

Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein

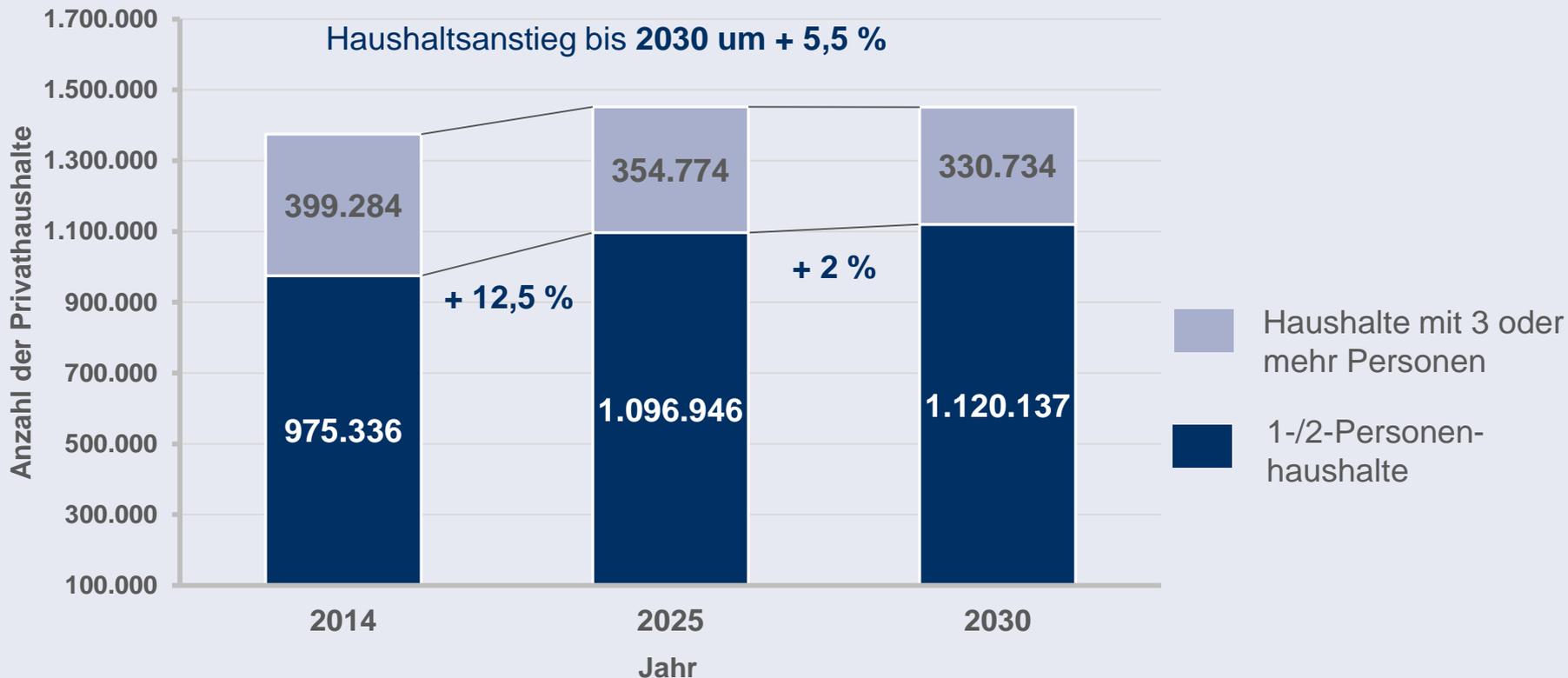
Stadt Norderstedt, Ausschuss Stadtentwicklung und Verkehr

19. April 2018

Olaf Kühl, Leitung Mietwohnungsbau

Wohnungsmarktprognose SH 2030

Steigende Haushaltszahl / Zunahme kleinerer Haushalte



Agenda

1. **Grundprinzip Soziale Wohnraumförderung**
2. Förderbedingungen
3. Wirtschaftlichkeit und Kosten

Flensburg, Zur Exe
47 WE (davon 32 WE gefördert)
Abriss und Neubau



Soziale Wohnraumförderung

Fördervolumen

• Programm Mietwohnungsbau	315 Mio. €
• Sonderwohnprogramm „Erleichtertes Bauen“	396 Mio. €
• Zuschussprogramme	5 Mio. €
• Investitionszuschuss Neubau	<u>54 Mio. €</u>
	770 Mio. €

