

Soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein

Förderungskauf und private Wohnungsgenossenschaften

Erlass des Innenministeriums
vom 14.10.2013 - IV 243 - 514.101/473.60.1

Die regionalen Wohnungsmärkte sind von ganz unterschiedlichen Bedarfslagen sowie dem demographischen und haushaltsstrukturellen Wandel geprägt. Im Rahmen der in den Wohnraumförderprogrammen genannten Förderziele und Programmvolumen soll dem bestehenden Investitionsbedarf, der aktuellen Lage am Wohnungsmarkt und den speziellen Zielgruppen durch folgende, die Finanzierungsrichtlinien ergänzenden, Förderinstrumente Rechnung getragen werden.

1 Zuwendungszweck

(1) Die folgenden Regelungen dienen insgesamt den qualitativen Zielen und Grundsätzen des § 1 Abs. 2 bis 4 des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes (SHWoFG). Damit sollen insbesondere folgende Ziele erreicht werden:

1. die Erhaltung und Schaffung angemessener Wohnumfelder und die Erhaltung und Schaffung stabiler Wohn- und Nachbarschaftsverhältnisse, Bewohner- und Quartiersstrukturen,
2. der wirksame Einbezug des neuen genossenschaftlichen Wohnens in die soziale Wohnraumförderung und
3. die Schaffung und Erhaltung ausgewogener Siedlungsstrukturen mit ausgeglichenen wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnissen.

(2) Das SHWoFG und die hierzu ergangenen Förderrichtlinien des Landes, insbesondere die Finanzierungsrichtlinien (FiRL) vom 01.04.2005 (Amtsbl. Schl.-H. S. 432), zuletzt geändert durch Erlass vom 22.04.2013 (Amtsbl. Schl.-H. S. 256) und die Wohnraumförderbestimmungen (WFB) vom 21.02.2002 (Amtsbl. Schl.-H. S. 180), zuletzt geändert durch Erlass vom 16.11.2009 (Amtsbl. Schl.-H. S. 1306) finden Anwendung, soweit im Folgenden keine abweichenden Regelungen getroffen sind.

(3) Ein Anspruch auf Gewährung der Zuwendung besteht nicht. Antrags- und Bewilligungsstelle ist die Investitionsbank Schleswig-Holstein. Sie entscheidet aufgrund pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der Ermächtigungen dieses Erlasses und der bezogenen weiteren Förderbestimmungen sowie von Ermächtigungen in den Programmerrlassen des für die soziale Wohnraumförderung zuständigen Ministeriums.

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

2 Fördergegenstände und Fördervoraussetzungen

2.1 Vorfinanzierung durch Ankauf künftiger Kapitalforderungen aus Grundstücksverkäufen nach Baulanderschließungsmaßnahmen

(1) Gegenstand und Ziel der Förderung ist der Wohnungsbau durch Baumaßnahmen, durch die Wohnraum in einem neuen selbstständigen Gebäude geschaffen wird (Neubau). Die Fördermöglichkeiten nach Nr. 1, 1a, 1b und 6.1 Ziffer 1 der FiRL (Baudarlehen) werden ergänzt durch die Förderung von Maßnahmen, die der Bereitstellung von verbilligtem Bauland dienen (§ 7 Nr. 1 SHWoFG). Die Gemeinde als Empfängerin der Fördermittel muss die für die soziale Wohnraumförderung zu nutzenden Baugrundstücke zu einem Preis überlassen, der deutlich niedriger ist als der Verkehrswert.

(2) Die Förderung setzt voraus, dass für das Fördergebiet ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt. Dieser muss nach örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen und unter Berücksichtigung von entsprechenden landesplanerischen Zielsetzungen geeignet sein, auch für die Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung (§1 Abs. 2, 5 und 6 SHWoFG) eine unmittelbare Bedarfslage nachhaltig und wirkungsvoll zu decken.

(3) Durch einen Forderungskauf, der sich auf einen vertraglich zu vereinbarenden Teil der künftigen Kaufpreiserlöse erstreckt, wird das erforderliche Kapital zur Abdeckung der Kosten, die der Gemeinde für die Erschließung, den evtl. noch erforderlichen Ankauf der Erschließungsfläche und die Schaffung der notwendigen ortsgebundenen Infrastruktur entstehen werden, aus dem Zweckvermögen Wohnraumförderung / Krankenhausfinanzierung bereitgestellt. Im Gegenzug muss die Gemeinde die Forderungen bis höchstens zu 75 % der künftigen Kaufpreiserlöse an die Bewilligungsstelle zu Gunsten des Zweckvermögens Wohnraumförderung / Krankenhausfinanzierung abtreten.

