

Richtlinie zur Förderung der generationsgerechten Anpassung von Mietwohngebäuden durch Modernisierung und Instandsetzung (GenerationsgerechtModInstR)

Runderlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung

Vom 5. September 2007

Inhaltsübersicht

- 1 Zuwendungszweck, Rechtsgrundlage
- 2 Gegenstand der Förderung
- 3 Zuwendungsempfänger
- 4 Zuwendungsvoraussetzungen
- 5 Art und Umfang, Höhe der Zuwendung
- 6 Sonstige Zuwendungsbestimmungen
- 7 Verfahren
- 8 Geltungsdauer

1 Zuwendungszweck, Rechtsgrundlage

1.1 Das Land Brandenburg gewährt auf der Grundlage des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) nach Maßgabe dieser Richtlinie und der Verwaltungsvorschriften (VV) zu § 44 der Landeshaushaltsordnung (LHO) Darlehen für die Schaffung von generationsgerechten Mietwohngebäuden. Ziel ist die Förderung von Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung zur generationsgerechten Anpassung von Mietwohnungen zu sozial verträglichen Mieten insbesondere für die Zielgruppe Familien mit mindestens einem minderjährigen Kind und Senioren im Alter ab 55 in der unter Nummer 4.1 genannten Förderkulisse. Dazu zählt auch die Umsetzung neuer Konzepte für Mehrgenerationswohnen, Wohngemeinschaften im Alter oder andere innovative Formen des Zusammenlebens und der Selbsthilfe im Alter.

1.2 Ein Rechtsanspruch auf Gewährung einer Zuwendung besteht nicht. Die InvestitionsBank des Landes Brandenburg (ILB) entscheidet als Bewilligungsstelle nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

1.3 Ausnahmeentscheidungen von dieser Richtlinie bedürfen der Zustimmung des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR). Ausnahmeentscheidungen, die über den Einzelfall hinaus von Bedeutung sind, ergehen im Einvernehmen mit dem Ministerium der Finanzen.

2 Gegenstand der Förderung

2.1 Zuwendungsfähige Ausgaben

Zuwendungsfähig sind Ausgaben für die generationsgerechte Anpassung der Mietwohnungen durch eine Modernisierung und Instandsetzung mittlerer Intensität (siehe Anlage). Dazu gehören insbesondere Ausgaben zur

- **familienfreundlichen, generationsgerechten Anpassung des Gebäudes (zum Beispiel Kinderspielmöglichkeiten in Nebenräumen wie Dachboden oder Keller, der barrierefreie Zugang zu den Wohnungen, Abstellmöglichkeiten für Rollstühle, Kinderwagen oder**

Spielgerät, doppelter 2. Handlauf für Senioren und Kinder, separate Aufenthaltsräume für Kinder oder Senioren, direkter Zugang nach außen für Erdgeschoss- und Hochparterrewohnungen);

- generationsgerechten Gestaltung der zum geförderten Gebäude gehörenden Hof- und Freiflächen und gegebenenfalls vorhandener Nebengebäude, insbesondere zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität für Familien, Kinder und Senioren, zum Beispiel Spiel- und Klettermöglichkeiten für Kinder, Begrünung, Verweilmöglichkeiten für Senioren;
- Senkung des Energieverbrauches auf der Grundlage der Energieeinsparverordnung (EnEV) in der jeweils geltenden Fassung;
- Senkung des Wasserverbrauches;
- Wiederherstellung stadtbildprägender Mietwohngebäude zum generationsgerechten Wohnen in der Innenstadt im Rahmen der Spitzenfinanzierung (Kombination von Fördermitteln nach dieser Richtlinie mit Mitteln der Städtebauförderung).

