

Wohnraumförderprogramm der Landeshauptstadt Hannover

**Beschluss des Rates der Landeshauptstadt Hannover vom 19.09.2013,
ergänzt durch Beschlüsse vom 26.09.2019 und vom 19.05.2022**

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 Wohnungen

im Stadtgebiet von Hannover gefördert.

- Aus Gründen des Klimaschutzes und der Nachhaltigkeit soll beim Neubau ein möglichst hoher Energiestandard eingehalten werden. Die geplanten Gebäude sind mindestens in Niedrigenergiebauweise-Plus (NEH-Plus) zu errichten, d. h. der Höchstwert des spezifischen, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogenen Transmissionswärmeverlustes nach § 16 Gebäudeenergiegesetz (GEG) muss um wenigstens 15 % unterschritten werden.
Gesetzliche Vorgaben mit höheren Anforderungen bleiben von den Vorgaben unberührt.
- Förderfähig sind in der Regel bis zu 2/3 der Wohnungen einer Einzelbaumaßnahme, bei einer Fördermischung auch bis zu 100 %. Handelt es sich um eine Quartiersentwicklung, können maximal 50 % der für den Geschosswohnungsbau vorgesehenen Wohnungen gefördert werden.
- Bei Umbau- und Ausbaumaßnahmen bis 4 Wohnungen sowie bei mittelbarer Belegung können - im Rahmen der vorhandenen Mittel - 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.
- Für das Neubauvorhaben wird eine Fördermischung aus mindestens 2 Programmteilen angestrebt, wobei 50 % aller geförderten Wohnungen im Programmteil B (Förderung für Mieter*innen mit geringen Einkommen und mit städtischen Belegrechten) gefördert werden *sollen*. Mindestens 30 % der Wohnungen müssen mit dem Programmteil B gefördert sein.
- Sollen nur die Programmteile B und E zum Einsatz kommen, erhöht sich der verbindlich zu bringende Belegrechtsanteil („Muss“) auf 50 % (statt mindestens 30 %) und der insgesamt zu fördernde Anteil an Wohnungen im Quartier auf 40% (statt Sozialquote 30 %).

Die städtische Förderung ist als Ergänzung der Landesförderung konzipiert, insoweit sollte diese grundsätzlich vorrangig eingesetzt werden. Es darf sich keine Überfinanzierung bzw. keine unangemessene, den EU-Vorschriften widersprechende Eigenkapitalrendite ergeben. Die Stadt kann die Vorlage einer Schlussabrechnung oder eines Verwendungsnachweises für das Bauvorhaben fordern. Auf deren Grundlage können die Leistungen entsprechend verringert werden.

Eine Förderung nur mit städtischen Mitteln ist möglich.

Eine reine Förderung nach Abschnitt E. ist jedoch nur außerhalb des Gebietes mit einer festgesetzten Sozialquote und nur im Rahmen der dafür vorgesehenen Haushaltsmittel möglich. Die Mindestanzahl der zu fördernden Wohnungen beträgt dabei in der Regel 10, maximal sollen 50 % der geplanten Neubauwohnungen so gefördert werden.

Bei der Förderung handelt es 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. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden.

2. Auswahlverfahren

Die Anträge sind vor Beginn des Vorhabens bei der Landeshauptstadt Hannover - Bereich Stadterneuerung und Wohnen/Wohnraumförderung, Sallstraße 16, 30171 Hannover - zu stellen. Vor Antragstellung begonnene Vorhaben können in der Regel nicht gefördert werden.

Als Vorhabenbeginn ist grundsätzlich der Abschluss eines dem Vorhaben zuzurechnenden Lieferungs-, Leistungs-, Kauf- oder Werkvertrages zu werten. Nicht als Vorhabenbeginn gelten jedoch der Erwerb des Baugrundstücks, die Bestellung eines Erbbaurechts, die Erstellung der Planungsunterlagen für das Vorhaben, eine Baugrunduntersuchung einschließlich des Auftrags zur Planung einer solchen Untersuchung, ein Herrichten des Grundstücks und ein rechtlich nicht bindender Abschluss eines Reservierungsvertrags für eine Kaufmaßnahme.

