

# Aalener Modell zur Wohnraumförderung

## Neufassung der Förderrichtlinien für den Bau von Sozialmietwohnungen

(Beschluss des Gemeinderats vom 27. Oktober 2022)

Im Jahr 2017 hat der Gemeinderat der Stadt Aalen für den Bau von Wohnungen eine Quote zur Schaffung von gefördertem Wohnungsbau in Aalen eingeführt, welche bei Verkäufen städtischer Bauplätze und bei Erstellung städtebaulicher Verträge mit Investoren gilt. Die Quote für den geförderten Wohnungsbau wurde mit Beschluss des Gemeinderats vom 27. Oktober 2022 auf 30 % der neu zu schaffenden Wohneinheiten und mindestens 30 % der Wohnflächen festgelegt. Für die Wohnungsbau Aalen GmbH wurde die Quote im Mittel aller Projekte auf mindestens 35 % der neu zu schaffenden Wohneinheiten und mindestens 35 % der Wohnflächen festgelegt.

Durch die Einführung der Quote und der Schaffung von gebundenem Wohnraum wird das Angebot an sozial gebundenem Wohnraum erhöht und dadurch einkommensschwächeren Haushalten ermöglicht, angemessenen Wohnraum zu mieten. Dieses zentrale Anliegen der Landesregierung kann sich der Bauherr neben den Fördermitteln des Landes Baden-Württemberg (Darlehen und Zuschüsse der L-Bank) auch durch den städtischen Zuschuss zum Bau von Sozialmietwohnungen (Baukostenzuschuss) fördern lassen. Dabei können die Fördermittel des Landes parallel zum städtischen Baukostenzuschuss in Anspruch genommen werden.

Den Zuschuss zum Bau von Sozialmietwohnungen, als auch die Fördermittel des Landes Baden-Württemberg können auch Bauherren in Anspruch nehmen, die nicht zur Erfüllung der o.g. Quote verpflichtet wurden.

### 1. Zweck der Förderung

Die städtische Förderung soll für Wohnungsunternehmen und sonstigen am Wohnungsmarkt tätigen Gruppen oder Personen durch die Gewährung von Zuschüssen einen wesentlichen Anreiz zum Bau von preiswertem Mietwohnraum bieten.

Hierdurch soll der stark zurückgehenden Zahl von Sozialmietwohnungen entgegen gewirkt werden. Von der Mietwohnraumförderung sollen Haushalte profitieren, die sich am Wohnungsmarkt selbst nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können.

Die Stadt Aalen fördert daher den Bau von Sozialmietwohnungen, welche langfristig (30 Jahre) Mietern der Zielgruppe, gemäß Ziff. 2, zur Verfügung stehen. Ziel der städtischen Förderung ist es, finanzschwachen Personen, Familien und festen Lebensgemeinschaften die Beschaffung von angemessenen Mietwohnungen zu ermöglichen oder zu erleichtern.

## 2. Art der Förderung

Die Förderung erfolgt jeweils durch Auszahlung eines Zuschusses.

Gefördert wird der Neubau von Sozialmietwohnungen zugunsten von Personen, Familien und festen Lebensgemeinschaften welche die Einkommensgrenzen des jeweils aktuellen Landeswohnraumförderungsprogramms (LWoFPr) nicht überschreiten:

Diese betragen derzeit:

Einkommensgrenze gem. LWoFPr. 2022	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 Personen
	52.700,00 €	52.700,00 €	61.700,00 €	70.700,00 €	79.700,00 €	88.700,00 €

Der Neubau von Mietwohnungen kann nur gefördert werden, wenn die Wohnflächen- grenzen gemäß dem jeweils gültigen LWoFPr eingehalten werden.

Zuschüsse können nur gewährt werden, wenn der Antrag auf Bezuschussung vor Bau- beginn (= Beginn der Erdarbeiten) gestellt wurde.

Die Bewilligung der Zuschüsse tritt außer Kraft, wenn mit dem Bau des Vorhabens nicht binnen eines Jahres nach Erteilung des Bewilligungsbescheides begonnen wurde.

## 3. Antragsberechtigung

Den Zuschuss können Bauherren (natürliche und juristische Personen) erhalten, die Eigentümer eines geeigneten Grundstückes sind.

