

Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung



RICHTLINIE DES LANDES HESSEN ZUR SOZIALEN MIETWOHNRAUM- FÖRDERUNG

INHALT

TEIL I ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

- 1 Gegenstand der Förderung**
 - 1.1** Förderziel
 - 1.2** Förderfähige Maßnahmen
 - 1.3** Fördervorrang
 - 1.4** Förderberechtigte und Fördervoraussetzungen
 - 1.5** Förderausschluss
 - 1.6** Rechtsgrundlage
- 2 Nachfrageprüfung und kommunale Beteiligung**
 - 2.1** Nachfrageprüfung
 - 2.2** Kommunale Finanzierungsbeteiligung
- 3 Bindungen**
 - 3.1** Belegungsbindung
 - 3.2** Mietpreisbindung
 - 3.3** Wohnungen mit Betreuungsangebot
 - 3.4** Mittelbare Belegung und sonstige Gegenleistungen

TEIL II EINZELBESTIMMUNGEN

- 4 Neubau von Mietwohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen**
 - 4.1** Wohnberechtigte Haushalte
 - 4.2** Art und Höhe der Förderung
 - 4.3** Zulässige Miete
 - 4.4** Förderfähige Wohnfläche
 - 4.5** Kommunale Finanzierungsbeteiligung
- 5 Neubau von Mietwohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen**
 - 5.1** Wohnberechtigte Haushalte
 - 5.2** Art und Höhe der Förderung
 - 5.3** Zulässige Miete
 - 5.4** Förderfähige Wohnfläche
 - 5.5** Kommunale Finanzierungsbeteiligung
 - 5.6** Eingeschränktes Fördergebiet

**6 Neubau von Mietwohnungen für studentische Haushalte
und Haushalte von Auszubildenden**

- 6.1** Wohnberechtigte Haushalte
- 6.2** Art und Höhe der Förderung
- 6.3** Zulässige Miete
- 6.4** Förderfähige Wohnfläche
- 6.5** Kommunale Finanzierungsbeteiligung
- 6.6** Technische Vorgaben

7 Modernisierungsmaßnahmen

- 7.1** Wohnberechtigte Haushalte
- 7.2** Art und Höhe der Förderung
- 7.3** Bindungsdauer
- 7.4** Zulässige Miete
- 7.5** Zuwendungsfähige Ausgaben
- 7.6** Kommunale Finanzierungsbeteiligung

8 Modellprojekte

TEIL III VERFAHREN

9 Antragsverfahren

10 Prüfung der technischen Vorgaben

11 Förderzusage

12 Bearbeitungsentgelt

13 Sicherung des Darlehens

**14 Auszahlung und Tilgung des Darlehens, des Finanzierungs- und
des Zinszuschusses**

14.1 Darlehen

14.2 Finanzierungszuschuss

14.3 Zinszuschuss

15 Bürgschaft

16 Verwendungsnachweis

- 17** Rücknahme und Widerruf der Förderzusage über das Darlehen, Kündigung des Darlehensvertrages
- 18** Rücknahme und Widerruf der Förderzusage über den Finanzierungs- und den Zinszuschuss

TEIL IV SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- 19** Kein Rechtsanspruch
- 20** Beihilferechtliche Bewertung: Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse
- 21** Ausschreibung und Vergabe
- 22** Prüfungsrecht
- 23** Subventionserhebliche Angaben
- 24** Kumulierungsverbot
- 25** Ausnahmen
- 26** Inkrafttreten und Übergangsregelung

TEIL I

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

1

GEGENSTAND DER FÖRDERUNG

1.1 Förderziel

Die soziale Wohnraumförderung dient Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.

Zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit bezahlbarem Mietwohnraum werden vom Land Hessen gemeinsam mit der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (WIBank) Fördermittel bereitgestellt.

1.2 Förderfähige Maßnahmen

Förderfähig sind Maßnahmen im Mietwohnungsbau, bei denen mindestens vier Wohneinheiten entstehen oder modernisiert werden. Die Förderung (Zuwendung) erfolgt als Projektförderung im Wege einer Festbetragsfinanzierung; davon ausgenommen ist die Förderung nach Nr. 7.

Die Wohnungen sind durch den Fördernehmer bezugsfertig herzurichten. Nach schriftlicher Vereinbarung mit der Mieterin oder dem Mieter kann auf bestimmte, vorher festgelegte Arbeiten, die den üblichen Schönheitsreparaturen entsprechen, wie Maler- und Tapezierarbeiten, verzichtet werden, wenn diese von der Mieterin oder vom Mieter erbracht werden.

1.2.1 Neubau von Mietwohnungen

Die Fördermittel werden für die Schaffung von Wohnraum, der zur dauerhaften Fremdvermietung zweckbestimmt ist, bereitgestellt; es werden nur vollständige Wohnungen und keine Teile von Wohnungen gefördert. Der Wohnraum muss eine selbstständige Haushaltsführung ermöglichen und für die unter Nr. 1.1 genannte Zielgruppe geeignet sein.

Förderfähig ist auch der Ersterwerb von neu gebauten zur Vermietung bestimmten Wohnungen.

Wohnraum wird geschaffen durch Neubau oder durch Baumaßnahmen im vorhandenen Gebäudebestand. Voraussetzung für die Förderung ist, dass mit der Baumaßnahme ein wesentlicher Bauaufwand verbunden ist.

Ein wesentlicher Bauaufwand setzt voraus, dass mindestens ein Kostenaufwand in Höhe der Hälfte eines vergleichbaren Neubaus erreicht wird. Dabei bleiben Ausgaben außer Betracht, die als maßnahmenbedingte Instandsetzung oder als Luxusausstattung anzusehen sind.

1.2.2 Modernisierung von Mietwohnungen

Förderfähig ist die Modernisierung von Wohnungen durch bauliche Maßnahmen. Sofern die Modernisierungsmaßnahmen überwiegen, sind auch die in Verbindung mit der Modernisierung durchgeführten Instandsetzungsmaßnahmen förderfähig.

Die Wohnungen müssen seit mindestens 20 Jahren bezugsfertig sein. Wohnungen, die einer Bindung im Rahmen des Programms zum Erwerb von Belegungsrechten unterliegen, sind nicht förderfähig. Wohnungen, die bislang keiner Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegen, müssen nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen mit wohnberechtigten Haushalten nach Nr. 7.1 belegt sein oder werden. Hinsichtlich der Bindungsdauer siehe Nr. 7.3.

Die förderfähigen Kosten sollen mindestens 5.000 Euro je Wohneinheit betragen.

1.3 Fördervorrang

Übersteigen die für die angemeldeten Vorhaben beantragten Zuwendungen die zur Verfügung stehenden Fördermittel, werden unter den eingegangenen Anmeldungen die Vorhaben ermittelt, die für die Anfangshöchstmiete den höchsten prozentualen Abschlag im Vergleich zur ortsüblichen Vergleichsmiete anbieten. Hierbei werden auch der örtliche Bedarf, die Lage und die Qualität des Vorhabens berücksichtigt.

1.4 Förderberechtigte und Förder Voraussetzungen

Förderberechtigt sind natürliche und juristische Personen. Bauträger, die Wohnraum mit dem Ziel der Veräußerung errichten, werden nicht gefördert.

Voraussetzung für die Förderung im Mietwohnungsneubau ist, dass ein geeignetes Baugrundstück zur Verfügung steht oder nachgewiesen wird, dass der Erwerb eines derartigen Grundstücks gesichert ist.

Im Hinblick auf die Finanzierung soll von der Bauherrschaft eine angemessene Eigenleistung von mindestens 15 Prozent der Gesamtausgaben erbracht werden. Die Eigenleistung kann bei Maßnahmen im Gebäudebestand mit Blick auf den Wert des vorhandenen Grundstücks und Gebäudes (abzüglich bestehender Belastungen) entfallen.

Ist an dem Grundstück ein Erbbaurecht bestellt oder dessen Bestellung beabsichtigt, muss die Laufzeit des Erbbaurechtes die Dauer der Bindung und die planmäßige Darlehenslaufzeit um mindestens zehn Jahre überschreiten.

Bei der Modernisierung von Mietwohnungen ist nur die Eigentümerin oder der Eigentümer bzw. die oder der Erbbauberechtigte dieser Wohnung förderberechtigt.

1.5 Förderausschluss

Von der Förderung ausgeschlossen sind Baumaßnahmen,

- deren Ausführung vor Aufnahme in ein Förderprogramm begonnen wurde. Beim Ersterwerb von neugebauten Wohnungen tritt an die Stelle des Baubeginns der Abschluss des notariellen Kaufvertrags; der Vertragsabschluss darf bei der Anmeldung nicht länger als drei Monaten zurückliegen.
- die bei einer nach dem Wohnrauminvestitionsprogrammgesetz (WIPG) in der jeweils geltenden Fassung 15-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindung nach dem 31. Dezember 2030 begonnen werden.
- für die das Baurecht nicht gesichert ist.
- die zur Versorgung der Bauherrschaft oder ihrer Familienangehörigen mit Wohnraum dienen.
- bei denen die ordnungsgemäße und wirtschaftliche Durchführung und eine ordnungsgemäße Verwaltung des Wohnraums nicht gesichert ist.
- bei denen die Bauherrschaft nicht die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzt oder die Bonität und gestellte Sicherheiten nicht ausreichen.

1.6 Rechtsgrundlage

Die Förderung wird auf der Grundlage des Hessischen Wohnraumfördergesetzes (HWoFG) vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 600), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. November 2022 (GVBl. S. 566), des Wohnrauminvestitionsprogrammgesetzes (WIPG) vom 23. Juni 2018 (GVBl. S. 332), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 942), des Kommunalinvestitionsprogrammgesetzes (KIPG) vom 25. November 2015 (GVBl. S. 414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. September 2021 (GVBl. S. 636), des § 44 der Hessischen Landeshaushaltsordnung (LHO) und der hierzu erlassenen Verwaltungsvorschriften (VV) sowie des Hessischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (HVwVfG) in den jeweils geltenden Fassungen gewährt.

