

Förderbestimmungen der Region Hannover zur Schaffung von Wohnraum für Studierende und Auszubildende

Richtlinienbeschluss der Regionsversammlung
vom 15.12.2015

1. Fördergrundlage, kein Rechtsanspruch

Die Region Hannover gewährt auf der Grundlage dieser Förderbestimmungen und den hierin genannten Vorschriften des Wohnraumförderprogramms der Region Hannover (WRFP) vom 10.03.2015 Zuwendungen für die Schaffung von Wohnraum für Studierende und Auszubildende. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Gewährung der Zuwendung. Die Region Hannover entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

2. Fördergegenstand

Fördergegenstand ist der Neubau von Mietwohnraum gemäß Baustein I in Verbindung mit der Zusatzförderung in Baustein Ia WRFP für Studierende an staatlichen und staatlich anerkannten Hochschulen. In Kombination mit studentischen Wohnungsbauvorhaben wird auch Wohnraum für Auszubildende in einem staatlich anerkannten Ausbildungsberuf gefördert. Bei Kombinationsvorhaben muss der Anteil studentischen Wohnraums mindestens 50 % betragen.

Folgende Wohnformen sind förderfähig:

- **Wohnplätze als Einzelappartements** mit eigenem Sanitärraum und Kochnische mit einer angemessenen Mindestgröße von 18 m² Wohnfläche je Appartement
- **Wohnplätze in Wohngemeinschaften** mit gemeinschaftlichem Sanitärraum und Gemeinschaftsküche mit Essplatz mit einer angemessenen Mindestgröße von 13 m² Wohnfläche je Individualraum
- **Wohnplätze in Wohngruppen** mit eigenem Sanitärraum und Gemeinschaftsküche mit Essplatz mit einer angemessenen Mindestgröße von 15 m² je Individualraum

Andere Wohnformen sind im Einzelfall zulässig.

3. Antragsberechtigte

Antragsberechtigt sind natürliche Personen und juristische Personen des öffentlichen und privaten Rechts als Investoren studentischen Mietwohnraums.

4. Fördergrundsätze

Die Fördergrundsätze ergeben sich aus den Nummern 5.2 bis 5.4 WRFP zur Eigenleistung, zum energetischen Standard und zu planungsrechtlichen Vorgaben für Wohnungen für Menschen mit Behinderungen.

Die Kombination von Wohnraumfördermitteln des Landes Niedersachsen für studentischen Wohnraum und der Region für unterschiedliche Wohnplätze in einem Objekt ist zulässig. Für einen einzelnen Wohnplatz ist eine Kombinationsförderung ausgeschlossen.

5. Fördervoraussetzungen

Neubauvorhaben werden an Standorten von Hochschuleinrichtungen gefördert. Eine gute Verkehrsanbindung an die Hochschuleinrichtung muss gewährleistet sein.

Die Förderung studentischen Wohnraums setzt den Bedarf am Hochschulort voraus.

Es findet Nr. 6.1 WRFP Anwendung hinsichtlich der allgemeinen Fördervoraussetzungen für Mietwohnraum der Nummern 4 und 6 Wohnraumförderbestimmungen (WFB) und die Bestimmungen zum Förderausschluss, vorzeitigem Maßnahmenbeginn und Wirtschaftlichkeit des Vorhabens.

Das Objekt hat über die notwendigen Funktionsräume wie Wasch- und Trockenräume, Müll- und Abstellräume sowie Fahrradraum zu verfügen, um den ordnungsgemäßen Betrieb des geförderten Wohnraums zu gewährleisten.

Vorhaben werden nur gefördert, wenn die bestimmungs- und ordnungsgemäße Verwaltung und Belegung des geförderten Wohnraums für Studierende und Auszubildende durch die Zuwendungsempfängerin oder den Zuwendungsempfänger nach Maßgabe dieser Förderbestimmungen sichergestellt ist.

6. Förderhöhe

Die Förderung wird als Baukostenzuschuss gewährt und beträgt 22 % der Gesamtbaukosten je Wohnfläche des Wohnplatzes inklusive Erstmöblierungskosten, jedoch maximal 572 € je m² Wohnfläche des Wohnplatzes. Es bestehen die Zusatzförderungsmöglichkeiten gemäß Baustein Ia WRFP mit folgenden Besonderheiten:

- Eine Zusatzförderung kleiner Wohnungen bis zu 45 m² erfolgt je Wohnplatz.
- Eine Zusatzförderung zusätzlichen Wohnraums für Menschen mit Behinderungen über die planungsrechtlichen Vorgaben gemäß § 49 NBauO hinaus erfolgt unabhängig von der geförderten Wohnform je Wohnplatz.

