

**Richtlinie**  
**zur Umsetzung des Gießener Investitionsprogramms**  
**Soziales Wohnen 2016 - 2018**  
**vom 16.11.2015 <sup>1)</sup>**

## **1. Gegenstand der Förderung**

Die Stadt Gießen richtet einen Investitionsfonds zur finanziellen Förderung des sozialen Wohnungsbaus ein. Der Fonds wird mit 1,3 Mio. € ausgestattet und in Form von Zuschüssen in den Jahren 2016 bis 2018 ausgezahlt.

## **2. Art und Umfang der Förderung**

Die Förderung wird begrenzt auf höchstens 20.000 € je Wohnung und ist anhand folgender Kriterien gestaffelt:

- Der volle Zuschuss in Höhe von 20.000 € je Wohneinheit wird gewährt, wenn die energetischen Anforderungen des KfW-Effizienzhaus-Standard 55 (KfW 55) eingehalten werden oder wenn die energetischen Anforderungen des KfW 70 eingehalten werden und zusätzlich alle Wohnungen im Erdgeschoss für Rollstuhlbenutzerinnen und Rollstuhlbenutzer nach DIN 18040 Teil 2 mit „R“ Anforderungen geplant werden sowie sämtliche Wohnungen im Gebäude, ihre Zubehörräume und die Freiflächen barrierefrei zugänglich sind.
- Ein reduzierter Zuschuss in Höhe von 12.500 € je Wohneinheit wird gewährt, wenn die energetischen Anforderungen der Energieeinsparverordnung eingehalten werden und wenn alle Wohnungen im Erdgeschoss, ihre Zubehörräume und die Freiflächen schwellenfrei zugänglich sind und die Wohnungen der anderen Geschosse ebenfalls schwellenfrei geplant sind. Das Treppenhaus ist so anzulegen, dass bei Bedarf ein Aufzug nachträglich eingebaut werden kann.

## **3. Fördervoraussetzungen**

- 3.1 Antragsberechtigt ist die Wohnungswirtschaft, die sich als Träger des sozialen Wohnungsbaus in Gießen engagiert sowie private Bauherren. Die Antragsteller müssen die Gewähr für eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens sowie für eine langfristige bestimmungs- und ordnungsgemäße Verwaltung der Wohnungen bieten. Je nach Antragslage sollen mehrere Bauherren Fördermittel erhalten.
- 3.2 Die Förderung wird gewährt, wenn der Bauherr ein Neubauvorhaben bis zum 30.09.2018 bezugsfertig errichtet, bei dem mindestens sechs zusätzliche Wohnungen gemäß den Kriterien der sozialen Wohnraumförderung im Mietwoh-

nungsbau des Landes Hessen und der hier genannten Fördervoraussetzungen geschaffen werden. Es gilt die Hessische Landesrichtlinie Mietwohnungsbau.

- 3.3 Voraussetzung für die Förderung durch die Stadt Gießen ist die erfolgreiche Anmeldung des Vorhabens zum hessischen Landesprogramm Sozialer Mietwohnungsbau im Jahr 2016 oder 2017. Hierzu stellt die Stadt zusätzlich die kommunale Finanzierungsbeteiligung in Höhe von derzeit 10.000 € je Wohneinheit als Darlehen zur Verfügung. Darüber hinaus können Projekte berücksichtigt werden, die bereits in einer früheren Förderperiode beim zuständigen Ministerium erfolgreich angemeldet wurden, aber frühestens im Jahr 2016 bei der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (WI-Bank) zur Beantragung vorgelegt werden. Eine Förderung, die über die Gesamtsumme der Baukosten hinausgeht, ist ausgeschlossen.
- 3.4 Der Mietpreis der Wohnungen muss bei Bezugsfertigkeit auf bis zu 6,50 €/m<sup>2</sup> ohne Betriebs- und Heizkosten (in Abhängigkeit von Lage, Standard etc.) begrenzt sein. Die Mietpreisbindung und -entwicklung richtet sich nach den Vorgaben der sozialen Wohnungsbauförderung des Landes Hessen.
- 3.5 Werden die durch die WI-Bank gewährten Darlehen vorzeitig vollständig zurückgezahlt, besteht für die Bindungen eine Nachwirkungsfrist bis zum Ablauf des zehnten Jahres nach dem Zeitpunkt der Rückzahlung, längstens jedoch bis zum planmäßigen Bindungsende.
- 3.6 Die Zuwendungsempfänger erkennen den Handlungsrahmen des sich in der Entwicklung befindlichen kommunalen Wohnraumversorgungskonzeptes für dieses Investitionsprogramm an und beteiligen sich aktiv bei dessen Ausgestaltung und Umsetzung.

