

## K. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz

### Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur sozialen Wohnraumförderung (Wohnraumförderprogramm 2019)

RdErl. d. MU v. 2. 7. 2019 — 64-25110-2/1 —

— VORIS 23400 —

Bezug: a) RdErl. v. 2. 7. 2019 (Nds. MBl. S. 1075)  
— VORIS 23400 —  
b) RdErl. d. MS v. 26. 3. 2014 (Nds. MBl. S. 344), zuletzt geändert  
durch RdErl. v. 28. 3. 2017 (Nds. MBl. S. 346)  
— VORIS 23400 —

#### 1. Zweck und Rechtsgrundlage

1.1 Das Land gewährt nach Maßgabe dieser Richtlinie Zuwendungen für die soziale Wohnraumförderung.

1.2 Die Gewährung der Zuwendung 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 zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen (Wohnraumförderbestimmungen — WFB) — Bezugserrlass zu a — und
- des Beschlusses der Kommission vom 20. 12. 2011 über die Anwendung von Artikel 106 Abs. 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 Ein Anspruch auf Gewährung einer Zuwendung besteht nicht, vielmehr entscheidet die Bewilligungsstelle aufgrund ihres pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

#### 2. Gegenstand der Förderung

##### 2.1 Allgemeine Mietwohnraumförderung

Gefördert wird die Schaffung von belegungs- und mietgebundenem Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen durch

- 2.1.1 Neubau von Mietwohnungen,
- 2.1.2 Änderung und Erweiterung von Gebäuden sowie
- 2.1.3 modellhafte Wohnprojekte.

##### 2.2 Modernisierung von Mietwohnraum

Gefördert wird die Modernisierung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern im Mietwohnungsbestand einschließlich energetischer Modernisierung von Mietwohnungen, die vor dem 1. 2. 2002 fertiggestellt worden sind.

##### 2.3 Mietwohnraumförderung auf den Ostfriesischen Inseln

Gefördert wird die Schaffung von belegungs- und mietgebundenem Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen auf den Ost-

friesischen Inseln durch den Neubau von Mietwohnungen in den Gebieten der Städte Borkum und Norderney, der Inselgemeinde Juist, des Nordseebades Wangerooge sowie der Gemeinden Baltrum, Langeoog und Spiekeroog.

##### 2.4 Förderung von Wohnheimplätzen für Studierende

Gefördert wird die Schaffung von belegungs- und mietgebundenen Wohnheimplätzen für Studierende an Hochschulstandorten in Niedersachsen durch

- 2.4.1 Neubau von Wohnheimen sowie
- 2.4.2 Änderung oder Erweiterung von Gebäuden.

##### 2.5 Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen

Gefördert wird der Erwerb von wahlweise fünf- oder zehnjährigen Belegungs- und Mietbindungen an Mietwohnungen für Haushalte mit geringen Einkommen im ungebundenen Wohnungsbestand

- 2.5.1 in den kommunalen Gebietskörperschaften, die nach der Niedersächsischen Mieterschutzverordnung als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten gelten,
- 2.5.2 zur Versorgung von Haushalten mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung.

##### 2.6 Eigentumsförderung

Gefördert werden

- 2.6.1 der Neubau,
  - 2.6.2 der Erwerb,
  - 2.6.3 die Modernisierung sowie
  - 2.6.4 die energetische Modernisierung
- von selbst genutztem Wohneigentum.

Zuwendungen für Maßnahmen nach den Nummern 2.6.3 und 2.6.4 dürfen kumuliert werden, dies auch mit Zuwendungen für Maßnahmen nach Nummer 2.6.2, soweit sich die Zuwendungen auf unterschiedliche bestimmbar förderfähige Kosten beziehen.

