
Landeshauptstadt Wiesbaden

Richtlinie der kommunalen Mitfinanzierung in der sozialen Mietwohnraumförderung

Novellierung 2022

Wiesbaden im Februar 2022

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 Förderfähige Wohnfläche	6
3.3 Stadtbaudarlehen	6
3.4 Baukostenzuschüsse.....	7
3.5 Überprüfung der Förderbeträge.....	7
3.6 Auszahlung der kommunalen Fördermittel.....	9
3.7 Anzeige der Schlussrechnung	9
3.8 Sicherung der Zuwendungen	9
4 PLANUNGSGRUNDLAGEN	9
5 ANTRAGS- UND PRÜFVERFAHREN	11
5.1 Antragsverfahren/Prüfung	11
5.2 Förderzusage.....	11
5.3 Bearbeitungsgebühr	11
6 EU-BEIHILFERECHTSKONFORMITÄT	11
6.1 Betrauung nach Altmarkkriterien des Europäischen Gerichtshofes	13
6.2 Trennungsrechnung	14
6.3 Vermeidung von Überkompensierung	14
6.4 Mitteilungspflichten.....	14

7	WIDERRUF, RÜCKTRITT UND RECHTSNACHFOLGE.....	16
8	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	17
8.1	Vereinbarkeit	17
8.2	Inkrafttreten.....	17

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 in Form von zinsgünstigen Darlehen und Baukostenzuschüssen zusätzlich gefördert. Mit der Zinsvergünstigung der Darlehen und der Zahlung von Zuschüssen 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)
- der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung vom 09.09.2020 (**StAnz. Nr. 40/2020, S. 987 ff**) und
- den ergänzend zur Anwendung kommenden Förderrichtlinien der Landeshauptstadt Wiesbaden

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

1.3 Förderfähige Maßnahmen

Die kommunale Finanzierungsbeteiligung in Form von Stadtbaudarlehen und Baukostenzuschüssen versteht sich grundsätzlich als Ergänzung zur Inanspruchnahme von Fördermitteln des Landes Hessen in Programmen der sozialen Mietwohnraumförderung.

Gefördert werden Maßnahmen, die nach der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung förderfähig sind (derzeit Nr. 1.2 der Richtlinie). 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

Förderberechtigung, Fördervoraussetzungen und Förderausschluss richten sich nach den jeweils geltenden Bestimmungen der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung (derzeit Nr. 1.4 und 1.5 der Richtlinie).

2 BINDUNGEN

Die geförderten Wohnungen unterliegen Belegungs- und Mietpreisbindungen.

2.1 Belegungsbindung

Für die Belegungsbindung sind die jeweils geltenden Bestimmungen der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung (derzeit Nr. 3 der Richtlinie) maßgeblich.

2.2 Mietpreisbindungen

Gemäß den Bestimmungen 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 € kommunaler Finanzierungsbeteiligung je Wohneinheit für Haushalte mit kleinem Einkommen bzw. 6.000 € kommunaler Finanzierungsbeteiligung je Wohneinheit für Haushalte mit mittlerem Einkommen (siehe die entsprechenden Bestimmungen der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung, derzeit Nr. 4.5 und 5.5) liegende zusätzliche kommunale Zuwendung in Form von Stadtbaudarlehen und Baukostenzuschüssen wird dieser Differenz Rechnung getragen.

Die kommunale Förderung kann nur in Kombination von kommunalen Darlehen und Baukostenzuschüssen in Anspruch genommen werden. (Eine Ausnahme besteht bei der 15-jährigen Bindung). Bei Beantragung erfolgt die Förderung zunächst baukostenunabhängig auf Basis der geschaffenen, förderfähigen Wohnfläche für die o.g. Zielgruppen. Innerhalb dieses Rahmens wird die Förderung im Ermessenswege, unter Berücksichtigung von Aufwendungen und Erträgen, festgelegt. Zur Schlussrechnung des Bauvorhabens wird die kommunale Förderung anhand der schlussgerechneten Baukosten gemäß EU-Beihilferecht auf Überkompensierung überprüft. Etwaig zu viel gezahlte Baukostenzuschüsse werden an die Landeshauptstadt Wiesbaden zurückgezahlt (siehe dazu auch 3.7 und 6.4 dieser Richtlinie).

