



HESSEN
Hessisches Ministerium
für Wirtschaft, Energie, Verkehr,
Wohnen und ländlichen Raum



Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums und gemeinschaftlichen Wohnens



**RICHTLINIE DES LANDES
HESSEN ZUR FÖRDERUNG
DES SELBSTGENUTZTEN
WOHNEIGENTUMS UND
GEMEINSCHAFTLICHEN
WOHNENS**

INHALT

1 Gegenstand der Förderung

- 1.1 Förderziel
- 1.2 Förderfähige Maßnahmen
- 1.3 Förderberechtigte
- 1.4 Baubeginn/Abschluss des Kaufvertrags
- 1.5 Förderausschluss
- 1.6 Rechtsgrundlage

2 Bindungen

3 Gemeinschaftliches Wohnen

4 Art und Höhe der Fördermittel

- 4.1 Neubau
- 4.2 Erwerb von Gebrauchtimmobilien
- 4.3 Tilgung
- 4.4 Bürgschaft

5 Fördervoraussetzungen

- 5.1 Eigenkapital
- 5.2 Art und Höhe der Fremdmittel
- 5.3 Belastungsgrenzen

6 Verfahren

- 6.1 Antragsverfahren
- 6.2 Förderzusage
- 6.3 Vorläufige Förderzusage
- 6.4 Bearbeitungsentgelt
- 6.5 Sicherung
- 6.6 Verwendungsnachweis
- 6.7 Rücknahme und Widerruf der Förderzusage, Kündigung des Darlehensvertrages

7 Schlussbestimmungen

- 7.1 Kein Rechtsanspruch
- 7.2 Prüfungsrecht
- 7.3 Kumulierungsverbot
- 7.4 Ausnahmen
- 7.5 Beihilferechtliche Einordnung
- 7.6 Inkrafttreten

1

GEGENSTAND DER FÖRDERUNG

1.1 Förderziel

Für die Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum und für die Förderung von gemeinschaftlichem Wohnen werden vom Land Hessen gemeinsam mit der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (WIBank) zinsgünstige Darlehen bereitgestellt.

Zielgruppe der Förderung sind bevorzugt Haushalte mit Kindern sowie Haushalte, bei denen wegen einer Behinderung eines Haushaltsangehörigen oder aus sonstigen Gründen ein besonderer Bedarf besteht.

1.2 Förderfähige Maßnahmen

Gefördert wird der Bau oder Erwerb von neu geschaffenem oder bereits bestehendem Wohnraum zur erstmaligen Wohneigentumsbildung bis maximal zwei Wohneinheiten innerhalb einer Immobilie zur Selbstnutzung; die Begrenzung auf zwei Wohneinheiten gilt nicht für gemeinschaftliche Wohnprojekte nach Nr. 3. Es wird nur baulich abgeschlossener Wohnraum gefördert, der zur dauernden Wohnraumversorgung rechtlich und tatsächlich geeignet ist.

Die für das Gebäude angegebenen Kosten müssen angemessen sein. Dabei werden Kaufverträge, Kostenvoranschläge und vergleichbare Unterlagen zugrunde gelegt.

Förderfähig ist bestehender Wohnraum nur, wenn er sich in einem guten baulichen Zustand befindet oder sich im Rahmen des Erwerbs durch Umbauten sowie Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu angemessenen Kosten in einen guten baulichen Zustand versetzen lässt. Mit der Finanzierung müssen auch diese Kosten sichergestellt sein.

Bei Wohnraum, der wesentlichen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf aufweist oder der wesentliche Umbauten erforder-

lich macht, ist eine vorherige baufachliche Prüfung durch die WIBank erforderlich. Auch in diesem Fall müssen diese Kosten mit der Finanzierung sichergestellt und finanzierbar sein.

Der Erwerb eines zur Selbstnutzung bestimmten eigentumsähnlichen Dauerwohnrechtes nach § 31 des Wohnungseigentumsgesetzes ist dem Erwerb einer Eigentumswohnung gleichgestellt.

Zur Wohnraumversorgung von Angehörigen kann der Ausbau oder die Erweiterung bestehender selbstgenutzter Ein- und Zweifamilienhäuser gefördert werden. Die bauliche Maßnahme muss zur angemessenen Wohnraumversorgung der Familie oder zur behindertengerechten Wohnraumversorgung dienen.

