



Fachbereich Soziales	Vorlagenart	Vorlagennummer
Verantwortlich: Wiese, Martin Datum: 04.08.2016	Beschlussvorlage	2016/106
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich		

Beratungsgegenstand:

Wohnbauförderung durch den Landkreis Lüneburg (im Stand der 3. Aktualisierung vom 04.08.2016)

Produkt/e:

Beratungsfolge

Status	Datum	Gremium
Ö	03.05.2016	Ausschuss für Finanzen, Rechnungsprüfung, Personal und innere Angelegenheiten
N	06.06.2016	Kreisausschuss
Ö	20.06.2016	Kreistag
Ö	09.08.2016	Ausschuss für Finanzen, Rechnungsprüfung, Personal und innere Angelegenheiten
N		Kreisausschuss

Anlage/n:

Förderrichtlinie des Landkreises Lüneburg, Stand 01.08.2016

Beschlussvorschlag:

Der Landkreis Lüneburg stellt im Rahmen der Wohnbauförderung einen Förderbetrag in Höhe von 500.000,00 € zur Verfügung. Die Vergabe erfolgt auf Grundlage der beigefügten Förderrichtlinie.

Ergänzender Beschlussvorschlag vom 07.06.16:

Der Landkreis Lüneburg stellt im Rahmen der Wohnbauförderung einen Förderbetrag in Höhe von 500.000,00 € zur Verfügung. Die Vergabe erfolgt auf Grundlage der von einer Arbeitsgruppe vorzubereitenden Förderrichtlinie.

Die Arbeitsgruppe setzt sich wie folgt zusammen:

SPD-Fraktion – 2 Mitglieder –

KTA Kamp, KTA Dr. Bonin

CDU/Wald-Fraktion – 2 Mitglieder –

KTA Heuer, KTA Blume

Linke-Fraktion – 1 Mitglied –

KTA Stoll

Grüne-Fraktion – 1 Mitglied –

KTA Bauschke

Die Unabhängigen-Fraktion – 1 Mitglied –

KTA Gödecke

FDP-Fraktion – 1 Mitglied –

KTA Plaschka

Ergänzender Beschlussvorschlag vom 01.08.16:

Die Verwaltung wird ermächtigt, auf Grundlage der noch nachzureichenden Förderrichtlinie sozialen Wohnungsbau mit einem Betrag von 500.000 Euro im Jahr 2016 und einem noch zu beziffernden Betrag in 2017 zu fördern

Sachlage:

Der Kreistag hat im Rahmen der Haushaltsplanberatungen 2016 bei Produkt „522-000 Wohnbauförderung“ einen Betrag in Höhe von 500.000,00 € zur Verfügung gestellt.

Hintergrund dieser Veranschlagung war die Erkenntnis, dass es in der Region Lüneburg, insbesondere in der Hansestadt und den stadtrandnahen Gemeinden für Menschen mit niedrigem Einkommen kaum möglich ist, bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Diese Situation wird sich, wenn nicht gegengesteuert wird, in den kommenden Jahren noch verschärfen. Dies hat seinen Grund darin, dass die Region Lüneburg seit jeher Zuzugsgebiet ist und auch in den Jahren, in denen es in Niedersachsen zu einem Einwohnerschwund kam, weiterhin steigende Einwohnerzahlen zu verzeichnen hatte. Mittel- bis langfristig ist davon auszugehen, dass dieser Trend anhält.

Festzustellen ist allerdings, dass im Bereich Wohnungsbau – soweit es um bezahlbaren Wohnraum für Menschen mit niedrigem Einkommen geht – dieser Trend nicht mitgegangen worden ist.

Aus diesem Grund wird der Landkreis Lüneburg auf Grundlage zur Verfügung stehender Haushaltsmittel zukünftig finanzielle Wohnbauförderung vornehmen.

Grundlage dieser Förderung wird eine Förderrichtlinie sein. Diese soll sich, um einen Gleichklang im Landkreis Lüneburg herzustellen, weitgehend an der in diesem Jahr verabschiedeten Förderrichtlinie der Hansestadt Lüneburg orientieren.

Wegen gewisser Besonderheiten im Kreisgebiet ist diese aber noch in bestimmten Bereichen zu modifizieren. Der Entwurf der Förderrichtlinie wird verwaltungsseitig rechtzeitig vor der Sitzung nachgereicht und in der Sitzung vorgestellt.

