



## AMTLICHE BEKANNTMACHUNGEN

### Richtlinie der Stadt Fulda zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus für „Geringe Einkommen“

#### 1 Förderungsziel

Die Stadt Fulda gewährt im Rahmen dieser Richtlinie sowie auf der Grundlage des Hessischen Wohnraumfördergesetzes (HWoFG) vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 600), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 941) 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 – einen Zuschuss zur Schaffung von sozialem Mietwohnraum.

Ziel des städtischen Förderprogramms ist es, neuen Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen zu schaffen, die sich auf dem freien Wohnungsmarkt von allein nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und aus diesem Grund auf Unterstützung angewiesen sind. Die Zuschüsse sollen vor allem zur Schaffung von großengerechten, familienfreundlichen und barrierefrei erreichbaren Mietwohnungen eingesetzt werden.

Mithilfe dieser Richtlinie sowie der Möglichkeit der Förderung in Kombination mit dem Land Hessen soll ausreichend Anreiz zur Schaffung von mietpreisgebundenem Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen entstehen.

#### 2 Zuschussfähige Maßnahmen

Bezuschusst werden kann die Schaffung abgeschlossener Wohneinheiten zur dauerhaften Fremdvermietung, die durch

- die Errichtung eines neuen Gebäudes,
- die Änderung, Nutzungsänderung, Erweiterung von Gebäuden oder Beseitigung von gravierenden Schäden an Gebäuden (unter wesentlichem Bauaufwand) neuen Wohnraum schaffen.

Ein wesentlicher Bauaufwand setzt voraus, dass mindestens ein Kostenaufwand in Höhe der Hälfte eines vergleichbaren Neubaus erreicht wird.

Die Stadt Fulda bezuschusst regelmäßig Maßnahmen, die zugleich eine Förderung nach dem Hessischen Wohnraumfördergesetz und Ziff. 4 der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung (Neubau von Mietwohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen) erhalten.

Für Projekte von einer Größe mit bis zu 20 geförderten Wohneinheiten ist gemäß Ziff. 7 einer Bezuschussung durch die Stadt Fulda ohne die Inanspruchnahme der Landesförderung möglich („Modell Fulda“). Die Zuschüsse fallen dabei entsprechend höher aus.

Soweit in den nachfolgenden Punkten keine abweichenden Regelungen getroffen sind, gelten die aufgeführten Förderrichtlinien auch für die Förderung nach dem „Modell Fulda“ entsprechend.

Die Maßnahmen müssen im Gebiet der Stadt Fulda liegen.

#### 3 Antrag auf Förderung

##### 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 Verwendung und Verwaltung der Wohnungen bieten.

Die Antragsberechtigten müssen zudem Gewähr für die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit bieten.

Von der Förderung ausgeschlossen sind Unternehmen, die einer Rückforderungsanordnung aufgrund eines früheren Beschlusses der Kommission zur Feststellung der Rechtswidrigkeit und Unvereinbarkeit der Beihilfe mit dem Binnenmarkt nicht Folge geleistet haben.

##### 3.2 Antragsverfahren

Die bei der Wohnungsbauförderstelle der Stadt Fulda einzureichenden Antragsunterlagen sind auf dem Antragsformular für das „Geringe Einkommen“ konkretisiert. Mit dem Förderbescheid der Stadt Fulda werden die Mietpreis- und Belegungsbindung begründet. Mit der Maßnahme darf nach Eintritt der Bestandskraft des Förderbescheids begonnen werden. Die Förderung kann auch durch vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt und dem Förderempfänger geregelt werden. Diese Richtlinie ist zum bindenden Bestandteil des Förderbescheids oder der vertraglichen Vereinbarung zu machen. Bauvorhaben, die in Kombination mit der Förderung des Landes Hessen 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. Die Anmeldefristen werden nach Bekanntgabe durch das zuständige Ministerium in der örtlichen Presse bekannt gegeben.

#### 4 Förderungsvoraussetzungen

Antragsberechtigte müssen Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines geeigneten Baugrundstückes sein. Darunter fallen insbesondere sozial gebundene Grundstücke, die in Konzept- oder Auswahlverfahren vergeben wurden und Grundstücksvergaben im Erbbaurecht.

Es gelten die in Anlage 1 beschriebenen technischen Anforderungen. Soll von den nicht zwingenden Anforderungen (Soll-Anforderungen) abgewichen werden, bedarf dies der schriftlichen Zustimmung der Wohnungsbauförderstelle. 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.

Flächenüberschreitungen sind generell zu begründen und werden seitens des Fördergebers abschließend abgewogen. Sie sind grundsätzlich nicht mietwirksam und nicht förderfähig, wenn die tatsächliche Wohnfläche die förderfähige Wohnfläche um mehr als 5 m<sup>2</sup> je Wohneinheit überschreitet. Die Wohnungsgrößen sind der jeweiligen Marktlage anzupassen und im Voraus mit der Wohnungsbauförderstelle abzustimmen. Es sollen regelmäßig nur Maßnahmen ab einer Größe von vier 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.

#### 5 Bindungen

Mit der Förderzusage werden Mietpreis- und Belegungsbindungen an dem geförderten Wohnraum nach Maßgabe dieser Richtlinie, des HWoFG und der Landesrichtlinie „Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung“ vom 09.09.2020 (Staatsanzeiger Nr. 40/2020 Seite 987-996) begründet.

Die Höhe des städtischen Zuschussbetrages ergibt sich aus Ziff. 6.

Verkürzt sich die Bindungsdauer nach Maßgabe der landesrechtlichen Regelungen, z.B. durch vorzeitige Rückzahlung des Darlehens an die WIBank, ist der gemäß dieser Richtlinie gewährte Zuschuss anteilig für die Jahre zurückzuzahlen, für die die Bindung wegfällt. Die Regelung der daraus resultierenden Zinsforderung ergibt sich aus Ziff. 8.1.

Die Mietpreis- und Belegungsbindung der geförderten Wohnungen beginnen mit dem Erstbezug und enden mit Ablauf des 25. Kalenderjahres. Längere Bindungen können vereinbart werden.

#### 5.1 Belegungsbindung

Der nach dieser Richtlinie geförderte Wohnraum darf nur wohnungssuchenden Personen zum Gebrauch überlassen werden, deren Einkommen die Einkommensgrenze für den geförderten Mietwohnungsbau für geringe Einkommen nach § 5 Abs. 5 Hessisches Wohnraumfördergesetz (HWoFG) in Verbindung mit § 1 Hessische Verordnung zur Bestimmung abweichender Einkommensgrenzen bei der Wohnraumförderung (HessAEinkGWoFöVO) nicht übersteigt. Die Belegung der Wohnungen erfolgt auf Grundlage der §§ 16 und 17 HWoFG.

Wohnberechtigt sind Haushalte mit geringem Einkommen nach § 5 Abs. 1 HWoFG (Sozialwohnungsberechtigung).

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.

Während der Entstehungsphase eines Projektes hat die Bauherrschaft eine Interessentliste 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 vor dem rechtsverbindlichen Abschluss von Mietverträgen, spätestens sechs Wochen vor Fertigstellung der Maßnahme, an das Sozial- und Wohnungsamt der Stadt Fulda zu übermitteln und die Belegung dort abzustimmen. Personenbezogene Daten sind von allen Beteiligten nach den geltenden datenschutzrechtlichen Vorschriften zu verarbeiten und dabei insbesondere vor dem Zugriff Unbefugter zu sichern und rechtzeitig sowie datenschutzrechtskonform zu vernichten.

#### 5.2 Mietpreisbindung

Die Höhe der Einstiegsmiete beträgt maximal **6,50 €/m<sup>2</sup>** und wird im Förderbescheid festgelegt.

Für den geförderten Wohnraum darf die Einstiegsmiete maximal 6,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat zzgl. Betriebskosten betragen. Abweichungen hiervon erfordern einen Magistratsbeschluss. Sonstige Nebenleistungen oder einmalige Zahlungen dürfen nicht verlangt werden. Maklerprovisionen dürfen nicht zu Lasten des Mieters gehen. Eine Sicherheitsleistung nach § 551 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ist zulässig.

Eine Anpassung der Miete ist nur im Rahmen der §§ 558 ff. BGB mit nachfolgenden weitergehenden Einschränkungen zulässig. Eine Anpassung innerhalb der ersten fünf Jahre ab Erstbezug ist ausgeschlossen (5-Jahres-Bindung). Jede Anpassung ist zudem nur maximal in der Höhe der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) zulässig. Dabei gilt: (Indexwert neu: Indexwert alt) x 100 – 100 = prozentual zulässige Mietsteigerung. Hierbei ist für den „Indexwert neu“ der Jahresdurchschnittsindexwert des Jahres heranzuziehen, welches dem Jahr vorangeht, in dem die Erhöhung des Nutzungsentgelts erklärt wird und für den „Indexwert alt“ der Jahresdurchschnittsindexwert des Jahres, welches für die letzte Erhöhung des Nutzungsentgelts maßgeblich war. Für die erstmalige Anpassung des Nutzungsentgelts ist der maßgebliche alte Indexwert der vorletzte vor dem Auslaufen der 5-Jahres-Bindung veröffentlichte Indexwert. Die in den ersten fünf Jahren nicht zulässigen Erhöhungen dürfen nicht nachgeholt werden. Die Anpassung der Miete ist zudem bei jeder Anpassung maximal zulässig bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete im Sinne von § 558 BGB abzüglich 15 %. Die Vereinbarung einer Indexmiete nach § 557b BGB ist zulässig nach Maßgabe der vorstehenden Regelungen. Die Vereinbarung einer Staffelmiete nach § 557a BGB ist ausgeschlossen. Nach Anpassung der Miete muss diese für jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben.

Bei einem Mieterwechsel darf höchstens diejenige Miete verlangt werden, die sich bei Anwendung der zulässigen Erhöhungsmöglichkeiten bis zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses mit dem neuen Mieter unter Anwendung der vorstehenden Regelungen ergeben hätte.

Die Förderstelle ist schriftlich über die Mieterhöhung, auch im Falle der Wiedervermietung, zu informieren.

Mietverträge über den geförderten Wohnraum dürfen nur mit unbefristeter Laufzeit abgeschlossen werden. Die Mieter des geförderten Wohnraums sind in den Mietverträgen nach Ziff. 9.2 darauf hinzuweisen, dass die Wohnungen einer Mietpreisbindung unterliegen. Die Mieter dürfen sich gemäß § 15 Abs. 2 Satz 2 HWoFG wegen der einzuhaltenden Miethöhe unmittelbar auf die Mietpreisbindung berufen.

#### 6 Förderungsart und -höhe

Die Höhe des Zuschusses ist abhängig von der Wohnungsgröße.

Die Förderung besteht aus einem einmaligen Zuschuss in Höhe von bis zu:

- **50.000 Euro** je Wohneinheit für 1 / 2 - Zimmer Wohnungen
- **62.500 Euro** je Wohneinheit für 3 / 4 / 5 - Zimmer Wohnungen

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

Sollte gemäß der Landesrichtlinie eine Mietpreis- und Belegungsbindung von 15 oder 20 Jahren in Anspruch genommen werden, gewährt die Stadt Fulda einen (nach Ziff. 4.5 der Landesrichtlinie vorgesehenen) kommunalen Zuschuss in Höhe von bis zu 10.000 Euro.

Die Höhe der Förderung ist begrenzt auf denjenigen Ausgleichsbetrag, der unter Berücksichtigung eines angemessenen Gewinns nicht über das hinausgeht, was erforderlich ist, um die durch die Erfüllung der Verpflichtungen nach dieser Richtlinie verursachten Nettokosten abzudecken. Es gelten die Bestimmungen des Art. 5 des Beschlusses der EU-Kommission 2012/21/EU vom 20.12.2011, bekanntgegeben unter Aktenzeichen K(2011) 9380 (sog. DAWI-Freistellungsbeschluss).

Die Stadt Fulda ist berechtigt, während der Bindungsdauer die Einhaltung vorstehender Voraussetzungen regelmäßig (alle drei Jahre sowie am Ende der Bindungsdauer) zu überprüfen.

Der Fördermittelpfänger ist verpflichtet, die hierfür erforderlichen Unterlagen in geeigneter Form zur Verfügung zu stellen.

Insoweit bei Förderzusage oder im Laufe der Bindungsdauer eine Überkompensation vorliegen sollte, ist die Stadt Fulda berechtigt, einen höheren Ausgleich als den nach den vorstehenden Regelungen zulässigen und erforderlichen Ausgleich zurückzufordern.

Es gelten die Bestimmungen des Art. 6 des DAWI-Beschlusses der EU-Kommission.

#### 6.1 Zusatzförderung barrierefrei

Für barrierefrei erreichbare Wohnungen in Obergeschossen wird ein zusätzlicher Zuschuss in Höhe von 2.500 Euro je Wohneinheit gewährt, sofern sie die Anforderungen an barrierefreie Wohnungen gemäß der Anlage 2 erfüllen.

#### 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 sie die Anforderungen an rollstuhlgerechte Wohnungen gemäß der Anlage 3 erfüllen.

#### 7 Besondere Vorschriften für das „Modell Fulda“

##### 7.1 Antragsverfahren

Die bei der Wohnungsbauförderstelle der Stadt Fulda einzureichenden Antragsunterlagen sind auf dem Antragsformular für das „Modell Fulda“ konkretisiert. Mit dem Förderbescheid der Stadt Fulda werden die Mietpreis- und Belegungsbindung begründet. Mit der Maßnahme darf nach Eintritt der Rechtskraft des Förderbescheids begonnen werden. Die Förderung kann auch durch vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt und dem Förderempfänger geregelt werden.

Diese Richtlinie ist zum bindenden Bestandteil des Förderbescheids oder der vertraglichen Vereinbarung zu machen.

Der Zuschuss nach Ziff. 7.2 wird in Form eines zinslosen Darlehens zu den unter Ziff. 10 genannten Voraussetzungen ausbezahlt. Dieses Darlehen ist über den gesamten Bindungszeitraum (25 Jahre) zinslos und ohne Tilgung. Am Ende des Bindungszeitraumes wandelt sich das Darlehen in einen Zuschuss um, wodurch das Darlehen getilgt wird.

Die Förderung erfolgt grundsätzlich nach den in dieser Richtlinie aufgeführten Vorgaben analog zu der Förderung in Kombination mit dem Land.

##### 7.2 Zuschusshöhe

Die Höhe des Zuschusses ist abhängig von der Wohnungsgröße.

Die Förderung besteht aus einem einmaligen Zuschuss in Höhe von bis zu:

- **62.500 Euro** je Wohneinheit für 1 / 2 - Zimmer Wohnungen
- **75.000 Euro** je Wohneinheit für 3 / 4 / 5 - Zimmer Wohnungen

Der Zuschuss dient dem Zweck der sozialen Wohnraumförderung durch Mietpreis- und Belegungsbindungen nach Maßgabe der Ziff. 5 dieser Richtlinie. Es besteht kein Anspruch auf ein zusätzliches Darlehen durch die Stadt Fulda.

Die Regelungen gemäß Ziff. 6 dieser Richtlinie betreffend die Begrenzung des Förderbetrags sowie betreffend die Kontrolle und Rückforderung zur Vermeidung einer Überkompensation gelten entsprechend.

##### 7.3 Nichtbeachtung der Förderbedingungen

Bei einem oder mehreren schuldhaften Verstößen des Förderempfängers gegen Förderbestimmungen aus diesen Richtlinien, dem Förderbescheid oder der Fördervereinbarung gilt Folgendes:

- Fördermittel können nach Maßgabe der Ziff. 8 dieser Richtlinie zurückgefordert und der Rückforderungsbetrag ab dem Zeitpunkt des Verstoßes rückwirkend mit 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz jährlich verzinst werden.
- Die Möglichkeit zu Rückforderungen auch bei verschuldensunabhängigen Verstößen auf europarechtlicher Grundlage bleibt unberührt.

##### 7.4 Sicherheiten

**7.4.1** Zur Sicherung einer als Darlehen gewährten Förderung bestellt der Förderempfänger an dem Vorhabengrundstück eine Grundschuld zu Gunsten der Stadt Fulda. Die Sicherung ist unmittelbar im Rang nach den der Finanzierung des Bauvorhabens dienenden Fremdmitteln einzutragen. Diese Eintragung dient der Absicherung etwaiger Rückforderungsansprüche nach Ziff. 8.1.

**7.4.2** Dem Bauordnungsamt der Stadt Fulda, Wohnungsbauförderstelle, Schlossstraße 1, 36037 Fulda ist der Vollzug der Eintragungen im Grundbuch nachzuweisen. Die Auszahlung der Förderung erfolgt erst nach Nachweisführung.

#### 8 Zuschussentscheidung

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. Der Magistrat der Stadt Fulda behält sich vor, die zu fördernden Vorhaben nach pflichtgemäßem Ermessen auszuwählen und erforderlichenfalls anhand objektiver Kriterien (wie bspw. Vorhaben im Rahmen einer städtischen Konzeptvorgabe, Vorhaben mit besonderen Maßnahmen des barrierefreien Bauens, besonders kostengünstige und umweltfreundliche Vorhaben, Vorhaben, die die Höchstmiete nach Ziff. 5.2 unterschreiten, Vorhaben von Unternehmen, welche in ihrer Organisationsstruktur nicht primär auf Gewinnerzielung ausgerichtet sind und die Gemeinwohlorientierung fokussieren, Vorhaben die am ehesten die Erreichung der Förderziele erwarten lassen) Priorisierungen vorzunehmen. Über Förderungen, die von dieser Richtlinie abweichen, entscheidet der Magistrat der Stadt Fulda nach pflichtgemäßem Ermessen. Mit dem Vorhaben darf vor Erteilung der Förderzusage nicht begonnen werden.