
**I. Ministerium für Landesentwicklung
und Verkehr**

2330
**Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen
zur Förderung des Mietwohnungsbaus
des Landes Sachsen-Anhalt
(Mietwohnungsbauförderrichtlinien –
MietwohnungsbauRL)**

RdErl. des MLV vom 5. 2. 2021 – 21.21-25154

1. Zweckungszweck, Rechtsgrundlagen

1.1 Auf der Grundlage des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. 9. 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Artikel 42 des Gesetzes vom 20. 11. 2019 (BGBl. I S. 1626), gewährt das Land Sachsen-Anhalt Zuwendungen für den

Bau von barrierearmen oder -freien Miet- und Genossenschaftswohnungen in besonderen Gebietskulissen.

Ziel der Förderung ist zum einen die Belegung der Innenstädte des Landes Sachsen-Anhalt als Wohnstandorte durch die Schaffung qualitativ ansprechender und angemessener Wohnungen zu sozialverträglichen Mieten. Zum anderen soll durch die Schaffung neuen barrierearmen oder -freien Mietwohnraums der demografischen Entwicklung entsprochen sowie – insbesondere durch Lückenschlüsse – der Stadtumbauprozess im Land flankierend begleitet werden. Weiterhin ist Ziel der Förderung, in angespannten Wohnungsmärkten durch die Schaffung von neuen Sozialwohnungen eine Entlastung bei der Wohnungsnachfrage herbeizuführen und in diesen Märkten ein verbessertes Wohnungsangebot zu erreichen. Auch soll die Förderung des energieeffizienten Bauens unterstützt werden, um den Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen zu senken.

1.2 Die Gewährung der Zuwendungen erfolgt nach Maßgabe dieser Richtlinien sowie der §§ 23 und 44 der Landeshaushaltsordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 30. 4. 1991 (GVBl. LSA S. 35), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. 3. 2020 (GVBl. LSA S. 108), in der jeweils geltenden Fassung, einschließlich der dazu ergangenen Verwaltungsvorschriften zur Landeshaushaltsordnung (VV-LHO, RdErl. des MF vom 1. 2. 2001, MBI. LSA S. 241, zuletzt geändert durch RdErl. vom 21. 12. 2017, MBI. LSA 2018 S. 211) in der jeweils geltenden Fassung sowie der Verwaltungsvorschriften für Zuwendungen an Gebietskörperschaften und Zusammenschlüsse von Gebietskörperschaften in der Rechtsform einer juristischen Person des öffentlichen Rechts (VV-Gk zu § 44 LHO) in der jeweils geltenden Fassung.

1.3 Für diese Richtlinien sind darüber hinaus maßgebend:

- a) das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. 11. 2017 (BGBl. I S. 3637), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. 8. 2020 (BGBl. I S. 1728), in der jeweils geltenden Fassung,
- b) die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. 9. 2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. 11. 2020 (GVBl. LSA S. 660), in der jeweils geltenden Fassung,
- c) die Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. 10. 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. 11. 2007 (BGBl. I S. 2614),
- d) die Wohnflächenverordnung vom 25. 11. 2003 (BGBl. I S. 2346), in der jeweils geltenden Fassung,
- e) das Verwaltungsverfahrensgesetz Sachsen-Anhalt vom 18. 11. 2005 (GVBl. LSA S. 698, 699), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. 4. 2020 (GVBl. LSA S. 134), in der jeweils geltenden Fassung,
- f) das Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. 1. 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. 12. 2020 (BGBl. I S. 3256),

- g) die Verordnung über die Einkommensgrenzen bei der sozialen Wohnraumförderung vom 23. 5. 2005 (GVBl. LSA S. 295), zuletzt geändert durch Verordnung vom 1. 7. 2020 (GVBl. LSA S. 379), in der jeweils geltenden Fassung,
- h) das Gebäudeenergiegesetz vom 8. 8. 2020 (BGBl. I S. 1728), in der jeweils geltenden Fassung,
- i) der Beschluss 2012/21/EU der Kommission vom 20. 12. 2011 über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind (ABl. L 7 vom 11. 1. 2012, S. 3),
- j) der Zuwendungsrechtsergänzungserlass (RdErl. des MF vom 6. 6. 2016, MBI. LSA S. 383, geändert durch RdErl. vom 25. 6. 2020, MBI. LSA S. 254) in der jeweils geltenden Fassung.

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

2. Gegenstand der Förderung

2.1 Gefördert wird die Schaffung von ausschließlich barrierearmem oder -freiem, mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum in Gebäuden mit mindestens drei Mietwohnungen durch

- a) Neubau (Lückenschließung) und
- b) Umbau oder Erweiterung bestehender Gebäude.