2.2 Darüber hinaus können gefördert werden:

- die modellhafte Modernisierung von Wohnungen, Wohngebäuden und deren Umfeld zum Zwecke der Erprobung zeitgemäßer Wohnformen für Familien und Senioren sowie von Wohngemeinschaften für selbstbestimmtes betreutes Wohnen für die ältere Mietergeneration. Hier sind insbesondere Vorhaben zu testen, die vor Maßnahmebeginn voll beziehungsweise teilvermietet sind;
- Hausanschlusskosten für technische Anlagen von außerhalb eines Gebäudes liegenden Übergabepunkten der Ver- und Entsorgungsunternehmen bis zur technischen Gebäudeanlage;
- Baunebenkosten (nach DIN 276 Kostengruppe 700, zum Beispiel Behördengebühren, Kosten für Architekten- und Ingenieurleistungen) bis zur Obergrenze von 25 Prozent der anerkannten förderfähigen Kosten. Dazu gehören auch Aufwendungen, wie zum Beispiel für Umzugsmanagement und kooperative Planungen verschiedener Wohnungsunternehmen, besonders für komplexe Anlagen zur Verbrauchsreduzierung und Energieeinsparung (Energiebedarfs- beziehungsweise -verbrauchsermittlung), intensive Mieterbeteiligung und -betreuung, sofern sie im Zusammenhang mit der zu fördernden Maßnahme stehen;
- Maßnahmen für die Nutzung von Informations- und Kommunikationstechnik, zum Beispiel als Voraussetzung für Facility-Management oder Telearbeit, soweit notwendig, auch Kosten für Antennenanlagen beziehungsweise Kabelanschluss.

2.3 Gemäß § 44 Nr. 1 WoFG werden auch Instandsetzungsmaßnahmen gefördert, wenn diese im Zusammenhang mit umfassenden baulichen Maßnahmen zur Wohnwertverbesserung durchgeführt werden.

2.4 Bei der Bauausführung sind Materialien zu bevorzugen, die hinsichtlich ihrer Gewinnung, Verarbeitung, Funktion und Entsorgung eine hohe Umweltverträglichkeit aufweisen. Bei der Gestaltung der zum Gebäude gehörenden Hof- und Freiflächen ist bei der Begrünung eine gesundheitlich unbedenkliche Bepflanzung vorzusehen.

2.5 Nicht zuwendungsfähig sind Ausgaben für

- die Anlage von öffentlichen Stellplätzen;
- den Einbau ölbefuerter Heizungsanlagen im Wohngebäude, wenn der Anschluss an ein Erdgasnetz oder eine Anlage zur Lieferung von Fernwärme und Warmwasser möglich ist;
- Einbauküchen;
- Bauleistungen, die durch den Antragsteller in Eigenleistung ausgeführt werden.

3 Zuwendungsempfänger

Natürliche und juristische Personen als Eigentümer, Erbbauberechtigte oder sonstige Verfügungsberechtigte.

4 Zuwendungsvoraussetzungen

4.1 Die Förderung ist in den Städten der regionalen Wachstumskerne (RWK), den vom MIR geförderten Stadtumbaustädten sowie den Mittelzentren gemäß zentralörtlicher Gliederung des Landes Brandenburg möglich. In diesen Städten erfolgt eine Förderung innerhalb der innerstädtischen Sanierungs- und Entwicklungsgebiete sowie in den durch die jeweilige Stadt definierten innerstädtischen "Vorranggebieten Wohnen".

Die "Vorranggebiete Wohnen" sind durch Selbstbindungsbeschluss der Städte und in Form einer konkreten Abgrenzung dieser Bereiche festzulegen. Die Festlegung dieser Bereiche erfolgt in Abstimmung mit dem Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) unter Beachtung der stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Zielvorstellungen des Landes. Das LBV informiert die Bewilligungsstelle zeitnah über die von der jeweiligen Kommune dazu getroffenen Beschlüsse.

