

Neues in der Wohnraumförderung

669. Schleswig-Holsteinisches Baugespräch

29. März 2017

Olaf Kühl, Leitung Mietwohnungsbau

Agenda – Neues in der Wohnraumförderung

Was ist Soziale Wohnraumförderung

Ablauf, Rahmenbedingungen und Qualitäten

Neuerungen im Mietwohnungsbau

1. Neue Regionalstufen, Ausweitung Fördervolumen
2. Neuer Investitionszuschuss in Kombination mit Darlehen
3. Verbesserte Konditionen im 2. Förderweg

Zuschussprogramm Private Vermieter/ Selbstnutzer

Soziale Wohnraumförderung

Beispielhafte Projekte

IB.SH
Ihre Förderbank

Lübeck Tannenbergsstraße

Grundstücks-Gesellschaft
„Trave“ mbH

Architekten Roden und Kuhfeldt
96 WE (96)



Baujahr: 2013

EffH 55

Altenwohnen mit Service und
Gemeinschaftseinrichtungen

Soziale Wohnraumförderung

Beispielhafte Projekte

IB.SH
Ihre Förderbank

Kiel Gefion-/Gerhardstraße

WoGe Kiel

AX5 Architekten
86 WE (40)



Baujahr: 2014

EffH 55

Wohnpark am Blücher –
generationengerecht im
Quartier

Soziale Wohnraumförderung

Beispielhafte Projekte

IB.SH
Ihre Förderbank

Neumünster Wernershagener Weg

GbR Buk/ Görtzen/ Prang

Architekturbüro Jörg Grimm
16 WE (16)



