

Förderrichtlinie im Rahmen des kommunalen Initiativförderprogramms

„Aktivierung des Wohnraumleerstandes zur Schaffung von preiswertem Wohnraum“ im Landkreis Hildesheim.

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt im Landkreis Hildesheim ist extrem angespannt. Besonders für Einwohnerinnen und Einwohner mit kleinem Einkommen gibt es kaum Angebote. Zusätzlich konkurrieren diese Gruppen mit Geflüchteten, die im gleichen Preissegment Wohnraum benötigen. Ziel des kommunalen Initiativförderprogrammes ist die Aktivierung von leerstehendem Wohnraum, der im Eigentum privater und nichtgewerblicher Eigentümerinnen und Eigentümer steht. Hierbei sollen Anreize zur Herstellung oder Wiederherstellung der Vermietungsfähigkeit einer Wohnung geschaffen werden.

Ziel ist es, preisgünstigen Wohnraum zur Verbesserung der Wohnraumversorgung im Landkreis zu schaffen. Dies gilt insbesondere für das Wohnungsangebot zur Versorgung einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen. Durch festgelegte Mietobergrenzen bleiben die Mieten erschwinglich. Die Wohnungen werden ausnahmslos an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein vermietet.

Es besteht kein Rechtsanspruch auf Förderung.

1. Art und Höhe der Förderung

Gefördert werden Maßnahmen zur Herstellung der Vermietungsfähigkeit einer **leerstehenden** Wohnung.

Es wird ein nicht rückzahlbarer Baukostenzuschuss von maximal 50 % der Bau- und Baunebenkosten gezahlt.

Der Baukostenzuschuss wird insbesondere gewährt für:

- Schönheitsreparaturen
- Herrichtung von Bädern
- Herrichtung von Küchen
- Anpassung der Elektroanlage an den anerkannten Stand der Technik

Weitere, nicht gelistete Maßnahmen können förderfähig sein, sofern sie die Vermietbarkeit der Wohnung wiederherstellen. Dies gilt jedoch nicht für Maßnahmen der energetischen Sanierung, der Erneuerung der Heizungsanlage, Herstellung von Gründächern, Anstrich an der Gebäudehülle usw.

Der Zuschuss beträgt max. 15.000 Euro für Wohnungen bis ca. 60 m² und max. 25.000 Euro für Wohnungen über 60 m².

Der Zuschuss ist pro Antragsteller auf eine Wohnung begrenzt und wird nur für den für Wohnzwecke geeigneten Wohnraum gewährt.

Vor Förderbeginn muss ein Leerstand vorliegen. Mit dem Antragseingang beim Landkreis Hildesheim ist der Leerstand nachzuweisen und die zur Herstellung der Vermietungsfähigkeit erforderlichen Maßnahmen zu begründen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Zu dem Geltungsbereich der Förderrichtlinie des Landkreises Hildesheim gehören die Städte und Gemeinden Alfeld (Leine), Algermissen, Bad Salzdetfurth, Bockenem, Diekholzen, Duingen, Eime, Elze, Freden, Giesen, Gronau, Harsum, Hildesheim, Holle, Lamspringe, Nordstemmen, Sarstedt, Schellerten, Sibbesse und Söhle

3. Bindungszeitraum

Der Bindungszeitraum beträgt grundsätzlich 10 Jahre. Es kann auch ein Bindungszeitraum von 5 Jahren vereinbart werden. In diesem Fall verringert sich der Zuschuss prozentual und absolut bis auf die Hälfte des unter Punkt 2 genannten Förderbetrages.

Der Bindungszeitraum beginnt mit der tatsächlichen berechtigten Nutzung mit Vorlage des Mietvertrages, des Wohnberechtigungsscheines und der Auszahlung des Baukostenzuschusses.

4. Antragsberechtigte

Antragsteller'innen müssen natürliche Personen sein.

5. Antragstellung

Eine Antragstellung ist ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Initiativförderprogrammes möglich. Für die Antragstellung müssen die veröffentlichten Antragsformulare verwendet,

vollständig ausgefüllt und unterschrieben werden. Die Antragsformulare sowie weitere erforderliche Unterlagen sind der Homepage des Landkreises Hildesheim zu entnehmen.

Der Antrag ist digital einzureichen bei:

Landkreis Hildesheim

Wohnraumförderstelle

Marie-Wagenknecht-Str. 3

31134 Hildesheim

[Anregung: Einrichtung einer Internetseite: WohnraumSchaffenLandkreisHildesheim.de]

6. Bewilligungsvoraussetzungen

Die Wohnung muss bauordnungsrechtlich genehmigt sein.

Anforderung an die Wohnfläche:

Die Größe der Wohnung muss entsprechend ihrer Zweckbestimmung angemessen sein. Für die Bewilligung des Baukostenzuschusses müssen weitere Voraussetzungen gegeben sein:

1. Das Gebäude muss über zehn Jahre alt sein.
2. Nicht gefördert werden Sammelunterkünfte und Einzelzimmer.
3. Geförderte Maßnahmen müssen instandgehalten werden.
4. Der Empfänger der Förderung verpflichtet sich, die Wohnung für den unter 3 vereinbarten Bindungszeitraum -zu vermieten.

Die geförderte Wohnung kann nur an Berechtigte mit „Wohnberechtigungsschein“ mit geringen Einkommen nach § 3 II NWoFG in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Richtlinie aktuell gültigen Fassung vermietet werden.

Die vereinbarte Miete darf die Grenzen der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft nicht überschreiten. Eine Härtefallregelung kann getroffen werden.

