



Niedersächsisches Ministerialblatt

76. (81.) Jahrgang

Hannover, den 1. Juli 2026

Nummer 319

Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Bauen

Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Mietwohnraum (RL Mietwohnraum 2026)

RdErl. d. MW v. 25.06.2026 – 60-25110-3/000-25 –

– VORIS 23400 –

- Bezug:**
- a) RdErl. v. 23.04.2024 (Nds. MBl. 2024 Nr. 236), geändert durch
RdErl. v. 01.12.2025 (Nds. MBl. 2025 Nr. 596)
– VORIS 23400 –
 - b) RdErl. v. 23.04.2024 (Nds. MBl. 2024 Nr. 237), geändert durch
RdErl. v. 01.12.2025 (Nds. MBl. 2025 Nr. 597)
– VORIS 23400 –
 - c) RdErl. v. 25.06.2026 (Nds. MBl. 2026 Nr. 318)
– VORIS 23400 –
 - d) RdErl. v. 25.06.2026 (Nds. MBl. 2026 Nr. 317)
– VORIS 23400 –

Inhaltsübersicht

1. Zuwendungszweck, Rechtsgrundlage
2. Gegenstand der Förderung
3. Zuwendungsempfängerinnen und Zuwendungsempfänger
4. Allgemeine Bewilligungsvoraussetzungen
5. Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern (Nummer 2.1)
6. Energetisch hochwertiger Neubau von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern (Nummer 2.2)
7. Klimagerechte Modernisierung von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern (Nummer 2.3)
8. Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern auf den Ostfriesischen Inseln (Nummer 2.4)
9. Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen (Nummer 2.5)
10. Verlängerung auslaufender Belegungs- und Mietbindungen (Nummer 2.6)
11. Sonstige Zuwendungsbestimmungen
12. Allgemeine Anweisungen zum Verfahren

13. Schlussbestimmungen

1. Zuwendungszweck, Rechtsgrundlage

1.1 Das Land fördert unter finanzieller Beteiligung des Bundes auf der Grundlage des NWoFG den Wohnungsbau und andere Maßnahmen zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit angemessenem Wohnraum. Dazu werden auf Antrag Zuwendungen aus dem zur Finanzierung der sozialen Wohnraumförderung errichteten Sondervermögen „Wohnraum- und Wohnquartierförderfonds Niedersachsen“ gewährt. Diese Richtlinie regelt die Gewährung von Zuwendungen für Zwecke der Mietwohnraumförderung i. S. § 2 Abs. 2 NWoFG und der Modernisierungsförderung i. S. des § 2 Abs. 4 NWoFG.

1.2 Die Gewährung der Zuwendung erfolgt nach Maßgabe des Beschlusses (EU) 2025/2630 der Kommission vom 16. Dezember 2025 über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind, und zur Aufhebung des Beschlusses 2012/21/EU (ABl. L, 2025/2630, 19.12.2025) – im Folgenden: DAWI-Freistellungsbeschluss.

1.3 Ein Anspruch auf Gewährung einer Zuwendung besteht nicht, vielmehr entscheidet die Bewilligungsbehörde aufgrund ihres pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

1.4 Die VV zu § 44 LHO finden Anwendung, soweit in dieser Richtlinie auf diese Verwaltungsvorschriften verwiesen wird.

1.5 Für diese Richtlinie gelten folgende Begriffsbestimmungen:

– Änderung und Erweiterung von Gebäuden:

Änderung und Erweiterung von Gebäuden bezeichnet bauliche Maßnahmen, mit denen an oder in einem bestehenden Gebäude neuer, dauerhaft nutzbarer Wohnraum geschaffen wird. Dazu gehören insbesondere der Ausbau eines Dachgeschosses, das Aufstocken eines Gebäudes, der Anbau an ein Gebäude sowie die Nutzungsänderung von Räumen, die bisher nicht Wohnzwecken dienen.

– Besondere Bedarfsgruppen:

Zu den besonderen Bedarfsgruppen gehören Haushalte und Personen mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung. Dies sind insbesondere Personen, die ohne jede Unterkunft oder unmittelbar von Wohnungslosigkeit bedroht sind, wohnungssuchende Frauen aus Zufluchtsstätten für misshandelte Frauen und ihre Kinder, ordnungsrechtlich untergebrachte Personen sowie Haftentlassene. Gleichgestellt sind Personen, die aus sonstigen Gründen einen besonderen Bedarf aufzeigen oder besondere Schwierigkeiten haben, Zugang zu angemessenem Wohnraum zu erhalten.

– Bewilligungsbehörde:

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

– Bezugsfertigkeit:

Wohnraum gilt als bezugsfertig, wenn er so weit hergestellt ist, dass einer durchschnittlichen Bewohnerin oder einem durchschnittlichen Bewohner das Beziehen des Wohnraums allgemein zugemutet werden kann. Dies ist insbesondere der Fall, wenn wesentliche Funktionsbereiche wie Heizung, Sanitär und Strom nutzbar sind und ein gesicherter Zugang vorhanden ist.

– Eigentumswohnung:

Eine Eigentumswohnung ist eine Wohnung, an der Wohnungseigentum nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes begründet ist.

– Gemeinschaftliche Wohnformen:

Der Begriff bezeichnet Wohnformen, bei denen mehrere Einzelpersonen oder Haushalte nach der baulichen Gestaltung in einer gemeinsamen Wohneinheit zusammenleben, unabhängig davon, ob es sich

um Einzelzimmer oder abgeschlossene Einzelwohnungen handelt, und ob diese funktional vollausgestattet sind. Gemeinschaftsräume wie Küchen, Esszimmer, Wohnzimmer oder Aufenthaltsräume fördern das Zusammenleben, den Austausch und ggf. eine unterstützende Umgebung für Bewohnerinnen und Bewohner. Die Führung des Haushaltes wird von den Bewohnerinnen und Bewohnern im Wesentlichen selbst organisiert.

– Grundstückskosten:

Grundstückskosten umfassen alle Aufwendungen, die der Kostengruppe 100 nach DIN 276:2018-12, Kosten im Bauwesen (im Folgenden: DIN 276) zugeordnet werden und im Zusammenhang mit der Schaffung des förderfähigen Wohnraums erforderlich sind. Maßgeblich sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Bewilligung.

– Haushalte der Einkommensgruppe A:

Der Begriff bezeichnet Haushalte, deren Gesamtjahreseinkommen die in § 3 Abs. 2 NWoFG bezeichnete Einkommensgrenze nicht überschreitet.

– Haushalte der Einkommensgruppe B:

Der Begriff bezeichnet Haushalte, deren Gesamtjahreseinkommen die in § 3 Abs. 2 NWoFG bezeichnete Einkommensgrenze um bis zu 40 % überschreitet.

– Haushalte der Einkommensgruppe C:

Der Begriff bezeichnet Haushalte, deren Gesamtjahreseinkommen die in § 3 Abs. 2 NWoFG bezeichnete Einkommensgrenze um bis zu 60 % überschreitet.

– Herstellungskosten:

Herstellungskosten umfassen alle Aufwendungen, die in den Kostengruppen 200 bis 700 nach DIN 276 entstehen und der Errichtung, Änderung oder Erweiterung des geförderten Wohnraums zuzurechnen sind. Maßgeblich sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Bewilligung.

– Klimagerechte Modernisierung:

Klimagerechte Modernisierung bezeichnet über eine Einzelmaßnahme hinausgehende bauliche Gesamtmaßnahmen an und in bestehenden Wohngebäuden, die vorrangig der Verbesserung der Energieeffizienzklasse gemäß § 86 Abs. 1 i. V. m. Anlage 10 Gebäudeenergiegesetz (GEG) oder der an seine Stelle tretenden Vorschriften, der Reduzierung von Treibhausgasemissionen sowie der Anpassung an die Folgen des Klimawandels dienen. Hierzu zählen insbesondere Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien, zur sparsamen Nutzung von Ressourcen und zum baulichen Schutz vor Extremwetterereignissen wie Starkregen, Hochwasser oder Hitze. Erfasst sind darüber hinaus zusätzliche Maßnahmen zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse, insbesondere zur Herstellung von Barrierefreiheit in Anlehnung an die als technische Baubestimmung eingeführte DIN 18040-2:2011-09 Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen (im Folgenden: DIN 18040-2), zur nachhaltigen Verbesserung des Gebrauchswertes oder der Wohnverhältnisse sowie zur Erneuerung gesundheitsgefährdender Installationen, insbesondere dem Austausch von Bleileitungen. Instandsetzungen, die im unmittelbaren Zusammenhang mit Maßnahmen der klimagerechten Modernisierung stehen oder durch diese verursacht werden, gelten als Bestandteil der klimagerechten Modernisierung.

– Mehrfamilienhaus:

Ein Mehrfamilienhaus ist ein Gebäude für die Unterbringung von mehreren Wohngemeinschaften oder Mietparteien, welches mindestens drei Wohneinheiten besitzt. Soweit die Schaffung von Mehrfamilienhäusern in Geschossbauweise als übliche Bauweise für vermietete Wohneinheiten baurechtlich oder aus anderen rechtlichen Gründen örtlich nicht gestattet ist, oder das Vorhaben nachweislich den Grundsätzen des kostengünstigen, insbesondere seriellen oder modularen Bauens entspricht, die Herstellungskosten je Quadratmeter Wohnfläche gegenüber einer konventionellen Geschossbauweise verringert und die Anforderungen an gesunde und angemessene Wohnverhältnisse erfüllt, können im Einzelfall auch solche Gebäude als Mehrfamilienhaus gelten, die in der konstruktiven Ausführung und nach

ihrem äußeren Erscheinungsbild Reihenhäusern oder Doppelhäusern entsprechen; die Nummern 5.1.1 bis 5.1.3 sowie Nummer 5.2.5 Satz 1 Halbsatz 2 bleiben unberührt.

– Modernisierungskosten:

Modernisierungskosten umfassen alle Aufwendungen, die in den Kostengruppen 300 bis 700 nach DIN 276 entstehen und der klimagerechten Modernisierung des geförderten Wohnraums zuzurechnen sind. Maßgeblich sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Bewilligung.

– Neubau:

Neubau bezeichnet bauliche Maßnahmen, durch die dauerhafter Wohnraum in einem neuen selbständigen Gebäude geschaffen wird.

– Wohnraum:

Wohnraum ist umbauter Raum, der tatsächlich und rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet und von der oder dem Verfügungsberechtigten dazu bestimmt ist. Insbesondere nicht ortsfeste und mobile Unterkünfte, Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte sowie sonstige Unterkünfte und bauliche Anlagen, die der zeitweisen oder der befristeten Unterbringung oder gar der Beherbergung von Personen dienen, gelten nicht als Wohnraum i. S. dieser Richtlinie.

– Wohnraumförderstelle:

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

– 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.

1.6 Die Förderung von Mietwohnraum erfolgt grundsätzlich zugunsten von Haushalten, deren Gesamtjahreseinkommen die in § 3 Abs. 2 NWoFG bezeichnete Einkommensgrenze nicht überschreitet. Abweichend hiervon darf in die Förderung einbezogener Mietwohnraum nach Maßgabe des § 4 DVO-NWoFG auch Haushalten zum Gebrauch überlassen werden, deren Gesamtjahreseinkommen die in § 3 Abs. 2 NWoFG bezeichnete Einkommensgrenze überschreitet. Die Bewilligungsbehörde darf unter Beachtung des § 4 DVO-NWoFG in der Förderentscheidung nach § 6 Abs. 1 Satz 3 NWoFG bestimmen, dass die in § 3 Abs. 2 NWoFG festgelegten Einkommensgrenzen überschritten werden dürfen, wenn und soweit sich dies aus den nachfolgenden Regelungen dieser Richtlinie zu Art, Umfang und Höhe der Zuwendung ergibt.

2. Gegenstand der Förderung

2.1 Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern

Gefördert wird die Schaffung von belegungs- und mietgebundenen Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern oder gemeinschaftlichen Wohnformen (siehe Nummer 5) durch

2.1.1 Neubau von Mietwohnungen,

2.1.2 Änderung und Erweiterung von Gebäuden sowie

2.1.3 erstmaligen Erwerb von Mietwohnungen innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung (Ersterwerb).

2.2 Energetisch hochwertiger Neubau von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern

Gefördert wird die Schaffung von belegungs- und mietgebundenen Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern durch Neubau von Mietwohnungen, die mindestens das Niveau eines KfW-Effizienzhauses 40 erreichen (siehe Nummer 6).

2.3 Klimagerechte Modernisierung von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern

Gefördert wird die klimagerechte Modernisierung von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern im Mietwohnungsbestand, die vor dem 08.12.2004 fertiggestellt worden sind (siehe Nummer 7).

2.4 Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern auf den Ostfriesischen Inseln

Gefördert wird die Schaffung von belegungs- und mietgebundenen Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern durch

2.4.1 Neubau von Mietwohnungen,

2.4.2 Änderung und Erweiterung von Gebäuden sowie

2.4.3 erstmaligen Erwerb von Mietwohnungen innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung (Ersterwerb)

in den Gebieten der Städte Borkum und Norderney, der Inselgemeinde Juist, des Nordseebades Wangerooge sowie der Gemeinden Baltrum, Langeoog und Spiekeroog (siehe Nummer 8).

2.5 Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen

Gefördert wird der Erwerb von mindestens fünfjährigen Belegungs- und Mietbindungen an Mietwohnungen für Haushalte der Einkommensgruppe A im ungebundenen Wohnungsbestand, insbesondere zur Versorgung besonderer Bedarfsgruppen mit Mietwohnraum (siehe Nummer 9).

2.6 Verlängerung auslaufender Belegungs- und Mietbindungen

Gefördert wird die Verlängerung planmäßig auslaufender Belegungs- und Mietbindungen an Mietwohnraum, der nach altem Recht i. S. des § 22 Abs. 1 Satz 1 NWoFG mit Mitteln des Landes gefördert worden ist (siehe Nummer 10).

