

Produktinformation (Stand 01.04.2026)

Mietwohnraum für gemeinschaftliche Wohnformen

Auf einen Blick

Diese Förderung unterstützt Sie beim Neubau von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern sowie bei der Änderung (Aus-/Umbau) und Erweiterung von Gebäuden für gemeinschaftliche Wohnformen.

Unsere Leistung, Ihre Vorteile:

- > Zunächst zinslose Darlehen
- > Tilgungsnachlass von 30 % bei einer Belegung mit Berechtigten mit geringem Einkommen
- > Zusätzlicher Zuschuss für barrierefrei nutzbare Wohnungen
- > Bewilligung, Auszahlung und Verwaltung der Zuwendungen aus einer Hand

Was fördern wir?

- > Wohnraum für gemeinschaftliche Wohnformen, insbesondere für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen sowie für Wohngemeinschaften zur gegenseitigen Unterstützung im Alter oder bei Hilfebedürftigkeit und betreute Wohngemeinschaften, bei denen mehrere Einzelpersonen oder Haushalte nach der baulichen Gestaltung in einer gemeinsamen Wohneinheit zusammenleben, unabhängig davon, ob es sich um Einzelzimmer oder abgeschlossene Einzelwohnungen mit mehreren Zimmern handelt.

Das fördern wir leider nicht:

- > Bereits begonnene Bauvorhaben. Als Vorhabensbeginn gilt grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs-, Leistungs- oder Kauf-/Werkvertrages.
- > Gebäude mit weniger als 3 Wohneinheiten.
- > Zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnungen.
- > Nicht ortsfeste und mobile Unterkünfte, Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte sowie sonstige Unterkünfte und bauliche Anlagen, die der zeitweisen oder der befristeten Unterbringung oder gar der Beherbergung von Personen dienen.
- > Heime im Sinne von § 2 Abs. 2 bis 4 NuWG
- > Wohnraum, der nicht zur Führung eines möglichst selbstbestimmten, eigenverantwortlichen Lebens geeignet oder bestimmt ist, für stationäre oder quasi-stationäre Versorgungsformen im Sinne des SGB IX oder des SGB XI genutzt werden soll oder dessen Überlassung von dem Bestand eines Vertrages über weitere Leistungen abhängig ist oder abhängig gemacht wird, wie etwa Pflege- und Betreuungsleistungen.

Eine Förderung des
Landes Niedersachsen

**INVESTITION
MIT HALTUNG**

NBank

Günther-Wagner-
Allee 12-16
30177 Hannover

Telefon
0511 30031-9333

E-Mail
beratung@nbank.de

Wen fördern wir?

- > Investoren können natürliche und juristische Personen des öffentlichen und privaten Rechts sowie Personengesellschaften sein. Dazu gehören auch Genossenschaften und Baugemeinschaften.

Unsere Förderleistung: Konditionen und Bedingungen

Unsere Angebote:

Förderhöhe

> Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (geringe Einkommen):

Darlehen bis zu 75 % der Gesamtkosten (anerkannte Ausgaben der Kostengruppen 100 bis 700 gem. DIN276:2018-12 bei Neubauvorhaben und 300 bis 700 gem. DIN276:2018-12 bei Änderungen/Erweiterungen) mit Tilgungsnachlass von 30 % des Darlehensursprungsbetrages; davon zwei Drittel nach Bezugsfertigkeit oder nach Abschluss der baulichen Maßnahmen und ein Drittel nach Ablauf des 20. Jahres.

> Berechtigte nach DVO-NWoFG (mittlere Einkommen):

Darlehen bis zu 75 % der Gesamtkosten (anerkannte Ausgaben der Kostengruppen 100 bis 700 gem. DIN276:2018-12 bei Neubauvorhaben und 300 bis 700 gem. DIN276:2018-12 bei Änderungen/Erweiterungen).

> Die Bemessung des Darlehens ist abhängig von der Mietstufe

Mietstufen I bis III: = 5.330 Euro Gesamtkosten je m² Wohnfläche

Mietstufen IV bis VII: = 5.550 Euro Gesamtkosten je m² Wohnfläche

- > **Zusätzlicher Zuschuss in Höhe von 5.000 Euro für jede barrierefrei nutzbare Wohnung gemäß DIN 18040-2.**

Unsere Bedingungen:

Zulässige Miete

- > Die vereinbarte Miete ist entweder ab Bezugsfertigkeit oder nach Abschluss der baulichen Maßnahmen für die Dauer von drei Jahren festgeschrieben (Nettokaltmiete).

