

Richtlinie

zur Aktivierung von leerstehendem Wohnraum



Stadtverwaltung Bruchsal

07.02.2023

Inhalt

Vorwort.....	3
1. Förderprogramm.....	3
1.1 Ziel der Förderung.....	3
1.2 Zuwendungsempfänger.....	3
1.3 Personenkreis.....	3
1.4. Förderfähige Maßnahmen.....	3
2. Fördervoraussetzungen- und verfahren.....	4
2.1 Voraussetzungen.....	4
2.2 Instandsetzungs- bzw. Renovierungszuschuss.....	4
2.3 Mietbürgschaft.....	4
2.4 Belegungsrecht.....	5
2.5 Kooperationsvertrag.....	5
2.6 Finanzierungsrahmen.....	5
2.7 Antragstellung und Auszahlung.....	5
3. Allgemeine Bestimmungen.....	6
3.1 Förderanspruch.....	6
3.2 Eigentumswechsel.....	6
3.3 Rückzahlung der Förderung.....	6
4. Verbindung mit anderen Förderprogrammen.....	6
5. Inkrafttreten.....	6

Vorwort

Der Stadtscan 2015, eine Untersuchung zur Identifizierung der Wohnflächenbedarfe und Innenentwicklungspotenziale von Bruchsal, hat 324 Leerstände im Stadtgebiet identifiziert. Die Ursachen für Leerstände sind grundsätzlich vielfältig und bei privaten Eigentümern oftmals auch persönlich. Durch die Reduzierung der Leerstandsquote und die Rückgewinnung bezahlbaren Wohnraums soll eine Entlastung des allgemeinen Wohnungsmarktes erreicht werden.

Der Gemeinderat der Stadt Bruchsal hat deshalb am 26.10.2021 zur Erreichung des Ziels „Aktivierung von leerstehendem Wohnraum“ das Anreizprogramm zur Leerstandaktivierung als Fördermaßnahme beschlossen. Das Programm richtet sich an private Immobilieneigentümer/innen im Bruchsaler Stadtgebiet. Eine Förderung ist nur für baurechtlich genehmigte Wohngebäude/Wohnungen in Bruchsal im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel möglich.

1. Förderprogramm

1.1 Ziel der Förderung

Das Ziel des Programms ist die Aktivierung von leerstehenden Wohnungen im Bruchsaler Stadtgebiet, die aktuell auf dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen, sowie die allgemeine langfristige Sicherung von Wohnraum, jeweils für den unter 1.3. genannten Personenkreis. Die Stadt Bruchsal stellt nach Maßgabe dieser Richtlinien Fördermittel in Form eines Instandsetzungs- bzw. Renovierungszuschusses und einer Mietausfallbürgschaft bereit.

1.2 Zuwendungsempfänger

1.2.1 Antragsberechtigt sind alle privaten Eigentümer/innen, Eigentümergemeinschaften und Erbengemeinschaften eines Wohngebäudes oder einer Wohnung innerhalb des Bruchsaler Stadtgebiets (Kernstadt und Ortsteile).

1.2.2 Nicht antragsberechtigt sind juristische Personen des öffentlichen Rechts und des privaten Rechts.

1.3 Personenkreis

Bei der Stadt Bruchsal vorgemerkte Personen mit Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung, unter der Voraussetzung, dass diese derzeit/zuletzt mit Wohnsitz in Bruchsal gemeldet waren/sind.

1.4. Förderfähige Maßnahmen

Gefördert werden Maßnahmen zur Instandsetzung (Renovierung) von Wohnraum und/oder zur Wiedernutzbarmachung von Wohnraum.

Nicht förderfähig sind:

- Maßnahmen zur Schaffung von neuem Wohnraum, z.B. durch Ausbau, Neubau oder die Umwandlung von Räumlichkeiten.
- Maßnahmen, die vor der Entscheidung über die Förderung begonnen oder beauftragt wurden.
- Eigenleistungen.
- Kosten der Beratung, Beschaffung der Finanzierungsmittel, Kapitalkosten.

2. Fördervoraussetzungen- und verfahren

Die Stadt Bruchsal schafft Anreize für Vermietende, um deren Wohnung wieder dem Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen.