2.7 Förderausschluss

Nicht gefördert wird Wohnraum, der

- an einem Ort außerhalb Niedersachsens gelegen ist oder geschaffen werden soll,
- zur dauerhaften Wohnnutzung und Vermietung ungeeignet ist,
- in seiner Bauausführung, Ausstattung oder Größe nicht den allgemeinen Wohnbedürfnissen entspricht, aus sonstigen Gründen nicht mit den Zielen und Fördergrundsätzen der sozialen Wohnraumförderung in Einklang steht oder nach seiner Beschaffenheit nicht wirtschaftlich, kostensparend und umweltschonend gebaut und betrieben werden kann,
- als Ferienwohnung, in Ferienhäusern und in Wochenendhäusern errichtet ist oder werden soll,
- i. S. des § 2 Abs. 2 bis 4 NuWG als Heim gilt; im Zweifel ist eine Stellungnahme der Heimaufsichtsbehörde einzuholen,
- nicht zur Führung eines möglichst selbstbestimmten, eigenverantwortlichen Lebens geeignet oder bestimmt ist, für stationäre oder quasi-stationäre Versorgungsformen i. S. des SGB IX oder des SGB XI genutzt werden soll oder dessen Überlassung von dem Bestand eines Vertrages über weitere Leistungen abhängig ist oder abhängig gemacht wird, wie etwa Pflege- und Betreuungsleistungen.

3. Zuwendungsempfängerinnen und Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfängerin oder Zuwendungsempfänger ist

- bei Vorhaben nach den Nummern 2.1.1, 2.1.2, 2.3, 2.4.1 und 2.4.2, wer das Bauvorhaben für eigene oder fremde Rechnung im eigenen Namen durchführt oder durch Dritte durchführen lässt,
- bei Vorhaben nach Nummer 2.1.3 und 2.4.3, wer das Eigentum an den Mietwohnungen erwirbt,
- bei Vorhaben nach Nummer 2.5, wer wirtschaftlich berechtigt ist und dauerhaft über die zur Förderung vorgesehenen Mietwohnungen verfügt, insbesondere als Eigentümerin oder Eigentümer, als Erbbauberechtigte oder Erbbauberechtigter oder als Inhaberin oder Inhaber eines sonstigen vergleichbaren, langfristigen Nutzungsrechts,

- bei Vorhaben nach Nummer 2.6, wer Eigentümerin oder Eigentümer der geförderten Mietwohnungen ist, für die bei der Bewilligungsbehörde ein Förderdarlehen valutiert und wer die Rückzahlungsverpflichtung für dieses Darlehen trägt.

Zuwendungsempfängerinnen und Zuwendungsempfänger können natürliche und juristische Personen des öffentlichen und privaten Rechts sowie Personenvereinigungen mit eigener Rechtspersönlichkeit sein. Dazu gehören auch Genossenschaften und Baugemeinschaften. Baugemeinschaften sollen die Rechtsfähigkeit besitzen.

4. Allgemeine Bewilligungsvoraussetzungen

4.1 Die Bewilligung einer Zuwendung setzt voraus, dass

- bei der Zuwendungsempfängerin oder dem Zuwendungsempfänger eine ordnungsgemäße Geschäftsführung gesichert erscheint und sie oder er in der Lage ist, die zweckentsprechende Verwendung der Fördermittel bestimmungsgemäß nachzuweisen,
- die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger die Gewähr für eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens sowie für eine ordnungsgemäße Verwaltung, Verwendung und Unterhaltung des geförderten Wohnraums bietet,
- die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzt,
- eine gesicherte Gesamtfinanzierung des zu fördernden Objekts vorliegt, insbesondere muss die nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen tatsächlich erzielbare Miete ausreichen, um die Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten, die durch die laufenden Aufwendungen für das geförderte Objekt ausgelöst werden, auf Dauer zu decken.

4.2 Die Bewilligung setzt weiterhin voraus, dass mit dem Vorhaben noch nicht begonnen wurde. Bereits begonnene Vorhaben werden nicht gefördert. Als Vorhabenbeginn ist grundsätzlich der Abschluss eines dem Vorhaben zuzurechnenden Lieferungs-, Leistungs-, Kauf- oder Werkvertrages zu werten. Nicht als Vorhabenbeginn gelten jedoch der Erwerb des Baugrundstücks, die Bestellung eines Erbbaurechts, die Erstellung der Planungsunterlagen für das Vorhaben, bei Planungsaufträgen die Beauftragung bis einschließlich Leistungsphase 6 HOAI, eine Baugrunduntersuchung einschließlich des Auftrags zur Planung einer solchen Untersuchung, ein Herrichten des Grundstücks und ein rechtlich nicht bindender Abschluss eines Reservierungsvertrages für eine Kaufmaßnahme.

Ein Vorhaben gilt nicht als begonnen, wenn der Vertrag ein eindeutiges und ohne finanzielle Folgen bleibendes Rücktrittsrecht für den Fall der Nichtgewährung der beantragten Zuwendung enthält, oder unter einer eindeutigen aufschiebenden oder auflösenden Bedingung für den Fall der Nichtgewährung der beantragten Zuwendung geschlossen wird.

Die Bewilligungsbehörde kann auf Antrag einen vorzeitigen Vorhabenbeginn auf eigenes Risiko der Antragstellerin oder des Antragstellers zulassen. Ein Antrag kann frühestens zeitgleich mit dem Antrag auf Gewährung einer Zuwendung gestellt werden. Für voraussichtlich nicht förderfähige Vorhaben darf ein vorzeitiger Vorhabenbeginn nicht zugelassen werden. Die Zulassung eines vorzeitigen Vorhabenbeginns begründet keinen Anspruch auf Gewährung einer Zuwendung.

5. Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern (Nummer 2.1)

5.1 Gegenstand der Förderung

5.1.1 Gefördert werden Mietwohnungen, deren Größen entsprechend ihrer Zweckbestimmung angemessen sind (§ 4 Abs. 1 Satz 1 NWoFG). Die Mietwohnungen müssen mindestens so groß sein, dass sie den allgemein üblichen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprechen und dauerhaft der bestimmungsgemäße Gebrauch zu Wohnzwecken gewährleistet ist. Die Wohnfläche von Wohnungen soll 30 m² nicht unterschreiten. Folgende Wohnflächen gelten als angemessen i. S. des § 4 Abs. 1 NWoFG:

- für Haushalte mit einer Person bis 50 m²,
- für Haushalte mit zwei Personen bis 60 m²,

- für Haushalte mit drei Personen bis 75 m²,
- für Haushalte mit vier Personen bis 85 m².

Für jede weitere Person erhöht sich die als angemessen geltende Wohnfläche um 10 m². Sollen Wohnungen für große Haushalte mit mehr als sechs Personen geschaffen werden, kann im Einzelfall eine angemessene Erweiterung der Wohnfläche für Flure, Abstellflächen, zusätzliche Sanitärräume sowie einen der Haushaltsgröße entsprechenden Küchen- und Essbereich berücksichtigt werden, sofern dies zur Sicherstellung angemessener Wohnverhältnisse erforderlich ist.

Bei der Berechnung der Wohnfläche ist die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche anzuwenden (§ 4 Abs. 2 NWoFG).

Soweit bauliche Erfordernisse wie beispielsweise der Grundstückszuschnitt, die Baugrenzen oder Baulasten die Einhaltung der als angemessen geltenden Wohnungsgrößen verhindern, dürfen die genannten Wohnflächengrenzen im Einzelfall und mit Zustimmung der Wohnraumförderstelle um bis zu 10 % überschritten werden.

Die angemessene Größe einer Wohnung erhöht sich um weitere 12 m², wenn rollstuhlgerechter Mietwohnraum geschaffen werden soll und durch die Einhaltung der DIN 18040-2 unter Beachtung des Kennzeichens „R“ (Anforderungen an Wohnungen für eine barrierefreie und uneingeschränkte Rollstuhlbenutzung) größere Flächen erforderlich sind. Ist einer rollstuhlgerechten Wohnung ein Freisitz zugeordnet, so erhöht sich die angemessene Größe einer Wohnung statt um weitere 12 m² um 15 m².

5.1.2 Die Wohngebäude und die Mietwohnungen müssen nach Haustyp, Bauweise, Grundrissen und Schnitten zur angemessenen Wohnraumversorgung entsprechend der Zweckbestimmung und der vorgesehenen Belegung geeignet und zweckmäßig sein. Die Individualräume (Schlafräume sowie Kinder- und Jugendzimmer) müssen angemessen groß sein und sollen möglichst über Flure erschlossen werden sowie keine Durchgangsräume sein. Die Größe von Kinder- und Jugendzimmern soll der Funktion des Raums als Schlaf- und Spielzimmer sowie den speziellen Bedürfnissen von Kindern und Jugendlichen angemessen Rechnung tragen; sie soll für ein Kind 10 m² und für zwei Kinder 15 m² jedoch nicht unterschreiten.

5.1.3 Die tatsächliche Grundfläche von Wintergärten, Balkonen, Loggien und Terrassen soll nicht mehr als ein Zehntel der jeweils als angemessen geltenden Wohnungsgröße nach Nummer 5.1.1 betragen. Bei bauplanungsrechtlich oder gestalterisch bedingten Erfordernissen, insbesondere im Hinblick auf eine einheitliche Fassaden- oder Baukörpergestaltung, kann im Einzelfall eine Überschreitung zugelassen werden. Voraussetzung ist, dass die Flächen insgesamt in einem angemessenen Verhältnis zur Wohnfläche stehen und die Gesamtwirtschaftlichkeit des Bauvorhabens nicht beeinträchtigt wird.

5.1.4 Gemeinschaftliche Wohnformen

Die Schaffung von belegungs- und mietgebundenen Mietwohnungen kann auch in gemeinschaftlichen Wohnformen gefördert werden, etwa in Cluster-Wohnungen, in Wohngemeinschaften oder in Wohngruppen. Der Gegenstand der Förderung ist in diesen Fällen nicht auf Mehrfamilienhäuser beschränkt, sondern erstreckt sich auch auf andere geeignete Gebäudestrukturen, soweit dies mit den Zielsetzungen der Förderung und den Anforderungen der sozialen Wohnraumförderung vereinbar ist. Unter Berücksichtigung aller Individual- und Gemeinschaftsflächen soll die Wohnfläche pro Person 40 m² nicht überschreiten.

Wenn rollstuhlgerechter Wohnraum geschaffen werden soll und durch die Einhaltung der DIN 18040-2 unter Beachtung des Kennzeichens „R“ (Anforderungen an Wohnungen für eine barrierefreie und uneingeschränkte Rollstuhlbenutzung) größere Flächen erforderlich sind, kann ein angemessener Zuschlag berücksichtigt werden.

In Wohngemeinschaften sollen für je drei Individualräume (Schlafräume) ein angemessenes gemeinsames Bad mit Badewanne oder Dusche sowie ein separater Toilettenraum mit Toilette zur Verfügung stehen. In Wohngruppen, die mehrere Apartmentwohnungen sowie Gemeinschaftsräume umfassen, muss jede Apartmentwohnung eine Kochgelegenheit und einen Sanitärraum mit Badewanne oder Dusche und Toilette umfassen.

5.1.5 Modellhafte Wohnungsbauprojekte

Die Schaffung von belegungs- und mietgebundenen Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern kann auch im Rahmen modellhafter Wohnungsbauprojekte gefördert werden. Als modellhafte Wohnungsbauprojekte gelten solche Vorhaben, die insbesondere zum Ziel haben, neue Konzepte hinsichtlich

- kostengünstigen, seriellen und modularen Bauens,
- flexibler Grundrisse,
- Reduktion von Nebenkosten des Wohnens,
- Anreize zur Reduzierung des Wohnflächenkonsums,
- Aufstockungen oder Ausbau von Dachgeschossen sowie Umbau oder
- gemeinschaftlicher Wohnformen

zu erproben. Im Zusammenhang mit der Erprobung sind Abweichungen von Nummer 5.1.1 bis 5.1.4 in einem angemessenen und in dem notwendigen Umfang zulässig, soweit dies mit den Zielsetzungen der Förderung und den Anforderungen der sozialen Wohnraumförderung vereinbar ist.

Die Auswahl modellhafter Wohnungsbauprojekte erfolgt insbesondere unter Berücksichtigung der Übertragbarkeit der vorgesehenen Konzepte auf vergleichbare Vorhaben sowie ihres Beitrags zur Weiterentwicklung des preisgünstigen und flächeneffizienten Wohnungsbaus.

5.1.6 Bedingungslose Wohnangebote an Menschen in sozialen Schwierigkeiten

Die Schaffung von belegungs- und mietgebundenen Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern kann auch mit bedingungslosen Wohnangeboten an Menschen in sozialen Schwierigkeiten („Housing First“) verbunden werden. Housing First bezeichnet einen praktischen Ansatz zur Wohnraumversorgung von Menschen, bei denen Wohnungslosigkeit mit sozialen Schwierigkeiten verknüpft ist, die sie nicht aus eigener Kraft überwinden können. Die Überlassung von gefördertem Mietwohnraum ist für die Mieterin oder den Mieter mit der Möglichkeit der Inanspruchnahme eines Angebotes ambulant zugehender sozialer Unterstützung nach Anlage 2 des Rahmenvertrages nach § 80 SGB XII zur Erbringung von Leistungen der Sozialhilfe nach §§ 67 ff. SGB XII (LRV) in Niedersachsen verknüpft; die Inanspruchnahme dieses Angebotes ist keine Voraussetzung für das Zustandekommen oder den Fortbestand des Mietverhältnisses. Ebenso kommt ein zwischen dem örtlichen Träger der Sozialhilfe und einem Leistungserbringer geschlossenes und vom überörtlichen Träger der Sozialhilfe gebilligtes Leistungsangebot nach § 4 Abs. 1 Alternative 2 des LRV in Betracht.

Die Umsetzung des Housing First-Ansatzes kann in einzelnen Wohnungen, in abgegrenzten Gebäudeteilen oder in gesamten Wohngebäuden erfolgen. Nummer 5.1.5 Satz 3 gilt entsprechend.

