

# 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

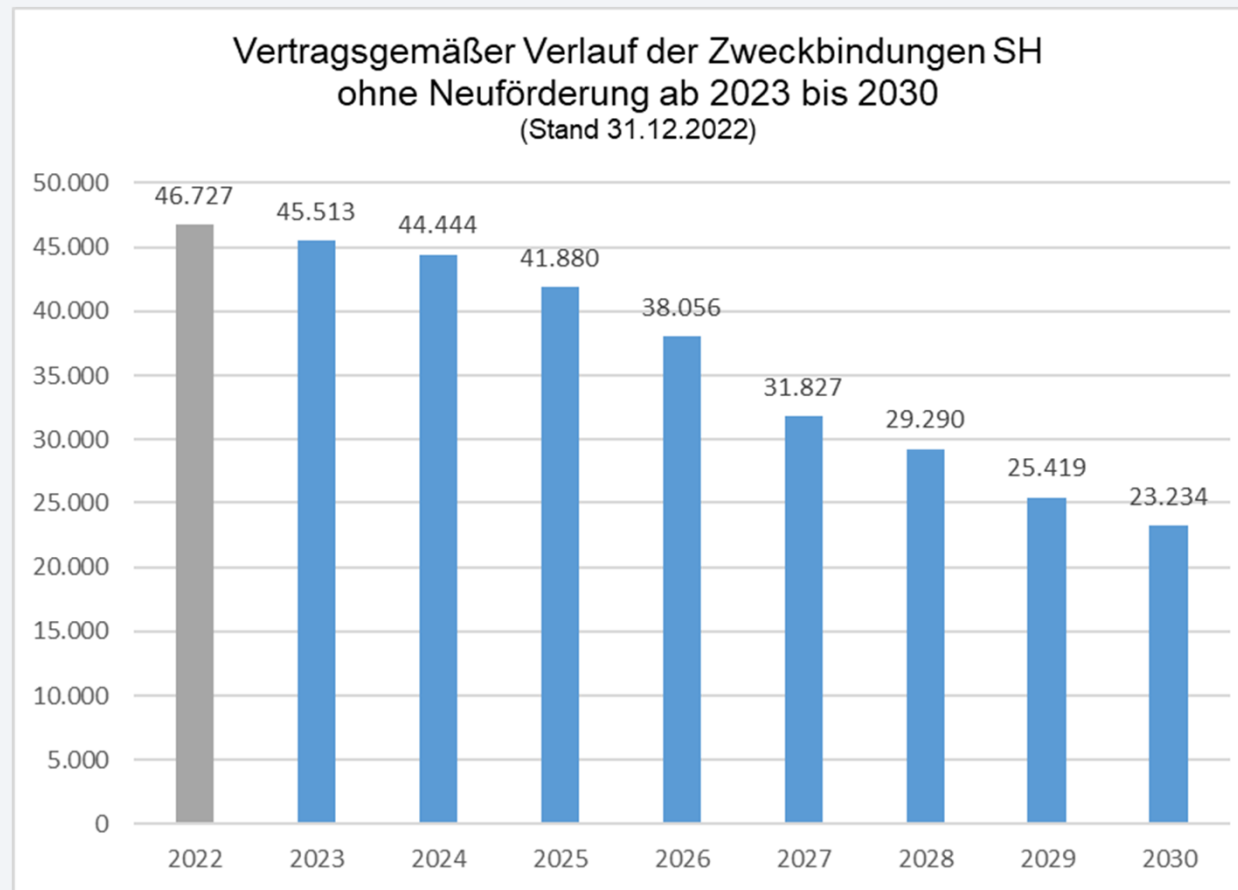
(Bruttoeinkommen ./. Werbungskostenpauschale ./. 30% Abzug für Steuer/KV/RV)

