**Verwaltungsvorschrift
des Sächsischen Staatsministeriums des Innern
zur Sanierung und Wiedergewinnung von Mietwohnungen
(VwV-MW/Pr. – Mietwohnungsprogramm 2000)**

Vom 30. November 1999

Inhaltsübersicht

- 1 Zuwendungszweck, Rechtsgrundlage**
- 2 Gegenstand der Förderung**
 - 2.1 Kumulierung
 - 2.2 Investitionszulage
- 3 Zuwendungsempfänger**
- 4 Zuwendungsvoraussetzungen**
 - 4.1 Gesetzliche Voraussetzungen
 - 4.2 Eigenleistung
 - 4.3 Wohnflächen
 - 4.4 Gestaltung des Wohnumfeldes
 - 4.5 Mitteilungspflicht des Vermieters
- 5 Förderung der Sanierung von Mietwohnungen**
 - 5.1 Förderung von energiesparenden Sanierungen
 - 5.1.1 Art und Umfang, Höhe der Zuwendungen
 - 5.1.2 Sonstige Zuwendungsbestimmungen
 - 5.1.3 Verfahren
 - 5.2 Einkommensorientierte Förderung
 - 5.2.1 Grundförderung
 - 5.2.1.1 Art und Umfang, Höhe der Zuwendungen
 - 5.2.1.2 Sonstige Zuwendungsbestimmungen
 - 5.2.1.3 Verfahren
 - 5.2.2 Zusatzförderung
 - 5.2.2.1 Art und Umfang, Höhe der Zuwendungen
 - 5.2.2.2 Sonstige Zuwendungsbestimmungen
 - 5.2.2.3 Verfahren
 - 5.3 Förderung von innerstädtischen Altbauten
 - 5.3.1 Art und Umfang, Höhe der Zuwendungen
 - 5.3.2 Sonstige Zuwendungsbestimmungen
 - 5.3.3 Verfahren
- 6 Förderung der Wiedergewinnung von Mietwohnungen im Bestand**
 - 6.1 Art und Umfang, Höhe der Zuwendungen
 - 6.1.1 MB 15 mit Inanspruchnahme des KfW-Wohnraum-Modernisierungsdarlehens
 - 6.1.2 MB 15 ohne Inanspruchnahme des KfW-Wohnraum-Modernisierungsdarlehens
 - 6.1.3 MB 15 bei barrierefreien und rollstuhlgerechten Mietwohnungen
 - 6.2 Sonstige Zuwendungsbestimmungen
 - 6.3 Verfahren
- 7 In-Kraft-Treten**

Anlagen

Tabelle 1 zu Nummer 5.2.1.1 Abs. 4, 5: Grundfördertabelle

Tabelle 2 zu Nummer 5.2.2 Abs. 3: Subjektmietentabelle

1 Zuwendungszweck, Rechtsgrundlage

(1) Der Freistaat Sachsen unterstützt mit Einsatz von Bundesfinanzhilfen zur Förderung des Wohnungswesens im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel nach § 44 der Vorläufigen Sächsischen Haushaltsordnung (SäHO) vom 19. Dezember 1990 (SächsGVBl. S. 21) in der jeweils geltenden Fassung in Verbindung mit den Vorläufigen Verwaltungsvorschriften des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen zur Vorläufigen Sächsischen Haushaltsordnung (Vorl. VwV-SäHO) vom 20. Oktober 1997 (SächsABl. S. S649), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 29. September 1999 (SächsABl. S. S 309), in der jeweils geltenden Fassung die Sanierung und die Wiedergewinnung von Mietwohnungen. Das Mietwohnungsprogramm soll die Vermieter in die Lage versetzen, dringend erforderliche Baumaßnahmen auszuführen, um in bestehenden Gebäuden Mietwohnungen zu schaffen oder um Wohnungen zu sanieren. Bei der einkommensabhängigen Förderung ermöglicht die Zusatzförderung den Vermietern angemessen erhöhte Mieteinnahmen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen. Sie wird zum Zweck einer einkommensorientierten Wohnkostenbelastung des jeweiligen Mieters gewährt, wenn es ihm aufgrund seines Einkommens nicht zumutbar ist, die Miete nach der Sanierung zu tragen. Die Schaffung von Belegungsrechten und die Festlegung von höchstzulässigen Mieten ist Zweck der Zuwendungen bei der Wiedergewinnung von Mietwohnungen und bei der Sanierung von innerstädtischen Altbauten.

(2) Zuwendungen werden unter den Voraussetzungen der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen

Staatsministeriums des Innern über die Förderung des Wohnungsbaus (Wohnungsbauförderbestimmungen – WFB 2000) vom 30. November 1999 (SächsABl. S. 1073) in der jeweils zum Zeitpunkt der Bewilligung geltenden Fassung gewährt, soweit diese Vorschrift nichts anderes bestimmt.

2 Gegenstand der Förderung

(1) Gefördert werden Baumaßnahmen

- a) zur Sanierung (Instandsetzung und Modernisierung) von bewohnbaren Mietwohnungen abhängig von der Höhe der förderfähigen Baukosten je Quadratmeter Wohnfläche,
- b) zur Wiedergewinnung von Mietwohnungen im Bestand. Zur Wiedergewinnung (unbewohnbaren Wohnraum wieder zu Wohnzwecken herrichten) zählen auch Um-, Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen im Sinne des § 17 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2137) in der jeweils geltenden Fassung.

(2) Über die Zuordnung eines Bauvorhabens zu den einzelnen Programmteilen entscheidet in Zweifelsfällen die Wohnungsbauförderstelle im Einvernehmen mit dem Regierungspräsidium.

(3) Gefördert wird eine angemessen große Wohnung, die der Vermieter selbst nutzt, wenn er zusätzlich zu der selbstgenutzten Wohnung mindestens drei weitere Wohnungen nach diesem Programm saniert oder zu Wohnzwecken herrichtet.

(4) Im Rahmen dieses Programms können Modellvorhaben und Maßnahmen zur Wohnungsversorgung von spezifischen, besonders förderwürdigen Personengruppen gefördert werden. Die Förderung der Wohnungsversorgung von Obdachlosen ist in der [Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Wohnraumversorgung von Obdachlosen](#) vom 25. April 1997 (SächsABl. S. 511) geregelt.

(5) Die Bewilligungsstelle legt den unverbilligten Kapitalmarktzins in marktüblicher Höhe zum Zeitpunkt der Bewilligung fest.

2.1 Kumulierung

(1) Eine Kumulierung mit Fördermitteln der städtebaulichen Erneuerung ist grundsätzlich ausgeschlossen. Bei der Sanierung innerstädtischer Altbauten nach Nummer 5.3 und bei der Wiedergewinnung von Mietwohnungen nach Nummer 6 ist eine Kumulierung ausnahmsweise möglich, wenn sie das Regierungspräsidium zugelassen hat.

(2) Die Förderung barrierefreier Wohnungen nach diesem Programm kann durch die Förderung von Gemeinschafts- und Versorgungsflächen nach der [Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Soziales, Gesundheit und Familie zur Förderung von Projekten „Betreutes Wohnen im Alter“ und „Betreutes Wohnen für erwachsene behinderte Menschen“](#) vom 20. Februar 1998 (SächsABl. S. 268) ergänzt werden.

2.2 Investitionszulage

(1) Der nach dem Gesetz zur Fortsetzung der wirtschaftlichen Förderung in den neuen Ländern vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2070) bestehende Anspruch auf Investitionszulage ist bei der Förderung berücksichtigt.

(2) Eine Erhöhung der Förderung erfolgt nicht, wenn die Investitionszulage nicht in Anspruch genommen wird.

