

Richtlinie über die kommunale Förderung des sozialen Wohnungsbaus in der Stadt Gifhorn

Inhaltsverzeichnis

1. Zweck der Richtlinie
2. Vergabe städtischer Fördermittel
3. Förderfähige Maßnahmen
4. Förderfähige Antragsteller
5. Art und Höhe der Förderung
6. Auszahlung der Fördermittel
7. Beginn der Maßnahme
8. Wohnungsbindung
9. Dauer der Wohnungsbindung
10. Ausnahmen von der Wohnungsbindung
11. Sicherung der Wohnungsbindung
12. Wohnfläche im Sinne dieser Richtlinie
13. Anwendung von Vorschriften
14. Rückforderung von Zuschüssen
15. Rückflüsse
16. Inkrafttreten

1. Zweck der Richtlinie

Ziel dieser Richtlinie ist die Erlangung von nachhaltigen Sozialbindungen im Wohnungsbau zur Verbesserung der Wohnraumversorgung von Haushalten innerhalb bestimmter Einkommens- und Mietpreisgrenzen. Diese Richtlinie regelt die Bedingungen für

- die Vergabe städtischer Fördermittel und
- die Erlangung und Durchsetzung von Wohnungsbindungen aufgrund von Maßnahmen der Stadt Gifhorn zur Belebung des sozialen Wohnungsbaues.

Eine Wohnungsbindung im Sinne dieser Richtlinie entsteht

- durch die Gewährung städtischer Fördermittel für neugeschaffenen Wohnraum
- durch die Gewährung städtischer Fördermittel zur Verlängerung auslaufender Wohnungsbindungen oder zum Erwerb einer Wohnungsbindung im nicht geförderten Wohnungsbestand
- durch eine für ein Baugebiet beschlossene Sozialquote oder
- durch die Gewährung von Erbbaurechten für den sozialen Wohnungsbau.

Einzelheiten zur Sozialquote und zu Erbbaurechten werden gegebenenfalls in gesonderten Richtlinien geregelt.

2. Vergabe städtischer Fördermittel

Städtische Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau werden auf Antrag gewährt. Ein Anspruch auf Gewährung von Fördermitteln besteht nicht. Über Anträge wird im Rahmen dieser Richtlinie sowie einer Bedarfsanalyse und der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel entschieden. Zuständig für die Entscheidung und Bearbeitung ist der Fachbereich Bauverwaltung. In besonderen Einzelfällen kann vorher der Ausschuss für Hochbau, Tiefbau und Liegenschaften hinzugezogen werden. Das Förderkontingent wird grundsätzlich in der Reihenfolge des Antragseingangs verausgabt.

Die Verwaltung berichtet dem Ausschuss für Hochbau, Tiefbau und Liegenschaften regelmäßig über Förderentscheidungen.

3. Förderfähige Maßnahmen

Förderfähig im Sinne dieser Richtlinie sind Baumaßnahmen innerhalb des Stadtgebietes, durch die Mietwohnungen in einem neuen selbständigen Gebäude geschaffen werden (Neubau).

Soweit dies zur Deckung des Wohnungsbedarfs notwendig ist, können ausnahmsweise folgende weitere Maßnahmen gefördert werden (Einzelfallentscheidungen):

- Änderung oder Erweiterung von Gebäuden, durch die unter wesentlichem Bau- bzw. Sanierungsaufwand (mindestens ein Drittel vergleichbarer Neubaukosten) Mietwohnungen geschaffen werden (Ausbau, Umbau, Anbau, Aufstockung).
- Abschluss eines Vertrages zum Erwerb bzw. zur Verlängerung einer Wohnungsbindung bei freiwerdenden oder leerstehenden Mietwohnungen.

Städtische Fördermittel können für einzelne oder alle Wohnungen einer Maßnahme beantragt werden. Wohnungen, für die Fördermittel nach dem Wohnraumförderprogramm des Landes Niedersachsen gewährt werden, können darüber hinaus nicht nach dieser Richtlinie gefördert werden.

4. Förderfähige Antragsteller

Fördermittel darf in Anspruch nehmen, wer Eigentümer oder Erbbauberechtigter des Baugrundstückes ist bzw. wird und die Leistungsfähigkeit und Kreditwürdigkeit für eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Durchführung des Vorhabens besitzt.

5. Art und Höhe der Förderung

Städtische Fördermittel sollen unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit (Mietobergrenze zugunsten der Mieter) und der Wirtschaftlichkeit (Mindesteinnahme zugunsten der Vermieter) gewährt werden. Die Fördermittel werden daher als nicht rückzahlbare Aufwendungszuschüsse bewilligt. Der Aufwendungszuschuss wird über einen Zeitraum von 10 Jahren ausgezahlt und beträgt in der Regel insgesamt 240 € je qm Wohnfläche:

Zeitraum	Zuschuss je qm + Monat	zulässige Miete je qm + Monat	ergibt Einnahme für Vermieter
1. – 10. Jahr	2,00 €	6,50 €	8,50 €

Werden durch Einzelfallentscheidung Maßnahmen in bestehenden Gebäuden zur Förderung ausgewählt und sind hier die Baukosten und laufenden Aufwendungen mindestens ein Drittel geringer als bei vergleichbaren Neubaumaßnahmen, beträgt der Aufwendungszuschuss **1,50 €** je qm Wohnfläche und Monat.

6. Auszahlung der Fördermittel

Aufwendungszuschüsse werden einmal jährlich zum gleichen Datum, erstmalig nach Eingang der Fertigstellungsanzeige und der beizufügenden Wohnberechtigungsscheine ausgezahlt.

Werden im Einzelfall Aufwendungszuschüsse zum Erwerb bzw. zur Verlängerung einer Wohnungsbindung gewährt, werden diese erstmalig ausgezahlt nach Rückgabe eines gültigen Wohnberechtigungsscheins (ggf. anteilig und abhängig vom Freiwerden der jeweiligen Wohnungen).

Auszahlungsvoraussetzung ist außerdem der Nachweis der Sicherung der Wohnungsbindung (siehe Nr. 11).

Der jährliche Auszahlungsbetrag kann gekürzt werden bei Wohnungsleerständen, die der Vermieter zu vertreten hat.

7. Beginn der Maßnahme

Mit dem Bau darf nicht vor Bewilligung der Fördermittel begonnen werden, es sei denn, die Stadt Gifhorn genehmigt etwas anderes. Bei Neuschaffung von Wohnungen ist mit dem Bau spätestens vier Monate nach Förderzusage zu beginnen, frühestens nach Vorliegen der förder-, bauplanungs-, bauordnungs- und erschließungsrechtlichen Voraussetzungen.

Wird der Erwerb bzw. die Verlängerung einer Wohnungsbindung gefördert, sind die jeweils nach Abschluss des Bindungsvertrages zustande kommenden Mietverhältnisse im Sinne dieser Richtlinie einzugehen.

8. Wohnungsbindung

Eine Wohnungsbindung im Sinne dieser Richtlinie regelt die Belegung von Wohnungen unter Berücksichtigung sozial ausgerichteter Auflagen. Ist eine Wohnungsbindung für einzelne oder alle Wohnungen einer Maßnahme entstanden, ergeben sich dadurch für den Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten folgende Verpflichtungen:

- Das unverzügliche Anzeigen des Baubeginns, der Bezugsfertigkeit, des Freiwerdens oder der geplanten Veräußerung der Wohnung.
- Der Nachweis der Vermietung gegen Vorlage eines Wohnberechtigungs Scheins unter Berücksichtigung der Einkommensgrenzen nach § 3 Abs. 2 Niedersächsisches Wohnraumfördergesetz (NWofG) und der Wohnflächengrenzen nach Abschnitt 7 der Wohnraumförderbestimmungen des Landes Niedersachsen (WFB).
- Das rechtzeitige Anzeigen fehlender Nachfrage von Wohnberechtigten und damit verbundener Schwierigkeiten bei der Wiedervermietung einer Wohnung. Zur Abwendung eines Wohnungsleerstandes hat der Vermieter bei den Vermietungsbemühungen die Stadt Gifhorn hinzuzuziehen.
- Die Vereinbarung einer Nettokaltmiete, die für die Dauer von 10 Jahren ab Bezugsfertigkeit (bei neuem Wohnraum) bzw. ab Neuvermietung (bei Erwerb bzw. Verlängerung einer Wohnungsbindung) 6,50 € je qm Wohnfläche und Monat nicht überschreitet.

Nach Ablauf von 10 Jahren ab Bezugsfertigkeit bzw. Neuvermietung sind innerhalb der Bindungsdauer reguläre Mieterhöhungen zulässig, jedoch um nicht mehr als 15 % innerhalb von drei Jahren.

Von diesen Regeln darf auch im Falle einer Wiedervermietung nicht abgewichen werden. Die Vereinbarung einer Staffelmiete ist nicht zulässig. Mietverträge sind grundsätzlich unbefristet abzuschließen.

- Bei Veräußerung der Wohnung und Selbstnutzung durch den Erwerber der Nachweis, dass die Einkommensgrenze nach § 3 Abs. 2 NWofG vom Selbstnutzerhaushalt um nicht mehr als 20 % überschritten wird.

9. Dauer der Wohnungsbindung

Die Wohnungsbindung beginnt mit dem Datum der Bezugsfertigkeit und endet nach Ablauf von 15 Jahren. Wird der Erwerb bzw. die Verlängerung einer Wohnungsbindung gefördert, beginnt die Wohnungsbindung mit dem Datum der Neuvermietung.

10. Ausnahmen von der Wohnungsbindung

Die Stadt Gifhorn kann Ausnahmen von der Wohnungsbindung genehmigen, wenn nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Aufrechterhaltung der Bindungen nicht mehr besteht.

Zur Abwendung eines längeren Wohnungsleerstandes kann die Stadt Gifhorn vorrangig eine unwesentliche Überschreitung der Einkommens- bzw. Wohnflächengrenze genehmigen, wenn der Vermieter nach Nr. 8 Schwierigkeiten bei der Wiedervermietung angezeigt hat und die Stadt Gifhorn einen Wohnungsinteressenten mit Wohnberechtigungsschein nicht vermitteln kann.

Ausnahmen können mit der Leistung eines angemessenen Ausgleichs verbunden werden.

11. Sicherung der Wohnungsbindung

Zur Sicherung der Wohnungsbindung und Durchsetzung der damit verbundenen Verpflichtungen ist im Grundbuch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit an rangbereiter Stelle zugunsten der Stadt Gifhorn einzutragen. Eine Löschungsbewilligung kann frühestens nach 15jähriger Wohnungsbindung erteilt werden.

Die Stadt Gifhorn ist berechtigt, geförderte Maßnahmen jederzeit durch Bedienstete oder Beauftragte zu prüfen.

Für die Dauer von Verstößen gegen die mit der Wohnungsbindung verbundenen Verpflichtungen darf die Stadt Gifhorn eine Strafzahlung von bis zu 5 € je qm Wohnfläche und Monat festsetzen.

12. Wohnfläche im Sinne dieser Richtlinie

Die Wohnfläche im Sinne dieser Richtlinie ist insbesondere maßgebend für die Bemessung des Förderbetrages und die Berechnung der Nettokaltmiete.

Bei der Neuschaffung von Wohnraum ist die Wohnfläche unter Anwendung der Wohnflächenverordnung und der WFB zu berechnen. Wird der Erwerb bzw. die Verlängerung einer Wohnungsbindung gefördert, gilt die bis dato maßgebende Wohnfläche.

13. Anwendung von Vorschriften

Werden Sachverhalte durch diese Richtlinie nicht oder nicht abschließend geregelt, finden grundsätzlich die jeweiligen Wohnraumförderbestimmungen des Landes Niedersachsen Anwendung (insb. NWoFG, WFB).

14. Rückforderung von Zuschüssen

Die Stadt Gifhorn ist berechtigt, die Förderzusage zu widerrufen bzw. zurückzunehmen und die ausgezahlten Zuschüsse zurückzufordern, wenn der Zuwendungsempfänger die sich aus dieser Richtlinie ergebenden Verpflichtungen verletzt.

15. Rückflüsse

Zurückgeforderte Zuschüsse sowie Ausgleichs- und Strafzahlungen sind wieder gemäß dieser Richtlinie einzusetzen.

16. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt mit Wirkung vom 01.07.2017 in Kraft.