

**K. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen
und Klimaschutz**

**Sonderregelungen für Zuwendungen
zur sozialen Wohnraumförderung
zur Bewältigung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie
(SR-Wohnraumförderung COVID-19)**

RdErl. d. MU v. 21. 9. 2020 — 64-25110-2/3 —

— VORIS 23400 —

Bezug: a) RdErl. v. 2. 7. 2019 (Nds. MBl. S. 1073)
— VORIS 23400 —
b) RdErl. v. 2. 7. 2019 (Nds. MBl. S. 1075)
— VORIS 23400 —

1. Das Land gewährt nach Maßgabe dieses RdErl. und auf Grundlage des NWoFG Zuwendungen zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit angemessenem Wohnraum. Ziel der Förderung ist es, Folgen der COVID-19-Pandemie und der durch sie hervorgerufenen wirtschaftlichen Notlage einzudämmen. Eine Förderung nach diesem RdErl. setzt deshalb voraus, dass eine sachliche und zeitliche Kausalität zur COVID-19-Pandemie oder zu der durch sie hervorgerufenen wirtschaftlichen Notlage besteht. Daher stellt das Land aus dem errichteten „Sondervermögen zu Bewältigung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie“ weitere Mittel für die soziale Wohnraumförderung bereit, die zur Förderung von Maßnahmen zur energetischen Modernisierung von Wohngebäuden gewährt werden.

Mit der Förderung soll ein Anreiz gesetzt werden, damit öffentliche und private Eigentümerinnen und Eigentümer anstehende oder notwendige energetische Modernisierungsmaßnahmen trotz der aktuellen Krise nicht verschieben, sondern konsequent umsetzen. Von der Förderung profitieren die Mieterinnen und Mieter, die Eigentümerinnen und Eigentümer sowie die die baulichen Maßnahmen durchführenden Betriebe und die in diesen Betrieben beschäftigten Menschen gleichermaßen. Die Umsetzung der geförderten Maßnahmen führt zu einem erheblichen Nachfrageschub, der der niedersächsischen Wirtschaft einen wichtigen Impuls in der aktuellen Krise geben kann.

Die Förderung trägt demnach dazu bei, die Folgen der COVID-19-Pandemie für Niedersachsen abzumildern. Sie dient der Stabilisierung und Aufrechterhaltung der Investitions- und Innovationskraft der Wirtschaft in Niedersachsen gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 3 COVID-19-SVG und trägt gleichzeitig dazu bei, belegungs- und mietgebundenen Wohnraum für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen im Mietwohnungsbestand zu schaffen und die Energie- und Klimaziele im Gebäudereich zu erreichen.

2. Die Gewährung von Zuwendungen zur sozialen Wohnraumförderung und die Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen erfolgen entsprechend den Regelungen des Bezugserrlasses zu a (im Folgenden: Wohnraumförderprogramm 2019) und des Bezugserrlasses zu b (Wohnraumförderbestimmungen, im Folgenden: WFB). Die Regelungen dieses RdErl. ergänzen die Bezugserrlasse mit besonderen Förderbedingungen für Maßnahmen zur (energetischen) Modernisierung von Mietwohnraum und erweitern den Gegenstand der Förderung mit der (energetischen) Modernisierung von Wohnraum für Studierende an den Hochschulstandorten in Niedersachsen.

3. Die Bewilligung der Anträge erfolgt nach der Reihenfolge der Antragseingänge. Ein Anspruch der Antragstellerinnen und Antragsteller auf Gewährung von Zuwendungen nach den Sonderregelungen dieses RdErl. besteht nicht, vielmehr entscheidet die Bewilligungsstelle aufgrund ihres pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel. Soweit es zur sachgerechten Steuerung der Förderung erforderlich ist, kann die Bewilligungsstelle im Einvernehmen mit dem Fachministerium Mittelkontingente bilden, die für die einzelnen Fördergegenstände zur Verfügung stehen.

4. Die Sonderregelungen dieses RdErl. gelten ausschließlich für die Förderung von Maßnahmen

4.1 nach Nummer 2.2 Wohnraumförderprogramm 2019 und
4.2 zur Modernisierung von Mietwohnraum für Studierende an den Hochschulstandorten in Niedersachsen, der vor dem 1. 2. 2002 fertiggestellt worden ist,

wenn durch diese Maßnahmen das Niveau eines KfW-Effizienzhauses 55 oder das Niveau eines KfW-Effizienzhauses 70 erreicht wird; Nummer 27.1 Satz 3 WFB findet insoweit keine Anwendung.

5. Für die Förderung von Vorhaben i. S. der Nummer 4.1 gelten folgende Sonderregelungen:

5.1 Abweichend von Nummer 5.2.1 Wohnraumförderprogramm 2019 werden die Zuwendungen als nicht rückzahlbare Zuschüsse in Form einer Anteilfinanzierung zur Projektförderung wie folgt gewährt:

5.1.1 Wenn durch die Maßnahmen das Niveau eines KfW-Effizienzhauses 55 erreicht wird, beträgt der Zuschuss

- bei der Modernisierung von Mietwohnraum zur Belegung mit Haushalten mit geringen Einkommen 40 % der durch die Modernisierungsmaßnahme verursachten Kosten, jedoch nicht mehr als 48 000 EUR je Wohneinheit,
- bei der Modernisierung von Mietwohnraum zur Belegung mit Haushalten mit mittleren Einkommen 35 % der durch die Modernisierungsmaßnahme verursachten Kosten, jedoch nicht mehr als 42 000 EUR je Wohneinheit.

