

# Richtlinien

## für die Wohnungsbauförderung im Landkreis Diepholz

- Förderung von Bauvorhaben mit Kreisdarlehen und
- **Gewährung von Eingliederungshilfe gemäß § 55 Abs. 2 Nr. 5 SGB IX - Rehabilitation und Teilhabe behinderter Menschen - in Verbindung mit § 18 der Verordnung zu § 47 BSHG für Neubauten, Um- und Ausbauten sowie den Erwerb vorhandenen Wohnraums**

Die Richtlinien für die Wohnungsbauförderung im Landkreis Diepholz gelten einschließlich der Änderungen vom 23. Oktober 1989, 9. Juli 1990 und dem 15. Juni 2001 (Euro-Umstellung) mit folgendem Wortlaut:

### 1. Antragsberechtigung

#### 1.1 Antragsberechtigt sind für ein Kreisdarlehen

- a) Familien mit fünf und mehr Kindern, in besonderen Ausnahmefällen (wenn ein Wohnungsnotstand nicht anders zu beheben ist) auch Familien mit drei und vier Kindern, sofern das Familieneinkommen die in § 25 des II. WoBauG festgelegte Einkommensgrenze nicht oder nur unwesentlich überschreitet.

Kinder im Sinne dieser Richtlinien sind Kinder, die im Haushalt leben und für die Kindergeld oder vergleichbare Leistungen gezahlt werden;

Die Antragsteller müssen bei Antragstellung ein Jahr ihren ersten Wohnsitz im Bereich des Landkreises Diepholz haben;

- b) gemeinnützige oder kommunale Träger von Altenwohnungen

#### 1.2 Antragsberechtigt sind für die Gewährung von Eingliederungshilfe

Schwerbehinderte oder Familien, in deren Haushalt mindestens ein schwerbehinderter Familienangehöriger lebt. Für diesen Personenkreis gilt die besondere Einkommensgrenze nach § 81 BSHG. Daneben sind die Vorschriften über den Einsatz des Vermögens (§ 88 BSHG) zu beachten.

Schwerbehinderte im Sinne dieser Richtlinien sind Personen, die Rollstuhlfahrer sind oder ständiger Pflege durch Dritte bedürfen.

- 1.3 Der Personenkreis zu 1.1 a) und 1.2 ist im Rahmen der zur Verfügung stehenden Mittel bevorzugt zu berücksichtigen. Die Kreisdarlehen können nur im Rahmen der jeweils verfügbaren Haushaltsmittel bewilligt werden. Die Gewährung von Eingliederungshilfe ist als Beihilfe oder Darlehen möglich, wobei im Einzelfall zu entscheiden ist, welche Form der Hilfe gewährt wird.

## **2. Förderungsjekte**

- 2.1 Gefördert werden der Neubau von Eigenheimen, Eigentumswohnungen, Mietwohnungen, Mieteinfamilienhäusern für Großfamilien und der Erwerb vorhandenen Wohnraums für Großfamilien (Großfamilien sind Familien mit fünf und mehr Kindern) und Altenwohnungen.
- 2.2 Ebenso werden
- der behindertengerechte Neubau von Eigenheimen und Eigentumswohnungen,
  - der Ausbau und die Erweiterung von bisher nicht behindertengerechtem Wohnraum und
  - der Erwerb von vorhandenem behindertengerechtem Wohnraum gefördert, sofern andere Förderungsmöglichkeiten ausgeschöpft wurden oder nicht gegeben sind.
- 2.3 Die Förderobjekte zu 2.1 müssen, sofern es sich um Neubauten handelt, öffentlich gefördert oder im Rahmen des steuerbegünstigten Wohnungsbaues nach den Vorschriften des II. WoBauG errichtet werden.

## **3. Fördermöglichkeiten**

### **3.1 Kreisdarlehen**

#### **3.1.1 Kreisdarlehen für die Förderung von Eigentumsmaßnahmen**

Der Grundbetrag beträgt 7.600 €. Für das 1. und 2. Kind wird der Grundbetrag um jeweils 1.000 €, für das 3. Kind um 1.500 € und ab 4. Kind um 2.500 € aufgestockt. Voraussetzung ist, dass die Kinder im Haushalt leben, unterhaltsberechtigt sind und dass für sie die unter 1.1 a) genannten Leistungen gewährt werden. Die Darlehen werden nur bewilligt, wenn die Gesamtfinanzierung nachhaltig gesichert ist.

#### **3.1.2 Kreisdarlehen für den Neubau von Alten- und Mietwohnungen**

Der Neubau von Alten- und Mietwohnungen wird mit einem Kreisdarlehen von 12.700 € je Wohneinheit gefördert. Hinsichtlich der Antragsberechtigung wird auf Ziffer 1.1 b) verwiesen.

### **3.2 Eingliederungshilfe**

Für die Förderung mit einem Darlehen und für die Gewährung einer Beihilfe ist im Einzelfall zu prüfen, welche behinderungsbedingten Baumaßnahmen notwendig sind und in welchem Umfang hierfür Kosten bzw. Mehrkosten entstehen. Diese Prüfung ist Grundlage für die Entscheidung über die Höhe der Förderung im Einzelfall.

### **4. Förderhöchstbeträge**

- 4.1 Der Höchstbetrag für Darlehen nach den Ziffern 3.1.1 und 3.2 beträgt jeweils grundsätzlich 16.000 €. In besonders gelagerten Einzelfällen kann dieser Betrag auch überschritten werden. Für Alten- und Mietwohnungen wird der Darlehenshöchstbetrag, entsprechend der Ziffer 3.1.2 auf 12.700 € festgesetzt.
- 4.2 Die Höhe der Beihilfe gem. Ziffer 3.2 ist im Einzelfall festzusetzen. Der Umfang der notwendigen Baumaßnahmen und die dadurch entstehenden Kosten sind bei der Entscheidung zu berücksichtigen.

