

## Eigentum für Menschen mit Behinderung

### Produktinformation (Stand 01.06.2014)

Schaffung von selbst genutztem Wohneigentum, um Menschen mit Behinderung angemessen mit Wohnraum zu versorgen.

#### Wer kann Anträge stellen?

Antragsberechtigt sind Haushalte, zu denen Menschen mit Behinderung gehören, bei denen aufgrund der Behinderung ein besonderer baulicher Aufwand erforderlich ist, um die Wohnung behindertengerecht zu gestalten. Zu diesem Personenkreis gehören insbesondere Personen mit einer außergewöhnlichen Gehbehinderung (Merkmal „aG“), Rollstuhlbenutzerinnen und Rollstuhlbenutzer sowie Blinde und hochgradig Sehbehinderte. Daneben können auch Haushalte gefördert werden; denen Personen angehören, die pflegebedürftig sind (mindestens Pflegestufe 1) oder für die bei dem Fortschreiten einer Erkrankung, beispielsweise Multiple-Sklerose, ein entsprechender Bedarf gegeben ist.

#### Was wird gefördert?

Gefördert wird der Neubau (einschl. Erstbezug) in energiesparender Bauweise (mindestens KfW-Effizienzhaus 70 oder Passivhaus), der Ausbau/Umbau oder die Erweiterung sowie der Kauf bzw. Erwerb in Zusammenhang mit Modernisierung von selbst genutztem Wohnraum.

#### Fördervoraussetzungen

- Das maßgebende Einkommen (Gesamteinkommen aller zum Haushalt gehörenden Personen) darf folgende Einkommensgrenzen nicht übersteigen:
  - § 3 Abs. 2 NWoFG
    - Neubau bzw. Erstbezug in Baugebieten der Mietenstufe 1 + 2
  - § 7 Abs. 2 Nr. 3 DVO-NWoFG
    - Neubau in Baugebieten ab Mietenstufe 3
  - § 7 Abs. 2 Nr. 1 DVO-NWoFG
    - Kauf/Erwerb in Zusammenhang mit Modernisierung
  - § 7 Abs. 2 Nr. 4 DVO-NWoFG

- Kauf/Erwerb in Zusammenhang mit Modernisierung in Fördergebieten
- Ausbau/Umbau oder Erweiterung
- Die derzeitigen Wohnverhältnisse müssen unzureichend sein. Das bedeutet, dass der bisherige Wohnraum nicht bereits behindertengerecht ausgestaltet sein darf.
- Der neue Wohnraum muss behindertengerecht gestaltet werden. Sowohl barrierefrei nutzbare Wohnungen als auch barrierefreie und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl - Zeichen R - benutzbare Wohnungen müssen den jeweiligen Anforderungen der DIN 18040 – 2 Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2 – Wohnungen - in Verbindung mit der Anlage 7.3/2 in Anhang 1 der in Niedersachsen bauaufsichtlich eingeführten Liste der Technischen Baubestimmungen entsprechen.
- Die Belastung muss unter Berücksichtigung der Zuwendung auf Dauer tragbar sein. Dies ist in der Regel der Fall, wenn nach Abzug der Belastung ein Betrag zum Lebensunterhalt verbleibt, der mindestens 10 % über den maßgeblichen Regelsätzen nach dem Sozialgesetzbuch XII liegt.
- Sie sind entweder Eigentümer eines Baugrundstücks oder Erbbauberechtigter an einem geeigneten Grundstück. Für die Antragstellung ist auch ausreichend, wenn Sie nachweisen können, dass der Kauf eines Grundstücks oder die Bestellung eines Erbbaurechts gesichert ist.
- Die Eigenleistungen wie z. B. Bargeld, Guthaben, Sach- und Arbeitsleistungen sollen 15 % der Gesamtkosten betragen.
- Mit den Bauarbeiten darf vor Erteilung einer Förderzusage noch nicht begonnen sein. Bei Kauf bzw. Erwerb darf der Kaufvertrag erst nach Erteilung einer Förderzusage beurkundet werden.
- Bei Kauf bzw. Erwerb in Zusammenhang mit Modernisierung müssen Kosten in Höhe von mindestens 5.000 EUR für Modernisierungsmaßnahmen anfallen.

- Es muss sichergestellt sein, dass eine angemessene Unterbringung des Haushaltes gewährleistet ist. Bei Neubaumaßnahmen gelten folgende Wohnflächen als angemessen (Wohnflächen-grenzen):

für zwei Haushaltsmitglieder	bis zu 90 m <sup>2</sup>
für 3-5 Haushaltsmitglieder	bis zu 130 m <sup>2</sup>
für jedes weitere Haushaltsmitglied	bis zu 10 m <sup>2</sup>
für jedes schwerbehinderte Haushaltsmitglied	bis zu 10 m <sup>2</sup> zusätzlich.

