

# Schleswig-Holstein

## Der echte Norden

Informationsveranstaltung zur Mietentwicklung und  
Wohnraumförderung

Dr. Maik Krüger

Leiter des Referates für Wohnraumförderung, Recht des Wohnungswesens, Wohngeld



Schleswig-Holstein  
Ministerium für Inneres und  
Bundesangelegenheiten

# Fördermöglichkeiten durch das Land

# Agenda

- **Soziale Wohnraumförderung**
- **Förderbedingungen**
- **Informationen / Ansprechpartner**

## Ziele der Wohnraumförderung

**Unterstützung von Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können.**

Hierzu gehören insbesondere **Haushalte mit Kindern, älteren Menschen (ab 60 Jahren), Menschen mit Behinderung** sowie mit **Flüchtlingen** und **Asylsuchenden**.

Weitere Ziele der Sozialen Wohnraumförderung sind u. a.

- die Erhaltung und Schaffung angemessener Wohnumfelder (**Wohnumfeldförderung**),
- die Erhaltung und Schaffung stabiler Wohn- und Nachbarschaftsverhältnisse, Bewohner- und Quartiersstrukturen (**Quartiersförderung**)
- die Unterstützung **klimapolitischer Zielsetzungen**.

# Instrumente der Wohnraumförderung

**Förderprogramme** (730 Mio. Euro)

**Bereitstellung empirischer Daten**

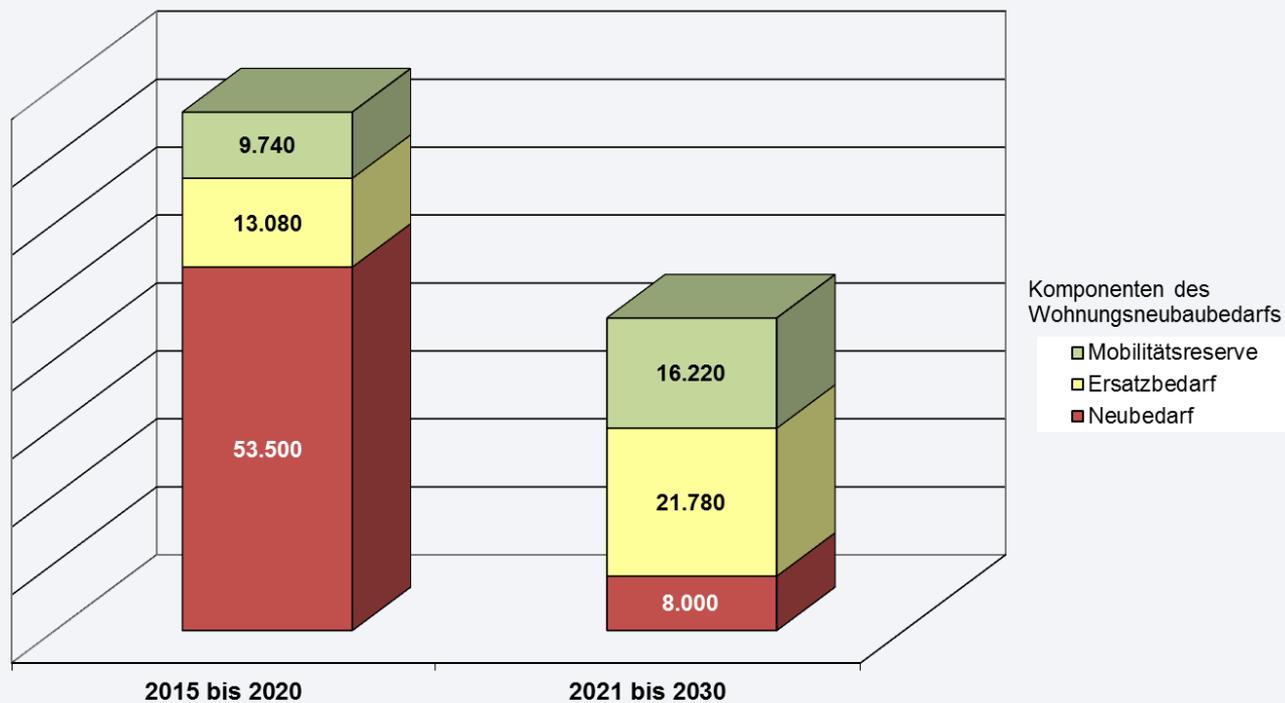
(Mietenmonitoring; Erstellung Wohnungsmarktprognose; Förderung kleinräumiger  
Bevölkerungsprognosen; etc.)

