



Niedersächsisches Ministerialblatt

74. (79.) Jahrgang

Hannover, den 22. Mai 2024

Nummer 236

Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung

Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur sozialen Wohnraumförderung (Wohnraumförderprogramm 2019)

RdErl. d. MW v. 23.04.2024 – 64-25110/3/000-0007 –

– VORIS 23400 –

- Bezug:**
- a) RdErl. d. MU v. 02.07.2019 (Nds. MBl. S. 1073), geändert durch
RdErl. v. 02.11.2021 (Nds. MBl. S. 1694)
– VORIS 23400 –
 - b) RdErl. v. 23.04.2024 (Nds. MBl. 2024 Nr. 237)
– VORIS 23400 –

1. Zuwendungszweck, Rechtsgrundlage

1.1 Das Land Niedersachsen gewährt nach Maßgabe dieser Richtlinie Zuwendungen für die soziale Wohnraumförderung.

1.2 Die Gewährung der Zuwendung erfolgt entsprechend den Regelungen

- des NWoFG vom 29.10.2009 (Nds. GVBl. S. 403), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.04.2021 (Nds. GVBl. S. 240),
- der Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen (Wohnraumförderbestimmungen – WFB) – Bezugserlass zu b – und
- des Beschlusses der Kommission vom 20.12.2011 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 (ABl. L 7 vom 11.1.2012, S. 3) – im Folgenden: DAWI-Freistellungsbeschluss –,

in der jeweils geltenden Fassung.

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

2. Gegenstand der Förderung

2.1 Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern

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

- 2.1.1 Neubau von Mietwohnungen,
- 2.1.2 Änderung und Erweiterung von Gebäuden sowie
- 2.1.3 modellhafte Wohnprojekte.

2.2 Energetisch hochwertiger Neubau von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern

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

2.3 Modernisierung von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern

Gefördert wird die Modernisierung einschließlich energetischer Modernisierung von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern im Mietwohnungsbestand, die vor dem 01.02.2002 fertiggestellt worden sind.

2.4 Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern auf den Ostfriesischen Inseln

Gefördert wird die Schaffung von belegungs- und mietgebundenen Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern auf den Ostfriesischen Inseln durch

- 2.4.1 Neubau von Mietwohnungen sowie
- 2.4.2 Änderung und Erweiterung von Gebäuden

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

2.5 Wohnheimplätze für Studierende und Auszubildende (Junges Wohnen)

Gefördert werden

- 2.5.1 die Schaffung von belegungs- und mietgebundenen Wohnheimplätzen in Wohnheimen für Studierende an Hochschulstandorten in Niedersachsen und für Personen, die sich in der Ausbildung befinden, durch
 - 2.5.1.1 Neubau von Wohnheimen,
 - 2.5.1.2 Änderung oder Erweiterung von Gebäuden und
- 2.5.2 die Modernisierung einschließlich energetischer Modernisierung von Wohnheimen nach Nummer 2.5.1, die vor dem 01.02.2002 fertiggestellt worden sind, wenn durch diese Maßnahme mindestens das Niveau eines KfW-Effizienzhauses 70 erreicht wird.

2.6 Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen

Gefördert wird der Erwerb von mindestens fünfjährigen Belegungs- und Mietbindungen an Mietwohnungen für Haushalte mit geringen Einkommen im ungebundenen Wohnungsbestand, insbesondere zur Versorgung besonderer Bedarfsgruppen mit Mietwohnraum.

2.7 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.

2.8 Selbst genutztes Wohneigentum

Gefördert werden

- 2.8.1 der Neubau,
- 2.8.2 der Erwerb,
- 2.8.3 die Modernisierung einschließlich altersgerechter Modernisierung,
- 2.8.4 die energetische Modernisierung

von selbst genutztem Wohneigentum.

3. Zuwendungsempfängerinnen und Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfängerinnen und Zuwendungsempfänger können sein

- 3.1 bei Maßnahmen nach den Nummern 2.1 bis 2.7 juristische Personen des öffentlichen und des privaten Rechts, natürliche Personen sowie Personenvereinigungen mit eigener Rechtspersönlichkeit,
- 3.2 bei Maßnahmen nach Nummer 2.8 natürliche Personen.