4.2 Die Mietwohngebäude müssen nach Abschluss der Modernisierung und Instandsetzung nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 und 2 WoFG in Verbindung mit § 16 Abs. 3 und Abs. 1 Nr. 2 bis 4 WoFG mindestens drei Mietwohnungen je Gebäude enthalten, die zur dauerhaften Wohnungsversorgung von Familien mit mindestens einem minderjährigen Kind und Senioren im Alter ab 55 (Zielgruppe) geeignet und bestimmt sind.

Sofern in einem Gebäude eine Wohnung zur Selbstnutzung durch den Eigentümer vorgesehen ist, soll sie nicht mehr als 50 Prozent der Gesamtwohnfläche des Gebäudes umfassen.

Wohnraum kann auch in Gebäuden mit Gewerberäumen gefördert werden, wenn mehr als zwei Drittel der anrechenbaren Grundfläche (§ 4 der Wohnflächenberechnungsverordnung [WoFIV]) des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit (im Sinne von § 2 Abs. 2 der Zweiten Berechnungsverordnung [II. BV]) auf Wohnraum entfallen und der Wohnwert oder der Nutzungswert der Freiflächen auf dem Grundstück durch die Art der Nutzung der Gewerberäume nicht unzumutbar gemindert werden.

4.3 Die Maßnahme darf nur gefördert werden, wenn

- aus städtebaulicher Sicht die Aufwertung dieses Mietwohngebäudes von Bedeutung ist;
- die Wohnungen im Sinne von Maßnahmen gemäß den Nummern 2.1 bis 2.3 verbessert werden und die langfristige Vermietbarkeit sichergestellt wird;
- mindestens ein Drittel der als förderfähig anerkannten Kosten auf die Modernisierung entfällt;
- unter Berücksichtigung der Nummern 5.5 bis 5.6.2 die Tragfähigkeit der Finanzierung der Gesamtmaßnahme anhand der Liquiditätsberechnung, der Prüfung der Bruttobaukosten (inklusive Nebenkosten) und der festgesetzten Förderhöhe nachgewiesen wird;
- erhebliche Energieeinsparungen erreicht werden, die durch eine energetische Berechnung als Anlage zum Förderantrag nachzuweisen sind. Nach Fertigstellung der Maßnahmen müssen mindestens die Anforderungen der Energieeinsparverordnung erfüllt werden;
- planungs- und/oder baurechtliche Belange nicht entgegenstehen und eine gegebenenfalls notwendige Baugenehmigung vorliegt.

4.4 Die Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen für Mietwohnungen, bei denen der Standard der mittleren Intensität vorliegt oder die nach dem 2. Oktober 1990 neu gebaut worden sind, ist grundsätzlich ausgeschlossen. Gleiches gilt für bereits geförderte Maßnahmen, wenn die Zweckbindungsfrist noch nicht abgelaufen ist.

4.5 Bindung/Belastung/Miete

Im Fördervertrag werden die Belegungsbindungen als allgemeine Belegungsrechte, Belegungsrechte für besondere Personengruppen und Benennungsrechte (§ 26 Abs. 2 Satz 2 WoFG) unter Beachtung folgender Grundsätze begründet:

- Belegungsbindungen werden regelmäßig unter Beachtung des § 44 Nr. 2 WoFG zwischen dem Zuwendungsempfänger und der zuständigen Stelle (Amt, amtsfreie Gemeinde, kreisfreie Stadt) für die Dauer der Zweckbindung entsprechend dem Bedarf der Kommune vereinbart (in der Regel 25 Prozent der geförderten Wohnungen) und werden Bestandteil der Förderzusage;
- **zum Zwecke der Schaffung beziehungsweise des Erhalts sozial stabiler Bewohnerstrukturen können die Belegungsrechte nach § 26 Abs. 1 Nr. 2 oder 3 WoFG auch an anderen Wohnungen begründet werden, wenn die geförderten Wohnungen und Ersatzwohnungen unter Berücksichtigung des Förderzwecks gleichwertig sind und in der unter Nummer 4.1 genannten Förderkulisse liegen;**
- bei vollständig vermieteten Wohngebäuden werden die Belegungsbindungen bis zur vereinbarten Höhe mit jeder nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen frei werdenden Wohnung für den Zweckbindungszeitraum aktiviert. Der Freizug ist der zuständigen Stelle zu melden, damit diese dem Eigentümer Mieter benennen kann, die die Zugangsvoraussetzungen (Wohnberechtigungsschein) erfüllen und der Zielgruppe der Förderung zuzuordnen sind. Diese Regelung gilt bis zum Zeitpunkt der vollständigen Rückzahlung des Förderdarlehens.

