



Merkblatt über die Förderung des Mietwohnungsbaus

Im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus bietet das Land Niedersachsen Fördermöglichkeiten für den Neubau von Mietwohnungen. Für den Fall, dass keine Landesmittel bewilligt werden, kann eine Bezuschussung nach der städtischen Förderrichtlinie beantragt werden. In beiden Fällen läuft das Antragsverfahren für Bauvorhaben in Gifhorn über die Wohnraumförderstelle der Stadt Gifhorn. Bewilligungsstelle für Landesfördermittel ist die NBank Hannover.

| Hier eine Gegenüberstellung der Fördermöglichkeiten: | Landesförderung mit Tilgungsnachlass (Wohnraum für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein) | Landesförderung ohne Tilgungsnachlass (Wohnraum für Haushalte mit mittleren Einkommen) | Wenn Landesmittel nicht verfügbar: Städtische Förderung (Wohnraum für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein) |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| entstehen müssen mindestens | 3 Wohnungen, davon 2 geförderte Mietwohnungen | 3 Wohnungen, davon 2 geförderte Mietwohnungen | 1 Mietwohnung |
| Förderart | zinsloses Baudarlehen | zinsloses Baudarlehen | lfd. Aufwendungszuschuss über 10 Jahre |
| Förderbetrag | in der Regel 75 % der Gesamtkosten + Tilgungsnachlass von 30 % nach Ablauf von 20 Jahren | in der Regel 75 % der Gesamtkosten | 2,00 € je qm Wohnfläche und Monat (Gesamtbetrag über 10 Jahre = 240 €/qm) |
| zinslose Jahre | 35 (danach marktübl. Verzins.) | 30 (danach marktübl. Verz.) | -- |
| Tilgung | Jahr 1 – 35: mind. 1,5 % ab Jahr 36: mind. 2,5 % Darlehenslaufzeit max. 42 J. | Jahr 1 – 30: mind. 1,5 % ab Jahr 31: mind. 2,5 % Darlehenslaufzeit max. 42 J. | nicht rückzahlbar |
| sonstige Kosten | jährlicher Verwaltungskostenbeitrag: 0,5 % des bewilligten Darlehensbetrages, nach Tilgung der Hälfte des Darlehens: 0,25 %; Bearbeitungsentgelt einmalig 1 % des Darlehensbetrages | | -- |
| Belegungsbindung | Vermietung nur an Wohnungssuchende innerhalb bestimmter Einkommens- und Wohnflächengrenzen (Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins; bei einer Landesförderung ohne Tilgungsnachlass gilt eine um 60 % erhöhte Einkommensgrenze). | | |
| Bindungsdauer | 35 Jahre | 30 Jahre | 15 Jahre |
| max. Nettokaltmiete > festgeschrieben für > danach Erhöhung > | 5,80 €/qm 3 Jahre um max. 2,5 % innerhalb von 15 Monaten (dies gilt bis zum Ende der Bindungsdauer) | 7,20 €/qm 3 Jahre | 6,50 €/qm 10 Jahre um max. 15 % innerhalb von drei Jahren |

Wichtige Fördervoraussetzungen:

- Der Eigenanteil an der Finanzierung der Gesamtkosten soll 25 % betragen; in begründeten Einzelfällen mindestens jedoch 15 %.
- Fördermittel müssen vor Baubeginn beantragt werden. Nach Vorliegen des Förderantrages kann die Bewilligungsstelle auf Antrag genehmigen, dass der Bauherr auf eigenes Risiko mit dem Bau vor Erteilung einer Förderzusage beginnen darf.
- Die Baumaßnahme muss bedarfsgerecht sein. Die einzelnen Wohnungen dürfen nicht größer sein als
50 qm für Alleinstehende
75 qm für Drei-Personen-Haushalte
60 qm für Zwei-Personen-Haushalte
85 qm für Vier-Personen-Haushalte
Erhöhung bei Alleinerziehenden und Menschen mit Behinderung um je 10 qm.
- Die Überlassung einer geförderten Wohnung darf nur gegen Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins erfolgen. Einen Wohnberechtigungsschein erhalten z. B. Haushalte, deren Jahresbruttoeinkommen in der Regel folgenden Betrag nicht überschreitet (gilt für Arbeiter + Angestellte):

| | | | |
|------------------------------|----------|-------------------|----------|
| Alleinstehend | 25.285 € | 2 Personen | 33.857 € |
| Alleinerziehend mit 1 Kind | 38.142 € | Paar mit 1 Kind | 42.428 € |
| Alleinerziehend mit 2 Kinder | 46.714 € | Paar mit 2 Kinder | 51.000 € |

Bei einer Landesförderung ohne Tilgungsnachlass für Haushalte mit mittleren Einkommen gilt eine um 60 % erhöhte Einkommensgrenze.

