



Niedersächsisches Ministerialblatt

76. (81.) Jahrgang

Hannover, den 1. Juli 2026

Nummer 316

Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Bauen

Verwaltungsvorschrift zum Vollzug der §§ 5 und 7 bis 14 des Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetzes (VV NWoFG)

RdErl. d. MW v. 25.06.2026 – 60-25100/70/00 –

– VORIS 23400 –

Inhaltsübersicht

1. Regelungsbereich
2. Begriffsbestimmungen
3. Zusammenarbeit der Wohnraumförderstellen und der Bewilligungsbehörde
4. Elektronische Erfassung von gefördertem Wohnraum und Berichterstattung
5. Zu § 5 Haushalt
6. Zu § 7 – Belegungsbindung
 - 6.1 Zu § 7 Abs. 1 – Belegungsbindung, Grundsätze
 - 6.2 Zu § 7 Abs. 2 und 3 – Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf, Benennungsrecht
 - 6.3 Zu § 7 Abs. 4 – Sanktionen
7. Zu § 8 Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins
 - 7.1 Zu § 8 Abs. 1 – Wohnberechtigungsschein für ausländische Wohnungssuchende
 - 7.2 Zu § 8 Abs. 2, 3 und 5 – Angemessene Größe des Wohnraums
 - 7.3 Zu § 8 Abs. 7 – Missbrauch
8. Zu § 9 – Mietbindung
9. Zu § 11 – Freistellung und Änderung von Belegungs- und Mietbindungen
 - 9.1 Zu § 11 – Verfahren bei Freistellung und Änderung von Belegungs- und Mietbindungen
 - 9.2 Zu § 11 Abs. 1 – Dauer und Umfang der Freistellung
 - 9.3 Zu § 11 Abs. 2 – Ausgleichsleistungen bei Freistellungen
 - 9.4 Zu § 11 Abs. 3 – Änderung von Belegungs- und Mietbindungen, Entlassung
10. Schlussbestimmungen

Die im nachstehenden Verzeichnis mit ihrer amtlichen Abkürzung und ihrer Kurzbezeichnung oder vollen Bezeichnung aufgeführten Gesetze finden in der jeweils geltenden Fassung Anwendung:

AsylG	Asylgesetz
AufenthG	Aufenthaltsgesetz
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
EStG	Einkommensteuergesetz
NWoFG	Niedersächsisches Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetz
SGB IX	Neuntes Buch des Sozialgesetzbuchs – Rehabilitation und Teilhabe von Menschen mit Behinderungen
II. WoBauG	Zweites Wohnungsbaugesetz
WoBindG	Wohnungsbindungsgesetz
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz

1. Regelungsbereich

Diese Verwaltungsvorschriften dienen der Gewährleistung einer landeseinheitlichen Anwendung der §§ 5 und 7 bis 14 NWoFG. Sie enthalten insbesondere Regelungen zur Sicherstellung der Zweckbestimmung von in die Förderung einbezogenem Mietwohnraum, zur Überwachung der Einhaltung der Miet- und Belegungsbindungen sowie zur Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins. Des Weiteren wird mit diesen Verwaltungsvorschriften die Berichterstattung über den Bestand der in einer Bindung stehenden geförderten Wohnungen in Niedersachsen geregelt. Diese Verwaltungsvorschriften regeln nicht die Gewährung von Zuwendungen zur sozialen Wohnraumförderung; diesbezügliche Bestimmungen enthalten die jeweils geltenden Förderrichtlinien des Landes.

2. Begriffsbestimmungen

Für diesen RdErl. gelten folgende Begriffsbestimmungen:

2.1 Bewilligungsbehörde:

Bewilligungsbehörde ist die Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank).

2.2 Menschen mit Behinderungen:

Menschen mit Behinderungen sind solche gemäß § 2 Abs. 1 SGB IX. Als Menschen mit Behinderungen gelten unbeschadet der gesetzlichen Definition Personen mit einem Grad der Behinderung von mindestens 50 sowie hilfe- und pflegebedürftige Personen mit Pflegegrad 2 oder höher.

2.3 Wohnraumförderstelle:

Der Begriff Wohnraumförderstelle bezeichnet die nach § 21 Abs. 1 Satz 1 NWoFG zuständige Stelle.

2.4 Wohnraumversorgungskonzept:

Wohnraumversorgungskonzept bezeichnet ein strategisches Planungsinstrument der Kommunen, um den Bedarf an Wohnraum in einer bestimmten Region zu analysieren und geeignete Maßnahmen zur Sicherstellung einer ausreichenden Wohnraumversorgung abzuleiten. Ein Wohnraumversorgungskonzept enthält in der Regel eine Bestandsaufnahme und eine Bedarfsabschätzung für den örtlichen Wohnungsmarkt, darunter Aussagen zur Versorgung mit sozial gefördertem Wohnraum und zum Neubaubedarf sowie Zielsetzungen, Handlungsempfehlungen und Maßnahmen für die örtliche Wohnraumversorgung.

3. Zusammenarbeit der Wohnraumförderstellen und der Bewilligungsbehörde

3.1 Um die Ziele des NWoFG und das jeweilige Förderziel zu erreichen, arbeiten die Wohnraumförderstellen und die Bewilligungsbehörde zusammen. Sie unterrichten einander über Angelegenheiten von grundsätzlicher Bedeutung und tauschen Informationen aus, die zur Wahrnehmung ihrer Aufgaben jeweils notwendig sind.

