

Richtlinie der Stadt Niddatal zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus auf stadteigenen Grundstücken

1. Förderziel

Die Stadt Niddatal gewährt im Rahmen dieser Richtlinie und auf der Grundlage des Hessischen Wohnraumfördergesetzes (HWOFG) vom 13.12.2012 (GVBl. S. 600) und der Landesrichtlinie „Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung“ vom 09.09.2020 (Staatsanzeiger Nr. 40/2020 Seite 987-996) – in der jeweils gültigen Fassung – Zuschüsse zur Schaffung von Mietwohnraum.

Ziel der Förderung ist es, Wohnraum für Haushalte zu schaffen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind (Soziale Mietwohnraumförderung).

2. Förderungsfähige Maßnahmen

Gefördert werden kann der Bau von abgeschlossenen Mietwohnungen auf stadteigenen Grundstücken im Baubereich der Stadt Niddatal, die durch

- Errichtung eines neuen Gebäudes,
- die Beseitigung von Schäden an Gebäuden unter wesentlichem Bauaufwand, durch die diese auf Dauer zu Wohnzwecken nutzbar gemacht werden,
- Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden, durch die unter wesentlichem Aufwand neuer Wohnraum geschaffen wird,
- Änderungen von Wohnraum unter wesentlichem Bauaufwand zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse entstehen

3. Antragsberechtigung

Antragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen als Eigentümer / Eigentümerinnen, Erbbauberechtigte oder sonstige Verfügungsberechtigte von Grundstücken bzw. Gebäuden.

4. Fördervoraussetzungen

Die Förderung der Stadt Niddatal ist als Ergänzung zur Förderung des Landes Hessen in diesem Bereich zu verstehen. Deshalb wird die Förderung von Bauvorhaben durch die Stadt Niddatal auch mit der Bedingung verbunden, dass eine Landesförderung in Anspruch genommen wird. Ziel der Landesförderung ist es, solche Projekte zu fördern, die im Eigentum der Förderempfänger / Förderempfängerinnen bleiben. Deshalb ist mit der Zuschussförderung durch die Stadt Niddatal die Verpflichtung verbunden, dass die Förderempfänger / Förderempfängerinnen die geförderten Objekte bzw. die geförderten Wohnungen mindestens 15 Jahre ab Bezugsfertigkeit im Eigentum behalten.

5. Prioritäten und Planungsgrundlagen

5.1 Prioritäten

Bevorzugt gefördert werden Bauvorhaben, die

- mindestens den Energiestandard KfW40 erreichen,
- im Hinblick auf die demographische Entwicklung anteilig barrierefreie Wohnungen haben.

Die Wohnungsbewerbungen für sozial geförderte Wohnungen sind geprägt durch Ein-Personen-Haushalte, Zwei-Personen-Haushalte (Alleinerziehende mit Kind) und Familien. Daher wird angestrebt 15 % der geförderten Wohnungen als 2-Zimmer-Wohnung für Ein-Personen-Haushalte unter 50 qm Wohnfläche, 25 % als 3-Zimmer-Wohnung für Alleinerziehende und Paare mit Kind, 35 % als 4-Zimmer-Wohnung für Alleinerziehende und Paare mit Kindern und 25 % als 5-Zimmer-Wohnung für Alleinerziehende und Paare mit Kindern herzustellen. Es empfiehlt sich immer eine konkrete Vorabanfrage vor einer Objektplanung.

In jedem Wohnungssegment wird angestrebt ebenfalls Wohnungen, die die Bedingungen nach DIN 18040-2 (rollstuhlgerecht) erfüllen, vorzusehen.

Der genaue Wohnungsmix wird durch den Magistrat der Stadt Niddatal nach den vorliegenden Bedarfen in Abstimmung mit den Antragstellenden festgelegt.

5.2 Planungsgrundlagen

Folgende technischen Anforderungen werden an die Baumaßnahme und den Wohnraum gestellt:

1. Das Wohnungsgemenge soll unterschiedliche Wohnungsgrößen gemäß Ziffer 5.1 dieser Richtlinie vorsehen, der Wohnungsmix ist immer abzustimmen.
2. Individualräume für eine Person sollen mindestens 10 qm groß sein. Werden Aufenthaltsräume für zwei Personen geplant, sollen diese mindestens 14 qm groß sein. Schlafräume dürfen keine Durchgangsräume sein.
3. In Wohnungen, die für vier und mehr Personen bestimmt sind, ist zum Bad mit WC ein separates räumliches WC erforderlich.
4. In Wohnungen, die für sechs und mehr Personen bestimmt sind, soll an Stelle des zusätzlichen WC's eine Dusche mit WC angeordnet werden.
5. Für jede Wohnung soll ein ausreichend großer Abstellraum von mindestens 6 qm vorgesehen werden.
6. Die Fläche von Balkonen/Terrassen wird bis zu 25 % auf die Wohnfläche angerechnet, die anzurechnende Wohnfläche ist auf 4 qm je Wohnung beschränkt.

