

Weiterentwicklung in der sozialen Wohnraumförderung

Ausschuss Stadtentwicklung und Verkehr & Sozialausschuss der
Stadt Norderstedt

20. Juni 2024
Dr. Maik Krüger



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

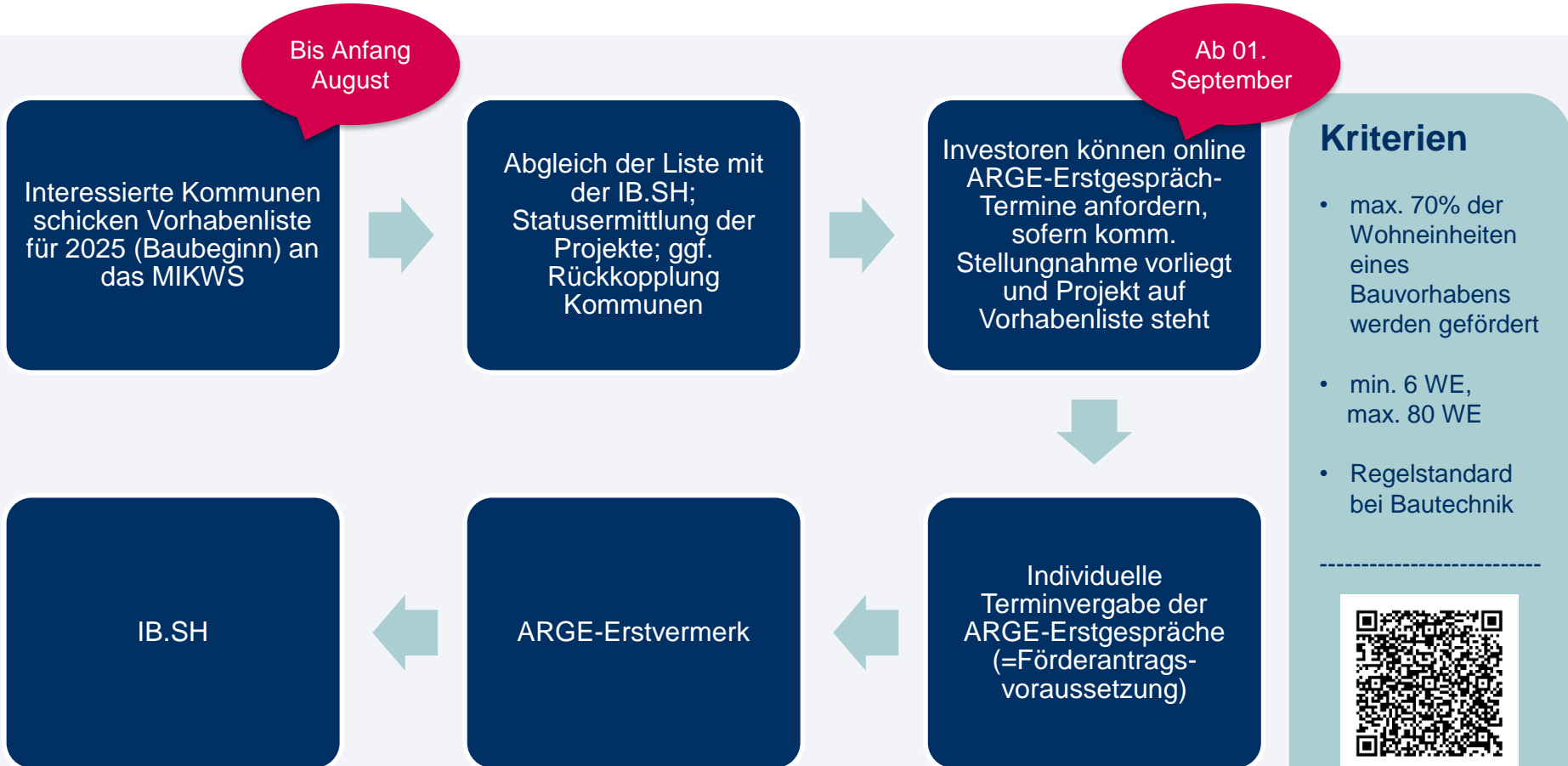
1. Einführung

- SH = wachsendes Land in allen Regionen
- bis zum Jahr 2035 werden insgesamt mehr als 100.000 Wohneinheiten zu errichten sein
- hoher Bedarf an qualitativem Neubau insbesondere im sog. ländlichen Raum
- häufig fehlen geeignete Wohnungen für Menschen, die ihr EFH verlassen wollen, aber nicht ihr bekanntes Umfeld
- junge Familien hingegen haben Schwierigkeiten, geeigneten Wohnraum zu finanzieren
- sehr hoher Bedarf an barrierefreiem Wohnraum
- steigende Baukosten, hohe Zinsen → Zahl der Baugenehmigungen ist im Jahr 2023 um 30 % eingebrochen
- freifinanzierter Geschosswohnungsbau ist nahezu zum Erliegen gekommen

