



Richtlinien zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus

Der Gemeinderat der Stadt Bretten hat am 18.04.2023 auf Grund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der derzeit gültigen Fassung die folgende Richtlinie zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus beschlossen.

Präambel

In vielen Regionen Deutschlands übersteigt die Nachfrage nach Wohnraum das vorhandene Angebot. Besonders ausgeprägt ist der Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Betroffen hiervon sind in erster Linie Menschen mit niedrigerem Einkommen, die sich infolge dessen nicht mehr selbst mit Wohnraum versorgen können.

Auch für die Stadt Bretten kann festgestellt werden, dass der Bedarf an Sozialwohnungen sehr groß ist und in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen ist. Gleichzeitig muss festgestellt werden, dass diesem hohen Bedarf nur ein unzureichendes Angebot an Sozialwohnungen gegenübersteht.

Aus diesem Grund ist es Absicht der Stadt Bretten im Rahmen der „Richtlinien zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus“ wesentliche Anreize für die am Wohnungsmarkt tätigen Personen und Unternehmen zur Schaffung von preisgünstigem Mietwohnraum zu bieten.

Auf der Grundlage dieser Richtlinie sowie auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zum Förderprogramm Wohnungsbau BW (in der jeweils gültigen Fassung) werden daher Zuschüsse für den Neubau von sozial gefördertem Mietwohnraum gewährt.

§ 1

Ziel der Förderung

Ziel des „Förderprogramms Sozialer Mietwohnungsbau“ ist es, durch die Gewährung von Zuschüssen

- wesentliche Anreize für den Bau von preisgünstigem Wohnraum zu bieten,
- Wohnraum für Haushalte zu schaffen, die sich am Markt nicht selbst angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind,
- der zurückgehenden Anzahl an Sozialwohnungen entgegenzuwirken.

§ 2

Allgemeine Fördervoraussetzungen

- (1) Die Förderung der Stadt Bretten ist als Komplementärförderung zur Landesförderung zu verstehen, d.h. die kommunale Förderung wird nur zusätzlich zur Landesförderung gewährt. Aus diesem Grund wird die Förderung der Stadt Bretten mit der Bedingung verbunden, dass eine Landesförderung in Anspruch genommen wird.
- (2) Die kommunale Förderung dient grundsätzlich zur Ergänzung der Landesförderung, sie darf aber nicht zu einer Überfinanzierung führen.
- (3) Die zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden rechtlichen Vorgaben des Landes Baden-Württemberg, insbesondere die Vorgaben, die sich aus der Verwaltungsvorschrift zum Förderprogramm Wohnungsbau BW ergeben, sind auch Voraussetzung für eine kommunale Förderung. Hierbei wird vor allem auf die Regelungen zur Sozialen Mietwohnraumförderung hingewiesen.

§ 3

Antragsberechtigte

Antragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen als Eigentümer, Erbbauberechtigte oder sonstige Verfügungsberechtigte von Grundstücken bzw. Gebäuden, die bereit sind, neuen sozialen Mietwohnraum zu bauen.

§ 4

Förderfähige Maßnahmen

Gefördert wird der Neubau von sozialgebundenem Wohnraum mit Bezugszeitraum nach dem 01.12.2022.

§ 5

Art und Höhe der Förderung

Die Förderung erfolgt durch die Auszahlung eines Zuschusses.

Für die Zurverfügungstellung von sozialem Mietwohnraum erhalten die Bauherren einen Zuschuss in Höhe von

- maximal 100 Euro/m² Wohnfläche bei einer Miet- und Belegungsbindung von mindestens 25 Jahren

Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt zum Zeitpunkt, in dem der Wohnraum den Wohnberechtigten nach Einräumung der Belegungsrechte zur Verfügung gestellt wird.

Es besteht kein Anspruch auf Förderung. Die Stadt Bretten gewährt die Förderungen auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel.

