

**Verwaltungsvorschrift
des Sächsischen Staatsministeriums des Innern
zur Änderung der Verwaltungsvorschrift zur Sanierung und Wiedergewinnung
von Mietwohnungen**

Vom 20. Juni 2000

Artikel 1

Die Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sanierung und Wiedergewinnung von Mietwohnungen (VwV-MW/Pr.-Mietwohnungsprogramm 2000) vom 30. November 1999 (SächsABl. S. 1083) wird wie folgt geändert:

1. Die Überschrift der Verwaltungsvorschrift erhält folgende Fassung:

**„Verwaltungsvorschrift
des Sächsischen Staatsministeriums des Innern
zur Förderung wohnungspolitischer Maßnahmen im Mietwohnungsbestand
(VwV-MW/Pr.-Mietwohnungsprogramm 2000)
Vom 30. November 1999“**
2. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:
 - a) Die Angabe „3 Zuwendungsempfänger“ erhält folgende Fassung:

„3 Zuwendungsempfänger, Zuwendungsvoraussetzungen“
 - b) Nach der Angabe „3 Zuwendungsempfänger“ werden folgende Angaben eingefügt:

„3.1 Zuwendungsempfänger
3.2 Besondere Zuwendungsvoraussetzungen
3.3 Gesetzliche Voraussetzungen
3.4 Eigenleistung
3.5 Wohnflächen
3.6 Gestaltung des Wohnumfeldes
3.7 Mitteilungspflicht des Vermieters“
 - c) Die Angabe „4 Zuwendungsvoraussetzungen“ erhält folgende Fassung:

„4 Förderung des Rückbaus von Mietwohngebäuden“
 - d) Nach der Angabe „4 Zuwendungsvoraussetzungen“ werden folgende Angaben eingefügt:

„4.1 Art und Umfang, Höhe der Zuwendung
4.2 Sonstige Zuwendungsbestimmungen
4.3 Verfahren“
3. In Nummer 1 erhält Absatz 1 folgende Fassung:

„(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. S309), in der jeweils geltenden Fassung, Baumaßnahmen auf der Grundlage gemeindlicher ‚Integrierter Stadtentwicklungskonzepte‘ mit dem Ziel der Sicherung und Herstellung der Funktionsfähigkeit der lokalen Wohnungsmärkte durch den Ausgleich von Angebot und Nachfrage. Das Mietwohnungsprogramm soll Vermieter in die Lage versetzen, stadtentwicklungspolitisch und wohnungswirtschaftlich dringend erforderliche Rückbaumaßnahmen an Mietwohngebäuden zur nachhaltigen Entwicklung von Plattenbaugebieten und Innenstadtkanarienviertel mit konzentriertem Wohnungsleerstand durchzuführen. Die Zuwendungen für Rückbaumaßnahmen werden aus Mitteln des Landes gewährt. Um den langfristig zu erhaltenden Wohnungsbestand zu sichern und aufzuwerten sowie an veränderte Wohnbedürfnisse anzupassen, sollen dringend erforderliche Baumaßnahmen in bestehenden Mietwohngebäuden gefördert werden. 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.“
4. In Nummer 2 erhält Absatz 1 folgende Fassung:

„(1) Gefördert werden bei Einhaltung der besonderen Zuwendungsvoraussetzungen nach Nummer 3.2 folgende Baumaßnahmen:

 - a) teilweiser oder vollständiger Rückbau von Mietwohngebäuden und teilweiser oder vollständiger Rückbau von Wohnraum in gemischt genutzten Gebäuden (zum Beispiel: Geschossreduzierung),
 - b) Sanierung (Instandsetzung und Modernisierung) von bewohnbaren Mietwohnungen in stadtbildprägenden Gebäuden im innerstädtischen Bereich und begründeten Ausnahmefällen abhängig von der Höhe der förderfähigen Baukosten je Quadratmeter Wohnfläche und
 - c) in begründeten Ausnahmefällen nach Nummer 3.2 Abs. 1 Buchst. a Satz 3 die Wiedergewinnung von Mietwohnungen im Bestand. Zur Wiedergewinnung (unbewohnbaren Wohnraum wieder zu Wohnzwecken herrichten) zählen auch Umbaumaßnahmen im Sinne des § 17 Abs. 1 Satz 2 Zweites Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2137), in der jeweils geltenden Fassung.“

5. In Nummer 2.1 Abs. 1 Satz 1 wird vor dem Wort „Kumulierung“ das Wort „objektbezogene“ eingefügt.
6. Nummer 3 wird wie folgt geändert:
 - a) Die Überschrift erhält folgende Fassung:

„3 Zuwendungsempfänger, Zuwendungsvoraussetzungen“
 - b) Der einzige Satz wird gestrichen und folgende Nummern neu eingefügt:

„3.1 Zuwendungsempfänger
Empfänger der Zuwendungen ist der Vermieter (Verfügungsberechtigter über Mietwohnungen).