Die angemessene Wohnfläche erhöht sich bei Alleinerziehenden und soweit ein besonderer persönlicher oder beruflicher Bedarf nachgewiesen wird, um jeweils 10 m<sup>2</sup>.

Die Wohnfläche der Kinderzimmer soll als Einbettzimmer 10 m<sup>2</sup> und als Zweibettzimmer 15 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Kinderzimmer dürfen keine Durchgangsräume sein.

## Wie wird gefördert?

### Darlehenshöhe

Beim Neubau bzw. Erstbezug wird ein Darlehen in Abhängigkeit von der Anzahl und dem Alter der zum Haushalt gehörenden Kinder gewährt.

Haushalte mit keinem oder 1 Kind bis zu 45.000 EUR	
Haushalte mit 2 Kindern bis zu 50.000 EUR (wenn 1 Kind noch nicht 15 Jahre alt ist)	
für jedes weitere Kind unter 15 Jahren	10.000 EUR

Im Darlehen sind generell 10.000 EUR für behindertenbedingte Baumaßnahmen enthalten.

Für den Ausbau/Umbau oder Erweiterung eines bestehenden Gebäudes bzw. Anpassung vorhandenen Wohnraumes an die besonderen Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung können Sie ein Darlehen bis zu 10.000 EUR erhalten, sofern Sie den zusätzlichen Wohnraum wegen der Art der Behinderung benötigen.

Beim Kauf bzw. Erwerb eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung zur Selbstnutzung in Zusammenhang mit Modernisierung können Sie zur teilweisen Finanzierung der Gesamtkosten ein Darlehen erhalten.

Die Höhe des Darlehens ist abhängig von der Anzahl und dem Alter der zum Haushalt gehörenden Kinder.

Haushalte mit keinem oder 1 Kind bis zu 30.000 EUR	
Haushalte mit 2 Kindern bis zu 35.000 EUR (wenn 1 Kind noch nicht 15 Jahre alt ist)	
für jedes weitere Kind unter 15 Jahren	10.000 EUR

Darin enthalten sind generell 10.000 EUR für Mehraufwendungen aufgrund der besonderen baulichen Maßnahmen für Menschen mit Behinderung.

Wir weisen darauf hin, dass als zusätzliche Förderung die Übernahme einer **Landesbürgschaft** für Kapitalmarktdarlehen möglich ist. Dadurch könnte ggf. auch die Gesamtfinanzierung gesichert und ein nachrangiges Darlehen zu den Zinskonditionen eines erststelliges Darlehens gewährt werden. Die Anträge sind von Ihnen und Ihrem Kreditinstitut gemeinsam zu stellen und mit dem Antrag auf Bewilligung der Fördermittel bei den Wohnraumförderstellen (WFS) der Landkreise, Städte bzw. Gemeinden einzureichen.

### Zinsen

1. - 10. Jahr	0 %/2 %*
ab 11. Jahr marktüblich	(höchstens 6 %)

\*Sofern die Tragbarkeit der finanziellen Belastung aus dem Objekt es zulässt, kann eine Verzinsung von bis zu 2 % ab Auszahlung sowie eine Kürzung des Förderbetrages durch die Bewilligungsstelle vorgenommen werden.

### Tilgung

2%  
Eine Tilgungserhöhung wegen geringer Restnutzungsdauer der Wohnung bleibt vorbehalten.

### jährlicher Verwaltungskostenbeitrag

vom Darlehensursprungsbetrag	0,5 %
nach Tilgung der Hälfte des Darlehens	0,25 %

### Bearbeitungsentgelt

einmalig 1 % des Darlehensbetrages

### Sicherheiten

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

### Auszahlung

Nach Erfüllung der jeweiligen Auszahlungsvoraussetzungen wird das Darlehen in Raten ausgezahlt.

## Wie erfolgt die Antragstellung?

Antragsformulare und weitere Informationen erhalten Sie bei der für den Bauort zuständigen [Wohnraumförderstelle](#) (Landkreis, Stadt bzw. Gemeinde). Dort reichen Sie auch den Förderantrag ein.

Die Auswahl der zu berücksichtigenden Antragsteller erfolgt nach der sozialen Dringlichkeit (dies gilt nicht bei Ausbau/Umbau und Erweiterung).

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

Telefonisch können Sie uns Montag bis Freitag von 8.00 bis 17.00 Uhr unter folgender Telefonnummer erreichen:

**0511 30031-313**

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

**0511 30031-11313**

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

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

Unsere Adresse lautet:

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