

25 Wohnraumförderungsprogramm

Modernisierung von Mietwohnraum

Stand: März 2021

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?

Alle Träger von Investitionsmaßnahmen an vermieteten Wohngebäuden

Was wird gefördert?

Modernisierung von Mietwohnraum

Modernisierung sind bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Was wird mitfinanziert?

Maßnahmen, die den Gebrauchswert der Wohnräume nachhaltig erhöhen oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern, z.B.

- Änderung des Wohnungszuschnitts und der Funktionsabläufe
- Belichtung und Belüftung
- Allgemeiner Schallschutz
- Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung
- Sanitäre Einrichtungen und Installationen
- Erneuerung der Heizungsanlagen zur Minderung des CO₂- und SO₂-Ausstoßes
- Ersatz von Einzelöfen durch Sammelheizungen
- Einbau von Steuerungs- und Regeltechnik bei vorhandenen Sammelheizungen

Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie und Wasser

- Einbau von Wärmedämmfenstern
- Verbesserung der Wärmedämmung von Fassaden, Dächern, Kellerdecken oder nicht ausgebauten Dachräumen (oberste Geschossdecke)
- Maßnahmen im Zusammenhang mit der Umrüstung und Umstellung der Heizungsanlage (Einbau von Mess- und Regeltechnik, Wärmedämmung der Heizrohre)
- Anschluss an Fernwärmeversorgung
- Anlagen zur Wärmerückgewinnung
- Einbau von Wärmepumpen, Solaranlagen und Biogasanlagen

- Einbau von Kalt- und Warmwasserzählern
- Kosten für Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht wurden

Bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren zur Anpassung an Belange älterer oder behinderter Menschen

- Verbesserung der Erreichbarkeit der Wohnungen (Einbau von Rampen oder Aufzügen)
- Rollstuhlgerechter Umbau von Wohnungen (Grundrissänderungen)
- Barrierefreie Umgestaltung des Bades (Einbau bodengleicher Dusche, Schaffung notwendiger Bewegungsflächen)
- Verbreiterung von Türen und Abbau von Türschwellen
- Nachrüstung von elektrischen Türöffnern

Nicht mitgefördert werden Kosten für bewegliche Ausstattungsgegenstände, Einbauküchen, Ausbaumaterialien mit überdurchschnittlichem Qualitätsstandard (z.B. bei Fliesen, Armaturen, Wand- und Fußbodenbelägen, Sanitärkeramik, etc.), reine Schönheitsreparaturen, Erweiterungsbauten, bauliche Maßnahmen an Außenanlagen, Einbau von elektrischen Direktheizungen, Fassadenanstriche, die nur optisch wirken sowie bauliche Maßnahmen außerhalb des Grundstücks, auf welchem sich die Wohnung befindet.

Der förderbare Aufwand je Wohnung muss mindestens € 12.500 betragen.

Welche Vorgaben gelten hinsichtlich der Größe der Mietwohnungen?

| Haushaltsgröße | Maximale | Mindestraumzahl |
|-----------------------|-------------------|-----------------------------|
| 1-Personen-Haushalt | 45 m ² | 1 Zimmer, Küche, Nebenräume |
| 2 Personen-Haushalt | 60 m ² | 2 Zimmer, Küche, Nebenräume |
| 3-Personen-Haushalt | 75 m ² | 3 Zimmer, Küche, Nebenräume |
| 4-Personen-Haushalt | 90 m ² | 4 Zimmer, Küche, Nebenräume |

Eine Überschreitung dieser Wohnflächengrenzen ist nur in begründeten Ausnahmefällen und nur bis max. 5 % der Wohnungsgröße zulässig.

Soweit Wohnungen für Haushalte mit mehr als vier Personen geschaffen werden sollen, erhöht sich die Wohnflächengrenze je Zimmer bzw. Person um weitere 15 m².