2.1.1 Einem Neubau stehen gleich:

- a) Ersatzbau nach Abbruch, wenn der Abbruch eines unbewohnbar gewordenen Gebäudes angeordnet war oder wenn der Abbruch eines noch bewohnbaren Gebäudes mit Einwilligung der Bauaufsichtsbehörde durchgeführt oder nachträglich genehmigt worden ist,
- b) Erneuerung eines unbewohnbar gewordenen Gebäudes ohne Abbruch, wenn die voraussichtliche Lebensdauer des Gebäudes durch die Baumaßnahme derart verlängert wird, dass sie der durchschnittlichen Lebensdauer eines Neubaus gleichkommt; dies gilt auch, wenn die Erneuerung an Stelle eines an sich gebotenen Abbruchs vorgenommen wird, der insbesondere aus städtebaulicher Sicht vermieden werden soll,
- c) Erneuerung eines baufälligen, aber noch bewohnbaren Gebäudes ohne Abbruch, um eine in absehbarer Zeit unvermeidliche Unbewohnbarkeit zu verhindern.

2.1.2 Der Umbau eines Gebäudes ist eine unter wesentlichem Bauaufwand durchgeführte Umwandlung von Räumen, die bisher anderen als Wohnzwecken dienten, oder das Schaffen von Wohnraum durch Ausbau des Dachgeschosses unter wesentlichem Bauaufwand. Als Erweiterung gilt das Schaffen von Wohnraum durch Aufstockung des Gebäudes oder durch Anbau an das Gebäude.

2.1.3 Förderfähig sind Maßnahmen der Kostengruppen 200 bis 500, 700 und 800 gemäß DIN¹ 276.

3. Gebietskulisse

Die Förderung erfolgt unter den in Nummer 1.1 Abs. 2 genannten Zielen und nur in Gemeinden, die einen entsprechenden nachhaltigen Bedarf an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum bestätigen und deren Wohnungsmarktsituation eine zukünftige Gefährdung der Versorgung von einkommensschwachen Haushalten mit ausreichend qualitativ ansprechendem Wohnraum erkennen lässt.

4. Zuwendungsempfänger

4.1 Antragsberechtigt sind natürliche und juristische Personen, soweit sie Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines geeigneten Baugrundstückes sind oder nachweisen, dass der Erwerb eines Grundstückes oder Erbbaurechts gesichert ist.

4.2 Die Gewährung von Fördermitteln setzt voraus, dass der Zuwendungsempfänger

- a) die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzt und
- b) die Gewährung für die wirtschaftliche Durchführung der baulichen Maßnahmen bietet.

4.3 Sofern der Eigentumsnachweis durch Vorlage eines Grundbuchauszuges nicht erbracht werden kann, ist als vorläufige Glaubhaftmachung die Vorlage des notariell beurkundeten Kaufvertrages, des bestandskräftigen Vermögenszuordnungsbescheides oder die Eintragung der Auflassungsvormerkung ausreichend.

4.4 Im Falle der Veräußerung oder eines sonstigen Eigentumsübergangs der geförderten Wohnung im Zeitraum bis zum Ablauf der Belegungsrechte hat der Eigentümer der geförderten Wohnung den neuen Eigentümer vertraglich zu verpflichten, die zuwendungsrechtlichen Bestimmungen zu übernehmen. Zu diesem Zweck hat der ursprüngliche Eigentümer der geförderten Wohnung der Investitionsbank Sachsen-Anhalt den neuen Eigentümer zu benennen und die entsprechenden Vereinbarungen vor Vertragsabschluss vorzulegen.

5. Zuwendungsvoraussetzungen

5.1 Verbot des vorzeitigen Vorhabenbeginns

Bauvorhaben, mit deren Ausführung bereits vor Erteilung der Förderzusage (§ 13 des Wohnraumförderungsgesetzes) begonnen worden ist, dürfen nicht gefördert werden. Als Vorhabenbeginn ist der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen anzusehen, die der Ausführung zuzurechnen sind; Planung bis einschließlich Leistungsphase 6 des § 34 der Honorarordnung für Architekten

und Ingenieure, Bodenuntersuchungen, das Herrichten des Grundstücks und der Grunderwerb gelten nicht als Beginn des Bauvorhabens. Der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen steht der Förderung dann nicht entgegen, wenn dem Antragsteller nach diesen Verträgen ein Rücktrittsvorbehalt eingeräumt ist und ihm im Falle des Rücktritts – außer den Kosten für die Planung, Bodenuntersuchung und Grunderwerb – keine weiteren Lasten entstehen. Mit der Ausführung der Leistungen darf im Sinne von Satz 1 auch bei Vereinbarung eines Rücktrittsvorbehaltes nicht begonnen werden.

