

Neue Soziale Mietwohnraumförderung



Gemeinsam
Zukunft
bauen



Wir machen den Weg frei für Investitionen

Sehr geehrte Damen und Herren,

die saarländische Landesregierung hat bei ihrem Amtsantritt einen Neustart bei der sozialen Wohnraumförderung ausgerufen. Diesem Anspruch möchten wir bis Mitte 2024 in zwei Schritten gerecht werden. Kurzfristig haben wir die bestehenden Förderprogramme optimiert und die Förderkonditionen deutlich verbessert. Parallel dazu arbeiten wir an einem eigenen Landeswohnraumförderungsgesetz, das die bisherige gesetzliche Grundlage, das Wohnraumförderungsgesetz des Bundes, ersetzen soll. Mit dem neuen Gesetz soll den spezifischen Bedürfnissen im Saarland Rechnung getragen werden.



Diese Handreichung gibt Ihnen einen Überblick über die optimierte Förderkulisse. Es wurden sowohl Fördersätze und Tilgungszuschüsse der bestehenden Programme merklich angehoben als auch Zielgebiete deutlich erweitert. Der Zinssatz für sämtliche aufgeführten Förderdarlehen wurde vereinheitlicht und die zulässigen Miethöhen wurden nach oben korrigiert. Schließlich haben wir auch die Vorschriften zu den Vergabeverfahren gelockert, was zu einer wesentlichen Entbürokratisierung beiträgt und den gewohnten Arbeitsabläufen der Investoren entgegenkommt.

Kurz und gut: Wir ebnen Ihnen den Weg für Investitionen, die sich auch bei gestiegenen Material- und Arbeitskosten lohnen sollen.

Ich lade Sie herzlich dazu ein, den Bestand an sozialem Wohnraum im Saarland wieder auf ein bedarfsgerechtes Angebot zu erhöhen. Mit unseren Programmen verbinden Sie ein sinnvolles, nachhaltiges Investment mit der Stärkung des Gemeinwohls.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Reinhold Jost
Minister für Inneres, Bauen und Sport

Wohnflächengrenzen

Die maximalen Wohnflächen betragen für

- eine 1-Zimmer-Wohnung: 50 m²
- eine 2-Zimmer-Wohnung: 65 m²
- eine 3-Zimmer-Wohnung: 80 m²
- eine 4-Zimmer-Wohnung: 95 m²

Die Grundrisse der Wohnungen müssen natürlich auch in Zukunft zweckmäßig und die Aufteilung der Wohnfläche in den einzelnen Räumen verhältnismäßig sein. Nur in Ausnahmefällen ist eine Über- und Unterschreitung der genannten Wohnflächen möglich.

Einheitlicher Zinssatz für alle Darlehen

Es wird ein einheitlicher Zinssatz von 1 % im Jahr über eine Laufzeit von maximal 30 Jahren angewendet. Dieser Zinssatz gilt für alle in dieser Handreichung beschriebenen Förderdarlehen.

Zulässige Miethöhen

Die höchstzulässige Miete für Neubau und Umbau von Standardwohnungen darf für alle Programme der Wohnbauförderung höchstens 6,20 Euro/ m² betragen. Bei reinen Modernisierungsmaßnahmen beträgt die maximal zulässige Miethöhe einheitlich 5,90 Euro/ m². Diese Obergrenzen für die Miethöhe gelten unabhängig von der Lage der Wohnung. Es wird also nicht mehr zwischen Ballungszentren und den übrigen Gebieten unterschieden.

Bei der Schaffung von barrierefreien Wohneinheiten gemäß DIN 18040-2 können zusätzlich 0,50 Euro/ m² Miete erhoben werden; bei Wohnungen, die uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sind („R-Standard“ gemäß DIN 18040-2) dürfen weitere 0,50 Euro/ m² berechnet werden. Im Ergebnis beläuft sich damit der maximal zulässige Mietzins auf 7,20 Euro/ m².

Vereinfachte Vergabevorschriften

Private Auftraggeber sind unabhängig von Schwellenwerten und der Anzahl von Wohneinheiten, die errichtet werden, nicht mehr zur Durchführung von Vergabeverfahren verpflichtet.

1. Basisprogramm

Basis-Mietbindung = Basis-Förderung

Was wird gefördert?

Gefördert werden können der Neubau und der Umbau⁴ von Wohnungen unter wesentlichem Bauaufwand² sowie die Modernisierung³ von Wohnraum, der zwecks Vermietung errichtet wird. Sämtliche Wohneinheiten, die im Basisprogramm gefördert werden, müssen mindestens 10 Jahre lang an Personen bzw. Familien mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden. Während dieser 10 Jahre dürfen die Wohnungen nur im Rahmen der höchstzulässigen Miete vermietet werden.



