

EIN ZUHAUSE FÜR JUNGE FAMILIEN
- Erwerb von vorhandenem modernisierungsbedürftigem Wohnraum –
29 Wohnraumförderungsprogramm

Stand: August 2024

Ziel des Programms ist es, einen Beitrag zur Verbesserung der Attraktivität der Ortskerne leisten und damit auch die wirtschaftliche, soziale und kulturelle Infrastruktur der Orte zu stärken. Zugleich sollen vorrangig Familien und Haushalte mit Kindern bei dem Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum unterstützt werden.

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 modernisierungsbedürftigen Wohnraum zur Eigennutzung erwerben.

Was wird gefördert?

Gefördert wird der Erwerb von bestehendem Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern zur Selbstnutzung mit anschließender Modernisierung.

Modernisierung sind bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Der Erwerb wird nicht gefördert, wenn der Veräußerer des Objekts ein Angehöriger¹ des Erwerbers ist.

Der zur Förderung vorgesehene Wohnraum muss:

- sich in innerörtlicher Lage einer saarländischen Gemeinde befinden
- gerechnet ab Bezugsfertigkeit mindestens 10 Jahre alt sein
- seit mindestens sechs Monaten leer stehen bzw. ungenutzt sein.

Das Vorliegen dieser Voraussetzungen ist durch Bestätigung der zuständigen Gemeinde nachzuweisen. Die ggf. hierfür anfallenden Kosten sind unabhängig vom Zustandekommen des Antrags durch den Antragsteller zu tragen.

Die zur Förderung vorgesehenen Wohnungen müssen modernisierungsbedürftig sein; es dürfen jedoch keine Schäden an der Bausubstanz vorliegen, die eine dauernde, der Zweckbestimmung des Gebäudes entsprechende Nutzung nicht gestatten oder wesentliche Instandsetzungsarbeiten erfordern. Der Zustand des Wohnraums muss eine dauerhafte Wohnungsversorgung gesichert erscheinen lassen und ein der Größe der Familie angemessenes Wohnen ermöglichen.

¹ 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.

Das Vorliegen dieser Voraussetzungen 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 unabhängig vom Zustandekommen des Antrags durch den Antragsteller zu tragen.

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.

Was wird mitfinanziert (förderfähige Kosten)?

Erwerb

- Kaufpreis einschließlich Kaufpreisnebenkosten

Modernisierung

Maßnahmen, die den Gebrauchswert der Wohnräume nachhaltig erhöhen oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern, z.B.

- Änderung des Wohnungszuschnitts und der Funktionsabläufe
- Belichtung und Belüftung
- Allgemeiner Schallschutz
- Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung
- Sanitäre Einrichtungen und Installationen
- Erneuerung der Heizungsanlage zur Minderung des CO₂- und SO₂-Ausstoßes, wenn die Heizanlage mit mindestens 65% erneuerbaren Energien betrieben werden kann
- Ersatz von Einzelöfen durch Sammelheizungen
- Einbau von Steuerungs- und Regeltechnik bei vorhandenen Sammelheizungen

Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie und Wasser

- Einbau von Wärmedämmfenstern
- Verbesserung der Wärmedämmung von Fassaden, Dächern, Kellerdecken oder nicht ausgebauten Dachräumen (oberste Geschossdecke)
- Maßnahmen im Zusammenhang mit der Umrüstung und Umstellung der Heizungsanlage (Einbau von Mess- und Regeltechnik, Wärmedämmung der Heizrohre)
- Anschluss an Fernwärmeversorgung
- Anlagen zur Wärmerückgewinnung

- Einbau von Wärmepumpen, Solaranlagen und Biogasanlagen
- Einbau von Kalt- und Warmwasserzählern
- Kosten für Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht wurden

Kosten für Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht wurden.

Nicht mitgefördert werden Kosten für bewegliche Ausstattungsgegenstände, Einbauküchen, Ausbaumaterialien mit überdurchschnittlichem Qualitätsstandard (z.B. bei Fliesen, Armaturen, Wand- und Fußbodenbelägen, Sanitärkeramik, etc.), reine Schönheitsreparaturen, Erweiterungsbauten, bauliche Maßnahmen an Außenanlagen, Einbau von elektrischen Direktheizungen, Fassadenanstriche, die nur optisch wirken sowie bauliche Maßnahmen außerhalb des Grundstücks, auf welchem sich die Wohnung befindet.

Der förderbare Modernisierungsaufwand je Wohnung muss mindestens EUR 12.500,- betragen.

In welchem Umfang wird mitfinanziert?

