

Soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein

Mietwohnungsbau
Arbeitshilfe für Kommunen und Investoren

Stand: März 2017

ARGE//eV
Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen e.V.

1. Ausgangslage und Grundprinzip der Förderung.....	3
2. Gebietskulisse / Regionalstufen.....	6
3. Zielgruppe und Einkommensgrenzen.....	7
4. Fördervoraussetzungen.....	9
5. Qualitätsstandards des Landes Schleswig-Holstein	11
6. Fördergegenstände / -bedingungen	13
7. Prozessablauf der Förder-/ Finanzierungsberatung	18
8. Sonderprogramm „Erleichtertes Bauen“	20
9. Beispiele für geförderte Projekte	25
10. Verfahren der Antragstellung.....	27
11. Notwendige Unterlagen.....	28
12. Rechtsgrundlagen.....	29
13. Fundstellen für Informationen	29
14. Ansprechpartner	30

1. Ausgangslage und Grundprinzip der Förderung

Die Herausforderungen bei der Versorgung mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum nehmen deutlich zu. In einigen Landesteilen, insbesondere im Hamburger Umland und auf den nordfriesischen Inseln, ist der Wohnungsmarkt durch steigende oder hohe Mieten deutlich angespannt. Zunehmend haben auch „Normalverdiener“ Schwierigkeiten, bezahlbare und angemessene Wohnungen zu finden. Darüber hinaus steigen die Anforderungen an den Wohnraum beispielsweise durch erhöhte energetische Standards, den demographischen Wandel sowie den Anspruch auf altersgerechtes Wohnen.

Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, stehen für die Förderung von bis zu 4.200 Mietwohnungen im Zeitraum 2015-2018 zinssubventionierte Darlehen in Höhe von **316 Mio. €** zur Verfügung. Diese Darlehen können für den Neubau und für Investitionen in den Wohnungsbestand eingesetzt werden. Im Zeitraum von 2017-2018 werden die Darlehen zusätzlich durch Investitionszuschüsse ergänzt.

Der Wohnungsmarkt steht aktuell durch die verstärkte Zuwanderung und die damit notwendigerweise verbundenen Integration von Flüchtlingen vor zusätzlichen Herausforderungen. Deshalb hat das Land für alle Regionen ein weiteres Förderinstrument geschaffen: Das Sonderprogramm „Erleichtertes Bauen“ in Höhe von 396 Mio. €, welches in den Jahren 2017-2018 ebenfalls durch Investitionszuschüsse ergänzt wird.

Das Programm richtet sich direkt an Kommunen sowie an Investoren, die in Partnerschaft mit der örtlichen Kommune neuen Wohnraum schaffen wollen. Unter Absenkung der baulichen und energetischen Standards wird angestrebt, 4.000 Mietwohnungen zu errichten, die bei schneller Baufertigstellung und hoher Fertigungszahl Wohnraum für bedürftige Haushalte bieten.

Das wesentliche Ziel der Sozialen Wohnraumförderung ist die Unterstützung von Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Hierzu gehören insbesondere Haushalte mit Kindern, ältere Menschen (ab 60 Jahren), Menschen mit Behinderung sowie Flüchtlinge und Asylsuchende.

Weitere Ziele der Sozialen Wohnraumförderung sind u.a.

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

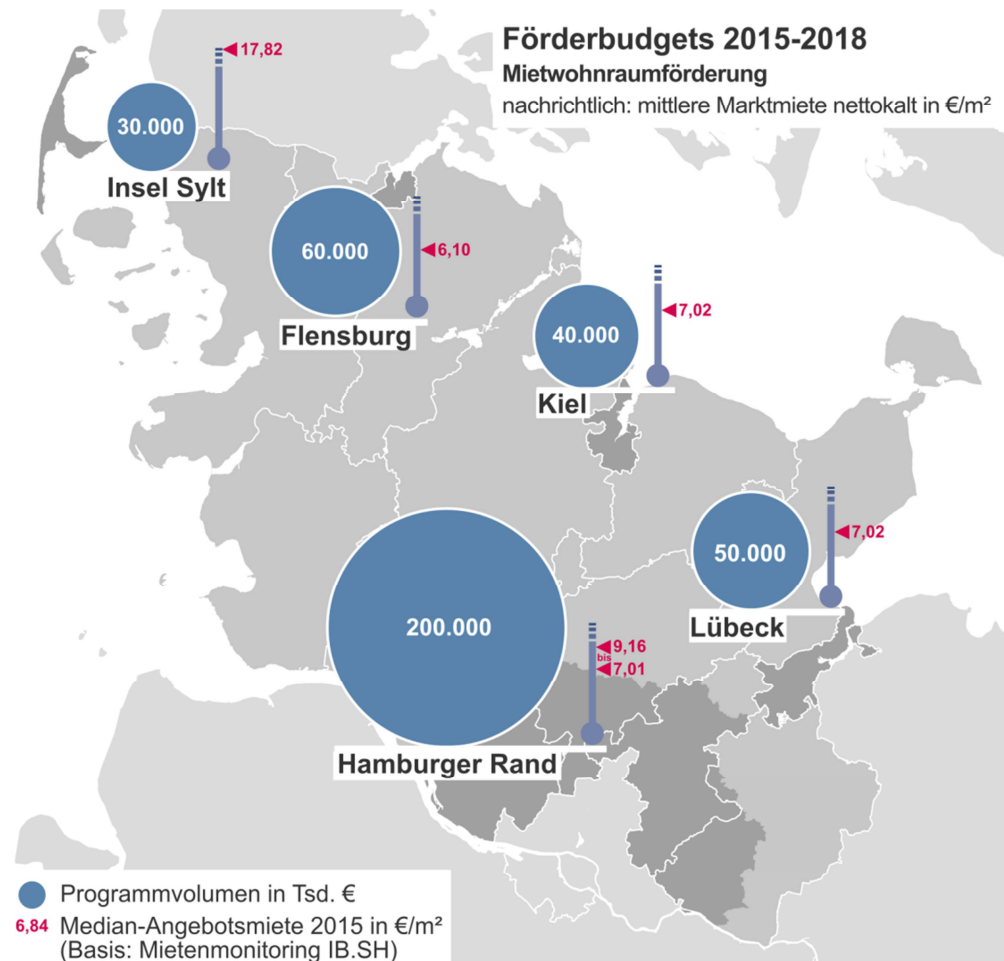
Für die Erstellung von Konzepten zur Wohnumfeld- und Quartiersentwicklung stehen Zuschussmittel zur Verfügung.

Gemäß § 2 Abs.1 des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetz (SHWoFG) sind die Belange der Gemeinden, Kreise und Ämter bei der Sozialen Wohnraumförderung zu berücksichtigen.

Für Projekte im Mietwohnungsbau steht insgesamt folgendes Fördervolumen zur Verfügung:

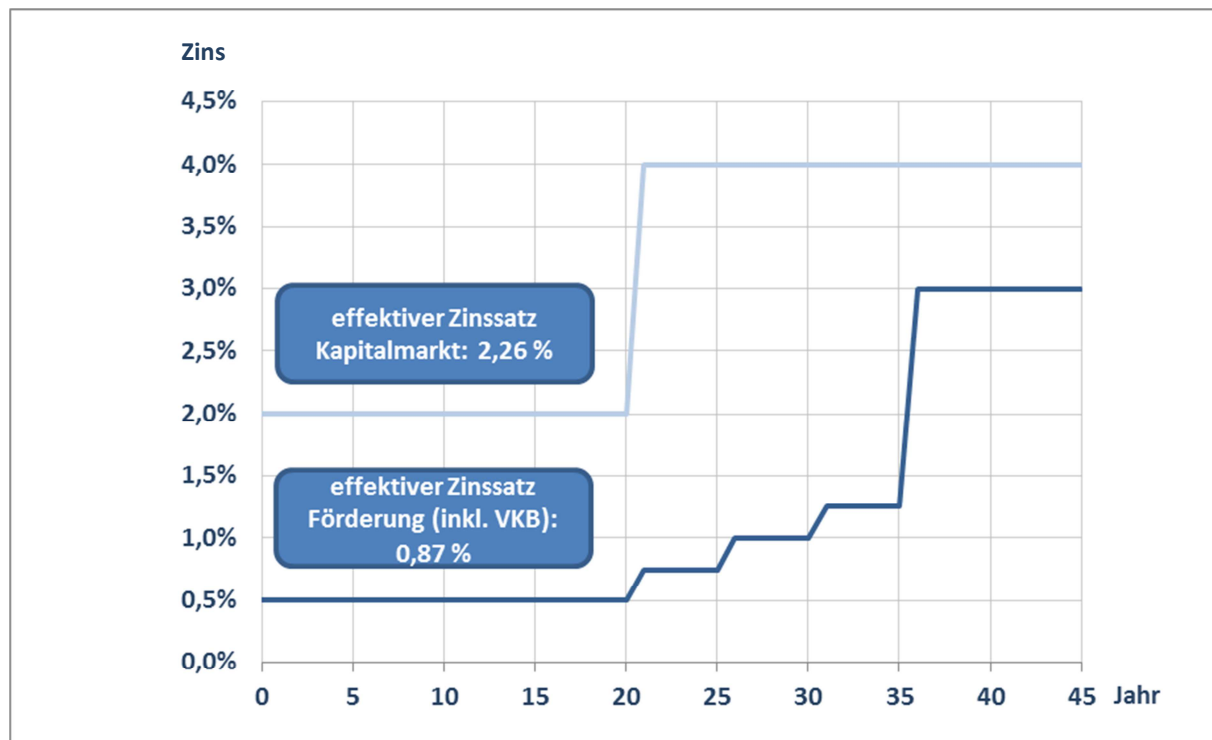
▪ Programm Mietwohnungsbau	316 Mio. €
▪ Sonderwohnprogramm „Erleichtertes Bauen“	396 Mio. €
▪ Zuschussprogramme u.a. private Vermieter und Konzepte	4 Mio. €
▪ Investitionszuschuss Neubau	34 Mio. €
	750 Mio. €

Fördermittel aus dem Sonderprogramm „Erleichtertes Bauen“ und die im Wohnraumförderprogramm 2015-2018 bereitgestellten Mittel können gegenseitig in Anspruch genommen werden. Durch diese Flexibilisierung soll eine größtmögliche Anzahl von Wohnungen gefördert werden. Bei der regionalen Aufteilung wurden für die Städte Kiel, Lübeck und Flensburg kommunale Förderbudgets eingerichtet. Die regionale Aufteilung der Budgets, die bei Bedarf ebenfalls angepasst werden kann, stellt sich aktuell wie folgt dar:



Sichere Rahmenbedingungen sind aus Sicht der Investoren maßgeblich entscheidend für Investitionen in den Mietwohnungsbau. Mit der Sozialen Wohnraumförderung kann die Brücke zur Wirtschaftlichkeit von Investitionen auch in den Gebieten geschlagen werden, in denen das Mietniveau keine ausreichende Refinanzierung der Investitionen zulässt.

Bei den Baudarlehen handelt es sich um zinssubventionierte Darlehen aus dem Zweckvermögen Wohnraumförderung/Krankenhausfinanzierung der IB.SH.



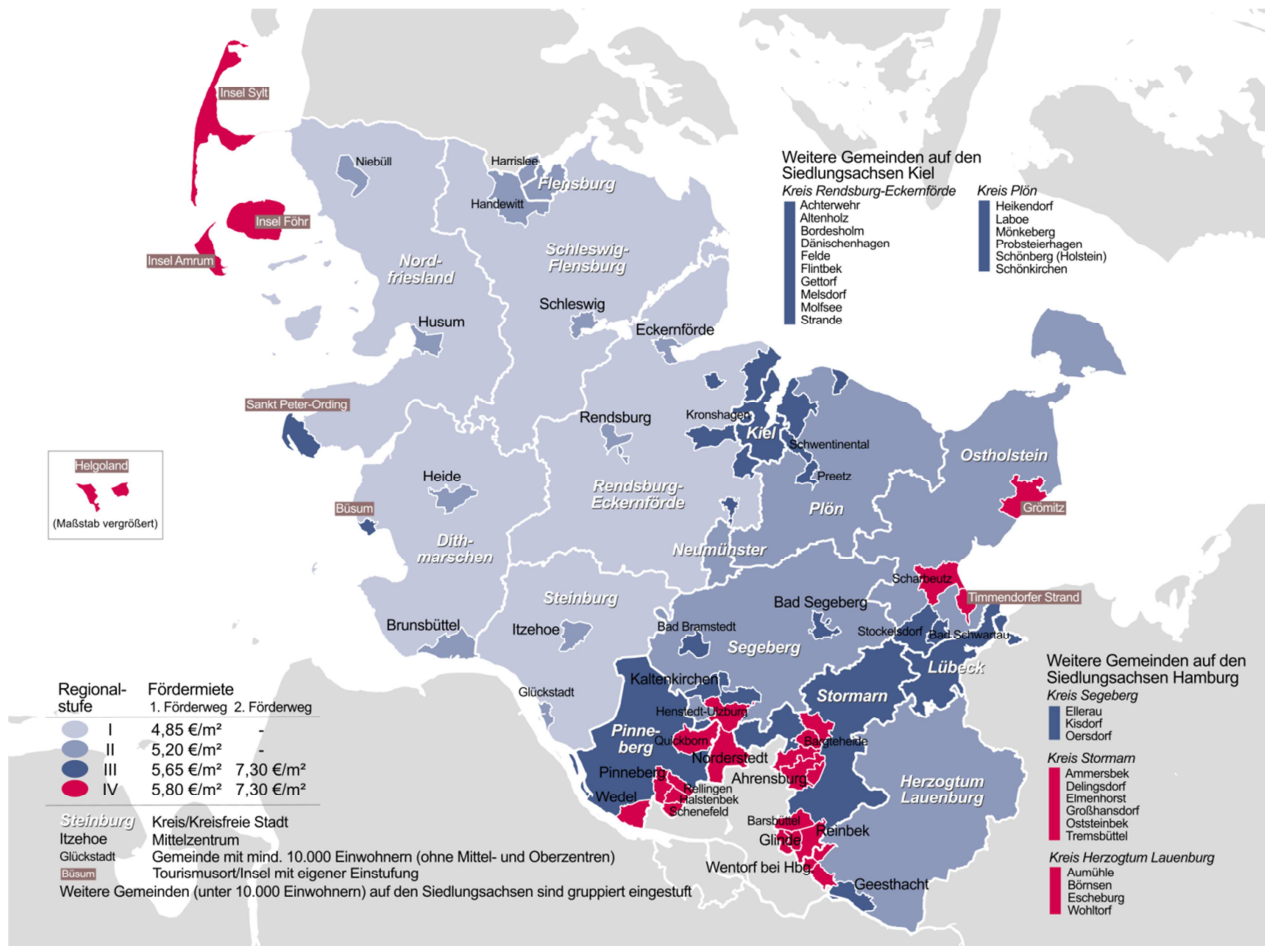
Vergleich der Zinsverläufe Kapitalmarktdarlehen zum Förderdarlehen über die Kreditlaufzeit. Annahme: Kapitalmarktdarlehen mit 20jähriger Zinsbindung. **VKB: Verwaltungskostenbeitrag**

Die Gegenleistung für die Gewährung der zinssubventionierten Darlehen besteht in langfristigen Zweckbindungen, d.h. einer Miet- und Belegungsbindung.

Die Darlehen sind nachrangig im Grundbuch zu sichern. Eine dingliche Sicherstellung der Finanzierung erfolgt bei Kommunen als Darlehensnehmer üblicherweise nicht.

2. Gebietskulisse / Regionalstufen

Im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung ist die zulässige Miete für geförderte Wohnungen in Schleswig-Holstein je nach Region unterschiedlich hoch. Die Regionen sind den Regionalstufen I bis IV zugeordnet. Bei der Zuordnung wurden u.a. bestimmte Kriterien zum Wohnungsmarkt, zur Infrastruktur, zur Landesplanung etc. berücksichtigt.



3. Zielgruppe und Einkommensgrenzen

Die Zielgruppen der Sozialen Wohnraumförderung sind Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen und bedarfsgerecht mit bezahlbarem Wohnraum versorgen können. Dazu gehören Haushalte, die auf Unterstützung angewiesen sind, z.B. Familien mit Kindern, ältere Menschen (ab 60 Jahren), Menschen mit Behinderung sowie Flüchtlinge und Asylsuchende.

