

Eg.: 14.02.22  
R



Herr Claus Spandau  
Kreistagsvorsitzender  
Riversplatz 1 - 9  
35394 Gießen

Vorlage Nr.: 0396/2022  
Mit Antrag  
auf direkte  
Ausschußberatung

Gießen, 11. Februar 2022

## **Antrag: Neufassung der Richtlinie zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus im Landkreis Gießen**

Sehr geehrter Herr Kreistagsvorsitzender Spandau,

die Kreistagsfraktionen der CDU, Bündnis90/Die Grünen und Freien Wählern bitten Sie, den folgenden Antrag auf die Tagesordnung der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 03.03.2022 und des Kreistags am 7. März 2022 zu nehmen:

### **Beschlusstext:**

Der Kreistag beschließt die im Anhang beigefügte geänderte Richtlinie zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus im Landkreis Gießen.

Gleichzeitig wird der Sperrvermerk im Haushalt unter dem Produkt 52.2.01.01 Wohnbauförderung, Maßnahme 200 aufgehoben.

### **Begründung:**

Die Errichtung von bezahlbarem Wohnraum ist eine der sozialen Fragen unserer Zeit, sodass die Unterstützung der Wohnraumförderung im Landkreis Gießen fortgesetzt werden muss. Seit Beschluss der ursprünglichen Richtlinie durch den Kreistag im Jahr 2017 haben sich im Bereich der Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus und der Förderung von preiswertem Wohnraum erhebliche Änderungen ergeben, die eine Überarbeitung der Richtlinie erforderlich machen. Die hessische Landesregierung und die Bundesregierung haben die Förderkulisse und die Fördervoraussetzungen über die Jahre mehrfach geändert. Weitere Verbesserungen sind zu erwarten. Darauf muss auch der Landkreis Gießen reagieren und seine Förderung an die geänderten Rahmenbedingungen und Herausforderungen anpassen. Insbesondere waren im Hinblick auf die Verbesserung des Angebotes anderer Fördermittelgeber die einzelnen Fördersätze zu überprüfen. Wir bitten um Beschluss der geänderten Richtlinie, die die Neubauförderung weiterhin ermöglicht und gleichzeitig dafür sorgt, dass der Erhalt, die Sanierung und Modernisierung von Bestandswohnungen für sozialen und preiswerten Wohnraum, auch unter Berücksichtigung energetischer Aspekte, gefördert wird.

Weitere Begründungen sind der Richtlinie zu entnehmen.

