

Landeshauptstadt Wiesbaden

Richtlinie der kommunalen Mitfinanzierung in der sozialen Mietwohnraumförderung

Wiesbaden im Oktober 2020

Inhaltsverzeichnis

GEGENSTAND DER FÖRDERUNG	4
1.1 Ziel der Förderung	4
1.2 Rechtsgrundlagen.....	4
1.3 Förderfähige Maßnahmen	4
1.4 Förderberechtigte, Fördervoraussetzungen, Förderausschluss	5
2 BINDUNGEN	5
2.1 Belegungsbindung.....	5
2.2 Mietpreisbindungen	5
3 KOMMUNALE FINANZIERUNGSBETEILIGUNG	6
3.1 Art und Höhe der Finanzierungsbeteiligung	6
3.2 Darlehen	6
3.3 Auszahlung der kommunalen Fördermittel	6
3.4 Anzeige der Schlussrechnung	7
3.5 Sicherung der Zuwendungen	7
4 PLANUNGSGRUNDLAGEN	7
5 ANTRAGS- UND PRÜFVERFAHREN	8
5.1 Antragsverfahren/Prüfung	8
5.2 Förderzusage	8
5.3 Bearbeitungsgebühr	8
6 EU-BEIHILFERECHTSKONFORMITÄT	8
6.1 Betrauung nach den Altmarkkriterien des Europäischen Gerichtshofes	10
6.2 Trennungsrechnung.....	11
6.3 Vermeidung von Überkompensierung.....	11
6.4 Mitteilungspflichten	11
7 WIDERRUF, RÜCKTRITT UND RECHTSNACHFOLGE.....	11

8	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	13
8.1	Vereinbarkeit	13
8.2	Inkrafttreten	13

GEGENSTAND DER FÖRDERUNG

1.1 Ziel der Förderung

Ziel der kommunalen Mitfinanzierung, die über die vom Land Hessen geforderte Mindestbeteiligung hinausgeht, ist es, neuen Wohnraum für Haushalte zu schaffen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können.

Dabei sollen Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen gefördert werden, die aufgrund der besonderen Wohnungsmarktverhältnisse in Wiesbaden durch die Landesförderung nicht im erforderlichen Maße unterstützt werden. Die in den Landesrichtlinien für die soziale Mietwohnraumförderung zugrunde gelegten Höchstmieten unter ortsüblicher Vergleichsmiete führen bei dem in Wiesbaden üblichen hohen Mietniveau zu nicht vertretbaren Mietbelastungen im Verhältnis zum Einkommen der betroffenen Haushalte. Die Miete sollte jedoch in einem angemessenen Verhältnis zum Einkommen der registrierten Wohnungssuchenden stehen und wird daher durch kommunale Mitfinanzierung zusätzlich gefördert. Mit der Zinsvergünstigung des Darlehens wird ein angemessener Ausgleich für die Differenz der Zielmiete zur Marktmiete und die Begrenzung der Vermietung an berechnigte Haushalte erreicht.

1.2 Rechtsgrundlagen

Die Landeshauptstadt Wiesbaden gewährt im Rahmen dieser Richtlinie und auf der Grundlage des „Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes“ (HWoFG) – z. Zt. in der Fassung vom 13.12.2012 (GVBl. S.600), geändert durch Gesetz vom 2.12.2014 (GVBl. S. 314) – sowie

- der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung vom 09.09.2020 (**StAnz. Nr. 40/2020, S. 987 ff.**)
- den ergänzend zur Anwendung kommenden Förderrichtlinien der Landeshauptstadt Wiesbaden

in den jeweils gültigen Fassungen **Stadtbaudarlehen** zur Schaffung von Mietwohnraum, die über der vom Land Hessen geforderten kommunalen Mindestbeteiligung liegen.

1.3 Förderfähige Maßnahmen

Die kommunale Finanzierungsbeitragung in Form von Darlehen versteht sich grundsätzlich als Ergänzung zur Inanspruchnahme von Fördermitteln des Landes Hessen in Programmen der sozialen Mietwohnraumförderung.

