

## Lesefassung

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

Erlass des Ministeriums für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport  
vom 4. April 2023, zuletzt geändert am 3. September 2024 - IV 503 - 514-58/2016-  
6755/2018

Nachstehend werden die Wohnraumförderungsrichtlinien für die soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein in der ab 1. September 2024 geltenden Fassung einschließlich nachstehender Anlagen bekannt gemacht.

#### **Anlagen:**

- 1 Regionalstufen (zu Nummer 6.4.2 Absatz 1)
- 2 Einkommensgrenzen Förderung Eigentumsmaßnahmen
- 3 (unbesetzt)
- 4 Qualitätsstandards
- 5 Energetische Förderstandards und Mindestanforderungen
- 6 Angemessenheitskriterien (zu Nummer 5.3)
- 7 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**

##### **5 Förderung von Mietwohnraum**

###### **5.1 Förderhöhe**

- 5.2 Zweckbindung
- 5.3 Übertragung von Zweckbindungen
- 5.4 Geltung für Genossenschaftswohnungen
- 5.5 Spezielle Inselförderung
- 5.6 PlusWohnen

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

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

- 6.1 Gegenstand der Förderung
- 6.2 Allgemeine Förderbedingungen
- 6.3 Art und Höhe der Förderung
- 6.4 Zweckbindungen
  - 6.4.1 Einkommensgrenzen und Belegungsbindung
  - 6.4.2 Mietbindung
  - 6.4.3 Dauer der Zweckbindungen

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

- 7.1 Gegenstand der Förderung
- 7.2 Allgemeine Förderbedingungen
- 7.3 Art und Höhe der Förderung
- 7.4 Mietbindung
- 7.5 Dauer der Zweckbindungen
- 7.6 Sonstige Fördermaßgaben

### **8 Neubau oder Ersterwerb von Mietwohnungen im 3. Förderweg**

- 8.1 Gegenstand der Förderung
- 8.2 Allgemeine Förderbedingungen
- 8.3 Art und Höhe der Förderung
- 8.4 Mietbindung
- 8.5 Dauer der Zweckbindungen
- 8.6 Sonstige Fördermaßgaben

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

- 9.1 Gegenstand der Förderung
- 9.2 Allgemeine Förderbedingungen
- 9.3 Kombination der Förderwege

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

- 10.1 Gegenstand der Förderung
- 10.2 Allgemeine Förderbedingungen
- 10.3 Höhe der Förderung
- 10.4 Mietbindung
- 10.5 Dauer der Zweckbindungen

### **11 Neubaugleiche Sanierung und Erweiterung, Sanierung und sanierungsgleiche Erweiterung sowie Modernisierung von Mietwohnraum im 1. Förderweg**

- 11.1 Gegenstand der Förderung
- 11.2 Neubaugleiche Sanierung und Erweiterung von Mietwohnraum im 1. Förderweg
  - 11.2.1 Allgemeine Förderbedingungen
  - 11.2.2 Art der Förderung
  - 11.2.3 Höhe der Förderung

- 11.2.4 Dauer der Zweckbindungen
- 11.3 Sanierung und sanierungsgleiche Erweiterung von Mietwohnraum im 1. Förderweg
  - 11.3.1 Allgemeine Förderbedingungen
  - 11.3.2 Art der Förderung
  - 11.3.3 Höhe der Förderung
  - 11.3.4 Art und Dauer der Zweckbindungen
- 11.4 Modernisierung von Mietwohnungen im 1. Förderweg
  - 11.4.1 Gegenstand der Förderung
  - 11.4.2 Art der Förderung
  - 11.4.3 Höhe der Förderung
  - 11.4.4 Art und Dauer der Zweckbindungen

## **12 Neubaugleiche Sanierung und Erweiterung, Sanierung und sanierungsgleiche Erweiterung sowie Modernisierung von Mietwohnraum im 2. Förderweg**

- 12.1 Gegenstand der Förderung
- 12.2 Neubaugleiche Sanierung und Erweiterung von Mietwohnraum im 2. Förderweg
  - 12.2.1 Allgemeine Förderbedingungen
  - 12.2.2 Höhe der Förderung
  - 12.2.3 Mietbindung
- 12.3 Sanierung und sanierungsgleiche Erweiterung von Mietwohnraum im 2. Förderweg
  - 12.3.1 Allgemeine Förderbedingungen
  - 12.3.2 Höhe der Förderung
  - 12.3.3 Mietbindung
- 12.4 Modernisierung von Mietwohnungen im 2. Förderweg
  - 12.4.1 Allgemeine Förderbedingungen
  - 12.4.2 Höhe der Förderung
  - 12.4.3 Mietbindung

## **13 Neubaugleiche Sanierung und Erweiterung, Sanierung und sanierungsgleiche Erweiterung sowie Modernisierung von Wohnheimplätzen für Studierende und Auszubildende**

- 13.1 Gegenstand der Förderung
- 13.2 Neubaugleiche Sanierung und Erweiterung von Wohnheimplätzen für Studierende und Auszubildende
  - 13.2.1 Allgemeine Förderbedingungen
  - 13.2.2 Zweckbindungen
- 13.3 Sanierung und sanierungsgleiche Erweiterung von Wohnheimplätzen für Studierende und Auszubildende
  - 13.3.1 Allgemeine Förderbedingungen
  - 13.3.2 Zweckbindungen
- 13.4 Modernisierung von Wohnheimplätzen für Studierende und Auszubildende
  - 13.4.1 Allgemeine Förderbedingungen
  - 13.4.2 Zweckbindungen

## **14 Erwerb von Zweckbindungen an bestehendem Wohnraum sowie Verlängerung von Zweckbindungen an gefördertem Wohnraum**

- 14.1 Erwerb von Zweckbindungen an bestehendem Wohnraum
  - 14.1.1 Gegenstand der Förderung
  - 14.1.2 Fördermaßgaben

14.2 Verlängerung von Zweckbindungen an gefördertem Wohnraum

14.2.1 Gegenstand der Förderung

14.2.2 Fördermaßgaben

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

15.1 Neubau von Wohnungen

15.1.1 Förderzweck

15.1.2 Förderbedingungen

15.1.3 Zweckbindungen

15.1.4 Antragsvoraussetzungen

15.2 Erwerb von Bestandsimmobilien

15.2.1 Förderzweck

15.2.2 Gegenstand der Förderung

15.2.3 Förderbedingungen

15.2.4 Zweckbindungen

15.2.5 Antragsvoraussetzungen

## **16 Eigentumsmaßnahmen**

16.1 Gegenstand der Förderung

16.2 Allgemeine Förderbedingungen

16.2.1 Kostengrenzen

16.2.2 Finanzierung und Eigenleistung

16.2.3 Prüfung der Belastungsfähigkeit

16.2.4 Zuwendungsberechtigte

16.3 Art und Höhe der Förderung

16.3.1 Förderung für Maßnahmen nach Nummer 16.1 Ziffer 1 (Neubau oder Erwerb)

16.3.2 Förderung für Maßnahmen nach Nummer 16.1 Ziffer 2 (Ausbau und Erweiterung im Falle einer Schwerbehinderung)

16.3.3 Förderung für Maßnahmen nach Nummer 16.1 Ziffer 3 (Erwerb vorhandenen Wohnraums)

16.3.4 Quotenbegrenzung von Förderdarlehen und Zusatzdarlehen

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

### **17 Verzinsung der Fördermittel**

17.1 Zinssatz für Förderdarlehen bei Mietwohnraum

17.2 Zinssatz für Förderdarlehen bei Eigentumsmaßnahmen

### **18 Tilgung der Förderdarlehen**

### **19 Bearbeitungsentgelt und Verwaltungskostenbeitrag**

19.1 Bearbeitungsentgelt

19.2 Verwaltungskostenbeitrag

### **20 Auswirkung von Kostenüberschreitungen auf die Höhe der Fördermittel**

### **21 Verzugszinsen**

### **22 Prüfungsrechte**

### **23 Subventionscharakter der Förderung**

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

### **24 Überleitungsvorschriften**

## **25 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 29. April 2022 (GVOBl. Schl.-H. S. 549), auf der Grundlage

- des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes (SHWoFG) vom 25. April 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 194), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Januar 2022 (GVOBl. Schl.-H. S. 2),
- der Landesverordnung zur Durchführung des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes (SHWoFG-DVO) vom 4. Juni 2019 (GVOBl. Schl.-H. S. 171), geändert durch Verordnung vom 13. Dezember 2021 (GVOBl. Schl.-H. 2022 S. 5),
- 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,
- Verlängerung von Zweckbindungen an gefördertem 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 4).

(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 entweder eine auflösende oder eine aufschiebende Bedingung oder 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.

Zusätzlich ist Auskunft zu geben über die organisatorische Anbindung der wohnungskatasterführenden Stelle mit Nennung der derzeit zuständigen Ansprechperson und deren Kontaktdaten (postalische Adresse und E-Mailadresse, ggf. Funktionspostfach).

(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 und der Verlängerung 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 4) 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 neubaugleicher Sanierung, Sanierung, Modernisierung 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 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 vom Hundert bei Kaufpreisfälligkeit ausgezahlt.

(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. Dies gilt nicht, wenn Gemeinden, Gemeindeverbände oder sonstige kommunale Körperschaften Fördermittelnehmer sind.

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.

Im Falle der vorzeitigen Rückzahlung der Förderdarlehen sind die Zweckbindungen durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu sichern, es sei denn, Fördermittelnehmer sind Gemeinden, Gemeindeverbände oder sonstige kommunale Körperschaften. Gemeinden, Gemeindeverbände und sonstige kommunale Körperschaften müssen im Falle der Weiterveräußerung der Immobilie den Erwerber im notariellen Kaufvertrag zur Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zwecks Sicherung der Zweckbindungen verpflichten.

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 Belehnungsbindungen 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 zu übersenden. Die Bewilligungsstelle kann für Stichproben oder bei begründeten Anlässen die Vorlage sämtlicher mit dem Nachweis der Verwendung zusammenhängender Rechnungsunterlagen (begründende Unterlagen) verlangen. Die Frist gemäß Satz 1 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**

#### **5 Förderung von Mietwohnraum**

##### **5.1 Förderhöhe**

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

##### **5.2 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. Die Dauer der Zweckbindung gilt auch im Falle einer vor-

zeitigen 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 Nummer 6.3 Absatz 2) spezielle Zweckbindungen für diesen Personenkreis festzulegen.