3.2 Die Bewilligungsbehörde unterrichtet die zuständige Wohnraumförderstelle insbesondere unverzüglich über jede Änderung von maßgeblichen Umständen, die Auswirkungen auf die Dauer der Belegungs- und Mietbindungen von geförderten Wohnungen haben. Ändert sich in der Folge das Ende der Belegungs- und Mietbindung des Wohnraums, teilt die Wohnraumförderstelle dies der Zuwendungsempfängerin oder dem Zuwendungsempfänger mit.

3.3 Die Wohnraumförderstellen informieren die Bewilligungsbehörde, soweit ihnen vorsätzliche oder grob fahrlässige Verstöße der Zuwendungsempfängerinnen oder Zuwendungsempfänger oder sonstiger Verpflichteter gegen Bestimmungen einer Förderentscheidung bekannt geworden sind.

3.4 Die Vorschriften zum Schutz personenbezogener Daten bleiben unberührt.

4. Elektronische Erfassung von gefördertem Wohnraum und Berichterstattung

4.1 Die Wohnraumförderstellen haben alle geförderten Mietwohnungen in ihrem Bezirk, die nach dem WoFG, dem II. WoBauG oder dem NWoFG gefördert wurden und die einer geltenden Belegungs- oder Mietbindung gemäß Förderrecht unterliegen, getrennt nach Gemeinden in elektronischen Dateien zu erfassen. Für jede Wohnung sind folgende Daten zu speichern:

- Bezeichnung der Wohnung nach Straße, Hausnummer, Stockwerk und Lage,
- bei mittelbarer Belegung: Art und Umfang der Einräumung von Belegungs- und Mietbindungen an Ersatzwohnungen,
- Zahl der Wohnräume und Wohnfläche der Wohnung,
- Art und Ausstattung der Wohnung (z. B. Mietwohnung im Mehrfamilienhaus, Aufzug, Badewanne und/oder Dusche, Balkon),
- Datum und Aktenzeichen der Förderentscheidung (Bewilligung) sowie die Darlehensnummer der Bewilligungsbehörde,
- Verfügungsberechtigte oder Verfügungsberechtigter,
- Art und Dauer der Bindungen sowie Ausübung von Belegungsrechten,
- Art und Dauer eines Vorbehalts für Angehörige eines bestimmten Personenkreises,
- jeweilige Mieterin oder jeweiliger Mieter oder Wohnungsnutzer, Datum des Einzugs sowie Datum und Aktenzeichen des Wohnberechtigungsscheins oder der Benennung,
- Zeitpunkt des Endes der Belegungs- und Mietbindung, soweit schon eingetreten oder bestimmbar,
- Nettokaltmiete bei Bezug (Erstbezug und Wiedervermietung) und Nebenkosten warm/kalt,
- Genehmigungen für die Selbstnutzung, Nichtvermietung, Zweckentfremdung und bauliche Änderung nach § 10 NWoFG,
- Freistellungen und Entlassungen aus den Bindungen nach § 11 NWoFG,
- Art des Ausgleichs und Höhe der Ausgleichszahlungen für Maßnahmen nach den §§ 10 und 11 NWoFG,
- Erhebung von Geldleistungen und Bußgeldbescheide nach § 14 NWoFG.

Die notwendigen Auskünfte sind erforderlichenfalls nach § 10 Abs. 5 NWoFG bei den Verfügungsberechtigten einzuholen.

4.2 Landesweit wird eine Übersicht über den Bestand der in einer Bindung stehenden geförderten Mietwohnungen in Niedersachsen geführt. In diese Übersicht sind die Mietwohnungen nach Nummer 4.1, nach dem NWoFG geförderte Wohnheimplätze sowie Mietwohnungen, für die im Rahmen einer kommunalen Förderung Auflagen zur Belegungs- und Mietbindung unter Bezugnahme auf das WoFG, das II. WoBauG oder das NWoFG erteilt wurden und die danach einer geltenden Belegungs- oder Mietbindung unterliegen, aufzunehmen. Die Wohnraumförderstellen übersenden der Bewilligungsbehörde hierfür Angaben nach dem Tabellenmuster der **Anlage** in digitaler Form. Sie übersenden die Daten mit Stand 30. Juni und 31. Dezember des Jahres jeweils bis zum 10. des darauffolgenden Monats.

5. Zu § 5 Haushalt

„Als bald“ im Sinne des § 5 Abs. 2 Satz 1 und 3 bedeutet, dass die betreffende Person spätestens innerhalb von sechs Monaten nach Bezug der Wohnung in den Haushalt aufgenommen werden oder den Haushalt verlassen soll.

6. Zu § 7 – Belegungsbindung

Die Wohnraumförderstellen überprüfen bei den ihnen vorgelegten Wohnberechtigungsscheinen, ob die in der Förderentscheidung geregelten Vorgaben für die Belegungsbindung eingehalten werden. Zudem haben die Wohnraumförderstellen die Belegungsbindungen nach § 7 NWoFG regelmäßig einer systematischen Überprüfung zu unterziehen. Es wird eine jährliche Überprüfung empfohlen. Die Überprüfung kann beispielsweise durch einen Abgleich der vom Verfügungsberechtigten gemeldeten Wohnungsbelegung mit den Meldedaten aus dem Melderegister erfolgen. Soweit für die Durchführung der Überprüfung erforderlich, sind die notwendigen Auskünfte gemäß § 10 Abs. 5 NWoFG einzuholen.

