

**Richtlinie
zur Förderung von
bezahlbarem Miet-
wohnraum
im Wetteraukreis**

Präambel

Bezahlbarer Wohnraum ist ein zentrales soziales Grundbedürfnis. Die Gewährleistung einer sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsver-sorgung breiter Schichten der Bevölkerung ist eine Aufgabe der Da-seinsvorsorge.

Viele Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen können sich im Wetteraukreis nicht aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum versor-gen. Im Kreisgebiet fehlen hunderte bezahlbare Wohnungen. Darüber hin-aus droht der weitere Verlust bezahlbaren Wohnraums durch den Verfall erhaltenswerter Gebäude in Ortskernen. Hier stellt die Sanierung und Modernisierung oft eine besondere finanzielle Herausforderung dar.

Zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit bezahlbarem Mietwohnraum stellt der Wetteraukreis Fördermittel bereit. Diese Richtlinie regelt die Rahmenbedingungen und Voraussetzungen für die Bewilligung der Fördermittel.

1. Förderziel

Der Wetteraukreis gewährt im Rahmen dieser Richtlinie sowie auf der Grundlage der jeweils gültigen Fassungen des Hessischen Wohnraumför-dergesetzes (HWOFG) und der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung, soweit nachfolgend nichts anderes geregelt ist, einen Zuschuss zur Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum für Haus-halte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.

Zielgruppe im Sinne dieser Förderrichtlinie sind Haushalte, deren Ein-kommen die jährliche Einkommensgrenze nach der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Wohnraumförderung um nicht mehr als 10 % über-schreiten.

Die förderungsfähige Wohnfläche (Regelwohnfläche) beträgt

- bei Wohnungen für 1 Person bis 45 m²,
- bei Wohnungen für 2 Personen bis 60 m² und
- für jede weitere Person 12 m² mehr.

Bei Wohnungen mit drei Zimmern zuzüglich Bad und Küche ist die förde-rungsfähige Wohnfläche unabhängig von der beabsichtigten Belegung auf 72 m² begrenzt.

Die förderungsfähige Wohnfläche kann in begründeten Fällen im Gebäu-debestand oder bei Baulückenschließungen erhöht werden. Die Wohnfläche einer Wohnung soll 35 m² nicht unterschreiten.

2. Förderungsfähige Maßnahmen

Förderungsfähig ist die Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum durch

- Neubauten, insbesondere
 - a) auf Flächen, die der Innenentwicklung dienen, z.B. durch Flächenrecycling,
 - b) bei sparsamer Flächeninanspruchnahme durch Ausschöpfen vorhandener Baurechte,
 - c) zur Schließung von Baulücken, Verdichtung bestehender Wohngebiete und durch Überplanung innerörtlicher Brachflächen,
 - d) im Zusammenhang mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen und Wohnbauentwicklungen,
 - e) in Vorranggebieten integrierter Stadtteilentwicklung.
- Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Gebäudebestand einschließlich der Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden, durch die ein Gebäude auf Dauer zu Wohnzwecken erhalten oder wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht wird, wenn mit der Baumaßnahme ein wesentlicher Bauaufwand verbunden ist. Ein wesentlicher Bauaufwand setzt voraus, dass mindestens ein Netto-Kostenaufwand (= ohne MWSt) in Höhe der Hälfte der Kosten eines vergleichbaren Neubaus erreicht wird. Dabei bleiben Kosten außer Betracht, die als maßnahmenbedingte Instandsetzung oder als Luxusausstattung anzusehen sind. Als Belege für den Bauaufwand sind vom Antragsteller Nachweise über das Begleichen von Rechnungen über erforderliche Kosten für den geförderten Zweck vorzulegen, die digital oder in Papierform von Unternehmen und behördlichen Einrichtungen an den Antragsteller gerichtet wurden.

3. Umfang der Förderung

Gefördert wird die Schaffung von abgeschlossenen Wohnungen auf dem Gebiet des Wetteraukreises, die die Voraussetzungen der Ziff. 6 dieser Richtlinie erfüllen und zur dauerhaften Fremdvermietung an die Zielgruppen nach Ziff. 1 dieser Richtlinie dienen. Ebenfalls gefördert werden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Gebäudebestand einschließlich der Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden, durch die ein Gebäude auf Dauer zu Wohnzwecken für die Zielgruppen nach Ziff. 1 erhalten oder wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht wird, wenn mit der Baumaßnahme ein wesentlicher Bauaufwand verbunden ist und die in Ziff. 6 genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Es werden nur vollständige Wohnungen und keine Teile von Wohnungen gefördert. Die Wohnung muss eine selbstständige Haushaltsführung ermöglichen.

Die Schaffung bzw. Erhaltung und Wiedernutzbarmachung von Wohnraum für geringe Einkommen durch Maßnahmen gemäß Satz 1 und 2 wird mit einem Sockelbetrag von 400 €/m² gefördert.