### **5.3 Übertragung von Zweckbindungen**

Im Zusammenhang mit der Förderung nach Nummer 6, 7, 8, 9, 11 und 12 können gemäß § 10 Absatz 2 Nummer 1 SHWoFG Zweckbindungen an angemessenen Ersatzwohnungen begründet werden (vergleiche Anlage 6). 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 Nummer 6.4.

### **5.4 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.

### **5.5 Spezielle Inselförderung**

Die Förderung des Neubaus von Mietwohnungen auf den Inseln Amrum, Föhr, Helgoland, Pellworm und Sylt sowie den Halligen Langeneß, Hooge, Gröde, Oland, Nordstrandischmoor und Süderoog richtet sich ausschließlich nach Nummer 9 und Nummer 15. 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).

### **5.6 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 7).

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

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

#### **6.1 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.

#### **6.2 Allgemeine Förderbedingungen**

(1) Nach Ausschöpfung aller Möglichkeiten der Kostensenkung soll die Angemessenheit der Gesamtkosten des Bauvorhabens nach Anwendung des Regelstandards Erleichtertes Bauen (vergleiche Merkliste „Regelstandard Erleichtertes Bauen“) errechnet werden.

Die Prüfung der Angemessenheit der Gesamtkosten des Bauvorhabens erfolgt 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 energetisch mindestens den SH-Klimaeffizienz-Standard erreicht (vergleiche Anlage 5).

(2) Voraussetzung für eine Förderung des Ersterwerbs innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung ist der energetische Standard im Neubau (vergleiche Anlage 5) 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 6.3 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 6).

(3) Vorhaben sollen bis zum 31.12.2026 nur gefördert werden, wenn diese mindestens 6, maximal jedoch 80 geförderte Wohneinheiten umfassen und nicht mehr als 70 Prozent der gesamten Wohneinheiten gefördert werden.

(4) 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.

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

### **6.3 Art und Höhe der Förderung**

(1) Die Förderung erfolgt durch Baudarlehen und durch einen Investitionszuschuss gemäß Absatz 4. Der jeweilige Darlehensbetrag und der Zuschuss werden 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) Die Förderung des Landes (Baudarlehen und Zuschuss) beträgt bis zu 85 Prozent der angemessenen Gesamtkosten.

Für Maßnahmen zur Umrüstung gemäß Nummer 6.1 (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 gewährt. Der Zuschuss beträgt bis zu 35 Prozent der gesamten Förderhöhe, aber höchstens 1.500 € je m<sup>2</sup> geförderter Wohnfläche.

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.

Der Zuschuss kann nicht ohne ein Baudarlehen beantragt werden. Wird der Förderrahmen nicht ausgeschöpft, richtet sich die Höhe des Zuschusses nach der Höhe des beantragten Baudarlehens. Näheres regelt das für die Wohnraumförderung zuständige Ministerium durch Erlass.

(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 6.2 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.

## **6.4 Zweckbindungen**

### **6.4.1 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 4 SHWoFG (Dreiervorschlag) zu. Dieses Recht wird durch die Förderzusage begründet.

(5) Zum Nachweis der Wohnberechtigung ist grundsätzlich eine Bescheinigung nach § 8 Absatz 4 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 Erlass vom 15. Dezember 2022 (Amtsbl. Schl.-H. 2023 S. 93).

### **6.4.2 Mietbindung**

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

1. in Städten und Gemeinden der Regionalstufe A: 6,50 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat;
2. in Städten und Gemeinden der Regionalstufe B: 6,65 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat;
3. in Städten und Gemeinden der Regionalstufe C: 6,80 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat.

Die Frist beginnt am 1. Januar des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Kalenderjahres. Die Bewilligungsmiete ist die Miete ohne den Betrag für Betriebskosten. Die

Einteilung der Städte und Gemeinden in die Regionalstufen A bis C ergibt sich aus **Anlage 1**.

(2) Die zulässige Bewilligungsmiete erhöht sich für Wohnungen, denen ein nach Nummer 6.3 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 nach dem Jahr der Bezugsfertigkeit sind bis zum Ende der Zweckbindung Mieterhöhungen nur im Rahmen der §§ 558 bis 559 c 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.

### **6.4.3 Dauer der Zweckbindungen**

Die Dauer der Zweckbindungen beträgt 35 Jahre.

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

### **7.1 Gegenstand der Förderung**

Gefördert wird der Neubau oder Ersterwerb von Mietwohnungen.

### **7.2 Allgemeine Förderbedingungen**

(1) Eine Förderung kann in allen Regionalstufen erfolgen. Voraussetzung für eine Förderung ist, dass die kommunale Stellungnahme zusätzlich zu Nummer 4.1 Absatz 2

- den Bedarf an einer Förderung im 2. Förderweg sowie
- den bedarfsgerechten Wohnungsmix nach Absatz 2 Satz 2 bestätigt.

(2) Eine Förderung im 2. Förderweg ist nur in Kombination mit der Förderung im 1. Förderweg möglich. Dabei soll der Anteil der im 1. Förderweg geförderten Wohnungen an der Gesamtanzahl der geförderten Wohnungen grundsätzlich mindestens 50 Prozent betragen. Über Ausnahmen basierend auf der kommunalen Stellungnahme gemäß Absatz 1 Satz 2 entscheidet das für die soziale Wohnraumförderung zuständige Ministerium.

(3) Die Förderung des Ersterwerbs erfolgt unter den in Nummer 6.2 Absatz 2 genannten Voraussetzungen.



### **7.3 Art und Höhe der Förderung**

(1) Die Förderung erfolgt durch Baudarlehen und durch einen Investitionszuschuss gemäß Absatz 3.

Der jeweilige Darlehensbetrag und der Zuschuss werden unter Berücksichtigung der erkennbaren unterschiedlichen Investitionsbedingungen des Antragstellers individuell vereinbart.

(2) Die Förderung des Landes (Baudarlehen und Zuschuss) beträgt bis zu 85 Prozent der angemessenen Gesamtkosten der im 2. Förderweg geförderten Wohnungen.

(3) Der Investitionszuschuss beträgt bis zu 10 Prozent der gesamten Förderhöhe, aber höchstens 450 € je m<sup>2</sup> geförderter Wohnfläche.

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 2 nicht überschreiten.

Der Zuschuss kann nicht ohne ein Baudarlehen beantragt werden. Wird der Förderrahmen nicht ausgeschöpft, richtet sich die Höhe des Zuschusses nach der Höhe des beantragten Baudarlehens. Näheres regelt das für die Wohnraumförderung zuständige Ministerium durch Erlass.

### **7.4 Mietbindung**

(1) Während der Dauer von vier Jahren darf für die geförderte Wohnung in Städten und Gemeinden der Regionalstufe A höchstens eine Miete von 8,00 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat sowie in denen der Regionalstufen B und C höchstens eine Miete von 8,50 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat festgesetzt werden (Bewilligungsmiete). Die Frist beginnt am 1. Januar des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Kalenderjahres. Die Bewilligungsmiete ist die Miete ohne den Betrag für Betriebskosten.

(2) Die Bestimmungen zur Bewilligungsmiete nach Nummer 6.4.2 Absatz 2 bis 5 gelten entsprechend.

### **7.5 Dauer der Zweckbindungen**

Die Dauer der Zweckbindungen beträgt 35 Jahre.

### **7.6 Sonstige Fördermaßgaben**

Für die Förderung gelten die Maßgaben für den Neubau von Mietwohnungen im 1. Förderweg nach Nummer 6.2 (Allgemeine Förderbedingungen), Nummer 6.3 Absatz 2 und 5 (Art und Höhe der Förderung) sowie Nummer 6.4.1 (Einkommengrenzen und Belegungsbindung) entsprechend.

## **8 Neubau oder Ersterwerb von Mietwohnungen im 3. Förderweg**

### **8.1 Gegenstand der Förderung**

Gefördert wird der Neubau oder Ersterwerb von Mietwohnungen.

## **8.2 Allgemeine Förderbedingungen**

(1) Voraussetzung für eine Förderung ist, dass die kommunale Stellungnahme zusätzlich zu Nummer 4.1 Absatz 2

- den Bedarf an einer Förderung im 3. Förderweg sowie
- den bedarfsgerechten Wohnungsmix nach Absatz 2 Satz 2 bestätigt.

(2) Eine Förderung im 3. Förderweg ist nur in Kombination mit der Förderung im 1. Förderweg möglich. Dabei soll der Anteil der im 1. Förderweg geförderten Wohnungen an der Gesamtanzahl der geförderten Wohnungen grundsätzlich mindestens 50 Prozent betragen. Über Ausnahmen basierend auf der kommunalen Stellungnahme gemäß Absatz 1 entscheidet das für die soziale Wohnraumförderung zuständige Ministerium.

(3) Die Förderung des Ersterwerbs erfolgt unter den in Nummer 6.2 Absatz 2 genannten Voraussetzungen.

## **8.3 Art und Höhe der Förderung**

(1) Die Förderung erfolgt durch Baudarlehen.

Der jeweilige Darlehensbetrag wird unter Berücksichtigung der erkennbaren unterschiedlichen Investitionsbedingungen des Antragstellers individuell vereinbart.

(2) Das Baudarlehen des Landes beträgt bis zu 85 Prozent der angemessenen Gesamtkosten der im 3. Förderweg geförderten Wohnungen.

## **8.4 Mietbindung**

(1) Während der Dauer von vier Jahren darf für die geförderte Wohnung höchstens eine Miete von 9,25 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat festgesetzt werden (Bewilligungsmiete). Die Frist beginnt am 1. Januar des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Kalenderjahres. Die Bewilligungsmiete ist die Miete ohne den Betrag für Betriebskosten.

(2) Die Bestimmungen zur Bewilligungsmiete nach Nummer 6.4.2 Absatz 2 bis 5 gelten entsprechend.

## **8.5 Dauer der Zweckbindungen**

Die Dauer der Zweckbindungen beträgt 35 Jahre.

## **8.6 Sonstige Fördermaßgaben**

Für die Förderung gelten die Maßgaben für den Neubau von Mietwohnungen im 1. Förderweg nach Nummer 6.2 (Allgemeine Förderbedingungen), Nummer 6.3 Absatz 2 und 5 (Art und Höhe der Förderung) sowie Nummer 6.4.1 (Einkommensgrenzen und Belegungsbindung) entsprechend.

