



LRMB - Landesrecht Ministerialblatt

Stamnnorm

Ausfertigungsdatum: 23.01.1997

Richtlinie zur Mietpreisbegrenzung von öffentlich geförderten Wohnungen in hochverdichteten Großsiedlungen RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Wohnen v. 23. 1. 1997 - IV C 3 - 6020 - 40/97 ¹⁾

236. Ergänzung - SMB1. NW. - (Stand 1. 4. 1997 - MB1. NW. Nr. 20 einschl.)

23. 1. 97 (1)

Richtlinie zur Mietpreisbegrenzung

von öffentlich geförderten Wohnungen

in hochverdichteten Großsiedlungen

RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Wohnen v. 23. 1. 1997 - IV C 3 - 6020 - 40/97 ¹⁾

I • Zweck und Gegenstand der Förderung

1.1 Miet- und Genossenschaftswohnungen wurden in den Jahren bis einschließlich 1978 u.a. mit relativ hohen Aufwendungssubventionen aus öffentlichen Mitteln gefördert. Der Abbau dieser Subventionen sowie die hohen Betriebskosten führen gerade in den Hochhäusern hochverdichteter Großsiedlungen zu erheblichen Mietsteigerungen. Diese Entwicklung gefährdet auch die gewünschte soziale Durchmischung in den Wohnungsbeständen und kann letztlich zu neuen Leerstandssituationen gerade in den Siedlungen führen, in denen der Wohnwert nicht in einem angemessenen Verhältnis zur Wohnkostenbelastung steht.

Die notwendige Begrenzung der Miete kann nur gemeinsam von Land, Gemeinde und Vermieterin oder Vermieter erreicht werden. Die angestrebte Begrenzung der Miete setzt sich zusammen

- a) aus der Verringerung der Durchschnittsmiete aufgrund der Ersetzung verzinslicher Fremdmittel durch ein Umschuldungsdarlehen der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen (Wfa),
- b) aus der Verringerung der Durchschnittsmiete durch Gewährung von Zuschüssen zur Deckung von laufenden Aufwendungen durch die Gemeinde und
- c) aus dem Mietnachlaß der Vermieterin oder des Vermieters.

1.2 Zur Begrenzung der Mieten in öffentlich geförderten Wohnungen hochverdichteter Großsiedlungen, bei denen der Wohnwert nicht in einem angemessenen Verhältnis zur Wohnkostenbelastung steht, können zur Umschuldung verzinslicher Fremdmittel Darlehen (Umschuldungsdarlehen) nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen gewährt werden.

1.3 Die Umschuldungsdarlehen werden aus Mitteln des Landeswohnungsbauvermögens gewährt.

1.4 Ein Rechtsanspruch auf Bewilligung besteht nicht, vielmehr entscheidet die Wfa (Nr. 8) aufgrund des ihr gemäß Nummern 3.1 und 3.2 eingeräumten Ermessens im Rahmen der verfügbaren Mittel.

2 Zuwendungsempfänger

Die Zuwendung wird an natürliche oder juristische Personen als Eigentümerinnen oder Eigentümer oder an sonstige dingliche Verfügungsberechtigte von Wohnraum gewährt.

3 Gegenstand der Förderung

3.1 Die Wfa kann Wohnungen (Miet- und Genossenschaftswohnungen einschl. Altenwohnungen, vermietete Eigentumswohnungen) in hochverdichteten Großsiedlungen mit mehreren Gebäuden mit mindestens 8 Vollgeschossen fördern,

3.11 die mit Mitteln aus dem Haushalt des Landes oder aus dem Wirtschaftsplan der Wfa vor 1980 gefördert worden sind,

3.12 bei denen die Eigenschaft „öffentlicht gefördert“ noch mindestens 10 Jahre besteht,

3.13 die in einem Gebäude mit mindestens 8 Vollgeschossen liegen,

3.14 deren Durchschnittsmiete den sich aus Nummer 3.3 ergebenden Miethöchstbetrag übersteigt und

3.15 bei denen der Wohnwert nicht in einem angemessenen Verhältnis zur Durchschnittsmiete zuzüglich der Betriebskosten steht. Die Feststellung eines

Mißverhältnisses erfolgt durch Vergleich mit anderen öffentlich geförderten Gebäuden innerhalb und außerhalb' der Großsiedlung der jeweiligen Gemeinde.

