

Richtlinien zum **Kommunalen Wohnraumförderprogramm** des **Landkreises Heilbronn**

Vorbemerkungen

Der Kreistag hat am 8. April 2019 beschlossen, einen finanziellen Anreiz zu schaffen, damit in den Städten und Gemeinden des Landkreises Heilbronn zusätzlicher bezahlbarer Wohnraum entsteht. Diese finanzielle Unterstützung soll als Ergänzung zur Landesförderung eingesetzt werden. Im Kreishaushalt sollen dafür Mittel bereitgestellt werden, die entsprechend den nachfolgenden Richtlinien für den Neubau und Erwerb von sozialen Mietwohnungen verwendet werden.

1. Zweck der Förderung

Die Förderung des Landkreises soll für Wohnungsunternehmen und sonstigen am Wohnungsmarkt tätigen Gruppen oder Personen durch die Gewährung von Zuschüssen einen wesentlichen Anreiz zum Bau von preiswertem Mietwohnraum und Erwerb neuen Mietwohnraums bieten und die Nachteile während und auch nach der Bindungszeit ausgleichen. Von der Mietwohnraumförderung sollen Haushalte profitieren, die sich am Wohnungsmarkt selbst nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Diesen Haushalten soll weiterhin der Zugang zu preiswertem und/oder sozialem Mietwohnraum ermöglicht werden.

2. Allgemeine Förderbestimmungen

Gefördert werden Objekte, die sich im Landkreis Heilbronn befinden.

Bei der Förderung des Landkreises handelt es sich um eine Komplementärförderung. Das bedeutet, dass die kommunale Förderung nur zusätzlich zur Landesförderung auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zum Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg (VwV-Wohnungsbau BW in der jeweils gültigen Fassung) gewährt wird. Fördermittel des Landes sind vorrangig in Anspruch zu nehmen.

Sofern und soweit in den vorliegenden Richtlinien des Landkreises keine abweichenden Regelungen getroffen werden, sind die zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden rechtlichen Vorgaben des Landes Baden-Württemberg, insbesondere die VwV-Wohnungsbau BW, auch Voraussetzung für die kommunale Förderung. Im Übrigen gelten die im Förderbescheid der L-Bank getroffenen Bestimmungen.

In begründeten Einzelfällen kann mit Genehmigung des Landrates von einzelnen Bestimmungen dieser Richtlinien abgewichen werden.

Der Antrag ist vor Beginn des Vorhabens beim Landratsamt Heilbronn zu stellen. Als Vorhabensbeginn gilt bei der Neubauförderung der Abschluss von Verträgen über die Errichtung des Objektes. Eine Beauftragung zur Planung des zu fördernden Objektes ist nicht förderschädlich. Als Vorhabensbeginn beim Erwerb von neuem Mietwohnraum gilt der Beurkundungstermin des Kaufvertrags.

3. Förderfähige Maßnahmen

- a) Gefördert wird der Neubau von Mietwohnraum, der nach dem jeweils gültigen Landeswohnraumförderprogramm gefördert wird. Darunter fallen nicht sog. Änderungs- oder Erweiterungsmaßnahmen im Sinne der VwV-Wohnungsbau BW. Nicht gefördert werden Maßnahmen mit mittelbarer Belegung.
- b) Gefördert wird zudem der Erwerb neuen Mietwohnraums, wenn der Erwerb spätestens sechs Monate nach erstmaliger Bezugsfertigkeit des Objektes erfolgt.

4. Antragsberechtigte

Antragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen als Eigentümer, Erbbauberechtigte oder sonstige Verfügungsberechtigte von Grundstücken, die neue Sozialmietwohnungen im Landkreis Heilbronn bauen oder erwerben möchten, sofern sie sich nicht bereits durch andere vertragliche Regelungen (z.B. durch städtebaulichen Vertrag) zum Bau von geförderten Wohnungen verpflichtet haben.

5. Art und Höhe der Förderung

Die Projektförderung erfolgt jeweils durch Auszahlung eines Zuschusses, der zuvor der dinglichen Sicherung im Grundbuch bedarf.

