

Verwaltungsvorschriften

des Ministeriums für Finanzen und Europa
zur Durchführung des Wohnungsbauprogramms
(Programmvorschriften 2016)

Vom 24. Januar 2017

in der Fassung der Änderung vom 11. Januar 2021

Inhalt:

1.	Fördergrundlagen, allgemeine Fördervoraussetzungen	2
1.1	Fördergrundlagen	2
1.2	Kosten sparendes Bauen	2
1.3	Zuwendungsform	2
2.	Selbst genutztes Wohneigentum	3
2.1	Förderbare Wohnfläche	3
2.2	Belastungsgrenzen	4
2.3	Neubau und Ersterwerb (§ 16 Abs. 1 Nr. 1 WoFG)	4
2.4	Wohnungsbau unter wesentlichem Bauaufwand (§ 16 Abs. 1 Nr. 2 - 4 WoFG)	4
2.5	Hilfen für behinderte Menschen	4
2.6	Wohnungsmodernisierung (§ 16 Abs. 3 WoFG)	5
2.7	Erwerb von vorhandenem Wohnraum	6
2.8	Erwerb von vorhandenem modernisierungsbedürftigem Wohnraum	6
3.	Mietwohnraum	7
3.1	Neubau von Mietwohnungen (§ 16 Abs. 1 Nr. 1 WoFG)	7
3.2	Wohnungsbau unter wesentlichem Bauaufwand (§ 16 Abs. 1 Nr. 2 - 4 WoFG)	8
3.3	Wohnungsmodernisierung (§ 16 Abs. 3 WoFG)	8
3.4	Wirtschaftlichkeit bei Mietwohnungen	12
3.5	Zielgebiete	12
4.	Zweckbindung	14
4.1	Art und Dauer der Belegungsbindung	14
4.2	Dauer der Mietbindung, Mietobergrenzen	15
4.3	Vermeidung von Fehlförderungen	16
5.	Verfahren	16
5.1	Antragstellung	16
5.2	Förderzusage	17
5.3	Datenschutz, Mitteilungspflichten	17
6.	Prüfungsrecht	18
7.	Inkrafttreten, Außerkrafttreten, Übergangsregelung	18
7.1	Inkrafttreten, Außerkrafttreten	18
7.2	Übergangsregelung	19
Anlage 1	20
Anhang	24

1. Fördergrundlagen, allgemeine Fördervoraussetzungen

1.1 Fördergrundlagen

Für die Durchführung des Wohnungsbauprogramms gelten die Vorschriften des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG), die Verwaltungsvorschriften des Ministeriums für Finanzen und Europa zum Wohnraumförderungsgesetz (Wohnraumförderungsbestimmungen – WFB 2016) in der jeweils geltenden Fassung und die vorliegenden Programmvorschriften. Für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Zuwendung sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung und die ggf. erforderliche Aufhebung der Förderzusage und die Rückforderung der gewährten Zuwendung gelten die Verwaltungsvorschriften zur Haushaltsordnung des Saarlandes (VV-LHO) zu § 44 LHO, soweit nicht in den WFB 2016 oder diesen Verwaltungsvorschriften Abweichungen zugelassen werden.

1.2 Kosten sparendes Bauen

Die Anforderungen des Kosten und Flächen sparenden Bauens sind zu beachten. Bauvorhaben werden nicht gefördert, wenn die reinen Baukosten, bezogen auf den Quadratmeter neu geschaffener Wohnfläche, die in der sozialen Wohnraumförderung im jeweiligen Vorjahr ermittelten durchschnittlichen Baukosten je Quadratmeter Wohnfläche der jeweiligen Wohnform mehr als unwesentlich überschreiten. Unwesentlich ist eine Überschreitung von nicht mehr als 5 v.H. Weitere Überschreitungen können zugelassen werden, wenn sie in Besonderheiten des Baugrundstücks begründet sind oder sich aus besonderen Gründen ergeben (z.B. Denkmalschutz).

1.3 Zuwendungsform

1.3.1 Die Zuwendung erfolgt in der Form eines Baudarlehen. Das Baudarlehen dient zur Schließung der nach den übrigen Fremdmitteln und der Eigenleistung verbleibenden Finanzierungslücke.

1.3.2 Der für das jeweilige Jahresprogramm maßgebliche Zinssatz wird von dem Ministerium für Finanzen und Europa festgesetzt und von der Saarländischen Investitionskreditbank AG, Saarbrücken (SIKB), veröffentlicht. Er ist grundsätzlich für die Laufzeit des Baudarlehen fest. Der Zinssatz kann während der Laufzeit des Baudarlehen zur Vermeidung von Fehlförderungen nach Maßgabe der

Verwaltungsvorschriften zur Sicherung der Belegungsbindung angehoben werden.

- 1.3.3 Für das Baudarlehen ist eine angemessene Tilgung zu vereinbaren. Die Tilgung ist so zu bemessen, dass das Baudarlehen spätestens 30 Jahre nach seiner Auszahlung vollständig zurückgezahlt ist.
- 1.3.4 Der Höchstbetrag des Baudarlehens bemisst sich bei Maßnahmen des selbst genutzten Wohneigentums nach der förderbaren Wohnfläche (Nr. 2.1) und dem jeweiligen Fördersatz. Bei der Förderung von Mietwohnraum bemisst sich der Höchstbetrag des Baudarlehens nach der maximalen Wohnfläche nach Nr. 3.4.3 der WFB 2016 und dem jeweiligen Fördersatz. Der Finanzierungsanteil des Baudarlehens darf 30% der Gesamtkosten nicht überschreiten, soweit nichts anderes bestimmt ist.
- 1.3.5 Die Auszahlung der Zuwendung erfolgt nach Maßgabe der Verwaltungsvorschriften zur Sicherung der Belegungsbindung.
- 1.3.6 Das Baudarlehen ist durch Eintragung einer Grundschuld oder Hypothek an bereitetester Stelle zugunsten der SIKB abzusichern. Solange eine dingliche Sicherung noch nicht möglich ist, genügt ersatzweise eine andere bankübliche Sicherheit. Falls den Grundpfandrechten gegenwärtig oder künftig andere Grundschulden im Rang vorgehen oder gleichstehen, sind der SIKB die Ansprüche auf Rückübertragung vor- und gleichrangiger Grundschulden und Grundschuldtile nebst Zinsen und Nebenrechten, die Ansprüche auf Erteilung einer Löschungsbewilligung, einer Verzichtserklärung sowie die Ansprüche auf Auszahlung des Übererlöses im Verwertungsfalle abzutreten, sofern diese Ansprüche (teilweise) bestehen. Sollten diese Rückgewähransprüche an vorrangigen Grundschulden bereits anderweitig abgetreten sein, wird der Anspruch auf Rückübertragung dieser Ansprüche abgetreten.

2. Selbst genutztes Wohneigentum

2.1 Förderbare Wohnfläche

Die förderbare Wohnfläche für einen Haushalt (§ 18 WoFG) mit vier Personen beträgt 90 m². Gehören zum Haushalt mehr bzw. weniger als vier Personen, so vergrößert oder vermindert sich die förderbare Wohnfläche jeweils um 10 m² je Person entsprechend.

2.2 Belastungsgrenzen

Bauvorhaben werden nur gefördert, wenn die Belastung für den Haushalt des Bauherrn zur Zeit der Bewilligung nach den persönlichen und wirtschaftlichen Umständen des gesamten Haushaltes auf Dauer tragbar erscheint.