3.2 Bei der Gesamtwürdigung im Rahmen des der Wfa zustehenden Ermessens sind insbesondere folgende Faktoren zu berücksichtigen:

3.21 Die Höhe der Betriebskosten,

3.22 das unmittelbare und mittelbare Wohnumfeld,

3.23 die Sozial- und Belegungsstruktur und

3.24 die Bereitschaft der Eigentümerin oder des Eigentümers bzw. der Vermieterin oder des Vermieters des oder der Gebäude, den Wohnwert durch geeignete Maßnahmen während der Dauer der Bindungen nach Nummer 6 zu verbessern.

2370

3.3

Mit den Maßnahmen der Wfa, der Gemeinde und der Vermieterin oder des Vermieters wird angestrebt, die Mietbelastung - ohne Umlagen, Zuschläge und Vergütungen - vom 1. 7. 1997 an auf

- 6,70 DM

- 7,00 DM

- 7,50 DM

- 8,00 DM

- 8,50 DM

in Mietenstufe I, in Mietenstufe 2, in Mietenstufe 3, in Mietenstufe 4, in Mietenstufe 5,

3.4

jeweils je Quadratmeter Wohnfläche monatlich zu senken (Miethöchstbetrag).

Die Zuordnung der Gemeinden zu den einzelnen Mietenstufen richtet sich nach der Anlage I zu § I Abs. 3 der Wohngeldverordnung in der jeweils geltenden Fassung, z. Zt. in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. September 1992 (BGBI. I S. 1686); für die Stadt Köln beträgt der Miethöchstbetrag 8,50 DM.

Die Dauer der Bindungen nach Nummer 6 wird nicht verkürzt, wenn das Umschuldungsdarlehen außerplanmäßig freiwillig oder aufgrund einer Kündigung vollständig zurückgezahlt wird.

4 Art und Umfang, Höhe der Zuwendung

4.1 Unter den Voraussetzungen der Nummern 3.1 bis 3.3 wird ein Umschuldungsdarlehen mit Wirkung vom 1. 7. 1997 an in der nachfolgend bestimmten Höhe gewährt:

4.11 Das Umschuldungsdarlehen wird in der Höhe gewährt, die erforderlich ist, um die Durchschnittsmiete nach dem Stand vom 30.6.1997 um ein Drittel des Betrages zu verringern, um den sie den Miethöchstbetrag (Nummer 3.3) übersteigt.

4.12 Die Wfa kann mit Wirkung vom 1. 7. 1997 den Zinssatz des öffentlichen Bau- oder Aufwendungsdarlehens senken, das sie zur Deckung der Gesamtkosten oder der laufenden Aufwendungen der Wohnungen gewährt hat. Das nach Nummer 4.11 ermittelte Umschuldungsdarlehen ist insoweit zu verringern, als die Mietenkung¹⁾ durch eine Senkung des Zinssatzes des öffentlichen Bau- oder Aufwendungsdarlehens erreicht wird.

4.2 Die Umschuldungsdarlehen werden zu folgenden Bedingungen gewährt:

4.21 Das Umschuldungsdarlehen ist mit jährlich 4 vom Hundert - bei später einsetzender Verzinsung unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen - zu tilgen. Die Eigentümerin oder der Eigentümer hat sich zu verpflichten, die Tilgung nicht als Kapitalkosten (Zinsersatz gemäß § 22 II. BV) geltend zu machen.

4.22 Das Umschuldungsdarlehen ist für die Zeit bis zum 30. 6. 2002 zinslos. Vom 1. 7. 2002 an sind Zinsen in Höhe von 20 v. H. des zu diesem Zeitpunkt marktüblichen Zinssatzes für erststellige Hypothekendarlehen zu entrichten. Der Zinssatz erhöht sich nach jeweils einem Jahr um weitere 20 v. H. des marktüblichen Zinssatzes. Vom 1. 7. 2007 an ist das

¹⁾ MBI. NW. 1997 S. 127.

.

23. 1. 97 (1)

236. Ergänzung - SMB1. NW. - (Stand 1. 4.1997 = MB1. NW. Nr. 20 einschl.)

2370

Umschuldungsdarlehen mit dem zu diesem Zeitpunkt marktüblichen Zinssatz für erststellige Hypothekendarlehen zu verzinsen.

4.23 Es ist ein einmaliger Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 1,0 vom Hundert des bewilligten Umschuldungsdarlehens und ein laufender Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 0,5 vom Hundert des bewilligten Umschuldungsdarlehens zu zahlen. Der laufende Verwaltungskostenbeitrag entfällt, wenn das Darlehen gemäß Nummer 4.22 Satz 3 mit einem marktüblichen Zins verzinst wird.

