

Richtlinie

über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung des Mietwohnungsneubaus in Sachsen-Anhalt 1995

RdErl. des MWV vom 13. März 1995

1. Zuwendungszweck, Rechtsgrundlage

Das Land Sachsen-Anhalt gewährt nach Maßgabe dieser Richtlinie, der Verwaltungsvorschriften zu § 44 der Landeshaushaltsordnung (VV -LHO, RdErl. des MF vom 09.08.1991, MBl. LSA S. 721, zuletzt geändert durch RdErl. des MF vom 02.11.1993, MBl. LSA S. 2524) und der Verwaltungsvorschriften für Zuwendungen an Gebietskörperschaften und Zusammenschlüsse von Gebietskörperschaften in der Rechtsform einer juristischen Person der öffentlichen Rechts (VV-Gk, MBl. LSA 1991 S. 753) im Wege der vertraglich vereinbarten Förderung gem. § 88 d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) Zuwendungen für die Neuschaffung von Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau.

Für alle in dieser Richtlinie genannten Vorschriften ist die im Zeitpunkt der Antragstellung geltende Fassung zugrunde zu legen.

Für diese Richtlinie sind die Bestimmungen des II. WoBauG sowie die Wohnungsbauförderungsbestimmungen und die Technischen Bestimmungen des Landes Sachsen-Anhalt maßgebend, soweit diese Richtlinie keine abweichende Bestimmung trifft.

Die Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von alten- oder behindertengerechten Wohnungen in Sachsen-Anhalt 1995 ist anzuwenden.

Ein Rechtsanspruch des Antragstellers auf Gewährung der Zuwendung besteht nicht, vielmehr entscheidet die Bewilligungsstelle aufgrund ihres pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

2. Gegenstand der Förderung

Gefördert wird die Neuschaffung von Wohnraum zum Zweck der Vermietung an Personen, deren Gesamteinkommen die Grenzen des § 25 II. WoBauG nicht überschreitet.

Gefördert wird auch die Neuschaffung von Mietwohnungen durch Dachgeschoßausbau in vermieteten Wohngebäuden.

Wohnraum wird nur in solchen Gebäuden gefördert, in denen mindestens zwei Drittel der anrechenbaren Fläche gem. Zweiter Berechnungsverordnung (II. BV) Wohnzwecken dienen sollen.

2.1 Förderfähige Wohnflächen

Förderfähige Wohnflächen:

1-Personen-Haushalt	bis zu 50 m ²
2-Personen-Haushalt	bis zu 60 m ²
3-Personen-Haushalt	bis zu 70 m ²
4-Personen-Haushalt	bis zu 80 m ²

Für jede weitere zum Haushalt zählende Person erhöht sich die förderfähige Wohnfläche um bis zu 10 m².

Eine Überschreitung der förderfähigen Wohnfläche führt zum Förderungs ausschluß.

Einraumwohnungen und Wohnungen unter 35 m² sind nicht förderfähig.

Bemessungsgrundlage für die Förderung ist die Wohnfläche gem. §§ 42 ff. II. BV.

3. Zuwendungsempfänger

Zuwendungsempfänger können natürliche Personen, juristische Personen, private und kommunale Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften sein.

Der Bund und die Länder sowie Unternehmen, an denen diese unmittelbar oder mittelbar beteiligt sind, sind als Zuwendungsempfänger ausgeschlossen.

4. Zuwendungsvoraussetzungen

Zuwendungen werden nur bewilligt, wenn Eigenleistungen von mindestens 15 v. H. der Gesamtausgaben erbracht werden.

Eine Förderung durch Baukostenzuschüsse Dritter kann auf die Eigenleistungen angerechnet werden.

5. Art, Umfang, Höhe der Zuwendung

5.1 Zuwendungsart, Finanzierungsart, Zuwendungsform

Gefördert wird im Wege der Anteilsfinanzierung als Projektförderung.

Die Förderung erfolgt mit Baudarlehen und Aufwendungszuschüssen.

Bei der Neuschaffung von Mietwohnungen durch Dachgeschoßausbau werden nur Aufwendungszuschüsse gewährt.

5.2 Baudarlehen

Es werden Baudarlehen in Höhe von 550,-- DM je m² förderfähiger Wohnfläche gewährt.

Kommunalen Wohnungsunternehmen und Wohnungsbaugenossenschaften, die barrierefreie und/oder behindertengerechte Wohnungen erstellen und ihren Sitz im Land Sachsen-Anhalt haben, kann ein Baudarlehen in Höhe von 750,-- DM je m² förderfähiger Wohnfläche gewährt werden.

Das gleiche gilt für Bauherren, die gemeinnützige Zwecke verfolgen und steuerrechtlich als besonders förderungswürdig anerkannt sind, wenn deren satzungsmäßige Ziele auch den Bau von Wohnraum erfordern.

Auszahlung:

Die Baudarlehen werden dem der Bewilligungsstelle nachzuweisenden Baufortschritt entsprechend wie folgt ausgezahlt:

1. Rate bis zu 20 v. H. bei Beginn der Gründungsarbeiten,
 2. Rate bis zu 40 v. H. bei Rohbaufertigstellung,
 3. Rate bis zu 30 v. H. bei Bezugsfertigkeit,
- Restrate nach Vorlage der Schlußbescheinigung der Wohnungsbauförderungsstelle.

Tilgung:

Baudarlehen sind ab Auszahlung der letzten Rate in der Regel mit 1 v. H. jährlich unter Zuwachs der durch die fortschreitende Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen. Die Bewilligungsstelle kann einen späteren Tilgungsbeginn festsetzen. Eine erhöhte Tilgung kann unter den gleichen Voraussetzungen gefordert werden, die für eine Erhöhung der Zinsen gelten.