2.1 Voraussetzungen

- Die Wohnung liegt im Stadtgebiet Bruchsal.
- Der Wohnraum wurde baurechtlich genehmigt.
- Die Wohnung stand mindestens 3 Monate leer bzw. wurde nicht dauerhaft bewohnt.
- Der/Die Antragstellende verfügt über den leerstehenden Wohnraum und ist bereit, den Wohnraum dem von der Stadt Bruchsal vorgeschlagenen Personen (unter 1.3) zur Verfügung zu stellen.
- Der/Die Eigentümer/in handelt als Privatperson.
- Die Stadt Bruchsal erhält ein mehrjähriges Benennungsrecht. Die Wohnung wird für den vereinbarten Kooperationszeitraum an den genannten Personenkreis vermietet. Alternativ mietet die Stadt die Wohnung für einen begrenzten Zeitraum direkt an, um sie an diesen Personenkreis weiter zu vermieten.
- Die Miete orientiert sich an den Angemessenheitskosten der Unterkunft in der jeweils gültigen Fassung (Richtlinien des Jobcenters gemäß § 22 SGB II).
- Der Abschluss eines schriftlichen Kooperationsvertrags zwischen der Stadt Bruchsal und dem Vermietenden oder, bei Anmietung durch die Stadt, eines entsprechenden Mietvertrags, in dem der Instandsetzungs- bzw. Renovierungszuschuss Vertragsbestandteil ist.
- Die Eignung/Förderfähigkeit wird von der Stadt Bruchsal beurteilt. Grundlage dafür sind der erfasste Zustand und der Instandsetzungsaufwand der Wohnung. Dieser wird durch Mitarbeitende der Stadt Bruchsal oder von ihr beauftragten Dritten im Rahmen einer Ortsbesichtigung erfasst. Der Zustand der Wohnung und der Renovierungsaufwand werden in einem Protokoll festgehalten. Maßgeblich für die Entscheidung sind u. a. der voraussichtliche Renovierungs- und Instandsetzungsaufwand und die Eignung zur Nutzung durch die Wohnungssuchenden gem. 1.3 – auch im Vergleich zu anderen Wohnungen.

Anträge auf Förderung im Rahmen des Anreizprogramms werden bei Vorliegen der vollständigen Antragsunterlagen in der Reihenfolge ihres Eingangs bearbeitet. Die Bewilligungsstelle der Stadt Bruchsal wählt diejenigen Antragstellenden aus, mit denen ein schriftlicher Kooperationsvertrag zur Gewährung des Renovierungszuschusses geschlossen werden soll. Die Auswahl erfolgt aus den vollständig eingegangenen und die Voraussetzungen der Förderung erfüllenden Anträgen.

2.2 Instandsetzungs- bzw. Renovierungszuschuss

Die Höhe des Zuschusses richtet sich nach dem baulichen Zustand des Wohnraums, dem Instandsetzungs- bzw. Renovierungsaufwand und der Größe der Wohnfläche. Dabei gilt als Richtgröße für die Höhe des Renovierungs- bzw. Instandsetzungszuschusses eine Obergrenze von 100 € je vollem Quadratmeter Wohnfläche. Die maximale Förderung beträgt je Einzelfall 7.000 €.

2.3 Mietbürgschaft

Die Stadt kann dem/der Vermietenden eine Mietbürgschaft gewähren. Der Zeitraum und die genauen Konditionen werden im Kooperationsvertrag schriftlich festgehalten. Die Stadt Bruchsal übernimmt zu diesen Bedingungen und in diesem Rahmen das Risiko eines Ausfalls der Mietzahlungen und der Betriebskosten.

Grundsätzlich ist der/die Mietende vorrangig zur Mietzahlung verpflichtet.

Der/die Vermietende verpflichtet sich, der Stadt Bruchsal einen Mietrückstand umgehend anzuzeigen, spätestens aber, wenn der Mietrückstand im Folgemonat nicht ausgeglichen wird.

2.4 Belegungsrecht

Die Stadt Bruchsal erhält im Gegenzug für den Instandsetzungs- bzw. Renovierungszuschuss und die Mietausfallbürgschaft ein mehrjähriges Benennungsrecht entsprechend § 4 Abs. 13 S. 4 Landeswohnraumförderungsgesetz: Die Stadt benennt bis zu drei Wohnungssuchende zur Auswahl durch den/die Vermietende.

2.5 Kooperationsvertrag

Die Details werden im Kooperationsvertrag geregelt, der von der Stadt Bruchsal ausgearbeitet wird.

Inhalt des Kooperationsvertrags:

- Zusicherung eines ausschließlichen Benennungsrechts durch die Stadt Bruchsal während der Laufzeit des Kooperationsvertrags (Kooperationszeitraum). Dies betrifft sowohl die Erst- als auch die Wiedervermietung. Ein Auswahlrecht des/der Vermietenden besteht nur unter den von der Stadt benannten Mietenden.
- Zusicherung des/der Vermietenden zur Einhaltung der jeweils geltenden Mietobergrenze des Jobcenters während der Laufzeit des Vertrages (= Kosten der Unterbringung entsprechend den Richtlinien der Sozialhilfe).
- Gegeben falls eine Mietbürgschaft für den/die Vermietenden durch die Stadt nach Maßgabe des Kooperationsvertrags.
- Zusicherung der Stadt Bruchsal, eine ständige Ansprechperson zur Verfügung zu stellen und das Mietverhältnis nach Bedarf sozialarbeiterisch zu begleiten.
- Die mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) sind zu beachten. Es sind möglichst unbefristete Mietverträge abzuschließen.

