

**Verwaltungsvorschrift
des Ministeriums für Finanzen und Europa
zur Durchführung eines Sonderprogramms zur Förderung der Schaffung von Wohnraum
in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf**

Vom 24. Januar 2017

in der Fassung der Änderung vom 11. Januar 2021

1. Zuwendungszweck, Rechtsgrundlage

1.1 Zuwendungszweck

Die soziale Wohnraumförderung hat unter anderem die Aufgabe, der räumlich differenzierten Situation der Wohnungsmärkte Rechnung zu tragen und eine zielgenaue Verbesserung der Wohnraumversorgung zu ermöglichen. Aufgrund des gestiegenen Wohnraumbedarfs, unter anderem auch wegen der hohen Zahl der derzeit Schutz suchenden Menschen, ist vor allem in den Verdichtungsräumen des Landes mit einem steigenden Bedarf an Wohnungen zu tragbaren Mieten zu rechnen. Auch steigen in diesen Gebieten Grundstücks- und Baukosten. Ziel des Programmes ist es, in diesen Regionen das Angebot an preiswerten Wohnungen durch Schaffung von Wohnraum, der einer Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegt, zu erhöhen. Zugleich sollen vorrangig Familien und andere Haushalte mit Kindern bei der Schaffung von selbst genutztem Wohneigentum unterstützt werden.

1.2 Fördergrundlagen, allgemeine Fördervoraussetzungen

Das Land gewährt im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel in Anwendung des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) 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 Programmvorschriften 2016 und der NBest-WoRaum zum Nachweis der Verwendung und zum Prüfungsrecht des Rechnungshofs des Saarlandes, und im Übrigen die Verwaltungsvorschriften zu § 44 der Haushaltsordnung des Saarlandes (VV zu § 44 LHO). Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht, vielmehr entscheidet die Bewilligungsstelle nach ihrem pflichtgemäßen Ermessen.

1.3 Ziele und Indikatoren

Ziel der Förderung ist es, in Gebieten des Landes mit erhöhtem Wohnungsbedarf den Bestand an Wohnungen, die einer Sozialbindung unterliegen, durch Maßnahmen des Wohnungsbaus zu erhöhen.

Indikator der Zielerreichung in Abhängigkeit von dem verfügbaren Förderbudget ist die Zahl der geschaffenen Wohnungen.

2. Förderung von Mietwohnungen

2.1 Gegenstand der Förderung, förderfähige Maßnahmen

2.1.1 Fördergegenstände sind Maßnahmen des Wohnungsbaus im Sinne der §§ 2 Abs. 1 Nr. 1, 16 Abs. 1 WoFG.

2.1.2 Gefördert wird Wohnraum in der Form von Mietwohnungen, welche in Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhäusern errichtet werden.

2.2 Doppelförderung, Kumulierungsverbot

Für die nach diesen Verwaltungsvorschriften zu fördernden Wohnungen dürfen keine sonstigen Fördermittel der sozialen Wohnraumförderung des Landes in Anspruch genommen werden. Eine Kumulation mit Mitteln des Flüchtlingswohnraumprogramms des Ministeriums für Inneres und Sport ist nicht zulässig.

2.3 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. 2.6 dieser Verwaltungsvorschrift zu überlassen. Die Förderung steht allen Förderbewerbern zu den gleichen Förderkonditionen offen, die ein nach diesem Förderprogramm beschriebenes Vorhaben durchführen.

2.4 Förderausschluss

Im Interesse der langfristigen Verfügbarkeit der geförderten Wohnungen für die Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung wird Wohnraum, der von Bauherren mit dem Ziel der Veräußerung oder in der Form von Wohnungseigentum geschaffen wird, nicht gefördert. Während der Laufzeit der wohnungsrechtlichen Bindungen darf eine Aufteilung in Wohnungseigentum nicht vorgenommen werden.

