

Soziale Wohnraumförderung Neue Förderperiode 2019 - 2022

Neumünster, 677. Schleswig-Holsteinisches Baugespräch

27. März 2019

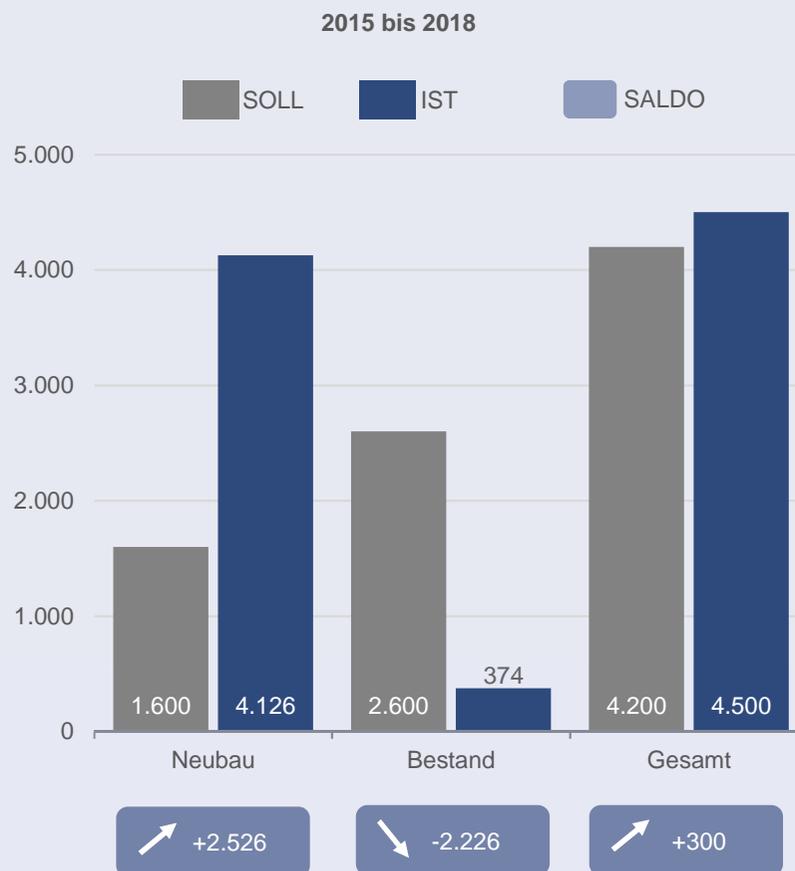
Michael Neeve

Agenda

1. **Rückblick Förderperiode 2015 - 2018**
2. Grundprinzip Soziale Wohnraumförderung
3. Ausblick Förderperiode 2019 - 2022
 - Fördererlass und Volumen
 - Wohnraumförderungsrichtlinien (WoFöRL)
 - Erhöhung der Einkommensgrenzen
 - geplante Anpassung 2. Förderweg
 - Bestandsförderung / Erwerb von Zweckbindungen

Mietwohnungsbau Programm 2015-2018

Förderziele und Erreichung



Mietwohnungsbau Programm 2015-2018

inkl. Sonderprogramm Erleichtertes Bauen



Mietwohnungsbau Programm 2015-2018

inkl. Sonderprogramm Erleichtertes Bauen



Hinweis:

- inkl. Zuschüsse

Mietwohnungsbau Programm 2015-2018

Regionale Verteilung

	Geförderte Wohneinheiten	Fördervolumen (in T€)	Investitionsvolumen (in T€)
Kreisfreie Städte	1.477	155.608	331.626
Hamburger Umlandkreise	2.130	246.832	505.349
Sonstige Kreise	893	103.554	213.994
Schleswig-Holstein	4.500	505.994	1.050.969

Mietwohnungsbau Programm 2015-2018

Regionale Verteilung

Summe geförderter Wohneinheiten: 4.500

geförderte WE

Flensburg	647
Kiel	588
Lübeck	150
Neumünster	92
Pinneberg	736
Segeberg	692
Stormarn	359
Herz.-Lauen.	343

