

Anlage 1 zur Vorlage Dresdner Richtlinie zur sozialen Mietwohnungsbauförderung

Dresdner Richtlinie zur sozialen Mietwohnungsbauförderung

Präambel

Die Richtlinie des Sächsischen Innenministeriums zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnraum (RL gMW) bietet entsprechend Pkt. VII,6. b) den Gemeinden die Möglichkeit, zur Umsetzung und Ausgestaltung der Richtlinie ergänzende Regelungen zu treffen, soweit die Regelungen nicht im Widerspruch zur Richtlinie des Landes stehen. Die Landeshauptstadt Dresden nutzt mit der Formulierung dieser Dresdner Richtlinie zur sozialen Mietwohnungsbauförderung (Dresdner Richtlinie) diesen Weg.

I. Förderziel

- (1) Die Landeshauptstadt Dresden gibt im Rahmen dieser Richtlinie die vom Freistaat Sachsen auf der Grundlage der Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum (Richtlinie gebundener Mietwohnraum – RL gMW vom 9. Dezember 2016) gewährten Anteilsförderungen in Form von Zuschüssen zur Schaffung von zweckgebundenem Mietwohnraum an den Letztempfänger gemäß Nummer 12 der Verwaltungsvorschriften zu §44 Sächsische Haushaltsordnung weiter.
- (2) Ziel der Förderung ist es, neuen Wohnraum für Haushalte zu schaffen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Die im Rahmen der Förderung nach diesen Vorschriften zu errichtenden Bauvorhaben sollen sich ergänzend an den nachfolgenden Zielsetzungen orientieren, indem sie
 - die Wohnraumversorgung der nach §1 Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 WoFG vordringlich unterzubringenden Bevölkerungsgruppen sichern und verbessern,
 - das Wohnungsangebot nachhaltig erhöhen,
 - eine ansprechende architektonische und städtebauliche Qualität aufweisen,
 - das flächensparende Bauen umsetzen,
 - neue Wohnformen beinhalten, insbesondere Angebote des generationenübergreifenden und seniorengerechten Wohnens,
 - den Wohnbedürfnissen Alleinerziehender und Familien mit Kindern besonders Rechnung tragen und
 - barrierefreie Wohnungen schaffen.

II. Antragsberechtigung

- (1) Antragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen sowie Vereinigungen, soweit ihnen ein Recht zustehen kann, als Eigentümer oder Erbbauberechtigte.
- (2) Die Antragsberechtigten müssen die Gewähr für eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens sowie für eine langfristige bestimmungs- und ordnungsgemäße Verwaltung der Wohnungen bieten.

III. Prioritäten

- (1) Priorität haben Maßnahmen, die neuen Wohnraum schaffen bzw. Wohnraum nach längerer Zeit des Leerstandes oder der Fremdnutzung wieder dem Wohnungsmarkt zuführen.

- (2) Förderschwerpunkte können in bestimmten Gebieten liegen, die städtebauliche und stadtgesellschaftliche Prioritäten abbilden. In Gebieten mit überdurchschnittlich vielen belegungsrechtgebundenen Mietwohnungen kommen förderungsfähige Maßnahmen nur in begründeten Ausnahmefällen nach Abstimmung mit dem Sozialamt der Landeshauptstadt Dresden in Betracht. Mittelbare Belegungsrechte nach Ziffer IV.2b der Landesrichtlinie RL gMW können eine Alternative darstellen.
- (3) Vorzug erhalten Maßnahmen mit bedarfsgerechten Anteilen an erforderlichen Wohnungsgrößen.

IV. Förderungsvoraussetzungen

Neben den in der RL gMW genannten Fördervoraussetzungen ist bei Anträgen in der Landeshauptstadt Dresden nachzuweisen, dass

1. das Bauvorhaben im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Dresden errichtet wird und
2. für Bauvorhaben an städtebaulich wichtigen Standorten konkurrierende Entwurfsverfahren geleistet werden und
3. die Planungsgrundlagen, Kriterien, Standards gemäß Anlage 1 dieser Richtlinie beachtet werden.

V. Antrag auf Förderung

- (1) Die Anträge sind in der zuständigen Wohnungsbauförderstelle einzureichen:
Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Dresden
Sachgebiet Wohnungsbauförderung
Postfach 12 00 20
01001 Dresden
- (2) Dem Antrag sind folgende Unterlagen beizufügen:
 - a. Vollständigkeitsbescheinigung des Bauantrags ausgestellt von der Zentralen Annahme der Vorprüfstelle (ZAVS), Berechnung des umgebauten Raumes und der Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV in der jeweils gültigen Fassung) sowie vollständige Bauzeichnungen,
 - b. Amtlicher Lageplan,
 - c. Unbeglaubigter, vollständiger und aktueller Grundbuchauszug,
 - d. Nachweis des Grundstückswertes durch Kaufvertrag/Erbbaurechtsvertrag/ Nachweis des Verkehrswertes,
 - e. Finanzierungsnachweise (verbindliche Zusagen für Kapitalmarkt- und andere Fremdmittel),
 - f. Nachweise der Eigenkapitaldeckung (z. B. bare Mittel, bezahlte Baumaterialien, bezahltes Grundstück, Ansparung auf Bausparvertrag, Kapitalabfindung usw.),
 - g. Bei privaten Antragstellern: aktuelle Einkommens- und Vermögensauskunft, zeitnahe (der letzten drei Jahre) Einkommensteuerbescheide mit Kopien der zugehörigen Steuererklärungen, zeitnahe Verdienstbescheinigungen des Arbeitgebers,
 - h. Bei Unternehmen: zeitnahe, geprüfte Bilanzen (der letzten drei Jahre) nebst Prüfungsberichten bzw. Vermögensstatus, aktueller Handelsregisterauszug oder anderer Nachweis über die Vertretungsberechtigung,
 - i. Projektbeschreibung,
 - j. Prüfbare Berechnung der Gesamtkosten für bauliche Maßnahmen an geförderten Wohnungen mit Beschreibung der Maßnahmen,
 - k. Angaben zu Zahl und Wohnfläche der zu fördernden Wohnungen,
 - l. Ermittlung der anfänglichen Miete mit Berechnungsbestätigung durch das Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Dresden.

