

Soziale Wohnraumförderung

- Modernisierung von Mietwohnungen -

Inhaltsverzeichnis:

1. Gegenstand der Förderung	2
1.1. Ziel der Förderung	2
1.2. Förderfähige Modernisierungsmaßnahmen	2
1.3. Instandsetzungsmaßnahmen	2
1.4. Vorrangförderung/Darlehen der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen.....	2
1.5. Fördervoraussetzung.....	3
1.6. Antragsberechtigte	3
1.7. Förderausschluss	3
2. Bindungen	3
2.1. Belegungsbindung.....	3
2.2. Mietbindung	3
2.3. Dauer der Bindung bei bereits gebundenem Wohnraum.....	4
2.4. Maßnahmen zur Beseitigung baulicher Hindernisse für Menschen mit Behinderungen ...	4
2.5. Übertragung von Bindungen/mittelbare Belegung	4
3. Förderung	4
4. Verfahren	4
4.1. Antragsverfahren	4
4.2. Bewilligende Stelle/Förderzusage	5
4.3. Bearbeitungsentgelt.....	5
4.4. Sicherung des Darlehens	5
4.5. Auszahlung des Darlehens	5
4.6. Kostenaufstellung	5
4.7. Rückforderung des Darlehens, Verzinsung und Vertragsstrafe.....	6
5. Schlussbestimmungen	6
5.1. Kein Rechtsanspruch	6
5.2. Anwendung haushaltsrechtlicher Vorschriften	6
5.3. Ausschreibung und Vergabe	6
5.4. Prüfungsrecht	7
5.5. Subventionserhebliche Angaben.....	7
5.6. Kumulierungsverbot.....	7
5.7. Ausnahmen	7
5.8. Inkrafttreten	7

1. Gegenstand der Förderung

1.1. Ziel der Förderung

Das Land Hessen fördert zusammen mit der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen im Rahmen eines Landesprogramms die Modernisierung von Mietwohnungen, die vor dem 1. Januar 1984 bezugsfertig geworden sind, durch zinsgünstige Darlehen. Die geförderten Wohnungen unterliegen Belegungs- und Mietbindungen. Die Wohnungen sollen nach Abschluss der geförderten Modernisierung möglichst dem aktuellen Ausstattungsstandard des sozialen Wohnungsbaues entsprechen.

1.2. Förderfähige Modernisierungsmaßnahmen

Förderfähig ist die Modernisierung von Wohnungen durch bauliche Maßnahmen, insbesondere die Verbesserung

- des Wohnungszuschnittes, z. B. durch Zusammenlegung kleiner Wohnungen zu einer großen Wohnung für kinderreiche Familien,
- der natürlichen Belichtung und Belüftung,
- der Beheizung, falls die Vorhaben nicht im Rahmen der Programme der KfW finanziert werden können,
- der Energieversorgung, der Wasserversorgung (Verbrauchsreduzierung, Messung des Trinkwasserverbrauchs),
- der sanitären Einrichtungen, der Entwässerung und des Feuchtigkeitsschutzes,
- des Schallschutzes,
- der baulichen Eignung einer Wohnung für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderungen und
- der unmittelbaren Umgebung des Wohngebäudes (Grünflächen, Kinderspielplätze).

Für energetische Maßnahmen, die die KfW im Rahmen ihrer Programme fördert, können keine Mittel nach diesen Richtlinien bewilligt werden.

1.3. Instandsetzungsmaßnahmen

Förderfähig ist die durch Modernisierung verursachte Instandsetzung.

1.4. Vorrangförderung/Darlehen der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen

1.4.1 Vorrangig gefördert wird die Modernisierung bei gleichzeitiger Durchführung energetischer Maßnahmen.

1.4.2 Für energetische Maßnahmen, die im Rahmen von Darlehensprogrammen der KfW über die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen finanziert werden, können Bürgschaften nach den Richtlinien des Landes Hessen für die Übernahme von Bürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens (Bürgschaftsrichtlinien 2007)¹ übernommen werden.

