

Anlage 1 zur Drucksache-Nr./2013**Wohnraumförderprogramm der Landeshauptstadt Hannover****A. Allgemeines****1. Fördergrundsätze**

- Es wird die Neuschaffung von Wohnungen
 - durch Neubau von Miet- oder Genossenschaftswohnungen oder
 - durch Umbau bzw. Ausbau bisher nicht wohnlich genutzter Räume zu abgeschlossenen Wohnungenim Stadtgebiet von Hannover gefördert.
- Aus Gründen des Klimaschutzes und der Nachhaltigkeit soll beim Neubau ein möglichst hoher Energiestandard, mindestens entsprechend dem Niedrigenergiehaus-Plus (2009) - NEH-Plus 2009¹ - nach derzeitigen ökologischen Standards der Stadt Hannover eingehalten werden.
- Förderfähig sind in der Regel bis zu 2/3 der Wohnungen einer Einzelbaumaßnahme, bei einer Quartiersentwicklung maximal 50% der für den Geschosswohnungsbau vorgesehenen Wohnungen.
- Bei Umbau- und Ausbaumaßnahmen bis 4 Wohnungen sowie bei mittelbarer Belegung können auch alle Wohnungen gefördert werden.
- Unter Berücksichtigung der jeweils vorhandenen Bevölkerungsstruktur sind weitere Ausnahmen möglich, z.B. wenn für einen besonderen Personenkreis gefördert wird oder aus städtebaulichen Gründen.

Die städtische Förderung soll grundsätzlich zur Ergänzung der Landesförderung dienen, darf aber nicht zu einer Überfinanzierung führen. In diesem Fall werden die Leistungen verringert. Eine Förderung nur mit städtischen Mitteln ist möglich.

Es handelt sich um eine freiwillige Leistung der Stadt im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel. Ein Rechtsanspruch auf die Förderung besteht nicht. Die Stadt behält sich eine Änderung der Förderbeträge und Richtlinien – insbesondere bei Änderung des Landesprogrammes - vor.

2. Auswahlverfahren

Die Anträge sind vor Baubeginn zu stellen bei der Landeshauptstadt Hannover – Bereich Stadterneuerung und Wohnen/Wohnraumförderung, Sallstraße 16, 30171 Hannover. Vor Antragstellung begonnene Bauvorhaben können in der Regel nicht mehr gefördert werden.

Sollten mehr Anträge eingehen als Mittel vorhanden sind, erfolgt die Auswahl der zu fördernden Vorhaben zeitnah durch eine Auswahlkommission der Verwaltung nach sozialer und städtebaulicher Wertigkeit.

Mindestens 30% aller geförderten Wohnungen sollen aus dem Programmteil B (Förderung für Mieter mit niedrigem Einkommen und mit städtischen Belegrechten) gefördert werden.

¹ Die Voraussetzungen für ein **Niedrigenergiehaus-Plus (2009)** (NEH-Plus 2009) sind, dass die Wärmeverluste über die Gebäudehülle des Gebäudes (Wert H'T) 15 % unter dem Wert des Referenzgebäudes nach der EnEV 2009 liegen (dies entspricht der Anforderung an die Gebäudehülle für das KfW-Effizienzhaus 70 (2009)), und dass das Gebäude nur 85 % des Primärenergiebedarfes des Referenzgebäudes benötigt (dies entspricht der Anforderung an den Primärenergiebedarf für das KfW-Effizienzhaus 85 (2009)).

3. Wohnungsgrößen

Bevorzugt gefördert werden von der Stadt kleine Ein- und Zweizimmerwohnungen für eine Person sowie Vier- und Mehrzimmerwohnungen für die entsprechenden Haushaltsgrößen (5 und mehr Personen).

In jedem Haus sollten jedoch Wohnungen für unterschiedliche Haushaltsgrößen vorgesehen werden. Konzentrationen von Wohnungstypen und -größen sind zu vermeiden, es sei denn, es handelt sich um Wohnungen für besondere Personenkreise.