Der o.g. Personenkreis hat angesichts steigender Mieten zunehmend Probleme, sich mit bezahlbarem und angemessenem Wohnraum in sozial stabilen Quartieren zu versorgen.

In einigen Regionen des Landes, wie z.B. im Hamburger Umland, in Kiel, in Lübeck und auf der Insel Sylt, ist die Lage auf den Wohnungsmärkten zunehmend angespannt.

Die Begünstigten bzw. Wohnberechtigten ergeben sich aus § 8 SHWoFG. Als wohnberechtigt gilt u.a., wer folgende Einkommensgrenzen (Stand 01.01.2015) nicht überschreitet:

Anzahl Haushaltsmitglieder	Einkommensgrenze mtl.	Berufsgruppen des öffentl. Dienstes	Nettoeinkommen in €*
1-Person	1.617 €	bis einschl. Entgeltgruppe 4 z.B. Rettungssanitäter, Masseur, Hausmeister	1.587 €
2-Personen	2.217 €	bis einschl. Entgeltgruppe 9 bzw. KR 9a z.B. Lehrkräfte in Gesundheitsberufen, Gesundheits- und Krankenpflegerinnen	2.157 €
2-Personen (Alleinerziehend mit Kind)	2.275 €	bis einschl. Entgeltgruppe 9 bzw. KR 9b z.B. Oberförster, Hebammen Lehrkräfte in Gesundheitsberufen	2.074 €
3-Personen (Eltern + 1 Kind)	2.583 €	bis einschl. Entgeltgruppe 11 z.B. Kinder- / Jugendpsychotherapeuten, Leiter von Kindertagesstätten mit mind. 180 Plätzen,	2.508 €
3-Personen (Alleinerziehend mit 2 Kindern)	2.642 €	bis einschl. Entgeltgruppe 12 z.B. Dolmetscher während der Einarbeitungszeit	2.620 €
4-Personen (Eltern + 2 Kinder)	3.108 €	bis einschl. Entgeltgruppe 14 z.B. Apotheker, Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte	3.005 €
5-Personen (Eltern + 3 Kinder)	3.642 €	bis einschl. Entgeltgruppe 15 z.B. Apotheker, Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte mit Leitungsfunktion	3.237 €

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

Stand monatliches Einkommen: 2017

Hinweis: Diese Übersicht ist nicht abschließend. Der Aufstellung liegen Annahmen zugrunde, die sich an Durchschnittswerten der Entgelttabelle zum Tarifvertrag - Länder orientieren.

Die steigenden Mieten führen dazu, dass mittlerweile oft sogar „Normalverdiener“ angemessenen Wohnraum nicht mehr bezahlen können. Daher wurde der sog. 2. Förderweg (siehe Abschnitt 6) konzipiert, für den eine Überschreitung der Einkommensgrenzen um bis zu 20 % zulässig ist:

Anzahl Haushaltsmitglieder	Einkommensgrenze mtl. +20%	Berufsgruppen des öffentl. Dienstes	Nettoeinkommen in €* ²
1-Person	1.940 €	bis einschl. Entgeltgruppe 8 z.B. Erzieherinnen, Zahntechnikermeister, Rettungsassistent als Leiter einer Leitstelle	1.895 €
2-Personen	2.660 €	bis einschl. Entgeltgruppe 11 z.B. Kinder- /Jugendpsychotherapeuten, Leiter von Kindertagesstätten mit mind. 180 Plätzen	2.591 €
2-Personen (Alleinerziehend mit 1 Kind)	2.730 €	bis einschl. Entgeltgruppe 12 z.B. Dolmetscher während der Einarbeitungszeit	2.704 €
3-Personen (Eltern + 1 Kind)	3.099 €	bis einschl. Entgeltgruppe 14 z.B. Apotheker, Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte	3.089 €
3-Personen (Alleinerziehend mit 2 Kindern)	3.170 €	bis einschl. Entgeltgruppe 14 z.B. Apotheker, Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte	3.005 €
4-Personen (Eltern + 2 Kinder)	3.729 €	bis einschl. Entgeltgruppe 15 z.B. Apotheker, Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte mit Leitungsfunktion	3.320 €
5-Personen (Eltern + 3 Kinder)	4.370 €	bis einschl. Entgeltgruppe 15 z.B. Apotheker, Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte mit Leitungsfunktion	3.237 €

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

Stand monatliches Einkommen: 2017

Hinweis: Diese Übersicht ist nicht abschließend. Der Aufstellung liegen Annahmen zugrunde, die sich an Durchschnittswerten der Entgelttabelle zum Tarifvertrag - Länder orientieren.

4. Fördervoraussetzungen

▪ **Stellungnahme der Kommune**

Für Wohnraum, der mit Mitteln der Sozialen Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein gefördert werden soll, muss eine qualifizierte Stellungnahme der jeweiligen „Belegenheitsgemeinde“ in schriftlicher Form vorliegen. Eine abgestimmte Musterstellungnahme ist auf der Internetseite www.ib-sh.de verfügbar.

Darin ist in Bezug auf die vorgesehenen Wohnungen explizit zum Bedarf/zur Zielgruppe und zum bedarfsgerechten Wohnungsmix Stellung zu nehmen.

Die Kommune muss sich zusätzlich zu städtebaulichen und sonstigen bauleitplanerischen Aspekten äußern und bestätigen, dass das Vorhaben in Einklang mit den Entwicklungszielen der Gemeinde steht. Dazu gehören insbesondere die Bewertung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der städtebaulichen Integration sowie der sozialen und ökologischen Aspekte, von Immissionschutzanforderungen, Erschließungsfragen und ggf. von unterschiedlichen kommunalen Planungsansätzen.

Für die Beurteilung des Wohnungsmarktes und des entsprechenden Bedarfs an Wohnraum sollten die Analysen und Handlungsempfehlungen aus vorliegenden Konzepten berücksichtigt werden (Wohnungsmarktkonzepte, Integrierte Stadtentwicklungskonzepte etc.). Die Erstellung derartiger Konzepte ist im Rahmen der Konzeptförderung durch Mittel der Sozialen Wohnraumförderung grundsätzlich in Form von Zuschüssen förderfähig.

Die Themen Wohnungsgröße, Belegungsanzahl und tatsächlicher Wohnungsbedarf besitzen hierbei, unter anderem zur Vermeidung von Leerständen, einen besonderen Stellenwert. Sobald die qualifizierte Stellungnahme der Belegenheitsgemeinde vorliegt, ist diese vom Investor an die IB.SH zu senden.

▪ **Bewertungsvermerk zur bauwirtschaftlichen Beratung durch die ARGE // eV**

Die ARGE // eV führt im Zuge der bautechnischen und bauwirtschaftlichen Beratung und Prüfung als Rationalisierungsinstitut des Landes Schleswig-Holstein die Bewertung zur Förderung anstehender Bauvorhaben durch. Dazu gehören auch die Prüfung über die Angemessenheit der Baukosten sowie die Einhaltung der technischen, ökologischen und städtebaulichen Qualitätsziele des Landes Schleswig-Holstein. Das Ergebnis wird durch einen Bewertungsvermerk zur bauwirtschaftlichen Beratung dokumentiert.

▪ Prüfung der Wirtschaftlichkeit

Im Rahmen der banküblichen Prüfung ist insbesondere die objektbezogene Wirtschaftlichkeit maßgeblich. Hierbei muss über die gesamte Kreditlaufzeit der Cash-Flow des Objektes (Einnahmen-Ausgaben) positiv sein. Für die Wirtschaftlichkeit sind folgende Aspekte relevant:

- Gesamtkosten
- Gesamtfinanzierung
- Förderhöhe
- Höhe des Mietertrages
- Höhe der Bewirtschaftungskosten

Die Prüfung erfolgt mit Hilfe einer dynamischen Investitionsrechnung unter Berücksichtigung bestimmter getroffener Annahmen. Die Ermittlung der optimalen Förder- und Finanzierungsstruktur findet im Dialog zwischen Investor und der IB.SH statt. Der Prozessablauf während der Beratung wird in Abschnitt 7 näher beschrieben.

Die Ergebnisse werden zusammen mit dem Investor bzw. den Kommunen analysiert und führen zur Vereinbarung der endgültigen Förderhöhe.