2.5 Zuwendungsvoraussetzungen

2.5.1 Es werden nur Vorhaben gefördert, die

- in den Stadt-/Gemeindebezirken des Oberzentrums im Sinne der Anlage 6 des Landesentwicklungsplans, Teilabschnitt „Siedlung“, in der Fassung der Verordnung vom 4. Juli 2006 (Amtsbl. S. 962),
- in den Stadt-/Gemeindebezirken der Mittelzentren entlang der raumordnerischen Siedlungsachsen 1. Ordnung im Sinne der Anlage 3 des Landesentwicklungsplans, Teilabschnitt „Siedlung“, in der Fassung der Verordnung vom 4. Juli 2006 (Amtsbl. S. 962),
- in den übrigen Mittelzentren im Sinne der Anlage 6 des Landesentwicklungsplans, Teilabschnitt „Siedlung“, in der Fassung der Verordnung vom 4. Juli 2006 (Amtsbl. S. 962) oder

- in den Grundzentren entlang der raumordnerischen Siedlungsachsen im Sinne der Anlage 3 des Landesentwicklungsplans, Teilabschnitt „Siedlung“, in der Fassung der Verordnung vom 4. Juli 2006 (Amtsbl. S. 962)

durchgeführt werden (Zielgebiete der Förderung, vgl. Anlage zu Nr. 2.5.1). Eine Förderung in den übrigen nicht achsengebundenen Grundzentren ist zulässig, wenn durch die jeweilige Gebietskörperschaft für das betreffende Grundzentrum ein erhöhter Wohnungsbedarf besonders begründet wird.

2.5.2 Der zu fördernde Wohnraum muss die Anforderungen an Wohnungen im Sinne des § 46 der Landesbauordnung erfüllen. Soll der Wohnraum zunächst für eine Belegung nach Nr. 2.6.2 genutzt werden, so ist auch eine Förderung von einzelnen Wohnräumen zulässig, wenn die einzelnen Räume durch flexible Grundrissgestaltung eine Nachnutzung als Wohnung unter Berücksichtigung der förderfähigen Wohnungsgrößen nach den Wohnraumförderungsbestimmungen – WFB 2016 ermöglichen und die Umgestaltung zu einer Wohnung keinen wesentlichen Bauaufwand erfordert. Die spätere Umgestaltung der einzelnen Wohnräume wird nicht gefördert.

2.6 Wohnungsrechtliche Bindungen

2.6.1 Für den nach dieser Verwaltungsvorschrift geförderten Wohnraum gelten Belegungsbindungen. Der geförderte Wohnraum ist für die Dauer von mindestens 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit zur Versorgung von Haushalten bestimmt, die ihre Wohnberechtigung nach § 27 WoFG nachweisen können.

2.6.2 Eine vorübergehende Belegung des geförderten Wohnraums mit Personen im Sinne des § 1 Abs. 1 des Landesaufnahmegesetzes ist zulässig, solange der geförderte Wohnraum während der Dauer der Belegungsbindung ansonsten überwiegend für die Versorgung von Haushalten nach Nr. 2.6.1 genutzt wird. Die Verwaltungsvorschriften zur Sicherung der Belegungsbindung finden insoweit keine Anwendung. Bei entsprechender Nutzung kann der Verfügungsberechtigte des geförderten Wohnraums den erforderlichen (Global-)Mietvertrag mit der zuständigen Gemeinde abschließen. Der Vertrag ist der zuständigen Stelle als Nachweis der ordnungsgemäßen Belegung der Wohnung vorzulegen.

2.6.3 Der nach dieser Verwaltungsvorschrift geförderte Wohnraum unterliegt einer Mietpreisbindung im Sinne der Nr. 4.2 der Programmvorschriften 2016 mit der Maßgabe, dass die Eingangsmiete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat höchstens 5,90 € betragen darf. Zur Abdeckung der Mehrkosten, die bei einer Nutzung nach Nr. 2.6.2 durch die höhere Fluktuation anfallen können, dürfen Vermieter und Mieter einen Zuschlag zur Bewilligungsmiete vereinbaren.

2.7 Art und Umfang, Höhe der Zuwendung

2.7.1 Für Art, Umfang und Höhe der Zuwendung gelten die jeweiligen Regelungen der für die Durchführung des Wohnungsbauprogramms erlassenen Verwaltungsvorschriften (Programmvorschriften 2016).

2.7.2 Abweichend von Nr. 3.1.2 der Programmvorschriften 2016 beträgt der Fördersatz bei Neubaumaßnahmen bis zu 1.900 Euro je Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche. Nr. 1.3.4 Satz 3 der Programmvorschriften 2016 findet keine Anwendung.

2.7.3 Abweichend von Nr. 3.2.2 der Programmvorschriften 2016 beträgt der Fördersatz bei Maßnahmen des Wohnungsbaus unter wesentlichem Bauaufwand bis zu 1.650 Euro je Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche. Nr. 1.3.4 Satz 3 der Programmvorschriften 2016 findet keine Anwendung.

