

# Soziale Wohnraumförderung Neue Förderperiode 2019 - 2022

Neumünster, 677. Schleswig-Holsteinisches Baugespräch

27. März 2019

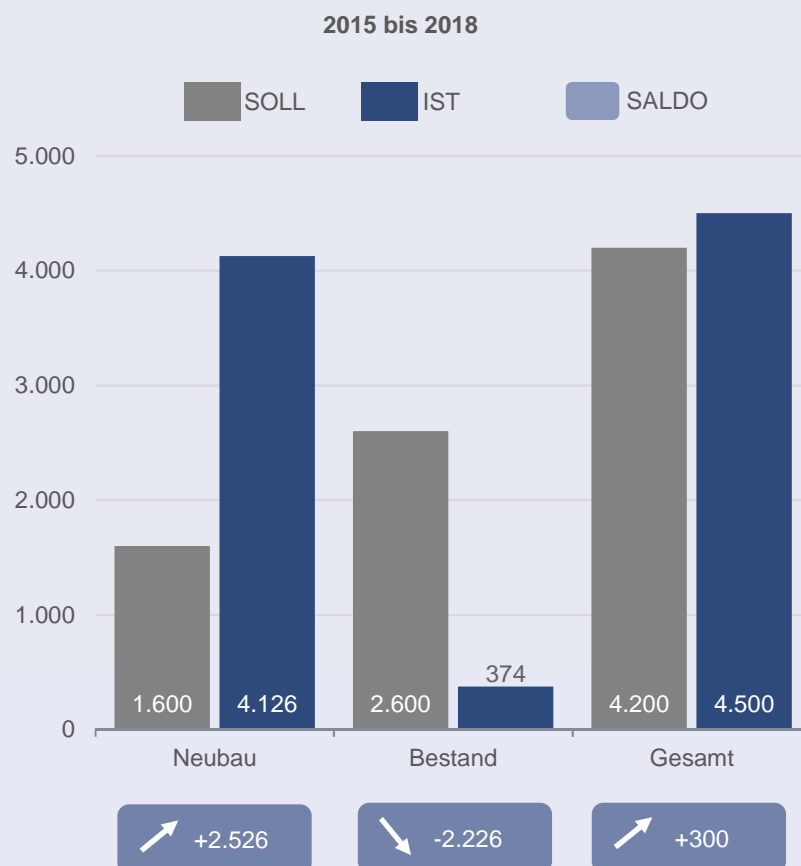
Michael Neeve

# 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
<b>Schleswig-Holstein</b>	<b>4.500</b>	<b>505.994</b>	<b>1.050.969</b>

