

INFORMATIONSBLATT

1.6 DARLEHEN DER SOZIALEN WOHNRAUM-FÖRDERUNG FÜR EIGENTUMSMASSNAHMEN VOM 01.01.2007 BIS ZUM 31.12.2008

Informationen über die Förderdarlehen des Landes Schleswig-Holstein für selbstgenutzten Wohnraum

Wer kann einen Antrag stellen?

Haushalte, auch Alleinerziehende, mit mindestens 1 Kind sowie schwerbehinderte Personen

Was wird gefördert?

- der Neubau und Erwerb eines Einfamilienhauses oder einer Eigentumswohnung
- der unter wesentlichem Bauaufwand durchzuführende Ausbau oder die Erweiterung eines Eigenheims, wenn der vorhandene Wohnraum für einen behinderten Haushaltsangehörigen nicht angemessen ist.
- die Änderung oder Erweiterung von Gebäuden, in denen unter wesentlichem Bauaufwand Wohnraum geschaffen werden soll Förderfähig sind nur Maßnahmen, die der Bildung selbstgenutzten Wohnraums dienen.

Welche Voraussetzungen sind zu erfüllen?

a. Einkommensgrenzen p. a. am Beispiel von Familien bzw. Alleinerziehenden mit Kindern:

	Präferenzgemeinden (alle Orte in Spalte b der Anlage 1)	übrige Region
3 Personen (Familie mit 1 Kind)	31.640 €	27.120 €
4 Personen (Familie mit 2 Kindern)	38.080 €	32.640 €
5 Personen (Familie mit 3 Kindern)	44.520 €	38.160 €
2 Personen (Alleinerziehend mit 1 Kind)	28.700 €	24.600 €
3 Personen (Alleinerziehend mit 2 Kindern)	32.340 €	27.720 €
für jedes weitere Kind	+ 6.440 €	+ 5.520 €

Einkommensermittlung:

Die Basis für die Einkommensermittlung ist das Jahresbruttoeinkommen jedes Haushaltsangehörigen. Grundsätzlich wird das Einkommen im Monat der Antragstellung und den **vergangenen** 11 Monaten zu Grunde gelegt.

Für die Ermittlung der tatsächlichen Einkommensverhältnisse kann eine Berücksichtigung der diesbezüglichen Zukunftsperspektive erfolgen. Grundlage dafür bildet das Einkommen, das im Monat der Antragstellung und in den **folgenden** 11 Kalendermonaten erzielt wird.

Von dem Jahresbruttoeinkommen werden je Person Werbungskosten von

- 920 € bei Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit
- 102 € bei Renten bzw.
- die tatsächlichen Werbungskosten abgezogen.

Vom verbleibenden Betrag werden **jeweils 10 %** abgezogen, wenn Sie

- Steuern vom Einkommen
- Krankenversicherungsbeiträge
- Rentenversicherungsbeiträge bzw.
- Lebensversicherungsbeiträge entrichten.

Werden keine Pflichtbeiträge, sondern laufende Beiträge zu öffentlichen oder privaten Versicherungen geleistet, sind diese in tatsächlich geleisteter Höhe, max. mit bis zu **jeweils 10 %** abzuziehen.

Die so ermittelten Einkommen für jeden Haushaltsangehörigen werden addiert. Diese Summe kann um zusätzliche Frei- und/oder Abzugsbeträge reduziert werden - z.B. um:

- 4.000 € für Ehepaare, die jünger als 40 Jahre sind und deren Heirat nicht länger als 5 Jahre zurückliegt
- 4.500 € für schwerbehinderte Personen mit einem Grad der Behinderung von 100 %
- 6.000 € maximal für nachgewiesene Unterhaltsverpflichtungen, Beträge darunter in tatsächlich bestehender Höhe.

