

Richtlinien zur Gewährung von Zuschüssen zum Neubau im Bereich bezahlbarer Wohnraum

1. Förderungsziel

Wie in vielen anderen Städten und Regionen auch, besteht in Lampertheim die dringende Notwendigkeit bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Um hier entsprechende Anreize zu schaffen, möchte die Stadt Lampertheim durch die Gewährung von Zuschüssen der stark rückläufigen Anzahl an bezahlbaren Wohnungen entgegen wirken, um Wohnungen für Haushalte zu schaffen, die sich am freien Wohnungsmarkt nicht angemessen versorgen können.

2. Förderfähige Maßnahmen

2.1 Gefördert wird der Neubau von abgeschlossenen Mietwohnungen, die

a. sich im Stadtgebiet Lampertheim und den Stadtteilen Hofheim, Hüttenfeld, Neuschloss und Rosengarten befinden

b. durch die Stadt Lampertheim als geeignet angesehen werden, sprich für Sie muss ein Bedarf sowohl nach Zielgruppen als auch nach örtlicher Lage festgestellt werden.

2.2 Gefördert wird die Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden, durch die unter wesentlichem Aufwand¹ neuer bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird. Ein wesentlicher Aufwand setzt voraus, dass mindestens ein Kostenaufwand in Höhe der Hälfte eines vergleichbaren Neubaus erreicht wird. Dabei bleiben Aufwendungen außer Betracht, die nicht als maßnahmenbedingte Instandsetzung oder als Luxusausstattung anzusehen sind bzw. die ganz oder überwiegend Schönheitsreparaturen darstellen oder der Bauerhaltung dienen. Die Wesentlichkeit des Aufwands wird mittels baufachlicher Prüfung unter Nutzung von Baukostenindizes durch die zuständige Stelle beim Magistrats der Stadt Lampertheim ermittelt.

Darüber hinaus müssen die für eine Förderung in Frage kommenden Gebäude ebenfalls

a. sich im Stadtgebiet Lampertheim und deren Stadtteilen Hofheim, Hüttenfeld, Neuschloss und Rosengarten befinden und

¹ Ein wesentlicher Aufwand setzt voraus, dass mindestens ein Kostenaufwand in Höhe der Hälfte eines vergleichbaren Neubaus erreicht wird. Dabei bleiben Aufwendungen außer Betracht, die nicht als maßnahmenbedingte Instandsetzung oder als Luxusausstattung anzusehen ist.

b. durch die Stadt Lampertheim als geeignet angesehen werden, sprich für Sie muss ein Bedarf sowohl nach Zielgruppen als auch nach örtlicher Lage festgestellt werden.

3. Antrags-/ Förderberechtigung

3.1 Antragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen als Eigentümer, Erbbauberechtigte oder sonstige Verfügungsberechtigte.

3.2 Die Antragsberechtigten müssen die Gewähr für eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens sowie für eine langfristige bestimmungs- und ordnungsgemäße Verwaltung der Wohnungen bieten.

4. Fördervoraussetzungen/ Bindungen

Es werden keine Vorhaben gefördert, die bereits begonnen wurden. Ein Vorhaben gilt als begonnen, wenn eine Auftragsvergabe für die Gewerke bereits vor Erhalt des Zuwendungsbescheids erfolgt ist, für die eine Förderung beantragt wird.

Die neu geschaffenen Wohnungen unterliegen einer Mietpreis- und Belegungsbindung. Die Bindungen beginnen mit der Bezugsfertigkeit und enden nach Ablauf des 20. Jahres nach der Bezugsfertigkeit.

4.1 Belegungsbindung

Die nach diesen Richtlinien geförderten Wohnungen sind für Wohnungssuchende bestimmt, die bei der zuständigen Stelle bei der Stadt Lampertheim registriert, im Besitz eines gültigen Wohnberechtigungsscheins sind und von der Stadt Lampertheim vorgeschlagen werden.

4.2 Mietpreisbindung

Die Miete für die Wohnung, für die das Belegungsrecht eingeräumt wurde, beträgt maximal 6,50 € pro Quadratmeter bis zum Ende der Bindungszeit. Die Miete kann nach dem fünften Jahr nach Bezug unter Beachtung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) erhöht werden.

4.3 Nach Bindungsfristende/ Vertragslaufzeit

Ein Jahr vor Ablauf der Bindungsfrist führen die Parteien Vertragsverhandlungen über den Ankauf von Belegungsrechten gemäß der städtischen Förderrichtlinie „Richtlinien der Stadt Lampertheim über die Gewährung von Zuschüssen zum Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum“ in der jeweils gültigen Fassung.

