

# Verwaltungsvorschriften

des Ministeriums für Finanzen und Europa

über Zuwendungen zur Wohnraumförderung

(Wohnraumförderungsbestimmungen – WFB 2016)

Vom 24. Januar 2017,

zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verwaltungsvorschrift vom 24. Oktober 2023 (Amtsbl. I  
S. 1022)

## Inhalt:

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen, Zweck und Zweck</b> .....	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Zuwendungsempfänger</b> .....	<b>3</b>
2.1	Zielgruppen .....	3
2.2	Kinder.....	3
2.3	Alleinerziehende .....	3
2.4	Junge Ehepaare.....	4
2.5	Ältere Menschen .....	4
2.6	Lebensgemeinschaften .....	4
2.7	Behinderte Menschen.....	4
<b>3.</b>	<b>Zuwendungsvoraussetzungen zur Projektförderung</b> .....	<b>4</b>
3.1	Allgemeine Zuwendungsvoraussetzungen .....	4
3.2	Beginn des Vorhabens.....	6
3.3	Anforderungen an den Zuwendungsempfänger .....	7
3.4	Wohnform, zulässige Wohnungsgröße .....	9
3.5	Bauliche Anforderungen .....	10
3.6	Wesentlicher Bauaufwand.....	11
3.7	Berechnung der Wohnfläche .....	12
3.8	Eigenleistung.....	12
<b>4.</b>	<b>Finanzierungsart und Zuwendungsform</b> .....	<b>13</b>
<b>5.</b>	<b>Sonstige Zuwendungsbestimmungen</b> .....	<b>13</b>
5.1	Bauausführung .....	13
5.2	Schlussabrechnung .....	14
<b>6.</b>	<b>Zielgebiete; Gebietskulissen</b> .....	<b>14</b>
6.1	Besondere Kulisse .....	14
6.2	Allgemeine Kulisse .....	14
<b>7.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>15</b>
7.1	Grundsatz .....	15
7.2	Zuständigkeit.....	15
7.3	Aufgaben der SIKB .....	15
7.4	Anträge; Antragsweg .....	15
7.5	Förderzusage (§ 13 WoFG).....	16
7.6	Auszahlung der Zuwendungen .....	16
7.7	Fehlförderungen .....	16
<b>8.</b>	<b>Inkrafttreten, Außerkrafttreten</b> .....	<b>17</b>

## **1. Allgemeine Bestimmungen, Verwendungszweck**

### **1.1 Das Saarland gewährt nach Maßgabe**

- des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) in der geltenden Fassung,
- der landesrechtlichen Bestimmungen zum WoFG,
- dieser Wohnraumförderungsbestimmungen,
- der sonstigen Verwaltungsvorschriften zur Durchführung des WoFG insbesondere der Verwaltungsvorschriften zur Durchführung des Wohnungsbauprogramms (Programmvorschriften) oder der Verwaltungsvorschriften eines ergänzenden Sonderprogramms,
- der §§ 23 und 44 der Landeshaushaltsordnung (LHO) sowie der Verwaltungsvorschriften zu § 44 LHO (VV-LHO)

Zuwendungen zur sozialen Wohnraumförderung.

Diese Wohnraumförderungsbestimmungen enthalten Begriffsbestimmungen und allgemeine Fördergrundsätze zur sozialen Wohnraumförderung. Die Einzelheiten der Förderung werden in den Programmvorschriften oder den Verwaltungsvorschriften zu einem ergänzenden Sonderprogramm festgelegt.

### **1.2 Ziel der sozialen Wohnraumförderung ist es, einen Beitrag zu leisten zur Sicherstellung einer bedarfsgerechten Wohnungsversorgung für Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Fördergegenstände sind nach § 2 Abs. 1 WoFG**

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

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

- 1.3 Indikator der Zielerreichung in Abhängigkeit von dem verfügbaren Förderbudget ist die Zahl der in eine wohnungsrechtliche Bindung genommenen Wohnungen.
- 1.4 Die Zuwendung wird als Projektförderung gewährt (Nr. 4).
- 1.5 Die Förderung erfolgt im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel. Soweit die Mittel nicht ausreichen, alle vorliegenden Anträge zu berücksichtigen, ist die Bewilligungsstelle berechtigt, die Vergabe der Mittel an der sozialen Dringlichkeit auszurichten. Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung einer Zuwendung besteht auch dann nicht, wenn alle Fördervoraussetzungen erfüllt sind.

