

**Förderrichtlinie
des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung
zur Förderung der Schaffung von mietpreis-
und belegungsgebundenem Mietwohnraum
(FRL gebundener Mietwohnraum – FRL gMW)**

Vom 29. April 2021

**I.
Rechtsgrundlage, Zuwendungszweck**

1. Zur Ausführung des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 42 des Gesetzes vom 20. November 2019 (BGBl. I S. 1626) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, gewährt der Freistaat Sachsen im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel nach den §§ 23 und 44 der Sächsischen Haushaltsordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. April 2001 (Sächs-GVBl. S. 153), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, und den Verwaltungsvorschriften des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen zur Sächsischen Haushaltsordnung vom 27. Juni 2005 (SächsABl. SDR. S. S 226), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 23. Oktober 2019 (SächsABl. S. 1590) geändert worden sind, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 9. Dezember 2019 (SächsABl. SDR. S. S 352), in der jeweils geltenden Fassung, auf Antrag Zuwendungen nach Maßgabe dieser Richtlinie.
2. Der Freistaat Sachsen gewährt Zuwendungen zur Schaffung von zweckgebundenem Mietwohnraum im Sinne des § 1 Absatz 1 Halbsatz 1 des Wohnraumförderungsgesetzes in Gemeinden mit entsprechendem Bedarf.
3. Soweit es sich bei den Zuwendungen um staatliche Beihilfen im Sinne des Artikels 107 Absatz 1 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union handelt, werden sie gewährt:
 - a) nach dem Beschluss 2012/21/EU der Kommission vom 20. Dezember 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),
 - b) nach der Verordnung (EU) Nr. 360/2012 der Kommission vom 25. April 2012 über die Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf De-minimis-Beihilfen an Unternehmen, die Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse erbringen (ABl. L 114 vom 26.4.2012, S. 8), in der jeweils geltenden Fassung, oder
 - c) nach der Verordnung (EU) Nr. 1407/2013 der Kommission vom 18. Dezember 2013 über die Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf De-minimis-Beihilfen (ABl. L 352 vom 24.12.2013, S. 1), in der jeweils geltenden Fassung, sowie nach deren jeweiligen Nachfolgeregelungen.

4. Ein Rechtsanspruch auf eine Förderung besteht nicht. Die Gemeinde entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen des ihr von der Sächsischen Aufbaubank – Förderbank – (SAB) zugeteilten Finanzrahmens.

**II.
Gegenstand der Förderung**

1. Fördergegenstand
 - a) Gegenstand der Förderung ist die Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum im Sinne des § 1 Absatz 1 Halbsatz 1 des Wohnraumförderungsgesetzes.
 - b) Die Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum kann erfolgen durch
 - aa) Baumaßnahmen, durch die Wohnraum in einem neuen selbständigen Gebäude geschaffen wird (Neubau),
 - bb) Modernisierung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden, durch die unter wesentlichem Bauaufwand (mindestens 600 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche) Wohnraum geschaffen wird,
 - cc) Änderung von Wohnraum unter wesentlichem Bauaufwand (mindestens 600 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche) zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse (Wohnraumanpassung)
 - dd) erstmaligen Erwerb von unbewohntem Wohnraum innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung (Ersterwerb).
2. Gebietskulissee
 - a) Die Förderung erfolgt aufgrund ihrer besonders angespannten Wohnungsmärkte in der Landeshauptstadt Dresden und der Kreisfreien Stadt Leipzig.
 - b) Das Staatsministerium für Regionalentwicklung prüft jährlich anhand der Indikatoren, ob weitere Gemeinden aufgrund besonders angespannter Wohnungsmärkte in die Förderung einbezogen werden sollen. Ein besonders angespannter Wohnungsmarkt liegt vor, wenn die Leerstandsquote in der Gemeinde unter 4 Prozent liegt und drei der nachfolgenden Indikatoren erfüllt sind:
 - aa) Bevölkerungswachstum
Die Anzahl der Haushalte in der Gemeinde muss in der Bilanz der zurückliegenden drei Kalenderjahre angestiegen sein.
 - bb) Wohnraumangebot
In der Bilanz der zurückliegenden drei Kalenderjahre muss in der Gemeinde die Anzahl der dem Wohnungsmarkt neu zur Verfügung gestellten Wohnungen geringer sein als die Zunahme der Anzahl der Haushalte.