Um die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens zu erreichen, muss Eigenkapital in angemessener Höhe eingebracht werden. Eigenkapital kann sowohl in Form von Barmitteln oder Eigenleistungen als auch in Form eines bezahlten Grundstücks gestellt werden.

Sofern für das Baugrundstück ein Erbbaurecht begründet wird, muss dieses mindestens für 99 Jahre vereinbart werden. Wenn ein Baugrundstück mit einem bereits bestehenden Erbbaurecht belastet ist, muss die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages mindestens 10 Jahre länger sein als die voraussichtliche Laufzeit des Baudarlehens, d.h. in der Regel mindestens 58 Jahre.

▪ Angemessenheit der Gesamtkosten

Für jedes Bauvorhaben werden die durch den Bauherrn vorgelegten Gesamtkosten des Bauvorhabens individuell und projektbezogen betrachtet und deren Plausibilität und Angemessenheit durch die ARGE // eV und die IB.SH geprüft.

Dazu werden die Baukosten anhand der vorhandenen Basisdaten, der geplanten Ausführung sowie der vorgesehenen Gebäudeausstattung in Anhängigkeit vom Standort durch die ARGE // eV bewertet. Berücksichtigt werden unter anderem eine nachhaltige Fassadengestaltung, eine barrierefreie Ausführung inkl. Aufzugsanlage und höhere energetische Standards.

5. Qualitätsstandards des Landes Schleswig-Holstein

▪ Wohnflächen und Haushaltsgrößen

Die **Haushaltsgrößen** gemäß den Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) müssen eingehalten werden. Die dazu notwendige Flächenberechnung muss nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV), in Kraft seit dem 01.01.2004, erfolgen. Freisitze, wie z.B. Balkone, sind demgemäß in der Regel zu einem Viertel in der Wohnflächenberechnung anzusetzen.

Haushaltsgröße	Wohnfläche höchstens in m ²
1 Person	50 m ²
2 Personen	60 m ²
3 Personen	75 m ²
4 Personen	85 m ²

Für jede weitere haushaltsangehörige Person kann die Wohnfläche jeweils um weitere 10 m² erhöht werden.

Im 2. Förderweg werden angemessene und förderfähige Wohnflächenüberschreitungen zugelassen. Die Prüfung der Angemessenheit erfolgt im Rahmen einer Einzelfallentscheidung der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.

Im **Studentischen Wohnen** sind maximal 25 m² je Person zulässig, davon 16 bis 18 m² Individualbereich inkl. Duschbad und 7 bis 9 m² anteilige Gemeinschaftsfläche. Bei der Planung der Räume muss darauf geachtet werden, dass gemäß WFB die drei Funktionen Wohnen, Schlafen und Kochen nicht in einem Raum zusammengefasst werden dürfen.

Die **Individualräume** müssen nach den Qualitätsstandards des Landes Schleswig-Holstein über eine Raumgröße von mindestens 10 m² verfügen. Eine Abweichung auf eine Mindestgröße von 8 m² ist nur möglich, wenn die spätere Zusammenlegung zu einem größeren Raum realisierbar ist.

Gemäß § 52 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) in Verbindung mit der aktuellen Liste der technischen Baubestimmungen müssen bei Neubauvorhaben mit mehr als 2 WE die Wohnungen eines Geschosses **barrierefrei** nutzbar sein. Weitergehende Anforderungen an die Barrierefreiheit können sich ergeben, wenn man für eine spezielle Nutzerklientel plant und z.B. die verschiedenen Niveaus des Förderprogramms „PluSWohnen“ anwendet.

Jede Wohnung muss einen **Freisitz** aufweisen. Balkone, Loggien, Wintergärten oder gedeckte Freisitze sollen über eine Mindestnutzfläche von 4 m² und eine Mindestdiefe von 1,40 m verfügen.

Zu den vorgeschriebenen **Abstellflächen** von 6 m² (davon mind. 1 m² innerhalb der Wohnung) gemäß LBO ist es bei kleinen Wohnungen möglich, eine Abweichung zu beantragen und diese mit 4 m² (davon mind. 1 m² innerhalb der Wohnung) zu erstellen. Die Entscheidung obliegt der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde.

Innerhalb der Wohnung reicht die Ausweisung einer Abstellfläche, wenn dadurch die erforderlichen Bewegungsflächen nicht eingeschränkt werden.

▪ Energetischer Standard

Die energetischen Förderstandards für Neubau, Sanierung und Modernisierung sind im Effizienzhaus SH-Standard definiert.

Neubauten müssen mindestens den Effizienzhaus-SH-Standard 70 erreichen.

Abweichungen von den genannten Standards sind möglich

- bei Sanierungen und Modernisierungen,
- bei besonderen Nutzergruppen (z.B. Flüchtlinge, Studenten) und
- im Rahmen des Programms „Erleichtertes Bauen“ (s. a. Abschnitt 8).

6. Fördergegenstände / -bedingungen

▪ Neubau von Mietwohnungen (1. Förderweg)

Gefördert wird der Neubau von Mietwohnungen in Schleswig-Holstein. Die Höhe der Förderung ist abhängig von der jeweiligen Regionalstufe, in deren Gebiet das Bauvorhaben geplant ist. In den Jahren 2017 bis 2018 wird neben dem Darlehen auch ein nicht rückzahlbarer Investitionszuschuss von 250 €/m² geförderter Wohnfläche gewährt. Die Summe aus Darlehen und Zuschuss beträgt in der Regionalstufe I bis zu 75 % und in den Regionalstufen II bis IV bis zu 85 % der förderfähigen Gesamtkosten. Die förderfähigen Gesamtkosten beinhalten neben den Baukosten auch die Grundstückskosten, die Außenanlagen und die Baunebenkosten.

Die Darlehen werden 20 Jahre lang mit 0,0 % p.a. zzgl. 0,5 % Verwaltungskosten verzinst, ab dem Jahr 21 erhöht sich der Zinssatz alle 5 Jahre um 0,25 %. Ab dem Jahr 36 werden die Darlehen mit 2,5 % p.a. zzgl. Verwaltungskosten bis zum Ende der Darlehenslaufzeit verzinst.

Die Tilgung von anfänglich 1,5 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen führt zu einer Darlehenslaufzeit von etwa 48 Jahren.

Die geförderten Wohnungen unterliegen einer 35-jährigen Zweckbindung in Form von Miet- und Belegungsbindungen. Die maximal mögliche Fördermiete ist nach Regionalstufen gestaffelt und liegt zwischen 4,85 €/m² Wohnfläche (Regionalstufe I) und 5,80 €/m² Wohnfläche (Regionalstufe IV). Nach 4 mietsteigerungsfreien Jahren darf die Miete alle 3 Jahre um maximal 6 % angehoben werden.

In der Tabelle sind die oben genannten Bedingungen für die Förderdarlehen zusammengefasst:

	Regionalstufe I	Regionalstufe II	Regionalstufe III	Regionalstufe IV
Förderhöhe (Darlehen + Zuschuss)	bis zu 75 % der förderfähigen Gesamtkosten	bis zu 85 % der förderfähigen Gesamtkosten		
Anteil Zuschuss	250 € / m ² geförderter Wohnfläche			
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	€ 4,85	€ 5,20	€ 5,65	€ 5,80
Mietsteigerungsmöglichkeit	6 % alle 3 Jahre nach 4 mietsteigerungsfreien Jahren			
Einkommensgrenzen	Keine Überschreitung			

Alternativ ist auch eine Zweckbindung von 20 Jahren möglich, bei der entsprechend andere Zinskonditionen vereinbart werden.

- **Neubau von Mietwohnungen (2. Förderweg)**

Für die Regionalstufen III und IV wurde der sogenannte 2. Förderweg entwickelt. Mit dem 2. Förderweg besteht trotz teilweise deutlich höherer Marktmieten die Möglichkeit, auch in den Regionalstufen III und IV bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Wirtschaftlichkeit der Projekte wird durch eine zulässige Fördermiete von 7,30 € für die Wohnungen des 2. Förderweges hergestellt. Das Förderdarlehen beträgt bis zu 60 % der förderfähigen Gesamtkosten. Eine Überschreitung der Einkommensgrenzen um bis zu 20 % ist zulässig. Die Dauer der Zweckbindung beträgt 20 Jahre, Zinssicherheit besteht für die gesamte Kreditlaufzeit. Wenn die Kommune den entsprechenden Bedarf bestätigt, können bis zu 100 % der geförderten Wohnungen im 2. Förderweg erstellt werden.

