

Bekanntmachung

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung vom 16.11.2023 die aktualisierte Richtlinie beschlossen, die hiermit bekannt gemacht wird.

Richtlinie der Gemeinde Petersberg zur Förderung des sozialen Mietwohnungsneubaus

1. Förderungsziel

Die Gemeinde Petersberg gewährt im Rahmen dieser Richtlinie und auf Grundlage des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes (HWOFG) – vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 600), geändert durch das Gesetz vom 02. Dezember 2014 (GVBl. S. 314) in den jeweils gültigen Fassungen eine Finanzierungsbeteiligung zur Schaffung von Mietwohnraum.

Die Förderung der Gemeinde wird in Ergänzung zur sozialen Mietwohnraumförderung des Landes Hessen gewährt.

Die soziale Wohnraumförderung dient Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und aus diesem Grund auf Unterstützung zur Anmietung von preisgünstigem, sozial geförderten Wohnraum angewiesen sind.

Die Zuschüsse sollen vor allem zur Schaffung von größengerechten, familienfreundlichen Mietwohnungen eingesetzt werden.

Mit dieser Richtlinie und der Fördermöglichkeit in Kombination durch die Richtlinie des Landes Hessen soll ein Anreiz zur Schaffung von mietpreisgebundenem Wohnraum entstehen. Die Förderung dient dem Neubau von Mietwohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen.

1.1. Wohnberechtigte Haushalte

Die Wohnungen sind bestimmt für Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach der Verordnung zur Bestimmung abweichender Einkommensgrenzen bei der Wohnraumförderung vom 03.08.2015 (GVBl. S. 331) in der jeweils geltenden Fassung nicht überschreitet. Die Einkommensgrenzen betragen danach derzeit:

Für einen Einpersonenhaushalt	18.166,00 €
Für einen Zweipersonenhaushalt	27.561,00 €
zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	6.265,00 €

Für jedes zum Haushalt rechnende Kind im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes erhöht sich die Einkommensgrenze um weitere 833,00 € jährlich.

Eine Anpassung der Einkommensgrenze erfolgt alle drei Jahre, die nächste zum 01.01.2026.

2. Förderfähige Maßnahmen

Förderfähig sind Maßnahmen im Mietwohnungsbau, bei denen mindestens vier Wohneinheiten entstehen. Die Förderung (Zuwendung) erfolgt als Projektförderung im Wege einer Festbetragsfinanzierung. Sie umfasst nicht ganze Mehrfamilien-Häuser, sondern nur einzelne Wohnungen werden als kommunal förderfähig anerkannt.

Bezuschusst werden kann die Schaffung abgeschlossener Wohneinheiten, die zur dauerhaften Fremdvermietung bestimmt sind; es werden nur vollständige Wohnungen und keine Teile von Wohnungen gefördert. Der Wohnraum muss eine selbständige Haushaltsführung ermöglichen und der Zielgruppe unter Nr. 1 zugeordnet werden können.

Die Gemeinde Petersberg bezuschusst regelmäßig Maßnahmen, die zugleich eine Förderung nach dem Hessischen Wohnraumförderungsgesetz und der unter Nr. 1 bezeichneten Richtlinie des Landes Hessen erhalten.

Voraussetzung für die Förderung im Mietwohnungsneubau ist, dass ein geeignetes Grundstück zur Verfügung steht oder nachgewiesen wird, dass der Erwerb eines derartigen Grundstücks gesichert ist. Die Baumaßnahmen müssen im Gebiet der Gemeinde Petersberg liegen.

3. Antragsverfahren

Antrags- bzw. förderberechtigt sind natürliche und juristische Personen des privaten und 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 neu geschaffenen Wohneinheiten gewährleisten.

3.1 Einreichung der Anmeldung

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) beim Landkreis Fulda anzumelden. Die Anmeldefristen werden nach Bekanntgabe durch das zuständige Ministerium in der örtlichen Presse und in der Gemeindezeitung der Gemeinde Petersberg bekannt gemacht.

Mit der Anmeldung sind – vorbehaltlich zusätzlich notwendiger Unterlagen – einzureichen:

- Anmeldeformular des Landes Hessen
- Lageplan
- Bauzeichnungen (Vorentwurf), Maßstab mind. 1:200
- Projektbeschreibung (vgl. Ziff. 4.2)

Anmeldungen sind schriftlich über den Gemeindevorstand einzureichen beim:

Gemeindevorstand Petersberg
Fachbereich Bauen und Wohnen
Rathausplatz 1
36100 Petersberg

Landkreis Fulda
Fachbereich Bauen und Wohnen
Wörthstraße 15
36037 Fulda

4. Förderungsvoraussetzungen und Prioritäten

4.1. Förderungsvoraussetzungen

Es gelten die Anforderungen an die Baumaßnahme und den Wohnraum gemäß Nr. 4 der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz in der jeweils gültigen Fassung.