Eine Förderung erfolgt nur, wenn nach Abzug aller finanziellen Verpflichtungen zur Bestreitung des Lebensunterhaltes des gesamten Haushaltes noch genügend verfügbares Einkommen verbleibt. Für die ersten zwei Personen im Haushalt müssen mindestens 815 Euro monatlich und für jede weitere Person 200 Euro monatlich verfügbar sein.

2.3 Neubau und Ersterwerb (§ 16 Abs. 1 Nr. 1 WoFG)

2.3.1 Gefördert werden neu errichtete Einfamilienhäuser, selbstgenutzte Eigentumswohnungen, selbstgenutzte Wohnungen in Zweifamilienhäusern sowie der Ersterwerb entsprechender Wohnungen.

2.3.2 Der Fördersatz zur Ermittlung der Höhe des Baudarlebens beträgt 800 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.

2.3.3 Gefördert werden vorrangig Wohnungen, die in der Besonderen Gebietskulisse nach Nr. 6.1 der WFB 2016 liegen.

2.4 Wohnungsbau unter wesentlichem Bauaufwand (§ 16 Abs. 1 Nr. 2 - 4 WoFG)

2.4.1 Gefördert werden als Wohnungsbau unter wesentlichem Bauaufwand die in § 16 Abs.1 Nr. 2 – 4 WoFG beschriebenen Maßnahmen.

2.4.2 Der Fördersatz zur Ermittlung der Höhe des Baudarlebens beträgt 700 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.

2.4.3 Gefördert werden vorrangig Wohnungen, die in der Besonderen Gebietskulisse nach Nr. 6.1 der WFB 2016 liegen.

2.5 Hilfen für behinderte Menschen

Sind aufgrund einer Behinderung spezifische bauliche Maßnahmen erforderlich, die

entsprechende Mehrkosten verursachen (Nr. 2.7 WFB 2016), kann zusätzlich zu der nach Nr. 2.3 oder 2.4 bewilligten Förderung der Betrag des Baudarlehens um bis zu 15.000 Euro aufgestockt werden.

2.6 Wohnungsmodernisierung (§ 16 Abs. 3 WoFG)

2.6.1 Gefördert wird die Modernisierung von Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern sowie von Eigentumswohnungen, die vom Eigentümer selbst genutzt werden. Modernisierung sind bauliche Maßnahmen im Sinne von § 16 Abs. 3 WoFG.

2.6.2 Die zur Förderung vorgesehene Wohnung muss modernisierungsbedürftig sein; es dürfen jedoch keine Schäden im Sinne von § 16 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 WoFG an der Bausubstanz vorliegen, die eine dauernde, der Zweckbestimmung des Gebäudes entsprechende Nutzung nicht gestatten oder wesentliche Instandsetzungsarbeiten erfordern. Der Zustand der Wohnung muss eine dauerhafte Wohnungsversorgung gesichert erscheinen lassen und ein der Größe der Familie angemessenes Wohnen ermöglichen.

2.6.3 Gefördert werden Modernisierungsmaßnahmen im Sinne der Nrn. 3.3.8 und 3.3.9; Nr. 3.3.2 gilt entsprechend.

2.6.4 Gefördert werden vorrangig Wohnungen, die in der Besonderen Gebietskulisse nach Nr. 6.1 der WFB 2016 liegen.

2.6.5 Abweichend von Nr. 1.3.4 Satz 1 und 3 wird ein Darlehen in Höhe von maximal 80% der förderbaren Kosten (Nr. 2.6.3), höchstens jedoch 60.000 Euro, bewilligt.

2.6.6 Maßnahmen der Modernisierung werden nur gefördert, wenn die Wohnungen durch die Modernisierung wesentlich verbessert werden, der förderbare Aufwand je Wohnung mindestens 12.500 Euro beträgt, und wenn

- die Kosten der Modernisierung angemessen sind und die Nutzungsdauer der Wohnung gesichert ist; nach der Modernisierung sollen die Wohnungen noch mindestens 30 Jahre zu Wohnzwecken dienen,
- die Finanzierung der Modernisierung gesichert ist,
- die sich aus der Modernisierung und einer eventuellen sonstigen

Baufinanzierung (bspw. für den Erwerb der zu modernisierenden Wohnung) ergebende Belastung tragbar im Sinne der Nr. 2.2 ist; Nr. 3.3.3.3 Satz 2 und 3 der WFB 2016 finden keine Anwendung,

- der Eigentümer eine Eigenleistung in Höhe von mindestens 20 % der Modernisierungskosten aufbringt.

2.6.7 Eine Förderung erfolgt nicht für Wohnungen, die in den letzten 25 Jahren in einem anderen Modernisierungsprogramm der sozialen Wohnraumförderung des Landes gefördert wurden oder wenn zur Modernisierung der gleichen Maßnahme Fördermittel des Landes aus einem anderen Förderprogramm in Anspruch genommen werden sollen.

2.7 Erwerb von vorhandenem Wohnraum

2.7.1 Vorrangig gefördert wird der Erwerb von Wohnraum in Ein- oder Zweifamilienhäusern, die in einem Vorranggebiet der Besonderen Gebietskulisse nach Nr. 6.1.1 der WFB 2016 liegen. Nicht gefördert wird der Erwerb, wenn der Veräußerer des Objekts Angehöriger des Erwerbers im Sinne von § 18 Abs. 2 WoFG ist.

2.7.2 Die zum Erwerb vorgesehene Wohnung soll ohne wesentliche Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten bewohnt werden können; dies ist durch einen vereidigten Sachverständigen zu bestätigen. Der Zustand der Wohnung muss eine dauerhafte Wohnungsversorgung gesichert erscheinen lassen und ein der Größe der Familie angemessenes Wohnen ermöglichen. Nr. 3.3.2 der WFB 2016 gilt entsprechend.

2.7.3 Der Fördersatz zur Ermittlung der Höhe des Baudarlehens beträgt 800 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Nr. 1.3.4 Satz 3 findet keine Anwendung.

2.8 Erwerb von vorhandenem modernisierungsbedürftigem Wohnraum

2.8.1 Vorrangig gefördert werden der Erwerb und die anschließende Modernisierung von Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern, die zur Selbstnutzung durch den Erwerber bestimmt sind und in einem Vorranggebiet der Besonderen Gebietskulisse nach Nr. 6.1.1 der WFB 2016 liegen. Modernisierung sind bauliche Maßnahmen im Sinne von § 16 Abs. 3 WoFG. Nr. 2.7.1 Satz 2 gilt entsprechend.

2.8.2 Die zur Förderung vorgesehenen Wohnungen müssen modernisierungsbedürftig sein; es dürfen jedoch keine Schäden im Sinne von § 16 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2

WoFG an der Bausubstanz vorliegen, die eine dauernde, der Zweckbestimmung des Gebäudes entsprechende Nutzung nicht gestatten oder wesentliche Instandsetzungsarbeiten erfordern. Der Zustand der Wohnung nach der Modernisierung muss eine dauerhafte Wohnungsversorgung gesichert erscheinen lassen und ein der Größe der Familie angemessenes Wohnen ermöglichen. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen ist durch Bestätigung eines Architekten oder vereidigten Sachverständigen nachzuweisen.

2.8.3 Die Förderung des Erwerbs erfolgt durch ein Pauschaldarlehen in Höhe von 35.000 Euro. Die Förderung der Modernisierung erfolgt in Anwendung von Nr. 2.6.5. Nr. 1.3.4 Satz 1 und 3 finden keine Anwendung. Die Förderung darf die Gesamtkosten für Erwerb und Modernisierung nicht übersteigen.

