

Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Schaffung kleiner bezahlbarer Wohnungen

Zuletzt geändert durch Kreistagsbeschluss vom 20.12.2018

1 Zuwendungszweck, Rechtsgrundlage, Ziel

- 1.1 Die Förderung nach dieser Richtlinie dient der Schaffung zusätzlicher kleiner Mietwohnungen im Kreisgebiet im unteren Preissegment für Haushalte mit geringem Einkommen. Die Förderung dient daneben der Schaffung barriere reduzierten Wohnraums.
- 1.2 Der Landkreis kann nach Maßgabe der Verwaltungshandreichung 5.1 Zuschüsse, Zuweisungen und Darlehen aus Kreismitteln im Rahmen der jährlich im Haushalt bereitgestellten Mittel gewähren. Die Verwaltungshandreichung findet allgemein Anwendung, soweit nicht diese Richtlinie spezielle Regelungen enthält.
- 1.3 Ziel ist es, die Zahl kleiner bezahlbarer Wohnungen im Kreisgebiet insbesondere in Gebieten mit Unterversorgung von kleinen Wohnungen zu erhöhen. Gefördert wird der Umbau bzw. Ausbau vorhandener Gebäude. Zudem wird der Neubau von kleinen Mietwohnungen gefördert, wenn kreisangehörige Kommunen und/oder ihre Mitgliedsgemeinden Bauherrin oder Bauherr sind.

2 Förderungsvoraussetzung

- 2.1 Der Zuschuss dient zur Schaffung einer Wohnung von mindestens 30 m² und höchstens 50 m² Wohnfläche; barriere reduzierte Wohnungen dürfen bis zu 60 m² Wohnfläche haben. Die Wohnfläche wird nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I Seite 2346) in der zurzeit gültigen Fassung (Wohnflächenverordnung – WoflV) ermittelt und kaufmännisch auf ganze m² gerundet.
- 2.2 Die Wohnung hat dem öffentlichen Baurecht zu entsprechen. Eine barriere reduzierte Wohnung muss mindestens den technischen Anforderungen entsprechen, die in der Anlage 1¹ zu diesen Richtlinien beschrieben sind.
- 2.3 Es erfolgt keine gleichzeitige Förderung des Vorhabens aus Bundes- oder Landesmitteln. Die Förderung im Rahmen einer energetischen Sanierung und die steuerlichen Vorteile sind hiervon ausgenommen.
- 2.4 Der geförderte Wohnraum wird mindestens sieben Jahre vermietet.
- 2.5 Die Vermietung erfolgt während der ersten sieben Jahre nur
 - a) an Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins gemäß § 3 Absatz 2 des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes vom 29.10.2009 (Nds. GVBl. Nr. 24 Seite 403) in der zurzeit gültigen Fassung (NWofG)²,
 - b) an Leistungsbezieher nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG),

¹ (Text der Anlage 1 wurde aus dem Merkblatt „Altersgerecht umbauen – technische Mindestanforderungen“ der KfW-Bankengruppe entwickelt und angepasst durch die „Rotenburger Seniorenberatung“)

² Höhe der Einkommensgrenzen:

Einpersonenhaushalt: 17.000 € netto/Jahr; Zweipersonenhaushalt: 23.000 € netto/Jahr nach den Bestimmungen des § 3 Abs. 2 NWofG

- c) an zur Unterbringung von Leistungsbeziehern nach dem AsylbLG herangezogene kreisangehörige Kommunen zum Zwecke der Unterbringung von Asylbewerbern.
- Die Mieterin/der Mieter darf nicht mit der Antragstellerin/dem Antragsteller verheiratet sein, in eingetragener Lebenspartnerschaft leben oder in gerader Linie verwandt oder verschwägert sein. Die Mieterin/der Mieter darf zuvor nicht mit der Antragstellerin/dem Antragsteller in einem Haushalt gelebt haben.
- 2.6 Die Nettokaltmiete darf folgende Monatsbeträge nicht überschreiten:
- a) 6,60 €/m² Wohnfläche bei Wohnungen in der Stadt Rotenburg (Wümme) (Mietenstufe III),
 - b) 5,80 €/m² Wohnfläche bei Wohnungen in den Städten Bremervörde und Zeven (Mietenstufe II),
 - c) 5,00 €/m² Wohnfläche bei Wohnungen im übrigen Kreisgebiet (Mietenstufe I).
- Die jeweiligen Mietenstufen ergeben sich aus der Anlage zu § 1 Absatz 3 der Wohngeldverordnung i. d. F. d. Bekanntmachung vom 19.10.2001 (BGBl. I Seite 2722) in der zurzeit gültigen Fassung (WoGV)³.
- 2.7 Für barriere reduzierte Wohnungen darf die Nettokaltmiete 0,50 €/m² über den unter Ziffer 2.6 genannten Beträgen liegen.
- 2.8 Innerhalb des Zeitraums gemäß Ziffer 2.4 sind etwaige Mieterhöhungen frühestens nach vier Jahren ab Fertigstellung des geförderten Wohnraums und nur nach Maßgabe der §§ 558 und 559 BGB⁴ zulässig, jedoch darf der Mietzins – von einer Erhöhung der Betriebskosten abgesehen – innerhalb von jeweils drei Jahren um nicht mehr als 15 % erhöht werden. Die sich hiernach ergebende Miete ist auch im Fall der Wiedervermietung einzuhalten.