Mietstufen	Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (geringe Einkommen)	Berechtigte nach DVO-NWoFG (mittlere Einkommen)
I bis III:	6,30 Euro je m ² Wfl./Monat	7,80 Euro je m ² Wfl./Monat
IV und VII:	6,60 Euro je m ² Wfl./Monat	8,10 Euro je m ² Wfl./Monat

- > Die Beträge dürfen um bis zu 0,30 EUR erhöht werden, wenn der Wohnraum mindestens das Niveau eines KfW-Effizienzhauses 40 erreicht.
- > Im Übrigen gelten für bislang nicht preisgebundene Wohnungen die weiteren Bestimmungen der Nr. 20 Wohnraumförderbestimmungen (WFB).
- > Bei der Berechnung der Miete können zu den Wohnflächen die zu Wohnzwecken genutzten Flächen (z. B. Gemeinschaftsräume), die in einer abgeschlossenen

Wohneinheit liegen und der privaten Lebensführung der Mieterinnen und Mieter dienen, anteilig hinzugerechnet werden.

> Zinsen und Tilgung

Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (geringe Einkommen)		Berechtigte nach DVO-NWoFG (mittlere Einkommen)	
Jahr 1 bis 35:	0% Zinsen, 1,25 % Tilgung	Jahr 1 bis 30:	0% Zinsen, 1,25 % Tilgung
Jahr 36 bis 42:	marktübliche Verzinsung, 2,50 % Tilgung	Jahr 31 bis 42:	marktübliche Verzinsung, 2,50 % Tilgung

Darlehenslaufzeit max: 42 Jahre

- > **Jährlicher Verwaltungskostenbetrag:** 0,5 % vom jeweiligen Darlehensrestschuldbetrag
- > **Bearbeitungsentgelt:** jeweils einmalig 1 % des bewilligten Darlehens und 0,75 % des bewilligten Zuschusses
- > **Sicherheiten:** Es muss eine grundpfandrechtliche Sicherheit durch eine nachrangige Grundschuld gestellt werden. Abhängig von der Bonitätsprüfung können weitere Kreditsicherheiten wie z.B. werthaltige selbstschuldnerische Bürgschaften, Bankbürgschaften, Abtretung der Miet- und Pachtzinsforderungen, weitere Grundschuld auf Zusatzobjekten etc. gefordert werden. Bei reinen Objektgesellschaften sind weitere Kreditsicherheiten immer zu stellen.
- > **Auszahlung:** Das Darlehen wird entsprechend des Baufortschritts in Raten ausgezahlt, nachdem die Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt sind; der Zuschuss wird mit der letzten Darlehensrate ausgezahlt.

Unsere Voraussetzungen

- > **Es muss ein nicht nur kurzfristiger Bedarf für Mietwohnraum bestehen.**
- > Die Führung des Haushaltes wird von den Bewohnerinnen und Bewohnern im Wesentlichen selbst organisiert.
- > Die Gemeinschaftsfläche setzt sich aus einzelnen oder mehreren Wohn-, Koch- und Essbereichen zusammen, weitere Sanitärräume, Hausarbeitsräume können dazugehören.
- > Gemeinschaftsräume wie Küchen, Esszimmer, Wohnzimmer oder Aufenthaltsräume fördern das Zusammenleben, den Austausch und ggf. eine unterstützende Umgebung für Bewohnerinnen und Bewohner.
- > Einschließlich der gemeinschaftlich genutzten Wohnfläche soll die Größe des Wohnraums je Person 40 m² nicht überschreiten; dabei sind nur die zu Wohnzwecken genutzten Flächen zu berücksichtigen, die in einer abgeschlossenen Wohneinheit liegen und der privaten Lebensführung der Mieterinnen und Mieter dienen.

