

Richtlinien der Landeshauptstadt Wiesbaden zur Förderung von privaten Mietwohnungsbaumaßnahmen

Vorbemerkung:

Die Förderung von privaten Mietwohnungsbaumaßnahmen erfolgt auf der Grundlage der „Anreizförderung im Programm Aktive Kernbereiche in Hessen im Rahmen der Städtebauförderung“. Hierbei sind die Richtlinien des Landes Hessen (RiLiSE) in der jeweils gültigen Fassung maßgebend.

1. Gegenstand der Förderung

1.1 Förderziel

Zur Unterstützung von privaten Bauherren bei der Neuschaffung (im Ausnahmefall), Modernisierung und substanzerhaltenden Instandsetzung von preiswerten Mietwohnungen sowie bei Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung werden Zuschüsse als Anreizförderung bereitgestellt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Gefördert werden ausschließlich private Maßnahmen auf Grundstücken, die im Programmgebiet „Aktive Kernbereiche Wiesbaden Innenstadt-West“ liegen (Anlage).

1.3 Förderfähige Maßnahmen

Folgende Maßnahmen sind förderfähig:

- Modernisierungsmaßnahmen in Wohnungen und am Gebäude (Ziel ist das Erreichen eines zeitgemäßen mittleren Ausstattungsstandards); hierzu gehören auch der Anbau und die Sanierung von Balkonen und der Einbau von Aufzügen,
- Instandhaltungsmaßnahmen, die nachhaltig der Gebäudeerhaltung dienen, auch die Sanierung und Rekonstruktion von Fenstern und Haustüren nach historischem Vorbild,
- Wohnumfeldmaßnahmen wie Flächenentsiegelung, Fassaden-, Mauer- und Flachdachbegrünung.

In Ausnahmefällen kann der Ausbau von Dachgeschossen bzw. Nebengebäuden zu abgeschlossenen Wohnungen, die bisher nicht zu Wohnzwecken dienten, gefördert werden.

1.4 Förderungsvoraussetzungen

- Die Gesamtinvestitionskosten sollen i. d. R. mindestens 5.000 EUR betragen. Die Finanzierung des Vorhabens muss gesichert sein.
- Die Antragstellenden müssen zur Finanzierung der Maßnahme grundsätzlich 15 % der Gesamtkosten als Eigenkapital einbringen.
- Das kostenlose Angebot einer Einstiegsberatung durch einen von der Stadt Wiesbaden beauftragten Beratungsarchitekten ist i. d. R. in Anspruch zu nehmen.
- Für die vorgesehenen Investitionsmaßnahmen sind alle alternativen Fördermöglichkeiten in Anspruch zu nehmen, soweit sie der Erreichung des Projektzieles dienen.
- Unterlassene Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen am Gebäude bzw. in den Wohnungen, zu deren Durchführung die Hauseigentümer aufgrund gesetzlicher Bestimmungen verpflichtet sind, werden in angemessener Form bei der Höhe der Förderung und bei der Festlegung von Mietpreisobergrenzen berücksichtigt.

- Die Miethöhe der geförderten Wohneinheiten wird in Abhängigkeit zur Gesamtwirtschaftlichkeit der Maßnahme und der Förderhöhe vereinbart.

1.5 Antragsberechtigte

Antragsberechtigt sind Eigentümer von Mietwohnungen.

1.6 Förderungsausschluss

Von der Förderung ausgeschlossen sind Maßnahmen,

- deren Ausführung vor Beantragung der Fördermittel begonnen wurde,
- für die Baurecht nicht gesichert ist,
- die zur Versorgung der Bauherrschaft oder ihrer Familienangehörigen mit Wohnraum dienen sollen (derartige Maßnahmen sind ggfs. im Rahmen der Hessischen Richtlinien über die Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum förderungsfähig),
- bei denen die Bauherrschaft nicht die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzt oder die Bonität und gestellte Sicherheiten nicht ausreichen,
- für die bereits Zuschüsse aus anderen Förderprogrammen in Anspruch genommen werden (keine Doppelförderung); Zuschüsse im Rahmen des Denkmalschutzes sind hiervon ausgenommen.

