

## BASISPROGRAMM -Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum - Erwerb von Bestandsobjekten ohne Modernisierung – 22 Wohnraumförderungsprogramm

**Stand: August 2024**

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?

**Privatpersonen**, die Wohnraum zur Eigennutzung erwerben

### Was wird gefördert?

Gefördert wird der Erwerb von vorhandenem Wohnraum in Ein- oder Zweifamilienhäusern zur Selbstnutzung.

Der Wohnraum soll ohne wesentliche Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten bewohnt werden können; dies ist durch eine Person, die zur Erstellung von Bauvorlagen berechtigt ist (Architekt, Innenarchitekt, Hochbauingenieur), oder einen sonstigen fachkundigen Dritten nachzuweisen; der Nachweis kann auch mittels Beleihungswertgutachten einer Bank erbracht werden. Die Kosten hierfür sind vom Antragsteller zu tragen.

Der Erwerb wird nicht gefördert, wenn der Veräußerer des Objekts ein Angehöriger<sup>1</sup> des Erwerbers ist.

### Welche Einkommensgrenzen müssen eingehalten werden?

Die Förderung darf nur Haushalte begünstigen, deren Einkommen die nachfolgenden Grenzen nicht überschreiten (§ 9 des Saarländischen Wohnraumförderungsgesetzes):

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

Die Einkommensberechnung erfolgt gemäß § 10 des Saarländischen Wohnraumförderungsgesetzes. Das Gesamteinkommen des Haushaltes im Sinne dieses Gesetzes ist die Summe der Jahreseinkommen der Haushaltsangehörigen abzüglich der Frei- und Abzugsbeträge nach § 11 SWoFG.

<sup>1</sup> Angehörige sind der Ehegatte, der Lebenspartner bzw. der Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft sowie deren Verwandte in gerader Linie und zweiten Grades in der Seitenlinie, Verschwägerter in gerader Linie und zweiten Grades in der Seitenlinie, Pflegekinder ohne Rücksicht auf deren Alter und Pflegeeltern.

## Was wird mitfinanziert (förderfähige Kosten)?

Kaufpreis einschließlich Kaufpreisnebenkosten

## In welchem Umfang wird mitfinanziert?

- Max. € 1.200,00 je m<sup>2</sup> förderbarer Wohnfläche
- Die förderbare Wohnfläche für einen vier Personen Haushalt beträgt 90 m<sup>2</sup>, sie erhöht oder ermäßigt sich um jeweils 10 m<sup>2</sup> je Person, wenn zum Haushalt mehr oder weniger als vier Personen gehören.
- Nachfinanzierungen sind ausgeschlossen. Die Gesamtfinanzierung der Maßnahmen muss sichergestellt sein.

## Welche Eigenleistung ist zu erbringen?

**mindestens 15% der Gesamtkosten**

**Berücksichtigungsfähige Eigenleistungen sind:**

- eigene Geldmittel und Guthaben ohne Rückzahlungsverpflichtungen gegenüber Dritten)

## Welche Belastungen sind zu berücksichtigen?

- Bauvorhaben können nur gefördert werden, wenn die Belastung für den Haushalt des Bauherrn 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. Für die ersten zwei Personen im Haushalt müssen mindestens EUR 815 monatlich und für jede weitere Person EUR 200 monatlich verfügbar sein.
- Eine Förderung ist ausgeschlossen, wenn
  - die Belastung auch bei Einhaltung der Einkommens- und Belastungsgrenzen 20 % des erzielbaren Haushaltseinkommens unterschreitet,
  - das vorhandene Eigenkapital 50 % der Gesamtkosten des Vorhabens übersteigt,
  - zu erwarten ist, dass das Gesamteinkommen innerhalb von zwei Jahren nach der Antragstellung die maßgebliche Einkommensgrenze um mehr als 25 % überschreiten wird oder
  - der Antragsteller bereits über Wohneigentum von ausreichender Größe und zweckmäßigem Zuschnitt verfügt (oder in der Vergangenheit verfügt hat).