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

### **9.1 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 Nummer 6 gefördert werden.

## 9.2 Allgemeine Förderbedingungen

(1) Eine Förderung erfolgt in den Städten und Gemeinden der Inseln Amrum, Föhr, Helgoland, Pellworm und Sylt sowie den Halligen Langeneß, Hooqe, Gröde, Oland, Nordstrandischmoor und Süderoog.

(2) Die Förderung des Ersterwerbs erfolgt unter den in Nummer 6.2 Absatz 2 genannten Voraussetzungen.

(3) Die Förderung untergliedert sich in drei Förderwege:

Förderweg	Bewilligungsmiete	Zweckbindung	Einkommensgrenzen
1. Förderweg (Inseln)	7,00 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)	8,75 Euro je m <sup>2</sup> Wohnfläche/Monat	35 Jahre	Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 6 SHWoFG-DVO (+ 20 Prozent)
3. Förderweg (Inseln)	9,50 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) Die Förderung des Landes (Baudarlehen und Zuschuss) beträgt bis zu 85 Prozent der angemessenen Gesamtkosten. Die Angemessenheit der Gesamtkosten des Bauvorhabens errechnet sich gemäß Nummer 6.2 Absatz 1. Dabei können erhöhte Kosten aufgrund der Insellage berücksichtigt werden.

Neben dem Baudarlehen wird zur Sicherung der angemessenen Wirtschaftlichkeit der Neubaumaßnahmen ein Investitionszuschuss gewährt. Der Zuschuss des 1. Förderweges (Inseln) beträgt bis zu 35 Prozent der gesamten Förderhöhe, aber höchstens 1.500 € je m<sup>2</sup> geförderter Wohnfläche. Bei Neubaumaßnahmen des 2. Förderweges (Inseln) beträgt der Investitionszuschuss bis zu 10 Prozent der gesamten Förderhöhe, aber höchstens 450 € je m<sup>2</sup> geförderter Wohnfläche.

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.

Der Zuschuss kann nicht ohne ein Baudarlehen beantragt werden. Wird der Förderrahmen nicht ausgeschöpft, richtet sich die Höhe des Zuschusses nach der Höhe

des beantragten Baudarlehen. Näheres regelt das für die Wohnraumförderung zuständige Ministerium durch Erlass.

(6) Im Übrigen gelten die Bestimmungen von Nummer 6 entsprechend, soweit nicht Sonderregelungen der Inselförderung entgegenstehen. Ein Zuschuss wird beim 3. Förderweg (Inseln) nicht gewährt.

### **9.3 Kombination der Förderwege**

Eine Förderung im 2. und 3. Förderweg ist grundsätzlich nur in Kombination mit Maßnahmen des 1. Förderweges möglich. So sind mindestens 50 Prozent der insgesamt geförderten Wohnungen mit neuen Zweckbindungen im 1. Förderweg zu begründen. Dabei können die Maßnahmen des 1. Förderweges sowohl durch Neubau- wie auch durch Bestandsmaßnahmen nachgewiesen werden. Bei der Kombination 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.

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

### **10.1 Gegenstand der Förderung**

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

### **10.2 Allgemeine Förderbedingungen**

(1) Nach Ausschöpfung aller Möglichkeiten der Kostensenkung soll die Angemessenheit der Gesamtkosten des Bauvorhabens gemäß Nummer 6.2 Absatz 1 Sätze 1 und 2 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 6.2 Absatz 4 und 5 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 6.4.1 entsprechend.

### **10.3 Höhe der Förderung**

Die Förderung des Landes (Baudarlehen und Zuschuss) beträgt bis zu 85 Prozent der angemessenen Gesamtkosten (ohne Möblierungskosten). Neben dem Baudarlehen wird zur Sicherung der angemessenen Wirtschaftlichkeit ein Investitionszuschuss gewährt. Der Zuschuss beträgt bis zu 35 Prozent der gesamten Förderhöhe, aber höchstens 1.500 € je m<sup>2</sup> geförderter Wohnfläche.

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 6.3 Absatz 1, 2 und

4 zur Art und Höhe der Förderung (inklusive des Investitionszuschusses) gelten entsprechend.

#### **10.4 Mietbindung**

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

1. in Städten und Gemeinden der Regionalstufe A: 6,50 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat;
2. in Städten und Gemeinden der Regionalstufe B: 6,65 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat;
3. in Städten und Gemeinden der Regionalstufe C: 6,80 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat.

Die Frist beginnt am 1. Januar des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Kalenderjahres. Die Bewilligungsmiete ist die Miete ohne den Betrag für Betriebskosten.

Die Einteilung der Städte und Gemeinden in die Regionalstufen A bis C 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. 1,50 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat für eine angemessene Möblierung.

Zusätzlich dürfen Betriebskosten inklusive Heizkosten nach den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) erhoben werden. Bei der Veranschlagung der Betriebskosten ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.

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

#### **10.5 Dauer der Zweckbindungen**

Die Dauer der Zweckbindung beträgt 35 Jahre.

### **11 Neubaugleiche Sanierung und Erweiterung, Sanierung und sanierungs-gleiche Erweiterung sowie Modernisierung von Mietwohnraum im 1. Förderweg**

#### **11.1 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.

## **11.2 Neubaugleiche Sanierung und Erweiterung von Mietwohnraum im 1. Förderweg**

### **11.2.1 Allgemeine Förderbedingungen**

Voraussetzung für eine förderfähige neubaugleiche Sanierung bzw. Erweiterung ist, dass das Objekt nach Abschluss der Maßnahmen energetisch mindestens den SH-Klimaeffizienz-Standard erreicht (vergleiche Anlage 5). Zugleich müssen im Zusammenhang mit den Maßnahmen umfassende Wohnwertverbesserungen gemäß Nummer 11.1 Ziff. 1 und 2 erzielt werden.

Vorhaben sollen bis zum 31.12.2026 nur gefördert werden, wenn nicht mehr als 70 Prozent der gesamten Wohneinheiten gefördert werden.

### **11.2.2 Art der Förderung**

Die Förderung erfolgt durch Baudarlehen und durch einen Investitionszuschuss. Der Zuschuss wird grundsätzlich in einer Summe zu Beginn der Maßnahme ausbezahlt. Der Zuschuss und das Förderdarlehen dürfen die förderfähigen Kosten nicht überschreiten.

Der Zuschuss kann nicht ohne ein Baudarlehen beantragt werden. Wird der Förderrahmen nicht ausgeschöpft, richtet sich die Höhe des Zuschusses nach der Höhe des beantragten Baudarlehens. Näheres regelt das für die Wohnraumförderung zuständige Ministerium durch Erlass.

Die Angemessenheit der Gesamtkosten des Bauvorhabens errechnet sich gemäß Nummer 6.2 Absatz 1.

### **11.2.3 Höhe der Förderung**

(1) Förderfähig sind bis zu 100 Prozent der angemessenen Gesamtkosten der geförderten Wohnungen.

(2) Der Investitionszuschuss beträgt bis zu 35 Prozent der gesamten Förderhöhe, aber höchstens 1.500 € je m<sup>2</sup> geförderter Wohnfläche. Der so ermittelte Gesamtzuschuss wird auf volle 100 € abgerundet.

### **11.2.4 Dauer der Zweckbindungen**

Die Dauer der Zweckbindung ist für 35 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 6.4.1 und 6.4.2 gelten entsprechend.

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

### **11.3.1 Allgemeine Förderbedingungen**

Voraussetzung für eine förderfähige Sanierung / sanierungsgleiche Erweiterung ist, dass das Objekt nach Abschluss der Maßnahmen energetisch mindestens den SH-Klimaeffizienz-Standard erreicht (vergleiche Anlage 5). Beim Dachgeschossausbau nach Nummer 11.1 Ziffer 5 und der Gebäudeaufstockung nach Nummer 11.1 Ziffer 6 sind für den neu geschaffenen Wohnraum nach Abschluss der Maßnahmen energetisch mindestens die gesetzlichen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und der SH-Klimaeffizienz-Standard (vergleiche Anlage 5) einzuhalten; die bestehenden Wohnungen des Objekts müssen mindestens die Angemessenheitskriterien nach Anlage 6 erfüllen. Kann die Angemessenheit erst nach Durchführung weiterer Modernisierungsmaßnahmen hergestellt werden, richtet sich die Förderung dieser Maßnahmen nach Nummer 11.4.

### **11.3.2 Art der Förderung**

Die Förderung erfolgt durch Baudarlehen und durch einen Investitionszuschuss. Der Zuschuss wird grundsätzlich in einer Summe zu Beginn der Maßnahme ausbezahlt. Der Zuschuss und das Förderdarlehen dürfen die förderfähigen Kosten nicht überschreiten.

Der Zuschuss kann nicht ohne ein Baudarlehen beantragt werden.

### **11.3.3 Höhe der Förderung**

(1) Förderfähig sind 100 Prozent der angemessenen Kosten der gesamten Wohnungen, höchstens jedoch 2.000 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Kostenhöchstgrenze gilt nicht für den Dachgeschossausbau nach Nummer 11.1 Ziffer 5 und die Gebäudeaufstockung nach Nummer 11.1 Ziffer 6.

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

(3) Der Investitionszuschuss beträgt 500 € je m<sup>2</sup> zweckgebundener Wohnfläche. Für die aus dem Dachgeschossausbau nach Nummer 11.1 Ziffer 5 sowie aus der Gebäudeaufstockung nach Nummer 11.1 Ziffer 6 entstehende zweckgebundene Wohnfläche beträgt der Zuschuss bis zu 25 Prozent der gesamten Förderhöhe, aber höchstens 1.500 € je m<sup>2</sup> geförderter Wohnfläche, wobei auch diese Zweckbindungen durch bestehende Wohnungen in dem Objekt begründet werden können. Der so ermittelte Gesamtzuschuss wird auf volle 100 € abgerundet.

### **11.3.4 Art und Dauer der Zweckbindungen**

(1) Die Anzahl der Zweckbindungen ergibt sich aus der Gesamtfördersumme. Je angefangene 120.000 € Förderbetrag (Darlehen und Zuschuss) wird eine Zweckbindung an einer durchschnittlich großen Wohnung im Objekt begründet. Abweichend zu Satz 2 wird bei einem Dachgeschossausbau oder einer Gebäudeaufstockung je angefangene 150.000 € Förderbetrag 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 6.4.1 und 6.4.2 gelten entsprechend.

