

Neufassung der Richtlinie des Landkreises Gießen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus (Kreistagsbeschluss vom 15.09.2025)

1. Förderungsziel

Der Landkreis Gießen gewährt im Rahmen dieser Richtlinie und auf der Grundlage der jeweils gültigen Fassungen des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes (HWoFG) sowie der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung einen Zuschuss zur Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum für Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.

Die förderfähige Wohnfläche (Regelwohnfläche) beträgt:

- bei Wohnungen für 1 Person bis 45 m²,
- bei Wohnungen für 2 Personen bis 60 m² und
- für jede weitere Person 12 m² mehr.

Bei Wohnungen mit drei Zimmern, zuzüglich Bad und Küche ist die förderungsfähige Wohnfläche unabhängig von der beabsichtigten Belegung auf 72 m² beschränkt. Die förderfähige Wohnfläche kann in begründeten Fällen bei Maßnahmen im Gebäudebestand oder bei Baulückenschließungen erhöht werden. Die Wohnfläche einer Wohnung soll 35 Quadratmeter nicht unterschreiten.

2. Umfang und Vorgabe der Förderung

Gefördert wird die Schaffung von abgeschlossenen Wohnungen auf dem Gebiet des Landkreises Gießen, die zur dauerhaften Fremdvermietung an die in dieser Richtlinie vorgesehenen Zielgruppen dienen. Es werden nur vollständige Wohnungen und keine Teile von Wohnungen gefördert. Die Wohnung muss eine selbstständige Haushaltsführung ermöglichen.

- Der Neubau von Wohnraum für geringe Einkommen wird mit 400 €/m² gefördert.
- Der Neubau von Wohnraum für mittlere Einkommen wird mit 250 €/m² gefördert.

Hier gelten die jeweiligen Definitionen aus der Landesrichtlinie.

3. Fördervoraussetzungen

Förderfähig ist die Schaffung von Mietwohnungen durch

- barrierearme Neubauten,
- Baumaßnahmen im Gebäudebestand, durch die ein Gebäude auf Dauer wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht wird
- die Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden, vorausgesetzt mit der Baumaßnahme ist ein wesentlicher Bauaufwand verbunden. Ein wesentlicher Bauaufwand setzt voraus, dass mindestens ein Kostenaufwand in Höhe der Hälfte der Kosten eines vergleichbaren Neubaus erreicht wird. Dabei bleiben Kosten außer Betracht, die als maßnahmenbedingte Instandsetzung oder als Luxusausstattung anzusehen sind. Vorrangig förderfähig sind Maßnahmen im Mietwohnungsbau, bei denen mindestens vier Wohneinheiten entstehen.

4. Förderungsausschluss

Von der Förderung sind Baumaßnahmen ausgeschlossen,

- a) für die Baurecht nicht gesichert ist,
- b) bei denen die ordnungsgemäße und wirtschaftliche Durchführung und eine ordnungsgemäße Verwaltung des Wohnraums nicht gesichert ist,
- c) bei denen der Antragsteller nicht die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzt oder die Bonität und gestellte Sicherheiten nicht ausreichen, deren Bezuschussung zu einer Überkompensation im Sinne der beihilferechtlichen Vorschriften führen bzw. andere beihilferechtlichen Regelungen verletzen würde oder
- d) die gleichzeitig nach den Förderrichtlinien der Stadt Gießen oder anderen Richtlinie des Landkreises gefördert werden.

5. Antragsberechtigung

Antragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen als Eigentümer, Erbbauberechtigte oder sonstige Verfügungsberechtigte. Die Antragsberechtigten müssen die Gewähr für eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Durchführung des

Bauvorhabens sowie für eine langfristige bestimmungs- und ordnungsgemäße Verwaltung der Wohnungen bieten.

