

Soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein; Förderrichtlinie zur Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum unter Inanspruchnahme des Baukindergeldes des Bundes als Sondertilgung

Erlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration
vom 19. November 2019 - IV 503 - 476-58/2016-6153/2019

1. Zielsetzung der Förderung

Das Programm richtet sich an sogenannte „Schwellenhaushalte“, die selbstgenutztes Wohneigentum anstreben. Der Bund hat zwecks Erleichterung der Bildung von Wohneigentum das Baukindergeld eingeführt.

Das Programm ist darauf ausgerichtet, das Baukindergeld als verpflichtenden Sondertilgungsbetrag für ein zinsgünstiges Förderdarlehen zu nutzen.

Die Förderung erfolgt 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) und
- der Landesverordnung zur Durchführung des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes (SHWoFG-DVO) vom 4. Juni 2019 (GVOBl. Schl.-H. S. 171).

Ergänzend gelten die Regelungen der Wohnraumförderungsrichtlinien (WoFöRL) vom 19. Dezember 2018 (Amtsbl. Schl.-H. S. 62), zuletzt geändert durch Erlass vom 24. Juni 2019 (Amtsbl. Schl.-H. S. 668), sofern in diesem Erlass keine anderslautenden Regelungen getroffen wurden.

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.

2. Fördergegenstände

Gefördert werden der Neubau und der Erwerb bestehenden Wohnraums als Eigenheim oder Eigentumswohnung.

Die Maßnahmen müssen der Bildung selbst genutzten Wohnraums dienen.

3. Zuwendungsempfänger

3.1 Gefördert werden Haushalte, in denen mindestens ein Kind mit Kindergeldberechtigung gemeldet ist, und zu erwarten ist, dass das Kind zum Zeitpunkt der

Antragstellung für das Baukindergeld des Bundes bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet hat.

- 3.2 Für jedes Kind, für das das Baukindergeld des Bundes gewährt wird, kann die Förderung nach dieser Richtlinie nur einmalig beantragt werden.
- 3.3 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.
Danach gelten folgende Einkommensgrenzen (Beträge in Euro):

Zahl der zum Haushalt rechnenden Familienmitglieder	Einkommensgrenze (netto)
Zweipersonenhaushalt (Alleinerziehend mit 1 Kind)	29.040
3-Personenhaushalt (Eltern + 1 Kind)	32.640
3-Personenhaushalt (Alleinerziehend mit 2 Kindern)	33.360
4-Personenhaushalt (Eltern + 2 Kinder)	39.360
5-Personenhaushalt (Eltern + 3 Kinder)	46.080

Bei größeren Haushalten errechnen sich die Einkommensgrenzen entsprechend o.g. Regelungen.

Die Prüfung der Einhaltung der Einkommensgrenzen erfolgt anhand des Bruttoeinkommens gemäß den Ermittlungsvorschriften des Abschnitts II der SHWoFG-DVO (Einkommensermittlung).

4. Zuwendungsvoraussetzungen

4.1 Beantragung des Baukindergeldes des Bundes

Maßnahmen werden nur gefördert, wenn der Zuwendungsempfänger verpflichtet wird, nach Einzug in die Immobilie fristgerecht einen Antrag auf Baukindergeld bei der KfW zu stellen. Anderenfalls erfolgt eine Aufhebung der Förderzusage. Die Förderzusage soll auch aufgehoben werden, wenn das beantragte Baukindergeld nicht bzw. nicht in der beantragten Höhe gewährt wird oder der Zuwendungsempfänger der Bewilligungsstelle die Auszahlungsbestätigung der KfW nicht vorlegt.

Von der Aufhebung der Förderzusage kann in Fällen, in denen die Aufhebung für den Zuwendungsempfänger eine unbillige Härte darstellen würde, abgesehen werden. Dies ist insbesondere der Fall, wenn der Zuwendungsempfänger die Umstände, die zur Nichtgewährung des Baukindergeldes geführt haben, nicht zu vertreten hat. Die Entscheidung von der Aufhebung der Zusage abzusehen, ist von der Bewilligungsstelle Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH) nach pflichtgemäßem Ermessen zu treffen.

4.2 Prüfung der Belastungsfähigkeit

- (1) Die finanziellen Belastungen einschließlich der Bewirtschaftungskosten müssen für den antragstellenden 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 eine angemessene Eigenleistung, 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 sind den Verbindlichkeiten für Betriebs- und Instandhaltungskosten folgende Werte hinzuzurechnen:
1,67 Euro je m² Wohnfläche und Monat für Immobilien, die ab dem 01.01.2000 gebaut wurden bzw.
2,27 Euro je m² Wohnfläche und Monat für Immobilien, die vor dem 01.01.2000 gebaut wurden.
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.