## **11.4 Modernisierung von Mietwohnungen im 1. Förderweg**

### **11.4.1 Gegenstand der Förderung**

Eine Modernisierung liegt vor, wenn bauliche Maßnahmen nach Nummer 11.1 umgesetzt werden, ohne dass die vorgenannten Energiestandards erreicht werden.

### **11.4.2 Art der Förderung**

Die Förderung erfolgt durch Baudarlehen und durch einen Investitionszuschuss. Der Zuschuss wird grundsätzlich in einer Summe zu Beginn der Maßnahme ausbezahlt. Der Zuschuss und das Förderdarlehen dürfen die förderfähigen Kosten nicht überschreiten.

Der Zuschuss kann nicht ohne ein Baudarlehen beantragt werden.

### **11.4.3 Höhe der Förderung**

(1) Förderfähig sind 100 Prozent der angemessenen Kosten, höchstens jedoch 1.000 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche.

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

(3) Der Investitionszuschuss beträgt 250 € je m<sup>2</sup> zweckgebundener Wohnfläche. Der so ermittelte Gesamtzuschuss wird auf volle 100 € abgerundet.

### **11.4.4 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.

(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 6.4.1 und 6.4.2 gelten entsprechend.



## **12 Neubaugleiche Sanierung und Erweiterung, Sanierung und sanierungsgleiche Erweiterung sowie Modernisierung von Mietwohnraum im 2. Förderweg**

### **12.1 Gegenstand der Förderung**

Gefördert werden Modernisierungs-, Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen im Sinne von Nummer 11.1.

### **12.2 Neubaugleiche Sanierung und Erweiterung von Mietwohnraum im 2. Förderweg**

#### **12.2.1 Allgemeine Förderbedingungen**

(1) Die Fördermaßgaben gemäß Nummer 11.2 gelten entsprechend, soweit nicht nachfolgend abweichende Bestimmungen getroffen werden.

(2) Die allgemeinen Förderbedingungen gemäß Nummer 7.2 Absatz 1 gelten entsprechend.

(3) Eine Förderung sämtlicher zu fördernder Wohnungen im 2. Förderweg ist in Abstimmung mit der Belegenheitsgemeinde basierend auf der kommunalen Stellungnahme gemäß Nummer 7.2 Absatz 1 Satz 2 möglich.

#### **12.2.2 Höhe der Förderung**

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

(2) Die Förderhöhe gemäß Nummer 11.2.3 Absatz 1 gilt entsprechend.

Der Investitionszuschuss beträgt bis zu 10 Prozent der gesamten Förderhöhe, aber höchstens 450 € je m<sup>2</sup> geförderter Wohnfläche.

Der so ermittelte Gesamtzuschuss wird auf volle 100 € abgerundet.

#### **12.2.3 Mietbindung**

(1) Während der Dauer von vier Jahren darf für die geförderte Wohnung in Städten und Gemeinden der Regionalstufe A höchstens eine Miete von 8,00 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat sowie in denen der Regionalstufen B und C höchstens eine Miete von 8,50 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat festgesetzt werden (Bewilligungsmiete). Die Frist beginnt am 1. Januar des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Kalenderjahres. Die Bewilligungsmiete ist die Miete ohne den Betrag für Betriebskosten.

(2) Die Bestimmungen zur Bewilligungsmiete nach Nummer 6.4.2 Absatz 2 bis 5 gelten entsprechend.

### **12.3 Sanierung und sanierungsgleiche Erweiterung von Mietwohnraum im 2. Förderweg**

#### **12.3.1 Allgemeine Förderbedingungen**

(1) Die Fördermaßgaben gemäß Nummer 11.3 gelten entsprechend, soweit nicht nachfolgend abweichende Bestimmungen getroffen werden.

(2) Die allgemeinen Förderbedingungen gemäß Nummer 7.2 Absatz 1 gelten entsprechend.

(3) Eine Förderung sämtlicher zu fördernder Wohnungen im 2. Förderweg ist in Abstimmung mit der Belegenheitsgemeinde basierend auf der kommunalen Stellungnahme gemäß Nummer 7.2 Absatz 1 Satz 2 möglich.

### **12.3.2 Höhe der Förderung**

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

(2) Die Förderhöhe gemäß Nummer 11.3.3 Absatz 1 gilt entsprechend.

Der Investitionszuschuss beträgt 100 € je m<sup>2</sup> zweckgebundener Wohnfläche. Für die aus dem Dachgeschossausbau nach Nummer 11.1 Ziffer 5 sowie aus der Gebäudeaufstockung nach Nummer 11.1 Ziffer 6 entstehende zweckgebundene Wohnfläche beträgt der Zuschuss bis zu 8 Prozent der gesamten Förderhöhe, aber höchstens 450 € je m<sup>2</sup> geförderter Wohnfläche.

Der so ermittelte Gesamtzuschuss wird auf volle 100 € abgerundet.

### **12.3.3 Mietbindung**

(1) Während der Dauer von vier Jahren darf für die geförderte Wohnung in Städten und Gemeinden der Regionalstufe A höchstens eine Miete von 8,00 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat sowie in denen der Regionalstufen B und C höchstens eine Miete von 8,50 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat festgesetzt werden (Bevolligungsmiete). Die Frist beginnt am 1. Januar des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Kalenderjahres. Die Bewilligungsmiete ist die Miete ohne den Betrag für Betriebskosten.

(2) Die Bestimmungen zur Bewilligungsmiete nach Nummer 6.4.2 Absatz 2 bis 5 gelten entsprechend.

## **12.4 Modernisierung von Mietwohnungen im 2. Förderweg**

### **12.4.1 Allgemeine Förderbedingungen**

(1) Die Fördermaßgaben gemäß Nummer 11.4 gelten entsprechend, soweit nicht nachfolgend abweichende Bestimmungen getroffen werden.

(2) Die allgemeinen Förderbedingungen gemäß Nummer 7.2 Absatz 1 gelten entsprechend.

(3) Eine Förderung sämtlicher zu fördernder Wohnungen im 2. Förderweg ist in Abstimmung mit der Belegenheitsgemeinde basierend auf der kommunalen Stellungnahme gemäß Nummer 7.2 Absatz 1 Satz 2 möglich.

### **12.4.2 Höhe der Förderung**

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

(2) Die Förderhöhe gemäß Nummer 11.4.3 Absatz 1 gilt entsprechend.

Der Investitionszuschuss beträgt 50 € je m<sup>2</sup> zweckgebundener Wohnfläche.

Der so ermittelte Gesamtzuschuss wird auf volle 100 € abgerundet.

### **12.4.3 Mietbindung**

(1) Während der Dauer von vier Jahren darf für die geförderte Wohnung in Städten und Gemeinden der Regionalstufe A höchstens eine Miete von 8,00 Euro je m<sup>2</sup>

Wohnfläche/Monat sowie in denen der Regionalstufen B und C höchstens eine Miete von 8,50 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat festgesetzt werden (Bewilligungsmiete). Die Frist beginnt am 1. Januar des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Kalenderjahres. Die Bewilligungsmiete ist die Miete ohne den Betrag für Betriebskosten.

(2) Die Bestimmungen zur Bewilligungsmiete nach Nummer 6.4.2 Absatz 2 bis 5 gelten entsprechend.

### **13 Neubaugleiche Sanierung und Erweiterung, Sanierung und sanierungsgleiche Erweiterung sowie Modernisierung von Wohnheimplätzen für Studierende und Auszubildende**

#### **13.1 Gegenstand der Förderung**

Gefördert werden Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen nach Nummer 11.1 von Wohnheimplätzen für Studierende und Jugendliche, die sich in der Ausbildung befinden.

#### **13.2 Neubaugleiche Sanierung und Erweiterung von Wohnheimplätzen für Studierende und Auszubildende**

##### **13.2.1 Allgemeine Förderbedingungen**

(1) Die Fördermaßgaben gemäß Nummer 11.2 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.

(4) Bei der neubaugleichen Sanierung und Erweiterung von Wohnheimplätzen für Studierende und Auszubildende gilt Nummer 11.2.1 Satz 3 nicht.

##### **13.2.2 Zweckbindungen**

(1) Die Dauer der Zweckbindung beträgt 35 Jahre.

(2) Hinsichtlich der Bewilligungsmiete gilt Nummer 10.4 entsprechend.

#### **13.3 Sanierung und sanierungsgleiche Erweiterung von Wohnheimplätzen für Studierende und Auszubildende**

##### **13.3.1 Allgemeine Förderbedingungen**

(1) Die Fördermaßgaben gemäß Nummer 11.3 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.

### **13.3.2 Zweckbindungen**

- (1) Die Dauer der Zweckbindung beträgt 25 Jahre.
- (2) Hinsichtlich der Bewilligungsmiete gilt Nummer 10.4 entsprechend.

## **13.4 Modernisierung von Wohnheimplätzen für Studierende und Auszubildende**

### **13.4.1 Allgemeine Förderbedingungen**

- (1) Die Fördermaßgaben gemäß Nummer 11.4 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.

### **13.4.2 Zweckbindungen**

- (1) Die Dauer der Zweckbindung beträgt 15 Jahre.
- (2) Hinsichtlich der Bewilligungsmiete gilt Nummer 10.4 entsprechend.

## **14 Erwerb von Zweckbindungen an bestehendem Wohnraum sowie Verlängerung von Zweckbindungen an gefördertem Wohnraum**

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

#### **14.1.1 Gegenstand der Förderung**

Gefördert wird der Erwerb von Zweckbindungen an Mietwohnungen, die

1. bei Erteilung der Förderzusage an Wohnberechtigte vermietet sind oder werden,
2. keinen anderweitigen Zweckbindungen unterliegen und
3. angemessen sind. Die ARGE//eV prüft die technische Angemessenheit. Hierbei sind folgende Kriterien maßgeblich:

- Die energetischen Bestimmungen aus Abschnitt II. Nummer 2 der Anlage 5 sind einzuhalten.
- Die Wohnungen müssen kontinuierlich instandgehalten worden sein. Der Standard aus Anlage 6 wird als Orientierungsrahmen angesehen.

Sofern die Mietwohnung mit einem Haushalt belegt ist, der keinen Nachweis der Wohnberechtigung gemäß Nummer 6.4.1 Absatz 5 (Wohnberechtigungsschein) besitzt, erwirbt das Land eine Anwartschaft auf die Zweckbindung. Sobald eine fehlbelegte Wohnung mit Anwartschaft frei wird, ist diese an einen Haushalt mit Wohnberechtigungsschein zu vermieten.

