

Aalener Modell zur Wohnraumförderung

Richtlinien für die Förderung zur Sanierung und Modernisierung von leerstehendem Wohnraum zum Zwecke der Schaffung mietpreisgebundenem Wohnraums (Beschluss des Gemeinderats vom 27. Oktober 2022)

1. Zweck der Förderung

Die Nachfrage nach günstigem Mietwohnraum in Aalen ist weiterhin sehr hoch. Zweck dieser Förderung ist es, leerstehenden Wohnraum durch die Gewährung eines finanziellen Zuschusses so zu sanieren bzw. zu modernisieren, damit dieser als neuer Wohnraum akquiriert werden kann.

Der so geschaffene Wohnraum soll dann in Anlehnung an die Regelungen der Landeswohnraumförderung, mit einem Abschlag von 33% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete an Personen, Familien und feste Lebenspartnerschaften vermietet werden, die durch einen in Baden-Württemberg ausgestellten gültigen Wohnberechtigungsschein die Einhaltung der maßgeblichen Einkommensgrenzen, sowie die angemessenen Wohnungsgrößen nachweisen.

2. Art der Förderung

2.1 Die Förderung erfolgt jeweils durch Auszahlung eines Zuschusses.

Gefördert wird die Sanierung- und Modernisierung leerstehenden und im Bestand befindlichen Wohnraums im Stadtgebiet Aalen einschließlich der Teilorte. Als Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden folgende bauliche Maßnahmen berücksichtigt:

1. Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes nachhaltig erhöhen.
2. Maßnahmen, die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern.
3. Maßnahmen, die nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.
4. Maßnahmen, die die Barrierefreiheit des Wohnraums oder des Wohngebäudes herstellen.

2.2 Die Sanierung und Modernisierung des Wohnraums kann nur gefördert werden, wenn die Wohnflächengrenzen gemäß den Vorschriften des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) und dem jeweils gültigen Landeswohnraumförderungsprogramms (LWoFPr) eingehalten werden.

2.3 Die Bewilligung des Sanierungs- und Modernisierungszuschusses tritt außer Kraft, wenn mit den Maßnahmen nicht binnen 6 Monate nach Erteilung des Bewilligungsbescheides begonnen wurde.

3. Höhe der Förderung

- 3.1 Unabhängig von den unter Ziffer 2.1 genannten Maßnahmen beträgt der Sanierungs- und Modernisierungszuschuss je m² Wohnfläche und Jahr der Miet- und Belegungsbindung 12,00 €.
- 3.2 Als Dauer der Miet- und Belegungsbindung können wahlweise 10, 15 oder 20 Jahre gewählt werden.
- 3.3 Der Sanierungs- und Modernisierungszuschuss ist auf maximal 25.000 € begrenzt und wird pro Wohneinheit nur einmal gewährt.

4. Miet- und Belegungsbindung

4.1 Der so sanierte/modernisierte Wohnraum darf für die in Anspruch genommene Dauer der Förderung nur an Personen, Familien und feste Lebenspartnerschaften vermietet werden, die durch einen in Baden-Württemberg ausgestellten gültigen Wohnberechtigungsschein die Einhaltung der maßgeblichen Einkommensgrenzen sowie die angemessenen Wohnungsgrößen gemäß dem jeweils aktuellen LWoFPr nachweisen. Dies gilt bei Erst- und Wiedervermietung.

Die Einkommensgrenzen des Landeswohnraumförderungsprogramms betragen derzeit:

Einkommensgrenze gem. LWFPr. 2022	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 Personen
	52.700 €	52.700 €	61.700 €	70.700 €	79.700 €	88.700 €

4.2 Die Höhe der Kaltmiete ergibt sich aus dem jeweils aktuellen LWoFPr.

Derzeit muss die Kaltmiete ab dem Zeitpunkt der Vermietung des geförderten Wohnraums 33% je m² und Monat unter der ortsüblichen Miete nach dem Mietspiegel liegen.

- 4.3 Die Kaltmiete darf während der Bindungsdauer frühestens nach Ablauf von 2 Jahren gemäß dem jeweils gültigen LWoFPr angepasst werden.
- 4.4 Mieterhöhungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Förderstelle. Schriftform ist erforderlich.
- 4.5 Im Falle einer Wiedervermietung darf höchstens als Kaltmiete die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel, hilfsweise entsprechende Mieten für einzelne vergleichbare Wohnungen vereinbart werden.
- 4.6 Im Falle einer erneuten Sanierung/Modernisierung des Wohnraums orientiert sich die neue Kaltmiete wiederum an der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel, hilfsweise entsprechende Mieten für einzelne vergleichbare Wohnungen mit demselben Sanierungs-/Modernisierungsgrad.

- 4.7 Die Mietpreis- und Belegungsbindung setzt mit dem Beginn des Mietverhältnisses ein und endet nach der in Anspruch genommenen Dauer der Förderung. Sie gilt während des Bindungszeitraumes für jede Wiedervermietung, es sei denn, es wird von dem Kündigungsrecht nach Ziffer 10. gebrauch gemacht oder einem Antrag auf Aufhebung des Förderbescheides stattgegeben.
- 4.8 Die Stadt Aalen behält sich vor, Zweckbestimmungen der Förderung sowie die Dauer der Miet- und Belegungsbindung dinglich im Grundbuch zu sichern. Die Stadt Aalen beantragt und der/die Eigentümer*in bewilligt hierzu die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch. Die Kosten der Eintragung trägt die Stadt Aalen.

