

*Betreff:***Richtlinie für das kommunale Wohnraumförderprogramm***Organisationseinheit:*Dezernat III
0600 Baureferat*Datum:*

31.05.2017

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)

Sitzungstermin

07.06.2017

Status

Ö

Verwaltungsausschuss (Vorberatung)

13.06.2017

N

Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)

20.06.2017

Ö

Beschluss:

1. Die „Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums“ im Rahmen des vom Rat verabschiedeten Handlungskonzepts für bezahlbaren Wohnraum in Braunschweig wird beschlossen.
2. Die Richtlinie tritt mit Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.
3. Mit Inkrafttreten dieser Richtlinie treten bisherige städtische Richtlinien zur Wohnbauförderung außer Kraft.

1. Sachverhalt:

Der Rat hat in seiner Sitzung am 28. März 2017 das „Kommunale Handlungskonzept für bezahlbaren Wohnraum (Drs.-Nr.: 17-03839) beschlossen.

Darüber hinaus wurden die Änderungsanträge der SPD und Bündnis 90/Die Grünen-Fraktion (Drs.-Nr. 17-04218) sowie der Änderungsantrag der CDU-Fraktion (Drs.-Nr. 17-04273) beschlossen.

Die Schaffung eines kommunalen Wohnraumförderprogramms wird als ein geeignetes Instrument im Kommunalen Handlungskonzept bewertet. Mit dem Konzept wurde auch beschlossen, den Gremien vor der Sommerpause die erforderliche Richtlinie für ein kommunales Wohnraumförderprogramm vorzulegen.

Sofern die im Rat am 28. März 2017 beschlossenen Anträge inhaltlich Auswirkungen auf diese Richtlinie haben, wurden diese entsprechend berücksichtigt. Dies gilt auch für die Novellierung der Wohnraumförderbestimmungen des Landes, die rückwirkend zum 1. Januar 2017 in Kraft getreten ist.

Dem in diesem Kontext beschlossenen Änderungsantrag der CDU-Fraktion wird in der Richtlinie unter § 1 letzter Absatz ebenfalls Rechnung getragen.

2. Inhalte der Richtlinie

Der Richtlinie liegen folgende inhaltliche Überlegungen zugrunde:

2.1 Subsidiarität

Wie bereits in der Mitteilung zum Rat (Drs.-Nr. 17-04233) dargelegt, ist die Bewilligung einer Landesförderung Voraussetzung für eine städtische Förderung, die nur solange und soweit gewährt werden soll, als die Landesförderung nicht ausreicht. Die Förderung soll analog der

Landesförderung für Wohnungsbaugesellschaften, -genossenschaften und private Investoren gelten.

2.2 Ausgestaltung der Förderung

Gefördert werden soll der Mietwohnungsneubau sowie die Schaffung neuen Wohnraums durch Ausbau, Umbau oder die Erweiterung von Mietwohnraum im Rahmen einer Nutzungsänderung.

2.3 Eigentumsförderung

Anders als in der Landesförderung soll keine Eigentumsförderung erfolgen. Diesem Vorschlag liegen folgende Überlegungen zugrunde:

- Bei dem Verkauf von städtischen Grundstücken gibt es bereits eine kommunale Förderung durch einen so genannten Kinderrabatt über die GGB (zurzeit 5 €/m²/Kind).
- Der Eigenheimbau wie auch der Kauf von Bestandsimmobilien bringt keine (nennenswerte) Entlastung auf dem Wohnungsmarkt.