2.8 Tilgungszuschuss

2.8.1 Die Förderung nach dieser Verwaltungsvorschrift kann durch die Gewährung eines einmaligen Tilgungszuschusses ergänzt werden. Die Bewilligung des Tilgungszuschusses setzt voraus, dass der Zuwendungsempfänger sich einer Verlängerung der Miet- und Belegungsbindung unterwirft. Unter diesen Voraussetzungen beträgt der Tilgungszuschuss

- 25 vom Hundert des vollausgezahlten Förderdarlehens bei einer Verlängerung der Mietpreis- und Belegungsbindungen um 5 Jahre auf insgesamt 20 Jahre,
- 30 vom Hundert des vollausgezahlten Förderdarlehens bei einer Verlängerung der Mietpreis- und Belegungsbindungen um 10 Jahre auf insgesamt 25 Jahre.

2.8.2 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.

2.8.3 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 Vollauszahlung maßgeblich.

2.8.4 Bei einer vorzeitigen Beendigung der wohnungsrechtlichen Bindungen oder einer Kündigung des Förderdarlehens ist der gewährte Tilgungszuschuss zeitanteilig im Verhältnis zur Dauer der zweckentsprechenden Verwendung 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. 2.6.1 nicht erreicht, ist der gewährte Tilgungszuschuss in voller Höhe zu erstatten.

3. Förderung von selbst genutztem Wohneigentum

3.1 Gegenstand der Förderung, förderfähige Maßnahmen

3.1.1 Fördergegenstände sind Maßnahmen des Wohnungsbaus im Sinne der §§ 2 Abs. 1 Nr. 1, 16 Abs. 1 WoFG.

3.1.2 Gefördert wird Wohnraum in der Form des selbst genutzten Einfamilienhauses, der selbst genutzten Eigentumswohnung oder der selbst genutzten Wohnung im Zweifamilienhaus.

3.2 Doppelförderung, Kumulierungsverbot

Für die nach dieser Verwaltungsvorschrift zu fördernden Wohnungen dürfen keine sonstigen Fördermittel der sozialen Wohnraumförderung des Landes in Anspruch genommen werden.

3.3 Zuwendungsvoraussetzungen

3.3.1 Es werden nur Vorhaben gefördert, die

- in den Stadt-/Gemeindeteilen der Kern- oder Randzone des Verdichtungsraums im Sinne der Anlage 4 des Landesentwicklungsplans, Teilabschnitt „Siedlung“ vom 4. Juli 2006 (Amtsbl. S. 963),
- in den Orten des überlagernden mittelzentralen Verflechtungsbereichs Saarbrücken/St. Ingbert im Sinne der Anlage 1 des Landesentwicklungsplans, Teilabschnitt „Siedlung“ vom 4. Juli 2006 (Amtsbl. S. 963)
- in denjenigen Stadt-/Gemeindebezirken, die in der Anlage 6 des Landesentwicklungsplans, Teilabschnitt „Siedlung“ vom 4. Juli 2006 (Amtsbl. S. 963) mit einem Wohnungsbedarf von 3,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr ausgewiesen sind, oder
- in Grenzgemeinden mit positiver Bevölkerungsprognose

durchgeführt werden¹.

3.3.2 Der geförderte Wohnraum ist auf die Dauer von 10 Jahren ab Bezugsfertigkeit von dem Förderempfänger und seinem Haushalt zu bewohnen.

3.4 Art und Umfang, Höhe der Zuwendung

3.4.1 Für Art, Umfang und Höhe der Zuwendung gelten die jeweiligen Regelungen der für die Durchführung des Wohnungsbauprogramms erlassenen Verwaltungsvorschriften (Programmvorschriften 2016).

3.4.2 Abweichend von Nr. 2.3.2 der Programmvorschriften 2016 beträgt der Fördersatz bei Neubaumaßnahmen 1.300 Euro je Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche. Nr. 1.3.4 Satz 3 der Programmvorschriften 2016 findet keine Anwendung.

3.4.3 Abweichend von Nr. 2.4.2 der Programmvorschriften 2016 beträgt der Fördersatz bei Maßnahmen des Wohnungsbaus unter wesentlichem Bauaufwand 1.100 Euro je Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche. Nr. 1.3.4 Satz 3 der Programmvorschriften 2016 findet keine Anwendung.