Gefördert werden Maßnahmen gemäß Nr. 1.2 „Förderfähige Maßnahmen“ der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung. Dazu gehören:

- **der Neubau von Mietwohnungen** für Haushalte mit kleinem und mittlerem Einkommen,

-
- **die Modernisierung von Mietwohnungen**, die gemäß der Landesrichtlinie als Maßnahme nach § 4 Abs. 4 Nr. 2-4 HWoFG (Beseitigung von Schäden, Nutzungsänderungen, Erweiterung, Anpassung an veränderte Wohnbedürfnisse) im Rahmen des Neubauprogrammes gefördert werden kann.

Die Förderung nach dieser Richtlinie bezieht sich ausschließlich auf förderfähige Maßnahmen im Stadtgebiet Wiesbaden.

1.4 Förderberechtigte, Fördervoraussetzungen, Förderausschluss

Förderberechtigte, Fördervoraussetzungen und Förderausschluss definieren Nr. 1.4 „Förderberechtigte und Fördervoraussetzungen“ und Nr. 1.5 „Förderausschluss“ der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung.

2 BINDUNGEN

Die geförderten Wohnungen unterliegen Belegungs- und Mietpreisbindungen.

2.1 Belegungsbindung

Es gilt Nr. 3 „Bindungen“ der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung.

2.2 Mietpreisbindungen

Gemäß Nr. 3.2.1 „Mietpreisbindung“ der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung ist eine Mietpreisbindung zu berücksichtigen. Aufgrund der unter 1.1 beschriebenen besonderen Wohnungsmarktverhältnisse in Wiesbaden hat die Landeshauptstadt in Abweichung von den Anforderungen des Landes Hessen Höchstmieten definiert. Die aktuellen Höchstmieten sind **Anlage 1** dieser Richtlinie zu entnehmen. Die Höchstmieten werden regelmäßig überprüft und angepasst.

3 KOMMUNALE FINANZIERUNGSBETEILIGUNG

3.1 Art und Höhe der Finanzierungsbeteiligung

Die Bereitstellung von Landesfördermitteln setzt grundsätzlich voraus, dass sich auch die Kommune mit einem Mindestbetrag an der Finanzierung beteiligt.

Die Zielmieten der Landeshauptstadt Wiesbaden liegen *unter* den vom Land vorgegebenen Höchstmieten. Durch eine über der geforderten Mindestbeteiligung von 10.000 € je Wohneinheit für Haushalte mit kleinem Einkommen bzw. 6.000 € je Wohneinheit für Haushalte mit mittlerem Einkommen (siehe 4.5 und 5.5 „Kommunale Finanzierungsbeteiligung“ der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung) liegende zusätzliche kommunale Zuwendung in Form von Darlehen wird dieser Differenz Rechnung getragen. Die Gewährung eines Stadtbaudarlehens unterliegt in jedem Falle der Beschlussfassung der städtischen Gremien. Ein Rechtsanspruch auf Erhalt bzw. Bewilligung von Fördermittel besteht nicht.

3.2 Darlehen

Die Höhe des Stadtbaudarlehens für eine Wohneinheit für Haushalte mit **kleinen Einkommen** ist von der gewählten Belegungsbindungsdauer abhängig:

- bei 15-jähriger Belegungsbindungsdauer mindestens 10.000 € und bis zu 30.000 € je Wohneinheit,
- bei 20-jähriger Belegungsbindungsdauer mindestens 10.000 € und bis zu 40.000 € je Wohneinheit,
- bei 25-jähriger Belegungsbindungsdauer mindestens 10.000 € und bis zu 50.000 € je Wohneinheit.

Die Höhe des Stadtbaudarlehens für eine Wohneinheit für Haushalte mit **mittleren Einkommen** ist von der gewählten Belegungsbindungsdauer abhängig:

- bei 15-jähriger Belegungsbindungsdauer mindestens 6.000 € und bis zu 7.500 € je Wohneinheit,
- bei 20-jähriger Belegungsbindungsdauer mindestens 6.000 € und bis zu 10.000 € je Wohneinheit,
- bei 25-jähriger Belegungsbindungsdauer mindestens 6.000 € und bis zu 12.500 € je Wohneinheit.

Die Konditionen von Zins und Tilgung entsprechen grundsätzlich denen der jeweiligen Landesprogramme zur sozialen Mietwohnraumförderung.

