

Wohnungsförderungsrichtlinien der Stadt Uetersen

Die Ratsversammlung der Stadt Uetersen hat in ihrer Sitzung am 23.2.1990 die nachstehenden Wohnungsförderungsrichtlinien (Richtlinien) beschlossen:

1. Ziel der Förderung

Die Stadt strebt an, mit städtischer Hilfe vorhandenen preisgünstigen Wohnraum zu vermitteln und solchen Wohnraum neu zu schaffen, und zwar für die gemäß Ziffer 7 dieser Richtlinien berechtigten Wohnungssuchenden.

2. Allgemeine Förderungsgrundsätze

Die Stadt gewährt Zuwendungen, um Wohnraum für dringend Wohnungssuchende zu gewinnen, die nicht oder nicht ausreichend mit Wohnraum versorgt sind. Zuwendungen werden nur im Rahmen der im Haushaltsplan bereitgestellten Mittel gewährt. Ein Rechtsanspruch auf Förderung kann aus diesen Richtlinien nicht hergeleitet werden.

Städtische Zuwendungen können in der Regel erst dann in Anspruch genommen werden, wenn alle sonstigen Möglichkeiten nach geltendem Recht ausgeschöpft sind (insbesondere öffentliche Förderung durch Bund, Land, bzw. sonstige öffentliche Stellen). Sofern öffentliche oder andere Fördermittel durch Dritte gewährt werden, kommt eine Förderung durch die Stadt nur als Ergänzung in Betracht (Aufstockung durch städtische Zuwendungen - Wohnungsbaumittel -). Eine Überfinanzierung wird ausgeschlossen.

3. Fördergegenstand

Die Stadt fördert

- a) den normalen Mietwohnungsbau und den Bau von Einliegerwohnungen in Familienheimen,**
- b) den Bau von Wohnungen für kinderreiche Familien,**
- c) den Bau von Altenwohnungen,**
- d) den Bau behindertengerechter Wohnungen,**
- e) die Umwandlung von bislang anders genutzten Räumen in Wohnraum,**
- f) die Einräumung von Wohnungsbelegungsrechten für die Stadt,**
- g) das Freimachen unterbelegter Wohnungen.**

4. Fördermittel

- 4.1. Die Fördermittel werden als zinslose Darlehen und/oder als nicht rückzahlbare Zuschüsse gewährt. Sie gelten nicht als öffentliche Mittel im Sinne des § 6 II. Wohnungsbaugesetz.

Die Tilgung von Darlehen richtet sich nach der Laufzeit der übrigen für das geförderte Vorhaben öffentlichen Wohnungsbaumittel. Bei der Gewährung von Darlehen an Private für vorhandenen Wohnraum oder für Wohnungsbelegungsrechte ist der Tilgungszeitraum grundsätzlich für die Dauer der vereinbarten Nutzung bzw. Rechte festzusetzen. In besonders begründeten Einzelfällen können die Tilgungslaufzeiten hiervon abweichend vereinbart werden.

- 4.2. Eine Förderung ist auch durch die Bereitstellung städtischer Grundstücke möglich. Die Grundstücke verbleiben grundsätzlich im städtischen Eigentum (Erbbaurecht). Die Bereitstellung städtischer Grundstücke erfolgt vorrangig nur an öffentliche oder genossenschaftliche Wohnungsbaugesellschaften und nur ausnahmsweise an private Wohnungsbauunternehmen.
- 4.3. Hinsichtlich der Bereitstellung unbebauter städtischer Grundstücke für den Bau von Einfamilienheimen pp. bzw. der Veräußerung bebauter städtischer Grundstücke verbleibt es bei den bestehenden Richtlinien über die Vergabe städtischer Bauplätze.

5. Förderung von Neubau- und Umbaumaßnahmen

5.1 Förderhöhe

Gewährt werden je m² Wohnfläche für den Mietwohnungsbau einschließlich Einliegerwohnungen, den Bau von Wohnungen für kinderreiche Familien, den Bau von Altenwohnungen und den Bau von behindertengerechten Wohnungen 135,- DM/m² als Darlehen.

In Einzelfällen können hiervon abweichende Regelungen getroffen werden, wenn nur dadurch preisgünstiger Wohnraum geschaffen werden kann.

