

# **Verwaltungsvorschriften**

des Ministeriums der Finanzen

über Zuwendungen zur Wohnraumförderung

(Wohnraumförderungsbestimmungen – WFB 2007)

Vom 14. April 2007 (Amtsbl. S. 961)

in der Fassung der Änderung vom 13.12.2007 (Amtsbl. 2008 S. 29)

## **Inhalt:**

<b>1.</b>	<b>Zuwendungszweck, Fördergegenstand, Rechtsgrundlage, Zuwendungsart .....</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Zuwendungsempfänger .....</b>	<b>3</b>
2.1	Zielgruppen .....	3
2.2	Kinder.....	3
2.3	Alleinerziehende.....	3
2.4	Junge Ehepaare.....	3
2.5	Ältere Menschen .....	3
2.6	Lebensgemeinschaften.....	4
2.7	Behinderte Menschen .....	4
<b>3.</b>	<b>Zuwendungsvoraussetzungen zur Projektförderung .....</b>	<b>4</b>
3.1	Allgemeine Zuwendungsvoraussetzungen.....	4
3.2	Beginn des Vorhabens.....	5
3.3	Anforderungen an den Zuwendungsempfänger .....	6
3.4	Wohnform, zulässige Wohnungsgröße.....	8
3.5	Bauliche Anforderungen .....	10
3.6	Wesentlicher Bauaufwand.....	11
3.7	Berechnung der Wohnfläche .....	11
3.8	Eigenleistung .....	11
<b>4.</b>	<b>Finanzierungsart und Zuwendungsform.....</b>	<b>12</b>
<b>5.</b>	<b>Sonstige Zuwendungsbestimmungen .....</b>	<b>12</b>
5.1	Bauausführung.....	12
5.2	Schlussabrechnung .....	13
<b>6.</b>	<b>Zielgebiete; Gebietskulissen.....</b>	<b>13</b>
6.1	Besondere Kulisse .....	13
6.2	Allgemeine Kulisse .....	14
<b>7.</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>14</b>
7.1	Zuständigkeit .....	14
7.2	Aufgaben der SIKB .....	15
7.3	Anträge; Antragsweg.....	15
7.4	Förderzusage .....	16
7.5	Auszahlung der Zuwendungen .....	16
7.6	Fehlförderungen .....	16
<b>8.</b>	<b>Inkrafttreten.....</b>	<b>16</b>

## **1. Zuwendungszweck, Fördergegenstand, Rechtsgrundlage, Zuwendungsart**

1.1 Ziel der Wohnraumförderung ist, einen Beitrag zur Sicherstellung einer bedarfsgerechten Wohnungsversorgung der Bevölkerung zu leisten. Fördergegenstände sind nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG)

- der Wohnungsbau, einschließlich des erstmaligen Erwerbs von Wohnraum innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung,
- die Modernisierung von Wohnraum,
- der Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum und
- der Erwerb bestehenden Wohnraums,

wenn damit die Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit Mietwohnraum durch Begründung von Belegungs- und Mietbindungen oder bei der Bildung von selbst genutztem Wohneigentum erfolgt.

1.2 Das Land gewährt nach Maßgabe des WoFG und der dazu ergangenen Verwaltungsvorschriften, der §§ 23 und 44 der Landeshaushaltsordnung (LHO) sowie der Verwaltungsvorschriften zu § 44 LHO (VV-LHO) Zuwendungen zur Förderung der in Nummer 1.1 genannten Fördergegenstände.

1.3 Die Zuwendung wird als Projektförderung gewährt (Nr. 4).

1.4 Die Förderung erfolgt im Rahmen der verfügbaren Mittel. Soweit die Mittel nicht ausreichen, alle vorliegenden Anträge zu berücksichtigen, ist die Bewilligungsstelle berechtigt, die Vergabe der Mittel an der sozialen Dringlichkeit auszurichten. Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung einer Zuwendung besteht auch dann nicht, wenn alle Förderungsvoraussetzungen erfüllt sind.