6.1 Zu § 7 Abs. 1 – Belegungsbindung, Grundsätze

6.1.1 Die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins seitens der oder des Wohnungssuchenden gegenüber der oder dem Verfügungsberechtigten ist grundsätzlich bei jeder Überlassung von gefördertem Mietwohnraum erforderlich, auch wenn die oder der Wohnungssuchende bereits zuvor eine geförderte Wohnung bewohnt hat. Dies gilt auch im Fall eines Wohnungstauschs innerhalb desselben Wohngebäudes. Dagegen ist die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins nicht erforderlich, wenn die Mieterin oder der Mieter einer geförderten Mietwohnung aufgrund von Sanierungsmaßnahmen vorübergehend in einer anderen geförderten Mietwohnung untergebracht wird.

6.1.2 Die oder der Verfügungsberechtigte hat der Wohnraumförderstelle unverzüglich nach Überlassung der geförderten Wohnung an eine wohnberechtigte Person den Namen dieser Person sowie ihrer Haushaltsangehörigen mitzuteilen und den übergebenen Wohnberechtigungsschein vorzulegen.

6.2 Zu § 7 Abs. 2 und 3 – Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf, Benennungsrecht

6.2.1 In der Verordnung kann nach § 7 Abs. 3 Satz 2 NWoFG auch bestimmt werden, dass das Benennungsrecht für bestimmten Wohnraum ausgeschlossen ist. So ist es etwa möglich, genossenschaftlichen Wohnraum vom Benennungsrecht auszunehmen, soweit dies vor Ort bei dem Erlass einer entsprechenden Verordnung für notwendig gehalten wird.

6.2.2 Voraussetzung für den Erlass einer Benennungs-Verordnung ist, dass im Geltungsbereich ein erhöhter Wohnungsbedarf besteht. Damit wird die bewährte und in höchstrichterlicher Rechtsprechung (BVerwG, Urteil vom 24.08.1998 – 8 C 26/86 – NJW 1989, S. 181) gefestigte Voraussetzung der Verordnung über die Überlassung von Sozialwohnungen übernommen. Ein erhöhter Wohnungsbedarf ist gegeben, wenn die Nachfrage nicht oder nicht angemessen mit Wohnraum versorgter Wohnberechtigter innerhalb angemessener Frist weder aus dem Bestand oder der Neubaurate an geförderten Mietwohnungen noch mit erschwinglichen Mietwohnungen aus dem Altbestand oder dem frei finanzierten Wohnungsbau gedeckt werden kann. Die Feststellung des erhöhten Wohnungsbedarfs kann auf verschiedene Weise erfolgen. Da die Instrumentarien zur Verhinderung von Wohnungsnot zu Beeinträchtigungen der Verfügungsberechtigten sozial geförderten Wohnraums führen können, kann ein erhöhter Wohnungsbedarf seitens der Kommune nicht einfach behauptet werden. Ein Wohnraumversorgungskonzept, in dem der erhöhte Wohnungsbedarf als Ergebnis einer

Untersuchung der Wohnraumsituation festgestellt wird, bietet hingegen beispielsweise eine belastbare Grundlage für die Entscheidung.

6.2.3 Verordnungen nach § 7 Abs. 3 NWoFG sind nach deren Erlass der Bewilligungsbehörde zur Kenntnis zu übermitteln. Dabei genügt eine elektronische Übermittlung.

6.2.4 Sofern die Wohnraumförderstelle gemäß § 7 Abs. 2 NWoFG das Verlangen der Benennung von Personen gegenüber der oder dem Verfügungsberechtigten ausgesprochen hat, hierauf aber im konkreten Einzelfall verzichten möchte, hat sie dies unverzüglich gegenüber der oder dem Verfügungsberechtigten zu erklären. Eine mündliche Erklärung ist nicht ausreichend.

6.3 Zu § 7 Abs. 4 – Sanktionen

Ist Mietwohnraum entgegen § 7 Abs. 1 oder 2 NWoFG zum Gebrauch überlassen worden, sind vor einer Prüfung der in § 7 Abs. 4 NWoFG genannten Sanktionen zunächst die nachfolgenden Maßnahmen zu ergreifen. Ist geförderter Wohnraum einer wohnungssuchenden Person ohne Wohnberechtigungsschein überlassen worden, so haben die Verfügungsberechtigten diese zunächst aufzufordern, nachträglich und unverzüglich einen Wohnberechtigungsschein, ggf. einen solchen nach § 8 Abs. 4 bis 6 NWoFG, zu beantragen; dieser kann nur für die Zukunft erteilt werden. Etwaige Geldleistungen nach § 14 Abs. 3 NWoFG dürfen durch die zuständige Stelle von den Verfügungsberechtigten nur für die Zeit bis zur Erteilung des Wohnberechtigungsscheins erhoben werden.

7. Zu § 8 Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins

7.1 Zu § 8 Abs. 1 – Wohnberechtigungsschein für ausländische Wohnungssuchende

7.1.1 Ausländische Wohnungssuchende sind nur dann rechtlich und tatsächlich in der Lage, auf längere Dauer einen Wohnsitz als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen zu begründen, wenn ein Aufenthalt im Bundesgebiet gegeben ist, der voraussichtlich noch mindestens ein Jahr ab dem Tag der Antragstellung auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins beibehalten werden kann. Dies ist grundsätzlich anzunehmen, wenn ausländische Wohnungssuchende im Besitz einer Niederlassungserlaubnis oder einer Erlaubnis zum Daueraufenthalt-EU sind. Bei einer Blauen Karte EU, einer Aufenthaltserlaubnis sowie einer Duldung nach § 60 a Abs. 2 Satz 3 i. V. m. § 60 c AufenthG (Ausbildungsduldung) oder i. V. m. § 60 d AufenthG (Beschäftigungsduldung) ist die Aufenthaltsdauer im Einzelfall zu prüfen. Wenn die Dauer der Blauen Karte EU, der Aufenthaltserlaubnis oder der Duldung weniger als ein Jahr umfasst und die Ausländerbehörde keine aufenthaltsrechtlichen Bedenken geltend macht, kann von einem Aufenthalt von noch mindestens einem Jahr ausgegangen werden.

