



Förderung
Wohnraumtausch

Richtlinien der Stadt Mannheim für die Gewährung
von Zuwendungen für den Umzug aus unterbelegtem
Mietwohnraum (Wohnraumtausch)

INHALTSVERZEICHNIS

1. Zuwendungsziel, Rechtsgrundlage	2
1.1 Zuwendungsziel.....	2
1.2 Rechtsgrundlage	2
2. Zuwendungszweck	3
3. Zuwendungsempfänger/-innen	3
4. Zuwendungsvoraussetzungen	3
5. Art und Umfang, Höhe der Zuwendungen	6
6. Sonstige Zuwendungsbestimmungen	6
7. Verfahren	8
7.1 Antragstellung, Antragsprüfung	8
7.2 Bewilligung	9
7.3 Verwendungsnachweis.....	10
7.4 Auszahlung der Zuwendung.....	10
8. Inkrafttreten	10

1. Zuwendungsziel, Rechtsgrundlage

1.1 Zuwendungsziel

Wohnraum ist knapp und wird insbesondere in Großstädten wie Mannheim dringend benötigt. Neben dem Rückgang der Bautätigkeit liegt die Ursache für die Wohnraumknappheit in dem zunehmenden Wohnflächenverbrauch pro Person. Lediglich 24 Prozent der Haushalte leben in Wohnungen mit angemessenen und ressourcenschonenden Wohnflächen. Demgegenüber haben 71 Prozent im Mietsegment einen größeren Wohnflächenverbrauch als notwendig und leben somit in unterbelegten Wohnungen.¹ Die Aktivierung von untergenutztem oder gar ungenutztem Wohnraum trägt deshalb neben Neubaumaßnahmen wesentlich dazu bei, erforderlichen Wohnraum innerhalb der Stadt Mannheim zu schaffen. Diese speziellen Richtlinien sind Teil des Wohnraumtauschkonzeptes, das ein Instrument zur Aktivierung von Bestandswohnraum darstellt.

Die Stadt Mannheim (vertreten durch den Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung) möchte durch einen finanziellen Anreiz einen Impuls für einen Wohnraumtausch setzen, indem zu großer Wohnraum durch bedarfsgerechteren Wohnraum ersetzt werden soll. Insgesamt soll in der Stadt Mannheim eine effektivere und bedarfsgerechtere Wohnraumverteilung erreicht werden, um langfristig einen positiven Effekt auf die Wohnraumproblematik zu erzielen.

1.2 Rechtsgrundlage

Die in den Allgemeinen Richtlinien der Stadt Mannheim über die Gewährung von Zuwendungen getroffenen Regelungen – in der jeweils gültigen Fassung – (<https://www.mannheim.de/de/stadt-gestalten/politik/stadtrecht/finanzen>) werden durch diese speziellen Richtlinien ergänzt. Soweit die speziellen Richtlinien keine Regelung enthalten, gelten die Bestimmungen der Allgemeinen Richtlinien der Stadt Mannheim über die Gewährung von Zuwendungen. Bei sachlich-

¹ https://www.boeckler.de/fpdf/HBS-008072/p_fofoe_WP_222_2021.pdf (zuletzt abgerufen am 22.08.2024)

inhaltlichen Abweichungen haben die Regelungen der speziellen Richtlinien vor denen der Allgemeinen Zuwendungsrichtlinien Vorrang.

Bei der Zuwendung handelt es sich um eine freiwillige Leistung der Stadt Mannheim, auf die kein Rechtsanspruch besteht. Die Förderung ist nur im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel möglich.

2. **Zuwendungszweck**

Zweck der Zuwendung ist der Umzug privater Haushalte im Stadtgebiet Mannheim von einem unterbelegten Mietwohnraum in einen um mindestens ein Zimmer kleineren Mietwohnraum. Die Zuwendung soll durch die Zahlung eines Festbetrags einen finanziellen Anreiz hierfür schaffen.

3. **Zuwendungsempfänger/-innen**

Zuwendungsempfänger/-innen sind geschäftsfähige Personen, die in einem privaten Haushalt im Stadtgebiet Mannheim wohnen. Für jeden Haushalt kann nur eine geschäftsfähige Person Zuwendungsempfänger/-in sein.

4. **Zuwendungsvoraussetzungen**

Für die Zuwendungen gelten die folgenden Voraussetzungen und Ausschlusskriterien:

- (1) Es handelt sich um den Umzug eines privaten Haushalts innerhalb des Stadtgebiets Mannheim aus einem frei finanzierten, unterbelegten Mietwohnraum in einen Mietwohnraum, der über mindestens ein Zimmer weniger verfügt.
 - Als (Privat-)Haushalt im Sinne dieser Richtlinien gilt jede zusammenwohnende und eine wirtschaftliche Einheit bildende Personengemeinschaft (Mehrpersonenhaushalte) sowie Personen, die alleine wohnen und wirtschaften (Einpersonenhaushalte, z. B. auch Einzeluntermieter/-innen). Zu einem Haushalt können verwandte und/oder familienfremde Personen gehören.

