
Dresdner Richtlinie zur sozialen Mietwohnraumförderung

Vom 7. September 2017

Veröffentlicht im Dresdner Amtsblatt Nr. 38/2017 vom 21.09.2017, geändert in Nr. 41/2020 vom 08.10.2020

Präambel

Die Richtlinie des Sächsischen Innenministeriums zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum (RL gMW) bietet entsprechend Ziffer VII.6.b) den Gemeinden die Möglichkeit, zur Umsetzung und Ausgestaltung der Richtlinie ergänzende Regelungen zu treffen, soweit die Regelungen nicht im Widerspruch zur Richtlinie des Landes stehen. Die Landeshauptstadt Dresden nutzt mit der Formulierung dieser Dresdner Richtlinie zur sozialen Mietwohnraumförderung (Dresdner Richtlinie) diesen Weg.

I. Förderziel

- (1) Die Landeshauptstadt Dresden gibt im Rahmen dieser Richtlinie die vom Freistaat Sachsen auf der Grundlage der Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum (Richtlinie gebundener Mietwohnraum – RL gMW vom 9. Dezember 2016) gewährten Anteilsförderungen in Form von Zuschüssen zur Schaffung von zweckgebundenem Mietwohnraum an den Letztempfänger gemäß Nummer 12 der Verwaltungsvorschriften zu § 44 Sächsische Haushaltsordnung weiter.
- (2) Ziel der Förderung ist es, neuen Wohnraum für Haushalte zu schaffen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Die im Rahmen der Förderung nach diesen Vorschriften zu errichtenden Bauvorhaben sollen sich an den nachfolgenden Zielsetzungen orientieren, indem sie
 - die Wohnraumversorgung der nach § 1 Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 WoFG vordringlich unterzubringenden Bevölkerungsgruppen sichern und verbessern,
 - das Wohnungsangebot nachhaltig erhöhen,
 - eine ansprechende architektonische und städtebauliche Qualität aufweisen,
 - den Wohnbedürfnissen Alleinerziehender und Familien mit Kindern besonders Rechnung tragen,
 - neue Wohnformen ermöglichen, insbesondere Angebote des generationenübergreifenden und senioren gerechten Wohnens,
 - barrierefreie und rollstuhlfahrgerechte Wohnungen schaffen,

- die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohner- und ausgewogener Siedlungsstrukturen fördern,
- den Vorrang auf die Innenentwicklung und integrierte Wohnungsbaustandorte legen,
- die Anforderungen des ökologischen Bauens, insbesondere die nachhaltige Reduzierung des Energiebedarfs und der CO₂-Emission berücksichtigen,
- eine ÖPNV-orientierte Verkehrserschließung schaffen, die auf die Reduzierung motorisierten Individualverkehrs ausgerichtet ist,
- einen besonderen Beitrag zum Klima- und Umweltschutz leisten,
- als Bauvorhaben einen besonderen Beitrag zur ökologischen Erneuerung und Entwicklung Dresdens leisten durch:
 - sparsamste Flächeninanspruchnahme, wie das Nutzen vorhandener Baurechte (Baulücken, Verdichtungsmaßnahmen),
 - Erschließung neuer Nutzungsmöglichkeiten im Innenbereich von z. B. Brachflächen,
 - wirksame Konzepte des Wasser- und Energiesparens, des Immissionsschutzes, des Naturschutzes sowie der Landschaftspflege.

II. Prioritäten

Anträge, die die Fördervoraussetzungen der Richtlinie des Sächsischen Innenministeriums zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum (RL gMW) erfüllen, werden vorrangig positiv beschieden, wenn sie die Kriterien der Anlage 1 „Kriterienkatalog zur Priorisierung für den mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnungsbau in Dresden“ erfüllen.

III. Förderungsvoraussetzungen

Neben den in der RL gMW genannten Fördervoraussetzungen ist bei Anträgen in der Landeshauptstadt Dresden nachzuweisen, dass das Bauvorhaben im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Dresden errichtet wird.

IV. Antragsberechtigung

- (1) Antragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen sowie Vereinigungen, soweit ihnen ein Recht zustehen kann, als Eigentümer oder Erbbauberechtigte.
- (2) Die Antragsberechtigten müssen die Gewähr für eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens sowie für eine langfristige bestimmungs- und ordnungsgemäße Verwaltung der Wohnungen bieten.

V. Antrag auf Förderung

(1) Die Anträge sind in der zuständigen Wohnungsbauförderstelle einzureichen:

Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Dresden
Sachgebiet Wohnungsbauförderung
Postfach 12 00 20
01001 Dresden

(2) Dem Antrag sind folgende Unterlagen beizufügen:

- 1.** genehmigter Bauantrag oder Genehmigungsfreistellung oder Vollständigkeitsbescheinigung des Bauantrags ausgestellt von der Zentralen Antrags- und Vorprüfstelle (ZAVS) *oder ein gültiger Vorbescheid (nach § 75 SächsBO) mindestens zur planungsrechtlichen Zulässigkeit der geplanten Wohnnutzung (insbesondere Geschossfläche, Geschossigkeit und Grundfläche) sowie gegebenenfalls zu sich im konkreten Einzelfall stellenden Zulässigkeitsfragen,¹⁾*
- 2.** Berechnung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277 und der Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV),
- 3.** vollständige Bauzeichnungen, amtlicher Lageplan,
- 4.** unbeglaubigter, vollständiger und aktueller Grundbuchauszug,
- 5.** Finanzierungsnachweise (verbindliche Zusagen für Kapitalmarkt- und andere Fremdmittel),
- 6.** Nachweise der Eigenkapitaldeckung (z. B. bare Mittel, bezahlte Baumaterialien, bezahltes Grundstück, Ansparung auf Bausparvertrag, Kapitalabfindung usw.),
- 7.** Projektbeschreibung,
- 8.** Bauablaufplan,
- 9.** prüfbare Berechnung der Gesamtkosten für bauliche Maßnahmen an geförderten Wohnungen mit Beschreibung der Maßnahmen,
- 10.** Angaben zu Zahl und Wohnfläche der zu fördernden Wohnungen,
- 11.** Ermittlung der anfänglichen Miete mit Berechnungsbestätigung durch das Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Dresden,
- 12.** Auszug aus dem Handelsregister (für Unternehmen) und
- 13.** Datenschutzrechtliche Einwilligungserklärung.

¹⁾ Änderung, Dresdner Amtsblatt Nr.41/2020 vom 08.10.2020, Seite 11

VI. Prüfung der Anträge

- (1) Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht. Übersteigt die Antragssumme die zur Verfügung stehenden Fördermittel, so werden die Baumaßnahmen bevorzugt beschlossen, die mit den Förderzielen und Prioritäten der Landeshauptstadt Dresden in höchster Übereinstimmung stehen.
- (2) Die Prüfungen der Planungsgrundlagen erfolgt durch die bewilligende Wohnungsbauförderstelle der Landeshauptstadt Dresden.

