

## **Soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein; Bekanntmachung der Wohnraumförderungsrichtlinien (WoFöRL)**

Erlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration  
vom 19. Dezember 2018 - IV 503 - 514-58/2016-6755/2018

Nachstehend werden die Wohnraumförderungsrichtlinien für die soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein in der ab 1. Januar 2019 geltenden Fassung einschließlich nachstehender Anlagen bekannt gemacht.

### **Anlagen:**

- 1 Regionalstufen (zu Abschnitt V. Nummer 1.4.2 Absatz 1)
- 2 Einkommensgrenzen Förderung Eigentumsmaßnahmen
- 3 Ober- und Mittelzentren zum zentralörtlichen System (zu Abschnitt V. Nummer 10.3.1)
- 4 Kostenstruktur der Förderung des Neubaus von Mietwohnungen
- 5 Qualitätsstandards
- 6 Energetische Förderstandards und Mindestanforderungen
- 7 Angemessenheitskriterien (zu Abschnitt IV. Nummer 1.3)
- 8 Förderbestimmungen PluSWohnen

## **Wohnraumförderungsrichtlinien für die soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein; Wohnraumförderungsrichtlinien (WoFöRL)**

### **I. Inhaltsverzeichnis**

#### **I. Inhaltsverzeichnis**

#### **II. Einleitung**

#### **III. Allgemeiner Teil**

##### **1 Zuständigkeiten**

##### **2 Zweifelsfragen und Einzelfallentscheidungen**

##### **3 Grundsätze der Förderung**

###### **3.1 Fördergegenstände**

###### **3.2 Allgemeine Förderbedingungen**

##### **4 Förderverfahren**

###### **4.1 Antragstellung und kommunale Stellungnahme**

###### **4.2 Bewilligung**

###### **4.3 Aufhebung der Förderzusage**

###### **4.4 Auszahlung**

###### **4.5 Sicherung der Darlehen**

4.6 Nachweis der Verwendung der Fördermittel

#### **IV. Besonderer Teil**

##### **1 Förderung von Mietwohnraum**

- 1.1 Förderhöhe
- 1.2 Zweckbindung
- 1.3 Übertragung von Zweckbindungen
- 1.4 Geltung für Genossenschaftswohnungen
- 1.5 Spezielle Inselförderung
- 1.6 PlusWohnen

#### **V. Besondere Bestimmungen für die einzelnen Fördergegenstände**

##### **1 Neubau oder Ersterwerb von Mietwohnungen im 1. Förderweg und Maßnahmen zur Umrüstung im Zwei-Phasen-Modell**

- 1.1 Gegenstand der Förderung
- 1.2 Allgemeine Förderbedingungen
- 1.3 Art und Höhe der Förderung
- 1.4 Zweckbindungen
  - 1.4.1 Einkommensgrenzen und Belegungsbindung
  - 1.4.2 Mietbindung
  - 1.4.3 Dauer der Zweckbindungen
  - 1.4.4 Stellungnahme des Kreises bei Flüchtlingsunterbringung

##### **2 Neubau oder Ersterwerb von Mietwohnungen im 2. Förderweg**

- 2.1 Gegenstand der Förderung
- 2.2 Allgemeine Förderbedingungen
- 2.3 Höhe der Förderung
- 2.4 Mietbindung
- 2.5 Dauer der Zweckbindungen
- 2.6 Sonstige Fördermaßgaben

##### **3 Neubau oder Ersterwerb von Mietwohnungen auf den Inseln (Inselförderung)**

- 3.1 Gegenstand der Förderung
- 3.2 Allgemeine Förderbedingungen
- 3.3 Kombination der Förderwege

##### **4 Neubau von Wohnheimplätzen für Studierende und Auszubildende**

- 4.1 Gegenstand der Förderung
- 4.2 Allgemeine Förderbedingungen
- 4.3 Höhe der Förderung
- 4.4 Mietbindung
- 4.5 Dauer der Zweckbindungen

##### **5 Sanierung, Modernisierung und Erweiterung von Mietwohnraum im 1. Förderweg**

- 5.1 Gegenstand der Förderung
- 5.2 Art der Förderung
- 5.3 Sanierung und sanierungsgleiche Erweiterung von Mietwohnraum im 1. Förderweg

- 5.3.1 Allgemeine Förderbedingungen
- 5.3.2 Höhe der Förderung
- 5.3.3 Art und Dauer der Zweckbindungen
- 5.4 Modernisierung und modernisierungsgleiche Erweiterung von Mietwohnraum im 1. Förderweg
  - 5.4.1 Allgemeine Förderbedingungen
  - 5.4.2 Höhe der Förderung
  - 5.4.3 Art und Dauer der Zweckbindungen
- 5.5 Teilmodernisierung von Mietwohnungen im 1. Förderweg
  - 5.5.1 Gegenstand der Förderung
  - 5.5.2 Höhe der Förderung
  - 5.5.3 Art und Dauer der Zweckbindungen

## **6 Sanierung und sanierungsgleiche Erweiterung sowie Modernisierung und modernisierungsgleiche Erweiterung von Mietwohnraum im 2. Förderweg**

- 6.1 Gegenstand der Förderung
- 6.2 Allgemeine Förderbedingungen
- 6.3 Höhe der Förderung
- 6.4 Mietbindung

## **7 Sanierung und Modernisierung von Wohnheimplätzen für Studierende und Auszubildende**

- 7.1 Gegenstand der Förderung
- 7.2 Allgemeine Förderbedingungen
- 7.3 Zweckbindungen

## **8 Erwerb von Zweckbindungen an bestehendem Wohnraum**

- 8.1 Gegenstand der Förderung
- 8.2 Fördermaßgaben

## **9 Neubau und Erwerb von Bestandsimmobilien durch kleine Genossenschaften**

- 9.1 Neubau von Wohnungen
  - 9.1.1 Förderzweck
  - 9.1.2 Förderbedingungen
  - 9.1.3 Zweckbindungen
  - 9.1.4 Antragsvoraussetzungen
- 9.2 Erwerb von Bestandsimmobilien
  - 9.2.1 Förderzweck
  - 9.2.2 Gegenstand der Förderung
  - 9.2.3 Förderbedingungen
  - 9.2.4 Zweckbindungen
  - 9.2.5 Antragsvoraussetzungen

## **10 Eigentumsmaßnahmen**

- 10.1 Gegenstand der Förderung
- 10.2 Allgemeine Förderbedingungen
  - 10.2.1 Kostengrenzen
  - 10.2.2 Finanzierung und Eigenleistung
  - 10.2.3 Prüfung der Belastungsfähigkeit
  - 10.2.4 Zuwendungsberechtigte

- 10.3 Art und Höhe der Förderung
  - 10.3.1 Grundförderung für Maßnahmen nach Nummer 10.1 Ziffern 1 und 4
  - 10.3.2 Zusatzdarlehen zur Ergänzung der Grundförderung
  - 10.3.3 Quotenbegrenzung von Grundförderung und Zusatzdarlehen
  - 10.3.4 Härtefonds
  - 10.3.5 Grundförderung bei Ausbau oder Erweiterung nach Nummer 10.1 Ziffer 2 (Besondere Bestimmungen)
  - 10.3.6 Änderungs- oder Erweiterungsmaßnahmen nach Nummer 10.1 Ziffer 3 (Besondere Bestimmungen)
- 10.4 Erwerb vorhandenen Wohnraums (Besondere Bestimmungen)

## **VI. Verzinsung und Tilgung von Fördermitteln**

### **1 Verzinsung der Fördermittel**

- 1.1 Zinssatz für Förderdarlehen bei Mietwohnraum
- 1.2 Zinssatz für Förderdarlehen bei Eigentumsmaßnahmen

### **2 Tilgung der Förderdarlehen**

### **3 Bearbeitungsentgelt und Verwaltungskostenbeitrag**

- 3.1 Bearbeitungsentgelt
- 3.2 Verwaltungskostenbeitrag

### **4 Auswirkung von Kostenunterschreitungen auf die Darlehenshöhe**

### **5 Verzugszinsen**

### **6 Prüfungsrechte**

### **7 Subventionscharakter der Förderung**

## **VII. Übergangs- und Schlussbestimmungen**

### **1 Überleitungsvorschriften**

### **2 Inkrafttreten**

## **II. Einleitung**

Die soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein erfolgt mit Fördermitteln aus dem Zweckvermögen Wohnraumförderung/Krankenhausfinanzierung nach § 2 Absatz 2 des Investitionsbankgesetzes vom 7. Mai 2003 (GVOBl. Schl.-H. S. 206), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2010 (GVOBl. Schl.-H. S. 789), auf der Grundlage

- des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes (SHWoFG) vom 25. April 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 194), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Mai 2016 (GVOBl. Schl.-H. S. 118),
- der Landesverordnung zur Durchführung des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes (SHWoFG-DVO) vom 13. Juni 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 344), zuletzt geändert durch Verordnung vom 20. September 2017 (GVOBl. Schl.-H. S. 476),

- dieser Wohnraumförderungsrichtlinien (WoFöRL), sowie nach Maßgabe des Beschlusses der Kommission K (2011) 9380 vom 20. Dezember 2011 über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (Freistellungsbeschluss) und des aktuellen Wohnraumförderprogramms. Besondere Fördererlasse können die genannten Vorschriften ergänzen.

Die Fördermittel können mit anderen Fördermitteln komplementiert werden, soweit dies nicht ausdrücklich ausgeschlossen ist.

Die zitierten Gesetze, Verordnungen und Verwaltungsvorschriften sind in der jeweils geltenden Fassung maßgebend.

Ein Rechtsanspruch auf die Bewilligung von Fördermitteln besteht nicht. Eine Nachbewilligung von Fördermitteln ist ausgeschlossen.

### **III. Allgemeiner Teil**

#### **1 Zuständigkeiten**

Das Ministerium des Landes Schleswig-Holstein, welches für die Wohnraumförderung zuständig ist, ist das im Sinne dieser Richtlinie zuständige Ministerium.

Die Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH) ist nach § 5 Abs. 1 SHWoFG i.V.m. § 2 Abs. 1 SHWoFG-DVO zuständige Stelle für die Bewilligung, Auszahlung, Bewirtschaftung und Verwaltung der Fördermittel.

Als bautechnischer und bauwirtschaftlicher Partner der IB.SH berät die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. (ARGE//eV) die Investoren und Wohnungsunternehmen bei der Planung und Vorbereitung der Projekte, begleitet deren Realisierung und gewährleistet die Qualitätssicherung der Ausführung.

#### **2 Zweifelsfragen und Einzelfallentscheidungen**

Bei der Auslegung dieser Richtlinien sind dem für die soziale Wohnraumförderung zuständigen Ministerium Zweifelsfragen vorzulegen, das auch über Ausnahmen in besonders gelagerten Einzelfällen entscheidet.

Das zuständige Ministerium kann Auslegungsfragen durch Erlass regeln.

#### **3 Grundsätze der Förderung**

##### **3.1 Fördergegenstände**

Fördergegenstände sind

- Wohnungsbau einschließlich des erstmaligen Erwerbs des Wohnraums innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung (Ersterwerb),
- Sanierung, Modernisierung und Erweiterung von Wohnraum,
- Erwerb von Zweckbindungen an bestehendem Wohnraum und
- Erwerb bestehenden Wohnraums,

wenn damit die Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit Mietwohnraum durch Begründung von Belegungs- und Mietbindungen oder bei der Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum erfolgt.

### **3.2 Allgemeine Förderbedingungen**

(1) In der Regel soll Wohnraum in Gebäuden gefördert werden, die Wohnzwecken dienen.

Nicht gefördert wird Wohnraum,

1. der zur dauernden wohnungsmäßigen Unterbringung ungeeignet ist,
2. der in seiner Bauausführung und Ausstattung erheblich von den Wohnbedürfnisse der Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung nach § 1 Absatz 5 und 6 SHWoFG abweicht, oder
3. der als Ferienwohnung, in Ferienhäusern und in Wochenendhäusern errichtet ist oder errichtet werden soll.

(2) Eine Förderung kann nur erfolgen, wenn durch rationelle und städtebaulich angemessene Baugestaltung und -ausführung ein dauerhaft wirtschaftlicher und effektiver Einsatz der Fördermittel gewährleistet ist. Die angestrebten Qualitäten ergeben sich aus der Anlage „Qualitätsstandards“ (vergleiche Anlage 5).

(3) Eine Förderung ist grundsätzlich zu versagen, wenn vor Bewilligung der Fördermittel mit der Maßnahme begonnen oder für den Wohnraum ein Kauf- oder Kaufanwartschaftsvertrag geschlossen wurde. Planung, Bodenuntersuchung und Grunderwerb gelten nicht als Beginn der Maßnahme. Die Bewilligungsstelle kann einem Maßnahmenbeginn oder Vertragsabschluss vor Erteilung der Förderzusage zustimmen. Die Zustimmung muss schriftlich oder in elektronischer Form erteilt werden. Sie ist mit dem Hinweis zu versehen, dass durch sie kein Rechtsanspruch auf Förderung begründet wird und eine abschließende Prüfung vorbehalten bleibt. Einer besonderen schriftlichen Zustimmung zum vorzeitigen Vertragsabschluss oder solcher in elektronischer Form bedarf es nicht, wenn der notarielle Kaufvertrag ein Rücktrittsrecht des Erwerbers für den Fall enthält, dass die Bewilligungsstelle den Antrag auf Gewährung der für die Finanzierung vorgesehenen Fördermittel ablehnt. Dem Erwerber muss anschließend eine Frist von wenigstens 14 Tagen für die Ausübung des Rücktrittsrechts verbleiben. Gleiches gilt für ein notariell beurkundetes Angebot des Erwerbers auf Abschluss eines Kaufvertrages, wenn nach dem Wortlaut des Angebots die Annahme durch die andere Vertragsseite vor der Bewilligung der beantragten Fördermittel ausdrücklich ausgeschlossen ist.

(4) Der Antragsteller muss die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzen und Gewähr für eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Durchführung des Fördervorhabens und für eine ordnungsgemäße Verwaltung der Wohnungen bieten.

Zur Prüfung der Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit eines Antragstellers sowie der Eignung und Zuverlässigkeit eines Beauftragten kann die Bewilligungsstelle alle ihr geeignet erscheinenden Auskünfte einholen und Nachweise über Einkommens- oder Vermögensverhältnisse verlangen.

(5) Im Falle einer ergänzenden Finanzierung sollen die Förderdarlehen für die nachrangige Finanzierung bewilligt werden.

(6) Ein an dem Grundstück bestelltes Erbbaurecht muss mindestens der durch die Förderung entstehenden Dauer der Zweckbindung und der Laufzeit des Darlehens zuzüglich 10 Jahre entsprechen.

## **4 Förderverfahren**

### **4.1 Antragstellung und kommunale Stellungnahme**

(1) Anträge im Wohnraumförderungsprogramm des Landes sind an die Bewilligungsstelle zu richten. Der Antragsteller ist verpflichtet, im Antrags- und Verwaltungsverfahren die von der IB.SH und der ARGE//eV vorgeschriebenen Formulare zu verwenden.

(2) Bevor Anträge auf Bewilligung von Fördermitteln im Mietwohnungsbau gestellt werden, muss sich der Antragsteller mit der Belegenheitsgemeinde (die kreisfreie Stadt oder Gemeinde/Stadt, in deren Bezirk die bauliche Anlage errichtet werden soll) und bei kreisangehörigen Gemeinden und Städten auch mit dem Kreis ins Benehmen setzen. Dem Förderantrag sind Stellungnahmen der Belegenheitsgemeinde und ggf. des Kreises beizufügen.

Durch eine kommunale Stellungnahme sind insbesondere

- der Bedarf für die Zielgruppen der Wohnraumförderung und gegebenenfalls die Notwendigkeit für einen bestimmten Personenkreis,
  - der Bedarf hinsichtlich des Umfangs des Vorhabens und des ausgewogenen Wohnungsangebotes sowie
  - die Abstimmung des Vorhabens in städtebaulicher, sozialer und ökologischer Hinsicht
- zu belegen.

(3) Die ARGE//eV ist vor der Antragstellung durch den Antragsteller nach den Sätzen 2 bis 6 zu beteiligen. Sie führt bei allen Vorhaben, die bei der Förderung des Mietwohnraums auf die Herstellung, die Änderung oder die Erweiterung von Gebäuden, die Änderung oder die Modernisierung von Wohnraum gerichtet sind, eine beratende Prüfung durch und schließt diese mit einem notwendigen Bewertungsvermerk zur bauwirtschaftlichen Beratung ab, der dem Förderantrag beizufügen ist. Auch bei der Förderung von Wohnheimplätzen für Studierende und Auszubildende, bei dem Erwerb von Zweckbindungen (Belegrechte), bei der Bewertung von Ersatzwohnungen, bei dem Erwerb des Wohnraums von Genossenschaftswohnungen sowie bei Änderungs-, Erweiterungs-, Sanierungs- und Modernisierungsvorhaben ist die ARGE//eV entsprechend zu beteiligen.

Bei all diesen Vorhaben werden von der ARGE//eV die heizenergetischen und klimaschutzrelevanten Einspareffekte bewertet.

Als Prüfkriterien gelten neben den städtebaulichen, bautechnischen, ökologischen und sozialen Bestimmungen der Qualitätsstandards (vergleiche Anlage 5) ggf. ergänzende Fördererlasse.

Während der Bauphase kann die ARGE//eV stichprobenartig die Ausführung und Qualität des Bauvorhabens überwachen.

## **4.2 Bewilligung**

Die Bewilligungsstelle prüft die Anträge auf Einhaltung der gesetzlichen und durch andere Rechtsvorschriften vorgegebenen Fördervoraussetzungen und entscheidet durch schriftliche Förderzusage. Die Förderzusage erfolgt durch Verwaltungsakt. Dürfen geförderte Wohnungen nur bestimmten Haushalten zur Nutzung überlassen werden oder gelten für sie besondere Förderkonditionen, muss die Förderzusage eine entsprechende Auflage erhalten. Die Wohnungen, für die eine Auflage gelten soll, sind nach ihrer Lage im Wohngebäude zu bezeichnen.

## **4.3 Aufhebung der Förderzusage**

(1) Die Förderzusage kann von der Bewilligungsstelle vor Beginn der Auszahlung des Förderdarlehens aufgehoben werden, insbesondere wenn

1. der Antragsteller der Bewilligungsstelle unrichtige Angaben gemacht oder Tatsachen verschwiegen hat, die für die Beurteilung der Förderwürdigkeit des Vorhabens von Bedeutung waren,
2. der Antragsteller die in der Förderzusage enthaltenen Nebenbestimmungen nicht einhält,
3. Tatsachen eintreten oder bekannt werden, aus denen sich ergibt, dass der Antragsteller nicht mehr leistungsfähig, zuverlässig, kreditwürdig oder zur Erfüllung seiner Verpflichtungen nicht mehr in der Lage ist,
4. unzulässige Finanzierungsbeiträge erhoben werden oder
5. der Bau nicht innerhalb einer von der Bewilligungsstelle gesetzten Frist begonnen oder fertiggestellt wurde.

## **4.4 Auszahlung**

(1) Die Auszahlung der Förderdarlehen erfolgt grundsätzlich nach Baufortschritt. Die Bewilligungsstelle kann andere Auszahlungszeitpunkte und Ratenhöhen festlegen, wenn die Umstände des Baufortschritts und/oder der Gesamtfinanzierung dies rechtfertigen bzw. geboten erscheinen lassen.

Die Bewilligungsstelle kann die Auszahlung der einzelnen Raten von der Erfüllung weiterer Voraussetzungen abhängig machen.

Auszahlungsanträge sind unter Beifügung einer Bautenstandsbestätigung vom verantwortlichen Bauleiter bei der Bewilligungsstelle zu stellen.

(2) Mietwohnraumförderung

Das Darlehen wird bei der Förderung des Neubaus von Mietwohnraum grundsätzlich in folgenden Raten ausgezahlt:

1. 30 v. H. nach Baubeginn
2. 50 v. H. nach Fertigstellung des Rohbaus; bei Ausbau und Erweiterung nach Fertigstellung der sanitären Installationen und des Innenputzes und
3. 20 v. H. nach Bezugsfertigkeit. Die Erstellung des Gebäudes einschließlich des Außenputzes und der Außenanlagen ist zusätzliche Voraussetzung.



Bei der Förderung von Sanierung, Modernisierung, Teilmodernisierung und Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum bestimmt die Bewilligungsstelle die Auszahlungszeitpunkte für die Fördermittel.

### (3) Eigentumsmaßnahmen

Bei der Förderung des Neubaus von Eigentumsmaßnahmen wird das Förderdarlehen in folgenden Raten ausgezahlt:

1. 50 v. H. nach Baubeginn und
2. 50 v. H. nach Fertigstellung des Rohbaus; bei Ausbau und Erweiterung nach Fertigstellung der sanitären Installationen und des Innenputzes.

Bei der Förderung des Erwerbes wird das Förderdarlehen grundsätzlich zu 100 v. H. bei Kaufpreisfälligkeit ausgezahlt.

Bei Änderungs- oder Erweiterungsmaßnahmen von Gebäuden gemäß Abschnitt V. Nr. 10.1 Ziffer 3 kann die Bewilligungsstelle andere Auszahlungszeitpunkte vorsehen.

(4) Die IB.SH legt die Voraussetzungen für die Auszahlung der einzelnen Raten in der Förderzusage fest. Ergänzend zu den in Absatz 2 und 3 genannten Voraussetzungen sind vor Auszahlung insbesondere folgende Unterlagen vorzulegen:

Für die 1. Darlehensrate:

- eine Bestätigung der ARGE//eV über die Auftragsvergabe/Ausschreibung (nur Mietwohnungsbau)
- Kopie der Baugenehmigung bzw. im Falle der Genehmigungsfreistellung vom verantwortlichen Bauleiter abzugebende Bestätigung über die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften über die Bauanzeige (nur Mietwohnungsbau).
- Nachweis der rangrichtigen dinglichen Sicherstellung durch Vorlage einer vollständigen Grundbuchblattabschrift bzw. einer Notarbescheinigung darüber, dass der Eintragungsantrag gestellt wurde und der Eintragung an der geforderten Rangstelle keine Hindernisse entgegenstehen oder einer gleichwertigen Ersatzsicherheit
- vollstreckbare Ausfertigung der Grundschuldbestellungsurkunde (im Mietwohnungsbau erst bei 2. Darlehensrate erforderlich)

Für die 2. Darlehensrate:

- Nachweis über den Abschluss einer Wohngebäudeversicherung (nur Mietwohnungsbau)

Für die 3. Darlehensrate (nur Mietwohnungsbau)

- sofern der Nachweis noch nicht bei Auszahlung der ersten Darlehensrate vorlag: vollständige Grundbuchblattabschrift über die erfolgte rangrichtige Sicherstellung der Grundschuld der IB.SH sowie die erfolgte Eigentumsumschreibung
- Abzeichnung der amtlichen Flurkarte mit Einzeichnung des Gebäudes/der Gebäude
- Realrechtsbestätigung des Versicherers

- Nachweis über die Durchführung der messtechnischen Prüfung der Winddichtigkeit der Außenbauteile (bei Neubau und Sanierung von Mietwohnungen)

Die Bewilligungsstelle kann Ausnahmen von diesen Bestimmungen zulassen.