#### 3. Zuwendungsempfängerinnen und Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfängerinnen und Zuwendungsempfänger können sein

- bei Maßnahmen nach den Nummern 2.1 bis 2.4 juristische Personen des öffentlichen und des privaten Rechts, natürliche Personen sowie Personenvereinigungen mit eigener Rechtspersönlichkeit,
- bei Maßnahmen nach Nummer 2.5 Eigentümerinnen und Eigentümer oder sonstige Verfügungsberechtigte, die freien Mietwohnraum Belegungs- und Mietbindungen nach §§ 7 und 9 NWoFG unterwerfen,
- bei Maßnahmen nach Nummer 2.6 natürliche Personen.

#### 4. Zuwendungsvoraussetzungen

Die Zuwendungsvoraussetzungen werden durch den Bezugserrlass zu a geregelt.

#### 5. Art und Umfang, Höhe der Zuwendung

##### 5.1 Allgemeine Mietwohnraumförderung (Nummer 2.1)

5.1.1 Die Zuwendungen werden in Form einer Anteilfinanzierung zur Projektförderung wie folgt gewährt:

- 5.1.1.1 bei der Schaffung von Mietwohnraum zur Belegung mit Haushalten mit geringen Einkommen ein anfänglich zinsloses, rückzahlbares Darlehen und ein Tilgungsnachlass (Teilschulderlass),
- 5.1.1.2 bei der Schaffung von Mietwohnraum zur Belegung mit Haushalten mit mittleren Einkommen ein anfänglich zinsloses, rückzahlbares Darlehen.

5.1.2 Zuwendungsfähig sind die notwendigen Kosten. Maßstab für die Notwendigkeit ist ein einfacher Ausführungsstandard, der nicht über die gesetzlichen Anforderungen hinausgeht. Die Notwendigkeit wird vermutet, wenn die Gesamtkosten die jeweilige Bemessungsgrenze nach Nummer 5.1.4 nicht überschreiten.

5.1.3 Die Höhe des Darlehens beträgt bis zu 75 % der Gesamtkosten; es kann ein Darlehen in Höhe von bis zu 85 % der Gesamtkosten gewährt werden, wenn die Bewilligungsstelle dies unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles für geboten hält.

5.1.4 Die für die Bemessung des Darlehens zugrunde zu legenden Gesamtkosten werden entsprechend den Mietstufen nach den Bestimmungen der Anlage zu § 1 Abs. 3 Wohngeldverordnung in der jeweils geltenden Fassung in Gemeinden mit

5.1.4.1 der Mietstufe I auf 3 300 EUR,

5.1.4.2 den Mietstufen II und III auf 3 450 EUR und

5.1.4.3 den Mietstufen IV bis VI auf 3 600 EUR

je Quadratmeter Wohnfläche begrenzt.

Die Bemessungsgrenzen verändern sich beginnend ab dem 1. 9. 2019 zum 1. eines jeden Quartals um den Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt im vorhergehenden Quartal festgestellte Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden in konventioneller Bauart erhöht oder verringert hat (Veränderungsrate zum Vorquartal in %). Die veränderte Bemessungsgrenze wird auf volle 10 EUR aufgerundet und unverzüglich nach deren Feststellung von der Bewilligungsstelle im Internet unter <http://www.nbank.de> bekannt gegeben.

5.1.5 Überschreiten die ermittelten Gesamtkosten eines Bauvorhabens wegen besonderer Umstände des Einzelfalles die jeweils geltende Bemessungsgrenze, so kann die Bewilligungsstelle einen angemessenen Zuschlag zulassen. Die Einzelheiten des Verfahrens und zur Prüfung der Gesamtkosten regelt der Bezugserrlass zu a.

5.1.6 Der Tilgungsnachlass beträgt 30 % des Darlehensursprungsbetrages. Der Betrag wird nach Ablauf des 20. Jahres nach Bezugsfertigkeit des geförderten Wohnraums von dem Darlehensursprungsbetrag abgezogen. Näheres regelt der Bezugserrlass zu a.