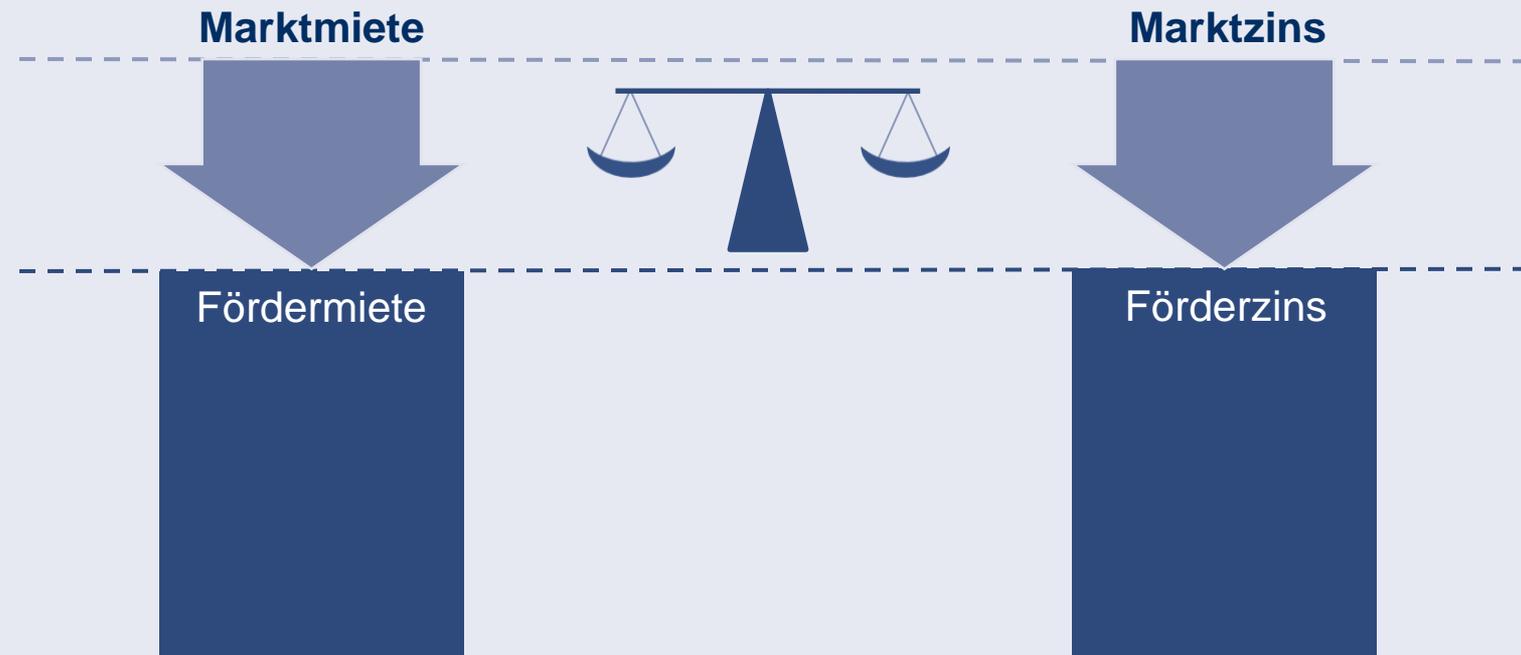
Neu: für 2018 20 Mio. € Investitionszuschuss Neubau!

Neu: Fortsetzung in gleicher Höhe 2019 bis 2021!