Die Bauherrin oder der Bauherr erhalten für den Neubau bzw. Erwerb von sozialem Mietwohnraum einen Zuschuss bei einer Miet- und Belegungsbindung von mindestens 10 Jahren von bis zu 200 Euro/m² Wohnfläche. Der Zuschuss wird auf volle Hundert Euro aufgerundet. Der Zuschuss wird nach Bezugsfertigkeit des Objektes ausgezahlt.

Mit dem Neubau muss innerhalb eines Jahres nach Förderzusage begonnen werden.

Es besteht kein Anspruch auf Förderung. Der Landkreis Heilbronn gewährt die Förderungen auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel. Die Förderung des Landkreises wird nur gewährt, wenn auch die Standortgemeinde die Maßnahme mit einem angemessenen Zuschuss fördert.

6. Mietpreis- und Belegungsbindung

Die Wohnungen dürfen ab der Bezugsfertigkeit bzw. ab dem Erwerb nur an Personen vermietet werden, die durch einen in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechtigungsschein die Einhaltung der maßgeblichen Einkommensgrenzen und der für sie angemessenen Wohnungsgröße nachweisen (Belegungsbindung). Dies gilt bei Erst- und Wiedervermietung.

Während der Bindungszeit richtet sich die Höhe der Miete und die Möglichkeit der Mieterhöhung nach den zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden landesrechtlichen Vorschriften (Mietpreisbindung).

Nach Auslaufen der Mietpreis- und Belegungsbindung soll der Wohnraum für weitere drei Jahre nur an Haushalte vermietet werden, die im Besitz eines in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechtigungsscheins sind. Die Mietpreisbindung gilt in diesem Zeitraum nicht mehr.

7. Antragstellung

Der Antrag ist vor Beginn des Vorhabens zu stellen. Dabei sind folgende Unterlagen einzureichen:

Förderzusage des Landes nach VwV-Wohnungsbau BW
Projektbeschreibung
Lageplan
Planunterlagen
Baugenehmigung (kann nachgereicht werden)
Nachweis der finanziellen Beteiligung der Standortgemeinde
Beim Erwerb neuen Mietwohnraums ist zusätzlich der Kaufvertrag einzureichen

Der Antrag ist schriftlich einzureichen bei:

Landratsamt Heilbronn
Kämmerei
Lerchenstr. 40
74072 Heilbronn

8. Rückforderung des Zuschusses

Wenn die Bewilligung aufgrund falscher Angaben erfolgt ist oder wenn schuldhaft Verpflichtungen aus der Bewilligung oder aus den Förderrichtlinien bzw. dem Bewilligungsbescheid verletzt werden, insbesondere wenn die vorgeschriebenen Miet- und Belegungsbindungen nicht eingehalten werden, oder ein Zwangsvollstreckungs-, Zwangsversteigerungs- oder Insolvenzverfahren eingeleitet wird, kann die Bewilligung widerrufen werden. Im Falle eines Widerrufs sind die ausbezahlten Zuschüsse binnen 4 Wochen an den Landkreis Heilbronn zurückzuzahlen.

9. Rechtsnachfolge

Bei einer Veräußerung der geförderten Objekte sind die aus der Bewilligung resultierenden Bindungen auf den Rechtsnachfolger zu übertragen, d.h. der Antragsteller ist verpflichtet, seine aus der Inanspruchnahme der Zuschüsse ergebenden Verpflichtungen seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen und zwar in einer Weise, dass dieser wiederum gehalten ist seine Rechtsnachfolge in gleicher Weise zu binden. Es kann eine grundbuchrechtliche Eintragung verlangt werden.

10. Schlussbestimmungen

Die Bewilligung von Fördermitteln ist nur im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel möglich. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht. Werden durch die Beantragung verschiedener Antragsteller die zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel überschritten, wird nach Antragseingang bewilligt.

Es gilt der Grundsatz, dass die Fördergelder aus öffentlichen Mitteln nicht zu einer Überkompensation im Sinne des EU-Beihilferechts führen dürfen. Die vorliegende Wohnraumförderung zählt zu den öffentlichen Mitteln. Kommt es durch die gemeinsame Förderung von Landkreis, Gemeinde und Land zu einer Überkompensation, wird die nachrangige kommunale Förderung nur bis zur Grenze der Überkompensation gewährt.

11. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten ab 1. Januar 2020 in Kraft.