2.9 Tilgungszuschuss

2.9.1 Für Familien und andere Haushalte mit Kindern kann die Förderung durch die Gewährung eines einmaligen Tilgungszuschusses ergänzt werden. Die Höhe des Tilgungszuschusses beträgt für Familien und andere Haushalte für jedes Kind im Sinne der Nr. 2.2 der WFB 2016 fünf vom Hundert des voll ausgezahlten Förderdarlehens. Der Tilgungszuschuss beträgt höchstens jedoch 20 vom Hundert.

2.9.2 Der Tilgungszuschuss wird im Zeitpunkt des Beginns der Rückzahlung des Förderdarlehens von diesem abgesetzt. Die festgelegten Zins- und Tilgungsleistungen werden von dem in dieser Weise reduzierten Förderdarlehen berechnet.

2.9.3 Der Antrag auf Gewährung des Tilgungszuschusses ist zusammen mit dem Förderantrag zu stellen. In der Förderzusage über die Bewilligung des Förderdarlehens wird der Tilgungszuschusses der Höhe nach vorläufig festgesetzt. Für die abschließende Ermittlung des Tilgungszuschusses ist die Höhe des Förderdarlehens zum Zeitpunkt der Vollauszahlung maßgeblich.

2.9.4 Bei einer vorzeitigen Beendigung der wohnungsrechtlichen Bindungen oder einer Kündigung des Förderdarlehens ist der gewährte Tilgungszuschuss zeitanteilig im Verhältnis zur Dauer der zweckentsprechenden Verwendung der geförderten Wohnung zu erstatten.

3. Mietwohnraum

3.1 Neubau von Mietwohnungen (§ 16 Abs. 1 Nr. 1 WoFG)

3.1.1 Gefördert werden Mietwohnungen, welche in Ein-, Zwei- oder Mehr-

familienhäusern oder als Eigentumswohnungen errichtet werden.

3.1.2 Der Fördersatz zur Ermittlung der Höhe des Baudarlebens beträgt 880 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.

3.2 Wohnungsbau unter wesentlichem Bauaufwand (§ 16 Abs. 1 Nr. 2 – 4 WoFG)

3.2.1 Gefördert werden als Wohnungsbau unter wesentlichem Bauaufwand die in § 16 Abs.1 Nr. 2 – 4 WoFG beschriebenen Maßnahmen.

3.2.2 Der Fördersatz zur Ermittlung der Höhe des Baudarlebens beträgt 760 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.

3.3 Wohnungsmodernisierung (§ 16 Abs. 3 WoFG)

3.3.1 Gegenstand der Förderung ist die Modernisierung von Mietwohnungen. Modernisierung sind bauliche Maßnahmen im Sinne von § 16 Abs. 3 WoFG.

3.3.2 Nicht gefördert werden:

- Instandsetzungsmaßnahmen, soweit sie nicht unter den Anwendungsbereich des § 16 Abs. 3 Satz 2 WoFG fallen
- die Durchführung reiner Schönheitsreparaturen,
- Erweiterungsbauten,
- bauliche Maßnahmen an den Außenanlagen,
- Einbau von elektrischen Direktheizungen,
- Fassadenanstriche, die nur optisch wirken,
- bauliche Maßnahmen außerhalb des Grundstücks, auf welchem sich die Wohnungen befinden.

3.3.3 Vorrangig gefördert werden Mietwohnungen, die in der Besonderen Gebietskulisse nach Nr. 6.1 der WFB 2016 liegen.

3.3.4 Die zu modernisierenden Wohnungen müssen zum Zeitpunkt der Antragstellung seit mindestens 30 Jahren zu Wohnzwecken benutzt worden sein.

3.3.5 Maßnahmen der Modernisierung werden nur gefördert, wenn die Wohnungen durch die Modernisierung wesentlich verbessert werden, der förderbare Aufwand je Wohnung mindestens 12.500 Euro beträgt, und wenn

- die Kosten der Modernisierung angemessen und die Nutzungsdauer der Wohnung gesichert ist; nach der Modernisierung sollen die Wohnungen noch mindestens 30 Jahre zu Wohnzwecken dienen,
- die Finanzierung der Modernisierung gesichert ist,
- die Wohnungen nach Größe und Ausstattung nach der Modernisierung für die Zielgruppen im Sinne des § 1 Abs. 2 Nr. 1 geeignet sind,
- der Eigentümer eine Eigenleistung in Höhe von mindestens 20 % der Modernisierungskosten einbringt.

3.3.6 Eine Förderung erfolgt nicht, wenn die zu modernisierenden Wohnungen Mängel aufweisen, welche auch durch die Modernisierung nicht behoben werden, oder die Wohnungen in den letzten 25 Jahren in einem anderen Modernisierungsprogramm des Landes gefördert wurden.

3.3.7 Abweichend von Nr. 1.3.4 Satz 1 und 3 wird ein Darlehen in Höhe von maximal 80% der förderbaren Kosten (Nr. 3.3.8), höchstens jedoch 60.000 Euro, bewilligt. Das Darlehen kann durch die Gewährung eines Tilgungszuschusses ergänzt werden. Die Bewilligung des Tilgungszuschusses setzt voraus, dass der Zuwendungsempfänger sich einer Verlängerung der Belegungs- und Mietbindungen (Nr. 4.1.3, Nr. 4.2.1) um 10 Jahre auf insgesamt 20 Jahre unterwirft. Der Tilgungszuschuss beträgt 20 vom Hundert des voll ausgezahlten Förderdarlehens und wird im Zeitpunkt des Beginns der Rückzahlung des Förderdarlehens von diesem abgesetzt. Die festgelegten Zins- und Tilgungsleistungen werden von dem in dieser Weise reduzierten Förderdarlehen berechnet. Der Antrag auf Gewährung des Tilgungszuschusses ist zusammen mit dem Förderantrag zu stellen. In der Förderzusage über die Bewilligung des Förderdarlehens wird der Tilgungszuschuss der Höhe nach vorläufig festgesetzt. Für die abschließende Ermittlung des Tilgungszuschusses ist die Höhe des Förderdarlehens zum Zeitpunkt der Vollausszahlung maßgeblich. Bei einer vorzeitigen Beendigung der wohnungsrechtlichen Bindungen oder einer Kündigung des Förderdarlehens ist der gewährte Tilgungszuschuss zeitanteilig im Verhältnis zur Dauer der zweckentsprechenden Verwendung des geförderten Wohnraums zu erstatten. Ist zum Zeitpunkt der vorzeitigen Beendigung der wohnungsrechtlichen Bindungen oder der Kündigung des Förderdarlehens die Mindestdauer der wohnungsrechtlichen

Bindungen nach Nr. 4.1.3, Nr. 4.2.1 nicht erreicht, ist der gewährte Tilgungszuschuss in voller Höhe zu erstatten.

3.3.8. Förderbar sind

3.3.8.1 bei baulichen Maßnahmen, welche den Gebrauchswert der Wohnräume nachhaltig erhöhen oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern, die Kosten zur Verbesserung

- des Zuschnitts der Wohnung und der Funktionsabläufe,
- der Belichtung und Belüftung,
- des allgemeinen Schallschutzes,
- der Energieversorgung, der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung,
- der sanitären Einrichtungen und Installationen

bzw. die Kosten

- der Erneuerung von Heizungsanlagen zur Minderung des CO₂- und SO₂-Ausstoßes,
- des Ersatzes von Einzelöfen durch Sammelheizungen,
- des Einbaues von Steuerungs- und Regeltechnik bei vorhandenen Sammelheizungen;

3.3.8.2 bei Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie und Wasser, die Kosten

- des Einbaus von Wärmedämmfenstern,
- zur Verbesserung der Wärmedämmung von Fassaden, Dächern, Kellerdecken oder nicht ausgebauten Dachräumen (oberste Geschossdecke),
- der Maßnahmen im Zusammenhang mit der Umrüstung und Umstellung der Heizungsanlage gemäß Nr. 3.3.8.1, wie: Einbau von Mess- und Regeltechnik, Wärmedämmung der Heizrohre,
- des Anschlusses an die Fernwärmeversorgung,
- der Anlagen zur Rückgewinnung von Wärme,
- des Einbaus von Wärmepumpen, Solaranlagen und Biogasanlagen,
- des Einbaus von Kalt- und Warmwasserzählern.

