



Niedersächsisches Ministerialblatt

74. (79.) Jahrgang

Hannover, den 22. Mai 2024

Nummer 237

Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung

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

RdErl. d. MW v. 23.04.2024 – 64-25100/020-0003 –

– VORIS 23400 –

Bezug:

- a) RdErl. d. MU v. 02.07.2019 (Nds. MBl. S. 1075), geändert durch
RdErl. v. 02.11.2021 (Nds. MBl. S. 1696)
– VORIS 23400 –
- b) RdErl. v. 23.04.2024 (Nds. MBl. 2024 Nr. 236)
– 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 Föderausschlüsse
8. Förderung begonnener Vorhaben
9. Einsatz anderer Finanzierungshilfen
10. Vorrangige Kapitalmarktmittel
11. Dingliche Sicherung, Sicherung der Zweckbestimmung

Zweiter Abschnitt

Mietwohnraumförderung

12. Zuwendungsempfängerinnen und Zuwendungsempfänger
13. Fördervoraussetzungen
14. Eigenleistungen
15. Angemessene Wohnungsgrößen
16. Besondere Wohnformen
17. Darlehenskonditionen
18. Tilgungsnachlass
19. Belegungsbindungen
20. Mietbindung
21. Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen
22. Vorzeitige Tilgung des Darlehens
23. Dauer der Bindungen in Sonderfällen
24. Mietvertragsbedingungen
25. Förderung modellhafter Wohnprojekte
26. Modernisierung und energetische Modernisierung von Mietwohnraum
27. Förderung auf den Ostfriesischen Inseln
28. Förderung von Wohnheimplätzen für Studierende und Auszubildende (Junges Wohnen)
29. Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen
30. Verlängerung auslaufender 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. Modernisierung und energetische Modernisierung von selbst genutztem Wohneigentum
41. Darlehenskonditionen
42. Zweckbestimmte Nutzung
43. Vorzeitige Tilgung des Darlehens

Vierter Abschnitt

Verfahren

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

Fünfter Abschnitt

Wohnungsbelegung und -überwachung

- 55. Allgemeines
- 56. Überlassung von Wohnraum, Wohnberechtigungsschein, Missbrauch
- 57. Wohnberechtigungsschein für ausländische Wohnungssuchende
- 58. Wohnungsgröße
- 59. Sanktionen
- 60. Benennungsrecht
- 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 und Auszubildende
- 70. Besondere Wohnformen

Siebter Abschnitt

Schlussbestimmungen

71. Schlussbestimmungen

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

AIIGO	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)
AsylG	Asylgesetz
AufenthG	Aufenthaltsgesetz
BauGB	Baugesetzbuch
BetrAVG	Betriebsrentengesetz
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
DVO-NWoFG	Verordnung zur Durchführung des Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetzes
EStG	Einkommensteuergesetz
GEG	Gebäudeenergiegesetz
HOAI	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure
LHO	Niedersächsische Landeshaushaltsordnung
NBauO	Niedersächsische Bauordnung
NHG	Niedersächsisches Hochschulgesetz
NuWG	Niedersächsisches Gesetz über unterstützende Wohnformen
NWoFG	Niedersächsisches Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetz
SGB IX	Neuntes Buch des Sozialgesetzbuchs – Rehabilitation und Teilhabe von Menschen mit Behinderungen
SGB XI	Elftes Buch des Sozialgesetzbuchs – Soziale Pflegeversicherung
SGB XII	Zwölftes Buch des Sozialgesetzbuchs – Sozialhilfe
VV	Verwaltungsvorschriften
WoBindG	Wohnungsbindungsgesetz
WoFIV	Wohnflächenverordnung
WoGV	Wohngeldverordnung

Erster Abschnitt

Allgemeine Fördergrundsätze

1. Förderzweck, Rechtsgrundlagen

1.1 Das Land Niedersachsen fördert auf der 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 „Wohnraum- und Wohnquartierförderfonds 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 1 des Gesetzes vom 28.04.2021 (Nds. GVBl. S. 240),
- der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur sozialen Wohnraumförderung (Wohnraumförderprogramm 2019) – Bezugserlass zu b – 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. L 7 vom 11.1.2012, 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 Bauaufwand – 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 Besondere Bedarfsgruppen:

Zu den besonderen Bedarfsgruppen gehören Haushalte und Personen mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung. Dies sind insbesondere Personen, die ohne jede Unterkunft oder unmittelbar von Wohnungslosigkeit bedroht sind, wohnungssuchende Frauen aus Zufluchtsstätten für misshandelte Frauen und ihre Kinder, ordnungsrechtlich untergebrachte Personen sowie Haftentlassene. Gleichgestellt sind Personen, die aus sonstigen Gründen einen besonderen Bedarf aufzeigen oder besondere Schwierigkeiten haben, Zugang zu angemessenem Wohnraum zu erhalten.

2.4 Bewilligungsbehörde:

Bewilligungsbehörde ist die NBank.

2.5 Bezugsfertigkeit:

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

2.6 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.

2.7 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.

2.8 Energetische Modernisierung:

Energetische Modernisierung i. S. dieser Richtlinie bezeichnet über eine Einzelmaßnahme hinausgehende bauliche Gesamtmaßnahmen an und in einem Wohngebäude mit dem Ziel, im Ergebnis einen höherwertigen energetischen Standard zu erreichen. Die baulichen Maßnahmen dienen insbesondere dem Zweck 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 und
- Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energieträger.

2.9 Gemeinschaftliche Wohnformen:

Gemeinschaftliche Wohnformen i. S. dieser Richtlinie bezeichnet Wohnformen, bei denen mehrere Einzelpersonen oder Haushalte nach der baulichen Gestaltung in einer gemeinsamen Wohneinheit zusammenleben, unabhängig davon, ob es sich um Einzelzimmer oder abgeschlossene Einzelwohnungen mit mehreren Zimmern handelt. Gemeinschaftsräume wie Küchen, Esszimmer, Wohnzimmer oder Aufenthaltsräume fördern das Zusammenleben, den Austausch und ggf. eine unterstützende Umgebung für Bewohnerinnen und Bewohner. Die Führung des Haushaltes wird von den Bewohnerinnen und Bewohnern im Wesentlichen selbst organisiert.

2.10 Gesamtkosten:

Gesamtkosten bezeichnet die Summe aller Kosten, die für ein Bauvorhaben entstehen entsprechend einer Kostenberechnung nach DIN 276:2018-12, Kosten im Bauwesen (im Folgenden: DIN 276).

2.11 Haushalte mit geringen Einkommen:

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

2.12 Haushalte mit mittleren Einkommen:

Der Begriff bezeichnet Haushalte, deren Gesamtjahreseinkommen die in der DVO-NWoFG abweichend geregelten Einkommensgrenzen bei der Förderung von Mietwohnraum nicht überschreiten. Auf die in der DVO-NWoFG geregelten Voraussetzungen für die Förderung von Haushalten mit mittleren Einkommen wird hingewiesen.

2.13 Mehrfamilienhaus:

Ein Mehrfamilienhaus ist ein Gebäude für die Unterbringung von mehreren Wohngemeinschaften oder Mietparteien, welches mindestens drei Wohneinheiten besitzt. Soweit die Schaffung von Mehrfamilienhäusern in Geschossbauweise als übliche Bauweise für vermietete Wohneinheiten baurechtlich oder aus anderen rechtlichen Gründen örtlich nicht gestattet ist, können im Einzelfall auch solche Gebäude als Mehrfamilienhaus gelten, die in der konstruktiven Ausführung und nach ihrem äußeren Erscheinungsbild Reihenhäusern oder Doppelhäusern entsprechen; Nummer 13.1.3 zweiter Halbsatz und Nummer 15 bleiben unberührt.

2.14 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.

2.15 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.

2.16 Modernisierung:

Modernisierung bezeichnet bauliche Maßnahmen, die eine nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts des Wohnraums 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. Zur Modernisierung zählen auch bauliche Maßnahmen, die der Anpassung von Wohngebäuden an die Folgen des Klimawandels dienen, insbesondere die bauliche Sicherung des Gebäudes vor Extremwetterereignissen und vor eindringendem Wasser bei Starkregen oder Hochwasser, die Installation von Verschattungselementen am Gebäude oder das Anlegen von Dach- und Hausfassadenbegrünung sowie die Neuinstallation und Nachrüstung von Regenwassernutzungsanlagen. Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, fallen unter die Modernisierung.

2.17 Neubau:

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

2.18 Wohnraum:

Wohnraum ist umbauter Raum, der tatsächlich und rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet und von der oder dem Verfügungsberechtigten dazu bestimmt ist. Insbesondere nicht ortsfeste und mobile Unterkünfte, Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte sowie sonstige Unterkünfte und bauliche Anlagen, die der zeitweisen oder der befristeten Unterbringung oder gar der Beherbergung von Personen dienen, gelten nicht als Wohnraum i. S. dieser Richtlinie.

2.19 Wohnraumförderstelle:

Der Begriff Wohnraumförderstelle bezeichnet die nach § 21 Abs. 1 Satz 1 NWoFG zuständige Stelle.

2.20 Wohnraumversorgungskonzept:

Wohnraumversorgungskonzept bezeichnet ein strategisches Planungsinstrument der Kommunen, um den Bedarf an Wohnraum in einer bestimmten Region zu analysieren und geeignete Maßnahmen zur Sicherstellung einer ausreichenden Wohnraumversorgung abzuleiten. Ein Wohnraumversorgungskonzept enthält in der Regel eine Bestandsaufnahme und eine Bedarfsabschätzung für den örtlichen Wohnungsmarkt, darunter Aussagen zur Versorgung mit sozial gefördertem Wohnraum und zum Neubaubedarf sowie Zielsetzungen, Handlungsempfehlungen und Maßnahmen für die örtliche Wohnraumversorgung.