2. Förderweg in den Regionalstufen III und IV	
Förderhöhe	bis zu 60 % der förderfähigen Gesamtkosten
Verwaltungskosten	0,50 % p.a.
Zinsprogression	nach Ende der Zweckbindung: 2,50 % zzgl. Verwaltungskostenbeitrag
Tilgung	mind. 1,50 % (zzgl. ersparter Zinsen)
Dauer der Zweckbindung	20 Jahre
Bewilligungsmiete	€ 7,30
Mietsteigerungsmöglichkeit	6 % alle 3 Jahre nach 4 mietsteigerungsfreien Jahren
Einkommensgrenzen	+ 20 %
Wohnflächengrenzen	angemessene Überschreitung nach Prüfung durch die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. möglich

▪ **Neubau von Mietwohnungen (Inselförderung)**

Die Förderung für den Neubau auf den Inseln Amrum, Föhr, Helgoland und Sylt stellt sich wie folgt dar:

	1. Förderweg (Inseln)	2. Förderweg (Inseln)	3. Förderweg (Inseln)
Förderhöhe (Darlehen + Zuschuss)	bis zu 85 % der förderfähigen Gesamtkosten		
Anteil Zuschuss	250 € / m ² gef. Wfl.	Kein Zuschuss	
Einkommengrenzen	Keine Überschreitung	+ 20 %	+ 40 %
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	€ 5,80	€ 7,30	€ 8,00
Mietsteigerungsmöglichkeit	6 % alle 3 Jahre nach 4 mietsteigerungsfreien Jahren		
Wohnflächengrenzen	Keine Überschreitung	Angemessene Überschreitung möglich	

Die Förderwege sind auf Basis des örtlichen Wohnungsbedarfes zu kombinieren.

▪ **Investitionen im Wohnungsbestand (Bestandsförderung)**

Auch Investitionen in den Wohnungsbestand können mit Mitteln der Sozialen Wohnraumförderung finanziert werden. Dabei unterscheidet man die Höhe der Förderung je nach geplantem Investitionsgrad in Mittel für Teilmodernisierung (Kosten bis 400 €/m² Wohnfläche), Modernisierung (bis zu 800 €/m² Wohnfläche) und Sanierung (bis zu 1.600 €/m² Wohnfläche). Um Fördermittel beantragen zu können, müssen für Modernisierung und Sanierung bestimmte energetische Standards erreicht werden.

Dabei gilt, dass die Zweckbindungen der geförderten Wohnungen umso länger laufen, je höher das in Anspruch genommene Förderdarlehen ist. Je nach Modernisierungsgrad erhält der Investor einen nicht rückzahlbaren Zuschuss in Höhe von bis zu 150 €/m² zweckgebundener Wohnfläche.

Die Schaffung von neuem Wohnraum durch die Umwandlung von Räumen, Ausbau von

Dachgeschossen bzw. Aufstockung bestehender Gebäude ist ebenfalls über dieses Programm förderfähig. Diese Maßnahmen unterliegen nicht den oben genannten Kostenhöchstgrenzen.

In der folgenden Tabelle sind die verschiedenen Fördermöglichkeiten für Investitionen in den Wohnungsbestand zusammengefasst:

	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: Es besteht die Möglichkeit der Vermietung an Wohnberechtigte im Zuge der Fluktuation (wenn bestehende Mietverhältnisse nicht den Anforderungen an die Wohnberechtigung entsprechen). Im Gegenzug wird die Zweckbindung um fünf Jahre verlängert.

Gefördert werden Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, sofern der Anteil der Modernisierungskosten überwiegt.

▪ Weitere Fördergegenstände

In den Finanzierungsrichtlinien werden weitere mögliche Fördergegenstände im Bereich der Sozialen Wohnraumförderung genannt. Dazu gehören unter anderem

- Erwerb von Zweckbindungen
- Neubau und Modernisierung/Sanierung von Wohnheimplätzen für Studierende und Auszubildende
- Wohnumfeldmaßnahmen
- Neugründung von Wohnungsgenossenschaften
- PluSWohnen

Die Hinweise und Grundlagen für PlusWohnen finden Sie im Mitteilungsblatt der ARGE // eV MB 252, Heft 4/2015:



Zu finden: Als Publikation bei der ARGE www.arge-sh.de zu bestellen oder z.B. unter <http://www.schleswig-holstein.de/DE/Themen/W/wohnen.html>

▪ Zuschussprogramm Private Vermieter

Mit dem Zuschussprogramm für private Vermieter will das Land Schleswig-Holstein Wohnungs- und Hausbesitzer zu Modernisierungen anregen und damit Investitionen zur Energieeinsparung und Barrierereduzierung auslösen.

Private Vermieter mit einem Wohnungsbestand von max. 20 vermieteten Wohnungen, deren Objekt in einem Gebiet liegt, das mehrheitlich von der Zielgruppe der Sozialen Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein bewohnt wird, können für Maßnahmen zur Energieeinsparung und/oder Barrierereduzierung einen Zuschuss erhalten. Im Zuge der Modernisierung muss eine CO₂-Einsparung von mindestens 20 % erreicht und/oder eine Barrierereduzierung vorgenommen werden. Die Zuschusshöhe beträgt 10 % der förderfähigen Kosten, max. 2.500 € je Wohneinheit.

7. Prozessablauf der Förder-/ Finanzierungsberatung

In den folgenden Grafiken sind die Beteiligten und der Ablauf einer Finanzierung mit Mitteln der Sozialen Wohnraumförderung dargestellt. Dabei wird davon ausgegangen, dass die kommunalen Gremien bereits die entsprechenden Beschlüsse gefasst haben, sodass die Kommune als Investor und Bauherr auftreten kann.

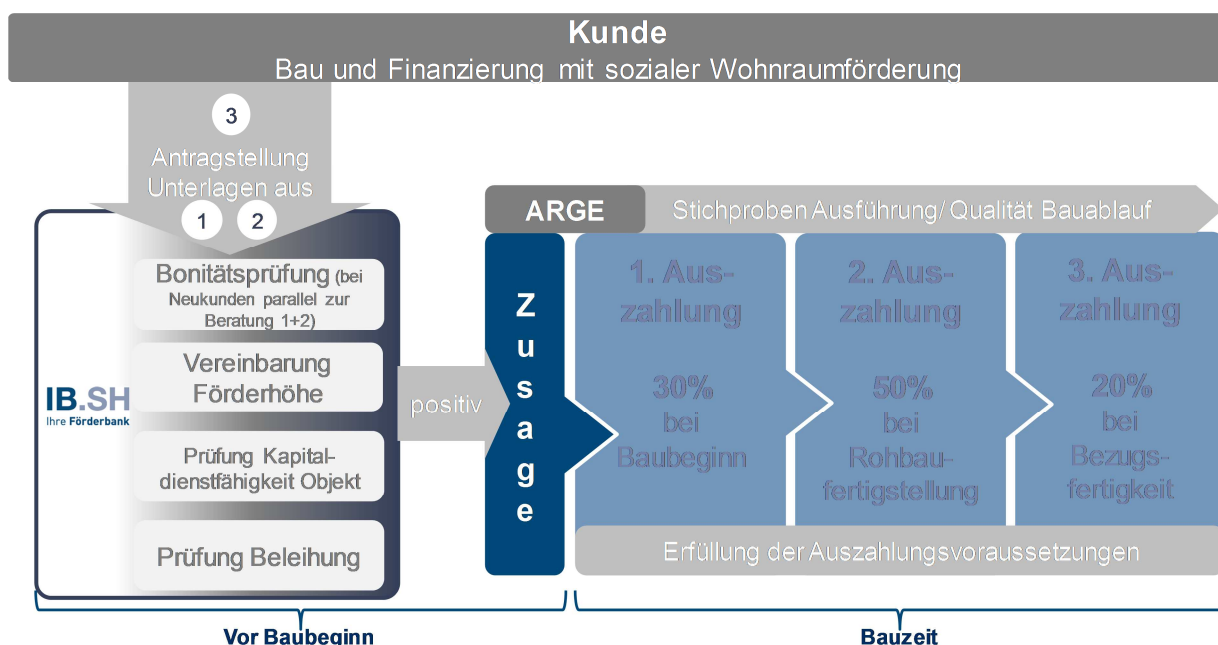


Die Kommune verfasst zunächst die Stellungnahme zum Bedarf an öffentlich gefördertem Wohnraum. Die Stellungnahme kann formlos schriftlich erfolgen, sollte aber detailliert auf die oben genannten Punkte eingehen. Auf Wunsch stellt die IB.SH eine Musterstellungnahme als Vorlage zur Verfügung. Die Stellungnahme kann sowohl an die ARGE // eV als auch an die IB.SH geschickt werden.

