



Richtlinien zum Kommunalen Wohnraumförderprogramm der Stadt Offenburg (KoWoSt)

Ein Programm für mehr öffentlich geförderten Wohnraum und bezahlbare Mieten in Offenburg.

1. Zweck der Förderung

Das Land Baden-Württemberg fördert den Bau von neuem gefördertem Wohnraum durch ein zinsloses Darlehen von bis zu 80 % der förderfähigen Kosten. Die restlichen Kosten von 20 % muss der Bauträger durch echtes Eigenkapital aufbringen. Die Systematik dieser Förderung erlaubt es nicht oder zumindest nur ungenügend, dass sich genügend Akteure auf dem Offenburger Wohnungsmarkt finden, die in den öffentlich geförderten Wohnungsbau investieren.

Das Kommunale Wohnraumförderprogramm der Stadt Offenburg soll für Wohnungsunternehmen, Privatinvestoren und Sonstigen am Wohnungsmarkt tätigen Gruppen oder Personen durch die Gewährung von Zuschüssen, zusätzlich zur Förderung des Landes, einen wesentlichen weiteren Anreiz zum Bau von preiswertem Mietwohnraum bieten.

Ziel ist es auch, dass – neben den bisher in diesem Bereich vorrangig tätigen Unternehmen wie die städtische Wohnbau, die Gemibau und die Offenburger Baugenossenschaft – noch weitere Akteure auch in öffentlich geförderte Wohnungen investieren und damit **mehr bezahlbarer Wohnraum in Offenburg** geschaffen wird.

Gleichzeitig soll das Programm helfen, Verpflichtungen der Stadt z.B. im Rahmen der Obdachlosen- und Anschlussunterbringungen erfüllen zu können.

Im Ergebnis sollen von dieser Förderung Haushalte profitieren, die bestimmte Einkommensgrenzen unterschreiten und damit Probleme haben, auf dem regulären, derzeit in Offenburg durchaus angespannten Wohnungsmarkt eine bezahlbare Wohnung zu finden.

2. Allgemeine Förderbestimmungen

Gefördert werden Objekte, die sich in Offenburg befinden.

Bei der Förderung der Stadt Offenburg handelt es sich um eine Komplementärförderung. Das bedeutet, dass die städtische Förderung nur zusätzlich zur Landesförderung gewährt wird. Fördermittel des Landes sind dabei vorrangig in Anspruch zu nehmen.

Sofern und soweit in den vorliegenden Richtlinien (KoWoSt) keine abweichenden Regelungen getroffen werden, sind die zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden

rechtlichen Vorgaben des Landes Baden-Württemberg, insbesondere „Allgemeine Sozialmietwohnraumförderung“ Voraussetzung auch für die städtische Förderung. Im Übrigen gelten die im Förderbescheid getroffenen Bestimmungen.

Der Antrag ist **vor Beginn** des Vorhabens zu stellen. Als Vorhabensbeginn gilt bei der Neubauförderung bereits der Abschluss von Verträgen über die Errichtung des Objektes. Eine Beauftragung zur Planung des zu fördernden Objekts ist nicht förderschädlich.

Der Zuschuss ist mit den notwendigen Nachweisen bei der Stadt Offenburg, Fachbereich Bauservice, Wilhelmstraße 12 zu beantragen.

3. Förderfähige Maßnahmen

Gefördert wird der Neubau von Mietwohnungen, die nach dem jeweiligen Landeswohnraumförderprogramm gefördert werden. Im Sinne einer Dezentralisierung von öffentlich gefördertem Wohnraum werden vorrangig einzelne Wohnungen oder maximal 8 Wohneinheiten in einem Objekt gefördert. Sofern die unter lfd. Nr. 6 dargestellten Belegungsrechte der Stadt in anderen Wohnobjekten dezentral dargestellt werden können, ist auch eine Förderung von mehr als 8 Wohneinheiten möglich.

4. Antragsberechtigte und Fördermodalitäten

Antragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen, die neue geförderte Mietwohnungen in Offenburg bauen möchten, **sofern sie sich nicht bereits durch andere vertraglichen Regelungen (z.B. durch städtebaulichen Vertrag) zum Bau von geförderten Wohnungen verpflichtet haben.**

Die Förderperiode ist auf die Jahre 2022/23 ausgelegt. Die bis zum Ende der jeweiligen Förderperiode ggf. nicht aufgebrauchten Fördermittel (nicht durch genehmigungsfähige Förderanträge gebunden) werden in die Folgejahre übertragen und dort entsprechend dieser Förderrichtlinie verwendet, sofern der Gemeinderat nichts anderes beschließt.

5. Art und Höhe der Förderung

Die Bauherrin oder der Bauherr erhalten für den Bau von neuen geförderten Mietwohnraum einen Zuschuss von

50 % des notwendigen Eigenkapitals von **20 %** der Gesamtkosten bei einer 25-jährigen Belegungs- und Mietpreisbindung.

Der Zuschuss wird jeweils zur Hälfte bei Fertigstellung des Rohbaus und nach Zurverfügungstellung des Objekts an die Wohnberechtigten ausbezahlt.

6. Miet- und Belegungsbindung sowie Belegungsrechte der Stadt

Die Wohnungen dürfen 25 Jahre ab der Bezugsfertigkeit nur an Personen vermietet werden, die durch einen in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechtigungsschein die Einhaltung der maßgeblichen Einkommensgrenzen und der für sie angemessenen Wohnungsgröße nachweisen. Dies gilt bei Erst- und Wiedervermietung.

Während der Dauer der Miet- und Belegungsbindung richtet sich die Höhe der Miete und die Möglichkeiten der Mieterhöhung nach den zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden landesrechtlichen Vorschriften.

Der Förderungsempfänger überträgt der Stadt Offenburg an den geförderten Wohnungen oder an Wohnungen im ähnlichen Umfang im vorhandenen Wohnungsbestand ein Belegungsrecht für den Zeitraum von 15 Jahren ab der Erstbelegung. Die Miethöhe der jeweiligen Wohnung muss förderfähig innerhalb der vom Sozialleistungsträger (KOA) vorgegebenen Grenzen liegen. Die Wohnflächen sind der Stadt in der Regel innerhalb von 30 Monaten ab Erhalt der Baugenehmigung oder nach der Bewilligung der Zuschussmittel zur Verfügung zu stellen. Die Auswahl der Mieter erfolgt im gegenseitigen Einvernehmen zwischen der Stadt Offenburg und dem Förderungsempfänger.

7. Schlussbestimmungen

Die Bewilligung von Fördermitteln ist nur im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel möglich. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

Werden durch die Beantragung verschiedener Antragsteller die zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel überschritten, wird nach Antragseingang bewilligt.

Es gilt der Grundsatz, dass die Fördergelder aus öffentlichen Mitteln nicht zur einer Überkompensation im Sinne des EU-Beihilferechts führen dürfen. Kommt es durch die gemeinsame Förderung von Stadt und Land zu einer Überkompensation, wird die nachrangige städtische Förderung nur bis zur Grenze der Überkompensation gewährt.

8. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten ab dem 01.05.2022 in Kraft.