



Der Magistrat

Dezernat für Soziales, Bildung,
Wohnen und Integration

Adressat

. Oktober 2020

Förderzusage

Bauort:

Straße:

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf der Grundlage der Antragsangaben vom [Datum] sowie der städtischen Richtlinie zur kommunalen Mitfinanzierung in der sozialen Wohnraumförderung sagen wir Ihnen als Fördermittelempfänger eine Mitfinanzierung in Form eines Stadtbaudarlehens wie folgt zu:

I.

Nach § 2 der Hessischen Gemeindeordnung („HGO“) gehört es zu den Aufgaben im eigenen Wirkungskreis der Gemeinden, im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit die öffentlichen Einrichtungen zu schaffen, die für das wirtschaftliche, soziale und kulturelle Wohl und die Förderung des Gemeinschaftslebens ihrer Einwohner erforderlich sind. Zu diesen Aufgaben der kommunalen Daseinsvorsorge gehört es auch, im Gemeinwohlinteresse die Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum zu sozial verträglichen Preisen sicherzustellen. Dabei handelt es sich um eine Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (im Folgenden: **DAWI**).

Eine beihilfefreie Förderung dieser DAWI durch die Landeshauptstadt Wiesbaden setzt nach den Vorgaben des Europäischen Gerichtshofs („EuGH“) im Urteil vom 24. Juli 2003, Az.: C-280/00 („Altmark Trans“) u. a. eine Betrauung voraus.

Der vorliegende Bescheid setzt die vom EuGH in seiner Entscheidung vom 24. Juli 2003 aufgestellten beihilferechtlichen Vorgaben für den Ausgleich der Kosten des Fördermittelempfängers für die Schaffung von Wohnraum für Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, um und ist daher zugleich ein **Betrauungsakt**.

II.

1. Bewilligung

Im Rahmen der Beantragung von Landesfördermitteln haben Sie zugleich die Gewährung einer kommunalen Mitfinanzierung Ihres Bauprojekts beantragt.

Auf diesen Antrag vom [Datum] für Ihr Bauvorhaben **XXX** wird Ihnen im Rahmen der Richtlinie der kommunalen Mitfinanzierung in der sozialen Mietwohnraumförderung ein Stadtbaudarlehen in Höhe von bis zu **XXX €** (in Worten: XXX Euro) gewährt.

Für das gewährte Stadtbaudarlehen gelten u. a. folgende Darlehensbedingungen:

- **0,0 %** p. a. Sollzinsen ab erster Auszahlung bis zum Ende der erstmals begründeten Belegungs- und Mietbindung. Nach Beendigung dieser Bindungen wird ab dem jeweils folgenden 01.04. oder 01.10. die dann für entsprechende Kapitalmarktmittel marktübliche Verzinsung festgelegt,
- **2 %** p. a. Tilgung zuzüglich der ersparten Zinsen. Das Darlehen ist von dem auf die erste Auszahlung folgenden 01.04. oder 01.10. an zu tilgen,
- **99 %** Auszahlung in Raten (1 % einmaliges Bearbeitungsentgelt, Einbehalt mit Auszahlung der ersten Rate), mit der Maßgabe, dass, wenn sich aus der Schlussabrechnung des Bauvorhabens, die vor der Zahlung der letzten Rate vorzulegen ist, Minderkosten ergeben oder solche Minderkosten sonst erkennbar werden, das Stadtbaudarlehen entsprechend gekürzt wird und etwaig überzahlte Darlehensbeträge an die Landeshauptstadt Wiesbaden zurückzuzahlen sind. Das Nähere wird im gesondert abzuschließenden Darlehensvertrag unter Beachtung der einschlägigen Bestimmungen der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung bestimmt.
- Die Laufzeit ist abhängig von der Höhe des Sollzinssatzes ab dem **XX.** Jahr nach Bezug der Wohnungen.