§ 56 des Hessischen Gesetzes zur Regelung des Finanzausgleichs (HFAG) in der jeweils geltenden Fassung findet keine Anwendung.

Auf die Förderung finden die VV Nr. 1.3, 1.7 (1. Spiegelstrich), 4.2.4, 4.2.5, 6.1, 6.2, 7.2, 8.5, 13.1, 13.2, 13.5 bis 13.7 zu § 44 LHO, Nr. 1.3 und 1.4, 2, 3.1, 3.2, 5 (1., 5. und 6. Spiegelstrich), 6.1 bis 6.4, 6.6 und 6.9, 7.1 Satz 3, 8.3.1 und 8.5 der Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P) sowie Nr. 1.3, 2, 5 (1., 5. und 6. Spiegelstrich), 6.1 Satz 1 und 2, 6.2 bis 6.4, 7.1 Satz 3, 8.3.1 und 8.5 der Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen an Gebietskörperschaften (ANBest-GK) keine Anwendung.



2 NACHFRAGEPRÜFUNG UND KOMMUNALE BETEILIGUNG

2.1 Nachfrageprüfung

Fördermittel zur Schaffung von Mietwohnraum werden nur bereitgestellt, wenn aufgrund der örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse und Zielsetzungen nachhaltig Bedarf an preiswertem Wohnraum für die unter Nr. 1.1 Abs. 1 genannten Wohnungssuchenden besteht.

Fördermittel werden nur für Bauvorhaben in Kommunen bereitgestellt, die einen Überblick über die örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse haben. Ein fehlender Überblick wird insbesondere dann unterstellt, wenn die Zweckbestimmung der geförderten Wohnungsbestände, insbesondere die Mietpreis- und Belegungsbindung, nicht ordnungsgemäß überwacht wird.

2.2 Kommunale Finanzierungs-beteiligung

Die Bereitstellung von Fördermitteln setzt grundsätzlich voraus, dass sich auch die Kommune an der Finanzierung beteiligt. Die jeweilige Höhe der Beteiligung ist in Teil II geregelt.

Mit der kommunalen Beteiligung kann sich die Kommune Belegungs- und Benennungsrechte sichern. Wird Wohnraum von Genossenschaften ausschließlich zur Vermietung an deren Mitglieder errichtet, kann auf eine kommunale Mitfinanzierung verzichtet werden.

In besonders begründeten Einzelfällen kann von einer finanziellen Beteiligung der Kommune abgesehen werden, wenn ein besonderer Wohnungsbedarf nachgewiesen wird. Über den Verzicht auf eine kommunale Beteiligung entscheidet im Einzelfall das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium.

Bei den Kommunen, die die „Partnerschaftsvereinbarung Großer Frankfurter Bogen“ unterzeichnet haben (vgl. Anlage 1), kann die kommunale Finanzierungs-beteiligung im Rahmen dieser Richtlinie in Form eines Förderdarlehens übernommen werden.

Voraussetzung für die Gewährung der besonderen Konditionen für Kommunen des Großen Frankfurter Bogens ist, dass das zu fördernde Objekt nicht weiter als einen Kilometer vom nächsten vorhandenen oder geplanten Schienenhaltepunkt entfernt ist. Sofern hier keine geeigneten Flächen verfügbar sind, wird eine Entfernung von bis zu 1,5 km zugelassen (Toleranzkorridor). Bei besonders innovativen, ökologischen und/oder sozialen Bauvorhaben kann von diesen Entfernungskriterien abgewichen werden.

Die kommunale Beteiligung ersetzt nicht die unter Nr. 1.4 geforderte Eigenleistung in Höhe von mindestens 15 Prozent der Gesamtausgaben.

3 BINDUNGEN

Die geförderten Wohnungen unterliegen Mietpreis- und Belegungsbindungen. Die Bindungen beginnen mit der Bezugsfertigkeit und enden mit Ablauf des Jahres des vereinbarten Förderzeitraums. Im Fall der Modernisierung nach Nr. 7 beginnen die Bindungen abweichend von Satz 2 mit Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen; siehe auch Nr. 7.3. Der Zeitpunkt des Beginns der Bindungen wird durch die WIBank mitgeteilt. Mit der Darlehensnehmerin oder dem Darlehensnehmer kann während der Laufzeit des Darlehens von der WIBank im Einvernehmen mit der Kommune und dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium eine Verlängerung der Bindungen sowie der in dieser Zeit zu zahlende Zinssatz vereinbart werden, wenn dies die örtlichen Wohnungsmarktverhältnisse erfordern. Bei freiwilliger vorzeitiger vollständiger Rückzahlung des Darlehens besteht für die Bindungen eine gesetzliche Nachwirkungsfrist. Eine freiwillige vorzeitige und vollständige Rückzahlung des Darlehens ist frühestens nach Ablauf von 10 Jahren nach dem vollständigen Empfang des Darlehens unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zulässig.

Werden ausschließlich Modernisierungsmaßnahmen zur Beseitigung baulicher Hindernisse für Menschen mit Behinderungen außerhalb der Wohnung im näheren Wohnumfeld gefördert, wird von Mietpreis- und Belegungsbindungen abgesehen.

3.1 Belegungsbindung

Die Belegung der Wohnungen ist an die Höhe des Einkommens der Mieterinnen und Mieter gebunden. Die Höhe der zulässigen Einkommensgrenze richtet sich nach der gewährten Förderung nach Teil II.

Die Einkommensgrenzen werden regelmäßig überprüft und angepasst. Für die Einkommensermittlung sind die §§ 6 und 7 HWoFG anzuwenden.

Die Wohnungssuchende oder der Wohnungssuchende weist seine Wohnberechtigung gegenüber der Vermieterin oder dem Vermieter durch einen Wohnberechtigungsschein (§ 17 HWoFG) nach, aus dem sich die maßgebliche Wohnungsgröße nach Raumzahl und/oder Wohnfläche ergibt.

Im Rahmen der Förderung nach Nr. 6 oder Nr. 7 in Verbindung mit Nr. 6.1 erfolgt die Feststellung der Wohnberechtigung und die Überwachung der zweckentsprechenden Vermietung durch die Empfängerin oder den Empfänger der Förderung. Diese oder dieser prüft die Wohnberechtigung der Bewerberin oder des Bewerbers vor Bezug des Wohnraums. Die Prüfung erfolgt anhand einer Selbstauskunft, der geeignete Belege als Nachweise beizufügen sind. Bei Empfängerinnen oder Empfängern von Leistungen nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz entfällt die Überprüfung des Einkommens. Die Vorlage einer Studienbescheinigung einer Hochschule in Hessen bzw. der Nachweis eines bestehenden Ausbildungsverhältnisses in Hessen ist von der Empfängerin oder dem Empfänger der Förderung einmal pro Semester bzw. Ausbildungsjahr zu verlangen.

Besteht ein Belegungs- oder Benennungsrecht der Kommune, wird die Wohnberechtigung der oder des Wohnungssuchenden vor Belegung bzw. Benennung geprüft und gilt mit der Belegung bzw. Benennung als erfüllt.

3.2 Mietpreisbindung

3.2.1

Bei der Förderung nach Nr. 4, 5 oder 6 darf bei der erstmaligen Vermietung keine höhere Miete als die dort jeweils genannte vereinbart werden. Die Angemessenheit der Miete für die jeweilige Zielgruppe ist zu beachten.

3.2.2

Bei der Förderung nach Nr. 4, 5 oder 6 ist die Miethöhe bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche und Monat von der Bauherrschaft mit der Anmeldung des Bauvorhabens bei dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium verbindlich zu erklären. Die in der Anmeldung erklärte Miete kann vor Bewilligung nach Nr. 3.2.3 angepasst werden; sie wird als Einstiegsrente in der Förderzusage festgelegt. Dabei kann eine entsprechend geringere Miete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat festgelegt werden, wenn die tatsächliche Wohnfläche einer Wohnung erheblich größer ist als die förderfähige Wohnfläche (mehr als fünf Quadratmeter).

3.2.3

Bei der Förderung nach Nr. 4, 5 oder 6 können Vermieter von den Mietern die Zustimmung zur Anpassung der unter Teil II genannten Einstiegsrente unter Beachtung der Vorschriften des BGB nur entsprechend dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland verlangen, allerdings nicht über die ortsübliche Vergleichsrente abzüglich des unter Teil II jeweils genannten Abzugs hinaus. Bei der Vereinbarung einer Indexrente ist § 557b BGB zu beachten.

Im Falle einer Wiedervermietung darf höchstens eine Miete vereinbart werden, wie sie sich aufgrund der Fortschreibung der Einstiegsrente nach Nr. 3.2.2 ergibt.

3.2.4

Bei der Förderung einer Modernisierung nach Nr. 7 gelten abweichende Regelungen zur Miethöhe (Nr. 7.4).

3.2.5

Die oder der Verfügungsberechtigte ist verpflichtet, die Mieterin oder den Mieter im Mietvertrag auf die Förderung und die Dauer der Mietpreisbindung hinzuweisen und die Mietverträge nur mit unbestimmter Laufzeit abzuschließen. Bei der Förderung von Wohnraum für Studierende bzw. Auszubildende sollen befristete Mietverträge abgeschlossen werden. In der Förderzusage ist vorzusehen, dass sich die Mieterin oder der Mieter wegen der einzuhaltenden Miethöhe gegenüber der Vermieterin oder dem Vermieter auf die Mietpreisbindung berufen kann.

3.2.6

Unzulässig ist die Vereinbarung zusätzlicher Geld-, Sach- oder Arbeitsleistungen der Mieterin oder des Mieters für die Wohnungsüberlassung. Maklerprovisionen dürfen nicht zu Lasten der Mieterin oder des Mieters gehen. Die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung (§ 551 BGB) der Mieterin oder des Mieters ist zulässig. Weiterhin ist bei Wohnungen im Eigentum von Genossenschaften eine Vereinbarung zulässig, wonach die Mieterin oder der Mieter sich verpflichtet, an Stelle der Sicherheitsleistung mit der Überlassung der Wohnung Geschäftsanteile zu erwerben. Die Kosten des Erwerbs von Geschäftsanteilen müssen hinsichtlich der Zielgruppe angemessen sein.



