



# Wohnraumförderprogramm der Region Hannover

Richtlinienbeschluss der Regionsversammlung in der Fassung vom 12.07.2022

## Inhaltsübersicht

### ERSTER ABSCHNITT

#### **Allgemeine Förderungsgrundsätze**

1. Zuwendungszweck, Rechtsgrundlage
2. Förderziele
3. Fördergegenstände
4. Zusammenarbeit, Berücksichtigung kommunaler Belange
5. Beratungspflicht
6. Vorzeitiger Vorhabenbeginn

### ZWEITER ABSCHNITT

#### **Mietwohnungsbauförderung**

7. Fördergrundsätze
8. Bedarfsnachweis
9. Förderausschluss
10. Zuwendungsempfängerinnen und Zuwendungsempfänger
11. Zweckbindung, Nachweis der Wohnberechtigung
12. Förderfähige Kosten
13. Finanzierungsgrundsätze
14. Angemessene Wohnungsgrößen
15. Baufachliche Anforderungen
16. Gemeinschaftliche Wohnformen
17. Fördermodelle: Einzel- und Kombinationsförderung
18. Umfang und Höhe der Einzel- und Kombinationsförderung
19. Umfang und Höhe der Zusatzförderungen
20. Dauer und Sicherung der Zweckbindung
21. Belegungsbindung
22. Belegrecht im Einvernehmen
23. Mietpreisbindung
24. Antragstellung
25. Auszahlung
26. Durchführung des Bauvorhabens
27. Verwendungsnachweis
28. Auskunftspflicht und Prüfungsvorbehalt
29. Verkauf und Rechtsnachfolge
30. Vorzeitige Beendigung von Bindungen
31. Rücknahme und Widerruf der Förderzusage, Geldleistungen
32. Sonstige Verpflichtungen der Zuwendungsempfängerinnen und Zuwendungsempfänger, Umwandlungsverbot
33. Freistellung von Belegungsbindungen



### DRITTER ABSCHNITT

#### **Förderung vorbereitender planerischer Maßnahmen**

34. Gegenstand der Zuwendung
35. Förderausschluss
36. Zuwendungsvoraussetzungen
37. Antragsberechtigte
38. Finanzierungsgrundsätze
39. Zuwendungsfähige Ausgaben
40. Umfang und Höhe der Zuwendung
41. Vorbereitung und Durchführung der Maßnahme
42. Antragstellung
43. Auszahlung
44. Vorlagefrist
45. Verwendungsnachweis
46. Auskunftspflicht und Prüfungsvorbehalt
47. Widerruf der Förderzusage

### VIERTER ABSCHNITT

#### **Förderung von Maßnahmen der Nachbarschaftsentwicklung**

48. Gegenstand der Zuwendung
49. Förderausschluss
50. Zuwendungsvoraussetzungen
51. Antragsberechtigte
52. Finanzierungsgrundsätze
53. Umfang und Höhe der Zuwendung
54. Verfahrensbestimmungen
55. Auszahlung
56. Weitere Zuwendungsbestimmungen

### FÜNFTER ABSCHNITT

#### **Übergangs- und Schlussbestimmungen**

57. Inkrafttreten
58. Übergangsregelungen



## ERSTER ABSCHNITT

### Allgemeine Förderungsgrundsätze

#### 1. Zuwendungszweck, Rechtsgrundlage

- 1.1 Die Region Hannover gewährt nach Maßgabe dieser Richtlinie und der §§ 23, 44 der Landeshaushaltsordnung (LHO), der dazu erlassenen Allgemeinen Verwaltungsvorschriften – sofern auf diese verwiesen wird – sowie der dazugehörigen Allgemeinen Nebenbestimmungen (ANBest-P, ANBest-GK) in der jeweils gültigen Fassung auf Antrag Zuwendungen für Maßnahmen des Mietwohnungsbaus, vorbereitende planerische Maßnahmen und Maßnahmen der Nachbarschaftsentwicklung.
- 1.2 Wird in dieser Richtlinie auf landesrechtliche Bestimmungen über die soziale Wohnraumförderung – Niedersächsisches Wohnraum- und Wohnquartierförderungsgesetz (NWoFG), Verordnung zur Durchführung des Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierförderungsgesetz (DVO-NWoFG), Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur sozialen Wohnraumförderung (Wohnraumförderprogramm 2019) – Bezug genommen, sind diese in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden<sup>1</sup>.
- 1.3 Die Förderung erfolgt als Zuschuss in Form von Anteilfinanzierungen zur Projektförderung und wird durch Zuwendungsbescheid im Einzelfall gewährt.
- 1.4 Die Förderung nach diesem Programm stellt eine freiwillige Leistung der Region Hannover dar. Ein Rechtsanspruch auf Gewährung der Förderung besteht nicht. Die Region Hannover entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.
- 1.5 Abweichungen von dieser Richtlinie bedürfen der Zustimmung durch die Regionsversammlung.

#### 2. Förderziele

- 2.1 Das Wohnraumförderprogramm der Region Hannover orientiert sich an den Wohnungsbauzielen des Regionalen Wohnraumversorgungskonzepts vom 21.05.2019 und unterstützt die Neuschaffung von Mietwohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen und die damit verbundene Umsetzung vorbereitender und quartiersbezogener Planungsaufgaben in den regionsangehörigen Städten und Gemeinden.
- 2.2 Die Förderung orientiert sich an folgenden Leitzielen:
  - Die Mietwohnungsbauförderung leistet einen entscheidenden Beitrag zur Sicherung der sozialen Wohnraumversorgung für Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen in der Region Hannover.

---

<sup>1</sup> Niedersächsisches Wohnraum- und Wohnquartierförderungsgesetz (NWoFG) vom 29.10.2009 (Nds. GVBl. Nr. 24, S. 403), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.04.2021 (Nds. GVBl. S. 240); Verordnung zur Durchführung des Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierförderungsgesetzes (DVO-NWoFG) vom 21.01.2011 (Nds. GVBl. Nr. 2, S. 16, geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 28.04.2021 (Nds. GVBl. S. 240), Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur sozialen Wohnraumförderung (Wohnraumförderprogramm 2019) RdErl. d. MU v. 02.07.2019 (Nds.MBl. 2019, 1073), geändert durch RdErl. d. MU v. 2.11.2021 (Nds. MBl. 2021 Nr. 46, S. 1694).



Sie schafft Wohnraum in vielfältigen Qualitäten, nutzungsorientiert für unterschiedliche Zielgruppen und sozial gemischt unter Berücksichtigung der Bedarfe vor Ort, wirtschaftlich tragfähig und zu nachhaltig preiswerten und bezahlbaren Mieten.

- Ein umfassendes Zusatzförderangebot trägt den Anforderungen spezifischer Zielgruppen (kleine Haushalte, Familienhaushalte, Menschen mit Behinderung, ältere Haushalte) Rechnung, ermöglicht die Verbesserung von Versorgungs- und Wohn(umfeld)qualitäten (u.a. Barrierefreiheit, Rollstuhlgerechtigkeit, Gemeinschaftsräume, soziale Infrastrukturen, Mobilität) und spricht verschiedene Investorengruppen an.
- Die Förderung von vorbereitenden planerischen Maßnahmen unterstützt die regionsangehörigen Städte und Gemeinden in ihren integrierten und projektbezogenen Entwicklungsplanungen für die Realisierung geförderten Wohnungsbaus im Gemeindegebiet.
- Mit der Förderung von Maßnahmen der Nachbarschaftsentwicklung richtet sich der geförderte Wohnungsbau an den Zielen der integrierten Stadt- und Quartiersentwicklung aus. Ziel ist es, durch die bedarfsorientierte Qualifizierung und Errichtung öffentlicher sozialer Infrastrukturen im Zusammenhang mit größeren geförderten Wohnbauentwicklungsvorhaben die Integration in das Wohnumfeld und im Quartier/ Ortsteil zu stärken.

Durch die Einbindung der Mietwohnungsbauförderung in die vorbereitende und infrastrukturelle Entwicklungsplanung wird das Wohnraumförderprogramm gezielt als Instrument der ganzheitlichen Entwicklung von Nachbarschaften und Quartieren/ Ortsteilen genutzt. Gemeinsam mit den wohnumfeldbezogenen Zusatzförderbausteinen liegt der Fokus des geförderten Mietwohnungsbaus auf dem Erhalt und der Entwicklung sozial, demographisch, städtebaulich und nutzungsstrukturell gemischter und inklusiver Quartiere und Ortsteile.

### **3. Fördergegenstände**

#### **3.1 Gegenstände der Förderung sind**

- a) die Schaffung von miet- und belegungsgebundenem Miet- und Genossenschaftswohnraum durch Neubau, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden nach Abschnitt 2, der nachhaltig an den begünstigten Personenkreis vermietet werden kann,
- b) die Durchführung vorbereitender planerischer Maßnahmen nach Abschnitt 3,
- c) die Durchführung von Maßnahmen der Nachbarschaftsentwicklung nach Abschnitt 4.

#### **3.2 Wohnraum im Sinne von Ziffer 3.1 a) ist umbauter Raum, der tatsächlich und rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet und von der Zuwendungs-**



empfängerin oder dem Zuwendungsempfänger dazu bestimmt ist und den Bewohnerinnen und Bewohnern auf Grund eines Mietverhältnisses oder eines genossenschaftlichen oder sonstigen ähnlichen Nutzungsverhältnisses zum Gebrauch überlassen wird.

- 3.3 Als Neubau im Sinne von Ziffer 3.1 a) gelten bauliche Maßnahmen, durch die dauerhafter Mietwohnraum in einem neuen selbstständigen Gebäude geschaffen wird.
- 3.4 Änderung und Erweiterung von Gebäuden im Sinne von Ziffer 3.1 a) bezeichnet bauliche Maßnahmen, mit denen unter wesentlichem Bauaufwand, mindestens jedoch in Höhe eines Drittels vergleichbarer Neubaukosten, dauerhafter Wohnraum geschaffen wird. Dazu gehören insbesondere der Ausbau eines Dachgeschosses, das Aufstocken eines Gebäudes, der Anbau an ein Gebäude sowie die Nutzungsänderung von Räumen, die bisher nicht Wohnzwecken dienten.
- 3.5 Mietwohnraum kann auch als gemeinschaftliche Wohnform in Wohngemeinschaften oder Wohngruppen gefördert werden. Dies gilt insbesondere für Wohnraum für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung sowie für Wohngemeinschaften zur gegenseitigen Unterstützung im Alter oder bei Hilfebedürftigkeit und betreute Wohngemeinschaften.

#### **4. Zusammenarbeit, Berücksichtigung kommunaler Belange**

- 4.1 Die Bauortgemeinde und die Region Hannover wirken bei der Umsetzung der Förderbausteine nach dieser Richtlinie zusammen.
- 4.2 Die Region Hannover berücksichtigt bei der Umsetzung der Förderbausteine die wohnungswirtschaftlichen und stadtplanerischen Belange der Bauortgemeinde.

#### **5. Beratungspflicht**

Förderinteressentinnen oder Förderinteressenten sind verpflichtet, vor Antragstellung einen Beratungstermin mit der Region Hannover sowie bei Mietwohnungsbauvorhaben zunächst mit der zuständigen Bauortgemeinde zum geplanten Vorhaben wahrzunehmen.

#### **6. Vorzeitiger Vorhabenbeginn**

- 6.1 Bereits begonnene Vorhaben dürfen nicht gefördert werden. Als Vorhabenbeginn gelten bei Maßnahmen der Mietwohnungsbauförderung und Nachbarschaftsentwicklung gemäß Abschnitt 2 und 4 dieser Richtlinie der Abschluss eines der Ausführung des Vorhabens zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrages. Dies gilt nicht, wenn der Antragstellerin oder dem Antragsteller nach diesem Vertrag ein Rücktrittsrecht für den Fall zusteht, dass eine Förderzusage nicht erteilt wird. Mit der Ausführung der Verträge darf auch bei Vereinbarung eines Rücktrittsrechts nicht begonnen werden. Nicht als Vorhabenbeginn gelten



- das Einholen von Angeboten und Planungsleistungen bis einschließlich Leistungsphase 7 des § 34 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) vom 10. Juli 2013 (BGBl. I S. 2276), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 2. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2636) geändert worden ist,
  - der Erwerb des Baugrundstücks,
  - die Bestellung eines Erbbaurechts,
  - eine Baugrunduntersuchung einschließlich des Auftrags zur Planung einer solchen Untersuchung,
  - das Herrichten des Baugrundstücks.
- 6.2 Bei vorbereitenden planerischen Maßnahmen gemäß Abschnitt 3 dieser Richtlinie gilt das Datum des Abschlusses eines die Durchführung der Maßnahme betreffenden Leistungsvertrages als Vorhabenbeginn.
- 6.3 Die Region Hannover kann in begründeten Einzelfällen auf schriftlichen Antrag einem vorzeitigen Vorhabenbeginn zustimmen, wenn ein prüffähiger Förderantrag vorliegt. Die Genehmigung begründet keinen Anspruch auf Gewährung der beantragten Zuwendung. Die Antragstellerin oder der Antragsteller trägt das volle Finanzierungsrisiko.