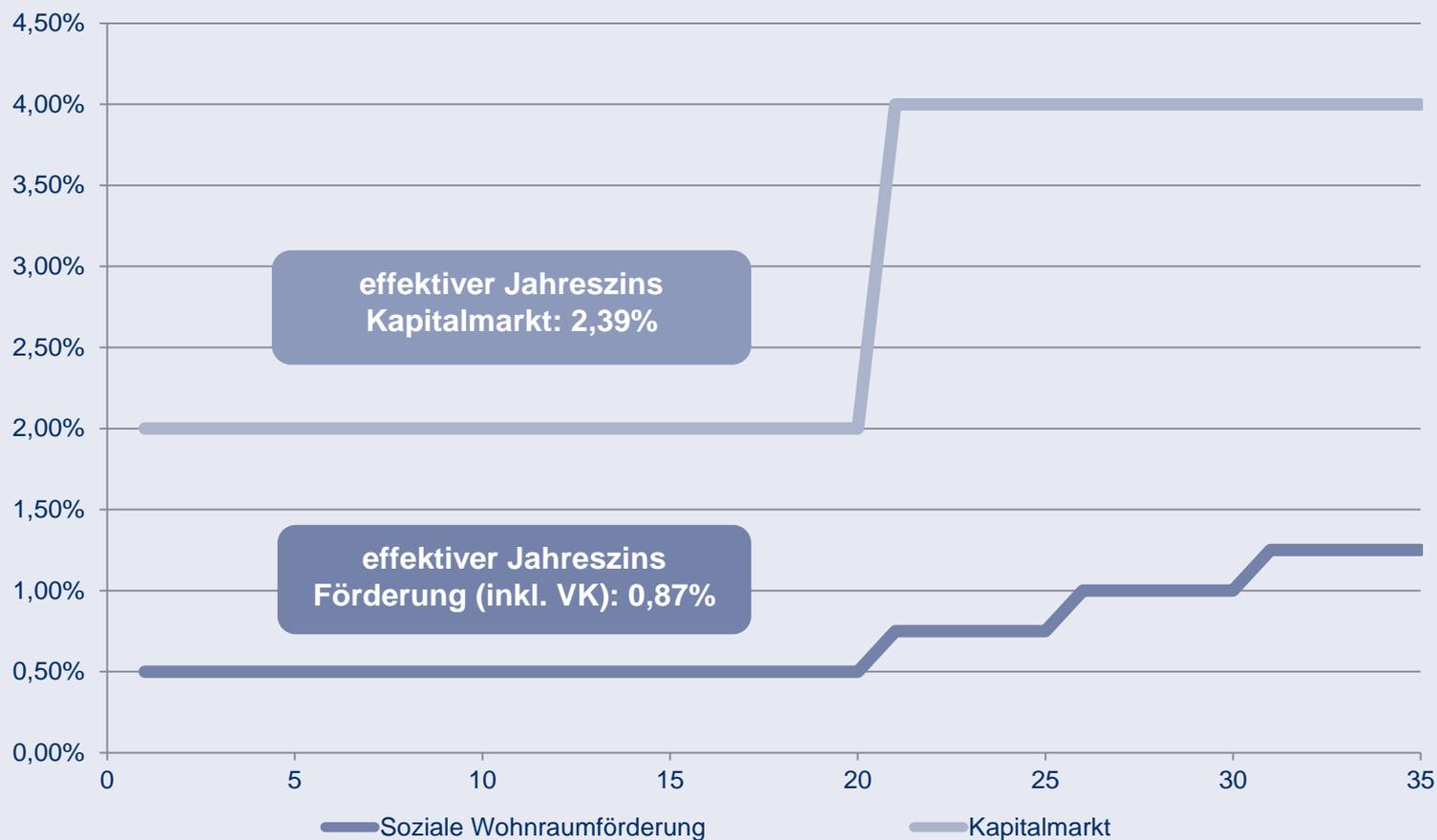
Grundprinzip der Förderung

Leistung Investor:
Mietpreis- und Belegungsbindungen

Leistung IB.SH:
Zinsgünstiges Darlehen + ggf. Zuschuss



Förderung Neubau Zins-/ Kostenverläufe



Einkommengrenzen

Anzahl Haushaltsmitglieder	Einkommengrenze 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	Nettoeinkommen in €*
bis einschl. Entgeltgruppe 4 z.B. Rettungssanitäter, Masseur, Hausmeister	1.587 €
bis einschl. Entgeltgruppe 9 bzw. KR 9a z.B. Lehrkräfte in Gesundheitsberufen, Gesundheits- und Krankenpflegerinnen	2.157 €
bis einschl. Entgeltgruppe 9 bzw. KR 9b z.B. Oberförster, Hebammen Lehrkräfte in Gesundheitsberufen	2.074 €
bis einschl. Entgeltgruppe 11 z.B. Kinder- / Jugendpsychotherapeuten, Leiter von Kindertagesstätten mit mind. 180 Plätzen,	2.508 €
bis einschl. Entgeltgruppe 12 z.B. Dolmetscher während der Einarbeitungszeit	2.620 €
bis einschl. Entgeltgruppe 14 z.B. Apotheker, Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte	3.005 €
bis einschl. Entgeltgruppe 15 z.B. Apotheker, Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte mit Leitungsfunktion	3.237 €

