

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



Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres und
Bundesangelegenheiten

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

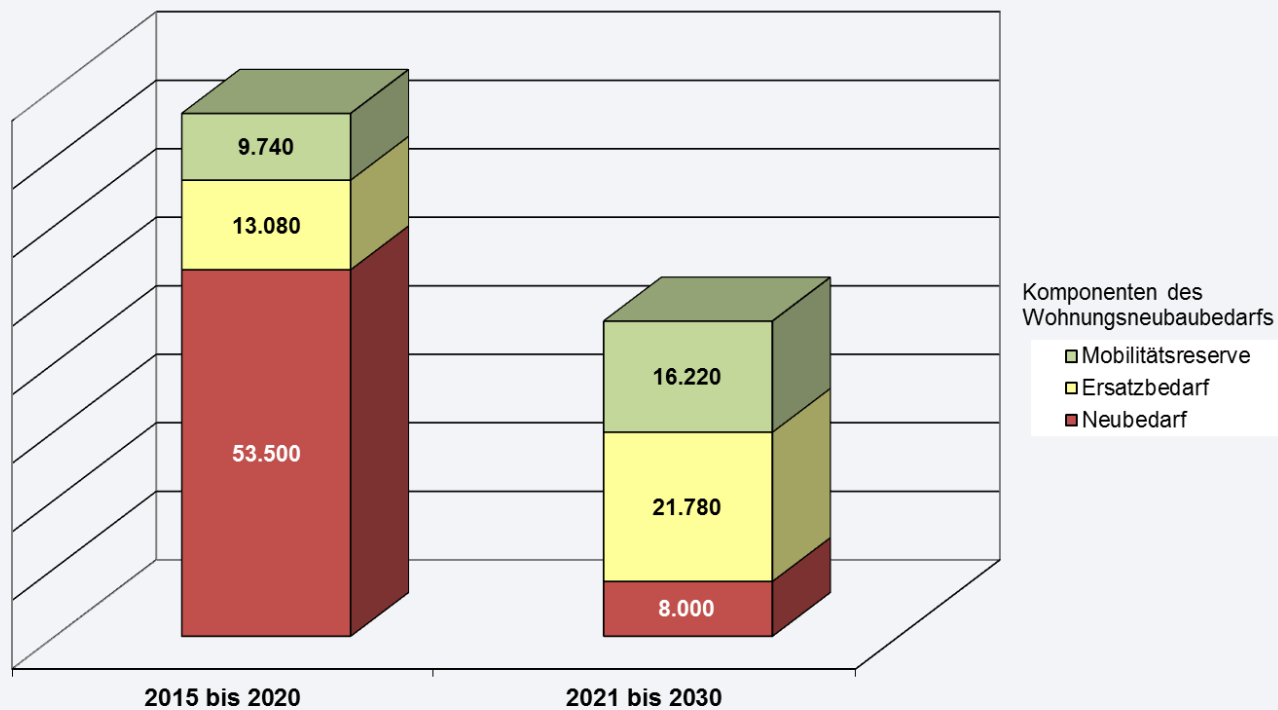
(Mietenmonitoring; Erstellung Wohnungsmarktprognose; Förderung kleinräumiger
Bevölkerungsprognosen; etc.)