Antragsverfahren:

In Zusammenarbeit mit der örtlichen Wohnraumförderstelle sind die bedarfsgerechten Wohnungsgrößen und Fördervarianten zu klären. Hierzu sind in der Regel ein Lageplan sowie ein erster Grundriss-Entwurf mit Wohnflächenangaben vorzulegen.

Zur Antragsbearbeitung werden in der Regel folgende Unterlagen benötigt:

1. **Das Antragsformular** (Formblatt A) ist von Ihnen auszufüllen und zu unterschreiben.
2. **Bei Privatbauherrn bzw. BGB-Gesellschaftern:** Formular Selbstauskunft mit Angaben zur Person, zu den wirtschaftlichen Verhältnissen und zum Vermögen. Die Angaben sind in der Regel vom Steuerberater zu bestätigen. Als Anlage sind insbesondere beizufügen: ggf. Gehaltsabrechnungen der letzten drei Monate, ggf. aktuelle Gewinn- und Verlustrechnung/betriebswirtschaftliche Quartals- bzw. Halbjahresauswertungen sowie der letzte Einkommensteuerbescheid und die aktuelle Einkommensteuererklärung.
Bei Gesellschaften/juristischen Personen als Bauherrn: Gesellschaftsvertrag bzw. Satzung, Auszug Handels- bzw. Genossenschaftsregister, aktuelle Prüfungs- bzw. Geschäftsberichte der letzten beiden Jahre. Persönlich haftende Gesellschafter müssen eine Selbstauskunft und Anlagen gemäß Absatz 1 vorlegen.
3. **Identitätsunterlagen** mit Formular gemäß Geldwäschegesetz.
4. **Nachweis Baugrundstück:** Grundbuchauszug bzw. Grundstückskaufvertrag bzw. Vertragsentwurf.
5. **genehmigungsfähige Bauzeichnungen** (Geschoss-Grundrisse, Schnitte, Ansichten). Die Grundrisse müssen die lichten Maße zwischen den Bauteilen angeben (Fertigbau-Maße für Wohnflächenberechnung).
6. **Lageplan** mit Einzeichnung des Gebäudes und der Einstellplätze.
7. **Baubeschreibung** (Formblatt N für den geförderten Wohnungsbau)
8. **Wohnflächenberechnung** nach der Wohnflächenverordnung mit Angabe der Fertigbaumaße.
9. **Berechnung umbauter Raum mit Angabe der Baukosten je cbm.**
10. **Formular Selbsthilfe-Verpflichtungserklärung** bitte verwenden, um die Baukosten nach Nr. 9 und die Kosten der Außenanlagen nach Gewerken mit dem jeweiligen Lohnkostenanteil aufzugliedern, wenn einzelne Gewerke bzw. Leistungen selbst ausgeführt und im Finanzierungsplan als Eigenleistung angesetzt werden sollen.
11. **Weitere Finanzierungsbestandteile aus Eigenmitteln** sind durch entsprechende Belege nachzuweisen:
 - bei Guthaben: Giro-, Spar-, Wertpapierkontoauszug oder Bankbestätigung
 - bei bereits bezahlten Leistungen: Kontoauszug oder Quittung
 - bei Bausparguthaben: Zuteilungsnachricht der Bausparkasse.
12. **Finanzierungsbestandteile aus Fremdmitteln** sind durch Vorlage v. Darlehensverträgen bzw. –angeboten zu belegen.

Stadt Gifhorn
Stand: 10/2019
Änderungen
vorbehalten

Nähere Informa-
tionen auf
Anfrage
Tel.
05371/88206

Sprechzeiten: Mo,Mi,Do,Fr
8.30-12.00 Uhr,
Donnerstag auch
14.00 - 17.00 Uhr
Rathaus, Zimmer 38

Hausanschrift: Marktplatz 1, 38518 Gifhorn
Tel.: 05371/88-0, FAX: 05371/88258
E-Mail: wohnfoerderungundvermittlung@stadt-gifhorn.de
<http://www.stadt-gifhorn.de>