3.2 Besondere Zuwendungsvoraussetzungen
(1) Voraussetzungen für eine Bewilligung sind:

 - a) dass die Baumaßnahme im Einklang steht mit einem abgestimmten gemeindlichen ‚Integrierten Stadtentwicklungskonzept‘, das unter gesamtstädtischer und wohnungspolitischer Betrachtung Festlegungen zu den städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen, infrastrukturellen, ökonomischen, ökologischen und sozialen Zielstellungen, deren städtebaulichen Auswirkungen sowie deren regionaler Vernetzung enthält, auf dessen Grundlage die konkreten Entwicklungsziele des betreffenden Gebietes in einem Stadtteilkonzept ausgewiesen sind. In den ‚Integrierten Stadtentwicklungskonzepten‘ sind bisherige fachspezifische Erkenntnisse zu koordinieren (Grobkonzepte) und in Abstimmungsprozessen zu konkretisieren (Feinkonzepte). Dabei ist bei der Wiedergewinnung von Mietwohnungen ein Bedarf an den geförderten Wohnungen in jedem Einzelfall gesondert nachzuweisen und zu begründen.
 - b) ein Unternehmenskonzept des Verfügungsberechtigten, dass neben den betriebswirtschaftlichen Auswirkungen der Maßnahme die Entwicklungsziele des Unternehmens darstellt. Das Konzept muss unter Berücksichtigung der finanziellen Ausgangssituation, des örtlichen und regionalen Wohnungsleerstandes, des langfristig zu erwartenden Wohnungsangebots und der Nachfragesituation, der realistisch eingeschätzten Mieteinnahmen und der betriebswirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Maßnahme schlüssig sein. Das Unternehmenskonzept soll die beabsichtigten Rückbau-, Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Wohnumfeldmaßnahmen enthalten. Bei Rückbaumaßnahmen ist die Nachnutzung des Grundstückes in das Konzept einzubeziehen. Das Unternehmenskonzept muss mit dem ‚Integrierten Stadtentwicklungskonzept‘ in Einklang stehen. Für den Fall, dass der Antrag auf Zuwendungen von einer natürlichen Person gestellt wird, ist Buchstabe b entsprechend anzuwenden.
 - c) Bei Rückbaumaßnahmen die vorherige Zustimmung des Bürgschaftsgebers, wenn dem Unternehmen Bürgschaften des Freistaates nach den Richtlinien des Freistaates Sachsen für die Übernahme von Bürgschaften zur Förderung des Wohnungswesens (Amtsblatt des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen Nr. 1/1994) gewährt worden sind. Hat der Verfügungsberechtigte über den Wohnraum einen Kredit in Anspruch genommen, ist auch der Nachweis über die Abstimmung mit dem Kreditgeber hinsichtlich der angestrebten Maßnahmen vorzulegen.

(2) Wenn das nach Absatz 1 Buchst. a geforderte ‚Integrierte Stadtentwicklungskonzept‘ für das betreffende Gebiet nicht vorliegt, können bis zum 31. Dezember 2001 Grobkonzepte der Bewilligung zugrunde gelegt werden. Diese Grobkonzepte müssen mindestens Angaben zur Bevölkerungsentwicklung, zur Entwicklung des Wohnungsbestandes und realistische Wohnungsprognosen enthalten.
 - c) Nach der neuen Nummer 3.2 werden die bisherigen Nummern
4.1 als neue Nummer 3.3,
4.2 als neue Nummer 3.4,
4.3 als neue Nummer 3.5,
4.4 als neue Nummer 3.6,
4.5 als neue Nummer 3.7 nacheinander angefügt.
 - d) Absatz 1 Satz 1 der neuen Nummer 3.6 erhält folgende Fassung:

(1) Wenn eine Förderung des Rückbaus oder ein Förderdarlehen zur Sanierung oder Wiedergewinnung von mehr als 50 Wohnungen beantragt werden, ist der Bewilligungsstelle ein Maßnahmenkonzept für eine angemessene Gestaltung des unmittelbaren Umfeldes, im Falle des Rückbaus der gesamten Grundstücksfläche und des Umfeldes vorzulegen.“
7. Nummer 4 erhält folgende Fassung:

„4 Förderung des Rückbaus von Mietwohngebäuden

 - 4.1 Art und Umfang, Höhe der Zuwendung

(1) Die Bewilligungsstelle gewährt dem Vermieter einen nicht rückzahlbaren Zuschuss für eine Baumaßnahme zum teilweisen oder vollständigen Rückbau in Höhe von 70 vom Hundert der damit unmittelbar verbundenen Baukosten, maximal 100 DM/m² Wohnfläche.
(2) Die Gemeinde soll einen Anteil von 30 vom Hundert der förderfähigen Baukosten, maximal 40 DM/m² Wohnfläche tragen. Der Eigenanteil kann mit Zustimmung der Bewilligungsstelle durch Dritte ersetzt werden.
 - 4.2 Sonstige Zuwendungsbestimmungen

Der Rückbau von Gebäuden wird vorrangig gefördert in Problembereichen, zum Beispiel:

 - a) in Plattenbaugebieten, die die Gesamtstadt durch ihre Größe dominieren, konzentrierten Wohnungsleerstand aufweisen und einen starken Bevölkerungsrückgang auf lange Sicht nicht ausgleichen können und
 - b) in besonderen Fällen Gründerzeit-Viertel mit gravierenden städtebaulichen Missständen,

Änd. VO Sanierung Wiedergewinnung von Mietwohnungen

hohem Verschleißgrad und daher unvertretbarem Sanierungsaufwand und akuter baulicher Gefährdungssituation.

