

Soziale Wohnraumförderung;
hier: Mietwohnungsbau

Inhaltsverzeichnis:

- 1 GEGENSTAND DER FÖRDERUNG**
 - 1.1 Förderziel**
 - 1.2 Förderungsfähige Maßnahmen**
 - 1.3 Förderungsvorrang**
 - 1.4 Förderungsausschluss**

- 2 NACHFRAGEPRÜFUNG UND KOMMUNALE BETEILIGUNG**
 - 2.1 Wohnungsbedarf**
 - 2.2 Kommunale Finanzierungsbeteiligung**

- 3 ANTRAGSBERECHTIGTE**

- 4 TECHNISCHE ANFORDERUNGEN AN DIE BAUMAßNAHME UND DEN WOHNRAUM**
 - 4.1 Barrierefreies Bauen**
 - 4.2 Planungsgrundlagen**
 - 4.3 Prüfung der technischen Anforderungen**

- 5 BINDUNGEN**
 - 5.1 Belegungsbindung**
 - 5.2 Mietpreisbindung**
 - 5.3 Wohnungen mit Betreuungsangebot für ältere Menschen**
 - 5.4 Verbundene oder mittelbare Belegung**

- 6 FÖRDERUNG**
 - 6.1 Art und Höhe der Förderung**
 - 6.2 Vermeidung von Fehlförderung**

- 7 VERFAHREN**
 - 7.1 Antragsverfahren**

- 7.2 Förderzusage**
- 7.3 Bearbeitungsentgelt**
- 7.4 Sicherung des Baudarlehens**
- 7.5 Auszahlung des Darlehens**
- 7.6 Anzeige der Schlussabrechnung**
- 7.7 Rückforderung des Baudarlehens, Verzinsung und Vertragsstrafe**
- 7.8 Rücknahme, Widerruf und Aufhebung der Förderzusage**

- 8 SCHLUSSBESTIMMUNGEN**
- 8.1 Kein Rechtsanspruch**
- 8.2 Anwendung haushaltsrechtlicher Vorschriften**
- 8.3 Ausschreibung und Vergabe**
- 8.4 Prüfungsrecht**
- 8.5 Subventionserhebliche Angaben**
- 8.6 Kumulierungsverbot**
- 8.7 Ausnahmen**
- 8.8 Inkrafttreten**

1 Gegenstand der Förderung

1.1 Förderziel

Zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit Mietwohnraum werden vom Land Hessen gemeinsam mit der LTH - Bank für Infrastruktur auf der Grundlage des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) – z.Zt. in der Fassung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24. September 2008 (BGBl. I S. 1856) - zinsgünstige Baudarlehen aus dem Sondervermögen „Wohnungswesen und Zukunftsinvestitionen“ bereitgestellt.

Die soziale Wohnraumförderung dient Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.

1.2 Förderungsfähige Maßnahmen

Die Baudarlehen werden für die Schaffung von Wohnraum, der zur dauerhaften Fremdvermietung zweckbestimmt ist, bereitgestellt; es werden nur vollständige Wohnungen und keine Teile von Wohnungen gefördert. Der Wohnraum muss eine selbständige Haushaltsführung ermöglichen.

Wohnraum wird geschaffen durch

- Baumaßnahmen in einem neuen selbständigen Gebäude,
- die Beseitigung von Schäden an Gebäuden, durch die die Gebäude auf Dauer wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht werden,
- Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden, durch die unter wesentlichem Aufwand Wohnraum geschaffen wird, oder
- Änderung von Wohnraum unter wesentlichem Bauaufwand zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse.

Ein wesentlicher Bauaufwand setzt voraus, dass mindestens ein Kostenaufwand in Höhe der Hälfte eines vergleichbaren Neubaus erreicht wird. Dabei bleiben Aufwendungen außer Betracht, die nicht als maßnahmebedingte Instandsetzung oder als Luxusausstattung anzusehen sind. Bei der Anpassung von Wohnraum an veränderte Wohnbedürfnisse ist weiterhin erforderlich, dass die Wohnung nachhaltig verändert wird.

Für Wohnraum in vom Verfügungsberechtigten selbst genutzten Gebäuden werden Baudarlehen nur dann bereitgestellt, wenn in dem Gebäude mindestens vier Wohneinheiten entstehen.

1.3 Förderungsvorrang

Vorrangig gefördert werden Maßnahmen mit einem möglichst niedrigen Energiebedarf, insbesondere Gebäude, die in Passivhausbauweise erstellt werden.