VII. Öffentlich-rechtlicher Weitergabevertrag

- (1) Die Landeshauptstadt Dresden, Wohnungsbauförderstelle, schließt mit dem Antragsteller einen öffentlich-rechtlichen Weitergabevertrag nach Ziffer III. und IV.2bb RL gMW, in dem die Begründung und Bedingungen der Belegungs- und Mietbindungen geregelt sind.
- (2) Die nach dieser Richtlinie geförderten Wohnungen sind für Wohnungssuchende bestimmt, die Inhaber eines Wohnberechtigungsscheines nach Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) der Landeshauptstadt Dresden sind.
- (3) Der Weitergabevertrag enthält die Regelungen zum Auszahlungsverfahren an den Antragsteller unter dem Zustimmungsvorbehalt der Zuwendung durch die SAB sowie Festlegungen zu Verwendungsnachweisen und sonstigen Verfahrensregelungen nach Ziffer VII.4 - 6 RL gMW.

VIII. Mietverträge und Mietpreisbindung

- (1) Die Landeshauptstadt Dresden, Wohnungsbauförderstelle, vereinbart mit dem Antragsteller die anfängliche Netto-Kaltmiete (anfängliche Miete). Die anfängliche Miete berechnet sich aus der durchschnittlichen Angebotsmiete für vergleichbare Wohnungen im Neubau oder Sanierung/Umbau in dem gleichen oder einem vergleichbaren Wohngebiet abzüglich der Höhe der Förderung in Euro pro Quadratmetern (nach Ziffer IV.3.a) RL gMW). Die Ermittlung der durchschnittlichen Angebotsmiete für vergleichbare Wohnungen in dem gleichen oder einem vergleichbaren Wohngebiet erfolgt durch das Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Dresden.
- (2) Beim Erstbezug und jedem Mieterwechsel ist der Landeshauptstadt Dresden, Sozialamt, durch den Vermieter eine Kopie des Mietvertrages und des Wohnberechtigungsscheins zur Prüfung vorzulegen.

- (3) Die Miete darf unter Beachtung des § 558 Bürgerliches Gesetzbuch entsprechend der prozentualen Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf Basis des Dresdner Mietspiegels angepasst werden. Mieterhöhungen sind mit der zuständigen Stelle der Landeshauptstadt Dresden, Wohnungsbauförderstelle, abzustimmen. Eine Schriftform ist erforderlich. Im Falle einer Wiedervermietung darf höchstens ein Mietzins vereinbart werden, der sich aus der im Bewilligungsbescheid festgelegten Miete zusätzlich zugestimmter Mieterhöhungen ergibt.
- (4) Mietverträge sind unbefristet abzuschließen. Die Wohnung ist der Mieterin oder dem Mieter in bezugsfertigem Zustand zu übergeben. Regelungen, nach denen Aufwendungen für die bezugsfertige Herstellung der Wohnung und/oder Kosten für die laufende Instandhaltung von der Mieterin oder dem Mieter zu tragen sind, sind unzulässig. Die Erhebung von Zuschlägen für die Mitvermietung von Einrichtungs- oder Ausstattungsgegenständen sowie von Keller- und Zuhörräumen ist unzulässig; dies gilt nicht für die Vermietung von Garagen und Kfz-Einstellplätzen. Entgelte für Maklercourtage oder sonstige Kosten im Zusammenhang mit der Vermittlung einer geförderten bzw. mittelbar belegten Wohnung dürfen von den Mieterinnen und Mietern nicht erhoben werden.

IX. Inkrafttreten

Die Richtlinie mit Anlage tritt am Tag nach der Veröffentlichung in Kraft.

Dresden, 12.09.2017

gez. Dirk Hilbert
Oberbürgermeister
der Landeshauptstadt Dresden

Anlagen

- Anlage 1 Kriterienkatalog zur Priorisierung für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau in Dresden
- Anlage 2 Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum (RL gMW)
- Anlage 3 Erlass des Sächsischen Innenministeriums vom 16. Juni 2017

Anlage 1 zur Dresdner Richtlinie zur sozialen Mietwohnraumförderung

Kriterienkatalog zur Priorisierung für den mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnungsbau in Dresden

Vorbemerkungen

Die hier formulierten Standards gelten insbesondere für Neubauvorhaben und dienen grundsätzlich als Empfehlungen für die Priorisierung der Förderung auf kommunaler Ebene. Im Rahmen der Förderung des Um- und Ausbaus von Wohngebäuden kann auf Grund der bestehenden Bausubstanz von den Vorgaben in Ausnahmefällen und in Abstimmung mit der Wohnungsbauförderstelle abgewichen werden.

I. Allgemeine Kriterien

- a) Die anfängliche Nettokaltmiete liegt unter den in der Landeshauptstadt Dresden gültigen Angemessenheitsrichtwerten (KdU).
- b) Die Maßnahme erfüllt mit bedarfsgerechten Anteilen an erforderlichen Wohnungsgrößen die Vorgaben der Landeshauptstadt Dresden.
- c) Die Baumaßnahme sieht innerhalb eines Gebäudes sowohl die Schaffung von belegungsgebundenem (gefördertem) wie nicht belegungsgebundenem (nicht gefördertem) Wohnraum vor.
- d) Der Antragsteller erklärt sich bereit, eine Belegungsbindung, die über der in der Landesrichtlinie genannten Mindestbindung von 15 Jahren liegt, vertraglich zu vereinbaren.
- e) Der Antragsteller erklärt sich bereit, Mieterhöhungen in dem geförderten Wohnraum frühestens sieben Jahre nach Festlegung der Bewilligungsmiete vorzunehmen.
- f) Das Bauvorhaben liegt nicht in einem Gebiet mit überdurchschnittlich vielen belegungsgebundenen Mietwohnungen.
- g) Für Bauvorhaben an städtebaulich wichtigen Standorten wurden konkurrierende Entwurfsverfahren geleistet.

II. Größe der Wohnungen und Zimmer

- a) Folgende in der Richtlinie zum mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau formulierten Wohnflächenhöchstgrenzen sind einzuhalten:

Personen pro Haushalt	maximale Wohnfläche
1	45 m ²
2	60 m ²
3	75 m ²
4	85 m ²
jede weitere Person	10 m ²

- b) Wohnräume für eine Person (z. B. Kinderzimmer) sollen mindestens 10 m² groß sein. Schlafräume und Kinderzimmer sollen keine Durchgangsräume sein.

- c) Wohnräume für zwei und mehr Personen (z. B. Wohnzimmer, Schlafzimmer) sollen mindestens 14 m² groß sein.

