



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 + ggf. Zuschuss	zinsloses Baudarlehen + ggf. Zuschuss	lfd. Aufwendungszuschuss über 10 Jahre
Förderbetrag	in der Regel 75 % der Gesamtkosten (im begründeten Einzelfall bis zu 85 %)	in der Regel 75 % der Gesamtkosten (im begründeten Einzelfall bis zu 85 %)	2,00 € je qm Wohnfläche und Monat (Gesamtbetrag über 10 Jahre = 240 €/qm)
Zusätzlicher Zuschuss	5.000,00 € je barrierefreie Wohnung		--
Tilgungsnachlass von 30 % des Darlehensursprungsbetrages	20 % nach Bezugsfertigkeit und bestimmungsmäßiger Belegung und 10 % nach Ablauf von 20 Jahren	--	--
zinslose Jahre	35 (danach marktüb. Verzins.)	30 (danach marktüb. Verz.)	--
Tilgung	Jahr 1 – 35: mind. 1,25 % ab Jahr 36: mind. 2,5 % Darlehenslaufzeit max. 42 J.	Jahr 1 – 30: mind. 1,25 % ab Jahr 31: mind. 2,5 % Darlehenslaufzeit max. 42 J.	nicht rückzahlbar
sonstige Kosten	jährlicher Verwaltungskostenbeitrag: 0,5 % vom jeweiligen Darlehensrestschuldbetrag; Bearbeitungsentgelt einmalig 1 % des Darlehensbetrages und 0,75 % des bewilligten Zuschusses		--
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. 6,15 % innerhalb von 3 Jahren (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 Vorhabenbeginn beantragt werden. Bereits begonnene Vorhaben werden nicht gefördert. Nach Vorliegen des Förderantrages und Prüfung der Förderfähigkeit kann die NBank auf Antrag genehmigen, dass der Vorhabenbeginn auf eigenes Risiko vor Erteilung einer Förderzusage erfolgen darf.
- Die Baumaßnahme muss bedarfsgerecht sein. Die einzelnen Wohnungen dürfen nicht größer sein als
50 qm für Alleinstehende
60 qm für Zwei-Personen-Haushalte
75 qm für Drei-Personen-Haushalte
85 qm für Vier-Personen-Haushalte
Erhöhung für jedes weitere Haushaltsmitglied sowie 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	25.485 €	2 Personen	34.057 €
Alleinerziehend mit 1 Kind	38.342 €	Paar mit 1 Kind	42.628 €
Alleinerziehend mit 2 Kinder	46.914 €	Paar mit 2 Kinder	51.200 €

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:

- Das Antragsformular** (Formblatt A) ist vom Antragsteller auszufüllen und zu unterschreiben.
- Bei Privatbauherrn bzw. BGB-Gesellschaftern:** Formular Selbstauskunft mit Angaben zur Person, zu den wirtschaftlichen Verhältnissen und zum Vermögen, inkl. Haus- und Grundbesitz. Die Angaben sind in der Regel vom Steuerberater zu bestätigen. Die beizufügenden Einkommensnachweise sind auf Seite 2 der Selbstauskunft aufgelistet. BGB-Gesellschaften haben zusätzlich den Gesellschaftsvertrag und Jahresabschlüsse der letzten beiden Jahre vorzulegen.

Bei Gesellschaften/juristischen Personen als Bauherrn: Gesellschaftsvertrag bzw. Satzung, Auszug Handels- bzw. Genossenschaftsregister, Jahresabschlüsse, Gewinnermittlungen, Prüfungs- bzw. Geschäftsberichte der letzten beiden Jahre, aktuelle betriebswirtschaftliche Auswertungen nebst Summen- und Saldenliste und ggf. weitere Geschäfts – unterlagen je nach Art und Dauer der unternehmerischen Tätigkeit. Persönlich haftende Gesellschafter müssen eine Selbstauskunft und Anlagen gemäß Absatz 1 vorlegen.
- Identitätsunterlagen** mit Formular gemäß Geldwäschegesetz.
- Nachweis Baugrundstück:** Grundbuchauszug bzw. Grundstückskaufvertrag bzw. Vertragsentwurf.
- genehmigungsfähige Bauzeichnungen** (Geschoss-Grundrisse, Schnitte, Ansichten). Die Grundrisse müssen die lichten Maße zwischen den Bauteilen angeben (Fertigbau-Maße für Wohnflächenberechnung).
- Lageplan** mit Einzeichnung des Gebäudes und der Einstellplätze.
- Baubeschreibung** (Formblatt N für den geförderten Wohnungsbau)
- Wohnflächenberechnung** nach der Wohnflächenverordnung mit Angabe der Fertigbaumaße.
- Berechnung umbauter Raum mit Angabe der Baukosten je cbm.**
- 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.
- 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.
- Finanzierungsbestandteile aus Fremdmitteln** sind durch Vorlage v. Darlehensverträgen bzw. –angeboten zu belegen.

Stadt Gifhorn
Stand: 10/2022

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 230

Hausanschrift: Marktplatz 1, 38518 Gifhorn
Tel.: 05371/88-0, FAX: 05371/88258
E-Mail: [wohnfoerderungund
vermittlung@stadt-gifhorn.de](mailto:wohnfoerderungundvermittlung@stadt-gifhorn.de)
<http://www.stadt-gifhorn.de>