# 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

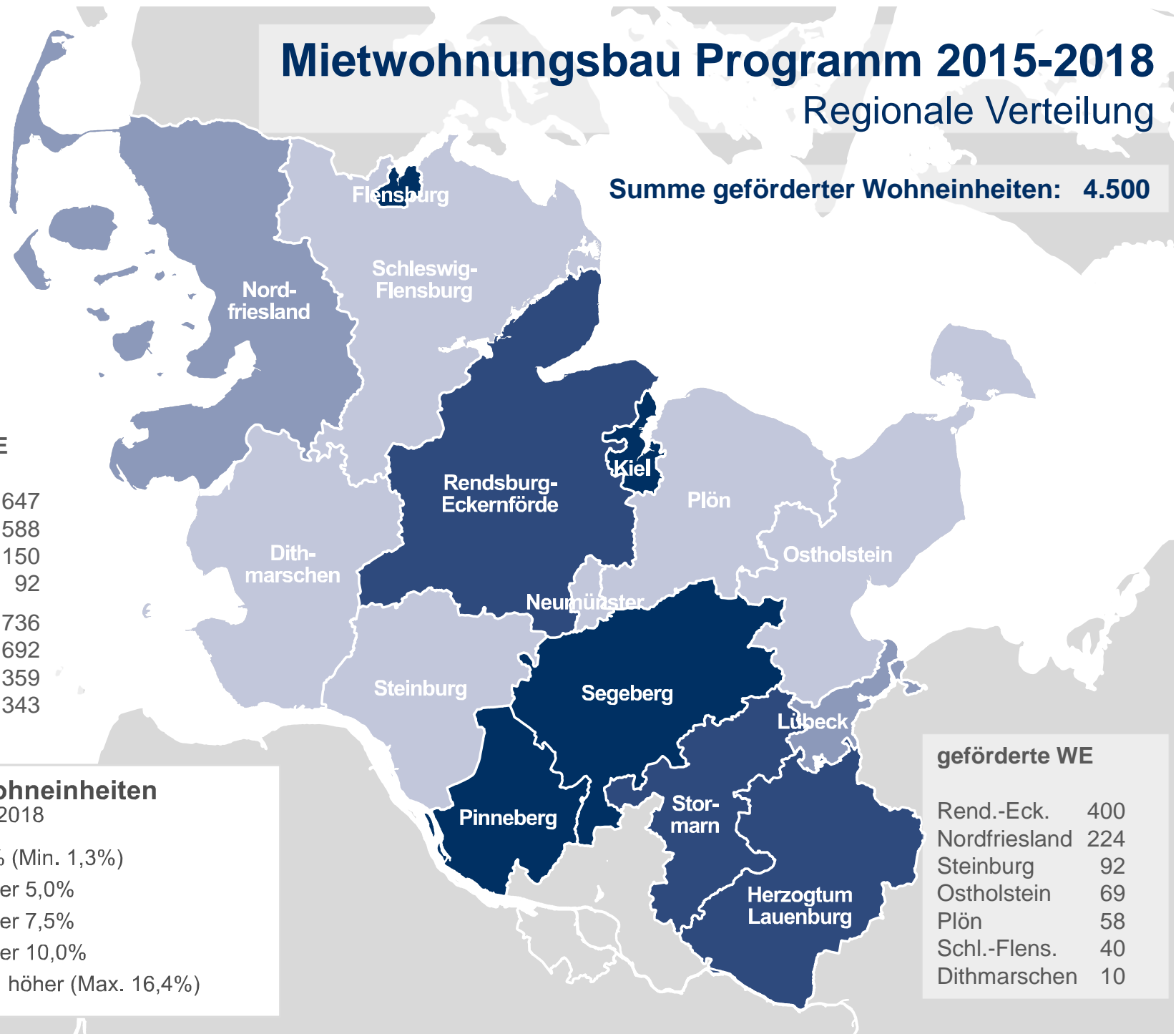
### Anteil an Wohneinheiten

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



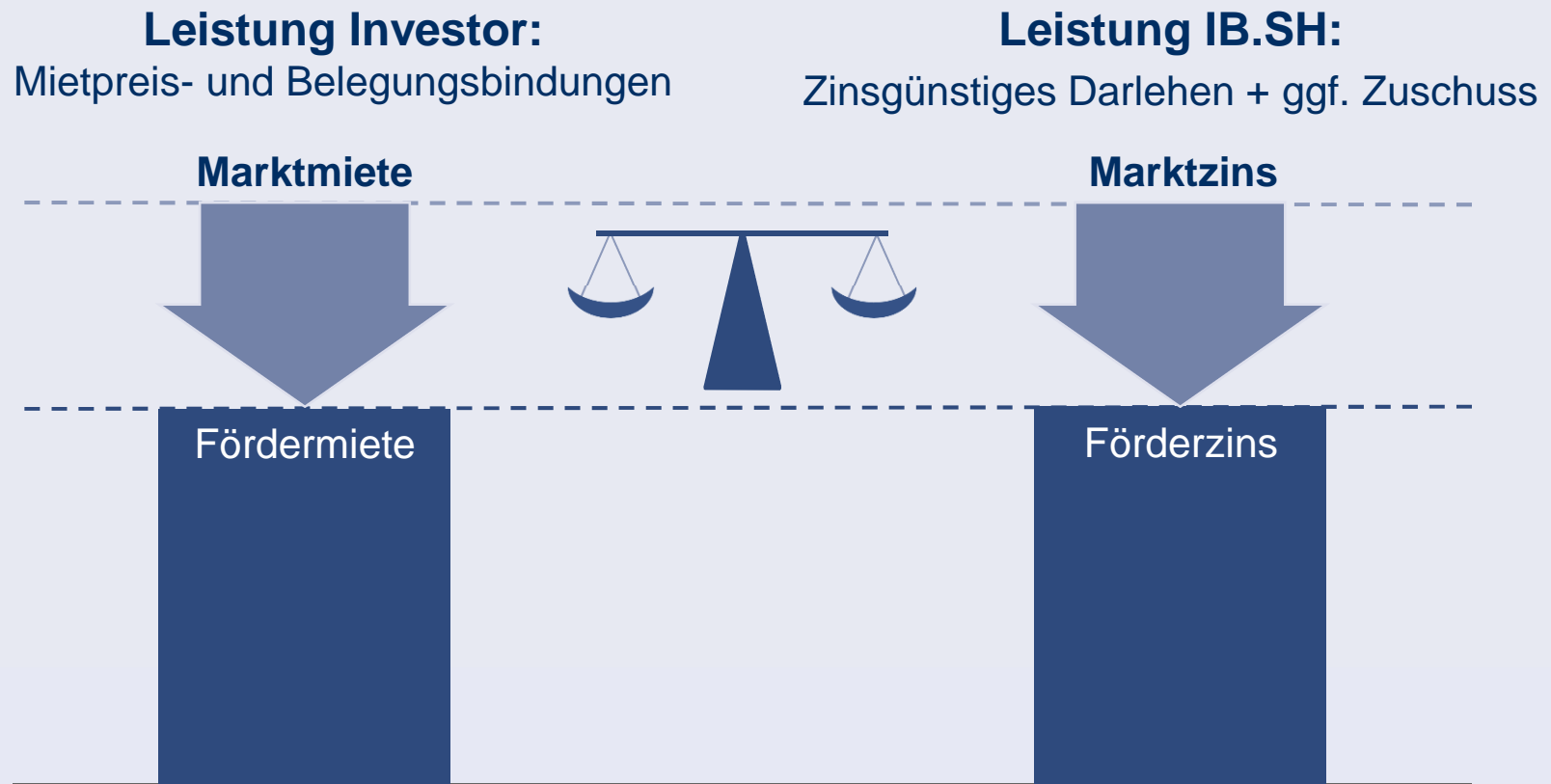