Die Gewährung von Stadtbaudarlehen und Baukostenzuschüssen ist eine freiwillige Leistung der Landeshauptstadt Wiesbaden vorbehaltlich zur Verfügung stehender Haushaltsmittel und unterliegt in jedem Falle der Beschlussfassung der städtischen Gremien. Ein Rechtsanspruch auf Erhalt bzw. Bewilligung von Fördermitteln besteht nicht.

3.2 Förderfähige Wohnfläche

Für die förderfähige Wohnfläche sind die jeweils geltenden Bestimmungen der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung (derzeit Nr. 4.4 der Richtlinie) maßgeblich.

3.3 Stadtbaudarlehen

Die Höhe des Stadtbaudarlehens für eine Wohneinheit bzw. einen Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche für Haushalte mit **kleinem Einkommen** ist von der gewählten Belegungsbindungsdauer abhängig:

- bei 15-jähriger Belegungsbindungsdauer 10.000 € je Wohneinheit,
- bei 20-jähriger Belegungsbindungsdauer mindestens 10.000 € und bis zu dem Betrag, der sich als Produkt aus der förderfähigen Wohnfläche mit 500 € ergibt,

-
- bei 25-jähriger Belegungsbindungsdauer mindestens 10.000 € und bis zu dem Betrag, der sich als Produkt aus der förderfähigen Wohnfläche mit 700 € ergibt.

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

- bei 15-jähriger Belegungsbindungsdauer 6.000 € je Wohneinheit,
- bei 20-jähriger Belegungsbindungsdauer mindestens 6.000 € und bis zu dem Betrag, der sich als Produkt aus der förderfähigen Wohnfläche mit 400 € ergibt.
- bei 25-jähriger Belegungsbindungsdauer mindestens 6.000 € und bis zu dem Betrag, der sich als Produkt aus der förderfähigen Wohnfläche mit 600 € ergibt.

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

3.4 Baukostenzuschüsse

Zusätzlich zum Stadtbaudarlehen gewährt die Landeshauptstadt Wiesbaden Baukostenzuschüsse. Diese werden zunächst baukostenunabhängig kalkuliert. Innerhalb dieses Rahmens wird die Förderung im Ermessenswege, unter Berücksichtigung von Aufwendungen und Erträgen und vorbehaltlich der Schlussrechnung der Baumaßnahme, festgelegt.

Die Höhe des Baukostenzuschusses für einen Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche für Haushalte mit **kleinen Einkommen** ist von der gewählten Belegungsbindungsdauer abhängig:

- bei 15-jähriger Belegungsbindungsdauer kein Zuschuss,
- bei 20-jähriger Belegungsbindungsdauer bis zu dem Betrag, der sich als Produkt aus der förderfähigen Wohnfläche mit 150 € ergibt,
- bei 25-jähriger Belegungsbindungsdauer bis zu dem Betrag, der sich als Produkt aus der förderfähigen Wohnfläche mit 250 € ergibt.

Die Höhe des Baukostenzuschusses für einen Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche für Haushalte mit **mittleren Einkommen** ist von der gewählten Belegungsbindungsdauer abhängig:

- bei 15-jähriger Belegungsbindungsdauer kein Zuschuss,
- bei 20-jähriger Belegungsbindungsdauer bis zu dem Betrag, der sich als Produkt aus der förderfähigen Wohnfläche mit 100 € ergibt,
- bei 25-jähriger Belegungsbindungsdauer bis zu dem Betrag, der sich als Produkt aus der förderfähigen Wohnfläche mit 150 € ergibt.