#### **4.5 Sicherung der Darlehen**

(1) Die Förderdarlehen sind grundsätzlich unmittelbar nach den der Finanzierung des Fördervorhabens dienenden Fremdmitteln durch Eintragung eines Grundpfandrechts dinglich zu sichern.

Bund, Länder, Gemeinden, Gemeindeverbände und sonstige Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts sowie die von ihnen wirtschaftlich abhängigen Unternehmen sollen den zur Sicherung der Fördermittel einzutragenden Grundpfandrechten insbesondere den Vorrang vor einem zur Sicherung ihrer Kaufpreisforderung bestellten Grundpfandrecht (z.B. Restkaufgeldhypothek) oder vor einem für die Bestellung eines Erbbaurechts vereinbarten Erbbauzins einräumen.

Bei der Bewilligung von Förderdarlehen an Gemeinden und Gemeindeverbände sind die Zweckbindungen durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu sichern. Dasselbe gilt für sonstige Fördernehmer im Falle der vorzeitigen Rückzahlung der Förderdarlehen.

Die Bewilligungsstelle entscheidet, ob und welche weiteren Rechte dem zur Sicherung der Fördermittel bestellten Grundpfandrecht im Range gleichstehen oder vorgehen dürfen.

(2) Grundbuchlich gesicherte Fremdmittel dürfen den ebenfalls grundbuchlich gesicherten Fördermitteln im Rang nur gleichstehen oder vorgehen, wenn sie

- zu auf dem Markt für Wohnraumfinanzierungen üblichen Bedingungen vergeben wurden und
- durch wiederkehrende Leistungen in Höhe von mindestens 1 Prozent p. a. zuzüglich ersparter Zinsen getilgt werden bzw. die Fremdmittelgeberin/der Fremdmittelgeber garantiert, dass die Bewilligungsstelle während der gesamten Laufzeit der Fremdmittel so gestellt wird, als würden die Fremdmittel mit mindestens 1 Prozent p. a. zuzüglich ersparter Zinsen getilgt.

Bei vorrangig oder gleichrangig im Grundbuch eingetragenen Fremdmitteln ist durch entsprechende Erklärungen der Grundschuldgläubigerinnen/-gläubiger sowie der Grundstückseigentümerinnen/-eigentümer sicherzustellen, dass die Grundschulden nicht erneut zur Sicherung weiterer Forderungen verwendet werden.

Die Fördermittelempfängerin / der Fördermittelempfänger bzw. die Grundstückseigentümerin/ der Grundstückseigentümer müssen ihre gegenwärtigen und zukünftigen Ansprüche auf Rückgewähr (Übertragung, Verzicht, Aufhebung) dieser Grundschulden oder von Teilen derselben an die Bewilligungsstelle abtreten. Soweit zu diesem Zeitpunkt bereits wirksame Zessionen bestehen, sind die Ansprüche auf Rückübertragung der Rückgewähransprüche abzutreten.

(3) Mit dem Grundpfandrecht wird regelmäßig das Grundstück belastet, auf dem das zu fördernde Objekt errichtet wird. Ausnahmsweise kann die Bewilligungsstelle zulassen, dass ein anderes Grundstück belastet wird, wenn das Grundstück des Förderobjekts keine hinreichende Sicherheit bietet. In diesem Fall sind die Bele-

gungsbindungen durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit auf dem Grundstück des Förderobjekts zu sichern.

(4) Ein Zuschuss ist auf Verlangen der Bewilligungsstelle durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu sichern. Die Löschung der Dienstbarkeit ist nach Ablauf der Zweckbindung auf Antrag der Eigentümerin/des Eigentümers vorzunehmen.

(5) Darüber hinaus kann die Bewilligungsstelle in jedem Förderfall verlangen, dass die Zweckbindung der Förderung durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gesichert wird.

#### **4.6 Nachweis der Verwendung der Fördermittel**

(1) Die Verwendung von ausgezahlten Fördermitteln ist vom Antragsteller gegenüber der Bewilligungsstelle nach Absatz 2 bis 4 nachzuweisen.

(2) Bei Förderung von Eigentumsmaßnahmen ist innerhalb von sechs Monaten nach Bezugsfertigkeit der Verwendungsnachweis bei der Bewilligungsstelle einzureichen. Die Bewilligungsstelle kann für Stichproben oder bei begründeten Anlässen die Vorlage sämtlicher mit dem Nachweis der Verwendung zusammenhängender Rechnungsunterlagen (begründende Unterlagen) zur Einsicht verlangen.

(3) Bei geförderten Mietwohnungen hat der Antragsteller, innerhalb von neun Monaten vom Tag der Bezugsfertigkeit des Förderobjektes an, hierüber den Verwendungsnachweis aufzustellen und der Bewilligungsstelle nebst allen Rechnungen zu übersenden. Die Frist kann auf Antrag des Antragstellers angemessen verlängert werden, wenn sie aus Umständen, die vom Antragsteller nicht zu vertreten sind, nicht eingehalten werden kann.

(4) Die Bewilligungsstelle hat die eingereichten Anzeigen, Verwendungsnachweise und begründenden Unterlagen daraufhin zu prüfen, ob die geförderte Maßnahme dem bewilligten Förderantrag entsprechend errichtet bzw. durchgeführt wurde. Die Bewilligungsstelle soll den Verwendungsnachweis innerhalb von drei Monaten nach Eingang anerkennen oder dem Antragsteller mitteilen, welche Bedenken gegen ihn bestehen.

### **IV. Besonderer Teil**

#### **1 Förderung von Mietwohnraum**

##### **1.1 Förderhöhe**

Bei der Bemessung der Förderhöhe ist ein angemessener Gewinn zu berücksichtigen. Eine Überkompensation ist auszuschließen.

##### **1.2 Zweckbindung**

(1) Die geförderten Wohnungen sind während der in der Förderzusage benannten Frist zweckgebunden. Die Frist beginnt am 1. Januar des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Kalenderjahres. Ausnahmen sind insbesondere im Zusammenhang mit der Verzinsung und/oder Tilgung nach Abschnitt VI. Nummer 1 und 2 möglich, allerdings darf dadurch die Dauer der Zweckbindungen nicht unterhalb eines Zeitraumes von 15 Jahren verkürzt werden. Die Dauer der Zweckbindung gilt auch im Falle einer vorzeitigen vollständigen Rückzahlung des Darlehens, und zwar unabhängig ob freiwillig oder aufgrund einer Darlehenskündigung. Im Falle einer Zwangsversteigerung des Grundstücks bleibt § 13 Absatz 2 Nummer 1 SHWoFG unberührt.

Während der Dauer der Zweckbindung sind die Regelungen über die Miethöhe nach §§ 557 ff. des BGB anzuwenden, soweit diese Richtlinien keine Einschränkungen zu Gunsten des Förderzwecks vorschreiben. § 549 Absatz 3 BGB (Sonderregelung für Wohnheime für Studierende und Auszubildende) bleibt unberührt.

(2) Wird das gesamte Bauvorhaben oder einzelne Wohnungen des Bauvorhabens für einen bestimmten Personenkreis, wie zum Beispiel ältere bzw. Menschen mit Behinderung errichtet und werden dementsprechend besondere Kosten bei der Prüfung der Angemessenheit der Gesamtkosten berücksichtigt, sind in der Förderzusage (vergleiche Abschnitt V. Nummer 1.3 Absatz 2) spezielle Zweckbindungen für diesen Personenkreis festzulegen.

### **1.3 Übertragung von Zweckbindungen**

Im Zusammenhang mit der Förderung nach Abschnitt V. Nummer 1, 2, 3, 5 und 6 können gemäß § 10 Absatz 2 Nummer 1 SHWoFG Zweckbindungen an angemessenen Ersatzwohnungen begründet werden (vergleiche Anlage 7). Bindungsübertragungen sollten lediglich für einen Anteil der insgesamt geförderten Wohneinheiten eines Bauvorhabens erfolgen. Die auf die Ersatzwohnungen zu übertragenden Belegungsrechte können bis zu einem Jahr vor der geplanten oder bis zu einem Jahr nach der Fertigstellung der Förderwohnung übertragen werden. Ist die Ersatzwohnung zum Zeitpunkt der Vereinbarung aus eigener Förderung noch belegungsgebunden, schließt sich die Dauer der übertragenen Bindung an das Auslaufen der Restbindung oder zu einem späteren Termin an. Die maximale Restbindungsdauer der Ersatzwohnung aus früherer Förderung soll fünf Jahre nicht übersteigen. Für die Ersatzwohnungen gelten ab dem Zeitpunkt des Bindungsübertrags die Regelungen zu den Zweckbindungen einschl. der Bewilligungsmiete nach Abschnitt V. Nummer 1.4.

### **1.4 Geltung für Genossenschaftswohnungen**

In den Förderbestimmungen ist unter „Mietwohnung“ stets auch die Genossenschaftswohnung zu verstehen, also eine Wohnung, bei der die Nutzerinnen und Nutzer durch Anteilszeichnung ein eigentumsähnliches Recht zur Wohnungsnutzung erhalten. Geförderte Genossenschaftswohnungen unterliegen denselben Zweckbindungen wie Mietwohnungen.

### **1.5 Spezielle Inselförderung**

Die Förderung des Neubaus von Mietwohnungen auf den Inseln Amrum, Föhr, Helgoland und Sylt richtet sich ausschließlich nach Abschnitt V. Nummer 3 und Nummer 9. Das Vergabeverfahren im Zusammenhang mit dem Besetzungsrecht des Landes Schleswig-Holstein richtet sich nach den Wohnungsfürsorgebestimmungen vom 20. Dezember 2017 (Amtsbl. Schl.-H. S. 50).

## **1.6 PluSWohnen**

Für Fördergegenstände mit einer besonderen Zweckbindung an die Zielgruppe des alten- oder behindertengerechten Wohnens sowie anderer betreuter Wohnformen gelten zusätzlich zu diesen Wohnraumförderungsrichtlinien die Förderbestimmungen PluSWohnen (vergleiche Anlage 8).

## **V. Besondere Bestimmungen für die einzelnen Fördergegenstände**

### **1 Neubau oder Ersterwerb von Mietwohnungen im 1. Förderweg und Maßnahmen zur Umrüstung im Zwei-Phasen-Modell**

#### **1.1 Gegenstand der Förderung**

Gefördert wird der Neubau oder Ersterwerb von Mietwohnungen. Neben abgeschlossenen Wohnungen für einzelne Haushalte können auch Vorhaben im Rahmen eines Zwei-Phasen-Modells mit Erstnutzung für gemeinschaftliches Wohnen gegebenenfalls im Rahmen einer Zweckentfremdung und einem späteren Umbau zu abgeschlossenen Wohnungen gefördert werden. Die damit verbundenen notwendigen Maßnahmen sind ebenfalls Gegenstand der Förderzusage und wirken sich nicht auf die Dauer der Zweckbindung aus. Die konkreten Förderbedingungen werden in der Förderzusage geregelt.

#### **1.2 Allgemeine Förderbedingungen**

(1) Nach Ausschöpfung aller Möglichkeiten der Kostensenkung soll die Angemessenheit der Gesamtkosten des Bauvorhabens nach folgendem Funktionsschema errechnet werden:

- Basiskosten (abhängig von der durchschnittl. Wohnungsgröße)
  - + Korrekturzuschlag – Kubatur (abhängig vom Projektumfang und gebäudespezifischen Planungsdaten)
  - = Grundkosten (als Berechnungsbasis für die weiteren Zuschläge)
  - + Verblender
  - + Aufzug
  - + energetischer Standard (vergleiche Anlage 6)
  - + Maßnahmen zum Schutz gegen Einbruch
  - + sonstige Kosten
  - = angemessene Kosten der Gebäude
  - + Grundstückskosten (inkl. Herrichten und Erschließen)
  - + Außenanlagen (inkl. Kunstwerke)
  - + Baunebenkosten
  - = angemessene Gesamtkosten des Bauvorhabens
- Die einzelnen Werte ergeben sich aus Anlage 4.

Die Prüfung der Angemessenheit der Gesamtkosten des Bauvorhabens erfolgt anhand des o. g. Funktionsschemas durch die ARGE//eV und die Bewilligungsstelle. Wenn die ermittelten Kosten wegen besonderer Umstände des Einzelfalles insbesondere bei

- altengerechtem Wohnen sowie anderen besonderen Wohnformen,
- besonderen Zielgruppen, wie kinderreiche Haushalte oder Menschen mit Behinderungen oder
- Pilotprojekten

nicht eingehalten werden können, kann die Bewilligungsstelle angemessene Zuschläge zulassen.

Voraussetzung für eine Förderung im Neubau ist, dass das Objekt nach Ausführung mindestens den energetischen Standard  $\text{EffH}_{\text{SH}} 70$  (inkl. Lüftungsanlage) erreicht (vergleiche Anlage 6).

(2) Voraussetzung für eine Förderung des Ersterwerbs innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung ist der energetische Standard im Neubau (vergleiche Anlage 6) und, dass die ARGE//eV die Angemessenheit der Baukosten gemäß Absatz 1 bestätigt. Nur diese sind Bemessungsgrundlage für die Förderung. Ein eventueller Gewinn des Verkäufers bei der Veräußerung an den Erwerber bleibt unberücksichtigt. Gefördert wird der Ersterwerb von Mietwohnungen gemäß Nummer 1.3 Absatz 3, wenn die Mietwohnungen

1. zum Zeitpunkt der Förderung an Wohnberechtigte vermietet sind oder werden,
2. keinen anderweitigen Zweckbindungen unterliegen und
3. angemessen sind (vergleiche Anlage 7).

(3) Maßnahmen werden nur gefördert, wenn der Antragsteller eine angemessene Eigenleistung erbringt. Diese wird von der Bewilligungsstelle festgesetzt.

Eigenleistungen sind die vom Antragsteller zur Deckung der Gesamtkosten erbrachten Leistungen, namentlich

1. eigene Geldmittel,
2. der Wert von Sach- und Arbeitsleistungen, vor allem der Wert eingebrachter bezahlter Baustoffe und der Wert der Selbsthilfe,
3. der Wert des nicht durch Fremdmittel finanzierten Baugrundstücks, der verwendbaren Gebäudereste sowie verwendeter Gebäude und Gebäudeteile nach Abzug der Belastungen.

Die Prüfung und Bewertung der Eigenleistungen erfolgt durch die ARGE//eV.

Fördermittel dürfen nur bewilligt werden, wenn die Finanzierung der Gesamtkosten gesichert ist.

(4) Die Höhe des Förderdarlehens ist so zu begrenzen, dass einschließlich der Eigenleistung nach Absatz 3 die Gesamtkosten des Bauvorhabens nicht überschritten werden.

### **1.3 Art und Höhe der Förderung**

(1) Die Förderung erfolgt durch Baudarlehen und durch einen Investitionszuschuss gemäß Absatz 4. Der jeweilige Darlehensbetrag wird unter Berücksichtigung der

erkennbaren unterschiedlichen Investitionsbedingungen des Antragstellers individuell vereinbart.

(2) Die Förderung wird auf Antrag durch eine Förderzusage als Verwaltungsakt der IB.SH gewährt. Die Gewährung, der Einsatz der Baudarlehen sowie die Höhe und die Bedingungen der Förderung sind Gegenstand der Förderzusage. Die Förderzusage muss einen Verweis auf die Wohnraumförderungsrichtlinien enthalten. Im Übrigen gilt § 5 SHWoFG (Förderzusage).

(3) Das Baudarlehen des Landes beträgt grundsätzlich bis zu 85 Prozent der angemessenen Gesamtkosten.

Für Maßnahmen zur Umrüstung gemäß Abschnitt V. Nummer 1.1 (Zwei-Phasen-Modell) beträgt es bis zu 100 Prozent der damit verbundenen angemessenen Gesamtkosten.

(4) Neben dem Baudarlehen wird zur Sicherung der angemessenen Wirtschaftlichkeit der Neubaumaßnahmen des 1. Förderweges und der Zwei-Phasen-Modelle nach Absatz 3 Satz 1 ein Investitionszuschuss in Höhe von 250 € je m<sup>2</sup> geförderter Wohnfläche gewährt. Der so ermittelte Gesamtzuschuss wird auf volle 100 € abgerundet und grundsätzlich in einer Summe mit der ersten Darlehensrate ausgezahlt. Der Zuschuss und das Baudarlehen dürfen die förderfähigen Kosten und die maximale Förderhöhe gemäß Absatz 3 Satz 1 nicht überschreiten.

(5) Die Errichtung von zentralen Mehrfunktionsräumen zur Bildung einer sozialen Hausgemeinschaft wird bei Bauvorhaben mit mehr als 20 Wohnungen im Rahmen der angemessenen Gebäudekosten nach Nummer 1.2 Absatz 1 gefördert. Die Förderung setzt grundsätzlich voraus, dass der Antragsteller sich verpflichtet, die als Mehrfunktionsraum vorgesehene Wohnung wieder als Wohnung zu verwenden, wenn an der Nutzung als Mehrfunktionsraum kein Bedarf mehr besteht.

## **1.4 Zweckbindungen**

### **1.4.1 Einkommensgrenzen und Belegungsbindung**

(1) Gefördert werden können nur Wohnungen für Haushalte, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenzen nach § 8 Absatz 2 SHWoFG in Verbindung mit § 7 und § 9 SHWoFG-DVO nicht überschreitet (vergleiche Anlage 1 der Verwaltungsbestimmungen zum Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetz (VB-SHWoFG)). Eine Kumulierung der Erhöhung von Einkommensgrenzen gemäß § 9 SHWoFG-DVO ist ausgeschlossen (vergleiche § 9 Absatz 8 SHWoFG-DVO). Für die Einkommensermittlung gilt § 8 Absatz 3 SHWoFG in Verbindung mit Abschnitt II der SHWoFG-DVO.

(2) Bei Wohngemeinschaften muss jedes Mitglied bzw. jeder Haushalt auf Grund seines Einkommens selbst wohnberechtigt sein.

(3) Der geförderte Wohnraum unterliegt der in der Förderzusage festgesetzten Belegungsbindung nach § 10 Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 11 Absatz 1 SHWoFG.

(4) Hat die Belegenheitsgemeinde oder der Kreis den Wohnraum mit eigenen Zuwendungsmitteln mitgefördert, stehen der zuständigen Stelle entsprechend dem prozentualen Anteil der kommunalen Mitfinanzierung an der Gesamtförderung Benennungsrechte nach § 11 Absatz 1 Satz 2 SHWoFG (Dreiervorschlag) zu. Dieses Recht wird durch die Förderzusage begründet.

(5) Zum Nachweis der Wohnberechtigung ist grundsätzlich eine Bescheinigung nach § 8 Absatz 4 oder Absatz 6 Satz 2 SHWoFG zu verwenden. Nähere Bestimmungen enthalten Nummer 3.2 und 5.1 der Verwaltungsbestimmungen zum Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetz (VB-SHWoFG) vom 22.08.2012 (Amtsbl. Schl.-H. S. 790), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 08.08.2017 (Amtsbl. Schl.-H. S. 1201).

### **1.4.2 Mietbindung**

(1) Während der Dauer von vier Jahren ab Bezugsfertigkeit darf für die geförderte Wohnung höchstens eine Miete festgesetzt werden (Bevolligungsmiete), die nachstehende Beträge nicht überschreitet:

1. in Städten und Gemeinden der Regionalstufe I: 5,25 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat;
2. in Städten und Gemeinden der Regionalstufe II: 5,60 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat;
3. in Städten und Gemeinden der Regionalstufe III: 5,95 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat;
4. in Städten und Gemeinden der Regionalstufe IV: 6,10 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat.

Die Bewilligungsmiete ist die Miete ohne den Betrag für Betriebskosten. Die Einteilung der Städte und Gemeinden in die Regionalstufen I bis IV ergibt sich aus **Anlage 1**.

(2) Die zulässige Bewilligungsmiete erhöht sich für Wohnungen, denen ein nach Nummer 1.3 Absatz 5 geförderter Mehrfunktionsraum zur Bildung einer sozialen Hausgemeinschaft zugeordnet ist, um bis zu 0,15 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat.

(3) Nach Ablauf von vier Jahren ab Bezugsfertigkeit sind bis zum Ende der Zweckbindung Mieterhöhungen nur im Rahmen der §§ 558 bis 559 b BGB zulässig. Der Mietzins darf sich aber innerhalb von jeweils drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, nicht um mehr als sechs Prozent erhöhen (Kappungsgrenze).

(4) Die sich aus Absatz 1 bis 3 ergebende Miethöhe ist auch im Falle der Wiedervermietung einzuhalten. Eine zum Nachteil der Mieterin oder des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

(5) Die Vermietung einer geförderten Mietwohnung darf nicht an die Anmietung einer Garage, eines Stellplatzes oder eines Carports geknüpft werden. Neben der



Miete ist das Erheben eines Entgeltes für zwingende zusätzliche Leistungen des Fördermittelnehmers, wie z.B. für Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände und für laufende Leistungen zur persönlichen Betreuung und Versorgung, nur mit Zustimmung der IB.SH zulässig.

### **1.4.3 Dauer der Zweckbindungen**

Die Dauer der Zweckbindungen beträgt grundsätzlich 20 oder 35 Jahre.