5.2 Besondere Bewilligungsvoraussetzungen

5.2.1 Die Bewilligung von Zuwendungen setzt voraus, dass aufgrund der örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse ein nicht nur kurzfristiger Bedarf für Mietwohnungen mit Belegungs- und Mietbindung besteht. Diese Voraussetzung gilt als erfüllt, wenn die Mietwohnungen

- in einem Gebiet liegen, das nach einer Verordnung aufgrund des § 556 d Abs. 2 Sätze 2 und 3 BGB oder aufgrund des § 201 a Sätze 1, 3 und 4 und des § 250 Abs. 1 Satz 3 des BauGB ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt ist,
- in einem Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf liegen, für das die Gemeinde eine Verordnung nach § 7 Abs. 3 NWoFG erlassen hat,
- in einer Gemeinde mit einer Hochschule liegen, insbesondere in einer der in § 2 NHG und der in § 2 der Verordnung über die Zuständigkeit der Studentenwerke genannten Gemeinden (Hochschulstandorte),
- in dem Gebiet der Stadt Borkum oder Norderney, der Inselgemeinde Juist, des Nordseebades Wangerooge oder der Gemeinde Baltrum, Langeoog oder Spiekeroog liegen,
- in einer Gemeinde mit der Mietenstufe IV, V, VI oder VII nach den Bestimmungen der Anlage zu § 1 Abs. 3 WoGV liegen,

- in einem Gebiet liegen, für das die Gemeinde in Bebauungsplänen, in städtebaulichen Verträgen oder im Rahmen sonstiger Baulandmodelle die Schaffung von gefördertem Mietwohnraum in entsprechender Anzahl festgelegt hat.

Für andere Gebiete besteht die widerlegbare Vermutung, dass aufgrund der örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse ein nicht nur kurzfristiger Bedarf für Mietwohnungen mit Belegungs- und Mietbindung besteht. Die Bewilligungsbehörde prüft auf Grundlage der ihr vorliegenden Daten, ob die Vermutung als widerlegt anzusehen ist und veröffentlicht das Ergebnis ihrer Analysen im Internet unter <http://www.nbank.de>. Wurde die Vermutung von der Bewilligungsbehörde widerlegt, kann eine Zuwendung dennoch bewilligt werden, wenn durch

- ein örtliches oder regionales Wohnraumversorgungskonzept,
- Analysen, Daten, Erfahrungswerte und fachliche Expertisen der lokalen Marktakteurinnen und Marktakteure, Verbände, Mietervereinigungen, Forschungseinrichtungen,
- Ergebnisse von Befragungen und Umfragen in Kombination mit Warte- und Bewerberlisten, Stadtteil- und Stadtentwicklungskonzepten oder
- Daten aus etablierten Monitoring-Systemen für den lokalen Wohnungsmarkt und Ergebnisse der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung

ein nicht nur kurzfristiger Bedarf für Mietwohnungen mit Belegungs- und Mietbindung hinreichend belegt wird.

5.2.2 Die Bewilligung von Zuwendungen für modellhafte Wohnungsbauprojekte (Nummer 5.1.5) setzt die positive Prognose voraus, dass die Ergebnisse von Dritten aufgegriffen und in der Praxis umgesetzt werden, wenn die Vorhaben erfolgreich verlaufen. Sie müssen geeignet sein, zumindest auf örtlicher Ebene als Anregung für die Durchführung ähnlicher Vorhaben zu dienen.

5.2.3 Die Bewilligung von Zuwendungen für Mietwohnungen, die mit bedingungslosen Wohnangeboten an Menschen in sozialen Schwierigkeiten verbunden werden sollen (Nummer 5.1.6), setzt eine verbindliche Zusammenarbeit der Zuwendungsempfängerin oder des Zuwendungsempfängers mit einem Leistungserbringer oder mehreren Leistungserbringern der sozialen Unterstützung nach den §§ 67 ff. SGB XII voraus. Die Zusammenarbeit ist nur mit solchen Leistungserbringern zulässig, die folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Der Leistungserbringer ist dem LRV beigetreten.
- Der Leistungserbringer verfügt entweder über eine nach Maßgabe des LRV rechtswirksam abgeschlossene Leistungsvereinbarung für ein Angebot ambulant zugehender sozialer Unterstützung gemäß Anlage 2 LRV oder eine zwischen dem örtlichen Träger der Sozialhilfe und dem Leistungserbringer geschlossene sowie vom überörtlichen Träger genehmigte Leistungsvereinbarung nach § 4 Abs. 1 Alternative 2 LRV. Die Leistungsvereinbarung muss die unmittelbare Unterstützung leistungsberechtigter Personen bei der Suche, der Anmietung, dem Bezug und der Erhaltung einer Wohnung ausdrücklich als Leistungsinhalt benennen. Die Vermittlung von Mietwohnraum darf dabei nicht von einer vorherigen aktiven Verhaltensleistung der leistungsberechtigten Person abhängig gemacht werden.

Die Zusammenarbeit mit mehreren geeigneten Leistungserbringern ist zulässig. Sofern die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger selbst als Leistungserbringer im Sinne dieser Richtlinie tätig ist und die genannten Voraussetzungen erfüllt, kann sie oder er die sozialunterstützenden Leistungen auch in eigener Verantwortung erbringen.

5.2.4 Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger muss Eigentümerin oder Eigentümer eines für das Bauvorhaben geeigneten Baugrundstücks sein oder für einen angemessenen Zeitraum ein Erbbaurecht an einem solchen Grundstück erworben haben. Diese Bedingung gilt auch als erfüllt, wenn nachgewiesen wird, dass der Erwerb eines solchen Baugrundstücks oder eines entsprechenden Erbbaurechts gesichert ist oder durch die Gewährung der Zuwendung gesichert werden soll. Erbbaurechte müssen eine Restlaufzeit von mindestens 60 Jahren haben. Die Regelungen über die Auszahlung der Zuwendungen bleiben unberührt.

5.2.5 Wird ein neues selbständiges Wohngebäude errichtet, so müssen darin mindestens zwei Mietwohnungen mit Belegungs- und Mietbindung geschaffen werden. Eine Förderung von zur Vermietung bestimmten

Eigentumswohnungen sowie von Wohnungen, für die keine Belegungs- und Mietbindungen geschaffen werden, ist ausgeschlossen. Das Wohngebäude muss ein bedarfsgerechtes Verhältnis von Wohnungen vorsehen.

5.2.6 Soweit sich aus den nachfolgenden Regelungen zu den Fördersätzen nichts anderes ergibt, ist die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger verpflichtet, zur Finanzierung der Baumaßnahme Eigenmittel in Höhe von mindestens 20 % der zuwendungsfähigen Kosten einzusetzen. Als Eigenmittel gelten insbesondere eigene Geldmittel, Eigenleistungen (in Geldwert umzurechnende Sach- und Arbeitsleistungen) und der Wert des nicht durch Fremdmittel finanzierten, nachweislich grundbuchlastenfreien Baugrundstücks, das im Rahmen des Projekts verwendet wird. Mindestens 50 % der Eigenmittel sollen in Form eigener Geldmittel oder des Wertes des nicht durch Fremdmittel finanzierten, nachweislich grundbuchlastenfreien Baugrundstücks erbracht werden.

5.3 Art und Umfang, Höhe der Zuwendung

5.3.1 Die Zuwendungen werden als ein anfänglich zinsloses, rückzahlbares Darlehen und als ein nicht rückzahlbarer Zuschuss in Form einer Anteilfinanzierung zur Projektförderung gewährt.

5.3.2 Grundlagen für die Bemessung der Zuwendungen

5.3.2.1 Grundlagen für die Bemessung der Zuwendungen sind

- für Vorhaben nach Nummer 2.1.1 und 2.1.2 die Herstellungskosten sowie die Grundstückskosten, und
- für Vorhaben nach Nummer 2.1.3 der Kaufpreis nebst Erwerbskosten.

5.3.2.2 Die für die Bemessung der Zuwendungen zugrunde zu legenden Herstellungskosten werden entsprechend den Mietenstufen nach den Bestimmungen der Anlage zu § 1 Abs. 3 WoGV, in der jeweils geltenden Fassung, in Gemeinden mit

- der Mietenstufe I bis III auf 4 800 EUR und
- den Mietenstufen IV bis VII auf 5 000 EUR

je Quadratmeter Wohnfläche begrenzt (Bemessungsgrenzen).

Die Bemessungsgrenzen verändern sich jeweils zum 1. April und 1. Oktober eines jeden Jahres um den Prozentsatz, um den sich zusammengerechnet die vom Landesamt für Statistik Niedersachsen in den zwei vorhergehenden Quartalen festgestellten Bauleistungspreise für Wohngebäude im konventionellen Bau erhöht oder verringert haben (Veränderung gegenüber Vorjahresquartal in %). Die veränderte Bemessungsgrenze wird auf volle 10 EUR aufgerundet und unverzüglich nach deren Feststellung von der Bewilligungsbehörde im Internet unter <http://www.nbank.de> bekannt gegeben.

5.3.2.3 Die Grundstückskosten sind bis zur Höhe des zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Bodenrichtwertes für das Grundstück gemäß § 196 BauGB, der mit der Fläche des Grundstücks (in Quadratmetern) zu multiplizieren ist, zuwendungsfähig. Für die Grundstückskosten darf die Bewilligungsbehörde in begründeten Ausnahmefällen einen höheren Betrag als den sich aus dem Bodenrichtwert ergebenden Kosten als zuwendungsfähig anerkennen, wenn ein nachgewiesener Verkehrswert (§ 194 BauGB) über dem errechneten Bodenwert liegt und die Mehrkosten zur Erreichung der Förderziele erforderlich sind. Sind die tatsächlichen Grundstückskosten geringer als der nach Satz 1 ermittelte Betrag, sind die tatsächlichen Grundstückskosten maßgeblich.

5.3.2.4 Der Kaufpreis muss nach den Gegebenheiten des örtlichen Wohnungsmarkts angemessen und wirtschaftlich sein, mithin dem Marktwert entsprechen. Der Marktwert einer Wohnimmobilie wird insbesondere ermittelt nach

- dem durch Schätzung gewonnenen Wert, zu dem die Wohnimmobilie am Tag der Bewertung nach angemessener Vermarktung im Rahmen eines zu marktüblichen Konditionen getätigten Geschäfts, das die Parteien in Kenntnis der Sachlage umsichtig und ohne Zwang abschließen, von einem veräußerungswilligen Verkäufer auf einen kaufwilligen Käufer übergehen dürfte, oder

- dem mittels anerkannter Bewertungsverfahren durch einen unabhängigen externen oder internen Sachverständigen festgelegten Marktwert.

Können mehrere Werte ermittelt werden, so ist im Regelfall der niedrigste ermittelte Wert anzusetzen. Kann nur ein Wert ermittelt werden, so ist dieser Wert anzusetzen. Liegt der tatsächlich vereinbarte Kaufpreis unterhalb des ermittelten Marktwertes, so bemessen sich die Zuwendungen anstatt nach dem ermittelten Marktwert nach dem niedrigeren Kaufpreis.

Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger hat den Marktwert geeignet und nachvollziehbar nachzuweisen. Die Bewilligungsbehörde prüft die vorgelegten Unterlagen und legt den maßgeblichen Marktwert fest. Sie kann zur Feststellung des Marktwertes die Vorlage eines Gutachtens verlangen, sofern eine verlässliche Bewertung auf anderer Grundlage nicht möglich ist.

5.3.3 Fördersätze

5.3.3.1 Die Höhe des Darlehens beträgt bei der Schaffung von Mietwohnungen für Haushalte

- der Einkommensgruppe A bis zu 40 %,
- der Einkommensgruppe B bis zu 60 % und
- der Einkommensgruppe C bis zu 70 %

der zuwendungsfähigen Kosten.

5.3.3.2 Die Höhe des Zuschusses beträgt bei der Schaffung von Mietwohnungen für Haushalte

- der Einkommensgruppe A bis zu 40 %,
- der Einkommensgruppe B bis zu 20 % und
- der Einkommensgruppe C bis zu 10 %

der zuwendungsfähigen Kosten. Die Gewährung des Zuschusses ist an die Inanspruchnahme des Darlehens gebunden; eine Zuwendung ausschließlich in Form des Zuschusses ist ausgeschlossen.

5.3.3.3 Die Fördersätze nach Nummer 5.3.3.2 können für Vorhaben

- nach Nummer 5.1.5 (modellhafte Wohnungsbauprojekte) um bis zu 5 Prozentpunkte und
- nach Nummer 5.1.6 (Housing First) um bis zu 10 Prozentpunkte

erhöht werden; Nummer 5.3.7 bleibt unberührt.

5.3.4 Das Darlehen wird bis zum Ablauf des 35. Jahres nach Bezugsfertigkeit des geförderten Wohnraums zu einem Zinssatz von 0 % gewährt. Im Anschluss ist das Darlehen jährlich mit einem Zinssatz, der bis zu drei Prozentpunkte über dem zum Zeitpunkt der Zinserhöhung gültigen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB liegt, jedoch den marktüblichen Zinssatz nicht überschreitet, zu verzinsen. Die Bewilligungsbehörde kann den Zinssatz für die Restlaufzeit des Darlehens fest vereinbaren.

5.3.5 Die Tilgung beginnt mit dem auf die vollständige Auszahlung des Darlehens folgenden Monatsersten, spätestens jedoch zwei Jahre nach dem Monat, der auf die Bekanntgabe der Förderentscheidung folgt. Das Darlehen ist in der Weise zu tilgen, dass es nach einer Laufzeit von längstens 42 Jahren ab Bezugsfertigkeit zurückgezahlt ist. An die Stelle der Bezugsfertigkeit tritt bei Ersterwerb der Eigentumsübergang der Mietwohnungen auf die Zuwendungsempfängerin oder den Zuwendungsempfänger. Die Tilgungsmodalitäten werden durch die Bewilligungsbehörde festgesetzt. Sie darf den Beginn der Tilgung um bis zu fünf Jahre hinausschieben, wenn andernfalls in Bezug auf das geförderte Objekt vorübergehend ein Fehlbetrag zwischen Einnahmen und Ausgaben entstehen würde.

5.3.6 Den als Zuwendung gewährten Darlehen sollen nur Darlehen zu den für erststellige Kapitalmarktmittel im Wohnungsbau üblichen Bedingungen im Rang vorgehen. Die laufende Tilgung solcher Kapitalmarktmittel muss mindestens 1 % jährlich zuzüglich ersparter Zinsen betragen. Die Bewilligungsbehörde kann verlangen, dass der Zinssatz des Darlehens für einen bestimmten Zeitraum festgeschrieben wird.