- Als **Wohnraum** im Sinne dieser Richtlinien gilt jeder umbaute Raum, der tatsächlich und rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet sowie von dem/der Eigentümer/-in dazu bestimmt ist. Dies ist der Fall, wenn ein Raum alleine oder zusammen mit anderen Räumen die Führung eines selbstständigen Haushalts ermöglicht. Die subjektive Bestimmung (erstmalige Widmung oder spätere Umwidmung) richtet sich nach der im Rahmen der Baugenehmigung festgelegten Nutzungsart.
- **Mietwohnraum** im Sinne dieser Richtlinien liegt vor, sofern Wohnraum den Bewohnern auf Grund eines Mietverhältnisses, eines genossenschaftlichen oder sonstigen ähnlichen Nutzungsverhältnisses gegen Entgelt zum Gebrauch überlassen wird. Diese Richtlinien umfassen lediglich Mietwohnraum innerhalb des Stadtgebiets Mannheim im frei finanzierten Segment und gelten somit nicht für geförderten Wohnraum.
- Als **Zimmer** im Sinne dieser Richtlinien gelten Aufenthaltsräume nach den Vorschriften der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO), die alleine oder mit anderen Räumen Wohnraum bilden. Die tatsächliche Nutzung ist dabei unerheblich. Als Zimmer zählen insbesondere Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Arbeitszimmer. Nicht als Zimmer gelten insbesondere Küchen und Badezimmer, Gäste-WCs sowie weitere Nebenräume (z. B. Abstellräume, Speisekammern, Flure, Kellerräume). Halbe Zimmer (wie offene Wohnküchen) werden nicht berücksichtigt, da diese als zusätzliche Flächenangebote gelten und ein Zimmer lediglich erweitern.
- Als **unterbelegt** im Sinne dieser Richtlinien gilt Mietwohnraum, sofern die nachfolgende Mindestbelegung an Personen nicht (mehr) eingehalten und unterschritten wird.
- Die **Mindestbelegung** von Personen innerhalb eines Wohnraums berechnet sich wie folgt:

$$\text{Mindestbelegung} = \text{Zimmeranzahl des Wohnraums} \text{ minus } 1$$

Die Mindestbelegung gemäß nachfolgender Tabelle gilt als Maßstab, um Wohnraum als unterbelegt zu definieren:

Anzahl der Zimmer pro Wohneinheit	Mindestbelegung
2	1 Person
3	2 Personen
4	3 Personen
X	X - 1 Personen

- (2) Alle Haushaltsmitglieder sind mit Hauptwohnsitz unter der Anschrift des freizumachenden Wohnraums gemeldet. Auf Nebenwohnsitze finden diese Regelungen keine Anwendung.
- (3) Der freizumachende Mietwohnraum
 - ist im Stadtgebiet Mannheim gelegen,
 - unterbelegt und
 - wird von dem privaten Haushalt des/der Zuwendungsempfängers/-in seit mindestens einem Jahr vor Antragstellung bewohnt. Maßgeblich ist dabei das von der zuständigen Meldebehörde bestätigte Einzugsdatum.
- (4) Der neue Mietwohnraum
 - ist im Stadtgebiet Mannheim gelegen und
 - verfügt im Vergleich zu dem freigemachten Mietwohnraum über mindestens ein Zimmer weniger.
- (5) Eine Freimachung ist gegeben, wenn das Miet-/Nutzungsverhältnis innerhalb des Bewilligungszeitraums beendet wurde.
- (6) Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn
 - es sich bei dem freizumachenden Wohnraum um ein befristetes Mietverhältnis handelt;
 - die Beendigung des Miet-/Nutzungsverhältnisses durch ein selbstverschuldetes Fehlverhalten des/der Zuwendungsempfängers/-in

oder seines Haushalts herbeigeführt wurde (z. B. außerordentliche Kündigung);

- der Umzug in ein Altersheim, Pflegeheim, Betreutes Wohnen oder eine vergleichbare Einrichtung erfolgt;
- der Umzug aufgrund einer bereits eingetretenen oder absehbar eintretenden Unbewohnbarkeit des freizumachenden Wohnraums erforderlich ist.

