

Richtlinie der Stadt Fulda zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaues

1 Förderungsziel

Die Stadt Fulda gewährt im Rahmen dieser Richtlinie und auf der Grundlage des Hessischen Wohnraumfördergesetzes (HWOFG) – vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 600) – sowie der Landesrichtlinie „Soziale Wohnraumförderung - Mietwohnungsbau“ des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft Verkehr und Landesentwicklung vom 03. Juli 2013 (StAnz. S. 938) (in den jeweils gültigen Fassungen) einen Zuschuss zur Schaffung von Mietwohnraum.

Ziel der Förderung ist es, neuen Wohnraum für Haushalte zu schaffen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Dabei sollen die Konditionen des Landesprogrammes soweit verbessert werden, dass ein ausreichender Anreiz zur Schaffung von mietpreisgebundenem Wohnraum entsteht.

Es ist beabsichtigt die Errichtung von ca. 30 neuen Wohnungen pro Jahr im Gebiet der Stadt Fulda zu fördern.

Die von Seiten des Landes Hessen geforderte kommunale Finanzierungsbeteiligung in Höhe von mindestens 10.000 Euro je Wohneinheit soll nach Maßgabe dieser Richtlinie im Rahmen der zur Verfügung gestellten Haushaltsmittel durch die Gewährung eines Zuschusses geleistet werden.

2 Zuschussfähige Maßnahmen

2.1 Bezuschusst werden kann die Schaffung abgeschlossener Wohneinheiten zur dauerhaften Fremdvermietung, die durch

- Errichtung eines neuen Gebäudes,
- die Beseitigung von gravierenden Schäden an Gebäuden, durch die diese auf Dauer wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht werden,
- die Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden, durch die unter wesentlichem Aufwand neuer Wohnraum geschaffen wird,
- Änderung von Wohnraum unter wesentlichem Bauaufwand zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse entstehen.

2.2 In Einzelfällen können durch Beschluss des Magistrates auch Zusatzkosten und z.B. die Kosten der Freimachung des Grundstücks bei Vorlage eines gutachterlichen Nachweises bezuschusst werden, wenn sie zur Unwirtschaftlichkeit des Vorhabens führen würden (negativer Grundstückswert).

2.3 Einen Zuschuss sollen regelmäßig nur solche Maßnahmen erhalten, die zugleich eine Förderung nach dem Hessischen Wohnraumfördergesetz und der unter Nr. 1 bezeichneten Landesrichtlinie erhalten.

2.4 Die Maßnahmen müssen im Gebiet der Stadt Fulda liegen.

2.5 Erhält eine Maßnahme keinen Zuschuss nach dieser Richtlinie, kann sie im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel mit einem städtischen Darlehen in Höhe von 10.000,-€ je Wohneinheit entsprechend Nr. 2.2 der Landesrichtlinie „Soziale Wohnraumförderung - Mietwohnungsbau“ (StAnz. S. 938) gefördert werden.

3 Antragsverfahren

3.1 Einreichen des Antrags

Bauvorhaben, die durch Darlehen oder Zuschuss gefördert werden sollen, sind bei Bekanntgabe der Anmeldefrist durch das zuständige Ministerium rechtzeitig mit einer verbindlichen Erklärung über die beabsichtigte Miethöhe (vgl. Ziffer 5.2) bei der Stadt Fulda anzumelden. Mit der Anmeldung sind mindestens vorzulegen:

- Lageplan
- Bauzeichnungen (Vorentwurf), Maßstab mind. 1:200
- Projektbeschreibung (vgl. Ziff. 4.2.1)
- Wirtschaftlichkeitsberechnung, sofern mehr als 20.000 Euro nach Ziff. 6.1 beantragt werden

Die Anmeldefristen werden nach Bekanntgabe durch das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz in der örtlichen Presse bekannt gegeben.

Anträge sind schriftlich einzureichen beim:

**Bauaufsichtsamt/Wohnungsbauförderstelle
Schlossstraße 1
36037 Fulda**

Die vorliegenden Anmeldungen werden geprüft und anhand der in Ziffer 4.2 genannten Kriterien priorisiert. Auf dieser Grundlage entscheidet der Magistrat der Stadt Fulda, welche Maßnahmen in das Programm aufgenommen werden und einen Zuschuss erhalten, um das Ziel von 30 Wohneinheiten zu erreichen. Dabei werden Maßnahmen nur vollständig aufgenommen, so dass die tatsächliche Zahl über oder unter 30 liegen kann.

3.2 Antragsberechtigung

Antrags- bzw. förderberechtigt sind natürliche und juristische Personen des privaten und des öffentlichen Rechts, die die Baumaßnahme im eigenen Namen durchführen oder durch Dritte durchführen lassen (Bauherrschaft)

Die Antragsberechtigten müssen die Gewähr für eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens sowie für eine langfristige bestimmungs- und ordnungsgemäße Verwaltung der Wohnungen bieten

4 Förderungsvoraussetzungen und Prioritäten

4.1 Fördervoraussetzungen

Es gelten die technischen Anforderungen an die Baumaßnahme und den Wohnraum gemäß Nr. 4 „Technische Anforderungen an die Baumaßnahme und den Wohnraum“ der Landesrichtlinie „Soziale Wohnraumförderung – Mietwohnungsbau“ des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft Verkehr und Landesentwicklung vom 03. Juli 2013 (St Anz. S. 938)

Flächenüberschreitungen sind generell zu begründen und werden seitens des Fördergebers abschließend abgewogen. Sie sind grundsätzlich nicht mietwirksam und nicht förderfähig, wenn die tatsächliche Wohnfläche die förderfähige Wohnfläche um mehr als 5 m² je Wohneinheit überschreitet.

Innerhalb eines Bauvorhabens muss der Anteil der 1- und 2-Zimmerwohnungen mindestens 40% der Wohnungen betragen. Es wird angestrebt, in jeder Baumaßnahme mindestens 2 Wohnungen mit 4 oder mehr Zimmern zu errichten.

Es sollen regelmäßig nur Maßnahmen ab einer Größe von 4 Wohnungen bezuschusst werden.

4.2 Prioritäten

Bevorzugt gefördert werden Bauvorhaben, die

- in Vorranggebieten integrierter Stadtteilentwicklung realisiert werden sollen (z.B. soziale Stadt),
- auf Flächen der Innenentwicklung (z.B. durch Flächenrecycling, sparsame Flächeninanspruchnahme durch Ausschöpfen vorhandener Baurechte, Schließung von Baulücken, Verdichtung bestehender Wohngebiete sowie Überplanung innerörtlicher Brachflächen) entstehen oder
- der Erhaltung denkmalgeschützter Gebäude dienen
- besondere Maßnahmen des barrierefreien Bauens vorsehen, die über die Anforderungen der Hessischen Bauordnung hinausgehen (z.B. in Bezug auf barrierefreies Bauen für die Nutzung von Wohnraum und Wohnumfeld durch Personen, die infolge von Alter, Behinderung oder Krankheit dauerhaft oder vorübergehend in ihrer Mobilität eingeschränkt sind). Hierfür gilt die DIN 18040 (in jeweils gültiger Fassung);
- besondere Maßnahmen des sozialen Wohnens ermöglichen (z.B.: nutzungsneutrale Grundrisse, Gemeinschaftseinrichtungen, Mehrfunktionsräume, d.h. Grundrissgestaltung zur flexiblen Nutzung der Räume sowie eine Zusammenschalt- und Trennbarkeit von Nutzungsbereichen ferner Mehrgenerationenwohnen, studentisches Wohnen);
- Gemeinschaftseinrichtungen im Rahmen übergeordneter Zielsetzungen (wie z.B. in Gebieten integrierter Stadtteilentwicklung) vorsehen;
- die Erstellung/Umgestaltung von Erdgeschosszonen und Zugangsbereichen für der Versorgung des Gebiets dienende Läden vorsehen
- kostengünstig und umweltfreundlich errichtet werden;
- wirksame Konzepte und Maßnahmen zur Senkung von Wohnungsnebenkosten durch Ausschöpfung aller technischen Möglichkeiten vorsehen, die zur nachhaltigen Energie- und Wassereinsparung sowie zur Abfallreduzierung beitragen.
- einen städtebaulichen Missstand beheben
- die in Ziff. 5.2 genannte Miete unterschreiten

5 Bindungen

Mit der Förderzusage werden Mietpreis- und Belegungsbindungen an dem geförderten Wohnraum nach Maßgabe dieser Richtlinie, des HWoFG und der Landesrichtlinie „Soziale Wohnraumförderung - Mietwohnungsbau“ des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft Verkehr und Landesentwicklung vom 3. Juli 2013 (StAnz. S. 938) begründet.

Die Bindungen beginnen mit der Bezugsfertigkeit und enden mit Ablauf des zwanzigsten Jahres danach (Bindungsdauer).

Verkürzt sich die Bindungsdauer nach Maßgabe der landesrechtlichen Regelungen, z.B. durch vorzeitige Rückzahlung des Darlehens an die WIBank, ist der gemäß dieser Richtlinie gewährte Zuschuss anteilig für die Jahre zurückzuzahlen, für die die Bindung wegfällt.

5.1 Belegungsbindung

Der nach dieser Richtlinie geförderte Wohnraum darf nur wohnungssuchenden Personen zum Gebrauch überlassen werden, deren Wohnberechtigung sich aus einem Wohnberechtigungsschein nach §17 HWoFG ergibt. Im Falle der Förderung durch Zuschuss ist das Sozial- und Wohnungsamt der Stadt Fulda befugt, bei der Vermietung einer geförderten freien oder bezugsfertigen Wohnung mindestens drei wohnungssuchende Personen zur Auswahl zu benennen. In diesem Fall darf die Wohnung nur an eine diese Personen vermietet werden.

Bevorzugt werden Personen, die mit Hauptwohnsitz in Fulda gemeldet sind oder eine Bindung an Fulda, z.B. durch ein Arbeitsverhältnis, einen Ausbildungsplatz oder einen Studienplatz haben.

5.2 Mietpreisbindung

Die Höhe der Einstiegsrente für den geförderten Wohnraum darf maximal 5,40 € je m² Wohnfläche und Monat zzgl. Betriebskosten betragen. Abweichungen hiervon erfordern einen Magistratsbeschluss. Sonstige Nebenleistungen oder einmalige Zahlungen dürfen nicht verlangt werden. Maklerprovisionen dürfen nicht zu Lasten des Mieters gehen. Eine Sicherheitsleistung nach § 551 BGB ist zulässig.

Eine Anpassung der Einstiegsrente kann nur unter Beachtung der Vorschriften des BGB entsprechend dem Verbraucherpreisindex für Deutschland erfolgen. Sie ist maximal zulässig bis zur ortsüblichen Vergleichsrente im Sinne von § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) abzüglich 15 %. Im Falle einer Wiedervermietung darf höchstens eine Rente vereinbart werden, wie sie bei einer Anpassung der Einstiegsrente zulässig wäre. Die Förderstelle ist schriftlich über die Mieterhöhung, auch im Falle der Wiedervermietung, zu informieren.

Mietverträge über den geförderten Wohnraum dürfen nur mit unbestimmter Laufzeit abgeschlossen werden. Die Mieter des geförderten Wohnraums sind in den Mietverträgen darauf hinzuweisen, dass die Wohnungen einer Mietpreisbindung unterliegen. Die Mieter dürfen sich gem. § 15 Abs. 2 Satz 2 HWoFG wegen der einzuhaltenden Miethöhe unmittelbar auf die Mietpreisbindung berufen.

6.1 Förderungsart und –höhe

Die Förderung besteht aus einem einmaligen Zuschuss in Höhe von:

- 20.000 Euro je Wohneinheit

Der Zuschuss kann bei Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung gemäß der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614), auf bis zu 25.000,- je Wohneinheit erhöht werden, sofern sich der entsprechende Fehlbedarf aus der Berechnung ergibt.

Der Zuschuss dient dem Zweck, der sozialen Wohnraumförderung durch Mietpreis- und Belegungsbindungen nach Maßgabe der Nr. 5 dieser Richtlinie.

6.1.1 Zusatzförderung barrierefrei

- Für barrierefrei erreichbare Wohnungen in Obergeschossen wird ein zusätzlicher Zuschuss in Höhe von 2.000 Euro je Wohneinheit gewährt, sofern eine Aufzugsanlage bauordnungsrechtlich nicht erforderlich ist und die Nebenkosten der Aufzugsanlage für die Dauer der Belegungsbindung nicht auf die Miete umgelegt werden.

6.1.2 Zusatzförderung rollstuhlgerecht

- Für barrierefrei erreichbare Wohnungen in Obergeschossen wird ergänzend zu Ziff. 6.1.1 ein zusätzlicher Zuschuss in Höhe von 2.000 Euro je Wohneinheit gewährt, sofern sie die Anforderungen an rollstuhlgerechte Wohnungen gemäß DIN 18040 erfüllen.

7. Zuschussentscheidung

7.1 Bewilligung der Bezuschussung

Über die Höhe des zu gewährenden Zuschusses entscheidet der Magistrat der Stadt Fulda. Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung eines Zuschusses besteht nicht. Eine Bezuschussung ist nur im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel möglich.

Die Bewilligung einer Förderung nach dem Hessischen Wohnraumfördergesetz und der unter Nr. 1 bezeichneten Landesrichtlinie erfolgt durch separate Förderzusage der nach Landesrecht zuständigen Stelle. Mit dem Vorhaben darf vor Erteilung der Förderzusage durch die nach Landesrecht zuständige Stelle (derzeit WI-Bank) nicht begonnen werden.

Die Bewilligung eines Darlehens entsprechend Nr. 2.2 der Landesrichtlinie „Soziale Wohnraumförderung - Mietwohnungsbau“ (StAnz. S. 938) erfolgt, sofern kein Zuschuss gewährt wird, durch Abschluss eines Darlehensvertrages.

7.2 Rückforderung der Bezuschussung

Der Magistrat kann den Zuschuss ganz oder teilweise (insbesondere zeitanteilig unter Berücksichtigung der Bindungsdauer) zurückverlangen sowie erforderlichenfalls die Bewilligung ganz oder teilweise zurücknehmen oder widerrufen, wenn eine der folgenden Voraussetzungen vorliegt:

- Der Antragsteller hat unrichtige Angaben gemacht oder Tatsachen verschwiegen, die für die Beurteilung der Förderfähigkeit und Forderungswürdigkeit des Vorhabens von Bedeutung waren.
- Der Förderempfänger hält Auflagen oder Bedingungen dieser Richtlinie oder des Bewilligungsbescheids nicht ein.
- Das Bauvorhaben zur Schaffung des geförderten Wohnraums wird nicht innerhalb von sechs Monaten nach Bekanntgabe der Bewilligung aus vom Förderempfänger zu vertretenden Gründen begonnen.
- Das Bauvorhaben zur Schaffung des geförderten Wohnraums wird nicht innerhalb einer im Bewilligungsbescheid festgelegten Frist bezugsfertig erstellt.
- Das Bauvorhaben weicht ohne Zustimmung der Förderstelle von der dem Bewilligungsbescheid zugrunde liegenden Baubeschreibung ab.

Anlage 1

- Für das Grundstück, auf dem sich der geförderte Wohnraum befindet, wird während der Bindungsdauer die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung angeordnet.
- Geförderter Wohnraum wird unter Verstoß gegen die Mietpreis- und Belegungsbindungen vermietet oder überlassen.
- Geförderter Wohnraum wird während der Bindungsdauer nicht ordnungsgemäß in Stand gehalten oder steht aus Gründen, die der Förderempfänger zu vertreten hat, länger als drei Monate leer.
- Es treten Tatsachen ein oder werden bekannt, aus denen sich ergibt, dass der Förderempfänger nicht mehr leistungsfähig, zuverlässig, kreditwürdig oder zur Erfüllung seiner Verpflichtungen in der Lage ist.
- Das Grundstück des geförderten Wohnraums oder geförderte Wohneinheiten werden ohne Zustimmung der Förderstelle verkauft.
- Die Förderung nach dem Hessischen Wohnraumfördergesetz und der unter Nr. 1 bezeichneten Landesrichtlinie wird ganz oder teilweise aufgehoben oder das Förderdarlehen gekündigt.
- Es wird eine Überkompensation im Sinne der europarechtlichen Beihilfavorschriften festgestellt.
- Die Bindungsdauer verkürzt sich nach Maßgabe der landesrechtlichen Regelungen. Die Vorschriften der §§ 48 und 49 des Hessischen Verwaltungsverfahrensgesetzes bleiben unberührt.

8 Auszahlung des Zuschusses

Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt in der Regel in folgenden Teilzahlungen:

- 40 % nach Fertigstellung des Rohbaus gegen Nachweis der Brand-, Sturm- und Leitungswasserversicherung;
- 40 % nach Bezugsfertigkeit und Nachweis der ordnungsgemäßen Belegung der Wohnungen gegen Vorlage der abgeschlossenen Mietverträge bei dem Sozial- und Wohnungsamt der Stadt Fulda
- 20 % nach Fertigstellung der Baumaßnahme (einschließlich Außenputz und Außenanlagen) und Anzeige der Schlussabrechnung.

9 Anzeige der Schlussabrechnung

Eine Anzeige der Schlussabrechnung ist spätestens innerhalb von neun Monaten nach Bezugsfertigkeit auf einem Formblatt vorzulegen. Auf Verlangen sind weiterhin das Baubuch oder von den Fördergebern als gleichwertig anerkannte Unterlagen und die abgeschlossenen Miet- oder Nutzungsverträge vorzulegen.

10 Mitteilungspflichten des Förderempfängers

Der Förderempfänger ist verpflichtet, der Förderstelle auf Verlangen Auskunft zu erteilen und Einsicht in seine Bau-, Abrechnungs- und Bewirtschaftungsunterlagen zu gewähren, soweit dies zur Kontrolle der Einhaltung der Förderbedingungen und der EU-Beihilferechtskonformität erforderlich ist. Die Unterlagen zum geförderten Vorhaben sind mindestens zehn Jahre nach Ende der Bindungsdauer aufzubewahren.

Der Förderempfänger hat der Stadt Fulda, Sozial- und Wohnungsamt, den voraussichtlichen Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens einer geförderten Wohneinheit unverzüglich anzuzeigen. Binnen zwei Wochen, nachdem er die Wohnung einer nach Nr. 5.1 wohnberechtigten Person überlassen hat, hat er die im Besitz der wohnberechtigten Person befindliche Vermietungsanzeige ausgefüllt dem Sozial- und Wohnungsamt der Stadt Fulda vorzulegen.

11 EU-Beihilferechtskonformität

Die Förderung durch einen Zuschuss erfolgt auf der Grundlage des Beschlusses der EU-Kommission vom 20.12.2011 („DAWI-Freistellungsbeschluss“, veröffentlicht im Amtsblatt der EU Nummer L 7/3 vom 11.01.2012). Gemäß Artikel 2 Abs. 1 Buchstabe c dieses Beschlusses ist der soziale Wohnungsbau als Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse mit dem Binnenmarkt vereinbar und von der Anmeldepflicht bei der EU-Kommission nach Art. 108 Abs. 3 des Vertrages über die Arbeitsweise der europäischen Union (AEUV) befreit.

Nach Art. 5 Abs. 1 des DAWI-Freistellungsbeschlusses darf die Höhe der Ausgleichsleistung unter Berücksichtigung eines angemessenen Gewinns nicht über das hinausgehen, was zur Abdeckung der Nettokosten der Dienstleistung erforderlich ist. Im Zuge der Bewilligung des Baudarlehens bzw. Zuschusses prüft die Förderstelle die Einhaltung der EU-Beihilferechtskonformität und sodann während des Förderzeitraums in dreijährlichem Turnus sowie am Ende der Bindungsdauer. Wird hierbei eine Überkompensation festgestellt, ist diese durch entsprechende Reduzierung des Zuschusses auszugleichen und vom Zuschussempfänger zurückzuzahlen.

12 Schlussbestimmung

Der Förder- bzw. Zuschussempfänger ist verpflichtet, auf dem Bauschild auf die Förderung des Vorhabens durch die Stadt Fulda hinzuweisen.

Diese Richtlinien sind mit den Förderungsgrundsätzen des Landes vereinbar. Insbesondere wenn die den Richtlinien zugrunde liegenden Bundes- und/oder Landesgesetze geändert werden oder andere neue Rahmenbedingungen entstehen, können die Richtlinien durch Magistratesbeschluss angepasst werden.

Der Magistrat kann in Einzelfällen Abweichungen von diesen Richtlinien zulassen.

13 Inkrafttreten

Die Richtlinien treten am Tag nach ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft und sind auf 3 Jahre befristet.

Fulda, den, 18.12.2015



Magistrat der Stadt Fulda

Dr. Wingenfeld, Oberbürgermeister