

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

RdErl. d. MU v. 2. 7. 2019 – 64-25100-3/7 –

– VORIS 23400 –

Bezug: a) RdErl. v. 2. 7. 2019 (Nds. MBl. S. 1073)
– VORIS 23400 –
b) RdErl. d. MS v. 1. 9. 2011 (Nds. MBl. S. 718), zuletzt geändert
durch RdErl. v. 28. 3. 2017 (Nds. MBl. S. 347)
– VORIS 23400 –

Inhaltsübersicht

Erster Abschnitt

Allgemeine Fördergrundsätze

1. Förderzweck, Rechtsgrundlagen
2. Begriffsbestimmungen
3. Fördergrundsätze
4. Zusammenarbeit der zuständigen Stellen
5. Kontingentierung der Fördermittel, Fördervorrang
6. Allgemeine Bewilligungsvoraussetzungen
7. Allgemeine Förderausschlüsse
8. Förderung begonnener Vorhaben
9. Einsatz anderer Finanzierungshilfen
10. Vorrangige Kapitalmarktmittel
11. Dingliche Sicherung

Zweiter Abschnitt

Mietwohnraumförderung

12. Zuwendungsempfängerinnen und Zuwendungsempfänger
13. Fördervoraussetzungen
14. Eigenleistungen
15. Angemessene Wohnungsgrößen
16. Besondere Wohnformen

17. Angemessenheit der Gesamtkosten
18. Darlehenskonditionen
19. Tilgungsnachlass
20. Belegungsbindungen
21. Mietbindung
22. Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen
23. Vorzeitige Tilgung des Darlehens
24. Dauer der Bindungen in Sonderfällen
25. Mietvertragsbedingungen
26. Förderung modellhafter Wohnprojekte
27. Modernisierung von Mietwohnraum
28. Förderung auf den Ostfriesischen Inseln
29. Förderung von Wohnheimplätzen für Studierende
30. Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen
31. Maßnahmen zur Vermeidung einer Überkompensation

Dritter Abschnitt

Eigentumsförderung

32. Zuwendungsempfängerinnen und Zuwendungsempfänger
33. Fördervoraussetzungen
34. Förderausschluss
35. Eigenleistungen
36. Angemessene Wohnungsgrößen
37. Eigenheime, Wohnungen für Angehörige
38. Tragbarkeit der Belastung
39. Förderung von Neubau und Erwerb
40. Unzureichende Wohnverhältnisse
41. Modernisierung von selbst genutztem Wohneigentum
42. Darlehenskonditionen
43. Zweckbestimmte Nutzung
44. Vorzeitige Tilgung des Darlehens

Vierter Abschnitt

Verfahren

45. Antragstellung
46. Verfahren bei der Bewilligungsstelle
47. Förderentscheidung
48. Auszahlung der Fördermittel
49. Durchführung von Bauvorhaben
50. Gebäudeversicherung
51. Anzeige des Baubeginns
52. Anzeige der Fertigstellung, Schlussbescheinigung
53. Verwendungsnachweis
54. Unwirksamkeit, Rücknahme oder Widerruf der Förderentscheidung
55. Verwaltungskostenbeitrag, Bearbeitungsentgelt

Fünfter Abschnitt

Wohnungsbelegung und -überwachung

56. Allgemeines
57. Überlassung von Wohnraum, Wohnberechtigungsschein
58. Wohnberechtigungsschein für ausländische Wohnungssuchende
59. Wohnungsgröße
60. Sanktionen
61. Überwachung der Belegungsbindungen
62. Freistellung, Änderung und Entlassung
63. Freistellungsdauer
64. Reichweite einer Freistellung
65. Ausgleichsleistungen bei Freistellungen

Sechster Abschnitt

Baufachliche Anforderungen

66. Allgemeine Anforderungen
67. Wohnungen für ältere Menschen
68. Wohnungen für Menschen mit Behinderungen
69. Wohnheime für Studierende
70. Besondere Wohnformen

Siebter Abschnitt

Schlussbestimmungen

71. Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Die Abkürzungen der im nachstehenden Verzeichnis zitierten Gesetze, Verordnungen und Verwaltungsvorschriften in der jeweils geltenden Fassung finden Anwendung:

ALLGO	Verordnung über die Gebühren und Auslagen für Amtshandlungen und Leistungen
ANBest-P	Allgemeine Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (Anlage 2 zu VV Nr. 5.1 zu § 44 LHO)
AufenthG	Aufenthaltsgesetz
BauGB	Baugesetzbuch
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
EnEV	Energieeinsparverordnung
LHO	Niedersächsische Landeshaushaltsordnung
NuWG	Niedersächsisches Gesetz über unterstützende Wohnformen
NWoFG	Niedersächsisches Wohnraumfördergesetz
SGB IX	Neuntes Buch des Sozialgesetzbuchs — Rehabilitation und Teilhabe behinderter Menschen
SGB XI	Elftes Buch des Sozialgesetzbuchs — Soziale Pflegeversicherung
SGB XII	Zwölftes Buch des Sozialgesetzbuchs — Sozialhilfe
VV	Verwaltungsvorschriften
WoFIV	Wohnflächenverordnung
WoGV	Wohngeldverordnung

Erster Abschnitt

Allgemeine Fördergrundsätze

1. Förderzweck, Rechtsgrundlagen

1.1 Das Land fördert auf Grundlage des NWoFG den Wohnungsbau und andere Maßnahmen zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit angemessenem Wohnraum. Dazu werden auf Antrag Zuwendungen aus dem zur Finanzierung der sozialen Wohnraumförderung errichteten Sondervermögen „Wohnraumförderfonds Niedersachsen“ gewährt. Diese Richtlinie enthält Bestimmungen zur Durchführung des NWoFG und der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen.

1.2 Die Gewährung von Zuwendungen erfolgt entsprechend den Regelungen

— des NWoFG vom 29. 10. 2009 (Nds. GVBl. S. 403), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 19. 6. 2019 (Nds. GVBl. S. 110),

— der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur sozialen Wohnraumförderung (Wohnraumförderprogramm 2019) — Bezugserrlass zu a — und

— des Beschlusses der Kommission vom 20. 12. 2011 über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind (Abl. EU 2012 Nr. L 7 S. 3) — im Folgenden: DAWI-Freistellungsbeschluss —

in der jeweils geltenden Fassung.

1.3 Die VV zu § 44 LHO finden Anwendung, soweit in dieser Richtlinie auf diese Verwaltungsvorschriften verwiesen wird.

2. Begriffsbestimmungen

Für diese Richtlinie gelten folgende Begriffsbestimmungen:

2.1 Ältere Menschen:

Ältere Menschen bezeichnet Personen, die das 60. Lebensjahr vollendet haben.

2.2 Änderung und Erweiterung von Gebäuden:

Änderung und Erweiterung von Gebäuden bezeichnet bauliche Maßnahmen, mit denen unter wesentlichem

Baufwand — mindestens jedoch ein Drittel vergleichbarer Neubaukosten — dauerhafter Wohnraum geschaffen wird. Dazu gehören insbesondere der Ausbau eines Dachgeschosses, das Aufstocken eines Gebäudes, der Anbau an ein Gebäude sowie die Nutzungsänderung von Räumen, die bisher nicht Wohnzwecken dienen.

2.3 Bewilligungsstelle:

Bewilligungsstelle ist die Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank).

2.4 Bezugsfertigkeit:

Wohnraum gilt als bezugsfertig, wenn er so weit fertig gestellt ist, dass den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern zugemutet werden kann, ihn zu beziehen.

2.5 Eigenheim:

Ein Eigenheim ist ein im Eigentum einer natürlichen Person stehendes Grundstück mit einem Wohngebäude, das nicht mehr als zwei Wohnungen enthält, von denen eine Wohnung zum Bewohnen durch die Eigentümerin oder den Eigentümer und ihre oder seine Angehörigen bestimmt ist.

2.6 Eigentumswohnung:

Eine Eigentumswohnung ist eine Wohnung, an der Wohnungseigentum nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes begründet ist. Eine Eigentumswohnung, die zum Bewohnen durch die Wohnungseigentümerin oder den Wohnungseigentümer und ihre oder seine Angehörigen bestimmt ist, ist selbstgenutztes Wohneigentum i. S. dieser Richtlinie.

2.7 Energetische Modernisierung:

Energetische Modernisierung sind Investitionen für Maßnahmen zum Zwecke der CO₂-Minderung und Energieeinsparung sowie zur Nutzung erneuerbarer Energien. Dazu gehören insbesondere

- die nachträgliche Wärmedämmung der Gebäudewände, des Daches, der Kellerdecke oder von erdberührten Außenflächen beheizter Räume,
- die Fenster- und Außentürerneuerung,
- die Erneuerung von Heizungstechnik auf Basis fossiler Brennstoffe oder
- Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energieträger.

2.8 Haushalte mit geringen Einkommen:

Der Begriff bezeichnet Haushalte, deren Gesamtjahreseinkommen die in § 3 Abs. 2 NWoFG bestimmten Einkommensgrenzen nicht überschreiten.

2.9 Haushalte mit mittleren Einkommen:

Der Begriff bezeichnet Haushalte, deren Gesamtjahreseinkommen die in § 5 Abs. 2 DVO-NWoFG geregelten Einkommensgrenzen nicht überschreiten.

2.10 Mehrfamilienhaus:

Ein Mehrfamilienhaus ist ein Gebäude für die Unterbringung von mehreren Wohngemeinschaften oder Mietparteien, welches mindestens drei Wohneinheiten besitzt.

2.11 Menschen mit Behinderungen:

Menschen mit Behinderungen sind solche gemäß § 2 Abs. 1 SGB IX. Als Menschen mit Behinderungen gelten unbeschadet der gesetzlichen Definition Personen mit einem Grad der Behinderung von mindestens 50 sowie hilfe- und pflegebedürftige Personen mit Pflegegrad 2 oder höher.

2.12 Modellhafte Wohnprojekte:

Modellhafte Wohnprojekte sind solche Vorhaben, die Wohnkonzeptionen weiterentwickeln und die geeignet sind, die Qualitätsentwicklung in einem spezifischen Praxis- oder Problemfeld voranzutreiben und innovative Anstöße zur Weiterentwicklung der sozialen Wohnraumförderung zu geben.

2.13 Modernisierung:

Modernisierung bezeichnet bauliche Maßnahmen, die eine nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts des Wohn-

raums oder des Wohngebäudes, eine dauerhafte Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse, eine nachhaltige Einsparung von Energie oder Wasser bewirken oder den Austausch von Bleileitungen in der Trinkwasserinstallation beinhalten. Der Modernisierung stehen Maßnahmen gleich, bei denen unter wesentlichem Bauaufwand Wohnraum an geänderte Wohnbedürfnisse angepasst wird, insbesondere solche, die ein barrierefreies Wohnen ermöglichen, wenn sie in Anlehnung an die Vorgaben der als technische Baubestimmung eingeführten DIN 18040-2:2011-09, Barrierefreies Bauen — Planungsgrundlagen — Teil 2: Wohnungen (im Folgenden: DIN 18040-2) durchgeführt werden. Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, fallen unter die Modernisierung.

2.14 Neubau:

Neubau bezeichnet bauliche Maßnahmen, durch die dauerhafter Wohnraum in einem neuen selbständigen Gebäude geschaffen wird.

2.15 Wohnraum:

Wohnraum ist umbauter Raum, der tatsächlich und rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet und von der oder dem Verfügungsberechtigten dazu bestimmt ist.

2.16 Wohnraumförderstelle, zuständige Stelle:

Die Begriffe Wohnraumförderstelle und zuständige Stelle bezeichnen die nach § 18 Abs. 1 Satz 1 NWoFG zuständige Stelle.

3. Fördergrundsätze

3.1 Die soziale Wohnraumförderung ist der Nachhaltigkeit einer Wohnraumversorgung verpflichtet, die die wirtschaftlichen und sozialen Erfordernisse mit der Erhaltung der Umwelt in Einklang bringt. Bei der Förderung sind insbesondere zu berücksichtigen

- 3.1.1 die regionalen und örtlichen wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Verhältnisse einschließlich der demografischen Entwicklung,
- 3.1.2 die besonderen Anforderungen des zu versorgenden Personenkreises, insbesondere die Anforderungen des Wohnens von Familien sowie von Personen, die infolge von Alter, Behinderung oder Krankheit in ihrer Mobilität eingeschränkt sind,
- 3.1.3 eine gute Anbindung der Förderobjekte an Infrastruktureinrichtungen wie den öffentlichen Personennahverkehr,
- 3.1.4 die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie ausgewogener Siedlungsstrukturen,
- 3.1.5 der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Anforderungen Kosten sparenden und Ressourcen schonenden Bauens,
- 3.1.6 Maßnahmen, die im Zusammenhang mit städtebaulichen Erneuerungs- oder Entwicklungszielen stehen,
- 3.1.7 der Beitrag des genossenschaftlichen Wohnens zur Erreichung der Ziele der Wohnraumförderung,
- 3.1.8 besondere Ansätze zur Weiterentwicklung nachhaltiger Wohnraumversorgung.

3.2 Die Zuwendungsempfängerinnen und Zuwendungsempfänger haben sämtliche Möglichkeiten zur Kostensenkung auszuschöpfen. Bei der Förderung sind die das Haushaltsrecht beherrschenden Grundsätze von Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Notwendigkeit in besonderem Maße zu beachten.

4. Zusammenarbeit der zuständigen Stellen

Um die Ziele des NWoFG und das jeweilige Förderziel zu erreichen, arbeiten die zuständigen Stellen und die Bewilligungsstelle zusammen. Sie unterrichten einander über Angelegenheiten von grundsätzlicher Bedeutung und tauschen Informationen aus, die zur Wahrnehmung ihrer Aufgaben jeweils notwendig sind. Sie gewährleisten durch die Zusammenarbeit eine zügige und sachgerechte Entscheidung über die Anträge.

Die Vorschriften zum Schutz personenbezogener Daten bleiben unberührt.

5. Kontingentierung der Fördermittel, Fördervorrang

5.1 Eine Kontingentierung der im Sondervermögen „Wohnraumförderfonds Niedersachsen“ zur Verfügung stehenden Fördermittel für die einzelnen Fördergegenstände nach dem Bezugsrlass zu a erfolgt grundsätzlich nicht. Die Fördermittel stehen nach dem Gesamtdeckungsprinzip für alle Fördergegenstände gleichermaßen zur Verfügung, soweit nicht nach den Maßgaben des Haushaltsrechts eine getrennte Bewirtschaftung vorgeschrieben ist. Soweit es zur Wahrung einer gleichmäßigen Inanspruchnahme oder zur sachgerechten Steuerung der Fördermittel erforderlich ist, kann die Bewilligungsstelle im Einvernehmen mit dem Fachministerium Kontingente bilden.