7.1.2 Bei Personen mit einer Aufenthaltsgestattung nach § 55 Abs. 1 AsylG aus Herkunftsländern mit einer Schutzquote von über 50 % (gute Bleibeperspektive) kann von einem Aufenthalt von noch mindestens einem Jahr ausgegangen werden. Die für die Wohnraumförderung zuständige oberste Fachaufsichtsbehörde stellt den Wohnraumförderstellen Informationen darüber bereit, auf welche Herkunftsländer dies zutrifft.

7.1.3 Bei Personen mit einer Aufenthaltsgestattung nach § 55 Abs. 1 AsylG aus anderen als den in Nummer 7.1.2 beschriebenen Herkunftsländern kann von einem Aufenthalt von noch mindestens einem Jahr ausgegangen werden, wenn ihr Aufenthalt nach Einschätzung der Ausländerbehörde im Fall einer negativen Entscheidung über ihren Asylantrag voraussichtlich nach § 60 a Abs. 2 Satz 1 AufenthG zu dulden wäre.

7.1.4 Die Nummern 7.1.1 bis 7.1.3 gelten nicht für Wohnungssuchende anderer Mitgliedstaaten der EU (Unionsbürgerinnen und Unionsbürger) und deren Haushaltsangehörige. Nicht als Wohnungssuchende gelten die Angehörigen der im Bundesgebiet stationierten ausländischen Streitkräfte und deren Haushaltsangehörige.

7.2 Zu § 8 Abs. 2, 3 und 5 – Angemessene Größe des Wohnraums

7.2.1 Im Wohnberechtigungsschein ist zu bestimmen, welche Größe des Wohnraums für den Haushalt der Wohnungssuchenden angemessen ist. Angemessen sind grundsätzlich die folgenden Wohnungsgrößen:

- a) für Haushalte mit einer Person: bis 50 m²,

- b) für Haushalte mit zwei Personen: bis 60 m²,
- c) für Haushalte mit drei Personen: bis 75 m²,
- d) für Haushalte mit vier Personen: bis 85 m², und
- e) für jede weitere zum Haushalt gehörende Person: weitere 10 m².

Die angemessene Wohnungsgröße erhöht sich um 10 m², wenn dem Haushalt Alleinerziehende oder Menschen mit Behinderungen angehören. Wird nachgewiesen, dass ein Mensch mit Behinderungen auf die Nutzung eines Rollstuhls angewiesen ist, erhöht sich die angemessene Wohnungsgröße stattdessen um 15 m². Soweit in der jeweiligen Förderentscheidung nach Quadratmetern größere Wohnflächen angegeben sind als die unter den Buchstaben a bis e angegebenen Wohnflächen, so gelten für einen wohnungsbezogenen Wohnberechtigungsschein die größeren Wohnflächen als angemessen.

7.2.2 Die angemessene Wohnfläche kann für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins nach § 8 Abs. 5 NWoFG um bis zu 10 m² erhöht werden, wenn besondere persönliche oder berufliche Bedürfnisse oder eine besondere Härte nachgewiesen werden:

- a) Besondere persönliche Bedürfnisse können insbesondere in der Zusammensetzung des Haushalts begründet sein, wie in der Aufnahme von Eltern oder Pflegekindern in eine kinderreiche Familie, oder bei dauerhafter Erkrankung oder Behinderung von im Haushalt lebenden Personen. Dazu gehören Erkrankungen, die eine Pflegebedürftigkeit zur Folge haben, oder eine geistige oder körperliche Behinderung.
- b) Besondere berufliche Bedürfnisse können insbesondere vorliegen, wenn Haushaltsangehörige eine zusätzliche Wohnfläche zur beruflichen Nutzung benötigen, etwa bei freiberuflicher Tätigkeit oder Heimarbeit.
- c) Eine besondere Härte kann im Einzelfall insbesondere gegeben sein, wenn Wohnungssuchende wegen der Behinderung oder Pflegebedürftigkeit von Haushaltsangehörigen auf bestimmten Wohnraum angewiesen sind. Dies kann in der Lage oder Ausstattung begründet sein, etwa wenn es sich um die einzige barrierefreie Wohnung oder Erdgeschosswohnung für Rollstuhlbenutzerinnen und Rollstuhlbenutzer handelt.

7.2.3 Eine Überschreitung der nach Nummer 7.2.1 und 7.2.2 ermittelten angemessenen Wohnungsgrößen um bis zu 10 % ist unbeachtlich.

7.3 Zu § 8 Abs. 7 – Missbrauch

7.3.1 Nach § 8 Abs. 7 NWoFG ist die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins abzulehnen, soweit die Inanspruchnahme missbräuchlich wäre. Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn erhebliches Vermögen vorhanden ist oder wenn die Einkommensgrenze nach § 3 NWoFG nur vorübergehend nicht überschritten wird. Eine Prüfung der Tatbestände ist nur vorzunehmen, soweit konkrete Anhaltspunkte für deren Vorliegen gegeben sind.