## **2. Zuwendungsempfänger**

### **2.1 Zielgruppen**

Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung sind die in § 1 Abs. 2 WoFG genannten Haushalte, soweit sie die Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 1 und Abs. 2 WoFG oder die nach Maßgabe einer Verordnung nach § 9 Abs. 3 WoFG abweichend festgelegten Einkommensgrenzen in der sozialen Wohnraumförderung einhalten.

### **2.2 Kinder**

Als Kinder im Sinne des § 1 Abs. 2 WoFG gelten

- Kinder, die bei der Lohn- oder Einkommensteuer berücksichtigt werden (§ 32 Abs. 1 – 5 EStG) oder
- Kinder, deren Geburt nach ärztlicher Bescheinigung spätestens innerhalb von sechs Monaten erwartet wird.

Kinderreich sind Haushalte, zu denen mindestens drei Kinder im Sinne des Satzes 1 gehören.

### **2.3 Alleinerziehende**

Alleinerziehende sind alleinstehende Frauen oder Männer mit mindestens einem in ihrem Haushalt lebenden Kind im Sinne von Nr. 2.2 Satz 1.

### **2.4 Junge Ehepaare**

Junge Ehepaare sind solche, bei denen keiner der Ehegatten das 40. Lebensjahr vollendet hat.

### **2.5 Ältere Menschen**

Als ältere Menschen sind diejenigen zu berücksichtigen, die das 60. Lebensjahr vollendet haben.

## 2.6 Lebensgemeinschaften

Haushaltsangehörige des Antragstellers sind auch der Lebenspartner im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes und der Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft, die miteinander eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft führen. Ob eine Lebensgemeinschaft auf Dauer angelegt ist, ist im Förderverfahren vom Antragsteller nachzuweisen. Bei der Förderung von Wohneigentum müssen beide Partner Miteigentum zu gleichen Teilen erwerben.

## 2.7 Behinderte Menschen

Menschen sind behindert, wenn ihre körperliche Funktionen, geistige Fähigkeiten oder seelische Gesundheit mit hoher Wahrscheinlichkeit länger als sechs Monate von dem für das Lebensalter typischen Zustand abweichen und daher ihre Teilhabe am Leben in der Gesellschaft beeinträchtigt ist.

Eine Förderung wegen Behinderung kommt unter diesen Voraussetzungen dann in Betracht, wenn die im Einzelfall vorliegende Behinderung spezifische bauliche Maßnahmen erforderlich macht. Entscheidend sind die tatsächlichen Verhältnisse; dies ist einzelfallbezogen unter Berücksichtigung der besonderen Umstände festzustellen. Das Vorliegen des Schwerbehindertenausweises allein reicht nicht aus. Die Entscheidung trifft die Bewilligungsstelle nach pflichtgemäßem Ermessen.

## **3. Zuwendungsvoraussetzungen zur Projektförderung**

### 3.1 Allgemeine Zuwendungsvoraussetzungen

3.1.1 Die Zuwendungsvoraussetzungen ergeben sich aus den §§ 6 bis 8 und § 10 WoFG, aus diesen Verwaltungsvorschriften, den Verwaltungsvorschriften zur Durchführung des Wohnungsbauprogramms (Programmvorschriften) oder aus einem ergänzenden Sonderprogramm sowie aus den Verwaltungsvorschriften zu § 44 LHO.

3.1.2 Vorhaben sind in kostengünstiger und wirtschaftlicher Bauweise zu errichten. Die baulichen Anforderungen ergeben sich aus Nr. 3.5.