III. Grundrisse und Ausstattung der Wohnungen

- a) Die Grundrisse sollen den Wohnbedürfnissen angemessen und für alle Alltagsbedürfnisse nutzbar und generell flexibel sein.
- b) Bei Wohnungen ab drei Zimmern soll die Grundrissgestaltung nach dem Durchwohnprinzip erfolgen (Belichtung und Belüftung nach zwei Himmelsrichtungen; durchgesteckte Wohngrundrisse). Gebäudetiefen sind nach natürlichen Belichtungsmöglichkeiten abzustimmen. Bei diesem Wohnungstyp dürfen keine einseitig zur lärmzugewandten Seite oder einseitig nach Norden orientierte Wohnungen geplant werden (mindestens ein Aufenthaltsraum an der lärmabgewandten Seite).
- c) Wohnungen, die für mehr als vier Personen bestimmt sind, sollen über ein zweites WC verfügen.
- d) In den Küchen soll im Bereich von Herd, Spüle, Arbeitsplatte, in anderen Räumen hinter Waschbecken sowie in den Bädern und Duschen ein wasserfester Wandbelag (zum Beispiel Fliesen, entsprechender Anstrich) in ausreichender Höhe vorgesehen werden.
- e) In der Küche ist ausreichend Platz für die Küchenabwicklung zu berücksichtigen. Dabei sind Nebenflächen für Arbeitsvorgänge in ausreichendem Umfang zur Verfügung zu stellen.
- f) Im Bad oder einem anderen geeigneten Raum in der Wohnung ist eine ausreichend große Fläche für die Aufstellung und den Betrieb einer Haushaltswaschmaschine auszuweisen, soweit kein Gemeinschaftsraum für die Nutzung von Waschmaschinen zur Verfügung steht.
- g) Für jede Wohnung ist ein ausreichend großer Abstellraum innerhalb oder außerhalb der Wohnung vorzusehen. Liegt der Abstellraum nicht in der Wohnung, sind in der Wohnung Abstellflächen von mindestens 1 m² vorzusehen.
- h) Jede Wohnung soll, soweit gestalterisch und funktionell vertretbar, einen Freisitz (Balkon, Loggia, Wintergarten, Terrasse) haben. Bei Ein- und Zweiraumwohnungen kann auf Freisitze verzichtet werden, insbesondere, wenn in unmittelbarer Nähe nutzbare Freiflächen (Grünflächen) zur Verfügung stehen und wenn diese Wohnungen nicht bevorzugt für ältere oder mobilitätseingeschränkte Personen vorgesehen sind. In Gebäuden mit mehr als zwei Stockwerken sollten mindestens 50 Prozent der Ein- und Zweiraum-Wohnungen über Freisitze verfügen.
- i) Gebäude mit mehr als zwei Vollgeschossen sollen über einen ausreichend großen Abstellraum für Kinderwagen und Fahrräder verfügen.

Im Rahmen der Förderung des Um- und Ausbaus von Wohngebäuden kann auf Grund der bestehenden Bausubstanz von den Vorgaben in begründeten Ausnahmefällen und in Abstimmung mit der Bewilligungsstelle abgewichen werden.

IV. Ausstattung des Gebäudes

- a) Um die Wohngebäude, bei denen die Errichtung eines Aufzugs derzeit nicht vorgeschrieben ist, flexibel an zukünftige Entwicklungen anpassen zu können, soll die Nachrüstung eines Aufzuges möglich sein.

- b) Hauseingänge sind grundsätzlich an der Straße oder von der Straße aus sichtbar anzuordnen und wettergeschützt auszubilden.
- c) Häuser in Zeilenbauweise oder lange Gebäude sollen von beiden Gebäudeseiten aus zugänglich sein.
- d) Lange innenliegende Erschließungsflure sollen insbesondere in Gebäuden mit Wohnungen ab drei Personen vermieden werden.
- e) Die Gebäude sollen über einen Trockenraum verfügen. Nach Möglichkeit soll dieser nach bauordnungsrechtlichen Kriterien so gestaltet werden, dass er bei Bedarf auch als Gemeinschaftsraum genutzt werden kann.

V. Außenanlagen

- a) Für die Bewohner sollen zugängliche Grünflächen vorgesehen werden. Diese sollen zur Betätigung im Freien geeignet sein. Dabei sollen auch Spielanlagen berücksichtigt werden. Die Gestaltung und Pflege der Außenanlagen soll auf Wunsch in Eigenleistung möglich sein.
- b) Fahrradabstellplätze (Kurzparker) sind nach Möglichkeit den Eingangsbereichen unmittelbar zuzuordnen.
- c) Blockinnenbereiche sollen möglichst frei von Stellplätzen gestaltet werden.
- d) PKW-Stellplätze und deren Zufahrten sind zur Gewährleistung ausreichender Grundflächen flächensparend anzulegen. Vollversiegelungen sind zu vermeiden. Die Einordnung hat so zu erfolgen, dass Belästigungen durch Lärm und Abgase so gering wie möglich gehalten werden. PKW-Stellplätze sollen barrierefrei erreichbar sein und auf die unbedingt notwendige Anzahl minimiert werden. Es wird empfohlen, E-Ladestationen vorzusehen oder vorzubereiten.
- e) Freiflächen, die für alle zugänglich sind, sind in der Regel barrierefrei zu gestalten.

VI. Ökologische Standards

- a) Es sollen nur Baustoffe verwendet werden, die hinsichtlich ihrer Gewinnung, Verarbeitung, Funktion und Beseitigung eine hohe Gesundheits- und Umweltverträglichkeit sowie die Einhaltung sozialer Standards aufweisen. Dabei stellen die bestehenden Umweltvorschriften und -normen in der jeweils gültigen Fassung, insbesondere die Gefahrstoffverordnung, Mindestanforderungen dar. Soweit keine schadstofffreien Produkte vorhanden sind, sollen möglichst schadstoffarme Produkte (z. B. mit Umweltzeichen) verwendet werden.
- b) Soweit höherrangiges Recht nicht entgegen steht, sind Baustoffe, die unter Einsatz von Fluorchlorkohlenwasserstoffen hergestellt wurden, insbesondere Dämmstoffe und Ortschaften, nicht einzusetzen.
- c) Es sind in Abwägung mit der Dresdner Fernwärme möglichst Heizungsanlagen mit CO₂-armer, schadstoffmindernder und energiesparender Heiztechnik und/oder alternative Versorgungssysteme zu verwenden.

- d) Bei Maßnahmen im Bestand sollen die Wohngebäude nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen (Um- und Ausbau) die Höchstwerte für den Jahres-Primärenergiebedarf und den spezifischen, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogenen Transmissionsverlust HAT nach § 3 Energieeinsparverordnung (EnEV) in der jeweils gültigen Fassung nicht überschreiten. Es sind die Rechenvorschriften des § 3 EnEV anzuwenden. Die Einhaltung bezüglich der für die Gebäudeenergieeffizienz vorgeschriebenen Höchstwerte ist durch einen Energiebedarfsausweis nach Abschnitt 5 der EnEV nachzuweisen.
- e) Aus abfallwirtschaftlicher Sicht wird auf Folgendes besonders hingewiesen:
 - Abbrucharbeiten sind recyclinggerecht durchzuführen,
 - es sollen recyclinggerechte und umweltschonende, demontierbare Konstruktionen verwendet werden, die auch einen vermehrten Einsatz von ressourcenschonenden Baustoffen, wie z. B. Sekundärbaustoffen, ermöglichen.
- f) Die Gebäude sollen für die Gewinnung alternativer Energie (z. B. Solarvoltaik, Solarthermie) ausgelegt werden.

VII. Barrierefreiheit der Wohnungen und Gebäude

Die Sächsische Bauordnung (§ 50) ist zwingend einzuhalten, d. h. beim Bau von Häusern mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, Bad sowie die Küche oder die Kochnische barrierefrei sein.