3.3 Wohnungen mit Betreuungsangebot

Werden Wohnungen für ältere und behinderte Menschen mit Betreuungsangebot unter Berücksichtigung der Einkommensgrenzen nach Teil II gefördert, kann zusätzlich zum Mietvertrag ein Vertrag über Betreuungsleistungen geschlossen werden. Das Entgelt für laufende Betreuungsleistungen (Grundversorgung) darf dabei 20 Prozent der Netto-Kaltmiete nicht überschreiten. Der Betreuungsvertrag ist gesondert neben dem Mietvertrag abzuschließen. Eine Kopplung von Miet- und Betreuungsvertrag ist nicht zulässig.

3.4 Mittelbare Belegung und sonstige Gegenleistungen

Die WIBank kann im Einvernehmen mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium die mittelbare Belegung der geförderten Wohnungen nach § 22 HWoFG zulassen. Für diese freigestellten Wohnungen ist gleichwertiger Ersatzwohnraum bereitzustellen. Dazu werden gesonderte Verfahrensregelungen getroffen.

Sonstige Gegenleistungen, die die Mietpreis- und Belegungsbindungen ersetzen sollen, sind zuvor von der WIBank mit dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium und mit der örtlich zuständigen Kommune abzustimmen. Die Bauherrschaft soll bereits bei der Anmeldung von Bauvorhaben auf die beabsichtigte Ersetzung der Mietpreis- und Belegungsbindungen hinweisen.

Von den Möglichkeiten der mittelbaren Belegung und der sonstigen Gegenleistung ist die Förderung des Neubaus von Wohnraum nach Nr. 6 ausgenommen.

TEIL II

EINZELBESTIMMUNGEN

4

NEUBAU VON MIETWOHNUNGEN
FÜR HAUSHALTE MIT GERINGEM
EINKOMMEN

4.1 Wohnberechtigte Haushalte

Die Wohnungen sind bestimmt für Haushalte, deren Einkommen die jährliche Einkommensgrenze nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 HWoFG nicht überschreitet. Die Einkommensgrenze beträgt danach derzeit:

für einen Einpersonenhaushalt	18.166 Euro,
für einen Zweipersonenhaushalt	27.561 Euro,
zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	6.265 Euro.

Für jedes zum Haushalt rechnende Kind im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes erhöht sich die Einkommensgrenze um weitere 833 Euro jährlich.

Eine Anpassung der Einkommensgrenze erfolgt alle drei Jahre, die nächste zum 1. Januar 2026.

4.2 Art und Höhe der Förderung

4.2.1 Darlehen

Die Förderung wird in Form eines zinsgünstigen Baudarlehens gewährt. Für die Dauer der ersten Zinsfestschreibung übernimmt das Land Hessen die Zinsen in voller Höhe in Form von Zinszuschüssen (Nr. 14.3).

Nach Beendigung der ersten Zinsfestschreibung soll die dann für entsprechende Kapitalmarktmittel marktübliche Verzinsung verlangt werden.

Die Darlehenshöhe ist von den Baukosten unabhängig und pauschaliert. Folgende pauschalierte Darlehensbeträge je Quadratmeter Wohnfläche differenziert nach den örtlichen Bodenpreisen werden bereitgestellt:

Grundstückswert je Quadratmeter Boden einschließlich Erschließungskosten, Grunderwerbsteuer und Kosten der Herrichtung des Grundstücks	Darlehen je Quadratmeter Wohnfläche (Grundbetrag)
unter 300 Euro	1.700 Euro
300 Euro bis unter 400 Euro	1.900 Euro
400 Euro bis unter 500 Euro	2.100 Euro
500 Euro bis unter 600 Euro	2.300 Euro
ab 600 Euro	2.500 Euro

Für eine rollstuhlgerechte Wohnung (DIN 18040 Teil 2 mit „R“-Anforderungen) wird ein Zuschlag auf das Baudarlehen in Höhe von 150 Euro je Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche gewährt.

Förderfähig ist die tatsächliche Wohnfläche, höchstens jedoch die Regelwohnfläche nach Nr. 4.4.

Wird in Verbindung mit der Baumaßnahme ein Gemeinschaftsraum errichtet, kann das Gesamtdarlehen um 500 Euro je Quadratmeter der Fläche des Gemeinschaftsraumes erhöht werden. Gemeinschaftsräume müssen Aufenthaltsraumqualität besitzen, beheizbar sein, innerhalb des Gebäudes liegen und in sich abgeschlossen sein.

Für den Einbau eines Aufzugs wird ein Zusatzdarlehen in Höhe von 3.500 Euro je geförderter Wohnung, höchstens jedoch 45.000 Euro pro Aufzug gewährt.

Bei Maßnahmen nach § 4 Abs. 4 Nr. 2 bis 4 HWoFG (Beseitigung von Schäden, Nutzungsänderung, Erweiterung, Anpassung an veränderte Wohnbedürfnisse) ist das Gesamtdarlehen auf 70 Prozent der durch die baulichen Maßnahmen verursachten Kosten begrenzt. Dabei dürfen die in der vorstehenden Tabelle angegebenen Pauschalbeträge für die Förderung je Quadratmeter Wohnfläche nicht überschritten werden.

Werden der Bauherrschaft von Bund oder Land kostenlose oder verbilligte Grundstücke zur Verfügung gestellt, gelten die der Bauherrschaft in Verbindung damit entstehenden Kosten als Grundstückswert.

4.2.2 Finanzierungszuschuss und Dauer der ersten Zinsfestschreibung

Es stehen drei Finanzierungszuschussvarianten zur Wahl.

Variante 1:

20 Prozent Finanzierungszuschuss¹

Das Land gewährt in Verbindung mit einer 15-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindung einen Finanzierungszuschuss in Höhe von 20 Prozent des Förderdarlehens. Die Dauer der ersten Zinsfestschreibung endet 15 Jahre nach Darlehenszusage.

Variante 2:

30 Prozent Finanzierungszuschuss

Das Land gewährt in Verbindung mit einer 20-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindung einen Finanzierungszuschuss in Höhe von 30 Prozent des Förderdarlehens. Die Dauer der ersten Zinsfestschreibung endet mit dem Ablauf der Mietpreis- und Belegungsbindung.

¹ Bei Variante 1 erfolgt die Bereitstellung der Fördermittel auf Grundlage des WIPG oder des KIPG. Hier sind die Regelungen unter Nr. 14.1.2 zu beachten.

Variante 3:

40 Prozent Finanzierungszuschuss

Das Land gewährt in Verbindung mit einer 25-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindung einen Finanzierungszuschuss in Höhe von 40 Prozent des Förderdarlehens. Die Dauer der ersten Zinsfestschreibung endet mit dem Ablauf der Mietpreis- und Belegungsbindung.

Für Bauvorhaben, die mindestens den Effizienzhausstandard 40 (hier gelten die Förderstandards der bisherigen Bundesförderung für effiziente Gebäude [BEG]) erreichen, wird ein Zuschlag auf den Finanzierungszuschuss in Höhe von 150 Euro je Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche gewährt.

4.3 Zulässige Miete

Bei der erstmaligen Vermietung darf keine höhere Miete (ohne Betriebskosten) als die ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne von § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) abzüglich 25 Prozent vereinbart werden. Ist für die Kommune ein Mietspiegel nach § 558c BGB oder ein qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB oder eine Mieterdatenbank nach § 558e BGB vorhanden, so gilt als Höchstmiete der darin für die entsprechende Wohnung ausgewiesene Wert beziehungsweise mittlere Wert abzüglich der jeweiligen Reduktion. Wird darin nach Wohnlagen differenziert, ist höchstens von mittleren Wohnlagen auszugehen.

Bei Bauvorhaben, die mindestens den Effizienzhausstandard 40 erreichen, kann dieser Betrag um bis zu 0,30 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat erhöht werden.

4.4 Förderfähige Wohnfläche

Die förderfähige Wohnfläche (Regelwohnfläche) beträgt

- bei Wohnungen für 1 Person bis 45 Quadratmeter,
- bei Wohnungen für 2 Personen bis 60 Quadratmeter und
- für jede weitere Person 12 Quadratmeter mehr.

Die Wohnfläche ist nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) in der jeweils geltenden Fassung zu ermitteln.

Bei Wohnungen mit drei Zimmern zuzüglich Bad und Küche ist die förderfähige Wohnfläche unabhängig von der beabsichtigten Belegung auf 72 Quadratmeter begrenzt.

Die förderfähige Wohnfläche kann in begründeten Fällen bei Maßnahmen im Gebäudebestand oder bei Baulückenschließungen erhöht werden. Bei Wohnraum, der nach der DIN 18040 Teil 2 mit „R“-Anforderungen ausgeführt wird, kann die förderfähige Wohnfläche ohne besondere Begründung um 16 Prozent erhöht werden.

Die maximal förderfähige Fläche eines Gemeinschaftsraums ist im Einzelfall mit der WIBank abzustimmen.

Die Wohnfläche einer Wohnung soll 35 Quadratmeter nicht unterschreiten.

4.5 Kommunale Finanzierungs-beteiligung

Die Bereitstellung von Fördermitteln setzt voraus, dass sich auch die Kommune mit mindestens 10.000 Euro je Wohneinheit an der Finanzierung beteiligt, und zwar bei einer nachrangigen Sicherung im Grundbuch und zu Konditionen, die gegenüber dem Darlehen nach diesen Richtlinien nicht ungünstiger sind. Beteiligt sich eine Kommune durch die verbilligte Bereitstellung von Bauland, muss die Verbilligung mindestens einem Wert von 10.000 Euro je Wohneinheit entsprechen. Stellt die Kommune ein Grundstück in Form des Erbbaurechts bereit, wird eine angemessene Finanzierungs-beteiligung angenommen, wenn der Erbbauzins für die Dauer der Belegungs- und Mietpreisbindung höchstens 1 Prozent des Grundstückswertes beträgt. An Stelle einer finanziellen Beteiligung kann die Kommune auch eine Ausfallbürgschaft für den rangletzten Teilbetrag des Darlehens nach dieser Richtlinie in Höhe von mindestens 20.000 Euro je Wohneinheit übernehmen.

