



Vorbemerkungen

Die Hansestadt Lüneburg ist als Oberzentrum im Nordosten Niedersachsens eine der wenigen wachsenden Städte in Niedersachsen. Der vollzogene Wandel von einer durch die Bundeswehr geprägten Garnisonsstadt Mitte der 80er Jahre hin zu einer modernen Universitätsstadt mit einer überwiegend mittelständisch orientierten Wirtschaft macht Lüneburg und Umgebung attraktiv als Standort für Unternehmen und als Wohnort. Die Nachfrage nach Wohnraum von Menschen aus der Region und aus dem gesamten Bundesgebiet ist in den letzten Jahren, auch durch die Nähe zu Hamburg und dem Beitritt zum Hamburger Verkehrsverbund, einhergehend mit einer hohen Lebensqualität in Lüneburg, gerade für junge Familien unvermindert hoch. Der sich abzeichnende, weitere Zuzug und der anhaltende Zustrom an Asylsuchenden auf hohem Niveau erhöhen den Druck auf den Wohnungsmarkt in Lüneburg.

Um die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt zu verbessern legt die Hansestadt Lüneburg das kommunale Wohnungsbauförderprogramm Zwo21 auf.

Mit dem Wohnungsbauförderprogramm Zwo21 wird die Schaffung von Wohnungen durch Neubau von Mietwohnungen oder durch Umbau bzw. Ausbau bisher nicht wohnlich genutzter Räume zu abgeschlossenen Wohnungen im Stadtgebiet der Hansestadt Lüneburg gefördert.

Die städtische Förderung soll grundsätzlich zur Ergänzung der Landesförderung für Mietwohnungen und Ersatzbaumaßnahmen dienen.

Die Förderung erfolgt durch direkte Zuschüsse, durch die Bereitstellung von Baulandflächen zu ermäßigten Preisen oder durch die Gewährung von Erleichterungen beim Nachweis von Stellplätzen.

1. Förderzweck, Rechtsgrundlage

Die Hansestadt Lüneburg gewährt nach Maßgabe dieses Programms auf Antrag Zuwendungen für Maßnahmen der sozialen Mietwohnraumförderung auf dem Stadtgebiet.

Die Förderung erfolgt durch Zuschüsse, welche durch Bewilligungsbescheid im Einzelfall gewährt werden, durch Gewährung von ermäßigten Baulandpreisen, sofern die Hansestadt Lüneburg eigene Grundstücke veräußert oder durch Verzicht bzw. Erleichterungen beim Stellplatznachweis, sofern dies nach NBauO bzw. Satzung möglich ist.

Grundlage für das Rechte- und Pflichtenverhältnis zwischen der Hansestadt Lüneburg als Bewilligungsstelle und der Zuschussempfängerin oder dem Zuschussempfänger sind die in diesem Förderprogramm enthaltenen Bestimmungen.

Soweit in diesem Programm auf landesrechtliche Bestimmungen zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung – Niedersächsisches Wohnraumförderungsgesetz (NWoFG), Wohnraumförderbestimmungen (WFB), Durchführungsverordnung des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes (DVO-NWoFG) – Bezug genommen wird sind diese in der geltenden Fassung anzuwenden.



Die Wohnraumförderung nach diesem Programm stellt eine freiwillige Leistung der Hansestadt Lüneburg dar. Ein Rechtsanspruch auf Gewährung der Förderung besteht nicht. Die Hansestadt Lüneburg entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel. Die Hansestadt behält sich eine Änderung der Förderbeträge und Richtlinien vor, insbesondere bei Änderung des Landesprogramms.

Das Wohnungsbauförderprogramm Zwo21 zielt auf die Schaffung von zusätzlichem Mietwohnraum ab, um die Situation auf dem Wohnungsmarkt zu verbessern. Daher sind Modernisierungs- und Eigentumsmaßnahmen nicht Gegenstand des Programms.