2. Bindungen, Art und Höhe der Förderung

2.1 Zweckbindung

Die Zweckbindungsfrist für die zum Zeitpunkt der Förderentscheidung festgelegte Nutzung der mit Fördermitteln neugeschaffenen oder modernisierten Gebäude/Wohnungen oder sonstigen Maßnahmen richtet sich nach den jeweils aktuellen Richtlinien des Landes Hessen (RiLiSE) und beträgt derzeit 25 Jahre bzw. 15 Jahre bei kleineren Maßnahmen zur Gestaltung von Freiflächen. Die Frist beginnt mit dem Datum der Fertigstellung der Einzelmaßnahme.

2.2 Mietpreisbegrenzung und Belegungsbindung

Die Miete für neugeschaffenen bzw. modernisierten Wohnraum soll nach Abschluss der Maßnahme für einen Zeitraum von 10 Jahren zu einem Mietpreis angeboten werden, der entsprechend der zwischen der Stadt Wiesbaden und den Antragstellern geschlossenen Vereinbarung ca. 15 % unter dem Mittelwert des Mietspiegels der Landeshauptstadt Wiesbaden für vergleichbare Wohnungen liegen.

Eine Zuschussförderung erfolgt i. d. R. nur dann, wenn das Haushaltseinkommen der Mieter einer geförderten Wohneinheit die Einkommensgrenzen für mittlere Einkommen gem. den Richtlinien des Landes Hessen zur Sozialen Wohnraumförderung nicht überschreitet bzw. der Antragsteller sich verpflichtet, bei einer Neuvermietung der Wohneinheit nur an den o. g. Personenkreis zu vermieten. Die Wohnberechtigung ist durch Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins (§ 17 HWoFG) nachzuweisen.

2.3 Art und Höhe der Förderung

Bei den Fördermitteln handelt es sich um Mittel aus öffentlichen Haushalten im Sinne des § 559 a des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

Die Förderung der beantragten Maßnahmen erfolgt durch Gewährung von Investitionszuschüssen. Die Höhe des Zuschusses beträgt 15 bis 35 % der förderfähigen Gesamtkosten (in Abhängigkeit zu der vereinbarten Mietpreisbegrenzung), höchstens jedoch 20.000 EUR pro Einzelmaßnahme.

Im Einzelfall und bei erhöhten Aufwendungen kann ein Zuschuss bis zu 40.000 € je Liegenschaft gewährt werden für die durchgreifende Instandsetzung und Modernisierung von Mehrfamilienhäusern und von kombinierten Wohn- und Geschäftshäusern.

Gefördert werden kann nur der unrentierliche Anteil der anfallenden Kosten.

3. Verfahren

3.1 Antragsverfahren

Anträge auf Förderung sind unter Verwendung des hierfür vorgesehenen Antragsformulars bei der SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH (als Treuhänder der Landeshauptstadt Wiesbaden), Konrad-Adenauer-Ring 11, 65187 Wiesbaden, einzureichen. In dem Antrag sind die beabsichtigten Maßnahmen und die geplante Finanzierung der Investition zu beschreiben.

3.2 Förderzusage

Die Förderzusage wird durch Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen den Antragstellern und der Landeshauptstadt Wiesbaden geschlossen. Hierin sind festgehalten, die Zweckbestimmung, die Einsatzart und –höhe der Förderung, die Einhaltung der Bindungen sowie die rechtlichen Folgen bei Nichteinhaltung der vertraglichen Bestimmungen.