Die Zuwendung für die Umwandlung in Wohnraum wird gewährt, wenn Räume, die bisher nicht zu Wohnzwecken genutzt wurden, zu Wohnraum umgewandelt werden; es muss eine mindestens 40 qm große Wohnung entstehen.

Das Darlehen beträgt 135,- DM je m² neu geschaffener und nach den wohnungsbaurechtlichen Bestimmungen als angemessen anzuerkennender Wohnfläche. Bei der Umwandlung in Wohnraum sind in angemessenem Umfang Eigen- und Fremdmittel neben der städtischen Zuwendung einzusetzen. In Einzelfällen können hiervon abweichende Regelungen getroffen werden, wenn nur dadurch preisgünstiger Wohnraum geschaffen werden kann.

5.2 Bedingungen

Die Inanspruchnahme städtischer Fördermittel ist an folgende Bedingungen geknüpft:

- a) Der Stadt steht für die Gesamtlaufzeit der gewährten städtischen Darlehen bzw. bei gewährten Zuschüssen für die Dauer von 25 Jahren ein Wohnungsbelegungsrecht zu.
- b) Mit der Massnahme soll noch nicht begonnen worden sein.

- c) Die Miete darf für die Dauer des Wohnungsbelegungsrechts die Höchstsätze im sozialen Wohnungsbau nach den jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen nicht übersteigen. Sollte sich aufgrund der Finanzierung tatsächlich eine günstigere Miete ergeben, darf höchstens diese erhoben werden. Neben dieser Miete können die anteiligen Betriebskosten im Sinne der 2. Berechnungsverordnung auf die Mieter umgelegt werden.

Sofern es sich bei den geförderten Wohnungen um Wohnraum handelt, der normalerweise nicht dem Bereich des sozialen Wohnungsbaues zuzuordnen ist, ist zu vereinbaren, dass abweichend von den sonst geltenden Bestimmungen für die Miethöhe die Sätze des sozialen Wohnungsbaues unter Berücksichtigung dieser Richtlinien gelten.

- d) Im Zusammenhang mit der städtischen Förderung ist für jede einzelne Massnahme (Wohnung) die zulässige Miethöhe festzusetzen und von der Stadt zu genehmigen. Alle Veränderungen gegenüber dieser erstmaligen Festsetzung sind der Stadt anzuzeigen und von dieser unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und der Gesamtfinanzierung (Förderung) ebenfalls zu genehmigen. Sofern von anderen öffentlichen Darlehensgebern Mietänderungen zu genehmigen sind, sind diese Genehmigungen lediglich der Stadt anzuzeigen.
- e) Der Zuwendungsnehmer ist verpflichtet, alle Bedingungen des Zuwendungsvertrages seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen auch entsprechend zu verpflichten.
- f) Die Finanzierung des Gesamtobjektes muss gesichert sein und nachgewiesen werden.
- g) Für die Dauer der Bindungsfrist ist die vorzeitige Rückzahlung von städtischen Zuwendungen ausgeschlossen, es sei denn, dass die Bindungsfrist bis zu ihrem vereinbarten Ablauftermin weiterläuft, was besonders zu vereinbaren ist.

5.3 Die Förderung geschieht grundsätzlich in der Reihenfolge des Eingangs der Anträge. Bei gleichzeitigem Eingang mehrerer Anträge gilt folgende Rangfolge:

- a) Massnahmen öffentlicher oder genossenschaftlicher Wohnungsbaugesellschaften
- b) Massnahmen privater Wohnungsbauunternehmen
- c) Massnahmen sonstiger privater Wohnungsanbieter.

5.4 Auszahlung der Zuwendungen (Darlehen/Zuschüsse)

Die städtische Zuwendung wird ausgezahlt, wenn der Empfänger den Zuwendungsvertrag unterschrieben hat und die grundbuchlichen Sicherungen gemäß Ziffer 5.2 Buchstabe a) dieser Richtlinien erfolgt sind.

Die Auszahlung erfolgt in zwei Raten, und zwar mit 30 % nach Baubeginn und mit 70 % nach Gebrauchsabnahme der geförderten Wohnungen.

Um zu verhindern, dass nach Auszahlung der Restsumme Wohnungen unnötig lange leer stehen, ist im Zuwendungsvertrag festzulegen, dass der Bezug fertiggestellter Wohnungen in Abstimmung mit der Stadt unverzüglich zu erfolgen hat und nachzuweisen ist.