* = vergleichbar dem Nettoeinkommen

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

Agenda

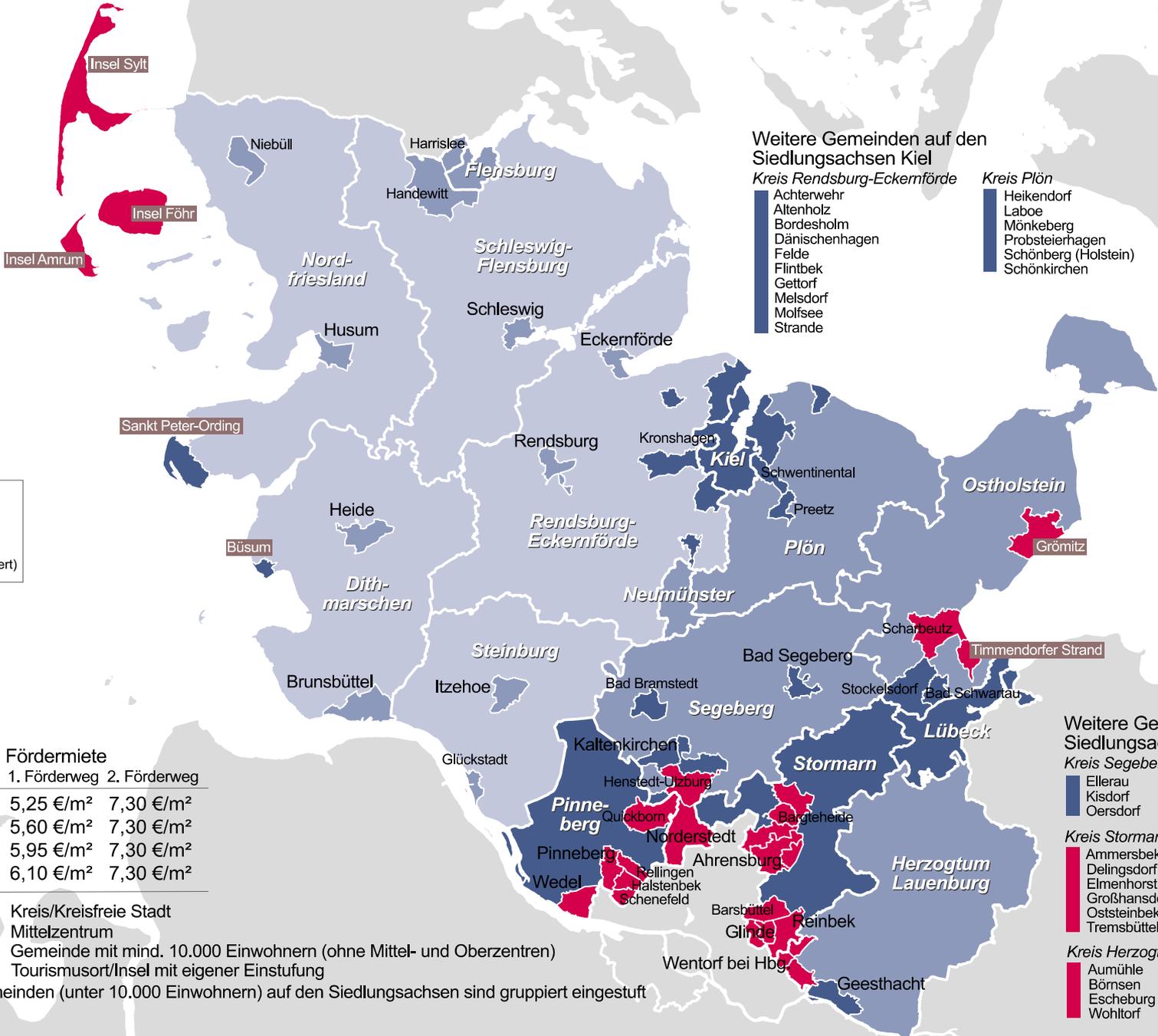
1. Grundprinzip Soziale Wohnraumförderung
- 2. Förderbedingungen**
3. Wirtschaftlichkeit und Kosten