¹ Zurzeit nach den Richtlinien vom 31. Oktober 2007 (StAnz. S. 2292)

1.5. Fördervoraussetzung

- 1.5.1 Die Kosten der Modernisierung müssen mindestens 5.000 Euro je Wohnung betragen. Die Finanzierung des Vorhabens muss gesichert sein.
- 1.5.2 Es müssen mehr als die Hälfte der Mieter zuvor der Modernisierung und der Mieterhöhung durch die Modernisierung schriftlich zugestimmt haben.
- 1.5.3 Ist auf dem Grundstück ein Erbbaurecht bestellt, muss die Laufzeit des Erbbaurechtes ausreichen, das Darlehen (Nr. 3) während der Laufzeit, die sich nach den Vertragsbedingungen ergibt, zu sichern.

1.6. Antragsberechtigte

Antragsberechtigt ist der Eigentümer/Erbbauberechtigte von Mietwohnungen.

1.7. Förderausschluss

Von der Förderung ausgeschlossen sind Maßnahmen, mit denen vor der Bewilligung bereits begonnen war.

Die bewilligende Stelle (Nr. 4.2) kann auf Antrag des Eigentümers/des Erbbauberechtigten einen Baubeginn vor Bewilligung zulassen, wenn für diese Maßnahme Fördermittel bereitgestellt sind. Die Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn begründet keinen Anspruch auf Förderung.

2. Bindungen

2.1. Belegungsbindung

- 2.1.1 Der Zeitraum der Bindung beträgt 10 Jahre (Zeitraum der ersten Zinsperiode nach Nr. 3).
- 2.1.2 Bei einem Mieterwechsel sind die Wohnungen Wohnungsuchenden zu überlassen, deren Einkommen die Einkommensgrenze des § 1 Absatz 1 der Hessischen Verordnung zur Durchführung des Wohnraumförderungsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung nicht überschreitet. Die Einkommensgrenze beträgt derzeit:

Für einen Einpersonenhaushalt	14.500 Euro*
für einen Zweipersonenhaushalt	22.000 Euro*
zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	5.000 Euro*

Für jedes zum Haushalt rechnende Kind im Sinne des § 32 Absatz 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes erhöht sich die Einkommensgrenze um weitere 650 Euro* jährlich.

Für die Einkommensermittlung sind die §§ 20 bis 24 WoFG anzuwenden. Die Wohnberechtigung ist mit einem Wohnberechtigungsschein (§ 27 WoFG) nachzuweisen, aus dem sich die maßgebliche Wohnungsgröße nach Raumzahl oder Wohnfläche ergibt.

2.2. Mietbindung

Die durch die Modernisierung bedingte Mieterhöhung ist auf höchstens 2,00 Euro je m² Wohnfläche und Monat begrenzt. Bis zum Ablauf von fünf Jahren nach Abschluss der Modernisierung sind daneben keine weiteren Mieterhöhungen zugelassen.

* Aktualisiert nach Verordnung zur Abweichung von den Einkommensgrenzen nach der Verordnung zur Durchführung des Wohnraumförderungsgesetzes .../4 vom 23.09.2010 (GVBl I Nr. 18, S. 347), in Kraft getreten am 05.11.2010

2.3. Dauer der Bindung bei bereits gebundenem Wohnraum

Für Wohnraum, der bereits Belegungs- und Mietbindungen unterliegt, werden im Anschluss an den bestehenden Bindungszeitraum Bindungen nach diesen Richtlinien begründet.

2.4. Maßnahmen zur Beseitigung baulicher Hindernisse für Menschen mit Behinderungen

2.4.1 Werden Maßnahmen zur Beseitigung baulicher Hindernisse für Menschen mit Behinderungen innerhalb der Wohnung gefördert, wird die Wohnung für die Dauer der Belegungsbindung nach Nr. 2.1 für diese Zielgruppe zweckbestimmt.

