

Ausblick für SH – Neue Förderbedingungen und - möglichkeiten

671. Schleswig-Holsteinisches Baugespräch

14. März 2018

Olaf Kühl, Leitung Mietwohnungsbau

Agenda

1. **Wohnungsmarktprognose 2030**
2. Grundprinzip Soziale Wohnraumförderung
3. Neue Förderbedingungen und –möglichkeiten
4. Übersicht 2017

Wohnungsmarktprognose SH 2030

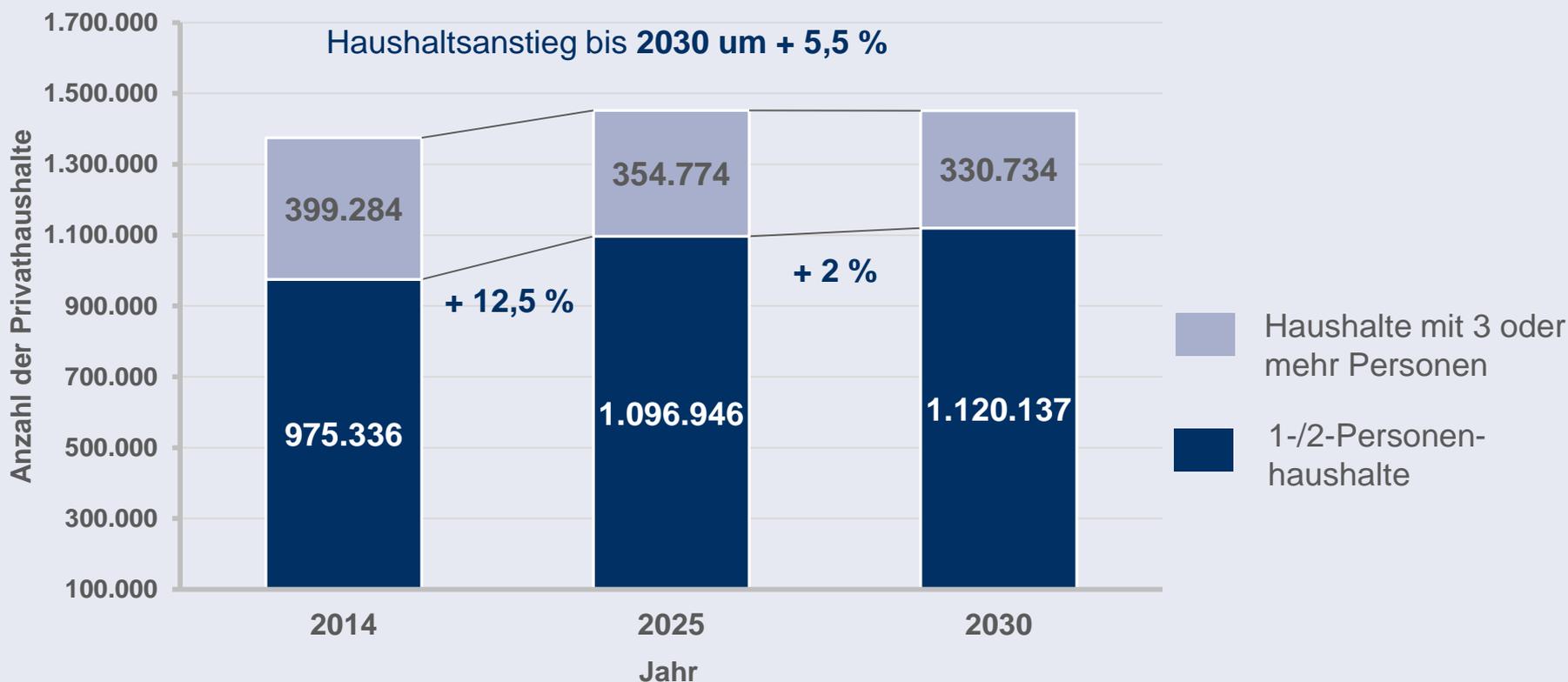
Bevölkerungsentwicklung bis 2030 / Demographischer Wandel

Bedarfsgruppe	Alter	Schleswig-Holstein	Kiel	Neumünster
Gesamtbevölkerung		1,4%	10,3%	1,7%

