

**Verwaltungsvorschrift
des Ministeriums für Inneres, Bauen und Sport
zur Durchführung eines Sonderprogramms zur Förderung der Schaffung von Wohnraum
für Studierende**

Vom 11. Januar 2021

zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verwaltungsvorschrift vom 24. Oktober 2023 (Amtsbl. I S. 1027)

1. Zuwendungszweck, Rechtsgrundlage

1.1 Zuwendungszweck

Zweck der Förderung ist das Schaffen von Wohnraum im Saarland für Studierende.

1.2 Fördergrundlagen, allgemeine Fördervoraussetzungen

Das Land gewährt im Rahmen der für dieses Programm verfügbaren Haushaltsmittel in Anwendung des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) in der jeweils geltenden Fassung und auf Grundlage der Verwaltungsvereinbarungen über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes im Bereich des sozialen Wohnungsbaus in den Programmjahren 2022 und 2023 Zuwendungen zu den nachfolgend beschriebenen Maßnahmen.

Soweit in dieser Verwaltungsvorschrift keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten die zum WoFG erlassenen Verwaltungsvorschriften, insbesondere die Regelungen der Verwaltungsvorschriften zur Durchführung des Wohnungsbauprogramms (Programmvorschriften 2016) vom 24. Januar 2017 (Amtsbl. I S. 244) und der NBest-WoRaum in der jeweils geltenden Fassung zum Nachweis der Verwendung und zum Prüfungsrecht des Rechnungshofs des Saarlandes.

Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht; vielmehr entscheidet die Bewilligungsstelle nach ihrem pflichtgemäßen Ermessen.

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 wirtschaftlichen 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. Gemäß Artikel 1 und Artikel 2 Absatz 1 Buchstabe a in Verbindung mit Artikel 2 Absatz 2 des Beschlusses sind Ausgleichszahlungen für andere DAWI in einer Höhe von bis zu 15 Mio. Euro pro Jahr mit dem Binnenmarkt vereinbar. Auf diese Grundlage ist bei der Betrauung der Zuwendungsempfänger in der Förderzusage zu verweisen.

2. Gegenstand der Förderung, förderfähige Maßnahmen

Gegenstand der Förderung ist die Schaffung von Wohnraum für Studierende

2.1 durch Baumaßnahmen, durch die Wohnraum in einem neuen, selbstständigen Gebäude geschaffen wird,

2.2 durch Beseitigung von Schäden an Gebäuden unter wesentlichem Bauaufwand, durch die Die Gebäude auf Dauer wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht werden,

2.3 durch Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden, durch die unter wesentlichem Bauaufwand Wohnraum geschaffen wird, oder

2.4 durch Änderung von Wohnraum unter wesentlichem Bauaufwand zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse

im Sinne des § 16 Absatz 1 WoFG.

3. Ziele und Indikatoren

Ziel der Förderung ist die Schaffung von Wohnraum für Studierende an staatlichen und staatlich anerkannten Hochschulen im Saarland. Indikator der Zielerreichung in Abhängigkeit von dem verfügbaren Förderbudget ist die Anzahl der geschaffenen Wohnplätze.

Indikator-Sollwerte für das mit der Förderung verfolgte Ziel sind

- die Anzahl der geschaffenen Wohnplätze (Effektivitäts-Indikator; Sollwert: 350 Wohnplätze),
- Kosten je gefördertem Wohnplatz (Effizienz-Indikator; Sollwert: 44.507 Euro).

4. Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger sind natürliche oder juristische Personen, die als Bauherr die Voraussetzungen des § 11 WoFG erfüllen. Das Förderangebot richtet sich an Förderbewerber, die bereit sind, Wohnraum an die Zielgruppen nach Nr. 5.2.2 dieser Verwaltungsvorschrift zu überlassen. Die Förderung steht allen Förderbewerbern zu den gleichen Förderkonditionen offen, die ein nach diesem Förderprogramm beschriebenes Vorhaben durchführen. Bauherren, die Wohnraum mit dem Ziel der Veräußerung schaffen, erhalten keine Förderung.

5. Zuwendungsvoraussetzungen

5.1 Zielgebiete der Förderung

Eine Förderung erfolgt nur für Bauvorhaben

- in saarländischen Gemeinden, die Standort einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule sind,
- in einer unmittelbaren Nachbargemeinde des Hochschulstandorts oder
- in einer saarländischen Nachbargemeinde einer rheinland-pfälzischen Gemeinde, die Standort einer Hochschule ist.

Die Förderung setzt einen nachweislich nachhaltigen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für Studierende am jeweiligen Hochschulstandort voraus, der durch den Markt nicht gedeckt wird. Der zu fördernde Wohnraum muss verkehrsgünstig zur Hochschule liegen.

5.2 Belegungsbindung

5.2.1 Der geförderte Wohnraum unterliegt für die Dauer von 25 Jahren einer Belegungsbindung für den unter Nr. 5.2.2 beschriebenen Personenkreis. Die Bindungsfrist beginnt mit der Bezugsfertigkeit des Wohnraums.

5.2.2 Während der Dauer der Belegungsbindung darf der geförderte Wohnraum nur Personen überlassen werden, die ordentliche Studierende an staatlichen oder staatlich anerkannten

Hochschulen mit Immatrikulationsbescheinigung am jeweiligen Hochschulstandort sind. Die Dauer des Mietverhältnisses soll die Regelstudienzeit nicht übersteigen.

5.2.3 Die Studierenden haben ihre Wohnberechtigung gegenüber dem Zuwendungsempfänger bzw. Verfügungsberechtigten durch Vorlage einer gültigen Immatrikulationsbescheinigung nachzuweisen. Während der Dauer der Überlassung des geförderten Wohnplatzes hat der Verfügungsberechtigte zur Prüfung der weiteren Wohnberechtigung einmal pro Semester die Vorlage einer Immatrikulationsbescheinigung zu verlangen.

5.2.4 Der Zuwendungsempfänger bzw. Verfügungsberechtigte hat Leerstände, die nicht nur vorübergehend sind (mindestens drei Monate), der Bewilligungsstelle mitzuteilen. Kann wegen fehlenden örtlichen Bedarfs nicht mehr an Studierende vermietet werden, ist dies vom Zuwendungsempfänger bzw. Verfügungsberechtigten der Bewilligungsstelle anzuzeigen. In diesem Fall kann die Bewilligungsstelle zustimmen, dass die leerstehenden Wohnungen an andere Personen vermietet werden, die mit Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins nachweisen, dass sie die Einkommensgrenzen einhalten.

5.3 Mietbindung

5.3.1 Der geförderte Wohnraum unterliegt für die Dauer der Belegungsbindung (Nr. 5.2.1) einer Mietbindung nach Nr. 5.3.2.

5.3.2 Die höchstzulässige Miete im Sinne des § 28 Absatz 1 Satz 1 WoFG wird in der Förderzusage bestimmt. Sie darf im Zeitpunkt des Abschlusses des jeweiligen Mietvertrags für jeden geförderten Wohnplatz 60 vom Hundert des Bedarfs für die Unterkunft nach § 13 Absatz 2 Nummer 2 des Bundesausbildungsförderungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. Dezember 2010 (BGBl. I S. 1952; 2012 I S. 197) in der jeweils geltenden Fassung nicht überschreiten. Nr. 4.2 der Programmvorschriften 2016 findet keine Anwendung. Pro Bewohnerplatz darf zusätzlich ein Möblierungszuschlag als Vergütung für die Überlassung von Einrichtungsgegenständen für ganz oder teilweise möblierten Wohnraum sowie für Gemeinschaftsräume von höchstens 35 Euro monatlich erhoben werden.

5.4 Bauliche Anforderungen; Raumprogramm und Ausstattung

5.4.1 Wohnplätze im Sinne dieser Verwaltungsvorschrift sind Appartements, die neben einem Individualraum über eine Kochgelegenheit und ein Bad/WC verfügen müssen. Die Bemessung und die Ausstattung des Individualraums müssen Möglichkeiten zum Studieren, Wohnen und Schlafen bieten. Der Individualraum muss mindestens 14 Quadratmeter groß sein. Ein Wohnplatz soll eine Gesamtgröße von 30 Quadratmetern nicht überschreiten und darf nicht kleiner als 20 Quadratmeter sein.

