

Neuaufstellung der sozialen Wohnraumförderung

Norderstedt, 16. März 2023
Dr. Maik Krüger



Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres,
Kommunales,
Wohnen und Sport

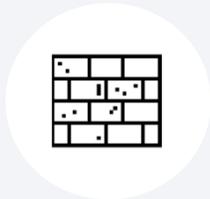
Was ist eigentlich soziale Wohnraumförderung?



Mietwohnungsneubau



Studentisches Wohnen



Sanierung/Modernisierung



Konzepte, Pilot- & Modellprojekte



Erwerb von Zweckbindungen



Besondere Bedarfsgruppen



Genossenschaftsförderung



„Neue Perspektive Wohnen“
& NEU: Baulandfonds

An wen richtet sich die Förderung?

- private Investoren
- Kommunen
- Bestandsgenossenschaft
- neu gegründete Genossenschaft

Förderung von Mietwohnraum - Zielgruppe & Einkommensgrenzen -

Ø Einkommen (netto/Monat)
ca. 2.000 Euro

Anzahl Haushaltsmitglieder	Einkommensgrenze 1. Förderweg (monatl./netto*)	Einkommensgrenze 2. Förderweg (monatl./netto*)	Einkommensgrenze 3. Förderweg (monatl./netto*)
1 Pers.	~1.792 €	~2.150 €	~2.509 €
2 Pers.	~2.475 €	~2.970 €	~3.465 €
2 Pers. (1 Kind)	~2.533 €	~3.040 €	~3.546 €
3 Pers. (1 Kind)	~2.900 €	~3.480 €	~4.060 €
3 Pers. (2 Kinder)	~2.967 €	~3.560 €	~4.153 €
4 Pers. (2 Kinder)	~3.500 €	~4.200 €	~4.900 €
5 Pers. (3 Kinder)	~4.092 €	~4.910 €	~5.728 €

+ 20 %

+ 40 %

* = vergleichbar dem Nettoeinkommen

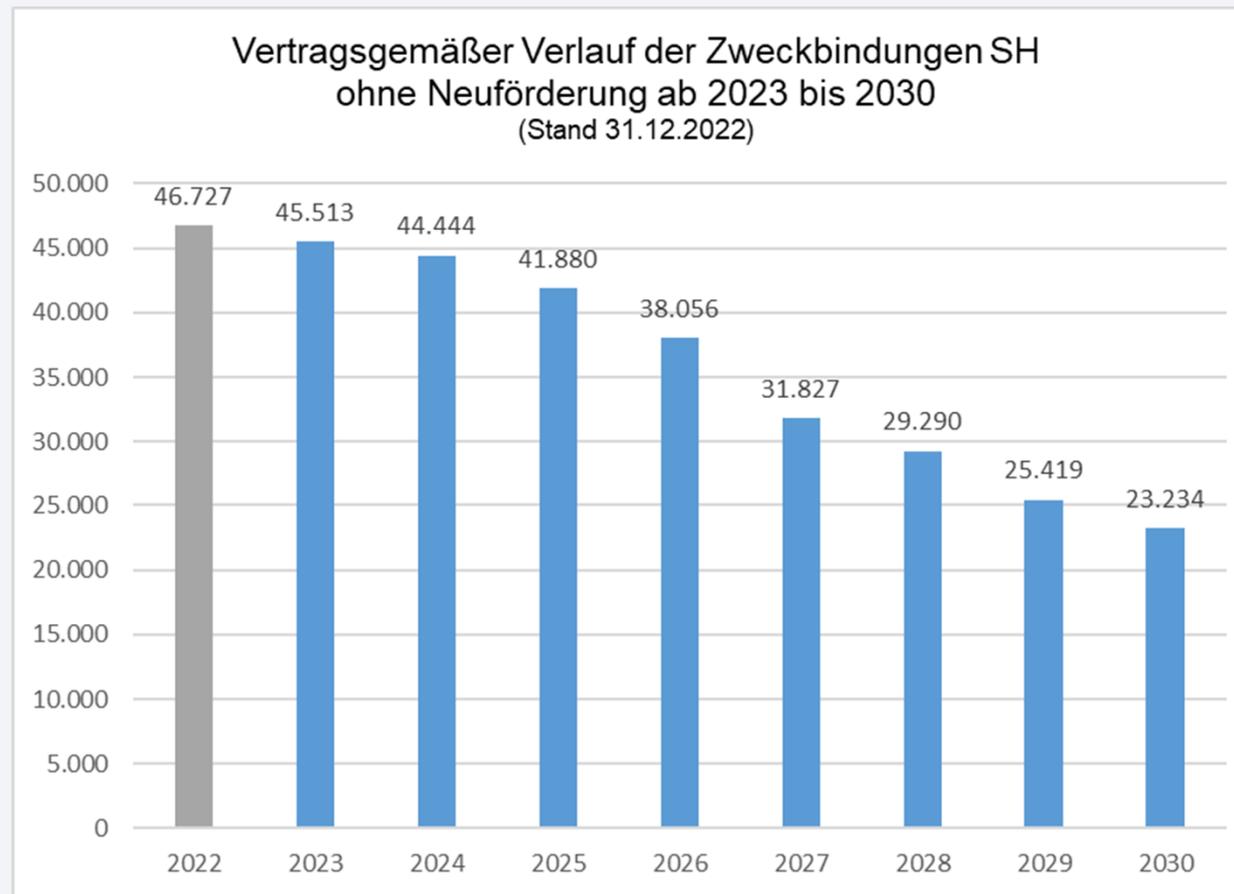
(Bruttoeinkommen ./. Werbungskostenpauschale ./. 30% Abzug für Steuer/KV/RV)

