

Wohnraumförderprogramm der Stadt Langenhagen (Stand 22.02.2016)

1) Allgemein

- a) Auf Antrag kann die Stadt Langenhagen im Rahmen des bereitgestellten Haushaltsbudgets, Fördermittel für die soziale Wohnraumförderung zur Verfügung stellen.
- b) Ein Rechtsanspruch auf die Förderung besteht nicht.
- c) Da die städtische Förderung auch als Ergänzung zur Landesförderung dienen kann, sind die jeweiligen gültigen Bestimmungen¹ hierfür einzuhalten. Setzt die Stadt engere Grenzen sind diese maßgebend.
- d) Entsprechend der Niedersächsischen Bauordnung müssen in Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar und nutzbar sein.
- e) Bereits begonnene Bauvorhaben sind von der Förderung ausgeschlossen.
- f) Neubaumaßnahmen sind grundsätzlich nur mit mehr als 2 Mietwohnungen förderfähig.
- g) In der Regel sollen nicht mehr als 2/3 der Wohnungen einer Einzelbaumaßnahme gefördert werden.
- h) Zur Sicherung der Bindungen aus der Förderung ist im Grundbuch eine Dienstbarkeit einzutragen.

2) Fördergegenstand

Die Stadt Langenhagen fördert:

- a) **die Neuschaffung von Wohnungen durch Neubau, Ausbau oder Umbau mit Einräumung von Belegrechten für Haushalte mit niedrigen Einkommen ***
- b) **die Neuschaffung von Wohnungen durch Neubau, Ausbau oder Umbau für Haushalte mit mittleren Einkommen***
- c) **den Erwerb von Belegrechten an Bestandswohnungen für Haushalte mit niedrigem Einkommen***

*Einkommensgrenzen siehe Punkt 5)

3) Wohnungsgrößen

- a) Die Wohnfläche der Wohnungen soll in folgendem Rahmen liegen:

Personen	Räume	Wohnfläche
1	1 bis 2	33 - 46 qm
2	2	48 - 55 qm
3	3	63 - 68 qm
4	3	70 - 75 qm
	4	76 - 85 qm
5	4 bis 5	85 - 94 qm
6	4 bis 5	95 - 104 qm

¹ Richtlinien zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen (Wohnraumförderbestimmungen- WFB)

- b) Insbesondere beim Erwerb von Belegrechten (**2c**), kann die Stadt im Einzelfall Ausnahmen hiervon zulassen.
- c) Mindestens 1/3 der in einem Objekt geförderten Wohnungen für 1 und 2-Personenhaushalte sollen behindertengerecht erstellt werden.

4) Förderung

- a) je geförderter durch Neubau, Ausbau oder Umbau entstehender Wohnung wird folgender einmaliger Baukostenzuschuss gewährt:
 - o 15.000 € für Haushalte mit Einkommen innerhalb der Grenzen gem. § 3 Abs. 2 NWoFG (**2a**)
 - o 10.000 € für Haushalte mit Einkommen bis 60 % über der Grenze gem. § 3 Abs. 2 NWoFG (**2b**)
- b) für die Einräumung eines Belegungsrechtes an einer freien ungebunden Bestandswohnung, wird ein einmaliger Zuschuss in Höhe von 10.000 € gewährt(**2c**).

5) Einkommensgrenzen

- a) Das Einkommen aller zum Haushalt gehörender Personen darf die entsprechenden Einkommensgrenzen nach § 3 Abs. 2 Nds. Wohnraumförderungsgesetz-NWoFG i.V.m DVO-NWoFG nicht übersteigen (siehe Anlage „Einkommensgrenzen“ Spalte 0% bzw. 60 %).