1.4 Förderungsausschluss

Von der Förderung ausgeschlossen sind Baumaßnahmen,

- deren Ausführung vor Beantragung der Förderungsmittel und vor Aufnahme in ein Förderprogramm begonnen wurde,
- für die Baurecht nicht gesichert ist,

- die zur Versorgung der Bauherrschaft oder ihrer Familienangehörigen mit Wohnraum dienen sollen (derartige Maßnahmen sind ggfs. im Rahmen der Richtlinien über die Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum förderungsfähig),
- bei denen die ordnungsgemäße und wirtschaftliche Durchführung und eine ordnungsgemäße Verwaltung des Wohnraums fraglich ist oder
- bei denen die Bauherrschaft nicht die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzt.

Kapitalkosten und Verwaltungskosten sollen durch die zu erwartenden Mieteinnahmen - abzüglich eines kalkulatorischen Mietausfallwagnisses von 2 % - gedeckt sein.

2 Nachfrageprüfung und kommunale Beteiligung

2.1 Wohnungsbedarf

Zinsgünstige Baudarlehen zur Schaffung von Mietwohnraum werden nur bereitgestellt, wenn aufgrund der örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse und Zielsetzungen nachhaltig Bedarf an preiswertem Wohnraum für die unter Nr. 5.1 genannten Wohnungssuchenden besteht. Ein entsprechender Wohnungsbedarf kann insbesondere mit einem von einer Gemeinde oder einem Gemeindeverband beschlossenen Konzept zur sozialen Wohnraumversorgung (kommunales Wohnraumversorgungskonzept) nachgewiesen werden.

Zinsgünstige Baudarlehen werden nur für Bauvorhaben in Gemeinden bereitgestellt, die einen Überblick über die örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse haben. Ein fehlender Überblick wird immer dann unterstellt, wenn die Sicherung der Zweckbestimmung der geförderten Wohnungsbestände, insbesondere die Mietpreis- und Belegungsbindung, nicht ordnungsgemäß überwacht wird oder wenn wohnungssuchende Haushalte nicht erfasst werden.

2.2 Kommunale Finanzierungsbeteiligung

Die Bereitstellung von zinsgünstigen Baudarlehen setzt voraus, dass sich auch die Gemeinde oder der Gemeindeverband mit mindestens 10.000 Euro je Wohneinheit angemessen an der Finanzierung beteiligt, und zwar zu Konditionen, die nicht ungünstiger sind. Mit der kommunalen Beteiligung kann sich die Gemeinde Belegungsrechte nach § 26 Abs. 2 WoFG sichern. Beteiligt sich eine Gemeinde durch die verbilligte Bereitstellung von Bauland, muss die Verbilligung mindestens einem Wert von 10.000 Euro je Wohneinheit entsprechen. Stellt die Gemeinde ein Grundstück in Form des Erbbaurechts bereit, wird eine angemessene Finanzierungsbeteiligung angenommen, wenn der Erbbauzins für die Dauer der Belegungs- und Mietpreisbindung höchstens 1 v.H. des Grundstückswertes beträgt. Wird Wohnraum von Genossenschaften ausschließlich zur Vermietung an deren Mitglieder errichtet, kann auf eine kommunale Mitfinanzierung verzichtet werden.

3 Antragsberechtigte

Antragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen, die das Bauvorhaben für eigene oder fremde Rechnung im eigenen Namen durchführen oder durch Dritte durchführen lassen (Bauherrschaft). Bauträger, die Wohnraum mit dem Ziel der Veräußerung errichten, sind nicht antragsberechtigt.

Die Antragsberechtigung setzt voraus, dass

- ein geeignetes Baugrundstück zur Verfügung steht oder nachgewiesen wird, dass der Erwerb eines derartigen Grundstücks gesichert ist oder wird,
- die Bauherrschaft eine angemessene Eigenleistung erbringt. Die Eigenleistung ist angemessen, wenn sie mindestens 15 % der Gesamtkosten beträgt.

Ist an dem Grundstück ein Erbbaurecht bestellt oder dessen Bestellung beabsichtigt, muss dieses mindestens für die Dauer von 99 Jahren bestellt sein oder werden. Die LTH - Bank für Infrastruktur kann bei Vorliegen besonderer Gründe im Einzelfall oder allgemein für das Gebiet der Gemeinde zulassen, dass das Erbbaurecht auf eine kürzere Zeitdauer, in der Regel jedoch nicht weniger als auf 75 Jahre, bestellt wird.

4 Technische Anforderungen an die Baumaßnahme und den Wohnraum

4.1 Barrierefreies Bauen

Die Wohnungen und ihre Zubehörräume sollen möglichst barrierefrei zugänglich sein. Dies gilt auch für die Freiflächen. Auf DIN 18024 Teil 1 wird hingewiesen.

Wohnungen für Rollstuhlbenutzerinnen oder Rollstuhlbenutzer sind nach DIN 18025 Teil 1 zu planen. Altengerechte Wohnungen müssen mindestens die Anforderungen der DIN 18025 Teil 2 erfüllen. Bei Wohnungen mit Betreuungsangebot siehe Nr. 5.3.