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 Erbringung eines angemessenen und wirksamen Beitrages zur Erreichung der internationalen, europäischen und nationalen Klimaschutzziele,
 - 3.1.2 die regionalen und örtlichen wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Verhältnisse einschließlich der demografischen Entwicklung,
 - 3.1.3 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,
 - 3.1.4 eine gute Anbindung der Förderobjekte an Infrastruktureinrichtungen wie den öffentlichen Personennahverkehr,
 - 3.1.5 die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie ausgewogener Siedlungsstrukturen,
 - 3.1.6 der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Anforderungen Kosten sparenden und Ressourcen schonenden Bauens,
 - 3.1.7 Maßnahmen, die im Zusammenhang mit städtebaulichen Erneuerungs- oder Entwicklungszielen stehen,
 - 3.1.8 der Beitrag des genossenschaftlichen Wohnens zur Erreichung der Ziele der Wohnraumförderung,
 - 3.1.9 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 Wohnraumförderstellen und die Bewilligungsbehörde 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 „Wohnraum- und Wohnquartierförderfonds Niedersachsen“ zur Verfügung stehenden Fördermittel für die einzelnen Fördergegenstände nach dem Bezugserlass zu b erfolgt grundsätzlich nicht. Die Fördermittel stehen nach dem Gesamtdeckungsprinzip für alle Fördergegenstände gleichermaßen zur Verfügung, soweit nicht nach den Maßgaben des Haushaltsrechts oder aus sonstigen Gründen eine getrennte Bewirtschaftung vorgeschrieben oder erforderlich ist. Soweit es zur Wahrung einer gleichmäßigen Inanspruchnahme oder zur sachgerechten Steuerung der Fördermittel erforderlich ist, kann die Bewilligungsbehörde im Einvernehmen mit dem Fachministerium Kontingente bilden.

5.2 Übersteigen die beantragten Zuwendungen die im Sondervermögen „Wohnraum- und Wohnquartierförderfonds Niedersachsen“ zur Verfügung stehenden Fördermittel, so ist Bauvorhaben in der Reihenfolge der Nummern 13.1.1.1 bis 13.1.1.6 der Vorrang bei der Bewilligung von Zuwendungen einzuräumen.

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

5.4 Soweit hiernach keine Auswahlentscheidung getroffen werden kann, sind weitere Hilfskriterien heranzuziehen, insbesondere der Beitrag zur Schaffung von barrierefreiem Wohnraum, zur Wohnraumversorgung von Familien mit Kindern und von besonderen Bedarfsgruppen sowie zur Erreichung der Klimaziele. Die Bewilligungsbehörde kann bei Bedarf ein Punktesystem etablieren, in dem einzelne Hilfskriterien bewertet werden und eine Auswahl anhand der erreichten Gesamtpunktzahl getroffen wird.

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, aus sonstigen Gründen nicht mit den Zielen und Fördergrundsätzen der sozialen Wohnraumförderung in Einklang steht oder nach seiner Beschaffenheit nicht wirtschaftlich, kostensparend und umweltschonend gebaut und betrieben werden kann,
- 7.4 als Ferienwohnung, in Ferienhäusern und in Wochenendhäusern errichtet ist oder werden soll,
- 7.5 i. S. des § 2 Abs. 2 bis 4 NuWG als Heim gilt; im Zweifelsfall ist eine Stellungnahme der Heimaufsichtsbehörde einzuholen,
- 7.6 nicht zur Führung eines möglichst selbstbestimmten, eigenverantwortlichen Lebens geeignet oder bestimmt ist, für stationäre oder quasi-stationäre Versorgungsformen i. S. des SGB IX oder des SGB XI genutzt werden soll oder dessen Überlassung von dem Bestand eines Vertrages über weitere Leistungen abhängig ist oder abhängig gemacht wird, wie etwa Pflege- und Betreuungsleistungen.

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, bei Planungsaufträgen die Beauftragung bis einschließlich Leistungsphase 6 HOAI, eine Baugrunduntersuchung einschließlich des Auftrags zur Planung einer solchen Untersuchung, ein Herrichten des Grundstücks und ein rechtlich nicht bindender Abschluss eines Reservierungsvertrages für eine Kaufmaßnahme.

8.2 Beim Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen ist sowohl der Abschluss eines Mietvertrages als auch die Nutzungsüberlassung an einen wohnberechtigten Haushalt als Vorhabenbeginn zu werten.

8.3 Die Bewilligungsbehörde kann auf Antrag einen vorzeitigen Vorhabenbeginn auf eigenes Risiko der Antragstellerin oder des Antragstellers zulassen. Ein Antrag kann frühestens gleichzeitig mit dem Antrag auf Förderung gestellt werden. Für voraussichtlich nicht förderfähige Vorhaben darf ein vorzeitiger Vorhabenbeginn nicht zugelassen werden. Die Zulassung eines vorzeitigen Vorhabenbeginns 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 wirtschaftlichem 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 erstellende Kapitalmarktmittel im Wohnungsbau üblichen Bedingungen im Rang vorgehen. Die laufende Darlehenstilgung muss mindestens 1 % jährlich zuzüglich ersparter Zinsen betragen. Die Bewilligungsbehörde 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 Bewilligungsbehörde 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 Bezugsfähigkeit mit 1 % jährlich zuzüglich ersparter Zinsen getilgt worden wäre.

10.3 Sollen Darlehen durch eine Grundsschuld dinglich gesichert werden, so ist sicherzustellen, dass die Grundsschuld 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. Grundschildgläubigerinnen und -gläubiger sowie Schuldnerinnen und Schuldner müssen entsprechende Erklärungen abgeben. Die Bewilligungsbehörde kann Ausnahmen zulassen.

11. Dingliche Sicherung, Sicherung der Zweckbestimmung

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 Bewilligungsbehörde kann eine bestimmte Rangfolge verlangen sowie nach den Umständen des Einzelfalles eine andere Rangfolge festlegen.

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

11.3 Werden in der Mietwohnraumförderung Zuwendungen ausschließlich als nicht rückzahlbare Zuschüsse gewährt, so ist zur Sicherung der Zweckbestimmung grundsätzlich für die Dauer der Belegungs- und Mietbindung eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen. Die Bewilligungsbehörde kann in begründeten Fällen auf die Eintragung 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 Aufgrund der örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse muss ein nicht nur kurzfristiger Bedarf für geförderten Mietwohnraum bestehen. Diese Voraussetzung gilt als erfüllt

13.1.1.1 in Gebieten der Gemeinden, die nach der Niedersächsischen Mieterschutzverordnung oder der Niedersächsischen Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt i. S. des Baugesetzbuchs als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten gelten,

13.1.1.2 in Gebieten der Gemeinden mit Hochschulen, insbesondere der in § 2 NHG und der in § 2 der Verordnung über die Zuständigkeit der Studentenwerke genannten Gemeinden (Hochschulstandorte),

13.1.1.3 in den Gebieten der Städte Borkum und Norderney, der Inselgemeinde Juist, des Nordseebades Wangerooge sowie der Gemeinden Baltrum, Langeoog und Spiekeroog,

13.1.1.4 in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf, für die die Gemeinde eine Verordnung nach § 7 Abs. 3 NWoFG erlassen hat,

13.1.1.5 in Gemeinden mit den Mietenstufen IV, V, VI oder VII nach den Bestimmungen der Anlage zu § 1 Abs. 3 WoGV,

13.1.1.6 auf Flächen, für die die Gemeinden in Bebauungsplänen, in städtebaulichen Verträgen oder im Rahmen sonstiger Baulandmodelle die Schaffung von gefördertem Wohnraum in entsprechender Anzahl festgelegt haben.

Für andere Gemeinden besteht grundsätzlich die widerlegbare Vermutung, dass aufgrund der örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse ein nicht nur kurzfristiger Bedarf für Mietwohnraum besteht. Die Bewilligungsbehörde prüft auf Grundlage der ihr vorliegenden Daten, ob die Vermutung als widerlegt anzusehen ist. Für die Prüfung können alle sich vernünftigerweise bietenden Daten aus der Wohnungsmarktbeobachtung herangezogen werden. Als Maßstab kommen insbesondere der Anteil von Wohnungen mit Belegungs- und Mietbindungen am Gesamtwohnungsbestand, der Anteil der wohnberechtigten Haushalte sowie die Mietwohnungsquote der betreffenden Gemeinde in Betracht. Die Bewilligungsbehörde berücksichtigt bei der Prüfung des Bedarfs auch etwaige von der Wohnraumförderstelle vorgelegte Unterlagen, etwa

- ein örtliches oder regionales Wohnraumversorgungskonzept,
- Analysen, Daten, Erfahrungswerte und fachliche Expertisen der lokalen Marktakteurinnen und -akteure, Verbände, Mietervereinigungen, Forschungseinrichtungen,
- Ergebnisse von Befragungen und Umfragen, Warte- und Bewerberlisten, Stadtteil- und Stadtentwicklungskonzepte,
- Daten aus etablierten Monitoring-Systemen für den lokalen Wohnungsmarkt und Ergebnisse der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung.