Kinderzimmer für ein Kind sollen mindestens 12 m², für zwei Kinder mindestens 16 m² anrechenbare Wohnfläche haben. Sie dürfen 10 m² bzw. 14 m² nicht unterschreiten.

a) Wohnflächen und Wohnungsmenge

Die Zusammensetzung der geförderten Wohnungen soll sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte an folgendem Wohnungsschlüssel orientieren:

Anzahl Personen	Anzahl Zimmer	Wohnfläche von – bis m ²	Anteil des Wohnungsbedarfs in %
eine	1,5 / 2	bis 50 m ²	45%
zwei	2	bis 60 m ²	15%
drei	3	bis 75 m ²	10%
vier	3 / 4	bis 85 m ²	15%
fünf	4	bis 95 m ²	10%
sechs	4 / 5	bis 105 m ²	3%
jede weitere Person		plus 10 m ²	2%

Belegrechtswohnungen nach dem Programmteil B sollten möglichst so geplant werden, dass sich gut nutzbare Grundrisse auch mit geringeren Gesamtgrößen ergeben.

b) Wohnflächenüberschreitungen

Werden die Bindungen aus der städtischen und der Landesförderung auf Bestandswohnungen übertragen (mittelbare Belegung), können die genannten Größen für die Neubauwohnungen um bis zu 12 m² überschritten werden. Das Gleiche gilt für geförderte Wohnungen nach Programmteil D, wenn keine Bindungen aus der Landesförderung bestehen.

c) Wohnungen für Menschen mit Behinderungen

Entsprechend der Niedersächsischen Bauordnung müssen in Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar und nutzbar sein.

Darüber hinaus sollen bei Bauvorhaben mit mehr als vier Wohnungen - zusammen mit den baurechtlich vorgeschriebenen rollstuhlgerechten Wohnungen - 15% der geförderten Wohnungen, mindestens jedoch eine Wohnung, barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein (DIN 18040 Teil 2 - insbesondere Ziffer 5).

4. Mittelbare Belegung

Mit Zustimmung der Stadt können die Belegungs- und Mietbindungen statt an den geförderten Wohnungen auch bei anderen weitgehend gleichwertigen – nicht vermieteten und ungebundenen – Wohnungen im hannoverschen Bestand der Antragstellerin/des Antragstellers wahrgenommen werden (mittelbare Belegung). Die Wohnungen dürfen die Größen gemäß Ziffer 3a) nicht überschreiten.

Die Ersatzwohnungen sollten vorrangig im Stadtteil/-bezirk der geförderten Neubauwohnungen liegen. Ist dies mangels eines nutzbaren Bestandes der Antragsteller nicht möglich, sind auch Tauschbestände an anderen Standorten im Stadtgebiet von Hannover möglich.

Über die Zulassung der Wohnungen als Ersatzwohnungen entscheidet die Stadt. Dabei muss die Gesamtwohnfläche der geförderten Wohnungen erreicht werden. Mindestens sind je geförderter Neubauwohnung 1,5 Bestandswohnungen zur Verfügung zu stellen.

Die freien Ersatzwohnungen können ab Antragstellung bis spätestens 3 Monate nach Bezug der geförderten Wohnungen benannt und mit von der Stadt vermittelten Wohnungssuchenden belegt bzw. eigenständig bestimmungsgemäß vermietet werden.

Mit bestimmungsgemäßer Belegung der letzten Ersatzwohnung sind die geförderten Wohnungen aus den Bindungen der städtischen Förderung entlassen.

B. Förderung für Mieter mit niedrigen Einkommen und mit städtischen Belegrechten

1. Einkommensgrenzen

Die Stadt wird für die geförderten Wohnungen/Ersatzwohnungen in der Regel nur Mietinteressenten vorschlagen, deren anrechenbares Einkommen innerhalb der Grenzen gemäß § 3 Abs. 2 NWoFG² liegt (Anlage: Spalte 1 „0%“, jeweils Personenkreis III). Ausnahmen sind möglich.

Hat die Stadt innerhalb von acht Wochen keine Interessenten, denen sie die Wohnung vorschlägt, gibt sie sie zur einmaligen Belegung an den Vermieter schriftlich zurück. Ist vorher erkennbar, dass keine geeigneten Bewerber vorhanden sind, kann eine Rückgabe auch schon vor Ablauf der Acht-Wochen-Frist erfolgen.

Die Vermieterin/der Vermieter hat bei der dann eigenständigen Vermietung die Bindungen zu beachten und darf die Wohnung nur an Wohnungssuchende mit einem Wohnberechtigungsschein nach § 3 Abs. 2 NWoFG vermieten.