Quelle: Wohnungsmarktprognose 2030 SH
eigene Darstellung und Berechnung

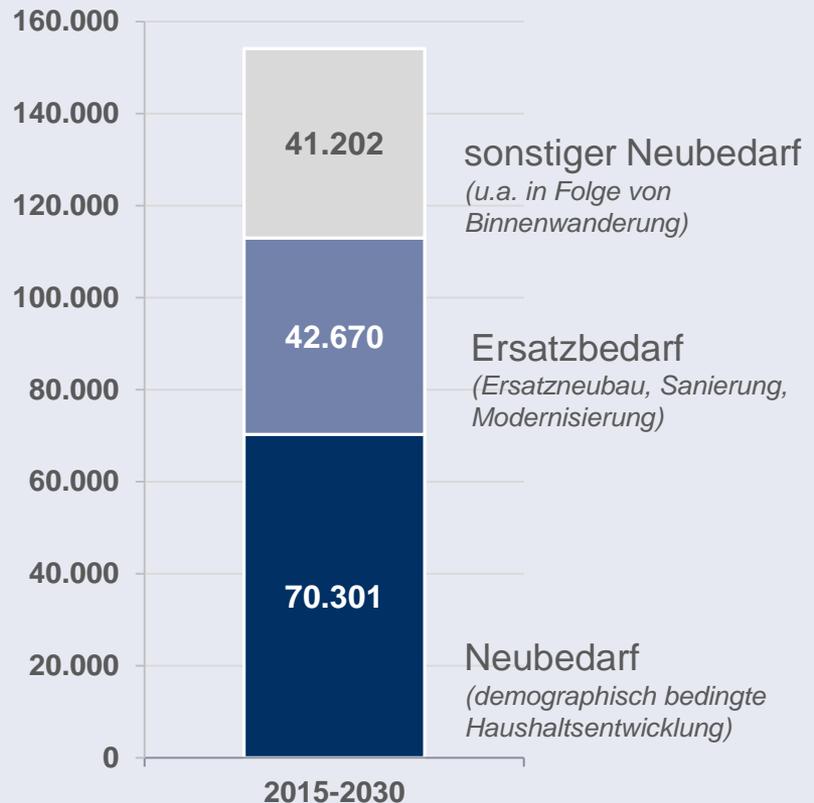
Wohnungsmarktprognose SH 2030

Steigende Haushaltszahl / Zunahme kleinerer Haushalte



Wohnungsmarktprognose SH 2030

Bedarf Wohneinheiten MFH und EZH bis 2030



4.511 WE pro Jahr

MFH

5.125 WE pro Jahr

EZH

Quelle: Wohnungsmarktprognose 2030 SH
eigene Darstellung und Berechnung



Wohnungsmarkprofil 2016

- Neumünster -



Eine kontinuierliche Marktbeobachtung bildet eine Grundlage für die Ausgestaltung einer bedarfsgerechten Sozialen Wohnraumförderung.

Mit den neuen Wohnungsmarkprofilen für die Kreise und kreisfreien Städten des Landes Schleswig-Holstein gibt die Wohnungsmarktbeobachtung der IB.SH den handelnden Akteuren aus Politik und Wirtschaft sowie allen interessierten Bürgerinnen und Bürgern ein Papier an die Hand, das dabei helfen soll, die komplexen und vielschichtigen Entwicklungen auf den regionalen Wohnungsmärkten besser zu verstehen.

Das Profil ist in fünf Bereiche unterteilt. Zunächst erfolgt eine regionale Darstellung der aktuellen Nachfrage- und Angebotsstrukturen im zeitlichen Kontext sowie eine Wohnungsmarktbeschreibung hinsichtlich der Entwicklung der Angebotsmieten. Durch die strukturelle Auswertung der Zensusergebnisse aus dem Jahr 2011 werden die vorherrschenden Wohnpräferenzen der Bevölkerung verdeutlicht. Die Ergebnisse der aktuellen Wohnungsmarktprognose, erarbeitet durch das Institut empirica, bilden den inhaltlichen Abschluss der Profile und ermöglichen einen ersten vorsichtigen Blick in die Zukunft.

Am Ende der Profile werden, zum besseren Verständnis, methodische und inhaltliche Hinweise zu den Abbildungen gegeben.

Wohnungsmarktbeobachtung in der IB.SH

Hilmar Müller-Teut (0431 9905-3239)
Marcus Müller (0431 9905-3389)

Inhalt

Überblick	1
Wohnungsnachfrage	2
Wohnungsangebot	7
Wohnungsmarkt	10
Exkurs: Zensus 2011	12
Wohnungsmarktprognose	14

BASISINDIKATOREN AUF EINEN BLICK					
Wohnungsnachfrage	Neumünster		Schleswig-Holstein		
	2015	letzten 3 Jahre	2015	letzten 3 Jahre	
Bevölkerung insgesamt	79.197	+2,9 %	2.858.714	+1,9 %	
Siedlungsdichte	2.290 EW/m ²	+2,1 %	1.440 EW/m ²	+0,4 %	
natürliche Bevölkerungsentwicklung (Saldo)	-385	-352 (Ø)	-	-	
Wanderungssaldo	1.835	1.015 (Ø)	37.344	26.069 (Ø)	
Privathaushalte Hauptwohnsitz (Mikrozensus 2014)	39 Tsd.	-	1.375 Tsd.	-	
Median mtl. Bruttoarbeitsentgelt (svB)	2.700 €	-	2.985 €	-	
Bestand Bedarfsgemeinschaften zur Miete	5.064	-	108.210	-	
Wohnungsangebot	2016	letzten 3 Jahre	2016	letzten 3 Jahre	
Wohnungsbestand (inkl. Wohnheime)	41.571	+0,6 %	1.466.262	+2,4 %	
Anteil Wohngebäude mit 1 bzw. 2 Wohnungen	81,8 %	+0,1 %	88,7 %	0,0 %	
Eigentümerquote (Zensus 2011)	40,4 %	-	50,5 %	-	
Baugenehmigungen (Wohnungen)	263	182 (Ø)	16.224	13.805 (Ø)	
Baufertigstellungen (Wohnungen)	223	146 (Ø)	13.803	11.520 (Ø)	
Anteil geförderter Wohneinheiten am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern und in Wohnheimen	8,6 %	-	7,9 %	-	
Marktpreise	2016	letzten 3 Jahre	2016	letzten 3 Jahre	
Median-Angebotsmiete (nettokalt)(2016)	5,89 €/m ²	+12,2 %	7,01 €/m ²	+9,5 %	
... davon Neubau (+/- 2 Jahre)	8,18 €/m ²	-	9,88 €/m ²	-	
Kaufwert für baureifes Land (2015)	105,22 €/m ²	+17,2 %	111,42 €/m ²	-1,5 %	

Download: www.ib-sh.de/wohnungsmarkt

Agenda

1. Wohnungsmarktprognose 2030
2. **Grundprinzip Soziale Wohnraumförderung**
3. Neue Förderbedingungen und –möglichkeiten
4. Übersicht 2017