- 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 Wohnraumförderstelle hat dies unter Berücksichtigung der Fördergrundsätze (Nummer 3) in Abstimmung mit der für den Bauort zuständigen Gemeinde 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. Soweit im Bezugserlass zu b oder nachfolgend nichts Abweichendes geregelt ist, sind Eigenleistungen angemessen, wenn sie mindestens 25 % der Gesamtkosten betragen, wobei mindestens 10 % der Gesamtkosten durch Eigenleistungen in Form eigener Geldmittel oder des Wertes des nicht durch Fremdmittel finanzierten und nachweislich grundbuchrechtlich lastenfreien Baugrundstücks erbracht werden sollen. Die Bewilligungsbehörde kann nach Maßgabe des Bezugserlasses zu b insbesondere unter bankwirtschaftlichen Gesichtspunkten eine geringere Eigenleistung zulassen.

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 WoFIV 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. Ist einer rollstuhlgerechten Wohnung ein Freisitz zugeordnet, so erhöht sich die angemessene Größe des Wohnraums statt um weitere 10 m² um 12 m².

15.3 Eine geringfügige Überschreitung der angemessenen Wohnungsgrößen führt nicht zur Ablehnung der Förderung. Eine Überschreitung ist geringfügig, wenn die jeweils als angemessen geltende Wohnungsgröße um nicht mehr als 2 % überschritten wird. Die Wohnraumförderstelle kann im Einzelfall einer Überschreitung der angemessenen Wohnungsgröße um bis zu 10 % zustimmen, wenn bauliche Erfordernisse wie beispielsweise der Grundstückszuschnitt, die Baugrenzen oder Baulasten die Einhaltung der genannten Grenzen verhindern. Auf Nummer 44.4 wird hingewiesen.

15.4 Mietwohnraum muss mindestens so groß sein, dass er den allgemeinen üblichen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entspricht und dauerhaft der bestimmungsgemäße Gebrauch zu Wohnzwecken gewährleistet ist. Die Wohnfläche von Wohnungen soll 30 m² nicht unterschreiten, sofern nicht besondere Wohnkonzepte vorliegen (Variowohnungen, Mikroapartments, alternative und innovative Wohnformen, Modellprojekte zur ressourcensparenden Raumausnutzung) oder nachstehend nichts Abweichendes geregelt ist.

16. Besondere Wohnformen

16.1 Mietwohnraum kann unter Berücksichtigung der sozialen und wohnungswirtschaftlichen Umstände des Einzelfalles auch in gemeinschaftlichen Wohnformen gefördert werden. Dies gilt insbesondere für Wohnraum für Studierende und Auszubildende, 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.

16.2 Einschließlich der gemeinschaftlich genutzten Wohnfläche soll die Größe des Wohnraums je Person 40 m² nicht überschreiten; dabei sind nur die zu Wohnzwecken genutzten Flächen zu berücksichtigen, die in einer abgeschlossenen Wohneinheit liegen und der privaten Lebensführung der Mieterinnen und Mieter dienen. 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. Darlehenskonditionen

Für das Darlehen gelten folgende Konditionen:

- 17.1 Das Darlehen wird nach Maßgabe des Bezugserlasses zu b 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 Bewilligungsbehörde kann den Zinssatz für die Restlaufzeit des Darlehens fest vereinbaren.
- 17.2 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 Bezugsfertigkeit zurückgezahlt ist. Das Darlehen soll, solange es zu einem Zinssatz von 0 % gewährt wird, mit mindestens 1,25 % jährlich und danach mit mindestens 2,5 % jährlich getilgt werden. Die Bewilligungsbehörde kann in begründeten Einzelfällen eine andere Tilgung festlegen.
- 17.3 Die Bewilligungsbehörde 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.

18. Tilgungsnachlass

18.1 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 Tilgungsnachlass wird in zwei Teilbeträgen gewährt. Zwei Drittel des Betrages werden nach

18.1.1 Bezugsfertigkeit und bestimmungsgemäßer Belegung des geförderten Wohnraums (Neubauvorhaben) oder

18.1.2 dem Abschluss der baulichen Maßnahmen (übrige Vorhaben)

von dem Darlehensursprungsbetrag abgezogen. Das restliche Drittel wird nach Ablauf des 20. Jahres nach den in Nummer 18.1.1 oder 18.1.2 genannten Zeitpunkten abgezogen.

18.2 Der Tilgungsnachlass darf nur gewährt werden, wenn

18.2.1 fällige Zahlungen vertragsgemäß erbracht worden sind,

- 18.2.2 nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig gegen die Bestimmungen der Förderentscheidung einschließlich des Darlehensvertrages verstoßen worden ist,
- 18.2.3 das Darlehen nicht ganz oder teilweise vorzeitig zurückgezahlt worden ist und
- 18.2.4 keine Gründe vorliegen, die die Bewilligungsbehörde zur Rücknahme, zum Widerruf oder zur Kündigung der Förderentscheidung berechtigen würden.
- 18.3 Eine Auszahlung von Tilgungsnachlässen ist nicht möglich.

19. Belegungsbindungen

- 19.1 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.
- 19.2 Sofern nachfolgend nichts Abweichendes geregelt ist, endet die Belegungsbindung im Fall der Förderung von Wohnraum für Haushalte
 - 19.2.1 mit geringen Einkommen nach Ablauf von 35 Jahren und
 - 19.2.2 mit mittleren Einkommen nach Ablauf von 30 Jahren.
- 19.3 An dem geförderten Wohnraum können auch Belegungsbindungen bestimmter Art begründet werden für
 - 19.3.1 ältere Menschen,
 - 19.3.2 Menschen mit Behinderungen und
 - 19.3.3 besondere Bedarfsgruppen.

Der Wohnraum darf für die Dauer der Belegungsbindung nur Personen zum Gebrauch überlassen werden, die zu dem jeweiligen Personenkreis gehören.

20. Mietbindung

- 20.1 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.
- 20.2 Sofern nachfolgend nichts Abweichendes geregelt ist, endet die Mietbindung im Fall der Förderung von Wohnraum für Haushalte
 - 20.2.1 mit geringen Einkommen nach Ablauf von 35 Jahren und
 - 20.2.2 mit mittleren Einkommen nach Ablauf von 30 Jahren.
- 20.3 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:

	Bei der Förderung von Wohnraum für Haushalte mit	
in Städten und Gemeinden der Mietenstufe	geringen Einkommen:	mittleren Einkommen:
I:	5,90 EUR	7,30 EUR
II und III:	6,10 EUR	7,50 EUR
IV bis VII:	6,40 EUR	7,80 EUR.

Die Beträge dürfen um bis zu 0,30 EUR erhöht werden, wenn der Wohnraum mindestens das Niveau eines KfW-Effizienzhauses 40 erreicht. Auf Nummer 51.2.2 wird hingewiesen.

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

20.4 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 drei Jahren – von Erhöhungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen – jedoch nicht um mehr als 6,15 % erhöhen. Die Miete, die sich hiernach ergibt, darf auch im Fall einer erneuten Vermietung während der Mietbindung nicht überschritten werden.

20.5 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.

21. Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen

21.1 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). In dem Antrag ist darzulegen, in welcher Weise die Übertragung der Bindungen der Schaffung oder der Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dient oder aus welchen anderen örtlichen wohnungswirtschaftlichen Gründen die Übertragung geboten ist. Der Umfang der Übertragung von Bindungen darf 50 % der Anzahl der geförderten Wohnungen nicht überschreiten.

21.2 Die Übertragung von Bindungen kann der Schaffung oder der Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dienen, wenn in dem betreffenden Gebiet Anzeichen für eine entsprechende negative Entwicklung vorliegen. Konkrete Anzeichen für das Vorliegen oder die Gefahr einer Entstehung sozial problematischer Bewohnerstrukturen können ein erhöhter Handlungsbedarf im sozialen Bereich, spezifische Problemlagen bestimmter Bewohnergruppen, überforderte Nachbarschaften, Armut, überdurchschnittliche Arbeitslosigkeit und ein erhöhter interkultureller Integrationsbedarf aufgrund hoher ethnischer Durchmischung sein. In solchen Gebieten kann eine mittelbare Belegung insbesondere bei größeren Mietwohnungsbauvorhaben der Schaffung oder der Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dienen.

21.3 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.

21.4 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

21.4.1 Ersatzwohnungen mit einer Wohnfläche, die im Umfang dem Eineinhalbfachen der Wohnfläche der geförderten Wohnungen entspricht, oder

21.4.2 doppelt so viele Ersatzwohnungen, wie es der Anzahl der geförderten Wohnungen entspricht, deren Belegungs- und Mietbindungen übertragen werden sollen,

zur Verfügung gestellt werden.

21.5 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:

- 21.5.1 ausreichende natürliche Belichtung und Belüftung,
- 21.5.2 Schutz gegen Witterungseinflüsse und Feuchtigkeit,
- 21.5.3 Anschluss von Energie-, Wasserversorgung und Entwässerung,
- 21.5.4 Heizungsanlage,
- 21.5.5 Anschluss für eine Kochküche oder Kochnische und
- 21.5.6 Bad mit Badewanne oder Dusche und eine Toilette.

Um Fehlförderungen auszuschließen, ist zu gewährleisten, dass die Ersatzwohnungen im Wesentlichen dieselben baufachlichen Anforderungen erfüllen, die der geförderte Wohnraum aufgrund einer besonderen Zweckbestimmung oder aufgrund von Belegungsbindungen bestimmter Art erfüllen muss.

21.6 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.

21.7 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 18 Monate 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 19.1 und 20.1 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.

21.8 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.

21.9 Zur Übertragung von Bindungen ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der oder dem Verfügungsberechtigten, der Wohnraumförderstelle und der Bewilligungsbehörde 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.

22. Vorzeitige Tilgung des Darlehens

22.1 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

- 22.1.1 bei einer Förderung nach den Nummern 2.1 und 2.3 bis 2.5 des Bezugserlasses zu b nach Ablauf des zehnten auf die Rückzahlung folgenden Kalenderjahres,
- 22.1.2 bei einer Förderung nach Nummer 2.7 des Bezugserlasses zu b nach Ablauf des dritten auf die Rückzahlung folgenden Kalenderjahres,
- 22.1.3 jedoch spätestens mit Ablauf des in der Förderentscheidung bestimmten Zeitraums.