2. Förderziel

Ziel des Wohnungsbauförderprogrammes Zwo21 der Hansestadt Lüneburg ist die Erhöhung des Anteils an bedarfsgerechtem und preisgünstigem Mietwohnraum für Haushalte, die sich auf dem Wohnungsmarkt in Lüneburg aufgrund ihrer Einkommens- und Lebenssituation sowie besonderer Anforderungen an das Wohnen nicht angemessen mit Mietwohnraum versorgen können. Mit der städtischen Förderung sollen die höchstzulässigen Eingangsmieten nach dem NWoFG bzw. der DVO-NWoFG für Berechtigte mit niedrigem Einkommen um weitere 0,50 EUR je qm Wohnfläche ermäßigt werden.

Das Programm zielt insbesondere auf die Schaffung von kleinen Wohnungen durch Neubau von Mietwohnungen oder durch Umbau bzw. Ausbau bisher nicht wohnlich genutzter Räume zu abgeschlossenen Wohnungen im Stadtgebiet ab.

3. Fördergegenstände

Gefördert werden folgende Maßnahmen:

Module I, II und III Mietwohnungsbau

- Neubau nach Nr. 2.1.1 a) WFB
- Ausbau/Umbau oder Erweiterung zur Schaffung neuen Wohnraums nach Nr. 2.1.1 b) WFB

für Haushalte, deren Gesamteinkommen die im NWoFG bzw. in der DVO-NWoFG genannten Einkommensgrenzen nicht übersteigen

Modul IV Verlängerung von Mietpreisbindung mit Belegungsrechten für Bestandswohnungen

Angemessene Wohnungsgrößen

Bevorzugt gefördert werden von der Hansestadt Lüneburg kleine Wohnungen, in Ausnahmefällen größere Wohnungen für Familien mit den entsprechenden Haushaltsgrößen oder für gemeinschaftliche Wohnformen.



Als angemessene Wohnungsgrößen im Verhältnis zur Größe eines Mieterhaushaltes sollen folgende Wohnflächen gelten

- für Alleinstehende bis zu 50 m²
- für zwei Haushaltsmitglieder bis zu 60 m²
- für Familien mit mindestens vier Personen und mehr gelten die Angaben zu den Wohnflächen in den Wohnraumförderbestimmungen (WFB).
- für gemeinschaftliche Wohnformen gelten in analoger Anwendung die Angaben für Familien bzw. Haushaltsmitglieder gemäß WFB

4. Antragsberechtigte

Anträge für Maßnahmen der sozialen Mietwohnraumförderung können vom Eigentümer oder Erbbauberechtigten eines geeigneten Grundstücks gestellt werden. Dies können natürliche und juristische Personen des öffentlichen und privaten Rechts sowie Personengesellschaften als Eigentümer, Investoren und Verfügungsberechtigte von Mietwohnraum sein.

5. Fördergrundsätze und -Fördervoraussetzungen

Das Förderprogramm der Hansestadt Lüneburg ergänzt die Landesförderung nach dem Niedersächsischen Wohnraumfördergesetz. Dementsprechend sollen Antragsberechtigte einen Antrag auf Förderung für den „Neubau von Mietwohnungen sowie bei Ersatzbaumaßnahmen in Verbindung mit Abriss oder Teilrückbau von unwirtschaftlichen Mietwohngebäuden“ bei der NBank gestellt haben. Sofern ein Antragsberechtigter keinen Antrag auf Landesförderung bei der NBank stellt, gelten die in diesem Programm genannten Rechtsgrundlagen für die Förderung von Neubaumietwohnungen des Landes und Bestimmungen für die Miet- und Belegungsbindungen entsprechend.

Förderfähig sind grundsätzlich nur Bauvorhaben bzw. Gebäude mit mehr als vier Mietwohnungen. Gefördert werden in der Regel bis zu 60% der Wohnungen einer Einzelmaßnahme. Über den prozentualen Anteil der Förderung einer Einzelmaßnahme entscheidet die Hansestadt Lüneburg unter Berücksichtigung des Bedarfes an geförderten Wohnungen in einem Baugebiet und im Stadtgebiet insgesamt. Bei Umbau- und Ausbaumaßnahmen werden bis zu vier Wohnungen gefördert.