3.3.8.3 Kosten für Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, fallen unter die Modernisierung.

- 3.3.8.4 Zu den zuwendungsfähigen Kosten gehören nicht die Kosten für bewegliche Ausstattungsgegenstände, Einbauküchen und Ausbaumaterialien mit überdurchschnittlichem Qualitätsstandard (z. B. bei Fliesen, Armaturen, Wand- und Fußbodenbelägen, Sanitärkeramik usw.).
- 3.3.9 Sollen vorhandene Wohnungen durch bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren an die Belange ältere oder behinderter Menschen angepasst werden, so sind förderbare Kosten im Sinne der Nr. 3.3.8 auch Maßnahmen
- der nahezu barrierefreien Umgestaltung des Bades (bspw. Einbau bodengleicher Dusche, Schaffung von notwendigen Bewegungsflächen, sonstige Ausstattungsverbesserungen);
 - des barrierereduzierenden Umbaus von Wohnungen sowie der gebäudeinternen Erschließung (bspw. Grundrissänderungen zur Schaffung von notwendigen Bewegungsflächen in Wohn- und Schlafräumen sowie Fluren, Verbreiterung von Türen und Abbau von Türschwellen u.ä.);
 - der Verbesserung der Erreichbarkeit der Wohnungen, des Gebäudezugangs sowie der äußeren Erschließung (z.B. Einbau von Rampen oder Aufzügen),
 - der Nachrüstung von Kommunikationsanlagen (bspw. Gegensprechanlage, elektrische Türöffner);
 - der Beschriftung, Informationen und Beleuchtung.

Bei der Durchführung der geförderten Maßnahmen sind die Anforderungen nach Maßgabe des Anhangs zu dieser Verwaltungsvorschrift zu beachten.

Die zu fördernden Wohnungen dürfen zum Zeitpunkt der Förderung nicht vermietet sein. Dies gilt nicht, wenn die Wohnung an einen Haushalt mit einem älteren oder behinderten Menschen im Sinne der Nr. 4.1.4 Satz 4 vermietet ist. In diesem Fall bleibt das bestehende Mietverhältnis unberührt.

Erfüllen die zu fördernden Wohnungen einschließlich ihrer Zugänge die Anforderungen an barrierefreie Wohnungen im Sinne der DIN 18040-2 (mit Ausnahme der Anforderungen mit der Kennzeichnung „R“), können abweichend von Nr. 3.3.7 als Höchstbetrag der Förderung je Wohnung höchstens 75.000 Euro als Darlehen bewilligt werden. Geringfügige Abweichungen sind im Einzelfall

zulässig, wenn die betreffende Anforderung aus planerischen oder technischen Gründen nicht oder nur unter unverhältnismäßigem wirtschaftlichem Aufwand eingehalten werden kann. Die Notwendigkeit der Abweichung ist im Förderantrag darzustellen und zu begründen.

3.4 Wirtschaftlichkeit bei Mietwohnungen

Mietwohnungen werden nur gefördert, wenn die Wirtschaftlichkeit im Sinne der Nr. 3.1.4 der WFB 2016 nachgewiesen wird.

3.5 Zielgebiete

Die Schaffung von Mietwohnungen durch Neubau (Nr. 3.1) oder durch wesentlichen Bauaufwand unter Verwendung bestehender Gebäudeteile (Nr. 3.2) wird vorrangig gefördert, wenn die Objekte in der Besonderen Gebietskulisse nach Nr. 6.1 der WFB 2016 errichtet werden.

3.6 Berücksichtigung des EU-Beihilferechts

3.6.1 Die Förderung erfolgt auf Grundlage des Beschlusses der Europäischen Kommission vom 20. Dezember 2011 („DAWI-Freistellungsbeschluss“, veröffentlicht im Amtsblatt der EU Nummer L 7/3 vom 11. Januar 2012). Gemäß Artikel 1 und Artikel 2 Absatz 1 Buchstabe c in Verbindung mit Artikel 2 Absatz 2 dieses Beschlusses ist der soziale Wohnungsbau als Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) mit dem Binnenmarkt vereinbar und von der Anmeldepflicht bei der Europäischen Kommission nach Artikel 108 Absatz 3 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) befreit (Nr. 3.1.3, 2. Unterabsatz, WFB 2016).

3.6.2 Die Zuwendungen nach dieser Verwaltungsvorschrift gehen nicht über das hinaus, was erforderlich ist, um die durch die Erbringung der oben definierten DAWI verursachten Nettokosten abzudecken. Die Nettokosten sind nach der Net-avoided-cost-Methode zu berechnen, wobei die Nettokosten als Summe aus den (wegen der im Vergleich zum freien Wohnungsmarkt begrenzten Mietpreise) entgangenen Mieteinnahmen und den durch die DAWI-Verpflichtung entstehenden Mehrkosten (z. B. für die Prüfung, ob Mietinteressenten die Voraussetzungen erfüllen, und besondere Bauausführungen, insbesondere für barrierefreien Wohnraum) berechnet

werden. Einnahmen, die bei Vermietung auf dem freien Wohnungsmarkt nicht erzielt worden wären, sind in Abzug zu bringen. Bei den Einnahmen sind auch andere Zuschüsse oder sonstige staatliche Vergünstigungen einzubeziehen. Bei der Festsetzung der Förderhöhe werden die zum Entscheidungszeitpunkt vorliegenden Informationen über die Wohnungsmarktverhältnisse berücksichtigt (gestützt auf verfügbare Daten, wie wissenschaftliche Untersuchungen über aktuelle und künftige Bodenpreise, Baukosten und Marktmieten). Die Nettokosten sind für den Zeitraum der Bindungsfrist zu berechnen.

- 3.6.3 Der Zuwendungsnehmer erfasst bis zum Ende der Bindungsfrist Kosten und Einnahmen einerseits für die ihm obliegenden DAWI und andererseits für jede weitere Tätigkeit intern auf getrennten Konten (Trennungsrechnung). Alle Kosten und Einnahmen sind den jeweiligen Bereichen nach objektiv gerechtfertigten und einheitlich angewandten Kostenrechnungsgrundsätzen zuzuordnen. Die zugrunde gelegten Kostenrechnungsgrundsätze müssen eindeutig bestimmt sein. Über die Zuordnung der Kosten und Einnahmen zu den jeweiligen Bereichen und über die dabei angewandten Kostenrechnungsgrundsätze, insbesondere über die Maßstäbe für die Schlüsselung solcher Kosten und Einnahmen, führt der Zuwendungsnehmer Aufzeichnungen.
- 3.6.4 Die Berechnung der Nettokosten für die Zwecke der Förderzusage erfolgt auf Grundlage der durch einen Geschäftsplan unterlegten Planungen und Prognosen des Zuwendungsempfängers. Der Zuwendungsempfänger berichtet einmal pro Berichts- / Haushaltsjahr an die Bewilligungsstelle über die tatsächlichen Kosten und Einnahmen. Auf Anfrage stellt er der Bewilligungsstelle prüffähige Unterlagen hinsichtlich der Kosten und Einnahmen zur Verfügung. Sofern die tatsächlichen Nettokosten in einem Berichts-/Haushaltsjahr geringer sind als die erwarteten Nettokosten, ist die Differenz (Überkompensation) zurückzuerstatten.
- 3.6.5 Die Bewilligungsstelle kontrolliert während des Betrauungszeitraums (d.h. bis zum Ende der Bindungsfrist) zumindest alle drei Jahre und am Ende der Bindungsfrist, dass der Ausgleich für DAWI die in dem Freistellungsbeschluss festgelegten Voraussetzungen erfüllt und insbesondere, dass der Zuwendungsnehmer keinen höheren Ausgleich erhält als in Artikel 5 DAWI-Freistellungsbeschluss vorgesehen.

Dazu legt der Zuwendungsempfänger der Bewilligungsstelle entsprechende Nachweise vor.

- 3.6.6 Bei der Betrauung des Zuwendungsempfängers beachtet die Bewilligungsstelle die Voraussetzung aufgrund des AEUV und aufgrund von sektorspezifischen Rechtsvorschriften der Union, insbesondere die Unionsvorschriften zur öffentlichen Auftragsvergabe.
- 3.6.7 Informationen zu den bewilligten Projekten sind für mindestens zehn Jahre ab Ende der Bindungsfrist aufzubewahren.

4. Zweckbindung

4.1 Art und Dauer der Belegungsbindung

- 4.1.1 Die Belegungsrechte werden als allgemeine Belegungsrechte an den geförderten Wohnungen begründet. Ein allgemeines Belegungsrecht ist das Recht der zuständigen Stelle, von dem durch die Förderung berechtigten und verpflichteten Eigentümer oder sonstigen Verfügungsberechtigten zu fordern, die belegungsgebundene Wohnung einem Wohnungssuchenden zu überlassen, dessen Wohnberechtigung sich aus einer Bescheinigung nach § 27 WoFG ergibt.
- 4.1.2 Bei der Förderung selbst genutzten Wohneigentums ist der geförderte Wohnraum für die Dauer von 10 Jahren von dem Förderempfänger und seinem Haushalt zu bewohnen. Bei Maßnahmen des Wohnungsbaus (§§ 2 Abs. 1 Nr. 1, 16 Abs. 1 WoFG) beginnt die Belegungsbindung mit dem Zeitpunkt des Eintritts der Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnung. Im Falle der Förderung der Modernisierung (§§ 2 Abs. 1 Nr. 2, 16 Abs. 3 WoFG) beginnt die Belegungsbindung mit dem Abschluss der Modernisierungsarbeiten.
- 4.1.3 Mietwohnungen, die nach Nr. 3.1 oder Nr. 3.2 gefördert werden, sind für die Dauer von 10 Jahren ab Bezugsfertigkeit der Wohnung zur Versorgung von Haushalten zur Verfügung zu stellen, die ihre Wohnberechtigung gemäß § 27 WoFG nachweisen können.
- 4.14 Mietwohnungen, die nach Nr. 3.3 gefördert werden, unterliegen ab dem Abschluss

der Modernisierungsarbeiten einer Belegungsbindung von 10 Jahren. Bei einer Neuvermietung sind die Wohnungen Haushalten zu überlassen, die ihre Wohnberechtigung gemäß § 27 WoFG nachweisen können.

Erfolgt die Modernisierung durch bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren nach Nr. 3.3.9, sind ältere Menschen im Sinne der Nr. 2.5 der WFB 2016 sowie behinderte Menschen im Sinne der Nr. 2.7 der WFB 2016 bei der Belegung der Wohnungen vorrangig zu berücksichtigen. Wohnungen, für die ein Förderbetrag nach Nr. 3.3.9 Satz 6 bewilligt wird, sind Haushalten zu überlassen, zu denen mindestens eine Person gehört, die infolge Alter, Behinderung oder Krankheit dauerhaft in ihrer Mobilität eingeschränkt oder pflegebedürftig ist und deren spezifische Wohnbedürfnisse eine solche Wohnung erfordern.

4.2 Dauer der Mietbindung, Mietobergrenzen

4.2.1 Die geförderten Mietwohnungen unterliegen ab Bezugsfertigstellung bzw. ab Abschluss der Modernisierungsarbeiten einer Mietbindung von 10 Jahren. Während der Dauer der Mietbindung darf die Eingangsmiete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat höchstens betragen:

Räumlicher Geltungsbereich (Gebiet)	Fördergegenstand	
	Wohnungsbau (§ 2 Abs. 1 Nr. 1 WoFG)	Modernisierung (§ 2 Abs. 1 Nr. 2 WoFG)
Landeshauptstadt Saarbrücken	5,40 Euro	4,90 Euro
Gemeinden und Gemeindeteile der Kernzone und der Randzone des Verdichtungsraums im Sinne der Anlage 4 des Landesentwicklungsplans, Teilabschnitt Siedlung vom 4. Juli 2006 und mittelzentrale Verflechtungsbereiche der Landeshauptstadt Saarbrücken und der Mittelstadt Völklingen, mit Ausnahme der Landeshauptstadt Saarbrücken sowie die Gemeinden Blieskastel, Lebach, Merzig, St. Wendel, Wadern;	5,10 Euro	4,60 Euro
übrige Gemeinden	4,70 Euro	4,20 Euro

Für Wohnungen, die die Anforderungen an barriere-reduzierte Wohnungen im Sinne der Nr. 3.3.9 erfüllen, erhöhen sich die vorstehenden Mietobergrenzen um 0,50 Euro

je Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Bei Wohnungen, die die Anforderungen nach Nr. 3.3.9 Satz 6 erfüllen, erhöhen sich die vorstehenden Mietobergrenzen um 1,00 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Werden bei der Modernisierung von Mietwohnraum zugleich Maßnahmen durchgeführt, die nachweislich zur Einsparung von Heizkosten beitragen, erhöhen sich die Mietobergrenzen um 0,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat.

4.2.2 Während der Bindungszeit sind Mieterhöhungen nach den mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs mit der Maßgabe zulässig, dass sich die Miete innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 10 vom Hundert erhöhen darf.

4.3 Vermeidung von Fehlförderungen

In der Förderzusage sind Bestimmungen zu treffen, durch die Fehlförderungen vermieden werden (§§ 7 Nr. 2, 8 Nr. 2 S. 2 WoFG). Näheres regeln die Verwaltungsvorschriften zur Sicherung der Belegungsbindung.

5. Verfahren

5.1 Antragstellung

5.1.1 Anträge sind gemäß Nr. 7 der WFB 2016 unter Verwendung der jeweiligen Antragsformulare bei der SIKB als Bewilligungsstelle vorzulegen.

5.1.2 Die der SIKB als Bewilligungsstelle vorgelegten Anträge werden erst dann angenommen (Nr. 7.4.2 WFB 2016), wenn alle erforderlichen Antragsunterlagen und Erklärungen in der benötigten Form vorgelegt werden und die Anträge damit bearbeitungsfähig sind. Die angenommenen Anträge werden unter Berücksichtigung der Zielgruppe gem. § 8 Nr. 1 WoFG in der zeitlichen Reihenfolge ihrer Annahme bearbeitet. Die SIKB als Bewilligungsstelle ist berechtigt, diejenigen Anträge zurück zu geben, die wegen Ausschöpfung der Bewilligungsrahmen nicht mehr berücksichtigt werden können (Nr. 1.4 WFB 2016).

