

26 Wohnraumförderungs Sonderprogramm

Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum
für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf
- Neubau, Ersterwerb und wesentlicher Bauaufwand -

Stand: April 2017

Ziel des Programms ist es, einen Beitrag zur Sicherstellung einer bedarfsgerechten Wohnversorgung zu leisten. Die vorliegende Darstellung muss sich naturgemäß auf die wichtigsten Eckwerte beschränken. Sie erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die Baudarlehen werden aus Mitteln der Wohnraumförderung bereitgestellt.

Wer kann Anträge stellen?		
Privatpersonen	Privatpersonen	Privatpersonen
Was wird gefördert?		
Errichtung	Ersterwerb	Durchführung von wesentlichen Baumaßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> • von selbstgenutzten Einfamilienhäusern • von selbstgenutzten Eigentumswohnungen • von selbstgenutzten Wohnungen in Zweifamilienhäusern (die nicht zur Selbstnutzung vorgesehene Wohnung wird nicht gefördert) 	<ul style="list-style-type: none"> • von selbstgenutzten Einfamilienhäusern • von selbstgenutzten Eigentumswohnungen • von selbstgenutzten Wohnungen in Zweifamilienhäusern (die nicht zur Selbstnutzung vorgesehene Wohnung wird nicht gefördert) 	<p>an selbstgenutzten Gebäuden, um</p> <ul style="list-style-type: none"> • diese auf Dauer wieder zu Wohnzwecken nutzbar zu machen • durch Nutzungsänderung oder Erweiterung Wohnraum zu schaffen • diese durch Änderung von Wohnraum an geänderte Wohnbedürfnisse anzupassen
Welche Einkommensgrenzen müssen eingehalten werden?		

Die Einkommensgrenzen ergeben sich aus den § 20 bis § 24 des Wohnraumförderungsgesetzes. Maßgebendes Einkommen ist das Gesamteinkommen des Haushalts. Das Gesamteinkommen des Haushalts im Sinne dieses Gesetzes ist die Summe der Jahreseinkommen der Haushaltsangehörigen abzüglich der Frei- und Abzugsbeträge nach § 24 Wohnraumförderungsgesetz (=bereinigtes Jahreseinkommen).

Einpersonenhaushalt	EUR	19.500,00
Zweipersonenhaushalt	EUR	30.000,00
zzgl. für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	EUR	7.500,00
zzgl. für jedes Kind, das bei der Lohn- und ESt berücksichtigt wird	EUR	900,00

Was wird mitfinanziert?

Errichtung	Ersterwerb	Durchführung von wesentlichen Baumaßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> • Kosten des Baugrundstücks • Wert vorhandener Bauteile • Baukosten einschließlich Baunebenkosten • Kosten der Außenanlagen 	<ul style="list-style-type: none"> • Kaufpreis einschließlich Kaufpreisnebenkosten 	<ul style="list-style-type: none"> • Baukosten einschließlich Baunebenkosten

In welchem Umfang wird mitfinanziert?

Errichtung	Ersterwerb	Durchführung von wesentlichen Baumaßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> • max. € 800 je m² <u>förderbarer Wohnfläche</u>, 	<ul style="list-style-type: none"> • max. € 800 je m² <u>förderbarer Wohnfläche</u>, 	<ul style="list-style-type: none"> • max. € 700 je m² <u>förderbarer Wohnfläche</u>,
<ul style="list-style-type: none"> • Die <u>förderbare Wohnfläche</u> für einen vier Personen Haushalt beträgt 90 m², sie erhöht oder ermäßigt sich um jeweils 10 m² je Person, wenn zum Haushalt mehr oder weniger als vier Personen gehören. • Sofern für behinderte Menschen spezifische bauliche Maßnahmen erforderlich werden, die entsprechende Mehrkosten verursachen, kann der Kreditbetrag um bis zu EURO 15.000,- aufgestockt werden • Nachfinanzierungen sind ausgeschlossen. Die Gesamtfinanzierung der Maßnahmen muss sichergestellt sein. 		