5.2 Eine Förderung nach diesen Richtlinien kann durch andere Förderprogramme der Gemeinde, des Landes, des Bundes und der Europäischen Union ergänzt werden, sofern dies die Fördervorschriften der anderen Programme zulassen und die Gesamtsumme aller Fördermittel die Summe der förderfähigen Gesamtausgaben nicht übersteigt.

5.3 Eine Zuwendung nach diesen Richtlinien darf einem Unternehmen nicht gewährt werden, das einer Rückforderungsanordnung aufgrund eines früheren Beschlusses der Kommission zur Feststellung der Unzulässigkeit einer Beihilfe und ihrer Unvereinbarkeit mit dem Binnenmarkt nicht nachgekommen ist. Ausgenommen hiervon sind Zuwendungen zur Bewältigung der Folgen bestimmter Naturkatastrophen.

5.4 Die Gesamtfinanzierung der Maßnahme muss gesichert sein. Eine Förderung wird nur gewährt, wenn der Zuwendungsempfänger eine angemessene Eigenleistung erbringt. Die Eigenleistung beträgt mindestens 20 v. H. der zuwendungsfähigen Gesamtausgaben. Mindestens 10 v. H. der zuwendungsfähigen Gesamtausgaben sind als verfügbare Geldmittel auszuweisen.

5.5 Bauvorhaben sollen einen besonderen Beitrag zur ökologischen Erneuerung und Entwicklung der Städte und Gemeinden leisten durch

- a) sparsamste Flächeninanspruchnahme, wie das Nutzen vorhandener Baurechte (Baulücken, Verdichtungsmaßnahmen),
- b) wirksame Konzepte des Wasser- und Energiesparens, des Immissionsschutzes, des Naturschutzes sowie der Landschaftspflege.

5.6 Vollversiegelungen sind mit Ausnahme von Stellplätzen für Menschen mit Behinderungen zu vermeiden.

5.7 Die Förderzusage wird unwirksam, wenn mit der Ausführung der Fördermaßnahme nicht innerhalb von sechs Monaten nach Erteilung der Förderzusage begonnen wurde.

6. Art, Umfang und Höhe der Zuwendung

6.1 Die anteilige Finanzierung erfolgt im Wege der Projektförderung mit einem Baudarlehen, welches durch einen Tilgungszuschuss ergänzt werden kann.

Die Mittel müssen so sparsam wie möglich eingesetzt werden.

¹ DIN-Normen, auf die in diesen Richtlinien verwiesen wird, sind im Beuth-Verlag GmbH, Berlin und Köln, erschienen und beim Deutschen Patent- und Markenamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

6.1.1 Baudarlehen

Das Baudarlehen beträgt bis zu 80 v. H. der zuwendungsfähigen Gesamtausgaben und wird 20 Jahre zinsfrei gewährt. Die Darlehenslaufzeit beträgt bis zu 30 Jahre mit bis zu zwei tilgungsfreien Jahren. Nach Ablauf der Zinsfreiheit ist das Darlehen marktgerecht zu verzinsen. Das für Wohnungsbauförderung zuständige Ministerium kann in begründeten Einzelfällen ganz oder teilweise auf die vorgesehene Zinserhöhung verzichten.

6.1.2 Tilgungszuschuss

Verpflichtet sich der Bauherr der geförderten Mietwohnungen, diese oder eine bestimmte Anzahl der geförderten Wohnungen Wohnungssuchenden gemäß Nummer 7.1.1 für einen Zeitraum von 25 Jahren zu überlassen, wird nach Abschluss der Fördermaßnahme (Prüfung des Verwendungsnachweises) ein Tilgungszuschuss in Höhe von 10 v. H. auf den auf diese Wohnungen entfallenen Darlehensanteil (Berechnungsbasis Wohnfläche) gewährt.

Bei einer barrierefreien Ausstattung der geförderten Mietwohnungen und bei barrierefreien und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen wird nach Abschluss der Fördermaßnahme (Prüfung des Verwendungsnachweises) ein Tilgungszuschuss in Höhe von 10 v. H. auf den auf diese Wohnungen entfallenen Darlehensanteil (Berechnungsbasis Wohnfläche) gewährt.

Werden nach Fertigstellung der geförderten Mietwohnungen die Grenzwerte der §§ 15,16, 48, 50 und 51 des Gebäudeenergiegesetzes um mindestens 40 v. H. unterschritten, wird nach Abschluss der Fördermaßnahme (Prüfung des Verwendungsnachweises) ein Tilgungszuschuss in Höhe von 10 v. H. gewährt.