1.3 Förderberechtigte

Förderberechtigt sind Haushalte, deren Nettoeinkommen die jährliche Einkommensgrenze des § 5 Abs. 1 Nr. 2 des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes (HWOFG) in der jeweils geltenden Fassung nicht überschreitet. Die Ermittlung des Nettoeinkommens erfolgt nach den Regelungen der §§ 6 und 7 HWOFG. Die Einkommensgrenze beträgt derzeit:

- für einen Einpersonenhaushalt 30.565 Euro,
- für einen Zweipersonenhaushalt 51.405 Euro und
- für jede weitere zum Haushalt rechnende Person zusätzlich 10.421 Euro.

Sind zum Haushalt rechnende Personen Kinder im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes, erhöht sich die Einkommensgrenze für jedes Kind zusätzlich um weitere 924 Euro. Maßgebend ist das anrechenbare Gesamteinkommen der An-

tragstellerin oder des Antragstellers und der zur Familie rechnenden Angehörigen nach § 7 HWoFG in der jeweils geltenden Fassung. Eine Anpassung der Einkommensgrenze erfolgt alle drei Jahre, die nächste zum 1. Januar 2029.

Wird durch Ausbau oder Erweiterung eine abgeschlossene Wohnung nur zur Nutzung durch Angehörige geschaffen (generationenverbundenes Wohnen), ist nur das Einkommen der Nutzer der geförderten Wohnung maßgebend. Sie müssen einen selbstständigen Haushalt führen können und die Nutzung der Wohnung muss unmittelbar nach Bezugsfertigkeit erfolgen.

1.4 Baubeginn/Abschluss des Kaufvertrags

Im Falle der Neubauförderung darf das zu fördernde Bauvorhaben vor Bewilligung des Förderdarlehens nicht begonnen worden sein.

Im Falle des Erwerbs darf der notarielle Kaufvertrag vor Bewilligung des Förderdarlehens nicht geschlossen sein, es sei denn, der Kaufvertrag enthält einen Rücktrittsvorbehalt zugunsten der Erwerblerin oder des Erwerbers für den Fall der Ablehnung des Förderantrags.

Die WIBank ist ermächtigt, in begründeten Fällen ausnahmsweise einen vorzeitigen Vertragsabschluss/Baubeginn (Nr. 6.3) zuzulassen.

Bei Wohnraum, der wesentlichen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf aufweist oder bei dem wesentliche Umbauten erforderlich sind, kann einem vorzeitigen Vertragsabschluss nur zugestimmt werden, wenn die baufachliche Prüfung (siehe Nr. 1.2) zu einem positiven Ergebnis geführt hat.

1.5 Förderausschluss

Ausgeschlossen ist eine Förderung, wenn

mindestens einer der folgenden Tatbestände erfüllt ist:

- Die Förderung wäre offensichtlich nicht angemessen. Dies kann insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern auf außergewöhnlich großen Grundstücksflächen, mit außergewöhnlich großen Wohnflächen und bei Wohnraum mit Luxusausstattung der Fall sein.
- Es liegt bereits Wohneigentum vor, es sei denn, dessen Nutzung ist aus persönlichen oder beruflichen Gründen nicht oder nicht mehr zumutbar.
- Es ist Eigenkapital bzw. Vermögen in Höhe von mehr als 50 Prozent der Gesamtkosten vorhanden.
- Die monatliche Belastung aus der Gesamtfinanzierung beträgt weniger als 400 Euro. Dabei ist die tatsächliche Tilgung, höchstens jedoch ein Tilgungssatz von 3 Prozent zugrunde zu legen. Dies gilt nicht in Fällen des Ausbaus und der Erweiterung bestehender Gebäude.

1.6 Rechtsgrundlage

Die Förderung wird auf der Grundlage des Hessischen Wohnraumfördergesetzes (HWoFG) vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 600), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. November 2022 (GVBl. S. 566), sowie des § 44 der Hessischen Landeshaushaltsordnung (LHO) und der hierzu erlassenen Verwaltungsvorschriften (VV) in den jeweils geltenden Fassungen gewährt.

Auf die Förderung finden die VV Nr. 1.3, 1.7 (1. Spiegelstrich), 3.4, 4.2.4, 4.2.5, 5, 6, 7, 8.2.5, 8.5, 11.2, 11.4 zu § 44 LHO sowie die Allgemeinen Nebenbestimmungen zur Projektförderung (ANBest-P) keine Anwendung.

