

Soziale Wohnraumförderung

01.01.2019 bis 31.12.2022

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

Stand Juli 2019

Wer kann einen Antrag stellen?

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

Was wird gefördert?

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

- der Neubau und Erwerb eines Einfamilienhauses oder einer Eigentumswohnung
- der unter wesentlichem Bauaufwand durchzuführende Ausbau oder die Erweiterung eines Eigenheims, wenn der vorhandene Wohnraum für einen behinderten Haushaltsangehörigen nicht angemessen ist
- die Änderung oder Erweiterung von Gebäuden, in denen unter wesentlichem Bauaufwand Wohnraum geschaffen werden soll

Welche Voraussetzungen sind zu erfüllen?

Einkommensgrenzen

Einkommensgrenzen p.a. am Beispiel von Familien bzw. Alleinerziehenden mit Kindern

3 Personen (Familie mit 1 Kind)	32.640 €
4 Personen (Familie mit 2 Kindern)	39.360 €
5 Personen (Familie mit 3 Kindern)	46.080 €
2 Personen (allein erziehend mit 1 Kind)	29.040 €
3 Personen (allein erziehend mit 2 Kindern)	33.360 €
für jedes weitere Kind	+ 6.720 €

Wie ermittelt man die Einkommensgrenze?

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

Von dem Jahresbruttoeinkommen werden je Person mit eigenem Einkommen Werbungskosten von

- 1.000 € bei Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit
- 102 € bei Renten
- bzw. die tatsächlichen Werbungskosten abgezogen.

Vom verbleibenden Betrag werden jeweils 10 % abgezogen, wenn Sie

- Steuern vom Einkommen
- Krankenversicherungsbeiträge
- Rentenversicherungsbeiträge bzw. Lebensversicherungsbeiträge

entrichten.

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

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

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

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

Das ermittelte Haushaltseinkommen darf die oben genannten Einkommensgrenzen nicht überschreiten.

Energetischer Standard und weitere Anforderungen

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

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.

	Effizienzhaus _{SH} 115	Effizienzhaus _{SH} 100	Effizienzhaus _{SH} 85	Effizienzhaus _{SH} 70	Effizienzhaus _{SH} 55	Effizienzhaus _{SH} Plus
Jahresprimärenergiebedarf Q'_{p}	115%	100%	85%	70%	55%	55%(0%)
Transmissionswärmeverlust H'_T	130%	115%	100%	85%	70%	55%

Bei Antragstellung muss für das Objekt der aktuelle energetische Standard durch Vorlage einer Bestätigung eines Architekten bzw. Ingenieurs nachgewiesen werden. Sofern der energetische Standard durch Modernisierungsmaßnahmen innerhalb eines Jahres nach Vollauszahlung des beantragten Förderdarlehens verbessert wird, ist bei Antragstellung der geplante energetische Standard von einem Architekten oder Ingenieur zu bestätigen. Das Objekt muss nach Durchführung der Modernisierung mindestens dem Effizienzhaus_{SH} 115 entsprechen.

Kostengrenzen

Bei Neubau/Neubaukauf (erstmaliger Erwerb innerhalb von zwei Jahren seit Fertigstellung der Immobilie) sollen die Baukosten des Gebäudes die nachstehenden Kostengrenzen nicht überschreiten:

Energetisches Niveau	Baukosten je m ² Wohnfläche
Effizienzhaus _{SH} 70	1.540 EUR
Effizienzhaus _{SH} 55	1.610 EUR
Effizienzhaus _{SH} Plus	1.730 EUR

Bei Erwerb einer Gebrauchtimmoblie soll der anteilige notarielle Kaufpreis für das Gebäude einschließlich geplanter Modernisierungen nachstehende Kostengrenzen nicht überschreiten:

Energetisches Niveau	Gebäude inkl. Modernisierung je m² Wohnfläche
Effizienzhaus _{SH} 115	1.540 EUR
Effizienzhaus _{SH} 100	1.610 EUR
Effizienzhaus _{SH} 85	1.730 EUR

Der Wert des Grundstücks, die Kosten der Außenanlagen sowie die individuellen Finanzierungskosten wie z. B. Notar- und Grundbuchkosten sowie Grunderwerbsteuer zählen nicht zu den Kostengrenzen. Eigenleistungen hingegen müssen in entsprechender Höhe berücksichtigt werden.

Wohnflächengrenzen

Bei Haushalten mit bis zu 4 Personen beträgt die Wohnflächengrenze 130m² (WoFIV). Für jedes weitere Haushaltsmitglied erhöht sich die Wohnfläche um jeweils 10 m².

