

Richtlinien zur Gewährung von Darlehen mit Tilgungszuschüssen zum Neubau im Bereich bezahlbarer Wohnraum mit Änderung vom 14.07.2023

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 Darlehen mit entsprechenden Tilgungszuschüssen der stark rückläufigen Anzahl an bezahlbaren Wohnungen entgegenwirken, 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, in dem sowohl ein Bedarf nach Zielgruppen als auch nach örtlicher Lage festgestellt wird.

2.2 Gefördert wird die Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden, durch die unter wesentlichem Aufwand 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

b. durch die Stadt Lampertheim als geeignet angesehen werden, in dem sowohl ein Bedarf nach Zielgruppen als auch nach örtlicher Lage festgestellt wird.

2.3 Gefördert werden kann auch – in Abweichung von Nr. 2.1 Buchstabe b) – der Neubau von Wohnungen, für den ein Bedarf nicht festgestellt wird, wenn bestehender Wohnraum, für den ein Bedarf festgestellt werden könnte, der jedoch nicht oder nicht mehr der Mietpreisbindung unterliegt und den Fördervoraussetzungen/Bedingungen nach Nr. 4 dieser Richtlinie unterstellt wird (mittelbare Belegung).

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 Abschluss des Darlehensvertrages erfolgt ist, für den eine Förderung beantragt wird.

Die neu geschaffenen Wohnungen unterliegen einer Mietpreis- und Belegungsbindung. Die Bindungen beginnen mit der Bezugsfertigkeit und enden frühestens nach Ablauf des 15. und spätestens nach Ablauf des 25. Jahres nach der Bezugsfertigkeit (Hierzu Ziffer 5.2 beachten).

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, darf maximal den Betrag der Angemessenheitsgrenzen des Jobcenters „Neue Wege Kreis Bergstraße“, der jeweils gültigen Fassung, betragen.

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 zur Gewährung von Darlehen mit Tilgungszuschüssen zum Neubau im Bereich bezahlbarer 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, bestimmt das ausgewählte Darlehen die geforderte kommunale Finanzierungsbeteiligung.

5. Art, Höhe und Dauer der Förderung

5.1 Darlehen

Die Förderung sowohl von Maßnahmen nach Ziffer 2.1, 2.2 als auch nach Ziffer 2.3, erfolgt durch Gewährung eines zinsgünstigen Darlehens. Dafür soll die für entsprechende Kapitalmarktmittel marktübliche Verzinsung verlangt werden.

Das Darlehen erfolgt in einer Höhe von 10.000 € pro geschaffener Wohnung oder der mittelbaren Belegung zugeführten Wohnung.

5.2 Dauer der Darlehenslaufzeit

Die Darlehenslaufzeit richtet sich nach der Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung.

5.3 Tilgungszuschuss und Dauer der Belegungsbindung

Es stehen drei Tilgungszuschussvarianten zur Wahl.

Variante 1: 20 % Tilgungszuschuss

Die Stadt Lampertheim gewährt in Verbindung mit einer 15-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindung einen Tilgungszuschuss in Höhe von 20 % des Förderdarlehens.

Die Dauer der Zinsfestschreibung endet mit dem Ablauf der Darlehenslaufzeit.

Variante 2: 30 % Tilgungszuschuss

Die Stadt Lampertheim gewährt in Verbindung mit einer 20-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindung einen Tilgungszuschuss in Höhe von 30 % des Förderdarlehens.

Die Dauer der Zinsfestschreibung endet mit dem Ablauf der Darlehenslaufzeit.

Variante 3: 40 % Tilgungszuschuss

Die Stadt Lampertheim gewährt in Verbindung mit einer 25-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindung einen Tilgungszuschuss in Höhe von 40 % des Förderdarlehens.

Die Dauer der Zinsfestschreibung endet mit dem Ablauf der Darlehenslaufzeit.

5.4 Sondertilgung

Eine vorzeitige Rückzahlung teilweise oder in voller Höhe ist jederzeit möglich. Näheres regelt der Darlehensvertrag.

Eine vorzeitige vollständige Rückzahlung hat gem. §29 Absatz 1 WoFG keine Auswirkungen auf die bei Mietobjekten bestehenden Mietpreis- und Belegungsbindungen.

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. Bei Beantragung der Fördermittel im Rahmen der mittelbaren Belegung sind die o.g. Angaben auch für die Wohnungen zu nennen, die der Mietpreis- und Belegungsbindung zugeführt werden sollen. Nachträgliche Änderungen bei diesen Ersatzwohnungen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der 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 (Wohnflächenverordnung (WoFIV)) in der jeweils gültigen Fassung) sowie vollständige Bauzeichnungen,
- Nachweis des Grundstückswertes durch Kaufvertrag/Erbbauvertragsvertrag/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 Darlehensvertrag mit 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 Darlehensvertrages gestellt werden.

Der Darlehensvertrag muss die genaue Bezeichnung des Darlehensempfängers, die genaue Bezeichnung des Darlehenszwecks, die Art und Höhe des Darlehens, die einzuhaltenden Bindungen sowie die Regelungen zu Rechtsfolgen eines Eigentumswechsels an dem geförderten Objekt enthalten. Der Darlehensvertrag 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.

6.3 Werden vom Antragssteller bezüglich der Ersatzwohnungen während der Bauphase Änderungen gewünscht, sind diese der Stadt Lampertheim unverzüglich schriftlich mitzuteilen und mit ihr hinsichtlich des Bedarfs abzustimmen. Die Stadt Lampertheim behält sich in diesem Zusammenhang vor, die im Rahmen der Förderzusage festgestellte Fördersumme gemäß Nr. 5 entsprechend anzupassen.

7. Auszahlung des Darlehens

Die Auszahlung des Darlehens erfolgt in folgenden Raten:

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

Eine Auszahlung erfolgt nur für die Zahlungsanträge, die vollständig vor Ablauf des Darlehensvertrages eingereicht werden. Bleibt die Anzeige der ordnungsgemäßen Fertigstellung der Baumaßnahme auch ein Jahr nach Ablauf des Darlehensvertrages aus, so werden die bereits ausgezahlten Darlehensbeträge 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 Darlehen und 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 Darlehen geprüft und erfüllt. Das Darlehen und der Tilgungszuschuss 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 Beihilfekriterien für die nationalen Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse (DAWI).

10. Inkrafttreten

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

Lampertheim, den 14.Juli.2023

Gottfried Störmer, Bürgermeister