
06/07
Förderungsrichtlinien
für den Bau
von Mietwohnungen

Die Stadt Sindelfingen fördert den Bau von Mietwohnungen, welche langfristig Mietern der Zielgruppen gemäß Ziffer 3 zur Verfügung stehen. Ziel der städtischen Förderung ist es, finanzschwachen Einwohnern die Beschaffung von angemessenen Mietwohnungen zu ermöglichen oder zu erleichtern.

Der Gemeinderat hat hierzu am 30.01.2001 die Änderung der Richtlinien vom 07.04.1992 beschlossen:

1. Art der Förderung

1.1 Die Stadt Sindelfingen fördert den Bau von Mietwohnungen durch:

1.1.1 verlorene Baukostenzuschüsse und/oder

1.1.2 im Kaufpreis verbilligte Grundstücke.

Außerdem können Mieter der geförderten Wohnungen monatlich

1.2 einkommensabhängige Zuschüsse zur Miete (Subjektförderung) erhalten.

1.3 Die Förderung erfolgt im Rahmen der zur Verfügung stehen den Haushaltsmittel. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

2. Antragsberechtigung

Antragsberechtigt für Förderungen nach Ziff. 1.1.1 und 1.1.2 sind Eigentümer und Erbbauberechtigte der vom Gemeinderat bestimmten Baugrundstücke, auf welchen förderungsfähige Wohnungen errichtet werden sollen.

3. Förderungsfähige Vorhaben

Gefördert wird der Neubau von Mietwohnungen zugunsten folgender Personen, Familien und festen Lebensgemeinschaften welche

3.1 die Einkommensgrenzen des § 25 II. Wohnungsbaugesetz um nicht mehr als 40% überschreiten und die in Sindelfingen seit mindestens 6 Monaten ihren Wohnsitz oder Dauerarbeitsplatz haben, wobei es genügt, wenn bei Ehepaaren nur ein Ehegatte und bei festen Lebensgemeinschaften ein Mitglied diese Voraussetzungen erfüllt;

oder

die Einkommensgrenze des § 25 II. Wohnungsbaugesetz um nicht mehr als 60% überschreiten und eine Sozialmietwohnung freimachen, deren Miete, bezogen auf den m² Wohnfläche, niedriger ist oder deren Größe die für den Begünstigten angemessene Wohnungsgröße übersteigt, und bei deren Neubelegung die Stadt ein Vorschlagsrecht hat und welche außerdem folgende Zielgruppen angehören:

-
- 3.1.1 Kinderreiche Familien mit 3 und mehr zum Haushalt gehörenden Kindern. Ein zum Haushalt gehörendes Kind wird dann angerechnet, wenn die Voraussetzungen des § 32 Abs. 1 und 3 bis 5 Einkommenssteuergesetz (Fassung vom 23.10.2000) erfüllt werden.
- 3.1.2 Alleinerziehende Mütter und Väter mit 1 und mehr zum Haushalt gehörenden Kindern im Sinne von Ziff. 3.1.1
- 3.1.3 Junge Familien mit mindestens einem zum Haushalt gehörenden Kind gem. Ziff. 3.1.1, bei denen keiner der Ehegatten zum Zeitpunkt der Antragstellung das 40. Lebensjahr vollendet hat.
- 3.1.4 Personen, welche durch Sanierungsmaßnahmen in förderungswürdigen Zonen im Sinne von Ziff. 1.11 - 1.13 und in Gebäuden nach Ziff. 1.14 der Richtlinien der Stadt Sindelfingen zur Förderung der Altstadterneuerung verdrängt werden.
- 3.1.5 Auf Dauer Schwerbehinderte mit einer Minderung der Erwerbsfähigkeit um mindestens 50% (GdB), sofern aufgrund der Schwerbehinderung besondere Wohnversorgungsprobleme bestehen bzw. Familien mit mindestens einem Angehörigen, auf den dies zutrifft.
- 3.1.6 Ältere Menschen, welche zum Zeitpunkt der Antragstellung das 60. Lebensjahr vollendet haben. Bei Ehepaaren muss diese Voraussetzung mindestens von einem Ehegatten erfüllt sein.
- 3.1.7 Obdachlos
- 3.1.8 Personen oder Familien, welche in einem Wohnungsnotstand leben.
- 3.2. Gefördert werden nur Wohnungen, welche die Wohnflächengrenze im steuerbegünstigten Wohnungsbau gem. § 82 II. Wohnungsbaugesetz nicht überschreiten. Dabei dürfen Mietparteien
- bis zu 2 Personen max. 65m² Wohnfläche
bis zu 3 Personen max. 90m² Wohnfläche
- belegen. Von diesen Höchstgrenzen sind junge Familien ausgenommen, bei denen durch ein ärztliches Attest eine Schwangerschaft nachgewiesen wird.
- Eine zusätzliche Wohnfläche von 15m² wird zugebilligt:
1. Jungen Ehepaaren, bei denen keiner der Ehegatten das 40. Lebensjahr vollendet hat und deren Ehe nicht länger als 5 Jahre besteht.
 2. Schwerbehinderte, die aufgrund der Behinderung mehr Wohnraum benötigen (z.B. Rollstuhlfahrer, schwer geistig Behinderte, Blinde).
- 3.3 Im Übrigen gelten die gesetzlichen Vorschriften des Bundes und des Landes in der jeweiligen geltenden Fassung.
1. Ausgenommen davon werden:
 - a) § 20 zweite Berechnungsverordnung

