



Verwaltungsleitung	Vorlagenart	Vorlagennummer
Verantwortlich: Vossers, Sigrid Datum: 29.05.2017	Beschlussvorlage	2017/167
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich		

Beratungsgegenstand:

Wohnbauförderung durch den Landkreis Lüneburg;
Änderung der Richtlinien

Produkt/e:

522-000 Wohnbauförderung

Beratungsfolge

Status	Datum	Gremium
Ö	13.06.2017	Ausschuss für Finanzen, Rechnungsprüfung, Personal und innere Angelegenheiten
N	19.06.2017	Kreisausschuss

Anlage/n:

1

Beschlussvorschlag: (alternativ 1. oder 2.)

1.

Die Wohnungsbauförderrichtlinie vom 15.5.2017 als Grundlage für die Wohnbauförderung im Landkreis Lüneburg wird wie folgt aktualisiert:

Unter Ziffer 4 werden die Sätze 4 und 5 gestrichen. Neu eingefügt werden folgende Sätze:

„Zuwendungen aus dem Wohnungsbauförderprogramm des Landkreises Lüneburg dürfen nur mit anderen kommunalen Förderprogrammen kumuliert werden, wenn dadurch eine weitere Senkung des Mietzinses um mindestens 0,50 €/qm Wohnfläche erreicht wird. Pro Antragsteller kann im jeweiligen Kalenderjahr zunächst nur eine maximale Fördersumme von 250.000 € bewilligt werden. Sollten am Ende des Kalenderjahres noch Fördermittel vorhanden sein, kann über diese Grenze hinaus gefördert werden bis maximal 500.000,- €. Zuwendungen werden in der Reihenfolge der Anträge gewährt.“

Unter Ziffer 7 wird nach Satz 3 folgender Satz eingefügt:

„Nimmt der Antragsteller neben Fördermitteln aus diesem Förderprogramm weitere Fördermittel aus kommunalen Förderprogrammen in Anspruch, so ist der Mietzins von 5,10 €/qm bzw. 6,50 €/qm um weitere 0,50 €/qm abzusenken.“

Der letzte Satz unter Ziffer 7 wird wie folgt ergänzt:

„, sofern nicht bereits nach anderen Förderprogrammen ein Belegrecht ausgeübt wird.“

2.

Die Wohnungsbauförderrichtlinie vom 15.5.2017 als Grundlage für die Wohnbauförderung im Landkreis Lüneburg wird wie folgt aktualisiert:

Unter Ziffer 4 werden die Sätze 4 und 5 gestrichen. Neu eingefügt werden folgende Sätze:

„Zuwendungen aus dem Wohnungsbauförderprogramm des Landkreises Lüneburg dürfen nur mit anderen

kommunalen Förderprogrammen kumuliert werden, wenn dadurch eine weitere Senkung des Mietzinses um mindestens 0,50 €/ qm Wohnfläche erreicht wird. Pro Antragsteller kann im jeweiligen Kalenderjahr zunächst nur eine maximale Fördersumme von 250.000 € bewilligt werden. Sollten am Ende des Kalenderjahres noch Fördermittel vorhanden sein, kann über diese Grenze hinaus gefördert werden bis maximal 500.000,- €. Übersteigt das Volumen der beantragten Fördermittel im Kalenderjahr die Summe der insgesamt in diesem Kalenderjahr zur Verfügung stehenden Fördermittel, so werden die Zuwendungen jeweils anteilig gekürzt.“

Unter Ziffer 7 wird nach Satz 3 folgender Satz eingefügt:

„Nimmt der Antragsteller neben Fördermitteln aus diesem Förderprogramm weitere Fördermittel aus kommunalen Förderprogrammen in Anspruch, so ist der Mietzins von 5,10 €/qm bzw. 6,50 €/qm um weitere 0,50 €/qm abzusenken.“

Der letzte Satz unter Ziffer 7 wird wie folgt ergänzt:

„sofern nicht bereits nach anderen Förderprogrammen ein Belegrecht ausgeübt wird.“

Sachlage:

Der Landkreis Lüneburg hat im Rahmen der Wohnbauförderung einen Förderbetrag von je 500.000,- € jährlich zur Verfügung gestellt. Die Vergabe der Fördermittel erfolgt auf Grundlage der Wohnungsbauförderrichtlinie des Landkreises Lüneburg (Stand 1.8.2016).