Die Schaffung bzw. Erhaltung und Wiedernutzbarmachung von Wohnraum für mittlere Einkommen durch Maßnahmen gemäß Satz 1 und 2 wird mit einem Sockelbetrag von 250 €/m² gefördert.

Für die Einkommensgrenzen gelten die jeweiligen Definitionen aus der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung unter Berücksichtigung von Ziff. 1 Satz 2 dieser Richtlinie.

Die Förderung von Wohnraum für mittlere Einkommen ist unabhängig von Anlage 1 zu Ziff. 2.2 der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung in allen Kommunen des Wetteraukreises möglich.

Befinden sich die Objekte in einer Gesamtanlage Denkmalschutz oder sind diese ein Einzelkulturdenkmal, erhöht sich der Sockelbetrag der Förderung hierfür um 20 Prozent.

Werden Wohnungen barrierefrei geschaffen (DIN 18040), erhöht sich der Sockelbetrag der Förderung für diese Wohnflächen um 20 Prozent.

Die maximale Förderhöhe pro Projekt beträgt 200.000 Euro.

Die Förderung erfolgt als nicht rückzahlbarer Zuschuss im Rahmen einer Projektförderung im Wege einer Festbetragsfinanzierung.

4. Förderberechtigung

Förderberechtigt sind natürliche und juristische Personen als Eigentümer und Erbbauberechtigte. Sie müssen die Gewähr für eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens sowie für eine langfristige bestimmungs- und ordnungsgemäße Verwaltung der Wohnungen bieten.

5. Förderungsausschluss

Von der Förderung sind Baumaßnahmen ausgeschlossen,

- a) für die kein Baurecht besteht
- b) bei denen die ordnungsgemäße und wirtschaftliche Durchführung und eine ordnungsgemäße Verwaltung des Wohnraums nicht gesichert ist,
- c) bei denen der Antragsteller nicht die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzt oder die Bonität und gestellte Sicherheiten nicht ausreichen,
- d) deren Bezuschussung beihilferechtliche Regelungen verletzen würde.

6. Zweckbindung und Miethöhe

Die Mietpreis- und Belegungsbindung beträgt 25 Jahre. Ansonsten sind die Bestimmungen des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes und der jeweils gültigen Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung zu beachten.

Beträgt die Bindung 20 Jahre, reduziert sich der Zuschuss des Wetteraukreises auf 75 % der Fördersumme.

Beträgt die Bindung 15 Jahre, reduziert sich der Zuschuss des Wetteraukreises auf 50 % der Fördersumme.

Die Bindung beginnt mit der Bezugsfertigkeit und endet mit Ablauf des Jahres des festgelegten Förderzeitraums. Für die Verkürzung der Bindungsdauer gelten die landesrechtlichen Regelungen für die soziale

Mietwohnraumförderung mit der Maßgabe, dass der gewährte Zuschuss anteilig für jeden vollen Monat zurückzuzahlen ist, für den die Bindung entfällt.

Bei der erstmaligen Vermietung darf keine höhere Miete (ohne Betriebskosten) als die ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne von § 558 BGB abzüglich 20 Prozent vereinbart werden; in Kommunen, die der LEADER-Gebietskulisse angehören, darf bei der erstmaligen Vermietung keine höhere Miete (ohne Betriebskosten) als die ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne von § 558 BGB abzüglich 10 Prozent vereinbart werden. Ist für die Kommune ein Mietspiegel nach § 558c BGB oder ein qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB oder eine Mieterdatenbank nach § 558e BGB vorhanden, so gilt als Höchstmiete der darin für die entsprechende Wohnung ausgewiesene Wert bzw. mittlere Wert abzüglich der jeweiligen Reduktion. Wird darin nach Wohnlagen differenziert, ist höchstens von mittleren Wohnlagen auszugehen.

Unzulässig ist die Vereinbarung zusätzlicher Geld-, Sach- oder Arbeitsleistungen der Mieterin oder des Mieters für die Wohnungsüberlassung. Maklerprovisionen dürfen nicht zu Lasten der Mieterin oder des Mieters gehen. Die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung (§ 551 BGB) der Mieterin oder des Mieters ist zulässig. Weiterhin ist bei Wohnungen im Eigentum von Genossenschaften eine Vereinbarung zulässig, wonach die Mieterin oder der Mieter sich verpflichtet, an Stelle der Sicherheitsleistung mit der Überlassung der Wohnung Geschäftsanteile zu erwerben. Die Kosten des Erwerbs von Geschäftsanteilen müssen hinsichtlich der Zielgruppe angemessen sein.