5.5 Sonstige Bedingungen

Die gezahlte Zuwendung ist in voller Höhe zurückzuzahlen, wenn

- a) der Empfänger in seinem Antrag oder in seinen sonstigen Unterlagen, die er im Zusammenhang mit der Zuwendung vorlegt, unrichtige Angaben gemacht hat.
- b) festgestellt wird, dass die Zuwendung nicht für die Wohnungen verwendet wurde, zu deren Erstellung sie beantragt und bewilligt worden ist.

- c) die mit der Zuwendung geförderte/n Wohnung/en ohne Zustimmung der Stadt vermietet oder die vereinbarte/n Mietfestsetzung/en nicht eingehalten wird/werden
- d) die mit Hilfe der Zuwendung erstellten Wohnungen ohne vorherige Zustimmung der Stadt veräußert werden; die vertraglich vereinbarte Übernahme des Wohnungs-belegungsrechtes durch den Erwerber ersetzt die vorherige Zustimmung. Sie muss durch Übersendung einer Vertragsausfertigung nachgewiesen werden.

Beabsichtigte Veräußerungen sind grundsätzlich vorher der Stadt anzuzeigen.

Werden aus den vorgenannten Fällen Rückzahlungen fällig, ist der Gesamtbetrag vom Tage der Auszahlung an mit einem Zinssatz zu verzinsen, der um 5. v. H. über dem jeweiligen Diskontsatz liegt. Bei dieser Regelung handelt es sich um eine vereinbarte Vertragsstrafe.

6. Einräumung von Wohnungsbelegungsrechten und Freimachen unterbelegter Wohnungen

6.1 Zuwendung bei Einräumung von Wohnungsbelegungsrechten

Für Wohnungen, die freigezogen werden und nicht den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes unterliegen, der Stadt aber für die Dauer von mindestens 10 Jahren zur Verfügung gestellt werden, kann dem über die Wohnung Verfügungsberechtigten eine Zuwendung gezahlt werden. Im Regelfall handelt es sich um einen Zuschuss. Die Höhe des Zuschusses richtet sich nach der Dauer des Wohnungsbelegungsrechtes und nach der vereinbarten Miethöhe. Für die Dauer des Wohnungsbelegungsrechtes muss sich der Verfügungsberechtigte verpflichten, eine Miete zu erheben, die den Sätzen des sozialen Wohnungsbaues entspricht. Unter Berücksichtigung dieser Kriterien ist in jedem Einzelfall über die Höhe des Zuschusses zu entscheiden. Sofern in Ausnahmefällen Darlehen für solche Wohnungen gewährt werden, ist die Tilgungslaufzeit an die Dauer des Wohnungs-belegungsrechtes anzuknüpfen. Die Wohnungsbelegungsrechte zugunsten der Stadt sind auf Kosten des Verfügungsberechtigten in Abteilung II des Grundbuches dinglich zu sichern.

6.2 Freimachen unterbelegter Wohnungen

Wer eine unterbelegte Wohnung räumt, die hinsichtlich Größe, Ausstattung und Beschaffenheit zur ausreichenden, familiengerechten wohnlichen Versorgung einer Familie geeignet ist und statt dessen eine kleinere, der Familiengröße angemessene Wohnung bezieht, kann im Zusammenhang mit dem Umzug eine finanzielle Umzugskostenbeihilfe von der Stadt erhalten. Voraussetzung ist, dass die freigezogene Wohnung im Einvernehmen mit dem bisherigen Vermieter von der Stadt mit einem geeigneten Wohnungsbewerber belegt werden kann und der Stadt hierfür für eine angemessene Zeit ein Wohnungsbelegungsrecht eingeräumt wird. Weitere Voraussetzung ist, dass die freigezogene Wohnung hinsichtlich der Miethöhe entweder den Bestimmungen des sozialen Wohnungsbaues unterliegt oder im Wege der Vereinbarung mit dem Vermieter entsprechende angemessene Regelungen für die Dauer des Wohnungsbelegungsrechtes herbeigeführt werden können. Ziffer 6.1 und 6.2 dieser Richtlinien sind nebeneinander anwendbar.

