

**Verwaltungsvorschrift
des Sächsischen Staatsministeriums des Innern
Landesprogramm zum Erwerb von Wohnungen und von Anteilen an
ausgegründeten, eigentumsorientierten Wohnungsgenossenschaften im Freistaat
Sachsen
(VwV-LP/Pr – Landesprivatisierungsprogramm)**

Vom 10. Dezember 1996

Inhaltsübersicht

- 1 Zuwendungszweck, Rechtsgrundlage
- 2 Gegenstand der Förderung
- 3 Zuwendungsempfänger
- 4 Fördervoraussetzungen
- 4.1 Förderfähige Wohnfläche
- 4.2 Förderfähige Personen
- 4.3 Förderfähige Wohnungen
- 4.4 Instandsetzung und Modernisierung des Gemeinschaftseigentums
- 4.5 Förderfähige Personen
- 4.6 Einkommensgrenze
- 5 Art und Umfang, Höhe der Förderung
- 5.1 Zinsverbilligtes Privatisierungsdarlehen (Z5)
- 5.2 Zuschuß zum Erwerb eines Genossenschaftsanteils (ZG)
- 6 Sonstige Zuwendungsbestimmungen
- 6.1 Rückzahlung von Zuschüssen
- 7 Verfahren
- 7.1 Antragstellung
- 7.2 Bewilligung
- 8 Inkrafttreten

1 Zuwendungszweck, Rechtsgrundlage

(1) Der Freistaat Sachsen unterstützt die Bildung individuellen Wohneigentums und die Ausgründung eigentumsorientierter Wohnungsgenossenschaften. Das Privatisierungsprogramm soll dem Käufer von kommunalen, genossenschaftlichen Wohnungen sowie von Werkwohnungen die Finanzierung des Wohnungskaufs oder den Mietern den Beitritt zu einer ausgegründeten, eigentumsorientierten Wohnungsgenossenschaft bei einer tragbaren Belastung ermöglichen. Der Kauf von Wohnungen wird nur gefördert, wenn ein mieterfreundlicher Preis und die Instandsetzung und Modernisierung des Gemeinschaftseigentums gewährleistet sind.

(2) Zuwendungen werden unter den Voraussetzungen der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Förderung des Wohnungsbaus (Wohnungsbauförderbestimmungen – WBF) vom 10. Dezember 1996 (SächsABl. Nr. 52 v. 27.12.1996) gewährt, soweit diese Vorschrift nichts anderes bestimmt.

2 Gegenstand der Förderung

Gefördert wird der Erwerb einer Wohnung durch ein zinsverbilligtes Privatisierungsdarlehen (Z5) und der Beitritt zu einer ausgegründeten, eigentumsorientierten Wohnungsgenossenschaft durch einen einmaligen Zuschuß zum Erwerb von Geschäftsanteilen (ZG).

3 Zuwendungsempfänger

Gefördert wird der Käufer einer Wohnung durch ein zinsverbilligtes Privatisierungsdarlehen (Z5) und das neue Mitglied einer ausgegründeten, eigentumsorientierten Wohnungsgenossenschaft durch einen einmaligen Zuschuß zum Erwerb von Geschäftsanteilen (ZG).

4 Fördervoraussetzungen

4.1 Förderfähige Wohnfläche

Gefördert wird eine Wohnfläche von 60 Quadratmetern für einen Einpersonenhaushalt und zuzüglich 10 Quadratmetern für jeden weiteren Familienangehörigen, höchstens jedoch die tatsächliche Wohnfläche. Bei Schwerbehinderten und bei Familien mit einem schwerbehinderten Familienangehörigen kann eine größere Wohnung gefördert werden.