2. Zweck der Förderung

Das Stadtbaudarlehen wird nach Maßgabe der Bestimmungen des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes (HWoFG) und der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung vom **09.09.2020 (StAnz. Nr. 40/2020, S. 987 ff)** bereitgestellt. Das Stadtbaudarlehen versteht sich als kommunale Mitfinanzierung zur Landesförderung.

Die Landeshauptstadt Wiesbaden als betrauende Stelle hat nach § 2 HGO die Versorgung ihrer Einwohner mit Wohnraum, insbesondere mit Wohnraum für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen, sicherzustellen. Dabei handelt es sich um eine DAWI. Indem die Landeshauptstadt Wiesbaden in Kombination mit dem Land Hessen dem Unternehmen Fördermittel gewährt, schafft sie Anreize zur Herstellung von Wohnraum für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen, die aufgrund der besonderen Wohnungsmarktverhältnisse in der Landeshauptstadt Wiesbaden durch die Landesförderung allein nicht im erforderlichen Maße geschaffen werden. Die in den Landesrichtlinien für die soziale Mietwohnraumförderung zugrunde gelegten Höchstmieten unter ortsüblicher Vergleichsmiete führen bei dem in der Landeshauptstadt Wiesbaden üblichen hohen Mietniveau zu nicht vertretbaren Mietbelastungen im Verhältnis zum Einkommen der betroffenen Haushalte. Die Miete soll jedoch in einem angemessenen Verhältnis zum Einkommen der registrierten Wohnungssuchenden stehen. Dieses Ziel wird durch die kommunale Mitfinanzierung im Wege eines Stadtbaudarlehens zusätzlich gefördert.

Die Förderung ist zweckgebunden. Sie fördert die Erbringung der oben beschriebenen DAWI, indem mit der Zinsvergünstigung des Stadtbaudarlehens ein

angemessener Ausgleich für die Begrenzung der Vermietung an berechtigte Haushalte und für das Delta, was zwischen der Mietobergrenze nach der Landesrichtlinie und der darunterliegenden Zielmiete der Landeshauptstadt Wiesbaden besteht, geschaffen wird.

3. **Betrautes Unternehmen, Art der Dienstleistung**

Die Landeshauptstadt Wiesbaden als betrauende Stelle betraut den Fördermittelempfänger [**Unternehmen**] im Rahmen seines im Förderbescheid benannten Bauvorhabens in der Landeshauptstadt Wiesbaden mit der Schaffung von insgesamt **XX** Mietwohnungen - davon **XX** (**XX m²**) für Haushalte mit kleinem Einkommen und **XX** (**XX m²**) für Haushalte mit mittlerem Einkommen - mit einer Gesamtwohnfläche von **XX m²**, die die Anforderungen des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) sowie die landesrechtlichen Bestimmungen und darüber hinaus die kommunalen Bestimmungen erfüllen, und auch den in diesem Bescheid und im Darlehensvertrag genannten Bedingungen genügen. Die als förderfähig anerkannte Wohnfläche beträgt insgesamt **XX m²**.

4. **Gemeinwirtschaftliche Verpflichtungen**

Dem Fördermittelnehmer obliegen bezüglich des von ihm zu schaffenden geförderten Wohnraums folgende gemeinwirtschaftliche Verpflichtungen in Form von Belegungs- und Mietpreisbindungen:

a. **Belegungsbindung**

Die geförderten Wohnungen unterliegen für die Dauer von **XX** Jahren ab Bezugsfertigkeit einer Belegungs- und Mietbindung. Sie sind nur berechtigten Wohnungssuchenden nach den maßgebenden landesrechtlichen Bestimmungen zu überlassen. Insbesondere darf deren Einkommen die zum Zeitpunkt der Vermietung geltenden Einkommensgrenzen nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 HWoFG nicht überschreiten. Die Wohnberechtigung ist mit einem Wohnberechtigungsschein (§ 17 HWoFG) nachzuweisen, aus dem sich die maßgebliche Wohnungsgröße nach Raumzahl oder Wohnfläche ergibt.