5.4.2 Für verheiratete, verpartnerte oder in einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft lebende Studierende können Duplex-Wohnplätze aus zwei gleichwertigen Individualräumen mit einer Kochgelegenheit und einem Bad/WC gefördert werden. Für die Größe der Individualräume gilt Nr. 5.4.1 Satz 3 entsprechend. Ein Duplex-Wohnplatz soll eine Gesamtgröße von 50 Quadratmetern nicht überschreiten und darf nicht kleiner als 35 Quadratmeter sein. Der Anteil von Duplex-Wohnplätzen an der Gesamtzahl der Wohnplätze darf 20 vom Hundert nicht überschreiten.

5.4.3 Unabhängig von bauordnungsrechtlichen Vorschriften ist ein Raum für Waschmaschinen und Wäschetrockner vorzuhalten. Bei Vorhaben, die 20 und mehr Wohnplätze umfassen, sind Gemeinschaftsräume vorzusehen (Größenordnung der Gemeinschaftsräume mindestens 1,20 Quadratmeter² je Wohnplatz).

5.4.4. Es werden nur Gebäude gefördert, die in Bezug auf die Barrierefreiheit den Anforderungen des § 50 der Landesbauordnung vom 18. Februar 2004 (Amtsbl. 2004, S. 822) in der geltenden Fassung, entsprechen. Für Wohnplätze, die barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar hergestellt werden, sind notwendige Überschreitungen der Gesamtgröße (Nr. 5.4.1 und Nr. 5.4.2) des Wohnplatzes zulässig. Die Größe der Überschreitung

ist anhand einer Berechnung der notwendigen Flächen zu begründen.

5.5 Mindestumfang der Vorhaben, Förderausschluss

5.5.1 Eine Förderung erfolgt nur für Vorhaben, die mindestens 10 Wohnplätze im Sinne der Nr. 5.4.1 umfassen.

5.5.2 Von der Förderung ausgeschlossen sind Vorhaben, die zur Versorgung des Zuwendungsempfängers oder seiner Angehörigen im Sinne des § 18 Abs. 2 WoFG bestimmt sind.

6. Art und Umfang der Zuwendung; förderfähige Kosten

6.1 Art und Umfang der Zuwendung

6.1.1 Die Zuwendung wird abweichend von Nr. 1.3.1 der Programmvorschriften 2016 in der Form eines verlorenen Zuschusses gewährt. Die Förderung erfolgt zur Teilfinanzierung des zu erfüllenden Zwecks abweichend von Nr. 2.2 VV zu § 44 LHO mit einem festen Betrag. Die Höhe des Zuschusses richtet sich nach Nr. 6.1.2, wobei die Obergrenzen nach Nr. 6.1.3 gelten. Eine baufachliche Prüfung findet nicht statt.

6.1.2 Maßgebliche Einheit für die Festsetzung des Zuschusses ist der Wohnplatz. Die Höhe des Zuschusses beträgt

- bei Maßnahmen nach Nr. 2.1 bis zu 40.000 Euro je Einzelwohnplatz und bis zu 66.900 Euro je Duplex-Wohnplatz;
- bei Maßnahmen nach Nr. 2.2 und Maßnahmen der Erweiterung von Gebäuden, durch die unter wesentlichem Bauaufwand Wohnraum geschaffen wird, nach der Nr. 2.3 bis zu 39.000 Euro je Einzelwohnplatz und bis zu 64.800 Euro je Duplex-Wohnplatz;
- bei sonstigen Maßnahmen nach Nr. 2.3 oder Maßnahmen nach Nr. 2.4 bis zu 36.500 Euro je Einzelwohnplatz und bis zu 60.800 Euro je Duplex-Wohnplatz.

Bei barrierefreier Nutzbarkeit der Wohnplätze erhöht sich die Förderung pauschal um 10%.