### **1.4.4 Stellungnahme des Kreises bei Flüchtlingsunterbringung**

Bei Bauvorhaben, die ausschließlich der gemeinschaftlichen Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden dienen, ist ergänzend zur kommunalen Stellungnahme (gemäß Abschnitt III. Nummer 4.1 Absatz 2) eine Bedarfseinschätzung des zuständigen Kreises erforderlich, die seitens der Kommune einzuholen und der kommunalen Stellungnahme beizufügen ist. Dabei hat der Kreis im Rahmen seines Verteilungskonzepts auch den interkommunalen Bedarf mit der Folge kommunaler Zusammenarbeit an zentralen Standorten zu berücksichtigen. Insbesondere quantitativ (bezogen auf die Anzahl der Flüchtlingshaushalte), aber auch qualitativ (bezogen auf die Art des Wohnraums, Wohnungsgrößen und Wohnungsmix) müssen der kurz- und mittelfristige Bedarf für Flüchtlinge sowie zur Sicherung eventuell erforderlicher Nachnutzung der nachhaltige Bedarf für die allgemeine soziale Wohnraumversorgung beurteilt werden.

## **2 Neubau oder Ersterwerb von Mietwohnungen im 2. Förderweg**

### **2.1 Gegenstand der Förderung**

Gefördert wird der Neubau oder Ersterwerb von Mietwohnungen.

### **2.2 Allgemeine Förderbedingungen**

(1) Eine Förderung kann in allen Regionalstufen erfolgen.

Voraussetzung für eine Förderung ist, dass die kommunale Stellungnahme zusätzlich zu Abschnitt III. Nummer 4.1 Absatz 2

- den Bedarf an einer Förderung im 2. Förderweg,
- den bedarfsgerechten Wohnungsmix nach Absatz 2 Satz 1 sowie
- im Falle einer Förderung gemäß Absatz 2 Satz 2 den entsprechenden Bedarf bestätigt.

(2) Bei der Wahl der Förderwege ist grundsätzlich ein ausgewogenes Verhältnis des Wohnungsangebotes im 1. und 2. Förderweg, bezogen auf die Dringlichkeit des örtlichen Wohnungsbedarfs, anzustreben. Der Anteil der im 2. Förderweg geförderten Wohnungen an der Gesamtanzahl der geförderten Wohnungen kann im Einzelfall bis zu 100 Prozent betragen.

(3) Die Förderung des Ersterwerbs erfolgt unter den in Nummer 1.2 Absatz 2 genannten Voraussetzungen.

## **2.3 Höhe der Förderung**

Das Baudarlehen des Landes beträgt bis zu 60 Prozent der angemessenen Gesamtkosten der im 2. Förderweg geförderten Wohnungen.

## **2.4 Mietbindung**

(1) Während der Dauer von vier Jahren ab Bezugsfertigkeit darf für die geförderte Wohnung höchstens eine Miete von 7,30 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat festgesetzt werden (Bewilligungsmiete). Die Bewilligungsmiete ist die Miete ohne den Betrag für Betriebskosten.

(2) Die Bestimmungen zur Bewilligungsmiete nach Nummer 1.4.2 Absatz 2 bis 5 gelten entsprechend.

## **2.5 Dauer der Zweckbindungen**

Die Dauer der Zweckbindungen beträgt grundsätzlich 20 Jahre.

## **2.6 Sonstige Fördermaßgaben**

Für die Förderung gelten die Maßgaben für den Neubau von Mietwohnungen im 1. Förderweg nach Nummer 1.2 (Allgemeine Förderbedingungen), Nummer 1.3 Absatz 1 (ohne Zuschuss), 2 und 5 (Art und Höhe der Förderung) sowie Nummer 1.4.1 (Einkommengrenzen und Belegungsbindung) entsprechend. Ein Zuschuss wird nicht gewährt.

## **3 Neubau oder Ersterwerb von Mietwohnungen auf den Inseln (Inselförderung)**

### **3.1 Gegenstand der Förderung**

Gefördert wird der Neubau oder Ersterwerb von Mietwohnungen. Vorhaben im Rahmen eines Zwei-Phasen-Modells mit Erstnutzung für gemeinschaftliches Wohnen gegebenenfalls im Rahmen einer Zweckentfremdung und einem späteren Umbau zu abgeschlossenen Wohnungen können nur gemäß Abschnitt V. Nummer 1 gefördert werden.

### **3.2 Allgemeine Förderbedingungen**

(1) Eine Förderung erfolgt in den Städten und Gemeinden der Inseln Amrum, Föhr, Helgoland und Sylt.

(2) Die Förderung des Ersterwerbs erfolgt unter den in Nummer 1.2 Absatz 2 genannten Voraussetzungen.

(3) Die Förderung untergliedert sich in drei Förderwege:

<b>Förderweg</b>	<b>Bewilligungsmiete</b>	<b>Zweckbindung</b>	<b>Einkommensgrenzen</b>
1. Förderweg (Inseln)	6,10 Euro je m <sup>2</sup> Wohnfläche/Monat	35 Jahre	Einkommensgrenze nach § 8 Abs. 2 SHWoFG i. V. m. § 7 Abs. 2 SHWoFG-DVO
2. Förderweg (Inseln)	7,30 Euro je m <sup>2</sup> Wohnfläche/Monat	35 Jahre	Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 6 SHWoFG-DVO (+ 20 Prozent)
3. Förderweg (Inseln)	8,00 Euro je m <sup>2</sup> Wohnfläche/Monat	35 Jahre	Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 7 SHWoFG-DVO (+ 40 Prozent)

Die Bewilligungsmiete ist die Miete ohne den Betrag für die Betriebskosten.

(4) Bei 20 Prozent der geförderten Wohnungen ist grundsätzlich ein Besetzungsrecht zugunsten des Landes Schleswig-Holstein einzuräumen. Mit der Bestimmung der Wohnungen sollten grundsätzlich auch 20 Prozent der geförderten Wohnfläche dem Besetzungsrecht des Landes unterliegen.

(5) Das Baudarlehen des Landes beträgt bis zu 85 Prozent der angemessenen Gesamtkosten. Die Angemessenheit der Gesamtkosten des Bauvorhabens errechnet sich aus dem Funktionsschema gemäß Nummer 1.2 Absatz 1. Dabei können erhöhte Kosten aufgrund der Insellage als sonstige Kosten berücksichtigt werden. Neben dem Baudarlehen wird zur Sicherung der angemessenen Wirtschaftlichkeit der Neubaumaßnahmen des 1. Förderweges (Inseln) ein Investitionszuschuss in Höhe von 250 € je m<sup>2</sup> geförderter Wohnfläche gewährt. Der so ermittelte Gesamtzuschuss wird auf volle 100 € abgerundet und grundsätzlich in einer Summe mit der ersten Darlehensrate ausgezahlt. Der Zuschuss und das Baudarlehen dürfen die förderfähigen Kosten und die maximale Förderhöhe gemäß Satz 1 nicht überschreiten.

(6) Im Übrigen gelten die Bestimmungen von Nummer 1 entsprechend, soweit nicht Sonderregelungen der Inselförderung entgegenstehen.

### **3.3 Kombination der Förderwege**

Bei der Wahl der Förderwege ist ein ausgewogenes Verhältnis des Wohnungsangebotes im 1., 2. und 3. Förderweg, bezogen auf die Dringlichkeit des örtlichen Wohnungsbedarfs, anzustreben. Der örtliche Wohnungsbedarf ist durch die kommunale Stellungnahme zu belegen. Der Anteil der im 2. Förderweg geförderten Wohnungen an der Gesamtanzahl der geförderten Wohnungen kann bis zu 100 Prozent betragen, wenn der entsprechende Bedarf durch die Kommune bestätigt wird. Eine Förderung im 3. Förderweg ist grundsätzlich nur in Kombination mit Maßnahmen des 1. oder 2. Förderweges möglich.

## **4 Neubau von Wohnheimplätzen für Studierende und Auszubildende**

### **4.1 Gegenstand der Förderung**

Gefördert wird der Neubau von Wohnheimplätzen für Studierende und Jugendliche, die sich in der Ausbildung befinden.

### **4.2 Allgemeine Förderbedingungen**

(1) Nach Ausschöpfung aller Möglichkeiten der Kostensenkung soll die Angemessenheit der Gesamtkosten des Bauvorhabens nach dem Funktionsschema gemäß Nummer 1.2 Absatz 1 Sätze 1 bis 3 errechnet werden.

Wenn die ermittelten Kosten wegen besonderer Umstände des Einzelfalls nicht eingehalten werden können, kann die Bewilligungsstelle angemessene Zuschläge zulassen.

(2) Bezüglich der allgemeinen Förderbedingungen gelten Nummer 1.2 Absatz 2 und 3 entsprechend.

(3) Die Wohnfläche je Studentin/Student oder je Auszubildende/Auszubildenden ist auf maximal 25 m<sup>2</sup> einschließlich der anteiligen Gemeinschaftsfläche zu begrenzen.

(4) Hinsichtlich der Einkommensgrenzen und der Belegungsbindung gelten die Maßgaben nach Nummer 1.4.1 entsprechend.

### **4.3 Höhe der Förderung**

Das Baudarlehen des Landes beträgt bis zu 85 Prozent der angemessenen Gesamtkosten (ohne Möblierungskosten). Neben dem Baudarlehen wird zur Sicherung der angemessenen Wirtschaftlichkeit ein Investitionszuschuss in Höhe von 250 € je m<sup>2</sup> geförderter Wohnfläche gewährt. Der so ermittelte Gesamtzuschuss wird auf volle 100 € abgerundet und grundsätzlich in einer Summe mit der ersten Darlehensrate ausgezahlt. Der Zuschuss und das Baudarlehen dürfen die förderfähigen Kosten und die maximale Förderhöhe gemäß Satz 1 nicht überschreiten. Die Maßgaben nach Nummer 1.3 Absatz 1, 2 und 4 zur Art und Höhe der Förderung (inklusive des Investitionszuschusses) gelten entsprechend.

### **4.4 Mietbindung**

(1) Während der Dauer von zwei Jahren ab Bezugsfertigkeit darf für die geförderte Wohnung höchstens eine Miete festgesetzt werden (Bewilligungsmiete), die nachstehende Beträge nicht überschreitet:

1. in Städten und Gemeinden der Regionalstufe I: 5,25 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat;
2. in Städten und Gemeinden der Regionalstufe II: 5,60 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat;

3. in Städten und Gemeinden der Regionalstufe III: 5,95 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat;
4. in Städten und Gemeinden der Regionalstufe IV: 6,10 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat.

Die Bewilligungsmiete ist die Miete ohne den Betrag für Betriebskosten.

Die Einteilung der Städte und Gemeinden in die Regionalstufen I bis IV ergibt sich aus **Anlage 1**.

Als Zuschläge auf die Bewilligungsmiete gemäß Satz 1 sind folgende maximale Beträge zulässig:

1. 1,00 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat aufgrund erhöhter Instandhaltungs- und Verwaltungskosten,
2. 4,50 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat für Betriebskosten inklusive Heizkosten,
3. 1,50 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat für eine angemessene Möblierung.

(2) Nach Ablauf von zwei Jahren ab Bezugsfertigkeit sind bis zum Ende der Zweckbindung jährliche Mieterhöhungen in Höhe von bis zu 2 Prozentpunkten auf die Miete gemäß Absatz 1 Satz 1 und 4 zulässig.

#### **4.5 Dauer der Zweckbindungen**

Die Dauer der Zweckbindung beträgt grundsätzlich 35 Jahre.

### **5 Sanierung, Modernisierung und Erweiterung von Mietwohnraum im 1. Förderweg**

#### **5.1 Gegenstand der Förderung**

Bauliche Maßnahmen im nicht gebundenen Wohnungsbestand können gefördert werden, wenn sie

1. den Gebrauchswert des Wohnraums oder des Gebäudes nachhaltig erhöhen,
2. die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern,
3. nachhaltig die Einsparung von Energie oder Wasser bewirken,
4. der Barrierereduzierung oder dem altengerechten Umbau dienen,
5. zur Umwandlung von Räumen führen, die bisher anderen als Wohnzwecken dienten (einschließlich Dachgeschossausbau) oder
6. durch Aufstockung bestehender Gebäude neuen Wohnraum schaffen.

Eine Förderung ist auch möglich, wenn die restliche Zweckbindung fünf Jahre nicht überschreitet.

#### **5.2 Art der Förderung**

Neben dem Förderdarlehen wird zur Sicherung der angemessenen Wirtschaftlichkeit der Bestandsmaßnahmen ein Investitionszuschuss je m<sup>2</sup> zweckgebundener Wohnfläche gezahlt. Der Zuschuss wird grundsätzlich in einer Summe zu Beginn der Maßnahme ausgezahlt. Der Zuschuss und das Förderdarlehen dürfen die förderfähigen Kosten nicht überschreiten.

Die Angemessenheit der Gesamtkosten des Bauvorhabens errechnet sich aus dem Funktionsschema gemäß Nummer 1.2 Absatz 1.

Die Kumulierung des Zuschusses mit einem Zuschuss nach der Richtlinie für das Zuschussprogramm für private Vermieterinnen oder Vermieter und Selbstnutzerinnen oder Selbstnutzer ist grundsätzlich ausgeschlossen.

### **5.3 Sanierung und sanierungsgleiche Erweiterung von Mietwohnraum im 1. Förderweg**

#### **5.3.1 Allgemeine Förderbedingungen**

Voraussetzung für eine förderfähige Sanierung / sanierungsgleiche Erweiterung ist, dass das Objekt nach Abschluss der Maßnahmen mindestens den energetischen Standard EffH<sub>SH</sub> 85 (inkl. Lüftungsanlage) erreicht (vergleiche Anlage 6). Werden im Zusammenhang mit den Maßnahmen umfassende Wohnwertverbesserungen gemäß Nummer 5.1 Ziff. 1 und 2 erzielt, reicht der Standard EffH<sub>SH</sub> 115 aus.

#### **5.3.2 Höhe der Förderung**

(1) Förderfähig sind 100 Prozent der angemessenen Kosten, höchstens jedoch 1.600 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Kostenhöchstgrenze gilt nicht für den Dachgeschossausbau nach Nummer 5.1 Ziffer 5 und die Gebäudeaufstockung nach Nummer 5.1 Ziffer 6.

(2) Gefördert werden Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen, sofern der Anteil der Modernisierungskosten überwiegt.

(3) Der Zuschuss beträgt 150 €/m<sup>2</sup> zweckgebundener Wohnfläche. Der so ermittelte Gesamtzuschuss wird auf volle 100 € abgerundet.

#### **5.3.3 Art und Dauer der Zweckbindungen**

(1) Die Anzahl der Zweckbindungen ergibt sich aus der Gesamtfördersumme. Je angefangene 80.000 € Förderbetrag (Darlehen und Zuschuss) wird eine Zweckbindung an einer durchschnittlich großen Wohnung im Objekt begründet. Maßgeblich für die Zweckbindung ist die daraus resultierende Wohnfläche, unabhängig davon, auf wie viele Wohnungen sich die Zweckbindung tatsächlich verteilt.

(2) Die Dauer der Zweckbindung ist für 25 Jahre zu begründen. Sie verlängert sich bei vermieteten Wohnungen um 5 Jahre, wenn der Nachweis der Wohnberechtigung erst im Rahmen der Fluktuation erfolgt. Bei noch zweckgebundenen Wohnungen beginnt die Dauer der Zweckbindung mit dem Auslaufen der alten Zweckbindungen. Die Regelungen zu den Zweckbindungen einschließlich der Bewilligungsmiete in Nummer 1.4.1 und 1.4.2 gelten entsprechend.

### **5.4 Modernisierung und modernisierungsgleiche Erweiterung von Mietwohnraum im 1. Förderweg**

### **5.4.1 Allgemeine Förderbedingungen**

Voraussetzung für eine förderfähige Modernisierung / modernisierungsgleiche Erweiterung ist, dass das Objekt nach Abschluss der Maßnahmen mindestens den energetischen Standard  $\text{EffH}_{\text{SH}}$  115 erreicht (vergleiche Anlage 6). Beim Dachgeschossausbau nach Nummer 5.1 Ziffer 5 und der Gebäudeaufstockung nach Nummer 5.1 Ziffer 6 genügt es, wenn der neu geschaffene Wohnraum nach Abschluss der Maßnahmen mindestens den gesetzlichen energetischen Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV) erreicht; die bestehenden Wohnungen des Objekts müssen mindestens die Angemessenheitskriterien nach Anlage 7 erfüllen. Kann die Angemessenheit erst nach Durchführung weiterer Modernisierungsmaßnahmen hergestellt werden, richtet sich die Förderung dieser Maßnahmen ebenfalls nach Nummer 5.4.

### **5.4.2 Höhe der Förderung**

(1) Förderfähig sind 100 Prozent der angemessenen Kosten, höchstens jedoch 800 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Kostenhöchstgrenze gilt nicht für den Dachgeschossausbau nach Nummer 5.1 Ziffer 5 und die Gebäudeaufstockung nach Nummer 5.1 Ziffer 6.

(2) Gefördert werden Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen, sofern der Anteil der Modernisierungskosten überwiegt.

(3) Der Zuschuss beträgt 100 €/m<sup>2</sup> zweckgebundener Wohnfläche. Der so ermittelte Gesamtzuschuss wird auf volle 100 € abgerundet.

### **5.4.3 Art und Dauer der Zweckbindungen**

(1) Die Anzahl der Zweckbindungen ergibt sich aus der Gesamtfördersumme. Je angefangene 60.000 € Förderbetrag (Darlehen und Zuschuss) wird eine Zweckbindung an einer durchschnittlich großen Wohnung im Objekt begründet. Maßgeblich für die Zweckbindung ist die daraus resultierende Wohnfläche, unabhängig davon, auf wie viele Wohnungen sich die Zweckbindung tatsächlich verteilt.

(2) Die Dauer der Zweckbindung ist für 15 Jahre zu begründen. Sie verlängert sich bei vermieteten Wohnungen um 5 Jahre, wenn der Nachweis der Wohnberechtigung erst im Rahmen der Fluktuation erfolgt. Bei noch zweckgebundenen Wohnungen beginnt die Dauer der Zweckbindung mit dem Auslaufen der alten Zweckbindungen. Die Regelungen zu den Zweckbindungen einschließlich der Bewilligungsmiete in Nummer 1.4.1 und 1.4.2 gelten entsprechend.

## **5.5 Teilmodernisierung von Mietwohnungen im 1. Förderweg**

### **5.5.1 Gegenstand der Förderung**

Eine Teilmodernisierung liegt vor, wenn bauliche Maßnahmen nach Nummer 5.1 umgesetzt werden, ohne dass die vorgenannten Energiestandards erreicht werden.

### **5.5.2 Höhe der Förderung**

(1) Förderfähig sind 100 Prozent der angemessenen Kosten, höchstens jedoch 400 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

(2) Gefördert werden Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen, sofern der Anteil der Modernisierungskosten überwiegt.

(3) Der Zuschuss beträgt 50 €/m<sup>2</sup> zweckgebundener Wohnfläche. Der so ermittelte Gesamtzuschuss wird auf volle 100 € abgerundet.

### **5.5.3 Art und Dauer der Zweckbindungen**

(1) Die Anzahl der Zweckbindungen ergibt sich aus der Gesamtfördersumme. Je angefangene 40.000 € Förderbetrag (Darlehen und Zuschuss) wird eine Zweckbindung an einer durchschnittlich großen Wohnung im Objekt begründet. Maßgeblich für die Zweckbindung ist die daraus resultierende Wohnfläche, unabhängig davon, auf wie viele Wohnungen sich die Zweckbindung tatsächlich verteilt.

(2) Die Dauer der Zweckbindung ist für 10 Jahre zu begründen. Sie verlängert sich bei vermieteten Wohnungen um 5 Jahre, wenn der Nachweis der Wohnberechtigung erst im Rahmen der Fluktuation erfolgt. Bei noch zweckgebundenen Wohnungen beginnt die Dauer der Zweckbindung mit dem Auslaufen der alten Zweckbindungen. Die Regelungen zu den Zweckbindungen einschließlich der Bewilligungsmiete in Nummer 1.4.1 und 1.4.2 gelten entsprechend.

## **6 Sanierung und sanierungsgleiche Erweiterung sowie Modernisierung und modernisierungsgleiche Erweiterung von Mietwohnraum im 2. Förderweg**

### **6.1 Gegenstand der Förderung**

Gefördert werden Modernisierungs-, Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen im Sinne von Nummer 5.1.

### **6.2 Allgemeine Förderbedingungen**

Die Fördermaßgaben gemäß Nummer 5.2, 5.3, 5.4 und 5.5 gelten entsprechend, soweit nicht nachfolgend abweichende Bestimmungen getroffen werden.

Die allgemeinen Förderbedingungen gemäß Nummer 2.2 Absatz 1 und 2 gelten entsprechend.

### **6.3 Höhe der Förderung**

Gefördert werden Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen, sofern der Anteil der Modernisierungskosten überwiegt.



Der Förderbetrag (Darlehen und Zuschuss) des Landes beträgt bis zu 60 Prozent der förderfähigen und angemessenen Kosten unter Berücksichtigung des jeweiligen Höchstbetrages (Sanierung: 1.600 €, Modernisierung: 800 €, Teilmodernisierung: 400 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche).

## **6.4 Mietbindung**

(1) Während der Dauer von vier Jahren ab Bezugsfertigkeit darf für die geförderte Wohnung höchstens eine Miete von 7,30 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat festgesetzt werden (Bewilligungsmiete). Die Bewilligungsmiete ist die Miete ohne den Betrag für Betriebskosten.

(2) Die Bestimmungen zur Bewilligungsmiete nach Nummer 1.4.2 Absatz 2 bis 5 gelten entsprechend.

## **7 Sanierung und Modernisierung von Wohnheimplätzen für Studierende und Auszubildende**

### **7.1 Gegenstand der Förderung**

Gefördert werden Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen nach Nummer 5.1 von Wohnheimplätzen für Studierende und Jugendliche, die sich in der Ausbildung befinden.

### **7.2 Allgemeine Förderbedingungen**

(1) Die Fördermaßgaben gemäß Nummer 5.3, 5.4 und 5.5 gelten entsprechend, soweit nicht nachfolgend abweichende Bestimmungen getroffen werden.

(2) Möblierungskosten zählen nicht zu den förderfähigen und angemessenen Kosten.

(3) Die Wohnfläche je Studentin/Student oder je Auszubildende/Ausbildenden ist auf maximal 25 m<sup>2</sup> einschließlich der anteiligen Gemeinschaftsfläche zu begrenzen.

### **7.3 Zweckbindungen**

Die Dauer der Zweckbindung beträgt bei Sanierung (Nummer 5.3) grundsätzlich 25 Jahre, bei Modernisierung (Nummer 5.4) grundsätzlich 15 Jahre und bei Teilmodernisierung (Nummer 5.5) grundsätzlich 10 Jahre.

Hinsichtlich der Bewilligungsmiete gilt Nummer 4.4 entsprechend.

