

Soziale Wohnraumförderung

Information für Förderdarlehen des Landes Schleswig-Holstein für selbst genutzte Eigentumsmaßnahmen

Stand: Januar 2024

Wer kann einen Antrag stellen?

Die Förderung richtet sich an Familien mit Kindern (auch Alleinerziehende) und/oder schwerbehinderte Menschen.

Was wird gefördert?

Förderfähig sind nur Maßnahmen, die der Bildung selbst genutzten Wohnraums dienen. Hierzu gehören:

- der Neubau oder der Ersterwerb eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung
- der unter wesentlichem Bauaufwand durchzuführende Ausbau oder die Erweiterung eines Eigenheims, wenn der vorhandene Wohnraum für die Unterbringung eines Haushaltsangehörigen mit Behinderung nicht angemessen ist
- der Erwerb von vorhandenem Wohnraum als Eigenheim oder Eigentumswohnung.

Welche Voraussetzungen sind zu erfüllen?

Einkommensgrenzen

Einkommensgrenzen p.a. am Beispiel von Haushalten mit schwerbehinderten Personen, Familien bzw. Alleinerziehenden mit Kindern

1 Person (Schwerbehinderung liegt vor)	20.880 €
2 Personen (Schwerbehinderung mindestens 1 Person liegt vor)	28.320 €
3 Personen (Familie mit 1 Kind)	32.640 €
4 Personen (Familie mit 2 Kindern)	39.360 €
5 Personen (Familie mit 3 Kindern)	46.080 €
2 Personen (allein erziehend mit 1 Kind)	29.040 €
3 Personen (allein erziehend mit 2 Kindern)	33.360 €
für jedes weitere Kind	+ 6.720 €

Wie ermittelt man die Einkommensgrenze?

Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens ist das Einkommen zu Grunde zu legen, das innerhalb der letzten 12 Monate vor dem Monat der Antragstellung erzielt worden ist. Hat sich in diesem Zeitraum das monatliche Einkommen auf Dauer geändert, ist dies zu berücksichtigen. Gleiches gilt für mit Sicherheit zu erwartende Änderungen innerhalb von 12 Monaten ab dem Monat der Antragstellung.

Von dem Jahresbruttoeinkommen werden je Person mit eigenem Einkommen Werbungskosten von

- 1.230 € bei Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit
- 102 € bei Renten
- bzw. die tatsächlichen Werbungskosten abgezogen.

Vom verbleibenden Betrag werden jeweils 10 % abgezogen, wenn Sie

- Steuern vom Einkommen
- Krankenversicherungsbeiträge
- Rentenversicherungsbeiträge bzw. Lebensversicherungsbeiträge

entrichten.

Die so berechneten Einkommen für jeden Haushaltsangehörigen werden addiert. Die Summe kann um zusätzliche Frei- und/oder Abzugsbeträge reduziert werden z.B. um:

- 4.500 € für schwer behinderte Personen mit einem Grad der Behinderung von mindestens 50 % oder ab der Zuordnung zum Pflegegrad 2 nach § 15 Abs. 1 Elftes Sozialgesetzbuch
- 1.000 € für jedes zum Haushalt rechnende Kind im Sinne des § 32 Abs. 1-5 des Einkommensteuergesetzes

Als Abzugsbetrag werden Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen bis zu dem in einer notariell beurkundeten Unterhaltsvereinbarung festgelegten oder in einem Unterhaltstitel oder Unterhaltsbescheid festgestellten Betrag abgesetzt. Liegt eines der vorgenannten Dokumente nicht vor, können die in Satz 1 genannten Aufwendungen wie folgt abgesetzt werden:

- bis zu 4.000 € für eine zum Haushalt gehörende Person, die auswärts untergebracht ist und sich in der Berufsausbildung befindet,
- bis zu 6.000 € für eine nicht zum Haushalt gehörende frühere oder dauernd getrenntlebende Ehegattin oder Ehegatten, eine Lebenspartnerin oder einen Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz oder Partnerin oder Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft,
- bis zu 4.000 € für eine sonstige, nicht zum Haushalt gehörende Person,
- bis zu 4.000 € für ein Kind, das beiden dauerhaft getrenntlebenden Elternteilen als Haushaltsmitglied zugerechnet wird, für Aufwendungen, die an das Kind als Haushaltsmitglied bei dem anderen Elternteil geleistet werden; die Voraussetzungen für eine Zurechnung des Kindes als Haushaltsmitglied zu zwei Haushalten bestimmen sich nach § 5 Absatz 4 WoGG .

