

Richtlinien der Region Hannover über die Förderung von Mietwohnungen

Beschlusses der Regionsversammlung vom 12. November 2002

1. Allgemeines

Im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel werden auf Antrag folgende Maßnahmen mit Darlehen gefördert:

- a) der Erwerb von Mietwohnungen aus dem Bestand
- b) die Modernisierung gem. § 16 Abs. 3 Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) von Mietwohnungen und
- c) der Neubau von Mietwohnungen.

Die geförderten Wohnungen dürfen nur an Wohnungssuchende vermietet werden, deren Gesamteinkommen die sich aus § 9 Abs. 3 WoFG ergebende Einkommensgrenze nicht übersteigt. Die zulässige Höchstmiete ergibt sich aus Nr. 3 dieser Richtlinien.

Bei der Förderung werden Projekte, die den Wohnungsbedarf besonderer Personengruppen (z.B. kinderreiche Familien, allein Erziehende, Jugendliche und Heranwachsende, ehemals Obdachlose, psychisch Kranke) und Modellvorhaben vorrangig berücksichtigt.

Zur Vermeidung einseitiger Strukturen sollen die geförderten Objekte in verteilten Lagen des Regionsgebietes liegen. Über den Standort entscheidet die Bauortgemeinde.

Die Dauer der Zweckbestimmung für die geförderten Wohnungen beträgt 30 Jahre und beginnt zu dem Zeitpunkt, an dem das Besetzungsrecht erstmalig ausgeübt wird.

Vorrangig berücksichtigt werden Vorhaben, die mit Landesmitteln und/oder kommunaler Ergänzungsförderung gefördert werden.

Bei Modernisierungs- und Erwerbsvorhaben ist eine Förderung nur möglich, wenn das Objekt keinen Bindungen (z.B. Belegungsrechten) mehr unterliegt.

Ein Rechtsanspruch auf Gewährung der Mittel besteht nicht.

Die Förderzusage erfolgt nach § 13 Abs. 3 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) durch Verwaltungsakt oder durch öffentlich-rechtlichen Vertrag unter ergänzender Anwendung des WoFG, der Technischen Anforderungen nach dem jeweiligen Wohnungsbauprogramm des Landes Niedersachsen und der Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) des Landes Niedersachsen in der jeweils geltenden Fassung.

Einzelheiten der Förderung werden nachstehend und in der Förderzusage geregelt.

2. Verfahren

Die Fördermittel sind schriftlich über die Bauortgemeinde bei der Region Hannover mit den vorgesehenen Vordrucken zu beantragen.

Eine Förderung kommt nur dann in Betracht, wenn bei der Antragstellung mit dem Bauvorhaben noch nicht begonnen bzw. bei Erwerb der Kaufvertrag noch nicht abgeschlossen worden ist.

3. Miete

3.1. Neubau

Für die Dauer von 3 Jahren ab Bezugsfertigkeit darf für die geförderten Wohnungen höchstens eine Miete (Nettokaltmiete) vereinbart oder gefordert werden, die die nachstehenden Beträge nicht überschreitet:

in Gemeinden mit

- der Mietenstufe 1 oder 2 bis zu 4,60 € / qm Wohnfläche / Monat
- der Mietenstufe 3 bis zu 4,80 € / qm Wohnfläche / Monat
- der Mietenstufe 4 bis 6 sowie
in den durch Rechtsverordnung
des Landes festgelegten Gebieten
mit erhöhtem Wohnungsbedarf bis zu 5,00 € / qm Wohnfläche / Monat

Neben dieser Miete dürfen nur die Betriebskosten im Sinne des § 27 II. BV nach Maßgabe der §§ 556, 556 a und 560 BGB erhoben werden.

Die Miete kann um bis zu 0,25 €/qm Wohnfläche/Monat angehoben werden, wenn alle Baumaßnahmen den Regelungen zu Nr. 3 der Ökologischen Empfehlungen für den sozialen Wohnungsbau entsprechen.

Nach Ablauf von 3 Jahren ab Bezugsfertigkeit sind bis zum Ende der Zweckbestimmung Mieterhöhungen nur im Rahmen der §§ 558 ff BGB zulässig; jedoch darf der Mietzins von Erhöhung der Betriebskosten abgesehen innerhalb von jeweils 3 Jahren nur um nicht mehr als 15 v.H. erhöht werden.

Die sich hieraus ergebende Miethöhe ist auch im Falle der Wiedervermietung einzuhalten.