2. Art und Höhe der Förderung

a) Grundförderung

Als Grundförderung wird ein einmaliger Baukostenzuschuss je geförderter Wohnung gewährt

- | | |
|---|-----------|
| • für Wohnungsgrößen bis 50 m ² | 20.000 € |
| • für 2-Zimmerwohnungen (51 bis 60 m ²) | 18.000 € |
| • für 4- und Mehrzimmerwohnungen
(für mindestens 5 oder mehr Personen) | 28.000 € |
| • alle anderen Wohnungstypen | 15.000 €. |

Es gelten die jeweils auf volle m² aufgerundeten geprüften Wohnflächen nach Wohnflächenverordnung. Bei einem einseitigen Wohnungsgemenge sind Kürzungen möglich.

Bei dem bewilligten Baukostenzuschuss handelt es sich um einen Festbetrag - unabhängig von den tatsächlichen Baukosten. Die Stadt behält sich dabei vor, die Vorlage einer Schlussabrechnung für das Bauvorhaben zu fordern.

² Niedersächsisches Wohnraumförderungsgesetz (NWoFG) vom 29.10.2009 (Nds. GVBl. S. 403) in der jeweils gültigen Fassung

b) Zusatzförderung

Zusätzlich zum einmaligen Baukostenzuschuss wird für die Dauer von 15 Jahren ein laufender Aufwendungszuschuss in Höhe von 1,70 € je m² geförderter Wohnfläche monatlich gewährt. In Ausnahmefällen ist eine längere Laufzeit möglich, wodurch sich auch die Laufzeit der Bindungen entsprechend verlängert.

Wohnungen für Großfamilien (4- und Mehrzimmerwohnungen für 5 und entsprechend mehr Personen) können mit einem zusätzlichen Aufwendungszuschuss in Höhe von 0,50 €/m² monatlich gefördert werden.

Für die Berechnung des Aufwendungszuschusses gelten die jeweils auf volle m² aufgerundeten geprüften Wohnflächen nach Wohnflächenverordnung, maximal aber die nach Abschnitt A. Ziffer 3a) zulässigen Wohnungsgrößen.

Bei einer von der Stadt im Einzelfall gewünschten Verringerung der Eingangsmiete nach Ziffer 3. ist eine Erhöhung des Zuschusses möglich.

In begründeten Einzelfällen kann der Aufwendungszuschuss - im Rahmen der vorhandenen Haushaltsmittel - auf bis zu höchstens 2,00 € angehoben werden.

Beurteilungsgrundlage ist die sich aus der Finanzierung des Bauvorhabens ergebende Unterdeckung aller geförderten Wohnungen bei Kostenansätzen in Anlehnung an die Zweite Berechnungsverordnung (II. BV). Dabei wird jedoch nur eine Eigenkapitalverzinsung entsprechend der Zinsen für die Finanzierungsdarlehen akzeptiert.

c) Sonderförderungen

Im Rahmen der vorhandenen Mittel können die Förderbeträge wie folgt erhöht werden:

- für freiwillige zusätzliche Baumaßnahmen mit Mehrkosten (z.B. für rollstuhlgerechte Wohnungen für Menschen mit Behinderungen über die baurechtlichen Forderungen hinaus oder Mieteinfamilienhäuser für Großfamilien)
 - Baukostenzuschuss von 5.000 € zusätzlich je Wohnung mit Sonderausstattung
- bei einem Neubau von Wohnungen im Passivhausstandard
 - Erhöhung des Baukostenzuschusses um 10%;
- bei einem Neubau von Wohnungen durch kleine Genossenschaften, Stiftungen oder ähnliche Unternehmen mit besonderem sozialen Bezug zu Personengruppen und/oder zum Stadtteil mit Beständen unter 500 Wohnungen, wenn Belegungs- und Mietpreisbindungen für insgesamt 25 Jahre eingegangen werden
 - Erhöhung des Baukostenzuschusses um (weitere) 10%,
- beim Bau von nicht vorgeschriebenen Gemeinschaftsräumen im Haus
 - zusätzlicher Aufwendungszuschuss in Höhe von 0,50 € je m² monatlich bezogen auf eine Nutzfläche von maximal 60 m², bei größeren Wirtschaftseinheiten bis zu 100 m².