# Zweckbindungen



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

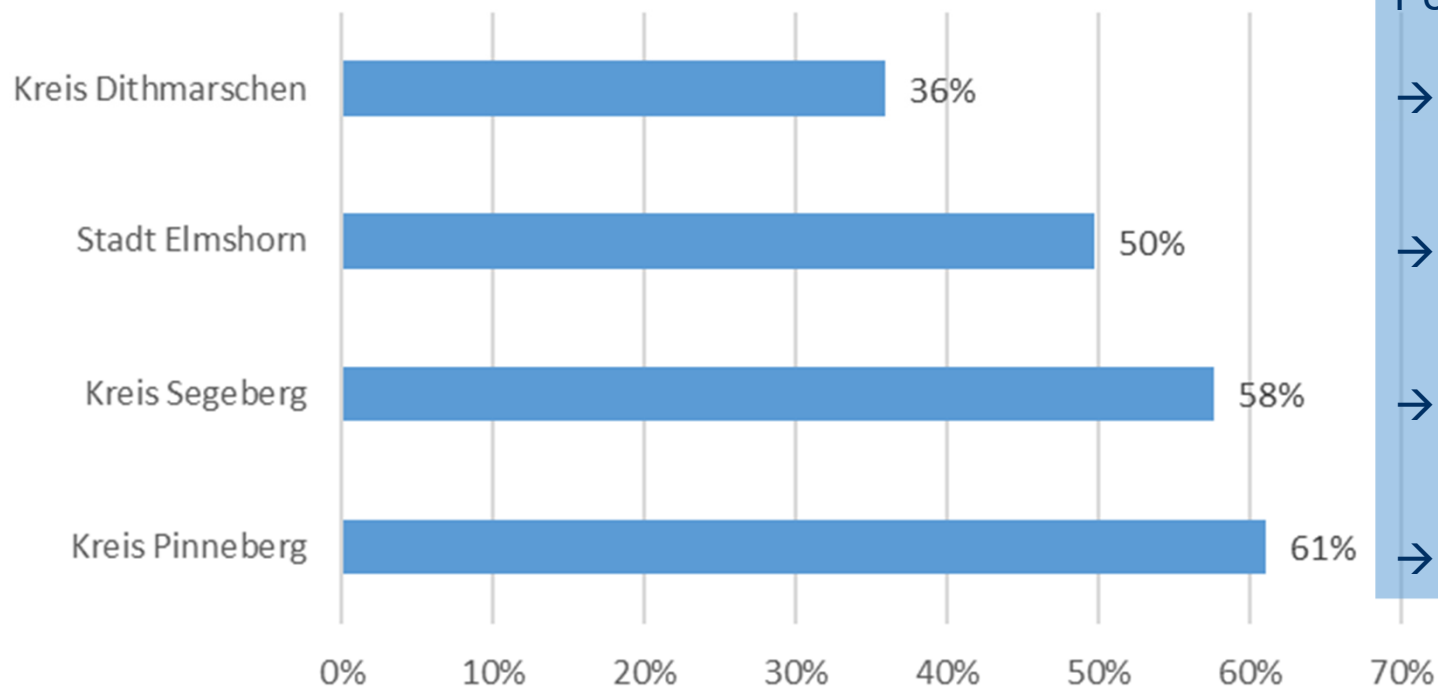
## Verlauf der Zweckbindungen



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

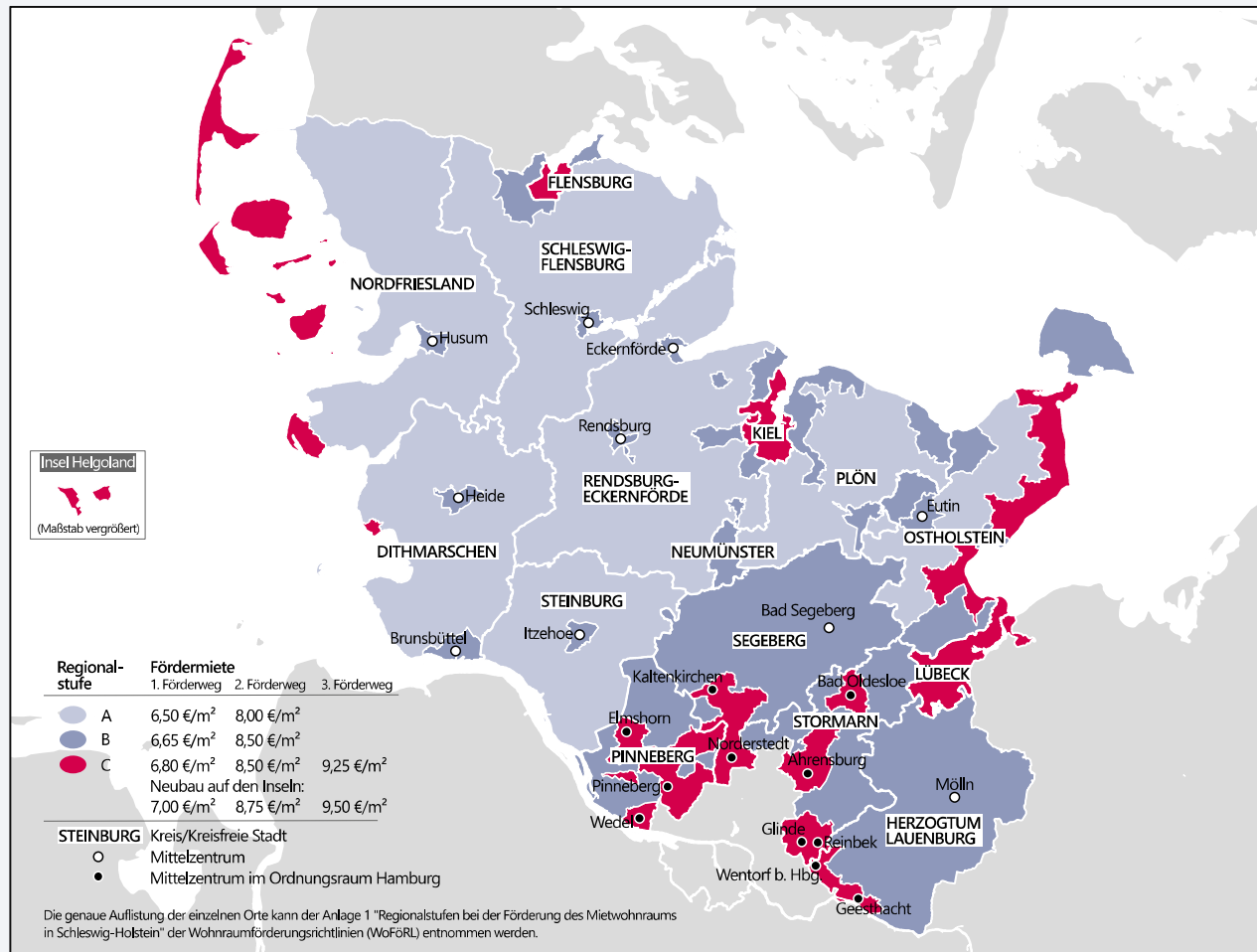
- Pro Jahr stehen rd. 300 Mio. Euro zur Verfügung, also insgesamt **1,2 Mrd. Euro** für die gesamte Förderperiode (Landes- und Bundesmittel)
- Für die Mietwohnraumförderung sind dabei eingeplant:
  - 680 Mio. Euro Darlehen
  - 480 Mio. Euro Zuschüsse

(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
<b>Förderhöhe (Darlehen + Zuschuss)</b>	bis zu <b>85 %</b> der förderfähigen Gesamtkosten		
<b>Energetische Fördervoraussetzungen</b>	< <b>17 kg/m<sup>2</sup>a CO<sub>2</sub>-Ausstoss</b> und <b>niedertemperaturfähig (NT-Ready)</b>		
<b>Anteil Zuschuss</b>	<b>35 % der Förderhöhe, max. 1.500 € , mind. 1.100 € / m<sup>2</sup> geförderter Wohnfläche</b>		
<b>Bearbeitungsentgelt</b>	einmalig 1,50 % auf die Darlehenssumme		
<b>Verwaltungskosten</b>	0,50 % p.a.		
<b>Zinsprogression Darlehen</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>	<b>€ 6,50</b>	<b>€ 6,65</b>	<b>€ 6,80</b>
<b>Stellplatzmiete</b>	€ 30 für Außen- und Carportstellplätze / € 60 für Garagen- und Tiefgaragenstellplätze		
<b>Mietsteigerungsmöglichkeit</b>	6 % alle 3 Jahre nach 4 mietsteigerungsfreien Jahren		
<b>Einkommengrenzen</b>	Keine Überschreitung		