5.2 Förderzusage

Die Förderzusage erfolgt durch Verwaltungsakt (§ 13 WoFG, Nr. 7.5 WFB 2016). An die Stelle der ANBest-P, ANBest-P-GK und BNBest-Bau (Anlagen 2, 3 und 5 zu den VV zu § 44 LHO) treten die Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Wohnraumförderung (NBest-WoRaum) nach Anlage 1.

In die Förderzusage ist ein Hinweis darauf aufzunehmen, dass die Förderung auf Grundlage des Beschlusses der Europäischen Kommission vom 20. Dezember 2011 („DAWI-Freistellungsbeschluss“, veröffentlicht im Amtsblatt der EU Nummer L 7/3 vom 11. Januar 2012) erfolgt.

5.3 Datenschutz, Mitteilungspflichten

- 5.3.1 Die im Antragsverfahren erhobenen Daten werden für Zwecke einer Fördermitteldatenbank verarbeitet (§§ 1 – 3 des Gesetzes über die Einrichtung einer Fördermitteldatenbank im Saarland vom 2. April 2003 (Amtsbl. S. 1402) in der jeweils geltenden Fassung. Die Antragsteller sind auf die Verarbeitung ihrer personenbezogenen Daten im Rahmen des Antragsverfahrens schriftlich hinzuweisen.

5.3.2 Die SIKB als Bewilligungsstelle benachrichtigt die für die Sicherung der Zweckbestimmung der geförderten Wohnungen zuständige Stelle über die Erteilung der Förderzusage. Anzugeben sind der Name des Förderempfängers, Zahl, Art und Nutzung der geförderten Wohnungen, Lage des Grundstücks sowie Art und Dauer der Belegungs- und ggf. Mietbindung. Eine Benachrichtigung erfolgt auch, wenn die Förderzusage aufgehoben oder hinsichtlich der vorbezeichneten Angaben geändert wird oder wenn die Bindungen wegfallen. Die für die Sicherung der Zweckbestimmung der geförderten Wohnungen zuständige Stelle hat über die Wohnungen, ihre Nutzung, die jeweiligen Mieter und Vermieter sowie über die Belegungsrechte und die höchstzulässigen Mieten Daten zu erheben, zu verarbeiten und zu nutzen, soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmung der geförderten Wohnungen und der sonstigen Bestimmungen der Förderzusage erforderlich ist.

5.4 Kumulierungsverbot

Für den nach diesen Verwaltungsvorschriften zu fördernden Wohnraum dürfen keine sonstigen Fördermittel der sozialen Wohnraumförderung des Landes in Anspruch genommen werden.

6. **Prüfungsrecht**

Die SIKB als Bewilligungsstelle behält sich das Recht vor, bei den Zuwendungsempfängern jederzeit die bestimmungsgemäße Verwendung der Fördermittel zu überprüfen. Das gleiche Recht steht dem Ministerium für Finanzen und Europa als Fachaufsichtsbehörde zu. Dem Rechnungshof des Saarlandes steht ein gesetzliches Prüfungsrecht nach § 91 LHO zu.

7. **Inkrafttreten, Außerkrafttreten, Übergangsregelung**

7.1 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Verwaltungsvorschriften treten am 1. April 2017 in Kraft. Die Verwaltungsvorschriften des Ministeriums der Finanzen zur Durchführung des Wohnungsbauprogramms – Programmvorschriften 2007 – vom 14. April 2007 (Amtsbl. S. 967) zuletzt geändert am 8. September 2009 (Amtsbl. S. 1575) treten zum gleichen Zeitpunkt außer Kraft mit der Maßgabe, dass die unter ihrer Geltung begründeten Förderverhältnisse nach den für sie getroffenen Bestimmungen fortgeführt werden.

Diese Verwaltungsvorschriften treten mit Ablauf des 31. Dezember 2021 außer Kraft mit der Maßgabe, dass die unter ihrer Geltung begründeten Förderverhältnisse nach den für sie getroffenen Bestimmungen fortgeführt werden.

7.2 Übergangsregelung

Bis zum Inkrafttreten dieser Verwaltungsvorschrift nicht abgeschlossene Antragsverfahren werden nach den Programmvorschriften 2007 weitergeführt.

Saarbrücken, den 24. Januar 2017

Der Minister für Inneres, Bauen und Sport

Toscani

Nebenbestimmungen
für Zuwendungen zur Wohnraumförderung (NBest-WoRaum)

Die NBest-WoRaum enthalten Nebenbestimmungen (Bedingungen und Auflagen) im Sinne des § 36 des Saarländischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (SVwVfG) sowie notwendige Erläuterungen. Die Nebenbestimmungen sind Bestandteil der Förderzusage, soweit dort nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist.

1. Anforderung und Verwendung der Zuwendung

1.1 Die Zuwendung darf nur zur Erfüllung des in der Förderzusage bestimmten Zwecks verwendet werden. Sie ist wirtschaftlich und sparsam zu verwenden.

1.2 Mit den Bauarbeiten ist spätestens innerhalb von 6 Monaten nach der Bewilligung der Zuwendung zu beginnen. Die geförderten Wohnungen sind innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Förderzusage bezugsfertig herzustellen. Soweit Mietwohnungen gefördert werden, sind diese spätestens bis Ende des zweiten Kalenderjahres, das auf die Bewilligung folgt, bezugsfertig zu errichten. Bei der Förderung der Modernisierung von selbst genutzten Wohnungen sind die Modernisierungsarbeiten innerhalb eines Jahres nach der Bewilligung abzuschließen.

1.3 Der vorgelegte Kosten- und Finanzierungsplan ist Grundlage für die Förderzusage. Spätere Kostenüberschreitungen erhöhen nicht die Zuwendung. Von den der Bewilligung zugrunde liegenden Bauunterlagen darf ohne vorherige Zustimmung der Bewilligungsstelle nicht abgewichen werden.

1.4 Die Anforderung und Auszahlung der Zuwendung richtet sich nach den Regelungen der jeweils maßgeblichen Verwaltungsvorschriften zur Sicherung der Belegungsbindung.

1.5 Die Förderzusage kann mit Wirkung für die Zukunft widerrufen werden, wenn sich herausstellt, dass der Zuwendungszweck nicht zu erreichen ist.

2. Nachträgliche Ermäßigung der Ausgaben bei Modernisierungsvorhaben

2.1 Ermäßigen sich bei Modernisierungsvorhaben nach der Bewilligung die in dem Kosten- und Finanzierungsplan veranschlagten Gesamtausgaben für denwendungszweck und überschreitet dadurch der in der Förderzusage festgesetzte Förderhöchstbetrag den nach den Programmvorschriften zu berechnenden Förderbetrag, so ermäßigt sich die Zuwendung um den entsprechenden Teilbetrag. Dies gilt nur, wenn sich die Gesamtausgaben um mehr als 2.500 EUR ermäßigen.

2.2 Im Falle der Nr. 2.1 kann die Förderzusage entsprechend widerrufen und die Förderung neu festgesetzt werden.

3. Vergabe von Aufträgen

3.1 Werden mit der Zuwendung mehr als vier Wohneinheiten gefördert, sind bei der Vergabe von Aufträgen von Bauleistungen der Abschnitt 1 der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/A) sowie bei der Vergabe von Aufträgen für Lieferungen und Dienstleistungen der Abschnitt 1 die Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen – Teil A (VOL/A) anzuwenden.

