

Soziale Wohnraumförderung;
hier: Erwerb von Belegungsrechten

Inhaltsverzeichnis:

1.1	Förderziel	- 2 -
1.2	Förderfähige Maßnahme	- 2 -
1.3	Fördervorrang	- 2 -
1.4	Förderausschluss	- 2 -
1.5	Rechtsgrundlage	- 3 -
2	FÖRDERUNG	- 3 -
2.1	Art und Höhe der Förderung	- 3 -
2.2	Vermeidung von Fehlförderung	- 3 -
3	KOMMUNALE FINANZIERUNGSBETEILIGUNG	- 3 -
4	FÖRDERBERECHTIGTE	- 4 -
5	BINDUNGEN	- 4 -
5.1	Belegungsbindung	- 4 -
5.2	Mietpreisbindung	- 4 -
6	VERFAHREN	- 5 -
6.1	Antragsverfahren	- 5 -
6.2	Förderzusage	- 6 -
6.3	Bearbeitungsentgelt	- 6 -
6.4	Auszahlung der Zuwendung	- 6 -
6.5	Rücknahme oder Widerruf des Zuwendungsbescheides, Erstattung der Zuwendung	- 7 -
7	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	- 7 -
7.1	Kein Rechtsanspruch	- 7 -
7.2	Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse	- 7 -
7.3	Prüfungsrecht	- 8 -
7.4	Subventionserhebliche Angaben	- 8 -
7.5	Kumulierungsverbot	- 8 -
7.6	Ausnahmen	- 8 -
7.7	Beihilfe	- 8 -
7.8	Inkrafttreten und Außerkrafttreten	- 8 -

Gegenstand der Förderung

1.1 Förderziel

Die soziale Wohnraumförderung dient Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.

Zur Unterstützung solcher Haushalte bei der Versorgung mit Mietwohnraum können vom Land Hessen Zuwendungen im Rahmen einer Projektförderung gewährt werden.

1.2 Förderfähige Maßnahme

1.2.1 Die Zuwendungen werden ausschließlich für den Erwerb von Belegungsrechten an Bestandswohnungen zugunsten der Zielgruppe des sozialen Mietwohnungsbaus (§ 2 Abs. 2 HWoFG) bereitgestellt. Ein Antrag soll mindestens vier Wohnungen betreffen.

Die Wohnungen müssen zur dauernden Wohnraumversorgung geeignet sein und mindestens über eine Zentral-/Etagenheizung, Toilette, Bad/Dusche und Küche (unmöbliert) verfügen.

Die Wohnungen sollen folgende Wohnflächen nicht überschreiten:

- bei Wohnungen für eine Person bis 50 m²,
- bei Wohnungen für zwei Personen bis 60 m²
- bei Wohnungen für drei Personen bis 75 m² und
- für jede weitere Person 12 m² mehr.

Förderfähig sind ausschließlich Mietwohnungen im Gebiet des Regionalverbands FrankfurtRheinMain, in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf nach § 5a des Hessischen Wohnungsbindungsgesetzes (HWoBindG) in der Fassung vom 3. April 2013 (GVBl. S. 142) sowie in den kreisfreien Städten und kreisangehörigen Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern (Sonderstatusstädte) Hessens (siehe Anlage).

1.2.2 Die Förderung wird unterschieden in

- a) den Erwerb von Belegungsrechten an Wohnungen, die keiner Bindung unterliegen und zur Belegung frei sind und
- b) den Erwerb von Belegungsrechten nach Auslaufen bestehender Bindungen. Das Bindungsende muss – bezogen auf das Jahr der Antragstellung nach dieser Richtlinie – zwischen dem 31. Dezember des vorangegangenen Jahres und dem 31. Dezember des folgenden Jahres liegen.

1.3 Fördervorrang

Der Erwerb von Belegungsrechten nach Nr. 1.2.2 Buchst. a) wird vorrangig gefördert.

1.4 Förderausschluss

Ausgeschlossen von einer Förderung sind Wohnungen, die bereits anderweitigen Belegungs- und/oder Mietpreisbindungen unterliegen, soweit diese Richtlinie nichts anderes bestimmt.

1.5 Rechtsgrundlage

Die Förderung wird auf der Grundlage des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes (HWoFG) vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 600), geändert durch Gesetz vom 2. Dezember 2014 (GVBl. S. 314) in der jeweils geltenden Fassung sowie nach Maßgabe dieser Richtlinie gewährt.

Für die Bewilligung, die Auszahlung der Zuwendung, den Nachweis der Verwendung, die Prüfung des Verwendungsnachweises, ggf. die Rücknahme oder den Widerruf des Zuwendungsbescheides, die Erstattung der gewährten Zuwendung und die Verzinsung gelten die §§ 48 bis 49a HVwVfG, der § 44 der Hessischen Landeshaushaltsordnung (LHO) und die hierzu erlassenen Vorläufigen Verwaltungsvorschriften (VV) in der jeweils gültigen Fassung, soweit nicht in diesen Richtlinien Abweichungen zugelassen worden sind.

Abweichend von den VV zu § 44 LHO finden die VV Nr. 1.3, 5.1 und 7.2 zu § 44 LHO keine Anwendung.

2 Förderung

2.1 Art und Höhe der Förderung

2.1.1 Die Förderung erfolgt in Form einer Zuwendung. Die Zuwendung wird im Wege der Projektförderung mit einem einmaligen, festen Betrag (Zuschuss) nach VV Nr. 2.2.3 zu § 44 LHO (Festbetragsfinanzierung) gewährt.

2.1.2 Der Zuschuss beträgt bei einer Förderung nach

- Nr. 1.2.2 Buchst. a) 1,50 Euro pro m² förderfähiger Wohnfläche multipliziert mit der Bindungsdauer in Monaten und nach
- Nr. 1.2.2 Buchst. b) 0,80 Euro pro m² förderfähiger Wohnfläche multipliziert mit der Bindungsdauer in Monaten.

2.2 Vermeidung von Fehlförderung

Eine Fehlförderung wird insbesondere durch die Einbindung der örtlich zuständigen Gemeinde nach Nr. 6.1, die Prüfung, ob Leistung und Gegenleistung in einem angemessenen Verhältnis stehen, die pauschalierten Förderbeträge, die Verbilligung der örtlichen Vergleichsmiete nach Nr. 5.2 sowie durch die Begrenzung der Bindungsdauer auf 10 Jahre vermieden.

3 Kommunale Finanzierungsbeteiligung

Gemeinden, die sich, zusätzlich zur Förderung nach Nr. 2.1, mit den nachfolgenden Beträgen beteiligen, können bevorzugt berücksichtigt werden

- bei einer Förderung nach Nr. 1.2.2 Buchst. a) mit einem Zuschuss von mindestens 1,00 Euro pro m² förderfähiger Wohnfläche multipliziert mit der Bindungsdauer in Monaten;

- bei einer Förderung nach Nr. 1.2.2 Buchst. b) mit einem Zuschuss von mindestens 0,50 Euro pro m² förderfähiger Wohnfläche multipliziert mit der Bindungsdauer in Monaten.

4 Förderberechtigte

Förderberechtigt sind natürliche und juristische Personen, die Eigentümer/Erbbauberechtigter von Mietwohnungen in Gebieten nach Abs. 4 Nr. 1.2.1.

5 Bindungen

Die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindungen beträgt 10 Jahre.

Die Bindungen beginnen bei einer Förderung nach Nr. 1.2.2 Buchst. a) ab erstmaliger Belegung der Wohnung nach dieser Richtlinie. Bei einer Förderung nach Nr. 1.2.2 Buchst. b) beginnen die Bindungen mit Erteilen der Förderzusage, frühestens jedoch mit Ablauf der vorausgegangenen Bindungen.

Die Belegung durch die Gemeinde ist nach den Regelungen der §§ 17 und 18 HWoFG sicherzustellen.

5.1 Belegungsbindung

Die Wohnungen sind bestimmt für Haushalte, die sich am Wohnungsmarkt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 5 Abs. 4 HWoFG nicht überschreitet. Die Einkommensgrenze beträgt danach derzeit:

für einen Einpersonenhaushalt	15 572 Euro,
für einen Zweipersonenhaushalt	23 626 Euro,
zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	5 370 Euro.

Sind zum Haushalt rechnende Personen Kinder im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes (EStG), erhöht sich die Einkommensgrenze nach Abs. 1 für jedes Kind um weitere 650 Euro.

Die Einkommensgrenze wird regelmäßig überprüft und angepasst.

Für die Einkommensermittlung sind die §§ 6 und 7 HWoFG anzuwenden.

Die wohnungssuchende Person weist ihre Wohnberechtigung gegenüber dem Vermieter durch einen Wohnberechtigungsschein (§ 17 HWoFG) nach, aus dem sich die maßgebliche Wohnungsgröße nach Raumzahl oder Wohnfläche ergibt.

In durch Verordnung festgelegten Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf nach § 5a HWoBindG darf die Wohnung nur einer von der Gemeinde benannten wohnungssuchenden Person zum Gebrauch überlassen werden. Die Wohnberechtigung der wohnungssuchenden Person wird vor der Benennung geprüft und gilt mit der Benennung als erfüllt.

5.2 Mietpreisbindung

- 5.2.1 Bei einer Zuwendung nach Nr. 1.2.2 Buchst. a) darf die monatliche Miete je m² Wohnfläche die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich der gewährten Zuwendung

(einschließlich der gewährten Förderung durch die Kommune) je m² Wohnfläche während der Dauer der Bindungen nicht überschreiten.

Bei einer Zuwendung nach Nr. 1.2.2 Buchst. b) knüpft die Miete an die letzte gebundene Miete (Sozialmiete) an.

- 5.2.2 Mieterhöhungen sind nur unter Beachtung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) entsprechend dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Verbraucherpreisindex für Deutschland zulässig. Es muss jedoch ein Mindestabstand in Höhe der gewährten Förderung je m² Wohnfläche zur ortsüblichen Vergleichsmiete eingehalten werden.
- 5.2.3 Im Falle einer Wiedervermietung darf höchstens eine Miete vereinbart werden, wie sie sich aufgrund der Fortschreibung der Einstiegsrente nach Nr. 5.2.2 ergibt.
- 5.2.4 Eine durch eine Modernisierung bedingte Mieterhöhung ist auf höchstens 2 Euro je m² Wohnfläche und Monat begrenzt. Dabei ist ein Mindestabstand in Höhe der Förderung zur ortsüblichen Vergleichsmiete weiterhin einzuhalten.
- 5.2.5 Der Eigentümer/Erbbauberechtigter ist verpflichtet, die Mieterin oder den Mieter auf die Zuwendung und die Dauer der Mietpreisbindung hinzuweisen und die Mietverträge nur mit unbestimmter Laufzeit abzuschließen. In dem Zuwendungsbescheid ist zu berücksichtigen, dass sich die Mieterin oder der Mieter wegen der einzuhaltenden Miethöhe gegenüber der Vermieterin oder dem Vermieter auf die Mietpreisbindung berufen kann.
- 5.2.6 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 vorgeschriebene Geschäftsanteile zu erwerben.

6 Verfahren

6.1 Antragsverfahren

Der beabsichtigte Erwerb von Belegungsrechten ist über die zuständige Wohnraumförderungsstelle bei dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium mit dem dafür vorgesehenen Antragsformular zu beantragen. Zuständig ist in Städten mit mehr als 50 000 Einwohnern der Magistrat, im Übrigen der Kreisausschuss des Landkreises, in dessen Gebiet die Mietwohnung liegt.

Dem Antrag ist eine Bestätigung der Gemeinde beizufügen über

- den örtlichen Wohnungsbedarf an preisgebundenem Wohnraum,
- die Ausstattung und Eignung der Wohnungen nach Nr. 1.2.1,
- bei Förderung nach Nr. 1.2.2 Buchst. b), den Zeitpunkt, wann die bestehenden Bindungen enden,
- die Höhe der Finanzierungsbeteiligung durch die Gemeinde nach Nr. 3,
- die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete,
- bei Förderung nach Nr. 1.2.2 Buchst. b), die Höhe der zuletzt geforderten Sozialmiete und
- die Höhe der zukünftig geforderten Sozialmiete nach Nr. 5.2.1.

Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium entscheidet unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Mittel über die Aufnahme in das Programm. Im Falle einer Aufnahme in das Programm leitet das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium den Antrag an die

Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (WIBank)
Strahlenbergerstraße 11
63067 Offenbach am Main

www.wibank.de

als bewilligende Stelle weiter.

Antragsteller, die aus Mangel an Fördermitteln nicht in das Zuschussprogramm aufgenommen werden können, sind hierüber vom Magistrat/dem Kreisausschuss oder dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium schriftlich zu informieren.

6.2 Förderzusage

Die WIBank erteilt die Förderzusage (Bewilligung) durch einen schriftlichen Zuwendungsbescheid.

Der Zuwendungsbescheid enthält u.a. die genaue Bezeichnung der Zuwendungsempfängerin oder des Zuwendungsempfängers, die genaue Bezeichnung des Zuwendungszwecks, die Art und Höhe der Förderung, die Einhaltung der Bindungen, die Hinweise zur Rücknahme oder Widerruf des Zuwendungsbescheides und Erstattung der Zuwendung im Fall der Nichteinhaltung der zur vertragsgemäßen Nutzung der Wohnungen erforderlichen Umstände und Bedingungen bis zum Ende der Bindungsdauer sowie die Rechtsfolgen eines Eigentumswechsels. Im Übrigen wird auf Nr. 6.4 verwiesen.

Ansprüche aus dem Zuwendungsbescheid dürfen weder abgetreten noch verpfändet werden.

Bei einer Zuwendung nach Nr. 1.2.2 Buchst. a) schließt die WIBank mit der Antragstellerin oder dem Antragsteller zunächst eine auf die Gültigkeitsdauer dieser Richtlinie befristete Rahmenvereinbarung über die Bereitstellung von geeigneten Wohnungen ab. Hiermit erfolgt eine befristete Mittelreservierung unter dem Vorbehalt des Nachweises konkreter Einzelwohnungen.

6.3 Bearbeitungsentgelt

Die WIBank ist berechtigt, für die Erteilung der Förderzusage ein einmaliges Bearbeitungsentgelt in Höhe von zwei Prozent des Förderbetrages zu erheben.

6.4 Auszahlung der Zuwendung

Bei einer Zuwendung nach Nr. 1.2.2 Buchst. a) erfolgt die Auszahlung nach erteilter Förderzusage und dem Nachweis der erstmaligen Belegung der Wohnung mit einem Haushalt nach Nr. 5.1. Die Auszahlung erfolgt, bezogen auf eine Wohnung, in einem Betrag.

Bei einer Zuwendung nach Nr. 1.2.2 Buchst. b) erfolgt die Auszahlung nach erteilter Förderzusage in einem Betrag.

6.5 Rücknahme oder Widerruf des Zuwendungsbescheides, Erstattung der Zuwendung

Die Rücknahme oder der Widerruf des Zuwendungsbescheides ist der Gemeinde mitzuteilen. Im Falle der Rücknahme oder des Widerrufs der Förderzusage (Zuwendungsbescheides) ist die Zuwendung unverzüglich von der Antragstellerin oder dem Antragsteller zu erstatten.

Die Rücknahme und der Widerruf (auch teilweise) von Zuwendungsbescheiden sind nach § 4 Abs. 4 des Hessischen Verwaltungskostengesetzes (HVwKostG) kostenpflichtig, sofern diese auf Gründen beruhen, die die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger zu vertreten hat.

Der Erstattungsanspruch ist mit seiner Entstehung fällig und von diesem Zeitpunkt an mit fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 BGB jährlich zu verzinsen.

