

Erläuterungen

zur Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Schaffung kleiner bezahlbarer Wohnungen

1 Zuwendungszweck, Rechtsgrundlage, Ziel

- 1.1 Die Förderung nach dieser Richtlinie dient der Schaffung zusätzlicher kleiner Mietwohnungen im Kreisgebiet im unteren Preissegment für Haushalte mit geringem Einkommen. Die Förderung dient daneben der Schaffung barrieregeduzierten Wohnraums.
- 1.2 Der Landkreis kann nach Maßgabe der Verwaltungshandreichung 5.1 Zuschüsse, Zuweisungen und Darlehen aus Kreismitteln im Rahmen der jährlich im Haushalt bereitgestellten Mittel gewähren. Die Verwaltungshandreichung findet allgemein Anwendung, soweit nicht diese Richtlinie spezielle Regelungen enthält.
- 1.3 Ziel ist es, die Zahl kleiner bezahlbarer Wohnungen im Kreisgebiet insbesondere in Gebieten mit Unterversorgung von kleinen Wohnungen zu erhöhen. Gefördert wird der Umbau bzw. Ausbau vorhandener Gebäude.

1 Erläuterung:

- 1.1 *Der Förderzweck entspricht dem Eilantrag der Kreistagsgruppe Rotenburg (Wümme) SPD – Bündnis 90 / Die Grünen – WFB vom 06.11.2012 zur Auflegung eines Förderprogramms zur Schaffung von bezahlbarem kleinen Wohnraum im Landkreis Rotenburg (Wümme). Damit soll in erster Linie die Situation von Menschen mit geringem Einkommen auf dem Wohnungsmarkt verbessert werden, indem ein größeres Wohnungsangebot für diesen Personenkreis geschaffen wird. Zusätzlich soll möglichst der Personenkreis bedient werden, der barrierefreie Wohnungen nachfragt. Die geförderten Wohnungen sollen einer Mietpreisbindung unterliegen. Da die Wohnungen für die Mieter auch bezahlbar bleiben müssen, wird vorgeschlagen, statt barrierefreiem Wohnraum schon die mit geringeren Kosten verbundene Schaffung barrieregeduzierten Wohnraums zu fördern. Insofern hält die Verwaltung diese Förderkomponente für eine sinnvolle Ergänzung. Der Begriff „barrieregeduziert“ ist bundesweit bekannt aus dem Programm „Altersgerecht umbauen“ der KfW Bankengruppe.*
- 1.2 *Die Verwaltungshandreichung 5.1 regelt Grundsätzliches bezüglich der Gewährung von Kreismitteln, so dass die Verweisung hierauf geboten ist. Beispielsweise ist geregelt, dass Maßnahmen, die vor Erteilung eines Bewilligungsbescheides des Landkreises begonnen worden sind, nicht gefördert werden (Ausnahmen vgl. Ziffer 5.2).*
- 1.3 *Es liegen aktuell noch keine Daten darüber vor, in welchen Gemeinden des Landkreises konkret wie viele (kleine) Wohnungen fehlen oder in welchen Gemeinden dagegen wie viele (große) Wohnungen mangels Nachfrage leer stehen. Diese Fragen werden erst mit dem Wohnraumbericht Ende 2014 belastbar beantwortet werden können. Die im Eilantrag zitierte Studie des Pestel-Instituts, die für 2017 einen Wohnungsmangel voraussagt, bezieht sich jedenfalls ausdrücklich nicht auf den ländlichen Raum mit weniger als 150 Einwohnern pro Quadratkilometer (der Landkreis Rotenburg (Wümme) ist mit nur 79 Einw./km² besonders dünn besiedelt), sondern auf städtische Ballungsräume. Ein Förderkriterium sollte daher sein, die Schaffung von Wohnungen nur dort zu fördern, wo eine Unterversorgung mit entsprechendem Wohnraum besteht; nach Einschätzung von Marktteilnehmern ist dies nicht in allen Gemeinden der Fall. – Gefördert werden sollen grundsätzlich nur kleine Wohnungen von bis zu 50 m² Wohnfläche, die innerhalb des vorhandenen Baubestandes geschaffen werden können. Die Kosten sind hier niedriger als beim Neubau, was auch geringere Mieten zur Folge hat.*

Gleichzeitig wird durch die Schaffung möglichst einzelner Wohnungen einer Ghettoisierung von Menschen mit geringem Einkommen vorgebeugt.

2 Förderungsvoraussetzung

- 2.1 Der Zuschuss dient zur Schaffung einer Wohnung von mindestens 30 m² und höchstens 50 m² Wohnfläche; barriere-reduzierte Wohnungen dürfen bis zu 60 m² Wohnfläche haben. Die Wohnfläche wird nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I Seite 2346) in der zurzeit gültigen Fassung (Wohnflächenverordnung – WoflV)¹ ermittelt und kaufmännisch auf ganze m² gerundet.
- 2.2 Die Wohnung hat dem öffentlichen Baurecht zu entsprechen. Eine barriere-reduzierte Wohnung muss mindestens den technischen Anforderungen entsprechen, die in der Anlage 1² zu diesen Richtlinien beschrieben sind.
- 2.3 Es erfolgt keine gleichzeitige Förderung des Vorhabens aus Bundes- oder Landesmitteln. Die Förderung im Rahmen einer energetischen Sanierung und die steuerlichen Vorteile sind hiervon ausgenommen.
- 2.4 Der geförderte Wohnraum wird mindestens sieben Jahre vermietet.
- 2.5 Die Vermietung erfolgt während der ersten sieben Jahre nur an Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins gemäß § 3 Absatz 2 des Niedersächsisches Wohnraumförderungsgesetz vom 29.10.2009 (Nds. GVBl. Nr. 24 Seite 403) in der zurzeit gültigen Fassung (NWofG)³. Der Mieter darf nicht mit dem Antragsteller verheiratet, in eingetragener Lebenspartnerschaft leben oder in gerader Linie verwandt oder verschwägert sein. Der Mieter darf zuvor nicht mit dem Antragsteller in einem Haushalt gelebt haben.
- 2.6 Die Nettokaltmiete darf folgende Monatsbeträge nicht überschreiten:
 - a) 5,00 €/m² Wohnfläche bei Wohnungen in der Stadt Rotenburg (Wümme) (Mietenstufe III),
 - b) 4,50 €/m² Wohnfläche bei Wohnungen in der Stadt Bremervörde, der Stadt Zeven und der Gemeinde Scheeßel (Mietenstufe II),
 - c) 4,25 €/m² Wohnfläche bei Wohnungen im übrigen Kreisgebiet (Mietenstufe I) - Mietenstufen jeweils gemäß § 1 Absatz 3 der Wohngeldverordnung i. d. F. d. Bekanntmachung vom 19.10.2011 (BGBl. I Seite 2722) in der zurzeit gültigen Fassung (WoGV)⁴.
- 2.7 Für barriere-reduzierte Wohnungen darf die Nettokaltmiete 0,50 €/m² über den unter Ziffer 2.6 genannten Beträgen liegen.
- 2.8 Innerhalb des Zeitraums gemäß Ziffer 2.4 sind etwaige Mieterhöhungen frühestens nach vier Jahren ab Fertigstellung des geförderten Wohnraums und nur nach Maßgabe der §§ 558 und 559 BGB⁵ zulässig, jedoch darf der Mietzins – von einer Erhöhung der Betriebskosten abgesehen – innerhalb von jeweils drei Jahren um nicht mehr als 15 % erhöht werden. Die sich hiernach ergebende Miete ist auch im Fall der Wiedervermietung einzuhalten.

¹ [WoflV](#)

² (Text der Anlage 1 wurde aus dem Merkblatt „Altersgerecht umbauen – technische Mindestanforderungen“ der KfW-Bankengruppe entwickelt und angepasst durch die „Rotenburger Seniorenberatung“)

³ [NWofG](#) ; eine Übersicht über die Einkommensgrenzen des § 3 Absatz 2 NWofG findet sich hier: [Merkblatt_NBank](#) (Spalte 0%).

⁴ [WoGV](#) .Hinweis: Die Miethöchstbeträge gemäß [§ 12 WoGG](#) liegen für Einpersonenhaushalte (unabhängig von der Wohnungsgröße) zurzeit bei 292, 308 bzw. 330 € Bruttokaltmiete in den Mietenstufen I, II bzw. III.

⁵ Regelungen über die Miethöhe im BGB, [§§ 558 und 559 BGB](#) .

2 Erläuterung:

- 2.1 *Das Baurecht schreibt keine Wohnungsmindestgröße vor, bei 30 m² sollte jedoch eine Untergrenze eingezogen werden. Die Obergrenze von 50 m² korrespondiert mit Nr. 7.1 a) WFB, danach gilt als angemessene Wohnungsgröße bei Mietwohnungen für Alleinstehende eine Grenze von 50 m², wobei bei der Ermittlung der Wohnfläche auf die WoFIV Bezug genommen wird. Die kaufmännische Rundung auf ganze m² dient der leichteren Berechnung der Mietobergrenze. Bei barriere reduziertem Wohnraum ist einzukalkulieren, dass größere Bewegungsflächen insbesondere in Sanitärräumen benötigt werden, weshalb hier eine Obergrenze von 60 m² zugelassen werden sollte.*
- 2.2 *Gefördert werden können Wohnungen nur, wenn sie bauplanungs- und bauordnungsrechtlich zulässig sind, unabhängig davon, ob das Vorhaben baugenehmigungsfrei (§ 62 NBauO) oder baugenehmigungspflichtig (§ 63 NBauO) ist. Die technischen Anforderungen für barriere reduzierten Wohnraum werden in einer Anlage zu diesen Richtlinien beschrieben. Der Text wurde von den Wohnberatern der „Rotenburger Seniorenberatung“ entwickelt; er enthält einige Anforderungen aus den Ziffern 4 und 5 des in Bezug genommenen Merkblatts 600 000 2650 „Altersgerecht umbauen – technische Mindestanforderungen“ der KfW Bankengruppe, ergänzt um Anforderungen zur Ausleuchtung von Fluren und Treppen sowie das Erfordernis, an allen Aufgängen einen zweiten Handlauf anzubringen.*
- 2.3 *Der Ausschluss verhindert aktuell die gleichzeitige Förderung desselben Vorhabens mit zinslosen bzw. zinsgünstigen Darlehen aus dem Wohnraumförderprogramm 2012 des Landes Niedersachsen (der Fördererlass gilt noch bis zum 30.04.2016), Bundesmittel stehen für vergleichbare Vorhaben zurzeit nicht zur Verfügung. Die Förderung parallel geplanter energetischer Sanierungen soll nicht zum Ausschluss einer Förderung führen, weil geringere Heizkosten im Ergebnis den Mietern mit geringem Einkommen zugute kommen werden. Das ursprünglich als „Gesetz zur steuerlichen Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden“ eingebrachte Gesetz wurde nach der Streichung der steuerlichen Förderung im Vermittlungsverfahren umbenannt in „Gesetz zur Änderung des Energiewirtschaftsgesetzes“; dieses wurde am 04.03.2013 im BGBl. I Nr. 11/2013 veröffentlicht und ist am 05.03.2013 in Kraft getreten. Zurzeit geht die Maßgabe bezüglich energetischer Sanierungen ins Leere.*
- 2.4 *Damit der geförderte Mietwohnraum nachhaltig dem zugeordneten Personenkreis zur Verfügung steht, wird eine Bindungsfrist von sieben Jahren vorgeschlagen. Eine längere Bindungsfrist ist vor dem demografischen Wandel nicht vertretbar. Zu bedenken ist dabei auch der Folgeaufwand bei der Administration des Förderprogramms.*
- 2.5 *Seit Jahrzehnten dürfen öffentlich geförderte Wohnungen nur an Inhaber eines so genannten „Wohnberechtigungsscheins“ (B-Schein) vermietet werden (früher richtete sich die Berechtigung nach dem Wohnungsbindungsgesetz des Bundes – WoBindG -, heute nach dem NWoFG). In Anlehnung an diese Vorschriften werden die Einkommensgrenzen des § 3 Absatz 2 NWoFG für die Erteilung eines B-Scheins herangezogen, vgl. Merkblatt NBank (Spalte 0 %).– Die Schaffung von Wohnungen für Familienangehörige und bisherige Haushaltsangehörige soll nicht unterstützt werden; dadurch sollen Mitnahmeeffekte weitgehend verhindert werden.*
- 2.6 *Zur Ermittlung der Obergrenzen für die Nettokaltmieten wurden folgende Überlegungen angestellt: Die Miethöchstbeträge gemäß § 12 WoGG liegen für Einpersonenhaushalte (unabhängig von der Wohnungsgröße) monatlich zurzeit bei 292, 308 bzw. 330 € Bruttokaltmiete in den Mietstufen I, II bzw. III nach der WoGV. Es wird davon ausgegangen, dass diese Beträge die durchschnittliche Bruttokaltmiete für eine 50 m² große Wohnung im mittleren Preissegment abbilden. Weiter wird davon ausgegangen, dass die durchschnittlichen Bruttokaltmieten im unteren Preissegment 10 % unter den Miethöchstbeträgen nach § 12 WoGG liegen, d. h. bei 262,80, 277,20 bzw. 297,00 €. Nach Abzug von angenommenen kalten Nebenkosten in Höhe von 50,00 € (1,00 €/m²) errechnen sich durchschnittliche Nettokaltmieten von 212,80, 227,20 bzw. 247,00 € in den Mietstufen I, II bzw. III. (Hinweis: In dieser Größenordnung*

bewegen sich auch die Mieten, die im Rechtsbereich des SGB II und des SGB XII – auch von den Sozialgerichten – noch als angemessene Kosten der Unterkunft für Alleinstehende angesehen werden.) - Bezogen auf eine 50 m² große Wohnung errechnen sich m²-Preise von 4,26, 4,54 bzw. 4,94 €. Um möglichst glatte Beträge zu erhalten, empfiehlt sich eine vorherige Rundung der Ausgangspreise von 4,26 € auf 4,25 €, von 4,54 € auf 4,50 € bzw. von 4,94 € auf 5,00 €. Nach diesem Schema errechnen sich die Obergrenzen für die Nettokaltmieten in den Mietenstufen I, II und III mit 212,30, 225,20 bzw. 250,00 € (vgl. beigefügte Excel-Datei).

- 2.7 Bei der Schaffung barriere-reduzierter Wohnungen entstehen Mehrkosten, die sich auf die Miete auswirken. Daher dürfen solche Wohnungen um bis zu 0,50 €/m² teurer sein. Die Höhe des Zuschlags wurde geschätzt, da kein Zahlenmaterial zur Verfügung steht.
- 2.8 Die Miete für den geförderten Wohnraum soll frühestens nach vier Jahren erhöht werden können, und zwar nur gemäß § 558 BGB bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete sowie gemäß § 559 BGB bei Modernisierung. Die Regelung entspricht derjenigen in Abschnitt C. Nr. 13.2 der Wohnraumförderbestimmungen des Landes Niedersachsen (RdErl. d. MS vom 01.09.2011, Nds. MBl. S. 718/2011) in der jeweils gültigen Fassung (WFB)⁶; die WFB erlauben eine erstmalige Mieterhöhung allerdings schon nach drei Jahren ab Bezugsfertigkeit.

3 Antragsberechtigte

- 3.1 Antragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen, die Eigentümer des jeweiligen Grundstücks sind, auf dem die Wohnungen geschaffen werden, bzw. grundstücksgleiche Rechte daran besitzen.
- 3.2 Pro Antragsteller werden höchstens zwei Wohnungen gefördert.

3 Erläuterung:

- 3.1 *Antragsberechtigt sollen nur die Eigentümer, Erbbauberechtigte und Dauerwohnberechtigte sein, Verfügungsrechte aufgrund von Pacht- und Mietverhältnissen werden nicht berücksichtigt.*
- 3.2 *Vgl. Antrag der Kreistagsgruppe.*

4 Umfang der Förderung

- 4.1 Für jede zusätzlich geschaffene kleine Mietwohnung gewährt der Landkreis einen Zuschuss in Höhe der Herstellungskosten, höchstens jedoch in Höhe von 7.500 €, solange und soweit Haushaltsmittel für diesen Zweck zur Verfügung stehen. Ist die Wohnung barriere-reduziert, erhöht sich der Zuschuss auf bis zu 10.000 €.
- 4.2 Die Vergabe der Mittel erfolgt in jedem Kalenderjahr in der Reihenfolge des Eingangs der Anträge. Übersteigen die beantragten Zuschüsse die in einem Kalenderjahr zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel, sind die jeweils zuletzt gestellten Anträge abzulehnen.

⁶ [WFB](#)

4 Erläuterung:

- 4.1 *Den höchstmöglichen Zuschuss von 10.000 € soll es nur für barriere-reduzierte Wohnungen geben, um vorrangig die Zahl dieser Wohnungen zu erhöhen. Sonstige Wohnungen werden mit 7.500 € bezuschusst. Der Zuschussbetrag soll unabhängig von der Größe der Wohnung und der Finanzierungsart des Vorhabens gewährt werden. In den Kalenderjahren 2013 bis 2016 stehen jeweils 250.000 € Haushaltsmittel zur Verfügung.*
- 4.2 *In Ermangelung sachgerechter Maßstäbe, die für das gesamte Kreisgebiet gelten könnten (Dringlichkeit der Bedarfsdeckung), wird die Mittelvergabe nach dem Windhundverfahren vorgeschlagen. In einem Kalenderjahr evtl. unberücksichtigt gebliebene Anträge sollten abgelehnt werden - es steht dem Antragsteller frei, im nächsten Kalenderjahr einen neuen Antrag zu stellen, sofern er noch nicht mit der Maßnahme begonnen hat (vgl. Ziffer 5.2).*

5 Antrags- und Bewilligungsverfahren

- 5.1 2013 können Mittel erstmals nach Inkrafttreten dieser Richtlinie bis zum 30. November, in den Folgejahren jeweils ab dem 01. Januar bis zum 31. Oktober beantragt werden.
- 5.2 Maßnahmen, die vor Erteilung eines Bewilligungsbescheides des Landkreises begonnen worden sind, werden nicht gefördert, es sei denn, der Landkreis hat auf Antrag einem vorzeitigen Maßnahmebeginn zugestimmt. Aus der Zustimmung zu einem vorzeitigen Maßnahmebeginn ergibt sich kein Anspruch auf Bewilligung. Maßnahmen, die bereits vor Antragstellung begonnen wurden, werden nicht gefördert.
- 5.3 Der Antrag auf Gewährung eines Zuschusses ist schriftlich zu stellen. Dem Antrag sind Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 und eine Wohnflächenberechnung nach der WofIV sowie ein Lageplan beizufügen. Die baurechtliche Zulässigkeit und die evtl. barriere-reduzierte Gestaltung des Vorhabens sind zu bestätigen. Außerdem ist die Höhe der Nettokaltmiete anzugeben, zu der die Wohnung(en) erstmals vermietet werden soll(en).
- 5.4 Bei Vorliegen der Fördervoraussetzungen erteilt der Landkreis einen Bewilligungsbescheid. Der Zuschuss wird nur ausgezahlt, wenn die geförderte(n) Wohnung(en) innerhalb eines Jahres nach Bewilligung fertig gestellt worden ist / sind.
- 5.5 Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach Vorlage des Mietvertrags mit einem Mieter, der durch eine Bescheinigung gemäß § 3 Absatz 2 NWoFG seine Berechtigung zum Bezug einer entsprechenden, mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung nachgewiesen hat, frühestens jedoch nach tatsächlichem Bezug der Wohnung durch diesen Mieter.
- 5.6 Mieterwechsel sind anzeigepflichtig. Nachfolgende Mieter haben ebenfalls ihre Wohnberechtigung nachzuweisen. Der Landkreis ist berechtigt, die zweckentsprechende Verwendung des Zuschusses zu prüfen.
- 5.7 Wird gegen die im Bewilligungsbescheid genannten Förderbestimmungen verstoßen, können die Fördermittel nach Nr. 6 der Verwaltungshandreichung 5.1 ganz oder teilweise zurückgefordert werden.
- 5.8 Kann der geförderte Wohnraum nicht (mehr) gemäß seinem Förderungszweck vermietet werden, kommt eine nachträgliche Freistellung in Betracht. Bei einer nachträglichen Freistellung von dem vorgesehenen Verwendungszweck kann (ggf. teilweise) vom Widerruf der Fördermittel abgesehen werden.

5 Erläuterung:

- 5.1 Die Regelung ersetzt Nr. 4 Satz 1 der Verwaltungshandreichung 5.1, wonach Anträge sonst bis zum 15.08. des Vorjahres des Maßnahmebeginns zu stellen wären. Das Wohnraumförderprogramm soll jedoch zügig zur Schaffung von kleinen bezahlbaren Wohnungen führen. 2013 soll der Verwaltung ein Monat und für die Folgejahre sollen zwei Monate reichen, um Anträge noch im selben Kalenderjahr aus haushaltsrechtlichen Gründen abzulehnen und die evtl. Wiederholung der Anträge im nächsten Kalenderjahr zu ermöglichen.. Bezüglich der Fristen verweist [§ 31 Absatz 1 VwVfG](#) auf die Regelungen in [§§ 187 bis 193 BGB](#) .
- 5.2 Die Regelung entspricht Nr. 4 Satz 2 der Verwaltungshandreichung 5.1 und ermöglicht es dem Antragsteller, auf eigenes Risiko mit der Durchführung der Maßnahme vor Erteilung eines Bewilligungsbescheides zu beginnen. Es wird jedoch klargelegt, dass die Förderung bereits begonnener Maßnahmen von vornherein ausgeschlossen ist; damit sollen Mitnahmeeffekte möglichst verhindert werden.
- 5.3 Über die interne Zuständigkeit für die Abwicklung des Förderprogramms entscheidet der Landrat. Von der Sache her bietet sich die Bearbeitung durch die Wohnraumförderstelle der Kreisverwaltung an (vgl. auch Entwurf der Prozessbeschreibung). – Zuerst wird eine neutrale Einschätzung der Lage am Wohnungsmarkt benötigt. Mangels anderer offizieller Quellen kommt hier nur eine Stellungnahme der Bauortgemeinde infrage. – Im Antrag sind Angaben zur evtl. barrieregeduzierten Bauweise vom Entwurfsverfasser zu bestätigen, da hiervon zunächst die Höhe des beantragten Zuschusses abhängt und auch bei der späteren Evaluation des Förderprogramms nach diesen und sonstigen Wohnungen unterschieden werden wird. – Der Antragsteller informiert über die erstmalige Miete.
- 5.4 Die Prüfung umfasst zunächst die Situation auf dem lokalen Wohnungsmarkt, die baurechtliche Zulässigkeit des Vorhabens, die evtl. barrieregeduzierte Gestaltung des Wohnraums, die Antragsberechtigung nach Ziffer 3, Anzahl und Größe der Wohnung(en) und die Höhe der erstmaligen Miete. Bei Einhaltung aller Fördervoraussetzungen (hierfür könnte ein Merkblatt für die Kunden oder eine Checkliste für die Sachbearbeitung benutzt werden) und Verfügbarkeit von Haushaltsmitteln kann ein Bewilligungsbescheid erteilt werden, in dem die Auszahlungsvoraussetzungen und Widerrufsmöglichkeiten näher beschrieben sind. Durch die Maßgabe soll eine Verbesserung des Wohnraumangebots innerhalb eines Jahres erreicht werden.
- 5.5 Eine geförderte Wohnung kann nur an den oder die Inhaber eines entsprechenden Wohnberechtigungsscheins (B-Schein) vermietet werden. Mit der zusätzlichen Vorlage des Mietvertrages weist der Zuschussempfänger nach, dass die vereinbarte Miete die vorgesehene Mietobergrenze nicht überschreitet. Der Zuschuss wird nach Erstbezug der Wohnung in einer Summe ausgezahlt.
- 5.6 Während der siebenjährigen Belegungsbindung (vgl. Ziffer 2.4) ist der Zuschussempfänger verpflichtet, den geförderten Wohnraum als Mietwohnung anzubieten und nur B-Schein-Inhabern zu der höchstzulässigen Miete zu überlassen. Die der Belegungsbindung unterliegenden Wohnungen werden erfasst und ihre Belegung überwacht.
- 5.7 Ein Verstoß gegen die Förderbestimmungen zieht in der Regel den Widerruf der Fördermittel nach sich; das sieht bereits die Verwaltungshandreichung 5.1 vor.
- 5.8 Diese Regelung soll den Zuschussempfänger vor den Folgen einer heute noch nicht absehbaren Entwicklung schützen: Für den Fall, dass sich beispielsweise die Lage am Wohnungsmarkt derart verändert, dass ein Festhalten an den Förderbestimmungen nicht mehr gerechtfertigt ist, kann nach dem Ermessen des Landkreises eine Freistellung von den Belegungsbindungen unter Belassung des Zuschusses erfolgen.

6. **Schlussbestimmungen**

Die Richtlinie tritt am 01.07.2013 in Kraft und mit Ablauf des 31.12.2016 außer Kraft.

6 Erläuterung:

Die Mittel für die Förderung kleiner bezahlbarer Wohnungen nach dieser Richtlinie werden für einen Zeitraum von 2013 bis 2016 jeweils im Haushalt des Landkreises Rotenburg (Wümme) bereitgestellt. Insofern ist es erforderlich, die Laufzeit der Förderrichtlinie an die Bereitstellung der Haushaltsmittel anzupassen und die Laufzeit konkret zu benennen.