4.4 Nimmt der Antragssteller gleichzeitig Förderungen von Bund, Land und/oder Landkreis nach dem „Mietwohnungsprogramm“ oder dem „Mietwohnungsprogramm für mittlere Einkommensbezieher“ in Anspruch, bildet der hier gewährte Zuschuss die geforderte kommunale Komplementärfinanzierung bzw. das hier gewählte Darlehen die geforderte kommunale Finanzierungsbeitrag.

5. Art und Höhe der Förderung

Die Förderung sowohl von Maßnahmen nach Ziffer 2.1 als auch nach Ziffer 2.2 erfolgt durch Gewährung eines einmaligen Zuschusses je geförderter Wohnung. Für Wohnungen:

- a. bis zu 60 Quadratmetern mit einem Zuschuss i.H.v. 10.000 € pro geschaffener Wohnung
- b. von 61 bis zu 89 Quadratmetern mit einem Zuschuss i.H.v. 12.000 € pro geschaffener Wohnung
- c. ab 90 Quadratmetern mit einem Zuschuss i.H.v. 14.000 € pro geschaffener Wohnung

6. Antragstellung / Förderzusage

Die Antragsstellung erfolgt in zwei Schritten:

6.1 Die Antragsstellung (Projektbeschreibung mit folgenden Informationen: Anzahl der zu schaffenden Wohnungen, Quadratmeterzahl der Wohnungen, Standort, KFZ-Stellplatznachweis, gemäß den Richtlinien der Stellplatzsatzung der Stadt Lampertheim in der jeweils aktuellen Fassung, Abmessungen des geplanten Gebäudes) erfolgt schriftlich oder per E-Mail an die Stadt Lampertheim.

6.2 Nach positiver Vorprüfung wird das formelle Antragsverfahren eröffnet. Hierzu sind folgende Unterlagen einzureichen:

- Amtlich beglaubigte Abschrift der Baugenehmigung,
- Berechnung des umbauten Raumes und der Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV in der jeweils gültigen Fassung) sowie vollständige Bauzeichnungen,
- Nachweis des Grundstückswertes durch Kaufvertrag/Erbbaurechtsvertrag/Nachweis des Verkehrswertes,
- Finanzierungsnachweise (verbindliche Zusagen für Kapitalmarkt- und andere Fremdmittel),

- Nachweise der Eigenleistung (z.B. bare Mittel, bezahlte Baumaterialien, bezahltes Grundstück, Ansparung auf Bausparvertrag, Kapitalabfindung, Selbst- und Verwandtenhilfe),
- Bei privaten Antragstellern: aktuelle Einkommens- und Vermögensauskunft auf dem Vordruck der Landestreuhandstelle, zeitnahe (letzte 3 Jahre) Einkommensteuerbescheide mit Kopien der zugehörigen Steuererklärungen, zeitnahe Verdienstbescheinigungen des Arbeitgebers,
- Bei Unternehmen: Zeitnahe, geprüfte Bilanzen (letzte 3 Jahre) nebst Prüfungsberichten bzw. Vermögensstatus, aktueller Handelsregisterauszug oder anderer Nachweis über die Vertretungsberechtigung, soweit diese Unterlagen der Landestreuhandstelle Hessen noch nicht vorliegen.
- Prüfbare Kostenberechnung mit Beschreibung der durchzuführenden Maßnahmen (nach Gewerken).

Die Förderzusage erfolgt durch einen Zuwendungsbescheid der Stadt Lampertheim. Die Förderzusage ist auf 18 Monate befristet. Eine einmalige Verlängerung um 6 Monate ist möglich, ein entsprechender Antrag muss spätestens einen Monat vor Ablauf des Zuwendungsbescheids gestellt werden.

Der Zuwendungsbescheid muss die genaue Bezeichnung des Zuwendungsempfängers, die genaue Bezeichnung des Zuwendungszwecks, die Art und Höhe der Zuwendung, die einzuhaltenden Bindungen sowie die Regelungen zu Rechtsfolgen eines Eigentumswechsels an dem geförderten Objekt enthalten. Der Zuwendungsbescheid weist ferner auf die Möglichkeit von Sanktionen und Rechtsfolgen im Falle der Nichteinhaltung der zur bestimmungsgemäßen Nutzung der Wohnungen erforderlichen Umstände und Bedingungen bis zum Ende der Bindungsdauer hin.

7. Auszahlung des Zuschusses

Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt in folgenden Raten:

- 50% des Zuschusses nach Fertigstellung des Rohbaus
- 40% des Zuschusses nach Bezugsfertigkeit und Nachweis der ordnungsgemäßen Belegung der Wohnungen gegen Vorlage der abgeschlossenen Mietverträge beim zuständigen Fachbereich
- 10% des Zuschusses nach Fertigstellung der Baumaßnahme (einschl. Außenputz und Außenanlagen) und Anzeige der Schlussabrechnung

Eine Auszahlung erfolgt nur für die Zahlungsanträge, die vollständig vor Ablauf des Zuwendungsbescheids eingereicht werden. Bleibt die Anzeige der ordnungsgemäßen Fertigstellung der Baumaßnahme auch ein Jahr nach Ablauf des Zuwendungsbescheids aus, so werden die bereits ausgezahlten Zuschüsse komplett zurückgefordert (s. 8).

8. Widerruf, Rechtsnachfolge und Rückforderung

Wenn die Bewilligung der Förderungsmittel aufgrund falscher Angaben erfolgt ist oder wenn schuldhaft Verpflichtungen aus der Bewilligung oder aus den jeweiligen Förderungsrichtlinien verletzt werden, oder ein Zwangsvollstreckungs-, Zwangsversteigerungs- oder Insolvenzverfahren eingeleitet wird, wird die Bewilligung ganz oder teilweise widerrufen werden. Die Fördermittel werden gekündigt und die ausgezahlten Mittel zurückgefordert und für den Zeitraum des Verstoßes verzinslich gestellt werden. Die weitere Auszahlung der Fördermittel unterbleibt. Fällig gestellte Fördermittel werden mit dem Rückforderungsbescheid zur Zahlung fällig. Sie sind ab dem Fälligkeitsdatum mit 5 % über dem Basiszinssatz zu verzinsen. Eine Aufrechnung ist ausgeschlossen.

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

9. Schlussbestimmungen

Ein Rechtsanspruch auf Gewährung von Fördermitteln besteht nicht. Die Bewilligung ist nur im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel möglich.

In Fällen von besonderem öffentlichem Interesse oder in begründeten Einzelfällen kann von den Grundsätzen der Richtlinie durch Beschluss des Magistrats abgewichen werden.

Die Förderung nach diesen Richtlinien ist eine Ausgleichsleistung für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse bei der Wohnraumversorgung gering verdienender Haushalte und keine staatliche Beihilfe im Sinne des EU-Beihilferechtes. Die Förderung nach diesen Richtlinien erfüllt die vier sogenannten „Altmarkkriterien“ des Europäischen Gerichtshofs (EuGH):

1. Wird ein Unternehmen begünstigt, muss dieses tatsächlich mit der Erfüllung gemeinwirtschaftlicher Verpflichtungen betraut sein, und diese Verpflichtungen müssen klar definiert sein. Die Verpflichtungen nach diesen Richtlinien werden durch die Förderzusage konkret definiert und die tatsächliche Erfüllung wird durch die Stadt Lampertheim überwacht. Bei Nichterfüllung sind Sanktionen vorgesehen.

2. Die Parameter, anhand deren der Ausgleich berechnet wird, müssen zuvor objektiv und transparent aufgestellt werden. Die Höhe der Förderung und die Konditionen 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 in Nr. 5 genannten Zuschüssen geprüft und erfüllt. Der Zuschuss schafft einen angemessenen Ausgleich für die Höhe der Mietverbilligung gegenüber der Marktmiete und 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, das die Auswahl desjenigen Bewerbers ermöglicht, der diese Dienste zu den geringsten Kosten für die Allgemeinheit erbringen kann. Mit diesen Richtlinien ist ein Verfahren festgelegt, das die Dienstleistungen nach diesen Richtlinien zu den geringsten Kosten für die Allgemeinheit erbringen kann. Es steht jeder natürlichen und juristischen Person, auch mit Sitz außerhalb der Bundesrepublik Deutschland, offen, sich für die Erbringung einer Dienstleistung nach diesen Richtlinien zu bewerben.

Die Förderung entspricht damit den nationalen DAWI-Kriterien.

10. Inkrafttreten

Diese Förderrichtlinie tritt am Tag nach der Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung in Kraft.

Lampertheim, 27. September 2017

Gottfried Störmer, Bürgermeister