individuelle Beratung jedes Projektes in Zusammenarbeit mit ARGE und IB

Arbeitshilfen/Leitfäden/Erstellung Gebäudetypologien/Markterkundungsverfahren/

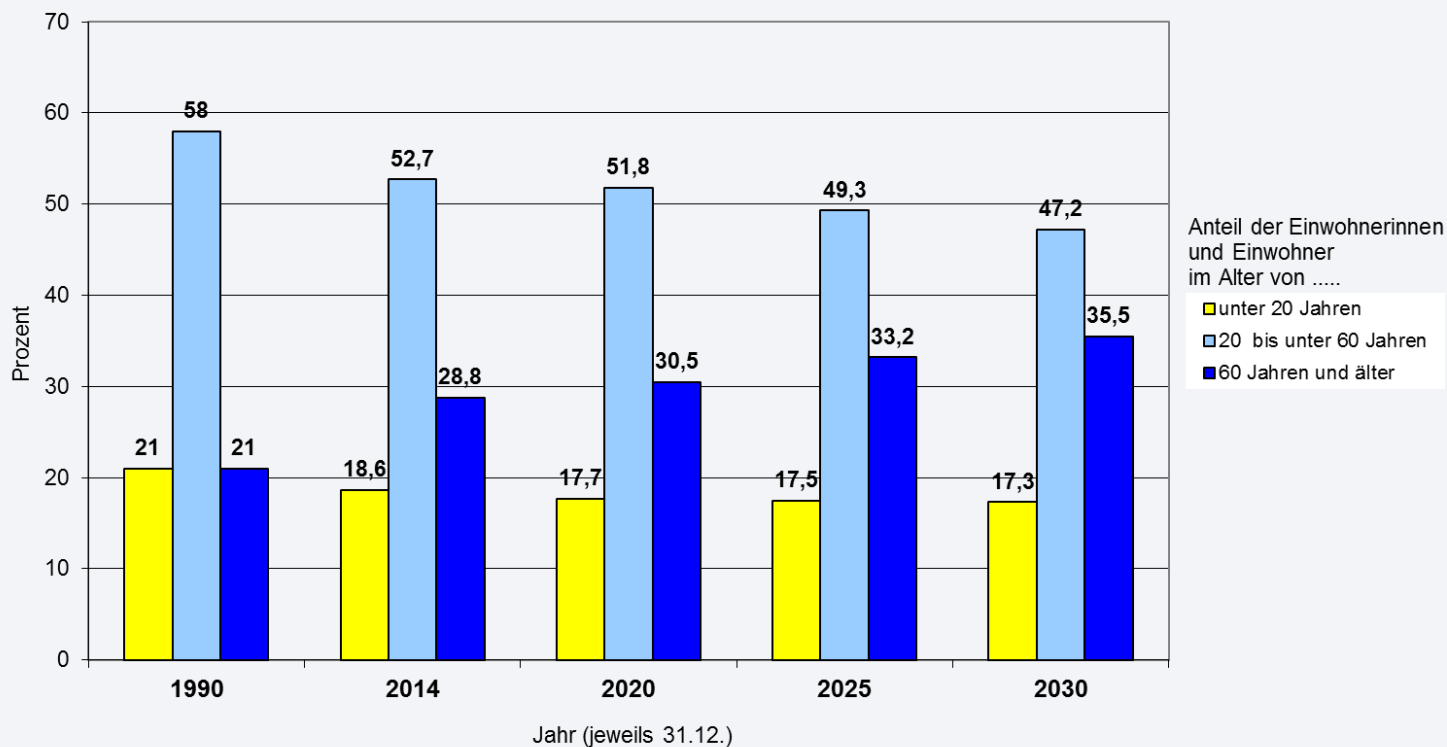
Wohnungsneubaubedarfe

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

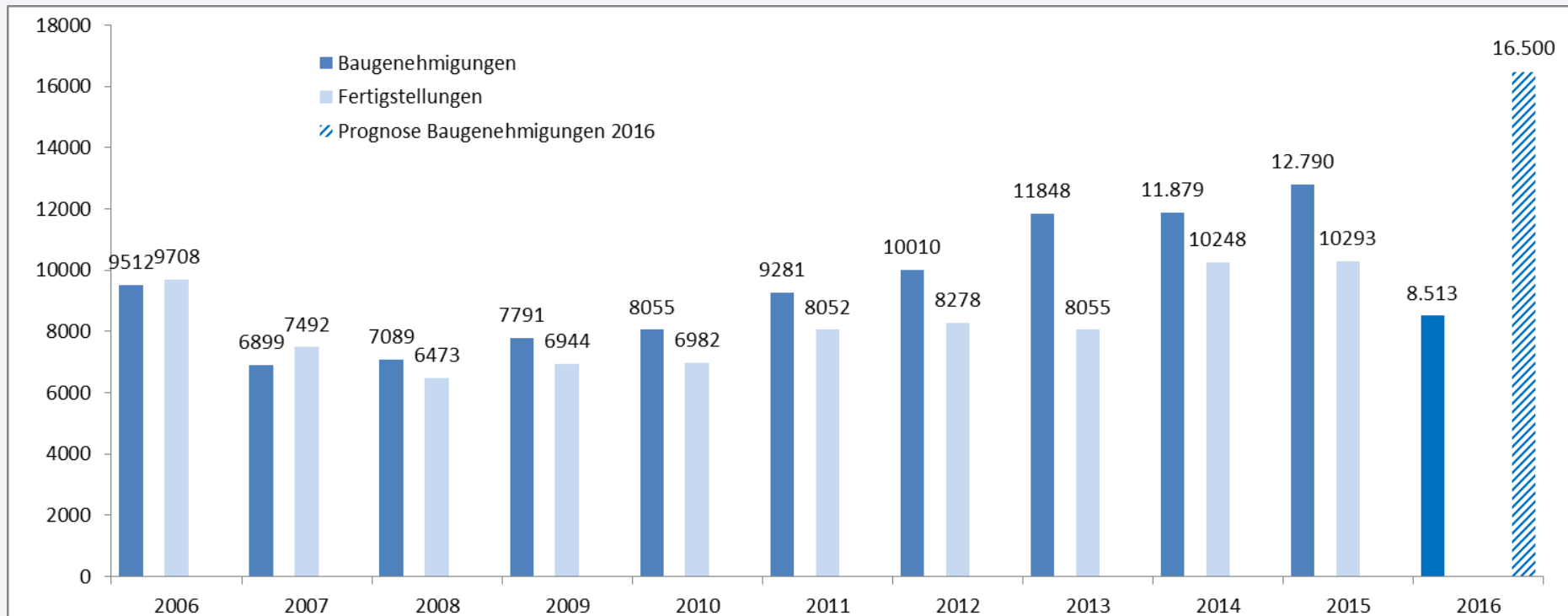