# Agenda

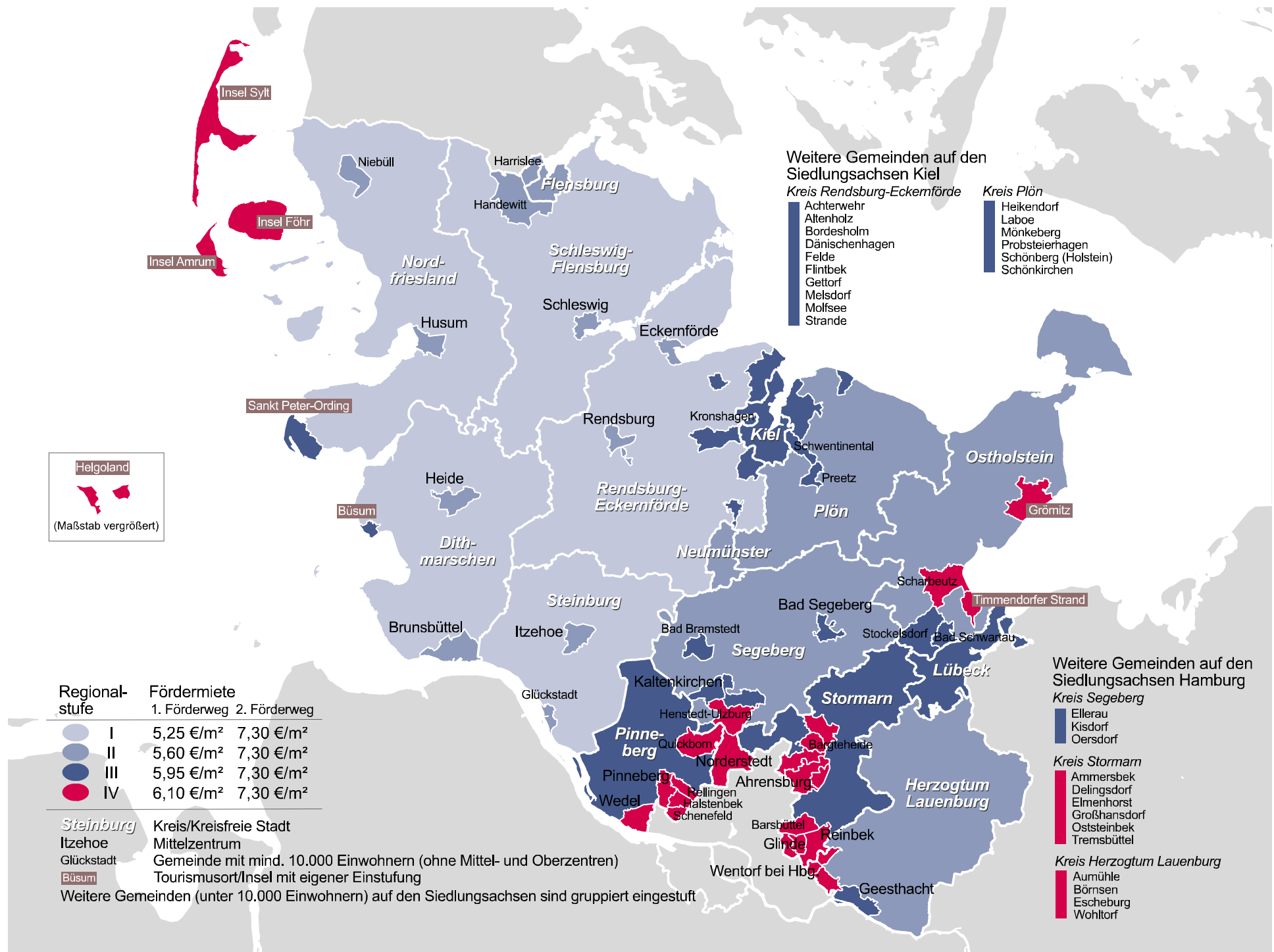
1. Rückblick Förderperiode 2015 - 2018
2. **Grundprinzip Soziale Wohnraumförderung**
3. Ausblick Förderperiode 2019 - 2022
  - Fördererlass und Volumen
  - Wohnraumförderungsrichtlinien (WoFöRL)
  - Erhöhung der Einkommensgrenzen
  - geplante Anpassung 2. Förderweg
  - Bestandsförderung / Erwerb von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