## **2. Zuwendungsempfänger**

### **2.1 Zielgruppen**

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

### **2.2 Kinder**

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

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

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

### **2.3 Alleinerziehende**

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

#### 2.4 Junge Ehepaare

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

#### 2.5 Ältere Menschen

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

#### 2.6 Lebensgemeinschaften

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

#### 2.7 Behinderte Menschen

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

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

### **3. Zuwendungsvoraussetzungen zur Projektförderung**

#### 3.1 Allgemeine Zuwendungsvoraussetzungen

##### 3.1.1 Die Zuwendungsvoraussetzungen ergeben sich aus den §§ 6 bis 8 und § 10 WoFG, aus diesen Wohnraumförderungsbestimmungen, den Programmvorschriften oder aus

den Verwaltungsvorschriften zu einem ergänzenden Sonderprogramm sowie aus den VV zu § 44 LHO.

3.1.2 Das Angebot zur Förderung des selbst genutzten Wohneigentums richtet sich insbesondere an Familien und andere Haushalte mit Kindern sowie behinderte Menschen, die unter Berücksichtigung ihres Einkommens und anderer Fördermöglichkeiten die Belastungen des Baus oder des Erwerbs von Wohnraum ohne soziale Wohnraumförderung nicht tragen können.

3.1.3 Das Angebot zur Förderung von Mietwohnraum richtet sich an Förderbewerber, die bereit sind, Wohnraum an die Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung zu überlassen. Mit der Annahme der Zuwendung übernimmt der Förderempfänger die Verpflichtung, nur an Haushalte zu vermieten, die die vorgegebenen Einkommensgrenzen einhalten. Zugleich sind die jeweiligen Mietobergrenzen zu beachten, die regelmäßig unterhalb des Marktmietniveaus liegen. Die Förderung steht allen Förderbewerbern zu den gleichen Programmbedingungen offen, die ein nach den Förderprogrammen beschriebenes Vorhaben durchführen.

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.

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

- 3.1.5 Nicht gefördert wird Wohnraum,
- der außerhalb des Saarlandes liegt,
  - der tatsächlich oder rechtlich nicht zur dauernden Wohnnutzung geeignet oder vom Verfügungsberechtigten nicht dazu bestimmt ist (§ 17 Abs. 1 WoFG) - etwa Behelfsbauten, Baracken, Wohnraum in Wochenend- oder Ferienhausgebieten - ,
  - der als Zweitwohnung dient,
  - der in seiner Bauausführung und Ausstattung erheblich über die Wohnbedürfnisse breiter Bevölkerungsschichten hinausgeht,
  - der die in den Programmvorschriften oder die in einem ergänzenden Sonderprogramm festgelegten Kostenobergrenzen überschreitet,
  - dessen Kosten unzureichend oder überhöht veranschlagt sind,
  - der nach Grundriss und Gestaltung von den üblichen Wohnformen so weit abweicht, dass die Möglichkeit seiner Nutzung oder Veräußerung dadurch wesentlich beeinträchtigt wird.

3.1.6 Es werden nur Vorhaben gefördert, bei denen die Finanzierung der Gesamtkosten gesichert ist und die Folgekosten auf Dauer tragbar erscheinen.

## 3.2 Beginn des Vorhabens

3.2.1 Mit der Baumaßnahme zur Errichtung der zu fördernden Wohnung bzw. den Modernisierungsarbeiten darf vor Bewilligung der Zuwendung nicht begonnen werden.

3.2.2 Baubeginn ist der Zeitpunkt, ab dem der Bauherr die Bauarbeiten mit dem Ziel der Fertigstellung des Bauvorhabens aufnimmt. Dies ist mit Beginn des Aushebens der Baugrube bzw. der Fundamentstreifen der Fall. Dem Baubeginn gleichgesetzt ist der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen. Planung, Bodenuntersuchung und Grunderwerb gelten nicht als Baubeginn. Der Förderung steht der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen dann nicht entgegen, wenn dem Antragsteller im Vertrag ein Rücktrittsrecht für den Fall eingeräumt ist, dass eine Förderung nicht erfolgt und ihm im Falle des Rücktritts keine weiteren Kosten entstehen. Mit der Ausführung der vertraglichen Leistung darf auch bei Vereinbarung eines Rücktrittsvorbehaltes nicht begonnen sein.