Abweichende Vereinbarungen nach § 557 BGB, insbesondere die Vereinbarung einer Staffelmiete nach § 557 a Abs. 1 BGB sowie die Vereinbarung einer Indexmiete nach § 557 b Abs. 1 BGB sind nicht zulässig.

3.2. Modernisierung/Erwerb von Mietwohnungen

Für zur Zeit der Modernisierung/des Erwerbs nicht vermietete Wohnungen gelten bei Abschluss des neuen Mietvertrages grundsätzlich die gleichen Regelungen für die Miete wie beim Neubau (Ziffer 3.1).

Für Wohnungen, die bei Abschluss der Modernisierung/im Zeitpunkt des Erwerbs vermietet sind, bleibt die bisher vereinbarte Miete bestehen. Bei Freiwerden der Wohnung

und erstmaliger Wahrnehmung des Besetzungsrechts gelten für die Miete die gleichen Regelungen wie beim Neubau (Ziffer 3.1).

Im Einzelfall können niedrigere Eingangsmieten abhängig von Zustand und Ausstattung der Wohnung festgesetzt werden.

4. Eigenleistung

Die Antragstellerin/der Antragsteller soll eine Eigenleistung i.H.v. 15 % der Gesamtkosten erbringen. Zuwendungen von Gemeinden oder von Dritten können angerechnet werden.

5. Besetzungsrecht

Die Wohnungen unterliegen einem 30-jährigen Besetzungsrecht der Bauortgemeinde. Die Gemeinde bestimmt, wer als Mieter aus dem Kreise der Berechtigten (§ 9 WoFG) in die Wohnung einzieht.

In städtebaulichen Sanierungsgebieten, vor allem in Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf, in Gebieten, in denen vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB eingeleitet worden sind sowie in ehemaligen Unterkunftsgebieten (Fördergebiete), dürfen die geförderten Wohnungen an Wohnungssuchende vermietet werden, deren Gesamteinkommen die sich aus § 9 Abs. 2 WoFG ergebende Einkommensgrenze um nicht mehr als 60 % übersteigt.

Die Vermieterin oder der Vermieter teilt die Bezugsfertigkeit und das Freiwerden einer geförderten Wohnung unverzüglich der Gemeinde mit. Kann die Bauortgemeinde ihr Besetzungsrecht nicht ausüben, so geht dieses auf die Region Hannover über.

Soweit die Wohnung noch vermietet ist, beginnt bei der Modernisierung/dem Erwerb von Mietwohnungen die Laufzeit des Besetzungsrechts für die jeweilige Wohnung mit dem Zeitpunkt, ab dem die freie Wohnung für die erstmalige Besetzung zur Verfügung steht. Es endet 30 Jahre nach dem erstmaligen Ausüben des Besetzungsrechts durch die Bauortgemeinde bzw. die Region Hannover, spätestens jedoch 50 Jahre nach Abschluss der Modernisierung bzw. dem Zeitpunkt der Eigentumsumschreibung im Grundbuch.

Bei Vorhaben mit mehr als 8 Wohnungen können zur Vermeidung einseitiger Belegungsstrukturen bis zu 50 v.H. der geförderten Wohnungen an Wohnungssuchende vermietet werden, deren Gesamteinkommen die sich aus § 9 WoFG ergebende Einkommensgrenze um nicht mehr als 20 v.H. übersteigt.

6. Mittelbare Belegung

Die geförderte Wohnung unterliegt keinem Besetzungsrecht, wenn und solange mit Einverständnis der Region Hannover und der Bauortgemeinde diesen das Besetzungsrecht an einer anderen in Lage, Art und Güte vergleichbaren Wohnung (Ersatzwohnung), die

keiner Bindung unterliegt, begründet wird (mittelbare Belegung). Kann eine Ersatzwohnung nicht unmittelbar zur Verfügung gestellt werden, so kann im Einzelfall eine Übergangszeit von bis zu drei Jahren zugelassen werden. Voraussetzung für die mittelbare Belegung ist, dass die Ersatzwohnung zum Zeitpunkt des Übergangs des Besetzungsrechts nicht vermietet ist.

Es gelten die Mietpreis- und Belegungsbindungen entsprechend der Ziffern 3 und 5.

7. Höhe des Darlehens und Darlehensbedingungen

Das Grunddarlehen beträgt 5.300 € je Wohnung.

Außerdem wird pro angefangenen qm geförderter Wohnfläche ein Zusatzdarlehen in Höhe von 150 € gewährt.

