

Die Stadt Erlangen, vertreten durch den Oberbürgermeister, dieser vertreten durch die weitere Bürgermeisterin und Referentin für Soziales (im folgenden „Stadt“ genannt)

und

die GEWOBAU Erlangen, Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Erlangen mbH, vertreten durch den Geschäftsführer (im folgenden „GEWOBAU“ genannt)

schließen folgende

Zuschussvereinbarung

§ 1 Vertragsgegenstand

Die GEWOBAU saniert die in Anlage 1 genannten Wohnungen (näheres siehe § 6) nach zeitgemäßem energetischen Standard. Die Stadt gewährt der GEWOBAU zur Finanzierung dieser Maßnahmen einen sogenannten Mietzuschuss zur sozialverträglichen Gestaltung der Miete (siehe § 4). Außerdem gewährt die GEWOBAU der Stadt das Recht der Belegung an den insgesamt 598 aus den in Anlage 1 aufgeführten freifinanzierten Wohnungen (Belegrechtswohnungen) (siehe § 3). Die Bindungsdauer, während derer die vertraglichen Regelungen Gültigkeit haben, beträgt für jede einzelne Wohneinheit 20 Jahre ab dem 01.01. des Folgejahres nach Erstbezug durch einen von der Stadt benannten Mieter. Bei Wechsel einer Belegrechtswohnung wird die Restbindungsdauer auf die ersatzweise belegte Wohnung übertragen.

§ 2 Mietzuschuss

Die GEWOBAU finanziert die Sanierung mit zinsgünstigen KfW-Mitteln. Die Stadt Erlangen erstattet der GEWOBAU hieraus die jährliche Annuitätsrate von 345.844,48 € für die Dauer der Vertragslaufzeit von 20 Jahren als sog. Mietzuschuss (Entspricht 30 % der Gesamtfinanzierung). Die Zahlung erfolgt jeweils zum korrespondierenden Annuitätstermin. Ändert sich die Fördermiete nach § 4 Abs. 1, dann verändert sich der Mietzuschuss in Höhe von 30 % der jährlichen Mietmehr- bzw. Mietmindereinnahmen.

§ 3 Belegungsbindung der Wohnungen

- (1) Für die als Belegrechtswohnungen von der Stadt Erlangen angenommenen Wohnungen gelten bei der Vergabe die Bestimmungen des BayWoBindG über öffentlich geförderten Wohnraum sinngemäß, soweit nicht in diesem Vertrag abweichende Regelungen getroffen werden.
- (2) Die GEWOBAU hat jede freiwerdende der in Anlage 1 aufgeführten Wohnungen unverzüglich nach Bekanntwerden schriftlich der Stadt Erlangen, Abteilung Wohnungswesen, anzuzeigen, bis die Anzahl von 598 Belegrechtswohnungen erreicht ist. Um diese Anzahl möglichst zügig zu erreichen, stellt die GEWOBAU zusätzlich einen erweiterten Wohnungspool (in Anlage 2 aufgeführt) für die Belegung zur Verfügung. Aus dem erweiterten Wohnungspool (Anlage 1 und Anlage 2) werden von der GEWOBAU pro

Jahr ca. 140-160 Wohnungen für die Belegung zur Verfügung gestellt, vorausgesetzt die jährliche Fluktuation erlaubt dies.

Nach erstmaligem Erreichen von 598 Wohnungen soll die Anzahl der durch diesen Vertrag gebundenen Belegrechtswohnungen die Schwankungsbreite von 580-620 Wohnungen nicht mehr unter- bzw. überschreiten.

Die Stadt sowie auch die GEWOBAU können in begründeten Fällen eine Bindung der Wohnung ablehnen, sofern diese nicht geeignet erscheint. Dabei ist insbesondere den Aspekten

- Verteilung sozial schwacher Haushalte über das Stadtgebiet,
- Durchmischung der einzelnen Wohngebäude,
- Verteilung der Belegungsrechte auf verschiedene Wohnungsgrößen und
- geeigneter energetischer Zustand der Wohnung

Rechnung zu tragen.