6) Miete

- a) Die Nettokaltmiete der geförderten Wohnungen, darf die nachstehenden vom Land Niedersachsen für den geförderten Wohnungsbau vorgesehene Eingangsmiete nicht übersteigen:
 - o für Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG 5,60 €
 - o für Haushalte mit Einkommen bis 60 % über den Grenzen gem. § 3 Abs. 2 NWoFG 7,- €
- b) Bei besonders energiesparender Bauweise, kann im Einzelfall nach Genehmigung durch die Stadt Langenhagen eine höhere Eingangsmiete vereinbart werden:
 - o Jahresendenergiebedarf < 60 kwh/m² 0,50 €/m²
 - o Jahresendenergiebedarf 60,1 kwh/m² - 100 kwh/m² 0,30 €/m²
- c) Die Kaltmiete ist für die Dauer von 3 Jahren festzuschreiben.
- d) Danach sind Mieterhöhungen bis zum Ende der Zweckbestimmung nach Maßgabe der §§ 558 und 559 BGB zulässig; jedoch darf der Mietzins – von einer Erhöhung der Betriebskosten abgesehen – innerhalb von jeweils drei Jahren um nicht mehr als 12 v.H. erhöht werden.

7) Mietvertrag

- a) Mietverträge sind unbefristet abzuschließen.
- b) Von den Mietern darf kein Entgelt für eventuelle Maklercourtage oder sonstige Vermietungskosten erhoben werden.

8) Dauer der Bindung

- a) Die Bindung endet bei der Förderung von Neubau, Ausbau und Umbau (**2a** und **2b**) nach 20 Jahren. Sie beginnt mit der Bezugsfertigkeit der Wohnung. Bei der Vornutzung von Mietwohnungen als Wohnraum für Flüchtlinge beginnen die Bindungen mit Beendigung der Vornutzung.
- b) Im Falle des Ankaufs von Belegrechten (**2c**) endet die Zweckbestimmung nach 10 Jahren. Sie beginnt zum Zeitpunkt der Einräumung des Belegungsrechtes für die Stadt Langenhagen.

9) Auszahlung

- a) Vorbehaltlich vorhandener Haushaltsmittel erfolgt die Auszahlung der Fördermittel
 - o für die Förderung nach Punkt **2a** und **2b** 2 Raten:
 - 50 % nach Baubeginn
 - 50 % nach Bezugsfertigkeit
 - o Für die Förderung nach Punkt **2c**:
 - 100 % nach Einräumung des Belegrechtes für die Stadt Langenhagen

10) Belegung/Freimeldung

Belegungsrechte können an:

- o den geförderten Wohnungen (unmittelbare Belegung) oder
- o an anderen Wohnungen im Stadtgebiet für Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (mittelbare Belegung),
begründet werden.

Neu erbaute Mietwohnungen dürfen auch zunächst für die Dauer von bis zu 10 Jahren nach Bezugsfertigkeit für die Unterbringung von Flüchtlingen genutzt und für diesen Zweck an die Stadt Langenhagen vermietet werden. Hiernach sind die Mietwohnungen geförderter Wohnraum und an berechtigte Haushalte zu vermieten.

- a) Der Verfügungsberechtigte/die Verfügungsberechtigte hat jede bezugsfertig oder frei werdende Wohnung, der Stadt Langenhagen / Team Soziales und Wohngeld zu melden und nach der Vermietung den Wohnberechtigungsschein an diese zu übersenden.
- b) Die Stadt benennt innerhalb von 2 Wochen nach Freimeldung der Wohnung Mietinteressenten.
- c) Kommt ein Mietverhältnis aus Gründen die der Vermieter nicht zu vertreten hat, nicht zu Stande, so kann er selbst an einen Wohnungssuchenden mit entsprechender Wohnberechtigung bescheinigung vermieten.
- d) Kann weder von der Stadt noch vom Vermieter/Vermieterin ein/e Berechtigte/r gefunden werden, so besteht die Möglichkeit, für ein Mietverhältnis von den Bindungen freizustellen. Als Ausgleich wird analog zur Landesförderung, in der Regel eine Geldleistung festgesetzt.

11) Rückforderung/Vertragsverletzungen

- a) Der gewährte Zuschuss kann ganz oder teilweise zurückgefordert werden, wenn vor Ablauf der Bindungsfrist das geförderte Objekt nicht mehr gemäß den vorgenannten Ausführungen genutzt wird.
- b) Regelungen zu Vertragsstrafen bei schuldhaften Verstößen gegen die Vereinbarungen werden in den abzuschließenden Verträgen getroffen.

Ansprechpartner:

Herr Jorgus

Stadt Langenhagen / Team Sozialhilfe und Wohngeld

Telefon: 7307-9308

Fax: 7307-9491

Email: Alexander.jorgus@Langenhagen.de