Elmshorn, Hendry-Dunant-Ring
223 WE (davon 80 WE gefördert)
Inklusionsprojekt



Lübeck, Eulenspiegelweg
48 WE (100% gefördert)
Bestandssanierung



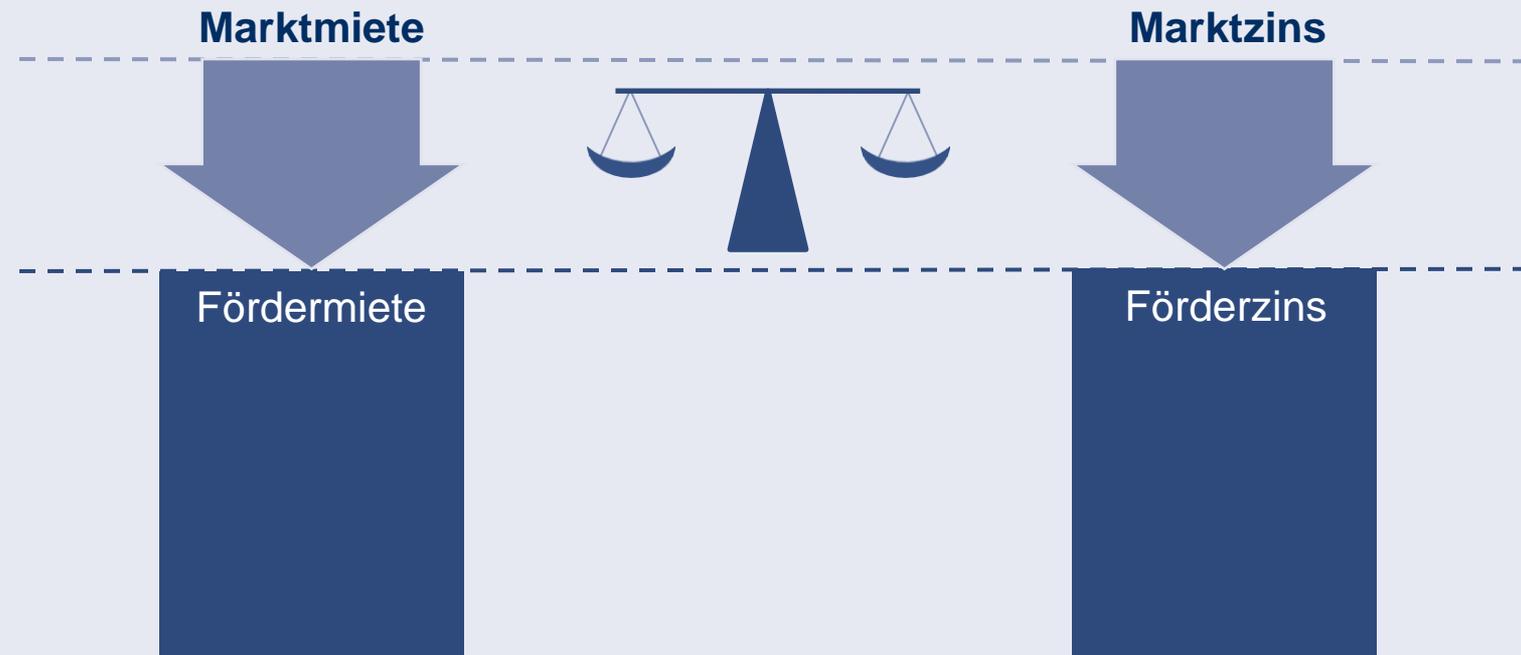
Kiel, Steenbeker Weg
62 Wohnheimplätze (100% gefördert)
Studentisches Wohnen



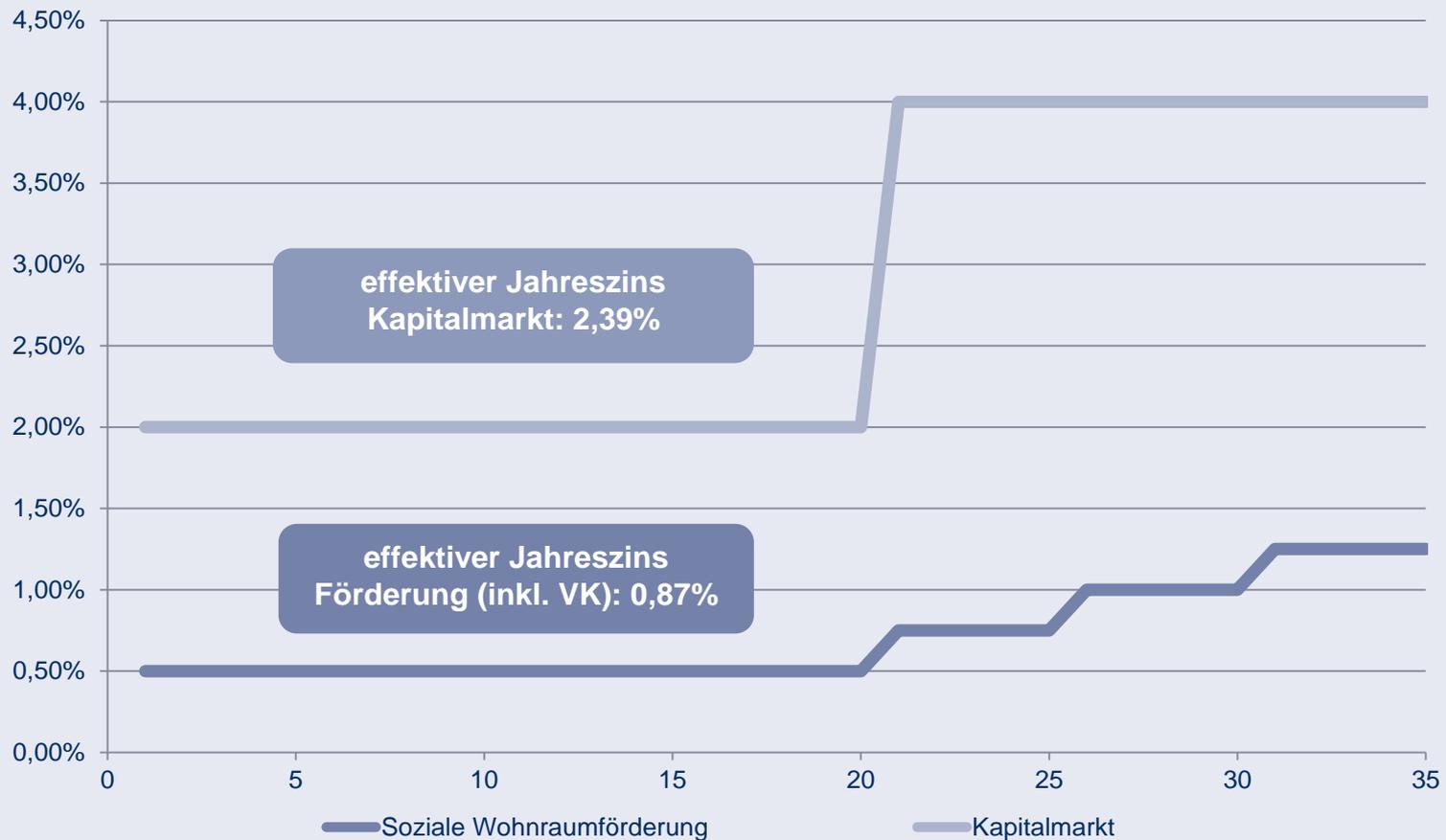
Grundprinzip der Förderung

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)