Wie wird gefördert?

Die Förderung erfolgt durch die Gewährung eines Förderdarlehens. Bei Modernisierungsmaßnahmen werden unter bestimmten Voraussetzungen zusätzlich Tilgungszuschüsse gezahlt.

Wie hoch ist die Förderung?

Die Fördersätze belaufen sich beim Neubau auf 1.300 Euro/ m² förderbarer Wohnfläche und beim Umbau bzw. Ausbau auf 1.150 Euro/ m² förderbarer Wohnfläche.

Bei Modernisierungsmaßnahmen kann das Darlehen bis zu 80 % der förderbaren Kosten betragen, höchstens jedoch 80.000 Euro.

Wie hoch ist der Tilgungszuschuss?

Für Modernisierungsmaßnahmen wird ein einmaliger Tilgungszuschuss auf den Darlehensbetrag gewährt, wenn der Investor die Mietbindung freiwillig auf 20 Jahre erhöht. Der Tilgungszuschuss beträgt dann 25 % des ausgezahlten Förderdarlehens.

Wenn vorhandene Wohnungen durch bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren an die Belange älterer oder behinderter Menschen angepasst und dabei die Anforderungen an die Barrierefreiheit eingehalten werden, kann ein Tilgungszuschuss in Höhe von 20 %, bei zusätzlicher Einhaltung des „R-Standards“ in Höhe von 25 % gewährt werden.



Foto: Adobe, 152496035, beut.com

2. Saarlandprogramm:

längere Mietbindung = deutlich mehr Förderung

Was wird gefördert?

Gefördert werden können der Neubau und Umbau¹ von Wohnungen unter wesentlichem Bauaufwand². Sämtliche Wohneinheiten, die im Saarlandprogramm gefördert werden, müssen mindestens 20 Jahre lang an Personen bzw. Familien mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden.

Das Saarlandprogramm findet im gesamten Landesgebiet Anwendung.



Wie wird gefördert?

Die Förderung erfolgt durch die Gewährung eines Förderdarlehens. Unter bestimmten Voraussetzungen kann außerdem ein einmaliger Tilgungszuschuss gewährt werden.

Wie hoch ist die Förderung?

Bei Neubau kann mit einem Darlehensbetrag von 3.000 Euro/ m² und bei Umbau mit 2.700 Euro/ m² förderbarer Wohnfläche gerechnet werden.

Wie hoch ist der Tilgungszuschuss?

Ein einmaliger Tilgungszuschuss auf alle aufgeführten Darlehensbeträge wird gewährt, wenn der Investor die Mietbindung freiwillig auf 25 Jahre erhöht. Der Tilgungszuschuss beträgt dann 40 % des ausgezahlten Förderdarlehens.

Verpflichtet er sich freiwillig zu einer Verlängerung der Mietbindung auf 30 Jahre beträgt der Tilgungszuschuss 45 %.

3. Qualitätswohnraum-Programm:

Zuschüsse für Barrierefreiheit

Was wird gefördert?

Der barrierefreie Neubau und Umbau von Wohnungen unter wesentlichem Bauaufwand², die vermietet werden, können durch staatliche Bezuschussung gefördert werden. Sämtliche Wohneinheiten, die im Qualitätswohnraum-Programm bezuschusst werden, müssen mindestens 20 Jahre lang zu den beschriebenen Konditionen an den berechtigten Personenkreis vermietet werden. Das Programm gilt für das gesamte Landesgebiet.



Wie wird gefördert?

Die Förderung wird in Form einer Anteilsfinanzierung (sog. verlorener Zuschuss) gewährt.

Wie hoch ist die Förderung?

Der Zuschuss für den Neubau von barrierefreiem Wohnraum beträgt 700 Euro/ m². Wenn die neugebauten Wohnungen den R-Standard einhalten, beläuft sich der Zuschuss auf 800 Euro/ m².

Beim barrierefreien Umbau von Wohnungen beträgt der Zuschuss 650 Euro/ m². Wenn beim Umbau der R-Standard erreicht wird, kann mit einem Zuschuss von 750 Euro/ m² geplant werden.

4. Studierenden-Programm:

erweitertes Zielgebiet und höhere Zuschüsse

Was wird gefördert?

