

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 19. Januar 2026 - IV 503 - 514-58/2016-
6755/2018

Nachstehend werden die Wohnraumförderungsrichtlinien für die soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein in der ab 1. Februar 2026 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 sanierungs-gleiche 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 oder Ersterwerb von Genossenschaftswohnungen

15.1 Gegenstand der Förderung

15.2 Antragsvoraussetzungen

15.3 Ergänzende allgemeine Förderbedingungen für Genossenschaften

15.4 Ergänzende Regelungen zu den Zweckbindungen

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 Ersterwerb)

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 Kostenunterschreitungen 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 (GVOBI. Schl.-H. S. 206),

zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. April 2022 (GVOBI. Schl.-H. S. 549), auf der Grundlage

- des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes (SHWoFG) vom 25. April 2009 (GVOBI. Schl.-H. S. 194), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Januar 2022 (GVOBI. Schl.-H. S. 2),
- der Landesverordnung zur Durchführung des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes (SHWoFG-DVO) vom 4. Juni 2019 (GVOBI. Schl.-H. S. 171), geändert durch Verordnung vom 13. Dezember 2021 (GVOBI. 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, Be- wirtschaftung 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 Woh nungsunternehmen 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, zum Beispiel für serielles Bauen, 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 Wohnbedürfnissen 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 Belegeneitgsgemeinde (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 Belegeneitgsgemeinde 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 Grundpfandrechtes 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 Grundschatzgläubigerinnen/-gläubiger sowie der Grundstückseigentümerinnen/-eigentümer sicherzustellen, dass die Grundschatzschulden 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 Grundschatzschulden 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 Belegungsbindungen 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 vorzeitigen 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 belegungsbunden, schließt sich die Dauer der übertragenen Bindung an das Auslaufen der Restbindung oder zu einem späteren Termin an. Die maximale Restbindungsduer 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 m² 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.

(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)). 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 Belegheitsgemeinde 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 (Dreivorschlag) 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 (Bewilligungsmiete), die nachstehende Beträge nicht überschreitet:

1. in Städten und Gemeinden der Regionalstufe A: 6,50 Euro je m² Wohnfläche/Monat;
2. in Städten und Gemeinden der Regionalstufe B: 6,65 Euro je m² Wohnfläche/Monat;
3. in Städten und Gemeinden der Regionalstufe C: 6,80 Euro je m² 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 m² 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 m² 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.

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 m² Wohnfläche/Monat sowie in denen der Regionalstufen B und C höchstens eine Miete von 8,50 Euro je m² Wohnfläche/Monat festgesetzt werden (Bewilligungsmiete). Die Frist beginnt am 1. Januar des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Kalenderjahrs. 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 (Einkommensgrenzen 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 m² 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, Hooge, 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 ² 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 ² Wohnfläche/Monat	35 Jahre	Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 3 SHWoFG-DVO (+ 20 Prozent)
3. Förderweg (Inseln)	9,50 Euro je m ² Wohnfläche/Monat	35 Jahre	Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 4 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 m² geförderter Wohnfläche. Bei Neubaumaßnahmen des 2. Förderweges (Inseln) beträgt der Investitionszuschuss bis zu 10 Prozent der gesamten Förderhöhe, aber höchstens 450 € je m² 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 Baudarlehens.

(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 zu lassen.

(2) Bezuglich 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 m² einschließlich der anteiligen Gemeinschaftsfläche zu begrenzen.

(4) Hinsichtlich der Einkommensgrenzen und der Belegungsbinding 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 m² 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 m² Wohnfläche/Monat;
2. in Städten und Gemeinden der Regionalstufe B: 6,65 Euro je m² Wohnfläche/Monat;

3. in Städten und Gemeinden der Regionalstufe C: 6,80 Euro je m² Wohnfläche/Monat.

Die Frist beginnt am 1. Januar des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Kalenderjahrs. 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 m² Wohnfläche/Monat aufgrund erhöhter Instandhaltungs- und Verwaltungskosten,
2. 1,50 Euro je m² 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 ausgezahlt. 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.

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 m² 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 ausgezahlt. 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 m² 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 m² 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 m² 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 ausgezahlt. 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 m² Wohnfläche.
- (2) Gefördert werden Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen, sofern der Anteil der Modernisierungskosten überwiegt.
- (3) Der Investitionszuschuss beträgt 250 € je m² 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 sanierungs-gleiche 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 m² 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 m² Wohnfläche/Monat sowie in denen der Regionalstufen B und C höchstens eine Miete von 8,50 Euro je m² Wohnfläche/Monat festgesetzt werden (Bewilligungsmiete). Die Frist beginnt am 1. Januar des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Kalenderjahrs. 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 m² 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 m² 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 m² Wohnfläche/Monat sowie in denen der Regionalstufen B und C höchstens eine Miete von 8,50 Euro je m² 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.

12.4 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 Belegheitsgemeinde 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 m² 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 m² Wohnfläche/Monat sowie in denen der Regionalstufen B und C höchstens eine Miete von 8,50 Euro je m² 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 sanierungs-gleiche 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 m² 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 m² 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 m² 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 instand gehalten 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 Fördermittellempfängerin/der Fördermittellempfänger 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) Es 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 anzugeben 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 oder Ersterwerb von Genossenschaftswohnungen

15.1 Gegenstand der Förderung

(1) Gefördert wird der Neubau oder Ersterwerb von Genossenschaftswohnungen, die selbst verwaltet geführt werden und vorrangig der Selbstnutzung dienen. Die geförderte Wohnanlage ist dauerhaft nach den Prinzipien genossenschaftlichen Eigentums in unmittelbarer verantwortender Mitbestimmung zu bewirtschaften. Geförderte Projekte sollen zur sozialen Wohnungsversorgung, Nachbarschaftsbildung und sozialräumlichen Stabilisierung beitragen.

