

Saarländische Wohnraumförderung EIGENTUMSFÖRDERUNG Kreditförderung

Stand 04/2025

Ziel des Programms ist es, einen Beitrag zur Sicherstellung einer bedarfsgerechten Wohnversorgung für Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, zu leisten.

Die Zuwendung setzt sich zusammen aus Finanzhilfen des Bundes und des Saarlandes.

Zuwendungsempfänger

Ein Zuwendungsempfänger ist eine Person oder eine Familie, die eine Förderung für die eigenen vier Wände in Anspruch nimmt. Dabei sollen insbesondere Haushalte mit Kindern sowie Haushalte, die aufgrund der Behinderung eines Haushaltsangehörigen auf Barrierefreiheit angewiesen sind, unterstützt werden. Des Weiteren muss der Haushalt einen Bedarf an finanzieller Unterstützung vorweisen.

Bauliche Anforderungen

- Bei der Bildung von selbst genutztem Wohneigentum wird nur Wohnraum gefördert, dessen Wohnfläche 180 m² nicht überschreitet.
- Die förderfähige Wohnfläche bei einem 4-Personenhaushalt beträgt 95 m². Gehören zum Haushalt mehr oder weniger Personen, vermindert bzw. erhöht sich die förderfähige Wohnfläche um 15 m².
- Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. 2346).
- Ein Vorhaben wird nur gefördert, wenn es dem öffentlichen Baurecht entspricht und die ggf. erforderliche Baugenehmigung erteilt wurde.
- Die Förderung kann nur für Vorhaben im Saarland in Anspruch genommen werden.

Förderfähige Maßnahmen, Konditionen und Förderhöhen

- Der Zinssatz ist fest für die gesamte Laufzeit des Darlehens und beträgt nominal 1,0% p.a.
- Die maximale Kreditlaufzeit beträgt 30 Jahre bei einem tilgungsfreien Anlaufjahr.

- Die Auszahlung erfolgt nach Baufortschritt; die Abruffrist beträgt 12 Monate.
- Die Gesamtfinanzierung muss sichergestellt sein und die Belastung auf Dauer tragbar erscheinen.
- Nachfinanzierungen sind ausgeschlossen.
- Der Kredit ist durch Eintragung einer Grundschuld oder Hypothek an bereitester Stelle zugunsten der Saarländischen Investitionskreditbank AG (SIKB) abzusichern. Bei vorrangigen Grundschulden/Hypotheken von Drittgläubigern ist zu verlangen, dass die Fördernehmer die Rückgewährsansprüche gegen die Sicherungsnehmer an die SIKB abtreten.

Fördertatbestand:	Maximal möglicher Fördersatz:
Neubau und Ersterwerb	2.000 Euro je m ² förderfähige Wohnfläche
Änderung, Erweiterung, Wiederherstellung von Wohngebäuden unter wesentlichem Bauaufwand*	1.800 Euro je m ² förderfähige Wohnfläche

(*Wesentlicher Bauaufwand liegt vor, wenn die Baukosten ohne Aufwendungen für das Grundstück mindestens einem Drittel der für den Bau eines vergleichbaren Neubaus erforderlichen Kosten entsprechen. Das Vorliegen von wesentlichem Bauaufwand wird vermutet, wenn die Baukosten inklusive Baunebenkosten mindestens 1.000 Euro pro m² Wohnfläche betragen.)

- Die Gesamtkosten sind auf Grundlage der DIN 276 zu bemessen. Die förderfähigen Kosten umfassen die Baukosten incl. Baunebenkosten der Kostengruppe 100-700, soweit diese anerkannt werden.
- Es wird ein optionaler Zuschlag für die barrierefreie oder barrierefreie und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Gestaltung der Wohnung in Höhe von 100 Euro (barrierefrei) bzw. 150 Euro (uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar) je Quadratmeter förderfähiger Fläche gewährt.
- Beim Ersterwerb sind der Kaufpreis sowie die Erwerbskosten förderfähig.