Bei Anwendung des § 559 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) für die mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen darf die Modernisierungsumlage insgesamt 1,53 Euro/m² Wohnfläche monatlich nicht übersteigen (Kappungsgrenze) und nach Maßgabe des § 558 BGB sind etwaige Mieterhöhungen innerhalb von jeweils drei Jahren während der Zweckbindung auf 10 Prozent zu begrenzen. Die Dauer der Zweckbindung beträgt zehn Jahre.

Für die Miete der nicht belegungsgebundenen Wohnungen gelten vorbehaltlich nachfolgender Regelungen die allgemeinen mietrechtlichen Bestimmungen über Wohnraummietverhältnisse des Bürgerlichen Gesetzbuches. Bei der Erstvermietung von Wohnungen nach dauerhaftem Leerstand richtet sich die Nettokaltmiete nach dem aktuellen Mietspiegel beziehungsweise nach der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Weitere Regelungen zur Mietpreis- und Belegungsbindung werden im Fördervertrag vereinbart.

4.6 Verstößt der Zuwendungsempfänger gegen die Verpflichtungen aus dem Fördervertrag beziehungsweise gegen die Bindungen aufgrund des Fördervertrages oder gibt er den Verwendungszweck auf, kann der Fördervertrag sofort gekündigt und die Erstattung ausgezahlter Darlehen verlangt werden, sofern ein weiteres Festhalten am Fördervertrag für den Kündigenden unzumutbar ist.

5 Art und Umfang, Höhe der Zuwendung

5.1 Zuwendungsart: Projektförderung

5.2 Finanzierungsart: Anteilfinanzierung

5.3 Form der Zuwendung: Darlehen

5.4 Darlehensbedingungen

5.4.1 Der Zuwendungsempfänger ist verpflichtet, die bestimmungsgemäße Verwendung des Darlehens und die Rückzahlungsverpflichtung durch ein Grundpfandrecht (Grundschuld oder Hypothek) und eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit an rangbereitetester Stelle zu sichern. Ihr dürfen grundsätzlich nur Grundpfandrechte für objektbezogene eingetragene Altschulden nach dem Altschuldenhilfegesetz (AHG) und für Fremdmittel, die im Finanzierungsplan zur Deckung der Gesamtkosten ausgewiesen sind, im Range vorgehen. Bei noch nicht abgeschlossener Grundstücksübertragung ist die dingliche Sicherung nachzuholen, sobald die grundbuchmäßigen Voraussetzungen dafür vorliegen.

5.4.2 Bei geförderten baulichen Maßnahmen in der unter Nummer 4.1 genannten Förderkulisse wird das Darlehen für zehn Jahre, gerechnet von dem auf die erste Auszahlung folgenden Quartal, zinsfrei gewährt. Nach Ablauf der zehnjährigen Zweckbindung ist es mit mindestens 1 Prozent jährlich zu verzinsen. Der Zinssatz kann bei gegebener Objektwirtschaftlichkeit auf den zu diesem Zeitpunkt geltenden Marktzinssatz jährlich festgelegt werden.