5.2 Übersteigen die beantragten Zuwendungen die im Sondervermögen „Wohnraumförderfonds Niedersachsen“ zur Verfügung stehenden Fördermittel, so ist Bauvorhaben mit besonderer städtebaulicher Bedeutung, etwa in Sanierungsgebieten nach § 142 BauGB, Entwicklungsbereichen nach § 165 BauGB, Erhaltungsgebieten nach § 172 BauGB, Stadttumbauegebieten nach § 171 b BauGB, Gebieten mit einer Maßnahme der Sozialen Stadt nach § 171 e BauGB, Untersuchungsgebieten nach § 141 BauGB oder in Fördergebieten der Städtebauförderung, grundsätzlich der Vorrang einzuräumen. Im Weiteren sind unter anderem der örtliche Bedarf, die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum, das Wohnen von Familien mit Kindern, die Lage und die Qualität des Vorhabens Kriterien für die vorrangige Bewilligung von Zuwendungen.

5.3 Unter sonst gleichen Voraussetzungen in städtebaulicher, wohnungspolitischer, sozialer und wirtschaftlicher Hinsicht sollen innerhalb der einzelnen Förderstufen solche Bauvorhaben gleichwertiger Güte und Ausstattung bevorzugt gefördert werden, bei denen aufgrund vergleichsweise niedrigerer Gesamtkosten geringere Fördermittel benötigt werden.

6. Allgemeine Bewilligungsvoraussetzungen

Die Bewilligung einer Zuwendung setzt voraus, dass

- 6.1 bei der Zuwendungsempfängerin oder dem Zuwendungsempfänger eine ordnungsgemäße Geschäftsführung gesichert erscheint und sie oder er in der Lage ist, die zweckentsprechende Verwendung der Fördermittel bestimmungsgemäß nachzuweisen,
- 6.2 die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger die Gewähr für eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens sowie für eine ordnungsgemäße Verwaltung, Verwendung und Unterhaltung des geförderten Wohnraums bietet,
- 6.3 die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzt,
- 6.4 eine gesicherte Gesamtfinanzierung des zu fördernden Objekts vorliegt,
- 6.5 die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger eine angemessene Eigenleistung erbringt.

7. Allgemeine Förderausschlüsse

Nicht gefördert wird Wohnraum, der

- 7.1 an einem Ort außerhalb Niedersachsens gelegen ist oder geschaffen werden soll,
- 7.2 zur dauerhaften Vermietung oder Eigennutzung ungeeignet ist,
- 7.3 in seiner Bauausführung, Ausstattung oder Größe sowie hinsichtlich der Miete oder der Belastung nicht den allgemeinen Wohnbedürfnissen entspricht oder
- 7.4 als Ferienwohnung, in Ferienhäusern und in Wochenendhäusern errichtet ist oder werden soll.

8. Förderung begonnener Vorhaben

8.1 Bereits begonnene Vorhaben dürfen nicht gefördert werden. Als Vorhabenbeginn ist grundsätzlich der Abschluss eines dem Vorhaben zuzurechnenden Lieferungs-, Leistungs-

Kauf- oder Werkvertrages zu werten. Nicht als Vorhabenbeginn gelten jedoch der Erwerb des Baugrundstücks, die Bestellung eines Erbbaurechts, die Erstellung der Planungsunterlagen für das Vorhaben, eine Baugrunduntersuchung einschließlich des Auftrags zur Planung einer solchen Untersuchung, ein Herrichten des Grundstücks und ein rechtlich nicht bindender Abschluss eines Reservierungsvertrags für eine Kaufmaßnahme.

8.2 Die Bewilligungsstelle kann auf Antrag einen vorzeitigen Maßnahmenbeginn auf eigenes Risiko der Antragstellerin oder des Antragstellers zulassen. Die Zulassung eines vorzeitigen Maßnahmenbeginns begründet keinen Anspruch auf Gewährung einer Zuwendung.

9. Einsatz anderer Finanzierungshilfen

9.1 Neben der sozialen Wohnraumförderung dürfen auch andere Förderungen für denselben Zweck in Anspruch genommen werden. Sollen für dieselben Baumaßnahmen Zuwendungen von mehreren Stellen des Landes oder sowohl vom Land als auch von anderen öffentlichen Stellen bewilligt werden, so haben sich die beteiligten Stellen vor der Bewilligung so weit wie möglich abzustimmen. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass

9.1.1 für dieselbe Kostenposition, die in verschiedenen Förderprogrammen förderfähig ist, mehrere Förderprogramme in Anspruch genommen werden sollen oder

9.1.2 es sich bei der Förderung um eine Ausgleichsleistung für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse i. S. des DAWI-Freistellungsbeschlusses handelt.

9.2 Soweit anderweitige vertragliche oder gesetzliche Ansprüche auf Finanzierungsmittel für dieselben baulichen Maßnahmen bestehen, sind diese Finanzierungsmittel vorrangig einzusetzen.

10. Vorrangige Kapitalmarktmittel

10.1 Den als Zuwendung gewährten Darlehen sollen nur Darlehen zu den für erststellige Kapitalmarktmittel im Wohnungsbau üblichen Bedingungen im Rang vorgehen. Die laufende Darlehenstilgung muss mindestens 1 % jährlich zuzüglich ersparter Zinsen betragen. Die Bewilligungsstelle kann verlangen, dass der Zinssatz des Darlehens für einen bestimmten Zeitraum festgeschrieben wird.

10.2 Soll die Tilgung ausgesetzt und mit dem Abschluss von Lebensversicherungs- oder Bausparverträgen verbunden werden, so müssen sich die Darlehensgläubigerinnen und -gläubiger gegenüber der Bewilligungsstelle verpflichten, im Fall der Zwangsvollstreckung in das Grundstück, das Erbbaurecht oder das Wohnungseigentum oder in dessen Erträge oder im Fall eines Notverkaufs ihr Grundpfandrecht höchstens mit dem Betrag geltend zu machen, der sich ergeben würde, wenn ihr Darlehen unter Berücksichtigung von drei tilgungsfreien Jahren ab Bezugsfertigkeit mit 1 % jährlich zuzüglich ersparter Zinsen getilgt worden wäre.

10.3 Sollen Darlehen durch eine Grundschuld dinglich gesichert werden, so ist sicherzustellen, dass die Grundschuld nach Rückzahlung des gesicherten Darlehens nicht erneut zur Sicherung einer Forderung verwendet wird. Außerdem muss sichergestellt sein, dass ein Aufrücken des als Zuwendung gewährten Darlehens entsprechend der Tilgung der im Rang vorgehenden oder gleichstehenden Darlehen erfolgt. Grundschuldgläubigerinnen und -gläubiger sowie Schuldnerinnen und Schuldner müssen entsprechende Erklärungen abgeben. Die Bewilligungsstelle kann Ausnahmen zulassen.

11. Dingliche Sicherung

11.1 Die als Zuwendung gewährten Darlehen sind im Rang unmittelbar nach den der Finanzierung des Bauvorhabens dienenden Kapitalmarktmitteln, aber vor etwaigen als Ersatz der Eigenleistung anerkannten Fremdmitteln dinglich zu sichern. Die Bewilligungsstelle kann eine bestimmte Rangfolge verlangen sowie nach den Umständen des Einzelfalls eine andere Rangfolge festlegen.

11.2 Bei Darlehen bis zu 20 000 EUR kann die Bewilligungsstelle auf eine dingliche Sicherung verzichten.

Zweiter Abschnitt

Mietwohnraumförderung

12. Zuwendungsempfängerinnen und Zuwendungsempfänger

12.1 Zuwendungsempfängerinnen und Zuwendungsempfänger können natürliche und juristische Personen des öffentlichen und privaten Rechts sowie Personengesellschaften sein. Dazu gehören auch Genossenschaften und Baugemeinschaften. Baugemeinschaften sollen grundsätzlich die Rechtsfähigkeit besitzen.

12.2 Die Zuwendung empfängt diejenige Person, die das Bauvorhaben für eigene oder fremde Rechnung im eigenen Namen durchführt oder durch Dritte durchführen lässt.

13. Fördervoraussetzungen

13.1 Neubau ist förderfähig, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

13.1.1 Soweit in dieser Richtlinie nichts Abweichendes bestimmt ist, muss aufgrund der örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse ein nicht nur kurzfristiger Bedarf für den geplanten Mietwohnraum bestehen. Der Bedarfsnachweis wird durch ein Wohnraumversorgungskonzept der für den Bauort zuständigen Wohnraumförderstelle erbracht. Das Wohnraumversorgungskonzept muss mindestens eine Bestandsaufnahme und eine Bedarfsprognose für den örtlichen Wohnungsmarkt enthalten, darunter Aussagen zur Versorgung mit sozial gefördertem Wohnraum und zum Neubaubedarf sowie Zielsetzungen, Handlungsempfehlungen und Maßnahmen für die örtliche Wohnraumversorgung.

Solange oder soweit ein Wohnraumversorgungskonzept nicht vorliegt, kann die Bewilligungsstelle ausnahmsweise auch ein Stadtteil- oder Stadtentwicklungskonzept, Warte- und Bewerberlisten oder Ergebnisse der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung als Nachweis zulassen.

13.1.2 Die Antragstellerin oder der Antragsteller muss Eigentümerin oder Eigentümer eines für das Bauvorhaben geeigneten Baugrundstücks sein oder für einen angemessenen Zeitraum ein Erbbaurecht an einem solchen Grundstück erworben haben. Diese Bedingung gilt auch als erfüllt, wenn nachgewiesen wird, dass der Erwerb eines solchen Baugrundstücks oder eines entsprechenden Erbbaurechts gesichert ist oder durch die Gewährung der Zuwendung gesichert werden soll. Erbbaurechte müssen eine Restlaufzeit von mindestens 60 Jahren haben.

13.1.3 In dem neuen selbständigen Gebäude müssen mindestens zwei geförderte Mietwohnungen geschaffen werden; eine Förderung von zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen ist ausgeschlossen.

13.1.4 Das Gebäude muss ein bedarfsgerechtes Verhältnis von Wohnungen vorsehen.

13.2 Das Bauvorhaben muss den städtebaulichen Zielen entsprechen. Die zuständige Wohnraumförderstelle hat dies unter Berücksichtigung der Allgemeinen Fördergrundsätze (Nummer 3) in Abstimmung mit der für den Bauort zuständigen Gemeinde schriftlich zu bestätigen.

13.3 Die nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen tatsächlich erzielbare Miete muss ausreichen, um die Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten, die durch die laufenden Aufwendungen für das geförderte Objekt ausgelöst werden, auf Dauer zu decken.

14. Eigenleistungen

Als Eigenleistungen kommen insbesondere eigene Geldmittel und der Wert des nicht durch Fremdmittel finanzierten Baugrundstücks in Betracht. Eigenleistungen sind angemessen

sen, wenn sie mindestens 25 % der Gesamtkosten betragen. Die Bewilligungsstelle kann nach Maßgabe des Bezugserrlasses zu a insbesondere unter bankwirtschaftlichen Gesichtspunkten eine geringere Eigenleistung zulassen, jedoch nicht weniger als 15 % der Gesamtkosten.

15. Angemessene Wohnungsgrößen

15.1 Gefördert wird nur Mietwohnraum, dessen Größe entsprechend seiner Zweckbestimmung angemessen ist. Folgende Wohnflächen gelten als angemessen i. S. des § 4 Abs. 1 NWoFG:

- 15.1.1 für Haushalte mit einer Person bis 50 m²,
- 15.1.2 für Haushalte mit zwei Personen bis 60 m²,
- 15.1.3 für Haushalte mit drei Personen bis 75 m²,
- 15.1.4 für Haushalte mit vier Personen bis 85 m² und
- 15.1.5 für jede weitere zum Haushalt gehörende Person weitere 10 m².

Bei der Berechnung der Wohnfläche ist die WoFlV anzuwenden.

15.2 Die angemessene Größe des Wohnraums erhöht sich um weitere 10 m², wenn rollstuhlgerechter Wohnraum für Menschen mit Behinderungen geschaffen werden soll und durch die Einhaltung der als technische Baubestimmung eingeführten DIN 18040-2 unter Beachtung des Kennzeichens „R“ (Anforderungen an Wohnungen für eine barrierefreie und uneingeschränkte Rollstuhlbenutzung) größere Flächen erforderlich sind.

15.3 Die Wohnraumförderstelle kann im Einzelfall einer Überschreitung der angemessenen Wohnraumgröße um bis zu 10 % zustimmen, wenn bauliche Erfordernisse wie beispielsweise der Grundstückszuschnitt, die Baugrenzen oder Baulasten die Einhaltung der genannten Grenzen verhindern.

15.4 Soweit nachfolgend nichts Abweichendes bestimmt ist, soll die Wohnfläche einer Wohnung 35 m² nicht unterschreiten, 30 m² darf sie nicht unterschreiten.

16. Besondere Wohnformen

16.1 Mietwohnraum kann unter Berücksichtigung der sozialen und wohnungswirtschaftlichen Umstände des Einzelfalls auch als gemeinschaftliche Wohnform in

- 16.1.1 Wohngruppen oder
- 16.1.2 Wohngemeinschaften

gefördert werden. Dies gilt insbesondere für Wohnraum für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen sowie für Wohngemeinschaften zur gegenseitigen Unterstützung im Alter oder bei Hilfebedürftigkeit und betreute Wohngemeinschaften; bei diesen Wohnformen kann ein angemessen großer Gemeinschaftsraum vorgesehen werden. Nicht gefördert werden Heime i. S. von § 2 Abs. 2 bis 4 und 7 NuWG.

16.2 Einschließlich der gemeinschaftlich genutzten Wohnfläche soll die Größe des Wohnraums je Person 40 m² nicht überschreiten. Wenn rollstuhlgerechter Wohnraum für Menschen mit Behinderungen geschaffen werden soll und durch die Einhaltung der als technische Baubestimmung eingeführten DIN 18040-2 unter Beachtung des Kennzeichens „R“ (Anforderungen an Wohnungen für eine barrierefreie und uneingeschränkte Rollstuhlbenutzung) größere Flächen erforderlich sind, kann ein angemessener Zuschlag berücksichtigt werden.

