

Förderprogramm „Wiedervermietung von leerstehendem Wohnraum“

Förderrichtlinie vom 01.02.2022

Einleitung

Mit der Zielsetzung dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum in Tuttlingen zu schaffen, hat der Gemeinderat am 20.05.2019 das „Bauförderprogramm der Stadt Tuttlingen für bezahlbaren Wohnraum“ mit mehreren Bausteinen beschlossen. Ein wesentlicher Schwerpunkt des Bauförderprogramms ist die Reaktivierung und Nachverdichtung von Leerständen und innerstädtischen Brachen.

Um leerstehenden Wohnraum in Tuttlingen und den Stadtteilen wiederzubeleben hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 31.01.2022 folgende Richtlinie als Förderprogramm „Wiedervermietung von leerstehendem Wohnraum“ beschlossen.

1. Ziel der Förderung

Ziel des Förderprogramms „Wiedervermietung von leerstehendem Wohnraum“ ist es, durch städtische Zuschüsse

- Eigentümer von leerstehenden und sanierungs- bzw. modernisierungsbedürftigen bewohnbaren Wohngebäuden/Wohnungen zur Sanierung und Wiedervermietung zu motivieren,
- Anreize zur Aktivierung von bereits länger leerstehendem Wohnraum durch die Wiedervermietungsprämie zu schaffen um den Wohnraum dem Wohnungsmarkt wieder zugänglich zu machen,

und dadurch

- sanierungs- und modernisierungsbedürftige leerstehende Wohngebäude/Wohnungen wiederzubeleben.
- die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum in Tuttlingen zu verbessern.

2. Antragsberechtigte

Antragsberechtigt für die Förderbausteine 3.1 „Allgemeines Sanierungskonzept“ und 3.3 „Wiedervermietungsprämie“ sind

- **Eigentümer von Wohngebäuden/Wohnungen in Tuttlingen und den Stadtteilen.**
- **Wohnungseigentümergeinschaften.**

Nicht antragsberechtigt sind Unternehmen.

Antragsberechtigt für den Förderbaustein 3.2 „Energetisches Sanierungskonzept – Individueller Sanierungsfahrplan BAFA“ sind

- **qualifizierte Energieberater.**

3. Bausteine der Förderung

3.1 Allgemeines Sanierungskonzept

3.1.1 Förderfähige Maßnahme - Was wird gefördert?

Es wird ein allgemeines Sanierungskonzept gefördert, welches von einem vom Eigentümer, im Einvernehmen mit der Stadt Tuttlingen, beauftragten Unternehmen erarbeitet wird. Das Sanierungskonzept wird nach einem gemeinsamen Vor-Ort-Termin erstellt.

3.1.2 Fördervoraussetzungen – Was muss beachtet werden?

Die Stadt Tuttlingen fördert nur sanierungs- bzw. modernisierungsbedürftige Wohngebäude/Wohnungen in Tuttlingen und den Stadtteilen, die

- vor dem **Jahr 2011 errichtet** wurden,
- ein **Potential der Bewohnbarkeit** aufweisen und in einen entsprechenden bewohnbaren Zustand gebracht werden sollen und
- in Zukunft **ausschließlich Wohnzwecken** dienen und **keine gewerbliche Nutzung** aufweisen bzw. vorsehen.

Nicht gefördert werden

- Wohnobjekte, die **bereits bewohnt bzw. vermietet sind.**
- **Sammelunterkünfte und Wohngemeinschaften.**

3.1.3 Art und Höhe der Förderung

Die Stadt Tuttlingen übernimmt **anteilig 50% der Gesamtkosten eines allgemeinen Sanierungskonzepts, max. 700,00 Euro je Wohnung.**

3.2 Energetisches Sanierungskonzept – Individueller Sanierungsfahrplan

BAFA

Mit der vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) vergebenen Bundesförderung für „Energieberatung für Wohngebäude (Vor-Ort-Beratung, individueller Sanierungsfahrplan)“ bezuschusst das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) eine umfassende Energieberatung für Wohngebäude. Gefördert wird dabei die Vor-Ort-Beratung durch einen qualifizierten Energieberater sowie die Erstellung eines sogenannten individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP) mit einem Zuschuss in Höhe von 80% des zuwendungsfähigen Beratungshonorars, maximal jedoch 1.300,00 Euro bei Ein- und Zweifamilienhäusern und maximal 1.700,00 Euro bei Wohngebäuden ab drei Wohneinheiten. Der Eigentümer wird hier umfassend über die energetischen Sanierungsmöglichkeiten für sein konkretes Wohngebäude von einem Fachexperten beraten. Der individuelle Sanierungsfahrplan kann dabei als Grundlage bzw. Voraussetzung für weitere Förderungsprogramme des Landes Baden-Württemberg (L-Bank-, KfW-Förderungen) dienen.