22.2 Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger ist jedoch bei einer Förderung nach den Nummern 2.1 und 2.3 des Bezugserlasses zu b berechtigt, das Förderdarlehen im Fall der Förderung von Wohnraum für Haushalte

- 22.2.1 mit geringen Einkommen nach Ablauf von 30 Jahren und

22.2.2 mit mittleren Einkommen nach Ablauf von 20 Jahren

nach ihrer oder seiner Ankündigung gegenüber der Bewilligungsbehörde 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.

22.3 Die Bewilligungsbehörde unterrichtet die 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.

23. Dauer der Bindungen in Sonderfällen

23.1 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.

23.2 Nummer 22.3 gilt entsprechend.

24. Mietvertragsbedingungen

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

24.2 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.

24.3 Sofern nachfolgend nichts Abweichendes geregelt ist, ist die Erhebung von Zuschlägen für die Vermietung von Einrichtungs- oder Ausstattungsgegenständen sowie von Keller- und Zubehörräumen 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.

24.4 Das Erheben von Entgelten für zwingende zusätzliche Leistungen der oder des Verfügungsberechtigten, wie etwa für laufende Leistungen zur persönlichen Betreuung und Versorgung, ist nur mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde zulässig. Dies gilt nicht, wenn die zusätzlichen Leistungen ausschließlich in der Erbringung von allgemeinen Unterstützungsleistungen wie die Vermittlung von Pflege- oder Betreuungsleistungen, Leistungen der hauswirtschaftlichen Versorgung oder Notrufdienste bestehen.

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

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

24.7 Zwischenmietverhältnisse sind grundsätzlich nicht zulässig. Sofern in begründeten Einzelfällen ein Mietverhältnis mit einer gewerblichen Zwischenmieterin oder einem gewerblichen Zwischenmieter geschlossen werden soll, muss

24.7.1 sie oder er bestätigen, dass ihr oder ihm die Förderentscheidung sowie die maßgeblichen Förderbestimmungen bekannt sind und sämtliche Pflichten der Zuwendungsempfängerin oder des Zuwendungsempfängers, die mit der Zuwendung verbunden sind, von ihr oder von ihm vollumfänglich beachtet und erfüllt werden,

24.7.2 die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger bestätigen, dass sie oder er etwaige Verstöße der gewerblichen Zwischenmieterin oder des gewerblichen Zwischenmieters gegen die Förderentscheidung oder sonstige Förderbestimmungen gegen sich gelten lässt.

25. Förderung modellhafter Wohnprojekte

25.1 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

25.1.1 kostengünstigen, seriellen und modularen Bauens,

25.1.2 flexibler Grundrisse,

25.1.3 Reduktion von Nebenkosten des Wohnens,

25.1.4 Anreize zur Reduzierung des Wohnflächenkonsums,

25.1.5 Aufstockungen oder Ausbau von Dachgeschossen sowie Umbau und

25.1.6 gemeinschaftlicher Wohnformen

zu erproben.

25.2 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.

25.3 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.

26. Modernisierung und energetische Modernisierung von Mietwohnraum

26.1 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.

26.2 Im Fall einer energetischen Modernisierung ist durch die baulichen Maßnahmen mindestens das energetische Niveau eines KfW-Effizienzhauses 70 zu erreichen.

26.3 Sofern das energetische Niveau eines KfW-Effizienzhauses 70 technisch, funktionell und mit vertretbarem Aufwand nicht erreichbar ist, kann von den Anforderungen der Nummer 26.2 abgewichen werden. Entsprechendes gilt für den Fall, dass bei einem Baudenkmal, bei aufgrund von Vorschriften des Bundes- oder Landesrechts besonders geschützter Bausubstanz oder bei sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz die Erfüllung der energetischen Anforderungen die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigt oder die notwendigen baulichen Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen.

26.4 Auf Nummer 51.2.2 wird hingewiesen. Das Vorliegen der Voraussetzungen für Abweichungen nach Nummer 26.3 ist durch eine nach § 88 GEG berechnete Person zu bestätigen, ggf. mit spezieller Qualifikation für den Denkmalschutz.

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

27. Förderung auf den Ostfriesischen Inseln

Abweichend von Nummer 20.3 ist die anfängliche höchstzulässige Miete unter Berücksichtigung der Investitionsrechnung im Einzelfall und unter Beachtung der Maßgaben der Nummer 5.4.7 des Bezugserlasses zu

b 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

27.1 mit geringen Einkommen 8 EUR und

27.2 mit mittleren Einkommen 10 EUR

je Quadratmeter Wohnfläche und Monat nicht überschreitet. Im Übrigen bleiben die Regelungen der Nummer 20 unberührt.

28. Förderung von Wohnheimplätzen für Studierende und Auszubildende (Junges Wohnen)

28.1 Soweit Wohnheime ausschließlich zur Belegung mit Studierenden bestimmt sind, soll der Neubau von Wohnheimen nur gefördert werden, wenn sie auf Grundstücken gelegen sind, die verkehrsgünstig zu den Hochschulen liegen. Es müssen jeweils mindestens vier zusammenhängende Wohnheimplätze entstehen. Gefördert werden Wohnheimplätze in

28.1.1 Einzelapartments sowie

28.1.2 in gemeinschaftlichen Wohnformen.

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 Rollstuhlbenutzung) größere Flächen erforderlich sind, kann ein angemessener Zuschlag berücksichtigt werden. Für Studierende oder Auszubildende mit Kindern können geeignete Apartments mit zusätzlichen, kleinen Kinderzimmern eingeplant werden (Eltern-Kind-Apartments).

28.2 Geförderte Wohnheimplätze sind für die Dauer der Belegungsbindung Personen vorbehalten, die

28.2.1 an einer Hochschule in staatlicher Verantwortung oder staatlich anerkannten Hochschule am jeweiligen Hochschulstandort immatrikuliert sind oder

28.2.2 sich in der Ausbildung befinden.

28.3 Die Bewilligungsbehörde kann nach Beteiligung der Wohnraumförderstelle gemäß § 6 Abs. 3 Satz 1 NWoFG eine Ausnahme von § 7 Abs. 1 NWoFG in der Weise zulassen, dass die oder der Verfügungsberechtigte den geförderten Wohnraum auch Personen zum Gebrauch überlassen darf, die anstelle eines Wohnberechtigungsscheins eine Immatrikulationsbescheinigung einer niedersächsischen Hochschule (Studierende) oder einen von beiden Vertragsparteien unterschriebenen Ausbildungsvertrag (Auszubildende) vorlegen. Die oder der Verfügungsberechtigte ist für die ordnungsgemäße Belegung der geförderten Wohnheimplätze verantwortlich und hat sicherzustellen, dass die Personen, denen der Wohnraum überlassen wird, zu dem Personenkreis gehören, denen der Wohnraum nach der Förderentscheidung vorbehalten ist. Während der Dauer der Belegungsbindung hat sie oder er Unterlagen vorzuhalten, aus denen sich ergibt, dass eine ordnungsgemäße Belegung gegeben ist. Die Wohnraumförderstelle ist berechtigt, die ordnungsgemäße Belegung jederzeit zu überprüfen und die Unterlagen einzusehen. Ausländische Studierende sind bei der Vergabe von Wohnheimplätzen angemessen zu berücksichtigen. Insoweit kann die Bewilligungsbehörde auch Abweichungen von § 8 Abs. 1 NWoFG zulassen. Die Belegungsbindung endet nach Ablauf von 30 Jahren.

28.4 Abweichend von Nummer 20.3 darf der geförderte Wohnraum mit Beginn der Mietbindung für die Dauer von drei Jahren nur gegen eine Miete (Nettokaltmiete) überlassen werden, die 10,80 EUR je Quadratmeter Wohnfläche und Monat nicht überschreitet. Als Zuschlag für Möblierung sind bis zu 1,80 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 360 EUR je Wohnheimplatz nicht überschreiten. Die NBank überprüft den Betrag unter Berücksichtigung des vom Landesamt für Statistik Niedersachsen festgestellten Verbraucherpreisindex für Wohnungen, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe regelmäßig und darf nach eigenem Ermessen eine höhere anfängliche Warmmiete zulassen.

28.5 Für Mieterhöhungen finden die Regelungen in Nummer 20.4 entsprechend Anwendung. Die verbrauchsabhängigen Nebenkosten dürfen unter Berücksichtigung des vom LSN festgestellten Verbraucherpreisindex für Wohnungen, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe angepasst werden. Die Mietbindung endet nach Ablauf von 30 Jahren.

28.6 Abweichend von Nummer 24.1 dürfen Mietverträge befristet werden. Das Recht der Mietvertragsparteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund und zur außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist bleibt hiervon unberührt. Der Mietvertrag ist jedoch dann ordentlich mit der gesetzlichen Frist zu kündigen, wenn eine Exmatrikulation erfolgt ist oder das Ausbildungsverhältnis endet.

29. Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen

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

29.1.1 zur Vermietung als Wohnraum frei sind,

29.1.2 keinen anderweitigen Belegungsbindungen unterliegen,

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

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

29.2 Die Wohnraumförderstelle prüft die ihr zur Förderung angebotenen Wohnungen durch Inaugenscheinnahme auf ihre Eignung; Nummer 21.5 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.