- 3.1.3 Nicht gefördert wird Wohnraum,
- der außerhalb des Saarlandes liegt,
  - der tatsächlich oder rechtlich nicht zur dauernden Wohnnutzung geeignet oder vom Verfügungsberechtigten nicht dazu bestimmt ist (§ 17 Abs. 1 WoFG) - etwa Behelfsbauten, Baracken, Wohnraum in Wochenend- oder Ferienhausgebieten - ,
  - der als Zweitwohnung dient,
  - der in seiner Bauausführung und Ausstattung erheblich über die Wohnbedürfnisse breiter Bevölkerungsschichten hinausgeht,
  - der die in den Verwaltungsvorschriften zur Durchführung des Wohnungsbauprogramms (Programmvorschriften) oder die in einem ergänzenden Sonderprogramm festgelegten Kostenobergrenzen überschreitet,
  - dessen Kosten unzureichend oder überhöht veranschlagt sind,
  - der nach Grundriss und Gestaltung von den üblichen Wohnformen so weit abweicht, dass die Möglichkeit seiner Nutzung oder Veräußerung dadurch wesentlich beeinträchtigt wird.
- 3.1.4 Es werden nur Vorhaben gefördert, bei denen die Finanzierung der Gesamtkosten gesichert ist und die Folgekosten auf Dauer tragbar erscheinen.
- 3.2 Beginn des Vorhabens
- 3.2.1 Mit der Baumaßnahme zur Errichtung der zu fördernden Wohnung bzw. den Modernisierungsarbeiten darf vor Bewilligung der Zuwendung nicht begonnen werden.
- 3.2.2 Baubeginn ist der Zeitpunkt, ab dem der Bauherr die Bauarbeiten mit dem Ziel der Fertigstellung des Bauvorhabens aufnimmt. Dies ist mit Beginn des Aushebens der Baugrube bzw. der Fundamente der Fall. Dem Baubeginn gleichgesetzt ist der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen. Planung, Bodenuntersuchung und Grunderwerb gelten nicht als Baubeginn. Der Förderung steht der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen dann nicht entgegen, wenn dem Antragsteller im Vertrag ein Rücktrittsrecht für den Fall eingeräumt ist, dass eine

Förderung nicht erfolgt und ihm im Falle des Rücktritts keine weiteren Kosten entstehen. Mit der Ausführung der vertraglichen Leistung darf im Sinne des Satzes 1 auch bei Vereinbarung eines Rücktrittsvorbehaltes nicht begonnen sein.

3.2.3 Bei der Förderung des Erwerbs (§ 2 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 WoFG ) von selbst genutztem Wohnraum dürfen notarielle Beurkundungen von vertraglichen Abmachungen, welche auf die Übertragung des Eigentums gerichtet sind und Verpflichtungen des Erwerbers begründen, erst nach Erteilung der Förderzusage erfolgen; dies gilt nicht, wenn dem Erwerber ein Rücktrittsrecht für den Fall eingeräumt ist, dass eine Förderung nicht erfolgt und ihm im Falle des Rücktritts keine weiteren Kosten entstehen.

3.3 Anforderungen an den Zuwendungsempfänger

3.3.1 Allgemeine Anforderungen

Fördermittel werden auf Antrag nur einem Förderempfänger nach § 11 Abs. 1 WoFG bewilligt, bei dem die Voraussetzungen des § 11 Abs. 3 WoFG vorliegen.

3.3.2 Persönliche Zuwendungsvoraussetzungen bei Eigentumsmaßnahmen

Eine Förderung erfolgt nicht, soweit der Antragsteller bereits über Wohneigentum von ausreichender Größe und zweckmäßigem Zuschnitt verfügt; unabhängig davon, ob schon einmal Fördermittel gewährt wurden und ob der schon vorhandene Wohnraum vermietet ist oder selbst genutzt wird. Dies gilt auch, wenn der Antragsteller Wohneigentum aus von ihm zu vertretenden Gründen aufgegeben hat oder aufgeben will.

Ausreichende Größe und zweckmäßiger Zuschnitt liegen im Allgemeinen vor, wenn für einen Vier-Personen-Haushalt eine Wohnungsgröße von 90 m<sup>2</sup> zur Verfügung steht und auf jede zum Haushalt gehörende Person ein Raum ausreichender Größe entfällt. Bei mehr oder weniger als vier Personen erhöht oder vermindert sich diese Wohnfläche um 10 m<sup>2</sup> je Person. Der Antragsteller hat alles zu unternehmen, um eine ausreichende Größe und einen zweckmäßigen Zuschnitt des vorhandenen Wohnraums zu erreichen.

