

27 Wohnraumförderungs Sonderprogramm

Finanzierung von Mietwohnraum
für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf
- Neubau und wesentlicher Bauaufwand -

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

Alle Träger von Investitionsmaßnahmen an vermieteten Wohngebäuden

Was wird gefördert?

Errichtung von Mietwohnungen

- in Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhäusern
- als Eigentumswohnungen

Durchführung von wesentlichen Baumaßnahmen an vermieteten Gebäuden,

- um diese auf Dauer wieder zu Wohnzwecken nutzbar zu machen
- um durch Nutzungsänderung oder Erweiterung Wohnraum zu schaffen
- um diese durch Änderung von Wohnraum an geänderte Wohnbedürfnisse anzupassen

Was wird mitfinanziert?

- Kosten des Baugrundstücks
- Wert vorhandener Bauteile
- Baukosten einschließlich Baunebenkosten
- Kosten der Außenanlagen

Wo wird gefördert?

Es werden Vorhaben im Saarland in bestimmten Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf gefördert. Diese Gebiete sind in der Anlage dieses Merkblattes aufgeführt.

Welche Vorgaben gelten hinsichtlich der Größe der neu zu schaffenden 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 EUR 5,90 betragen.

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

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?

Errichtung von Mietwohnungen

- max. € 1.900,00 je m² Wohnfläche (unter Berücksichtigung der maximalen Wohnfläche),

Durchführung von wesentlichen Baumaßnahmen an vermieteten Gebäuden

- max. € 1.650,00 je m² Wohnfläche (unter Berücksichtigung der maximalen Wohnfläche),

- 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.

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:

- Die geförderte Wohnung ist für die Dauer von 15 Jahren ab Bezugsfertigkeit der Wohnung zur Versorgung von Haushalten zur Verfügung zu stellen, die ihre Wohnberechtigung gem. § 27 WoFG nachweisen können. Dafür müssen von den Mietern u.a. die folgenden Einkommensgrenzen 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).

- 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. Der Zugschnitt der zu fördernden Wohnungen muss zweckmäßig und zur Wohnraumversorgung künftig wechselnder Wohnungsnutzer geeignet sein. Die Vorhaben müssen dem öffentlichen Baurecht entsprechen.
- Mit dem Bauvorhaben ist spätestens 6 Monate nach Zusage des Baudarlebens zu beginnen. Die Wohnungen sind bis Ende des 2. Kalenderjahrs, das auf die Bewilligung folgt, bezugsfertig herzustellen.
- 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.

- Im Interesse der langfristigen Verfügbarkeit der geförderten Wohnungen für die Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung wird Wohnraum, der von Bauherren mit dem Ziel der Veräußerung oder in Form von Wohnungseigentum geschaffen wird, nicht gefördert. Während der Laufzeit der wohnungsrechtlichen Bindungen darf eine Aufteilung in Wohnungseigentum nicht vorgenommen werden.

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:

Bei einer Verlängerung der Belegungs- und Mietpreisbindungen auf 20 Jahre erhält der Förderempfänger einen **Tilgungszuschuss von 25 %**.

Die Höhe des **Tilgungszuschusses von 30 %** setzt voraus, dass sich der Förderempfänger einer Verlängerung der Belegungs- und Mietpreisbindung auf insgesamt 25 Jahre unterwirft.

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.

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 Tilgungszahlung).

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 der Förderzusage 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.

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.

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 Wohnraumförderung 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 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?

Fördermittel aus nicht-öffentlich bezuschussten Programmen können bei Wohnraumbeschaffungsmaßnahmen zusätzlich in Anspruch genommen werden. 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
- Bauzahlenberechnung nach der **Wohnflächenverordnung**
- Wertermittlung
- Kostenzusammenstellung des Architekten
- Nachweis Bauherrenhaftpflicht/Feuerversicherungsnachweis
- 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, Verwaltungsvorschriften zur Durchführung eines Sonderprogramms zur Förderung der Schaffung von Wohnraum in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf, 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.

Anlage zu den Zielgebieten der Förderung

Grundlage ist der Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt "Siedlung" in der Fassung der Verordnung vom 04. Juli 2006 (Amtsblatt I S. 967)

Oberzentrum:

Gebietskörperschaft	Stadt-/Gemeindebezirk
Saarbrücken	Stadtbezirk Saarbrücken-Mitte (Alt-Saarbrücken, St. Johann, St. Arnual, Malstatt-Rußhütte, Eschberg), Stadtbezirk Saarbrücken-West (Burbach, Altenkessel, Gersweiler, Klarenthal), Stadtbezirk Saarbrücken-Halberg (Bischmisheim, Brebach-Fechingen, Bübingen, Ensheim, Eschringen, Güdingen, Schafbrücke), Stadtbezirk Saarbrücken-Dudweiler (Dudweiler, Jägersfreude, Scheidt)

Mittelzentren entlang der raumordnerischen Siedlungsachsen 1. Ordnung:

Gebietskörperschaft	Stadt-/Gemeindebezirk
Dillingen	Dillingen/Saar
Homburg	Homburg, Einöd, Jägersburg, Kirrberg, Wörschweiler
Merzig	Merzig, Besseringen, Ballern, Bietzen, Brotdorf, Büdingen, Fitten, Harlingen, Hilbringen, Mechern, Menningen, Merchingen, Mondorf, Schwemlingen, Silwigen, Weiler, Wellingen
Neunkirchen	Neunkirchen, Wellesweiler, Wiebelskirchen, Furpach, Hangard, Kohlhof, Ludwigsthal, Münchwies
Saarlouis	Saarlouis
St. Ingbert	St. Ingbert-Mitte, Hassel, Rentrisch, Rohrbach, Oberwürzbach
St. Wendel	St. Wendel, Niederlinxweiler, Oberlinxweiler, Bliesen, Dörrenbach, Hoof, Leitersweiler, Niederkirchen (Bubach, Marth, Niederkirchen, Saal), Osterbrücken, Remmesweiler, Urweiler, Werschweiler, Winterbach
Völklingen	Völklingen, Lauterbach, Ludweiler-Warndt

übrige Mittelzentren:

Gebietskörperschaft	Stadt-/Gemeindebezirk
Blieskastel	Blieskastel-Mitte (einschl. Mimbach, Webenheim)
Lebach	Lebach
Wadern	Wadern-Niederlöstern

Grundzentren entlang der raumordnerischen Siedlungsachsen:

Gebietskörperschaft	Stadt-/Gemeindebezirk
Beckingen	Beckingen
Bexbach	Bexbach-Mitte
Bous	Bous
Ensdorf	Ensdorf
Eppelborn	Eppelborn
Friedrichsthal	Friedrichsthal
Heusweiler	Heusweiler
Illingen	Illingen
Kirkel	Kirkel-Neuhäusel
Kleinblittersdorf	Kleinblittersdorf
Merchweiler	Merchweiler
Mettlach	Mettlach, Orscholz
Nalbach	Nalbach
Namborn	Namborn-Heisterberg, Hofeld-Mauschbach
Nohfelden	Nohfelden, Türkismühle
Ottweiler	Ottweiler
Perl	Perl
Quierschied	Quierschied
Rehlingen-Siersburg	Rehlingen, Siersburg
Riegelsberg	Riegelsberg
Schiffweiler	Schiffweiler
Sulzbach/Saar	Sulzbach/Saar
Wadgassen	Wadgassen
Wallerfangen	Wallerfangen