## Neubauförderung - 2. Förderweg

	Regionalstufe A	Regionalstufe B / C
Förderhöhe (Darlehen + Zuschuss)	bis zu <b>85 %</b> der förderfähigen Gesamtkosten	
Energetische Fördervoraussetzungen	<b>&lt; 17 kg/m<sup>2</sup>a CO<sub>2</sub>-Ausstoss und niedertemperaturfähig (NT-Ready)</b>	
Förderquote Wohneinheiten	mind. 50 % 1. Förderweg, max. 50 % 2. Förderweg in Abstimmung mit der Kommune	
Anteil Zuschuss	<b>10 % der Förderhöhe, max. 450 € , mind. 300 € / m<sup>2</sup> geförderter Wohnfläche</b>	
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	<b>€ 8,00</b>	<b>€ 8,50</b>
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

	<b>Regionalstufe C</b>
<b>Förderhöhe (nur Darlehen)</b>	bis zu <b>85 %</b> der förderfähigen Gesamtkosten
<b>Energetische Fördervoraussetzungen</b>	<b>&lt; 17 kg/m<sup>2</sup>a CO<sub>2</sub>-Ausstoss und niedertemperaturfähig (NT-Ready)</b>
<b>Förderquote Wohneinheiten</b>	mind. 50 % im 1. Förderweg, max. 50% im 2. / 3. Förderweg in Abstimmung mit der Kommune
<b>Bearbeitungsentgelt</b>	einmalig 1,50 % auf die Darlehenssumme
<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>	<b>€ 9,25</b>
<b>Stellplatzmiete</b>	€ 30 für Außen- und Carportstellplätze / € 60 für Garagen- und Tiefgaragenstellplätze
<b>Mietsteigerungsmöglichkeit</b>	6 % alle 3 Jahre nach 4 mietsteigerungsfreien Jahren
<b>Einkommengrenzen</b>	+ 40 %
<b>Wohnflächengrenzen</b>	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

