

35 **Verwaltungsvorschrift
des Ministeriums für Inneres, Bauen und Sport
zur Durchführung eines Sonderprogramms
zur Förderung der Schaffung von
barrierefreiem Mietwohnraum**

Vom 11. Januar 2021

1. Zuwendungszweck, Rechtsgrundlage

1.1 Zuwendungszweck

Zweck der Förderung ist die Schaffung von barrierefreiem Mietwohnraum durch Neubau im Sinne des § 16 Absatz 1 Nummer 1 des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) in der jeweils geltenden Fassung.

1.2 Fördergrundlagen, allgemeine Fördervoraussetzungen

Das Land gewährt im Rahmen der für dieses Programm verfügbaren Haushaltsmittel in Anwendung des WoFG und auf Grundlage der Verwaltungsvereinbarung über den sozialen Wohnungsbau im Programmjahr 2020 (Artikel 104d des Grundgesetzes) 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 Verwaltungs-

vorschriften 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 sind Baumaßnahmen, durch die barrierefreier Wohnraum geschaffen wird. Förderfähig sind Wohnungen, welche mindestens die Anforderungen des § 50 Absatz 1 Satz 3 der Landesbauordnung (LBO) vom 18. Februar 2004 (Amtsbl. S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2019 (Amtsbl. I S. 211), erfüllen. Wohnungen, die gemäß § 50 Absatz 1 Satz 4 LBO uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sind, werden nur in den Fällen des § 50 Absatz 1 Satz 2 LBO gefördert.

3. Ziele und Indikatoren

Ziel der Förderung ist die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum im Saarland.

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

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

Es werden nur Vorhaben gefördert, die in einem Zentralen Ort im Sinne des Abschnitts 2.1 des Landesentwicklungsplans, Teilabschnitt „Siedlung“, vom 4. Juli 2006 (Amtsbl. S. 962) durchgeführt werden. Für die Festlegung der Zentralen Orte gilt Anlage 1 (Tabelle Zentralörtliche Gliederung) zum Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung“. Im Gebiet der Landeshauptstadt Saarbrücken ist eine Förderung in allen Stadtbezirken zulässig.

5.2 Belegungsbindung

5.2.1 Der geförderte Wohnraum unterliegt für die Dauer von 20 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 ist der geförderte Wohnraum Haushalten zu überlassen, die ihre Wohnberechtigung durch Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins im Sinne des § 27 Absatz 2 bis 5 WoFG nachweisen. Bei der Wohnungsvergabe sind ältere Menschen sowie Menschen mit Behinderung im Sinne der Nr. 2.5 bzw. der Nr. 2.7 der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB 2016) in der geltenden Fassung vorrangig zu berücksichtigen. Wohnungen, die im Sinne des § 50 Absatz 1 Satz 4 LBO uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sind, sind grundsätzlich Haushalten zu überlassen, zu denen mindestens ein Rollstuhlfahrer oder 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; Ausnahmen sind nur mit Zustimmung der Bewilligungsstelle zulässig.

5.2.3 Die Feststellung der Wohnberechtigung und die Überwachung der dem Förderzweck entsprechenden Belegung des geförderten Wohnraums erfolgen nach Maßgabe der Nr. 3 der Verwaltungsvorschriften zur Sicherung der Belegungsbindung (Sicherungsbestimmungen) vom 24. Januar 2017 (Amtsbl. I S. 254) in der jeweils geltenden Fassung durch das Ministerium für Inneres, Bauen und Sport.

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 zulässige Miete richtet sich nach Nr. 4.2 der Programmvorschriften 2016 mit der Maßgabe, dass an die Stelle der Erhöhungsbeträge nach

Nr. 4.2.1 Satz 3 und 4 ein Erhöhungsbetrag von 1 Euro für Wohnungen tritt, die barrierefrei im Sinne des § 50 Absatz 1 Satz 3 LBO sind. Der Erhöhungsbetrag für Wohnungen, die im Sinne des § 50 Absatz 1 Satz 4 LBO uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sind, beträgt 1,50 Euro.

5.4 Zulässige Wohnungsgröße

Der nach Nr. 2 Satz 2 zu fördernde Wohnraum muss die Wohnflächengrenzen nach Nr. 3.4.3 Satz 1 in Verbindung mit Satz 4 der Wohnraumförderungsbestimmungen 2016 in der geltenden Fassung einhalten. Für nach Nr. 2 Satz 3 zu fördernden Wohnraum sind weitere Überschreitungen der Wohnfläche, die zur Herstellung der uneingeschränkten Nutzbarkeit mit dem Rollstuhl notwendig sind, zulässig.