3.5 Überprüfung der Förderbeträge

Im jährlichen Turnus wird die Angemessenheit der kommunalen Förderbeträge nach dieser Richtlinie seitens der Wohnraumförderung überprüft. Dabei wird die Entwicklung von Bau- und Bodenpreisen, Finanzierungskonditionen und Landesfördermitteln berücksichtigt.

3.6 Auszahlung der kommunalen Fördermittel

Das Stadtbaudarlehen wird in vier Tranchen ausgezahlt. Maßgeblich hierfür sind die jeweils geltenden Bestimmungen der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung (derzeit Nr. 14.1).

Der Baukostenzuschuss wird mit der letzten Tranche des Stadtbaudarlehens ausgezahlt. Im Falle einer freiwilligen vorzeitigen und vollständigen Rückzahlung des Förderdarlehens vor Ablauf der Mietpreis- und Belegungsbindung ist der Baukostenzuschuss vollständig zurückzuzahlen. Das Gleiche gilt bei einer Rückforderung des Darlehens. Die Richtlinien des Landes Hessen zum Finanzierungszuschuss in der sozialen Mietwohnraumförderung gelten analog (derzeit Nr. 14.2).

Die Auszahlungsanträge des Stadtbaudarlehens und des Baukostenzuschusses sind an die zuständige Wohnraumförderstelle (siehe Anlage 1) zu richten. Die Anträge erfolgen formlos. Erforderliche Unterlagen zur Prüfung der Auszahlungsvoraussetzungen sind dem Darlehens-/Zuschussvertrag zu entnehmen.

3.7 Anzeige der Schlussrechnung

Vor Auszahlung der letzten Darlehens- bzw. Zuschussrate an den Fördermittelnehmer ist eine ordnungsgemäße und geprüfte Schlussabrechnung des Bauvorhabens vorzulegen. Auf Verlangen sind weiterhin das Blaubuch 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 Stadtbaudarlehens bzw. Baukostenzuschusses vorausgesetzten Aufwendungen unterschritten wurden (Minderkosten) oder wird eine solche Unterschreitung anderweitig erkennbar, wird der Baukostenzuschuss um die Differenz zwischen den bei Bewilligung des Zuschusses vorausgesetzten und den tatsächlichen Baukostengekürzt. Der Fördermittelnehmer verpflichtet sich, etwaige bis zu dem Zeitpunkt bereits überzahlte Zuschussbeträge zurückzuzahlen.

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.

3.8 Sicherung der Zuwendungen

Die Sicherung der Zuwendungen erfolgt gemäß den jeweils für die Darlehenssicherung geltenden Bestimmungen der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung (derzeit Nr. 13 der Richtlinie). Dabei werden Stadtbaudarlehen und Baukostenzuschuss nachrangig nach den Landesfördermitteln besichert.

4 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Die technischen Anforderungen an die Baumaßnahmen und den Wohnraum richten sich einerseits nach den jeweils geltenden Bestimmungen der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung (derzeit Nr. 10 der Richtlinie) 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 6.1. Nr. 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 und 3.2 dieser Richtlinie auch über die Höhe der kommunalen Fördermittel nach Ziffer 3.3 und 3.4 entschieden. Die Bewilligung ist nur im Rahmen verfügbarer Haushaltsmittel möglich.

Die Landeshauptstadt erteilt die Förderzusage für das Stadtbaudarlehen und den Baukostenzuschuss in einem zweistufigen Zuwendungsverfahren durch Zuwendungsbescheid und Darlehens- bzw. Zuschussvertrag. 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 ein einmaliges Bearbeitungsentgelt in Höhe von 1 % des Nennbetrages (Summe aus Darlehens- und Zuschussbetrag) zu erheben.

6 EU-BEIHILFERECHT

6.1 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 Ziffer 3.3 und Zuschüsse gemäß Ziffer 3.4 dieser Richtlinie.