Die Umzugskostenbeihilfe beinhaltet nicht nur finanzielle Aufwendungen für den Umzug, sondern kann um weitere Beträge aufgestockt werden, die sich in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Bezug einer neuen Wohnung ergeben können. Die Höhe der Umzugskostenbeihilfe ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Antragstellers festzusetzen. Sofern Wohnungsbelegungsrechte im Grundbuch des Grundstückseigentümers eingetragen werden, trägt die Kosten hierfür die Stadt, im Falle der Ziff. 6.1 der Verfügungsberechtigte. Von der Eintragung von Wohnungsbelegungsrechten kann abgesehen werden, wenn der Vermieter damit nicht einverstanden ist

und auf andere Weise ausreichend das Wohnungsbelegungsrecht zugunsten der Stadt geregelt werden kann.

6.3 Sonstige Bedingungen

Anträge auf Gewährung finanzieller städtischer Zuwendungen müssen vor dem Wohnungswechsel gestellt werden. Durch Räumungsurteil bedingte Wohnungswechsel werden nicht gefördert. An der freizumachenden Wohnung muss nach ihrer Lage, Größe und Miete ein Interesse von wohnberechtigten Wohnungssuchenden bestehen. Die Zuwendungen nach Ziff. 6.2 dürfen für öffentlich geförderte Wohnungen nur dann gewährt werden, wenn die freigezogene Wohnung berechtigterweise (aufgrund einer Wohnberechtigungs-bescheinigung oder einer vorherigen Freistellung) bezogen wird.

Im übrigen gelten die unter Ziff. 5.2 bis 5.5 genannten Bedingungen sinngemäß.

6.4 Auszahlung

Die Zuwendung gemäß Ziff. 6.1 wird ausgezahlt, wenn die freigezogene Wohnung von dem von der Stadt vorgeschlagenen Mieter bezogen wurde, im Falle der Ziff. 6.2 wird die Umzugskostenbeihilfe gezahlt, wenn die aufgegebene und die Ersatzwohnung bezogen wurden. In besonders begründeten Einzelfällen können bei Umzügen bereits vorher Beträge ausgezahlt werden, sofern die Erfüllung der Auflagen nach diesen Richtlinien sichergestellt ist.

6.5 Abgesehen von den zu gewährenden finanziellen Zuwendungen

ist die Stadt im Rahmen ihrer technischen und personellen Möglichkeiten beim Wohnungstausch behilflich. Ziel ist es, eine bedarfs- und familiengerechte Ausnutzung des Wohnungsbestandes zu erreichen.

7. Wohnberechtigung

Zum Bezug der von der Stadt im Rahmen dieses Programms geförderten Wohnungen sind alle Uetersener Wohnungssuchenden berechtigt, deren Einkommen die nach dem Wohnungsbindungsgesetz geltenden Höchstgrenzen für die Ausstellung von Wohnberechtigungsscheinen, in Ausnahmefällen die Grenzen nach dem 11. Wohnungsbaugesetz, nicht übersteigt. Als „Uetersener Wohnungssuchende“ gelten Uetersener Einwohner oder in Uetersen hauptberuflich Tätige.

8. Schlussvorschriften

- 8.1** Für die förderungsfähigen Wohnflächen ist § 39, 11. Wohnungsbaugesetz entsprechend anzuwenden. Ansonsten sind - soweit diese Richtlinien einzelne Fragen nicht regeln - die Vorschriften für den sozialen Wohnungsbau des Bundes und des Landes entsprechend anzuwenden.
- 8.2** Die Rechte und Pflichten, die sich aus diesen Richtlinien ergeben, sind mit dem Zuwendungsnehmer schriftlich zu vereinbaren.

Wohnungsbelegungsrechte der Stadt sind im Grundbuch an rangbereitetester Stelle abzusichern. Übersteigt der Förderungsbetrag 10 000,00 DM, sind die Rückzahlungs-

verpflichtungen des Zuwendungsempfängers an rangbereitetester Stelle im Grundbuch abzusichern. Die Kosten für die Grundbucheintragung trägt der Zuwendungsempfänger.

9. Zuständigkeit

Zuständig für die Anwendung dieser Richtlinien ist der Magistrat. In Ausnahmefällen kann unter Beachtung der grundsätzlichen Ziele und Aussagen dieser Richtlinien abweichend entschieden werden.

Die vorstehenden Richtlinien gelten ab Haushaltsjahr 1990.

Uetersen, den 2. März 1990

Stadt Uetersen

(Bromma)

Bürgermeister