Sollen Darlehen durch eine Grundschuld dinglich gesichert werden, so ist sicherzustellen, dass die Grundschuld nach Rückzahlung des gesicherten Darlehens nicht erneut zur Sicherung einer Forderung verwendet wird. Außerdem muss sichergestellt sein, dass ein Aufrücken des als Zuwendung gewährten Darlehens entsprechend der Tilgung der im Rang vorgehenden oder gleichstehenden Darlehen erfolgt. Grundschuldgläubigerinnen und -gläubiger sowie Schuldnerinnen und Schuldner müssen entsprechende Erklärungen abgeben. Die Bewilligungsbehörde kann Ausnahmen zulassen.

5.3.7 Die Höhe der Zuwendung ist so zu bemessen, dass durch sie keine unzulässige staatliche Beihilfe gemäß Artikel 107 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (ABl. C 202 vom 7.6.2016, S. 47; C 400 vom 28.10.2016, S. 1; C 59 vom 23.2.2017, S. 1), zuletzt geändert durch den Beschluss 2025/504 des Rates vom 11. März 2025 (ABl. L, 2025/504, 14.3.2025), gewährt wird. Die Bewilligungsbehörde nimmt dazu eine Investitionsrechnung nach dem Modell des vollständigen Finanzplans vor. Die Förderentscheidung ist durch die Anwendung des DAWI-Freistellungsbeschlusses derart auszugestalten, dass die Höhe der Ausgleichsleistungen nicht über das hinausgeht, was erforderlich ist, um die Nettokosten der Erfüllung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtung einschließlich eines angemessenen Gewinns zu decken (siehe Artikel 5 bis 7 DAWI-Freistellungsbeschluss).

5.4 Sonstige Zuwendungsbestimmungen

5.4.1 Durch die Förderentscheidung werden Belegungsbindungen nach § 7 NWoFG begründet. Die Belegungsbindung beginnt mit der Bezugsfertigkeit der geförderten Mietwohnungen. Im Fall der Förderung des Ersterwerbs beginnt sie mit dem Eigentumsübergang der Mietwohnungen auf die Zuwendungsempfängerin oder den Zuwendungsempfänger. Die Belegungsbindung endet nach Ablauf von 35 Jahren.

5.4.2 Durch die Förderentscheidung wird eine Mietbindung nach § 9 NWoFG begründet. Die Mietbindung beginnt mit der Bezugsfertigkeit der geförderten Mietwohnungen. Im Fall der Förderung des Ersterwerbs beginnt sie mit dem Eigentumsübergang der Mietwohnungen auf die Zuwendungsempfängerin oder den Zuwendungsempfänger. Die Mietbindung endet nach Ablauf von 35 Jahren.

5.4.3 Beim Ersterwerb dürfen die geförderten Mietwohnungen weder vermietet sein noch anderweitigen Belegungs- oder Mietbindungen unterliegen.

5.4.4 Mit Beginn der Mietbindung dürfen die geförderten Mietwohnungen für die Dauer von drei Jahren nur gegen eine Miete (Nettokaltmiete) zum Gebrauch überlassen werden, die die nachstehenden Beträge je Quadratmeter Wohnfläche und Monat nicht überschreitet:

	Bei der Förderung von Wohnraum für Haushalte der		
in Städten und Gemeinden der Mietenstufe	Einkommensgruppe A:	Einkommensgruppe B:	Einkommensgruppe C:
I bis III:	6,50 EUR	7,90 EUR	8,70 EUR
IV bis VII:	6,80 EUR	8,20 EUR.	9,00 EUR.

Die Beträge dürfen um bis zu 0,30 EUR erhöht werden, wenn der Wohnraum mindestens das Niveau eines KfW-Effizienzhauses 40 erreicht.

Die Einteilung der Städte und Gemeinden in die Mietenstufen I bis VII richtet sich nach den Bestimmungen der Anlage zu § 1 Abs. 3 WoGV in der jeweils geltenden Fassung.

5.4.5 Mieterhöhungen sind in den ersten drei Jahren der Mietbindung nicht zulässig. Ab Beginn des vierten Jahres bis zum Ende der Mietbindung sind Mieterhöhungen im Rahmen der Verfahrensregeln der §§ 558 bis 559 b BGB zulässig. Bei Erhöhungen darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren – von Erhöhungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen – jedoch nicht um mehr als 6,15 % erhöhen. Die Miete, die sich hiernach ergibt, darf auch im Fall einer erneuten Vermietung während der Mietbindung nicht überschritten

werden. Abweichende Vereinbarungen i. S. von § 557 BGB, insbesondere die Vereinbarung einer Staffelmiete (§ 557 a Abs. 1 BGB) sowie die Vereinbarung einer Indexmiete (§ 557 b Abs. 1 BGB), sind nicht zulässig.

5.4.6 Zahlt die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger ohne rechtliche Verpflichtung vor Ablauf der Darlehenslaufzeit den bis zu diesem Zeitpunkt noch ausstehenden Darlehensbetrag in voller Höhe zurück, ist zugleich der auf die verbleibende Bindungsdauer entfallende Anteil des gewährten Zuschusses zurückzuzahlen. Die Belegungs- und Mietbindungen enden in diesem Fall nach Ablauf des zehnten auf die Rückzahlung folgenden Kalenderjahres, spätestens mit Ablauf des in der Förderentscheidung bestimmten Zeitraums, jedoch frühestens zwanzig Jahre nach Beginn der Belegungs- und Mietbindung.

5.4.7 Mit Bauvorhaben ist unverzüglich, spätestens jedoch vier Monate nach Bekanntgabe der Förderentscheidung zu beginnen. Die Bewilligungsbehörde kann in begründeten Fällen Abweichungen zulassen sowie eine Frist zur Fertigstellung von Bauvorhaben bestimmen.

5.4.8 Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger hat Aufträge nur an fachkundige und leistungsfähige Anbieter nach wettbewerblichen Gesichtspunkten zu wirtschaftlichen Bedingungen zu vergeben. Dazu sind mindestens drei Unternehmen zur Angebotsabgabe aufzufordern. Verfahren und Ergebnisse sind zu dokumentieren. Beträgt der voraussichtliche Auftragswert nicht mehr als 25 000 EUR (ohne Umsatzsteuer), können Leistungen dabei unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit als Direktauftrag vergeben werden.

Die Vergabe an einen Generalunternehmer oder Generalübernehmer ist dabei grundsätzlich zulässig. In diesem Fall hat die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger vor Auftragsvergabe sicherzustellen, dass das beauftragte Unternehmen der Einsichtnahme und Prüfung durch die Bewilligungsbehörde, den Landesrechnungshof sowie andere prüfberechtigte Stellen zustimmt. Die Zustimmung muss die Prüfung der Kalkulation, der Auftragsvergabe an Nachunternehmer sowie der Abrechnung der Leistungen umfassen. Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger hat sich die Zustimmung des Generalunternehmers schriftlich bestätigen zu lassen und der Bewilligungsbehörde auf Anforderung vorzulegen. Ohne diese Zustimmung darf der Auftrag nicht an einen Generalunternehmer oder Generalübernehmer vergeben werden.

Verpflichtungen von Zuwendungsempfängerinnen und Zuwendungsempfängern, aufgrund haushaltsrechtlicher oder vergaberechtlicher Vorschriften vergaberechtliche Bestimmungen einzuhalten, bleiben unberührt.

5.4.9 Zuwendungsempfängerinnen und Zuwendungsempfänger haben mit Baubeginn bis zur vollständigen Rückzahlung des Darlehens eine ausreichende Brandschadenversicherung und ab der Bezugsfertigkeit des geförderten Objekts zusätzlich eine Sturmschadenversicherung (jeweils gleitende Neuwertversicherung) abzuschließen. Auf Verlangen ist der Bewilligungsbehörde eine Kopie des Versicherungsscheins vorzulegen.

5.4.10 Bei modellhaften Wohnungsbauprojekten (Nummer 5.1.5) verpflichtet sich die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger, der Bewilligungsbehörde und der Wohnraumförderstelle auf ihr Verlangen projektbezogene Informationen bereitzustellen. Die Bewilligung erfolgt daher unter der Maßgabe, dass die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger die für eine Auswertung des Projekts benötigten Daten zur Verfügung stellt und an notwendigen Erhebungen teilnimmt. Erhebungen können sich insbesondere auf die Entwicklung der Mieten, die Einhaltung der Belegungs- und Mietbindungen, die Bewohnerstrukturen, die Fluktuation im geförderten Objekt und die Wirtschaftlichkeit beziehen. Um die geforderte Anregungsfunktion zu gewährleisten, stellt die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger eine angemessene und geeignete Information der Öffentlichkeit sicher, etwa durch Veröffentlichungen von Informationen über das Modellprojekt im Internet.

5.4.11 Empfängerinnen und Empfänger von Zuwendungen für Mietwohnungen, die mit bedingungslosen Wohnangeboten an Menschen in sozialen Schwierigkeiten verbunden sind (Nummer 5.1.6), haben der Bewilligungsbehörde wesentliche Änderungen bezüglich der Zusammenarbeit mit Leistungserbringern der sozialen Unterstützung nach den §§ 67 ff. SGB XII unverzüglich mitzuteilen. Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger hat während der Dauer der Belegungs- und Mietbindung auf Anforderung der Bewilligungsbehörde nachzuweisen, dass eine Zusammenarbeit mit Leistungserbringern der sozialen Unterstützung nach § 67 ff. SGB XII besteht, die die Voraussetzungen der Nummer 5.2.3 erfüllen und dass für die

Mieterinnen und Mieter des geförderten Mietwohnraums die Möglichkeit der Inanspruchnahme eines Angebotes ambulant zugehender sozialer Unterstützung jederzeit sichergestellt ist.

5.5 Anweisungen zum Verfahren

5.5.1 Die Wohnraumförderstelle gibt der Gemeinde, in deren Bezirk die Mietwohnungen geschaffen werden sollen, Gelegenheit, sich zu dem Vorhaben zu äußern, soweit diese nicht selbst zuständige Wohnraumförderstelle ist. Die Gemeinde kann insbesondere Stellung nehmen zu der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens, der Eignung des Standortes im Hinblick auf die örtliche Infrastruktur (Verkehrsanbindung, Schulen, Versorgungseinrichtungen), der Übereinstimmung mit den örtlichen Planungszielen sowie den möglichen sozialen Auswirkungen des Vorhabens auf die Gemeinde. Die Bewilligungsbehörde ist bei ihrer Entscheidung über die Gewährung der Zuwendung an die Stellungnahme der Gemeinde nicht gebunden, jedoch sollen etwaige Hinweise angemessen berücksichtigt werden.

5.5.2 Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger ist für Vorhaben nach Nummer 2.1.1 und 2.1.2 verpflichtet, der Bewilligungsbehörde und der Wohnraumförderstelle den Baubeginn anzuzeigen (Baubeginnanzeige). Dazu ist der von der Bewilligungsbehörde zur Verfügung gestellte Vordruck in der jeweils geltenden Fassung zu verwenden (**Anlage 1**).

5.5.3 Die Auszahlung der Zuwendung für Maßnahmen nach Nummer 2.1.1 erfolgt auf Anforderung der Zuwendungsempfängerin oder des Zuwendungsempfängers in folgenden vier Teilraten:

- bis zu 30 % nach Baubeginn,
- bis zu 30 % nach der Fertigstellung des Rohbaus,
- bis zu 30 % nach Anbringung des Innenputzes oder anderer vergleichbarer Herrichtung der Innenräume,
- 10 % nach restloser Fertigstellung, Vorlage der Schlussbescheinigung nach Nummer 5.5.8 und bestimmungsgemäßer Wohnungsbelegung.

5.5.4 Die Auszahlung der Zuwendung für Maßnahmen nach Nummer 2.1.2 erfolgt auf Anforderung der Zuwendungsempfängerin oder des Zuwendungsempfängers in folgenden drei Teilraten:

- bis zu 30 % nach Beginn der Baumaßnahme,
- weitere 60 %, wenn Kosten in entsprechender Höhe nachgewiesen sind,
- 10 % nach Abschluss der Baumaßnahme, Vorlage der Schlussbescheinigung nach Nummer 5.5.8 und bestimmungsgemäßer Wohnungsbelegung.

5.5.5 Die Auszahlung der Zuwendung für Maßnahmen nach Nummer 2.1.3 erfolgt auf Anforderung der Zuwendungsempfängerin oder des Zuwendungsempfängers in folgenden zwei Teilraten:

- 90 % bei Fälligkeit des Kaufpreises,
- 10 % nach Eigentumsumschreibung im Grundbuch und bestimmungsgemäßer Wohnungsbelegung.

5.5.6 Die Auszahlung der Zuwendung erfolgt unabhängig von der Art der Zuwendung (Darlehen oder Zuschuss) anteilig im gleichen Verhältnis entsprechend der Teilrate. Die Auszahlung erfolgt einheitlich und zeitgleich, sofern die Auszahlungsvoraussetzungen für die jeweilige Teilrate vorliegen.

5.5.7 Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger ist verpflichtet, der Wohnraumförderstelle für Vorhaben nach Nummer 2.1.1 und 2.1.2 die Fertigstellung der Wohnungen anzuzeigen (Fertigstellungsanzeige). Dazu ist der von der Bewilligungsbehörde zur Verfügung gestellte Vordruck in der jeweils geltenden zu verwenden (**Anlage 2**). In der Fertigstellungsanzeige hat die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger zu erklären,

- dass die Zuwendung zweckentsprechend verwendet worden ist und das Bauvorhaben entsprechend den Antragsunterlagen ausgeführt worden ist,
- dass die baufachlichen Anforderungen eingehalten worden sind,
- seit wann die Wohnungen bezugsfertig sind.

5.5.8 Die Wohnraumförderstelle nimmt die Fertigstellungsanzeige entgegen, prüft diese und vermerkt das Ergebnis der Prüfung. Der fertiggestellte Wohnraum soll in Augenschein genommen werden. Die Inaugenscheinnahme soll so zeitnah durchgeführt werden, dass die Vermietung der Wohnungen nicht unangemessen verzögert wird. Die Wohnraumförderstelle teilt der Bewilligungsbehörde das Ergebnis der Prüfung mit, einschließlich ihrer Feststellungen anlässlich der Inaugenscheinnahme (Schlussbescheinigung).