Die Zuschussvarianten können kumulativ in Anspruch genommen werden.

7. Sonstige Zuwendungsbestimmungen

7.1 Belegungsbindung, Mietpreisbindung

7.1.1 Der geförderte Wohnraum muss für die Unterbringung von Haushalten im Sinne von § 1 in Verbindung mit § 27 des Wohnraumförderungsgesetzes, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind, mindestens für 20 Jahre ab Bezugsfertigkeit zur Verfügung stehen. Der Vermieter darf Wohnungssuchenden die Wohnung nur überlassen, wenn diese ihm vorher einen Wohnberechtigungsschein zum Bezug der geförderten Wohnung übergeben.

7.1.2 Zuständige Stelle für die Erteilung einer Bescheinigung über die Nutzungsberechtigung geförderten Wohnraums und Benennung von nutzungsberechtigten Wohnungssuchenden gemäß § 27 Abs. 2 des Wohnraumförderungsgesetzes sind die Landkreise und kreisfreien Städte.

7.1.3 Die Miete wird bei der Bewilligung festgesetzt. In der Landeshauptstadt Magdeburg sowie der Stadt Halle (Saale) gilt eine höchstzulässige Nettokaltmiete in Höhe

von 6,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche, in allen übrigen Gemeinden 6 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.

Die zu entrichtende Miete darf in den ersten vier Jahren ab dem Abschluss des Mietvertrages nicht erhöht werden. Danach dürfen innerhalb des weiteren Bindungszeitraums Mieterhöhungen unter Beachtung der Voraussetzungen des § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuches entsprechend der prozentualen Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete angepasst werden, diese jedoch nicht überschreiten.

Bei der Vermietung der geförderten Wohnungen dürfen innerhalb der Dauer der Belegungsrechte keine Provision für die Vermittlung und Vermietung gefordert werden.

7.1.4 Die Wohnfläche der geförderten Wohnung darf die nachfolgend genannten Wohnflächenhöchstgrenzen nicht überschreiten:

- a) Alleinstehende: 50 Quadratmeter,
- b) Zwei-Personen-Haushalte: 60 Quadratmeter,
- c) Drei-Personen-Haushalte: 70 Quadratmeter,
- d) Vier-Personen-Haushalte: 80 Quadratmeter,
- e) Fünf-Personen-Haushalte: 90 Quadratmeter.

Für jede weitere zum Haushalt rechnende Person erhöht sich die Wohnfläche höchstens um weitere 10 Quadratmeter. Zur Wohnfläche zählen alle Nebenräume wie zum Beispiel Küche, Flur, Bad oder WC.

Bei Wohnungen für die uneingeschränkte Rollstuhlnutzung kann in dem erforderlichen Umfang von den Wohnflächenhöchstgrenzen abgewichen werden.

7.1.5 Der Zuwendungsempfänger darf bis zu höchstens 50 v. H. der Bindungen der geförderten Wohnungen gemäß § 31 des Wohnraumförderungsgesetzes unter Berücksichtigung des Förderzwecks auf gleichwertige Ersatzwohnungen übertragen. Die Ersatzwohnungen dürfen zum Zeitpunkt des Übergangs der Belegungsrechte nicht bewohnt und nicht vermietet sein.

Folgende Kriterien sind bei der Bewertung der Gleichwertigkeit heranzuziehen:

- a) Wohnfläche,
- b) Zimmerzahl,
- c) Ausstattungsstandard,
- d) Lage und Umgebung der Wohnung.

Der Nachweis der Gleichwertigkeit der Ersatzwohnungen ist vom Zuwendungsempfänger durch einen Sachverständigen für Immobilienbewertung zu erbringen.

7.1.6 Den Landkreisen und kreisfreien Städten obliegt die Kontrolle der Einhaltung der Belegungsbindungen.

7.1.7 Die Bewilligungsstelle kann die Zuwendung ganz oder teilweise widerrufen und zurückfordern, wenn eine unzulässige Miete erhoben oder die Belegungsbindung nicht eingehalten wird. Entsprechend § 1 Abs. 1 Satz 1 des Verwaltungsverfahrensgesetzes Sachsen-Anhalt in Ver-

bindung mit § 49a des Verwaltungsverfahrensgesetzes ist der zu erstattende Betrag zu verzinsen.

8. Anweisungen zum Verfahren

8.1 Für die Bewilligung, Auszahlung und Abrechnung der Zuwendung sowie für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung und die gegebenenfalls erforderliche Aufhebung des Zuwendungsbescheides und die Rückforderung der gewährten Zuwendung gelten die VV/VV-Gk zu § 44 LHO, soweit nicht in diesen Richtlinien Abweichungen zugelassen worden sind.

