Saarländische Wohnraumförderung
JUNGES WOHNEN
Kreditförderung

Stand 04/2025

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Angeboten im Bereich des Wohnens für junge Leute soll die Wohnraumversorgung für Studierende und Auszubildende im Saarland nachhaltig verbessert werden. Darüber hinaus soll aufgrund der teils sehr hohen Kostenbelastung auch die Wohnraumsituation für Auszubildende an geeigneten Standorten verbessert werden.

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

Zuwendungsempfänger

Alle Träger von Investitionsmaßnahmen, die Wohnraum mit dem Ziel der Vermietung an Studierende oder Auszubildende schaffen.

Bauliche Anforderungen

Einzel-Wohnplatz:	Ein Individualraum in der Größe von mind. 14 m², eine Kochgelegenheit und ein Bad/WC. Größe des Wohnplatzes max. 30 m².
Duplex-Wohnplatz:	Bis zu zwei gleichwertige Individualräume in der Größe von mind. je 14 m², eine Kochgelegenheit und ein Bad/WC. Größe des Wohnplatzes max. 50 m².

- Bei Vorhaben, die 20 oder mehr Wohnplätze umfassen, sind Gemeinschaftsräume vorzusehen, mind. in der Größe von 1,20 m² je Wohnplatz.
- Es werden nur Vorhaben gefördert, die mind. 10 Wohnplätze umfassen.
- Wenn ein Wohnplatz barrierefrei/rollstuhlgerecht nach der DIN 18040-2 geplant wird, kann eine notwendige Überschreitung der vorgenannten Wohnflächen grundsätzlich beantragt werden. Die Größe der Überschreitung ist anhand einer Berechnung der notwendigen Flächen zu begründen.
- In bestehenden Wohnheimen ist auch die Förderung einzelner Wohnschlafräume (Individual-raum) ohne eigens Bad/WC und Kochgelegenheit möglich, soweit die Herstellung dieser mit einem unverhältnismäßigen hohen Kostenaufwand verbunden ist oder die Vorgaben aufgrund der baulichen Gegebenheiten nicht erreicht werden können.

- 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 erfolgen, wenn diese verkehrsgünstig zu einer staatlich oder staatlich anerkannten Hochschule bzw. einer geeigneten Ausbildungsstätte liegen.
- Die Förderung kann nur für Vorhaben im Saarland in Anspruch genommen werden.

Förderfähige Maßnahmen, Konditionen und Förderhöhe

- 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.
- Förderfähig ist die die tatsächliche Wohnfläche, maximal jedoch 50m² pro Wohnplatz einschließlich der Gemeinschaftsflächen. Die Gemeinschaftsfläche ist durch die Anzahl der Personen zu teilen und gleichmäßig umzulegen. Eine Überschreitung der vorgenannten Wohnflächen ist um bis zu 15 m² zulässig, wenn eine Wohnung barrierefrei/rollstuhlgerecht im Sinne der DIN 18040-2 geplant wird.
- Nachfinanzierungen sind ausgeschlossen.
- Der Kredit ist grundsätzlich 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	3.000 Euro je m² förderfähige Wohnfläche
Änderung, Erweiterung, Wiederherstellung von Wohngebäuden unter wesentlichem Bauaufwand*	2.850 Euro je m² 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 je m² (barrierefrei) bzw. 150 Euro je m² (uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar) förderfähiger Fläche gewährt; es gelten hierbei die Anforderungen der DIN 18040-2 und der DIN 18040-2 „R“.

- Für Bauvorhaben in Holzbauweise kann der Fördersatz um 100 Euro je m² erhöht werden. Voraussetzung ist, dass mindestens die Gebäudehülle und zwei weitere Bauteile in dieser Bauweise entstehen.
- Werden wiederverwendbare Bauteile eingesetzt, kann der Fördersatz um 150 Euro je m² aufgestockt werden. (Die Summe der m² der wiederverwendbaren Bauteile muss hierzu mindestens 10 % der Wohnfläche betragen.)
- Das Vorliegen dieser Voraussetzungen ist durch eine fachkundige Person nachzuweisen.
- Beim Ersterwerb sind der Kaufpreis sowie die Erwerbskosten förderfähig.

Fördertatbestand:	**Maximal möglicher Fördersatz:**
Modernisierung	maximal 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. Während der Laufzeit der wohnungsrechtlichen Bindungen darf eine Aufteilung in Wohnungseigentum nicht vorgenommen werden.

Eigenleistung

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

Höhe der Eigenleistung:

- 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 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)

Belegungs- und Mietpreisbindung

Die geförderten Wohnplätze unterliegen für die Dauer von 25 Jahren einer Belegungsbindung und dürfen somit nur an Studierende an staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschulen mit Immatrikulationsbescheinigung oder an Personen in einem Ausbildungsverhältnis vermietet werden.