#### **4. Antragstellung**

Die Antragstellung erfolgt formlos mit einer Maßnahmenbeschreibung bis zum 31.12.2015 gegenüber der Wohnungsbauförderstelle der Stadt Gießen. Die ebenfalls erforderliche Anmeldung der geplanten Projekte im Landesprogramm Mietwohnungsbau erfolgt in Absprache mit der Wohnungsbauförderstelle.

#### **5. Prüfung und Entscheidung**

Die Prüfung der Anträge und der unter Punkt 3 beschriebenen Fördervoraussetzungen erfolgt durch die Wohnungsbauförderstelle der Stadt Gießen. Die Prüfung der Kriterien der sozialen Wohnraumförderung im Mietwohnungsbau des Landes Hessen erfolgt im Rahmen der Mittelanmeldung in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Ministerium sowie bei der anschließenden Antragstellung durch die WI-Bank.

Die Vergabe der Fördermittel erfolgt erst, wenn der Haushalt des Jahres 2016 genehmigt wurde und nach Bestätigung des zuständigen Ministeriums über die Aufnahme des Projektes in das Förderprogramm des Landes Hessen.

Werden mehr förderfähige Anträge eingereicht als Fördermittel zu vergeben sind, so sollen insbesondere Projekte mit einer besonderen städtebaulichen Relevanz gefördert werden (z .B. Lage in einem Programmgebiet der sozialen Stadt, Anbindung an bestehende Gemeinwesenarbeit, Förderung der Quartiersdurchmischung). Hierbei sind das Stadtplanungsamt und die Stabstelle Soziale Stadterneuerung beratend hinzuzuziehen.

## **6. Bescheid**

Der Antragsteller erhält über die Bewilligung einen Bescheid. Dieser darf nur erteilt werden, wenn entsprechende Haushaltsmittel zur Verfügung stehen. Es gibt keinen Anspruch auf die Förderung. Mittelverwaltendes Amt ist das Amt für Soziale Angelegenheiten. Es sind die jeweils gültigen Vorschriften für die Ausführung des Haushaltsplanes zu beachten. Der Bewilligungsbescheid setzt die voraussichtlichen Auszahlungstermine fest und verpflichtet den Antragsteller auf die Einhaltung der Vorgaben dieser Richtlinie, insbesondere auf die Einhaltung des o. g. Mietpreises.

Der Antragsteller hat eine Rechtsbehelfsverzichtserklärung zu dem Bewilligungsbescheid abzugeben. Eine entsprechende Vorlage wird mit dem Bewilligungsbescheid zugesandt.

## **7. Auszahlung**

Die Auszahlung erfolgt aufgrund der Festsetzung des Bewilligungsbescheides, es sei denn, dass der Bauherr etwas anderes beantragt. Sie wird in der Regel in drei gleich hohen Tranchen jeweils zum 01.07 in den Jahren 2016, 2017 und 2018 durch die Stadt Gießen geleistet.

## **8. Schlussabrechnung**

Während der Bauphase räumt der Bauträger der Stadt Gießen ein jederzeitiges Prüfungsrecht zum Baufortschritt ein.

Die zweckentsprechende, ordnungsgemäße Verwendung der Zuschüsse ist vom Zuschussempfänger gegenüber der Stadt nachzuweisen. Dies erfolgt durch Vorlage der von der WI-Bank geprüften und positiv beschiedenen Schlussabrechnung inklusive des Nachweises, dass die in dieser Richtlinie beschriebenen Voraussetzungen, insbesondere die Einstiegsrente, eingehalten werden.

Die Schlussabrechnung wird von der Wohnungsbauförderstelle der Stadt Gießen zusammen mit den hierzu ggf. erforderlichen Unterlagen prüfungsfähig zusammengestellt und dem Rechnungsprüfungsamt zur Prüfung vorgelegt. Die Prüfungsbehörde (Präsident

des Hessischen Rechnungshofes) kann gem. Gesetz zur Regelung der überörtlichen Prüfung kommunaler Körperschaften in Hessen (ÜPKKG) im Bedarfsfall die erforderlichen Prüfungen vornehmen.

Stellt sich bei der Prüfung der Schlussabrechnung heraus, dass Zuschüsse nicht entsprechend dem Bewilligungsbescheid benötigt oder zweckwidrig verwendet wurden, ist die Stadt Gießen verpflichtet, bereits gewährte Zuschüsse unverzüglich zurückzufordern. In diesen Fällen ist die Entscheidung der Stadtkämmerin oder des Stadtkämmerers bezüglich der Berechnung von banküblichen Zinsen einzuholen.

## **9. Förderungsbericht**

Der Magistrat berichtet über die gewährten Zuschüsse in dem nichtöffentlichen Teil der Sitzung des Ausschusses für Soziales, Sport und Integration.

## **10. Inkrafttreten**

Diese Richtlinie tritt mit Beschlussfassung in Kraft.

<sup>1)</sup> Beschluss des Magistrats vom 16.11.2015 (MAG/2987/2015)