Die Eigenleistungen sollen 25% der Gesamtkosten (z.B. Bargeld, Guthaben oder Sach- und Arbeitsleistungen) betragen, mindestens jedoch 15%. Zuwendungen aus diesem Programm oder sonstige Zuwendungen Dritter können hierauf angerechnet werden.

Die Bonität des Antragsberechtigten / Investors und die Wirtschaftlichkeit des Mietobjektes müssen gegeben sein.

Für die Verlängerung von Mietpreisbindungen und Belegungsrechten im Bestand gelten die Bestimmungen für die Mietpreis- und Belegungsbindungen analog.



Energetischer Standard

Bei der Durchführung von Wohnungsbaufördermaßnahmen sind die Anforderungen der Energieeinsparungsverordnung (EnEv) in der jeweils geltenden Fassung einzuhalten.

6. Fördermodule und Förderhöhen

Die Art der Förderung sowie die Förderhöhe variieren und richten sich nach den jeweiligen Maßnahmen und Förderanträgen. Ein Fördermodul kann gewährt werden als

- I) direkter Baukostenzuschuss,
- II) ermäßigter Baulandpreis,
- III) Verzicht auf Stellplätze,
- IV) jährlicher Zuschuss pro Wohnung bei Verlängerung der Mietpreisbindung

zu I) Als Förderung wird ein einmaliger Baukostenzuschuss (Modul I) je geförderter Wohnung gewährt:

- | | |
|--|------------|
| • für Wohnungsgrößen ab 35 qm bis zu 50 qm | 8.000 EUR |
| • für Wohnungsgrößen bis zu 60 qm | 10.000 EUR |
| • für Wohnungsgrößen ab 85 qm | 12.000 EUR |

zu II) Als Förderung wird eine einmalige Ermäßigung auf den Grundstückspreis gewährt, sofern die Hansestadt Lüneburg eigene Grundstücke für die Bebauung mit Geschosswohnungen veräußert.

Die Ermäßigung richtet sich nach den geplanten Wohneinheiten einer Baumaßnahme, für welche eine Förderung beantragt wird. Je geförderter Wohneinheit einer Baumaßnahme werden die unter Modul I genannten Förderbeträge als Ermäßigung auf den Kaufpreis (Modul II) angerechnet.

Näheres zur Berechnung der Ermäßigung wird in einer Richtlinie geregelt.

zu III) Für den Umbau bzw. Ausbau bisher nicht wohnlich genutzter Räume zu abgeschlossenen Wohnungen wird im Stadtgebiet der Hansestadt Lüneburg im Einzelfall auf den Nachweis von Stellplätzen verzichtet (Modul III), sofern im Straßenraum ausreichend Stellplätze vorhanden sind und dies im Rahmen der Niedersächsischen Bauordnung (§ 47 Abs. 2 NBauO) möglich ist. Ist dies nicht möglich ist ein Ablösebetrag für notwendige Einstellplätze baulicher Anlagen in Höhe von 1.500 Euro je abzulösenden Stellplatz zu zahlen.

zu IV) Für die Verlängerung einer bereits bestehenden Mietpreisbindung mit Belegungsrechten wird ein Betrag von 200 EUR je Wohnung und Jahr der Verlängerung gewährt (Modul IV). Die Verlängerungsfrist muss mindestens 10 Jahre betragen.

Dafür ist die Bestandsmiete als Neuvermietungsmiete zu vereinbaren. Grundsätzlich darf die Miete nur alle 4 Jahre um max. 15% erhöht werden; Obergrenze ist die ortsübliche Vergleichsmiete.

Eine Kombination von Modulen zur Förderung eines Objektes ist nicht vorgesehen. Anträge auf Förderung nach den Modulen I bis III haben Vorrang vor Anträgen nach Modul IV.



7. Auswahlverfahren

Die Anträge sind vor Baubeginn zu stellen bei der

Hansestadt Lüneburg
Bereich 515 (Wohngeld)
Am Ochsenmarkt
21335 Lüneburg.

Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn mit dem Bau des Objekts vor Bewilligung der beantragten Fördermittel begonnen wurde und keine Ausnahme zugelassen worden ist.

Im Einzelfall darf vor Bewilligung der Förderung auf eigenes Risiko der Antragstellerin / des Antragstellers begonnen werden, wenn die Hansestadt Lüneburg den Antrag auf vorzeitigen Baubeginn schriftlich genehmigt hat.

Voraussetzung für die Genehmigung des vorzeitigen Baubeginns ist, dass der Förderantrag bei der N-Bank auf Landesmittel gestellt ist. Aus der Genehmigung des vorzeitigen Baubeginns entsteht kein Rechtsanspruch auf eine Gewährung der Förderung.

Anträge auf Gewährung der Fördermodule I und III dürfen im Einzelfall auch rückwirkend gestellt werden, sofern Objekte noch nicht fertiggestellt sind und der Baubeginn nach dem 01.01.2016 datiert.

8. Miet- und Belegungsbindungen, Belegrechte

Dauer und Sicherung der Bindungen

Die Dauer der Miet- und Belegungsbindungen beim geförderten Mietwohnungsbau beträgt 20 Jahre. Die Bindungen beginnen mit dem bestimmungsgemäßen Bezug der geförderten Wohnung.

Die Sicherung der Zweckbestimmung und die Bindungen aus der Förderung sind vertraglich abzusichern.

Miete

Die Nettokaltmiete für geförderte Wohnungen darf die höchstzulässige Eingangsmiete für Berechtigte mit niedrigem Einkommen nach § 3 Abs. 2 NWoFG von

- 5,60 EUR / qm Wohnfläche je Monat abzüglich 0,50 EUR bei Inanspruchnahme einer Förderung nach diesem Programm = 5,10 EUR / qm

und nach § 5 Abs. 2 DVO-NWoFG von

- 7,00 EUR / qm Wohnfläche je Monat abzüglich 0,50 EUR bei Inanspruchnahme einer Förderung nach diesem Programm = 6,50 EUR / qm

nicht überschreiten und ist für vier Jahre festgeschrieben.



Mieterhöhungen sind nach Maßgabe der §§ 558 und 559 BGB zulässig, jedoch darf die Kaltmiete um nicht mehr als 15% innerhalb von vier Jahren erhöht werden. Gesetzesänderungen sind zu beachten. Die sich hiernach ergebende Miethöhe ist auch im Fall der Wiedervermietung einzuhalten.

Abweichende Vereinbarungen wie etwa die Vereinbarung einer Staffelmiete sowie einer Indexmiete sind unzulässig.

Mietverträge sind unbefristet abzuschließen. Es gelten zusätzlich die besonderen Mietvertragsbedingungen nach Nr. 15 WFB.

Die Förderbestimmungen zur Mietbindung sind im Mietvertrag festzuhalten.

Bei bereits durch öffentliche Mittel geförderten Mietwohnungen, deren Mietpreisbindungen mit Belegungsrechten auslaufen, sind im Falle einer Verlängerung die zuletzt im Mietvertrag (Verlängerung Mietpreisbindung) ausgewiesenen Mietpreise fortzuschreiben. Die Regelungen für die Mieterhöhungen geförderter Neubauwohnungen gelten entsprechend.

Eine vorzeitige Verlängerung der Mietpreisbindungen mit Belegungsrechten ist auf Antrag möglich. Über den Antrag entscheidet die Hansestadt Lüneburg. Ein Anspruch auf Verlängerung besteht nicht.

Belegungsbindungen

Geförderte Wohnungen dürfen nur an Haushalte vermietet werden, deren Gesamteinkommen die sich aus § 3 Abs. 2 NWoFG ergebenden Einkommensgrenzen nicht übersteigen. Die Einhaltung der Einkommensgrenze ist vor Bezug der Wohnung durch einen Wohnberechtigungsschein (WB-Schein) nach § 8 NWoFG nachzuweisen.