Das Darlehen ist ab dem auf die Vollausszahlung folgenden Quartal für zehn Jahre mit mindestens 4 Prozent jährlich zuzüglich des ersparten laufenden Verwaltungskostenbeitrages zu tilgen. Danach beträgt die Tilgung mindestens 1 Prozent vom Nominalkapital zuzüglich der ersparten Zinsen und des ersparten laufenden Verwaltungskostenbeitrages.

Bei freiwilliger, vorzeitiger und vollständiger Rückzahlung der gewährten Darlehen dauern die Bindungen längs-tens bis zu dem im Fördervertrag bestimmten Ende der Zweckbindung.

5.4.3 Bei der Bewilligung wird ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 1 Prozent des bewilligten Darlehens erhoben. Dieser wird in zwei Raten einbehalten, 85 Prozent zum Zeitpunkt der ersten Auszahlung und 15 Prozent nach der Verwendungsnachweisprüfung. Vom Darlehensrestbetrag ist jeweils ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von jährlich 0,5 Prozent zu zahlen.

5.4.4 Die weiteren Darlehensbedingungen werden in der Förderzusage nach § 13 Abs. 3 WoFG (in Form eines Fördervertrages) zwischen der Bewilligungsstelle und dem Zuwendungsempfänger vereinbart.

5.5 Berücksichtigung der steuerlichen Förderungen und Eigenkapital

5.5.1 Bei Vorhaben der Spitzenfinanzierung (Kombination von Fördermitteln nach dieser Richtlinie mit Mitteln der Städtebauförderung) werden die erhöhten Absetzungen nach dem Einkommensteuergesetz bei der Gewährung des Baukostenzuschusses aus der Städtebauförderung berücksichtigt.

5.5.2 Der Zuwendungsempfänger hat in der Regel Eigenkapital zur Deckung der anerkannten Gesamtkosten in Höhe von mindestens 15 Prozent zu erbringen.

Sofern der Darlehensnehmer erhöhte Absetzungen (§§ 7h, 7i des Einkommensteuergesetzes - EStG) oder Absetzungen für Abnutzungen nach § 7 Abs. 5 EStG in Anspruch nimmt, ist Eigenkapital in Höhe von mindestens 20 Prozent der anerkannten Gesamtkosten zu erbringen.

5.6 Höhe der Förderung

5.6.1 Die Höhe der Förderung bei Maßnahmen nach § 16 Abs. 3 WoFG an Mietwohngebäuden beträgt 40 Prozent der anerkannten Baukosten.

Die Förderobergrenze beträgt 245 Euro/m² Wohnfläche und ist auf 100 m² Wohnfläche je Mietwohnung begrenzt.

5.6.2 Um wirksame Beiträge zur Stadterneuerung und Imageverbesserung von Wohnquartieren, zum Beispiel durch Verbesserungen der stadtbildprägenden Elemente eines Gebäudes, des Wohnumfelds oder andere identitätstiftende Maßnahmen zu leisten, energetischen und ökologischen Forderungen nachzukommen und auf geänderte Anforderungen aus der Wohn- und Arbeitswelt (zum Beispiel Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten) reagieren zu können sowie die Wohnungsbestände familiengerecht zu gestalten, kann zur Unterstützung von Aufwertungsstrategien in Wohnquartieren und zur Anpassung des Wohnraums an geänderte Wohn- und Lebensstile die jeweilige Förderobergrenze jeweils um bis zu 70 Euro/m² Wohnfläche erhöht werden, wenn zusätzliche Mittel eingesetzt werden müssen für