- cc) Angebotsmiete
Der Median der Angebotsmieten in der Gemeinde muss mindestens 5 Prozent über dem Median der Angebotsmieten im Freistaat Sachsen liegen.
- dd) Mietbelastung
Die Mietbelastung (Verhältnis des Medians der Nettokalt-Angebotsmieten zum durchschnittlichen Nettohaushaltseinkommen) in der Gemeinde muss höher als die durchschnittliche Mietbelastung im Freistaat Sachsen sein.
- c) Das Staatsministerium für Regionalentwicklung stellt die für die Prüfung der Indikatoren erforderlichen Daten im Internet unter www.bauen-wohnen.sachsen.de/32422.htm zum Download zur Verfügung. Sofern den antragstellenden Gemeinden aktuellere und genauere eigene Daten vorliegen, können diese im Einzelfall berücksichtigt werden.
- bb) 2-Personen-Haushalte: 60 Quadratmeter,
cc) 3-Personen-Haushalte: 75 Quadratmeter,
dd) 4-Personen-Haushalte: 85 Quadratmeter.
- b) 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.
- c) Die Gemeinde kann wegen besonderer Umstände des Einzelfalls von der maßgeblichen Wohnflächenhöchstgrenze pro Wohnung abweichen.
- d) Bei Wohnungen für die uneingeschränkte Rollstuhlnutzung kann in dem erforderlichen Umfang von den Wohnflächenhöchstgrenzen abgewichen werden.
- e) Die Wohnfläche wird nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung berechnet.
- f) Im Einzelfall kann die Gemeinde bei Maßnahmen in gemeinschaftlicher Bau- und Wohnweise erforderlichenfalls von den in Ziffer IV Nummer 1 Buchstabe a und b genannten Zuwendungsvoraussetzungen Abweichungen zulassen und im Rahmen eines experimentellen Ansatzes zur Weiterentwicklung des Wohnungsbaus nach § 12 Absatz 2 Nummer 4 Wohnraumförderungsgesetz Anteile der nach den Buchstaben a bis e zulässigen Wohnflächen einzelner Wohnungen für gemeinschaftlich nutzbare Wohnflächen einsetzen und insoweit notwendigen Mehraufwand zusätzlich fördern. Für die gemeinschaftlich nutzbaren Wohnflächen darf mit den Mietern der einzelnen Wohnungen ein monatliches Entgelt vereinbart und mit der Bewilligungsmiete verbunden werden. Die Gemeinde muss für das Projekt und für die einzelnen Abweichungen einen Bedarf hinsichtlich der Entwicklung des Angebots an sozialem Wohnraum sehen.
- g) Für die Kosten der Kostengruppen 300 (Bauwerk – Baukonstruktion ohne Kosten der Garagen) und 400 (Bauwerk – Technische Anlagen) gemäß DIN 276 beträgt die Baukostenuntergrenze 600 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

III.