4.24 Die weiteren Darlehensbedingungen - u.a. Leitungsbeginn, Kündigung des Darlehens - sind dem zwischen der Wfa und dem Darlehensnehmer nach vorgeschriebenem Muster abzuschließenden Darlehensvertrag zu entnehmen.

5 Beteiligung der Gemeinde

5.1 Die Förderung setzt voraus, daß die Gemeinde, in deren Gebiet die Wohnungen liegen, sich verpflichtet, für die Dauer von 10 Jahren, gerechnet vom 1.7. 1997, Zuschüsse zur Deckung von laufenden Aufwendungen für alle Wohnungen des Gebäudes in angemessener Höhe zu gewähren.

5.2 Die Gewährung der Zuschüsse kann so ausgestaltet werden, daß die Senkung der Durchschnittsmiete, die durch die Gewährung der Zuschüsse erreicht wird (§ 18 Abs. 2 II. BV), vom 1. 7. 2002 an jährlich um 20 v. H. verringert wird.

5.3 Die Gewährung der Zuschüsse kann ferner so ausgestaltet werden, daß die Zuschüsse nicht oder nicht in voller Höhe für solche Wohnungen gezahlt werden, wenn das Gesamteinkommen des Wohnungsinhabers die Einkommensgrenze des § 25 Abs. 2 II. WoBauG um mehr als 5 v. H. übersteigt. Soweit die-Zuschüsse nicht gewährt werden, ist für die betroffenen Wohnungen ein Zuschlag neben der Einzelmiete nach §§ 4 Abs. 6, 26 Abs. I Nr. 4 NMV 1970 zulässig.

5.4 Im Interesse der Sozialstruktur kann die zuständige Stelle von der Erhebung der Fehlbeliegsungsabgabe für einzelne Wohnungen ganz oder teilweise absehen, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß die Vermietbarkeit dieser Wohnung sonst während des Leistungszeitraums nicht gesichert wäre (§ 2 Abs. 5 AFWoG/NW).

6 Beteiligung der Vermieterin bzw. des Vermieters

Die Förderung wird nur gewährt, wenn die Vermieterin oder der Vermieter sich verpflichtet,

6.1 der zuständigen Stelle für alle Vermietungsfälle für die Dauer von 10 Jahren das Recht einzuräumen, die Mieterinnen oder Mieter für die geförderten Wohnungen zu benennen und mit den als Mieterin-

6.2 die preisrechtlich zulässige Miete während der Dauer von 10 Jahren, gerechnet vom 1. 7. 1997, in Höhe des Betrages nicht vom Mieter zu fordern, um den die Durchschnittsmiete am 30. 6. 1997 den Miethöchstbetrag (Nr. 3.3) übersteigt (Mietnachlaß),

6.3 Erhöhungen der preisrechtlich zulässigen Miete aufgrund von baulichen Änderungen, insbesondere Modernisierungen, die nach dem 30. 6. 1997 durchgeführt werden, während der Dauer der Belegungsbindung nicht geltend zu machen. Erhöhungen der preisrechtlich zulässigen Miete aus anderen Gründen bleiben unberührt.

6.4 Die Vereinbarung zu Nummer 6.2 kann so gestaltet werden, daß

6.41 der Mietnachlaß vom 1. 7. 2002 an jährlich um 20 v. H. verringert wird,

6.42 der Mietnachlaß für diejenigen Wohnungen ganz oder teilweise nicht gewährt wird, für die die Gemeinde-die Aufwendungszuschüsse nach Num-

mer 5.3. wegen der Höhe des Einkommens des Wohnungsinhabers nicht auszahlt.

7 Antragstellung

7.1 Der Antrag ist unter Verwendung des vorgeschriebenen Musters in 2-facher Ausfertigung mit den darin aufgeführten Unterlagen bis zum 30. April T. 1997 .bei der Gemeinde als Antragsannahmestelle (§ 22 Abs. 3 Gemeindeordnung) einzureichen.

7.2 Die Vermieterin oder der Vermieter hat bei Beantragung von Umschuldungsdarlehen in dem Antragsvordruck für alle förderungsfähigen Wohnungen des Gebäudes deren Wohnfläche, die Lage im Gebäude, die monatliche Miete und eine laufende Nummer anzugeben.

