

Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung zur Änderung der Richtlinien zur sozialen Wohnraumförderung

Vom 20. Dezember 2023

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

**I.
Rechtsgrundlage, Anwendungszweck**

1. Zur Ausführung des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 12 Absatz 15 des Gesetzes vom 16. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2328) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, gewährt der Freistaat Sachsen im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel nach den §§ 23, 44 und 44a der Sächsischen Haushaltsordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. April 2001 (SächsGVBl. S. 153), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Mai 2021 (SächsGVBl. S. 578) 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. November 2022 (SächsABl. S. 1423) geändert worden sind, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 1. Dezember 2023 (SächsABl. SDR. S. S 253), 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. Eine nachhaltige Bauweise ist ausdrücklich erwünscht. Hierfür können kumulativ die Förderprogramme des Bundes für energieeffiziente Gebäude in Anspruch genommen werden.
4. 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. 2023/2832 der Kommission vom 13. Dezember 2023 über die Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf De-minimis-Beihilfen an Unternehmen, die Dienstleis-

tungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse erbringen (ABl. L, 2023/2832, 15.12.2023), in der jeweils geltenden Fassung,

oder

- c) nach der Verordnung (EU) Nr. 2023/2831 der Kommission vom 13. Dezember 2023 über die Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf De-minimis-Beihilfen (ABl. L, 2023/2831, 15.12.2023), in der jeweils geltenden Fassung, sowie nach deren jeweiligen Nachfolgeregelungen.

**II.
Gegenstand der Förderung**

1. Gegenstand der Förderung ist die Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum im Sinne des § 1 Absatz 1 Halbsatz 1 des Wohnraumförderungsgesetzes.
2. Die Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum kann erfolgen durch
 - a) Baumaßnahmen, durch die Wohnraum in einem neuen selbstständigen Gebäude geschaffen wird (Neubau),
 - b) Modernisierung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden, durch die unter wesentlichem Bauaufwand (mindestens 600 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche) Wohnraum geschaffen wird,
 - c) Änderung von Wohnraum unter wesentlichem Bauaufwand (mindestens 600 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche) zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse (Wohnraumanpassung),
 - d) erstmaligen Erwerb von unbewohntem Wohnraum innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung (Ersterwerb).

**III.
Zuwendungsempfänger**

Zuwendungsempfänger ist die Gemeinde (Erstempfänger), die die Zuwendung in eigener Zuständigkeit an den Eigentümer der geförderten Wohnung (Letztempfänger) weiterleitet (Weitergabe nach Nummer 12 der Anlage 3 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.

IV.

Zuwendungsvoraussetzungen

1. Zuwendungsvoraussetzung für Gemeinden als Erstempfänger
Die Förderung können nur Gemeinden mit besonders angespannten Wohnungsmärkten erhalten.
 - 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. Die dafür heranzuziehende Gebietskulisse wird im Internet unter <https://www.bauen-wohnen.sachsen.de/mietwohnungsfoerderung-5975.html> festgelegt.
2. Zuwendungsvoraussetzungen für Wohnungseigentümer als Letztempfänger
 - a) Förderfähige Maßnahmen
Förderfähig sind Maßnahmen, durch die die geförderte Wohnung als angemessener Wohnraum für Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein nach dem Wohnraumförderungsgesetz genutzt werden kann.
 - b) Wohnflächenhöchstgrenzen
 - aa) Die Wohnfläche der geförderten Wohnung, berechnet nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung, darf die nachfolgend genannten Wohnflächenhöchstgrenzen nicht überschreiten, sofern nicht Abweichungen nach den Doppelbuchstaben bb und cc zulässig sind:
 - (1) 1-Personen-Haushalte: 45 Quadratmeter,
 - (2) 2-Personen-Haushalte: 60 Quadratmeter,
 - (3) 3-Personen-Haushalte: 75 Quadratmeter,
 - (4) 4-Personen-Haushalte: 85 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.
 - bb) Die Gemeinde kann wegen besonderer Umstände des Einzelfalls von der maßgeblichen Wohnflächenhöchstgrenze pro Wohnung abweichen.
 - cc) Bei Wohnungen für die uneingeschränkte Rollstuhlnutzung kann in dem erforderlichen Umfang von den Wohnflächenhöchstgrenzen abgewichen werden.
 - dd) Im Einzelfall kann die Gemeinde bei Maßnahmen in gemeinschaftlicher Bau- und Wohnweise erforderlichenfalls von der in Doppelbuchstabe aa genannten Zuwendungsvoraussetzung Abweichungen zulassen und im Rahmen eines experimentellen Ansatzes zur Weiterentwicklung des Wohnungsbaus nach § 12 Absatz 2 Nummer 4 Wohnraumförderungsgesetz Anteile der nach den Doppelbuchstaben aa bis cc 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.