Zuwendungsempfänger

1. Zuwendungsempfänger ist die Gemeinde (Erstempfänger), die die Zuwendung in eigener Zuständigkeit an den Eigentümer der geförderten Wohnung (Letztempfänger) weiterleitet (Weitergabe nach Nummer 12 der Verwaltungsvorschrift zu § 44 der Sächsischen Haushaltsordnung). Die Gemeinde hat die zuwendungsrechtlichen Bestimmungen, soweit einschlägig, dem Eigentümer der geförderten Wohnung in einem öffentlich-rechtlichen Weitergabevertrag aufzuerlegen. Die Sätze 1 und 2 sind für den Ersterwerb analog anzuwenden mit der Maßgabe, dass der Erwerber zum Zeitpunkt der Antragstellung noch nicht Eigentümer sein muss.
2. Im Fall der Veräußerung oder eines sonstigen Eigentumsübergangs der geförderten Wohnung im Zeitraum vom wirksamen Abschluss des Weitergabevertrages bis zum Ablauf der Belegungsrechte hat der Eigentümer der geförderten Wohnung den neuen Eigentümer im Kaufvertrag vertraglich zu verpflichten, die zuwendungsrechtlichen Bestimmungen zu übernehmen und in den Weitergabevertrag an seiner Stelle einzutreten. Zu diesem Zweck hat der ursprüngliche Eigentümer der geförderten Wohnung der Gemeinde den neuen Eigentümer zu benennen und der Gemeinde den Kaufvertrag vor Vertragsabschluss vorzulegen. Die Gemeinde schließt mit dem neuen Eigentümer der Wohnung einen öffentlich-rechtlichen Weitergabevertrag im Sinne der Nummer 12 der Verwaltungsvorschrift zu § 44 der Sächsischen Haushaltsordnung ab, der die Elemente eines Kooperationsvertrages gemäß § 14 des Wohnraumförderungsgesetzes beinhaltet, womit der neue Eigentümer der geförderten Wohnung zum Letztempfänger wird.

IV.

Zuwendungsvoraussetzungen

1. Förderfähige Maßnahmen
 - a) Förderfähig sind Maßnahmen, durch die die geförderte Wohnung als angemessener Wohnraum für Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein nach dem Wohnraumförderungsgesetz genutzt werden kann. Ferner darf die Wohnfläche der geförderten Wohnung die nachfolgend genannten Wohnflächenhöchstgrenzen nicht überschreiten:
 - aa) 1-Personenhaushalte: 45 Quadratmeter,
 - bb) 2-Personen-Haushalte: 60 Quadratmeter,
 - cc) 3-Personen-Haushalte: 75 Quadratmeter,
 - dd) 4-Personen-Haushalte: 85 Quadratmeter.
 - b) 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.
 - c) Die Gemeinde kann wegen besonderer Umstände des Einzelfalls von der maßgeblichen Wohnflächenhöchstgrenze pro Wohnung abweichen.
 - d) Bei Wohnungen für die uneingeschränkte Rollstuhlnutzung kann in dem erforderlichen Umfang von den Wohnflächenhöchstgrenzen abgewichen werden.
 - e) Die Wohnfläche wird nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung berechnet.
 - f) Im Einzelfall kann die Gemeinde bei Maßnahmen in gemeinschaftlicher Bau- und Wohnweise erforderlichenfalls von den in Ziffer IV Nummer 1 Buchstabe a und b genannten Zuwendungsvoraussetzungen Abweichungen zulassen und im Rahmen eines experimentellen Ansatzes zur Weiterentwicklung des Wohnungsbaus nach § 12 Absatz 2 Nummer 4 Wohnraumförderungsgesetz Anteile der nach den Buchstaben a bis e zulässigen Wohnflächen einzelner Wohnungen für gemeinschaftlich nutzbare Wohnflächen einsetzen und insoweit notwendigen Mehraufwand zusätzlich fördern. Für die gemeinschaftlich nutzbaren Wohnflächen darf mit den Mietern der einzelnen Wohnungen ein monatliches Entgelt vereinbart und mit der Bewilligungsmiete verbunden werden. Die Gemeinde muss für das Projekt und für die einzelnen Abweichungen einen Bedarf hinsichtlich der Entwicklung des Angebots an sozialem Wohnraum sehen.
 - g) Für die Kosten der Kostengruppen 300 (Bauwerk – Baukonstruktion ohne Kosten der Garagen) und 400 (Bauwerk – Technische Anlagen) gemäß DIN 276 beträgt die Baukostenuntergrenze 600 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.
2. Belegungsrechte
 - a) Grundsätzliches
 - aa) Die Förderung nach dieser Richtlinie wird nur gewährt, wenn
 - (1) an den geförderten Wohnungen (unmittelbare Belegung) oder
 - (2) an anderen gleichwertigen Wohnungen (mittelbare Belegung)
 für die Dauer von mindestens 15 Jahren und maximal 20 Jahren – im Fall der Förderung von Baumaßnahmen vom Tag der Bezugsfertigkeit der der geförderten Wohnung an gerechnet und im Fall des Ersterwerbs vom Tag der Eintragung der Dienstbarkeit im Sinne von Ziffer VI Nummer 4 an gerechnet – Belegungsrechte gemäß § 26 des Wohnraumförderungsgesetzes für Haushalte mit einem Wohnberechtigungsschein der Gemeinde, in deren Zuständigkeitsgebiet die geförderte Wohnung gelegen ist, begründet werden. Die Art der Belegungsrechte (allgemeines Belegungsrecht, Benennungsrecht, Besetzungsrecht) legt die Gemeinde in ihrer Konzeption nach Ziffer VII Nummer 2 Buchstabe b fest.
 - bb) Der Weitergabevertrag zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer der geförderten Wohnung (Ziffer III Nummer 1) beinhaltet die