- (3) Die Stadt benennt für die jeweilige freigemeldete Wohnung in der Regel drei vorgemerkte Wohnungssuchende, die die Einkommensgrenzen der Einkommensstufe 1 nach den jeweils für Neubauten gültigen Wohnraumförderungsbestimmungen nicht überschreiten.
- (4) Die Wohnungen sind vorrangig der Vergabe an „Empfänger von Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII“ vorbehalten (Vergabevorbehalt). Die Vergabe erfolgt innerhalb dieses Personenkreises nach sozialer Dringlichkeit.
- (5) Die GEWOBAU darf Mietverträge für die in Anlage 1 und 2 aufgeführten und von der Stadt Erlangen als Belegrechtswohnung angenommenen Wohnungen erst nach Vorlage einer für diese Wohnung durch die Stadt ausgestellten Wohnberechtigungsbescheinigung und ausschließlich an die darin bezeichneten Personen vermieten. Vor Abschluss des Mietvertrages muss gegenüber der Stadt das Einverständnis des Mieters mit der jährlichen Überprüfung seines Einkommens durch die Abteilung Wohnungswesen, mit der Verpflichtung des Mieters zur Vorlage der hierfür benötigten Unterlagen sowie die Zustimmung zur Nachfrage beim Sozialamt der Stadt, ob Sozialleistungen bezogen werden (im Hinblick auf § 4 Absatz 3 Satz 2), vorliegen. Darüber hinaus ist der Mieter im Mietvertrag auf die Möglichkeit der Mietanhebung bei Wegfall der Subventionsberechtigung hinzuweisen.

§ 4 Mietpreisbindung der Wohnungen

- (1) Die GEWOBAU verpflichtet sich für Belegrechtswohnungen von subventionsberechtigten Mietern i. S. d. Abs. 2 höchstens eine monatliche Kaltmiete in Höhe von anfänglich 4,95 €/qm (Fördermiete) zu verlangen. Bei künftigen Änderungen der Mietobergrenzen für Transferleistungsempfänger wird die Stadt jeweils gleichzeitig eine entsprechende Anpassung der Fördermiete vornehmen. Damit wird sichergestellt, dass die Fördermiete für Belegrechtswohnungen auch künftig die jeweils gültigen Mietobergrenzen für Transferleistungsempfänger nicht überschreitet.
- (2) Subventionsberechtigte Mieter sind Haushalte, die nach Ausstellung einer Wohnberechtigungsbescheinigung in eine Belegrechtswohnung eingezogen sind und die bei der letzten Überprüfung ihrer Einkommensverhältnisse die Einkommensgrenze der Einkommensstufe 1 nach den jeweils für Neubauten gültigen staatlichen Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) nicht überschritten haben.
- (3) Zur Feststellung der Subventionsberechtigung kann das Einkommen der Mieter vom Sozialamt jährlich überprüft werden. Bei SGB II- und SGB XII-Empfängern entfällt die Überprüfung. Sonstige Mieter fordert die GEWOBAU nach Mitteilung der Abteilung Wohnungswesen schriftlich auf, sich von der Stadt, Abteilung Wohnungswesen, das

Vorliegen der Berechtigung bestätigen zu lassen. Legt der Mieter die erforderlichen Einkommensnachweise zur Überprüfung der Subventionsberechtigung trotz Aufforderung nicht vor, kann die Stadt auch ohne Überprüfung entscheiden, dass die Wohnung ab sofort nicht mehr als gefördert gilt. Bei Überschreitung der Einkommensgrenze teilt die Stadt dem überprüften Mieter und der GEWOBAU schriftlich mit, dass die Wohnung nicht länger als gefördert gilt. In diesen Fällen kann durch die GEWOBAU die Miete für die Wohnung entsprechend der mietvertraglichen Vereinbarungen angehoben werden.

- (4) Bei einer Anhebung einer Miete gem. Abs. 3 Satz 6 verliert diese Wohnung den Status als Belegrechtswohnung. Die GEWOBAU hat dann baldmöglichst als Ersatz eine freiwerdende Wohnung aus den Anlagen 1 oder 2 bereitzustellen, vorausgesetzt die Zielvorgabe von 598 (mit Schwankungsbreite 580) wird unterschritten. Die Restlaufzeit der Bindungsdauer nach § 1 wird auf die Ersatzwohnung übertragen. Hinsichtlich der Belegung ist analog § 3 zu verfahren.
- (5) Nach erfolgter Mietanhebung ist ausschließlich auf Antrag des Mieters die Subventionsberechtigung erneut zu prüfen. Bei gegebener Subventionsberechtigung wird erneut ein Wohnberechtigungsschein ausgestellt und die Miete vom 01. des Monats in dem der Antrag auf Überprüfung gestellt wurde an erneut auf die Fördermiete gem. Abs. 1 abgesenkt, vorausgesetzt die Zielvorgabe von 598 (mit Schwankungsbreite 620) durch diesen Vertrag gebundenen Belegrechtswohnungen ist noch nicht erreicht.

