

## **Förderung des Neubaus von Mietwohnraum für Haushalte mit mind. 3 Kindern** *Richtlinie zur Gewährung sozialer Bau- und Mietzuschüsse durch die Stadt Mainz*

Die Landeshauptstadt Mainz fördert die Schaffung von neuem Mietwohnraum für Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit bezahlbarem Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Die Mietwohnraumförderung richtet sich an Interessenten, die bereit sind, angemessenen Mietwohnraum zu schaffen und an Haushalte mit mindestens 3 Kindern. Gefördert wird durch einen einmaligen Bauzuschuss und einen zeitlich befristeten Mietzuschuss.

### **TEIL A - Bauzuschuss (Objektförderung)**

#### **1 Förderungsfähige Maßnahmen**

- 1.1 Gefördert wird die Schaffung von Wohnraum mit mindestens 4 Zimmern zur dauerhaften Fremdvermietung durch
  - 1.1.1 den Neubau oder
  - 1.1.2 die Zusammenlegung kleinerer Wohnungen.

#### **2 Antragsberechtigung**

- 2.1 Antragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen, die das Bauvorhaben im eigenen Namen durchführen oder durch Dritte durchführen lassen (Bauherrschaft).
- 2.2 Bauträger, die Wohnraum mit dem Ziel der Veräußerung errichten, sind nicht antragsberechtigt.

#### **3 Förderungsvoraussetzungen**

- 3.1 Das Bauvorhaben befindet sich im Stadtgebiet von Mainz einschließlich der Außenstadtteile.
- 3.2 Gefördert werden Vier-Raum-Wohnungen bis zu 90 qm und / oder Fünf-Raum-Wohnungen bis zu 105 qm. Die Wohnflächenobergrenze erhöht sich für jeden weiteren Wohnraum um 15 qm. Küchen zählen nicht als Wohnraum.
- 3.3 Die Wohnfläche für Einzel-, Schlaf- und Kinderzimmer soll mindestens 12 qm bzw. bei Zweibettzimmern mindestens 14 qm betragen. Bei ausreichender Stellfläche außerhalb der Schlafräume sind Ausnahmen möglich.
- 3.4 Der Wohnraum muss eine selbstständige Haushaltsführung und eine angemessene familiengerechte Unterbringung ermöglichen. Diese ist gewährleistet, wenn jedem Haushaltsmitglied ein Wohnraum zur Verfügung steht.
- 3.5 Abweichungen von den Nummer 3.2 bis 3.4 sind nur im Ausnahmefall und nach vorheriger Zustimmung der Bewilligungsstelle möglich.

## **4 Bindungen**

- 4.1 Die Wohnungen unterliegen einer Mietpreis- und Belegungsbindung. Die Bindungen beginnen mit dem Erstbezug und enden nach Ablauf von 10 Jahren.
- 4.2 Belegungsbindungen
  - 4.2.1 Die Wohnungen sind für kinderreiche Haushalte bestimmt, deren Einkommen zum Zeitpunkt des Bezugs der Wohnung die maßgebliche Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) nicht überschreitet.
  - 4.2.2 Als kinderreich gelten Haushalte mit drei oder mehr Kindern im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes.
  - 4.2.3 Die Prüfung der Wohnberechtigung erfolgt sowohl bei der Erstvermietung als auch bei Wiedervermietung immer vor Mietvertragsabschluss durch das Amt für soziale Leistungen der Stadtverwaltung Mainz. Der Nachweis der Wohnberechtigung ist dem Vermieter vor Abschluss des Mietvertrags vorzulegen.
- 4.3 Miethöhe
  - 4.3.1 Die maximale Einstiegsrente je qm Wohnfläche und Monat beträgt 1,00 € unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete (Median).
  - 4.3.2 Die Einstiegsrente darf frühestens nach Ablauf des 3. auf den Erstbezug folgenden Jahres angepasst werden. Eine erneute Anpassung ist jeweils nach weiteren 2 Jahren bis zu maximal 10 % umgerechnet auf einen zurückliegenden Jahreszeitraum, jedoch höchstens bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (Median), zulässig.
  - 4.3.3 Im Falle einer Wiedervermietung darf höchstens ein Mietzins vereinbart werden, der sich aus der im Bewilligungsbescheid festgelegten Miete zuzüglich zulässiger Mieterhöhungen ergibt.
  - 4.3.4 Der Verfügungsberechtigte ist verpflichtet, die Mieter im Mietvertrag auf die Fördermöglichkeit gem. Teil B und die Dauer der Mietpreisbindung gem. Teil A hinzuweisen. Mietverträge sind nur mit unbestimmter Laufzeit abzuschließen.

## **5 Förderung**

- 5.1 Die Förderung wird als Zuschuss gewährt.  
  
Die dauerhafte Wohnnutzung muss durch eine entsprechende Verpflichtungserklärung durch den Verfügungsberechtigten abgesichert werden.
- 5.2 Für Maßnahmen gem. Nr. 1.1.1 beträgt Förderung 150 € je qm förderfähiger Wohnfläche, jedoch maximal 16.500 EUR pro Wohnung.
- 5.3 Für Maßnahmen gem. Nr. 1.1.2 beträgt Förderung 75 € je qm förderfähiger Wohnfläche, jedoch maximal 8.500 EUR pro Wohnung.