Zweckbindungen



Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres,
Kommunales,
Wohnen und Sport

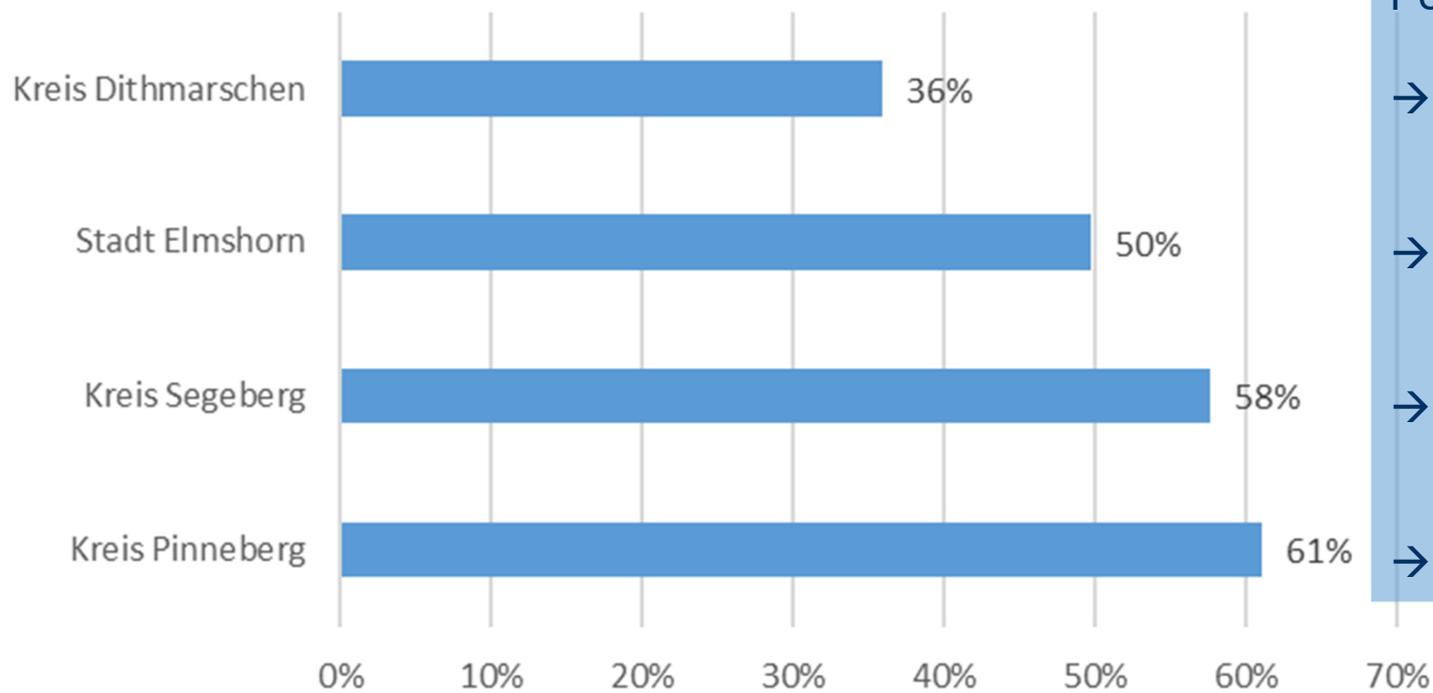
Verlauf der Zweckbindungen



Ohne mittelbare Belegungen und Ersatzwohnungen

Verlauf der Zweckbindungen

Verlust an Zweckbindungen 2023-2030
 ohne Neuförderung (Bestand 2022 = 100%)



Peaks:

→ 2026, 2028, 2029

→ 2026

→ 2025

→ 2025 und 2029

Quelle: Daten der IB.SH, eigene Auswertung