Der Investor / die Kommune versendet außerdem die technischen Unterlagen inklusive Kostenschätzung zur Prüfung an die ARGE // eV. Es wird empfohlen, bereits während der Bauplanungsphase ein Beratungsgespräch zusammen mit der IB.SH bei der ARGE // eV zu führen, um frühzeitig Planungsfehler zu vermeiden.

Die ARGE // eV erstellt den Bewertungsvermerk zur bauwirtschaftlichen Beratung. Die darin festgestellten angemessenen Gesamtkosten bilden den Ausgangswert für die Ermittlung der Förderhöhe. Die geprüften technischen Unterlagen und die Wohnungsliste werden Bestandteil der Förderzusage.

Nach Vorlage von Darlehensantrag, Stellungnahme zum Bedarf und dem bauwirtschaftlichen Bewertungsvermerk kann die Förderhöhe vereinbart werden. Dabei sind auch die Kapitaldienstfähigkeit und die Beleihungsmöglichkeiten des Objektes maßgebliche Faktoren für die Entscheidung über die Bewilligung der Fördermittel.



Mit dem Bau des Objektes darf erst nach Bewilligung der Fördermittel begonnen werden. Die Genehmigung zum vorzeitigen Baubeginn vor Bewilligung der Fördermittel kann bei der IB.SH beantragt werden.

Die in der Förderzusage und den Darlehensverträgen festgesetzten Auszahlungsvoraussetzungen müssen erfüllt sein, bevor die Auszahlung wie oben dargestellt vorgenommen werden kann. Der jeweilige Zuschuss wird mit der ersten Darlehensrate ausgezahlt. Während der Bauphase kann die ARGE // eV stichprobenartig Ausführung und Qualität des Bauvorhabens überprüfen.

Nach Abschluss des Bauvorhabens erfolgt die Schlussabrechnung. Eine nachträgliche Förderung von Mehrkosten ist ausgeschlossen. Bei Minderkosten wird die Förderhöhe entsprechend gekürzt, und bereits ausgezahlte Darlehensbeträge werden zurückgefordert.

8. Sonderprogramm „Erleichtertes Bauen“

Das Programm richtet sich an Kommunen und Investoren, die in Partnerschaft mit der örtlichen Kommune neuen Wohnraum schaffen. Im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein soll der Wohnungsbau im preisgünstigen Segment massiv verstärkt werden. Unter Absenkung der Standards wird angestrebt, 4.000 Mietwohnungen zu errichten, die bei schneller Baufertigstellung und hoher Fertigungszahl Wohnraum für bedürftige Haushalte bieten.

Aufgrund der Standardabsenkung werden die Wohnungen insbesondere weder über Balkone noch Aufzüge verfügen sowie eine dichtere Personenbelegung zulassen. Die Grundrisse sollten nach Möglichkeit teilbar und/oder erweiterbar sein. Die Realisierung der Förderung wird durch standardisierte Gebäudetypen unterstützt, die sich in baulicher Qualität, Nachhaltigkeit (Nutzungsdauer), Kosten, Bauzeit und möglicher Fertigungszahl unterscheiden. Die Gebäude sollen in integrierten Lagen entstehen, d.h. angemessen an die örtliche Infrastruktur angebunden sein. Die Kommunen erhalten Einflussmöglichkeiten auf die Belegung der Wohnungen und werden dadurch bei der Wahrnehmung ihrer Aufgabe für die örtliche Daseinsvorsorge unterstützt.

Fördergegenstände

Neben abgeschlossenen Wohnungen können auch Wohnprojekte gefördert werden. Damit die Gemeinschaftsflächen später als abgeschlossene Wohnungen im Sinne der Sozialen Wohnraumförderung nutzbar sind, können entsprechende Umrüstungsmaßnahmen erforderlich werden. Diese Kosten sollten bereits bei der Planung berücksichtigt werden, sodass sie bereits bei der ursprünglichen Antragstellung über das entsprechende Umrüstungsdarlehen mitfinanziert werden können.

Zuwendungsempfänger

Antragsberechtigt sind schleswig-holsteinische Ämter und Gemeinden sowie Investoren in Kooperation mit der Belegenheitskommune.

Rahmenbedingungen

Die Rahmenbedingungen und Konditionen richten sich nach den Finanzierungsrichtlinien der Sozialen Wohnraumförderung für die Neubau- und Bestandsförderung. Abweichend sind hier aber bis zu 100 % der angemessenen Planungs- und Baukosten, die 2.000 € je m²/Wohnfläche (ohne ggf. anfallende Umrüstungskosten) nicht überschreiten sollen, förderfähig. Wie in der klassischen Förderung wird auch hier in den Jahren 2017-2018 ein Teil des Darlehens durch einen nicht rückzahlbaren Investitionszuschuss von 250 € /m² geförderter Wohnfläche ersetzt.

Für Investoren ist es zusätzlich erforderlich, mit der Belegungskommune für eine Dauer von mindestens 5 Jahren eine Belegungsvereinbarung für mindestens 20 % der geförderten Wohnungen zu schließen. Dies kann durch einen Mietvertrag oder die Einräumung von Benennungsrechten erfolgen.



Besonderheit

Sofern den Flüchtlingen oder Asylsuchenden anfangs noch kein Wohnberechtigungsschein ausgestellt werden kann, muss die IB.SH im Einvernehmen mit der zuständigen Kommune die Zweckentfremdung im überwiegend öffentlichen Interesse nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 SHWoFG genehmigen, damit die geförderten Wohnungen mit Flüchtlingen belegt werden können. Dies kann formlos in der kommunalen Stellungnahme erfolgen.

Das Kieler Modell

Mit dem Ziel, eine möglichst flexible Nutzung von günstigen und förderfähigen Wohngebäuden zu erreichen und dabei eventuelle Umrüstkosten für eine spätere Nachnutzung so gering wie möglich zu halten, hat eine Arbeitsgruppe von Architekten und Stadtplanern für die ARGE // eV im Auftrag des Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein das „Kieler Modell“ entworfen. Das Besondere an der Typologie ist, dass das Gebäude über mehrere Nutzungsphasen verfügt: anfangs zur gemeinschaftlichen Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden oder für andere gemeinschaftliche Wohnprojekte – später für alle Nutzungsanforderungen der Sozialen Wohnraumförderung.



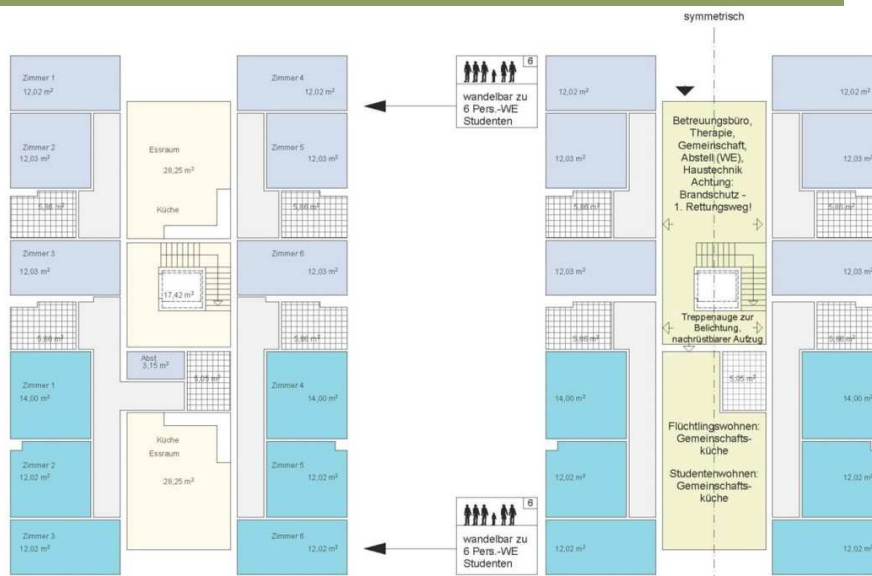
Das „Kieler Modell“ ist zu finden unter:

Teil I Arbeits- und Planungshilfe
Architekten und Stadtplaner Holz / Zastrow

Teil II Machbarkeitsstudie
Architekten und Stadtplaner Zastrow

www.arge-sh.de/pages/ev/fluechtlingswohnen

www.erleichtertes-bauen.de



im Auftrag der:
ARGE//eV
Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen e.V.