5 NEUBAU VON MIETWOHNUNGEN FÜR HAUSHALTE MIT MITTLEREM EINKOMMEN

5.1 Wohnberechtigte Haushalte

Die Wohnungen sind bestimmt für Haushalte, deren Einkommen die jährliche Einkommensgrenze nach der Verordnung zur Bestimmung abweichender Einkommensgrenzen bei der Wohnraumförderung vom 3. August 2015 (GVBl. S. 331) in der jeweils geltenden Fassung nicht überschreitet. Die Einkommensgrenze beträgt danach derzeit:

für einen Einpersonenhaushalt	21.799 Euro,
für einen Zweipersonenhaushalt	33.073 Euro,
zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	7.518 Euro.

Für jedes zum Haushalt rechnende Kind im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes erhöht sich die Einkommensgrenze um weitere 833 Euro jährlich.

Eine Anpassung der Einkommensgrenze erfolgt alle drei Jahre, die nächste zum 1. Januar 2026.

5.2 Art und Höhe der Förderung

5.2.1 Darlehen

Die Förderung wird in Form eines zinsgünstigen Baudarlehens gewährt. Für die Dauer der ersten Zinsfestschreibung übernimmt das Land Hessen die Zinsen in voller Höhe in Form von Zinszuschüssen (Nr. 14.3).

Nach Beendigung der ersten Zinsfestschreibung soll die dann für entsprechende Kapitalmarktmittel marktübliche Verzinsung verlangt werden.

Die Darlehenshöhe ist von den Baukosten unabhängig und pauschaliert. Folgende pauschalierte Darlehensbeträge je Quadratmeter Wohnfläche differenziert nach den örtlichen Bodenpreisen werden bereitgestellt:

Grundstückswert je Quadratmeter Boden einschließlich Erschließungskosten, Grunderwerbsteuer und Kosten der Herrichtung des Grundstücks	Darlehen je Quadratmeter Wohnfläche (Grundbetrag)
unter 300 Euro	1.200 Euro
300 Euro bis unter 400 Euro	1.400 Euro
400 Euro bis unter 500 Euro	1.600 Euro
500 Euro bis unter 600 Euro	1.800 Euro
ab 600 Euro	2.000 Euro

Für eine rollstuhlgerechte Wohnung (DIN 18040 Teil 2 mit „R“-Anforderungen) wird ein Zuschlag auf das Baudarlehen in Höhe von 150 Euro je Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche gewährt.

Förderfähig ist die tatsächliche Wohnfläche, höchstens jedoch die Regelwohnfläche nach Nr. 5.4.

Wird in Verbindung mit der Baumaßnahme ein Gemeinschaftsraum errichtet, kann das Gesamtdarlehen um 500 Euro je Quadratmeter der Fläche des Gemeinschaftsraumes erhöht werden. Gemeinschaftsräume müssen Aufenthaltsraumqualität besitzen, beheizbar sein, innerhalb des Gebäudes liegen und in sich abgeschlossen sein.

Für den Einbau eines Aufzugs wird ein Zusatzdarlehen in Höhe von 3.500 Euro je geförderter Wohnung, höchstens jedoch 45.000 Euro pro Aufzug gewährt.

Bei Maßnahmen nach § 4 Abs. 4 Nr. 2 bis 4 HWOFG (Beseitigung von Schäden, Nutzungsänderung, Erweiterung, Anpassung an ver-

änderte Wohnbedürfnisse) ist das Gesamtdarlehen auf 70 Prozent der durch die baulichen Maßnahmen verursachten Kosten begrenzt. Dabei dürfen die in der vorstehenden Tabelle angegebenen Pauschalbeträge für die Förderung je Quadratmeter Wohnfläche nicht überschritten werden.

Werden der Bauherrschaft von Bund oder Land kostenlose oder verbilligte Grundstücke zur Verfügung gestellt, gelten die der Bauherrschaft in Verbindung damit entstehenden Kosten als Grundstückswert.

5.2.2 Finanzierungszuschuss und Dauer der ersten Zinsfestschreibung

Es stehen drei Finanzierungszuschussvarianten zur Wahl.

Variante 1:

20 Prozent Finanzierungszuschuss²

Das Land gewährt in Verbindung mit einer 15-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindung einen Finanzierungszuschuss in Höhe von 20 Prozent des Förderdarlehens. Die Dauer der ersten Zinsfestschreibung endet 15 Jahre nach Darlehenszusage.

Variante 2:

25 Prozent Finanzierungszuschuss

Das Land gewährt in Verbindung mit einer 20-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindung einen Finanzierungszuschuss in Höhe von 25 Prozent des Förderdarlehens. Die Dauer der ersten Zinsfestschreibung endet mit dem Ablauf der Mietpreis- und Belegungsbindung.

Variante 3:

30 Prozent Finanzierungszuschuss

Das Land gewährt in Verbindung mit einer 25-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindung einen Finanzierungszuschuss in Höhe von 30 Prozent des Förderdarlehens. Die Dauer der ersten Zinsfestschreibung endet mit dem Ablauf der Mietpreis- und Belegungsbindung.

Für Bauvorhaben, die mindestens den Effizienzhausstandard 40 (hier gelten die Förderstandards der bisherigen Bundesförderung für effiziente Gebäude [BEG]) erreichen, wird ein Zuschlag auf den Finanzierungszuschuss in Höhe von 150 Euro je Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche gewährt.

5.3 Zulässige Miete

Bei der erstmaligen Vermietung darf keine höhere Miete (ohne Betriebskosten) als die ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne von § 558 BGB abzüglich 20 Prozent vereinbart werden. Ist für die Kommune ein Mietspiegel nach § 558c BGB oder ein qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB oder eine Mieterdatenbank nach § 558e BGB vorhanden, so gilt als Höchstmiete der darin für die entsprechende Wohnung ausgewiesene Wert beziehungsweise mittlere Wert abzüglich der jeweiligen Reduktion. Wird darin nach Wohnlagen differenziert, ist höchstens von mittleren Wohnlagen auszugehen.

Bei Bauvorhaben, die mindestens den Effizienzhausstandard 40 erreichen, kann dieser Betrag um bis zu 0,30 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat erhöht werden.

² Bei Variante 1 erfolgt die Bereitstellung der Fördermittel auf Grundlage des WIPG oder des KIPG. Hier sind die Regelungen unter Nr. 14.1.2 zu beachten.

5.4 Förderfähige Wohnfläche

Die förderfähige Wohnfläche (Regelwohnfläche) beträgt

- bei Wohnungen für 1 Person bis 45 Quadratmeter,
- bei Wohnungen für 2 Personen bis 60 Quadratmeter und
- für jede weitere Person 12 Quadratmeter mehr.

Die Wohnfläche ist nach der WoFIV in der jeweils geltenden Fassung zu ermitteln.

Bei Wohnungen mit drei Zimmern zuzüglich Bad und Küche ist die förderfähige Wohnfläche unabhängig von der beabsichtigten Belegung auf 72 Quadratmeter begrenzt.

Die förderfähige Wohnfläche kann in begründeten Fällen bei Maßnahmen im Gebäudebestand oder bei Baulückenschließungen erhöht werden. Bei Wohnraum, der nach der DIN 18040 Teil 2 mit „R“-Anforderungen ausgeführt wird, kann die förderfähige Wohnfläche ohne besondere Begründung um 16 Prozent erhöht werden.

Die maximal förderfähige Fläche eines Gemeinschaftsraums ist mit der WIBank abzustimmen.

Die Wohnfläche einer Wohnung soll 35 Quadratmeter nicht unterschreiten.

5.5 Kommunale Finanzierungs-beteiligung

Die Bereitstellung von Fördermitteln setzt voraus, dass sich auch die Kommune mit mindestens 6.000 Euro je Wohneinheit an der Finanzierung beteiligt, und zwar bei einer nachrangigen Sicherung im Grundbuch und zu Konditionen, die gegenüber der Förderung nach diesen Richtlinien nicht ungünstiger sind. Beteiligt sich eine Kommune durch die verbilligte Bereitstellung von Bauland, muss die Verbilligung mindestens einem Wert von 6.000 Euro je Wohneinheit entsprechen. Stellt die Kommune ein Grundstück in Form des Erbbaurechts bereit, wird eine angemessene Finanzierungsbeteiligung angenommen, wenn der Erbbauzins für die Dauer der Belegungs- und Mietpreisbindung höchstens 1,4 Prozent des Grundstückswertes beträgt. An Stelle einer finanziellen Beteiligung kann die Kommune auch eine Ausfallbürgschaft für den rangletzten Teilbetrag des Darlehens nach diesen Richtlinien in Höhe von mindestens 12.000 Euro je Wohneinheit übernehmen.

5.6 Eingeschränktes Fördergebiet

Die Fördermittel werden nur für die Schaffung von Wohnraum in Gemeinden bereitgestellt, die in der Anlage der Verordnung zur Bestimmung abweichender Einkommensgrenzen bei der Wohnraumförderung vom 3. August 2015 (GVBl. S. 331) in der jeweils geltenden Fassung genannt sind (vgl. Anlage 2).

6 NEUBAU VON MIETWOHNRAUM FÜR STUDENTISCHE HAUSHALTE UND HAUSHALTE VON AUSZUBILDENDEN

6.1 Wohnberechtigte Haushalte

Der geförderte Wohnraum ist ausschließlich an Haushalte zu vermieten, in denen mindestens ein Mitglied an einer Hochschule in Hessen immatrikuliert ist bzw. eine Berufsausbildung in Hessen in einem anerkannten Ausbildungsberuf nachweisen kann. Ausländische Studierende, die sich nur vorübergehend im Geltungsbereich des Grundgesetzes aufhalten, sind wohnberechtigt. Die Dauer eines Mietverhältnisses soll die Regelstudienzeit bzw. Regelbildungszeit nicht übersteigen.

Das Einkommen des Haushalts darf die jährliche Einkommensgrenze nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 HWoFG nicht überschreiten. Die Einkommensgrenze beträgt danach derzeit:

für einen Einpersonenhaushalt	18.166 Euro,
für einen Zweipersonenhaushalt	27.561 Euro,
zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	6.265 Euro.