5.5.9 Die Bewilligungsbehörde unterrichtet die Wohnraumförderstelle über jede Änderung der maßgeblichen Umstände, die Auswirkungen auf die Dauer der Belegungs- und Mietbindungen haben. Die Wohnraumförderstelle teilt der Zuwendungsempfängerin oder dem Zuwendungsempfänger das Ende der Belegungs- und Mietbindungen mit, soweit diesbezüglich Änderungen eingetreten sind.

6. Energetisch hochwertiger Neubau von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern (Nummer 2.2)

6.1 Gegenstand der Förderung

Gefördert werden Mietwohnungen entsprechend der Nummern 5.1.1 bis 5.1.4.

6.2 Besondere Bewilligungsvoraussetzungen

Nummer 5.2 gilt entsprechend.

6.3 Art und Umfang, Höhe der Zuwendung

6.3.1 Die Zuwendungen werden als nicht rückzahlbare Zuschüsse in Form einer Anteilfinanzierung zur Projektförderung gewährt.

6.3.2 Grundlagen für die Bemessung der Zuwendungen sind die Herstellungskosten sowie die Grundstückskosten.

6.3.3 Die Höhe des Zuschusses beträgt

- bei der Schaffung von Mietwohnraum für Haushalte der Einkommensgruppe A bis zu 50 % der zuwendungsfähigen Kosten, jedoch nicht mehr als 90 000 EUR je Wohneinheit, und
- bei der Schaffung von Mietwohnraum für Haushalte der Einkommensgruppe B bis zu 40 % der zuwendungsfähigen Kosten, jedoch nicht mehr als 75 000 EUR je Wohneinheit.
- bei der Schaffung von Mietwohnraum für Haushalte der Einkommensgruppe C bis zu 30 % der zuwendungsfähigen Kosten, jedoch nicht mehr als 60 000 EUR je Wohneinheit.

6.3.4 Im Übrigen gilt für die Bemessung der Zuwendung Nummer 5.3.7 entsprechend. Die Zuwendungen dürfen nicht mit Zuwendungen für Maßnahmen nach Nummer 2.1 kumuliert werden.

6.4 Sonstige Zuwendungsbestimmungen

6.4.1 Nummern 5.4.1, 5.4.2, 5.4.4 und 5.4.5 sowie 5.4.7 und 5.4.8 gelten entsprechend mit der Maßgabe, dass die geförderten Mietwohnungen mit Beginn der Mietbindung für die Dauer von drei Jahren nur gegen eine Miete (Nettokaltmiete) zum Gebrauch überlassen werden darf, die die nachstehenden Beträge je Quadratmeter Wohnfläche und Monat nicht überschreitet; Nummer 5.4.4 Satz 2 findet keine Anwendung:

	Bei der Förderung von Wohnraum für Haushalte der		
in Städten und Gemeinden der Mietenstufe	Einkommensgruppe A:	Einkommensgruppe B:	Einkommensgruppe C:
I bis III:	6,80 EUR	8,20 EUR	9,00 EUR
IV bis VII:	7,10 EUR	8,50 EUR.	9,30 EUR.

6.4.2 Nummer 5.4.9 gilt entsprechend mit der Maßgabe, dass die Versicherungen bis zum Ende der Belegungs- und Mietbindungen bestehen müssen.

6.5 Anweisungen zum Verfahren

Nummern 5.5.1 bis 5.5.3 sowie 5.5.7 bis 5.5.9 gelten entsprechend mit der Maßgabe, dass die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger der Fertigstellungsanzeige eine Bestätigung darüber beizufügen hat, dass das Wohngebäude und die Mietwohnungen dem für die Zuwendung erforderlichen energetischen Standard entsprechen. Die Bestätigung ist durch Sachverständige zu erstellen, die die Berechtigung haben, Energieausweise auszustellen (§ 88 GEG) oder als eine für die Förderprogramme des Bundes zur Energieeffizienz in Wohngebäuden zugelassene Person in der Expertenliste unter <http://www.energie-effizienz-experten.de> eingetragen sind.

7. Klimagerechte Modernisierung von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern (Nummer 2.3)

7.1 Gegenstand der Förderung

Gefördert werden Mietwohnungen entsprechend der Nummern 5.1.1 bis 5.1.4. Sofern die Einhaltung der als angemessen geltenden Wohnflächen aufgrund baulicher Gegebenheiten des Bestands nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich ist, sind Abweichungen zulässig, soweit dies mit den Zielsetzungen der Förderung und den Anforderungen der sozialen Wohnraumförderung vereinbar ist. Die Abweichungen dürfen sich ausschließlich aus den Bestandsverhältnissen ergeben und nicht durch eine nachträgliche Veränderung der Wohnflächen im Zuge der klimagerechten Modernisierung bedingt sein.

7.2 Besondere Bewilligungsvoraussetzungen

7.2.1 Die baulichen Maßnahmen müssen nach öffentlich-rechtlichen und zivilrechtlichen, insbesondere mietrechtlichen Vorschriften zulässig sein. Die Mietwohnungen müssen nach der klimagerechten Modernisierung den allgemeinen Anforderungen an zeitgemäßen Wohnraum genügen. Durch die baulichen Maßnahmen muss eine Verbesserung der Energieeffizienzklasse des Wohngebäudes erreicht werden, die mindestens einer Verbesserung um zwei Energieeffizienzklassen nach dem GEG oder einer gleichwertigen Verbesserung nach den an seine Stelle tretenden Vorschriften entspricht. Sofern eine Verbesserung um zwei Klassen aus technischen, funktionalen oder wirtschaftlichen Gründen, insbesondere bei Baudenkmalen, bei aufgrund von Vorschriften des Bundes- oder Landesrechts besonders geschützter oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz, nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist, kann die Bewilligungsbehörde stattdessen ausnahmsweise eine Verbesserung nur um eine Klasse als förderfähig zulassen.

7.2.2 Soweit sich aus den nachfolgenden Regelungen zu den Fördersätzen nichts anderes ergibt, ist die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger verpflichtet, zur Finanzierung der Baumaßnahme Eigenmittel in Höhe von mindestens 20 % der zuwendungsfähigen Kosten einzusetzen. Als Eigenmittel gelten insbesondere eigene Geldmittel und Eigenleistungen (in Geldwert umzurechnende Sach- und Arbeitsleistungen). Mindestens 50 % der erforderlichen Eigenmittel sollen in Form eigener Geldmittel erbracht werden.

7.3 Art und Umfang, Höhe der Zuwendung

7.3.1 Die Zuwendungen werden als ein nicht rückzahlbarer Zuschuss in Form einer Anteilfinanzierung zur Projektförderung gewährt.

7.3.2 Zuwendungsfähige Kosten:

Zuwendungsfähig sind die Modernisierungskosten.

7.3.3 Fördersätze

Die Höhe der Zuwendung ist abhängig von der Verbesserung der Energieeffizienzklasse nach dem Energiebedarfsausweis gemäß GEG und ergibt sich aus der nachstehenden Übersicht:

Verbesserung der Energieeffizienzklasse um	Höhe des Zuschusses je Wohnung mit Belegungs- und Mietbindung		
	für Haushalte der Einkommensgruppe A bis zu	für Haushalte der Einkommensgruppe B bis zu	für Haushalte der Einkommensgruppe C bis zu
2 Klassen	25 %, höchstens 25 000 EUR	20 %, höchstens 17 000 EUR	10%, höchstens 9 000 EUR
3 Klassen	30 %, höchstens 27 000 EUR	25 %, höchstens 19 000 EUR	15%, höchstens 11 000 EUR
4 Klassen	35 %, höchstens 29 000 EUR	30 %, höchstens 21 000 EUR	20%, höchstens 13 000 EUR
5 oder mehr Klassen	40 %, höchstens 31 000 EUR	35 %, höchstens 23 000 EUR	25%, höchstens 15 000 EUR

Wird nach Nummer 7.2.1 ausnahmsweise eine Verbesserung um nur eine Energieeffizienzklasse zugelassen, gilt dies für die Bemessung der Zuwendung als Verbesserung um zwei Energieeffizienzklassen. Im Übrigen gilt für die Bemessung der Zuwendung Nummer 5.3.7 entsprechend.

7.4 Sonstige Zuwendungsbestimmungen

7.4.1 Durch die Förderentscheidung werden Belegungsbindungen nach § 7 NWoFG begründet. Die Belegungsbindung beginnt mit dem Abschluss der baulichen Maßnahmen. Die Belegungsbindung endet nach Ablauf von 25 Jahren.

7.4.2 Durch die Förderentscheidung wird eine Mietbindung nach § 9 NWoFG begründet. Die Mietbindung beginnt mit dem Abschluss der baulichen Maßnahmen. Die Mietbindung endet nach Ablauf von 25 Jahren.

7.4.3 Im Übrigen gelten die Nummern 5.4.4 bis 5.4.9 entsprechend mit folgenden Maßgaben: Bestehende Mietverhältnisse in Bezug auf die geförderten Mietwohnungen bleiben durch die Förderung unberührt. Sind Wohnungen zum Zeitpunkt der Förderung vermietet, verlängern sich die Belegungs- und Mietbindungen nach den Nummern 7.4.1 und 7.4.2 um jeweils 10 Jahre. Eine Verlängerung nach Satz 2 entfällt für die Wohnungen, für die die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger nachweist, dass in der vermieteten Wohnung ein wohnberechtigter Haushalt wohnt, insbesondere indem ein entsprechender für die Wohnung gültiger Wohnberechtigungsschein (§ 8 NWoFG) vorgelegt wird. Im Fall des Satzes 3 ist die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger in der Förderentscheidung zu verpflichten, zum Beginn der Belegungs- und Mietbindung bestehende vertragliche Vereinbarungen zur Miethöhe und zu Mieterhöhungen, soweit sie den Vorgaben der Nummern 5.4.4 und 5.4.5 widersprechen, unverzüglich anzupassen oder zu ersetzen; die Miete sowie künftige Mieterhöhungen sind nach Maßgabe der Nummern 5.4.4 und 5.4.5 festzusetzen. Klimagerecht modernisierte Mietwohnungen sind bei Freiwerden (Mieterwechsel) wohnberechtigten Haushalten zu überlassen, die über einen entsprechenden gültigen Wohnberechtigungsschein verfügen. Verlängert sich die Mietbindung aufgrund eines bestehenden Mietverhältnisses, so beginnt die Drei-Jahres-Frist nach Nummer 5.4.5 Satz 1 mit der ersten Belegung der geförderten Mietwohnung durch einen wohnberechtigten Haushalt. Abweichend von Nummer 5.4.9 sind eine ausreichende Brandschadenversicherung und eine Sturmschadenversicherung (jeweils gleitende Neuwertversicherung) bis zum Ablauf der ggf. verlängerten Belegungs- und Mietbindungen abzuschließen.

7.5 Anweisungen zum Verfahren

Nummern 5.5.1, 5.5.2, 5.5.4 sowie 5.5.7 bis 5.5.9 gelten entsprechend mit folgenden Maßgaben:

7.5.1 Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger hat vor der Bewilligung der Zuwendung den zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Energiebedarfsausweis vorzulegen, aus dem die Ausgangs-Energieeffizienzklasse des Wohngebäudes hervorgeht.

7.5.2 Mit der Fertigstellungsanzeige ist der neue Energiebedarfsausweis vorzulegen, der die erreichte Energieeffizienzklasse nach dem Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen ausweist.

8. Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern auf den Ostfriesischen Inseln (Nummer 2.4)

8.1 Gegenstand der Förderung

Gefördert werden Mietwohnungen entsprechend der Nummern 5.1.1 bis 5.1.4.

8.2 Besondere Bewilligungsvoraussetzungen

8.2.1 Die Voraussetzungen der Nummern 5.2.4 und 5.2.5 gelten entsprechend.

8.2.2 Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger ist verpflichtet, zur Finanzierung der Maßnahme Eigenmittel in Höhe von mindestens 10 % der zuwendungsfähigen Herstellungskosten einzusetzen. Als Eigenmittel gelten insbesondere eigene Geldmittel, Eigenleistungen (in Geldwert umzurechnende Sach- und Arbeitsleistungen) und der Wert des nicht durch Fremdmittel finanzierten, nachweislich grundbuchlastenfreien Baugrundstücks, das im Rahmen des Projekts verwendet wird. Mindestens 50 % der Eigenmittel sollen in Form eigener Geldmittel oder des Wertes des nicht durch Fremdmittel finanzierten, nachweislich grundbuchlastenfreien Baugrundstücks erbracht werden.

8.3 Art und Umfang, Höhe der Zuwendung

Die Zuwendungen werden in Form einer Anteilfinanzierung zur Projektförderung entsprechend der Nummer 5.3 gewährt mit folgenden Maßgaben:

8.3.1 Die für die Bemessung der Zuwendung zugrunde zu legenden Herstellungskosten werden auf das Ein- einhalbfache der jeweils geltenden Bemessungsgrenze nach Nummer 5.3.2.2 Erster Spiegelstrich begrenzt.

8.3.2 Die Höhe des Darlehens beträgt bei der Schaffung von Mietwohnungen für Haushalte der Einkommensgruppe A bis zu 50 %, der Einkommensgruppe B bis zu 65 % und der Einkommensgruppe C bis zu 75 % der zuwendungsfähigen Herstellungskosten sowie bis zu 70 % der Grundstückskosten.

8.3.3 Die Höhe des Zuschusses beträgt bei der Schaffung von Mietwohnungen für Haushalte der Einkommensgruppe A bis zu 40 %, der Einkommensgruppe B bis zu 25 % und der Einkommensgruppe C bis zu 15 % der zuwendungsfähigen Herstellungskosten sowie bis zu 30 % der Grundstückskosten.

8.3.4 Im Übrigen gilt für die Bemessung der Zuwendung Nummer 5.3.7 entsprechend.

8.4 Sonstige Zuwendungsbestimmungen

Nummer 5.4 gilt entsprechend mit der Maßgabe, dass die geförderten Mietwohnungen mit Beginn der Mietbindung für die Dauer von drei Jahren nur gegen eine Miete (Nettokaltmiete) zum Gebrauch überlassen werden dürfen, die die nachstehenden Beträge je Quadratmeter Wohnfläche und Monat nicht überschreitet:

Bei der Förderung von Wohnraum für Haushalte der		
Einkommensgruppe A:	Einkommensgruppe B:	Einkommensgruppe C:
9,50 EUR	11,50 EUR	12,50 EUR

8.5 Anweisungen zum Verfahren

Nummer 5.5 gilt entsprechend.

9. Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen (Nummer 2.5)

9.1 Gegenstand der Förderung

Gefördert wird der Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen an zur Vermietung bestimmten Mietwohnungen für Haushalte der Einkommensgruppe A, die frei sind und keinen anderweitigen Belegungsbindungen unterliegen. Die Mietwohnungen müssen in sich abgeschlossen sowie zur dauernden Wohnnutzung bestimmt, geeignet und gut erhalten sein. Gefördert werden nur Wohnungen, die über folgende funktionsfähige und nutzbare Mindestausstattung verfügen:

- ausreichende natürliche Belichtung,
- ausreichende natürliche oder technisch unterstützte Belüftung,
- Schutz gegen Witterungseinflüsse und Feuchtigkeit,
- Anschluss von Energie-, Wasserversorgung und Entwässerung,
- eine an die Wohnung angeschlossene Heizungsanlage,
- Anschluss für eine Kochküche oder Kochnische und
- Bad mit Badewanne oder Dusche und eine Toilette.

Im Übrigen gilt Nummer 5.1.1 entsprechend.

9.2 Besondere Bewilligungsvoraussetzungen

Die Bewilligung setzt voraus, dass mit dem Vorhaben noch nicht begonnen wurde. Bereits begonnene Vorhaben werden nicht gefördert. Als Vorhabenbeginn gilt sowohl der Abschluss eines Mietvertrages als auch die Nutzungsüberlassung an einen wohnberechtigten Haushalt vor der Entscheidung über die Bewilligung der Zuwendung.

9.3 Art und Umfang, Höhe der Zuwendung

Die Zuwendungen werden als nicht rückzahlbare Zuschüsse in Form einer Festbetragsfinanzierung zur Projektförderung gewährt. Die Höhe der Zuwendung beträgt

- 2,00 EUR pro Monat bei einer mindestens fünfjährigen,
- 2,50 EUR pro Monat bei einer mindestens zehnjährigen,
- 3,00 EUR pro Monat bei einer mindestens fünfzehnjährigen und längstens zwanzigjährigen Belegungs- und Mietbindung je Quadratmeter Wohnfläche.

Im Übrigen gilt für die Bemessung der Zuwendung Nummer 5.3.7 entsprechend.

9.4 Sonstige Zuwendungsbestimmungen

9.4.1 Durch die Förderentscheidung werden Belegungs- und Mietbindungen nach den §§ 7 und 9 NWoFG begründet. Die Bindungen beginnen ab der erstmaligen Belegung der Wohnungen mit einem wohnberechtigten Haushalt. Die Nummern 5.4.1, 5.4.2, 5.4.4 und 5.4.5 gelten entsprechend.

9.4.2 Im Fall einer Förderung von Wohnraum zugunsten besonderer Bedarfsgruppen ist die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger zu verpflichten, die geförderten Mietwohnungen ausschließlich an begünstigte Haushalte zu vermieten. Die geförderten Mietwohnungen dürfen nur Haushalten zum Gebrauch überlassen werden, bei denen mindestens ein volljähriges Haushaltsmitglied nachweislich dem Personenkreis angehört, dem der geförderte Wohnraum vorbehalten ist. Die Zugehörigkeit wird durch einen wohnungsbezogenen Wohnberechtigungsschein nachgewiesen. Dabei ist es unschädlich, wenn weitere zum Haushalt rechnende Personen – insbesondere Kinder – selbst nicht zu diesem Personenkreis gehören.

9.5 Anweisungen zum Verfahren

9.5.1 Die Wohnraumförderstelle prüft die ihr zur Förderung angebotenen Wohnungen durch Inaugenscheinahme auf ihre Eignung. Zur Vermeidung einer Fehlförderung prüft sie insbesondere, ob die Zuwendung und die Gegenleistung in einem angemessenen Verhältnis stehen. Das Ergebnis der Prüfung ist zu vermerken.

9.5.2 Die Wohnraumförderstelle teilt der Zuwendungsempfängerin oder dem Zuwendungsempfänger nach der erstmaligen Belegung des Wohnraums unverzüglich das Ende der Belegungs- und Mietbindung mit. Außerdem unterrichtet sie die Bewilligungsbehörde über die Belegung.

9.5.3 Die Auszahlung der Zuwendung erfolgt in zwei Teilraten. Die Hälfte des sich ergebenden Betrages wird nach dem Nachweis der erstmaligen bestimmungsgemäßen Belegung der Wohnung mit einem wohnberechtigten Haushalt ausgezahlt. Die andere Hälfte der Zuwendung wird nach Ablauf der Hälfte der Dauer der Belegungs- und Mietbindung ausgezahlt.

10. Verlängerung auslaufender Belegungs- und Mietbindungen (Nummer 2.6)

10.1 Gegenstand der Förderung

10.1.1 Gefördert wird die Verlängerung planmäßig auslaufender Belegungs- und Mietbindungen an Mietwohnungen, die nach altem Recht i. S. des § 22 Abs. 1 Satz 1 NWoFG mit Zuwendungen des Landes gefördert worden sind und für die bei der Bewilligungsbehörde ein Förderdarlehen valutiert.

10.1.2 Nummer 5.1.1 sowie Nummer 9.1 Sätze 2 und 3 gelten entsprechend.

10.2 Besondere Bewilligungsvoraussetzungen

Die Förderung setzt voraus, dass nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen weiterhin ein Bedarf für Mietwohnungen mit Belegungs- und Mietbindungen besteht; Nummer 5.2.1 gilt entsprechend.

10.3 Art und Umfang, Höhe der Zuwendung

Die Zuwendungen werden als nicht rückzahlbare Zinsverbilligung in Form einer Anteilfinanzierung zur Projektförderung wie folgt gewährt:

10.3.1 Für bei der Bewilligungsbehörde valutierende Darlehen zur Finanzierung von Mietwohnungen nach Nummer 2.6 wird für bis zu 100 % des Restschuldbetrages eine Zinsverbilligung auf 0 % gewährt.

10.3.2 Die Zinsverbilligung wird für den Zeitraum gewährt, in dem das Darlehen valutiert, längstens jedoch für die Dauer von 20 Jahren.

Im Übrigen gilt für die Bemessung der Zuwendung Nummer 5.3.7 entsprechend.

10.4 Sonstige Zuwendungsbestimmungen

10.4.1 Die bestehenden Belegungs- und Mietbindungen werden als Bindungen nach den §§ 7 und 9 NWoFG fortgeführt und um den Zeitraum verlängert, für den eine Zinsverbilligung nach Maßgabe der Nummer 10.3.2 gewährt wird. Das Ende der Bindungen wird hiernach auf das Ende des Monats festgelegt, in den die Fälligkeit der letzten Rate des valutierenden Darlehens fällt, jedoch tritt das Ende der Bindungen spätestens nach Ablauf von 20 Jahren nach dem Zeitpunkt des ursprünglichen Auslaufens der Belegungs- und Mietbindungen ein.

10.4.2 Die Belegungs- und Mietbindungen sind unverändert fortzuführen mit der Maßgabe, dass die Miete (Nettokaltmiete) für den geförderten Wohnraum für die Dauer von drei Jahren nicht erhöht werden darf. Dies gilt sowohl für bestehende Mietverhältnisse als auch für den Fall der Wiedervermietung. Nach diesem Zeitraum gilt Nummer 5.4.5 Sätze 3 bis 5 entsprechend.

10.5 Anweisungen zum Verfahren

Die Antragstellung ist frühestens nach Erhalt des Prolongationsangebotes der Bewilligungsbehörde zulässig.

11. Sonstige Zuwendungsbestimmungen

11.1 Zusammenarbeit der zuständigen Stellen

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. Sie gewährleisten durch die Zusammenarbeit eine zügige und sachgerechte Entscheidung über die Anträge. Die Vorschriften zum Schutz personenbezogener Daten bleiben unberührt.

11.2 Kontingentierung der Fördermittel, Fördervorrang

Eine Kontingentierung der im Sondervermögen „Wohnraum- und Wohnquartierförderfonds Niedersachsen“ zur Verfügung stehenden Fördermittel für die einzelnen Fördergegenstände erfolgt grundsätzlich nicht. Die Fördermittel stehen nach dem Gesamtdeckungsprinzip für alle Fördergegenstände gleichermaßen zur Verfügung, soweit nicht nach den Maßgaben des Haushaltsrechts oder aus sonstigen Gründen eine getrennte Bewirtschaftung vorgeschrieben oder erforderlich ist. Soweit es zur Wahrung einer gleichmäßigen Inanspruchnahme oder zur sachgerechten Steuerung der Fördermittel erforderlich ist, kann die Bewilligungsbehörde im Einvernehmen mit dem Fachministerium Kontingente bilden.

Übersteigen die beantragten Zuwendungen die im Sondervermögen „Wohnraum- und Wohnquartierförderfonds Niedersachsen“ zur Verfügung stehenden Fördermittel, so ist Bauvorhaben in der Reihenfolge der in Nummer 5.2.1 aufgeführten Bewilligungsvoraussetzungen der Vorrang bei der Bewilligung von Zuwendungen einzuräumen. Unter sonst gleichen Voraussetzungen in städtebaulicher, wohnungspolitischer, sozialer und wirtschaftlicher Hinsicht sollen innerhalb der einzelnen Förderungsränge solche Bauvorhaben gleichwertiger Güte und Ausstattung bevorzugt gefördert werden, bei denen aufgrund vergleichsweise niedrigerer Gesamtkosten geringere Fördermittel benötigt werden. Soweit hiernach keine Auswahlentscheidung getroffen werden kann, sind weitere Hilfskriterien heranzuziehen, insbesondere der Beitrag zur Schaffung von barrierefreiem Wohnraum, zur Wohnraumversorgung von Familien mit Kindern und von besonderen Bedarfsgruppen sowie zur Erreichung der Klimaziele. Die Bewilligungsbehörde kann bei Bedarf ein Punktesystem etablieren, in dem einzelne Hilfskriterien bewertet werden und eine Auswahl anhand der erreichten Gesamtpunktzahl getroffen wird.

11.3 Kosteneffizientes Bauen, vereinfachter Gebäudestandard

Zur Sicherstellung einer wirtschaftlichen, nachhaltigen und bedarfsgerechten sozialen Wohnraumversorgung werden im Rahmen dieser Zuwendungsrichtlinie insbesondere Maßnahmen unterstützt, die eine effiziente Nutzung von Ressourcen und eine Reduzierung der Baukosten ermöglichen. Sofern in Niedersachsen oder deutschlandweit künftig in rechtssicherer Weise ein vereinfachter Gebäudestandard beschrieben und definiert wird, der durch standardisierte Bauweisen, funktionale Reduktion und eine optimierte Planung zur Senkung der Baukosten beiträgt (z. B. der diskutierte „Gebäudetyp E“), wird angestrebt, ihn im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung besonders zu berücksichtigen. Es wird Zuwendungsempfängerinnen und Zuwendungsempfängern empfohlen, sich an den bereits bestehenden Konzepten des kosteneffizienten Bauens zu orientieren und Maßnahmen zur Minimierung baulicher und technischer Komplexität eigeninitiativ umzusetzen, um die Erschwinglichkeit und schnelle Verfügbarkeit von Wohnraum zu verbessern. Nummer 11.2 bleibt unberührt.

11.4 Einsatz anderer Finanzierungshilfen

Neben der sozialen Wohnraumförderung dürfen auch andere Förderungen für denselben Zweck in Anspruch genommen werden. Sollen für dieselben Baumaßnahmen Zuwendungen von mehreren Stellen des Landes oder sowohl vom Land als auch von anderen öffentlichen Stellen bewilligt werden, so haben sich die beteiligten Stellen vor der Bewilligung so weit wie möglich abzustimmen. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass

- für dieselbe Kostenposition, die nach verschiedenen Zuwendungsrichtlinien förderfähig ist, mehrere Förderungen in Anspruch genommen werden sollen oder
- es sich bei der Zuwendung um eine Ausgleichsleistung für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse i. S. des DAWI-Freistellungsbeschlusses handelt.

11.5 Dingliche Sicherung, Sicherung der Zweckbestimmung

Die als Zuwendung gewährten Darlehen sind im Rang unmittelbar nach den der Finanzierung des Bauvorhabens dienenden Kapitalmarktmitteln, aber vor etwaigen als Ersatz der Eigenmittelanerkannten Fremdmitteln dinglich zu sichern. Die Bewilligungsbehörde kann eine bestimmte Rangfolge verlangen sowie nach den Umständen des Einzelfalles eine andere Rangfolge festlegen.

Werden Zuwendungen ausschließlich als nicht rückzahlbare Zuschüsse gewährt, so ist zur Sicherung der Zweckbestimmung grundsätzlich für die Dauer der Belegungs- und Mietbindung eine beschränkte persönliche

Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen. Die Bewilligungsbehörde kann in begründeten Fällen auf die Eintragung verzichten.

11.6 Dauer der Bindungen im Fall der Rückforderung

Im Fall der Rückforderung der gewährten Zuwendung wegen Verstoßes gegen die Bestimmungen der Förderentscheidung enden die Belegungs- und Mietbindungen zu dem in der Förderentscheidung bestimmten Zeitpunkt, spätestens jedoch nach Ablauf des zehnten auf die Rückzahlung folgenden Kalenderjahres.

Nummer 5.5.9 gilt entsprechend.

11.7 Mietvertragsbedingungen

11.7.1 Mietverträge zur Überlassung von gefördertem Wohnraum sind unbefristet abzuschließen. Die Wohnung ist der Mieterin oder dem Mieter in bezugsfertigem Zustand zu überlassen. Regelungen, die entgegen den mietrechtlichen Vorschriften des BGB die Mieterin oder den Mieter zum Tragen von Aufwendungen für die Herstellung der Bezugstauglichkeit oder für die laufende Instandhaltung verpflichten, sind unzulässig.

11.7.2 Das Erheben von Zuschlägen für die Mitvermietung von Einrichtungs- oder Ausstattungsgegenständen, von Einrichtungen für die Energie- und Wärmeversorgung sowie von Keller- und Zubehörräumen ist unzulässig; dies gilt nicht für die Vermietung von Garagen, Carports und Kfz-Einstellplätzen. Die Vermietung einer geförderten Wohnung darf jedoch nicht von der Anmietung einer Garage, eines Carports oder eines Kfz-Einstellplatzes abhängig gemacht werden.

