

Soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein

Mietwohnungsbau
Arbeitshilfe Wohnraumförderung



Schleswig-Holstein. Der echte Norden.

ARGE//eV
Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen e.V.

IB.SH
Ihre Förderbank

Inhalt

1. Ausgangslage und Grundprinzip der Förderung	3
2. Gebietskulisse/Regionalstufen	6
3. Zielgruppe und Einkommensgrenzen	7
4. Fördervoraussetzungen	9
5. Qualitätsstandards des Landes Schleswig-Holstein	11
6. Fördergegenstände/-bedingungen	13
7. Sonderprogramm „Erleichtertes Bauen“	23
8. Das Kieler Modell	24
9. Prozessablauf der Förder-/Finanzierungsberatung	25
10. Wirtschaftlichkeit	27
11. Beispiele für geförderte Projekte	29
12. Verfahren der Antragstellung	33
13. Notwendige Unterlagen	34
14. Rechtsgrundlagen	34
15. Fundstellen für Informationen	35
16. Kontaktdaten	35

Stand: April 2020

1. Ausgangslage und Grundprinzip der Förderung

Die Herausforderungen bei der Versorgung mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum bleiben unverändert hoch. Gemäß der Wohnungsmarktprognose „Schleswig-Holstein 2030“ ist in einigen Landesteilen, insbesondere im Hamburger Umland und auf den nordfriesischen Inseln, der Wohnungsmarkt aufgrund steigender oder hoher Mieten deutlich angespannt. Zunehmend haben auch „Normalverdiener“ Schwierigkeiten, bezahlbare und angemessene Wohnungen zu finden. Darüber hinaus steigen die Anforderungen an den Wohnraum beispielsweise durch energetische Standards sowie den Anspruch auf barrierearmes Wohnen. Aus diesen Gründen strebt das Land an, jährlich 1.600 geförderte Mietwohnungen zu schaffen bzw. in die Zweckbindung zu nehmen.

Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, stehen zur Förderung von Mietwohnungen im Zeitraum 2019-2022 zinssubventionierte Darlehen und Zuschüsse in Höhe von **748 Mio. €** zur Verfügung. Diese Mittel können für den Neubau und für Investitionen in den Wohnungsbestand eingesetzt werden und verteilen sich auf folgende Töpfe:

Programm	Fördervolumen
Programm Mietwohnungsbau	680 Mio. €
Investitionszuschuss Neubau	60 Mio. €
Investitionszuschuss Modernisierung und Sanierung	4 Mio. €
Zuschussprogramme, u. a. private Vermieter und Konzepte	4 Mio. €
	748 Mio. €

Das wesentliche Ziel der Sozialen Wohnraumförderung ist die Unterstützung von Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Hierzu gehören insbesondere Haushalte mit Kindern, ältere Menschen (ab 60 Jahren), Menschen mit Behinderung sowie Flüchtlinge, Asylsuchende und Personen in sozialen Notlagen.

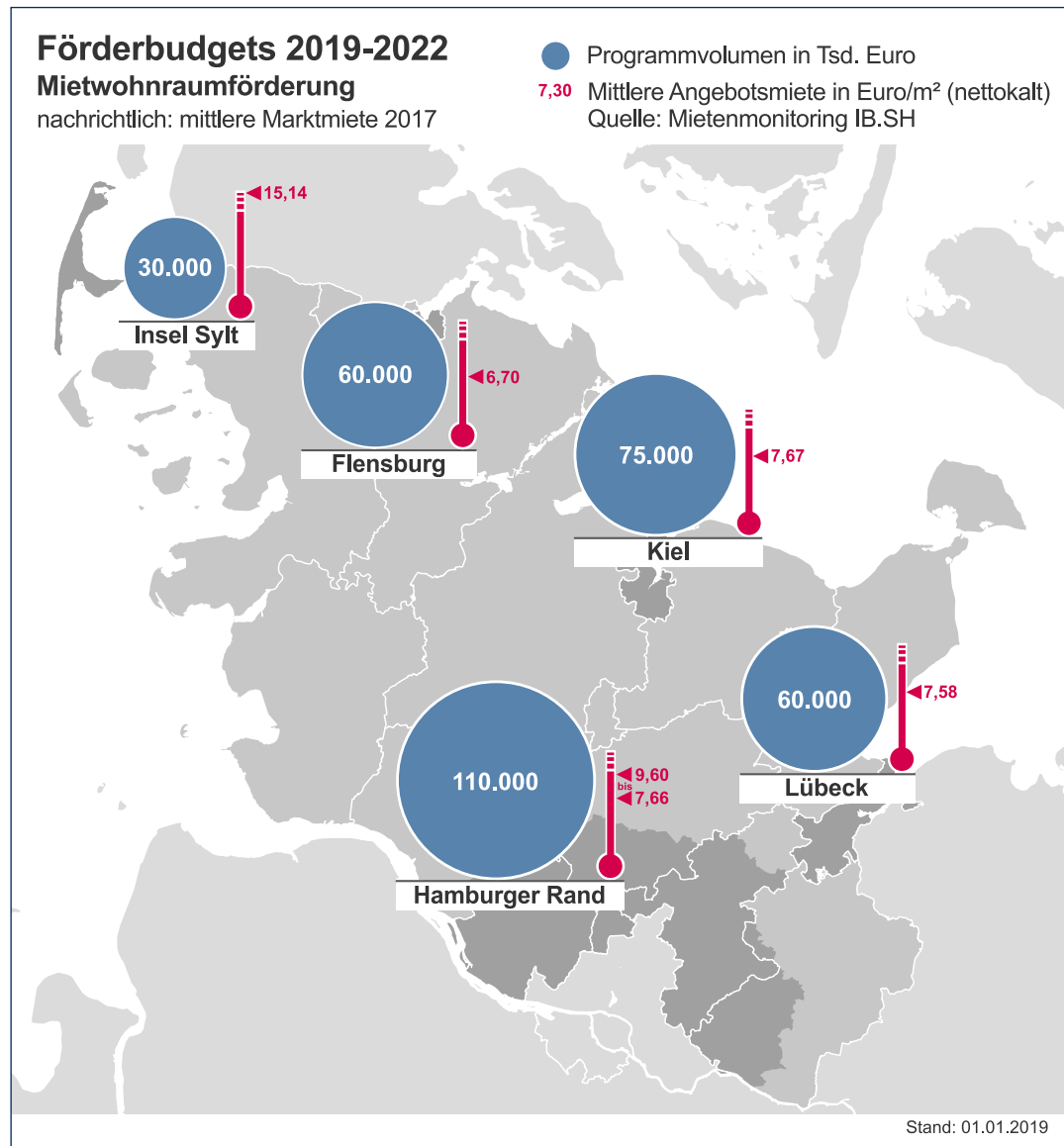
Weitere Ziele der Sozialen Wohnraumförderung sind u. a.

- die Erhaltung und Schaffung angemessener Wohnumfelder (Wohnumfeldförderung) und
- die Erhaltung und Schaffung stabiler Wohn- und Nachbarschaftsverhältnisse, Bewohner- und Quartiersstrukturen (Quartiersförderung).

Für die Erstellung von Konzepten zur Wohnumfeld- und Quartiersentwicklung stehen Zuschussmittel zur Verfügung.

Gemäß § 2 Abs. 1 des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes (SHWoFG) sind die Belange der Gemeinden, Kreise und Ämter bei der Sozialen Wohnraumförderung zu berücksichtigen.

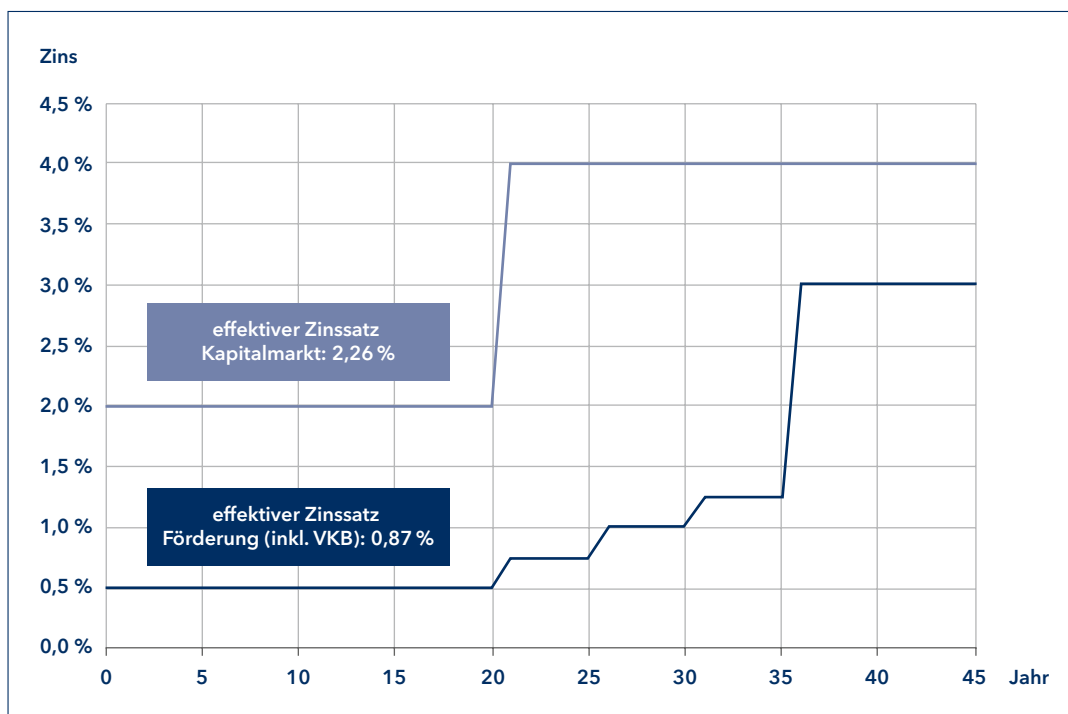
Bei der regionalen Aufteilung wurden für die Städte Kiel, Lübeck und Flensburg kommunale Förderbudgets eingerichtet. Die regionale Aufteilung der Budgets, die bei Bedarf ebenfalls angepasst werden kann, stellt sich aktuell wie folgt dar:



Sichere Rahmenbedingungen sind aus Sicht der Investoren maßgeblich entscheidend für Investitionen in den Mietwohnungsbau. Mit der Sozialen Wohnraumförderung kann die Brücke zur Wirtschaftlichkeit von Investitionen auch in den Gebieten geschlagen werden, in denen das Mietniveau keine ausreichende Refinanzierung der Investitionen zulässt.

