

Entwurf Förderrichtlinie Sozialer Wohnungsbau im Landkreis Ravensburg

Der Landkreis Ravensburg will Kommunen bei der Schaffung von Wohnraum im Segment des Sozialen Wohnungsbaus unterstützen und fördert gemäß den nachfolgenden Kriterien die Schaffung „bezahlbaren Wohnraums“:

1. Fördertatbestand und Antragsberechtigte

Die Förderung von preisgünstigem Wohnraum durch den Landkreis Ravensburg erfolgt in Form von Zuschüssen an Städte und Gemeinden im Landkreis Ravensburg für folgende Segmente:

- a) Schaffung von neuem Wohnraum,
- b) Reaktivierung von bisher nicht für Wohnen genutzte Altgebäude oder Sanierung,
- c) Schaffung von barrierefreien Wohnmöglichkeiten.

Anzustreben ist die Schaffung von unterschiedlich großem Wohnraum für die Vermietung an Einzelhaushalte, Alleinerziehende und Familien mit Kindern.

Der Zuschuss kann verwandt werden:

- (1) für Baumaßnahmen der Stadt/Gemeinde selbst,
- (2) für Baumaßnahmen von kommunalen Wohnbaugesellschaften,
- (3) für Baumaßnahmen von Dritten (Investoren).

In den Fällen (2) und (3) kann die Stadt/Gemeinde den Zuschuss an Unternehmen weiterleiten. Der Zuschussempfänger muss sich unmittelbar gegenüber dem Landkreis Ravensburg (Fall (1)) oder gegenüber der den Zuschuss weiterleitenden Stadt/Gemeinde (Fälle (2) und (3)) vertraglich verpflichten, den neuen Wohnraum an einen nach bestimmten Kriterien festgelegten Personenkreis (s. Ziff. 4) zu vergeben und sich für einen Zeitraum von mindestens 15 Jahren der Mietpreisbindung nach Ziff. 6 zu unterwerfen.

2. Antragsunterlagen, Fristen, Rückforderung

Der Antrag ist von den Städten und Gemeinden (ggf. unter Benennung der kommunalen Wohnbaugesellschaft oder des Investors) mit den entsprechenden Plänen, einer Investitionskostenberechnung und einer Mietpreiskalkulation beim Landratsamt Ravensburg, Wohnbauförderung, einzureichen.

Es besteht kein Rechtsanspruch auf Förderung. Die Vergabe der Fördermittel erfolgt vorbehaltlich der vorhandenen jährlichen Haushaltsmittel und der Reihenfolge des Eingangs eines vollständigen und entscheidungsreifen Antrags auf der Grundlage eines entsprechenden Zuwendungsbescheids.

Nach der Bewilligung der Förderung muss innerhalb von 2 Jahren mit dem Bau begonnen werden, ansonsten verfällt der Zuschuss. Eine Verlängerung der Bewilligung kann auf entsprechenden Antrag im Einzelfall, wenn eine Realisierung in absehbarer Zeit begründet wird und die zeitliche Verzögerung nicht vom Zuwendungsempfänger verschuldet ist, erfolgen.

Bei Nichteinhaltung der Vorgaben aus dem Zuwendungsbescheid behält sich der Landkreis Ravensburg die Rückforderung des Förderbetrags vor.

3. Miethöhe

Voraussetzung für die Gewährung des Zuschusses durch den Landkreis Ravensburg ist, dass die Nettokaltmiete des geschaffenen Wohnraumes in der Mietbindungsdauer die Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII (grundsicherungsrelevanter Mietspiegel Landkreis Ravensburg) nicht übersteigt.

Bei seniorengerechtem und behindertengerechtem Wohnraum wird ein Zuschlag von 20 % je qm Wohnfläche (Nettokaltmiete) anerkannt, wenn die Wohnung barrierefrei erstellt wurde.

4. Mietberechtigte

Mietberechtigt sind Personen, die Leistungen nach dem SGB II, SGB XII, AsylbLG oder Wohngeld beziehen.

5. Förderhöhe

Es erfolgt eine Förderung des Landkreises:

- a) bei Neubauten in Höhe von bis zu 300 Euro je qm Wohnfläche,
- b) bei Reaktivierungen von Bestandsgebäuden in Höhe von bis zu 150 Euro je qm Wohnfläche (gilt in allen Kommunen des Landkreises) und
- c) bei Schaffung von barrierefreiem Wohnraum; in diesem Fall erhöht sich die Förderung nach a) und b) um 20 % je qm.