5. Mittelbare Belegung

Eine mittelbare Belegung ist nicht möglich.

6. Inhalt des Mietvertrages

- 6.1 Der als Anlage von der Stadt Aalen beigefügte Muster-Mietvertrag ist für den Abschluss des Mietverhältnisses verbindlich. Der/die Vermieter*in hat der Stadt Aalen eine Mehrfertigung des abgeschlossenen Mietvertrags vorzulegen.
- 6.2 Der/die Vermieter*in ist verpflichtet, den/die Mieter*in im Mietvertrag auf die Förderung und die Dauer der Mietpreisbindung hinzuweisen und die Mietverträge mit unbestimmter Laufzeit abzuschließen. Der/die Mieter*in ist auf seine Pflichten nach § 32 Absatz 2, Satz 2 WoFG^{*1} gegenüber der Gemeinde als Bewilligungsstelle sowie gegenüber dem/der Vermieter*in hinzuweisen.

7. Verfahren und Zuständigkeit

- 7.1 Die Förderung ist nach diesen Richtlinien bei der Stadtverwaltung –Amt für Vermessung, Liegenschaften und Bauverwaltung (Förderstelle)– zu beantragen.
- 7.2 Dem Antrag sind folgende Unterlagen beizufügen:
- Grundrisse des Wohnraums, Beschreibung über den derzeitige Ausstattungszustand, Wohnflächenberechnung (nach der Wohnflächenverordnung)
 - Erläuterungen und Beschreibungen der vorgesehenen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen
 - Angebote von Fachfirmen über die vorgesehenen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen
 - Unbeglaubigter, aktueller (max. 2 Monate alter) Grundbuchauszug
- 7.3 Die Anträge werden in der Reihenfolge ihres Eingangs in Verbindung mit der Dringlichkeit von neuem Wohnraum bearbeitet.

^{*1} § 32 Sonstige Vorschriften der Sicherung

(2) Der/die Vermieter*in und der/die Mieter*in sind verpflichtet, der zuständigen Stelle auf Verlangen Auskunft zu erteilen und Einsicht in ihre Unterlagen zu gewähren und ihr die Besichtigung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen zu gestatten, soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmung der Wohnungen und der sonstigen Bestimmungen der Förderzusage erforderlich ist. Durch Satz 2 wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes) eingeschränkt.

- 7.4 Die letztendliche Entscheidung einer Bewilligung liegt bei der Förderstelle.
- 7.5 Über die Gewährung der Förderung wird in einem Bewilligungsbescheid entschieden.

8. Auszahlung / Entfall der Förderung

- 8.1 Die Auszahlung der Sanierungs- und Modernisierungszuschusses ist schriftlich bei der Förderstelle zu beantragen.
- 8.2 Die Auszahlung der Förderung an den/die Eigentümer*in erfolgt nach Fertigstellung der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, jedoch frühestens mit Mietvertragsbeginn und erfolgtem Bezug des Wohnraums.
- 8.3 Eine Auszahlung der Förderung erfolgt nur für Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, welche durch Sachverständige der Stadt Aalen abgenommen wurden.
- 8.4 Der Zuschuss wird spätestens 4 Wochen nach Vorlage des Mietvertrages und des Wohnberechtigungsscheins ausbezahlt, jedoch nicht vor Beginn des Mietvertragsverhältnisses.
- 8.5 Die Förderung entfällt, wenn der Wohnraum
- sonstigen Wohnungssuchenden, die nicht gemäß Ziffer 4.1 zum Bezug der Wohnung berechtigt sind überlassen wird,
 - selbst genutzt wird,
 - nicht nur vorübergehend - mehr als sechs Monate andauernd - leer steht,
 - einer anderen Nutzung als Wohnzwecken zugeführt oder entsprechend baulich geändert wird,
 - die Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht den bewilligten Vorgaben entsprechen.

9. Rückzahlung des gewährten Sanierungs- und Modernisierungszuschusses

- 9.1 Die Förderung kann ganz oder anteilig zurückgefordert werden, wenn die Richtlinien, insbesondere die Bestimmungen über die zulässige Höhe der Mieten und die Bestimmungen über die Belegungsbindung, nicht eingehalten werden. Die Rückzahlung hat innerhalb von 4 Wochen nach schriftlicher Aufforderung durch die Stadt Aalen zu erfolgen. Der Betrag ist bis zur Bezahlung mit 5% über dem aktuellen Basiszinssatz zu verzinsen.
- 9.2 Entsprechendes gilt, wenn der Förderberechtigte in Insolvenz gerät oder dass das geförderte Objekt im Wege der Zwangsvollstreckung beschlagnahmt wird oder die Bestimmungen nicht eingehalten werden.

