

K. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz**Sonderregelungen für Zuwendungen
zur sozialen Wohnraumförderung
zur Bewältigung der Auswirkungen
der COVID-19-Pandemie
(SR-Wohnraumförderung COVID-19)**

RdErl. d. MU v. 18. 5. 2022 — 64-25110-2/3 —

— VORIS 23400 —

Bezug: RdErl. v. 21. 9. 2020 (Nds. MBl. S. 1080)
— VORIS 23400 —

Der Bezugserrlass wird mit Wirkung vom 1. 6. 2022 wie folgt geändert:

1. Der Bezug erhält folgende Fassung:
 - a) RdErl. v. 2. 7. 2019 (Nds. MBl. S. 1073), geändert durch RdErl. v. 2. 11. 2021 (Nds. MBl. S. 1694)
— VORIS 23400 —
 - b) RdErl. v. 2. 7. 2019 (Nds. MBl. S. 1075), geändert durch RdErl. v. 2. 11. 2021 (Nds. MBl. S. 1696)
— VORIS 23400 —.
2. Nummer 1 wird wie folgt geändert:
 - a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Satz 4 werden nach dem Wort „Förderung“ die Worte „des energetisch hochwertigen Mietwohnungsneubaus und“ eingefügt.
 - bb) Es wird der folgende Satz 5 angefügt:
„Damit wird zudem die absehbar notwendige Anpassung der landesweiten Klimaschutzziele an die höheren nationalen Minderungsziele des Bundes für die Jahre 2030 (mindestens 65 %) und 2040 (mindestens 88 %) sowie das Ziel der Netto-Treibhausgasneutralität bis 2045 gemäß KSG vorweggenommen.“
 - b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Satz 1 werden am Ende ein Komma und die Worte „und die Errichtung von energetisch hochwertigen Neubauten vorangetrieben wird“ angefügt.
 - bb) In Satz 3 werden nach dem Wort „Maßnahmen“ die Worte „bedeutet insbesondere für die Mieterinnen und Mieter eine sozialverträgliche Umsetzung der festgeschriebenen Klimaschutzziele durch energetisch hochwertigen Neubau und eine wichtige Aufwertung und Modernisierung ihrer Wohnungen und“ eingefügt.
3. In Nummer 2 Satz 2 werden nach dem Wort „Förderbedingungen“ die Worte „für den Mietwohnungsneubau sowie“ eingefügt.
4. Nummer 4 wird wie folgt geändert:
 - a) Es wird die folgende neue Nummer 4.1 eingefügt:
„4.1 nach Nummer 2.1.1 Wohnraumförderprogramm 2019,“.
 - b) Die bisherigen Nummern 4.1 und 4.2 werden Nummern 4.2 und 4.3.
 - c) In der neuen Nummer 4.3 werden nach dem Wort „Niedersachsen“ die Worte „und für Personen, die sich in der Ausbildung befinden“ eingefügt.
 - d) Der Halbsatz „wenn durch diese Maßnahmen das Niveau eines KfW-Effizienzhauses 55 oder das Niveau eines KfW-Effizienzhauses 70 erreicht wird“ wird durch den Halbsatz „wenn beim Neubau mindestens das Niveau eines KfW-Effizienzhauses 55 oder durch die Maßnahme der (energetischen) Modernisierung das Niveau eines KfW-Effizienzhauses 70 erreicht wird“ ersetzt.
5. Es wird die folgende neue Nummer 5 eingefügt:
„5. Für die Förderung von Vorhaben i. S. der Nummer 4.1 gelten folgende Sonderregelungen:
 - 5.1 Abweichend von Nummer 5.1.1 Wohnraumförderprogramm 2019 werden die Zuwendungen als nicht

rückzahlbare Zuschüsse in Form einer Anteilfinanzierung zur Projektförderung wie folgt gewährt:

- 5.1.1 bei der Schaffung von Mietwohnraum zur Belegung mit Haushalten mit geringen Einkommen beträgt der Zuschuss 25 % der notwendigen Kosten, jedoch nicht mehr als 30 000 EUR je Wohneinheit,
- 5.1.2 bei der Schaffung von Mietwohnraum zur Belegung mit Haushalten mit mittleren Einkommen beträgt der Zuschuss 15 % der notwendigen Kosten, jedoch nicht mehr als 18 000 EUR je Wohneinheit.
- 5.2 Zuschüsse nach Nummer 5.1 können mit Zuwendungen nach Nummer 5.1 Wohnraumförderprogramm 2019, die aus dem Wohnraum- und Wohnquartierförderfonds zu finanzieren sind, mit folgenden Maßgaben kumuliert werden:
 - 5.2.1 Abweichend von Nummer 5.1.1.1 Wohnraumförderprogramm 2019 wird ein Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) nicht gewährt.
 - 5.2.2 Abweichend von Nummer 5.1.3 Wohnraumförderprogramm 2019 ist die Höhe des Darlehens anhand der Gesamtkosten zu bemessen, die nach Abzug der Zuschüsse nach Nummer 5.1 verbleiben. Die Höhe des Darlehens beträgt jedoch höchstens 85 % der verminderten Gesamtkosten.
 - 5.2.3 Ein Zuschuss nach Nummer 5.1.8 Wohnraumförderprogramm 2019 wird nicht gewährt.
- 5.3 Abweichend von den Nummern 20.2 und 20.3.1 WFB endet die Belegungsbindung nach Ablauf von 20 Jahren. Abweichend von den Nummern 21.2 und 21.3.1 WFB endet die Mietbindung nach Ablauf von 20 Jahren. Wird neben Zuschüssen nach Nummer 5.1 ein anfänglich zinsloses, rückzahlbares Darlehen gewährt, so enden die Belegungsbindung und die Mietbindung jeweils nach Ablauf von 25 Jahren.“
6. Die bisherige Nummer 5 wird Nummer 6 und wie folgt geändert:
 - a) Im einleitenden Satz wird die Angabe „Nummer 4.1“ durch die Angabe „Nummer 4.2“ ersetzt.
 - b) Die neue Nummer 6.1 wird wie folgt gefasst:
„6.1 Abweichend von Nummer 5.2.1 Wohnraumförderprogramm 2019 werden die Zuwendungen als nicht rückzahlbare Zuschüsse in Form einer Anteilfinanzierung zur Projektförderung wie folgt gewährt:
 - 6.1.1 bei der Modernisierung von Mietwohnraum zur Belegung mit Haushalten mit geringen Einkommen beträgt der Zuschuss 35 % der durch die Modernisierungsmaßnahme verursachten Kosten, jedoch nicht mehr als 42 000 EUR je Wohneinheit,
 - 6.1.2 bei der Modernisierung von Mietwohnraum zur Belegung mit Haushalten mit mittleren Einkommen beträgt der Zuschuss 30 % der durch die Modernisierungsmaßnahme verursachten Kosten, jedoch nicht mehr als 36 000 EUR je Wohneinheit.“