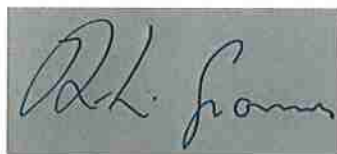
### **Anhang**

Richtlinie

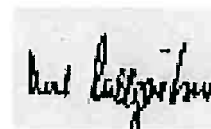
Mit freundlichen Grüßen



Tobias Breidenbach  
Vorsitzender CDU-Fraktion



Kerstin Gromes  
Vorsitzende Grüne-Fraktion



Kurt Hillgärtner  
Vorsitzender FW-Fraktion

# Richtlinie des Landkreises Gießen zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus

Alt	Neu	Begründung
<p><b>1. Förderungsziel</b></p> <p>Der Landkreis Gießen gewährt im Rahmen dieser Richtlinien und auf der Grundlage des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes (HWOFG), z.Zt. in der Fassung vom 13.12.2012 (GVBl. S.600), geändert durch Gesetz vom 2.12.2014 (GVBl. S. 314), der Landesrichtlinie „Soziale Wohnraumförderung - Mietwohnungsbau“ (in der jeweils gültigen Fassung) sowie in Bezug auf die in der Landesrichtlinie „Soziale Wohnraumförderung - Mietwohnungsbau für mittlere Einkommen“ (in der jeweils gültigen Fassung) vorgegebenen Einkommensgrenzen einen Zuschuss zur Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum.</p> <p>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.</p>	<p><b>1.Förderungsziel</b></p> <p>Der Landkreis Gießen gewährt im Rahmen dieser Richtlinie und auf der Grundlage des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes (HWOFG), z.Zt. in der Fassung vom 13.12.2012 (GVBl. S.600), geändert durch Gesetz vom 22.12.2020, sowie der Landesrichtlinie für soziale Mietwohnraumförderung (in der jeweils gültigen Fassung; zuletzt geändert am 28.09.2020; StAnz. 2020, S. 987) einen Zuschuss zur Schaffung, Erhalt, Sanierung und Modernisierung von bezahlbarem Mietwohnraum für Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.</p>	<p>Häufig ist die Sanierung oder Modernisierung von vorhandenem Wohnraum die schnellere, wirksamere und nachhaltigere Lösung, als der Neubau auf der grünen Wiese. Gerade im ländlichen Raum könnte so Wohnraum für die Zielgruppe erhalten und/oder geschaffen werden. Auch vor dem Hintergrund der energetischen Bilanz von Bestandsgebäuden und der angestrebten und notwendigen Verbesserungen in diesem Bereich ist die Modernisierung, dem Neubau vorzuziehen. Berücksichtigt werden müssen auch die positiven Auswirkungen der besseren Energetik auf die Nebenkosten.</p>

# Richtlinie des Landkreises Gießen zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus

<p><b>2. Umfang und Vorgabe der Förderung</b></p> <p>Gefördert werden Maßnahmen auf dem Gebiet des Landkreises Gießen, die der Schaffung abgeschlossener Wohneinheiten zur dauerhaften Fremdvermietung an die in dieser Richtlinie vorgesehene Zielgruppe dienen.</p> <p>Die als Zuschuss gewährte Förderung beträgt je Wohneinheit 20.000 €. Der Zuschuss erhöht sich bei Einhaltung der nachgenannten Kriterien je Wohneinheit wie folgt:</p> <p>a) Wenn die energetischen Anforderungen des KfW- Effizienzhaus-Standard 70 (KfW 70) eingehalten werden um 2.500,00 €.</p> <p>b) Wenn die energetischen Anforderungen des KfW-Effizienzhaus-Standard 55 (KfW 55) und besser eingehalten werden um 7.500,00 €.</p> <p>c) Bei besonderen Maßnahmen zur barrierearmen Erreichbarkeit der Wohneinheiten in Obergeschossen und barrierearmen Ausführung der Wohneinheiten, die über die Anforderungen der Hessischen Bauordnung hinausgehen um 2.500,00 €.</p>	<p><b>2. Umfang und Vorgabe der Förderung</b></p> <p>Gefördert werden Maßnahmen auf dem Gebiet des Landkreises Gießen, die der Schaffung, dem Erhalt, der Sanierung oder Modernisierung abgeschlossener Wohneinheiten zur dauerhaften Fremdvermietung an die in dieser Richtlinie vorgesehene Zielgruppe dienen.</p> <p>Die als Zuschuss gewährte Förderung beträgt je Wohneinheit 10.000 €. Der Zuschuss wird gewährt, wenn nachgenannten Kriterien je Wohneinheit eingehalten werden:</p> <p>a) Wenn die energetischen Anforderungen des KfW-Effizienzhaus-Standard 55 (KfW 55) und besser bei Sanierung oder Modernisierung im Bestand eingehalten werden.</p> <p>b) wenn die energetischen Anforderungen im Neubau den KfW-Effizienzhaus-Standard 40 (KfW 40) erfüllen,</p> <p>Der Zuschuss erhöht sich, wenn nachgenannte Kriterien eingehalten werden.</p> <p>a) Wenn bei Sanierung oder Modernisierung im Bestand besondere Maßnahmen zur barrierearmen Erreichbarkeit und barrierearmen Ausführung der Wohneinheiten, die über die Anforderungen der Hessischen Bauordnung hinausgehen, vorgenommen werden um 5.000,00 € je Wohneinheit.</p>	<p>Die von anderen Fördermittelgebern geforderte kommunale Beteiligung liegt bei 10.000 €. Aufgrund der massiven Änderungen und Verbesserungen im Bereich der Förderungen von sozialem Wohnungsbau, sowohl auf Landes-, als auch auf Bundesebene ist es nicht nötig, dass der Landkreis hier einen höheren Betrag, als notwendig für die Kommunen finanziert.</p> <p>Der Bundesgesetzgeber plant im Bereich der Förderung nach energetischen KfW-Standards Änderungen vorzunehmen, da davon auszugehen ist, dass der KfW 55-Standard ohnehin zum Standard bei Neubauten geworden ist. Insofern scheint eine zusätzliche Förderung durch den Landkreis nicht nötig.</p> <p>Gerade bei Sanierung oder Modernisierung im Bestand ist die energetische Sanierung eine besonders wirksame, aber auch oft aufwendige Variante. Daher sollte hier eine zusätzliche Förderung erfolgen. Auch und gerade die Herstellung von barrierearmen Wohnräumen im Bestand stellt den Vorhabenträger vor besondere Herausforderungen. Daher sollten diese Anstrengungen auch zusätzlich unterstützt werden.</p>
---	--	--