2 BINDUNGEN

Die geförderte Wohnung ist für die Dauer der Zinsbindung nach Nr. 4.1.2 bzw. Nr. 4.2.2 ihrer Zweckbestimmung entsprechend zu nutzen. Für den Fall, dass die geförderte Wohnung aus beruflichen oder persönlichen Gründen während der Dauer der Zweckbindung nicht mehr von den Förderberechtigten genutzt wird, kann das Förderdarlehen marktüblich verzinst werden (siehe Nr. 4.1.2 bzw. 4.2.2). In Fällen des gemeinschaftlichen Wohnens (Nr. 3) erfolgt dies entsprechend den anteiligen Förderdarlehen.

Die Zweckentfremdung der geförderten Wohnung, insbesondere das Leerstehenlassen, ist während der Dauer der Zweckbindung nicht zulässig.



3 GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN

Gemeinschaftliche Wohnprojekte (bewohnergetragene Wohngruppen) sind unabhängig von der Rechtsform förderfähig. Das gemeinschaftliche Wohnprojekt muss dazu dienen, die Mitglieder mit Wohnraum zu versorgen. Auf die Bindungen in Nr. 2 wird verwiesen.

Förderfähig sind nur die Haushalte, die unter die Einkommensgrenzen (Nr. 1.3) fallen. Die Höhe der Förderung wird abschließend im Rahmen einer Einzelfallentscheidung auf Grundlage der vorgelegten Pläne und Kostenschätzung vom für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium im Einvernehmen mit dem für Bürgschaften zuständigen Ministerium bestimmt. Dabei sind die unter Nr. 4 genannten Fördersätze je antragstellenden Haushalt maßgebend.

Voraussetzung für die Antragstellung ist, dass

- sich das gemeinschaftliche Wohnprojekt rechtlich konstituiert hat,
- eine abgeschlossene Planung vorliegt, auf deren Grundlage über die Förderung entschieden werden kann und
- ein geeignetes Baugrundstück zur Verfügung steht oder nachgewiesen werden kann, dass der Erwerb eines derartigen Grundstücks gesichert ist bzw. dass ein geeignetes bereits bestehendes Objekt erworben werden kann.

4

ART UND HÖHE DER FÖRDERMITTEL

Die Förderung wird in Form eines zinsgünstigen Baudarlehens (Förderdarlehen) gewährt. Das Förderdarlehen darf die Höhe der tatsächlichen Gesamtausgaben nicht überschreiten.

4.1 Neubau

4.1.1 Darlehenshöhe

Die Darlehenshöhe ist pauschaliert und nach den örtlichen Bodenpreisen differenziert.

Grundstückswert je Quadratmeter Boden einschl. Erschließungskosten und Grunderwerbsteuer	Darlehen bis zu
unter 200 Euro	160.000 Euro
200 Euro bis unter 300 Euro	170.000 Euro
300 Euro bis unter 400 Euro	180.000 Euro
400 Euro bis unter 500 Euro	190.000 Euro
ab 500 Euro	200.000 Euro

Werden Grundstücke im Wege des Erbbaurechts, der Erbschaft oder Schenkung überlassen, ist vom Bodenrichtwert des Grundstückes auszugehen.

Bei Gebäuden, die mindestens den Effizienzhausstandard 40 (hier gelten die Förderstandards der bisherigen Bundesförderung für effiziente Gebäude [BEG]) erreichen, kann das Förderdarlehen um weitere 20.000 Euro erhöht werden.

Das Gesamtdarlehen soll 50.000 Euro nicht unterschreiten. Das Förderdarlehen darf 50 Prozent der Gesamtkosten nicht überschreiten.

4.1.2 Verzinsung

Das Förderdarlehen wird ab dem Datum der Förderzusage bis zu dem auf den Ablauf von 20 Jahren folgenden Quartalsende zu einem Festzins von 1,6 Prozent gewährt. Nach Ablauf der Zinsbindungsfrist wird das Förderdarlehen zu marktüblichen Konditionen verzinst. Der Kreditnehmerin oder dem Kreditnehmer wird im Rahmen eines Zinsanpassungsschreibens dieser marktübliche Zinssatz mitgeteilt.

Sollte das geförderte Objekt während der Bindung (Nr. 2) nicht bestimmungsgemäß genutzt oder veräußert werden, kann das Förderdarlehen marktüblich verzinst werden.