- c) Die neue Nummer 6.2 wird wie folgt geändert:
 - aa) Im einleitenden Satz werden die Angabe „Nummer 5.1“ durch die Angabe „Nummer 6.1“ und das Wort „Wohnraumförderfonds“ durch die Worte „Wohnraum- und Wohnquartierförderfonds“ ersetzt.
 - bb) In der neuen Nummer 6.2.2 werden die Angabe „Nummer 5.1“ durch die Angabe „Nummer 6.1“ und die Zahl „96 000“ durch die Zahl „114 000“ ersetzt.
 - cc) Es wird folgende Nummer 6.2.3 angefügt:
„6.2.3 Ein Zuschuss nach Nummer 5.2.4 i. V. m. Nummer 5.1.8 Wohnraumförderprogramm 2019 wird nicht gewährt.“
 - d) Die neue Nummer 6.3 erhält folgende Fassung:
„6.3 Für die Dauer der Belegungs- und Mietbindung gilt Nummer 5.3 entsprechend.“
7. Die bisherige Nummer 6 wird Nummer 7 und wie folgt geändert:
- a) Im einleitenden Satz wird die Angabe „Nummer 4.2“ durch die Angabe „Nummer 4.3“ ersetzt.
 - b) Die neue Nummer 7.1 erhält folgende Fassung:
„7.1 Die Zuwendungen werden als nicht rückzahlbare Zuschüsse in Form einer Anteilfinanzierung zur Projektförderung gewährt. Wenn durch die Maßnahmen das Niveau eines KfW-Effizienzhauses 70 erreicht wird, beträgt der Zuschuss 35 % der durch die Modernisierungsmaßnahme verursachten Kosten, jedoch nicht mehr als 28 000 EUR je Wohnheimplatz.“
 - c) Die neue Nummer 7.2 erhält folgende Fassung:
„7.2 Die Nummern 29.3 bis 29.6 WFB sind entsprechend anzuwenden, wobei abweichend von Nummer 29.4 Satz 7 WFB die Belegungsbindung nach Ablauf von 20 Jahren endet und abweichend von Nummer 29.5 Satz 6 WFB die Mietbindung nach Ablauf von 20 Jahren endet.“
 - d) Die neue Nummer 7.3 wird gestrichen.
8. Die bisherigen Nummern 7 und 8 werden Nummern 8 und 9.
9. Die bisherige Nummer 9 wird Nummer 10 und wie folgt geändert:
- a) Das Wort „drei“ wird gestrichen.
 - b) Die Worte „Nummer 48.4 WFB ist“ werden durch die Worte „die Nummern 48.3 und 48.4 WFB sind“ ersetzt.
10. Die bisherige Nummer 10 wird Nummer 11 und wie folgt geändert:
- a) In Satz 1 werden nach dem Wort „Bestätigung“ das Wort „darüber“ eingefügt und der Halbsatz „dass nach Abschluss der baulichen Maßnahmen das Niveau eines KfW-Effizienzhauses 55 oder das Niveau eines KfW-Effizienzhauses 70 erreicht worden ist“ durch den Halbsatz „dass der Neubau die Anforderungen eines KfW-Effizienzhauses 55 erfüllt oder nach Abschluss der Modernisierung das Niveau eines KfW-Effizienzhauses 70 erreicht worden ist“ ersetzt.
 - b) In Satz 2 wird der Klammerzusatz „(§ 21 EnEV)“ durch den Klammerzusatz „(§ 88 GEG)“ ersetzt.
11. Die bisherige Nummer 11 wird Nummer 12 und wie folgt geändert:
In Satz 1 wird die Angabe „Nummer 5.1.8“ durch die Angabe „Nummer 5.1.9“ ersetzt.
12. Die bisherige Nummer 12 wird Nummer 13.

An die
Region Hannover, Landkreise, kreisfreien und großen selbständigen
Städte und selbständigen Gemeinden
Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank)