

# **Richtlinien der Wissenschaftsstadt Darmstadt zur Förderung des Mietwohnungsbaus Stand 30.07.2018**

## **1. Förderziel**

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt gewährt im Rahmen dieser Richtlinie und auf der Grundlage des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes (HWOFG) vom 13.12.2012 (GVBl. S. 600) und der Landesrichtlinie „Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung“ vom 28.06.2018 (Staatsanzeiger Nr. 29/2018 Seite 874) – in der jeweils gültigen Fassung – Zuschüsse zur Schaffung von Mietwohnraum.

Ziel der Förderung ist es, Wohnraum für Haushalte zu schaffen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind (Soziale Mietwohnraumförderung)

## **2. Förderungsfähige Maßnahmen**

Gefördert werden kann der Bau von abgeschlossenen Mietwohnungen im Baubereich der Wissenschaftsstadt Darmstadt, die durch

- Errichtung eines neuen Gebäudes,
- die Beseitigung von Schäden an Gebäuden unter wesentlichem Bauaufwand, durch die diese auf Dauer zu Wohnzwecken nutzbar gemacht werden,
- Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden, durch die unter wesentlichem Aufwand neuer Wohnraum geschaffen wird,
- Änderungen von Wohnraum unter wesentlichem Bauaufwand zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse entstehen.

## **3. Antragsberechtigung**

Antragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen als Eigentümer\*innen, Erbbauberechtigte oder sonstige Verfügungsberechtigte von Grundstücken bzw. Gebäuden.

## **4. Fördervoraussetzungen**

Die Förderung der Wissenschaftsstadt Darmstadt ist als Ergänzung der Förderung des Landes Hessen in diesem Bereich zu verstehen. Deshalb wird die Förderung von Bauvorhaben durch die Wissenschaftsstadt Darmstadt auch mit der Bedingung verbunden, dass eine Landesförderung in Anspruch genommen wird. Ziel der Landesförderung ist es, solche Projekte zu fördern, die im Eigentum der Förderempfänger\*in bleiben. Deshalb ist mit der Zuschussförderung durch die Wissenschaftsstadt Darmstadt die Verpflichtung verbunden, dass die Förderempfänger\*in die geförderten Objekte bzw. die geförderten Wohnungen mindestens 15 Jahre ab Bezugsfertigkeit im Eigentum behält.

## 5. Prioritäten

Bevorzugt gefördert werden Bauvorhaben, die

- an die jeweiligen besten Standards des energetischen Gebäudebaus angepasst sind und maximal jedoch mit einem Gesamtenergiebedarf von 50kWh/qm/p.a. errichtet werden,
- im Hinblick auf die demographische Entwicklung eine 100%ige Barrierefreiheit haben.

Die Wohnungsbewerbungen für geförderte Wohnungen sind geprägt durch Ein-Personen-Haushalte und Zwei-Personen-Haushalte (Alleinerziehende mit Kind). Daher sollen 1/3 der geförderten Wohnungen als 2-Zimmer-Wohnung für Ein-Personen-Haushalte unter 50 qm Wohnfläche und 1/3 als 3-Zimmer-Wohnung für Alleinerziehende und Paare mit Kind hergestellt werden. Im restlichen 1/3 sollen Wohnungen ab 4 Zimmer vorgesehen werden.

In jedem Drittel sollen ebenfalls Wohnungen, die die Bedingungen nach DIN 18040-2 (Rollstuhlrecht) erfüllen, vorgesehen werden.

## 6. Soziale Wohnraumförderung für Haushalte mit geringem Einkommen

Es gelten grundsätzlich die in der Landesrichtlinie verankerten Bestimmungen und Fördervoraussetzungen. Die danach und nach dieser Richtlinie geförderten Wohnungen (Sozialwohnungen) unterliegen dem Hessischen Wohnraumförderungsgesetz und den dazu gehörenden Vorschriften. Sie unterliegen einer Mietpreis- und Belegungsbindung. Die Bindungen beginnen mit der Bezugsfertigkeit. Sie dürfen während der Bindungsfrist nur zu dem festgelegten Mietpreis und an den begünstigten Personenkreis vermietet werden.

Mietverträge über den geförderten Wohnraum dürfen nur mit unbestimmter Laufzeit abgeschlossen werden. Die Mieter und Mieterinnen des geförderten Wohnraums sind in den Mietverträgen darauf hinzuweisen, dass und für welchen Zeitraum die Wohnungen einer Mietpreisbindung unterliegen.

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt ist berechtigt, jederzeit die Einhaltung der Mietpreis- und Belegungsbindungen zu überprüfen.

### 6.1 Belegungsbindung

Die nach dieser Richtlinie geförderten Wohnungen sind für Wohnungssuchende bestimmt, die bei der Wohnungsvermittlungsstelle der Wissenschaftsstadt Darmstadt registriert sind und deren Einkommen die Einkommensgrenze für den geförderten Mietwohnungsbau nach § 5 Absatz 1 Nr. 1 Hessisches Wohnraumförderungsgesetz nicht übersteigt. Die Belegung der Wohnungen erfolgt auf Grundlage der §§ 16 und 18 Hessisches Wohnraumförderungsgesetz. Aufgrund der besonderen Förderung durch die Wissenschaftsstadt Darmstadt wird die Dauer der Bindungsfrist auf 30 Jahre, gerechnet ab dem erstmaligen Bezug, festgesetzt.

Das bedeutet, dass sobald voraussehbar ist, dass eine Wohnung bezugsfertig oder frei wird, dies der Wohnungsvermittlungsstelle bei der Wissenschaftsstadt Darmstadt schriftlich anzuzeigen ist. Die Wohnungsvermittlungsstelle wird Haushalte benennen, die die Voraussetzungen zum Bezug der Wohnung erfüllen. Mit einem der benannten Haushalte ist ein Mietvertrag abzuschließen.

## 6.2 Mietpreisbindung

Die nach den Landesrichtlinien mögliche Miethöhe von 20% unter dem Mietspiegel soll unterschritten werden. Daher soll die monatliche Einstiegsrente (Grundrente) nur max. 6,00 €/qm bis 6,50 €/qm förderfähige Wohnfläche zzgl. Betriebskosten betragen.

Während der Bindungsdauer darf die Miete nur entsprechend der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland unter Beachtung der Vorschriften des BGB erhöht werden. Es besteht auch die Möglichkeit, eine Indexrente zu vereinbaren. Bei der Vereinbarung einer Indexrente ist insbesondere § 557 b BGB zu beachten. Im Falle einer Wiedervermietung darf höchstens ein Mietzins vereinbart werden, wie er sich auf Grund der Fortschreibung der Anfangsmiete nach dem genannten Index ergibt.

## 6.3 Förderung

Bei der Förderung der Wissenschaftsstadt Darmstadt handelt es sich generell um eine Komplementärförderung, d.h. dass die städtische Förderung nur zusätzlich zur Landesförderung gewährt wird. Fördermittel des Landes sind vorrangig in Anspruch zu nehmen. Die städtische Förderung soll grundsätzlich zur Ergänzung der Landesförderung dienen, darf aber nicht zu einer Überfinanzierung führen.

Der Förderbetrag ist pauschaliert und richtet sich nach der Größe bzw. Zimmerzahl der zu errichtenden Wohnungen. Die Förderung besteht aus einem verlorenen Zuschuss bis zur Höhe der in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Pauschalbeträge. Hierin ist die kommunale Finanzierungsbeteiligung gemäß Ziffer 4.5 der Landesrichtlinie enthalten.

Der Zuschuss dient nicht der Reduzierung des Eigenanteils von mindestens 15 %.

<b>Förderbeträge bei Wohnungen für geringe Einkommen (Sozialwohnungen)</b>		
Förderung nach Zimmerzahl		höchstmögliche Förderpauschale pro Wohnung
Zimmer	qm	
1 und 2	45	35.000,00 €
2	60	30.000,00 €
3	72	45.000,00 €
4	84	50.000,00 €
5 und mehr	96	55.000,00 €
	<b>Mittelwert</b>	<b>43.000,00 €</b>

## **7. Soziale Wohnraumförderung für Haushalte mit mittlerem Einkommen**

Es gelten grundsätzlich die in der Landesrichtlinie verankerten Bestimmungen und Fördervoraussetzungen. Die danach und nach dieser Richtlinie geförderten Wohnungen unterliegen dem Hessischen Wohnraumförderungsgesetz und den dazu gehörenden Vorschriften. Sie unterliegen einer Mietpreis- und Belegungsbindung. Die Bindungen beginnen mit der Bezugsfertigkeit. Sie dürfen während der Bindungsfrist nur zu dem festgelegten Mietpreis und an den begünstigten Personenkreis vermietet werden.

Mietverträge über den geförderten Wohnraum dürfen nur mit unbestimmter Laufzeit abgeschlossen werden. Die Mieter und Mieterinnen des geförderten Wohnraums sind in den Mietverträgen darauf hinzuweisen, dass und für welchen Zeitraum die Wohnungen einer Mietpreisbindung unterliegen.

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt ist berechtigt, jederzeit die Einhaltung der Mietpreis- und Belegungsbindungen zu überprüfen.

