



Richtlinien zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus

Der Gemeinderat der Stadt Bretten hat am 06.11.2018 auf Grund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der derzeit gültigen Fassung die folgende Richtlinie zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus beschlossen.

Präambel

In vielen Regionen Deutschlands übersteigt die Nachfrage nach Wohnraum das vorhandene Angebot. Als Folge hiervon sind vielerorts die Mieten- und Immobilienpreise drastisch gestiegen, wodurch vor allem ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum vorherrscht. Betroffen hiervon sind in erster Linie Menschen mit niedrigem Einkommen, die sich infolgedessen nicht mehr selbst ausreichend mit Wohnraum versorgen können.

Auch für die Stadt Bretten kann zweifelsohne festgestellt werden, dass der Bedarf an Sozialwohnungen sehr groß ist und in den vergangenen Monaten bzw. Jahren kontinuierlich gestiegen ist. Gleichzeitig muss aber auch festgestellt werden, dass diesem hohen Bedarf nur ein geringes Angebot an Sozialwohnungen gegenübersteht und sich dieses auf Grund auslaufender Bindungen zukünftig noch weiter verringern wird.

Aus diesem Grund ist es Absicht der Stadt Bretten im Rahmen der „Richtlinien zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus“ wesentliche Anreize für die am Wohnungsmarkt tätigen Personen und Unternehmen zur Schaffung von preisgünstigem Mietwohnraum zu bieten.

Auf der Grundlage dieser Richtlinie sowie auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zum Förderprogramm Wohnungsbau BW (in der jeweils gültigen Fassung) werden daher Zuschüsse zur Schaffung von sozial gefördertem Mietwohnraum in Form von Neubau oder durch die Begründung von Miet- und Belegungsbindungen gewährt.

§ 1

Ziel der Förderung

Ziel des „Förderprogramms Sozialer Mietwohnungsbau“ ist es, durch die Gewährung von Zuschüssen

- wesentliche Anreize für den Bau von preisgünstigem Wohnraum zu bieten,
- Wohnraum für Haushalte zu schaffen, die sich am Markt nicht selbst angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind,
- der stark zurückgehenden Anzahl an Sozialwohnungen entgegenzuwirken.

§ 2

Allgemeine Fördervoraussetzungen

- (1) Die Förderung der Stadt Bretten ist als Komplementärförderung zur Landesförderung zu verstehen, d.h. die kommunale Förderung wird nur zusätzlich zur Landesförderung gewährt. Aus diesem Grund wird die Förderung der Stadt Bretten mit der Bedingung verbunden, dass eine Landesförderung in Anspruch genommen wird.
- (2) Die kommunale Förderung dient grundsätzlich zur Ergänzung der Landesförderung, sie darf aber nicht zu einer Überfinanzierung führen.
- (3) Die zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden rechtlichen Vorgaben des Landes Baden-Württemberg, insbesondere die Vorgaben, die sich aus der Verwaltungsvorschrift zum Förderprogramm Wohnungsbau BW ergeben, sind auch Voraussetzung für eine kommunale Förderung. Hierbei wird vor allem auf die Regelungen zur Sozialen Mietwohnraumförderung hingewiesen.

§ 3

Antragsberechtigte

Antragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen als Eigentümer, Erbbauberechtigte oder sonstige Verfügungsberechtigte von Grundstücken bzw. Gebäuden. Diese sind bereit, neuen sozialen Mietwohnraum zu bauen oder ihren bereits vorhandenen Wohnraum Miet- und Belegungsbindungen zu unterwerfen.

§ 4

Förderfähige Maßnahmen

(1) **Neubau von sozialgebundenem Wohnraum**

Gefördert wird der Bau neuen Sozialmietwohnraums.

(2) **Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an bezugsfertigem Mietwohnraum**

Gefördert wird die Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an bezugsfertigem freiem Mietwohnraum, der zum Zeitpunkt der Begründung keinen anderweitigen Bindungen unterliegt.

Gefördert werden kann außerdem die Fortführung eines für die Dauer von mindestens zehn Jahren bestehenden Belegungsrechtes durch unmittelbaren Anschluss zur Fortsetzung einer auslaufenden Bindung. Eine solche Anknüpfung ist zulässig, wenn sie innerhalb eines Jahres nach Förderantragstellung erfolgt; bestehende Bindungen müssen dann beendet sein. Nur in diesem Fall kann die Wohnung auch bereits vermietet sein. Allerdings muss der Haushalt zu diesem Zeitpunkt die Voraussetzungen zur Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines erfüllen. Dies ist durch Vorlage eines gültigen, in Baden-Württemberg ausgestellten, Wohnberechtigungsscheines nachzuweisen.

§ 5

Art und Höhe der Förderung

Die Förderung erfolgt durch die Auszahlung eines Zuschusses.

(1) Neubauförderung

Für die Zurverfügungstellung von sozialem Mietwohnraum erhalten die Bauherren einen Zuschuss in Höhe von

- maximal 150 Euro/m² Wohnfläche bei einer Miet- und Belegungsbindung von mindestens 15 Jahren

Der Gesamtbetrag der Neubauförderung von Landesmitteln und der komplementären kommunalen Förderung soll sich im Falle einer Belegungsbindung von 15 Jahren auf insgesamt 800,- Euro/m² belaufen. Die kommunale Förderung gleicht somit im Einzelfall den Differenzbetrag zwischen diesen 800,- Euro/m² und der tatsächlichen Landesförderung aus.