## ZWEITER ABSCHNITT

### **Mietwohnungsbauförderung**

#### **7. Fördergrundsätze**

- 7.1 Das Fördervorhaben hat dem öffentlichen Baurecht und den städtebaulichen Zielen der Bauortgemeinde zu entsprechen.
- 7.2 Der geförderte Wohnraum soll insbesondere in den zentralen Orten entstehen, und dort vorrangig innerhalb der Einzugsbereiche der Haltepunkte des schienengebundenen Öffentlichen Personennahverkehrs (SPNV) mit vorhandener Versorgungsinfrastruktur.
- 7.3 Ferner sind bei Fördervorhaben insbesondere zu berücksichtigen
- die regionalen und örtlichen wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Verhältnisse einschließlich der demografischen Entwicklung,
  - die besonderen Anforderungen des zu versorgenden Personenkreises, insbesondere die Anforderungen des Wohnens von Familien sowie von Personen, die infolge von Alter, Behinderung oder Krankheit in ihrer Mobilität eingeschränkt sind,
  - die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerinnenstrukturen und Bewohnerstrukturen sowie ausgewogener Siedlungsstrukturen,



- der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Anforderungen kostensparenden und ressourcenschonenden Bauens,
  - Maßnahmen, die im Zusammenhang mit städtebaulichen Erneuerungs- oder Entwicklungszielen stehen,
  - der Beitrag des genossenschaftlichen Wohnens zur Erreichung der Ziele der Wohnraumförderung,
  - besondere Ansätze zur Weiterentwicklung einer nachhaltigen Wohnraumversorgung.
- 7.4 Zuwendungsempfängerinnen und Zuwendungsempfänger haben sämtliche Möglichkeiten zur Kostensenkung auszuschöpfen. Bei der Förderung sind die für das Haushaltsrecht geltenden Grundsätze von Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Notwendigkeit in besonderem Maße zu beachten.
- 7.5 Für Fördervorhaben sind die baufachlichen Anforderungen nach Ziffer 15 einzuhalten.
- 7.6 Zur Realisierung sozial gemischter und ausgewogener Mieterinnenstrukturen und Mieterstrukturen sowie Quartiersstrukturen sollen in (teil)geförderten Objekten ein Wohnungsmix für unterschiedliche Haushalts- und Wohnungsgrößen sowie Wohnungen für unterschiedliche Einkommensgruppen sowie Nutzerinnengruppen und Nutzergruppen vorgesehen werden. Eine Konzentration von Wohnungstypen und -größen in einem Objekt ist zu vermeiden, es sei denn, es handelt sich um Wohnformen für besondere Personenkreise.
- 7.7 Die nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen tatsächlich erzielbare Miete muss ausreichen, um die Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten, die durch die laufenden Aufwendungen für das geförderte Objekt ausgelöst werden, auf Dauer zu decken.
- 7.8 Die Gesamtfinanzierung des Vorhabens muss gesichert sein.
- 8. Bedarfsnachweis**
- 8.1 Zur Vermeidung von Fehlförderungen ist im Antragsverfahren eine Bestätigung der Bauortgemeinde darüber vorzulegen, dass ein nicht nur kurzfristiger Bedarf für den geplanten Mietwohnraum besteht und das Vorhaben auch nach Wohnfläche, Zimmerzahl und den berücksichtigten Personenkreisen den Zielsetzungen der örtlichen Wohnraumversorgung entspricht.
- 8.2 Grundlage für die Bedarfsbestätigung ist ein Wohnraumversorgungskonzept der Bauortgemeinde. Das Wohnraumversorgungskonzept muss mindestens eine Bestandsaufnahme und eine Bedarfsprognose für den örtlichen Wohnungsmarkt enthalten, darunter Aussagen zur Versorgung mit sozial gefördertem Wohnraum und zum Neubaubedarf sowie Zielsetzungen, Handlungsempfehlungen und Maßnahmen für die örtliche Wohnraumversorgung. Ergänzend oder alternativ zu einem kommunalen Wohnraumver-



sorgungskonzept wird das Regionale Wohnraumversorgungskonzepts der Region Hannover als Bedarfsnachweis der Bauortgemeinde anerkannt. Ebenso können Stadtteil- oder Stadtentwicklungskonzepte, Wartelisten, Bewerberinnenlisten und Bewerberlisten oder Ergebnisse der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung als Bedarfsnachweis zugelassen werden.

## **9. Förderausschluss**

Nicht gefördert wird Wohnraum,

- der außerhalb des Gebietes der Region Hannover gelegen ist oder geschaffen werden soll,
- der zur dauerhaften Vermietung ungeeignet ist,
- der in seiner Bauausführung, Ausstattung oder Größe sowie hinsichtlich der Miete nicht den allgemeinen Wohnbedürfnissen entspricht,
- der als Ferienwohnung, in Ferienhäusern und in Wochenendhäusern errichtet ist oder werden soll,
- der als Wohnheim im Sinne des § 2 Abs. 2 bis 4 und 7 NuWG errichtet ist oder werden soll,
- der als Gemeinschaftsunterkunft im Sinne des § 53 Abs. 1 Asylgesetz (AsylG) für die Unterbringung von Flüchtlingen errichtet ist oder werden soll,
- der als Unterkunft für die ordnungsrechtliche Unterbringung wohnungsloser Menschen errichtet ist oder werden soll,
- der nicht zur dauerhaften Vermietung an natürliche Personen in eigenständigen Mietverhältnissen vorgesehen ist, sofern diese Richtlinie keine Ausnahmen zulässt,
- für den bereits ein Antrag nach dem Wohnraumförderprogramm in der Neufassung vom 20.07.2021 gestellt wurde.

## **10. Zuwendungsempfängerinnen und Zuwendungsempfänger**

10.1 Zuwendungsempfängerinnen oder Zuwendungsempfänger für Maßnahmen der Mietwohnungsbauförderung können natürliche und juristische Personen des öffentlichen und privaten Rechts sowie Personengesellschaften sein. Dazu gehören auch Genossenschaften und Baugemeinschaften. Baugemeinschaften müssen die Rechtsfähigkeit besitzen.

10.2 Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger muss Eigentümerin oder Eigentümer eines für das Bauvorhaben geeigneten Baugrundstücks sein oder für einen angemessenen Zeitraum ein Erbbaurecht an einem solchen Grundstück erworben haben. Diese Bedingung gilt auch als erfüllt, wenn nachgewiesen wird, dass der Erwerb eines solchen Baugrundstücks oder eines entsprechenden Erbbaurechts gesichert ist oder durch die Gewährung der Zuwendung gesichert werden soll. Erbbaurechte müssen eine Restlaufzeit von mindestens 60 Jahren haben.



10.3 Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger kann Dritte mit der Durchführung des Antragsverfahrens und des Bauvorhabens bevollmächtigen.

## **11. Zweckbindung, Nachweis der Wohnberechtigung**

11.1 Durch die Mietwohnungsbauförderung entstehen Belegungsbindungen hinsichtlich der einzuhaltenden Einkommensgrenze und der angemessenen Wohnungsgröße. Zusätzlich können Belegungsbindungen durch Vorbehalte für bestimmte Personenkreise entstehen.

11.2 Gefördert wird Mietwohnraum für

a) Haushalte, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenzen gemäß § 3 Abs. 2 NWoFG nicht übersteigt (Berechtigte mit niedrigem Einkommen, s. Anlage 1, Spalte 3) und

b) Haushalte, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenzen gemäß § 3 Abs. 2 NWoFG um bis zu 20 % übersteigt (Berechtigte mit mittlerem Einkommen, s. Anlage 1, Spalte 4 plus 20 %).

11.3 Die für den Haushalt jeweils angemessene Wohnungsgröße bzw. Wohnfläche des Apartments oder Zimmers nach den Ziffern 14 bis 16 ist einzuhalten.

11.4 Vorbehalte für bestimmte Personenkreise, die sich aus der Zusatzförderung nach Ziffer 19 ergeben, sind in der Förderzusage festzulegen.

11.5 Ältere Menschen sind Personen, die das 60. Lebensjahr vollendet haben. Menschen mit Behinderungen sind Personen, die einen Grad der Behinderung von mindestens 50 v.H. aufweisen. Dem Personenkreis der älteren Menschen und Menschen mit Behinderung sind Personen gleichgestellt, die mindestens über Pflegegrad 2 verfügen. Rollstuhlbenutzerinnen und Rollstuhlbenutzer sind Personen, die auf die dauerhafte Nutzung eines Rollstuhls angewiesen sind.

11.6 Nachweis über die Einhaltung der Belegungsbindungen im Einzelfall (Wohnberechtigung) ist ein Wohnberechtigungsschein gemäß § 8 NWoFG.

## **12. Förderfähige Kosten**

Förderfähig sind die Gesamtkosten im Sinne der §§ 5 bis 8 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) vom 12. Oktober 1990 (BGBl I S. 2178) in der jeweils geltenden Fassung.

## **13. Finanzierungsgrundsätze**

13.1 Die Gesamtfinanzierung darf die Gesamtkosten nach Ziffer 12 nicht überschreiten. Im Falle einer Überfinanzierung wird der Baukostenzuschuss der Region Hannover verringert.

13.2 Als angemessen gilt bei der Förderung von Mietwohnungsbaumaßnahmen nach dieser Richtlinie eine Eigenleistung i.H.v. mindestens 15 % der Gesamtkosten.



- 13.3 Die Baukostenzuschüsse nach Abschnitt 2 und Tilgungsnachlässe anderer Fördermittelgeberinnen und Fördermittelgeber sind nicht als Eigenleistung anrechenbar.
- 13.4 Mindestens 10 % der Gesamtkosten sind durch Eigenleistungen in Form eigener Geldmittel oder des Wertes des nicht mit Fremdmitteln finanzierten und nachweislich grundbuchrechtlich lastenfreien Baugrundstücks (Abteilung III des Grundbuchs) zu erbringen.
- 13.5 Als Eigenleistung im Sinne von Ziffer 13.2 können ebenso der Wert von Selbsthilfeleistungen und Fremdzuschüsse als verlorene Baukostenzuschüsse berücksichtigt werden, die zur Finanzierung der Gesamtkosten dienen (Eigenleistungersatz). Durch Selbsthilfeleistungen und Fremdzuschüsse dürfen maximal Eigenleistungen in Höhe von 5 % der Gesamtkosten erbracht werden.
- 13.6 Die gleichzeitige Inanspruchnahme von öffentlichen Zuwendungsmitteln aus anderen Programmen für die nach dieser Richtlinie geförderten Mietwohnungsbaumaßnahmen ist zulässig, soweit die jeweiligen Förderbestimmungen und die Bestimmungen zur Mietwohnungsbauförderung dieser Richtlinie eingehalten werden.
- 13.7 Die Kombination der Förderung für Mietwohnungsbaumaßnahmen mit kommunaler Wohnraumförderung durch regionsangehörige Städte und Gemeinden ist unabhängig vom Fördermodell gemäß Ziffer 17 zulässig.
- 13.8 Die gleichzeitige Inanspruchnahme von Wohnraumfördermitteln des Landes Niedersachsen für die nach dieser Richtlinie geförderten Mietwohnungsbaumaßnahmen ist ausschließlich nach Maßgabe der Ziffern 17.4 und 18.2 zulässig (Kombinationsförderung). Im Fördermodell der Kombinationsförderung ist das Landesförderdarlehen vollständig auszuschöpfen. Ergibt sich gemeinsam mit der Förderung nach Ziffer 18.2 unter Einhaltung der Finanzierungsgrundsätze gemäß Ziffer 13 eine Überfinanzierung, wird die Förderung nach Ziffer 18.2 gekürzt. Ergibt sich bei ergänzender Inanspruchnahme der Zusatzförderung nach Ziffer 19 eine Überkompensation, kann das Landesdarlehen unter Einhaltung der Finanzierungsgrundsätze gemäß Ziffer 13 gekürzt werden.
- 13.9 Die Mietwohnungsbauförderung nach Abschnitt 2 wird gewährt nach dem Beschluss der Kommission vom 20.12.2011 über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse betraut sind (ABl. EU 2012 Nr. L 7 S. 3) (DAWI-Freistellungsbeschluss).

Die Mietwohnungsbauförderung nach Abschnitt 2 ist nach dem DAWI-Freistellungsbeschluss eine Ausgleichsleistung für die Erbringung einer Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse und keine staatliche Beihilfe i. S. des EU-Beihilferechts. Die soziale Wohnraumförderung gilt



grundsätzlich als mit dem Binnenmarkt vereinbar und von der Anmeldepflicht bei der EU-Kommission befreit. Dies gilt nach Artikel 5 Abs. 1 DAWI-Freistellungsbeschluss jedoch nur, wenn die Höhe der Ausgleichsleistung unter Berücksichtigung eines angemessenen Gewinns nicht über das hinausgeht, was zur Abdeckung der Nettokosten der Dienstleistung erforderlich ist. Das EU-Beihilferecht statuiert insoweit das Verbot einer Überkompensation. Durch die Förderung darf sich somit unter Berücksichtigung eines angemessenen Gewinns keine Überkompensation im Sinne einer den EU-Vorschriften widersprechenden Eigenkapitalrendite ergeben.

Voraussetzung für die Erbringung der Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse (DAWI-Freistellungsbeschluss) ist insbesondere, dass diese gemäß Artikel 4 des Beschlusses 2012/21/EU vom 20.12.2011 dem Unternehmen im Wege eines oder mehrerer Betrauungsakte übertragen wird. Die Betrauung der Zuwendungsempfängerin oder des Zuwendungsempfängers nach dieser Richtlinie erfolgt durch Zuwendungsbescheid.

#### 14. Angemessene Wohnungsgrößen

- 14.1 Für die Berechnung der Wohnfläche ist die Wohnflächenverordnung (WoFIV)<sup>2</sup> in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden.
- 14.2 Mietwohnraum ist nur förderfähig, wenn die nachfolgenden angemessenen und maximalen Wohnflächen entsprechend der Zweckbestimmung in der Förderzusage nach Fertigstellung nicht überschritten werden:

<b>Anzahl Personen pro Haushalt</b>	<b>Angemessene Wohnfläche</b>	<b>Max. Wohnfläche Rollstuhlnutzung*</b>
1 Person	bis 50 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
2 Personen	bis 60 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
3 Personen	bis 75 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>
4 Personen	bis 85 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>
5 Personen	bis 95 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>
6 Personen	bis 105 m <sup>2</sup>	115 m <sup>2</sup>
Jede weitere Person	+ bis 10 m <sup>2</sup>	+ 10 m <sup>2</sup>

\*Wenn durch die Einhaltung der als technischen Baubestimmungen eingeführten DIN 18040-2 R (Wohnung für eine barrierefreie und uneingeschränkte Rollstuhlnutzung) größere Flächen erforderlich sind.

Die Einhaltung der angemessenen Wohnungsgrößen ist bereits im Rahmen der Planungsphase vorausschauend zu berücksichtigen und sicherzustellen.

<sup>2</sup> Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).



- 14.3 Die endgültige Wohnfläche der Wohnung nach Fertigstellung darf die angemessene Wohnfläche laut Förderzusage um nicht mehr als 3 % überschreiten (Toleranzwert).
- 14.4 Bei der Belegung ergibt sich die für den wohnungssuchenden Haushalt jeweils angemessene Wohnungsgröße aus dem Wohnberechtigungsschein nach § 8 NWoFG, der nach Ziffer 21.1 vor Abschluss des Mietvertrages vorzulegen ist.