- b) § 22 zweite Berechnungsverordnung
- 2. Für Eigenleistungen wird eine generelle Eigenkapitalverzinsung in Höhe von 2,5% anerkannt.
- 3. Ein Zinssatz bei erhöhten Tilgungen wird nicht anerkannt.
- 3.4 Der Neubau von Mietwohnungen kann nur gefördert werden, wenn die Gestaltung des Gebäudes einvernehmlich mit der Stadt abgestimmt wurde. Für die Erklärung des Einvernehmens ist die Stadt - Planungsamt - zuständig.
- 3.5 Zuschüsse können nur gewährt werden, wenn der Antrag auf Bezuschussung vor Baubeginn gestellt wurde.
- 3.6 Die Bewilligung der Zuschüsse nach Ziff. 1.1.1 und 1.1.2 tritt außer Kraft, wenn mit dem Bau des Vorhabens nicht binnen eines Jahres nach Erteilung des Bewilligungsbescheides begonnen wurde.

4. Höhe des verlorenen Baukostenzuschusses/verbilligte Abgabe des Grundstückes

- 4.1 Je qm Wohnfläche wird ein Baukostenzuschuss in Höhe von bis zu DM 800,-- (409 Euro) gewährt.
- 4.2 Die verbilligte Abgabe des Baugrundstücks sollte 50% des Verkehrswertes des Grundstückes nicht übersteigen.
- 4.3 Der Antragsteller kann zwischen Ziff. 4.1 und 4.2 wählen. Eine Kombination beider Förderarten ist möglich.
- 4.4 Der verlorene Baukostenzuschuss wird auf Antrag ausgezahlt zu
 - 15% nach der Fertigstellung der ersten Decke
 - 50% nach der Rohbauabnahme
 - 15% nach der Schlussabnahme und
 - 20% bei Vorlage einer Schlussrechnung.
- 4.5 Der verlorene Baukostenzuschuss der Stadt Sindelfingen soll zurückgefordert werden, wenn diese Richtlinien und besondere Vereinbarungen, insbesondere die Bestimmungen über die zulässige Höhe der Mieten und die Bestimmungen über die Belegungsbindung, nicht eingehalten werden.

5. Mieten

- 5.1 Wird zwischen dem Antragsteller und der Stadt Sindelfingen "Subjektförderung" vereinbart, dürfen folgende Höchstbeträge nicht überschritten werden:

Einkommen des Mieters bis zur Einkommensgrenze des § 25 II. WoBauG	Basismiete (anfängliche Höchstbeträge je qm Wohnfläche im Monat	Endmiete (vom Mieter zu zahlende anfängliche Höchstbeträge je qm Wohnfläche im Monat	Zusatzfönderg. der Stadt Sifi je qm Wohnfläche im Monat
§ 25 II. WoBauG	13,00 DM (6,65 Euro)	8,50 DM (4,35 Euro)	4,50 DM (2,30 Euro)
+ 10%	13,00 DM (6,65 Euro)	9,25 DM (4,73 Euro)	3,75 DM (1,92 Euro)
+ 20%	13,00 DM (6,65 Euro)	10,00 DM (5,11 Euro)	3,00 DM (1,53 Euro)
+ 30%	13,00 DM (6,65 Euro)	11,00 DM (5,62 Euro)	2,00 DM (1,02 Euro)
+ 40%	13,00 DM (6,65 Euro)	12,00 DM (6,14 Euro)	1,00 DM (0,51 Euro)