Die Stadt kann auf Antrag einen vorzeitigen Maßnahmenbeginn auf eigenes Risiko des Antragstellers zulassen. Diese Zulassung begründet keinen Anspruch auf Gewährung einer Zuwendung.

Sollten mehr Anträge eingehen als Mittel vorhanden sind, erfolgt die Auswahl der zu fördernden Vorhaben zeitnah durch eine Auswahlkommission der Verwaltung unter Berücksichtigung des Eingangsdatums, der zeitlichen Realisationsmöglichkeit sowie vor allem auch nach sozialer und städtebaulicher Wertigkeit.

3. Wohnungsgrößen

Bevorzugt gefördert werden von der Stadt kleine Ein- und Zweizimmerwohnungen für eine Person sowie Vier- und Mehrzimmerwohnungen für die entsprechenden Haushaltsgrößen (fünf und mehr Personen). Im Programmteil E sollen vorrangig Wohnungen für Familien gefördert werden.

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 Personengruppen.

Kinder- und Jugendzimmer für eine Person sollen mindestens 10 m², für zwei Personen mindestens 15 m² anrechenbare Wohnfläche haben. Über Ausnahmen entscheidet die Stadt, dabei sollen die Zimmer für zwei Kinder mindestens 14 m² groß sein.

a) Wohnflächen und Wohnungsmenge

Die Wohnungen sollen so geplant werden, dass sich gut nutzbare Grundrisse auch mit geringen Gesamtgrößen ergeben. Die Zusammensetzung der geförderten Wohnungen soll sich daher unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte an folgenden Größen sowie dem Wohnungsschlüssel orientieren:

Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5
Anzahl Personen	Anzahl Zimmer	Angestrebte Wohnfläche	Wohnungsbedarf in %	Max. Wohnfläche
eine	1,5 / 2	bis 45 m ²	45 %	50 m ²
zwei	2	bis 55 m ²	10 %	60 m ²
zwei (Alleinerziehende)	2,5 / 3	bis 65 m ²	10 %	70 m ²
drei	3	bis 70 m ²	10 %	75 m ²
vier	3 / 4	bis 78/82 m ²	10 %	85 m ²
fünf	4	bis 90 m ²	10 %	95 m ²
sechs	4 / 5	bis 100/105 m ²	3 %	105 m ²
jede weitere Person		plus 10 m ²	2 %	+10 m ²

Die Größe der Wohnung soll 30 m² nicht unterschreiten, Wohnungsgrößen unter 30 m² sind nur im Ausnahmefall zulässig. Eine einseitige Planung von Wohnungen, die überwiegend unter 40 m² sind, kann zu einer Kürzung der Förderbeträge führen.

b) Wohnflächenüberschreitungen

Eine Überschreitung der angestrebten Wohnflächengröße (Spalte 3) ist zu vermeiden. Ausnahmen sind mit der Stadt abzustimmen. Dabei dürfen die maximalen Wohnflächen aus Spalte 5 in der Regel nicht überschritten werden.

Eine Überschreitung der Wohnflächengrenzen nach Spalte 5 um 10 % ist möglich für geförderte Wohnungen nach Programmteil D und E, wenn keine Bindungen aus der Landesförderung bestehen.

Werden die Bindungen aus der städtischen und der Landesförderung auf Bestandswohnungen übertragen (mittelbare Belegung), können die in Spalte 5 genannten Größen für die Neubauwohnungen um bis zu 10 m² überschritten werden.

c) Wohnungen für Menschen mit Behinderungen

Entsprechend der Niedersächsischen Bauordnung¹ müssen in Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen alle Wohnungen grundsätzlich 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). Diese Wohnungen können die für die entsprechende Personenzahl geltenden Flächenobergrenzen um bis zu 10 m², wenn der Wohnung ein Freisitz zugeordnet ist, auch um 12 m² überschreiten.

4. Mittelbare Belegung

Mit Zustimmung der Stadt können im Einzelfall die Belegungs- und Mietbindungen für einen Teil der Wohnungen statt an den geförderten auch bei anderen, weitgehend gleichwertigen - nicht vermieteten und ungebundenen - Wohnungen im hannoverschen Bestand der Antragstellenden wahrgenommen werden (mittelbare Belegung). Die Ersatzwohnungen dürfen die Größen gemäß Ziffer 3b) Abs. 1 nicht überschreiten. Die auszutauschenden Neubauwohnungen sollen 50 % der geförderten Wohnungen nicht überschreiten, ein 100%iger Austausch kann nur im Einzelfall zugelassen werden.