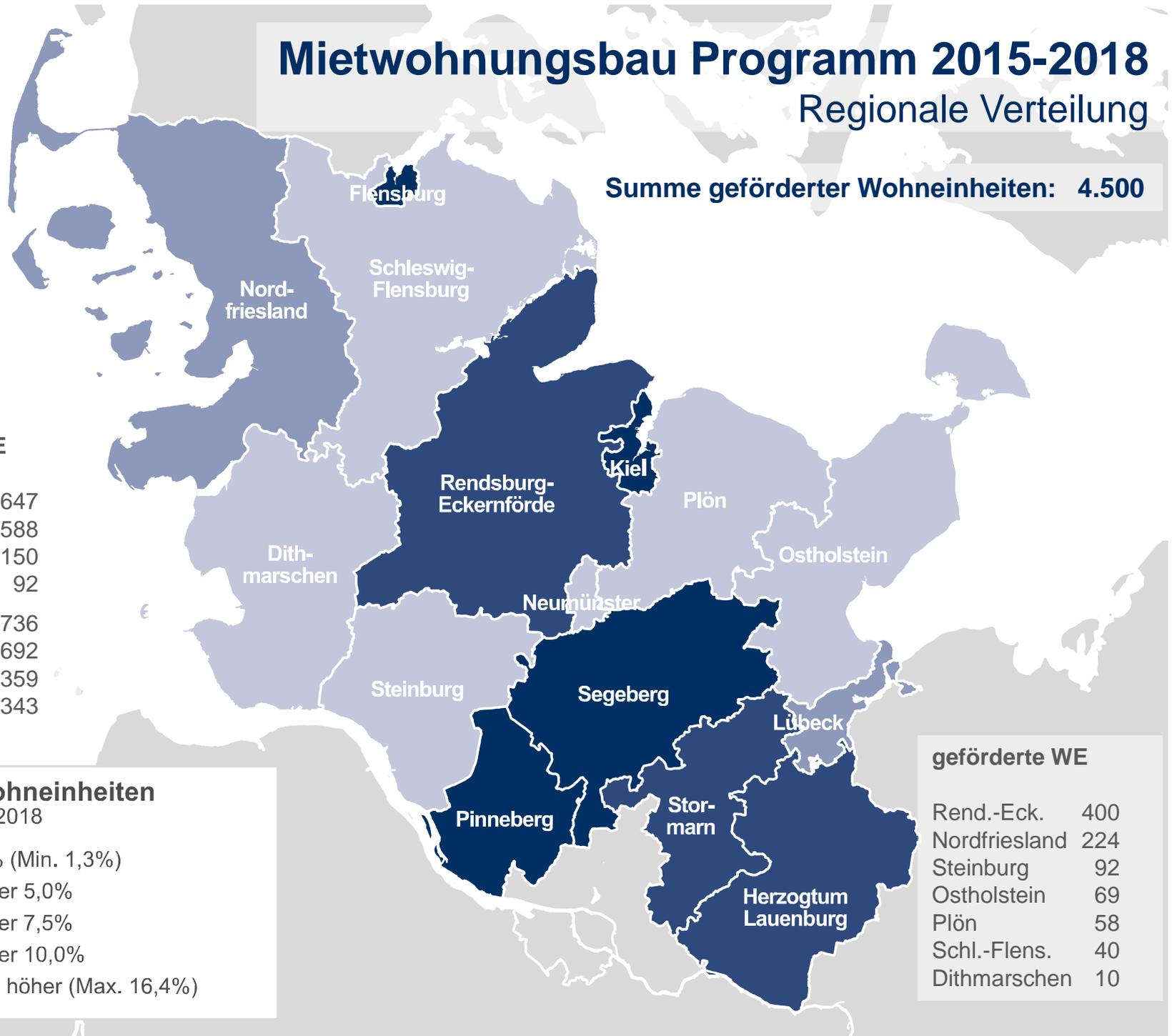
Anteil an Wohneinheiten

01/2015 bis 12/2018

	unter 2,5% (Min. 1,3%)
	2,5 bis unter 5,0%
	5,0 bis unter 7,5%
	7,5 bis unter 10,0%
	10,0% und höher (Max. 16,4%)

geförderte WE

Rend.-Eck.	400
Nordfriesland	224
Steinburg	92
Ostholstein	69
Plön	58
Schl.-Flens.	40
Dithmarschen	10

