

Soziale Wohnraumförderung
in Schleswig-Holstein
Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB)

(Haushaltsgröße und Wohnflächen in der Anlage auf Seite 13)

Erlass des Innenministeriums vom 07.03.2007 - IV 671 - 514.02

Nachstehend werden die Bestimmungen für die soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein in der ab 01.01.2007 geltenden Fassung einschließlich der angelisteten Anlage bekannt gemacht. Die Neufassung berücksichtigt gegenüber der zuletzt mit Erlass vom 21.02.2002 veröffentlichten Gesamtfassung (Amtsbl. Schl.-H. S. 180) folgende Änderungserlasse:

- vom 06.11.2003 - Az. wie oben - (nicht veröffentlicht),
- vom 12.03.2004 (Amtsbl. Schl.-H. S. 397),
- vom 28.02.2005 (Amtsbl. Schl.-H. S. 236),
- vom 19.12.2006 (Amtsbl. Schl.-H. 2007 S. 38),
- vom 06.03.2007 (Amtsbl. Schl.-H. S. 219),
- vom 12.01.2009 (Programmerlass 2009/2010).

Anlage:

Städtebauliche, ökologische und soziale Bestimmungen (Qualitätsziele)

Bestimmungen für die Soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein -
Wohnraumförderungsbestimmungen - (WFB)

Zur Durchführung des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) werden folgende Bestimmungen erlassen:

1 Allgemeine Grundsätze

1.1 Förderfähiger Wohnraum

(1) Gefördert werden können die in § 2 Abs. 1 WoFG genannten Fördergegenstände, soweit im Wohnraumförderprogramm des Landes entsprechende Fördermittel bereitstehen. Die Finanzierungsrichtlinien (FiRL) sind zu beachten. Ein Rechtsanspruch auf die Bewilligung von Fördermitteln besteht nicht.

(2) In der Regel soll Wohnraum nur in Gebäuden gefördert werden, die ausschließlich Wohnzwecken dienen. Wohnraum kann auch in Gebäuden mit Geschäftsräumen gefördert werden, wenn weniger als die Hälfte des Gebäudes anderen als Wohnzwecken, insbesondere gewerblichen oder beruflichen Zwecken, dient.

(3) Im Folgenden 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.

1.2 Nicht förderfähiger Wohnraum

(1) Nicht gefördert wird Wohnraum,

1. der zur dauernden wohnungsmäßigen Unterbringung ungeeignet ist, insbesondere Behelfs- und Primitivbauten, Wohnlauben und Baracken,
2. der in seiner Bauausführung und Ausstattung erheblich über die Wohnbedürfnisse der Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung nach § 1 Abs. 2 WoFG hinausgeht, z.B. Luxuswohnungen, oder
3. der als Ferienwohnung, in Ferienhäusern und in Wochenendhäusern errichtet ist oder errichtet werden soll.

(2) 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 Maßnahmebeginn oder Vertragsabschluss vor Erteilung der Förderzusage zustimmen. Die Zustimmung muss schriftlich 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 bedarf es nicht, wenn der notarielle Kaufvertrag 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.

1.3 Begünstigter Personenkreis

(1) Es wird nur Wohnraum für Haushalte gefördert, deren Gesamteinkommen die in den Finanzierungsrichtlinien oder in besonderen Fördererlassen in Bezug genommenen Einkommensgrenzen nicht übersteigt.

(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.

1.4 Ausschluss der Doppelförderung

(1) Die Förderung ist zu versagen, wenn der Wohnungssuchende bereits Fördermittel aus öffentlichen Haushalten 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 voll für die Finanzierung des neuen Wohnraumes eingesetzt wird.

(2) Ist das frühere Baudarlehen mit Schuldnachlass abgelöst worden (§ 69 II. WoBauG), so wird das neu zu gewährende Förderdarlehen um diesen Schuldnachlass gekürzt.

(3) Wurde bei „Erwerb bestehenden Wohnraums“ dieser Wohnraum bereits früher durch ein Förderdarlehen aus öffentlichen Haushalten, das inzwischen getilgt oder abgelöst worden ist, gefördert, so ist dies unschädlich.

1.5 Schwerpunkte, Vorränge und besondere Fördervoraussetzungen

(1) Bei der Förderung sind die Schwerpunkte und Vorränge nach § 1 Abs. 2 WoFG sowie die Fördervoraussetzungen und -vorränge der Anlage zu beachten.

(2) Die in der Anlage genannten Fördervorränge sind bei der Entscheidung von Förderanträgen als Entscheidungsgrundlage nach § 73 LVwG zu beachten.

1.6 Wohnflächengrenzen

(1) Eigenheime und Eigentumswohnungen werden nur im Rahmen der in den Finanzierungsrichtlinien oder besonderen Fördererlassen festgelegten Wohnflächengrenzen gefördert. Die Wohnflächengrenzen für Mietwohnungen bestimmen sich nach Abschnitt A 1) Nr. 1.2 Abs. 4 der Anlage.

(2) Die Wohnfläche ist nach der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346) zu berechnen.

1.7 Anforderungen an Bauherren

(1) Fördermittel können auf Antrag einem Bauherrn bewilligt werden, der Eigentümer eines geeigneten Baugrundstückes ist oder für den an einem solchen ein Erbbaurecht auf die Dauer von mindestens 99 Jahren bestellt wurde oder wenn nachgewiesen wird, dass der Erwerb eines derartigen Grundstücks oder Erbbaurechts gesichert ist oder durch die Gewährung der Fördermittel gesichert wird. Die Bewilligungsstelle kann bei Vorliegen besonderer Gründe im Einzelfall oder allgemein für das Gebiet einer Gemeinde zulassen, dass das Erbbaurecht auf eine kürzere Zeitdauer, in der Regel jedoch nicht weniger als auf 75 Jahre, bestellt wird.

(2) Der Bauherr 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.

(3) Der Bauherr ist verpflichtet, für jedes Bauvorhaben ein Baubuch nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Sicherung der Bauforderungen vom 01. Juni 1909 (RGBl. S. 449), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 05.10.1994 (BGBl. I S. 2911/2914) zu führen und auf Verlangen der Bewilligungsstelle jederzeit vorzulegen. Die Bewilligungsstelle kann auf die Führung eines besonderen Baubuchs bei solchen Unternehmen verzichten, die der Prüfungspflicht durch einen Prüfungsverband unterstehen oder sich regelmäßig der Prüfung durch einen Prüfungsverband oder einen auf dem Gebiete der Wohnungswirtschaft erfahrenen Wirtschaftsprüfer unterziehen, sofern der Prüfungsverband oder Wirtschaftsprüfer bestätigt, dass alle gesetzlichen Elemente des Baubuches (§ 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 1. Juni 1909) eindeutig und zeitnah in der allgemeinen Buchhaltung enthalten sind.

