

**HAN  
NOV  
ER**

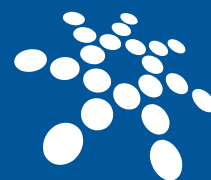


Foto: Ulrich Pucknat

## **WOHNRAUMFÖRDERPROGRAMM REGION HANNOVER**

Programminformation Mietwohnungs-  
bauförderung (Stand Dezember 2023)

Für Investorinnen und Investoren



**Region Hannover**

# WOHNRAUMFÖRDERPROGRAMM REGION HANNOVER

## Programminformation Mietwohnungsbauförderung (Stand Juni 2023)

### Für Investorinnen und Investoren



<b>BAUKOSTENZUSCHUSS DER REGION HANNOVER</b>
<b>WAS WIRD GEFÖRDERT?</b>
<b>WER KANN FÖRDERMITTEL BEANTRAGEN?</b>
<b>WAS IST BEI DER PLANUNG ZU BEACHTEN?</b>

Schaffung von Mietwohnraum durch Neubau, Änderung und Erweiterung von Gebäuden.

- ▶ Miet- und Genossenschaftswohnungen
- ▶ Gemeinschaftliche Wohnformen
- ▶ Gemeinschaftsräume
- ▶ Infrastruktur- und Wohnumfeldmaßnahmen

Natürliche und juristische Personen des öffentlichen und privaten Rechts sowie Personengesellschaften als Eigentümerinnen und Eigentümer oder Erbbauberechtigte. Dazu gehören auch Genossenschaften und Baugemeinschaften.

#### Angemessene Wohnungsgrößen

Anzahl Personen pro Haushalt	Angemessene Wohnfläche	Max. Wohnfläche Rollstuhlnutzung
1 Person	bis 50 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
2 Personen	bis 60 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
3 Personen	bis 75 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>
4 Personen	bis 85 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>
5 Personen	bis 95 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>
6 Personen	bis 105 m <sup>2</sup>	115 m <sup>2</sup>
Jede weitere Person	+ bis 10 m <sup>2</sup>	+ 10 m <sup>2</sup>

#### Baufachliche Anforderungen

Wohnungen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung müssen den Anforderungen an barrierefrei nutzbare Wohnungen gemäß DIN 18040-2 entsprechen. Wenn im Gebäude kein Aufzug vorhanden ist, dürfen die Wohnungen nur im Erdgeschoss angeordnet werden und müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus stufenlos erreichbar sein. Sind Wohnungen für Benutzerinnen und Benutzer von Rollstühlen bestimmt, sind zusätzlich die mit einem „R“ kenntlich gemachten Anforderungen der DIN18040-2 einzuhalten.

#### Wohnungen

- ▶ Ökonomische Wohnflächenplanung, orientiert an der vorgesehenen Belegung
- ▶ Wohnfläche je Wohnung mindestens 35 m<sup>2</sup>
- ▶ Individualräume für eine Person mindestens 10 m<sup>2</sup>, für zwei Personen mindestens 15 m<sup>2</sup>
- ▶ Individualräume sollen keine Durchgangsräume sein, Kinder- und Jugendzimmer dürfen keine Durchgangsräume sein

#### Gemeinschaftliche Wohnformen

- ▶ Die Zahl der Individualräume einer Wohngemeinschaft und die Zahl der Appartements in einer Wohngruppe darf 12 nicht übersteigen.
- ▶ Einschließlich der gemeinschaftlich genutzten Wohnfläche soll die Größe des Wohnraums je Person 40 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bei rollstuhlgerechtem Wohnraum max. 50 m<sup>2</sup> je Person.
- ▶ In Wohngemeinschaften sollen für je drei Individualräume (Schlafräume) ein angemessenes gemeinsames Bad mit Badewanne oder Dusche sowie ein separater Toilettenraum mit Toilette zur Verfügung stehen



## WAS IST BEI DER PLANUNG ZU BEACHTEN?

- ▶ Mindestgröße Zimmer in Wohngemeinschaft: 15 m<sup>2</sup>
- ▶ Eine Wohngruppe umfasst mehrere Appartementwohnungen sowie Gemeinschaftsräume (Wohn- und Essbereiche). Jede Appartementwohnung muss eine Kochgelegenheit und einen Sanitärraum mit Badewanne oder Dusche und Toilette umfassen.
- ▶ Mindestgröße Appartementwohnung in Wohngruppen: 1 Person 20 m<sup>2</sup>, 2 Personen 35 m<sup>2</sup>

### Beratungspflicht

Förderungsinteressierte sind verpflichtet, vor Antragstellung einen Beratungstermin mit der örtlichen Wohnraumförderstelle und der Wohnraumförderung der Region Hannover wahrzunehmen.