11.7.3 Das Erheben von Entgelten für zwingende zusätzliche Leistungen der oder des Verfügungsberechtigten, wie etwa für laufende Leistungen zur persönlichen Betreuung und Versorgung, ist unzulässig. Dies gilt auch für den Fall, dass die zusätzlichen Leistungen ausschließlich in der Erbringung von allgemeinen Unterstützungsleistungen wie der Vermittlung von Pflege- oder Betreuungsleistungen, Leistungen der hauswirtschaftlichen Versorgung oder Notrufdiensten bestehen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Leistungen muss für Mieterinnen und Mieter freiwillig sein.

11.8 Zwischenmietverhältnisse

Zwischenmietverhältnisse sind grundsätzlich nicht zulässig. Sofern in begründeten Einzelfällen ein Mietverhältnis mit einer gewerblichen Zwischenmieterin oder einem gewerblichen Zwischenmieter geschlossen werden soll, muss

- sie oder er bestätigen, dass ihr oder ihm die Förderentscheidung sowie die maßgeblichen Förderbestimmungen bekannt sind und sämtliche Pflichten der Zuwendungsempfängerin oder des Zuwendungsempfängers, die mit der Zuwendung verbunden sind, von ihr oder von ihm vollumfänglich beachtet und erfüllt werden,
- die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger bestätigen, dass sie oder er etwaige Verstöße der gewerblichen Zwischenmieterin oder des gewerblichen Zwischenmieters gegen die Förderentscheidung oder sonstige Förderbestimmungen gegen sich gelten lässt.

11.9 Zwischenmietverhältnisse bei bedingungslosen Wohnangeboten an Menschen in sozialen Schwierigkeiten

Abweichend von Nummer 11.8 Satz 1 ist ein Zwischenmietverhältnis zulässig, wenn der geförderte Mietwohnraum von der Zuwendungsempfängerin oder dem Zuwendungsempfänger zunächst an eine Dritte oder einen Dritten – insbesondere an eine gemeinnützige Trägerin oder einen gemeinnützigen Träger – vermietet wird, die oder der den geförderten Mietwohnraum wohnberechtigten Haushalten im Rahmen bedingungsloser Wohnangebote an Menschen in sozialen Schwierigkeiten zum Gebrauch überlässt. Nummer 11.8 Satz 2 gilt entsprechend. Darüber hinaus sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Das Zwischenmietverhältnis dient ausschließlich der Bereitstellung von Mietwohnraum für Personen, bei denen Wohnungslosigkeit mit sozialen Schwierigkeiten verknüpft ist, die sie nicht aus eigener Kraft überwinden können.
- Die Weitervermietung durch die Zwischenmieterin oder den Zwischenmieter unmittelbar an diese Personen erfolgt mit dem Ziel, ihnen eine dauerhafte Wohnperspektive zu bieten.

- Die Weitervermietung erfolgt in rechtssicherer Weise auf Basis regulärer Mietverträge und zu den Bedingungen, die in der jeweiligen Förderentscheidung festgelegt sind und insbesondere den Bestimmungen zur Belegungs- und Mietbindung entsprechen.
- Die Mieterinnen und Mieter erhalten die Möglichkeit der Inanspruchnahme eines Angebotes ambulant zugehender sozialer Unterstützung nach Anlage 2 LRV; gleichgestellt ist ein vom überörtlichen Träger der Sozialhilfe gebilligtes Leistungsangebot nach § 4 Abs. 1 Alternative 2 LRV.

Die Zulassung des Zwischenmietverhältnisses erfolgt auf Grundlage einer Einzelfallprüfung und setzt eine Zustimmung der Bewilligungsbehörde voraus.

11.10 EU-Beihilferecht/Maßnahmen zur Vermeidung einer Überkompensation

Zuwendungen nach dieser Richtlinie sind Ausgleichsleistungen für die Erbringung einer Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) nach dem DAWI-Freistellungsbeschluss. Diese Beihilfen für die soziale Wohnraumförderung gelten als mit dem Binnenmarkt vereinbar und sind von der Anmeldepflicht bei der EU-Kommission befreit. Die Bewilligungsbehörde stellt daher im Zuge der Bewilligung sicher, dass sämtliche Voraussetzungen des DAWI-Freistellungsbeschlusses, insbesondere der Artikel 2 Abs. 1 Buchst. d oder e und der Artikel 4 bis 8 sowie des Anhangs des DAWI-Freistellungsbeschlusses, vorliegen.

Die Höhe der Ausgleichsleistung darf nicht über das hinausgehen, was erforderlich ist, um die Nettokosten der Erfüllung der DAWI einschließlich eines angemessenen Gewinns zu decken (Artikel 5 Abs. 1 DAWI-Freistellungsbeschluss). Das EU-Beihilferecht statuiert insoweit das Verbot einer Überkompensation.

Die Bewilligungsbehörde nimmt dazu eine Investitionsrechnung nach dem Modell des vollständigen Finanzplans vor und ermittelt, bezogen auf das im Rahmen der Finanzierung einzusetzende Eigenkapital, die mit dem geförderten Objekt erzielbare Eigenkapitalrendite in Prozent pro Jahr. Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger hat dazu der Bewilligungsbehörde die für die Berechnung erforderlichen Angaben zu machen und Auskünfte zu erteilen.

Ergibt die Berechnung eine Eigenkapitalrendite, die nicht mehr als 100 Basispunkte über dem Swapsatz für Finanzierungsmittel mit 30-jähriger Laufzeit liegt, so ist gemäß Artikel 6 Abs. 3 Satz 1 DAWI-Freistellungsbeschluss die Angemessenheit des Gewinns in jedem Fall gegeben. Übersteigt die berechnete Eigenkapitalrendite den danach ermittelten Wert, so nimmt die Bewilligungsbehörde ergänzende Ermittlungen zum angemessenen Gewinn gemäß Artikel 6 Abs. 4 DAWI-Freistellungsbeschluss unter Berücksichtigung der typischerweise mit dem Wohnungsbau verbundenen Risiken vor.

11.11 Öffentlichkeitsarbeit und Kennzeichnungspflichten

Zuwendungsempfängerinnen und Zuwendungsempfänger sind verpflichtet, in ihrer öffentlichen Kommunikation angemessen auf die Förderung durch das Land und den Bund hinzuweisen. Insbesondere ist auf Bauschildern die Förderung unter Verwendung der offiziellen Logos des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums des Landes, des zuständigen Bundesministeriums sowie der NBank deutlich sichtbar zu machen. Einzelheiten zur Umsetzung dieser Verpflichtung, einschließlich der Gestaltung und Platzierung der Hinweise, veröffentlicht die Bewilligungsbehörde im Internet unter <http://www.nbank.de>.

12. Allgemeine Anweisungen zum Verfahren

12.1 Antragstellung

12.1.1 Für das Antragsverfahren findet die VV Nr. 3 zu § 44 LHO entsprechende Anwendung.

12.1.2 Die Wohnraumförderstelle erörtert, soweit erforderlich, bereits vor Stellung eines Antrags mit der zukünftigen Antragstellerin oder dem zukünftigen Antragsteller, welche Nachweise und Unterlagen von ihr oder ihm zu erbringen sind. Sie wirkt im Rahmen ihrer Auskunftspflicht darauf hin, dass der Antrag vollständig und richtig eingereicht wird, insbesondere der von der Bewilligungsbehörde vorgeschriebenen Form entspricht und alle zur Entscheidung über den Antrag erforderlichen Angaben enthält.

Die Wohnraumförderstelle prüft den Antrag und vermerkt das Ergebnis der Antragsprüfung. Hält sie den Antrag für entscheidungsreif, so leitet sie ihn der Bewilligungsbehörde zu. Die Antragstellerin oder der Antragsteller ist über die Weiterleitung des Antrags an die Bewilligungsbehörde unverzüglich zu unterrichten.

In ihrer Stellungnahme nach § 6 Abs. 1 Satz 2 NWoFG hat die Wohnraumförderstelle das Ergebnis ihrer Prüfung im Einzelnen darzulegen. Die Stellungnahme soll insbesondere erkennen lassen, dass Mietwohnungen mit Belegungs- und Mietbindungen am vorgesehenen Standort aus kommunaler Sicht benötigt werden und sich die vorgesehene Ausgestaltung des Vorhabens in die örtliche Bedarfsstruktur einfügt (einfache Bedarfsbestätigung). In der Stellungnahme ist außerdem darauf einzugehen, welche Abweichungen von den Bestimmungen dieser Richtlinie die Wohnraumförderstelle zugelassen hat. Die Stellungnahme soll hierbei die maßgeblichen Gesichtspunkte erkennen lassen, von denen sie bei der Zulassung von Abweichungen ausgegangen ist. Um der Bewilligungsstelle eine Einschätzung der Geeignetheit des vorgesehenen Standortes für geförderten Wohnraum zu ermöglichen, soll die Wohnraumförderstelle in zumutbarem Umfang ergänzende Angaben machen, die insbesondere Aussagen zu folgenden Kriterien umfassen können:

- Vorhandensein und Erreichbarkeit von Einrichtungen des Bildungswesens (z. B. Kindertageseinrichtungen, Grund- und weiterführende Schulen),
- Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs,
- medizinische Versorgung im näheren Umfeld,
- Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (einschließlich ggf. vorhandener alternativer Angebote),
- kulturelle und freizeitbezogene Infrastruktur (z. B. Sportstätten, Gastronomie, sonstige Angebote).

12.2 Verfahren bei der Bewilligungsbehörde

12.2.1 Die Bewilligungsbehörde nimmt unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Wohnraumförderstelle eine eingehende Prüfung der formellen und materiellen Voraussetzungen für die Gewährung der Zuwendung vor. Sie ist dabei nicht an die Stellungnahme der Wohnraumförderstelle gebunden. Die Bewilligungsbehörde hat im Rahmen ihrer Ermittlungen alle Erkenntnismöglichkeiten heranzuziehen, die sich ihr vernünftigerweise bieten. Art und Umfang der Sachverhaltsermittlung bestimmt sie nach den Erfordernissen des Einzelfalles. Zur Prüfung der Bonität der Antragstellerin oder des Antragstellers kann die Bewilligungsbehörde auch Auskünfte bei Handels- und Wirtschaftsauskunfteien einholen. Die Antragstellerin oder der Antragsteller hat bei der Ermittlung des Sachverhaltes sowie bei der Klärung der formellen und materiellen Voraussetzungen der Entscheidung einschließlich notwendiger Vorfragen mitzuwirken.

12.2.2 Maßgebender Zeitpunkt für die Feststellung des Sachverhaltes und seine rechtliche Beurteilung über die Zulässigkeit und Begründetheit ist in der Regel der Zeitpunkt der Entscheidung der Bewilligungsbehörde. Über Förderanträge soll innerhalb von drei Monaten abschließend entschieden werden. Die Bewilligungsbehörde wirkt darauf hin, dass bei der Antragstellung fehlende Voraussetzungen bis zum Ende der Frist nachgeholt oder nachgewiesen werden.

12.3 Förderentscheidung

12.3.1 Unbeschadet der gesetzlichen Bestimmungen über die Förderentscheidung in § 6 NWoFG finden die VV Nrn. 4 und 5 zu § 44 LHO entsprechende Anwendung mit folgenden Maßgaben:

- Bei der Förderung ausschließlich in Form von Zuschüssen wird ein Bewilligungsbescheid erteilt und im Übrigen der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages (Fördervertrag) angeboten.
- Anstelle der Nummern 3 ANBest-P (Anlage 2 zu VV Nr. 5.1 zu § 44 LHO) findet bei der Vergabe von Aufträgen für Bauleistungen die Nummer 5.4.8 Anwendung.

12.3.2 Die Bewilligungsbehörde bestimmt, soweit erforderlich, in der Förderentscheidung nach § 6 Abs. 1 Satz 3 NWoFG auf Grundlage des § 4 DVO-NWoFG, dass die in § 3 Abs. 2 NWoFG festgelegten Einkommensgrenzen überschritten werden dürfen.

12.3.3 In die Förderentscheidung ist ein Verweis auf den DAWI-Freistellungsbeschluss aufzunehmen. Die Bewilligungsbehörde übermittelt der Wohnraumförderstelle eine Kopie der Förderentscheidung nach § 6 Abs. 1 Satz 3 NWoFG.

12.4 Auszahlung der Zuwendung

12.4.1 Für die Auszahlung der Zuwendung findet unbeschadet der Bestimmungen in dieser Richtlinie die VV Nr. 7 zu § 44 LHO Anwendung. Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger hat die als Eigenmittel einzubringenden Deckungsmittel für mit dem Zuwendungszweck zusammenhängende Ausgaben grundsätzlich vorrangig einzusetzen.

12.4.2 Darlehen dürfen nicht ausgezahlt werden, bevor

- die rangrichtige dingliche Sicherung nachgewiesen ist oder
- die Erklärung einer Notarin oder eines Notars darüber vorliegt, dass der Eintragungsantrag beim Grundbuchamt auch im Namen der Gläubigerin oder des Gläubigers gestellt worden ist und keine Umstände bekannt sind, die der Eintragung an der vorgesehenen Rangstelle entgegenstehen.

12.4.3 Im begründeten Einzelfall kann die Bewilligungsbehörde von den für die Auszahlung der Zuwendungen getroffenen Regelungen abweichen. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass die Auszahlung der letzten Teilrate von der bestimmungsgemäßen Belegung der geförderten Mietwohnungen abhängig ist und die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger trotz Vermittlungsbemühungen keine geeigneten Haushalte für die Belegung von Mietwohnungen finden konnte, die den Anforderungen an Wohnungen für eine barrierefreie und uneingeschränkte Rollstuhlbenutzung entsprechen.

12.5 Verwendungsnachweis

Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger hat der Wohnraumförderstelle die Verwendung der Zuwendung innerhalb von sechs Monaten nach Erfüllung des Zuwendungszwecks nachzuweisen (Verwendungsnachweis). Für den Umfang und den Inhalt des Verwendungsnachweises finden die Regelungen der Nummer 6 ANBest-P Anwendung, wobei ein einfacher Verwendungsnachweis nach Nummer 6.6 ANBest-P zugelassen wird. Die Wohnraumförderstelle prüft den Verwendungsnachweis und teilt der Bewilligungsbehörde das Ergebnis der Prüfung mit. Für die Prüfung der Verwendung findet Nummer 7 ANBest-P Anwendung.