# Mietwohnungsbau

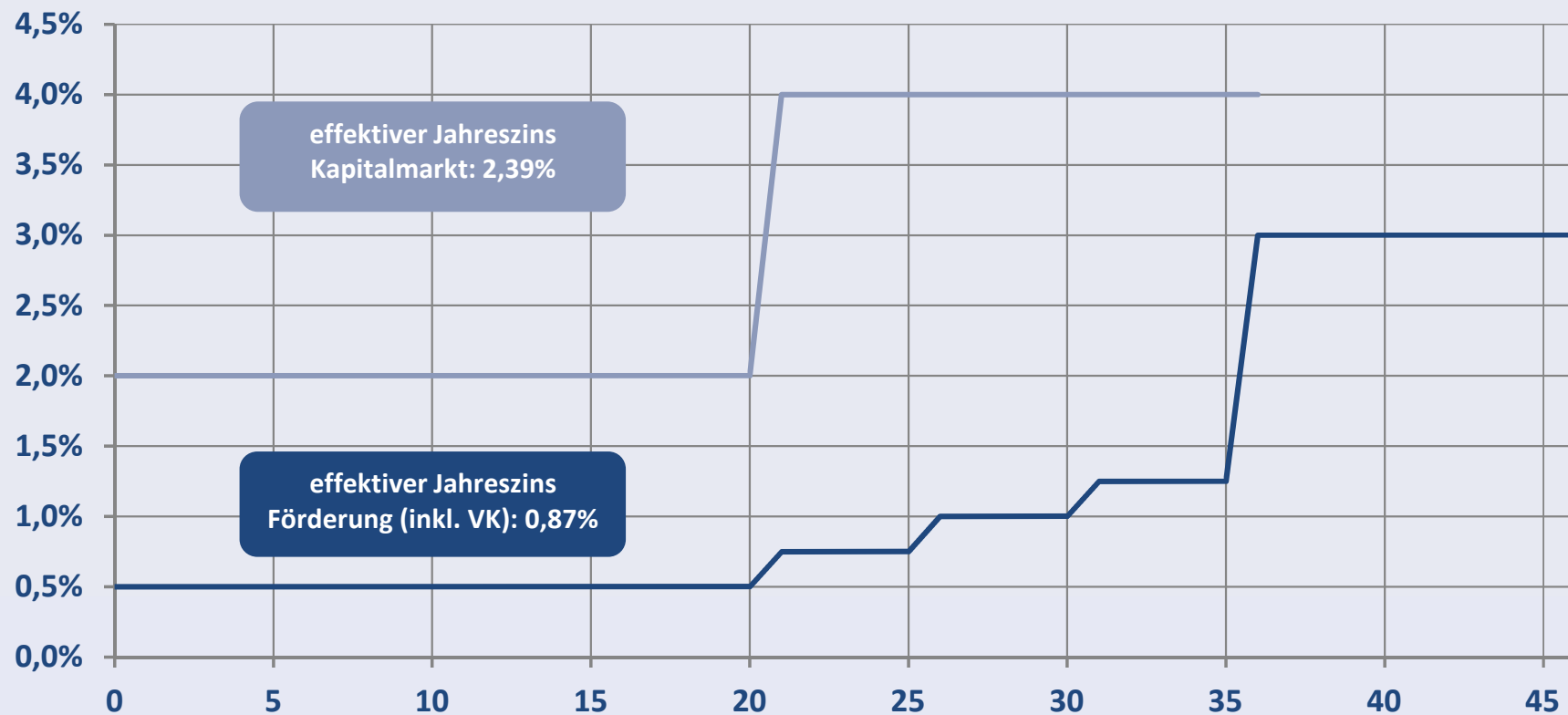
## Grundprinzip der Förderung





# Mietwohnungsbau

## Neubauförderung - Zinssatz



# Mietwohnungsbau

## Investitionszuschüsse

### Neubau

- 250 € je m<sup>2</sup> geförderter Wohnfläche

### Bestandsobjekte

- 150 € je m<sup>2</sup> geförderter Wohnfläche bei Sanierung
- 100 € je m<sup>2</sup> geförderter Wohnfläche bei Modernisierung
- 50 € je m<sup>2</sup> 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