In der ersten Nutzungsphase handelt es sich z.B. um eine dezentrale Gemeinschaftsunterkunft für bis zu 70 Flüchtlinge mit den notwendigen Zusatzfunktionen: z.B. Gemeinschaftseinrichtungen, Seminarräume, Ärztezimmer, Servicebüro, Gebetsraum etc. Aufgrund des modularen Aufbaus kann das Gebäude dann den unterschiedlichen Bedarfen angepasst werden. Eine spätere Anpassung der Grundrisse für die Nutzung als Studentenwohnungen, altersgerechtes Wohnen bzw. Wohnen für Familien ist mit wenigen baulichen Veränderungen darstellbar.

▪ Wirtschaftlichkeit des „Kieler Modells“ (2-Phasen-Modell)

Die folgende Berechnung für das „Kieler Modell“ zeigt die Wirkungsweise der Förderung und stellt die Wirtschaftlichkeit des Musterobjektes dar. Hierbei wurden von der IB.SH folgende Annahmen getroffen:

Grundsätzliche Annahmen:

- Projekt in Regionalstufe II
- Vermietbare Fläche: 804 m²
- 15 Wohnungen nach Umrüstung
- **Gesamtkosten: € 2.089.400,-**
 - Grundstück und Erschließung (KG 100-200) € 200.000,- / € 249 / m².
 - Herstellungskosten (KG 300-700) € 1.608.000,- / € 2.000 / m²
 - Umrüstungskosten € 281.400,- / € 350 / m²
- **Gesamtfinanzierung: € 2.089.400,-**
 - Eigenkapital: lastenfreies und erschlossenes Grundstück € 200.000,-
 - Förderprogramm „Erleichtertes Bauen“ Herstellung € 1.407.000,-
 - Zuschuss 250 €/m² geförderter Wohnfläche € 201.000,-
 - Förderprogramm „Erleichtertes Bauen“ Umrüstung € 281.400,-

Phase 1

(Jahr 1-10: Unterbringung von Flüchtlingen)

- Vermietung zur Fördermiete mit zulässigen Mietsteigerungen
- Reduzierter Ansatz für Verwaltung: € 100,- je WE p.a. (Progression: 1,5 % p.a.)
- Instandhaltungskosten gemäß II. Berechnungsverordnung
- Kein Ansatz für Mietausfall, da Vermietung an Kommune
- Abschreibung: 2 % / Nutzungsdauer gesamt: 50 Jahre

Phase 2

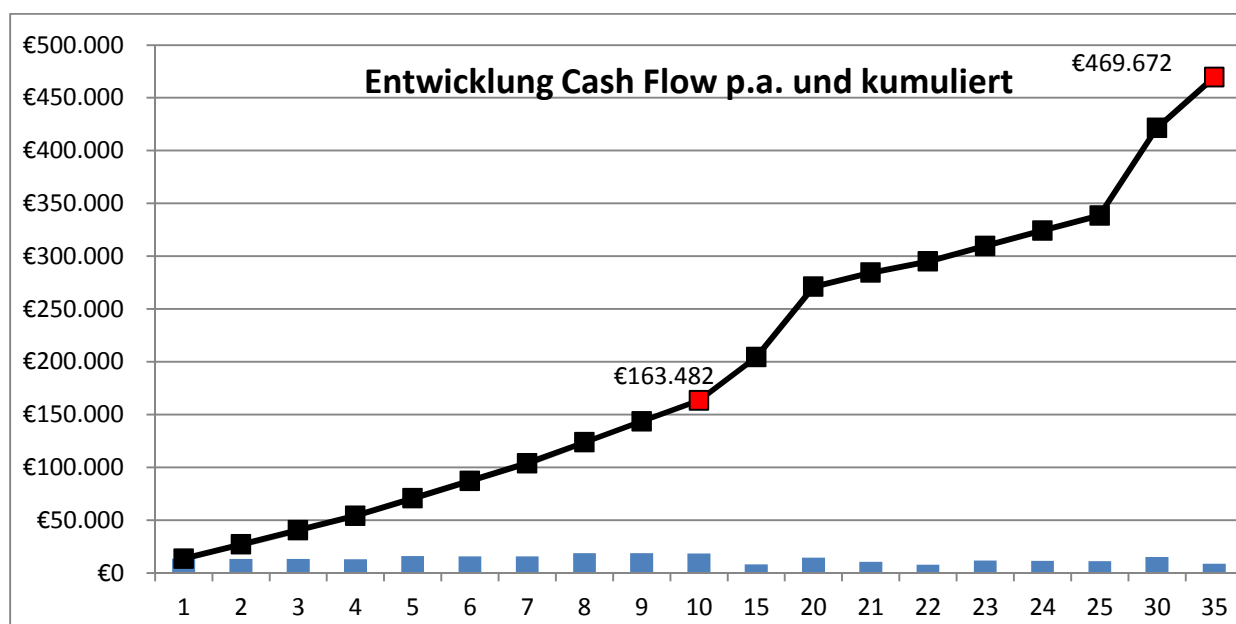
(ab Jahr 11: Nachnutzung als Wohnraum z.B. für Senioren)

- Vermietung zur Fördermiete mit zulässigen Mietsteigerungen
- Mietausfall 2 %
- Verwaltungskosten: € 400,- je WE p.a. (Progression: 1,5 % p.a.)
- Instandhaltungskosten gemäß II. Berechnungsverordnung

Entwicklung des Cash Flow

(Einnahmen abzüglich Ausgaben = jährliches Liquiditätsergebnis)

Jahr	Kapitaldienst gesamt	Verwaltung	Instandhaltung	Mietausfall	Gesamtbelastung	Miete		Cash Flow p.a.	Wiederanlage / Kreditkosten	Cash Flow kumuliert
						p.a. gesamt	je m ² gesamt			
1	28.140 €	1.500 €	7.011 €	0 €	36.651 €	50.170 €	5,20 €	13.519 €	0 €	31.519 €
2	28.140 €	1.523 €	7.116 €	0 €	36.779 €	50.170 €	5,20 €	13.391 €	13 €	27.045 €
3	28.140 €	1.545 €	7.223 €	0 €	36.908 €	50.170 €	5,20 €	13.261 €	27 €	40.577 €
4	28.140 €	1.569 €	7.331 €	0 €	37.040 €	50.170 €	5,20 €	13.130 €	40 €	54.113 €
5	28.140 €	1.592 €	7.441 €	0 €	37.173 €	53.180 €	5,51 €	16.007 €	54 €	70.660 €
6	28.140 €	1.616 €	7.553 €	0 €	37.309 €	53.180 €	5,51 €	15.871 €	70 €	87.238 €
7	28.140 €	1.640 €	7.666 €	0 €	37.446 €	53.180 €	5,51 €	15.734 €	87 €	103.844 €
8	28.140 €	1.665 €	7.781 €	0 €	37.586 €	56.371 €	5,84 €	18.785 €	1.03 €	123.667 €
9	28.140 €	1.690 €	7.898 €	0 €	37.727 €	56.371 €	5,84 €	18.643 €	1.23 €	143.547 €
10	28.140 €	1.715 €	8.016 €	0 €	37.871 €	56.371 €	5,84 €	18.643 €	1.435 €	163.482 €
15	37.989 €	7.391 €	8.636 €	1.266 €	55.281 €	63.308 €	6,56 €	8.027 €	1.943 €	204.317 €
20	37.989 €	7.962 €	9.303 €	1.423 €	56.676 €	71.133 €	7,37 €	14.457 €	2.540 €	271.018 €
21	41.507 €	8.081 €	9.443 €	1.423 €	60.453 €	71.133 €	7,37 €	10.680 €	2.710 €	284.409 €
22	41.507 €	8.202 €	12.178 €	1.423 €	63.310 €	71.133 €	7,37 €	7.824 €	2.844 €	295.076 €
23	41.507 €	8.325 €	12.361 €	1.508 €	63.701 €	75.401 €	7,82 €	11.701 €	2.951 €	309.728 €
24	41.507 €	8.450 €	12.546 €	1.508 €	64.011 €	75.401 €	7,82 €	11.390 €	3.097 €	324.216 €
25	41.507 €	8.577 €	12.734 €	1.508 €	64.326 €	75.401 €	7,82 €	11.075 €	3.242 €	338.533 €
30	45.024 €	9.240 €	13.719 €	1.694 €	69.677 €	84.721 €	8,76 €	15.044 €	4.024 €	421.459 €
35	55.577 €	9.954 €	18.900 €	1.904 €	86.335 €	95.193 €	9,78 €	8.858 €	4.563 €	469.672 €