§ 5 Allgemeine Verpflichtungen

- (1) Die GEWOBAU darf dem Tausch oder der Untervermietung der Wohnungen mit Belegungsbindung nur zustimmen, wenn die vorherige Einwilligung der Stadt vorliegt. Der Einwilligungsvorbehalt gilt nicht, wenn der Mieter nach den Bestimmungen des BGB Anspruch auf eine Untervermietung bzw. teilweise Untervermietung hat.
- (2) Die GEWOBAU hat im Falle einer Eigentumsübertragung den neuen Eigentümer und seine Rechtsnachfolger durch notariell beurkundeten Schuldbeitritt (Schuldübernahme) an die Verpflichtungen aus diesem Vertrag derart zu binden, dass die Stadt berechtigt ist, die Erfüllung des Vertrages unmittelbar vom Erwerber zu fordern. Tritt der neue Eigentümer diesem Vertrag nicht bei, hat die GEWOBAU für die betroffenen Belegungsrechte erhaltene Mittel gem. § 7 zurückzugewähren oder der Stadt baldmöglichst, spätestens innerhalb von sechs Monaten eine andere, geeignete Wohnung als Belegrechtswohnung zur Verfügung zu stellen, falls die vereinbarte Zielvorgabe von 598 (mit Schwankungsbreite 580) unterschritten werden sollte. Die GEWOBAU hat dafür Sorge zu tragen, dass auch bei Weiterveräußerungen durch den Erwerber die Rechte der Stadt aus diesem Vertrag gewahrt bleiben. Die GEWOBAU haftet der Stadt für die Erfüllung der übernommenen Verpflichtungen.

§ 6 Zweckbindung der ausgezahlten Mittel

Die GEWOBAU verpflichtet sich den unter § 1 als Zuschuss vereinbarten Gesamtbetrag innerhalb von drei Jahren nach Vertragsschluss in voller Höhe in die Sanierung der in Anlage 1 bezeichneten Wohnungen zu investieren. Durch die Sanierungen sollen Wohnungen mit einem energetisch zeitgemäßen und einfachen Ausstattungsstandard geschaffen werden. Insbesondere soll gewährleistet werden, dass Einzelofenheizungen durch zeitgemäße Sammelheizungen ersetzt werden.

§ 7 Vertragsverletzungen

Bei einem Verstoß gegen die Verpflichtungen dieses Vertrages, der zu einer zweckwidrigen Verwendung städtischer Mittel führt, ist der bereits geleistete Mietzuschuss anteilig und einzelfallbezogen für die Dauer des Verstoßes zurückzuzahlen, falls der Verstoß nicht anderweitig in Abstimmung mit der Abteilung Wohnungswesen geheilt werden kann.

§ 8 Inkrafttreten und Kündigung

- (1) Der Vertrag tritt zum 01.01.2010 in Kraft.
- (2) Der Vertrag kann durch wichtigen Grund beidseitig zum 31.12. jeden Jahres, mindestens aber drei Monate im Voraus durch schriftliche Willenserklärung gekündigt werden. In diesem Fall fällt der städtische Zuschuss für die restliche Vertragslaufzeit weg.
- (3) Der Rückzahlungsbetrag ist sofort fällig, wenn nicht eine abweichende Regelung zwischen den Vertragspartnern getroffen wird.

§ 9 Sonstiges

- (1) Die Unwirksamkeit einer Bestimmung dieses Vertrags führt nicht zur Unwirksamkeit des Vertrags. Sollten einzelne Bestimmungen unwirksam sein, sind sie durch neue Regelungen zu ersetzen, die dem gewollten Zweck am nächsten kommen.
- (2) Nachträgliche Ergänzungen und Veränderungen dieser Vereinbarung können nur schriftlich erfolgen.

Erlangen den _____

Stadt Erlangen

GEWOBAU Erlangen

Anlage 1: Verzeichnis der Belegrechtswohnungen

Anlage 2: Verzeichnis der zusätzlichen oder ersatzweisen Belegrechtswohnungen

Anlage 3: Einverständniserklärung des Mieters zur Einkommensüberprüfung

Anlage 4: Einkommensgrenzen der Einkommensstufe 1 nach dem BayWoFG / den Wohnraumförderungsbestimmungen (Stand 01.01.2010)