17. Angemessenheit der Gesamtkosten

17.1 Überschreiten die ermittelten Gesamtkosten eines Bauvorhabens die maßgebliche Bemessungsgrenze nach Nummer 5.1.4 des Bezugserrlasses zu a, so nimmt die Bewilligungsstelle weitere Ermittlungen zu den angemessenen Kosten vor. Die Antragstellerin oder der Antragsteller hat auf Verlangen der Bewilligungsstelle weitere Unterlagen vorzulegen, die zur Beurteilung der Notwendigkeit und Angemessenheit der Kosten erforderlich sind und die insbesondere einen Vergleich mit den Gesamtkosten zulassen, die für vergleichbare Objekte in derselben Region üblicherweise entstehen. Die Antragstellerin oder der Antragsteller hat ferner zu erklären und nach

Möglichkeit durch geeignete Unterlagen zu belegen, dass sämtliches Kostensenkungspotenzial ausgeschöpft worden ist.

17.2 Soweit es zur Aufklärung notwendig erscheint, holt die Bewilligungsstelle ergänzend eine Stellungnahme der für den Bauort zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde darüber ein, ob und welche Anforderungen an die Bauausführung des Bauvorhabens gestellt werden oder gestellt worden sind, die über bundes- und landesgesetzliche Anforderungen hinausgehen und maßgeblich auf eigenen Rechtsvorschriften, Beschlüssen oder Entscheidungen der kommunalen Gebietskörperschaft beruhen.

17.3 Die Bewilligungsstelle kann nach Anhörung der Antragstellerin oder des Antragstellers auf deren oder dessen Kosten sachverständige Dritte mit der Prüfung der angemessenen Gesamtkosten beauftragen oder zur Prüfung hinzuziehen.

17.4 Ist zur Überzeugung der Bewilligungsstelle nachgewiesen, dass das Bauvorhaben nur zu Gesamtkosten umgesetzt werden kann, die die maßgebliche Bemessungsgrenze nach Nummer 5.1.4 des Bezugserrlasses zu a überschreiten, so ermittelt sie einen angemessenen Zuschlag für die Bemessungsgrenze. Anforderungen an die Bauausführung mit Auswirkungen auf die Gesamtkosten, die über bundes- und landesgesetzliche Anforderungen hinausgehen und maßgeblich auf eigenen Rechtsvorschriften, Beschlüssen oder Entscheidungen kommunaler Gebietskörperschaften beruhen, bleiben dabei außer Betracht. Die Bewilligungsstelle legt die Höhe des Zuschlages im Einvernehmen mit dem Fachministerium fest und unterrichtet die Antragstellerin oder den Antragsteller unverzüglich über das Ergebnis der Prüfung.

18. Darlehensbedingungen

Für das Darlehen gelten folgende Konditionen:

18.1 Das Darlehen wird nach Maßgabe des Bezugserrlasses zu a für die Dauer von 30 Jahren oder von 35 Jahren zu einem Zinssatz von 0 % gewährt. Im Anschluss ist das Darlehen jährlich mit einem Zinssatz, der bis zu 3 % über dem zum Zeitpunkt der Zinserhöhung gültigen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB liegt, jedoch den marktüblichen Zinssatz nicht überschreitet, zu verzinsen. Die Bewilligungsstelle kann den Zinssatz für die Restlaufzeit des Darlehens fest vereinbaren.

18.2 Die Tilgung beginnt mit dem auf die vollständige Auszahlung des Darlehens folgenden Monatsersten, spätestens jedoch zwei Jahre nach dem Monat, der auf die Bekanntgabe der Förderentscheidung folgt. Das Darlehen ist in der Weise zu tilgen, dass es nach einer Laufzeit von längstens 42 Jahren ab Bezugsfähigkeit zurückgezahlt ist. Das Darlehen soll, solange es zu einem Zinssatz von 0 % gewährt wird, mit mindestens 1,5 % jährlich und danach mit mindestens 2,5 % jährlich getilgt werden. Die Bewilligungsstelle kann in begründeten Einzelfällen eine andere Tilgung festlegen.

18.3 Die Bewilligungsstelle darf den Beginn der Tilgung um bis zu drei Jahre hinausschieben, wenn andernfalls in Bezug auf das geförderte Objekt vorübergehend ein Fehlbetrag zwischen Einnahmen und Ausgaben entstehen würde.

19. Tilgungsnachlass

19.1 Der Tilgungsnachlass ist ein Teilschulderlass. Er kann nur zusammen mit dem Darlehen in Anspruch genommen werden; eine Zuwendung allein in Form des Tilgungsnachlasses ist ausgeschlossen. Der Betrag wird nach Ablauf des 20. Jahres nach

- 19.1.1 Bezugsfähigkeit des geförderten Wohnraums (Neubauvorhaben) oder
- 19.1.2 dem Abschluss der baulichen Maßnahmen (übrige Vorhaben)

von dem Darlehensursprungsbetrag abgezogen.

- 19.2 Der Tilgungsnachlass darf nur gewährt, wenn
 - 19.2.1 fällige Zahlungen vertragsgemäß erbracht worden sind,
 - 19.2.2 nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig gegen die Bestimmungen der Förderentscheidung einschließlich des Darlehensvertrages verstoßen worden ist,

- 19.2.3 das Darlehen nicht ganz oder teilweise vorzeitig zurückgezahlt worden ist und
- 19.2.4 keine Gründe vorliegen, die die Bewilligungsstelle zur Rücknahme, zum Widerruf oder zur Kündigung der Förderentscheidung berechtigen würden.
- 19.3 Eine Auszahlung von Tilgungsnachlässen ist nicht möglich.

20. Belegungsbindungen

20.1 Durch die Förderentscheidung werden Belegungsbindungen nach § 7 NWoFG begründet. Die Belegungsbindung beginnt bei Neubauvorhaben mit der Bezugsfertigkeit des geförderten Wohnraums und bei den übrigen Vorhaben nach Abschluss der baulichen Maßnahmen. Sofern nachfolgend nichts Abweichendes geregelt ist, endet die Belegungsbindung im Fall der Förderung von Wohnraum für Haushalte

- 20.1.1 mit geringen Einkommen nach Ablauf von 35 Jahren und
- 20.1.2 mit mittleren Einkommen nach Ablauf von 30 Jahren.
- 20.2 An dem geförderten Wohnraum können auch Belegungsbindungen bestimmter Art begründet werden für
 - 20.2.1 ältere Menschen und
 - 20.2.2 Menschen mit Behinderungen.

Der Wohnraum darf für die Dauer der Belegungsbindung nur Personen zum Gebrauch überlassen werden, die zu dem jeweiligen Personenkreis gehören. Wohnraum mit Belegungsbindungen bestimmter Art ist auch dann förderfähig, wenn kein Bedarfsnachweis nach Nummer 13.1.1 für den Wohnraum vorliegt.

21. Mietbindung

21.1 Durch die Förderentscheidung wird eine Mietbindung nach § 9 NWoFG begründet. Die Mietbindung beginnt bei Neubauvorhaben mit der Bezugsfertigkeit des geförderten Wohnraums und bei den übrigen Vorhaben nach Abschluss der baulichen Maßnahmen. Sofern nachfolgend nichts Abweichendes geregelt ist, endet die Mietbindung im Fall der Förderung von Wohnraum für Haushalte

- 21.1.1 mit geringen Einkommen nach Ablauf von 35 Jahren und
- 21.1.2 mit mittleren Einkommen nach Ablauf von 30 Jahren.
- 21.2 Mit Beginn der Mietbindung darf der geförderte Wohnraum für die Dauer von drei Jahren nur gegen eine Miete (Nettokaltmiete) zum Gebrauch überlassen werden, die die nachstehenden Beträge je Quadratmeter Wohnfläche und Monat nicht überschreitet:

in Städten und Gemeinden der Mietstufe	Bei der Förderung von Wohnraum für Haushalte mit	
	geringen Einkommen:	mittleren Einkommen:
I:	5,60 EUR	7,00 EUR
II und III:	5,80 EUR	7,20 EUR
IV bis VI:	6,10 EUR	7,50 EUR.

Die Einteilung der Städte und Gemeinden in die Mietstufen I bis VI richtet sich nach den Bestimmungen der Anlage zu § 1 Abs. 3 WoGV in der jeweils geltenden Fassung.

21.3 Mieterhöhungen sind in den ersten drei Jahren der Mietbindung nicht zulässig. Ab Beginn des vierten Jahres bis zum Ende der Mietbindung sind Mieterhöhungen im Rahmen der Verfahrensregeln der §§ 558 bis 559 b BGB zulässig. Bei Erhöhungen darf sich die Miete innerhalb von 15 Monaten, von Erhöhungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen, nicht um mehr als 2,5 % erhöhen. Im Fall der Wiedervermietung darf eine höhere als die zuvor vereinbarte Miete nur verlangt werden, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem der Mietvertrag beginnen und die höhere Miete verlangt werden soll, seit zwölf Monaten unverändert ist; in diesen Fällen darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die zuvor vereinbarte Miete höchstens um 2,5 % übersteigen.

21.4 Abweichende Vereinbarungen i. S. von § 557 BGB, insbesondere die Vereinbarung einer Staffelmiete (§ 557 a Abs. 1 BGB) sowie die Vereinbarung einer Indexmiete (§ 557 b Abs. 1 BGB), sind nicht zulässig.

22. Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen

22.1 Im Fall der Förderung von Wohnraum für Haushalte mit geringen Einkommen können die Belegungs- und Mietbindungen des geförderten Wohnraums auf gesonderten Antrag der Zuwendungsempfängerin oder des Zuwendungsempfängers unter den Voraussetzungen des § 11 Abs. 3 NWoFG gleichzeitig mit der Förderentscheidung auf anderen Wohnraum übertragen werden (mittelbare Belegung). Eine Übertragung der Bindungen ist nur zulässig, wenn dies der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dient oder aus anderen örtlichen wohnungswirtschaftlichen Gründen geboten ist. Der Umfang der Übertragung von Bindungen darf jedoch 50 % der Anzahl der geförderten Wohnungen nicht überschreiten.

22.2 Die mittelbare Belegung ist nicht allein deshalb zulässig, weil der geförderte Wohnraum für Haushalte bestimmt ist, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben und daraus die Vermutung abgeleitet wird, es könnten sozial instabile Bewohnerstrukturen entstehen. Ebenfalls nicht ausreichend ist die bloße Anhäufung von sozial gefördertem Wohnraum an einem Ort. Indizien können vielmehr ein erhöhter Handlungsbedarf im sozialen Bereich, spezifische Problemlagen bestimmter Bewohnergruppen, überforderte Nachbarschaften, Armut, Arbeitslosigkeit und ein erhöhter interkultureller Integrationsbedarf aufgrund hoher ethnischer Durchmischung sein.

22.3 Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger muss Bindungen von insgesamt gleichem Wert an anderem Wohnraum (Ersatzwohnungen) einräumen. Die Ersatzwohnungen sollen in der Gemeinde des geförderten Wohnraums gelegen sein und müssen im Bezirk der Wohnraumförderstelle liegen. Das Förderziel und der Förderzweck dürfen durch die mittelbare Belegung nicht beeinträchtigt werden.

22.4 Ein insgesamt gleicher Wert an anderem Wohnraum ist insbesondere anhand der Wohnfläche, der Anzahl der Wohnungen und dem Wohnwert (Alter, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung, Lage) zu bemessen. Sofern der Wohnwert der Ersatzwohnungen den Wohnwert der geförderten Wohnungen erkennbar unterschreitet, ist ein entsprechender Ausgleich nach folgender Maßgabe anzustreben:

Von der Zuwendungsempfängerin oder dem Zuwendungsempfänger sollen entweder

- 22.4.1 Ersatzwohnungen mit einer Wohnfläche, die im Umfang dem Eineinhalbfachen der Wohnfläche der geförderten Wohnungen entspricht oder
- 22.4.2 doppelt so viele Ersatzwohnungen, wie es der Anzahl der geförderten Wohnungen entspricht, deren Belegungs- und Mietbindungen übertragen werden sollen, zur Verfügung gestellt werden.

22.5 Die Wohnraumförderstelle prüft durch Inaugenscheinnahme, ob die Ersatzwohnungen tatsächlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet sind, insbesondere ob diese nach ihrer Bauausführung, Ausstattung und Größe den allgemeinen Wohnbedürfnissen entsprechen. Der Wohnraum muss über folgende Mindestausstattung verfügen, die funktionsfähig und nutzbar sein muss:

- 22.5.1 ausreichende natürliche Belichtung und Belüftung,
- 22.5.2 Schutz gegen Witterungseinflüsse und Feuchtigkeit,
- 22.5.3 Anschluss von Energie-, Wasserversorgung und Entwässerung,
- 22.5.4 Heizungsanlage,
- 22.5.5 Anschluss für eine Kochküche oder Kochnische und
- 22.5.6 Bad mit Badewanne oder Dusche und eine Toilette.

Um Fehlförderungen auszuschließen, ist zu gewährleisten, dass die Ersatzwohnungen im Wesentlichen dieselben baulich-fachlichen Anforderungen erfüllen, die der geförderte Wohn-

raum aufgrund einer besonderen Zweckbestimmung oder aufgrund von Belegungsbindungen bestimmter Art erfüllen muss.

22.6 Die Bindungen gehen zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen oder dem Abschluss der baulichen Maßnahmen auf die Ersatzwohnungen über. Diese müssen zum Zeitpunkt des Übergangs bezugsfertig und frei zur Vermietung sein; sie müssen tatsächlich zur Überlassung an wohnberechtigte Haushalte zur Verfügung stehen.

22.7 Können bezugsfertige und freie Ersatzwohnungen zum Zeitpunkt des Übergangs der Belegungs- und Mietbindungen nicht im erforderlichen Umfang zur Verfügung gestellt werden, dürfen Bindungen bereits ab der Bekanntgabe der Förderentscheidung schrittweise auf bezugsfertige und freie Ersatzwohnungen übertragen werden. Spätestens ein Jahr nach der Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen oder dem Abschluss der baulichen Maßnahmen müssen Bindungen von insgesamt gleichem Wert an Ersatzwohnungen begründet sein und zur Überlassung an wohnberechtigte Haushalte zur Verfügung stehen. Abweichend von den Nummern 20.1 und 21.1 beginnt die Belegungs- und die Mietbindung in diesen Fällen erst dann, wenn Ersatzwohnungen im erforderlichen Umfang zur Überlassung an wohnberechtigte Haushalte zur Verfügung gestellt worden sind.