Für jedes zum Haushalt rechnende Kind im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes erhöht sich die Einkommensgrenze um weitere 833 Euro jährlich.

Bei der Belegung sollen Empfängerinnen und Empfänger von Leistungen nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz sowie Studierende bzw. Auszubildende mit Kind bevorzugt werden. Gleiches gilt für Studierende bzw. Auszubildende mit Behinderung.

Kann mangels örtlichen Bedarfs weder an Studierende noch an Auszubildende vermietet werden, ist dies von der Empfängerin oder vom Empfänger der Förderung der WIBank, der Kommune und dem örtlich zuständigen

Studierendenwerk anzuzeigen. Das örtlich zuständige Studierendenwerk erhält insoweit ein Auskunftsrecht. Eine Vermietung hat dann nach den für den sozialen Mietwohnungsbau üblichen Regeln zu erfolgen.

Eine Anpassung der Einkommensgrenze erfolgt alle drei Jahre, die nächste zum 1. Januar 2026.

6.2 Art und Höhe der Förderung

6.2.1 Darlehen

Die Förderung wird in Form eines zinsgünstigen Baudarlehens gewährt. Für die Dauer der ersten Zinsfestschreibung übernimmt das Land Hessen die Zinsen in voller Höhe (Nr. 14.3).

Nach Beendigung der Belegungs- und Mietpreisbindung soll die dann für entsprechende Kapitalmarktmittel marktübliche Verzinsung verlangt werden.

Die Darlehenshöhe ist von den Baukosten unabhängig und pauschaliert. Folgende pauschalierte Darlehensbeträge je Quadratmeter Wohnfläche differenziert nach den örtlichen Bodenpreisen werden bereitgestellt:

Grundstückswert je Quadratmeter Boden einschließlich Erschließungskosten, Grunderwerbsteuer und Kosten der Herrichtung des Grundstücks	Darlehen je Quadratmeter Wohnfläche (Grundbetrag)
unter 300 Euro	1.800 Euro
300 Euro bis unter 400 Euro	2.000 Euro
400 Euro bis unter 500 Euro	2.200 Euro
500 Euro bis unter 600 Euro	2.400 Euro
ab 600 Euro	2.600 Euro

Bei Maßnahmen nach § 4 Abs. 4 Nr. 2 bis 4 HWoFG (Beseitigung von Schäden, Nutzungsänderung, Erweiterung, Anpassung an veränderte Wohnbedürfnisse) ist das Gesamtdarlehen auf 70 Prozent der durch die baulichen Maßnahmen verursachten Kosten begrenzt. Dabei dürfen die in der vorstehenden Tabelle angegebenen Pauschalbeträge für die Förderung je Quadratmeter Wohnfläche nicht überschritten werden.

Werden der Bauherrschaft von Bund oder Land kostenlose oder verbilligte Grundstücke zur Verfügung gestellt, gelten die der Bauherrschaft in Verbindung damit entstehenden Kosten als Grundstückswert.

6.2.2 Finanzierungszuschuss und Dauer der ersten Zinsfestschreibung

Es stehen zwei Finanzierungszuschussvarianten zur Wahl:

Variante 1:
20 Prozent Finanzierungszuschuss
Das Land gewährt in Verbindung mit einer 20-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindung einen Finanzierungszuschuss in Höhe von 20 Prozent des Förderdarlehens.

Variante 2
40 Prozent Finanzierungszuschuss

Das Land gewährt in Verbindung mit einer 40-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindung einen Finanzierungszuschuss in Höhe von 40 Prozent des Förderdarlehens.

Die erste Zinsfestschreibung endet mit Ablauf der jeweiligen Mietpreis- und Belegungsbindung.

6.3 Zulässige Miete

Die Nettokaltmiete muss immer mindestens 20 Prozent unter der sonst für vergleichbaren Wohnraum am örtlichen Wohnungsmarkt verlangten Miete liegen. Sie soll 11,10 Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Monat nicht überschreiten; dieser Einstiegswert von 11,10 Euro erhöht sich jährlich entsprechend dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland. Als Zuschlag für Möblierung und Schönheitsreparaturen sind höchstens 2,40 Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Monat zulässig. Neben der Nettokaltmiete und dem genannten Zuschlag darf die Bauherrschaft im Rahmen einer Pauschalmietvereinbarung Betriebs- und Heizkosten verlangen, die an den tatsächlichen Verbräuchen im Förderobjekt auszurichten sind.

Insgesamt darf eine Miete für höchstens 25 Quadratmeter je Wohnplatz berechnet werden. Im Übrigen gilt Nr. 3.2.

6.4 Förderfähige Wohnfläche

Die förderfähige Wohnfläche (einschl. anteiliger Gemeinschaftsräume) beträgt bis zu 25 Quadratmeter je Wohnplatz. Bei der Berechnung der Wohnfläche ist die WoFIV in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

6.5 Kommunale Finanzierungs- beteiligung

Im Rahmen dieser Förderung ist eine kommunale Finanzierungsbeteiligung nicht erforderlich.

6.6 Technische Vorgaben

6.6.1

Bei der Förderung von Wohnungen zu einer gemeinschaftlichen Nutzung darf die Größe der Individualräume 12 Quadratmeter nicht unterschreiten. Bei der Förderung von Einzelappartements darf deren Größe 18 Quadratmeter nicht unterschreiten. Die Wohnfläche muss für Studierende bzw. Auszubildende angemessen sein.

6.6.2

Ein Wohnplatz ist bezugsfertig herzurichten. Dabei muss folgende Ausstattung in angemessener Zahl vorhanden sein:

- WC,
- Bad/Dusche,
- Küche/Kochgelegenheit (möbliert, Herd, Kühlschrank),
- Waschmaschine und
- Zugang ins Internet.

6.6.3

Gemeinschaftsräume sollen vorgesehen werden. Gemeinschaftsräume müssen Aufenthaltsraumqualität besitzen, beheizbar sein, innerhalb des Gebäudes liegen und in sich abgeschlossen sein.

7 MODERNISIERUNGS- MASSNAHMEN

7.1 Wohnberechtigte Haushalte

Die Wohnungen sind bestimmt für Haushalte nach Nr. 4.1 und 6.1.

7.2 Art und Höhe der Förderung

7.2.1 Darlehen

Die Förderung wird in Form eines zinsgünstigen Darlehens in Höhe von bis zu 75 Prozent der anerkannten Ausgaben gewährt.

Für die Dauer der ersten Zinsfestschreibung übernimmt das Land Hessen die Zinsen in voller Höhe in Form von Zinszuschüssen (Nr.

14.3). Für die Restlaufzeit kann eine marktübliche Verzinsung entsprechender erststelliger Kapitalmarktmittel verlangt werden.

7.2.2 Finanzierungszuschuss und Dauer der ersten Zinsbindungsfrist

Das Land gewährt in Verbindung mit dem Darlehen nach Nr. 7.2.1 einen Finanzierungszuschuss in Höhe von 30 Prozent des Förderdarlehens.

Die Dauer der ersten Zinsbindungsfrist beginnt ab erster Auszahlung und beträgt mindestens 15 Jahre bis zum nächsten regulären Zahlungstermin.

7.3 Bindungsdauer

Der Zeitraum der Bindungen beträgt 10 Jahre und beginnt mit Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen. Wenn die Wohnungen bereits Belegungsbindungen von noch mindestens 10 Jahren aufgrund früherer Förderung unterliegen, verlängert sich die Dauer der Belegungsbindung nicht.

7.4 Zulässige Miete

Bei Wohnungen, die vor Erteilung der Förderzusage aufgrund früherer Förderung bereits mietpreisgebunden sind, ist die durch die Modernisierung bedingte Mieterhöhung auf höchstens 2,00 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat begrenzt. Bis zum Ablauf von fünf Jahren nach Abschluss der Modernisierung sind daneben keine weiteren Mieterhöhungen zugelassen. Ab dem sechsten Jahr gelten hinsichtlich der Fortschreibung der Miete die Regelungen der früheren Förderzusage.

Für Wohnungen, die vor Erteilung der Förderzusage nicht mietpreisgebunden sind, setzt die WiBank in der Förderzusage eine Miete nach Modernisierung je Quadratmeter Wohnfläche und Monat in Abhängigkeit von der gewährten Förderung fest (Bewilligungsmiete). Die Bewilligungsmiete darf nicht höher liegen als die ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne von § 558 BGB abzüglich 10 Prozent. Ist für die Kommune ein Mietspiegel nach § 558c BGB oder ein qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB oder eine Mieterdatenbank nach § 558e BGB vorhanden, so gilt als Höchstmiete der darin für die entsprechende Wohnung ausgewiesene Wert bzw. mittlere Wert abzüglich der jeweiligen Reduktion. Wird darin nach Wohnlagen differenziert, ist höchstens von mittleren Wohnlagen auszugehen. Weitere Mietanpassungen sind nach Nr. 3.2.3 vorzunehmen. Der in der Förderzusage verlangte Mindestabstand zur ortsüblichen Vergleichsmiete ist einzuhalten.

Bei der Modernisierung von Wohnraum für Studierende bzw. Auszubildende ist eine An-

hebung der Miete nur bis zu der nach Nr. 6.3 vorgegebenen Miete zulässig. Weitere Mietanpassungen sind ebenfalls nach Nr. 3.2.3 vorzunehmen.

7.5 Zuwendungsfähige Ausgaben

Zu den zuwendungsfähigen Ausgaben zählen solche zur Verbesserung

- des Wohnungszuschnittes, zum Beispiel durch Zusammenlegung kleiner Wohnungen zu einer großen Wohnung für kinderreiche Familien,
- der Wohnqualität, insbesondere durch den Anbau von Balkonen,
- der natürlichen Belichtung und Belüftung,
- der energetischen Eigenschaften,
- der Energieversorgung, der Wasserversorgung (Verbrauchsreduzierung, Messung des Trinkwasserverbrauchs),
- der sanitären Einrichtungen, der Entwässerung und des Feuchtigkeitsschutzes,
- des Schallschutzes,
- der baulichen Eignung einer Wohnung für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderungen und
- der unmittelbaren Umgebung des Wohngebäudes (Grünflächen, Kinderspielplätze) und
- Ausgaben für modernisierungsbedingte Instandsetzungen.