Die Einkommensgrenze beträgt derzeit (Jahreseinkommen bei Haushalten mit kleinen / mittleren Einkommen):

- | | |
|----------------------------------|---------------------|
| - für einen Einpersonenhaushalt | 16.351 € / 19.621 € |
| - für einen Zweipersonenhaushalt | 24.807 € / 29.768 € |

zuzüglich für jede weitere zum Haushalt zählende Person 5.639 € / 6.767 €

Für jedes zum Haushalt zählende Kind i. S. d. § 32 Abs. 1-5 des Einkommensteuergesetzes erhöht sich die Einkommensgrenze um weitere 650,00 € jährlich. Die Einkommensgrenzen werden regelmäßig überprüft und angepasst. Die veränderte Einkommensgrenze wird durch das für die soziale Wohnraumförderung zuständige Ministerium im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt gemacht.

Während der Laufzeit des Darlehens kann eine Verkürzung oder Verlängerung der Bindungen vereinbart werden, wenn dies die örtlichen Wohnungsmarktverhältnisse erlauben bzw. erfordern.

b. Mietspreisbindung

Die Durchschnittsmiete (ohne Betriebskosten) darf bei der erstmaligen Vermietung

- **XX €** je m² Wohnfläche und Monat für Wohneinheiten für Haushalte mit kleinen Einkommen,
- **XX €** je m² Wohnfläche und Monat für Wohneinheiten für Haushalte mit mittleren Einkommen und Wohnfläche von 60 m² - 100 m²,
- **XX €** je m² Wohnfläche und Monat für Wohneinheiten für Haushalte mit mittleren Einkommen und Wohnfläche unter 60 m²

nicht überschreiten.

Die Einzelmieten der Wohnungen dürfen nicht über die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich 20 % für Haushalte mit kleinen Einkommen bzw. 15 % für Haushalte mit mittleren Einkommen hinausgehen.

Der Fördermittelempfänger kann 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 bzw. 15 % hinaus. Bei der Vereinbarung einer Indexmiete ist § 557 b BGB zu beachten. Im Falle der Wiedervermietung darf höchstens ein Mietzins vereinbart werden, wie er sich aufgrund der Fortschreibung der erstmalig vereinbarten Miete ergibt.

Die Vereinbarung zusätzlicher Geld-, Sach- oder Arbeitsleistungen des Mieters für die Wohnungsüberlassung ist unzulässig. Die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung des Mieters nach § 551 BGB ist zulässig.

5. Geographischer Geltungsbereich und Dauer der Betreuung

Die Betreuung gilt für das in Ziff. 2 a) beschriebene Bauvorhaben im Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden. Die Betreuung des Fördermittelempfängers beginnt mit der Bestandskraft dieses Förderbescheides und endet mit dem Ablauf der Belegungsbindungsdauer. Eine Betreuungsdauer von mehr als zehn Jahren ist zulässig, weil im Rahmen dieser Betreuung eine erhebliche Investition seitens des Fördermittelempfängers erforderlich ist, die nach allgemein anerkannten Rechnungslegungsgrundsätzen über einen längeren Zeitraum abgeschrieben werden muss.

6. Ausgleichsleistung

Die Ausgleichsleistung der Landeshauptstadt Wiesbaden zur Förderung der DAWI im Sinne dieser Betreuung ist die Gewährung eines Stadtbaukredits an den Fördermittelempfänger zu verbilligten Darlehenskonditionen gem. Ziff. 1 dieses Bescheides. Diese Ausgleichsleistung bestimmt sich der Höhe nach auf der Grundlage der projektspezifischen Wirtschaftlichkeitsberechnungen des Fördermittelempfängers in seinem Antrag vom [Datum] durch die in der Richtlinie der kommunalen Mitfinanzierung in der sozialen Mietraumförderung festgelegten Parameter und geht nicht über das hinaus, was erforderlich ist, um unter Berücksichtigung der dabei erzielten Einnahmen und Erträge und eines angemessenen Gewinns die durch die

Erfüllung der Gemeinwohlverpflichtung nach Ziff. 2b dieses Bescheids verursachten Kosten abzudecken.