22.8 Stehen Ersatzwohnungen nicht oder nicht rechtzeitig zur Verfügung, so hat die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger einen Geldausgleich oder einen sonstigen angemessenen Ausgleich zu leisten. Das Nähere ist in der Förderentscheidung zu regeln.

22.9 Zur Übertragung von Bindungen ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der oder dem Verfügungsberechtigten, der Wohnraumförderstelle und der Bewilligungsstelle zu schließen. Gegenstand der vertraglichen Übertragungsvereinbarung sollen unter Berücksichtigung der Voraussetzungen des § 11 Abs. 3 NWoFG Anzahl, Dauer, Art und Höhe der Belegungs- und Mietbindungen sowie Größe und Ausstattung des Ersatzwohnraums sein. Außerdem können in den öffentlich-rechtlichen Vertrag zur Klarstellung zusätzliche Regelungen zur Kündigung der Vereinbarung, zur Rückübertragung der Bindungen und Verweise auf die inhaltlichen Regelungen der Förderentscheidung aufgenommen werden.

23. Vorzeitige Tilgung des Darlehens

23.1 Zahlt die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger ohne rechtliche Verpflichtung vor Ablauf der Darlehenslaufzeit den bis zu diesem Zeitpunkt noch ausstehenden Darlehensbetrag in voller Höhe zurück, so enden die Belegungs- und Mietbindungen

23.1.1 nach Ablauf des zehnten auf die Rückzahlung folgenden Kalenderjahres,

23.1.2 jedoch spätestens mit Ablauf des in der Förderentscheidung bestimmten Zeitraumes.

23.2 Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger ist jedoch berechtigt, das Förderdarlehen im Fall der Förderung von Wohnraum für Haushalte

23.2.1 mit geringen Einkommen nach Ablauf von 30 Jahren und

23.2.2 mit mittleren Einkommen nach Ablauf von 20 Jahren nach ihrer oder seiner Ankündigung gegenüber der Bewilligungsstelle vorzeitig zurückzuzahlen. Der Restdarlehensbetrag ist in voller Höhe zur sofortigen Zahlung fällig. Die Ankündigung muss mindestens drei Monate vor der geplanten Rückzahlung erfolgen. Wird der Restdarlehensbetrag in voller Höhe zurückgezahlt, so enden die Belegungs- und Mietbindungen ohne Nachwirkungsfristen mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Rückzahlung geleistet worden ist.

23.3 Die Bewilligungsstelle unterrichtet die zuständige Wohnraumförderstelle unverzüglich über jede Änderung der maßgeblichen Umstände, die Auswirkungen auf die Dauer der Belegungs- und Mietbindungen haben. Die Wohnraumförderstelle teilt der Zuwendungsempfängerin oder dem Zuwendungsempfänger das Ende der Belegungs- und Mietbindungen mit, soweit diesbezüglich Änderungen eingetreten sind.

24. Dauer der Bindungen in Sonderfällen

24.1 Im Fall der Rückforderung der gewährten Zuwendung wegen Verstoßes gegen die Bestimmungen der Förderentscheidung enden die Belegungs- und Mietbindungen zu dem in der Förderentscheidung bestimmten Zeitpunkt, spätestens jedoch nach Ablauf des zehnten auf die Rückzahlung folgenden Kalenderjahres.

24.2 Nummer 23.3 gilt entsprechend.

25. Mietvertragsbedingungen

25.1 Mietverträge zur Überlassung des geförderten Wohnraums sind unbefristet abzuschließen, soweit diese Richtlinie nichts Abweichendes bestimmt.

25.2 Die Wohnung ist der Mieterin oder dem Mieter in bezugsfertigem Zustand zu übergeben. Regelungen, nach denen Aufwendungen für die bezugsfertige Herstellung der Wohnung und Kosten für die laufende Instandhaltung von der Mieterin oder dem Mieter zu tragen sind, sind unzulässig.

25.3 Sofern nachfolgend nichts Abweichendes geregelt ist, ist die Erhebung von Zuschlägen für die Mitvermietung von Einrichtungs- oder Ausstattungsgegenständen sowie von Keller- und Zubehöräumen unzulässig; dies gilt nicht für die Vermietung von Garagen und Kfz-Einstellplätzen. Die Vermietung einer geförderten Wohnung darf jedoch nicht an die Anmietung einer Garage, eines Kfz-Einstellplatzes oder eines Carports geknüpft werden.

25.4 Das Erheben von Entgelten für zwingende zusätzliche Leistungen der oder des Verfügungsberechtigten, wie etwa für laufende Leistungen zur persönlichen Betreuung und Versorgung, sind nur mit Zustimmung der Bewilligungsstelle zulässig.

25.5 Bei der Vermietung von Wohnungen an Betreuungs- oder Hauspersonal im Bereich der Wohnungen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung können Mietverhältnisse entsprechend den §§ 576 ff. BGB (Werkmietwohnungen) vereinbart werden.

25.6 Auf die Bestimmungen des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung, insbesondere auf § 2 Abs. 3, wird hingewiesen.

26. Förderung modellhafter Wohnprojekte

26.1 Eine Förderung modellhafter Wohnprojekte setzt die positive Prognose voraus, dass die Ergebnisse von Dritten aufgegriffen und in der Praxis umgesetzt werden, wenn die Wohnprojekte erfolgreich verlaufen. Sie müssen geeignet sein, zumindest auf örtlicher Ebene, als Anregung für die Durchführung ähnlicher Vorhaben zu dienen. Gefördert werden insbesondere Modellprojekte, die zum Ziel haben, neue Konzepte hinsichtlich

26.1.1 kostengünstigen, seriellen und modularen Bauens,

26.1.2 flexibler Grundrisse,

26.1.3 Reduktion von Nebenkosten des Wohnens,

26.1.4 Anreize zur Reduzierung des Wohnflächenkonsums,

26.1.5 Aufstockungen oder Ausbau von Dachgeschossen sowie Umbau und

26.1.6 gemeinschaftlicher Wohnformen

zu erproben.

26.2 Die Wohnraumförderstelle hat eine angemessene Begleitung und Dokumentation des Modellprojekts sicherzustellen. Die an der Projektdurchführung Beteiligten sind der Wohnraumförderstelle gegenüber auskunftspflichtig. Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger verpflichtet sich, ihr auf Verlangen alle projektbezogenen Informationen bereitzustellen. Die Bewilligung erfolgt daher unter der Maßgabe, dass die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger alle für eine Auswertung des Projekts benötigten Daten zur Verfügung stellt und an notwendigen Erhebungen teilnimmt. Erhebungen können sich insbesondere auf die Entwicklung der Mieten, die Einhaltung der Belegungs- und Mietbindungen, die Bewohnerstrukturen, die Fluktuation im geförderten Objekt und die Wirtschaftlichkeit beziehen.

26.3 Um die geforderte Anregungsfunktion zu gewährleisten, stellen die Wohnraumförderstelle und die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger eine angemessene und geeignete Information der Öffentlichkeit sicher, etwa durch Veröffentlichungen von Informationen über das Modellprojekt im Internet.

27. Modernisierung von Mietwohnraum

27.1 Die baulichen Maßnahmen müssen nach öffentlich-rechtlichen und zivilrechtlichen, insbesondere mietrechtlichen Vorschriften zulässig sein. Die Wohnungen müssen nach der Modernisierung den allgemein üblichen Wohnbedürfnissen entsprechen. Im Fall einer energetischen Modernisierung ist durch die Maßnahme das energetische Niveau eines Neubaus auf Grundlage der EnEV zu erreichen (Kfw-Effizienzhaus 100).

27.2 Bestehende Mietverhältnisse in Bezug auf die geförderten Wohnungen bleiben durch die Förderung unberührt. Die Wohnungen können zum Zeitpunkt der Förderung vermietet sein.

28. Förderung auf den Ostfriesischen Inseln

28.1 In den Gebieten der Städte Borkum und Norderney, der Inselgemeinde Juist, des Nordseebades Wangerooge sowie der Gemeinden Baltrum, Langeoog und Spiekeroog besteht aufgrund der örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse die widerlegbare Vermutung, dass ein nicht nur kurzfristiger Bedarf an Mietwohnraum besteht. Ein Bedarfsnachweis nach Nummer 13.1.1 ist grundsätzlich nicht erforderlich.

28.2 Abweichend von Nummer 21.2 ist die anfängliche höchstzulässige Miete unter Berücksichtigung der Investitionsrechnung im Einzelfall und unter Beachtung der Maßgaben der Nummer 5.3.7 des Bezugerlasses zu festzulegen. Jedoch darf mit Beginn der Mietbindung der geförderte Wohnraum für die Dauer von drei Jahren nur gegen eine Miete (Nettokaltmiete) zum Gebrauch überlassen werden, die bei Wohnraum für Haushalte

28.2.1 mit geringen Einkommen 7,50 EUR und

28.2.2 mit mittleren Einkommen 9,50 EUR

je Quadratmeter Wohnfläche und Monat nicht überschreitet. Im Übrigen bleiben die Regelungen der Nummer 21 unberührt.

29. Förderung von Wohnheimplätzen für Studierende

29.1 An den Hochschulstandorten besteht aufgrund der örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse die widerlegbare Vermutung, dass ein nicht nur kurzfristiger Bedarf an Wohnheimplätzen für Studierende besteht. Ein Bedarfsnachweis nach Nummer 13.1.1 ist grundsätzlich nicht erforderlich.

29.2 Wohnheime für Studierende sollen nur auf Grundstücken gefördert werden, die verkehrsgünstig zu den Hochschulen liegen. Es müssen jeweils mindestens vier zusammenhängende Wohnheimplätze für Studierende entstehen. Gefördert werden Wohnheimplätze in

29.2.1 Einzelapartments sowie

29.2.2 in Wohngruppen und Wohngemeinschaften.

Die Wohnfläche einschließlich anteiliger Gemeinschaftsräume soll 25 m² je Wohnheimplatz nicht überschreiten. Wenn rollstuhlgerechter Wohnraum für Menschen mit Behinderungen geschaffen werden soll und durch die Einhaltung der als technische Baubestimmung eingeführten DIN 18040-1:2010-10, Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude (im Folgenden: DIN 18040-1) i. V. m. DIN 18040-2 unter Beachtung des Kennzeichens „R“ (Anforderungen an Wohnungen für eine barrierefreie und uneingeschränkte Rollstuhlnutzung) größere Flächen erforderlich sind, kann ein angemessener Zuschlag berücksichtigt werden. Für Studierende mit Kindern können geeignete Apartments mit zusätzlichen, kleinen Kinderzimmern eingeplant werden (Eltern-Kind-Apartments).

29.3 Die Wohnheimplätze sind für die Dauer der Belegungsbindung Personen vorbehalten, die an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule am jeweiligen Hochschulstandort immatrikuliert sind. Die Belegungsbindung endet nach Ablauf von 30 Jahren.

29.4 Abweichend von Nummer 21.2 darf der geförderte Wohnraum mit Beginn der Mietbindung für die Dauer von drei Jahren nur gegen eine Miete (Nettokaltmiete) überlassen werden, die 10,50 EUR je Quadratmeter Wohnfläche und Monat nicht überschreitet. Als Zuschlag für Möblierung sind bis zu 1,50 EUR je Quadratmeter Wohnfläche im Monat zulässig. Neben der Nettokaltmiete und dem Zuschlag für Möblierung darf zusätzlich eine Abgeltung von Betriebskosten nach den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften verlangt werden. Die anfängliche Warmmiete soll im Durchschnitt 350,00 EUR je Wohnheimplatz nicht überschreiten. Für Mieterhöhungen finden die Regelungen in Nummer 21.3 Sätze 1 und 2 Anwendung. Die Mietbindung endet nach Ablauf von 30 Jahren.

29.5 Die Dauer eines Mietverhältnisses soll die Regelstudienzeit nicht übersteigen. Der Mietvertrag ist dann zu kündigen, wenn eine Exmatrikulation erfolgt ist.

30. Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen

30.1 Gefördert wird der Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen an Mietwohnungen für Haushalte mit geringen Einkommen, die

30.1.1 zur Vermietung als Wohnraum frei sind,

30.1.2 nicht mit Wohnraumfördermitteln oder mit anderen öffentlichen Mitteln gefördert worden sind,

30.1.3 keinen anderweitigen Belegungsbindungen unterliegen,

30.1.4 in sich abgeschlossen sowie zur dauernden Wohnnutzung bestimmt, gut erhalten und geeignet sind und

30.1.5 mindestens über eine Zentral-/Etagenheizung, Küche sowie ein Bad mit Badewanne oder Dusche und eine Toilette verfügen.

30.2 Die Wohnraumförderstelle prüft die ihr zur Förderung angebotenen Wohnungen durch Inaugenscheinnahme auf ihre Eignung; Nummer 22.5 gilt entsprechend. Zur Vermeidung einer Fehlförderung prüft sie insbesondere, ob die Zuwendung und die Gegenleistung in einem angemessenen Verhältnis stehen. Das Ergebnis der Prüfung ist zu vermerken.

30.3 Der geförderte Wohnraum unterliegt Belegungs- und Mietbindungen. Die Bindungen beginnen ab erstmaliger Belegung der Wohnungen mit einem wohnberechtigten Haushalt. Im Übrigen gelten die Nummern 20 und 21 entsprechend. Die Wohnraumförderstelle teilt der Zuwendungsempfängerin oder dem Zuwendungsempfänger unverzüglich nach der erstmaligen Belegung des Wohnraums das sich ergebende Ende der Belegungs- und Mietbindung mit und unterrichtet im Übrigen die Bewilligungsstelle unverzüglich über die Belegung des geförderten Wohnraums.

30.4 Im Fall einer Förderung zu Gunsten von Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung ist die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger zu verpflichten, den gebundenen Wohnraum an begünstigte Haushalte zu vermieten. Hierzu gehören beispielsweise wohnungssuchende Frauen aus Zufluchtsstätten für misshandelte Frauen und ihre Kinder, ordnungsrechtlich untergebrachte Personen sowie Haftentlassene. Der Wohnraum darf nur einer Person zum Gebrauch überlassen werden, die einen wohnungsbezogenen Wohnberechtigungsschein vorlegt, aus dem sich ergibt, dass die zum Haushalt rechnenden Personen zu dem Personenkreis gehören, dem der Wohnraum vorbehalten ist.