2. Aktueller Sachstand soziale Wohnraumförderung

- 2023: Bewilligte und reservierte Mittel i. H. v. ca. 400 Millionen Euro (Darlehen und Zuschüsse) → ca. 2.000 Wohneinheiten
- Prognose 2024: erneut ca. 400 Millionen Euro → ca. 1.900 Wohneinheiten
 - diese Anträge erreichten uns bis zum 17.01.2024
 - im Januar 2024 hat die Landesregierung die Mittel um 100 Millionen Euro auf 400 Millionen Euro aufgestockt, um alle bis zu diesem Zeitpunkt eingehenden Anträge mit Mitteln zu hinterlegen
- 2025 und 2026: pro Jahr ca. 180 Millionen Euro (Darlehen)
- für 2025 sind bereits jetzt Projekte bekannt, die mehr als 200 Millionen Euro binden könnten
 - Notwendigkeit einer intensiven Steuerung mit den Kommunen, um die kommunale Planungshoheit zu beachten

2. Aktueller Sachstand soziale Wohnraumförderung - Neuerungen



Kriterien

- max. 70% der Wohneinheiten eines Bauvorhabens werden gefördert
- min. 6 WE, max. 80 WE
- Regelstandard bei Bautechnik



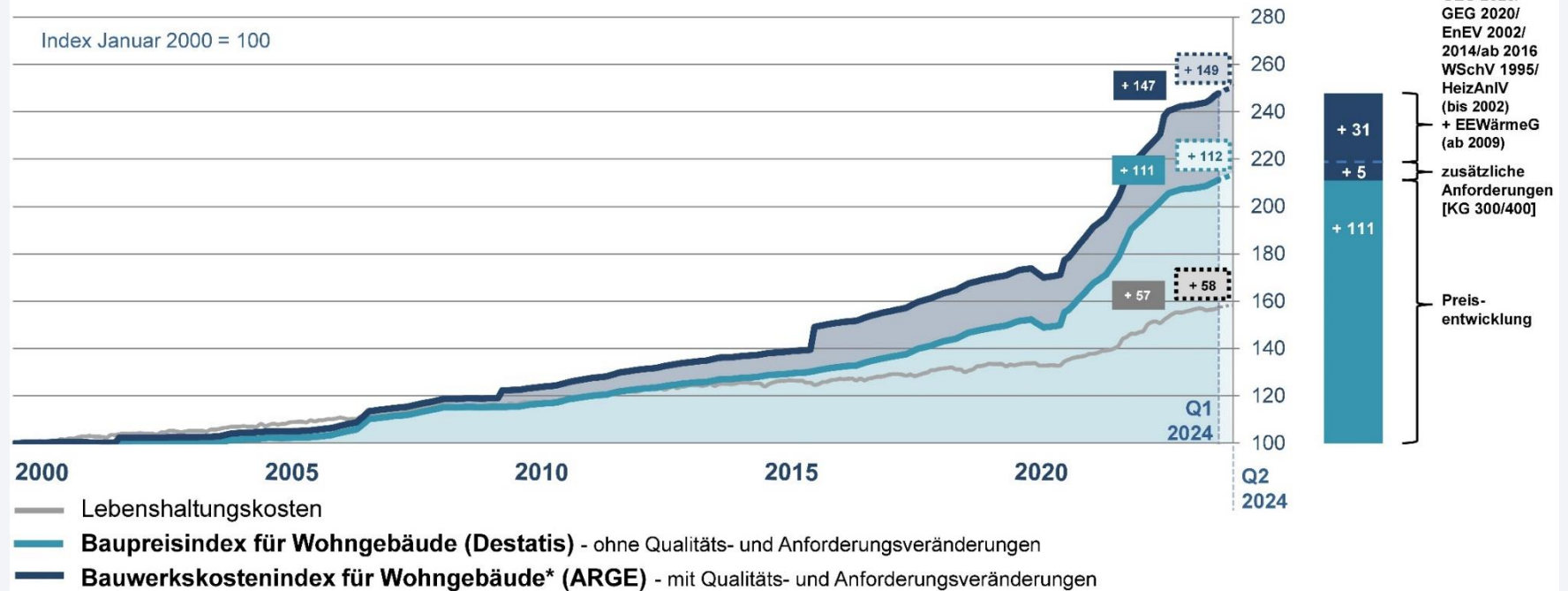
Mehr Infos

Infogespräche durch ARGE und IB.SH laufen normal weiter!