(4) Bauherren, die ihren vertraglichen Verpflichtungen aus früher gewährten Förderdarlehen nicht in vollem Umfange nachgekommen sind, die Bestimmungen über die

Schlussabrechnung nicht eingehalten haben oder deren Bauleistung zu wesentlichen Beanstandungen Anlass gegeben hat, können von künftigen Förderungen ausgeschlossen werden.

(5) Der Erwerber für ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung steht, wenn ihm Fördermittel bewilligt werden, dem Bauherrn nach diesen Bestimmungen gleich.

1.8 Prüfung der Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit

Zur Prüfung der Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit eines Bauherrn sowie der Eignung und Zuverlässigkeit eines Beauftragten kann die Bewilligungsstelle alle ihr geeignet erscheinenden Auskünfte einholen und Nachweise über Einkommens- oder Vermögensverhältnisse, vorhandenes Eigenkapital, insbesondere die Vorlage eines Kreditgutachtens, verlangen. Die Auskünfte sind grundsätzlich über die Antragstellerin oder den Antragsteller einzuholen. Soweit die so gewonnenen Auskünfte nicht ausreichen, können Auskünfte auch bei Handels- und Wirtschaftsauskunfteien eingeholt werden.

2 Finanzierung

2.1 Allgemeine Grundsätze

(1) Fördermaßnahmen werden nur gefördert, wenn zur Deckung der Gesamtkosten Fremdmittel in angemessener Höhe in Anspruch genommen werden und der Bauherr eine angemessene Eigenleistung erbringt.

(2) Fördermittel dürfen nur bewilligt werden, wenn die Finanzierung der Gesamtkosten gesichert ist.

(3) Förderdarlehen sollen für die nachstellige Finanzierung bewilligt werden.

2.2 Begriff der Eigenleistung

(1) Eigenleistungen sind die von dem Bauherrn 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.

(2) Sach- und Arbeitsleistungen sind mit dem Wert der dadurch ersparten Unternehmerleistung als Eigenleistung anzusetzen.

2.3 Höhe der Eigenleistung

(1) Für die angemessene Eigenleistung beträgt die Mindestquote 7,5 v. H. der anerkannten Gesamtkosten.

(2) In den FiRL sind für die Förderung von Mietwohnraum besondere Bestimmungen enthalten.

(3) Bei Einsatz von Städtebaufördermitteln für Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung sind hinsichtlich der Höhe der Eigenleistungen die Städtebauförderungsrichtlinien zu beachten.

2.4 Art der Fremdmittel

(1) Den Fördermitteln sollen nur Grundpfandrechte für unkündbare Tilgungsdarlehen vorgehen. Die Bedingungen dieser Darlehen sollen höchstens den für erststellige Kapitalmarktmittel im Wohnungsbau üblichen Bedingungen entsprechen. Mit der Hingabe dieser Darlehen sollen keine Auflagen verbunden sein, die über die Beleihungsgrundsätze der betreffenden Kreditinstitute hinausgehen. Sollen Tilgungsdarlehen durch eine Grundschuld dinglich gesichert werden, so ist sicherzustellen, dass die Grundschuld nicht erneut zur Sicherung einer anderen Forderung verwendet wird. Grundschuldgläubigerinnen oder -gläubiger sowie Grundstückseigentümerinnen oder -eigentümer müssen entsprechende Erklärungen abgeben. Sofern es sich bei vor- und gleichrangigen Grundpfandrechten um Grundschulden handelt, haben die Bauherren bzw. die Grundstückseigentümer ihre gegenwärtigen und zukünftigen Ansprüche auf Rückgewähr (Übertragung, Verzicht, Aufhebung) der vorrangigen Grundschulden oder von Teilen derselben an die Bewilligungsstelle abzutreten. Soweit zu diesem Zeitpunkt bereits wirksame Zessionen bestehen, haben die Bauherren ihre Ansprüche auf Rückübertragung ihrer Rückgewährungsansprüche abzutreten.

(2) Fremdmittel dürfen den Fördermitteln im Range nur vorgehen, wenn

1. ihre Gläubigerinnen oder ihre Gläubiger für rückständige Zins- und Tilgungsleistungen eine Entschädigung von höchstens 1 % für jeden angefangenen Monat berechnen,
2. für das fällig gestellte Darlehenskapital der Zinssatz oder der Zinssatz, der nach Ablauf einer Zinsfestschreibungsfrist gelten würde, nach der Vereinbarung um höchstens 1 % jährlich erhöht werden darf.

Die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer hat eine entsprechende Bestätigung der Darlehensgeber bei der Bewilligungsstelle einzureichen.

(3) Die Bewilligungsstelle kann Ausnahmen von den Bestimmungen des Abs. 1 zulassen.

2.5 Kündigung der Darlehen

Die Fördermittel können aus den im Darlehensvertrag aufgeführten Gründen fristlos zur sofortigen Rückzahlung gekündigt werden, insbesondere wenn

1. die Antragstellerin oder der Antragsteller die Bewilligung durch unrichtige oder unvollständige Angaben erlangt hat,
2. der geförderte Wohnraum den Bestimmungen des WoFG, den Förderbestimmungen und den Auflagen in der Förderzusage nicht entsprechend oder zweckentfremdet genutzt, bewirtschaftet, verwaltet, vermietet oder veräußert wird und der Bauherr oder der Erwerber damit die eingegangenen Verpflichtungen schuldhaft

verletzt.

3 Bewilligungsverfahren

3.1 Antragstellung und Bewilligung

(1) Das für die Wohnraumförderung zuständige Ministerium teilt den Kreisen und kreisfreien Städten sowie der Bewilligungsstelle nach Inkrafttreten des Haushaltsgesetzes die Inhalte des jeweiligen Wohnraumförderprogramms mit. Im Rahmen des jeweiligen Wohnraumförderprogramms können Maßgaben und Fristsetzungen für die Programmausführung festgelegt werden.

(2) Bevor Anträge auf Bewilligung von Fördermitteln im Mietwohnungsbau gestellt werden, muss sich der Bauherr mit der Belegenheitsgemeinde (die kreisfreie Stadt oder Gemeinde/Stadt, in deren Bezirk die bauliche Anlage errichtet werden soll) und bei kreisangehörigen Gemeinden und Städten auch mit dem Kreis ins Benehmen setzen. Das Vorhaben ist in städtebaulicher, sozialer und ökologischer Hinsicht abzustimmen. Dem Förderantrag sind Stellungnahmen der Belegenheitsgemeinde und ggf. des Kreises beizufügen.