Eine Überschreitung der vorgenannten Wohnflächen ist um bis zu 15 m² zulässig, wenn eine Wohnung nahezu barrierefrei geplant wird.

Wohnungen unter 40 m² Wohnfläche werden nicht gefördert.

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. 2346)

Welche Vorgaben gelten hinsichtlich der zukünftigen Miethöhe?

Die Eingangsmiete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat darf höchstens betragen:

| | | |
|---|-----|------|
| - im Gebiet der Landeshauptstadt Saarbrücken | EUR | 4,90 |
| - Mittelzentren sowie Verflechtungsbereiche der Landeshauptstadt Saarbrücken und der Mittelstadt Völklingen | EUR | 4,60 |
| - in den übrigen Gemeinden | EUR | 4,20 |

Für Wohnraum, der durch bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren an die Belange älterer oder behinderter Menschen angepasst wird, erhöhen sich die vorstehenden Mietobergrenzen um **EUR 0,50** je Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Erfüllen die zu fördernden Wohnungen die Anforderungen an barrierefreie Wohnungen nach der DIN 18040-2 (mit Ausnahme der Anforderung „R“), erhöhen sich die vorstehenden Mietobergrenzen um **EUR 1,00** je Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Werden bei der Modernisierung von Mietwohnraum zugleich Maßnahmen durchgeführt,

die nachweislich zur Einsparung von Heizkosten beitragen, erhöhen sich die Mietobergrenzen um **EUR 0,50** je Quadratmeter Wohnfläche und Monat.

Während der Bindungszeit dürfen die Mieten nach Ablauf von jeweils drei Jahren, erstmalig drei Jahre nach der Erstvermietung, um höchstens jeweils 10 % erhöht werden darf.

In welchem Umfang wird finanziert?

- bis 80 % der förderfähigen Kosten
- max. EUR 60.000,00 je Wohnung
- Nachfinanzierungen sind ausgeschlossen. Die Gesamtfinanzierung der Maßnahmen muss sichergestellt sein.
- Mietwohnungen werden nur gefördert, wenn die Wirtschaftlichkeit nachgewiesen wird, d.h. die Finanzierung der Gesamtkosten muss gesichert sein und die Folgekosten auf Dauer tragbar erscheinen.
- Bei Barrierefreiheit bis 80 % der Kosten max. 75.000,00 EUR je Wohnung

Welche Eigenleistung ist zu erbringen?

- mindestens 20% bei Gesamtkosten von EUR 500.000,00
- mindestens 15 % bei Gesamtkosten zwischen EUR 500.000,01 bis EUR 1.500.000,00
- mindestens 10 % bei Gesamtkosten zwischen EUR 1.500.000,01 bis EUR 2.500.000,00
- mindestens 5 % bei Gesamtkosten ab EUR 2.500.000,01

Berücksichtigungsfähige Eigenleistungen sind:

- eigene Geldmittel und Guthaben ohne Rückzahlungsverpflichtung gegenüber Dritten
- Wert der Selbsthilfe (Helferliste mit allen am Bau unentgeltlich beteiligten Helfern mit Berufsangaben, Bestätigung des Umfangs der Selbsthilfeleistungen durch zuständigen Architekten bzw. verantwortlichen Bauleiter)

Weitere Fördervoraussetzungen:

- Es werden Vorhaben im Saarland in bestimmten Gebieten gefördert, die bei der SIKB zu erfragen sind.
- Die zu modernisierenden Wohnungen müssen zum Zeitpunkt der Antragstellung seit mindestens 30 Jahren zu Wohnzwecken benutzt worden sein.
- Die Wohnungen müssen durch die Modernisierung wesentlich verbessert werden und die Kosten der Modernisierung angemessen sein.
- Eine Förderung erfolgt nicht, wenn die zu modernisierenden Wohnungen Mängel aufweisen, welche auch durch die Modernisierung nicht behoben werden, oder die Wohnungen bereits in einem früheren Modernisierungsprogramm gefördert wurden.
- 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.
- Die Modernisierungsarbeiten sind innerhalb einen Jahres nach Zusage des Baudarlebens abzuschließen. Nach der Modernisierung soll die Wohnung noch mindestens 30 Jahre zu Wohnzwecken dienen.

- Nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten gilt eine Mietpreis- und Belegungsbindung von mindestens 10 Jahren. Bei einer Neuvermietung sind die Wohnungen Haushalten zu überlassen, die ihre Wohnberechtigung nach § 27 WoFG nachweisen können. Dazu müssen u.a. folgende Einkommensgrenzen von den Mietern eingehalten werden (§ 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes in Verbindung mit §§ 2, 4 der Verordnung über die Einkommensgrenzen bei der sozialen Wohnraumförderung vom 24.10.2019 [Amtsblatt des Saarlandes Teil I Seite 886]):

| | | |
|---|-----|-----------|
| Einpersonenhaushalt | EUR | 19.500,00 |
| Zweipersonenhaushalt | EUR | 29.900,00 |
| zzgl. für jede weitere zum Haushalt rechnende Person | EUR | 7.800,00 |
| zzgl. für jedes Kind, das bei der Lohn- und ESt berücksichtigt wird | EUR | 1.300,00 |

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).

- Nach erfolgter Modernisierung richtet sich die Miete nach §§ 557 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches in der Fassung Mietrechtsreformgesetz vom 19.06.2001. Dabei dürfen die für dieses Kreditprogramm geltenden Höchstgrenzen nicht überschritten werden.
- Bei einem Vorhaben von mehr als vier Wohneinheiten, sind bei der Vergabe von Aufträgen von Bauleistungen der Abschnitt 1 der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/A) sowie bei der Vergabe von Aufträgen für Lieferungen und Dienstleistungen der Abschnitt 1 die Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen – Teil A (VOL/A) anzuwenden. Abweichende Regelungen sind: Bis zu einer Wertgrenze von EUR 1.000.000,00 ist eine Beschränkte Ausschreibung von Bauleistungen ohne weitere Einzelbegründung zulässig; Bis zu einer Wertgrenze von EUR 100.000,00 ist eine Freihändige Vergabe von Bauleistungen ohne weitere Einzelbegründung zulässig. Die Beträge errechnen sich ohne Umsatzsteuer und sind als Wertgrenzen pro Gewerk zulässig.

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

Das Darlehen kann durch die Gewährung eines Tilgungszuschusses ergänzt werden:

Wird vorhandener Wohnraum durch bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren an die Belange älterer oder behinderte Menschen angepasst, so beträgt der **Tilgungszuschuss 10 %** des vollausgezahlten Förderdarlehens.

Erfüllen die zu fördernden Wohnungen einschließlich Ihrer Zugänge die Anforderungen an barrierefreie Wohnungen im Sinne der DIN 18040-2 (ohne die Anforderung ‚R‘), beträgt der **Tilgungszuschuss 15 %** des vollausgezahlten Förderdarlehens.

Bei einer Verlängerung der Mietpreis- und Belegungsbindung um weitere 10 Jahre auf insgesamt 20 Jahre erhält der Förderempfänger **20 % Tilgungszuschuss**.

Der Antrag auf Gewährung des Tilgungszuschusses ist zusammen mit dem Förderantrag zu stellen. Für die Ermittlung der Höhe des Tilgungszuschusses ist die Höhe des Förderdarlehens zum Zeitpunkt der Vollauszahlung maßgeblich.

Die Gutschrift des Tilgungszuschusses erfolgt mit Zahlung der ersten Tilgungsleistung und setzt das Förderdarlehen um den entsprechenden Betrag herab. Eine Barauszahlung erfolgt nicht.