Darüber hinaus sollen in den Gebäuden mit einem Aufzug folgende Kriterien beachtet werden:

- a) Das Gebäude und die Wohnungen sollen stufenfrei erreichbar sein. Ebenso die Gemeinschaftseinrichtungen wie Abstellräume (z. B. für Kinderwagen, Rollatoren), Müllplätze, Kellerräume, Fahrrad-Stellplätze, PKW-Stellplätze.
- b) Die Hauseingangstür und Brandschutztüren mit Obentürschließern sollen mit elektrischen Türöffnern nachrüstbar sein.
- c) Aufzüge können in Gebäuden mit barrierefreien oder rollstuhlgerechten Wohnungen schon bei geringeren Gebäudehöhen vorgesehen werden. Die Aufzugskabine darf ein Innenmaß von 1,40 m x 1,10 m nicht unterschreiten.
- d) In der Wohnung bzw. wohnungsnah sollen Abstellplätze für Rollstühle, Rollator und Scooter inklusive Auflademöglichkeiten vorgehalten werden (DIN 18040-2).
- e) An Neubaustandorten soll mindestens jede fünfte Wohnung als barrierefreie Wohnung nach DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen“ geplant werden, wobei auch auf die Bedürfnisse von Gehörlosen und sehbehinderten Menschen ein besonderes Augenmerk zu legen ist.
- f) An Neubaustandorten des geförderten Wohnungsbaus soll je 20 Wohnungen mindestens eine der geförderten Wohnungen nach DIN 18040-2 uneingeschränkt mit einem Rollstuhl nutzbar sein.
- g) Der Zugang zu Balkon oder Terrasse soll so ausgeführt werden, dass er mittels Balkonaufbauten als stufen- und schwellenfreier Zugang (d. h. mit maximaler Schwellenhöhe von 2 cm) nachgerüstet werden kann.
- h) Keine Tür oder Durchgangsöffnung darf ein Rohbaumaß von 88,5 cm unterschreiten.

- i) Die Vorwandinstallation muss eine nachträgliche Anbringung von Stützgriffen an WC, Waschtisch und Dusche ermöglichen.
- j) Der Duschbereich muss ebenerdig sein. Mindestgröße 90 cm x 120 cm.
- k) Jeder Raum (insbesondere Flur, Küche und Bad) soll über einen freien Bewegungsraum von 1,20 m x 1,20 m verfügen.

**Richtlinie
des Sächsischen Staatsministeriums des Innern
zur Förderung der Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem
Mietwohnraum
(RL gebundener Mietwohnraum – RL gMW)**

Vom 22. November 2016

I.

Rechtsgrundlage, Zweckbindung

1. Zur Ausführung des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 2. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1610) geändert worden ist, gewährt der Freistaat Sachsen im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel nach den §§ 23 und 44 der Sächsischen Haushaltsordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. April 2001 (SächsGVBl. S. 153), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, und den Verwaltungsvorschriften des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen zur Sächsischen Haushaltsordnung vom 27. Juni 2005 (SächsABl. SDR. S. S 226), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 25. März 2015 (SächsABl. S. 515) geändert worden sind, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 9. Dezember 2015 (SächsABl. SDR. S. S 374), in der jeweils geltenden Fassung, auf Antrag Zuwendungen nach Maßgabe dieser Richtlinie.
2. Der Freistaat Sachsen gewährt Zuwendungen zur Schaffung von zweckgebundenem Mietwohnraum im Sinne des § 1 Absatz 1 Halbsatz 1 des Wohnraumförderungsgesetzes in Gemeinden mit entsprechendem Bedarf.
3. Soweit es sich bei den Zuwendungen um staatliche Beihilfen im Sinne des Artikels 107 Absatz 1 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union handelt, werden sie gewährt:
 - a) nach dem Beschluss 2012/21/EU der Kommission vom 20. Dezember 2011 über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind (ABl. L 7 vom 11.1.2012, S. 3),
 - b) nach der Verordnung (EU) Nr. 360/2012 der Kommission vom 25. April 2012 über die Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf De-minimis-Beihilfen an Unternehmen, die Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse erbringen (ABl. L 114 vom 26.4.2012, S. 8), in der jeweils geltenden Fassung, oder
 - c) nach der Verordnung (EU) Nr. 1407/2013 der Kommission vom 18. Dezember 2013 über die Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf De-minimis-Beihilfen (ABl. L 352 vom 24.12.2013, S. 1), in der jeweils geltenden Fassung,sowie nach deren jeweiligen Nachfolgeregelungen.
4. Ein Rechtsanspruch auf eine Förderung besteht nicht. Die Gemeinde entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen des ihr von der Sächsischen Aufbaubank – Förderbank – (SAB) zugeteilten Finanzrahmens.

II.

Gegenstand der Förderung

1. Fördergegenstand
 - a) Gegenstand der Förderung ist die Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum im Sinne des § 1 Absatz 1 Halbsatz 1 des Wohnraumförderungsgesetzes.
 - b) Die Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum kann erfolgen durch
 - aa) Baumaßnahmen, durch die Wohnraum in einem neuen selbständigen Gebäude geschaffen wird (Neubau),
 - bb) Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden, durch die unter wesentlichem Bauaufwand (mindestens 600 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche) Wohnraum geschaffen wird (Ausbau, Umbau oder Erweiterung), oder
 - cc) Änderung von Wohnraum unter wesentlichem Bauaufwand (mindestens 600 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche) zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse (Ausbau und Umbau).
2. Gebietskulisse

- a) Die Förderung erfolgt nur in Gemeinden, die einen entsprechenden Bedarf an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum verbindlich nachweisen und deren Wohnungsmarktsituation eine zukünftige Gefährdung der Versorgung von einkommensschwachen Haushalten mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen erkennen lässt. Die zukünftige Gefährdung gilt als gegeben, wenn alle nachfolgenden Indikatoren erfüllt sind:
- aa) Bevölkerungswachstum
Die Anzahl der Haushalte in der Gemeinde muss in der Bilanz der zurückliegenden drei Kalenderjahre angestiegen sein.
 - bb) Wohnraumangebot
In der Bilanz der zurückliegenden drei Kalenderjahre muss in der Gemeinde die Anzahl der dem Wohnungsmarkt neu zur Verfügung gestellten Wohnungen geringer sein als die Zunahme der Anzahl der Haushalte.
 - cc) Leerstandsquote
Die Leerstandsquote in der Gemeinde liegt unter 4 Prozent.
 - dd) Angebotsmiete
Der Median der Angebotsmieten in der Gemeinde muss mindestens 5 Prozent über dem Median der Angebotsmieten im Freistaat Sachsen liegen.
 - ee) Mietbelastung
Die Mietbelastung (Verhältnis des Medians der Nettokalt-Angebotsmieten zum durchschnittlichen Nettohaushaltseinkommen) in der Gemeinde muss höher als die Mietbelastung im Freistaat Sachsen sein.
- b) Das Staatsministerium des Innern stellt die für die Prüfung der Indikatoren erforderlichen Daten zur Verfügung. Sofern den antragstellenden Gemeinden aktuellere und genauere eigene Daten vorliegen, können diese im Einzelfall berücksichtigt werden.