- die Gestaltverbesserung der Wohngebäude (zum Beispiel Wiederherstellung ursprünglich vorhandener Fassadengliederung durch Stuckelemente, Anbau von Balkonen) beziehungsweise die familien- und kinderfreundliche sowie seniorenrechtliche Gestaltung der Hof- und Freiflächen (zum Beispiel intensive naturnahe Gestaltung, beispielbare nutzungsoffene Hof- und Freiflächen);
- die Leerstands-beseitigung zur Schaffung bedarfsgerechter, insbesondere kinder- und seniorenfreundlicher Grundrisse (zum Beispiel barrierefreie Wohnungen, Zusammenlegung oder Teilung von Wohnungen);
- besondere Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Wärmeschutz, die über die Mindestanforderungen der jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen hinausgehen oder der Reduzierung von Verbräuchen, von CO₂-Emissionen und der Energieeinsparung (zum Beispiel durch Installation von Solarkollektoren, Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung) dienen, sowie auch für die Schaffung der Voraussetzungen zur Nutzung von Informations- und Kommunikationstechnologien für Modelle der Telearbeit;
- den nachgewiesenen denkmalpflegerischen Mehraufwand (bestätigt durch die untere Denkmalschutzbehörde) bei Baudenkmalen beziehungsweise Denkmalbereichen. Die Unbedenklichkeitsbescheinigung ist dem Förderantrag beizufügen.

6 Sonstige Zuwendungsbestimmungen

6.1 Gesamtfinanzierung

Zur Sicherung einer stabilen Gesamtfinanzierung für die Durchführung der vorgesehenen Baumaßnahmen ist neben dem 15-prozentigen Eigenkapitalanteil und der 40-prozentigen Förderung aus Landesmitteln der verbleibende offene Finanzierungsbedarf durch die **Zwangskumulation mit den entsprechenden Programmen der Kreditanstalt für Wiederaufbau** zur Wohnraumförderung und Energieeinsparung zu schließen.

Die Kumulation mit weiteren Förderprogrammen zur Erreichung des Förderzieles und einer stabilen Gesamtfinanzierung ist zulässig.

6.2 Allgemeine Zuwendungsbestimmungen

6.2.1 Der Zuwendungsempfänger hat die beabsichtigten Modernisierungsmaßnahmen über seine Verpflichtung nach § 554 Abs. 3 BGB hinaus nach Art und Umfang mit dem Ziel einer abgestimmten einvernehmlichen Lösung mit den Mietern zu erörtern. Die Bewilligung von Fördermitteln berührt die gesetzlichen Rechte der Mieter nicht.

6.2.2 Der Zuwendungsempfänger muss die für die Gewährung der Fördermittel erforderlichen Voraussetzungen im Sinne von § 11 Abs. 3 WoFG erfüllen.

6.2.3 Die geltenden Bestimmungen zur Bekämpfung von Schwarzarbeit und illegaler Beschäftigung

sind zu beachten.

Nach erfolgter Programmaufnahme hat der Bauherr eine Einverständniserklärung zur Weitergabe von Daten an die örtlich zuständigen Bearbeitungsstellen zur Bekämpfung der illegalen Beschäftigung abzugeben.

6.2.4 Die Bauleistungen sind auf der Grundlage der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) nach Fachlosen auszuschreiben und an die ausführenden Unternehmen direkt zu vergeben. Von einer Vergabe der Bauleistungen auf der Grundlage der Verdingungsordnung für Bauleistungen kann gemäß Nummer 3.1 der Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P) abgesehen werden, wenn alle Zuwendungen zur Durchführung des Vorhabens einen Gesamtbetrag von 50.000 Euro nicht überschreiten.

6.2.5 Eine qualifizierte technische Betreuung durch einen Bauvorlageberechtigten nach der Brandenburgischen Bauordnung ist zu gewährleisten. Architekten- beziehungsweise Ingenieurverträge sind vorzulegen.

6.2.6 Nicht zuwendungsfähig sind Ausgaben für Maßnahmen, mit denen vor Abschluss des Fördervertrages begonnen wurde. Als Vorhabenbeginn ist grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- und Leistungsvertrages zu werten. Der Erwerb des Objektes, die Planung und eine Baugrundstücksuntersuchung gelten nicht als Baubeginn.