29.3 Der geförderte Wohnraum unterliegt Belegungs- und Mietbindungen. Die Bindungen beginnen ab erstmaliger Belegung der Wohnungen mit einem wohnberechtigten Haushalt. Im Übrigen gelten die Nummern 19 und 20 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 Bewilligungsbehörde unverzüglich über die Belegung des geförderten Wohnraums.

29.4 Im Falle einer Förderung von Wohnraum zugunsten besonderer Bedarfsgruppen ist die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger zu verpflichten, den gebundenen Wohnraum an begünstigte Haushalte zu vermieten. 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.

30. Verlängerung auslaufender Belegungs- und Mietbindungen

30.1 Gefördert wird die Verlängerung planmäßig auslaufender Belegungs- und Mietbindungen an Mietwohnungen, die nach altem Recht i. S. des § 22 Abs. 1 Satz 1 NWoFG mit Zuwendungen des Landes gefördert worden sind und für die bei der Bewilligungsbehörde ein Förderdarlehen valutiert. Die Antragstellung ist frühestens nach Erhalt des Prolongationsangebotes der Bewilligungsbehörde möglich. Die Voraussetzungen der Nummern 29.1.3, 29.1.4 und 29.2 gelten entsprechend. Die Förderung setzt weiterhin voraus, dass nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen weiterhin ein Bedarf für die Belegungs- und Mietbindungen besteht; Nummer 13.1 gilt entsprechend.

30.2 Die bestehenden Belegungs- und Mietbindungen werden als Bindungen nach den §§ 7 und 9 NWoFG fortgeführt und um den Zeitraum verlängert, in dem eine Zinsverbilligung nach Maßgabe des Bezugserlasses zu b gewährt wird. Das Ende der Bindungen wird hiernach auf das Ende des Monats festgelegt, in den die Fälligkeit der letzten Rate des valutierenden Darlehens fällt, jedoch tritt das Ende der Bindungen spätestens nach Ablauf von 20 Jahren nach dem Zeitpunkt des planmäßigen Auslaufens der Belegungs- und Mietbindungen ein.

30.3 Die Belegungs- und Mietbindungen sind unverändert fortzuführen mit der Maßgabe, dass die Miete (Nettokaltmiete) für den geförderten Wohnraum für die Dauer von drei Jahren nicht erhöht werden darf. Dies gilt sowohl für bestehende Mietverhältnisse als auch für den Fall der Wiedervermietung. Nach diesem Zeitraum gilt Nummer 20.4 Sätze 2 bis 4 entsprechend.

31. Maßnahmen zur Vermeidung einer Überkompensation

31.1 Die Mietwohnraumförderung nach dem Bezugserlass zu b und dieser Richtlinie ist nach dem DAWI-Freistellungsbeschluss eine Ausgleichsleistung für die Erbringung einer Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem 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 Bewilligungsbehörde 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 Prozent pro Jahr. Bei der Berechnung der Eigenkapitalrendite sind auch die Kosten und Einnahmen zu berücksichtigen, die in Zusammenhang mit der Übertragung von Belegungsbindungen (Nummer 21) stehen. Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger hat dazu der Bewilligungsbehörde 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 Bewilligungsbehörde 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 oder von Zuschüssen, der Höhe des Förderdarlehens sowie der höchstzulässigen Miete erfolgen.

Dritter Abschnitt

Eigentumsförderung

32. Zuwendungsempfängerinnen und Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfängerinnen und Zuwendungsempfänger sind folgende natürliche Personen:

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

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 Einzelfalles 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.

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 Bewilligungsbehörde 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 Einzelfalles zu beurteilen. Für den Neubau von Wohnraum ist dabei ein strengerer Maßstab anzulegen, als bei Maßnahmen im Bestand.
- 36.2 Für den Neubau gelten folgende Maßgaben:
- 36.2.1 Die Wohnfläche einer Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus für einen Zwei-Personen-Haushalt soll nicht mehr als 75 m² betragen. Die Wohnfläche eines Eigenheims für einen Zwei-Personen-Haushalt soll nicht mehr als 90 m² betragen.
- 36.2.2 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. Für außergewöhnlich große Familien und Haushalte mit mehr als sechs Personen dürfen zusätzliche Wohnflächen zugelassen werden.
- 36.2.3 Die angemessene Größe des Wohnraums erhöht sich um weitere 15 m², wenn dem Haushalt mindestens ein Mensch mit Behinderungen 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.
- 36.2.4 Für Haushaltsangehörige, denen für die berufliche oder betriebliche Tätigkeit kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung steht oder ein häusliches Arbeitszimmer Mittelpunkt der beruflichen oder betrieblichen Tätigkeit ist, kann 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.
- 36.3 Maßnahmen im Bestand werden nicht gefördert, wenn die Größe des Wohnraums auch unter Beachtung der individuellen Bedürfnisse des Haushaltes offenkundig als überdimensioniert oder unnötig groß im

Verhältnis zu den Bedürfnissen durchschnittlicher Bewohnerinnen und Bewohner zu betrachten ist oder übermäßig Platz bietet, der nicht sinnvoll genutzt wird und hohe Kosten verursacht.

36.4 Bei der Berechnung der Wohnfläche ist die WoFIV anzuwenden. Nummer 15.3 Satz 2 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 20.2 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 550 EUR,

38.1.2 für jede weitere zum Haushalt rechnende Person zusätzlich 550 EUR,

38.1.3 jedoch für jedes Kind ein Betrag von 275 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 Wohneigentum sind förderfähig, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

39.1 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.

39.2 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. Modernisierung und energetische Modernisierung von selbst genutztem Wohneigentum

40.1 Die baulichen Maßnahmen müssen nach öffentlich-rechtlichen und zivilrechtlichen Vorschriften zulässig sein. Der Wohnraum muss nach der Modernisierung den allgemein üblichen Wohnbedürfnissen entsprechen.

40.2 Im Fall einer energetischen Modernisierung ist durch die baulichen Maßnahmen mindestens das energetische Niveau eines KfW-Effizienzhauses 70 zu erreichen.

40.3 Sofern das energetische Niveau eines KfW-Effizienzhauses 70 technisch, funktionell und mit vertretbarem Aufwand nicht erreichbar ist, kann von den Anforderungen der Nummer 40.2 abgewichen werden. Entsprechendes gilt für den Fall, dass bei einem Baudenkmal, bei aufgrund von Vorschriften des Bundes- oder Landesrechts besonders geschützter Bausubstanz oder bei sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz die Erfüllung der energetischen Anforderungen die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigt oder die notwendigen baulichen Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen.

40.4 Auf Nummer 51.2.2 wird hingewiesen. Das Vorliegen der Voraussetzungen für Abweichungen nach Nummer 40.3 ist durch eine nach § 88 GEG berechnete Person zu bestätigen, ggf. mit spezieller Qualifikation für den Denkmalschutz.

41. Darlehenskonditionen

Für das Darlehen gelten folgende Konditionen:

41.1 Das Darlehen wird nach Maßgabe des Bezugserlasses zu b 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 Bewilligungsbehörde kann den Zinssatz für die Restlaufzeit des Darlehens fest vereinbaren.

41.2 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 Bewilligungsbehörde vereinbart werden.

41.3 Zur Vermeidung unbilliger Härten kann die Bewilligungsbehörde den Beginn der Tilgung hinausschieben und eine von Nummer 41.2 abweichende Tilgung festsetzen.

42. Zweckbestimmte Nutzung

42.1 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.

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

42.3 Unterbricht die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger die Selbstnutzung nur vorübergehend, jedoch höchstens für einen Zeitraum von fünf Jahren, so entscheidet die Bewilligungsbehörde 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.

43. Vorzeitige Tilgung des Darlehens

Wird das Darlehen ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt, so endet die Pflicht zur zweckbestimmten Nutzung nach Nummer 42.1 zum Zeitpunkt der Rückzahlung. Gleiches gilt, wenn die

gewährte Zuwendung wegen Verstoßes gegen Bestimmungen des Bewilligungsbescheides zurückgefordert wird.

Vierter Abschnitt

Verfahren

44. Antragstellung

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

44.2 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 Bewilligungsbehörde vorgeschriebenen Form entspricht und alle zur Entscheidung über den Antrag erforderlichen Angaben enthält.

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

44.4 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.

45. Verfahren bei der Bewilligungsbehörde

45.1 Die Bewilligungsbehörde 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 Bewilligungsbehörde 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 Bewilligungsbehörde 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.

45.2 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 Bewilligungsbehörde. Über Förderanträge soll innerhalb von drei Monaten abschließend entschieden werden. Die Bewilligungsbehörde wirkt darauf hin, dass bei der Antragstellung fehlende Voraussetzungen bis zum Ende der Frist nachgeholt oder nachgewiesen werden.

46. Förderentscheidung

46.1 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:

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

46.1.2 anstelle der Nummern 3.1 und 3.2 ANBest-P findet bei der Vergabe von Aufträgen für Bauleistungen die Nummer 48.2 Anwendung.

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

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

47. Auszahlung der Fördermittel

47.1 Für die Auszahlung der Fördermittel findet die VV Nr. 7 zu § 44 LHO Anwendung. Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger hat die als Eigenleistung einzubringenden Deckungsmittel für mit dem Zweck zusammenhängende Ausgaben grundsätzlich vorrangig einzusetzen.

47.2 Darlehen dürfen nicht ausgezahlt werden, bevor

47.2.1 die rangrichtige dingliche Sicherung nachgewiesen ist oder

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

47.3 Bei Darlehen für den Neubau sowie bei Zuschüssen für den energetisch hochwertigen Neubau von Mietwohnungen erfolgt die Auszahlung auf Anforderung der Zuwendungsempfängerin oder des Zuwendungsempfängers in folgenden vier Teilraten:

47.3.1 bis zu 30 % nach Baubeginn,

47.3.2 bis zu 30 % nach der Fertigstellung des Rohbaus,

47.3.3 bis zu 30 % nach Anbringung des Innenputzes oder anderer vergleichbarer Herrichtung der Innenräume,

47.3.4 10 % nach restloser Fertigstellung, Vorlage der Schlussbescheinigung nach Nummer 51.3 und bestimmungsgemäßer Wohnungsbelegung.

