

## **Soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein Änderung der Finanzierungsrichtlinien**

Erlass des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten  
vom 09.08.2016 – IV 243 – 514.101

Die Finanzierungsrichtlinien für die soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein in der Bekanntmachung der Neufassung vom 11. Juni 2014 (Amtsbl. Schl.-H. S. 476), zuletzt geändert durch Erlass vom 2. Dezember 2015 (Amtsbl. Schl.-H. S. 1465), werden wie folgt geändert:

- 1) In Abschnitt II. Nummer 1 wird der zweite Spiegelstrich wie folgt neu gefasst:  
Sanierung, Modernisierung und Erweiterung von Wohnraum
- 2) Abschnitt III. Nummer 1 wird wie folgt neu gefasst:  
**Neubau von Mietwohnungen im 1. Förderweg und Maßnahmen zur Umrüstung im 2-Phasen-Modell**
- 3) Abschnitt III. Nummer 1.1 wird wie folgt neu gefasst:  
**Gegenstand der Förderung**  
Gefördert wird der Neubau von Miet- und Genossenschaftswohnungen.  
Neben abgeschlossenen Wohnungen für einzelne Haushalte können auch Vorhaben im Rahmen eines 2-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.
- 4) In Abschnitt III. Nummer 1.2 Absatz 1 wird zwischen dem Wortlaut „+ energetischer Standard (vergleiche Anlage 7) und dem Wortlaut „+ sonstige Kosten“ folgender Wortlaut eingefügt:  
+ Maßnahmen zum Schutz gegen Einbruch
- 5) Abschnitt III. Nummer 1.3 Absatz 3 wird wie folgt neu gefasst:  
Das Baudarlehen des Landes beträgt grundsätzlich
  1. in der Regionalstufe I: bis zu 75 Prozent der angemessenen Gesamtkosten,
  2. in den Regionalstufen II, III und IV: bis zu 85 Prozent der angemessenen Gesamtkosten,

3. für Maßnahmen zur Umrüstung gemäß Abschnitt III. Nummer 1.1 (2-Phasen-Modell) in allen Regionalstufen: bis zu 100 Prozent der damit verbundenen angemessenen Gesamtkosten.
- 6) In Abschnitt III. wird nach Nummer 1.4.3 folgende Nummer 1.4.4 angefügt:
  - 1.4.4 Stellungnahme des Kreises bei Flüchtlingsunterbringung  
Bei Bauvorhaben, die ausschließlich der gemeinschaftlichen Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden dienen, ist ergänzend zur kommunalen Stellungnahme (gemäß Abschnitt II. Nummer 2.2) eine Bedarfseinschätzung des zuständigen Kreises erforderlich, die seitens der Kommune einzuholen und der kommunalen Stellungnahme beizufügen ist. Dabei hat der Kreis im Rahmen seines Verteilungskonzepts auch den interkommunalen Bedarf mit der Folge kommunaler Zusammenarbeit an zentralen Standorten zu berücksichtigen. Insbesondere quantitativ (bezogen auf die Anzahl der Flüchtlingshaushalte), aber auch qualitativ (bezogen auf die Art des Wohnraums, Wohnungsgrößen und Wohnungsmix) müssen der kurz- und mittelfristige Bedarf für Flüchtlinge sowie zur Sicherung eventuell erforderlicher Nachnutzung der nachhaltige Bedarf für die allgemeine soziale Wohnraumversorgung beurteilt werden.
- 7) In Abschnitt III. Nummer 3.1 wird nach Satz 1 folgender neuer Satz 2 angefügt:  
Vorhaben im Rahmen eines 2-Phasen-Modells mit Erstnutzung für gemeinschaftliches Wohnen gegebenenfalls im Rahmen einer Zweckentfremdung und einem späteren Umbau zu abgeschlossenen Wohnungen können nur gemäß Abschnitt III. Nummer 1 gefördert werden.
- 8) Abschnitt III. Nummer 5 wird wie folgt neu gefasst:  
**Sanierung, Modernisierung und Erweiterung von Mietwohnraum im 1. Förderweg**
- 9) Abschnitt III. Nummer 5.1 wird wie folgt neu gefasst:  
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.

10) In Abschnitt III. Nummer 5.2 Satz 1 wird die Jahreszahl 2016 durch die Jahreszahl 2018 ersetzt.

11) In Abschnitt III. Nummer 5.2 wird nach Satz 3 folgender neuer Satz 4 eingefügt:

„Die Angemessenheit der Gesamtkosten des Bauvorhabens errechnet sich aus dem Funktionsschema gemäß Nummer 1.2 Absatz 1.“

Der bisherige Satz 4 wird Satz 5.