Bei den Förderdarlehen handelt es sich um zinssubventionierte Darlehen aus dem Zweckvermögen Wohnraumförderung/Krankenhausfinanzierung der IB.SH.

Gemeinsam mit den Förderdarlehen können für Neubauten und Investitionen in den Wohnungsbestand auch nicht rückzahlbare Investitionszuschüsse von bis zu 375 €/m² geförderter Wohnfläche in Abhängigkeit von der Art der Maßnahme, der Regionalstufe, in der sich das geförderte Objekt befindet, und der Dauer der Zweckbindung gewährt werden.



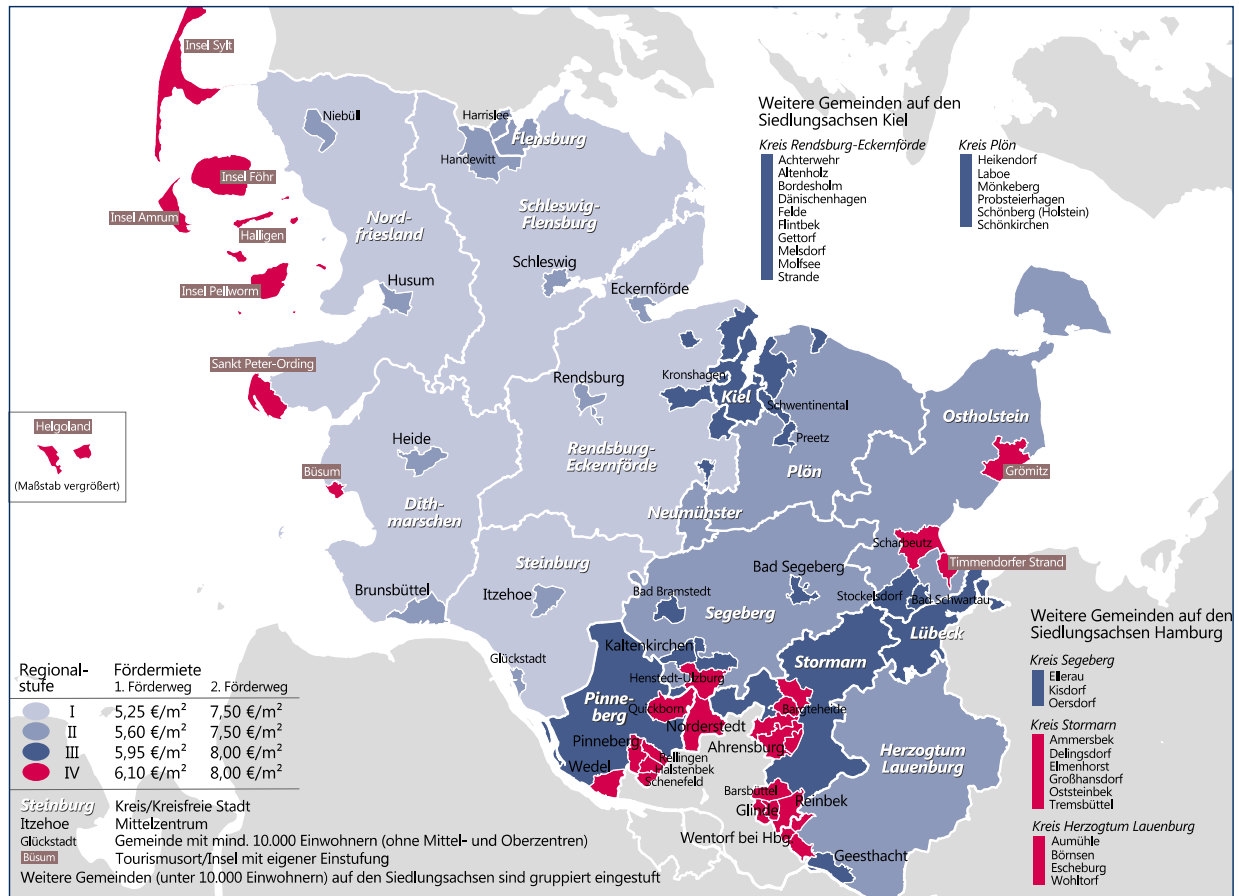
Vergleich der Zinsverläufe Kapitalmarktdarlehen zum Förderdarlehen über die Kreditlaufzeit.
Annahme: Kapitalmarktdarlehen mit 20-jähriger Zinsbindung. VKB: Verwaltungskostenbeitrag

Die Gegenleistung für die Gewährung der Förderdarlehen und -zuschüsse besteht in langfristigen Zweckbindungen, d. h. einer Miet- und Belegungsbindung.

Die Darlehen sind nachrangig im Grundbuch zu sichern. Eine dingliche Sicherstellung der Finanzierung erfolgt bei Kommunen als Darlehensnehmer üblicherweise nicht.

2. Gebietskulisse/Regionalstufen

Im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung ist die zulässige Miete für geförderte Wohnungen in Schleswig-Holstein je nach Region unterschiedlich hoch. Die Regionen sind den Regionalstufen I bis IV zugeordnet. Bei der Zuordnung wurden u. a. bestimmte Kriterien zum Wohnungsmarkt, zur Wohngeldberechtigung, zur Infrastruktur, zur Landesplanung etc. berücksichtigt.



Um allen Marktakteuren, Politik und Öffentlichkeit Auskunft über die aktuelle Entwicklung auf den Mietwohnungsmärkten Schleswig-Holsteins geben zu können, untersucht die IB.SH laufend die Angebotsmieten und veröffentlicht jährlich den Bericht zum Mietenmonitoring (www.ib-sh.de/wohnungsmarkt).

3. Zielgruppe und Einkommensgrenzen

Die Zielgruppen der Sozialen Wohnraumförderung sind Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen und bedarfsgerecht mit bezahlbarem Wohnraum versorgen können. Dazu gehören Haushalte, die auf Unterstützung angewiesen sind, z. B. Familien mit Kindern, ältere Menschen (ab 60 Jahren), Menschen mit Behinderung sowie Flüchtlinge, Asylsuchende und Personen in sozialen Notlagen.

In einigen Regionen des Landes, wie z. B. im Hamburger Umland, in Kiel, in Lübeck und auf der Insel Sylt, ist die Lage auf den Wohnungsmärkten weiterhin angespannt.

Die Begünstigten bzw. Wohnberechtigten ergeben sich aus § 8 SHWoFG. Als wohnberechtigt gilt u. a., wer folgende Einkommensgrenzen (Stand 01.01.2019) nicht überschreitet:

Anzahl Haushaltsmitglieder	Einkommensgrenze monatlich	Berufsgruppen des öffentlichen Dienstes	Monatliches Einkommen in €*
1 Person	1.700 €	bis einschließlich Entgeltgruppe 4 z. B. Rettungssanitäter, Masseur, Hausmeister	1.587 €
2 Personen	2.342 €	bis einschl. Entgeltgruppe 9 bzw. KR 9a z. B. Lehrkräfte in Gesundheitsberufen, Gesundheits- und Krankenpflegerinnen	2.157 €
2 Personen Alleinerziehende/-r + 1 Kind	2.400 €	bis einschließlich Entgeltgruppe 9 bzw. KR 9b z. B. Oberförster, Hebammen, Lehrkräfte in Gesundheitsberufen	2.074 €
3 Personen Eltern + 1 Kind	2.733 €	bis einschließlich Entgeltgruppe 11 z. B. Kinder-/Jugendpsychotherapeuten, Leiter von Kindertagesstätten mit mind. 180 Plätzen	2.508 €
3 Personen Alleinerziehende/-r + 2 Kinder	2.792 €	bis einschließlich Entgeltgruppe 12 z. B. Dolmetscher während der Einarbeitungszeit	2.620 €
4 Personen Eltern + 2 Kinder	3.300 €	bis einschließlich Entgeltgruppe 14 z. B. Apotheker, Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte	3.005 €
5 Personen Eltern + 3 Kinder	3.858 €	bis einschließlich Entgeltgruppe 15 z. B. Apotheker, Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte mit Leitungsfunktion	3.237 €

* Bruttoeinkommen ./.. Werbungskostenpauschale ./.. 30 % Abzug für Steuer, Kranken- und Rentenversicherung
Stand monatliches Einkommen: 2017

Hinweis: Diese Übersicht ist nicht abschließend. Der Aufstellung liegen Annahmen zugrunde, die sich an Durchschnittswerten der Entgelttabelle zum Tarifvertrag Länder orientieren.

