Richtlinie zur Wohnraumförderung des Neubaus von Mietwohnraum für Haushalte mit mind. 2 Kindern durch Gewährung von städtischen Bauzuschüssen in der gemäß Beschluss des Stadtrates vom 01.06.2022 geltenden Fassung

Die Landeshauptstadt Mainz fördert die Schaffung von neuem Mietwohnraum für Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit bezahlbarem Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Die städtische Förderung erfolgt ausschließlich als Komplementärförderung zur Mietwohnraumförderung des Landes Rheinland-Pfalz und richtet sich an Interessenten, die bereit sind, angemessenen Mietwohnraum für Haushalte mit mindestens 2 Kindern zu schaffen. Gefördert wird durch einen einmaligen Bauzuschuss.

1 Förderungsfähige Maßnahmen

- 1.1 Gefördert wird die Schaffung von Wohnraum mit mindestens 4 Zimmern zur dauerhaften Fremdvermietung durch
 - 1.1.1 Neubau oder
 - 1.1.2 Zusammenlegung kleinerer Wohnungen (Ausbau/Umbau/Erweiterung).

2 Antragsberechtigung

- 2.1 Antragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen, die das Bauvorhaben in eigenem Namen durchführen oder durch Dritte durchführen lassen (Bauherrschaft).
- 2.2 Der Bauherr, wenn die Schaffung von Wohnraum im jeweils gültigen Mietwohnungsprogramm des Landes Rheinland-Pfalz gefördert wird.
- 2.3 Bauträger, die Wohnraum mit dem Ziel der Veräußerung errichten, sind nicht antragsberechtigt.

3 Förderungsvoraussetzungen

- 3.1 Das Bauvorhaben befindet sich im Stadtgebiet von Mainz einschließlich der Außenstadtteile.
- 3.2 Die zu fördernde/n Wohnung/en wird/werden durch die Inanspruchnahme von Landesmitteln im Rahmen des Förderprogrammes zur sozialen Mietwohnraumförderung für Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach Nr. 13 Abs. 2 Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) nicht übersteigt, zweckgebunden.
- 3.3 Gefördert werden Vier-Raum-Wohnungen bis zu 90 qm für einen 4 Personenhaushalt mit mindestens 2 Kindern und / oder Fünf-Raum-Wohnungen bis zu 105 qm für einen 5 Personenhaushalt mit mindestens 3 Kindern. Die Wohnflächenobergrenze erhöht sich für jedes zusätzliche Kind um weiter 15 qm für einen zusätzlichen Wohnraum. Küchen zählen nicht als Wohnraum.

- 3.4 Die Wohnfläche für Einzel-, Schlaf- und Kinderzimmer soll mindestens 12 qm bzw. bei Zweibettzimmern mindestens 14 qm betragen. Bei ausreichender Stellfläche außerhalb der Schlafräume sind Ausnahmen möglich.
- 3.5 Der Wohnraum muss eine selbstständige Haushaltsführung und eine angemessene familiengerechte Unterbringung ermöglichen. Diese ist gewährleistet, wenn jedem Haushaltsmitglied ein Wohnraum zur Verfügung steht.
- 3.6 Abweichungen von den Nummer 3.3 bis 3.5 sind nur im Ausnahmefall und nach vorheriger Zustimmung der Bewilligungsstelle möglich.

4 Bindungen

- 4.1 Die Wohnungen unterliegen der von der Förderbank des Landes Rheinland-Pfalz im Förderbescheid festgelegten Mietpreis- und Belegungsbindung für Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach Nr. 13 Abs. 2 LWoFG nicht überschreiten. Die maßgebenden Vorgaben zur Mieterhöhungsmöglichkeit des jeweils gültigen Mietwohnungsprogrammes des Landes Rheinland-Pfalz sind zu beachten.
- 4.2 Ergänzende Belegungsbindungen
 - 4.2.1 Die Wohnungen sind für kinderreiche Haushalte bestimmt, die aus mindestens 4 Personen besteht.
 - 4.2.2 Als kinderreich gelten Haushalte mit zwei oder mehr Kindern im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes.
 - 4.2.3 Die Prüfung der Wohnberechtigung erfolgt sowohl bei der Erstvermietung als auch bei Wiedervermietung immer vor Mietvertragsabschluss durch das Amt für soziale Leistungen der Stadtverwaltung Mainz. Der Nachweis der Wohnberechtigung ist dem Vermieter vor Abschluss des Mietvertrags vorzulegen.