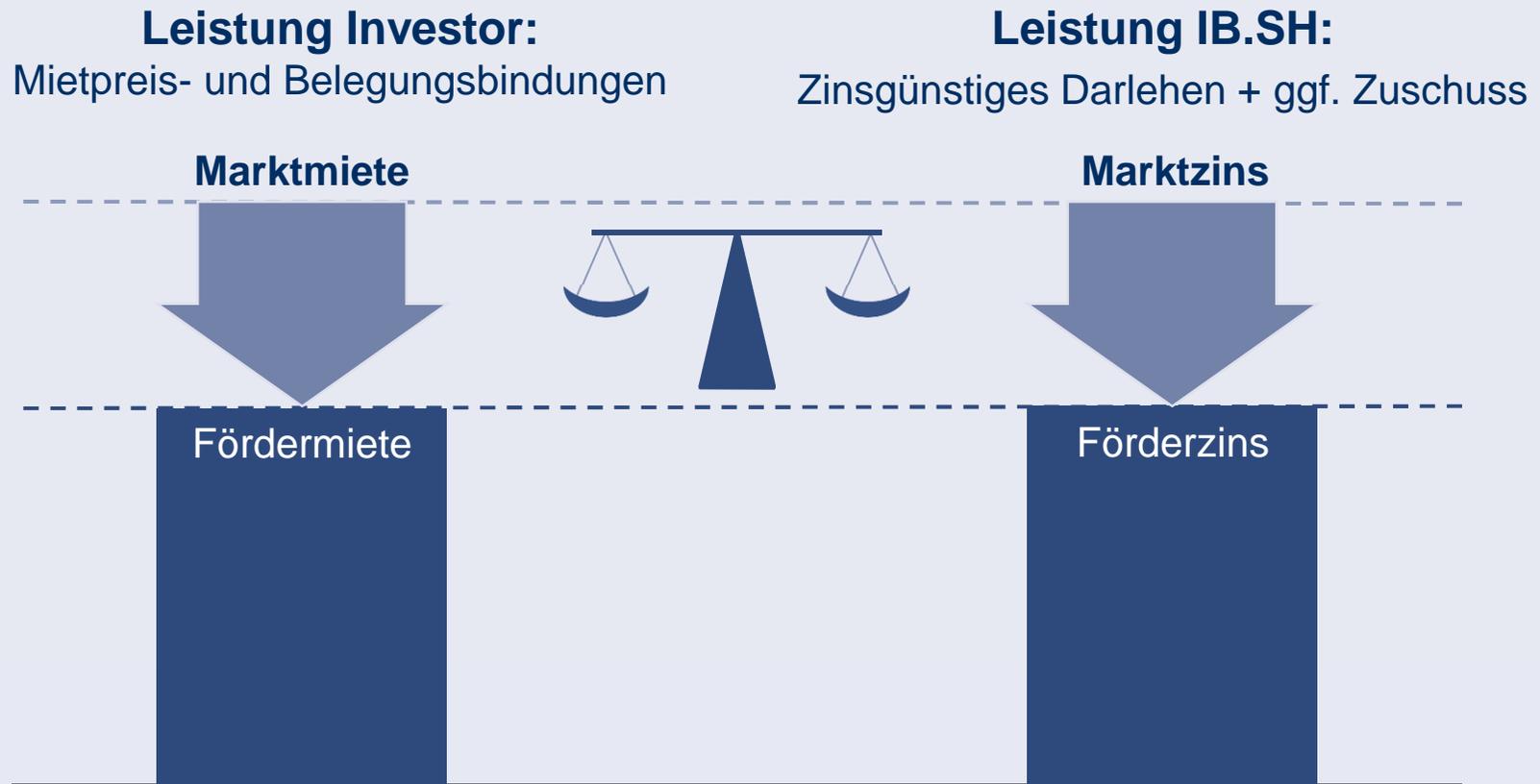


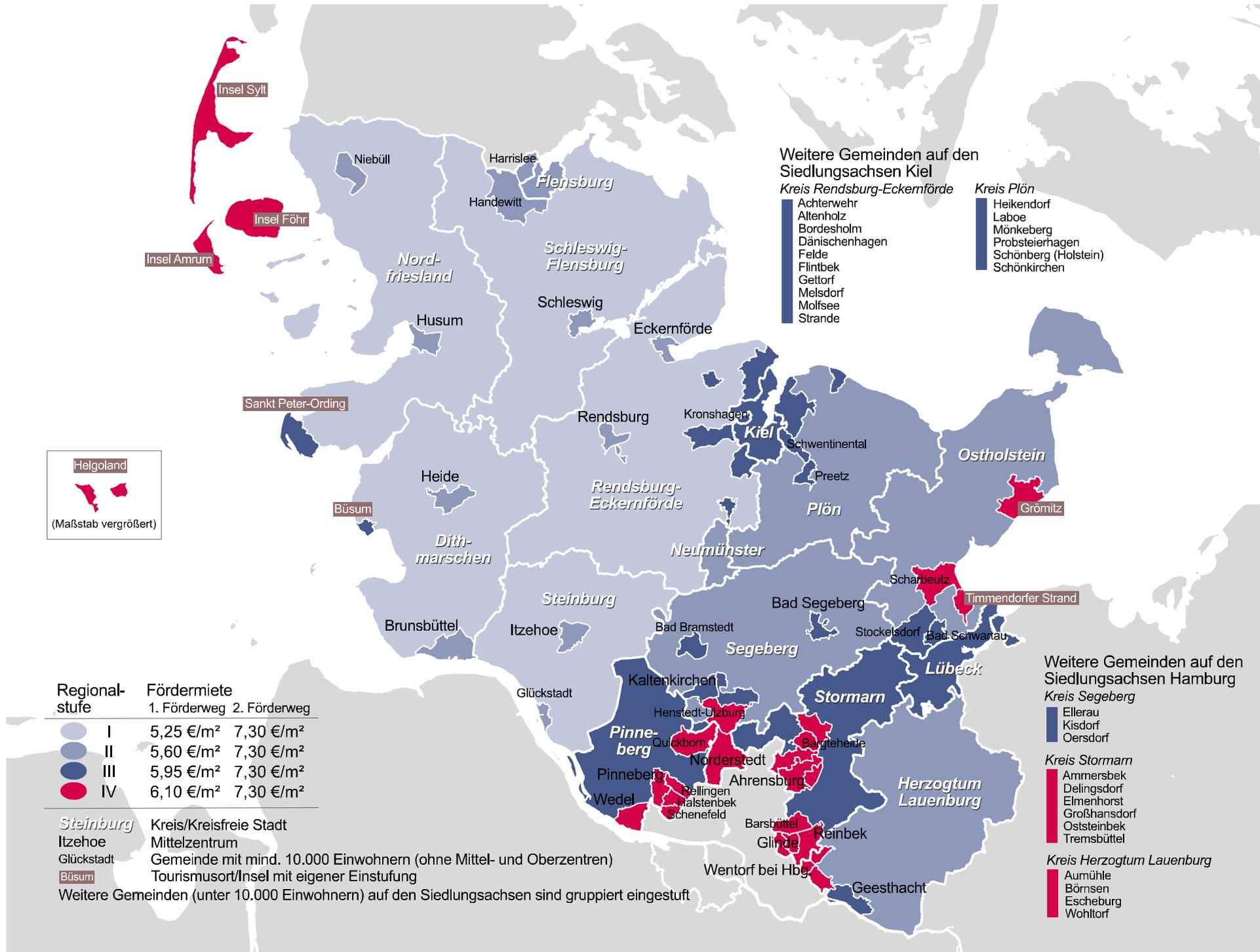
Agenda

1. Rückblick Förderperiode 2015 - 2018
2. **Grundprinzip Soziale Wohnraumförderung**
3. Ausblick Förderperiode 2019 - 2022
 - Fördererlass und Volumen
 - Wohnraumförderungsrichtlinien (WoFöRL)
 - Erhöhung der Einkommensgrenzen
 - geplante Anpassung 2. Förderweg
 - Bestandsförderung / Erwerb von Zweckbindungen