(3) Die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE) ist vor der Antragstellung nach den Sätzen 2 bis 5 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 der Plan- und Ausführungsunterlagen durch und schließt diese mit einem bauwirtschaftlichen Abschlussvermerk ab, der dem Förderantrag beizufügen ist. Auch bei der Förderung von Studentenwohnheimplätzen, bei Gesamtvorhaben der geförderten organisierten Gruppenselbsthilfe sowie bei Vorhaben, die ausdrücklich als innovative und zukunftsweisende Eigentumsmaßnahmen gefördert werden sollen, ist die ARGE entsprechend zu beteiligen.

Als Prüfkriterien gelten neben den städtebaulichen, ökologischen und sozialen Bestimmungen (Qualitätsziele) der Anlage ggf. bautechnische Förderkriterien der Zuwendungsrichtlinien für die soziale Wohnraumförderung sowie diese ergänzende allgemeine Fördererlasse.

Bei Änderungs-, Erweiterungs- und Modernisierungsvorhaben werden von der ARGE auch die heizenergetischen Einspareffekte bewertet und mit den Qualitätszielen der sozialen Wohnraumförderung abgeglichen.

(4) Anträge auf Bewilligung von Fördermitteln sind unter Verwendung der vorgeschriebenen Antragsmuster und Beifügung der darin verlangten Unterlagen bei der Bewilligungsstelle einzureichen. Der Belegenheitsgemeinde ist bei Maßnahmen, die auf die Förderung des Mietwohnraums gerichtet sind, zeitgleich eine Zweitausfertigung des Antrags zuzusenden.

(5) Bewilligungsstelle für alle Förderzusagen aus Wohnraumförderprogrammen, die auf diese Bestimmungen Bezug nehmen, ist die Investitionsbank Schleswig-Holstein.

(6) Die Bewilligungsstelle hat der Antragstellerin oder dem Antragsteller den Eingang des Antrags zu bestätigen. Die Bewilligungsstelle hat jeden bei ihr eingehenden An-

trag auf Fördermittel in eine Antragseingangsliste aufzunehmen und den sachlichen und zeitlichen Bearbeitungsfortgang zu dokumentieren.

(7) 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.

(8) 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.

3.2 Aufhebung der Förderzusage

(1) Die Förderzusage kann von der Bewilligungsstelle vor Beginn der Auszahlung des Förderdarlehens aufgehoben werden, insbesondere wenn

1. der Bauherr der Bewilligungsstelle unrichtige Angaben gemacht oder Tatsachen verschwiegen hat, die für die Beurteilung der Förderwürdigkeit des Vorhabens von Bedeutung waren,
2. der Bauherr die in der Förderzusage enthaltenen Nebenbestimmungen nicht einhält,
3. Tatsachen eintreten oder bekannt werden, aus denen sich ergibt, dass der Bauherr nicht mehr leistungsfähig, zuverlässig, kreditwürdig oder zur Erfüllung seiner Verpflichtungen nicht mehr in der Lage ist,
4. das Baubuch nicht ordnungsgemäß geführt oder seine Vorlage verweigert wird,
5. erhebliche Verstöße gegen die Pflicht zur Anwendung der Normen festzustellen sind,
6. unzulässige Finanzierungsbeiträge erhoben werden oder
7. mit dem Bau nicht innerhalb einer von der Bewilligungsstelle gesetzten Frist nach Erteilung der Förderzusage begonnen wurde oder er nicht zügig fortgeführt wird.

(2) Die Aufhebung der Förderzusage ist dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen.

4 Auszahlung und Verwaltung

4.1 Aufgaben der darlehensverwaltenden Stelle

Darlehensverwaltende Stelle ist die Investitionsbank Schleswig-Holstein. Ihr obliegt die Auszahlung und Verwaltung der Fördermittel.

4.2 Sicherung der Fördermittel

(1) Die Fördermittel sind unmittelbar nach den der Finanzierung des Bauvorhabens dienenden Fremdmitteln, aber vor etwaigen Darlehen von Verwandten dinglich zu sichern. Bund, Länder, Gemeinden, Gemeindeverbände und sonstige Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts sowie die von ihnen wirtschaftlich abhängigen Unternehmen sollen den zur Finanzierung des Bauvorhabens erforderlichen Grundpfandrechten den Vorrang vor einem zur Sicherung ihrer Kaufpreisforderung bestellten Grundpfandrecht, namentlich einer Restkaufgeldhypothek, oder vor einem für die Bestellung eines Erbbaurechts ausbedungenen Erbbauzins ein-

räumen. Die Bewilligungsstelle entscheidet, ob und welche weiteren Rechte dem zur Sicherung der Fördermittel bestellten Grundpfandrecht im Range vorgehen dürfen.

(2) Ein Zuschuss ist durch Eintragung eines Grundpfandrechts im Grundbuch für das Grundstück, auf dem die unmittelbar geförderte Wohnung errichtet ist, zu sichern. Die Löschung dieses Grundpfandrechts kann erst nach Ablauf der Dauer der Zweckbindung auf Antrag der Eigentümerin oder des Eigentümers erfolgen.

(3) Bei Eigentumswohnungen soll die darlehensverwaltende Stelle von einer Gesamthaftung und der Forderung nach einem Gesamtgrundpfandrecht für die Fördermittel absehen, soweit dies auch bei den im Rang vorgehenden Grundpfandrechten geschieht.

(4) Das geförderte Objekt ist ausreichend gegen Brand- und Sturmschäden zu versichern.

4.3 Auszahlung der Förderdarlehen

(1) Das Darlehen soll bei der Förderung des Mietwohnungsbaus in folgenden Raten ausgezahlt werden:

1. 30 v. H. nach Aushub der Baugrube; bei Ausbau und Erweiterung nach Einrichtung der Baustelle und Beginn der Bauarbeiten,
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 im Sinne von § 13 Abs. 4 WoBindG, jedoch nur nach Erstellung des Gebäudes einschließlich des Außenputzes und der Außenanlagen.

Die letzte Rate des Förderdarlehens kann im Einzelfall auch vor vollständiger Fertigstellung der Außenanlagen ausgezahlt werden. Dabei kann, soweit erforderlich, ein entsprechender Teilbetrag für die noch nicht fertig gestellten Außenanlagen zurückbehalten werden.

Bei Eigentumsmaßnahmen soll das Förderdarlehen bereits nach Fertigstellung des Rohbaus, bei Ausbau- und Erweiterung nach Fertigstellung der sanitären Installationen und des Innenputzes in einer Summe ausgezahlt werden, wenn die Darlehenshöhe den Betrag von 20.000 EUR nicht übersteigt.