- 5.1.1 Die Zusatzförderung der Stadt Sindelfingen ist an die Einkommen der Mieter anzupassen. Das Einkommen des Mieters ist in der Regel alle 2 Jahre zu überprüfen. Der Vermieter ist verpflichtet, diese Berechtigung in den Mietvertrag mit dem Endmieter aufzunehmen und den Mieter zu verpflichten, die zur Berechnung der Zusatzförderung erforderlichen Angaben zu machen.
- 5.1.2 Die Basismiete darf alle 2 Jahre um höchstens 0,60 DM/qm Wohnfläche monatlich erhöht werden. Liegt die ortsübliche Vergleichsmiete für die Vermietung neu gebauter Wohnungen unter diesem Betrag, ist von ihr als Basismiete auszugehen.
- 5.1.3 Ändert sich das Einkommen des Mieters im Laufe des Mietverhältnisses, ist bei der Endmiete von diesen Höchstbeträgen, zuzüglich des Betrages, um den zwischenzeitlich die Basismiete erhöht worden ist, auszugehen.
- 5.1.4 Bei Neuabschlüssen bei noch laufender Belegungsbindung können bei Basis- und Endmiete die zwischenzeitlichen Mieterhöhungen berücksichtigt werden.

- 5.1.5 Bei der Erstbelegung der Mietwohnungen sollten mindestens 30% der Wohnungen mit Haushalten belegt werden, deren Einkommen die Einkommensgrenzen des § 25 II. WoBauG nicht übersteigen.

6. Allgemeine Bestimmungen

- 6.1 Die Fördermittel des Landes sind vorrangig und in voller Höhe auszuschöpfen.
- 6.2 Baukostenzuschüsse werden nur insofern bzw. insoweit gewährt, als dies zur Erzielung einer ausgeglichenen Wirtschaftlichkeitsberechnung erforderlich ist. Grundlage der Wirtschaftlichkeitsberechnung ist die Durchschnittsmiete nach § 72 Abs. 3 des II. Wohnungsbaugesetzes.
- 6.3 Baukostenzuschüsse im Sinne dieser Richtlinien gelten nicht als öffentliche Mittel im Sinne des II. Wohnungsbaugesetzes und des Wohnungsbindungsgesetzes.
- 6.4 Bei Überschneidungen mit anderen städtischen Förderungsrichtlinien entscheidet der Berechtigte über die Art der Förderung. Ein einzelnes Vorhaben kann nicht mehrfach gefördert werden. Der Bauherr kann das Gebäude eindeutig voneinander getrennte Nutzungsbereiche gliedern.
- 6.5 Die nach diesen Richtlinien geförderten Mietwohnungen sind auf die Dauer von 20 Jahren, gerechnet ab dem Zeitpunkt des erstmaligen Bezuges der Wohnungen mit Personen und Familien nach Ziff. 3.1 zu belegen.
- 6.6 Die Stadt Sindelfingen hat das Recht in jedem Belegungsfall während der in Ziff. 6.5 genannten Frist, dem Vermieter mindestens drei Wohnungssuchende zur Auswahl vorzuschlagen. Der Vermieter ist verpflichtet, mit einem der Wohnungssuchenden einen Mietvertrag abzuschließen und den Mietvertrag der Stadt Sindelfingen vorzulegen.
- 6.7 Bei einer Veräußerung der in einem Gebäude geförderten Mietwohnungen als Gesamtheit steht der Stadt ein Vorkaufsrecht auf die Dauer der in Ziff. 6.5 genannten Frist zu. Dieses Vorkaufsrecht ist nach Maßgabe der §§ 1094 ff BGB dringlich sicherzustellen.
- 6.8 Bei einem Verstoß gegen diese Richtlinie und die besonderen Vereinbarungen innerhalb der in Ziff. 6.5 genannten Frist sowie bei unrichtigen Angaben, soll der gewährte Baukostenzuschuss nach folgender Maßgabe zurückgefordert werden.
- 6.8.1 Für jedes volle Jahr, in dem nicht gegen diese Richtlinien verstoßen wurde, steht dem Zuschussnehmer ein 20igstel des gesamten verlorenen Baukostenzuschusses zu. Darüber hinaus ausbezahlte Baukostenzuschüsse sind zurückzuzahlen.
- 6.8.2 Soweit verlorene Baukostenzuschüsse zurückgefordert werden, sind bereits ausbezahlte Beträge innerhalb von 2 Monaten zurückzubezahlen und rückwirkend vom Tage der Auszahlung an mit 3% über dem maßgebenden Leitzins der Europäischen Zentralbank zu verzinsen. Der Rückzahlungsanspruch der Stadt ist durch eine nachrangige, jährlich mit 12% zu verzinsende Buchgrundschuld in Höhe des Zuschussbetrages dinglich sicherzustellen. Die Sicherstellung soll innerhalb von 120% des Beleihungswertes erfolgen.