5.1.7 Die Darlehen werden bei der Schaffung von Mietwohnraum für Haushalte

5.1.7.1 mit geringen Einkommen bis zum Ablauf des 35. Jahres und

5.1.7.2 mit mittleren Einkommen bis zum Ablauf des 30. Jahres

nach Bezugsfertigkeit des geförderten Wohnraums zinslos gewährt. Danach werden marktübliche Zinsen erhoben. Näheres regelt der Bezugserrlass zu a.

5.1.8 Die Höhe der Zuwendung ist so zu bemessen, dass durch sie keine unzulässige staatliche Beihilfe gemäß Artikel 107 AEUV gewährt wird. Die Bewilligungsstelle nimmt dazu eine Investitionsrechnung nach dem Modell des vollständigen Finanzplans vor. Die Förderung ist durch die Anwendung des DAWI-Freistellungsbeschlusses derart auszugestalten, dass eine EU-beihilferechtlich relevante Überkompensation ausgeschlossen ist.

## 5.2 Modernisierung von Mietwohnraum (Nummer 2.2)

5.2.1 Die Zuwendungen werden in Form einer Anteilfinanzierung zur Projektförderung wie folgt gewährt:

5.2.1.1 bei der Modernisierung von Mietwohnraum zur Belegung mit Haushalten mit geringen Einkommen ein anfänglich zinsloses, rückzahlbares Darlehen und ein Tilgungsnachlass (Teilschulderlass),

5.2.1.2 bei der Modernisierung von Mietwohnraum zur Belegung mit Haushalten mit mittleren Einkommen ein anfänglich zinsloses, rückzahlbares Darlehen.

5.2.2 Zuwendungsfähig sind die notwendigen Kosten. Maßstab für die Notwendigkeit ist ein durchschnittlicher Ausführungsstandard, der nicht über die gesetzlichen Anforderungen hinausgeht.

5.2.3 Die Höhe des Darlehens beträgt bei Wohnraum für Haushalte

5.2.3.1 mit geringen Einkommen bis zu 75 %,

5.2.3.2 mit mittleren Einkommen bis zu 60 %

der durch die Modernisierungsmaßnahme verursachten Kosten, jedoch höchstens zwei Drittel der Kosten eines vergleichbaren Neubaus. Nummer 5.1.4 gilt entsprechend.

5.2.4 Für die Bemessung der Zuwendungen gelten die Nummern 5.1.6 bis 5.1.8 entsprechend.

## 5.3 Mietwohnraumförderung auf den Ostfriesischen Inseln (Nummer 2.3)

5.3.1 Die Zuwendungen werden in Form einer Anteilfinanzierung zur Projektförderung als ein anfänglich zinsloses, rückzahlbares Darlehen und ein Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) gewährt.

5.3.2 Für die Zuwendungsfähigkeit der Kosten und die Höhe des Darlehens gelten Nummer 5.1.2 Satz 1 und Nummer 5.1.3 entsprechend. Die Notwendigkeit wird vermutet, wenn die Gesamtkosten die Bemessungsgrenze nach Nummer 5.3.3 nicht überschreiten.

5.3.3 Die für die Bemessung des Darlehens zugrunde zu legenden Gesamtkosten werden auf das Eineinhalbfache der jeweils geltenden Bemessungsgrenze nach Nummer 5.1.4.1 begrenzt.

5.3.4 Überschreiten die ermittelten Gesamtkosten eines Bauvorhabens wegen besonderer Umstände des Einzelfalles und unter Berücksichtigung der besonderen Inselfituation die Bemessungsgrenze, so ist Nummer 5.1.5 entsprechend anzuwenden.

5.3.5 Für die Bemessung des Tilgungsnachlasses gilt Nummer 5.1.6 entsprechend.

5.3.6 Die Darlehen werden längstens bis zum Ablauf des 35. Jahres nach Bezugsfertigkeit zinslos gewährt. Danach gilt Nummer 5.1.7 Sätze 2 und 3 entsprechend.