Neubauförderung - Übersicht

	Regionalstufe I	Regionalstufe II	Regionalstufe III	Regionalstufe IV
Förderhöhe (Darlehen + Zuschuss)	bis zu 85 % der förderfähigen Gesamtkosten			
Anteil Zuschuss	250 € / m ² 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	€ 5,25	€ 5,60	€ 5,95	€ 6,10
Mietsteigerungsmöglichkeit	6 % alle 3 Jahre nach 4 mietsteigerungsfreien Jahren			
Einkommengrenzen	Keine Überschreitung			

Optional 20 Jahre Zweckbindung

- 0,25 % Zinsprogression alle 5 Jahre nach 10 Jahren, ab dem 21. Jahr Zins 2,50 % zzgl. Verwaltungskosten bis Laufzeitende



Weitere Gemeinden auf den Siedlungsachsen Kiel

Kreis Rendsburg-Eckernförde

- Achtenwehr
- Altenholz
- Bordesholm
- Dänischenhagen
- Felde
- Flintbek
- Gettorf
- Melsdorf
- Molfsee
- Strande

Kreis Plön

- Heikendorf
- Laboe
- Mönkeberg
- Probsteierhagen
- Schönberg (Holstein)
- Schönkirchen



Regionalstufe	Fördermiete	
	1. Förderweg	2. Förderweg
I	5,25 €/m ²	7,30 €/m ²
II	5,60 €/m ²	7,30 €/m ²
III	5,95 €/m ²	7,30 €/m ²
IV	6,10 €/m ²	7,30 €/m ²

Steinburg Kreis/Kreisfreie Stadt
Itzehoe Mittelzentrum
Glückstadt Gemeinde mit mind. 10.000 Einwohnern (ohne Mittel- und Oberzentren)
Büsum Tourismusort/Insel mit eigener Einstufung

Weitere Gemeinden (unter 10.000 Einwohnern) auf den Siedlungsachsen sind gruppiert eingestuft

Weitere Gemeinden auf den Siedlungsachsen Hamburg

Kreis Segeberg

- Ellerau
- Kisdorf
- Oersdorf

Kreis Stormarn

- Ammersbek
- Delingsdorf
- Elmenhorst
- Großhansdorf
- Oststeinbek
- Tremsbüttel

Kreis Herzogtum Lauenburg

- Aumühle
- Börsen
- Escheburg
- Wohltorf

Erwerb von Zweckbindungen

Grundsatz der Förderung

- Erwerb von Belegungs- und Mietpreisbindungen an bestehenden und ungebundenen Wohnungen

- Eigenständiger Fördergegenstand (§ 7 Nr.1 SHWoFG)
- Besondere Bestimmungen beim Erwerb von Zweckbindungen an bestehendem und ungebundenen Wohnungen (Abschnitt III Nr. 8 FiRL)

Beschaffenheit der Wohnungen

- Angemessenheit gegeben
- Keine aktuellen Belegungsbindungen
- Vermietung an Berechtigte

Umfang der Förderung

- Abhängig von:
- Differenz der geförderten Miete zur Marktmiete
 - Abzinsungsfaktor
 - Laufzeit

Einbindung der Kommune

- Kommunale Stellungnahme
- Einschätzung der Mietentwicklung

Dauer der Zweckbindung

- Mind. 10 Jahre

Agenda

1. Grundprinzip Soziale Wohnraumförderung
2. Förderbedingungen und Beratungsablauf
- 3. Wirtschaftlichkeit und Kosten**

Wirtschaftlichkeit

Grundsätzliche Annahmen:

- Regionalstufe III
- Vermietbare Fläche: 1.100 m²
- 20 Wohnungen, 14 Stellplätze, Aufzug
- Förderhöhe: 85 % der angemessenen Kosten

