STADT ELLWANGEN

Richtlinie zur Förderung des mietpreisgebundenen Mietwohnungsbaus

Der Gemeinderat der Stadt Ellwangen hat am 06.06.2019 aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), in der derzeit gültigen Fassung, die folgende Richtlinie zur Förderung des mietpreisgebundenen Mietwohnungsbaus beschlossen.

Präambel

In vielen Regionen Deutschlands übersteigt die Nachfrage nach Wohnraum das vorhandene Angebot. Als Folge hiervon sind vielerorts die Mieten- und Immobilienpreis drastisch angestiegen, wodurch vor allem ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum vorherrscht. Betroffen sind in erster Linie Menschen mit niedrigem und mittlerem Einkommen, die sich infolgedessen nicht mehr selbst ausreichend mit Wohnraum versorgen können.

Auch für die Stadt Ellwangen kann zweifelsohne festgestellt werden, dass der Bedarf an mietpreisgebundenen Wohnungen sehr groß ist und in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen ist. Gleichzeitig muss aber auch festgestellt werden, dass diesem hohen Bedarf nur ein geringes Angebot an mietpreisgebundenen Wohnungen gegenübersteht und dies sich aufgrund auslaufender Bindungen zukünftig noch weiter verringern wird.

Aus diesem Grund möchte die Stadt Ellwangen, im Rahmen der Richtlinie zur Förderung des mietpreisgebundenen Mietwohnungsbaus, wesentliche Anreize für die am Wohnungsmarkt tätigen Personen und Unternehmen zur Schaffung von preisgünstigem Mietwohnraum bieten.

Auf der Grundlage dieser Richtlinie, sowie auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zum Förderprogramm Wohnungsbau BW (in der jeweils gültigen Fassung), werden daher Zuschüsse zur Schaffung von mietpreisgebundenen Mietwohnungen in Form von Neubau gewährt.

§ 1

Ziel der Förderung

Ziel des „Förderprogrammes mietpreisgebundener Mietwohnungsbau" ist es, durch die Gewährung von Zuschüssen

- wesentliche Anreize für den Bau von preisgünstigem Wohnraum zu bieten,
- Wohnraum für Haushalte zu schaffen, die sich am Markt nicht selbst angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind,
- der stark zurückgehenden Anzahl an mietpreisgebundenen Mietwohnungen entgegenzuwirken.

§ 2

Allgemeine Fördervoraussetzungen

(1) Die Förderung der Stadt Ellwangen ist als Komplementärförderung zur Landesförderung zu verstehen, d.h. die kommunale Förderung wird nur zusätzlich zur Landesförderung gewährt. Aus diesem Grund wird die Förderung der Stadt Ellwangen mit der Bedingung verbunden, dass eine Landesförderung des Förderprogrammes Wohnungsbau BW in Anspruch genommen wird.
(2) Die kommunale Förderung dient grundsätzlich zur Ergänzung der Landesförderung.
(3) Die zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden rechtlichen Vorgaben des Landes Baden-Württemberg, insbesondere die Vorgaben, die sich aus der Verwaltungsvorschrift zum Förderprogramm Wohnungsbau BW ergeben, sind auch Voraussetzung für eine kommunale Förderung. Hierbei wird vor allem auf die Regelungen zur sozialen Mietwohnraumförderung hingewiesen.

§ 3

Antragsberechtigte

Antragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen als Eigentümer, Erbbauberechtigte oder sonstige Verfügungsberechtigte von Grundstücken bzw. Gebäuden. Diese sind bereit, neuen mietpreisgebundenen Wohnraum zu bauen und der Miet- und Belegungsbindungen zu unterwerfen.

§ 4

Förderfähige Maßnahmen

Gefördert wird der Neubau von mietpreisgebundenen Mietwohnungen.

§ 5

Art und Höhe der Förderung

Die Förderung erfolgt durch die Auszahlung eines Zuschusses. Für die Zurverfügungstellung von mietpreisgebundenen Mietwohnraum, erhalten die Bauherren einen Zuschuss in Höhe von 150,00 € / m² Wohnfläche, bei einer Miet- und Belegungsbindung von mindestens 15 Jahren. Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt zum Zeitpunkt, in dem der Wohnraum durch Vermietung an Berechtigte zur Verfügung gestellt wird.

Die maximale Förderung pro Wohnung wird auf 15.000,00 €, pro Gebäude auf 45.000,00 € begrenzt.

§ 6

Wohnungsgrößen

Innerhalb der mietpreisgebundenen Mietwohnraumförderung gelten grundsätzlich folgende Wohnungsgrößen als angemessen:

Anzahl Zimmer	Größe
1-Zimmer-Wohnung	23 – 45 m²
2-Zimmer-Wohnung	23 – 60 m²
3-Zimmer-Wohnung	46 – 75 m²
4-Zimmer-Wohnung	61 – 90 m²
5-Zimmer-Wohnung	76 – 105 m²

Eine Überschreitung der Wohnflächengrenzen um bis zu 5% ist förderfähig.