- 4.3 Verfahren
- (1) Antragsstelle für die Förderung des Rückbaus ist das Regierungspräsidium. Das Regierungspräsidium prüft die Einhaltung der Zuwendungsvoraussetzungen nach Nummer 3.2 Abs. 1 Buchst. a und erfasst die Förderanträge, im Übrigen gelten für das Verfahren die Regelungen zur Sanierung und Schaffung von belegungsgebundenen Mietwohnungen nach Nummer 7 der WFB.
- (2) Die Bewilligungsstelle entscheidet im Einvernehmen mit dem Regierungspräsidium und der Gemeinde.
Die Gemeinde erteilt ihr Einvernehmen, wenn die Maßnahme mit dem ‚Integrierten Stadtentwicklungskonzept‘ nach Nummer 3.2 Abs. 1 Buchst. a übereinstimmt und zwischen dem Investor und der Gemeinde vertraglich geregelt ist, welchen finanziellen Anteil die Gemeinde nach Nummer 4.1 Abs. 2 selbst trägt.
Das Einvernehmen der Gemeinde soll bereits dem Regierungspräsidium zur Beurteilung der Förderfähigkeit der Maßnahme vorliegen, spätestens jedoch bei der Erteilung der Bewilligung der Bewilligungsstelle.
- (3) Eine Auszahlung vor Abschluss der Maßnahme ist nicht möglich. Sie erfolgt auf der Grundlage des Verwendungsnachweises nach Bestätigung durch das Regierungspräsidium. Dieses leitet den Auszahlungsantrag verbunden mit dem Verwendungsnachweis an die Bewilligungsstelle weiter.
8. Die Nummer 5.1.3 erhält folgende Fassung:
„(1) Das Regierungspräsidium prüft die Einhaltung der Zuwendungsvoraussetzungen nach Nummer 3.2 Abs. 1 Buchst. a, im Übrigen gelten für das Verfahren die Regelungen nach Nummer 7 der WFB.
(2) Die Bewilligungsstelle entscheidet im Einvernehmen mit der Gemeinde.
Die Gemeinde erteilt ihr Einvernehmen, wenn die Maßnahme mit dem ‚Integrierten Stadtentwicklungskonzept‘ nach Nummer 3.2 Abs. 1 Buchst. a übereinstimmt.“
9. Nummer 5.2.1.3 wird wie folgt geändert:
- a) Absatz 1 erhält folgende Fassung:
„(1) Das Regierungspräsidium prüft die Einhaltung der Zuwendungsvoraussetzungen nach Nummer 3.2 Abs. 1 Buchst. a im Übrigen gelten für das Verfahren die Regelungen nach Nummer 7 der WFB.“
- b) Nach Absatz 1 wird folgender neue Absatz 2 eingefügt:
„(2) Die Bewilligungsstelle entscheidet im Einvernehmen mit der Gemeinde.
Die Gemeinde erteilt ihr Einvernehmen, wenn die Maßnahme mit dem ‚Integrierten Stadtentwicklungskonzept‘ nach Nummer 3.2 Abs. 1 Buchst. a übereinstimmt.“
- c) Die bisherigen Absätze 2 bis 4 werden zu den neuen Absätzen 3 bis 5.
10. Nummer 5.3.3 wird wie folgt geändert:
- a) Absatz 1 erhält folgende Fassung:
„(1) Das Regierungspräsidium prüft die Einhaltung der Zuwendungsvoraussetzungen nach Nummer 3.2 Abs. 1 Buchst. a, im Übrigen gelten für das Verfahren die Regelungen zur Sanierung und Schaffung von belegungsgebundenen Mietwohnungen nach Nummer 7 der WFB.“
- b) Nach Absatz 1 wird folgender neuer Absatz 2 eingefügt:
„(2) Die Bewilligungsstelle entscheidet im Einvernehmen mit der Gemeinde.
Die Gemeinde erteilt ihr Einvernehmen, wenn die Maßnahme mit dem ‚Integrierten Stadtentwicklungskonzept‘ nach Nummer 3.2 Abs. 1 Buchst. a übereinstimmt.
Das Einvernehmen der Gemeinde soll bereits dem Regierungspräsidium zur Beurteilung der Förderfähigkeit der Maßnahme vorliegen, spätestens jedoch bei der Erteilung der Bewilligung der Bewilligungsstelle.“
- c) Die bisherigen Absätze 2 bis 3 werden zu den neuen Absätzen 3 bis 4.
11. Nummer 6.3 erhält folgende Fassung:
„(1) Das Regierungspräsidium prüft die Einhaltung der Zuwendungsvoraussetzungen nach Nummer 3.2 Abs. 1 Buchst. a, im Übrigen gelten für das Verfahren die Regelungen nach Nummer 7 der WFB und Nummer 5.3.3 dieser Verwaltungsvorschrift.
(2) Die Bewilligungsstelle entscheidet im Einvernehmen mit der Gemeinde.
Die Gemeinde erteilt ihr Einvernehmen, wenn die Maßnahme mit dem ‚integrierten Stadtentwicklungskonzept‘ nach Nummer 3.2 Abs. 1 Buchst. a übereinstimmt.
Das Einvernehmen der Gemeinde soll bereits dem Regierungspräsidium zur Beurteilung der Förderfähigkeit der Maßnahme vorliegen, spätestens jedoch bei der Erteilung der Bewilligung der Bewilligungsstelle.“
12. Nach Nummer 6 wird folgende neue Nummer 7 eingefügt:
„7 Übergangsvorschriften
Förderanträge, die vor In-Kraft-Treten dieser Verwaltungsvorschrift nach einem Mietwohnungsprogramm gestellt worden sind und für die eine Bewilligung noch nicht erfolgt ist, sind nach Maßgabe dieser ab 1. Juli 2000 geltenden Verwaltungsvorschrift in der jeweils geltenden Fassung zu bescheiden. Nach dieser Verwaltungsvorschrift erforderliche Verfahrenshandlungen sind nachzuholen, zur Beurteilung erforderliche Unterlagen sind nachzufordern und vom Antragsteller über die Gemeinde beim Regierungspräsidium nachzureichen.
Die Bewilligungsstelle soll von dieser Verfahrensweise Ausnahmen zulassen, wenn der vorzeitige Baubeginn zugelassen worden ist und die Ablehnung des Förderantrages für den Antragsteller zu einer unzumutbaren Härte führen würde.“
13. Nummer 7 wird Nummer 8.
14. In der bisherigen Nummer 7 wird Satz 4 gestrichen.

Artikel 2

Diese Verwaltungsvorschrift tritt am 1. Juli 2000 in Kraft.

Dresden, den 20. Juni 2000

Der Staatsminister des Innern
Klaus Hardraht