Veränderung der Altersstruktur

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

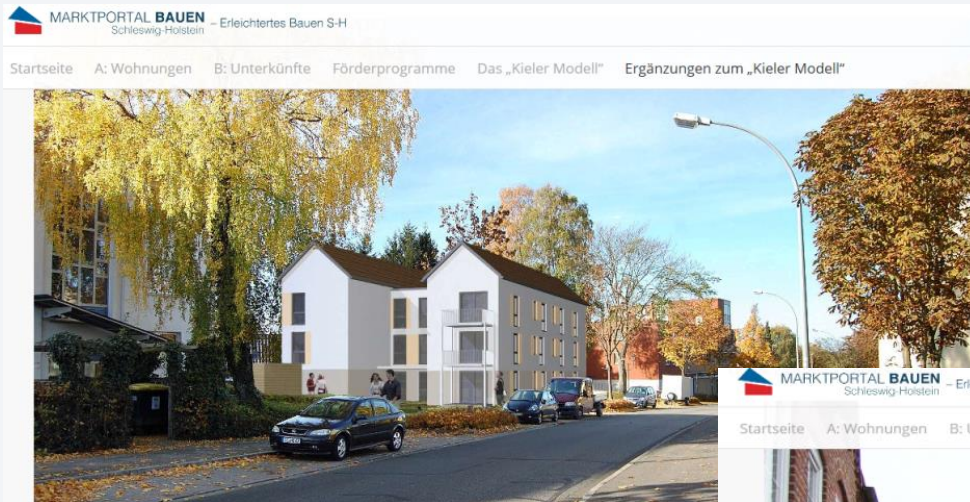


Soziale Wohnraumförderung

Beispiele aus Schleswig-Holstein



Beispiel „Kieler Modell“



Soziale Wohnraumförderung

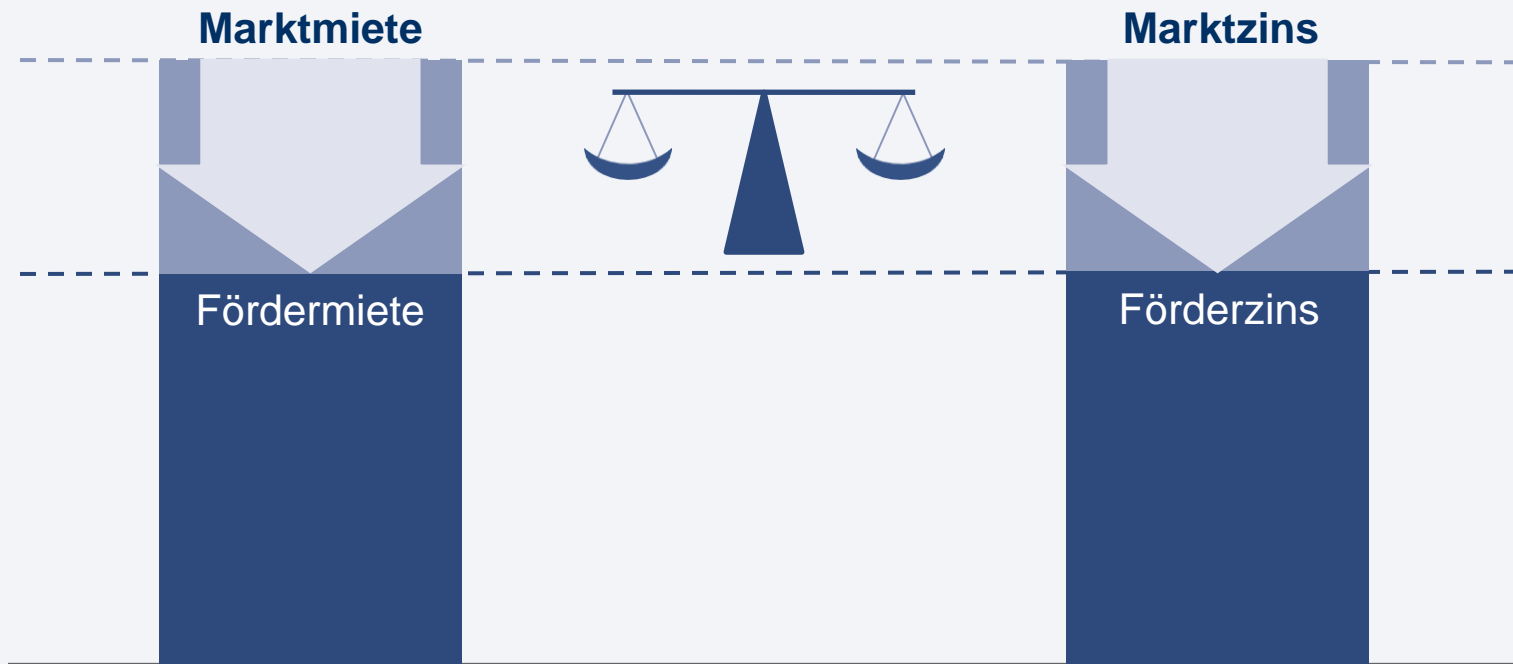
Grundprinzip der Förderung



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.
1-Person	1.617 €
2-Personen	2.217 €
2-Personen (Alleinerziehend mit Kind)	2.275 €
3-Personen (Eltern + 1 Kind)	2.583 €
3-Personen (Alleinerziehend mit 2 Kindern)	2.642 €
4-Personen (Eltern + 2 Kinder)	3.108 €
5-Personen (Eltern + 3 Kinder)	3.642 €