4.1.3 Auszahlung

Das Förderdarlehen wird in vier Raten ausbezahlt, und zwar jeweils 25 Prozent

- nach Fertigstellung der Kellerdecke,
- nach Fertigstellung des Rohbaus,
- nach Anbringung des Innenputzes und
- nach Fertigstellung des Gebäudes einschließlich der für die Funktionsfähigkeit notwendigen sonstigen baulichen Maßnahmen im Außenbereich.

In begründeten Fällen, insbesondere beim Bau von Fertighäusern, bei nicht unterkellerten Gebäuden oder beim Erwerb von Eigenheimen bzw. Eigentumswohnungen, kann von den genannten Auszahlungsraten abgewichen werden.

Sofern bis drei Jahre nach Bezug des geförderten Objekts das Förderdarlehen nicht voll abgenommen wird, kann die WIBank das Förderdarlehen auf den bis dahin ausgezahlten Betrag kürzen.

4.2 Erwerb von Gebrauchimmobilien

4.2.1 Darlehenshöhe

Das Förderdarlehen beträgt bis zu 50 Prozent der Gesamtkosten, jedoch nicht mehr als 200.000 Euro. Zu den Gesamtkosten gehören der Kaufpreis zuzüglich Nebenkosten sowie notwendige Umbauten und Modernisierungs- und Instandsetzungskosten.

Das Förderdarlehen soll 30.000 Euro nicht unterschreiten.

4.2.2 Verzinsung

Das Förderdarlehen wird ab dem Datum der Förderzusage bis zu dem auf den Ablauf von 20 Jahren folgenden Quartalsende zu einem Festzins von 1,6 Prozent gewährt. Nach Ablauf

der Zinsbindungsfrist wird das Förderdarlehen zu marktüblichen Konditionen verzinst. Der Kreditnehmerin oder dem Kreditnehmer wird im Rahmen eines Zinsanpassungsschreibens dieser marktübliche Zinssatz mitgeteilt.

Sollte das geförderte Objekt während der Bindung (Nr. 2) nicht bestimmungsgemäß genutzt oder veräußert werden, kann das Förderdarlehen marktüblich verzinst werden.

4.2.3 Auszahlung

Der auf die Erwerbskosten entfallende Anteil des Förderdarlehens wird zum Termin der vereinbarten Kaufpreiszahlung ausgezahlt, wenn eine Bestätigung des Notars über die rangrichtige Eintragung des Grundpfandrechts vorliegt.

Der auf die Modernisierung, Instandsetzung oder den Umbau entfallende Anteil des Förderdarlehens (ergänzende Modernisierungsmaßnahmen) wird wie folgt ausgezahlt:

- Bei Modernisierungskosten bis zu 30.000 Euro (ohne Berücksichtigung der Selbst- und Verwandtenhilfe) wird der Modernisierungsanteil am Hessendarlehen - sofern dieser mindestens 10.000 Euro beträgt - bis auf 5.000 Euro nach Eigentumsumschreibung ausgezahlt. Die letzten 5.000 Euro - oder der gesamte Betrag, falls der Modernisierungsanteil weniger als 10.000 Euro beträgt - werden nach vollständiger Fertigstellung der Modernisierung und Vorlage folgender Unterlagen ausgezahlt:
 - Bestätigung über die Fertigstellung der Modernisierung
 - Fotos der durchgeführten Maßnahmen



- Bei Modernisierungskosten von mehr als 30.000 Euro und bis zu 60.000 Euro (ohne Berücksichtigung der Selbst- und Verwandtenhilfe) wird der Modernisierungsanteil am Hessendarlehen bis auf 5.000 Euro nach Eigentumsumschreibung ausgezahlt. Die Restauszahlung der letzten 5.000 Euro erfolgt nach vollständiger Fertigstellung der Modernisierung und Vorlage folgender Unterlagen:

- Rechnungsaufstellung
- Bestätigung über die Fertigstellung der Modernisierung
- Fotos der durchgeführten Maßnahmen

- Bei Modernisierungskosten von mehr 60.000 Euro (ohne Berücksichtigung der Selbst- und Verwandtenhilfe) wird eine erste Rate des Modernisierungsanteils am Hessendarlehen von bis zu 30.000 Euro nach Eigentumsumschreibung ausgezahlt. Sobald die sachgemäße Verwendung dieser Rate nachgewiesen wurde, können weitere Raten von jeweils mindestens 5.000 Euro und bis zu 30.000 Euro bis auf 5.000 Euro ausgezahlt werden. Zum Nachweis der sachgemäßen Verwendung sind folgende Unterlagen vorzulegen:

- Rechnungsaufstellung
- Kostenaufstellung
- Fotos der durchgeführten Maßnahmen
- Rechnungen ab 10.000 Euro

Die Restauszahlung der letzten 5.000 Euro erfolgt nach vollständiger Fertigstellung der Modernisierung und Vorlage folgender Unterlagen:

- Rechnungsaufstellung
- Kostenaufstellung
- Fotos der durchgeführten Maßnahmen
- Rechnungen ab 10.000 Euro
- Bestätigung über die Fertigstellung der Modernisierung

Hat die WIBank Zweifel an der Richtigkeit einer Bestätigung, ist eine Klärung herbeizuführen.

Sofern bis drei Jahre nach Bezug des geförderten Objekts das Förderdarlehen nicht voll abgenommen wird, kann die WIBank das Förderdarlehen auf den bis dahin ausgezahlten Betrag kürzen.

4.3 Tilgung

Das Förderdarlehen ist annuitätisch zu tilgen. Die Tilgung beträgt 3 Prozent und ist monatlich bei sofortiger Tilgungsabschreibung zu leisten.

Gerechnet ab dem auf den Tag der Förderzusage folgenden Quartalsende wird ein Tilgungsfreijahr gewährt. Zahlungstermine sind jeweils am Ende eines jeden Monats.

Sondertilgungen ohne Vorfälligkeitsentschädigung sind jederzeit in beliebiger Höhe möglich.

4.4 Bürgschaft

Nach Maßgabe des Haushaltsgesetzes und den Richtlinien des Landes Hessen für die Übernahme von Bürgschaften zur Sicherung von Investitionen in Wohngebäuden und Gebäuden mit sozialen Einrichtungen (Bürgschaftsrichtlinien) in der jeweils geltenden Fassung können vom Land Förderdarlehen nach dieser Richtlinie verbürgt werden.

5

FÖRDER- VORAUSSETZUNGEN

Fördermittel werden nur für Vorhaben gewährt, deren Finanzierung dauerhaft gesichert ist. Dies setzt in der Regel eine Zinsbindung von mindestens 10 Jahren voraus.

5.1 Eigenkapital

Vorhaben werden nur gefördert, wenn Eigenkapital in Höhe von mindestens 10 Prozent der Gesamtkosten eingesetzt wird. Als Eigenkapital gelten liquide Mittel bzw. der Wert (Verkehrswert) des vorhandenen Grundstücks und Gebäudes (abzüglich bestehender Belastungen).

5.2 Art und Höhe der Fremdmittel

Fremdmittel, die dem Förderdarlehen im Range vorgehen, müssen Tilgungsdarlehen zu höchstens den für erststellige Kapitalmarktmittel im Wohnungsbau üblichen Bedingungen sein.

Bei Kapitalmarktdarlehen, die wegen eines in Verbindung mit dem Darlehen abgeschlossenen Versicherungs- oder Bausparvertrages nicht durch regelmäßige Tilgungsleistungen

getilgt werden (Tilgung durch Lebensversicherung oder Bauspardarlehen), muss gewährleistet sein, dass die Leistungen aus dem Vertrag bei ihrer Fälligkeit oder bei einer Gefährdung des Darlehens im Zwangsversteigerungsfalle mit der Darlehensforderung verrechnet werden.

5.3 Belastungsgrenzen

Es werden nur Vorhaben gefördert, wenn die Belastung unter Berücksichtigung der im Zeitpunkt der Bewilligung erkennbaren persönlichen und einkommensmäßigen Umstände für die künftigen Wohnungsinhaber auf Dauer tragbar erscheint.

Fördermittel dürfen nur bewilligt werden, wenn nach Abzug aller Verpflichtungen noch genügend verfügbares Einkommen zur Bestreitung des Lebensunterhalts verbleibt. Für die erste Person im Haushalt sollen netto mindestens 1.100 Euro monatlich und für jede weitere Person 250 Euro monatlich zur Verfügung stehen. Die Tragbarkeit der Belastung beurteilt die WIBank im Einzelfall abschließend.