31. Maßnahmen zur Vermeidung einer Überkompensation

31.1 Die Mietwohnraumförderung nach dem Bezugerlass zu a und dieser Richtlinie ist nach dem DAWI-Freistellungsbeschluss eine Ausgleichsleistung für die Erbringung einer Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse und keine staatliche Beihilfe i. S. des EU-Beihilferechts. Die soziale Wohnraumförderung gilt grundsätzlich als mit dem

Binnenmarkt vereinbar und von der Anmeldepflicht bei der EU-Kommission befreit. Dies gilt nach Artikel 5 Abs. 1 DAWI-Freistellungsbeschluss jedoch nur, wenn die Höhe der Ausgleichsleistung unter Berücksichtigung eines angemessenen Gewinns nicht über das hinausgeht, was zur Abdeckung der Nettokosten der Dienstleistung erforderlich ist. Das EU-Beihilferecht statuiert insoweit das Verbot einer Überkompensation.

31.2 Die Bewilligungsstelle prüft die Einhaltung des DAWI-Freistellungsbeschlusses im Zuge der Bewilligung. Sie nimmt dazu eine Investitionsrechnung nach dem Modell des vollständigen Finanzplans vor und ermittelt, bezogen auf das im Rahmen der Finanzierung einzusetzende Eigenkapital, die mit dem geförderten Objekt erzielbare Eigenkapitalrendite in % pro Jahr. Bei der Berechnung der Eigenkapitalrendite sind auch die Kosten und Einnahmen zu berücksichtigen, die in Zusammenhang mit der Übertragung von Belegungsbindungen (Nummer 22) stehen. Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger hat dazu der Bewilligungsstelle die für die Berechnung erforderlichen Angaben zu machen und Auskünfte zu erteilen, insbesondere zur Miethöhe der Ersatzwohnungen.

31.3 Ergibt die Berechnung eine Eigenkapitalrendite, die nicht mehr als 100 Basispunkte über dem Swapsatz für Finanzierungsmittel mit 30-jähriger Laufzeit liegt, so ist gemäß Artikel 5 Abs. 7 Satz 1 DAWI-Freistellungsbeschluss die Angemessenheit des Gewinns in jedem Fall gegeben und eine Überkompensation ausgeschlossen. Übersteigt die berechnete Eigenkapitalrendite den in Satz 1 genannten Wert, so nimmt die Bewilligungsstelle ergänzende Ermittlungen zum angemessenen Gewinn gemäß Artikel 5 Abs. 5 DAWI-Freistellungsbeschluss unter Berücksichtigung der typischerweise mit dem Wohnungsbau verbundenen Risiken vor. Übersteigt die Eigenkapitalrendite hiernach den angemessenen Gewinn, so ist die Zuwendung um den Betrag anzupassen, dessen Höhe der Überschreitung des ermittelten angemessenen Gewinns gemäß Artikel 5 Abs. 5 DAWI-Freistellungsbeschluss entspricht. Eine Anpassung kann insbesondere durch Reduzierung des Tilgungsnachlasses, der Höhe des Förderdarlehens sowie der höchstzulässigen Miete erfolgen.

Dritter Abschnitt Eigentumsförderung

32. Zuwendungsempfängerinnen und Zuwendungsempfänger

32.1 Zuwendungsempfängerinnen und Zuwendungsempfänger sind folgende natürliche Personen:

- 32.1.1 beim Neubau die Person, die das Bauvorhaben für eigene Rechnung durchführt oder durch Dritte durchführen lässt,
- 32.1.2 beim Erwerb die Erwerberin oder der Erwerber des selbst genutzten Wohnraums,
- 32.1.3 bei der Modernisierung und der energetischen Modernisierung die Eigentümerin oder Eigentümer des selbst genutzten Wohnraums oder eine sonstige verfügungsberechtigte Person.

32.2 Gefördert werden ausschließlich Haushalte, zu denen mindestens ein Kind gehört, welches das 15. Lebensjahr noch nicht vollendet hat, oder zu denen mindestens ein Mensch mit Behinderung gehört.

33. Fördervoraussetzungen

Die Förderung von selbst genutztem Wohneigentum setzt voraus, dass

- 33.1 die Antragstellerin oder der Antragsteller sich nicht nur vorübergehend im Bundesgebiet aufhält und rechtlich und tatsächlich in der Lage ist, auf längere Dauer einen Wohnsitz als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen zu begründen und dabei einen selbständigen Haushalt zu führen,
- 33.2 Baukosten und Kaufpreise unter Berücksichtigung des energetischen Standards nach den Gegebenheiten des örtlichen Wohnungsmarkts angemessen und wirtschaftlich sind,

33.3 die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger in der Lage ist, die Belastungen, die durch die laufenden Aufwendungen für das selbst genutzte Wohneigentum ausgelöst werden, auf Dauer zu tragen (Nummer 38).

34. Förderausschluss

Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn

- 34.1 die Antragstellerin oder der Antragsteller bereits in der Vergangenheit im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung eine finanzielle Unterstützung des Landes zur Bildung von selbst genutztem Wohneigentum erhalten hat und nicht besondere Umstände des Einzelfalls eine erneute Förderung rechtfertigen,
- 34.2 die Förderung auch bei Vorliegen aller sonstigen Voraussetzungen offensichtlich nicht gerechtfertigt ist, insbesondere wenn Wohnungssuchende und deren Haushaltsmitglieder aufgrund ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse oder aufgrund von Zuwendungen Dritter in der Lage sind, sich ohne die Inanspruchnahme der sozialen Wohnraumförderung mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Dies ist insbesondere der Fall, wenn dem Haushalt nach Abzug der Belastungen aus dem selbst genutzten Wohneigentum und der weiteren Zahlungsverpflichtungen ein Betrag zum Lebensunterhalt verbleibt, der mehr als 100 % über den Regelbedarfsstufen nach dem SGB XII liegt.

35. Eigenleistungen

Als Eigenleistungen kommen insbesondere eigene Geldmittel, der Wert des nicht durch Fremdmittel finanzierten Baugrundstücks oder auch Selbsthilfe in Betracht. Eigenleistungen sind angemessen, wenn sie mindestens 15 % der Gesamtkosten betragen. Bei der Förderung von Haushalten mit drei oder mehr Kindern sowie mit Menschen mit Behinderungen kann die Bewilligungsstelle eine geringere Eigenleistung zulassen, jedoch nicht weniger als 12,5 % der Gesamtkosten. Für die Selbsthilfe darf, ohne dass sie konkret und substantiiert bestimmt wird, nicht mehr als 5 % der Gesamtkosten in Ansatz gebracht werden. Zuwendungen von Dritten können angerechnet werden.

36. Angemessene Wohnungsgrößen

36.1 Gefördert wird nur selbst genutztes Wohneigentum, dessen Größe entsprechend seiner Zweckbestimmung angemessen ist. Die Angemessenheit der Wohnfläche ist nach den Umständen des Einzelfalls zu beurteilen. Die Wohnfläche einer Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus für einen Zwei-Personen-Haushalt soll jedoch nicht mehr als 75 m² betragen. Die Wohnfläche eines Eigenheims für einen Zwei-Personen-Haushalt soll nicht mehr als 90 m² betragen. Der weiteren Familienplanung ist mit einer entsprechenden zusätzlichen Wohnfläche Rechnung zu tragen. Für jede weitere Person im Haushalt kann die Wohnfläche bis zu 15 m² mehr betragen.

Bei der Berechnung der Wohnfläche ist die WoFIV anzuwenden.

36.2 Die angemessene Größe des Wohnraums erhöht sich um weitere 15 m², wenn dem Haushalt mindestens ein Mensch mit Behinderung oder eine pflegebedürftige Person i. S. des § 14 SGB XI angehört und nachgewiesen ist, dass größere Bewegungsflächen nach der als technische Baubestimmung eingeführten DIN 18040-2 erforderlich sind.

36.3 Für ein beruflich erforderliches häusliches Arbeitszimmer kann je Haushalt die Wohnfläche bis zu 15 m² mehr betragen. Ein häusliches Arbeitszimmer ist ein zur Wohnung gehörender, aber vom übrigen Wohnbereich abgetrennter Raum, der ausschließlich oder nahezu ausschließlich zu beruflichen Zwecken genutzt wird.

36.4 Nummer 15.3 gilt entsprechend. Bei nachgewiesenen besonderen Raumbedürfnissen kann die Wohnraumförderstelle weitere Ausnahmen zulassen.

37. Eigenheime, Wohnungen für Angehörige

37.1 Eigenheime sind nur förderfähig, wenn sie nicht mehr als zwei Wohnungen enthalten. Die zweite Wohnung muss gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Bedeutung sein.

37.2 In einem Eigenheim kann die zweite Wohnung gefördert werden, die zur Vermietung an Angehörige bestimmt ist. Diese Wohnung darf nur Personen zum Gebrauch überlassen werden, die mit der Antragstellerin oder dem Antragsteller i. S. von § 5 Abs. 1 Nrn. 4 und 5 NWoFG in gerader Linie oder im ersten Grad der Seitenlinie in Beziehung stehen. Die angemessene Wohnungsgröße ist nach den Regelungen der Nummer 15 zu bemessen. Für die Miete des geförderten Wohnraums gelten die Bestimmungen der Nummer 21.2 entsprechend. Die Angehörige oder der Angehörige muss die einkommensmäßigen Voraussetzungen nach dem NWoFG erfüllen.

38. Tragbarkeit der Belastung

38.1 Die Tragbarkeit der Belastung wird vermutet, wenn dem Haushalt monatlich folgende Mindestbeträge, nach Abzug der Belastungen aus dem selbst genutzten Wohneigentum sowie der weiteren Zahlungsverpflichtungen, zum Lebensunterhalt verbleiben:

38.1.1 für die Antragstellerin oder den Antragssteller 500 EUR,

38.1.2 für jede weitere zum Haushalt rechnende Person zusätzlich 500 EUR,

38.1.3 jedoch für jedes Kind ein Betrag von 250 EUR.

38.2 Die Beurteilung orientiert sich an den Geldmitteln, die dem Haushalt tatsächlich und regelmäßig zur allgemeinen Lebensführung zur Verfügung stehen. Dazu gehört in erster Linie das durchschnittliche monatliche Nettoeinkommen. Wiederkehrende Sonderzuwendungen wie etwa Weihnachts- und Urlaubsgeld sind ebenfalls zu berücksichtigen. Zu den verfügbaren Geldmitteln gehören ferner das Kindergeld und ein etwaiges Wohngeld (Lastenzuschuss). Nicht zu den verfügbaren Geldmitteln gehören Einnahmen, denen entsprechende Aufwendungen der Leistungsempfängerin oder des Leistungsempfängers gegenüberstehen (beispielsweise Blindengeld, Pflegegeld, BAföG-Leistungen).

38.3 Bei zeitlich befristeten Einnahmen (beispielsweise Elterngeld, Einkünfte aus befristeten Arbeitsverhältnissen, Unterhaltsleistungen) ist auch zu prüfen, ob die Belastung nach Wegfall dieser Einnahmen tragbar ist. Künftige Änderungen in der Belastung sind zu berücksichtigen, sofern sich diese hinreichend konkretisiert haben und von der Antragstellerin oder dem Antragsteller nachgewiesen werden.

39. Förderung von Neubau und Erwerb

Der Neubau und der Erwerb von selbst genutztem Eigentum sind förderfähig, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

39.1 Der Haushalt lebt in unzureichenden Wohnverhältnissen (Nummer 40).

39.2 Bei Neubauvorhaben muss die Antragstellerin oder der Antragsteller Eigentümerin oder Eigentümer eines für das Bauvorhaben geeigneten Baugrundstücks sein oder für einen angemessenen Zeitraum ein Erbbaurecht an einem solchen Grundstück erworben haben. Diese Voraussetzung gilt auch als erfüllt, wenn nachgewiesen wird, dass der Erwerb eines solchen Baugrundstücks oder eines entsprechenden Erbbaurechts gesichert ist oder durch die Gewährung der Zuwendung gesichert werden soll. Erbbaurechte müssen eine Restlaufzeit von mindestens 60 Jahren haben.

39.3 Beim Neubau von Eigenheimen dürfen in dem neuen selbständigen Gebäude nicht mehr als zwei Wohnungen geschaffen werden. Eine Förderung von zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen ist ausgeschlossen.

40. Unzureichende Wohnverhältnisse

40.1 Unzureichende Wohnverhältnisse liegen vor, wenn

40.1.1 dem Haushalt weniger als 85 % der Wohnfläche zur Verfügung stehen, die nach Nummer 15.1 für den Haushalt als angemessen gilt,

40.1.2 der vorhandene Wohnraum aufgrund seiner Größe, seiner Qualität oder seines Zuschnitts den konkreten und nachgewiesenen Bedürfnissen von Menschen mit Behinderungen nicht angemessen Rechnung trägt.

40.2 Bei der Beurteilung der Wohnverhältnisse sind auch besondere persönliche und berufliche Bedürfnisse sowie ein nach der Lebenserfahrung in absehbarer Zeit zu erwartender zusätzlicher Wohnraumbedarf zu berücksichtigen. Wohnungen, die zwar ausreichend groß sind, aber offenkundig erhebliche Mängel aufweisen, etwa im Zustand, Zuschnitt oder in den sanitären Verhältnissen, gelten als unzureichend.

41. Modernisierung von selbst genutztem Wohneigentum

Die baulichen Maßnahmen müssen nach öffentlich-rechtlichen und zivilrechtlichen Vorschriften zulässig sein. Der Wohnraum muss nach der Modernisierung den allgemein üblichen Wohnbedürfnissen entsprechen. Im Fall einer energetischen Modernisierung ist durch die Maßnahme das energetische Niveau eines Neubaus auf Grundlage der EnEV zu erreichen (KfW-Effizienzhaus 100).

42. Darlehensbedingungen

Für das Darlehen gelten folgende Konditionen:

42.1 Das Darlehen wird nach Maßgabe des Bezugserrlasses zu a für die Dauer von 15 Jahren zu einem Zinssatz von 0 % gewährt. Im Anschluss ist das Darlehen jährlich mit einem Zinssatz, der bis zu 3 % über dem zum Zeitpunkt der Zinserhöhung gültigen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB liegt, jedoch den marktüblichen Zinssatz nicht überschreitet, zu verzinsen. Die Bewilligungsstelle kann den Zinssatz für die Restlaufzeit des Darlehens fest vereinbaren.