6. Bindung und Miethöhe

- (1) Die Mietpreis- und Belegungsbindung beträgt 25 Jahre. Ansonsten sind die Bestimmungen der jeweils gültigen Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung zu beachten.
- (2) Beträgt die Bindung 20 Jahre reduziert der Zuschuss des Landkreises auf 75 % der Fördersumme. Beträgt die Bindung 15 Jahre reduziert der Zuschuss des Landkreises auf 50 % der Fördersumme.
- (3) Die Bindungen beginnen mit der Bezugsfertigkeit und enden mit Ablauf des Jahres des vereinbarten Förderzeitraums. Für die Verkürzung der Bindungsdauer gelten die landesrechtlichen Regelungen für die soziale Wohnraumförderung mit der Maßgabe, dass der gewährte Zuschuss anteilig für jeden vollen Monat zurückzuzahlen ist, für den die Bindung entfällt.
- (4) Bei der erstmaligen Vermietung darf keine höhere Miete (ohne Betriebskosten) als die ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne von § 558 BGB abzüglich 20 Prozent vereinbart werden. Ist für die Kommune ein Mietspiegel nach § 558c BGB oder ein qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB oder eine Mieterdatenbank nach § 558e BGB vorhanden, so gilt als Höchstmiete der darin für die entsprechende Wohnung ausgewiesene Wert beziehungsweise mittlere Wert abzüglich der jeweiligen Reduktion. Wird darin nach Wohnlagen differenziert, ist höchstens von mittleren Wohnlagen auszugehen. Bei Bauvorhaben, die mindestens den Effizienzhausstandard 40 erreichen, kann dieser Betrag um bis zu 0,30 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat erhöht werden.
- (5) Unzulässig ist die Vereinbarung zusätzlicher Geld-, Sach- oder Arbeitsleistungen der Mieterin oder des Mieters für die Wohnungsüberlassung. Maklerprovisionen dürfen nicht zu Lasten der Mieterin oder des Mieters gehen. Die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung (§ 551 BGB) der Mieterin oder des Mieters ist zulässig. Weiterhin ist bei Wohnungen im Eigentum von Genossenschaften eine Vereinbarung zulässig, wonach die Mieterin oder der Mieter sich verpflichtet, an Stelle der Sicherheitsleistung mit der Überlassung der Wohnung Geschäftsanteile zu erwerben. Die Kosten des Erwerbs von

Geschäftsanteilen müssen hinsichtlich der Zielgruppe angemessen sein.

- (6) Vermieter können 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 Vergleichsrente abzüglich 20 % hinaus. Bei der Vereinbarung einer Indexrente ist § 557b BGB zu beachten. Im Falle einer Wiedervermietung darf höchstens eine Rente vereinbart werden, wie sie sich aufgrund der Fortschreibung der Einstiegsrente ergibt.

7. Antrag auf Förderung

Der Zuschuss für ein Bauvorhaben ist rechtzeitig mit einer verbindlichen Erklärung über die beabsichtigte Miethöhe beim:

Landkreis Gießen
Fachdienst Bauaufsicht
Wohnbauförderung
Riversplatz 1-9
35394 Gießen

zu beantragen.

Dem Antrag sind folgende Unterlagen beizufügen:

- a) amtlicher Lageplan,
- b) detaillierte Projektbeschreibung,
- c) Bauzeichnungen (Vorentwurf), Maßstab mindestens 1:200
- d) Wohnflächenberechnung,
- e) Bestätigung eines Energieberaters (alternativ: Nachweisberechtigte Person für Wärmeschutz) im Falle eines Antrages auf Förderung gemäß Ziffer 2 a oder b dieser Richtlinie,
- f) Angaben zur Einstiegsrente,
- g) Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsrente.

8. Bewilligung des Zuschusses

Über die Gewährung eines Zuschusses nach dieser Richtlinie entscheidet der Kreisausschuss des Landkreises Gießen durch Bewilligungsbescheid. Der Landkreis Gießen legt jeden Förderantrag nebst Anlagen der Gesellschaft Sozialer Wohnungsbau und Strukturförderung im Landkreis Gießen mbH (SWS GmbH) zur Stellungnahme vor. Hierbei soll er der Stellungnahme der SWS GmbH folgen. Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung eines Zuschusses besteht nicht. Eine Bezuschussung ist nur im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel möglich.

9. Mitteilungspflichten des Förderempfängers

Der Förderempfänger ist verpflichtet, dem Landkreis Gießen 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 zweckentsprechende, ordnungsgemäße und wirtschaftliche Verwendung der Zuschüsse ist vom Förderempfänger gegenüber dem Landkreis Gießen nachzuweisen. Er hat die Schlussabrechnung dem Landkreis Gießen spätestens innerhalb von neun Monaten nach Bezugsfertigkeit vorzulegen. Der Förderempfänger hat dem Landkreis Gießen den voraussichtlichen Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens einer geförderten Wohneinheit unverzüglich anzuzeigen. Binnen zwei Wochen, nachdem er die Wohnung einer wohnberechtigten Person überlassen hat, hat er die im Besitz der wohnberechtigten Person befindliche Vermietungsanzeige ausgefüllt dem Landkreis Gießen vorzulegen.

10. Rechtsnachfolge

Eine Veräußerung des geförderten Wohnraums oder von geförderten Wohneinheiten bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Landkreises Gießen. Der Landkreis ist befugt, die Zustimmung von einer dinglichen Sicherung eines evtl. Erstattungsanspruches abhängig zu machen. Bei einer Veräußerung der geförderten Objekte sind die aus der Bewilligung resultierenden Bindungen auf den Rechtsnachfolger zu übertragen, d.h. der Förderempfänger 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.

11. Auszahlung des Zuschusses

Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt in folgenden Raten:

- a) 25 % nach Fertigstellung der Kellerdecke.
- b) 25 % nach Fertigstellung des Rohbaus gegen Nachweis der Brand-, Sturm- und Leitungswasserversicherung.
- c) 40 % nach Bezugsfertigstellung.
- d) 10 % nach Fertigstellung der Baumaßnahme einschließlich Außenputz und Außenanlagen.

Bei Abweichungen gelten die jeweiligen Vorgaben aus der Landesrichtlinie.

12. Prüfungsrecht

Die Fördermaßnahme wird einer Kontrolle hinsichtlich Erreichung des Förderziels (siehe Ziffer 1 der Förderrichtlinien) unterzogen. In diesem Zusammenhang behält sich der Landkreis Gießen Vor-Ort-Überprüfungen sowohl im Laufe als auch nach Abschluss der Baumaßnahmen und Belegungen vor. Der Landkreis Gießen prüft die erfolgten Baumaßnahmen und deren Schlussabrechnung und stellt fest, ob das Bauvorhaben technisch und wirtschaftlich dem Bewilligungsbescheid entsprechend erstellt wurde, die Wohnungen ordnungsgemäß belegt und die genehmigten Mieten eingehalten worden sind. Stellt sich bei der Prüfung des Verwendungsnachweises heraus, dass die Zuschüsse nicht entsprechend dem Bewilligungsbescheid zweckwidrig verwendet wurden, ist der Landkreis Gießen berechtigt, den Bewilligungsbescheid zu widerrufen und die jeweiligen Zuschüsse unverzüglich zurückzufordern. Die Prüfungsrechte der Revision des Landkreises Gießen gem. § 131 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §128 HGO bleiben unberührt.

13. Rücknahme des Bewilligungsbescheides und Rückforderung des Zuschusses

Neben den in Nr. 12 genannten Fällen kann der Landkreis Gießen den Bewilligungsbescheid ganz oder teilweise (insbesondere zeitanteilig unter Berücksichtigung der Bindungsdauer) aufheben und bereits ausgezahlte Zuschüsse ganz oder teilweise zurückverlangen, wenn eine der folgenden Voraussetzungen vorliegt:

- a) Der Antragsteller hat unrichtige Angaben gemacht oder Tatsachen verschwiegen,

die für die Beurteilung der Förderfähigkeit und Förderungswürdigkeit des Vorhabens von Bedeutung waren.

b) Der Förderempfänger hält Auflagen oder Bedingungen dieser Richtlinie oder des Bewilligungsbescheids nicht ein.

c) Das Bauvorhaben zur Schalung des geforderten Wohnraums wird nicht innerhalb von sechs Monaten nach Bekanntgabe der Bewilligung aus vom Förderempfänger zu vertretenden Gründen begonnen.

d) Das Bauvorhaben zur Schalung des geförderten Wohnraums wird nicht innerhalb einer im Bewilligungsbescheid festgelegten Frist bezugsfertig erstellt.

e) Das Bauvorhaben weicht ohne Zustimmung der des Landkreises Gießen von der dem Bewilligungsbescheid zugrundeliegenden Baubeschreibung ab.

f) Für das Grundstück, auf dem sich der geförderte Wohnraum befindet, wird während der Bindungsdauer die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung angeordnet.

g) Geförderter Wohnraum wird unter Verstoß gegen die Mietpreis- und Belegungsbindungen vermietet oder überlassen.

h) Geförderter Wohnraum wird während der Bindungsdauer nicht ordnungs- gemäß in Stand gehalten oder steht aus Gründen, die der Förderempfänger zu vertreten hat, länger als drei Monate leer.

i) Es treten Tatsachen ein oder werden bekannt, aus denen sich ergibt, dass der Förderempfänger nicht mehr leistungsfähig, zuverlässig, kreditwürdig oder zur Erfüllung seiner Verpflichtungen in der Lage ist.

j) Das Grundstück des geförderten Wohnraums oder geförderte Wohneinheiten werden ohne Zustimmung des Landkreises Gießen verkauft.

k) Die Förderung nach dem Hessischen Wohnraumfördergesetz und der unter Nr. 1 bezeichneten Landesrichtlinie wird ganz oder teilweise aufgehoben oder das Förderdarlehen gekündigt.

l) Es wird eine Überkompensation im Sinne der europarechtlichen Beihilfavorschriften festgestellt oder es werden andere Beihilfavorschriften verletzt.

m) Die Bindungsdauer verkürzt sich nach Maßgabe der landesrechtlichen Regelungen. Die Vorschriften der §§ 48, 49 und 49a.

14. EU-Beihilferechtskonformität

Die Förderung nach dieser Richtlinie geschieht beihilfekonform und wird im jeweiligen Förderbescheid definiert.

15. Inkrafttreten

Die Richtlinien tritt am Tag nach der Beschlussfassung durch den Kreistag in Kraft. Für Bauvorhaben, für die bereits ein entsprechender Förderantrag gestellt oder ein Bescheid erlassen wurde, gelten die geänderten Auszahlungsvorgaben rückwirkend.