## Richtlinie des Landkreises Gießen zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus

<p>Barrierearm im Sinne dieser Richtlinie ist die uneingeschränkte Erreichbarkeit der einzelnen Wohneinheiten für mobilitätseingeschränkte Personen und die schwellenlose, mit Flurbreiten von mindestens 120 cm und Türbreiten von mindestens 90 cm lichte Breite (Rohbaumaß 101 cm) ausgeführten Wohneinheiten.</p> <p>Innerhalb eines Bauvorhabens soll der Anteil der 1- und 2-Zimmerwohnungen mindestens 50% der Anzahl der Wohneinheiten betragen. Vorrangig sollen Bauvorhaben im Mietwohnungsbau mit mindestens 4 Wohneinheiten gefördert werden. Die Wohneinheiten sollen folgende Wohnflächengrenzen nicht über- oder unterschreiten:</p> <p>Die förderfähige Wohnfläche beträgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> für Wohnungen für eine Person 45 m<sup>2</sup>,</li> <li><input type="checkbox"/> für Wohnungen für zwei Personen 60 m<sup>2</sup> und</li> <li><input type="checkbox"/> für jede weitere Person 12 m<sup>2</sup> zusätzlich.</li> </ul> <p>Bei Wohnungen mit drei Zimmern zuzüglich Bad und Küche ist die förderungsfähige Wohnfläche unabhängig von der beabsichtigten Belegung auf 72 m<sup>2</sup> beschränkt.</p> <p>Die Wohnflächengrenze kann in begründeten Fällen erhöht werden. Auf die entsprechenden Regelungen in der Landesrichtlinie „Soziale Wohnraumförderung - Mietwohnungsbau“ wird verwiesen.</p>	<p>b) Wenn bei Sanierung oder Modernisierung im Bestand der KfW-Effizienzhaus-Standard 40 (KfW 40) erfüllt wird, um 2.500,00 € je Wohneinheit.</p> <p>c) Wenn die Neubaumaßnahme barrierefrei ausgeführt wird um 5.000,00 € je Wohneinheit.</p> <p>Barrierearm im Sinne dieser Richtlinie ist die uneingeschränkte Erreichbarkeit der einzelnen Wohneinheiten für mobilitätseingeschränkte Personen und die schwellenlose, mit Flurbreiten von mindestens 120 cm und Türbreiten von mindestens 90 cm lichte Breite (Rohbaumaß 101 cm) ausgeführten Wohneinheiten.</p>	
	<p>Im Falle der Gewährung eines Zuschusses nach dieser Richtlinie ist der Landkreis Gießen berechtigt, in Abstimmung mit der Stadt/Gemeinde, in welcher das Bauvorhaben realisiert wird, bei der Vermietung einer geförderten freien oder bezugsfertigen Wohnung bis zu drei wohnungssuchende Personen zur Auswahl zu benennen. In diesem Fall darf die Wohnung nur an eine dieser Personen vermietet werden. Der Landkreis Gießen achtet bei der Auswahl der entsprechenden Personen auf eine sozialverträgliche Bewohnerstruktur.</p>	