### **5. Kapitaldienst für Darlehen nach Ziffern 3.1 und 3.2**

Der Kapitaldienst beläuft sich auf 1 % Tilgung bei Darlehen an Gemeinnützige oder kommunale Träger auf 2% Tilgung und in der Regel 4 % Zinsen. Der Zinssatz kann gesenkt werden, sofern die nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Niedersachsen (Formblatt B) aufzustellende Wirtschaftlichkeitsberechnung eine Belastung ergibt, die, für diese Familie bezogen, über dem Höchstbetrag der zuschussfähigen Belastungen nach dem Wohngeldgesetz liegt. Der Zinssatz darf 1 % nicht unterschreiten.

Bei der Förderung von Alten- und Mietwohnungen tritt anstelle des Höchstbetrages nach dem Wohngeldgesetz die vom Niedersächsischen Sozialministerium festgesetzte obere Grenze für Miete. Ebenso tritt anstelle des Höchstbetrages nach dem Wohngeldgesetz bei Mieteinfamilienhäusern für Großfamilien und bei dem Erwerb vorhandenen Wohnraumes der Höchstbetrag der Belastung, der vom Niedersächsischen Sozialministerium in den jeweiligen Förderungserlassen festgesetzt ist.

Sofern die Belastung durch Wegfall anderer Kapitaldienste unter die vorgenannten Höchstbeträge fällt, können die Zinsen bis auf 4% angehoben werden. Der Schuldner hat insofern die Prüfung einer neu aufzustellenden Wirtschaftlichkeitsberechnung zu gestatten.

## **6. Beschränkung der Förderung**

- 6.1 Die Förderung mit einem Darlehen nach den Ziffern 3.1 und 3.2 ist in der Regel dann auszuschließen, wenn bei Eigenheimen 130 qm Wohnfläche und bei Eigentumswohnungen 90 qm Wohnfläche multipliziert mit der errechneten Quadratmeter-Belastung nach Formblatt B die Höchstgrenze für die zuschussfähige Miete oder Belastung nach dem Wohngeldgesetz, wiederum auf diese Familie bezogen, überschreitet.  
Die aus dem Berechnungsschema resultierende monatliche Belastung von unter 2,55 €/qm schließt eine Förderung ebenfalls aus.

Sofern die Finanzierung überwiegend aus Bauspardarlehen bestritten wird (mehr als 50 % der Baukosten), ist eine Förderung auszuschließen, da in die Quadratmeter-Belastung hohe Tilgungsbeträge eingeschlossen sind.

Altenwohnungen werden nur gefördert, wenn der Träger einen echten Bedarf nachweist und das zu bebauende Grundstück in zentraler Lage, insbesondere auf die Belange des täglichen Lebens bezogen (Verkehrsverbindungen, Einkaufsmöglichkeiten, Möglichkeiten der Kommunikation usw.), liegt. Eine entsprechende Überprüfung wird vom Landkreis Diepholz vorgenommen. Im Übrigen sind die jeweils gültigen Richtlinien des Niedersächsischen Sozialministeriums zum Bau von Altenwohnungen zu beachten. Sichergestellt sein muss auch, dass der Landkreis bei der Erstbelegung und bei zukünftigen Belegungen mitwirkt. Bei der Vergabe der Wohnungen sollen Bewohner des Landkreises Diepholz bevorzugt berücksichtigt werden.

- 6.2 Bei nur geringfügigem behinderungsbedingtem Mehraufwand kann die Gewährung einer Beihilfe dann versagt werden, wenn die sich aus der Baumaßnahme ergebende zusätzliche Belastung aufgrund der Einkommens und Vermögensverhältnisse selbst getragen werden kann. Sofern eine auf Dauer tragbare Belastung durch die Gewährung eines Darlehens nach Ziffer 3.2 erzielt werden kann, ist die Gewährung einer Beihilfe ebenfalls ausgeschlossen. Die Regelungen der Absätze 1 bis 3 in Ziffer 6.1 sind zu beachten.

## **7. Ausschöpfung anderer Finanzierungsbeiträge**

Der Landkreis fördert komplementär. Sollten die kreisangehörigen Städte, Gemeinden und Samtgemeinden für den Neubau, Ausbau und Erweiterung oder den Erwerb von Objekten entsprechend der Ziffer 2. der Richtlinien von ihrem Antragsrecht Gebrauch machen, so wird von ihnen in angemessenem Umfang eine finanzielle Beteiligung (insbesondere durch eigene Grundstücke) erwartet.

## **7.1 Eigentumsförderung**

Grundsätzlich sollen bei der Förderung durch den Landkreis Diepholz zunächst die Möglichkeiten der Förderung durch andere (Bund und Land, Gemeinden, Arbeitgeberverbände usw.) voll ausgeschöpft sein. Eine Ausnahme ist bei Großfamilien möglich, weil hier bei einer öffentlichen Förderung 15% Eigenleistung der Herstellungskosten oder des Kaufpreises erbracht werden müssen. Diese erforderliche Eigenleistung kann durch die Gewährung eines Kreisdarlehens nach den vorgenannten Richtlinien ersetzt werden. Weitere Ausnahmen sind bei der Gewährung von Eingliederungshilfe möglich.

## **7.2 Alten- und Mietwohnungen:**

Eine Förderung mit Kreisdarlehen erfolgt nur unter der Voraussetzung, dass eine Förderung durch das Land Niedersachsen vorgenommen wird.

- 8.** Von einzelnen Bestimmungen dieser Richtlinien können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Besonderheit des Einzelfalles dieses erfordert.