## **15. Baufachliche Anforderungen**

- 15.1 Geförderter Wohnraum ist grundsätzlich so zu planen, dass er entsprechend der Zweckbestimmung und der vorgesehenen Belegung gut nutzbar ist und eine ökonomische Wohnfläche aufweist.
- 15.2 Die Wohnfläche einer Wohnung darf 35 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. In Einzelfällen sind Ausnahmen möglich, wenn die Bauortgemeinde auf Grundlage des besonderen örtlichen Bedarfs die Zulässigkeit der Unterschreitung von 35 m<sup>2</sup> gegenüber der Region Hannover bestätigt.
- 15.3 Individualräume für eine Person (Schlafzimmer, Kinder-/ Jugendzimmer) sollen mindestens 10 m<sup>2</sup>, für zwei Personen mindestens 15 m<sup>2</sup> anrechenbare Wohnfläche aufweisen. Individualräume sollen möglichst über Flure erschlossen werden und keine Durchgangsräume sein. Kinder- und Jugendzimmer dürfen keine Durchgangsräume sein.
- 15.4 Die Flächen von Wintergärten, Balkonen, Loggien und Terrassen sollen nicht mehr als ein Zehntel der Gesamtwohnfläche betragen.
- 15.5 Wohnungen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung müssen den Anforderungen an barrierefrei nutzbare Wohnungen gemäß DIN 18040-2 entsprechen. Wenn im Gebäude kein Aufzug vorhanden ist, dürfen die Wohnungen nur im Erdgeschoss angeordnet werden und müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus stufenlos erreichbar sein. Sind Wohnungen für Benutzerinnen und Benutzer von Rollstühlen bestimmt, sind zusätzlich die mit einem „R“ kenntlich gemachten Anforderungen der DIN18040-2 einzuhalten.
- 15.6 Wohnungen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung sollen möglichst in der Nähe der erforderlichen Infrastruktureinrichtungen liegen. Hierzu gehören vor allem Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einzelhandelsgeschäfte, Arztpraxen, Apotheken, Bank- und Postfilialen. Es ist wünschenswert, dass weitere Einrichtungen wie etwa Seniorentreffs, Friseurbetriebe, Kirchengemeinden oder die Gemeindeverwaltung einfach und in kürzerer Zeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen sind.
- 15.7 Gemeinschaftsräume nach Ziffer 19.9 haben folgende Anforderungen zu erfüllen:
- Der Gemeinschaftsraum muss den Anforderungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) an Aufenthaltsräume entsprechen.



- Die Raumgröße muss mindestens 20 m<sup>2</sup> betragen.
- Im oder in direkter Nähe zum Gemeinschaftsraum sind Toiletten und eine Teeküche vorzusehen.
- Der Gemeinschaftsraum muss von den Wohnungen und dem Gebäudeeingang aus barrierefrei zugänglich sein.
- Haupt- und Nebenräume sollen barrierefrei (DIN 18040-2) vom öffentlichen Raum aus erreichbar und nutzbar sein.
- Soweit rollstuhlgerechte Wohnungen gefördert werden, sind die Vorgaben der DIN 18040-2R für die uneingeschränkte Nutzung und Erreichbarkeit des Gemeinschaftsraumes mit einem Rollstuhl einzuhalten.
- Bis zu 1/4 der Nutzfläche eines angegliederten Freisitzes, maximal jedoch 5 % der Gemeinschaftsraumfläche sind als förderfähige Fläche anrechenbar.

## **16. Gemeinschaftliche Wohnformen**

16.1 Bei gemeinschaftlichen Wohnformen soll die Größe des Wohnraums je Person 40 m<sup>2</sup> einschließlich des Anteils an der gemeinschaftlich genutzten Wohnfläche nicht überschreiten. Für Appartementwohnungen in Wohngruppen und Zimmer in Wohngemeinschaften gelten folgende Mindestwohnflächen als angemessen:

- für Ein-Personen-Appartementwohnungen mindestens 20 m<sup>2</sup>,
- für Zwei-Personen-Appartementwohnungen in Wohngruppen mindestens 35 m<sup>2</sup>
- für Zimmer einer Wohngemeinschaft (Individualnutzung) mindestens 15 m<sup>2</sup>.

Wenn rollstuhlgerechter Wohnraum für Menschen mit Behinderungen geschaffen werden soll und durch die Einhaltung der DIN 18040-2 unter Beachtung des Kennzeichens „R“ (Anforderungen an Wohnungen für eine barrierefreie und uneingeschränkte Rollstuhlbenutzung) größere Flächen erforderlich sind, kann ein angemessener Zuschlag berücksichtigt werden. Die angemessene Wohnfläche pro Person darf einschließlich anteiliger Gemeinschaftsflächen 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bei gemeinschaftlichen Wohnformen kann ein angemessen großer Gemeinschaftsraum vorgesehen werden.

16.2 In Wohngemeinschaften sollen für je drei Individualräume (Schlafräume) ein angemessenes gemeinsames Bad mit Badewanne oder Dusche sowie ein separater Toilettenraum mit Toilette zur Verfügung stehen.

16.3 Eine Wohngruppe umfasst mehrere Appartementwohnungen sowie Gemeinschaftsräume (Wohn- und Essbereiche). Jede Appartementwohnung muss eine Kochgelegenheit und einen Sanitärraum mit Badewanne oder Dusche und Toilette umfassen.



16.4 Die Zahl der Individualräume einer Wohngemeinschaft und die Zahl der Appartements in einer Wohngruppe dürfen zwölf nicht übersteigen.

### 17. Fördermodelle: Einzel- und Kombinationsförderung

17.1 Die Förderung von Mietwohnraum für Haushalte mit niedrigem Einkommen kann als Einzelförderung nach Ziffer 18.1 oder in Ergänzung zur Landeswohnraumförderung als Kombinationsförderung nach Ziffer 18.2 gewährt werden. Die Förderung von Mietwohnraum für Haushalte mit mittlerem Einkommen kann ausschließlich als Kombinationsförderung in Ergänzung zur Landeswohnraumförderung nach Ziffer 18.3 gewährt werden.

17.2 Eine Förderung nach Ziffer 18.3 zur Schaffung von Wohnraum für Haushalte mit mittlerem Einkommen ist nur in Kombination mit der Förderung nach den Ziffern 18.1 oder 18.2 zur Schaffung von Wohnraum für Haushalte mit niedrigem Einkommen möglich. Dabei muss der Anteil der nach den Ziffern 18.1 oder 18.2 geförderten Gesamtwohnfläche mindestens 50 % betragen. Der Bedarf an Wohnraum für mittlere Einkommen ist gemäß Ziffer 8.1 durch die Bauortgemeinde zu bestätigen.

17.3 In Ergänzung zur Einzel- und Kombinationsförderung der Ziffer 18 als Grundförderung können Zusatzförderungen nach Ziffer 19 gewährt werden.

17.4 Im Rahmen der Einzelförderung nach Ziffer 18.1 ist eine gleichzeitige Inanspruchnahme der Landeswohnraumförderung für nach dieser Richtlinie geförderte Mietwohnungsbaumaßnahmen ausgeschlossen.

17.5 Die Kombinationsförderung zur Schaffung von Wohnraum für Haushalte mit niedrigem Einkommen nach Ziffer 18.2 und mittlerem Einkommen nach Ziffer 18.3 wird nur gewährt, wenn die Gesamtkosten der Maßnahme die von der Bewilligungsstelle für die Wohnraumförderung des Landes (NBank) ermittelten Bemessungsgrenzen für die zugrunde zu legenden Gesamtkosten entsprechend der Mietstufen der Gemeinde nach den Bestimmungen der Anlage zu § 1 Abs. 3 Wohngeldverordnung in der jeweils geltenden Fassung übersteigen. Gegenwärtig gelten folgende Bemessungsgrenzen:

<b>Mietenstufe der Gemeinde</b>	<b>Gesamtkosten</b>
I	4.780 Euro/ m <sup>2</sup> Wohnfläche
II/ III	4.980 Euro/ m <sup>2</sup> Wohnfläche
IV bis VII	5.190 Euro/ m <sup>2</sup> Wohnfläche

Die aktuelle Zuordnung der regionsangehörigen Städte und Gemeinden zu den Mietstufen ergibt sich aus Anlage 2 dieser Richtlinie.



- 17.6 Die Region Hannover behält sich vor, die Bemessungsgrenzen für die jeweiligen Mietenstufen gemäß Ziffer 17.5 an die zum jeweiligen Zeitpunkt von der NBank für die Landeswohnraumförderung nach Ziffer 5.1.4 des Wohnraumförderprogramms 2019 des Landes Niedersachsen unter [www.nbank.de](http://www.nbank.de) bekannt gegebenen Bemessungsgrenzen anzupassen. Die Region Hannover behält sich außerdem vor, die Bemessungsgrenze für Vorhaben in besonderen Fördergebieten gemäß Ziffer 17.5 über den 31.12.2022 hinaus anzuwenden, sollte die Antragsfrist im Wohnraumförderprogramm 2019 des Landes Niedersachsen über den 31.12.2022 hinaus verlängert werden. Die veränderten und jeweils geltenden Bemessungsgrenzen werden online auf der Seite des Wohnraumförderprogramms unter [www.hannover.de/wohnraumfoerderung](http://www.hannover.de/wohnraumfoerderung) veröffentlicht und gelten ab dem ersten Tag des auf die Veröffentlichung folgenden Monats.
- 17.7 Der Zuschuss nach den Ziffern 18 und 19 wird auf Grundlage der Angaben im Förderantrag und der dazu eingereichten Unterlagen als vorläufiger Höchstbetrag bewilligt. Maßgeblich für die Bewilligung sind die am Tag der Antragstellung geltenden Bemessungsgrenzen. Eine Erhöhung des bewilligten Höchstbetrages ist ausgeschlossen. Die endgültige Höhe des Zuschusses wird nach Prüfung der tatsächlichen Bauausführung und der tatsächlichen Gesamtkosten durch den Verwendungsnachweis bzw. die Schlussabrechnung gemäß Ziffer 27 durch die Region Hannover festgelegt.
- 18. Umfang und Höhe der Einzel- und Kombinationsförderung**
- 18.1 Im Rahmen der Einzelförderung zur Schaffung von Mietwohnraum für Haushalte mit niedrigem Einkommen wird ein Zuschuss in Höhe von bis zu 23 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten gewährt, jedoch maximal 1.194,00 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Region Hannover behält sich vor, die maximalen Förderbeträge auf der Grundlage der jeweils geltenden Bemessungsgrenzen gemäß Ziffer 17.5 anzupassen.
- 18.2 Liegen die Gesamtkosten der Maßnahme über den für die entsprechenden Mietenstufen als Bemessungsgrenze gemäß Ziffer 17.5 festgesetzten zuwendungsfähigen Gesamtkosten pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, kann im Rahmen der Kombinationsförderung zur Schaffung von Mietwohnraum für Haushalte mit niedrigem Einkommen zusätzlich zum Darlehen der Landeswohnraumförderung ein Zuschuss in Höhe von bis zu 75 % der die jeweilige Bemessungs-



grenze übersteigenden Gesamtkosten gewährt werden, jedoch maximal 690 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche.

- 18.3 Liegen die Gesamtkosten der Maßnahme über den für die entsprechenden Mietstufen als Bemessungsgrenze gemäß Ziffer 17.5 festgesetzten zuwendungsfähigen Gesamtkosten pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, kann im Rahmen der Kombinationsförderung zur Schaffung von Mietwohnraum für Haushalte mit mittlerem Einkommen zusätzlich zum Darlehen der Landeswohnraumförderung ein Zuschuss in Höhe von bis zu 75 % der die jeweilige Bemessungsgrenze übersteigenden Gesamtkosten gewährt werden, jedoch maximal 600 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche.

## 19. Umfang und Höhe der Zusatzförderungen

Für die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen können ergänzend zur Förderung nach Ziffer 18 weitere einmalige Zuschüsse gewährt werden.

- 19.1 **Wohnungen und Appartementwohnungen in Wohngruppen** bis zu einer Größe von 45 m<sup>2</sup> können mit 5.000 Euro je Wohnung gefördert werden.
- 19.2 **Familienwohnungen** mit einer Wohnfläche über 85 m<sup>2</sup> und zweiter Toilette für fünf oder mehr Personen können mit 8.000 Euro je Wohnung gefördert werden.
- 19.3 **Mieteinfamilienhäuser** mit dazugehörigem Grünflächenanteil oder Garten können mit 5.000 Euro je Haus gefördert werden. Mieteinfamilienhäuser werden ausschließlich als Reihen- und Kettenhäuser gefördert. Mieteinfamilienhäuser als freistehende Mietein- und Zweifamilienhäuser sind nicht förderfähig.
- 19.4 **Kleinere Wohnbauvorhaben** mit insgesamt drei bis sechs Wohnungen je Gebäude können zusätzlich zur Grundförderung gemäß Ziffer 18 mit 100 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche gefördert werden. Für die Zusatzförderung wird ausschließlich die Wohnfläche der nach dieser Richtlinie geförderten Wohnungen anerkannt. Die maximale Wohnfläche ergibt sich aus Ziffer 14.2.
- 19.5 Werden **Balkone, Loggien** oder **Terrassen** errichtet, erhöht sich die Grundförderung gemäß Ziffer 18 um 50 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Als Wohnfläche ist ausschließlich die Wohnfläche der nach dieser Richtlinie geförderten Wohnungen anrechenbar. Die maximale Wohnfläche ergibt sich aus Ziffer 14.2.
- 19.6 **Barrierefreier Wohnraum** nach DIN 18040-2 kann mit 5.000 Euro je Wohnung gefördert werden, wenn die barrierefreie Erschließung, Zugänglichkeit und Nutzbarkeit des gesamten Gebäudes gesichert ist.
- 19.7 **Rollstuhlgerechter Wohnraum** nach DIN 18040-2R, der über die bauordnungsrechtlichen Anforderungen des § 49 NBauO hinausgeht, kann mit 15.000 Euro je Wohnung gefördert werden. Voraussetzung für die Förderung ist, dass die Bauortgemeinde hinsichtlich Standort und Wohnungsgröße zustimmt und die Wohnung Haushalten vorbehalten wird, in denen mindestens eine Person dauerhaft auf einen Rollstuhl angewiesen ist.