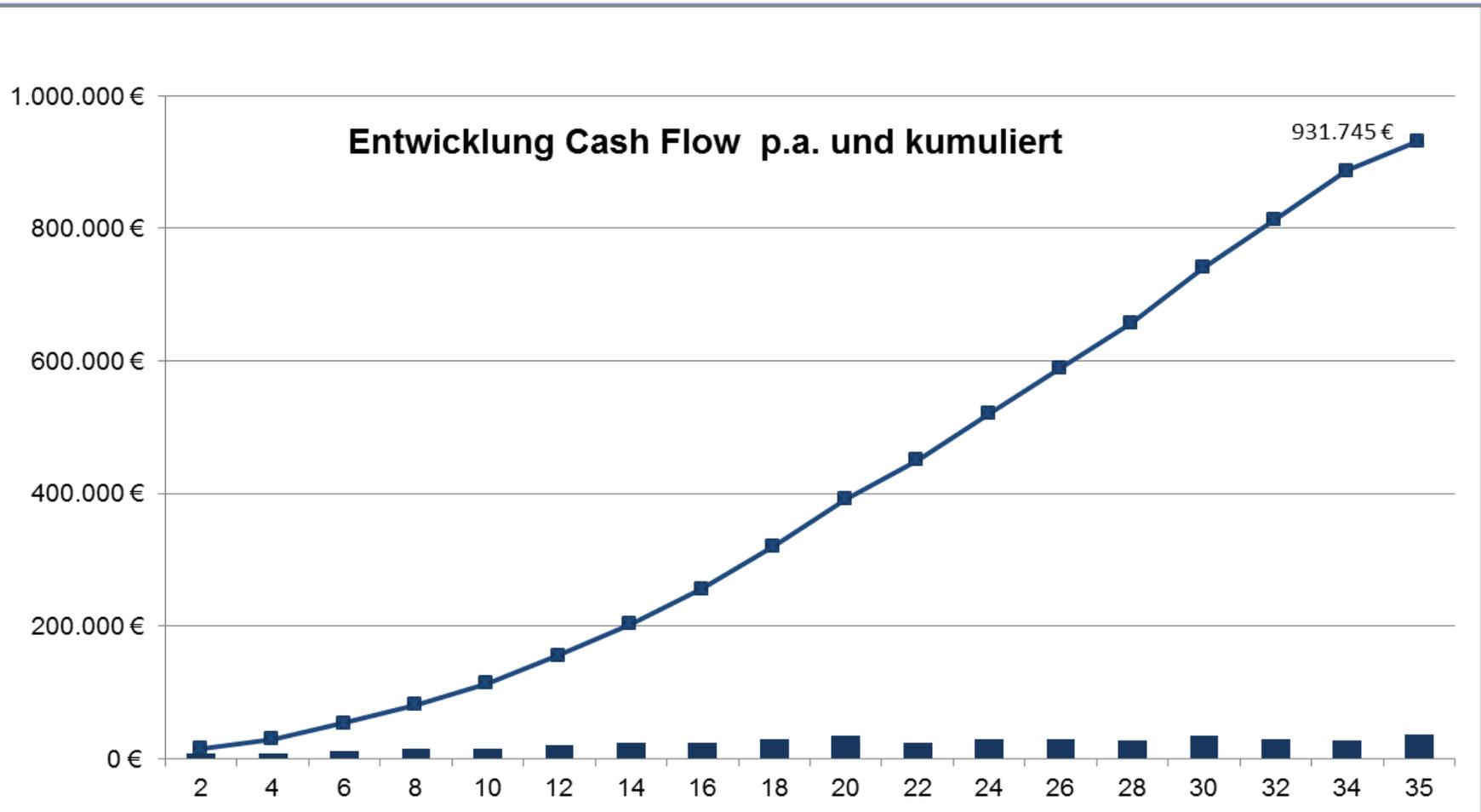
Gesamtkosten: 3.575.000 €

- Grundstück und Erschließung (KG100-200) 330.000 € / 300 € / m²
- Herstellungskosten (KG300-700) 3.245.000 € / 2.950 € / m²

Gesamtfinanzierung: 3.575.000 €

- Eigenkapital 536.000 €
- Förderprogramm „Soziale Wohnraumförderung“ 2.763.700 €
- Zuschuss 250 €/m² geförderter Wohnfläche 275.000 €