**individuelle Beratung** jedes Projektes in Zusammenarbeit mit ARGE und IB

**Arbeitshilfen/Leitfäden/Erstellung Gebäudetypologien/Markterkundungsverfahren/**

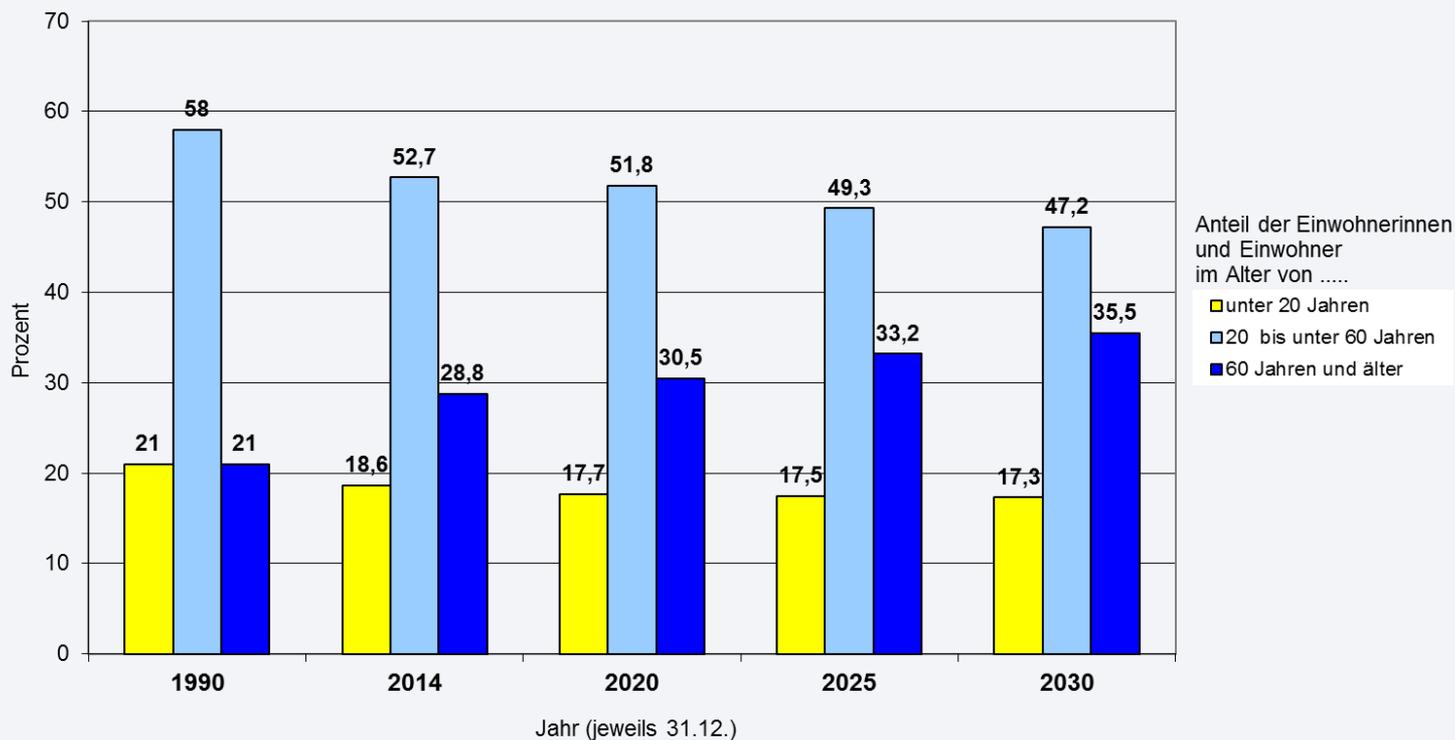
# Wohnungsneubaubedarfe

Wohnungsneubaubedarf in Schleswig-Holstein  