- 19.8 **Aufzugsanlagen** können für die ersten drei Stationen mit je 15.000 Euro gefördert werden, jede weitere Station mit 5.000 Euro. Das Erdgeschoss gilt als Station. Liegen die Eingangsebene und das erste Geschoss nicht auf gleicher Höhe, werden für die Bemessung des Zuschusses zwei Haltepunkte anerkannt. Aufzugsanlagen werden nur gefördert, wenn mindestens 1/3 der förderfähigen Wohnfläche im Gebäude nach dieser Richtlinie gefördert werden.
- 19.9 Wenn mindestens 1/3 der förderfähigen Wohnfläche im Gebäude nach dieser Richtlinie gefördert wird und die barrierefreie Erschließung, Zugänglichkeit und Nutzbarkeit des gesamten Gebäudes gesichert ist, können **Gemeinschaftsräume** in Höhe von bis zu 23 % der förderfähigen Kosten gefördert werden. In Abhängigkeit des Fördermodells nach Ziffer 17 entspricht die maximale Förderhöhe je m<sup>2</sup> förderfähige Fläche den jeweiligen Höchstbeträgen gemäß Ziffer 18. Als förderfähige Fläche werden bis zu 3 m<sup>2</sup> je Wohnung im Gebäude anerkannt, jedoch insgesamt mindestens 20 m<sup>2</sup>.
- Anteilige Verbrauchs- und Verwaltungskosten können gegenüber den Mieterinnen und Mietern geltend gemacht werden. Die Erhebung einer Nutzungspauschale für Mieterinnen und Mieter ist unzulässig. Eine gewerbliche Vermietung von Gemeinschaftsräumen ist ausgeschlossen.
- 19.10 Wird in der Wirtschaftseinheit mindestens 1/3 der förderfähigen Wohnfläche nach dieser Richtlinie gefördert, können bei Vorlage eines Nutzungskonzeptes **Räume zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur** in Höhe von bis zu 23 % der förderfähigen Kosten pro m<sup>2</sup> Fläche gefördert werden, wenn diese zur Nutzung durch die Zuwendungsempfängerin oder den Zuwendungsempfänger, die Quartiers-/ Ortsteilbewohnerinnen und Quartiers-/ Ortsteilbewohner, einer gemeinnützigen Organisation (Verein, Gesellschaft) oder einer kommunalen Einrichtung bestimmt sind. Voraussetzung ist, dass sich das Angebot nicht ausschließlich an die Bewohnerinnen und Bewohner der Wirtschaftseinheit richtet.
- Das Nutzungskonzept ist mit der Bauortgemeinde und der Region Hannover abzustimmen und wird Bestandteil der Förderzusage. In Abhängigkeit des Fördermodells nach Ziffer 17 entspricht die maximale Förderhöhe je m<sup>2</sup> förderfähige Fläche den jeweiligen Höchstbeträgen gemäß Ziffer 18.
- Räume zur Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur müssen sich auf dem Baugrundstück befinden und sollten möglichst über einen Zugang zur Freifläche verfügen.
- 19.11 Werden im Rahmen größerer Wohnbauprojekte in den Stadt- bzw. Ortsteilen der Bauortgemeinde, welche im Regionalen Raumordnungsprogramm Region Hannover als zentrale Siedlungsgebiete der Zentralen Orte festgelegt sind, mindestens 30 Wohnungen im Rahmen von Neubau-, Änderungs-, Erweiterungs- oder Modernisierungsmaßnahmen gefördert, mindestens 15 Wohnungen davon nach dieser Richtlinie, können **Maßnahmen zur Schaffung besonderer Wohnumfeldqualitäten** auf dem Baugrundstück über



die bauordnungsrechtlichen Anforderungen hinaus in Höhe von bis zu 23 % der Herstellungskosten gefördert werden, je Maßnahme jedoch maximal 250 Euro je m<sup>2</sup> gestalteter Fläche. Wird das Wohnbauprojekt außerhalb der zentralen Siedlungsgebiete der Zentralen Orte in der Bauortgemeinde umgesetzt, müssen mindestens 15 Wohnungen im Rahmen von Neubau-, Änderungs-, Erweiterungs- und Modernisierungsmaßnahmen gefördert werden, mindestens sieben Wohnungen davon nach dieser Richtlinie.

Gefördert werden können Maßnahmen, die

- der Verbesserung oder Neugestaltung des Wohnumfeldes dienen (z.B. Sitzgelegenheiten, Sportgeräte, Bewegungsfelder, Spielplatz, Quartiersplatz, Park-/ Gartenanlage),
- sich an speziellen Bedürfnissen von Bewohnerinnen und Bewohnern orientieren (z.B. Sinnesgarten, taktile Leitsysteme),
- alternative, barrierefrei erreichbare Nahmobilitätsangebote bereitstellen (z.B. Fahrradabstellanlagen, Shared Mobility-Infrastruktur).

Zu den förderfähigen Maßnahmen zählen ebenfalls Maßnahmen zur Stärkung einer barrierefreien Fußverkehrsinfrastruktur, durch die den Bewohnerinnen und Bewohnern Zugang zum und Teilhabe am öffentlichen Raum ermöglicht wird.

Voraussetzung für die Förderung ist die Befürwortung der Maßnahme(n) durch die Bauortgemeinde im Kontext kommunaler stadtentwicklungspolitischer Ziele.

19.12 **Wohnraum für Menschen mit Behinderung** kann mit 5.000 Euro je Wohnung gefördert werden. Voraussetzung für die Förderung ist, dass der Bedarf an diesem Wohnraum durch die Bauortgemeinde auf der Grundlage eines durch die Antragstellerin oder den Antragsteller vorgelegten Konzepts zum inklusiven Wohnen und Betreuen bestätigt wird und eine besondere Belegungsbindung für die Personengruppe für diesen Wohnraum eingeräumt wird.

19.13 Werden Vorhaben durch **kleine Genossenschaften, Stiftungen, gemeinnützig ausgerichtete Unternehmen** oder **100 %-ige kommunale Eigengesellschaften** oder **Anstalten des öffentlichen Rechts** mit besonderem Bezug zur Zielgruppe oder zur regionsangehörigen Stadt oder Gemeinde mit Beständen unter 500 Wohnungen durchgeführt, erhöht sich die Grundförderung je m<sup>2</sup> Wohnfläche nach Ziffer 18 um 10 %.

## 20. Dauer und Sicherung der Zweckbindung

20.1 Die Dauer der Zweckbindungen (Miet- und Belegungsbindungen) beträgt bei Förderung von Mietwohnraum für Haushalte

- a) mit niedrigem Einkommen 35 Jahre und
- b) mit mittlerem Einkommen 30 Jahre.



Die Bindungen beginnen mit Bezugsfertigkeit aller geförderten Wohnungen der Wirtschaftseinheit. Voraussetzung für den Bindungsbeginn ist das Vorliegen eines Nachweises der bestimmungsgemäßen Nutzung aller geförderten Wohnungen.

- 20.2 Zur Sicherung der Zweckbestimmung der geförderten Wohnungen ist im Grundbuch an absolut rangerster Stelle eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit vor den anderen Rechten in Abteilung II und III einzutragen. Bei einer Mitförderung durch die Bauortgemeinde kann die Eintragung der Dienstbarkeit gleichrangig mit der der Bauortgemeinde erfolgen.
- 20.3 In Höhe des bewilligten Zuschusses ist eine (brieflose) Grundschuld für die Region Hannover als dingliche Sicherheit für die Ansprüche aus dem Zuwendungsverhältnis zu bestellen. Der Grundschuld dürfen nur die zur Finanzierung der Gesamtkosten des Vorhabens aufgenommenen Kapitalmarktdarlehen und die Förderdarlehen des Landes im Rang vorgehen. Die Höhe der vorrangigen Grundschulden ist als Auflage in die Förderzusage aufzunehmen. Sofern es sich bei den im Rang vorgehenden oder gleichstehenden Grundpfandrechten um Grundschulden handelt, muss sichergestellt werden, dass ein Aufrücken des Grundpfandrechts für den bewilligten Zuschuss entsprechend der Tilgung der im Rang vorgehenden oder gleichstehenden Darlehen erfolgt.
- 20.4 Die Rangstelle der einzutragenden Sicherheiten ergibt sich im Einzelfall aus der Förderzusage. Für die Bestellung der Sicherheiten sind die von der Region Hannover vorgegebenen Vordrucke zu verwenden. Nach Ende der Zweckbestimmung wird die Löschungsbewilligung auf Anforderung erteilt.
- 20.5 Nach Abschluss eines Mietvertrages ist die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger verpflichtet, der Region Hannover oder der von ihr beauftragten Stelle unverzüglich den übergebenen Wohnberechtigungsschein gemäß § 8 NWoFG ausgefüllt unter Angabe des Beginns des Mietverhältnisses, der Namen des Mieters oder der Mieterin und der Haushaltsangehörigen und der vereinbarten Miete und Nebenkosten als Nachweis der zweckbestimmten Nutzung vorzulegen.
- 20.6 Der geförderte Wohnraum darf nicht zu anderen Zwecken als zur Vermietung als Wohnraum an wohnberechtigte Haushalte gemäß Ziffer 11 genutzt werden und nicht länger als drei Monate leer stehen. Die Genehmigung zur Zweckentfremdung oder zum Leerstand von mehr als drei Monaten ist durch die Zuwendungsempfängerin oder den Zuwendungsempfänger bei der Region Hannover zu beantragen. Die Region Hannover kann dem Antrag unter der Bedingung zustimmen, dass ein angemessener Ausgleich für die Dauer der nicht zweckentsprechenden Nutzung geleistet wird. Als angemessen gilt ein Geldausgleich gemäß Ziffer 33.4.
- 20.7 Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger und die Parteien des Mietvertrages sind verpflichtet, der Region Hannover oder der von ihr beauftragten Stelle auf Verlangen die erforderlichen Auskünfte zu



erteilen, Einsicht in Unterlagen zu gewähren und die Besichtigung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnraum zu gestatten, soweit es zur Sicherung der Zweckbestimmung und zur Einhaltung der übernommenen Verpflichtungen im Zuwendungsverhältnis erforderlich ist.

- 20.8 Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger ist verpflichtet, der Region Hannover oder der von ihr beauftragten Stelle zur Überwachung der Einhaltung der Miet- und Belegungsbindungen Kopien der Mietverträge vorzulegen.

## **21. Belegungsbindung**

- 21.1 Geförderte Wohnungen, Zimmer in Wohngemeinschaften und Appartements in Wohngruppen dürfen für die Dauer der Zweckbindung nach Ziffer 20.1 nur an Haushalte vermietet werden, die vor Abschluss des Mietvertrages durch Vorlage eines gültigen Wohnberechtigungsscheins nach § 8 NWoFG nachweisen, dass
- die maßgebliche Einkommensgrenze nach § 3 Abs. 2 NWoFG bei Zweckbindung nach Ziffer 11.2 a) für untere Einkommen eingehalten wird (Berechtigte mit niedrigem Einkommen, s. Anlage 1, Spalte 3) oder bei Zweckbindung für mittlere Einkommen nach Ziffer 11.2 b) um nicht mehr als 20 % (Berechtigte mit mittlerem Einkommen, s. Anlage 1, Spalte 4) überschritten wird,
  - die Wohnungsgröße bzw. die Größe des Wohnraums oder Appartements für den Haushalt angemessen ist und
  - Personenvorbehalte laut Förderzusage im Einzelfall eingehalten werden. Der Personenvorbehalt für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung im Sinne dieser Richtlinie kann auch durch den Nachweis über das Vorliegen von mindestens Pflegegrad 2 erbracht werden.
- 21.2 Ist geförderter Wohnraum durch seine rollstuhlgerechte Ausstattung dem Personenkreis der Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer vorbehalten, muss mindestens ein Haushaltsmitglied die Mobilitätseinschränkung dauerhaft aufweisen.
- 21.3 Freistellungen von den Belegungsbindungen richten sich nach Ziffer 33.

## **22. Belegrecht im Einvernehmen**

- 22.1 An den geförderten Wohnungen, Zimmern in Wohngemeinschaften und Appartements in Wohngruppen wird ein Belegrecht im Einvernehmen begründet.
- 22.2 Für die Dauer der Zweckbindung nach Ziffer 20.1 hat die Region Hannover das Recht, im Einvernehmen mit der Zuwendungsempfängerin oder dem Zuwendungsempfänger nach Ziffer 21 wohnberechtigte Wohnungssuchende zu benennen, an die oder den die geförderten Wohnungen oder Zimmer in Wohngemeinschaften und Appartements in Wohngruppen bei



gemeinschaftlichen Wohnformen vermietet werden (Belegrecht im Einvernehmen).

- 22.3 Die Region Hannover kann die Bauortgemeinde durch Zweckvereinbarung mit der Ausübung ihres Belegrechts im Einvernehmen beauftragen.
- 22.4 Sobald absehbar ist, dass eine geförderte Wohnung bezugsfertig oder frei wird, ist die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger verpflichtet, die Wohnung unter Angabe der Nettokaltmiete, der Abschläge für kalte und warme Betriebskosten und des frühesten Vermietungstermins bei der Region Hannover oder der von ihr beauftragten Stelle unverzüglich frei zu melden.
- 22.5 Wird eine Wohnung durch die Zuwendungsempfängerin oder den Zuwendungsempfänger frei gemeldet, schlägt die Region Hannover oder die von ihr beauftragte Stelle innerhalb eines Zeitraums von drei Monaten ab Eingang der Freimeldung wohnberechtigte Wohnungssuchende vor, an die die Wohnung vermietet werden soll. Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger kann den Vorschlag ablehnen, wenn er oder sie die Ablehnung nachvollziehbar begründet. Eine negative Schufa-Auskunft allein ist kein nachvollziehbarer Ablehnungsgrund. Im Fall der nachvollziehbaren Ablehnung schlägt die Region Hannover oder die von ihr beauftragte Stelle eine andere wohnberechtigte Wohnungssuchende oder einen anderen wohnberechtigten Wohnungssuchenden vor.
- 22.6 Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger hat ebenfalls das Recht, wohnberechtigte Bewerberinnen und Bewerber mit passendem Wohnberechtigungsschein vorzuschlagen. Die Rangfolge unter den vorgeschlagenen Bewerberinnen und Bewerbern bestimmt die Region Hannover oder die von ihr beauftragte Stelle unter Berücksichtigung der Dringlichkeitskriterien für eine Wohnungsvermittlung im Einzelfall.
- 22.7 Vor einer Gebrauchsüberlassung, somit vor dem Abschluss eines Mietvertrages, an eine oder einen von der Zuwendungsempfängerin oder dem Zuwendungsempfänger vorgeschlagene Bewerberin oder Bewerber ist das schriftliche Einverständnis der Region Hannover oder der von ihr beauftragten Stelle erforderlich.