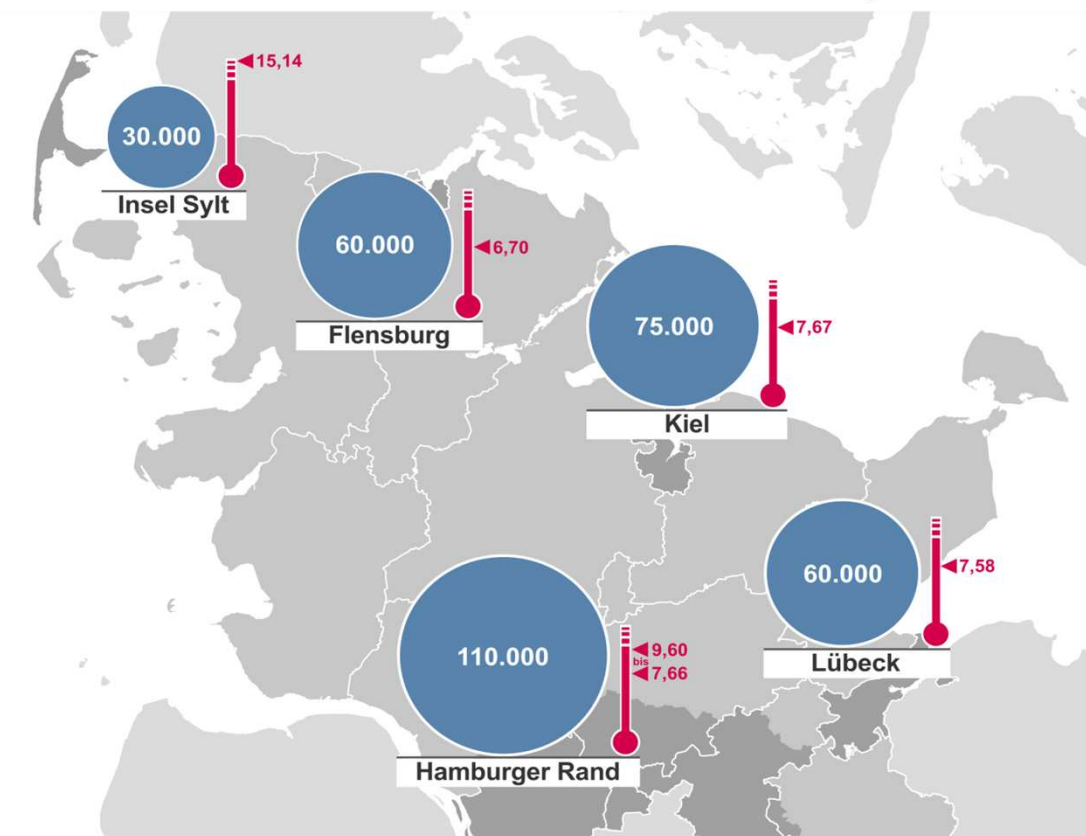
#### Mietwohnraumförderung

nachrichtlich: mittlere Marktmiete 2017

● Programmvolumen in Tsd. Euro

7,30 Mittlere Angebotsmiete in Euro/m<sup>2</sup> (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 Haushalts- mitglieder	Einkommens- grenze mtl.
<b>1-Person</b>	<b>1.700 €</b>
<b>2-Personen</b>	<b>2.342 €</b>
<b>2-Personen</b> (Alleinerziehend mit Kind)	<b>2.400 €</b>
<b>3-Personen</b> (Eltern + 1 Kind)	<b>2.733 €</b>
<b>3-Personen</b> (Alleinerziehend mit 2 Kindern)	<b>2.792 €</b>
<b>4-Personen</b> (Eltern + 2 Kinder)	<b>3.300 €</b>
<b>5-Personen</b> (Eltern + 3 Kinder)	<b>3.858 €</b>

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

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

# Mietwohnungsbau

## Einkommengrenzen +20% - 2.Förderweg

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

Berufsgruppen des öffentl. Dienstes	Nettoeinkommen in €*
<b>bis einschl. Entgeltgruppe 8</b> z.B. Erzieherinnen, Zahntechnikermeister, Rettungsassistent als Leiter einer Leitstelle	<b>1.895 €</b>
<b>bis einschl. Entgeltgruppe 11</b> z.B. Kinder- /Jugendpsychotherapeuten, Leiter von Kindertagesstätten mit mind. 180 Plätzen	<b>2.591 €</b>
<b>bis einschl. Entgeltgruppe 12</b> z.B. Dolmetscher während der Einarbeitungszeit	<b>2.704 €</b>
<b>bis einschl. Entgeltgruppe 14</b> z.B. Apotheker, Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte	<b>3.089 €</b>
<b>bis einschl. Entgeltgruppe 14</b> z.B. Apotheker, Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte	<b>3.005 €</b>
<b>bis einschl. Entgeltgruppe 15</b> z.B. Apotheker, Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte mit Leitungsfunktion	<b>3.320 €</b>
<b>bis einschl. Entgeltgruppe 15</b> z.B. Apotheker, Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte mit Leitungsfunktion	<b>3.237 €</b>

