

Neue Soziale Wohnraumförderung im Saarland



Selbst genutztes
Wohneigentum
Mietwohnraum



Inhalt

<u>Überblick</u>	Seite 4
<u>Allgemein</u>	Seite 5
<u>Selbst genutztes Wohneigentum</u>	
Normalprogramm	Seite 6
Ein Zuhause für junge Familien	Seite 9
Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf	Seite 14
<u>Mietwohnraumförderung</u>	
Normalprogramm	Seite 16
Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf	Seite 18
<u>Anlage 1: Einkommensgrenzen</u>	Seite 21
<u>Anlage 2: Mietobergrenzen</u>	Seite 24
<u>Anhang</u>	Seite 25

Vorwort



Klaus
Bouillon

Wohnungspolitik und Wohnraumförderung begegnen zunehmend neuen Herausforderungen. So müssen bei der Gestaltung der Förderung etwa stadtentwicklungspolitische Belange stärker berücksichtigt werden; der demografische Wandel zählt ebenfalls zu den zu bewältigenden Aufgaben. Aus diesem Grund unterstützt die saarländische Wohnraumförderung die Aktivierung des Wohnungsbestands, bei der beispielsweise durch das Projekt „Ein Zuhause für junge Familien“ alter Bestand einer neuen Nutzung zugeführt wird. Ein weiterer Schwerpunkt liegt in der Stabilisierung innerstädtischer und innergemeindlicher Gebiete.

Die Wohnraumneuschaffung steht jedoch nach wie vor auch im Fokus der Wohnraumförderung. Zwar ist in vielen Teilen des Saarlandes die Situation am Wohnungsmarkt entspannt, allerdings herrscht insbesondere im Oberzentrum sowie in den Mittelzentren des Landes eine rege Nachfrage nach bezahlbarem Mietwohnraum. Zudem wird es in Ballungsgebieten wegen gestiegener Grundstücks- und Baukosten insbesondere für Familien mit Kindern schwerer, Wohneigentum zu schaffen. Um diesen Anforderungen zu entsprechen, erfolgte eine inhaltliche Neuausrichtung der Sozialen Wohnraumförderung im Saarland ab dem Frühjahr 2017. Im Rahmen des Aktionsprogramms „Wohnraumförderung 2018“ konnte die Attraktivität des Förderangebots durch verbesserte Konditionen, die Einführung neuer Förderinstrumente und nicht zuletzt durch die Auflage des Förderprogramms „Ein Zuhause für junge Familien“ deutlich gesteigert werden.

Die vorliegende Broschüre soll Ihnen einen ersten Überblick über die Förderangebote in der sozialen Wohnraumförderung des Saarlandes bieten. Weitere Informationen finden Sie im Themenportal „Bauen und Wohnen“ unter dem Abschnitt „Wohnungsbauförderung“ im Internetauftritt des Saarlandes unter www.saarland.de. Auskünfte zur sozialen Wohnraumförderung erhalten Sie zudem von der Saarländischen Investitionskreditbank AG Saarbrücken unter der Telefon-Nr. 0681/30 33 0.

Klaus Bouillon
Minister für Inneres, Bauen und Sport

Überblick

Die soziale Wohnraumförderung im Saarland stützt sich auf drei Säulen:

1. „Normalprogramm“

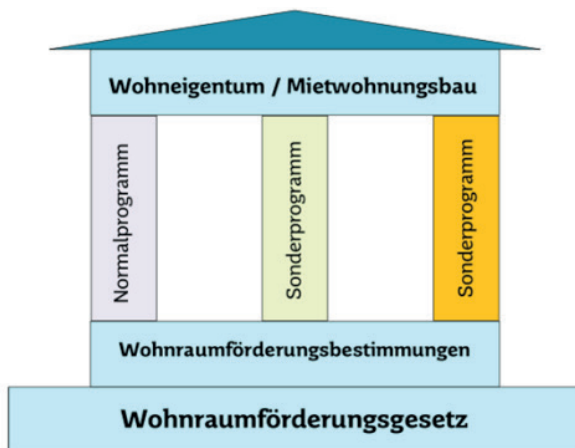
- Selbst genutztes Wohneigentum (Neubau, Umbau, Modernisierung, Erwerb, Erwerb mit Modernisierung),
- Mietwohnungsbau (Neubau, Umbau, Modernisierung)

2. Sonderprogramm „Ein Zuhause für junge Familien“

- Selbst genutztes Wohneigentum (Erwerb, Erwerb mit Modernisierung)

3. Sonderprogramm „Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf“

- Selbst genutztes Wohneigentum (Neubau, Umbau),
- Mietwohnungsbau (Neubau, Umbau)



Allgemein

Zielgruppen

Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung sind Haushalte, deren Versorgung mit Wohnraum nicht oder nicht angemessen durch den Wohnungsmarkt sichergestellt werden kann.

Dabei richtet sich die Förderung der **Bildung selbst genutzten Wohneigentums** insbesondere an Familien und andere Haushalte mit Kindern sowie behinderte Menschen, die unter Berücksichtigung ihres Einkommens die Belastungen des Baus oder Erwerbs von Wohnraum ohne soziale Wohnraumförderung nicht tragen können.

Die Förderung von **Mietwohnraum** dient ebenfalls der Unterstützung von Familien, anderen Haushalten mit Kindern und behinderten Menschen. Darüber hinaus zielt sie auf Haushalte mit geringem Einkommen, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen sowie Wohnungslose und sonstige hilfebedürftige Personen.

Einkommensgrenze/ Einkommensbegriff

Die soziale Wohnraumförderung konzentriert sich also auf diejenigen Haushalte, die sich aus eigener Kraft nicht mit angemessenem Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Die Zielgruppe wird durch Einkommensgrenzen konkretisiert, um so die Haushalte bestimmen zu können, zu deren Gunsten eine Förderung erfolgen soll. Bei Maßnahmen des selbst genutztem Wohneigentums geht es in diesem Zusammenhang um den Bauherren bzw. Erwerber, während bei der Mietwohnraumförderung der Wohnungsbewerber im Mittelpunkt steht. Die Höhe der Einkommensgrenzen ist nach der Zahl der im Haushalt lebenden Personen gestaffelt.

Die Festlegung der Einkommensgrenze geschieht in Relation zum Gesamteinkommen. Dieses ist definiert als die Summe der Jahreseinkommen der Haushaltsangehörigen nach den §§ 21 bis 23 WoFG, abzüglich der Frei- und Abzugsbeträge nach § 24 WoFG.

Einen Überblick über die Höhe der Einkommensgrenzen und die Ermittlung des Gesamteinkommens enthält die Anlage 1 dieser Broschüre.

Wohnflächengrenzen

Die zu fördernden Wohnungen müssen Wohnflächengrenzen einhalten. Die maßgebliche Wohnfläche wird nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346) berechnet.

Eigenleistung

Der Bauherr hat in der Regel eine Eigenleistung von mindestens 20 % der Gesamtkosten aufzubringen. In der Förderung von selbst genutztem Wohneigentum kann bei kinderreichen Haushalten oder jungen Ehepaaren eine Eigenleistung von 10 % genehmigt werden, wenn die Belastung tragbar erscheint.

Die Eigenleistung soll jedoch mindestens so hoch sein, dass die Kosten des Baugrundstücks ohne Erschließungskosten gedeckt sind.

Selbst genutztes Wohneigentum

Normalprogramm

Was wird gefördert?