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

¹ § 49 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 in der jeweils gültigen Fassung

Über die Zulassung der Wohnungen als Ersatzwohnungen entscheidet die Stadt. Dabei muss die Gesamtwohnfläche der geförderten Wohnungen erreicht werden. Mindestens sind je geförderter Neubauwohnung zwei Bestandswohnungen zur Verfügung zu stellen, je nach Alter, Größe und Ausstattung der Bestandswohnungen unter Umständen auch mehr.

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 beginnen die Belegungs- und Mietbindungen zu laufen und die geförderten Wohnungen sind aus den Bindungen der städtischen Förderung entlassen.

Eine mittelbare Belegung ist grundsätzlich nur bei Förderungen gemäß der Abschnitte B. und C. möglich.

B. Förderung für Mieter*innen mit geringen 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 die Vermieter*innen schriftlich zurück. Ist vorher erkennbar, dass keine geeigneten Bewerber*innen vorhanden sind, kann eine Rückgabe auch schon vor Ablauf der Acht-Wochen-Frist erfolgen.

Die Vermieter*innen haben bei der dann eigenständigen Vermietung die Bindungen zu beachten und dürfen 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 in Höhe von bis zu 25.000 € je geförderter Wohnung gewährt. Bei einem einseitigen Wohnungsgemenge sind Kürzungen möglich.

Für große Wohnungen über 100 m² für sieben und mehr Personen sowie für Menschen aus Einrichtungen (z.B. für Obdach- bzw. Wohnungslose, Geflüchtete, Menschen mit Behinderungen) kann die Grundförderung pro betroffener Wohnung um 3.000 € erhöht werden. Eine andere Belegung der Wohnungen ist dann nur über eine Einzelfreistellung möglich.

b) Zusatzförderung

Zusätzlich zum einmaligen Baukostenzuschuss wird für die Dauer von 20 Jahren ein laufender, degressiver Aufwendungszuschuss in Höhe von anfänglich bis zu 5,00 € je m² geförderter Wohnfläche monatlich gewährt. Der Zuschuss verringert sich im 4. – 18. Jahr um jeweils 0,70 €/m² monatlich alle 3 Jahre. Im 19. und 20. Jahr beträgt er 1,00 €/m² monatlich.

² Niedersächsisches Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetz (NWofG) vom 29.10.2009 (Nds. GVBl. S. 403) in der jeweils gültigen Fassung

Wohnungen für Großfamilien (4- und Mehrzimmerwohnungen für fünf und entsprechend mehr Personen) können mit einem zusätzlichen, 20-jährigen linearen 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.

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

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 Classic oder Effizienzhaus 40 (gem. BEG)
 - 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, für die keine laufenden Einnahmen erzielt werden
 - zusätzlicher linearer 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.

3. Mieten

Die Nettokaltmiete der geförderten Wohnungen darf monatlich 6,10 € je m² Wohnfläche nicht überschreiten und ist für drei Jahre festgeschrieben. Ausnahmen sind für sehr kleine Wohnungen möglich und werden im Fördervertrag mit der Stadt festgelegt.

Ändert sich die im geförderten Wohnungsbau vom Land vorgesehene Eingangsmiete für Berechtigte mit geringen Einkommen (§ 3 Abs. 2 NWoFG), gilt diese als neue Miete (ab 01.05.2024 gelten 6,40 €/m²).

Bei Wohnungen mit Passivhausstandard kann eine um 0,30 €/m² höhere Eingangsmiete 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 0,50 € je m² unter der jeweils gültigen Eingangsmiete für die städtische Förderung liegen.

Mieterhöhungen sind in den ersten drei Jahren der Mietbindung nicht zulässig (Sperrzeit).