Förderfähig ist auch die in zeitlicher Verbindung mit der Modernisierung durchgeführte Instandsetzung. Dabei müssen jedoch die Modernisierungsmaßnahmen überwiegen.

7.6 Kommunale Finanzierungs-beteiligung

Im Rahmen dieser Förderung ist eine kommunale Finanzierungs-beteiligung nicht erforderlich.

8 MODELLPROJEKTE

Modellprojekte, die u.a. das Ziel haben, neue Konzepte hinsichtlich

- kostengünstigen Bauens,
- flexibler Grundrisse,
- Reduktion von Nebenkosten des Wohnens,
- Anreize zur Reduzierung des persönlichen Wohnflächenkonsums,
- Aufstockungen, Ausbau von Dachgeschossen und Umbau oder
- gemeinschaftlicher Wohnformen

zu testen, sind förderfähig, sofern sie den Zielgruppen dieser Richtlinie dienen.

Bei Modellprojekten wird eine zusätzliche Darlehenspauschale von 100 Euro je Quadratmeter Wohnfläche gewährt. Eine erhöhte Förderung wird nur gewährt, wenn investive Mehrkosten in mindestens gleicher Höhe nachgewiesen werden können, die auf den Modellcharakter des Bauprojekts zurückzuführen sind.

Nicht-investive Mehrausgaben (z. B. wissenschaftliche Begleitforschung, architektonische Wettbewerbe) können mit bis zu 50 Prozent der Höhe der Ausgaben bezuschusst werden. Der Zuschuss für nicht-investive Mehrausgaben ist pro Modellprojekt auf 30.000 Euro begrenzt.

Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium entscheidet über die Anerkennung von Modellprojekten und nicht-investiver Ausgaben.



TEIL III VERFAHREN

9 ANTRAGSVERFAHREN

Bauvorhaben, die gefördert werden sollen, sind vor Vorhabenbeginn bzw. im Falle des Ersterwerbs von neugebauten Wohnungen bis zu drei Monate nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags mit einer verbindlichen Erklärung über die beabsichtigte Einstiegsrente je Quadratmeter Wohnfläche bei der zuständigen Wohnraumförderungsstelle anzumelden. Zuständig ist in kreisfreien Städten und in Sonderstatus-Städten nach § 4a Abs. 2 der Hessischen Gemeindeordnung der Magistrat, im Übrigen der Kreisausschuss des Landkreises, in dessen Gebiet die Maßnahme errichtet werden soll.

Mit der Anmeldung erklärt sich die Bauherrschaft dazu bereit, das geförderte Bauvorhaben auf Bauschildern mit Logos des Landes Hessen, der WIBank und des Bundes auszuweisen, wenn für die jeweilige Maßnahme die Aufstellung von Bauschildern üblich ist. Die entsprechenden Logos und mögliche Gestaltungsvorgaben können unter www.wibank.de abgerufen werden.

Der Finanzierungs- und der Zinszuschuss sind mit dem Darlehen zu beantragen. Die Höhe des Finanzierungszuschusses wird mit der Förderzusage (Nr. 11) mitgeteilt.

Die Wohnraumförderungsstelle leitet die Anmeldung für das Förderprogramm mit einer Stellungnahme der Kommune zum örtlichen Bedarf an Wohnraum, zu Lage und Art des Bauvorhabens sowie zur vorgesehenen Einstiegsrente an das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium weiter. Dieses entscheidet auf Grundlage der eingegangenen Anmeldungen über die Aufnahme in das Förderprogramm.

Eine Bauherrschaft, deren Anmeldung aus Mangel an Fördermitteln nicht in ein Förderprogramm aufgenommen werden kann, ist hierüber von der Wohnraumförderungsstelle schriftlich zu informieren und ggf. auf Nachfolgeprogramme zu verweisen.

Nach Bestätigung über die Aufnahme in das Förderprogramm hat die Bauherrschaft umgehend einen förmlichen Förderantrag (Zuwendungsantrag) mit allen erforderlichen Unterlagen über die Wohnraumförderungsstelle bei der WIBank einzureichen. Die Anträge sind von der Wohnraumförderungsstelle vorzuprüfen. Förderanträge können mit Zustimmung der Wohnraumförderungsstelle und der WIBank dieser auch direkt vorgelegt werden.

Bewilligungsstelle ist:

Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen
(WIBank)
Kaiserleistr. 29-35
63067 Offenbach am Main

www.wibank.de

Im Falle der Ablehnung eines Förderantrags durch die WIBank ist von ihr das Einvernehmen mit der Wohnraumförderungsstelle einzuholen. Sofern kein Einvernehmen erzielt wird, ist das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium zu beteiligen.

10 PRÜFUNG DER TECHNISCHEN VORGABEN

Die technischen Vorgaben werden durch die Magistrate der Städte/Kreisausschüsse der Landkreise vorgeprüft (Nr. 9). Sie können von den nicht zwingenden Anforderungen (Soll-Anforderungen) im Einzelfall Abweichungen zulassen, wenn eine andere, gleichwertige, den

Wohnwert nicht herabsetzende Lösung gefunden wird und Missstände für die Bewohner nicht zu erwarten sind oder wenn es sich um geringfügige Abweichungen handelt.

11 FÖRDERZUSAGE

Die WIBank erteilt die Förderzusagen durch getrennte Zuwendungsbescheide für das Darlehen, den Finanzierungs- und den Zinszuschuss. Sie enthalten die genaue Bezeichnung der Zuwendungsempfängerin oder des Zuwendungsempfängers und des Zuwendungszwecks, die Art und die Höhe der Zuwendung, die einzuhaltenden Bindungen sowie die Regelungen zu Rechtsfolgen eines Eigentumswechsels an dem geförderten Objekt. Die Förderzusagen weisen ferner auf die Möglichkeit von Sanktionen im Fall der Nichteinhaltung

der zur bestimmungsgemäßen Nutzung der Wohnungen erforderlichen Umstände und Bedingungen bis zum Ende der Bindungsdauer hin. Weiterhin wird die Dauer der Gewährung, die Verzinsung und Tilgung des Darlehens sowie die Höhe des Finanzierungszuschusses in den jeweiligen Förderzusagen aufgeführt.

Auf Basis der Förderzusage für das Darlehen schließt die WIBank einen privatrechtlichen Darlehensvertrag ab (zweistufiges Zuwendungsverfahren).

12 BEARBEITUNGSENTGELT

Für die Zusage des Darlehens erhebt die WIBank nach § 13 HWoFG ein einmaliges Bearbeitungsentgelt in Höhe von 1 Prozent des Darlehensbetrages beim Fördernehmer.

Für die Zusage des Finanzierungszuschusses erhebt die WIBank nach § 13 HWoFG ein einmaliges Bearbeitungsentgelt in Höhe von 0,5 Prozent des Zuschussbetrages beim Fördernehmer.

13 SICHERUNG DES DARLEHENS

Die Empfänger einer Förderung haben sich als Schuldner zu verpflichten. Die Mittel sind durch ein von allen Schuldnern abzugebendes selbstständiges Schuldversprechen nach § 780 BGB (persönliche Haftungsübernahme), durch eine Grundschuld in der Regel an dem geförderten Bauobjekt sowie etwaigen weiteren von der WIBank bezeichneten Pfandobjekten in der Regel nachrangig zu sichern. Die Schuldner haben sich der sofortigen Zwangsvollstreckung nach § 794 der Zivilprozessordnung (ZPO) zu unterwerfen; vom Eigentümer ist darüber hinaus die Unterwerfung unter die sofortige

Zwangsvollstreckung nach § 800 ZPO zu verlangen. Außerdem sind die Rückgewähransprüche in Bezug auf vor- und gleichrangige Grundschulden abzutreten; die Grundschuldgläubiger, die ebenfalls an der Finanzierung beteiligt sind, haben eine Einmalvaluierungserklärung nach einem vorgegebenen Muster der WIBank abzugeben.

Bei Anstalten und Körperschaften des öffentlichen Rechts kann auf eine dingliche Sicherung verzichtet werden. Dies gilt ebenso für kommunal verbürgte Darlehen.



14 AUSZAHLUNG UND TILGUNG DES DARLEHENS, DES FINANZIERUNGS- UND DES ZINSZUSCHUSSES

14.1 Darlehen

14.1.1 Grundsätzliche Vorgaben

Das Baudarlehen wird in der Regel in folgenden Raten ausgezahlt:

- 25 Prozent der Darlehenssumme nach Fertigstellung der Kellerdecke;
- 25 Prozent der Darlehenssumme nach Fertigstellung des Rohbaus gegen Nachweis der Brand-, Sturm- und Leitungswasserversicherung;
- 40 Prozent der Darlehenssumme nach Bezugsfertigstellung;
- die restlichen 10 Prozent der Darlehenssumme nach Gesamtfertigstellung einschließlich Außenputz und Außenanlagen.

Bei nicht unterkellerten Gebäuden, Maßnahmen im Bestand und dem erstmaligen Erwerb von neu gebauten Wohnungen sind Abweichungen möglich.

Im Falle der Modernisierung wird das Darlehen in Raten nach Baufortschritt ausgezahlt. Die letzte Rate wird nach Vorlage der Kostenaufstellung (Nr. 16) ausgezahlt.

Die Auszahlungsanträge sind an die WIBank zu richten. Den Anträgen sind die geforderten Nachweise beizufügen.

Die Zins- und Tilgungsleistungen sind grundsätzlich in halbjährlichen Leistungsraten zu zahlen. Die Tilgung beträgt in der Regel 2 Prozent. Abweichende Tilgungsraten können im Einzelfall mit der WIBank vereinbart werden.

14.1.2 Regelungen für Darlehen nach dem WIPG oder dem KIPG bei 15-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindungen

Regelungen für Darlehen nach dem WIPG oder dem KIPG bei 15-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindungen

Die Laufzeit des Darlehens beträgt bis zu 30 Jahre. Es wird vom Land für die Dauer der Laufzeit verbürgt.