2.4.2 Werden ausschließlich Maßnahmen zur Beseitigung baulicher Hindernisse für Menschen mit Behinderungen außerhalb der Wohnung im näheren Wohnumfeld gefördert, wird von Miet- und Belegungsbindungen nach Nrn. 2.1 und 2.2 abgesehen.

2.5. Übertragung von Bindungen/mittelbare Belegung

Die Übertragung von Bindungen bzw. die mittelbare Belegung kann im Einzelfall durch die Wirtschafts- und Infrastrukturbank zugelassen werden.

3. Förderung

Die Förderung besteht aus einem Darlehen in Höhe von bis zu 85 % der förderfähigen Kosten nach Nrn. 1.2 und 1.3.

Die Verzinsung des Darlehens beginnt ab Auszahlung. Von da ab wird das Darlehen für die Dauer von mindestens 10 Jahren bis zum nächsten regulären Zahlungstermin (15.3. bzw. 15.9. des Jahres) mit 1,2 % verzinst. In den folgenden fünf Jahren wird es mit 3,5 % verzinst. Für die Restlaufzeit kann eine marktübliche Verzinsung entsprechender erststelliger Kapitalmarktmittel verlangt werden, mindestens jedoch 4,5 %.

Die Tilgung beträgt über die gesamte Laufzeit des Darlehens 2,0 %. Die Zins- und Tilgungsleistungen sind in gleichbleibenden halbjährlichen Leistungsraten zu zahlen. Die Tilgungsverrechnung erfolgt halbjährlich.

4. Verfahren

4.1. Antragsverfahren

4.1.1 Modernisierungsvorhaben, die gefördert werden sollen, sind über die zuständige Wohnraumförderungsstelle anzumelden. Zuständig ist in Städten mit mehr als 50.000 Einwohnern der Magistrat, im Übrigen der Kreisausschuss des Landkreises, in dessen Gebiet die Maßnahme durchgeführt werden soll. Das für die Modernisierungsförderung zuständige Ministerium entscheidet unter Berücksichtigung der vom Magistrat/Kreisausschuss vorgeschlagenen Priorität im Rahmen der verfügbaren Mittel über die Aufnahme in ein Förderprogramm.

4.1.2 Nach Bestätigung über die Aufnahme in ein Förderprogramm hat der Eigentümer/der Erbbauberechtigte umgehend einen förmlichen Antrag mit allen erforderlichen Unterlagen beim zuständigen Magistrat/Kreisausschuss oder in Abstimmung mit dem zuständigen Magistrat/Kreisausschuss unmittelbar bei der bewilligenden Stelle (Nr. 4.2) einzureichen.

4.1.3 Sind die Fördervoraussetzungen gegeben, leitet der Magistrat/Kreisausschuss unverzüglich den vollständigen Antrag der bewilligenden Stelle zu.

4.1.4 Unvollständig oder verspätet eingereichte Anträge sowie Anträge, bei denen die Fördervoraussetzungen nicht vorliegen, lehnt der Magistrat/Kreisausschuss beziehungsweise die bewilligende Stelle (Nr. 4.2) ab. Der Bescheid ist zu begründen und mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zu versehen.

4.1.5 Antragsteller, die nicht in ein Förderprogramm aufgenommen werden können, sind hierüber vom Magistrat/Kreisausschuss schriftlich zu informieren und gegebenenfalls auf Nachfolgeprogramme zu verweisen.

4.2. Bewilligende Stelle/Förderzusage

4.2.1 Bewilligende Stelle ist die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen.

4.2.2 Die bewilligende Stelle erteilt die Förderzusage durch Bewilligungsbescheid. Der Bescheid enthält Angaben zur Zweckbestimmung, zur Einsatzart und Höhe der Förderung, zur Dauer der Gewährung, Verzinsung und Tilgung der Fördermittel, zur Einhaltung der Einkommensgrenzen und zu den Rechtsfolgen eines Eigentumswechsels an dem geförderten Objekt sowie Art und Dauer der Belegungsbindungen und Art, Höhe und Dauer der Mietbindungen.

4.3. Bearbeitungsentgelt

Die bewilligende Stelle (Nr. 4.2) ist berechtigt, für die Erteilung der Förderzusage ein einmaliges Bearbeitungsentgelt in Höhe von 1 % des Darlehensbetrages zu erheben.

4.4. Sicherung des Darlehens

4.4.1 Der Antragsteller hat sich für das Darlehen als Schuldner zu verpflichten.

4.4.2 Das Darlehen ist jeweils auf Grund eines von allen Schuldnern abzugebenden selbstständigen Schuldversprechens nach § 780 BGB durch eine Grundschuld an dem geförderten Bauobjekt sowie etwaigen weiteren von der bewilligenden Stelle bezeichneten Pfandobjekten und in dem verlangten Rang zu sichern. Den für die Finanzierung der Modernisierung aufgenommenen Fremdmitteln soll in der Regel Vorrang zugestanden werden. Die Schuldner haben sich der sofortigen Zwangsvollstreckung nach § 794 Absatz 1 Ziffer 5 Zivilprozessordnung (ZPO) zu unterwerfen. Vom Eigentümer/Erbbauberechtigten ist darüber hinaus die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung nach § 800 ZPO zu verlangen. Außerdem sind die Rückgewähransprüche in Bezug auf vor- und gleichrangige Grundschulden abzutreten. Die Grundschuldgläubiger haben eine Einmalvaluierungserklärung nach einem vorgegebenen Muster der bewilligenden Stelle abzugeben.

4.5. Auszahlung des Darlehens

Die bewilligende Stelle zahlt das Darlehen aus, wenn der Nachweis der ordnungsgemäßen Sicherung erbracht ist. Das Darlehen wird in Raten nach Baufortschritt ausgezahlt. Die letzte Rate wird nach Vorlage der Kostenaufstellung (Nr.4.6) ausgezahlt. Auszahlungsanträge sind an die bewilligende Stelle (Nr.4.2) zu richten. Die geforderten Nachweise sind beizufügen.

4.6. Kostenaufstellung

4.6.1 Eine Kostenaufstellung (Aufstellung der tatsächlich entstandenen Kosten) ist spätestens innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss der Modernisierung auf Formblatt der bewilligenden Stelle (Nr. 4.2) vorzulegen.

- 4.6.2 Die bewilligende Stelle prüft die Kostenaufstellung und stellt fest, ob die Wohnungen der Förderzusage und dem Antrag auf Gewährung der Fördermittel entsprechend modernisiert sind und genutzt werden.
- 4.6.3 Liegt die Kostenaufstellung nicht fristgerecht vor, kann für die Zeit des Verzugs eine Verzinsung von jährlich 6 % gefordert oder das Kündigungsrecht ausgeübt werden.
- 4.6.4 Darlehensbeträge, die zurückgefordert werden, sind ab Auszahlung mit 6 % zu verzinsen.

4.7. Rückforderung des Darlehens, Verzinsung und Vertragsstrafe

Verstößt der Antragsteller gegen die Förderzusage oder wird ein Zwangsvollstreckungs-, Zwangsversteigerungs-, Vergleichs- oder Insolvenzverfahren eingeleitet,

- unterbleibt die Auszahlung eines noch nicht ausgezahlten Darlehens,
- kann ein ausgezahltes Darlehen von der bewilligenden Stelle zurückgefordert und ab dem Zeitpunkt des Verstoßes rückwirkend mit 6 % für das Jahr verzinst werden,
- kann eine in der schuldrechtlichen Vereinbarung vorgesehene Vertragsstrafe verlangt werden.

5. Schlussbestimmungen

5.1. Kein Rechtsanspruch

Ein Rechtsanspruch auf eine Förderzusage besteht nicht.

5.2. Anwendung haushaltsrechtlicher Vorschriften

Für die Gewährung, die Auszahlung und die Rückzahlung von Zuwendungen, den Nachweis ihrer Verwendung und die Prüfung der Verwendungsnachweise gelten das Haushaltsgesetz in seiner jeweils gültigen Fassung, das Hessische Verwaltungsverfahrensgesetz (HVwVfG), die Landeshaushaltsordnung (LHO) und die hierzu erlassenen vorläufigen Verwaltungsvorschriften (VV) zu § 44 Absatz 1 LHO, soweit nicht in den Förderrichtlinien Abweichungen zugelassen worden sind.

Hierbei sind insbesondere die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P) Anlage 2 zu § 44 LHO, die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen an Gebietskörperschaften und Zusammenschlüsse von Gebietskörperschaften (ANBest-Gk), Anlage 3 zu den VV zu § 44 LHO sowie die Allgemeinen Zinsbestimmungen (ZinsBest), Anlage 4 zu den VV zu § 70 LHO zu beachten.

5.3. Ausschreibung und Vergabe

Abweichend von Nr. 3 der Anlage 2 zu Nr. 5.1 der Verwaltungsvorschriften zu § 44 Landeshaushaltsordnung (LHO) besteht bei der Ausschreibung und Vergabe keine Verpflichtung zur Anwendung der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) sowie der Verdingungsordnung für Leistungen (VOL); deren Anwendung wird jedoch empfohlen.

5.4. Prüfungsrecht

Die bewilligende Stelle (Nr. 4.2) und der Hessische Rechnungshof sind berechtigt, die Verwendung der gewährten Darlehen durch Einsichtnahme in Bücher, Belege und sonstige Geschäftsunterlagen sowie durch örtliche Erhebungen zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Der Verfügungsberechtigte hat auf Verlangen Auskunft zu erteilen, Einsicht zu gewähren und die Unterlagen vorzulegen.

5.5. Subventionserhebliche Angaben

Bei den Darlehen handelt es sich um Leistungen im Sinne des Hessischen Subventionsgesetzes vom 18.05.1977 (GVBl. I, S. 199) in Verbindung mit dem Subventionsgesetz vom 29.07.1976 (BGBl. I, S. 2037). Die für die Festsetzung und Belassung der Darlehen maßgeblichen Angaben im Antrag sowie Tatsachen, von denen die Bewilligung, Gewährung, Rückforderung, Weitergewährung oder das Belassen der Darlehen abhängig sind, sind subventionserheblich im Sinne von § 264 des Strafgesetzbuches. Subventionserhebliche Tatsachen, die sich im Laufe der Abwicklung des Vorhabens ändern, sind der bewilligenden Stelle mitzuteilen.

5.6. Kumulierungsverbot

Für die nach diesen Richtlinien geförderte Modernisierung dürfen keine anderen Wohnungsbau- oder Modernisierungsmittel des Bundes oder des Landes in Anspruch genommen werden.

Zulässig ist die gleichzeitige Inanspruchnahme von Mitteln der Denkmalpflege, der Städtebauförderungsprogramme und des Dorferneuerungsprogramms, sofern damit nicht die Modernisierungsmaßnahme gefördert wird. Ebenfalls zulässig ist die gleichzeitige Inanspruchnahme von Darlehen der KfW.

5.7. Ausnahmen

Das für die Modernisierungsförderung zuständige Ministerium kann Ausnahmen von diesen Richtlinien zulassen.

5.8. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten mit der Veröffentlichung im Staatsanzeiger für das Land Hessen in Kraft. Sie ergehen im Einvernehmen mit dem Hessischen Ministerium der Finanzen.

Wiesbaden, den 30. Dezember 2009

Hessisches Ministerium für Wirtschaft,
Verkehr und Landesentwicklung

gez. Dieter Posch

Az.: VI1-A-056-c-02-03