## **8 Erwerb von Zweckbindungen an bestehendem Wohnraum**

### **8.1 Gegenstand der Förderung**

Gefördert wird der Erwerb von Zweckbindungen an Mietwohnungen in Regionen gemäß Nummer 2.2 Absatz 1, die

1. zum Zeitpunkt der Förderung an Wohnberechtigte vermietet sind oder werden,
2. keinen anderweitigen Zweckbindungen unterliegen und
3. angemessen sind (vergleiche Anlage 7).

## **8.2 Fördermaßgaben**

(1) Die Förderung erfolgt durch ein Zweckbindungsdarlehen, dessen Höhe im Einzelfall verhandelt wird.

Maßgebend für die Höhe der Förderung sind insbesondere die Differenz zwischen der höchstzulässigen Miete und der ortsüblichen Vergleichsmiete, der Abzinsungsfaktor und die Laufzeit.

Die Förderhöhe muss in einem angemessenen Verhältnis zu einer vergleichbaren Neubauförderung stehen.

(2) In die kommunale Stellungnahme nach Abschnitt III. Nummer 4.1 Absatz 2 ist zusätzlich eine Aussage zum Verlauf der ortsüblichen Vergleichsmiete aufzunehmen.

(3) Bei kommunaler Mitfinanzierung wird für die Belegenheitsgemeinde das kommunale Benennungsrecht nach § 11 Absatz 1 Satz 2 SHWoFG (Dreier-Vorschlag) in der Förderzusage begründet. Ohne kommunale Mitfinanzierung wird ein allgemeines Belegungsrecht begründet.

(4) Die Zweckbindungen sind für die Dauer von mindestens zehn Jahren zu begründen. Die Frist beginnt am 1. Januar des auf den Nachweis der Vermietung an den wohnberechtigten Personenkreis folgenden Kalenderjahres. Für die geförderten Wohnungen gelten die Regelungen zu den Zweckbindungen einschließlich der Bewilligungsmiete in Nummer 1.4 entsprechend.

## **9 Neubau und Erwerb von Bestandsimmobilien durch kleine Genossenschaften**

### **9.1 Neubau von Wohnungen**

#### **9.1.1 Förderzweck**

(1) Gefördert wird die Errichtung von Genossenschaftswohnungen. Die Förderung richtet sich an Baugemeinschaften, die unter Aufbringung von Eigenkapital und Selbsthilfeleistungen eine Genossenschaft gründen, um ein Wohngebäude zur gemeinsamen Selbstnutzung zu errichten. Das Gebäude soll dauerhaft nach den Prinzipien genossenschaftlichen Eigentums in verantwortender Mitbestimmung bewirtschaftet werden, so dass das Projekt zur sozialen Wohnungsversorgung und Nachbarschaftsbildung beiträgt.

(2) Genossenschaftliche Baugemeinschaften können zwischen der Förderung nach Nummer 1 bis 3 oder nach Nummer 9 wählen.

(3) Die Fördermaßgaben nach Nummer 1 bis 3 gelten im Rahmen der Förderung nach Nummer 9 entsprechend, soweit nicht nachfolgend abweichende Bestimmungen getroffen werden.

### **9.1.2 Förderbedingungen**

(1) Die angemessenen Gesamtkosten richten sich nach dem Funktionsschema gemäß Nummer 1.2.

Maßnahmen werden nur gefördert, wenn der Antragsteller eine angemessene Eigenleistung erbringt. Diese wird von der Bewilligungsstelle festgesetzt.

Eigenleistungen sind die vom Antragsteller zur Deckung der Gesamtkosten erbrachten Leistungen, namentlich

1. eigene Geldmittel,
2. der Wert von Sach- und Arbeitsleistungen, vor allem der Wert eingebrachter bezahlter Baustoffe und der Wert der Selbsthilfe,
3. der Wert des nicht durch Fremdmittel finanzierten Baugrundstücks, der verwendbaren Gebäudereste sowie verwendeter Gebäude und Gebäudeteile nach Abzug der Belastungen.

Die Prüfung und Bewertung der Eigenleistungen erfolgt durch die ARGE//eV.

Fördermittel dürfen nur bewilligt werden, wenn die Finanzierung der Gesamtkosten gesichert ist.

Die Höhe des Förderdarlehens ist so zu begrenzen, dass einschließlich der Eigenleistung die Gesamtkosten des Bauvorhabens nicht überschritten werden.

(2) Art und Höhe der Förderung richten sich nach Nummer 1.3 Absatz 1, 2 und 4, wobei an die Stelle der Neubaumaßnahmen des 1. Förderweges die Neubaumaßnahmen der Fallgruppe I gemäß Nummer 9.1.3 Absatz 2 treten. Die Förderung des Landes beträgt grundsätzlich bis zu 85 Prozent der angemessenen Gesamtkosten. Zu den förderfähigen Gesamtkosten gehören auch anerkennungsfähige Kosten, die mit der Gründung der Wohnungsgenossenschaft im unmittelbaren Zusammenhang stehen. Zentrale Mehrfunktionsräume sind grundsätzlich Fallgruppe I zuzuordnen und damit zu 100 Prozent der Fläche zuschussfähig.

(3) Die Förderung des Landes kann auf bis zu 90 Prozent der angemessenen Gesamtkosten aufgestockt werden, wenn die genossenschaftliche Baugemeinschaft gezielte soziale Integrationsleistungen für Zielgruppen erbringt, die besondere Probleme des Zugangs zum Wohnungsmarkt haben und der Fallgruppe I gemäß Nummer 9.1.3 Absatz 2 angehören.

In diesem Fall sollen der Zielgruppe mindestens 20 Prozent der geförderten Wohnungen zur Verfügung stehen.

(4) Die Förderung des Landes kann in den Gebieten der Regionalstufe 3 und 4 gemäß Anlage 1 auf bis zu 90 Prozent der angemessenen Gesamtkosten aufgestockt werden, wenn die genossenschaftliche Baugemeinschaft Maßnahmen besonderer städtebaulicher Qualität oder Raumangebote und Wohnumfeldmaßnahmen umsetzt, die den Sozialraum des Wohnquartiers nachhaltig positiv beeinflussen.

(5) Die Errichtung von zentralen Mehrfunktionsräumen kann im Rahmen der angemessenen Gebäudekosten bis zu einer Grundfläche von zwei m<sup>2</sup> je geförderter Genossenschaftswohnung, mindestens jedoch 25 m<sup>2</sup>, gefördert werden. Die Förderung setzt voraus, dass die Nutzung nicht gewerblichen Zwecken dient und dass die Flächen bei Bedarf zu Wohnzwecken umgebaut werden können.

(6) Die Genossenschaft hat eine Instandhaltungsrücklage zu bilden, deren Höhe sich unter Berücksichtigung der Besonderheiten der jeweiligen Wohnanlage an § 28 Absatz 2 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) orientiert.

(7) Im Falle einer unverschuldeten Notlage und einer damit verbundenen Liquiditätslücke kann die Genossenschaft ein Überbrückungsdarlehen beantragen. Ein Überbrückungsdarlehen kann zweckgebunden für eine Investition zur Heilung der Notlage oder zur Bedienung des Kapitaldienstes während der Notlage gewährt werden.

Die Entscheidung über die Gewährung eines Überbrückungsdarlehens wird in einer Einzelfallentscheidung in Abstimmung zwischen der Bewilligungsstelle und dem für die soziale Wohnraumförderung zuständigen Ministerium getroffen.

Eine zwingende Auflage für die Gewährung eines Überbrückungsdarlehens ist, dass es während der Kreditlaufzeit zu keiner Ausschüttung kommen darf. Ein über den Kapitaldienst hinausgehender Finanzüberschuss ist für seine Tilgung zu verwenden.

### 9.1.3 Zweckbindungen

(1) Der genossenschaftliche Wohnbestand wird für die Dauer der Zweckbindung als Wohnraum für die Mitglieder der Genossenschaft zur Verfügung gestellt. Die Vermietung oder der Verkauf von geförderten Wohnungen an Nichtmitglieder bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Bewilligungsstelle.

(2) Im Einzelnen gelten für die Belegung der geförderten Genossenschaftswohnungen folgende Zweckbindungen:

Fallgruppe	Belegungsquote	Anfängliches Nutzungsentgelt (Miete) (netto kalt)	Einkommensgrenze
I	≥ 50 Prozent	<b>Regionalstufe I:</b> 5,25 € je m <sup>2</sup> Wohnfläche/Monat <b>Regionalstufe II:</b> 5,60 € je m <sup>2</sup> Wohnfläche/Monat	Einkommensgrenze nach § 8 Abs. 2 SHWoFG i. V. m. § 7 Abs. 2 SHWoFG-DVO

		<b>Regionalstufe III:</b> 5,95 € je m <sup>2</sup> Wohnfläche/Monat <b>Regionalstufe IV:</b> 6,10 € je m <sup>2</sup> Wohnfläche/Monat	
II	< 50 Prozent	7,30 € je m <sup>2</sup> Wohnfläche/Monat	Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 5 SHWoFG-DVO (+ 20 Prozent)
III (nur in Regionalstufe IV)		8,00 € je m <sup>2</sup> Wohnfläche/Monat	Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 7 SHWoFG-DVO (+ 40 Prozent)

In begründeten Ausnahmefällen, insbesondere zur Sicherung einer nachhaltigen Finanzierung, kann die Bewilligungsstelle von der Belegungsquote abweichen und die Quote für die Fallgruppe I auf bis zu 34 Prozent verringern (Mindestquote nach § 9 Absatz 5 SHWoFG-DVO).

(3) Eine Belegung ist nicht nur durch Haushalte im Sinne von § 8 Absatz 5 SHWoFG, sondern auch durch Wohngemeinschaften möglich. Wohngemeinschaften im Sinne dieser Förderung sind keine Lebens- und Wirtschaftsgemeinschaften. Die jeweiligen Haushalte haben kein gemeinsames Haushaltseinkommen; jeder Haushalt – in der Regel Alleinstehende und Alleinerziehende – wirtschaftet selbst und hat einen eigenen Wohnberechtigungsschein vorzuweisen. Innerhalb von Wohngemeinschaften entfallen feste Belegungsquoten im Sinne von Absatz 2, auf eine angemessene Berücksichtigung von Haushalten der Fallgruppe I ist zu achten. Die anfängliche Miethöhe richtet sich nach der Einhaltung oder Überschreitung der Einkommensgrenze des jeweiligen Haushaltes (Fallgruppe I keine Überschreitung = Miethöhe entsprechend der Regionalstufe; Fallgruppe II bis 20 Prozent Überschreitung = 7,30 €; Fallgruppe III - nur in Regionalstufe IV - bis 40 Prozent Überschreitung = 8,00 €).

(4) Auf die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines kann zur Förderung besonderer Wohnformen gemäß § 11 Absatz 1a SHWoFG im Einzelfall und nach Genehmigung des für die Wohnraumförderung zuständigen Ministeriums verzichtet werden, wenn dies durch die Förderzusage bestimmt wird. In diesem Fall richtet sich die anfängliche Höhe der zu zahlenden Miete einheitlich nach der Regionalstufe der Fallgruppe I.

(5) Aufgrund der Besonderheit der genossenschaftlichen Organisation, insbesondere des Bauens zur Selbstnutzung, ist weder ein Benennungsrecht der Kommune nach Nummer 1.4.1 Absatz 4 noch ein Besetzungsrecht des Landes vorgesehen (vergleiche Nummer 3.2 Absatz 4). Benennungs- und Besetzungsrechte können zwischen der Genossenschaft und der Kommune beziehungsweise dem Land aber einzelvertraglich vereinbart werden.

(6) Die Dauer der Zweckbindungen beträgt grundsätzlich 35 Jahre.

#### 9.1.4 Antragsvoraussetzungen

(1) Empfängerin der Förderung ist die Wohnungsgenossenschaft als juristische Person. Antragsberechtigt sind Baugemeinschaften, die eine in das Genossenschaftsregister eingetragene Wohnungsgenossenschaft gegründet haben (Baugemeinschaftsmodell). Wohnungsgenossenschaften in Gründung (i.G.), die ihre Eintragungsfähigkeit in das Genossenschaftsregister alsbald erwirken, sind ebenfalls antragsberechtigt. Die Förderung setzt voraus, dass die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Genossenschaft zu einem positiven Prüfungstest des gesetzlichen Prüfungsverbandes führen und der Nachweis über den Antrag zur Aufnahme in das Genossenschaftsregister erbracht wird.

(2) Wohnungsgenossenschaften sind auch dann antragsberechtigt, wenn sie im Auftrag einer Baugemeinschaft handeln und Träger der Fördermaßnahme sind (Kooperationsmodell). Dazu muss sich die Baugemeinschaft als juristische Person organisiert haben und durch einen Vertrag oder eine Satzung Art und Umfang der Selbstbestimmungsrechte für das Wohnprojekt gesichert haben. Alle Mitglieder der Baugemeinschaft müssen der antragstellenden Wohnungsbaugenossenschaft als Einzelmitglied und als Mitglied der aus der Wohngruppe heraus gegründeten juristischen Person beigetreten sein.

(3) Die antragstellende Genossenschaft muss die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzen und Gewähr für eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Durchführung des Fördervorhabens und für eine ordnungsgemäße Verwaltung der Genossenschaftswohnungen bieten.

(4) Die Antragsteller müssen nachweisen, dass die Genossenschaft Trägerin der Fördermaßnahme und Eigentümerin oder Erbbauberechtigte eines geeigneten Grundstücks ist oder dies alsbald wird.

(5) In der Satzung der Genossenschaft ist ein Mindestkapital zu bestimmen. Dies hat in seiner Höhe mindestens dem im Bauvorhaben eingesetzten Eigenkapital zu entsprechen. Weiterhin ist in der Satzung für die Kündigung der Mitgliedschaft eine zweijährige Kündigungsfrist zum Schluss eines Geschäftsjahres vorzusehen.

(6) Der Antrag muss durch Nachweise und rechtsverbindliche Erklärungen zur Planung, Finanzierung, Nutzung und Bewirtschaftung der Fördermaßnahme unterlegt werden.

## **9.2 Erwerb von Bestandsimmobilien**

### **9.2.1 Förderzweck**

Die Förderung richtet sich an neu zu gründende Wohnungsgenossenschaften, die unter Aufbringung von Eigenkapital und Selbsthilfeleistungen Wohnraum erwerben, falls erforderlich qualitativ verändern und in der Rechtsform einer Genossenschaft gemeinschaftlich selbst nutzen und bewirtschaften wollen. Das Gebäude soll dauerhaft nach den Prinzipien genossenschaftlichen Eigentums in verantwortender Mitbestimmung bewirtschaftet werden, so dass das Projekt zur sozialen Wohnungsversorgung und Nachbarschaftsbildung beiträgt.

## 9.2.2 Gegenstand der Förderung

(1) Gefördert wird der Erwerb von geeignetem Wohnraum oder sonstigem zu Wohnzwecken umnutzbarem Gebäudebestand gegen Begründung von Belegungs- und Mietbindungen. Sind Umbauten oder energetische / sonstige Modernisierungen erforderlich, sind diese ebenfalls förderfähig, soweit eine konzeptionelle Gesamtplanung vorliegt, in der die Notwendigkeit und die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme begründet werden. Die Wohnungen sollen spätestens bei Bezugsfertigkeit

1. keinen anderweitigen Zweckbindungen unterliegen,
2. zur dauerhaften Nutzung als Wohnung bestimmt und geeignet sein und
3. einen angemessenen Wohnstandard haben (vergleiche Anlage 7).

(2) Die Errichtung von zentralen Mehrfunktionsräumen kann im Rahmen der angemessenen Gebäudekosten bis zu einer Grundfläche von zwei m<sup>2</sup> je geförderter Genossenschaftswohnung, mindestens jedoch 25 m<sup>2</sup>, gefördert werden. Die Förderung setzt voraus, dass die Nutzung nicht gewerblichen Zwecken dient und dass die Flächen bei Bedarf zu Wohnzwecken umgebaut werden können.

(3) Bei bestehenden Mietergemeinschaften, die von ihren Mitgliedern bewohnte Gebäude zur Selbstnutzung erwerben und in der Rechtsform einer Genossenschaft gemeinschaftlich bewirtschaften möchten, gilt zusätzlich:

1. Es muss eine schriftliche Einverständniserklärung des Eigentümers gegenüber der Genossenschaft i. G. (Mietergemeinschaft) über die Verkaufsbereitschaft inklusive einer Angabe zur Höhe des erwarteten Kaufpreises vorliegen.
2. Mindestens 70 Prozent der Mietparteien müssen dem genossenschaftlichen Erwerbermodell schriftlich zugestimmt haben und mindestens 50 Prozent der Mietparteien müssen verbindlich ihre Teilnahme an der Genossenschaft erklärt haben. Mindestens die Hälfte aller teilnehmenden Haushalte im Objekt müssen bei Antragstellung innerhalb der Einkommensgrenzen nach § 9 Absatz 5 Satz 3 SHWoFG-DVO liegen (+ 20 Prozent in Regionalstufe I bis III; + 40 Prozent in Regionalstufe IV).

## 9.2.3 Förderbedingungen

(1) Die Förderung des Erwerbs erfolgt auf Grundlage eines Gutachtens eines vereidigten Sachverständigen. Die Angemessenheit der Kosten für bauliche Veränderungen errechnet sich aus dem Funktionsschema gemäß Nummer 1.2 Absatz 1. Das Förderdarlehen beträgt bis zu 85 Prozent des Verkehrswertes der Bestandsimmobilie und/oder des baulichen Gesamtaufwandes, maximal jedoch 2.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die erforderliche Eigenleistung des Antragstellers wird von der Bewilligungsstelle festgesetzt. Die Höhe des Förderdarlehens ist so zu begrenzen, dass einschließlich der Eigenleistung die Gesamtkosten des Vorhabens nicht überschritten werden.

(2) Zu den förderfähigen Gesamtkosten gehören auch die anerkennungsfähigen Kosten, die mit der Gründung der Wohnungsgenossenschaft im unmittelbaren Zusammenhang stehen.

(3) Die Genossenschaft hat eine Instandhaltungsrücklage zu bilden, deren Höhe sich unter Berücksichtigung der Besonderheiten der jeweiligen Wohnanlage an § 28 Absatz 2 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) orientiert.

#### 9.2.4 Zweckbindungen

(1) Der genossenschaftliche Wohnbestand wird für die Dauer der Zweckbindung als Wohnraum für die Mitglieder der Genossenschaft zur Verfügung gestellt. Die Vermietung oder der Verkauf von geförderten Wohnungen an Nichtmitglieder bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Bewilligungsstelle.

(2) Sofern es sich nicht um bestehende Mietergemeinschaften handelt, gelten für die Belegung von geförderten Genossenschaftswohnungen folgende Zweckbindungen:

Fallgruppe	Belegungsquote	Anfängliches Nutzungsentgelt (Miete) (netto kalt)	Einkommensgrenze
I	≥ 50 Prozent	<b>Regionalstufe I:</b> 5,25 € je m <sup>2</sup> Wohnfläche/Monat <b>Regionalstufe II:</b> 5,60 € je m <sup>2</sup> Wohnfläche/Monat <b>Regionalstufe III:</b> 5,95 € je m <sup>2</sup> Wohnfläche/Monat <b>Regionalstufe IV:</b> 6,10 € je m <sup>2</sup> Wohnfläche/Monat	Einkommensgrenze nach § 8 Abs. 2 SHWoFG i. V. m. § 7 Abs. 2 SHWoFG-DVO
II	< 50 Prozent	7,30 € je m <sup>2</sup> Wohnfläche/Monat	Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 5 SHWoFG-DVO (+ 20 Prozent)
III (nur in Regionalstufe IV)		8,00 € je m <sup>2</sup> Wohnfläche/Monat	Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 7 SHWoFG-DVO (+ 40 Prozent)

In begründeten Ausnahmefällen, insbesondere zur Sicherung einer nachhaltigen Finanzierung, kann die Bewilligungsstelle von der Belegungsquote abweichen und die Quote für die Fallgruppe I auf bis zu 34 Prozent verringern (Mindestquote nach § 9 Absatz 5 SHWoFG-DVO).

Bei bestehenden Mietergemeinschaften gelten diese Belegungsquoten nur im Falle eines Mieterwechsels. Die anfängliche Miethöhe richtet sich für Mietergemeinschaft-



ten nach der Einhaltung oder Überschreitung der Einkommensgrenze des jeweiligen Haushaltes (keine Überschreitung = Miethöhe entsprechend der Regionalstufe; bis 20 Prozent Überschreitung = 7,30 €; bis 40 Prozent Überschreitung = 8,00 €; über 40 Prozent Überschreitung = keine Mietbindung).

(3) Innerhalb von Wohngemeinschaften entfallen feste Belegungsquoten im Sinne von Absatz 2, auf eine angemessene Berücksichtigung von Haushalten der Fallgruppe I ist zu achten. Die anfängliche Miethöhe richtet sich nach der Einhaltung oder Überschreitung der Einkommensgrenze des jeweiligen Haushaltes (Fallgruppe I keine Überschreitung = Miethöhe entsprechend der Regionalstufe; Fallgruppe II bis 20 Prozent Überschreitung = 7,30 €; Fallgruppe III - nur in Regionalstufe IV - bis 40 Prozent Überschreitung = 8,00 €).

(4) Auf die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines kann zur Förderung besonderer Wohnformen gemäß § 11 Absatz 1a SHWoFG im Einzelfall und nach Genehmigung des für die Wohnraumförderung zuständigen Ministeriums verzichtet werden, wenn dies durch die Förderzusage bestimmt wird. In diesem Fall richtet sich die anfängliche Höhe der zu zahlenden Miete einheitlich nach der Regionalstufe der Fallgruppe I.

(5) Aufgrund der Besonderheit der genossenschaftlichen Organisation, insbesondere des Erwerbs zur Selbstnutzung, ist weder ein Benennungsrecht der Kommune nach Nummer 1.4.1 Absatz 4 noch ein Besetzungsrecht des Landes vorgesehen (vergleiche Nummer 3.2 Absatz 4). Benennungs- und Besetzungsrechte können zwischen der Genossenschaft und der Kommune beziehungsweise dem Land aber einzelvertraglich vereinbart werden.

(6) Die Dauer der Zweckbindungen beträgt grundsätzlich 35 Jahre.