Förderung 2023 - 2026



Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres,
Kommunales,
Wohnen und Sport

Finanzieller Förderrahmen

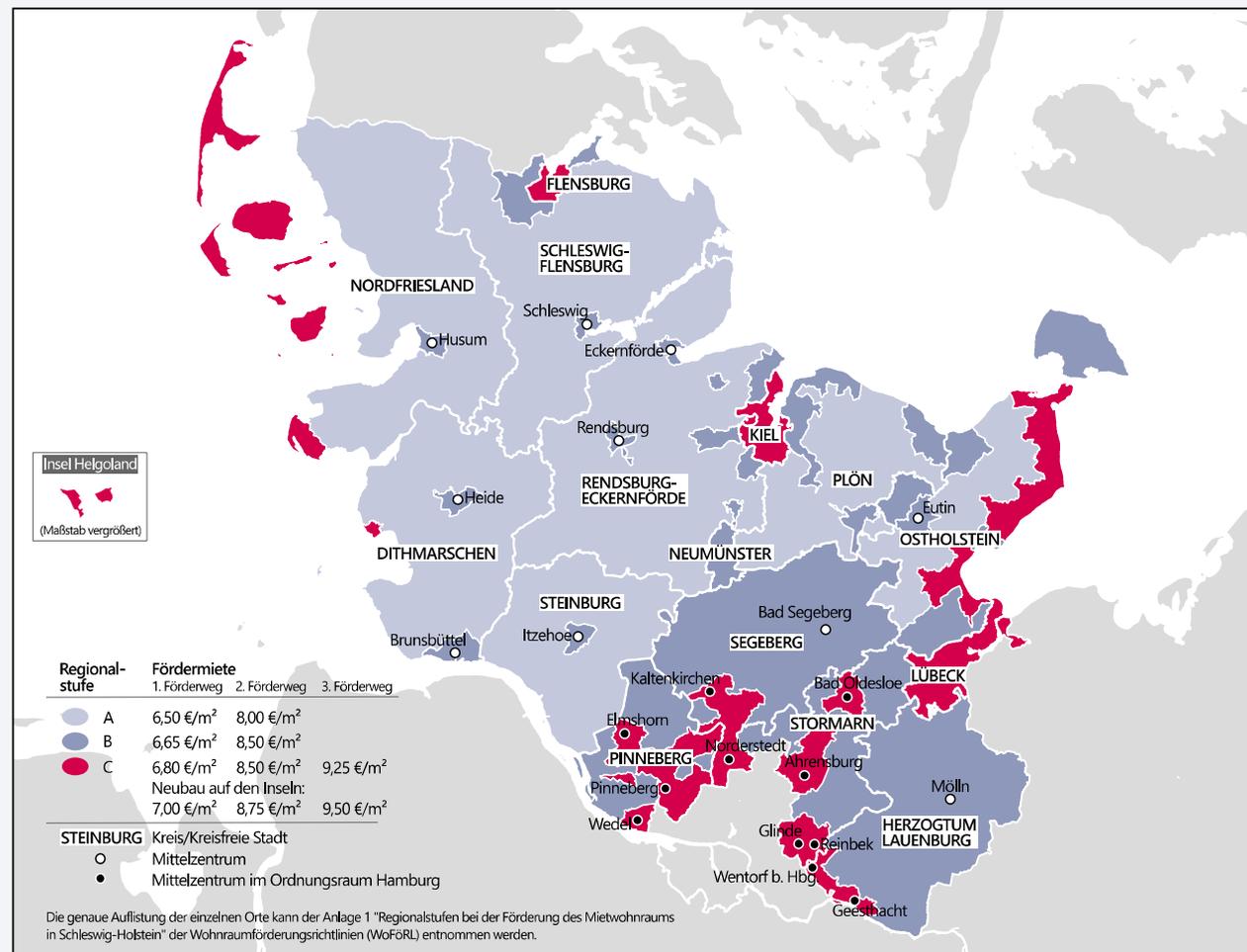
- Pro Jahr stehen rd. 300 Mio. Euro zur Verfügung, also insgesamt **1,2 Mrd. Euro** für die gesamte Förderperiode (Landes- und Bundesmittel)
- Für die Mietwohnraumförderung sind dabei eingeplant:
 - 680 Mio. Euro Darlehen
 - 480 Mio. Euro Zuschüsse