Übersteigt bei Eigentumsmaßnahmen die Darlehenshöhe den Betrag von 20.000 EUR, soll das Förderdarlehen in folgenden Raten ausgezahlt werden:

1. 70 v. H. nach Fertigstellung des Rohbaus; bei Ausbau und Erweiterung nach Fertigstellung der sanitären Installationen und des Innenputzes und
2. 30 v. H. nach Bezugsfertigkeit, jedoch nur nach Erstellung des Gebäudes einschließlich des Außenputzes und der Außenanlagen.

Die Bewilligungsstelle kann von den grundsätzlichen Auszahlungszeitpunkten und der Ratenhöhe abweichen, wenn die Umstände des Baufortschritts und/oder der Gesamtfinanzierung dies rechtfertigen bzw. geboten erscheinen lassen. Abs. 2 bleibt unberührt. Spätestens bei Antragstellung auf Auszahlung der ersten Rate ist der

Nachweis über die Erteilung der Baugenehmigung zu führen. Bei Bauvorhaben, die dem Baufreistellungsverfahren im Sinne des § 74 Landesbauordnung (LBO) unterliegen, ist eine von der Bauleiterin oder dem Bauleiter unterschriebene Erklärung abzugeben, dass die Vorschriften des § 74 Abs. 6 LBO über die Bauanzeige beachtet sind und der Baubeginn nicht untersagt worden ist.

(2) Vor Auszahlung der Raten muss das Grundpfandrecht im Grundbuch eingetragen sein, jedoch genügt für die Auszahlung der ersten und zweiten Rate eine Bescheinigung des Grundbuchamtes oder eines Notars darüber, dass der Eintragungsantrag gestellt wurde und der Eintragung an der geforderten Rangstelle keine Hindernisse entgegenstehen. Vor Auszahlung der zweiten Rate, bei Eigentumsmaßnahmen vor Auszahlung der ersten Rate, soll eine beglaubigte vollständige Grundbuchblattabschrift oder eine gleichwertige Ersatzsicherheit (z.B. eine Bürgschaft oder die in § 3 Abs. 1 bzw. § 7 Abs. 1 der Makler- und Bauträgerverordnung genannten Sicherheiten) vorliegen. Ferner ist der Bewilligungsstelle spätestens zu diesem Zeitpunkt eine vollstreckbare Ausfertigung der Grundschuldbestellungsurkunde vorzulegen. Vor Auszahlung der zweiten Rate hat der Bauherr die ordnungsgemäße Verwendung eines bereits gezahlten ersten Teilbetrags zu bestätigen.

(3) Spätestens vor Auszahlung der letzten Rate muss eine Bescheinigung vorliegen, aus der hervorgeht, dass

1. die Wohnungen bezugsfertig,
2. alle Bau- und Nebenarbeiten einschließlich Außenanlagen fertig gestellt und
3. die Bauarbeiten in Übereinstimmung mit den von der Bauaufsichtsbehörde genehmigten bzw. akzeptierten und von der Bewilligungsstelle anerkannten Plänen bzw. den „Zusätzlichen technischen Angaben“ nach Nr. 6 Buchstabe c ordnungsgemäß und vollständig ausgeführt worden sind.

Die Bescheinigung enthält die gegenüber der Bewilligungsstelle abzugebende Erklärung, dass die vorstehenden Voraussetzungen erfüllt sind. Sie soll von der verantwortlichen Bauleiterin oder von dem verantwortlichen Bauleiter (§ 64 LBO), der Architektin oder dem Architekten erteilt und unterschrieben werden. Eine von der Bauaufsichtsbehörde nach § 88 Abs. 2 LBO erteilte Bescheinigung gleichen Inhalts gilt ebenfalls als Nachweis. Mit der vor Auszahlung der dritten Rate vorzulegenden Bescheinigung hat der Bauherr gleichzeitig eine Bestätigung abzugeben, dass

1. die in dem Antrag und in der Förderzusage festgelegten Finanzierungsmittel für das Bauvorhaben verwendet worden sind bzw. unverzüglich verwendet werden,
2. die Kosten nicht unterschritten worden sind bzw. nicht unterschritten werden und durch Belege, die zur Prüfung bereitgehalten werden, nachweisbar sind sowie
3. der Finanzierungsplan eingehalten worden ist bzw. eingehalten wird.

(4) Die Bewilligungsstelle kann die Auszahlung der einzelnen Raten von der Erfüllung weiterer Voraussetzungen abhängig machen. Auszahlungsanträge sind unter Beifügung einer Bautenstandsbestätigung bei der Bewilligungsstelle zu stellen. Der Bautenstand soll von der verantwortlichen Bauleiterin, dem verantwortlichen Bauleiter (§ 64 LBO), der Architektin oder dem Architekten bestätigt werden. Statt einer Bautenstandsbestätigung genügt eine von der Bauaufsichtsbehörde nach § 88 Abs. 2 LBO erteilte Bescheinigung gleichen Inhalts.

(5) Bei Fördermaßnahmen, die auf die Modernisierung nach § 16 Abs. 3 WoFG, den Erwerb von Belegungsrechten oder Wohnraum zielen, bestimmt die Bewilligungsstelle die Auszahlungszeitpunkte für die Fördermittel.

5 Nachweis der Verwendung und Prüfung

(1) Die Verwendung von ausgezahlten Fördermitteln ist von dem Bauherrn gegenüber der Bewilligungsstelle nach Abs. 2 bis 7 nachzuweisen.

(2) Bei Förderung von Eigentumsmaßnahmen mit einem Anteil der Eigenleistung von mindestens 20 v. H. der anerkannten Gesamtkosten gelten die erforderlichen Bescheinigungen und Bestätigungen zur Auszahlung der letzten Darlehensrate nach Nummer 4.3 als Nachweis der Verwendung.

(3) Beträgt der Anteil der Eigenleistungen bei Förderung von Eigentumsmaßnahmen weniger als 20 v. H. der anerkannten Gesamtkosten, so hat der Bauherr innerhalb von sechs Monaten nach Bezugsfertigkeit des Förderobjekts hierüber eine Schlussabrechnung aufzustellen und der Bewilligungsstelle mit Angabe der Gesamtkosten anzuzeigen. Gleiches gilt entsprechend bei Förderung des Erwerbs bestehenden Wohnraums.

(4) Bei geförderten Mietwohnungen hat der Bauherr, innerhalb von neun Monaten vom Tag der Bezugsfertigkeit des Förderobjektes an hierüber eine Schlussabrechnung auf vorgeschriebenem Vordruck aufzustellen und der Bewilligungsstelle zu übersenden. Die Frist kann auf Antrag des Bauherrn um bis zu sechs Monate verlängert werden, wenn sie aus Umständen, die von dem Bauherrn nicht zu vertreten sind, nicht eingehalten werden kann.