### **23. Mietpreisbindung**

- 23.1 Für die Dauer der Zweckbindung nach Ziffer 20.1 bestehen Mietbindungen. Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger ist verpflichtet, die Mietbindungen als Bestandteil des Vertrages in den Mietvertrag aufzunehmen. Mieterinnen und Mieter haben einen Anspruch auf Einhaltung der Mietbindungen gegenüber der Zuwendungsempfängerin oder dem Zuwendungsempfänger.
- 23.2 Während der Dauer von drei Jahren ab Bezugsfertigkeit darf die Nettokaltmiete des geförderten Wohnraums für Berechtigte



- a) mit niedrigem Einkommen nach § 3 Abs. 2 NWoFG 5,60 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat und
- b) mit mittlerem Einkommen nach § 3 Abs. 2 NWoFG plus bis zu 20 % 6,50 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat

nicht überschreiten. Zusätzlich darf eine Vorauszahlung von Betriebskosten nach den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften verlangt werden. Die Erhebung von Pauschalen für Betriebskosten ist nicht zulässig. Im Einzelfall, insbesondere bei gemeinschaftlichen Wohnformen, kann mit Zustimmung der Region Hannover die Erhebung von Betriebskosten in Form von Pauschalen nach den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften zugelassen werden.

- 23.3 Bei gemeinschaftlichen Wohnformen berechnet sich die vermietete Wohnfläche je Mietpartei nach der Wohnfläche des jeweiligen Apartments/ Zimmers zuzüglich der anteiligen Fläche für gemeinschaftlich genutzte Räume und Flure. Ebenso bestimmt sich die Vorauszahlung des Betriebskostenanteils für jede Mietpartei. Die anteilig hinzurechenbare Fläche für gemeinschaftlich genutzten Räume und Flure ist zu gleichen Teilen auf jede Mietpartei anzurechnen.
- 23.4 Die anfänglich höchstzulässige Nettokaltmiete nach Ziffer 23.2 kann ab dem vierten Jahr ab Bezugsfertigkeit bis zum Ablauf der Zweckbindung durch Mieterhöhungsverlangen gemäß § 558 Abs. 1 BGB um maximal 6,15 v.H. erhöht werden. Die prozentuale Kappungsgrenze des § 558 Abs. 3 BGB ist insoweit eingeschränkt. Die Kappungsgrenze der ortsüblichen Vergleichsmiete ist bei den Mieterhöhungsverlangen nach § 558 Abs. 1 BGB einzuhalten. Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger ist verpflichtet, der Region Hannover oder der von ihr beauftragten Stelle nach Wirksamwerden der Mieterhöhung nach den Regelungen der §§ 558 ff BGB zeitnah eine Durchschrift der Mieterhöhungsverlangen zu übersenden.
- 23.5 Im Fall der Wiedervermietung ist eine Erhöhung der Nettokaltmiete, abgesehen von zulässigen Mieterhöhungen bei Modernisierung nach Ziffer 23.7, nicht zulässig. Im Vormietverhältnis nicht wahrgenommene Mieterhöhungen dürfen bei Wiedervermietung nicht nachgeholt werden. Abweichend davon ist eine Erhöhung der Nettokaltmiete innerhalb der Grenzen nach Ziffer 23.2 und 23.4 im Einzelfall zur Vermeidung einer besonderen Härte für die Zuwendungsempfängerin oder den Zuwendungsempfänger zulässig, wenn eine wirksame Mieterhöhung nach § 558 BGB wegen der Dauer des Vormietverhältnisses von weniger als 15 Monaten rechtlich nicht möglich war und die zuletzt wirksam erhobene Nettokaltmiete seit drei Jahren, bezogen auf das Datum des Freiwerdens der frei gemeldeten Wohnung, nachweislich unverändert ist.
- 23.6 Mieterhöhungen nach § 560 BGB (Veränderungen von Betriebskosten) sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen des BGB zulässig.
- 23.7 Mieterhöhungen gemäß §§ 559 bis 559b BGB aufgrund von Modernisierungen sind während der Dauer der Zweckbindung nur zulässig, wenn die Region



Hannover der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen und der daraus resultierenden Erhöhung der Nettokaltmiete vorher zugestimmt hat. Das Zustimmungserfordernis gilt nicht bei Modernisierungsmaßnahmen, zu deren Durchführung die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger aufgrund gesetzlicher Bestimmungen zwingend verpflichtet ist. Die Erhöhung der jährlichen Miete darf entgegen § 559 Abs. 1 BGB nur in sozialverträglichen Schritten von maximal 5 v.H. der aufgewendeten Kosten erfolgen.

- 23.8 Nicht zulässig sind Vereinbarungen nach § 557 Abs. 1 BGB oder die Vereinbarung einer Staffelmiete (§ 557a BGB) oder einer Indexmiete (§ 557b BGB).
- 23.9 Mietverträge sind unbefristet und mit den im Wohnberechtigungsschein aufgeführten natürlichen Personen abzuschließen. In Wohngruppen und Wohngemeinschaften gilt dies für jede Bewohnerin und jeden Bewohner. Ausnahmen richten sich nach Ziffer 23.14.
- 23.10 Die Wohnung ist der Mieterin oder dem Mieter in bezugsfertigem Zustand zu übergeben. Regelungen, nach denen Aufwendungen für die bezugsfertige Herstellung der Wohnung und Kosten für die laufende Instandhaltung von der Mieterin oder dem Mieter zu tragen sind, sind unzulässig.
- 23.11 Die Erhebung von Zuschlägen für die Mitvermietung von Einrichtungs- oder Ausstattungsgegenständen sowie von Keller- und Zuhörräumen ist unzulässig.
- 23.12 Die Vermietung einer geförderten Wohnung darf nicht an die Anmietung einer Garage, eines Stellplatzes oder eines Carports oder die Inanspruchnahme von Dienstleistungen (z.B. ambulante Dienste) geknüpft werden. Das Erheben von Entgelten für die Erbringung zwingender zusätzlicher Pflege- und Betreuungsleistungen ist nur mit Zustimmung der Region Hannover zulässig.
- 23.13 Entgelte für Maklercourtage, eventuelle Ausgleichszahlungen oder sonstige Kosten im Zusammenhang mit der Vermietung einer geförderten Wohnung dürfen gegenüber den Mieterinnen und Mietern nicht erhoben werden.
- 23.14 Abweichend zur Regelung in Ziffer 23.09 kann eine befristete Vermietung des geförderten Wohnraums mit Zustimmung der Region Hannover an eine anerkannte private Trägerin oder einen anerkannten privaten Träger der Wohlfahrtspflege als Hauptmieterin oder Hauptmieter zum Zwecke der Weitervermietung an den berechtigten Personenkreis gemäß der Ziffern 11 und 21 erfolgen, wenn mit dem Fördervorhaben Haushalte mit besonderen Zugangsschwierigkeiten versorgt werden und die Betreuung der zu versorgenden Haushalte durch die Hauptmieterin oder den Hauptmieter gesichert ist. Die Notwendigkeit ist mit der Vorlage eines Projektkonzepts zu begründen.

Die Genehmigung der Region Hannover kann im Einzelfall und unter der Bedingung erteilt werden, dass sich die anerkannte private Trägerin oder der anerkannte Träger der Wohlfahrtspflege in einer Vereinbarung mit der Region Hannover dazu verpflichtet, die sich aus der Förderzusage ergebenden Miet-



und Belegungsbindungen sowie das Belegrecht im Einvernehmen einzuhalten. Abweichungen vom Belegungsverfahren zum Belegrecht im Einvernehmen nach Ziffer 22 sind nur mit Zustimmung der Region Hannover im Einzelfall zulässig. In diesem Falle informiert die Region Hannover die Bauortgemeinde über die genehmigte Abweichung vom Belegungsverfahren.

Untermietverträge zwischen der anerkannten privaten Trägerin oder des anerkannten Trägers der Wohlfahrtspflege und der Endmieterin oder des Endmieters sind grundsätzlich unbefristet abzuschließen, es sei denn, eine Befristung gehört zu dem von der Region genehmigten Konzept der Trägerin oder des Trägers.

## **24. Antragstellung**

24.1 Vor Antragstellung ist die Inanspruchnahme einer Beratung zum geplanten Fördervorhaben bei der Region Hannover verpflichtend.

24.2 Förderanträge sind vor Vorhabenbeginn bei der Region Hannover zu stellen:

Region Hannover  
Fachbereich Soziales (50)  
Team Wohnen (50.16)  
Hildesheimer Straße 20  
30169 Hannover

24.3 Anträge auf Förderung können laufend gestellt werden.

24.4 Für die Antragstellung ist der von der Region Hannover zur Verfügung gestellte Vordruck zu verwenden. Die darin aufgeführten Antragsunterlagen sind beizufügen.

24.5 Über Förderanträge wird in der Reihenfolge der vollständig eingereichten und prüffähigen Anträge auf der Grundlage der Fördervoraussetzungen dieser Richtlinie im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel entschieden.

24.6 Zur Prüfung der Fördervoraussetzungen ist die Region Hannover verpflichtet, die Bonität der Antragstellerin oder des Antragstellers zu prüfen. Zu diesem Zweck können auch Auskünfte bei Handels- und Wirtschaftsauskunfteien eingeholt werden.

24.7 Sollen zusätzlich zu Mitteln der Region Hannover kommunale Wohnraumfördermittel regionsangehöriger Städte und Gemeinden in Anspruch genommen werden, ist der Förderantrag zeitgleich bei der regionsangehörigen Stadt oder Gemeinde und der Region Hannover einzureichen.

24.8 Eine Förderzusage der Region Hannover wird in der Regel erst erteilt, sobald Förderzusagen der weiteren Fördermittelgeberinnen und Fördermittelgeber vorgelegt wurden.

24.9 Die Bauortgemeinde erhält eine Durchschrift der Förderzusage der Region Hannover.



## **25. Auszahlung**

- 25.1 Fördermittel dürfen erst dann ausgezahlt werden, wenn die Förderzusage bestandskräftig geworden ist bzw. die Adressatin oder der Adressat in Eilfällen auf die Einlegung eines Rechtsbehelfs schriftlich verzichtet hat und die Auszahlungsvoraussetzungen entsprechend der Förderzusage erfüllt sind.
- 25.2 Für die Auszahlung der Raten nach Baufortschritt ist bei Neubau-, Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen eine Bestätigung der Zuwendungsempfängerin oder des Zuwendungsempfängers, der bauleitenden Architektin oder des bauleitenden Architekten oder einer oder eines Beauftragten darüber einzureichen, dass Kosten in entsprechender Höhe entstanden sind.
- 25.3 Bei Neubaumaßnahmen erfolgt die Auszahlung des bewilligten Baukostenzuschusses auf Anforderung der Zuwendungsempfängerin oder des Zuwendungsempfängers in folgenden vier Raten:
- bis zu 20 % des Förderhöchstbetrags nach Beginn der Baumaßnahme und Nachweis der rangrichtigen Eintragung der Sicherheiten im Grundbuch gemäß den Vorgaben in der Förderzusage. Der Nachweis kann auch durch Notarbestätigung erbracht werden,
  - bis zu 30 % des Förderhöchstbetrags nach Fertigstellung des Rohbaus einschließlich der Dacheindeckung,
  - bis zu 30 % des Förderhöchstbetrags nach Fertigstellung der sanitären Installationen und des Innenputzes,
  - der Restbetrag nach restloser Fertigstellung, Vorliegen der Schlussbescheinigung sowie des Nachweises über die bestimmungsgemäße Belegung aller geförderten Wohnungen bzw. Appartements/ Zimmer bei gemeinschaftlichen Wohnformen.
- 25.4 Bei Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen erfolgt die Auszahlung des bewilligten Baukostenzuschusses auf Anforderung der Zuwendungsempfängerin oder des Zuwendungsempfängers in folgenden drei Raten:
- bis zu 30 % des Förderhöchstbetrags nach Beginn der Baumaßnahme und Nachweis der rangrichtigen Eintragung der Sicherheiten im Grundbuch gemäß den Vorgaben in der Förderzusage. Der Nachweis kann auch durch Notarbestätigung erbracht werden,
  - bis zu weiteren 50 % des Förderhöchstbetrags, wenn Kosten in entsprechender Höhe nachgewiesen sind,
  - der Restbetrag nach Abschluss der Baumaßnahme, Vorliegen der Schlussbescheinigung sowie des Nachweises über die bestimmungsgemäße Belegung aller geförderten Wohnungen bzw. Appartements/ Wohnräume bei gemeinschaftlichen Wohnformen.
- 25.5 Die Auszahlung der Raten kann von der Vorlage weiterer Nachweise und Erfüllung weiterer Auflagen abhängig gemacht werden.