- 5.4 Eine gleichzeitige Inanspruchnahme von Fördermitteln des Landes ist zulässig. Bezüglich der Miete (Miethöhe und Mieterhöhungsmöglichkeiten) finden in diesem Fall die Bestimmungen des jeweils gültigen Mietwohnungsprogrammes anstelle der Nr. 4.3 Anwendung.
- 5.5 Bei der Ermittlung der Förderhöhe sind die tatsächlichen, höchstens jedoch die in Nr. 3.2 genannten Flächengrenzen, Wohnflächen zugrunde zu legen. Die Wohnflächen sind kaufmännisch zu runden.
- 5.5 Unzulässig ist die gleichzeitige Inanspruchnahme von kommunalen Fördermitteln für den selben Förderzweck.

## **6 Antrag auf Förderung**

- 6.1 Mit dem Vorhaben darf vor Antragstellung nicht begonnen worden sein. In Einzelfällen kann auf Antrag bei der Bewilligungsstelle eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden.
- 6.2 Dem Antrag sind folgende Unterlagen beizufügen:
- Grundbuchauszug nach dem neuesten Stand
  - Amtlicher Lageplan
  - Kopie der Baugenehmigung
  - Berechnung der Wohnfläche gem. WoFlV sowie vollständige Bauzeichnungen
  - Angaben zur Anfangsmiete pro Quadratmeter Wohnfläche
  - Finanzierungsnachweise
  - Kostenberechnung
- 6.3 Mit Beantragung der Fördermittel erklärt sich der Antragsteller mit der Verpflichtung einverstanden, den Zuschuss zweckentsprechend zur Finanzierung der Baumaßnahme einzusetzen.

## **7 Bewilligungsbescheid**

- 7.1 Die Förderzusage wird durch Bewilligungsbescheid erteilt. Der Bescheid enthält die Zweckbestimmung und Höhe der Förderung, die Einhaltung der Einkommensgrenzen, Größe der Wohnungen, die Rechtsfolgen eines Eigentumswechsels an dem geförderten Objekt sowie Art, Höhe und Dauer der Bindungen. Weitere für den Förderzweck erforderliche Bestimmungen können aufgenommen werden.
- 7.2 In der Regel ist mit der Baumaßnahme spätestens drei Monate nach Erteilung des Bewilligungsbescheids zu beginnen. Die Frist kann in begründeten Ausnahmefällen auf Antrag verlängert werden. Der Baubeginn ist gegenüber der Förderstelle in geeigneter Form unverzüglich anzuzeigen.
- 7.3 Bei Förderzusagen ab 50.000 € ist die Landeshauptstadt Mainz als Fördermittelgeber auf dem Bauschild anzugeben.

## **8 Anzeige der Schlussabrechnung**

- 8.1 Eine Anzeige der Schlussabrechnung ist spätestens innerhalb von neun Monaten nach Bezugsfertigkeit auf einem Formblatt vorzulegen.
- 8.2 Der Anzeige sind folgende Unterlagen beizufügen:
- der Nachweis der ordnungsgemäßen Belegung der Wohnungen
  - eine prüfbare Abrechnung über die Gesamtkosten des Vorhabens
  - Finanzierungsnachweise
- 8.3 Die Schlussabrechnung wird geprüft und festgestellt, ob die Wohnung technisch und wirtschaftlich der Förderzusage entspricht, dem Antrag auf Gewährung von Fördermitteln entsprechend erstellt wurde und die Wohnungen ihrer Bestimmung zugeführt wurden.

## **9 Auszahlung der Fördermittel**

- 9.1 Die beantragten Mittel werden nach Abschluss der Maßnahme und Prüfung der nach Nr. 8.2 vorzulegenden Unterlagen ausgezahlt. Voraussetzung ist die Absicherung der dauerhaften Wohnnutzung per vorherige Verpflichtungserklärung durch den Verfügungsberechtigten.
- 9.2 Eine Überschreitung der der Bewilligung zugrunde liegenden Gesamtkosten bewirkt keine Erhöhung der Fördermittel.

## **10 Rechtsnachfolge**

- 10.1 Der Verfügungsberechtigte hat der Förderstelle die Veräußerung von gefördertem Wohnraum unverzüglich anzuzeigen.
- 10.2 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 Förderung ergebenden Verpflichtungen seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen, und zwar in der Weise, dass dieser wiederum gehalten ist, seine Rechtsnachfolge in gleicher Weise zu binden.

## **11 Prüfungsrecht**

Förderempfänger sind verpflichtet, der Stadtverwaltung Mainz jederzeit, auch nach Beendigung der Bauarbeiten, Auskünfte zu erteilen, die Besichtigung des Objekts zu ermöglichen und Einsicht in die Bau-, Abrechnungs- und Bewirtschaftungsgrundlagen zu gewähren. Rechnungen sind für Prüfzwecke 10 Jahre aufzubewahren.