Die steigenden Mieten führen dazu, dass mittlerweile oft sogar „Normalverdiener“ angemessenen Wohnraum nicht mehr bezahlen können. Daher wurde der sog. 2. Förderweg (siehe Abschnitt 6) konzipiert, für den eine Überschreitung der Einkommensgrenzen um bis zu 20 % zulässig ist:

Anzahl Haushaltsmitglieder	Einkommensgrenze mtl. + 20 %	Berufsgruppen des öffentlichen Dienstes	Monatliches Einkommen in €*
1 Person	2.040 €	bis einschließlich Entgeltgruppe 8 z. B. Erzieherinnen, Zahntechnikermeister, Rettungsassistent als Leiter einer Leitstelle	1.895 €
2 Personen	2.810 €	bis einschließlich Entgeltgruppe 11 z. B. Kinder-Jugendpsychotherapeuten, Leiter von Kindertagesstätten mit mind. 180 Plätzen	2.591 €
2 Personen Alleinerziehende/-r + 1 Kind	2.880 €	bis einschließlich Entgeltgruppe 12 z. B. Dolmetscher während der Einarbeitungszeit	2.704 €
3 Personen Eltern + 1 Kind	3.280 €	bis einschließlich Entgeltgruppe 14 z. B. Apotheker, Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte	3.089 €
3 Personen Alleinerziehende/-r + 2 Kinder	3.350 €	bis einschließlich Entgeltgruppe 14 z. B. Apotheker, Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte	3.005 €
4 Personen Eltern + 2 Kinder	3.960 €	bis einschließlich Entgeltgruppe 15 z. B. Apotheker, Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte mit Leitungsfunktion	3.320 €
5 Personen Eltern + 3 Kinder	4.630 €	bis einschließlich Entgeltgruppe 15 z. B. Apotheker, Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte mit Leitungsfunktion	3.237 €

* Bruttoeinkommen ./.. Werbungskostenpauschale ./.. 30 % Abzug für Steuer, Kranken- und Rentenversicherung
Stand monatliches Einkommen: 2017

Hinweis: Diese Übersicht ist nicht abschließend. Der Aufstellung liegen Annahmen zugrunde, die sich an Durchschnittswerten der Entgelttabelle zum Tarifvertrag Länder orientieren.

4. Fördervoraussetzungen

Stellungnahme der Kommune

Für Wohnraum, der mit Mitteln der Sozialen Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein gefördert werden soll, muss eine qualifizierte Stellungnahme der jeweiligen „Belegenheitsgemeinde“ in schriftlicher Form vorliegen. Ein Muster zur Form der kommunalen Stellungnahme ist auf der Internetseite www.ib-sh.de/swfm verfügbar.

Darin ist in Bezug auf die vorgesehenen Wohnungen explizit zum Bedarf/zur Zielgruppe und zum bedarfsgerechten Wohnungsmix Stellung zu nehmen.

Die Kommune muss sich zusätzlich zu städtebaulichen und sonstigen bauleitplanerischen Aspekten äußern und bestätigen, dass das Vorhaben in Einklang mit den Entwicklungszielen der Gemeinde steht. Dazu gehören insbesondere die Bewertung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der städtebaulichen Integration sowie der sozialen und ökologischen Aspekte, von Immissionsschutzanforderungen, Erschließungsfragen und ggf. von unterschiedlichen kommunalen Planungsansätzen.

Für die Beurteilung des Wohnungsmarktes und des entsprechenden Bedarfs an Wohnraum sollten die Analysen und Handlungsempfehlungen aus vorliegenden Konzepten berücksichtigt werden (Wohnungsmarktkonzepte, Integrierte Stadtentwicklungskonzepte etc.). Die Erstellung derartiger Konzepte ist im Rahmen der Konzeptförderung durch Mittel der Sozialen Wohnraumförderung grundsätzlich in Form von Zuschüssen förderfähig.

Die Themen Wohnungsgröße, Belegungsanzahl und tatsächlicher Wohnungsbedarf besitzen hierbei, unter anderem zur Vermeidung von Leerständen, einen besonderen Stellenwert. Sobald die qualifizierte Stellungnahme der Belegenheitsgemeinde vorliegt, ist diese vom Investor an die IB.SH zu senden.

Informationen zu den regionalen Wohnungsmärkten sowie zu Nachfrage- und Angebotsstrukturen können den Wohnungsmarktprofilen der IB.SH entnommen werden, welche ebenfalls auf der Internetseite www.ib-sh.de/wohnungsmarkt zur Verfügung stehen.

Bewertungsvermerk zur bauwirtschaftlichen Beratung durch die ARGE // eV

Die ARGE // eV führt im Zuge der bautechnischen und bauwirtschaftlichen Beratung und Prüfung als Wohnungsbauinstitut des Landes Schleswig-Holstein die Bewertung zur Förderung anstehender Bauvorhaben durch. Dazu gehören auch die Prüfung über die Angemessenheit der Baukosten sowie die Einhaltung der technischen, ökologischen und städtebaulichen Qualitätsziele des Landes Schleswig-Holstein. Das Ergebnis wird durch einen Bewertungsvermerk zur bauwirtschaftlichen Beratung dokumentiert.

Prüfung der Wirtschaftlichkeit

Im Rahmen der banküblichen Prüfung ist insbesondere die objektbezogene Wirtschaftlichkeit maßgeblich. Hierbei muss grundsätzlich über die gesamte Kreditlaufzeit der Cashflow des Objektes (Einnahmen-Ausgaben) positiv sein. Für die Wirtschaftlichkeit sind folgende Aspekte relevant:

- Gesamtkosten
- Gesamtfinanzierung
- Förderhöhe
- Höhe des Mietertrages
- Höhe der Bewirtschaftungskosten

Die Prüfung erfolgt mit Hilfe einer dynamischen Investitionsrechnung unter Berücksichtigung bestimmter getroffener Annahmen. Die Ermittlung der optimalen Förder- und Finanzierungsstruktur findet im Dialog zwischen Investor und der IB.SH statt. Der Prozessablauf während der Beratung wird in Abschnitt 9 näher beschrieben.

Die Ergebnisse werden zusammen mit dem Investor bzw. den Kommunen analysiert und führen zur Vereinbarung der endgültigen Förderhöhe.

Um die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens zu erreichen, muss Eigenkapital in angemessener Höhe eingebracht werden. Eigenkapital kann sowohl in Form von Barmitteln oder Eigenleistungen als auch in Form eines bezahlten Grundstücks gestellt werden.

Sofern für das Baugrundstück ein Erbbaurecht begründet wird, muss die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages mindestens der durch die Förderung entstehenden Dauer der Zweckbindung und der Laufzeit des Darlehens zuzüglich 10 Jahre entsprechen.

Angemessenheit der Gesamtkosten

Für jedes Bauvorhaben werden die durch den Bauherrn vorgelegten Gesamtkosten des Bauvorhabens individuell und projektbezogen betrachtet und deren Plausibilität und Angemessenheit durch die ARGE // eV und die IB.SH geprüft.

Dazu werden die Baukosten anhand der vorhandenen Basisdaten, der geplanten Ausführung sowie der vorgesehenen Gebäudeausstattung in Anhängigkeit vom Standort durch die ARGE // eV bewertet. Berücksichtigt werden unter anderem eine nachhaltige Fassadengestaltung, eine barrierefreie Ausführung inkl. Aufzugsanlage und höhere energetische Standards.

5. Qualitätsstandards des Landes Schleswig-Holstein

Wohnflächen und Haushaltsgrößen

Die **Haushaltsgrößen** gemäß Wohnraumförderungsrichtlinie (WoFöRL) müssen eingehalten werden. Die dazu notwendige Flächenberechnung muss nach der aktuell geltenden Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) erfolgen. Freisitze, wie z.B. Balkone, sind demgemäß in der Regel zu einem Viertel in der Wohnflächenberechnung anzusetzen.

Haushaltsgröße	Wohnfläche pro Haushalt
1 Person	höchstens 50 m²
2 Personen	höchstens 60 m²
3 Personen	höchstens 75 m²
4 Personen	höchstens 90 m²
5 Personen	höchstens 105 m²

Für jede weitere haushaltsangehörige Person kann die Wohnfläche jeweils um weitere 10 m² erhöht werden.

Im 2. Förderweg können angemessene und förderfähige Wohnflächenüberschreitungen zugelassen werden. Diese Überschreitungen sollen sich im Regelfall an dem Flächenbedarf der nächsthöheren Haushaltsgröße orientieren.

Im studentischen Wohnen sind maximal 25 m² je Person zulässig, davon ca. 16 bis 18 m² Individualbereich inkl. Duschbad und ca. 7 bis 9 m² anteilige Gemeinschaftsfläche.

Die Individualräume müssen nach den Qualitätsstandards des Landes Schleswig-Holstein über eine Raumgröße von mindestens 10 m² verfügen. Eine Abweichung auf eine Mindestgröße von 8 m² ist nur möglich, wenn die spätere Zusammenlegung zu einem größeren Raum realisierbar ist. Bei der Planung der Räume muss darauf geachtet werden, dass gemäß der Anlage 5 der WoFöRL (Qualitätsstandards) die drei Funktionen Wohnen, Schlafen und Kochen nicht in einem Raum zusammengefasst werden dürfen.

Gemäß § 52 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) in Verbindung mit der aktuellen Liste der technischen Baubestimmungen müssen bei Neubauvorhaben mit mehr als 2 WE die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei nutzbar sein. Weitergehende Anforderungen an die Barrierefreiheit können sich ergeben, wenn man für eine spezielle Nutzerklientel plant und z.B. die verschiedenen Niveaus des Förderprogramms „PluSWohnen“ anwendet.

Jede Wohnung soll einen **Freisitz** aufweisen. Balkone, Loggien, Wintergärten oder gedeckte Freisitze sollen über eine Mindestnutzfläche von ca. 4 m² und eine Mindestdtiefe von 1,40 m verfügen.

Zu den vorgeschriebenen **Abstellflächen** von 6 m² (davon mind. 1 m² innerhalb der Wohnung) gemäß LBO ist es bei kleinen Wohnungen möglich, eine Abweichung zu beantragen und diese mit 4 m² (davon mind. 1 m² innerhalb der Wohnung) zu erstellen. Die Entscheidung obliegt der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde.

Innerhalb der Wohnung reicht die Ausweisung einer Abstellfläche, wenn dadurch die erforderlichen Bewegungsflächen nicht eingeschränkt werden.

Energetischer Standard

Die energetischen Förderstandards für Neubau, Sanierung und Modernisierung sind im Effizienzhaus-SH-Standard definiert. Neubauten müssen mindestens den Effizienzhaus-SH-Standard 70 erreichen. Abweichungen hiervon sind möglich:

- bei Sanierungen und Modernisierungen,
- bei besonderen Nutzergruppen (z. B. Flüchtlinge, Studenten) und
- im Rahmen des Programms „Erleichtertes Bauen“ (s. a. Abschnitt 7).