### **7.1 Belegungsbindung**

Die nach dieser Richtlinie geförderten Wohnungen sind für Wohnungssuchende bestimmt, die bei der Wohnungsvermittlungsstelle der Wissenschaftsstadt Darmstadt registriert sind und deren Einkommen die Einkommensgrenze für den geförderten Mietwohnungsbau für mittlere Einkommen nach § 5 Absatz 5 Hessisches Wohnraumförderungsgesetz nicht übersteigt. Die Belegung der Wohnungen erfolgt auf Grundlage der §§ 16 und 18 Hessisches Wohnraumförderungsgesetz. Aufgrund der besonderen Förderung durch die Wissenschaftsstadt Darmstadt wird die Dauer der Bindungsfrist auf 30 Jahre, gerechnet ab dem erstmaligen Bezug, festgesetzt.

Das bedeutet, dass sobald voraussehbar ist, dass eine Wohnung bezugsfertig oder frei wird, dies der Wohnungsvermittlungsstelle bei der Wissenschaftsstadt Darmstadt schriftlich anzuzeigen ist. Die Wohnungsvermittlungsstelle wird Haushalte benennen, die die Voraussetzungen zum Bezug der Wohnung erfüllen. Mit einem der benannten Haushalte ist ein Mietvertrag abzuschließen.

### **7.2 Mietpreisbindung**

Die nach den Landesrichtlinien mögliche Miethöhe von 15% unter dem Mietspiegel soll unterschritten werden. Daher soll die monatliche Einstiegsrente (Grundrente) nur max. 7,20 €/qm bis 7,80 €/qm förderfähige Wohnfläche zzgl. Betriebskosten betragen.

Während der Bindungsdauer darf die Miete nur entsprechend der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland unter Beachtung der Vorschriften des BGB erhöht werden. Es besteht auch die Möglichkeit, eine Indexrente zu vereinbaren. Bei der Vereinbarung einer Indexrente ist insbesondere § 557 b BGB zu beachten. Im Falle einer Wiedervermietung darf höchstens ein Mietzins vereinbart werden, wie er sich auf Grund der Fortschreibung der Anfangsrente nach dem genannten Index ergibt.

### 7.3 Förderung

Bei der Förderung der Wissenschaftsstadt Darmstadt handelt es sich generell um eine Komplementärförderung, d.h. dass die städtische Förderung nur zusätzlich zur Landesförderung gewährt wird. Fördermittel des Landes sind vorrangig in Anspruch zu nehmen. Die städtische Förderung soll grundsätzlich zur Ergänzung der Landesförderung dienen, darf aber nicht zu einer Überfinanzierung führen.

Der Förderbetrag ist pauschaliert und richtet sich nach der Größe bzw. Zimmerzahl der zu errichtenden Wohnungen. Die Förderung besteht aus einem verlorenen Zuschuss bis zur Höhe der in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Pauschalbeträge. Hierin ist die kommunale Finanzierungsbeitragsung gemäß Ziffer 5.5 der Landesrichtlinie enthalten.

Der Zuschuss dient nicht der Reduzierung des Eigenanteils von mindestens 15 %.

<b>Förderbeträge bei Wohnungen für mittleren Einkommen</b>		
Förderung nach Zimmerzahl		höchstmögliche Förderpauschale pro Wohnung
Zimmer	qm	
1 und 2	45	20.000,00 €
2	60	15.000,00 €
3	72	25.000,00 €
4	84	30.000,00 €
5 und mehr	96 und größer	35.000,00 €
	Mittelwert	<b>25.000,00 €</b>

### 8. Auszahlung der Förderung

Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt in der Regel in folgenden Raten:

- 25% der Fördersumme nach Fertigstellung der Kellerdecke
- 25% der Fördersumme und nach Fertigstellung des Rohbaus
- 40% der Fördersumme nach Bezugsfertigkeit und Nachweis der ordnungsgemäßen Belegung der Wohnungen gegen Vorlage der abgeschlossenen Mietverträge bei der Wohnungsvermittlungsstelle
- 10% der Fördersumme nach Gesamtfertigstellung einschließlich Außenputz und Außenanlagen.

Die jeweilige Fertigstellung ist durch einen von der Bauherr\*in und der Architekt\*in unterschriebenen Bautenstandbericht nachzuweisen.

Bei nicht unterkellerten Gebäuden sind Abweichungen möglich.

### 9. Anzeige der Schlussabrechnung

Eine Anzeige der Schlussabrechnung ist spätestens innerhalb von 9 Monaten nach Bezugsfertigkeit vorzulegen. Falls diese nicht fristgerecht vorgelegt wird, kann für die Zeit des Verzugs eine Verzinsung von jährlich 6% des ausgezahlten Zuschusses gefordert werden. Zuviel gezahlte Förderbeträge, die zurückgefordert werden, sind ab Auszahlung mit 6% zu verzinsen.