47.4 Bei Darlehen für die Änderung und die Erweiterung von Gebäuden, die Modernisierung und die energetische Modernisierung sowie bei Zuschüssen für die Modernisierung einschließlich energetischer Modernisierung von Wohnheimen (gemäß Nummer 2.5.1 des Bezugserlasses zu b) erfolgt die Auszahlung auf Anforderung der Zuwendungsempfängerin oder des Zuwendungsempfängers in folgenden drei Teilraten:

47.4.1 bis zu 30 % nach Beginn der Baumaßnahme,

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

47.4.3 10 % nach Abschluss der Baumaßnahme und Vorlage der Schlussbescheinigung nach Nummer 51.3.

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

47.5.1 90 % nach Übergabe des Eigentums,

47.5.2 10 % nach Bezug des selbst genutzten Wohneigentums.

47.6 Ergänzende Zuschüsse für die Erstellung von barrierefrei nutzbaren Wohnungen werden jeweils mit der letzten Darlehensrate ausgezahlt und im Falle einer Förderung nach Nummer 2.2 des Bezugserlasses zu b mit der letzten Zuschussrate. Zuschüsse bei der Förderung von selbst genutztem Wohneigentum werden mit der ersten Darlehensrate ausgezahlt.

47.7 Im Fall einer Förderung nach Nummer 5.6 des Bezugserlasses zu b (Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen) erfolgt die Auszahlung in zwei Teilraten. Die Hälfte des sich ergebenden Betrages wird nach dem Nachweis der erstmaligen bestimmungsgemäßen Belegung der Wohnung mit einem wohnberechtigten Haushalt ausgezahlt. Die andere Hälfte des Zuschusses wird nach Ablauf der Hälfte der Dauer der Belegungs- und Mietbindung ausgezahlt.

47.8 Im begründeten Einzelfall kann die Bewilligungsbehörde von den für die Auszahlung der Fördermittel getroffenen Regelungen abweichen.

48. Durchführung von Bauvorhaben

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

48.2 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 die Bieterin oder den Bieter mit dem wirtschaftlichsten Angebot zu erteilen. Die Begründung der einzelnen Entscheidungen ist nachvollziehbar zu dokumentieren. Verpflichtungen von Zuwendungsempfängerinnen und Zuwendungsempfängern, aufgrund haushaltsrechtlicher oder vergaberechtlicher Vorschriften vergaberechtliche Bestimmungen einzuhalten, bleiben unberührt.

49. 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 Bewilligungsbehörde eine Kopie des Versicherungsscheins auszuhändigen.

50. Anzeige des Baubeginns

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

51. Anzeige der Fertigstellung, Schlussbescheinigung

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

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

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

51.2.2 dass die baufachlichen Anforderungen eingehalten worden sind, insbesondere ist eine Bestätigung darüber beizufügen, dass das Vorhaben dem für die jeweilige Zuwendung erforderlichen energetischen Standard entspricht. Die Bestätigung ist durch Sachverständige zu erstellen, die die Berechtigung haben, Energieausweise auszustellen (§ 88 GEG) oder als eine für die Förderprogramme des Bundes zur Energieeffizienz in Wohngebäuden zugelassene Person in der Expertenliste unter <http://www.energie-effizienz-experten.de> eingetragen sind,

51.2.3 seit wann die Wohnungen bezugsfertig sind,

51.2.4 ob und für welche Wohnung die Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen vorgesehen ist.

51.3 Die Wohnraumförderstelle nimmt die Fertigstellungsanzeige entgegen, prüft diese und vermerkt das Ergebnis der Prüfung. Der fertiggestellte Wohnraum soll in Augenschein genommen werden. Die Inaugenscheinnahme soll so zeitnah durchgeführt werden, dass die Vermietung der Wohnungen nicht unangemessen verzögert wird. Die Wohnraumförderstelle teilt der Bewilligungsbehörde das Ergebnis der Prüfung einschließlich ihrer Feststellungen anlässlich der Inaugenscheinnahme mit (Schlussbescheinigung).

52. Verwendungsnachweis

52.1 Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger hat der Wohnraumförderstelle die Verwendung der Zuwendung innerhalb von sechs Monaten nach Erfüllung des Zuwendungszwecks nachzuweisen (Verwendungsnachweis). Für den Umfang und den Inhalt des Verwendungsnachweises finden die

Regelungen der Nummer 6 ANBest-P Anwendung, wobei ein einfacher Verwendungsnachweis nach Nummer 6.6 ANBest-P zugelassen wird.

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

52.3 Die Bewilligungsbehörde 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.

53. 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 Bewilligungsbehörde oder durch öffentlich-rechtlichen Vertrag gewährt wurde. Soweit sich Regelungen der VV Nr. 8 zu § 44 LHO ausschließlich auf Bewilligungsbescheide beziehen, sind die Regelungen bei der Förderung durch öffentlich-rechtlichen Vertrag entsprechend anzuwenden.

54. Verwaltungskostenbeitrag, Bearbeitungsentgelt

54.1 Für Darlehen wird mit Beginn der Auszahlung ein jährlicher Verwaltungskostenbeitrag erhoben, der jährlich 0,5 % vom jeweiligen Restkapital beträgt. Die Verwaltungskosten sind wie Zinsen zu behandeln.

54.2 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.

54.3 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 54.2 Satz 3 gilt entsprechend.

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

Fünfter Abschnitt

Wohnungsbelegung und -überwachung

55. Allgemeines

55.1 Die Wohnraumförderstelle 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 Bewilligungsbehörde,
- 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 § 14 NWoFG.

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

55.2 Landesweit wird eine Übersicht über den Bestand der in einer Bindung stehenden landesseitig geförderten Wohnungen in Niedersachsen geführt. Die Wohnraumförderstellen übersenden der Bewilligungsbehörde hierfür Angaben nach dem Tabellenmuster der **Anlage** in digitaler Form. Sie übersenden die Daten mit Stand 30. Juni und 31. Dezember des Jahres jeweils bis zum 10. des darauffolgenden Monats.

56. Überlassung von Wohnraum, Wohnberechtigungsschein, Missbrauch

56.1 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 Wohnungstausch 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.

56.2 Die oder der Verfügungsberechtigte hat unverzüglich, nachdem sie oder er die geförderte Wohnung einer wohnberechtigten Person überlassen hat, der Wohnraumförderstelle 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 Wohnraumförderstelle den Mietvertrag und ggf. Unterlagen über Mieterhöhungsverlangen vorlegen lassen (§ 10 Abs. 5 NWoFG).

56.3 Nach § 8 Abs. 7 NWoFG ist die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins abzulehnen, soweit die Inanspruchnahme missbräuchlich wäre. Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn erhebliches Vermögen vorhanden ist oder wenn die Einkommensgrenze nach § 3 NWoFG nur vorübergehend nicht überschritten wird. Eine Prüfung der Tatbestände ist nur vorzunehmen, soweit konkrete Anhaltspunkte für deren Vorliegen gegeben sind.

Der Missbrauchstatbestand ist erfüllt, wenn die Gesamtumstände des Einzelfalles den Schluss zulassen, dass die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins bei den festgestellten Vermögensverhältnissen den Zielen der Wohnraumförderung widerspricht, nämlich der Unterstützung von Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Mietwohnraum versorgen können (§ 2 Abs. 2 NWoFG).

56.3.1 Erhebliches Vermögen i. S. von § 8 Abs. 7 NWoFG ist in der Regel vorhanden, wenn die Summe des verwertbaren Vermögens der zum Haushalt rechnenden Personen folgende Beträge übersteigt:

- 60 000 EUR für die erste zum Haushalt rechnende Person und
- 30 000 EUR für jede weitere zum Haushalt rechnende Person.

56.3.2 Vermögen i. S. des § 8 Abs. 7 NWoFG ist die Gesamtheit der in Geld messbaren Güter aller zum Haushalt rechnenden Personen. Einkommen und Vermögen grenzen sich grundsätzlich dadurch voneinander ab, dass Einkommen alles das ist, was jemand während der einjährigen Geltungsdauer des Wohnberechtigungsscheins wertmäßig dazu erhält, und Vermögen das, was sie oder er während der Geltungsdauer des Wohnberechtigungsscheins bereits hat (vgl. BVerwG, Urteil vom 18.02.1999 – 5 C 35.97 – Randnummer 14).

56.3.3 Zum Vermögen i. S. des § 8 Abs. 7 NWoFG gehören nur verwertbare Vermögensgegenstände mit ihrem Verkehrswert. Vermögen ist verwertbar, wenn es für den Lebensunterhalt verwendet oder sein Geldwert für den Lebensunterhalt, insbesondere durch Verkauf, durch Verbrauch, Übertragung, Beleihung, Vermietung oder Verpachtung nutzbar gemacht werden kann. Nicht verwertbar sind Vermögensgegenstände, über die die Inhaberin oder der Inhaber z. B. aufgrund von Insolvenz, Beschlagnahme oder Verpfändung nicht frei verfügen kann. Ist ein Vermögensgegenstand nur zu einem Teil verwertbar, ist nur dieser Teil als Vermögen zu berücksichtigen. Liegt erhebliches Vermögen vor, wird widerleglich vermutet, dass es verwertbar ist. Die volle Beweislast für die Nichtverwertbarkeit des Vermögens liegt bei der Person, die den Wohnberechtigungsschein beantragt.