6. Fördergegenstände/-bedingungen

Neubau oder Ersterwerb von Mietwohnungen (1. Förderweg)

Gefördert wird der Neubau oder Ersterwerb von Mietwohnungen in Schleswig-Holstein. Die Höhe der Förderung beträgt in allen Regionalstufen bis zu 85 % der förderfähigen Gesamtkosten. Sie setzt sich aus einem Darlehensanteil und einem nicht rückzahlbaren Investitionszuschuss zusammen. Die förderfähigen Gesamtkosten beinhalten neben den Baukosten auch die Grundstückskosten, die Außenanlagen und die Baunebenkosten.

Bei der Dauer der Miet- und Belegungsbindung kann in Abstimmung mit der Kommune zwischen einer Zweckbindungsdauer von 20 oder 35 Jahren gewählt werden. Diese Entscheidung hat entsprechende Auswirkungen auf die Darlehenskonditionen und die Höhe des Investitionszuschusses.

Bei der 35-jährigen Zweckbindungsdauer beträgt der Investitionszuschuss 375 €/m² geförderter Wohnfläche in den Regionalstufen III + IV und in den Regionalstufen I + II 300 €/m² geförderter Wohnfläche.

Die Darlehen werden 20 Jahre lang mit 0,0 % p. a. zzgl. 0,5 % Verwaltungskosten verzinst, ab dem Jahr 21 erhöht sich der Zinssatz alle 5 Jahre um 0,25 %. Ab dem Jahr 36 werden die Darlehen mit 2,5 % p. a. zzgl. Verwaltungskosten bis zum Ende der Darlehenslaufzeit verzinst.

Die Tilgung von anfänglich 1,5 % p. a. zzgl. ersparter Zinsen führt zu einer Darlehenslaufzeit von etwa 48 Jahren.

Die maximal mögliche Fördermiete ist nach Regionalstufen gestaffelt und liegt zwischen 5,25 €/m² Wohnfläche (Regionalstufe I) und 6,10 €/m² Wohnfläche (Regionalstufe IV). Nach 4 mietsteigerungsfreien Jahren darf die Miete alle 3 Jahre um maximal 6 % angehoben werden.

In der Tabelle sind die zuvor genannten Bedingungen für die Förderdarlehen zusammengefasst:

	Regionalstufe I	Regionalstufe II	Regionalstufe III	Regionalstufe IV
Förderhöhe (Darlehen + Zuschuss)	bis zu 85 % der förderfähigen Kosten			
Anteil Zuschuss	300 €/m² geförderter Wohnfläche		375 €/m² geförderter Wohnfläche	
Bearbeitungsentgelt	einmalig 1,5 % 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			

Alternativ ist auch eine Zweckbindung von 20 Jahren möglich. In diesem Fall beginnt die Zinsprogression bereits nach 10 Jahren und der Investitionszuschuss beträgt in allen Regionalstufen einheitlich 250 €/m² geförderter Wohnfläche.

	Regionalstufe I	Regionalstufe II	Regionalstufe III	Regionalstufe IV
Förderhöhe (Darlehen + Zuschuss)	bis zu 85 % der förderfähigen Kosten			
Anteil Zuschuss	250 €/m ² geförderter Wohnfläche			
Bearbeitungsentgelt	einmalig 1,5 % auf die Darlehenssumme			
Verwaltungskosten	0,50 % p. a.			
Zinsprogression Darlehen	+ 0,25 % alle 5 Jahre nach 10 Jahren; nach Ende der Zweckbindung: 2,50 % zzgl. Verwaltungskostenbeitrag			
Tilgung	mind. 1,50 % (zzgl. ersparter Zinsen)			
Dauer der Zweckbindung	20 Jahre			
Bewilligungsmiete	5,25 €	5,60 €	5,95 €	6,10 €
Mietsteigerungsmöglichkeit	6 % alle 3 Jahre nach 4 mietsteigerungsfreien Jahren			
Einkommengrenzen	keine Überschreitung			

Neubau oder Ersterwerb von Mietwohnungen (2. Förderweg)

Sofern es der Wohnungsmarkt erfordert und auch „Normalverdiener“ aufgrund höherer Marktmieten Schwierigkeiten haben, bezahlbaren Wohnraum zu finden, kann eine Förderung im sogenannten 2. Förderweg erfolgen. Wenn die Kommune einen entsprechenden Bedarf bestätigt, können grundsätzlich bis zu 50 % der geförderten Wohnungen im 2. Förderweg erstellt werden.

Um die Wirtschaftlichkeit der Projekte herstellen zu können, beträgt die zulässige Fördermiete des 2. Förderweges in Abhängigkeit von der jeweiligen Regionalstufe, in der das Bauvorhaben geplant ist, 7,50 €/m² bzw. 8,00 €/m². Eine Überschreitung der Einkommensgrenzen um bis zu 20 % ist zulässig.

Auch im 2. Förderweg kann nach Abstimmung mit der Kommune zwischen einer Zweckbindung von 20 oder 35 Jahren gewählt werden, was entsprechende Auswirkungen auf die Förderhöhe und die Finanzierungskonditionen hat.

Bei der 35-jährigen Zweckbindung beträgt das Förderdarlehen bis zu 85 % der förderfähigen Gesamtkosten und die Darlehen werden 20 Jahre lang mit 0,0 % p. a. zzgl. 0,5 % Verwaltungskosten verzinst, ab dem Jahr 21 erhöht sich der Zinssatz alle 5 Jahre um 0,25 %. Ab dem Jahr 36 werden die Darlehen mit 2,5 % p. a. zzgl. Verwaltungskosten bis zum Ende der Darlehenslaufzeit verzinst.

Die Tilgung von anfänglich 1,5 % p. a. zzgl. ersparter Zinsen führt zu einer Darlehenslaufzeit von etwa 48 Jahren.

In der Tabelle sind die zuvor genannten Bedingungen für die Förderdarlehen zusammengefasst:

	Regionalstufe I + II	Regionalstufe III + IV
Förderhöhe	bis zu 85 % der förderfähigen Kosten	
Förderquote Wohneinheiten	max. 50 % 2. Förderweg, mind. 50 % 1. Förderweg	
Bearbeitungsentgelt	einmalig 1,5 % 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	7,50 €	8,00 €
Mietsteigerungsmöglichkeit	6 % alle 3 Jahre nach 4 mietsteigerungsfreien Jahren	
Einkommensgrenzen	+ 20 %	

Alternativ ist eine Zweckbindung von 20 Jahren möglich. In diesem Fall beträgt das Förderdarlehen bis zu 60 % der förderfähigen Gesamtkosten.

	Regionalstufe I + II	Regionalstufe III + IV
Förderhöhe	bis zu 60 % der förderfähigen Kosten	
Förderquote Wohneinheiten	max. 50 % 2. Förderweg, mind. 50 % 1. Förderweg	
Bearbeitungsentgelt	einmalig 1,5 % auf die Darlehenssumme	
Verwaltungskosten	0,50 % p.a.	
Zinsprogression Darlehen	nach Ende der Zweckbindung: 2,50 % zzgl. Verwaltungskostenbeitrag	
Tilgung	mind. 1,50 % (zzgl. ersparter Zinsen)	
Dauer der Zweckbindung	20 Jahre	
Bewilligungsmiete	7,50 €	8,00 €
Mietsteigerungsmöglichkeit	6 % alle 3 Jahre nach 4 mietsteigerungsfreien Jahren	
Einkommensgrenzen	+ 20 %	

Neubau oder Ersterwerb von Mietwohnungen (Inselförderung)

Die Förderung für den Neubau oder Ersterwerb von Mietwohnungen auf den Inseln Amrum, Föhr, Helgoland, Pellworm und Sylt sowie auf den Halligen Langeneß, Hooge, Gröde, Oland, Nordstrandischmoor und Süderoog stellt sich wie folgt dar:

	1. Förderweg (Inseln)	2. Förderweg (Inseln)	3. Förderweg (Inseln)
Förderhöhe (Darlehen + Zuschuss)	bis zu 85 % der förderfähigen Kosten		
Förderquote Wohneinheiten	mind. 30 % 1. Förderweg		
Anteil Zuschuss	375 €/m² geförderter Wohnfläche	kein Zuschuss	
Bearbeitungsentgelt	einmalig 1,5 % 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	6,10 €	8,00 €	8,50 €
Mietsteigerungsmöglichkeit	6 % alle 3 Jahre nach 4 mietsteigerungsfreien Jahren		
Einkommensgrenzen	keine Überschreitung	+ 20 %	+ 40 %
Wohnflächengrenzen	keine Überschreitung	Angemessene Überschreitung nach Prüfung durch die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. möglich	

Die Förderwege sind auf Basis des örtlichen Wohnungsbedarfes mit der Kommune abzustimmen.

Investitionen im Wohnungsbestand (Bestandsförderung)

Auch Investitionen in den Wohnungsbestand können mit Mitteln der Sozialen Wohnraumförderung finanziert werden. Dabei unterscheidet man die Höhe der Förderung je nach geplantem Investitionsgrad in Mittel für Teilmodernisierung (Kosten bis 500 €/m² Wohnfläche), Modernisierung (bis zu 1.000 €/m² Wohnfläche) und Sanierung (bis zu 2.000 €/m² Wohnfläche). Die Kosten sind bis zu den genannten Höchstgrenzen für Teilmodernisierung, Modernisierung und Sanierung voll förderfähig. Um Fördermittel beantragen zu können, müssen für Modernisierung und Sanierung bestimmte energetische Standards erreicht werden.

