

Zuschuss-Programm Schaffung von Wohnraum für Studierende

Stand 03/2024

Zweck der Förderung ist die Neuschaffung von Wohnraum für Studierende in saarländischen Gemeinden, die Standort von staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschulen sind, in einer unmittelbaren Nachbargemeinde des Hochschulstandortes oder in einer saarländischen Nachbargemeinde einer rheinland-pfälzischen Gemeinde, die Standort einer Hochschule ist. Die Zuwendung wird als Zuschuss gewährt und erfolgt als Teilfinanzierung.

Zuwendungsempfänger

Alle Träger von Investitionsmaßnahmen, die Wohnraum mit dem Ziel der Vermietung an Studierende schaffen. Bauherren, die Wohnraum mit dem Ziel der Veräußerung schaffen, erhalten keine Förderung.

Bauliche Anforderungen

Einzel-Wohnplatz: Ein Individualraum in der Größe von mind. 14m², eine Kochgelegenheit und ein Bad/WC.

Größe des Wohnplatzes: mind. 20m² / max. 30m².

Duplex-Wohnplatz: Bis zu zwei gleichwertige Individualräume in der Größe von mind. je 14m², eine Kochgelegenheit und ein Bad/WC.

Größe des Wohnplatzes: mind. 35m² / max. 50m².

Zur Vermietung an verheiratete, verpartnerte oder in einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft lebende Studierende.

- Der Anteil der Duplex-Wohnplätzen darf 20 % der Gesamtzahl der Wohnplätze nicht überschreiten.
- Ein separater Raum für Waschmaschine und Trockner muss vorgehalten werden.
- Bei Vorhaben, die 20 oder mehr Wohnplätze umfassen, sind Gemeinschaftsräume vorzusehen, mind. in der Größe von 1,20m² je Wohnplatz.
- Es werden nur Vorhaben gefördert, die mind. 10 Wohnplätze umfassen.

Förderfähige Maßnahmen und Förderhöhe

Neubau von studentischen Wohnplätzen.

Einzelwohnplatz: bis zu 40.000 Euro Zuschuss je Wohnplatz
Duplex-Wohnplatz: bis zu 66.900 Euro Zuschuss je Wohnplatz

Beseitigung von Schäden unter wesentlichem Bauaufwand, durch die die Gebäude auf Dauer wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht werden, und Erweiterung von Gebäuden, durch die unter wesentlichem Bauaufwand Wohnraum für Studierende geschaffen wird.

Einzelwohnplatz: bis zu 39.000 Euro Zuschuss je Wohnplatz
Duplex-Wohnplatz: bis zu 64.800 Euro Zuschuss je Wohnplatz

Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sowie Änderung von Wohnraum zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse, durch die unter wesentlichem Bauaufwand studentische Wohnplätze geschaffen werden.

Einzelwohnplatz: bis zu 36.500 Euro Zuschuss je Wohnplatz
Duplex-Wohnplatz: bis zu 60.800 Euro Zuschuss je Wohnplatz

- Bei barrierefreier Nutzbarkeit des Wohnplatzes erhöht sich die Förderung pauschal um 10 %.
- Die Auszahlung der Zuwendung wird in der Förderzusage geregelt. Sie erfolgt im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel in Raten und kann sich über mehrere Jahre erstrecken.
- Mit der Auszahlung der ersten Zuschuss-Rate wird ein Bearbeitungsentgelt in Höhe von 1 % des bewilligten Förderbetrages zzgl. der jeweils geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer fällig.

Eigenleistung

- 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)

Mietbindung

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 vermietet werden.

Die höchstzulässige Eingangsmiete darf für jeden geförderten Wohnplatz monatlich aktuell 216 Euro (Duplex-Wohnplatz 432 Euro) nicht überschreiten. Zusätzlich darf ein Möblierungszuschlag von maximal 35 Euro monatlich erhoben werden.