(3) Die Investitionszulage kann durch die Sächsische Aufbaubank GmbH (SAB GmbH) mit einem zinsverbilligten Darlehen in Höhe des Anspruchs auf die Investitionszulage vorfinanziert werden. Der Kapitalmarktzins dieses Darlehens wird für die Laufzeit von zwei Jahren auf 1,0 vom Hundert verbilligt. Der Zuwendungsempfänger hat sich zu verpflichten, dieses Darlehen nach Ende der Laufzeit zurückzuzahlen und hierfür die Investitionszulage zu verwenden. Sollte zum Ende der Laufzeit von zwei Jahren der Zuwendungsempfänger noch keine Investitionszulage erhalten haben oder ergibt sich vorher ein Hindernis in der Bewilligung beziehungsweise wird der Antrag auf Investitionszulage vom zuständigen Finanzamt abgelehnt, kann die SAB GmbH (oder eine andere Bank) das Darlehen zum dann aktuellen Marktzins verlängern. Im Falle der vollen oder teilweisen Versagung der Investitionszulage ist die Zinsverbilligung zurückzuzahlen.

(4) Sofern dieses Darlehen zusammen mit einer Förderung nach den Nummern 5 oder 6 in Anspruch genommen wird, gelten die Wohnungsbauförderbestimmungen entsprechend; im Übrigen legt die SAB GmbH das Verfahren und das vom Zuwendungsempfänger zu leistende Bearbeitungsentgelt fest.

3 Zuwendungsempfänger

Empfänger der Zuwendungen ist der Vermieter (Verfügungsberechtigte über Mietwohnungen).

4 Zuwendungsvoraussetzungen

4.1 Gesetzliche Voraussetzungen

(1) Voraussetzung für eine Bewilligung ist, dass

- a) bei genehmigungsbedürftigen Vorhaben eine Baugenehmigung nach § 62 Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 18. März 1999 (SächsGVBl. S. 86) in der jeweils geltenden Fassung erteilt ist,
- b) sofern es sich um ein Vorhaben in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nach § 142 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) in der jeweils geltenden Fassung handelt, eine entsprechende Genehmigung erteilt ist (§ 145 BauGB),
- c) sofern es sich um ein Kulturdenkmal nach dem Sächsischen Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229) in der jeweils geltenden Fassung handelt, eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erteilt ist (§ 12 SächsDSchG).

(2) Maßnahmen, die im Zusammenhang mit einer Einsparung von Energie stehen, sollen den entsprechenden gesetzlichen Grundlagen genügen: Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG) vom 22. Juli 1976 (BGBl. I S. 1873), geändert durch Gesetz vom 20. Juni 1980 (BGBl. I S. 701) in der jeweils geltenden Fassung in Verbindung mit

- a) der Verordnung über einen energiesparenden Wärmeschutz bei Gebäuden (Wärmeschutzverordnung – WärmeschutzV) vom 16. August 1994 (BGBl. I S. 2121) in der jeweils geltenden Fassung und
- b) der Verordnung über energiesparende Anforderungen an heizungstechnische Anlagen und Brauchwasseranlagen (Heizungsanlagenverordnung – HeizAnIV) vom 22. März 1994 (BGBl. I S. 613) in der jeweils geltenden Fassung und
- c) der Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung – HeizkostenV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Januar 1989 (BGBl. I S. 116) in der jeweils geltenden Fassung.

4.2 Eigenleistung

Der Vermieter hat grundsätzlich eine Eigenleistung zur Deckung der Gesamtkosten in Höhe von 15 vom Hundert zu erbringen, sofern diese Vorschrift nichts anderes bestimmt.

4.3 Wohnflächen

(1) Gefördert werden nur für einen Mieterhaushalt angemessene Wohnflächen. Für die Nummern 5.2.2, 5.3 sowie 6 dieser Verwaltungsvorschrift sind folgende Wohnflächen angemessen:

Einpersonenhaushalt:	45 Quadratmeter,
Zweipersonenhaushalt:	60 Quadratmeter,
Dreipersonenhaushalt:	75 Quadratmeter,
Vierpersonenhaushalt:	85 Quadratmeter,
Fünfpersonenhaushalt:	95 Quadratmeter,

zuzüglich je 10 Quadratmeter für jede weitere zum Haushalt rechnende Person.

(2) Zusätzliche Wohnfläche bis zu jeweils 10 Quadratmetern kann entsprechend den Erfordernissen zum Beispiel zugebilligt werden:

- Schwerbehinderten, die auf zusätzliche Wohnfläche angewiesen sind,
- Alleinerziehenden mit Kindern ab vollendetem sechsten Lebensjahr,
- jungen Ehepaaren.

4.4 Gestaltung des Wohnumfeldes

(1) Wenn Förderdarlehen zur Sanierung oder Wiedergewinnung von mehr als 50 Wohnungen beantragt werden, ist der Bewilligungsstelle ein Maßnahmenkonzept für eine angemessene Gestaltung des unmittelbaren Wohnumfeldes vorzulegen. Abweichend von Satz 1 kann die Bewilligungsstelle bereits bei Förderdarlehen zur Sanierung oder Wiedergewinnung von mehr als 20 Wohnungen ein Maßnahmenkonzept verlangen. Als unmittelbares Wohnumfeld gelten die Park-, Frei-, Grün- und Verkehrsflächen, die in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit den Wohnungen stehen, für die eine Förderung nach diesem Programm beantragt wird. Unterbleibt die Vorlage, soll die Bewilligungsstelle die Bewilligung mit einer entsprechenden, angemessen zu befristenden Auflage versehen.

(2) Antragsteller im Sinne des Absatzes 1 Satz 1 müssen der Bewilligungsstelle darlegen, dass ihre Investitionsplanungen für ihren Gesamtbestand, der in einer Gemeinde gelegen ist, eine ausreichend differenzierte Mietstruktur vorsehen. Die Bewilligungsstelle kann diese Darlegungspflicht auf den Wohnungsbestand des Antragstellers, der in einem Stadt- oder Ortsteil gelegen ist, beschränken.

(3) Die Bewilligungsstelle soll Antragstellern aufgeben, an städtebaulichen Weiterentwicklungskonferenzen im Sinne des Abschnittes E, Nummer 6 der Verwaltungsvorschrift über die Vorbereitung, Durchführung und Förderung von Maßnahmen der Städtebaulichen Erneuerung im Freistaat Sachsen (VwV-StBauE) vom 25. November 1997 (SächsABl. S. 1200) in der jeweils geltenden Fassung teilzunehmen.

4.5 Mitteilungspflicht des Vermieters

(1) Der Vermieter einer geförderten Wohnung ist verpflichtet, einem Mieter oder einem Mietinteressenten mitzuteilen, ob die betreffende Wohnung nach dem Mietwohnungsprogramm gefördert wurde und Mietpreis- und Belegungsbindungen bestehen. Die gleiche Verpflichtung trifft die Bewilligungsstelle. Die Wohnungsbauförderstellen, Wohngeldstellen und Regierungspräsidien sind berechtigt, entsprechende Auskünfte zu erteilen.

5 Förderung der Sanierung von Mietwohnungen

(1) Grundsätzlich werden Sanierungsmaßnahmen in Mietwohnungen gefördert, für die der Höchstbetrag der Förderung nach dem Wohnraum-Modernisierungsprogramm II der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) von 400 EUR oder 782,33 DM je Quadratmeter Wohnfläche ausgeschöpft ist.

(2) In Gebäuden, bei denen die Inanspruchnahme des Wohnraum-Modernisierungsprogramms II der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) nicht zulässig ist, erfolgt eine Förderung nach Maßgabe der Nummer 5.1.