Ab Beginn des vierten Jahres bis zum Ende der Mietbindung (Ziffer 4.) sind Mieterhöhungen im Rahmen der Verfahrensregeln der §§ 558 bis 559b BGB zulässig. Bei Erhöhungen darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren – von Erhöhungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen – jedoch nicht um mehr als 6,15 % erhöhen.

Die Miete, die sich hiernach ergibt, darf auch im Fall einer erneuten Vermietung während der Mietbindung nicht überschritten werden. Obergrenze ist auch bei Wiedervermietung die ortsübliche Vergleichsmiete auf der Grundlage des aktuellen Mietspiegels für die Landeshauptstadt Hannover.

4. Dauer der Bindungen

Die Laufzeit der Bindungen aus der städtischen Förderung beträgt 20 Jahre und beginnt in der Regel mit der Bezugsfertigkeit der Wirtschaftseinheit. Voraussetzung ist u.a., dass der Stadt für alle geförderten Wohnungen/Ersatzwohnungen der Nachweis der bestimmungsgemäßen Nutzung vorliegt.

5. Städtische Belegrechte

Während der 20 Jahre hat die Stadt das Recht, im Einvernehmen mit den Vermieter*innen die Wohnungssuchenden zu benennen, an die die geförderten Wohnungen vermietet werden (Belegrecht im Einvernehmen).

Belegrecht im Einvernehmen bedeutet, dass die Vermieter*innen eine Wohnung freimelden. Die Stadt schlägt daraufhin Wohnungssuchende vor, an die die Wohnung vermietet werden soll. Haben die Vermieter*innen begründete und nachvollziehbare Einwände gegen den Vorschlag der Stadt, können sie die Bewerber*innen ablehnen. In diesem Fall schlägt die Stadt einen anderen wohnungssuchenden Haushalt vor.

Auch die Vermieter*innen dürfen berechtigte Bewerber*innen vorschlagen. Über die Reihenfolge der Bewerbungen entscheidet die Stadt unter Berücksichtigung der Dringlichkeit des Einzelfalls. Dabei können auch Vorschläge der Eigentümer*innen zu alternativen, aber gleichwertigen Wohnungen Berücksichtigung finden.

C. Förderung für Mieter*innen mit geringen/mittleren Einkommen

1. Einkommensgrenzen

Die geförderten Wohnungen/Ersatzwohnungen dürfen die Vermieter*innen 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 bis zu 20.000 € je geförderter Wohnung gewährt. Bei einem einseitigen Wohnungsgemeinde sind Kürzungen möglich.

b) Zusatzförderung

Zusätzlich zum einmaligen Baukostenzuschuss wird für die Dauer von 20 Jahren ein laufender, degressiver Aufwendungszuschuss in Höhe von anfänglich bis zu 4,00 € je m² geförderter Wohnfläche monatlich gewährt. Der Zuschuss verringert sich im 4. – 18. Jahr um jeweils 0,60 €/m² monatlich alle 3 Jahre. Im 19. und 20. Jahr beträgt er 1,00 €/m² monatlich.

Für die Berechnung des Aufwendungszuschusses gelten die jeweils auf volle m² aufgerundeten geprüften Wohnflächen nach Wohnflächenverordnung

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

c) Sonderförderungen

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

3. Mieten

Die Nettokaltmiete der geförderten Wohnungen darf monatlich 6,50 € je m² Wohnfläche nicht überschreiten und ist für drei Jahre festgeschrieben.

Bei Wohnungen mit Passivhausstandard kann eine um 0,30 €/m² höhere Eingangsmiete erhoben werden.

Ändert sich die Eingangsmiete in der Landesförderung, verändert sich die Miete in diesem Programmteil um den Differenzbetrag zwischen der bisherigen und der neuen Nettokaltmiete im Landesprogramm für Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (ab 01.05.2024 gelten 6,80 €/m²).

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 0,50 € je m² unter der obigen Eingangsmiete für die städtische Förderung liegen.

Mieterhöhungen sind in den ersten drei Jahren der Mietbindung nicht zulässig (Sperrzeit).

Ab Beginn des vierten Jahres bis zum Ende der Mietbindung (Ziffer 4.) sind Mieterhöhungen im Rahmen der Verfahrensregeln der §§ 558 bis 559b BGB zulässig. Bei Erhöhungen darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren – von Erhöhungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen – jedoch nicht um mehr als 6,15 % erhöhen.