Mietwohnungsbau

Grundprinzip der Förderung





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 Kiel

- Kreis Rendsburg-Eckernförde**
- Achterwehr
 - Altenholz
 - Bordesholm
 - Dänischenhagen
 - Felde
 - Flintbek
 - Gettorf
 - Melsdorf
 - Molfsee
 - Strande
- Kreis Plön**
- Heikendorf
 - Laboe
 - Mönkeberg
 - Probsteierhagen
 - Schönberg (Holstein)
 - Schönkirchen

Weitere Gemeinden auf den Siedlungsachsen Hamburg

- Kreis Segeberg**
- Ellerau
 - Kisdorf
 - Oersdorf
- Kreis Stormarn**
- Ammersbek
 - Delingsdorf
 - Elmenhorst
 - Großhansdorf
 - Oststeinbek
 - Tremsbüttel
- Kreis Herzogtum Lauenburg**
- Aumühle
 - Börnsen
 - Escheburg
 - Wohltorf

Mietwohnungsbau

Neubauförderung - Zinssatz



Mietwohnungsbau

Investitionszuschüsse

Neubau

- 250 € je m² geförderter Wohnfläche

Bestandsobjekte

- 150 € je m² geförderter Wohnfläche bei Sanierung
- 100 € je m² geförderter Wohnfläche bei Modernisierung
- 50 € je m² geförderter Wohnfläche bei Teilmodernisierung

Agenda

1. Rückblick Förderperiode 2015 - 2018
2. Grundprinzip Soziale Wohnraumförderung
3. **Ausblick Förderperiode 2019 - 2022**
 - Fördererlass und Volumen
 - Wohnraumförderungsrichtlinien (WoFöRL)
 - Erhöhung der Einkommensgrenzen
 - geplante Anpassung 2. Förderweg
 - Bestandsförderung / Erwerb von Zweckbindungen

Mietwohnungsbau

Programmerlass 2019-2022

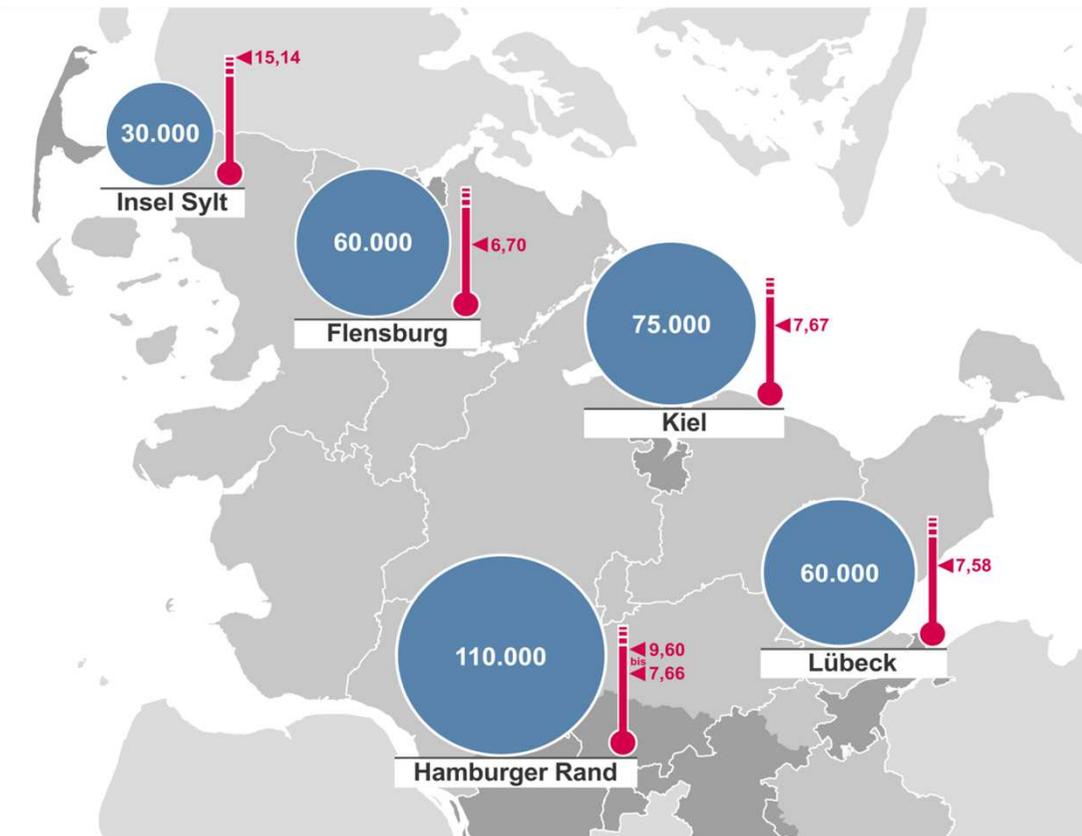
- **788 Mio. € Gesamtvolumen für die vier Jahre**
- 170 Mio. € Darlehensvolumen Mietwohnungsbau p.a.
- 20 Mio. € Neubauszuschüsse Mietwohnungsbau p.a.
(Zuschuss 2022 noch unter Vorbehalt)
- 1 Mio. € Zuschüsse San./Mod. Mietwohnungsbau p.a.
- 1 Mio. € Zuschüsse für energetische Stadtsanierung, private Vermieter und Selbstnutzer, Modelle und Konzepte p.a.
- 10 Mio. € Eigentumsmaßnahmen p.a.