Im Rahmen der Anwartschaft hat die Fördermittelempfängerin/der Fördermittelempfänger unter sinngemäßer Anwendung der Regelung aus Nummer 7.4.3 Absatz 1 und 5 der VB-SHWoFG einen Geldausgleich in Höhe der Mietdifferenz zwischen höchstzulässiger Miete (vgl. § 12 SHWoFG) und der Ist-Miete zu erbringen und dem Zweckvermögen „Wohnraumförderung/Krankenhausfinanzierung“ zuzuführen. Für die Bestimmung der Ausgleichsleistung werden Mieterhöhungen nur im Rahmen der Ansätze berücksichtigt, die bei der Berechnung der Förderhöhe zugrunde gelegt wurden. Die Höhe der Ist-Miete wird durch die Marktmiete begrenzt.

### **14.1.2 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 Ist-Miete, der Abzinsungsfaktor und die Laufzeit.

Die Förderung wird zu Beginn der Laufzeit berechnet; eine Nachverhandlung nach Beendigung der Anwartschaft ist ausgeschlossen.

Die Ist-Miete darf die Marktmiete im gesamten Verlauf nicht übersteigen.

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

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

(3) Bei kommunaler Mitfinanzierung wird für die Belegenheitsgemeinde das kommunale Benennungsrecht nach § 11 Absatz 1 Satz 4 SHWoFG (Dreier-Vorschlag) in der Förderzusage begründet. Ohne kommunale Mitfinanzierung wird ein allgemeines Belegungsrecht begründet.

(4) Die Zweckbindungen einschließlich der Anwartschaften sind für die Dauer von mindestens zehn Jahren zu begründen. Die Frist beginnt am 1. Januar des Kalenderjahres, welches dem unmittelbaren Erwerb der Zweckbindungen oder der Begründung der Anwartschaft nachfolgt. Während der Phase der Zweckbindungen gelten die Regelungen in Nummer 6.4.1 (Einkommensgrenzen und Belegungsbindung) und 6.4.2 (Mietbindung) entsprechend.

(5) Sobald voraussehbar ist, dass das der Anwartschaft zugrundeliegende Mietverhältnis endet, hat die Fördermittelempfängerin/der Fördermittelempfänger dies der IB.SH unverzüglich anzuzeigen und den voraussichtlichen Zeitpunkt des Entstehens der Zweckbindung mitzuteilen. Eventuelle Überzahlungen des monatlichen Geldausgleichs werden nicht rückwirkend erstattet.

## **14.2 Verlängerung von Zweckbindungen an gefördertem Wohnraum**

### **14.2.1 Gegenstand der Förderung**

Gefördert wird die Verlängerung von Zweckbindungen an angemessenen Mietwohnungen, deren Zweckbindungen enden. Die ARGE//eV prüft die technische Angemessenheit der Wohnungen. Hierbei sind die grundsätzliche Eignung und die ordnungsgemäße Instandhaltung entscheidend.

### **14.2.2 Fördermaßgaben**

(1) Die Förderung erfolgt durch die Verlängerung der Zinsbindung des Darlehens mit einem Zinssatz von 0 Prozent p. a. zzgl. Verwaltungskosten gemäß Nummer 19.2.

Eine Überkompensation ist durch Anwendung der Fördermaßgaben des Erwerbs von Zweckbindungen gemäß Nummer 14.1.2 Absatz 1 auszuschließen.

(2) Abweichend von Nummer 4.1 Absatz 2 muss die kommunale Stellungnahme grundsätzlich eine Aussage zum Bedarf für die Zielgruppen der Wohnraumförderung und zur Eignung der Wohnungen enthalten.

(3) Die Zweckbindungen werden in der Regel für die Dauer von zehn Jahren verlängert, maximal jedoch bis zum regulären Ende der Darlehenslaufzeit. Währenddessen gelten die Regelungen in Nummer 6.4.2 (Mietbindung) entsprechend. Abweichend hiervon kann die Fördermittelempfängerin/der Fördermittelempfänger bei Antragstellung bestimmen, dass die Mietbindung entsprechend der damaligen Förderzusage bestehen bleibt.

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

### **15.1 Neubau von Wohnungen**

#### **15.1.1 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 6, 7 bzw. 9 oder nach Nummer 15 wählen.

(3) Die Fördermaßgaben nach Nummer 6, 7 bzw. 9 gelten im Rahmen der Förderung nach Nummer 15 entsprechend, soweit nicht nachfolgend abweichende Bestimmungen getroffen werden.

#### **15.1.2 Förderbedingungen**

(1) Die angemessenen Gesamtkosten richten sich nach Nummer 6.2.

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 6.3 Absatz 1, 2 und 4, wobei an die Stelle der Neubaumaßnahmen des 1. Förderweges die Neubaumaßnahmen der Fallgruppe I gemäß Nummer 15.1.3 Absatz 2 treten. Die Förderung

des Landes beträgt grundsätzlich bis zu 85 Prozent der angemessenen Gesamtkosten. Zu den förderfähigen Gesamtkosten gehören auch anererkennungsfähige 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 15.1.3 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 C 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.

### **15.1.3 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 A:</b> 6,50 € je m <sup>2</sup> Wohnfläche/Monat <b>Regionalstufe B:</b> 6,65 € je m <sup>2</sup> Wohnfläche/Monat <b>Regionalstufe C:</b> 6,80 € je m <sup>2</sup> Wohnfläche/Monat	Einkommensgrenze nach § 8 Abs. 2 SHWoFG i. V. m. § 7 Abs. 2 SHWoFG-DVO
II	< 50 Prozent	<b>Regionalstufe A:</b> 8,00 € je m <sup>2</sup> Wohnfläche/Monat <b>Regionalstufe B und C:</b> 8,50 € je m <sup>2</sup> Wohnfläche/Monat	Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 5 SHWoFG-DVO (+ 20 Prozent)
III (nur in Regionalstufe C)		9,25 € 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 = 8,00 € in Regionalstufe A sowie 8,50 € in Regionalstufe B und C; Fallgruppe III - nur in Regionalstufe C - bis 40 Prozent Überschreitung = 9,25 €).

(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 6.4.1 Absatz 4 noch ein Besetzungsrecht des Landes vorgesehen (vergleiche Nummer 9.2 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 35 Jahre.

#### **15.1.4 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 Prüfungstestament 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.

### **15.2 Erwerb von Bestandsimmobilien**

#### **15.2.1 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 Wohnungsver-sorgung und Nachbarschaftsbildung beiträgt.

### **15.2.2 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 be-gründet 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 6).

(2) Die Errichtung von zentralen Mehrfunktionsräumen kann im Rahmen der ange-messenen Gebäudekosten bis zu einer Grundfläche von zwei m<sup>2</sup> je geförderter Ge-nossenschaftswohnung, mindestens jedoch 25 m<sup>2</sup>, gefördert werden. Die Förde-rung 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 Ge-bäude 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 in-klusive einer Angabe zur Höhe des erwarteten Kaufpreises vorliegen.
2. Mindestens 70 Prozent der Mietparteien müssen dem genossenschaftlichen Er-werbermodell schriftlich zugestimmt haben und mindestens 50 Prozent der Miet-parteien müssen verbindlich ihre Teilnahme an der Genossenschaft erklärt ha-ben. 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 A und B; + 40 Prozent in Regionalstufe C).

### **15.2.3 Förderbedingungen**

(1) Die Förderung des Erwerbs erfolgt auf Grundlage eines Gutachtens eines verei-digten Sachverständigen. Die Angemessenheit der Kosten für bauliche Veränderun-gen errechnet sich gemäß Nummer 6.2 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 Ei-genleistung 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 Zu-sammenhang 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.

#### 15.2.4 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 A:</b> 6,50 € je m <sup>2</sup> Wohnfläche/Monat <b>Regionalstufe B:</b> 6,65 € je m <sup>2</sup> Wohnfläche/Monat <b>Regionalstufe C:</b> 6,80 € je m <sup>2</sup> Wohnfläche/Monat	Einkommensgrenze nach § 8 Abs. 2 SHWoFG i. V. m. § 7 Abs. 2 SHWoFG-DVO
II	< 50 Prozent	<b>Regionalstufe A:</b> 8,00 € je m <sup>2</sup> Wohnfläche/Monat <b>Regionalstufe B und C:</b> 8,50 € je m <sup>2</sup> Wohnfläche/Monat	Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 5 SHWoFG-DVO (+ 20 Prozent)
III (nur in Regionalstufe C)		9,25 € 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 Mietergemeinschaften nach der Einhaltung oder Überschreitung der Einkommensgrenze des jeweiligen Haushaltes (keine Überschreitung = Miethöhe entsprechend der Regionalstufe; bis 20 Prozent Überschreitung = 8,00 € in Regionalstufe A sowie 8,50 € in Regionalstufe B und C; bis 40 Prozent Überschreitung = 9,25 €; 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 = 8,00 € in Regionalstufe A sowie 8,50 € in Regionalstufe B und C; Fallgruppe III - nur in Regionalstufe C - bis 40 Prozent Überschreitung = 9,25 €).

(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 6.4.1 Absatz 4 noch ein Besetzungsrecht des Landes vorgesehen (vergleiche Nummer 9.2 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 35 Jahre.

### **15.2.5 Antragsvoraussetzungen**

(1) Empfängerin der Förderung ist die Wohnungsgenossenschaft als juristische Person. Die Förderung setzt voraus, dass die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Genossenschaft zu einem positiven Prüfungstest 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.

## **16 Eigentumsmaßnahmen**

### **16.1 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.

## **16.2 Allgemeine Förderbedingungen**

### **16.2.1 Kostengrenzen**

- (1) Beim Erwerb vorhandenen Wohnraums nach Nummer 16.1 Ziffer 3 soll der anteilige notarielle Kaufpreis für das Gebäude die Kostengrenze von 2.500 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche nicht überschreiten.
- (2) Bei Erwerbsmaßnahmen im Sinne von Nummer 16.1 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.

### **16.2.2 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 16.2.3 Absatz 1 Satz 4 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.

### **16.2.3 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 zu bestimmender monatlicher Selbstbehalt verbleiben. Der monatliche Selbstbehalt wird durch Erlass des für die soziale Wohnraumförderung zuständigen Ministeriums festgelegt.

Verzichtet die Bewilligungsstelle auf die angemessene Eigenleistung nach Nummer 16.2.2 Absatz 1, muss mindestens ein um 0,1 erhöhter Betrag gemäß Satz 2 in Verbindung mit Satz 3 festgelegtem monatlichen Selbstbehalt verbleiben.