Das so ermittelte Haushaltseinkommen darf die oben genannten Einkommensgrenzen nicht überschreiten.

b. Gesamtkostengrenzen

Zu den Gesamtkosten zählen die Kosten für Grundstück mit Erschließung, Gebäude einschließlich Eigenleistungen, Außenanlagen (Hausanschlusskosten, Zugangsweg, Terrasse etc.), Architekten- und Ingenieurleistungen, Behördenleistungen, **nicht jedoch die individuellen Finanzierungskosten** wie z. B. Notar- und Grundbuchkosten sowie Grunderwerbsteuer.

<u>Hausform</u>	<u>Gesamtkosten</u>
freistehendes Einfamilienhaus	190.000 €
Doppelhaushälfte oder Reihenendhaus	178.000 €
Reihenmittelhaus und Eigentumswohnung	163.000 €

Die Kostengrenzen können je nach Region um 15 % (Regionalstufe II) oder um 25 % (Regionalstufe III) überschritten werden. In der Anlage 2 sind die einzelnen Gemeinden den Regionalstufen II und III zugeordnet. Außerdem ist eine Überschreitung auch bei Maßnahmen für kinderreiche Familien bzw. schwerbehinderte Personen um bis zu 10 % möglich.

Neben den oben beschriebenen Regelungen gelten besondere Voraussetzungen für den Erwerb einer gebrauchten Immobilie:

Der Erwerb vorhandenen Wohnraums zur Selbstnutzung kann gefördert werden, wenn damit eine familiengerechte Wohnsituation gewährleistet wird. Das Objekt muss ohne nennenswerten Bauaufwand ein haushaltsgerechtes Wohnen ermöglichen.

Bei Antragstellung müssen für das Objekt die aktuellen Werte für den Jahres-Primärenergiebedarf und den Transmissionswärmeverlust nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) nachgewiesen werden. Dieser Nachweis ist von einem Architekten oder Ingenieur zu erbringen.

Die nachgewiesenen Werte dürfen die Höchstwerte für den Jahres-Primärenergiebedarf und für den Transmissionswärmeverlust nach Anhang 1 Tabelle 1 der EnEV jeweils nicht um mehr als 40 % überschreiten. Der jeweilige Überschreitungsprozentsatz ist in dem Nachweis durch den Architekten oder Ingenieur zu bestätigen.

Eine höhere Überschreitung der Werte der EnEV hat eine Zinserhöhung zur Folge, außer, wenn durch geplante und im Laufe eines Jahres nach Erwerb durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen eine Reduktion der Energieverbräuche erreicht und entsprechend nachgewiesen wird.

c. Wohnflächengrenzen

Haushalt mit bis zu 4 Personen: 130 m² (WoFLV)

Für jedes weitere Haushaltsmitglied erhöht sich die angemessene Wohnfläche um jeweils 10 m².

d. Mindesteigenleistungen

Grundsätzlich sind Eigenleistungen von 7,50 % der Gesamtkosten zu erbringen. Als Eigenleistungen werden zum Beispiel anerkannt:

- Kontoguthaben
- Ansparsummen bei einer Bausparkasse
- Bezahltes Grundstück
- Eigene Arbeitsleistungen am zu fördernden Objekt

In welcher Höhe wird gefördert?

Für die Höhe der Grundförderung gelten die nachstehenden Regeln:

a) Neubau und Erwerb einer Gebrauchtimmoblie:

Wo liegt das Förderobjekt?

Regionalstufe	I	II	III
„Nicht-Präferenzgemeinde" Förderhöhe in €	36.000	36.000	36.000
Regionalstufe	I	II	III
„Präferenzgemeinde" Förderhöhe in €	56.000	64.000	70.000

Die Zuordnung der jeweiligen Kreise, Städte und Gemeinden zu den Regionalstufen und Präferenzgemeinden ergeben sich aus den Anlagen 1 und 2.

b) Zusatzdarlehen für Schwerbehinderte bei Merkmal „aG", „BI" oder „H": 5.100 €
zur Anpassung des Wohnraumes unter besonderen Voraussetzungen: bis max. 7.700 €

c) Zusatzdarlehen für kinderreiche Familien in sozial dringlichen Fällen sind möglich.