## WELCHE FÖRDERVORAUSSETZUNGEN GELTEN?

### Bauortgemeinde

Die Bauortgemeinde bestätigt, dass ein nicht nur kurzfristiger Bedarf am geplanten Wohnraum besteht und das Vorhaben nach Wohnfläche, Zimmerzahl und den berücksichtigten Personenkreisen den Zielen der örtlichen Wohnraumversorgung entspricht. Grundlage für die Bedarfsbestätigung sind [kommunale Wohnraumversorgungskonzepte](#) und/ oder das [Regionale Wohnraumversorgungskonzept der Region Hannover](#).

### Investorin oder Investor

- ▶ Die Bonität der Investorin oder des Investors und die Wirtschaftlichkeit des Mietobjektes müssen gegeben sein
- ▶ Bei einer Förderung im Programmaustein für Berechtigte mit mittlerem Einkommen müssen mindestens 50 % der geförderten Gesamtwohnfläche im Programmaustein für Berechtigte mit geringem Einkommen geförderte werden ([Fördermix](#))
- ▶ Bereits begonnene Vorhaben werden nicht gefördert. Als Vorhabenbeginn ist grundsätzlich der Abschluss eines dem Vorhaben zuzurechnenden Lieferungs-, Leistungs-, Kauf- oder Werkvertrages zu werten.

### Sicherheiten

- ▶ Zur Sicherung der Zweckbestimmung (Miet- und Belegungsbindungen) der geförderten Wohnungen ist im Grundbuch an absolut rangester Stelle eine [beschränkt persönliche Dienstbarkeit](#) vor den anderen Rechten in Abteilung II und III einzutragen. Bei einer Mitförderung durch die Bauortgemeinde kann die Eintragung der Dienstbarkeit gleichrangig mit der der Bauortgemeinde erfolgen.
- ▶ In Höhe des bewilligten Zuschusses ist eine ([brieflose](#)) [Grundschuld](#) für die Region Hannover als dingliche Sicherheit für die Ansprüche aus dem Zuwendungsverhältnis zu bestellen.

## WIE HOCH IST DIE FÖRDERUNG?

Zwei Fördermodelle stehen zur Auswahl:

**Einzelförderung – Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen 23 % der Gesamtkosten je m<sup>2</sup> Wohnfläche, max. Mietstufe VII.**

Kombinierbar mit den Wohnraumförderprogrammen der Regionalkommunen

### Kombinationsförderung

Es können max. 75% der Gesamtkosten gefördert werden, die über der aktuellen Mietstufe der Gemeinde liegen, in der ein gefördertes Objekt entsteht. Die regionale Förderung ist zusätzlich mit dem Wohnraumförderprogramm des Landes Niedersachsen kombinierbar.

**75 % der Kosten je m<sup>2</sup> Wohnfläche über den Gesamtkosten,**

max. 690 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche – Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen

max. 600 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche – Wohnraum für Haushalte mit mittlerem Einkommen



**Zusatzförderung** kann in **beiden Fördermodellen** für folgende Qualitäten gewährt werden:

#### **Bewohnerinnen/ Bewohner**

Kleine Wohnung bis 45 m <sup>2</sup>	5.000 €/ Wohnung
Wohnung für Menschen mit Behinderung	5.000 €/ Wohnung
Mieteinfamilienhaus (als Reihen- oder Kettenhaus)	5.000 €/ Wohnung
Familienwohnung > 85 m <sup>2</sup> , ab 5 Personen, 2. Toilette	8.000 €/ Wohnung

#### **Wohnqualitäten**

Balkon/ Terrasse/ Loggia	50 €/ m <sup>2</sup> Wohnfläche
Barrierefreie Wohnung	5.000 €/ Wohnung
Rollstuhlgerechte Wohnung	15.000 €/ Wohnung
Aufzugsanlage: 1.– 3. Station jede weitere Station	15.000 €/ Station 5.000 €/ Station
Gemeinschaftsraum, mind. 20 m <sup>2</sup>	23 % der Kosten/ m <sup>2</sup> Fläche, max. Mietstufe VII