2.4 Keine Förderung nach Richtlinie innerhalb der 20 %-Quote

Das kommunale Handlungskonzept sieht vor, dass bei Wohnbauprojekten in Braunschweig, für die ein B-Planverfahren durchgeführt werden muss, zukünftig durchgängig eine Quote von 20 % sozialen Wohnraums im Geschosswohnungsbau in den Verhandlungen mit potenziellen Investoren vereinbart werden. Die Investoren können hierfür Landesmittel entsprechend der Bestimmungen als zinsloses Darlehen mit Tilgungszuschuss beantragen. Ein städtischer Zuschuss soll jedoch nicht gewährt werden für Wohneinheiten, deren Bau und Bindung durch einen städtebaulichen Vertrag verbindlich vereinbart werden. Dies bedeutet, dass ein städtischer Zuschuss erst dann gewährt werden soll, wenn die Quote von 20 % überschritten wird.

2.5 „indirekte Förderung“

Der beschlossene Antrag von SPD- und Bündnis90/Die Grünen-Fraktion sieht auch „indirekte Elemente“ vor. Die genannten Beispiele „Infrastrukturmaßnahmen“ oder „Vergabe städtischer Grundstücke“ zu niedrigen Preisen sieht das Handlungskonzept bereits als eigenständige Instrumente vor.

Allerdings sind sie nicht geeignet, in eine Förderrichtlinie einzugehen. Sie sind im Einzelfall z. B. über den Abschluss städtebaulicher Verträge zu verhandeln, können aber nicht über eine Richtlinie „geregelt“ werden.

2.6 Förderung von Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen

Analog der Landesförderung soll auch die Modernisierung/Sanierung unter bestimmten Voraussetzungen mit Zuschüssen gefördert werden. Der Antrag der SPD- und der Bündnis 90/Die Grünen-Fraktion sieht hierbei explizit eine Förderung im Rahmen des Ankaufs von Belegungsbindungen vor.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, die Förderung von Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen über die Richtlinie zum Ankauf von Belegungsbindungen zu ermöglichen und über die anliegende Richtlinie auszuschließen. Diesem Vorschlag liegen folgende Überlegungen zugrunde:

- eine Doppelförderung durch Anwendung beider Richtlinien wird grds. ausgeschlossen und damit auch die Vermeidung eines höheren Verwaltungsaufwands durch entsprechend einzurichtende Prüfinstanzen
- die Attraktivität eines Modernisierungszuschusses ist beim Verkauf einer Belegungsbindung durch den geringeren Bindungszeitraum von 10 Jahren sowie die finanzielle Gegenleistung (ca. 13.000 €) mit geringem Verwaltungsaufwand (u.a. kein aufwändiger Verwendungsnachweis) wesentlich höher als die Inanspruchnahme eines finanziellen Zuschusses über das kommunale Wohnraumförderprogramm mit einem 30jährigen Bindungszeitraum.

- Mit einer Förderung für Modernisierungsmaßnahmen wird in der Regel kein zusätzlicher Wohnraum generiert, da die Wohnungen vermietet sind.
- Investoren mit einem hohen Bestand an älteren Wohnungen könnten vermehrt Anträge stellen ohne dass das Ziel, zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, erreicht wird.

2.7 Förderhöhen

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen (VdW) kommt in seiner aktuellen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung unter Berücksichtigung der Novellierung des Landesförderprogramms (Stand: Mai 2017) zu folgender Berechnung: Bei einer Eigenkapitalrendite von 3,2 % benötigt die Wohnungswirtschaft bei angenommenen 3.000 € Baukosten/m² (ohne Grundstück) 310 €/m² bei einem Mietzins von 5,60 €/m² (niedrige Einkommensgrenze gem. § 3 NWoFG) und 450 €/m² bei einem Mietzins von 7,00 €/m² (mittlere Einkommensgrenze gem. § 5 DVO-NWoFG).