3.3 Auszahlung der kommunalen Fördermittel

Stadtbaudarlehen werden in vier Tranchen ausgezahlt. Es gilt Nr. 14.1 „Darlehen“ der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung.

Die Auszahlungsanträge des Stadtbau Darlehens sind an die zuständige Wohnraumförderstelle (siehe Anlage 1) zu richten. Die Anträge erfolgen formlos. Erforderliche Unterlagen zur Prüfung der Auszahlungsvoraussetzungen sind dem Darlehensvertrag zu entnehmen.

3.4 Anzeige der Schlussrechnung

Vor Auszahlung der letzten Darlehensrate an den Fördermittelnehmer ist eine ordnungsgemäße und geprüfte Schlussabrechnung des Bauvorhabens vorzulegen. Auf Verlangen sind weiterhin das Baubuch oder von der Landeshauptstadt Wiesbaden als gleichwertig anerkannte Unterlagen und die ggf. bereits abgeschlossenen Miet- oder Nutzungsverträge vorzulegen. Sollte sich aus der Schlussabrechnung bzw. diesen weiteren Unterlagen ergeben, dass die bei der Bewilligung dieses Stadtbau Darlehens vorausgesetzten Herstellungskosten unterschritten wurden (Minderkosten) oder wird eine solche Unterschreitung anderweitig erkennbar, ist das Stadtbau Darlehen um die Differenz zwischen den bei Bewilligung des Darlehens vorausgesetzten und den tatsächlichen Herstellungskosten zu kürzen. Der Darlehensnehmer verpflichtet sich, etwaige bis zu dem Zeitpunkt bereits überzahlte Darlehensbeträge zurückzuzahlen. Jedoch können bei Auftreten von Minderkosten besondere Leistungen des Fördermittelnehmers durch transparente und kostensparende Projektsteuerung honoriert werden.

Im Weiteren wird anhand der mit der Schlussrechnung vorgelegten Kosten eine mögliche Überkompensierung im Sinne des EU-Beihilferechts überprüft. In diesem Zusammenhang behält sich die Landeshauptstadt Wiesbaden auch Vor-Ort-Überprüfungen sowohl im Laufe als auch nach Abschluss der Baumaßnahmen und Belegungen vor.

3.5 Sicherung der Zuwendungen

Die Sicherung erfolgt gemäß Nr. 13 „Sicherung des Darlehens“ der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung. Dabei werden Stadtbau Darlehen nachrangig nach den Landesfördermitteln besichert.

4 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Die technischen Anforderungen an die Baumaßnahmen und den Wohnraum richten sich einerseits nach Nr. 10 „Prüfung der technischen Vorgaben“ der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung und sind darüber hinaus für jedes Bauvorhaben im Detail mit der Wohnraumförderstelle abzustimmen.

5 ANTRAGS- UND PRÜFVERFAHREN

5.1 Antragsverfahren/Prüfung

Das Antragsverfahren und die Prüfung erfolgen gemäß Teil III „Verfahren“ der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung. Die kommunale Mitfinanzierung wird im Rahmen der Landesfördermittel beantragt. Es erfolgt keine separate Beantragung.

5.2 Förderzusage

Die Auswahl der zur Förderung angemeldeten Projekte wird durch das für das Wohnungswesen zuständige hessische Ministerium vorgenommen, das nach Maßgabe des HWoFG und der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung in der jeweils gültigen Fassung und insbesondere nach dem unter Ziffer 6 Nummer 4 dieser Richtlinie in Bezug genommenen Prozess verfährt. Die Landeshauptstadt Wiesbaden entscheidet anschließend auf Basis pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel im Jahr der Förderung und in der Reihenfolge der Förderzusagen des Ministeriums über eine eigene Förderzusage an das vom hessischen Ministerium ausgewählte Projekt. Hierbei wird unter Berücksichtigung der Vorgaben in Ziffer 3.1 dieser Richtlinie auch über die Höhe der kommunalen Fördermittel nach Ziffer 3.2 entschieden. Die Bewilligung ist nur im Rahmen verfügbarer Haushaltsmittel möglich.