5.3.7 Die Höhe der Zuwendung ist so zu bemessen, dass die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger bezogen auf das im Rahmen der Finanzierung einzusetzende Eigenkapital unter Berücksichtigung der besonderen Inselfituation eine angemessene Eigenkapitalrendite erzielen kann.

Im Übrigen gilt Nummer 5.1.8 entsprechend.

## 5.4 Förderung von Wohnheimplätzen für Studierende (Nummer 2.4)

5.4.1 Die Zuwendungen werden in Form einer Anteilfinanzierung zur Projektförderung entsprechend der Nummer 5.3.1 gewährt.

5.4.2 Die Höhe des Darlehens beträgt bis zu 75 000 EUR je Wohnheimplatz. Für Wohnheimplätze, die als rollstuhlge rechter Wohnraum für Menschen mit Behinderungen oder als Eltern-Kind-Apartment geschaffen werden, beträgt die Höhe des Darlehens bis zu 95 000 EUR je Wohnheimplatz. Die Beträge erhöhen oder verringern sich beginnend ab dem 1. 9. 2019 in demselben Umfang, wie sich die Bemessungsgrenzen nach Nummer 5.1.4 Satz 2 verändern. Nummer 5.1.4 Satz 3 gilt entsprechend.

5.4.3 Der Tilgungsnachlass beträgt 20 % des Darlehensursprungsbetrages. Nummer 5.1.6 Sätze 2 und 3 gilt entsprechend.

5.4.4 Die Darlehen werden bis zum Ablauf des 30. Jahres nach Bezugsfertigkeit des geförderten Wohnraums zinslos gewährt. Danach gilt Nummer 5.1.7 Sätze 2 und 3 entsprechend.

Im Übrigen gilt Nummer 5.1.8 entsprechend.

## 5.5 Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen (Nummer 2.5)

5.5.1 Die Zuwendungen werden als nicht rückzahlbare Zuschüsse in Form einer Festbetragsfinanzierung zur Projektförderung gewährt.

5.5.2 Die Höhe der Zuwendung beträgt

5.5.2.1 2,00 EUR pro Monat bei einer fünfjährigen und

5.5.2.2 2,50 EUR pro Monat bei einer zehnjährigen

Belegungs- und Mietbindung je Quadratmeter Wohnfläche.

## 5.6 Eigentumsförderung (Nummer 2.6)

5.6.1 Die Zuwendungen für Maßnahmen nach den Nummern 2.6.1 und 2.6.2 werden in Form einer Festbetragsfinanzierung zur Projektförderung als ein anfänglich zinsloses,

rückzahlbares Darlehen gewährt. Die Höhe des Darlehens beträgt bis zu 50 000 EUR, wenn zuwendungsfähige Kosten mindestens in dieser Höhe nachgewiesen werden. Unter der gleichen Voraussetzung erhöht sich der Darlehensbetrag für jedes zum Haushalt rechnende Kind und für jeden zum Haushalt gehörenden Menschen mit Behinderung um jeweils 5 000 EUR.

5.6.2 Die Zuwendungen für Maßnahmen nach den Nummern 2.6.3 und 2.6.4 werden in Form einer Anteilfinanzierung zur Projektförderung als ein anfänglich zinsloses, rückzahlbares Darlehen gewährt. Die Höhe des Darlehens beträgt 85 % der Gesamtkosten, jedoch nicht mehr als 50 000 EUR.

5.6.3 Vorhaben mit einem Zuwendungsbedarf von weniger als 10 000 EUR werden nicht gefördert.

5.6.4 Die Darlehen werden für die Dauer von 15 Jahren zinslos gewährt. Danach gilt Nummer 5.1.7 Sätze 2 und 3 entsprechend.

#### **6. Anweisungen zum Verfahren**

Bewilligungsstelle gemäß § 18 NWoFG ist die Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank), Günther-Wagner-Allee 12–16, 30177 Hannover.

#### **7. Schlussbestimmungen**

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

7.2 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)