Grundsätzlich nicht verwertbar sind:

56.3.3.1 Anwartschaften auf betriebliche Altersversorgung nach Maßgabe des Betriebsrentengesetzes (§§ 2 und 3 BetrAVG), unabhängig vom gewählten Durchführungsweg (Direktzusage, Unterstützungskasse, Direktversicherung, Pensionskasse oder Pensionsfonds) und unabhängig davon, ob die betriebliche Altersversorgung über die Arbeitgeberin oder den Arbeitgeber oder über Entgeltumwandlung finanziert wurde;

56.3.3.2 der Anspruch auf eine persönliche Leibrente (sog. Rürup-Rente), die nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. b EStG nicht vererblich, nicht übertragbar, nicht beleihbar, nicht veräußerbar und nicht kapitalisierbar ist, und bei der darüber hinaus kein Auszahlungsanspruch besteht.

56.3.4 Zum Vermögen i. S. des § 8 Abs. 7 NWoFG gehören:

56.3.4.1 Geld und Geldwerte, z. B. Bargeld (gesetzliche Zahlungsmittel) und Schecks,

56.3.4.2 bewegliche Sachen, z. B. Schmuckstücke, Gemälde und Möbel,

56.3.4.3 unbewegliche Sachen, z. B. bebaute und unbebaute Grundstücke,

56.3.4.4 auf Geld gerichtete Forderungen, z. B. Ansprüche auf Darlehensrückzahlung,

56.3.4.5 sonstige Rechte, z. B. Rechte aus Wechseln, Aktien und anderen Gesellschaftsanteilen, Rechte aus Wohnungseigentum, Rechte aus Grundschulden, Nießbrauch, Dienstbarkeiten, Altenteil, auch Urheberrechte, soweit es sich bei der Nutzung um ein in Geld schätzbares Gut handelt.

56.3.5 Zum Vermögen i. S. des § 8 Abs. 7 NWoFG gehören nicht:

56.3.5.1 Vermögen, das aus öffentlichen Mitteln zum Aufbau oder zur Sicherung einer Lebensgrundlage oder zur Gründung eines Hausstandes erbracht wird,

56.3.5.2 Altersvorsorge auf Basis eines zertifizierten Altersvorsorgevertrages in Höhe des nach § 10 a und/oder Abschnitt XI EStG geförderten Vermögens einschließlich seiner Erträge und der geförderten laufenden Altersvorsorgebeiträge, soweit die Inhaberin oder der Inhaber das Altersvorsorgevermögen nicht vorzeitig verwendet (vgl. § 93 EStG),

56.3.5.3 geldwerte Ansprüche, die der Altersvorsorge dienen, soweit die Inhaberin oder der Inhaber sie vor dem Eintritt in den Ruhestand aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung nicht verwerten kann und der Wert der geldwerten Ansprüche 1 500 EUR je vollendetem Lebensjahr der erwerbsfähigen zum Haushalt rechnenden Person, höchstens jedoch jeweils 90 000 EUR, nicht übersteigt,

56.3.5.4 angemessener Hausrat,

56.3.5.5 ein angemessenes Kraftfahrzeug für jede volljährige zum Haushalt rechnende Person,

56.3.5.6 Gegenstände, die

- a) für die Berufsausbildung oder Erwerbstätigkeit unentbehrlich sind oder
- b) der Befriedigung geistiger, insbesondere wissenschaftlicher oder künstlerischer Bedürfnisse dienen und deren Besitz nicht Luxus ist,

56.3.5.7 Schmerzensgeld nach § 253 Abs. 2 BGB, mit Ausnahme der aus der Anlage von Schmerzensgeld erlangten Zinsen (BVerwG, Urteil vom 09.02.2012 – 5 C 10/11 – Leitsatz und Randnummern 9 und 30) sowie sonstige Leistungen mit Entschädigungscharakter (z. B. aus den Fonds „Heimerziehung in der DDR in den Jahren 1949 bis 1990“ und „Heimerziehung West“).

56.3.6 Wird ein Wohnberechtigungsschein wegen erheblichen Vermögens abgelehnt, kann die Wohnraumförderstelle in dem Ablehnungsbescheid das Vermögen für jede zum Haushalt rechnende Person einzeln ausweisen. Ist das Vermögen mehreren Personen gemeinsam zuzuordnen, kann angegeben werden, zu welchem Teil das Vermögen der jeweiligen zum Haushalt rechnenden Person zugeordnet wird (z. B. bei Miteigentum zweier Personen an einem Gegenstand ohne abweichende Vereinbarung oder gesetzliche Bestimmung je zur Hälfte).

56.3.7 Soweit zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Erteilung des Wohnberechtigungsscheins bekannt ist oder es sich konkret vorausschaubar abzeichnet, dass die Einhaltung der Einkommensgrenze nach § 3 NWoFG nicht länger als ein Jahr andauern wird, ist davon auszugehen, dass die Einkommensgrenze nach § 3 NWoFG nur vorübergehend nicht überschritten wird. In diesem Fall wäre die Inanspruchnahme eines Wohnberechtigungsscheins missbräuchlich.

57. Wohnberechtigungsschein für ausländische Wohnungssuchende

57.1 Ausländische Wohnungssuchende sind nur dann rechtlich und tatsächlich in der Lage, auf längere Dauer einen Wohnsitz als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen zu begründen, wenn ein Aufenthalt im Bundesgebiet gegeben ist, der voraussichtlich noch mindestens ein Jahr ab dem Tag der Antragstellung auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines beibehalten werden kann. Dies ist grundsätzlich anzunehmen, wenn ausländische Wohnungssuchende im Besitz einer Niederlassungserlaubnis oder einer Erlaubnis zum Daueraufenthalt-EU sind. Bei einer Blauen Karte EU, einer Aufenthaltserlaubnis sowie einer Duldung nach § 60 a Abs. 2 Satz 3 AufenthG i. V. m. § 60 c AufenthG (Ausbildungsduldung) oder i. V. m. § 60 d AufenthG (Beschäftigungsduldung) ist die Aufenthaltsdauer im Einzelfall zu prüfen. Wenn die Dauer der Blauen Karte EU, der Aufenthaltserlaubnis oder der Duldung weniger als ein Jahr umfasst und die Ausländerbehörde keine aufenthaltsrechtlichen Bedenken geltend macht, kann von einem Aufenthalt von noch mindestens einem Jahr ausgegangen werden.

57.2 Bei Personen mit einer Aufenthaltsgestattung nach § 55 Abs. 1 AsylG aus Herkunftsländern mit einer Schutzquote von über 50 % (gute Bleibeperspektive) kann von einem Aufenthalt von noch mindestens einem Jahr ausgegangen werden. Die für die Wohnraumförderung zuständige oberste Fachaufsichtsbehörde stellt den Wohnraumförderstellen Informationen darüber bereit, auf welche Herkunftsländer dies zutrifft.

57.3 Bei Personen mit einer Aufenthaltsgestattung nach § 55 Abs. 1 AsylG aus anderen als den in Nummer 57.2 beschriebenen Herkunftsländern kann von einem Aufenthalt von noch mindestens einem Jahr ausgegangen werden, wenn ihr Aufenthalt nach Einschätzung der Ausländerbehörde im Fall einer negativen Entscheidung über ihren Asylantrag voraussichtlich nach § 60 a Abs. 2 Satz 1 AufenthG zu dulden wäre.

57.4 Die Nummern 57.1 bis 57.3 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.

58. Wohnungsgröße

58.1 Im Wohnberechtigungsschein ist zu bestimmen, welche Größe des Wohnraums für den Haushalt der Wohnungssuchenden angemessen ist. Angemessen sind grundsätzlich die Wohnungsgrößen, die sich aus den Regelungen in Nummer 15.1 ergeben. Die angemessene Wohnungsgröße erhöht sich für Alleinerziehende und für Menschen mit Behinderungen um jeweils 10 m². Soweit in der jeweiligen Förderentscheidung nach Quadratmetern größere Wohnflächen angegeben sind als in Nummer 15.1, so gelten für einen wohnungsbezogenen Wohnberechtigungsschein die größeren Wohnflächen als angemessen.

58.2 Die angemessene Wohnfläche kann für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins nach § 8 Abs. 5 NWoFG um bis zu 10 m² erhöht werden, wenn besondere persönliche oder berufliche Bedürfnisse oder eine besondere Härte nachgewiesen werden:

58.2.1 Besondere persönliche Bedürfnisse können insbesondere in der Zusammensetzung des Haushalts begründet sein, wie 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 eine geistige oder körperliche Behinderung.

58.2.2 Besondere berufliche Bedürfnisse können insbesondere vorliegen, wenn Haushaltsangehörige eine zusätzliche Wohnfläche zur beruflichen Nutzung benötigen, etwa bei freiberuflicher Tätigkeit oder Heimarbeit.

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

58.3 Eine Überschreitung der nach Nummer 58.1 und 58.2 ermittelten angemessenen Wohnungsgrößen um bis zu 10 % ist unbeachtlich.

59. 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. 4 bis 6 NWoFG, zu beantragen; dieser kann nur für die Zukunft erteilt werden. Etwaige Geldleistungen nach § 14 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 Wohnraumförderstelle unter Angabe des voraussichtlichen Zeitpunkts unverzüglich anzuzeigen, wenn Wohnraum bezugsfertig oder frei wird.