Mindesteigenleistungen

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

- Kontoguthaben
- Ansparsumme bei einer Bausparkasse
- Bezahltes Grundstück
- Eigene Arbeitsleistungen am zu fördernden Objekt

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

In welcher Höhe wird gefördert?

Grundförderung für Neubau und Erwerb einer Gebrauchtimmoblie:

Wo liegt das Förderobjekt?			
Nicht-Präferenzgemeinde	Präferenzgemeinde		
	Regionalstufe		
	I	II	III
Förderhöhe in €			
36.000	56.000	64.000	70.000

Die Zuordnung der jeweiligen Städte zu den Präferenzgemeinden ergibt sich aus der Anlage 1.

Zusatzdarlehen für Schwerbehinderte

- beim Merkmal „aG“, „Bl“ oder „H“ im Schwerbehindertenausweis 5.100 €
- zur Anpassung des Wohnraumes unter besonderen Voraussetzungen bis max. 7.700 €

Zusatzdarlehen für kinderreiche Familien in sozial dringlichen Fällen sind möglich.

Die Summe aus Grundförderung und Zusatzdarlehen für Schwerbehinderte darf 50 % der Gesamtkosten nicht übersteigen.

Konditionen für die Darlehen

	Neubau	Erwerb einer Ge- brauchtimmobilie	Sollzins p.a. (Effektiver Jahreszins p.a. für die erste Zinsbindung nach PAngV)
	Geplantes energetisches Niveau		
	Effizienzhaus _{SH} Plus	Effizienzhaus _{SH} 85	1,50 % * (1,60 %)
	Effizienzhaus _{SH} 55	Effizienzhaus _{SH} 100	2,00 % * (2,09 %)
	Effizienzhaus _{SH} 70	Effizienzhaus _{SH} 115	2,50 % * (2,59 %)
Tilgungssatz p.a.	1,00 % zzgl. ersparter Zinsen		
Einmalige Bearbeitungsgebühr	1,00 %		
Festschreibung	20 Jahre		

* inkl. 0,5% Verwaltungskosten

Was ist noch zu beachten?

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

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

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

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

Wo können Sie die Förderdarlehen beantragen?

IB.SH Kiel; Fleethörn 29-31; 24103 Kiel
Tel. (04 31) 99 05-0; Fax (0431) 9905-3383; info@ib-sh.de

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

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

Investitionsbank
Schleswig-Holstein

Eingetragen Amtsgericht Kiel, HRA 4310

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

Anlage 1

Darlehenshöhen für Präferenzgemeinden bei selbst genutzten Eigentumsmaßnahmen in der Sozialen Wohnraumförderung

Kreis	Stadt/Gemeinde	Darlehenshöhe in €
kreisfreie Stadt	Flensburg	64.000,00
kreisfreie Stadt	Kiel	70.000,00
kreisfreie Stadt	Lübeck	70.000,00
kreisfreie Stadt	Neumünster	64.000,00
Kreis Dithmarschen	Brunsbüttel	56.000,00
	Heide	56.000,00
	Meldorf	56.000,00
Kreis Herzogtum Lauenburg	Mölln	64.000,00
	Geesthacht	70.000,00
	Ratzeburg	64.000,00
	Wentorf	64.000,00
Kreis Nordfriesland	Husum	64.000,00
	Niebüll	64.000,00
	Tönning	56.000,00
	Sylt	70.000,00
Kreis Ostholstein	Eutin	64.000,00
	Neustadt in Holstein	64.000,00
	Oldenburg	64.000,00
Kreis Pinneberg	Elmshorn	70.000,00
	Pinneberg	70.000,00
	Wedel	70.000,00
	Halstenbek	64.000,00
	Schenefeld	64.000,00
	Tornesch	64.000,00
	Quickborn	64.000,00
Kreis Plön	Plön	64.000,00
Kreis Rendsburg-Eckernförde	Eckernförde	64.000,00
	Rendsburg	64.000,00
Kreis Schleswig-Flensburg	Schleswig	64.000,00
	Kappeln	56.000,00
Kreis Segeberg	Bad Segeberg	70.000,00
	Wahlstedt	64.000,00
	Kaltenkirchen	64.000,00
	Norderstedt	70.000,00
	Henstedt-Ulzburg	64.000,00
Kreis Steinburg	Itzehoe	64.000,00
Kreis Stormarn	Bad Oldesloe	70.000,00
	Ahrensburg	70.000,00
	Reinbek	70.000,00
	Glinde	70.000,00
	Großhansdorf	64.000,00
	Barsbüttel	64.000,00