3.2.1 Förderfähige Maßnahme - Was wird gefördert?

Die Stadt Tuttlingen fördert zusätzlich zu dieser BAFA-Förderung die energetische Beratung privater sanierungsbedürftiger Wohngebäude durch einen qualifizierten Energieberater mit einem Zuschuss. Die Beratung muss mindestens die Anforderungen des BAFA nach der „Richtlinie über die Förderung der Energieberatung für Wohngebäude (Vor-Ort-Beratung, individueller Sanierungsfahrplan)“ vom 28. Januar 2020 erfüllen.

3.2.2 Fördervoraussetzungen – Was muss beachtet werden?

Nicht gefördert werden

- Wohnobjekte, die **bereits bewohnt bzw. vermietet** sind.
- **Sammelunterkünfte und Wohngemeinschaften.**

Die „Richtlinie über die Förderung der Energieberatung für Wohngebäude (Vor-Ort-Beratung, individueller Sanierungsfahrplan)“ vom 28. Januar 2020 ist des Weiteren zu beachten.

3.2.3 Art und Höhe der Förderung

Die BAFA-Förderung für einen individuellen Sanierungsfahrplan wird von dem Energieberater beantragt und beträgt 80% des förderfähigen Beratungshonorars, maximal jedoch 1.300,00 Euro bei Ein- und Zweifamilienhäusern und maximal 1.700,00 Euro bei Wohngebäuden ab drei Wohneinheiten. Die Stadt Tuttlingen übernimmt **50% des beim Hauseigentümer verbleibenden Eigenanteils, maximal 500,00 Euro**. Der Eigentümer muss mindestens einen Eigenanteil von **10%** des Beratungshonorars tragen.

3.3 Wiedervermietungsprämie

Das Kompetenzzentrum Wohnen BW hat im Rahmen der Wohnraumoffensive Baden-Württemberg das Förderprogramm „Kommunale Leerstandaktivierung (Wiedervermietungsprämie)“ ins Leben gerufen. Das Förderprogramm richtet sich an die Kommunen von Baden-Württemberg und soll diese bei Aktivitäten unterstützen, länger leerstehenden Wohnraum wieder dem Wohnungsmarkt zuzuführen. Die Kommunen können sich hierbei auch eines Dritten bedienen. Im Erfolgsfall erhält die Kommune für ihre Beratungs- oder Vermittlungstätigkeiten bei der Vermietung von leerstehendem Wohnraum eine Prämie in Höhe von zwei Nettomonatskaltmieten, max. 2.000,00 Euro je wiedervermieteter Wohnung. Da die Wiedervermietungsprämie keiner in die Zukunft gerichteten Zweckbindung unterliegt, können die Kommunen über die Verwendung frei entscheiden. Das Förderprogramm des Landes ist bis zum 31.12.2023 befristet.

3.3.1 Förderfähige Maßnahme - Was wird gefördert?

Wird eine seit längerem leerstehende Wohnung, welche in einem guten vermietbaren Zustand ist, wiedervermietet, so wird dem Eigentümer die o.g. Prämie, welche die Stadt für die Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten bei der Vermietung von leerstehendem Wohnraum vom Land erhält, in voller Höhe als Wiedervermietungsprämie ausgezahlt.

3.3.2 Fördervoraussetzungen – Was muss beachtet werden?

Für die Gewährung der Förderung wird folgendes analog der Förderhinweise des Landesförderprogramms „Kommunale Leerstandaktivierung (Wiedervermietungsprämie)“ vom 20.12.2021 vorausgesetzt:

- Der Wohnraum steht zum Zeitpunkt der Antragstellung mind. sechs Monate leer
- Die Wiedervermietung erfolgte durch eine **kommunale Aktivität im Bereich der Beratung oder Vermittlung** durch die Stadt Tuttlingen.
- Es besteht ein **unbefristetes** oder für die Dauer von **mindestens einem Jahr befristetes Mietverhältnis** zum Zeitpunkt der Antragstellung.

Mit der Gewährung der Wiedervermietungsprämie wird keine in der Zukunft liegende Maßnahme gefördert, sondern eine finanzielle Förderung für eine bereits erbrachte Leistung gewährt.

Nicht gefördert wird

- gebundener Wohnraum mit **einer Belegungspflicht**, insbesondere nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm.

Im Falle einer Unterteilung des Wohnraums in mehrere selbstständige Wohneinheiten ist eine Mehrfachprämierung ausgeschlossen.

Des Weiteren sind die Förderhinweise des Landesförderprogramms „Kommunale Leerstandaktivierung (Wiedervermietungsprämie)“ vom 20.12.2021 zu beachten.

3.3.3 Art und Höhe der Förderung

Es handelt sich um einen **einmaligen Zuschuss (Prämie)** in Höhe von **zwei Nettomonatskaltmieten, maximal 2.000,00 Euro je wiedervermieteter Wohnung**.

4. Antrag auf Förderung

Eine Antragsstellung ist ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Förderprogramms bis zum Außerkrafttreten gemäß Ziffer 9 dieser Richtlinie möglich. Der Antrag für die Bausteine 3.1 und 3.2 ist **vor Maßnahmenbeginn** einzureichen, wobei die erste Auftragsvergabe bereits als Maßnahmenbeginn gilt. Der Antrag für den Baustein 3.3 ist binnen **zwölf Wochen** nach Mietvertragsabschluss zu stellen.