Einkommensgrenzen +20%

Anzahl Haushaltsmitglieder	Einkommensgrenze mtl. +20%
1-Person	1.940 €
2-Personen	2.660 €
2-Personen (Alleinerziehend mit 1 Kind)	2.730 €
3-Personen (Eltern + 1 Kind)	3.099 €
3-Personen (Alleinerziehend mit 2 Kindern)	3.170 €
4-Personen (Eltern + 2 Kinder)	3.729 €
5-Personen (Eltern + 3 Kinder)	4.370 €

Berufsgruppen des öffentl. Dienstes	Nettoeinkommen in €*
bis einschl. Entgeltgruppe 8 z.B. Erzieherinnen, Zahntechnikermeister, Rettungsassistent als Leiter einer Leitstelle	1.895 €
bis einschl. Entgeltgruppe 11 z.B. Kinder- /Jugendpsychotherapeuten, Leiter von Kindertagesstätten mit mind. 180 Plätzen	2.591 €
bis einschl. Entgeltgruppe 12 z.B. Dolmetscher während der Einarbeitungszeit	2.704 €
bis einschl. Entgeltgruppe 14 z.B. Apotheker, Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte	3.089 €
bis einschl. Entgeltgruppe 14 z.B. Apotheker, Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte	3.005 €
bis einschl. Entgeltgruppe 15 z.B. Apotheker, Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte mit Leitungsfunktion	3.320 €
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)

Prozessablauf in der Beratung

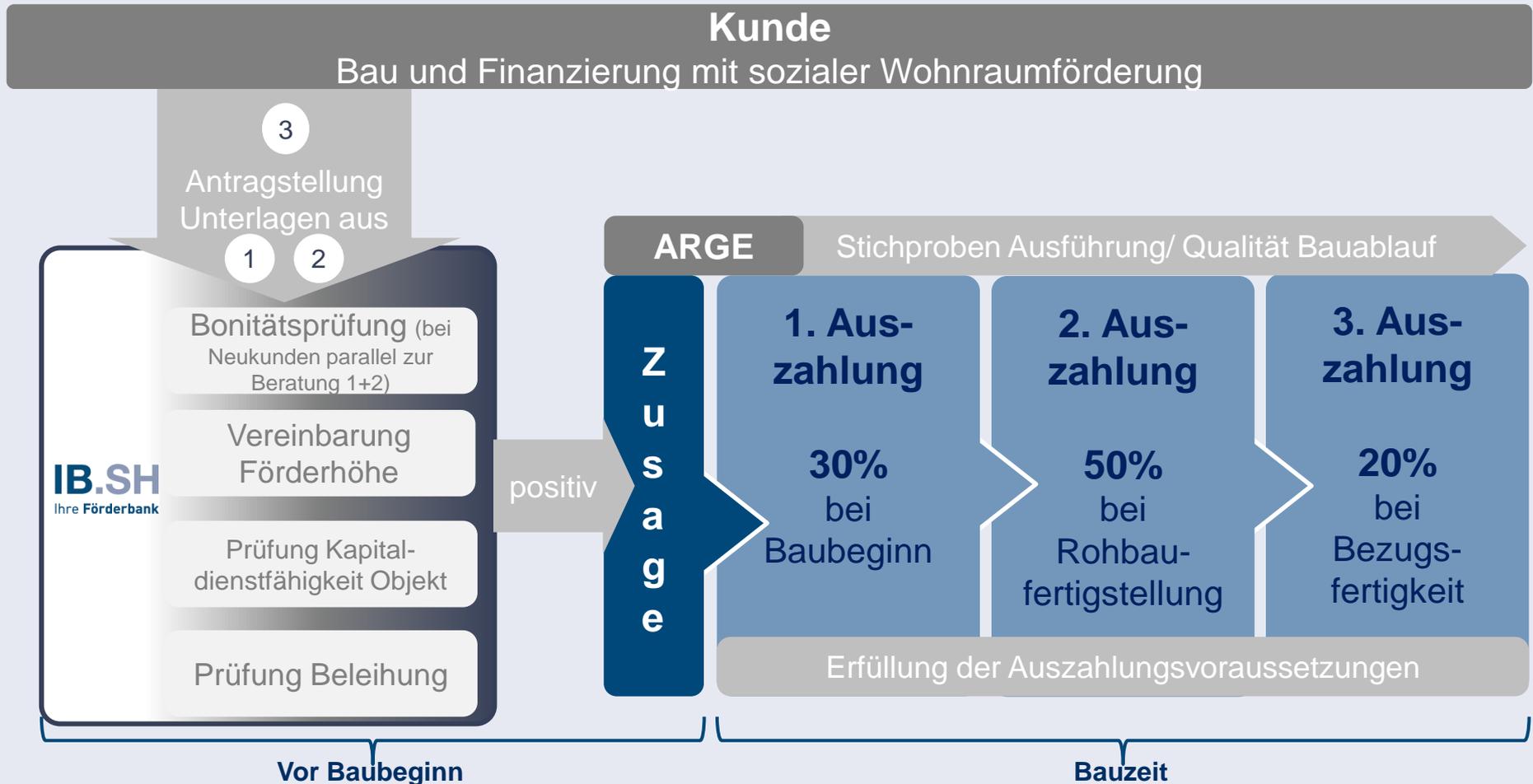
Kunde
Bau und Finanzierung mit sozialer Wohnraumförderung