42.2 Die Tilgung beginnt mit dem auf die vollständige Auszahlung des Darlehens folgenden Monatsersten, spätestens jedoch zwei Jahre nach dem Monat, der auf die Bekanntgabe der Förderentscheidung folgt. Das Darlehen ist in der Regel ab dem ersten Jahr mit 2 % zu tilgen. Eine höhere Tilgung kann mit der Bewilligungsstelle vereinbart werden.

42.3 Zur Vermeidung unbilliger Härten kann die Bewilligungsstelle den Beginn der Tilgung hinausschieben und eine von Nummer 42.2 abweichende Tilgung festsetzen.

43. Zweckbestimmte Nutzung

43.1 Soweit nachfolgend nichts Abweichendes geregelt ist, ist die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger verpflichtet, den geförderten Wohnraum für die Dauer von 15 Jahren selbst zu nutzen. Der Zeitraum beginnt bei Neubauvorhaben mit der Bezugsfertigkeit, beim Erwerb mit dem Einzug und bei den übrigen Vorhaben nach Abschluss der baulichen Maßnahme.

43.2 Gibt die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger die Selbstnutzung vor Ablauf der 15 Jahre auf, so entscheidet die Bewilligungsstelle nach pflichtgemäßem Ermessen über die Aufhebung der Förderentscheidung.

43.3 Unterbricht die Zuwendungsempfängerin oder Zuwendungsempfänger die Selbstnutzung nur vorübergehend — jedoch höchstens für einen Zeitraum von fünf Jahren —, so entscheidet die Bewilligungsstelle über eine Anhebung des Zinssatzes für das gewährte Darlehen für die Dauer der Unterbrechung der Selbstnutzung, der bis zu 3 % über dem zum Zeitpunkt der Zinserhöhung gültigen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB liegt, jedoch den marktüblichen Zinssatz nicht überschreitet. Wird die Selbstnutzung im Anschluss an die Unterbrechung wieder aufgenommen, so wird der Zinssatz des Darlehens bis zum Ende der Bindungsdauer wieder auf 0 % jährlich gesenkt.

44. Vorzeitige Tilgung des Darlehens

Wird das Darlehen ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt, so endet die Pflicht zur zweckbestimmten Nutzung nach Nummer 43.1 zum Zeitpunkt der Rückzahlung. Gleiches gilt, wenn die gewährte Zuwendung wegen Verstoßes gegen Bestimmungen des Zuwendungsbescheides zurückgefordert wird.

Vierter Abschnitt

Verfahren

45. Antragstellung

45.1 Für das Antragsverfahren findet die VV Nr. 3 zu § 44 LHO entsprechende Anwendung.

45.2 Die Wohnraumförderstelle erörtert, soweit erforderlich, bereits vor Stellung eines Antrags mit der zukünftigen Antragstellerin oder dem zukünftigen Antragsteller, welche Nachweise und Unterlagen von ihr oder ihm zu erbringen sind. Sie wirkt im Rahmen ihrer Auskunft- und Beratungspflicht darauf hin, dass der Antrag vollständig und richtig eingereicht wird, insbesondere der von der Bewilligungsstelle vorgeschriebenen Form entspricht und alle zur Entscheidung über den Antrag erforderlichen Angaben enthält.

45.3 Die Wohnraumförderstelle prüft den Antrag und vermerkt das Ergebnis der Antragsprüfung. Ist der Antrag aus ihrer Sicht entscheidungsreif, leitet sie ihn der Bewilligungsstelle zu. Die Antragstellerin oder der Antragsteller ist über die Weiterleitung des Antrages an die Bewilligungsstelle unverzüglich zu unterrichten.

45.4 In ihrer Stellungnahme nach § 6 Abs. 1 Satz 2 NWoFG hat die Wohnraumförderstelle das Ergebnis ihrer Prüfung im Einzelnen darzulegen. In der Stellungnahme ist insbesondere auch darauf einzugehen, welche Abweichungen von den Bestimmungen dieser Richtlinie sie zugelassen hat. Die Stellungnahme soll auch die Gesichtspunkte erkennen lassen, von denen die Wohnraumförderstelle bei der Zulassung von Abweichungen ausgegangen ist.

46. Verfahren bei der Bewilligungsstelle

46.1 Die Bewilligungsstelle nimmt unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Wohnraumförderstelle eine eingehende Prüfung der formellen und materiellen Voraussetzungen für die Gewährung der Zuwendung vor. Sie ist dabei nicht an die Stellungnahme der Wohnraumförderstelle gebunden. Die Bewilligungsstelle hat im Rahmen ihrer Ermittlungen alle Erkenntnismöglichkeiten heranzuziehen, die sich ihr vernünftigerweise bieten. Art und Umfang der Sachverhaltsermittlung bestimmt sie nach den Erfordernissen des Einzelfalles. Zur Prüfung der Bonität der Antragstellerin oder des Antragstellers kann die Bewilligungsstelle auch Auskünfte bei Handels- und Wirtschaftsauskunfteien einholen. Die Antragstellerin oder der Antragsteller hat bei der Ermittlung des Sachverhaltes sowie bei der Klärung der formellen und materiellen Voraussetzungen der Entscheidung einschließlich notwendiger Vorfragen mitzuwirken.

46.2 Maßgebender Zeitpunkt für die Feststellung des Sachverhaltes und seine rechtliche Beurteilung über die Zulässigkeit und Begründetheit ist in der Regel der Zeitpunkt der Entscheidung der Bewilligungsstelle. Über Förderanträge soll innerhalb von drei Monaten abschließend entschieden werden. Die Bewilligungsstelle wirkt darauf hin, dass bei der Antragstellung fehlende Voraussetzungen bis zum Ende der Frist nachgeholt oder nachgewiesen werden.

47. Förderentscheidung

47.1 Unbeschadet der gesetzlichen Bestimmungen über die Förderentscheidung in § 6 NWoFG finden die VV Nrn. 4 und 5 zu § 44 LHO entsprechende Anwendung mit folgenden Maßgaben:

47.1.1 Grundsätzlich wird in der Eigentumsförderung ein Zuwendungsbescheid erteilt und in der Mietwohnraumförderung der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages (Fördervertrag) angeboten,

47.1.2 anstelle der Nummer 3.1.1 ANBest-P findet bei der Vergabe von Aufträgen für Bauleistungen die Nummer 49.2 Anwendung.

47.2 In die Förderentscheidung ist im Fall einer Mietwohnraumförderung ein Verweis auf den DAWI-Freistellungsbeschluss aufzunehmen.

47.3 Die Bewilligungsstelle übermittelt der Wohnraumförderstelle eine Kopie der Förderentscheidung nach § 6 Abs. 1 Satz 3 NWoFG.

48. Auszahlung der Fördermittel

48.1 Für die Auszahlung der Fördermittel findet die VV Nr. 7 zu § 44 LHO Anwendung.

48.2 Fördermittel dürfen nicht ausgezahlt werden, bevor

48.2.1 die rangrichtige dingliche Sicherung nachgewiesen ist oder

48.2.2 die Erklärung einer Notarin oder eines Notars darüber vorliegt, dass der Eintragungsantrag beim Grundbuchamt auch im Namen der Gläubigerin gestellt worden ist und keine Umstände bekannt sind, die der Eintragung an der vorgesehenen Rangstelle entgegenstehen,

48.2.3 die als Eigenleistung einzubringenden Deckungsmittel für mit dem Zuwendungszweck zusammenhängende Ausgaben eingesetzt worden sind.

48.3 Bei Darlehen für den Neubau erfolgt die Auszahlung auf Anforderung der Zuwendungsempfängerin oder des Zuwendungsempfängers in folgenden vier Teilraten:

48.3.1 bis zu 30 % nach Baubeginn,

48.3.2 bis zu 30 % nach der Fertigstellung des Rohbaus einschließlich der Dacheindeckung,

48.3.3 bis zu 30 % nach Fertigstellung der sanitären Installationen und des Innenputzes,

48.3.4 10 % nach restloser Fertigstellung, Vorlage der Schlussbescheinigung nach Nummer 52.3 und bestimmungsgemäßer Wohnungsbelegung.

48.4 Bei Darlehen für die Änderung und die Erweiterung von Gebäuden, die Modernisierung und die energetische Modernisierung erfolgt die Auszahlung auf Anforderung der Zuwendungsempfängerin oder des Zuwendungsempfängers in folgenden drei Teilraten:

48.4.1 bis zu 30 % nach Beginn der Baumaßnahme,

48.4.2 weitere 60 %, wenn Kosten in entsprechender Höhe nachgewiesen sind,

48.4.3 10 % nach Abschluss der Baumaßnahme und Vorlage der Schlussbescheinigung nach Nummer 52.3.

48.5 Bei Darlehen für den Erwerb erfolgt die Auszahlung auf Anforderung der Zuwendungsempfängerin oder des Zuwendungsempfängers in folgenden zwei Teilraten:

48.5.1 90 % nach Übergabe des Eigentums,

48.5.2 10 % nach Bezug des selbst genutzten Wohneigentums.

48.6 Im Fall einer Förderung nach Nummer 5.5 des Bezugserrlasses zu a (Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen) erfolgt die Auszahlung nach dem Nachweis der erstmaligen bestimmungsgemäßen Belegung der Wohnung mit einem wohnberechtigten Haushalt. Die Auszahlung des Förderbetrags erfolgt, bezogen auf eine Wohnung, in einer Summe.

48.7 Im begründeten Einzelfall kann die Bewilligungsstelle von den für die Auszahlung der Fördermittel getroffenen Regelungen abweichen.

49. Durchführung von Bauvorhaben

49.1 Mit Bauvorhaben ist unverzüglich, spätestens jedoch vier Monate nach Bekanntgabe der Förderentscheidung zu beginnen. Die Bewilligungsstelle kann in begründeten Fällen Abweichungen zulassen sowie eine Frist zur Fertigstellung von Bauvorhaben bestimmen.

49.2 Zuwendungsempfängerinnen und Zuwendungsempfänger haben bei einer bewilligten Zuwendung von mehr als 100 000 EUR für jeden Auftrag ab einem geschätzten Auftragswert in Höhe von 15 000 EUR (netto) grundsätzlich mindestens drei fachkundige, leistungsfähige Unternehmen zur Angebotsabgabe aufzufordern. Der Auftrag ist an den Bieter mit dem wirtschaftlichsten Angebot zu erteilen. Die Begründung der einzelnen Entscheidungen ist nachvollziehbar zu dokumentieren. Verpflichtungen von Zuwendungsempfänge-

rinnen und Zuwendungsempfängern, aufgrund haushaltsrechtlicher oder vergaberechtlicher Vorschriften vergaberechtliche Bestimmungen einzuhalten, bleiben unberührt.

50. Gebäudeversicherung

Zuwendungsempfängerinnen und Zuwendungsempfänger haben mit Baubeginn bis zur vollständigen Rückzahlung des Darlehens eine ausreichende Brandschadenversicherung und ab der Bezugsfertigkeit des geförderten Objekts zusätzlich eine Sturmschadenversicherung (jeweils gleitende Neuwertversicherung) abzuschließen. Auf Verlangen ist der Bewilligungsstelle eine Kopie des Versicherungsscheins auszuhändigen.

51. Anzeige des Baubeginns

Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger ist verpflichtet, der Bewilligungsstelle und der Wohnraumförderstelle den Baubeginn anzuzeigen (Baubeginnanzeige). Dazu ist der von der Bewilligungsstelle zur Verfügung gestellte Vordruck zu verwenden.

52. Anzeige der Fertigstellung, Schlussbescheinigung

52.1 Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger ist verpflichtet, der Wohnraumförderstelle die Fertigstellung der Wohnungen anzuzeigen (Fertigstellungsanzeige). Dazu ist der von der Bewilligungsstelle zur Verfügung gestellte Vordruck zu verwenden.

52.2 In der Fertigstellungsanzeige hat die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger zu erklären,

52.2.1 dass die Zuwendung zweckentsprechend verwendet worden ist und das Bauvorhaben entsprechend den Antragsunterlagen ausgeführt worden ist,

52.2.2 dass die baufachlichen Anforderungen eingehalten worden sind,

52.2.3 seit wann die Wohnungen bezugsfertig sind,

52.2.4 ob und für welche Wohnung die Übertragung von Miet- und Belegungsbindungen vorgesehen ist.

52.3 Die Wohnraumförderstelle nimmt die Fertigstellungsanzeige entgegen, prüft diese und vermerkt das Ergebnis der Prüfung. Der fertiggestellte Wohnraum soll in Augenschein genommen werden. Die Wohnraumförderstelle teilt der Bewilligungsstelle das Ergebnis der Prüfung einschließlich ihrer Feststellungen anlässlich der Inaugenscheinnahme mit (Schlussbescheinigung).

53. Verwendungsnachweis

53.1 Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger hat der Wohnraumförderstelle die Verwendung der Zuwendung innerhalb von sechs Monaten nach Erfüllung des Verwendungszwecks nachzuweisen (Verwendungsnachweis). Für den Umfang und den Inhalt des Verwendungsnachweises finden die Regelungen der Nummer 6 ANBest-P Anwendung.

53.2 Die Wohnraumförderstelle prüft den Verwendungsnachweis und teilt der Bewilligungsstelle das Ergebnis der Prüfung mit. Für die Prüfung der Verwendung findet Nummer 7 ANBest-P Anwendung.

53.3 Die Bewilligungsstelle ist berechtigt, aus begründetem Anlass die Verwendung der Zuwendung sowie den Verwendungsnachweis zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Die Wohnraumförderstelle sowie die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger haben auf ihr Verlangen die erforderlichen Unterlagen bereitzuhalten und die notwendigen Auskünfte zu erteilen.

54. Unwirksamkeit, Rücknahme oder Widerruf der Förderentscheidung

Unwirksamkeit, Rücknahme oder Widerruf der Förderentscheidung, Erstattung der Zuwendung und Verzinsung richten sich nach VV Nr. 8 zu § 44 LHO. Dies gilt unabhängig davon, ob die Zuwendung durch Bescheid der Bewilligungsstelle oder durch öffentlich-rechtlichen Vertrag gewährt wurde. Soweit sich Regelungen der VV Nr. 8 zu § 44 LHO

ausschließlich auf Zuwendungsbescheide beziehen, sind die Regelungen bei der Förderung durch öffentlich-rechtlichen Vertrag entsprechend anzuwenden.