4. Bewilligungsvoraussetzungen

Die Bewilligungsvoraussetzungen werden durch den Bezugserlass zu b geregelt.

5. Art und Umfang, Höhe der Zuwendung

5.1 Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern (Nummer 2.1)

5.1.1 Die Zuwendungen werden in Form einer Anteilfinanzierung zur Projektförderung wie folgt gewährt:

- 5.1.1.1 bei der Schaffung von Mietwohnraum zur Belegung mit Haushalten mit geringen Einkommen ein anfänglich zinsloses, rückzahlbares Darlehen und ein Tilgungsnachlass (Teilschulderlass),
- 5.1.1.2 bei der Schaffung von Mietwohnraum zur Belegung mit Haushalten mit mittleren Einkommen ein anfänglich zinsloses, rückzahlbares Darlehen.
- 5.1.1.3 Ergänzend zu einer Zuwendung nach Nummer 5.1.1.1 oder Nummer 5.1.1.2 kann ein nicht rückzahlbarer Zuschuss gewährt werden, wenn Wohnraum geschaffen wird, der den Anforderungen an barrierefrei nutzbare Wohnungen gemäß der als technische Baubestimmung eingeführten DIN 18040-2:2011-09, Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen (im Folgenden: DIN 18040-2) entspricht.

5.1.2 Zuwendungsfähig sind die notwendigen Kosten. Maßstab für die Notwendigkeit ist ein Ausführungsstandard, der nicht über die gesetzlichen Anforderungen hinausgeht. Die Notwendigkeit wird vermutet, wenn die Gesamtkosten die jeweilige Bemessungsgrenze nach Nummer 5.1.4 nicht überschreiten. Gesamtkosten sind für Maßnahmen nach den Nummern 2.1.1 und 2.1.3 die von der Bewilligungsbehörde anerkannten Kosten der Kostengruppen 100 bis 700 und für Maßnahmen nach Nummer 2.1.2 der Kostengruppen 300 bis 700 gemäß DIN 276:2018-12, Kosten im Bauwesen (im Folgenden: DIN 276).

5.1.3 Die Höhe des Darlehens beträgt bis zu 75 % der Gesamtkosten; es kann ein Darlehen in Höhe von bis zu 85 % der Gesamtkosten gewährt werden, wenn die Bewilligungsbehörde dies unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles für geboten hält.

5.1.4 Die für die Bemessung des Darlehens zugrunde zu legenden Gesamtkosten werden entsprechend den Mietstufen nach den Bestimmungen der Anlage zu § 1 Abs. 3 WoGV in der jeweils geltenden Fassung in Gemeinden mit

- 5.1.4.1 der Mietstufe I auf 4 780 EUR,
- 5.1.4.2 den Mietstufen II und III auf 4 980 EUR und
- 5.1.4.3 den Mietstufen IV bis VII auf 5 190 EUR

je Quadratmeter Wohnfläche begrenzt.

Die Bemessungsgrenzen verändern sich jeweils zum 1. April und 1. Oktober eines jeden Jahres um den Prozentsatz, um den sich zusammengerechnet der vom Statistischen Bundesamt in den zwei vorhergehenden Quartalen festgestellte Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden in konventioneller Bauart erhöht oder verringert hat (Veränderungsrate zum Vorquartal in Prozent). 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.

5.1.5 Der Tilgungsnachlass beträgt 30 % des Darlehensursprungsbetrages. Näheres regelt der Bezugserlass zu b.

5.1.6 Die Darlehen werden bei der Schaffung von Mietwohnraum für Haushalte

5.1.6.1 mit geringen Einkommen bis zum Ablauf des 35. Jahres und

5.1.6.2 mit mittleren Einkommen bis zum Ablauf des 30. Jahres

nach Bezugsfertigkeit des geförderten Wohnraums zinslos gewährt. Danach werden marktübliche Zinsen erhoben. Näheres regelt der Bezugserlass zu b.