Die Berechnung des VdW ist aus Sicht der Verwaltung grds. nachvollziehbar. Vor diesem Hintergrund schlägt die Verwaltung deshalb vor, folgende Förderhöhen vor:

- Bei Neubauvorhaben, für die eine Landesförderung bei niedriger Einkommensgrenze gem. § 3 NWoFG erfolgt, kann ein Förderbetrag von max. 310 €/m² gewährt werden.
- Bei der Schaffung neuen Wohnraums durch Ausbau/Umbau oder Erweiterung (Nutzungsänderung), für den eine Landesförderung bei niedriger Einkommensgrenze gem. § 3 NWoFG erfolgt, kann ein Förderbetrag anteilig auf Grundlage der tatsächlich entstandenen Baukosten gewährt werden. Die maximale Förderhöhe beträgt 310 €/m².
- Bei Neubauvorhaben, für die eine Landesförderung bei mittlerer Einkommensgrenze gem. § 5 DVO-NWoFG erfolgt, kann ein Förderbetrag von max. 150 €/m² gewährt werden.
- Bei der Schaffung neuen Wohnraums durch Ausbau/Umbau oder Erweiterung (Nutzungsänderung), für den eine Landesförderung bei mittlerer Einkommensgrenze gem. § 5 DVO-NWoFG erfolgt, kann ein Förderbetrag anteilig auf Grundlage der tatsächlich entstandenen Baukosten gewährt werden. Die maximale Förderhöhe beträgt 150 €/m².
- Kommt bei Neubauvorhaben eine mittelbare Belegung zur Anwendung, wird der Förderbetrag reduziert und beträgt nicht 310 €/m², sondern max. 100 €/m².

3. Vorstellung der Inhalte der Richtlinie in der AG für bezahlbaren Wohnraum des Bündnisses für Wohnen sowie bei der Wohnungswirtschaft

Die Inhalte der Richtlinie wurden auch den Wohnungsbaugesellschaften Nibelungen Wohnbau GmbH, Braunschweiger Baugenossenschaft (BBG) und >Wiederaufbau< eG sowie der „AG für bezahlbaren Wohnraum in Braunschweig“ des Bündnisses für Wohnen vorgestellt.

Die Inhalte der Richtlinie werden sowohl von der AG für bezahlbaren Wohnraum in Braunschweig des Bündnisses für Wohnen als auch den o.a. Wohnungsbaugesellschaften grds. begrüßt und als wichtiges Signal der Unterstützung von Investoren bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums gesehen, da die Landesförderung nicht auskömmlich sei. Ergänzungswünsche gab es keine. Allerdings wird seitens der Wohnungswirtschaft kritisch beurteilt, dass keine Förderung von Wohneinheiten erfolgen soll, deren Bau und Bindung durch einen städtebaulichen Vertrag bereits verbindlich vereinbart ist und in der Konsequenz ein städtischer Zuschuss grds. erst dann gewährt werden soll, wenn die Quote von 20 % überschritten wird (s. Nr. 2.4). Aus Sicht der Wohnungswirtschaft ist dabei die Wirtschaftlichkeit von Mietwohnbauprojekten nicht darstellbar. Die Wohnungswirtschaft spricht sich hier für eine größere Flexibilität aus, damit das kommunale Förderprogramm erfolgreich und das Ziel zur Schaffung neuen bezahlbaren Wohnraums erreicht wird.

Die Wohnungsbaugesellschaften haben darüber hinaus darauf hingewiesen, dass auch die Grundstückskosten nicht unbeachtet bleiben sollten. Die seitens des VdW erfolgte aktuelle Modellrechnung geht bei den Grundstückskosten von 200 €/m² aus. Bei Zugrundelegung höherer Grundstückskosten würde der ermittelte Zuschussbedarf von 310 €/m² nicht zu einer Rendite von 3,2 % führen.

4. Finanzielle Auswirkungen:

Bei der Gewährung eines Zuschusses von 310 €/m² bei Neubauvorhaben gemäß § 3 NWoFG, wären für 50 Wohneinheiten mit ca. 50 m² Wohnfläche 775.000 € im städtischen Haushalt zu berücksichtigen.

