



Wie wir alle wissen, ist das Wohnraumförderungsgesetz vom 13.09.2001 am 01.01.2002 in Kraft getreten.

Das bedeutet, daß Wohnraumförderungszusagen nur noch nach diesem Gesetz erteilt werden können. Als Rahmengesetz hat es damit das fast 50 Jahre alte II. Wohnungsbaugesetz abgelöst. Auch im Wohnraumförderungsgesetz wird bestimmt, daß die Länder die soziale Wohnraumförderung als eigene Aufgabe durchführen sollen. Sie haben das Verwaltungsverfahren festzulegen und dabei die wohnungswirtschaftlichen Belange der Gemeinden oder der Gemeindeinverbände zu berücksichtigen.

Deshalb wurden auf der Basis dieser Gesetzgebung die Länder verpflichtet, entsprechende Förderungsrichtlinien zu erlassen.

Nach meinem Kenntnisstand hat Hessen gegenüber anderen Bundesländern erst relativ spät, nämlich im Februar 2003, die Förderungsrichtlinien erlassen.

Im wesentlichen stützen sich die neuen Richtlinien auf folgende Kernpunkte:

- aus technischer Sicht wird außer den allgemeinen bauspezifischen Anforderungen an Wohnraum insbesondere das barrierefreie Bauen gefördert.



- In diesem Zusammenhang wurde die förderfähige Wohnfläche wie folgt definiert:

1. Bei Wohnungen für 1 Person bis 45 m²
2. bei Wohnungen für 2 Personen bis 60 m² (57 m² vorher) und
3. für jede weitere Person 12 m² mehr.

Bei barrierefreien Wohnungen, bei denen größere Flächen erforderlich sind, können die vorgenannten Flächen überschritten werden.

Die Wohnfläche einer Wohnung soll 40 m² nicht unterschreiten.

- Die geförderten Wohnungen unterliegen Belegungs- und Mietpreisbindungen. Die Bindungen sind auf einen Zeitraum von rd. 20 Jahren ausgelegt. Aufgrund der örtlichen Wohnungsmarktverhältnisse kann während der Laufzeit des Darlehens eine Verkürzung oder auch eine Verlängerung der Bindungen vereinbart werden. Bei freiwilliger vorzeitiger vollständiger Rückzahlung des Darlehens besteht für die Bindungen eine Nachwirkungsfrist bis zum Ablauf des 10. Jahres nach dem Zeitpunkt der Rückzahlung, längstens jedoch bis zum planmäßigen Bindungsende.

Hauptverwaltung
80329 Frankfurt am Main
Elbestraße 48
Internet: www.abg-fh.de

Telefon (0 69) 2 60 80
Telefax (0 69) 2 60 83 33
RMV Hauptbahnhof
e-mail: post@abg-fh.de

Öffnungszeiten:
Mo 8.30 - 12 Uhr
Di und Do 15 - 18 Uhr

Bankverbindung
Frankfurter Sparkasse (BLZ 500 502 01) Konto 314 900
Deutsche Postbank AG (BLZ 500 100 60) Konto 139 45-605

Aufsichtsratsvorsitzende: Oberbürgermeisterin Petra Roth - Geschäftsführer: Hans-Jürgen Bosinger, Ass. Jur. Albrecht Glaser, Rechtsanwalt Frank Junker
Sitz der Gesellschaft: Frankfurt am Main, HRB 42397 AG Frankfurt am Main, USt-IdNr. DE811280235



- Die Mietpreisbindung, die mit der Förderung verbunden ist, darf maximal die ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne von § 558 BGB abzüglich 15 % betragen.

Die Zustimmung zu späteren Mietanpassungen kann nur unter Beachtung der Vorschriften des BGB entsprechend dem Verbraucherindex für Deutschland verlangt werden. Allerdings ist die Kappung der ortsüblichen Vergleichsmiete um 15 % einzuhalten.

- Die Wohnungen sind bestimmt für Haushalte, die sich am Wohnungsmarkt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und deren Einkommen im Rahmen der Einkommensgrenze des Wohnraumförderungsgesetzes liegen.

