

Richtlinien zur Förderung des Mietwohnungsbaus

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Baunatal hat in ihrer Sitzung am 27.03.2017 folgende Richtlinien zur Förderung des Mietwohnungsbaus beschlossen:

1. Allgemeines

Die Stadt Baunatal legt Wert darauf, die Anzahl der barrierefreien energetisch optimierten Wohnungen zu erhöhen. Ziel ist es innerhalb von 5 Jahren durch den Bau von 150 barrierefreien (DIN 18040) Wohnungen günstigen Mietwohnraum in Baunatal, insbesondere kleine Wohnungen und 4-5-Zimmer-Wohnungen, zu fördern, wobei mindestens 10 % der errichteten Wohnungen der DIN 18040R entsprechen müssen.

2. Gegenstand der Förderung

Nach diesen Richtlinien ist die Schaffung von Mietwohnungen förderfähig bei Neubauten. Vorrangig wird der Neubau von Mietwohnungen gefördert, deren Größe 70 m² (Nettofläche) nicht übersteigt. In Einzelfällen und bei Nachweis eines Bedarfes kann auch der Bau von größeren Wohnungen für kinderreiche Familien (ab 3 Kinder) gefördert werden.

3. Förderungsberechtigte und Förderungs Ausschluss

Förderungsberechtigt sind natürliche und juristische Personen des privaten und des öffentlichen Rechts als Bauherren von Mietwohnungen. Dies gilt nicht, wenn der Wohnraum mit dem Ziel der Veräußerung (z.B. Schaffung von Eigentumswohnungen zur Vermietung) errichtet werden soll. Mit der Baumaßnahme darf nicht vor der Förderzusage der Stadt begonnen werden.

4. Höhe und Art der Förderung

Die Zuwendung kann in Form eines zins- und tilgungsfreien Darlehens gewährt werden. Das Darlehen beträgt für jede Mietwohneinheit maximal 20.000,00 Euro. Es wird für die Dauer von 20 Jahren gewährt. Für die Schaffung von Mietwohnraum für Menschen mit Behinderung gemäß DIN 18040R kann ein Zusatzdarlehen von 2.000,00 Euro pro Mietwohneinheit gewährt werden.

An Stelle einer kommunalen Finanzierungsbeteiligung von mindestens 10.000,00 Euro je Mietwohneinheit kann auch eine kommunale Ausfallbürgschaft in Höhe von mindestens 20.000,00 Euro je Mietwohneinheit für die Mittel aus dem Sondervermögen übernommen

werden. Nach § 104 Abs. 4 HGO ist für diese Kommunalbürgschaft keine Genehmigung der Kommunalaufsicht erforderlich.

4.1 **Verwaltungskostenbeitrag**

Ein Verwaltungskostenbeitrag wird nicht erhoben.

4.2 ***Dingliche Sicherung***

Das Darlehen ist durch Eintragung einer Grundschuld nebst 5 % Zinsen jährlich an rangbereitetester Stelle dinglich zu sichern.

5. **Verfahren**

5.1 Der Antrag auf Gewährung des Darlehens für den Mietwohnungsbau ist vor Beginn der entsprechenden Baumaßnahmen schriftlich nach dem als Anlage 1 aufgeführten Muster beim Magistrat der Stadt Baunatal einzureichen. Planungsleistungen vor der Antragstellung sind zulässig. Dem Antrag sind beizufügen:

- a) Kostenvoranschlag nach DIN 276 und Nachweis der Gesamtfinanzierung
- b) Nachweis von 15 % Eigenmittel
- c) Beschreibung der geplanten Maßnahme (Umsetzungskonzept)
- d) Erklärung, welche und in welcher Höhe andere Fördermittel aus öffentlichen Haushalten in Anspruch genommen werden

5.2 Über den Antrag entscheidet die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Baunatal. Das Darlehen wird als Festbetrag je Mietwohneinheit gewährt.

5.3 Die Auszahlung des Darlehens erfolgt in Teilbeträgen:

- 25 % nach Fertigstellung der Kellerdecke,
- 25 % nach Fertigstellung des Rohbaus gegen Versicherungsnachweis und
- 50 % nach Bezugsfertigkeit und Nachweis des energetischen Standards

5.4 Seitens des Antragstellers besteht kein Rechtsanspruch auf Förderung. Das Darlehen wird durch die Stadt im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel gewährt.

6. Miethöhe

Bei der erstmaligen Vermietung darf eine Grundmiete von 6,70 Euro je m² (öffentlich geförderter Wohnraum) bzw. 7,00 € je m² (frei finanzierte Wohnungen) nicht überschritten werden. Die Miethöhe ist für einen Zeitraum von 5 Jahren zu garantieren.

7. Rückforderung des Darlehens

Das Darlehen ist seitens der Stadt nicht ordentlich kündbar. Die Stadt ist jedoch berechtigt, das Darlehen außerordentlich zu kündigen und die sofortige Rückzahlung des gesamten noch offenstehenden Darlehensbetrages zuzüglich grundbuchrechtlich gesicherter Zinsen zu verlangen, wenn

- a) der Darlehensnehmer die geförderte Mietwohnung nicht in allen Teilen in gutem Zustand erhält,
- b) der Darlehensnehmer die zu Wohnzwecken bestimmten Räume ganz oder teilweise zu anderen Zwecken verwendet,
- c) die Mietwohnung innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren ohne Zustimmung der Stadt veräußert wird.
- d) die Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung für das Gebäude angeordnet wird,
- e) Angaben des Förderantrages oder zu den Auszahlungsbedingungen unzutreffend sind und dies der Darlehensnehmer zu vertreten hat.

8. Belegungsrecht

Mit der Förderung verbunden ist für die Stadt Baunatal ein Mitspracherecht bei der Belegung der Wohneinheiten. Daher hat die Vergabe der Wohnungen mit Zustimmung der Stadt Baunatal zu erfolgen. Auf Verlangen sind der Stadt die jeweils gültigen Mietverträge vorzulegen. Dies gilt auch für Untermietverhältnisse.

9. Inkrafttreten

Diese Richtlinien ersetzen die Richtlinien zur Förderung des Mietwohnungsbaus vom 21.07.2015 und treten am 02.04.2017 in Kraft.

Baunatal, 28.03.2017

Der Magistrat der Stadt Baunatal
gez. Manfred Schaub
Bürgermeister

Anlage 1 der Richtlinien zum Förderprogramm „Mietwohnungsbau“

An den
Magistrat der Stadt Baunatal
Fachbereich Wirtschaftsförderung und Finanzen
Marktplatz 14
34225 Baunatal

Antrag auf Förderung nach den Richtlinien zum Förderprogramm „Mietwohnungsbau“

Hiermit beantrage/n ich/wir ein Darlehen nach den oben genannten Förderrichtlinien.

Ich/Wir bitte/n, das Darlehen auf folgende Bankverbindung auszusahlen:

Kontoinhaber/in: _____

Name der Bank: _____

IBAN: _____

BIC: _____

Lage des Grundstückes

(Straße, Hausnummer, Postleitzahl, Ort)

Folgende Unterlagen sind diesem Antrag beigelegt:

- a) Kostenvoranschlag nach DIN 276 und Nachweis der Gesamtfinanzierung
- b) Nachweis von 15 % Eigenmittel
- c) Beschreibung der geplanten Maßnahme
- d) Erklärung, welche und in welcher Höhe andere Fördermittel aus öffentlichen Haushalten in Anspruch genommen werden