7. Trennungsrechnung

Erbringt der Fördermittelempfänger neben den in diesem Betrauungsakt bezeichneten Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse weitere Tätigkeiten, die nicht von diesem Betrauungsakt erfasst werden, insbesondere, weil sie keine DAWI darstellen, müssen die Kosten und Erlöse für das geförderte Wohnungsbauvorhaben von allen anderen Tätigkeiten des Unternehmens buchhalterisch bestimmbar abgegrenzt werden. Die rechnungsmäßige Trennung hat die Anforderungen gemäß § 3 TranspRLG zu erfüllen. Unterlagen, aus denen die Kosten nachvollziehbar hervorgehen, sind beim Fördermittelempfänger projektbezogen für die Dauer des Betrauungszeitraums für den Anforderungsfall vorzuhalten.

8. Vermeidung von Überkompensierung

Um sicherzustellen, dass durch die Förderung für die Ausführung der nach diesem Betrauungsakt übertragenen DAWI gem. Ziffer 3 dieses Bescheids keine Überkompensation entsteht, prüft die Landeshauptstadt Wiesbaden die nach Abschluss der Baumaßnahme vom Fördermittelempfänger vorgelegte Schlussrechnung im Hinblick auf eine potentielle Überkompensierung. Die Landeshauptstadt bzw. die Treuhänderin kann dazu von dem Fördermittelempfänger nähere Erläuterungen und Nachweise verlangen. Wird eine Überkompensierung festgestellt, verpflichtet sich der Fördermittelempfänger, die gewährte Förderung in entsprechender Höhe zurückzuzahlen.

9. Vorhalten von Unterlagen

Sämtliche Unterlagen, anhand derer sich feststellen lässt, ob die Ausgleichsleistungen mit den Bestimmungen des EU-Beihilfenrechts vereinbar sind, sind mindestens für einen Zeitraum von zehn Jahren ab Ende der Bindungsdauer verfügbar zu halten.

10. Rechtsfolgen bei Eigentumswechsel

Wird das Eigentum oder die dingliche Verfügungsbefugnis an dem mit Stadtbaudarlehen geförderten Objekt übertragen, tritt der Rechtsnachfolger gemäß § 12 Abs. 3 HWOFG in die Pflichten aus dieser Betrauung/Förderzusage ein. Wegen der Übertragung der Rechte und Pflichten aus dem Darlehensvertrag auf den Rechtsnachfolger sind im Darlehensvertrag besondere Bestimmungen enthalten. Auf diese wird hingewiesen.

11. Sonstiges

Die Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH als Treuhänderin der Landeshauptstadt Wiesbaden für den Bereich Wohnraumförderung wird auf Grundlage dieser Förderzusage mit dem Fördermittelempfänger einen privatrechtlichen Darlehensvertrag abschließen. Einzelheiten zu diesem Darlehen, die über die vorstehenden Angaben hinausgehen, wie z. B. Belegungs- und Mietbindung,

Kündigungsgründe und Auszahlungsvoraussetzungen, sind aus diesen Vertragsbestimmungen zu entnehmen.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann der Fördermittelempfänger innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erheben. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift bei dem Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden, Dezernat für Soziales, Bildung, Wohnen und Integration, Konradinerallee 11, 65189 Wiesbaden, einzulegen.

Nach § 10a Hess. Ausführungsgesetz zur Verwaltungsgerichtsordnung ist die Entscheidung über einen Widerspruch, der nach dem 31.01.1995 erhoben wird und erfolglos geblieben oder zurückgenommen worden ist, kostenpflichtig. Die Kosten (= Gebühren und Auslagen) werden nach Maßgabe des Hessischen Verwaltungskostengesetzes erhoben.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage

Darlehensvertrag

Verteiler

Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen, 60297 Frankfurt am Main