

Richtlinie der Stadt Fulda zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaues durch Modernisierungsmaßnahmen

1 Förderungsziel

Die Stadt Fulda gewährt im Rahmen dieser Richtlinie und auf der Grundlage des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes (HWoFG) – vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 600), geändert durch Gesetz vom 02. Dezember 2014 (GVBl. S.314) – sowie der "Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung" des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 03. Juli 2018 (StAnz. S. 874) (in den jeweils gültigen Fassungen) einen Zuschuss zur Modernisierung von Mietwohnraum.

Ziel der Förderung ist es für Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind, vorhandenen Wohnraum zu modernisieren und an aktuelle Wohnbedürfnisse anzupassen. Die Wohnungen unterliegen nach der Modernisierung der Mietpreis- und Belegungsbindung. Es ist Ziel, dass die bisherigen Mieter sich die Wohnungen nach der Modernisierung noch leisten können.

Durch dieses städtische Zuschussprogramm sollen die Konditionen des Landesprogrammes soweit verbessert werden, dass ein ausreichender Anreiz zur Modernisierung von Wohnraum entsteht.

2 Zuschussfähige Maßnahmen

2.1 Bezuschusst werden kann die Modernisierung von Wohnungen durch bauliche Maßnahmen, insbesondere

- die Verbesserung des Wohnungszuschnittes, zum Beispiel durch Teilung von Wohnungen, um die Zahl der 1-2 Zimmerwohnungen zu erhöhen oder durch Zusammenlegung kleinerer Wohnungen zu einer großen Wohnung für kinderreiche Familien,
- der Anbau von Balkonen,
- die Verbesserung der natürlichen Belichtung und Belüftung,
- die Umwandlung von bisher nicht zu Wohnzwecken genehmigten Gebäudeflächen in Flächen mit Wohnnutzung,
- die Verbesserung der Beheizung, falls die Vorhaben nicht im Rahmen der Programme der KfW finanziert werden können,
- die Verbesserung der Energieversorgung, der Wasserversorgung (Verbrauchsreduzierung, Messung des Trinkwasserverbrauchs),
- die Verbesserung der sanitären Einrichtungen, der Entwässerung und des Feuchtigkeitsschutzes, des Schallschutzes,
- die Verbesserung der baulichen Eignung einer Wohnung für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderungen,
- die Verbesserung des mittelbaren Umfelds (Grünflächen, Kinderspielplätze).

Förderfähig ist auch die in zeitlicher Verbindung mit der Modernisierung durchgeführte Instandsetzung. Dabei müssen jedoch die Modernisierungsmaßnahmen überwiegen.

Für energetische Maßnahmen, die die KfW im Rahmen ihrer Programme fördert, können keine Mittel nach diesen Richtlinien bewilligt werden.

Sofern vorstehende Maßnahmen durch andere Förderprogramme, z.B. Soziale Stadt, gefördert werden können, sind diese Förderwege vorrangig zu nutzen.

2.2 In Einzelfällen können durch Beschluss des Magistrates auch Zusatzkosten z.B. aufgrund der Denkmaleigenschaft des Gebäudes oder zur Behebung besonderer städtebaulicher Missstände bezuschusst werden, wenn sie zur Unwirtschaftlichkeit des Vorhabens führen würden.

2.3 Einen Zuschuss sollen regelmäßig nur solche Maßnahmen erhalten, die zugleich eine Förderung nach dem Hessischen Wohnraumfördergesetz und der unter Nr. 1 bezeichneten Landesrichtlinie erhalten.

2.4 Die Maßnahmen müssen im Gebiet der Stadt Fulda liegen.

3 Antragsverfahren

3.1 Antragsberechtigung

Antrags- bzw. förderberechtigt sind natürliche und juristische Personen des privaten und des öffentlichen Rechts, die die Baumaßnahme im eigenen Namen durchführen oder durch Dritte durchführen lassen (Bauherrschaft).

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

3.2 Einreichen des Antrags

Bauvorhaben, die durch Zuschuss gefördert werden sollen, sind bei Bekanntgabe der Anmeldefrist durch das zuständige Ministerium rechtzeitig mit einer verbindlichen Erklärung über die beabsichtigte Miethöhe (vgl. Ziffer 5.2) bei der Stadt Fulda anzumelden. Mit der Anmeldung sind mindestens vorzulegen:

- Anmeldeformular
- Lageplan
- Beschreibung der geplanten Maßnahme (einschließlich Pläne sofern erforderlich)
- Kostenschätzung
- die aktuelle Miethöhe, sowie eine verbindliche Erklärung über die geplante Mieterhöhung

Anträge sind schriftlich einzureichen beim:

**Bauordnungsamt
-Wohnungsbauförderstelle-
Schlossstraße 1
36037 Fulda**

4 Förderungsvoraussetzungen und Prioritäten

4.1 Fördervoraussetzungen

Es gelten die technischen Anforderungen an die Baumaßnahme und den Wohnraum gemäß Nr. 8 der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 03. Juli 2018 (StAnz. S. 874). Sollte von den nicht zwingenden Anforderungen (Soll-Anforderungen) abgewichen werden, sind diese mit der Wohnungsbauförderstelle abzustimmen.

Im Einzelfall können Abweichungen zugelassen werden, wenn sie in dem geplanten Projekt baulich nicht realisierbar sind und eine andere, gleichwertige, den Wohnwert nicht herabsetzende Möglichkeit gefunden wird.

Es sollen regelmäßig nur Maßnahmen ab einer Größe von 4 Wohnungen bezuschusst werden.

Der Förderempfänger ist verpflichtet, über ein Bauschild auf die Förderung des Vorhabens durch die Stadt Fulda und ggf. weiterer Fördergeber hinzuweisen. Das Bauschild muss darüber hinaus entsprechende Informationen über die Anzahl der entstehenden barrierefreien/rollstuhlgerechten Wohneinheiten enthalten.

4.2 Prioritäten

Bevorzugt gefördert werden Modernisierungsmaßnahmen, die

- in Vorranggebieten integrierter Stadtteilentwicklung realisiert werden sollen (z.B. soziale Stadt / Stadtumbau),
- der Erhaltung denkmalgeschützter Gebäude dienen,
- besondere Maßnahmen des barrierefreien Bauens vorsehen, die über die Anforderungen der Hessischen Bauordnung hinausgehen,
- kostengünstig und umweltfreundlich errichtet werden,
- wirksame Konzepte und Maßnahmen zur Senkung von Wohnungsnebenkosten durch Ausschöpfung aller technischen Möglichkeiten vorsehen, die zur nachhaltigen Energie- und Wassereinsparung sowie zur Abfallreduzierung beitragen,
- einen städtebaulichen Missstand beheben,
- eine geringere als die nach der Landesrichtlinie und dieser Richtlinie maximal zulässige Mieterhöhung zur Folge haben (hierfür ist eine verbindliche Erklärung erforderlich).

5 Bindungen

Mit der Förderzusage werden Mietpreis- und Belegungsbindungen an dem geförderten Wohnraum nach Maßgabe dieser Richtlinie, des HWoFG und der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 03. Juli 2018 (StAnz. S. 874) begründet.

Die Bindungen beginnen mit der Bezugsfertigkeit und enden mit Ablauf des zehnten Jahres danach. Längere Bindungen können vereinbart werden.

5.1 Belegungsbindung

Der nach dieser Richtlinie geförderte Wohnraum darf im Falle der Neuvermietung nur wohnungssuchenden Personen zum Gebrauch überlassen werden, deren Wohnberechtigung sich aus einem Wohnberechtigungsschein nach § 17 HWoFG ergibt. Das Sozial- und Wohnungsamt der Stadt Fulda ist befugt, bei der Vermietung einer geförderten, freien oder bezugsfertigen Wohnung mindestens drei wohnungssuchende Personen zur Auswahl zu benennen. In diesem Fall darf die Wohnung nur an eine dieser Personen vermietet werden.

Für Wohnungen, die zu Beginn der Modernisierung nicht vermietet sind, hat der Förderempfänger während der Modernisierungsphase eines Projektes eine Interessentenliste über die Anfragen der jeweiligen „Bewerber/innen“ zu führen. Damit barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen entsprechend belegt werden können, sind Handicaps/Behinderungen, soweit bekannt, in der Liste zu vermerken. Diese Liste ist spätestens **sechs Wochen** vor Fertigstellung der Maßnahme an das Sozial- und Wohnungsamt der Stadt Fulda zu übermitteln und die Belegung dort abzustimmen.

Bevorzugt werden Personen, die mit Hauptwohnsitz in Fulda gemeldet sind oder eine Bindung an Fulda, z.B. durch ein Arbeitsverhältnis, einen Ausbildungsplatz oder einen Studienplatz, haben.

5.2 Mietpreisbindung

Die durch die Modernisierung bedingte Mieterhöhung ist auf höchstens 2,00 Euro je m² Wohnfläche und Monat begrenzt. Bis zum Ablauf von fünf Jahren nach Abschluss der Modernisierung sind daneben keine weiteren Mieterhöhungen zugelassen.

Mietverträge über den geförderten Wohnraum dürfen nur mit unbestimmter Laufzeit abgeschlossen werden. Die Mieter des geförderten Wohnraums sind in den Mietverträgen darauf hinzuweisen, dass die Wohnungen einer Mietpreisbindung unterliegen. Die Mieter dürfen sich gem. § 15 Abs. 2 Satz 2 HWoFG wegen der einzuhaltenden Miethöhe unmittelbar auf die Mietpreisbindung berufen.

6 Förderungsart und -höhe

Die Förderung besteht aus einem einmaligen Zuschuss in Höhe von 25% der förderungsfähigen Kosten, maximal jedoch bis zu 25.000 Euro je Wohneinheit.

Der Zuschuss dient dem Zweck, der sozialen Wohnraumförderung durch Mietpreis- und Belegungsbindungen nach Maßgabe der Nr. 5 dieser Richtlinie.

6.1 Zusatzförderung barrierefrei

- Für barrierefrei erreichbare Wohnungen in Obergeschossen wird ein zusätzlicher Zuschuss in Höhe von 2.500 Euro je Wohneinheit gewährt.

6.2 Zusatzförderung rollstuhlgerecht

- Für barrierefrei erreichbare Wohnungen in Obergeschossen wird ergänzend zu Ziff. 6.1 ein zusätzlicher Zuschuss in Höhe von 2.500 Euro je Wohneinheit gewährt, sofern die Anforderungen an rollstuhlgerechte Wohnungen gemäß DIN 18040 Teil 2 mit „R“ erfüllt werden.

7 Zuschussentscheidung

7.1 Bewilligung der Bezuschussung

Über die Höhe des zu gewährenden Zuschusses entscheidet der Magistrat der Stadt Fulda. Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung eines Zuschusses besteht nicht. Eine Bezuschussung ist nur im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel möglich.

Die Bewilligung einer Förderung nach dem Hessischen Wohnraumfördergesetz und der unter Nr. 1 bezeichneten Landesrichtlinie erfolgt durch separate Förderzusage der nach Landesrecht zuständigen Stelle.

7.2 Rückforderung der Bezuschussung

Der Magistrat kann den Zuschuss ganz oder teilweise (insbesondere zeitanteilig unter Berücksichtigung der Bindungsdauer) zurückverlangen sowie erforderlichenfalls die Bewilligung ganz oder teilweise zurücknehmen oder widerrufen, wenn eine der folgenden Voraussetzungen vorliegt:

- Der Förderempfänger hat unrichtige Angaben gemacht oder Tatsachen verschwiegen, die für die Beurteilung der Förderfähigkeit und Förderungswürdigkeit des Vorhabens von Bedeutung waren.
- Der Förderempfänger hält Auflagen oder Bedingungen dieser Richtlinie oder des Bewilligungsbescheids nicht ein.
- Das Modernisierungsvorhaben wird nicht innerhalb von sechs Monaten nach Bekanntgabe der Bewilligung aus vom Förderempfänger zu vertretenden Gründen begonnen.
- Das Modernisierungsvorhaben wird nicht innerhalb einer im Bewilligungsbescheid festgelegten Frist fertiggestellt.
- Das Modernisierungsvorhaben weicht ohne Zustimmung der Förderstelle von der dem Bewilligungsbescheid zugrunde liegenden Baubeschreibung ab.
- Für das Grundstück, auf dem sich der nach Nr. 5 gebundene Wohnraum befindet, wird während der Bindungsdauer die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung angeordnet.
- Gebundener Wohnraum wird unter Verstoß gegen die Mietpreis- und Belegungsbindungen vermietet oder überlassen.
- Gebundener Wohnraum wird während der Bindungsdauer nicht ordnungsgemäß in Stand gehalten oder steht aus Gründen, die der Förderempfänger zu vertreten hat, länger als drei Monate leer.
- 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.
- Das Grundstück, auf dem gebundener Wohnraum oder gebundene Wohneinheiten belegen sind, wird ohne Zustimmung der Förderstelle verkauft.
- Die Förderung nach dem Hessischen Wohnraumfördergesetz und der unter Nr. 1 bezeichneten Landesrichtlinie wird ganz oder teilweise aufgehoben oder das Förderdarlehen gekündigt.