7 Schlussbestimmungen

7.1 Kein Rechtsanspruch

Ein Rechtsanspruch auf die Förderung besteht nicht.

7.2 Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse

Die Förderung nach dieser Richtlinie 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. Das begünstigte Unternehmen muss 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 WIBank und die Städte und Gemeinden 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 genannten Förderbeträgen geprüft und erfüllt. Die Zuwendung 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 zur Vergabe öffentlicher Aufträge, das die Auswahl derjenigen Bewerberin oder desjenigen Bewerbers ermöglicht, die oder der diese Dienste zu den geringsten Kosten für die Allgemeinheit erbringen kann. Nach dem HWoFG und dieser Richtlinie ist ein Verfahren zur Vergabe öffentlicher Aufträge festgelegt, das die Dienstleistungen nach dieser Richtlinie zu den geringsten

Kosten für die Allgemeinheit erbringen kann. Die jährlichen Bauprogramme nach dieser Richtlinie werden jeweils öffentlich bekannt gemacht. Pressemitteilungen und Veröffentlichungen im Staatsanzeiger für das Land Hessen ergänzen die Bekanntmachungen. Es steht jeder natürlichen und juristischen Person, auch mit Sitz außerhalb der Bundesrepublik Deutschland, offen, sich für die Erbringung einer Dienstleistung nach dieser Richtlinie zu bewerben.

7.3 Prüfungsrecht

Die WIBank und der Hessische Rechnungshof oder deren Beauftragte sind berechtigt, Auskünfte über die Förderung und die damit erlangten Belegungsrechte und Bindungen zu verlangen und die Vergabe der Mittel zu prüfen. Dies schließt eine Prüfung bei den Zuwendungsempfängerinnen oder Zuwendungsempfängern durch örtliche Erhebungen und Einsichtnahme in die Bücher, Belege und Unterlagen ein.

7.4 Subventionserhebliche Angaben

Das Hessische Subventionengesetz vom 18. Mai 1977 (GVBl. I S. 199) in Verbindung mit dem Subventionengesetz vom 29. Juli 1976 (BGBl. I S. 2014, 2037) ist zu beachten. Die für die Festsetzung und Belassung der Zuwendung maßgeblichen Angaben im Antrag sowie Tatsachen, von denen die Bewilligung, Gewährung, Rückforderung, Weitergewährung oder das Belassen der Zuwendung abhängig sind, sind subventionserheblich im Sinne von § 264 des Strafgesetzbuches. Subventionserhebliche Tatsachen, die sich im Laufe der Abwicklung des Vorhabens ändern, sind der WIBank mitzuteilen.

7.5 Kumulierungsverbot

Für geförderte Maßnahmen dürfen grundsätzlich keine anderen Wohnungsbau- oder Förderungsmittel des Bundes oder des Landes in Anspruch genommen werden.

Davon ausgenommen sind Mittel der Denkmalpflege, der Städtebauförderungsprogramme, des Dorferneuerungsprogramms und des Landesprogramms „Energieeffizienz im Mietwohnungsbau“ und „Soziale Wohnraumförderung – Modernisierung von Mietwohnungen“. Ebenfalls zulässig ist die gleichzeitige Inanspruchnahme von Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW).

7.6 Ausnahmen

Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen von dieser Richtlinie zulassen.

7.7 Beihilfe

Bei den Zuwendungsbestimmungen handelt es sich nicht um eine Beihilfe im Sinne von Art. 107 Abs. 1 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV).

7.8 Inkrafttreten und Außerkrafttreten

Diese Richtlinie tritt mit der Veröffentlichung im Staatsanzeiger für das Land Hessen in Kraft. Sie ergeht im Einvernehmen mit dem Hessischen Ministerium der Finanzen und dem Hessischen Rechnungshof.

Diese Richtlinie tritt am 31. Dezember 2021 außer Kraft.

Wiesbaden, den 4.4.2017

gez. Priska Hinz

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz,
Landwirtschaft und Verbraucherschutz

IV 7.a-056c-02.06