## Richtlinie des Landkreises Gießen zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus

Die Wohnungen sind bestimmt für Haushalte mit kleinem und mittlerem Einkommen, die sich am Wohnungsmarkt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und die über einen entsprechenden

Wohnberechtigungsschein (§ 17 HWoFG) bzw. einen Nachweis der Einhaltung der Einkommensgrenzen gem. der Landesrichtlinie „Soziale Wohnraumförderung - Mietwohnungsbau für mittlere Einkommen“ verfügen.

Belegungsbindung und Einkommensgrenzen richten sich nach der Landesrichtlinie „Soziale Wohnraumförderung – Mietwohnungsbau für mittlere Einkommen“.

Im Falle der Gewährung eines Zuschusses nach dieser Richtlinie ist der Landkreis Gießen berechtigt, in Abstimmung mit der Stadt/Gemeinde, in welcher das Bauvorhaben realisiert wird, bei der Vermietung einer geförderten freien oder bezugsfertigen Wohnung bis zu drei wohnungssuchende Personen zur Auswahl zu benennen. In diesem Fall darf die Wohnung nur an eine dieser Personen vermietet werden. Der Landkreis Gießen achtet bei der Auswahl der entsprechenden Personen auf eine sozialverträgliche Bewohnerstruktur.

# Richtlinie des Landkreises Gießen zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus

<p><b>3. Prioritäten</b></p> <p>Bevorzugt gefördert werden Bauvorhaben, die</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) den Handlungsempfehlungen des Wohnraumversorgungskonzeptes des Landkreises Gießen entsprechen,</li> <li>b) im Zusammenhang mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen und Wohnbauentwicklungen stehen,</li> <li>c) in Vorranggebieten integrierter Stadtteilentwicklung realisiert werden sollen,</li> <li>d) auf Flächen, die der Innenentwicklung dienen, z.B. durch Flächenrecycling, sparsame Flächeninanspruchnahme durch Ausschöpfen vorhandener Baurechte, Schließung von Baulücken, Verdichtung bestehender Wohngebiete sowie durch Überplanung innerörtlicher Brachflächen entstehen.</li> </ul>	<p><b>3. Fördervoraussetzungen</b></p> <p>Gefördert werden Neubauvorhaben,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) auf Flächen, die der Innenentwicklung dienen, z.B. durch Flächenrecycling, sparsame Flächeninanspruchnahme durch Ausschöpfen vorhandener Baurechte, Schließung von Baulücken, Verdichtung bestehender Wohngebiete sowie durch Überplanung innerörtlicher Brachflächen entstehen.</li> <li>b) die den Handlungsempfehlungen des Wohnraumversorgungskonzeptes des Landkreises Gießen entsprechen,</li> <li>c) die im Zusammenhang mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen und Wohnbauentwicklungen stehen,</li> <li>d) die in Vorranggebieten integrierter Stadtteilentwicklung realisiert werden sollen,</li> </ul> <p>Weiterhin werden gefördert Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) dem Erhalt, der Sanierung oder Modernisierung von vorhandenem Wohnraum für die zu Beginn der Richtlinie angesprochene Zielgruppe dienen</li> </ul>	<p>Bisher war eine Priorisierung der eingegangenen Förderanträge nicht notwendig, da ausreichend Fördermittel zur Verfügung standen, um alle Anträge zu genehmigen. Es ist nicht zu erwarten, dass sich dies ändert. Sollte dies doch nötig werden liegt es in der Kompetenz des Kreisausschuss, der letztlich über die Auszahlung der Mittel entscheidet, eine Priorisierung vorzunehmen.</p> <p>Die übrigen Änderungen sind der grundsätzlichen Änderungen der Richtlinie geschuldet. Aufgrund verschiedenster Aspekte (geänderte Förderkultisse von Land und Bund, Aspekte der Innenentwicklung, Nachhaltigkeit, Flächenverbrauch, Modernisierung von vorhandenem Wohnraum usw.), sollte der komplette Neubau von Wohnungen, bzw. Wohngebäuden nur unter klaren Voraussetzungen gefördert werden. Wenn der Landkreis hier noch eine zusätzliche Förderung vornehmen will, sollten dafür auch besondere Standards angelegt werden. Dazu gehören aus unserer Sicht besondere Standards in Bezug auf Energetik des Gebäudes und Barrierefreiheit. Diese sind hier dargestellt.</p>
--	--	--