III.

Zuwendungsempfänger

1. Zuwendungsempfänger ist die Gemeinde (Erstempfänger), die die Zuwendung in eigener Zuständigkeit an den Eigentümer der geförderten Wohnung (Letztempfänger) weiterleitet (Weitergabe nach Nummer 12 der Verwaltungsvorschriften zu § 44 der Sächsischen Haushaltsordnung). Die Gemeinde hat die zuwendungsrechtlichen Bestimmungen, soweit einschlägig, dem Eigentümer der geförderten Wohnung in einem öffentlich-rechtlichen Weitergabevertrag aufzuerlegen.
2. Im Fall der Veräußerung oder eines sonstigen Eigentumsübergangs der geförderten Wohnung während der Dauer der Belegungsrechte hat der Eigentümer der geförderten Wohnung den neuen Eigentümer im Kaufvertrag vertraglich zu verpflichten, die zuwendungsrechtlichen Bestimmungen zu übernehmen und in den Weitergabevertrag an seiner Stelle einzutreten. Zu diesem Zweck hat der ursprüngliche Eigentümer der geförderten Wohnung der Gemeinde den neuen Eigentümer zu benennen und der Gemeinde den Kaufvertrag vor Vertragsabschluss vorzulegen. Die Gemeinde schließt mit dem neuen Eigentümer der Wohnung einen öffentlich-rechtlichen Weitergabevertrag im Sinne der Nummer 12 der Verwaltungsvorschriften zu § 44 der Sächsischen Haushaltsordnung ab, der die Elemente eines Kooperationsvertrages gemäß § 14 des Wohnraumförderungsgesetzes beinhaltet, womit der neue Eigentümer der geförderten Wohnung zum Letztempfänger wird.

IV.

Zuwendungsvoraussetzungen

1. Förderfähige Maßnahmen
 - a) Förderfähig sind Maßnahmen, durch die die geförderte Wohnung als angemessener Wohnraum für Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein nach dem Wohnraumförderungsgesetz genutzt werden kann. Ferner darf die Wohnfläche der geförderten Wohnung die nachfolgend genannten Wohnflächenhöchstgrenzen nicht überschreiten:
 - aa) Alleinstehende: 45 Quadratmeter,
 - bb) 2-Personen-Haushalte: 60 Quadratmeter,
 - cc) 3-Personen-Haushalte: 75 Quadratmeter,
 - dd) 4-Personen-Haushalte: 85 Quadratmeter.
 - b) Für jede weitere zum Haushalt rechnende Person erhöht sich die Wohnfläche höchstens um weitere 10 Quadratmeter. Zur Wohnfläche zählen alle Nebenräume wie zum Beispiel Küche, Flur, Bad oder WC.
 - c) Die Gemeinde kann wegen besonderer Umstände des Einzelfalls von der maßgeblichen

Wohnflächenhöchstgrenze pro Wohnung abweichen.

- d) Bei Wohnungen für die uneingeschränkte Rollstuhlnutzung kann in dem erforderlichen Umfang von den Wohnflächenhöchstgrenzen abgewichen werden.
- e) Die Wohnfläche wird nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) berechnet.
- f) Förderfähig sind nur Maßnahmen an Wohnungen, deren Gesamtkosten für bauliche Maßnahmen an Wohnungen ohne Kosten des Grundstücks und der Grunderwerbskosten gemäß DIN 276
 - aa) im Falle eines Neubaus oder eines Umbaus 2 200 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche nicht überschreiten oder
 - bb) im Falle einer Sanierung 1 800 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche nicht überschreiten und 600 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche nicht unterschreiten.

2. Belegungsrechte

a) Grundsätzliches

- aa) Die Förderung nach dieser Richtlinie wird nur gewährt, wenn
 - (1) an den geförderten Wohnungen (unmittelbare Belegung) oder
 - (2) an anderen gleichwertigen Wohnungen (mittelbare Belegung),für die Dauer von mindestens 15 Jahren – vom Tag der Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen an gerechnet – Belegungsrechte gemäß § 26 des Wohnraumförderungsgesetzes für Haushalte mit einem Wohnberechtigungsschein der Gemeinde, in deren Zuständigkeitsgebiet die geförderte Wohnung gelegen ist, begründet werden. Die Art der Belegungsrechte (allgemeines Belegungsrecht, Benennungsrecht, Besetzungsrecht) legt die Gemeinde in ihrer Konzeption nach Ziffer VII Nummer 2 Buchstabe b fest.
- bb) Die Gemeinde schließt mit dem Eigentümer der geförderten Wohnung einen öffentlich-rechtlichen Weitergabevertrag nach Nummer 12 der Verwaltungsvorschriften zu § 44 der Sächsischen Haushaltsordnung, der neben den in Nummer 12 der Verwaltungsvorschriften zu § 44 der Sächsischen Haushaltsordnung aufgeführten Gegenständen zusätzlich die Elemente eines Kooperationsvertrages gemäß § 14 des Wohnraumförderungsgesetzes beinhaltet.
- cc) Der Eigentümer der geförderten Wohnung ist in dem Weitergabevertrag zu verpflichten, während der Dauer der Belegungsrechte die geförderten Wohnungen nur solchen Personen zu Wohnzwecken und zum zulässigen Mietpreis (Nummer 3) zu überlassen, die ihm beim Abschluss des Mietvertrages einen gültigen Wohnberechtigungsschein der Gemeinde, in deren Zuständigkeitsgebiet die geförderte Wohnung gelegen ist, aushändigen.
- dd) Der Eigentümer der geförderten Wohnung hat der Gemeinde beim Erstbezug und bei jedem Mieterwechsel vor Abschluss des Mietvertrages den Namen des zukünftigen Mieters der geförderten Wohnung mitzuteilen sowie eine Kopie des Wohnberechtigungsscheines des zukünftigen Mieters und eine Kopie des abzuschließenden Mietvertrages vorzulegen. Die Gemeinde hat beim Erstbezug und bei jedem Mieterwechsel zu prüfen, ob der Mieter Inhaber eines Wohnberechtigungsscheines ist. Der Mietvertrag darf nur nach Zustimmung der Gemeinde abgeschlossen werden.
- ee) Ist der Mieter nicht Inhaber eines Wohnberechtigungsscheines der Gemeinde, so soll die Gemeinde vor dem Rücktritt vom öffentlich-rechtlichen Weitergabevertrag mit der Folge der Rückzahlung der Zuwendung über die SAB an den Freistaat Sachsen von den Regelungen des § 27 Absatz 6 des Wohnraumförderungsgesetzes Gebrauch machen und verlangen, das Mietverhältnis zu kündigen und die Wohnung einem Wohnungssuchenden mit gültigem Wohnberechtigungsschein der zuständigen Gemeinde zu überlassen.
- ff) Die Gemeinde hat an den mit Fördermitteln errichteten Wohnungen ein allgemeines Belegungsrecht nach § 26 des Wohnraumförderungsgesetzes. Die Gemeinde führt ein Verzeichnis der mit Belegungsrechten gebundenen Wohnungen und der in diesen Wohnungen wohnenden Mieter.
- gg) Abweichend von Nummer 2 Buchstabe a Doppelbuchstabe cc kann die Gemeinde mit Zustimmung des Staatsministeriums des Innern die geförderte Wohnung für den Fall, dass die Wohnung nicht bestimmungsgemäß belegt werden kann und eine bestimmungsgemäße Belegung auch nicht zu erwarten ist, von den Mietpreis- und Belegungsbindungen freistellen.