5.1.7 Ergänzend wird ein nicht rückzahlbarer Zuschuss in Höhe von 5 000 EUR für jede Wohnung gewährt, die den Anforderungen an barrierefrei nutzbare Wohnungen gemäß der als technische Baubestimmung eingeführten DIN 18040-2 entspricht.

5.1.8 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. 1; C 400 vom 28.10.2016, S. 1; C 59 vom 23.2.2017, S. 1) – im Folgenden: AEUV – gewährt wird. Die Bewilligungsbehörde nimmt dazu eine Investitionsrechnung nach dem Modell des vollständigen Finanzplans vor. Die Förderung ist durch die Anwendung des DAWI-Freistellungsbeschlusses derart auszugestalten, dass eine EU-beihilferechtlich relevante Überkompensation ausgeschlossen ist.

5.2 Energetisch hochwertiger Neubau von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern (Nummer 2.2)

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

5.2.1 bei der Schaffung von Mietwohnraum für Haushalte mit geringen Einkommen beträgt der Zuschuss 25 % der notwendigen Kosten, jedoch nicht mehr als 45 000 EUR je Wohneinheit,

5.2.2 bei der Schaffung von Mietwohnraum für Haushalte mit mittleren Einkommen beträgt der Zuschuss 15 % der notwendigen Kosten, jedoch nicht mehr als 27 000 EUR je Wohneinheit.

5.2.3 Im Übrigen gelten für die Bemessung der Zuwendungen die Nummern 5.1.2, 5.1.7 und 5.1.8 entsprechend.

5.2.4 Zuwendungen für Maßnahmen nach Nummern 2.1 und 2.2 dürfen nicht kumuliert werden.

5.3 Modernisierung von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern (Nummer 2.3)

5.3.1 Die Zuwendungen werden in Form einer Anteilfinanzierung zur Projektförderung entsprechend der Nummer 5.1.1 gewährt.

5.3.2 Zuwendungsfähig sind die notwendigen und von der Bewilligungsbehörde anerkannten Kosten der Kostengruppen 300 bis 700 gemäß DIN 276. Maßstab für die Notwendigkeit ist ein durchschnittlicher Ausführungsstandard, der nicht über die gesetzlichen Anforderungen hinausgeht.

5.3.3 Die Höhe des Darlehens beträgt bis zu 75 % der durch die Modernisierungsmaßnahme verursachten Kosten, jedoch höchstens zwei Drittel der Kosten eines vergleichbaren Neubaus. Es kann ein Darlehen in Höhe von bis zu 85 % gewährt werden, wenn die Bewilligungsbehörde dies unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles für geboten hält. Nummer 5.1.4 gilt entsprechend.

5.3.4 Im Übrigen gelten für die Bemessung der Zuwendungen die Nummern 5.1.5 bis 5.1.8 entsprechend.

5.4 Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern auf den Ostfriesischen Inseln (Nummer 2.4)

5.4.1 Die Zuwendungen werden in Form einer Anteilfinanzierung zur Projektförderung entsprechend der Nummer 5.1.1 gewährt.

5.4.2 Für die Zuwendungsfähigkeit der Kosten und die Höhe des Darlehens gelten Nummer 5.1.2 Satz 1 und Nummer 5.1.3 entsprechend. Die Notwendigkeit wird vermutet, wenn die Gesamtkosten die Bemessungsgrenze nach Nummer 5.4.3 nicht überschreiten. Gesamtkosten sind für Maßnahmen nach Nummer 2.4.1 die von der Bewilligungsbehörde anerkannten Kosten der Kostengruppen 100 bis 700 und für Maßnahmen nach Nummer 2.4.2 der Kostengruppen 300 bis 700 gemäß DIN 276.

5.4.3 Die für die Bemessung des Darlehens zugrunde zu legenden Gesamtkosten werden auf das Eineinhalbfache der jeweils geltenden Bemessungsgrenze nach Nummer 5.1.4.1 begrenzt.