6

VERFAHREN

6.1 Antragsverfahren

Der Antrag auf Gewährung eines Förderdarlehens ist auf dem vorgeschriebenen Antragsvordruck unter Beifügung der darin bezeichneten Unterlagen beim Magistrat der kreisfreien Stadt, Kreisausschuss des Landkreises bzw. beim Magistrat von Sonderstatus-Städten nach § 4a Abs. 2 der Hessischen Gemeindeordnung, in dessen Gebiet das Vorhaben durchgeführt werden soll, oder digital über das Kundenportal der WIBank einzureichen.

Wird der Antrag vor dem Abschluss des Kaufvertrags gestellt, so ist der Vertrag einschließlich aller Nebenabreden unverzüglich nachzureichen. Ist im Zeitpunkt der Antragstellung bereits auf Grund einer vorläufigen Förderzusage ein Kaufvertrag abgeschlossen, so ist der Vertrag einschließlich aller Nebenabreden dem Antrag beizufügen. Der Vertrag darf keine für die Antragsteller unvermeidbaren Nachteile und Risiken enthalten, insbesondere dürfen keine über den Zeitpunkt des Eigentumsüberganges hinaus geltenden Vollmachten vereinbart worden sein.

Soweit der Antrag über den Magistrat/Kreisausschuss eingereicht wird, hat dieser die Anträge unverzüglich zu prüfen. Ergibt die Prüfung, dass die Antragsvoraussetzungen vorliegen, leitet er die Anträge an die WIBank als Bewilligungsstelle weiter.

Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen
(WIBank)
Kaiserleistr. 29-35
63067 Offenbach am Main

www.wibank.de

Steht dem Magistrat/Kreisausschuss nur ein begrenztes Mittelkontingent zur Verfügung und reichen die Mittel nicht aus, um alle Anträge zu berücksichtigen, ist eine Auswahl nach sozialer Dringlichkeit vorzunehmen.

Förderfähige Anträge, die mangels aus-

reichender Mittel nicht berücksichtigt werden können oder Anträge, die die Fördervoraussetzungen nicht erfüllen, sind den Antragstellern zurückzugeben.

Im Falle der Ablehnung eines Antrages durch die WIBank ist von ihr das Einvernehmen mit dem örtlich zuständigen Magistrat/Kreisausschuss einzuholen. Sofern kein Einvernehmen erzielt wird, ist das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium zu beteiligen.

6.2 Förderzusage

Die WIBank erteilt für das Förderdarlehen eine Förderzusage (Zuwendungsbescheid). Sie enthält die genaue Bezeichnung der Zuwendungsempfängerin oder des Zuwendungsempfängers und des Zweckes, die Art und die Höhe der Zuwendung, die einzuhaltenden Bindungen sowie die Regelungen zu Rechtsfolgen eines Eigentumswechsels an dem geförderten Objekt. Die Förderzusage weist ferner auf die Möglichkeit von Sanktionen im Fall der Nichteinhaltung der zur bestimmungsgemäßen Nutzung der Wohnungen erforderlichen Umstände und Bedingungen bis zum Ende der Bindungsdauer hin. Weiterhin wird die Dauer der Gewährung, die Verzinsung und Tilgung des Darlehens aufgeführt.

Auf Basis der Förderzusage für das Förderdarlehen schließt die WIBank einen privatrechtlichen Darlehensvertrag ab (zweistufiges Zuwendungsverfahren).

6.3 Vorläufige Förderzusage

Um den Antragstellern Finanzierungssicherheit zu geben und einen vorzeitigen Baubeginn/Vertragsabschluss zu ermöglichen, kann bereits vor Bewilligung eine vorläufige Förderzusage mit Genehmigung des vorzeitigen Baubeginns/Vertragsabschlusses von der WIBank gegeben werden. Die vorläufige Förderzusage reserviert die Fördermittel für

einen befristeten Zeitraum bei fristgerechter, vollständiger Antragstellung und Erfüllung der Fördervoraussetzungen. Die vorläufige Förderzusage kann erteilt werden, wenn

- für den konkreten Fall ein Mittelkontingent bereitsteht,
- eine ernsthafte Bau- oder Kaufabsicht glaubhaft gemacht werden kann,
- ein konkretes förderfähiges Objekt oder bebaubares Grundstück zur Verfügung steht,
- die persönlichen Fördervoraussetzungen vorliegen,
- ausreichend Eigenkapital nachgewiesen werden kann und
- die Belastung aus der Finanzierung voraussichtlich tragbar sein wird.