(Grundlage Programmerrlass des MIKWS vom 21.12.2022)

Zentrale Anpassungen

1. Erhöhung des **Zuschusses** auf **bis zu 1.500 Euro je qm/Wohnfläche**
(prozentuale Verknüpfung mit der Förderhöhe)
2. **Anpassung der Bewilligungsmieten**
(diese wird zukünftig zwischen 6,50 Euro und 6,80 Euro liegen)
3. **Anpassung der Regionalstufen**
(zur Stärkung der Wohnraumförderung im gesamten Land)
4. Neueinführung der sog. „**Neubaugleichen Sanierung**“
5. **Umstellung der energetischen Anforderungen** auf eine CO₂-Betrachtung

Regionalstufen



Neubauförderung – 1. Förderweg

	Regionalstufe A	Regionalstufe B	Regionalstufe C
Förderhöhe (Darlehen + Zuschuss)	bis zu 85 % der förderfähigen Gesamtkosten		
Energetische Fördervoraussetzungen	< 17 kg/m²a CO₂-Ausstoss und niedertemperaturfähig (NT-Ready)		
Anteil Zuschuss	35 % der Förderhöhe, max. 1.500 € , mind. 1.100 € / m² geförderter Wohnfläche		
Bearbeitungsentgelt	einmalig 1,50 % auf die Darlehenssumme		
Verwaltungskosten	0,50 % p.a.		
Zinsprogression Darlehen	+ 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	€ 6,50	€ 6,65	€ 6,80
Stellplatzmiete	€ 30 für Außen- und Carportstellplätze / € 60 für Garagen- und Tiefgaragenstellplätze		
Mietsteigerungsmöglichkeit	6 % alle 3 Jahre nach 4 mietsteigerungsfreien Jahren		
Einkommengrenzen	Keine Überschreitung		

Neubauförderung - 2. Förderweg

	Regionalstufe A	Regionalstufe B / C
Förderhöhe (Darlehen + Zuschuss)	bis zu 85 % der förderfähigen Gesamtkosten	
Energetische Fördervoraussetzungen	< 17 kg/m²a CO₂-Ausstoss und niedertemperaturfähig (NT-Ready)	
Förderquote Wohneinheiten	mind. 50 % 1. Förderweg, max. 50 % 2. Förderweg in Abstimmung mit der Kommune	
Anteil Zuschuss	10 % der Förderhöhe, max. 450 € , mind. 300 € / m² geförderter Wohnfläche	
Bearbeitungsentgelt	einmalig 1,50 % auf die Darlehenssumme	
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	€ 8,00	€ 8,50
Stellplatzmiete	€ 30 für Außen- und Carportstellplätze / € 60 für Garagen- und Tiefgaragenstellplätze	
Mietsteigerungsmöglichkeit	6 % alle 3 Jahre nach 4 mietsteigerungsfreien Jahren	
Einkommengrenzen	+ 20 %	
Wohnflächengrenzen	Angemessene Überschreitung nach Prüfung durch die ARGE für zeitgemäßes Bauen e. V. möglich	