Neben den Belastungen aus der Zuwendungsmaßnahme sind weitere Verbindlichkeiten und auch laufende Kosten für die 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 Werte für Betriebs- und Instandhaltungskosten hinzuzurechnen. Diese Werte werden ebenfalls in dem in Absatz 1 Satz 3 geregelten Erlass des für die soziale Wohnraumförderung zuständigen Ministeriums festgelegt.

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.

### **16.2.4 Zuwendungsberechtigte**

(1) Gefördert werden können die in Nummer 16.1 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.

### **16.3 Art und Höhe der Förderung**

#### **16.3.1 Förderung für Maßnahmen nach Nummer 16.1 Ziffer 1 (Neubau oder Ersterwerb)**

(1) Das Förderobjekt muss die energetischen Förderstandards und energetischen Mindestanforderungen lt. Anlage 5 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 4 einzuhalten. Die Kumulierung des Zusatzdarlehens mit einem Zusatzdarlehen nach Absatz 3 ist ausgeschlossen.

#### **16.3.2 Förderung für Maßnahmen nach Nummer 16.1 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 16.3.1 Absatz 3 oder 4 gelten entsprechend.

### **16.3.3 Förderung für Maßnahmen nach Nummer 16.1 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 16.3.1 Absatz 3 oder 4 gelten entsprechend.

### **16.3.4 Quotenbegrenzung von Förderdarlehen und Zusatzdarlehen**

Die sich aus Nummer 16.3.1, 16.3.2 und 16.3.3 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 16.2.1 oder Nummer 16.3.2.

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

### **17 Verzinsung der Fördermittel**

#### **17.1 Zinssatz für Förderdarlehen bei Mietwohnraum**

(1) Bei Darlehen zur Förderung von Mietwohnungen beträgt der anfängliche Zinssatz 0,50 Prozent p. a. zzgl. Verwaltungskosten. Die Zinsprogression bei den unterschiedlichen Fördergegenständen gestaltet sich wie folgt:

1. Bei Förderungen nach Nummer 6 (Neubau oder Ersterwerb von Mietwohnungen im 1. Förderweg und Maßnahmen zur Umrüstung im Zwei-Phasen-Modell):  
Mit Beginn des 11. 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 3,00 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 3,00 Prozentpunkten zuzüglich Verwaltungskosten fortgeführt.
2. Bei Förderungen nach Nummer 7, 8, 9 und 10 (Neubau oder Ersterwerb von Mietwohnungen im 2. und 3. Förderweg sowie auf den Inseln und Neubau von Wohnheimplätzen für Studierende und Auszubildende):  
Mit Beginn des 11. 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 3,00 Prozentpunkten zuzüglich Verwaltungskosten fortgeführt.
3. Bei Förderungen nach Nummer 11.2, 12.2 und 13.2 (Neubaugleiche Sanierung / neubaugleiche Erweiterung von Mietwohnraum im 1. bzw. 2. Förderweg sowie neubaugleiche Sanierung / neubaugleiche Erweiterung von Wohnheimplätzen für Studierende und Auszubildende):  
Mit Beginn des 11. 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 3,00 Prozentpunkten zuzüglich Verwaltungskosten fortgeführt.

4. Bei Förderungen nach Nummer 11.3, 11.4, 12.3, 12.4, 13.3 und 13.4 (Sanierung / sanierungsgleiche Erweiterung und Modernisierung von Mietwohnraum im 1. bzw. 2. Förderweg bzw. Sanierung / sanierungsgleiche Erweiterung und Modernisierung 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 3,00 Prozentpunkten zzgl. Verwaltungskosten fortgeführt.
5. Bei Förderungen nach Nummer 14.1 (Erwerb von Zweckbindungen an bestehendem Wohnraum):  
Der Zinssatz beträgt für die Dauer der Zweckbindung einschließlich der Anwartschaften 0,50 Prozentpunkte zzgl. Verwaltungskosten. Mit der Beendigung der Zweckbindung ist das Darlehen zur Rückzahlung fällig. Die Verlängerung der Zweckbindungen ist über die Beantragung einer erneuten Förderung nach Nummer 14.2 möglich. Darüber hinaus ist die Bewilligungsstelle berechtigt, dem Darlehensnehmer eine Umschuldung des Darlehens zu einem dann üblichen Marktzins anzubieten.
6. Bei Förderungen nach Nummer 15 (Neubau und Erwerb von Bestandsimmobilien durch kleine Genossenschaften):  
Mit Beginn des 11. 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 3,00 Prozentpunkten zuzüglich Verwaltungskosten fortgeführt.

(2) Stellt der Darlehensnehmer bei Förderungen nach Nummer 5.3 der Belegheitsgemeinde 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.

## **17.2 Zinssatz für Förderdarlehen bei Eigentumsmaßnahmen**

Bei Darlehen zur Förderung von Eigentumsmaßnahmen nach Nummer 16 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 16.2.3. 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.

## **18 Tilgung der Förderdarlehen**

(1) Die Förderdarlehen nach Nummer 6 bis 10, 11.2, 12.2, 13.2, 14.1 und 15 sind mit mindestens 1,25 Prozent jährlich unter Zuwachs ersparter Zinsen zu tilgen. Für

das Darlehen zur Umrüstung im Zwei-Phasen-Modell nach Nummer 6 richtet sich die Tilgung nach der wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Objektes und beträgt mindestens 2,75 Prozent jährlich unter Zuwachs ersparter Zinsen.

(2) Die Förderdarlehen nach Nummer 11.3, 11.4, 12.3, 12.4, 13.3 und 13.4 sind mit mindestens 1,75 Prozent jährlich unter Zuwachs ersparter Zinsen zu tilgen.

(3) Die Förderdarlehen nach Nummer 16 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.

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

## **19 Bearbeitungsentgelt und Verwaltungskostenbeitrag**

### **19.1 Bearbeitungsentgelt**

(1) Für die Darlehen zu den Fördergegenständen nach Nummer 6 bis 15 ist ein einmaliges Bearbeitungsentgelt in Höhe von 1,5 Prozent der bewilligten Darlehenssumme zu erheben.

(2) Für die Förderdarlehen nach Nummer 16 (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 erhält die IB.SH 1,5 Prozent bezogen auf das bewilligte Zuschussvolumen als einmaliges Bearbeitungsentgelt, das sie dem Zweckvermögen Wohnraumförderung/Krankenhausfinanzierung entnehmen kann.

### **19.2 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.

## **20 Auswirkung von Kostenüberschreitungen auf die Höhe der Fördermittel**

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.

## **21 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.

## **22 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.

## **23 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**

## **24 Überleitungsvorschriften**

Diese Wohnraumförderungsrichtlinien sind grundsätzlich auf Bewilligungen anzuwenden, die ab dem 1. April 2023 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 Wohnraumförderungsrichtlinien in der Fassung vom 8. Juli 2022.

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 Wohnraumförderungsrichtlinien.

## **25 Inkrafttreten**

Diese Wohnraumförderungsrichtlinien treten am 1. April 2023 in Kraft. Gleichzeitig treten die Wohnraumförderungsrichtlinien vom 19. Dezember 2018, zuletzt geändert durch Erlass vom 8. Juli 2022, außer Kraft.

Sie sind auf Bewilligungen anzuwenden, die ab dem 1. April 2023 ausgesprochen werden. Abweichend hiervon tritt Nummer 8 erst mit Wirksamwerden der Änderung

von § 9 Absatz 7 SHWoFG-DVO bezüglich der Aufnahme des 3. Förderweges in Kraft.

7 Anlagen

Ausgefertigt:

Kiel, am 4. April 2023

gez. Arne Kleinhans

**Lesefassung**

***berücksichtigt wurden folgende Änderungserlasse:***

- ***vom 16. November 2023***
- ***vom 10. Juni 2024***
- ***vom 3. September 2024***

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

Tabelle 1

Kreisfreie Stadt	Regionalstufe
Flensburg	C
Kiel	C
Lübeck	C
Neumünster	B

Tabelle 2

Kreis	Regionalstufe	ohne die Gemeinden vgl. Tabelle 3
Dithmarschen	A	Brunsbüttel, Büsum, Heide
Herzogtum Lauenburg	B	Aumühle, Börnsen, Escheburg, Geesthacht, Wentorf bei Hamburg, Wohltorf
Nordfriesland	A	Husum, Sankt Peter-Ording, Städte und Gemeinden der Inseln Amrum, Föhr, Pellworm und Sylt sowie der Halligen Langeneß, Hooge, Gröde, Oland, Nordstrandischmoor und Süderoog (s. Fußnote)
Ostholstein	A	Bad Schwartau, Dahme, Eutin, Fehmarn, Grömitz, Großenbrode, Grube, Heiligenhafen, Heringsdorf, Kellenhusen (Ostsee), Malente, Neukirchen, Neustadt in Holstein, Ratekau, Scharbeutz,

<b>Kreis</b>	<b>Regionalstufe</b>	<b>ohne die Gemeinden vgl. Tabelle 3</b>
Ostholstein	A	Schashagen, Sierksdorf, Stockelsdorf, Timmendorfer Strand, Wangels
Pinneberg	B	Bönningstedt, Borstel-Hohenraden, Ellerbek, Elmshorn, Groß Nordende, Halstenbek, Helgoland (s. Fußnote), Heidgraben, Klein Nordende, Kölln-Reisiek, Kummerfeld, Moorrege, Pinneberg, Prisdorf, Quickborn, Rellingen, Schenefeld, Tornesch, Wedel
Plön	A	Barsbek, Behrendorf (Ostsee), Blekendorf, Heikendorf, Hohwacht (Ostsee), Laboe, Mönkeberg, Plön, Preetz, Probsteierhagen, Schönberg (Holstein), Schönkirchen, Schwentinental, Stakendorf, Stein, Wendtorf, Wisch
Rendsburg- Eckernförde	A	Achterwehr, Altenholz, Bordesholm, Dänischenhagen, Eckernförde, Felde, Flintbek, Gettorf, Kronshagen, Melsdorf, Molfsee,

<b>Kreis</b>	<b>Regionalstufe</b>	<b>ohne die Gemeinden</b> vgl. Tabelle 3
Rendsburg-Eckernförde	A	Rendsburg, Strande
Schleswig-Flensburg	A	Glücksburg/Ostsee, Handewitt, Harrislee, Schleswig
Segeberg	B	Ellerau, Henstedt-Ulzburg, Kaltenkirchen, Kisdorf, Norderstedt, Oersdorf
Steinburg	A	Itzehoe
Stormarn	B	Ahrensburg, Ammersbek, Bad Oldesloe, Bargteheide, Barsbüttel, Delingsdorf, Elmenhorst, Glinde, Großhansdorf, Oststeinbek, Reinbek, Tremsbüttel