VI. Prüfung der Anträge

- (1) Die Prüfungen der Planungsgrundlagen erfolgt durch die bewilligende Wohnungsbauförderstelle der Landeshauptstadt Dresden.
- (2) Im Einzelfall können von den nicht zwingenden Anforderungen (Soll-Anforderungen; siehe Anlage) Abweichungen zugelassen werden, wenn eine andere, gleichwertige, den Wohnwert nicht herabsetzende Lösung gefunden wird und Missstände für die Bewohner nicht zu erwarten sind.

VII. Öffentlich-rechtlicher Weitergabevertrag

- (1) Die Landeshauptstadt Dresden, Wohnungsbauförderstelle, schließt mit dem Antragsteller einen öffentlich-rechtlichen Weitergabevertrag nach Ziffer III. und IV.2bb RL gMW, in dem die Begründung und Bedingungen der Belegungs- und Mietbindungen geregelt sind.
- (2) Die nach diesen Richtlinien geförderten Wohnungen sind für Wohnungssuchende bestimmt, die Inhaber eines Wohnberechtigungsscheines (WBS)-gMW nach Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) der Landeshauptstadt Dresden sind.
- (3) Der Weitergabevertrag enthält die Regelungen zum Auszahlungsverfahren an den Antragsteller unter dem Zustimmungsvorbehalt der Zuwendung durch die SAB sowie Festlegungen zu Verwendungsnachweisen und sonstigen Verfahrensregelungen nach Ziffer VII.4 – 6 RL gMW.

VIII. Mietpreisbindung

- (1) Die Landeshauptstadt Dresden, Stadtplanungsamt, vereinbart mit dem Antragsteller die anfängliche Miete (Bewilligungsmiete).
- (2) Die anfängliche Miete berechnet sich aus der durchschnittlichen Angebotsmiete für vergleichbare Wohnungen im Neubau oder Sanierung/Umbau in dem gleichen oder einem vergleichbaren Wohngebiet abzüglich der Höhe der Förderung in Euro pro Quadratmetern (nach Ziffer IV.3.a) RL gMW). Die Ermittlung der durchschnittlichen Angebotsmiete für vergleichbare Wohnungen in dem gleichen oder einem vergleichbaren Wohngebiet erfolgt durch das Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Dresden.
- (3) Beim Erstbezug und jedem Mieterwechsel ist der Landeshauptstadt Dresden, Sozialamt, durch den Vermieter eine Kopie des Mietervertrages und des Wohnberechtigungsscheins zur Prüfung vorzulegen.
- (4) Die Miete darf unter Beachtung des §558 Bürgerliches Gesetzbuch entsprechend der prozentualen Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete angepasst werden. Mieterhöhungen sind mit der zuständigen Stelle der Landeshauptstadt Dresden, Wohnungsbauförderstelle, abzustimmen. Eine Schriftform ist erforderlich. Im Falle einer Wiedervermietung darf höchstens ein Mietzins vereinbart werden, der sich aus der im Bewilligungsbescheid festgelegten Miete zuzüglich zugestimmter Mieterhöhungen ergibt.

IX. Widerruf und Rechtsnachfolge

- (1) Wenn die Bewilligung der Fördermittel aufgrund falscher Angaben erfolgt ist oder wenn schuldhaftige Verpflichtungen aus der Bewilligung (Weitergabevertrag) oder aus der Grundschuldbestellung verletzt werden oder ein Zwangsvollstreckungs-, Zwangsversteigerungs- oder Insolvenzverfahren eingeleitet wird, kann die Bewilligung ganz oder teilweise widerrufen werden. Die Fördermittel können gekündigt und die ausgezahlten Mittel für den Zeitraum des Verstoßes mit 5 Prozent über den jeweils gültigen Basiszinssatz verzinslich zurückgefordert werden. Die weitere Auszahlung der Fördermittel unterbleibt.

- (2) Fällig gestellte Fördermittel werden mit dem Rückforderungsbescheid zur Zahlung fällig. Sie sind ab dem Fälligkeitsdatum mit 5 Prozent über den jeweils gültigen Basiszinssatz zu verzinsen. Eine Aufrechnung ist ausgeschlossen.
- (3) Bei einer Veräußerung der geförderten Objekte sind die aus der Bewilligung (Weitergabevertrag) resultierenden Bindungen auf den Rechtsnachfolger zu übertragen, d. h. der Antragsteller ist verpflichtet, seine aus der Inanspruchnahme von Zuschüssen ergebenden Verpflichtungen seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen, und zwar in der Weise, dass dieser wiederum gehalten ist, seine Rechtsnachfolge in gleicher Weise zu binden.

X. Inkrafttreten

Die Richtlinie mit Anlage tritt am Tag nach der Veröffentlichung in Kraft.

Anlagen

Anlage 1a Standards für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau in Dresden

Anlage 1b: Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnraum (RL gMW)