2015 bis 2020 und 2021 bis 2030

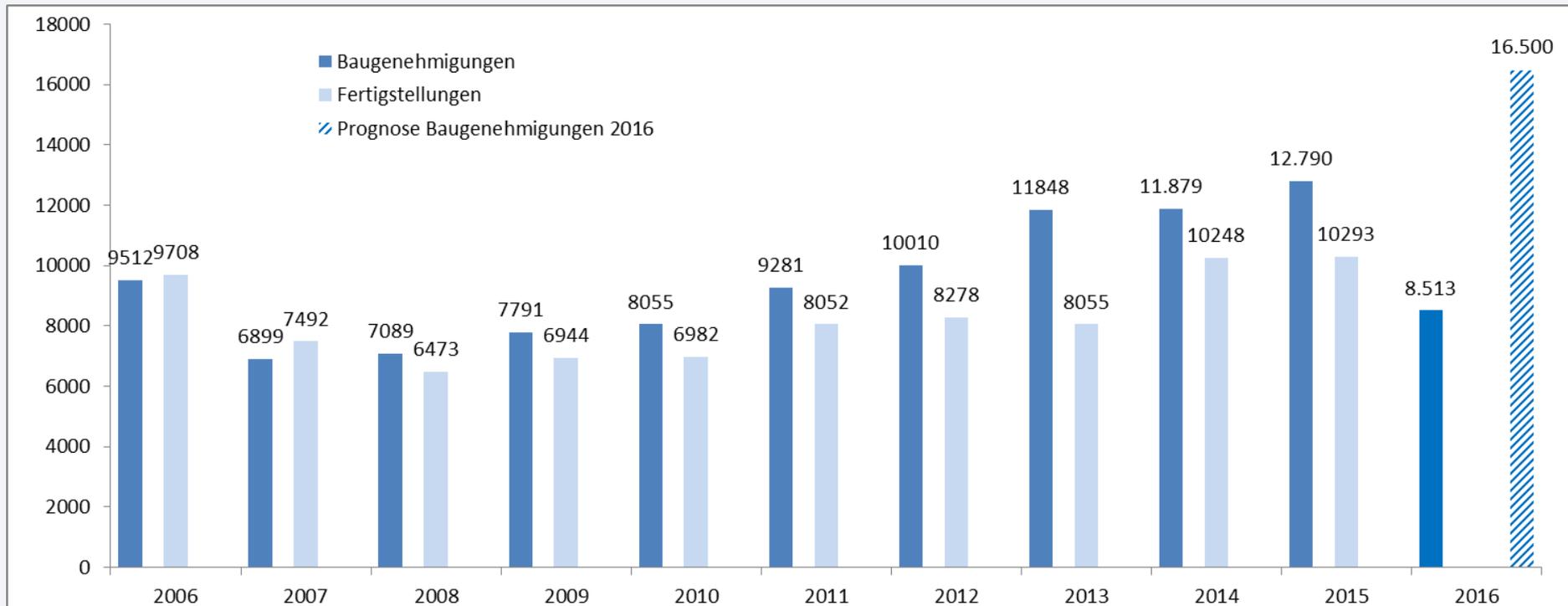


# Veränderung der Altersstruktur

Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung  
 in Schleswig-Holstein bis 2030