5.1 Förderung von energiesparenden Sanierungen

5.1.1 Art und Umfang, Höhe der Zuwendungen

(1) Für Sanierungsmaßnahmen zur Einsparung von Energie und Betriebskosten an Gebäuden, für die das KfW-Wohnraum-Modernisierungsdarlehen nicht zur Verfügung steht, gewährt die Bewilligungsstelle dem Vermieter ein zinsverbilligtes Sanierungsdarlehen MB 10 für die Laufzeit von zehn Jahren in Höhe von bis zu 400 DM je Quadratmeter Wohnfläche, maximal jedoch 85 vom Hundert der für förderfähige Maßnahmen gemäß Absatz 3 aufzuwendenden Baukosten.

(2) Der Kapitalmarktzins wird für die Laufzeit des Sanierungsdarlehens MB 10 auf 1,5 vom Hundert verbilligt. Die Tilgung beträgt für die Laufzeit 1,0 vom Hundert aus dem Ursprungskapital zuzüglich ersparter Zinsen.

(3) Förderfähig sind folgende Maßnahmen:

- Wärmedämmung
Es werden nur Maßnahmen an solchen Bauteilen gefördert, welche die nachfolgenden Richtwerte im Ausgangszustand überschreiten und die Zielwerte nach Abschluss der Sanierung erreichen:

Bauteil	Wärmedurchgangskoeffizient im Ausgangszustand (W/(m²K))	Wärmedurchgangskoeffizient nach Abschluss der Maßnahme (W/(m²K))
Außenwand	≥ 0,8	≤ 0,4
Decke zu unbeheizten Keller-räumen	≥ 0,6	≤ 0,5 ¹
Dächer (Kalt-dachunterschalen und Warmdächer)	≥ 0,8	≤ 0,3 ²
Fenster	≥ 2,4	≤ 1,3

1 Im Keller verlegte Heizungsrohre müssen entsprechend der Heizungsanlagenverordnung gedämmt sein.

2 Bei Ausführung einer Vollsparrendämmung gilt die Forderung als erfüllt.

b) heizungstechnische Maßnahmen

Umstellung von Einzelofenheizung auf eine zentrale Gebäudebeheizung,

- Einbau von Brennwertkesseln, bei Ölheizungen der Einbau von Niedertemperaturkesseln,
- Einbau von Klein-Blockheizkraftwerken,
- Einbau von Wärmepumpen; bei elektrisch betriebenen jedoch nur dann, wenn die Jahresarbeitszahl mindestens vier beträgt,
- Anschluss des Gebäudes an eine Nah- bzw. Fernwärmeversorgung, wenn diese auf der Grundlage der Kraft-Wärme-Kopplung erfolgt.

Die Förderung der Heizungsumstellung wird unter der Auflage gewährt, dass alle Zielwerte nach Abschluss der Maßnahmen gemäß Absatz 3a) eingehalten werden.

c) zentrale Warmwasserversorgung, wenn sie gerätetechnisch an eine der in Absatz 3b) aufgeführten Maßnahmen gekoppelt ist.

(4) Nicht gefördert werden Maßnahmen:

- in Gebäuden, die nach 1989 errichtet wurden,
- in Gebäuden des industriell gefertigten Wohnungsbestandes, deren dauerhafte Vermietbarkeit vom Antragsteller nicht hinreichend gegenüber der Bewilligungsstelle dargelegt wird,
- an Bauteilen, die nach 1989 bereits instand gesetzt, modernisiert oder erstmalig eingebaut wurden, wie der Ersatz von Nah- beziehungsweise Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung durch andere Energieträger,
- zur Erfüllung der Forderungen der Heizungsanlagen- beziehungsweise Heizkostenverordnung,
- wie die nachträgliche Verglasung von Loggien sowie die Schaffung von Wintergärten,
- wie der ausschließliche Einsatz von Elektroenergie für die Heizung und die Warmwasserbereitung

5.1.2 Sonstige Zuwendungsbestimmungen

(1) Die vorgesehenen Maßnahmen sind vom Entwurfsverfasser nach § 56 SächsBO zu planen und zu dokumentieren. Er ist verantwortlich dafür, dass:

- die energetischen Maßnahmen mit dem kommunalen Energieversorgungskonzept in Übereinstimmung stehen,
- alle gesetzlich geforderten Maßnahmen zur Nachrüstung der Heizungsanlage bereits durchgeführt wurden,
- alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie die allgemein anerkannten Regeln der Technik, die mit den förderfähigen Maßnahmen im Zusammenhang stehen, eingehalten wurden,
- die Maßnahmen nicht zu bauphysikalisch kritischen Zuständen führen unter der Beachtung, dass die Effizienz von bereits vorhandenen Energiesparmaßnahmen nicht erheblich beeinträchtigt wird.

(2) Die energetischen Maßnahmen sollen zu einer deutlichen Reduzierung der Betriebskosten durch Senkung des Energiebedarfes für Raumheizung und/oder Warmwasserbereitung führen.

(3) Der Zuwendungsempfänger hat der Bewilligungsstelle auf Anforderung für Zwecke der energetischen Wirkungskontrolle den jeweiligen Heizenergieverbrauch des Gebäudes vor und nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen sowie die Höhe der warmen Betriebskosten und deren Senkung gegenüber dem Ausgangszustand mitzuteilen.

5.1.3 Verfahren

Für das Verfahren gilt Nummer 7 der WFB.

5.2 Einkommensorientierte Förderung

Die einkommensorientierte Förderung besteht aus einem Sanierungsdarlehen MB 10 (Grundförderung) und einem einkommensabhängigen Zuschuss zur Miete, wenn es dem Mieter aufgrund seines Einkommens nicht zumutbar ist, die Miete nach der Sanierung zu tragen (Zusatzförderung).

5.2.1 Grundförderung

5.2.1.1 Art und Umfang, Höhe der Zuwendungen

(1) Die Bewilligungsstelle gewährt dem Vermieter ein Sanierungsdarlehen MB 10 für die Laufzeit von zehn Jahren.

(2) Gefördert werden Maßnahmen im Altbaubestand (Baujahr bis einschließlich 1948). Die Maßnahmen werden nur in Gebäuden gefördert, die zum Zeitpunkt der Antragstellung mindestens zur Hälfte bewohnt sind.

(3) Der Kapitalmarktzins wird für die Laufzeit des Sanierungsdarlehens MB 10 auf 1,5 vom Hundert verbilligt. Die Tilgung beträgt für die Laufzeit 1,0 vom Hundert aus dem Ursprungskapital zuzüglich ersparter Zinsen.

(4) Die Höhe des Sanierungsdarlehens MB 10 ist gemäß der Grundfördertabelle (Tabelle 1) abhängig von der

Höhe der Baukosten je Quadratmeter Wohnfläche. Die Baukosten werden nach § 5 Abs. 3 und Anlage 1 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Juli 1996 (BGBl. I S. 1167) in der jeweils geltenden Fassung ermittelt. Als förderfähig werden Baukosten je Quadratmeter Wohnfläche ab 1 200 DM bis 1 799 DM berücksichtigt.

(5) Baukosten je Quadratmeter Wohnfläche ab 1 800 DM bis zu 1 899 DM werden nur dann als förderfähig berücksichtigt, wenn die Sanierungsmaßnahmen der Herstellung von rollstuhlgerechten Mietwohnungen dienen. Rollstuhlgerecht ist eine Mietwohnung, wenn sie den Anforderungen der DIN 18 025 Teil 1 genügt. Unabhängig davon kann die Bewilligungsstelle ein Wohngebäude als rollstuhlgerecht berücksichtigen, wenn es den wesentlichen Merkmalen dieser DIN entspricht. Voraussetzung für die Förderung ist, dass die zuständige Gemeinde einen entsprechenden Bedarf durch Rollstuhlfahrer und die Geeignetheit des Standortes bestätigt und begründet hat.

