



**Richtlinie der Stadt Meppen
über die Gewährung von
Zuwendungen zur Schaffung
von sozialem Wohnraum**

In der Fassung vom
01.07.2023

Inhaltsverzeichnis

§ 1	Förderzweck, Förderziel und Rechtsgrundlagen	2
§ 2	Fördergegenstand	2
§ 3	Fördergrundsätze	2
§ 4	Fördervoraussetzungen	3
§ 5	Mietpreis- und Belegungsbindung	3
§ 6	Förderhöhe	4
§ 7	Antragsberechtigte	5
§ 8	Antragstellung, Förderentscheidung	5
§ 9	Verfahren sowie sonstige Rechte und Verpflichtungen	5
§ 10	Förderausschluss	7
§ 11	Sicherung und Auszahlung der Förderung	7
§ 12	Rückforderung der Zuschussung	7
§ 13	Inkrafttreten	8

§ 1

Förderzweck, Förderziel und Rechtsgrundlagen

- (1) Die Stadt Meppen hat es sich zur Aufgabe gemacht, ergänzend zur vorrangigen Landesförderung auf Grundlage des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes (NWoFG) weitere Anreize für die Schaffung und den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum mit Belegungs- und Mietpreisbindung für den Bereich der Stadt Meppen zu geben, solange und soweit dies als erforderlich angesehen wird.
- (2) Ziel des städtischen Förderprogramms ist es, neuen Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen zu schaffen, die sich auf dem freien Wohnungsmarkt von allein nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und aus diesem Grund auf Unterstützung angewiesen sind. Die Zuschüsse sollen vor allem zur Schaffung von größengerechten, familienfreundlichen und barrierefrei erreichbaren Mietwohnungen eingesetzt werden.
- (3) Soweit in dieser Richtlinie auf landesgesetzliche Bestimmungen über die soziale Mietwohnraumförderung – Niedersächsisches Wohnraumförderungsgesetz (NWoFG), Wohnraumförderbestimmungen (WFB) – Bezug genommen wird, sind diese in der jeweils geltenden Fassung¹ anzuwenden.
- (4) Bei der Förderung handelt es sich um eine freiwillige Leistung der Stadt im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel. Ein Anspruch auf die Förderung besteht nicht.
- (5) Die Stadt behält sich eine Änderung der Förderbeträge und Richtlinien, insbesondere bei Änderung des Landesprogramms, vor.

§ 2

Fördergegenstand

- (1) Gefördert wird die Schaffung abgeschlossener Wohneinheiten zur dauerhaften Fremdvermietung durch
 - _ die Errichtung eines neuen Gebäudes i.S.d. Abschnitt 2.15 WFB,
 - _ die Änderung und Erweiterung von Gebäuden i.S.d. Abschnitt 2.2 WFBim Stadtgebiet von Meppen.
- (2) Förderfähig sind Kosten der Kostengruppen 100 bis 400 der DIN 276, soweit nichts anderes bestimmt ist.
- (3) Nicht gefördert werden Wohneinheiten, deren Bau und Bindung durch einen städtebaulichen Vertrag bereits verbindlich vereinbart ist.

§ 3

Fördergrundsätze

Zuwendungen anderer Fördermittelgeber sind grundsätzlich neben der städtischen Förderung möglich, soweit dies nach den jeweils zugrundeliegenden einzelnen Förderrichtlinien zulässig ist.

¹ Niedersächsisches Wohnraumförderungsgesetz (NWoFG) vom 29.10.2009 (Nds. GVBl. S. 403), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.04.2021 (Nds. GVBl. S. 240); Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen (Wohnraumförderbestimmungen – WFB) RdErl. D. MU v. 02.07.2019 (Nds. MBl. S. 1075), geändert durch RdErl. Vom 02.11.2021 (Nds. MBl. S. 1696).

Soweit anderweitige vertragliche oder gesetzliche Ansprüche auf Finanzierungsmittel für dieselben Maßnahmen bestehen, sind diese Finanzierungsmittel vorrangig einzusetzen. Die Stadt ist über den Erhalt von anderweitigen Finanzierungsmitteln zu unterrichten.