# Richtlinie des Landkreises Gießen zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus

<p><b>4. Förderungsausschluss</b></p> <p>Von der Förderung sind Baumaßnahmen ausgeschlossen,</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) für die Baurecht nicht gesichert ist,</li><li>b) bei denen die ordnungsgemäße und wirtschaftliche Durchführung und eine ordnungsgemäße Verwaltung des Wohnraums nicht gesichert ist,</li><li>c) bei denen der Antragsteller nicht die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzt oder die Bonität und gestellte Sicherheiten nicht ausreichen, deren Bezuschussung zu einer Überkompensation im Sinne der bei-hilferechtlichen Vorschriften führen bzw. andere beihilferechtlichen Regelungen verletzen würde oder</li><li>d) die gleichzeitig nach den Förderrichtlinien der Stadt Gießen gefördert werden.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>b) den Handlungsempfehlungen des Wohnraumversorgungskonzeptes des Landkreises Gießen entsprechen,</li><li>c) im Zusammenhang mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen und Wohnbauentwicklungen stehen,</li><li>d) in Vorranggebieten integrierter Stadtteilentwicklung realisiert werden sollen,</li><li>e) auf Flächen, die der Innenentwicklung dienen, z.B. durch Flächenrecycling, sparsame Flächeninanspruchnahme durch Ausschöpfen vorhandener Baurechte, Schließung von Baulücken, Verdichtung bestehender Wohngebiete sowie durch Überplanung innerörtlicher Brachflächen entstehen.</li></ul>	<p>Wie schon erwähnt ist aus unserer Sicht der Erhalt, die Sanierung oder Modernisierung von vorhandenem Wohnraum, der dann der angesprochenen Zielgruppe zugutekommt, gerade in den ländlichen Bereichen unseres Landkreises die zielführendere Möglichkeit preiswerten Wohnraum in der Fläche zu schaffen und dem Neubau vorzuziehen.</p>
--	---	---



# Richtlinie des Landkreises Gießen zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus

<p><b>5. Antragsberechtigung</b></p> <p>Antragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen als Eigentümer, Erbbauberechtigte oder sonstige Verfügungsberechtigte. Die Antragsberechtigten müssen die Gewähr für eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens sowie für eine langfristige bestimmungs- und ordnungsgemäße Verwaltung der Wohnungen bieten.</p> <p><b>6. Bindung und Miethöhe</b></p> <p>Die Mietpreis- und Belegungsbindung beträgt 20 Jahre. Die Bindung beginnt mit der Bezugsfertigkeit und dem Nachweis der ordnungsgemäßen Belegung der Wohnungen, sie endet mit Ablauf des zwanzigsten Jahres. Für die Verkürzung der Bindungsdauer gelten die landesrechtlichen Regelungen für die soziale Wohnraumförderung mit der Maßgabe, dass der gewährte Zuschuss anteilig für jeden vollen Monat zurückzuzahlen ist, für den die Bindung entfällt. Bei der erstmaligen Vermietung darf keine höhere Miete (ohne Betriebskosten) als die ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne von § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) abzüglich 15 % vereinbart werden. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird über den Mietwertkalkulator des Gutachterausschusses des Landes Hessen zur Ermittlung von</p>	<p><b>4. Förderungsausschluss</b></p> <p>Von der Förderung sind Baumaßnahmen ausgeschlossen,</p> <p>a) für die Baurecht nicht gesichert ist,</p> <p>b) bei denen die ordnungsgemäße und wirtschaftliche Durchführung und eine ordnungsgemäße Verwaltung des Wohnraums nicht gesichert ist,</p> <p>c) bei denen der Antragsteller nicht die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzt oder die Bonität und gestellte Sicherheiten nicht ausreichen, deren Bezuschussung zu einer Überkompensation im Sinne der bei-hilfrechtlichen Vorschriften führen bzw. andere beihilferechtlichen Regelungen verletzen würde oder</p> <p>d) die gleichzeitig nach den Förderrichtlinien der Stadt Gießen oder anderen Richtlinien des Landkreises gefördert werden.</p>	<p>Klarstellung, um Doppelförderung auszuschließen.</p>
--	--	---