Die vorläufige Förderzusage erfolgt vorbehaltlich einer späteren endgültigen, bestätigenden oder abweichenden Entscheidung. Dieser Vorbehalt ist in der vorläufigen Förderzusage aufzunehmen.

Die vorstehenden Voraussetzungen sind von dem nach Nr. 6.1 zuständigen Magistrat der Stadt/Kreisausschuss des Landkreises zu prüfen. Nach Abschluss seiner Prüfungen stellt dieser einen entsprechenden Antrag an die WIBank.

6.4 Bearbeitungsentgelt

Für die Zusage des Förderdarlehens erhebt die WIBank nach § 13 HWoFG ein einmaliges Bearbeitungsentgelt von 1 Prozent des Förderdarlehens. Das Bearbeitungsentgelt kann mit der Auszahlung der ersten Rate verrechnet werden.

6.5 Sicherung

Die Antragsteller haben sich für das Förderdarlehen als Schuldner zu verpflichten. Die WIBank kann verlangen, dass sich der Ehegatte und/oder eine oder mehrere geeignete Personen mitverpflichten.

Das Förderdarlehen ist durch eine Grundschuld an dem geförderten Objekt in der Regel nachrangig zu sichern. Bei etwaigen weiteren Pfandobjekten erfolgt die Sicherung an rangbereiter Stelle bzw. an der vom Bürgen verlangten Rangstelle. Eine ausreichende Beleihbarkeit muss gewährleistet sein. Der Darlehensauslauf darf 90 Prozent der Gesamtkosten nicht überschreiten. Die Schuldner haben sich der sofortigen Zwangsvollstreckung nach § 794 der Zivilprozessordnung (ZPO) zu unterwerfen; vom Eigentümer ist darüber hinaus die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung nach § 800 ZPO zu verlangen. Außerdem sind die Rückgewähransprüche in Bezug auf vor- und gleichrangige Grundschulden abzutreten; die Grundschuldgläubiger haben eine Einmalvalutierungserklärung nach einem vorgegebenen Muster der WIBank abzugeben.

Bei eigentumsähnlichen Dauerwohnrechten soll die Zustimmung nach § 39 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes erteilt werden.



6.6 Verwendungsnachweis

Bei Maßnahmen nach Nr. 4.1 (Neubau) erfolgt der Verwendungsnachweis/Nachweis des Baufortschritts bis zur Fertigstellung durch Vorlage von Bautenstandsberichten unter Beifügung von Lichtbildern.

Bei Maßnahmen nach Nr. 4.2 (Gebrauchtimmobilien) erfolgt der Verwendungsnachweis durch Vorlage des Kaufvertrags und Nachweis der Eigentumsumschreibung. Bei ergänzenden Modernisierungsmaßnahmen (Nr. 4.2.3) sind zusätzlich folgende Nachweise einzureichen:

- bei entstandenen, belegbaren Fremdkosten von bis zu 30.000 Euro (ohne Berücksichtigung der Selbst- und Verwandtenhilfe) eine Bestätigung der Kreditnehmerin oder des Kreditnehmers, dass die Maßnahmen mindestens im vorgesehenen Umfang durchgeführt wurden.
- bei Fremdkosten zwischen 30.000 Euro und 60.000 Euro (ohne Berücksichtigung der Selbst- und Verwandtenhilfe) eine von der Kreditnehmerin oder vom Kreditnehmer angefertigte Aufstellung der Einzelrechnungen zu den durchgeführten Maßnahmen. Auf die Einreichung der Rechnungen kann in diesen Fällen verzichtet werden. Die Kreditnehmerin oder der Kreditnehmer hat jedoch die Rechnungen für die Dauer von fünf Jahren aufzubewahren, damit diese jederzeit für Prüfzwecke der WIBank eingesehen werden können.
- bei Fremdkosten über 60.000 Euro (ohne Berücksichtigung der Selbst- und Verwandtenhilfe) neben einer prüffähigen Aufstellung der Einzelrechnungen auch die jeweiligen Rechnungen und/oder Belege zu den durchgeführten Maßnahmen.

Die WIBank prüft den Verwendungsnachweis und stellt fest, ob die Maßnahmen nach dem Antrag auf Gewährung von Förderdarlehen fertiggestellt wurden und zweckentsprechend genutzt werden.

