Neufassung der Richtlinie des Landkreises Gießen
zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus

1. Förderungsziel

Der Landkreis Gießen gewährt im Rahmen dieser Richtlinie und auf der Grundlage des Hessischen Wohnraumfördergesetzes (HWoFG), z.Zt. in der Fassung vom 13.12.2012 (GVBl. S.600), geändert durch Gesetz vom 22.12.2020, sowie der Landesrichtlinie für soziale Mietwohnraumförderung (in der jeweils gültigen Fassung; zuletzt geändert am 28.09.2020; StAnz. 2020, S. 987) einen Zuschuss zur Schaffung, Erhalt, Sanierung und Modernisierung von bezahlbarem Mietwohnraum für Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.

Innerhalb eines Bauvorhabens soll der Anteil der 1- und 2-Zimmerwohnungen mindestens 50% der Anzahl der Wohneinheiten betragen. Vorrangig sollen Bauvorhaben im Mietwohnungsbau mit mindestens 4 Wohneinheiten gefördert werden.
Die Wohneinheiten sollen folgende Wohnflächengrenzen nicht über- oder unterschreiten:
Die förderfähige Wohnfläche beträgt:

- für Wohnungen für eine Person 45 m²,
- für Wohnungen für zwei Personen 60 m² und
- für jede weitere Person 12 m² zusätzlich.

Bei Wohnungen mit drei Zimmern zuzüglich Bad und Küche ist die förderungsfähige Wohnfläche unabhängig von der beabsichtigten Belegung auf 72 m² beschränkt.
Die Wohnflächengrenze kann in begründeten Fällen erhöht werden. Auf die entsprechenden Regelungen in der Landesrichtlinie „Soziale Wohnraumförderung - Mietwohnungsbau“ wird verwiesen.

2. Umfang und Vorgabe der Förderung

Gefördert werden Maßnahmen auf dem Gebiet des Landkreises Gießen, die der Schaffung, dem Erhalt, der Sanierung oder Modernisierung abgeschlossener Wohneinheiten zur dauerhaften Fremdvermietung an die in dieser Richtlinie vorgesehene Zielgruppe dienen.

- Bei Bauvorhaben mit 1-3 Wohneinheiten beträgt die Förderung 20.000 € je Wohneinheit.

- Bei Bauvorhaben mit 4-6 Wohneinheiten beträgt die Förderung 15.000 € je Wohneinheit.

- Bei Bauvorhaben ab 7 Wohneinheiten beträgt die Förderung 10.000 € je Wohneinheit. Der Zuschuss wird gewährt, wenn nachgenannten Kriterien je Wohneinheit eingehalten werden:

a) Wenn die energetischen Anforderungen des KfW-Effizienzhaus-Standard 55 (KfW 55) und besser bei Sanierung oder Modernisierung im Bestand eingehalten werden.

b) wenn die energetischen Anforderungen im Neubau den KfW-Effizienzhaus-Standard 40 (KfW 40) erfüllen.

Der Zuschuss erhöht sich, wenn nachgenannte Kriterien eingehalten werden,

a) Wenn bei Sanierung oder Modernisierung im Bestand besondere Maßnahmen zur barrierearmen Erreichbarkeit und barriererarmen Ausführung der Wohneinheiten, die über die Anforderungen der Hessischen Bauordnung hinausgehen, vorgenommen werden um 5.000,00 € je Wohneinheit.

b) Wenn bei Sanierung oder Modernisierung im Bestand der KfW-Effizienzhaus-Standard 40 (KfW 40) erfüllt wird, um 2.500,00 € je Wohneinheit.

c) Wenn die Neubaumaßnahme barrierefrei ausgeführt wird um 5.000,00 € je Wohneinheit. Barrierearm im Sinne dieser Richtlinie ist die uneingeschränkte Erreichbarkeit der einzelnen Wohneinheiten für mobilitätseingeschränkte Personen und die schwellenlose, mit Flurbreiten von mindestens 120 cm und Türbreiten von mindestens 90 cm lichte Breite (Rohbaumaß 101 cm) ausgeführten Wohneinheiten. Im Falle der Gewährung eines Zuschusses nach dieser Richtlinie ist der Landkreis Gießen berechtigt, in Abstimmung mit der Stadt/Gemeinde, in welcher das Bauvorhaben realisiert wird, bei der Vermietung einer geförderten freien oder bezugsfertigen Wohnung bis zu drei wohnungssuchende Personen zur Auswahl zu benennen. In diesem Fall darf die Wohnung nur an eine dieser Personen vermietet werden. Der Landkreis Gießen achtet bei der Auswahl der entsprechenden Personen auf eine sozialverträgliche Bewohnerstruktur.

3. Fördervoraussetzungen

Gefördert werden Neubauvorhaben,

a) auf Flächen, die der Innenentwicklung dienen, z.B. durch Flächenrecycling, sparsame Flächeninanspruchnahme durch Ausschöpfen vorhandener Baurechte, Schließung von Baulücken, Verdichtung bestehender Wohngebiete sowie durch Überplanung innerörtlicher Brachflächen entstehen.

b) die den Handlungsempfehlungen des Wohnraumversorgungskonzeptes des Landkreises Gießen entsprechen,

c) die im Zusammenhang mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen und Wohnbauentwicklungen stehen,

d) die in Vorranggebieten integrierter Stadtteilentwicklung realisiert werden sollen,

Weiterhin werden gefördert Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die

a) dem Erhalt, der Sanierung oder Modernisierung von vorhandenem Wohnraum für die zu Beginn der Richtlinie angesprochene Zielgruppe dienen

b) den Handlungsempfehlungen des Wohnraumversorgungskonzeptes des Landkreises Gießen entsprechen,

c) im Zusammenhang mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen und Wohnbauentwicklungen stehen,

d) in Vorranggebieten integrierter Stadtteilentwicklung realisiert werden sollen,

e) auf Flächen, die der Innenentwicklung dienen, z.B. durch Flächenrecycling, sparsame Flächeninanspruchnahme durch Ausschöpfen vorhandener Baurechte, Schließung von Baulücken, Verdichtung bestehender Wohngebiete sowie durch Überplanung innerörtlicher Brachflächen 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 bei-hilferechtlichen 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

Die Mietpreis- und Belegungsbindung beträgt 20 Jahre. Die Bindung beginnt mit der Bezugsfertigkeit und dem Nachweis der ordnungsgemäßen Belegung der Wohnungen, sie endet mit Ablauf des zwanzigsten Jahres.
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.
Bei der erstmaligen Vermietung darf keine höhere Miete (ohne Betriebskosten) als die ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne von § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) abzüglich 20 % vereinbart werden. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird über den Mietwertkalkulator des Gutachterausschusses des Landes Hessen zur Ermittlung von Wohnraummieten durch die Wohnbauförderungsstelle des Landkreises ermittelt.
Bei Bauvorhaben, die in Passivhausbauweise erstellt werden, kann dieser Betrag um bis zu 0,30 € je m² Wohnfläche und Monat erhöht werden.
Vermieter können von den Mietern die Zustimmung zur Anpassung der Einstiegsmiete unter Beachtung der Vorschriften des BGB nur entsprechend dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland verlangen, allerdings nicht über die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich 15 % hinaus.
Mieterhöhungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Landkreises

Gießen. Im Falle einer Wiedervermietung ist diese dem Landkreis Gießen vor Abschluss des Mietvertrages schriftlich anzuzeigen. Es darf höchstens der Mietzins vereinbart werden, der sich aus der im Bewilligungsbescheid festgelegten Miete zuzüglich zugestimmter Mieterhöhungen ergibt. Der Förderempfänger ist verpflichtet, die Mieter im Mietvertrag auf die Förderung und die Dauer der Mietpreisbindung hinzuweisen und die Mietverträge nur mit unbestimmter Laufzeit abzuschließen.

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 Einstiegsmiete,

g) Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

8. Bewilligung des Zuschusses

Über die Gewährung eines Zuschusses nach dieser Richtlinie entscheidet der Kreisausschuss des Landkreises Gießen durch Bewilligungsbescheid. Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung eines Zuschusses besteht nicht. Eine Bezuschussung ist nur im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel möglich.
Der Landkreis Gießen legt jeden Förderantrag nebst Anlagen der Gesellschaft Sozialer Wohnungsbau und Strukturförderung im Landkreis Gießen mbH (SWS GmbH) zur Stellungnahme vor. Über die Gewährung eines Zuschusses nach dieser Richtlinie entscheidet der Kreisausschuss des Landkreises Gießen durch Bewilligungsbescheid. 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) 40 % nach Fertigstellung des Rohbaus gegen Nachweis der Brand-, Sturm- und Leitungswasserversicherung.

b) 40 % nach Bezugsfertigkeit und Nachweis der ordnungsgemäßen Belegung der Wohnungen gegen Vorlage der abgeschlossenen Mietverträge.

c) 20 % nach Fertigstellung der Baumaßnahme (einschließlich Außenputz und Außenanlagen) und die Anzeige der Schlussrechnung.

12. Prüfungsrecht

Die Fördermaßnahme wird einer Kontrolle hinsichtlich Erreichung des Förder-ziels (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 Schaffung des geforderten Wohnraums wird nicht innerhalb von sechs Monaten nach Bekanntgabe der Bewilligung aus vom Förderempfänger zu vertretenden Gründen begonnen.

d) Das Bauvorhaben zur Schaffung 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 ordnungsgemäß in Stand gehalten oder steht aus Gründen, die der Förderempfänger zu vertreten hat, langer 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 Beihilfevorschriften festgestellt oder es werden andere Beihilfevorschriften verletzt.

m) Die Bindungsdauer verkürzt sich nach Maßgabe der landesrechtlichen Regelungen.

Die Vorschriften der §§ 48, 49 und 49a des Hessischen Verwaltungsverfahrensgesetzes bleiben unberührt.

14. EU-Beihilferechtskonformität

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

15. Inkrafttreten

Die Richtlinien treten am Tag nach der Beschlussfassung durch den Kreistag in Kraft.

(Gemäß Antrag der Fraktionen von CDU, Bündnis 90/Die Grünen und FW vom 11. Februar 2022; Vorlage 0396/2022; geändert durch Antragsänderung vom 3. März 2022 im Haupt- und Finanzausschuss am 3. März 2022 und im Kreistag mit Übernahme der Änderungswünsche der Fraktion Gießener Linke zu den Ziffern 1 und 6 am 7. März 2022 beschlossen.)