- Elemente eines Kooperationsvertrages gemäß § 14 des Wohnraumförderungsgesetzes.
- cc) Der Eigentümer der geförderten Wohnung ist in dem Weitergabevertrag zu verpflichten, während der Dauer der Belegungsrechte die geförderten Wohnungen nur solchen Personen zu Wohnzwecken und zum zulässigen Mietpreis (Nummer 3) zu überlassen, die ihm beim Abschluss des Mietvertrages einen gültigen Wohnberechtigungsschein der Gemeinde, in deren Zuständigkeitsgebiet die geförderte Wohnung gelegen ist, aushändigen.
- dd) Der Eigentümer der geförderten Wohnung hat der Gemeinde beim Erstbezug und bei jedem Mieterwechsel vor Abschluss des Mietvertrages den Namen des zukünftigen Mieters der geförderten Wohnung mitzuteilen sowie eine Kopie des Wohnberechtigungsscheines des zukünftigen Mieters und eine Kopie des abzuschließenden Mietvertrages vorzulegen. Die Gemeinde hat beim Erstbezug und bei jedem Mieterwechsel zu prüfen, ob der Mieter Inhaber eines Wohnberechtigungsscheines ist. Der Mietvertrag darf nur nach Zustimmung der Gemeinde abgeschlossen werden.
- ee) Ist der Mieter nicht Inhaber eines Wohnberechtigungsscheines der Gemeinde, so soll die Gemeinde vor dem Rücktritt vom öffentlich-rechtlichen Weitergabevertrag mit der Folge der Rückzahlung der Zuwendung über die SAB an den Freistaat Sachsen von den Regelungen des § 27 Absatz 6 des Wohnraumförderungsgesetzes Gebrauch machen und verlangen, das Mietverhältnis zu kündigen und die Wohnung einem Wohnungssuchenden mit gültigem Wohnberechtigungsschein der zuständigen Gemeinde zu überlassen.
- ff) Die Gemeinde hat an den mit Fördermitteln errichteten Wohnungen ein Belegungsrecht nach § 26 des Wohnraumförderungsgesetzes. Die Gemeinde führt ein Verzeichnis der mit Belegungsrechten gebundenen Wohnungen und der in diesen Wohnungen wohnenden Mieter.
- gg) Abweichend von Doppelbuchstabe cc kann die Gemeinde mit Zustimmung des Staatsministeriums für Regionalentwicklung die geförderte Wohnung für den Fall, dass die Wohnung nicht bestimmungsgemäß belegt werden kann und eine bestimmungsgemäße Belegung auch nicht zu erwarten ist, von den Mietpreis- und Belegungsbindungen freistellen.
- b) Mittelbare Belegungsrechte
- aa) Die Gemeinde kann die mittelbare Belegungsbindung der geförderten Wohnungen nach § 31 des Wohnraumförderungsgesetzes zulassen. Im Rahmen der mittelbaren Belegungsbindung ist sicherzustellen, dass die Bindungen der geförderten Wohnungen gemäß § 31 des Wohnraumförderungsgesetzes unter Berücksichtigung des Förderzwecks auf gleichwertige Ersatzwohnungen übertragen werden. Gegenstand einer vertraglichen Übertragungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer der geförderten Wohnung sollen dabei Anzahl, Dauer, Art und Höhe der Belegungs- und Mietpreisbindungen sowie Größe und Ausstattung des Ersatzwohnraums sein. Die Gleichwertigkeit der Ersatzwohnungen kann auch über die Bereitstellung von Wohnungspools, Flächenbilanzen oder eine erhöhte Anzahl von Ersatzwohnungen geregelt werden. Grundsätzlich muss der für die geförderte Wohnung ausgezahlte Förderbetrag der Mietvergünstigung der Ersatzwohnung entsprechen und die Ersatzwohnung muss im Zuständigkeitsgebiet der Gemeinde liegen.
- bb) Voraussetzung für eine mittelbare Belegungsbindung ist, dass die Ersatzwohnung zum Zeitpunkt des Übergangs des Belegungsrechts nicht bewohnt und nicht vermietet ist. Der Nachweis über eine mittelbare Belegungsbindung kann im Zeitraum nach Stellung des Fördermittelantrags bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens erbracht werden. Ein Wechsel der Ersatzwohnung während der Dauer der Belegungsbindung ist mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, wenn die angebotene Ersatzwohnung gleichwertig ist.
3. Mietpreisbindung
- a) Anfängliche Miete
- Die anfängliche Miete (Bewilligungsmiete – netto kalt – ohne kalte und warme Betriebskosten) berechnet sich aus der zum Zeitpunkt der Antragstellung gemäß Ziffer VII Nummer 3 Buchstabe a festgestellten durchschnittlichen Angebotsmiete für vergleichbare Wohnungen in dem gleichen oder einem vergleichbaren Wohngebiet abzüglich der Höhe der Förderung in Euro pro Quadratmetern (nach Ziffer V Nummer 4). Zwischen der Gemeinde und dem Zuwendungsempfänger kann vertraglich eine niedrigere anfängliche Miete vereinbart werden. Sollte durch die Vereinbarung einer niedrigeren anfänglichen Miete ein höherer Fördermittelbetrag erforderlich sein, so hat die Gemeinde die dafür erforderlichen zusätzlichen Haushaltsmittel aus dem eigenen kommunalen Haushalt zu zahlen.
- b) Anpassung der Miethöhe
- Die Miete darf unter Beachtung der Voraussetzungen des § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuches entsprechend der prozentualen Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete angepasst werden.
- c) Provisionen für die Vermittlung und Vermietung
- Bei der Vermietung der geförderten Wohnung dürfen innerhalb der Dauer des Belegungsrechts keine Provisionen für die Vermittlung und Vermietung gefordert werden.
- d) Verbot der Vermietung von ungeeigneten Räumen
- Die Vermietung der geförderten Wohnung darf innerhalb der Dauer des Belegungsrechts nicht von der Vermietung von zu Wohnzwecken ungeeigneten Räumen (zum Beispiel Kellerräume, Garagen) abhängig gemacht werden.
- V.
- Art und Umfang, Höhe der Zuwendung**
1. Zuwendungsart
- Projektförderung.
2. Finanzierungsart
- Festbetragsfinanzierung bis zu einer Höchstgrenze.
3. Form der Zuwendung
- Nicht rückzahlbarer Zuschuss.
4. Höhe der Zuwendung
- Der Zuschuss beträgt in der Regel 35 Prozent, aber maximal 3,80 Euro pro Quadratmeter pro Monat, der für die geförderte Wohnung festgelegten durchschnittlichen Angebotsmiete für vergleichbare Wohnungen in dem