# Baugenehmigungen und Fertigstellungen



# Soziale Wohnraumförderung

## Beispiele aus Schleswig-Holstein



# Soziale Wohnraumförderung

## Beispiele aus Schleswig-Holstein



# Soziale Wohnraumförderung

## Beispiele aus Schleswig-Holstein



# Soziale Wohnraumförderung

## Beispiele aus Schleswig-Holstein



# Beispiel „Kieler Modell“



# Soziale Wohnraumförderung

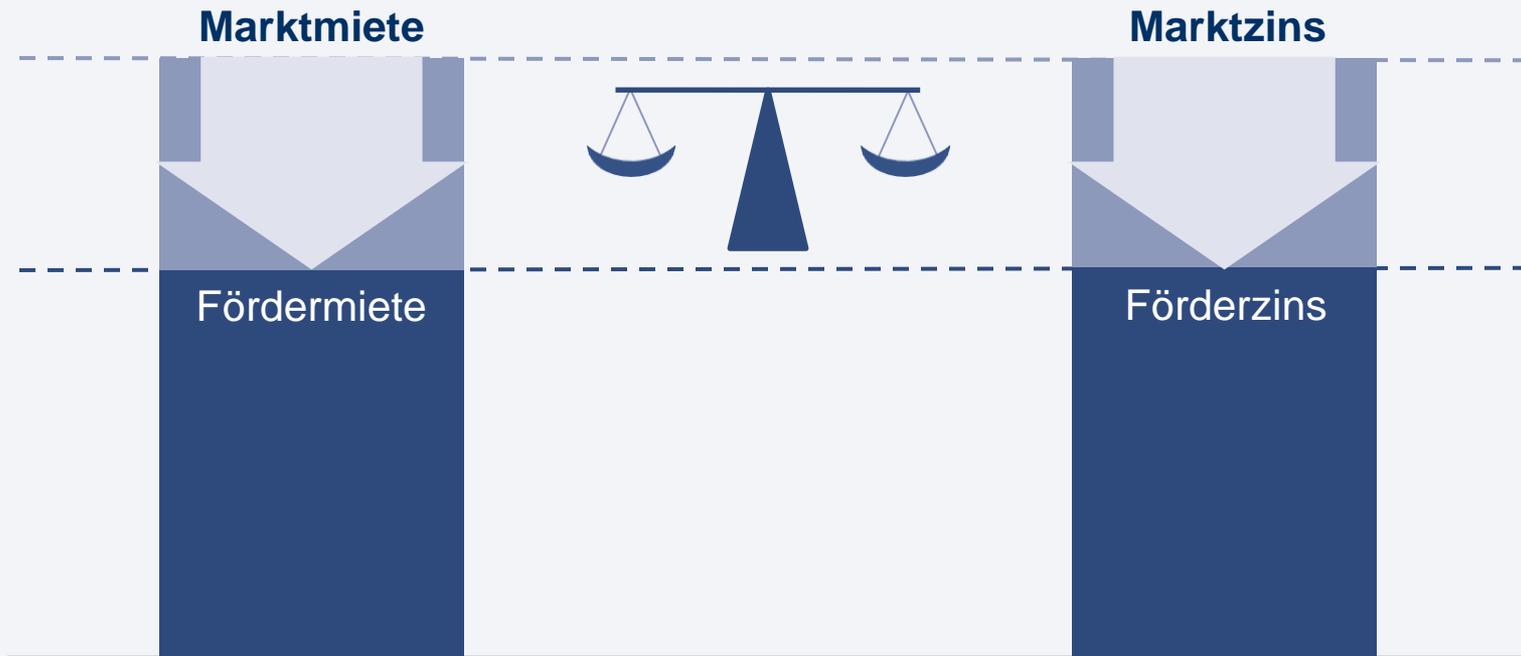
Grundprinzip der Förderung



Schleswig-Holstein  
Ministerium für Inneres und  
Bundesangelegenheiten

**Leistung Investor:**  
Mietpreis- und Belegungsbindungen

**- Leistung IB.SH:**  
- Zinsgünstiges Darlehen



# Soziale Wohnraumförderung

## Merkmale der Förderung

- Zinsreduzierte Darlehen aus dem Zweckvermögen Wohnraumförderung / Krankenhausfinanzierung IB.SH
- Nachrangfinanzierung
- Zinssicherheit über die volle Kreditlaufzeit
- Lange Kreditlaufzeit

# Soziale Wohnraumförderung

Einkommensgrenzen ab dem 01.01.2015



Schleswig-Holstein  
Ministerium für Inneres und  
Bundesangelegenheiten

Anzahl Haushaltsmitglieder	Einkommensgrenze mtl.
<b>1-Person</b>	<b>1.617 €</b>
<b>2-Personen</b>	<b>2.217 €</b>
<b>2-Personen</b> (Alleinerziehend mit Kind)	<b>2.275 €</b>
<b>3-Personen</b> (Eltern + 1 Kind)	<b>2.583 €</b>
<b>3-Personen</b> (Alleinerziehend mit 2 Kindern)	<b>2.642 €</b>
<b>4-Personen</b> (Eltern + 2 Kinder)	<b>3.108 €</b>
<b>5-Personen</b> (Eltern + 3 Kinder)	<b>3.642 €</b>

Berufsgruppen des öffentl. Dienstes	Monatl. Einkommen in €*
<b>bis einschl. Entgeltgruppe 3</b> z.B. Justizhelfer, Pförtner, Tierwärter	<b>1.432 €</b>
<b>bis einschl. Entgeltgruppe 8</b> z.B. Erzieherin, Ergotherapeuten, Arzthelferin, Rettungssanitäter	<b>1.761 €</b>
<b>bis einschl. Entgeltgruppe 9 bzw. KR 9b</b> z.B. Hebamme, Altenpflegerin, Oberförster, Lehrkräfte in Gesundheitsberufen	<b>1.996 €</b>
<b>bis einschl. Entgeltgruppe 10</b> z.B. Forstamtmänner, Leiter von Kindertagesstätten mit mind. 100 Plätzen, Vermessungstechnische Beschäftigte	<b>2.181 €</b>
<b>bis einschl. Entgeltgruppe 11</b> z.B. Kinder- und Jugendlichenpsychotherapeuten	<b>2.234 €</b>
<b>bis einschl. Entgeltgruppe 13</b> z.B. Verwaltungsdienst Einstiegsamt höherer Dienst	<b>2.560 €</b>
<b>bis einschl. Entgeltgruppe 15</b> z.B. Apotheker, Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte mit entspr. Funktion	<b>2.963 €</b>