Mit diesem Ansatz wären im Rahmen der im Kommunalen Handlungskonzept für bezahlbaren Wohnraum prognostizierten 50 Wohneinheiten p.a. auch Bewilligungen im Bereich des Aus- oder Umbaus bzw. der Erweiterung nach NwoFG sowie gem. § 5 DVO-NWoFG (Miete von 7,00 €/m²) finanziell abgedeckt.

Abhängig von der Inanspruchnahme der kommunalen Förderung wären ggf. Anpassungen auch im laufenden Jahr erforderlich.

Bis Ende 2019 soll eine Evaluierung erfolgen

Die Verwaltung empfiehlt, die Richtlinie in der vorliegenden Fassung zu beschließen. Der Ausschuss für Soziales und Gesundheit erhält die Vorlage nachrichtlich als Mitteilung außerhalb von Sitzungen.

Leuer

Anlage/n: Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums

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 Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes (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 Wohnraumförderungsgesetz (NWoFG), Wohnraumförderbestimmungen (WFB) – Bezug genommen wird, sind diese in der jeweils geltenden Fassung¹ anzuwenden.
- (4) Eine städtische Förderung erfolgt nur für Vorhaben, die nach den Vorgaben des Landes gefördert werden.

¹ Niedersächsisches Wohnraumförderungsgesetz (NWoFG) vom 29.10.2009 (Nds. GVB. Nr. 24, S. 403, geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 23.07.2014, S. 208); Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen (Wohnraumförderbestimmungen – WFB) RdErl. d. MS v. 01.09.2011 (Nds.Mbl. 2011 Nr. 38, S. 718), zuletzt geändert durch RdErl. v. 28.03.2017 (Nds.Mbl. 2017 Nr. 14, S. 347).

- (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:
- Neubau nach Nr. 2.1.1 a) WFB
 - Ausbau/Umbau oder Erweiterung zur Schaffung neuen Wohnraums nach Nr. 2.1.1 b) WFB
- (2) Nicht gefördert werden
- selbst genutztes Wohneigentum
 - Wohnraum nach Nr. 2.2 WFB
 - Wohneinheiten, deren Bau und Bindung durch einen städtebaulichen Vertrag bereits verbindlich vereinbart ist
 - Nicht investive 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.

§ 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 der Nr. 4 und 6, die Nr. 10.2 bis 10.7 und Nr. 57 und 58 WFB.
- (4) Bezüglich der Wohnungsgrößen der geförderten Wohnungen gelten die Nr. 7.1 a) und b) und Nr. 7.2, 7.4, 7.5 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 der Nr. 9.1 WFB ausgeschlossen, wenn
 - 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.
 - die Antragstellerin oder der Antragssteller bereits Fördermittel der Stadt Braunschweig für die beantragte Baumaßnahme erhalten hat.
 - die Antragstellerin oder der Antragssteller ihren oder seinen vertraglichen Verpflichtungen, die sie oder er im Zusammenhang mit früher gewährten Wohnraumfördermitteln eingegangen ist, nicht in vollem Umfang nachgekommen ist.

§ 7 Förderhöhe

- (1) Bei Neubauvorhaben, für die eine Landesförderung bei niedriger Einkommensgrenze gem. § 3 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 gem. § 3 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 gem. § 5 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 gem. § 5 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 die Förderbestimmungen des Landes maßgeblich.

§ 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.
- (6) 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.

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

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.

- (2) 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.
- (3) Die Zuschussempfängerin/der Zuschussempfänger ist verpflichtet, im Falle einer Veräußerung der geförderten Wohnung die sich aus der Inanspruchnahme der Förderung ergebenden 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.
- (4) 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. Nr. 14.4 WFB die Belegungs- und Mietbindungen längstens bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung bestehen
 - das Land Bewilligungen widerruft.

§ 12 Inkrafttreten

- (1) Diese Richtlinie tritt mit Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft. Mit dem gleichen Tag treten bisherige städtische Bestimmungen zur Wohnraumförderung außer Kraft.