(6) Mietwohnungen, die in einem einkommensabhängig sanierten Objekt durch Ausbau des Dachgeschosses neu geschaffen werden, sind im Rahmen dieses Programms nicht förderfähig.

5.2.1.2 Sonstige Zuwendungsbestimmungen

(1) Der Vermieter ist verpflichtet, sich nach den für die Modernisierung geltenden gesetzlichen Vorschriften zu richten. In diesem Rahmen hat er unter anderem die Modernisierung schriftlich anzukündigen (§ 541b Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch – BGB), die Höhe der Modernisierungumlage entsprechend den für die Wohnung aufgewendeten Modernisierungskosten zu berechnen (§ 3 Abs. 1 MHG) sowie die Mieterhöhung schriftlich zu erklären (§ 3 Abs. 3 MHG). Zinszuschüsse zur Deckung von laufenden Aufwendungen für Modernisierungsmaßnahmen sind nach § 3 Abs. 1 Satz 3 MHG abzusetzen.

(2) Während des Zeitraumes von zwölf Jahren nach Abschluss der Sanierung hat der Vermieter folgende Regelungen einzuhalten:

- a) Die neue, im Mietvertrag festgelegte Miete, die sich nach der Sanierung aufgrund der Mieterhöhungserklärung nach § 3 MHG oder im Falle einer Neu- oder Wiedervermietung ergibt, darf innerhalb des Zeitraumes die in der Grundfördertabelle (Tabelle 1) für die jeweiligen Baukosten aufgeführte Höchstmiete einschließlich der zulässigen Mieterhöhungsmöglichkeiten nicht überschreiten. Ergibt sich bei bestehenden Mietverhältnissen durch Umlage nach § 3 MHG eine Miethöhe unterhalb der Höchstmiete, so ist höchstens diese ermittelte Miete geltend zu machen. Eine nachträgliche Erhöhung der Miete durch weitere Modernisierungsumlagen nach § 3 MHG innerhalb des Zeitraumes ist nicht zulässig.
- b) Vereinbarungen nach § 10 Abs. 1 Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG) vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Dezember 1995 (BGBl. I S. 1722), sind nicht zulässig.
- c) Die Miete darf im Rahmen des § 2 MHG nur alle vier Jahre, erstmals nach Ablauf des vierten Jahres um höchstens 0,30 DM je Quadratmeter Wohnfläche monatlich angehoben werden. Dies bezieht sich auf den Zeitpunkt, zu dem der Mieter verpflichtet ist, nach Abschluss der Sanierung aufgrund eines Mietvertrages die (erhöhte) Miete zu leisten und bei Neuvermietungen auf den Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses, spätestens aber zu dem Zeitpunkt, zu dem der Vermieter verpflichtet ist, die Schlussauszahlung zu beantragen.

(3) Der Vermieter hat

- a) die Regelungen zur Miete im Zusammenhang mit der Grundförderung in den Mietvertrag aufzunehmen und den Mietern die Anträge auf Zusatzförderung zuzuleiten,
- b) unverzüglich, spätestens aber drei Monate nach Abschluss der Sanierung die Schlussauszahlung bei der Wohnungsbauförderstelle zu beantragen und eine Mehrfertigung der Mieterhöhungserklärungen nach der Sanierungsmaßnahme einzureichen,
- c) Mietschulden unverzüglich der Wohngeldstelle anzuzeigen,
- d) die Verpflichtungen, die sich aus der Förderung nach diesem Programm ergeben, jeweils seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen,
- e) der Wohnungsbauförderstelle und der Bewilligungsstelle für Zusatzförderung auf Verlangen Einsicht in den Mietvertrag zu gewähren und auf Anforderung nachzuweisen, dass er seinen Verpflichtungen nach diesem Programm nachgekommen ist.

(4) Kommt der Vermieter den in den Absätzen 1 bis 3 genannten Regelungen nicht nach, kann die Bewilligungsstelle eine für diesen Fall angemessene Ausgleichszahlung geltend machen.

5.2.1.3 Verfahren

(1) Das Verfahren richtet sich nach Nummer 7 der WFB.

(2) Die SAB GmbH erteilt dem Vermieter einen Bewilligungsbescheid, fügt diesem als Anlage für jede geförderte Wohnung einen Antrag auf Zusatzförderung bei und leitet eine Mehrfertigung des Bewilligungsbescheids in Kurzform an die Wohnungsbauförderstelle, die wiederum eine Mehrfertigung an die für die Zusatzförderung zuständige Wohngeldstelle zur Kenntnis gibt.

(3) Die Wohngeldstelle meldet der Bewilligungsstelle über das Regierungspräsidium, wenn die Regelung zur Miete nach Nummer 5.2.1.2, insbesondere die Höchstmiete, nicht eingehalten ist.

(4) Ergeben sich bei der Beantragung der Schlussauszahlung geringere Baukosten als bei der Beantragung der Grundförderung, so hat die Bewilligungsstelle über einen teilweisen Widerruf der Grundföderung im Verhältnis zur Verringerung der Baukosten und über die Festlegung einer entsprechend geringeren Höchstmiete zu entscheiden. Grundsätzlich werden Baukostenerhöhungen bei der Förderung nicht berücksichtigt und dürfen auch nicht zu einer höheren als der im Bewilligungsbescheid festgelegten Höchstmiete führen.

5.2.2 Zusatzförderung

5.2.2.1 Art und Umfang, Höhe der Zuwendungen

(1) Der Vermieter, der die Grundförderung nach der Grundfördertabelle (Tabelle 1) in Anspruch nimmt, wird abhängig vom Einkommen des Mieters mit einem Zuschuss zur Miete gefördert, den der Mieter zu beantragen hat. Die Höhe des Zuschusses zur Miete ergibt sich aus dem Betrag, um den die neue, im Mietvertrag festgelegte Miete nach der Sanierung die dem Mieterhaushalt zumutbare Miete übersteigt.

(2) Bei der Ermittlung der Höhe der Zusatzförderung wird die neue, im Mietvertrag festgelegte Miete nach der Sanierung nur bis zur entsprechenden Höchstmiete berücksichtigt. Vereinbarungen nach § 10 Abs. 1 Gesetz zur

Regelung der Miethöhe (MHG) vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603), zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz vom 15. Dezember 1995 (BGBl. I S. 1722), sind nicht zulässig.

(3) Die dem Mieterhaushalt zumutbare Miete ist gemäß der Subjektmietentabelle (Tabelle 2) abhängig von Größe und Einkommen des Mieterhaushaltes.

(4) In den ersten fünf Jahren nach Abschluss der Sanierung wird die tatsächliche Wohnfläche, ab dem sechsten Jahr nur noch die für den Mieterhaushalt angemessene Wohnfläche (Nummer 4.3) gefördert. Bei dem Mieter, der die Wohnung nach Bewilligung der Grundförderung erstmals bezogen hat, wird nur die für den Mieterhaushalt angemessene Wohnfläche berücksichtigt. Wird eine unangemessen große Wohnung neu bezogen, bei der die Wohnfläche die angemessene Wohnfläche des nächst größeren Haushalts erreicht, wird keine Zusatzförderung gewährt.

(5) Die Zusatzförderung wird maximal innerhalb eines Förderzeitraumes von zwölf Jahren nach Abschluss der Sanierung gewährt. Der Förderzeitraum beginnt bei bestehenden Mietverhältnissen mit dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Mieterhöhungserklärung und bei Neuvermietungen mit Beginn des Mietverhältnisses nach der Sanierung, spätestens aber zu dem Zeitpunkt, zu dem der Vermieter verpflichtet ist, die Schlussauszahlung zu beantragen.

