

# **Richtlinien der Stadt Paderborn über die Gewährung von Zuschüssen zum Erwerb von Belegungs- und Mietpreisbindungen**

## **1. Förderziel**

Die Stadt Paderborn erwirbt durch Gewährung eines Zuschusses im Rahmen dieser Richtlinien Belegungsrechte an Mietwohnraum.

Ziel ist es, aus dem vorhandenen Wohnraumbestand in der Paderborner Kernstadt und den Ortsteilen preisgebundenen Wohnraum für Haushalte zu sichern, die sich am Markt nicht angemessen versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Dabei sollen insbesondere „vordringlich Wohnungssuchende“ berücksichtigt werden, die aufgrund div. Lebenslagen besondere Schwierigkeiten haben geeigneten Wohnraum zu finden. Dazu zählen z.B. Frauen aus Frauenhäusern, Obdachlose und von Obdachlosigkeit bedrohte Menschen, Menschen aus stationären Einrichtungen, Menschen mit Schwerbehinderung oder Menschen, die durch soziale Träger betreut werden oder diesen aus der Beratung bekannt sind.

## **2. Förderungsfähige Wohnungen**

Gefördert wird der Erwerb von Belegungsrechten an Bestandswohnungen, die

- zur Vermietung als Wohnraum frei sind oder kurzfristig frei werden,
- keinen anderweitigen Belegungs- und Mietpreisbindungen unterliegen,
- zur dauernden Wohnnutzung bestimmt und geeignet sind.

Die Wohnungen müssen durch die Stadt Paderborn als geeignet angesehen werden. Für sie muss ein Bedarf sowohl nach Zielgruppen als auch nach örtlicher Lage festgestellt werden.

## **3. Förderberechtigung**

Förderberechtigt sind Eigentümerinnen und Eigentümer von Mietwohnungen oder Mieteinfamilienhäusern.

## **4. Bindungen**

Die Belegungs- und Mietpreisbindung wird bedarfsgerecht für mindestens fünf Jahre und längstens zehn Jahre vereinbart und setzt mit dem Beginn des Mietverhältnisses ein. Sie gilt während des Bindungszeitraums für jede Wiedervermietung, es sei denn, es wird von dem Kündigungsrecht nach Nr. 10 der Richtlinien Gebrauch gemacht. Eine Verlängerung der Laufzeit ist grundsätzlich nicht ausgeschlossen.

Die oder der Vermieter ist verpflichtet, die Mieter im Mietvertrag auf die Förderung und die Dauer der Mietpreisbindung hinzuweisen und den Mietvertrag mit unbestimmter Laufzeit abzuschließen.

## **5. Wohnberechtigung**

Wohnberechtigt sind

- Wohnungssuchende, die bei der Stadt Paderborn registriert sind,
- einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben
- und durch die Stadt Paderborn zur Belegung genannt werden.

## **6. Mietpreisbindung**

Die Kaltmiete der Wohnung, für die das Belegungsrecht eingeräumt wird, darf zusammen mit den sonstigen Nebenkosten (ohne Heizung) die von der Kreisverwaltung Paderborn festgelegten angemessenen Mieten nicht überschreiten. Weiterhin darf die Kaltmiete nicht die ortsübliche Miete des Mietpreiskalkulators der Stadt Paderborn überschreiten. Eine Erhöhung der Miete kann auf Antrag erfolgen, wenn die Richtlinien für Mietobergrenzen von der Kreisverwaltung Paderborn für Paderborn angepasst werden und eine Erhöhung entsprechend der Bestimmungen des BGB zulässig ist.

## **7. Förderung**

Gefördert wird durch die Gewährung eines Zuschusses von 2,50 € pro qm Wohnfläche monatlich für die Dauer des Belegungsrechtes.

## **8. Verfahren**

Die Eigentümerin / der Eigentümer bietet der Stadt Paderborn Wohnungen aus eigenem Bestand zum Ankauf von Belegungsrechten an.

Dem Angebot sind folgende Unterlagen beizufügen:

- Liegenschafts- und Wohnungsbeschreibungen
- eine Wohnflächenberechnung nach Wohnflächenverordnung (WoFIV)
- Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete unter Angaben aller relevanten Merkmale entsprechend des Mietpreiskalkulators der Stadt Paderborn

Die Stadt Paderborn prüft dann, ob es sich um eine förderungsfähige Wohnung handelt. Die Förderzusage erfolgt durch eine Vereinbarung zwischen der Eigentümerin / dem Eigentümer und der Stadt Paderborn.

Die Stadt Paderborn benennt zur Belegung der entsprechenden Wohnung bis zu drei nach Nr. 5 berechnete wohnungssuchende Haushalte zur Auswahl. Es besteht auch die Möglichkeit nur einen berechtigten Haushalt zu benennen, wenn für diesen durch einen sozialen Träger nach Absprache mit der Eigentümerin / dem Eigentümer ein Antrag für die jeweilige Wohnung vorliegt, der die besondere Notwendigkeit der Anmietung der Wohnung für diesen Haushalt begründet.

Sobald voraussehbar ist, dass eine Wohnung mit Belegungsbindung frei wird, hat die/der Verfügungsberechtigte unverzüglich schriftlich das Freiwerden von Wohnraum mitzuteilen.

## **9. Auszahlung**

Die Zahlung erfolgt nach Mietvertragsbeginn und erfolgtem Bezug der Wohnung. Der Stadt Paderborn ist daher vor der ersten Auszahlung eine Kopie des Mietvertrages vorzulegen und der Einzug des Mieters/der Mieterin zu bestätigen.

Die Zahlung an die oder den Förderberechtigte(n) im Sinne der Nr. 3 der Richtlinien erfolgt durch halbjährliche Auszahlung. Zahlungstermine sind der 01.04 sowie 01.10 des jeweiligen Jahres bzw. die erste anteilige Zahlung erfolgt nach dem Einzug der Mietpartei.

## **10. Vorzeitige Beendigung der Bindung**

Eine Aufhebung des Vertrages ist im gegenseitigen Einvernehmen möglich.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses kann die Bindung gemäß Nr. 4 der Richtlinien aufgehoben werden. Dies erfolgt durch Kündigung der Vereinbarung. Ansonsten erfolgt das Wiederbelegungsverfahren nach Nr. 8 der Richtlinien.

## **11. Rückforderung**

Wird die Wohnungsnutzung entsprechend dieser Richtlinie vor dem Ablauf der Bindungsfrist beendet oder erlischt die Bindung gem. Nr. 10, ist eine im Voraus gezahlte Förderung anteilig zurückzuzahlen. Die Höhe der Rückforderung wird nach der Zahl der Monate bemessen, in denen während des Bindungszeitraums keine diesen Richtlinien entsprechende Nutzung erfolgte.

Wird gegen Bestimmungen der Förderzusage verstoßen, kann ganz oder teilweise die Rückzahlung und/oder Verzinsung verlangt werden. Das Nähere dazu regelt die Förderzusage.

## **12. Eigentumswechsel/Rechtsnachfolge**

Die oder der Förderberechtigte nach Nr. 3 der Richtlinien hat bei Eigentumswechsel dem Rechtsnachfolger oder der Rechtsnachfolgerin sämtliche Verpflichtungen aus dem Zuschussvertrag aufzuerlegen und die Stadt Paderborn unverzüglich zu informieren.

## **13. Schlussbestimmungen**

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

## **14. In-Kraft-Treten**

Die Richtlinien treten nach ihrer Verabschiedung durch den Rat der Stadt Paderborn zum 27.08.2020 in Kraft.