## **9.2.5 Antragsvoraussetzungen**

(1) Empfängerin der Förderung ist die Wohnungsgenossenschaft als juristische Person. Die Förderung setzt voraus, dass die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Genossenschaft zu einem positiven Prüfungstestament des gesetzlichen Prüfungsverbandes führen und der Nachweis über den Antrag zur Aufnahme in das Genossenschaftsregister erbracht wird.

(2) Die antragstellende Genossenschaft muss die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzen und Gewähr für eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Durchführung des Fördervorhabens und für eine ordnungsgemäße Verwaltung der Genossenschaftswohnungen bieten.

(3) In der Satzung der Genossenschaft ist ein Mindestkapital zu bestimmen. Dies hat in seiner Höhe mindestens dem im Bauvorhaben eingesetzten Eigenkapital zu entsprechen. Weiterhin ist in der Satzung für die Kündigung der Mitgliedschaft eine zweijährige Kündigungsfrist zum Schluss eines Geschäftsjahres vorzusehen.

(4) Der Antrag muss durch Nachweise und rechtsverbindliche Erklärungen zur Planung, Finanzierung, Nutzung und Bewirtschaftung der Fördermaßnahme unterlegt werden.

## 10 Eigentumsmaßnahmen

### 10.1 Gegenstand der Förderung

Gefördert werden können

1. der Neubau oder der Ersterwerb eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung,
2. 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,
3. die Änderung oder Erweiterung von Gebäuden, in denen unter wesentlichem Bauaufwand Wohnraum geschaffen werden soll und
4. der Erwerb von vorhandenem Wohnraum als Eigenheim oder Eigentumswohnung.

Die Maßnahmen müssen der Bildung selbst genutzten Wohnraums dienen.

Die Förderung ist zu versagen, wenn der Wohnungssuchende bereits Mittel aus der sozialen Wohnraumförderung zur Schaffung von selbst genutztem Wohnraum erhalten hat. Dies gilt nicht, wenn zwingende persönliche oder berufliche Gründe einen Wohnungswechsel erfordern, die bisherigen Fördermittel auf die Käuferin oder den Käufer der Wohnung übertragen oder vollständig zurückgezahlt werden, auf die Auszahlung noch ausstehender Teilbeträge verzichtet wird und der verfügbare Verkaufserlös voll für die Finanzierung des neuen Wohnraumes eingesetzt wird.

### 10.2 Allgemeine Förderbedingungen

#### 10.2.1 Kostengrenzen

(1) Die Baukosten des Gebäudes bei einer Bau- oder Erwerbsmaßnahme nach Nummer 10.1 Ziffer 1 sollen nachstehende Kostengrenzen nicht überschreiten:

<b>Energetisches Niveau</b> (vergleiche Anlage 6)	<b>Baukosten je m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>
EffH <sub>SH</sub> 70	1.540 Euro
EffH <sub>SH</sub> 55	1.610 Euro
EffH <sub>SH</sub> Plus	1.730 Euro

(2) Der anteilige notarielle Kaufpreis für das Gebäude einschließlich geplanter Kosten für Modernisierungen beim Erwerb vorhandenen Wohnraums nach Nummer 10.1 Ziffer 4 soll nachstehende Kostengrenzen nicht überschreiten:

<b>Energetisches Niveau</b> (vergleiche Anlage 6)	<b>Gebäude inkl. Modernisierung je m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>
EffH <sub>SH</sub> 115	1.540 Euro

EffH <sub>SH</sub> 100	1.610 Euro
EffH <sub>SH</sub> 85	1.730 Euro

(3) Bei Ersterwerbsmaßnahmen im Sinne von Nummer 10.1 Ziffer 1 und Erwerbsmaßnahmen im Sinne von Nummer 10.1 Ziffer 4 wird der Wert des Grundstücks gemäß Absatz 5 vom notariellen Kaufpreis abgezogen.

(4) Neben dem Wert des Grundstücks werden die Kosten der Außenanlagen, die Baunebenkosten, individuelle Finanzierungskosten, Notar- und Grundbuchkosten sowie die Grunderwerbssteuer nicht bei den Kosten gemäß Absatz 1 bzw. Absatz 2 eingerechnet.

(5) Für den Wert des Grundstücks gilt dessen Verkehrswert zum Zeitpunkt der Antragstellung. Der Verkehrswert wird anhand der in aktueller Fassung veröffentlichten Bodenrichtwertkarten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Schleswig-Holstein ermittelt. Regionale Abweichungen der Bodenrichtwerte sind vom Antragsteller mit geeigneten Nachweisen zu belegen.

(6) Wenn die Kostengrenzen wegen besonderer Umstände des Einzelfalls nicht eingehalten werden können, kann die Bewilligungsstelle Ausnahmen zulassen. Dies gilt insbesondere für Maßnahmen nach Nummer 10.1 Ziffer 2 und 3. Die Angemessenheit der Kosten wird von der Bewilligungsstelle bestätigt.

### **10.2.2 Finanzierung und Eigenleistung**

(1) Maßnahmen werden nur gefördert, wenn zur Deckung der Gesamtkosten Fremdmittel in angemessener Höhe in Anspruch genommen werden, der Antragsteller eine angemessene Eigenleistung erbringt und die Finanzierung der Gesamtkosten gesichert ist.

(2) Eigenleistungen sind die vom Antragsteller zur Deckung der Gesamtkosten erbrachten Leistungen, namentlich

1. eigene Geldmittel,
2. der Wert von Sach- und Arbeitsleistungen, vor allem der Wert eingebrachter bezahlter Baustoffe und der Wert der Selbsthilfe,
3. der Wert des nicht durch Fremdmittel finanzierten Baugrundstücks, der verwendbaren Gebäudereste sowie verwendeter Gebäude und Gebäudeteile nach Abzug der Belastungen.

(3) Sach- und Arbeitsleistungen sind mit dem Wert der dadurch ersparten Unternehmerleistung als Eigenleistung anzusetzen.

### **10.2.3 Prüfung der Belastungsfähigkeit**

(1) Die finanziellen Belastungen einschließlich der Bewirtschaftungskosten müssen für den die Förderung begehrenden Haushalt auf Dauer tragbar sein. Daher soll nach Abzug sämtlicher Belastungen von dem dauerhaft zu erwartenden monatlichen Haushaltseinkommen (Nettoeinkommen) mindestens ein Betrag in Höhe des 1,4 fachen Regelbedarfes nach dem Gesetz zur Ermittlung der Regelbedarfe nach § 28 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch (Regelbedarfs-Ermittlungsgesetz) vom 22. Dezember 2016 (BGBl. I S. 3159) verbleiben (monatlicher Selbstbehalt).

Verzichtet die Bewilligungsstelle auf die angemessene Eigenleistung nach Nummer 10.2.3 Absatz 1, muss mindestens ein Betrag i. H. des 1,5 fachen Regelbedarfes nach dem Regelbedarfs-Ermittlungsgesetz verbleiben.

Neben den Belastungen aus der Zuwendungsmaßnahme sind weitere Verbindlichkeiten und auch laufende Kosten für eine notwendige besondere Lebensführung (z. B. als schwerbehinderter Mensch) zu berücksichtigen. Zu erwartende Leistungen nach dem Wohngeldgesetz sind einzubeziehen.

(2) Die Bewilligungsstelle kann bei der Förderung kinderreicher Haushalte Ausnahmen zulassen.

(3) Bei der Prüfung ist den Verbindlichkeiten eine Pauschale für Betriebs- und Instandhaltungskosten von 20 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Jahr hinzuzurechnen. Um eine dauerhafte Tragbarkeit der Belastung sicherzustellen, kann die Bewilligungsstelle für die Belastung aus vorrangigen Kapitalmarktdarlehen einen fiktiven Zins entsprechend den langfristigen Kapitalmarktbedingungen zu Grunde legen. Die Höhe des fiktiven Zinssatzes wird jährlich von der Bewilligungsstelle neu festgelegt.

(4) Bei der Prüfung der Belastungsfähigkeit dürfen nur dauerhafte Einkommen oder Einkommensteile berücksichtigt werden, mit dessen Erzielung alle zum Haushalt zählenden Angehörigen nachweislich mindestens für die nächsten drei Jahre rechnen können.

## **10.2.4 Zuwendungsberechtigte**

(1) Gefördert werden können die in Nummer 10.1 genannten Fördergegenstände, wenn zum antragstellenden Haushalt mindestens

1. ein Kind und/oder
2. ein schwerbehinderter Angehöriger

zählen. Ferner dürfen die nach § 8 Absatz 2 SHWoFG in Verbindung mit § 7 und § 8 SHWoFG-DVO festgelegten Einkommensgrenzen durch das Gesamteinkommen des Haushaltes nicht überschritten werden (vergleiche Anlage 2).

(2) Weitergehende Fördervorränge nach den Fördererlassen des für die soziale Wohnraumförderung zuständigen Ministeriums bleiben unberührt.

(3) Auch bei Einhalten der Einkommensgrenzen kann die Förderung versagt werden, wenn sie offensichtlich nicht gerechtfertigt ist, insbesondere wenn die Wohnungssuchenden und die Haushaltsangehörigen aufgrund ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse in der Lage sind, sich selbst den angemessenen Wohnraum zu beschaffen.

## **10.3 Art und Höhe der Förderung**

### **10.3.1 Grundförderung für Maßnahmen nach Nummer 10.1 Ziffern 1 und 4**

(1) Als Grundförderung kann ein Bau- oder Erwerbsdarlehen gewährt werden. Das Darlehen beträgt 36.000 Euro je Eigentumsmaßnahme.

(2) Für Maßnahmen in Städten und Gemeinden, die in § 8 Satz 1 Nummer 1 SHWoFG-DVO genannt sind (Präferenzgemeinden), kann in Abhängigkeit von der Belegenheit des Förderobjektes nach der Regionalstufe (Anlage 3) folgende Grundförderung gewährt werden. Für Maßnahmen in Präferenzgemeinden ohne zentralörtliche Einstufung als Oberzentrum oder Mittelzentrum wird höchstens eine Grundförderung in der Zuordnung zu Regionalstufe II gewährt. Die Städte und Gemeinden auf den Nordfriesischen Inseln werden der Regionalstufe III zugeordnet. Die Städte und Gemeinden und ihre Zuordnung zu den Regionalstufen sind in Anlage 3 genannt.

Regionalstufe	Grundförderung in Euro
I	56.000
II	64.000
III	70.000

(3) Für die Grundförderung bei Erwerbsmaßnahmen ist Nummer 10.4 zu beachten.

### **10.3.2 Zusatzdarlehen zur Ergänzung der Grundförderung**

(1) 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, entstehen, kann ein Zusatzdarlehen bis zur Höhe der Mehrkosten, höchstens bis zu 7.700 Euro je Eigentumsmaßnahme, gewährt werden. Die Anforderungen der DIN 18 025 Teil 1 sind einzuhalten.

(2) Im Hinblick auf einen besonderen Wohnraumbedarf kann

- schwerbehinderten Menschen mit außergewöhnlicher Gehbehinderung (Merkzeichen aG),
- blinden Menschen (Merkzeichen BI) oder
- Hilflosen (Merkzeichen H)

ein Zusatzdarlehen in Höhe von 5.100 Euro je Eigentumsmaßnahme gewährt werden.

(3) Die Zusatzdarlehen können auch bei Maßnahmen nach Nummer 10.1 Ziffer 2 gewährt werden.

### **10.3.3 Quotenbegrenzung von Grundförderung und Zusatzdarlehen**

Die sich aus Nummer 10.3.1, 10.3.2 und 10.3.5 ergebende Summe aus Grundförderung und Zusatzdarlehen darf 50 Prozent der Gesamtkosten der Bau-, Ausbau oder Erwerbsmaßnahme nicht übersteigen. Als Gesamtkosten gelten die Kosten nach Nummer 10.2.2, Nummer 10.3.5 oder Nummer 10.3.6 Absatz 2.

#### **10.3.4 Härtefonds**

Für kinderreiche Haushalte kann in besonders gelagerten sozial dringlichen Fällen (z. B. bei Vorliegen eines Wohnungsnotstandes) die Grundförderung nach Nummer 10.3.1 um bis zu 20.000 Euro erhöht werden, wenn nach Ausschöpfung aller Maßnahmen zur Senkung von Baukosten und Belastung auf andere Weise eine tragbare Belastung nicht erreicht werden kann.

#### **10.3.5 Grundförderung bei Ausbau oder Erweiterung nach Nummer 10.1 Ziffer 2 (Besondere Bestimmungen)**

(1) Für Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung können Baudarlehen bewilligt werden, wenn der bestehende Wohnraum aufgrund einer nach Bau oder Erwerb des Eigenheims eingetretenen Behinderung eines Haushaltsangehörigen für die angemessene Unterbringung des Haushalts nicht mehr ausreicht.

(2) Die Höhe der Grundförderung leitet sich aus der Fördersumme nach Nummer 10.3.1 Absatz 1 oder 2 ab. Dabei wird die zusätzlich zu schaffende angemessene Wohnfläche ins Verhältnis zur neuen Gesamtwohnfläche gesetzt. Das Verhältnis dieser Wohnflächen bestimmt den prozentualen Anteil für die Grundförderung.

#### **10.3.6 Änderungs- oder Erweiterungsmaßnahmen nach Nummer 10.1 Ziffer 3 (Besondere Bestimmungen)**

(1) Die Förderung setzt eine unter wesentlichem Bauaufwand durchzuführende Umwandlung von Räumen voraus, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung bisher anderen als Wohnzwecken dienen. Es muss gewährleistet sein, dass das Förderobjekt mit wirtschaftlich zu vertretendem Aufwand zu Wohnzwecken und den Qualitätsstandards (vergleiche Anlage 5) entsprechend hergerichtet werden kann.

(2) Förderungsfähig sind die Änderungs- und Erweiterungskosten. Der Erwerb des umzubauenden Gebäudes wird nicht gefördert.

(3) Die Bewilligungsstelle kann entgegen Abschnitt III. Nummer 4.4 Absatz 3 andere Auszahlungszeitpunkte vorsehen.

#### **10.4 Erwerb vorhandenen Wohnraums (Besondere Bestimmungen)**

(1) Der Erwerb von vorhandenem Wohnraum zur Selbstnutzung kann gefördert werden, wenn der Wohnbedarf des Antrag stellenden Haushalts unmittelbar, angemessen und dauerhaft gesichert wird. Das Wohngebäude muss ohne nennenswerten Bauaufwand ein haushaltsgerechtes Wohnen ermöglichen.

(2) Bei Antragstellung müssen für das Erwerbsobjekt die energetischen Förderstandards und energetischen Mindestanforderungen lt. Anlage 6 eingehalten werden.

## **VI. Verzinsung und Tilgung von Fördermitteln**

### **1 Verzinsung der Fördermittel**

#### **1.1 Zinssatz für Förderdarlehen bei Mietwohnraum**

(1) Bei Darlehen zur Förderung von Mietwohnungen beträgt der anfängliche Zinssatz 0 Prozent p. a. zzgl. Verwaltungskosten. Die Zinsprogression bei den unterschiedlichen Fördergegenständen gestaltet sich wie folgt:

1. Bei Förderungen nach Abschnitt V. Nummer 1 (Neubau oder Ersterwerb von Mietwohnungen im 1. Förderweg und Maßnahmen zur Umrüstung im Zwei-Phasen-Modell):  
Bei einer Zweckbindungsdauer von 20 Jahren wird der Zinssatz mit Beginn des elften Jahres nach der Bezugsfertigkeit alle fünf Jahre um einen Wert von 0,25 Prozentpunkten erhöht. Mit Beginn des 21. Jahres wird das Darlehen für die restliche Laufzeit mit einem Zins von 2,50 Prozentpunkten zuzüglich Verwaltungskosten fortgeführt.  
Bei einer Zweckbindungsdauer von 35 Jahren wird der Zinssatz mit Beginn des 21. Jahres nach der Bezugsfertigkeit alle fünf Jahre um einen Wert von 0,25 Prozentpunkten erhöht. Mit Beginn des 36. Jahres wird das Darlehen für die restliche Laufzeit mit einem Zins von 2,50 Prozentpunkten zuzüglich Verwaltungskosten fortgeführt.  
Bei Maßnahmen zur Umrüstung im Zwei-Phasen-Modell wird mit Beginn des 21. Jahres nach Fertigstellung dieser Maßnahmen das Darlehen für die restliche Laufzeit mit einem Zins von 2,50 Prozentpunkten zuzüglich Verwaltungskosten fortgeführt.
2. Bei Förderungen nach Abschnitt V. Nummer 2 (Neubau oder Ersterwerb von Mietwohnungen im 2. Förderweg):  
Mit Beginn des 21. Jahres nach der Bezugsfertigkeit wird das Darlehen für die restliche Laufzeit mit einem Zins von 2,50 Prozentpunkten zzgl. Verwaltungskosten fortgeführt.
3. Bei Förderungen nach Abschnitt V. Nummer 3 (Neubau oder Ersterwerb von Mietwohnungen auf den Inseln):  
Mit Beginn des 21. Jahres nach der Bezugsfertigkeit wird der Zinssatz alle fünf Jahre um einen Wert von 0,25 Prozentpunkten erhöht. Mit Beginn des 36. Jahres wird das Darlehen für die restliche Laufzeit mit einem Zins von 2,50 Prozentpunkten zzgl. Verwaltungskosten fortgeführt.
4. Bei Förderungen nach Abschnitt V. Nummer 4 (Neubau von Wohnheimplätzen für Studierende und Auszubildende):  
Mit Beginn des 21. Jahres nach der Bezugsfertigkeit wird der Zinssatz alle fünf Jahre um einen Wert von 0,25 Prozentpunkten erhöht. Mit Beginn des 36. Jahres wird das Darlehen für die restliche Laufzeit mit einem Zins von 2,50 Prozentpunkten zzgl. Verwaltungskosten fortgeführt.
5. Bei Förderungen nach Abschnitt V. Nummer 5 bis 7 (Sanierung / sanierungsgleiche Erweiterung, Modernisierung / modernisierungsgleiche Erweiterung und Teilmodernisierung von Mietwohnraum bzw. Sanierung, Modernisierung und

Teilmodernisierung von Wohnheimplätzen für Studierende und Auszubildende): Mit Beginn des 21. Jahres nach Fertigstellung der Maßnahmen wird das Darlehen für die restliche Laufzeit mit einem Zins von 2,50 Prozentpunkten zzgl. Verwaltungskosten fortgeführt.

6. Bei Förderungen nach Abschnitt V. Nummer 8 (Erwerb von Zweckbindungen an bestehendem Wohnraum):  
Der Zinssatz beträgt für die Dauer der Zweckbindung 0,00 Prozentpunkte zzgl. Verwaltungskosten. Mit der Beendigung der Zweckbindung ist das Darlehen zur Rückzahlung fällig. Die Bewilligungsstelle ist berechtigt, dem Darlehensnehmer eine Umschuldung des Darlehens zu einem dann üblichen Marktzins anzubieten.
7. Bei Förderungen nach Abschnitt V. Nummer 9 (Neubau und Erwerb von Bestandsimmobilien durch kleine Genossenschaften):  
Mit Beginn des 21. Jahres nach der Bezugsfertigkeit wird der Zinssatz alle fünf Jahre um einen Wert von 0,25 Prozentpunkten erhöht. Mit Beginn des 36. Jahres wird das Darlehen für die restliche Laufzeit mit einem Zins von 2,50 Prozentpunkten zuzüglich Verwaltungskosten fortgeführt.

(2) In der Förderzusage kann eine abweichende Zinsstaffel mit kürzerer Bindungswirkung sowie eine gegenüber dem Regeltilgungssatz nach Nummer 2 Absatz 1 höhere Tilgungsleistung festgesetzt werden.

(3) Stellt der Darlehensnehmer bei Förderungen nach Abschnitt IV. Nummer 1.3 der Belegengemeinde das Belegungsrecht an einer Ersatzwohnung nicht nach Bezugsfertigkeit der Förderwohnung oder einer anderen durch die Förderzusage begründeten Frist zur Verfügung, kann das Darlehen ganz oder teilweise gekündigt und dessen sofortige Rückzahlung verlangt werden. Alternativ kann die Bewilligungsstelle das Darlehen nach Ablauf der Frist solange zu Kapitalmarktkonditionen fortführen, bis die Ersatzwohnung zur Verfügung steht.

## 1.2 Zinssatz für Förderdarlehen bei Eigentumsmaßnahmen

(1) Für die nach Abschnitt V. Nummer 10.1 Ziffer 1 genannten Maßnahmen wird der Zinssatz nach Maßgabe folgender energetischer Sollzustände festgelegt:

EffH <sub>SH</sub> Plus	1,00 % p. a.
EffH <sub>SH</sub> 55	1,50 % p. a.
EffH <sub>SH</sub> 70	2,00 % p. a.

(2) Bei Erwerbsmaßnahmen von bestehendem Wohnraum nach Abschnitt V. Nummer 10.1 Ziffer 4 wird der Zinssatz nach Maßgabe folgender energetischer Sollzustände festgelegt:

EffH <sub>SH</sub> 85	1,00 % p. a.
EffH <sub>SH</sub> 100	1,50 % p. a.
EffH <sub>SH</sub> 115	2,00 % p. a.

Wird mit dem Antrag glaubhaft versichert, dass durch Modernisierung innerhalb eines Jahres nach Auszahlung des Erwerbsdarlehens einer der in Absatz 2 genann-



ten energetischen Sollzustände erreicht werden kann, kann die Bewilligungsstelle den Darlehenszinssatz vorläufig festsetzen. Wurde ein unzureichender baulicher Gesamtzustand des Erwerbsobjektes festgestellt, so gilt für den „baulichen Sollgesamtzustand“ das gleiche. Die Frist zur Modernisierung kann um ein Jahr verlängert werden.

Nach Ablauf der Modernisierungsfrist müssen der energetische Sollzustand und ggf. auch der bauliche Sollgesamtzustand nachgewiesen werden. Werden die Sollzustände nicht erreicht oder wird der Nachweis nicht erbracht, setzt die Bewilligungsstelle den Zinssatz für das Restdarlehen auf das aktuell maßgebliche Kapitalmarktniveau neu fest.

(3) Für die nach Abschnitt V. Nummer 10.1 Ziffer 2 und 3 genannten Maßnahmen gilt ein Zinssatz von 2,00 Prozent p. a..

(4) Nach Ablauf von 20 Jahren erfolgt eine Verzinsung nach Kapitalmarktniveau.

