



Verwaltungsleitung	Vorlagenart	Vorlagennummer
Verantwortlich: Vossers, Sigrid Datum: 20.03.2019	<b>Beschlussvorlage</b>	<b>2019/104</b>
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich		

**Beratungsgegenstand:**

Aktualisierung der Wohnungsbauförderrichtlinie des Landkreises Lüneburg vom 20.06.2017

**Produkt/e:**

522-000 Wohnbauförderung

**Beratungsfolge:**

Status Datum Gremium

Ö 01.04.2019 Ausschuss für Wirtschaft, Touristik, Verkehrsplanung und ÖPNV

N 29.04.2019 Kreisausschuss

**Anlage/n:**

1

**Beschlussvorschlag:**

Die Wohnungsbauförderrichtlinie des Landkreises Lüneburg vom 20.06.2017 wird in der aktualisierten Fassung beschlossen.

**Sachlage:**

Um nach Ablauf der Richtlinie zum 31.12.2018 weiter Förderanträge bewilligen zu können, ist die Streichung der Befristung erforderlich. Zudem sind Anpassungen an veränderte Förderbedingungen der NBank erforderlich.



LANDKREIS LÜNEBURG  
DER LANDRAT

## Änderung vom 13.03.2019

### 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 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 des Eingangs der Anträge gewährt.

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

#### 5. Fördermodule und Förderhöhen:

- Direkter und einmaliger Baukostenzuschuss:
  - für Wohnungsgrößen zwischen 35 m<sup>2</sup> und 50 m<sup>2</sup> je 8.000,00 €
  - für Wohnungsgrößen zwischen 51 m<sup>2</sup> und 60 m<sup>2</sup> je 9.000,00 €
  - für Wohnungsgrößen zwischen 61 m<sup>2</sup> und 75 m<sup>2</sup> je 10.000,00 €
  - für Wohnungsgrößen zwischen 76 m<sup>2</sup> und 85 m<sup>2</sup> je 11.000,00 €
  - für Wohnungsgrößen ab 86 m<sup>2</sup> je 12.000,00 €
  
- Für die Verlängerung einer bereits bestehenden Mietpreisbindung mit Belegungsrechten wird ein Betrag von 200,00 € je Wohnung und Jahr der Verlängerung gewährt. Die Verlängerung muss mindestens 10 Jahre betragen.

#### 6. Antragsverfahren:

Die Anträge sind vor Baubeginn zu stellen beim:                   Landkreis Lüneburg  
Auf dem Michaeliskloster 4  
21335 Lüneburg

Im Einzelfall darf vor Bewilligung der Förderung auf eigenes Risiko der Antragstellerin/des Antragstellers mit der Baumaßnahme begonnen werden, wenn der Landkreis Lüneburg den Antrag auf vorzeitigen Baubeginn schriftlich genehmigt hat. Aus der Genehmigung des vorzeitigen Baubeginns entsteht kein Rechtsanspruch auf Gewährung einer Förderung.

Anträge auf Gewährung dürfen im Einzelfall auch rückwirkend gestellt werden, sofern Objekte noch nicht fertiggestellt sind und der Baubeginn vor Inkrafttreten der Richtlinie datiert.

#### 7. Miet- und Belegungsbindungen, Belegrechte:

Die Dauer der Miet- und Belegungsbindungen beträgt 20 Jahre. Die Bindungen beginnen mit dem bestimmungsgemäßen Bezug der geförderten Wohnung.

##### Miete:

Die Nettokaltmiete für geförderte Wohnungen darf die höchstzulässige Eingangsmiete für Berechtigte mit niedrigem Einkommen nach § 3 Abs. 2 NWoFG von derzeit

- 5,60 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche je Monat abzüglich 0,50 €/m<sup>2</sup> bei Inanspruchnahme einer Förderung nach diesem Programm = 5,10 €/m<sup>2</sup>

und nach § 5 Abs. 2 DVO-NWoFG von derzeit

- 7,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche je Monat abzüglich 0,50 €/m<sup>2</sup> bei Inanspruchnahme einer Förderung nach diesem Programm = 6,50 €/m<sup>2</sup>

nicht überschreiten und ist für vier Jahre festgelegt.

Bei Veränderungen der Förderbedingungen der NBank sind die zulässigen Mietobergrenzen an die aktuellen Eingangsmieten nach §§ 3 und 5 NWoFG anzupassen.

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 abzusenkten.

Mieterhöhungen sind nach Maßgabe der §§ 558 und 559 BGB ab dem 4. Jahr im Umfang von 2 % pro Jahr möglich. Staffelmieten sind unzulässig.

#### Belegrechte

Durch die Förderung von Wohnraum im Rahmen dieser Richtlinie wird ein Belegrecht im Einvernehmen wirksam.

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 2017 in Kraft.

**Streichung Befristung**