(4) Zur Kaufpreisermittlung sind folgende Faktoren zu berücksichtigen:

1. der vereinbarte Abzinsungszeitraum (höchstens fünf Jahre),
2. ein Abzinsungssatz von 0,5 % p.a.,
3. die Bearbeitungsgebühr i.H. von 1 % der abgetretenen Forderungen.

(5) Die Gemeinde muss sich verpflichten, die für Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung vorgesehenen Grundstücke unterhalb der an dem Standort oder an vergleichbaren Standorten geltenden Verkehrswerte zu veräußern. Der endgültige Kaufpreis für die Grundstücke, die der sozialen Wohnraumförderung dienen, soll sich an den Grundstückspreisen für baureife Grundstücke orientieren, wie sie für entsprechendes Bauland in den Umlandgemeinden erzielt werden können. Es muss sich eine Verbilligung des Grundstückspreises ergeben, die sich im Vergleich errechnet, wenn der Forderungskauf nicht nach Abs. 4, sondern mit alternativer Kapitalmarktfinanzierung erfolgen würde (Vergleichsrechnung). Die Verbilligung der Grundstückspreise erstreckt sich dabei auf alle im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung zu bebauenden Grundstücke.

(6) Soweit die Grundstücke in einem angemessenen Zeitraum nicht oder nicht für die entsprechend dem Bebauungsplan vorgesehenen Zwecke veräußert werden, wird die Gemeinde rechtzeitig und in Absprache mit der Bewilligungsstelle entsprechende Umsatz fördernde Maßnahmen ergreifen.

2.2 Fördergrundsätze für Wohnungen von privaten Wohnungsgenossenschaften

2.2.1 Fördergegenstände

Folgende Fördergegenstände, die im Ergebnis der gebundenen Nutzung von Genossenschaftswohnungen dienen, können mit Förderdarlehen gefördert werden:

1. die Schaffung von Genossenschaftswohnungen durch Neubau oder Ausbau und Erweiterung (Sanierung),
2. die Modernisierung von Genossenschaftswohnungen,
3. der Erwerb von Genossenschaftswohnungen,
4. die Kombination von Wohnungserwerb und anerkannten notwendigen Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen von Genossenschaftswohnungen.

2.2.2 Antragsberechtigung

(1) Antragsberechtigt sind Baugemeinschaften und soziale Wohngruppen, die seit dem 01.01.2003 eine in das Genossenschaftsregister eingetragene Wohnungsgenossenschaft gegründet haben. Wohnungsgenossenschaften i.G., die ihre Eintragungsfähigkeit in das Genossenschaftsregister alsbald erwirken, sind ebenfalls antragsberechtigt. Die Antragstellerin muss Trägerin der Fördermaßnahme und Eigentümerin oder Erbbauberechtigte eines geeigneten Grundstücks sein oder dies alsbald werden.

(2) Vor dem 01.01.2003 gegründete Wohnungsgenossenschaften sowie Wohnungsdachgenossenschaften sind dann antragsberechtigt, wenn sie im Auftrag einer Wohngruppe Trägerin der Fördermaßnahme sind und durch einen Vertrag oder eine Satzung die Selbstbestimmungsrechte der Wohngruppe dauerhaft gesichert haben. Die Wohngruppe muss sich als juristische Person organisiert haben. Alle Mitglieder der Wohngruppe müssen der Antrag stellenden Wohnungsgenossenschaft als Einzelmitglied oder als Mitglied der aus der Wohngruppe heraus gegründeten juristischen Person beigetreten sein.

(3) Die Genossenschaft muss ihre Antragsberechtigung durch folgende Nachweise darlegen und rechtsverbindliche Erklärungen beifügen:

1. Planung, Finanzierung und Nutzung der Fördermaßnahme werden von den Mitgliedern der Genossenschaft oder der Wohngruppe in genossenschaftlicher Rechtsform organisiert.
2. Den Mitgliedern der Genossenschaft oder der Wohngruppe sind dauerhafte und qualifizierte Selbstverwaltungs- und Beteiligungsrechte in der Nutzungsphase

sowie eine qualifizierte Mitbestimmung während der Planungs- und Bauphase vertraglich gesichert.

3. Der genossenschaftliche Wohnungsbestand wird dauerhaft als preisgünstiger Wohnraum für die Mitglieder der Wohnungsgenossenschaft oder der Wohngruppe zur Verfügung gestellt.
4. Soziale, städtebauliche und ökologische Qualitätsschwerpunkte sind gewährleistet. Merkmale, die auf Gemeinschaft, soziale Aktivitäten und Stabilität, nachbarschaftliches Wohnen, nachhaltige Einbindung in das Wohnquartier bei größtmöglichen Freiräumen für eigenverantwortliches Handeln der Mitglieder der Genossenschaft oder der Wohngruppe abzielen, sind gegenüber Einzelinteressen gesichert.