Die Förderung des Landkreises Lüneburg soll sich im Wesentlichen auf die Fläche des Landkreises Lüneburg (also ohne Hansestadt) beschränken. Dies deshalb, weil die Hansestadt eine eigene Förderrichtlinie verabschiedet hat und insoweit eine Doppelförderung nicht in Betracht kommen kann. Dessen ungeachtet soll allerdings für den Fall, dass die von der Hansestadt bereitgestellten Mittel nicht ausreichen, um alle Anträge zu befriedigen, auch für Antragsteller aus der Hansestadt die Möglichkeit bestehen, aus der Richtlinie des Landkreises gefördert zu werden.

Ein Förderanspruch besteht nicht. Insoweit wird eine Förderung in den kommenden Jahren immer von der Höhe des zur Verfügung gestellten Haushaltsvolumens abhängen.

Ergänzende Sachlage vom 07.06.2016:

Im Nachgang zur Kreisausschusssitzung am 09.05.2016 teilen die übrigen Fraktionen ihre Mitglieder für die Arbeitsgruppe zur vorzubereitenden Förderrichtlinie mit:

Grüne-Fraktion – 1 Mitglied –
KTA Bauschke

Die Unabhängigen-Fraktion – 1 Mitglied –

KTA Gödecke

FDP-Fraktion – 1 Mitglied –

KTA Plaschka

Ergänzende Sachlage vom 01.08.2016:

Die in der letzten Ausschusssitzung beschlossene Arbeitsgruppe zur Modifizierung der bereits vorgelegten Förderrichtlinie hat getagt.

Als Ergebnis wurde beschlossen, eine stark vereinfachte Förderrichtlinie zu erstellen. Diese Richtlinie wird Ihnen zur Beschlussfassung nachgereicht.

Ergänzende Sachlage vom 04.08.2016:

Die Verwaltung reicht die Anlage „Förderrichtlinie des Landkreises Lüneburg, Stand 01.08.2016“ nach.



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

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 **XX** in Kraft.

Anlage

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

2. Fördergegenstand und bauliche Maßnahmen

2.1 Gegenstand der Förderung i.S. des § 2 Abs. 1 NWoFG sind der Wohnungsbau, die Modernisierung von Wohnraum sowie der Erwerb vorhandenen Wohnraumes zur Eigennutzung.

2.1.1 Wohnungsbau ist das Schaffen von Wohnraum durch

- a) Baumaßnahmen, durch die Wohnraum in einem neuen selbständigen Gebäude geschaffen wird (Neubau),
- b) Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden, durch die unter wesentlichem Bauaufwand (mindestens ein Drittel vergleichbarer Neubaukosten) Wohnraum geschaffen wird (Ausbau, Umbau oder Erweiterung)

7. Angemessene Wohnungsgrößen

7.1 Für die Bemessung der angemessenen Wohnungsgrößen gelten die Regelungen der WoFIV sowie die nachfolgend genannten Wohnflächen:

- a) bei Mietwohnungen
 - für Alleinstehende bis 50 m²,
 - für zwei Haushaltsmitglieder bis 60 m²,
 - für drei Haushaltsmitglieder bis 75 m²,
 - für vier Haushaltsmitglieder bis 85 m²,
 - für jedes weitere Haushaltsmitglied bis 10 m² zusätzlich;

Niedersächsisches Wohnraumfördergesetz (NWoFG)

§ 3 Einkommensgrenze

(2) ¹Die Einkommensgrenze beträgt

1. für einen Einpersonenhaushalt 17 000 Euro,
2. für einen Zweipersonenhaushalt 23 000 Euro.

²Für jede weitere zum Haushalt rechnende Person im Sinne des § 5 erhöht sich die Einkommensgrenze nach Satz 1 Nr. 2 um 3 000 Euro. ³Die Einkommensgrenze nach Satz 1 oder Satz 2 erhöht sich für jedes zum Haushalt rechnende Kind im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes um weitere 3 000 Euro.

Verordnung zur Durchführung des Niedersächsischen Wohnraumfördergesetzes (DVO-NWoFG)

§ 5 Einkommensgrenzen bei der Förderung von Mietwohnraum

(2) Im Übrigen darf in der Förderentscheidung nach § 6 Abs. 1 NWoFG zugelassen werden, dass die in § 3 Abs. 2 NWoFG bestimmten Einkommensgrenzen überschritten werden

1. bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen bei Mietwohnraum um bis zu 20 Prozent,
2. bei der Schaffung von Mietwohnraum
 - a) in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet,

- b) in einem Gebiet, in dem vorbereitende Untersuchungen nach § 141 des Baugesetzbuchs (BauGB) eingeleitet worden sind,
 - c) in einem Erhaltungsgebiet nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB,
 - d) in einem Gebiet, in dem bisher Unterkünfte für Obdachlose vorhanden waren, oder
 - e) in einem Gebiet mit einem kommunalen Wohnraumversorgungskonzept oder einem städtebaulichen Entwicklungskonzept (Fördergebiete)
- 3. um bis zu 60 Prozent und
 - 4. bei der Schaffung von Mietwohnraum für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung um bis zu 60 Prozent.

Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG)

§ 48 Rücknahme eines rechtswidrigen Verwaltungsaktes

(1) Ein rechtswidriger Verwaltungsakt kann, auch nachdem er unanfechtbar geworden ist, ganz oder teilweise mit Wirkung für die Zukunft oder für die Vergangenheit zurückgenommen werden. Ein Verwaltungsakt, der ein Recht oder einen rechtlich erheblichen Vorteil begründet oder bestätigt hat (begünstigender Verwaltungsakt), darf nur unter den Einschränkungen der Absätze 2 bis 4 zurückgenommen werden.

(2) Ein rechtswidriger Verwaltungsakt, der eine einmalige oder laufende Geldleistung oder teilbare Sachleistung gewährt oder hierfür Voraussetzung ist, darf nicht zurückgenommen werden, soweit der Begünstigte auf den Bestand des Verwaltungsaktes vertraut hat und sein Vertrauen unter Abwägung mit dem öffentlichen Interesse an einer Rücknahme schutzwürdig ist. Das Vertrauen ist in der Regel schutzwürdig, wenn der Begünstigte gewährte Leistungen verbraucht oder eine Vermögensdisposition getroffen hat, die er nicht mehr oder nur unter unzumutbaren Nachteilen rückgängig machen kann. Auf Vertrauen kann sich der Begünstigte nicht berufen, wenn er

1. den Verwaltungsakt durch arglistige Täuschung, Drohung oder Bestechung erwirkt hat;
2. den Verwaltungsakt durch Angaben erwirkt hat, die in wesentlicher Beziehung unrichtig oder unvollständig waren;
3. die Rechtswidrigkeit des Verwaltungsaktes kannte oder infolge grober Fahrlässigkeit nicht kannte.

In den Fällen des Satzes 3 wird der Verwaltungsakt in der Regel mit Wirkung für die Vergangenheit zurückgenommen.

(3) Wird ein rechtswidriger Verwaltungsakt, der nicht unter Absatz 2 fällt, zurückgenommen, so hat die Behörde dem Betroffenen auf Antrag den Vermögensnachteil auszugleichen, den dieser dadurch erleidet, dass er auf den Bestand des Verwaltungsaktes vertraut hat, soweit sein Vertrauen unter Abwägung mit dem öffentlichen Interesse schutzwürdig ist. Absatz 2 Satz 3 ist anzuwenden. Der Vermögensnachteil ist jedoch nicht über den Betrag des Interesses hinaus zu ersetzen, das der Betroffene an dem Bestand des Verwaltungsaktes hat. Der auszugleichende Vermögensnachteil wird durch die Behörde festgesetzt. Der Anspruch kann nur innerhalb eines Jahres geltend gemacht werden; die Frist beginnt, sobald die Behörde den Betroffenen auf sie hingewiesen hat.

(4) Erhält die Behörde von Tatsachen Kenntnis, welche die Rücknahme eines rechtswidrigen Verwaltungsaktes rechtfertigen, so ist die Rücknahme nur innerhalb eines Jahres seit dem Zeitpunkt der Kenntnisnahme zulässig. Dies gilt nicht im Falle des Absatzes 2 Satz 3 Nr. 1.

(5) Über die Rücknahme entscheidet nach Unanfechtbarkeit des Verwaltungsaktes die nach § 3 zuständige Behörde; dies gilt auch dann, wenn der zurückzunehmende Verwaltungsakt von einer anderen Behörde erlassen worden ist.

§ 49 Widerruf eines rechtmäßigen Verwaltungsaktes

(1) Ein rechtmäßiger nicht begünstigender Verwaltungsakt kann, auch nachdem er unanfechtbar geworden ist, ganz oder teilweise mit Wirkung für die Zukunft widerrufen werden, außer wenn ein Verwaltungsakt gleichen Inhalts erneut erlassen werden müsste oder aus anderen Gründen ein Widerruf unzulässig ist.

