

**BASISPROGRAMM - Finanzierung von Mietwohnraum
Neubau und wesentlicher Bauaufwand
24 Wohnraumförderungsprogramm**

Stand: Dezember 2023

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 sozialen 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 Baumaßnahmen
unter wesentlichem Bauaufwand**

- um diese auf Dauer wieder zu Wohnzwecken nutzbar zu machen
- um durch Änderung, 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 gesamten Saarland gefördert.

Welche Vorgaben gelten hinsichtlich der Größe der neu zu schaffenden Mietwohnungen?

Haushaltsgröße	Maximale	Mindestraumzahl
1 Person	50 m ²	1 Zimmer, Küche, Nebenräume
2 Personen	65 m ²	2 Zimmer, Küche, Nebenräume
3 Personen	80 m ²	3 Zimmer, Küche, Nebenräume
4 Personen	95 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 barrierefrei/rollstuhlgerecht im Sinne der DIN 18040-2 geplant wird.

Wohnungen unter 30 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 (Miete ohne Nebenkosten) je Quadratmeter Wohnfläche und Monat darf höchstens EUR 6,20 betragen.

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 vorstehende Mietobergrenze um **EUR 1,00** je Quadratmeter Wohnfläche und Monat

Während der Bindungszeit dürfen die Mieten nach Maßgabe der allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften erhöht werden, innerhalb von 3 Jahren jedoch höchstens um 10%.

In welchem Umfang wird finanziert?

Errichtung von Mietwohnungen

- max. €1.300,00 je m² Wohnfläche (unter Berücksichtigung der maximal förderfähigen Wohnfläche)
- bis 30 % der Gesamtkosten

Durchführung von Baumaßnahmen unter wesentlichem Bauaufwand

- max. €1.150,00 je m² Wohnfläche (unter Berücksichtigung der maximal förderfähigen Wohnfläche)
- bis 30 % der Gesamtkosten

- 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 bis zu 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 des nicht durch Fremdmittel finanzierten Baugrundstücks
- Wert verwendeter Gebäudeteile nach Abzug der Belastungen
- 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 10 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	EUR	7.800,00
zzgl. für jedes Kind, das bei der Lohn- und ESt berücksichtigt wird	EUR	1.300,00

Die Einkommensberechnung erfolgt gemäß 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 flächensparenden Bauens zu beachten. Bei der Ausführung soll auf ökologische Belange geachtet werden. Der Zuschnitt 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.
- 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.

- 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 ist fest für die gesamte Laufzeit des Darlehens und beträgt nominal 1,0% p.a..
- Auszahlung: 100 %
- Tilgungsfreie Zeit: 1 Jahr

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 gleichbleibenden 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.

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 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.

Wie ist die Verwendung der Mittel nachzuweisen?

Die zweckentsprechende Verwendung des Baudarlebens 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.

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 Baudarlebens besteht nicht.

Checkliste der zur Antragstellung benötigten Unterlagen

- Antrag auf Gewährung eines Baudarlebens 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 Bauherrenhaftpflichtversicherung und Feuerversicherungsnachweis
- Finanzierungsplan und Nachweis der Selbsthilfe durch den Architekten, Bauleiter

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 zum Download bereit.

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