Die Anzahl der Zweckbindungen ist in der Bestandsförderung abhängig von dem jeweiligen Investitionsgrad und der Höhe der in Anspruch genommenen Fördermittel. Das bedeutet, dass nicht unbedingt für alle Wohneinheiten in einem Gebäude eine Zweckbindung erfolgt, obwohl die Kosten für das komplette Gebäude gefördert werden. Dabei gilt, dass die Zweckbindungen der geförderten Wohnungen umso länger laufen, je höher der Modernisierungsgrad ist. Je nach Modernisierungsgrad erhält der Investor einen nicht rückzahlbaren Zuschuss in Höhe von bis zu 200 €/m² zweckgebundener Wohnfläche.

Hinsichtlich der Einhaltung der Obergrenze der Wohnflächen kann die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. aufgrund von vorhandenen baulichen Gegebenheiten im Einzelfall eine abweichende angemessene und förderfähige Wohnfläche zulassen.

Die Schaffung von neuem Wohnraum durch die Umwandlung von Räumen, die bisher anderen als Wohnzwecken dienten, Ausbau von Dachgeschossen bzw. Aufstockung bestehender Gebäude ist ebenfalls über dieses Programm förderfähig. Diese Maßnahmen unterliegen nicht den oben genannten Kostenhöchstgrenzen. Für die Schaffung der zweckgebundenen zusätzlichen Wohnfläche beträgt der Zuschuss dann sogar bis zu 375 €/m² Wohnfläche, wobei die Zweckbindungen durch bestehende Wohnungen in dem Objekt begründet werden können.

In der folgenden Tabelle sind die verschiedenen Fördermöglichkeiten für Investitionen in den Wohnungsbestand zusammengefasst:

	Teilmodernisierung	Modernisierung	Sanierung
Förderfähige Gesamtkosten für bestehende Wohnungen	bis zu 500 €/m² Wfl.	bis zu 1.000 €/m² Wfl.	bis zu 2.000 €/m² Wfl.
Technische Fördervoraussetzungen	kein energetischer Mindeststandard	Bestehende WE: EffH_{SH} 115 Standard Neue WE: gesetzlicher Standard	EffH_{SH} 85 Standard oder EffH_{SH} 115 Standard mit Wohnwertverbesserungen
Anzahl Zweckbindungen	je 60.000 € eine WE	je 80.000 € eine WE	je 100.000 € eine WE
Zweckbindung	10 (15) Jahre	15 (20) Jahre	25 (30) Jahre
Bearbeitungsentgelt	einmalig 1,50 % auf die Darlehenssumme		
Verwaltungskosten	0,50 % p.a.		
Zinsen	Jahr 1 bis 20: 0,00 % zzgl. Verwaltungskosten; ab Jahr 21: 2,50 % p.a. zzgl. Verwaltungskosten		
Tilgung	mind. 3,00 %		mind. 2,00 %
Miethöhe u. Mietsteigerung	in Abhängigkeit von den Regionalstufen analog zur Neubauförderung		
Zuschuss je m² zweckgebundener Bestandsfläche	100 €	150 €	200 €
Zuschuss je m² zweckgebundener neuer Fläche	-	300 €	375 €

Alternativ: Es besteht die Möglichkeit der Vermietung an Wohnberechtigte im Zuge der Fluktuation (wenn bestehende Mietverhältnisse nicht den Anforderungen an die Wohnberechtigung entsprechen). Im Gegenzug wird die Zweckbindung um fünf Jahre verlängert.

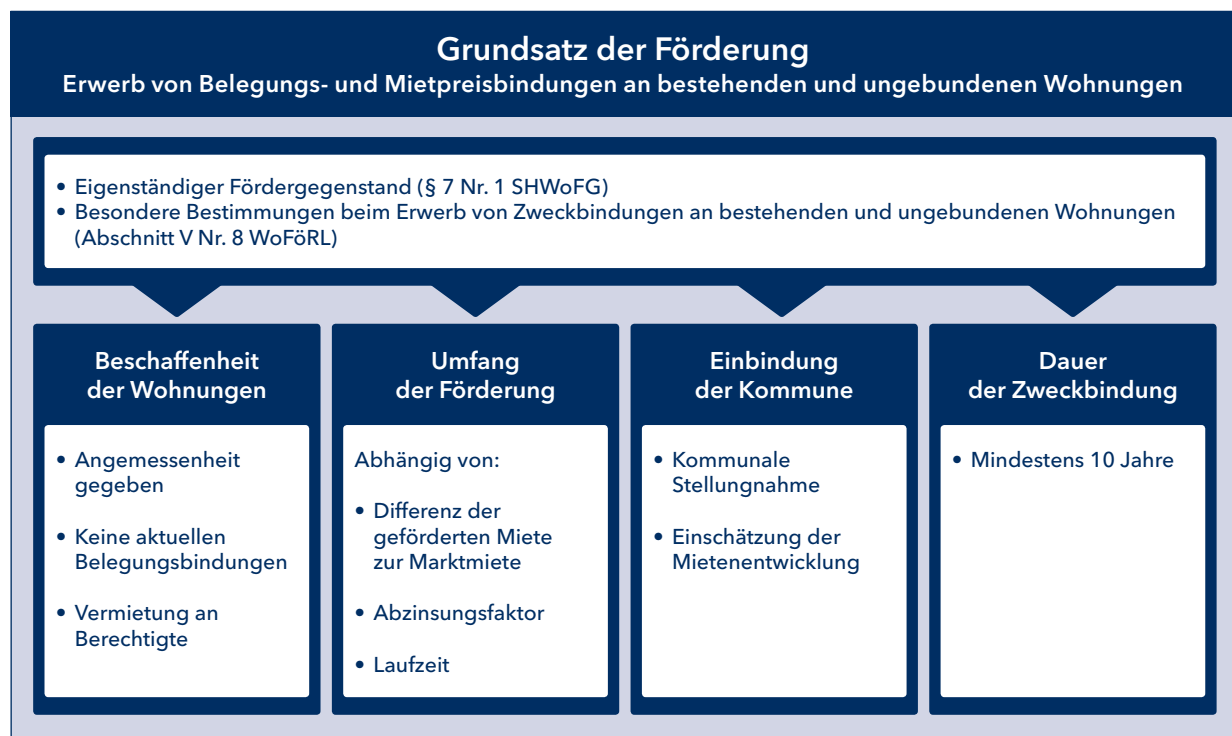
Gefördert werden Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, sofern der Anteil der Modernisierungskosten überwiegt.

Erwerb von Zweckbindungen

Beim Erwerb von Zweckbindungen stellt der Investor vorhandenen und ungebundenen Wohnraum für einen Zeitraum von z.B. 10 oder 15 Jahren für die Vermietung an Berechtigte zur jeweiligen Fördermiete zur Verfügung.

Bei dem zur Verfügung gestellten Wohnraum muss es sich nicht um einen Neubau handeln. Der Energiekennwert für Heizung und Warmwasserbereitung muss kleiner 140 kWh/m²a sein und das fiktive Baujahr nicht älter als 1990.

Als Gegenleistung für diesen Mietverzicht erhält der Investor für die Dauer der Zweckbindung ein zinsvergünstigtes Förderdarlehen zur freien Verwendung. Das Darlehen kann z. B. für den Neubau, die Modernisierung bzw. Sanierungen von Wohnraum oder die Umschuldung von bestehenden Darlehen verwendet werden.



Weitere Fördergegenstände

In den Finanzierungsrichtlinien werden weitere mögliche Fördergegenstände im Bereich der Sozialen Wohnraumförderung genannt. Dazu gehören unter anderem:

- Neubau und Modernisierung/Sanierung von Wohnheimplätzen für Studierende und Auszubildende
- Wohnumfeldmaßnahmen
Förderung von Maßnahmen zur Stabilisierung von Wohnquartieren (z. B. Mietertreff, Quartiershaus, Sozialmanagement)
- Neugründung von Wohnungsgenossenschaften:
Schaffung von Genossenschaftswohnungen im Rahmen einer Genossenschaftsgründung als Beitrag zur sozialen Wohnungsversorgung und Nachbarschaftsbildung
- PluSWohnen:
Förderung von sozialgebundenen altengerechten oder barrierefreien Wohnungen mit oder ohne Betreuungskonzept

Die Hinweise und Grundlagen für PluSWohnen finden Sie im Mitteilungsblatt der ARGE // eV MB 252, Heft 4/2015:



Zu finden: Als Publikation bei der ARGE unter www.arge-sh.de zu bestellen oder z. B. unter <http://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/W/wohnen/pluswohnen.html>

Zuschussprogramm private Vermieter

Mit dem Zuschussprogramm für private Vermieter will das Land Schleswig-Holstein Wohnungs- und Hausbesitzer zu Modernisierungen anregen und damit Investitionen zur Energieeinsparung und Barrierereduzierung auslösen.

Private Vermieter mit einem Wohnungsbestand von max. 20 vermieteten Wohnungen, deren Objekt in einem Gebiet liegt, das mehrheitlich von der Zielgruppe der Sozialen Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein bewohnt wird, können für Maßnahmen zur Energieeinsparung und/oder Barrierereduzierung einen Zuschuss erhalten.

Im Zuge der Modernisierung muss eine CO₂-Einsparung von mindestens 20 % erreicht und/oder eine Barrierereduzierung vorgenommen werden. Die Zuschusshöhe beträgt 20 % der förderfähigen Kosten, max. 5.000 € je Wohneinheit.

7. Sonderprogramm „Erleichtertes Bauen“

Das Programm richtet sich an Kommunen und Investoren, die in Partnerschaft mit der örtlichen Kommune neuen Wohnraum schaffen. Im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein soll der Wohnungsbau im preisgünstigen Segment massiv verstärkt werden. Unter Absenkung der Standards wird angestrebt, 4.000 Mietwohnungen zu errichten, die bei schneller Baufertigstellung und hoher Fertigungszahl Wohnraum für bedürftige Haushalte bieten.

