

**RICHTLINIE**  
**zur Förderung der Reduzierung von Leerstand durch Schaffung von**  
**bezahlbarem Wohnraum in der Wolfenbütteler Innenstadt**  
**(Förderrichtlinie innerstädtischer Wohnraum)**

vom 14.12.2016

(Ratsbeschluss 14.12.2016/Veröff. Internet 21.12.2016)  
- in Kraft getreten am 01.01.2017 -

## **Richtlinie zur Förderung der Reduzierung von Leerstand durch Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in der Wolfenbütteler Innenstadt**

### **1. Fördergrundsätze**

- 1.1. Die Stadt Wolfenbüttel gewährt nach Maßgabe dieser Richtlinie und der im städtischen Haushalt veranschlagten Mittel finanzielle Zuschüsse zur Stärkung des innerstädtischen Wohnraums.
- 1.2. Der Zuschuss beinhaltet eine Investitionsförderung zur Um-/Gestaltung, Renovierung und/ oder Sanierung von Wohnungen zum Zwecke der Wohnungsförderung durch den Eigentümer, wenn dadurch Leerstand reduziert wird bzw. zusätzliche bewohnbare Flächen entstehen.
- 1.3. Ein Anspruch des Antragstellers auf Gewährung der Zuwendung besteht nicht.
- 1.4. Die Stadt Wolfenbüttel entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen.

### **2. Förderziele**

Das Ziel der Förderung ist es, den Wohnraum des Innenstadtgebietes attraktiv zu gestalten, indem Leerstände und nicht genutzter Wohnraum reduziert oder durch Immobilienpooling zusätzliche interessengerechte Flächen geschaffen werden. Dies fördert potenziell auch eine Aufwertung der Bausubstanz.

Durch eine Ansiedlung zusätzlicher Einwohner in der Innenstadt können der Einzelhandel und die Gastronomie nachhaltig gestärkt werden. Vorrangig gefördert werden Maßnahmen gem. Ziffer 4 in Verbindung mit der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum für Studierende.

### **3. Geltungsbereich**

- 3.1. Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Fußgängerzone und den Innenstadtbereich gemäß der Festsetzung des CIMA Beratung + Management GmbH Gutachtens 2011 und dem dort zu entnehmenden Abgrenzungsplan der Wolfenbütteler Innenstadt (siehe Anlage 1 „Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt“).
- 3.2. Als Grundlage der Förderung dienen die vom Rat in seiner Sitzung vom 22.10.2014 beschlossenen Projektvorhaben Nr. 7 „Studentenwohnungen Fördern“ i. V. m Nr. 28 „Wohnraum schaffen“ des Bürgerbeteiligungs-prozesses „Zukunftsprofil – Innenstadt Wolfenbüttel“.

### **4. Gegenstand der Förderung**

Förderungsfähig sind Umbauten, Renovierungen und Sanierungen derzeit nicht bewohnter Wohnungen sowie Neuerschließungen zur Schaffung von für künftig bewohnbarem Wohnraum innerhalb des definierten Geltungsbereiches aus Ziffer 3. Maßgeblich für die Bewertung ist der Zeitpunkt der Antragstellung.

Für Umbauten, Renovierungen und Sanierungen gilt die Förderung lediglich dann, wenn zuvor ein langfristiger Leerstand bestand. Als langfristig gilt ein Leerstand dann, wenn über einen Zeitraum von mehr als 6 Monaten kein Mieter gefunden wird, der die ortsübliche Nettokaltmiete zu zahlen bereit ist. Als örtübliche Nettokaltmiete gelten die Angaben unter Ziffer 8.6..

## 5. Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger ist der im Grundbuch eingetragene Eigentümer einer Wohnung im unter Ziffer 3 definierten Bereich.

## 6. Art und Umfang der Förderung

- 6.1. Der Höchstumfang der zu fördernden Investition beträgt maximal 100 Euro je Quadratmeter. Pro angemeldete Person im Haushalt des Mieters wird eine Wohnfläche von bis zu maximal 20 m<sup>2</sup> gefördert. Der Zuwendungsempfänger erhält maximal 5.000 Euro pro Wohnung. Die Höchstquote für die Förderung der Einzelmaßnahmen liegt maximal bei 50 % der nachweisbaren, förderfähigen Ausgaben des Zuwendungsempfängers.
- 6.2. Als förderfähige Flächen gelten nur zum Zeitpunkt der Antragstellung leerstehende Zimmer. Bei einer Vermietung an mehrere Personen werden die gemeinsam genutzten Flächen wie Küchen und Sanitärräumlichkeiten anteilig im Verhältnis der in der Wohneinheit gemeldeten Personen anerkannt. Nicht förderfähig sind sonstige Flächen wie Keller, Flure oder Balkone.
- 6.3. Je nach aktueller Haushaltslage werden für die Förderung bis zu 60.000 € jährlich bereitgestellt. Das Förderprogramm bleibt mindestens bis einschließlich 2021 bestehen.
- 6.4. Die Förderung stellt einen nicht rückzahlbaren Zuschuss der Stadt Wolfenbüttel dar. Die Ziffern 7.3 und 7.4 bleiben davon unberührt.
- 6.5. Mögliche steuerrechtliche Folgen der Zuschussgewährung trägt ausschließlich der Zuwendungsempfänger.