4.3 Wohnflächengrenzen

Die Wohnfläche der Fördermaßnahme muss der Haushaltsgröße entsprechend angemessen sein. Die Wohnfläche darf für einen Haushalt mit bis zu vier Personen 130 m² nicht übersteigen. Für jedes weitere Haushaltsmitglied erhöht sich die angemessene Wohnfläche um jeweils zehn m².

Beim Erwerb von Immobilien, die zum Zeitpunkt der Antragstellung älter als zwei Jahre sind, darf die Wohnfläche für einen Haushalt mit bis zu vier Personen 200 m² nicht übersteigen. Für jedes weitere Haushaltsmitglied erhöht sich die angemessene Wohnfläche um jeweils zehn m².

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.

5. Förderausschluss

5.1 Die Förderung ist zu versagen, wenn der antragstellende Haushalt 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.

5.2 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 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.

6. Allgemeine Förderbedingungen

6.1 Die Förderdarlehen sollen im Falle einer ergänzenden Finanzierung für die nachrangige Finanzierung bewilligt werden.

6.2 Die Kostengrenzen gemäß Nummer 10.2.1 WoFöRL finden keine Anwendung.

7. Art, Umfang und Höhe der Zuwendung

Die Förderung erfolgt durch ein Bau- oder Erwerbsdarlehen.

Das Darlehen beträgt 50.000 Euro pro Kind, das zum antragstellenden Haushalt gehört (vergleiche Nummer 3.1).

8. Verzinsung und Tilgung der Fördermittel

8.1 Verzinsung der Fördermittel und Verwaltungskostenbeitrag

Der Zinssatz des Darlehens beträgt 1,00 Prozent p. a..

Nach Ablauf von 25 Jahren erfolgt eine Verzinsung nach Kapitalmarktniveau. Auf Antrag des Zuwendungsempfängers erfolgt nach Ablauf von 25 Jahren eine er-

neute Prüfung der Belastungsfähigkeit gemäß Nummer 4.2. Wird dabei festgestellt, dass die Anhebung des Zinssatzes für den Haushalt zu einer nicht tragbaren Belastung führen würde, wird der Zinssatz des Darlehens bei 1,00 Prozent p.a. belassen.

Die Bewilligungsstelle ist berechtigt, für das Darlehen 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.

8.2 Tilgung des Förderdarlehens

Das Förderdarlehen ist mit ein Prozent jährlich unter Zuwachs ersparter Zinsen zu tilgen.

Zusätzlich ist es für die Dauer von 10 Jahren einmal im Jahr in Höhe des jährlich ausgezahlten Baukindergeldes des Bundes verpflichtend zu tilgen.

Im Übrigen kann das Förderdarlehen jederzeit vorzeitig zurückgezahlt werden.

8.3 Bearbeitungsentgelt

Für die Gewährung des Darlehens ist ein einmaliges Bearbeitungsentgelt in Höhe von 1,00 Prozent der bewilligten Darlehenssumme zu erheben. Das Bearbeitungsentgelt wird bei der Auszahlung der ersten Darlehensrate von der Bewilligungsstelle einbehalten.

9. Verfahren

9.1 Antragstellung

Anträge sind an die IB.SH als Bewilligungsstelle zu richten.

Sie entscheidet aufgrund pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der Ermächtigungen dieses Erlasses und der ergänzenden Förderbestimmungen.

9.2 Auszahlung

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

1. 50 v. H. nach Abschluss des Grundstückkaufvertrages bzw. Baubeginn und
2. 50 v. H. nach Fertigstellung des Rohbaus.

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

9.3 Sicherung der Darlehen

Die Regelungen zur Sicherung der Darlehen aus Abschnitt III. Nummer 4.5 WoFöRL gelten entsprechend.

9.4 Verwendungsnachweis

Der Verwendungsnachweis wird durch Vorlage der Auszahlungsbestätigung der KfW über das Baukindergeld des Bundes geführt.

10. Zweifelsfragen und Einzelfallentscheidungen

Bei der Auslegung von Bestimmungen dieses Erlasses sind dem für die soziale Wohnraumförderung zuständigen Ministerium Zweifelsfragen vorzulegen. Es entscheidet auch über Ausnahmen in besonders gelagerten Einzelfällen.

11. Inkrafttreten

Der Erlass tritt am 1. Dezember 2019 in Kraft; er gilt bis zum 31. Dezember 2022.

Ausgefertigt:

Kiel, am 19. November 2019

gez. Arne Kleinhans