3.3 Sicherung des Zuschusses

Die Rückzahlung des Zuschusses im Fall der Nichteinhaltung der vertraglich vereinbarten Regelungen durch die Antragsteller ist bei Maßnahmen, die eine Mietpreisbegrenzung gemäß Ziffer 2.1 nach sich ziehen, durch

- ein notariell beglaubigtes Schuldversprechen zugunsten der Landeshauptstadt Wiesbaden oder anstelle dessen
- eine Bürgschaft eines anerkannten deutschen Kreditinstitutes
- ab einer Fördersumme in Höhe von 25.000 EUR die Bestellung einer Grundschuld zugunsten der Landeshauptstadt Wiesbaden in Höhe des Gesamtzuschusses zu Lasten des von der Baumaßnahme betroffenen Grundstückes. i. d. R. nachrangig zu sichern; die Belastung einschließlich vorrangiger Belastungen darf dabei 80% des Verkehrswertes des Grundstückes nicht übersteigen.

3.4 Auszahlung des Zuschusses

Der Zuschuss wird in max. 2 Raten nach Baufortschritt ausgezahlt. Die Auszahlung der letzten Rate erfolgt nach Vorlage der Kostenaufstellung und der geforderten Nachweise über die Vermietung der geförderten Wohnungen.

Voraussetzung für die Auszahlung der ersten Rate ist das Vorliegen aller erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen zur Durchführung der Baumaßnahme sowie die Sicherung des Zuschusses gem. Ziff. 3.3.

3.5 Kostenaufstellung

Die abschließende Aufstellung der tatsächlich entstandenen Kosten ist der SEG Stadtentwicklungsgesellschaft auf einem Formblatt mit den entsprechenden Nachweisen spätestens innerhalb von 6 Monaten nach Abschluss der Investitionsmaßnahme vorzulegen.

Die SEG Stadtentwicklungsgesellschaft prüft die Kostenaufstellung und die vorgelegten Nachweise und stellt fest, ob der Förderzuschuss gemäß dem Antrag auf Gewährung der Fördermittel und der zwischen den Antragstellern und der SEG geschlossenen Fördervereinbarung eingesetzt wurde.

Falls die Kostenaufstellung nicht fristgerecht vorgelegt wird, kann für die Zeit des Verzugs eine Verzinsung nach Maßgabe des § 49 a Abs. 3 des Hessischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (HVwVfG) verlangt oder die Fördervereinbarung gekündigt werden.

Zuviel gezahlte Fördergelder, die zurück gefordert werden, sind ab Auszahlung nach Maßgabe des § 49 a Abs. 3 HVwVfG zu verzinsen.

3.6 Rückforderung des Zuschusses, Verzinsung

Sofern die Antragsteller ihre vertragsgemäßen Pflichten nicht erfüllen oder ein Zwangsvollstreckungs-, Zwangsversteigerungs-, Vergleichs- oder Insolvenzverfahren eingeleitet wird, kann

- die Auszahlung eines noch nicht ausgezahlten Zuschusses unterbleiben,
- ein ausgezahlter Zuschuss zurückgefordert und ab dem Zeitpunkt des Verstoßes rückwirkend nach Maßgabe des § 49 a Abs. 3 HVwVfG verzinst werden.

3.7 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 von Darlehen oder Zuschüssen ergebenden Verpflichtungen seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen, und zwar in der Weise, dass dieser wiederum gehalten ist, seine Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu binden.

4. Schlussbestimmungen

4.1 Kein Rechtsanspruch

Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

4.2 Prüfungsrecht

Sowohl die SEG wie auch die Landeshauptstadt Wiesbaden sind berechtigt, die ordnungsgemäße Verwendung der Mittel zu überprüfen. Der Grundstückseigentümer hat aus diesem Grunde sicherzustellen, dass städtischen Bediensteten wie auch Mitarbeitern der SEG nach vorheriger Anmeldung Zugang zu denjenigen Räumen gewährt wird, in denen bezuschusste Investitionen getätigt worden sind oder vorgesehen waren.

4.3 Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten am Tag nach der Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden in Kraft.

Anlage: Plan des Fördergebietes (räumlicher Geltungsbereich)