## **26. Durchführung des Bauvorhabens**

- 26.1 In Abweichung zu den Ziffern 3.1 und 3.2 ANBest-P haben Zuwendungsempfängerinnen und Zuwendungsempfänger bei einer bewilligten Zuwendung von mehr als 100.000 Euro für jeden Auftrag ab einem geschätzten Auftragswert in Höhe von 15.000 Euro (netto) grundsätzlich mindestens drei fachkundige, leistungsfähige Unternehmen zur Angebotsabgabe aufzufordern. Der Auftrag ist an die Bieterin oder den Bieter mit dem wirtschaftlichsten Angebot zu erteilen. Die Begründung der einzelnen Entscheidungen ist nachvollziehbar zu dokumentieren. Verpflichtungen von Zuwendungsempfängerinnen und Zuwendungsempfängern, aufgrund haushaltsrechtlicher oder vergaberechtlicher Vorschriften vergaberechtliche Bestimmungen einzuhalten, bleiben unberührt.
- 26.2 Mit den Bauarbeiten ist unverzüglich, spätestens jedoch vier Monate nach Bestandskraft der Förderzusage zu beginnen. Die Region Hannover kann in Einzelfällen eine Ausnahme zulassen sowie eine Frist zur Fertigstellung des Bauvorhabens bestimmen. An der Baustelle ist auf die Förderung der Region Hannover in geeigneter Weise unter Verwendung der Wort- und Bildmarke der Region Hannover hinzuweisen.
- 26.3 Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger ist verpflichtet,
- den Baubeginn (Baubeginnanzeige) und
  - die Fertigstellung der Wohnungen (Baufertigstellungsanzeige)
- der Region Hannover sowie der Bauortgemeinde anzuzeigen.
- 26.4 In der Baufertigstellungsanzeige hat die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger zu erklären,
- dass die Zuwendung zweckentsprechend verwendet worden ist und die geförderte Maßnahme den der Bewilligung zugrundeliegenden Unterlagen gemäß ausgeführt worden ist,
  - dass die baufachlichen Anforderungen eingehalten worden sind,
  - seit wann die Wohnungen bezugsfertig sind.

Die Region Hannover oder die von ihr beauftragte Stelle prüfen die Baufertigstellungsanzeige, vermerkt das Prüfergebnis und nimmt den fertiggestellten Wohnraum in Augenschein. Das Prüfergebnis und das Ergebnis der Inaugenscheinnahme wird in einer Schlussbescheinigung zusammengefasst.

- 26.5 Für die Baubeginn- und Baufertigstellungsanzeige sind die von der Region Hannover bereitgestellten Vordrucke zu verwenden.

## **27. Verwendungsnachweis**

- 27.1 Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger hat der Region Hannover die Verwendung der Zuwendung innerhalb von zwölf Monaten nach Erfüllung des Zuwendungszwecks (Bezugsfertigkeit des Objektes)



nachzuweisen (Verwendungsnachweis). Hierfür sind die zur Verfügung gestellten Vordrucke zu verwenden.

- 27.2 Der Verwendungsnachweis besteht aus einem Sachbericht und einem zahlenmäßigen Nachweis (Schlussabrechnung). Der Verwendungsnachweis muss alle entstandenen und noch entstehenden Kosten in übersichtlicher Form enthalten. Für alle Ausgaben müssen ordnungsgemäße Rechnungs- und Zahlungsbelege vorhanden sein. Mit dem Verwendungsnachweis ist außerdem der sparsame und wirtschaftliche Einsatz der Zuwendung zu bestätigen. Für den Umfang und den Inhalt des Verwendungsnachweises finden ferner die Regelungen der Ziffer 6 ANBest-P in der jeweils geltenden Fassung Anwendung. Auf Anforderung sind bei der Region Hannover weiterhin das Baubuch und die abgeschlossenen Miet- und Nutzungsverträge in Kopie einzureichen.
- 27.3 Wird im Rahmen der Prüfung des Verwendungsnachweises eine Kostenunterschreitung gegenüber der Förderzusage festgestellt, behält sich die Region Hannover eine Kürzung der Förderung ausdrücklich vor.
- 27.4 Die Region Hannover ist berechtigt, Bücher, Belege und sonstige Geschäftsunterlagen anzufordern sowie die Verwendung der Zuwendung zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger hat auf Verlangen die erforderlichen Unterlagen bereitzuhalten und die notwendigen Auskünfte zu erteilen.
- 27.5 Die Belege und Verträge sowie alle sonst mit der Förderung zusammenhängenden Unterlagen sind für die Dauer von fünf Jahren nach Vorlage des Verwendungsnachweises aufzubewahren.

## **28. Auskunftspflicht und Prüfungsvorbehalt**

- 28.1 Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger ist verpflichtet, jederzeit auf Verlangen der Region Hannover Auskunft über die Verwendung der bewilligten Fördermittel und die geförderte Maßnahme zu erteilen.
- 28.2 Die Region Hannover behält sich die Prüfung der Einhaltung der Auflagen aus der Förderzusage, insbesondere der Miet- und Belegungsbindungen vor. Für die Prüfung hat die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger jederzeit Auskunft zu erteilen und die erforderlichen Unterlagen vorzulegen.

## **29. Verkauf und Rechtsnachfolge**

- 29.1 Bei einer Veräußerung geförderter Wohnungen durch die Zuwendungsempfängerin oder den Zuwendungsempfänger ab Bestandskraft der Förderzusage sind die aus der Förderung resultierenden Bindungen auf die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger zu übertragen. Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger hat die sich aus der Inanspruchnahme der Förderung ergebenden Verpflichtungen seiner Rechtsnachfolgerin oder seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen, sodass diese oder dieser für die verbleibende Laufzeit in gleicher Weise gebunden ist.



- 29.2 Die Veräußerung geförderter Wohnungen bedarf der Zustimmung der Region Hannover. Die Zustimmung wird nur erteilt, wenn durch öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Verkäuferin oder Verkäufer, Erwerberin oder Erwerber und der Region Hannover sichergestellt wird, dass die Erwerberin oder der Erwerber vollumfänglich die sich aus der Förderzusage ergebenden Verpflichtungen übernimmt.

### **30. Vorzeitige Beendigung von Bindungen**

Wird der Baukostenzuschuss seitens der Zuwendungsempfängerin oder des Zuwendungsempfängers ohne rechtliche Verpflichtung vor Ablauf der Bindungslaufzeit freiwillig (anteilig) zurückbezahlt oder auf die Auszahlung weiterer Zuschussraten verzichtet, 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,
- spätestens jedoch mit dem Ablauf des in der Förderzusage bestimmten Zeitraumes.

### **31. Rücknahme und Widerruf der Förderzusage, Geldleistungen**

- 31.1 Für die Rücknahme oder den Widerruf der Förderzusage, die Erstattung der gewährten Zuwendung (Förderung) und die Verzinsung gelten die §§ 48 bis 49a VwVfG in der jeweils geltenden Fassung.

- 31.2 Förderentscheidungen können insbesondere widerrufen werden, wenn die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger gegenüber der Region Hannover unrichtige Angaben gemacht oder Tatsachen verschwiegen hat, die für die Beurteilung der Förderwürdigkeit des Vorhabens von Bedeutung waren, die in der Förderzusage übernommenen Verpflichtungen und Auflagen nicht eingehalten oder die beschränkte persönliche Dienstbarkeit und/ oder die Grundschuld nicht oder nicht ranggerecht eingetragen hat.

In diesen Fällen ist der Baukostenzuschuss zu erstatten und ab Zeitpunkt des Verstoßes bis zur vollständigen Rückzahlung mit fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz jährlich zu verzinsen.

- 31.3 Die Förderzusage kann anteilig widerrufen werden, wenn die geförderte Wohnung ohne Einverständnis der Region Hannover oder der von ihr beauftragten Stelle vermietet wird, oder die geförderten Wohnungen ohne vorherige Genehmigung durch die Region Hannover oder der von ihr beauftragten Stelle nicht zweckbestimmt genutzt oder mehr als drei Monate leer steht.
- 31.4 Für die Zeit, während der die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger schuldhaft gegen die sich aus der Förderzusage ergebenden Verpflichtungen der Miet- und Belegungsbindungen sowie des Belegrechts im Einvernehmen nach den Ziffern 20 bis 23 verstößt, kann die



Region Hannover für die Dauer des Verstoßes von der Zuwendungsempfängerin oder dem Zuwendungsempfänger Geldleistungen in Höhe von bis zu monatlich 5 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche der Wohnung, auf die sich der Verstoß bezieht, erheben. Die Geldleistung bemisst sich nach dem Wohnwert und der Schwere des Verstoßes.

- 31.5 Schuldhaftes Verhalten von Beauftragten haben sich die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger als eigenes Verschulden anrechnen zu lassen.

## **32. Sonstige Verpflichtungen der Zuwendungsempfängerinnen und Zuwendungsempfänger, Umwandlungsverbot**

- 32.1 Zuwendungsempfängerinnen und Zuwendungsempfänger haben mit Baubeginn bis zum Ende der Bindungslaufzeit eine ausreichende Brandschadenversicherung und ab der Bezugsfertigkeit des geförderten Objekts zusätzlich eine Sturmschadenversicherung (jeweils gleitende Neuwertversicherung) abzuschließen. Auf Verlangen ist der Region Hannover eine Kopie des Versicherungsscheins auszuhändigen.

- 32.2 Werden seitens der Zuwendungsempfängerin oder des Zuwendungsempfängers Dritte mit der Vermietung des geförderten Wohnraums betraut, ist das Tun oder Unterlassen der oder des Dritten der Zuwendungsempfängerin oder dem Zuwendungsempfänger zuzurechnen.

- 32.3 Der geförderte Wohnraum darf während der Bindungslaufzeit nicht in Wohnungseigentum umgewandelt werden.

## **33. Freistellung von Belegungsbindungen**

- 33.1 Ist eine Vermietung an wohnberechtigte Haushalte gemäß Ziffer 21 nach den Vorgaben zum Belegrecht im Einvernehmen nach Ziffer 22 nicht möglich, kann auf Antrag der Zuwendungsempfängerin oder des Zuwendungsempfängers für einzelne Wohnungen durch die Region Hannover oder die von ihr beauftragte Stelle eine befristete, gebührenpflichtige Freistellung von Belegungsbindungen erteilt werden. Für die Freistellung ist ein angemessener Ausgleich nach den Ziffern 33.4 bis 33.6 festzulegen. Freistellungen durch die beauftragte Stelle im öffentlichen Interesse ohne Festsetzung eines Ausgleichs bedürfen der vorherigen Zustimmung der Region Hannover.

- 33.2 Bei Erstbezug ist die Freistellung von der einzuhaltenden Einkommensgrenze und/ oder dem Personenvorbehalt abweichend von Ziffer 33.1 nur im begründeten Einzelfall mit vorheriger Zustimmung durch die Region Hannover zulässig. Mit der Zustimmung zur Freistellung legt die Region Hannover den angemessenen Ausgleich fest.

- 33.3 Im Freistellungsantrag sind die Gründe zu benennen, aus denen der Zuwendungsempfängerin oder dem Zuwendungsempfänger trotz entsprechender eigener Bemühungen bei der Belegung im Einvernehmen der Abschluss eines Mietvertrages mit einer berechtigten Person nicht möglich ist. Im Antrag ist auch anzugeben, ob die Wohnung zu einem Mietpreis unterhalb



des förderungsrechtlich Zulässigen angeboten wurde. Die Bemühungen können durch Veröffentlichung von angemessenen, marktüblichen Inseraten in geeigneten elektronischen oder Druckmedien im Monat vor der Antragstellung nachgewiesen werden.

- 33.4 Als angemessener Ausgleich ist für die Dauer der Freistellung in Abhängigkeit vom Fördermodell gemäß der Ziffern 17 und 18 und der tatsächlichen Höhe der Grundförderung pro m<sup>2</sup> Wohnfläche ein laufender Geldausgleich von monatlich bis zu 1,70 Euro (Kombinationsförderung) bzw. bis zu 2,60 Euro (Einzelförderung) pro m<sup>2</sup> geförderte Wohnfläche an die Region Hannover zu leisten. Die schriftliche Verpflichtung der Zuwendungsempfängerin oder des Zuwendungsempfängers zur Leistung des Ausgleichs ist Bedingung für die Erteilung einer Freistellung durch die Region Hannover oder die von ihr beauftragte Stelle. Die Abwälzung des Ausgleichs auf Mieterinnen und Mieter ist nicht zulässig.
- 33.5 Bei Freistellung von der Einkommensgrenze und/ oder vom Personenvorbehalt ist der laufende monatliche Geldausgleich auf die gesamte geförderte Wohnfläche der frei gestellten Wohnung zu berechnen. Wird ausschließlich von der angemessenen Wohnungsgröße freigestellt, sind für den laufenden Geldausgleich die Quadratmeter Wohnfläche zugrunde zu legen, die die angemessene Wohnfläche + 10 % Toleranzwert überschreiten.
- 33.6 Die Leistungspflicht der Zuwendungsempfängerin oder des Zuwendungsempfängers beginnt ab Gebrauchsüberlassung. Erfolgt die Gebrauchsüberlassung nicht zum 1. des Monats, beginnt die Leistungspflicht zum 1. des darauffolgenden Monats. Sie endet mit dem Beginn des Monats, in dem das Mietverhältnis oder die Belegungsbindung für die frei gestellte Wohnung endet oder in dem der Mieterhaushalt durch einen passenden Wohnberechtigungsschein seine Wohnberechtigung nachträglich erlangt.

## **DRITTER ABSCHNITT**

### **Förderung vorbereitender planerischer Maßnahmen**

#### **34. Gegenstand der Zuwendung**

- 34.1 Gefördert werden vorbereitende planerische Maßnahmen in Form von Analysen, Studien, Konzepten, Fachgutachten und Wettbewerben, wenn diese im Zusammenhang mit den Planungszielen und -aufgaben im Bereich Wohnen, bezahlbares Wohnen bzw. geförderter Wohnraum/ Wohnungsbau stehen.

Als Bestandteil der Maßnahmen sind ebenfalls Moderationstätigkeiten, Beteiligungsverfahren und Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit förderfähig. Moderationstätigkeiten und Beteiligungsverfahren sind darüber hinaus als Einzelmaßnahmen unabhängig von den genannten Maßnahmen förderfähig.



- 34.2 Die Durchführung der Maßnahme kann sowohl in der Zuständigkeit einer regionsangehörigen Stadt oder Gemeinde als auch im Zusammenschluss zweier oder mehrerer benachbarter regionsangehöriger Städte und Gemeinden unter Federführung einer regionsangehörigen Stadt oder Gemeinde erfolgen.

### **35. Förderausschluss**

Nicht gefördert werden

- die Erstellung kommunaler Wohnraumversorgungskonzepte,
- die Erstellung von solitären Wohnungsmarktprognosen,
- formelle bauleitplanerische Verfahren und Maßnahmen,
- vorbereitende planerische Maßnahmen, welche insbesondere im Rahmen der Bund-Länder-Städtebauförderung gefördert werden können,
- vorbereitende planerische Maßnahmen, welche bereits im Rahmen anderer Förderprogramme der Region Hannover finanziell unterstützt werden, mit Ausnahme der WohnBauPrämie der Region Hannover.