Neubauförderung - 3. Förderweg

	Regionalstufe C
Förderhöhe (nur Darlehen)	bis zu 85 % der förderfähigen Gesamtkosten
Energetische Fördervoraussetzungen	< 17 kg/m²a CO₂-Ausstoss und niedertemperaturfähig (NT-Ready)
Förderquote Wohneinheiten	mind. 50 % im 1. Förderweg, max. 50% im 2. / 3. Förderweg in Abstimmung mit der Kommune
Bearbeitungsentgelt	einmalig 1,50 % auf die Darlehenssumme
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	€ 9,25
Stellplatzmiete	€ 30 für Außen- und Carportstellplätze / € 60 für Garagen- und Tiefgaragenstellplätze
Mietsteigerungsmöglichkeit	6 % alle 3 Jahre nach 4 mietsteigerungsfreien Jahren
Einkommengrenzen	+ 40 %
Wohnflächengrenzen	Angemessene Überschreitung nach Prüfung durch die ARGE für zeitgemäßes Bauen e. V. möglich

Wirtschaftlichkeit der Förderung bei Gesamtkosten von 5.000 €/qm

Förderweg	Förder- miete	Zuschuss	EK-Anteil	Kosten pro qm	Förderung			
					CF-1.Jahr	Prozent d. Einnahmen	CF-35.Jahr	Rendite 2 % Afa
Neubau - 1.FW - RS A	6,50 €	1.488 €	15,00%	5.000 €	6.548 €	7,63%	37.741 €	2,51%
Neubau - 1.FW - RS B	6,65 €	1.488 €	15,00%	5.000 €	8.488 €	9,67%	41.425 €	2,67%
Neubau - 1.FW - RS C	6,80 €	1.488 €	15,00%	5.000 €	10.428 €	11,62%	45.108 €	2,82%
Neubau - 2.FW - RS A	8,00 €	425 €	15,00%	5.000 €	2.566 €	2,43%	42.420 €	1,77%
Neubau - 2.FW - RS B / C	8,50 €	425 €	15,00%	5.000 €	9.034 €	8,05%	54.698 €	2,39%
Neubau - 3.FW - RS C	9,25 €	0 €	15,00%	5.000 €	9.386 €	7,69%	60.259 €	2,28%
Bes. Bedarf - housing-first	8,50 €	1.500 €	15,00%	5.000 €	27.184 €	24,23%	79.654 €	5,03%

Es wurden bereits die Pauschalen der Verwaltungs- und Instandhaltungskosten der Zweiten Berechnungsverordnung zum 01.01.2023 berücksichtigt. Die Verwaltungskosten der Wohnungen wurden auf 450 € pro Wohnung angehoben.

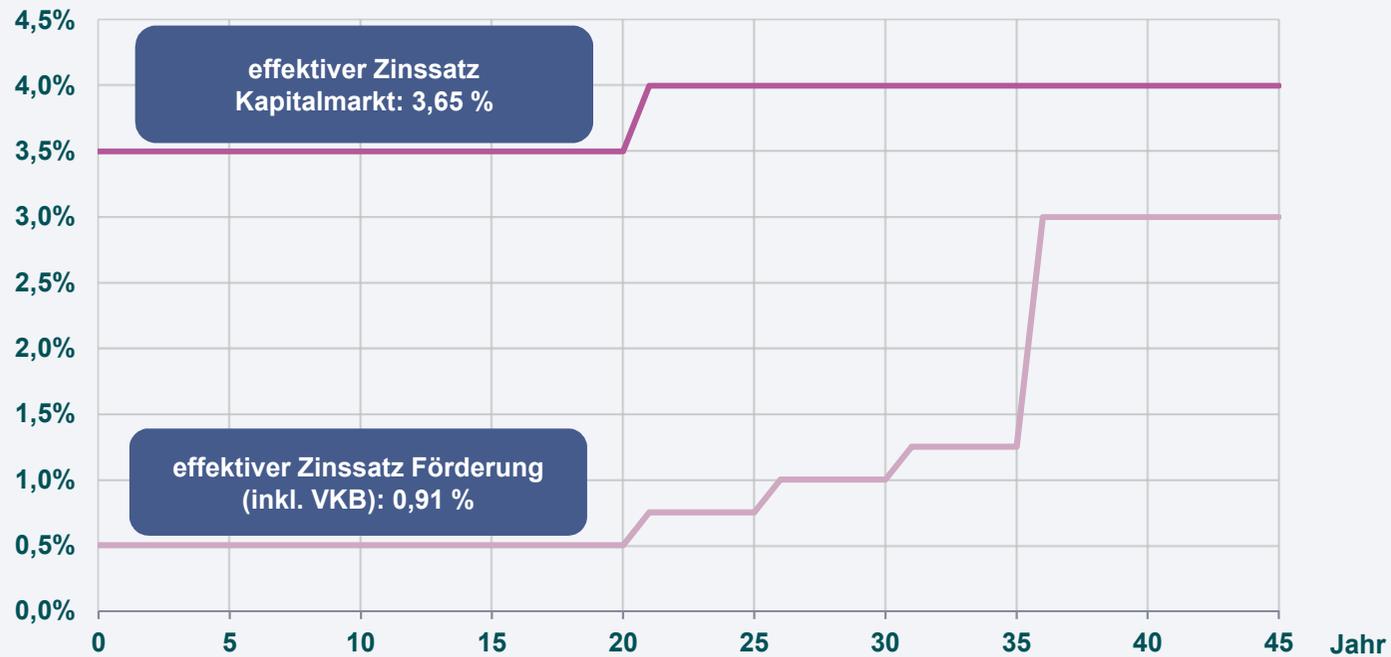
Neubaugleiche Sanierung inkl. Dachgeschoss-Ausbau – 1. Förderweg

