Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums

Inhaltsübersicht

Förderzweck, Förderziel, Rechtsgrundlagen	§ 1
Fördergegenstände	§ 2
Antragsberechtigter Personenkreis	§ 3
Fördergrundsätze	§ 4
Fördervoraussetzungen	§ 5
Förderausschluss	§ 6
Förderhöhe	§ 7
Belegungs- und Mietpreisbindungen	§ 8
Auszahlung Fördermittel	§ 9
Antragstellung, Förderentscheidung	§ 10
Verfahren	§ 11
Inkrafttreten	§ 12

§ 1
Förderzweck, Förderziel und Rechtsgrundlagen

(1) Die Stadt Braunschweig hat es sich zur Aufgabe gemacht, ergänzend zu vorrangigen Landesförderungen auf Grundlage des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung und die Förderung von Wohnquartieren (NWoFG) weitere Anreize für die Schaffung und den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum mit Belegungs- und Mietpreisbindung für den Bereich der Stadt Braunschweig zu geben, solange und soweit dies als erforderlich angesehen wird.

(2) Die Stadt Braunschweig gewährt auf Grundlage dieser Richtlinie auf Antrag Zuwendungen für den Neubau, den Ausbau/Umbau und die Erweiterung (Nutzungsänderung) von gebundenem Mietwohnraum im Bereich der Stadt Braunschweig, als freiwillige Leistung im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel. Die städtische Förderung soll grundsätzlich zur Ergänzung der Landesförderung dienen, darf aber nicht zu einer Überfinanzierung führen. In diesem Fall werden die Leistungen verringert. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht. Die Förderung erfolgt durch Zuschüsse, die nach Einzelfallprüfung durch Bewilligungsbescheid gewährt werden. Grundlage für das Rechte- und Pflichtenverhältnis der Stadt Braunschweig als Bewilligungsstelle und der Zuschussempfängerin/des Zuschussempfängers sind die in dieser Richtlinie enthaltenen speziellen Bestimmungen sowie die Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen aus Haushaltsmitteln der Stadt Braunschweig in der jeweils geltenden Fassung.

(3) Soweit in dieser Richtlinie auf landesgesetzliche Bestimmungen über die soziale Mietwohnraumförderung – Niedersächsisches Gesetz über die soziale Wohnraumförderung und die Förderung von Wohnquartieren (NWoFG) sowie Verordnung zur Durchführung des (DVO-NWoFG) und den Wohnraumförderbestimmungen (WFB) – Bezug genommen wird, sind diese in der jeweils geltenden Fassung * anzuwenden.

(4) Eine städtische Förderung erfolgt nur für Vorhaben, die nach den Vorgaben des Landes gefördert werden.

(5) Die Stadt behält sich eine Änderung der Förderbeträge und der Richtlinie – insbesondere bei Änderung der relevanten Landesprogramme – vor.

§ 2
Fördergegenstände

(1) Gefördert wird folgender Mietwohnungsbau:

a. Neubau nach WFB
b. Ausbau/Umbau oder Erweiterung zur Schaffung neuen Wohnraums nach WFB

(2) Nicht gefördert werden

a. selbst genutztes Wohneigentum
b. Wohnraum aufgrund der allgemeinen Förderausschlüsse nach WFB
c. Wohneinheiten, deren Bau und Bindung durch einen städtebaulichen Vertrag bereits verbindlich vereinbart ist
d. Nichtinvestive Maßnahmen (z.B. Modernisierung, Mietzuschüsse)

§ 3
Antragsberechtigter Personenkreis

(1) Antragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen des öffentlichen und privaten Rechts sowie Personengesellschaften als Eigentümer und Bauherr von Mietwohnraum.

(2) Der Antragsberechtigte muss die Gewähr für eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens sowie für eine langfristige bestimmungs- und ordnungsgemäße Verwaltung der Wohneinheiten bieten.

…….

* Niedersächsisches Gesetz über die soziale Wohnraumförderung und die Förderung von Wohnquartieren (NWoFG) vom 29.10.2009 (Nds. GVBl. S.. 403, zuletzt geändert durch Art.11 des Gesetzes vom 18. Dez. 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 106)
Verordnung zur Durchführung des NWoFG (DVO-NWoFG) vom 30. Juli 2025
Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen (Wohnraumförderbestimmungen – WFB) vom 23.04.2024 (Nds.MBL.2024 Nr. 237) geändert durch RdErl. Vom 1. Dez. 2025

§ 4
Fördergrundsätze

(1) Eine kommunale Förderung erfolgt nur, wenn zuvor eine Förderung des Landes bewilligt wurde.

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

(3) Das Fördervolumen aus öffentlichen Mitteln darf die förderfähigen Gesamtkosten des Vorhabens nicht übersteigen. Darüber hinaus ist eine Vollfinanzierung grundsätzlich ausgeschlossen. Eigenmittel sind einzubringen.