§ 4

Fördervoraussetzungen

- (1) Eine kommunale Förderung erfolgt nur, wenn zuvor eine Förderung des Landes nach dem NWoFG bewilligt wurde und eine gesicherte Gesamtfinanzierung des zu fördernden Projektes vorliegt.
- (2) Die beantragten Vorhaben müssen planungs- und bauordnungsrechtlich zulässig sein. Die Bezuschussung ersetzt nicht die voraussichtlich notwendige Baugenehmigung oder andere erforderliche Genehmigungen.
- (3) Als Vorgabe für die Wohnungsgrößen der geförderten Wohnungen gelten die Regelungen des Abschnittes 15 Nr. 15.1 bis 15.4 WFB.
- (4) Der in die Förderung einbezogene Wohnraum nach § 2 darf nicht zu anderen Zwecken als zur Vermietung als Wohnraum genutzt werden und nicht länger als drei Monate leer stehen. Mit der Förderzusage werden für den geförderten Wohnraum Mietpreis- und Belegungsbindungen nach § 5 begründet.

§ 5

Mietpreis- und Belegungsbindung

- (1) Bei der Ausgestaltung der Mietpreis- und Belegungsbindungen sind, sofern nachfolgend nichts Abweichendes geregelt ist, grundsätzlich die Förderbestimmungen des Landes maßgeblich. Hinsichtlich der Dauer der Bindungen werden seitens der Stadt 35 Jahre zu Grunde gelegt. Die Laufzeit beginnt abweichend von Abschnitt 20.1 und 21.1 WFB mit dem tatsächlichen Erstbezug der Wohneinheit durch einen Berechtigten gem. Absatz 11.
- (2) Mit der Inanspruchnahme dieser kommunalen Wohnraumförderung erklärt sich der/die Zuschussempfänger/in einverstanden, den geförderten Wohnraum für den vollen Förderzeitraum von 35 Jahren in der Mietpreis- und Belegungsbindung zu belassen.
- (3) Die Nettokaltmiete der geförderten Wohnungen richtet sich nach der Mietstufe I für Personen mit geringem Einkommen gem. Abschnitt 21.4 WFB (zurzeit² monatlich 5,60 € je m²) und ist für drei Jahre festgeschrieben. Die Betriebskosten sind nach den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften abzurechnen. Eine Ausweisung der Betriebskosten als Pauschale ist nicht zulässig.
- (4) Ändert sich die im geförderten Wohnungsbau vom Land vorgesehene Eingangsmiete für Berechtigte mit geringen Einkommen (Abschnitt 21.4 WFB), gilt diese als neue Miete.
- (5) Mieterhöhungen sind in den ersten drei Jahren der Mietbindung nicht zulässig. Ab Beginn des vierten Jahres bis zum Ende der Mietbindung sind Mieterhöhungen im Rahmen der Verfahrensregeln der §§ 558 bis 559b BGB zulässig. Bei Erhöhungen darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren -von Erhöhungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen- nicht um mehr als 6,15 % erhöhen. Die Miete, die sich hiernach ergibt, darf gem. Abschnitt 21.5 WFB auch im Fall einer erneuten Vermietung während der Mietbindung nicht überschritten werden.

² Stand vom 02. November 2021.

- (6) Bei einem Mietwechsel darf höchstens diejenige Miete verlangt werden, die sich bei Anwendung der zulässigen Erhöhungsmöglichkeiten bis zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses mit dem neuen Mieter unter Anwendung der vorstehenden Regelungen ergeben hätte.
- (7) Die Stadt ist schriftlich über eine Mieterhöhung, auch im Falle der Wiedervermietung zu informieren.
- (8) Gem. Abschnitt 21.6 WFB sind abweichende Vereinbarungen i.S.v. § 557 BGB, insbesondere die Vereinbarung einer Staffelmiete (§ 557a Abs. 1 BGB) oder einer Indexmiete (§ 557b Abs. 1 BGB) nicht zulässig.
- (9) Die Erhebung von Zuschlägen für die Mitvermietung von Einrichtungs- oder Ausstattungsgegenständen sowie von Keller- und Zuhörräumen ist gem. Abschnitt 25.3 WFB unzulässig; dies gilt nicht für die Vermietung von Garagen und Kfz-Einstellplätzen. Die Mieter/innen dürfen aber nicht verpflichtet werden, eine Garage oder einen Stellplatz anzumieten.
- (10) Entgelte für Maklercourtage, eventuelle Ausgleichszahlungen oder sonstige Kosten im Zusammenhang mit der Vermietung einer geförderten Wohnung dürfen von den Mietern nicht erhoben werden.
- (11) Die Belegung der Wohnungen erfolgt auf Grundlage der Regelungen des § 7 Abs. 1 NWoFG. Insbesondere dürfen die geförderten Wohnungen nur an wohnungssuchende Personen vermietet werden, die einen allgemeinen Wohnberechtigungsschein (§ 8 Abs. 2 NWoFG) oder einen wohnungsbezogenen Wohnberechtigungsschein (§ 8 Abs. 3 NWoFG) vorlegen.
- (12) Bei einer Freistellung oder Änderung von Belegungs- und Mietbindungen im Rahmen der landesrechtlichen Förderung bleibt ungeachtet dessen eine fünfundsiebzehnjährige Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindungen bestehen, wenn für die Maßnahme auch Mittel dieser kommunalen Wohnraumförderung bewilligt wurden.