Mietwohnungsbau

Programmerlass 2019-2022

Förderbudgets 2019-2022
Mietwohnraumförderung
nachrichtlich: mittlere Marktmiete 2017

● Programmvolumen in Tsd. Euro
7,30 Mittlere Angebotsmiete in Euro/m² (nettokalt)
Quelle: Mietenmonitoring IB.SH



Förderziele 2019-2022:

Neubau

1.300 Wohnungen pro Jahr

Sanierung/Modernisierung

300 Wohnungen pro Jahr

Mietwohnungsbau

Wohnraumförderungsrichtlinien (WoFöRL)

Durch die Zusammenlegung der Finanzierungrichtlinie (FiRL) und der Wohnraumförderungsbestimmung (WFB) zu den neuen

Wohnraumförderungsrichtlinien (WoFöRL)

findet man alle wichtigen Grundsätze und Informationen der Sozialen Wohnraumförderung in einem Dokument.

Alle Qualitätsstandards wurden in der Anlage 5 der WoFöRL komprimiert zusammengefasst.

Mietwohnungsbau

Wohnraumförderungsrichtlinien (WoFöRL)

Neuerungen:

- Entfristung der Investitionszuschüsse
- Wegfall Mietabschlag 0,51 € für kinderreiche Familien
- Erhöhung der Wohnflächengrenzen ab 4 Personen
- Förderung auch in Gebäuden mit weniger als 50 % wohnwirtschaftlicher Nutzung
- Grundbuchliche Besicherung auch auf abweichendem Grundbuch möglich
- Vereinfachung der Mindestlaufzeit für Erbbaurechte

Mietwohnungsbau

Einkommensgrenzen – 1.Förderweg

Anzahl Haushaltsmitglieder	Einkommensgrenze mtl.
1-Person	1.700 €
2-Personen	2.342 €
2-Personen (Alleinerziehend mit Kind)	2.400 €
3-Personen (Eltern + 1 Kind)	2.733 €
3-Personen (Alleinerziehend mit 2 Kindern)	2.792 €
4-Personen (Eltern + 2 Kinder)	3.300 €
5-Personen (Eltern + 3 Kinder)	3.858 €

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 €

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

Mietwohnungsbau

Einkommensgrenzen +20% - 2.Förderweg

Anzahl Haushaltsmitglieder	Einkommensgrenze mtl. +20%
1-Person	2.040 €
2-Personen	2.810 €
2-Personen (Alleinerziehend mit 1 Kind)	2.880 €
3-Personen (Eltern + 1 Kind)	3.280 €
3-Personen (Alleinerziehend mit 2 Kindern)	3.350 €
4-Personen (Eltern + 2 Kinder)	3.960 €
5-Personen (Eltern + 3 Kinder)	4.630 €