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

### 3.3 Anforderungen an den Zuwendungsempfänger

#### 3.3.1 Allgemeine Anforderungen

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

#### 3.3.2 Persönliche Zuwendungsvoraussetzungen bei Eigentumsmaßnahmen

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

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

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

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

### 3.3.3 Belastung bei selbst genutztem Wohneigentum

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

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

3.3.3.3 Die Förderung ist ausgeschlossen, wenn sie auch bei Einhaltung der Einkommens- und Belastungsgrenze offensichtlich nicht gerechtfertigt wäre. Dies ist dann zu vermuten, wenn die Belastung 20 v.H. des erzielbaren Haushaltseinkommens unterschreitet. Das erzielbare Haushaltseinkommen ist die Summe der tatsächlichen Nettoeinkünfte aller Haushaltsmitglieder zuzüglich Kindergeld abzüglich Zahlungen im Rahmen gesetzlicher Unterhaltspflichten und längerfristiger Zahlungsverpflichtungen mit Ausnahme der in Nr. 3.3.3.1 genannten. Die Förderung ist auch ausgeschlossen, wenn das vorhandene Eigenkapital (z. B. Barvermögen, Guthaben, Wertpapiere, Beteiligungen und Grundeigentum) so bemessen ist, dass der Antragsteller auch ohne Förderung in der Lage ist, sich angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Dies ist dann der Fall, wenn das vorhandene Eigenkapital (einschließlich Vermögen wie z. B. Barvermögen, Guthaben, Wertpapiere, Beteiligungen, Grundeigentum) 50 v. H. der Gesamtkosten des Vorhabens übersteigt. Dabei ist eine eventuelle Selbsthilfe nicht anzusetzen.



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

3.4 Wohnform, zulässige Wohnungsgröße

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

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

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

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

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

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

3.4.2 Bei der Bildung selbst genutzten Wohneigentums wird nur Wohnraum gefördert, dessen Wohnfläche 180 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. In Zweifamilienhäusern darf die Gesamtwohnfläche 260 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und keine der Wohnungen größer als 180 m<sup>2</sup> sein.

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

Darüber hinaus wird die Wohnfläche zugelassen, die zur Berücksichtigung

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

erforderlich ist.

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

Für Haushalt mit	maximale Wohnfläche	Mindestraumzahl
1 Person	50 m <sup>2</sup>	1 Zimmer, Küche, Nebenräume
2 Personen	65 m <sup>2</sup>	2 Zimmer, Küche, Nebenräume
3 Personen	80 m <sup>2</sup>	3 Zimmer, Küche, Nebenräume
4 Personen	95 m <sup>2</sup>	4 Zimmer, Küche, Nebenräume

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

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

Eine Überschreitung der vorgenannten Wohnflächen ist um bis zu 15 m<sup>2</sup> zulässig, wenn eine Wohnung nahezu barrierefrei geplant wird.

Wohnungen unter 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche werden nicht gefördert. ~~Bei Fördermaßnahmen im Wohnungsbestand ist eine Unterschreitung um höchstens 5 m<sup>2</sup> für einzelne Wohnungen zulässig, wenn die Einhaltung der Mindestgröße mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand nicht erreicht werden kann.~~

### 3.5 Bauliche Anforderungen

Ein Vorhaben wird nur gefördert, wenn es dem öffentlichen Baurecht entspricht. Bei der Planung und Ausführung von Gebäuden sind alle vertretbaren Möglichkeiten der Kostensenkung auszuschöpfen; auf flächensparende Grundrissformen ist zu achten.

Der Zuschnitt der zu fördernden Wohnungen muss zweckmäßig und bei Mietwohnungen zur Wohnraumversorgung künftig wechselnder Wohnungsnutzer geeignet sein. Die Wohnfläche muss in einem angemessenen Verhältnis zur Zahl der zu schaffenden Wohnräume stehen.

### 3.5.1 Grundrisse und Wohnflächen für besondere Wohnbedürfnisse

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

3.5.1.2 Die Förderung des Neubaus von Mietwohnungen, die für ältere Menschen bzw. für schwerbehinderte Menschen vorgesehen sind, setzt voraus, dass die jeweilige Wohnanlage barrierefrei gebaut und die mit der Liste der technischen Baubestimmungen eingeführte DIN 18 040 Teil 1 bzw. 2 beachtet wird. Näheres regeln die Programmvorschriften oder die Verwaltungsvorschriften eines ergänzenden Sonderprogramms.