55. Verwaltungskostenbeitrag, Bearbeitungsentgelt

55.1 Für Darlehen wird ein jährlicher Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,5 % des bewilligten Darlehensbetrages erhoben, beginnend ab dem Zeitpunkt der Auszahlung der ersten Darlehensrate. Nach Tilgung des Darlehens um 50 % erfolgt die Berechnung des jährlichen Verwaltungskostenbeitrages auf Grundlage des halben Darlehensursprungsbetrages.

55.2 Für Darlehen wird ein einmaliges Bearbeitungsentgelt in Höhe von 1 % des bewilligten Darlehensbetrages erhoben. Das Bearbeitungsentgelt wird mit Auszahlung der ersten Darlehensrate fällig und wird gegen diese aufgerechnet. Wird die Förderentscheidung vor Beginn der Auszahlung der Zuwendung widerrufen oder zurückgenommen, oder verzichtet die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger nach Bekanntgabe der Förderentscheidung, aber vor Beginn der Auszahlung auf die Zuwendung, so ist das volle Bearbeitungsentgelt zu entrichten.

55.3 Für Zuschüsse wird ein einmaliges Bearbeitungsentgelt in Höhe von 0,75 % des bewilligten Betrages erhoben. Das Bearbeitungsentgelt wird mit Auszahlung des Zuschusses fällig und wird gegen diesen aufgerechnet. Nummer 55.2 Satz 3 gilt entsprechend.

55.4 Soweit nach der Bewilligung der Zuwendung für die Bearbeitung zusätzliche Kosten entstehen, kann die Bewilligungsstelle diese im Rahmen ihres mit dem Fachministerium abgestimmten Entgeltkataloges als sonstige Entgelte geltend machen. Die Bewilligungsstelle veröffentlicht den Entgeltkatalog im Internet unter <http://www.nbank.de>.

Fünfter Abschnitt

Wohnungsbelegung und -überwachung

56. Allgemeines

Die zuständige Stelle hat alle öffentlich geförderten Wohnungen in ihrem Bezirk getrennt nach Gemeinden in elektronischen Dateien zu erfassen. Für jede Wohnung sind folgende Daten zu speichern:

- Bezeichnung der Wohnung nach Straße, Hausnummer, Stockwerk und Lage,
- bei mittelbarer Belegung: Art und Umfang der Einräumung von Belegungs- und Mietbindungen an Ersatzwohnungen,
- Zahl der Wohnräume und Wohnfläche der Wohnung,
- Art und Ausstattung der Wohnung (z. B. Mietwohnung im Mehrfamilienhaus, Aufzug, Badewanne und/oder Dusche, Balkon),
- Datum und Aktenzeichen der Förderentscheidung (Bewilligung) sowie die Darlehensnummer der Bewilligungsstelle,
- Verfügungsberechtigte oder Verfügungsberechtigter,
- Art und Dauer der Bindungen sowie Ausübung von Belegungsrechten,
- Art und Dauer eines Vorbehalts für Angehörige eines bestimmten Personenkreises,
- jeweilige Mieterin oder jeweiliger Mieter oder Wohnungsnutzer, Datum des Einzugs sowie Datum und Aktenzeichen des Wohnberechtigungsscheins oder der Benennung,
- Zeitpunkt des Endes der Belegungs- und Mietbindung, soweit schon eingetreten oder bestimmbar,
- Nettokaltmiete bei Bezug (Erstbezug und Wiedervermietung) und Nebenkosten warm/kalt,
- Genehmigungen für die Selbstnutzung, Nichtvermietung, Zweckentfremdung und bauliche Änderung nach § 10 NWoFG,
- Freistellungen und Entlassungen aus den Bindungen nach § 11 NWoFG,
- Art des Ausgleichs und Höhe der Ausgleichszahlungen für Maßnahmen nach den §§ 10 und 11 NWoFG,

– Erhebung von Geldleistungen und Bußgeldbescheide nach § 17 NWoFG.

Die notwendigen Auskünfte sind erforderlichenfalls nach § 10 Abs. 5 NWoFG bei den Verfügungsberechtigten einzuholen.

57. Überlassung von Wohnraum, Wohnberechtigungsschein

57.1 Die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins ist grundsätzlich in jedem Fall einer Überlassung zum Gebrauch erforderlich, auch wenn die oder der Wohnungssuchende bisher schon eine geförderte Wohnung bewohnt hat. Dies gilt auch bei einem Wohnungsaustausch in demselben Wohngebäude. Dagegen ist die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins nicht erforderlich, wenn die Mieterin oder der Mieter einer geförderten Mietwohnung wegen der Sanierung ihrer oder seiner Wohnung vorübergehend in einer anderen geförderten Mietwohnung untergebracht wird.

57.2 Die oder der Verfügungsberechtigte hat unverzüglich, nachdem sie oder er die geförderte Wohnung einer wohnberechtigten Person überlassen hat, der zuständigen Stelle die Namen der Person und ihrer Haushaltsangehörigen mitzuteilen und ihr den übergebenen Wohnberechtigungsschein vorzulegen. Die Miethöhe und die Mietbindung sind im Interesse der Erfüllung des Förderzwecks zu überwachen. Dazu kann sich die zuständige Stelle den Mietvertrag und ggf. Unterlagen über Mieterhöhungsverlangen vorlegen lassen (§ 10 Abs. 5 NWoFG).

58. Wohnberechtigungsschein für ausländische Wohnungssuchende

Ausländische Wohnungssuchende sind nur dann rechtlich und tatsächlich in der Lage, auf längere Dauer einen Wohnsitz als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen zu begründen, wenn ein rechtmäßiger Aufenthalt im Bundesgebiet gegeben ist, der voraussichtlich noch mindestens ein Jahr ab dem Tag der Antragstellung auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins beibehalten werden kann. Dies ist in der Regel anzunehmen, wenn ausländische Wohnungssuchende im Besitz eines der in § 4 Abs. 1 Satz 2 Nrn. 3 und 4 AufenthG genannten Aufenthaltstiteln sind. Im Fall einer Aufenthaltserlaubnis nach § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 AufenthG ist die Aufenthaltsdauer stets im Einzelfall zu prüfen. Die Sätze 1 bis 3 gelten nicht für Wohnungssuchende anderer Mitgliedstaaten der EU (Unionsbürgerinnen und Unionsbürger) und deren Haushaltsangehörige. Nicht als Wohnungssuchende gelten die Angehörigen der im Bundesgebiet stationierten ausländischen Streitkräfte und deren Haushaltsangehörige.

59. Wohnungsgröße

59.1 Im Wohnberechtigungsschein ist zu bestimmen, welche Größe des Wohnraums für den Haushalt der Wohnungssuchenden angemessen ist. Angemessen sind die Wohnungsgrößen, die sich aus den Regelungen in Nummer 15 ergeben. Eine Überschreitung der angemessenen Wohnungsgröße um bis zu 10 % ist unbeachtlich. Darüber hinaus ist eine Überschreitung zulässig, wenn in der Förderentscheidung die angemessene Wohnungsgröße nach Quadratmetern und nach Anzahl der Räume angegeben ist. Die angemessene Wohnungsgröße erhöht sich darüber hinaus für Alleinerziehende und für Menschen mit Behinderung um jeweils 10 m².

59.2 Die angemessene Wohnfläche kann für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins nach § 8 Abs. 5 Nr. 2 NWoFG um bis zu 10 m² erhöht werden, wenn ein besonderer persönlicher oder beruflicher Bedarf nachgewiesen wird. Besondere persönliche Bedürfnisse können beispielsweise in der Zusammensetzung des Haushaltes begründet sein, wie etwa in der Aufnahme von Eltern oder Pflegekindern in eine kinderreiche Familie, oder bei dauerhafter Erkrankung oder Behinderung von im Haushalt lebenden Personen, dazu gehören Erkrankungen, die eine Pflegebedürftigkeit zur Folge haben oder bei einer geistigen oder körperlichen Behinderung. Besondere berufliche Bedürfnisse können beispielsweise vorliegen, wenn haushaltsangehörige Personen eine zusätzliche Wohnfläche zur beruflichen Mitbenutzung benötigen, etwa bei freiberuflicher Tätigkeit oder Heimarbeit.

59.3 Eine besondere Härte kann im Einzelfall etwa gegeben sein, wenn Wohnungssuchende wegen der Behinderung oder Pflegebedürftigkeit von Haushaltsangehörigen gerade auf bestimmten Wohnraum angewiesen sind, insbesondere wegen der Lage oder Ausstattung, etwa wenn es sich um die einzige barrierefreie Wohnung oder Erdgeschosswohnung für Rollstuhlbenutzerinnen und Rollstuhlbenutzer handelt.

60. Sanktionen

Ist geförderter Wohnraum einer wohnungssuchenden Person ohne Wohnberechtigungsschein überlassen worden, so haben die Verfügungsberechtigten diese zunächst aufzufordern, nachträglich und unverzüglich einen Wohnberechtigungsschein – ggf. einen solchen nach § 8 Abs. 5 NWoFG – zu beantragen; dieser kann nur für die Zukunft erteilt werden. Etwaige Geldleistungen nach § 17 Abs. 3 NWoFG dürfen von den Verfügungsberechtigten nur für die Zeit bis zur Erteilung des Wohnberechtigungsscheines erhoben werden.

In Ausführung von § 10 Abs. 5 NWoFG sind die Verfügungsberechtigten aufzufordern, der zuständigen Stelle unter Angabe des voraussichtlichen Zeitpunkts unverzüglich schriftlich anzuzeigen, wenn Wohnraum bezugsfertig oder frei wird.

61. Überwachung der Belegungsbindungen

Die Belegungsbindungen nach § 7 NWoFG sind jährlich einer systematischen Überprüfung zu unterziehen. Dies kann beispielsweise durch einen jährlichen Abgleich der Wohnungsbelegung mit den Daten des Melderegisters erfolgen. Für die systematische Überprüfung notwendige Auskünfte sind erforderlichenfalls nach § 10 Abs. 5 NWoFG einzuholen.

62. Freistellung, Änderung und Entlassung

62.1 Kann die zuständige Stelle ein Benennungsrecht nach § 7 Abs. 1 Nr. 1 oder Abs. 2 NWoFG nicht ausüben, so hat sie unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb von drei Monaten seit Freiwerden der Wohnung, gegenüber den Verfügungsberechtigten schriftlich auf die Ausübung dieses Rechts zu verzichten. Für die Zeit des Verzichts bleibt es – bis zu einer Bindungsfreistellung oder Entlassung aus den Bindungen – beim allgemeinen Belegungsrecht nach § 7 Abs. 1 Nrn. 2 und 3 NWoFG.

62.2 Ein Antrag auf Freistellung, Änderung von oder Entlassung aus Belegungs- und Mietbindungen ist spätestens vier Wochen vor dem Freiwerden oder der Bezugsfertigkeit einer Wohnung bei der Wohnraumförderstelle zu stellen. Die oder der Verfügungsberechtigte hat der Wohnraumförderstelle unter genauer Bezeichnung der Wohnung nachzuweisen, dass trotz entsprechender Bemühungen der Abschluss eines Mietvertrages mit einer berechtigten Person nicht möglich ist und die Gründe zu benennen. Die Bemühungen können durch Veröffentlichung von angemessenen, marktüblichen Inseraten in geeigneten elektronischen oder Druckmedien in dem Monat vor der Antragstellung nachgewiesen werden. Die oder der Verfügungsberechtigte hat weiterhin darzulegen, ob und inwieweit sie oder er die Wohnung auch zu einem Mietpreis unterhalb des förderungsrechtlich Zulässigen angeboten hat.

62.3 Soweit sich ein Antrag auf Freistellung, Änderung von oder Entlassung aus Belegungs- und Mietbindungen auf Wohnraum bezieht, der seit Bezugsfertigkeit oder Übertragung der Bindung nicht bestimmungsgemäß belegt werden konnte und eine bestimmungsgemäße Belegung auch nicht zu erwarten ist, ist der Antrag der Bewilligungsstelle mit einer Stellungnahme unter Verwendung des Vordrucks 6001 (siehe Internet-Partnerportal der NBank) vorzulegen. Die Bewilligungsstelle prüft auf dieser Grundlage die Rückforderung der Fördermittel (siehe Nummer 54). Die oder der Verfügungsberechtigte ist über die Abgabe an die Bewilligungsstelle zu benachrichtigen.

62.4 Bescheide und Verträge über Freistellungen sowie vertragliche Vereinbarungen über Entlassungen aus oder Änderungen von Belegungs- und Mietbindungen sind der Bewilligungsstelle in Kopie vorzulegen. Für die Entscheidung sind je Wohnung grundsätzlich Gebühren nach der AllGO zu erheben.

63. Freistellungsdauer

63.1 Eine Freistellung von Bindungen darf nur befristet erfolgen. Die Freistellungsdauer soll fünf Jahre nicht überschreiten. Sie darf höchstens einmal verlängert werden. Beträgt die Restdauer der Bindungen je freizustellender Wohnung zum Zeitpunkt der Entscheidung über die Freistellung weniger als fünf Jahre oder kann der Zweck der Freistellung auch nach einer Verlängerung nicht erreicht werden, ist zu prüfen, ob eine Änderung oder Beendigung der Belegungs- und Mietbindung nach § 11 Abs. 3 NWoFG in Betracht kommt (siehe Nummer 64.5).

63.2 Die Freistellung für eine einzelne bestimmte Wohnung kommt nur in Betracht, wenn kein Wohnberechtigungsschein nach § 8 Abs. 5 NWoFG erteilt werden kann. Sie ist auf die Dauer des Mietverhältnisses zu befristen. Mit Ablauf der Frist kann ein neuer Antrag gestellt werden.

64. Reichweite einer Freistellung

64.1 Die Reichweite einer Freistellung nach § 11 Abs. 1 Satz 3 NWoFG hängt maßgeblich vom beantragten Freistellungsumfang und davon ab, aus welchem der in § 11 Abs. 1 NWoFG genannten Gründe die Freistellung erteilt wird. Eine Freistellung kann für einzelne Wohnungen, für Wohnraum bestimmter Art oder für Wohnungen in bestimmten Gebieten erteilt werden. Die Entscheidung kann durch Verwaltungsakt oder durch öffentlich-rechtlichen Vertrag getroffen werden. Dabei sind an eine Freistellung für Wohnungen bestimmter Art oder in bestimmten Gebieten höhere Anforderungen zu stellen als an Freistellungen für einzelne bestimmte Wohnungen.