Fördergegenstände sind der Wohnungsbau (Neubau/Ausbau/Umbau/Erweiterung unter wesentlichem Bauaufwand) einschließlich des erstmaligen Erwerbs von Wohnraum innerhalb von 2 Jahren nach Fertigstellung und die Modernisierung von Wohnraum. Zu den Fördergegenständen zählt des Weiteren der Erwerb bestehenden Wohnraums, unabhängig davon, ob er modernisierungsbedürftig ist oder nicht. Gefördert wird selbst genutzter Wohnraum in Ein- oder Zweifamilienhäusern oder in Form einer Eigentumswohnung.

Antragstellung

Anträge auf Bewilligung von Mitteln zur sozialen Wohnraumförderung können bei der

Saarländischen Investitionskreditbank AG (SIKB)
Franz-Josef-Röder-Straße 17
66119 Saarbrücken

gestellt werden.

Der Förderantrag muss grundsätzlich vor Baubeginn gestellt werden; vor Erteilung der Förderzusage darf nicht mit der Baumaßnahme begonnen werden. Beim (Erst-) Erwerb dürfen notarielle Beurkundungen von vertraglichen Abmachungen, welche die Übertragung des Eigentums betreffen und Verpflichtungen des Erwerbers begründen (= Kaufvertrag), erst nach Erteilung der Förderzusage erfolgen. Dies gilt nicht, wenn dem Erwerber ein (unbefristetes) Rücktrittsrecht für den Fall eingeräumt ist, dass eine Förderung nicht erfolgt und ihm im Falle des Rücktritts keine weiteren Kosten entstehen. Die Förderung kann nur im Rahmen der verfügbaren Mittel erfolgen. Deshalb besteht kein Rechtsanspruch auf eine Förderung.

Wie wird gefördert?

Die Förderung erfolgt durch die Gewährung eines zinsvergünstigten Baudarlehens. Unter bestimmten Voraussetzungen wird zu dem Darlehen ein Tilgungszuschuss bewilligt. Das bedeutet, dass nicht das gesamte Darlehen zurückgezahlt werden muss.

Höhe der Förderung

Die Höhe des Baudarlehens bemisst sich bei Neubau/Ersterwerb, Umbau und Erwerb vorhandenen Wohnraums nach einem Förderzusage, der von der Quadratmeterzahl der Wohnfläche und der förderbaren Wohnfläche abhängt. Die förderbare Wohnfläche ist an die Personenzahl des Haushalts gekoppelt.

Bei der Modernisierung umfasst das Baudarlehen 80 % der förderbaren Kosten, höchstens jedoch 60.000 Euro. Beim Erwerb vorhandenen modernisierungsbedürftigen Wohnraums erfolgt die Förderung durch ein Pauschaldarlehen in Höhe von 35.000 Euro und einem Darlehen zur Modernisierung (max. 60.000 Euro).

Fördersätze:

Neubau/	
Ersterwerb	800 €/m ² Wohnfläche,
Umbau	700 €/m ² Wohnfläche,
Erwerb	800 €/m ² Wohnfläche.

Die Höhe der Förderung im Einzelfall errechnet sich aus der förderbaren Wohnfläche, die ihrerseits von der Personenzahl des Haushalts abhängt. Bei einem Haushalt mit vier Personen beträgt die förderbare Fläche 90 m². Gehören zum Haushalt mehr bzw. weniger als vier Personen, erhöht oder vermindert sich die förderbare Fläche je Person um 10 m².

Selbst genutztes Wohneigentum

Normalprogramm

Tilgungszuschuss

Für Familien mit Kindern kann die Förderung für Neubau/Ersterwerb, Umbau sowie Erwerb von vorhandenem (modernisierungsbedürftigen oder nicht modernisierungsbedürftigen) Wohnraum durch einen Tilgungszuschuss ergänzt werden. Die Höhe des Tilgungszuschusses beträgt für jedes Kind 5 % des voll ausgezahlten Förderdarlehens, höchstens jedoch 20 %.

Beispiel

Neubau eines Einfamilienhauses mit 120 m² Wohnfläche, Familie besteht aus fünf Personen (2 Erwachsene, 3 Kinder).

→ Förderbare Fläche: 100 m²

→ Förderungsbetrag: 100 m² x 800 €/m²

→ Förderung setzt sich zusammen aus:

Förderdarlehen: 80.000 €

Tilgungszuschuss:

$3 \times 5 \% = 15 \% \text{ von } 80.000 \text{ €} = 12.000 \text{ €}$

Einkommensgrenzen

Die Förderung darf nur Haushalte begünstigen, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze nach § 9 Absatz 2 und 3 des WoFG in Verbindung mit der Verordnung über die Einkommensgrenzen bei der sozialen Wohnraumförderung einhält (vgl. Anlage 1).

Wohnflächengrenzen

Bei der Bildung selbst genutzten Wohneigentums ist eine Förderung nur dann möglich, wenn die Wohnfläche 156 m² nicht übersteigt. In Zweifamilienhäusern darf die Gesamtwohnfläche 240 m² nicht übersteigen und keine der Wohnungen größer als 156 m² sein.

Eine Überschreitung der vorgenannten Wohnflächengrenzen ist dann zulässig, wenn in einem Haushalt mehr als vier Haushaltsangehörige leben. Pro Haushaltsangehörigem ist eine Überschreitung um 15 m² erlaubt. Darüber hinaus wird die Wohnfläche zugelassen, die zur Berücksichtigung besonderer persönlicher und beruflicher Bedürfnisse des künftigen Wohnungsinhabers erforderlich ist.

Bei der Planung ist zu beachten, dass für jedes zum Haushalt gehörende Kind ein Kinderzimmer von mindestens 10 m² Wohnfläche nachgewiesen werden soll (zur Berechnung der Wohnfläche vgl. oben Allgemein: Wohnflächengrenzen).

Baubeginn

Vor Bewilligung der Fördermittel darf nicht mit dem Bau der Wohnung begonnen werden (Nr. 3.2 der WFB 2016); im Übrigen vgl. hierzu auch die Ausführungen zur Antragstellung, insbesondere beim Erwerb von Wohnraum.

Selbst genutztes Wohneigentum

Normalprogramm

Tragbarkeit der Belastung

Eine Förderung erfolgt nur, wenn die Belastung für den Haushalt des Bauherrn zum Zeitpunkt der Bewilligung unter Berücksichtigung der persönlichen und wirtschaftlichen Umständen des gesamten Haushalts auf Dauer tragbar erscheint. Nach Abzug aller Verpflichtungen müssen für die ersten beiden Personen des Haushalts mindestens noch 815 € und für jede weitere Person weitere 200 € monatlich verfügbar sein (Nr. 2.2 der Programmvorschriften 2016).

Besonderheiten beim Erwerb vorhandenen Wohnraums

Nicht gefördert wird der Erwerb, wenn eine verwandtschaftliche Beziehung zwischen Verkäufer und Erwerber im Sinne von § 18 Abs. 2 WoFG besteht.

Hilfen für Menschen mit Behinderung

Bei der Förderung der Schaffung von Wohnraum durch Neubau/Ersterwerb oder durch Umbau kann das Baudarlehen durch eine Zusatzförderung bis zu einer Höhe von 15.000 € aufgestockt werden, wenn aufgrund einer Behinderung eines Haushaltsangehörigen spezifische bauliche Maßnahmen erforderlich sind, die entsprechende Mehrkosten verursachen.