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

# Mietwohnungsbau

## 1. Förderweg - unverändert

	Regionalstufe I	Regionalstufe II	Regionalstufe III	Regionalstufe IV
<b>Förderhöhe (Darlehen + Zuschuss)</b>	bis zu <b>85 %</b> der förderfähigen Gesamtkosten			
<b>Anteil Zuschuss</b>	250 € / m² geförderter Wohnfläche			
<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>€ 5,25</b>	<b>€ 5,60</b>	<b>€ 5,95</b>	<b>€ 6,10</b>
<b>Mietsteigerungsmöglichkeit</b>	6 % alle 3 Jahre nach 4 mietsteigerungsfreien Jahren			
<b>Einkommensgrenzen</b>	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 €
<b>2.750 €</b>	Cash Flow im 1. Jahr	13.452 €
	Ø jhrl. Rendite nach 35 Jahren	3,59%
	Mit Förderung kompensierbare Miete/m²	8,89 €
<b>3.000 €</b>	Cash Flow im 1. Jahr	8.777 €
	Ø jhrl. Rendite nach 35 Jahren	2,88%
	Mit Förderung kompensierbare Miete/m²	9,12 €
<b>3.250 €</b>	Cash Flow im 1. Jahr	4.102 €
	Ø jhrl. Rendite nach 35 Jahren	2,11%
	Mit Förderung kompensierbare Miete/m²	9,40 €

# Mietwohnungsbau

## 2. Förderweg - Anpassungen z.Zt. in Abstimmung

	Regionalstufen I + II	Regionalstufen III + IV
Förderhöhe	bis zu <b>60 %</b> der förderfähigen Gesamtkosten	
Bearbeitungsentgelt	einmalig 1,50 % auf die Darlehenssumme	
Verwaltungskosten	0,50 % p.a.	
Zinsprogression	nach Ende der Zweckbindung 2,50 % zzgl. Verwaltungskostenbeitrag <u>oder</u> +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 <u>oder</u> 35 Jahre	
Bewilligungsmiete	€ 7,50	€ 8,00
Mietsteigerungsmöglichkeit	6 % alle 3 Jahre nach 4 mietsteigerungsfreien Jahren	
Einkommensgrenzen	+ 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 €
<b>2.750 €</b>	Cash Flow im 1. Jahr	20.102 €
	Ø jhrl. Rendite nach 35 Jahren	4,74%
	Mit Förderung kompensierbare Miete/m²	9,98 €
<b>3.000 €</b>	Cash Flow im 1. Jahr	14.121 €
	Ø jhrl. Rendite nach 35 Jahren	4,12%
	Mit Förderung kompensierbare Miete/m²	10,11 €
<b>3.250 €</b>	Cash Flow im 1. Jahr	8.140 €
	Ø jhrl. Rendite nach 35 Jahren	3,48%
	Mit Förderung kompensierbare Miete/m²	10,24 €