7.3 Die Gemeinde gibt die Anträge mit der Entscheidung über ihre Beteiligung an die Wfa weiter.

8 Bewilligung

8.1 Für die Entscheidung über die Bewilligung von Umschuldungsdarlehen ist die Wfa zuständig (§ 12 Abs. 2 Satz I WBFG i. V. m. § 5 Satz I Nr. 9 ZustVO).

8.2 Sind Umschuldungsdarlehen nach dem Ergebnis der Prüfung zu gewähren, erteilt die Wfa den Bewilligungsbescheid und übersendet eine Ausfertigung des Bewilligungsbescheides an die zuständige Stelle im Sinne von § 3 WoBindG bzw. Wohnungsfürsorgestelle.

8.3 Die Vermieterin oder der Vermieter ist im Bewilligungsbescheid zu verpflichten,

8.31 die preisrechtlich zulässige Miete während der Dauer von 10 Jahren, gerechnet vom 1. 7. 1997, in Höhe des Betrages nicht vom Mieter zu fordern, um den die Durchschnittsmiete am 30. 6. 1997 den Miethöchstbetrag (Nr. 3.3) übersteigt (Mietnachlaß); vom 1. 7. 2002 kann der Mietnachlaß jährlich um 20 v. H. verringert werden;

8.32 Erhöhungen der preisrechtlich zulässigen Miete aufgrund von baulichen Änderungen, insbesondere Modernisierungen, die nach dem 30. 6. 1997 durchgeführt werden, während der Dauer der Belegungsbildung nicht geltend zu machen;

8.33 für die betreffenden Wohnungen ein Besetzungsrecht einzuräumen;

. 8.34 Nachweise über die Einhaltung der Verpflichtungen nach Nummern 8.31 bis 8.33 der zuständigen Stelle im Sinne von § 3 WoBindG, der Wfa, dem (Landesrechnungshof oder seinen nachgeordneten Behörden auf Verlangen vorzulegen.

8.4 Können Umschuldungsdarlehen nach dem Ergebnis der Prüfung nicht gewährt werden, erteilt die Wfa einen ablehnenden Bescheid.

9 Dingliche Sicherung, Auszahlung, Darlehensverwaltung

9.1 Sicherung, Auszahlung und Verwaltung der bewilligten Umschuldungsdarlehen sind gem. § 11 Abs. I WBFG Aufgaben der Wfa.

9.2 Im Darlehensvertrag ist zu vereinbaren, daß sich die Mieterin oder der Mieter auf die Mietpreisvereinbarung gemäß Nummern 6.2 bis 6.4 berufen kann. Der Zuwendungsempfänger hat sich zu verpflichten, diese Regelungen im Mietvertrag aufzunehmen.

9.3 Die Wfa übersendet eine Ausfertigung des Darlehensvertrages an die zuständige Stelle im Sinne von § 3 WoBindG bzw. die Wohnungsfürsorgestelle.

9.4 Zur Sicherung der bewilligten Mittel ist ein abstraktes Schuldversprechen abzugeben, aufgrund dessen die Eintragung einer Hypothek in das Grundbuch des Grundstücks, auf dem sich die Wohnung befindet, an bereitester Stelle zu erfolgen . hat.

236. Ergänzung - SMB1. NW. - (Stand 1. 4.1997 = MB1. NW. Nr. 20 einschl.) 23. 1. 97 (2)

9.5 Das Besetzungsrecht ist durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die zuständige Stelle in das Grundbuch zu sichern.

9.6 Das Umschuldungsdarlehen wird ausgezahlt, wenn

9.61 • der Darlehensvertrag abgeschlossen ist,

9.62 die Hypothekenbestellungsurkunde vollzogen ist,

9.63 die zur Sicherung der bewilligten Umschuldungsdarlehen bestimmten Grundpfandrechte sowie die vorgesehene beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen worden sind.

10 Überwachung

Die zuständige Stelle im Sinne des § 3 WoBindG hat die geförderten Wohnungen zur Überwachung der Besetzungsrechte und der Mietpreisbindung in der vorhandenen Objektdaten zu ergänzen. Es gelten die Bestimmungen zur Sicherung der Zweckbestimmung öffentlich geförderter Wohnungen (WoBindG und W-WoBindG) sinngemäß.

11 Inkrafttreten

Diese Bestimmungen treten am 1. Februar 1997 in Kraft.

12 . Geltungsdauer

Diese Richtlinie tritt mit Ablauf des 31. 12. 2007 außer Kraft.