6.9 Die geförderten Wohnungen dürfen innerhalb der in Ziff. 6.5 genannten Frist ohne Zustimmung der Stadt

a) nicht in Eigentumswohnungen umgewandelt werden

und

b) nicht veräußert werden.

Dies gilt sowohl für einzelne Wohnungen als auch für alle Wohnungen eines geförderten Objektes zusammen. Bei einem Verstoß hiergegen, soll der Baukostenzuschuss nach Maßgabe der Ziff. 6.8 gekündigt werden.

6.10 Der Antragsteller verpflichtet sich, bei einer Veräußerung der Mietwohnungen (einzeln oder zusammen) innerhalb der in Ziff. 6.5 genannten Frist, die sich aus diesen Richtlinien ergebenden Verpflichtungen auf seinen Rechtsnachfolger zu übertragen. Sofern der Antragsteller dies unterlässt und sein Rechtsnachfolger innerhalb dieser Frist die sich aus diesen Richtlinien und den besonderen Vereinbarungen ergebenden Verpflichtungen verletzt, soll der gewährte Baukostenzuschuss nach Maßgabe der Ziff. 6.8 gekündigt werden.

6.11 Mittelbare Unterbringung (Genehmigungspflicht)
Von der Belegungsbindung gem. Ziff. 6.5 i.V.m. Ziff. 3.1 für die geförderten Wohnungen wird der Verfügungsberechtigte frei, wenn er eine andere Mietwohnung aus dem Wohnungsbestand des Zuschussnehmers dem in der Ziff. 3.1 genannten Personenkreis überlässt (mittelbare Unterbringung).

Die mittelbare Unterbringung ist nur zulässig, wenn

- die für die mittelbare Unterbringung vorgesehene Wohnung nicht schon anderweitig gebunden ist,
- die für die mittelbare Unterbringung vorgesehene Wohnung auf 20 Jahre für Berechtigte im Sinne dieser Richtlinien gebunden wird und
- die Miete der für die mittelbare Unterbringung vorgesehenen Wohnung der Ziff. 5 entsprechen.

Der Zuschussnehmer hat die mittelbare Unterbringung bei der Gemeinde zu beantragen und hierbei zu versichern, dass die zur mittelbaren Belegung vorgesehene Wohnung keiner Belegungsbindung unterliegt. Die Überprüfung dieser Angaben und die Überwachung der Belegungsbindung der für die mittelbare Unterbringung vorgesehenen Wohnung sowie die Genehmigung der unmittelbaren Unterbringung erfolgt durch die Gemeinde.

7. Verfahren und Zuständigkeit

Leistungen nach diesen Richtlinien sind bei der Stadtverwaltung - Baurechts- und Vermessungsamt - zu beantragen. Das Amt prüft die Anspruchsvoraussetzungen und beteiligt andere Ämter im Hinblick auf Mehrfachförderung (Anspruch, Anrechnung, Ausschluss).

Die Zuständigkeit für die Bewilligung des Baukostenzuschusses als Freigebigkeitsleistung richtet sich nach den Bestimmungen der Hauptsatzung.

Über die Gewährung der Förderung wird in einem Bewilligungsbescheid entschieden.

8. Ausnahmen

Für begründete Ausnahmen im Einzelfall gelten die in der Hauptsatzung für Freigebigkeitsleistungen festgelegten Zuständigkeiten.

9. Inkrafttreten

Diese Richtlinien sind am 02.03.2001 in Kraft getreten. Gleichzeitig treten die Richtlinien vom 08.04.1992 außer Kraft.