Über weitere zusätzliche Fördermöglichkeiten entscheidet die Stadt im Einzelfall und im Rahmen der vorhandenen Mittel.

d) Wahlmöglichkeit

Soweit entsprechende Mittel im Budget zur Verfügung stehen, ist auf Wunsch der Antragstellerin/des Antragstellers auch eine Förderung nur mit Baukostenzuschuss oder nur mit Aufwendungszuschuss möglich.

- Der Baukostenzuschuss wird verdoppelt.
- Der Aufwendungszuschuss in Höhe von 1,70 € wird auf 3,00 € je m² geförderter Wohnfläche monatlich erhöht, in Einzelfällen entsprechend mehr.

3. Mieten

Die Nettokaltmiete der geförderten Wohnungen darf die im geförderten Wohnungsbau vom Land vorgesehene Eingangsmiete für Berechtigte mit niedrigem Einkommen (§ 3 Abs. 2 NWoFG) – das sind zzt. 5,40 € – nicht überschreiten und ist für drei Jahre festgeschrieben.

Bei Wohnungen mit Passivhausstandard kann eine um 0,30 €/m² höhere Eingangsmiete - zurzeit nettokalt 5,70 € je m² Wohnfläche monatlich – erhoben werden.

Werden für die geförderten Wohnungen im Rahmen der mittelbaren Belegung Ersatzwohnungen gestellt, muss die Nettokaltmiete der Ersatzwohnungen in den ersten 3 Jahren der Belegung mindestens 0,20 € je m² unter der jeweils gültigen Eingangsmiete liegen (zulässig zurzeit maximal 5,20 €).

Ausnahmen sind für sehr kleine Wohnungen möglich und werden im Fördervertrag mit der Stadt festgelegt.

Ab 4. Jahr sind etwaige Mieterhöhungen nur nach Maßgabe der §§ 558 und 559 BGB zulässig; jedoch darf der Mietzins – von einer Erhöhung der Betriebskosten abgesehen – um nicht mehr als 7,5% innerhalb von 3 Jahren erhöht werden.

Auch bei einer Wiedervermietung dürfen die Mieten nur in diesem Rahmen steigen.

4. Dauer der Bindungen

Die Laufzeit der Bindungen aus der städtischen Förderung beträgt 15 Jahre und beginnt in der Regel mit dem bestimmungsgemäßen Bezug der geförderten Wohnung/Ersatzwohnung.

5. Städtische Belegrechte

Während der 15 Jahre hat die Stadt das Recht, im Einvernehmen mit der Vermieterin oder dem Vermieter die Wohnungssuchenden zu benennen, an die die geförderten Wohnungen vermietet werden (Belegrecht im Einvernehmen).

Belegrecht im Einvernehmen bedeutet, dass die Vermieterin/der Vermieter eine Wohnung freimeldet. Die Stadt schlägt daraufhin einen Wohnungssuchenden vor, an den die Wohnung vermietet werden soll. Hat die Vermieterin/der Vermieter begründete und nachvollziehbare Einwände gegen den Vorschlag der Stadt, kann sie/er den Bewerber ablehnen. In diesem Fall schlägt die Stadt einen anderen Wohnungssuchenden vor.

Auch die Vermieterin/der Vermieter darf einen berechtigten Bewerber vorschlagen. Über die Reihenfolge der Bewerber entscheidet die Stadt unter Berücksichtigung der Dringlichkeit des Einzelfalls. Dabei können auch Vermietervorschläge zu alternativen, aber gleichwertigen Wohnungen Berücksichtigung finden.

C. Förderung für Mieter mit niedrigem/mittlerem Einkommen

1. Einkommensgrenzen

Die geförderten Wohnungen/Ersatzwohnungen darf die Vermieterin/der Vermieter nur an Wohnungssuchende vermieten, deren anrechenbares Einkommen innerhalb der Grenzen von § 3 Abs. 2 NWoFG plus 20% liegen (Anlage: Spalte 2 „20%“, jeweils Personenkreis III).

2. Art und Höhe der Förderung

a) Grundförderung

Als Grundförderung wird ein einmaliger Baukostenzuschuss in Höhe von 15.000 € je geförderter Wohnung gewährt.