Die Miete, die sich hiernach ergibt, darf auch im Fall einer erneuten Vermietung während der Mietbindung nicht überschritten werden. Obergrenze ist auch bei Wiedervermietung die ortsübliche Vergleichsmiete auf der Grundlage des aktuellen Mietspiegels für die Landeshauptstadt Hannover.

4. Dauer der Bindungen

Die Laufzeit der Bindungen aus der städtischen Förderung beträgt 20 Jahre und beginnt in der Regel mit der Bezugsfertigkeit der Wirtschaftseinheit. Voraussetzung ist u.a., dass der Stadt für alle geförderten Wohnungen/Ersatzwohnungen der Nachweis der bestimmungsgemäßen Nutzung vorliegt.

D. Förderung für Mieter*innen 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

a) Grundförderung

Als Grundförderung wird ein einmaliger Baukostenzuschuss in Höhe von bis zu 10.000 € je geförderter Wohnung gewährt.

b) Zusatzförderung

Zusätzlich zum einmaligen Baukostenzuschuss wird für die Dauer von 12 Jahren ein laufender, degressiver Aufwendungszuschuss in Höhe von anfänglich bis zu 3,00 € je m² geförderter Wohnfläche monatlich gewährt. Der Zuschuss verringert sich im 4. – 10. Jahr jährlich um jeweils 0,20 €/m² monatlich. Im 11. und 12. Jahr beträgt er 0,80 €/m² monatlich.

Für die Berechnung des Aufwendungszuschusses gelten die jeweils auf volle m² aufgerundeten geprüften Wohnflächen nach Wohnflächenverordnung.

3. Mieten

Die Nettokaltmiete der geförderten Wohnungen darf monatlich 7,50 € je m² Wohnfläche nicht überschreiten und ist für drei Jahre festgeschrieben.

Ändert sich die im geförderten Wohnungsbau vom Land vorgesehene Eingangsmiete für Berechtigte mit mittleren Einkommen (§ 5 Abs. 2 DVO-NWoFG³), gilt diese als neue Miete (ab 01.05.2024 gelten 7,80 €/m²).

Mieterhöhungen sind in den ersten drei Jahren der Mietbindung nicht zulässig (Sperrzeit).

Ab Beginn des vierten Jahres bis zum Ende der Mietbindung (Ziffer 4.) sind Mieterhöhungen im Rahmen der Verfahrensregeln der §§ 558 bis 559b BGB zulässig. Bei Erhöhungen darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren – von Erhöhungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen – jedoch nicht um mehr als 6,15 % erhöhen.

Die Miete, die sich hiernach ergibt, darf auch im Fall einer erneuten Vermietung während der Mietbindung nicht überschritten werden. Obergrenze ist auch bei Wiedervermietung die ortsübliche Vergleichsmiete auf der Grundlage des aktuellen Mietspiegels für die Landeshauptstadt Hannover.

4. Dauer der Bindungen

Die Laufzeit der Bindungen aus der städtischen Förderung beträgt 12 Jahre und beginnt in der Regel mit der Bezugsfertigkeit der Wirtschaftseinheit. Voraussetzung ist u.a., dass der Stadt für alle geförderten Wohnungen der Nachweis der bestimmungsgemäßen Nutzung vorliegt.

E. Förderung für Mieter*innen 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

Für die Dauer von 10 Jahren wird ein laufender, degressiver Aufwendungszuschuss in Höhe von anfänglich bis zu 4,50 € je m² geförderter Wohnfläche monatlich gewährt. Der Zuschuss verringert sich im 4. – 9. Jahr um 1,50 €/m² monatlich alle 3 Jahre. Im 10. Jahr beträgt er noch 1,50 €/m² monatlich.

Für die Berechnung des Aufwendungszuschusses gelten die jeweils auf volle m² aufgerundeten geprüften Wohnflächen nach Wohnflächenverordnung.

3. Mieten

Die Nettokaltmiete der geförderten Wohnungen darf monatlich 8,00 € je m² Wohnfläche nicht überschreiten und ist für drei Jahre festgeschrieben (Sperrzeit).