Fördertatbestand:	Maximal möglicher Fördersatz:
Modernisierung	200.000 Euro je Wohneinheit

- Die voraussichtlichen Investitionskosten sind durch einen fachkundig erstellten Kostenvoranschlag zu belegen.
- Förderfähig sind Maßnahmen zur Verbesserung
 - des Wohnungszuschnittes,
 - der Wohnqualität, insbesondere durch den Anbau von Balkonen,
 - der natürlichen Belichtung und Belüftung,
 - der energetischen Eigenschaften,
 - der Energieversorgung,
 - der Wasserversorgung (Verbrauchsreduzierung, Messung des Trinkwasserverbrauchs),
 - der sanitären Einrichtungen,
 - der Entwässerung und des Feuchtigkeitsschutzes,
 - des Schallschutzes,
 - der baulichen Eignung einer Wohnung für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderungen.

Förderausschlüsse

- Die Installation eigenständiger Heizkessel, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, ist nicht förderfähig.
- Modernisierungsvorhaben, bei denen die Investitionskosten 10.000 Euro je Wohnung unterschreiten, werden nicht gefördert.
- Im Interesse der langfristigen Verfügbarkeit der geförderten Wohnungen für die Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung wird Wohnraum, der von Bauherren mit dem Ziel der Veräußerung geschaffen wird, nicht gefördert.

Die Förderung ist ebenfalls ausgeschlossen, wenn

- die Belastung auch bei Einhaltung der Einkommens- und Belastungsgrenzen 20 % des erzielbaren Haushaltseinkommens unterschreitet,
- das vorhandene Eigenkapital so bemessen ist, dass der antragstellende Haushalt auch ohne Förderung in der Lage ist, sich angemessen mit Wohnraum zu versorgen.
- zu erwarten ist, dass das Gesamteinkommen des Haushaltes innerhalb von zwei Jahren nach der Antragstellung die maßgebliche Einkommensgrenze um mehr als 25% überschreiten wird oder
- der antragstellende Haushalt bereits über Wohneigentum von ausreichender Größe und zweckmäßigem Zuschnitt verfügt; dies gilt unabhängig davon, ob der schon vorhandene Wohnraum vermietet ist oder selbstgenutzt wird.

Tilgungszuschuss

Das Darlehen kann durch die Gewährung eines Tilgungszuschusses ergänzt werden:

- Für Familien und andere Haushalte beträgt der Tilgungszuschuss 5% pro Kind, höchstens jedoch 20%.
- Für Wohneinheiten, die nach der Modernisierung den Standard EH 55 erreichen, wird ein Tilgungszuschuss von 15 % gewährt.
- 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.
- Der Tilgungszuschuss wird zu dem in der Förderzusage bestimmten Zeitpunkt von dem Förderdarlehen abgesetzt. Eine Barauszahlung erfolgt nicht.

Eigenleistung

Vorhaben werden nur gefördert, wenn der Fördernehmer eine angemessene Eigenleistung erbringt.

Höhe der Eigenleistung:

Mindestens 15% der anteiligen Gesamtkosten.

Bei Haushalten mit mehr als zwei Kindern kann eine Eigenleistung von 10% anerkannt werden.

Berücksichtigungsfähige Eigenleistungen sind:

- eigene Geldmittel und Guthaben ohne Rückzahlungsverpflichtung gegenüber Dritten
 - Wert des nicht durch Fremdmittel finanzierten Baugrundstücks
 - Fremdmittel, deren Besicherung im Grundbuch im Rang nach den beantragten Fördermitteln erfolgt und die der Finanzierung der Gesamtkosten dienen
- Wert der Selbsthilfe (Helferliste mit allen am Bau unentgeltlich beteiligten Helfern mit Berufsangaben, Bestätigung des Umfangs der Selbsthilfeleistungen durch den zuständigen Architekten bzw. verantwortlichen Bauleiter bestätigt)

Belegungsbindung

Der geförderte Wohnraum ist für die Dauer von 10 Jahren ab Bezugsfertigkeit von dem Förderempfänger und seinem Haushalt zu bewohnen.

Einhaltung der Einkommensgrenzen

Die Förderung darf nur Haushalte begünstigen, deren Einkommen die Einkommensgrenzen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 WoFG SL nicht überschreiten:

•	Einpersonenhaushalt	EUR	32.000,00
•	Zweipersonenhaushalt	EUR	48.000,00
•	zzgl. für jede weitere Person im Haushalt	EUR	7.800,00
•	zzgl. für jedes Kind, das bei der Lohn- und ESt berücksichtigt wird.	EUR	1.300,00

Maßgebendes Einkommen ist das Gesamteinkommen der Haushaltsangehörigen abzüglich der Frei- und Abzugsbeträge nach §11 WoFG SL. Die Einkommensberechnung erfolgt gemäß den §§ 10 und 11 des Saarländischen Wohnraumförderungsgesetzes.