Flächenüberschreitungen müssen begründet sein und bedürfen der Zustimmung des Fördergebers. Sie sind nicht mietwirksam und nicht förderfähig, wenn die tatsächliche Wohnfläche die förderfähige Wohnfläche um mehr als 5 qm überschreitet.

Der Förderungsempfänger ist verpflichtet, über ein Bauschild auf die Förderung des Bauvorhabens durch die Gemeinde Petersberg und gegebenenfalls weiterer Fördergeber hinzuweisen. Das Bauschild muss ergänzend entsprechende Angaben über die Anzahl der geförderten Wohnungen enthalten.

Es werden regelmäßig nur Baumaßnahmen mit mindestens vier Wohnungen bezuschusst.

4.2 Prioritäten

Bevorzugt gefördert werden Bauvorhaben, die

- im Rahmen einer gemeindlichen Konzeptvorgabe erfolgen,
- auf Flächen der Innenentwicklung (Schließung von Baulücken, Verdichtung bestehender Wohngebiete) entstehen sollen,
- kostengünstig und umweltfreundlich errichtet werden,
- wirksame Maßnahmen zur Senkung von Wohnungsnebenkosten durch Nutzung aller technischen Möglichkeiten vorsehen, die zur nachhaltigen Energie- und Wassereinsparung sowie zur Abfallreduzierung beitragen,
- die einen baulichen kommunalen Missstand (negatives Wohnumfeld) beheben,
- die in Ziff. 5.2 genannte Miete unterschreiten.

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 in der jeweils gültigen Fassung begründet.

Es besteht die Wahlmöglichkeit zwischen einer 15-jährigen, 20-jährigen oder einer 25-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindung.

Die Höhe des kommunalen 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. 14.2.

Die Mietpreis- und Belegungsbindung der geförderten Wohnungen beginnen mit dem Erstbezug und enden – abhängig von der vereinbarten Bindungszeit – mit Ablauf des 15., 20. oder 25. Kalenderjahres. Längere Bindungsfristen können vereinbart werden.

5.1 Belegungsbindung

Der nach dieser Richtlinie geförderte Wohnraum darf nur wohnungssuchenden Personen zum Gebrauch überlassen werden, deren Wohnberechtigung sich durch Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins nach § 17 HWoFG ergibt.

Die Gemeinde Petersberg ist berechtigt, 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 Bauphase solcher Projekte haben die Förderempfänger eine Interessenliste mit Angabe besonderer Merkmale (*Behinderungen*) zu führen und spätestens zwei Monate vor Fertigstellung der Baumaßnahme der Gemeinde Petersberg zu übermitteln, damit die Belegung gemeinsam abgestimmt werden kann.

5.2 Zulässige Miete

Bei der erstmaligen Vermietung für den geförderten Wohnraum darf keine höhere Miete (ohne Betriebskosten) als die ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne von § 558 BGB abzüglich 25 Prozent vereinbart werden, da für die Gemeinde Petersberg kein Mietspiegel existiert.

Bei Bauvorhaben, die im Effizienzhausstandard 40 errichtet werden, kann dieser Betrag um bis zu 0,30 € je qm Wohnfläche und Monat erhöht werden.

Hierzu ist darüber hinaus Nr. 4.3 der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung explizit zu beachten.

Eine Anpassung der Einstiegsrente kann nur unter Beachtung der Vorschriften des BGB entsprechend dem Verbraucherpreisindex für Deutschland erfolgen.

Sie ist maximal bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß § 558 BGB abzüglich 25 Prozent möglich. Im Falle einer Wiedervermietung darf höchstens eine Miethöhe vereinbart werden, wie sie bei einer Anpassung der Einstiegsrente zulässig wäre. Die Förderstelle ist schriftlich über die Mieterhöhung, auch im Falle einer Wiedervermietung, zu informieren.

Mietverträge über den geförderten Wohnraum dürfen nur mit unbestimmter Laufzeit abgeschlossen werden. In den Mietverträgen ist 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 beziehen.