(6) Die Zusatzförderung wird in der Regel für zwölf Monate bewilligt (Bewilligungszeitraum). Der Bewilligungszeitraum beginnt am Ersten des Monats, in dem der Antrag gestellt worden ist und die Voraussetzungen für die Bewilligung der Zusatzförderung eingetreten sind. Die Zusatzförderung wird ab dem Zeitpunkt gewährt, zu dem der Mieter verpflichtet ist, nach Abschluss der Sanierung aufgrund eines Mietvertrages die (erhöhte) Miete zu leisten (vergleiche § 3 Abs. 4 Satz 1 MHG). Werden die Voraussetzungen erst im Laufe eines Monats erfüllt, so wird für diesen Monat die anteilig gezahlte Miete berücksichtigt. Ist zu erwarten, dass die für die Gewährung der Zusatzförderung maßgeblichen Verhältnisse sich vor Ablauf von zwölf Monaten erheblich verändern, so ist der Bewilligungszeitraum entsprechend zu verkürzen. Eine Verkürzung des Bewilligungszeitraumes erfolgt nicht, wenn lediglich die Voraussetzungen für die Anrechnung von Frei- und Abzugsbeträgen während eines Bewilligungszeitraumes entfallen.

5.2.2.2 Sonstige Zuwendungsbestimmungen

(1) Die zum Haushalt des Mieters gehörenden Personen (Nummer 6.2 WFB) werden im Rahmen der Zusatzförderung gemeinsam bei der Einkommensermittlung berücksichtigt. In einem mit Zustimmung des Vermieters eingegangenen Untermietverhältnis sind Mieter und Untermieter jeweils als Haushalt für den von ihnen genutzten Wohnraum und die darauf entfallende anteilige Miete antragsberechtigt. Bei Antragstellung des Hauptmieters wirkt sich das Entgelt aus der Untervermietung mindernd auf die anzurechnende Miete aus; § 7 Abs. 2 Nr. 2 Wohngeldgesetz (WoGG) vom 1. Februar 1993 (BGBl. I S. 183) ist entsprechend anzuwenden; eine zusätzliche Anrechnung zum Einkommen erfolgt nicht.

(2) Der Mieter hat der für ihn zuständigen Wohngeldstelle die Förderung betreffende Veränderungen in seinem Haushalt unverzüglich mitzuteilen. Insbesondere sind Änderungen der Wohnfläche und der Anzahl der Haushaltsmitglieder, die Verringerung der Nettokaltmiete um mehr als 15 vom Hundert, die Erhöhung des Bruttohaushaltseinkommens um mehr als 15 vom Hundert sowie die Beendigung des Mietverhältnisses mitzuteilen. Die Vorschriften des Wohngeldgesetzes §§ 23 bis 30 gelten analog, soweit diese Vorschrift nichts anderes bestimmt.

(3) Auf Antrag des Mieters kann die Zusatzförderung auch dann erhöht werden, wenn sich die Nettokaltmiete durch eine nach diesem Programm zulässige Mieterhöhung um weniger als 15 vom Hundert erhöht hat.

(4) Der Mieter kann zusätzlich zur Begünstigung durch die Zusatzförderung noch einen Anspruch auf Wohngeld haben.

(5) Die Einkommensabhängige Zusatzförderung wird nicht gewährt

- a) allein stehenden Wehrpflichtigen für die Dauer des Grundwehrdienstes; § 41 Abs. 1 und 2 WoGG gelten entsprechend,
- b) wenn Zusatzförderung bereits für eine andere Wohnung des begünstigten Mieters gewährt wird,
- c) wenn die Wohnung nach der Sanierung bezogen wird und dem Haushalt ausschließlich Personen angehören, denen Leistungen zur Förderung der Ausbildung nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz, nach § 40 Arbeitsförderungsgesetz oder nach § 59 Sozialgesetzbuch – Drittes Buch – dem Grunde nach zustehen oder im Falle eines Antrages dem Grunde nach zustehen würden,
- d) für Wohnraum, der von Personen während der Zeit benutzt wird, in der sie vom Familienhaushalt vorübergehend abwesend sind,
- e) für Wohnraum, der als Zweitwohnung dient,
- f) wenn der Mieter einen Miteigentumsanteil an der Mietwohnung besitzt.

5.2.2.3 Verfahren

(1) Der Mieter erhält vom Vermieter den Erstantrag, mit dem dieser bestätigt hat, dass es sich um ein mit der Grundförderung gefördertes Objekt handelt. Der Mieter stellt den Erstantrag bei der für die Zusatzförderung zuständigen Wohngeldstelle; dies ist die Wohngeldstelle des Landkreises oder der Kreisfreien Stadt. Wiederholungs- und Erhöhungsanträge erhält der Mieter von der Wohngeldstelle. Vordrucke/Formulare sind von den Wohngeldstellen eigenständig zu beziehen und zu finanzieren. Dem Antrag auf Zusatzförderung beizufügen sind der Vordruck „Einkommenserklärung für den sozialen Wohnungsbau“ sowie der nach der Sanierung geltende Mietvertrag einschließlich der Mieterhöhungserklärung nach § 3 MHG.

(2) Die für die Zusatzförderung zuständige Wohngeldstelle

- a) bearbeitet den Antrag und erteilt dem Mieter einen Bewilligungsbescheid,
- b) richtet ein Konto für die Zusatzförderung ein,
- c) ermittelt den Auszahlungsbetrag für den nächsten Monat und stellt spätestens am vierzehnten Arbeitstag vor dem Monatsende dem zuständigen Referat im Regierungspräsidium die für den Zahlungsverkehr des Folgemonats erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Verfügung,
- d) erstellt eine Auszahlungsdiskette, mit der sie mit Fälligkeit am dritten Arbeitstag vor dem Monatsende die Auszahlung bei ihrem kontoführenden Institut veranlasst, nachdem die Überweisung des monatlichen Gesamtbetrags von den zuständigen Kassen des Freistaates Sachsen auf dem dafür vorgesehenen Konto eingegangen ist; zuständig sind für die Regierungsbezirke Chemnitz und Leipzig die jeweilige

- Landesoberkasse, für den Regierungsbezirk Dresden die Hauptkasse des Freistaates Sachsen,
- e) prüft die sachliche und rechnerische Richtigkeit der überwiesenen monatlichen Zusatzförderung,
 - f) ist berechtigt, die mit der Zusatzförderung zusammenhängenden Daten auf Datenträgern zu speichern,
 - g) erhält eine pauschale Gebühr für die entstehenden Mehraufwendungen je Zusatzförderungsbescheid von 70 DM. Diese Gebühr ist von den Wohngeldstellen spätestens zum 10. Dezember des jeweiligen Haushaltsjahres mit Nachweis der erteilten Förderbescheide dem zuständigen Referat im Regierungspräsidium in Rechnung zu stellen.
- (3) Das Staatsministerium des Innern erteilt den Regierungspräsidien die Bewirtschaftungsbefugnis über die benötigten Fördermittel. Das Regierungspräsidium ordnet spätestens am elften Arbeitstag vor dem Monatsende eine Überweisung der zuständigen Kasse des Freistaates Sachsen an die zuständige Wohngeldstelle mit Fälligkeit am sechsten Arbeitstag vor dem Monatsende in Höhe des für den Zahlungsverkehr des Folgemonats erforderlichen Gesamtbetrages an.
- (4) Widerspruchsbehörde ist das Regierungspräsidium.
- (5) Die Zusatzförderung wird monatlich unbar an den Mieter überwiesen. Auf Antrag des Mieters wird die Zusatzförderung direkt an den Vermieter überwiesen.
- (6) Die Wohngeldstelle informiert den Vermieter nur über die Namen der Mieter, denen eine Zusatzförderung gewährt wird.
- (7) Zur Berechnung, Zahlbarmachung und kassentechnischen Abwicklung der Zusatzförderung wird den Wohngeldstellen ein „PC-Verfahren Zusatzförderung“ vom Staatsministerium des Innern bereit gestellt. Die Betreuung und laufende rechtliche sowie inhaltlich-organisatorische Aktualisierung des „PC-Verfahrens Zusatzförderung“ erfolgt im Auftrag und auf Kosten des Staatsministeriums des Innern. Dieses benennt einen Projektbetreuer. Festgestellte Programmfehler sind dem Staatsministerium des Innern, dem jeweiligen Regierungspräsidium oder dem Projektbetreuer mitzuteilen.
- (8) Die Abschnitte VIII Nummern 1 bis 5, IX, X und XI der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Durchführung des Wohngeldverfahrens vom 16. Januar 1996 (SächsABl. S. 94) gelten analog, soweit diese Vorschrift nichts anderes bestimmt.