Der Tilgungssatz beträgt 3,33 Prozent je Jahr. Der Zinssatz wird bei Bewilligung für die Dauer von 15 Jahren festgeschrieben. Rechtzeitig vor Ende der Zinsbindungsfrist übersendet die WIBank ein Prolongationsangebot.

Zins- und Tilgungsleistungen sind in jährlichen Beträgen jeweils im Monat der Bewilligung zum 15. des Monats zu bezahlen. Zu diesem Zeitpunkt erfolgt auch die Tilgungsverrechnung.

14.2 Finanzierungszuschuss

Der Finanzierungszuschuss wird in gleichen Raten wie das Förderdarlehen nach Nr. 14.1.1 ausbezahlt. Er dient nicht der Reduzierung des Eigenanteils.

Im Falle einer freiwilligen vorzeitigen und vollständigen Rückzahlung des Förderdarlehens vor Ablauf der Mietpreis- und Belegungsbindung ist der Finanzierungszuschuss vollständig zurückzuzahlen. Das Gleiche gilt bei einer Rückforderung des Darlehens (Nr. 17).

14.3 Zinszuschuss

Für die Dauer der ersten Zinsbindungsfrist trägt das Land Hessen die Darlehens- sowie möglicherweise anfallende Bereitstellungszinsen (Zinszuschuss) in voller Höhe.

Die Zuwendung erfolgt in Form eines nicht rückzahlbaren Zuschusses und als Festbetragsfinanzierung im Wege der Projektförderung.

Die vom Land zu tragenden Beträge erhält die WIBank direkt vom Land (verkürzter Zahlungsweg). Die Zahlung erfolgt nachschüssig zu den festgelegten Leistungsterminen.

Im Falle einer freiwilligen vorzeitigen und vollständigen Rückzahlung des Förderdarlehens vor Ablauf der Mietpreis- und Belegungsbindung ist der Zinszuschuss vollständig zurückzuzahlen. Das Gleiche gilt bei einer Rückforderung des Darlehens (Nr. 17).

15 BÜRGSCHAFT

Nach Maßgabe des Haushaltsgesetzes und den Richtlinien des Landes Hessen für die Übernahme von Bürgschaften zur Sicherung von Investitionen in Wohngebäuden und Gebäuden mit sozialen Einrichtungen in der jeweils geltenden Fassung können vom Land Darlehen nach dieser Richtlinie verbürgt werden.

Darlehen, die auf Grundlage des WIPG oder des KIPG bereitgestellt werden, sind vom Land für die Dauer der Laufzeit verbürgt.

16 VERWENDUNGSNACHWEIS

Der WIBank ist der einfache Verwendungsnachweis spätestens innerhalb von neun Monaten nach Vollauszahlung des Förderdarlehens bzw. Abschluss der geförderten Maßnahmen vorzulegen. Auf Verlangen sind der WIBank weitere Unterlagen vorzulegen.

Die WIBank prüft den Verwendungsnachweis und stellt fest, ob die Maßnahmen nach dem Antrag auf Gewährung von Fördermitteln fertiggestellt wurden und zweckentsprechend genutzt werden.

17

RÜCKNAHME UND WIDERRUF DER FÖRDERZUSAGE ÜBER DAS DARLEHEN, KÜNDIGUNG DES DARLEHENSVERTRAGES

Bei Verstößen gegen die Förderzusage über das Darlehen und/oder gegen Regelungen des Darlehensvertrages oder bei Einleitung eines Zwangsvollstreckungs-, Zwangsversteigerungs- oder Insolvenzverfahrens kann

- die weitere Auszahlung des Darlehens unterbleiben und/oder
- ein ausgezahltes Darlehen zurückgefordert und ab dem Zeitpunkt des Verstoßes rückwirkend mit 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz jährlich verzinst werden.

Bezogen auf die Förderzusage über das Darlehen wird zudem auf die gesetzlichen Regelungen der §§ 48 bis 49a HVwVfG, § 44 LHO und die hierzu erlassenen VV sowie die Bestimmungen des Hessischen Verwaltungskostengesetzes (HVwKostG) in der jeweils geltenden Fassung verwiesen.

18

RÜCKNAHME UND WIDERRUF DER FÖRDERZUSAGE ÜBER DEN FINANZIERUNGS- UND DEN ZINSZUSCHUSS

Die Förderzusage über den Finanzierungszuschuss bzw. Zinszuschuss kann zurückgenommen oder widerrufen werden, wenn die WIBank von Tatsachen Kenntnis erhält, welche die Rücknahme oder den Widerruf der Förderzusage rechtfertigen.

Für die Rücknahme oder den Widerruf der Förderzusage, die Erstattung der gewährten Zuwendung (Förderung) und die Verzinsung gelten die §§ 48 bis 49a HVwVfG, der § 44 LHO und die hierzu erlassenen VV sowie die

Bestimmungen des HVwKostG in der jeweils geltenden Fassung.

Nach § 4 Abs. 4 Satz 2 HVwKostG sind grundsätzlich Gebühren zu erheben, wenn aus Gründen, die die Antragstellerin oder der Antragsteller zu vertreten hat, die Förderzusage - auch teilweise - aufgehoben, zurückgenommen oder widerrufen werden muss.

Rücknahme und Widerruf sind der Kommune mitzuteilen.

TEIL IV

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

19

KEIN RECHTSANSPRUCH

Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht. Die Entscheidung wird nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel getroffen.

20

BEIHILFERECHTLICHE BEWERTUNG: DIENSTLEISTUNG VON ALLGEMEINEM WIRTSCHAFTLICHEN INTERESSE

Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum wird auf dem freien Wohnungsmarkt nicht in ausreichendem Maße geleistet. Dieses Marktversagen soll durch die Förderung des Landes Hessen korrigiert werden.

Die Förderung nach diesen Richtlinien ist eine Ausgleichsleistung für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse bei der Wohnraumversorgung gering verdienender Haushalte und keine staatliche Beihilfe im Sinne des EU-Beihilferechtes. Die Förderung nach diesen Richtlinien erfüllt die vier sogenannten „Altmarkkriterien“ des Europäischen Gerichtshofs (EuGH):

1. Das begünstigte Unternehmen muss tatsächlich mit der Erfüllung gemeinwirtschaftlicher Verpflichtungen betraut sein, und diese Verpflichtungen müssen klar definiert sein. Die Verpflichtungen nach diesen Richtlinien werden durch die Förderzusage konkret

definiert und die tatsächliche Erfüllung wird durch die WIBank und die Städte und Kommunen überwacht. Bei Nichterfüllung sind Sanktionen vorgesehen.

2. Die Parameter, anhand deren der Ausgleich berechnet wird, müssen zuvor objektiv und transparent aufgestellt werden. Die Höhe der Förderung und die Konditionen sind objektiv und in diesen Richtlinien transparent festgelegt. Sie gelten für alle Empfänger gleichermaßen.
3. Der Ausgleich darf nicht über das hinausgehen, was erforderlich ist, um die Kosten der Erfüllung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen unter Berücksichtigung der dabei erzielten Einnahmen und eines angemessenen Gewinns aus der Erfüllung dieser Verpflichtungen ganz oder teilweise zu decken. Diese Anforderungen sind bei den in Teil II genannten Darlehenskonditionen

geprüft und erfüllt. Die Zinsverbilligung des Darlehens schafft einen angemessenen Ausgleich für die Höhe der Mietverbilligung gegenüber der Marktmiete und die Begrenzung der Vermietung an benachteiligte wohnungssuchende Haushalte.

4. Die Wahl eines Unternehmens, das mit der Erfüllung gemeinwirtschaftlicher Verpflichtungen betraut werden soll, erfolgt im konkreten Fall im Rahmen eines Verfahrens zur Vergabe öffentlicher Aufträge, das die Auswahl desjenigen Bewerbers ermöglicht, der diese Dienste zu den geringsten Kosten für die Allgemeinheit erbringen kann. Mit dem

HWoFG und diesen Richtlinien ist ein Verfahren zur Vergabe öffentlicher Aufträge festgelegt, das die Dienstleistungen nach diesen Richtlinien zu den geringsten Kosten für die Allgemeinheit erbringen kann. Die jährlichen Bauprogramme nach diesen Richtlinien werden jeweils öffentlich bekannt gemacht. Pressemitteilungen und Veröffentlichungen im Staatsanzeiger für das Land Hessen ergänzen die Bekanntmachungen. Es steht jeder natürlichen und juristischen Person, auch mit Sitz außerhalb der Bundesrepublik Deutschland, offen, sich für die Erbringung einer Dienstleistung nach diesen Richtlinien zu bewerben.

21 AUSSCHREIBUNG UND VERGABE

Eine Anwendung des Vergaberechts bei der Beschaffung von Bau-, Liefer- und Dienstleistungen ist freiwillig. Die Vergabe der Bau- und Lieferleistungen an Generalübernehmer oder Generalunternehmer ist nicht ausgeschlossen.

Sollte aufgrund anderer Regelungen eine Verpflichtung zur Anwendung der Vergabevorschriften bestehen, bleiben diese unberührt.

22 PRÜFUNGSRECHT

Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger hat in jede von der WIBank oder von dieser beauftragten Stelle für erforderlich gehaltene Überwachung und Überprüfung einzuwilligen sowie Evaluierungen zu unterstützen.

Der Hessische Rechnungshof ist berechtigt, bei den Zuwendungsempfängern die bestimmungsmäßige und wirtschaftliche Verwaltung und Verwendung der Zuwendungen zu prüfen. Die Prüfung kann sich auch auf die sonstige Haushalts- und Wirtschaftsführung der Empfängerin oder des Empfängers erstrecken, soweit es der Rechnungshof für seine Prüfung für notwendig hält (§ 84 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 LHO).