4.2 Familienangehörige

Berücksichtigt werden Angehörige im Sinne von § 8 Zweites Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 2137) und Personen, mit denen der Wohnungskäufer in einer dauerhaften Lebensgemeinschaft lebt, wenn sie zum Zeitpunkt der Antragstellung zum Familienhaushalt gehören. Zur Familie rechnet ein Kind,

- a) wenn seine Geburt nach ärztlicher Bescheinigung innerhalb von 6 Monaten erwartet wird,
- b) wenn es bei der Lohn-/Einkommensteuer bei einer zum Familienhaushalt gehörenden Person berücksichtigt wird und die Einkünfte des Kindes im Förderantrag berücksichtigt werden.

4.3 Förderfähige Wohnungen

Gefördert wird der Kauf einer Wohnung oder der Erwerb von Anteilen an einer Genossenschaft, wenn es sich um Wohnungen handelt,

- a) die sich im Eigentum einer Kommune oder eines Wohnungsunternehmens mit mehrheitlich kommunaler Beteiligung befinden,

- b) die sich im Eigentum einer Wohnungsgenossenschaft befinden,
- c) die sich im Eigentum des Freistaates Sachsen befinden,
- d) die sich im direkten Eigentum des Bundes befinden, sofern sie außerhalb von Ballungszentren liegen und sofern ein Kaufpreis veranschlagt wurde, der die durchschnittlichen Kaufpreise für vergleichbare Wohnungen in der Region nicht übersteigt,
- e) an deren Privatisierung ein erhebliches wohnungspolitisches Interesse besteht. Bei Werkwohnungen ist dies in der Regel der Fall. Gefördert wird auch der Kauf einer Wohnung von einem Zwischenverwerber beispielsweise einem Sanierungsträger oder einem Privatisierungsträger. Wohnungen, mit deren Bau nach dem 3. Oktober 1990 begonnen wurde, werden nach dieser Vorschrift nicht gefördert.

4.4 Instandsetzung und Modernisierung des Gemeinschaftseigentums

Gefördert wird der Kauf einer Wohnung nur, wenn die Instandsetzung und Modernisierung des künftigen Gemeinschaftseigentums gewährleistet sind.

4.5 Förderfähige Personen

Gefördert wird der Käufer einer förderfähigen Wohnung zur Selbstnutzung und oder als Angehöriger des Mieters im Sinne von § 8 Abs. 2 II. WoBauG für jeweils eine Wohnung. Gefördert wird der Erwerber eines Anteils an einer Wohnungsgenossenschaft. Der Zuwendungsempfänger darf nicht bereits über Wohneigentum von angemessener Größe verfügen. Ausnahmsweise kann trotz verfügbarem Wohneigentum gefördert werden (z.B. im Falle eines Arbeitsplatzwechsels oder aus familiären Gründen), wenn der Antragsteller alle zumutbaren Maßnahmen ergriffen hat, um insbesondere durch Ausbau und Umbau sowie Erweiterung des Wohnraums eine angemessene Wohnfläche zu erreichen und sich der Antragsteller den Erlös als Eigenkapital anrechnen läßt, der im Falle einer Veräußerung des vorhandenen Wohneigentums verbliebe.

4.6 Einkommensgrenze

- a) Einkommensgrenzen beim Erwerb von Wohnungen
Gefördert wird der Käufer einer Wohnung, bei dem das Gesamteinkommen im Sinne von § 25 Abs. 3 II. WoBauG folgende Einkommensgrenze nicht überschreitet: 42 000 DM für einen Einpersonenhaushalt, 54 000 DM für einen Zweipersonenhaushalt, zuzüglich 12 000 DM für jeden weiteren zur Familie rechnenden Angehörigen.
- b) Einkommensgrenzen beim Erwerb von Genossenschaftsanteilen
Gefördert wird der Erwerber eines Anteils an einer Wohnungsgenossenschaft, bei dem das Gesamteinkommen im Sinne von § 25 Abs. 3 II. WoBauG folgende Einkommensgrenze nicht überschreitet: 24 000 DM für einen Einpersonenhaushalt, 36 000 DM für einen Zweipersonenhaushalt, zuzüglich 12 000 DM für jeden weiteren zur Familie rechnenden Angehörigen. Unwesentliche Überschreitungen der Einkommensgrenzen im Sinne des § 25 Abs. 1 Satz 2 II. WoBauG sind beim Erwerb von Genossenschaftsanteilen zulässig.