Zweckbindung der Wohnungen/Mindestwohnzeit

Der Förderempfänger und sein Haushalt müssen den geförderten Wohnraum für die Dauer von 10 Jahren ab Bezugsfertigkeit bewohnen.

Vermeidung von Fehlförderungen

Die Wohnkostenentlastung darf während der Dauer der Zweckbindung grundsätzlich nur Haushalte begünstigen, die zur Zielgruppe des § 1 Abs. 2 Nr. 2 WoFG gehören und die maßgebliche Einkommensgrenze einhalten. Aus diesem Grund werden regelmäßige Prüfungen der Einkommensverhältnisse nach Maßgabe der Förderzusage durchgeführt.

Förderkonditionen

Der jeweils maßgebliche Zinssatz für die Baudarlehen kann bei der Saarländischen Investitionskreditbank AG Saarbrücken erfragt werden. Für das Baudarlehen ist eine angemessene Tilgung zu vereinbaren. Ein eventueller Tilgungszuschuss wird zu Beginn der Rückzahlung des Baudarlehens von diesem abgesetzt. Die festgelegten Zins- und Tilgungsleistungen werden ausgehend von dem reduzierten Baudarlehen berechnet.

Selbst genutztes Wohneigentum

„Ein Zuhause für junge Familien“

Förderziele

Ziel des Programms ist es, vorrangig Familien und andere Haushalte mit Kindern bei dem Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum zu unterstützen. Zugleich soll mit dem Förderprogramm ein Beitrag zur Verbesserung der Attraktivität der Ortskerne geleistet und die wirtschaftliche, soziale und kulturelle Infrastruktur der Orte gestärkt werden.

Was wird gefördert?

Fördergegenstand ist der Erwerb von vorhandenem Wohnraum in Form von Ein- oder Zweifamilienhäusern, unabhängig davon, ob diese modernisierungsbedürftig sind oder nicht.

Einsatzbereich („Gebietskulisse“) der Förderung ist die innerörtliche Lage in saarländischen Gemeinden. Als innerörtliche Lage gelten Flächen, für die ein Bebauungsplan aufgestellt ist und Flächen, die für die Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung im Sinne des § 13a des Baugesetzbuchs in Betracht kommen. Der Erwerb von Wohnraum, der sich im Außenbereich im Sinne von § 35 des Baugesetzbuchs befindet, wird nicht gefördert.

Wie wird gefördert?

Die Förderung knüpft an das Normalprogramm an und gewährt bei Vorliegen besonderer Kriterien einen Tilgungszuschuss bis zu 40 % des voll ausgezahlten Förderdarlehens. Das bedeutet, dass nicht das gesamte Darlehen zurückgezahlt werden muss.

Höhe der Förderung

Die Höhe der Förderung bemisst sich beim Erwerb von vorhandenem Wohnraum nach einem Fördersatz je Quadratmeter Wohnfläche und der förderbaren Wohnfläche. Dieser Fördersatz beträgt 800 Euro. Beim Erwerb vorhandenen modernisierungsbedürftigen Wohnraums erfolgt die Förderung durch ein Pauschaldarlehen in Höhe von 35.000 Euro und ein Darlehen zur Modernisierung (max. 60.000 Euro).

Tilgungszuschuss

Der Tilgungszuschuss kann bis zu 40 % des voll ausgezahlten Förderdarlehens betragen. Er setzt sich wie folgt zusammen:

Innerörtliche Lage (Basisförderung)	10 % Tilgungszuschuss
Lage in Städtebau-Förderungsgebiet	+5 % Tilgungszuschuss
Geringes Einkommen (Überschreitung der Einkommensgrenze um maximal 20 %)	+5 % Tilgungszuschuss
Familie mit 1 Kind	+5 % Tilgungszuschuss (pro Kind)
Familie mit 2 Kindern	+5 % Tilgungszuschuss
Familie mit 3 Kindern	+5 % Tilgungszuschuss
Familie mit 4 Kindern	+5 % Tilgungszuschuss

Selbst genutztes Wohneigentum

„Ein Zuhause für junge Familien“

Antragstellung

Für das Antragsverfahren gelten dieselben Regeln wie für eine Antragstellung im Normalprogramm.

Anträge können bei der

Saarländischen
Investitionskreditbank AG (SIKB)
Franz-Josef-Röder-Straße 17
66119 Saarbrücken

gestellt werden.

Tragbarkeit der Belastung

Eine Förderung erfolgt nur, wenn die Belastung für den Haushalt des Bauherrn zur Zeit der Bewilligung unter Berücksichtigung der persönlichen und wirtschaftlichen Umstände des gesamten Haushalts auf Dauer tragbar erscheint. Nach Abzug aller Verpflichtungen müssen für die ersten beiden Personen des Haushalts mindestens noch 815 € und für jede weitere Person zusätzliche 200 € monatlich verfügbar sein (Nr. 2.2 der Programmvorschriften 2016).

Besonderheiten beim Erwerb vorhandenen Wohnraums

Nicht gefördert wird der Erwerb, wenn eine verwandtschaftliche Beziehung zwischen Verkäufer und Erwerber im Sinne von § 18 Abs. 2 WoFG besteht.

Zweckbindung der Wohnungen/Mindestwohnzeit

Der geförderte Wohnraum ist ab Bezugsfertigkeit auf die Dauer von 10 Jahren von dem Förderempfänger und seinem Haushalt zu bewohnen.

Förderkonditionen

Der jeweils maßgebliche Zinssatz für die Baudarlehen kann bei der Saarländischen Investitionskreditbank AG Saarbrücken erfragt werden. Für das Baudarlehen ist eine angemessene Tilgung zu vereinbaren. Ein eventueller Tilgungszuschuss wird ab Beginn der Rückzahlung des Baudarlehens von diesem abgesetzt. Die festgelegten Zins- und Tilgungsleistungen werden von dem reduzierten Baudarlehen berechnet.

Weitere Vorgaben

Im Übrigen gelten die Ausführungen zum Normalprogramm bezüglich

- Einkommensgrenzen, (vgl. S. 7)
- Wohnflächengrenzen, (vgl. S. 7)
- Vermeidung von Fehlförderungen und (vgl. S. 8)
- zum Beginn der Maßnahme/Baubeginn (vgl. S. 7)

entsprechend.

Selbst genutztes Wohneigentum

„Ein Zuhause für junge Familien“

Beispiel 1

Familie mit zwei Kindern

Jährliches Bruttoeinkommen
ca. 75.000 Euro.

Einfamilienhaus

- Baujahr 1965
- Innerörtliche Lage
- 15 Monate leerstehend

- Kaufpreis: 100.000 €
- Voraussichtlicher Modernisierungsaufwand: 75.000 €

Förderndarlehen:

- Pauschaldarlehen für Erwerb: 35.000 €

- Darlehen für Modernisierung: 80 % der förderbaren Kosten, höchstens 60.000 € 60.000 €

- Zusammen 95.000 €

Davon Tilgungszuschuss: 19.000 €

Zusammensetzung Tilgungszuschuss:

- Innerörtliche Lage: 10 %
- Zwei Kinder im Familienhaushalt: 10 %

- Zusammen: 20 %

Tilgungszuschuss wird bezogen auf das vollausgezahlte Förderdarlehen, also:

- Förderdarlehen: 95.000 €
- Tilgungszuschuss 20 % 19.000 €
- Zurückzuzahlen: 76.000 €



Selbst genutztes Wohneigentum

„Ein Zuhause für junge Familien“

Beispiel 2

Familie mit zwei Kindern

Jährliches Bruttoeinkommen
ca. 60.000 Euro.