5.4.4 Für die Bemessung des Tilgungsnachlasses gilt Nummer 5.1.5 entsprechend.

5.4.5 Die Darlehen werden längstens bis zum Ablauf des 35. Jahres nach Bezugsfertigkeit zinslos gewährt. Danach gilt Nummer 5.1.6 Sätze 2 und 3 entsprechend.

5.4.6 Ergänzend wird ein nicht rückzahlbarer Zuschuss nach Maßgabe der Nummer 5.1.7 gewährt.

5.4.7 Die Höhe der Zuwendung ist so zu bemessen, dass die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger bezogen auf das im Rahmen der Finanzierung einzusetzende Eigenkapital unter Berücksichtigung der besonderen Inssituation eine angemessene Eigenkapitalrendite erzielen kann.

5.4.8 Im Übrigen gilt Nummer 5.1.8 entsprechend.

5.5 Junges Wohnen (Nummer 2.5)

5.5.1 Die Zuwendungen für Maßnahmen nach Nummer 2.5.1 werden in Form einer Anteilfinanzierung zur Projektförderung entsprechend der Nummer 5.1.1.1 wie folgt gewährt:

5.5.1.1 Zuwendungsfähig sind bei Maßnahmen nach Nummer 2.5.1.1 die notwendigen und von der Bewilligungsbehörde anerkannten Kosten der Kostengruppen 100 bis 700 und für Maßnahmen nach Nummer 2.5.1.2 der Kostengruppen 300 bis 700 gemäß DIN 276. Nummer 5.3.2 Satz 2 gilt entsprechend.

5.5.1.2 Die Höhe des Darlehens beträgt bis zu 106 730 EUR je Wohnheimplatz. Für Wohnheimplätze, die als rollstuhlgerechter Wohnraum für Menschen mit Behinderungen oder als Eltern-Kind-Apartment geschaffen werden, beträgt die Höhe des Darlehens bis zu 134 490 EUR je Wohnheimplatz. Die Beträge erhöhen oder verringern sich beginnend ab dem 01.10.2024 in demselben Umfang, wie sich die Bemessungsgrenzen nach Nummer 5.1.4 Satz 2 verändern. Nummer 5.1.4 Satz 3 gilt entsprechend.

5.5.1.3 Der Tilgungsnachlass beträgt 20 % des Darlehensursprungsbetrages. Nummer 5.1.5 Satz 2 gilt entsprechend.

5.5.1.4 Die Darlehen werden bis zum Ablauf des 30. Jahres nach Bezugsfertigkeit des geförderten Wohnraums zinslos gewährt. Danach gilt Nummer 5.1.6 Sätze 2 und 3 entsprechend.

5.5.2 Die Zuwendungen für Maßnahmen nach Nummer 2.5.2 werden als nicht rückzahlbare Zuschüsse in Form einer Anteilfinanzierung zur Projektförderung wie folgt gewährt:

5.5.2.1 Zuwendungsfähig sind die notwendigen und von der Bewilligungsbehörde anerkannten Kosten der Kostengruppen 300 bis 700 gemäß DIN 276. Nummer 5.3.2 Satz 2 gilt entsprechend.

5.5.2.2 Der Zuschuss beträgt 35 % der durch die Modernisierungsmaßnahme verursachten Kosten, jedoch nicht mehr als 31 500 EUR je Wohnheimplatz.

5.5.3 Im Übrigen gilt Nummer 5.1.8 entsprechend.

5.6 Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen (Nummer 2.6)

5.6.1 Die Zuwendungen werden als nicht rückzahlbare Zuschüsse in Form einer Festbetragsfinanzierung zur Projektförderung gewährt.

5.6.2 Die Höhe der Zuwendung beträgt

5.6.2.1 2,00 EUR pro Monat bei einer mindestens fünfjährigen,

5.6.2.2 2,50 EUR pro Monat bei einer mindestens zehnjährigen,

5.6.2.3 3,00 EUR pro Monat bei einer mindestens fünfzehnjährigen und längstens zwanzigjährigen

Belegungs- und Mietbindung je Quadratmeter Wohnfläche.