Diese Grenzen betragen zurzeit:

| Wohnungsgröße | Stadt Hildesheim | Bad Salzdetfurth, Harsum, Sarstedt und Nordstemmen | Übriger Landkreis |
|-------------------|------------------|--|-------------------|
| 50 m ² | 481,80 € | 431,20 € | 381,70 € |
| 60 m ² | 583,00 € | 521,40 € | 462,00 € |
| 75 m ² | 694,10 € | 620,40 € | 551,10 € |
| 85 m ² | 925,10 € | 724,90 € | 642,40 € |

Diese Tabelle wird von der Verwaltung auf den jeweils aktuellen Stand gebracht.

Zu den Unterkunftskosten zählen die monatliche Grundmiete sowie die monatlichen Abschläge für Betriebskosten (Wasser, Abwasser, Müllgebühren, etc.) und Forderungen aus Abrechnungen für Betriebskosten. Heizkosten sind hier **nicht** enthalten.

Die jeweils aktuellen Grenzen der Angemessenheit sind unter folgendem Link angegeben:

https://www.jobcenter-hildesheim.de/downloads-infos.html?file=files/jobcenter-hildesheim/service/downloads/231207_Infolyer-KdU-1223.pdf&cid=9750

Bei Auszug des Mieters oder der Mieterin innerhalb des Bindungszeitraumes kann eine erneute Vermietung wiederum nur an Berechtigte mit „Wohnberechtigungsschein“ mit geringem Einkommen nach § 3 II NWoFG in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Richtlinie aktuell gültigen Fassung vermietet werden. Die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft muss wiederum gewahrt werden.

Eine Erhöhung der Miete innerhalb des Bindungszeitraumes über die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft hinaus, ist unzulässig. Der Eigentümer/in des Mietobjektes darf grundsätzlich nur die laufenden Betriebskosten, die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks entstehen, auf seine Mieter umlegen. Der § 2 der Betriebskostenverordnung ist zu beachten.

7. Bewilligungsverfahren

Der/die Antragsstellende kann auf Wunsch im Vorfeld eine einmalige Beratung in Anspruch nehmen. Dies bezieht sich auch auf die Frage, ob der Wohnraum im Sinne der Richtlinie geeignet ist.

Die Vergabe erfolgt in der Reihenfolge des vollständigen Antragseinganges. Sollte das Programm überzeichnet und eindeutige Reihenfolge der Anträge nicht festzustellen sein, entscheidet die Wohnraumförderstelle nach dem Kriterium der örtlichen Notwendigkeit. Der Antragsteller erhält zunächst einen Zuwendungsbescheid in Höhe von 50 % der veranschlagten Mittel für die Herrichtung der Wohnung oder in Höhe der max. Fördersumme. Der Festsetzungsbescheid ergeht mit dem Nachweis der entstandenen Kosten und dem Nachweis des Einsatzes der Eigenmittel.

8. Auszahlung und Verwendungsnachweis

Die Höhe des auszahlenden Zuschusses bemisst sich anhand der tatsächlich angefallenen förderfähigen Ausgaben und der bewilligten Förderquote. Der Zuschuss bleibt auf den im Zuwendungsbescheid genannten Betrag begrenzt.

Die Auszahlung der Fördersumme erfolgt mit Vorlage des ersten Mietvertrages und einer Kopie des Wohnberechtigungsscheines, dessen Mietbeginn nicht später als 6 Monate nach Zuwendungsbescheid liegen darf.

Wird die Wohnung dem Landkreis zur Anmietung angeboten, wird der Zuschuss mit Vertragsabschluss gezahlt.

Der Landkreis Hildesheim ist dazu berechtigt, die Einhaltung der Förder- und Bewilligungsvoraussetzungen dieser Richtlinie, insbesondere die Umsetzung der Herrichtungsmaßnahmen und auch die Verpflichtung zur Vermietung, zu überprüfen.

Werden bei der Überprüfung durch den Landkreis Hildesheim Verstöße festgestellt, so ist dieser dazu berechtigt, erteilte Bescheide ganz oder teilweise zurückzunehmen oder zu widerrufen und entsprechend bereits gewährte Zuschüsse zurückzufordern.

Kommt es während des Bindungszeitraumes zu einem Leerstand, der einen zusammenhängenden Zeitraum von 3 Monaten übersteigt, ist dies bei der

Landkreis Hildesheim
Wohnraumförderstelle
Marie-Wagenknecht-Str. 3
31134 Hildesheim

anzuzeigen. Dies kann zu einer anteiligen Rückforderung der Förderung führen.

Wird in diesem Fall die Wohnung dem Landkreis Hildesheim zur Anmietung angeboten, führt ein Leerstand nicht zur Rückforderung. Grundsätzlich können alle geförderten Wohnungen bei Leerstand dem Landkreis zur Anmietung angeboten werden. Auch hier darf die Miete die Grenzen der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft nicht übersteigen.

9. Kumulation von Förderprogrammen

Der Zuschuss wird unabhängig von den Bedingungen anderer Mittel gezahlt. Ausgenommen sind andere kommunale Förderprogramme die der Wohnraumaktivierung dienen. Der Zuschuss wird nur für einen Zeitraum von 12 Monaten reserviert und ist innerhalb dieser Zeit abzurufen. Ausnahmen können bei Nachweis zugelassen werden. Andernfalls ist erneut ein Antrag zu stellen.

Wenn der Antrag bewilligt, aber die Mittel innerhalb von 24 Monaten nicht abgerufen werden, verfällt der Anspruch.

10. Inkrafttreten / Laufzeit

Diese Richtlinie tritt mit Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Die Laufzeit beträgt XX Monate ab der Bekanntmachung.