

Richtlinien

zur

Förderung von baulichen Maßnahmen zur Schaffung und Erhaltung von Mietwohnraum für Haushalte mit besonderer sozialer Dringlichkeit durch den Landkreis München

(vom Kreistag am 18.03.2013 beschlossen; zuletzt geändert am 19.03.2018)

1. Zweck und Ziel

Der Landkreis München erkennt die Dringlichkeit der Schaffung zusätzlichen Mietwohnraums und die Erhaltung von bestehendem Mietwohnraum für Haushalte mit besonderer sozialer Dringlichkeit an.

Ziel der Mietwohnraumförderung ist die Unterstützung von Haushalten aus dem Landkreis München, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Dabei unterstützt die Förderung Wohnungssuchende, die die Einkommensgrenzen des Art. 11 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) um nicht mehr als 100 % überschreiten.

2. Förderung

2.1 Fördergegenstände sind:

- Baumaßnahmen, durch die Mietwohnraum für Haushalte mit besonderer sozialer Dringlichkeit barrierefrei (= barrierefrei gemäß der DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen“) neu geschaffen wird (Neubau) sowie die barrierefreie Erweiterung (Anbau, Aufstockung) eines bestehenden Gebäudes zur Schaffung von zusätzlichem Mietwohnraum für Haushalte mit besonderer sozialer Dringlichkeit,
- Erwerb und Umbau von Gebäuden, die bisher nicht zu Wohnzwecken genutzt wurden, zur Schaffung von barrierefreiem Mietwohnraum für Haushalte mit besonderer sozialer Dringlichkeit unter wesentlichem Bauaufwand (Gebäudeänderung),
- Erwerb von Belegungsrechten bei Bestandswohnungen und Wohnungen, deren Bindung ausläuft.

2.2 Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger sind Bauträger, insbesondere Gemeinden und Städte des Landkreises München, Baugesellschaften und Baugenossenschaften, die Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigte oder Erwerber sind.

Der Zuwendungsempfänger muss zuverlässig und leistungsfähig sein. Er muss die Gewähr dafür bieten, dass das Bauvorhaben ordnungsgemäß und wirtschaftlich durchgeführt wird.

2.3 Grundsätze der Förderung

Vor der Entscheidung der Bewilligungsstelle über den Einsatz von Fördermitteln darf vor der Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn mit dem Bauvorhaben nicht begonnen werden.

Der Landkreis München kann einem vorzeitigen Baubeginn zustimmen, wenn die Fördervoraussetzungen erfüllt sind und der Bauträger gewichtige Gründe darlegt, die einen vorzeitigen Baubeginn vor Entscheidung der Bewilligungsstelle erforderlich machen.

Die Zustimmung ist schriftlich zu erteilen und mit dem ausdrücklichen Hinweis zu versehen, dass das Finanzierungsrisiko dem Antragsteller verbleibt.

Ein Erbbaurecht, das im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben erstmals bestellt wird, soll auf die Dauer von mindestens 60 Jahren bestellt werden.

Beim Erwerb von Belegungsrechten muss mindestens für die Dauer der neu erworbenen Belegungsrechte noch ein Erbbaurecht bestehen.

Die angemessene Eigenleistung bei der entsprechenden baulichen Maßnahme beträgt mindestens 20% der Gesamtkosten.

Die Eigenleistung kann in Form des Grundstücks oder als Eigenkapital eingebracht werden.

Wenn ein Grundstück als Eigenkapital eingebracht werden soll, so kann hierfür der notariell beurkundete Kaufvertrag bereits unterschrieben worden sein, da dies nicht als vorzeitiger Baubeginn gewertet wird.

Eine Inanspruchnahme von EOF-Fördermitteln und Mitteln des Landkreises München zur Errichtung derselben Wohnung ist nicht möglich.

2.4 Art und Umfang der Zuwendung

2.4.1 Für den Bau von barrierefreiem neuem Mietwohnraum (Neubau, Anbau, Aufstockung und Gebäudeänderung) für Haushalte mit besonderer sozialer Dringlichkeit kann ein Zuschuss in folgender Höhe beantragt werden:

Zuschuss je m² Wohnfläche	1.350 Euro	max. 500.000 Euro
---	-----------------------	--------------------------

Für jedes eigenständige Gebäude kann, unbeschadet seiner Errichtung im Zuge einer gemeinsamen Baumaßnahme, ein separater Zuschuss beantragt werden.