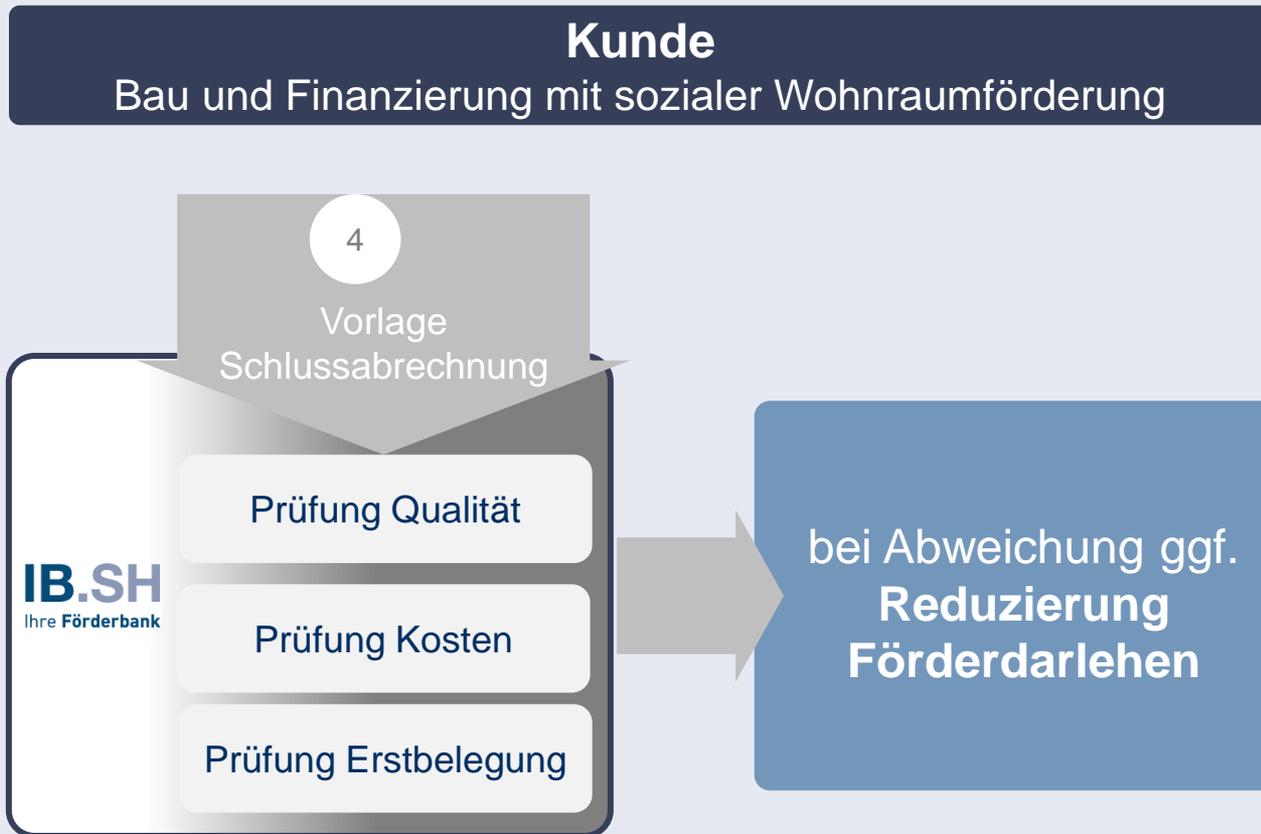
Kommunale Stellungnahme

- Voraussetzung gem. SHWoFG und WFB
- Musterstellungnahme www.ib-sh.de/swfm
- ✓ Bedarf für die Zielgruppen der Wohnraumförderung ist gegeben
- ✓ Anzahl freier und geförderter Wohneinheiten, Wohnflächen i.O.
- ✓ Ggf. werden Sonderwohnformen bestätigt
- ✓ Städtebauliche, soziale und in ökologische Ziele werden erreicht
- ✓ Vorhandene Konzepte werden aufgeführt (z.B. Wohnungsmarkt)
- ✓ Ggf. ergänzende Angaben

Prozessablauf in der Beratung



Prozessablauf in der Beratung



Agenda

1. Wohnungsmarktprognose 2030
2. Grundprinzip Soziale Wohnraumförderung
- 3. Neue Förderbedingungen und –möglichkeiten**
4. Übersicht 2017