12) Abschnitt III. Nummer 5.3 wird wie folgt neu gefasst:

Sanierung und sanierungsgleiche Erweiterung von Mietwohnraum im 1. Förderweg

13) In Abschnitt III. Nummer 5.3.1 Satz 1 wird nach dem Wortlaut „förderfähige Sanierung“ der Wortlaut „/ sanierungsgleiche Erweiterung“ eingefügt.

14) In Abschnitt III. Nummer 5.3.2 Absatz 1 wird nach Satz 1 folgender neuer Satz 2 angefügt:

„Die Kostenhöchstgrenze gilt nicht für den Dachgeschossausbau nach Nummer 5.1 Ziffer 5 und die Gebäudeaufstockung nach Nummer 5.1 Ziffer 6.“

15) Abschnitt III. Nummer 5.3.3 Absatz 2 Satz 4 wird wie folgt neu gefasst:

Die Regelungen zu den Zweckbindungen einschließlich der Bewilligungsmiete in Nummer 1.4.1 und 1.4.2 gelten entsprechend.

16) Abschnitt III. Nummer 5.4 wird wie folgt neu gefasst:

Modernisierung und modernisierungsgleiche Erweiterung von Mietwohnraum im 1. Förderweg

17) Abschnitt III. Nummer 5.4.1 wird wie folgt neu gefasst:

Voraussetzung für eine förderfähige Modernisierung / modernisierungsgleiche Erweiterung ist, dass das Objekt nach Abschluss der Maßnahmen mindestens den energetischen Standard EffH<sub>SH</sub> 115 erreicht (vgl. **Anlage 7**). Beim Dachgeschossausbau nach Nummer 5.1 Ziffer 5 und der Gebäudeaufstockung nach Nummer 5.1 Ziffer 6 genügt es, wenn der neu geschaffene Wohnraum nach Abschluss der Maßnahmen mindestens den gesetzlichen energetischen Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV) erreicht; die bestehenden Wohnungen des

Objekts müssen mindestens die Angemessenheitskriterien nach Anlage 8 erfüllen. Kann die Angemessenheit erst nach Durchführung weiterer Modernisierungsmaßnahmen hergestellt werden, richtet sich die Förderung dieser Maßnahmen ebenfalls nach Nummer 5.4.

18) In Abschnitt III. Nummer 5.4.2 Absatz 1 wird nach Satz 1 folgender neuer Satz 2 angefügt:

„Die Kostenhöchstgrenze gilt nicht für den Dachgeschossausbau nach Nummer 5.1 Ziffer 5 und die Gebäudeaufstockung nach Nummer 5.1 Ziffer 6.“

19) Abschnitt III. Nummer 5.4.3 Absatz 2 Satz 4 wird wie folgt neu gefasst:

Die Regelungen zu den Zweckbindungen einschließlich der Bewilligungsmiete in Nummer 1.4.1 und 1.4.2 gelten entsprechend.

20) Abschnitt III. Nummer 5.5.3 Absatz 2 Satz 4 wird wie folgt neu gefasst:

Die Regelungen zu den Zweckbindungen einschließlich der Bewilligungsmiete in Nummer 1.4.1 und 1.4.2 gelten entsprechend.

21) Abschnitt III. Nummer 6 wird wie folgt neu gefasst:

**Sanierung und sanierungsgleiche Erweiterung sowie Modernisierung und modernisierungsgleiche Erweiterung von Mietwohnraum im 2. Förderweg**

22) Abschnitt III. Nummer 6.1 wird wie folgt neu gefasst:

Gegenstand der Förderung

Gefördert werden Modernisierungs-, Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen im Sinne von Nummer 5.1.

23) In Abschnitt III. Nummer 6.2 Satz 1 wird nach dem Wortlaut „gemäß Nummer“ der Wortlaut „5.2,“ eingefügt.

24) Abschnitt IV. Nummer 2.1 Absatz 1 Ziffer 1 wird wie folgt neu gefasst:

Bei Förderungen nach Abschnitt III. Nummer 1 (Neubau von Mietwohnungen im 1. Förderweg und Maßnahmen zur Umrüstung im 2-Phasen-Modell):

Bei einer Zweckbindungsdauer von 20 Jahren wird der Zinssatz mit Beginn des elften Jahres nach der Bezugsfertigkeit alle fünf Jahre um einen Wert von 0,25 Prozentpunkten erhöht. Mit Beginn des 21. Jahres wird das Darlehen für die restliche Laufzeit mit einem Zins von 2,50 Prozentpunkten zuzüglich Verwaltungskosten fortgeführt.