Weitere Fördervoraussetzungen

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 wirtschaftlichem 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. Gemäß Artikel 1 und Artikel 2 Absatz 1 Buchstabe a in Verbindung mit Artikel 2 Absatz 2 des Beschlusses sind Ausgleichszahlungen für andere DAWI in einer Höhe von bis zu 15 Mio. Euro pro Jahr mit dem Binnenmarkt vereinbar. Die Zuwendung geht nicht über das hinaus, was erforderlich ist, um die durch die Erbringung der oben definierten DAWI verursachten Nettokosten abzudecken. Die Nettokosten sind nach der Net-avoided-cost-Methode zu berechnen, wobei die Nettokosten als Summe aus den (wegen der im Vergleich zum freien Wohnungsmarkt begrenzten Mietpreise) entgangenen Mieteinnahmen und den durch die DAWI-Verpflichtung entstehenden Mehrkosten (z.B. für die Prüfung, ob Mietinteressenten die Voraussetzungen erfüllen und besondere Bauausführungen, insbesondere für barrierefreien Wohnraum) berechnet werden.

Einnahmen, die bei Vermietung auf dem freien Wohnungsmarkt nicht erzielt worden wären, sind in Abzug zu bringen. Bei den Einnahmen sind auch andere Zuschüsse oder sonstige staatliche Vergünstigungen einzubeziehen. Bei der Festsetzung der Förderhöhe werden die zum Entscheidungszeitpunkt vorliegenden Informationen über die Wohnungsmarktverhältnisse berücksichtigt (gestützt auf verfügbare Daten, wie wissenschaftliche Untersuchungen über aktuelle und künftige Bodenpreise, Baukosten und Marktmieten). Die Nettokosten sind für den Zeitraum der Bindungsfrist zu berechnen.

Der Zuwendungsnehmer erfasst bis zum Ende der Bindungsfrist Kosten und Einnahmen einerseits für die ihm obliegenden DAWI und andererseits für jede weitere Tätigkeit intern auf getrennten Konten (Trennungsrechnung). Alle Kosten und Einnahmen sind den jeweiligen Bereichen nach objektiv gerechtfertigten und einheitlich angewandten Kostenrechnungsgrundsätzen zuzuordnen. Die zugrunde gelegten Kostenrechnungsgrundsätze müssen eindeutig bestimmt sein. Über die Zuordnung der Kosten und Einnahmen zu den jeweiligen Bereichen und über die dabei angewandten Kostenrechnungsgrundsätze, insbesondere über die Maßstäbe für die Schlüsselung solcher Kosten und Einnahmen, führt der Zuwendungsnehmer Aufzeichnungen.

Der Zuwendungsempfänger berichtet einmal pro Berichts- / Haushaltsjahr an die Bewilligungsstelle über die tatsächlichen Kosten und Einnahmen. Auf Anfrage stellt er der Bewilligungsstelle prüffähige Unterlagen hinsichtlich der Kosten und Einnahmen zur Verfügung. Sofern die tatsächlichen Nettokosten in einem Berichts- / Haushaltsjahr geringer sind als die erwarteten Nettokosten ist die Differenz (Überkompensation) zurückzuerstatten. Die Bewilligungsstelle kontrolliert während des Betrauungszeitraums (d.h. bis zum Ende der Bindungsfrist) zumindest alle drei Jahre und am Ende der Bindungsfrist, dass der Ausgleich für DAWI die in dem Freistellungsbeschluss festgelegten Voraussetzungen erfüllt und insbesondere, dass der Zuwendungsnehmer keinen höheren Ausgleich erhält als in Artikel 5 DAWI-Freistellungsbeschluss vorgesehen. Dazu legt der Zuwendungsempfänger der Bewilligungsstelle entsprechende Nachweise vor.

Private Auftraggeber müssen keine Vergabeverfahren durchführen.

Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht; vielmehr entscheidet die Bewilligungsstelle nach ihrem pflichtgemäßen Ermessen.

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 Zuschuss-Programm erhalten Sie unter der SIKB- Hotline Tel. 0681/3033-333.

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.html> zum Download bereit. Gleichzeitig steht die Darstellung unter dem Vorbehalt der Änderung gesetzlicher Regelungen.