Das ermittelte Haushaltseinkommen darf die oben genannten Einkommensgrenzen nicht überschreiten.

Energetischer Standard im Neubau:

Für den Neubau und den Ersterwerb eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung sowie für den Erwerb vorhandenen Wohnraums gelten die gesetzlichen energetischen Anforderungen.

Kostengrenzen

- Für den Neubau sind keine Kostengrenzen einzuhalten.
- Bei Erwerb einer Gebrauchtimmoblie soll der anteilige notarielle Kaufpreis für das Gebäude die Kostengrenze von 2.500,00 € je m² Wohnfläche nicht überschreiten. Dabei sind folgende Kosten nicht für die Kostengrenze zu berücksichtigen:
 - Wert des Grundstückes (Verkehrswert der aktuell gültigen Bodenrichtwertkarte für S-H der Gutachterausschüsse zum Zeitpunkt der Antragstellung)
 - Kosten der Außenanlagen
 - Individuelle Finanzierungskosten, Notar- und Grundbuchkosten sowie Grunderwerbsteuer
 - Modernisierungs- und Sanierungskosten

Wohnflächengrenzen

Bei Neubau:

- Bei Haushalten mit bis zu 4 Personen beträgt die Wohnflächengrenze 130m² (WoFIV)

Bei Gebrauchtimmobliien:

- Bei Haushalten mit bis zu 4 Personen beträgt die Wohnflächengrenze 200 m² (WoFIV)

Grundsätzlich gilt:

- Für jedes weitere Haushaltsmitglied erhöht sich die Wohnfläche um jeweils 10 m².
- Gehört zum Haushalt ein schwerbehinderter Mensch, gilt ein Wohnflächenmehrbedarf von 15 Prozent pro Person als angemessen.

Mindesteigenleistungen

Grundsätzlich sind Eigenleistungen von 7,50 % der Gesamtkosten zu erbringen. Als Eigenleistungen werden zum Beispiel anerkannt:

- Kontoguthaben
- Ansparsumme bei einer Bausparkasse
- Bezahltes Grundstück

- Eigene Arbeitsleistungen am zu fördernden Objekt

In Einzelfällen kann auf die Mindesteigenbeteiligung verzichtet werden, wenn nach Abzug aller monatlichen Kosten ein überdurchschnittlicher Betrag zur Lebenshaltung verbleibt.

Höhe und Konditionen der Förderung

I. Grundförderung:

Baudarlehen für die Finanzierung von Neubau, Ersterwerb und den Erwerb von gebrauchten Immobilien in Schleswig-Holstein.

Darlehensbetrag	Sollzinssatz p.a. inkl. Verwaltungskosten von 0,50 %	Effektiver Jahreszinssatz p.a.:	Tilgungssatz p.a.	Zinsfestschreibung in Jahren	Einmalige Bearbeitungsgebühr	Mtl. Rate
bis zu 100.000,00 €	0,50 %	0,56 %	2,00 %	20	1,00 %	208,33 €

II. Zusatzdarlehen für Schwerbehinderte

Zur Finanzierung von Mehrkosten, die bei der Schaffung von Wohnraum für schwerbehinderte Menschen durch besondere bauliche Maßnahmen, die durch Art und Grad der Behinderung bedingt sind, anfallen.

Voraussetzungen:

- Im Haushalt lebt eine Person mit einem Grad der Schwerbehinderung von mindestens 50 und die Behinderung macht eine behindertengerechte und barrierefreie Gestaltung der Wohnung erforderlich.
- Die Anforderungen der DIN 18040-2 werden eingehalten.
- Unterzeichnete Kostenaufstellung eines qualifizierten Sachverständigen (z.B. Architekt oder Ingenieur) über die geplanten Kosten und Maßnahmen sowie Bestätigung über die Einhaltung der DIN 18040-2.