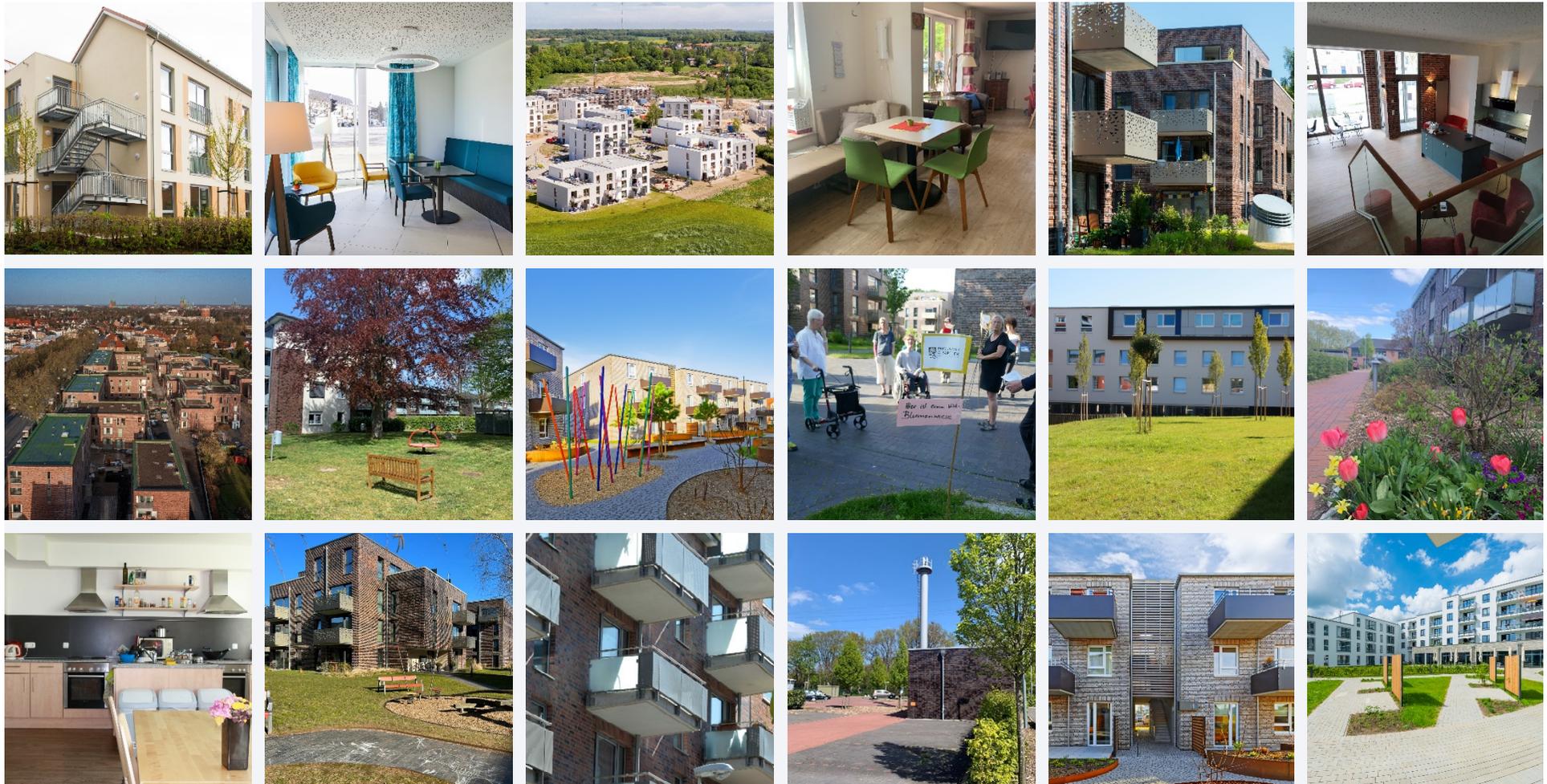
	Regionalstufe A	Regionalstufe B	Regionalstufe C
Förderhöhe (Darlehen + Zuschuss)	bis zu 100 % der förderfähigen Gesamtkosten der geförderten Wohnungen (incl. DG-Ausbau/Erweiterung)		
Energetische Fördervoraussetzungen	< 17 kg/m²a CO₂-Ausstoss und niedertemperaturfähig (NT-Ready) Wohnwertverbesserungen		
Anteil Zuschuss	35 % der Förderhöhe, max. 1.500 € , mind. 750 € / m² geförderter Wohnfläche		
Bearbeitungsentgelt	einmalig 1,50 % auf die Darlehenssumme		
Verwaltungskosten	0,50 % p.a.		
Zinsprogression Darlehen	+ 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 Alternativ: Dauer der Zweckbindung + 5 Jahre; Vermietung an Berechtigte im Zuge der Fluktuation		
Bewilligungsmiete	€ 6,50	€ 6,65	€ 6,80
Stellplatzmiete	€ 30 für Außen- und Carportstellplätze / € 60 für Garagen- und Tiefgaragenstellplätze		
Mietsteigerungsmöglichkeit	6 % alle 3 Jahre nach 4 mietsteigerungsfreien Jahren		
Einkommensgrenzen	Keine Überschreitung		