Der Missbrauchstatbestand ist erfüllt, wenn die Gesamtumstände des Einzelfalles den Schluss zulassen, dass die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins bei den festgestellten Vermögensverhältnissen den Zielen der Wohnraumförderung widerspricht, nämlich der Unterstützung von Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Mietwohnraum versorgen können (§ 2 Abs. 2 NWoFG).

7.3.2 Erhebliches Vermögen i. S. von § 8 Abs. 7 NWoFG ist in der Regel vorhanden, wenn die Summe des verwertbaren Vermögens der zum Haushalt rechnenden Personen folgende Beträge übersteigt:

- 60 000 EUR für die erste zum Haushalt rechnende Person und
- 30 000 EUR für jede weitere zum Haushalt rechnende Person.

7.3.3 Vermögen i. S. des § 8 Abs. 7 NWoFG ist die Gesamtheit der in Geld messbaren Güter aller zum Haushalt rechnenden Personen. Einkommen und Vermögen grenzen sich grundsätzlich dadurch voneinander ab, dass Einkommen alles das ist, was jemand während der einjährigen Geltungsdauer des Wohnberechtigungsscheins wertmäßig dazu erhält, und Vermögen das, was sie oder er während der Geltungsdauer des Wohnberechtigungsscheins bereits hat (vgl. BVerwG, Urteil vom 18.02.1999 – 5 C 35.97 – Randnummer 14).

7.3.4 Zum Vermögen i. S. des § 8 Abs. 7 NWoFG gehören nur verwertbare Vermögensgegenstände mit ihrem Verkehrswert. Vermögen ist verwertbar, wenn es für den Lebensunterhalt verwendet oder sein Geldwert für den Lebensunterhalt, insbesondere durch Verkauf, durch Verbrauch, Übertragung, Beleihung, Vermietung oder Verpachtung nutzbar gemacht werden kann. Nicht verwertbar sind Vermögensgegenstände, über die die Inhaberin oder der Inhaber z. B. aufgrund von Insolvenz, Beschlagnahme oder Verpfändung nicht frei verfügen kann. Ist ein Vermögensgegenstand nur zu einem Teil verwertbar, ist nur dieser Teil als Vermögen zu berücksichtigen. Liegt erhebliches Vermögen vor, wird widerleglich vermutet, dass es verwertbar ist. Die volle Beweislast für die Nichtverwertbarkeit des Vermögens liegt bei der Person, die den Wohnberechtigungsschein beantragt. Grundsätzlich nicht verwertbar sind:

- a) Anwartschaften auf betriebliche Altersversorgung nach Maßgabe des Betriebsrentengesetzes (§§ 2 und 3 BetrAVG), unabhängig vom gewählten Durchführungsweg (Direktzusage, Unterstützungskasse, Direktversicherung, Pensionskasse oder Pensionsfonds) und unabhängig davon, ob die betriebliche Altersversorgung über die Arbeitgeberin oder den Arbeitgeber oder über Entgeltumwandlung finanziert wurde;
- b) der Anspruch auf eine persönliche Leibrente (sog. Rürup-Rente), die nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. b EStG nicht vererblich, nicht übertragbar, nicht beleihbar, nicht veräußerbar und nicht kapitalisierbar ist, und bei der darüber hinaus kein Auszahlungsanspruch besteht.

7.3.5 Zum Vermögen i. S. des § 8 Abs. 7 NWoFG gehören:

- a) Geld und Geldwerte, z. B. Bargeld (gesetzliche Zahlungsmittel) und Schecks,
- b) bewegliche Sachen, z. B. Schmuckstücke, Gemälde und Möbel,
- c) unbewegliche Sachen, z. B. bebaute und unbebaute Grundstücke,
- d) auf Geld gerichtete Forderungen, z. B. Ansprüche auf Darlehensrückzahlung,
- e) sonstige Rechte, z. B. Rechte aus Wechseln, Aktien und anderen Gesellschaftsanteilen, Rechte aus Wohnungseigentum, Rechte aus Grundschulden, Nießbrauch, Dienstbarkeiten, Altenteil, auch Urheberrechte, soweit es sich bei der Nutzung um ein in Geld schätzbares Gut handelt.

7.3.6 Zum Vermögen i. S. des § 8 Abs. 7 NWoFG gehören nicht:

- a) Vermögen, das aus öffentlichen Mitteln zum Aufbau oder zur Sicherung einer Lebensgrundlage oder zur Gründung eines Hausstandes erbracht wird,
- b) Altersvorsorge auf Basis eines zertifizierten Altersvorsorgevertrages in Höhe des nach § 10 a und/oder Abschnitt XI EStG geförderten Vermögens einschließlich seiner Erträge und der geförderten laufenden Altersvorsorgebeiträge, soweit die Inhaberin oder der Inhaber das Altersvorsorgevermögen nicht vorzeitig verwendet (vgl. § 93 EStG),
- c) geldwerte Ansprüche, die der Altersvorsorge dienen, soweit die Inhaberin oder der Inhaber sie vor dem Eintritt in den Ruhestand aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung nicht verwerten kann und der Wert der geldwerten Ansprüche 1 500 EUR je vollendetem Lebensjahr der erwerbsfähigen zum Haushalt rechnenden Person, höchstens jedoch jeweils 90 000 EUR, nicht übersteigt,
- d) angemessener Hausrat,
- e) ein angemessenes Kraftfahrzeug für jede volljährige zum Haushalt rechnende Person,
- f) Gegenstände, die
 - aa) für die Berufsausbildung oder Erwerbstätigkeit unentbehrlich sind oder
 - bb) der Befriedigung geistiger, insbesondere wissenschaftlicher oder künstlerischer Bedürfnisse dienen und deren Besitz nicht Luxus ist,
- g) Schmerzensgeld nach § 253 Abs. 2 BGB, mit Ausnahme der aus der Anlage von Schmerzensgeld erlangten Zinsen (BVerwG, Urteil vom 09.02.2012 – 5 C 10/11 – Leitsatz und Randnummern 9 und 30)