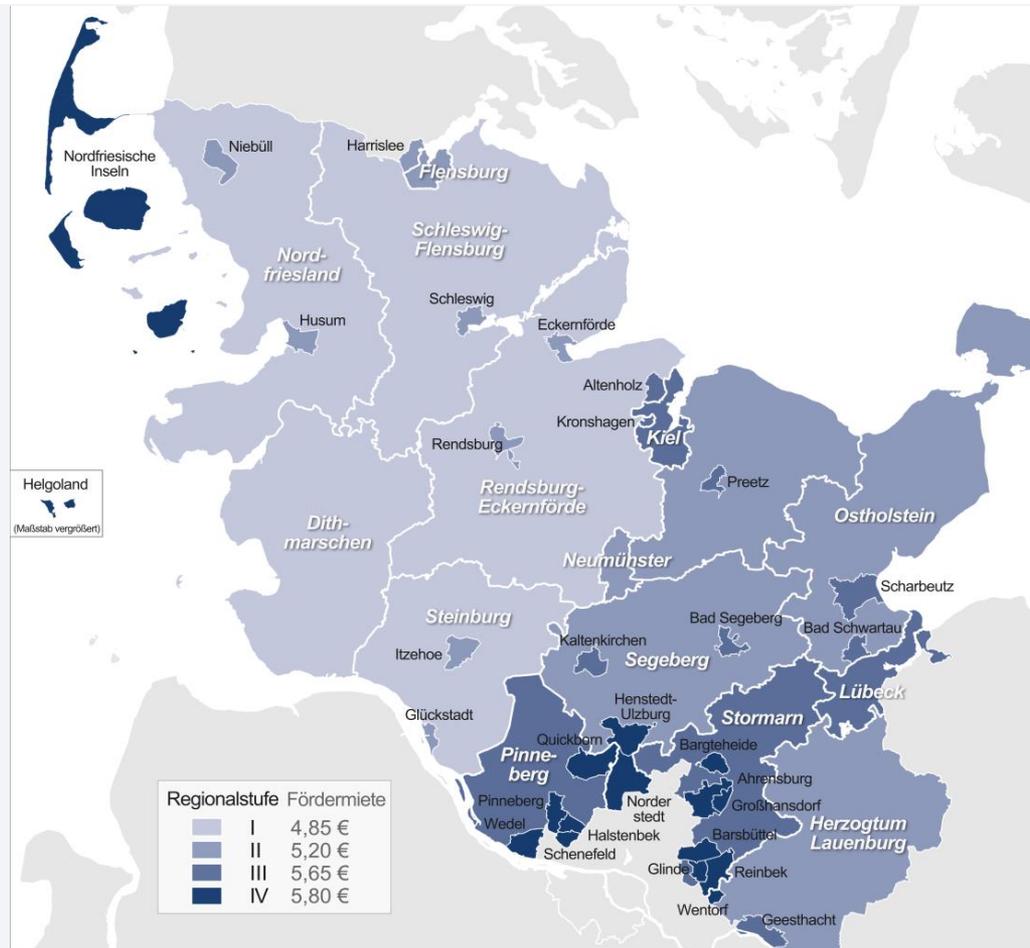
\* = Bruttoeinkommen ./.. Werbungskostenpauschale ./.. 30% Abzug für Steuer/KV/RV

# Soziale Wohnraumförderung

## Gebietskulisse



Schleswig-Holstein  
Ministerium für Inneres und  
Bundesangelegenheiten



# Soziale Wohnraumförderung

## Entwicklung der Fördermiete

### RS III



# Soziale Wohnraumförderung

## Prozessablauf in der Beratung



Schleswig-Holstein  
Ministerium für Inneres und  
Bundesangelegenheiten

### Kunde Bau und Finanzierung mit sozialer Wohnraumförderung



# Soziale Wohnraumförderung

## Prüfung durch ARGE e.V. (Baukostenmatrix)

Ø m² Wohnfläche je WE (Bezug: Wohnungen - SWF) 55	<b>Basiskosten</b>	1.556   /m² Wfl.
Projektgröße in Wohneinheiten (Bezug: Wohnungen - alle) mehr als 12 WE Anzahl Häuser 2 Gliederung (Versprünge) Anzahl Geschosse starke Gliederung ≤ 2 Erschließung Einbausituation Punkthaus bzw. -häuser freistehend	<b>Zuschlag Kubatur</b>	416   /m² Wfl.
<b>Grundkosten (Basiskosten + Zuschlag Kubatur)</b>		1.971   /m² Wfl.
Fassadengestaltung (Bezug: Gesamtprojekt) Fassade mit Verblendsteinen Flächenanteil 100%	<b>Mehrkosten Verblender</b>	78   /m² Wfl.
<b>Mehrkosten Verblender</b>		78   /m² Wfl.
Projekt mit Aufzug ja	<b>Mehrkosten Aufzug</b>	89   /m² Wfl.
<b>Mehrkosten Aufzug</b>		89   /m² Wfl.
Energetischer Standard Effizienzhaus 70 nach EnEV 2014	<b>Mehrkosten Energetisch</b>	0   /m² Wfl.
<b>Mehrkosten Energetisch</b>		0   /m² Wfl.
sonstige Kosten z.B. Gründung, städtebauliche Auflagen, DIN 18040 etc. 100	<b>Mehrkosten Sonstige</b>	100   /m² Wfl.
<b>Mehrkosten Sonstige</b>		100   /m² Wfl.
<b>angemessene und plausible Kosten (Grundkosten + Mehrkosten)</b>		2.238   /m² Wfl.