3.2 Verpflichtungen des Zuwendungsempfängers, auf Grund des § 98 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) und der Vergabeverordnung (VgV) die Abschnitte 2 ff. der VOB/A bzw. VOL/A anzuwenden oder andere Vergabebestimmungen einzuhalten, bleiben unberührt.

3.3 Für Gebietskörperschaften gilt Nr. 3 der ANBest-P-GK.

4. Zweckbestimmung der geförderten Wohnungen

4.1 Die geförderten Wohnungen sind für die Dauer der Bindung dem in der Förderzusage genannten Personenkreis vorbehalten.

4.2 Soweit Mietwohnungen gefördert werden, dürfen die Wohnungen nur Wohnungssuchenden zum Gebrauch überlassen werden, die vor Einzug ihre Wohnberechtigung durch Übergabe eines nach Wohnfläche, Einkommenshöhe und ggf. Personenkreis passenden Wohnberechtigungsscheins nach § 27 WoFG nachweisen.

5. Mitteilungspflicht des Zuwendungsempfängers

Der Zuwendungsempfänger ist verpflichtet, unverzüglich der Bewilligungsstelle anzuzeigen, wenn

- er nach Vorlage des Antrages weitere Wohnungsbauförderungsmittel bei anderen Stellen beantragt oder von ihnen erhält,
- der Verwendungszweck oder sonstige für die Bewilligung der Zuwendung maßgebliche Umstände sich ändern oder wegfallen,
- sich herausstellt, dass der Verwendungszweck nicht zu erreichen ist,
- ein Insolvenzverfahren gegen ihn beantragt oder eröffnet oder die Beschlagnahme des Pfandgrundstücks oder eines Teils zum Zwecke der Zwangsvollstreckung angeordnet wird,
- die Veräußerung der geförderten Wohnungen beabsichtigt ist.

6. Nachweis und Prüfung der Verwendung

6.1 Die zweckentsprechende Verwendung der bewilligten Mittel ist durch die Schlussabrechnungsanzeige nach Vordruck mit zahlenmäßigem Nachweis, den Nachweis der Bezugsfertigkeit bzw. des Abschlusses der Anpassungs- bzw. Modernisierungsarbeiten und der Wohnberechtigung sowie bei der Förderung von Mietwohnungen durch die Vorlage der Mietverträge zu belegen. Die SIKB als Bewilligungsstelle ist berechtigt, Bücher, Belege und sonstige Geschäftsunterlagen anzufordern sowie die Verwendung der Zuwendung durch örtliche Erhebungen zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen. Der Zuwendungsempfänger hat die erforderlichen Unterlagen bereitzuhalten und die notwendigen Auskünfte zu erteilen.

6.2 Dem Rechnungshof des Saarlandes steht ein gesetzliches Prüfungsrecht nach § 91 LHO zu.

6.3 Von der SIKB, dem Ministerium für Finanzen und Europa oder dem Landesrechnungshof zur Überprüfung der sachgerechten Verwendung weiter angeforderte Unterlagen sind diesen unverzüglich vorzulegen.

7. Unwirksamkeit, Rücknahme oder Widerruf der Förderzusage; Erstattung der Zuwendung, Verzinsung

Unwirksamkeit, Rücknahme oder Widerruf der Förderzusage richten sich nach dem Verwaltungsverfahrensrecht. Auf Nr. 8 der Verwaltungsvorschriften zu § 44 LHO wird verwiesen.

Die Zuwendung ist zu erstatten, soweit ein Zuwendungsbescheid nach Verwaltungsverfahrensrecht (§§ 48, 49 SVwVfG) oder anderen Rechtsvorschriften unwirksam oder mit Wirkung für die Vergangenheit zurückgenommen oder widerrufen wird.

Für die Erstattung gilt § 49a SVwVfG. Der Erstattungsanspruch ist vom Eintritt der Unwirksamkeit des Zuwendungsbescheides an mit fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz nach § 247 des Bürgerlichen Gesetzbuches zu verzinsen.

Anforderungen
an Maßnahmen zur Förderung der barriere reduzierten Herrichtung von
Mietwohnungen

1. Badraum

Der Badraum soll mind. 1,80 x 2,20 m groß sein, mindestens sollen jedoch die im Folgenden genannten Bewegungsflächen gegeben sein. Vor den einzelnen Sanitärobjekten soll jeweils bezogen auf das Sanitärobjekt mittig eine Bewegungsfläche von mind. 90 cm Breite und 1,20 m Tiefe vorhanden sein. Der Abstand zwischen den Sanitärobjekten oder zur seitlichen Wand muss mind. 25 cm betragen. Die Bewegungsflächen dürfen sich überlagern. Wird ein Sanitärobjekt, beispielsweise ein WC, separat angeordnet, so soll der separate Raum oder Raumbereich mind. 90 cm breit sein. Bei bodengleichen Duschplätzen darf die Nutzfläche die Bewegungsfläche überlagern. Empfehlenswert ist, das WC und den (bodengleichen) Duschplatz nebeneinander anzuordnen. Die Schaffung von Bein- und Kniefreiraum unter dem Waschtisch ist förderfähig. Raamtüren sollen nach außen aufschlagen und von außen entriegelbar sein. Bei jeglicher Veränderung der Wandstellung sollen Vorkehrungen zur späteren Nachrüstung mit Sicherheitssystemen mitberücksichtigt werden. Zur Montage von beweglichen Sicherheitssystemen, beispielsweise Stützklappgriffen, soll am Griffende eine Punktlast von mind. 1 kN berücksichtigt sein. Gefördert werden Waschtische, die mind. 50 cm tief und in der Höhe entsprechend der Bedürfnisse der Nutzer montiert sind. Für Rollstuhlbenutzung ist eine Tiefe von mind. 55 cm empfehlenswert und förderfähig. Bei Montage zur Sitzbedienung ist eine Höhe von 80 cm über Bodenniveau empfehlenswert und förderfähig. Der Siphon ist alternativ in Flachaufputzbauweise oder in Unterputzbauweise auszuführen. Es soll ein Kniefreiraum zur Bedienung in Sitzposition vorhanden sein. Dieser soll mind. 67 cm hoch, 30 cm tief und 90 cm breit sein. Duschplätze sollen zum angrenzenden Bodenbereich niveaugleich gestaltet werden und sollen nicht mehr als 2 cm abgesenkt sein. Die Beläge sollen mindestens rutschhemmend sein. Für

Rollstuhlbenutzung ist ein WC mit einer Bautiefe von mind. 70 cm förderfähig, sofern eine seitliche Bewegungsfläche von mind. 90 cm Breite und 70 cm Tiefe vorhanden ist. Die notwendige Bewegungsfläche vor dem WC bleibt hiervon unberührt. Einrichtungen zur seitlichen Bedienung der WC-Spülung sowie Rückenstützen am WC sind förderfähig. So genannte Dusch-WCs sind dem Grunde nach förderfähig. Die Einstiegshöhe der Badewanne soll max. 50 cm betragen. Badewannensysteme mit seitlichem Türeinstieg sind förderfähig. Bei fehlender Dusche ist es zu empfehlen, Vorkehrungen dafür zu treffen, durch das mögliche Entfernen der Wanne nachträglich einen bodengleichen Duschplatz zu schaffen. Förderfähig sind auch Einhebelmischarmaturen und ein hoher Spiegel für die Benutzung im Stehen und Sitzen.