Neubaugleiche Sanierung inkl. Dachgeschoss-Ausbau – 2. Förderweg

	Regionalstufe A	Regionalstufe B / C
Förderhöhe (Darlehen + Zuschuss)	bis zu 100 % der förderfähigen Gesamtkosten der geförderten Wohnungen (incl. DG-Ausbau/Erweiterung)	
Energetische Fördervoraussetzungen	< 17 kg/m²a CO₂-Ausstoss und niedertemperaturfähig (NT-Ready) Wohnwertverbesserungen	
Förderquote Wohneinheiten	bis zu 100% 2. Förderweg in Abstimmung mit der Kommune möglich	
Anteil Zuschuss	10 % der Förderhöhe, max. 450 € , mind. 250 € / m² geförderter Wohnfläche	
Bearbeitungsentgelt	einmalig 1,50 % auf die Darlehenssumme	
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 Alternativ: Dauer der Zweckbindung + 5 Jahre; Vermietung an Berechtigte im Zuge der Fluktuation	
Bewilligungsmiete	€ 8,00	€ 8,50
Stellplatzmiete	€ 30 für Außen- und Carportstellplätze / € 60 für Garagen- und Tiefgaragenstellplätze	
Mietsteigerungsmöglichkeit	6 % alle 3 Jahre nach 4 mietsteigerungsfreien Jahren	
Einkommengrenzen	+ 20 %	
Wohnflächengrenzen	Angemessene Überschreitung nach Prüfung durch die ARGE für zeitgemäßes Bauen e. V. möglich	

Neubauförderung - Zinssatz





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt:

Dr. Maik Krüger

Referat für Wohnraumförderung, Recht des Wohnungswesens, Wohngeld

0431-9883217

Maik.Krueger@im.landsh.de



Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres,
Kommunales,
Wohnen und Sport

Wohnflächen und Haushaltsgrößen

Haushaltsgröße	Wohnfläche pro Haushalt
1 Person	höchstens 50 m ²
2 Personen	höchstens 60 m ²
3 Personen	höchstens 75 m ²
4 Personen	höchstens 90 m ²
5 Personen	höchstens 105 m ²