### **36. Zuwendungsvoraussetzungen**

- 36.1 Vorbereitende planerische Maßnahmen müssen einen konkreten Bezug zum Planungsziel bzw. zur Planungsaufgabe des geförderten Wohnraums/ Wohnungsbaus beinhalten. Ein ausschließlicher Bezug zum geförderten Wohnraum/ Wohnungsbau ist nicht erforderlich.
- 36.2 Die Zuwendung kann nur gewährt werden, wenn die Gesamtfinanzierung der vorbereitenden planerischen Maßnahme gesichert ist.

### **37. Antragsberechtigte**

- 37.1 Antragsberechtigt für vorbereitende planerische Maßnahmen sind die Städte und Gemeinden der Region Hannover.
- 37.2 Bei kooperativer Umsetzung vorbereitender planerischer Maßnahmen durch zwei oder mehrere regionsangehörige Städte oder Gemeinden kann nur eine regionsangehörige Stadt oder Gemeinde als Antragstellerin auftreten.

### **38. Finanzierungsgrundsätze**

- 38.1 Die Kumulation mit anderen Förderprogrammen ist grundsätzlich möglich.
- 38.2 Im Rahmen vorbereitender planerischer Maßnahmen, welche in Kooperation zweier oder mehrerer regionsangehöriger Städte oder Gemeinden umgesetzt werden, sind dem Ausgaben- und Finanzierungsplan Einzelkalkulationen für jede beteiligte regionsangehörige Stadt oder Gemeinde beizufügen. Die Antragstellerin bzw. Zuwendungsnehmerin hat die Weiterleitung der Zuwendung gemäß Aufteilung im Finanzierungs- und Ausgabenplan zu veranlassen.



### **39. Zuwendungsfähige Ausgaben**

- 39.1 Zuwendungsfähig sind die für die Maßnahme anfallenden Gesamtausgaben abzüglich der nicht zuwendungsfähigen Ausgaben. Leistungen Dritter (z. B. Spenden und andere öffentliche und nichtöffentliche Fördermittel) sowie im Zusammenhang mit der Maßnahme stehende Einnahmen werden bei der Bemessung des Fördersatzes berücksichtigt.
- 39.2 Nicht zuwendungsfähig sind Sach- und Personalkosten der regionsangehörigen Stadt oder Gemeinde und die Umsatzsteuer, die nach § 15 Umsatzsteuergesetz (UStG) als Vorsteuer abziehbar ist.

### **40. Umfang und Höhe der Zuwendung**

- 40.1 Die Zuwendung für vorbereitende planerische Maßnahmen erfolgt im Rahmen der Anteilsfinanzierung als Zuschuss i.H.v. bis zu 60 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten. Die maximale Zuschusshöhe beträgt 60.000 Euro.
- 40.2 Die Zuwendung kann sich auf bis zu 80 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten erhöhen, wenn die Maßnahme innovative, modell- und beispielhafte Fragestellungen/ Betrachtungen/ Analysen zum Inhalt hat und eine spätere Übertragbarkeit der Ergebnisse und Methodiken gewährleistet ist. Die maximale Zuschusshöhe beträgt in diesem Fall 80.000 Euro.

### **41. Vorbereitung und Durchführung der Maßnahme**

- 41.1 Mit der Ausführung der Maßnahme ist nach Bestandskraft der Förderzusage unverzüglich zu beginnen.
- 41.2 Eine Beteiligung der Region Hannover im Rahmen der Vorbereitung und Durchführung der vorbereitenden planerischen Maßnahme ist grundsätzlich zu gewährleisten.
- 41.3 Ist die Maßnahme aus begründeten und unvorhersehbaren Einzelfällen nicht innerhalb des Bewilligungszeitraumes umsetzbar, verzögert sich diese über den Bewilligungszeitraum hinaus oder liegen andere von der Förderzusage abweichende Tatbestände vor, ist die Region Hannover unverzüglich zu informieren. Der Bewilligungszeitraum kann unter diesen Umständen auf Antrag verlängert werden.
- 41.4 Auf die Förderung durch die Region Hannover ist in geeigneter Weise unter Verwendung der Wort- und Bildmarke der Region Hannover hinzuweisen.
- 41.5 Die Region Hannover behält sich die Nutzung der Ergebnisse aus den Maßnahmen für die Wahrnehmung der eigenen Aufgaben vor.

### **42. Antragstellung**

Förderanträge für die Durchführung vorbereitender planerischer Maßnahmen sind vor Beginn der Maßnahme bzw. vor Auftragsvergabe unter Verwendung des dafür vorgesehenen Antragsformulars schriftlich mit folgenden Nachweisen und Unterlagen einzureichen:



- Begründung und Zielstellung der Maßnahme
- Einordnung der Maßnahme in die strategische, (teil)räumliche und fachliche Entwicklungsplanung
- Erfüllung der Zuwendungsvoraussetzungen gemäß Ziffer 36,
- Angaben zu Inhalt und Methodik, Plandarstellungen, zeitlichem Ablauf, Ausgaben- und Finanzierungsplan und Leistungsbeschreibung,
- bei innovativen, modell- und beispielhaften Maßnahmen zusätzlich die Darstellung der modellhaften Ansätze und Vorgehensweisen sowie die Ansätze zur Übertragung der Ergebnisse.

Die Region Hannover behält sich vor, bei Bedarf weitere Unterlagen anzufordern.

### **43. Auszahlung**

Die Auszahlung der Zuwendung erfolgt auf Anforderung der Zuwendungsempfängerin in folgenden zwei Raten:

- bis zu 50 % nach Förderzusage,
- der Restbetrag nach Abschluss der Maßnahme und Vorlage der Ergebnisdarstellung.

### **44. Vorlagefrist**

44.1 Die Ergebnisdarstellung der vorbereitenden planerischen Maßnahme soll innerhalb von maximal zwei Jahren nach Gewährung der Zuwendung vorgelegt werden.

44.2 Als Ergebnisdarstellung wird das jeweilige Konzept/ Fachgutachten oder die jeweilige Studie/ Analyse gewertet. Bei Wettbewerben ist eine geeignete schriftliche Dokumentation der Ergebnisse vorzulegen. Gleiches gilt für Moderationstätigkeiten und Beteiligungsverfahren als Einzelmaßnahmen, wenn diese nicht Bestandteil einer der vorgenannten Maßnahmen sind. Die Ausgestaltung der Dokumentation wird in der Förderzusage festgelegt.

### **45. Verwendungsnachweis**

45.1 Die zweckentsprechende Verwendung der Zuwendung ist in Form eines Verwendungsnachweises mit dem zur Verfügung gestellten Formular nachzuweisen. Der Verwendungsnachweis besteht aus Sachbericht und zahlenmäßigem Nachweis (Schlussabrechnung). Bei Umsetzung innovativer, modell- und beispielhafter Maßnahmen ist im Sachbericht insbesondere das Modell-/ Beispielhafte und das Übertragbare darzulegen. Der Sachbericht muss ferner eine Erklärung enthalten, dass die Geldleistung alsbald nach der Auszahlung für den in der Förderzusage bestimmten Zweck verwendet wurde.

45.2 Der Verwendungsnachweis ist unverzüglich, jedoch spätestens sechs Monate nach Abschluss der Maßnahme vorzulegen.



45.3 Eine Ermäßigung der im Finanzierungsplan veranschlagten zuwendungsfähigen Gesamtausgaben nach der Bewilligung führt zu einer entsprechenden Reduzierung der Zuwendung. Eine Nachbewilligung von Fördermitteln ist ausgeschlossen.

#### **46. Auskunftspflicht und Prüfungsvorbehalt**

Die Zuwendungsempfängerin ist verpflichtet, der Region Hannover jederzeit auf Verlangen Auskunft über die bewilligten Fördermittel und die geförderte Maßnahme zu erteilen und eine Prüfung durch Bereitstellung der erforderlichen Unterlagen zu ermöglichen.

#### **47. Widerruf der Förderzusage**

Die Förderzusage ist insbesondere zu widerrufen, wenn dieser durch unrichtige oder unvollständige Angaben erwirkt worden ist oder bei einer Prüfung die Verwendung des Zuschusses nicht durch entsprechende Belege nachweisbar ist. Ein teilweiser Widerruf erfolgt, wenn nicht die vollständige Verwendung des Zuschusses bestätigt werden kann.

### **VIERTER ABSCHNITT**

## **Förderung von Maßnahmen der Nachbarschaftsentwicklung**

#### **48. Gegenstand der Zuwendung**

48.1 Gefördert werden die bauliche Sanierung, Änderung, Erweiterung oder der Neubau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, die im Wohnumfeld bzw. Quartier/ Ortsteil als soziale Infrastrukturen genutzt werden und aufgrund der Wohnbauentwicklung bedarfsorientiert ausgebaut, qualifiziert oder neu geschaffen werden müssen. Förderfähig sind Gebäude, Anlagen, Grün- und Freiflächen.

48.2 Gefördert werden insbesondere kommunale soziale Einrichtungen wie Stadtteilzentren, Bürgerhäuser, Bildungs- und Kultureinrichtungen, Kinder- und Jugendeinrichtungen, öffentliche Plätze, Grünanlagen und Spielplätze. Förderfähig sind in diesem Zusammenhang auch Maßnahmen zum Abbau baulicher Barrieren in Gebäuden oder im öffentlichen Verkehrs- und Freiraum.

48.3 Im Rahmen der Förderung von Maßnahmen der Nachbarschaftsentwicklung sind auch investitionsvorbereitende Maßnahmen, wie z.B. Planungsleistungen und Ausgaben für Beteiligungsverfahren förderfähig. Dies erfolgt nach Maßgabe der Förderung vorbereitender planerischer Maßnahmen gemäß Abschnitt 3 dieser Richtlinie.

#### **49. Förderausschluss**

Nicht gefördert werden

- städtebauliche Gesamtmaßnahmen,



- Maßnahmen in Programmgebieten der Bund-Länder-Städtebauförderung,
- Maßnahmen, welche im Rahmen der Bund-Länder-Städtebauförderung finanziert werden,
- Maßnahmen, welche ausschließlich zu Verwaltungszwecken genutzte Gebäude betreffen,
- Maßnahmen, welche bereits im Rahmen anderer Förderprogramme der Region Hannover finanziell unterstützt werden, mit Ausnahme der WohnBauPrämie.

## **50. Zuwendungsvoraussetzungen**

- 50.1 Zuwendungsfähig sind ausschließlich städtebauliche Einzelmaßnahmen außerhalb von Programmgebieten der Bund-Länder-Städtebauförderung.
- 50.2 Eine Zuwendung für Maßnahmen der Nachbarschaftsentwicklung kann nur gewährt werden, wenn Wohnraum in einem größeren Umfang entsteht. Voraussetzung ist, dass in den Stadt- bzw. Ortsteilen der Bauortgemeinde, welche im Regionalen Raumordnungsprogramm Region Hannover als zentrale Siedlungsgebiete der Zentralen Orte festgelegt sind, mindestens 30 geförderte Wohnungen im Rahmen von Neubau-, Änderungs-, Erweiterungs- oder Modernisierungsvorhaben realisiert werden, davon müssen mindestens 15 Wohnungen nach dieser Richtlinie gefördert werden. Außerhalb der zentralen Siedlungsgebiete der Zentralen Orte in der Bauortgemeinde müssen mindestens 15 geförderte Wohnungen im Rahmen von Neubau-, Änderung-, Erweiterungs- oder Modernisierungsvorhaben realisiert werden, davon müssen mindestens sieben Wohnungen nach dieser Richtlinie gefördert werden. Die Region Hannover kann nach Prüfung im Einzelfall eine geringere Mindestanzahl an geförderten Wohnungen zulassen, sofern es sich um eine Maßnahme mit Modellcharakter handelt, welche für die Umsetzung an anderen Standorten geeignet ist. Der Modellcharakter ist seitens der Antragstellerin in einer Stellungnahme zu begründen und nachzuweisen.
- 50.3 Die Maßnahme muss im direkten Zusammenhang mit den geförderten Wohneinheiten bzw. Zielgruppen des geförderten Wohnraums stehen und in ihren räumlichen und funktionalen Bezügen einen positiven Beitrag zur Entwicklung von Nachbarschaften/ des Wohnumfeldes und im weiteren Sinne zur Quartiers-/ Ortsteilentwicklung leisten.
- 50.4 Die Förderung erfolgt ausschließlich im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtstrategie oder vergleichbaren integrierten Planungen oder entsprechenden Fachplanungen der regionsangehörigen Stadt oder Gemeinde.
- 50.5 Bei Neubaumaßnahmen ist insbesondere das bisherige Fehlen der als Neubau vorgesehenen Einrichtung oder baulichen Anlage oder die



Unwirtschaftlichkeit einer Sanierung, Änderung oder Erweiterung nachzuweisen.

- 50.6 Die Umsetzbarkeit der geplanten Maßnahme und die Effizienz des Mitteleinsatzes sind nachzuweisen. Dabei sind insbesondere die haushaltsrechtlichen Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit zu beachten.
- 50.7 Die Antragstellerin hat unter Berücksichtigung geeigneter Beurteilungsgrundlagen nachzuweisen, dass für die geplante Maßnahme auch unter den zu erwartenden demographischen Entwicklungen die Einrichtung/ bauliche Anlage gemäß Zweckbestimmung der sozialen Infrastruktur genutzt werden kann.
- 50.8 Für die geplante Maßnahme sind die jeweils geltenden (fach)gesetzlichen Normen einzuhalten.
- 50.9 Die geplante Maßnahme muss der Barrierefreiheit im Sinne eines gleichberechtigten Zugangs zur physischen Umwelt gemäß Art. 9 des Übereinkommens der Vereinten Nationen 13.12.2006 über die Rechte von Menschen mit Behinderungen vom 21.12.2008 (BGBl. II S.1419) auf geeignete Weise Rechnung tragen und dabei auch die besonderen Belange von Menschen mit Sehbehinderung berücksichtigen.
- 50.10 Die Maßnahme ist mit den erforderlichen öffentlichen Aufgabenträgerinnen und Aufgabenträgern und, soweit diese zum Abbau von Barrieren vorgenommen wird, mit den dafür örtlich zuständigen Stellen, abzustimmen.
- 50.11 Die Zuwendung kann nur gewährt werden, wenn die Gesamtfinanzierung der Maßnahme gesichert ist.