Ändert sich die Eingangsmiete in der Landesförderung für Berechtigte mit mittleren Einkommen (§ 5 Abs. 2 DVO-NWoFG), verändert sich die Miete in diesem Programmteil um den Differenzbetrag zwischen der bisherigen und der neuen Nettokaltmiete im Landesprogramm für diese Berechtigten (§ 3 Abs. 2 NWoFG plus 60 %) (ab 01.05.2024 gelten 8,30 €/m²).

Ab Beginn des vierten Jahres bis zum Ende der Mietbindung (Ziffer 4.) sind Mieterhöhungen im Rahmen der Verfahrensregeln der §§ 558 bis 559b BGB zulässig. Bei Erhöhungen darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren – von Erhöhungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen – jedoch nicht um mehr als 15 % erhöhen.

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

Die Miete, die sich hiernach ergibt, darf auch im Fall einer erneuten Vermietung während der Mietbindung nicht überschritten werden. Obergrenze ist auch bei Wiedervermietung die ortsübliche Vergleichsmiete auf der Grundlage des aktuellen Mietspiegels für die Landeshauptstadt Hannover.

4. Dauer der Bindungen

Die Laufzeit der Bindungen aus der städtischen Förderung beträgt 10 Jahre und beginnt in der Regel mit der Bezugsfertigkeit der Wirtschaftseinheit. Voraussetzung ist u.a., dass der Stadt für alle geförderten Wohnungen der Nachweis der bestimmungsgemäßen Nutzung vorliegt.

F. Gemeinsame Bestimmungen für alle Förderarten

1. Sicherung und Auszahlung der Förderung

Zur Sicherung des Baukostenzuschusses und der Bindungen aus der Förderung sind im Grundbuch der geförderten Neubauwohnungen eine Sicherungshypothek sowie eine Dienstbarkeit, bei einer Förderung nach Abschnitt E. nur eine Dienstbarkeit einzutragen. Beides ist in Schriftform, die Sicherungshypothek als vollstreckbare Ausfertigung, einzureichen. Bei einer Mitförderung durch die Region Hannover erfolgt die Eintragung der Dienstbarkeit gleichrangig mit der der Region Hannover.

Mit Zustimmung der Stadt kann die Sicherungshypothek auch im Grundbuch eines anderen hannoverschen Mietwohnungsobjektes der Eigentümer*innen eingetragen werden.

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

- 20 % nach Baubeginn (Beginn der Erdarbeiten),
- 30 % nach Rohbaufertigstellung bzw. von mindestens 50 % der Baumaßnahme,
- 30 % nach Fertigstellung,
- 10 % nach Prüfung der Ausführung = Planung, der bestimmungsgemäßen Vermietung der Wohnungen sowie der Eintragungen im Grundbuch.

Wurde die Vorlage einer Schlussabrechnung/eines Verwendungsnachweises gefordert, erfolgt die Auszahlung der restlichen 10 % nach positivem Ausgang der Prüfung durch die Stadt. Ohne Pflicht zur Vorlage von Rechnungsunterlagen erhöht sich die Schlussrate auf 20 %.

Der Aufwendungszuschuss wird einheitlich ab Bezugsfertigkeit aller (geförderten) Wohnungen der Wirtschaftseinheit für die im jeweiligen Programmteil vorgesehene Dauer gezahlt. Liegt der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit nach dem 1. des Monats, beginnt die Zahlung am 1. des Folgemonats. Die erste Zahlung erfolgt jedoch erst, wenn der Stadt die bestimmungsgemäße Belegung der geförderten 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. Zwischen-/Untermietverträge können nur in besonderen Einzelfällen zugelassen werden. Ausnahmen sind mit der Stadt abzustimmen.

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 Zubehörräumen ist unzulässig; dies gilt nicht für die Vermietung von Garagen und Kfz-Einstellplätzen. Die Mieter*innen dürfen aber nicht verpflichtet werden, eine Garage oder einen Einstellplatz anzumieten.

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

3. Freimeldungen und Freistellungen

Die Verfügungsberechtigten über die Wohnungen sind verpflichtet, freiwerdende Wohnungen der Stadt Hannover - Bereich Stadterneuerung und Wohnen/ Wohnraumversorgung - zu melden und bei Neuvermietung dort auch die entsprechenden Wohnberechtigungsscheine der Mieter*innen vorzulegen.