- c) Baukostenuntergrenze
Für die Kosten der Kostengruppen 300 (Bauwerk – Baukonstruktion ohne Kosten der Garagen) und 400 (Bauwerk – Technische Anlagen) gemäß DIN 276 dürfen die Baukosten 600 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche nicht unterschreiten.
- d) 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.
- e) 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.
- f) Ergänzende Anforderungen
Die Gemeinde kann in der Konzeption nach Ziffer VII Nummer 2 Buchstabe b ergänzende Anforderungen an die zu fördernden Wohnungen vorgeben.

V.

Art und Umfang, Höhe der Zuwendung

1. Zuwendungsart
Projektförderung.
2. Finanzierungsart
Festbetragsfinanzierung bis zu einer Höchstgrenze.
3. Form der Zuwendung
Zuschuss.
4. Höhe der Zuwendung
 - a) Zuschuss für Wohnungen für Haushalte, deren Einkommen nicht über der Einkommensgrenze nach § 1 Sächsische Einkommensgrenzen-Verordnung liegen
Der Zuschuss beträgt höchstens 45 Prozent der nach Ziffer VI Nummer 6 Buchstabe a Satz 1 für das Jahr der Bezugsfertigkeit prognostizierten Angebotsmiete, gerechnet auf die vereinbarte Dauer der Belegungsrechte und auf die anrechenbare Wohnfläche in Quadratmetern.
 - b) Zuschuss für Wohnungen für Haushalte, deren Einkommen nicht über der Einkommensgrenze nach § 2 der Sächsischen Einkommensgrenzen-Verordnung liegen
Der Zuschuss für Wohnungen, die für Haushalte mit einem Einkommen gemäß § 2 der Sächsischen Einkommensgrenzen-Verordnung beleggebunden sind, beträgt höchstens 35 Prozent der nach Ziffer VI Nummer 6 Buchstabe a Satz 1 für das Jahr der Bezugsfertigkeit prognostizierten Angebotsmiete, gerechnet auf die vereinbarte Dauer der Belegungsrechte und auf die anrechenbare Wohnfläche in Quadratmetern.

- c) **Anrechenbare Wohnfläche**
Als anrechenbare Wohnfläche wird die geplante Wohnfläche angesetzt. Verringert sich bei der Umsetzung der Baumaßnahme die für die Berechnung zugrunde gelegte Wohnfläche oder liegt die tatsächliche Angebotsmiete zum Zeitpunkt der Bezugsfähigkeit niedriger als die nach Ziffer VI Nummer 6 Buchstabe a Satz 1 prognostizierte Angebotsmiete, so erfolgt eine Neuberechnung des Förderbetrages auf der Grundlage der tatsächlichen Werte der geschaffenen Wohnfläche und Angebotsmiete.

VI.

Sonstige Zuwendungsbestimmungen

1. **Vorhabensbeginn**
Die Regelungen in Nummer 1.4 der Verwaltungsvorschrift zu § 44 der Sächsischen Haushaltsordnung zum Vorhabensbeginn sind zu beachten.
2. **Zuschussicherung**
 - a) Zuschüsse in Höhe von eine 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.
3. **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.
4. **Belegungsrechte**
 - a) Grundsätzliches
 - aa) Mit der Förderung nach dieser Richtlinie werden Belegungsrechte gemäß § 26 des Wohnraumförderungsgesetzes für Haushalte mit einem Wohnberechtigungsschein der Gemeinde, in deren Zuständigkeitsgebiet die geförderte Wohnung gelegen ist,
 - (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 Bezugsfähigkeit der der geförderten Wohnung angerechnet und im Fall des Ersterwerbs vom Tag der Eintragung der Dienstbarkeit im Sinne von Ziffer VI Nummer 5 an gerechnet – begründet. Die Dauer der Belegungsrechte verlängert sich um die Dauer der Leerstände, die während der ursprünglich vereinbarten Belegungsrechtsdauer eintreten, sofern dies von vornherein oder im Nachhinein im Weitergabevertrag vereinbart wurde. 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) 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 6) zu überlassen, die ihm beim Abschluss des Mietvertrages einen gültigen Wohnberechtigungsschein ausstatten.
 - 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, 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 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, gemäß § 30 des Wohnraumförderungsgesetzes von den Belegungsbindungen freistellen.
- b) **Mittelbare Belegungsrechte**
 - aa) Die Gemeinde kann die mittelbare Belegungsbindung der geförderten Wohnungen nach § 31 des Wohnraumförderungsgesetzes zulassen. Im Rahmen der mittelbaren Belegungsbin-