Tabelle 3

<b>Kreis</b>	<b>Gemeinde</b>	<b>Regionalstufe</b>
Dithmarschen	Brunsbüttel	B
	Büsum	C
	Heide	B
Herzogtum Lauenburg	Aumühle	C
	Börnsen	C
	Escheburg	C
	Geesthacht	C
	Wentorf bei Hamburg	C
	Wohltorf	C
Nordfriesland	Husum	B
	Sankt Peter-Ording	C
Ostholstein	Bad Schwartau	B
	Dahme	C
	Eutin	B
	Fehmarn	B
	Grömitz	C
	Großenbrode	C
	Grube	C
	Heiligenhafen	C
	Heringsdorf	C
	Kellenhusen (Ostsee)	C
	Malente	B
	Neukirchen	C
	Neustadt in Holstein	B
	Ratekau	B
	Scharbeutz	C
	Schashagen	C
	Sierksdorf	C
	Stockelsdorf	B
	Timmendorfer Strand	C
	Wangels	B
Pinneberg	Bönningstedt	C
	Borstel-Hohenraden	C
	Ellerbek	C
	Elmshorn	C



<b>Kreis</b>	<b>Gemeinde</b>	<b>Regionalstufe</b>
Pinneberg	Groß Nordende	C
	Halstenbek	C
	Heidgraben	C
	Klein Nordende	C
	Kölln-Reisiek	C
	Kummerfeld	C
	Moorrege	C
	Pinneberg	C
	Prisdorf	C
	Quickborn	C
	Rellingen	C
	Schenefeld	C
	Tornesch	C
	Wedel	C
Plön	Barsbek	B
	Behrendorf (Ostsee)	B
	Blekendorf	B
	Heikendorf	B
	Hohwacht (Ostsee)	B
	Laboe	B
	Mönkeberg	B
	Plön	B
	Preetz	B
	Probsteierhagen	B
	Schönberg (Holstein)	B
	Schönkirchen	B
	Schwentinental	B
	Stakendorf	B
	Stein	B
	Wendtorf	B
Wisch	B	
Rendsburg-Eckernförde	Achterwehr	B
	Altenholz	B
	Bordesholm	B
	Dänischenhagen	B
	Eckernförde	B

<b>Kreis</b>	<b>Gemeinde</b>	<b>Regionalstufe</b>
Rendsburg-Eckernförde	Felde	B
	Flintbek	B
	Gettorf	B
	Kronshagen	C
	Melsdorf	B
	Molfsee	B
	Rendsburg	B
	Strande	B
Schleswig-Flensburg	Glücksburg/Ostsee	B
	Handewitt	B
	Harrislee	B
	Schleswig	B
Segeberg	Ellerau	C
	Henstedt-Ulzburg	C
	Kaltenkirchen	C
	Kisdorf	C
	Norderstedt	C
	Oersdorf	C
Steinburg	Itzehoe	B
Stormarn	Ahrensburg	C
	Ammersbek	C
	Bad Oldesloe	C
	Bargteheide	C
	Barsbüttel	C
	Delingsdorf	C
	Elmenhorst	C
	Glinde	C
	Großhansdorf	C
	Oststeinbek	C
	Reinbek	C
	Tremsbüttel	C

**Fußnote:**

Die Städte und Gemeinden auf den Nordfriesischen Inseln Amrum, Föhr, Pellworm und Sylt, auf den Halligen Langeneß, Hooge, Gröde, Oland, Nordstrandischmoor und Süderoog (Kreis Nordfriesland) sowie die Gemeinde Helgoland (Kreis Pinneberg) werden bei allen Fördermaßnahmen der Regionalstufe C zugeordnet.

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

Anlage 2

Zahl der zum Haushalt rechnenden Familienmitglieder	Erwerbsbeteiligung (Beispiele berücksichtigen eine Erwerbsperson)	EkGrenze nach § 8 Abs. 3 SHWoFG i.V.m. § 7 Abs. 1 SHWoFG-DVO	Bruttoeinkommen * nach § 8 SHWoFG-DVO	
<b>1-Personenhaushalt</b>	Beamte / Beamtinnen	21.500	28.105	
	Angestellte / ArbeiterInnen	21.500	31.944	
	Erwerbslose	21.500	21.500	
	Nichterwerbspersonen (z.B. RentnerInnen)	21.500	23.991	
<b>2-Personenhaushalt</b>	a) 2 Erwachsene	Beamte / Beamtinnen	29.700	38.355
		Angestellte / ArbeiterInnen	29.700	43.659
		Erwerbslose	29.700	29.700
		Nichterwerbspersonen (z.B. RentnerInnen)	29.700	33.102
	b) 1 erwachsene Person mit 1 Kind	Beamte / Beamtinnen	30.500	40.355
		Angestellte / Arbeiter	30.500	45.801
<b>3-Personenhaushalt</b>	a) 2 Erwachsene mit 1 Kind	Beamte / Beamtinnen	34.900	45.855
		Angestellte / ArbeiterInnen	34.900	52.087
	b) 1 erwachsene Person mit 2 Kindern	Beamte / Beamtinnen	35.700	47.855
		Angestellte / ArbeiterInnen	35.700	54.230
<b>4-Personenhaushalt</b>	2 Erwachsene mit 2 Kindern	Beamte / Beamtinnen	42.100	55.855
	Angestellte / ArbeiterInnen	42.100	63.373	
<b>5-Personenhaushalt</b>	2 Erwachsene mit 3 Kindern	Beamte / Beamtinnen	49.300	65.855
	Angestellte / ArbeiterInnen	49.300	74.659	

\* Für die Ermittlung des Bruttoeinkommens der Haushalte wird die jeweilige Einkommengrenze unter Berücksichtigung von Frei- und Abzugsbeträgen nach den Ermittlungsvorschriften des Abschnitts II der SHWoFG-DVO, den prozentualen Pauschalen für Steuern, Kranken- und Rentenversicherung gemäß § 16 WoGG und der Werbungskostenpauschale gemäß § 9a EStG für einen/eine Verdienender/in zugrunde gelegt. Bei mehreren Verdienenden werden ggf. die Frei- und Abzugsbeträge sowie die Werbungskosten entsprechend berücksichtigt.

**Diese Tabelle bietet in Bezug auf die Bruttoeinkommen nur Orientierungswerte. Stets kommt es auf das Gesamteinkommen nach den Ermittlungsvorschriften des Abschnitts II der SHWoFG-DVO und die ggf. gewährten Frei- und Abzugsbeträge an.**

### 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 qualitätsvollen 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 Wohnungszuschüsse, -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 5, 6 und 7.

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 unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden wäre.

**1.2.2** Für Maßnahmen im Neubau, in der neubaugleichen Sanierung, Sanierung und Erweiterung sowie Modernisierung 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** Sofern diese Richtlinien nicht abweichende Bestimmungen getroffen haben, gilt bei neu zu errichtenden Wohnungen der Regelstandard Erleichtertes Bauen entsprechend den Vorgaben der ARGE//eV (siehe Merkliste „Regelstandard Erleichtertes Bauen“). Den Regelstandard überschreitende Baustandards können im Rahmen der Angemessenheitsprüfung der Gesamtkosten nach Nummer 6.2 WoFöRL grundsätzlich keine Berücksichtigung finden.

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

**1.2.6** 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.

**1.2.7** 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 „Regelstandard Erleichtertes Bauen“ zu berücksichtigen.

**1.2.8** 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 an-

gemessene 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 Nummer 7 (Neubau 2. Förderweg), Nummer 8 (Neubau 3. Förderweg), Nummer 9 (Inselförderung 2. und 3. Förderweg), Nummer 12.2 (Neubaugleiche Sanierung und Erweiterung von Mietwohnraum im 2. Förderweg), Nummer 12.3 (Sanierung und sanierungsgleiche Erweiterung von Mietwohnraum im 2. Förderweg) und Nummer 12.4 (Modernisierung von Mietwohnungen im 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 Nummer 15.1 WoFöRL gelten bei Haushalten grundsätzlich die förderfähigen Wohnflächen nach Nummer 1.2.8 Absatz 1.

Bei Wohnungen der Fallgruppe II und III gemäß Nummer 15.1.3 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 Kinder	Wohngemeinschaften mit einem Kind	für das 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 Nummer 15.2 WoFöRL müssen die Wohnflächen angemessen sein, wobei die unter Nummer 1.2.8 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.

**1.2.9** Bei Fördermaßnahmen im Neubau muss jede Wohnung einen Freisitz aufweisen. 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.

**1.2.10** 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.

**1.2.11** Für Maßnahmen, die eine weitergehende Barrierefreiheit erfordern, gilt der Förderstandard PluSWohnen nach Anlage 7 der WoFöRL mit den Planungsgrundlagen, wie sie im Mitteilungsblatt Nummer 252-2015 der ARGE//eV veröffentlicht sind.

**1.2.12** 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.

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

**1.2.14** Bei Fördermaßnahmen im Neu- und Altbau gelten die energetischen Anforderungen entsprechend der Anlage 5 der WoFöRL.

**1.2.15** 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 Wohnungsförderung 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 Nummer 15 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 7 der WoFöRL), der Förderrichtlinie zum Sonderprogramm „Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen“, nach Nummer 15 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 Nummer 15 der WoFöRL aufgrund besonderer Konzepte, Baumaßnahmen und Verfahren geführt werden, können Ausnahmen von den Qualitätsstandards nach den Abschnitten 1, 2 und 4 und den Bestimmungen der WoFöRL zur Art der Bindungen und zur Förderhöhe und Mehraufwendungen nach Nummer 6.2 Absatz 1 und Anlage 3 der WoFöRL im Rahmen von Einzelfallentscheidungen gestattet

werden. Diese Maßnahmen müssen vorher von dem Förderberatungsinstitut (AR-GE//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 unvertretbar 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

- bei Neubauten 130 m<sup>2</sup> und
- bei Erwerbsmaßnahmen von bestehendem Wohnraum 200 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 ein Wohnflächenmehrbedarf von 15 Prozent pro schwerbehinderter 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 Nummer 16.3.1 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 1.2.7, 1.2.9, 1.2.10, 1.2.12, 1.2.13 und 1.2.14 entsprechend.