(5) Die Bewilligungsstelle kann für Stichproben oder bei begründeten Anlässen die Vorlage sämtlicher mit dem Nachweis der Verwendung zusammenhängender Unterlagen, namentlich das Baubuch und die mit dem Zuwendungsvorhaben zusammenhängenden Rechnungsunterlagen (begründende Unterlagen) zur Einsicht verlangen.

(6) Die Bewilligungsstelle hat die eingereichten Anzeigen, Schlussabrechnungen und begründenden Unterlagen daraufhin zu prüfen, ob die geförderte Maßnahme dem bewilligten Förderantrag entsprechend errichtet bzw. durchgeführt wurde. Wenn die Fertigstellung der Schlussabrechnung nur anzuzeigen ist oder wenn die Schlussabrechnung selbst vorgelegt werden muss, gilt die Schlussabrechnung als anerkannt, wenn nicht innerhalb von drei Monaten seit Eingang von Anzeige oder Schlussabrechnung bei der Bewilligungsstelle die Vorlage weiterer Unterlagen verlangt wird. Wenn weitere Unterlagen verlangt werden, soll die Bewilligungsstelle diese innerhalb von drei Monaten nach Eingang anerkennen oder dem Bauherrn mitteilen, welche Bedenken gegen sie bestehen.

(7) Bei Fördervorhaben, die mit Zuschüssen gefördert werden, genügt anstelle der Schlussabrechnung eine Bescheinigung nach Nr. 4.3 Abs. 3 Satz 2 und eine Anzeige über die Höhe der Gesamtkosten oder ein entsprechender Nachweis, soweit in besonderen Förderbestimmungen nicht anderes bestimmt ist.

6 Vordrucke

Als Vordrucke sind zu verwenden

- a) bei Eigentumsmaßnahmen das Formblatt „Antrag im vereinfachten Verfahren auf Gewährung von Baudarlehen“,
- b) bei allen anderen Anträgen das Formblatt „Antrag - Soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein“ und das Formblatt „Wirtschaftlichkeitsberechnung“,
- c) bei allen Anträgen das Formblatt „Zusätzliche technische Angaben“,
- d) bei der Schlussabrechnung das Formblatt „Bauabrechnung“,
- e) bei allen Auszahlungsanträgen das Formblatt „Auszahlungsantrag“.

Vordrucke stehen bei der Investitionsbank Schleswig-Holstein, Fleethörn 29-31, 24103 Kiel, und ihren Beratungszentren zur Verfügung.

7 Überleitungsbestimmungen

Die bisherigen Bestimmungen bzw. die bei der Zusage von Fördermitteln zu Grunde gelegten Bestimmungen bleiben für die vor Inkrafttreten dieser Bestimmungen ausgesprochenen Bewilligungen von Fördermitteln und Widerspruchsverfahren wegen vor dem 01. Januar 2007 ausgesprochener Ablehnungen aufrecht erhalten.

8 Schlussbestimmungen

Die Bewilligungsstelle kann im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften Ausnahmen von den Wohnraumförderungsbestimmungen zulassen, soweit sie hierzu ermächtigt ist.

9 (Inkrafttreten)

Diese Neufassung der Wohnraumförderungsbestimmungen tritt mit Wirkung vom 01. Januar 2007 in Kraft und ist bis zum 31.12.2011 befristet. Sie ist auf Bewilligungen anzuwenden, die ab diesem Zeitpunkt ausgesprochen werden.

Anlage zu den Bestimmungen für die
Soziale Wohnraumförderung in
Schleswig-Holstein
Wohnraumförderungsbestimmungen
(WFB)
Qualitätsstandards

(Haushaltsgröße und Wohnflächen im roten Rahmen) im roten Rahmen)

Die nachstehenden Qualitätsstandards stellen generelle Anordnungen an die Bewilligungsstelle dar. Sie umfassen die Abschnitte

- A 1) Qualitätsstandards für Mietwohnungsneubau und für Modernisierung, Sanierung, Umbau und Erweiterung von Mietwohnungsbestand,
- A 2) Ergänzende und abweichende Qualitätsstandards für Sonderwohnformen und
- B) Qualitätsstandards für Eigentumsmaßnahmen.

Die Wohnraumförderung ist grundsätzlich an die Erfüllung und Dokumentation der hier genannten Fördervoraussetzungen geknüpft. Die Bewilligungsstelle hat Ausnahmen in begründeten Einzelfällen mit dem für die soziale Wohnraumförderung zuständigen Ministerium abzustimmen. Die nähere, bevorzugte oder erweiterte Anwendung einzelner Qualitätsstandards kann in den Programmlässen des für die soziale Wohnraumförderung zuständigen Ministeriums festgelegt werden. Qualitätsstandards, die einen Vorrang ermöglichen (Fördervorränge) stehen ranggleich nebeneinander und definieren Förderprioritäten. Projekte, die diese Kriterien ganz oder teilweise erfüllen, werden vorrangig gefördert.

- A 1) Qualitätsstandards für Mietwohnungsneubau und für Modernisierung, Sanierung, Umbau und Erweiterung von Mietwohnungsbestand

1 Fördervoraussetzungen

1.1 Städtebauliche Fördervoraussetzungen

Bei größeren Neubau-, Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen muss der Bedarf durch ein Wohnraumversorgungskonzept (soweit vorhanden) nachgewiesen und eine entsprechende Stellungnahme durch die Belegengemeinde vorgelegt werden. Dies gilt für Maßnahmen im Mietwohnungsbau ab 30 Wohneinheiten.

1.2 Bautechnische und ökologische Fördervoraussetzungen

(1) Wohnungen von Maßnahmen im Neubau, die Wohn-, Schlaf- und/oder Individualräume von weniger als zehn m² enthalten, werden nicht gefördert. Abweichend hiervon sind Förderungen im Neu- und Altbau möglich, wenn die Wohnung einen oder mehrere Räume von acht m² aufweist und

- die spätere Zusammenlegung zu einem größeren Raum möglich ist oder
- bei Ausbaumaßnahmen wegen der vorhandenen Bausubstanz ein Umbau (zu Räumen > zehn m²) mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden wäre.

(2) Die Funktionen Wohnen, Schlafen und Kochen dürfen nicht in einem Raum zusammengefasst werden.

(3) Für Maßnahmen im Neubau und in der Altbaumodernisierung mit Grundrissveränderungen müssen dem Förderantrag Grundrisszeichnungen beigelegt werden, die Angaben zur Wohnfläche jeder Wohnung und Flächenangaben der einzelnen Räume einschließlich der Ausstattung von Küche, Bad und WC sowie Angaben zur Funktionalität enthalten. Bei Wiederholungen gleicher Wohnungstypen in einem Bauvorhaben genügt eine einmalige detaillierte Darstellung.