§ 5
Fördervoraussetzungen

(1) Voraussetzung für die Gewährung einer städtischen Zuwendung ist die Bewilligung von Landesmitteln nach den Förderbestimmungen des Landes. Landesmittel sind insoweit vorrangig in Anspruch zu nehmen.

(2) Zuwendungen im Sinne dieser Richtlinie sind Leistungen aus Haushaltsmitteln der Stadt Braunschweig an Dritte zur Erfüllung des Förderzweckes.

(3) Es gelten die allgemeinen Fördervoraussetzungen für Mietwohnraum nach den WFB.

(4) Bezüglich der Wohnungsgrößen der geförderten Wohnungen gelten die Vorgaben nach den WFB. Ausnahmen können in Form der Überschreitung der angemessenen Wohnflächen zugelassen werden, wenn bauliche Erfordernisse die Einhaltung der genannten Grenzen verhindern.

(5) Die Gewährung von Zuwendungen erfolgt unter Beachtung der beihilferechtlichen Regelungen in der jeweils geltenden Fassung.

§ 6
Förderausschluss

(1) Eine Förderung ist nach den Maßgaben den WFB ausgeschlossen, wenn

1. mit dem Bau des ausgewählten Objekts vor Bewilligung der beantragten Fördermittel begonnen wurde und keine Ausnahme zugelassen worden ist. Als Baubeginn gelten nicht der Erwerb des Baugrundstücks, die Bestellung eines Erbbaurechts sowie die Erteilung eines Auftrags zur Planung oder zur Bodenuntersuchung.

2. die Antragstellerin oder der Antragssteller bereits Fördermittel der Stadt Braunschweig für die beantragte Baumaßnahme erhalten hat.

(2) Eine Förderung kann ausgeschlossen sein, wenn die Antragstellerin oder der Antragssteller ihren oder seinen vertraglichen Verpflichtungen, die sie oder er im Zusammenhang mit früher gewährten kommunalen Wohnraumfördermitteln eingegangen ist, nicht in vollem Umfang nachgekommen ist.

§ 7
Förderhöhe

(1) Bei Neubauvorhaben, für die eine Landesförderung bei niedriger Einkommensgrenze nach den Vorgaben des NWoFG erfolgt, kann ein Förderbetrag von max. 310 €/m² gewährt werden.

(2) Bei der Schaffung neuen Wohnraums durch Ausbau/Umbau oder Erweiterung (Nutzungsänderung), für den eine Landesförderung bei niedriger Einkommensgrenze nach den Vorgaben des NWoFG erfolgt, kann ein Förderbetrag anteilig auf Grundlage der tatsächlich entstandenen Baukosten gewährt werden. Die maximale Förderhöhe beträgt 310 €/m².

(3) Bei Neubauvorhaben, für die eine Landesförderung bei mittlerer Einkommensgrenze nach der DVO-NWoFG erfolgt, kann ein Förderbetrag von max. 150 €/m² gewährt werden.

(4) Bei der Schaffung neuen Wohnraums durch Ausbau/Umbau oder Erweiterung (Nutzungsänderung), für den eine Landesförderung bei mittlerer Einkommensgrenze nach der DVO-NWoFG erfolgt, kann ein Förderbetrag anteilig auf Grundlage der tatsächlich entstandenen Baukosten gewährt werden. Die maximale Förderhöhe beträgt 150 €/m².

(5) Kommt bei Neubauvorhaben eine mittelbare Belegung zur Anwendung, wird der Förderbetrag reduziert und beträgt nicht 310 €/m², sondern max. 100 €/m².

§ 8
Belegungs- und Mietpreisbindungen

(1) Bei der Ausgestaltung der Mietpreis- und Belegungsbindungen sind grundsätzlich die Förderbestimmungen des Landes maßgeblich. Hinsichtlich der Dauer der Bindungen werden seitens der Stadt Braunschweig 30 Jahre zu Grunde gelegt.

(2) Fördervoraussetzung ist gem. § 5 (1) die Inanspruchnahme von Landesmitteln. Bei einer Freistellung oder Änderung von Belegungs- und Mietbindungen im Rahmen der landesrechtlichen Förderung bleibt dessen ungeachtet eine dreißigjährige Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindungen bestehen, wenn für die Maßnahme auch Mittel der kommunalen Wohnraumförderung bewilligt wurden.

(3) Mit der Inanspruchnahme der kommunalen Wohnraumförderung erklärt sich der Zuschussempfänger/die Zuschussempfängerin einverstanden, den geförderten Wohnraum für den vollen Förderzeitraum von 30 Jahren in der Mietpreis- und Belegungsbindung zu belassen.

