

Ministerium für Inneres, ländliche Räume,
Integration und Gleichstellung | Postfach 71 25 | 24171 Kiel

Investitionsbank Schleswig-Holstein
Fleethörn
24103 Kiel

Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes
Bauen e.V.
Walkerdamm 17
24103 Kiel

Per Mail

Ihr Zeichen: /
Ihre Nachricht vom: /
Mein Zeichen:
Meine Nachricht vom: /

Heidrun Buhse
Heidrun.Buhser@im.landsh.de
Telefon: 0431 988-3216
Telefax: 0431 988 614-3216

15.03.2021

Ausführungserlass zu Abschnitt V Nr. 1.2 Abs. 1 WoFöRL zur Angemessenheit der Gesamtkosten/ anererkennungsfähige Baunebenkosten

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Bestimmung der Nebenkosten, die gemäß Ziffer 1.2 Absatz 1 WoFöRL bei der Prüfung der Angemessenheit der Gesamtkosten eines Bauvorhabens berücksichtigt werden können, erlässt das Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung folgende Durchführungsbestimmungen:

1. Die für die Höhe der Förderung anzuerkennenden Gesamtkosten sind Kosten, die unmittelbar der Errichtung des Gebäudes dienen.

Dazu gehören die Kostengruppen nach DIN 276:

- 100 für das Grundstück;
- 200 (210 - 214, 221 - 227, 230) für das Herrichten des Grundstücks;
- 300 - 462 und 480 und 490 für die Bauwerkskosten und technischen Anlagen;
- 500 für die Außenanlagen, 600 für die Küchenausstattung;
- 800 für die Finanzierung.

2. Für die Nebenkosten nach DIN 276 gilt die Kostengruppe 700 in folgender Art und Weise:

2.1.: Die Kostengruppe 710 Bauherrenaufgaben ist in einem festgestellten, angemessenen und vergleichbaren Umfang anzuerkennen, wie sie unmittelbar für die Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens notwendig ist. Dazu können auch projektbezogene Dienstleistungen von Projektkoordinatoren und Beauftragten gehören. Dabei ist festzustellen, welche Anteile dieser Leistungen direkt dem Bauvorhaben dienen und welche Dienstleistungen die Geschäftsstruktur bzw. Trägerstruktur des Bauherrn und Fördernehmers im Allgemeinen betreffen und dem grundlegenden betriebswirtschaftlichen und organisatorischen Aufgabenfeld des Fördernehmers zuzurechnen sind. Die Kosten für Leistungen, die nicht direkt dem Bauvorhaben dienen, sind nicht anerkennungsfähig und auch nicht als Teil der Eigenleistung anzusehen.

2.2. Ebenfalls sind Kosten für die Gründung, den Aufbau und die allgemeine Betriebsführung einer Trägerstruktur wie z.B. einer Genossenschaft oder einer Wohnungseigentümer-Gemeinschaft (WEG) zum Zweck der Fördermaßnahme nicht anerkennungsfähig.

Dies gilt auch für Kosten für allgemeine Steuerberatungsleistungen, allgemeine notarielle Leistungen oder Rechtsberatung, allgemeine Prüf- und Verwaltungs- und Organisationskosten, Kosten für beauftragte Dritte, die Grundlagen für grundsätzliche betriebswirtschaftliche Entscheidungen erbringen.

Soweit gem. Abschnitt V 9.1.2 Abs.2 Satz 3 WoFöRL auch Kosten anerkennungsfähig sind, die mit der Gründung einer kleinen Genossenschaft in unmittelbarem Zusammenhang stehen, sind darunter die Kosten für die Einreichung des Projekts bei einem genossenschaftlichen Prüfverband zu verstehen.

2.3. Nicht anerkennungsfähig sind Marketing und Vertriebskosten, die dem Fördernehmer obliegen, auch wenn es sich um Sachverhalte handelt, die dem Planungsobjekt dienen, das zur Förderung beantragt wird.

2.4.: Die Kostengruppen 720,730,740 und 760 nach DIN 276 sind in einem angemessenen und vergleichbaren Umfang entsprechend § 8 der II.BV und der geltenden HOAI anzuerkennen.

3. Die Investitionsbank Schleswig-Holstein und/oder die ARGE//eV sind berechtigt, zur Feststellung der anerkennungsfähigen Nebenkosten beim Fördernehmer*in und den von ihm/ihr beauftragten Dritten alle notwendigen Informationen einzuholen.

4. Die Förderentscheidung kann ganz oder teilweise versagt werden, wenn die Nebenkosten nicht eindeutig feststellbar sind oder wenn sie den Anteil von 25% der Kosten nach den Kostengruppen 200-600 der DIN 276 überschreiten.

5. Ausnahmen im begründeten Einzelfall können nur auf Antrag von dem für die soziale Wohnraumförderung zuständigen Ministerium gewährt werden.

Ich bitte Sie, bei der Prüfung der Angemessenheit der Gesamtkosten gemäß diesen Vorgaben zu verfahren.

Gez. Dr. Maik Krüger