6.2.7 Auf schriftlichen Antrag kann die Bewilligungsstelle bestätigen, dass aus einem Baubeginn kein Grund zur Versagung eines Angebotes zum Abschluss eines Fördervertrages hergeleitet wird (Unschädlichkeitsbestätigung).

6.2.8 Für die Abwicklung des Zahlungsverkehrs ist ein Baugeldsonderkonto einzurichten.

7 Verfahren

7.1 Antragsverfahren

Anträge zur Aufnahme in das Modernisierungs- und Instandsetzungsprogramm für Mietwohngebäude sind fortlaufend auf dem vorgeschriebenen Antragsformular einschließlich der städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Stellungnahmen der Kommune unter Beachtung der Integrierten Stadtentwicklungskonzepte (INSEK) bei der Bewilligungsstelle einzureichen. Die Bewilligungsstelle unterbreitet auf der Grundlage der landes- und wohnungspolitischen Kriterien (RWK und INSEK) dem MIR Vorschläge zur Aufnahme in das Landesprogramm. Nach Vorliegen der Entscheidung des MIR informiert die Bewilligungsstelle die Antragsteller über die getroffene Entscheidung.

7.1.1 Liegen die zur Förderung vorgesehenen Gebäude in Kommunen, in denen ein kommunales Entwicklungskonzept zum Stadtumbau (Stadtumbaukonzept), ein wohnungspolitisches Konzept oder andere Konzepte beziehungsweise kommunale Planungen (INSEK), die den vorgenannten inhaltlich entsprechen, vorliegen oder erarbeitet werden, ist eine Stellungnahme der Kommune beizubringen, die die Kongruenz des Vorhabens mit den Zielen der vorgenannten Planungen beziehungsweise Konzepten bestätigt.

7.1.2 Bei Vorhaben der Spitzenfinanzierung ist eine Vorprüfung (Auftragserteilung durch die Kommune an die ILB) erforderlich, die Voraussetzung für eine Entscheidung zur Programmaufnahme in die Wohnraumförderung im Mietwohnungsbestand und für die Einplanung in das Maßnahme-Durchführungs-Konzept (MDK) der Kommune ist. Der Förderantrag für die

Städtebauförderung ist bei der Kommune einzureichen.

7.2 Bewilligungsverfahren

7.2.1 Die Bewilligungsstelle ist die ILB. Sie entscheidet auf der Grundlage des Landesprogramms und den Ergebnissen der fachlichen Prüfung nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Mittel und verwaltet die bewilligten Darlehen.

Liegen die Zuwendungsvoraussetzungen nicht vor, teilt die Bewilligungsstelle dem Antragsteller mit, dass ein Angebot zum Abschluss eines Fördervertrages nicht gemacht werden kann.

Die Bewilligungsstelle kann sich bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben Beauftragter bedienen.

7.2.2 Die Bewilligungsstelle wird zur Durchführung der Bestands- und Belegungskontrolle gemäß § 32 Abs. 2 WoFG sowie zur Überwachung der Einhaltung der Verpflichtungen des Bauherren, die mit dem Abschluss des Fördervertrages verbunden sind, an

- **die Kreisverwaltung/Verwaltung der kreisfreien Stadt, in deren Bereich das Wohngebäude liegt, und**
- die Ämter, amtsfreien Gemeinden und kreisfreien Städte, die für die Überwachung der Zweckbindung zuständig sind,

die notwendigen Informationen übermitteln.

Das gilt auch für den Rücktritt vom Fördervertrag, die Änderung, die Kündigung oder Ergänzung beziehungsweise bei Versagung des Angebotes zum Abschluss eines Fördervertrages.

7.2.3 Für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Zuwendungen sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendungen und die gegebenenfalls erforderliche Kündigung oder Anpassung des Fördervertrages und die Rückforderung der gewährten Zuwendungen gelten die Verwaltungsvorschriften zu § 44 LHO, soweit nicht in dieser Förderrichtlinie Abweichungen zugelassen worden sind.