Bei dem bewilligten Baukostenzuschuss handelt es sich um einen Festbetrag - unabhängig von den tatsächlichen Baukosten. Die Stadt behält sich dabei vor, die Vorlage einer Schlussabrechnung für das Bauvorhaben zu fordern.

b) Zusatzförderung

Zusätzlich zum einmaligen Baukostenzuschuss wird für die Dauer von 15 Jahren ein laufender Aufwendungszuschuss in Höhe von 1,00 € je m² geförderter Wohnfläche monatlich gewährt. In Ausnahmefällen ist eine längere Laufzeit möglich, wodurch sich auch die Laufzeit der Bindungen verlängert.

Für die Berechnung des Aufwendungszuschusses gelten die jeweils auf volle m² aufgerundeten geprüften Wohnflächen nach Wohnflächenverordnung, maximal aber die nach Abschnitt A. Ziffer 3a) zulässigen Wohnungsgrößen.

Bei einer von der Stadt im Einzelfall gewünschten weiteren Verringerung der Ausgangsmiete nach Ziffer 3. ist eine Erhöhung des Zuschusses möglich.

In begründeten Einzelfällen kann der Aufwendungszuschuss - im Rahmen der vorhandenen Haushaltsmittel - angehoben werden.

c) Sonderförderungen

Die besonderen Fördermöglichkeiten entsprechen denen in Abschnitt B., Ziffer 2c).

d) Wahlmöglichkeit

Soweit entsprechende Mittel im Budget zur Verfügung stehen, ist auf Wunsch der Antragstellerin/des Antragstellers auch eine Förderung nur mit Baukostenzuschuss oder nur mit Aufwendungszuschuss möglich.

- Der Baukostenzuschuss beträgt dann 30.000 € je geförderter Wohnung.
- Der Aufwendungszuschuss erhöht sich auf 1,70 €/m², in Einzelfällen entsprechend mehr.

3. Mieten

Die Nettokaltmiete der geförderten Wohnungen darf die im geförderten Wohnungsbau vom Land vorgesehene, um 0,50 € reduzierte Eingangsmiete für Berechtigte mit mittleren Einkommen – das sind zurzeit 6,00 € (6,50 € minus 0,50€) – nicht überschreiten und ist für drei Jahre festgeschrieben.

Bei Wohnungen mit Passivhausstandard kann eine um 0,30 €/m² höhere Eingangsmiete - zurzeit nettokalt 6,30 € je m² Wohnfläche monatlich – erhoben werden.

Werden für die geförderten Wohnungen im Rahmen der mittelbaren Belegung Ersatzwohnungen gestellt, muss die Nettokaltmiete der Ersatzwohnungen in den ersten 3 Jahren der Belegung mindestens 0,20 € je m² unter der verringerten Eingangsmiete nach Satz 1 liegen (zulässig zurzeit maximal 5,80 €).

Ab 4. Jahr sind etwaige Mieterhöhungen nur nach Maßgabe der §§ 558 und 559 BGB zulässig; jedoch darf der Mietzins – von einer Erhöhung der Betriebskosten abgesehen – um nicht mehr als 7,5% innerhalb von 3 Jahren erhöht werden.

Auch bei einer Wiedervermietung dürfen die Mieten nur in diesem Rahmen steigen.

4. Dauer der Bindungen

Die Laufzeit der Bindungen aus der städtischen Förderung beträgt 15 Jahre und beginnt in der Regel mit dem bestimmungsgemäßen Bezug der geförderten Wohnung/Ersatzwohnung.

D. Förderung für Mieter mit mittleren Einkommen

1. Einkommensgrenzen

Das anrechenbare Einkommen der Mietinteressenten muss innerhalb der Grenzen von § 3 Abs. 2 NWoFG plus 60% liegen (Anlage: Spalte 3 „60%“, jeweils Personenkreis III).

2. Art und Höhe der Förderung

Es wird für die Dauer von 10 Jahren ein degressiver Aufwendungszuschuss von anfänglich 2,00 € je m² geförderter Wohnfläche monatlich gewährt. Der Zuschuss reduziert sich ab 4. Jahr um jährlich 0,25 € je m² monatlich.

Für die Berechnung des Aufwendungszuschusses gelten die jeweils auf volle m² aufgerundeten geprüften Wohnflächen nach Wohnflächenverordnung, maximal aber die nach Abschnitt A. Ziffer 3a) zulässigen Wohnungsgrößen.

Über zusätzliche Fördermöglichkeiten entscheidet die Stadt im Einzelfall und im Rahmen der vorhandenen Mittel.