Soziale Wohnraumförderung

Fördervolumen

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

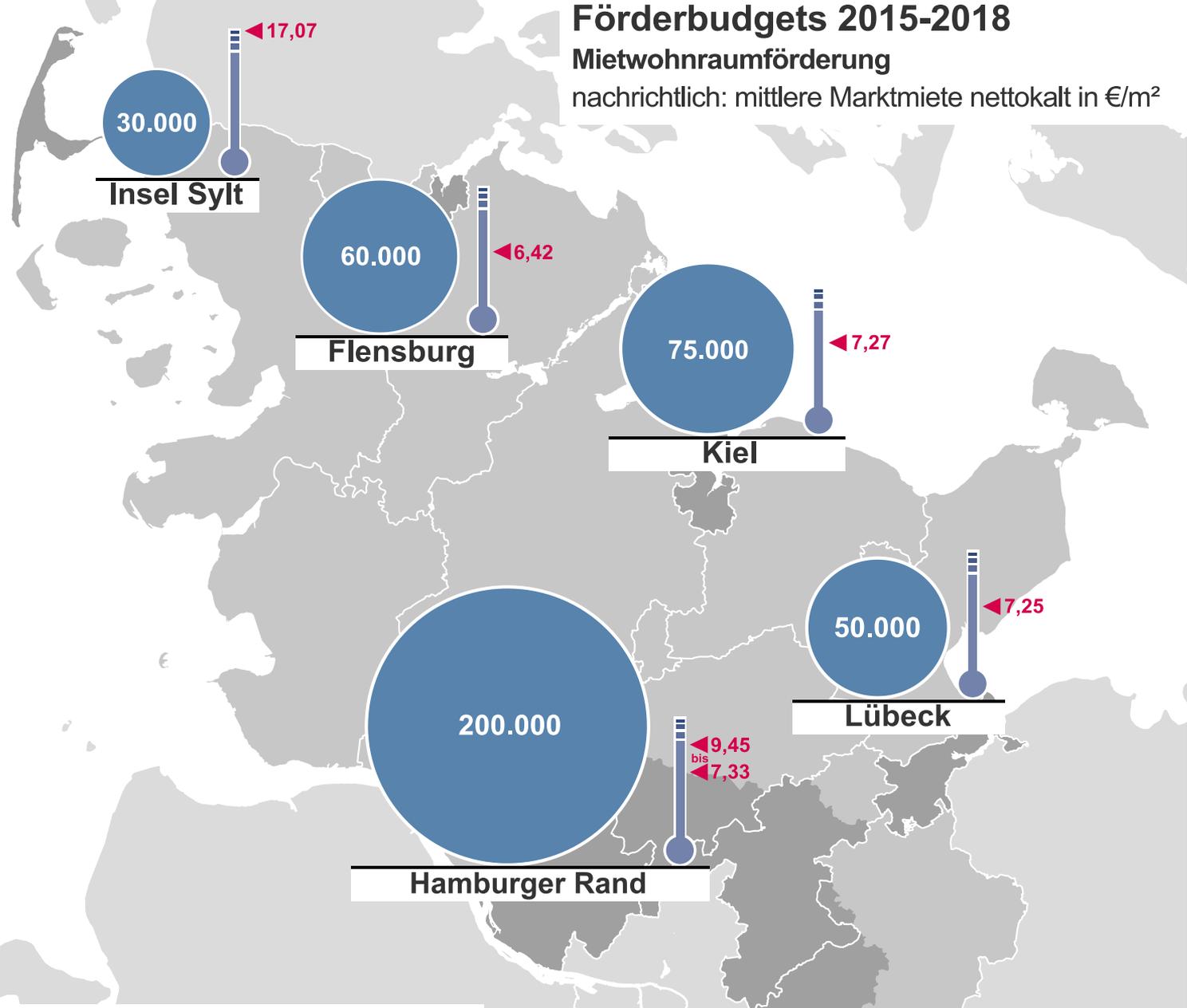
Neu: für 2018 20 Mio. € Investitionszuschuss Neubau!

Neu: Fortsetzung in gleicher Höhe 2019 bis 2021!

Förderbudgets 2015-2018

Mietwohnraumförderung

nachrichtlich: mittlere Marktmiete nettokalt in €/m²



● Programmvolume in Tsd. €

7,01 Median-Angebotsmiete 2016 in €/m²
(Basis: Mietenmonitoring IB.SH)

Soziale Wohnraumförderung

Anpassungen zum 01.03.2018

- Moderate Anpassung der Bewilligungsmieten
- Erhöhung der Förderhöhe in Regionalstufe I auf 85%
- Zuschuss auch für Studentenwohnheime
- Ausweitung des 2. Förderwegs auf alle Regionalstufen

