

Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Schaffung kleiner bezahlbarer Wohnungen

Zuletzt geändert durch Kreistagsbeschluss vom 19.09.2024

1 Zuwendungszweck, Rechtsgrundlage

- 1.1 Die Förderung nach dieser Richtlinie dient der Schaffung zusätzlicher kleiner Mietwohnungen im Kreisgebiet im unteren Preissegment für Haushalte mit geringem Einkommen.
- 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 Gefördert wird der Umbau sowie der Ausbau vorhandener Gebäude.

2 Förderungsvoraussetzung

- 2.1 Der Zuschuss dient zur Schaffung einer Wohnung von mindestens 30 m² und höchstens **55 m²** Wohnfläche; barriere-reduzierte Wohnungen dürfen bis zu **66 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 1 zu dieser Richtlinie beschrieben ist.
- 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 **zehn Jahre** vermietet.
- 2.5 Die Vermietung erfolgt während der ersten zehn Jahre nur
 - a) an Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins gemäß § 3 Absatz 2 des Niedersächsischen Wohnraumfördergesetzes vom 29.10.2009 (Nds. GVBl. Nr. 24 Seite 403) in der zurzeit gültigen Fassung (NWofG)¹,
 - b) an Leistungsbezieher nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG),
 - c) an zur Unterbringung von Leistungsbeziehern nach dem AsylbLG herangezogene kreisangehörige Kommunen zum Zwecke der Unterbringung von Asylbewerbern.
- 2.6 Der Mieter darf nicht mit dem Antragsteller verheiratet sein, in eingetragener Lebenspartnerschaft leben oder in gerader Linie verwandt oder verschwägert sein. Der Mieter darf zuvor nicht mit dem Antragsteller in einem Haushalt gelebt haben.
- 2.7 Die Nettokaltmiete darf die in Anlage 2 festgelegten Monatsbeträge nicht überschreiten.

¹ Höhe der Einkommensgrenzen:

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

- 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 BGB² 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

Antragsberechtigt sind natürliche **und juristische** Personen, die Eigentümer des jeweiligen Grundstücks sind, auf dem die Wohnungen geschaffen werden, bzw. grundstücksgleiche Rechte daran besitzen.

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 **30.000 €**, solange und soweit Haushaltsmittel für diesen Zweck zur Verfügung stehen.
- 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.

5 Antrags- und Bewilligungsverfahren

- 5.1 Mit Eingang eines Antrags wird dem vorzeitigen Maßnahmenbeginn zugestimmt. Aus der Zustimmung zu einem vorzeitigen Maßnahmenbeginn ergibt sich kein Anspruch auf Bewilligung. Maßnahmen, die bereits vor Antragstellung begonnen wurden, werden nicht gefördert.
- 5.2 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. barriere-reduzierte Gestaltung des Vorhabens sind zu bestätigen. Außerdem ist die Höhe der Nettokaltmiete anzugeben, zu der die Wohnung(en) erstmals vermietet werden soll(en).
- 5.3 Bei Vorliegen der Fördervoraussetzungen erteilt der Landkreis einen Bewilligungsbescheid. Der Zuschuss wird nur ausgezahlt, wenn die geförderte(n) Wohnung(en) innerhalb von zwei Jahren nach Bewilligung fertig gestellt worden ist/sind.
- 5.4 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.
- 5.5 Mieterwechsel sind anzeigepflichtig. Nachfolgende Mieter haben ebenfalls ihre Wohnberechtigung nachzuweisen. Der Landkreis ist berechtigt, die zweckentsprechende Verwendung des Zuschusses zu prüfen.

² Regelungen über die Miethöhe: §§ 558 und 559 BGB

- 5.6 Wird gegen die im Bewilligungsbescheid genannten Förderbestimmungen verstoßen, können die Fördermittel nach Nr. 6 der Verwaltungshandreichungen für die Gewährung von Zuschüssen und Zuweisungen aus Kreismitteln ganz oder teilweise zurückgefordert werden.
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

Diese Fassung der Richtlinie tritt am 01.10.2024 in Kraft.