Belegrechte

Durch die Förderung von Wohnraum im Rahmen dieses Wohnbauförderprogramms wird ein Belegrecht im Einvernehmen wirksam. Die zuständige Stelle hat das Recht, im Einvernehmen mit der Vermieterin oder dem Vermieter Wohnungsberechtigte für eine frei werdende, geförderte Wohnung zu benennen.

Zunächst wird durch die zuständige Stelle ein Wohnungssuchender vorgeschlagen. Hat die Vermieterin oder der Vermieter begründete Einwände, kann der Wohnungssuchende abgelehnt werden. In diesem Fall schlägt die zuständige Stelle einen anderen Wohnungssuchenden vor. Die Vermieterin oder der Vermieter hat ebenfalls das Recht, einen berechtigten Bewerber vorzuschlagen. Über die Vergabe der geförderten Wohnung entscheidet die zuständige Stelle.

Kann für eine geförderte Wohnung kein/e berechnigte/r Mieter/in gefunden werden, ist eine einzelfallbezogene Abweichung hinsichtlich der Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines nach § 8 Abs. 5 NWoFG möglich.



9. Mittelbare Belegung

Mit Zustimmung der Hansestadt können die Belegungs- und Mietpreisbindungen statt an den geförderten Wohnungen auch bei anderen gleichwertigen und ungebundenen Wohnungen im Bestand der Antragstellerin/ des Antragstellers wahrgenommen werden (mittelbare Belegung; jedoch nur für vom Land geförderte Neubauwohnungen für Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG). Für die mittelbare Belegung können auch mehrere Wohnungen eines Mehrfamilienhauses herangezogen werden, jedoch maximal 1/3 an vergleichbaren Wohnungen eines Objektes.

Die Ersatzwohnungen sollen mit den geförderten Neubauwohnungen hinsichtlich Lage und Standard vergleichbar sein. Je geförderter Neubauwohnung sind 1,5 Bestandswohnungen oder eine Bestandswohnung mit einer 1,5 fach größeren Wohnfläche zur Verfügung zu stellen.

Über die Zulassung der Wohnungen als Ersatzwohnungen entscheidet die Hansestadt. Ein Anspruch auf Zulassung besteht nicht.

10. Auszahlung der Fördermittel

Die kommunalen Fördermittel werden erst ausgezahlt, wenn die Auszahlungsvoraussetzungen entsprechend der Förderentscheidung erfüllt sind.

Die Auszahlung erfolgt nach der Bestätigung, dass bis zum jeweiligen Zeitpunkt Baukosten in entsprechender Höhe entstanden sind (in Fällen der Förderung unter a) direkter Baukostenzuschuss).

Bei Neubaumaßnahmen wird der Baukostenzuschuss wie folgt ausgezahlt:

- 90% nach Fertigstellung
- 10% nach Prüfung der Ausführung und Belegung

Bei Aus-, Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen wird der Baukostenzuschuss wie folgt ausgezahlt:

- 90% nach Fertigstellung
- 10% nach Prüfung der Ausführung und Belegung

11. Abwicklung

a) Durchführung des Bauvorhabens

Mit den Bauarbeiten ist unverzüglich, spätestens jedoch sechs Monate nach Zugang der Förderentscheidung zu beginnen. Die Hansestadt Lüneburg kann in begründeten Einzelfällen eine Ausnahme zulassen sowie eine Frist zur Fertigstellung des Bauvorhabens bestimmen. Dies gilt für die nach a) bis c) geförderten Maßnahmen.



Die Zuschussempfänger/in ist verpflichtet, der Hansestadt Lüneburg den Baubeginn und die Fertigstellung der Wohnungen anzuzeigen.

Die Hansestadt Lüneburg prüft die Einhaltung der Fördervoraussetzungen anhand der vorgelegten Angaben und Unterlagen. Hierzu sind von der Zuschussempfängerin/dem Zuschussempfänger Bestätigungen vorzulegen,

- dass die Zuwendung zweckentsprechend verwendet und die geförderte Maßnahme den der Bewilligung zugrunde liegenden Unterlagen gemäß ausgeführt worden ist
- dass die technischen Anforderungen eingehalten worden sind
- wann die Wohnungen bezugsfertig waren und
- wie viele Wohnungen unmittelbar oder mittelbar zweckentsprechend genutzt werden.