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			

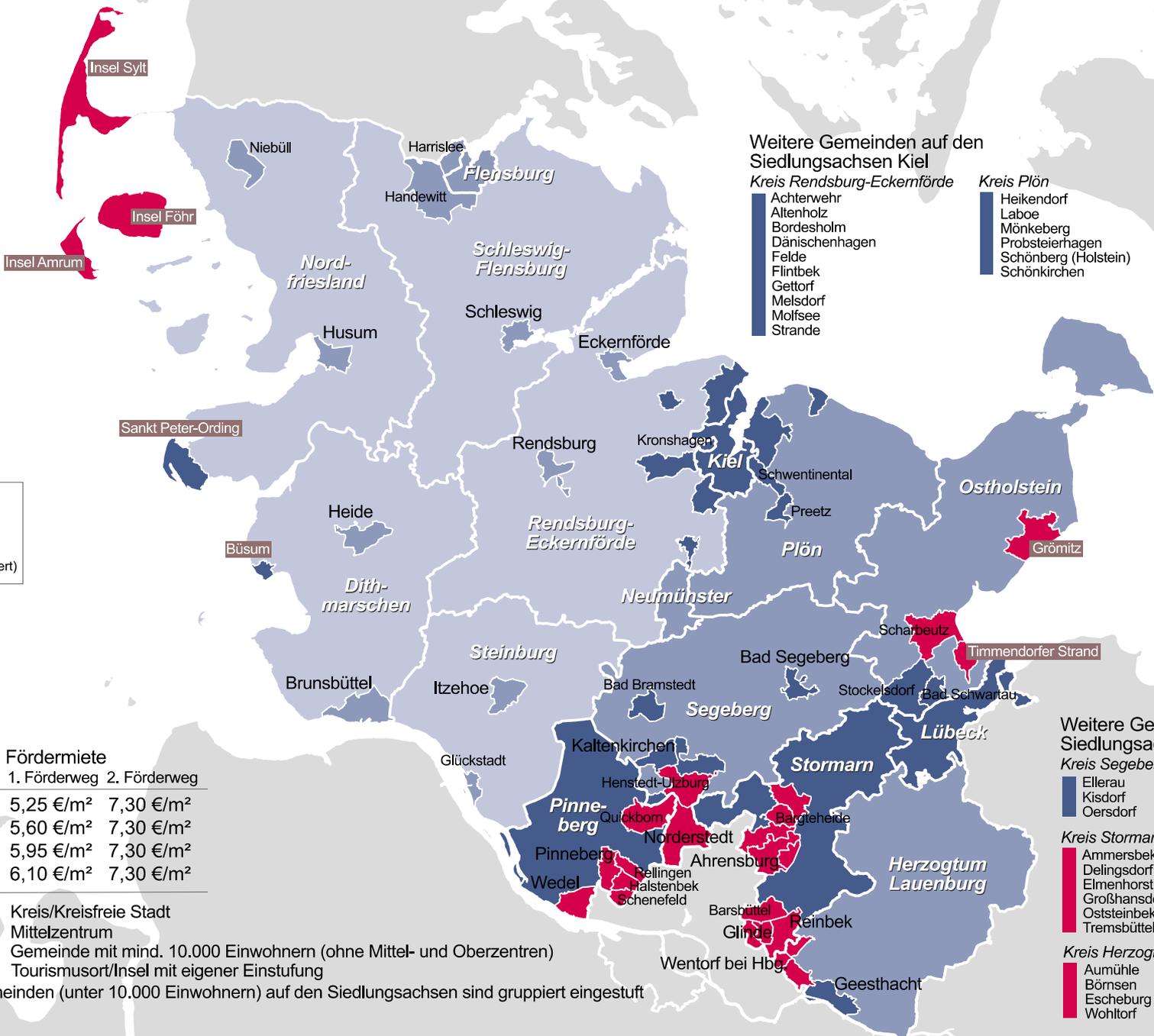
Optional 20 Jahre Zweckbindung

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

Neubauförderung – 2. Förderweg

	2. Förderweg in allen Regionalstufen
Förderhöhe	bis zu 60 % der förderfähigen Gesamtkosten
Bearbeitungsentgelt	einmalig 1,50 % auf die Darlehenssumme
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

Bei entsprechender Bedarfsbestätigung der Kommune können bis zu 100 % der geförderten Wohnung im 2. Förderweg gefördert werden.



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

Ergebnisübersicht Regionalstufe III

Kosten/m²	Miete/m² Zuschuss	5,95 € 250 €
2.750 €	Cash Flow im 1. Jahr	13.452 €
	Ø jhrl. Rendite nach 35 Jahren	3,59%
	Mit Förderung kompensierbare Miete/m ²	8,89 €
3.000 €	Cash Flow im 1. Jahr	8.777 €
	Ø jhrl. Rendite nach 35 Jahren	2,88%
	Mit Förderung kompensierbare Miete/m ²	9,11 €
3.250 €	Cash Flow im 1. Jahr	4.102 €
	Ø jhrl. Rendite nach 35 Jahren	2,11%
	Mit Förderung kompensierbare Miete/m ²	9,40 €

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

Aktuell keine Änderungen

Bestandsförderung

	Teilmodernisierung	Modernisierung	Sanierung
Förderfähige Gesamtkosten für bestehende Wohnungen	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	Best. WE: EffH_{SH} 115 Standard Neue WE: gesetzlicher 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: Dauer der Zweckbindung + 5 Jahre; Vermietung an Berechtigte im Zuge der Fluktuation

Modernisierungszuschuss für Selbstnutzer und private Vermieter

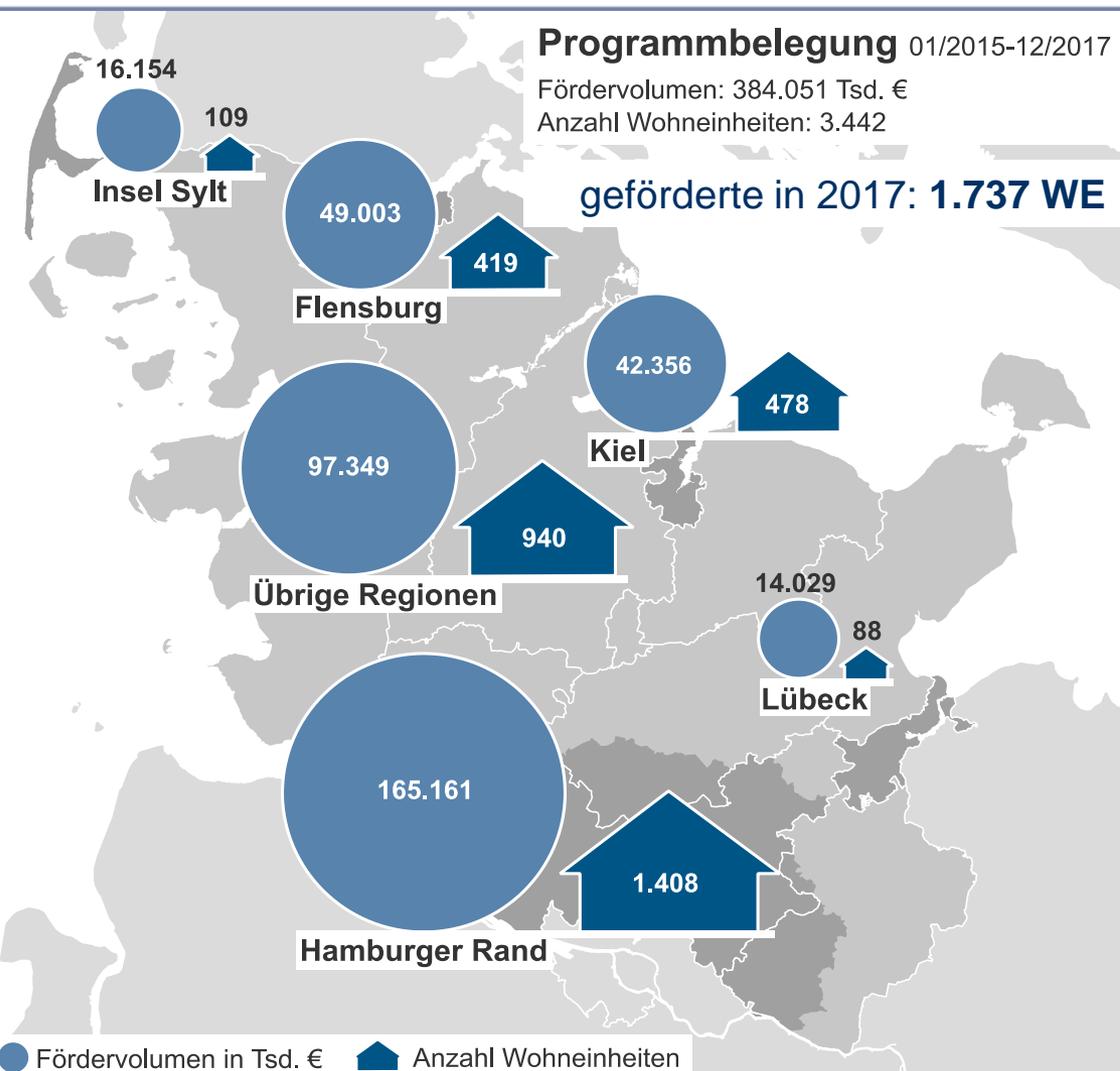
„Im Programm Modernisierungszuschuss für private Vermieter können keine Anträge mehr gestellt werden. Die zur Verfügung gestellten Mittel sind aufgebraucht. Von dem Antragsstopp sind Maßnahmen zur Barrierereduktion und Energieeffizienz betroffen.“

