

Wohnbauförderrichtlinie

1. Zweck der Förderung

Ziel der Gemeinde Hagen a.T.W. ist es, mit dieser Richtlinie sozial bezahlbaren Wohnraum in der Gemeinde Hagen a.T.W. zu schaffen.

Durch die Gewährung von Zuschüssen sollen die Gebäudeeigentümer*innen finanzielle Anreize erhalten, damit sie bauliche Maßnahmen durchführen, um Räumlichkeiten erstmals oder wieder dem allgemeinen Mietwohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen.

2. Schaffung von Wohnraum

2.1 Schaffung von Wohnraum im Bestand

2.1.1 Förderfähige Objekte

Zu den förderfähigen Objekten im Bestand gehören alle vorhandenen Gebäude im Gemeindegebiet Hagen a.T.W., in denen Wohnraum neu geschaffen oder nach Leerstand wieder mobilisiert wird.

Dabei muss es sich um Wohnraum handeln, der seit mindestens drei Jahren leer steht oder um Räumlichkeiten, die erstmals einer Wohnnutzung zugeführt werden (z. B. Umwandlung von bisher gewerblich genutzten Räumen, Ausbau Dachgeschoss, Kellerwohnung). Nach der Sanierung muss die Wohnung den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechen und ihre Nutzung darf während der Dauer der Bindung nicht z. B. durch unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen oder Schäden eingeschränkt sein.

2.1.2 Art und Höhe der Förderung in vorhandenen Gebäuden

Die Förderung erfolgt als einmaliger Zuschuss.

Für vorhandene Gebäude beträgt der Zuschuss 6.600 € bei einer Startmiete von 5,80 € / m² pro Wohneinheit oder alternativ 4.400 € bei einer Startmiete von 6,24 € / m². Förderfähig sind alle Kosten, die aus baulichen Maßnahmen von Fachfirmen resultieren, die der Wohnraum-mobilisierung dienen. Gefördert werden Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten gem. § 555 a und b BGB. Für geringere Aufwendungen werden keine Zuschüsse gewährt.

2.2 Schaffung von Neubauwohnungen

2.2.1 Durchführung für Neubauwohnungen

Wenn die Gemeinde Hagen a.T.W. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Mehrfamilienhäuser auf privaten Grundstücken mit mindestens vier Wohneinheiten schafft, sollen davon bis zu 30 % für den geförderten Mietwohnraum entstehen. Dieser

Wohnraum ist über einen städtebaulichen Durchführungsvertrag für die Dauer von 20 Jahren mit einer Startmiete von 6,24 € / m² zu sichern.

3. Belegungsbindung

Die Gebäudebesitzer verpflichten sich, die Wohnung für die Dauer von 20 Jahren ab Bezugsfertigkeit/Sanierung ausschließlich an Personen zu vermieten, die einen Wohnberechtigungsschein haben oder die Einkommensgrenzen analog der Familienförderrichtlinie unterschreiten (s. Anlage 1).

Zur Sicherung des Anspruches erfolgt ein Eintrag im Grundbuch. Wird die Wohnung vor Ablauf der 20 Jahresfrist anderweitig genutzt, ist der Zuschuss anteilig zurückzuzahlen.

Eine Vermietung an Verwandte bzw. Verschwägte in gerader Linie sowie Verwandte bzw. Verschwägte zweiten und dritten Grades in der Seitenlinie ist unzulässig.

4. Miethöhe

Die Startmiete beträgt je nach Zuschussmodell 5,80 € / m² bzw. 6,24 € / m². Die Miete soll wertbeständig sein. Sie darf daher pro Jahr um 1,25 % erhöht werden.

5. Verhältnis zu anderen Förderprogrammen

Die Wohnungsbauförderrichtlinie ist ein eigenständiges Programm und kann als alleinige Förderung in Anspruch genommen werden. Eine Kombination mit anderen Programmen der Gemeinde z.B. Förderung von Solaranlagen ist grundsätzlich möglich. Förderungen anderer Träger werden auf die Leistungen nach dieser Richtlinie nicht angerechnet.

6. Antragsberechtigte

Antragsberechtigt sind alle natürlichen und juristischen Personen als Eigentümer von Räumlichkeiten im Gemeindegebiet Hagen a.T.W. die bereit sind, diese für den sozialen Mietwohnungsbau zur Verfügung zu stellen und sich der Belegungsbindung nach dieser Richtlinie zu unterwerfen.