# Mietwohnungsbau

## Bestandsförderung

	Teilmodernisierung	Modernisierung	Sanierung
<b>Förderfähige Gesamtkosten für bestehende Wohnungen</b>	Bis zu € 400,-/m² Wfl.	Bis zu € 800,-/m² Wfl.	Bis zu € 1.600,-/m² Wfl.
<b>Technische Fördervoraussetzungen</b>	<u>Kein</u> energetischer Mindeststandard	<b>Best. WE: EffH<sub>SH</sub> 115 Standard</b> <b>Neue WE: gesetzlicher Standard</b>	<b>EffH<sub>SH</sub> 85 Standard</b> oder <b>EffH<sub>SH</sub> 115 Standard</b> mit Wohnwertverbesserungen
<b>Anzahl Zweckbindungen</b>	Je <b>€ 40.000,-</b> eine WE	Je <b>€ 60.000,-</b> eine WE	Je <b>€ 80.000,-</b> eine WE
<b>Zweckbindung</b>	10 (15) Jahre	15 (20) Jahre	25 (30) Jahre
<b>Verwaltungskosten</b>	0,50% p. a.		
<b>Zinsen</b>	Jahr 1-20: 0,00 % p.a. zzgl. Verwaltungskosten; ab Jahr 21: 2,50 % p.a. zzgl. Verwaltungskosten		
<b>Tilgung</b>	mind. 3,00 %		mind. 2,00 %
<b>Miethöhe &amp; Mietsteigerung</b>	In Abhängigkeit der Regionalstufen analog zur Neubauförderung		
<b>Zuschuss je m² zweckgebundener Fläche</b>	€ 50,-	€ 100,-	€ 150,-

Alternativ: Dauer der Zweckbindung + 5 Jahre; Vermietung an Berechtigte im Zuge der Fluktuation



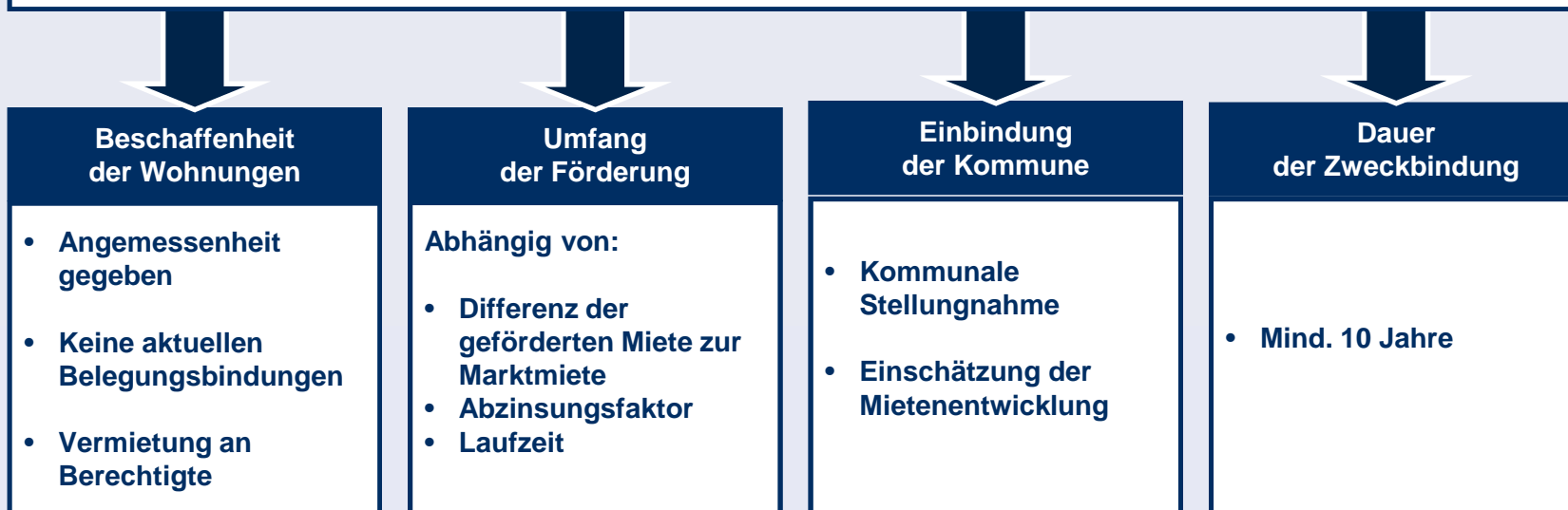
# Mietwohnungsbau

## 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](http://www.ib-sh.de/swfm)

[www.ib-sh.de/wohnungsmarkt](http://www.ib-sh.de/wohnungsmarkt)