Hessen hat von der durch das WoFG eingeräumten Überschreitungsmöglichkeit Gebrauch gemacht und dementsprechend die Einkommensgrenzen um 10 % erhöht und wie folgt festgelegt:

(Andere Länder haben höhere Überschreitungen)

für Einpersonenhaushalte	13.200, -- EUR
für Zweipersonenhaushalte	19.800, -- EUR
zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	4.510, -- EUR

Hauptverwaltung
80329 Frankfurt am Main
Elbestraße 48
Internet: www.abg-fh.de

Telefon (0 69) 2 60 80
Telefax (0 69) 2 60 83 33
RMV Hauptbahnhof
e-mail: post@abg-fh.de

Öffnungszeiten:
Mo 8.30 - 12 Uhr
Di und Do 15 - 18 Uhr

Bankverbindung
Frankfurter Sparkasse (BLZ 500 502 01) Konto 314 800
Deutsche Postbank AG (BLZ 500 100 80) Konto 139 45-608

Aufsichtsratsvorsitzende: Oberbürgermeisterin Petra Roth - Geschäftsführer: Hans-Jürgen Bosinger, Ass. Jur. Albrecht Gläser, Rechtsanwalt Frank Junker
Sitz der Gesellschaft, Frankfurt am Main, HRB 42397 AG Frankfurt am Main USt-ID-Nr. DE21126725



Die Förderung besteht aus einem zinsgünstigen Bau-
darlehen. Das Darlehen wird für die Dauer der be-
gründeten Belegungs- und Mietpreisbindung zu einem
Festzins von 0,5 % gewährt. Hinzu kommt ein laufender
Verwaltungskostenbeitrag von jährlich 0,3 % sowie ein
einmaliges Bearbeitungsentgelt von 1 % des ursprüng-
lichen Darlehensbetrages. Die Tilgung beträgt 1 %.

Als nicht ganz unproblematisch ist die Auflage
zu bewerten, daß nach Beendigung der Belegungs- und
Mietpreisbindung von 20 Jahren eine marktübliche Ver-
zinsung verlangt werden kann.

Die Darlehenshöhe ist von den Baukosten unabhängig und
pauschaliert. Das Darlehen beträgt EUR 600,-- je qm
förderfähige Wohnfläche zuzüglich eines vom Grund-
stückspreis abhängigen Zuschlags von höchstens EUR
500,00 je qm förderfähiger Wohnfläche. Eine weitere
Erhöhung kann bei rollstuhlgerechten Wohnungen
eintreten. Folglich kann die Förderung einer
Wohnung bis zu rd. 75.000,-- EUR betragen.

Hauptverwaltung 80329 Frankfurt am Main Elbestraße 48 Internet: www.abg-fh.de	Telefon (0 69) 2 60 80 Telefax (0 69) 2 60 83 33 RMV Hauptbahnhof e-mail: post@abg-fh.de	Öffnungszeiten: Mo 8.30 - 12 Uhr Di und Do 15 - 18 Uhr	Bankverbindung Frankfurter Sparkasse (BLZ 500 502 01) Konto 314 900 Deutsche Postbank AG (BLZ 500 100 80) Konto 139 45-804
--	---	--	--

Aufsichtsratsvorsitzende: Oberbürgermeisterin Petra Roth - Geschäftsführer: Hans-Jürgen Bosinger, Ass. jur. Albrecht Glaser, Rechtsanwalt Frank Junker
Sitz der Gesellschaft: Frankfurt am Main, HRB 42397 AG Frankfurt am Main, USt-IdNr. DE8112R0256



- Im Rahmen der öffentlichen Förderung ist eine kommunale Finanzierungsbeteiligung vorgesehen. Das bedeutet, daß bei Bereitstellung von zinsgünstigen Baudarlehen des Landes Voraussetzung ist, daß sich auch die Gemeinde oder der Gemeindeverband angemessen an der Finanzierung beteiligen, mindestens mit einem Betrag von EUR 10.000,00 je Wohnung. Die Konditionen hierfür müssen mit denen der Landesmittel übereinstimmen.
- Zu den Anträgen auf Wohnungsbauförderung ist noch zu bemerken, daß im Gegensatz zu früher eine Wirtschaftlichkeitsberechnung ohne Abschreibung, dafür jedoch mit Tilgung zu erstellen ist. Hinsichtlich der Kosten für Verwaltung und Instandhaltung sowie des Mietausfallwagnisses sind die Ansätze der II. Berechnungsverordnung vorgegeben.

Soweit meine Ausführungen zu den wesentlichsten Kernpunkten der Hessischen Wohnungsbauförderung. Sicherlich wäre es interessant zu erfahren, wie und unter welchen Voraussetzungen die soziale Wohnungsbauförderung in anderen Bundesländern erfolgt.