gleichen oder einem vergleichbaren Wohngebiet zum Zeitpunkt der Antragstellung gemäß Ziffer VII Nummer 3 Buchstabe a, gerechnet auf die vereinbarte Dauer der Belegungsrechte und auf die anrechenbare Wohnfläche in Quadratmetern. Als anrechenbare Wohnfläche wird die geplante Wohnfläche angesetzt. Verringert sich bei der Umsetzung der Baumaßnahme die für die Berechnung zugrunde gelegte Wohnfläche, so erfolgt eine Neuberechnung des Festbetrages mit der tatsächlichen Wohnfläche. Der Zuschuss reduziert sich um den Betrag, um den der in der jeweiligen Gemeinde geltende Höchstsatz der Kosten der Unterkunft (netto kalt) um mehr als 5 Prozent unterschritten wird.

5. Auszahlung
100 Prozent des Zuschussbetrages im Falle von geförderten Baumaßnahmen in Raten nach Baufortschritt und im Falle des geförderten Ersterwerbs in Raten nach Verfahrensfortschritt.

VI.

Sonstige Zuwendungsbestimmungen

1. Wirtschaftlichkeit des Fördervorhabens
Die Gesamtbelastung aus der Finanzierung und den sonstigen Aufwendungen muss auf Dauer tragbar erscheinen. Hierbei sind neben den Finanzierungskosten auch die Folgekosten für den Eigentümer der geförderten Wohnung zu berücksichtigen. Diese Anforderungen sind bei Antragstellung gegenüber der Gemeinde mittels einer Bankbestätigung der das Projekt finanzierenden Bank nachzuweisen.
2. Vorhabensbeginn
Die Regelungen in Nummer 1.4 der Verwaltungsvorschrift zu § 44 der Sächsischen Haushaltsordnung zum Vorhabensbeginn sind zu beachten.
3. Zuschusssicherung
 - a) Zuschüsse in Höhe von 1 Million Euro und höher sind für die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung im Grundbuch an rangbereiter Stelle zugunsten der Gemeinde, in deren Zuständigkeitsgebiet die geförderte Wohnung gelegen ist, dinglich zu sichern. Sofern es sich bei den im Rang vorgehenden oder gleichstehenden Grundpfandrechten um Grundschulden handelt, muss sichergestellt werden, dass ein Aufrücken des Grundpfandrechts für die Zuschüsse nach erfolgter Tilgung der im Rang vorgehenden oder gleichstehenden Darlehen erfolgt.
 - b) Die dingliche Sicherung kann ersetzt werden durch eine entsprechende unbefristete, selbstschuldnerische Bürgschaft einer Bank, einer Sparkasse oder eines anderen Kreditunternehmens, sofern das Kreditinstitut oder der Kreditversicherer eine Zulassung hat
 - aa) in der Europäischen Gemeinschaft oder
 - bb) in einem Staat der Vertragsparteien des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder
 - cc) in einem Staat der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen.
4. Grundbuchrechtliche Sicherung der Belegungsrechte
Die vereinbarten Belegungsrechte müssen für die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung als beschränkte persönliche Dienstbarkeit an der geförderten Wohnung im Grundbuch eingetragen werden. Aus dem Grund-

bucheintrag muss ersichtlich sein, dass der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit ein Vorrang gegenüber den bereits eingetragenen Grundschulden eingeräumt wird und dass die beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten auch im Falle einer Zwangsversteigerung des Grundstücks oder der Wohnung nicht erlöschen.

5. Ergänzung der Förderung durch andere Förderprogramme
Eine Förderung nach dieser Richtlinie kann durch andere Förderprogramme der Gemeinde, des Landes, des Bundes oder 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.
6. Verbot der Zuwendungsgewährung
Eine Zuwendung nach dieser Richtlinie darf nicht einem Unternehmen 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.
7. Sonstiges
Die Regelungen über Rückforderung und Verzinsung sind anzuwenden. Der Eigentümer der geförderten Wohnung und die Gemeinde haben dem Staatsministerium für Regionalentwicklung, der SAB und dem Sächsischen Rechnungshof in allen Stufen des Verfahrens bis zum Ablauf des Verwendungszeitraumes ein Prüfungsrecht einzuräumen. Der Letztempfänger hat die in § 44a der Sächsischen Haushaltsordnung genannten Anforderungen einzuhalten.

VII.