sowie sonstige Leistungen mit Entschädigungscharakter (z. B. aus den Fonds „Heimerziehung in der DDR in den Jahren 1949 bis 1990“ und „Heimerziehung West“).

7.3.7 Soweit zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Erteilung des Wohnberechtigungsscheins bekannt ist oder es sich konkret vorausschaubar abzeichnet, dass die Einhaltung der Einkommensgrenze nach § 3 NWoFG nicht länger als ein Jahr andauern wird, ist davon auszugehen, dass die Einkommensgrenze nach § 3 NWoFG nur vorübergehend nicht überschritten wird. In diesem Fall wäre die Inanspruchnahme eines Wohnberechtigungsscheins missbräuchlich.

8. Zu § 9 – Mietbindung

Die Miethöhe und die Mietbindung sind im Interesse der Erfüllung des Förderzwecks zu überwachen. Dazu kann sich die Wohnraumförderstelle den Mietvertrag und ggf. Unterlagen über Mieterhöhungsverlangen vorlegen lassen (§ 10 Abs. 5 NWoFG).

9. Zu § 11 – Freistellung und Änderung von Belegungs- und Mietbindungen

9.1 Zu § 11 – Verfahren bei Freistellung und Änderung von Belegungs- und Mietbindungen

Ein Antrag auf Freistellung von der Belegungsbindung, Änderung von oder Entlassung aus Belegungs- und Mietbindungen soll spätestens vier Wochen vor dem Freiwerden oder der Bezugsfertigkeit einer Wohnung bei der Wohnraumförderstelle gestellt werden. Die oder der Verfügungsberechtigte hat der Wohnraumförderstelle unter genauer Bezeichnung der Wohnung nachzuweisen, dass trotz entsprechender Bemühungen der Abschluss eines Mietvertrages mit einer berechtigten Person nicht möglich ist und die Gründe zu benennen. Die Bemühungen können durch Veröffentlichung von angemessenen, marktüblichen Inseraten in geeigneten elektronischen oder Druckmedien in dem Monat vor der Antragstellung nachgewiesen werden. Die oder der Verfügungsberechtigte hat weiterhin darzulegen, ob und inwieweit sie oder er die Wohnung auch zu einem Mietpreis unterhalb des förderungsrechtlich Zulässigen angeboten hat.

9.1.1 Soweit sich ein Antrag auf Freistellung von der Belegungsbindung, Änderung von oder Entlassung aus Belegungs- und Mietbindungen auf Wohnraum bezieht, der seit Bezugsfertigkeit oder Übertragung der Bindung nicht bestimmungsgemäß belegt werden konnte und eine bestimmungsgemäße Belegung auch nicht zu erwarten ist, legt die Wohnraumförderstelle den Antrag mit ihrer Stellungnahme unter Verwendung des Vordrucks 6001 (siehe Internet-Partnerportal der NBank) der Bewilligungsbehörde vor. Die Bewilligungsbehörde prüft auf dieser Grundlage die Rückforderung der Fördermittel. Die oder der Verfügungsberechtigte ist über die Abgabe an die Bewilligungsbehörde zu benachrichtigen.

9.1.2 Bescheide und Verträge über Freistellungen von der Belegungsbindung sowie vertragliche Vereinbarungen über Entlassungen aus oder Änderungen von Belegungs- und Mietbindungen sind der Bewilligungsbehörde in Kopie vorzulegen.

9.1.3 Folgende Entscheidungen nach § 11 NWoFG bedürfen der vorherigen Zustimmung durch das Fachministerium:

- a) Freistellung für mehr als acht Wohnungen bestimmter Art,
- b) Freistellung für Wohnungen in bestimmten Gebieten,
- c) vertragliche Entlassung von mehr als acht Wohnungen aus der Belegungs- und Mietbindung,
- d) vertragliche Änderung der Belegungs- und Mietbindung bei mehr als acht Wohnungen.

9.2 Zu § 11 Abs. 1 – Dauer und Umfang der Freistellung

9.2.1 Eine Freistellung kann nach § 11 Abs. 1 Satz 1 nur von der Belegungsbindung erfolgen. Sie kann sich auch nur auf Teile der Belegungsbindung beschränken, indem z. B. eine Freistellung von der Beschränkung auf den Kreis älterer Menschen erfolgt. Die Freistellung darf nur befristet erfolgen. Die Freistellungsdauer soll fünf Jahre nicht überschreiten. Sie darf höchstens einmal verlängert werden. Beträgt die Restdauer der Bindungen je freizustellender Wohnung zum Zeitpunkt der Entscheidung über die Freistellung weniger als fünf Jahre oder kann der Zweck der Freistellung auch nach einer Verlängerung nicht erreicht werden, ist zu

prüfen, ob eine Änderung oder Beendigung der Belegungs- und Mietbindung nach § 11 Abs. 3 NWoFG in Betracht kommt (siehe Nummer 17).