Einfamilienhaus

- Baujahr 1965
 - Innerörtliche Lage
 - Städtebauförderungsgebiet
 - 15 Monate leerstehend
- Kaufpreis: 100.000 €
- Voraussichtlicher Modernisierungsaufwand: 75.000 €

Förderungsdarlehen:

- Pauschaldarlehen für Erwerb: 35.000 €
- Darlehen Modernisierung: 80 % der förderbaren Kosten, höchstens 60.000 € 60.000 €
- Zusammen **95.000 €**

Davon Tilgungszuschuss: 28.500 €

Zusammensetzung Tilgungszuschuss:

- Innerörtliche Lage: 10 %
- Zwei Kinder im Familienhaushalt: 10 %
- Städtebauförderungsgebiet 5 %
- Niedrige Einkommensgrenze 5 %
- Zusammen: 30 %



Tilgungszuschuss wird bezogen auf das vollausgezahlte Förderdarlehen:

- Förderdarlehen: 95.000 €
- Tilgungszuschuss 30 % 28.500 €
- Zurückzuzahlen: 66.500 €

Selbst genutztes Wohneigentum

„Ein Zuhause für junge Familien“

Beispiel 3

Familie mit drei Kindern

Jährliches Bruttoeinkommen
ca. 70.000 Euro.

Einfamilienhaus

- Baujahr 1965
 - Innerörtliche Lage
 - Städtebauförderungsgebiet
 - 15 Monate leerstehend
- Kaufpreis: 100.000 €
- Voraussichtlicher
Modernisierungsaufwand: 75.000 €

Förderungsdarlehen:

- Pauschaldarlehen für
Erwerb: 35.000 €
- Darlehen Modernisierung:
80 % der förderbaren Kosten,
höchstens 60.000 Euro 60.000 €
- Zusammen **95.000 €**

Davon Tilgungszuschuss: 33.250 €

Zusammensetzung Tilgungszuschuss:

- Innerörtliche Lage: 10 %
- Drei Kinder im
Familienhaushalt: 15 %
- Städtebauförderungsgebiet 5 %
- Niedrige Einkommensgrenze 5 %
- Zusammen: 35 %

Tilgungszuschuss wird bezogen auf das voll-
ausgezahlte Förderdarlehen:

- Förderdarlehen: 95.000 €
- Tilgungszuschuss 35 % 33.250 €
- Zurückzuzahlen: 61.750 €



Selbst genutztes Wohneigentum

„Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf“

Förderziele

Ziel des Programms ist es, in den Ballungsgebieten des Landes das Angebot an preiswerten Wohnungen zu erhöhen. Dabei sollen vorrangig Familien und andere Haushalte mit Kindern bei der Schaffung von selbst genutztem Wohneigentum unterstützt werden.

Was wird gefördert?

Fördergegenstände sind der Wohnungsbau (Neubau, Ausbau/Umbau/Erweiterung unter wesentlichem Bauaufwand) sowie der erstmalige Erwerb von Wohnraum innerhalb von 2 Jahren nach Fertigstellung (Ersterwerb).

Wie wird gefördert?

Die Förderung erfolgt durch die Gewährung eines zinsvergünstigten Baudarlehens. Unter bestimmten Voraussetzungen wird zu dem Darlehen ein Tilgungszuschuss bewilligt. Das bedeutet, dass nicht das gesamte Darlehen zurückgezahlt werden muss.

Höhe der Förderung

Die Höhe des Baudarlehens ist abhängig von der Quadratmeterzahl der Wohnfläche und der förderbaren Wohnfläche. Die förderbare Wohnfläche ist an die Personenzahl des Haushalts gekoppelt.

Fördersätze:

Neubau/

Ersterw.: 1.300 €/m² Wohnfläche,

Umbau: 1.100 €/m² Wohnfläche.

Bei einem Haushalt mit vier Personen beträgt die förderbare Fläche 90 m². Gehören zum Haushalt mehr bzw. weniger als vier Personen, erhöht oder vermindert sich die förderbare Fläche pro Person um 10 m².

Tilgungszuschuss

Für Familien mit Kindern kann die Förderung durch einen Tilgungszuschuss ergänzt werden. Die Höhe des Tilgungszuschusses beträgt für jedes Kind 5 % des voll ausgezahlten Förderdarlehens, höchstens jedoch 20 %.

Beispiel

Neubau eines Einfamilienhauses mit 120 m² Wohnfläche, Familie besteht aus fünf Personen (2 Erwachsene, 3 Kinder).

• Förderbare Fläche: 100 m²

• Förderungsbetrag:

100 m² x 1.300 €/m²

• Förderung:

Förderdarlehen – 130.000 €

Tilgungszuschuss – 19.500 €

Weitere Vorgaben

Im Übrigen gelten die Ausführungen zum Normalprogramm bezüglich

- Antragstellung,
- Einkommensgrenzen,
- Wohnflächengrenzen,
- Vermeidung von Fehlförderungen und
- Beginn der Maßnahme / Baubeginn,
- Tragbarkeit der Belastung

entsprechend.

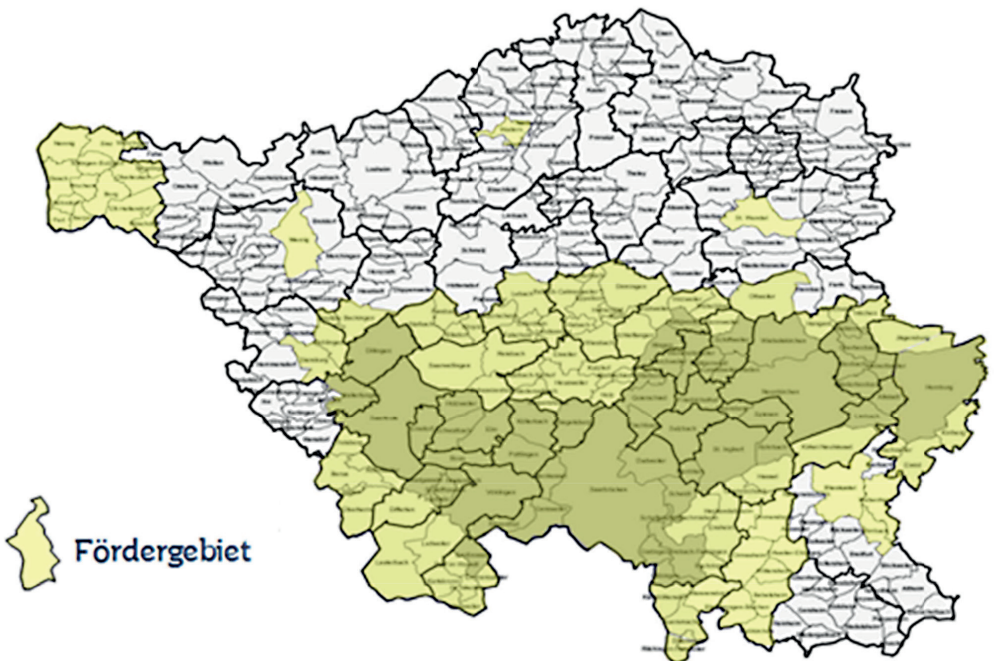
Selbst genutztes Wohneigentum

„Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf“

Einsatzbereich („Gebietskulisse“)

Es werden nur Vorhaben gefördert, die

- in den Stadt-/Gemeindeteilen der Kern- oder Randzone des Verdichtungsraums (vgl. Anlage 4 des Landesentwicklungsplans vom 04.07.2006 im Amtsblatt auf S. 963, Teilabschnitt „Siedlung“)
- in den Orten des überlagernden mittelzentralen Verflechtungsbereichs Saarbrücken / St. Ingbert (vgl. Anlage 1 des Landesentwicklungsplans, Teilabschnitt „Siedlung“)
- in denjenigen Stadt-/Gemeindebezirken, die mit einem Wohnungsbedarf von 3,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr (vgl. Anlage 6 des Landesentwicklungsplans, Teilabschnitt „Siedlung“) ausgewiesen sind oder die
- in Grenzgemeinden mit positiver Bevölkerungsprognose durchgeführt werden.



