

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 Programmerlassen 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 Belegenheitsgemeinde 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 m<sup>2</sup> enthalten, werden nicht gefördert. Abweichend hiervon sind Förderungen im Neu- und Altbau möglich, wenn die Wohnung einen oder mehrere Räume von acht m<sup>2</sup> aufweist und

- die spätere Zusammenlegung zu einem größeren Raum möglich ist oder
- bei Ausbaumaßnahmen wegen der vorhandenen Bausubstanz ein Umbau (zu Räumen > zehn m<sup>2</sup>) 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 <sup>2</sup>
1 Person	50 m <sup>2</sup>
2 Personen	60 m <sup>2</sup>
3 Personen	75 m <sup>2</sup>
4 Personen	85 m <sup>2</sup>

Für jede weitere haushaltsangehörige Person kann die Wohnfläche um höchstens zehn m<sup>2</sup>, bei Mietreihenhäusern und Wohnungen, die sich über zwei Geschosse erstrecken, kann die Höchstwohnfläche insgesamt um bis zu zehn m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> enthalten, werden nicht gefördert. Abweichend hiervon ist eine Förderung möglich, wenn die Fördermaßnahme einen oder mehrere Räume von acht m<sup>2</sup> aufweist und

- die spätere Zusammenlegung zu einem größeren Raum möglich ist oder
- bei Bestandserwerb wegen der vorhandenen Bausubstanz ein Umbau (zu Räumen > zehn m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

(5) Fördermaßnahmen im Neubau müssen einen Freisitz aufweisen. Balkone, Loggien, Wintergärten oder gedeckte Freisitze sollen über eine Mindestnutzfläche von vier m<sup>2</sup> 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.