## 7. Verfahren

- 7.1. Es ist ein formloser schriftlicher Antrag auf Förderung von innerstädtischem Wohnen in Wolfenbüttel an die Stadt Wolfenbüttel, Amt für Wirtschaftsförderung und Tourismus, Stadmarkt 3-6, 38300 Wolfenbüttel, zu richten. Ein Grundriss der Wohneinheit mit Angabe der Quadratmeterzahlen ist beizufügen.
- 7.2. Der schriftliche Antrag ist mindestens zwei Monate vor Beginn des Investitionsvorhabens bei der Stadt Wolfenbüttel einzureichen. Der Antragsteller hat keinen Anspruch auf Zahlung eines Zuschusses. Die Stadt prüft den Antrag nach pflichtgemäßem Ermessen unter Berücksichtigung der Fördergrundsätze und Förderziele, bevor bei Vorliegen der Voraussetzungen für eine Bewilligung der Förderbescheid erstellt wird.
- 7.3. Die im Rahmen dieser Richtlinie gewährten Zuschüsse sind Subventionen im Sinne des Subventiongesetzes vom 29. Juli 1976 (BGBl. I S. 2034, 2037). Eine missbräuchliche Inanspruchnahme ist gem. § 264 des Strafgesetzbuches i. V. m. dem § 2 SubvG strafbar.
- 7.4. Eine Aufhebung bzw. Rückforderung eines Förderbescheides erfolgt im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens und unter Beachtung allgemeiner Vorschriften, soweit die Förderung durch falsche Angaben, arglistige Täuschung, Drohung oder Bestechung erwirkt worden ist oder Tatsachen nachträglich eintreten, die bei Kenntnis zum Bewilligungszeitpunkt nicht zu einer Förderung geführt hätten. Entsprechendes gilt, wenn die Förderung nicht dem bestimmten Förderzweck bzw. -ziel (Ziffer 2) dient oder gegen Auflagen verstoßen wird.

In den genannten Fällen gelten die allgemeinen Vorschriften des Verwaltungsverfahrensgesetzes bezüglich Rücknahme und Widerruf eines Zuwendungsbescheides.

- 7.5. Die Auszahlung der Förderung erfolgt nach Einreichung des beidseitig unterschriebenen Mietvertrages. Der Zuwendungsbescheid kann widerrufen werden, wenn innerhalb von 6 Monaten nach Abschluss der Investition keine Vermietung erfolgt ist.

## **8. Sonstige Zuwendungsbestimmungen**

- 8.1. Eigenleistungen bleiben bei der Berechnung der förderfähigen Investitionssumme unberührt. Laufende Betriebskosten werden ebenfalls nicht berücksichtigt.
- 8.2. Die Zweckbindung der Förderung beträgt 10 Jahre.
- 8.3. Der Nachweis der zweckentsprechenden Verwendung erfolgt durch Vorlage der Rechnungen und der Zahlungsnachweise einschließlich der Vorlage des unterschriebenen aktuellen Mietvertrages.
- 8.4. Es ist ein Nachweis zu erbringen, dass während des Zweckbindungszeitraumes entsprechende Vermietungen mit Wohnsitzmeldungen erfolgt sind. Im Falle vom Vermieter nicht zu vertretender Leerstände während des Zweckbindungszeitraumes sind regelmäßig Nachweise über fortgesetzte Vermietungsbemühungen zu erbringen.
- 8.5. Eine Eigennutzung des geförderten Wohnraums ist ausgeschlossen.
- 8.6. Während des Zweckbindungszeitraumes verpflichtet sich der Vermieter einen Mietzins von maximal 8,50 € Nettokaltmiete pro Quadratmeter zu erheben. Dieser Nettokaltmiete liegt der Verbraucherpreisindex für Deutschland auf der Basis 2010 = 100 mit 107,9/Okt. 2016 zugrunde. Eine Überprüfung der Maximalhöhe erfolgt im 3 – Jahresrhythmus jeweils zum Oktober. Hat sich der Index um mehr als 5 vom Hundert erhöht oder reduziert, verändert sich die Maximalhöhe der Nettokaltmiete entsprechend.
- 8.7. Sollten erforderliche Nachweise gemäß Ziffern 8.3, 8.4 und 8.6 nicht erbracht oder Eigennutzung gemäß Ziffer 8.5 festgestellt werden, erfolgt eine anteilige Rückforderung des Zuschusses nach Maßgabe des noch nicht zweckentsprechend eingesetzten Zuschussanteils im Rahmen der Verwendungsfrist gemäß Ziffer 8.2..
- 8.8. Für die Maßnahmen nach Punkt 1.2. dürfen nur die Leistungen von Betrieben in Anspruch genommen werden, die in die Handwerksrolle eingetragen sind. Vorzugsweise werden Firmen aus Wolfenbüttel beauftragt.