Vorhaben können nur gefördert werden, wenn die Belastung für den Haushalt 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. Genügend verfügbares Einkommen bedeutet, dass für die antragstellende Person mindestens 900,00 EUR und für jede weitere Person 300,00 EUR monatlich verfügbar sein muss.

Weitere Fördervoraussetzungen

- Vorhaben werden nur gefördert, wenn die Gesamtfinanzierung gesichert ist und die Folgekosten auf Dauer tragbar erscheinen.
- Bei der Durchführung der Vorhaben sind die Anforderungen des kosten- und flächensparenden Bauens zu beachten. Bei der Ausführung sind ökologische Belange zu beachten.
- Mit dem Bauvorhaben ist spätestens 6 Monate nach Erteilung der Förderzusage zu beginnen. Ein Neubau muss innerhalb von 3 Jahren bezugsfertig sein. Bei der Förderung der Modernisierung sind die Modernisierungsarbeiten innerhalb von 2 Jahren abzuschließen. Eine Überschreitung der Bauzeit muss mindestens 1 Monat vor Ablauf der Frist, mit Angabe einer Begründung, beantragt werden.
- Die zweckentsprechende Verwendung des Baudarlebens ist durch die Schlussabrechnungsanzeige mit zahlenmäßigem Nachweis, den Nachweis der Bezugsfertigkeit bzw. des Abschlusses der Anpassungs- bzw. Modernisierungsarbeiten zu belegen.
- Fördermittel aus nicht-öffentlich bezuschussten Programmen können bei Wohnraumbeschaffungsmaßnahmen zusätzlich zum Kredit der saarländischen Wohnraumförderung in Anspruch genommen werden; es dürfen jedoch keine sonstigen Fördermittel der sozialen Wohnraumförderung des Landes in Anspruch genommen werden.
- Tilgungszuschüsse bei der Inanspruchnahme der Wohnraumförderprogramme des Saarlandes sind steuerlich relevant.
- Ein Rechtsanspruch des Antragstellers auf die Gewährung des Baudarlebens besteht nicht.

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 Erteilung 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 nichts 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.

Checkliste der benötigten Unterlagen zur Antragstellung

- Antrag auf Gewährung der Zuwendung zur sozialen Wohnraumförderung
- Einkommensnachweise der letzten 3 Monate + Dezember Lohnzettel des Vorjahres
- Vermögensübersicht
- Übersicht über bestehende Verbindlichkeiten
- Selbstauskunft
- Kontoauszüge der letzten 3 Monate
- Letzte Einkommenssteuererklärung und -bescheid
- Aktuelle Schufa-Auskunft (Bitte fordern Sie diese direkt bei der Schufa an.)
- Bestätigung über Kindergeld
- Eigenkapitalnachweis
- Personalausweis der antragstellenden Person/ Personen
- Finanzierungsplan
- Aktueller Grundbuchauszug
- Baupläne und Baubeschreibung
- Lageplan/Flurkarte
- Baugenehmigung oder Kopie der Erklärung zur Genehmigungs- oder Verfahrensfreistellung, soweit erforderlich
- Aufstellung der Modernisierungskosten des Architekten, soweit erforderlich
- Nachweis der Selbsthilfe durch den Architekten oder Bauleiter bestätigt
- Bauzahlenberechnung nach der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. 2346)
- Wertermittlung/ Gutachten der Immobilie
- Exposé (falls vorhanden)
- Nachweis einer Feuerversicherung

Wir behalten uns die Anforderung weiterer Unterlagen vor.

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

Dieses Merkblatt muss sich naturgemäß auf die wichtigsten Eckwerte beschränken; es erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Hieraus können weder rechtliche Folgerungen noch Rechtsansprüche hergeleitet werden; es gelten die gesetzlichen Bestimmungen und die zu ihrer Durchführung erlassenen Verwaltungsvorschriften.

Gleichzeitig steht die Darstellung unter dem Vorbehalt der Änderung gesetzlicher Regelungen.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.