Die Landeshauptstadt erteilt die Förderzusage für das Stadtbaudarlehen in einem zweistufigen Zuwendungsverfahren durch Zuwendungsbescheid und Darlehensvertrag. Diese Dokumente beinhalten die genaue Bezeichnung des Zuwendungsempfängers und des Zuwendungszwecks, Art und Höhe der Zuwendung, die einzuhaltenden Bindungen sowie Regelungen zu Rechtsfolgen eines Eigentumswechsels an dem geförderten Objekt.

Die Förderzusagen weisen ferner auf die Möglichkeit von Sanktionen im Fall der Nichteinhaltung der zur bestimmungsgemäßen Nutzung der Wohnungen erforderlichen Umstände und Bedingungen bis zum Ende der Bindungsdauer hin. Weiterhin wird die Dauer der Gewährung, die Verzinsung und Tilgung des Darlehens in den jeweiligen Förderzusagen aufgeführt.

5.3 Bearbeitungsgebühr

Die Landeshauptstadt Wiesbaden bzw. die Wohnraumförderstelle ist berechtigt, für die Erteilung der Förderzusage für das Darlehen ein einmaliges Bearbeitungsentgelt in Höhe von 1 % des Nennbetrages (Summe aus Darlehensbetrag) zu erheben.

6 EU-BEIHILFERECHTSKONFORMITÄT

Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum wird auf dem freien Wohnungsmarkt nicht in ausreichendem Maße geleistet. Dieses Marktversagen soll durch die Förderung des Landes Hessen in Kombination mit kommunalen Mitteln korrigiert werden. In diesem Rahmen stellt die Förderung nach dieser Richtlinie einen Ausgleich für die Erbringung einer „Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse“ (DAWI) zur Schaffung von Mietwohnungen für

Haushalte, die Schwierigkeiten haben, sich auf dem freien Wiesbadener Wohnungsmarkt zu für sie bezahlbaren Mietpreisen mit Wohnraum zu versorgen, dar. Das Erfordernis an die Errichtung zusätzlichen Wohnraums in der Landeshauptstadt Wiesbaden steigt infolge des anhaltend starken Bevölkerungswachstums weiter an und damit auch der Bedarf an Mietwohnraum für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen. Diese können sich am Mietwohnungsmarkt der Landeshauptstadt nicht mit Wohnraum zu einer tragbaren Miete versorgen. Im Rahmen der frei finanzierten Wohnungsbautätigkeit steht er nicht zur Verfügung. Um diesen dringend benötigten Wohnraum zu generieren, ist es notwendig, diese Dienstleistungen (DAWI) bereitzustellen bzw. zu fördern. Sie bestehen in der Erstellung oder Modernisierung von Mietwohnraum sowie in der Begründung von Miet- und Belegungsbindungen an diesem Wohnraum und dessen Überlassung an wohnberechtigte Haushalte zu einer reduzierten Fördermiete. Im Rahmen dieser Gemeinwohlaufgabe gemäß § 2 HGO i. V. m. §§ 1 und 2 des HWoAufG gewährt die Landeshauptstadt Wiesbaden zur Erfüllung der selbigen Darlehen gemäß den Ziffern 3.2 dieser Richtlinie.

Im Hinblick auf die EU-Beihilferechtskonformität der Förderungen nach dieser Richtlinie gilt Nr. 21 „Beihilferechtliche Bewertung: Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse“ der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung entsprechend:

Die Förderung nach diesen Richtlinien ist eine Ausgleichsleistung für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse im Sinne des Art. 106 Abs. 2 AEUV und gemäß den Kriterien der „Altmark-Trans“-Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes in seinem Urteil vom 24. Juli 2003, Az.: C-280/00 („Altmark-Trans“) im Bereich der Wohnraumversorgung von Haushalten mit kleinen oder mittleren Einkommen und keine staatliche Beihilfe im Sinne des Art. 107 Abs. 1 AEUV. Die Förderung nach diesen Richtlinien erfüllt die vier sogenannten „Altmarkkriterien“ des Europäischen Gerichtshofs:

1. Das begünstigte Unternehmen muss tatsächlich mit der Erfüllung gemeinwirtschaftlicher Verpflichtungen (DAWI) betraut sein und diese Verpflichtungen müssen klar definiert sein. Die Verpflichtungen nach diesen Richtlinien werden durch die Förderzusage der Landeshauptstadt Wiesbaden konkret definiert und die tatsächliche Erfüllung wird durch die WIBank und die Landeshauptstadt Wiesbaden überwacht. Bei Nichterfüllung sind Sanktionen vorgesehen. Die Betrauung des Förderempfängers nach dieser Richtlinie erfolgt im Bewilligungsbescheid der Landeshauptstadt Wiesbaden.
2. Die Parameter, anhand derer der Ausgleich berechnet wird, müssen zuvor objektiv und transparent aufgestellt werden. Die Höhe der Förderung durch ein Stadtbaudarlehen und die Konditionen des Darlehens sind objektiv und in diesen Richtlinien transparent festgelegt. Sie gelten für alle Empfänger gleichermaßen.
3. Der Ausgleich darf nicht über das hinausgehen, was erforderlich ist, um die Kosten der Erfüllung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen unter Berücksichtigung der dabei erzielten Einnahmen und eines angemessenen Gewinns aus der Erfüllung dieser Verpflichtungen ganz oder teilweise zu decken. Diese Anforderungen sind bei den genannten Darlehenskonditionen geprüft und erfüllt. Die Zinsverbilligung des

Darlehens kompensiert nur in angemessener Weise das Delta, was zwischen der Mietobergrenze nach der Landesrichtlinie und der darunterliegenden Zielmiets der Landeshauptstadt Wiesbaden besteht und schafft einen angemessenen Ausgleich für die Begrenzung der Vermietung an benachteiligte wohnungssuchende Haushalte.

4. Die Wahl eines Unternehmens, das mit der Erfüllung gemeinwirtschaftlicher Verpflichtungen betraut werden soll, erfolgt im konkreten Fall im Rahmen eines Verfahrens zur Vergabe öffentlicher Aufträge, das die Auswahl desjenigen Bewerbers ermöglicht, der diese Dienste zu den geringsten Kosten für die Allgemeinheit erbringen kann. Mit dieser Richtlinie, dem HWoFG und der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung ist ein Verfahren zur Vergabe öffentlicher Aufträge festgelegt, das die Dienstleistungen nach dieser Richtlinie zu den geringsten Kosten für die Allgemeinheit erbringen kann. Die Richtlinie wird öffentlich bekannt gemacht. Es steht jeder natürlichen und juristischen Person, auch mit Sitz außerhalb der Bundesrepublik Deutschland, offen, sich für die Erbringung einer Dienstleistung nach dieser Richtlinie zu bewerben.

6.1 Betrauung nach den Altmarkkriterien des Europäischen Gerichtshofes

Die Landeshauptstadt Wiesbaden als betrauende Stelle betraut den Fördermittelempfänger im Rahmen seines im Förderbescheid benannten Bauvorhabens mit der Erbringung von Dienstleistungen im allgemeinem wirtschaftlichem Interesse („DAWI“) im Bereich der Wohnraumversorgung von Haushalten mit kleinen oder mittleren Einkommen zu den im Förderbescheid und dem Darlehensvertrag genannten Bedingungen.

Die Betrauung der Landeshauptstadt Wiesbaden hat den Vorschriften der Altmark-Trans- Rechtsprechung zu genügen. Dementsprechend sind bei der Übertragung der Erbringung von Dienstleistungen in allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) im Wege eines oder mehrerer Verwaltungs- oder Rechtsakte folgende Kriterien kumulativ zu erfüllen:

- das begünstigte Unternehmen muss tatsächlich mit der Erfüllung klar definierter gemeinwirtschaftlicher Verpflichtungen betraut sein (**Kriterium 1**),
- die Parameter für den Kostenausgleich sind zuvor objektiv und transparent aufgestellt worden (**Kriterium 2**),
- der Ausgleich umfasst nur die Kosten der Erfüllung gemeinwirtschaftlicher Verpflichtungen unter Berücksichtigung von Einnahmen und angemessenem Gewinn (**Kriterium 3**) und
- die Höhe des Ausgleichs wird entweder im Rahmen eines Verfahrens zur Vergabe öffentlicher Aufträge ermittelt oder geht - bei Nichtausschreibung der Leistungen - nicht über die Kosten hinaus, die ein durchschnittliches, gut geführtes Unternehmen hätte, das so angemessen ausgestattet ist, dass es die gemeinwirtschaftlichen Anforderungen erfüllen kann (**Kriterium 4**).