Die Stadt behält sich vor, die Vorlage einer Schlussabrechnung für das Bauvorhaben zu fordern.

3. Mieten

Die Nettokaltmiete der geförderten Wohnungen darf die im geförderten Wohnungsbau vom Land vorgesehene Eingangsmiete für Berechtigte mit mittleren Einkommen (§ 5 Abs. 2 DVO-NWoFG³) – das sind zzt. 6,50 € – nicht überschreiten und ist für drei Jahre festgeschrieben.

Werden für die geförderten Wohnungen im Rahmen der mittelbaren Belegung Ersatzwohnungen gestellt, muss die Nettokaltmiete der Ersatzwohnungen in den ersten 3 Jahren der Belegung mindestens 0,20 € je m² unter der Eingangsmiete nach Satz 1 liegen (zulässig zurzeit maximal 6,30 €).

Ab 4. Jahr sind etwaige Mieterhöhungen nur nach Maßgabe der §§ 558 und 559 BGB zulässig; jedoch darf der Mietzins – von einer Erhöhung der Betriebskosten abgesehen – um nicht mehr als 15% innerhalb von 3 Jahren erhöht werden.

Auch bei einer Wiedervermietung dürfen die Mieten nur in diesem Rahmen steigen.

4. Dauer der Bindungen

Die Laufzeit der Bindungen aus der städtischen Förderung beträgt 10 Jahre und beginnt in der Regel mit dem bestimmungsgemäßen Bezug der geförderten Wohnung/Ersatzwohnung.

E. Gemeinsame Bestimmungen für alle Förderarten

1. Sicherung und Auszahlung der Förderung

Zur Sicherung des Baukostenzuschusses und der Bindungen aus der Förderung in den Programmteilen B. und C. sind im Grundbuch der geförderten Neubauwohnungen eine Sicherungsschuld sowie eine Dienstbarkeit einzutragen. Für im Teil D. geförderte Wohnungen ist nur die Eintragung einer Dienstbarkeit erforderlich.

Der Baukostenzuschuss wird – vorbehaltlich der jeweiligen Haushaltsfreigabe – in folgenden Raten ausgezahlt:

- 20% nach Baubeginn,
- 30% nach Rohbaufertigstellung bzw. von mindestens 50% der Baumaßnahme,
- 30% nach Fertigstellung.

³ Verordnung zur Durchführung des Niedersächsischen Wohnraumfördergesetzes (DVO-NWoFG) vom 21.01.2011 (Nds. GVBl. S. 16) in der jeweils gültigen Fassung

Die Auszahlung der restlichen 20% erfolgt nach Prüfung der Ausführung = Planung und der bestimmungsgemäßen Vermietung der Wohnungen, der Eintragung im Grundbuch sowie gegebenenfalls der Schlussabrechnung durch die Stadt.

Der Aufwendungszuschuss wird ab Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen für die im jeweiligen Programmteil vorgesehene Dauer gezahlt. Die erste Zahlung erfolgt, wenn der Stadt die bestimmungsgemäße Belegung der Wohnungen nachgewiesen wurde. Zahltermine für die Folgeraten sind jeweils der 01.04. und der 01.10. des Jahres.

Der Stadt sind nach Fertigstellung Kopien der Energiebedarfsausweise für die geförderten Wohnungen vorzulegen.

2. Mietverträge und Nebenkosten

Mietverträge sind unbefristet abzuschließen. Ausnahmen müssen mit der Stadt abgestimmt werden.

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

Die Erhebung von Zuschlägen für die Mitvermietung von Einrichtungs- oder Ausstattungsgegenständen sowie von Keller- und Zuhorräumen ist unzulässig; dies gilt nicht für die Vermietung von Garagen und Kfz-Einstellplätzen.

Entgelte für Maklercourtage, eventuelle Ausgleichszahlungen oder sonstige Kosten im Zusammenhang mit der Vermietung einer geförderten bzw. mittelbar belegten Wohnung dürfen von der Mieterin oder dem Mieter nicht erhoben werden.

3. Freimeldungen und Freistellungen

Die Verfügungsberechtigte/der Verfügungsberechtigte über die Wohnungen ist verpflichtet, frei werdende Wohnungen der Stadt Hannover – Bereich Stadterneuerung und Wohnen/ Wohnraumversorgung - zu melden und bei Neuvermietung dort auch die entsprechenden Wohnberechtigungsscheine der Mieter vorzulegen.