b) mittelbare Belegungsrechte

- aa) Die Gemeinde kann die mittelbare Belegungsbindung der geförderten Wohnungen nach § 31 des Wohnraumförderungsgesetzes zulassen. Im Rahmen der mittelbaren Belegungsbindung ist sicherzustellen, dass die Bindungen der geförderten Wohnungen gemäß § 31 des Wohnraumförderungsgesetzes unter Berücksichtigung des Förderzwecks auf gleichwertige Ersatzwohnungen übertragen werden. Gegenstand einer vertraglichen Übertragungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer der geförderten Wohnung sollen dabei Anzahl, Dauer, Art und Höhe der Belegungs- und Mietpreisbindungen sowie Größe und Ausstattung des

Ersatzwohnraums sein. Die Gleichwertigkeit der Ersatzwohnungen kann auch über die Bereitstellung von Wohnungspools, Flächenbilanzen oder eine erhöhte Anzahl von Ersatzwohnungen geregelt werden. Grundsätzlich muss der für die geförderte Wohnung ausgezahlte Förderbetrag der Mietvergünstigung der Ersatzwohnung entsprechen und die Ersatzwohnung muss im Zuständigkeitsgebiet der Gemeinde liegen.

- bb) Voraussetzung für eine mittelbare Belegungsbindung ist, dass die Ersatzwohnung zum Zeitpunkt des Übergangs des Belegungsrechts nicht bewohnt und nicht vermietet ist. Der Nachweis über eine mittelbare Belegungsbindung kann im Zeitraum nach Stellung des Fördermittelantrags bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens erbracht werden. Ein Wechsel der Ersatzwohnung während der Dauer der Belegungsbindung ist mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, wenn die angebotene Ersatzwohnung gleichwertig ist.

3. Mietpreisbindung

a) anfängliche Miete

Die anfängliche Miete (Bewilligungsmiete – nettokalt – ohne kalte und warme Betriebskosten) berechnet sich aus der durchschnittlichen Angebotsmiete für vergleichbare Wohnungen in dem gleichen oder einem vergleichbaren Wohngebiet abzüglich der Höhe der Förderung in Euro pro Quadratmetern (nach Ziffer V Nummer 4). Zwischen der Gemeinde und dem Zuwendungsempfänger kann vertraglich eine niedrigere anfängliche Miete vereinbart werden. Sollte durch die Vereinbarung einer niedrigeren anfänglichen Miete ein höherer Fördermittelbetrag erforderlich sein, so hat die Gemeinde die dafür erforderlichen zusätzlichen Haushaltsmittel aus dem eigenen kommunalen Haushalt zu zahlen.

b) Anpassung der Miethöhe

Die Miete darf unter Beachtung der Voraussetzungen des § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuches entsprechend der prozentualen Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete angepasst werden.

c) Provisionen für die Vermittlung und Vermietung

Bei der Vermietung der geförderten Wohnung dürfen innerhalb der Dauer des Belegungsrechts keine Provisionen für die Vermittlung und Vermietung gefordert werden.

d) Verbot der Vermietung von ungeeigneten Räumen

Die Vermietung der geförderten Wohnung darf innerhalb der Dauer des Belegungsrechts nicht von der Vermietung von zu Wohnzwecken ungeeigneten Räumen (zum Beispiel Kellerräume, Garagen) abhängig gemacht werden.

V.

Art und Umfang, Höhe der Zuwendung

1. Zuwendungsart

Projektförderung

2. Finanzierungsart

Anteilsfinanzierung bis zu einer Höchstgrenze

3. Form der Zuwendung

nicht rückzahlbarer Zuschuss

4. Höhe der Zuwendung

Der Zuschuss beträgt in der Regel 35 Prozent, aber maximal 3,50 Euro pro Quadratmeter, der für die geförderte Wohnung festgelegten durchschnittlichen Angebotsmiete für vergleichbare Wohnungen in dem gleichen oder einem vergleichbaren Wohngebiet zum Zeitpunkt der Antragstellung, gerechnet auf 15 Jahre und auf die anrechenbare Wohnfläche in Quadratmetern. Der Zuschuss reduziert sich um den Betrag, um den der in der jeweiligen Gemeinde geltende Höchstsatz der Kosten der Unterkunft (nettokalt) um mehr als 5 Prozent unterschritten wird.

5. Auszahlung

100 Prozent des Zuschussbetrages in Raten nach Baufortschritt.

VI.

Sonstige Zuwendungsbestimmungen

1. Wirtschaftlichkeit des Fördervorhabens

Die Gesamtbelastung aus der Finanzierung und den sonstigen Aufwendungen muss auf Dauer tragbar erscheinen. Hierbei sind neben den Finanzierungskosten auch die Folgekosten für den Eigentümer der geförderten Wohnung zu berücksichtigen. Diese Anforderungen sind bei Antragstellung gegenüber der Gemeinde mittels einer Bankbestätigung der das Projekt finanzierenden Bank nachzuweisen.

2. Vorhabensbeginn

Eine Zuwendung kann nur gewährt werden, wenn das Vorhaben noch nicht begonnen worden ist.

3. Zuschusssicherung

- a) Die Zuschüsse müssen für die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung durch Eintragung einer Grundschuld an den geförderten Wohnungen zugunsten der Gemeinde, in deren Zuständigkeitsgebiet die geförderte Wohnung gelegen ist, an erster Rangstelle oder im Gleichrang oder im Rang nach den Grundpfandrechten, die zur Sicherung der Finanzierung des geförderten Vorhabens erforderlich sind, gesichert werden. Sofern es sich bei den im Rang vorgehenden oder gleichstehenden Grundpfandrechten um Grundschulden handelt, muss sichergestellt werden, dass ein Aufrücken des Grundpfandrechts für die Darlehen nach erfolgter Tilgung der im Rang vorgehenden oder gleichstehenden Darlehen erfolgt.
- b) Diese dingliche Sicherung kann ersetzt werden durch eine entsprechende unbefristete, selbstschuldnerische Bürgschaft einer Bank, einer Sparkasse oder eines anderen Kreditunternehmens, sofern das Kreditinstitut oder der Kreditversicherer eine Zulassung hat
 - aa) in der Europäischen Gemeinschaft oder
 - bb) in einem Staat der Vertragsparteien des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder
 - cc) in einem Staat der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen.

4. Sicherung der Belegungsrechte

Die vereinbarten Belegungsrechte müssen für die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung als beschränkt persönliche Dienstbarkeit an der geförderten Wohnung im Grundbuch zugunsten der Gemeinde eingetragen werden.

