

Ersetzungsantrag zur Vorlage V 1486/16

Antragsteller Fraktionen DIE LINKE, BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN, SPD

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. Die im Rahmen der Förderung nach diesen Vorschriften zu errichtenden Bauvorhaben sollen sich 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,
 - neue Wohnformen ermöglichen, insbesondere Angebote des generationenübergreifenden und seniorengerechten Wohnens,
 - den Wohnbedürfnissen Alleinerziehender und Familien mit Kindern besonders Rechnung tragen sowie
 - barrierefreie und rollstuhlfahrgerechte Wohnungen schaffen

Im Rahmen dieser Richtlinie sollen ferner

- *die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohner- und ausgewogener Siedlungsstrukturen,*
- *die konzeptionellen Anforderungen des generationsgerechten Wohnens,*
- *der Vorrang der Innenentwicklung und die Konzentration neuer Siedlungsflächen auf räumlich geeignete Schwerpunkte*
- *die Anforderungen des ökologischen Bauens, insbesondere die nachhaltige Reduzierung des Energiebedarfs und der CO₂-Emission, sowie*
- *eine ÖPNV-orientierte Verkehrserschließung, die auf die Reduzierung motorisierten Individualverkehrs ausgerichtet ist,*

besonders beachtet werden.

Bauvorhaben sollen einen besonderen Beitrag zur ökologischen Erneuerung und Entwicklung Dresdens leisten durch

- *sparsamste Flächeninanspruchnahme, wie das Nutzen vorhandener Baurechte (Baulücken, Verdichtungsmaßnahmen),*
- *Erschließung neuer Nutzungsmöglichkeiten im Innenbereich von z. B. Brachflächen*
- *wirksame Konzepte des Wasser- und Energiesparens, des Immissionsschutzes, des Naturschutzes sowie der Landschaftspflege.*

II. Fördergegenstand

Gefördert wird die Schaffung von Wohnraum durch

- (1) Neubau

- (2) *Umbau (Ausbau) oder Erweiterung bestehender Gebäude.*

Unter Umbau eines bestehenden Gebäudes ist das Schaffen von Wohnraum durch Ausbau des Dachgeschosses oder durch eine unter wesentlichem Bauaufwand durchgeführte Umwandlung von Räumen, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung bisher anderen als Wohnzwecken dienten, zu verstehen. Als Ausbau eines bestehenden Gebäudes gilt auch der unter wesentlichem Bauaufwand durchgeführte Umbau von Wohnräumen, die infolge der Änderung der Wohngewohnheiten nicht mehr für Wohnzwecke geeignet sind, zur Anpassung an die veränderten Wohngewohnheiten. Als Erweiterung eines bestehenden Gebäudes gilt das Schaffen von Wohnraum durch Aufstockung des Gebäudes oder durch Anbau an das Gebäude.

- (3) *Nicht gefördert wird*
 - *Wohnraum, der zum dauernden Wohnen ungeeignet ist wie Behelfs- und Primitivbauten, Wohnlauben, Wochenendhäuser und Baracken,*
 - *Wohnraum, der wegen seiner Lage, Größe, Planung oder Ausführung keinen ausreichenden Wohnwert besitzt,*
 - *Wohnraum, der in seiner Bauausführung und Ausstattung erheblich über die Wohnbedürfnisse der breiten Schichten der Bevölkerung hinausgeht,*

III. Prioritäten

Förderschwerpunkte können in bestimmten Gebieten liegen, die städtebauliche und stadtgesellschaftliche Prioritäten abbilden. In Gebieten mit überdurchschnittlich vielen belegungsrechtgebundenen Mietwohnungen kommen förderungsfähige Maßnahmen *vorrangig gemäß Ziffer II, (2) dieser Richtlinie in Frage (Um- und Erweiterungsbauten)*

Anträge, die die *Fördervoraussetzungen* der Richtlinie des Sächsischen Innenministeriums zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnraum (RL gMW) erfüllen, werden *vorrangig positiv beschieden, wenn sie eine oder mehrere der nachfolgenden Priorisierungen erfüllen:*