## Weitere Fördervoraussetzungen:

- Es werden Vorhaben im Saarland gefördert.
- Es wird nur Wohnraum gefördert, dessen Wohnfläche **180 m<sup>2</sup>** nicht übersteigt.  
Bei Zweifamilienhäusern darf die Gesamtwohnfläche 260 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und keine der Wohnungen größer als 180 m<sup>2</sup> sein. Eine Überschreitung dieser Grenzen ist bei Haushalten mit mehr als vier Haushaltsangehörigen um 15 m<sup>2</sup> je weiterem Haushaltsangehörigen zulässig.  
Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346).
- Die geförderte Wohnung ist für die Dauer von 10 Jahren ab Bezugsfertigkeit von dem geförderten Haushalt zu bewohnen.
- Der Zustand der Wohnung muss eine dauerhafte Wohnversorgung gesichert erscheinen lassen und ein der Größe der Familie angemessenes Wohnen ermöglichen.

## Wie sind die Konditionen?

- Die maximale Kreditlaufzeit beträgt 30 Jahre.
- Der Zinssatz ist fest für die gesamte Laufzeit des Darlehens und beträgt nominal 1,0% p.a..
- Auszahlung: 100 %
- Tilgungsfreie Zeit: 1 Jahr

## Tilgungszuschuss

Für Familien mit Kindern kann die Förderung durch einen Tilgungszuschuss ergänzt werden.

- |                                     |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| • Familie mit einem Kind            | 5 % Tilgungszuschuss  |
| • Familie mit zwei Kindern          | 10 % Tilgungszuschuss |
| • Familie mit drei Kindern          | 15 % Tilgungszuschuss |
| • Familie mit vier oder mehr Kinder | 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.

## Wie erfolgt die Auszahlung?

- in einer Summe bei Kaufpreisfälligkeit
- 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 Erteilung der Förderzusage nicht begonnen sein.

Bei der Förderung des Erwerbs von selbst genutztem Wohnraum dürfen notarielle Beurkundungen von vertraglichen Abmachungen, welche auf die Übertragung des Eigentums gerichtet sind und Verpflichtungen des Erwerbes begründen, erst nach Erteilung der Förderzusage erfolgen; dies gilt nicht, wenn dem Erwerber ein Rücktrittsrecht für den Fall eingeräumt ist, dass eine Förderung nicht erfolgt und ihm im Falle des Rücktritts keine weiteren Kosten entstehen.

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 sowie den Nachweis der Bezugsfertigkeit zu belegen.

## Wichtige Hinweise zur Förderung:

- 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 Baudarlehens besteht nicht.

## Checkliste der zur Antragstellung benötigten Unterlagen

- Antrag auf Gewährung eines Baudarlehens aus der sozialen Wohnraumförderung
- Einkommensnachweise und Vermögensübersicht
- Eigenmittelnachweis
- Aktueller Grundbuchauszug
- Baupläne, Lageplan/Flurkarte
- Bauzahlenberechnung nach der **Wohnflächenverordnung**
- Nachweis einer Person, die zur Erstellung von Bauvorlagen berechtigt ist (Architekt, Innenarchitekt, Hochbauingenieur), eines sonstigen fachkundigen Dritten oder mittels Beleihungswertgutachten einer Bank, dass die Wohnung ohne wesentliche Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten bewohnt werden kann
- Wertermittlung
- Nachweis Feuerversicherungsnachweis
- Finanzierungsplan

Wir behalten uns die Anforderung weiterer Unterlagen vor.

**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. Diese können bei der SIKB angefordert werden und stehen auch unter

[https://www.saarland.de/mibs/DE/portale/bauenundwohnen/informationen/wohnungsbauforderung/soziale-wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung\\_node.html](https://www.saarland.de/mibs/DE/portale/bauenundwohnen/informationen/wohnungsbauforderung/soziale-wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung_node.html) zum Download bereit.

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