5.5 Kumulationsverbot, Förderungsausschluss

5.5.1 Für den nach dieser Verwaltungsvorschrift geförderten Wohnraum dürfen keine sonstigen Fördermittel der sozialen Wohnraumförderung des Landes in Anspruch genommen werden.

5.5.2 Von der Förderung ausgeschlossen sind Vorhaben, die zur Versorgung des Zuwendungsempfängers oder seiner Angehörigen im Sinne des § 18 Absatz 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 (Anteilfinanzierung). Die Förderung erfolgt zur Teilfinanzierung des zu erfüllenden Zwecks abweichend von Nr. 2.2 VV zu § 44 LHO unter Zugrundelegung eines flächenbezogenen Fördersatzes. Der Umfang 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 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.

6.1.3 Die Höhe des verlorenen Zuschusses beträgt

- bei Wohnungen im Sinne der Nr. 2 Satz 2: 570 Euro,
- bei Wohnungen im Sinne der Nr. 2 Satz 3: 640 Euro

je vollem Quadratmeter neu geschaffener Wohnfläche. Der errechnete Betrag wird auf volle Tausend Euro kaufmännisch gerundet. Der Zuschuss darf

- bei Wohnungen im Sinne der Nr. 2 Satz 2 den Höchstbetrag von 43.000 Euro,
- bei Wohnungen im Sinne der Nr. 2 Satz 3 den Höchstbetrag von 48.000 Euro

nicht übersteigen.

6.2 Vorzuliegende Unterlagen

Dem Förderantrag ist 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 prüf-fähige 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) zurück-zuerstatten. 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 zeitan-teilig im Verhältnis zur Dauer der zweckentspre-chenden Verwendung des geförderten Wohnplat-zes zu erstatten.

8. Antrags-, Bewilligungs- und Auszahlungsver-fahren; anzuwendende Vorschriften

8.1 Antragsverfahren

8.1.1 Bewilligungsstelle für die Zuwendungen nach dieser Verwaltungsvorschrift ist das Ministerium für Inneres, Bauen und Sport, Oberste Landes-baubehörde, Referat OBB12.

8.1.2 Die Antragstellung erfolgt unter Verwendung des vorgesehenen Antragsformulars mit den erforderlichen Bau- und Finanzierungsunterlagen (genehmigte Bauvorlagen, soweit baurechtlich erforder-lich; Baugenehmigung; Eigenkapitalnachweis; Finanzierungszusagen der Kreditinstitute; Eigen-tumsnachweis 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 wohnraumförderrecht-lichen Vorbescheid über die Bewilligung der Zuwendung im Sinne des Artikels 7 Absatz 2 der Verwaltungsvereinbarung über den sozialen Wohnungsbau im Programmjahr 2020 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 nach Maßgabe der Förderzusage im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel und kann sich über mehrere Jahre erstrecken. Die Fälligkeitstermine der einzelnen Raten sind in der Förderzusage festzulegen. Die Auszahlung erfolgt nach Freigabe durch die Bewilligungsstelle. Die Freigabe wird erst erteilt, wenn der Bewilligungsstelle folgende Unterlagen vorgelegt wurden:

- Nachweis der Bezugsfertigkeit aller geförderten Wohnungen,
- Schlussabrechnungsanzeige nach vorgesehenem Muster mit Kostenfeststellung nach Nr. 6.2,
- Nachweis über die Absicherung eventueller Rückforderungsansprüche.

Die Freigabe nach Satz 3 wird dem Förderempfänger schriftlich mitgeteilt. Die Freigabe weist die Höhe der einzelnen Raten und den vorgesehenen Auszahlungstermin aus.

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 grundsätzlich eine Grundschuld zugunsten des Landes in Höhe des Förderbetrages an dem Baugrundstück zu bestellen.

8.4 Verwendungsnachweisverfahren

Der Nachweis der Verwendung wird durch Vorlage der in Nr. 8.3.1 bezeichneten Unterlagen geführt; 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 die in Nr. 3.1 enthaltene Beschränkung auf Baumaßnahmen mit vier Wohneinheiten keine Anwendung findet.

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 (GMBL. 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.

9. Aufbewahrung

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

10. Inkrafttreten, Außerkrafttreten

10.1 Inkrafttreten

Diese Verwaltungsvorschriften treten zum 1. Januar 2021 in Kraft.

10.2 Außerkrafttreten

Diese Verwaltungsvorschriften treten mit Ablauf des 31. Dezembers 2022 außer Kraft mit der Maßgabe, dass die unter ihrer Geltung erteilten Vorbescheide bzw. begründeten Förderverhältnisse nach den für sie getroffenen Bestimmungen fortgeführt werden.

Saarbrücken, den 11. Januar 2021

Der Minister für Inneres, Bauen und Sport

Bouillon