Kann innerhalb des vorhandenen Wohnraums ausreichende Größe und zweckmäßiger Zuschnitt nicht erreicht werden, so hat der Antragsteller den bei einem Verkauf des vorhandenen Wohnraums erzielbaren Nettoerlös (Verkehrswert abzüglich eventuell vorhandener Belastungen) als Eigenkapital in der Finanzierung auszuweisen.

Gefördert wird die Differenz zwischen der vorhandenen Wohnfläche und der nach Nr. 2.1 der Programmvorschriften zulässigen Förderfläche.

### 3.3.3 Belastung bei selbst genutztem Wohneigentum

3.3.3.1 Als Belastung sind die Aufwendungen für den Kapitaldienst (Zinsen, Tilgung, sonstige Gebühren und Erbbauzinsen) anzusetzen. Erträge aus einem Miet- oder Pachtvertrag vermindern die Belastung.

3.3.3.2 Die Förderung setzt voraus, dass die Belastung aus der zu fördernden Eigentumsmaßnahme auf Dauer tragbar erscheint. Dem Antragsteller und seinem Haushalt muss der zum Leben erforderliche Betrag verbleiben. Richtwerte hierüber sind in den Programmvorschriften festgelegt.

3.3.3.3 Die Förderung ist ausgeschlossen, wenn sie auch bei Einhaltung der Einkommens- und Belastungsgrenze offensichtlich nicht gerechtfertigt wäre. Dies ist dann zu vermuten, wenn die Belastung 20 v.H. des erzielbaren Haushaltseinkommens unterschreitet. Das erzielbare Haushaltseinkommen ist die Summe der tatsächlichen Nettoeinkünfte aller Haushaltsmitglieder zuzüglich Kindergeld und Eigenheimzulage abzüglich Zahlungen im Rahmen gesetzlicher Unterhaltspflichten und längerfristiger Zahlungsverpflichtungen mit Ausnahme der in 3.3.3.1 genannten. Die Förderung ist auch ausgeschlossen, wenn das vorhandene Eigenkapital (z. B. Barvermögen, Guthaben, Wertpapiere, Beteiligungen und Grundeigentum) so bemessen ist, dass der Antragsteller auch ohne Förderung in der Lage ist, sich angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Dies ist dann der Fall, wenn das

vorhandene Eigenkapital (einschließlich Vermögen wie z. B. Barvermögen, Guthaben, Wertpapiere, Beteiligungen, Grundeigentum) 50 v. H. der Gesamtkosten des Vorhabens übersteigt. Dabei ist eine eventuelle Selbsthilfe nicht anzusetzen.

3.3.4 Die Förderung ist ausgeschlossen, wenn zu erwarten ist, dass das Gesamteinkommen gemäß § 20 WoFG innerhalb von zwei Jahren nach der Antragstellung die maßgebliche Einkommensgrenze um mehr als 25 v. H. überschreiten wird, z. B. wegen Eintritt in das Berufsleben oder Wiederaufnahme der Berufstätigkeit.

3.4 Wohnform, zulässige Wohnungsgröße

3.4.1 Wohnraum wird in der Form von Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern, Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern gefördert.

3.4.1.1 Einfamilienhäuser sind Wohngrundstücke mit einem Wohngebäude, das nur eine Wohnung enthält.

3.4.1.2 Zweifamilienhäuser sind Wohngrundstücke mit einem Wohngebäude, das nur zwei Wohnungen enthält, an denen nicht Wohnungseigentum im Sinne von Nr. 3.4.1.3 begründet wurde. Für die Beurteilung als Zweifamilienhaus ist es unerheblich, ob beide Wohnungen gleichwertig oder als Haupt- und Einliegerwohnung ausgestaltet sind.

3.4.1.3 Eigentumswohnungen sind Wohnungen, an denen Wohnungseigentum nach den Vorschriften des Ersten Teils des Wohnungseigentumsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung begründet ist.