- (1) *Die gemäß Ziffer VIII. zu ermittelnde Bewilligungsmiete liegt unter Berücksichtigung der Nebenkosten unter den in der Landeshauptstadt Dresden gültigen Angemessenheitsrichtwerten (KdU).*
- (2) *Die Maßnahme erfüllt mit bedarfsgerechten Anteilen an erforderlichen Wohnungsgrößen die Vorgaben der Landeshauptstadt.*
- (3) *Die Maßnahme erfüllt zu einem hohen Anteil die in Anlage 1a dieser Richtlinie genannten Kriterien.*
- (4) *Die Baumaßnahme sieht sowohl die Schaffung belegungsgebundenen (geförderte) wie nicht belegungsgebundene (nicht geförderte) Wohnraum vor.*
- (5) *Der Antragssteller erklärt sich bereit, eine Belegungsbindung, die über der in der Landesrichtlinie genannten Mindestbindung von 15 Jahren liegt, vertraglich zu vereinbaren.*
- (6) *Der Antragssteller erklärt sich bereit, Mieterhöhungen in dem geförderten Wohnraum frühestens sieben Jahre nach Festlegung der Bewilligungsmiete vorzunehmen.*

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. 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.

VI. 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 (WoFIV 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. Projektbeschreibung,
- h. Prüfbare Berechnung der Gesamtkosten für bauliche Maßnahmen an geförderten Wohnungen mit Beschreibung der Maßnahmen,
- i. Angaben zu Zahl und Wohnfläche der zu fördernden Wohnungen,
- j. Ermittlung der anfänglichen Miete

VII. Prüfung der Anträge

- (1) *Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht. Übersteigt die Antragssumme aller beantragten Fördermittel im Programmjahr die zur Verfügung stehenden Mittel, so werden die Baumaßnahmen bevorzugt beschieden, die mit den Förderzielen und Prioritäten der LHD in höchster Übereinstimmung stehen.*
- (2) *Die Prüfungen der Anträge erfolgt durch die bewilligende Wohnungsbauförderstelle der Landeshauptstadt Dresden.*
- (3) (Im Einzelfall können von den nicht zwingenden Anforderungen (Soll-Anforderungen; siehe Anlage 1a) Abweichungen zugelassen werden, wenn eine andere, gleichwertige, den Wohnwert nicht herabsetzende Lösung gefunden wird

VIII. 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 L*)-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.

IX. Mietverträge und Mietpreisbindung

- (1) Die Landeshauptstadt Dresden, *Wohnbauförderstelle*, vereinbart mit dem Antragsteller die anfängliche *Netto-Kaltmiete* (Bewilligungsmiete). 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.
- (2) Beim Erstbezug und jedem Mieterwechsel ist der Landeshauptstadt Dresden, Sozialamt, durch den Vermieter eine Kopie des Mietvertrages und des Wohnberechtigungsscheins zur Prüfung vorzulegen.
- (3) Die Miete darf unter Beachtung des §558 Bürgerliches Gesetzbuch entsprechend der prozentualen Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete *auf Basis des Dresdner Mietspiegels* 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.
- (4) *Mietverträge sind unbefristet abzuschließen. Die Wohnung ist der Mieterin oder dem Mieter in bezugsfertigem Zustand zu übergeben. Regelungen, nach denen Aufwendungen für die bezugsfertige Herstellung der Wohnung und/oder Kosten für die laufende Instandhaltung von der Mieterin oder dem Mieter zu tragen sind, sind unzulässig. Die Erhebung von Zuschlägen für die Mitvermietung von Einrichtungs- oder Ausstattungsgegenständen sowie von Keller- und Zubehöräumen ist unzulässig. Dies gilt nicht für die Vermietung von Garagen und Kfz- Einstellplätzen. Entgelte für Maklercourtage oder sonstige Kosten im Zusammenhang mit der Vermittlung einer geförderten bzw. mittelbar belegten Wohnung dürfen von den Mieterinnen und Mietern nicht erhoben werden.*

X. 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.
- (4) 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.

(5) 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. ~~Der Nachweis ist der Wohnbauförderstelle vor Veräußerung vorzulegen.~~

(6) Auch die Begründung von Wohnungseigentum bedarf der vorherigen Einwilligung der Wohnbauförderstelle.

XI. 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)