§ 6 Förderhöhe

- (1) Die Förderung wird als einmaliger nicht rückzahlbarer Zuschuss zu den Baukosten gewährt. Die Schaffung von neuem Wohnraum nach § 2, für den eine Landesförderung bei niedriger Einkommensgrenze gem. § 3 NWoFG erfolgt, wird mit 12,5 % der nach § 2 Abs. 2 tatsächlich entstandenen und nachgewiesenen Baukosten, max. 400,00 €/m², gefördert.
- (2) Für barrierefrei erreichbare Wohnungen in Obergeschossen wird eine zusätzliche Förderung in Höhe von 100,00 €/m² je Wohneinheit gewährt, wenn sie die Anforderungen an barrierefreie/rollstuhlgerechte Wohnungen nach § 2 Abs. 16 i.V.m. § 49 Abs. 1 S. 5-8 Nds. Bauordnung (NBauO)³ erfüllen.
- (3) Die städtische Förderung ist als Ergänzung der in § 4 Abs. 1 aufgeführten Landesförderung konzipiert und erfolgt unter Beachtung der beihilferechtlichen Regelungen in der jeweils geltenden Fassung. Es darf sich keine Überfinanzierung bzw. keine unangemessene, den EU-Vorschriften widersprechende Eigenkapitalrendite ergeben. In diesem Fall werden die Leistungen verringert.

³ Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578).

§ 7

Antragsberechtigte

- (1) Antragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen des öffentlichen und privaten Rechts sowie Personengesellschaften als Eigentümer/in und Bauherr/in von Mietwohnraum. Dies gilt auch für Erbbauberechtigte, soweit die Erbbaurechte noch eine Restlaufzeit von mind. 60 Jahren haben.
- (2) Die Antragsberechtigten müssen die Gewähr für eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens sowie für eine langfristige bestimmungs- und ordnungsgemäße Verwaltung, Verwendung und Unterhaltung der Wohneinheiten bieten.
- (3) Die Antragsberechtigten müssen zudem die Gewähr für die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit bieten.

§ 8

Antragstellung, Förderentscheidung

- (1) Anträge auf Förderung sind zwingend vor Baubeginn bzw. vor Auftragsvergabe/Erstellungsbeginn bei der Stadt Meppen zu stellen:

Stadt Meppen
Bauverwaltung
Markt 43
49716 Meppen

Die von der Stadt zur Verfügung gestellten Vordrucke sind zu verwenden. Die darin aufgeführten erforderlichen Unterlagen sind beizufügen. Alternativ kann der Antrag über das Open-Rathaus der Stadt gestellt werden.

- (2) Vor Antragstellung begonnene Vorhaben werden nicht gefördert. Der Zeitpunkt des Vorhabenbeginns ergibt sich nach den Bestimmungen des Abschnitt 8.1 WFB.
- (3) Die Stadt kann auf Antrag einen vorzeitigen Maßnahmenbeginn auf eigenes Risiko der Antragsstellenden zulassen. Diese Zulassung begründet keinen Anspruch auf Gewährung einer Zuwendung.
- (4) Über eingereichte Förderanträge wird auf Grundlage dieser Richtlinie in der Reihenfolge der vollständig eingereichten und prüffähigen Anträge im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel entschieden.
- (5) Die Entscheidung über die Anträge erfolgt nach Einzelfallprüfung im Regelfall durch einen Bescheid (Bewilligungs- oder Ablehnungsbescheid). Bewilligungsbescheide können mit Nebenbestimmungen versehen werden.