3.4.1.4 Mehrfamilienhäuser sind Wohngrundstücke mit einem Wohngebäude, das mehr als zwei Wohnungen enthält, an denen nicht Wohnungseigentum im Sinne von Nr. 3.4.1.3 begründet wurde.

3.4.1.5 Wohnraum in gemischt genutzten Gebäuden wird nur gefördert, wenn mehr als die Hälfte der Summe der Wohn- und Nutzflächen in dem Gebäude Wohnzwecken dienen.

3.4.2 Bei der Bildung selbst genutzten Wohneigentums wird nur Wohnraum gefördert,

dessen Wohnfläche 156 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. In Zweifamilienhäusern darf die Gesamtwohnfläche 240 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und keine der Wohnungen größer als 156 m<sup>2</sup> sein.

Eine Überschreitung der vorgenannten Wohnflächengrenzen ist bei Haushalten mit mehr als vier Haushaltsangehörigen um 15 m<sup>2</sup> je weiterem Haushaltsangehörigen zulässig.

Darüber hinaus wird die Wohnfläche zugelassen, die zur Berücksichtigung

- besonderer persönlicher oder beruflicher Bedürfnisse des künftigen Wohnungsinhabers oder von Haushaltsangehörigen oder
- eines zusätzlichen Raumbedarfs, der nach der Lebenserfahrung in absehbarer Zeit zu erwarten ist,

erforderlich ist.

### 3.4.3 Mietwohnraum wird nur unter Zugrundelegung folgender Vorgaben gefördert:

Für Haushalt mit	maximale Wohnfläche	Mindestraumzahl
1 Person	45 m <sup>2</sup>	1 Zimmer, Küche, Nebenräume
2 Personen	60 m <sup>2</sup>	2 Zimmer, Küche, Nebenräume
3 Personen	75 m <sup>2</sup>	3 Zimmer, Küche, Nebenräume
4 Personen	90 m <sup>2</sup>	4 Zimmer, Küche, Nebenräume

Eine Überschreitung dieser Wohnflächengrenzen ist nur in begründeten Ausnahmefällen und nur bis maximal 5 % der Wohnungsgröße zulässig.

Soweit Wohnungen für Haushalte mit mehr als vier Personen geschaffen werden sollen, erhöht sich die Wohnflächengrenze je Zimmer bzw. Person um weitere 15 m<sup>2</sup>.

Eine Überschreitung der vorgenannten Wohnflächen ist um bis zu 15 m<sup>2</sup> zulässig,

wenn eine Wohnung nahezu barrierefrei geplant wird.

Wohnungen unter 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche werden nicht gefördert.

### 3.5 Bauliche Anforderungen

Ein Vorhaben wird nur gefördert, wenn es dem öffentlichen Baurecht entspricht. Bei der Planung und Ausführung von Gebäuden sind alle vertretbaren Möglichkeiten der Kostensenkung auszuschöpfen; auf flächensparende Grundrissformen ist zu achten. Der Zuschnitt der zu fördernden Wohnungen muss zweckmäßig und bei Mietwohnungen zur Wohnraumversorgung künftig wechselnder Wohnungsnutzer geeignet sein. Die Wohnfläche muss in einem angemessenen Verhältnis zur Zahl der zu schaffenden Wohnräume stehen.

#### 3.5.1 Grundrisse und Wohnflächen für besondere Wohnbedürfnisse

3.5.1.1 Für jedes zum Haushalt gehörende Kind soll ein Kinderzimmer von mindestens 10 m<sup>2</sup> nachgewiesen werden.

3.5.1.2 Die Förderung von Mietwohnungen, die für ältere Menschen bzw. für schwerbehinderte Menschen vorgesehen sind, setzt voraus, dass die jeweilige Wohnanlage barrierefrei gebaut und die mit der Liste der technischen Baubestimmungen eingeführte DIN 18 025 Teil 1 bzw. 2 beachtet wird. Erdgeschosswohnungen in solchen Einrichtungen sollen grundsätzlich rollstuhlgerecht ausgeführt werden. Eine Förderung kommt nur in Betracht, wenn die Belegenheitsgemeinde den Bedarf nach einer solchen Einrichtung am vorgesehenen Standort bestätigt.