5.3 Förderung von innerstädtischen Altbauten

5.3.1 Art und Umfang, Höhe der Zuwendungen

- (1) Die Bewilligungsstelle gewährt dem Vermieter ein zinsverbilligtes Sanierungsdarlehen MB 10 für die Laufzeit von zehn Jahren.
- (2) Gefördert werden Sanierungsmaßnahmen in bis einschließlich 1948 errichteten innerstädtischen Altbauten bei notwendigen bauwerksbedingten Baukosten ab 1 800 DM je Quadratmeter Wohnfläche. Das zuständige Regierungspräsidium hat die Notwendigkeit der Baukosten zu prüfen und zu bestätigen.
- (3) Die Höhe des Sanierungsdarlehens MB 10 beträgt je Quadratmeter Wohnfläche bis zu 800 DM, sofern die Gesamtförderung, einschließlich der Investitionszulage und des KfW-Wohnraum-Modernisierungsdarlehens, 85 vom Hundert der förderfähigen Baukosten nicht übersteigt. Für Vermieter, die erhöhte Absetzungen nach § 7h Einkommensteuergesetz (ESTG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. April 1997 (BGBl. I S. 821), zuletzt geändert durch das Bundesbesoldungs- und -versorgungsanpassungsgesetz vom 6. August 1998 (BGBl. I S. 2026, 2028), geltend machen, beträgt das Sanierungsdarlehen MB 10 je Quadratmeter Wohnfläche bis zu 600 DM.
- (4) Der Kapitalmarktzins wird für die Laufzeit des Sanierungsdarlehens MB 10 in Gemeinden mit weniger als 100 000 Einwohnern auf 1,5 vom Hundert und in Gemeinden mit mehr als 100 000 Einwohnern auf 2,0 vom Hundert verbilligt. Die Tilgung beträgt für die Laufzeit 1,0 vom Hundert aus dem Ursprungskapital zuzüglich ersparter Zinsen.

5.3.2 Sonstige Zuwendungsbestimmungen

- (1) Voraussetzung für eine Förderung ist, dass die für den Bauort zuständige Gemeinde bereit ist, bei Neu- und Wiedervermietungen die Zugehörigkeit der potentiellen Mieter zum berechtigten Personenkreis durch Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines für den Bezug einer nach § 88d II. WoBauG geförderten Wohnung zu bestätigen und die Sicherung der Zweckbestimmung der Wohnungen hinsichtlich der Belegung und der Miete zu überwachen. In den Wohnberechtigungsschein ist die angemessene Wohnfläche und/oder die angemessene Raumzahl entsprechend Nummer 5.12 der Verwaltungsvorschrift zum Sächsischen Belegungsrechtsgesetz vom 22. April 1996 (SächsABl. S. 478) aufzunehmen. Eine entsprechende Erklärung der Gemeinde ist dem Antrag beizufügen.
- (2) Der Vermieter hat der Wohnungsbauförderstelle und der Gemeindeverwaltung auf Verlangen Auskunft zu erteilen, Einsicht in den Mietvertrag zu gewähren und auf Anforderung nachzuweisen, dass er seinen Verpflichtungen nach diesem Programm nachgekommen ist.
- (3) Der Vermieter hat sich zu verpflichten, die geförderte Mietwohnung bei Neu- und Wiedervermietung nur einem Wohnungssuchenden zum Gebrauch zu überlassen (Belegungsbindung), wenn dieser ihm vor der Überlassung einen von der zuständigen Gemeinde erteilten Wohnberechtigungsschein für den Bezug einer nach § 88 d II. WoBauG geförderten Wohnung übergibt und die dort angegebene Wohnungsgröße nicht überschritten wird. Der Wohnberechtigungsschein ist einem Wohnungssuchenden zu erteilen, wenn dessen nach § 25 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 3 II. WoBauG ermitteltes Gesamteinkommen folgende Einkommensgrenzen nicht überschreitet:

für einen Einpersonenhaushalt	36 000 DM,
für einen Zweipersonenhaushalt	48 000 DM,
zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	12 000 DM.

§ 6 Abs. 2 des Sächsischen Belegungsrechtsgesetzes (SächsBelG) vom 14. Dezember 1995 (SächsGVBl. S. 396) ist entsprechend anzuwenden. Die Belegungsbindung besteht für die Dauer von 15 Jahren und beginnt mit dem erstmaligen Neubezug oder zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Mieterhöhungserklärung bei bestehenden Mietverhältnissen.

- (4) Sofern sich innerhalb einer angemessenen Frist kein berechtigter Mieter finden lässt, kann die Gemeinde einer Belegung auch entgegen dem Wohnberechtigungsschein zustimmen, wenn die maßgebliche Einkommensgrenze nicht überschritten wird und die für den Haushalt angemessene Wohnfläche zwar überschritten wird, aber noch nicht die angemessene Wohnfläche des nächst größeren Haushaltes erreicht.
- (5) Zudem hat sich der Vermieter zu verpflichten,

- a) binnen zwei Wochen, nachdem er eine belegungsgebundene Wohnung einem Wohnungssuchenden überlassen hat, der zuständigen Gemeindeverwaltung den Namen des Mieters mitzuteilen und ihr die ihm übergebene Wohnberechtigung nach diesem Programm vorzulegen,
 - b) ein während des Zeitraums der Belegungsbindung eingegangenes Mietverhältnis jeweils auf unbestimmte Zeit zu vereinbaren,
 - c) für ein während des Zeitraums der Belegungsbindung eingegangenes Mietverhältnis zu gewährleisten, dass bei der Überlassung von geförderten Mietwohnungen kein Anspruch auf Entgelt für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über nach § 88 d II. WoBauG geförderte Wohnungen (vergleiche § 2 Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung [WoVermG] vom 4. November 1971 [BGBl. I. S. 1745]) gegenüber dem Mieter entsteht beziehungsweise dass entsprechende Zahlungen nicht geleistet werden,
 - d) während des Förderzeitraums keine Mietverträge pauschal über einen Dritten abschließen zu lassen (Ausschluss von Generalmietverträgen). Hiervon können in den Fällen des betreuten Wohnens Ausnahmen zugelassen werden, sofern das Vermietungsrisiko beim Vermieter verbleibt.
- (6) Bei Neuvermietungen kann der Vermieter bis zum Ablauf von vier Jahren ab Erstbezug in Gemeinden mit weniger als 100 000 Einwohnern eine Miete von maximal 8,50 DM je Quadratmeter Wohnfläche, in Gemeinden mit mehr als 100 000 Einwohnern eine Miete von maximal 9,50 DM je Quadratmeter Wohnfläche vereinbaren. Nach Ablauf von vier Jahren ab Erstbezug gilt das MHG. Bei bestehenden Mietverhältnissen richtet sich die Miete nach § 3 MHG, jedoch dürfen die in Satz 1 genannten Mietobergrenzen nicht überschritten werden. Bis zum Ablauf von fünfzehn Jahren ab Erstbezug oder Wirksamwerden der Mieterhöhungserklärung sind abweichende Vereinbarungen nach § 10 Abs. 1 MHG und die Vereinbarung einer Staffelmiete nach § 10 Abs. 2 MHG unzulässig.
- (7) Der Vermieter hat im Darlehensvertrag mit der Bewilligungsstelle zu vereinbaren, dass dieser Vertrag ein Vertrag zugunsten des Mieters (§ 328 BGB) ist, nach dem der Mieter unmittelbar das Recht erwirbt, die Einhaltung der nach diesem Programm vorgegebenen Mietregelungen zu fordern.
- (8) Von diesen Mietregelungen darf auch im Falle einer Wiedervermietung nicht abgewichen werden.