3. Entwicklung der Baukosten

Kostenentwicklung

Bauwerkskosten 2000 bis 1. Quartal 2024 + Prognose 2. Quartal 2024

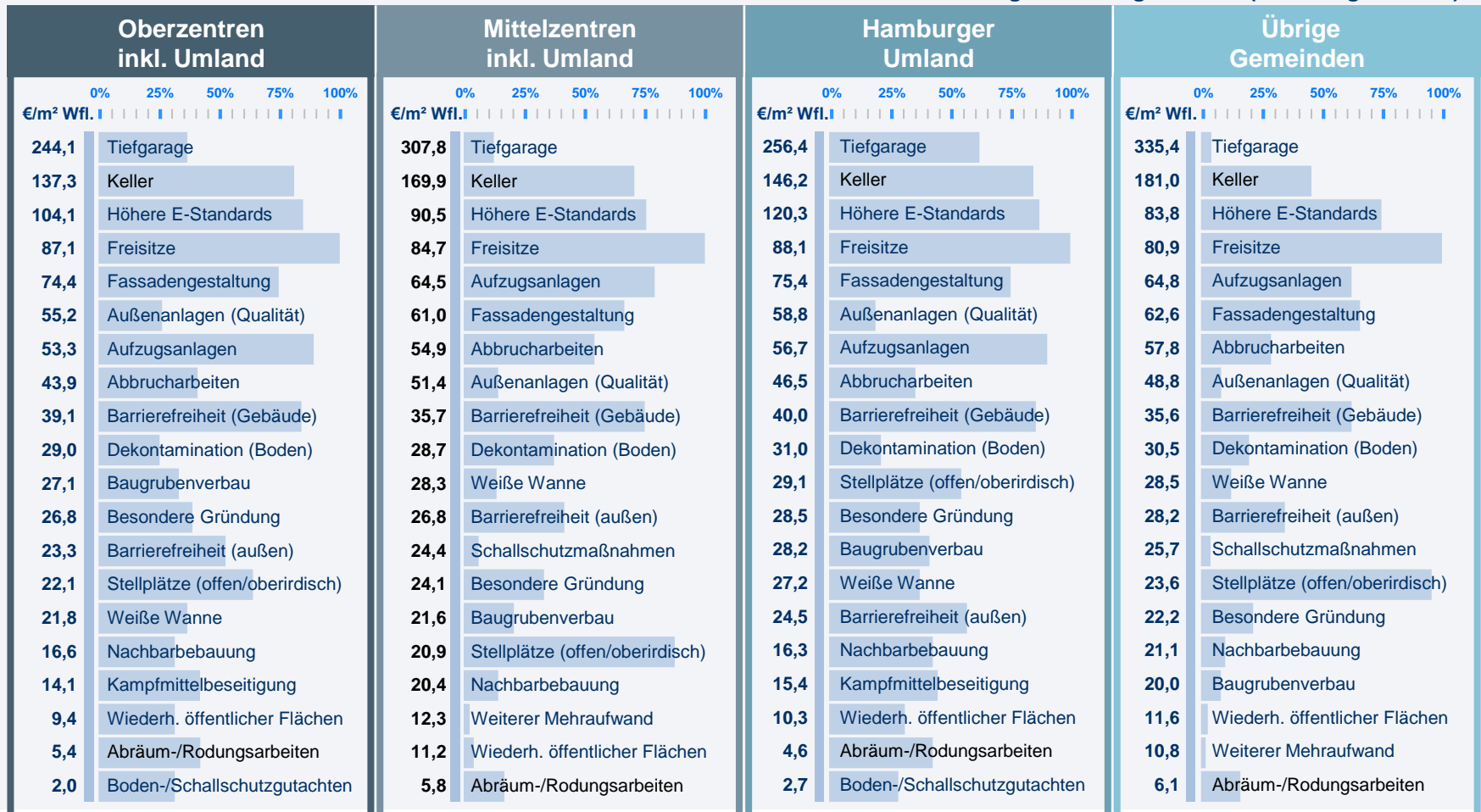


Quelle: Statistisches Bundesamt, Controlling und Datenarchiv ARGE eV und Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft
* Bezug: (Median-)Typengebäude^{MFH}