5. Art und Umfang, Höhe der Zuwendungen

(1) Die Zuwendungen werden als Projektförderung im Wege der Festbetragsfinanzierung mit Höchstbetrag in Form eines einmaligen Zuschusses auf Antrag bewilligt, sofern die Zuwendungsvoraussetzungen vorliegen und keine Ausschlussstatbestände nach diesen Richtlinien gegeben sind.

(2) Die Höhe der Zuwendungen setzt sich wie folgt zusammen:

- 2.000,00 € je Umzug plus
- 1.000,00 € je Zimmer weniger; maximal 3.000,00 € (drei Zimmer weniger)

Der Höchstbetrag einer Förderung beläuft sich damit auf 5.000,00 €.

(3) Die städtische Förderung ist nachrangig. Das bedeutet, dass der/die Zuwendungsempfänger/-in von anderen öffentlichen Stellen für denselben Zuwendungszweck keine weiteren Zuwendungen in Anspruch nehmen darf.

6. Sonstige Zuwendungsbestimmungen

(1) Die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P MA) sind mit den nachfolgenden Abweichungen und Ergänzungen zum Bestandteil des Bewilligungsbescheids zu machen:

- Abweichend von Ziffer 5.1 Satz 1 ANBest-P MA ist im Bewilligungsbescheid festzulegen, dass die Verwendung der

Zuwendung innerhalb von drei Monaten nach Ummeldung des Wohnsitzes der Bewilligungsstelle nachzuweisen ist. Maßgeblich ist dabei das von der zuständigen Meldebehörde bestätigte Einzugsdatum.

- Abweichend von Ziffer 5.1 Satz 4 und 5 ANBest-P MA sollen als Anlage zum Verwendungsnachweis folgende Unterlagen (in Kopie) vorgelegt werden:
 - Mietvertrag / sonstiger Nutzungsvertrag bzgl. des neuen Mietwohnraums (sofern dieser nicht in schriftlicher Form existiert, formlose Bestätigung des Vermietenden / des Überlassenden über den Zeitpunkt des Abschlusses und das Bestehen des Miet-/Nutzungsverhältnisses über den entsprechenden Mietwohnraum)
 - Bauzustand wiedergebender Grundriss (Maßstab 1:100) bzgl. des neuen Mietwohnraums insbesondere als Nachweis über die Anzahl der Zimmer
 - gültige Identitätsnachweise aller Haushaltsmitglieder mit neuer Anschrift (z. B. Personalausweis, Reisepass oder Meldebestätigung)

(2) Die Förderung ist im Bewilligungsbescheid an folgende Bedingungen und Auflagen zu knüpfen:

- Die Bewilligung der Zuwendung steht unter dem Vorbehalt, dass die Zuwendung widerrufen und ggf. neu bewilligt wird, wenn die Anzahl der Zimmer des neuen Mietwohnraums von der im Antrag angegebenen, beabsichtigten Anzahl abweicht.
- Die Bewilligung der Zuwendung steht unter der auflösenden Bedingung, dass das Miet-/Nutzungsverhältnis über den neuen Mietwohnraum innerhalb von zwei Jahren nach dessen Beginn aufgrund von Gründen, die aus der Sphäre des/der Zuwendungsempfängers/-in stammen, beendet wird oder auf zwei Jahre oder weniger befristet ist. Tritt die auflösende Bedingung innerhalb der ersten sechs Monate nach Beginn des Miet-/Nutzungsverhältnisses über den neuen Mietwohnraum ein, wird die Bewilligung der Zuwendung rückwirkend (ex tunc) unwirksam. In

diesem Fall ist die Zuwendung vollständig zu erstatten. Im Übrigen wird die Bewilligung der Zuwendung bei Eintritt der auflösenden Bedingung mit Wirkung für die Zukunft (ex nunc) unwirksam. In diesem Fall ist die Zuwendung anteilig zu erstatten. Der jeweilige Anteil entspricht demjenigen Anteil an den zwei Jahren, für den das Miet-/Nutzungsverhältnis über den neuen Mietwohnraum nicht mehr gilt.

- Der/die Zuwendungsempfänger/-in ist verpflichtet, Vertretern der Stadt Mannheim nach vorheriger Terminabsprache zu angemessener Tageszeit Zugang – soweit rechtlich möglich – zu sowohl dem freizumachenden als auch dem neuen Wohnraum vor Ort zu gewähren, um im Einzelfall die Zuwendungsvoraussetzungen prüfen zu können.
- Der/die Zuwendungsempfänger/-in verpflichtet sich, an einem Evaluationsverfahren der Bewilligungsbehörde teilzunehmen.