- > 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.
- > Eine Wohngruppe umfasst mehrere Apartmentwohnungen sowie Gemeinschaftsräume. Jede Apartmentwohnung muss eine Kochgelegenheit und einen Sanitärraum mit Badewanne oder Dusche und Toilette umfassen.
- > Die Zahl der Individualräume einer Wohngemeinschaft und die Zahl der Apartments in einer Wohngruppe dürfen zwölf nicht übersteigen.
- > Die Eigenleistungen müssen 25 % der Gesamtkosten (z. B. Guthaben, Sach- und Arbeitsleistungen) betragen, wobei mind. 10 % der Gesamtkosten durch Eigenleistungen in Form eigener Geldmittel oder des Wertes des nicht durch Fremdmittel finanzierten und nachweislich grundbuchrechtlich lastenfreien Baugrundstücks zu erbringen sind.
- > Bereits begonnene Vorhaben dürfen nicht gefördert werden. Als Vorhabenbeginn ist grundsätzlich der Abschluss eines dem Vorhaben zuzurechnenden Lieferungs-, Leistungs-, Kauf- oder Werkvertrages zu werten. Bei Baumaßnahmen gelten Planung, Bodenuntersuchung, die Bestellung eines Erbbaurechts und der Grunderwerb sowie ein Herrichten des Grundstücks **nicht** als Beginn des Vorhabens; dementsprechend gilt bei im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme geschlossenen Planungsverträgen (insbes. Generalplaner-/Architekten-/Ingenieurverträge) die Beauftragung bis einschließlich Leistungsphase 6 HOAI **nicht** als Beginn des Vorhabens.
- > Zwischenmietverhältnisse sind grundsätzlich nicht zulässig.
- > Die Bonität des Investors und die Wirtschaftlichkeit des Mietobjektes müssen gegeben sein.
- > Förderfähig sind grundsätzlich nur Gebäude mit mindestens drei Wohneinheiten. In dem selbständigen Gebäude müssen mindestens zwei geförderte Mietwohnungen geschaffen werden.
- > Wohnraum für Menschen mit Behinderungen muss den Anforderungen an barrierefreie Wohnungen gemäß DIN 18040-2 entsprechen. Sind Wohnungen für Benutzerinnen bzw. Benutzer von Rollstühlen bestimmt, sind zusätzlich die mit einem "R" kenntlich gemachten Anforderungen der DIN 18040-2 einzuhalten.
- > Wohnraum für ältere Menschen darf, wenn ein Aufzug nicht vorhanden ist, nur im Erdgeschoss angeordnet und muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus stufenlos erreichbar sein.

Zweckbestimmung

- > Der geförderte Mietwohnraum in Wohngruppen oder in Wohngemeinschaften darf nur an den für diese besondere Wohnform vorgesehenen Personenkreis, insbesondere ältere Menschen (ab 60 Jahre), Menschen mit Behinderungen (mindestens 50 % Schwerbehinderung) sowie hilfe- und pflegebedürftige Personen mit Pflegegrad 2 oder höher (§ 2 Abs. 1 SGB IX) vermietet werden, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenzen nach § 3 Abs. 2 NWoFG (geringe Einkommen) bzw. DVO-NWoFG (mittlere Einkommen) nicht übersteigt.
- > Die Zweckbestimmung der Wohnungen beträgt für
 - > Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (geringe Einkommen) 35 Jahre
 - > Berechtigte nach DVO-NWoFG (mittlere Einkommen) 30 Jahre

- > Die Zweckbestimmung beginnt entweder mit der Bezugsfertigkeit oder mit dem Abschluss der baulichen Maßnahmen.

So läuft der Antrag

Den Förderantrag zur Schaffung von Mietwohnraum für gemeinschaftliche Wohnformen stellen Sie bitte bei der für Ihren Bauort zuständigen Wohnraumförderstelle (Landkreis, Stadt, Gemeinde). Dort erhalten Sie weitere Informationen. Die Antragsformulare stehen auf unserer Homepage im Downloadcenter zur Verfügung.

Eine Übersicht der örtlichen Wohnraumförderstellen finden Sie auf der Internetseite der NBank.

Ihr NBank-Kontakt zu dieser Förderung

NBank-Beratung

Telefon

0511 30031-9333

E-Mail

beratung@nbank.de

Für Sie erreichbar von Montag bis Freitag

von 08:00 bis 17:00 Uhr