§ 9

Verfahren sowie sonstige Rechte und Verpflichtungen

- (1) Der/die Zuschussempfänger/in ist verpflichtet, den Beginn und die Fertigstellung der Baumaßnahme der Stadt schriftlich anzuzeigen. Mit den Baumaßnahmen ist spätestens 6 Monate nach Bestandskraft des Zuwendungsbescheides zu beginnen. Über Ausnahmen entscheidet die Stadt.

- (2) Der/die Zuschussempfänger/in ist verpflichtet, der Stadt alle relevanten Unterlagen über das Bauvorhaben wie auch über die Einhaltung der Fördervoraussetzungen auf Verlangen jederzeit vorzulegen und Auskunft darüber zu erteilen: Die Stadt prüft insbesondere:
- Die zweckentsprechende Verwendung der Fördermittel
 - Die Übereinstimmung von Ausführung der Baumaßnahme und bewilligten Unterlagen
 - Die Einhaltung der technischen Voraussetzungen
 - Den Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der Wohnungen
 - Die abgeschlossenen Miet-, Nutzungs- und Dauernutzungswohnverträge
- (3) Der/die Zuschussempfänger/in ist verpflichtet, innerhalb von sechs Monaten nach Fertigstellung der Baumaßnahme der Stadt eine Schlussabrechnung, die sämtliche entstandenen Kosten beinhaltet, sowie den hierauf basierenden Verwendungsnachweis vorzulegen. Die entstandenen Kosten sind durch ordnungsgemäße Belege nachzuweisen. Die Regelungen des Abschnitt 53.1 WFB gelten entsprechend.
- (4) Der/die Zuschussempfänger/in hat für das geförderte Objekt eine Brand-, Sturm- und Leitungswasserversicherung in Form einer gleitenden Neuwertversicherung abzuschließen und nachzuweisen.
- (5) Soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmung des Wohnraums und zur Einhaltung von Förderbestimmungen erforderlich ist, sind die Verfügungsberechtigten und die Parteien des Mietvertrages verpflichtet, der Stadt auf Verlangen die erforderlichen Auskünfte zu erteilen, Einsicht in Unterlagen zu gewähren und die Besichtigung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnraum zu gestatten.
- (6) Mietverträge sind unbefristet abzuschließen. Zwischen- und Untermietverträge können nur in Ausnahmefällen in Abstimmung mit der Stadt zugelassen werden.
- (7) Die Förderbestimmungen sind im Mietvertrag wiederzugeben. Gibt der Mietvertrag diese Bestimmungen nicht oder nicht vollständig wieder, so hat die Stadt das Recht, auf Verlangen der Mieterin/des Mieters Auskunft über die Bestimmungen zu erteilen. Der/die Mieter/in kann sich auf diese Bestimmungen auch in den Fällen des Satzes 2 berufen. Mietrechtliche Vereinbarungen dürfen nicht zum Nachteil der Mieterin/des Mieters von den Förderbestimmungen abweichen.
- (8) Der/die Zuschussempfänger/in meldet der Stadt unverzüglich, wenn eine Wohnung mit Belegungs- und Mietpreisbindung frei geworden ist. Sie oder er hat zudem Angaben zur Nettomiete wie auch zu den Betriebskosten zu machen. Bei einer Neuvermietung hat der/die Zuschussempfänger/in der Stadt unverzüglich die Namen der Person und ihrer Haushaltsangehörigen mitzuteilen und ihr den übergebenen Wohnberechtigungsschein vorzulegen.
- (9) Die Miethöhe und die Mietbindung sind im Interesse der Erfüllung des Förderzwecks von der Stadt zu überwachen. Dazu kann sie sich den Mietvertrag und ggf. Unterlagen über Mieterhöhungsverlangen vorlegen lassen.
- (10) Sofern eine Wohnung über einen Zeitraum von drei Monaten nicht belegt ist, hat die Stadt während der Belegungsbindung das Recht, im Einvernehmen mit dem/der Zuschussempfänger/in die Wohnungssuchenden zu benennen, an die die geförderte Wohnung vermietet wird. Der/die Zuschussempfänger/in kann die vorgeschlagenen Wohnungssuchenden nur ablehnen, wenn gegen den Vorschlag begründete und nachvollziehbare Einwände bestehen.

