

An den Kreistagsvorsitzenden
Herrn Claus Spandau
Riversplatz 1 - 9

35394 Gießen

Gießen, den 06. März 2022

Änderung des Antrags "Neufassung der Richtlinie für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus im Landkreis Gießen" (Vorlage 0396/2022) sowie des Änderungsantrages vom 03.03.2022

Punkt 1, Übernahme der bisherigen Fassung in die neue Richtlinie:

„Innerhalb eines Bauvorhabens soll der Anteil der 1- und 2-Zimmerwohnungen mindestens 50% der Anzahl der Wohneinheiten betragen. Vorrangig sollen Bauvorhaben im Mietwohnungsbau mit mindestens 4 Wohneinheiten gefördert werden.“

Die Wohneinheiten sollen folgende Wohnflächengrenzen nicht über- oder unterschreiten:
Die förderfähige Wohnfläche beträgt:

- für Wohnungen für eine Person 45 m²,
- für Wohnungen für zwei Personen 60 m² und
- für jede weitere Person 12 m² zusätzlich.

Bei Wohnungen mit drei Zimmern zuzüglich Bad und Küche ist die förderungsfähige Wohnfläche unabhängig von der beabsichtigten Belegung auf 72 m² beschränkt.
Die Wohnflächengrenze kann in begründeten Fällen erhöht werden. Auf die entsprechenden Regelungen in der Landesrichtlinie „Soziale Wohnraumförderung - Mietwohnungsbau“ wird verwiesen.“

Punkt 6: Bindung und Miethöhe

Bisher:

„Bei der erstmaligen Vermietung darf keine höhere Miete (ohne Betriebskosten) als die ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne von § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) abzüglich 15 % vereinbart werden.“

Neu:

„... abzüglich 20 % vereinbart werden.“

Punkt 2: neu – Umfang und Vorgaben der Förderung (Änderungsantrag der Koalition 3.3.22)

...

~~Bei Bauvorhaben mit 1-3 Wohneinheiten beträgt die Förderung 20.000 € je Wohneinheit.
Bei Bauvorhaben mit 4-6 Wohneinheiten beträgt die Förderung 15.000 € je Wohneinheit.
Bei Bauvorhaben ab 7 Wohneinheiten beträgt die Förderung 20.000 € je Wohneinheit. Der Zuschuss wird gewährt, wenn nachgenannten Kriterien je Wohneinheit eingehalten werden:~~

...

Begründung:

Zu Punkt 1:

Die Wohnungsgrößen sind Bestandteil der Richtlinien des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung sowie des SGB. Ohne die Einhaltung dieser Wohnungsgrößen dürfen Wohnungen für Transferleistungsbezieher:innen nicht vergeben bzw. finanziert werden (KdU).

Punkt 6:

In der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung aus dem Jahr 2020 heißt es:

„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 **20 Prozent** vereinbart werden.“

Hier ist eine Anpassung an die hessischen Richtlinien vorzunehmen.

Punkt 2 neu

Zitat von der HP der WI-Bank:

„**Förderfähig** ist die Schaffung von Mietwohnungen durch

- Neubauten,
- Baumaßnahmen zur Beseitigung von Schäden an Gebäuden, durch die die Gebäude auf Dauer wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht werden,
- Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden, durch die unter wesentlichem Aufwand Wohnraum geschaffen wird. Wesentlich ist ein Bauaufwand dann, wenn mindestens ein Kostenaufwand in Höhe der Hälfte eines vergleichbaren Neubaus erreicht wird.

Förderfähig sind Maßnahmen im Mietwohnungsbau, **wenn mindestens vier Wohneinheiten entstehen.**“

Das bedeutet, dass erst ab vier Wohneinheiten alle Fördermaßnahmen des Bundes, des Landes und anderer Stellen erfolgen. Erst ab dieser Anzahl von Wohnungen greift auch das Regime des Sozialen Wohnungsbaus mit erheblichen Darlehenszuschüssen von 20, 30 bis 40 Prozent (je nach Laufzeit), die Belegungs- und Mietpreisbindung sowie die Vergabe der Wohnungen an Inhaber von Wohnraumberechtigungscheinen, das von der WI-Bank abgewickelt wird.

Maßnahmen von ein bis drei Wohneinheiten sind Gegenstand der diversen Fördermöglichkeiten und Programme des Bundes und des Landes zur privaten Wohnraumförderung.

Mit freundlichen Grüßen



Reinhard Hamel
Fraktionsvorsitzender



Desiree Becker
stellv. Fraktionsvorsitzende