## **9. Inkrafttreten**

Diese Richtlinie tritt am 01. Januar 2017 in Kraft und ist zunächst bis zum 31. Dezember 2021 befristet.

STADT WOLFENBÜTTEL  
Der Bürgermeister

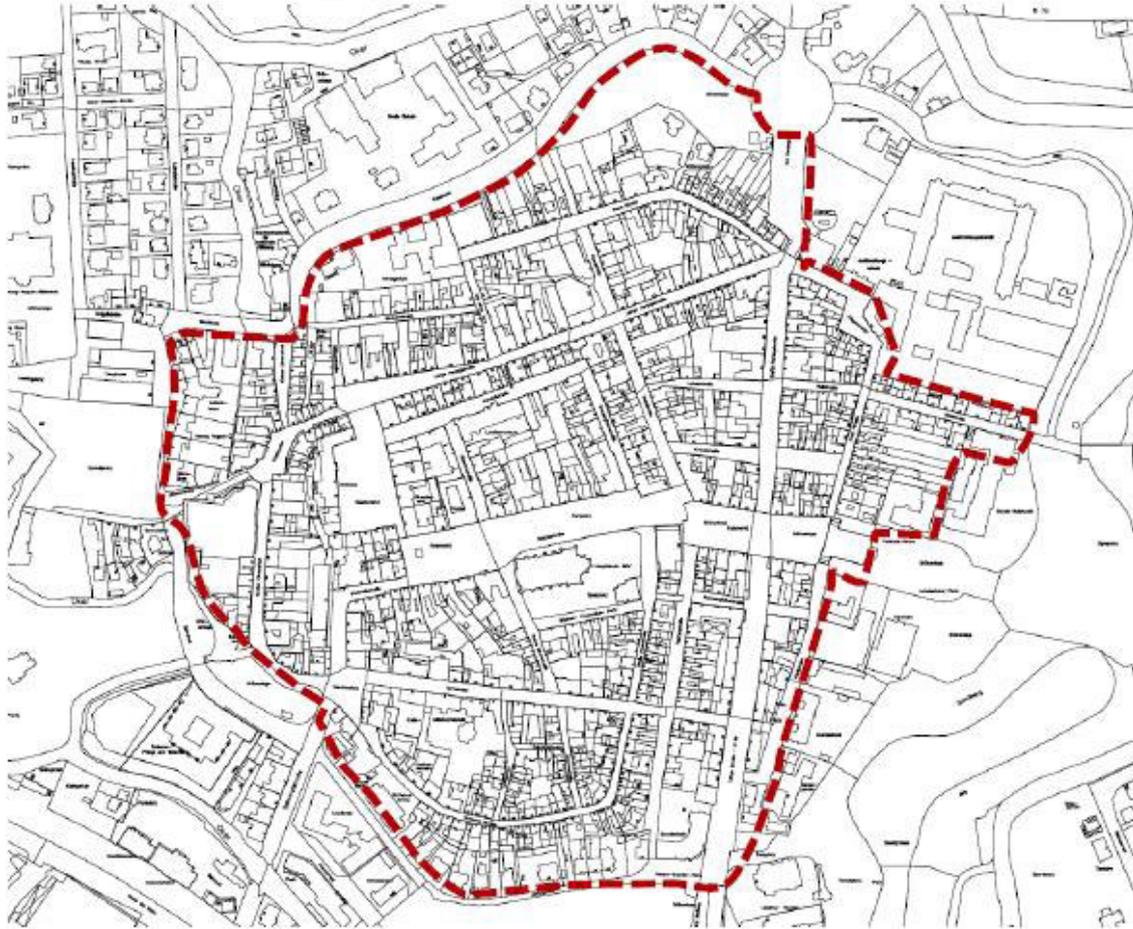
Wolfenbüttel, den 15.12.2016

gez.  
Pink

**Anlage**

**Anlage 1:**

**Abb. 31: Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt**



Quelle: CIMA GmbH 2008  
Bearbeitung: CIMA GmbH 2011