5. Ergänzung der Förderung durch andere Förderprogramme

Eine Förderung nach dieser Richtlinie kann durch andere Förderprogramme der Gemeinde, des Landes, des Bundes oder der Europäischen Union ergänzt werden, sofern dies die Fördervorschriften der anderen Programme zulassen und die Gesamtsumme aller Fördermittel die Summe der förderfähigen Gesamtausgaben nicht übersteigt.

6. Verbot der Zuwendungsgewährung

Eine Zuwendung nach dieser Richtlinie darf nicht einem Unternehmen gewährt werden, das einer Rückforderungsanordnung aufgrund eines früheren Beschlusses der Kommission zur Feststellung der Unzulässigkeit einer Beihilfe und ihrer Unvereinbarkeit mit dem Binnenmarkt nicht nachgekommen ist. Ausgenommen hiervon sind Zuwendungen zur Bewältigung der Folgen bestimmter Naturkatastrophen.

7. Sonstiges

Die Regelungen über Rückforderung und Verzinsung sind anzuwenden. Der Eigentümer der geförderten Wohnung hat der SAB und dem Sächsischen Rechnungshof in allen Stufen des Verfahrens bis zum Ablauf des Verwendungszeitraumes ein Prüfungsrecht einzuräumen.

VII. Verfahren

1. Bewilligungsbehörde

Bewilligungsbehörde ist die SAB, die der Gemeinde ein Mittelkontingent zur Weitergabe auf der Grundlage dieser Richtlinie zuweist.

2. Antragsverfahren der Gemeinde (Erstempfänger)

- a) Das Staatsministerium des Innern legt die Höhe der im aktuellen Haushaltsjahr zur Verfügung stehenden Fördermittel fest und teilt dies der SAB schriftlich mit.
- b) Die Gemeinde stellt bis zum 31. Oktober des jeweiligen Vorjahres (für das Jahr 2017 bis spätestens 31. Januar 2017) einen Antrag auf Zuweisung von Fördermitteln zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum bei der SAB und fügt ihm eine Konzeption bei. In dieser Konzeption stellt die Gemeinde insbesondere den Bedarf an mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnungen, die wohnungswirtschaftliche Konzeption zur Bewältigung des Bedarfs sowie die Erfüllung der Voraussetzungen gemäß Ziffer IV Nummer 1 dar.
- c) Die SAB prüft die in der Konzeption der Gemeinde dargelegten Voraussetzungen gemäß Ziffer II Nummer 2 (Gebietskulisse).
- d) Die SAB unterbreitet dem Staatsministerium des Innern basierend auf den eingereichten Anträgen einen Entscheidungsvorschlag für die regionale Aufteilung der Gesamtförderung auf die antragstellenden Gemeinden.
- e) Das Staatsministerium des Innern entscheidet unverzüglich im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel und teilt die Entscheidung der SAB mit.
- f) Die SAB erlässt gegenüber der Gemeinde einen Zuwendungsbescheid, der das ihr zugewiesene Mittelkontingent und die Modalitäten für die Weitergabe, Verwendung und Prüfung der Zuwendung durch

die Gemeinde enthält.

- g) Die Gemeinde legt der SAB jährlich zum Ende des Jahres einen Sachstandsbericht vor. Im Sachstandsbericht werden die beantragten und genehmigten Maßnahmen dokumentiert.
3. Antragsverfahren des Eigentümers der zu fördernden Wohnung (Letztempfänger)
 - a) Der Eigentümer der geförderten Wohnung stellt in seinem Förderantrag die geplanten Baumaßnahmen für die Schaffung von zweckgebundenem Mietwohnraum und die voraussichtlich dafür benötigten Fördermittel dar. Der Förderantrag ist vollständig auf den dafür vorgesehenen Vordrucken bei der Gemeinde einzureichen, in der das Fördervorhaben gelegen ist.
 - b) Die Gemeinde prüft den Förderantrag gemäß dieser Richtlinie und ihrer Konzeption gemäß Nummer 2 Buchstabe b.
 - c) Die Auswahl der antragsberechtigten Investoren richtet sich nach der wohnungswirtschaftlichen Konzeption zur Bewältigung des Bedarfs der Gemeinde.
 - d) Die Gemeinde gibt die Fördermittel nach Nummer 12 der Verwaltungsvorschriften zu § 44 der Sächsischen Haushaltsordnung an den Eigentümer der geförderten Wohnung weiter. Dabei hat die Gemeinde die in Nummer 12 der Verwaltungsvorschriften zu § 44 der Sächsischen Haushaltsordnung aufgeführten Voraussetzungen für die Weitergabe zu beachten.
 4. Auszahlungsverfahren
 - a) Die Auszahlung der Fördermittel an den Eigentümer der geförderten Wohnung erfolgt in Raten nach Baufortschritt. Die Gemeinde kann festlegen, dass 10 Prozent der Fördermittel erst nach Abschluss des Verwendungsnachweisverfahrens ausgezahlt werden. Der Eigentümer der geförderten Wohnung reicht bei der Gemeinde zu jeder Auszahlung einen Nachweis der zweckentsprechenden Verwendung der Mittel auf den dafür vorgesehenen Auszahlungsantragsformularen ein, auf welchen als Zwischennachweis die fertiggestellten Einzelmaßnahmen dargestellt sind. Ferner hat der Eigentümer der geförderten Wohnung im Auszahlungsantrag eine Erklärung darüber abzugeben, dass
 - aa) die Einnahmen und Ausgaben mit den Büchern und Belegen übereinstimmen,
 - bb) keine Ausgaben aufgeführt sind, die schon in früheren Zwischennachweisen enthalten waren,
 - cc) bei den Ausgaben nur zuwendungsfähige Kosten enthalten sind und
 - dd) die Ausgaben zur Erreichung des Zuwendungszweckes notwendig waren und dabei wirtschaftlich und sparsam verfahren wurde.
 - b) Unrichtige Angaben und Erklärungen im Auszahlungsverfahren können die Pflicht zur Erstattung und Verzinsung der zu Unrecht in Anspruch genommenen Fördermittel (vergleiche Nummer 8 der Verwaltungsvorschriften zu § 44 der Sächsischen Haushaltsordnung) sowie gegebenenfalls strafrechtliche Sanktionen zur Folge haben.
 - c) Die Gemeinde prüft die Richtigkeit der Angaben im Auszahlungsantrag und reicht das Prüfergebnis mit dem Auszahlungsantrag bei der SAB ein.
 - d) Die SAB zahlt die Fördermittel auf das Konto des Eigentümers der geförderten Wohnung aus.
 5. Verwendungsnachweisverfahren
 - a) Die Verwendungsnachweisführung ist gegenüber der Gemeinde durch den Eigentümer der geförderten Wohnung auf den dafür vorgesehenen Vordrucken zu erbringen und mit der Beantragung der Schlussauszahlung vorzulegen. Ein einfacher Verwendungsnachweis ist zugelassen. Dieser besteht aus dem Sachbericht und einem zahlenmäßigen Nachweis ohne Vorlage von Belegen, in dem Einnahmen und Ausgaben entsprechend der Gliederung des Finanzierungsplanes summarisch zusammenzustellen sind.
 - b) Die Gemeinde führt innerhalb von zwölf Monaten nach der vollständigen Auszahlung der Fördermittel die Verwendungsnachweisprüfung durch. Der Verwendungsnachweis bildet die Grundlage für die abschließende Entscheidung über die Förderung der Maßnahme. Er ist insbesondere dafür maßgebend, in welchem Umfang Fördermittel zurückzuzahlen sind.
 - c) Die Gemeinde legt der SAB nach Abschluss der Verwendungsnachweisprüfung einen vereinfachten Verwendungsnachweis über die von ihr verwendeten Haushaltsmittel vor.
 6. Sonstige Verfahrensregelungen
 - a) Für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Zuwendung sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung und die gegebenenfalls erforderliche Aufhebung des Zuwendungsbescheides und die Rückforderung der gewährten Zuwendung gelten die Verwaltungsvorschriften zu § 44 der Sächsischen Haushaltsordnung, soweit nicht in dieser Richtlinie Abweichungen zugelassen worden sind. Es finden die „Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung“ (Anlage 2 zur Verwaltungsvorschrift zu § 44 der Sächsischen Haushaltsordnung) mit Ausnahme von Nummer 3 Anwendung.
 - b) Die Gemeinden können für ihr Gemeindegebiet zum Zwecke der Weitergabe der aufgrund dieser