Aufgrund der Standardabsenkung verfügen die Wohnungen in der Regel weder über Balkone noch Aufzüge und lassen eine dichtere Personenbelegung zu. Die Grundrisse sollten nach Möglichkeit teilbar und/oder erweiterbar sein. Die Realisierung der Förderung wird durch standardisierte Gebäudetypen unterstützt, die sich in baulicher Qualität, Nachhaltigkeit (Nutzungsdauer), Kosten, Bauzeit und möglicher Fertigungszahl unterscheiden. Die Gebäude sollen in integrierten Lagen entstehen, d. h. angemessen an die örtliche Infrastruktur angebunden sein. Die Kommunen erhalten Einflussmöglichkeiten auf die Belegung der Wohnungen und werden dadurch bei der Wahrnehmung ihrer Aufgabe für die örtliche Daseinsvorsorge unterstützt.

Zuwendungsempfänger

Antragsberechtigt sind schleswig-holsteinische Ämter und Gemeinden sowie Investoren in Kooperation mit der Belegenheitskommune.

Rahmenbedingungen

Die Rahmenbedingungen und Konditionen richten sich nach den Finanzierungsrichtlinien der Sozialen Wohnraumförderung für die Neubauförderung. Abweichend sind hier aber bis zu 100 % der angemessenen Planungs- und Baukosten, die 2.500 € je m² Wohnfläche (ohne ggf. anfallende Umrüstkosten) nicht überschreiten sollen, förderfähig. Wie in der klassischen Förderung wird auch hier ein Teil des Darlehens durch einen nicht rückzahlbaren Investitionszuschuss von 250 €/m² geförderter Wohnfläche ersetzt.

Für Investoren ist es zusätzlich erforderlich, mit der Belegenheitskommune für eine Dauer von mindestens 5 Jahren eine Belegungsvereinbarung für mindestens 20 % der geförderten Wohnungen zu schließen. Dies kann durch einen Mietvertrag oder die Einräumung von Benennungsrechten erfolgen.

Besonderheit

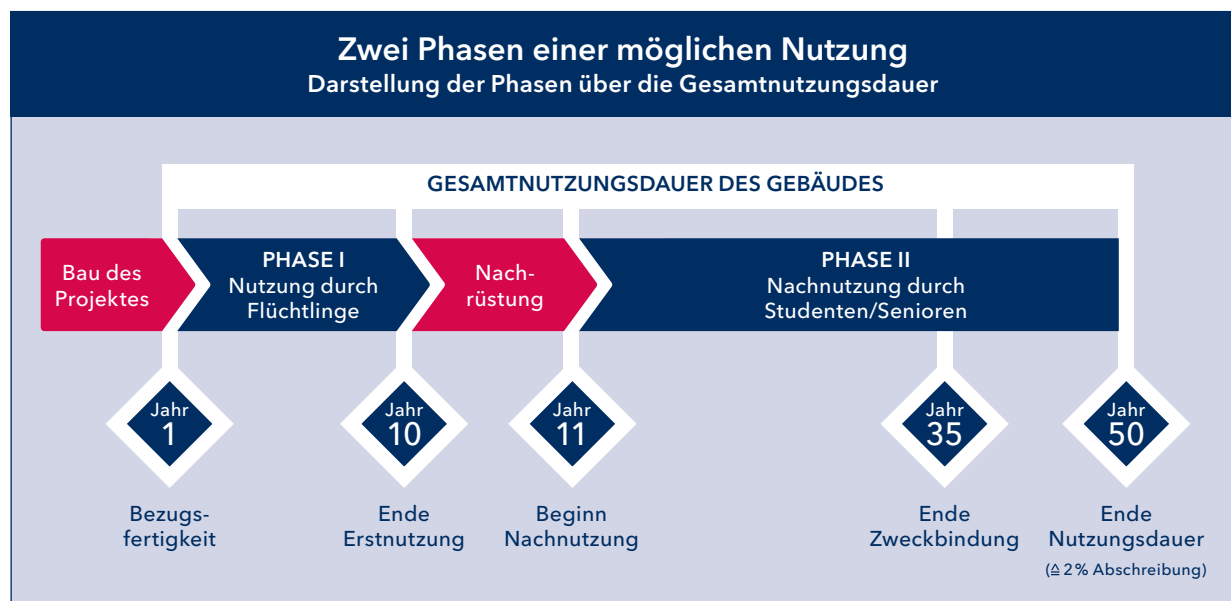
Sofern den Flüchtlingen oder Asylsuchenden anfangs noch kein Wohnberechtigungsschein ausgestellt werden kann, muss die IB.SH im Einvernehmen mit der zuständigen Kommune die Zweckentfremdung im überwiegend öffentlichen Interesse nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 SHWoFG genehmigen, damit die geförderten Wohnungen mit Flüchtlingen belegt werden können. Dies kann formlos in der kommunalen Stellungnahme erfolgen.

8. Das Kieler Modell

Neben abgeschlossenen Wohnungen können auch Vorhaben im Rahmen eines 2-Phasen-Modells mit Erstnutzung für gemeinschaftliches Wohnen gefördert werden. Damit Gemeinschaftsflächen später als abgeschlossene Wohnungen im Sinne der Sozialen Wohnraumförderung nutzbar sind, können entsprechende Umrüstungsmaßnahmen erforderlich werden. Diese Kosten sollten bereits bei der Planung berücksichtigt werden, so dass sie bereits bei der ursprünglichen Antragstellung über das entsprechende Umrüstungsdarlehen mitfinanziert werden können.

Mit dem Ziel, eine möglichst flexible Nutzung von günstigen und förderfähigen Wohngebäuden zu erreichen und dabei die Umrüstungskosten für eine spätere Nachnutzung so gering wie möglich zu halten, hat eine Arbeitsgruppe von Architekten und Stadtplanern für die ARGE // eV im Auftrag des Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein das „Kieler Modell“ entworfen (siehe auch www.erleichtertes-bauen.de). Das Besondere an der Typologie ist, dass das Gebäude über mehrere Nutzungsphasen verfügt: anfangs zur gemeinschaftlichen Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden oder für andere gemeinschaftliche Wohnprojekte – später für alle Nutzungsanforderungen der Sozialen Wohnraumförderung.

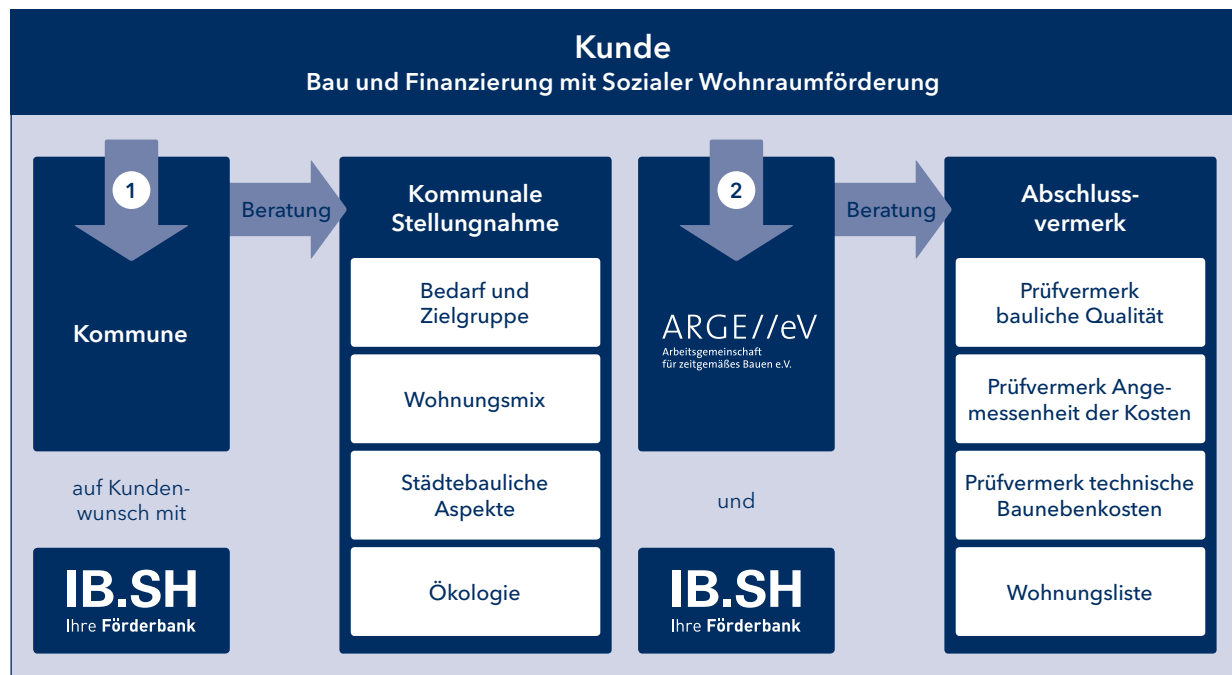
In der ersten Nutzungsphase handelt es sich z. B. um eine dezentrale Gemeinschaftsunterkunft für bis zu 70 Flüchtlinge mit den notwendigen Zusatzfunktionen: z. B. Gemeinschaftseinrichtungen, Seminarräume, Arztzimmer, Servicebüro, Gebetsraum etc. Aufgrund des modularen Aufbaus kann das Gebäude dann den unterschiedlichen Bedarfen angepasst werden. Eine spätere Anpassung der Grundrisse für die Nutzung als Studentenwohnungen, altersgerechtes Wohnen bzw. Wohnen für Familien ist mit wenigen baulichen Veränderungen darstellbar.



9. Prozessablauf der Förder-/Finanzierungsberatung

In den folgenden Grafiken sind die Beteiligten und der Ablauf einer Finanzierung mit Mitteln der Sozialen Wohnraumförderung dargestellt.

Als Kunde/Investor können verschiedene juristische Personen auftreten, z. B. Wohnungsunternehmen, private Vermieter, Kommunen oder soziale Einrichtungen. Spezielle Einschränkungen bestehen nicht.