2.2.3 Art und Höhe der Förderung

(1) Der Neubau von Genossenschaftswohnungen und die Sanierung zu Genossenschaftswohnungen können mit einem Baudarlehen gefördert werden. Das Baudarlehen beträgt bis zu 55 Prozent der förderfähigen Gesamtkosten (Höchstquote), aber höchstens 1.250 Euro/m² zu schaffender Wohnfläche (Höchstbetrag). Unter Berücksichtigung besonderer regionaler Investitionsbedingungen können die Höchstquote um bis zu 10 Prozentpunkte und der Höchstbetrag um bis zu 15 Prozent überschritten werden. Unabhängig von den Höchstgrenzen kann das sich nach den Sätzen 2 und 3 ergebende Baudarlehen bei besonderen ökologischen Maßnahmen und Zweckbindungen der geförderten Wohnungen für

1. Haushalte mit mindestens drei Kindern,
2. ältere Menschen,
3. schwerbehinderte Menschen

entsprechend den in Nr. 1.3 Abs. Abs. 6 bis 9 FiRL in der bis zum 30.04.2013 geltenden Fassung genannten Bedingungen und Darlehenssätzen erhöht werden.

(2) Die Modernisierung mit dem Ziel, Genossenschaftswohnungen zu schaffen, kann mit einem Modernisierungsdarlehen von bis zu 500 Euro/m² zu schaffender Wohnfläche (Höchstbetrag) gefördert werden. Nr. 3.2 Abs. 1 Sätze 4 und 5 FiRL (Darlehensaufstockung um max. 50 Euro/m²/Wfl. für besondere Zweckbestimmungen) sowie Nr. 3a FiRL (Zusatzdarlehen Vormauerwerk) gelten entsprechend.

(3) Die Förderung des Erwerbs von Genossenschaftswohnungen richtet sich nach Nr. 5 FiRL. Der dort genannte Förderbetrag kann bei besonderen, gerechtfertigten Kaufpreisbedingungen nach Entscheidung der Bewilligungsstelle angemessen überschritten werden.

(4) Der Erwerb von Genossenschaftswohnungen kann im Zusammenhang mit notwendigen anerkannten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen gefördert werden. Die Förderung setzt eine konzeptionelle Gesamtplanung voraus, in der die Notwendigkeit und die Wirtschaftlichkeit der gekoppelten Maßnahmen begründet werden. Die Höhe des gekoppelten Förderdarlehens darf die Summe jener Darlehensbe-

träge nicht übersteigen, die jeweils bei entsprechenden Einzelmaßnahmen nach den Abs. 1 bis 3 möglich wären.

(5) Mehrkosten, die durch einen von der Bewilligungsstelle anerkannten Mehrraumbedarf für Gemeinschaftsflächen entstehen, können bis zu einer Grundfläche von zwei m² je geförderter Genossenschaftswohnung gefördert werden. Die Berechnungsregeln der Wohnflächenverordnung sind anzuwenden. Die Förderung setzt voraus, dass für die Nutzung der Gemeinschaftsflächen ein Nutzungskonzept vorgelegt wird und dass die geförderten Räume nicht gewerblichen Zwecken dienen und bei Bedarf zu Wohnzwecken umgewandelt werden können.

(6) Die Förderung wird durch einen Sicherungsfonds für Neue Wohnungsgenossenschaften bei der Bewilligungsstelle ergänzt. Der Sicherungsfonds tritt bei unverschuldetem aufgetretenen Notlagen der Wohnungsgenossenschaft nach Nr. 2.2.2 Abs. 1 ein. Die Voraussetzungen und Bedingungen für die Inanspruchnahme des Sicherungsfonds werden zwischen der Wohnungsgenossenschaft und der Bewilligungsstelle gesondert geregelt.

2.2.4 Besondere Fördermaßgaben

(1) Die Fördermaßnahme soll von der Belegenheitsgemeinde auf der Basis eines Wohnraumversorgungskonzeptes befürwortet werden.

(2) Zwischen Wohnungsgenossenschaft, Belegenheitsgemeinde und Bewilligungsstelle kann ein Kooperationsvertrag nach § 6 SHWoFG abgeschlossen werden. Neben Regelungen zur Ausübung der Belegungsrechte und zur Gewährleistung einer sozialverträglichen Belegungsstruktur können darin insbesondere städtebauliche und soziale Qualitätsziele der Fördermaßnahme vereinbart werden.