5.1.2 Wenn durch die Maßnahmen das Niveau eines KfW-Effizienzhauses 70 erreicht wird, beträgt der Zuschuss

- bei der Modernisierung von Mietwohnraum zur Belegung mit Haushalten mit geringen Einkommen 25 % der durch die Modernisierungsmaßnahme verursachten Kosten, jedoch nicht mehr als 30 000 EUR je Wohneinheit,
- bei der Modernisierung von Mietwohnraum zur Belegung mit Haushalten mit mittleren Einkommen 20 % der durch die Modernisierungsmaßnahme verursachten Kosten, jedoch nicht mehr als 24 000 EUR je Wohneinheit.

5.2 Zuschüsse nach Nummer 5.1 können mit Zuwendungen nach Nummer 5.2 Wohnraumförderprogramm 2019, die aus dem Wohnraumförderfonds zu finanzieren sind, mit folgenden Maßgaben kumuliert werden:

5.2.1 Abweichend von Nummer 5.2.1.1 Wohnraumförderprogramm 2019 wird ein Tilgungsnachlass (Teilschulderlass) nicht gewährt.

5.2.2 Abweichend von Nummer 5.2.3 Wohnraumförderprogramm 2019 ist die Höhe des Darlehens anhand der durch die Modernisierungsmaßnahme verursachten Kosten zu bemessen, die nach Abzug der Zuschüsse nach Nummer 5.1 verbleiben. Die Höhe des Darlehens beträgt jedoch höchstens 96 000 EUR je Wohneinheit.

5.3 Abweichend von Nummer 20.1 Satz 3 WFB endet die Belegungsbindung nach Ablauf von 15 Jahren. Abweichend von Nummer 21.1 Satz 3 WFB endet die Mietbindung nach Ablauf von 15 Jahren. Wird neben Zuschüssen nach Nummer 5.1 ein anfänglich zinsloses, rückzahlbares Darlehen nach Maßgabe der Nummer 5.2 gewährt, so endet die Belegungsbindung und die Mietbindung jeweils nach Ablauf von 20 Jahren.

6. Für die Förderung von Vorhaben i. S. der Nummer 4.2 gelten folgende Sonderregelungen:

6.1 Die Zuwendungen werden als nicht rückzahlbare Zuschüsse in Form einer Anteilfinanzierung zur Projektförderung wie folgt gewährt:

6.1.1 Wenn durch die Maßnahmen das Niveau eines KfW-Effizienzhauses 55 erreicht wird, beträgt der Zuschuss 40 % der durch die Modernisierungsmaßnahme verursachten Kosten, jedoch nicht mehr als 32 000 EUR je Wohnheimplatz,

6.1.2 wenn durch die Maßnahmen das Niveau eines KfW-Effizienzhauses 70 erreicht wird, beträgt der Zuschuss 25 % der durch die Modernisierungsmaßnahme verursachten Kosten, jedoch nicht mehr als 20 000 EUR je Wohnheimplatz.

6.2 Für die Dauer der Belegungs- und Mietbindung gilt Nummer 5.3 Sätze 1 und 2 entsprechend.

6.3 Nummer 29.3 Satz 1, Nummer 29.4 Sätze 1 bis 4 und Nummer 29.5 WFB sind entsprechend anzuwenden.

7. Zur Sicherung der Zweckbestimmung ist grundsätzlich für die Dauer der Belegungs- und Mietbindung eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen. Die Bewilligungsstelle kann in begründeten Fällen auf die Eintragung verzichten.

8. Einer Förderung nach den Sonderregelungen dieses RdErl. steht grundsätzlich nicht entgegen, dass der betreffende Wohnraum bereits in der Vergangenheit mit Wohnraumfördermitteln des Landes oder mit anderen öffentlichen Mitteln gefördert worden ist oder zum Zeitpunkt der Förderung Belegungs- und Mietbindungen an dem Wohnraum bestehen. In diesen Fällen legt die Bewilligungsstelle den Beginn der Belegungs- und Mietbindung auf den Zeitpunkt fest, in dem die bestehenden Belegungs- und Mietbindungen enden. Im begründeten Einzelfall kann die Bewilligungsstelle auch einen anderen Zeitpunkt für den Beginn der Belegungs- und Mietbindung festlegen.

9. Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt in drei Teilraten; Nummer 48.4 WFB ist entsprechend anzuwenden.

10. Dem Verwendungsnachweis nach Nummer 53 WFB ist eine Bestätigung beizufügen, dass nach Abschluss der baulichen Maßnahmen das Niveau eines KfW-Effizienzhauses 55 oder das Niveau eines KfW-Effizienzhauses 70 erreicht worden ist. Die Bestätigung ist durch Sachverständige zu erstellen, die die Berechtigung haben, Energieausweise auszustellen (§ 21 EnEV) oder als eine für die Förderprogramme des Bundes zur Energieeffizienz in Wohngebäuden zugelassene Person in die Expertenliste unter <http://www.energie-effizienz-experten.de> eingetragen sind.

11. Soweit neben Zuwendungen aus der sozialen Wohnraumförderung des Landes andere Förderungen für denselben Zweck in Anspruch genommen werden, insbesondere Förderungen der Kreditanstalt für Wiederaufbau, sind Nummer 5.1.8 Wohnraumförderprogramm 2019 und Nummer 9 WFB in besonderem Maße zu beachten. Es ist zu gewährleisten, dass eine EU-beihilferechtlich relevante Überkompensation ausgeschlossen ist.

12. Dieser RdErl. tritt am 1. 10. 2020 in Kraft und mit Ablauf des 31. 12. 2022 außer Kraft.

An die
Region Hannover, Landkreise, kreisfreien und großen selbständigen Städte und selbständigen Gemeinden
Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank)

— Nds. MBl. Nr. 45/2020 S. 1080