- (11) Die geförderten Wohnungen dürfen während der Laufzeit der Bindungen nur mit vorheriger Zustimmung der Stadt veräußert werden. Im Falle einer Veräußerung der geförderten Wohnung ist der/die Zuschussempfänger/in verpflichtet, die sich aus der Inanspruchnahme der Förderung ergebenden Verpflichtungen seinem/seiner Rechtsnachfolger/in aufzuerlegen, so dass dieser/diese für die verbleibende Laufzeit in gleicher Weise gebunden ist. Die vorgenannten Verpflichtungen sind durch eine Dienstbarkeit grundbuchlich abzusichern und der Stadt nachzuweisen.
- (12) Der Stadt ist während der Laufzeit der Bindungen ein Vorkaufsrecht einzuräumen. Das Vorkaufsrecht ist grundbuchlich zu sichern und der Stadt nachzuweisen.

§ 10

Förderausschluss

- (1) Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn
- die Maßnahme vor dem Zugang des Bewilligungsbescheides bereits begonnen oder durchgeführt wurde. Als Maßnahmenbeginn gilt die Regelung des § 8 Abs. 2.
 - der/die Antragssteller/in bereits Fördermittel der Stadt für die beantragte Baumaßnahme erhalten hat.
- (2) Eine Förderung kann ausgeschlossen sein, wenn der/die Antragssteller/in seinen/ihren vertraglichen oder sonstigen Verpflichtungen, die er oder sie im Zusammenhang mit früher gewährten kommunalen Wohnraumfördermitteln eingegangen ist, nicht in vollem Umfang nachgekommen ist.

§ 11

Sicherung und Auszahlung der Förderung

- (1) Zur Sicherung des Zuschusses und der Bindungen aus der Förderung sind im Grundbuch der geförderten Maßnahmen nach § 2 eine Sicherungsgrundschuld an breitester Stelle sowie eine Dienstbarkeit einzutragen. Beides ist in Schriftform, die Sicherungsgrundschuld als vollstreckbare Ausfertigung, einzureichen.
- (2) Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt in der Regel in folgenden Teilzahlungen:
- 50 % nach Fertigstellung des Rohbaus gegen Nachweis der Brand-, Sturm- und Leitungswasserversicherung sowie der Nachweise der in Absatz 1 und § 9 Abs. 11 und 12 aufgeführten Grundbucheintragungen.
 - 40 % nach Bezugsfertigkeit.
 - 10 % nach Fertigstellung der Baumaßnahme und Prüfung des Verwendungsnachweises.
- (3) Zu Unrecht gezahlte Förderungen sind von dem/der Zuschussempfänger/in zurückzuzahlen.

§ 12

Rückforderung der Bezuschussung

- (1) Für die Rücknahme und den Widerruf von Bewilligungsbescheiden finden die §§ 48 ff VwVfG Anwendung. Bereits gewährte Zuschüsse sind mit Zinsen gem. § 49a VwVfG zu erstatten. Die Stadt kann Bewilligungsbescheide insbesondere dann widerrufen und die Zuschüsse zurückfordern, wenn

- der/die Zuschussempfänger/in unrichtige Angaben gemacht oder Tatsachen verschwiegen hat, die für die Beurteilung der Förderfähigkeit des Vorhabens von Bedeutung sind.
 - der/die Zuschussempfänger/in Auflagen, Verpflichtungen oder Bedingungen dieser Richtlinie, des Bewilligungsbescheides oder der Zuschussvereinbarung nicht einhält.
 - Tatsachen eintreten oder bekannt werden, aus denen sich ergibt, dass der/die Zuschussempfänger/in nicht mehr die Voraussetzungen nach § 7 Abs. 2 und 3 erfüllt oder nicht mehr zur Erfüllung seiner/ihrer Verpflichtungen in der Lage ist.
- (2) Darüber hinaus kann die Stadt bei – trotz mehrfacher schriftlicher Abmahnung – schuldhaften Verstößen gegen die Fördervereinbarungen für die Dauer des Verstoßes Geldleistungen in Höhe von monatlich 5 € je Quadratmeter Wohnfläche des Wohnraumes, auf den sich der Verstoß bezieht, erheben.
- (3) Schuldhaftes Verhalten der Verfügungsberechtigten über die Wohnungen hat sich der/die Zuschussempfänger/in als eigenes Verschulden anrechnen zu lassen.

§ 13 Inkrafttreten

Diese Förderrichtlinie der Stadt Meppen tritt zum 1. Juli 2023 in Kraft.

Meppen, 30. Juni 2023

gez. Helmut Knurbein
Bürgermeister