### 3.5.2 Ökologisches Bauen

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

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

### 3.6 Wesentlicher Bauaufwand

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

### 3.7 Berechnung der Wohnfläche

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

### 3.8 Eigenleistung

- 3.8.1 Vorhaben werden nur gefördert, wenn der Förderempfänger eine angemessene Eigenleistung erbringt. Als angemessen sind mindestens 15 vom Hundert der anteiligen Gesamtkosten anzusehen. Bei kinderreichen Haushalten (Nr. 2.2) und jungen Ehepaaren (Nr. 2.4) kann eine Eigenleistung von 10 vom Hundert als angemessen anerkannt werden, wenn die Belastung tragbar erscheint. Die Eigenleistung soll jedoch mindestens so hoch sein, dass die Kosten des Baugrundstücks ohne Erschließungskosten gedeckt sind.

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

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

- 3.8.2 Wird die Eigenleistung teilweise durch Selbsthilfe erbracht, so ist deren Umfang glaubhaft zu belegen. Erforderlich ist in jedem Fall die Vorlage einer Liste, auf der alle am Bau unentgeltlich beteiligten Helfer mit Berufsangaben zu verzeichnen sind (Helferliste). Die zu erbringenden Selbsthilfeleistungen sind dem Umfang nach vom zuständigen Architekten bzw. verantwortlichen Bauleiter zu bestätigen.

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

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

- 3.8.3 Abweichend von Nr. 3.8.1 gilt für Maßnahmen der Förderung von Mietwohnraum als angemessen
- eine Eigenleistung von mind. 15% bei Gesamtkosten von mehr als 500.000 Euro bis 1,5 Mio. Euro,
  - eine Eigenleistung von mind. 10% bei Gesamtkosten von mehr als 1,5 Mio. Euro bis 2,5 Mio. Euro,
  - eine Eigenleistung von mind. 5% bei Gesamtkosten von mehr als 2,5 Mio. Euro.

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

- 4.1 Die Förderung erfolgt im Wege der Projektförderung als Teilfinanzierung, und zwar zur Deckung des Fehlbedarfs, den der Zuwendungsempfänger nicht durch eigene oder fremde Mittel zu decken vermag (Fehlbedarfsfinanzierung).
- 4.2 Die Förderung kann durch Darlehen, durch die Zinsverbilligung von Darlehen oder durch Zuschüsse erfolgen. Die Einzelheiten regeln die Programmvorschriften oder die Verwaltungsvorschriften eines ergänzenden Sonderprogramms.
- 4.3 An die Stelle der ANBest-P, ANBestP-GK und BNBest-Bau (Anlagen 2, 3 und 5 zu den VV zu § 44 LHO) treten die Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Wohnraumförderung (NBest-WoRaum) in der Fassung der Anlage zu den Programmvorschriften.

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

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

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

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

## 5.2 Schlussabrechnung

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

## 6. Zielgebiete; Gebietskulissen

### 6.1 Besondere Kulisse

6.1.1 Vorrangig werden Vorhaben gefördert, die in denjenigen Stadt-/Gemeindebezirken liegen, die in der Anlage 6 des Landesentwicklungsplans, Teilabschnitt „Siedlung“ vom 4 Juli 2006 (Amtsbl. S. 963) mit einem Wohnungsbaubedarf von 3,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr ausgewiesen sind.

6.1.2 Im Nachrang zu den Vorhaben im Sinne der Nr. 6.1.1 werden Vorhaben gefördert, die in denjenigen Stadt-/Gemeindebezirken liegen, die in Anlage 6 des Landesentwicklungsplans, Teilabschnitt „Siedlung“ vom 4 Juli 2006 (Amtsbl. S. 963) mit einem Wohnungsbaubedarf von 2,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr ausgewiesen sind.

### 6.2 Allgemeine Kulisse

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

## **7. Verfahren**

### 7.1 Grundsatz

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 VV zu § 44 LHO, soweit nicht in diesen Wohnraumförderungsbestimmungen, den Programmvorschriften oder den Verwaltungsvorschriften eines ergänzenden Sonderprogramms Abweichungen zugelassen werden.

### 7.2 Zuständigkeit

Die Saarländische Investitionskreditbank AG, Saarbrücken (SIKB), nimmt die Aufgaben der Bewilligungsstelle für Zuwendungen zur sozialen Wohnraumförderung wahr, die sich nach Maßgabe dieser Vorschriften, der Programmvorschriften und der Verwaltungsvorschriften eines ergänzenden Sonderprogramms ergeben.