## **2 Tilgung der Förderdarlehen**

(1) Die Förderdarlehen nach Abschnitt V. Nummer 1 bis 4 sowie 8 und 9 sind mit mindestens 1,50 Prozent jährlich unter Zuwachs ersparter Zinsen zu tilgen. Für das Darlehen zur Umrüstung im Zwei-Phasen-Modell nach Abschnitt V. Nummer 1 richtet sich die Tilgung nach der wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Objektes und beträgt mindestens 3,00 Prozent jährlich unter Zuwachs ersparter Zinsen.

(2) Die Förderdarlehen nach Abschnitt V. Nummer 5.3, 6 und 7 (bezüglich Sanierung und sanierungsgleiche Erweiterung) sind mit mindestens 2,00 Prozent jährlich unter Zuwachs ersparter Zinsen zu tilgen.

(3) Die Förderdarlehen nach Abschnitt V. Nummer 5.4, 5.5, 6 und 7 (bezüglich Modernisierung, modernisierungsgleiche Erweiterung und Teilmodernisierung) sind mit mindestens 3,00 Prozent jährlich unter Zuwachs ersparter Zinsen zu tilgen.

(4) Die Förderdarlehen nach Abschnitt V. Nummer 10 sind mit mindestens 1 Prozent jährlich unter Zuwachs ersparter Zinsen zu tilgen.

(5) Die Bewilligungsstelle ist berechtigt, insbesondere bei Erbbaurechten eine höhere Tilgung zu verlangen, wenn nur damit die planmäßige Tilgung des Darlehens gewährleistet ist.

## **3 Bearbeitungsentgelt und Verwaltungskostenbeitrag**

### **3.1 Bearbeitungsentgelt**

(1) Für die Darlehen zu den Fördergegenständen nach Abschnitt V. Nummer 1 bis 9 ist ein einmaliges Bearbeitungsentgelt in Höhe von 1,5 Prozent der bewilligten Darlehenssumme zu erheben.

(2) Für die Förderdarlehen nach Abschnitt V. Nummer 10 (Eigentumsmaßnahmen) ist ein Bearbeitungsentgelt in Höhe von 1 Prozent der bewilligten Darlehenssumme

zu erheben.

(3) Das Bearbeitungsentgelt wird bei Auszahlung der ersten Darlehensrate von der Bewilligungsstelle einbehalten.

(4) Die Bewilligungsstelle ist berechtigt, ein Bearbeitungsentgelt in Höhe der von dem Antragsteller mit der Antragstellung verursachten Verwaltungsleistung zu verlangen, wenn die Förderzusage vor Auszahlung der ersten Rate von dem Antragsteller zurückgegeben oder von der Bewilligungsstelle aufgehoben wurde. Das Bearbeitungsentgelt darf die Hälfte des Bearbeitungsentgelts nach den Absätzen 1 und 2 nicht übersteigen.

(5) Zur Deckung ihrer Aufwendungen bei der Bewilligung der als Zuschüsse neben der Darlehensvergabe gewährten Fördermittel nach Abschnitt V. Nummer 1.3 Absatz 4 Sätze 1 und 2 sowie Nummer 3.2 Absatz 5 Sätze 4 und 5 erhält die IB.SH 1,5 Prozent bezogen auf das bewilligte Zuschussvolumen als einmaliges Bearbeitungsentgelt, das sie dem Zweckvermögen Wohnraumförderung/Krankenhausfinanzierung entnehmen kann.

### **3.2 Verwaltungskostenbeitrag**

Die Bewilligungsstelle ist berechtigt, für die Förderdarlehen einen Verwaltungskostenbeitrag zu erheben, der jährlich 0,5 Prozent vom jeweiligen Restkapital, mindestens jedoch 0,2 Prozent vom Ursprungskapital beträgt. Die Verwaltungskosten sind wie Zinsen zu behandeln.

## **4 Auswirkung von Kostenüberschreitungen auf die Darlehenshöhe**

Ergeben sich Kostenüberschreitungen in Folge von Minderleistungen gegenüber den der Bewilligung der Fördermittel zu Grunde liegenden Baubeschreibungen und sonstigen Bauunterlagen, so können die bewilligten Fördermittel gekürzt werden. Bei einer Verminderung der Wohnfläche ist entsprechend zu verfahren.

## **5 Verzugszinsen**

Die Bewilligungsstelle kann unbeschadet weitergehender Rechte Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 BGB fordern, wenn

1. der Verwendungsnachweis oder die damit zusammenhängenden Unterlagen nicht fristgerecht vorgelegt werden, vom Darlehenskapital,
2. der Darlehensnehmer länger als 14 Tage mit der fälligen Zahlung einer Leistungsrate ganz oder teilweise in Verzug ist, von den rückständigen Beträgen,
3. das Darlehen gekündigt wurde, von dem noch ausstehenden Restkapital.

## **6 Prüfungsrechte**

Die Fördermittelempfängerin / der Fördermittelempfänger hat die Prüfung der Einhaltung dieser Richtlinien, insbesondere der Voraussetzungen für die Gewährung und die Weiterbelassung der Fördermittel, durch die Bewilligungsstelle, durch den Landesrechnungshof Schleswig-Holstein, durch das für die soziale Wohnraumförderung zuständige Ministerium oder deren Beauftragte zu dulden und die Prüfung durch Bereitstellung erforderlicher Unterlagen zu ermöglichen.

## **7 Subventionscharakter der Förderung**

Soweit Fördermittel Betrieben oder Unternehmen bewilligt werden, handelt es sich um Subventionen im Sinne des § 264 Absatz 7 des Strafgesetzbuches. Tatsachen, von denen nach diesen Richtlinien oder nach den §§ 3 bis 5 des Subventionsgesetzes vom 29. Juli 1976 (BGBl I S. 2034, 2037) die Bewilligung, Gewährung, Rückforderung oder das Belassen der Subventionen abhängen, sind subventionserhebliche Tatsachen.

## **VII. Übergangs- und Schlussbestimmungen**

### **1 Überleitungsvorschriften**

Diese Wohnraumförderungsrichtlinien sind grundsätzlich auf Bewilligungen anzuwenden, die ab dem 1. Januar 2019 ausgesprochen werden.

Auf der Grundlage der bisherigen Förderrichtlinien getroffene wirksame Entscheidungen und sonstige Maßnahmen gelten fort.

Vorhaben, bei denen Zustimmungen zum vorzeitigen Baubeginn oder Kaufvertragsabschluss erteilt wurden, bestimmen sich nach den Finanzierungsrichtlinien vom 11.06.2014.

In Bewilligungsverfahren, in denen vor dem Inkrafttreten dieser Bekanntmachung die Bewilligung entscheidungsreif vorbereitet wurde, erfolgt die Bewilligung von Fördermitteln auf Antrag der Fördermittelempfängerin / des Fördermittelempfängers nach den oben genannten Finanzierungsrichtlinien.

### **2 Inkrafttreten**

Diese Wohnraumförderungsrichtlinien treten am 1. Januar 2019 in Kraft und sind bis zum 31. Dezember 2023 befristet.

8 Anlagen

Ausgefertigt:

Kiel, am 19. Dezember 2018

gez. Arne Kleinhans

## Regionalstufen bei der Förderung des Mietwohnraums in Schleswig-Holstein

Kreis	Regionalstufe	ohne die Gemeinden
Dithmarschen (HEI)	I	Brunsbüttel, Büsum, Heide
Herzogtum Lauenburg (RZ)	II	Aumühle, Börnsen, Escheburg, Geesthacht, Wentorf bei Hamburg, Wohltorf
Nordfriesland (NF)	I	Husum, Niebüll, Sankt Peter-Ording, Städte und Gemeinden der Inseln Amrum, Föhr und Sylt (s. Fußnote)
Ostholstein (OH)	II	Bad Schwartau, Grömitz, Scharbeutz, Stockelsdorf, Timmendorfer Strand
Pinneberg (PI)	III	Halstenbek, Helgoland (s. Fußnote), Pinneberg, Quickborn, Rellingen, Schenefeld, Wedel
Plön (PLÖ)	II	Heikendorf, Laboe, Mönkeberg, Preetz, Probsteierhagen, Schönberg (Holstein), Schönkirchen, Schwentinental
Rendsburg- Eckernförde (RD)	I	Achterwehr, Altenholz, Bordesholm, Dänischenhagen, Eckernförde, Felde, Flintbek, Gettorf, Kronshagen, Melsdorf, Molfsee, Rendsburg, Strande

<b>Kreis</b>	<b>Regionalstufe</b>	<b>ohne die Gemeinden</b>
Schleswig-Flensburg (SL)	I	Handewitt, Harrislee, Schleswig
Segeberg (SE)	II	Bad Bramstedt, Bad Segeberg, Ellerau, Henstedt-Ulzburg, Kaltenkirchen, Kisdorf, Norderstedt, Oersdorf
Steinburg (IZ)	I	Glückstadt, Itzehoe
Stormarn (OD)	III	Ahrensburg, Ammersbek, Bargteheide, Barsbüttel, Delingsdorf, Elmenhorst, Glinde, Großhansdorf, Oststeinbek, Reinbek, Tremsbüttel

<b>Gemeinde/Stadt (Kreis)</b>	<b>Regionalstufe</b>
Achterwehr (RD)	III
Ahrensburg (OD)	IV
Altenholz (RD)	III
Ammersbek (OD)	IV
Aumühle (RZ)	IV
Bad Bramstedt (SE)	III
Bad Schwartau (OH)	III
Bad Segeberg (SE)	III
Bargteheide (OD)	IV
Barsbüttel (OD)	IV
Bordesholm (RD)	III
Börnsen (RZ)	IV
Brunsbüttel (HEI)	II
Büsum (HEI)	III
Dänischenhagen (RD)	III
Delingsdorf (OD)	IV
Eckernförde (RD)	II
Ellerau (SE)	III
Elmenhorst (OD)	IV
Escheburg (RZ)	IV
Felde (RD)	III
Flensburg	II
Flintbek (RD)	III
Geesthacht (RZ)	III
Gettorf (RD)	III
Glinde (OD)	IV
Glückstadt (IZ)	II
Grömitz (OH)	IV
Großhansdorf (OD)	IV
Halstenbek (PI)	IV
Handewitt (SL)	II
Harrislee (SL)	II
Heide (HEI)	II
Heikendorf (PLÖ)	III

<b>Gemeinde/Stadt (Kreis)</b>	<b>Regionalstufe</b>
Itzehoe (IZ)	II
Kaltenkirchen (SE)	III
Kiel	III
Kisdorf (SE)	III
Kronshagen (RD)	III
Laboe (PLÖ)	III
Lübeck	III
Melsdorf (RD)	III
Mönkeberg (PLÖ)	III
Molfsee (RD)	III
Neumünster	II
Niebüll (NF)	II
Norderstedt (SE)	IV
Oersdorf (SE)	III
Oststeinbek (OD)	IV
Pinneberg (PI)	IV
Preetz (PLÖ)	III
Probsteierhagen (PLÖ)	III
Quickborn (PI)	IV
Reinbek (OD)	IV
Rellingen (PI)	IV
Rendsburg (RD)	II
Scharbeutz (OH)	IV
Schenefeld (PI)	IV
Schleswig (SL)	II
Schönberg (Holstein) (PLÖ)	III
Schönkirchen (PLÖ)	III
Schwentinental (PLÖ)	III
Sankt Peter-Ording (NF)	III
Stockelsdorf (OH)	III
Strande (RD)	III
Timmendorfer Strand (OH)	IV
Tremsbüttel (OD)	IV
Wedel (PI)	IV

<b>Gemeinde/Stadt (Kreis)</b>	<b>Regionalstufe</b>
Henstedt-Ulzburg (SE)	IV
Husum (NF)	II

<b>Gemeinde/Stadt (Kreis)</b>	<b>Regionalstufe</b>
Wentorf bei Hamburg (RZ)	IV
Wohltorf (RZ)	IV

**Fußnote:**

**Die Städte und Gemeinden auf den Nordfriesischen Inseln Amrum, Föhr und Sylt (NF) sowie die Gemeinde Helgoland (PI) werden bei allen Fördermaßnahmen der Regionalstufe IV zugeordnet.**

**Einkommengrenzen in der sozialen Wohnraumförderung**  
**-Eigentumsmaßnahmen-**  
 Beträge in Euro

Anlage 2

Zahl der zum Haushalt rechnenden Familienmitglieder	Erwerbsbeteiligung (in der Regel ein Verdiener)	EkGrenze nach § 8 Abs. 2 SHWoFG i.V.m. § 7 Abs. 2 SHWoFG-DVO	EkGrenze nach § 8 Nr. 1 SHWoFG-DVO (+ 20 %)	Bruttoeinkommen * bei EkGrenze nach § 8 Nr. 1 SHWoFG-DVO (+ 20 %)	EkGrenze nach § 8 Nr. 2 SHWoFG-DVO (+ 5 %)	Bruttoeinkommen * bei EkGrenze nach § 8 Nr. 2 SHWoFG-DVO (+ 5 %)
<b>Ein-personen-haushalt</b>	Beamte-r	17.400	20.880	27.100	18.270	23.838
	Angestellte / Arbeiter	17.400	20.880	30.829	18.270	27.100
	Erwerbslose	17.400	20.880	20.880	18.270	18.270
	Nichterwerbsperson (Soz. Rentner)	17.400	20.880	23.302	18.270	20.402
<b>Zwei-personen-haushalt</b>	Beamte-r	23.600	28.320	36.400	24.780	31.975
	Angestellte / Arbeiter	23.600	28.320	41.457	24.780	36.400
	Erwerbslose	23.600	28.320	28.320	24.780	24.780
	Nichterwerbsperson (Soz. Rentner)	23.600	28.320	31.569	24.780	27.635
<b>Zweipersonen-haushalt</b> (Alleinerziehend mit 1 Kind)	Beamte-r	24.200	29.040	38.300	25.410	33.763
	Angestellte / Arbeiter	24.200	29.040	43.486	25.410	38.300
<b>3-Personenhaushalt</b> (Eltern + 1 Kind)	Beamte-r	27.200	32.640	42.800	28.560	37.700
	Angestellte / Arbeiter	27.200	32.640	48.629	28.560	42.800
<b>3-Personenhaushalt</b> (Alleinerziehend mit 2 Kindern)	Beamte-r	27.800	33.360	44.700	29.190	39.488
	Angestellte / Arbeiter	27.800	33.360	50.657	29.190	44.700
<b>4-Personenhaushalt</b> (Eltern + 2 Kinder)	Beamte-r	32.800	39.360	52.200	34.440	46.050
	Angestellte / Arbeiter	32.800	39.360	59.229	34.440	52.200
<b>5-Personenhaushalt</b> (Eltern + 3 Kinder)	Beamte-r	38.400	46.080	61.600	40.320	54.400
	Angestellte / Arbeiter	38.400	46.080	69.829	40.320	61.600

\* Ermittlung Bruttoeinkommen: Einkommensgrenze zuzüglich prozentuale Pauschale für Steuern, Kranken- und Rentenversicherung gemäß § 16 WoGG zuzüglich Werbungskostenpauschale gemäß § 9a EStG zuzüglich 1.000 € pro Kind gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 3 SHWoFG-DVO

> Bei 2 Verdienern erhöht sich das Einkommen um die weiteren Werbungskosten (Pauschale von 1.000 €).

> Bei jungen Ehepaaren und Lebenspartnerschaften (beide unter 40 Jahre, nicht länger als 5 Jahre verheiratet bzw. in der Lebenspartnerschaft) wird ein Freibetrag in Höhe von 5.000 € berücksichtigt.

**Diese Tabelle begründet im Ergebnis keine amtlichen Einkommensgrenzen, sondern bietet nur Orientierungswerte. Stets kommt es auf das Gesamteinkommen nach den Ermittlungsvorschriften des Abschnitts II der SHWoFG-DVO an.**



**Regionalstufen bei der Förderung selbst genutzter Eigentumsmaßnahmen  
in Schleswig-Holstein**

<b>Kreis</b>	<b>Regionalstufe</b>	<b>ohne die Präferenzgemeinden</b>
51 Dithmarschen	I	Brunsbüttel, Heide, Meldorf
53 Herzogtum Lauenburg	II	Mölln, Geesthacht, Ratzeburg, Wentorf bei Hamburg (mit Reinbek und Glinde)
54 Nordfriesland	I	Husum, Niebüll, Tönning, Sylt
55 Ostholstein	II	Eutin, Neustadt in Holstein, Oldenburg
56 Pinneberg	III	Elmshorn, Pinneberg, Wedel, Halstenbek, Schenefeld, Tornesch, Quickborn
57 Plön	II	Plön
58 Rendsburg-Eckernförde	I	Eckernförde, Rendsburg
59 Schleswig-Flensburg	I	Schleswig, Kappeln
60 Segeberg	II	Bad Segeberg (mit Wahlstedt), Kaltenkirchen, Norderstedt, Henstedt-Ulzburg
61 Steinburg	I	Itzehoe
62 Stormarn	III	Bad Oldesloe, Ahrensburg, Reinbek (mit Glinde und Wentorf bei Hamburg), Glinde (mit Reinbek und Wentorf bei Hamburg), Großhansdorf, Barsbüttel

**Regionalstufen der Präferenzgemeinden nach § 8 Nr. 1 SHWoFG-DVO  
bei der Förderung selbst genutzter Eigentumsmaßnahmen**

Kreis	Stadt/Gemeinde	Zentralörtliches System *)	Regionalstufe
a	b	c	d
01	Flensburg	OZ	II
02	Kiel	OZ	III
03	Lübeck	OZ	III
04	Neumünster	OZ	II
51 Kreis Dithmarschen	Brunsbüttel	MZ	I
	Heide	MZ	I
	Meldorf	UZ-MZ	I
53 Herzogtum Lauenburg	Mölln	MZ	II
	Geesthacht	MZ	III
	Ratzeburg	UZ-MZ	II
	Wentorf (mit Reinbek und Glinde)	MZ	II
54 Kreis Nordfriesland	Husum	MZ	II
	Niebüll	UZ-MZ	II
	Tönning	UZ-MZ	I
	Sylt	UZ-MZ	III
55 Kreis Ostholstein	Eutin	MZ	II
	Neustadt in Holstein	UZ-MZ	II
	Oldenburg	UZ-MZ	II
56 Kreis Pinneberg	Elmshorn	MZ	III
	Pinneberg	MZ	III
	Wedel	MZ	III
	Halstenbek	SKIIO	II
	Schenefeld	SKIIO	II
	Tornesch	SKIIO	II
	Quickborn	SKIO	II
57 Kreis Plön	Plön	UZ-MZ	II
58 Kreis Rendsburg- Eckernförde	Eckernförde	MZ	II
	Rendsburg	MZ	II
59 Kreis Schleswig- Flensburg	Schleswig	MZ	II
	Kappeln	UZ-MZ	I
60 Kreis Segeberg	Bad Segeberg (mit Wahlstedt)	MZ	III
	Kaltenkirchen	MZ	II
	Norderstedt	MZ	III
	Henstedt-Ulzburg	SKIO	II
61 Kreis Steinburg	Itzehoe	MZ	II
62 Kreis Stormarn	Bad Oldesloe	MZ	III
	Ahrensburg	MZ	III
	Reinbek (mit Glinde und Wentorf)	MZ	III
	Glinde (mit Reinbek und Wentorf)	MZ	III
	Großhansdorf	SKIIO	II
	Barsbüttel	SKIIO	II

\*) OZ = Oberzentrum, MZ = Mittelzentrum, UZ-MZ = Unterzentrum mit Teilfunktionen eines MZ, SKIO Stadtrandkern I. Ordnung, SKIIO = Stadtrandkern II. Ordnung

**Kostenstruktur der Förderung des Neubaus von Mietwohnungen**

**1. Grundkosten**

Kosten der Gebäude in Abhängigkeit von

a) Basiskosten (abhängig von der durchschnittl. Wohnungsgröße)

m <sup>2</sup> /WE	€/m <sup>2</sup>
50	1.530,00 €
55	1.500,00 €
60	1.475,00 €
65	1.430,00 €
70	1.380,00 €
75	1.335,00 €

b) Projektgröße („Kubaturfaktor“)

Faktor: Kubatur	
2 - 8 WE	1,06
> 8 WE	1,03
> 12 WE	1,00
> 25 WE	0,97
> 50 WE	0,94
> 100 WE	0,91

**2. Mehraufwendungen (besondere Kosten)**

Hinweis: Faktor als Zulage zu den Kosten der Gebäude

**Ziegel-Verblender** (Kosten bei Ausführung von 100% der Fassadenflächen mit Verblender)

Faktor: Verblender	
2 - 8 WE	1,06
> 8 WE	1,06
> 12 WE	1,05
> 25 WE	1,05
> 50 WE	1,04
> 100 WE	1,04

**Aufzüge** (Kosten für Aufzüge über alle Wohngeschosse)

Faktor: Aufzug	
1,075	2-4 WE
1,065	> 4 WE
1,055	> 8 WE
1,045	> 12 WE
1,035	> 25 WE
1,025	> 50 WE
1,020	> 100 WE

**Energetisch** (Kosten für energetische Standards unterhalb des Effizienzhauses<sub>SH</sub> 70)

Energetische Standards	
Effizienzhaus <sub>SH</sub> 55	1,05
Effizienzhaus <sub>SH</sub> 40	1,14
Effizienzhaus <sub>SH</sub> Plus	1,12

**Sonstiges** (Kosten für z.B. Abriss, bauliche Sondermaßnahmen etc.)

Diese Kosten sind gesondert nachzuweisen und werden im Zuge der bautechnischen und bauwirtschaftlichen Begleitung des Projektes durch die ARGE//eV überprüft.

Wenn die so ermittelten Kosten wegen besonderer Umstände des Einzelfalles (z.B. besondere Wohnformen, besondere Zielgruppen, Pilotprojekte) nicht eingehalten werden können, kann die Bewilligungsstelle angemessene Zuschläge zulassen.

## Qualitätsstandards

Die nachstehenden Qualitätsstandards stellen generelle Anforderungen an die Fördermaßnahmen dar. Für die Bewilligungsstelle (IB.SH) und für das Förderberatungsinstitut (ARGE//eV) gelten sie als Grundlage zur Bewertung der Förderwürdigkeit. Sie zielen auf einen qualitätvollen dabei kostengünstigen und nachweislich bedarfsgerechten Wohnungsbau. Die Wohngebäude sollen Wohnformen dienen, die folgende Leitbilder in geeigneter Art und Weise aufgreifen: nachhaltig, energiesparsam und energieeffizient, städtebaulich ansprechend, an integrierten Standorten, generationsübergreifend, sozial durchmischt, intelligent vernetzt, bedarfs- und nutzungsgerecht und der Pluralisierung der Lebensstile dienend in Bezug auf Wohnungszuschnitte, -größe und Ausstattungen. Diese Anforderungen werden auch an das Wohnumfeld gestellt.