- dung 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.
- c) Unterliegt der von einer Maßnahme im Sinne von Ziffer II Nummer 1 Buchstabe b Buchstaben bb und cc betroffene Wohnraum bereits einer Mietpreis- und Belegungsbindung auf anderer Rechtsgrundlage als dieser Förderrichtlinie, so kann diese Maßnahme nur gefördert werden, wenn vor Abschluss des Weitergabevertrages durch Änderungsvereinbarung oder -bescheid geregelt ist, dass die bereits bestehende Mietpreis- und Belegungsbindung für die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung nach dieser Förderrichtlinie ausgesetzt wird und nach deren Ablauf im zeitlichen Umfang der Restlaufzeit zum Zeitpunkt des Aussetzens wiederauflebt.
5. 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 Grundbucheintrag 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.
6. 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 zuzüglich einer vom Staatsministerium für Regionalentwicklung im Internet unter <https://www.bauen-wohnen.sachsen.de/mietwohnungsfoerderung-5975.html> für die jeweilige Gemeinde festgelegten prognostizierten jährlichen Mietkostensteigerung bis zum Jahr der Bezugsfertigkeit 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 oder eine abweichende prognostizierte Mietsteigerung 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 und der im Weitergabevertrag vereinbarten Regelungen entsprechend der prozentualen Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete angepasst werden. Mieterwechsel führen nicht zu einer Anpassung der Miethöhe.
- 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.
7. Bestimmungen bei Eigentumsübergang
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 Anlage 3 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.
8. Sonstiges
Die Regelungen über Rückforderung und Verzinsung sind anzuwenden. Der Eigentümer der geförderten Wohnung und die Gemeinde haben dem Staatsministerium für Regionalentwicklung und der SAB in allen Stufen des Verfahrens ein Prüfungsrecht einzuräumen. Auf das Prüfungsrecht des Sächsischen Rechnungshofes nach § 91 Absatz 1 der Sächsischen Haushaltsordnung ist hinzuweisen. 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 30. November 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. Das Staatsministerium für Regionalentwicklung kann Abweichungen von der Antragsfrist auf dem Erlasswege festlegen.
- c) Die SAB prüft die in der Konzeption der Gemeinde dargelegten Voraussetzungen gemäß der auf der Internetseite des SMR vorgegebenen 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 Anlage 3 der Verwaltungsvorschrift zu § 44 der Sächsischen Haushaltsordnung an den

Eigentümer der geförderten Wohnung weiter. Dabei hat die Gemeinde die in Nummer 12 der Anlage 3 der Verwaltungsvorschrift zu § 44 der Sächsischen Haushaltsordnung aufgeführten Voraussetzungen für die Weitergabe zu beachten.

4. Auszahlungsverfahren

- a) Die Fördermittel werden von der SAB auf Antrag der Gemeinde direkt an den Letztempfänger ausbezahlt. Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt in Abweichung von Nummer 7 der Verwaltungsvorschrift zu § 44 der Sächsischen Haushaltsordnung im Fall der Förderung von Baumaßnahmen in Raten nach Baufortschritt beziehungsweise im Fall des Ersterwerbs in Raten nach Verfahrensfortschritt. Der Eigentümer der geförderten Wohnung reicht bei der Gemeinde zu jeder Auszahlung einen Nachweis der für die Auszahlung vereinbarten Voraussetzungen ein. 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 Schlussauszahlung hat die Bewilligungsbehörde gemäß Nummer 1 Satz 2 den Verwendungsnachweis auf Vollständigkeit der Unterlagen und Plausibilität der Angaben sowie darauf zu überprüfen, dass Hindernisse gegen die Auszahlung offensichtlich nicht bestehen. Das Prüfergebnis teilt sie der SAB mit Einreichung des Auszahlungsantrages mit. 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.