3.5 Tilgungszuschuss

¹ Eine Aufstellung der im Fördergebiet liegenden Gemeinden und Gemeindeteile befindet sich im Internetauftritt des Saarlandes unter dem Themenportal Bauen und Wohnen – Wohnungsbauförderung.

3.5.1 Für Familien und andere Haushalte mit Kindern kann die Förderung nach dieser Verwaltungsvorschrift 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.

3.5.2 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.

3.5.3 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 Vollauszahlung maßgeblich.

3.5.4 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.

4. Antragsverfahren

Für das Antrags-, Bewilligungs- und Auszahlungsverfahren gelten im Übrigen die jeweiligen Regelungen der Programmvorschriften 2016.

5. Inkrafttreten, Außerkrafttreten

5.1 Diese Verwaltungsvorschriften treten zum 1. April 2017 in Kraft.

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

Saarbrücken, den 24. Januar 2017

Der Minister für Inneres, Bauen und Sport

Toscani

Anlage zu Nr. 2.5.1: Zielgebiete der Förderung

Oberzentrum:

Gebietskörperschaft	Stadt-/Gemeindebezirk
Saarbrücken	Stadtbezirk Saarbrücken-Mitte (Alt-Saarbrücken, St. Johann, St. Arnual, Malstatt-Rußhütte, Eschberg), Stadtbezirk Saarbrücken-West (Burbach, Altenkessel, Gersweiler, Klarenthal), Stadtbezirk Saarbrücken-Halberg (Bischmisheim, Brebach-Fechingen, Bübingen, Ensheim, Eschringen, Güdingen, Schafbrücke), Stadtbezirk Saarbrücken-Dudweiler (Dudweiler, Jägersfreude, Scheidt)

Mittelzentren entlang der raumordnerischen Siedlungsachsen 1. Ordnung:

Gebietskörperschaft	Stadt-/Gemeindebezirk
Dillingen	Dillingen/Saar
Homburg	Homburg, Einöd, Jägersburg, Kirrberg, Wörschweiler
Merzig	Merzig, Besseringen, Ballern, Bietzen, Brotdorf, Büdingen, Fitten, Harlingen, Hilbringen, Mechem, Menningen, Merchingen, Mondorf, Schwemlingen, Silwingen, Weiler, Wellingen
Neunkirchen	Neunkirchen, Wellesweiler, Wiebelskirchen, Furpach, Hangard, Kohlhof, Ludwigsthal, Münchwies
Saarlouis	Saarlouis
St. Ingbert	St. Ingbert-Mitte, Hassel, Rentrisch, Rohrbach, Oberwüzbach
St. Wendel	St. Wendel, Niederlinxweiler, Oberlinxweiler, Bliesen, Dörrenbach, Hoof, Leitersweiler, Niederkirchen (Bubach, Marth, Niederkirchen, Saal), Osterbrücken, Remmesweiler, Urweiler, Werschweiler, Winterbach
Völklingen	Völklingen, Lauterbach, Ludweiler-Warndt

übrige Mittelzentren:

Gebietskörperschaft	Stadt-/Gemeindebezirk
Blieskastel	Blieskastel-Mitte (einschl. Mimbach, Webenheim)
Lebach	Lebach
Wadern	Wadern-Niederlöstern

Grundzentren entlang der raumordnerischen Siedlungsachsen:

Gebietskörperschaft	Stadt-/Gemeindebezirk
Beckingen	Beckingen
Bexbach	Bexbach-Mitte
Bous	Bous
Ensdorf	Ensdorf
Eppelborn	Eppelborn
Friedrichsthal	Friedrichsthal
Heusweiler	Heusweiler
Illingen	Illingen
Kirkel	Kirkel-Neuhäusel
Kleinblittersdorf	Kleinblittersdorf
Merchweiler	Merchweiler
Mettlach	Mettlach, Orscholz
Nalbach	Nalbach
Namborn	Namborn-Heisterberg, Hofeld-Mauschbach
Nohfelden	Nohfelden, Türkismühle

Ottweiler	Ottweiler
Perl	Perl
Quierschied	Quierschied
Rehlingen-Siersburg	Rehlingen, Siersburg
Riegelsberg	Riegelsberg
Schiffweiler	Schiffweiler
Sulzbach/Saar	Sulzbach/Saar
Wadgassen	Wadgassen
Wallerfangen	Wallerfangen“