5 Förderung

- 5.1 Die Förderung wird als einmaliger Zuschuss gewährt.
- 5.2 Für Maßnahmen gem. Nr. 1.1.1 beträgt die Förderung 150 € je qm förderfähiger Wohnfläche, jedoch maximal 16.500 EUR pro Wohnung.
- 5.3 Für Maßnahmen gem. Nr. 1.1.2 beträgt die Förderung 75 € je qm förderfähiger Wohnfläche, jedoch maximal 8.500 EUR pro Wohnung.
- 5.4 Bei der Ermittlung der Förderhöhe sind die tatsächlichen Wohnflächen, höchstens jedoch die in Nr. 3.2 genannten Obergrenzen zugrunde zu legen. Die Wohnflächen sind kaufmännisch zu runden.
- 5.5 Unzulässig ist die gleichzeitige Inanspruchnahme von kommunalen Fördermitteln für denselben Förderzweck.

6 Antrag auf Förderung

- 6.1 Mit dem Vorhaben darf vor Antragstellung nicht begonnen worden sein. Der Antrag ist vor Erteilung der Förderzusage zur Bewilligung von Fördermitteln im Mietwohnungsprogramm des Landes Rheinland-Pfalz zu stellen. In Einzelfällen kann auf Antrag bei der Bewilligungsstelle eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden.
- 6.2 Dem Antrag sind folgende Unterlagen beizufügen:
- Grundbuchauszug nach dem neuesten Stand
 - Amtlicher Lageplan
 - Kopie der Baugenehmigung
 - Berechnung der Wohnfläche gem. WoFlV sowie vollständige Bauzeichnungen
 - Angaben zur Anfangsmiete pro Quadratmeter Wohnfläche
 - Finanzierungsnachweise
 - Kostenberechnung
- 6.3 Mit Beantragung der Fördermittel erklärt sich der Antragsteller mit der Verpflichtung einverstanden, den Zuschuss zweckentsprechend zur Finanzierung der Baumaßnahme einzusetzen.

7 Bewilligungsbescheid

- 7.1 Die Förderzusage wird durch Bewilligungsbescheid erteilt. Der Bescheid enthält die Zweckbestimmung und Höhe der Förderung, die Einhaltung der Einkommensgrenzen, Größe der Wohnungen, die Rechtsfolgen eines Eigentumswechsels an dem geförderten Objekt sowie Art, Höhe und Dauer der Bindungen. Weitere für den Förderzweck erforderliche Bestimmungen können aufgenommen werden.
- 7.2 In der Regel ist mit der Baumaßnahme spätestens sechs Monate nach Erteilung des Bewilligungsbescheids zu beginnen. Die Frist kann in begründeten Ausnahmefällen auf Antrag verlängert werden. Der Baubeginn ist gegenüber der Förderstelle in geeigneter Form unverzüglich anzuzeigen.
- 7.3 Bei Förderzusagen ab 50.000 € ist die Landeshauptstadt Mainz als Fördermittelgeber auf dem Bauschild anzugeben.

8 Anzeige der Schlussabrechnung

- 8.1 Eine Anzeige der Schlussabrechnung ist spätestens innerhalb von neun Monaten nach Bezugsfertigkeit auf einem Formblatt vorzulegen.
- 8.2 Der Anzeige sind folgende Unterlagen beizufügen:
- der Nachweis der ordnungsgemäßen Belegung der Wohnungen
 - eine prüfbare Abrechnung über die Gesamtkosten des Vorhabens
 - Finanzierungsnachweise
- 8.3 Die Schlussabrechnung wird geprüft und festgestellt, ob die Wohnung technisch und wirtschaftlich der Förderzusage entspricht, dem Antrag auf Gewährung von Fördermitteln entsprechend erstellt wurde und die Wohnungen ihrer Bestimmung zugeführt wurden.

9 Auszahlung der Fördermittel

- 9.1 Die beantragten Mittel werden nach Abschluss der Maßnahme und Prüfung der nach Nr. 8.2 vorzulegenden Unterlagen ausgezahlt. Voraussetzung ist die Absicherung der dauerhaften Wohnnutzung durch Eintragung einer Sicherungshypothek in Höhe der beantragten Mittel im Grundbuch zu Gunsten der Stadt Mainz.
- 9.2 Eine Überschreitung der der Bewilligung zugrunde liegenden Gesamtkosten bewirkt keine Erhöhung der Fördermittel.