## Richtlinie des Landkreises Gießen zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus

Wohnraummieten durch die Wohnbauförderungsstelle des Landkreises ermittelt.

Bei Bauvorhaben, die in Passivhausbauweise erstellt werden, kann dieser Betrag um bis zu 0,30 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat erhöht werden.

Vermieter können von den Mietern die Zustimmung zur Anpassung der Einstiegsrente unter Beachtung der Vorschriften des BGB nur entsprechend dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland verlangen, allerdings nicht über die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich 15 % hinaus. Mieterhöhungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Landkreises Gießen. Im Falle einer Wiedervermietung ist diese dem Landkreis Gießen vor Abschluss des Mietvertrages schriftlich anzuzeigen. Es darf höchstens der Mietzins vereinbart werden, der sich aus der im Bewilligungsbescheid festgelegten Miete zuzüglich zugestimmter Mieterhöhungen ergibt. Der Förderempfänger ist verpflichtet, die Mieter im Mietvertrag auf die Förderung und die Dauer der Mietpreisbindung hinzuweisen und die Mietverträge nur mit unbestimmter Laufzeit abzuschließen.

## Richtlinie des Landkreises Gießen zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus

<p><b>7. Antrag auf Förderung</b></p> <p>Der Zuschuss für ein Bauvorhaben ist rechtzeitig mit einer verbindlichen Erklärung über die beabsichtigte Miethöhe beim Landkreis Gießen Fachdienst Bauaufsicht Wohnbauförderung Riversplatz 1-9 35394 Gießen zu beantragen. Dem Antrag sind folgende Unterlagen beizufügen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) amtlicher Lageplan,</li><li>b) detaillierte Projektbeschreibung,</li><li>c) Bauzeichnungen (Vorentwurf), Maßstab mindestens 1:200</li><li>d) Wohnflächenberechnung,</li><li>e) Bestätigung eines Energieberaters (alternativ: Nachweisberechtigte Person für Wärmeschutz) im Falle eines Antrages auf Förderung gemäß Ziffer 2 a oder b dieser Richtlinie,</li><li>f) Angaben zur Einstiegsmiete,</li><li>g) Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.</li></ul>		
--	--	--

## Richtlinie des Landkreises Gießen zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus

### 8. Bewilligung des Zuschusses

Über die Gewährung eines Zuschusses nach dieser Richtlinie entscheidet der Kreisausschuss des Landkreises Gießen durch Bewilligungsbescheid. Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung eines Zuschusses besteht nicht. Eine Bezuschussung ist nur im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel möglich.

Der Landkreis Gießen legt jeden Förderantrag nebst Anlagen der Gesellschaft Sozialer Wohnungsbau und Strukturförderung im Landkreis Gießen mbH (SWS GmbH) zur Stellungnahme vor. Über die Gewährung eines Zuschusses nach dieser Richtlinie entscheidet der Kreisausschuss des Landkreises Gießen durch Bewilligungsbescheid. Hierbei soll er der Stellungnahme der SWS GmbH folgen. Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung eines Zuschusses besteht nicht. Eine Bezuschussung ist nur im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel möglich.

## Richtlinie des Landkreises Gießen zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus

### 9. Mitteilungspflichten des Förderempfängers

Der Förderempfänger ist verpflichtet, dem Landkreis Gießen auf Verlangen Auskunft zu erteilen und Einsicht in seine Bau-, Abrechnungs- und Bewirtschaftungsunterlagen zu gewähren, soweit dies zur Kontrolle der Einhaltung der Förderbedingungen und der EU-Behilferechtskonformität erforderlich ist. Die zweckentsprechende, ordnungsgemäße und wirtschaftliche Verwendung der Zuschüsse ist vom Förderempfänger gegenüber dem Landkreis Gießen nachzuweisen. Er hat die Schlussabrechnung dem Landkreis Gießen spätestens innerhalb von neun Monaten nach Bezugsfertigkeit vorzulegen.

Der Förderempfänger hat dem Landkreis Gießen den voraussichtlichen Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens einer geförderten Wohneinheit unverzüglich anzuzeigen. Binnen zwei Wochen, nachdem er die Wohnung einer wohnberechtigten Person überlassen hat, hat er die im Besitz der wohnberechtigten Person befindliche Vermietungsanzeige ausgefüllt dem Landkreis Gießen vorzulegen.

## Richtlinie des Landkreises Gießen zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus

### 10. Rechtsnachfolge

Eine Veräußerung des geförderten Wohnraums oder von geförderten Wohnheiten bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Landkreises Gießen. Der Landkreis ist befugt, die Zustimmung von einer dinglichen Sicherung eines evtl. Erstattungsanspruches abhängig zu machen. Bei einer Veräußerung der geförderten Objekte sind die aus der Bewilligung resultierenden Bindungen auf den Rechtsnachfolger zu übertragen, d.h. der Förderempfänger 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.

## Richtlinie des Landkreises Gießen zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus

<p><b>11. Auszahlung des Zuschusses</b></p> <p>Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt in folgenden Raten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) 40 % nach Fertigstellung des Rohbaus gegen Nachweis der Brand-, Sturm- und Leitungswasserversicherung.</li><li>b) 40 % nach Bezugsfertigkeit und Nachweis der ordnungsgemäßen Belegung der Wohnungen gegen Vorlage der abgeschlossenen Mietverträge.</li><li>c) 20 % nach Fertigstellung der Baumaßnahme (einschließlich Außenputz und Außenanlagen) und die Anzeige der Schlussrechnung.</li></ul>		
<b>11. Auszahlung des Zuschusses</b>		

## Richtlinie des Landkreises Gießen zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus

### 12. Prüfungsrecht

Die Fördermaßnahme wird einer Kontrolle hinsichtlich Erreichung des Förder-ziels (siehe Ziffer 1 der Förderrichtlinien) unterzogen. In diesem Zusammen-hang behält sich der Landkreis Gießen Vor-Ort-Überprüfungen sowohl im Laufe als auch nach Abschluss der Baumaßnahmen und Belegungen vor. Der Landkreis Gießen prüft die erfolgten Baumaßnahmen und deren Schlussab-rechnung und stellt fest, ob das Bauvorhaben technisch und wirtschaftlich dem Bewilligungsbescheid entsprechend erstellt wurde, die Wohnungen ordnungs-gemäß belegt und die genehmigten Mieten eingehalten worden sind.

Stellt sich bei der Prüfung des Verwendungsnachweises heraus, dass die Zu-schüsse nicht entsprechend dem Bewilligungsbescheid zweckwidrig verwendet wurden, ist der Landkreis Gießen berechtigt, den Bewilligungsbescheid zu wi-derrufen und die jeweiligen Zuschüsse unverzüglich zurückzufordern.

Die Prüfungsrechte der Revision des Landkreises Gießen gem. § 131 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §128 HGO bleiben unberührt.

Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach Fertigstellung der Baumaßnahme (bei Neubau einschließlich Außenputz) und Anzeige der Schlussrechnung.