Erdgeschosswohnungen, die sich von ihrer Lage dafür eignen, sind als barrierefreie Wohnungen nach DIN 18025 Teil 2 zu planen. Das gleiche gilt für alle Wohnungen, wenn das Gebäude mit einem Aufzug ausgestattet wird.

4.2 Planungsgrundlagen

4.2.1 Die förderungsfähige Wohnfläche (Regelwohnfläche) beträgt

- bei Wohnungen für 1 Person bis 45 m²,
- bei Wohnungen für 2 Personen bis 60 m² und
- für jede weitere Person 12 m² mehr.

Bei Wohnungen mit drei Zimmern zzgl. Bad und Küche ist die förderungsfähige Wohnfläche unabhängig von der beabsichtigten Belegung auf 72 m² begrenzt.

Die förderungsfähige Wohnfläche kann in begründeten Fällen bei Maßnahmen im Gebäudebestand oder bei Baulückenschließungen erhöht werden. Das gleiche gilt, wenn bei barrierefreien Wohnungen durch die Einhaltung der DIN 18025 größere Flächen erforderlich sind (bei Wohnraum, der der DIN 18025 Teil 1 entspricht, kann die förderungsfähige Wohnfläche ohne besondere Begründung um 16 Prozent erhöht werden, bei Wohnraum der der DIN 18025 Teil 2 entspricht um 8 Prozent; in allen anderen Fällen ist die Notwendigkeit der Flächenüberschreitung zu begründen).

Die Wohnfläche einer Wohnung soll 40 m² nicht unterschreiten.

Bei der Berechnung der Wohnfläche ist die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche anzuwenden.

4.2.2 Individualräume für eine Person sollen mindestens 10 m² groß sein und nach Möglichkeit mit einem anderen Individualraum zusammengeschaltet und bei Bedarf

wieder geteilt werden können. Werden Aufenthaltsräume für zwei Personen geplant, sollen diese mindestens 14 m² groß sein. Das gleiche gilt in Drei-Personen-Wohnungen für das Kinderzimmer. Schlafräume dürfen keine Durchgangsräume sein.

- 4.2.3 In Wohnungen, die für vier und mehr Personen bestimmt sind, ist die räumliche Trennung von Bad und WC erforderlich; das Bad soll mit einem zusätzlichen WC ausgestattet werden. In Wohnungen mit sechs und mehr Personen soll an Stelle des zusätzlichen WC's eine Dusche mit WC angeordnet werden. Auf DIN 18022 wird hingewiesen.
- 4.2.4 In der Küche soll im Bereich von Herd, Spüle, Arbeitsplatte, in anderen Räumen hinter Waschbecken sowie in den Bädern und Duschen ein wasserfester Wandbelag (z.B. Fliesen, Anstrich) in ausreichender Höhe vorgesehen werden. Im Bad, Hausarbeitsraum oder in der Küche ist eine ausreichend große Fläche mit Anschlüssen für die Aufstellung und den Betrieb einer Waschmaschine auszuweisen.
- 4.2.5 Alle Wohnungen sollen direkten Bezug zum Freiraum haben. Dieser ist herzustellen
- im Erdgeschoss durch Haus-/Mietergärten, Terrassen,
 - im Obergeschoss durch Balkone, Loggien, nicht beheizbare Wintergärten oder Terrassen.

Bauliche Anlagen dieser Art sollen eine der Haushaltsgröße entsprechende nutzbare Fläche von mindestens 4 m² und eine Tiefe von mindestens 1,75 m haben.

- 4.2.6 Fenster und Balkon- oder ähnliche Türen, die im Erdgeschoss liegen oder sonst ohne Hilfsmittel von außen erreichbar sind, sollen mit einbruchhemmenden Verriegelungen, mit Klapp- oder Rollläden bzw. innenliegendem Sichtschutz (Jalousien) ausgestattet werden. Einbruchhemmende Wohnungseingangstüren sind vorzusehen.
- 4.2.7 Die Wohnungen sind bezugsfertig herzurichten. Nach schriftlicher Vereinbarung mit dem Mieter kann auf bestimmte, vorher festgelegte Arbeiten, die den üblichen Schönheitsreparaturen entsprechen, wie Malerarbeiten, Tapezierarbeiten, verzichtet werden, wenn diese vom Mieter erbracht werden.
- 4.2.8 Für jede Wohnung ist ein ausreichend großer Abstellraum von mindestens 6 m² innerhalb oder außerhalb der Wohnung vorzusehen. Hiervon müssen bei barrierefreien Wohnungen mindestens 2 m² innerhalb der Wohnung barrierefrei zugänglich sein.
- 4.2.9 Bei Gebäuden in Passivhausbauweise darf der Jahres-Primärenergiebedarf Q_p nicht mehr als 40 kWh pro m² Gebäudenutzfläche (A_N)¹ und der Jahres-Heizwärmebedarf Q_h nicht mehr als 15 kWh pro m² Wohnfläche betragen. Der Jahres-Primärenergiebedarf Q_p und der Jahres-Heizwärmebedarf Q_h sind nach dem Passivhaus Projektierungspaket (PHPP) oder einem gleichwertigen Verfahren auf der Grundlage der DIN EN 832 durch einen Sachverständigen nachzuweisen.

¹ Gebäudenutzfläche A_N ist in der EnEV mit Volumen $\times 0,32$ definiert. Diese Fläche ist in der Regel größer als die Wohnfläche. Nach der Bekanntmachung der Regeln für Energieverbrauchskennwerte im Wohngebäudebestand (BMVBS Juli 2007) ist A_N mit $1,2 \times$ Wohnfläche für Wohngebäude ab 3 Wohneinheiten definiert.

4.3 Prüfung der technischen Anforderungen

Die technischen Anforderungen werden durch die Magistrate der Städte/Kreisausschüsse der Landkreise geprüft (Nr. 7.1). Sie können von den nicht zwingenden Anforderungen (Soll-Anforderungen) im Einzelfall Abweichungen zulassen, wenn eine andere, gleichwertige, den Wohnwert nicht herabsetzende Lösung gefunden wird und Missstände für die Bewohner nicht zu erwarten sind oder wenn es sich um geringfügige Abweichungen handelt.

5 Bindungen

Die geförderten Wohnungen unterliegen Mietpreis- und Belegungsbindungen. Die Bindungen beginnen mit der Bezugsfertigkeit und enden mit Ablauf des zwanzigsten Jahres. Der Darlehensnehmer kann während der Laufzeit des Darlehens mit der LTH - Bank für Infrastruktur eine Verkürzung oder auch eine Verlängerung der Bindungen vereinbaren, wenn dies die örtlichen Wohnungsmarktverhältnisse erlauben bzw. erfordern. Bei freiwilliger vorzeitiger vollständiger Rückzahlung des Darlehens besteht für die Bindungen eine Nachwirkungsfrist bis zum Ablauf des zehnten Jahres nach dem Zeitpunkt der Rückzahlung, längstens jedoch bis zum planmäßigen Bindungsende.

5.1 Belegungsbindung

Die Wohnungen sind bestimmt für Haushalte, die sich am Wohnungsmarkt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und deren Einkommen die Einkommensgrenze des § 1 Abs. 1 der Hessischen Verordnung zur Durchführung des Wohnraumförderungsgesetzes (DVWoFG) in der jeweils gültigen Fassung nicht überschreitet. Die Einkommensgrenze beträgt danach derzeit:

Für einen Einpersonenhaushalt	13.200 Euro,
für einen Zweipersonenhaushalt	19.800 Euro,
zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	4.510 Euro.

Für jedes zum Haushalt rechnende Kind im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes erhöht sich die Einkommensgrenze um weitere 550 Euro jährlich.

Für die Einkommensermittlung sind die §§ 20 bis 24 WoFG anzuwenden. Die Wohnungen sind bevorzugt für Familien und andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen, behinderte Menschen, Wohnungslose und sonstige hilfebedürftige Personen bestimmt, sofern die Förderzusage keine besondere Belegungsauflage enthält.

Die Wohnberechtigung ist mit einem Wohnberechtigungsschein (§ 27 WoFG) nachzuweisen, aus dem sich die maßgebliche Wohnungsgröße nach Raumzahl oder Wohnfläche ergibt.

Die Gemeinden können im Rahmen ihrer kommunalen Beteiligung (Nr. 2.2) Belegungsrechte nach § 26 Abs. 2 WoFG vorsehen.

Die Überlassung einer Mietwohnung darf nicht mit der Forderung von einmaligen oder laufenden Nebenleistungen verbunden werden. Ausnahmen siehe Nr. 5.2.9 und Nr. 5.3.

5.2 Mietpreisbindung

- 5.2.1 Bei der erstmaligen Vermietung darf keine höhere Miete (ohne Betriebskosten) als die ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne von § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) abzüglich 15 % vereinbart werden. Bei Bauvorhaben, die in Passivhausbauweise erstellt werden, kann dieser Betrag um bis zu 0,20 € je m² Wohnfläche und Monat erhöht werden. In besonders begründeten Einzelfällen kann ein höherer Zuschlag zugelassen werden; der Zuschlag wird dann auf die Hälfte der Heizkostensparnis begrenzt.
- 5.2.2 Ist für die Gemeinde ein Mietspiegel nach § 558 c BGB oder ein qualifizierter Mietspiegel nach § 558 d BGB oder eine Mieterdatenbank nach § 558 e BGB vorhanden, so gilt als Höchstmiete der darin für die entsprechende Wohnung ausgewiesene Wert bzw. mittlere Wert abzüglich 15 %. Wird darin nach Wohnlagen differenziert, ist höchstens von mittleren Wohnlagen auszugehen. Ist eine Zuordnung der Wohnung zu einer Baualtersklasse noch nicht möglich, gilt für die geförderte Wohnung die jüngste ausgewiesene Baualtersklasse. Besondere Ausstattungsstandards, die über die Anforderungen nach Nr. 4 hinausgehen, sind nicht zu berücksichtigen.
- 5.2.3 Besteht für die Gemeinde ein kommunales Wohnraumversorgungskonzept und sind in dem Konzept Miethöhen für entsprechende Wohnungen enthalten, die unter den Beträgen nach Nr. 5.2.1 und Nr. 5.2.2 liegen, sind höchstens diese Beträge in der Förderzusage festzulegen.
- 5.2.4 Die Miethöhe bezogen auf den m² Wohnfläche und Monat ist von der Bauherrschaft mit der Anmeldung des Bauvorhabens bei dem für die Wohnraumförderung zuständigen Ministerium verbindlich zu erklären. Sie wird als Einstiegsrente in der Förderzusage festgelegt. Dabei kann eine entsprechend geringere Miete je m² Wohnfläche und Monat festgelegt werden, wenn die tatsächliche Wohnfläche erheblich größer ist als die förderfähige Wohnfläche (mehr als 5 m²).
- 5.2.5 Für die Ermittlung der höchstzulässigen Miete ist die tatsächliche Wohnfläche (§ 19 WoFG) maßgeblich.
- 5.2.6 Vermieter können von den Mietern die Zustimmung zur Anpassung der Einstiegsrente unter Beachtung der Vorschriften des BGB nur entsprechend dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland verlangen, allerdings nicht über die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich 15 % hinaus. Bei Bauvorhaben in Passivhausbauweise ist Satz 2 in Ziffer 5.2.1 entsprechend anzuwenden. Bei der Vereinbarung einer Indexrente ist § 557 b BGB zu beachten.
- 5.2.7 Im Falle einer Wiedervermietung darf höchstens eine Miete vereinbart werden, wie sie sich aufgrund der Fortschreibung der Einstiegsrente nach Nr. 5.2.6 ergibt.
- 5.2.8 Der Verfügungsberechtigte ist verpflichtet, die Mieter im Mietvertrag auf die Förderung und die Dauer der Mietpreisbindung hinzuweisen und die Mietverträge nur mit unbestimmter Laufzeit abzuschließen. In der Förderzusage ist vorzusehen, dass sich der Mieter wegen der einzuhaltenden Miethöhe gegenüber dem Vermieter auf die Mietpreisbindung berufen kann.
- 5.2.9 Unzulässig ist die Vereinbarung zusätzlicher Geld-, Sach- oder Arbeitsleistungen des Mieters für die Wohnungsüberlassung. Maklerprovisionen dürfen nicht zu Lasten des Mieters gehen. Die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung (§ 551 BGB) des Mieters ist zulässig. Weiterhin ist bei Wohnungen im Eigentum von

Genossenschaften eine Vereinbarung zulässig, wonach der Mieter sich verpflichtet, an Stelle der Sicherheitsleistung mit der Überlassung der Wohnung Geschäftsanteile bis zur Höhe einer Sicherheitsleistung i. S. von § 551 BGB zu erwerben. Die Überlassung der Wohnung darf nicht von den Einzahlungen auf darüber hinausgehende Geschäftsanteile abhängig gemacht werden.

- 5.2.10 Für Gebäude, die einen Heizwärmebedarf von weniger als 15 kWh/(m²a) aufweisen, sieht die Heizkostenverordnung gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 a) eine Ausnahme vor. Die Kosten der Versorgung mit Wärme sind in diesen Fällen abzurechnen und können nach dem Verhältnis der Wohnflächen oder einem anderen geeigneten Maßstab verteilt werden.

5.3 Wohnungen mit Betreuungsangebot für ältere Menschen

Werden Wohnungen für ältere Menschen mit Betreuungsangebot gefördert, kann zusätzlich zum Mietvertrag ein Vertrag über Betreuungsleistungen geschlossen werden. Das Entgelt für laufende Betreuungsleistungen (Grundversorgung) darf dabei 20% der Netto-Kaltmiete nicht überschreiten. Der Betreuungsvertrag ist gesondert neben dem Mietvertrag abzuschließen.

5.4 Verbundene oder mittelbare Belegung

Das für die Wohnraumförderung zuständige Ministerium kann die verbundene oder mittelbare Belegung der Förderwohnungen nach § 26 WoFG zulassen. Für die freigestellten Förderwohnungen ist entsprechender Ersatzwohnraum bereitzustellen.²

6 Förderung

6.1 Art und Höhe der Förderung

Die Förderung besteht aus einem zinsgünstigen Baudarlehen. Das Darlehen wird ab Auszahlung bis zum Ende der erstmals begründeten Belegungs- und Mietpreisbindung zu einem Festzins von 0,9 % gewährt. Die Tilgung beträgt 1 % (im Übrigen siehe Nr. 7.3). Sofern es die wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse erfordern, kann mit Zustimmung des für die Wohnraumförderung zuständigen Ministeriums zwischen Verfügungsberechtigten und LTH - Bank für Infrastruktur einvernehmlich auch eine Verlängerung der Mietpreis- und Belegungsbindungen sowie der in dieser Zeit zu zahlende Zinssatz (mind. 2,5 %) vereinbart werden. Nach Beendigung der Belegungs- und Mietpreisbindung soll die dann für entsprechende Kapitalmarktmittel marktübliche Verzinsung, mindestens jedoch 2,5 % verlangt werden. Die Zins- und Tilgungsleistungen sind in gleichbleibenden halbjährlichen Leistungsraten zu zahlen. Die Tilgungsverrechnung erfolgt halbjährlich.

Die Darlehenshöhe ist von den Baukosten unabhängig und pauschaliert. Das Darlehen beträgt 750 Euro je m² förderungsfähiger Wohnfläche zuzüglich eines vom Grundstückspreis abhängigen Zuschlages und eines Zuschlages bei rollstuhlge-rechten Wohnungen. Förderungsfähig ist die tatsächliche Wohnfläche, höchstens jedoch die Regelwohnfläche nach Nr. 4.2.1.

Der vom Grundstückspreis abhängige Darlehenszuschlag wird in Höhe des aktuellen Grundstückswertes einschließlich der öffentlichen Erschließungskosten je m², höchstens jedoch in Höhe von 500 Euro, bereitgestellt und zwar für jeden m²

² Siehe dazu die Erlasse vom 5. September 2004 (StAnz. 39/2004, S. 3104) sowie vom 1. November 2007 (StAnz. 47/2007, S. 2299).

förderungsfähiger Wohnfläche. Bei Grundstückswerten von weniger als 150 Euro ist von einem Betrag von 150 Euro je m² auszugehen. Bei rollstuhlgerechten Wohnungen, die der DIN 18025 Teil 1 entsprechen, wird das Darlehen um 95 Euro je m² förderungsfähiger Wohnfläche erhöht.

Bei Maßnahmen nach § 16 Abs. 1 Nr. 2, 3 und 4 WoFG (Beseitigung von Schäden, Nutzungsänderung, Erweiterung, Anpassung an veränderte Wohngewohnheiten) ist das Gesamtdarlehen auf 60 % der durch die baulichen Maßnahmen verursachten Kosten begrenzt.

6.2 Vermeidung von Fehlförderung

Fehlförderung wird durch die Erhebung von Ausgleichszahlungen nach den §§ 34 bis 37 WoFG ausgeglichen.

7 Verfahren

7.1 Antragsverfahren

Bauvorhaben, die gefördert werden sollen, sind rechtzeitig mit einer verbindlichen Erklärung über die beabsichtigte Miethöhe je m² Wohnfläche bei der zuständigen 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 errichtet werden soll. Das für die Wohnraumförderung zuständige Ministerium entscheidet unter Berücksichtigung der vom Magistrat/Kreisausschuss vorgeschlagenen Prioritäten und ggfs. unter Berücksichtigung kommunaler Wohnraumversorgungskonzepte sowie im Rahmen der verfügbaren Mittel über die Aufnahme in ein Förderprogramm.

Nach Bestätigung über die Aufnahme in ein Bauprogramm hat die Bauherrschaft umgehend einen förmlichen Förderungsantrag mit allen erforderlichen Unterlagen beim zuständigen Magistrat/Kreisausschuss bzw. bei der LTH - Bank für Infrastruktur einzureichen. Die Anträge können der LTH - Bank für Infrastruktur nur mit ihrer Zustimmung und in Abstimmung mit dem Magistrat/Kreisausschuss direkt vorgelegt werden.

Wird der Antrag beim Magistrat/Kreisausschuss eingereicht und werden die Fördervoraussetzungen erfüllt, leitet er unverzüglich den vollständigen Förderungsantrag an die LTH - Bank für Infrastruktur weiter.

Unvollständige oder verspätet eingereichte Anträge sowie Anträge, die die Fördervoraussetzungen nicht erfüllen, sind zurückzugeben. Auf Antrag ist ein rechtsbehelfsfähiger Bescheid zu erteilen. Die Bescheide sind zu begründen und mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zu versehen. Antragsteller, die aus Mangel an Fördermitteln nicht in ein Förderprogramm aufgenommen werden können, sind hierüber vom Magistrat/Kreisausschuss schriftlich zu informieren und ggfs. auf Nachfolgeprogramme zu verweisen.

7.2 Förderzusage

Die LTH - Bank für Infrastruktur erteilt die Förderzusage durch Bewilligungsbescheid. Der Bescheid enthält die Zweckbestimmung, die Einsatzart und Höhe der Förderung, die Dauer der Gewährung, Verzinsung und Tilgung der Fördermittel, die Einhaltung der Einkommensgrenzen und Wohnungsgrößen, die Rechtsfolgen eines Eigentumswechsels an dem geförderten Objekt sowie Art und Dauer der Belegungsbindungen und Art, Höhe und Dauer der Mietbindungen.

7.3 Bearbeitungsentgelt

Die LTH - Bank für Infrastruktur ist berechtigt, für die Erteilung der Förderzusage ein einmaliges Bearbeitungsentgelt in Höhe von 1 % zu erheben.

7.4 Sicherung des Baudarlehens

7.4.1 Die Antragsteller haben sich für das Baudarlehen als Schuldner zu verpflichten. Die LTH - Bank für Infrastruktur kann verlangen, dass sich der Ehegatte und/oder eine oder mehrere geeignete Personen mit verpflichten.

7.4.2 Das Baudarlehen ist jeweils aufgrund eines von allen Schuldnern abzugebenden selbständigen Schuldversprechens nach § 780 BGB durch eine Grundschuld an dem geförderten Bauobjekt sowie etwaigen weiteren von der LTH - Bank für Infrastruktur bezeichneten Pfandobjekten und in dem verlangten Rang zu sichern. Den für die Finanzierung des Bauvorhabens aufgenommenen Fremdmitteln soll in der Regel Vorrang zugestanden werden. Die Schuldner haben sich der sofortigen Zwangsvollstreckung nach § 794 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 Einmalvalutierungserklärung nach einem vorgegebenen Muster der LTH - Bank für Infrastruktur abzugeben.

7.5 Auszahlung des Darlehens

Die LTH - Bank für Infrastruktur zahlt das Baudarlehen aus, wenn der Nachweis der ordnungsgemäßen Sicherung erbracht ist. Das Baudarlehen wird in der Regel in folgenden Raten ausgezahlt:

- 25 % der Darlehenssumme nach Fertigstellung der Kellerdecke;
- 25 % der Darlehenssumme nach Fertigstellung des Rohbaus gegen Nachweis der Brand-, Sturm- und Leitungswasserversicherung;
- 40 % der Darlehenssumme nach Bezugsfertigstellung;
- die restlichen 10 Prozent der Darlehenssumme nach Gesamtfertigstellung einschließlich Außenputz und Außenanlagen.

Die Auszahlungsanträge sind an die LTH - Bank für Infrastruktur zu richten. Den Anträgen sind die geforderten Nachweise beizufügen.

7.6 Anzeige der Schlussabrechnung

Eine Anzeige der Schlussabrechnung ist der LTH - Bank für Infrastruktur spätestens innerhalb von neun Monaten nach Bezugsfertigkeit auf Formblatt vorzulegen. Auf Verlangen sind weiterhin das Baubuch oder von der LTH - Bank für Infrastruktur als gleichwertig anerkannte Unterlagen und die abgeschlossenen Miet- oder Nutzungsverträge vorzulegen.

Die LTH - Bank für Infrastruktur hat die Anzeige der Schlussabrechnung zu prüfen und festzustellen, ob die Gebäude technisch und wirtschaftlich der Förderzusage und dem Antrag auf Gewährung von Förderungsmitteln entsprechend erstellt und die Wohnungen ihrer Bestimmung zugeführt wurden.

Falls die Anzeige der Schlussabrechnung oder die Schlussabrechnung nicht fristgerecht vorgelegt werden, kann für die Zeit des Verzugs eine Verzinsung von jährlich 6 % gefordert oder das Kündigungsrecht ausgeübt werden.

Zuviel gezahlte Darlehensbeträge, die zurückgefordert werden, sind ab Auszahlung mit 6 % zu verzinsen.

7.7 Rückforderung des Baudarlehens, Verzinsung und Vertragsstrafe

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

- die weitere Auszahlung des Darlehens unterbleiben,
- ein ausgezahltes Darlehen zurückgefordert und ab dem Zeitpunkt des Verstoßes rückwirkend mit 6 % für das Jahr verzinst werden,
- eine in der schuldrechtlichen Vereinbarung vorgesehene Vertragsstrafe erhoben werden.

7.8 Rücknahme, Widerruf und Aufhebung der Förderzusage

7.8.1 Die Förderzusage kann bis zum Beginn der Auszahlung gemäß § 48 des Hessischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG) zurückgenommen oder gemäß § 49 HVwVfG widerrufen werden.

Dies gilt insbesondere, wenn

- die Verfügungsberechtigten unrichtige Angaben gemacht oder Tatsachen verschwiegen haben, die für die Beurteilung der Förderungswürdigkeit des Bauvorhabens von Bedeutung waren,
- Tatsachen eintreten oder bekannt werden, aus denen sich ergibt, dass die Verfügungsberechtigten nicht mehr leistungsfähig, zuverlässig, kreditwürdig oder zur Erfüllen ihrer Verpflichtungen in der Lage sind,
- erhebliche Verstöße gegen die Pflicht zur Anwendung der Normen festzustellen sind,
- unzulässige Finanzierungsbeiträge erhoben werden,
- der Bau nicht innerhalb der festgesetzten Frist nach Erteilung der Förderzusage begonnen ist oder
- illegale Beschäftigung bei der Durchführung der Baumaßnahme stattfindet.

7.8.2 Liegen die Voraussetzungen der Nr.7.8.1 vor und ist die Auszahlung bereits erfolgt, ist die Rücknahme oder der Widerruf nur noch mit Zustimmung des Verfügungsberechtigten zulässig. Jedoch kann auch ohne Zustimmung der Bauherrschaft das Darlehen gekündigt werden.

7.8.3 Nach Auszahlung der Mittel, aber vor Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens, kann die Förderzusage auf Antrag der Verfügungsberechtigten aufgehoben werden.

7.8.4 Rücknahme, Widerruf und Aufhebung sind dem für das Bauvorhaben örtlich zuständigen Finanzamt (Bewertungsstelle) und der Gemeinde mitzuteilen.

8 Schlussbestimmungen

8.1 Kein Rechtsanspruch

Ein Rechtsanspruch auf eine Förderzusage besteht nicht.

8.2 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 Abs. 1 LHO, soweit nicht Abweichungen zugelassen worden sind.

Hierbei sind insbesondere die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P) Anlage 2 zu den VV zu § 44 LHO, die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung 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.

8.3 Ausschreibung und Vergabe

Abweichend von Nr. 3 der Anlage 2 zu Nr. 5.1 der Verwaltungsvorschriften zu § 44 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.

8.4 Prüfungsrecht

Die LTH - Bank für Infrastruktur 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 Antragsteller hat auf Verlangen Auskunft zu erteilen, Einsicht zu gewähren und die Unterlagen vorzulegen.

8.5 Subventionserhebliche Angaben

Das Hessische Subventionsgesetz vom 18.05.1977 (GVBl. I, S. 199) in Verbindung mit dem Subventionsgesetz vom 29.07.1976 (BGBl. I, S. 2037) ist zu beachten. 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 Zuwendung abhängig sind, sind subventionserheblich im Sinne von § 264 des Strafgesetzbuches. Subventionserhebliche Tatsachen, die sich im Laufe der Abwicklung des Vorhabens ändern, sind der LTH - Bank für Infrastruktur mitzuteilen.

8.6 Kumulierungsverbot

Es dürfen keine anderen Wohnungsbau- oder Modernisierungsmittel des Bundes oder des Landes in Anspruch genommen werden. Zulässig ist die gleichzeitige Inanspruchnahme von Mitteln der Denkmalpflege, des Städtebauförderungsprogramms, des Dorferneuerungsprogramms, des Landesprogramms einfache Stadterneuerung, des Landesprogramms „Energieeffizienz im Mietwohnungsbau“ und des Programms „Soziale Stadt“, soweit sich diese Förderung nicht auf die Wohnungsbaumaßnahme richtet. Ebenfalls zulässig ist die gleichzeitige Inanspruchnahme von Darlehen der KfW-Förderbank.

8.7 Ausnahmen

Das für die Wohnraumförderung zuständige Ministerium kann Ausnahmen von den getroffenen Verfahrensregelungen zulassen.

8.8 Inkrafttreten

Die Neuregelungen für die Förderung des Mietwohnungsbaus treten mit der Veröffentlichung im Staatsanzeiger für das Land Hessen in Kraft.

Wiesbaden, 22. Dezember 2008

Hessisches Ministerium
für Wirtschaft, Verkehr
und Landesentwicklung
VI 6-4 – 56-c-02-01

gez. Dr. Alois Rhiel