6.1.3 Die Zuwendung geht 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.

6.2 Vorzulegende Unterlagen

Dem Förderantrag sind die Kostenberechnung zur Entwurfsplanung des vom Zuwendungsempfänger beauftragten bauvorlageberechtigten Entwurfsverfassers (§ 66 Absatz 1 der Landesbauordnung) beizufügen. Für das Verwendungsnachweisverfahren ist die Kostenfeststellung des beauftragten bauvorlageberechtigten Entwurfsverfassers der Schlussabrechnungsanzeige beizufügen. Die Kostenberechnung und die Kostenfeststellung sind

nach den Kostengruppen der DIN 276-1 zu gliedern.

Im Übrigen richtet sich die Antragstellung nach Nr. 8.1.

6.3 Trennungsrechnung

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.

6.4 Kosten- und Einnahmenprognosen; Verhinderung von Überkompensation

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. 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.

7. Vorzeitige Beendigung der wohnungsrechtlichen Bindungen

Bei einer vorzeitigen Beendigung der wohnungsrechtlichen Bindungen oder einer Aufhebung der Förderzusage ist der gewährte Zuschuss zeitanteilig im Verhältnis zur Dauer der zweckentsprechenden Verwendung des geförderten Wohnplatzes zu erstatten.

8. Antrags-, Bewilligungs-, Auszahlungs- und Verwendungsnachweisverfahren; anzuwendende Vorschriften; Bearbeitungsentgelt

8.1 Antragsverfahren

8.1.1 Bewilligungsstelle für die Zuwendungen nach dieser Verwaltungsvorschrift ist die Saarländische Investitionskreditbank AG (SIKB).

8.1.2 Die Antragstellung erfolgt unter Verwendung der vorgesehenen Antragsformulare mit den erforderlichen Bau- und Finanzierungsunterlagen (genehmigte Bauvorlagen, soweit baurechtlich erforderlich; Baugenehmigung; Eigenkapitalnachweis; Finanzierungszusagen der Kreditinstitute; Eigentumsnachweis über das Baugrundstück) bei der Bewilligungsstelle.

8.2 Bewilligungsverfahren; wohnraumförderrechtlicher Vorbescheid

8.2.1 Die Förderzusage erfolgt durch Verwaltungsakt (§ 13 WoFG; Nr. 7.5 der Wohnraumförderungsbestimmungen 2016 in geltender Fassung).

8.2.2 Die Bewilligungsstelle kann vor Erteilung der Baugenehmigung einen

wohnraumförderrechtlichen Vorbescheid über die Bewilligung der Zuwendung im Sinne des Artikels 7 Absatz 2 Satz 2 der Verwaltungsvereinbarung über den sozialen Wohnungsbau im Programmjahr 2022 und im Programmjahr 2023 erteilen, wenn ihr im Antragsverfahren der Lageplan und die Bauzeichnungen im Sinne der §§ 3 und 4 der Bauvorlagenverordnung vom 15. Juni 2011 (Amtsbl. I S. 254) in der geltenden Fassung vorgelegt werden und mit einer Erteilung der Baugenehmigung gerechnet werden kann. Wird ein Vorbescheid im Sinne des Satzes 2 erteilt ist die Baugenehmigung nach deren Erteilung unverzüglich nachzureichen.

8.3 Auszahlungsverfahren

8.3.1 Die Auszahlung der Zuwendung erfolgt im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel in Raten und kann sich über mehrere Jahre erstrecken. Die Raten sind bei der Bewilligungsstelle mit dem zur Verfügung gestellten Formblatt nach Baufortschritt anzufordern; Näheres regelt die Förderzusage. Auf Anforderung der Bewilligungsstelle sind Originalbelege und Zahlungsnachweise vorzulegen. Vor der ersten Auszahlung ist ein Nachweis über die Absicherung eventueller Rückforderungsansprüche vorzulegen, soweit dies nach Nummer 8.3.2 gefordert wurde.