Bei der Anwendung der Förderkriterien dieser Richtlinie hat sich gezeigt, dass die Formulierungen unter Ziffer 4 zum Teil unklar sind und die Hansestadt unangemessen benachteiligen. Dies soll durch die Neuformulierung beseitigt werden.

Ein Ausschluss von Vorhaben auf dem Gebiet der Hansestadt nur wegen der Existenz eines eigenen kommunalen Förderprogramms stellt eine unangemessene Benachteiligung dar und ist rechtlich nicht zulässig.

Ziel bleibt es aber, eine Doppelförderung ohne weitere Mietzinssenkung, also reine „Mitnahmeeffekte“ auszuschließen. Daher soll eine Kumulierung mit anderen kommunalen Förderprogrammen nur bei einer weiteren Senkung des Mietzinses um 0,50 €/ qm Wohnfläche zulässig sein.

Damit die zur Verfügung stehenden Mittel nicht allein durch große Wohnungsbauprojekte auf dem Gebiet der Hansestadt aufgezehrt werden, wird die Fördersumme auf einen Maximalbetrag von zunächst 250.000,- € pro Antragsteller und Kalenderjahr begrenzt. So wird sichergestellt, dass die Fördermittel auf verschiedene Antragsteller aufgeteilt werden können und auch in der Fläche landen.

Sollten am Ende des Kalenderjahres noch Fördermittel vorhanden sein, kann über diese Grenze hinaus gefördert werden bis maximal 500.000,- €.

Zum Verfahren muss eine Entscheidung getroffen werden, ob das Windhundprinzip gelten soll oder ob die Zuwendungen jeweils anteilig gekürzt werden sollen, wenn das Volumen der beantragten Fördermittel im Kalenderjahr die Summe der insgesamt in diesem Kalenderjahr zur Verfügung stehenden Fördermittel übersteigt.

Daher bietet die Beschlussvorlage folgende Alternativen:

Zuwendungen werden in der Reihenfolge der Anträge gewährt.

oder

Übersteigt das Volumen der beantragten Fördermittel im Kalenderjahr die Summe der insgesamt in diesem Kalenderjahr zur Verfügung stehenden Fördermittel, so werden die Zuwendungen jeweils anteilig gekürzt.

Da in den Förderbedingungen der N-Bank bereits Belegungsrechte festgelegt sind, ist ein Belegungsrecht des Landkreises nur subsidiär erforderlich. Dem wird durch die Ergänzung unter Ziffer 7 Rechnung getragen.

Zur besseren Übersicht ist der Entwurf der aktualisierten Wohnungsbauförderrichtlinie mit den gekennzeichneten Änderungen als Anlage beigefügt.



Wohnungsbauförderrichtlinie des Landkreises Lüneburg

1. Förderzweck, Rechtsgrundlage:

Der Landkreis Lüneburg gewährt nach Maßgabe dieser Richtlinie auf Antrag Zuschüsse für Maßnahmen der sozialen Mietwohnraumförderung auf dem Kreisgebiet.

Die Wohnraumförderung nach dieser Richtlinie stellt eine freiwillige Leistung des Landkreises Lüneburg dar. Ein Rechtsanspruch auf Gewährung der Förderung besteht nicht. Der Landkreis Lüneburg entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

2. Fördergegenstand:

Gefördert werden Maßnahmen

- im Mietwohnungsbau analog Nr. 2.1.1. a) Wohnraumförderbestimmungen (WFB) (Neubau) und analog Nr. 2.1.1. b) WFB (Ausbau/Umbau oder Erweiterung zur Schaffung neuen Wohnraums) für Haushalte, deren Gesamteinkommen die im Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetz (NWoFG) bzw. deren Durchführungsverordnung (DVO – NwoFG) genannten Einkommensgrenzen nicht übersteigen.
- zur Verlängerung von Mietpreisbindungen mit Belegungsrechten für Bestandswohnungen

Angemessene Wohnungsgrößen

Als angemessene Wohnungsgrößen gelten die Angaben zu den Wohnflächen nach Nr. 7.1 a) WFB.

3. Antragsberechtigte:

Anträge für Maßnahmen der sozialen Mietwohnraumförderung können vom Eigentümer oder Erbbauberechtigten eines geeigneten Grundstücks gestellt werden. Dies können natürliche und juristische Personen des öffentlichen und privaten Rechts sowie Personengesellschaften als Eigentümer, Investoren und Verfügungsberechtigte von Mietwohnraum sein.