4. Primäre Kostenfaktoren in SH

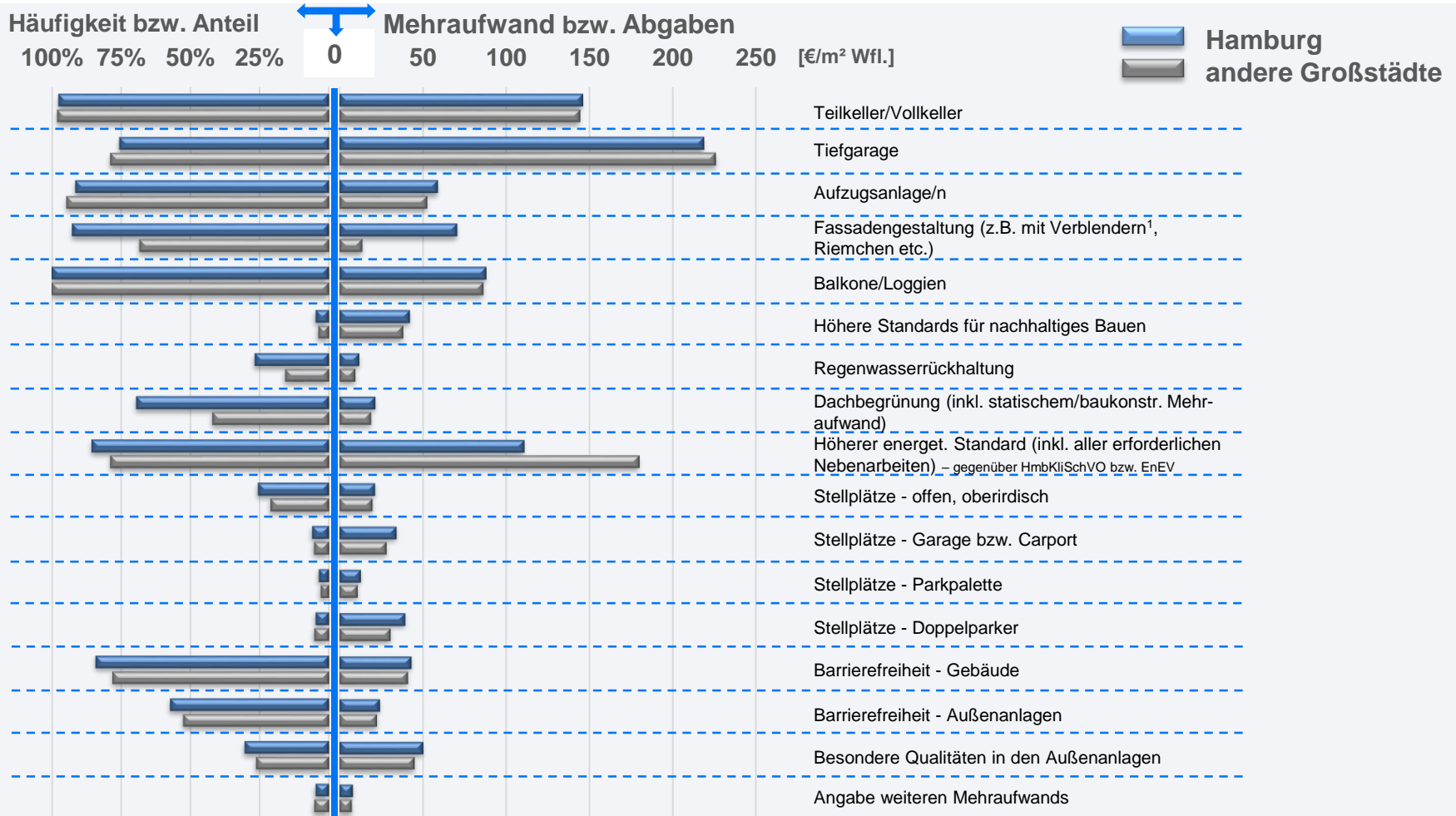
Kostenrelevanz u. spezifische Anteil

Kostenstand: 1. Quartal 2018 (Bruttokosten)
Bezug: Schleswig-Holstein (Wohnungsneubau)