Zinsen:

Das Baudarlehen wird für die Dauer von 10 Jahren zinslos gewährt. Eine Erhöhung des Zinssatzes bis auf 8 v. H. jährlich bleibt vorbehalten für den Fall, daß dies zur Fortführung des sozialen Wohnungsbaues erforderlich und im Hinblick auf die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung, insbesondere auf die allgemeine Einkommensentwicklung der breiten Schichten des Volkes, vertretbar ist. Eine Zinserhöhung darf nur gefordert werden, wenn und soweit das Ministerium für Wohnungswesen, Städtebau und Verkehr sie allgemein zugelassen hat.

5.3 Aufwendungszuschuß

Der Aufwendungszuschuß beträgt:

vom 1. bis 4. Jahr	5,50 DM je m ² förderfähiger Wohnfläche monatlich
im 5. Jahr	4,84 DM je m ² förderfähiger Wohnfläche monatlich
vom 6. bis 16. Jahr	jährliche Reduzierung des vorgenannten Betrages um 0,32 DM je m ² förderfähiger Wohnfläche monatlich.

Nach Ablauf von 16 Jahren wird kein Aufwendungszuschuß mehr gezahlt.

5.4 Belegungs- und Mietzinsbindung

Bei Baumaßnahmen ab 5 Wohnungen ist mindestens eine und ab 10 Wohnungen und mehr je angefangene 10 Wohnungen jeweils eine als altengerechte Wohnung, wahlweise als Wohnung für schwerbehinderte Menschen zu errichten.

Der Förderungszeitraum beträgt 20 Jahre. Für diesen Zeitraum darf diese Wohnung nur an Personen vermietet werden, deren Gesamteinkommen die Grenzen des § 25 II. WoBauG nicht überschreitet.

Für den Zeitraum von 4 Jahren darf die Nettokaltmiete höchstens 8,50 DM je m² Wohnfläche monatlich betragen.

Für die Städte Dessau, Halle und Magdeburg darf die Nettokaltmiete für den Zeitraum von 4 Jahren höchstens 9,00 DM je m² Wohnfläche monatlich betragen.

Danach sind Mieterhöhungen nach § 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG), maximal bis zu 20 v. H. innerhalb von 3 Jahren, zulässig.

5.5 Kürzung der Zuwendung

Die Bewilligungsstelle kann die Zuwendung kürzen oder einstellen, wenn eine unzulässige Miete erhoben wird. Dies erfolgt durch Verminderung bzw. Einstellung der Auszahlung noch fällig werdender Raten aus Aufwendungszuschüssen und/oder durch die Erhebung bzw. Erhöhung von Zinsen für Baudarlehen um 2 v. H. über dem jeweils gültigen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank, und zwar ab Verstoß gegen die Miethöhebestimmungen.

Bei schwerwiegenden Verstößen gegen die Miethöhebestimmungen kann eine Rückforderung bereits gezahlter Raten aus Aufwendungszuschüssen erfolgen, sowie eine Erhebung bzw. Erhöhung von Zinsen für Baudarlehen um 2 v. H. über den jeweils gültigen Diskontsatz der Deutschen Bundesbank ab dem Zeitpunkt der Entstehung des Anspruchs erfolgen.

Hiervon unberührt bleibt die Zinserhebungsvorschrift des § 94 Abs. 3 des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA 1993, S. 412).

5.6 Veräußerung

Im Falle der Veräußerung bedarf die Übernahme der Wohnungsbauförderungsmittel durch den Rechtsnachfolger der Zustimmung der Bewilligungsstelle.

6. Anweisungen zum Verfahren

Bezüglich der Organisation und Abwicklung der Wohnungsbauförderung in Sachsen-Anhalt wird auf den Erlaß des MRS vom 23.02.1993 (MBl. LSA 1993, S. 1285) hingewiesen.

Für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Zuwendung sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung und die ggf. erforderliche Aufhebung des Zuwendungsbescheides sowie die Rückforderung der gewährten Zuwendung gelten die VV und die VV-Gk zu § 44 LHO sowie die gesetzlichen Bestimmungen des § 94 des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt, soweit nicht in dieser Richtlinie Abweichungen zugelassen worden sind. Der Landesrechnungshof des Landes Sachsen-Anhalt sowie die Bewilligungsstelle oder ein von ihr Beauftragter sind berechtigt, die zweckentsprechende Mittelverwendung beim Zuwendungsempfänger zu prüfen.

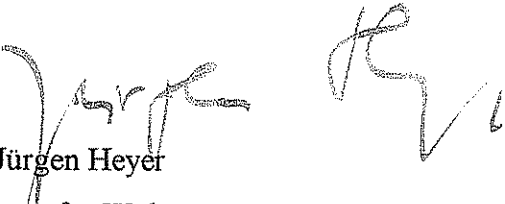
7. Ausnahmen

Das Ministeriums für Wohnungswesen, Städtebau und Verkehr behält sich in Härtefällen vor, im Einvernehmen mit dem Ministerium der Finanzen, Ausnahmen von den vorstehenden Bestimmungen zuzulassen und andere Stellen zur Zulassung von Ausnahmen zu ermächtigen. Bei Maßnahmen von geringer finanzieller Bedeutung ist das Einvernehmen des Ministeriums der Finanzen nicht erforderlich.

8. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt am 13. März 1995 in Kraft.

Magdeburg, den 10. 3. 1995


Dr. Jürgen Heyer
Minister für Wohnungswesen,
Städtebau und Verkehr