8.2 Antragsverfahren

Der Antrag ist auf vorgegebenem Vordruck vor Beginn der Maßnahme bei der Investitionsbank Sachsen-Anhalt, Domplatz 12 in 39104 Magdeburg zu stellen. Das Antragsformular und weitere Unterlagen können über das Internet unter www.ib-sachsen-anhalt.de abgerufen werden.

8.3 Bewilligungsverfahren und Auszahlung

8.3.1 Bewilligungsstelle ist die Investitionsbank Sachsen-Anhalt. Die mit vollständigen Bearbeitungsunterlagen vorgelegten Anträge werden nach der zeitlichen Reihenfolge des Eingangs bei der Bewilligungsstelle bearbeitet. Die Bewilligungsstelle ist berechtigt, diejenigen Anträge zurückzugeben, die wegen der Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden Mittel nicht mehr bewilligt werden können.

8.3.2 Die Maßnahme muss 24 Monate nach Bestandskraft des Bewilligungsbescheides fertiggestellt sein. Das Darlehen wird nach Baufortschritt ausgezahlt:

- a) Rate bis zu 20 v. H. bei Baubeginn,
- b) Rate bis zu 40 v. H. bei Rohbaufertigstellung,
- c) Rate bis zu 30 v. H. bei Bezugsfertigkeit.

Der Nachweis ist durch eine Übersicht der bezahlten und vorliegenden Rechnungen zu führen. Der Restbetrag wird nach Vorlage und Prüfung des Verwendungsnachweises ausgezahlt.

8.3.3 Vor Auszahlung der ersten Rate ist die Belegungsbindung vertraglich zu vereinbaren. Zur Sicherung der Zweckbestimmung der geförderten Wohnungen haben die Zuwendungsempfänger eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu bestellen. Die Belegungsbindung ist von den zuständigen Landkreisen und kreisfreien Städten zu überwachen.

8.3.4 Spätestens vor Auszahlung der letzten Darlehensrate müssen Nachweise und Erklärungen vorliegen, dass

- a) das Eigentum im Grundbuch eingetragen (Grundbuchauszug), eine Gebäudeversicherung (Police) abgeschlossen wurde,
- b) die Wohnungen bezugsfertig sind,
- c) alle Bau- und Nebenarbeiten einschließlich Außenanlagen fertiggestellt sind und

d) die Bauarbeiten in Übereinstimmung mit den von der Bauaufsichtsbehörde genehmigten und von der Bewilligungsstelle anerkannten Plänen einschließlich der dazugehörigen Baubeschreibung und unter Berücksichtigung der geforderten technischen Auflagen ordnungsgemäß und vollständig ausgeführt worden sind (Bauabnahme).

8.4 Verwendungsnachweis und Prüfungsrechte

8.4.1 Die Prüfung des Verwendungsnachweises obliegt der Investitionsbank Sachsen-Anhalt. Hierzu ist durch den Zuwendungsempfänger innerhalb von sechs Monaten nach Erfüllung des Zuwendungszwecks der zweckentsprechende Mitteleinsatz entsprechend dem vorgegebenen Vordruck nachzuweisen.

8.4.2 Das für Wohnungsbauförderung zuständige Ministerium, das Ministerium der Finanzen und der Landesrechnungshof sind berechtigt, die Verwendung der Zuwendung vor Ort zu prüfen oder durch Beauftragte prüfen zu lassen sowie Auskünfte einzuholen.

8.5 Ausnahmen

Ausnahmen sind nur mit Zustimmung des für Wohnungsbauförderung zuständigen Ministeriums zulässig.

9. Sprachliche Gleichstellung

Personen- und Funktionsbezeichnungen in diesem RdErl. gelten jeweils in männlicher und weiblicher Form.

10. Inkrafttreten

Dieser RdErl. tritt am Tag nach der Veröffentlichung in Kraft.

An
die Investitionsbank Sachsen-Anhalt
die Landkreise und kreisfreien Städte

9112

**Straßen- und Brückenbautechnik;
Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen
und Richtlinien für den Bau von Betondecken
im Oberbau von Verkehrsflächen
bei Anwendung der RDO Beton,
Ausgabe 2020
(ZTV RDO Beton-StB 20)**

RdErl. des MLV vom 10. 2. 2021 – 36/31102/21

Bezug:
Allgemeines Rundschreiben Straßenbau Nr. 17/2020 des BMVI vom 26. 10. 2020 (VkB. S. 27)