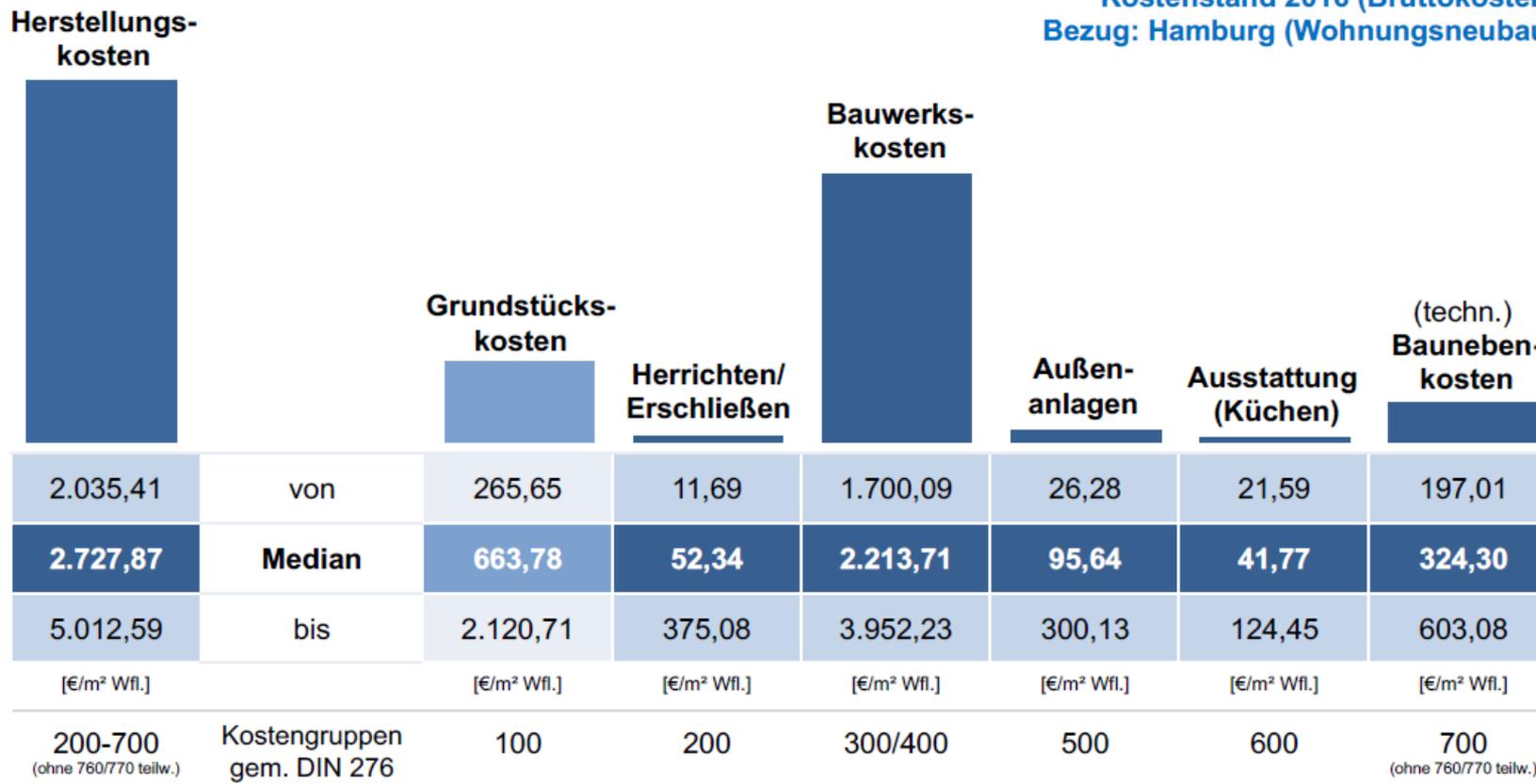
Wirtschaftlichkeit



Feststellung der Herstellungskosten - Hamburg

Aufschlüsselung nach Kostengruppen

Kostenstand 2016 (Bruttokosten)
Bezug: Hamburg (Wohnungsneubau)



Grundlage der abgebildeten Ergebnisse:
Auswertung von 100% der erfassten Neubauvorhaben aus Hamburg