2. *Sicherheitssysteme und Vorkehrungen*

Die Wandkonstruktionen bzw. Unterkonstruktionen sollen für die Nachrüstung mit Sicherheitssystemen tragfähig sein. Die Herstellung der Tragfähigkeit ist förderfähig. Sicherheitssysteme wie Stütz- und Haltegriffe, Rundumlaufgriffe, bewegliche Stützklappgriffe usw. zur Nutzung der Sanitärobjekte sind förderfähig. Sicherheitssysteme sind ausschließlich waagrecht und/oder senkrecht zu montieren. Dusch(-klapp)sitze sind förderfähig. Vorkehrungen in Wänden und Decken zum späteren Einbau und zur flexiblen Anpassung von Halte- und Sicherheitssystemen an unterschiedliche Nutzungshöhen sind förderfähig. Der Einbau von Notrufsystemen ist förderfähig. Eine sich von der Umgebung kontrastreich abhebende Ausstattung ist förderfähig.

3. *Bedienelemente*

Der Einbau von Bedienelementen ist förderfähig, wenn diese visuell kontrastreich, tastbar wahrzunehmen und in ihrer Funktion erkennbar sind. Der Kraftaufwand zur Funktionsauslösung für Schalter und Taster darf 0,5 N nicht übersteigen, die Montagehöhe der Bedienelemente muss zwischen 80 – 110 cm liegen und Gerätesteckdosen müssen in mind. 40 cm Höhe über dem Fußboden angeordnet werden. Es sind ausschließlich Kipp- und Tastschalter in der Elektroinstallation zu verwenden. Sensortasten, Touchscreens und berührungslose Bedienelemente sind unzulässig. Bedienelemente sollen im Abstand von mind. 25 cm von einer Raumecke angeordnet sein.

4. *Rampen*

Vor An- und Austritten von Rampen sollen Bewegungsflächen von mind. 1,50 m x 1,50 m vorhanden sein. Die nutzbare Breite von Rampen soll 1,20 m betragen. Sie muss mind. 1,00 m betragen. Rampen sollen höchstens 6 %, ausnahmsweise höchstens 8 % Neigung haben. Die Entwässerung der Podeste von freiliegenden Rampen soll sichergestellt werden. Rampen über 6,00 m Länge sollen nach jeweils max. 6,00 m Länge Zwischenpodeste aufweisen, die mind. 1,50 m lang sein müssen. Es sollen jeweils beidseitig der Rampen Handläufe in 85 cm Höhe angeordnet sein, zusätzlich sollen beidseitig Radabweiser von 10 cm Höhe vorhanden sein. Die Enden der Handläufe dürfen nicht frei in den Raum ragen.

5. *Türen (gebäudeinterne Erschließung)*

Bei der Erneuerung von Türen soll die Durchgangsbreite mind. 80 cm betragen. Türdrücker sollen in einer Höhe von 85 – 105 cm montiert sein. Türspione sind förderfähig. So genannte Raumspartüren sind förderfähig, wenn bei aufgeschlagener Türe eine Durchgangsbreite innerhalb der Flure von mind. 1,20 m erhalten bleibt. Die Nachrüstung mit Schiebetüren ist förderfähig.

6. *Fenster*

In jedem Raum soll mindestens ein Fenster mit einem geringen Kraftaufwand (höchstens 30 N und einem Drehmoment von höchstens 5 Nm) bedient werden können. Einrichtungen zur Verriegelung der Fenster, sog. Fensteroliven, sollen nicht höher als 105 cm über dem Fußboden angeordnet sein. Sind diese Anforderungen baustrukturell nicht möglich, soll für mindestens ein Fenster im Raum ein automatisches Öffnungs- und Schließsystem vorgesehen werden.

7. *Gebäudezugang*

Gebäudezugänge sollen gut beleuchtet sein. Die Montagehöhe der Türdrücker muss zwischen 85 cm und 105 cm liegen. Die Tür soll mit geringem Kraftaufwand zu bedienen sein. Die Durchgangsbreiten dürfen nicht schmaler als 90 cm sein. Die Bewegungsfläche vor Türen soll sich mind. von der Formel $a + b = 195$ cm ableiten lassen, wobei a mind. 25 cm breit sein soll. Sind Treppen zum Zugang vorhanden, sollen beidseitig Handläufe vorgesehen werden. Die Nachrüstung mit einem

Treppenlift ist förderfähig. Sind im Bereich der Türen Schwellen vorhanden, dürfen diese nicht höher als 2 cm sein.

8. *Äußere Erschließung*

Unter "Äußere Erschließung" sind sämtliche Zugangssysteme von der öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Hauseingangstür zu verstehen. Wege zu Gebäuden sollen mind. 1,50 m breit sein, müssen aber mind. 1,20 m aufweisen. Die äußeren Erschließungssysteme sollen schwellen- und stufenlos sein. Ist dies nicht möglich, so sollen Niveauunterschiede über Rampen (s. Förderbaustein Rampen) zu überwinden sein. Ausnahmsweise sind Hebebühnen oder Treppenlifte zulässig und förderfähig.

9. *Gebäudeinterne Erschließung*

Die gebäudeinterne Erschließung umfasst das Wegesystem vom Gebäudezugang bis zur Wohnungseingangstüre. Ebenen sollen stufen- und schwellenlos zugänglich sein. Niveauunterschiede sollen mit Hilfe von Rampen (s. Förderbaustein Rampen), Hebebühnen oder Treppenlifte überwunden werden können. Flure und sonstige horizontale Verkehrsflächen sollen mind. 1,20 m breit sein. Für Wohnungseingangstüren gelten die Anforderungen für Gebäudezugänge entsprechend.

10. *Flure innerhalb von Häusern oder Wohnungen*

An der Haus- oder Wohnungseingangstüre soll mind. eine Bewegungsfläche von 1,50m x 1,50 m oder 1,40 m x 1,70 m vorhanden sein. Für die Benutzung der Eingangstür gelten die Anforderungen von Gebäudezugängen entsprechend. Flure sollen eine nutzbare Mindestbreite von 1,20 m haben. Sie müssen mind. 1,00 m breit sein. Ist der Flur schmaler als 1,20 m, sollen Türen oder Durchgänge, die in den Längswänden angeordnet sind, folgender Formel entsprechen:

Flurbreite + Türdurchgangsbreite = mind. 2,00 m.

11. *Wohn- und Schlafräume*

Bei Änderung des Wohnungszuschnitts soll ausreichend Bewegungsfläche von mind. 1,20 m Breite und 1,20 m Tiefe vorhanden sein. Empfehlenswert und förderfähig ist eine Bewegungsfläche von mind. 1,50 m x 1,50 m oder 1,40 m x

1,70 m. Die Möblierung wird nicht gefördert.

12. *Erschließung bestehender Freisitze*

Verfügt die Wohnung über einen Freisitz (Terrasse, Loggia oder Balkon), ist die Herstellung einer schwellenlosen Erreichbarkeit förderfähig. Die Ausstattung der vorhandenen Brüstungen mit Durchsichten ab einer Höhe von 60 cm über Bodenniveau ist förderfähig.

13. *Kommunikationsanlagen*

Förderfähig sind Gegensprechanlagen mit optischer und akustischer Anzeige. Türen mit elektrischer Türfallenfreigabe (sog. Türsummer) sind förderfähig.

14. *Schriften, Informationen und Beleuchtung*

Förderfähig sind Maßnahmen zur ergänzenden Beschriftung beispielsweise mit Brailles- und/oder Reliefschrift oder entsprechend den Bedürfnissen der Nutzer. Maßnahmen zur Beleuchtung und Ausleuchtung spezieller Bereiche sowie Markierungen zur tastbaren Orientierung sind ebenfalls förderfähig.