5.3.3 Verfahren

- (1) Für das Verfahren gelten die Regelungen zur Sanierung und Schaffung von belegungsgebundenen Mietwohnungen nach Ziffer 7 der WFB.
- (2) Die SAB GmbH erteilt dem Vermieter einen Bewilligungsbescheid und sendet eine Mehrfertigung des Bewilligungsbescheids in Kurzform an das zuständige Regierungspräsidium und an die Wohnungsbauförderstelle, die wiederum eine Mehrfertigung an die für den Bauort zuständige Gemeinde weiterleitet.
- (3) Die Gemeinde meldet über die Wohnungsbauförderstelle dem zuständigen Regierungspräsidium, wenn die Regelungen zur Sicherung der Zweckbestimmung nach Nummer 5.3.2 nicht eingehalten sind. Das Regierungspräsidium leitet die Meldung erforderlichenfalls an die Bewilligungsstelle zur Entscheidung über zu ergreifende Maßnahmen zur Durchsetzung der Förderauflagen weiter.

6 Förderung der Wiedergewinnung von Mietwohnungen

6.1 Art und Umfang, Höhe der Zuwendungen

Die Bewilligungsstelle gewährt dem Vermieter ein Mietwohnungsbaudarlehen MB 15 für die Laufzeit von 15 Jahren (MB 15). Das Mietwohnungsbaudarlehen MB 15 ist abhängig von der Möglichkeit der Inanspruchnahme des KfW-Wohnraum-Modernisierungsdarlehens. Die Gesamtförderung, einschließlich der Investitionszulage und des KfW-Wohnraum-Modernisierungsdarlehens, darf 85 vom Hundert der förderfähigen Kosten nicht überschreiten.

6.1.1 MB 15 mit Inanspruchnahme des KfW-Wohnraum-Modernisierungsdarlehens

(1) Der Höchstbetrag des KfW-Wohnraum-Modernisierungsdarlehens ist auszuschöpfen. Zusätzlich kann ein Mietwohnungsbaudarlehen MB 15 in Höhe von bis zu 900 DM je Quadratmeter Wohnfläche gewährt werden. Für Vermieter, die erhöhte Absetzungen nach § 7h EStG geltend machen, beträgt das Mietwohnungsbaudarlehen MB 15 bis zu 700 DM je Quadratmeter Wohnfläche.

(2) Der Kapitalmarktzins wird für die Laufzeit des Mietwohnungsbaudarlehens MB 15 in Gemeinden mit weniger als 100 000 Einwohnern

- a) vom 1. bis zum 4. Jahr auf 1,0 vom Hundert
- b) vom 5. bis zum 8. Jahr auf 2,0 vom Hundert
- c) vom 9. bis zum 15. Jahr auf 3,0 vom Hundert

und in Gemeinden mit mehr als 100 000 Einwohnern

- a) vom 1. bis zum 4. Jahr auf 1,5 vom Hundert
- b) vom 5. bis zum 8. Jahr auf 3,0 vom Hundert
- c) vom 9. bis zum 15. Jahr auf 4,5 vom Hundert verbilligt.

Die Tilgung beträgt für die Laufzeit 1,0 vom Hundert aus dem Ursprungskapital zuzüglich ersparter Zinsen.

6.1.2 MB 15 ohne Inanspruchnahme des KfW-Wohnraum-Modernisierungsdarlehens

(1) Ist die Inanspruchnahme des KfW-Wohnraum-Modernisierungsdarlehens nicht zulässig, beträgt das Mietwohnungsbaudarlehen MB 15 je Quadratmeter Wohnfläche bis zu 1 700 DM. Für Vermieter, die erhöhte Absetzungen nach § 7h EStG geltend machen, beträgt das Mietwohnungsbaudarlehen MB 15 je Quadratmeter Wohnfläche bis zu 1 500 DM.

(2) Der Kapitalmarktzins wird für die Laufzeit des Mietwohnungsbaudarlehens MB 15 in Gemeinden mit weniger als 100 000 Einwohnern

- a) vom 1. bis zum 4. Jahr auf 2,0 vom Hundert
- b) vom 5. bis zum 8. Jahr auf 3,0 vom Hundert
- c) vom 9. bis zum 15. Jahr auf 4,5 vom Hundert

und in Gemeinden mit mehr als 100 000 Einwohnern

- a) vom 1. bis zum 4. Jahr auf 2,5 vom Hundert
- b) vom 5. bis zum 8. Jahr auf 3,5 vom Hundert
- c) vom 9. bis zum 15. Jahr auf 5,0 vom Hundert verbilligt.

Die Tilgung beträgt für die Laufzeit 1,0 vom Hundert aus dem Ursprungskapital zuzüglich ersparter Zinsen.

6.1.3 MB 15 bei barrierefreien und rollstuhlgerechten Mietwohnungen

(1) Das Mietwohnungsbaudarlehen MB 15 erhöht sich um bis zu 350 DM je Quadratmeter Wohnfläche für den nachgewiesenen Mehraufwand, der gegenüber dem konventionellen Mietwohnungsbau dadurch entsteht, dass eine barrierefreie Mietwohnung hergestellt oder geschaffen wird. Barrierefrei ist eine Mietwohnung, wenn sie den Anforderungen der DIN 18 025 Teil 2 genügt. Unabhängig davon kann die Bewilligungsstelle Wohnungen als barrierefrei berücksichtigen, wenn sie den wesentlichen Merkmalen dieser DIN entspricht.

(2) Das Mietwohnungsbaudarlehen MB 15 erhöht sich um bis zu 500 DM je Quadratmeter Wohnfläche für den nachgewiesenen Mehraufwand, der gegenüber dem konventionellen Mietwohnungsbau dadurch entsteht, dass eine rollstuhlgerechte Mietwohnung hergestellt oder geschaffen wird. Rollstuhlgerecht ist eine Mietwohnung, wenn sie den Anforderungen der DIN 18 025 Teil 1 genügt. Unabhängig davon kann die Bewilligungsstelle ein Wohngebäude als rollstuhlgerecht berücksichtigen, wenn es den wesentlichen Merkmalen dieser DIN entspricht.

6.2 Sonstige Zuwendungsbestimmungen

(1) Voraussetzung für die Förderung ist, dass die für den Bauort zuständige Gemeinde einen entsprechenden Bedarf an zusätzlichem Wohnraum und bei der Schaffung von rollstuhlgerechten Mietwohnungen einen entsprechenden Bedarf durch Rollstuhlfahrer und die Geeignetheit des Standortes bestätigt und begründet.

(2) Die Regelungen nach Nummer 5.3.2 gelten entsprechend.