(4) Eine Verkürzung der o. g. Bindefristen kann in Ausnahmefällen gewährt werden, sofern die Landesmittel entsprechend der landesrechtlichen Regelungen vorzeitig abgelöst wurden, eine zehnjährige Nachwirkungsfrist eingehalten und der städtische Zuschuss anteilig nebst Verzinsung an die Stadt zurückgezahlt wird.
In diesem Fall greift zudem mit Wirkung für die Zukunft die Regelung des § 6 (2).

§ 9
Auszahlung der Fördermittel

(1) Fördermittel werden erst bei Vorliegen der Auszahlungsvoraussetzungen gemäß Bewilligungsbescheid ausgezahlt.

(2) Bei Neubaumaßnahmen wird der Zuschuss wie folgt ausgezahlt:

• 30 % nach Baubeginn (Beginn der Erdarbeiten)
• 30 % nach Fertigstellung des Rohbaus
• 30 % nach Fertigstellung
• 10 % nach Prüfung der Ausführung (Schlussabnahmeschein der Bauaufsichtsbehörde, Bestätigung der bestimmungsgemäßen Vermietung, Grundbucheintrag)

(3) Bei Aus-, Umbau- oder Erweiterungsmaßnahmen wird der Zuschuss wie folgt ausgezahlt:

- 70 % bei Beginn der Baumaßnahme und erfolgter Eintragung im Grundbuch
- 20 % bei Bestätigung, dass die Kosten in entsprechender Höhe entstanden sind.
- 10 % nach Prüfung der Ausführung (sofern erforderlich Schlussabnahmeschein der Bauaufsichtsbehörde, bestimmungsgemäße Vermietung)

§ 10
Antragstellung, Förderentscheidung

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

Stadt Braunschweig
Baureferat
Platz der Deutschen Einheit 1
38100 Braunschweig

(2) Die von der Stadt Braunschweig zur Verfügung gestellten Vordrucke sind zu verwenden. Die darin aufgeführten erforderlichen Unterlagen sind beizufügen.

(3) 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. Eine Entscheidung über den Antrag erfolgt erst nach Mittelreservierung durch das Land.

(4) Die Entscheidung über die Anträge erfolgt im Regelfall durch einen Bescheid (Bewilligungs- oder Ablehnungsbescheid). Bewilligungsbescheide können mit Nebenbestimmungen versehen werden.

§ 11
Verfahren

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

(2) Die Zuschussempfängerin/der Zuschussempfänger ist verpflichtet, der Stadt Braunschweig alle relevanten Unterlagen über das Bauvorhaben wie auch über die Einhaltung der Fördervoraussetzungen auf Verlangen jederzeit vorzulegen und Auskunft darüber zu erteilen. Die Stadt Braunschweig überprüft 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 Anzahl der unmittelbar und mittelbar belegten Wohnungen
- Die abgeschlossenen Miet-, Nutzungs- und Dauernutzungswohnverträge

(3) Die Zuschussempfängerin/der Zuschussempfänger ist verpflichtet, unverzüglich nach Fertigstellung der Baumaßnahme der Stadt Braunschweig eine Schlussabrechnung vorzulegen, die sämtliche entstandenen Kosten beinhaltet. Die entstandenen Kosten sind auf Anforderung über ordnungsgemäße Belege nachzuweisen. Etwaige noch entstehende Kosten sind gesondert aufzuzeigen.

(4) Die Zuschussempfängerin/der Zuschussempfänger der Wohnung meldet der Stadt Braunschweig unverzüglich, wenn eine Wohnung mit Belegungs- und Mietpreisbindung frei geworden ist. Sie oder er hat zudem Angaben zur Nettokaltmiete wie auch zu den Betriebskosten zu machen.

(5) Die Zuschussempfängerin/der Zuschussempfänger ist verpflichtet, im Falle einer Veräußerung der geförderten Wohnung die sich aus der Inanspruchnahme der Förderung ergebenen Verpflichtungen seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen, so dass dieser für die verbleibende Laufzeit in gleicher Weise gebunden ist. Diese Verpflichtung gilt auch bei Veräußerung einer Ersatzwohnung bei mittelbarer Belegung.

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

- die Zuschussempfängerin/der Zuschussempfänger die Wohnung einer nicht berechtigten Person überlässt
- unvollständige oder unrichtige Angaben gemacht werden
- die Auflagen oder Verpflichtungen aus dem Bewilligungsbescheid nicht eingehalten hat. Für diesen Fall bleiben i.S.d. der WFB die Belegungs- und Mietbindungen längstens bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung bestehen
- das Land Bewilligungen widerruft
- Fälle im Sinne des § 8 (4) dieser Richtlinie vorliegen.

§ 12
Inkrafttreten

(1) Diese Richtlinie tritt mit dem Datum des Beschlusses des Rates der Stadt Braunschweig in Kraft. Mit dem gleichen Tag treten bisherige städtische Bestimmungen zur Wohnraumförderung außer Kraft.