

## FÖRDERUNG VON MODERNISIERUNG, AUS- UND UMBAU SOWIE ERWEITERUNG VON MIETWOHNUNGEN IN FÖRDERGEBIETEN

Dieses Merkblatt dient Ihnen ausschließlich als Kurzinformation.

### Was ist förderfähig?

In städtebaulichen Sanierungsgebieten, vor allem in Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf, in Gebieten, in denen vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB eingeleitet worden sind sowie in ehemaligen Unterkunftsgebieten werden gefördert:

- **Modernisierung** von bestehendem Wohnraum (§ 16 Abs. 3 WoFG). Das sind z. B. die Verbesserung
  - des Zuschnitts der Wohnung
  - der Belichtung und Belüftung
  - des Schallschutzes
  - der Energieversorgung, der Wasserversorgung und Entwässerung
  - der sanitären Einrichtungen
  - der Beheizung
  - der Funktionsabläufe in der Wohnung
  - der Sicherung vor Diebstahl und Gewalt.
- **Aus- und Umbau sowie Erweiterung** von bestehendem Wohnraum (§ 16 Abs. 1 Nr. 2 – 4 WoFG)

Die Förderung von Ersatzneubaumaßnahmen ist in begründeten Ausnahmefällen möglich.

### Welche Voraussetzungen müssen erfüllt werden?

#### Grundsätzliches:

- Die Größe der Wohnungen muss in angemessenem Verhältnis zur Größe des Mieterhaushaltes stehen. Als angemessen sind die folgenden Wohnungsgrößen anzusehen:
 

für Alleinstehende	bis zu 50 qm
für zwei Haushaltsmitglieder	bis zu 60 qm
für drei Haushaltsmitglieder	bis zu 75 qm
für jedes weitere Haushaltsmitglied	bis zu 10 qm mehr.

Die angemessene Wohnfläche erhöht sich für Alleinerziehende um 10 qm und für jedes schwerbehinderte Mitglied des Haushaltes um jeweils weitere 10 qm.
- Das Gesamteinkommen der Wohnungssuchenden (Einkommen aller zum Haushalt gehörenden Personen) darf die Einkommensgrenze nach § 1 Abs. 2 Nr. 2 EinkGrVO nicht übersteigen (**§ 9 Abs. 2 WoFG + 60%**).
- Die Bonität des Investors und die Wirtschaftlichkeit des Mietobjektes müssen gegeben sein.
- Die Eigenleistungen wie z. B. Bargeld, Guthaben, Sach- und Arbeitsleistungen sollen 25 % der Gesamtkosten betragen.
- Mit den Modernisierungsmaßnahmen darf vor Erteilung einer Förderzusage noch nicht begonnen sein.

### Belegungsbindung

#### Zweckbestimmung

Die geförderten Wohnungen dürfen nur an Wohnungssuchende neu vermietet werden, deren Gesamteinkommen die sich aus § 1 Abs. 2 Nr. 2 EinkGrVO ergebende Einkommensgrenze nicht übersteigt.

Die Dauer der Zweckbestimmung beträgt 15 Jahre.

#### Mittelbare Belegung

Die Belegungsrechte können auch durch mittelbare Belegung begründet werden (Nr. 16.3 WFB)

### Wie wird gefördert?

Es wird ein **Darlehen in Höhe von bis zu 40 %** der durch die Maßnahme verursachten Kosten, jedoch höchstens die Kosten eines vergleichbaren Neubaus, gewährt.

Im Rahmen der Gesamtmaßnahme wird der erforderliche Einbau eines Aufzuges mit einem **Zuschuss in Höhe von 40 %** der für die Beschaffung und Installation entstandenen Kosten gefördert.

### Zulässige Miete

#### Nicht preisgebundener Wohnraum:

Für die geförderte Wohnung oder die Ersatzwohnung darf während der Dauer von 3 Jahren nach Durchführung der Maßnahme höchstens eine Miete (Nettokaltmiete) einschließlich der Mieterhöhung wegen der durchgeführten Maßnahme vereinbart oder gefordert werden, die nachstehende Beträge nicht überschreitet:

in Gemeinden mit

- der Mietenstufe 1 oder 2  
⇒ 4,60 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat
- der Mietenstufe 3  
⇒ 5,00 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat
- der Mietenstufe 4 bis 6 sowie in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf  
⇒ 5,40 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat.

Im Übrigen gelten für bislang nicht preisgebundene Wohnungen die weiteren Bestimmungen der Nr. 17 WFB.

#### Preisgebundener Wohnraum:

Die Miete richtet sich nach den preisrechtlichen Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG), der II. Berechnungsverordnung (II. BV) und der Neubaumietenverordnung 1970 (NMV 1970). Mieterhöhungserklärungen sind nur nach § 10 WoBindG zulässig.

Mieterhöhungsbeträge wegen der durchgeführten Maßnahmen, die die oben genannten Höchstbeträge übersteigen, können in jährlichen Mietsteigerungen von höchstens 5 v. H. - berechnet auf die Höchstbeträge - geltend gemacht werden.

Im Übrigen ist Nr. 17 WFB sinngemäß anzuwenden.

#### **Wie erfolgt die Auszahlung ?**

Nach Erfüllung der Auszahlungsvoraussetzungen wird das Darlehen grundsätzlich entsprechend dem Baufortschritt in Raten ausgezahlt.

#### **Welche Konditionen gelten ?**

<b>Zinsen:</b>	1. - 15. Jahr	0 %
	ab 16. Jahr	marktüblich
<b>Tilgung:</b>		1%
<b>Verwaltungskostenbeitrag:</b>	vom Darlehensursprungsbetrag	0,5 %
	nach Tilgung der Hälfte des Darlehens	0,25 %
<b>Bearbeitungsentgelt:</b>	generell 1 % des Darlehensbetrages	

#### **Welche Sicherheiten sind erforderlich ?**

Es sind grundpfandrechtliche Sicherheiten von Ihnen zu stellen. Die Absicherung kann durch eine nachrangige Grundschuld erfolgen. Bei Darlehen bis zu 20.000,00 Euro kann auf eine grundbuchliche Absicherung verzichtet werden.

#### **Wo wird der Antrag gestellt ?**

Antragsformulare und weitere Informationen erhalten Sie bei der für den Bauort/Standort zuständigen Wohnraumförderungsstelle (Landkreis, Stadt bzw. Gemeinde). Dort reichen Sie auch den Förderantrag ein.

Selbstverständlich nehmen auch wir uns gern die Zeit, Fragen mit Ihnen zu erörtern, und stehen Ihnen nach Terminabsprache in unserem Haus zur Verfügung.

Unsere Adresse lautet:

**Investitions- und Förderbank Niedersachsen - NBank  
Günther-Wagner-Allee 12 - 16  
30177 Hannover**

Telefonisch können Sie uns von Montag bis Freitag unter der folgenden Telefonnummer erreichen:

Wohnraumförderberatung: **0511.30031-313**

e-Mail-Adresse: [wohnraum@nbank.de](mailto:wohnraum@nbank.de)

Wenn Sie uns faxen wollen, verwenden Sie bitte die Nummer:

**0511.30031-11313**

Internetadresse: <http://www.nbank.de>

**Ihre Investitions- und Förderbank Niedersachsen - NBank**