Finden sowohl die Stadt als auch die Verfügungsberechtigten keine berechtigten Mietinteressenten, kann auf Antrag befristet eine Freistellung von den Belegungsbindungen erteilt werden. Die grundsätzlich kostenpflichtige 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).

4. Verzicht und (Teil)Rückzahlung der Fördermittel

Bei Rückzahlung des (anteiligen) Baukostenzuschusses sowie einem Verzicht der Eigentümer*innen 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.

Unabhängig vom Grund wird der Aufwendungszuschuss bei vorzeitiger Einstellung wegen seiner degressiven Zahlweise mit anfänglich höheren Beträgen von der Stadt auf der Grundlage des auf 20, 12 bzw. 10 Jahre berechneten jährlichen Durchschnittsbetrages wie folgt abgerechnet:

Zu zahlen sind jährlich durchschnittlich $1/20$, $1/12$ bzw. $1/10$ des Gesamtaufwendungszuschusses. Übersteigt der während der tatsächlichen Laufzeit ausgezahlte Zuschussbetrag das so errechnete Gesamtsoll (jährlicher Durchschnittsbetrag / 12 x Monate der tatsächlichen Laufzeit), ist der Differenzbetrag der Stadt zu erstatten.

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 Eigentümer*innen dürfen während der Laufzeit der Bindungen die geförderten Wohnungen nur mit vorheriger Zustimmung der Stadt veräußern.

⁴ Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen (Wohnraumförderbestimmungen -WFB -) RdErl. d. MS vom 02.07.2019 (Nds. MBl. 2019, 1075) in der jeweils gültigen Fassung

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

Soweit die Stadt zustimmt und die Erwerber*innen die sich aus dieser Vereinbarung ergebenden Verpflichtungen übernehmen, können der anteilige Baukostenzuschuss sowie der Aufwendungszuschuss mit seiner Restlaufzeit auch auf die neuen Eigentümer*innen 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 den Erwerber*innen abgeschlossen, wird die Zuschusszahlung mit Besitzübergabe eingestellt und gemäß Ziffer 4. Abs. 2 und 3 abgerechnet. 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. Abs. 1) 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 Antragstellenden bzw. Eigentümer*innen unrichtige Angaben gemacht oder Tatsachen verschwiegen haben, die für die Beurteilung der Förderungswürdigkeit des Bauvorhabens von Bedeutung sind oder die in der Förderentscheidung übernommenen Verpflichtungen nicht einhalten.

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 Verfügungsberechtigten über die Wohnungen haben sich die Eigentümer*innen als eigenes Verschulden anrechnen zu lassen.

G. Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens

Diese Programmfortschreibung tritt am Tag nach dem Beschluss durch den Rat der Landeshauptstadt Hannover in Kraft.

Anträge, die bis zum Inkrafttreten dieser Fassung bei der Stadt eingehen, werden nach den Richtlinien in der bisherigen Fassung beschieden. Bei einer Förderung von besonders benachteiligten Personengruppen oder bei besonderem Förderinteresse der Stadt können im Einzelfall die neuen Richtlinien auch auf bereits vorliegende Anträge angewandt werden.

Übersicht für das Gesamteinkommen nach § 3 Abs. 2 NWoFG) i.V.m. DVO-NWoFG)

sowie das umgerechnete mögliche Brutto-Gesamteinkommen

Haushaltsmitglieder		§ 3 Abs. 2 NWoFG	§ 3 Abs. 2 NWoFG plus 20 %	§ 3 Abs. 2 NWoFG plus 60 %
		Bruttoeinkommen von ca. Euro		
Alleinstehend	I	22.250	26.500	35.000
	II	25.285	30.142	39.857
	III	<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
	III	<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
	III	<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
	III	<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
	III	<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
	III	<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
	III	<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 = Beamt*innen u. steuerzahlende Rentner*innen

II = Angestellte/Arbeiter*innen

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

IV = Rentner*innen

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 €
GdB von wenigstens 50%	4.000 €
Alleinerziehende pro Kind unter 12 J.	1.000 €

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