10. Vorzeitige Beendigung der Miet- und Belegungsbindung

- 10.1 Bei Beendigung des Mietverhältnisses kann die Miet- und Belegungsbindung gemäß Ziffer 4. aufgehoben werden. Dies erfolgt durch schriftliche Erklärung der Förderstelle oder des/der Eigentümers*in oder durch Aufhebung des Förderbescheids. In diesem Fall ist der gewährte Sanierungs- und Modernisierungszuschuss der Stadtverwaltung zurückzuerstatten. Die Höhe der Rückforderung wird nach der Zahl der Monate bemessen, in denen während des Bindungszeitraums keine diesen Richtlinien entsprechende Nutzung erfolgte.
- 10.2 Sofern die Belegungs- und Mietpreisbindung durch Eintragung im Grundbuch gesichert wurde, ist sie bei Beendigung des Mietverhältnisses zu Lasten der Stadt Aalen zur Löschung zu bringen.

11. Eigentumswechsel/Rechtsnachfolge

- 11.1 Der/die Eigentümer*in verpflichtet sich, bei einer Veräußerung des Wohnraums innerhalb des Miet- und Belegungszeitraums, die sich aus diesen Richtlinien und der Förderzusage ergebenden Verpflichtungen auf seinen Rechtsnachfolger zu übertragen und dies der Förderstelle nachzuweisen.
- 11.2 Sofern der Antragsteller dies unterlässt und seine Rechtsnachfolger innerhalb des Miet- und Belegungszeitraums, die sich aus diesen Richtlinien, der Förderzusage und den besonderen Vereinbarungen ergebenden Verpflichtungen verletzt, ist die gewährte Förderung ebenfalls innerhalb von 4 Wochen nach schriftlicher Aufforderung durch die Stadt Aalen ganz oder anteilig zurückzubezahlen. Der Betrag ist bis zur Bezahlung mit 5% über dem aktuellen Basiszinssatz zu verzinsen.

12. Datenschutzrechtliche Bestimmungen und Betretungsrecht

- 12.1 Die Förderstelle ist berechtigt, die Verwendung der Zuwendung zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Zu diesem Zweck kann sie die erforderlichen Daten erheben, insbesondere ist sie berechtigt, Bücher, Belege und sonstige Unterlagen einzusehen oder anzufordern. Der/die Zuwendungsempfänger*in ist verpflichtet, die notwendigen Unterlagen bereit zu halten und auf Verlangen vorzulegen sowie die notwendigen Auskünfte zu erteilen.
- 12.2 Sofern die Förderstelle nicht die Stelle ist, welche die Prüfung der Daten, der Bücher, Belege und sonstige Unterlagen vornimmt, sind diese Stellen berechtigt, in Einzelfällen einander Unterlagen vorzulegen und Auskünfte zu erteilen, soweit dies zur Durchführung dieser Richtlinien erforderlich ist.
- 12.3 Der/die Eigentümer*in und der/die Mieter*in sind verpflichtet, der Förderstelle auf Verlangen Auskunft zu erteilen und Einsicht in ihre Unterlagen zu gewähren und ihr die Besichtigung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen zu gestatten, soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmung des Wohnraums und der sonstigen Bestimmungen des Bewilligungsbescheids erforderlich ist.

13. Allgemeine Bestimmungen

- 13.1 Die Auswahl der zu fördernden Bauvorhaben richtet sich nach der Dringlichkeit des örtlichen Wohnungsbedarfs.
- 13.2 Die Bewilligung von Fördermitteln ist nur im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel möglich. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.
- 13.3 Die Zweckbestimmung der Förderung sowie die Dauer der Bindung sind dinglich im Grundbuch zu sichern. Die Stadt Aalen beantragt und der/die Eigentümer*in bewilligt hierzu die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch. Die Kosten der Eintragung trägt die Stadt Aalen.
- 13.4 Neben dieser kommunalen Förderung können in der Regel auch Fördermitteln des Landes in Form von zinslosen Darlehen oder/und Zuschüssen parallel beantragt und eingesetzt werden. Eine umfassende Beratung zu den Fördermitteln des Landes erhalten die Bauherren durch die Wohnraumförderstelle beim Landratsamt Ostalbkreis. Wichtig ist, dass auch hier die Anträge vor Baubeginn gestellt sein müssen. Dadurch kann das Anliegen der Landesregierung, das Angebot an sozial gebundenem Wohnraum zu erhöhen, auch für die Bauherren wirtschaftlicher umgesetzt werden.
- 13.5 Die geförderten Wohnungen dürfen innerhalb der in Anspruch genommenen Frist gemäß Ziffer 3.2, ohne Zustimmung der Stadt
- a) nicht in Eigentumswohnungen umgewandelt werden,
 - b) nicht einer anderen Nutzung als zu Wohnzwecken zugeführt werden und
 - c) es dürfen keine Baumaßnahmen durchgeführt werden, wodurch sich die Wohnfläche verändert.

14. Schlussbestimmung

Ein Rechtsanspruch auf Gewährung von Fördermitteln besteht nicht. Die Bewilligung ist nur im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel möglich.

14. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten am 01. November 2022 in Kraft.



Brütting
Oberbürgermeister