

Betreff:

**Änderung des Wohnraumförderprogrammes 2014 und der
Wohnraumförderbestimmungen des Landes Niedersachsen**

Organisationseinheit:
Dezernat III
0600 Baureferat

Datum:
01.02.2017

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)

Sitzungstermin
08.02.2017

Status
Ö

Sachverhalt:

Das Niedersächsische Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung (MS) hat dem Niedersächsischen Städtetag mit Schreiben vom 26. Januar 2017 anliegende Erlassentwürfe zur Änderung des Wohnraumförderprogramms 2014 sowie der Wohnraumförderbestimmungen mit der Gelegenheit zur Stellungnahme übersandt. Der Bezugserlass findet sich unter folgendem Link:

<http://www.nds-voris.de/jportal/?quelle=jlink&query=VVND-234000-MS-20110901-SF&psml=bsvorisprod.psml&max=true>

Ergänzend zu dem Schreiben hat das MS dem Nds. Städtetag dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die geplanten Änderungen erfolgen vor dem Hintergrund der weiteren Erhöhung der Kompensationszahlungen des Bundes für Zwecke der sozialen Wohnraumförderung, von denen Niedersachsen in den Jahren 2017 und 2018 jeweils 46,6 Millionen Euro erhält. Vorgesehen ist, die Förderung mit zinslosen Darlehen durch eine Förderung mit Tilgungszuschüssen zu ergänzen. Tilgungszuschüsse sollen jedoch nur gewährt werden, wenn Mietwohnungen für Haushalte mit niedrigen Einkommen geschaffen werden. Damit soll gezielt in diesem Segment ein weiterer Investitionsanreiz gesetzt werden. Der Tilgungszuschuss in Höhe von 15 % auf den ursprünglichen Darlehensbetrag soll nach Ablauf von 20 Jahren gewährt werden. Die damit verbundenen Darlehen sollen 30 Jahre lang zinsfrei gewährt werden. Die Dauer der Zweckbestimmung dieser Wohnungen soll damit korrespondierend 30 Jahre betragen.

Der Tilgungszuschuss soll überdies vorrangig für solche Vorhaben gewährt werden, bei denen über die Verpflichtung nach § 49 Abs. 1 NBauO hinaus barrierefreie Wohnungen geschaffen werden.

Über diese Ergänzung hinaus soll eine Vornutzung als Wohnraum für Flüchtlinge auch bei der Förderung von Maßnahmen im Mietwohnungsbestand eingeführt werden. Damit soll ein Anreiz geschaffen werden, leerstehende Wohnungen wieder zu Wohnzwecken herzurichten, insbesondere im ländlichen Raum. Außerdem sollen die Förderbeträge nochmals angehoben werden. So sollen künftig bis zu 75 % der Gesamtkosten gefördert werden können. Daneben werden weitere redaktionelle Änderungen, Klarstellungen und Korrekturen in den Verwaltungsvorschriften vorgenommen ...“

Der Nds. Städtetag hat im Zuge der Verbandsbeteiligung die Kommunen aufgefordert, Anregungen oder Bedenken zu den Erlassentwürfen bis spätestens zum 21. Februar 2017 mitzuteilen.

Die Verwaltung wird die geplanten Änderungen prüfen und eine Stellungnahme hierzu fristgerecht abgeben. Die Gremien erhalten die Stellungnahme parallel als schriftliche Mitteilung.

Leuer

Anlage/n:

Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen
(Wohnraumförderbestimmungen - WFB)
Wohnraumförderprogramm 2014

**Richtlinie zur Durchführung
der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen
(Wohnraumförderbestimmungen – WFB)**

RdErl. d. MS v. ●. ●. 2017 — 504 – 25100-3/7 —

— VORIS 23400 —

Bezug: RdErl. v. 1. 9. 2011 (Nds. MBl. S. 718), zuletzt geändert durch
RdErl. v. 7. 1. 2016 (Nds. MBl. S. 97)
— VORIS 23400 —

Der Bezugserlass wird mit Wirkung vom 1. 1. 2017 wie folgt geändert:

1. Der Zweite Abschnitt wird wie folgt geändert:

a) Nummer 7.5 Satz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Nach dem Wort „Abstellräume“ werden die Worte „und Hauswirtschaftsräume“ eingefügt.

bb) Die Angabe „1,5 m²“ wird durch die Angabe „3 m²“ ersetzt.

b) In Nummer 11.5 werden die Wörter „Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank)“ durch das Wort „Bewilligungsstelle“ ersetzt.

c) In Nummer 14.3 Satz 2 wird das Wort „NBank“ durch das Wort „Bewilligungsstelle“ ersetzt.

d) Der Nummer 18.4 wird der folgende Satz angefügt:

„Die zweite Wohnung muss gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Bedeutung sein.“

e) Nummer 20 Satz 2 wird gestrichen.

f) In Nummer 22.3 zweiter Spiegelstrich werden nach der Angabe „60 %“ ein Komma eingefügt und die Worte „nach Bestätigung, dass“ durch das Wort „wenn“ ersetzt.