6. Förderungsart und –höhe

Die Höhe des Zuschusses ist abhängig von der Wohnungsgröße und der gewählten Bindungslänge.

Bei Inanspruchnahme der 15-jährigen Bindung wird die Förderung gewährt als einmaliger Zuschuss in Höhe von

10.000,00 € je Wohneinheit für 2 und 3-Zimmer-Wohnungen,
12.000,00 € je Wohneinheit für 4 und 5-Zimmer-Wohnungen.

Bei Inanspruchnahme der 20-jährigen Bindung wird die Förderung gewährt als einmaliger Zuschuss in Höhe von

14.000,00 € je Wohneinheit für 2 und 3-Zimmer-Wohnungen,
12.000,00 € je Wohneinheit für 4 und 5-Zimmer-Wohnungen.

Bei Inanspruchnahme der 25-jährigen Bindung wird die Förderung gewährt als einmaliger Zuschuss in Höhe von

18.000,00 € je Wohneinheit für 2 und 3-Zimmer-Wohnungen,
20.000,00 € je Wohneinheit für 4 und 5-Zimmer-Wohnungen.

7. Nichtbeachtung der Förderbedingungen

Bei einem schuldhaften Verstoß des Förderungsempfängers gegen Förderbestimmungen aus diesen Richtlinien, dem Förderbescheid oder der Fördervereinbarung, wird folgendes vereinbart:

Fördermittel können nach Maßgabe der Nr. 17 und 18 der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung und der gemeindlichen Richtlinie zurückgefordert und der Rückforderungsbetrag ab dem Zeitpunkt des Verstoßes rückwirkend mit 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz jährlich verzinst werden.

8. Sicherheiten

Zur Sicherung einer gewährten Förderung der Gemeinde Petersberg bestellt der Förderempfänger an dem dort genannten Grundstück eine Grundschuld zu Lasten der Gemeinde Petersberg. Die Sicherheit ist unmittelbar im Rang nach der Finanzierung des Bauvorhabens dienenden Fremdmitteln einzutragen. Die Eintragung dient der Absicherung etwaiger Rückforderungsansprüche nach den Ziffern 17 und 18 der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung sowie Ziff. 9.2 dieser Richtlinie.

Der Gemeinde Petersberg – Fachbereich Bauen und Wohnen – Rathausplatz 1, 36100 Petersberg ist der Vollzug der Eintragungen im Grundbuch nachzuweisen.

9 Entscheidung über die Gewährung von Zuschüssen

9.1 Bewilligungsverfahren

Über die Höhe des zu gewährenden Zuschusses entscheidet der Gemeindevorstand der Gemeinde Petersberg. Eine Bezuschussung ist nur im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel möglich.

Die maximale jährliche Förderhöhe der Gemeinde Petersberg für die finanzielle Gestaltung dieser kommunalen Richtlinie beträgt 100.000,00 €. Ein Rechtsanspruch auf Förderung durch die Gemeinde Petersberg besteht nicht. Die Entscheidung wird nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel getroffen.

9.2 Rückforderung der Zuschüsse

Der Gemeindevorstand kann die gewährten Zuschüsse ganz oder teilweise (auch zeitanteilig unter Berücksichtigung der Bindungsdauer) zurückfordern oder die Bewilligung ganz oder teilweise zurücknehmen oder widerrufen, wenn eine oder mehrere der folgenden Voraussetzungen vorliegen:

- Unrichtige Angaben oder Verschweigen von Tatsachen des Förderungsempfängers, die für die Beurteilung der Förderfähigkeit relevant waren,
- Nichteinhaltung von Auflagen oder Bedingungen dieser Richtlinie oder des Förderbescheides,
- Abweichung des Bauvorhabens von der dem Förderbescheid zugrundeliegenden Baubeschreibung ohne Zustimmung der Förderstelle,
- Beginn des Bauvorhabens erfolgt nicht innerhalb von sechs Monaten nach Bekanntgabe der Bewilligung aus vom Förderempfänger zu vertretenden Gründen,
- Anordnung der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Grundstücks während der Bindungsdauer,
- Verstoß gegen die Mietpreis- und Belegungsbindung des geförderten Wohnraums bei Vermietung oder Überlassung,
- Nichtordnungsgemäße Instandhaltung oder Leerstand des geförderten Wohnraums während der Bindungsdauer von mehr als drei Monaten, die der Förderempfänger zu vertreten hat,
- Bekanntwerden von Tatsachen, die nachweislich darlegen, dass der Förderempfänger nicht mehr leistungsfähig, zuverlässig, kreditwürdig oder zur Erfüllung seiner Verpflichtungen in der Lage ist,
- Verkauf des Grundstücks des geförderten Wohnraums oder einzelner geförderte Wohneinheiten ohne Zustimmung der Förderstelle,
- Ganz- oder Teilaufhebung der unter Nr. 1 benannten Landesrichtlinie oder Aufkündigung des Förderdarlehns,
- Feststellung einer Überkompensation im Sinne der europarechtlichen Beihilfavorschriften,
- Verkürzung der Bindungsdauer nach Maßgabe der landesrechtlichen Regelungen,
- Rückforderung der Gemeinde zieht landesrechtliche Regelung hinsichtlich einer Zinsforderung nach sich.