## **51. Antragsberechtigte**

- 51.1 Antragsberechtigt für Maßnahmen der Nachbarschaftsentwicklung sind die Städte und Gemeinden der Region Hannover.
- 51.2 Als Erstempfängerin der Zuwendung kann die regionsangehörige Stadt oder Gemeinde die Zuwendungsmittel der Region Hannover zusammen mit ihrem Eigenanteil entsprechend der Nr. 12 der Verwaltungsvorschrift zu § 44 LHO zur Durchführung der Maßnahme an Dritte (Letztempfängerin oder Letztempfänger) weiterleiten.

## **52. Finanzierungsgrundsätze**

- 52.1 Die Antragstellerin hat einen Eigenanteil in Höhe von mindestens 10 % der zuwendungsfähigen Gesamtausgaben nachzuweisen. Der Eigenanteil kann in Form von Eigenleistungen, wie z.B. der Bereitstellung von Personal erbracht werden.
- 52.2 Im Falle einer Weiterleitung der Zuwendungsmittel der Region Hannover durch die Erstempfängerin gemäß Ziffer 51.2 hat die Letztempfängerin oder der Letztempfänger ebenfalls eine Eigenleistung von mindestens 10 % zu erbringen.



- 52.3 Die Kumulation mit Förderprogrammen anderer öffentlicher Fördermittelgeberinnen und Fördermittelgeber ist grundsätzlich möglich.
- 52.4 Eine Kombination mit Mitteln aus der Bund-Länder-Städtebauförderung ist unzulässig.

### **53. Umfang und Höhe der Zuwendung**

- 53.1 Die Zuwendung für städtebauliche Maßnahmen erfolgt als Zuschuss i.H.v. 23 % der zuwendungsfähigen Gesamtausgaben. Die maximale Zuschusshöhe je städtebauliche Maßnahme beträgt 450.000 Euro.
- 53.2 Zuwendungsfähig sind Ausgaben für die Herstellung der Maßnahmen in den Kostengruppen der DIN 276.
- 53.3 Zuwendungsfähig sind die für die Baumaßnahme anfallenden Gesamtausgaben abzüglich der nicht zuwendungsfähigen Ausgaben. Leistungen Dritter (z.B. Spenden und andere öffentliche und nichtöffentliche Fördermittel) werden bei der Festsetzung des Fördersatzes berücksichtigt. Die durch das Bauvorhaben zu erwartenden Einnahmen der Zuwendungsempfängerin (z.B. durch Vermietung und Verpachtung des Grundstücks, durch Veräußerung) sind bei der Bestimmung der Höhe der Zuwendung zu berücksichtigen. Einnahmen sind grundsätzlich vorrangig vor der Zuwendung für Maßnahmen zur Nachbarschaftsentwicklung zur Deckung der zuwendungsfähigen Ausgaben einzusetzen.
- 53.4 Bei Weiterleitung der Zuwendungsmittel gemäß Ziffer 51.2 reduziert sich die Zuwendung um die von der Letztempfängerin oder dem Letztempfänger aufzubringende Eigenleistung i.H.v. mindestens 10 %.
- 53.5 Nicht zuwendungsfähig sind
- Ausgaben für Personal- und Sachkosten der Zuwendungsempfängerin und gegebenenfalls der Letztempfängerin oder des Letztempfängers
  - Ausgaben, die mit der Aufbringung des Eigenanteils verbunden sind,
  - Ausgaben für den Abriss von Gebäuden oder baulichen Anlagen,
  - Grunderwerb,
  - Ausgaben, die für die Beseitigung von Bodenkontaminationen oder von Grundwasserverunreinigungen anfallen,
  - Ausgaben für den Betrieb und die Unterhaltung von Anlagen und Einrichtungen,
  - Ausgaben für allgemeine Einbauten und Ausstattung,
  - Ausgaben, die in Folge des Verzichts auf Einnahmen entstehen (Abgaben- und Auslagenbefreiung),



- Ausgaben im Zusammenhang mit der Beschaffung von Fremdmitteln und Zinsen im Falle einer Kreditaufnahme zur Deckung des gemeindlichen Eigenleistungsanteils oder der Aufnahme einer Vor- und Zwischenfinanzierung,
- Ausgabenanteile in der Höhe, in der die Erstempfängerin und die Letztempfängerin oder der Letztempfänger der Zuwendung steuerliche Vergünstigungen in Anspruch nehmen kann bzw. eine Vorsteuerabzugsberechtigung besteht. In diesem Fall werden nur die Nettoausgaben als zuwendungsfähige Ausgaben anerkannt.

#### **54. Verfahrensbestimmungen**

54.1 Die Wohnbauentwicklungsplanungen mit mehr als 30 bzw. 15 geförderten Wohnungen sind frühzeitig durch die regionsangehörige Stadt oder Gemeinde bei der Region Hannover anzukündigen und vorzulegen. Auf dieser Grundlage erfolgt die Beratung der Bauortgemeinde zur vorgesehenen städtebaulichen Maßnahme durch die Region Hannover.

54.2 Anträge für die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen sind nach erfolgter Beratung und vor Vorhabenbeginn unter Verwendung des dafür vorgesehenen Antragsformulars schriftlich mit folgenden Nachweisen und Unterlagen einzureichen:

- Beschreibung des Objektes oder der baulichen Anlage (Lage, Nutzung, Entwicklungsbedarfe),
- Begründung und Zielstellung der Maßnahme auf der Grundlage gesamtstrategischer Entwicklungsplanungen, insbesondere auch Darstellung des direkten Zusammenhangs mit den geförderten Wohneinheiten bzw. Zielgruppen des geförderten Wohnraums, des Bedarfs und der Zweckbestimmung für den Nutzungszeitraum,
- Beschreibung der geplanten Maßnahme und deren intendierter Wirkung auf die Entwicklung der Nachbarschaft/ des Wohnumfeldes gemäß dieser Richtlinie. Ebenso sind die Bedeutung der Maßnahme für die städtebauliche und soziale Quartiers- und Ortsteilentwicklung im Zusammenhang mit der angestrebten Wohnbauentwicklung v.a. für die Zielgruppe des geförderten Wohnungsbaus herauszustellen,
- Aussagen zur Berücksichtigung von Interessen von Menschen mit Behinderungen,
- städtebauliche Gesamtstrategie in Form von (städtebaulichen) Entwicklungskonzepten oder sonstigen vergleichbaren (Fach)Planungskonzepten,
- Nachweis und Erklärung zu den Eigentumsverhältnissen,
- Ausgaben- und Finanzierungsplan.

Die Region Hannover behält sich vor, bei Bedarf weitere Unterlagen anzufordern.



- 54.3 Je regionsangehörige Stadt oder Gemeinde kann im Zusammenhang mit größeren Wohnbauentwicklungsplanungen maximal ein Antrag für eine städtebauliche Maßnahme pro Jahr gestellt werden.
- 54.4 Der Verwendungsnachweis ist innerhalb von zwölf Monaten nach Erfüllung des Verwendungszwecks (Baufertigstellung) bei der Region Hannover einzureichen. Hierfür sind die zur Verfügung gestellten Vordrucke zu verwenden. Der Verwendungsnachweis besteht aus einem Sachbericht und einem zahlenmäßigen Nachweis (Schlussabrechnung). Der Verwendungsnachweis muss alle entstandenen und noch entstehenden Kosten in übersichtlicher Form enthalten. Für alle Ausgaben müssen ordnungsgemäße Rechnungs- und Zahlungsbelege vorhanden sein. Mit dem Verwendungsnachweis ist außerdem der sparsame und wirtschaftliche Einsatz der Zuwendung zu bestätigen. Für den Umfang, den Inhalt sowie die Prüfung des Verwendungsnachweises finden ferner die Regelungen der ANBest-GK in der jeweils geltenden Fassung Anwendung.

Wird im Rahmen der Prüfung des Verwendungsnachweises eine Ausgabenunterschreitung gegenüber der Förderzusage festgestellt, behält sich die Region Hannover eine Kürzung der Förderung ausdrücklich vor.

## **55. Auszahlung**

- 55.1 Bei baulichen Maßnahmen zur Nachbarschaftsentwicklung als Neubaumaßnahme erfolgt die Auszahlung des Baukostenzuschusses auf Anforderung der Zuwendungsempfängerin in folgenden vier Raten:
- bis zu 20 % nach Vergabe des Rohbauauftrages,
  - bis zu 30 % nach Abnahme des Rohbaus,
  - bis zu 40 % nach Abschluss der Baumaßnahme und Schlussabnahme,
  - der Restbetrag nach Vorlage und Prüfung des Verwendungsnachweises.
- 55.2 Bei baulichen Maßnahmen zur Nachbarschaftsentwicklung als Sanierungs-, Änderungs- oder Erweiterungsmaßnahme erfolgt die Auszahlung des Baukostenzuschusses auf Anforderung der Zuwendungsempfängerin in folgenden drei Raten:
- bis zu 30 % nach Beginn der Baumaßnahme,
  - bis zu 60 % nach Bestätigung, dass Kosten in entsprechender Höhe entstanden sind,
  - der Restbetrag nach Abschluss der Baumaßnahme und Vorlage und Prüfung des Verwendungsnachweises.

## **56. Weitere Zuwendungsbestimmungen**

Die durch die Zuwendung geförderten Gebäude oder baulichen Anlagen der sozialen Infrastruktur sollen ab Zeitpunkt der Fertigstellung 35 Jahre für die vorgesehenen Zwecke genutzt werden.



## FÜNFTER ABSCHNITT

### Übergangs- und Schlussbestimmungen

#### 57. Inkrafttreten

Das Wohnraumförderprogramm der Region Hannover tritt mit der Beschlussfassung durch die Regionsversammlung am 12.07.2022 in Kraft.

#### 58. Übergangsregelungen

- 58.1 Das Wohnraumförderprogramm der Region Hannover in der Fassung vom 12.07.2022 gilt für alle Anträge, die ab Inkrafttreten dieses Programms gestellt werden.
- 58.2 Anträge, die nach dem Wohnraumförderprogramm in der Neufassung vom 20.07.2021 gestellt wurden, werden nach der bisherigen Richtlinie beschieden. Wird für dasselbe Vorhaben ein Neuantrag gestellt, wird dieser abgelehnt.

### 1. Übersichtstabelle Gesamtbruttoeinkommen nach § 3 Abs. 2 NWoFG i.V.m. DVO-NWoFG für Personen mit niedrigem und mittlerem Einkommen

Haushaltsmitglieder	Personenkreis	§ 3 Abs. 2 NWoFG	§ 3 Abs. 2 NWoFG plus 20 %
<b>Einkommensgrenze in EURO</b>			
Alleinstehend	I	22.250 €	26.500 €
	II	25.285 €	30.142 €
	III	<b>17.000 €</b>	20.400 €
	IV	18.990 €	22.768 €
Zwei Personen	I	29.750 €	35.500 €
	II	33.857 €	40.428 €
	III	<b>23.000 €</b>	27.600 €
	IV	25.657 €	30.768 €
Alleinerziehende ein Kind	I	33.500 €	40.000 €
	II	38.142 €	45.571 €
	III	<b>26.000 €</b>	31.200 €
	IV	28.990 €	34.768 €
Ehepaar ein Kind	I	37.250 €	44.500 €
	II	42.428 €	50.714 €
	III	<b>29.000 €</b>	34.800 €
	IV	32.324 €	38.768 €
Alleinerziehende zwei Kinder	I	41.000 €	49.000 €
	II	46.714 €	55.857 €
	III	<b>32.000 €</b>	38.400 €
	IV	35.657 €	42.768 €
Ehepaar zwei Kinder	I	44.750 €	53.500 €
	II	51.000 €	61.000 €
	III	<b>35.000 €</b>	42.000 €
	IV	38.990 €	46.768 €
Ehepaar drei Kinder	I	52.250 €	62.500 €
	II	59.571 €	71.285 €
	III	<b>41.000 €</b>	49.200 €
	IV	45.657 €	54.768 €
Ehepaar vier Kinder	I	59.750 €	71.500 €
	II	68.142 €	81.571 €
	III	<b>47.000 €</b>	56.400 €
	IV	52.324 €	62.768 €
Ehepaar fünf Kinder	I	67.250 €	80.500 €
	II	76.714 €	91.857 €
	III	<b>53.000 €</b>	63.600 €
	IV	58.990 €	70.768 €
Ehepaar sechs Kinder	I	74.750 €	89.500 €
	II	85.285 €	102.142 €
	III	<b>59.000 €</b>	70.800 €
	IV	65.657 €	78.768 €
<b>Erläuterungen</b>			
I	Beamtinnen und Beamte		
II	Angestellte/ Arbeiterinnen und Arbeiter		
III	<b>Nichterwerbstätige (entspricht der gesetzlichen Einkommensgrenze nach § 3 Abs. 2 NWoFG)</b>		
IV	Rentnerinnen und Rentner		

**2. Mietenstufen der regionsangehörigen Städte und Gemeinden gemäß Anlage zu § 1 Abs. 3 Wohngeldverordnung<sup>4</sup>**

<b>Stadt/ Gemeinde</b>	<b>Mietenstufe</b>
Barsinghausen	<b>2</b>
Burgdorf	<b>3</b>
Burgwedel	<b>3</b>
Garbsen	<b>4</b>
Gehrden	<b>3</b>
Hannover	<b>5</b>
Hemmingen	<b>4</b>
Isernhagen	<b>3</b>
Laatzen	<b>4</b>
Langenhagen	<b>4</b>
Lehrte	<b>3</b>
Neustadt am Rübenberge	<b>2</b>
Pattensen	<b>3</b>
Ronnenberg	<b>4</b>
Seelze	<b>3</b>
Sehnde	<b>3</b>
Springe	<b>2</b>
Uetze	<b>2</b>
Wedemark	<b>3</b>
Wennigsen (Deister)	<b>2</b>
Wunstorf	<b>3</b>

<sup>4</sup> Wohngeldverordnung (WoGV) vom 19.10.2001 (BGBl. I, S. 2722), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 03.01.2021 (BGBl. I S. 1369).