← Grundkosten

← Zuschlag / Abschlag Kubatur

← Mehrkosten Verblender

← Mehrkosten Aufzug

← Energetischer Standard

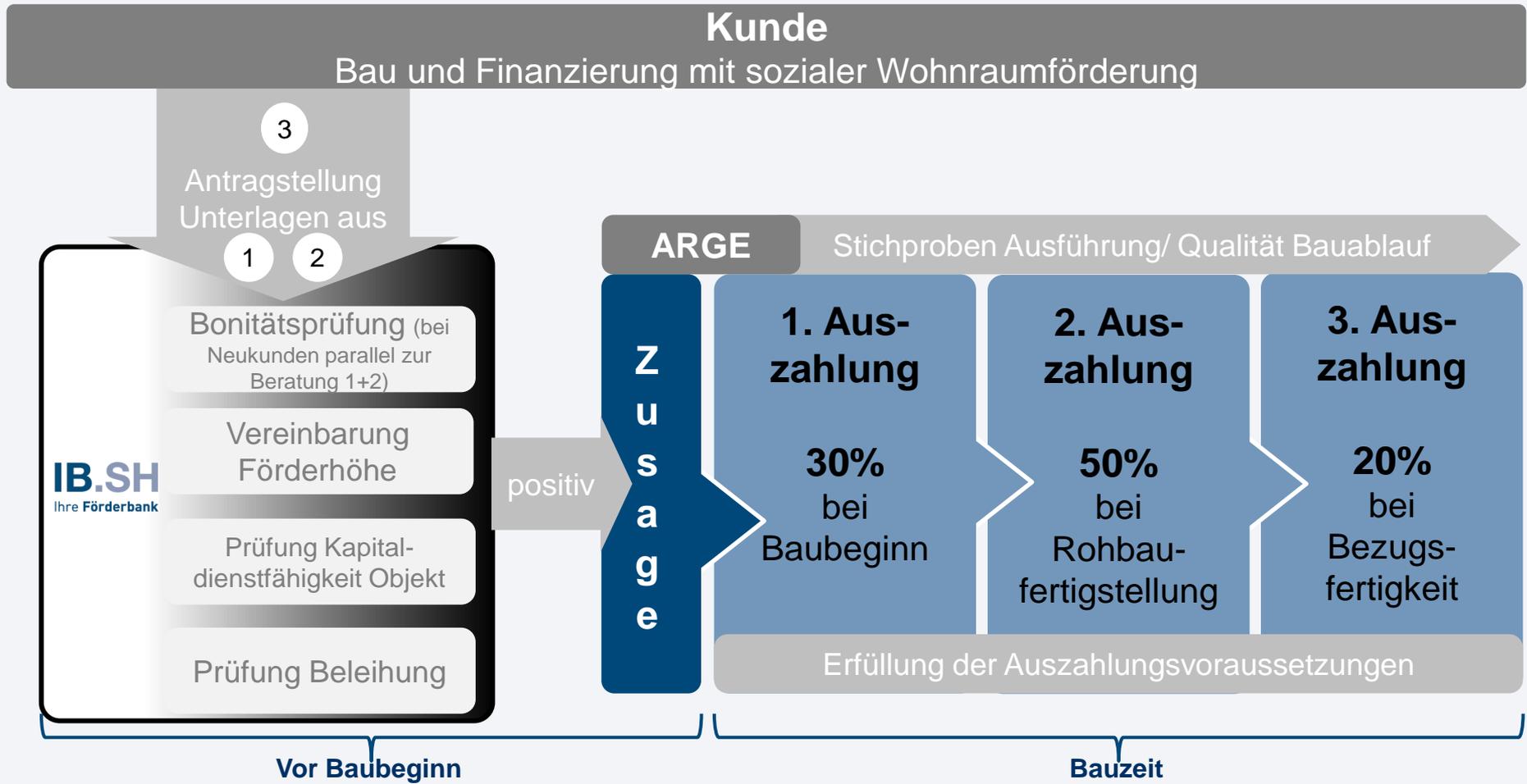
← sonstige Kosten (z.B. behindertengerechte Ausführung, etc.)