## **10. Antrag auf Förderung**

Anträge bitten wir schriftlich beim Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt, Amt für Wohnungswesen - Wohnraumförderung -, Frankfurter Str. 71, 64293 Darmstadt einzureichen.

Hierbei müssen folgende Unterlagen eingereicht werden:

- Amtlicher Lageplan
- Unbeglaubigter Grundbuchauszug
- Projektbeschreibung
- Verbindliche Erklärung über die beabsichtigte Miethöhe

Mit dem Vorhaben darf vor Antragstellung und Aufnahme in ein Bauprogramm nicht begonnen worden sein.

## **11. Rückforderung des Zuschusses**

Wenn die Bewilligung der Fördermittel aufgrund falscher Angaben erfolgt ist oder wenn schuldhaft Verpflichtungen aus der Bewilligung oder aus den jeweiligen Förderrichtlinien oder dem Bewilligungsbescheid verletzt werden, oder ein Zwangsvollstreckungs-, Zwangsversteigerungs- oder Insolvenzverfahren eingeleitet wird, kann die Bewilligung ganz oder teilweise widerrufen werden. Die Fördermittel (Zuschuss) können gekündigt und die ausgezahlten Mittel zurückgefordert und für den Zeitraum des Verstoßes verzinslich gestellt werden. Die weitere Auszahlung der Fördermittel unterbleibt. Fällig gestellte Fördermittel werden mit dem Rückforderungsbescheid zur Zahlung fällig. Sie sind ab dem Fälligkeitsdatum mit 6% zu verzinsen. Eine Aufrechnung ist ausgeschlossen.

Im Falle einer freiwilligen vorzeitigen und vollständigen Rückzahlung des Landesdarlehens vor Ablauf der Mietpreis- und Belegungsbindung ist der durch diese Richtlinie gewährte Zuschuss in Gänze zurückzuzahlen.

## **12. Prüfungsrecht**

Das Amt für Wohnungswesen und das Revisionsamt der Wissenschaftsstadt Darmstadt sind berechtigt, die Verwendung der gewährten Zuschüsse durch Einsichtnahme in Bücher, Belege und sonstige Geschäftsunterlagen sowie durch örtliche Erhebungen zu prüfen. Die Antragsteller\*in hat auf Verlangen Auskunft zu erteilen, Einsicht zu gewähren und die Unterlagen vorzulegen.

Dem Präsidenten/der Präsidentin des Hessischen Rechnungshofes – Überörtliche Prüfung – stehen die Rechte aus dem Gesetz zur Regelung der überörtlichen Prüfung Kommunalen Körperschaften in Hessen (ÜPKKG vom 22.12.1993, GVBl. I S. 708 ff., insbesondere § 5 Abs. 2 – 4) zu.

## **13. Schlussbestimmung**

Wenn die den Richtlinien zugrunde liegenden Bundes- und/oder Landesgesetze geändert werden oder andere neue Rahmenbedingungen entstehen, kann die Richtlinie durch Magistratsbeschluss angepasst werden.

Die Bewilligung von Fördermitteln ist nur im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel möglich. Ein Rechtsanspruch auf Fördermittel besteht nicht.

Es gilt der Grundsatz, dass die Fördergelder aus öffentlichen Mitteln nicht zu einer Förderung führen dürfen, die die Gesamtkosten nach Maßgabe der Schlussabrechnung übersteigen. Falls die gemeinsame Förderung von Stadt und Land diese Gesamtkosten unter Berücksichtigung des 15%igen Eigenkapitals übersteigen, wird die nachrangige städtische Förderung entsprechend reduziert.

Der Magistrat kann in Einzelfällen Abweichungen von diesen Richtlinien zulassen.

#### **14. Rechtsnachfolge**

Bei einer Veräußerung der geförderten Objekte sind die aus der Bewilligung resultierenden Bindungen (Mietpreis und Belegung) auf die Rechtsnachfolge zu übertragen, d.h. die Antragsteller\*in ist verpflichtet, die aus der Inanspruchnahme der Zuschüsse ergebenden Verpflichtungen der Rechtsnachfolge aufzuerlegen, und zwar in der Weise, dass diese wiederum gehalten ist, eine weitere Rechtsnachfolge in gleicher Weise zu binden.

#### **15. Inkrafttreten, Gültigkeit**

Diese Richtlinien treten am Tag nach der Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung in Kraft und hat eine Gültigkeit bis zum 31.12.2020.