(2) Empfängerin der Förderung ist die Genossenschaft als juristische Person. Antragsberechtigt sind

1. Baugemeinschaften, die unter Aufbringung von Eigenkapital und Selbsthilfeleistungen eine Genossenschaft
 - a) neu gründen (d.h. Eintragungsfähigkeit in das Genossenschaftsregister wird alsbald erwirkt: die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Genossenschaft führen zu einem positiven Prüfungstestat des gesetzlichen Prüfungsverbandes und der Nachweis über den Antrag zur Aufnahme in das Genossenschaftsregister wird erbracht.) oder
 - b) neu gegründet haben (eingetragene Wohnungsgenossenschaften), um eine Wohnanlage mit mindestens 20 Wohneinheiten zur gemeinsamen Selbstnutzung zu errichten. Abweichungen von der Mindestgröße sind nur mit Zustimmung des für die Wohnraumförderung zuständigen Ministeriums möglich.
 2. selbstverwaltete Genossenschaften, die über einen Gesamtwohnungsbestand von unter 200 Wohneinheiten verfügen. Abweichungen von der Maximalgröße sind nur mit Zustimmung des für die Wohnraumförderung zuständigen Ministeriums möglich.
 3. genossenschaftsähnliche Trägerschaften mit einem Regelwerk, das auf Gemeinschaftseigentum in sozialer Mitbestimmung und Selbstverwaltung auslegt ist. Die Förderberechtigung genossenschaftsähnlicher Trägerschaften wird von dem für die Wohnraumförderung zuständigen Ministerium festgestellt.
- (3) Für die Förderung gelten die Maßgaben nach Nummer 6 bis 9 entsprechend, soweit nicht nachfolgend abweichende Bestimmungen getroffen werden.

15.2 Antragsvoraussetzungen

- (1) 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.
- (2) Die Antragstellerin muss nachweisen, dass sie Trägerin der Fördermaßnahme und Eigentümerin oder Erbbauberechtigte eines geeigneten Grundstücks ist oder dies alsbald wird.
- (3) Der Antrag muss durch Nachweise und rechtsverbindliche Erklärungen zur Planung, Finanzierung, Nutzung und Bewirtschaftung der Fördermaßnahme unterlegt werden.

15.3 Ergänzende allgemeine Förderbedingungen für Genossenschaften

- (1) In der Satzung der Genossenschaft bzw. dem Regelwerk der genossenschaftsähnlichen Trägerschaft 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.
- (2) Zu den förderfähigen Gesamtkosten gehören auch anerkennungsfähige Kosten für die Gründung der Antragstellerin, wenn die Gründung der Antragstellerin im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Neubau oder Ersterwerb von Genossenschaftswohnungen steht, für welchen die Förderung nach dieser Nummer 15 beantragt wird.

(3) Die Förderung des Landes kann auf bis zu 90 Prozent der angemessenen Gesamtkosten aufgestockt werden, wenn die Antragstellerin gezielte soziale Integrationsleistungen für Zielgruppen erbringt, die besondere Probleme des Zugangs zum Wohnungsmarkt haben. 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 Antragstellerin Maßnahmen besonderer städtebaulicher Qualität oder Raumangebote und Wohnumfeldmaßnahmen umsetzt, die den Sozialraum des Wohnquartiers nachhaltig positiv beeinflussen.

(5) Im Falle einer Kombination des 1. Förderweges mit dem 2. oder/und 3. Förderweg, sind Abweichungen von Nummer 7.2 Abs. 2 Satz 2 und Nummer 8.2 Abs. 2 Satz 2 in angemessenem Umfang möglich. Über diese Ausnahmen entscheidet das für die soziale Wohnraumförderung zuständige Ministerium.

(6) Innerhalb der Gesamtmaßnahme soll ein zentraler Mehrfunktionsraum errichtet werden. Dieser wird im Rahmen der angemessenen Gebäudekosten bis zu einer Grundfläche von zwei m² je Genossenschaftswohnung (mindestens 40 m²) im 1. Förderweg gefördert. Die Förderung setzt voraus, dass die Nutzung nur in Ausnahmefällen und nicht dauerhaft gewerblichen Zwecken dient und dass die Flächen bei Bedarf zu Wohnzwecken umgebaut werden können.

(7) 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.

(8) Die Förderung für Wohneinheiten, die zur Belegung durch Wohngemeinschaften nach Nummer 15.4 Absatz 2 dienen, erfolgt grundsätzlich im 1. Förderweg.

15.4 Ergänzende Regelungen zu den 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) 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. Wohnberechtigt sind Haushalte, die die Einkommensgrenzen gemäß § 8 Absatz 2 SHWoFG i.V.m. §§ 7, 9 Absatz 2 bis 4 SHWoFG-DVO je nach Förderweg einhalten.

(3) Auf die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines kann zur Förderung besonderer Wohnformen gemäß § 11 Absatz 1a SHWoFG verzichtet werden, wenn dies durch die Förderzusage bestimmt wird.

(4) 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.

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 m² 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 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 (Eigenumsmaßnahmen) 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 Kostenunterschreitungen auf die Höhe der Fördermittel

Ergeben sich Kostenunterschreitungen 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

- b) der Verwendungsnachweis oder die damit zusammenhängenden Unterlagen nicht fristgerecht vorgelegt werden, vom Darlehenskapital,
- c) 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, Rückförderung 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**
- **vom 19. Januar 2026**