(4) Bei Fördermaßnahmen im Neu- und Altbau müssen die nachfolgend aufgeführten Wohnflächen der Mietwohnungen zur Haushaltsgröße in Bezug gesetzt werden. Die nachfolgend aufgeführten Wohnflächen dürfen in der Regel nicht überschritten werden.

Haushaltsgröße	Wohnfläche höchstens in m ²
1 Person	50 m ²
2 Personen	60 m ²
3 Personen	75 m ²
4 Personen	85 m ²

Für jede weitere haushaltsangehörige Person kann die Wohnfläche um höchstens zehn m², bei Mietreihenhäusern und Wohnungen, die sich über zwei Geschosse erstrecken, kann die Höchstwohnfläche insgesamt um bis zu zehn m² überschritten werden. Abweichend hiervon kann die Bewilligungsstelle im Einzelfall aufgrund von baulichen Gegebenheiten im modernisierten Altbau von o. g. Wohnflächen abweichende angemessene und förderfähige Wohnflächen zulassen.

(5) Bei Fördermaßnahmen im Neubau muss jede Wohnung einen Freisitz aufweisen. Balkone, Loggien, Wintergärten oder gedeckte Freisitze sollen über eine Mindestnutzfläche von vier m² und eine Mindestdiefe von 1,40 m verfügen. Abweichend davon soll bei Fördermaßnahmen im Altbau, sofern bauliche Gegebenheiten der Nachrüstung von Balkon oder Freisitz entgegenstehen, etwa ein Drittel der Grundstücksfläche als begrünte Spiel- und Erholungsfläche nutzbar sein.

(6) Bei Fördermaßnahmen im Neubau ist der Zugang zu den Wohnungen im Erdgeschoss oder zum Aufzug und zu Abstellräumen für Kinderwagen und Fahrräder barrierefrei herzustellen. Eine barrierefreie Erschließung muss möglichst für die übrigen Wohneinheiten der Maßnahme nachrüstbar sein.

(7) Bei Fördermaßnahmen im Neu- und Altbau ist eine Förderung ausgeschlossen, wenn in der Wohnung eine fest installierte elektrische Widerstandsheizung (Nachtspeicherheizung oder elektrische Direktheizung) oder ein Elektro-Durchlauferhitzer zur Warmwasserversorgung eingebaut werden soll.

(8) Bei Fördermaßnahmen im Neu- und Altbau dürfen Baustoffe und Bauteile, die aus gesundheitsgefährdenden Stoffen bestehen, nicht verwendet werden. Hierzu gehören: Asbest, FCKW, PCB, Formaldehyd in Konzentrationen über 0,05 ppm. Baustoffe und Bauteile, die Polyvinylchlorid (PVC) enthalten, dürfen nur eingesetzt und als Altmaterial ausgebaut werden, wenn sichergestellt ist, dass sie nach

Gebrauch vom Hersteller zurückgenommen oder einer stofflichen Verwertung zugeführt werden.

(9) Bei Fördermaßnahmen im Neu- und Altbau dürfen Hölzer aus tropischen Regenwäldern nur verwendet werden, wenn die Herkunft aus anerkannter, nachhaltiger Forstwirtschaft eindeutig, d.h. durch Zertifikat z.B. von FSC (Forest Stewardship Council), nachgewiesen wird.

(10) Bei Fördermaßnahmen im Neu- und Altbau müssen die Wohnungen zur Wärmeversorgung mit bedarfsgerechten und energiesparenden Heizungssystemen ausgestattet werden, wie z.B. Niedertemperatur- oder Brennwertkessel.

1. Neubau und Sanierung von Mietwohnungen und Änderung oder Erweiterung von Gebäuden (Nrn.1 und 2 FiRL) werden nur gefördert, wenn sie den folgenden Energiestandard nachweisen: Der Jahres-Primärenergiebedarf darf nicht mehr als 40 kWh pro qm Gebäudenutzfläche betragen. Gleichzeitig muss der auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche des Gebäudes bezogene spezifische Transmissionswärmeverlust den in § 3 der EnEV (Anlage 1, Tabelle 1) angegebenen Höchstwert um mindestens 45 % unterschreiten (KfW-Energiesparhaus 40).

Maßnahmen, die den Standard nach Satz 1 nicht in einem angemessenen wirtschaftlichen Investitionsrahmen erreichen können, werden gefördert, wenn sie den folgenden Energiestandard erreichen: Der Jahres-Primärenergiebedarf darf nicht mehr als 60 kWh pro qm Gebäudenutzfläche betragen. Gleichzeitig muss der auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche des Gebäudes bezogene spezifische Transmissionswärmeverlust den in § 3 der EnEV (Anlage 1, Tabelle 1) angegebenen Höchstwert um mindestens 30 % unterschreiten (KfW-Energiesparhaus 60).

In den Förderobjekten ist ein System zur definierten Be- und Entlüftung zu installieren. Es ist auf eine möglichst luftundurchlässige Ausführung der gesamten Gebäudehülle zu achten. Durch messtechnische Überprüfung muss die Dichtheit der Außenbauteile nachgewiesen werden. Der nach DIN EN 13829:2001-02 bei einer Druckdifferenz zwischen Innen und Außen von 50 Pascal gemessene Volumenstrom soll, bezogen auf das beheizte Luftvolumen, - bei einzelnen Wohnungen oder Reihenhäusern als Vermietungsobjekte den Grenzwert von 1,5 (1/h),

- im Übrigen den Grenzwert von 1,0 (1/h) nicht überschreiten.

Die Prüfung soll von einer Institution durchgeführt werden, die mindestens durch eine Person beim Fachverband für Luftdichtheit im Bauwesen (FLIB) zertifiziert und Mitglied ist. Das Ergebnis der Prüfung ist der Bewilligungsstelle vorzulegen.

2. Bei der Modernisierung von Mietwohnungen (Nr. 3 FiRL) ist die EnEV einzuhalten. Bei Modernisierungsmaßnahmen, die Maßnahmen am Gebäude und an den haustechnischen Anlagen umfassen, muss nachgewiesen werden, dass die energetischen Maßnahmen die Mindestanforderungen für Neubau nach der EnEV erfüllen. Die Höchstwerte für den Jahres-Primärenergiebedarf und den Transmissionswärmeverlust sind entsprechend § 3 EnEV und Tabelle 1, Anhang 1, einzuhalten. Der Nachweis ist durch einen Energieausweis nach § 16

EnEV (Bedarfsausweis) zu führen.