§ 6

Wohnungsgrößen

Innerhalb der sozialen Mietwohnraumförderung gelten grundsätzlich folgende Wohnungsgrößen als angemessen:

Anzahl Zimmer	Zulässige Wohnungsgröße
1-Zimmer-Wohnung	23,00 – 47,25 m ²
2-Zimmer-Wohnung	23,00 – 60,00 m ²
3-Zimmer-Wohnung	42,75 – 78,75 m ²
4-Zimmer-Wohnung	57,00 – 94,50 m ²
5-Zimmer-Wohnung	71,25 – 110,25 m ²

Eine Überschreitung der Wohnflächengrenzen um bis zu fünf Prozent ist förderfähig.

§ 7

Mietbindung

Während der Dauer der Miet- und Belegungsbindung ist die Kaltmiete gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete regelmäßig um 33% abzusenken. Die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete kann über das Amt Wirtschaftsförderung und Liegenschaften erfragt werden.

§ 8

Belegungsbindung

Die geförderten Wohnungen sind über den Zeitraum der Miet- und Belegungsbindung ausschließlich einkommensschwächeren Haushalten vorbehalten, die über einen in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechtigungsschein verfügen und somit die Einhaltung der maßgeblichen Einkommensgrenzen und der für sie angemessenen Wohnungsgröße nachweisen. Dies gilt bei Erst- und bei Wiedervermietung.

§ 9

Antrag auf Förderung

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

- vollständig ausgefüllte Antragsformulare
- Projektbeschreibung
- Lageplan
- Planunterlagen
- Baugenehmigung

Der Antrag ist schriftlich einzureichen bei:

Stadt Bretten
Amt Wirtschaftsförderung und Liegenschaften
Untere Kirchgasse 9
75015 Bretten

§ 10

Rückforderung des Zuschusses

Wenn die Bewilligung aufgrund falscher Angaben erfolgt ist oder wenn schuldhaft Verpflichtungen aus der Bewilligung oder aus den jeweiligen 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 die Stadt Bretten zurückzuzahlen.

§ 11

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 der Weise, dass dieser wiederum gehalten ist, seine Rechtsnachfolge in gleicher Weise zu binden.

§ 12

Schlussbestimmungen

- (1) Die Förderung steht unter dem Finanzierungsvorbehalt, dass Haushaltsmittel in entsprechender Höhe im jeweiligen Haushaltsplan der Stadt Bretten zur Verfügung stehen.
- (2) Ein Rechtsanspruch auf Gewährung einer Förderung nach diesen Richtlinien besteht nicht.
- (3) Es gilt der Grundsatz, dass die Fördergelder aus öffentlichen Mitteln nicht zu einer Überkompensation im Sinne des EU-Beihilferechts führen dürfen. Die Wohnraumförderung zählt zu den öffentlichen Mitteln. Kommt es durch die gemeinsame Förderung von Stadt und Land zu einer Überkompensation, wird die nachrangige städtische Förderung nur bis zur Grenze der Überkompensation gewährt. Für die Berechnung der Kompensationsgrenzen sind die auf der Website der L-Bank veröffentlichten Kalkulationsschemata maßgeblich.
- (4) Wenn die der Richtlinie zugrunde liegenden Landesgesetze geändert werden oder andere neue Rahmenbedingungen entstehen, können die Richtlinien durch Gemeinderatsbeschluss angepasst werden.

§ 13

Inkrafttreten/ Laufzeit

Diese Richtlinie tritt rückwirkend zum 01.01.2023 in Kraft. Die Geltungsdauer der Förderrichtlinien wird begrenzt bis zum 31.12.2025.

Hinweis:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Richtlinie wird nach § 4 IV GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Richtlinie gegenüber der Stadt geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der diese Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Richtlinie verletzt worden sind.

Ausgefertigt:

Bretten, den 19.04.2023

Martin Wolff
Oberbürgermeister