8.3.2 Zur Sicherung eines eventuellen Erstattungsanspruchs im Sinne des § 49a des Saarländischen Verwaltungsverfahrensgesetzes vom 15. Dezember 1976 (Amtsbl. S. 1151) in der geltenden Fassung ist Nr. 5.3.1 zu § 44 LHO des Erlasses betr. Verwaltungsvorschriften zur Haushaltsordnung des Saarlandes (VV-LHO) vom 27. September 2001 (GMBI. S. 553), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 14. Januar 2021 (Amtsbl. I S. 279), mit der Maßgabe anzuwenden, dass eine dingliche Sicherung erst ab einem Förderbetrag von mehr als 1.000.000 Euro erfolgen soll.

8.4 Verwendungsnachweisverfahren

Der Nachweis der Verwendung wird durch Vorlage folgender Unterlagen geführt:

- Nachweis der Bezugsfertigkeit aller geförderten Wohnungen,
- Schlussabrechnungsanzeige nach vorgesehenem Muster mit Kostenfeststellung nach Nr. 6.2.

Eine baufachliche Prüfung findet nicht statt.

8.5 Anzuwendende Vorschriften

8.5.1 Die Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Wohnraumförderung – Anlage 1 zu Nr. 5.2 der Programmvorschriften 2016 (NBest-WoRaum) gelten mit der Maßgabe, dass Nr. 4.2 der NBest-WoRaum nur dann Anwendung findet, wenn die geförderten Wohnplätze nicht an Personen im Sinne der Nr. 5.2.2 überlassen werden können und die Bewilligungsstelle einer anderweitigen Vermietung im Sinne der Nr. 5.2.4 zugestimmt hat.

8.5.2 Für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Zuwendung sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung und die ggf. erforderliche Aufhebung des Zuwendungsbescheids und die Rückforderung der Zuwendung gelten im Übrigen die Verwaltungsvorschriften zur Haushaltsordnung des Saarlandes (VV-LHO) vom 27. September 2001 (GMBI. S. 553) in der jeweils geltenden Fassung, soweit nicht in diesen Verwaltungsvorschriften Abweichungen zugelassen worden sind.

8.5.3 Bei der Betrauung des Zuwendungsempfängers beachtet die Bewilligungsstelle die Voraussetzungen aufgrund des AEUV und aufgrund von sektorspezifischen Rechtsvorschriften der Union, insbesondere die Unionsvorschriften zur öffentlichen Auftragsvergabe.

8.6 Bearbeitungsentgelt

Die SIKB erhebt von den Förderempfängern ein Bearbeitungsentgelt in Höhe von 1 % des

bewilligten Zuschusses zzgl. der jeweils geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer. Das Bearbeitungsentgelt ist nach Auszahlung der 1. Zuschussrate fällig.

9. Aufbewahrung

Informationen zu den bewilligten Projekten sind für mindestens zehn Jahre ab Ende der Bindungsfrist aufzubewahren.

10. Zulassung von Ausnahmen

Das Ministerium für Inneres, Bauen und Sport kann im Einzelfall Ausnahmen von dieser Verwaltungsvorschrift zulassen.

11. Inkrafttreten, Außerkrafttreten

11.1 Inkrafttreten

Diese Verwaltungsvorschriften treten zum 1. Januar 2021 in Kraft.

11.2 Außerkrafttreten

Diese Verwaltungsvorschriften treten mit Ablauf des 31. Dezember 2024 außer Kraft mit der Maßgabe, dass die unter ihrer Geltung erteilten Vorbescheide bzw. begründeten Förderverhältnisse nach den für sie getroffenen Bestimmungen fortgeführt werden.

11.3 Übergangsregelung

Bauvorhaben, für die bis zum 31. Dezember 2022 Vorbescheide im Sinne der Nr. 8.2.2 auf Grundlage der Bund-Länder-Verwaltungsvereinbarung Sozialer Wohnungsbau 2021 erlassen wurden, können durch formlosen Antrag auf die ab dem 10. November 2023 geltenden Fördersätze (Nr. 6.1.2) umgestellt und auf Grundlage der ab dem 10. November 2023 geltenden Fassung dieser Verwaltungsvorschrift durch Förderzusage bewilligt werden.