Die Betreuung des Fördermittelnehmers erfolgt ab Bestandskraft des Förderbescheides bis zum Ende der jeweiligen Belegungsbindungsdauer.

6.2 Trennungsrechnung

Sofern der Fördermittelempfänger neben den Dienstleistungen im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse, für die ihm mit dem jeweiligen Bescheid Zuwendungen gewährt werden, weitere Tätigkeiten ausübt, müssen nach den Vorgaben des europäischen Beihilferechts die Kosten und Erlöse für das geförderte Projekt von allen anderen Tätigkeiten buchhalterisch bestimmbar abgegrenzt werden. Die rechnungsmäßige Trennung hat die Anforderungen gemäß § 3 TranspRLG¹ zu erfüllen. Unterlagen, aus denen die Kosten nachvollziehbar hervorgehen, sind beim Fördermittelempfänger projektbezogen für die Dauer des Betrauungszeitraums für den Anforderungsfall vorzuhalten.

6.3 Vermeidung von Überkompensierung

Werden Stadtbaudarlehen gewährt, handelt es sich dabei um eine Ausgleichsleistung. Die Ausgleichsleistung wird einmalig gewährt und ist nicht kostendeckend ausgelegt. Eine Nachfinanzierung im Betrauungszeitraum ist ausgeschlossen. Eine Überkompensierung der durch die Erfüllung der Gemeinwohlverpflichtung verursachten Nettokosten unter Berücksichtigung eines angemessenen Gewinns kann im Weiteren infolgedessen nicht eintreten. Mit Vorlage der Schlussrechnung nach Abschluss der Baumaßnahme wird eine potentielle Überkompensierung rechnerisch überprüft. Wird eine Überkompensierung festgestellt, verpflichtet sich der Fördermittelnehmer, die gewährte Zuwendung in entsprechender Höhe zurückzuzahlen.

6.4 Mitteilungspflichten

Der Fördermittelempfänger ist verpflichtet, der Landeshauptstadt Wiesbaden 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.

7 WIDERRUF, RÜCKTRITT UND RECHTSNACHFOLGE

Es gilt § 16 „Widerruf der Bewilligung und Rückzahlung der Zuschüsse“ der Förderrichtlinie der Landeshauptstadt Wiesbaden, der auf die geschlossenen Darlehensverträge mit der

¹ Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2000/52EG der Kommission vom 26. Juli 2000 zur Änderung der Richtlinie 80/723/EWG über die Transparenz der finanziellen Beziehungen zwischen den Mitgliedstaaten und den öffentlichen Unternehmen (Transparenzrichtlinie-Gesetz – TranspRLG) vom 16.08.2001 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. S. 3364).

Maßgabe anzuwenden ist, dass der Zuwendungs- bzw. Darlehensgeber in den Fällen des § 16 berechtigt ist, ganz oder teilweise vom Darlehensvertrag zurückzutreten.

Ein Widerruf des Bewilligungsbescheides bzw. ein Rücktritt von den geschlossenen Darlehensverträgen ist des Weiteren möglich, soweit