Verfahren

1. Bewilligungsbehörde
Bewilligungsbehörde im Verhältnis zu den antragstellenden Gemeinden ist die SAB, die der Gemeinde ein Mittelkontingent zur Weitergabe auf der Grundlage dieser Richtlinie zuweist. Bewilligungsbehörde im Verhältnis zu den Eigentümern der geförderten Wohnungen ist die Gemeinde, die die Fördermittel im Rahmen eines Weitergabevertrages an die Eigentümer der geförderten Wohnungen weiterleitet.
2. Antragsverfahren der Gemeinde (Erstempfänger)
 - a) Das Staatsministerium für Regionalentwicklung legt die Höhe der im aktuellen Haushaltsjahr zur Verfügung stehenden Fördermittel fest und teilt dies der SAB schriftlich mit.
 - b) Die Gemeinde stellt bis zum 31. Oktober des jeweiligen Vorjahres einen Antrag auf Zuweisung von Fördermitteln zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum bei der SAB und fügt ihm eine Konzeption bei. In dieser Konzeption stellt die Gemeinde insbesondere den Bedarf an mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnungen, die wohnungswirtschaftliche Konzeption zur Bewältigung des Bedarfs sowie die Erfüllung der Voraussetzungen gemäß Ziffer IV Nummer 1 dar.
 - c) Die SAB prüft die in der Konzeption der Gemeinde dargelegten Voraussetzungen gemäß Ziffer II Nummer 2 (Gebietskulisse).