4. Fördergrundsätze und –voraussetzungen:

Das Förderprogramm des Landkreises Lüneburg ergänzt in der Regel die Landesförderung nach dem Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetz. Dementsprechend soll ein positiver Bescheid über eine entsprechende Förderung für den „Neubau von Mietwohnungen sowie bei Ersatzbaumaßnahmen in Verbindung mit Abriss oder Teilrückbau von unwirtschaftlichen Mietwohngebäuden“ vorliegen. Sofern ein Antragsberechtigter bei Umbaumaßnahmen seiner Immobilie in preisgünstigen Mietwohnraum keinen Antrag auf Landesförderung bei der NBank gestellt hat, gelten die in dem Programm genannten Rechtsgrundlagen entsprechend.

Zuwendungen aus dem Wohnungsbauförderprogramm des Landkreises Lüneburg dürfen nicht mit denen der Hansestadt Lüneburg kumuliert werden. Nur nach Vorlage eines ablehnenden Bescheids auf Grund erschöpfter Haushaltsmittel kommt eine Förderung nach diesem Programm in Betracht. Zuwendungen aus dem Wohnungsbauförderprogramm des Landkreises Lüneburg dürfen nur mit anderen kommunalen Förderprogrammen kumuliert werden, wenn dadurch eine weitere Senkung des Mietzinses um mindestens 0,50 €/ qm Wohnfläche erreicht wird.

Pro Antragsteller kann im jeweiligen Kalenderjahr zunächst nur eine maximale Fördersumme von 250.000 € bewilligt werden. Sollten am Ende des Kalenderjahres noch Fördermittel vorhanden sein, kann über diese Grenze hinaus gefördert werden bis maximal 500.000,- €.

Zuwendungen werden in der Reihenfolge der Anträge gewährt.

oder

Übersteigt das Volumen der beantragten Fördermittel im Kalenderjahr die Summe der insgesamt in diesem Kalenderjahr zur Verfügung stehenden Fördermittel, so werden die Zuwendungen jeweils anteilig gekürzt.

-Für die Verlängerung von Mietpreisbindungen und Belegungsrechten im Bestand gelten die Regelungen zu den Mietpreis- und Belegungsbindungen analog.

Der Landkreis Lüneburg hat das Recht, im Einvernehmen mit dem Vermieter/der Vermieterin Wohnberechtigte zu benennen. Der Vermieter/die Vermieterin hat ebenfalls das Recht, Wohnungssuchende vorzuschlagen. Über die Vergabe der geförderten Wohnung entscheidet der Landkreis Lüneburg, sofern nicht bereits nach anderen Förderprogrammen ein Belegrecht ausgeübt wird.

8. Auszahlung der Fördermittel:

Der Zuschuss wird wie folgt ausgezahlt:

- 90% nach Fertigstellung der Neu-, Aus-, Um- oder Erweiterungsbaumaßnahme
- 10% nach Belegung

9. Abwicklung:

Der/die Zuschussempfänger/in ist verpflichtet, dem Landkreis Lüneburg den Baubeginn und die Fertigstellung anzuzeigen. Mit den Bauarbeiten ist spätestens sechs Monate nach Bescheiderteilung zu beginnen.

Der Landkreis Lüneburg behält sich die Prüfung der Einhaltung der Fördervoraussetzungen vor. Für die Prüfung hat der/die Zuschussempfänger/in jederzeit Auskunft zu erteilen, die geforderten Unterlagen vorzulegen und Zugang zu dem geförderten Objekt zu ermöglichen.

a) Verkauf und Rechtsnachfolge, Umwandlung in Wohneigentum

Bei einer Veräußerung geförderter Wohnungen während der Bindungszeit nach diesem Programm sind die aus der Förderung resultierenden Bindungen auf den/die Rechtsnachfolger/in zu übertragen.

Nach diesem Programm geförderte Wohnungen dürfen während der Bindungslaufzeit nicht in Wohneigentum umgewandelt werden.

b) Vorzeitige Beendigung von Bindungen

Wird der Baukostenzuschuss zurückbezahlt, enden die Bindungen nach diesem Programm.

c) Zweckwidrige Mittelverwendung und Auflagenverstöße

Für Rücknahme und Widerruf von Bewilligungsbescheiden finden die §§ 48ff VwVfG Anwendung.

10. Inkrafttreten

Das Wohnungsbauförderprogramm des Landkreises Lüneburg tritt zum 20. Juni 15. August 2017 in Kraft und ist gültig bis zum 31. Dezember 2017.