Sie umfassen die Abschnitte

- 1 Qualitätsstandards für Mietwohnungsneubau und für Modernisierung, Sanierung, Umbau und Erweiterung von Mietwohnungsbestand,**
- 2 Ergänzende und abweichende Qualitätsstandards für Sonderwohnformen,**
- 3 Besondere Maßnahmen,**
- 4 Qualitätsstandards für Eigentumsmaßnahmen.**

Die Wohnraumförderung ist grundsätzlich an die Erfüllung und Dokumentation der hier genannten Fördervoraussetzungen geknüpft.

Ergänzend gelten die Anforderungen der Abschnitte III. bis V. der WoFöRL sowie deren Anlagen 4, 6, 7 und 8.

Die Bewilligungsstelle hat Ausnahmen in begründeten Einzelfällen mit dem für die soziale Wohnraumförderung zuständigen Ministerium abzustimmen. Die nähere, bevorzugte oder erweiterte Anwendung einzelner Qualitätsstandards kann durch Erlasse des für die soziale Wohnraumförderung zuständigen Ministeriums festgelegt werden.

### **1 Qualitätsstandards für Mietwohnungsneubau und für Modernisierung, Sanierung, Umbau und Erweiterung von Mietwohnungsbestand**

## **1.1 Städtebauliche Anforderungen**

**1.1.1** Bei größeren Neubau-, Modernisierungs- oder Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen im Mietwohnungsbau ab 30 Wohneinheiten soll der Bedarf durch ein Wohnraumversorgungskonzept oder Stadtentwicklungskonzept nachgewiesen werden. Die Maßnahmen müssen, soweit entsprechende Konzepte vorhanden sind, den Zielen der städtebaulichen Rahmenplanung, des städtebaulichen Entwicklungskonzepts oder eines vergleichbaren kommunalen Konzepts entsprechen. Unabhängig davon ob ein Konzept vorliegt, muss eine entsprechende Stellungnahme durch die Belegenheitsgemeinde vorgelegt werden.

Bei Maßnahmen, die der Wohnraumversorgung spezifischer Zielgruppen dienen, muss die Stellungnahme auf den Bedarf eingehen.

Darüber hinaus sollen die Maßnahmen vorrangig der Innenentwicklung, der Fortentwicklung der zentralen Ortslagen oder der bedarfsgerechten Stärkung der Wohnfunktion des Standortes dienen. Angepasst an den Wohnbestand sollen flächensparende und barrierearme Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Neubaumaßnahmen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen im Siedlungsgefüge zu bauen.

**1.1.2** Auf neu zu erschließenden Baugrundstücken und auf Baugrundstücken, für die es weder einen Bebauungsplan noch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (V&E Plan) gibt, ist zur Sicherstellung der Qualität ab 50 geförderter Wohnungen grundsätzlich ein Wettbewerbsverfahren nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) in Abstimmung mit der Kommune durchzuführen. Begründete Ausnahmen sind zulässig. Über Ausnahmen entscheidet das für die soziale Wohnraumförderung zuständige Ministerium in Abstimmung mit der Belegenheitsgemeinde. Im Falle besonderer Qualitätsanforderungen, Verdichtungslagen oder Konversionsmaßnahmen können für das RPW-Verfahren Fördermittel nach den „Bestimmungen zur Förderung von Konzepten, Pilot- und Modellprojekten sowie vorbereitenden Untersuchungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein“ beantragt werden. Die Förderzusagen erfolgen im Rahmen der verfügbaren Mittel. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

**1.1.3** Im Falle von Maßnahmen im Mietwohnungsbau, die in Gebieten des Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt“ entstehen oder an Standorten mit einem

vergleichbaren kommunalen Konzept, können zugunsten einer gezielten sozialen Durchmischung der Bewohnerinnen und Bewohner Ausnahmen von den Anforderungen nach der WoFöRL und einzelnen Qualitätsanforderungen von dem für die soziale Wohnraumförderung zuständigen Ministeriums auf Antrag gestattet werden, wenn die Kommune dazu eine positive Stellungnahme abgibt.

## **1.2 Bautechnische und ökologische Anforderungen**

**1.2.1** Wohnungen von Maßnahmen im Neubau, die Wohn-, Schlaf- und/oder Individualräume von weniger als zehn m<sup>2</sup> enthalten, werden nicht gefördert. Abweichend hiervon sind Förderungen im Neu- und Altbau möglich, wenn die Wohnung einen oder mehrere Räume von acht m<sup>2</sup> aufweist und

- die spätere Zusammenlegung zu einem größeren Raum möglich ist oder
- bei Ausbaumaßnahmen wegen der vorhandenen Bausubstanz ein Umbau (zu Räumen > zehn m<sup>2</sup>) mit unvertretbar hohen Kosten verbunden wäre.

**1.2.2** Für Maßnahmen im Neubau, in der Altbausanierung und Modernisierung, Umbau und Erweiterung von Mietwohnungsbestand mit Grundrissveränderungen müssen dem Förderantrag Grundrisszeichnungen beigelegt werden, die Angaben zur Wohnfläche jeder Wohnung und Flächenangaben der einzelnen Räume einschließlich der Ausstattung von Küche, Bad und WC sowie Angaben zur Funktionalität enthalten. Bei Wiederholungen gleicher Wohnungstypen in einem Bauvorhaben genügt eine einmalige detaillierte Darstellung.

**1.2.3** Wohngebäude sollen Grundfläche sparend und in einem günstigen A/V-Verhältnis (Oberfläche/Volumen-Verhältnis) angelegt sein, um Wärmeverluste der wärmeübertragenden Umfassungsflächen zu minimieren.

**1.2.4** Geschosswohnungsbau kann insbesondere in verdichteten städtischen Lagen auch über vier Vollgeschosse hinausgehen.

**1.2.5** Die Funktionen Wohnen, Schlafen und Kochen dürfen nicht in einem Raum zusammengefasst werden. Im Neubau soll zusätzlich zu den Aufenthaltsräumen die Küche natürlich belichtet sein. Wohnungen müssen einen Abstellbereich von mindestens einem m<sup>2</sup> innerhalb der Wohnung nachweisen.

**1.2.6** Zur Ausstattung einer Wohnung gehören in der Küche mindestens ein Herd und eine Spüle, im Bad mindestens eine bodentiefe bzw. barrierearme Dusche, WC und Waschbecken, sowie ein Waschmaschinenanschluss innerhalb der Wohnung bzw. innerhalb des Gebäudes. Die elektrische Grundausstattung der Wohnung muss die Nutzung der digitalen Kommunikationsmittel - auch zugunsten von Homeoffice - in angemessener Art und Weise berücksichtigen. Bei einer neu errichteten Wohnung ist die Merkliste der ARGE//eV „Gebrauchsfähige Grundausstattung einer Wohnung“ zu berücksichtigen.

**1.2.7** Die nachfolgend aufgeführten Wohnflächen dürfen in der Regel nicht überschritten werden:

(1) Bei Fördermaßnahmen im Neu- und Altbau müssen die nachfolgend aufgeführten Wohnflächen der Mietwohnungen zur Haushaltsgröße in Bezug gesetzt werden.

Haushaltsgröße	Wohnfläche höchstens
1 Person	50 m <sup>2</sup>
2 Personen	60 m <sup>2</sup>
3 Personen	75 m <sup>2</sup>
4 Personen	90 m <sup>2</sup>
5 Personen	105 m <sup>2</sup>
6 Personen	115 m <sup>2</sup>

Für jede weitere haushaltsangehörige Person kann die Wohnfläche um höchstens zehn m<sup>2</sup>, bei Mietreihenhäusern und Wohnungen, die sich über zwei Geschosse erstrecken, kann die Höchstwohnfläche insgesamt um bis zu zehn m<sup>2</sup> überschritten werden.

Abweichend hiervon kann die Bewilligungsstelle im Einzelfall aufgrund von baulichen Gegebenheiten im modernisierten Altbau von o. g. Wohnflächen abweichende angemessene und förderfähige Wohnflächen zulassen. Die Prüfung der Angemessenheit der abweichenden Wohnflächen erfolgt im Rahmen einer Einzelfallentscheidung durch die ARGE//eV auf der Grundlage von Richtwerten.



Darüber hinaus sind Wohnflächenüberschreitungen jeweils auf der Grundlage der Förderbestimmungen zum PluSWohnen oder in begründeten Einzelfällen aus städtebaulichen oder baulich-konstruktiven Gründen zulässig.

Die Wohnfläche ist nach der Wohnflächenverordnung zu berechnen.

(2) Abweichend von den vorstehend genannten Wohnflächengrenzen kann die Bewilligungsstelle angemessene und förderfähige Wohnflächenüberschreitungen im Falle einer Förderung nach Abschnitt V. Nummer 2 (Neubau 2. Förderweg), Nummer 3 (Inselförderung 2. und 3. Förderweg) und Nummer 6 (Sanierung und sanierungsgleiche Erweiterung sowie Modernisierung und modernisierungsgleiche Erweiterung 2. Förderweg) der WoFöRL zulassen. Diese Überschreitungen sollen sich im Regelfall an dem Flächenbedarf der nächsthöheren Haushaltgröße orientieren.

(3) Im Falle des Neubaus von Wohnungen durch kleine Genossenschaften nach Abschnitt V. Nummer 9.1 WoFöRL gelten bei Haushalten grundsätzlich die förderfähigen Wohnflächen nach Nummer 1.2.7 Absatz 1.

Bei Wohnungen der Fallgruppe II und III gemäß Abschnitt V. Nummer 9.1.3 Absatz 2 WoFöRL können die Wohnflächen in angemessener Weise überschritten werden.

Die Prüfung der Angemessenheit der Wohnflächenüberschreitungen erfolgt im Rahmen einer Einzelfallentscheidung durch die ARGE//eV auf der Grundlage von Richtwerten.

Ehepaare oder Paare nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz, von denen mindestens einer der Partner das 40. Lebensjahr noch nicht vollendet hat und die die Absicht haben, gemeinsam eine Familie zu gründen, sind berechtigt, eine Wohnung für einen Drei-Personen-Haushalt zu beziehen.

Die förderfähige Wohnfläche bei Wohngemeinschaften beträgt:

	Haushaltsgröße	Wohnfläche höchstens
Wohnflächen für volljährige Personen	Wohngemeinschaften mit bis zu drei volljährigen Personen:	je volljährige Person bis zu 30 m <sup>2</sup>
	Wohngemeinschaften mit vier und mehr volljährigen Personen:	je volljährige Person bis zu 27,5 m <sup>2</sup>
Wohnflächenzuschlag für	Wohngemeinschaften mit	für das Kind

Kinder	einem Kind	bis zu 20 m <sup>2</sup>
	Wohngemeinschaften mit zwei oder mehr Kindern	ab dem zweiten Kind bis zu 15 m <sup>2</sup>

Im Falle des Erwerbs von Bestandsimmobilien durch kleine Genossenschaften nach Abschnitt V. Nummer 9.2 WoFöRL müssen die Wohnflächen angemessen sein, wobei die unter Nummer 1.2.7 Absatz 1 genannten Flächengrößen als Richtwerte gelten. Hinsichtlich der Grundrisse werden keine besonderen Anforderungen gestellt.

(4) Im Falle von Sonderwohnformen und Gruppenwohnmodellen, die nicht unter Abschnitt 2 fallen, soll die individuelle Wohnfläche auf acht m<sup>2</sup> im Minimum und auf zwölf m<sup>2</sup> im Maximum begrenzt werden.

**1.2.8** Bei Fördermaßnahmen im Neubau muss jede Wohnung einen Freisitz aufweisen. Balkone, Loggien, Wintergärten oder gedeckte Freisitze sollen über eine Mindestnutzfläche von vier m<sup>2</sup> und eine Mindestdtiefe von 1,40 m verfügen. Abweichungen bei Fördermaßnahmen im Altbau und im Falle von Sonderwohnformen sind zulässig, wenn bodentiefe Fensterformate für die Wohnräume gewählt werden und ein Anteil der Grundstücksfläche als begrünte Spiel- und Erholungsfläche nutzbar ist.

**1.2.9** Bei Fördermaßnahmen im Neubau ist der Erdgeschoss-Zugang zu den Wohnungen, zum Aufzug und zu Abstellräumen für Kinderwagen, Rollstühle und Fahrräder barrierefrei herzustellen. Eine barrierefreie Erschließung soll möglichst für die übrigen Wohneinheiten der Maßnahme nachrüstbar sein.

**1.2.10** Für Maßnahmen, die eine weitergehende Barrierefreiheit erfordern, gilt der Förderstandard PluSWohnen nach Anlage 8 der WoFöRL mit den Planungsgrundlagen, wie sie im Mitteilungsblatt Nr. 252-2015 der ARGE//eV veröffentlicht sind.

**1.2.11** Bei der Bauausführung sind im Neu- und Altbau Materialien zu verwenden, die hinsichtlich der Gewinnung, Verarbeitung, Funktion und Entsorgung eine hohe Umweltfreundlichkeit und Energieeffizienz aufweisen.

Baustoffe und Bauteile, die aus gesundheitsgefährdenden Stoffen bestehen, dürfen

nicht verwendet werden. Für Innenräume sind nur emissionsarme Baustoffe und Produktanwendungen zulässig.

**1.2.12** Bei Fördermaßnahmen im Neu- und Altbau dürfen nur zertifizierte Holzbauteile verwendet werden. Dies ist durch eine Fachunternehmererklärung sicherzustellen.

**1.2.13** Bei Fördermaßnahmen im Neu- und Altbau gelten die energetischen Anforderungen entsprechend der Anlage 6 der WoFöRL.

**1.2.14** Die Herstellung von Kfz-Stellplätzen soll in Anzahl und Ausprägung der Nutzungsstruktur des Wohngebäudes entsprechen. Sie richtet sich nach den Vorgaben der Gemeinde. Der Stellplatzschlüssel von 0,7-0,4 soll nicht überschritten werden. Bei Sonderwohnformen kann davon abgewichen werden, so z.B. bei den Wohnformen „Studentisches Wohnen“: 0,1, „PluSWohnen“: 0,2. Bei starken Abweichungen ist ein Mobilitätskonzept vorzulegen. Alternativ und ergänzend kann die Herstellung von Elektro-Anschlüssen für E-Mobilität, car-sharing sowie ergänzend von Fahrradstellplätzen anerkannt werden.

### **1.3 Sozialorientierte Anforderungen**

**1.3.1** Grundsätzlich soll in einem Wohnquartier im Sinne sozial gemischter und stabiler Bewohnerstrukturen nur ein Teil der Wohnungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden. Als Richtgröße gelten 30-50% aller Wohnungen.

**1.3.2** Bei Maßnahmen mit mehr als 20 Wohnungen können dem Bedarf der Zielgruppe entsprechend zentrale Mehrfunktionsräume vorgesehen werden. Als Richtwert für die Gemeinschaftsfläche gelten zwei m<sup>2</sup> pro Wohnung.

**1.3.3** Abweichend hiervon kann im Falle des Neubaus und Erwerbs von Bestandsimmobilien durch kleine Genossenschaften nach Abschnitt V. Nummer 9 WoFöRL die Errichtung von zentralen Mehrfunktionsräumen im Rahmen der angemessenen Gebäudekosten bis zu einer Grundfläche von zwei m<sup>2</sup> je geförderter Genossenschaftswohnung, mindestens jedoch 25 m<sup>2</sup>, gefördert werden. Die Förderung setzt voraus, dass die Nutzung nicht gewerblichen Zwecken dient und dass die Flächen bei Bedarf zu Wohnzwecken umgebaut werden können.

## **2 Ergänzende und abweichende Qualitätsstandards für Sonderwohnformen im Mietwohnungsneubau und Mietwohnungsbestand**

**2.1** Fördermaßnahmen, die zielgruppenspezifische Wohnformen für Haushalte mit Menschen

- ab 60 Jahren,
  - oder mit Behinderungen und
  - mit ambulantem Hilfebedarf für Assistenz, Service, Betreuung, Pflege oder Integration und Eingliederung darstellen,
- gelten als Sonderwohnformen.

**2.2** Die Wohnraumförderung für Sonderwohnformen ist grundsätzlich an die Qualitätsstandards nach Abschnitt 1 gebunden.

**2.3** Die Bewilligungsstelle kann für Sonderwohnformen von den in Abschnitt 1 genannten Wohnflächen abweichende, angemessene Wohn- und Nutzflächen zulassen. Die in Abschnitt 1 genannten Werte gelten dann als Richtwerte.

**2.4** Sonderwohnformen können auch nach dem Standard PluSWohnen (vergleiche Anlage 8 der WoFöRL), der Förderrichtlinie zum Sonderprogramm „Erleichtertes Bauen“, nach Abschnitt V. Nummer 9 der WoFöRL oder entsprechender Erlasse gefördert werden.

**2.5** Im Rahmen von Maßnahmen, die mit zusätzlichen Flächen zur gemeinsamen Nutzung und zur Ergänzung der Wohnflächen angrenzender Mietwohnungen ausgestattet sind, beträgt die angemessene Mindestfläche einer Wohnung für einen Einpersonenhaushalt 35 m<sup>2</sup>.

## **3 Besondere Maßnahmen**

**3.1** Für Maßnahmen, die im Neu- und Altbau als Pilot- und Modellvorhaben der Sozialen Wohnraumförderung im Mietwohnungsbau und im genossenschaftlichen Wohnungsbau nach Abschnitt V. Nummer 9 der WoFöRL aufgrund besonderer Konzepte, Baumaßnahmen und Verfahren geführt werden, können Ausnahmen von den Quali-

tätsstandards nach den Abschnitten 1, 2 und 4 und den Bestimmungen der WoFöRL zur Art der Bindungen und zur Förderhöhe und Mehraufwendungen nach Abschnitt V. Nummer 1.2 Absatz 1 und Anlage 4 der WoFöRL im Rahmen von Einzelfallentscheidungen gestattet werden. Diese Maßnahmen müssen vorher von dem Förderberatungsinstitut (ARGE//eV) bewertet und von dem für die soziale Wohnraumförderung zuständigen Ministerium anerkannt werden.

Dazu gehören unter anderem Maßnahmen,

- die dem Erhalt und der Aufwertung stadtbildprägender Fassaden und Backsteinfassaden im Alt- und Neubau gelten,
- die ein anerkanntes Zertifikat für Nachhaltiges Bauen nachweisen,
- die in besonderer Weise der Anwendung nachhaltiger Baustoffe dienen,
- die zugunsten einer verbesserten Barrierefreiheit im Bestand Aufzugsanlagen vorsehen,
- die dem nachgewiesenen Bedarf an Kompaktwohnungen für besonders kleine Haushalte oder dem Bedarf wachsender bzw. besonders großer Haushalte in besonderer Weise nachkommen,
- mit vorgeschaltetem RPW Wettbewerbsverfahren,
- die in besonderer Weise digitaltechnische Systeme und haustechnische Anlagen umsetzen oder bauliche Vorkehrungen dafür treffen, um die Nutzungsfunktionen der Wohnungen zu verbessern und zu erweitern, oder Homeoffice-Konzepte in der mit der Wohnfunktion verträglichen Weise umsetzen.

**3.2** Dies kann auch gelten für Maßnahmen, die

- im Zuge einer Wohnungsbaumaßnahme, Räume und Begegnungsflächen für ein dauerhaftes soziales Quartiersmanagement schaffen,
- in besonderer Weise wohnbegleitende, nutzungsspezifische Gemeinschaftseinrichtungen schaffen,
- einen besonderen Aufwand bei der Herrichtung von Grundstücken, Nutzung von Baulücken oder Konversionsflächen – auch bezüglich besonderer Schallschutz oder Erschließungsmaßnahmen erfordern,
- Mietwohnraum für den besonderen Bedarf benachteiligter Zielgruppen schaffen.

**3.3** Die Ergebnisse bezüglich Effizienz, Wirtschaftlichkeit, CO<sub>2</sub>-Einsparung und Nutzungsqualität sind zu dokumentieren und dem für die soziale Wohnraumförderung zuständigen Ministerium zuzuleiten.

## **4 Qualitätsstandards für Eigentumsmaßnahmen**

### **4.1 Bautechnische und ökologische Anforderungen**

**4.1.1** Maßnahmen im Neubau, die Wohn-, Schlaf- und/oder Individualräume von weniger als zehn m<sup>2</sup> enthalten, werden nicht gefördert. Abweichend hiervon ist eine Förderung möglich, wenn die Fördermaßnahme einen oder mehrere Räume von acht m<sup>2</sup> aufweist und

- die spätere Zusammenlegung zu einem größeren Raum möglich ist oder
- bei Bestandserwerb wegen der vorhandenen Bausubstanz ein Umbau (zu Räumen > zehn m<sup>2</sup>) mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden wäre.

**4.1.2** Dem Förderantrag müssen mindestens Angaben zur Wohnfläche der förderfähigen Maßnahme mit Flächenangaben der einzelnen Räume sowie Angaben zur Funktionalität beigefügt werden, auf Anforderung auch Grundrisszeichnungen.

**4.1.3** Die Funktionen Wohnen, Schlafen und Kochen dürfen nicht in einem Raum zusammengefasst werden.

**4.1.4** Die Wohnfläche der Fördermaßnahme muss der Haushaltsgröße entsprechend angemessen sein. Die Wohnfläche darf für einen Haushalt mit bis zu vier Personen 130 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Für jedes weitere Haushaltsmitglied erhöht sich die angemessene Wohnfläche um jeweils zehn m<sup>2</sup>.

Gehört zu dem Haushalt ein schwerbehinderter Mensch, gilt der entsprechend den individuellen Bedürfnissen zu schaffende notwendige Wohnflächenbedarf als angemessen. Wenn im Ausweis für schwerbehinderte Menschen das Merkzeichen „aG“, „Bl“ oder „H“ eingetragen ist, ist ein Mehrbedarf anzuerkennen.

Die Wohnfläche ist nach der Wohnflächenverordnung zu berechnen.

**4.1.5** Es gelten die Anforderungen nach Nummer 1.2.6, 1.2.8, 1.2.9, 1.2.11, 1.2.12 und 1.2.13 entsprechend.

## Energetische Förderstandards und Mindestanforderungen

### I. Energietechnische Förderstandards

- (1) Die energetischen Förderstandards für Neubau, Sanierung und Modernisierung sind im **Effizienzhaus SH-Standard** definiert. Diese Definitionen sind Grundlage für die energetischen Mindestanforderungen (Teil II.), die an die verschiedenen Fördergegenstände gestellt werden.