Für die Baubeginn- und Fertigstellungsanzeige sind die von der Hansestadt Lüneburg bereitgestellten Vordrucke zu verwenden.

b) Auskunftspflicht und Prüfungsvorbehalt

Die Zuschussempfängerin/der Zuschussempfänger ist verpflichtet, jederzeit auf Verlangen der Hansestadt Lüneburg Auskunft über die Verwendung der bewilligten Fördermittel und die geförderte Maßnahme zu erteilen.

Die Hansestadt Lüneburg behält sich die Prüfung der Einhaltung dieses Förderprogramms, insbesondere der Fördervoraussetzungen, vor. Für die Prüfung hat die Zuschussempfängerin/der Zuschussempfänger jederzeit Auskunft zu erteilen und die geforderten Unterlagen vorzulegen.

Auf Anforderung sind der Hansestadt Lüneburg das Baubuch, die abgeschlossenen Miet-, Nutzungs- und Dauerwohnrechtsverträge in Kopie einzureichen.

c) Verkauf und Rechtsnachfolge, Umwandlung in Wohnungseigentum

Bei einer Veräußerung geförderter Wohnungen nach diesem Programm durch den Eigentümer während der Bindungszeit sind die aus der Förderung resultierenden Bindungen auf den Rechtsnachfolger zu übertragen. Dies gilt auch für Ersatzwohnungen bei mittelbarer Belegung. Die Zuschussempfängerin/dem Zuschussempfänger hat die sich aus der Inanspruchnahme der Förderungen ergebenden Verpflichtungen seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen, so dass dieser für die verbleibende Laufzeit in gleicher Weise gebunden ist.

Nach diesem Programm geförderte Wohnungen dürfen während der Bindungslaufzeit nicht in Wohnungseigentum umgewandelt werden.

d) Vorzeitige Beendigung von Bindungen

Wird der Baukostenzuschuss seitens der Zuschussempfängerin/des Zuschussempfängers freiwillig (anteilig) zurückbezahlt, auf die Auszahlung weiterer Zuschussraten verzichtet oder der aufgrund des Förderprogramms gewährte Vorteil zurückerstattet, enden die Belegungs- und Mietbindungen

- mit Ablauf des fünften Kalenderjahres nach Rückzahlung oder Verzicht,



-
- frühestens mit Ablauf des zehnten Jahres nach vollständiger Auszahlung des Baukostenzuschusses oder des gewährten Vorteils,
 - spätestens jedoch mit dem Ablauf des im Bewilligungsbescheid bestimmten Zeitraums.

Ein Anspruch auf die vorzeitige Beendigung von Bindungen besteht nicht.

e) Zweckwidrige Mittelverwendung und Auflagenverstöße

Bewilligungsbescheide, Zuschüsse und gewährte Vorteile werden widerrufen, wenn die Zuschussempfängerin/der Zuschussempfänger eine Wohnung einer nicht berechtigten Person überlässt, unrichtige und unvollständige Angaben gemacht oder die im Bewilligungsbescheid definierten Verpflichtungen und Auflagen nicht eingehalten hat.

Für den Fall der Rückforderung wegen Verstoßes gegen die Bestimmungen des Bewilligungsbescheides bleiben die Miet- und Belegungsbindungen längstens bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung bestehen.

12. Inkrafttreten

Das Wohnungsbauförderprogramm Zwo21 der Hansestadt Lüneburg tritt zum 01.02.2018 in Kraft.



Abkürzungsverzeichnis:

DVO-NWoFG	Durchführungsverordnung des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes
EnEv	Energieeinsparungsverordnung
NBauO	Niedersächsische Bauordnung
NWoFG	Niedersächsisches Wohnraumförderungsgesetz
WFB	Wohnraumförderbestimmungen