Mietwohnraumförderung

Normalprogramm

Was wird gefördert?

Fördergegenstände sind der Wohnungsbau (Neubau, Ausbau/Umbau/Erweiterung unter wesentlichem Bauaufwand) und die Modernisierung von Wohnraum. Gefördert werden Wohnungen in Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhäusern oder als Eigentumswohnungen, die zur Vermietung errichtet werden.

Antragstellung

Anträge auf Bewilligung von Mitteln zur sozialen Wohnraumförderung können bei der

Saarländischen
Investitionskreditbank AG (SIKB)
Franz-Josef-Röder-Straße 17
66119 Saarbrücken

gestellt werden.

Der Förderantrag muss grundsätzlich vor Baubeginn gestellt werden; vor Erteilung der Förderzusage darf nicht mit der Baumaßnahme begonnen werden.

Die Förderung kann nur im Rahmen der verfügbaren Mittel erfolgen. Deshalb besteht kein Rechtsanspruch auf eine Förderung.

Wie wird gefördert?

Die Förderung erfolgt durch die Gewährung eines zinsvergünstigten Baudarlehens.

Höhe der Förderung

Die Höhe des Baudarlehens errechnet sich bei Neubau und Umbau nach einem Fördersatz pro Quadratmeter Wohnfläche und der förderbaren Wohnfläche. Die förderbare Wohnfläche ist an die Personenzahl des Haushalts gekoppelt. Bei der Modernisierung

umfasst das Baudarlehen 80 % der förderbaren Kosten, höchstens jedoch 60.000 Euro.

Fördersätze:

Neubau	600 € / m ² Wohnfläche
Umbau	500 € / m ² Wohnfläche

Wohnungsgrößen, Wohnflächengrenze

Der Grundriss der zu fördernden Wohnungen muss zweckmäßig und zur Wohnraumversorgung nachfolgender Nutzer geeignet sein. Die Aufteilung der Wohnfläche in verschiedene Räume muss verhältnismäßig sein. Dabei gelten folgende Vorgaben:

Für Haushalte mit	Maximale Wohnfläche	Mindestraumzahl
1 Person	45 m ²	1 Zimmer, Küche, Nebenräume
2 Personen	60 m ²	2 Zimmer, Küche, Nebenräume
3 Personen	75 m ²	3 Zimmer, Küche, Nebenräume
4 Personen	90 m ²	4 Zimmer, Küche, Nebenräume

Die Wohnfläche von Kinderzimmern muss mindestens 10 m² je Raum aufweisen. Eine Überschreitung der maximalen Wohnfläche ist nur in begründeten Ausnahmefällen und nur bis maximal 5 % der Wohnungsgröße zulässig. Sind für die Wohnungen mehr als 4 Zimmer oder Haushalte mit mehr als 4 Personen eingeplant, erhöht sich die Wohnflächengrenze je Zimmer bzw. Person um weitere 15 m². Die förderbare Wohnfläche beträgt dabei in beiden Fällen höchstens 90 m².

Wohnungen unter 40 m² Wohnfläche werden nicht gefördert. Eine Unterschreitung der Wohnfläche von 40 m² ist jedoch erlaubt, wenn Maßnahmen in bereits existierenden Wohnungen umgesetzt werden sollen. Überschreitungen der Wohnflächengrenzen sind nur bei barrierefreier Gestaltung der Wohnungen zulässig.

Mietwohnraumförderung

Normalprogramm

Belegungsbindung

Die Wohnungen dürfen für die Dauer der Bindungszeit nur an Personen vermietet werden, die ihre Wohnberechtigung durch Vorlage eines nach Einkommenshöhe und Haushaltsgröße passenden Wohnberechtigungsscheins nach § 27 WoFG nachweisen können. Die Bindungszeit beginnt ab dem Zeitpunkt, zu dem die Wohnung bezugsfertig ist bzw. mit dem Abschluss der Modernisierung und beträgt **10 Jahre**.

Mietpreisbindung

Während dieser **10 Jahre** dürfen die Wohnungen nur im Rahmen der in der Förderzusage bestimmten höchstzulässigen Miete vermietet werden.

Die Höhe der Eingangsmiete wird unter Berücksichtigung der räumlichen Lage der Wohnung und des Fördergegenstands (Neuschaffung, Modernisierung) festgesetzt (vgl. Anlage 2). Während der Bindungszeit sind Mieterhöhungen nach den mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs mit der Maßgabe zulässig, dass sich die Miete innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 10% erhöhen darf.

Der Mieter kann sich gegenüber dem Vermieter auf die Bestimmungen der Förderzusage zu Miethöhe und Mietbindung berufen; abweichende Vereinbarungen im Mietvertrag sind unwirksam (§ 28 Abs. 5 und 6 WoFG).

Vermeidung von Fehlförderungen

Die Förderung darf während der Dauer der Belegungsbindung grundsätzlich nur Haus-

halte zu Teil werden, die zur Zielgruppe des § 1 Abs. 2 Nr. 1 WoFG gehören und die die maßgebliche Einkommensgrenze einhalten. Zur Feststellung, ob die gewährten Wohnkostenentlastungen noch gerechtfertigt sind, werden die Einkommensverhältnisse der Mieterhaushalte in regelmäßigen Abständen überprüft.

Barrierereduzierte Wohnungen

Dienen bauliche Modernisierungsmaßnahmen der Anpassung von Wohnraum an die Bedürfnisse älterer Menschen oder Menschen mit Behinderung, kann eine Förderung durch Gewährung eines Tilgungszuschusses ergänzt werden. Dies geschieht nach Maßgabe der Gemeinsamen Förderrichtlinie zur Förderung der Anpassung vorhandenen Wohnraums an die Belange von älteren Menschen ab dem 60. Lebensjahr und Menschen mit erheblicher oder außergewöhnlicher Gehbehinderung. Der Tilgungszuschuss beträgt 10 % des vollausgezahlten Förderdarlehens. Werden die Anforderungen an barrierefreie Wohnungen im Sinne der DIN 18040-2 eingehalten, beträgt der Tilgungszuschuss 15 % des vollausgezahlten Förderdarlehens.

Förderziel

Ziel des Programms ist es, dem steigenden Wohnungsbedarf im Oberzentrum und den Mittelzentren des Landes Rechnung zu tragen (vgl. dazu Definition von Siedlungsachsen erster Ordnung in Anlage 3 des Landesentwicklungsplans „Siedlung“; vgl. außerdem Grafik auf S. 29).

Mietwohnraumförderung

„Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf“

Was wird gefördert?

