

Auszug aus Wohnraumförderungsrichtlinien (WoFöRL)

Lesefassung der Förderung von Eigentumsmaßnahmen nach Anpassung

...

Abschnitt III.

4.4 Auszahlung

...

(3) Eigentumsmaßnahmen

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

1. 50 vom Hundert nach Abschluss des Grundstückkaufvertrages bzw. Baubeginn und
2. 50 vom Hundert 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.

...

Abschnitt V.

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 und
3. 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 überwiegend für die Finanzierung des neuen Wohnraumes eingesetzt wird.

10.2 Allgemeine Förderbedingungen

10.2.1 Kostengrenzen

(1) Beim Erwerb vorhandenen Wohnraums nach Nummer 10.1 Ziffer 3 soll der anteilige notarielle Kaufpreis für das Gebäude die Kostengrenze von 2.500 € je m² Wohnfläche nicht überschreiten.

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

(3) Neben dem Wert des Grundstücks und der Kosten der Außenanlagen werden Modernisierungs- und Sanierungskosten nicht bei den Kosten gemäß Absatz 1 eingerechnet. Die Baunebenkosten, individuelle Finanzierungskosten, Notar- und Grundbuchkosten sowie die Grunderwerbssteuer bleiben ebenfalls unberücksichtigt.

(4) 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.

(5) Wenn die Kostengrenze aus Absatz 1 wegen besonderer Umstände des Einzelfalls nicht eingehalten werden kann, kann die Bewilligungsstelle Ausnahmen zulassen. Die Angemessenheit der Kosten wird von der Bewilligungsstelle bestätigt.

10.2.2 Finanzierung und Eigenleistung

(1) Maßnahmen werden grundsätzlich 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.

Die Bewilligungsstelle kann auf die Eigenleistung des Antragstellers ganz oder teilweise verzichten. Bei einem Verzicht ist Nummer 10.2.3 Absatz 1 Satz 3 zu beachten.

(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 10.2.2 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 sind den Verbindlichkeiten für Betriebs- und Instandhaltungskosten folgende Werte hinzuzurechnen:

1,67 € je m² Wohnfläche und Monat für Immobilien, die ab dem 01.01.2000 gebaut wurden bzw.

2,27 € 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.

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) 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 Förderung für Maßnahmen nach Nummer 10.1 Ziffer 1 (Neubau oder Ersterwerb)

(1) Das Förderobjekt muss die energetischen Förderstandards und energetischen Mindestanforderungen lt. Anlage 6 einhalten.

(2) Die Förderung erfolgt durch ein Baudarlehen. Das Darlehen beträgt 100.000 € je Eigentumsmaßnahme.

(3) 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 50.000 € je Eigentumsmaßnahme, gewährt werden. Das Zusatzdarlehen kann für Wohnraum gewährt werden, wenn eine Person mit Behinderung im Haushalt lebt, deren Grad der Behinderung mindestens 50 beträgt und deren Behinderung eine behindertengerechte oder barrierefreie Gestaltung der Wohnung erfordert.

Die Anforderungen der DIN 18040-2 sind einzuhalten. Die Kumulierung des Zusatzdarlehens mit einem Zusatzdarlehen nach Absatz 4 ist ausgeschlossen.

(4) Zur Finanzierung von Mehrkosten, die im Rahmen der Sicherstellung der Zukunftsfähigkeit der Immobilie aufgrund der Schaffung eines barrierefreien Eingangs, breiterer Türen im Erdgeschoss und einer barrierefreien Dusche im Erdgeschoss entstehen, kann ein Zusatzdarlehen bis zur Höhe der Mehrkosten, höchstens bis zu 15.000 € je Eigentumsmaßnahme, gewährt werden. Dabei sind die bautechnischen Anforderungen gemäß Nummer 4.1.5 der Anlage 5 einzuhalten. Die Kumulierung des Zusatzdarlehens mit einem Zusatzdarlehen nach Absatz 3 ist ausgeschlossen.

10.3.2 Förderung für Maßnahmen nach Nummer 10.1 Ziffer 2 (Ausbau und Erweiterung im Falle einer Schwerbehinderung)

(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) Das Baudarlehen beträgt bis zu 100 Prozent der angemessenen Ausbau- und Erweiterungskosten, höchstens jedoch 50.000 € je Eigentumsmaßnahme.