10 Rechtsnachfolge

- 10.1 Der Verfügungsberechtigte hat der Förderstelle die Veräußerung von gefördertem Wohnraum unverzüglich anzuzeigen.
- 10.2 Bei einer Veräußerung der geförderten Objekte sind die aus der Bewilligung resultierenden Bindungen auf den Rechtsnachfolger zu übertragen, d.h. der Antragsteller ist verpflichtet, seine sich aus der Inanspruchnahme der Förderung ergebenden Verpflichtungen seinem Rechtsnachfolger in der Weise aufzuerlegen, dass dieser wiederum gehalten ist, seinen Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu binden.

11 Prüfungsrecht

Förderempfänger sind verpflichtet, der Stadtverwaltung Mainz jederzeit, auch nach Beendigung der Bauarbeiten, Auskünfte zu erteilen, die Besichtigung des Objekts zu ermöglichen und Einsicht in die Bau-, Abrechnungs- und Bewirtschaftungsgrundlagen zu gewähren. Rechnungen sind für Prüfzwecke 10 Jahre aufzubewahren.

12 Allgemeine Bestimmungen

- 12.1 Die Förderung erfolgt im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel. Ein Rechtsanspruch auf Gewährung von Fördermitteln besteht nicht. Die Mittelvergabe erfolgt in der Reihenfolge des Eingangs der vollständigen Antragsunterlagen.
- 12.2 Anträge auf Förderung sind einzureichen bei der Wohnraumförderung des Amtes für soziale Leistungen der Stadtverwaltung Mainz.
- 12.3 Der Anspruch auf Auszahlung bewilligter Fördermittel kann nicht abgetreten werden.
- 12.4 Bei einer zweckentfremdenden Verwendung der Fördermittel oder bei einem Verstoß gegen die Förderbedingungen dieser Richtlinie werden zu viel ausgezahlte Mittel zeitanteilig zurückgefordert.
- 12.5 Die Wohnfläche für die zu fördernde Wohnung ist nach den Vorgaben der Wohnflächenberechnungsverordnung zu ermitteln.

13 Förderausschlüsse für Bauvorhaben

Wohnraum wird nicht gefördert, wenn

- 13.1 mit dessen Bau nicht alsbald nach der Zusage der Mittel begonnen werden kann,
- 13.2 die Fördervoraussetzungen nach Nr. 3 nicht eingehalten werden,
- 13.3 mit dessen Bau begonnen wurde, bevor die Förderzusage erteilt ist,
- 13.4 der Wohnraum an Nichtberechtigte vermietet werden soll,
- 13.5 die Finanzierung des Vorhabens nicht gesichert ist,
- 13.6 die Wohnfläche weniger als 70 qm beträgt.
- 13.7 die sonstigen Förderbestimmungen nach dieser Förderrichtlinie nicht erfüllt sind.

Die Stadt kann im Falle der Nummer 13.3 in den vorzeitigen Baubeginn einwilligen, wenn aus den vorgelegten Antragsunterlagen erkennbar ist, dass die Fördervoraussetzungen voraussichtlich eingehalten werden können, die beantragten Fördermittel zur Verfügung stehen und die Maßnahme objektiv dringlich ist. Die Einwilligung muss den Hinweis enthalten, dass aus ihm kein Rechtsanspruch auf die Förderung erwächst.

Aus der bauaufsichtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens kann nicht auf die Förderungswürdigkeit geschlossen werden.

Schlussbestimmungen

Widerruf

Die Landeshauptstadt Mainz ist berechtigt, den Bewilligungsbescheid zu widerrufen,

- wenn die Bewilligung der Fördermittel aufgrund falscher Angaben erfolgt ist,
- wenn schuldhaft Verpflichtungen aus der Bewilligung oder dieser Richtlinie verletzt werden oder
- wenn ein Zwangsvollstreckungs-, Zwangsversteigerungs- oder Insolvenzverfahren eingeleitet wird.

Im Zusammenhang mit dem Widerruf des Bewilligungsbescheides hat die Stadt Mainz das Recht, den zu Unrecht gezahlten Zuschuss in voller Höhe zurückzufordern

Erneute Zuschussgewährung

Eine erneute Förderung einer durch diese Richtlinie geförderten Wohnung ist unzulässig.

Ausnahmen

Über Abweichungen von den Förderbestimmungen entscheidet die zuständige Bewilligungsstelle für Wohnraumförderung im Amt für soziale Leistungen.

Inkrafttreten

Die Richtlinie tritt am Tag nach ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Mainz, den 06.04.2022