## **TEIL B - Mietzuschuss (Subjektförderung)**

### **12 Antragsberechtigung**

- 12.1 Antragsberechtigt sind natürliche Personen, deren Haushalteinkommen nach Nummer 12.2 zum Zeitpunkt der Antragstellung die Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) nicht überschreitet.
- 12.2 Maßgebendes jährliches Einkommen ist das Gesamteinkommen des Haushalts. Für dessen Ermittlung gelten die §§ 14 bis 16 des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) in der jeweils gültigen Fassung.

### **13 Förderungsvoraussetzungen**

- 13.1 Eine Förderung ist nur zulässig, wenn die vom Antragsteller anzumietende Wohnung nach Teil A dieser Richtlinie gefördert wurde.
- 13.2 Gefördert werden Haushalte mit drei oder mehr Kindern im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes.
- 13.3 Die Einkommensgrenze nach Nummer 12.1 wird während des Förderzeitraumes eingehalten. Die Einhaltung ist durch Vorlage eines aktuellen Wohnberechtigungs-scheines gegenüber der Förderstelle nachzuweisen.
- 13.4 Die Einhaltung der Förderungsvoraussetzungen sind jährlich bis zum 01.02. durch erneute Vorlage eines gültigen Wohnberechtigungs-scheines vom Antragsteller un-aufgefordert nachzuweisen.

### **14 Förderung**

Die Förderung erfolgt im Rahmen eines zweckgebundenen Mietzuschusses. Der Zuschuss beträgt 1,00 € / qm Wohnfläche und wird bei Vorliegen der Fördervoraussetzungen für die Dauer von 10 Jahren gewährt.

### **15 Antrag auf Förderung**

Dem Antrag sind u. a. folgende Unterlagen beizufügen:

- Kopie Mietvertrag bzw. verbindliche Erklärung des Vermieters über die Absicht eines Mietvertragsabschlusses mit unbestimmter Laufzeit
- Kopie des aktuellen Wohnberechtigungs-scheines

## **16 Auszahlung der Fördermittel**

16.1 Bewilligte Mittel werden bei Vorliegen der Fördervoraussetzungen nach den Nummern 13.1 bis 13.4 ausgezahlt.

16.2 Die Auszahlung erfolgt in Halbjahresraten regelmäßig zum 15.02. und 15.08. des jeweiligen Förderjahres.

16.3 Eine Auszahlung des Zuschusses wird eingestellt, wenn

- die Einhaltung der Fördervoraussetzungen gem. Nummer 13.4 nicht fristgerecht nachgewiesen wird,
- die Wohnnutzung der geförderten Wohnung während des Förderzeitraums aufgegeben wird,
- der Förderzeitraum abgelaufen ist.

Die Einstellung der Förderung entfällt mit Ablauf des Monats, in dem die Wohnnutzung aufgegeben wird bzw. mit Ablauf des Monats, in dem die Förderung der Wohnung endet.

## **17 Bewilligungsbescheid**

Die Förderzusage wird durch Bewilligungsbescheid erteilt. Der Bescheid enthält die Zweckbestimmung und Höhe der Förderung, Personenhaushalt, die Einhaltung der Einkommensgrenzen, Lage und Wohnungsgröße sowie Art, Höhe und Dauer der Bindung. Weitere für den Förderzweck erforderliche Bestimmungen können aufgenommen werden.

### **Gemeinsamer Teil**

## **18 Gemeinsame Bestimmungen**

18.1 Die Förderung erfolgt im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel. Ein Rechtsanspruch auf Gewährung von Fördermitteln besteht nicht. Die Mittelvergabe erfolgt in der Reihenfolge des Eingangs der vollständigen Antragsunterlagen.

18.2 Anträge auf Förderung sind einzureichen bei der Wohnraumförderung des Amtes für soziale Leistungen der Stadtverwaltung Mainz.

18.3 Der Anspruch auf Auszahlung bewilligter Fördermittel kann nicht abgetreten werden.

18.4 Bei einer zweckentfremdenden Verwendung der Fördermittel oder bei einem Verstoß gegen die Förderbedingungen dieser Richtlinie werden zu viel ausgezahlte Mittel zeitanteilig zurückgefordert.

## **Schlussbestimmungen**

### **Widerruf**

Die Landeshauptstadt Mainz ist berechtigt, den Bewilligungsbescheid zu widerrufen,

- wenn die Bewilligung der Fördermittel aufgrund falscher Angaben erfolgt ist,
- wenn schuldhaft Verpflichtungen aus der Bewilligung oder dieser Richtlinie verletzt werden oder
- wenn ein Zwangsvollstreckungs-, Zwangsversteigerungs- oder Insolvenzverfahren eingeleitet wird.

### **Erneute Zuschussgewährung**

Eine erneute Förderung der gleichen Wohnung nach Ablauf der Bindung ist unzulässig.

### **Inkrafttreten**

Die Richtlinie tritt am Tag nach ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Mainz, den xx.xx.2014