Fördergegenstand ist der Wohnungsbau. Dies beinhaltet sowohl den Neubau als auch den Ausbau/Umbau bzw. die Erweiterung unter wesentlichem Bauaufwand. Gefördert werden zur Vermietung bestimmte Wohnungen in Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhäusern oder Eigentumswohnungen.

Neubau 1.750 € / m² Wohnfläche,
Umbau 1.500 € / m² Wohnfläche.

Wohnungsgrößen, Wohnflächengrenze

Für die Wohnungsgrößen und –grundrisse sind die auch im Normalprogramm geltenden Regelungen verbindlich. Danach gelten folgende Vorgaben:

Antragstellung

Für die Antragstellung und den Beginn der Baumaßnahme gelten dieselben Regelungen wie im Normalprogramm. Die Förderung kann nur im Rahmen der verfügbaren Mittel erfolgen. Deshalb besteht kein Rechtsanspruch auf eine Förderung.

Für Haushalte mit	Maximale Wohnfläche	Mindestraumzahl
1 Person	45 m ²	1 Zimmer, Küche, Nebenräume
2 Personen	60 m ²	2 Zimmer, Küche, Nebenräume
3 Personen	75 m ²	3 Zimmer, Küche, Nebenräume
4 Personen	90 m ²	4 Zimmer, Küche, Nebenräume

Wie wird gefördert?

Die Förderung erfolgt durch die Gewährung eines zinsvergünstigten Baudarlehens. Das Darlehen kann durch einen Tilgungszuschuss ergänzt werden. Das bedeutet, dass nicht das gesamte Darlehen zurückgezahlt werden muss.

Die Wohnfläche von Kinderzimmern muss mindestens 10 m² je Raum aufweisen. Eine Überschreitung der maximalen Wohnfläche ist nur in begründeten Ausnahmefällen und nur bis maximal 5 % der Wohnungsgröße zulässig. Soweit Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern bzw. für Haushalte mit mehr als 4 Personen geplant sind, erhöht sich die Wohnflächengrenze pro Zimmer bzw. Person um weitere 15 m²; die förderbare Wohnfläche beträgt dabei in beiden Fällen höchstens 90 m². Wohnungen unter 40 m² Wohnfläche werden nicht gefördert. Überschreitungen der Wohnflächengrenzen sind bei nahezu barrierefreier Gestaltung der Wohnungen zulässig. Eine Unterschreitung der Wohnfläche von 40 m² kann bei Maßnahmen in bereits bestehenden Wohnungen zugelassen werden.

Höhe der Förderung

Die Höhe des Baudarlehens bemisst sich nach einem Fördersatz, der von der Quadratmeterzahl der Wohnfläche und der förderbaren Wohnfläche abhängig ist. Die förderbare Wohnfläche ist an die Personenzahl des Haushalts gekoppelt. Die Fördersätze betragen:

Mietwohnraumförderung

„Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf“

Belegungsbindung

Die Wohnungen dürfen für die Dauer der Bindungszeit, die beginnend mit der Bezugsfertigkeit **15 Jahre** beträgt, nur an Personen mit passendem Wohnberechtigungsschein nach § 27 WoFG vermietet werden. Damit weisen sie nach, dass sie die Anforderungen an Einkommenshöhe und Haushaltsgröße erfüllen und somit wohnberechtigt sind.

Mietpreisbindung

Während der Bindungszeit von 15 Jahren dürfen die Wohnungen nur im Rahmen der in der Förderzusage bestimmten höchstzulässigen Miete vermietet werden.

Die Höhe der Eingangsmiete darf höchstens 5,90 € pro Quadratmeter und Monat betragen. Während der Bindungszeit sind Mieterhöhungen nach den mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs mit der Maßgabe zulässig, dass sich die Miete innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 10 % erhöhen darf.

Der Mieter kann sich gegenüber dem Vermieter auf die Bestimmungen der Förderzusage betreffend Miethöhe und Mietbindung berufen; abweichende Vereinbarungen im Mietvertrag sind unwirksam (§ 28 Abs. 5 und 6 WoFG).

Vermeidung von Fehlförderungen

Die mit der Förderung verbundene Wohnkostenentlastung darf während der Dauer der Belegungsbindung grundsätzlich nur Haushalte begünstigen, die zur Zielgruppe des § 1 Abs. 2 Nr. 1 WoFG gehören. Außerdem ist die maßgebliche Einkommensgrenze einzuhalten. Zur Feststellung, ob die gewährten Wohnkostenentlastungen noch gerechtfertigt sind, werden die Einkommensverhältnisse der Mieterhaushalte in regelmäßigen Abständen überprüft.

Tilgungszuschuss

Die Förderung kann durch die Gewährung eines einmaligen Tilgungszuschusses ergänzt werden. Voraussetzung ist, dass sich der Zuwendungsempfänger einer Verlängerung der Belegungs- und Mietpreisbindung einverstanden erklärt. Der Tilgungszuschuss beträgt

- 25 % des vollausgezahlten Förderdarlehens bei einer Verlängerung der Bindung um fünf Jahre auf insgesamt **20 Jahre**,
- 30 % des vollausgezahlten Förderdarlehens bei einer Verlängerung der Bindung um zehn Jahre auf insgesamt **30 Jahre**.

Der Tilgungszuschuss wird ab der Rückzahlung des Förderdarlehens von diesem abgesetzt. Die Zins- und Tilgungsleistungen werden von dem verringerten Förderdarlehen berechnet.

Mietwohnraumförderung

„Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf“

Einsatzbereich („Gebietskulisse“)

Es werden nur Vorhaben gefördert, die im Oberzentrum oder in den Mittelzentren des Landes entlang der Siedlungsachsen erster Ordnung im Sinne der Anlage 3 des Landesentwicklungsplans „Siedlung“ vom 4. Juli 2006 durchgeführt werden.



- Ober- und Mittelzentren**
- entlang der Siedlungsachse**
- 1. Ordnung**

Anlage 1: Einkommensgrenzen

Die Höhe der Einkommensgrenze richtet sich nach der Zahl der zum Haushalt zählenden Personen und ist wie folgt gestaffelt:

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze €/Jahr	entsprechendes Bruttoeinkommen *
1 Person	15.000	22.428,57
2 Personen	23.000	33.857,14
3 Personen	29.000	42.428,57
4 Personen	35.000	51.000,00
je weitere Person	6.000	-
Kinderzuschlag	1.000	-

Für Maßnahmen zur Förderung des **selbst genutzten Wohneigentums** dürfen die Einkommensgrenzen um höchstens 50 % überschritten werden. Damit ergeben sich folgende Werte:

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze €/Jahr	entsprechendes Bruttoeinkommen *
1 Person	22.500	33.142,86
2 Personen	34.500	50.285,71
3 Personen	43.500	63.142,86
4 Personen	52.500	76.000,00
je weitere Person	9.000	-
Kinderzuschlag	1.500	-

Bei Maßnahmen der **Mietwohnraumförderung** darf die bestehende Einkommensgrenze um bis zu 30 % überschritten werden. Damit ergeben sich folgende Werte:

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze €/Jahr	entsprechendes Bruttoeinkommen *
1 Person	19.500	28.857,14
2 Personen	29.900	43.714,29
3 Personen	37.700	54.857,14
4 Personen	45.500	66.000,00
je weitere Person	7.800	-
Kinderzuschlag	1.300	-

* für Arbeitnehmer, ohne Kindergeld, vor pauschalem Abzug

Anlage 1: Einkommensgrenzen

Einkommensberechnung

Die Einkommensgrenze wird im Verhältnis zum Gesamteinkommen bestimmt. Als Gesamteinkommen gilt die Summe der Jahreseinkommen der Haushaltsangehörigen nach den §§ 21 bis 23 WoFG (abzüglich der Frei- und Abzugsbeträge nach § 24 WoFG).