(3) Nummer 5.3.2 Abs. 3 ist mit der zusätzlichen Maßgabe anzuwenden, dass

- a) die mit einem erhöhten Mietwohnungsbaudarlehen MB 15 geförderten barrierefreien Wohnungen für die Dauer von 20 Jahren ab Erstbezug grundsätzlich Wohnungssuchenden zu überlassen sind, die das 60. Lebensjahr vollendet haben oder die schwerbehindert sind,
- b) die mit einem erhöhten Mietwohnungsbaudarlehen MB 15 geförderten rollstuhlgerechten Wohnungen für die Dauer von 25 Jahren ab Erstbezug nur Wohnungssuchenden zu überlassen sind, die Rollstuhlfahrer sind. Sofern keine berechtigten Rollstuhlfahrer einziehen, können diese Wohnungen auch an Personen vermietet werden, deren Krankheitsbild eine rollstuhlgerechte Ausstattung der Wohnung erfordert.

In den Fällen des Betreuten Wohnens ist sicher zu stellen, dass die Betreuung ein Angebot ist und die Anmietung einer geförderten Wohnung nicht vom Abschluss eines Betreuungsvertrages abhängig gemacht werden darf.

(4) Der Wirtschaftlichkeitsberechnung wird die maximale Miete bis zum Ablauf der ersten vier Jahre zugrunde gelegt. Davon kann bei der Förderung rollstuhlgerechter Mietwohnungen abgewichen werden, wenn sich der Vermieter verpflichtet, mit dem Mieter die niedrigere Miete zu vereinbaren.

6.3 Verfahren

Das Verfahren richtet sich nach Nummer 7 WFB und nach Nummer 5.3.3 dieser Verwaltungsvorschrift.

7 In-Kraft-Treten

Diese Verwaltungsvorschrift tritt am 1. Januar 2000 in Kraft und gilt für alle ab dem 1. Januar 2000 gestellten Förderanträge. Bewilligungen nach den Nummern 5.2, 5.3 und 6 können erst nach In-Kraft-Treten des KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogrammes II erfolgen. Gleichzeitig tritt die Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zum Landesprogramm 1999 zur Sanierung und Wiedergewinnung von Mietwohnungen im Freistaat Sachsen (VwV-MW/Pr. 1999 – Mietwohnungsprogramm) vom 2. Dezember 1998 (SächsABl. S. 982) außer Kraft. Anträge, die, soweit zulässig, bis 31.12.1999 gestellt wurden, sind nach der Rechtslage des Mietwohnungsprogramms 1999 zu bescheiden.

Dresden, den 30. November 1999

Der Staatsminister des Innern
Klaus Hardraht

Anlagen

Tabelle 1: Grundfördertabelle
(Nummer 5.2.1.1 Abs. 4, 5)

Baukosten ab	SAB GmbH-Darlehen KfW-Darlehen	Höchstmiete
je Quadratmeter Wohnfläche		
ab		1. Jahr
1 200 DM	100 DM 782 DM	8,80 DM
1 300 DM	150 DM 782 DM	9,10 DM
1 400 DM	220 DM 782 DM	9,40 DM
1 500 DM	320 DM 782 DM	9,70 DM
1 600 DM	370 DM 782 DM	10,00 DM
1 700 DM	470 DM 782 DM	10,30 DM
Nur für 1 800 DM Sanierungsmaßnahmen zur Herstellung von rollstuhlgerechten Mietwohnungen	570 DM 782 DM	10,60 DM

Subjektmietentabelle

Einkommensabhängige zumutbare Nettokaltmiete in DM/m² Wohnfläche monatlich

1-Personenhaushalt

			1. – 4. Jahr	5. – 8. Jahr	9 – 12. Jahr
Eink.- gruppe	HH-Einkommen nach § 25 ff. II. WoBauG		zumutbare Subjektmiete (DM/m ²)		
	mehr als	bis			
1	0	1 500	8,00	8,50	9,00
2	1 500	1 700	9,00	9,50	10,00
3	1 700	1 900	10,00	10,50	11,00
4	1 900	2 100	11,00	11,50	12,00

2-Personenhaushalt

			1. – 4. Jahr	5. – 8. Jahr	9 – 12. Jahr
Eink.- gruppe	HH-Einkommen nach § 25 ff. II. WoBauG		zumutbare Subjektmiete (DM/m ²)		
	mehr als	bis			
1	0	2 000	8,00	8,50	9,00
2	2 000	2 200	8,80	9,30	9,80
3	2 200	2 400	9,60	10,10	10,60
4	2 400	2 600	10,45	10,95	11,45
5	2 600	2 800	11,35	11,85	12,35

3-Personenhaushalt

			1. – 4. Jahr	5. – 8. Jahr	9 – 12. Jahr
Eink.- gruppe	HH-Einkommen nach § 25 ff. II. WoBauG		zumutbare Subjektmiete (DM/m ²)		
	mehr als	bis			
1	0	2 400	8,00	8,50	9,00
2	2 400	2 600	8,50	9,00	9,50
3	2 600	2 800	9,30	9,80	10,30
4	2 800	3 000	10,10	10,60	11,10
5	3 000	3 200	10,90	11,40	11,90

4-Personenhaushalt

			1. – 4. Jahr	5. – 8. Jahr	9 – 12. Jahr
Eink.- gruppe	HH-Einkommen nach § 25 ff. II. WoBauG		zumutbare Subjektivmiete (DM/m ²)		
	mehr als	bis			
1	0	3 200	8,00	8,50	9,00
2	3 200	3 400	8,50	9,00	9,50
3	3 400	3 600	9,10	9,60	10,10
4	3 600	3 800	9,70	10,20	10,70
5	3 800	4 000	10,30	10,80	11,30
6	4 000	4 200	10,90	11,40	11,90

5- Personenhaushalt

			1. – 4. Jahr	5. – 8. Jahr	9 – 12. Jahr
Eink.- gruppe	HH-Einkommen nach § 25 ff. II. WoBauG		zumutbare Subjektivmiete (DM/m ²)		
	mehr als	bis			
1	0	3 600	8,00	8,50	9,00
2	3 600	3 800	8,40	8,90	9,40
3	3 800	4 000	8,85	9,35	9,85
4	4 000	4 200	9,35	9,85	10,35
5	4 200	4 400	9,85	10,35	10,85
6	4 400	4 600	10,35	10,85	11,35
7	4 600	4 800	10,85	11,35	11,85
8	4 800	5 000	11,35	11,85	12,35

Die zumutbare Subjektivmiete kann nach den Bestimmungen dieser Verwaltungsvorschrift zur Mieterhöhungsmöglichkeit des Vermieters tatsächlich nicht in allen Fällen geltend gemacht werden. Sie entspricht jedoch der nach dem in der Tabelle angewandten Berechnungsschema logischen Mietbelastungsquote.

Bei Haushalten mit mehr als fünf Personen bestimmt sich die Subjektivmiete wie folgt:

– Die Subjektivmiete von 8,00 DM ist jeweils anzusetzen bei einem Sechspersonenhaushalt bis zu einem Einkommen von	4 000 DM,
bei einem Siebenpersonenhaushalt bis zu einem Einkommen von	4 400 DM,
für jede weitere zum Haushalt rechnende Person zuzüglich eines Einkommens von je	400 DM.
– Die Subjektivmiete beträgt bei einem Einkommen, das die oben genannten Einkommen beim entsprechenden Haushalt um bis zu 200 DM überschreitet,	8,50 DM,
das die oben genannten Einkommen beim entsprechenden Haushalt um bis zu 400 DM überschreitet,	9,00 DM
und steigt je zusätzliches Einkommen von 200 DM um jeweils	0,50 DM.