9. Beispiele für geförderte Projekte



Lübeck, 96 Wohneinheiten



Kiel, 66 Wohneinheiten



Heikendorf, 30 Wohneinheiten



Kiel, 86 Wohneinheiten



Neumünster, 16 Wohneinheiten



Flensburg, 21 WE



Preetz, 24 Wohneinheiten



Bargteheide, 100 Wohneinheiten



Schleswig, 15 Wohneinheiten



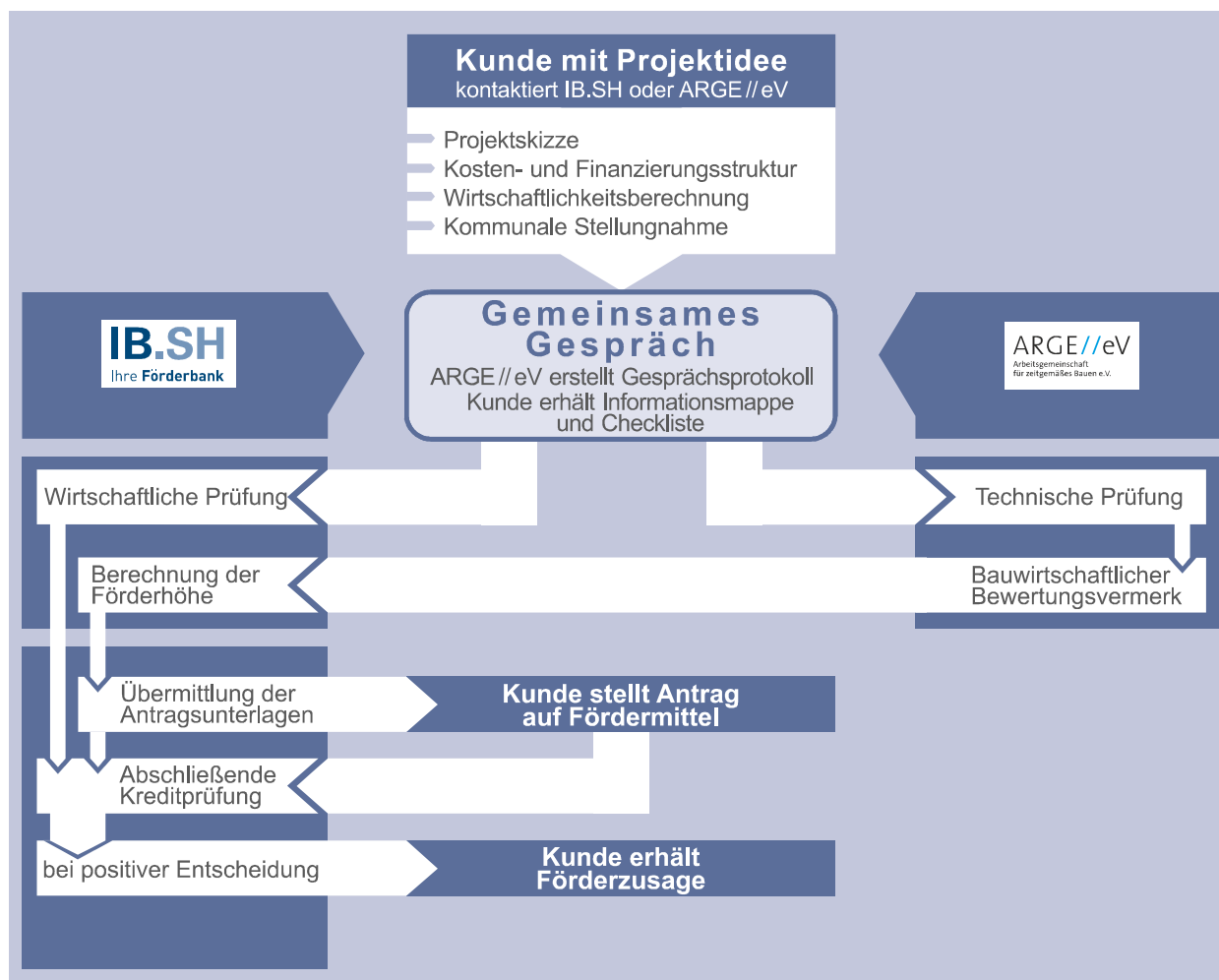
Neumünster, 59 Wohneinheiten



Flensburg, Gemeinschaftshaus

10. Verfahren der Antragstellung

Achtung: Mit dem Bau darf nicht vor Erhalt der Förderzusage begonnen werden.



11. Notwendige Unterlagen

Folgende Unterlagen sind für die bauwirtschaftliche und bautechnische Beratung durch die ARGE // eV erforderlich:

- Stellungnahme der Kommune
- *Bei Gemeinschaftsunterkünften für Flüchtlinge und Asylsuchende: Stellungnahme des Kreises*
- Angabe der Projektbeteiligten
- Konzept des Bauvorhabens
- Planzeichnungen und wichtigste Projektparameter
- Baubeschreibung
- Wohnungsliste
- Wohnflächenberechnung nach Wohnflächenverordnung
- Kostenschätzung bzw. Kostenberechnung. Gliederung nach DIN 276 mit Flächenbezug zur Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung
- Energetische Berechnungen
- Lüftungskonzept
- Angabe der geplanten Bauzeit

12. Rechtsgrundlagen

Grundlagen für die Soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein sind u.a.

- das Schleswig-Holsteinische Wohnraumförderungsgesetz (SHWoFG),
- die Finanzierungsrichtlinien (FiRL),
- die Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB)
- die Landesverordnung zur Durchführung des SHWoFG (SHWoFG-DVO) sowie
- die Verwaltungsbestimmungen zum Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetz (VB-SHWoFG).

Darüber hinaus haben Kommunen ggfs. das Vergabe- und Beihilferecht zu berücksichtigen.

Die aktuellen Fassungen der jeweiligen Gesetze und Verordnungen sowie den aufwachsenden Leitfadens zum erleichterten Bauen von Wohnungen und Unterkünften in Schleswig-Holstein finden Sie unter anderem auf den Internetseiten der IB.SH (www.ib-sh.de/soziale-wohnraumfoerderung-mietwohnungsmassnahmen-neubau) und des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten (<http://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/W/wohnen/rechtsgrundlagen.html>).

13. Fundstellen für Informationen

Downloadbereich MIB zur Wohnraumförderung:
www.schleswig-holstein.de/DE/Themen/W/wohnen.html

Downloadbereich IB.SH:
www.ib-sh.de/service/downloads

Downloadbereich ARGE:
www.arge-sh.de/downloads
www.erleichtertes-bauen.de

14. Ansprechpartner

Investitionsbank Schleswig-Holstein
Olaf Kühl
Leiter Mietwohnungsbau
Fleethörn 29-31
24103 Kiel
Telefon 0431 9905-3478
Telefax 0431 9905-3383
info@ib-sh.de

Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.
Dietmar Walberg
Geschäftsführer
Walkerdamm 17
24103 Kiel
Telefon 0431 66369-0
Telefax 0431 66369-69
mail@arge-sh.de / www.arge-sh.de