Die Höchstförderung je Wohneinheit mit Belegungsbindung beträgt bei Neubauten 24.000 Euro (Grundlage 80 qm Wohnfläche) und bei Sanierungen 15.000 Euro (Grundlage 100 qm Wohnfläche).

50 % der Fördersumme können bei Vorlage der bestandskräftigen Baugenehmigung ausbezahlt werden. Die restliche Förderung wird auf Nachweis der Schlussabnahme und vollständiger Vorlage von förderkonformen Mietverträgen ausbezahlt.

Der Landkreis Ravensburg behält sich die Überprüfung der Mietverträge während der 15 jährigen Zweckbindung vor. Der Zuschussempfänger ist auf entsprechende Anforderung des Landkreises Ravensburg verpflichtet, dem Landkreis Ravensburg sämtliche Mietverträge, Abrechnungen und sonstige relevanten Unterlagen zur Prüfung der Einhaltung der Förderbedingungen vorzulegen.

6. Mietpreisbindung

Im Hinblick auf die sich ergebende Nettokaltmiete ist zwischen dem Landkreis Ravensburg und der Stadt/Gemeinde oder aber zwischen der Stadt/Gemeinde einerseits und der kommunalen Wohnbaugesellschaft oder dem Dritten andererseits eine feste Mietpreisbindung zu vereinbaren. Die vorgenannte Mietpreisbindung wird

Bedingung im Zuwendungsbescheid des Landkreises Ravensburg und gilt für einen Zeitraum von 15 Jahren.

7. Belegungsrechte

Bedingung der Förderung ist ein Belegungsrecht der jeweiligen Stadt/Gemeinde, in welcher der Wohnraum entsteht. Das Belegungsrecht wird nach Fertigstellung der Wohnungen ausgeübt. Im Weiteren kann es jeweils nach Freiwerden der Wohnung ausgeübt werden. Wird es nicht ausgeübt (Erklärung innerhalb von 2 (?) Wochen), kann die Vermietung durch den Eigentümer im eigenen Ermessen, jedoch unter Berücksichtigung der Mietpreisbindung erfolgen. Die Verantwortung für die Einhaltung der Förderbedingungen verbleibt jeweils bei demjenigen Empfänger, bei dem die Fördermittel des Landkreises Ravensburg verbleiben.

8. Förderzeitraum und Fördervolumen

Die Höhe der Fördermittel wird jährlich im Haushaltsplan des Landkreises Ravensburg festgelegt. Das Förderprogramm soll ab 2019 möglichst für 10 Jahre laufen.

9. Allgemeine Bestimmungen

Der Landkreis Ravensburg behält sich vor, zur Umsetzung dieses Förderprogramms konkretisierende Ausführungsvorschriften zu erlassen. Dies gilt insbesondere für die Einhaltung der Bestimmungen des Europäischen Beihilfenrechts.

10. Kumulierung/Doppelförderung

Sollte der Antragsteller eine Förderung aus dem Wohnbauprogramm des Landes Baden-Württemberg beantragt haben, ist dies im Antrag anzugeben. Der Antragsteller ist verpflichtet, die Gewährung einer Förderung auf Grundlage des Förderprogramms des Landkreises Ravensburg unverzüglich den jeweils zuständigen Bewilligungsstellen des Landes Baden-Württemberg mitzuteilen, damit diese die Fördermittelgewährung in ihre dortige Prüfung und Bewertung einbeziehen können.

Eine Förderung möglicher Maßnahmen durch das Land Baden-Württemberg schließt die Gewährung von Fördermitteln auf der Grundlage des Förderprogramms des Landkreises Ravensburg nicht aus.

Bei Widersprüchen und Abweichungen zwischen den Förderbestimmungen des Landes Baden-Württemberg und der Förderung auf Grundlage des Förderprogramms des Landkreises Ravensburg sind die Regelungen des Landes vorrangig. Etwaige Regelungen, die über die Rechtsfolgen des Landes Baden-Württemberg hinausgehen, sind dann unbeachtlich.

Stand XX.09.2018