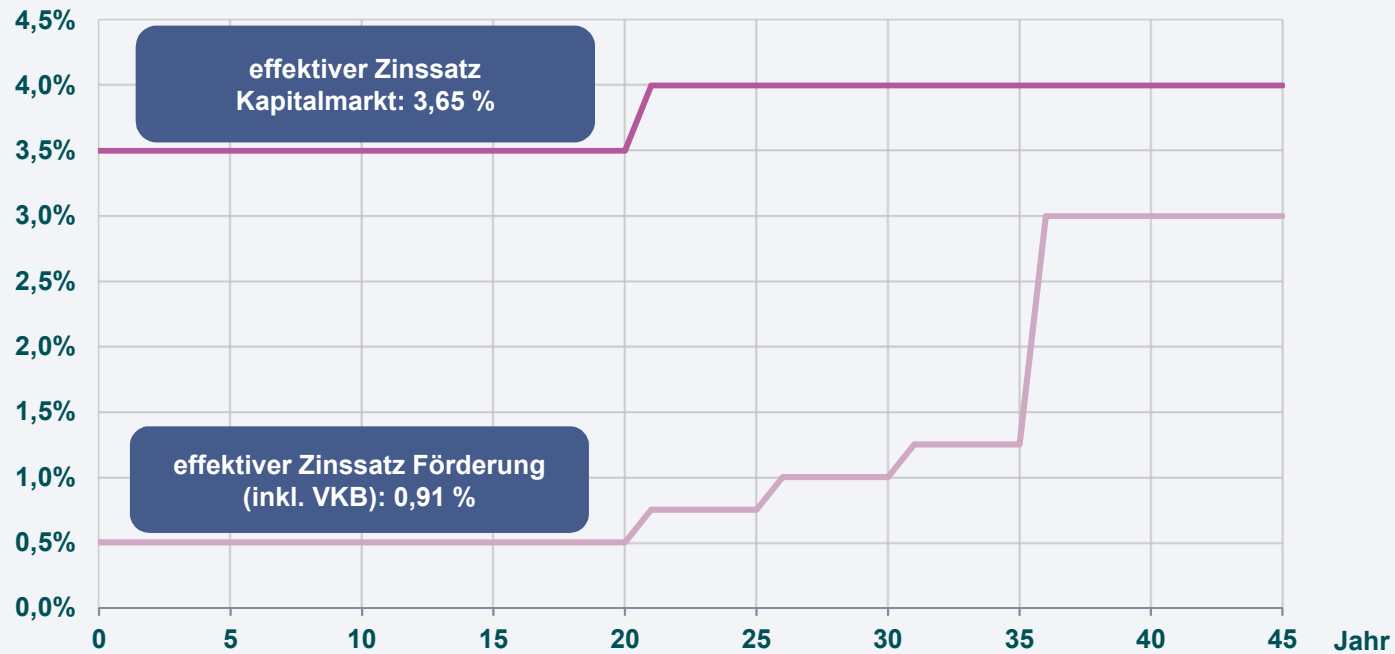
	Regionalstufe A	Regionalstufe B	Regionalstufe C
<b>Förderhöhe (Darlehen + Zuschuss)</b>	bis zu 100 % der förderfähigen Gesamtkosten der geförderten Wohnungen (incl. DG-Ausbau/Erweiterung)		
<b>Energetische Fördervoraussetzungen</b>	<b>&lt; 17 kg/m<sup>2</sup>a CO<sub>2</sub>-Ausstoss und niedertemperaturfähig (NT-Ready) Wohnwertverbesserungen</b>		
<b>Anteil Zuschuss</b>	<b>35 % der Förderhöhe, max. 1.500 € , mind. 750 € / m<sup>2</sup> geförderter Wohnfläche</b>		
<b>Bearbeitungsentgelt</b>	einmalig 1,50 % auf die Darlehenssumme		
<b>Verwaltungskosten</b>	0,50 % p.a.		
<b>Zinsprogression Darlehen</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 Alternativ: Dauer der Zweckbindung + 5 Jahre; Vermietung an Berechtigte im Zuge der Fluktuation		
<b>Bewilligungsmiete</b>	<b>€ 6,50</b>	<b>€ 6,65</b>	<b>€ 6,80</b>
<b>Stellplatzmiete</b>	€ 30 für Außen- und Carportstellplätze / € 60 für Garagen- und Tiefgaragenstellplätze		
<b>Mietsteigerungsmöglichkeit</b>	6 % alle 3 Jahre nach 4 mietsteigerungsfreien Jahren		
<b>Einkommensgrenzen</b>	Keine Überschreitung		