- Es wird eine Überkompensation im Sinne der europarechtlichen Beihilfavorschriften festgestellt.
- Die Bindungsdauer verkürzt sich nach Maßgabe der landesrechtlichen Regelungen.
- Bei einer möglicherweise eintretenden Rückforderung seitens der Stadt kommt die landesrechtliche Regelung hinsichtlich einer Zinsforderung zur Anwendung.

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

8 Auszahlung des Zuschusses

Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt in der Regel in Teilzahlungen:

- 20 % zu Beginn der Baumaßnahmen
- 40 % nach Bezugsfertigkeit der modernisierten Wohnungen
- 40 % nach Abschluss der Maßnahme und Nachweis der ordnungsgemäßen Belegung der Wohnungen gegen Vorlage der abgeschlossenen Mietverträge bei dem Sozial- und Wohnungsamt der Stadt Fulda (sofern die Wohnungen neu vermietet werden)

9 Anzeige der Schlussabrechnung

Eine Anzeige der Schlussabrechnung ist spätestens innerhalb von neun Monaten nach Bezugsfertigkeit auf einem Formblatt vorzulegen. Auf Verlangen sind weiterhin das Baubuch oder von den Fördergebern als gleichwertig anerkannte Unterlagen und die abgeschlossenen Miet- oder Nutzungsverträge vorzulegen.

10 Mitteilungspflichten des Förderempfängers

Der Förderempfänger ist verpflichtet, der Förderstelle 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 Unterlagen zum geförderten Vorhaben sind mindestens zehn Jahre nach Ende der Bindungsdauer aufzubewahren.

Der Förderempfänger hat der Stadt Fulda, Sozial- und Wohnungsamt, den voraussichtlichen Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens einer geförderten Wohneinheit unverzüglich anzuzeigen. Binnen zwei Wochen, nachdem er die Wohnung einer nach Nr. 5.1 wohnberechtigten Person überlassen hat, hat er die im Besitz der wohnberechtigten Person befindliche Vermietungsanzeige ausgefüllt dem Sozial- und Wohnungsamt der Stadt Fulda vorzulegen.

11 EU-Beihilferechtskonformität

Die Förderung durch einen Zuschuss erfolgt auf der Grundlage des Beschlusses der EU-Kommission vom 20. Dezember 2011 („DAWI-Freistellungsbeschluss“, veröffentlicht im Amtsblatt der EU Nummer L 7/3 vom 11. Januar 2012). Gemäß Artikel 2 Abs. 1 Buchstabe c dieses Beschlusses ist der soziale Wohnungsbau als Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse mit dem Binnenmarkt vereinbar und von der Anmeldepflicht

bei der EU-Kommission nach Art. 108 Abs. 3 des Vertrages über die Arbeitsweise der europäischen Union (AEUV) befreit.

Nach Art. 5 Abs. 1 des DAWI-Freistellungsbeschlusses darf die Höhe der Ausgleichsleistung unter Berücksichtigung eines angemessenen Gewinns nicht über das hinausgehen, was zur Abdeckung der Nettokosten der Dienstleistung erforderlich ist. Im Zuge der Bewilligung des Baudarlebens bzw. Zuschusses prüft die Förderstelle die Einhaltung der EU-Beihilferechtskonformität und sodann während des Förderzeitraums in dreijährlichem Turnus sowie am Ende der Bindungsdauer. Wird hierbei eine Überkompensation festgestellt, ist diese durch entsprechende Reduzierung des Zuschusses auszugleichen und vom Förderempfänger zurückzuzahlen.

12 Schlussbestimmung

Diese Richtlinien sind mit den Förderungsgrundsätzen des Landes vereinbar. Insbesondere wenn die den Richtlinien zugrunde liegenden Bundes- und/oder Landesgesetze geändert werden oder andere neue Rahmenbedingungen entstehen, können die Richtlinien durch Magistratsbeschluss angepasst werden.

Der Magistrat kann in Einzelfällen Abweichungen von diesen Richtlinien zulassen.

13 Inkrafttreten

Die Richtlinien treten am Tag nach ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft und sind auf 3 Jahre befristet.

Fulda, den 01.03.2019

Magistrat der Stadt Fulda

Dr. Wingefeld, Oberbürgermeister