1.3 Sozialorientierte Fördervoraussetzungen

(1) Maßnahmen, die zu einer räumlichen Konzentration von belegungsgebundenen Wohnungen in einem Quartier, an einem Standort oder an einem Straßenzug führen und/oder zu einer sozialen Destabilisierung von Nachbarschaften beitragen, sind von der Förderung ausgeschlossen. Bei größeren Maßnahmen muss der Bedarf durch ein Wohnraumversorgungskonzept (sofern vorhanden) nachgewiesen und eine entsprechende Stellungnahme durch die Belegenheitsgemeinde vorgelegt werden. Dies gilt für Maßnahmen im Mietwohnungsbau ab 30 Wohneinheiten. Nr. 3.1 Abs. 2 der WFB bleibt unberührt.

(2) Maßnahmen im Neu- und Altbau dürfen nur gefördert werden, wenn die Planung und Ausführung auf ein bedarfsgerechtes Verhältnis von Wohnungen unterschiedlicher Größe ausgerichtet ist.

2 Fördervorränge

2.1 Städtebauliche Fördervorränge

(1) Bevorzugt gefördert werden Maßnahmen an städtischen Standorten mit besonderem Entwicklungsbedarf, wie in

- nach § 142 Abs. 1 des Baugesetzbuches förmlich festgelegten Sanierungsgebieten,
- nach § 165 Abs. 3 des Baugesetzbuches förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereichen,
- Stadtumbaugebieten nach § 171 b Abs.1 des Baugesetzbuches,
- Fördergebieten des Programms „Soziale Stadt“ nach § 171 e Abs. 3 BauGB,
- Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs.1 des Baugesetzbuches,

wenn sie den Zielen der städtebaulichen Rahmenplanung, des städtebaulichen Entwicklungskonzepts oder eines vergleichbaren kommunalen Konzepts entsprechen. Dies gilt ebenso für Maßnahmen in ehemaligen Gebieten der vorgenannten Kategorien vor allem dann, wenn die Ziele noch nicht erreicht sind, aber von der Kommune trotz formeller Aufhebung der Gebietsfestlegung weiter verfolgt werden. Dies gilt ebenso für Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung innerstädtischer Brachen stehen.

(2) Bevorzugt werden Maßnahmen gefördert, die an Standorten errichtet werden, die in Wohnraumversorgungskonzepten, Stadtentwicklungskonzepten oder gleichwertigen kommunalen städtebaulichen Entwicklungsprogrammen erfasst sind und den dort formulierten Zielen entsprechen und darüber hinaus der Innenentwicklung der Städte und Stadtzentren und der Stärkung der Wohnfunktion in den Städten dienen.

2.2 Bautechnische und ökologische Fördervorränge

(1) Bevorzugt gefördert werden Maßnahmen mit besonders effizienten und umweltgerechten Energiesystemen (z.B. Nah-Wärmenetze, Kraft-Wärme-Kopplung) sowie solche, die das Primärenergiesystem durch regenerative Energie (Solarthermie, Windkraft, Geothermie, Photovoltaik) unterstützen. Dies gilt ebenso für Maßnahmen

mit hocheffizienten Dämmstandards und Dämmtechniken zur Minimierung der Energieverbräuche (z.B. Passivhausstandard).

(2) Bevorzugt werden solche Maßnahmen gefördert, die im Neu- und Altbau als Pilot- und Demonstrationsvorhaben während der Planungs-, Bau- und Betriebsphase einem qualifizierten Qualitätssicherungsverfahren unterliegen und dies in einem „Qualitätspass Schleswig-Holstein“ oder in einem gleichwertigen Qualitätssiegel dokumentieren.

(3) Bevorzugt werden solche Maßnahmen gefördert, deren Energieeffizienz in einem qualifizierten Bilanzverfahren (Energiepass) nachgewiesen wird und die dabei die gesetzlichen Mindestanforderungen wesentlich unterschreiten.

2.3 Sozialorientierte Fördervorränge

Maßnahmen mit mehr als 20 Wohnungen sollen zentrale Mehrfunktionsräume vorsehen. Als Richtwert für die Gemeinschaftsfläche gelten zwei m² pro Wohnung.

A 2) Ergänzende und abweichende Qualitätsstandards für Sonderwohnformen im Mietwohnungsneubau und Mietwohnungsbestand

(1) Fördermaßnahmen, die zielgruppenspezifische Wohnformen für Haushalte mit Menschen

- ab 60 Jahren,
- mit Behinderungen und
- mit ambulantem Hilfebedarf für Assistenz, Service, Betreuung, Pflege oder Integration und Eingliederung

darstellen, gelten als Sonderwohnformen. Die Wohnraumförderung für Sonderwohnformen ist grundsätzlich an die Qualitätsstandards nach Abschnitt A 1) gebunden. Folgende Fördervoraussetzungen gelten ergänzend oder abweichend.

(2) Die Bewilligungsstelle kann für Sonderwohnformen von den in Abschnitt A 1) Nr. 1.2 Abs. 4 genannten Wohnflächen abweichende, angemessene Wohn- und Nutzflächen zulassen. Die in Abschnitt A 1) Nr. 1.2 Abs. 4 genannten Werte gelten dann als Richtwerte.

(3) Im Rahmen von Maßnahmen, die mit zusätzlichen Flächen zur gemeinsamen Nutzung und zur Ergänzung der Wohnflächen angrenzender Mietwohnungen ausgestattet sind, kann die angemessene Mindestfläche einer Wohnung für einen Einpersonenhaushalt 35 m² betragen.

(4) Die Förderung von altengerechten Wohnungen und von Maßnahmen für Menschen mit Behinderung, die mit einer zweckbestimmten Aufstockung der Darlehenssätze oder mit einem Zusatzdarlehen gefördert werden sollen, setzt voraus, dass die Regeln des Erlasses vom 10.01.2001 (Amtsbl. Schl.-H. S.150) eingehalten werden.

(5) Die Förderung von Maßnahmen, die als „neue und pilothafte Sonderwohnformen“ eingestuft werden, kann im Rahmen einer Bewilligung im Einzelfall auch abweichend von den in Abschnitt A 1) genannten Qualitätsstandards durch das für die soziale Wohnraumförderung zuständige Ministerium bewilligt werden.

B) Qualitätsstandards für Eigentumsmaßnahmen

1 Fördervoraussetzungen

(1) Maßnahmen im Neubau, die Wohn-, Schlaf- und/oder Individualräume von weniger als zehn m² enthalten, werden nicht gefördert. Abweichend hiervon ist eine Förderung möglich, wenn die Fördermaßnahme einen oder mehrere Räume von acht m² aufweist und

- die spätere Zusammenlegung zu einem größeren Raum möglich ist oder
- bei Bestandserwerb wegen der vorhandenen Bausubstanz ein Umbau (zu Räumen > zehn m²) mit unvertretbar hohen Kosten verbunden wäre.