Die Studierenden weisen vor Überlassung des Wohnraums dem Zuwendungsempfänger Ihre Wohnberechtigung durch Vorlage einer gültigen Immatrikulationsbescheinigung nach. Während der Dauer der Überlassung des Wohnplatzes hat der Zuwendungsempfänger zur Prüfung der weiteren Wohnberechtigung einmal pro Semester die Vorlage einer Immatrikulationsbescheinigung zu verlangen.

Die Auszubildenden haben ihre Wohnberechtigung gegenüber dem Zuwendungsempfänger vor Überlassung des Wohnraums durch Vorlage des Ausbildungsvertrages bzw. der Bescheinigung des Arbeitgebers nachzuweisen. Während der Dauer der Überlassung des Wohnraums hat der Zuwendungsempfänger zur Prüfung der weiteren Wohnberechtigung halbjährlich eine Bescheinigung des Ausbildungsbetriebes über das Ausbildungsverhältnis zu verlangen.

Die höchstzulässige Eingangsmiete darf für jeden geförderten Wohnplatz monatlich aktuell 240 Euro (Duplex-Wohnplatz 480 Euro) nicht überschreiten. Zusätzlich darf ein Möblierungszuschlag für ganz oder teilweise möblierten Wohnraum von maximal 35 Euro monatlich erhoben werden. Eine Erhöhung um 1,75% für jedes Jahr ab Beginn der Mietbindung ist möglich.

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. Der Zuschnitt der zu fördernden Wohnungen muss zweckmäßig und zur Wohnraumversorgung künftig wechselnder Wohnungsnutzer geeignet sein.
- Mit dem Bauvorhaben ist spätestens 6 Monate nach Erteilung der Förderzusage zu beginnen. Die geförderten Wohnungen sind innerhalb von 3 Jahren nach Zugang der Förderzusage bezugsfertig herzustellen.
- Die zweckentsprechende Verwendung des Baudarlehens ist durch die Schlussabrechnungsanzeige mit zahlenmäßigem Nachweis, den Nachweis der Bezugsfertigkeit bzw. des Abschlusses der Anpassungs- bzw. Modernisierungsarbeiten zu belegen.
- Private Auftraggeber müssen keine Vergabeverfahren durchführen.
- Werden mit der Zuwendung Wohnplätze, die von einem öffentlichen Auftraggeber im Sinne des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen hergestellt werden, gefördert, so hat der öffentliche Auftraggeber der Bewilligungsstelle die nach dem Gesetz über die Sicherung von Sozialstandards, Tariftreue und fairen Löhnen im Saarland bei der Vergabe öffentlicher Bau-, Liefer- und Dienstleistungen jeweils einschlägigen Tariftreueerklärungen vorzulegen.
- 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) oder als De-minimis-Beihilfe gemäß der Verordnung der Europäischen Kommission vom 18. Dezember 2013 über die Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf De-minimis-Beihilfen („De-minimis-Verordnung“, veröffentlicht im Amtsblatt der EU Nummer L 352/1 vom 18. Dezember 2013).
  Die Höhe des Ausgleichs ist nach Maßgabe des DAWI-Freistellungsbeschlusses festzulegen, wobei insbesondere eine „Überkompensation" ausgeschlossen werden muss. 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.
- Fördermittel aus nicht-öffentlich bezuschussten Programmen können bei Wohnraum-beschaffungsmaßnahmen 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 Baudarlehens 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 Vorhabenbeginn. 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 ls Bewilligungsstelle.

Checkliste der benötigten Unterlagen zur Antragstellung

- Antrag auf Gewährung der Zuwendung zur sozialen Wohnraumförderung
- Aktueller vollständiger Grundbuchauszug/Grundstückskaufvertrag
- Flurkarte
- Baugenehmigung oder Kopie der Erklärung zur Genehmigungs- oder Verfahrensfreistellung
- Berechnung der Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. 2346)
- Baupläne, Lageplan/Flurkarte, Baubeschreibung
- Gesamtkostenaufstellung nach DIN 276 (inkl. Einbringung Eigenkapital oder Selbsthilfe)
- Finanzierungsplan und Nachweis der Selbsthilfe durch den Architekten, Bauleiter
- Wirtschaftlichkeitsberechnung (mindestens für die nächsten 20 Jahre)
- Nachweis Bauherrenhaftpflicht/Feuerversicherungsnachweis
- Wirtschaftliche Verhältnisse des Antragstellers
    - Bei einer Firma wären dies: Firmenspiegel, Handelsregisterauszug, Jahresabschluss der letzten 3 Jahre, BWA mit Summen- und Saldenliste, Nachweis Eigenkapital, Personalausweis der Geschäftsführer bzw. Vertretungsberechtigten
    - Bei einer Privatperson wären dies: Kontoauszüge der letzten 3 Monate aller Ihrer Konten, ausführliche Schufa-Auskunft, Selbstauskunft, Nachweis über Eigenkapital und Verbindlichkeiten, Gesamtengagement-Ausdruck Ihrer Bank, Lohn- und Gehaltsnachweise der letzten 3 Monate, letzte Einkommenssteuererklärung und -bescheid, Personalausweis

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.