Ein Jahreseinkommen wiederum besteht im Wesentlichen aus der Summe der positiven Einkünfte jedes Haushaltsangehörigen (vgl. dazu § 2 Abs. 1,2 und 5a des Einkommensteuergesetzes).

Hierunter fallen nach § 21 Abs. 2 WoFG auch bestimmte steuerfreie Einkünfte bzw. Transferleistungen zum Jahreseinkommen. Die wichtigsten hiervon sind:

- die steuerfreien Zuschläge für Sonntags-, Feiertags- oder Nachtarbeit,
- der Arbeitslohn aus einem geringfügigen Beschäftigungsverhältnis
- der nach § 40a Einkommensteuergesetz vom Arbeitgeber pauschal besteuerte Arbeitslohn,
- Kapitaleinkünfte auch unterhalb des Sparer-Freibetrages,
- Entgeltersatzleistungen (wie z.B. Arbeitslosengeld und -hilfe, Krankengeld),
- Leistungen der Hilfe zum Lebensunterhalt nach den §§ 27 bis 30 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch.

Eine Aufrechnung mit negativen Einkünften anderer Herkunft ist nicht zulässig. Darunter fallen auch negative Einkünfte des zusammenveranlagten Ehegatten (vgl. § 21 Abs. 1 WoFG).

Von dem für jede Person ermittelten Jahreseinkommen gibt es einen pauschalen Abzug von jeweils 10 % für die Entrichtung von Steuern sowie für Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Kranken-/Pflegeversicherung und zur gesetzlichen Rentenversicherung; in entsprechenden Fällen also maximal 30 %. Sonstige Versicherungsbeiträge, die an Stelle der Pflichtbeiträge erfolgen, werden in der tatsächlich geleisteten Höhe abgezogen, höchstens jedoch bis zu jeweils 10 %. Dies gilt nicht, wenn eine im Wesentlichen beitragsfreie Sicherung besteht (vgl. § 23 WoFG).

Maßgeblich für die Ermittlung des Jahreseinkommens ist das Einkommen, das in den 12 Monaten ab dem Monat der Antragstellung zu erwarten ist. Hierzu kann auch das Einkommen herangezogen werden, das innerhalb der letzten 12 Monate vor der Antragstellung erzielt wurde. Einkommensänderungen werden berücksichtigt, wenn sie innerhalb der 12 Monate, die auf die Antragstellung folgen mit Sicherheit eintreten werden.

Sind alle Voraussetzungen erfüllt, können bestimmte Frei- bzw. Abzugsbeträge (für Unterhaltsleistungen) von dem Gesamtbetrag der Jahreseinkommen aller Haushaltsangehörigen für den maßgeblichen Zeitraum abgesetzt werden (§ 24 WoFG).

Anlage 1: Einkommensgrenzen

Wohnberechtigungsschein

Mit der Förderung von Mietwohnraum nach dem Wohnraumförderungsgesetz erwirbt das Land allgemeine Belegungsrechte an den geförderten Wohnungen. Das bedeutet, die zuständige Stelle darf von dem durch die Förderung berechtigten und verpflichteten Eigentümer oder Verfügungsberechtigten fordern, eine bestimmte belegungsgebundene Wohnung einem Wohnungssuchenden zu überlassen. Dies gilt nur insofern, als der Wohnungssuchende eine Wohnberechtigung durch eine Bescheinigung nach § 27 WoFG nachweisen kann.

Der Wohnberechtigungsschein wird auf Antrag des Wohnungssuchenden von der zuständigen Stelle – das ist das Ministerium für Inneres, Bauen und Sport – für die Dauer eines Jahres erteilt (§ 27 Abs. 2 WoFG). Antragsberechtigt sind Wohnungssuchende, die sich dauerhaft im Bundesgebiet aufhalten und rechtlich sowie tatsächlich in der Lage sind, einen Wohnsitz als Mittelpunkt ihrer Lebensbeziehungen für sich und ihre Familie auf längere Dauer zu unterhalten und einen selbständigen Haushalt zu führen. Der Wohnberechtigungsschein wird grundsätzlich dann erteilt, wenn das Einkommen des Wohnungssuchenden und der zu seinem Haushalt zählenden Angehörigen die maßgebliche Einkommensgrenze (s.o.) einhält.

Im Wohnberechtigungsschein wird die für den jeweiligen Haushalt angemessene Wohnungsgröße angegeben:

Das sind für einen Haushalt mit

- 1 Person bis zu 45 m² Wohnfläche,
- 2 Personen bis zu 60 m² Wohnfläche oder 2 Wohnräume,
- 3 Personen bis zu 75 m² Wohnfläche oder 3 Wohnräume,
- 4 Personen bis zu 90 m² Wohnfläche oder 4 Wohnräume.

Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen erhöht sich die Wohnungsgröße um 15 m² oder einen Wohnraum.

Für einen Haushalt zu dem ein älterer Mensch im Sinne des WoFG gehört werden als angemessen angesehen:

Für einen Haushalt mit

- 1 Person bis zu 60 m² Wohnfläche oder 2 Wohnräume ,
- 2 Personen bis zu 75 m² Wohnfläche oder 3 Wohnräume.

Bei Vorliegen besonderer Lebens Sachverhalte (Alleinerziehende, Schwerbehinderung, besondere berufliche Bedürfnisse) kann ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf berücksichtigt werden.

Die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins ist gebührenpflichtig. Die Gebühr beträgt 15 Euro.

Anlage 2: Mietobergrenzen

Die Höhe der Mietobergrenze in der Mietwohnraumförderung nach dem „Normalprogramm“ richtet sich nach dem Fördertatbestand (Neuschaffung/Modernisierung) und der räumlichen Lage der Wohnung. Sie ist wie folgt gestaffelt:

Räumlicher Geltungsbereich (Gebiet)	Fördergegenstand	
	Wohnungsbau (§ 2 Abs. 1 Nr. 1 WoFG)	Modernisierung (§ 2 Abs. 1 Nr. 2 WoFG)
Landeshauptstadt Saarbrücken	5,40 €	4,90 €
Gemeinden und Gemeindeteile der Kernzone und der Randzone des Verdichtungsraums im Sinne der Anlage 4 des Landesentwicklungsplans, Teilabschnitt Siedlung vom 4. Juli 2006 und mittelzentrale Verflechtungsbereiche der Landeshauptstadt Saarbrücken und der Mittelstadt Völklingen sowie die Gemeinden Blieskastel, Lebach, Merzig, St. Wendel, Wadern	5,10 €	4,60 €
übrige Gemeinden	4,70 €	4,20 €

Die Beträge stellen die Eingangsmiete (Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat) dar.

Für Wohnungen, die die Anforderungen an barriere reduzierte Wohnungen im Sinne der Nr. 3.3.9 der Programmvorschriften 2016 erfüllen, erhöhen sich die vorstehenden Mietobergrenzen um 0,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Bei Wohnungen, die die Anforderungen nach Nr. 3.3.9 Satz 6 der Programmvorschriften 2016 erfüllen, erhöhen sich die vorstehenden Mietobergrenzen um 1,00 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Werden bei der Modernisierung von Mietwohnraum zugleich Maßnahmen durchgeführt, die nachweislich zur Einsparung von Heizkosten beitragen, erhöhen sich die Mietobergrenzen um 0,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat.