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

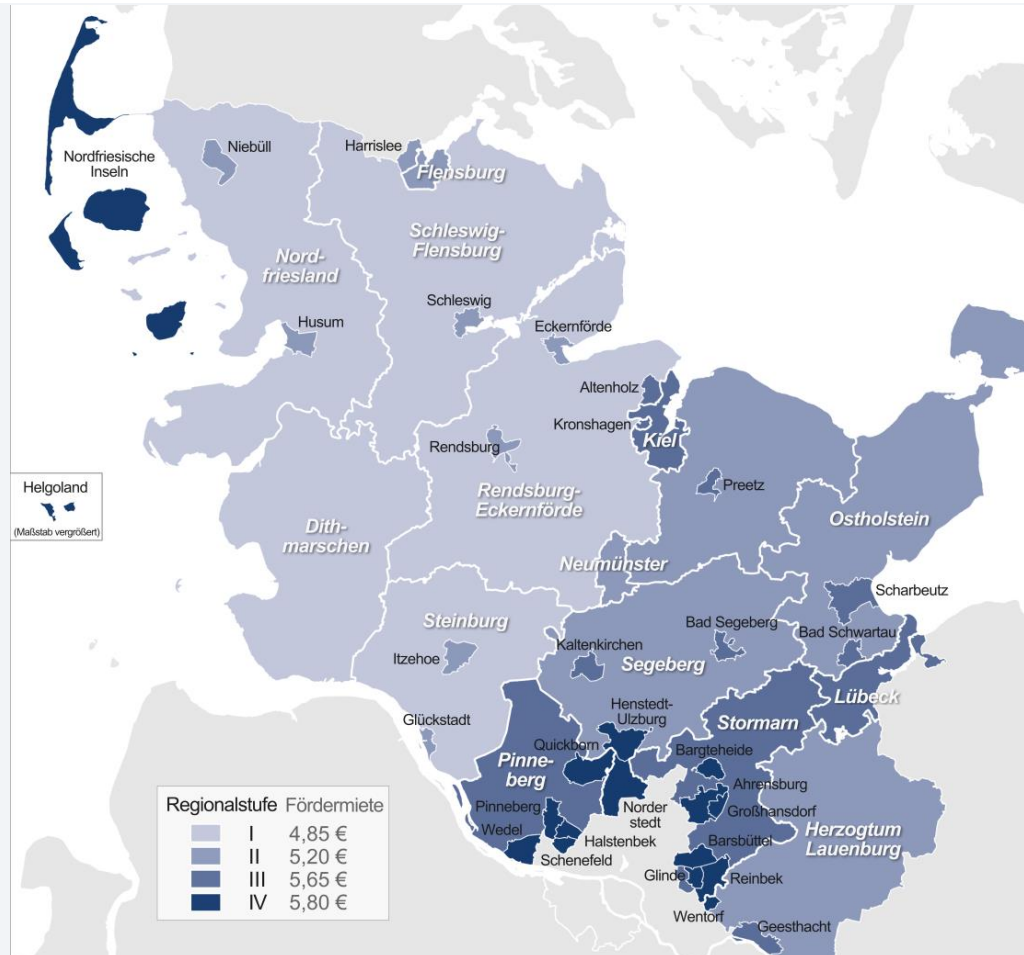
* = Bruttoeinkommen ./.. Werbungskostenpauschale ./.. 30% Abzug für Steuer/KV/RV

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	Basiskosten	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	Zuschlag Kubatur	416 /m² Wfl.
Grundkosten (Basiskosten + Zuschlag Kubatur)		1.971 /m² Wfl.
Fassadengestaltung (Bezug: Gesamtprojekt) Fassade mit Verblendsteinen Flächenanteil 100%	Mehrkosten Verblender	78 /m² Wfl.
Mehrkosten Verblender		78 /m² Wfl.
Projekt mit Aufzug ja	Mehrkosten Aufzug	89 /m² Wfl.
Mehrkosten Aufzug		89 /m² Wfl.
Energetischer Standard Effizienzhaus 70 nach EnEV 2014	Mehrkosten Energetisch	0 /m² Wfl.
Mehrkosten Energetisch		0 /m² Wfl.
sonstige Kosten z.B. Gründung, städtebauliche Auflagen, DIN 18040 etc. 100	Mehrkosten Sonstige	100 /m² Wfl.
Mehrkosten Sonstige		100 /m² Wfl.
angemessene und plausible Kosten (Grundkosten + Mehrkosten)		2.238 /m² Wfl.