Finden sowohl die Stadt als auch die Vermieterin/der Vermieter keinen berechtigten Mietinteressenten, kann auf Antrag befristet eine Freistellung von Belegungs- und Mietbindungen erteilt werden. Die Freistellung richtet sich nach § 11 NWoFG.

Auch die Ausgestaltung der Freistellung (z. B. Verfahren, Ausgleich) erfolgt grundsätzlich nach den Vorschriften, wie sie für mit Landesmitteln geförderte Wohnungen gelten (Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen - WFB -).

4. Verzicht und (Teil)Rückzahlung der Fördermittel

Bei Rückzahlung des (anteiligen) Baukostenzuschusses sowie einem Verzicht der Eigentümerin/des Eigentümers auf die Weiterzahlung des Aufwendungszuschusses bleiben die vereinbarten Bindungen (Belegungs- und Mietbindungen) noch bis zum Ende des zweiten Kalenderjahres nach Rückzahlung bzw. Einstellung der laufenden Zuschusszahlung, längstens bis zum ursprünglichen Bindungsende, bestehen.

Außerdem ist eine Geldleistung in Höhe von 10% des auf die Restlaufzeit (tatsächlicher Wegfall der Bindungen bis ursprüngliches Bindungsende) entfallenden Gesamtaufwendungszuschusses an die Stadt zu zahlen.

Das Gleiche gilt für Rückzahlungen/Zahlungsverzichte für einzelne geförderte Wohnungen.

5. Umwandlung in Wohnungseigentum sowie Verkauf von geförderten oder Ersatzwohnungen

Während der Laufzeit der Bindungen dürfen die Wohnungen nicht in Wohnungseigentum umgewandelt werden.

Die Eigentümerin/der Eigentümer darf während der Laufzeit der Bindungen die geförderten Wohnungen nur mit vorheriger Zustimmung der Stadt veräußern.

Bei einem Verkauf von geförderten Wohnungen verpflichtet sie/er sich, die Bindungen in Abstimmung mit der Stadt auf entsprechende Ersatzwohnungen aus ihrem/seinem hannoverschen Wohnungsbestand zu übertragen.

Soweit die Stadt zustimmt und die Erwerberin/der Erwerber die sich aus dieser Vereinbarung ergebenden Verpflichtungen übernimmt, können der anteilige Baukostenzuschuss und/oder der Aufwendungszuschuss mit seiner Restlaufzeit auf die neue Eigentümerin/den neuen Eigentümer übertragen werden. Über die Höhe des Aufwendungszuschusses muss jedoch gegebenenfalls neu verhandelt werden.

Werden die Bindungen aus diesem Vertrag nicht oder nicht rechtsgültig auf Ersatzwohnungen übertragen und auch keine Vereinbarung mit der Erwerberin/dem Erwerber abgeschlossen, wird die Zuschusszahlung mit Besitzübergabe eingestellt. Der Baukostenzuschuss ist anteilig, berechnet auf die gemäß letztem Absatz verlängerte Restlaufzeit, zurückzuzahlen.

Daneben wird – unabhängig von Verschulden – für die Dauer der ursprünglichen Restlaufzeit des Vertrages eine Geldleistung fällig. Sie beträgt 10% des Gesamtaufwendungszuschusses für die betroffenen Wohnungen, der auf die entsprechend dem folgenden Absatz verlängerte Restlaufzeit entfällt.

Zum Ausgleich für die durch den Verkauf wegfallende Nachbindungsfrist (Ziffer 4.) wird die sich ergebende Restlaufzeit sowohl bei der Ermittlung des zurückzuzahlenden Baukostenzuschusses als auch der Geldleistung fiktiv um den Nachbindungszeitraum erhöht.

6. Folgen von Vertragsverstößen

Eine Förderzusage kann insbesondere widerrufen bzw. zurückgenommen werden, wenn die Eigentümerin/der Eigentümer unrichtige Angaben gemacht oder Tatsachen verschwiegen hat, die für die Beurteilung der Förderungswürdigkeit des Bauvorhabens von Bedeutung sind oder die in der Förderentscheidung übernommenen Verpflichtungen nicht einhält.