Die Bewilligungsbehörde überprüft regelmäßig anhand von Stichproben sowie aus begründetem Anlass die Verwendung der Zuwendung sowie den Verwendungsnachweis. Die Bewilligungsbehörde kann Dritte mit der Prüfung beauftragen. Die Wohnraumförderstelle sowie die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger haben auf Verlangen die erforderlichen Unterlagen bereitzustellen und die notwendigen Auskünfte zu erteilen.

12.6 Unwirksamkeit, Rücknahme oder Widerruf der Förderentscheidung

Unwirksamkeit, Rücknahme oder Widerruf der Förderentscheidung, Erstattung der Zuwendung und Verzinsung richten sich nach VV Nr. 8 zu § 44 LHO. Dies gilt unabhängig davon, ob die Zuwendung durch Bescheid der Bewilligungsbehörde oder durch öffentlich-rechtlichen Vertrag gewährt wurde. Soweit sich Regelungen der VV Nr. 8 zu § 44 LHO ausschließlich auf Bewilligungsbescheide beziehen, sind die Regelungen bei der Förderung durch öffentlich-rechtlichen Vertrag entsprechend anzuwenden.

12.7 Verwaltungskostenbeitrag, Bearbeitungsentgelt

12.7.1 Für Darlehen wird mit Beginn der Auszahlung ein jährlicher Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,5 % des jeweiligen Restkapitals erhoben, der zusätzlich zu Tilgung und Zinsen anfällt.

12.7.2 Für Darlehen wird ein einmaliges Bearbeitungsentgelt in Höhe von 1 % des bewilligten Darlehensbetrages erhoben. Das Bearbeitungsentgelt wird mit Auszahlung der ersten Darlehensrate fällig und wird gegen diese aufgerechnet. Wird die Förderentscheidung vor Beginn der Auszahlung der Zuwendung widerrufen oder zurückgenommen, oder verzichtet die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger nach Bekanntgabe der Förderentscheidung, aber vor Beginn der Auszahlung auf die Zuwendung, so ist das volle Bearbeitungsentgelt zu entrichten.

12.7.3 Für Zuschüsse wird ein einmaliges Bearbeitungsentgelt in Höhe von 0,75 % des bewilligten Betrages erhoben. Das Bearbeitungsentgelt wird mit Auszahlung des Zuschusses fällig und wird gegen diesen aufgerechnet. Nummer 12.7.2 Satz 3 gilt entsprechend.

12.7.4 Soweit nach der Bewilligung der Zuwendung für die Bearbeitung zusätzliche Kosten entstehen, kann die Bewilligungsbehörde diese im Rahmen ihres mit dem Fachministerium abgestimmten Entgeltkataloges als sonstige Entgelte geltend machen. Die Bewilligungsbehörde veröffentlicht den Entgeltkatalog im Internet unter <http://www.nbank.de>.

13. Schlussbestimmungen

13.1 Dieser RdErl. tritt am 01.07.2026 in Kraft und mit Ablauf des 31.12.2031 außer Kraft.

13.2 Die Bezugserlasse zu a und b treten mit Ablauf des 30.06.2026 außer Kraft, sofern sich aus der Nummer 13.3 nichts Abweichendes ergibt.

13.3 Teilfortgeltung

Abweichend von Nummer 13.2 gelten folgende Regelungen der Bezugserlasse zu a und b in der bis zum 30.06.2026 geltenden Fassung für Anträge fort, die bis zum 31.12.2026 bei der Wohnraumförderstelle eingegangen sind:

- „Modernisierung von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern“ nach Nummer 2.3 des Bezugserlasses zu a, der hierzugehörigen Regelungen zu Art und Umfang, Höhe der Zuwendung nach Nummer 5.3, einschließlich einer entsprechenden Anwendung der Nummern 5.1.1 und 5.1.5 bis 5.1.8 des Bezugserlasses zu a,
- die im Bezugserlass zu b enthaltenen Regelungen zu den Allgemeinen Fördergrundsätzen (Nummern 1 bis 11), den Zuwendungsempfängerinnen und Zuwendungsempfängern (Nummer 12), den Fördervoraussetzungen (Nummer 13), den Eigenleistungen (Nummer 14), den angemessenen Wohnungsgrößen (Nummer 15), den Darlehenskonditionen (Nummer 17), dem Tilgungsnachlass (Nummer 18), den Belegungsbindungen (Nummer 19), den Mietbindungen (Nummer 20), zur vorzeitigen Tilgung des Darlehens (Nummer 22), zur Dauer der Bindungen in Sonderfällen (Nummer 23), zu den Mietvertragsbedingungen (Nummer 24), zur Modernisierung und energetischen Modernisierung von Mietwohnraum (Nummer 26), zu den Maßnahmen zur Vermeidung einer Überkompensation (Nummer 31), zu den Regelungen zum Verfahren (Nummern 44 bis 54) sowie zu den Regelungen zu den fachlichen Anforderungen (Nummern 66 bis 70).

Die Antragstellerin oder der Antragsteller verfügt über ein Wahlrecht zwischen einer Förderung nach den fortgeltenden Regelungen der Bezugserlasse zu a und b oder einer Förderung nach dieser Richtlinie. Das Wahlrecht ist mit der Antragstellung auszuüben und bindend; eine nachträgliche Änderung ist ausgeschlossen.

Die in Satz 1 genannten Regelungen finden auf Anträge Anwendung, bei denen die Antragstellerin oder der Antragsteller das Wahlrecht zugunsten der fortgeltenden Regelungen ausgeübt hat; sie gelten für diese Anträge bis zum Abschluss des Förderverfahrens, unabhängig vom Zeitpunkt der Bewilligung.

Die Teilfortgeltung tritt nur unter der Maßgabe ein, dass

- die Förderung ausschließlich für eine „Modernisierung von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern“ nach Nummer 2.3 des Bezugserlasses zu a in Verbindung mit den entsprechend fortgeltenden Regelungen der Bezugserlasse zu a und b gewährt wird und
- für diese Förderung die Regelungen dieser Richtlinie keine Anwendung finden.

Eine Förderung nach den fortgeltenden Regelungen ist ausgeschlossen, soweit für dieselbe Maßnahme eine Förderung nach dieser Richtlinie, der Richtlinie Junges Wohnen 2026 (Bezugserlass zu c) oder der Richtlinie Wohneigentum 2026 (Bezugserlass zu d) erfolgt.

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

Investitions- und Förderbank Niedersachsen - NBank
Günther-Wagner-Allee 12 - 16
30177 Hannover

KWR -

--	--	--	--	--	--	--	--



Anzeige über den Beginn des Modernisierungs-/Bauvorhabens

Ausfertigung für die NBank

Bauort

Bewilligungs- bzw. Zuwendungsbescheid/Fördervertragsnummer

Vorhaben/Maßnahme

Angaben zum Zuwendungsempfängenden

Name des Zuwendungsempfängenden

Straße

Hausnummer

PLZ

Ort

Beginn der Modernisierungs-/Bauarbeiten am:

Hinweis: Bitte erst ausstellen, nachdem mit dem Bauvorhaben begonnen wurde.

Für Unternehmen gilt:

Mir/Uns ist bekannt, dass die Erklärung zum Baubeginn eine subventionserhebliche Tatsache im Sinne von § 264 StGB ist und ein Subventionsbetrug nach dieser Vorschrift strafbar ist.

Allgemeine Informationen zur Datenverarbeitung und zu Ihren Rechten finden Sie unter [Datenschutz & Cookie-Richtlinie](#).

Bei Fragen wenden Sie sich an die NBank, Günther-Wagner-Allee 12 - 16, 30177 Hannover oder an unsere Datenschutzbeauftragte (datenschutz@nbank.de).

Datum

Ort

Unterschrift der zuwendungsempfängenden Person/ beauftragten Person/architekturschaffenden Person

Zweitschrift nachrichtlich an:

Ausfertigung für die Wohnraumförderstelle

Bauort

Bewilligungs- bzw. Zuwendungsbescheid/Fördervertragsnummer

Vorhaben/Maßnahme

Angaben zum Zuwendungsempfängenden

Name des Zuwendungsempfängenden

Straße

Hausnummer

PLZ

Ort

Beginn der Modernisierungs-/Bauarbeiten am:

Hinweis: Bitte erst ausstellen, nachdem mit dem Bauvorhaben begonnen wurde.

Für Unternehmen gilt:

Mir/Uns ist bekannt, dass die Erklärung zum Baubeginn eine subventionserhebliche Tatsache im Sinne von § 264 StGB ist und ein Subventionsbetrug nach dieser Vorschrift strafbar ist.

Allgemeine Informationen zur Datenverarbeitung und zu Ihren Rechten finden Sie unter [Datenschutz & Cookie-Richtlinie](#).

Bei Fragen wenden Sie sich an die NBank, Günther-Wagner-Allee 12 - 16, 30177 Hannover oder an unsere Datenschutzbeauftragte [\[datenschutz@nbank.de\]](mailto:datenschutz@nbank.de).

Aktenzeichen

Datum

Ort

Unterschrift der zuwendungsempfängenden Person/ beauftragten Person/architekturschaffenden Person

Ausfertigung für den Bauherrn

Bauort

Bewilligungs- bzw. Zuwendungsbescheid/Fördervertragsnummer

Vorhaben/Maßnahme

Angaben zum Zuwendungsempfängenden

Name des Zuwendungsempfängenden

Straße

Hausnummer

PLZ

Ort

Beginn der Modernisierungs-/Bauarbeiten am:

Hinweis: Bitte erst ausstellen, nachdem mit dem Bauvorhaben begonnen wurde.

Für Unternehmen gilt:

Mir/Uns ist bekannt, dass die Erklärung zum Baubeginn eine subventionserhebliche Tatsache im Sinne von § 264 StGB ist und ein Subventionsbetrug nach dieser Vorschrift strafbar ist.

Allgemeine Informationen zur Datenverarbeitung und zu Ihren Rechten finden Sie unter [Datenschutz & Cookie-Richtlinie](#).

Bei Fragen wenden Sie sich an die NBank, Günther-Wagner-Allee 12 - 16, 30177 Hannover oder an unsere Datenschutzbeauftragte [\[datenschutz@nbank.de\]](mailto:datenschutz@nbank.de).

Datum

Ort

Unterschrift der zuwendungsempfängenden Person/ beauftragten Person/architekturschaffenden Person

Anschrift der Wohnraumförderstelle:

KWR -

--	--	--	--	--	--	--	--

Fertigstellungsanzeige

Bauort

Bewilligungs- bzw. Zuwendungsbescheid/Fördervertragsnummer

Vorhaben/Maßnahme

Angaben zum Zuwendungsempfängenden

Name des Zuwendungsempfängenden

Straße

Hausnummer

PLZ

Ort

a) Wann waren die Wohnungen bezugsfertig?

b) Wann wurden die Modernisierungsmaßnahmen abgeschlossen?

c) Wann wurden die energetischen, klimagerechten bzw. barrierereduzierenden Modernisierungsmaßnahmen abgeschlossen?

- ☐ d) Durch die Modernisierungsmaßnahme(n) wurde eine Verbesserung um mindestens zwei Energieeffizienzklassen erreicht (bei – klimagerechter Modernisierung).
- ☐ e) Durch die Modernisierungsmaßnahme(n) wurde eine Verbesserung bestehender Barrieren erreicht (bei – barrierereduzierender Modernisierung).
- ☐ f) Das Objekt erreicht mind. das energetische Niveau eines KfW-Effizienzhauses 70.
- ☐ g) Das Objekt erreicht mind. das Niveau eines KfW-Effizienzhauses 40.

Die Bestätigung des Sachverständigen/Energie-Effizienz-Experten als Nachweis der durchgeführten energetischen Maßnahme(n) und Einhaltung des für die Zuwendung erforderlichen energetischen Standards ist beigelegt (Sofern KfW-Mittel zur Mitfinanzierung der Maßnahme(n) in Anspruch genommen werden, reicht eine Kopie der Bescheinigung, die von der KfW verlangt wird).

Die im Förderantrag angesetzten Gesamtkosten und laufenden Gesamtaufwendungen

- ☐ sind unverändert.
- ☐ werden unterschritten um: Betrag in Euro
- ☐ werden überschritten um: Betrag in Euro

Wie viele Wohnungen wurden erstellt?

Wohnungen	Anzahl	Wohnfläche (m²)	Vollgeschoss (m²)	Dachgeschoss (m²)	Geschäftsraum (m²)
kleine Wohnungen					
Wohnungen für kinderreiche Familien					
Wohnungen barrierefrei nach DIN 18040					

Ausstattung

Anzahl Gemeinschaftsräume	Anzahl Personenaufzüge	Anzahl Garagen	Anzahl Einstellplätze	Anzahl überdachte Einstellplätze

Die Bedingungen und Auflagen des Bewilligungs-/Zuwendungsbescheides/des Fördervertrages sind beachtet worden, insbesondere sind keine anderen oder höheren Finanzierungsbeiträge entgegengenommen worden, als im Förderantrag angegeben wurden.

Die baufachlichen Anforderungen nach den WFB bzw. der Richtlinie sind eingehalten worden. Eine entsprechende Bescheinigung des bauleitenden Architekten / Baubetreuers liegt bei.

Für Unternehmen gilt:
Mir/Uns ist bekannt, dass die in den Nrn. 1 bis 5 enthaltenen Angaben und Erklärungen sowie die nachfolgenden Bemerkungen subventionserhebliche Tatsachen im Sinne von § 264 StGB sind und ein Subventionsbetrug nach dieser Vorschrift strafbar ist.

Bemerkungen (insbesondere bei Veränderungen gegenüber den Angaben im Förderantrag):

Allgemeine Informationen zur Datenverarbeitung und zu Ihren Rechten finden Sie unter [Datenschutz & Cookie-Richtlinie](#).

Bei Fragen wenden Sie sich an die NBank, Günther-Wagner-Allee 12 - 16, 30177 Hannover oder an unsere Datenschutzbeauftragte [\[datenschutz@nbank.de\]](mailto:datenschutz@nbank.de).

Datum

Ort

Unterschrift der zuwendungsempfangenden Person/ beauftragten Person/architekturschaffenden Person