Vermieter können von den Mietern die Zustimmung zur Anpassung der Einstiegsrente unter Beachtung der Vorschriften des BGB nur entsprechend dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland verlangen, allerdings nicht über die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich 20 Prozent, für Kommunen der LEADER-Gebietskulisse abzüglich 10 Prozent, hinaus. Bei der Vereinbarung einer Indexrente ist § 557b BGB zu beachten. Im Falle einer Wiedervermietung darf höchstens eine Rente vereinbart werden, wie sie sich aufgrund der Fortschreibung der Einstiegsrente ergibt.

7. Antrag auf Förderung, Bewilligungsverfahren

Der Zuschussantrag für ein Bau- oder Sanierungs-/Modernisierungsvorhaben ist mit einer verbindlichen Erklärung über die beabsichtigte Miethöhe an den

Kreisausschuss des Wetteraukreises
Fachdienst Kreisentwicklung
- Wohnbauförderungsstelle -
Europaplatz
61169 Friedberg

zu richten.

Dem Antrag sind folgende Unterlagen beizufügen:

- a) amtlicher Lageplan,
- b) detaillierte Projektbeschreibung inklusive Kostenschätzung,
- c) Bauzeichnungen (Vorentwurf), Maßstab mindestens 1:200,

- d) Wohnflächenberechnung,
- e) Angaben zur Einstiegsrente,
- f) Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsrente,
- g) Kopien der erforderlichen behördlichen Genehmigungen (beispielsweise Baugenehmigung).

Stichtage für die Abgabe von Förderanträgen sind der 31. März und der 30. September eines Jahres. Die zum jeweiligen Stichtag vorliegenden Anträge werden von der o.g. Bewilligungsstelle in eine Gesamtübersicht gebracht und zur Herstellung des Benehmens der „Bezahlbarer Wohnraum im Wetteraukreis GmbH“ zur Stellungnahme vorgelegt. Anschließend erfolgt die Bescheidung der Anträge durch Bewilligungsbescheid des Wetteraukreises.

Prüffähige Anträge sind vor Beginn des Vorhabens zu stellen. Die beantragte Maßnahme darf erst nach Zugang des Zuwendungsbescheids begonnen werden. Als Maßnahmenbeginn ist grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrages zu werten; die Leistungsphasen 1 – 4 der HOAI (z.B. vorbereitende Planung, Bodenuntersuchung und Grunderwerb) gelten nicht als Beginn der Maßnahme. Zuvor entstandene Kosten sind nicht zuwendungsfähig. Beendet werden muss die Maßnahme bis zu dem Zeitpunkt, der durch den Zuwendungsbescheid festgesetzt wird. Eine Nichteinhaltung des vorgegebenen Zeitraums bedarf der vorherigen Zustimmung der Bewilligungsstelle.

Mit dem Vorhaben ist innerhalb von 12 Wochen ab Erteilung des Zuwendungsbescheides zu beginnen.

Ein Rechtsanspruch auf Gewährung der Zuwendung besteht nicht. Die Bewilligungsbehörde entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel über die Anträge.

8. Mitteilungspflichten des Fördermittelempfängers

Der Fördermittelempfänger ist verpflichtet, dem Wetteraukreis 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 zweckentsprechende, ordnungsgemäße und wirtschaftliche Verwendung der Zuschüsse ist vom Fördermittelempfänger gegenüber dem Wetteraukreis nachzuweisen. Der Endverwendungsnachweis ist dem Wetteraukreis spätestens innerhalb von drei Monaten nach Bezugsfertigkeit vorzulegen.

Der Fördermittelempfänger hat dem Wetteraukreis den voraussichtlichen Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens einer geförderten Wohneinheit unverzüglich anzuzeigen. Binnen zwei Wochen, nachdem er die Wohnung einer wohnberechtigten Person überlassen hat, hat er die im Besitz der wohnberechtigten Person befindliche Vermietungsanzeige ausgefüllt dem Wetteraukreis vorzulegen.

9. Rechtsnachfolge

Eine Veräußerung des geförderten Wohnraums oder von geförderten Wohneinheiten bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Wetteraukreises. Der Wetteraukreis ist befugt, die Zustimmung von einer dinglichen Sicherung eines evtl. Erstattungsanspruches abhängig zu machen.

Bei einer Veräußerung der geförderten Objekte sind die aus der Bewilligung resultierenden Bindungen auf den Rechtsnachfolger zu übertragen, d.h. der Fördermittelempfänger ist verpflichtet, seine sich aus der Inanspruchnahme von Zuschüssen ergebenden Verpflichtungen seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen, und zwar in der Weise, dass dieser wiederum gehalten ist, seine Rechtsnachfolge in gleicher Weise zu binden.