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

10. Auszahlung der Zuschüsse

Die Auszahlung der Zuschüsse erfolgt in der Regel in folgenden prozentualen Abschnitten:

-25 % der Darlehenssumme nach Fertigstellung der Kellerdecke,

-25 % der Darlehenssumme nach Fertigstellung des Rohbaus gegen Nachweis der Brand-, Sturm- und Leitungswasserversicherung,

-40 % der Darlehenssumme nach Bezugsfertigstellung,

-die restlichen 10 % der Darlehenssumme nach Gesamtfertigstellung einschließlich Außenputz und Außenanlagen

11. Anzeige der Schlussabrechnung der Baumaßnahme

Die Anzeige der Schlussabrechnung ist spätestens innerhalb von neun Monaten nach Bezugsfertigkeit auf einem Formblatt der Gemeinde Petersberg einzureichen.

Weitere Unterlagen mit Zuordnung zu der geförderten Baumaßnahme und die abgeschlossenen Miet- oder Nutzungsverträge sind auf Nachfrage dem Fördergeber vorzulegen bzw. Einsicht zu gewähren.

12. Mitteilungspflichten des Förderungsempfängers

Der Förderempfänger verpflichtet sich, der Förderstelle auf Nachfrage Auskunft zu der geförderten Baumaßnahme zu erteilen und Einsicht in die Bau-, Abrechnungs- und Bewirtschaftungsunterlagen zu gewähren, soweit dies zur Kontrolle der Einhaltung der Förderbedingungen und der EU-Beihilferechtskonformität erforderlich ist. Die Aufbewahrungspflicht der Unterlagen für die geförderte Baumaßnahme beträgt mindestens zehn Jahre nach Ende der Bindungsfrist.

Der Förderempfänger hat der Gemeinde Petersberg den Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens einer geförderten Wohnung unverzüglich anzuzeigen.

Spätestens vier Wochen nach Vergabe einer Wohnung an einen wohnberechtigten Haushalt hat der Förderempfänger die im Besitz der wohnberechtigten Personen befindliche Vermietungsanzeige der Gemeinde Petersberg vorzulegen.

13. EU-Beihilferechtskonformität

Die Förderung durch einen Zuschuss erfolgt auf Grundlage eines Beschlusses der EU-Kommission vom 20. Dezember 2011. Gemäß Artikel 2 Abs. 1 Buchstabe c dieses Beschlusses ist der soziale Wohnungsbau als Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichen 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.

Im Zuge der Bewilligung des Baudarlehn bzw. Zuschusses prüft die Förderstelle die Einhaltung der EU-Beihilferechtskonformität und während des Förderzeitraums in dreijährigem Turnus sowie am Ende der Bindungsdauer. Wird dabei eine Überkompensation festgestellt, ist diese durch eine Reduzierung des Zuschusses auszugleichen und vom Förderempfänger zurückzuzahlen.

14. Schlussbestimmung

Diese Richtlinie ist mit den Förderungsgrundsätzen des Landes Hessen vereinbar. Bei Änderungen der der Richtlinie zugrundeliegenden Bundes- oder Landesgesetze oder wenn neue Rahmenbedingungen entstehen, kann die Richtlinie durch Beschluss des Gemeindevorstands der Gemeinde Petersberg geändert werden.

15. Zeitpunkt des Inkrafttretens der kommunalen Richtlinie

Die Richtlinie tritt ab 01.01.2024 in Kraft und ist bis zum 31.12.2027 befristet.

Die Richtlinie wird hiermit ausgefertigt:
Petersberg, 12. Dezember 2023

Gemeindevorstand Petersberg
Froß
Bürgermeister