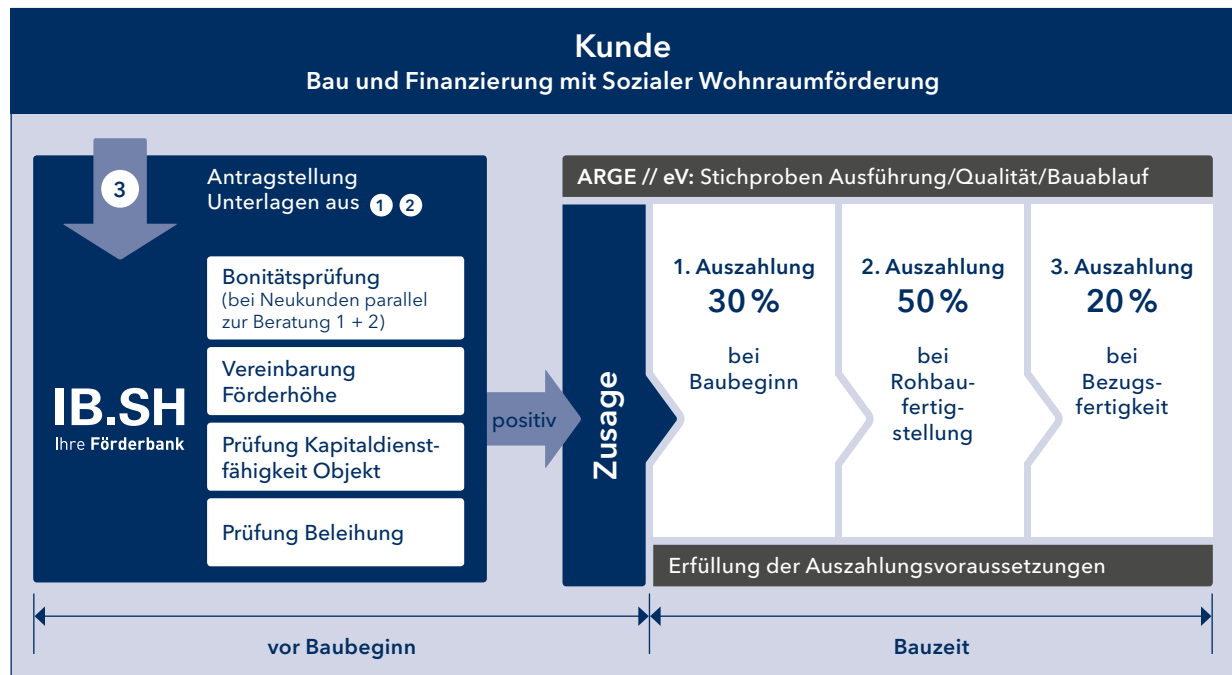


Die Kommune fasst zunächst die Stellungnahme zum Bedarf an öffentlich gefördertem Wohnraum. Die Stellungnahme kann formlos schriftlich erfolgen, sollte aber detailliert auf die oben genannten Punkte eingehen. Auf Wunsch stellt die IB.SH eine Musterstellungnahme als Vorlage zur Verfügung. Die Stellungnahme kann sowohl an die ARGE // eV als auch an die IB.SH geschickt werden.

Der Kunde/Investor versendet die technischen Unterlagen inklusive Kostenschätzung zur Prüfung an die ARGE // eV. Es wird empfohlen, bereits während der Bauplanungsphase frühzeitig ein Beratungsgespräch zusammen mit der IB.SH bei der ARGE // eV zu führen, um Planungsfehler zu vermeiden.

Die ARGE // eV erstellt den Bewertungsvermerk zur bewirtschaftlichen Beratung. Die darin festgestellten angemessenen Gesamtkosten bilden den Ausgangswert für die Ermittlung der Förderhöhe. Die geprüften technischen Unterlagen und die Wohnungsliste werden Bestandteil der Förderzusage.

Nach Vorlage von Darlehensantrag, Stellungnahme zum Bedarf und dem bauwirtschaftlichem Bewertungsvermerk kann die Förderhöhe vereinbart werden. Dabei sind auch die Kapitaldienstfähigkeit und die Beleihungsmöglichkeiten des Objektes maßgebliche Faktoren für die Entscheidung über die Bewilligung der Fördermittel.



Mit dem Bau des Objektes darf erst nach Bewilligung der Fördermittel begonnen werden. Die Genehmigung zum vorzeitigen Baubeginn vor Bewilligung der Fördermittel kann bei der IB.SH beantragt werden.

Die in der Förderzusage und den Darlehensverträgen festgesetzten Auszahlungsvoraussetzungen müssen erfüllt sein, bevor die Auszahlung wie oben dargestellt vorgenommen werden kann. Der jeweilige Zuschuss wird mit der ersten Darlehensrate ausgezahlt. Während der Bauphase kann die ARGE // eV stichprobenartig Ausführung und Qualität des Bauvorhabens überprüfen.

Nach Abschluss des Bauvorhabens erfolgt die Schlussabrechnung. Eine nachträgliche Förderung von Mehrkosten ist ausgeschlossen. Bei Minderkosten wird die Förderhöhe entsprechend gekürzt, und bereits ausgezahlte Darlehensbeträge werden zurückgefordert.

10. Wirtschaftlichkeit

Die folgende Berechnung zeigt die Wirkungsweise der Sozialen Wohnraumförderung und stellt die Wirtschaftlichkeit eines Musterobjektes dar. Hierbei wurden von der IB.SH folgende Annahmen getroffen:

Grundsätzliche Annahmen:

- Projekt in Regionalstufe III
- Vermietbare Fläche: 1.100 m²
- 20 Wohnungen, 14 Stellplätze
- Aufzug
- Förderhöhe: 85 % der angemessenen Gesamtkosten

Gesamtkosten: 3.575.000 €

- | | |
|--|------------------------------------|
| • Grundstück und Erschließung (KG 100-200) | 330.000 €/300 €/m ² |
| • Herstellungskosten (KG 300-700) | 3.245.000 €/2.950 €/m ² |

Gesamtfinanzierung: 3.575.000 €

- | | |
|--|-------------|
| • Eigenkapital | 536.300 € |
| • Förderprogramm „Soziale Wohnraumförderung“ | 2.626.200 € |
| • Zuschuss 375 €/m ² geförderter Wohnfläche | 412.500 € |

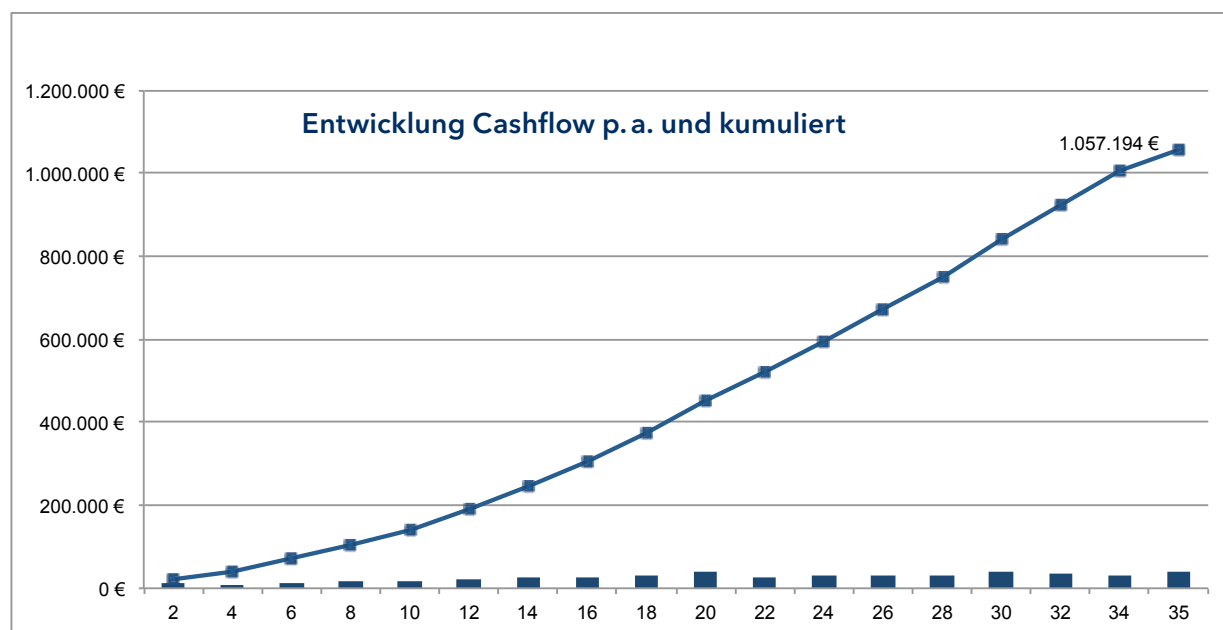
Bewirtschaftung:

- Vermietung zur Fördermiete mit zulässigen Mietsteigerungen
anfänglich 5,95 €/m² Wohnfläche pro Monat, 25 €/Stellplatz pro Monat
- Verwaltungskosten: 400 €/Wohneinheit p. a., 37,12 €/Stellplatz p. a.
(Progression 1,5 % p. a.)
- Instandhaltungskosten gemäß II. Berechnungsverordnung
(Progression 1,5 % p. a.)
- Mietausfall 2,00 %
- Abschreibung: 2,00 %,
Nutzungsdauer gesamt: 50 Jahre

Entwicklung des Cashflow

(Einnahmen abzüglich Ausgaben = jährliches Liquiditätsergebnis)