10. Auszahlung des Zuschusses

Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt in folgenden Raten:

- 45 % nach Fertigstellung der Gewerke Rohbau, Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten, Wasser- und Heizungsinstallation sowie Vorlage des Nachweises der Sturm-, Brand- und Leitungswasserversicherung,
- 55 % nach Vorlage des Endverwendungsnachweises einhergehend mit der Fertigstellung des Bauvorhabens einschließlich der Außenanlage sowie Bezugsfertigkeit und Nachweis der ordnungsgemäßen Belegung der Wohnungen durch Vorlage der abgeschlossenen Mietverträge.

11. Kombination mit anderen Fördermitteln

Eine Kombination der Fördermittel für Vorhaben nach dieser Richtlinie mit Fördermitteln weiterer Zuschussgeber ist möglich, soweit dadurch keine Überkompensation im Sinne der beihilferechtlichen Vorschriften entsteht. Soweit diese Grenze überschritten werden würde, wird eine Förderung nach dieser Richtlinie nur insoweit gewährt, als die Grenze nicht überschritten wird.

Eine Förderkombination mit anderen Zuschüssen des Wetteraukreises ist ausgeschlossen.

12. Prüfungsrecht

Die Fördermaßnahme wird einer Kontrolle hinsichtlich Erreichung des Förderziels- und -zwecks unterzogen. In diesem Zusammenhang behält sich der Wetteraukreis Vor-Ort-Überprüfungen sowohl im Laufe als auch nach Abschluss der Baumaßnahmen und Belegungen vor.

Der Wetteraukreis prüft die Umsetzung des Bauvorhabens mit den entsprechenden Verwendungsnachweisen und stellt fest, ob das Bauvorhaben technisch und wirtschaftlich dem Bewilligungsbescheid entsprechend erstellt wurde, die Wohnungen ordnungsgemäß belegt und die genehmigten Mieten eingehalten worden sind.

Stellt sich bei der Prüfung heraus, dass die Zuschüsse nicht entsprechend dem Bewilligungsbescheid verwendet wurden, ist der Wetteraukreis

berechtigt, den Bewilligungsbescheid zu widerrufen und die jeweiligen Zuschüsse unverzüglich zurückzufordern. Die Prüfungsrechte der Revision des Wetteraukreises gem. § 131 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 128 HGO bleiben unberührt.

13. Rücknahme des Bewilligungsbescheides und Rückforderung des Zuschusses

Neben den in Ziff. 12 Abs. 3 genannten Fällen kann der Wetteraukreis den Bewilligungsbescheid ganz oder teilweise (insbesondere zeitanteilig unter Berücksichtigung der Bindungsdauer) aufheben und bereits ausgezahlte Zuschüsse zuzüglich Zinsen ganz oder teilweise zurückverlangen, wenn eine der folgenden Voraussetzungen vorliegt:

- a) Der Antragsteller hat unrichtige Angaben gemacht oder Tatsachen verschwiegen, die für die Beurteilung der Förderungsfähigkeit und Förderungswürdigkeit des Vorhabens von Bedeutung waren.
- b) Der Förderempfänger hält Auflagen oder Bedingungen dieser Richtlinie oder des Bewilligungsbescheids nicht ein.
- c) Das Bauvorhaben zur Schaffung des geförderten Wohnraums wird aus vom Förderempfänger zu vertretenden Gründen nicht innerhalb von 12 Wochen nach Bekanntgabe der Bewilligung begonnen.
- d) Das Bauvorhaben zur Schaffung des geförderten Wohnraums wird nicht innerhalb einer im Bewilligungsbescheid festgelegten Frist bezugsfertig erstellt.
- e) Das Bauvorhaben weicht ohne Zustimmung des Wetteraukreises von der dem Bewilligungsbescheid zugrundeliegenden Baubeschreibung ab.
- f) Für das Grundstück, auf dem sich der geförderte Wohnraum befindet, wird während der Bindungsdauer die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung angeordnet.
- g) Geförderter Wohnraum wird unter Verstoß gegen die Mietpreis- und Belegungsbindungen vermietet oder überlassen.
- h) 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.
- i) 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.
- j) Das Grundstück des geförderten Wohnraums oder geförderte Wohneinheiten werden ohne schriftliche Zustimmung des Wetteraukreises verkauft.
- k) Es wird eine Überkompensation im Sinne der europarechtlichen Beihilfevorschriften festgestellt oder es werden andere Beihilfevorschriften verletzt.
- l) Die Bindungsdauer verkürzt sich nach Maßgabe der landesrechtlichen Regelungen.

Die Vorschriften der §§ 48, 49 und 49a des Hessischen Verwaltungsverfahrensgesetzes bleiben unberührt.

14. Inkrafttreten

Die Richtlinie tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Friedberg (Hessen), den 18.12.2024

gez.

Jan Weckler
Landrat

gez.

Marion Götz
Kreisbeigeordnete