Von den technischen Anforderungen der Ziffer 5.2, Nummern 1 bis 6 der Ziffer 5.2 kann nur im Einvernehmen mit dem Magistrat der Stadt Niddatal im Einzelfall eine Abweichung zugelassen werden, wenn

- sie im konkreten Fall baulich nicht realisierbar sind und eine andere gleichwertige den Wohnwert nicht herabsetzende Lösung gefunden wird und Missstände für die Bewohner / Bewohnerinnen nicht zu erwarten sind oder
- es sich um geringfügige Abweichungen handelt.

6. Soziale Wohnraumförderung für Haushalte mit geringem Einkommen

Es gelten grundsätzlich die in der Landesrichtlinie verankerten Bestimmungen und Fördervoraussetzungen. Die danach und nach dieser Richtlinie geförderten Wohnungen unterliegen dem Hessischen Wohnraumförderungsgesetz und den dazu gehörenden Vorschriften. Sie unterliegen einer Mietpreis- und Belegungsbindung. Die Bindungen beginnen mit der Bezugsfertigkeit. Sie dürfen während der Bindungsfrist nur zu dem festgelegten Mietpreis und an den begünstigten Personenkreis vermietet werden.

Mietverträge über den geförderten Wohnraum dürfen nur mit unbestimmter Laufzeit abgeschlossen werden. Die Mieter / Mieterinnen des geförderten Wohnraums sind in den Mietverträgen darauf hinzuweisen, dass und für welchen Zeitraum die Wohnungen einer Mietpreisbindung unterliegen.

Die Stadt Niddatal ist berechtigt, jederzeit die Einhaltung der Mietpreis- und Belegungsbindungen zu überprüfen.

6.1 Belegungsbindungen

Die nach dieser Richtlinie geförderten Wohnungen sind für Wohnungssuchende bestimmt, die bei der Wohnungsvermittlungsstelle des Magistrats der Stadt Niddatal registriert sind und deren Einkommen die Einkommensgrenze für den geförderten Mietwohnungsbau für Haushalte mit geringem Einkommen nach § 5 Absatz 1 Nr. 1 Hessisches Wohnraumförderungsgesetz nicht übersteigt. Die Belegung der Wohnungen erfolgt auf Grundlage der §§ 16 und 18 Hessisches Wohnraumförderungsgesetz. Aufgrund der besonderen Förderung durch die Stadt Niddatal wird die Dauer der Bindungsfrist auf 25 Jahre, gerechnet ab dem erstmaligen Bezug, festgesetzt. Das bedeutet, dass sobald voraussehbar ist, dass eine Wohnung bezugsfertig oder frei wird, dies der Wohnungsvermittlungsstelle beim Magistrat der Stadt Niddatal schriftlich anzuzeigen ist. Die Wohnungsvermittlungsstelle wird Haushalte benennen, die die Voraussetzungen zum Bezug der Wohnung erfüllen. Mit einem der benannten Haushalte ist ein Mietvertrag abzuschließen. Dieser Abschluss ist der Wohnungsvermittlungsstelle im Amt für Wohnungswesen schriftlich anzuzeigen.

6.2 Mietpreisbindung

Die nach den Landesrichtlinien mögliche Miethöhe von 25 % unter dem Mietspiegel soll eingehalten werden.

Bei Bauvorhaben, die in Passivhausbauweise erstellt werden, kann dieser Betrag um bis zu 0,30 €/qm förderfähige Wohnfläche zzgl. Betriebskosten erhöht werden.

Während der Bindungsdauer darf die Miete nur entsprechend der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland unter Beachtung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) erhöht werden. Es besteht auch die Möglichkeit, eine Indexmiete zu vereinbaren. Bei der Vereinbarung einer Indexmiete ist insbesondere § 557 b BGB zu beachten. Im Falle einer Wiedervermietung darf höchstens ein Mietzins vereinbart werden, wie er sich auf Grund der Fortschreibung der Anfangsmiete nach dem genannten Index ergibt.

6.3 Förderung

Bei der Förderung der Stadt Niddatal handelt es sich generell um eine Komplementärförderung, d.h. dass die städtische Förderung nur zusätzlich zur Landesförderung gewährt wird. Fördermittel des

Landes sind vorrangig in Anspruch zu nehmen. Die städtische Förderung soll grundsätzlich zur Ergänzung der Landesförderung dienen, darf aber nicht zu einer Überfinanzierung führen.

Der Förderbetrag ist pauschaliert und richtet sich nach dem Bodenrichtwert und den Wohneinheiten.

Der städtische Zuschuss dient nicht der Reduzierung des Eigenanteils von mindestens 15 %.

Bodenrichtwert (Boris Hessen)	Förderung
Bis 200,- € pro qm	10.000,- € pro WE
Bis 250,- € pro qm	12.500,- € pro WE
Bis 300,- € pro qm	15.000,- € pro WE
Bis 350,- € pro qm	17.500,- € pro WE
Über 350,- € pro qm	20.000,- € pro WE

7. Auszahlung der Förderung

Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt in der Regel als Kaufpreisminderung im Kaufvertrag des Grundstücks.

Es wird eine Rückauflassungsklausel fixiert und das Recht der Belegung der Stadt Niddatal im Grundbuch gewahrt.

Die jeweilige Fertigstellung ist durch einen von der Bauherrschaft und dem Architekt unterschriebenen Bautenstandsbericht nachzuweisen.

8. Antrag auf Förderung

Anträge sind schriftlich beim Magistrat der Stadt Niddatal, Hauptstraße 2, 61194 Niddatal einzureichen.

Hierbei müssen folgende Unterlagen eingereicht werden:

- Amtlicher Lageplan
- Unbeglaubigter Grundbuchauszug
- Projektbeschreibung
- Verbindliche Erklärung über die beabsichtigte Miethöhe

Mit dem Vorhaben darf vor Antragstellung und Aufnahme in ein Bauprogramm nicht begonnen worden sein.

9. Rechtsnachfolge

Bei einer Veräußerung der geförderten Objekte sind die aus der Bewilligung resultierenden Bindungen (Mietpreis und Belegung) auf den Rechtsnachfolger zu übertragen, d.h. die Antragsteller / Antragstellerinnen sind verpflichtet, die aus der Inanspruchnahme der Zuschüsse ergebenden Verpflichtungen den Rechtsnachfolgenden aufzuerlegen, und zwar in der Weise, dass diese wiederum gehalten sind, weitere Rechtsnachfolgende in gleicher Weise zu binden.

10. Rückforderung des Zuschusses

Wenn die Bewilligung des städtischen Zuschusses aufgrund falscher Angaben erfolgt ist oder wenn schuldhaft Verpflichtungen aus der Bewilligung oder aus den jeweiligen Förderrichtlinien oder dem Bewilligungsbescheid verletzt werden, oder ein Zwangsvollstreckungs-, Zwangsversteigerungs- oder Insolvenzverfahren eingeleitet wird, kann die Bewilligung ganz oder teilweise widerrufen werden.

Im Falle einer freiwilligen vorzeitigen und vollständigen Rückzahlung des Landesdarlehens vor Ablauf der Mietpreis- und Belegungsbindung ist der durch diese Richtlinie gewährte Zuschuss in Gänze zurückzuzahlen.

11. Prüfungsrecht

Dem Präsidenten/der Präsidentin des Hessischen Rechnungshofes - Überörtliche Prüfung - stehen die Rechte aus dem Gesetz zur Regelung der überörtlichen Prüfung Kommunalen Körperschaften in Hessen (ÜPKKG vom 22.12.1993, GVBl. I S. 708 ff., insbesondere § 5 Abs. 2 – 4) zu.

12. Schlussbestimmungen

Wenn die den Richtlinien zugrundeliegenden Bundes- und/oder Landesgesetze geändert werden oder andere neue Rahmenbedingungen entstehen, kann die Richtlinie angepasst werden.

Ein Rechtsanspruch auf die Inanspruchnahme eines städtischen Grundstücks besteht nicht.

Es gilt der Grundsatz, dass die Fördergelder aus öffentlichen Mitteln nicht zu einer Förderung führen dürfen, die die Gesamtkosten nach Maßgabe der Schlussabrechnung übersteigen. Falls die gemeinsame Förderung von Stadt und Land diese Gesamtkosten unter Berücksichtigung des 15%igen Eigenkapitals übersteigen, wird die nachrangige städtische Förderung entsprechend reduziert.

13. Inkrafttreten, Gültigkeit

Diese Richtlinien treten am Tag nach der Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Stadt Niddatal (Niddataler Nachrichten) in Kraft.

Niddatal, den 24.10.2023

Magistrat der Stadt Niddatal

Hahn
Bürgermeister