Saarländische Wohnraumförderung MIETWOHNUNGSBAU 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 und auf Unterstützung angewiesen sind, zu leisten.

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 Inhaber eines Wohnberechtigungsscheines schaffen.

Bauliche Anforderungen

Haushaltsgröße:	**Maximale Wohnfläche:**
1 Person	50 m²
2 Personen	65 m²
3 Personen	80 m²
4 Personen	95 m²

- 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 barrierefrei/rollstuhlgerecht im Sinne der DIN 18040-2 geplant wird. (Zur späteren Vermietung muss der Mieter hierbei einen Mehrbedarf an Wohnfläche haben.)
- Wohnungen unter 30 m² Wohnfläche werden nicht gefördert.
- 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.
- 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.
- 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 förderfähiger Wohnfläche
Änderung, Erweiterung, Wiederherstellung von Wohngebäuden unter wesentlichem Bauaufwand*	2.850 Euro je m² förderfähiger 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 o.g. Voraussetzungen ist durch eine fachkundige Person nachzuweisen.
- Beim Ersterwerb sind der Kaufpreis sowie die Erwerbskosten förderfähig.
- Es werden nur Vorhaben gefördert, die mindestens 4 Wohneinheiten umfassen.

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.
- Es werden nur Vorhaben gefördert, die mind. 2 Wohneinheiten umfassen.

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.

Tilgungszuschuss

Das Darlehen kann durch die Gewährung eines Tilgungszuschusses ergänzt werden:

- Bei einer Verlängerung der Belegungs- und Mietpreisbindungen um 10 Jahre auf 30 Jahre erhält der Förderempfänger einen Tilgungszuschuss von 45 %.
- Werden mindestens 5 Wohneinheiten an einen Träger des öffentlichen Rechts oder an einen anerkannten privaten Träger der Wohlfahrtspflege zwecks Überlassung an Personen mit besonderem Wohnungsbedarf für mindestens 5 Jahre vermietet, kann der Fördernehmer weitere 5 % Tilgungszuschuss erhalten.

- 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 % 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 geförderte Wohnung ist für die Dauer von 20 Jahren ab Bezugsfertigkeit zur Versorgung von Haushalten zur Verfügung zu stellen, die zu den Zielgruppen der Wohnraumförderung nach § 2 Abs. 1 WoFG SL angehören und die Einkommensgrenzen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 WoFG SL einhalten:

• Einpersonenhaushalt	EUR	19.500,00
• Zweipersonenhaushalt	EUR	29.900,00
• 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 des Haushalts abzüglich der Frei- und Abzugsbeträge. Die Einkommensberechnung erfolgt gemäß den §§ 10 und 11 des Saarländischen Wohnraumförderungsgesetzes.

Die Eingangsmiete (Miete ohne Nebenkosten) je Quadratmeter Wohnfläche und Monat darf höchstens betragen:

Neubau und Ersterwerb:	6,20 Euro
Umbau unter wesentlichem Bauaufwand:	6,20 Euro
Modernisierung:	6,00 Euro

Für Wohnraum, der durch bauliche Maßnahmen barrierefrei nach DIN 18040-2 errichtet wird, erhöht sich die vorstehende Mietobergrenze um EUR 0,50 je Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Erfüllen die zu fördernden Wohnungen die Anforderungen an barrierefreie Wohnungen nach der DIN 18040-2 „R“, erhöht sich die vorstehenden Mietobergrenzen um EUR 1,00 je Quadratmeter Wohnfläche und Monat

Die höchstzulässige Miete darf ab dem Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage alle drei Jahre um 10 % erhöht werden.

Zusätzlich kann eine Miete für Garagen und Stellplätze als mietvertragliche Nebenleistung pro Monat vereinbart werden. Sie dürfen nur über einen separaten Mietvertrag, der von den Mietern der geförderten Wohnungen freiwillig abgeschlossen werden kann, vermietet werden:

Garage:	maximal 50,00 Euro
Stellplatz:	maximal 30,00 Euro

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 Mietwohnungen, 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 als 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.