**Bei Effizienzhäusern im SH-Standard werden übermäßige reglementierende Berechnungsvorgaben vermieden und dementsprechend die gesamte energetische Nachweistführung deutlich vereinfacht.**

Die Hauptanforderungen der **Effizienzhaus SH-Standards** orientieren sich an den Effizienzhaus-Standards, so wie sie die KfW zu den Förderprogrammen Energieeffizient Bauen/Energieeffizient Sanieren veröffentlicht, weisen aber Unterschiede in der Berechnungsmethodik auf.

	Effizienzhaus <sub>SH</sub> 115	Effizienzhaus <sub>SH</sub> 100	Effizienzhaus <sub>SH</sub> 85	Effizienzhaus <sub>SH</sub> 70	Effizienzhaus <sub>SH</sub> 55	Effizienzhaus <sub>SH</sub> 40	Effizienzhaus <sub>SH</sub> Plus
$Q_P$	115%	100%	85%	70%	55%	40%	55%(0%)
$H_T$	130%	115%	100%	85%	70%	55%	55%

Tabelle 1: Übersicht der Hauptanforderungen an Effizienzhäuser im SH-Standard

(2) Auf der Grundlage der geplanten Maßnahmen sind der Jahres-Primärenergiebedarf ( $Q_P$ ) und der auf die wärmeübertragenden Umfassungsflächen des Gebäudes bezogene Transmissionswärmeverlust ( $H_T$ ) zu berechnen. Die entsprechenden energetischen Kennwerte des Referenzgebäudes ( $Q_{P,REF}, H_{T,REF}$ ) sind nach Anlage 1, Tabelle 1 (ohne Anwendung von Zeile 1.0) der EnEV zu ermitteln.

(3) Die errechneten Werte für den Jahres-Primärenergiebedarf ( $Q_P$ ) und den Transmissionswärmeverlust ( $H_T$ ) eines Effizienzhauses im SH-Standard darf im Verhältnis zu den jeweiligen Werten des entsprechenden Referenzgebäudes ( $Q_{P,REF}, H_{T,REF}$ ) die in der Tabelle 1 angegebenen prozentualen Maximalwerte nicht überschreiten. Gleichzeitig darf der Transmissionswärmeverlust  $H_T$  bei Neubauprojekten nicht das 1,0fache und bei Modernisierungs- und Sanierungsprojekten nicht das 1,4fache der pauschalen Höchstwerte nach Anlage 1, Tabelle 2 der EnEV überschreiten.

#### 2. Besondere Berechnungsmethodik:

(1) Grundlage der Berechnung in Bezug auf die energietechnischen Förderstandards ist die Energieeinsparverordnung (EnEV) in der jeweiligen Fassung.

(2) Bei Bestandsgebäuden nach EnEV §9 können die Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestands (BMVBS/BBSR) verwendet werden, so auch die dort beschriebenen Vereinfachungen beim



geometrischen Aufmaß im Rahmen der Gebäudebilanzierung.

(3) Erfolgt die Wärmeversorgung über Nah- bzw. Fernwärme ist als Primärenergiefaktor für das Wärmenetz der Tabellenwert nach DIN 4701-10/A1 bzw. DIN V 18599 anzusetzen. Abweichungen hiervon sind nur möglich, wenn ein gutachterlich bestätigter Primärenergiefaktor nachgewiesen wird.

(4) Beim energetischen Standard "Effizienzhaus<sub>SH</sub> Plus" sind bei  $Q_P$  zusätzliche Anforderungen in Bezug auf den Einsatz regenerativer Energien zu beachten (primärenergetisches Plus durch regenerativ gewonnenen Strom). Diese sind beispielsweise der im Downloadbereich der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE//eV) eingestellten Definition zum Standard "Effizienzhaus<sub>SH</sub> Plus" zu entnehmen.

3. Anforderungen an die Heizungsanlage:

(1) Heizungsanlagen sind zur Wärme- und Warmwasserversorgung als bedarfsgerechte, energiesparsame sowie ressourceneffiziente Systeme anzulegen und darauf auszurichten, einen möglichst hohen Anteil regenerativer Energien zu nutzen. Die Berechnungsnachweise sind nach DIN V 4701-10 bzw. DIN V 18599 zu führen.

(2) Fördermaßnahmen sind grundsätzlich ausgeschlossen, wenn fest installierte elektrische Widerstandsheizungen (Nachtspeicherheizung oder elektrische Direktheizung) vorhanden sind, bzw. eingebaut werden sollen. Bei Modernisierungen können Ausnahmen im Einzelfall geprüft werden.

(3) Anlagen zur dezentralen elektrischen Warmwassererzeugung sind dann zulässig, wenn sie elektronisch geregelt und energieeffizient sind.

(4) Bei Effizienzhäusern im SH-Standard ist grundsätzlich ein hydraulischer Abgleich durchzuführen, zu dokumentieren und im Bedarfsfall nachzuweisen.

4. Anforderungen an die Luftdichtheit des Gebäudes:

Es ist auf eine möglichst luftundurchlässige Ausführung der gesamten Gebäudehülle zu achten. Die Luftdichtheit der Gebäudehülle muss für Effizienzhäuser im SH-Standard messtechnisch bestimmt und nachgewiesen werden. Der nach DIN EN 13829:2001-02 bei einer Druckdifferenz zwischen Innen und Außen von 50 Pascal gemessene Volumenstrom soll, bezogen auf das beheizte Luftvolumen, im Neubau bei einzelnen Wohnungen oder Reihenhäusern als Vermietungsobjekte den Grenzwert von 1,5 (1/h), im Übrigen den Grenzwert von 1,0 (1/h) nicht überschreiten. Bei Sanierungen oder Modernisierungen sind die Grenzwerte gemäß Anlage 4 der EnEV einzuhalten. Die Prüfung soll von einer Institution durchgeführt werden, die mindestens durch eine Person beim Fachverband für Luftdichtheit im Bauwesen (FLIB) zertifiziert und Mitglied ist. Das Ergebnis der Prüfung ist der Bewilligungsstelle zur Bewertung vorzulegen.

5. Anforderungen an die Lüftung des Gebäudes:

In den Förderobjekten mit energetischen Förderstandards für Neubau und Sanierung ist grundsätzlich ein System zur definierten Be- und Entlüftung zu in-

stallieren. Bei Modernisierungen ist die Notwendigkeit Lüftungstechnischer Maßnahmen insbesondere bei der Umsetzung hoher energetischer Standards zu prüfen.

6. Ausnahmen:

Förderobjekte, die die energetischen Förderstandards für Neubau, für Sanierung und für Modernisierung nicht in dem erforderlichen **Effizienzhaus SH-Standard** bzw. einzelne Anforderungen nicht in einem angemessenen wirtschaftlichen Investitionsrahmen erreichen können, werden gefördert, wenn sie einen geringeren aber nicht deutlich schlechteren als den nach in Teil II. aufgeführten energetischen Standard erreichen. Ausschlaggebend ist die Bewertung der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE//eV).

## **II. Energetische Mindestanforderungen**

Folgende Mindestanforderungen gelten für die Fördergegenstände nach WoFöRL:

- 1) Mietwohnungen im 1. und 2. Förderweg sowie Wohnheimplätze für Studierende und Auszubildende (Abschnitt V. Nummer 1, 2, 4, 5, 6 und 7 WoFöRL):

**Neubau und Ersterwerb** (gilt ebenso für Abschnitt V. Nummer 3 WoFöRL – Inselförderung)

Effizienzhaus<sub>SH</sub> 70 (inkl. Lüftungsanlage)

(Die Umsetzung eines höheren energetischen Standards berechtigen einen Korrekturzuschlag zu den Grundkosten nach Abschnitt V. Nummer 1.2 Abs. 1 WoFöRL.)

**Sanierung und sanierungsgleiche Erweiterung**

Effizienzhaus<sub>SH</sub> 85 (inkl. Lüftungsanlage) oder  
Effizienzhaus<sub>SH</sub> 115 mit Wohnwertverbesserungen

**Modernisierung und modernisierungsgleiche Erweiterung**

Effizienzhaus<sub>SH</sub> 115 bzw.

gesetzlicher Standard der EnEV bei Dachgeschossausbau und Gebäudeaufstockung; für die bestehenden Wohnungen des Objekts Beachtung der Angemessenheitskriterien nach Anlage 7

**Teilmodernisierung**

keine energetischen Mindestanforderungen

- 2) Eigentumsmaßnahmen (Abschnitt V. Nummer 10 WoFöRL)

- Effizienzhaus<sub>SH</sub> Plus:
  - Berechtigung für Zinssatz 1% p.a. bei Eigentumsmaßnahmen im Neubau
- Effizienzhaus<sub>SH</sub> 55:
  - Berechtigung für Zinssatz 1,50% p.a. bei Eigentumsmaßnahmen im Neubau
- Effizienzhaus<sub>SH</sub> 70:
  - Berechtigung für Zinssatz 2 % p.a. bei Eigentumsmaßnahmen im Neubau

- Effizienzhaus<sub>SH</sub> 85:  
- Berechtigung für Zinssatz 1 % p.a. bei Erwerbsmaßnahmen von bestehendem Wohnbestand in der Eigentumsförderung
- Effizienzhaus<sub>SH</sub> 100:  
- Berechtigung für Zinssatz 1,50 % p.a. bei Erwerbsmaßnahmen von bestehendem Wohnbestand in der Eigentumsförderung
- Effizienzhaus<sub>SH</sub> 115:  
- Berechtigung für Zinssatz 2 % p.a. bei Erwerbsmaßnahmen von bestehendem Wohnbestand in der Eigentumsförderung

## Angemessenheit von Ersatzwohnungen

Die ARGE//eV prüft die technische Angemessenheit. Hierbei sind folgende Kriterien maßgeblich:

### 1. Endenergiekennwert für Heizung und Warmwasser-Bereitung $\leq 140 \text{ kWh /m}^2\text{a (A}_N\text{)}$

Nachweis des Endenergiekennwerts in Form eines gültigen und möglichst aktuellen Energieausweises (sowohl bedarfs- als auch verbrauchsorientierte Energieausweise werden in diesem Zusammenhang anerkannt)

### 2. „fiktives“ Baujahr nicht älter als 1990

Das fiktive Baujahr wird auf Grundlage des tatsächlichen Baualters sowie den bis zum Beurteilungszeitpunkt durchgeführten Modernisierungen am Objekt durch die ARGE//eV ermittelt. Der Fördernehmer liefert Übersichten zu bereits erfolgten Maßnahmen.

Bei der Ermittlung des fiktiven Baujahres werden u.a. folgende Maßnahmen berücksichtigt und gewichtet:

<b>Energetische Maßnahmen</b> (gemäß aktueller Fassung der EnEV)
Wärmedämmung der Außenwände
Dacherneuerung einschließlich zusätzlicher Wärmedämmung bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke
Erneuerung der Fenster u. Türen mit verbesserten U-Wert
Dämmung der Kellerdecke
Einbau o. Modernisierung der Anlagentechnik ggf. unter Einbeziehung regenerativer Energien (BHKW, Erdwärme, Biomasse, Solar etc.)
<b>Umbau-/ Sanierungsmaßnahmen</b>
Erneuerung der Installation (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)
Wesentliche Änderung u. Verbesserung der Grundrissgestaltung
Reduzierung von vorhandenen Barrieren (Rampenausbildung, Türverbreiterungen, Aufzugsnachrüstung etc.)
Herstellung zusätzlicher wohnungsbezogener Freiflächen / Balkone
<b>Maßnahmen zur Verbesserung der Ausstattung</b>
Grundmodernisierung von Bädern und Küchen
Grundmodernisierung von Fußböden und Decken
Grundmodernisierung des Eingangsbereiches / Sicherheit
<b>Sonstige Maßnahmen</b>
Schaffung zusätzlicher Stellplätze / Carports / Garagenstellplätze

## Förderbestimmungen PluSWohnen

Grundlagen für Planung, Neubau, Teilmodernisierung, Modernisierung, Sanierung, Anmietung und Kauf von Wohnungen im Standard PluSWohnen.

### 1. Geltungsbereich

- 1.1. Der Geltungsbereich erstreckt sich auf Wohnformen, die baulich, konzeptionell und durch die Standortwahl zu einer Stärkung einer selbstständigen und eigenverantwortlichen Haushaltsführung der Mieter beitragen. Er umfasst das Wohnen im Alter und das Wohnen für Menschen mit Behinderung einschließlich der Wohnformen nach §§ 8, 9 und 10 des Gesetzes zur Stärkung von Selbstbestimmung und Schutz von Menschen mit Pflegebedarf oder Behinderung - SbStG (Besondere Wohn-, Pflege- und Betreuungsformen; Betreutes Wohnen; Ambulant betreute Wohn- und Hausgemeinschaften).
- 1.2. Ausgeschlossen sind stationäre Einrichtungen für Minderjährige und für Volljährige i.S.v. § 7 SbStG. Wird die ordnungsgemäße Zuordnung der Wohnform nach § 9 Abs. 3 SbStG überprüft, ist die Bewilligungsstelle durch den Förderungsempfänger unverzüglich zu unterrichten, damit sie die Einhaltung der Förderbedingungen prüfen kann.

### 2. Personenkreis

- 2.1. Bei Wohnformen für das Wohnen im Alter und bei Wohnformen des Betreuten Wohnens nach § 9 SbStG muss mindestens ein Haushaltsmitglied
  - das 60. Lebensjahr vollendet haben oder
  - eine Schwerbehinderung nach § 2 SGB IX von mindestens GdB von 50 oder
  - eine dauerhafte Pflegebedürftigkeit nach § 14 in Verbindung mit § 15 SGB XI bzw. § 61 SGB XII nachweisen.
- 2.2. Bei Wohnformen nach § 8 oder § 10 SbStG müssen die Mitglieder einer Wohngruppe in der Regel
  - mindestens das 18. Lebensjahr erreicht haben,
  - eine Schwerbehinderung nach § 2 SGB IX von mindestens GdB von 50 oder
  - eine dauerhafte Pflegebedürftigkeit nach § 14 in Verbindung mit § 15 SGB XI bzw. § 61 SGB XII nachweisen.
- 2.3. Die Förderzusage muss einen entsprechenden Vorbehalt für den berechtigten Personenkreis enthalten. Je nach Förderstandard und Spezialisierung der Wohnform oder baulichen Anforderungen kann die Förderzusage den berechtigten Personenkreis weiter einschränken.

### 3. Angemessene Kosten

Die Angemessenheit der Kosten richtet sich nach Abschnitt V. Nummer 1.2 WoFöRL.

#### 4. Betreutes Wohnen

- 4.1. Voraussetzung der Förderung ist die Vorlage eines Wohn- und Betreuungskonzeptes durch die Antragsteller/in, dessen Realisierung eine dauerhafte und nachfragegerechte Wohnform für den Geltungsbereich gewährleistet.
- 4.2. Eine Kopplung der Vereinbarung über die Wohnraumüberlassung mit Vereinbarungen über Grundleistungen i.S.v. § 9 Abs. 1 Satz 1 SbstG bzw. allgemeinen Unterstützungsleistungen i.S.v. § 1 Abs. 1 Satz 3 Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz - WBVG ist möglich (im folgenden nur „Grundleistungen“).
- 4.3. Soweit ein Betreuungskonzept die Kopplung mit Grundleistungen vorsieht, sind dem Antrag folgende Nachweise beizufügen:
  - 4.3.1 Positive Stellungnahme des für das Selbstbestimmungsstärkungsgesetz SH zuständigen Ministeriums (zum Zeitpunkt des Erlasses Ministerium für Soziales, Gesundheit, Jugend, Familie und Senioren - MSGJFS) zu Art, Umfang und Kosten der Grundleistungen und einem definierten Hausnotrufsystem,
  - 4.3.2 eine Erklärung des örtlichen Sozialhilfeträgers zur grundsätzlichen Übernahmefähigkeit der Grundleistungen und ggf. erhöhter, durch den besonderen Betreuungsbedarf veranlassten Betriebskosten für den Fall des Sozialleistungsbezuges. Besteht eine Leistungs- und Vergütungsvereinbarung gemäß § 75 Abs. 3 i. V. m. § 76 Abs. 1 und 3 SGB XII wird die Übernahmefähigkeit vermutet.
- 4.4. Eine Erhöhung der Kosten für die Grundleistungen sowie Kostensteigerungen bei besonderen Leistungen, die als erhöhte Betriebskosten abgerechnet werden, sind nur dann zulässig, wenn sie angemessen und durch die Art des Betriebes notwendig sind. 4.3.2 gilt entsprechend. Im Anforderungsfall sind dem örtlichen Sozialhilfeträger dafür geeignete Nachweise vorzulegen.
- 4.5. Die IB.SH erkennt das Betreuungskonzept und evtl. Erhöhungen nach 4.4 als zulässig im Rahmen der Förderung an, soweit die Nachweise nach 4.3 bzw. 4.4 erbracht sind. Eine inhaltliche Prüfung der Betreuungsmaßnahmen obliegt ihr nicht.
- 4.6. Alle über die Grundleistungen hinausgehenden Angebote können als Wahlleistungen vorgehalten und individuell von jedem Mieter, jeder Mieterin in Anspruch genommen und vergütet werden. Die Wahlleistungen bedürfen keiner Prüfung oder Genehmigung der Bewilligungsstelle.

#### 5. Wohngruppen und Wohngemeinschaften

- 5.1. Voraussetzung für die Förderung von Wohnformen nach §§ 8, 10 SbstG ist die Vorlage eines Wohn- und Betreuungskonzeptes durch die Antragsteller/in, dessen Realisierung eine dauerhafte und nachfragegerechte Wohnform für den Geltungsbereich gewährleistet. Dabei kann es sich um Wohngruppen mit einzelnen Wohneinheiten oder um Wohngemeinschaften mit der Nutzung von Individual- und Gemeinschaftsräumen handeln.
- 5.2. Soweit ein Betreuungskonzept die Kopplung mit Grundleistungen vorsieht, sind dem Antrag folgende Nachweise beizufügen:

- 5.2.1 Positive Stellungnahme des für das Selbstbestimmungsstärkungsgesetz SH zuständigen Ministeriums (zum Zeitpunkt des Erlasses Ministerium für Soziales, Gesundheit, Jugend, Familie und Senioren - MSGJFS) zu dem Konzept mit dem spezifischen Pflege- Assistenz oder Betreuungsangebot,
- 5.2.2 eine qualifizierte, positive kommunale Stellungnahme zu dem Wohn- und Betreuungskonzept im Hinblick auf den spezifischen Bedarf im Rahmen der ambulanten Pflege (in Ergänzung zu Abschnitt III. Nummer 4.1 Absatz 2 WoFöRL),
- 5.2.3 eine Erklärung des örtlichen Sozialhilfeträgers zur grundsätzlichen Übernahmefähigkeit der Grundleistungen und ggf. erhöhter, durch den besonderen Betreuungsbedarf veranlassten Betriebskosten für den Fall des Sozialleistungsbezuges. Besteht eine Leistungs- und Vergütungsvereinbarung gemäß § 75 Abs. 3 i. V. m. § 76 Abs. 1 und 3 SGB XII, wird die Übernahmefähigkeit vermutet.
- 5.3. Eine Erhöhung der Kosten für die Grundleistungen sowie Kostensteigerungen bei besonderen Leistungen, die als erhöhte besonders erforderliche Betriebskosten abgerechnet werden, sind nur dann zulässig, wenn sie angemessen und durch die Art des Betriebes notwendig sind. 5.2.3 gilt entsprechend. Im Anforderungsfall sind dem örtlichen Sozialhilfeträger dafür geeignete Nachweise vorzulegen.
- 5.4. Die IB.SH erkennt das Betreuungskonzept und evtl. Kostensteigerungen nach 5.3 als zulässig im Rahmen der Förderung an, soweit die Nachweise nach 5.2 bzw. 5.3 erbracht sind. Eine inhaltliche Prüfung der Betreuungsmaßnahmen obliegt ihr nicht.
- 5.5. Der Förderungsempfänger ist verpflichtet, mit jedem Haushalt, der Mitglied einer Wohngruppe ist, einen Mietvertrag über den Individualwohnraum einschließlich einem ideellen Anteil am Gemeinschaftswohnraum abzuschließen. Dabei ist der gemeinschaftlich genutzte Wohnraum zu gleichen Teilen auf die Mitglieder der Wohngruppe aufzuteilen. Bei der Berechnung ist die vollständige Belegung zugrunde zu legen.
- 5.6. Eine Zwischenvermietung ist nur zulässig, wenn die Verpflichtungen aus der Förderzusage in vollem Umfang auf den Zwischenmieter übertragen werden. Sie bedarf gemäß Ziffer 5.1.1 Abs. 3 VB-SHWoFG der Zustimmung der zuständigen Gemeinde. Ein Nachweis über die Zustimmung ist dem Antrag beizufügen.
- 5.7. Innerhalb einer Hausgemeinschaft ist eine Wohngruppe wie eine Wohneinheit zu werten.

## 6. Sonstige Wohnformen

Für die Förderung sonstiger Wohnformen, die sich baulich und konzeptionell an die Zielgruppe des alten- oder behindertengerechten Wohnens richten (z.B. Wohnprojekte für Familien), gelten die Grundsätze der Förderbestimmungen zum PlusWohnen entsprechend. Dies gilt insbesondere für die Ziffer 2.3, 3, 4, 5, 7 und 8.

## 7. Gemeinschaftsräume

Gemeinschaftsräume können in Abweichung von den Vorgaben gemäß Abschnitt V. Nummer 1.3 Absatz 5 WoFöRL im Rahmen einer Einzelfallentscheidung in einem begründeten und angemessenen Umfang gefördert werden.

## 8. Nähere Bestimmungen

Nähere Bestimmungen zur Art der gekoppelten Grundleistungen, zu den technischen Standards, den baulichen Anforderungen innerhalb und außerhalb der Wohnungen sowie zu den gestaffelten Anforderungsstufen

- 1 - Mindestanforderung
- 2 - Rollstuhlgerechte Wohnung
- 3 - Wohnung mit taktilen, visuellen, akustischen Hilfen

sind in dem Mitteilungsblatt Nr. 252-2015: PluSWohnen - Anforderungen für die Förderung in Schleswig-Holstein - ausgeführt. Sie sind Planungsgrundlagen und Bestandteil dieser Förderbestimmungen.