(3) Die Bestimmungen zu den Zusatzdarlehen nach Nummer 10.3.1 Absatz 3 oder 4 gelten entsprechend.

10.3.3 Förderung für Maßnahmen nach Nummer 10.1 Ziffer 3 (Erwerb vorhandenen Wohnraums)

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

(2) Die Förderung erfolgt durch ein Erwerbsdarlehen. Das Darlehen beträgt 100.000 € je Eigentumsmaßnahme.

(3) Die Bestimmungen zu den Zusatzdarlehen nach Nummer 10.3.1 Absatz 3 oder 4 gelten entsprechend.

10.3.4 Quotenbegrenzung von Förderdarlehen und Zusatzdarlehen

Die sich aus Nummer 10.3.1, 10.3.2 und 10.3.3 ergebende Summe aus Bau- bzw. Erwerbsdarlehen und Zusatzdarlehen soll grundsätzlich 50 Prozent der Gesamtkosten der Bau-, Ausbau oder Erwerbsmaßnahme nicht übersteigen. Als Gesamtkosten gelten die Kosten nach Nummer 10.2.2 oder Nummer 10.3.2.

...

Abschnitt VI.

1.2 Zinssatz für Förderdarlehen bei Eigentumsmaßnahmen

Bei Darlehen zur Förderung von Eigentumsmaßnahmen nach Abschnitt V. Nummer 10 beträgt der anfängliche Zinssatz 0,00 Prozent p. a. zuzüglich Verwaltungskosten. Nach Ablauf von 20 Jahren erfolgt eine Verzinsung nach Kapitalmarktniveau (Folgezinssatz). Der Folgezinssatz wird bis zum 30. November eines Kalenderjahres auf Vorschlag der IB.SH in Abstimmung mit dem für die soziale Wohnraumförderung zuständigen Ministerium für das Folgejahr festgelegt.

Auf Antrag des Zuwendungsempfängers erfolgt nach Ablauf von 20 Jahren eine erneute Prüfung der Belastungsfähigkeit gemäß Nummer 10.2.3. Wird dabei festgestellt, dass die Anhebung des Zinssatzes auf Kapitalmarktniveau für den Haushalt zu einer nicht tragbaren Belastung führen würde, wird der Zinssatz des Darlehens auf 1,00 Prozent p.a. festgelegt.

2 Tilgung der Förderdarlehen

...

(4) Die Förderdarlehen nach Abschnitt V. Nummer 10 sind mit mindestens 2,00 Prozent jährlich unter Zuwachs ersparter Zinsen zu tilgen. Der Darlehensnehmer ist berechtigt, das Darlehen ganz oder in Teilen vorzeitig zurückzuzahlen.

...

3 Bearbeitungsentgelt und Verwaltungskostenbeitrag

3.1 Bearbeitungsentgelt

...

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

...

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.

...

Anlage 5:

...

4.1.4 Die Wohnfläche der Fördermaßnahme muss der Haushaltsgröße entsprechend angemessen sein. Die Wohnfläche darf für einen Haushalt mit bis zu vier Personen

- bei Neubauten 130 m² und
- bei Erwerbsmaßnahmen von bestehendem Wohnraum 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 ein Wohnflächenmehrbedarf von 15 Prozent pro Person als angemessen.

Die Wohnfläche ist nach der Wohnflächenverordnung zu berechnen.

4.1.5 Bei Maßnahmen im Rahmen der Sicherstellung der Zukunftsfähigkeit der Immobilie nach Abschnitt V. Nummer 10.3.1 Absatz 4 der WoFöRL sind die Hauseingangstüren mit einem lichten Maß von mindestens 0,90 Meter in der Breite und

2,10 Meter in der Höhe sowie die Innentüren im Erdgeschoss mit mindestens 0,90 Meter in der Breite zu erstellen.

4.1.6 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.

Anlage 6:

...

II. Energetische Mindestanforderungen

Folgende Mindestanforderungen gelten für die Fördergegenstände nach WoFöRL:

...

2) Eigentumsmaßnahmen (Abschnitt V. Nummer 10 WoFöRL)

Neubau: Effizienzhaus_{SH} 55