Maßgebend ist in den Fällen von Buchst. a und b der Zeitpunkt der Antragstellung (§ 25 Abs. 1 Satz 3 II. WoBauG).

5 Art und Umfang, Höhe der Förderung

5.1 Zinsverbilligtes Privatisierungsdarlehen (Z5)

- a) Dem Käufer einer Wohnung (Darlehensnehmer) gewährt die Sächsische Aufbaubank GmbH (Darlehensgeber) ein Privatisierungsdarlehen (Z5). Dieses Kapitalmarktdarlehen wird in den ersten fünf Jahren durch Zinszuschüsse des Freistaates im Zinssatz verbilligt. Das Privatisierungsdarlehen Z5 beträgt 85 vom Hundert des Kaufpreises der förderfähigen Wohnfläche (aufgerundet auf volle hundert DM), höchstens jedoch 1000 DM je Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche. Der Freistaat verbilligt den Kapitalmarktzins in den ersten fünf Jahren auf 5,0 vom Hundert.
- b) Kumulation mit Förderdarlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau:
Werden im Zusammenhang mit dem Kauf zinsverbilligte Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zur Instandsetzung und Modernisierung in Anspruch genommen, so darf die Summe des Darlehensbetrages Z5 und des Darlehensbetrages der KfW, der sich auf die förderfähige Wohnfläche bezieht, insgesamt 85 vom Hundert des Kaufpreises der förderfähigen Wohnfläche nicht übersteigen. Dies gilt auch, wenn KfW-Darlehen vom Verkäufer auf den Käufer übertragen werden.
- c) Wurden Fördermittel aus Landesprogrammen zur Instandsetzung und Modernisierung in Anspruch genommen, so wird grundsätzlich kein Privatisierungsdarlehen Z5 gewährt. Über Ausnahmen entscheidet die Bewilligungsstelle im Einvernehmen mit dem Staatsministerium des Innern.

5.2 Zuschuß zum Erwerb eines Genossenschaftsanteils (ZG)

Einem neuen Mitglied einer ausgegründeten, eigentumsorientierten Wohnungsgenossenschaft gewährt die Sächsische Aufbaubank GmbH einen Zuschuß zum Erwerb von Geschäftsanteilen (ZG). Ausgegründete Genossenschaften sind solche, die sich aus Wohnungsbeständen der Gemeinden, der kommunalen Wohnungsgesellschaften, von bestehenden Genossenschaften oder aus anderen bestehenden Wohnungsbeständen bilden. Genossenschaften, die nach ihrer Gründung überwiegend diese Bestände erwerben oder nach ihrem, vom Genossenschaftsverband im Rahmen der Prüfung nach § 55 ff Gesetz betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften (GenG) vom 1. Mai 1889 in der Fassung vom 19. August 1994 (BGBl. I S. 3210) akzeptiertes Unternehmenskonzept erwerben werden, sind ausgegründeten Wohnungsgenossenschaften gleichgestellt. Eigentumsorientierte Genossenschaften sind solche, bei denen die Satzung den Genossenschaftsmitgliedern das unwiderrufliche und vererbliche Recht auf Erwerb des Eigentums an der von ihnen zu Wohnzwecken genutzten Wohnung für den Fall einräumt, daß die Mehrheit der in einem Objekt wohnenden Genossenschaftsmitglieder der Begründung von Wohneigentum und Veräußerung der Wohnungen schriftlich zugestimmt hat (Erwerbsoption). Der Zuschuß ZG beträgt bis zu 3.500 DM für den Antragsteller sowie 500 DM für jeden weiteren Familienangehörigen. Bei Genossenschaftsanteilen über 10 000 DM wird die steuerliche Eigenheimzulage unabhängig davon, ob sie tatsächlich beim zuständigen Finanzamt beantragt wurde, angerechnet. Die Förderung beträgt insgesamt höchstens 50 vom Hundert der Geschäftsanteile (aufgerundet auf volle hundert DM). Eine Abtretung des Anspruches an die Genossenschaft steht einer Förderung nicht entgegen.