- d) Die SAB unterbreitet dem Staatsministerium für Regionalentwicklung basierend auf den eingereichten Anträgen einen Entscheidungsvorschlag für die regionale Aufteilung der Gesamtförderung auf die antragstellenden Gemeinden.
 - e) Das Staatsministerium für Regionalentwicklung entscheidet unverzüglich im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel und teilt die Entscheidung der SAB mit.
 - f) Die SAB erlässt gegenüber der Gemeinde einen Zuwendungsbescheid, der das ihr zugewiesene Mittelkontingent und die Modalitäten für die Weitergabe, Verwendung und Prüfung der Zuwendung durch die Gemeinde enthält.
 - g) Die Gemeinde legt der SAB jährlich zum Ende des Jahres einen Sachstandsbericht vor. Im Sachstandsbericht werden die beantragten und genehmigten Maßnahmen dokumentiert.
3. Antragsverfahren des Eigentümers der zu fördernden Wohnung (Letztempfänger)
- a) Der Eigentümer der geförderten Wohnung (Letztempfänger) stellt in seinem Förderantrag die geplanten Baumaßnahmen für die Schaffung von zweckgebundenem Mietwohnraum dar. Im Falle des Ersterwerbs stellt der zukünftige Eigentümer (Letztempfänger) die zu erwerbenden Wohnungen dar, die mit einem Belegrecht gebunden und gefördert werden sollen. Der Förderantrag ist vollständig auf den dafür vorgesehenen Vordrucken bei der Gemeinde einzureichen, in der das Fördervorhaben gelegen ist.
 - b) Die Gemeinde prüft den Förderantrag gemäß dieser Richtlinie und ihrer Konzeption gemäß Nummer 2 Buchstabe b.
 - c) Die Auswahl der antragsberechtigten Investoren richtet sich nach der wohnungswirtschaftlichen Konzeption zur Bewältigung des Bedarfs der Gemeinde.
 - d) Die Gemeinde gibt die Fördermittel nach Nummer 12 der Verwaltungsvorschrift zu § 44 der Sächsischen Haushaltsordnung an den Eigentümer der geförderten Wohnung weiter. Dabei hat die Gemeinde die in Nummer 12 der Verwaltungsvorschrift zu § 44 der Sächsischen Haushaltsordnung aufgeführten Voraussetzungen für die Weitergabe zu beachten.
4. Auszahlungsverfahren
- a) Die Auszahlung der Fördermittel an den Letztempfänger erfolgt im Fall der Förderung von Baumaßnahmen in Raten nach Baufortschritt beziehungsweise im Fall des Ersterwerbs in Raten nach Verfahrensfortschritt. Die Gemeinde hat festzulegen, dass zehn Prozent der Fördermittel erst nach Abschluss des Verwendungsnachweisverfahrens, spätestens aber zwei Monate nach Einreichen des einfachen Verwendungsnachweises ausgezahlt werden. Vor der Auszahlung hat die Bewilligungsbehörde den Verwendungsnachweis auf Vollständigkeit der Unterlagen und Plausibilität der Angaben sowie darauf zu überprüfen, dass Hindernisse gegen die Auszahlung offensichtlich nicht bestehen. Der Eigentümer der geförderten Wohnung reicht bei der Gemeinde zu jeder Auszahlung einen Nachweis der für die Auszahlung vereinbarten Voraussetzungen ein.