9.2.2 Die Freistellung für eine einzelne bestimmte Wohnung kommt nur in Betracht, wenn kein Wohnberechtigungsschein nach § 8 Abs. 4 bis 6 NWoFG erteilt werden kann. Sie ist auf die Dauer des Mietverhältnisses zu befristen. Mit Ablauf der Frist kann ein neuer Antrag gestellt werden.

9.2.3 Der Umfang einer Freistellung nach § 11 Abs. 1 Satz 3 NWoFG hängt maßgeblich vom beantragten Freistellungsumfang und davon ab, aus welchem der in § 11 Abs. 1 NWoFG genannten Gründe die Freistellung erteilt wird. Eine Freistellung kann für einzelne Wohnungen, für Wohnraum bestimmter Art oder für Wohnungen in bestimmten Gebieten erteilt werden. Die Entscheidung kann durch Verwaltungsakt oder durch öffentlich-rechtlichen Vertrag getroffen werden. Dabei sind an eine Freistellung für Wohnungen bestimmter Art oder in bestimmten Gebieten höhere Anforderungen zu stellen als an Freistellungen für einzelne bestimmte Wohnungen.

9.2.4 Die Erteilung einer Vielzahl von Einzelfreistellungen darf nicht dazu führen, das Freistellungsverfahren für Wohnungen in einem bestimmten Gebiet zu umgehen. Bevor eine Freistellung für Wohnungen in bestimmten Gebieten in Betracht kommt, ist zu prüfen, ob das angestrebte Ziel nicht ebenso durch eine Freistellung für Wohnungen bestimmter Art erreicht werden kann.

9.2.5 Von einer Freistellung für Wohnungen bestimmter Art können auch mehrere Wohnungen bestimmter Art erfasst sein; beispielsweise Wohnungen, die laut Förderentscheidung für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderungen vorzusehen sind, sowie nicht nachgefragte Kleinst- oder Großwohnungen, Dachgeschoss- oder Souterrainwohnungen.

9.2.6 Eine Freistellung für Wohnungen in bestimmten Gebieten kann insbesondere zur Erhaltung oder Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen erfolgen. Die Freistellung für Wohnungen in bestimmten Gebieten ist vorrangig vertraglich zu vereinbaren. Für die Entscheidung über die Freistellung ist ein zielführendes Konzept, das auch Bestandteil des Wohnraumversorgungskonzeptes sein kann, vorzulegen. Damit kann auch ein Plan des Gebietes erforderlich werden, der Angaben über dessen Zustand, unter anderem bezogen auf die Bausubstanz, die Verkehrswege und die Infrastruktur enthält.

9.2.7 Der örtliche Bereich, für den die Freistellung für Wohnungen in bestimmten Gebieten erfolgen soll, ist genau festzulegen. Unter dem Begriff des Gebietes i. S. des § 11 Abs. 1 Satz 3 NWoFG sind zusammenhängende Flächen oder Teilbereiche zu verstehen, die

- mehr als ein Grundstück oder ein einzelnes Gebäude umfassen,
- mit auffälligen sozialen und baulichen Problemen belastet sind und
- sich räumlich durch Verkehrswege, Bauten oder die natürliche Umgebung abgrenzen.

Bei der Gebietsabgrenzung sollen auch Merkmale wie Gebäude- und Siedlungsstruktur, historische Identität und Bezüge berücksichtigt werden.

9.3 Zu § 11 Abs. 2 – Ausgleichsleistungen bei Freistellungen

9.3.1 Entscheidungen über Freistellungen sowie über Ausgleichsleistungen nach § 11 Abs. 2 NWoFG sind fallbezogen auf die Besonderheiten des Einzelfalles und auf die Möglichkeiten der oder des Verfügungsberechtigten abzustimmen. Der Ausgleich besteht gleichrangig entweder in einem angemessenen Geldausgleich, der vertraglichen Einräumung eines Belegungsrechts an einer oder mehreren Ersatzwohnungen oder einem sonstigen angemessenen Ausgleich. Die Auswahl zwischen diesen Formen des Ausgleichs erfolgt nach pflichtgemäßem Ermessen.

9.3.2 Eine Freistellung soll bei Geldausgleich davon abhängig gemacht werden, dass die oder der Verfügungsberechtigte eine laufende monatliche Ausgleichszahlung entrichtet. Die Festsetzung der laufenden Geldleistung ist als Auflage (Nebenbestimmung) mit der Genehmigung zu verbinden. Bei einer Freistellung von der Belegungsbindung soll die laufende Geldleistung 0,50 EUR je m² Wohnfläche und Monat betragen. Die Ausgleichszahlung kann aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung auch für die gesamte Freistellungsdauer im Voraus entrichtet werden. Dabei ist eine Mietdauer von regelmäßig mindestens fünf Jahren zugrunde

zu legen, soweit im Einzelfall nicht eine Freistellung von kürzerer Dauer erteilt wurde. Abweichungen der zugrunde zu legenden Mietdauer von fünf Jahren sind unter Berücksichtigung der örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse zulässig. Die Entscheidung ist zu dokumentieren.

9.3.3 Eine Abwälzung der Ausgleichsabgabe auf die Mieterinnen und Mieter ist mangels Rechtsgrundlage nicht zulässig. Hierauf ist die oder der Verfügungsberechtigte in der Freistellungsentscheidung hinzuweisen.