## 4. Höhe der Förderung

Je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Jahr beträgt der Baukostenzuschuss für eine 30 jährige Miet- u. Belegungsbindung 6 Euro (180 EUR je m<sup>2</sup> in 30 Jahren). Dabei sind die Mindest- u. Obergrenzen in Bezug auf die Wohnflächen der zu fördernden Wohnungen gemäß dem jeweils aktuellen LWoFPr einzuhalten:

Beispiel für die maximale Förderung siehe Anlage 1.

## 5. Mieten

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

Derzeit muss die Kaltmiete ab dem Zeitpunkt der Vermietung des geförderten Wohn- raums 33% je m<sup>2</sup> und Monat unter der ortsüblichen Miete nach dem Mietspiegel liegen.

Die Kaltmiete darf während der Bindungsdauer frühestens nach Ablauf von 2 Jahren gemäß dem jeweils gültigen LWoFPr angepasst werden.

Mieterhöhungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Förderstelle. Schriftform ist erforderlich.

Die Wohnungen dürfen 30 Jahre ab der Bezugsfertigkeit nur an Personen, Familien und festen Lebensgemeinschaften 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.

## **6. Inhalt des Mietvertrages**

Im Mietvertrag sind die Bestimmungen zur Mietbindung aufzuführen und das Ende der Bindung anzugeben. Der/die Mieter\*in ist auf seine Pflichten nach § 32 Absatz 2, Satz 2 WoFG<sup>\*1</sup> gegenüber der Gemeinde als Bewilligungsstelle sowie gegenüber dem/der Vermieter\*in hinzuweisen.

## **7. Verfahren und Zuständigkeit**

Die Förderung ist nach diesen Richtlinien bei der Stadtverwaltung – Amt für Vermessung, Liegenschaften und Bauverwaltung – zu beantragen.

Die Anträge werden in der Reihenfolge ihres Eingangs in Verbindung mit der Dringlichkeit von neuen Sozialmietwohnungen bearbeitet.

Die letztendliche Entscheidung einer Bewilligung liegt bei der Stadtverwaltung – Amt für Vermessung, Liegenschaften und Bauverwaltung.

Über die Gewährung der Förderung wird in einem Bewilligungsbescheid entschieden.

## **8. Auszahlung des Zuschusses**

Der Zuschuss wird spätestens 4 Wochen nach Vorlage des Mietvertrages und des Wohnberechtigungsscheins ausbezahlt, jedoch nicht vor Beginn des Mietverhältnisses.

## **9. Rückzahlung des gewährten Baukostenzuschusses**

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.

Entsprechendes gilt, wenn der Förderberechtigte in Insolvenz gerät oder das das geförderte Objekt im Wege der Zwangsvollstreckung beschlagnahmt wird oder die Bestimmungen nicht eingehalten werden.

<sup>\*1</sup> § 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.

## 10. Mittelbare Belegung

Eine mittelbare Belegung ist nicht zulässig.

## 11. Allgemeine Bestimmungen

Die Auswahl der zu fördernden Bauvorhaben richtet sich nach der Dringlichkeit des örtlichen Wohnungsbedarfs.

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

Die Stadt Aalen behält sich vor, Zweckbestimmung der Förderung sowie die Dauer der Bindung 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.

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.

Die geförderten Wohnungen dürfen innerhalb der genannten Frist, 30 Jahre, ohne Zustimmung der Stadt

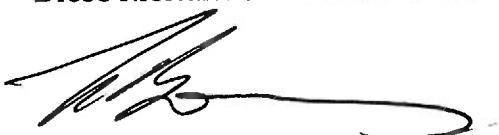
- a) nicht in Eigentumswohnungen umgewandelt werden
- und
- b) nicht veräußert werden.

Der Antragsteller verpflichtet sich, bei einer Veräußerung der Mietwohnung innerhalb der genannten Frist, 30 Jahre, die sich aus diesen Richtlinien ergebenden Verpflichtungen auf seinen Rechtsnachfolger zu übertragen. Sofern der Antragsteller dies unterlässt und seine Rechtsnachfolger innerhalb dieser Frist, die sich aus diesen Richtlinien 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.

Bisher beantragte, jedoch noch nicht bewilligte Baukostenzuschüsse, werden nach den Förderrichtlinien für den Bau von Sozialmietwohnungen vom 13. Oktober 2016 mit Änderung vom 21. Februar 2019 behandelt.

## 12. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten am 01. November 2022 in Kraft.



Brütting  
Oberbürgermeister