Im Fördervertrag wird der Zuwendungsempfänger verpflichtet, binnen drei Monaten nach Abschluss des Fördervertrages die Bauarbeiten zu beginnen und in einer angemessenen Frist (in der Regel zwölf Monate) zu vollenden.

7.3 Verwendungsnachweisverfahren

Der Zuwendungsempfänger hat bis zum Ablauf einer ihm von der Bewilligungsstelle gesetzten Frist einen Verwendungsnachweis zu führen. Der Verwendungsnachweis ist mit den Belegen (Rechnungen, Zahlungsbelege und -nachweise) im Original der Bewilligungsstelle zur Prüfung vorzulegen. Die Bewilligungsstelle kann auf Antrag des Zuwendungsempfängers die Frist angemessen verlängern, wenn ihre Einhaltung dem Zuwendungsempfänger aus Umständen, die er nicht zu vertreten hat, nicht möglich ist.

Die Belege sind fünf Jahre nach Vorlage des Verwendungsnachweises aufzubewahren.

7.4 Auszahlungsverfahren

Die Auszahlung des bewilligten Darlehens erfolgt bis zu 85 Prozent nach Baufortschritt, wobei die einzelnen Auszahlungsraten mindestens 20 Prozent des benötigten Darlehens betragen sollen. Die restlichen 15 Prozent werden nach Prüfung des Verwendungsnachweises gezahlt.

Das im Finanzierungsplan berücksichtigte Eigenkapital ist vorrangig einzusetzen.

Bei Vorhaben der Spitzenfinanzierung sind die aus der Städtebauförderung bewilligten Mittel sowie das im Finanzierungsplan berücksichtigte Eigenkapital vorrangig einzusetzen.

7.5 Vordrucke und Vertragsmuster

Soweit einheitliche Vordrucke und Vertragsmuster vorgesehen sind, hat der Antragsteller diese zu verwenden.

8 Geltungsdauer

Die Bestimmungen dieser Richtlinie treten am Tag nach ihrer Unterzeichnung in Kraft. Sie treten am 31. Dezember 2008 außer Kraft.

Anlage

Modernisierungsstandard mittlerer Intensität

Zum Modernisierungsstandard mittlerer Intensität zählen nachfolgende Maßnahmen:

Die Beseitigung **aller** Bauschäden und notwendigen Modernisierungsmaßnahmen zur Herstellung folgender Mindestausstattung:

1. Einbau einer modernen und Energie sparenden Sammelheizung und Warmwasserversorgung mit fortschrittlicher Regelungstechnik entsprechend den Anforderungen der jeweils geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV).
2. Geflieste Bäder mit Badewanne oder Dusche, WC, Waschbecken mit Wasser sparenden Armaturen sowie Warm- und Kaltwasserzählern.
3. Ausreichende Wärmedämmung der Gebäudehülle, das heißt der Außenwände, Fenster, Kellerdecke und Dachgeschossdecke beziehungsweise Dachfläche entsprechend der jeweils geltenden Energieeinsparverordnung.
4. Normgerechte Elektroinstallation mit ausreichender Steig-leitung, Zählerzentralisation, neuer Verteilung in der Wohnung (zumindest in Bad und Küche) sowie Klingel mit Gegensprechanlage und integriertem Türöffner für die Hauseingangstür.
5. Zweckmäßige, den heutigen Ansprüchen Rechnung tragende Wohnungsgrundrisse mit abgeschlossenen Räumen angemessener Größe. Nachträglicher Anbau von Balkonen als Freisitz.
6. Generationengerecht gestaltete und begrünte Außenanlagen mit Wegen, Sitz- und Spielmöglichkeiten, Wäschetrocken- und Müllplätze sowie nach Bedarf wohnungsgebundene Kfz-Stellplätze (nicht im Hofbereich), Fahrradabstellmöglichkeiten.