7. Antragstellung

Der Antrag ist vor Abschluss eines Mietvertrages mit den notwendigen Nachweisen / Erklärungen bei der Gemeindeverwaltung Hagen a.T.W., Schulstraße 7, 49170 Hagen a.T.W. zu stellen.

Für sonstige erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen oder Erlaubnisse hat der Antragsteller auf eigene Kosten zu sorgen. Sobald alle Unterlagen vorliegen, ergeht ein Bewilligungsbescheid mit einer Gültigkeit von bis zu 24 Monaten ab Ausstellungsdatum. Eine Fristversäumnis bewirkt den Ausschluss von der Förderung, auch bei bereits erteiltem Bewilligungsbescheid.

Vor Auszahlung eines Zuschusses, bedarf es der dinglichen Sicherung im Grundbuch. Der Antragsteller ist verpflichtet, Mitarbeitern der Gemeinde zu ermöglichen, den Bauzustand und die Vermietbarkeit des Wohnraums vor Ort zu überprüfen. Die Auszahlung erfolgt nach Erstbezug durch den Mieter.

8. Sanktionen

Wird die Wohnung vor Ablauf der 20-jährigen Belegungsbindung nach Ziffer 3 nicht mehr vermietet oder anderweitig als zu Wohnzwecken genutzt, ist pro Jahr der Nicht- oder Fremdnutzung 1/20 des gewährten Zuschusses zurückzuzahlen.

9. Schlussbestimmungen

Die Gewährung des Zuschusses ist eine freiwillige Leistung der Gemeinde Hagen a.T.W., auf deren Bewilligung kein Rechtsanspruch besteht. Die Leistungen werden nur so lange und soweit gewährt, wie Haushaltsmittel zur Verfügung stehen. Im Übrigen gelten die im Förderbescheid getroffenen Bestimmungen. In begründeten Einzelfällen kann mit Genehmigung des Verwaltungsausschusses von einzelnen Bestimmungen dieser Richtlinien abgewichen werden.

10. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt ab 01.01.2023 in Kraft.

11. Außerkrafttreten

Diese Richtlinie tritt am 31.12.2025 außer Kraft.

Einkommensgrenzen analog Familienförderrichtlinie:

Personen	Nach Familienförderrichtlinie	Nach Wohnberechtigungsschein
Einpersonenhaushalt 1 Erwachsener	20.000 €**	17.000 €
Zweipersonenhaushalt 2 Erwachsene	30.000 €**	23.000 € jede weitere Person + 3.000 € jedes zum HH gehörende Kind +3.000 €
1 Kind + 1 Erwachsener	23.600 €**	20.000 €
1 Kind + 2 Erwachsene	33.600 €**	26.000 €
2 Kinder + 1 Erwachsene	27.200 €**	23.000 €
3 Kinder + 1 Erwachsene	30.800 €*	26.000 €
4 Kinder + 1 Erwachsene	32.400 €*	29.000 €
2 Kinder + 2 Erwachsene	42.400 €*	29.000 €
3 Kinder + 2 Erwachsene	44.200 €*	32.000 €
4 Kinder + 2 Erwachsene	46.000 €*	35.000 €

* anhand Familienförderrichtlinie

** runtergerechnet auf der Grundlage der Familienförderrichtlinie

*** Gem. § 3 Abs. 4 NWoFG können zusätzlich Wohnberechtigungsscheine bei folgenden Ausnahmen ausgestellt werden:

- 1) zur Förderung von selbst genutztem Wohneigentum,
- 2) zur Schaffung von Mietwohnraum für Haushalte mit Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung oder
- 3) zur Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen.

**** Gem. § 5 Abs. 2 DVO - NWoFG können zusätzlich Wohnberechtigungsscheine bei folgenden Ausnahmen ausgestellt werden:

1. bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen bei Mietwohnraum um bis zu 20 Prozent,
2. bei der Schaffung von Mietwohnraum
 - a) in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet,
 - b) in einem Gebiet, in dem vorbereitende Untersuchungen nach § 141 des Baugesetzbuchs (BauGB) eingeleitet worden sind,
 - c) in einem Erhaltungsgebiet nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB,
 - d) in einem Gebiet, in dem bisher Unterkünfte für Obdachlose vorhanden waren, oder
 - e) in einem Gebiet mit einem kommunalen Wohnraumversorgungskonzept oder einem städtebaulichen Entwicklungskonzept (Fördergebiete) um bis zu 60 Prozent und
3. bei der Schaffung von Mietwohnraum für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung um bis zu 60 Prozent.