(2) Die Funktionen Wohnen, Schlafen und Kochen dürfen nicht in einem Raum zusammengefasst werden.

(3) Dem Förderantrag müssen mindestens Angaben zur Wohnfläche der förderfähigen Maßnahme mit Flächenangaben der einzelnen Räume sowie Angaben zur Funktionalität beigefügt werden, auf Anforderung auch Grundrisszeichnungen.

(4) Die Wohnfläche der Fördermaßnahme muss der Haushaltsgröße entsprechend angemessen sein. Die Wohnfläche darf für einen Haushalt mit bis zu vier Personen 130 m² nicht übersteigen.

(5) Fördermaßnahmen im Neubau müssen einen Freisitz aufweisen. Balkone, Loggien, Wintergärten oder gedeckte Freisitze sollen über eine Mindestnutzfläche von vier m² und eine Mindestdiefe von 1,40 m verfügen. Abweichend davon soll bei Bestandserwerb, sofern bauliche Gegebenheiten der Nachrüstung von Balkon oder Freisitz entgegenstehen, ein angemessener Teil der Grundstücksfläche als begrünte Spiel- und Erholungsfläche nutzbar sein.

(6) Im Neubau ist der Zugang zur Fördermaßnahme im Erdgeschoss bzw. zum Aufzug und zu Abstellräumen für Kinderwagen und Fahrräder möglichst barrierefrei herzustellen.

(7) Die Förderung von Maßnahmen mit einer fest installierten elektrischen Widerstandsheizung (Nachtspeicherheizung oder elektrische Direktheizung) ist ausgeschlossen. Die Förderung von Neubaumaßnahmen mit einem Elektro-Durchlauferhitzer zur Warmwasserversorgung ist ausgeschlossen.

(8) Im Neubau dürfen Baustoffe und Bauteile, die aus gesundheitsgefährdenden Stoffen bestehen, nicht verwendet werden. Hierzu gehören: Asbest, FCKW, PCB, Formaldehyd in Konzentrationen über 0,05 ppm. Baustoffe und Bauteile, die Polyvinylchlorid (PVC) enthalten, dürfen nur eingesetzt werden, wenn sichergestellt ist, dass sie nach Gebrauch vom Hersteller zurückgenommen werden.

(9) Im Neubau dürfen Hölzer aus tropischen Regenwäldern nur verwendet werden, wenn die Herkunft aus anerkannter, nachhaltiger Forstwirtschaft eindeutig, d.h. durch Zertifikat z.B. von FSC (Forest Stewardship Council), nachgewiesen wird.

(10) Im Neubau müssen Fördermaßnahmen zur Wärmeversorgung mit bedarfsge- rechten und energiesparsamen Heizungssystemen ausgestattet werden, wie z.B.

Niedertemperatur- oder Brennwertkessel. Bei Fördermaßnahmen im Neubau gelten die Anforderungen des KfW Energiesparhaus 60. Der Jahres-Primärenergiebedarf darf nicht mehr als 60 kWh pro qm Gebäudenutzfläche betragen. Gleichzeitig muss der auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche des Gebäudes bezogene spezifische Transmissionswärmeverlust den in § 3 der EnEV (Anlage 1, Tabelle 1) angegebenen Höchstwert um mindestens 30 % unterschreiten. Bei Hauserwerbsmaßnahmen müssen die aktuellen Werte für den Jahres-Primärenergiebedarf und den Transmissionswärmeverlust nach den Rechenverfahren der EnEV nachgewiesen werden. Der Nachweis ist durch einen Bedarfsausweis nach § 16 EnEV zu führen. Die Ergebnisse sind Grundlage für die Förderfähigkeit und die Bemessung des Subventionswerts entsprechend den FiRL.

(11) Bei Hauserwerbsmaßnahmen müssen der bauliche Zustand sowie die technische Ausstattung des Gebäudes den heutigen Anforderungen an geförderten Wohnraum entsprechen oder mit einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand zeitnah anzupassen sein.

(12) Der Erwerb von Eigentumswohnungen in Hochhäusern laut geltender Landesbauordnung wird nicht gefördert.

2 Fördervorränge

(1) Für im Zusammenhang stehende förderfähige Maßnahmen (ab sechs Wohneinheiten) können auf besonderen Antrag der Kommunen oder der Erschließungs- und Bauträger zweckbestimmte Förderkontingente im Sinne eines Fördervorrangs vereinbart werden, wenn die nachfolgenden Bestimmungen und Grundsätze in mindestens einem Punkt eingehalten werden und das Gesamtkonzept städtebauliche, ökologische und soziale Kriterien nachweist, die einen Fördervorrang begründen. Die Zustimmung des für die soziale Wohnraumförderung zuständigen Ministeriums muss vorher eingeholt werden.

(2) Bevorzugt gefördert werden Maßnahmen mit besonders effizienten und umweltgerechten Energiesystemen (z.B. Nah-Wärmenetze, Kraft-Wärme-Kopplung) und solche, die das Primärenergiesystem durch regenerative Energie (Solarthermie, Windkraft, Geothermie, Photovoltaik) unterstützen. Dies gilt ebenso für Maßnahmen mit hocheffizienten Dämmstandards und Dämmtechniken zur Minimierung der Energieverbräuche (z.B. Passivhausstandard).

(3) Bevorzugt werden Maßnahmen gefördert, die im Neubau oder als Bestandserwerb mit Modernisierungsmaßnahmen als Pilot- und Demonstrationsvorhaben während der Planungs-, Bau- und Betriebsphase einem Qualitätssicherungsverfahren unterliegen und dies in einem „Qualitätspass Schleswig-Holstein“ oder in einem gleichwertigen Qualitätssiegel dokumentieren.

(4) Bevorzugt werden solche Maßnahmen gefördert, deren Energieeffizienz in einem ausführlichen, anerkannten Bilanzverfahren (Energiepass) nachgewiesen worden ist und die im definierten Niedrigenergiehaus-Standard (NEH- Standard) ausgeführt werden.

(5) Bevorzugt werden Maßnahmen gefördert, die das Zusammenleben mehrerer Generationen funktional ermöglichen, d.h. mit barrierefreien und/oder behindertenge-

rechten Zugängen, Erschließungswegen und entsprechenden Bädern und Küchen ausgestattet sind.

(6) Bevorzugt gefördert werden Maßnahmen an Standorten, die in Wohnraumversorgungskonzepten, Stadtentwicklungskonzepten oder gleichwertigen kommunalen städtebaulichen Entwicklungsprogrammen erfasst sind und den dort formulierten Zielen entsprechen und darüber hinaus der Innenentwicklung der Städte und Stadtzentren und der Stärkung der Wohnfunktion in den Städten dienen.