Im Hinblick auf die EU-Beihilferechtskonformität der Förderungen nach dieser Richtlinie gelten die jeweiligen Bestimmungen der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung im Hinblick auf die beihilferechtliche Bewertung (derzeit Nr. 20 der Richtlinie) 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 Stadtbaudar-

lehen und gegebenenfalls einen Baukostenzuschuss sowie die Konditionen des Darlehens und des Zuschusses 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 und der Baukostenzuschuss kompensieren nur in angemessener Weise das Delta, das zwischen der Mietobergrenze nach der Landesrichtlinie und der darunterliegenden Zielmiete 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.

6.2 Betrauung nach 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 allgemeinen wirtschaftlichen Interesse („DAWI“) im Bereich der Wohnraumversorgung von Haushalten mit kleinen oder mittleren Einkommen zu den im Förderbescheid und dem Darlehens- bzw. Zuschussvertrag 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 Betrauung des Fördermittelnehmers erfolgt ab Bestandskraft des Förderbescheides bis zum Ende der jeweiligen Belegungsbindungsdauer.

6.3 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 jeweiligen gesetzlichen Anforderungen (derzeit § 3 TranspRLG¹) zu erfüllen. Unterlagen, aus denen die Kosten nachvollziehbar hervorgehen, sind beim Fördermittelempfänger projektbezogen für die Dauer des Betrauungszeitraums für den Anforderungsfall vorzuhalten.

6.4 Vermeidung von Überkompensierung

Werden Stadtbaudarlehen und Baukostenzuschüsse 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 der Aufwendungen nach Abschluss der Baumaßnahme wird eine potentielle Überkompensierung rechnerisch überprüft. Wird eine Überkompensierung festgestellt, verpflichtet sich der Fördermittelnehmer, die gewährte Zuwendung in entsprechender Höhe von der Zuschusskomponente zurückzuzahlen.

6.5 Mitteilungspflichten

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 10.08.2021 (BGBl. S. 3436).

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 Förderverträge mit der Maßgabe anzuwenden ist, dass der Zuwendungs- bzw. Darlehensgeber in den Fällen des § 16 berechtigt ist, ganz oder teilweise vom Fördervertrag (Darlehens- bzw. Zuschussvertrag) zurückzutreten.

Ein Widerruf des Bewilligungsbescheides bzw. ein Rücktritt von den geschlossenen Förderverträgen 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 Darlehens- bzw. Zuschussvertrages 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 Überkompensierung im Sinne der europarechtlichen Beihilfenvorschriften festgestellt wird,
 - sonstige im Zuwendungsbescheid bzw. im Darlehens-, bzw. Zuschussvertrag benannte Widerrufs- oder Rücktrittsgründe vorliegen.

Widerrufs-, Kündigungs-, oder Rücktrittsrechte, die sich aus gesetzlichen Bestimmungen ergeben, bleiben unberührt. Sollte es im Falle der Förderung durch Stadtbau Darlehen und ggfs. Baukostenzuschuss 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 und ggfs. Zuschuss 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.

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 August 2021):

- 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** zur Einhaltung der vom Land Hessen geforderten Mietdifferenz wird für die soziale Mietwohnraumförderung im Neubau ein Wert von **10,50 €/m²** als rechnerische Bezugsgröße angesetzt (Stand Juli 2022)

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 Amt für Soziale Arbeit – Abteilung Wohnen

wohnraumförderung@wiesbaden.de

Herr Philipp Moritz

Philipp.Moritz@wiesbaden.de

Mobil: 0151 / 15918503

Fax: 0611 / 31 4946

Gustav-Stresemann-Ring 15

65189 Wiesbaden

Frau Joelina Nemnich

Joelina.Nemnich@wiesbaden.de

Mobil: 0151 / 15278551

Fax: 0611 / 31 4946

Gustav-Stresemann-Ring 15

65189 Wiesbaden