## Energetische Förderstandards und Mindestanforderungen

### I. Energietechnischer Förderstandard

1. (1) Der energetische Förderstandard für Neubau und Sanierung ist im **SH-Klimaeffizienz-Standard** definiert. Diese Definitionen sind Grundlage für die energetischen Mindestanforderungen (Teil II.), die an den Fördergegenstand gestellt werden.

Grundsätzlich sind für den Neubau lediglich Maßnahmen zur Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen förderfähig.

**Bei Gebäuden im SH-Klimaeffizienz-Standard werden reglementierende Berechnungsvorgaben, die über die ordnungsrechtlichen Anforderungen hinausgehen vermieden und dementsprechend die gesamte energetische Nachweisführung einfach gehalten. Alle Maßnahmen sind nach dem Grundsatz der nachhaltigen und sparsamen Verwendung von Flächen und Ressourcen auszuführen.**

Die Hauptanforderung an das Gebäude im SH-Klimaeffizienz-Standard ist die Einhaltung von CO<sub>2</sub>-Äquivalenten in Kilogramm pro Quadratmeter im Jahr (kg/m<sup>2</sup>a). Die Bezugsfläche ist dabei die Gebäudenutzfläche (AN). Förderfähig sind Vorhaben mit einem Ausstoß von maximal 17 kg/m<sup>2</sup>a. Die Beheizung des Gebäudes nach Ausführung der Baumaßnahme muss im Niedertemperaturbereich (NT), d.h. mit einer Vorlauftemperatur, möglich sein, die einen wirtschaftlichen Betrieb der Heizungsanlage ermöglicht.

Die energetischen Anforderungen gelten für **Neubau- und neubaugleiche Sanierungsvorhaben** gleichermaßen.

Für **Sanierungsvorhaben** gilt entweder der Grenzwert von maximal 22 kg/m<sup>2</sup>a CO<sub>2</sub>-Äquivalenten oder der Grenzwert von höchstens 17 kg/m<sup>2</sup>a, der durch die Sanierung in Verbindung mit einer verbindlichen Erneuerung/Umstellung der Wärmeversorgung spätestens im 3. Jahr nach Bezugsfertigkeit/Fertigstellung nachgewiesen wird.

**Modernisierungen** sind hiervon ausgenommen (Abschnitt II. 1.).

(2) Auf der Grundlage der geplanten Maßnahmen sind gem. den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) der Jahres-Primärenergiebedarf (Q<sub>P</sub>) und der auf die wärmeübertragenden Umfassungsflächen des Gebäudes bezogene Transmissionswärmeverlust (H<sub>T</sub>) zu berechnen. Die entsprechenden energetischen Kennwerte des Referenzgebäudes (Q<sub>P</sub> REF, H<sub>T</sub> REF) sind nach Anlage 1 GEG zu ermitteln. Die Anforderungen der jeweils gültigen Fassung des GEG sind zu erfüllen.

(3) Zur Ermittlung der für die Förderung relevanten CO<sub>2</sub>-Äquivalenten ist die in § 85 Absatz 6 GEG beschriebene Vorgehensweise anzuwenden.

(4) Die Maßnahmen müssen einen bedarfsgerechten Betrieb der Heizungsanlage im NT-Bereich zulassen. Hierbei sind die Transmissions- und Lüftungswärmeverluste auf ein Niveau zu begrenzen, das ein Beheizen des Gebäudes mit niedrigen Systemtemperaturen ermöglicht, um somit eine Grundvoraussetzung für einen effizienten Einsatz zukunftsfähiger Anlagentechnik auf Basis erneuerbarer Energien zu erfüllen.

## 2. Besondere Berechnungsmethodik:

(1) Grundlage der Berechnung in Bezug auf die energietechnischen Förderstandards ist das GEG in der jeweils gültigen Fassung. Auch alle weiteren relevanten ordnungsrechtlichen Anforderungen werden durch die Förderrichtlinie nicht außer Kraft gesetzt und sind uneingeschränkt zu erfüllen.

(2) Zur Berechnung der CO<sub>2</sub>-Äquivalente bezogen auf die Gebäudenutzfläche werden die in Anlage 9 GEG festgesetzten Emissionsfaktoren herangezogen. Die CO<sub>2</sub>-Äquivalente sind demnach das Produkt aus dem ermittelten Endenergiebedarfswert des Gebäudes und dem entsprechenden Emissionsfaktor gem. Anlage 9 Absatz 3 GEG.

(3) Beim Einbau einer elektrischen Wärmepumpe wird angenommen, dass die Wärme vollständig aus erneuerbaren Energien stammt. Zwar wird für die Wärmeerzeugung auch Strom zum Betrieb genutzt, der größte Teil der Energie stammt aber aus der Umgebung und ist erneuerbar und regenerativ. Des Weiteren wird unterstellt, dass der Stromanteil aus dem öffentlichen Stromnetz über die technische Lebensdauer einer Wärmepumpe 100 Prozent klimaneutral erzeugt werden wird. Abweichend von den in Anlage 9 Absatz 3 GEG festgelegten Emissionsfaktoren kann daher für den Nachweis für den Einsatz von Wärmepumpen der Faktor 0,0 angesetzt werden. Für den Anschluss an ein Fernwärmenetz ist der ausgewiesene CO<sub>2</sub>-Emissionsfaktor anzusetzen. Liegt für ein Netz ein Dekarbonisierungsfahrplan gemäß Energiewende- und Klimaschutzgesetz Schleswig-Holstein vor, kann der entsprechende Emissionsfaktor für das Jahr 2045 zugrunde gelegt werden.

## 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.

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

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

(4) Bei geförderten Häusern im SH-Klimaeffizienz-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 Gebäude im SH-Klimaeffizienz-Standard messtechnisch bestimmt und nachgewiesen werden.

Der nach DIN EN ISO 9972: 2018-12 Anhang NA/NB 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 sollte die Einhaltung der Grenzwerte gemäß § 26 des GEG angestrebt werden. Hierbei sind Leckagen bezüglich der Luftdichtheit zu lokalisieren, zu dokumentieren und möglichst zu beheben.

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, neubaugleicher Sanierung und Sanierung ist bei Bedarf ein System zur definierten Be- und Entlüftung zu installieren. Maßnahmen zur Erfüllung eines erhöhten Effizienzhaus-Standards, beispielsweise durch die Installation einer Wärmerückgewinnung sind nicht förderfähig. Bei Modernisierungen ist die Notwendigkeit lüftungstechnischer Maßnahmen insbesondere bei der Umsetzung hoher energetischer Standards zu prüfen.

#### 6. Ausnahmen:

Förderobjekte, welche die energetischen Förderstandards für Neubau, neubaugleiche Sanierung, Sanierung oder Modernisierung nicht in dem erforderlichen SH-Klimaeffizienz-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) in Abstimmung mit dem für die soziale Wohnraumförderung zuständigen Ministerium.

## **II. Energetische Mindestanforderungen**

Folgende Mindestanforderungen gelten für die Fördergegenstände nach WoFöRL:

1. Mietwohnungen im 1., 2. und 3. Förderweg sowie Wohnheimplätze für Studierende und Auszubildende (Nummer 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 und 15 WoFöRL):

Für Neubau, Ersterwerb, neubaugleiche Sanierung, Sanierung und sanierungsgleiche Erweiterung gelten die energetischen Anforderungen aus Abschnitt I Nummer 1 Absatz 1. Der SH-Klimaeffizienz-Standard und die entsprechenden Anforderungen sind auf alle Maßnahmen anzuwenden.

Für Modernisierungsmaßnahmen (Nummer 11.4 WoFöRL) gelten keine über die verbindlichen gesetzlichen Bestimmungen hinausgehende energetische Anforderungen.



2. Erwerb von Zweckbindungen an bestehendem Wohnraum (Nummer 14.1 WoFöRL)

Für den Erwerb von Zweckbindungen an bestehendem Wohnraum gelten die folgenden energetischen Bestimmungen:

- Der Endenergiekennwert für Heizung und Warmwasser-Bereitung von 140 kWh /m<sup>2</sup>a (AN) oder der ausgewiesene CO<sub>2</sub>-Emissionskennwert von 32 kg/m<sup>2</sup>a (AN) darf nicht überschritten werden. Der Nachweis erfolgt durch einen gültigen Energieausweis. Die in Anlage 9 GEG beschriebene Systematik zur Umrechnung in Treibhausgasemissionen ist bei Bedarf anzuwenden. Zur Berechnung der CO<sub>2</sub>-Emissionen bezogen auf die Gebäudenutzfläche werden die dort festgesetzten Emissionsfaktoren herangezogen.
- Beim Einsatz von Wärmepumpen oder beim Anschluss an ein Fernwärmenetz gelten die Emissionsfaktoren gem. Abschnitt I Nummer 2 Absatz 3.

3. Eigentumsmaßnahmen (Nummer 16 WoFöRL)

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

## Angemessenheit von Ersatzwohnungen

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

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

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 des GEG)
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, neubaugleiche Sanierung, Sanierung, Modernisierung, 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 und 9 des Gesetzes zur Stärkung von Selbstbestimmung und Schutz von Menschen mit Pflegebedarf oder Behinderung - SbStG (Anbieterverantwortete Wohn-, Pflege- und Betreuungsformen; Betreutes Wohnen).
- 1.2. Ausgeschlossen sind stationäre Einrichtungen für Minderjährige und für Volljährige i.S.v. § 7 SbStG. Wird die ordnungsgemäße Zuordnung der Wohnform nach § 9 Absatz 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 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 Nummer 6.2 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 Absatz 1 Satz 1 SbStG bzw. allgemeinen Unterstützungsleistungen i.S.v. § 1 Absatz 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, Jugend, Familie, Senioren, Integration und Gleichstellung - MSJFSIG) 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 Absatz 3 i. V. m. § 76 Absatz 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 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, Jugend, Familie, Senioren, Integration und Gleichstellung - MSJFSIG) 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 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 Absatz 3 i. V. m. § 76 Absatz 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. Dabei ist § 11 Absatz 5 SHWoFG i. V. m. Ziffer 5.1.1 Absatz 4 VB-SHWoFG zu beachten.
- 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 Nummer 6.3 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 Nummer 252-2015: PluSWohnen - Anforderungen für die Förderung in Schleswig-Holstein - ausgeführt. Sie sind Planungsgrundlagen und Bestandteil dieser Förderbestimmungen.