7. Verfahren

7.1 Antragstellung, Antragsprüfung

- (1) Die Antragstellung erfolgt ergänzend zu Ziffer 3.1 der Allgemeinen Richtlinien der Stadt Mannheim über die Gewährung von Zuwendungen mit Hilfe des von der Bewilligungsstelle bereitgestellten Antragsformulars, in dem angegeben wird, wie viele Zimmer der neue Mietwohnraum voraussichtlich haben soll. Anträge auf Gewährung von Zuwendungen müssen schriftlich bei der Bewilligungsstelle eingereicht werden.
- (2) Zum Zeitpunkt der Bewilligung darf das Miet-/Nutzungsverhältnis über den neuen Mietwohnraum noch nicht begründet sein (z. B. durch Abschluss eines Mietvertrags).
- (3) Abweichend von Ziffer 3.2.1 der Allgemeinen Richtlinien der Stadt Mannheim über die Gewährung von Zuwendungen sind dem Antrag folgende Unterlagen (in Kopie) beizufügen:
 - Mietvertrag/sonstiger Nutzungsvertrag bzgl. des freizumachenden Mietwohnraums (sofern dieser nicht in schriftlicher Form existiert, formlose Bestätigung des Vermietenden/Überlassenden über den

Zeitpunkt des Abschlusses und das Bestehen des Miet-/Nutzungsverhältnisses über den entsprechenden Mietwohnraum)

- Bauzustand wiedergebender Grundriss (Maßstab 1:100) bzgl. des freizumachenden Mietwohnraums insbesondere als Nachweis über die Anzahl der Zimmer
 - gültiger Identitätsnachweis aller Haushaltsmitglieder mit aktueller Anschrift (z. B. Personalausweis, Reisepass oder Meldebestätigung)
- (4) Für die Verteilung der Fördermittel ist die Reihenfolge maßgeblich, nach der die Anträge eingegangen sind. Dies gilt auch für den Fall, dass mehrere geschäftsfähige Personen eines Haushalts jeweils einen Antrag stellen. Unvollständige und/oder nicht unterschriebene Anträge können nicht berücksichtigt werden. Auf Verlangen der Bewilligungsstelle sind die Angaben und Unterlagen zu ergänzen. Bei nicht vollständigen Anträgen gilt als Eingangsdatum der Zeitpunkt, an dem der Bewilligungsstelle alle entscheidungsrelevanten Angaben und Unterlagen vorliegen.

7.2 Bewilligung

- (1) Bewilligungsstelle im Sinne dieser Richtlinien ist:
- Stadt Mannheim
Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung
Glücksteinallee 11
68163 Mannheim
- (2) Die Bewilligung erfolgt in der Regel innerhalb von einem Monat nach Eingang des vollständigen und unterschriebenen Antrags.
- (3) Der Bewilligungszeitraum beträgt zwölf Monate ab Eintritt der Bestandskraft des Bewilligungsbescheids. Dies ist der Zeitraum, innerhalb dessen das bestehende Miet-/Nutzungsverhältnis beendet und das Miet-/Nutzungsverhältnis über den neuen Mietwohnraum begonnen haben muss. Der Bewilligungszeitraum kann bei Bedarf – auf Antrag des Förderempfängers unter Darlegung der Gründe – verlängert werden.

7.3 Verwendungsnachweis

Entsprechend Ziffer 6 Abs. 1 dieser Richtlinien ist die Verwendung der Zuwendung innerhalb von drei Monaten nach Ummeldung des Wohnsitzes der Bewilligungsstelle nachzuweisen. Der Verwendungsnachweis setzt sich zusammen aus dem jeweils aktuellen, amtlichen, von der Bewilligungsstelle bereitgestellten Verwendungsnachweis-Formular und den Anlagen nach Ziffer 6 Abs. 1. Der Verwendungsnachweis muss schriftlich bei der Bewilligungsstelle eingereicht werden.

7.4 Auszahlung der Zuwendung

- (1) Die Auszahlung der Zuwendung erfolgt nach Prüfung des Verwendungsnachweises. Die Auszahlung erfolgt in einer Summe auf das im Antrag angegebene Konto.
- (2) Die Zuwendung kann in Ausnahmefällen – auf Antrag und mit entsprechender Begründung versehen – bis zu einem Betrag von max. 1.000,00 € bereits vor dem Beginn des Miet-/Nutzungsverhältnisses über den neuen Mietwohnraum – aber nach Abschluss des entsprechenden Mietvertrags / sonstigen Nutzungsvertrags – ausgezahlt werden, wenn dies zur Sicherstellung des Umzugsvorhabens erforderlich ist. Nach Prüfung des Verwendungsnachweises erfolgt die Auszahlung der Restsumme.

8. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten am 01.01.2025 in Kraft.