Konditionen für die o. a. Darlehen p.a.:

Nominalzinssatz p.a.	1,5 % *
Tilgungssatz zzgl. ersparter Zinsen	1,0 %
Einmalige Bearbeitungsgebühr	1,0 % **
Festschreibung	10 bzw. 20 Jahre
Effektiver Jahreszins p.a. für die erste Zinsbindung nach PAngV	1,63 %

* inkl. 0,5% Verwaltungskosten

** Weitere einmalige Bearbeitungsgebühr bei Förderung im Rahmen von Bauträgerkontingenten und bei Gruppenselbsthilfemaßnahmen.

Der Nominalzinssatz wird nach Ablauf von 10 Jahren um einen Prozentpunkt erhöht.

Bei Erwerb einer Gebrauchtimmoblie gilt außerdem:

Der Nominalzinssatz kann in der Förderzusage erhöht werden. Die mögliche Zinserhöhung ist abhängig von dem baulichen und energetischen Zustand des Erwerbsobjektes:

Überschreitung des zulässigen Wertes für den Jahresprimärenergiebedarf und/oder den Transmissionswärmeverlust in %	Erhöhung des Nominalzinssatzes auf
40,1 bis 49,9	2,0 % *
50,0 bis 59,9	2,5 % *
60,0	3,0 % *

* inkl. 0,5% Verwaltungskosten

Was ist noch zu beachten?

Es muss gewährleistet sein, dass die Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten für Ihr Eigenheim dauerhaft tragbar sind. Nach Abzug dieser monatlichen Kosten muss ein Betrag verbleiben, der für eine angemessene Lebensführung des Haushaltes ausreichend ist.

Grundsätzlich darf vor Bewilligung der Förderdarlehen nicht mit den Bauarbeiten begonnen werden bzw. ein Kaufvertrag abgeschlossen worden sein. Bei Kaufverträgen über eine Immobilie ist deshalb darauf zu achten, dass ein Rücktrittsrecht für den Fall der Ablehnung des Antrages auf Soziale Wohnraumförderung vereinbart wird.

Es gibt keinen Rechtsanspruch auf die Gewährung der Förderung. Die Fördermittel stehen nur in begrenztem Umfang zur Verfügung.

Anträge und Formulare für den sozialen Wohnungsbau

- Antrag auf soziale Wohnraumförderung
- Schufa-Auskunft
- Einkommenserklärung Haushaltsvorstand
- Einkommenserklärung Angehörige
- Erläuterungen zur Einkommenserklärung
- Aufstellung der Selbsthilfeleistungen
- Technische Angaben
- Erklärung zu Vermögen und Schulden
- Merkblatt beizufügende Unterlagen
- Informationen über die soziale Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein 2007-2008 (incl. Anlagen)
- Neufassung der Landesverordnung über Einkommensgrenzen bei der sozialen Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein
- Sammeldokument aller Einzelunterlagen (für den sozialen Wohnungsbau)

Bestimmungen zur sozialen Wohnraumförderung

- Finanzierungsrichtlinien für die soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein
- Finanzierungsrichtlinien für die soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein – Anlage 1: Regionalstufen
- Finanzierungsrichtlinien für die soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein – Anlage 3: Einkommen MWB
- Finanzierungsrichtlinien für die soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein – Anlage 4: Einkommen EH
- Finanzierungsrichtlinien für die soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein – Anlage 5: Präferenzgemeinden
- Finanzierungsrichtlinien für die soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein – Regelsatzverordnung
- Finanzierungsrichtlinien für die soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein – Wohnraumförderungsbestimmungen

Ansprechpartner

Die IB.Büros der Investitionsbank.

Flensburg, im Mai 2007
Eine Zusammenarbeit von

FLENSBURG