 - b) Unrichtige Angaben und Erklärungen im Auszahlungsverfahren können die Pflicht zur Erstattung und Verzinsung der zu Unrecht in Anspruch genommenen Fördermittel (vergleiche Nummer 8 der Verwaltungsvorschrift zu § 44 der Sächsischen Haushaltsordnung) sowie gegebenenfalls strafrechtliche Sanktionen zur Folge haben.
 - c) Die Gemeinde prüft die Richtigkeit der Angaben im Auszahlungsantrag und reicht das Prüfergebnis mit dem Auszahlungsantrag bei der SAB ein.
 - d) Die SAB zahlt die Fördermittel auf das Konto des Eigentümers der geförderten Wohnung aus.
5. Verwendungsnachweisverfahren
- a) Die Verwendungsnachweisführung ist gegenüber der Gemeinde durch den Eigentümer der geförderten Wohnung auf den dafür vorgesehenen Vordrucken zu erbringen und mit der Beantragung der Schlussauszahlung vorzulegen. Ein einfacher Verwendungsnachweis ist zugelassen. Dieser besteht aus dem Sachbericht und einem Nachweis der tatsächlichen Wohnfläche.
 - b) Die Gemeinde führt innerhalb von zwölf Monaten nach der vollständigen Auszahlung der Fördermittel die Verwendungsnachweisprüfung durch. Der einfache Verwendungsnachweis bildet die Grundlage für die abschließende Entscheidung über die Förderung der Maßnahme. Er ist insbesondere dafür maßgebend, in welchem Umfang Fördermittel zurückzuzahlen sind.
 - c) Die Gemeinde legt der SAB nach Abschluss der Verwendungsnachweisprüfung einen vereinfachten Verwendungsnachweis über die von ihr verwendeten Haushaltsmittel vor.
6. Sonstige Verfahrensregelungen
- a) 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 gilt die Verwaltungsvorschrift zu § 44 der Sächsischen Haushaltsordnung, soweit nicht in dieser Richtlinie Abweichungen zugelassen worden sind. Bei Zuwendungen an Private sind die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung nach Anlage 2 der Verwaltungsvorschrift zu § 44 der Sächsischen Haushaltsordnung mit Ausnahme von deren Nummer 3 anzuwenden. Bei Zuwendungen an kommunale Zuwendungsempfänger sind die Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung an kommunale Körperschaften nach Anlage 3a der Verwaltungsvorschrift zu § 44 der Sächsischen Haushaltsordnung mit Ausnahme von deren Nummer 1.4 und Nummer 8.2.3 anzuwenden.
 - b) Die Gemeinden können für ihr Gemeindegebiet zum Zwecke der Weitergabe der aufgrund dieser Richtlinie zugewiesenen Fördermittel die in dieser Richtlinie enthaltenen Gestaltungsspielräume durch ergänzende Regelungen auf der Grundlage der nach Nummer 2 Buchstabe b vorgelegten Konzeption ausfüllen, soweit die Regelungen nicht im Widerspruch zu dieser Richtlinie stehen.

VIII.

Inkrafttreten und Außerkrafttreten

Diese Richtlinie tritt am Tag nach ihrer Veröffentlichung in Kraft. Gleichzeitig tritt die RL gebundener Mietwohnraum vom 22. November 2016 (SächsABL. S. 1471), die zuletzt durch Ziffer I der Richtlinie vom 10. Dezember 2019 (SächsABL. SDr. 2020 S. 5) geändert worden ist, zuletzt enthal-

ten in der Verwaltungsvorschrift vom 27. November 2019
(SächsABl. SDr. S. S 339), außer Kraft.

Dresden, den 29. April 2021

Der Staatsminister für Regionalentwicklung
Thomas Schmidt