5.7 Verlängerung auslaufender Belegungs- und Mietbindungen (Nummer 2.7)

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

- 5.7.1 Für bei der Bewilligungsbehörde valutierende Darlehen zur Finanzierung von gefördertem Wohnraum nach Nummer 2.7 wird für bis zu 100 % des Restschuldbetrages eine Zinsverbilligung auf 0 % gewährt.
- 5.7.2 Die Zinsverbilligung wird für den Zeitraum gewährt, in dem das Darlehen valutiert, längstens jedoch für die Dauer von 20 Jahren.
- 5.8 Selbst genutztes Wohneigentum (Nummer 2.8)
- 5.8.1 Die Zuwendungen für Maßnahmen nach den Nummern 2.8.1 und 2.8.2 werden in Form einer Festbetragsfinanzierung zur Projektförderung als ein anfänglich zinsloses, rückzahlbares Darlehen und ein nicht rückzahlbarer Zuschuss wie folgt gewährt:
- 5.8.1.1 Die Höhe des Darlehens beträgt bis zu 75 000 EUR, wenn zuwendungsfähige Kosten mindestens in dieser Höhe nachgewiesen werden. Unter der gleichen Voraussetzung erhöht sich der Darlehensbetrag für jedes zum Haushalt rechnende Kind und für jeden zum Haushalt gehörenden Menschen mit Behinderungen um jeweils 7 500 EUR.
- 5.8.1.2 Für jedes zum Haushalt rechnende Kind und für jeden zum Haushalt gehörenden Menschen mit Behinderungen wird ein nicht rückzahlbarer Zuschuss in Höhe von 3 000 EUR gewährt.
- 5.8.2 Die Zuwendungen für Maßnahmen nach den Nummern 2.8.3 und 2.8.4 werden in Form einer Anteilfinanzierung zur Projektförderung als ein anfänglich zinsloses, rückzahlbares Darlehen und ein nicht rückzahlbarer Zuschuss wie folgt gewährt:
- 5.8.2.1 Die Höhe des Darlehens beträgt 85 % der Gesamtkosten, jedoch nicht mehr als 75 000 EUR.
- 5.8.2.2 Für jedes zum Haushalt rechnende Kind und für jeden zum Haushalt gehörenden Menschen mit Behinderungen wird ein nicht rückzahlbarer Zuschuss in Höhe von 3 000 EUR gewährt.
- 5.8.3 Zuwendungen für Maßnahmen nach den Nummern 2.8.3 und 2.8.4 dürfen nur gewährt werden, wenn das Gebäude vor dem 01.02.2002 fertiggestellt worden ist, es sei denn, es handelt sich um Maßnahmen i. S. der Nummer 2.16 Satz 2 des Bezugserlasses zu b. Zuwendungen für Maßnahmen nach den Nummern 2.8.3 und 2.8.4 dürfen kumuliert werden, dies auch mit Zuwendungen für Maßnahmen nach Nummer 2.8.2, soweit sich die Zuwendungen auf unterschiedliche bestimmbar förderfähige Kosten beziehen. Im Fall einer Kumulierung dürfen Zuschüsse nur für eine Maßnahme gewährt werden. Maßnahmen mit einem Zuwendungsbedarf von weniger als 15 000 EUR werden nicht gefördert.
- 5.8.4 Die Darlehen werden für die Dauer von 15 Jahren zinslos gewährt. Danach gilt Nummer 5.1.6 Sätze 2 und 3 entsprechend.

6. Anweisungen zum Verfahren

Bewilligungsbehörde gemäß § 21 NWoFG ist die NBank, Günther-Wagner-Allee 12–16, 30177 Hannover.

7. Schlussbestimmungen

Dieser RdErl. tritt am 01.05.2024 in Kraft und mit Ablauf des 31.12.2025 außer Kraft. Der Bezugserlass zu a tritt mit Ablauf des 30.04.2024 außer Kraft.

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