Für die Antragstellung müssen die auf der städtischen Website veröffentlichten Antragsformulare verwendet werden. Bei Bedarf werden die Antragsformulare ausgehändigt oder zugesandt. Die Antragsformulare müssen vollständig ausgefüllt werden und die erforderlichen Unterlagen beigefügt sein.

Der Antrag ist schriftlich einzureichen bei:

Stadt Tuttlingen
Wirtschaftsförderung, Liegenschaften und Forst
FB 6.1 Flächenmanagement
Rathausstr. 1
78532 Tuttlingen

Als Eingangsdatum gilt das Datum des Eingangsstempels der Stadt Tuttlingen.

5. Bewilligung und Auszahlungsverfahren

Die Bewilligung der Förderung erfolgt nach dem Eingang der Anträge. Die Fördermittel können nur im Rahmen der im städtischen Haushalt bereitgestellten Haushaltsmittel vergeben werden. Die Bewilligung wird dem Antragssteller schriftlich mitgeteilt. Widerspricht eine Investition der gesamtstädtischen Zielkonzeption kann der städtische Zuschuss abgelehnt werden. Die bewilligten Beträge sind Höchstbeträge.

Die Auszahlung der bewilligten Fördermittel erfolgt **nach Abschluss der geförderten Maßnahmen** und der **Vorlage aller erforderlichen Nachweise** (Rechnungen, Zahlungsnachweise, Mietverträge und Nachweise über die Erfüllung der Förderbedingungen). Der Antragssteller ist verpflichtet, auf Verlangen weitere förderrelevante Nachweise vorzulegen. Die Zuschüsse für den Förderbaustein 3.2 werden nicht an die Hauseigentümer, sondern an den Energieberater ausgezahlt. Der Energieberater ist verpflichtet, den Zuschuss mit seinem Beratungshonorar zu verrechnen.

Eine Auszahlung des Förderzuschusses erfolgt ohne Anerkennung einer Rechtspflicht. Beim städtischen Zuschuss handelt es sich um eine freiwillige Leistung der Stadt Tuttlingen, auf die kein Rechtsanspruch besteht. Des Weiteren handelt es sich bei dieser Richtlinie um eine einmalige nicht wiederkehrende Förderung.

6. Rückforderung des gewährten Zuschusses

Wenn die Bewilligung aufgrund falscher Angaben erfolgt ist oder wenn schuldhaft Verpflichtungen aus der Bewilligung oder aus den jeweiligen Förderrichtlinien bzw. dem Bewilligungsbescheid verletzt werden oder ein Zwangsvollstreckungs-, Zwangsversteigerungs- oder Insolvenzverfahren eingeleitet wird, kann die Bewilligung widerrufen werden. In diesem Fall sind die ausbezahlten Zuschüsse innerhalb von 4 Wochen an die Stadt Tuttlingen zurückzuzahlen.

7. Kumulierung von Fördermitteln

Kumulieren mit Fördermitteln des Bundes und des Landes ist erlaubt, die gesamte Förderung darf jedoch die Summe der förderfähigen Investitionen nicht übersteigen. Der Antragsteller hat zu prüfen, ob die Förderrichtlinien anderer Institutionen, bei denen er eine Förderung beantragt, eine Kumulierung erlauben. Kumulieren mit anderen Förderprogrammen der Stadt Tuttlingen ist nicht erlaubt.

In ausgewiesenen Sanierungsgebieten ist eine Doppelförderung nicht möglich. Zuschüsse aus Förderprogrammen zur Stadtsanierung und Stadtentwicklung sind vorrangig in Anspruch zu nehmen.

8. Schlussbestimmungen

Die Richtlinie kann durch Gemeinderatsbeschluss angepasst werden, wenn die der Richtlinie zugrundeliegenden Bundes- oder Landesgesetze geändert werden oder andere neue Rahmenbedingungen entstehen.

Beispielhafte Sanierungen und Wiedervermietungen werden im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Stadt Tuttlingen bekannt gemacht.

Zum Förder- und Beratungsangebot der Stadt Tuttlingen gehört eine Überprüfung seiner Wirksamkeit. Nach spätestens einem halben Jahr werden die beratenen Eigentümer erneut von der Stadt Tuttlingen kontaktiert, um Informationen über den Umsetzungsstand einzuholen bzw. um weitere Beratungen anzubieten.

9. Inkrafttreten/Laufzeit

Die Richtlinie vom 01.07.2021 tritt am **01. Februar 2022 in der 1. geänderten Fassung** in Kraft. Sie tritt zum 31. Dezember 2023 außer Kraft, sofern sie nicht durch den Gemeinderat der Stadt Tuttlingen verlängert wird.

Tuttlingen, den 01.02.2022

Michael Beck
Oberbürgermeister

Das Förderprogramm "Wiedervermietungsprämie" wurde vom Ministerium Wohnraumoffensive BW bzw. Landsiedlung bis zum 31.12.2026 verlängert. Die Stadt Tuttlingen führt dieses Förderprogramm dementsprechend weiter.