(2) Ein rechtmäßiger begünstigender Verwaltungsakt darf, auch nachdem er unanfechtbar geworden ist, ganz oder teilweise mit Wirkung für die Zukunft nur widerrufen werden,

1. wenn der Widerruf durch Rechtsvorschrift zugelassen oder im Verwaltungsakt vorbehalten ist;

2. wenn mit dem Verwaltungsakt eine Auflage verbunden ist und der Begünstigte diese nicht oder nicht innerhalb einer ihm gesetzten Frist erfüllt hat;
3. wenn die Behörde auf Grund nachträglich eingetretener Tatsachen berechtigt wäre, den Verwaltungsakt nicht zu erlassen, und wenn ohne den Widerruf das öffentliche Interesse gefährdet würde;
4. wenn die Behörde auf Grund einer geänderten Rechtsvorschrift berechtigt wäre, den Verwaltungsakt nicht zu erlassen, soweit der Begünstigte von der Vergünstigung noch keinen Gebrauch gemacht oder auf Grund des Verwaltungsaktes noch keine Leistungen empfangen hat, und wenn ohne den Widerruf das öffentliche Interesse gefährdet würde;
5. um schwere Nachteile für das Gemeinwohl zu verhüten oder zu beseitigen.

§ 48 Abs. 4 gilt entsprechend.

(3) Ein rechtmäßiger Verwaltungsakt, der eine einmalige oder laufende Geldleistung oder teilbare Sachleistung zur Erfüllung eines bestimmten Zwecks gewährt oder hierfür Voraussetzung ist, kann, auch nachdem er unanfechtbar geworden ist, ganz oder teilweise auch mit Wirkung für die Vergangenheit widerrufen werden,

1. wenn die Leistung nicht, nicht alsbald nach der Erbringung oder nicht mehr für den in dem Verwaltungsakt bestimmten Zweck verwendet wird;
2. wenn mit dem Verwaltungsakt eine Auflage verbunden ist und der Begünstigte diese nicht oder nicht innerhalb einer ihm gesetzten Frist erfüllt hat.

§ 48 Abs. 4 gilt entsprechend.

(4) Der widerrufenen Verwaltungsakt wird mit dem Wirksamwerden des Widerrufs unwirksam, wenn die Behörde keinen anderen Zeitpunkt bestimmt.

(5) Über den Widerruf entscheidet nach Unanfechtbarkeit des Verwaltungsaktes die nach § 3 zuständige Behörde; dies gilt auch dann, wenn der zu widerrufende Verwaltungsakt von einer anderen Behörde erlassen worden ist.

(6) Wird ein begünstigender Verwaltungsakt in den Fällen des Absatzes 2 Nr. 3 bis 5 widerrufen, so hat die Behörde den Betroffenen auf Antrag für den Vermögensnachteil zu entschädigen, den dieser dadurch erleidet, dass er auf den Bestand des Verwaltungsaktes vertraut hat, soweit sein Vertrauen schutzwürdig ist. § 48 Abs. 3 Satz 3 bis 5 gilt entsprechend. Für Streitigkeiten über die Entschädigung ist der ordentliche Rechtsweg gegeben.

§ 49a Erstattung, Verzinsung

(1) Soweit ein Verwaltungsakt mit Wirkung für die Vergangenheit zurückgenommen oder widerrufen worden oder infolge Eintritts einer auflösenden Bedingung unwirksam geworden ist, sind bereits erbrachte Leistungen zu erstatten. Die zu erstattende Leistung ist durch schriftlichen Verwaltungsakt festzusetzen.

(2) Für den Umfang der Erstattung mit Ausnahme der Verzinsung gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung entsprechend. Auf den Wegfall der Bereicherung kann sich der Begünstigte nicht berufen, soweit er die Umstände kannte oder infolge grober Fahrlässigkeit nicht kannte, die zur Rücknahme, zum Widerruf oder zur Unwirksamkeit des Verwaltungsaktes geführt haben.

(3) Der zu erstattende Betrag ist vom Eintritt der Unwirksamkeit des Verwaltungsaktes an mit fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz jährlich zu verzinsen. Von der Geltendmachung des Zinsanspruchs kann insbesondere dann abgesehen werden, wenn der Begünstigte die Umstände, die zur Rücknahme, zum Widerruf oder zur Unwirksamkeit des Verwaltungsaktes geführt haben, nicht zu vertreten hat und den zu erstattenden Betrag innerhalb der von der Behörde festgesetzten Frist leistet.

(4) Wird eine Leistung nicht alsbald nach der Auszahlung für den bestimmten Zweck verwendet, so können für die Zeit bis zur zweckentsprechenden Verwendung Zinsen nach Absatz 3 Satz 1 verlangt werden. Entsprechendes gilt, soweit eine Leistung in Anspruch genommen wird, obwohl andere Mittel anteilig oder vorrangig einzusetzen sind. § 49 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 bleibt unberührt.