Richtlinie zugewiesenen Fördermittel die in dieser Richtlinie enthaltenen Gestaltungsspielräume durch ergänzende Regelungen auf der Grundlage der nach Nummer 2 Buchstabe b vorgelegten Konzeption ausfüllen, soweit die Regelungen nicht im Widerspruch zu dieser Richtlinie stehen.

**VIII.
Inkrafttreten**

Diese Richtlinie tritt am Tag nach der Veröffentlichung in Kraft.

Dresden, den 22. November 2016

Der Staatsminister des Innern
Markus Ulbig

Änderungsvorschriften

Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Änderung der RL gebundener Mietwohnraum

vom 8. März 2017 (SächsABI. S. 446)

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNERN
01095 Dresden

per E-Mail

1. Landeshauptstadt Dresden,
Stadtplanungsamt
Herrn Hermann
2. Stadt Leipzig
Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung
Frau Gläser

Ihr/-e Ansprechpartner/-in
Torsten Vergin

Durchwahl
Telefon +49 351 564-3552
Telefax +49 351 564-3569

torsten.vergin@
smi.sachsen.de*

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
55-2547/1/5

Dresden,
16. Juni 2017

Auslegung der RL gebundener Mietwohnraum

Nach Ziffer VII. 6 b) der RL gebundener Mietwohnraum (RL gMW) haben die Gemeinden die Möglichkeit, für ihr Gemeindegebiet zum Zwecke der Weitergabe der zugewiesenen Fördermittel die in der RL gMW enthaltenen Gestaltungsspielräume durch ergänzende Regelungen auszufüllen, soweit die ergänzenden Regelungen nicht im Widerspruch zur RL gMW stehen.

Soweit in der RL gMW

- eindeutige Definitionen (z.B. Fördergegenstand, anfängliche Miete),
- zahlengenaue Vorgaben (z.B. Dauer der Belegungsbindung von 15 Jahren),
- Vorgaben, die sich aus zitierten Vorschriften ergeben (z.B. Mieterhöhung unter Beachtung der Voraussetzungen des § 558 BGB = erstmalige Mieterhöhungsmöglichkeit nach 15 Monaten) oder
- Zuwendungsvoraussetzungen (z.B. Wohnungen dürfen nur solchen Personen zu Wohnzwecken und zum zulässigen Mietpreis überlassen werden, die dem Vermieter beim Abschluss des Mietvertrages einen gültigen Wohnberechtigungsschein aushändigen)

festgelegt sind, so dürfen diese (in diesem Erlass nicht abschließend aufgezählten) Definitionen, Angaben und Voraussetzungen nicht in einer kommunalen ergänzenden Regelung verändert werden. Ergänzungen in Form von inhaltlichen Klarstellungen sind möglich, soweit sie der bestehenden Regelung in der RL gMW nicht widersprechen.

Sofern in der RL gMW Untergrenzen genannt sind (z.B. Bauaufwand von 600 Euro pro Quadratmeter nicht unterschreiten), so ist es unzulässig, diese Untergrenzen zu unterschreiten.

Sind in der RL gMW Obergrenzen genannt (z.B. Zuschuss in Höhe von in der Regel 35 Prozent, aber maximal 3,50 Euro pro Quadratmeter; Bauaufwand von 2.200 bzw. 1.800 Euro pro Quadratmeter nicht überschreiten), so ist es unzulässig, diese Obergrenzen zu überschreiten.

Vorgaben, die einen aufgezeigten Spielraum zulassen (z.B.: Nach RL gMW darf die mit Fördermitteln des Freistaates Sachsen reduzierte anfängliche

Hausanschrift:
Sächsisches Staatsministerium
des Innern
Wilhelm-Buck-Str. 2
01097 Dresden

www.smi.sachsen.de

Verkehrsanbindung:
Zu erreichen mit den Straßen-
bahnlinien 3, 6, 7, 8, 13

Besucherparkplätze:
Bitte beim Empfang Wilhelm-
Buck-Str. 2 oder 4 melden.

*Informationen zum Zugang für ver-
schlüsselte / signierte E-Mails / elektro-
nische Dokumente sowie De-Mail unter
www.smi.sachsen.de/kontakt.htm.

Miete von 5 % unter KdU-Höchstsatz bis 3,50 Euro je Quadratmeter unter der für eine vergleichbare Wohnung geltenden durchschnittlichen Angebotsmiete betragen.), dürfen nur innerhalb des in der RL gMW aufgezeigten Spielraums ergänzt werden. Eine mit Fördermitteln des Freistaates Sachsen erzielte Unterschreitung des KdU-Höchstsatzes um mehr als 5 Prozent wäre in diesem Fall genauso ausgeschlossen wie eine Erhöhung des Zuschusses aus Fördermitteln des Freistaates Sachsen um mehr als 3,50 Euro je Quadratmeter.

Zulässige Änderungen, die zu einer Verschärfung der in der RL gMW aufgeführten Vorgaben und Voraussetzungen und damit zu einer Minimierung der Wirtschaftlichkeit des Förderobjektes führen, dürfen nur vorgenommen werden, soweit sichergestellt ist, dass es hierdurch nicht zu einer geringeren Inanspruchnahme der Förderung kommt. Dies kann z. B. dadurch erfolgen, dass die ergänzende Regelung als Kriterium formuliert wird, das zur Priorisierung angewandt wird, soweit Anträge aufgrund von Mittelknappheit abgelehnt werden müssen. Die ergänzenden Regelungen der Gemeinde dürfen nicht zu einer geringeren Mittelbindung führen.

Wir bitten um Beachtung dieser Hinweise.



Simone Wenzler
Referatsleiterin Wohnungswirtschaft, Wohnraumförderung, Wohngeld