EU- Beihilferechts

Die Förderung erfolgt auf Grundlage des Beschlusses der Europäischen Kommission vom 20. Dezember 2011 („DAWI-Freistellungsbeschluss“, veröffentlicht im Amtsblatt der EU Nummer L 7/3 vom 11. Januar 2012). Gemäß Artikel 1 und Artikel 2 Absatz 1 Buchstabe c in Verbindung mit Artikel 2 Absatz 2 dieses Beschlusses ist der soziale Wohnungsbau als Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse (DAWI) mit dem Binnenmarkt vereinbar und von der Anmeldepflicht bei der Europäischen Kommission nach Artikel 108 Absatz 3 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) befreit.

Die Höhe des Ausgleichs ist nach Maßgabe des Artikels S des DAWI-Freistellungsbeschlusses festzulegen, wobei insbesondere eine „Überkompensation“ ausgeschlossen werden muss. In der Konsequenz darf die Höhe der Ausgleichsleistung (also die Höhe der Förderung) nicht über dasjenige hinausgehen, was erforderlich ist, um die „Nettokosten“ für die Erbringung der öffentlichen Dienstleistung (vorliegend also der Bereitstellung von gebundenem Wohnraum) zu decken. Für die Berechnung der Nettokosten bietet sich im Bereich der sozialen Wohnungsförderung die „Net-avoided-cost-Methode“ an. Danach können die Nettokosten als Summe aus den (wegen der im Vergleich zum freien Markt begrenzten Mietpreise) entgangenen Mieteinnahmen und den durch die gemeinwirtschaftliche Verpflichtung entstehenden Mehrkosten (z.B. für die Prüfung, ob Mietinteressenten die Voraussetzungen erfüllen) berechnet werden. Einnahmen, die bei Vermietung auf dem freien Wohnungsmarkt nicht erzielt worden wären, sind in Abzug zu bringen. Im Falle einer Förderung ist der Fördernehmer gehalten, bei Antragstellung über die zu erwartenden und in der Folge einmal pro Haushalts- bzw. Berichtsjahr über die tatsächlichen Kosten und Einnahmen zu berichten.

Wie erfolgt die Auszahlung?

Die Auszahlung des Baudarlehens erfolgt 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 Tilgungszahlungen).

Wie erfolgt die Antragsstellung?

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 Erteilung der Förderzusage nicht begonnen sein.

Als Vorhabensbeginn wird 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.

Über die Gewährung des Baudarlehens 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 Baudarlehens ist durch die Schlussabrechnungsanzeige mit zahlenmäßigem Nachweis, den Nachweis der Bezugsfertigkeit und der Wohnberechtigung zu belegen.

Ist eine Kumulierung mit anderen Fördermaßnahmen möglich?

Bei Modernisierungsmaßnahmen ist eine Förderung nicht möglich, wenn die Wohnung bereits in einem früheren Modernisierungsprogramm gefördert wurde.

Es dürfen keine sonstigen Fördermittel der sozialen Wohnraumförderung des Landes in Anspruch genommen werden.

Besteht ein Rechtsanspruch auf die Kreditmittel?

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

Checkliste der zur Antragstellung benötigten Unterlagen

- Antrag auf Gewährung eines Baudarlehens 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, soweit erforderlich
- Bauzahlenberechnung nach der **Wohnflächenverordnung**
- Wertermittlung
- Kostenzusammenstellung des Architekten
- Nachweis Wohngebäudeversicherung
- Finanzierungsplan und Nachweis der Selbsthilfe durch den Architekten, Bauleiter

Wir behalten uns die Anforderung weiterer Unterlagen vor!

Weitere Informationen zu diesem Programm

Hilfestellung und weitere Informationen zu diesem Programm erhalten Sie unter der SIKB-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, Verordnung über die Einkommensgrenzen bei der sozialen Wohnraumförderung). Diese können bei der SIKB angefordert werden und stehen auch unter www.saarland.de zum Download bereit. Gleichzeitig steht die Darstellung unter dem Vorbehalt der Änderung gesetzlicher Regelungen.