#### 3.5.2 Ökologisches Bauen

Bei der Bauausführung soll auf ökologische Belange geachtet werden. So sollen bei der Errichtung der Gebäude langlebige Materialien verwendet werden, deren Herstellung die Umwelt möglichst gering belastet und die wiederverwendet oder – verwertet werden können.

Das Wohnumfeld soll naturnah und - soweit die Wohnungen für Familien oder sonstige Haushalte mit Kindern vorgesehen sind - mit ausreichenden Spielmöglichkeiten gestaltet werden.

### 3.6 Wesentlicher Bauaufwand

Wesentlicher Bauaufwand im Sinne von § 16 Abs. 1 Nr. 2 – 4 WoFG liegt vor, wenn durchgreifende Änderungen an der Bausubstanz vorgenommen werden und die Baukosten ohne Aufwendungen für das Grundstück und die wieder verwendeten Bauteile mindestens einem Drittel der für den Bau eines vergleichbaren Neubaus erforderlichen Kosten entsprechen.

### 3.7 Berechnung der Wohnfläche

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

### 3.8 Eigenleistung

#### 3.8.1 Vorhaben werden nur gefördert, wenn der Förderempfänger eine angemessene Eigenleistung erbringt. Als angemessen sind mindestens 20 vom Hundert der anteiligen Gesamtkosten anzusehen. Die Eigenleistung soll jedoch mindestens so hoch sein, dass die Kosten des Baugrundstücks ohne Erschließungskosten gedeckt sind.

Eigenleistungen (§ 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 WoFG) sind

- eigene Geldmittel und Guthaben ohne Rückzahlungsverpflichtung gegenüber Dritten,
- der Wert des nicht durch Fremdmittel finanzierten Baugrundstücks sowie der Wert verwendeter Gebäudeteile nach Abzug der Belastungen,
- der Wert der Selbsthilfe (§ 12 Abs. 1 Satz 2 WoFG).

#### 3.8.2 Wird die Eigenleistung teilweise durch Selbsthilfe erbracht, so ist deren Umfang

glaubhaft zu belegen. Erforderlich ist in jedem Fall die Vorlage einer Liste, auf der alle am Bau unentgeltlich beteiligten Helfer mit Berufsangaben zu verzeichnen sind (Helferliste). Die zu erbringenden Selbsthilfeleistungen sind dem Umfang nach vom zuständigen Architekten bzw. verantwortlichen Bauleiter zu belegen.

Bei überdurchschnittlicher Selbsthilfe ist die Bewilligungsstelle berechtigt, den Antrag wegen der damit verbundenen besonderen Risiken zurückzuweisen.

Der Wert der Selbsthilfe ist mit dem Betrag als Eigenleistung anzuerkennen, der gegenüber den üblichen Kosten der Unternehmerleistung erspart wird.

#### **4. Finanzierungsart und Zuwendungsform**

4.1 Die Förderung erfolgt im Wege der Projektförderung als Teilfinanzierung, und zwar zur Deckung des Fehlbedarfs, den der Zuwendungsempfänger nicht durch eigene oder fremde Mittel zu decken vermag (Fehlbedarfsfinanzierung).

4.2 Die Förderung kann durch Darlehen, durch die Zinsverbilligung von Darlehen oder durch Zuschüsse erfolgen. Die Einzelheiten regeln die Programmvorschriften.

4.3 An die Stelle der ANBest-P, ANBestP-GK und BNBest-Bau (Anlagen 2, 3 und 5 zu den VV zu § 44 LHO) treten die Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Wohnraumförderung (NBest-WoRaum) in der Fassung der Anlage zu den jeweiligen Programmvorschriften.

#### **5. Sonstige Zuwendungsbestimmungen**

5.1 Bauausführung

5.1.1 Abweichungen von den der Bewilligungsstelle vorgelegten Plänen bedürfen, unbeschadet einer etwa erforderlichen bauaufsichtlichen Genehmigung, der vorherigen Zustimmung der Bewilligungsstelle. Dies gilt auch bei Abweichungen von der vorgesehenen Bauart oder Ausstattung.