# Soziale Wohnraumförderung

## Prozessablauf in der Beratung



Schleswig-Holstein  
Ministerium für Inneres und  
Bundesangelegenheiten



# Soziale Wohnraumförderung

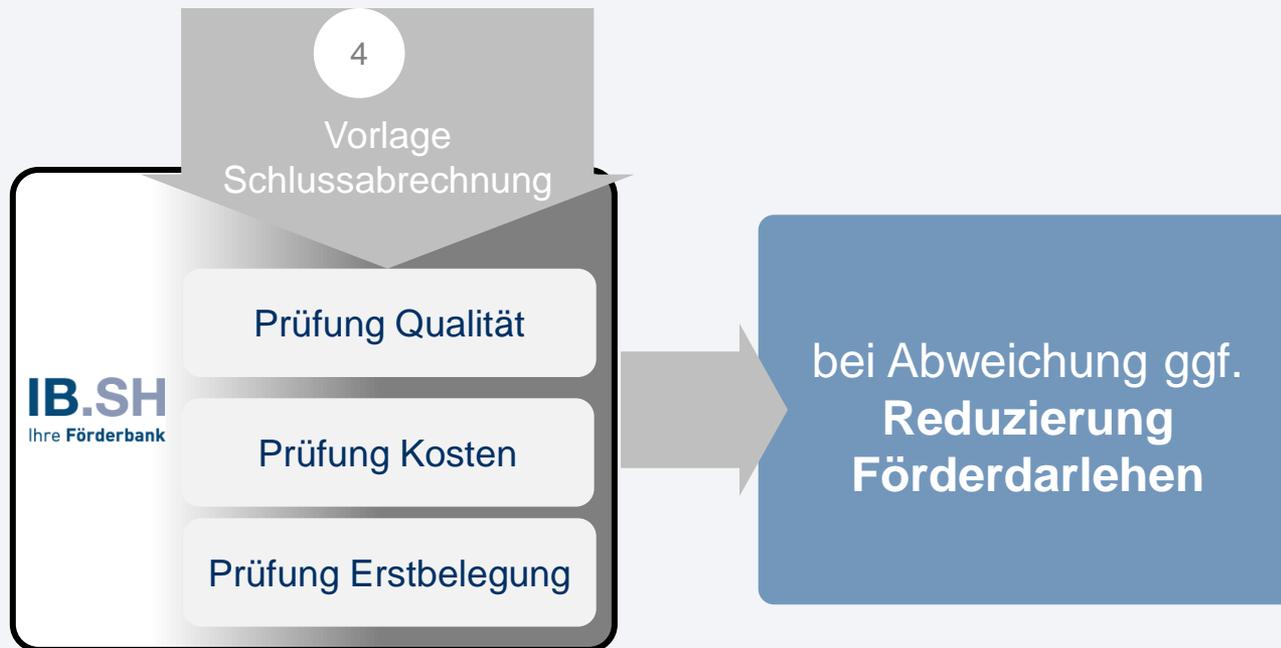
## Prozessablauf in der Beratung



Schleswig-Holstein  
Ministerium für Inneres und  
Bundesangelegenheiten

### Kunde

#### Bau und Finanzierung mit sozialer Wohnraumförderung



# Agenda

- **Soziale Wohnraumförderung**
- **Förderbedingungen**
- **Informationen / Ansprechpartner**

# Förderbedingungen

- **Neubauförderung**
- Bestandsförderung

# Förderbedingungen

## Neubauförderung - Übersicht

	Regionalstufe I	Regionalstufe II	Regionalstufe III	Regionalstufe IV
<b>Förderhöhe</b>	bis zu <b>75 %</b> der förderfähigen Gesamtkosten	bis zu <b>85 %</b> der förderfähigen Gesamtkosten		
<b>Verwaltungskosten</b>	0,50 % p.a.			
<b>Zinsprogression</b>	+ 0,25 % alle 5 Jahre nach 20 Jahren; nach Ende der Zweckbindung: 2,50 % zzgl. Verwaltungskostenbeitrag			
<b>Tilgung</b>	mind. 1,50 % (zzgl. ersparter Zinsen)			
<b>Dauer der Zweckbindung</b>	35 Jahre			
<b>Bewilligungsmiete</b>	€ 4,85	€ 5,20	€ 5,65	€ 5,80
<b>Mietsteigerungsmöglichkeit</b>	6 % alle 3 Jahre nach 4 mietsteigerungsfreien Jahren			
<b>Einkommengrenzen</b>	gemäß Anlage 2 Finanzierungsrichtlinien (FiRL)			

# Förderbedingungen

- Neubauförderung
- **Bestandsförderung**

# Förderbedingungen

## Bestandsförderung – Förderfähige Maßnahmen

### Teilmodernisierung (bis € 400,- /m<sup>2</sup> Wfl.)

- Energetische Maßnahmen
- Altengerechte und Barriere reduzierende Maßnahmen
- Sonstige Maßnahmen (Balkone, Innenmodernisierung, etc.)