Datenauswertung – Ausführungen in der Praxis

Baulicher bzw. technischer Mehraufwand Tiefgarage

Tiefgarage Größe (TG-Fläche)	€ je TG-Stellplatz	€ je TG-Stellplatz	€ je TG-Stellplatz	€ je m ² TG-Fläche	€ je m ² TG-Fläche	€ je m ² TG-Fläche
	von	Median	bis	von	Median	bis
≤ 750 m ² Tiefgarage	15.825,00 €	22.735,27 €	32.995,45 €	624,01 €/m ²	846,49 €/m²	1.392,63 €/m ²
> 750 m ² Tiefgarage	14.277,54 €	19.889,92 €	25.373,42 €	553,46 €/m ²	758,59 €/m²	1.029,47 €/m ²

Tiefgarage Stellplatzschlüssel (TG-Stellplatzanzahl je WE)	€ je m ² Wohnfläche	€ je m ² Wohnfläche	€ je m ² Wohnfläche
	von	Median	bis
0,2 bis 0,4	73,50 €/m ²	86,13 €/m²	102,32 €/m ²
0,4 bis 0,7	125,67 €/m ²	145,23 €/m²	208,98 €/m ²
0,7 bis 1,0	166,93 €/m ²	216,08 €/m²	283,37 €/m ²
1,0 bis 1,4	247,76 €/m ²	314,60 €/m²	401,37 €/m ²

Ein Vergleich mit Veröffentlichungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR, Forschungsinitiative Zukunft Bau; Untersuchung von Stellplatzanlagen, 2015) und des Zentrums für integrierte Verkehrssysteme (ZIV, Dr.-Ing. P. Sturm, Wirtschaftliche Aspekte des Parkraummanagements, 2014) zeigt eine weitestgehende Übereinstimmung in der Höhe der Kosten für Tiefgaragenstellplätze

Hinweis: Die festgestellten Kosten beziehen sich im Ausführungsschwerpunkt auf Projekte mit > 750 m² Tiefgarage

Bauen für 1.800 € in Hamburg

Darstellung von prägnanten bzw. kennzeichnenden Parametern

Ausführung	Bauen für 1.800 € ¹ in Hamburg	Bauen in Hamburg
Gründungssituation	Einfach (meist ohne Tiefgründungselemente)	Mittel bis schwierig (vielfach mit Tiefgründungselementen)
Bauweise	Massiv (Mauerwerksbau)	Massiv
Fassade	0 bis 50% Verblendfassade ²	50 bis 100% Verblendfassade ²
Dachform	Flachdach	Flachdach
Dachbegrünung	0 bis 50%	75 bis 100%
Aufzugsanlage	Vorhanden	Vorhanden

Besonderheiten	Bauen für 1.800 € ¹ in Hamburg	Bauen in Hamburg
Qualitätsstandard in der Ausstattung	Mittel	Mittel
Barrierefreiheit	Teilaspekte in bestimmten Wohnungen	Standards in bestimmten Wohnungen
Anzahl projektspezifischer Besonderheiten	10 bis 13 (Median: 11)	10 bis 25 (Median: 15)

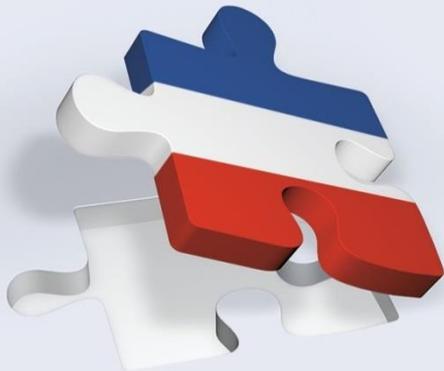
¹ Bezug: Bauwerkskosten (Kostengruppen 300/400) je Quadratmeter Wohnfläche

² 2-schalige Mauerwerksbauweise mit z.B. Ziegel/Klinker

Spezielle Themen

- Quoten für die Wohnraumförderung
 - Unterschiedliche Wege in Kommunen
 - Tausch von Wohnungen: Einbindung ARGE und IB.SH
- Konzeptvergabe: Innenministerium erarbeitet Leitfaden

Kontaktaten



Investitionsbank
Schleswig-Holstein (IB.SH)

Olaf Kühl

Fleethörn 29-31
24103 Kiel

Telefon: 0431 9905-3478

E-Mail: olaf.kuehl@ib-sh.de

www.ib-sh.de/swfm

www.ib-sh.de/wohnungsmarkt