5.1.2 Die Bauarbeiten bzw. Modernisierungsarbeiten sind nach Erteilung des Zuwendungsbescheids unverzüglich in Angriff zu nehmen und in angemessener Zeit zum Abschluss zu bringen. Die geförderten Wohnungen sind alsbald ihrer Zweckbestimmung zuzuführen.

5.1.3 Ergeben sich Abweichungen von der dargelegten Bauausführung, die für die Förderung erheblich sein können, haben die Beteiligten die Bewilligungsstelle zu unterrichten.

## 5.2 Schlussabrechnung

Der Förderempfänger ist verpflichtet, für jede Baumaßnahme eine Baurechnung zu führen, die eine lückenlose Überprüfung des nach Abschluss der Baumaßnahme der Bewilligungsstelle vorzulegenden Schlussabrechnung ermöglicht.

## 6. Zielgebiete; Gebietskulissen

### 6.1 Besondere Kulisse

6.1.1 Vorrangig werden Vorhaben gefördert, die in Stadterneuerungsgebieten liegen (Besondere Kulisse). Dies sind insbesondere

- Sanierungsgebiete,
- Erhaltungssatzungsgebiete,
- Stadtumbaugebiete,
- Entwicklungsgebiete,
- Gebiete, in denen Maßnahmen der Sozialen Stadt durchgeführt werden.

6.1.2 Im Nachrang zu den Vorhaben in Stadterneuerungsgebieten im Sinne der Nr. 6.1.1 werden in zentralen Orten gemäß Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“ (Anlage 1) ebenfalls gefördert

- Vorhaben, die innerhalb des bebauten Gemeindegebiets im Bebauungszusammenhang im Sinne von § 34 BauGB durchgeführt werden,
- Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB für neue Wohngebiete, sofern diese vor

dem 01.01.2007 Rechtskraft erlangt haben und gemäß § 123 ff. BauGB zu diesem Zeitpunkt erschlossen waren,

- Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Wohnbebauung allgemein zulässig ist, die ab dem 01.01.2007 Rechtskraft erlangen, wenn diese der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden durch Nachnutzung von Recyclingflächen (Baulücken, Industrie- und Gewerbebrachen, Konversionsflächen) sowie anderer innerörtlicher Flächenreserven dienen und die Erhaltung, Erneuerung, Anpassung und den Umbau bestehender Stadt- und Ortsteile nachhaltig unterstützen. Die für die Stadtentwicklung zuständige oberste Landesbehörde entscheidet im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 BauGB, ob der Bebauungsplan diese stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen erfüllt.

Die Zugehörigkeit eines Vorhabens zur Besonderen Gebietskulisse ist durch Vorlage einer entsprechenden Bestätigung der zuständigen Gemeinde zu belegen.

## 6.2 Allgemeine Kulisse

Vorhaben, die in anderen Gebieten gelegen sind (Allgemeine Kulisse) können gefördert werden, solange und soweit keine Förderanträge für Vorhaben aus der Besonderen Kulisse vorliegen. Die Programmvorschriften können bestimmen, dass die Förderung auf die Besondere Kulisse beschränkt wird.

## 7. Verfahren

### 7.1 Zuständigkeit

Bewilligungsstelle für die Zuwendungen nach diesen Vorschriften ist das Landesamt für Zentrale Dienste – Amt für Bau und Liegenschaften. Die Saarländische Investitionskreditbank AG, Saarbrücken (SIKB), ist nach Maßgabe dieser Vorschriften und der Programmvorschriften in das Verfahren und in die Abwicklung der Förderung eingebunden.