(3) Die zu erbringende Eigenleistung wird von der Bewilligungsstelle festgesetzt.

(4) Für höchstens 66 % der geförderten Wohneinheiten können die Wohnflächen nach den Qualitätszielen der WFB (Nr. 1.2 Abs. 5) in angemessener Weise überschritten werden. Der Anteil der Wohnfläche, der die angemessenen Wohnflächen nach den Qualitätszielen überschreitet, bleibt bei der Bemessung der Darlehenssummen nach Nr. 2.2.3 Abs. 1 und 2 unberücksichtigt.

(5) Die geförderten Genossenschaftswohnungen sind Haushalten vorbehalten, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenzen nach § 8 Abs. 2 SHWoFG in Verbindung mit § 7 und § 9 Abs. 5 der Landesverordnung zur Durchführung des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes – SHWoFG-DVO – vom 13.06.2009 geändert durch Verordnung vom 14.05.2013 (GVObI. Schl.-H. S. 222) in der jeweiligen Fassung nicht überschreitet.

(6) Die Mitglieder der Wohnungsgenossenschaft oder der Wohngruppe haben der Wohnungsgenossenschaft die erforderlichen Auskünfte über ihr Gesamteinkommen nach Abschnitt II SHWoFG-DVO zu erteilen.

(7) Für das Nutzungsentgelt der geförderten Genossenschaftswohnungen sind

Höchstbeträge in Euro/m² Wohnfläche festzusetzen, die grundsätzlich den Regeln zur Bewilligungsmiete nach Nr. 1.4.2 FiRL entsprechen („Bewilligungsmiete“). Für 66 % der geförderten Genossenschaftswohnungen kann die Bewilligungsmiete die in der FiRL genannten Höchstmietensätze überschreiten. Das durchschnittliche Mietenniveau der Fördermaßnahme muss angemessen sein. Die Angemessenheit wird im Rahmen der Antragsprüfung von der Bewilligungsstelle geprüft und festgestellt. Den Antragsunterlagen ist eine Aufstellung über die Höhe der vorgesehenen Nutzungsentgelte für jede Genossenschaftswohnung der Fördermaßnahme beizufügen.

(8) Die geförderten Genossenschaftswohnungen sind belegungs- und mietgebunden. Die Mindestdauer der Bindungen ergibt sich aus den Vorschriften der FiRL. Für geförderte Neubau- und Sanierungsmaßnahmen beträgt die Zweckbindung 35 Jahre. Bei gekoppelten Maßnahmen nach Nr. 2.2.3 Abs. 4 gilt die jeweils längere Bindungsdauer.

(9) Die Wohnungsgenossenschaft nach Nr. 2.2.2 Abs. 1 ist verpflichtet, spätestens sechs Jahre nach Bezugsfertigkeit oder bei Erwerbsmaßnahmen nach dem Vollzug des Erwerbs bis zum Ende der Bindungen jährlich einen Betrag in Höhe von 0,03 % der Nominalsumme des Förderdarlehens auf ein Rücklagenkonto zur Entlastung des Sicherungsfonds einzuzahlen.

3 Sonstige Zuwendungsbestimmungen

(1) Soweit für die einzelnen Fördergegenstände nicht spezifische Regelungen getroffen sind, gelten für die Antragstellung, Bewilligung, Auszahlung, Verzinsung und Tilgung der Fördermittel Abschnitt IV FiRL in der bis zum 30.04.2013 geltenden Fassung sowie die WFB.

(2) Für den Nachweis der Verwendung der Fördermittel und die Prüfung des Nachweises gelten Nummer 5 Abs. 3 bis 6 der WFB. Zeigt sich bei der Prüfung der Schlussabrechnung oder der sie begründenden Unterlagen, dass die Antragsdaten, aus denen sich die Höhe der Zuwendung ableitet, eine Korrektur nach unten erfordert, so sind zu viel ausgereichte Darlehensmittel unverzüglich an die Bewilligungsstelle zurückzuzahlen. Weitergehende Ansprüche auf Verzinsungen des Erstattungsanspruchs bleiben unberührt. Eine Neuberechnung der Bearbeitungsgebühr erfolgt nicht.

(3) Dieser Erlass gilt mit den Änderungen vom 14.10.2013 mit Wirkung vom 01.11.2013. Auf der Grundlage früherer Förderbestimmungen getroffene wirksame Entscheidungen und Maßnahmen behalten ihre Gültigkeit.