Welche Eigenleistung ist zu erbringen?

mindestens **20% der Gesamtkosten** (jedoch mindestens so hoch, dass die Kosten des Baugrundstücks ohne Erschließungskosten gedeckt sind)

Berücksichtigungsfähige Eigenleistungen sind:

- eigene Geldmittel und Guthaben ohne Rückzahlungsverpflichtung gegenüber Dritten
- Wert des nicht durch Fremdmittel finanzierten Baugrundstücks
- Wert verwendeter Gebäudeteile nach Abzug der Belastungen
- Wert der Selbsthilfe (Helferliste mit allen am Bau unentgeltlich beteiligten Helfern mit Berufsangaben, Bestätigung des Umfangs der Selbsthilfeleistungen durch zuständigen Architekten bzw. verantwortlichen Bauleiter)

Welche Belastungsgrenzen sind zu berücksichtigen?

- Bauvorhaben können nur gefördert werden, wenn die Belastung für den Haushalt des Bauherrn zur Zeit der Bewilligung nach den persönlichen und wirtschaftlichen Umständen des gesamten Haushaltes auf Dauer tragbar erscheint und wenn nach Abzug aller finanziellen Verpflichtungen zur Bestreitung des Lebensunterhaltes des gesamten Haushaltes noch **genügend verfügbares Einkommen** verbleibt. Für die ersten zwei Personen im Haushalt müssen mindestens EUR 815 monatlich und für jede weitere Person EUR 200 monatlich verfügbar sein.

- Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn
 - die Belastung auch bei Einhaltung der Einkommens- und Belastungsgrenzen 20 % des erzielbaren Haushaltseinkommens unterschreitet,
 - das vorhandene Eigenkapital 50 % der Gesamtkosten des Vorhabens übersteigt,
 - zu erwarten ist, dass das Gesamteinkommen innerhalb von zwei Jahren nach der Antragstellung die maßgebliche Einkommensgrenze um mehr als 25 % überschreiten wird oder
 - der Antragsteller bereits über Wohneigentum von ausreichender Größe und zweckmäßigem Zuschnitt verfügt.

Weitere Fördervoraussetzungen:

- Es werden Vorhaben im Saarland in bestimmten Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf gefördert. Siehe hierzu Anlage zum Merkblatt 26 Wohnraumförderungs-sonderprogramm.
- Es wird nur Wohnraum gefördert, dessen Wohnfläche **156 m²** nicht übersteigt.
Bei Zweifamilienhäusern darf die Gesamtwohnfläche 240 m² nicht überschreiten und keine der Wohnungen größer als 156 m² sein.
Eine Überschreitung dieser Grenzen ist bei Haushalten mit mehr als vier Haushaltsangehörigen um 15 m² je weiterem Haushaltsangehörigen möglich.
Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346).
- Die geförderte Wohnung ist für die Dauer von 10 Jahren ab Bezugsfertigkeit von dem geförderten Haushalt zu bewohnen.
- Bei der Durchführung der Vorhaben sind die Anforderungen des Kosten und Flächen sparenden Bauens zu beachten, bei der Ausführung soll auf ökologische Belange geachtet werden. Die Vorhaben müssen dem öffentlichen Baurecht entsprechen.
- Mit dem Bauvorhaben ist spätestens 6 Monate nach Zusage des Baudarlebens zu beginnen. Die Wohnungen sind innerhalb von drei Jahren nach Zusageerteilung bezugsfertig herzustellen.

Wie sind die Konditionen?

- Die maximale Kreditlaufzeit beträgt 30 Jahre.
- Der Zinssatz des Darlehens ist der aktuellen Konditionenübersicht zu entnehmen und ist fest für die gesamte Laufzeit des Darlehens.
- Auszahlung: 100 %
- Tilgungsfreie Zeit: 1 Jahr
- Tilgungszuschuss: 10 % bei Haushalten mit 1-2 Kindern; 15 % bei Haushalten ab 3 Kindern

Wie erfolgt die Auszahlung?

Errichtung	Ersterwerb	Durchführung von wesentlichen Baumaßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> • nach Baufortschritt 	<ul style="list-style-type: none"> • in einer Summe bei Kaufpreisfälligkeit 	<ul style="list-style-type: none"> • nach Baufortschritt

Die Abruffrist beträgt 12 Monate nach Darlehenszusage.

Wie erfolgt die Tilgung?

Die Rückzahlung des Darlehens erfolgt in monatlich gleich bleibenden Annuitäten (Zins- und Tilgungszahlung).

Wie erfolgt die Antragstellung?