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 €

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

Mietwohnungsbau

1. Förderweg - unverändert

	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

Mietwohnungsbau

Musterberechnungen 1. Förderweg - 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	9,12 €
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 €

Mietwohnungsbau

2. Förderweg - Anpassungen z.Zt. in Abstimmung

	Regionalstufen I + II	Regionalstufen III + IV
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 oder +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	20 Jahre oder 35 Jahre	
Bewilligungsmiete	€ 7,50	€ 8,00
Mietsteigerungsmöglichkeit	6 % alle 3 Jahre nach 4 mietsteigerungsfreien Jahren	
Einkommengrenzen	+ 20 %	
Wohnflächengrenzen	angemessene Überschreitung im Regelfall bis zur nächst höheren Haushaltsgröße möglich	

Es müssen mindestens 1/3 der geförderten Wohnungen im 1. Förderweg erstellt werden.

Mietwohnungsbau

Musterberechnungen 2.Förderweg - Regionalstufe III

Kosten/m²	Miete/m²	8,00 €
2.750 €	Cash Flow im 1. Jahr	20.102 €
	Ø jhrl. Rendite nach 35 Jahren	4,74%
	Mit Förderung kompensierbare Miete/m ²	9,98 €
3.000 €	Cash Flow im 1. Jahr	14.121 €
	Ø jhrl. Rendite nach 35 Jahren	4,12%
	Mit Förderung kompensierbare Miete/m ²	10,11 €
3.250 €	Cash Flow im 1. Jahr	8.140 €
	Ø jhrl. Rendite nach 35 Jahren	3,48%
	Mit Förderung kompensierbare Miete/m ²	10,24 €

Mietwohnungsbau

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

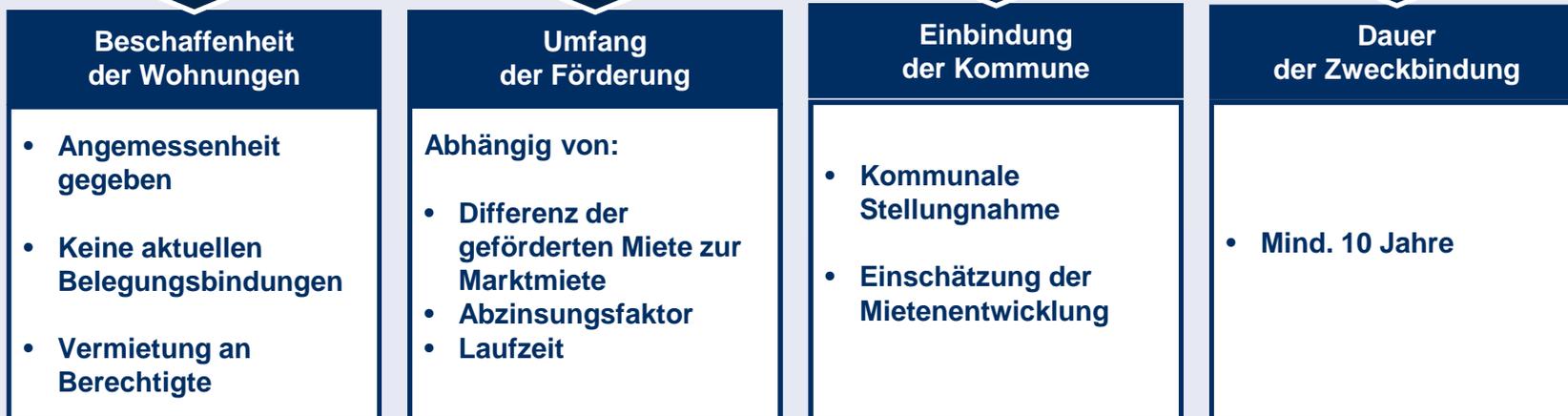
Mietwohnungsbau

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)



Kontaktdaten



Investitionsbank
Schleswig-Holstein (IB.SH)
Michael Neeve
Fleethörn 29-31
24103 Kiel
Telefon: 0431 9905-2802
E-Mail: michael.neeve@ib-sh.de

www.ib-sh.de/swfm

www.ib-sh.de/wohnungsmarkt