6.7 Rücknahme und Widerruf der Förderzusage, Kündigung des Darlehensvertrages

Bei Verstößen gegen die Förderzusage sowie gegen Regelungen des Darlehensvertrages oder bei Einleitung eines Zwangsvollstreckungs-, Zwangsversteigerungs- oder Insolvenzverfahrens kann

- die weitere Auszahlung des Förderdarlehens unterbleiben,
- ein ausgezahltes Darlehen zurückgefordert und ab dem Zeitpunkt des Verstoßes rückwirkend mit 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB jährlich verzinst werden.

Dies ist insbesondere zu prüfen,

- wenn das geförderte Objekt veräußert wird oder
- wenn das Bauvorhaben ohne vorherige Zustimmung der WIBank nicht nach den der Förderung zu Grunde liegenden Plänen ausgeführt worden ist oder
- wenn das Bauvorhaben nicht entsprechend seiner Zweckbestimmung genutzt wird.

Bezogen auf die Förderzusage wird zudem auf die gesetzlichen Regelungen der §§ 48 bis 49a HVwVfG, § 44 LHO und die hierzu erlassenen VV sowie die Bestimmungen des Hessischen Verwaltungskostengesetzes (HVwKostG) in den jeweils geltenden Fassungen verwiesen.

7

SCHLUSS- BESTIMMUNGEN

7.1 Kein Rechtsanspruch

Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht. Die Entscheidung wird nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Förderdarlehen getroffen.

7.2 Prüfungsrecht

Die Zuwendungsempfängerin oder der Zuwendungsempfänger hat in jede von der WIBank oder von dieser beauftragten Stelle für erforderlich gehaltene Überwachung und Überprüfung einzuwilligen sowie Evaluierungen zu unterstützen.

Der Hessische Rechnungshof ist berechtigt, bei den Zuwendungsempfängern die bestimmungsmäßige und wirtschaftliche Verwaltung und Verwendung der Zuwendungen zu prüfen. Die Prüfung kann sich auch auf die sonstige Haushalts- und Wirtschaftsführung der Empfängerin oder des Empfängers erstrecken, soweit es der Rechnungshof für seine Prüfung für notwendig hält (§ 84 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 LHO).

7.3 Kumulierungsverbot

Für geförderte Maßnahmen dürfen grundsätzlich keine anderen Wohnungsbau- oder anderweitige Fördermittel des Bundes oder des Landes in Anspruch genommen werden.

Zulässig ist die gleichzeitige Inanspruchnahme des Hessengeldes sowie von Mitteln der KfW, des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA), der Denkmalpflege, der Städtebauförderprogramme und des Dorferneuerungsprogramms.

Die Antragstellerin oder der Antragsteller ist verpflichtet, bei Antragstellung auf die Beantragung oder Inanspruchnahme der vorgenannten Fördermittel schriftlich hinzuweisen. Dabei ist eine Überfinanzierung auszuschließen.

7.4 Ausnahmen

Das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium kann im Einzelfall Ausnahmen von dieser Richtlinie zulassen. Das Hessische Ministerium der Finanzen ist zu beteiligen, wenn die vom Land übernommenen Bürgschaften von den Abweichungen betroffen sind.

7.5 Beihilferechtliche Einordnung

Die nach dieser Richtlinie geförderten Maßnahmen nach Nr. 1.2 in Verbindung mit Nr. 1.1 und 1.3 stellen keine Beihilfen im Sinne des Art. 107 Abs. 1 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) dar.

7.6 Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt am Tag nach der Veröffentlichung im Staatsanzeiger für das Land Hessen in Kraft.

Wiesbaden, den 4. Mai 2023 / 1. Juni 2026

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum



IMPRESSUM

Herausgeber

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie,
Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum

Kaiser-Friedrich-Ring 75
65185 Wiesbaden

www.wirtschaft.hessen.de

Download

<https://wirtschaft.hessen.de/wohnen-und-bauen/soziale-wohnraumfoerderung>

Bildnachweise

© by HA Hessen Agentur GmbH

Anmerkungen zur Verwendung

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Hessischen Landesregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlbewerbern oder Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen. Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlkampfveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel.

Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Die genannten Beschränkungen gelten unabhängig davon, wann, auf welchem Weg und in welcher Anzahl diese Druckschrift dem Empfänger zugegangen ist. Den Parteien ist es jedoch gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

Wiesbaden, Juni 2026