#### **Quartier und Wohnumfeld**

Räume der sozialen Infrastruktur	23 % der Kosten/ m <sup>2</sup> Fläche, max. Mietstufe VII
Besondere Wohnumfeldqualitäten z.B. Spiel-/ Quartiersplatz, Gartenanlage, barrierefreie Nahmobilitätsangebote/ Fußverkehrsinfrastruktur	23 % der Kosten/ m <sup>2</sup> Fläche, max. 250 €/ m <sup>2</sup> Fläche

#### **Vorhaben und Investorin/ Investor**

Kleinere Bauvorhaben mit drei bis sechs Wohnungen	100 €/ m <sup>2</sup> Wohnfläche
Kleine Genossenschaften/ Stiftungen/ gemeinnützige Unternehmen/ 100%-ige kommunale Eigengesellschaft- ten mit einem besonderem Bezug zur Zielgruppe oder Bauortgemeinde mit einem Wohnungsbestand unter 500 Wohnungen	Wohnungen 10 % der Kosten/ m <sup>2</sup> Wohnfläche, max. 110 € / 69 €/ 60 €/ m <sup>2</sup> Wohnfläche

Die Auszahlung erfolgt nach Baufortschritt.

## WELCHE EIGENLEISTUNG IST ZU ERBRINGEN?

- ▶ Es ist eine Eigenleistung in Höhe von **mindestens 15 % der Gesamtkosten** zu erbringen. **Mindestens 10 % der Gesamtkosten** sind durch Eigenleistungen in Form eigener Geldmittel oder des Wertes des nicht mit Fremdmitteln finanzierten und nachweislich grundbuchrechtlich lastenfreien Baugrundstücks zu erbringen. **Maximal 5 % der Gesamtkosten** können durch Eigenleistungen in Form von Selbsthilfeleistungen und Fremdzuschüssen erbracht werden.
- ▶ Baukostenzuschüsse aus der Mietwohnungsbauförderung der Region Hannover und Tilgungsnachlässe anderer Fördermittelgeberinnen und Fördermittelgeber sind nicht als Eigenleistung anrechenbar.

## WAS IST BEI DER VERMIETUNG ZU BEACHTEN?

- ▶ Die geförderten Wohnungen dürfen für die **Dauer der Zweckbestimmung von 35 Jahren bzw. 30 Jahren** nur an Haushalte vermietet werden, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenzen nach § 3 Abs. 2 NWoFG nicht übersteigt (**Berechtigte mit geringem Einkommen**) bzw. um bis zu 20 % übersteigt (**Berechtigte mit mittlerem Einkommen**).
- ▶ Die Bindungen beginnen mit Bezugsfertigkeit aller geförderten Wohnungen der Wirtschaftseinheit. Hierzu muss der Nachweis der bestimmungsgemäßen Nutzung aller regionsgeförderten Wohnungen vorliegen.
- ▶ Das Belegrecht wird durch die Bauortgemeinde im Einvernehmen mit der oder dem Vermietenden ausgeübt.

## WELCHE NETTOKALTMIETE IST ZULÄSSIG?

- ▶ **5,60 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat** (Nettokaltmiete) während der Dauer von drei Jahren ab Bezugsfertigkeit (**Berechtigte mit geringem Einkommen nach § 3 Abs. 2 NWoFG**)
- ▶ **6,50 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat** (Nettokaltmiete) während der Dauer von drei Jahren ab Bezugsfertigkeit (**Berechtigte mit mittlerem Einkommen nach § 3 Abs. 2 NWoFG plus bis zu 20 %**)
- ▶ **Mieterhöhung** der anfänglich höchstzulässigen Nettokaltmiete bis zum Ablauf der Zweckbindung **i.H.v. max. 6,15 % innerhalb von drei Jahren** durch Mieterhöhungsverlangen nach § 558 Abs. 1 BGB

## WIE ERFOLGT DIE ANTRAGSTELLUNG?

Der Antrag ist nach vorheriger Beratung und vor Vorhabenbeginn unter Verwendung der zur Verfügung gestellten Formulare bei der Region Hannover zu stellen:

### **Region Hannover**

Fachbereich Soziales (50)  
Team Wohnen (50.16)  
Hildesheimer Straße 20  
30169 Hannover

## BERATUNG, FRAGEN UND TERMINE

Sie möchten sich persönlich beraten lassen, haben Fragen zur Förderung oder benötigen Hilfestellung bei der Antragstellung?

Dann kontaktieren Sie uns oder vereinbaren Sie einen Termin mit der Wohnraumförderung der Region Hannover.

Tel.: 0511/ 616 - 23122  
wohnraumfoerderung@region-hannover.de  
www.hannover.de/wohnraumfoerderung