Üblicherweise werden Zuschüsse erst nach Beendigung der Baumaßnahme und entsprechender Prüfung ausgezahlt. Auch durch die Aufnahme der Förderung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ist diese Vorgehensweise praktikabler. Sollte der Zuschuss für eine Finanzierung notwendig sein, bzw. ein Nachweis dafür nötig sein, sollte der Bewilligungsbescheid des Landkreises ausreichend sein.



## Richtlinie des Landkreises Gießen zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus

<p><b>13. Rücknahme des Bewilligungsbescheides und Rückforderung des Zuschusses</b></p> <p>Neben den in Nr. 12 genannten Fällen kann der Landkreis Gießen den Bewilligungsbescheid ganz oder teilweise (insbesondere zeitanteilig unter Berücksichtigung der Bindungsdauer) aufheben und bereits ausgezahlte Zuschüsse ganz oder teilweise zurückverlangen, wenn eine der folgenden Voraussetzungen vorliegt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Der Antragsteller hat unrichtige Angaben gemacht oder Tatsachen verschwiegen, die für die Beurteilung der Förderfähigkeit und Förderungswürdigkeit des Vorhabens von Bedeutung waren.</li><li>b) Der Förderempfänger hält Auflagen oder Bedingungen dieser Richtlinie oder des Bewilligungsbescheids nicht ein.</li><li>c) Das Bauvorhaben zur Schaffung des geforderten Wohnraums wird nicht innerhalb von sechs Monaten nach Bekanntgabe der Bewilligung aus vom Förderempfänger zu vertretenden Gründen begonnen.</li><li>d) Das Bauvorhaben zur Schaffung des geforderten Wohnraums wird nicht innerhalb einer im Bewilligungsbescheid festgelegten Frist bezugsfertig er-stellt.</li><li>e) Das Bauvorhaben weicht ohne Zustimmung der des Landkreises Gießen von der dem</li></ul>		
---	--	--

## Richtlinie des Landkreises Gießen zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus

<p>Bewilligungsbescheid zugrunde liegenden Baubeschreibung ab.</p> <p>f) Für das Grundstück, auf dem sich der geförderte Wohnraum befindet, wird während der Bindungsdauer die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung angeordnet.</p> <p>g) Geförderter Wohnraum wird unter Verstoß gegen die Mietpreis- und Belegungsbindungen vermietet oder überlassen.</p> <p>h) Geförderter Wohnraum wird während der Bindungsdauer nicht ordnungs-gemäß in Stand gehalten oder steht aus Gründen, die der Förderempfänger zu vertreten hat, länger als drei Monate leer.</p> <p>i) Es treten Tatsachen ein oder werden bekannt, aus denen sich ergibt, dass der Förderempfänger nicht mehr leistungsfähig, zuverlässig, kreditwürdig oder zur Erfüllung seiner Verpflichtungen in der Lage ist.</p> <p>j) Das Grundstück des geförderten Wohnraums oder geförderte Wohneinheiten werden ohne Zustimmung des Landkreises Gießen verkauft.</p> <p>k) Die Förderung nach dem Hessischen Wohnraumförderungsgesetz und der unter Nr. 1 bezeichneten Landesrichtlinie wird ganz oder teilweise aufgehoben oder das Förderdarlehen gekündigt.</p> <p>l) Es wird eine Überkompensation im Sinne der europarechtlichen Beihilfevorschriften</p>		
---	--	--

## Richtlinie des Landkreises Gießen zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus

<p>festgestellt oder es werden andere Beihilfavorschriften verletzt.</p> <p>m) Die Bindungsdauer verkürzt sich nach Maßgabe der landesrechtlichen Regelungen.</p> <p>Die Vorschriften der §§ 48, 49 und 49a des Hessischen Verwaltungsverfahrensgesetzes bleiben unberührt.</p> <p><b>14. EU-Beihilferechtskonformität</b></p> <p>Die Förderung nach dieser Richtlinie geschieht beihilfekonform und wird im jeweiligen Förderbescheid definiert.</p> <p><b>15. Inkrafttreten</b></p> <p>Die Richtlinien treten am Tag nach der Beschlussfassung durch den Kreistag in Kraft.</p>		
---	--	--