2.6 Finanzierungsrahmen

Die Finanzierung erfolgt vorbehaltlich der Verfügbarkeit von Haushaltsmitteln für das Programm durch die Stadt Bruchsal (Haushaltsvorbehalt).

2.7 Antragstellung und Auszahlung

Zur Antragstellung muss das bei der Stadt Bruchsal erhältliche Antragsformular mit Angabe von Adresse, Wohnungsgröße, Zimmerzahl, geplanter Miethöhe und voraussichtlich anstehenden Renovierungsmaßnahmen/Instandhaltungsmaßnahmen eingereicht werden.

Nach Vorliegen der vollständigen Antragsunterlagen und nach Prüfung der in den Richtlinien und dem Antrag genannten Voraussetzungen für die Förderung entscheidet die Stadt Bruchsal über den Antrag. Wird die Wohnung in die Förderung genommen, erhalten die Vermietenden den Kooperationsvertrag, in dem die konkreten Bedingungen der Förderung im Einzelfall vereinbart werden. Maßgeblich für die Förderung ist der schriftliche Abschluss des Kooperationsvertrags bzw. des Mietvertrags (= Unterschriften der Vermietenden und der Stadt).

Der Renovierungszuschuss wird nach Abschluss des Kooperationsvertrags/des Mietvertrags und nach Abschluss der vereinbarten Instandsetzungs- bzw. Renovierungsarbeiten auf der Grundlage der Belege für diese Arbeiten ausbezahlt.

3. Allgemeine Bestimmungen

3.1 Förderanspruch

Die Gewährung des Renovierungszuschusses ist eine freiwillige Leistung der Stadt Bruchsal. Es besteht kein Rechtsanspruch. Die Fördermittel sind begrenzt. Wenn die Mittel ausgeschöpft sind, wird - auch bei vollständiger und richtiger Antragstellung – keine Förderung mehr gewährt (Haushaltsvorbehalt). Anträge werden nach der Reihenfolge des vollständigen Eingangs aller Unterlagen bearbeitet. Ebenso behält die Stadt es sich vor, ungeeignete Wohnungen abzulehnen bzw. unter geeigneten Wohnungen eine Auswahl nach Ermessen zu treffen.

3.2 Eigentumswechsel

Beim Verkauf oder einer Vererbung der geförderten Wohnung während der vereinbarten Zeitdauer tritt der/die Erwerbende bzw. der/die Erbende in das Mietverhältnis und den Kooperationsvertrag ein und verpflichtet sich, das Mietverhältnis und den Kooperationsvertrag in der bestehenden Form fortzuführen und die Förderauflagen im Falle der Wiedervermietung bis zum Ende der vereinbarten Zeitdauer einzuhalten. Diese Regelung ist im Falle des Verkaufs in den Kaufvertrag aufzunehmen.

3.3 Rückzahlung der Förderung

Bewilligte Mittel können ganz oder teilweise widerrufen und zurückgefordert werden, insbesondere wenn die vereinbarten Maßnahmen nicht oder nicht vollständig gemäß der Vereinbarung bzw. des Mietvertrags ausgeführt wurden oder die Wohnung während der Laufzeit des Kooperationsvertrags an eine Person vermietet wird, die nicht von der Stadt Bruchsal benannt wurde. Dies gilt entsprechend für den Fall der Kündigung nach Maßgabe des Kooperationsvertrags/des Mietvertrags im Einzelfall.

4. Verbindung mit anderen Förderprogrammen

Eine Kumulierung, z. B. mit dem Landeswohnraumförderprogramm „Begründung von Miet- und Belegungsbindungen im Mietwohnbestand“ ist möglich. In derartigen Fällen (= Kombination mehrerer Förderungen) bleiben jedoch ggf. Einschränkungen der anderen Förderprogramme unberührt. D. h., wenn diese z. B. eine Kumulation mit dem vorliegenden Programm der Stadt Bruchsal ausschließen oder die Mittel der Stadt angerechnet werden, also „förderschädlich“ sind, ist es Sache der Vermietenden, sich zu informieren und zu entscheiden, ob und ggf. welche zusätzliche Förderung sie in Anspruch nehmen wollen.

5. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt zum 01.04.2023 in Kraft.

Bruchsal, den 29.03.2023

gez. Cornelia Petzold-Schick
Oberbürgermeisterin