In diesem Fall sind der Baukostenzuschuss und bereits ausgezahlte Beträge des Aufwendungszuschusses zu erstatten und bis zur vollständigen Rückzahlung mit fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz jährlich zu verzinsen.

Darüber hinaus kann die Stadt bei - trotz schriftlicher Abmahnung - schuldhaften Verstößen gegen die Fördervereinbarungen für die Dauer des Verstoßes Geldleistungen in Höhe von bis zu monatlich 5 € je Quadratmeter Wohnfläche des Wohnraumes, auf den sich der Verstoß bezieht, erheben. Die Geldleistung bemisst sich nach dem Wohnwert und der Schwere des Verstoßes.

Schuldhaftes Verhalten der/des Verfügungsberechtigten über die Wohnungen hat sich die Eigentümerin/der Eigentümer als eigenes Verschulden anrechnen zu lassen.

Anlage

Anlage: Übersicht für das Gesamteinkommen nach § 3 Abs. 2 NWoFG) i.V.m. DVO-NWoFG) sowie das umgerechnete mögliche Brutto-Gesamteinkommen

Haushalts- mitglieder		§ 3 Abs. 2 NWoFG	§ 3 Abs. 2 NWoFG plus 20 %	§ 3 Abs. 2 NWoFG plus 60 %
		<u>Bruttoeinkommen</u> von ca. Euro		
Alleinstehend	I	22.250	26.500	35.000
	II	25.285	30.142	39.857
	<u>III</u>	<u>17.000</u>	<u>20.400</u>	<u>27.200</u>
	IV	18.990	22.768	30.324
2 Personen	I	29.750	35.500	47.000
	II	33.857	40.428	53.571
	<u>III</u>	<u>23.000</u>	<u>27.600</u>	<u>36.800</u>
	IV	25.657	30.768	40.990
Alleinerziehend 1 Kind oder 3 Pers. ohne Kind	I	33.500	40.000	53.000
	II	38.142	45.571	60.428
	<u>III</u>	<u>26.000</u>	<u>31.200</u>	<u>41.600</u>
	IV	28.990	34.768	46.324
Ehepaar 1 Kind oder 4 Pers. ohne Kind	I	37.250	44.500	59.000
	II	42.428	50.714	67.285
	<u>III</u>	<u>29.000</u>	<u>34.800</u>	<u>46.400</u>
	IV	32.324	38.768	51.657
Alleinerziehend 2 Kinder	I	41.000	49.000	65.000
	II	46.714	55.857	74.142
	<u>III</u>	<u>32.000</u>	<u>38.400</u>	<u>51.200</u>
	IV	35.657	42.768	56.990
Ehepaar 2 Kinder	I	44.750	53.500	71.000
	II	51.000	61.000	81.000
	<u>III</u>	<u>35.000</u>	<u>42.000</u>	<u>56.000</u>
	IV	38.990	46.768	62.324
Ehepaar 3 Kinder	I	52.250	62.500	83.000
	II	59.571	71.285	94.714
	<u>III</u>	<u>41.000</u>	<u>49.200</u>	<u>65.600</u>
	IV	45.657	54.768	72.990

Erläuterungen

Aufgrund unterschiedlicher pauschaler Abzüge je nach Einkommensart ergeben sich differenzierte Bruttoeinkommen:

I = Beamte u. steuerzahlende Rentner

II = Angestellte/Arbeiter

III = Nichterwerbstätige (**entspricht der gesetzlichen Einkommensgrenze nach § 3 Abs. 2 NWoFG)**)

IV = Rentner

Die gesetzliche Einkommensgrenze erhöht sich bei jeder weiteren Person um 3.000 € (bei Kindern im Sinne des § 32 Abs.1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes zusätzlich um 3.000 €) Je nach Einkommensart verändern sich damit auch die oben genannten Bruttoeinkommensgrenzen.

Die Bruttoeinkommen wurden jeweils ohne Berücksichtigung von individuellen Frei- und Abzugsbeträgen - z.B. für schwerbehinderte Menschen - ermittelt.

Freibeträge:

Junge Ehepaare	5.000 €
GdE von wenigstens 50%	4.000 €
Alleinerziehende pro Kind unter 12 J.	1.000 €

Der Freibetrag für junge Ehepaare gilt, wenn keiner der Partner das 40. Lebensjahr vollendet hat, bis zum Ablauf des 5. Kalenderjahres nach dem Jahr der Eheschließung.