§ 7

Mietbindung

Während der Dauer der Miet- und Belegungsbindung ist die Kaltmiete gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete regelmäßig mindestens um 33% abzusenken. Die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete kann bei der Stadt Ellwangen erfragt werden.

§ 8

Belegungsbindung

Die geförderten Wohnungen sind über den Zeitraum der Miet- und Belegungsbindung ausschließlich Haushalten vorbehalten, die über einen in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechtigungsschein verfügen und somit die Einhaltung der maßgeblichen Einkommensgrenzen und der für sie angemessenen Wohnungsgröße nachweisen. Dies gilt bei Erst- und Wiedervermietung. Der Nachweis ist mindestens 15 Jahre lang zu führen und alle zwei Jahre zu erbringen.

§ 9

Antrag auf Förderung

Der Antrag ist vor Beginn des Vorhabens zu stellen. Dabei sind folgende Unterlagen einzureichen:

- Vollständig ausgefüllte Antragsformulare
- Projektbeschreibung
- Lageplan

Nach Vorliegen der Bewilligung durch die L-Bank ist diese unverzüglich der Stadt vorzulegen.

Der Antrag ist schriftlich einzureichen bei

Stadt Ellwangen
Stadtkämmerei – Liegenschaften
Spitalstraße 4
73479 Ellwangen

§ 10

Rückforderung des Zuschusses

Wenn die Bewilligung aufgrund falscher Angaben erfolgt ist, oder wenn schuldhafte Verpflichtungen aus der Bewilligung oder aus den jeweiligen Förderrichtlinien bzw. dem Bewilligungsbescheid verletzt werden, insbesondere wenn die vorgeschriebenen Miet- und Belegungsbindungen nicht eingehalten werden, oder ein Zwangsvollstreckungs-, Zwangsversteigerungs- oder Insolvenzverfahren eingeleitet wird, kann die Bewilligung widerrufen werden. Dasselbe gilt, wenn der Antragssteller seine aus der Inanspruchnahme der Zuschüsse ergebenden Verpflichtungen seinem Rechtsnachfolger nicht gem. § 11 auferlegt und den Nachweis hierüber nicht erbracht hat. Im Falle eines Widerrufs sind die ausbezahlten Zuschüsse binnen vier Wochen an die Stadt Ellwangen zurückzuzahlen.

§ 11

Rechtsnachfolge

Bei einer Veräußerung der geförderten Objekte sind die aus der Bewilligung resultierenden Bindungen auf den Rechtsnachfolger zu übertragen, d.h. der Antragssteller ist verpflichtet, seine aus der Inanspruchnahme der Zuschüsse ergebenden Verpflichtungen seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen und zwar in der Weise, dass dieser wiederum gehalten ist, seine Rechtsnachfolge in gleicher Weise zu binden. Der Antragssteller hat innerhalb acht Wochen nach erfolgter Rechtsnachfolge, den Nachweis der Auferlegung der Verpflichtungen des Rechtsnachfolgers der Stadtverwaltung nachzuweisen.

§ 12

Schlussbestimmungen

(1) Die Förderung steht unter dem Finanzierungsvorbehalt, dass Haushaltsmittel in entsprechender Höhe im jeweiligen Haushaltsplan der Stadt Ellwangen zur Verfügung gestellt werden.
(2) Ein Rechtsanspruch auf Gewährung einer Förderung nach dieser Richtlinie besteht nicht.
(3) Es gilt der Grundsatz, dass die Fördergelder aus öffentlichen Mitteln nicht zu einer Überkompensation im Sinne des EU-Beihilferechts führen dürfen. Die Wohnraumförderung zählt zu den öffentlichen Mitteln. Kommt es durch die gemeinsame Förderung von Stadt und Land zu einer Überkompensation, wird die nachrangige städtische Förderung nur bis zur Grenze der Überkompensation gewährt. Für die Berechnung der Kompensationsgrenzen sind die auf der Website der L-Bank veröffentlichten Kalkulationsschemata maßgeblich.
(4) Wenn die der Richtlinie zugrundeliegenden Landesgesetze geändert werden, oder andere neue Rahmenbedingungen entstehen, können die Richtlinien durch Gemeinderatsbeschluss angepasst werden.

§ 13

Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt zum 01.01.2020 in Kraft. Die Geltungsdauer der Förderrichtlinie wird zunächst begrenzt auf vier Jahre, bis 31.12.2023.

Hinweis:
Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Richtlinie, wird nach § 4 IV GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntgabe dieser Richtlinie gegenüber der Stadt geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der diese Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Richtlinie verletzt worden sind.

Ausgefertigt:

Ellwangen, den 12.06.2019

Karl Hilsenbek
Oberbürgermeister