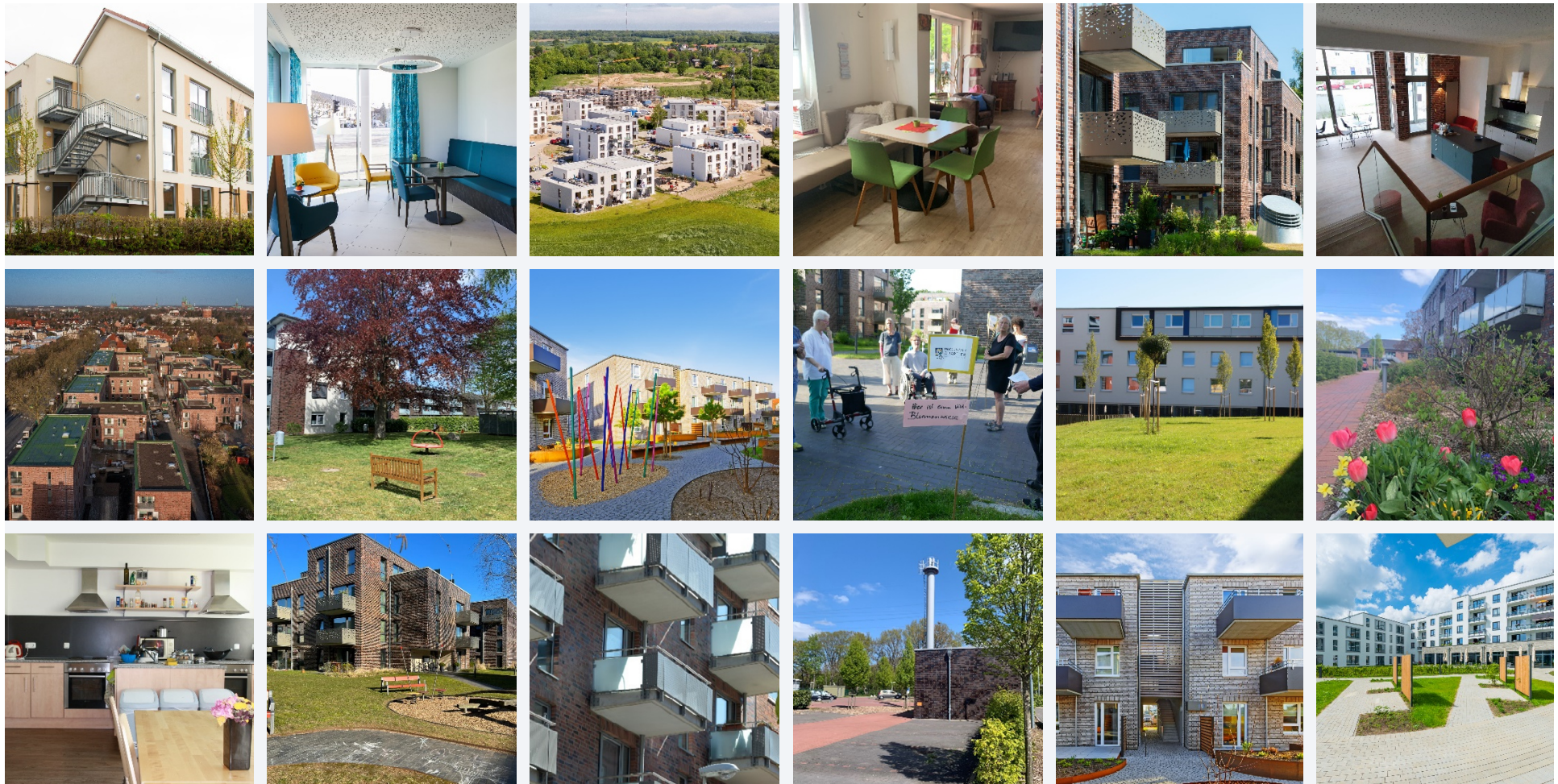


# Neubaugleiche Sanierung inkl. Dachgeschoss-Ausbau – 2. Förderweg

	Regionalstufe A	Regionalstufe B / C
<b>Förderhöhe (Darlehen + Zuschuss)</b>	bis zu 100 % der förderfähigen Gesamtkosten der geförderten Wohnungen (incl. DG-Ausbau/Erweiterung)	
<b>Energetische Fördervoraussetzungen</b>	<b>&lt; 17 kg/m<sup>2</sup>a CO<sub>2</sub>-Ausstoss und niedertemperaturfähig (NT-Ready) Wohnwertverbesserungen</b>	
<b>Förderquote Wohneinheiten</b>	bis zu 100% 2. Förderweg in Abstimmung mit der Kommune möglich	
<b>Anteil Zuschuss</b>	<b>10 % der Förderhöhe, max. 450 € , mind. 250 € / m<sup>2</sup> geförderter Wohnfläche</b>	
<b>Bearbeitungsentgelt</b>	einmalig 1,50 % auf die Darlehenssumme	
<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 Alternativ: Dauer der Zweckbindung + 5 Jahre; Vermietung an Berechtigte im Zuge der Fluktuation	
<b>Bewilligungsmiete</b>	<b>€ 8,00</b>	<b>€ 8,50</b>
<b>Stellplatzmiete</b>	€ 30 für Außen- und Carportstellplätze / € 60 für Garagen- und Tiefgaragenstellplätze	
<b>Mietsteigerungsmöglichkeit</b>	6 % alle 3 Jahre nach 4 mietsteigerungsfreien Jahren	
<b>Einkommengrenzen</b>	+ 20 %	
<b>Wohnflächengrenzen</b>	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](mailto: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 <sup>2</sup>
2 Personen	höchstens 60 m <sup>2</sup>
3 Personen	höchstens 75 m <sup>2</sup>
4 Personen	höchstens 90 m <sup>2</sup>
5 Personen	höchstens 105 m <sup>2</sup>