7. Dauer der Bindung, Belegungsbindungen

Die Dauer der Miet- und Belegungsbindungen beträgt 20 Jahre und beginnt mit Bezugsfertigkeit. Die Wohnplätze dürfen für die Dauer der Bindung nur an Studierende an staatlichen und staatlich anerkannten Hochschulen und Auszubildende in einem staat-

lich anerkannten Ausbildungsberuf vermietet werden. Die Zweckbestimmung und die Bindungen aus der Förderung sind grundbuchlich durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit an rangbereiteter Stelle abzusichern.

8. Mietbindungen

Die Miete darf zum Zeitpunkt der Erstvermietung 270 Euro je Wohnplatz monatlich nicht überschreiten. In der Miete sind ein Möblierungszuschlag, die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Kosten für Schönheitsreparaturen einzukalkulieren. Die Miete kann jeweils nur nach Ablauf von drei Jahren um bis zu 5 % erhöht werden. Der erste 3-Jahres-Zeitraum beginnt mit Erstvermietung. Neben der zulässigen Miete darf der Vermieter Kosten für den Internetzugang und Betriebskosten nach den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) verlangen.

9. Belegung der Wohnplätze

Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger ist für die ordnungsgemäße Belegung der geförderten Wohnplätze verantwortlich.

Studierende haben ihre Wohnberechtigung gegenüber der Zuwendungsempfängerin oder dem Zuwendungsempfänger halbjährlich durch Vorlage einer Immatrikulationsbescheinigung nachzuweisen. Auszubildende sind wohnberechtigt, wenn diese einen Ausbildungsplatz nachweisen können.

Darüber hinaus sind Wohnplätze für die Dauer der Bindung vorrangig an Studierende und Auszubildende zu vermieten, die zusätzlich folgende Kriterien erfüllen:

- Studierende und Auszubildende, deren Gesamteinkommen die sich aus § 3 Abs. 2 Niedersächsisches Wohnraumförderungsgesetz (NWoFG) ergebenden Einkommensgrenzen (s. Anlage Nr. 1 WRFP) nicht übersteigt. Die Einhaltung der Einkommensgrenze ist vor Bezug der Wohnung durch einen Wohnberechtigungsschein (B-Schein) nach § 8 NWoFG nachzuweisen. Bei gemeinschaftlichen Wohnformen (Wohngemeinschaften, Wohngruppen) hat jeder einzelne Bewohner seine Wohnberechtigung (B-Schein) nachzuweisen.

Oder

- Studierende und Schüler, die Leistungen nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz (BAföG) erhalten.
- Auszubildende, die Leistungen der Berufsausbildungsbeihilfe (BAB) erhalten.

Aufgrund der fehlenden Voraussetzungen ausländischer Studierender, die genannten zusätzlichen Kriterien zu erfüllen, sind diese hiervon ausgenommen. Sie sind bei der Belegung der Wohnplätze angemessen zu berücksichtigen.

Befristete Mietverträge (in der Regel drei Jahre) sind zulässig. Die ordnungsgemäße und zweckentsprechende Belegung ist der Region Hannover halbjährlich nachzuweisen.

Die Belegung von rollstuhlgerechten Wohnplätzen hat ausschließlich mit Personen mit dieser Mobilitätseinschränkung zu erfolgen. In Fällen, in denen aufgrund mangelnder Nachfrage eine andere Belegung vorgenommen wird, ist diese maximal bis zum Ende des laufenden Semesters zu befristen, so dass die gewollte Inanspruchnahme schnellstmöglich realisiert werden kann.

Darüber hinausgehende Bestimmungen zur Belegung und Vergabe von Wohnplätzen seitens der Zuwendungsempfängerin oder des Zuwendungsempfängers sind zulässig, sofern diese nicht den Förderbestimmungen widersprechen und die Region Hannover zugestimmt hat.

10. Mittelauszahlung und Antragsverfahren

Die Auszahlung der Baukostenzuschüsse und die Durchführung des Antragsverfahrens erfolgen nach Maßgabe der Nummern 10 und 11 WRFP für Mietwohnungsbau- bzw. Neubaumaßnahmen.

11. Abwicklung

Im Rahmen der Abwicklung von Fördervorhaben zur Schaffung von Mietwohnraum für Studierende und Auszubildende finden die Nummern 12.1, 12.2, 12.5 und 12.8 WRFP zur Durchführung des Bauvorhabens und Auskunftspflicht/Prüfungsvorbehalt sowie zum Verkauf/Rechtsnachfolge und zur zweckwidrigen Mittelverwendung/Auflagenverstöße Anwendung. Die Region Hannover ist insbesondere berechtigt, die ordnungsgemäße Belegung der Wohnplätze zu überprüfen.

12. Inkrafttreten

Die Förderbestimmungen der Region Hannover zur Schaffung von Wohnraum für Studierende und Auszubildende treten mit Beschlussfassung durch die Regionsversammlung in Kraft.