(2) Förderung der Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an bezugsfertigem Mietwohnraum

Für die Einräumung von Belegungsrechten für Sozialmietwohnraum erhalten die Vermieter einen Zuschuss in Höhe von

- 100 Euro/m² Wohnfläche bei einer Miet- und Belegungsbindung von mindestens 15 Jahren

Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt zum Zeitpunkt, in dem der Wohnraum den Wohnberechtigten nach Einräumung der Belegungsrechte zur Verfügung gestellt wird.

Es besteht kein Anspruch auf Förderung. Die Stadt Bretten gewährt die Förderungen auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

§ 6

Wohnungsgrößen

Innerhalb der sozialen Mietwohnraumförderung gelten grundsätzlich folgende Wohnungsgrößen als angemessen:

Anzahl Zimmer	Zulässige Wohnungsgröße
1-Zimmer-Wohnung	23 – 45 m ²
2-Zimmer-Wohnung	23 – 60 m ²
3-Zimmer-Wohnung	46 – 75 m ²
4-Zimmer-Wohnung	61 – 90 m ²
5-Zimmer-Wohnung	76 – 105 m ²

Eine Überschreitung der Wohnflächengrenzen um bis zu fünf Prozent ist förderfähig.

Bei der Förderung des Belegungsrechtserwerbs im Bestand, ist hinsichtlich der Wohnflächengrenzen zu beachten, dass hier, soweit es sich um seitens des Landes geförderten So-

zialmietwohnraum handelt, alternativ Wohnflächen akzeptiert werden, die nur nach früheren Bewilligungen zulässig waren.

§ 7

Mietbindung

Während der Dauer der Miet- und Belegungsbindung ist die Kaltmiete gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete regelmäßig um 33% abzusenken. Die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete kann über das Amt Wirtschaftsförderung und Liegenschaften erfragt werden.

§ 8

Belegungsbindung

Die geförderten Wohnungen sind über den Zeitraum der Miet- und Belegungsbindung ausschließlich einkommensschwächeren Haushalten vorbehalten, die über einen in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechtigungsschein verfügen und somit die Einhaltung der maßgeblichen Einkommensgrenzen und der für sie angemessenen Wohnungsgröße nachweisen. Dies gilt bei Erst- und bei Wiedervermietung.

§ 9

Antrag auf Förderung

Der Antrag ist vor Beginn des Vorhabens zu stellen. Dabei sind folgende Unterlagen einzureichen:

- vollständig ausgefüllte Antragsformulare
- Projektbeschreibung
- Lageplan
- Planunterlagen
- Baugenehmigung

Der Antrag ist schriftlich einzureichen bei:

Stadt Bretten
Amt Wirtschaftsförderung und Liegenschaften
Untere Kirchgasse 9
75015 Bretten

§ 10

Rückforderung des Zuschusses

Wenn die Bewilligung aufgrund falscher Angaben erfolgt ist oder wenn schuldhaft Verpflichtungen aus der Bewilligung oder aus den jeweiligen Förderrichtlinien bzw. dem Bewilligungsbescheid verletzt werden, insbesondere wenn die vorgeschriebenen Miet- und Belegungsbindungen nicht eingehalten werden, oder ein Zwangsvollstreckungs-, Zwangsversteigerungs- oder Insolvenzverfahren eingeleitet wird, kann die Bewilligung widerrufen werden. Im

Falle eines Widerrufs sind die ausbezahlten Zuschüsse binnen 4 Wochen an die Stadt Bretten zurückzuzahlen.

§ 11

Rechtsnachfolge

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

§ 12

Schlussbestimmungen

- (1) Die Förderung steht unter dem Finanzierungsvorbehalt, dass Haushaltsmittel in entsprechender Höhe im jeweiligen Haushaltsplan der Stadt Bretten zur Verfügung stehen.
- (2) Ein Rechtsanspruch auf Gewährung einer Förderung nach diesen Richtlinien besteht nicht.
- (3) Es gilt der Grundsatz, dass die Fördergelder aus öffentlichen Mitteln nicht zu einer Überkompensation im Sinne des EU-Beihilferechts führen dürfen. Die Wohnraumförderung zählt zu den öffentlichen Mitteln. Kommt es durch die gemeinsame Förderung von Stadt und Land zu einer Überkompensation, wird die nachrangige städtische Förderung nur bis zur Grenze der Überkompensation gewährt. Für die Berechnung der Kompensationsgrenzen sind die auf der Website der L-Bank veröffentlichten Kalkulationsschemata maßgeblich.
- (4) Wenn die der Richtlinie zugrunde liegenden Landesgesetze geändert werden oder andere neue Rahmenbedingungen entstehen, können die Richtlinien durch Gemeinderatsbeschluss angepasst werden.

§ 13

Inkrafttreten/ Laufzeit

Diese Richtlinie tritt zum 01.01.2019 in Kraft. Die Geltungsdauer der Förderrichtlinien wird begrenzt bis zum 31.12.2021.

Hinweis:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Richtlinie wird nach § 4 IV GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Richtlinie gegenüber der Stadt geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der diese Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht,

wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Richtlinie verletzt worden sind.

Ausgefertigt:

Bretten, den 06.11.2018

Martin Wolff
Oberbürgermeister