4. Primäre Kostenfaktoren in SH

Vergleichsbetrachtung Bauliche Qualitäten



4. Regelstandard Erleichtertes Bauen

- Um Bauprojekte wieder in die Umsetzbarkeit zu führen, ist die Senkung der Baukosten unumgänglich → Regelstandard E
- Ziel des Regelstandards E: Reduzierung der Baukosten gegenüber dem aktuell üblichen Niveau
- konsequenter Abbau der Anforderungen, die bisher in aller Regel weit über die gesetzlichen Erforderlichkeiten hinausgehen
- Umdenken notwendig, wenn noch bezahlbar gebaut werden soll



Abb. 1: Kopperpahler Allee Kronshagen. Quelle: bmg

4. Regelstandard Erleichtertes Bauen

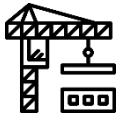
	Regelstandard Erleichtertes Bauen	Maßnahmen, wenn städtebaulich unabweisbar
Energiestandard	GEG 2024	
Schallschutz	Mindestanforderung LBO SH / DIN 4109	
Barrierefreiheit	Mindestanforderung LBO SH / DIN 18040-2	
Außenwand und Decken	Massivbauweise, 18 cm Stahlbetondecken, 11,5 cm Mauerwerk	
Dach	keine Dachbegrünung	
Elektroinstallation	Mindestanforderung LBO / DIN 18015-2 (HEA 1 Standard)	
Keller	kein Keller	Keller, einfache Qualität (ggf. in Tiefgarage integriert)
Tiefgarage	keine Tiefgarage	Tiefgarage, einfache Qualität
Aufzugsanlage	Vorrüstung bis zu 4 Haltestellen Aufzugsanlage ab 5 Haltestellen	Aufzugsanlage
Freisitze	Vorstellbalkon als Stahlkonstruktion	
Stellplätze	Stellplatzschlüssel 0,7	Stellplatzschlüssel 0,7 bzw. 0,3 mit Mobilitätskonzept
Küche	Einbauküche, einfache Ausstattung	
Abstellräume	Kellerersatz in Wohnungen oder Außenanlagen	

Soziale Wohnraumförderung im Überblick



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

4. Was ist eigentlich soziale Wohnraumförderung?



Mietwohnungsneubau



Studentisches Wohnen



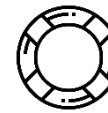
Sanierung/Modernisierung



Konzepte, Pilot- & Modellprojekte



Erwerb von Zweckbindungen



Besondere Bedarfsgruppen



Genossenschaftsförderung



„Neue Perspektive Wohnen“
& NEU: Baulandfonds

5. Neubauförderung – 1. Förderweg

	Regionalstufe A	Regionalstufe B	Regionalstufe C
Förderhöhe (Darlehen + Zuschuss)	bis zu 85 % der förderfähigen Gesamtkosten		
Energetische Fördervoraussetzungen	< 17 kg/m ² a CO ₂ -Ausstoß und niedertemperaturfähig (NT-Ready)		
Anteil Zuschuss	35 % der Förderhöhe, max. 1.500 €/m ² , mind. 1.100 €/m ² geförderter Wohnfläche		
Bearbeitungsentgelt	einmalig 1,50 % auf die Darlehenssumme		
Verwaltungskosten	0,50 % p.a.		
Darlehenszins	0,50 % p.a.		
Zinsprogression Darlehen	+ 0,25 % alle 5 Jahre nach 10 Jahren; nach Ende der Zweckbindung: 3,00 % zzgl. Verwaltungskostenbeitrag		
Tilgung	mind. 1,25 % (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		

Veranstaltungshinweis

**„Das ‚E‘ im Wohnungsbau: Experimentell, erleichtert, effizient – Was denn nun?“
Der neue Regelstandard und weitere Entwicklungen in der sozialen Wohnraumförderung**

Dienstag, den 27. August 2024

von 10:00 – 13:00 Uhr

in der Investitionsbank Schleswig-Holstein, Zur Helling 5-6, 24143 Kiel



Anmeldung Kommunen

Veranstaltungshinweis

**„Das ‚E‘ im Wohnungsbau: Experimentell, erleichtert, effizient – Was denn nun?“
Der neue Regelstandard und weitere Entwicklungen in der sozialen Wohnraumförderung**

Dienstag, den 27. August 2024

von 10:00 – 13:00 Uhr

in der Investitionsbank Schleswig-Holstein, Zur Helling 5-6, 24143 Kiel



Anmeldung Wowi

Vielen Dank für Ihr Interesse!

Kontakt:

Dr. Maik Krüger

Referatsleitung

Referat für Wohnraumförderung, Recht des Wohnungswesens, Wohngeld

0431-9883217

Maik.Krueger@im.landsh.de

www.schleswig-holstein.de/wohnen



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