- Förderung ggf. im Jahr 2018 wieder möglich
- Antragstellung nur möglich, wenn Vorhaben noch nicht begonnen
- Aktuelle Informationen auf www.ib-sh.de

Agenda

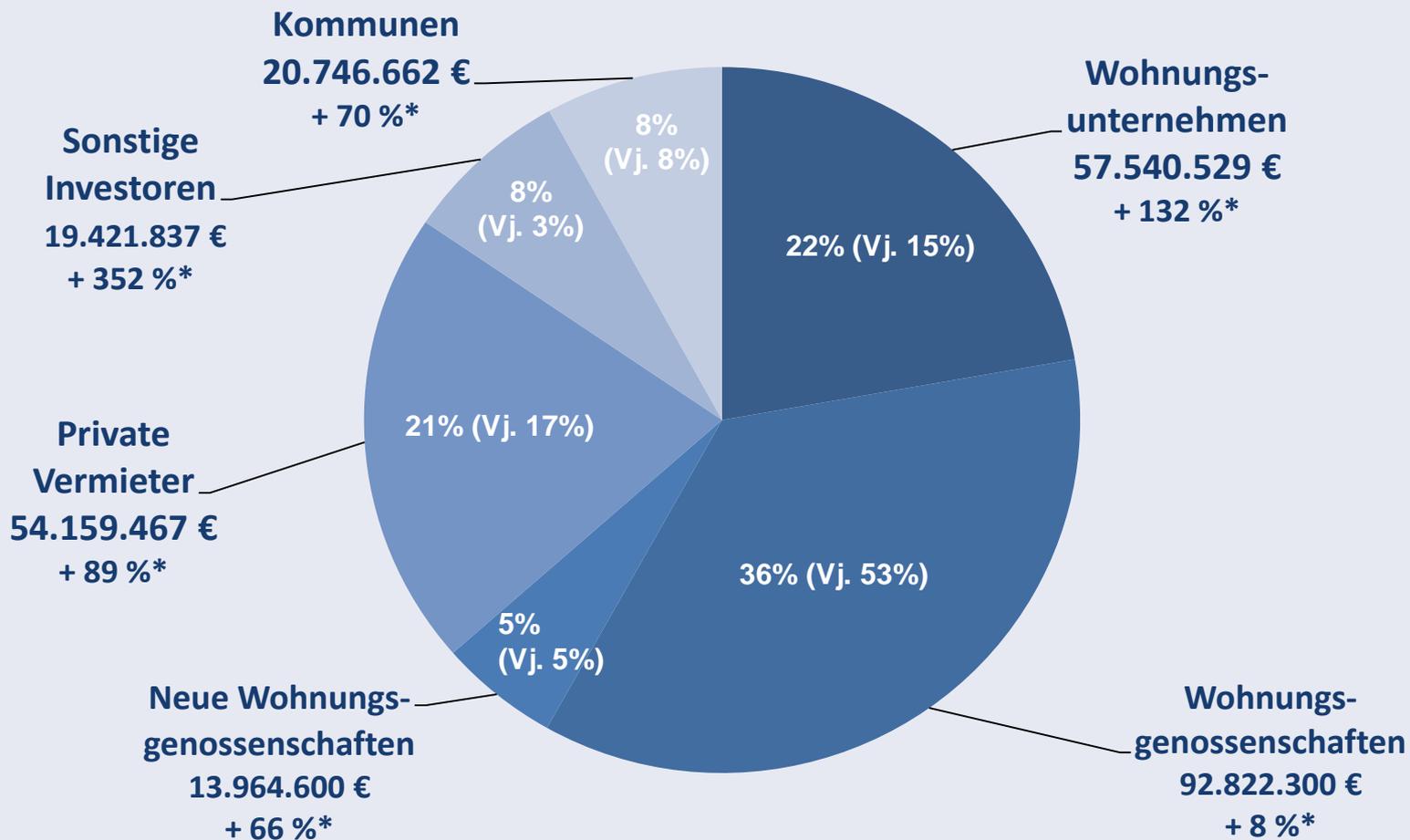
1. Wohnungsmarktprognose 2030
2. Grundprinzip Soziale Wohnraumförderung
3. Neue Förderbedingungen und –möglichkeiten
4. **Übersicht 2017**

SWF-Programmbelegung 01.01.2015-31.12.2017

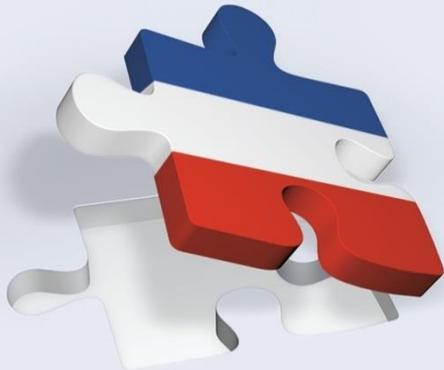


Kreis	Förder- volumen in T€	Wohn- einheiten
Pinneberg	75.154	610
Segeberg	52.487	551
Flensburg	49.003	419
Kiel	42.356	478
Rendsburg-Eckernförde	37.317	366
Stormarn	35.298	310
Nordfriesland	24.364	166
Hzgt. Lauenburg	21.583	155
Lübeck	14.029	88
Neumünster	9.053	71
Ostholstein	7.232	60
Plön	6.916	58
Steinburg	6.603	84
Schleswig-Flensburg	1.468	16
Dithmarschen	1.190	10
SH gesamt	384.051	3.442

Neugeschäftsvolumen nach Investoren



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