**Keine Differenzierung von Modernisierungs- und Instandhaltungskosten bei der Beurteilung der Förderfähigkeit bei Modernisierungsanteil > 50%**

# Förderbedingungen

## Bestandsförderung – Förderfähige Maßnahmen

### Modernisierung (bis € 800,- /m<sup>2</sup> Wfl.)

- **Fördervoraussetzung:**

Energetische Maßnahmen zur Erreichung mind. EffH<sub>SH</sub> 115 Standard

- **Zusätzlich förderfähig:**

- Altengerechte und Barriere reduzierende Maßnahmen
- Sonstige Maßnahmen (Balkone, Innenmodernisierung, etc.)

**Keine Differenzierung von Modernisierungs- und Instandhaltungskosten bei der Beurteilung der Förderfähigkeit bei Modernisierungsanteil > 50%**

# Förderbedingungen

## Bestandsförderung – Förderfähige Maßnahmen

### Sanierung (bis € 1.600,- /m<sup>2</sup> Wfl.)

#### ▪ **Fördervoraussetzungen:**

- Energetische Maßnahmen zur Erreichung
  - EffH<sub>SH</sub> 85 Standard mit kontrollierter Be- und Entlüftung oder
  - EffH<sub>SH</sub> 115 Standard mit Wohnwertverbesserungen

#### ▪ **Zusätzlich förderfähig:**

- Altengerechte und Barriere reduzierende Maßnahmen
- Sonstige Maßnahmen (Balkone, Innenmodernisierung, etc.)

**Keine Differenzierung von Modernisierungs- und Instandhaltungskosten bei der Beurteilung der Förderfähigkeit bei Modernisierungsanteil > 50%**

# Förderbedingungen

## Bestandsförderung – Übersicht

	Teilmodernisierung	Modernisierung	Sanierung
<b>Förderfähige Gesamtkosten</b>	Bis zu € 400,-/m <sup>2</sup> Wfl.	Bis zu € 800,-/m <sup>2</sup> Wfl.	Bis zu € 1.600,-/m <sup>2</sup> Wfl.
<b>Technische Fördervoraussetzungen</b>	<u>Kein</u> energetischer Mindeststandard	<b>EffH<sub>SH</sub> 115 Standard</b>	<b>EffH<sub>SH</sub> 85 Standard</b> oder <b>EffH<sub>SH</sub> 115 Standard</b> mit Wohnwertverbesserungen
<b>Anzahl Zweckbindungen</b>	Je € <b>40.000,-</b> eine WE	Je € <b>60.000,-</b> eine WE	Je € <b>80.000,-</b> eine WE
<b>Zweckbindung</b>	10 (15) Jahre	15 (20) Jahre	25 (30) Jahre
<b>Verwaltungskosten</b>	0,50% p. a.		
<b>Zinsen</b>	Jahr 1-20:0,00 % p.a. zzgl. Verwaltungskosten; ab Jahr 21: 2,50 % p.a. zzgl. Verwaltungskosten		
<b>Tilgung</b>	mind. 3,00 %		mind. 2,00 %
<b>Miethöhe &amp; Mietsteigerung</b>	In Abhängigkeit der Regionalstufen analog zur Neubauförderung		
<b>Zuschuss je m<sup>2</sup> zweckgebundener Fläche</b>	€ 50,-	€ 100,-	€ 150,-

Alternativ: Dauer der Zweckbindung + 5 Jahre; Vermietung an Berechtigte im Zuge der Fluktuation

# Agenda

- **Soziale Wohnraumförderung**
- **Förderbedingungen**
- **Informationen / Ansprechpartner**

# Informationen / Ansprechpartner

[www.schleswig-holstein.de/DE/Themen/W/wohnen.html](http://www.schleswig-holstein.de/DE/Themen/W/wohnen.html)

[www.ib-sh.de/service/downloads](http://www.ib-sh.de/service/downloads)

[www.arge-sh.de/downloads](http://www.arge-sh.de/downloads)

[www.erleichtertes-bauen.de](http://www.erleichtertes-bauen.de)

[www.ib-sh.de/musterstellungnahme](http://www.ib-sh.de/musterstellungnahme)

## Handlungsansätze

Dachaufstockung/Nachverdichtung/Umwandlung von Nichtwohngebäuden – Richtlinien werden gerade angepasst

Verbilligte Abgabe von Grundstücken – Vorschlag Lübecks ist durch MIB genehmigt

Steuerliche Anreizinstrumente – lineare Abschreibung 3%; ggf, degressive Abschreibung

Stärkung genossenschaftliches Wohnen

Stärkere Nutzung Kooperationsverträgen

Kein weiterer Anstieg der Baukosten – EnEV

Neuer Baugebietstyp (urbanes Gebiet) zur besseren Nutzmischung von Wohnen und Gewerbe

Stellplatzauflagen

Seriell Bauen - Markterkundungsverfahren