Zusätzlich können beantragt werden:

- 25 % des Zuschussbetrags für Mehrkosten, die den Bauträgern für innovative Vorhaben, insbesondere kostengünstiges, nachhaltiges (zum Beispiel aufgrund des Einsatzes von Erdwärme- oder Grundwasser-Wärmepumpen in der Nutzung lokal oder quartierbezogen CO₂-neutrales) oder in besonderer Weise flächensparendes Bauen entstehen. Voraussetzung ist, dass hierfür kein Förderangebot durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) besteht.
- jeweils 23,50 € pro m² für die Mehrkosten, die entstehen, weil die Bauausführung über die DIN 18040-2 hinaus nach der DIN 18040-2-R – barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar – erfolgt.

2.4.2 Für den Erwerb von Belegungsrechten bei Bestandswohnungen und Wohnungen, deren Bindung ausläuft, kann ein Zuschuss in folgender Höhe beantragt werden:

Zuschuss je m² Wohnfläche	400 Euro	max. 125.000 Euro
---	---------------------	--------------------------

Zusätzlich können beantragt werden:

25 % des Zuschussbetrags für Mehrkosten zur Herstellung der Barrierefreiheit nach den als Technische Baubestimmungen eingeführten DIN-Normen (DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen“, Planungsgrundlagen Teil 2 für Wohnungen).

2.5 Fördervoraussetzungen

2.5.1 Wohnungsgröße

Die angemessene Wohnfläche beträgt höchstens:

Nr.	Wohnungstyp	Haushaltsgröße	Wohnfläche
1	Ein-Zimmer-Wohnung	Eine Person	ca. 40 m ²
2	Zwei-Zimmer-Wohnung	Eine Person	ca. 50 m ²
3	Zwei-Zimmer-Wohnung	Zwei Personen	ca. 55 m ²
4	Drei-Zimmer-Wohnung	Zwei Personen	ca. 65 m ²
5	Drei-Zimmer-Wohnung	Drei oder vier Personen	ca. 75 m ²
6	Vier-Zimmer-Wohnung	Vier Personen	ca. 90 m ²

Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen kann die Wohnfläche bis zu 15 m² mehr betragen; in diesen Fällen sind Wohnungstypen mit einer größeren Zimmerzahl zulässig. Wird eine Wohnung rollstuhlgerecht nach DIN 18040 Teil 2 geplant, kann die Wohnfläche bis zu 15 m² mehr betragen. Bei Vorhaben im Gebäudebestand kann die Bewilligungsstelle Ausnahmen zulassen. Die Wohnfläche einer Wohnung muss mindestens 35 m² betragen.

2.5.2 Miete

Die zumutbare Miete für Haushalte mit besonderer sozialer Dringlichkeit soll in der Höhe die höchste Stufe der angemessenen Miete der Einkommensorientierten Zusatzförderung (EOF) gemäß den Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB12) nicht übersteigen, maximal kann eine Miete von 10,00 € anerkannt werden. Mieterhöhungen sind nur im Rahmen der Höchstsätze der jeweils gültigen Wohnraumförderungsbestimmungen zulässig.

2.6 Förderentscheidungen

Gefördert werden bauliche Maßnahmen, die zulässig und begründet sind und für die bis zum 30. April eines Jahres entsprechende Anträge gestellt werden.

Die Auswahl der zu fördernden Maßnahmen und die Bewilligung der Fördermittel im Einzelfall erfolgt nach Vorberatung durch den Sozialausschuss im Kreisausschuss. Sollte die beantragte Gesamtförderhöhe die vorhandenen Haushaltsmittel übersteigen, wird eine Auswahl unter den beantragten Bauvorhaben insbesondere

nach dem Kriterium der örtlichen Dringlichkeit der Wohnraumschaffung vorgenommen.

Um mehr Bauvorhaben fördern zu können, die als ähnlich dringend angesehen werden, können die unter § 2 Abs. 2.4 genannten Fördersätze auf 80 % der Förderhöhe gesenkt werden.

2.7 Belegung

2.7.1 Belegung

Wird ein Zuschuss des Landkreises München in Anspruch genommen, so erhält das Landratsamt München für die in diesem Projekt mit Mitteln des Landkreises München geförderten Wohnungen ein Belegungsrecht.

Die Belegung erfolgt durch das Landratsamt München im Benehmen mit der Stadt oder Gemeinde, in der die Wohnung liegt.

2.7.2 Belegung bei Inanspruchnahme eines Zuschusses

Bei der Inanspruchnahme eines Zuschusses des Landkreises München für eine bauliche Maßnahme erhält das Landratsamt München ein Belegungsrecht für die Dauer von 15 Jahren für die geförderten Wohnungen.