Darlehensbetrag	Sollzinssatz p.a. inkl. Verwaltungskosten von 0,50 %	Effektiver Jahreszinssatz p.a.	Tilgung p.a.	Zinsfestschreibung in Jahren	Einmalige Bearbeitungsgebühr	Mtl. Rate bei 50.000,00 € Darlehen
bis zu 50.000,00 €	0,50 %	0,56 %	2,00 %	20	1,00 %	104,17 €

III. Zusatzdarlehen zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Immobilie

Um die Zukunftsfähigkeit der Immobilie sicherzustellen, sind folgende drei Maßnahmen umzusetzen:

1. Barrierefreier Eingang (Haustür mind. 0,90 m breit und 2,10 m hoch)
2. Breitere Türen im EG (mind. 0,90 m breit)
3. Barrierefreie Dusche im Bad im EG

Voraussetzungen:

Unterzeichnete Kostenaufstellung eines qualifizierten Sachverständigen (z.B. Architekt oder Ingenieur) über die geplanten Kosten der o.a. Maßnahmen

Darlehensbetrag	Sollzinssatz p.a. inkl. Verwaltungskosten von 0,50 %	Effektiver Jahreszinssatz p.a.	Tilgung p.a.	Zinsfestschreibung in Jahren	Einmalige Bearbeitungsgebühr	Mtl. Rate bei 15.000,00 € Darlehen
bis zu 15.000,00 €	0,50 %	0,56 %	2,00 %	20	1,00 %	31,25€

Wichtige Hinweise:

- Die Zusatzdarlehen unter II. und III. können nur zusammen mit der Grundförderung beantragt werden.
- Die Zusatzdarlehen unter II. und III. können nicht miteinander kombiniert werden.
- Die Summe der Grundförderung und Zusatzdarlehen darf 50 % der Gesamtkosten nicht übersteigen.
- Nach Ablauf von 20 Jahren erfolgt eine Verzinsung nach Kapitalmarktniveau.

Was ist noch zu beachten?

Es muss gewährleistet sein, dass Sie die Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten für Ihre Immobilie dauerhaft tragen können.

Das bedeutet, dass nach Abzug aller monatlichen Kosten (Kosten für die Hausfinanzierung, Bewirtschaftungskosten, eventuell bestehende Privatdarlehen usw.) vom Haushaltsnettoeinkommen ein Betrag verbleiben muss, der für eine angemessene Lebensführung des Haushaltes ausreichend ist.

Grundsätzlich darf vor Bewilligung der Förderdarlehen nicht mit den Bauarbeiten begonnen werden bzw. ein Kaufvertrag abgeschlossen worden sein. Bei Kaufverträgen über eine Immobilie ist deshalb darauf zu achten, dass ein Rücktrittsrecht für den Fall der Ablehnung des Antrages auf Soziale Wohnraumförderung vereinbart wird.

Es gibt keinen Rechtsanspruch auf die Gewährung der Förderung. Die Fördermittel stehen nur in begrenztem Umfang zur Verfügung.

Wo können Sie die Förderdarlehen beantragen?

IB.SH Kiel; Zur Helling 5-6; 24143 Kiel
Tel. (04 31) 99 05-0; Fax (0431) 9905-3383; info@ib-sh.de

Gerne können Sie auch mit unserem interaktiven Beratungsprogramm IB.SH Finanz@ss ermitteln, ob eine Förderung für Sie in Frage kommt. Sie können dort auch online Ihren Darlehensantrag ausfüllen.

Besuchen Sie doch unsere Internetseite www.ib-sh.de.

Investitionsbank
Schleswig-Holstein

Eingetragen Amtsgericht Kiel, HRA 4310

Vorstand:
Erk Westermann-Lammers (Vorsitzender),
Dr. Michael Adamska