Der Zinssatz für das Darlehen beträgt für die ersten 30 Jahre 0 % p.a., ab dem 31. Jahr 6 % p.a.

Die Tilgung beträgt 2 % p.a. unter Zuwachs ersparter Zinsen.

Der Verwaltungskostenbeitrag beträgt für das 1. bis 30. Jahr 0,5 % p.a., ab dem 31. Jahr 0,25 % p.a. vom Darlehensursprungsbetrag. Daneben ist ein einmaliges Bearbeitungsentgelt in Höhe von 1 % des Darlehensbetrages zu entrichten.

Das Darlehen ist an rangbereiter Stelle durch Bestellung und Eintragung einer Grundschuld mit vorgegebener Schuldurkunde im Grundbuch dinglich zu sichern. Zur Sicherung des Besetzungsrechts erfolgt die erstrangige Eintragung einer Dienstbarkeit. Ist im Falle einer Modernisierung die erstrangige Eintragung nicht möglich, erfolgt die Eintragung an rangbereiter Stelle.

Eine vorzeitige Rückzahlung des Darlehens ist nur mit Einwilligung der Region Hannover und frühestens nach erstmaliger Ausübung des Besetzungsrechts möglich. Die Zweckbestimmung endet in diesem Fall 5 Jahre nach dem die Darlehen vorzeitig zurückgezahlt worden sind, spätestens jedoch mit Ablauf der planmäßigen Dauer des Besetzungsrechtes.

8. Auszahlung der Fördermittel

8.1. Neubau

Die Förderungsmittel werden in der Regel nach Baufortschritt ausgezahlt:

- 30 % nach Baubeginn, dinglicher Sicherung und Vorlage der Eintragungsurkunden,
- 20 % nach Rohbaufertigstellung und Vorlage der Bauleistungsversicherung,
- 30 % nach Anbringung des Innenputzes,
- 20 % nach Bezugsfertigkeit, Vorlage einer ausreichenden Gebäudeversicherung und bestimmungsgemäßer Belegung der Wohnung.

8.2. Modernisierung

Nach Beginn der Modernisierungsarbeiten werden bei dinglicher Sicherung und Vorlage der Eintragungsurkunden sowie der Bauleistungsversicherung bis zu 80 % des bewilligten Darlehens ausgezahlt.

Die Auszahlung der restlichen 20 % erfolgt bei Abschluss der Modernisierungsarbeiten und bestimmungsgemäßer Belegung der Wohnungen sowie der Vorlage einer ausreichenden Gebäudeversicherung.

8.3. Erwerb

80 % des bewilligten Darlehens werden bei dinglicher Sicherung, Vorlage der Eintragungsurkunden sowie Nachweis über eine ausreichende Gebäudeversicherung ausgezahlt.

Die Auszahlung der restlichen 20 % des Darlehensbetrages erfolgt bei Nachweis der Eigentumsumschreibung.

9. Verkauf/Umwandlung

Die Eigentümerin/der Eigentümer darf während der Laufzeit des Darlehens die geförderten Wohnungen nur mit vorheriger Einwilligung der Region Hannover veräußern. Die Verpflichtungen aus der Förderung werden an die Erwerberin/den Erwerber weitergegeben. Die Region Hannover ist auch berechtigt, das Darlehen im Falle der Veräußerung zurückzufordern. Die Zweckbestimmung der geförderten Wohnungen endet dann 5 Jahre nach Rückzahlung des Darlehens, spätestens jedoch mit Ablauf der planmäßigen Dauer des Besetzungsrechtes.

Eine Umwandlung der Wohnungen in Wohnungseigentum darf nur mit vorheriger Einwilligung der Region Hannover erfolgen. Im Falle der Veräußerung einer dieser in Wohnungseigentum umgewandelten Wohnungen an eine Erwerberin/einen Erwerber ist das Baudarlehen mit dem Restbetrag zum gleichen Termin fällig und bis zur vollständigen Rückzahlung mit 2 % über dem Basiszinssatz zu verzinsen.

10. Ausnahmen

Die Regionsversammlung der Region Hannover behält sich vor, Ausnahmen von diesen Richtlinien zuzulassen.

11. Inkrafttreten

Diese Richtlinien ersetzen die Richtlinien zur kommunalen Ergänzungsförderung des allgemeinen Mietwohnungsbaues nach § 88 d Zweites Wohnungsbaugesetz vom 20.06.1995 und treten mit sofortiger Wirkung in Kraft.