3 Antragsberechtigte

- 3.1 Antragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen, die Eigentümer des jeweiligen Grundstücks sind, auf dem die Wohnungen geschaffen werden, bzw. grundstücksgleiche Rechte daran besitzen.
- 3.2 Pro Antragsteller werden höchstens drei Wohnungen bei Um- bzw. Ausbau und vier Wohnungen bei Neubau gefördert.

4 Umfang der Förderung

- 4.1 Für jede zusätzlich geschaffene kleine Mietwohnung gewährt der Landkreis einen Zuschuss in Höhe der Herstellungskosten, höchstens jedoch in Höhe von 15.000 €, solange und soweit Haushaltsmittel für diesen Zweck zur Verfügung stehen. Ist die Wohnung barriere reduziert, erhöht sich der Zuschuss auf bis zu 20.000 €.
- 4.2 Die Vergabe der Mittel erfolgt in jedem Kalenderjahr in der Reihenfolge des Eingangs der Anträge. Übersteigen die beantragten Zuschüsse die in einem Kalenderjahr zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel, sind die jeweils zuletzt gestellten Anträge abzulehnen.

³ Hinweis: Die Miethöchstbeträge gemäß § 12 WoGG liegen für Einpersonenhaushalte (unabhängig von der Wohnungsgröße) zurzeit bei 312 €, 351 € bzw. 390 € Bruttokaltmiete in den Mietenstufen I, II bzw. III.

⁴ Regelungen über die Miethöhe: §§ 558 und 559 BGB

5 Antrags- und Bewilligungsverfahren

- 5.1 Fördermittel nach dieser Richtlinie können jeweils ab dem 01. Januar bis zum 31. Oktober des betreffenden Kalenderjahres beantragt werden.
- 5.2 Maßnahmen, die vor Erteilung eines Bewilligungsbescheides des Landkreises begonnen worden sind, werden nicht gefördert, es sei denn, der Landkreis hat auf Antrag einem vorzeitigen Maßnahmebeginn zugestimmt. Aus der Zustimmung zu einem vorzeitigen Maßnahmebeginn ergibt sich kein Anspruch auf Bewilligung. Maßnahmen, die bereits vor Antragstellung begonnen wurden, werden nicht gefördert.
- 5.3 Der Antrag auf Gewährung eines Zuschusses ist schriftlich zu stellen. Dem Antrag sind Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 und eine Wohnflächenberechnung nach der WofIV sowie ein Lageplan beizufügen. Die baurechtliche Zulässigkeit und die evtl. barrieregeduzierte Gestaltung des Vorhabens sind zu bestätigen. Außerdem ist die Höhe der Nettokaltmiete anzugeben, zu der die Wohnung(en) erstmals vermietet werden soll(en).
- 5.4 Bei Vorliegen der Fördervoraussetzungen erteilt der Landkreis einen Bewilligungsbescheid. Der Zuschuss wird nur ausgezahlt, wenn die geförderte(n) Wohnung(en) innerhalb eines Jahres nach Bewilligung fertig gestellt worden ist/sind. Für einen Neubau gilt zusätzlich, dass innerhalb von vier Monaten nach Erteilung des Bewilligungsbescheides mit dem Bau begonnen wird.
- 5.5 Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach Vorlage des Mietvertrags mit einem Mieter, der durch eine Bescheinigung gemäß § 3 Absatz 2 NWoFG seine Berechtigung zum Bezug einer entsprechenden, mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung nachgewiesen hat, frühestens jedoch nach tatsächlichem Bezug der Wohnung durch diesen Mieter.
- 5.6 Mieterwechsel sind anzeigepflichtig. Nachfolgende Mieter haben ebenfalls ihre Wohnberechtigung nachzuweisen. Der Landkreis ist berechtigt, die zweckentsprechende Verwendung des Zuschusses zu prüfen.
- 5.7 Wird gegen die im Bewilligungsbescheid genannten Förderbestimmungen verstoßen, können die Fördermittel nach Nr. 6 der Verwaltungshandreichung 5.1 ganz oder teilweise zurückgefordert werden.
- 5.8 Kann der geförderte Wohnraum nicht (mehr) gemäß seinem Förderungszweck vermietet werden, kommt eine nachträgliche Freistellung in Betracht. Bei einer nachträglichen Freistellung von dem vorgesehenen Verwendungszweck kann (ggf. teilweise) vom Widerruf der Fördermittel abgesehen werden.

6 Bereitstellung der Fördermittel

Über die Höhe der für diesen Zweck zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel wird im Rahmen der Aufstellung des Haushaltsplans für das folgende Haushaltsjahr unter Berücksichtigung der aktuellen Haushaltslage jährlich entschieden.

7 Schlussbestimmungen

Die Änderung der Richtlinie tritt am 01.01.2019 in Kraft.