

Förderprogramm Mietzuschuss bei energetischer Sanierung von öffentlich geförderten Wohnungen

A. Ziel der Förderung

Das Förderprogramm unterstützt die energetische Modernisierung von älteren öffentlich geförderten Wohnungsbeständen in Heidelberg, indem es betroffene Mieterhaushalte bei den zu erwartenden Mieterhöhungen auf Grund der umlagefähigen energetischen Modernisierungskosten entlastet.

Gerade bei den in die Jahre gekommenen Altbeständen der öffentlich geförderten Mietwohnungen im Stadtgebiet ist es besonders wichtig, dass die Gebäudehülle energetisch optimiert wird. Trotz der günstigen Mieten treiben die hohen Heizkosten die Wohnkosten ganz besonders im Bereich dieser günstigen mietpreisgebundenen Wohnungen im Vergleich zur Kaltmiete so erheblich in die Höhe, dass die Miethaushalte mit geringem Einkommen überfordert sind.

Die Stadt Heidelberg gewährt Vermietern von öffentlich gefördertem Wohnraum für energetische Sanierungsmaßnahmen im Rahmen des Förderprogramms „Rationelle Energieverwendung“ zusätzliche Förderzuschläge von 50% auf die Förderpauschalen. Vermieter dürfen Modernisierungskosten nur teilweise, abzüglich der hierfür erhaltenen Fördermittel, nach §§ 559 und 559a BGB auf die Mieter umlegen. Für Mieter wird es auf Grund der Modernisierungsmaßnahmen auch nach Anrechnung von ersparten Heizkosten wegen der Umlagemöglichkeit zu höheren Wohnkosten kommen. Dieses Programm möchte Miethaushalte bei der Mehrbelastung durch die umlegungsfähigen energetischen Modernisierungsaufwendungen entlasten.

B. Zuwendungsempfänger und Fördergrundsätze

1. Eine Förderung ist nur möglich, solange im Haushalt Mittel für das vorliegende Förderprogramm zur Verfügung stehen. Ein Rechtsanspruch auf die Förderung besteht nicht.
2. Die Förderung beantragen können nur Mieter von öffentlich gefördertem Wohnraum.
3. Das Gebäude in dem sich die Mietwohnung befindet, muss energetisch saniert und für die Maßnahme ein Zuschuss aus dem Förderprogramm „Rationelle Energieverwendung“ bewilligt und ausgezahlt worden sein.
4. Den Antrag können nur Mieter stellen, die im Zeitpunkt der energetischen Sanierung bereits Mieter waren.
5. Der Vermieter muss eine Mieterhöhung wegen energetischer Modernisierung geltend gemacht haben.
6. Der Mietzuschuss kann nur gewährt werden, wenn die Mieterhöhung auf Grund der umgelegten Modernisierungskosten monatlich 1 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche überschreitet.
7. Die Förderung hängt davon ab, dass das Einkommen der Haushaltsgemeinschaft des Mieters bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreitet.
 - a) Zur Haushaltsgemeinschaft des Mieters gehören die Haushaltsangehörigen nach § 4 Absatz 16 Landeswohnraumförderungsgesetz, die zusammen eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft führen (siehe Anlage).
 - b) Die Einkommensgrenzen für förderfähige Miethaushalte ergeben sich aus der jeweils vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg herausgegebenen gültigen „erweiterten Transformationstabelle nach der Einkommensgrenzenfeststellungsverordnung“ (siehe Anlage).

C. Höhe, Auszahlung und Bewilligungszeitraum

1. Der Mietzuschuss beträgt monatlich 1 Euro/m² Wohnfläche.
2. Förderungsbeginn ist frühestens der Monat der Antragstellung.
3. Die Förderung wird monatlich an den Mieter auf ein von ihm benanntes Konto ausgezahlt.
4. Die Förderung wird für die Dauer von maximal zwei Jahren bewilligt. Eine erneute Antragstellung nach Ende des jeweiligen Bewilligungszeitraums ist möglich. Die Förderung kann aber längstens bis zum Ablauf von 10 Jahren nach dem ersten Mieterhöhungsbegehren nach § 559 BGB bewilligt werden.

D. Verfahren

1. Mit dem Antrag sind folgende Nachweise vorzulegen:
 - a) Eine gültige Wohnberechtigungsbescheinigung oder aktuelle Einkommens- und Vermögensnachweise und
 - b) das schriftliche Mieterhöhungsbegehren des Vermieters.
2. Die Bewilligung erfolgt in Form eines Zuwendungsbescheids.

Anlage

Nachrichtliche Mitteilung der in Bezug genommenen derzeit gültigen Vorschriften und Tabellen:

1. **Haushaltsangehörige** im Sinne des § 4 Absatz 16 Landeswohnraumförderungsgesetz sind:
- a) der Antragsteller,
 - b) der Ehegatte,
 - c) der Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft zweier Personen und
 - d) der Lebenspartner im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes vom 16.02.2001 (BGBl. I S. 266) in der jeweils geltenden Fassung
sowie deren Verwandte in gerader Linie und zweiten Grades in der Seitenlinie, Verschwägerter in gerader Linie und zweiten Grades in der Seitenlinie, Pflegekinder ohne Rücksicht auf ihr Alter und Pflegeeltern. Zu den Verwandten in gerader Linie rechnen auch Kinder, deren Geburt nach ärztlicher Bescheinigung innerhalb von sechs Monaten erwartet wird. Zum Haushalt rechnen auch Personen im Sinne des Satzes 1, wenn sie alsbald in den Haushalt aufgenommen werden sollen.

2. **Einkommengrenzen** auf Grund der jeweils gültigen Einkommengrenzenfeststellungsverordnung:

Die folgende Tabelle für 2017 wurde vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg auf Grundlage der Berechnungsformel aus der zweiten Verordnung der Landesregierung zur Feststellung von Einkommengrenzen in der Wohnraumförderung nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz und dem Wohnraumförderungsgesetz (2. Einkommengrenzenfeststellungsverordnung – 2. EFVO) vom 03. Dezember 2013 als Arbeitshilfe an die Kommunen verteilt:

Anzahl der Haushaltsangehörigen	Brutto Haushaltseinkommen pro Jahr
1	21.730 Euro
2	28.885 Euro
3	37.270 Euro
4	45.655 Euro
5	54.040 Euro
6	62.425 Euro
7	70.810 Euro
8	79.195 Euro
9	87.580 Euro
10	95.965 Euro

3. **Berechnung des Einkommens**

Maßgebendes Einkommen für die Einhaltung der Einkommengrenze ist das Gesamtjahreseinkommen des Antragstellers sowie der weiteren Haushaltsangehörigen. Die Einzelheiten hierzu sind geregelt in § 12 Landeswohnraumförderungsgesetz.