Mieterhöhungen sind nach den mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs mit der Maßgabe zulässig, dass sich die Miete innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 10 % erhöhen darf.

Anhang: Erläuterungen

Belegungsbindung

Mit dem Bezug von Mitteln der Wohnraumförderung verpflichten sich die Eigentümer, die geförderten Wohnungen nur an bestimmte Personenkreise zu vermieten. Die Belegungsbindung wird durch Belegungsrechte sichergestellt, die in der Förderzusage entweder als allgemeine Belegungsrechte, Benennungsrechte oder Besetzungsrechte auftreten.

Ein allgemeines Belegungsrecht ist das Recht der zuständigen Stelle, von dem Eigentümer zu fordern, die belegungsgebundene Wohnung einem Wohnungsuchenden zu überlassen, dessen Wohnberechtigung sich aus einer Bescheinigung nach § 27 WoFG (Wohnberechtigungsschein) ergibt.

Die Belegungsrechte können die geförderten Wohnungen (unmittelbare Belegung), die geförderten und andere Wohnungen (verbundene Belegung) oder nur andere Wohnungen (mittelbare Belegung) betreffen. Im Saarland werden Belegungsrechte unmittelbar an den geförderten Wohnungen und als allgemeine Belegungsrechte begründet.

Modernisierung

Modernisierung im Sinne des WoFG sind bauliche Maßnahmen, die

- den Gebrauchswert des Wohnraums oder des -gebäudes nachhaltig erhöhen,
- die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder
- die nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, fallen unter Modernisierung.

Wohnfläche

Die Wohnfläche ist die Summe der Grundflächen aller Räume, die zur Wohnung gehören. Keller-, Abstell- und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung sowie Wasch-, Trocken-, Boden- und Heizungsräume gehören nicht zur Wohnfläche. Maßgeblich für die Berechnung der Wohnfläche ist die Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen der Förderung sind das Wohnraumförderungsgesetz in der geltenden Fassung und die zu dessen Durchführung erlassenen Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

Wohnungsbau

Wohnungsbau im Sinne des WoFG ist das Schaffen von Wohnraum durch

- Baumaßnahmen zur Wohnraumschaffung in einem neuen selbständigen Gebäude,
- Beseitigung von Schäden an Gebäuden unter wesentlichem Bauaufwand, durch die die Gebäude auf Dauer wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht werden,
- (Nutzungs-) Änderung oder Erweiterung von Gebäuden, durch die unter wesentlichem Bauaufwand Wohnraum geschaffen wird,
- Änderung von Wohnraum unter wesentlichem Bauaufwand zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse.

Anlage 2: Mietobergrenzen

Bewilligungsstelle für Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung

Saarländische Investitionskreditbank AG
Franz-Josef-Röder-Straße 17
66119 Saarbrücken
Wohnungsbau-Hotline: 0180 - 57 30 33 0
e-mail: info@sikb.de
Internet: www.sikb.de



Saarländische Investitionskreditbank AG



Zuständige Stelle für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins

Ministerium für Inneres, Bauens und Sport
Oberste Landesbaubehörde
Referat OBB12
Halbergstraße 50
66121 Saarbrücken
Telefon: 0681/501-4058

Hinweis

Weitere Informationen zur Wohnraumförderung und zu deren Rechtsgrundlagen finden Sie im Themenportal „Bauen und Wohnen“ auf Saarland.de unter <https://www.saarland.de/3961.htm>.

Die vorliegende Darstellung muss sich naturgemäß auf die wichtigsten Eckwerte beschränken. Sie erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Insbesondere können aus ihr weder rechtliche Folgerungen noch Rechtsansprüche hergeleitet werden; es gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Gleichzeitig steht die Darstellung unter dem Vorbehalt der Änderung gesetzlicher Regelungen.

Stand: 11/2019

Anhang: Baukindergeld (KfW)

Baukindergeld

Das Baukindergeld ist ein staatlicher Zuschuss, der es Alleinerziehenden und Familien mit Kindern erleichtern soll, ein eigenes Haus oder eine Eigentumswohnung zu finanzieren. Das Baukindergeld beträgt 12.000 Euro je Kind und wird in zehn jährlichen Raten zu je 1.200 Euro ausgezahlt.

Voraussetzungen für eine Förderung:

- im Haushalt leben Kinder unter 18 Jahren, für die Kindergeld bezogen wird,
- das Haushaltseinkommen beträgt maximal 90.000 Euro pro Jahr bei einem Kind zuzüglich 15.000 Euro für jedes weitere Kind,
- bei Neubauten wurde die Baugenehmigung zwischen dem 01.01.2018 und dem 31.12.2020 erteilt; beim Erwerb von Neu- oder Bestandsbauten muss der notarielle Kaufvertrag durch den Käufer zwischen dem 01.01.2018 und dem 31.12.2020 unterzeichnet worden sein,
- es muss sich um einen Ersterwerb handeln, das heißt den erstmaligen Kauf oder Neubau von selbst genutztem Wohneigentum in Deutschland.

Antragstellung:

Zuständig für die Bewilligung des Baukindergeldes ist die
KfW Bankengruppe
Palmengartenstraße 5-9
60325 Frankfurt am Main.

Der Antrag muss spätestens 6 Monate nach dem Einzug in das selbstgenutzte Wohneigentum gestellt werden. Eine Antragstellung vor Einzug ist nicht zulässig. Die Antragstellung erfolgt online im KfW-Zuschussportal.

Weitere Informationen erhalten Sie im Internetauftritt der KfW-Bankengruppe unter

<https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Baukindergeld/>

Anhang: KfW-Förderungen

Im Rahmen ihrer Wohnbauprogramme bietet die KfW-Bankengruppe eine Vielzahl unterschiedlicher Förderprogramme für Privatpersonen, beispielsweise zu den Bereichen

- Bauen oder Sanieren und Energiekosten sparen
zum energieeffizienten Bauen oder Sanieren
- Umbauen für weniger Barrieren, mehr Wohnkomfort und Einbruchschutz
zum altersgerechten Umbauen, für mehr Wohnkomfort und Einbruchschutz
- Haus und Wohnung kaufen oder bauen
zur Finanzierung von selbst genutztem Wohneigentum

Informationen zu den unterschiedlichen Förderangeboten und Förderformen sowie über Fördervoraussetzungen und Antragstellung finden Sie im Internetauftritt der

KfW Bankengruppe
Palmengartenstraße 5-9
60325 Frankfurt am Main

unter <https://www.kfw.de/kfw.de.html>.

Notizen

Notizen

Hinweis:

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit des Ministeriums für Inneres, Bauen und Sport herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern im Zeitraum von sechs Monaten vor einer Wahl zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, Kommunal- oder Europawahlen. Missbräuchlich ist während dieser Zeit insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken und Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung.

Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist es gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

**Ministerium für
Inneres, Bauen und Sport**
Franz-Josef-Röder-Str. 21
66119 Saarbrücken

E-Mail:
poststelle@innen.saarland.de

www.innen.saarland.de
 [/innen.saarland](https://www.facebook.com/innen.saarland)

- **Ministerium für
Inneres, Bauen
und Sport**