60. Benennungsrecht

60.1 Durch § 7 Abs. 3 NWoFG werden die Gemeinden ermächtigt, für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf durch Verordnung im übertragenen Wirkungskreis zu bestimmen, dass nach dem NWoFG geförderter Wohnraum auf Verlangen der Wohnraumförderstelle nur Personen zum Gebrauch überlassen werden darf, die von der Wohnraumförderstelle benannt worden sind. Macht die Wohnraumförderstelle in diesen Gebieten von ihrem Benennungsrecht Gebrauch, hat sie der oder dem Verfügungsberechtigten mindestens drei wohnberechtigte Wohnungssuchende zur Auswahl zu benennen (§ 7 Abs. 2 Satz 2 NWoFG). Verstößt die oder der Verfügungsberechtigte gegen das Benennungsrecht der Wohnraumförderstelle, stellt dies eine Ordnungswidrigkeit dar, die nach § 14 Abs. 1 Nr. 1 NWoFG mit einer Geldbuße von bis zu 10 000 EUR im Einzelfall geahndet werden kann.

Verordnungen nach § 7 Abs. 3 NWoFG sind nach deren Erlass dem Fachministerium auf dem Dienstweg zur Kenntnis vorzulegen.

60.2 Voraussetzung für den Erlass einer Benennungs-Verordnung ist, dass im Geltungsbereich ein erhöhter Wohnungsbedarf besteht. Damit wird die bewährte und in höchstrichterlicher Rechtsprechung (BVerwG, Urteil vom 24.08.1998 – 8 C 26/86 – NJW 1989, S. 181) gefestigte Voraussetzung der Verordnung über die Überlassung von Sozialwohnungen übernommen. Ein erhöhter Wohnungsbedarf ist gegeben, wenn die Nachfrage nicht oder nicht angemessen mit Wohnraum versorgter Wohnberechtigter innerhalb angemessener Frist weder aus dem Bestand oder der Neubaurate an öffentlich geförderten Mietwohnungen noch mit erschwinglichen Mietwohnungen aus dem Altbestand oder dem frei finanzierten Wohnungsbau gedeckt werden kann. Die Feststellung des erhöhten Wohnungsbedarfs kann auf verschiedene Weise erfolgen. Da die Instrumentarien zur Verhinderung von Wohnungsnot zu Beeinträchtigungen der Verfügungsberechtigten sozial geförderten Wohnraums führen können, kann ein erhöhter Wohnungsbedarf seitens der Kommune nicht einfach

behauptet werden. Ein qualifiziertes Wohnraumversorgungskonzept, in dem der erhöhte Wohnungsbedarf als Ergebnis einer Untersuchung der Wohnraumsituation festgestellt wird, bietet hingegen eine belastbare Grundlage für die Entscheidung.

60.3 Die Wohnraumförderstelle hat bei der Ausübung des Benennungsrechts im Einzelfall ein Entschließungsermessen (§ 7 Abs. 2 Satz 1 NWoFG). Sie kann, muss es aber nicht ausüben. Darüber hinaus kann in der Benennungs-Verordnung nach § 7 Abs. 3 Satz 2 NWoFG auch bestimmt werden, dass das Benennungsrecht für bestimmten Wohnraum ausgeschlossen ist. So wäre es z. B. möglich, genossenschaftlichen Wohnraum vom Benennungsrecht auszunehmen, soweit dies vor Ort bei dem Erlass einer entsprechenden Verordnung für notwendig gehalten wird.

60.4 Eine nach § 7 Abs. 3 NWoFG erlassene Benennungs-Verordnung gilt ausschließlich für nach dem NWoFG geförderten Wohnraum. Nach § 22 Abs. 1 Satz 2 letzter Teilsatz NWoFG bleibt § 5 a WoBindG unberührt. Damit gilt für älteren geförderten Wohnraum i. S. von § 22 Abs. 1 Satz 1 NWoFG nach wie vor die Verordnung über die Überlassung von Sozialwohnungen vom 20.03.1991 (Nds. GVBl. S. 151), zuletzt geändert durch Verordnung vom 27.06.2006 (Nds. GVBl. S. 240). In den von dieser Verordnung erfassten Kommunen gilt gemäß § 22 Abs. 2 NWoFG bis zum 31.12.2021 eine Benennungs-Verordnung nach § 7 Abs. 3 als erlassen. Soweit diese Kommunen für nach dem NWoFG geförderten Wohnraum auch ab dem 01.01.2022 ein Benennungsrecht ausüben wollen, müssen sie bis zu diesem Zeitpunkt eine Verordnung nach § 7 Abs. 3 NWoFG erlassen haben.

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 Wohnraumförderstelle ein Benennungsrecht nach § 7 Abs. 2 NWoFG nicht ausüben, so hat sie unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb von drei Monaten seit Freiwerden der Wohnung, gegenüber den Verfügungsberechtigten 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 NWoFG. Eine Freistellung von der Mietbindung ist nicht möglich.

62.2 Ein Antrag auf Freistellung, Änderung von oder Entlassung aus Belegungsbindungen soll spätestens vier Wochen vor dem Freiwerden oder der Bezugsfertigkeit einer Wohnung bei der Wohnraumförderstelle gestellt werden. 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 Belegungsbindungen 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 Bewilligungsbehörde mit einer Stellungnahme unter Verwendung des Vordrucks 6001 (siehe Internet-Partnerportal der NBank) vorzulegen. Die Bewilligungsbehörde prüft auf dieser Grundlage die Rückforderung der Fördermittel (siehe Nummer 53). Die oder der Verfügungsberechtigte ist über die Abgabe an die Bewilligungsbehörde zu benachrichtigen.

62.4 Bescheide und Verträge über Freistellungen sowie vertragliche Vereinbarungen über Entlassungen aus oder Änderungen von Belegungsbindungen sind der Bewilligungsbehörde 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. 4 bis 6 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 Wohnraumförderstelle kann nach § 11 Abs. 3 NWoFG Angelegenheiten der örtlichen Wohnraumversorgung, insbesondere Belegungs- und Mietbindungen, mit Eigentümerinnen und Eigentümern oder sonstigen Verfügungsberechtigten über Wohnraum vertraglich ändern. Über den Inhalt der Verträge ist die Bewilligungsbehörde zu unterrichten. Sofern hierbei Vereinbarungen über bewilligte Fördermittel getroffen werden, bedürfen diese der Zustimmung durch die Bewilligungsbehörde.

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 Einzelfalles 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 einer Freistellung von der Belegungsbindung soll die laufende Geldleistung 0,50 EUR je m² Wohnfläche und Monat betragen. 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.

65.3 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 Bewilligungsbehörde 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 Bewilligungsbehörde abzuführen.

65.5 Ein Ausgleich unter der Bedingung der vertraglichen Einräumung eines Belegungsrechts für Ersatzwohnungen kommt nur in Betracht, wenn die oder der Verfügungsberechtigte 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 Wohnraumförderstelle das Belegungsrecht für den konkret bestimmten Ersatzwohnraum vertraglich eingeräumt hat und sich verpflichtet, dieses Recht jederzeit auf Verlangen der Wohnraumförderstelle 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 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 Bewilligungsbehörde mitzuteilen und in der Wohnungsdatei elektronisch zu erfassen (siehe Nummer 55).

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) müssen angemessen groß sein und sollen möglichst über Flure erschlossen werden sowie keine Durchgangsräume sein. Die Größe von Kinder- und Jugendzimmern soll der Funktion des Raums als Schlaf- und Spielzimmer sowie den speziellen Bedürfnissen von Kindern und Jugendlichen angemessen Rechnung tragen; sie soll für ein Kind 10 m² und für zwei Kinder 15 m² jedoch nicht unterschreiten.

66.3 Die tatsächliche Grundfläche von Wintergärten, Balkonen, Loggien und Terrassen soll nicht mehr als ein Zehntel der jeweils als angemessen geltenden Wohnungsgröße nach Nummer 15 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. In Fällen der Änderung oder Erweiterung von Gebäuden sind die Anforderungen soweit einzuhalten, wie dies unter vertretbarem Aufwand möglich ist.

69. Wohnheime für Studierende und Auszubildende

69.1 Wohnheimplätze für Studierende und Auszubildende 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. Schlussbestimmungen

Dieser RdErl. tritt am 01.05.2024 in Kraft und mit Ablauf des 31.12.2025 außer Kraft. Der Bezugserlass zu a tritt mit Ablauf des 30.04.2024 außer Kraft.

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

Angaben zu landesseitig geförderten Wohnungen in Niedersachsen

Stand: 30.06.20__ / 31.12.20__ (bitte Jahreszahl ergänzen und Nichtzutreffendes streichen)

Name der Kommune	WFS-Nr.	Anzahl der aktuell grundsätzlich in einer Bindung befindlichen geförderten Wohnungen ¹⁾	Anzahl der aktuell von Bindungen freigestellten geförderten Wohnungen ²⁾	Erteilte Freistellungen seit dem letzten Berichtszeitpunkt ³⁾				
				im öffentlichen Interesse	im privaten Interesse	mit Geldausgleich	mit sonstigen Ausgleichsleistungen	ohne Ausgleich
1	2	3	4	5	6	7	8	9

¹⁾ Hier sind alle landesseitig geförderten Wohnungen aufzuführen, bei denen die im Förderbescheid festgelegte Bindungsfrist noch nicht ausgelaufen ist, also auch die Wohnungen, die aktuell für einen bestimmten Zeitraum von Bindungen freigestellt sind.

²⁾ Hier ist aufzuführen, wie viele der in Spalte 3 bezifferten Wohnungen aktuell von Bindungen (Miet- und/oder Belegungsbindung) freigestellt sind.

³⁾ Bitte beim Ausfüllen die Plausibilität der Angaben überprüfen: Die Summe der Spalten 5 und 6 muss deckungsgleich sein mit der Summe der Spalten 7 bis 9.