Erwerb

- Pauschalbetrag in Höhe von EUR 50.000,-

Modernisierung

- bis 80 % der förderfähigen Modernisierungskosten
- max. EUR 70.000,-

Die Summe aus Erwerbs- und Modernisierungsförderung darf die Gesamtkosten nicht übersteigen. Nachfinanzierungen sind ausgeschlossen. Die Gesamtfinanzierung der Maßnahmen muss sichergestellt sein.

Welche Eigenleistung ist zu erbringen?

mindestens 20% der Modernisierungskosten

Berücksichtigungsfähige Eigenleistungen sind:

- eigene Geldmittel und Guthaben ohne Rückzahlungsverpflichtung gegenüber Dritten
- Wert der Selbsthilfe (Helferliste mit allen am Bau unentgeltlich beteiligten Helfern mit Berufsangaben, Bestätigung des Umfangs der Selbsthilfeleistungen durch zuständigen Architekten bzw. verantwortlichen Bauleiter)

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 wird nur Wohnraum gefördert, dessen Wohnfläche **180 m²** nicht übersteigt.
- Bei Zweifamilienhäusern darf die Gesamtwohnfläche 260 m² nicht überschreiten und keine der Wohnungen größer als 180 m² sein. Eine Überschreitung dieser Grenzen ist bei Haushalten mit mehr als vier Haushaltsangehörigen um 15 m² je weiterem Haushaltsangehörigen möglich.
- Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt nach der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346).
- Die Wohnungen müssen durch die Modernisierung wesentlich verbessert werden und die Kosten der Modernisierung angemessen sein.
- Das Vorhaben muss dem öffentlichen Baurecht entsprechen.
- Die geförderte Wohnung ist für die Dauer von 10 Jahren ab Bezugsfertigkeit von dem geförderten Haushalt zu bewohnen.
- Die Modernisierungsarbeiten sind innerhalb eines Jahres nach Zusage des Baudarlehens abzuschließen. Nach der Modernisierung soll die Wohnung noch mindestens 30 Jahre zu Wohnzwecken dienen.

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

- | | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| • Innerörtliche Lage | 10 % Tilgungszuschuss |
| • Lage in einem Städtebaufördergebiet | 5 % Tilgungszuschuss |
| • Immobilie älter als 20 Jahre | 5 % Tilgungszuschuss |
| • Immobilie älter als 30 Jahre | 10 % Tilgungszuschuss |
| • Familie mit einem Kind | 5 % Tilgungszuschuss |
| • Familie mit zwei Kindern | 10 % Tilgungszuschuss |

- Familie mit drei Kindern 15 % Tilgungszuschuss
- Familie mit vier oder mehr Kindern 20 % Tilgungszuschuss

Bei Einhaltung folgender Einkommensgrenzen (bereinigtes Jahreseinkommen) gibt es noch einmal zusätzlich 5 % Tilgungszuschuss:

- Einpersonenhaushalt: max. Einkommen EUR 22.400,00
- Zweipersonenhaushalt: max. Einkommen EUR 33.600,00
- Familie mit einem Kind: max. Einkommen EUR 39.970,00
- Familie mit zwei Kindern: max. Einkommen EUR 46.340,00

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?

Die Auszahlung des Darlehens erfolgt bei Kaufpreisfälligkeit bzw. nach Vorhabensfortschritt. 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 der Maßnahme auf den dafür vorgesehenen Vordrucken bei der SIKB einzureichen. Mit dem Vorhaben darf vor Kreditzusage nicht begonnen sein.

Als Vorhabensbeginn wird der Abschluss von Lieferungs- und Leistungsverträgen gesehen. Planung und Bodenuntersuchung 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.

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.

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.
- Bei Modernisierungsmaßnahmen ist eine Förderung nicht möglich, wenn die Wohnung bereits in einem früheren Modernisierungsprogramm gefördert wurde.
- 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, Baubeschreibung
- Baugenehmigung oder Kopie der Erklärung zur Genehmigungs- oder Verfahrensfreistellung, soweit erforderlich
- Bestätigung der Gemeinde, dass sich das Objekt in innerörtlicher Lage befindet und ggf. innerhalb eines Städtebau-Fördergebietes
- Bauzahlenberechnung nach der **Wohnflächenverordnung**
- Wertermittlung
- Kostenzusammenstellung des Architekten
- Nachweis Feuerversicherung
- Finanzierungsplan und Nachweis der Selbsthilfe durch den Architekten, Bauleiter

Wir behalten uns die Anforderung weiterer Unterlagen vor.

Weitere Informationen zu diesem Programm

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-wohnraumforderung/soziale-wohnraumforderung_node.html zum Download bereit.

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