9.3.4 Geldleistungen der oder des Verfügungsberechtigten an die Wohnraumförderstelle sind von dieser ohne Abzug halbjährlich zum 30. Juni und zum 31. Dezember eines jeden Jahres an die Bewilligungsbehörde abzuführen. Betrifft die Freistellung Bindungen, die mit einer zu der Wohnraumförderung des Landes hinzutretenden Förderung einer Gemeinde, eines Landkreises oder der Region Hannover begründet wurden, ist die Ausgleichszahlung im Verhältnis der einbezogenen Förderanteile aufzuteilen. Der auf die Förderung von dritter Seite entfallende Anteil ist nicht an die Bewilligungsbehörde abzuführen.

9.3.5 Ein Ausgleich unter der Bedingung der vertraglichen Einräumung eines Belegungsrechts für Ersatzwohnungen kommt nur in Betracht, wenn die oder der Verfügungsberechtigte in der Standortgemeinde der freizustellenden Wohnung über mindestens eine weitere gleichwertige und bezugsfertige oder freie, nicht gebundene Wohnung (Ersatzwohnung) verfügt. Über die Freistellung gegen Einräumung eines Belegungsrechts an einer oder mehreren Ersatzwohnungen ist erst dann wirksam zu entscheiden, wenn die oder der Verfügungsberechtigte der Wohnraumförderstelle das Belegungsrecht für den konkret bestimmten Ersatzwohnraum vertraglich eingeräumt hat und sich verpflichtet, dieses Recht jederzeit auf Verlangen der Wohnraumförderstelle durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch sichern zu lassen. In dem Vertrag muss sich die oder der Verfügungsberechtigte auch verpflichten, jede Ersatzwohnung zu gleichen Bedingungen wie die Förderwohnung zu überlassen. Der Ersatzwohnraum muss frei oder bezugsfertig sein. Mit der Einräumung des Belegungsrechts werden öffentlich-rechtliche Bindungen an der Ersatzwohnung vertraglich begründet. Diese entsprechen den Bindungen der freigestellten Wohnung. Bei der Einräumung eines Belegungsrechts an einer gleichwertigen Wohnung entfällt ein Ausgleich in Geld oder ein sonstiger Ausgleich. Ist jedoch die Ersatzwohnung nicht mindestens gleichwertig, kann daneben ein angemessener Geldausgleich verlangt werden.

9.3.6 Ein sonstiger Ausgleich in angemessener Art und Weise kann z. B. durch die Verlängerung eines bereits bestehenden Belegungsrechts erfolgen.

9.3.7 Nur bei einer Freistellung im überwiegenden öffentlichen Interesse kann im Einzelfall von einem Ausgleich abgesehen werden. Ein genereller Verzicht auf Ausgleichsleistungen bei Freistellungen von den Belegungsbindungen ist nicht zulässig.

9.3.8 Die Entscheidung, ob und in welcher Art und Höhe Ausgleichsleistungen erhoben werden oder aus welchen Gründen darauf verzichtet wird, ist im Einzelfall zu dokumentieren. Freistellungsentscheidungen sind einschließlich etwaiger Verpflichtungen zu Ausgleichsleistungen der oder dem Verfügungsberechtigten und der Bewilligungsbehörde mitzuteilen und in der Wohnungsdatei elektronisch zu erfassen (siehe Nummer 4).

9.4 Zu § 11 Abs. 3 – Änderung von Belegungs- und Mietbindungen, Entlassung

Die Wohnraumförderstelle kann unter den Voraussetzungen des § 11 Abs. 3 NWoFG Belegungs- und Mietbindungen über Wohnraum vertraglich ändern oder eine Entlassung aus den Miet- und Belegungsbindungen vertraglich regeln. Über den Inhalt der Verträge ist die Bewilligungsbehörde zu unterrichten. Sofern hierbei Vereinbarungen über bewilligte Fördermittel getroffen werden, bedürfen diese der Zustimmung durch die Bewilligungsbehörde.

10. Schlussbestimmungen

Dieser RdErl. tritt am 01.07.2026 in Kraft.

An die

Region Hannover, Landkreise, kreisfreien und großen selbständigen

Städte und selbständigen Gemeinden als zuständige Stellen nach § 21 Abs. 1 NWoFG

Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank) als Bewilligungsstelle nach § 21 Abs. 2 NWoFG

Gemeinden

Anlage

Name der Kommune	Anzahl der aktuell grundsätzlich in einer Bindung befindlichen geförderten Wohnungen ¹⁾	Anzahl der aktuell von Bindungen freigestellten geförderten Wohnungen ²⁾	Erteilte Freistellungen seit dem letzten Berichtszeitpunkt ³⁾				
			im öffentlichen Interesse	im privaten Interesse	mit Geldausgleich	mit sonstigen Ausgleichsleistungen	ohne Ausgleich
1	2	3	4	5	6	7	8

¹⁾ Hier sind alle geförderten Wohnungen aufzuführen, bei denen die im Förderbescheid festgelegte Bindungsfrist noch nicht ausgelaufen ist, also auch die Wohnungen, die aktuell für einen bestimmten Zeitraum von Bindungen freigestellt sind.

²⁾ Hier ist aufzuführen, wie viele der in Spalte 2 bezifferten Wohnungen aktuell von Bindungen (Miet- und/oder Belegungsbindung) freigestellt sind.

³⁾ Bitte beim Ausfüllen die Plausibilität der Angaben überprüfen: Die Summe der Spalten 4 und 5 muss deckungsgleich sein mit der Summe der Spalten 6 bis 8.