23 SUBVENTIONSERHEBLICHE ANGABEN

Es handelt sich um Leistungen aus öffentlichen Mitteln im Sinne des hessischen Subventionsgesetzes vom 18. Mai 1977 (GVBl. I S. 199) in Verbindung mit dem Subventionsgesetz vom 29. Juli 1976 (BGBl. I S. 2037). Die Antragsan-

gaben und Tatsachen, von denen die Bewilligung, Gewährung, Rückforderung, Weitergewährung oder das Belassen der Zuwendung abhängig sind, sind subventionserheblich im Sinne des § 264 Strafgesetzbuch.

24 KUMULIERUNGSVERBOT

Für geförderte Maßnahmen dürfen grundsätzlich keine anderen Wohnungsbau- oder anderweitige Fördermittel des Bundes oder des Landes in Anspruch genommen werden.

Zulässig ist die gleichzeitige Inanspruchnahme von Mitteln der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG). Ebenfalls zulässig ist die gleichzeitige Inanspruchnahme von Mitteln der Denkmalpflege, der Städtebauförderungsprogramme, des Dorferneuerungsprogramms und des Landesprogramms „Energieeffizienz

im Mietwohnungsbau“. Eine Inanspruchnahme von Fördermitteln des Bundes zur Förderung spezieller Modellprojekte ist grundsätzlich gestattet. Dabei ist eine Überfinanzierung auszuschließen.

Es ist zulässig, in einem Objekt Wohnungen der in Teil II genannten Fördertatbestände zu kombinieren. Die einzelne abgeschlossene Wohnung innerhalb des geförderten Objekts muss jedoch fest einem der Fördertatbestände zugeordnet sein.

25 AUSNAHMEN

Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium kann im Einzelfall Ausnahmen von dieser Richtlinie zulassen.

Das Hessische Ministerium der Finanzen ist zu beteiligen, wenn die vom Land übernommenen Bürgschaften von den Abweichungen betroffen sind.

26 INKRAFTTRETEN UND ÜBERGANGSREGELUNG

Diese Richtlinie tritt am Tag nach der Veröffentlichung im Staatsanzeiger für das Land Hessen in Kraft. Sie ersetzt die Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung vom 9. September 2020 (StAnz. S. 987).

Auf formlosen Antrag der Antragsteller können Förderanträge, die auf der Grundlage der im zweiten Satz genannten Richtlinie ins Programm aufgenommen wurden und noch nicht bewilligt sind, nach dieser Richtlinie gefördert werden. Ausgeschlossen ist eine Förderung nach dieser Richtlinie für Bauvorhaben, für die Mittel des Sonderprogramms „Klimabonus in der sozialen Wohnraumförderung“ vom 19. Juli 2022 (StAnz. S. 913) bereitgestellt wurden.

Wiesbaden, den 10. Mai 2023

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie,
Verkehr und Wohnen

ANLAGE 1 ZU NR. 2.2:

KOMMUNEN, DIE DIE PARTNER-SCHAFTSVEREINBARUNG „GROSSER FRANKFURTER BOGEN“ UNTERZEICHNET HABEN

Stadt/Gemeinde	Landkreis	Stadt/Gemeinde	Landkreis
Darmstadt	kreisfreie Stadt	Schöneck	Main-Kinzig-Kreis
Frankfurt	kreisfreie Stadt	Eppstein	Main-Taunus-Kreis
Offenbach am Main	kreisfreie Stadt	Hochheim am Main	Main-Taunus-Kreis
Wiesbaden	kreisfreie Stadt	Hofheim am Taunus	Main-Taunus-Kreis
Zwingenberg	Landkreis Bergstraße	Kelkheim (Taunus)	Main-Taunus-Kreis
Erzhausen	Landkreis Darmstadt-Dieburg	Kriftel	Main-Taunus-Kreis
Alsbach-Hähnlein	Landkreis Darmstadt-Dieburg	Dietzenbach	Landkreis Offenbach
Mühlthal	Landkreis Darmstadt-Dieburg	Dreieich	Landkreis Offenbach
Kelsterbach	Landkreis Groß-Gerau	Egelsbach	Landkreis Offenbach
Mörfelden-Walldorf	Landkreis Groß-Gerau	Heusenstamm	Landkreis Offenbach
Riedstadt	Landkreis Groß-Gerau	Langen (Hessen)	Landkreis Offenbach
Rüsselsheim	Landkreis Groß-Gerau	Neu-Isenburg	Landkreis Offenbach
Bad Homburg	Hochtaunuskreis	Obertshausen	Landkreis Offenbach
Friedrichsdorf	Hochtaunuskreis	Rödermark	Landkreis Offenbach
Kronberg	Hochtaunuskreis	Niedernhausen	Rheingau-Taunus-Kreis
Oberursel (Taunus)	Hochtaunuskreis	Bad Nauheim	Wetteraukreis
Steinbach (Taunus)	Hochtaunuskreis	Friedberg	Wetteraukreis
Hanau	Main-Kinzig-Kreis	Karben	Wetteraukreis
Maintal	Main-Kinzig-Kreis	Wöllstadt	Wetteraukreis
Rodenbach	Main-Kinzig-Kreis		



ANLAGE 2 ZU NR. 5.6:

FÖRDERGEBIET MITTLERE
EINKOMMEN

Stadt/Gemeinde	Landkreis
Darmstadt	kreisfreie Stadt
Frankfurt am Main	kreisfreie Stadt
Offenbach am Main	kreisfreie Stadt
Wiesbaden	kreisfreie Stadt
Bensheim	Landkreis Bergstraße
Viernheim	Landkreis Bergstraße
Zwingenberg	Landkreis Bergstraße
Alsbach-Hähnlein	Landkreis Darmstadt-Dieburg
Bickenbach	Landkreis Darmstadt-Dieburg
Dieburg	Landkreis Darmstadt-Dieburg
Eppertshausen	Landkreis Darmstadt-Dieburg
Erzhausen	Landkreis Darmstadt-Dieburg
Griesheim	Landkreis Darmstadt-Dieburg
Groß-Zimmern	Landkreis Darmstadt-Dieburg
Messel	Landkreis Darmstadt-Dieburg
Mühltal	Landkreis Darmstadt-Dieburg
Münster	Landkreis Darmstadt-Dieburg
Pfungstadt	Landkreis Darmstadt-Dieburg
Roßdorf	Landkreis Darmstadt-Dieburg
Seeheim-Jugenheim	Landkreis Darmstadt-Dieburg
Weiterstadt	Landkreis Darmstadt-Dieburg

Stadt/Gemeinde	Landkreis
Bischofsheim	Landkreis Groß-Gerau
Ginsheim-Gustavsburg	Landkreis Groß-Gerau
Kelsterbach	Landkreis Groß-Gerau
Mörfelden-Walldorf	Landkreis Groß-Gerau
Nauheim	Landkreis Groß-Gerau
Raunheim	Landkreis Groß-Gerau
Rüsselsheim	Landkreis Groß-Gerau
Bad Homburg v.d.Höhe	Hochtaunuskreis
Friedrichsdorf	Hochtaunuskreis
Königstein im Taunus	Hochtaunuskreis
Kronberg im Taunus	Hochtaunuskreis
Oberursel (Taunus)	Hochtaunuskreis
Steinbach (Taunus)	Hochtaunuskreis
Bruchköbel	Main-Kinzig-Kreis
Erlensee	Main-Kinzig-Kreis
Gelnhausen	Main-Kinzig-Kreis
Grosskrotzenburg	Main-Kinzig-Kreis
Hanau	Main-Kinzig-Kreis
Langenselbold	Main-Kinzig-Kreis
Maintal	Main-Kinzig-Kreis
Niederdorfelden	Main-Kinzig-Kreis

Stadt/Gemeinde	Landkreis
Rodenbach	Main-Kinzig-Kreis
Bad Soden am Taunus	Main-Taunus-Kreis
Eschborn	Main-Taunus-Kreis
Flörsheim am Main	Main-Taunus-Kreis
Hattersheim am Main	Main-Taunus-Kreis
Hochheim am Main	Main-Taunus-Kreis
Hofheim am Taunus	Main-Taunus-Kreis
Kelkheim (Taunus)	Main-Taunus-Kreis
Kriftel	Main-Taunus-Kreis
Liederbach am Taunus	Main-Taunus-Kreis
Schwalbach am Taunus	Main-Taunus-Kreis
Sulzbach (Taunus)	Main-Taunus-Kreis
Dietzenbach	Landkreis Offenbach
Dreieich	Landkreis Offenbach
Egelsbach	Landkreis Offenbach
Hainburg	Landkreis Offenbach
Heusenstamm	Landkreis Offenbach
Langen (Hessen)	Landkreis Offenbach
Mühlheim am Main	Landkreis Offenbach
Neu-Isenburg	Landkreis Offenbach
Obertshausen	Landkreis Offenbach

Stadt/Gemeinde	Landkreis
Rodgau	Landkreis Offenbach
Rödermark	Landkreis Offenbach
Seligenstadt	Landkreis Offenbach
Walluf	Rheingau-Taunus-Kreis
Bad Nauheim	Wetteraukreis
Bad Vilbel	Wetteraukreis
Friedberg	Wetteraukreis
Gießen	Landkreis Gießen
Heuchelheim	Landkreis Gießen
Linden	Landkreis Gießen
Wetzlar	Lahn-Dill-Kreis
Limburg an der Lahn	Landkreis Limburg-Weilburg
Marburg	Landkreis Marburg-Biedenkopf
Kassel	kreisfreie Stadt
Fulda	Landkreis Fulda
Baunatal	Landkreis Kassel
Lohfelden	Landkreis Kassel
Vellmar	Landkreis Kassel

IMPRESSUM

Herausgeber

Hessisches Ministerium für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Wohnen

Kaiser-Friedrich-Ring 75
65185 Wiesbaden

www.wirtschaft.hessen.de

Download

www.wohnungsbau.hessen.de

Bildnachweise

© HA Hessen Agentur GmbH

Anmerkungen zur Verwendung

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Hessischen Landesregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlbewerbern oder Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen sowie Wahlen zum Europaparlament. Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel.

Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Die genannten Beschränkungen gelten unabhängig davon, auf welchem Wege und in welcher Anzahl diese Druckschrift dem Empfänger zugegangen ist. Den Parteien ist es jedoch gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

Wiesbaden, Mai 2023