- g) In Nummer 23.1 Satz 1 wird das Wort „Tilgungsdarlehen“ durch das Wort „Darlehen“ ersetzt.
 - h) In Nummer 23.3 Satz 1 wird das Wort „Tilgungsdarlehen“ durch das Wort „Darlehen“ ersetzt.
 - i) In Nummer 24 Satz 3 wird das Wort „Tilgungsdarlehen“ durch die Worte „Darlehen mit einer laufenden Tilgung“ ersetzt.
 - j) In Nummer 27.2 Satz 3 wird die Zahl „15“ durch die Zahl „20“ ersetzt.
 - k) Nummer 27.3 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Satz 1 wird das Wort „zehnten“ durch das Wort „fünfzehnten“ ersetzt.
 - bb) Satz 3 erhält folgende Fassung:

„Nach Ablauf von fünfzehn Jahren ist das Darlehen entsprechend Nummer 54 zu verzinsen.“
 - l) Der Nummer 27.5 wird der folgende Satz angefügt:

„Eine höhere Tilgung kann mit der Bewilligungsstelle vereinbart werden.“
 - m) In Nummer 29.2 Satz 1 wird das Wort „summarisch“ gestrichen.
- 2. Im Vierten Abschnitt wird in Nummer 44 das Wort „Wohngeldberechtigungsschein“ durch das Wort „Wohnberechtigungsschein“ ersetzt.
 - 3. Im Fünften Abschnitt wird Nummer 54 wie folgt geändert:
 - a) In Satz 1 wird das Wort „zehn“ durch das Wort „fünfzehn“ ersetzt.
 - b) In Satz 2 wird die Zahl „15“ durch die Zahl „20“ ersetzt.
 - 4. Im Sechsten Abschnitt werden in Nummer 59.2 die Worte „oder im ersten Obergeschoss“ gestrichen.

An die
Region Hannover, Landkreise,
kreisfreien und großen selbständigen Städte
und selbständigen Gemeinden
Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank)

Wohnraumförderprogramm 2014

RdErl. d. MS v. ●. ●. 2017 — 504-25110-2/1 —

— VORIS 23400 —

Bezug: RdErl. v. 26. 3. 2014 (Nds. MBl. S. 344), geändert durch
RdErl. v. 7. 1. 2016 (Nds. MBl. S. 97)
— VORIS 23400 —

Der Bezugserlass wird mit Wirkung vom 1. 1. 2017 wie folgt geändert:

1. Nummer 1 erhält folgende Fassung:

„1. Zuwendungszweck, Rechtsgrundlage

1.1 Das Land gewährt nach Maßgabe des NWoFG, der Wohnraumförderbestimmungen (WFB) und dieser Richtlinie Zuwendungen für die soziale Wohnraumförderung als Darlehen und als nicht rückzahlbare Zuschüsse.

1.2 Ein Rechtsanspruch der Antragstellerin oder des Antragstellers auf Gewährung einer Zuwendung besteht nicht. Die Bewilligungsstelle entscheidet vielmehr aufgrund pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.“

2. Nummer 4 wird wie folgt geändert:

a) Am Ende der Nummer 4.5.1 werden der Punkt durch ein Komma ersetzt und die Worte „es sei denn, für die geförderten Wohnungen wurde ein nicht rückzahlbarer Zuschuss gewährt.“ angefügt.

b) Die Nummern 4.5.2 und 4.5.3 werden jeweils wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 werden nach dem Wort „aus“ die Worte „§ 3 Abs. 2 NWoFG oder“ eingefügt.

bb) Am Ende werden der Punkt durch ein Komma ersetzt und die Worte „es sei denn, für die geförderten Wohnungen wurde ein nicht rückzahlbarer Zuschuss gewährt.“ angefügt.

c) In Nummer 4.5.6 Satz 3 wird das Wort „elf“ durch das Wort „zwölf“ ersetzt.

d) Nummer 4.5.7 Satz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Die Worte „Nummer 2.1.1“ werden durch die Worte „den Nummern 2.1.1, 2.1.3, 2.1.4 und 2.1.5“ ersetzt.

bb) Nach dem Wort „Bezugsfertigkeit“ werden die Worte „oder dem Abschluss der Modernisierungsmaßnahme“ eingefügt.

e) Der Nummer 4.5.9 wird der folgende Satz angefügt:

„Wird ein nicht rückzahlbarer Zuschuss gewährt, so beträgt die Dauer der Zweckbestimmung dieser Wohnungen 30 Jahre.“

3. Nummer 5 wird wie folgt geändert:

a) Der Nummer 5.1 werden folgende Sätze angefügt:

„Für Vorhaben nach den Nummern 2.1.1 bis 2.1.5 wird zusätzlich ein nicht rückzahlbarer Zuschuss als Tilgungsnachlass gewährt (Tilgungszuschuss), wenn und soweit mit dem Darlehen Mietwohnungen für Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG gefördert werden. Der Tilgungszuschuss wird vorrangig für solche Vorhaben gewährt, bei denen über die Verpflichtung nach § 49 Abs. 1 NBauO hinaus barrierefreie Wohnungen geschaffen werden.“

b) Nummer 5.2.1 wird wie folgt geändert:

aa) Die Tabelle in Nummer 5.2.1 erhält folgende Fassung:

Bei Gesamtkosten	Förderbetrag bei niedriger Einkommensgrenze (§ 3 NWoFG) bis zu	Förderbetrag bei mittlerer Einkommensgrenze (§ 5 DVO-NWoFG) bis zu
bis 2 000 EUR/m ²	1 500 EUR/m ²	850 EUR/m ²
bis 2 300 EUR/m ²	1 725 EUR/m ²	975 EUR/m ²
bis 2 600 EUR/m ²	1 950 EUR/m ²	1 100 EUR/m ²

über 2 600 EUR/m ²	2 175 EUR/m ²	1 225 EUR/m ²
-------------------------------	--------------------------	--------------------------

bb) Es wird der folgende Satz angefügt:

„Für Mietwohnungsbauvorhaben für Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG kann der Förderbetrag bis zu 85 % der Gesamtkosten betragen, wenn die Bewilligungsstelle dies unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls für geboten hält.“

c) Es wird die folgende neue Nummer 5.2.6 eingefügt:

„5.2.6 Der Tilgungszuschuss beträgt 15 % des Darlehensursprungsbetrages. Er kann nur zusammen mit dem Darlehen in Anspruch genommen werden. Eine Förderung allein in Form des Tilgungszuschusses ist ausgeschlossen. Der Tilgungszuschuss wird nach Ablauf des 20. Jahres nach Bezugsfertigkeit der Wohnungen oder dem Abschluss der Modernisierungsmaßnahme von dem Darlehensursprungsbetrag abgezogen. Voraussetzung dafür ist, dass

1. fällige Zahlungen vertragsgemäß erbracht worden sind,
2. nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig gegen die Bestimmungen der Förderentscheidung einschließlich des Darlehensvertrages verstoßen worden ist,
3. das Darlehen nicht ganz oder teilweise vorzeitig zurückgezahlt worden ist,
4. keine Gründe vorliegen, die die Bewilligungsstelle zur Rücknahme oder zum Widerruf der Förderentscheidung berechtigen würden.

Eine Auszahlung des Tilgungszuschusses ist nicht möglich.“

d) Die bisherigen Nummern 5.2.6 und 5.2.7 werden Nummern 5.2.7 und 5.2.8.

e) Die neue Nummer 5.2.8 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 werden nach dem Wort „Bezugsfertigkeit“ die Worte „oder dem Abschluss der Modernisierungsmaßnahme“ eingefügt.

bb) Es wird folgender neuer Satz 2 eingefügt:

„Wird ein nicht rückzahlbarer Zuschuss gewährt, so wird das Darlehen bis zum Ablauf des 30. Jahres nach Bezugsfertigkeit oder dem Abschluss der Modernisierungsmaßnahme zinsfrei gewährt.“

- cc) Im neuen Satz 3 werden die Worte „Der Zeitraum verlängert“ durch die Worte „Die Zeiträume verlängern“ ersetzt.
- f) Es wird folgende Nummer 5.2.9 angefügt:

„5.2.9 Wird ein nicht rückzahlbarer Zuschuss gewährt, so soll das Darlehen bis zum Ende des 20. Jahres mit 2 % jährlich und ab dem 21. Jahr mit 4,5 % jährlich getilgt werden. Eine vorzeitige Ablösung des Darlehens ist nicht zulässig. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der WFB.“
- g) In der Tabelle in Nummer 5.3.1 werden der Betrag „20 000 EUR“ durch den Betrag „35 000 EUR“ und der Betrag „10 000 EUR“ jeweils durch den Betrag „15 000 EUR“ ersetzt.
- h) In Nummer 5.3.2 werden der Betrag „10 000 EUR“ jeweils durch den Betrag „15 000 EUR“ und der Betrag „600 EUR/m²“ durch den Betrag „1 000 EUR/m²“ ersetzt.
- i) In der Tabelle in Nummer 5.3.3 wird der Betrag „10 000 EUR“ jeweils durch den Betrag „15 000 EUR“ ersetzt.
- j) In Nummer 5.3.4 wird die Angabe „40 %“ durch die Angabe „60 %“ ersetzt.

An die
Region Hannover, Landkreise, kreisfreien und großen selbständigen
Städte und
selbständigen Gemeinden,
Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank)