

## HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMASCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ

142

### Kommunalinvestitionsprogramm;

hier: Programmteil Wohnraum

#### Inhaltsverzeichnis:

- 1 **Allgemeiner Teil**
  - 1.1 Förderziel
  - 1.2 Rechtsgrundlage, kein Rechtsanspruch
  - 1.3 Antragsverfahren
- 2 **Darlehen der WIBank**
  - 2.1 Darlehensnehmer
  - 2.2 Voraussetzungen für die Darlehen der WIBank
  - 2.3 Art und Höhe des Darlehens
  - 2.4 Schlussabrechnung
- 3 **Zinszuschuss des Landes**
  - 3.1 Rechtsgrundlage
  - 3.2 Zuwendungsempfänger
  - 3.3 Zuwendungsvoraussetzungen
  - 3.4 Zu beachtende Vorschriften
  - 3.5 Art und Höhe der Zuwendung
  - 3.6 Bindungen
  - 3.7 Belegungsbindung
  - 3.8 Mietpreisbindung
  - 3.9 Wohnungen mit Betreuungsangebot für ältere Menschen
  - 3.10 Förderzusage
  - 3.11 Auszahlung des Zinszuschusses
  - 3.12 Verwendungsnachweis
  - 3.13 Rücknahme, Widerruf und Aufhebung der Förderzusage
- 4 **Schlussbestimmungen**
  - 4.1 Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse
  - 4.2 Kumulierungsmöglichkeit
  - 4.3 Subventionserhebliche Angaben
  - 4.4 Sonstige Zuwendungsbestimmungen
  - 4.5 Ausschreibung und Vergabe
  - 4.6 Prüfungsrecht
  - 4.7 Anwendung kommunalrechtlicher Vorschriften
  - 4.8 Ausnahmen
  - 4.9 Inkrafttreten
1. **Allgemeiner Teil**
  - 1.1 **Förderziel**

Zur Unterstützung von Investitionen der Kommunen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und von Unterkünften zur Unterbringung von Flüchtlingen werden von der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (WIBank) Darlehen bereitgestellt und durch das Land Zinszuschüsse gewährt. Gefördert werden auch Maßnahmen kommunalergänzender Maßnahmenträger. Hierunter fallen neben kommunalen Wohnungsunternehmen auch private Wohnungsunternehmen sowie Dritte, die von der Kommune beauftragt werden.
  - 1.2 **Rechtsgrundlage, kein Rechtsanspruch**

Die Förderung wird auf der Grundlage des Kommunalinvestitionsprogrammgesetzes (KIPG) vom 25. November 2015 (GVBl. S. 414) sowie des Hessischen Wohnraumfördergesetzes (HWOFG) vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 600), geändert durch Gesetz vom 2. Dezember 2014 (GVBl. S. 314), in der jeweils geltenden Fassung gewährt. Das KIPG ist die Ermächtigungsgrundlage zur Bewilligung der Zuwendungen des Landes nach Nr. 3 dieser Richtlinie.

Bewilligungsstelle gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 KIPG ist die WIBank.

Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.
  - 1.3 **Antragsverfahren**

Bauvorhaben, die mit einem Darlehen der WIBank nach Nr. 2 finanziert und mit einem Zinszuschuss des Landes nach Nr. 3 gefördert werden sollen, sind mit einer verbindlichen Erklärung über die beabsichtigte Miethöhe je m<sup>2</sup> Wohnfläche

und einer Bestätigung der Gemeinde über den örtlichen Bedarf an Wohnraum sowie zur vorgesehenen Einstiegsrente bei der zuständigen Wohnraumförderungsstelle anzumelden. Zuständige Wohnraumförderungsstelle ist in Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern der Magistrat, im Übrigen der Kreisausschuss des Landkreises, in dessen Gebiet die Maßnahme errichtet werden soll. Die Wohnraumförderungsstelle leitet die Anmeldung mit der Stellungnahme der Gemeinde an das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium weiter. Dieses entscheidet unter Berücksichtigung der von der Wohnraumförderungsstelle vorgeschlagenen Prioritäten im Rahmen der verfügbaren Mittel über die Förderung und reserviert die erforderlichen Mittel. Nach der Mittelreservierung finden die Verwaltungsvorschrift (VV) Nr. 1.3 zu § 44 LHO für die Zusage des Zinszuschusses keine Anwendung. Nach Bestätigung über die Mittelreservierung hat die Bauherrschaft unverzüglich einen förmlichen Antrag mit allen erforderlichen Unterlagen bei der zuständigen Wohnraumförderungsstelle einzureichen.

Sind die Voraussetzungen erfüllt, leitet die Wohnraumförderungsstelle unverzüglich den vollständigen Antrag an die WIBank weiter.

Die Anträge können der WIBank mit ihrer Zustimmung und in Abstimmung mit der Wohnraumförderungsstelle direkt vorgelegt werden.

Das Darlehen muss zusammen mit dem Zinszuschuss des Landes beantragt werden.

Unvollständige oder verspätet eingereichte Anträge sowie Anträge, die die Voraussetzungen nicht erfüllen, sind von der Wohnraumförderungsstelle an den Antragsteller zurückzugeben. Wird in diesen Fällen vom Antragsteller ein rechtsbehelfsfähiger Bescheid beantragt, ist der Antrag mit einer entsprechenden Begründung an die WIBank weiterzuleiten. Die Bescheide sind zu begründen und mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zu versehen.

In den Fällen, in denen nach Vorprüfung durch die Wohnraumförderungsstelle die Förderfähigkeit festgestellt wurde, ist der Antrag zur Bewilligung an die WIBank weiterzuleiten. Vor Ablehnung eines Antrages durch die WIBank ist von ihr das Einvernehmen mit der örtlich zuständigen Wohnraumförderungsstelle einzuholen. Sofern dies nicht erzielt wird, entscheidet das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium im Einvernehmen mit der WIBank.

#### 2. **Darlehen der WIBank**

##### 2.1 **Darlehensnehmer**

Darlehensnehmer sind natürliche und juristische Personen, insbesondere Kommunen, 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, erhalten keine Darlehen.

##### 2.2 **Voraussetzungen für die Darlehen der WIBank**

###### 2.2.1 Darlehen werden gewährt für

- a) die Schaffung von Wohnraum, der zur dauerhaften Fremdvermietung zweckbestimmt ist. Dieser Wohnraum wird durch Neubau oder durch Baumaßnahmen im vorhandenen Gebäudebestand geschaffen. Voraussetzung ist, dass mit der Baumaßnahme ein wesentlicher Bauaufwand verbunden ist. Dieser ist gegeben, wenn mindestens ein Kostenaufwand in Höhe der Hälfte eines vergleichbaren Neubaus erreicht wird.
- b) die Modernisierung von Mietwohnungen, die vor dem 1. Januar 1995 bezugsfertig geworden sind,
- c) die Herrichtung von Wohn- und Nichtwohngebäuden zur dauerhaften Nutzung als Wohnraum und
- d) den Erwerb von Nichtwohngebäuden durch Kommunen mit dem Ziel der dauerhaften Nutzung als Wohnraum. Eine Bewirtschaftung durch Dritte ist möglich.

Darlehen werden nur bereitgestellt, wenn mindestens vier Wohneinheiten betroffen sind. Es werden nur vollständige Wohnungen und keine Teile von Wohnungen gefördert. Der Wohnraum muss eine selbständige Haushaltsführung ermöglichen.

- 2.2.2 Darlehen werden nicht gewährt für Maßnahmen,
- deren Ausführung vor dem 1. Juli 2015 begonnen wurde oder nach dem 31. Dezember 2018 begonnen wird,
  - für die Baurecht nicht gesichert ist,
  - die zur Versorgung der Bauherrschaft oder ihrer Familienangehörigen mit Wohnraum dienen sollen,
  - bei denen die ordnungsgemäße und wirtschaftliche Durchführung und eine ordnungsgemäße Verwaltung des Wohnraums fraglich ist,
  - bei denen die Bauherrschaft nicht die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzt oder die Bonität und gestellte Sicherheiten nicht ausreichen oder
  - die für die Zielgruppe hinsichtlich der Wohnfläche, Ausstattung oder Kosten offensichtlich nicht angemessen sind.

2.2.3 Kapitalkosten und Verwaltungskosten sollen durch die zu erwartenden Mieteinnahmen – abzüglich eines kalkulatorischen Mietausfallwagnisses von 2 Prozent – gedeckt sein.

2.2.4 Darlehen werden nur bereitgestellt, wenn aufgrund der örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse und Zielsetzungen nachhaltig Bedarf an preiswertem Wohnraum für die unter Nr. 3.7 genannten Wohnungssuchenden besteht.

2.2.5 Die Bauherrschaft hat eine angemessene Eigenleistung von mindestens 15 Prozent der Gesamtkosten zu erbringen. Handelt es sich bei der Bauherrschaft um eine Kommune, kann auf die Eigenleistung verzichtet werden.

2.2.6 Ist an dem Baugrundstück ein Erbbaurecht bestellt oder dessen Bestellung beabsichtigt, muss die Laufzeit des Erbbaurechtes die planmäßige Darlehenslaufzeit um mindestens zehn Jahre überschreiten.

### 2.3 Art und Höhe des Darlehens

2.3.1 Die Laufzeit des Darlehens beträgt bis zu 30 Jahre. Der Tilgungssatz beträgt 3,33 Prozent je Jahr (Ratentilgung). Der Zinssatz wird bei Bewilligung für die Dauer von 15 Jahren festgeschrieben. Rechtzeitig vor Ende der Zinsbindungsfrist übersendet die WIBank ein Prolongationsangebot. Zins- und Tilgungsleistungen sind in jährlichen Beträgen jeweils im Monat der Bewilligung zum 15. des Monats zu bezahlen. Zu diesem Zeitpunkt erfolgt auch die Tilgungsverrechnung. Für die Dauer der ersten 15 Jahre der Laufzeit des Darlehens trägt das Land Hessen die Zinsen in vollem Umfang in Form von Zinszuschüssen.

2.3.2 Beim Neubau von Wohnraum nach Nr. 2.2.1 a) ist die Darlehenshöhe von den Baukosten unabhängig pauschaliert. Folgende pauschalierte Darlehensbeträge je m<sup>2</sup> Wohnfläche differenziert nach den örtlichen Bodenpreisen werden bereitgestellt:

Grundstückswert je m <sup>2</sup> Boden einschl. Erschließungskosten und Kosten der Herrichtung des Grundstücks	Darlehen je m <sup>2</sup> Wohnfläche Grundbetrag
Bis 150 Euro	1.300 Euro
150 Euro bis unter 200 Euro	1.400 Euro
200 Euro bis unter 250 Euro	1.500 Euro
250 Euro bis unter 300 Euro	1.600 Euro
300 Euro bis unter 350 Euro	1.700 Euro
350 Euro bis unter 400 Euro	1.800 Euro
400 Euro bis unter 450 Euro	1.900 Euro
Ab 450 Euro	2.000 Euro

Die Wohnfläche ist nach der Wohnflächenverordnung zu berechnen.

Zuschläge je m<sup>2</sup> Wohnfläche:

Rollstuhlgerichte Wohnung (DIN 18040 Teil 2)	150 Euro
Barrierefreie Wohnung (DIN 18040 Teil 2 ohne „R“-Anforderungen)	50 Euro
Passivhaus	150 Euro

Berücksichtigt wird die tatsächliche Wohnfläche, höchstens jedoch bei Wohnungen für eine Person 45 m<sup>2</sup>, bei Wohnungen für zwei Personen 60 m<sup>2</sup> und für jede weitere Person 12 m<sup>2</sup> zusätzlich.

Die berücksichtigungsfähige Wohnfläche kann in begründeten Fällen erhöht werden. Dies gilt insbesondere, wenn bei barrierefreien Wohnungen durch die Einhaltung der DIN 18040 Teil 2 größere Flächen erforderlich sind. Bei Wohn-

raum, der nach der DIN 18040 Teil 2 ohne „R“-Anforderungen ausgeführt wird, kann die berücksichtigungsfähige Wohnfläche ohne besondere Begründung um 8 Prozent erhöht werden, bei Wohnraum, der der DIN 18040 Teil 2 mit „R“-Anforderungen entspricht, um 16 Prozent.

Wird in Verbindung mit der Baumaßnahme ein Gemeinschaftsraum errichtet, kann das Gesamtdarlehen um 500 Euro je m<sup>2</sup> der Fläche des Gemeinschaftsraumes erhöht werden.

Bei Maßnahmen im vorhandenen Gebäudebestand ist das Gesamtdarlehen auf höchstens 85 Prozent der berücksichtigungsfähigen Kosten begrenzt. Darlehen an Kommunen sind bis zu 100 Prozent der berücksichtigungsfähigen Kosten möglich.

Beim Erwerb von Nichtwohngebäuden durch Kommunen nach Nr. 2.2.1 d) beträgt das Darlehen bis zu 100 Prozent der berücksichtigungsfähigen Kosten.

### 2.3.3 Darlehensvertrag

Die WIBank schließt mit dem Darlehensnehmer einen Vertrag über das Darlehen ab. Im Vertrag wird auf die Zuwendung und die damit verbundenen Bedingungen verwiesen.

Eine vorzeitige freiwillige Rückzahlung des Darlehens ist für kommunal ersetzende Maßnahmenträger frühestens nach zehn Jahren möglich. In diesem Fall beträgt gemäß § 19 Abs. 1 HWOFG die Dauer der Bindungen nach der Rückzahlung fünf Jahre (Nachwirkungsfrist), längstens bis zum in der Förderzusage bestimmten Ende der Bindungen.

### 2.3.4 Sicherung des Darlehens

Die Darlehensnehmer haben sich als Schuldner zu verpflichten. Die Darlehen sind durch ein von allen Schuldnern abzugebendes selbständiges Schuldversprechen nach § 780 BGB durch eine Grundschuld an dem geförderten Objekt sowie etwaigen weiteren von der WIBank bezeichneten Pfandobjekten in der Regel nachrangig zu sichern. Der Mittelauslauf soll 85 Prozent der Gesamtkosten nicht überschreiten. Die Schuldner haben sich der sofortigen Zwangsvollstreckung nach § 794 der Zivilprozessordnung (ZPO) zu unterwerfen. Vom Eigentümer 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 WIBank abzugeben. Bei Anstalten und Körperschaften des öffentlichen Rechts kann auf eine dingliche Sicherung verzichtet werden.

2.3.5 Das Darlehen wird vom Land für die Dauer der Laufzeit verbürgt.

### 2.3.6 Auszahlung des Darlehens

Das Darlehen wird bei Neubauvorhaben in der Regel in folgenden Raten ausgezahlt:

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

Bei nicht unterkellerten Gebäuden sowie Maßnahmen im Bestand sind Abweichungen möglich.

Die Auszahlungsanträge sind an die WIBank zu richten. Den Anträgen sind die geforderten Nachweise beizufügen.

### 2.3.7 Rückforderung des Darlehens

Bei Verstößen gegen den Darlehensvertrag, die Förderzusage nach Nr. 3.10 oder bei Einleitung eines Zwangsvollstreckungs-, Zwangsversteigerungs- oder Insolvenzverfahrens kann

- die weitere Auszahlung des Darlehens unterbleiben und
- ein ausgezahltes Darlehen zurückgefordert und bis zur Rückzahlung mit dem Darlehenszins der WIBank verzinst werden (§ 7 Abs. 3 KIPG).

Eine Rückforderung des Darlehens ist insbesondere möglich, wenn der Wohnraum während der Bindungsdauer ohne Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums veräußert wird.

## 2.4 Schlussabrechnung

Die Schlussabrechnung für das Darlehen erfolgt in Form einer Kostenaufstellung auf einem Formblatt, das spätestens innerhalb von neun Monaten nach Bezugsfertigkeit vorzulegen ist. Auf Verlangen sind der WIBank weitere Unterlagen vorzulegen.

Die WIBank prüft die Schlussabrechnung und stellt fest, ob die Gebäude technisch und wirtschaftlich der Förderzusage und dem Antrag auf Gewährung eines Darlehens entsprechend erstellt wurden und zweckentsprechend genutzt werden.

Wird die Schlussabrechnung nicht fristgerecht vorgelegt, ist zu prüfen, ob das Darlehen und der Zinszuschuss ganz oder teilweise zurückgefordert werden können.

## 3. Zinszuschuss des Landes

### 3.1 Rechtsgrundlage

Das Land Hessen gewährt nach § 44 der Hessischen Landeshaushaltsordnung (LHO) und den dazu ergangenen Verwaltungsvorschriften (VV), dem Hessischen Verwaltungsverfahrensgesetz (HVwVfG) sowie nach Maßgabe dieser Richtlinie Zinszuschüsse für die Inanspruchnahme von Darlehen nach Ziffer 2.

### 3.2 Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger sind die Darlehensnehmer nach Nr. 2.1 dieser Richtlinie.

### 3.3 Zuwendungsvoraussetzungen

Die Zinszuschüsse werden nur gewährt, wenn die Voraussetzungen der Ziffern 3.6 bis 3.8 vorliegen.

### 3.4 Zu beachtende Vorschriften

Für die Gewährung, die Auszahlung und die Rückzahlung von Zuwendungen, den Nachweis ihrer Verwendung und die Prüfung der Verwendungsnachweise gelten das Hessische Verwaltungsverfahrensgesetz (HVwVfG), § 44 der Hessischen Landeshaushaltsordnung (LHO) und die hierzu erlassenen vorläufigen Verwaltungsvorschriften (VV). Die Nr. 6.1, 6.2 und 7.2 der VV zu § 44 LHO finden keine Anwendung.

### 3.5 Art und Höhe der Zuwendung

Die Zinszuschüsse für das Darlehen nach Nr. 2 trägt das Land für die ersten 15 Jahre in voller Höhe.

Die Zuwendung erfolgt in Form eines nicht rückzahlbaren Zuschusses und als Festbetragsfinanzierung aus originären Mitteln des Landes.

### 3.6 Bindungen

Die mit den Zinszuschüssen geförderten Wohnungen unterliegen Mietpreis- und Belegungsbindungen. Die Bindungen beginnen mit der Bezugsfertigkeit und enden mit Ablauf des 15. Jahres danach. Der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit wird mit der Auszahlung der entsprechenden Darlehensrate nach Nr. 2.3.6 durch die WIBank festgestellt und der Bauherrschaft sowie der Gemeinde mitgeteilt.

### 3.7 Belegungsbindung

3.7.1 Die mit den Zinszuschüssen geförderten Wohnungen sind bestimmt für Haushalte mit geringen Einkommen, die sich am Wohnungsmarkt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 4 HWOFG nicht überschreitet. Die Einkommensgrenze beträgt danach derzeit:

Für einen Einpersonenhaushalt	15.327 Euro,
für einen Zweipersonenhaushalt	23.254 Euro,
zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	5.285 Euro.

3.7.2 Wird Wohnraum in einer Gemeinde neu geschaffen, die in der Anlage zu § 1 der Verordnung zur Bestimmung abweichender Einkommensgrenzen bei der Wohnraumförderung vom 3. August 2015 (GVBl. S. 331) genannt ist, können bis zu 50 Prozent der Wohnungen mit Haushalten mit einem mittleren Einkommen belegt werden. Die Einkommensgrenze beträgt danach derzeit:

Für einen Einpersonenhaushalt	18.392 Euro,
für einen Zweipersonenhaushalt	27.905 Euro,
zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	6.342 Euro.

3.7.3 Für jedes zum Haushalt rechnende Kind im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes erhöhen sich die Einkommensgrenzen um weitere 650 Euro jährlich.

Die Einkommensgrenzen werden nach § 5 Abs. 4 HWOFG in dreijährigem Abstand angepasst und im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt gemacht.

Für die Einkommensermittlung sind die §§ 6 und 7 HWOFG anzuwenden.

3.7.4 Nach § 2 Abs. 3 Satz 1 HWOFG darf abweichend von § 17 Abs. 1 Satz 3 HWOFG der nach dieser Richtlinie geförderte Wohnraum auch an Personen ohne dauerhaften Aufenthaltstitel zum Gebrauch überlassen werden, wenn die wohnungssuchenden Personen

1. eine Aufenthaltsgestattung besitzen und bei denen ein rechtmäßiger und dauerhafter Aufenthalt zu erwarten ist,
2. eine Duldung nach § 60a Abs. 2 Satz 3 des Aufenthaltsgesetzes (AufenthG) besitzen oder
3. eine Aufenthaltserlaubnis nach § 25 Abs. 5 AufenthG besitzen.

Bei einem Asylbewerber, der aus einem sicheren Herkunftsstaat nach § 29a des Asylgesetzes stammt, wird vermutet, dass ein rechtmäßiger und dauerhafter Aufenthalt nicht zu erwarten ist.

3.7.5 Besteht ein allgemeines Belegungsrecht, so hat die wohnungssuchende Person ihre Wohnberechtigung gegenüber dem Vermieter durch einen Wohnberechtigungsschein gemäß § 17 HWOFG nachzuweisen, aus dem sich die maßgebliche Wohnungsgröße nach Raumzahl oder Wohnfläche und die jeweilige Belegungsbindung ergibt.

3.7.6 Besteht ein Benennungs- oder Besetzungsrecht der Gemeinde wird, die Wohnberechtigung der wohnungssuchenden Person vor Benennung oder Besetzung geprüft und gilt mit der Benennung oder Besetzung als erfüllt.

### 3.8 Mietpreisbindung

3.8.1 Bei der Vermietung muss die höchstzulässige Miete ohne Betriebskosten mindestens 15 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete im Sinne von § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) liegen. Bei Bauvorhaben, die in Passivhausbauweise erstellt werden, kann dieser Betrag um bis zu 0,30 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat erhöht werden. In besonders begründeten Einzelfällen kann durch das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium ein höherer Zuschlag zugelassen werden.

3.8.2 Im Falle der Modernisierung ist die durch die Modernisierung bedingte Mieterhöhung auf höchstens 2 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat begrenzt.

3.8.3 Ist für die Gemeinde ein Mietspiegel nach § 558c BGB, ein qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB oder eine Mieterdatenbank nach § 558e BGB vorhanden, so gilt als höchstzulässige Miete der für die entsprechende Wohnung ausgewiesene Wert oder mittlere Wert abzüglich 15 Prozent. Wird nach Wohnlagen oder Ausstattungen differenziert, ist höchstens von mittleren Wohnlagen und mittlerer Ausstattung auszugehen.

3.8.4 Die Miethöhe bezogen auf den m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat ist von der Bauherrschaft mit der Anmeldung des Bauvorhabens bei dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium verbindlich zu erklären. Sie wird als Einstiegsrente in der Förderzusage festgelegt.

3.8.5 Vermieter können von den Mietern die Zustimmung zur Anpassung der Einstiegsrente unter Beachtung der Vorschriften des BGB nur entsprechend dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland verlangen, allerdings nicht über die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich 15 Prozent. Bei der Vereinbarung einer Indexmiete ist § 557b BGB zu beachten.

3.8.6 Im Falle einer Wiedervermietung darf höchstens eine Miete vereinbart werden, wie sie sich aufgrund der Fortschreibung der Einstiegsrente nach Nr. 3.8.5 ergibt.

3.8.7 Der Zuwendungsnehmer ist verpflichtet, die Mieter im Mietvertrag auf die Förderung und die Dauer der Mietpreisbindung hinzuweisen und die Mietverträge nur mit unbestimmter Laufzeit abzuschließen. Im Falle besonderer Wohnformen sind Abweichungen möglich. Im Zuwendungsbescheid ist vorzusehen, dass sich der Mieter wegen der einzuhaltenden Miethöhe gegenüber dem Vermieter auf die Mietpreisbindung berufen kann.

3.8.8 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 im Sinne von § 551 BGB zu erwerben. Die Überlassung der

Wohnung darf nicht von den Einzahlungen auf darüber hinausgehende Geschäftsanteile abhängig gemacht werden.

### 3.9 **Wohnungen mit Betreuungsangebot für ältere Menschen**

Werden Darlehen für Wohnungen für ältere Menschen mit Betreuungsangebot gewährt, kann zusätzlich zum Mietvertrag ein Vertrag über Betreuungsleistungen geschlossen werden. Das Entgelt für laufende Betreuungsleistungen (Grundversorgung) darf dabei 20 Prozent der Netto-Kaltmiete nicht überschreiten. Der Betreuungsvertrag ist gesondert neben dem Mietvertrag abzuschließen. Eine Kopplung von Miet- und Betreuungsvertrag ist nicht zulässig.

### 3.10 **Förderzusage**

Die WIBank erteilt die Förderzusage für die Zinszuschüsse durch einen Zuwendungsbescheid. Der Zuwendungsbescheid enthält neben den Mindestbestandteilen nach VV zu § 44 LHO auch die einzuhaltenden Bindungen sowie die Regelungen zu Rechtsfolgen eines Eigentumswechsels an dem geförderten Objekt.

Der Bescheid weist ferner auf die Möglichkeit von Sanktionen im Fall der Nichteinhaltung der zur bestimmungsgemäßen Nutzung der Wohnungen erforderlichen Umstände und Bedingungen bis zum Ende der Bindungsdauer hin.

### 3.11 **Auszahlung des Zinszuschusses**

Die gemäß Nr. 3.5 vom Land zu tragenden Beträge erhält die WIBank direkt vom Land (verkürzter Zahlungsweg). Die Zahlung erfolgt nachschüssig in jährlichen Raten.

### 3.12 **Verwendungsnachweis**

Wenn die Bestimmungen der Nr. 3.6 bis 3.8 erfüllt sind, gilt der Verwendungsnachweis als erbracht. Dies gilt auch bei Bestehen einer Nachwirkung nach Nr. 2.3.3.

### 3.13 **Rücknahme, Widerruf und Aufhebung der Förderzusage**

Ein Widerruf mit Wirkung für die Vergangenheit ist möglich, soweit der Zuwendungsempfänger Auflagen nicht oder nicht innerhalb einer gesetzten Frist erfüllt.

Die Zuwendung ist unverzüglich ganz oder teilweise zu erstatten, soweit ein Zuwendungsbescheid nach Verwaltungsverfahrenrecht (§§ 48, 49, 49a HVwVfG) oder anderen Rechtsvorschriften unwirksam oder mit Wirkung für die Vergangenheit zurückgenommen oder widerrufen wird. Dies gilt insbesondere, wenn

- die Zuwendung durch unrichtige oder unvollständige Angaben erwirkt worden ist,
- die Zuwendung nicht oder nicht mehr für den vorgesehenen Zweck verwendet wird,
- das Darlehen nach Nr. 2.3.7 zurückgefordert wird oder
- die weitere Auszahlung unterbleibt.

Zurückzahlende Fördermittel sind zu verzinsen. Der Zinssatz bestimmt sich nach dem jeweiligen Darlehenszinssatz der WIBank.

Rücknahme, Widerruf und Aufhebung sind der Kommune mitzuteilen.

§ 23 HWOFG bleibt unberührt.

## 4. **Schlussbestimmungen**

### 4.1 **Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse**

Die Förderung nach diesen Richtlinien ist eine Ausgleichsleistung für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse bei der Wohnraumversorgung gering verdienender Haushalte und keine staatliche Beihilfe im Sinne des europäischen Beihilferechtes. Die Förderung nach diesen Richtlinien erfüllt die vier sogenannten „Altmarkkriterien“ des Europäischen Gerichtshofs (EuGH):

1. Das begünstigte Unternehmen muss tatsächlich mit der Erfüllung gemeinwirtschaftlicher Verpflichtungen betraut sein, und diese Verpflichtungen müssen klar definiert sein. Die Verpflichtungen nach diesen Richtlinien werden durch die Förderzusage konkret definiert und die tatsächliche Erfüllung wird durch die WIBank und die Städte und Gemeinden überwacht. Bei Nichterfüllung sind Sanktionen vorgesehen.
2. Die Parameter, anhand deren der Ausgleich berechnet wird, müssen zuvor objektiv und transparent aufgestellt werden. Die Höhe der Förderung und die Konditionen sind objektiv und in diesen Richtlinien transparent festgelegt. Sie gelten für alle Empfänger gleichermaßen.
3. Der Ausgleich darf nicht über das hinausgehen, was erforderlich ist, um die Kosten der Erfüllung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen unter Berücksichtigung der dabei erzielten Einnahmen und eines angemessenen

Gewinns aus der Erfüllung dieser Verpflichtungen ganz oder teilweise zu decken. Diese Anforderungen sind bei den genannten Darlehenskonditionen geprüft und erfüllt. Die Zinsverbilligung des Darlehens schafft einen angemessenen Ausgleich für die Höhe der Mietverbilligung gegenüber der Marktmiete und die Begrenzung der Vermietung an benachteiligte wohnungssuchende Haushalte.

4. Die Wahl eines Unternehmens, das mit der Erfüllung gemeinwirtschaftlicher Verpflichtungen betraut werden soll, erfolgt im konkreten Fall im Rahmen eines Verfahrens zur Vergabe öffentlicher Aufträge, das die Auswahl desjenigen Bewerbers ermöglicht, der diese Dienste zu den geringsten Kosten für die Allgemeinheit erbringen kann. Mit dem HWOFG und diesen Richtlinien ist ein Verfahren zur Vergabe öffentlicher Aufträge festgelegt, das die Dienstleistungen nach diesen Richtlinien zu den geringsten Kosten für die Allgemeinheit erbringen kann. Die Förderung nach diesen Richtlinien wird jeweils öffentlich bekannt gemacht. Pressemitteilungen und Veröffentlichungen im Staatsanzeiger für das Land Hessen ergänzen die Bekanntmachungen. Es steht jeder natürlichen und juristischen Person, auch mit Sitz außerhalb der Bundesrepublik Deutschland, offen, sich für die Erbringung einer Dienstleistung nach diesen Richtlinien zu bewerben.

### 4.2 **Kumulierungsmöglichkeit**

Für die in dieser Richtlinie bestimmten Maßnahmen dürfen gleichzeitig Mittel der Denkmalpflege, der Städtebauförderungsprogramme, des Dorferneuerungsprogramms und des Landesprogramms „Energieeffizienz im Mietwohnungsbau“ in Anspruch genommen werden, soweit dies durch den Haushalt vorgesehen ist. Zulässig ist die gleichzeitige Inanspruchnahme von Darlehen der KfW.

Bei Neubaumaßnahmen kommunalersetzer Maßnahmen-träger ist eine kommunale Finanzierungsbeteiligung nicht zwingend vorgeschrieben. Eine freiwillige Beteiligung der Kommune ist erwünscht.

Weitere Wohnungsbau- oder anderweitige Fördermittel des Bundes, des Landes oder der Europäischen Union dürfen nicht in Anspruch genommen werden.

Die Inanspruchnahme mehrerer Fördermittel soll 85 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben nicht überschreiten. Im Fall von Kommunen dürfen 100 Prozent der gesamten zuwendungsfähigen Ausgaben nicht überschritten werden.

### 4.3 **Subventionserhebliche Angaben**

Das Hessische Subventionsgesetz vom 18. Mai 1977 (GVBl. I S. 199) in Verbindung mit dem Subventionsgesetz vom 29. Juli 1976 (BGBl. I S. 2037) ist zu beachten. Die für die Festsetzung und Belassung der Fördermittel 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 WIBank mitzuteilen.

### 4.4 **Sonstige Zuwendungsbestimmungen**

- 4.4.1 Die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P) und die Allgemeine Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung an Gebietskörperschaften und Zusammenschlüsse von Gebietskörperschaften (ANBest-GK) finden keine Anwendung.

- 4.4.2 Der Zuwendungsnehmer ist verpflichtet, unverzüglich der Bewilligungsstelle anzuzeigen, wenn

- der Verwendungszweck oder sonstige für die Bewilligung der Zuwendung maßgebliche Umstände sich ändern oder wegfallen,
- sich herausstellt, dass der Verwendungszweck nicht oder mit der bewilligten Zuwendung nicht zu erreichen ist oder
- ein Insolvenzverfahren gegen ihn beantragt oder eröffnet wird.

- 4.4.3 Der Zuwendungsnehmer hat den Bewilligungsbescheid fünf Jahre nach Ablauf des Zinszuschusses aufzubewahren, sofern nicht nach steuerrechtlichen oder anderen Vorschriften eine längere Aufbewahrungsfrist bestimmt ist.

- 4.4.4 Die Bewilligungsbehörde ist berechtigt, die für die Gewährung des Darlehens erforderlichen Geschäftsunterlagen anzufordern sowie die Verwendung der Zuwendung durch örtliche Erhebungen zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Der Zuwendungsempfänger hat die erforderlichen Unterlagen bereitzuhalten und die notwendigen Aus-

künfte zu erteilen. Die Prüfungsrechte des Rechnungshofs aus § 91 LHO bleiben unberührt.

#### 4.5 Ausschreibung und Vergabe

Die Durchführung der Bau- und anderweitigen Beschaffungsmaßnahmen sind nicht zwingend nach Maßgabe der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/A) und der Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen (VOL/A) auszuführen. Eine freiwillige Durchführung ist für die Förderung erwünscht. Die Vergabe der Bau- und Lieferleistungen an Generalübernehmer oder Generalunternehmer ist nicht ausgeschlossen.

Sollte aufgrund anderer Regelungen eine Verpflichtung zur Anwendung der VOB/A oder VOL/A bestehen, bleiben diese unberührt.

#### 4.6 Prüfungsrecht

Der Hessische Rechnungshof und die WIBank sind berechtigt, die Verwendung der gewährten Fördermittel durch Einsichtnahme in Bücher, Belege und sonstige Geschäftunterlagen 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.

#### 4.7 Anwendung kommunalrechtlicher Vorschriften

Ist der Darlehensnehmer eine Kommune, so hat diese Ziffer 12 und die dazugehörige Anlage der Förderrichtlinie zur Umsetzung des Gesetzes zur Stärkung der Investitionstätigkeit von Kommunen und Krankenhausträgern durch ein

Kommunalinvestitionsprogramm (Kommunalinvestitionsprogrammgesetz – KIPG) vom 25. November 2015 (GVBl. S. 414) im Programmteil Kommunale Infrastruktur (ohne die Programmteile Krankenhäuser und Wohnraum) sowie zum Gesetz zur Förderung von Investitionen finanzschwacher Kommunen (Kommunalinvestitions-förderungsgesetz – KInvFG) vom 24. Juni 2015 (BGBl. I S. 974, 975) einschließlich der Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern zur Durchführung des Gesetzes zur Förderung von Investitionen finanzschwacher Kommunen (VV-KInvFG) zu beachten.

#### 4.8 Ausnahmen

Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium kann im Einzelfall Ausnahmen von dieser Richtlinie zulassen. Soweit die vom Land übernommene Globalbürgerschaft betroffen ist, ist das Hessische Ministerium der Finanzen zu beteiligen.

#### 4.9 Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt mit der Veröffentlichung im Staatsanzeiger für das Land Hessen in Kraft.

Wiesbaden, den 27. Januar 2016

**Hessisches Ministerium für  
Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft  
und Verbraucherschutz**  
IV 7.4 – 056c02.06-001/2005/005  
– Gült.-Verz. 3621 –

*StAnz. 7/2016 S. 219*

## HESSISCHES MINISTERIUM FÜR SOZIALES UND INTEGRATION

143

### Erlass zur Bestimmung der Mitglieder des Beirates beim Medizinischen Dienst der Krankenversicherung (MDK) Hessen nach § 279 Abs. 4a Fünftes Buch Sozialgesetzbuch (SGB V)

#### 1. Aufgaben

Beim MDK Hessen wird zum 1. Januar 2016 ein Beirat errichtet. Der Beirat berät den Verwaltungsrat des MDK Hessen bei seinen Entscheidungen und unterstützt ihn durch Vorschläge und Stellungnahmen. Er ist vor allen Entscheidungen des Verwaltungsrates zu hören. Die Stellungnahmen des Beirates sind vom Verwaltungsrat in die Beratung vor seiner Beschlussfassung einzubeziehen. Der Beirat kann sich eine Geschäftsordnung geben, die Satzungsregelungen des MDK Hessen sind hierbei zu berücksichtigen.

#### 2. Zusammensetzung

Der Beirat besteht aus acht Mitgliedern. Dies entspricht der Hälfte der Anzahl der Mitglieder des Verwaltungsrates.

Der Beirat besteht zur einen Hälfte aus Mitgliedern, die auf Vorschlag der für die Wahrnehmung der Interessen und der Selbsthilfe der pflegebedürftigen und behinderten Menschen sowie der pflegenden Angehörigen maßgeblichen Organisationen auf Landesebene (Organisationen) durch das Hessische Ministerium für Soziales und Integration (HMSI) bestimmt werden.

Der Beirat besteht zur anderen Hälfte aus Mitgliedern, die auf Vorschlag der maßgeblichen Verbände der Pflegeberufe auf Landesebene (Verbände) durch das HMSI bestimmt werden.

#### 3. Voraussetzungen für maßgebliche Organisationen und Verbände auf Landesebene gemäß § 279 Abs. 4a SGB V

Als maßgebliche Organisationen und Verbände auf Landesebene im Sinne dieser Verwaltungsvorschrift gelten, wenn diese

- nach ihrer Satzung ideell und nicht nur vorübergehend die in § 279 Abs. 4a Satz 5 SGB V genannten Aufgaben erfüllen und in diesem Zeitraum in Hessen tätig gewesen sind,
- in ihrer inneren Ordnung demokratischen Grundsätzen entsprechen,

- gemäß ihrem Mitgliederkreis dazu berufen sind, die Interessen auf Landesebene zu vertreten,
- die Gewähr für eine sachgerechte Aufgabenerfüllung bieten und
- durch Offenlegung ihrer Finanzierung nachweisen können, dass sie neutral und unabhängig arbeiten.

Die gemäß § 279 Abs. 4a SGB V maßgeblichen Organisationen und Verbände auf Landesebene haben dem HMSI die Erfüllung der unter den Buchstaben a) bis e) genannten Kriterien schriftlich nachzuweisen.

#### 4. Vorschlagsverfahren der Organisationen und Verbände

Die maßgeblichen Organisationen und Verbände nach Ziffer 3 übermitteln dem HMSI erstmalig bis zum 30. Dezember 2015 namentlich ihre Vorschläge für die Mitglieder des Beirates und für Stellvertretungen (mit ihrer jeweiligen Anschrift). Für den Vorschlag als Mitglied oder gegebenenfalls Stellvertretung ist jeweils die Einverständniserklärung der Betroffenen vorzulegen. Dabei sollte möglichst eine Einigung über die Vorschläge zwischen den maßgeblichen Organisationen erfolgen.

Gehen mehr Vorschläge ein, als Beiratssitze zu besetzen sind, entscheidet das HMSI. Bei der Entscheidung des HMSI sind insbesondere die Mitgliederzahl der jeweiligen Organisation bzw. des Verbandes oder besondere fachliche Gründe zu berücksichtigen. Bei der Entscheidung des HMSI ist die Vielfalt der Organisationen und Verbände zu berücksichtigen.

#### 5. Bestimmung und Amtsdauer der Mitglieder

Das HMSI bestimmt die Mitglieder des Beirates und die Stellvertretungen erstmals spätestens bis 31. Januar 2016.

Die Amtsdauer der Mitglieder und der Stellvertretungen entspricht der Amtsdauer des Verwaltungsrates des MDK Hessen. Mitglieder des Beirates können nach Anhören der an ihrer Bestimmung mitwirkenden Beteiligten aus wichtigem Grund abberufen werden.

Erfüllt eine Organisation oder ein Verband die in Ziffer 3 genannten Kriterien nicht mehr, sind die von diesen benannten Mitglieder des Beirates abzuberufen.