Der Neubau und Umbau von Wohnraum für Studierende wird durch staatliche Bezuschussung gefördert. Sämtliche Wohnplätze, die im Studierenden-Programm bezuschusst werden, müssen mindestens 25 Jahre lang an den berechtigten Personenkreis, d.h. an Studierende, vermietet werden.

Abweichend von den Wohnungsgrößen in den anderen Programmen soll ein einfacher Wohnplatz für Studierende mindestens 20 und höchstens 30 Quadratmeter groß sein. Neben einem Wohn-, Arbeits- und Schlafraum, der wenigstens 14 Quadratmeter groß sein muss, ist eine Kochgelegenheit und ein Bad mit WC vorzuhalten.

Für Paare können sogenannte Duplex-Wohnplätze gebaut werden. Sie müssen mindestens 35 Quadratmeter Wohnfläche bieten und dürfen eine Größe von 50 Quadratmetern nicht überschreiten.

Das Studierenden-Programm greift in den saarländischen Städten, die selbst Hochschulstandort sind und in den unmittelbar angrenzenden Gemeinden. Außerdem werden saarländische Nachbargemeinden von rheinland-pfälzischen Hochschulstandorten berücksichtigt, wenn sie verkehrsgünstig zur entsprechenden Hochschule liegen. Verkehrsgünstig bedeutet dabei, dass eine gute Anbindung an den ÖPNV gewährleistet sein muss.

Um die Wohnberechtigung für studentischen Wohnraum nachzuweisen, ist eine gültige Immatrikulationsbescheinigung ausreichend.



Foto: Adobe, 128207759, Jacob Lund

Wie wird gefördert?

Die Förderung wird in Form einer Anteilsfinanzierung gewährt.

Wie hoch ist die Förderung?

Der Zuschuss für den Neubau von Wohnraum für Studierende beträgt 40.000 Euro pro Einzelwohnplatz und 66.900 Euro je Duplex-Wohnplatz.

Bei der Beseitigung von Schäden an Gebäuden unter wesentlichem Bauaufwand, durch die die Apartments auf Dauer wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht werden und der Erweiterung von Gebäuden um Wohnraum für Studierende werden 39.000 Euro pro Einzelwohnplatz und 64.800 Euro pro Duplex-Wohnplatz vom Land übernommen.

Bei den übrigen Umbaumaßnahmen beläuft sich der Zuschuss auf 36.500 Euro pro einzelner studentischer Wohneinheit und auf 60.800 Euro pro Duplex-Wohnplatz.

Begriffserläuterungen

¹ Unter „Umbau“ versteht man die Beseitigung von Schäden an Gebäuden, durch die die Gebäude auf Dauer wieder zu Wohnzwecken benutzbar gemacht werden, die Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden sowie die Änderung von Wohnraum zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse.

² „Wesentlicher Bauaufwand“ bedeutet, dass durchgreifende Änderungen an der Bausubstanz vorgenommen werden. Die Baukosten müssen dabei mindestens ein Drittel eines vergleichbaren Neubaus betragen, um förderfähig zu sein. (Die Aufwendungen für das Grundstück und wiederverwendete Bauteile fließen nicht in diese Umbaukosten mit ein.)

³ Bei „Modernisierungen“ muss sich der Gebrauchswert von Wohnungen bzw. Wohngebäuden nachhaltig erhöhen und die Wohnverhältnisse müssen sich dauerhaft verbessern. Modernisierungen sollen auch Einsparungen von Energie und Wasser nach sich ziehen.

Information, Beratung und Antragstellung bei der SIKB

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, wenden Sie sich bitte an die Saarländische Investitionskreditbank AG (www.SIKB.de). Dort werden Sie im Detail zu den dargestellten Programmen informiert und versiert beraten. Bei der SIKB ist auch der Antrag auf Bewilligung von Fördermitteln zu stellen.



Jetzt Förderung sichern!

Hinweis

Weitere Informationen zur Wohnraumförderung und zu deren Rechtsgrundlagen finden Sie im Themenportal „Bauen und Wohnen“ auf Saarland.de. 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 und Fördervorschriften. Gleichzeitig steht die Darstellung unter dem Vorbehalt der Änderung dieser Regelungen.

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

Notizen

A large area of the page is filled with a grid of small, light blue dots, providing a guide for writing notes.

Herausgeber:

Ministerium für Inneres, Bauen und Sport
Franz-Josef-Röder-Straße 21
66119 Saarbrücken

www.innen.saarland.de

 /innen.saarland

 /innenministerium_saarland

Foto Deckblatt: Adobe, 164055657
Bertold Werkmann