← Grundkosten

← Zuschlag / Abschlag Kubatur

← Mehrkosten Verblender

← Mehrkosten Aufzug

← Energetischer Standard

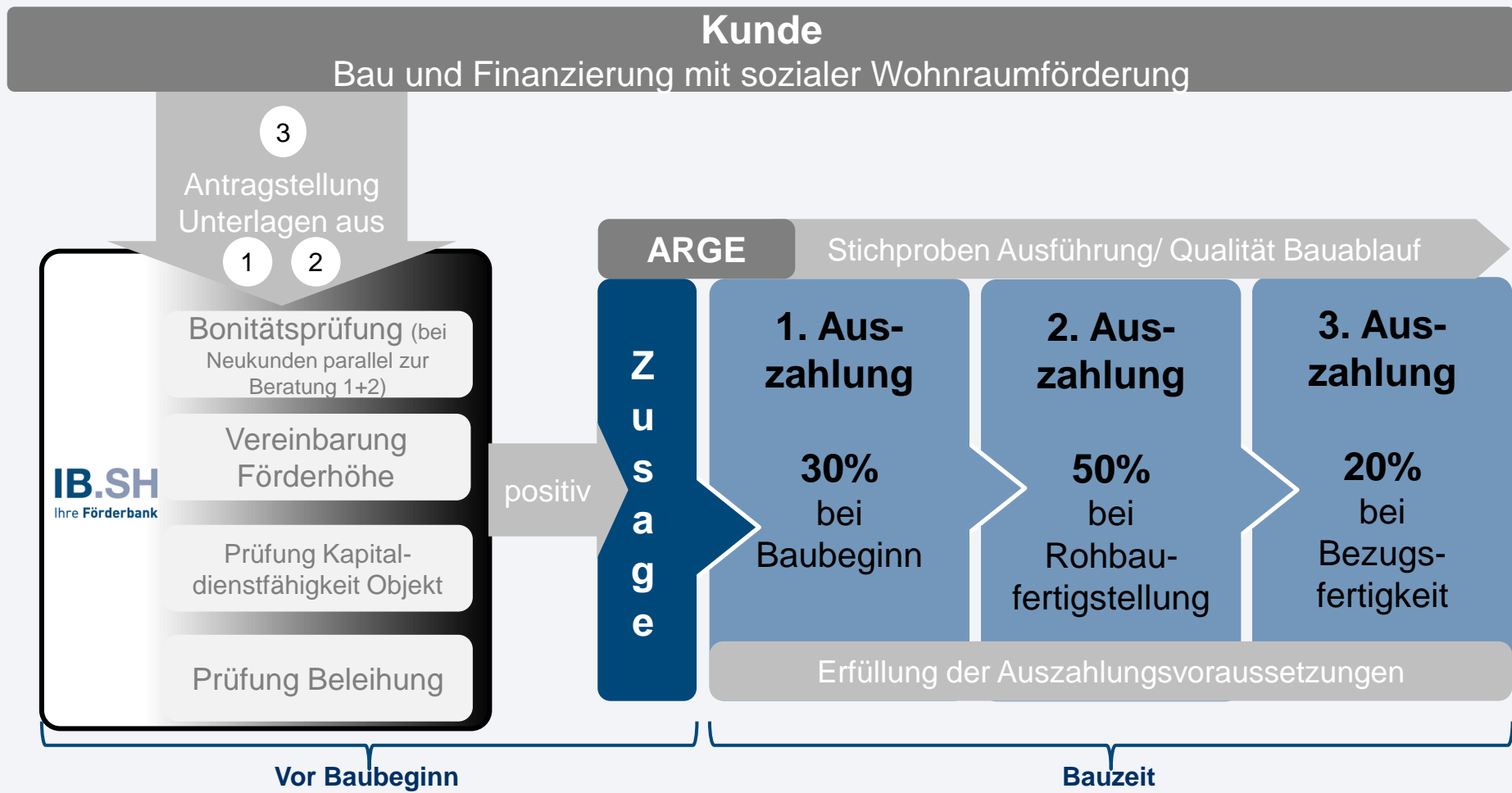
← sonstige Kosten (z.B. behindertengerechte Ausführung, etc.)

Soziale Wohnraumförderung

Prozessablauf in der Beratung



Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres und
Bundesangelegenheiten