64.2 Die Erteilung einer Vielzahl von Einzelfreistellungen darf nicht dazu führen, das Freistellungsverfahren für Wohnungen in einem bestimmten Gebiet zu umgehen. Bevor eine Freistellung für Wohnungen in bestimmten Gebieten in Betracht kommt, ist zu prüfen, ob das angestrebte Ziel nicht ebenso durch eine Freistellung für Wohnungen bestimmter Art erreicht werden kann.

64.3 Von einer Freistellung für Wohnungen bestimmter Art können auch mehrere Wohnungen bestimmter Art erfasst sein; beispielsweise Wohnungen für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderungen, nicht nachgefragte Kleinst- oder Großwohnungen, Dachgeschoss- oder Souterrainwohnungen.

64.4 Eine Freistellung für Wohnungen in bestimmten Gebieten kann insbesondere zur Erhaltung oder Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen erfolgen. Die Freistellung für Wohnungen in bestimmten Gebieten ist vorrangig vertraglich zu vereinbaren. Für die Entscheidung über die Freistellung ist ein zielführendes Konzept, das auch Bestandteil des Wohnraumversorgungskonzeptes sein kann, vorzulegen. Damit kann auch ein Plan des Gebietes erforderlich werden, der Angaben über dessen Zustand, unter anderem bezogen auf die Bausubstanz, die Verkehrswege und die Infrastruktur enthält.

Der örtliche Bereich, für den die Freistellung für Wohnungen in bestimmten Gebieten erfolgen soll, ist genau festzulegen. Unter dem Begriff des Gebietes i. S. des § 11 Abs. 1 Satz 3 NWoFG sind zusammenhängende Flächen oder Teilbereiche zu verstehen, die

- mehr als ein Grundstück oder ein einzelnes Gebäude umfassen,
- mit auffälligen sozialen und baulichen Problemen belastet sind und
- sich räumlich durch Verkehrswege, Bauten oder die natürliche Umgebung abgrenzen.

Bei der Gebietsabgrenzung sollen auch Merkmale wie Gebäude- und Siedlungsstruktur, historische Identität und Bezüge berücksichtigt werden.

64.5 Die zuständige Stelle kann nach § 11 Abs. 3 NWoFG Angelegenheiten der örtlichen Wohnraumversorgung, insbesondere Belegungs- und Mietbindungen, mit Eigentümern oder sonstigen Verfügungsberechtigten über Wohnraum vertraglich ändern. Über den Inhalt der Verträge ist die Bewilli-

gungsstelle zu unterrichten. Sofern hierbei Vereinbarungen über bewilligte Fördermittel getroffen werden, bedürfen diese der Zustimmung durch die Bewilligungsstelle.

64.6 Folgende Entscheidungen nach § 11 NWoFG bedürfen der vorherigen Zustimmung durch das Fachministerium:

- 64.6.1 Freistellung für mehr als acht Wohnungen bestimmter Art,
- 64.6.2 Freistellung für Wohnungen in bestimmten Gebieten,
- 64.6.3 vertragliche Entlassung von mehr als acht Wohnungen aus der Belegungs- und Mietbindung,
- 64.6.4 vertragliche Änderung der Belegungs- und Mietbindung bei mehr als acht Wohnungen.

65. Ausgleichsleistungen bei Freistellungen

65.1 Entscheidungen über Freistellungen sowie über Ausgleichsleistungen nach § 11 NWoFG sind fallbezogen auf die Besonderheiten des Einzelfalls und auf die Möglichkeiten der oder des Verfügungsberechtigten abzustimmen. Der Ausgleich besteht gleichrangig entweder in einem angemessenen Geldausgleich, der vertraglichen Einräumung eines Belegungsrechts an einer oder mehreren Ersatzwohnungen oder einem sonstigen angemessenen Ausgleich. Die Auswahl zwischen diesen Formen des Ausgleichs erfolgt nach pflichtgemäßem Ermessen.

65.2 Eine Freistellung soll bei Geldausgleich davon abhängig gemacht werden, dass die oder der Verfügungsberechtigte eine laufende monatliche Ausgleichszahlung entrichtet. Die Festsetzung der laufenden Geldleistung ist als Auflage (Nebenbestimmung) mit der Genehmigung zu verbinden. Bei der Festsetzung der Geldleistung ist zu unterscheiden zwischen einer Freistellung von der Belegungsbindung (§ 7 NWoFG) und von der Mietbindung (§ 9 NWoFG):

65.2.1 Bei einer Freistellung von der Belegungsbindung trägt die laufende Geldleistung 0,50 EUR pro m² Wohnfläche und Monat. Die Ausgleichszahlung kann aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung auch für die gesamte Freistellungsdauer im Voraus entrichtet werden. Dabei ist eine Mietdauer von regelmäßig mindestens fünf Jahren zugrunde zu legen, soweit im Einzelfall nicht eine Freistellung von kürzerer Dauer erteilt wurde. Abweichungen der zugrunde zu legenden Mietdauer von fünf Jahren sind unter Berücksichtigung der örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse zulässig. Die Entscheidung ist zu dokumentieren.

65.2.2 Bei einer Freistellung von der Mietbindung ist als laufende Geldleistung monatlich die Differenz zwischen der höchstzulässigen Miete laut Förderentscheidung und der tatsächlich geschuldeten Miete als Subventionsvorteil abzuschöpfen. Dies gilt auch bei einer kombinierten Freistellung von der Miet- und Belegungsbindung. Die Höhe der Ausgleichszahlung ist jährlich zu überprüfen. Zu diesem Zweck können die notwendigen Auskünfte und Unterlagen von den Mietvertragsparteien angefordert werden (siehe § 10 Abs. 5 Satz 1 NWoFG).

65.3 Eine Abwälzung der Ausgleichsabgabe auf die Mieterinnen und Mieter ist mangels Rechtsgrundlage nicht zulässig. Hierauf ist die oder der Verfügungsberechtigte in der Freistellungsentscheidung hinzuweisen.

65.4 Geldleistungen sind ohne Abzug halbjährlich zum 30. Juni und zum 31. Dezember eines jeden Jahres an die Bewilligungsstelle abzuführen. Betrifft die Freistellung Bindungen, die mit einer zu der Wohnraumförderung des Landes hinzugetretenen Förderung einer Gemeinde, eines Landkreises oder der Region Hannover begründet wurden, ist die Ausgleichszahlung im Verhältnis der einbezogenen Förderanteile aufzuteilen. Der auf die Förderung von dritter Seite entfallende Anteil ist nicht an die Bewilligungsstelle abzuführen.

65.5 Ein Ausgleich unter der Bedingung der vertraglichen Einräumung eines Belegungsrechts für Ersatzwohnungen kommt nur in Betracht, wenn die oder der Verfügungsberech-

tigte in der Standortgemeinde der freizustellenden Wohnung über mindestens eine weitere gleichwertige und bezugsfertige oder freie, nicht gebundene Wohnung (Ersatzwohnung) verfügt. Über die Freistellung gegen Einräumung eines Belegungsrechts an einer oder mehreren Ersatzwohnungen ist erst dann wirksam zu entscheiden, wenn die oder der Verfügungsberechtigte der zuständigen Stelle das Belegungsrecht für den konkret bestimmten Ersatzwohnraum vertraglich eingeräumt hat und sich verpflichtet, dieses Recht jederzeit auf Verlangen der zuständigen Stelle durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch sichern zu lassen. In dem Vertrag muss sich die oder der Verfügungsberechtigte auch verpflichten, jede Ersatzwohnung zu gleichen Bedingungen wie die Förderwohnung zu überlassen. Der Ersatzwohnraum muss frei oder bezugsfertig sein. Mit der Einräumung des Belegungsrechts werden öffentlich-rechtliche Bindungen an der Ersatzwohnung vertraglich begründet. Diese entsprechen den Bindungen der freigestellten Wohnung. Bei der Einräumung eines Belegungsrechts an einer gleichwertigen Wohnung entfällt ein Ausgleich in Geld oder ein sonstiger Ausgleich. Ist jedoch die Ersatzwohnung nicht mindestens gleichwertig, kann daneben ein angemessener Geldausgleich verlangt werden.

65.6 Ein sonstiger Ausgleich in angemessener Art und Weise kann zum Beispiel durch die Verlängerung eines bereits bestehenden Belegungsrechts erfolgen.

65.7 Nur bei einer Freistellung im überwiegenden öffentlichen Interesse kann im Einzelfall von einem Ausgleich abgesehen werden. Ein genereller Verzicht auf Ausgleichsleistungen bei Freistellungen von den Miet- oder Belegungsbindungen ist nicht zulässig.

65.8 Die Entscheidung, ob und in welcher Art und Höhe Ausgleichsleistungen erhoben werden oder aus welchen Gründen darauf verzichtet wird, ist im Einzelfall zu dokumentieren. Freistellungsentscheidungen sind einschließlich etwaiger Verpflichtungen zu Ausgleichsleistungen der oder dem Verfügungsberechtigten und der Bewilligungsstelle schriftlich mitzuteilen und in der Wohnungsdatei elektronisch zu erfassen (siehe Nummer 56).

Sechster Abschnitt

Baufachliche Anforderungen

66. Allgemeine Anforderungen

66.1 Bei der Planung, der Errichtung, dem Ausbau und der Ausstattung von geförderten Wohnungen ist zu beachten, dass die Gebäude und Wohnungen nach Haustyp, Bauweise, Grundrissen und Schnitten zur angemessenen Wohnraumversorgung entsprechend der Zweckbestimmung und der vorgesehenen Belegung geeignet und zweckmäßig sein müssen.

66.2 Die Individualräume (Schlafräume sowie Kinder- und Jugendzimmer) für eine Person sollen mindestens 10 m², für zwei Personen mindestens 15 m² groß sein. Die Individualräume sollen möglichst über Flure erschlossen werden und keine Durchgangsräume sein, Kinder- und Jugendzimmer dürfen nicht Durchgangsräume sein.

66.3 Die Flächen von Wintergärten, Balkonen, Loggien und Terrassen dürfen nicht mehr als ein Zehntel der Gesamtwohnfläche betragen.

67. Wohnungen für ältere Menschen

67.1 Wohnungen für ältere Menschen sollen möglichst in der Nähe der erforderlichen Infrastruktureinrichtungen liegen. Hierzu gehören vor allem Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einzelhandelsgeschäfte, Arztpraxen, Apotheken, Bank- und Postfilialen. Es ist wünschenswert, dass weitere Einrichtungen wie etwa Seniorentreffs, Friseurbetriebe, Kirchengemeinden oder die Gemeindeverwaltung einfach und in kürzerer Zeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen sind.

67.2 Die Wohnungen dürfen, wenn ein Aufzug nicht vorhanden ist, nur im Erdgeschoss angeordnet und müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus stufenlos erreichbar sein.

67.3 Sofern nicht bereits nach gesetzlichen Bestimmungen vorgeschrieben, sollen die Wohnungen im Übrigen weitestgehend den Anforderungen an barrierefrei nutzbare Wohnungen gemäß der als technische Baubestimmung eingeführten DIN 18040-2 entsprechen.

68. Wohnungen für Menschen mit Behinderungen

Über die Anforderungen nach den Nummern 67.1 und 67.2 hinaus müssen Wohnungen für Menschen mit Behinderungen den Anforderungen an barrierefrei nutzbare Wohnungen gemäß der als technische Baubestimmung eingeführten DIN 18040-2 entsprechen. Sind Wohnungen für Benutzerinnen und Benutzer von Rollstühlen bestimmt, sind zusätzlich die mit einem „R“ kenntlich gemachten Anforderungen der als technische Baubestimmung eingeführten DIN 18040-2 einzuhalten.

69. Wohnheime für Studierende

69.1 Wohnheimplätze für Studierende sind bezugsfertig herzurichten. Die Wohnfläche der Einzelapartments soll 18 m² nicht unterschreiten. Einzelapartments müssen mindestens aus einem Individualraum, einer Sanitärzelle mit Dusche und Toilette sowie einer Küche oder einer Kochgelegenheit (möbliert, Herd, Kühlschrank, Spüle) bestehen. Die Bemessung und die Ausstattung des Individualraums müssen Möglichkeiten zum Studieren, Wohnen und Schlafen bieten. Der Individualraum darf nicht Durchgangsraum sein. Es soll außerdem technisch ein Zugang ins Internet gewährleistet sein. Im Übrigen gelten für Wohnheimplätze in Wohngruppen und Wohngemeinschaften die Regelungen der Nummer 70 entsprechend.

69.2 In einem Wohnheim mit mehr als 20 Plätzen kann ein angemessen großer Gemeinschaftsraum als Mehrzweckraum hergestellt werden. Es dürfen in angemessenem Umfang weitere Nebenräume (Toilettenanlage, Stuhllager) vorgesehen werden. Ein Zubehörraum mit gemeinschaftlich genutzten Waschmaschinen, ggf. auch mit Wäschetrocknern, soll vorgehalten werden.

69.3 Sind Wohnheimplätze für Menschen mit Behinderungen bestimmt, ist die als technische Baubestimmung eingeführte DIN 18040-1 i. V. m. DIN 18040-2 analog einzuhalten.

69.4 Sind Wohnheimplätze für Benutzerinnen und Benutzer von Rollstühlen bestimmt, sind die mit einem „R“ kenntlich gemachten Anforderungen der als technische Baubestimmung eingeführten DIN 18040-1 i. V. m. DIN 18040-2 analog einzuhalten.

70. Besondere Wohnformen

70.1 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.

70.2 Eine Wohngruppe umfasst mehrere Apartmentwohnungen sowie Gemeinschaftsräume. Jede Apartmentwohnung muss eine Kochgelegenheit und einen Sanitärraum mit Badewanne oder Dusche und Toilette umfassen.

70.3 Die Zahl der Individualräume einer Wohngemeinschaft und die Zahl der Apartments in einer Wohngruppe dürfen zwölf nicht übersteigen.

Siebter Abschnitt

Schlussbestimmungen

71. Inkrafttreten, Außerkrafttreten

71.1 Dieser RdErl. tritt mit Wirkung vom 1. 7. 2019 in Kraft und mit Ablauf des 31. 12. 2023 außer Kraft.

71.2 Der Bezugserrlass zu b tritt mit Ablauf des 30. 6. 2019 außer Kraft.

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