6 Sonstige Zuwendungsbestimmungen

6.1 Rückzahlung von Zuschüssen

Voraussetzung für die Förderung des Erwerbs eines Geschäftsanteils an einer Wohnungsgenossenschaft ist, daß sich der Erwerber verpflichtet, den Förderbetrag zurückzahlen, wenn er innerhalb von zehn Jahren nach seinem Beitritt die Mitgliedschaft beendet, ohne eine genossenschaftliche Wohnung zu erwerben.

7 Antragstellung und Bewilligung

7.1 Antragstellung

Ein Antrag auf Förderung ist vom Käufer bzw. vom Erwerber von Geschäftsanteilen auf dem Vordruck der Sächsischen Aufbaubank GmbH in kreisangehörigen Kommunen bei der Wohnungsbauförderstelle des Landratsamtes, in Kreisfreien Städten bei der Wohnungsbauförderstelle der Stadtverwaltung zu stellen. Die Wohnungsbauförderstelle prüft die Vollständigkeit des Antrags und die Förderfähigkeit des Wohnungskausfs/Beitritts zu einer Wohnungsgenossenschaft. Bei Anträgen für den Kauf von Wohnungen, an deren Privatisierung ein erhebliches wohnungspolitisches Interesse geltend gemacht werden soll (Nummer 4 Ziff. 3 Buchst. e), fügt sie eine Stellungnahme der Gemeinde bei. Die Wohnungsbauförderstelle leitet die förderfähigen Anträge mit einem Fördervorschlag an die Sächsische Aufbaubank GmbH weiter.

7.2 Bewilligung

Bewilligungsstelle ist die Sächsische Aufbaubank GmbH. Diese prüft die Voraussetzungen für die Vergabe eines Kapitalmarktdarlehens und stellt fest, ob die Fördervoraussetzungen erfüllt sind. Die Förderung erfolgt nach den Wohnungsbauförderbestimmungen des Sächsischen Staatsministeriums des Innern vom 10. Dezember 1996 (SächsABl. Nr. 52 v. 27.12.1996), sofern diese Vorschrift keine abweichende Regelung vorsieht. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht. Die Zuwendungen auf der Grundlage dieser Vorschrift werden im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel und nach Maßgabe der Vorläufigen Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen für die Bewilligung staatlicher Zuwendungen nach § 44 Abs. 1 der Vorläufigen Sächsischen Haushaltsordnung (Vorl. VV zu § 44 SÄHO) vom 13. Mai 1992 (ABl.SMF Nr. 5 S. 1) gewährt. Die Bewilligungsstelle erteilt dem Käufer / Erwerber eines Anteils an einer Genossenschaft einen Bewilligungsbescheid. Dieser kann widerrufen werden, wenn die Fördermittel nicht innerhalb eines Jahres nach Erteilung des Bewilligungsbescheides in Anspruch genommen worden sind. Ein einfacher Verwendungsnachweis nach Nummer 6.6 der Allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung (ANBest-P) (Anlage 2 zur Vorl. VV zu § 44 SÄHO) ist zugelassen.

8 Inkrafttreten

Die Verwaltungsvorschrift tritt am 1. Januar 1997 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern „Landesprogramm zur Privatisierung der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen sowie der Werkwohnungen“ (VwV-LP/Pr. – Privatisierungsprogramm) in der Fassung vom 25. Januar 1996 (SächsABl. S. 192) außer Kraft.

Dresden, den 10. Dezember 1996

Der Staatsminister des Innern
Klaus Hardraht