Anträge auf Gewährung eines Kredites aus dem SIKB Wohnraumförderungsprogramm sind vor Beginn des Bauvorhabens auf den dafür vorgesehenen Vordrucken bei der SIKB einzureichen. Mit dem Vorhaben darf vor Kreditzusage nicht begonnen sein.

Als Vorhabensbeginn wird der Beginn des Aushebens der Baugrube bzw. der Fundamente oder der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen gesehen. Planung, Bodenuntersuchung und Grunderwerb gelten nicht als Vorhabensbeginn. Der Förderung steht der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen dann nicht entgegen, wenn dem Antragsteller im Vertrag ein Rücktrittsrecht für den Fall eingeräumt ist, dass eine Förderung nicht erfolgt und ihm im Falle des Rücktritts keine weiteren Kosten entstehen. Mit der Ausführung der vertraglichen Leistung darf auch bei Vereinbarung eines Rücktrittsvorbehaltes nicht begonnen sein.

Bei der Förderung des Erwerbs von selbst genutztem Wohnraum dürfen notarielle Beurkundungen von vertraglichen Abmachungen, welche auf die Übertragung des Eigentums gerichtet sind und Verpflichtungen des Erwerbers begründen, erst nach Erteilung der Förderzusage erfolgen; dies gilt nicht, wenn dem Erwerber ein Rücktrittsrecht für den Fall eingeräumt ist, dass eine Förderung nicht erfolgt und ihm im Falle des Rücktritts keine weiteren Kosten entstehen.

Über die Gewährung des Baudarlebens und die Einhaltung der Förderkriterien entscheidet die SIKB als Bewilligungsstelle.

Welche Sicherheiten sind zu stellen?

Die Kredite sind in Darlehenshöhe grundpfandrechtlich zu besichern. Da die SIKB-Kredite in der Regel für Finanzierungen im nachrangigen Beleihungsraum vergeben werden, kann eine Absicherung durch nachrangige Grundschulden erfolgen.

Wie ist die Verwendung der Mittel nachzuweisen?

Die zweckentsprechende Verwendung des Baudarlebens ist durch die Schlussabrechnungsanzeige mit zahlenmäßigem Nachweis sowie dem Nachweis der Bezugsfertigkeit zu belegen.

Ist eine Kumulierung mit anderen Fördermaßnahmen möglich?

Fördermittel aus nicht-öffentlich bezuschussten Programmen können bei Wohnraumbeschaffungsmaßnahmen zusätzlich in Anspruch genommen werden.

Besteht ein Rechtsanspruch auf die Kreditmittel?

Ein Rechtsanspruch des Antragstellers auf die Gewährung des Baudarlebens besteht nicht.

Checkliste zur Antragstellung benötigter Unterlagen

- Antrag auf Gewährung eines Baudarlebens aus der sozialen Wohnraumförderung
- Einkommensnachweise und Vermögensübersicht
- Eigenmittelnachweis
- Eigentumsnachweis für das Baugrundstück
- Grundstückskaufvertrag
- Aktueller Grundbuchauszug
- Baupläne, Lageplan/Flurkarte, Baubeschreibung
- Baugenehmigung oder Kopie der Erklärung zur Genehmigungs- oder Verfahrensfreistellung
- Bauzahlenberechnung
- Wertermittlung
- Kostenzusammenstellung des Architekten
- Nachweis Bauherrenhaftpflicht/Feuerversicherungsnachweis
- Finanzierungsplan und Nachweis der Selbsthilfe durch den Architekten, Bauleiter

Hilfestellung und weitere Informationen zu diesem Programm erhalten Sie unter der SIKB-Wohnbau-Hotline Tel. 0681/3033-333.

Hinweise:

Aus diesem Merkblatt können weder rechtliche Folgerungen noch Rechtsansprüche hergeleitet werden; es gelten die gesetzlichen Bestimmungen und die zu ihrer Durchführung erlassenen Verwaltungsvorschriften (Verwaltungsvorschriften zur Durchführung des Wohnungsbauprogramms, Verwaltungsvorschriften über Zuwendungen zur Wohnraumförderung, Verwaltungsvorschriften zur Sicherung der Belegungsbindung). Diese können bei der SIKB angefordert werden und stehen auch unter www.finanzen.saarland.de zum Download bereit. Gleichzeitig steht die Darstellung unter dem Vorbehalt der Änderung gesetzlicher Regelungen.