### 7.3 Aufgaben der SIKB

Die SIKB hat die Aufgabe, die Anträge vorzuprüfen, eine Beurteilung über die Förderfähigkeit der Baumaßnahme vorzunehmen und bei Vorliegen der Bewilligungsvoraussetzungen die Förderzusage (§ 13 WoFG) zu erteilen. Während der Laufzeit der Förderung nimmt die SIKB die sich aus den jeweiligen Programmvorschriften oder den Verwaltungsvorschriften eines ergänzenden Sonderprogramms ergebenden Aufgaben wahr. Hierzu gehören insbesondere die Auszahlung der Zuwendung an den Förderempfänger, die Prüfung der Schlussabrechnung, die dingliche Absicherung eventueller Rückforderungsansprüche, im Falle eines bekannt gewordenen Verstoßes gegen Nebenbestimmungen der Förderzusage die Aufhebung der Förderzusage im Rahmen der Ausübung des pflichtgemäßen Ermessens sowie die Rückforderung und Abrechnung der Erstattungsbeträge nach Maßgabe des jeweiligen Aufhebungsbescheides.

### 7.4 Anträge; Antragsweg

7.4.1 Anträge auf Gewährung der Zuwendungen sind unter Verwendung der vorgesehenen Vordrucke mit den erforderlichen Bau- und Finanzierungsunterlagen

(Baugenehmigung oder Vorlage in der Genehmigungsfreistellung bzw. Vorlage/Kenntnisgabe von verfahrensfreien Vorhaben nebst Bauzeichnungen, soweit baurechtlich erforderlich, entsprechend den Mustern nach § 1 Abs. 6 der Bauvorlagenverordnung; ggf. Bestätigung der Zugehörigkeit des Vorhabens zur Besonderen Kulisse im Sinne von Nr. 6.1; Eigenkapitalnachweis; Finanzierungsplan – unter Beifügung entsprechender Angebote –; Eigentumsnachweis über das Baugrundstück, bei selbstgenutztem Wohneigentum auch Einkommensnachweise) bei der SIKB als Bewilligungsstelle zu stellen. Nähere Einzelheiten zu den Antragsunterlagen können in den jeweiligen Programmvorschriften oder den Vorschriften zu einem ergänzenden Sonderprogramm bestimmt werden.

7.4.2 Ein Antrag wird von der SIKB als Bewilligungsstelle angenommen, wenn er vollständig und bearbeitbar ist. Die SIKB als Bewilligungsstelle kann unvollständige Anträge zurückgeben, insbesondere wenn nachzufordernde Unterlagen nicht in angemessener Zeit vorgelegt werden.

7.4.3 Die vollständigen und bearbeitbaren Förderungsanträge werden entsprechend den im WoFG bzw. in den Programmvorschriften festgelegten Vorranggruppen und der zeitlichen Reihenfolge ihrer Annahme von der SIKB als Bewilligungsstelle bearbeitet.

7.4.4 Die SIKB als Bewilligungsstelle ist berechtigt, diejenigen Anträge zurückzugeben, die wegen Ausschöpfung der jeweiligen Bewilligungsrahmen nicht mehr berücksichtigt werden können.

7.5 Förderzusage (§ 13 WoFG)

Die Förderzusage erfolgt durch Verwaltungsakt.

7.6 Auszahlung der Zuwendungen

Die Auszahlung der Zuwendung erfolgt nach Maßgabe der Verwaltungsvorschriften zur Sicherung der Belegungsbindung.

7.7 Fehlförderungen

Wohnkostenentlastungen, die nach Förderzweck und Zielgruppe sowie Förderintensität unangemessen sind (Fehlförderungen), sind zu vermeiden oder auszugleichen. Näheres regeln die Programmvorschriften sowie die Verwaltungsvorschriften zur Sicherung der Belegungsbindung.



## 7.8 Ausnahmen

Die zuständige oberste Landesbehörde kann im Rahmen der geltenden Verwaltungsvorschriften zur Haushaltsordnung des Saarlandes im Einzelfall Ausnahmen von dieser Verwaltungsvorschrift, den Programmvorschriften oder den Verwaltungsvorschriften eines ergänzenden Sonderprogramms zulassen.

## 8. **Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

Diese Verwaltungsvorschriften treten am 1. April 2017 in Kraft. Die Verwaltungsvorschriften des Ministeriums der Finanzen über Zuwendungen zur Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsbestimmungen – WFB 2007) vom 14. April 2007 (Amtsbl. S. 961), geändert am 13. Dezember 2007 (Amtsbl. 2008 S. 29), 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 30. Juni 2024 außer Kraft mit der Maßgabe, dass die unter ihrer Geltung begründeten Förderverhältnisse nach den für sie getroffenen Bestimmungen fortgeführt werden.