2.7.3 Vergabekriterien

Für die Belegung der nach diesen Richtlinien geförderten Mietwohnungen gelten folgende Vergabekriterien:

2.7.3.1 Einkommensgrenze/Wohnberechtigungsschein

Die Wohnungen dürfen nur Wohnungssuchenden überlassen werden, die die Einkommensgrenzen des Art. 11 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) um nicht mehr als 100 % überschreiten, sowie Inhabern eines Wohnberechtigungsscheins gem. Art. 4 bis 7 BayWoFG.

2.7.3.2 Weitere Vergabekriterien für die Belegung sind insbesondere:

- Vorrang von Bürgern des Landkreis München, insbesondere aus der Gemeinde/Stadt, in der die zu belegenden Wohnungen errichtet wurden.
- Gesundheitliche Einschränkungen/Behinderungen von Bürgern, die eine barrierefreie Wohnung erforderlich machen.
- Freimachung einer größeren, familiengerechten Wohnung im Gemeindebestand zugunsten einer kleineren geförderten Wohnung bzw. Freimachung einer anderen Wohnung im kommunalen Wohnungsbestand.
- Berücksichtigung besonderer Belange der Gemeinde/Stadt im Rahmen der Personalgewinnung im Bereich der Kinder- und Seniorenpflege sowie im Feuerwehrwesen.
- Wird ein Bauobjekt als Ersatzneubau errichtet bzw. renoviert, können die Bewohner des abgerissenen bzw. zu renovierenden Bauobjekts vorrangig eine Wohnung des neu errichteten / renovierten Bauobjektes erhalten.

- Schaffung/Erhalt einer sozial ausgewogenen Bewohnerstruktur im Wohnungsumfeld.
- Grundsätzlich muss ein Bedarf an Wohnraum vorliegen, der nicht mit eigenen Mitteln (z.B. Wohneigentum) gedeckt werden kann.

2.7.4 Verfahren der Wohnungsvergabe

2.7.4.1 Vergabeverfahren bei der Neubelegung einer geförderten Wohnung

Das Vergabeverfahren bei der Neubelegung von geförderten Wohnungen erfolgt nach folgenden Verfahrensschritten:

- Das Wohnungsamt des Landratsamtes München (=Wohnungsamt) erarbeitet zusammen mit dem Eigentümer der geförderten Wohnungen einen Belegungsvorschlag. Das Wohnungsamt prüft, ob ein Wohnungssuchender die Voraussetzungen für den Bezug einer geförderten Wohnung erfüllt, insbesondere, ob die Einkommensgrenze nach Ziffer 2.7.3.1 eingehalten wird.
- Das Benehmen (Ziffer 2.7.1.Satz 2 der Richtlinien) bzw. Einvernehmen (Ziffer 2.7.5 der Richtlinien) mit der Gemeinde/Stadt, in der die geförderte Wohnung liegt, wird vom Wohnungsamt eingeholt.
- Der Belegungsvorschlag wird dem Sozialausschuss zur Entscheidung vorgelegt.
- Der Beschluss des Sozialausschusses wird der Gemeinde/Stadt, in der die geförderte Wohnung liegt, vorgelegt. Stimmt die Gemeinde/Stadt dem Beschluss des Sozialausschusses zu, informiert das Wohnungsamt den künftigen Mieter und den Eigentümer der Wohnung über das Ergebnis des Beschlusses.
- Der Eigentümer der Wohnung schließt mit dem vom Sozialausschuss benannten Bürger einen Mietvertrag ab und informiert hierüber unverzüglich das Wohnungsamt durch Übersendung einer Kopie des Mietvertrages.
- Stimmt die Gemeinde/Stadt aufgrund ihres nach den Richtlinien zustehenden Rechts auf Benehmen/Einvernehmen der vom Sozialausschuss beschlossenen Belegungsliste nicht zu, wird die Belegungsliste von der Verwaltung überarbeitet und erneut dem Sozialausschuss zur Entscheidung vorgelegt.

2.7.4.2 Vergabeverfahren bei Nachbelegung einer geförderten Wohnung

Die Nachbelegung von Wohnungen erfolgt durch das Landratsamt München im Benehmen mit der Gemeinde/Stadt, in deren Gebiet die geförderte Wohnung liegt (Ziffer 2.7.1 Satz 2 der Richtlinien) bzw. mit deren Einvernehmen (Ziffer 2.7.5) unter Beachtung der Vergabekriterien der Ziffer 2.7.3.

2.7.5 Förderung durch Städte und Gemeinden des Landkreises München

Wird das durch den Landkreis München geförderte Objekt ebenfalls mit Mitteln einer Stadt oder Gemeinde des Landkreises München errichtet, so erfolgt die Belegung dann durch das Landratsamt im Einvernehmen mit der Gemeinde.