Bei einer Zweckbindungsdauer von 35 Jahren wird der Zinssatz mit Beginn des 21. Jahres nach der Bezugsfertigkeit 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 2,50 Prozentpunkten zuzüglich Verwaltungskosten fortgeführt.

Bei Maßnahmen zur Umrüstung im 2-Phasen-Modell wird mit Beginn des 21. Jahres nach Fertigstellung dieser Maßnahmen das Darlehen für die restliche Laufzeit mit einem Zins von 2,50 Prozentpunkten zuzüglich Verwaltungskosten fortgeführt.

25) In Abschnitt IV. Nummer 2.1 Absatz 1 Ziffer 5 wird der Wortlaut in der Klammer wie folgt neu gefasst:

Sanierung / sanierungsgleiche Erweiterung, Modernisierung / modernisierungsgleiche Erweiterung und Teilmodernisierung von Mietwohnraum bzw. Sanierung, Modernisierung und Teilmodernisierung von Wohnheimplätzen für Studierende und Auszubildende

26) In Abschnitt IV. Nummer 3 Absatz 1 wird nach Satz 1 folgender neuer Satz 2 angefügt:

Für das Darlehen zur Umrüstung im 2-Phasen-Modell nach Abschnitt III. Nummer 1 richtet sich die Tilgung nach der wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Objektes und beträgt mindestens 3,00 Prozent jährlich unter Zuwachs ersparter Zinsen.

27) In Abschnitt IV. Nummer 3 Absatz 2 wird der Wortlaut in der Klammer wie folgt neu gefasst:

bezüglich Sanierung und sanierungsgleiche Erweiterung

28) In Abschnitt IV. Nummer 3 Absatz 3 wird der Wortlaut in der Klammer wie folgt neu gefasst:

bezüglich Modernisierung, modernisierungsgleiche Erweiterung und Teilmodernisierung

29) Anlage 2 wird durch eine neue Fassung entsprechend der Anlage 2 (neu) ersetzt.

30) Anlage 3 wird durch eine neue Fassung entsprechend der Anlage 3 (neu) ersetzt.

31) In der Tabelle „Regionalstufen bei der Förderung selbst genutzter Eigentumsmaßnahmen in Schleswig-Holstein“ der Anlage 4 wird in Zeile 4 der Spalte 3 das Wort „Westerland“ durch das Wort „Sylt“ ersetzt.

32) In der Tabelle „Regionalstufen der Präferenzgemeinden nach § 8 Nr. 1 SHWoFG-DVO bei der Förderung selbst genutzter Eigentumsmaßnahmen“ der Anlage 4 wird in Zeile 9 der Spalte 2 das Wort „Westerland“ durch das Wort „Sylt“ ersetzt.

33) Anlage 7 Abschnitt II. Nummer 1 wird wie folgt neu gefasst:

Mietwohnungen im 1. und 2. Förderweg sowie Wohnheimplätze für Studierende und Auszubildende (Nr. 1, 2, 4, 5, 6 und 7 FiRL):

**Neubau** (gilt ebenso für Nr. 3 FiRL – Inselförderung)

Effizienzhaus<sub>SH</sub> 70 (inkl. Lüftungsanlage)

(Die Umsetzung eines höheren energetischen Standards berechtigen einen Korrekturzuschlag zu den Grundkosten nach Nr. 1.2. Abs. 1 FiRL.)

**Sanierung und sanierungsgleiche Erweiterung**

Effizienzhaus<sub>SH</sub> 85 (inkl. Lüftungsanlage) oder

Effizienzhaus<sub>SH</sub> 115 mit Wohnwertverbesserungen

**Modernisierung und modernisierungsgleiche Erweiterung**

Effizienzhaus<sub>SH</sub> 115 bzw.

gesetzlicher Standard der EnEV bei Dachgeschossausbau und Gebäudeaufstockung; für die bestehenden Wohnungen des Objekts Beachtung der Angemessenheitskriterien nach Anlage 8.

**Teilmodernisierung**

keine energetischen Mindestanforderungen

Diese Änderungen der Finanzierungsrichtlinien treten am 1. September 2016 in Kraft. Sie sind auf Bewilligungen anzuwenden, die ab diesem Zeitpunkt ausgesprochen werden.

Ausgefertigt:

Kiel, am 09.08.2016

gez. Norbert Scharbach