Soziale Wohnraumförderung

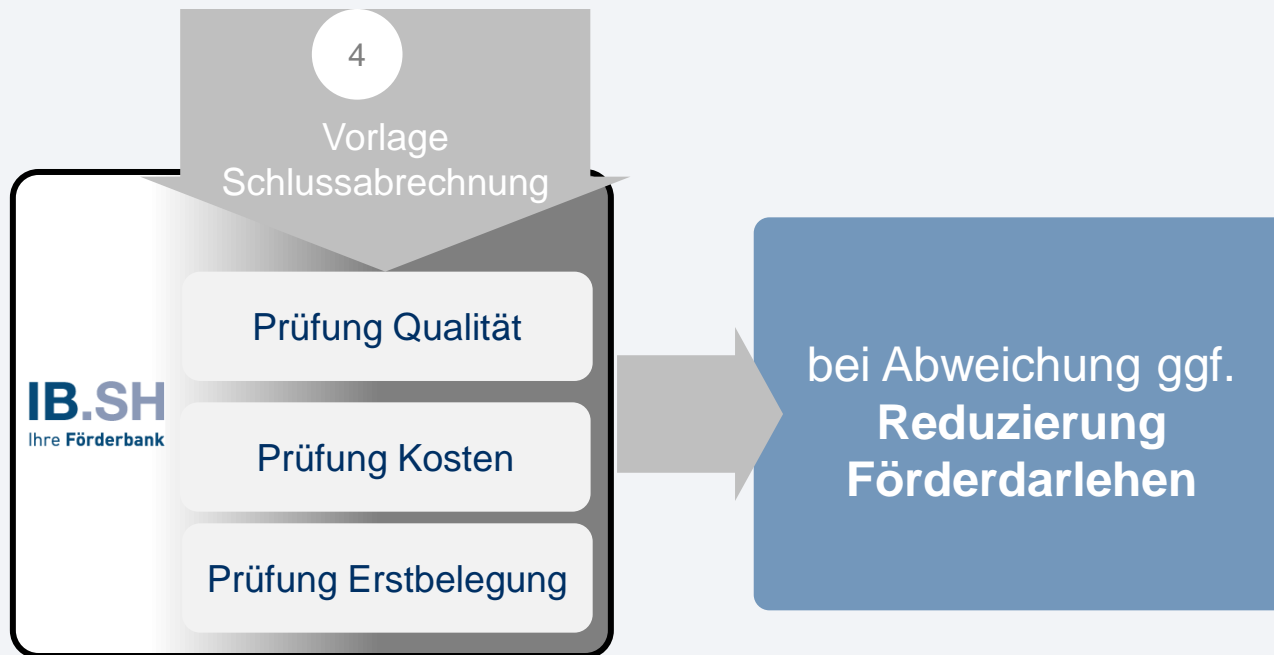
Prozessablauf in der Beratung



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

Förderbedingungen

- Neubauförderung
- **Bestandsförderung**

Förderbedingungen

Bestandsförderung – Förderfähige Maßnahmen

Teilmodernisierung (bis € 400,- /m² 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,- /m² Wfl.)

- **Fördervoraussetzung:**

Energetische Maßnahmen zur Erreichung mind. EffH_{SH} 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,- /m² Wfl.)

▪ **Fördervoraussetzungen:**

- Energetische Maßnahmen zur Erreichung
 - EffH_{SH} 85 Standard mit kontrollierter Be- und Entlüftung oder
 - EffH_{SH} 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
Förderfähige Gesamtkosten	Bis zu € 400,-/m ² Wfl.	Bis zu € 800,-/m ² Wfl.	Bis zu € 1.600,-/m ² Wfl.
Technische Fördervoraussetzungen	<u>Kein</u> energetischer Mindeststandard	EffH_{SH} 115 Standard	EffH_{SH} 85 Standard oder EffH_{SH} 115 Standard mit Wohnwertverbesserungen
Anzahl Zweckbindungen	Je € 40.000,- eine WE	Je € 60.000,- eine WE	Je € 80.000,- eine WE
Zweckbindung	10 (15) Jahre	15 (20) Jahre	25 (30) Jahre
Verwaltungskosten	0,50% p. a.		
Zinsen	Jahr 1-20:0,00 % p.a. zzgl. Verwaltungskosten; ab Jahr 21: 2,50 % p.a. zzgl. Verwaltungskosten		
Tilgung	mind. 3,00 %		mind. 2,00 %
Miethöhe & Mietsteigerung	In Abhängigkeit der Regionalstufen analog zur Neubauförderung		
Zuschuss je m² zweckgebundener Fläche	€ 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

www.ib-sh.de/service/downloads

www.arge-sh.de/downloads

www.erleichtertes-bauen.de

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

Serielles Bauen - Markterkundungsverfahren