- das für das Wohnungswesen zuständige hessische Ministerium die Förderzusage des Landes widerruft,
- schuldhaft Verpflichtungen aus der Bewilligung oder aus den jeweiligen Förderungsrichtlinien oder aus der Schuldurkunde und Grundschuldbestellungsurkunde verletzt wurden oder ein Zwangsvollstreckungs-, Zwangsversteigerungs- oder Insolvenzverfahren eingeleitet wurde,
- ein zur Rückforderung verpflichtender Gesetzesverstoß durch die EU-Kommission, ein Gericht oder eine zuständige Aufsichtsbehörde rechtskräftig festgestellt wird,
- der Förderempfänger unrichtige Angaben gemacht oder Tatsachen verschwiegen hat, die für die Beurteilung der Förderfähigkeit und Förderungswürdigkeit des Vorhabens von Bedeutung waren,
- das Bauvorhaben zur Schaffung des geförderten Wohnraums nicht innerhalb von sechs Monaten nach Zustandekommen des Darlehensvertrages aus vom Förderempfänger zu vertretenden Gründen begonnen wird,
- das Bauvorhaben zur Schaffung des geförderten Wohnraums nicht innerhalb einer im Förderbescheid festgelegten Frist bezugsfertig erstellt wird,
- das Bauvorhaben ohne Zustimmung der Förderstelle von der dem Förderbescheid zugrundeliegenden Baubeschreibung abweicht,
- geförderter Wohnraum unter Verstoß gegen die Mietpreis- und Belegungsbindungen vermietet oder überlassen wird,
- geförderter Wohnraum während der Bindungsdauer nicht ordnungsgemäß in Stand gehalten wird oder aus Gründen, die der Förderempfänger zu vertreten hat, länger als drei Monate leer steht,
- Tatsachen eintreten oder bekannt werden, aus denen sich ergibt, dass der Förderempfänger nicht mehr leistungsfähig, zuverlässig, kreditwürdig oder zur Erfüllung seiner Verpflichtungen in der Lage ist,
- die Förderung nach dem Hessischen Wohnraumförderungsgesetz und der unter Nr. 1 bezeichneten Landesrichtlinie ganz oder teilweise aufgehoben oder das Förderdarlehen gekündigt wird,
- eine Überkompensation im Sinne der europarechtlichen Beihilfavorschriften festgestellt wird,
- sonstige im Zuwendungsbescheid bzw. im Zuwendungs- oder Darlehensvertrag benannte Widerrufs- oder Rücktrittsgründe vorliegen.

Widerrufs-, Kündigungs-, oder Rücktrittsrechte, die sich aus gesetzlichen Bestimmungen ergeben, bleiben unberührt. Sollte es im Falle der Förderung durch Stadtbaudarlehen zu einer auf den Zuwendungsbescheid oder den Darlehensvertrag beschränkten Nichtigkeit oder Unwirksamkeit kommen, kann der nicht von der Nichtigkeit oder Unwirksamkeit betroffene Rechtsakt ebenfalls widerrufen bzw. von ihm zurückgetreten werden.

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 ergebenden Verpflichtungen seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen, und zwar in der Weise, dass dieser wiederum gehalten ist, seine Rechtsnachfolge in gleicher Weise zu binden.

8 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

8.1 Vereinbarkeit

Diese Richtlinie ist mit den Fördergrundsätzen des Landes Hessen vereinbar. Insbesondere wenn die der Richtlinie zugrundeliegenden Bundes- und/oder Landesgesetze geändert werden oder andere neue Rahmenbedingungen entstehen, kann die Richtlinie durch Magistratsbeschluss angepasst werden. Die Stadtverordnetenversammlung erhält zeitnah Kenntnis.

8.2 Inkrafttreten

Die Richtlinie tritt am Tag nach der Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung in Kraft.

ANLAGE 1

Höchstmieten im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden

Die im Rahmen der sozialen Mietwohnraumförderung geltenden anfänglichen Höchstmieten der Landeshauptstadt Wiesbaden betragen (Stand Oktober 2020):

- für einen Haushalt mit **kleinem Einkommen 6,80 €/m²**,
- für einen Haushalt mit **mittlerem Einkommen 8,50 €/m²**.

Die Höchstmieten werden regelmäßig überprüft und angepasst.

Als **ortsübliche Vergleichsmiete** wird für die soziale Mietwohnraumförderung im Neubau ein Wert von **10,50 €/m²** als rechnerische Bezugsgröße angesetzt (Stand Oktober 2020).

Landesförderprogramme

Programmlinien der sozialen Mietwohnraumförderung – Richtlinie für den Mietwohnungsneubau für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen, Modernisierung, Studentisches Wohnen in der jeweils gültigen Fassung.

Zuständige Wohnraumförderstelle

Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH

Treuhänder der Landeshauptstadt Wiesbaden für den Bereich Wohnraumförderung

Konrad-Adenauer-Ring 11 - 65187 Wiesbaden

Telefon: +49 611 77808-55

Telefax: +49 611 77808-19

eMail: wohnraumfoerderung@seg-wiesbaden.de

Internet: www.seg-wiesbaden.de