## 7.2 Aufgaben der SIKB

Die SIKB hat die Aufgabe, die Anträge vorzuprüfen, eine Beurteilung über die Förderfähigkeit der Baumaßnahme abzugeben und die Anträge an die Bewilligungsstelle weiterzuleiten. Während der Laufzeit der Förderung nimmt die SIKB die sich aus den jeweiligen Verwaltungsvorschriften zur Durchführung des Wohnungsbauprogramms oder ergänzender Sonderprogramme ergebenden Aufgaben wahr. Hierzu gehören insbesondere die Weitergabe der mit der Förderung verbundenen Vergünstigungen nach Maßgabe der Förderzusage an den Förderempfänger, die dingliche Absicherung eventueller Rückforderungsansprüche sowie im Falle einer Aufhebung der Förderzusage die Rückforderung und Abrechnung der Erstattungsbeträge nach Maßgabe des jeweiligen Widerrufs- oder Rücknahmebescheides. Die SIKB ist im Bewilligungsverfahren und während der Laufzeit der Förderung verpflichtet, der Bewilligungsstelle Tatsachen mitzuteilen, die einer Bewilligung oder Belassung der bewilligten Mittel entgegen stehen können, soweit diese der SIKB bekannt geworden sind.

## 7.3 Anträge; Antragsweg

7.3.1 Anträge auf Gewährung der Zuwendungen sind unter Verwendung der vorgesehenen Vordrucke mit den erforderlichen Bau- und Finanzierungsunterlagen (genehmigte Baupläne, soweit baurechtlich erforderlich; Baugenehmigung oder Kopie der Erklärung des Bauherrn zur Genehmigungsfreistellung oder Verfahrensfreiheit entsprechend dem Muster nach § 1 Abs. 5 der Bauvorlagenverordnung; ggf. Bestätigung der Zugehörigkeit des Vorhabens zur Besonderen Kulisse im Sinne von Nr. 6.1; Eigenkapitalnachweis; Finanzierungsplan – unter Beifügung entsprechender Angebote –; Eigentumsnachweis über das Baugrundstück, bei selbstgenutztem Wohneigentum auch Einkommensnachweise) über die SIKB bei der Bewilligungsstelle zu stellen. Nähere Einzelheiten zu den Antragsunterlagen können in den jeweiligen Programmvorschriften oder den Vorschriften zu einem ergänzenden Sonderprogramm bestimmt werden.

- 7.3.2 Ein Antrag wird von der Bewilligungsstelle angenommen, wenn er vollständig bearbeitbar ist. Die Bewilligungsstelle kann unvollständige Anträge zurückgeben, insbesondere wenn nachzufordernde Unterlagen nicht in angemessener Zeit vorgelegt werden.
- 7.3.3 Die vollständig bearbeitbaren Förderungsanträge werden entsprechend den im WoFG bzw. in den Programmvorschriften festgelegten Vorranggruppen und der zeitlichen Reihenfolge ihrer Annahme von der Bewilligungsstelle bearbeitet.
- 7.3.4 Die Bewilligungsstelle ist berechtigt, diejenigen Anträge zurückzugeben, die wegen Ausschöpfung der jeweiligen Bewilligungsrahmen nicht mehr berücksichtigt werden können.
- 7.4 Förderzusage  
Die Förderzusage (§ 13 WoFG) erfolgt durch Bescheid.
- 7.5 Auszahlung der Zuwendungen  
Die Auszahlung der Zuwendung erfolgt nach Maßgabe der Verwaltungsvorschriften zur Sicherung der Belegungsbindung.
- 7.6 Fehlförderungen  
Wohnkostenentlastungen, die nach Förderzweck und Zielgruppe sowie Förderintensität unangemessen sind (Fehlförderungen), sind zu vermeiden oder auszugleichen. Näheres regeln die Programmvorschriften sowie die Verwaltungsvorschriften zur Sicherung der Belegungsbindung.

## **8. Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

*Diese Verwaltungsvorschriften treten zum 2. April 2007 in Kraft. Zum gleichen Zeitpunkt treten die Wohnraumförderungsbestimmungen 2003 vom 12. Dezember 2002 in der zuletzt geltenden Fassung außer Kraft<sup>1</sup>.*

Saarbrücken, den 14. April 2007

**Der Minister der Finanzen**

Peter Jacoby

---

<sup>1</sup> Betrifft das Inkrafttreten in der ursprünglichen Fassung.