3. Mietbindung

Die Wohnungen dürfen für die Dauer von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit mit vorliegendem Nachweis des kompletten Erstbezugs der geförderten Wohnungen ausschließlich mit Wohnberechtigten im Sinne von Ziffer 2.7.3 durch das Landratsamt München belegt werden

4. Verfahrensablauf

Der Zuschuss wird auf Antrag gewährt.

Die Antragstellung erfolgt mittels Vordruck und den dazugehörigen Anlagen an das Landratsamt München, Gruppe 2.3.3 Wohnungswesen und Wohnungsbauförderung.

4.1 Antragstellung

Vor der Antragstellung soll ein Beratungsgespräch stattfinden, bei dem die bauliche Maßnahme vorgestellt und deren Rahmenbedingungen abgeklärt werden sollen. Nach dem Beratungsgespräch erhält der Antragsteller die erforderlichen Antragsunterlagen und Anlagen sowie eine Liste der für den Antrag erforderlichen Unterlagen.

Der Antrag ist durch den jeweiligen Bauherrn beim Landratsamt München zu stellen. Der Antrag muss vor Beginn der Baumaßnahme gestellt werden.

4.2 Antragsbearbeitung und Entscheidung

4.2.1 Das Landratsamt München prüft die eingereichten Unterlagen auf Vollständigkeit und Förderfähigkeit (Einhaltung der Förderbedingungen).

4.2.1.1 Liegt die Förderfähigkeit vor und sind Haushaltsmittel vorhanden, so wird der Antrag auf Fördermittel des Landkreises München zum nächstmöglichen Termin in die Kreisgremien (nach der Vorgabe in Ziffer 2.6) eingebracht.

4.2.1.2 Entsprechend dem Beschluss der Kreisgremien des Landkreises München wird ein Bescheid erstellt.

4.2.1.3 Ein Zuschuss des Landkreises München ist im Grundbuch mindestens an erster Rangstelle nach dem Kapitalmarktdarlehen mit einer Grundschuld dinglich zu sichern.

Nimmt der Bauträger EOF-Fördermittel für andere Wohnungen des Bauvorhabens in Anspruch, kann ein Zuschuss des Landkreises München im Grundbuch auch an zweiter Rangstelle nach dem Kapitalmarktdarlehen mit einer Grundschuld dinglich gesichert werden.

Dem Zuschuss dürfen im Rang keine Grundpfandrechte zur Sicherung einer Kaufpreisforderung oder werthaltige Lasten in Abteilung II des Grundbuchs vorgehen.

4.2.1.4 Vor Auszahlung des Zuschusses muss eine Eintragung der Grundschuld erfolgen und eine vollstreckbare Ausfertigung des entsprechenden notariell beurkundeten Vertrages vorgelegt werden.

4.2.2 Die Rücknahme oder der Widerruf eines Bewilligungsbescheides sowie die Erstattung bereits ausgezahlter Zuschussbeträge richten sich nach Art. 48 ff BayVwVfG.

4.3 Auszahlung

4.3.1 Zuschuss

Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt in einem Betrag bei Fertigstellung des Rohbaus, inklusive Dacheindeckung.

Der Bauzustand wird vor Auszahlung des Zuschusses durch das Landratsamt München überprüft.

Im Falle des Erwerbs von Belegungsrechten bei Bestandswohnungen und Wohnungen, deren Bindung ausläuft, erfolgt die Auszahlung des Zuschusses nach Vertragsabschluss und dinglicher Sicherung des Zuschusses im Grundbuch.

5. Verwendungsnachweis bei Neubau, Anbau, Aufstockung und Gebäudeänderung

Nach Fertigstellung der baulichen Maßnahme hat der Zuwendungsempfänger grundsätzlich innerhalb von sechs Monaten unaufgefordert einen Verwendungsnachweis, insbesondere das Baubuch, beim Landratsamt München vorzulegen.

6. Prüfungsrecht

Das Landratsamt München kann die zweckentsprechende Verwendung der Fördermittel überprüfen. Entsprechende Unterlagen, insbesondere das Baubuch, sind ihm vorzulegen. Wenn der Zuwendungsempfänger den Verwendungsnachweis nach Ziffer 5 nicht vorlegt oder die Überprüfung ergibt, dass die Fördermittel ganz oder teilweise nicht zweckentsprechend verwendet wurden, können die Fördermittel ganz oder teilweise zurückgefordert werden.

7. Schlussbestimmungen

Diese Richtlinien treten mit Wirkung vom 01. Juni 2013 in Kraft.

Die Bestimmungen des BayWoFG sind in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

Göbel
Landrat

Zuletzt geändert durch Beschluss des Kreistags vom 19.03.2018.