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 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.

**B.
Änderung der Richtlinie
des Sächsischen Staatsministeriums für
Regionalentwicklung
zur Modernisierung von preisgünstigem Mietwohnraum
(RL preisgünstiger Mietwohnraum – RL pMW)**

Die RL preisgünstiger Mietwohnraum vom 31. Mai 2023 (SächsABl. S. 677), enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 5. Dezember 2023 (SächsABl. SDR. S. S 321), wird wie folgt geändert:

1. Ziffer I Nummer 3 Buchstaben a bis c werden wie folgt gefasst:
 - „a) 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) Verordnung (EU) Nr. 2023/2832 der Kommission vom 13. Dezember 2023 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, 2023/2832, 15.12.2023), in der jeweils geltenden Fassung, und
 - c) Verordnung (EU) Nr. 2023/2831 der Kommission vom 13. Dezember 2023 über die Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf De-minimis-Beihilfen (ABl. L, 2023/2831, 15.12.2023), in der jeweils geltenden Fassung.“
2. Ziffer V Nummer 4 wird wie folgt geändert:
 - a) In Buchstabe a Satz 2 werden nach der Angabe „Satz 1“ die Wörter „ohne Förderhöchstbetrag pro Quadratmeter Wohnfläche“ eingefügt.

- b) Buchstabe b Doppelbuchstabe aa wird wie folgt gefasst:

„aa) Höhe der Zinsen

Das Darlehen wird für die Dauer der ersten Zinsbindungsfrist von fünfzehn Jahren durch einen Zinszuschuss gegenüber dem jeweils geltenden Kapitalmarktzins verbilligt; Bezugsgröße ist der am Tag der Bewilligung geltende Zinssatz für Kapitalmarktdarlehen der Sächsischen Aufbaubank – Förderbank – (SAB). Die Höhe der Zinsverbilligung für das Darlehen wird vom Staatsministerium für Regionalentwicklung festgelegt und im Internet unter www.bauen-wohnen.sachsen.de sowie unter www.sab.sachsen.de veröffentlicht.“

3. Ziffer VI Nummer 1 wird wie folgt geändert:
 - a) Buchstabe a Satz 1 und 2 wird wie folgt gefasst:

„Mit dem Zuwendungsbescheid werden während des Bindungszeitraums allgemeine Belegungsrechte oder Benennungsrechte nach § 26 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes begründet. Der Bindungszeitraum beginnt nach Maßnahmenbeginn mit der Bezugsfertigkeit der jeweiligen Wohnung; er endet 15 Jahre nach der Mitteilung der Bezugsfertigkeit aller geförderten Wohnungen gegenüber der zuständigen Stelle zum nächsten Monatsersten.“
 - b) In den Buchstaben d und e werden jeweils die Wörter „mit Einwilligung der Bewilligungsstelle“ gestrichen.
 - c) Buchstabe f wird wie folgt gefasst:

„f) Statt der Buchstaben b bis e gelten in Gemeinden, die in die Gebietskulisse nach Ziffer II Nummer 2 der FRL gebundener Mietwohnraum vom [bitte Datum und Fundstelle dieser Förderrichtlinie einsetzen], in der jeweils geltenden Fassung, einbezogen sind, Ziffer VI Nummer 4 Buchstabe a Doppelbuchstaben dd bis gg und die Buchstaben b und c der FRL gebundener Mietwohnraum entsprechend.“
4. Ziffer VII Nummer 6 wird wie folgt gefasst:

„6. Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt in Abweichung von Nummer 7 der Verwaltungsvorschrift zu § 44 der Sächsischen Haushaltsordnung, bei Zuwendungen an kommunale Körperschaften in Abweichung von Nummer 7 der Anlage 3 der Verwaltungsvorschrift zu § 44 der Sächsischen Haushaltsordnung in Raten nach Baufortschritt; die Auszahlung des Zinszuschusses erfolgt monatlich.“

5. Die Anlage wird aufgehoben.

**C.
Inkrafttreten**

Diese Richtlinie tritt vorbehaltlich des Satzes 2 mit Wirkung vom 1. Januar 2024 in Kraft. Großbuchstabe B Nummern 2 und 3 Buchstaben a und b sowie Nummer 5 treten mit Wirkung vom 1. Dezember 2023 in Kraft.

Dresden, den 20. Dezember 2023

Der Staatsminister für Regionalentwicklung
Thomas Schmidt