Jahr	Kapital- dienst gesamt	Verwaltung	Instand- haltung	Mietausfall	Gesamt- belastung	Miete		Neben- erträge	Cash- flow p. a.	Wieder- anlage/ Kredit- kosten	Cash- flow kumuliert
						p. a. gesamt	je m ² gesamt				
2	52.524 €	8.647 €	9.736 €	1.571 €	72.478 €	78.540 €	5,95 €	4.242 €	10.304 €	105 €	20.943 €
4	52.524 €	8.909 €	10.030 €	1.571 €	73.034 €	78.540 €	5,95 €	4.327 €	9.833 €	312 €	41.368 €
6	52.524 €	9.178 €	10.333 €	1.665 €	73.700 €	83.252 €	6,31 €	4.414 €	13.966 €	560 €	70.519 €
8	52.524 €	9.456 €	10.646 €	1.765 €	74.390 €	88.248 €	6,69 €	4.503 €	18.360 €	849 €	104.152 €
10	52.524 €	9.741 €	10.967 €	1.765 €	74.998 €	88.248 €	6,69 €	4.593 €	17.843 €	1.233 €	142.373 €
12	52.524 €	10.036 €	11.299 €	1.871 €	75.729 €	93.542 €	7,09 €	4.686 €	22.499 €	1.666 €	190.729 €
14	52.524 €	10.339 €	11.640 €	1.983 €	76.487 €	99.155 €	7,51 €	4.780 €	27.448 €	2.149 €	244.459 €
16	52.524 €	10.652 €	11.992 €	1.983 €	77.151 €	99.155 €	7,51 €	4.876 €	26.880 €	2.741 €	303.691 €
18	52.524 €	10.974 €	12.355 €	2.102 €	77.954 €	105.104 €	7,96 €	4.974 €	32.124 €	3.391 €	374.663 €
20	52.524 €	11.305 €	12.728 €	2.228 €	78.786 €	111.410 €	8,44 €	5.074 €	37.699 €	4.102 €	452.035 €
22	59.090 €	11.647 €	16.662 €	2.228 €	89.626 €	111.410 €	8,44 €	5.176 €	26.960 €	4.874 €	519.213 €
24	59.090 €	11.999 €	17.165 €	2.362 €	90.616 €	118.095 €	8,95 €	5.280 €	32.760 €	5.575 €	595.878 €
26	65.655 €	12.362 €	17.684 €	2.504 €	98.204 €	125.181 €	9,48 €	5.386 €	32.363 €	6.342 €	672.917 €
28	65.655 €	12.735 €	18.219 €	2.504 €	99.112 €	125.181 €	9,48 €	5.494 €	31.563 €	7.116 €	750.291 €
30	65.655 €	13.120 €	18.769 €	2.654 €	100.198 €	132.692 €	10,05 €	5.605 €	38.098 €	7.963 €	842.369 €
32	72.221 €	13.517 €	24.729 €	2.813 €	113.279 €	140.653 €	10,66 €	5.718 €	33.091 €	8.819 €	923.814 €
34	72.221 €	13.925 €	25.477 €	2.813 €	114.435 €	140.653 €	10,66 €	5.832 €	32.050 €	9.656 €	1.007.333 €
35	72.221 €	14.134 €	25.859 €	2.982 €	115.195 €	149.092 €	11,29 €	5.891 €	39.788 €	10.073 €	1.057.194 €



11. Beispiele für geförderte Projekte



Lübeck, 36 Wohneinheiten



Kiel, 15 Wohneinheiten



Büdelsdorf, 57 Wohneinheiten



Flensburg, 21 Wohneinheiten



Neumünster, 59 Wohneinheiten



Lübeck, 30 Wohneinheiten



Kiel, 86 Wohneinheiten



Glinde, 53 Wohneinheiten



Bargteheide, 100 Wohneinheiten



Schleswig, 15 Wohneinheiten



Preetz, 24 Wohneinheiten



Tornesch, 173 Wohneinheiten



Flensburg, Gemeinschaftshaus



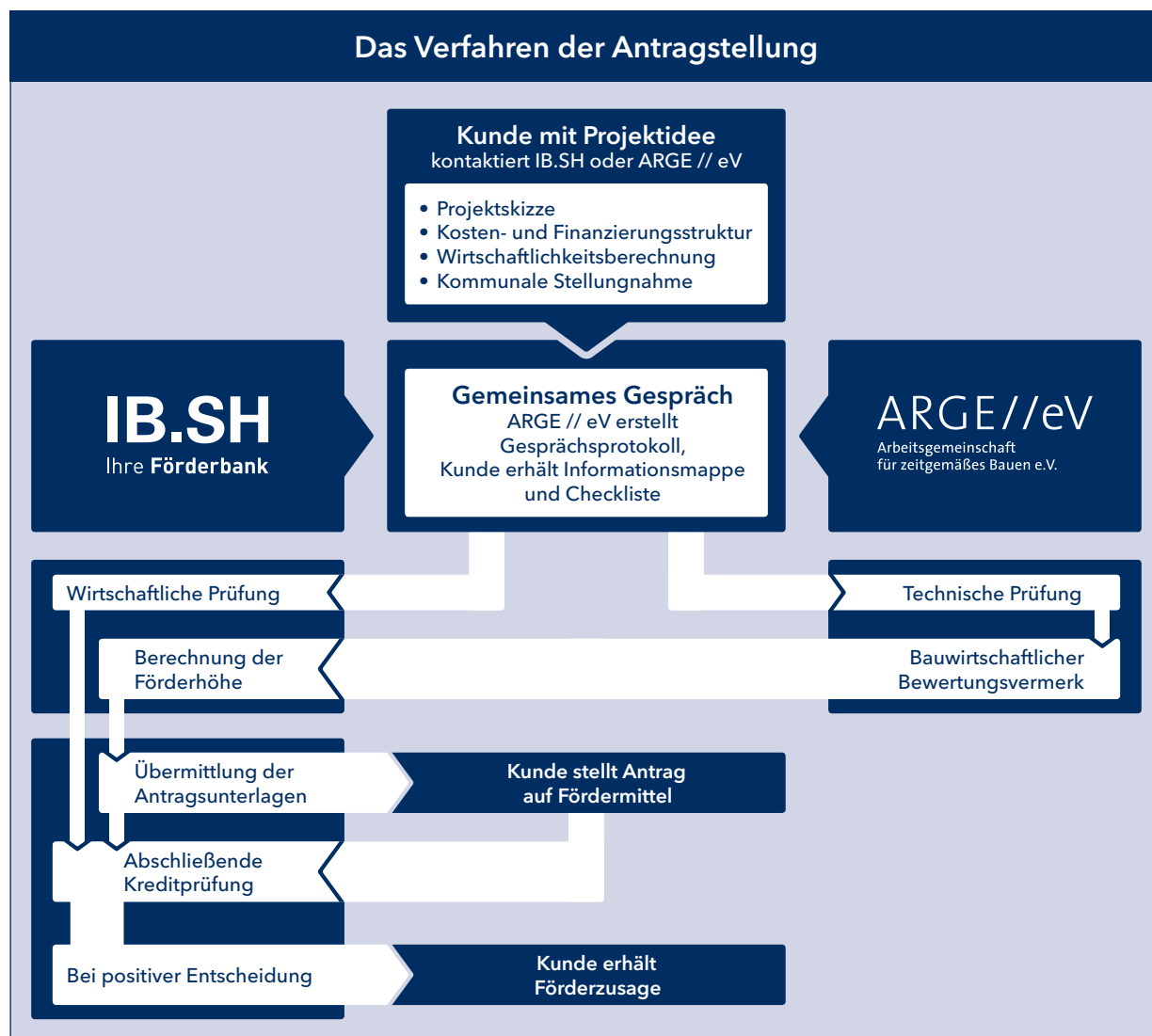
Tornesch, 28 Wohneinheiten



Elmshorn, 222 Wohneinheiten

12. Verfahren der Antragstellung

Achtung: Mit dem Bau darf grundsätzlich nicht vor Erhalt der Förderzusage begonnen werden.



13. Notwendige Unterlagen

Folgende Unterlagen sind für die bauwirtschaftliche und bautechnische Beratung durch die ARGE // eV erforderlich:

- Stellungnahme der Kommune
- Bei Gemeinschaftsunterkünften für Flüchtlinge und Asylsuchende: Stellungnahme des Kreises
- Angabe der Projektbeteiligten
- Konzept des Bauvorhabens
- Planzeichnungen und wichtigste Projektparameter
- Baubeschreibung
- Wohnungsliste
- Wohnflächenberechnung nach Wohnflächenverordnung
- Kostenschätzung bzw. Kostenberechnung; Gliederung nach DIN 276 mit Flächenbezug zur Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung
- Energetische Berechnungen
- Lüftungskonzept
- Angabe der geplanten Bauzeit

14. Rechtsgrundlagen

Grundlagen für die Soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein sind u. a.

- das Schleswig-Holsteinische Wohnraumförderungsgesetz (SHWoFG),
- die Wohnraumförderungsrichtlinien (WoFöRL),
- die Landesverordnung zur Durchführung des SHWoFG (SHWoFG-DVO) sowie
- die Verwaltungsbestimmungen zum Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetz (VB-SHWoFG).

Darüber hinaus haben Kommunen das Vergabe- und Beihilferecht zu berücksichtigen.

Die aktuellen Fassungen der jeweiligen Gesetze und Verordnungen sowie den aufwachsenden Leitfaden zum erleichterten Bauen von Wohnungen und Unterkünften in Schleswig-Holstein finden Sie unter anderem auf den Internetseiten der IB.SH (www.ib-sh.de/swfm) und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration (<http://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/W/wohnen/rechtsgrundlagen.html>).

15. Fundstellen für Informationen

Downloadbereich Ministerium zur Wohnraumförderung:
www.schleswig-holstein.de/DE/Themen/W/wohnen.html
Downloadbereich IB.SH-Mietwohnungsbau:
www.ib-sh.de/swfm
www.ib-sh.de/wohnungsmarkt

Downloadbereich ARGE:
www.arge-sh.de/downloads
www.erleichtertes-bauen.de

16. Kontaktdaten

Investitionsbank Schleswig-Holstein

Bereich Mietwohnungsbau
Fleethörn 29-31
24103 Kiel
Telefon 0431 9905-2802
mietwohnungsbau@ib-sh.de
www.ib-sh.de

Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.

Walkerdamm 17
24103 Kiel
Telefon 0431 66369-0
mail@arge-ev.de
www.arge-ev.de