Baujahr: 2010

EffH 70

Mietreihenhäuser –
Flächensparendes
und rationelles Bauen

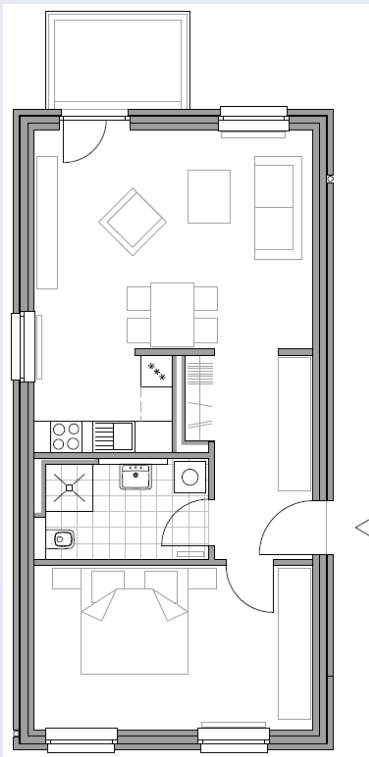
Soziale Wohnraumförderung

Beispielhafte Wohnungsgrundrisse

IB.SH
Ihre Förderbank

Büdelndorf Konrad-Adenauer-Straße

Baugenossenschaft Mittelholstein eG
BSP Architekten BDA



2-Personen-Wohnung

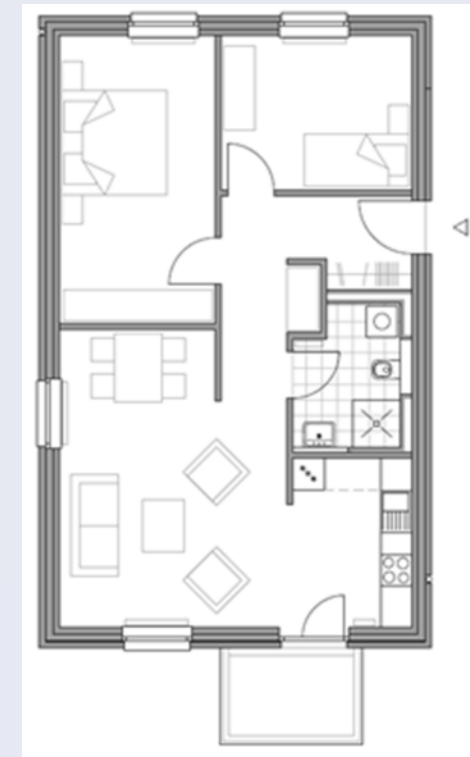
Wohnungsgröße:
ca. 60m²

Nettokaltmiete:
292,- EUR

3-Personen-Wohnung

Wohnungsgröße:
ca. 75m²

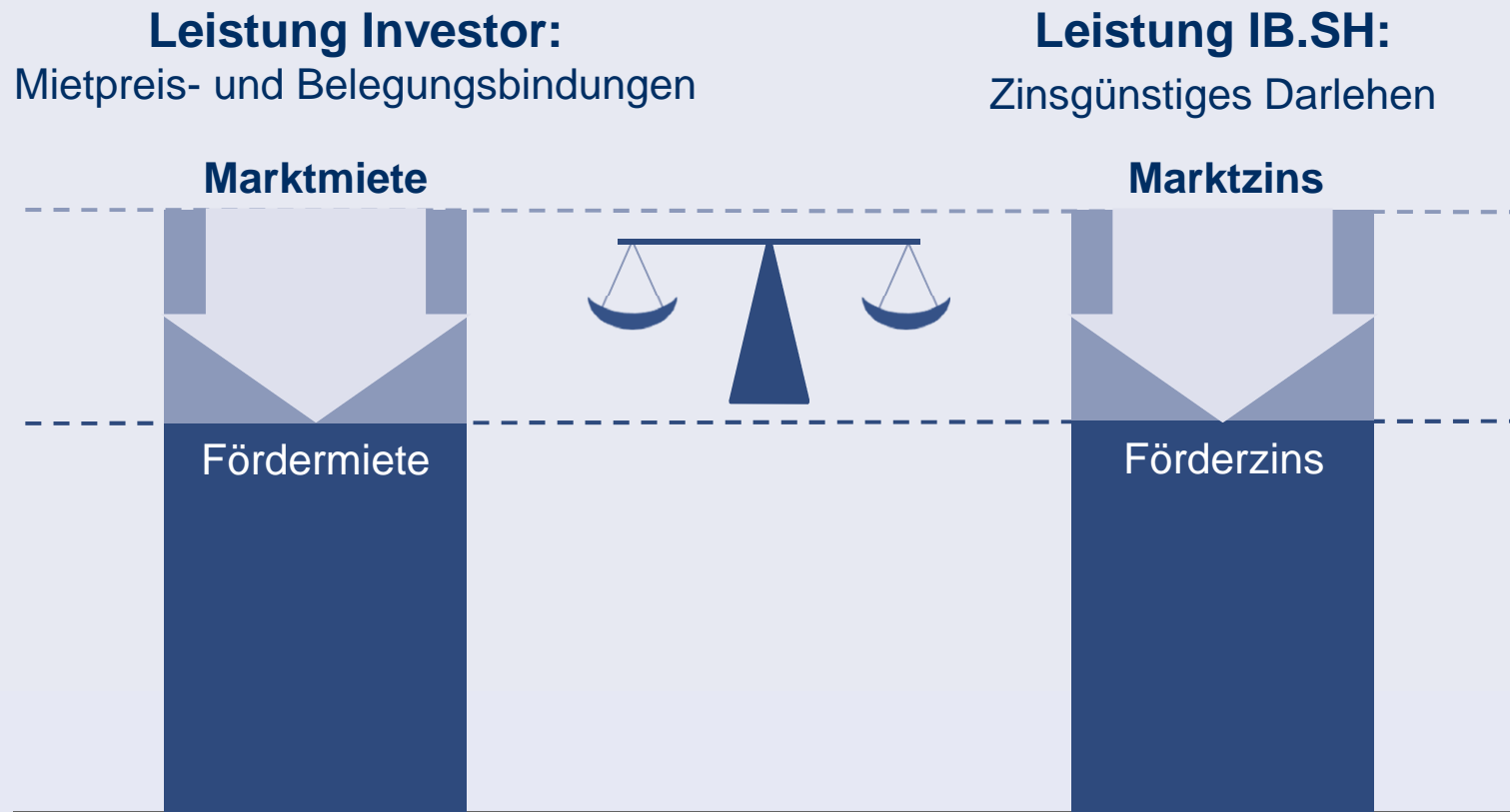
Nettokaltmiete:
367,- EUR



Soziale Wohnraumförderung

Grundprinzip der Förderung

IB.SH
Ihre Förderbank



Soziale Wohnraumförderung

Einkommensgrenzen

Anzahl Haushaltsmitglieder	Einkommensgrenze 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)

Soziale Wohnraumförderung

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)

Soziale Wohnraumförderung

Prozessablauf in der Beratung

IB.SH
Ihre Förderbank



Kommunale Stellungnahme

- Voraussetzung gem. SHWoFG und WFB
- Musterstellungnahme
www.ib-sh.de/immobilien/wohnungsunternehmen-vermieter/
- ✓ 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)
- ✓ Ergänzende Angaben:
Städtebauförderung, ggf. Überschreitung von Einkommensgrenzen, Vergleichsmiete, Freistellungen, Kooperationsverträge, Quartiersmaßnahmen

Förderbedingungen

Neubauförderung-Prüfung durch ARGE e.V. (Baukostenmatrix)

Ø m² Wohnfläche je WE (Bezug: Wohnungen - SWF) 55		Basiskosten 1.556 /m² Wfl.
Projektgröße in Wohneinheiten (Bezug: Wohnungen - alle) mehr als 12 WE	Anzahl Häuser 2	Zuschlag Kubatur 416 /m² Wfl.
Gliederung (Versprünge) starke Gliederung	Anzahl Geschosse ≤ 2	
Erschließung	Einbausituation	
Punkthaus bzw. -häuser	freistehend	
Grundkosten (Basiskosten + Zuschlag Kubatur)		1.971 /m² Wfl.
Fasadengestaltung (Bezug: Gesamtprojekt)	Flächenanteil Fassade mit Verblendsteinen 100%	Mehrkosten Verblender 78 /m² Wfl.
Mehrkosten Verblender		78 /m² Wfl.
Projekt mit Aufzug ja		Mehrkosten Aufzug 89 /m² Wfl.
Mehrkosten Aufzug		89 /m² Wfl.
Energetischer Standard Effizienzhaus 70 nach EnEV 2014		Mehrkosten Energetisch 0 /m² Wfl.
Mehrkosten Energetisch		0 /m² Wfl.
sonstige Kosten z.B. Gründung, städtebauliche Auflagen, DIN 18040 etc. 100		Mehrkosten Sonstige 100 /m² Wfl.
Mehrkosten Sonstige		100 /m² Wfl.
angemessene und plausible Kosten (Grundkosten + Mehrkosten)		2.238 /m² Wfl.

← Grundkosten

← Zuschlag / Abschlag Kubatur

← Mehrkosten Verblender

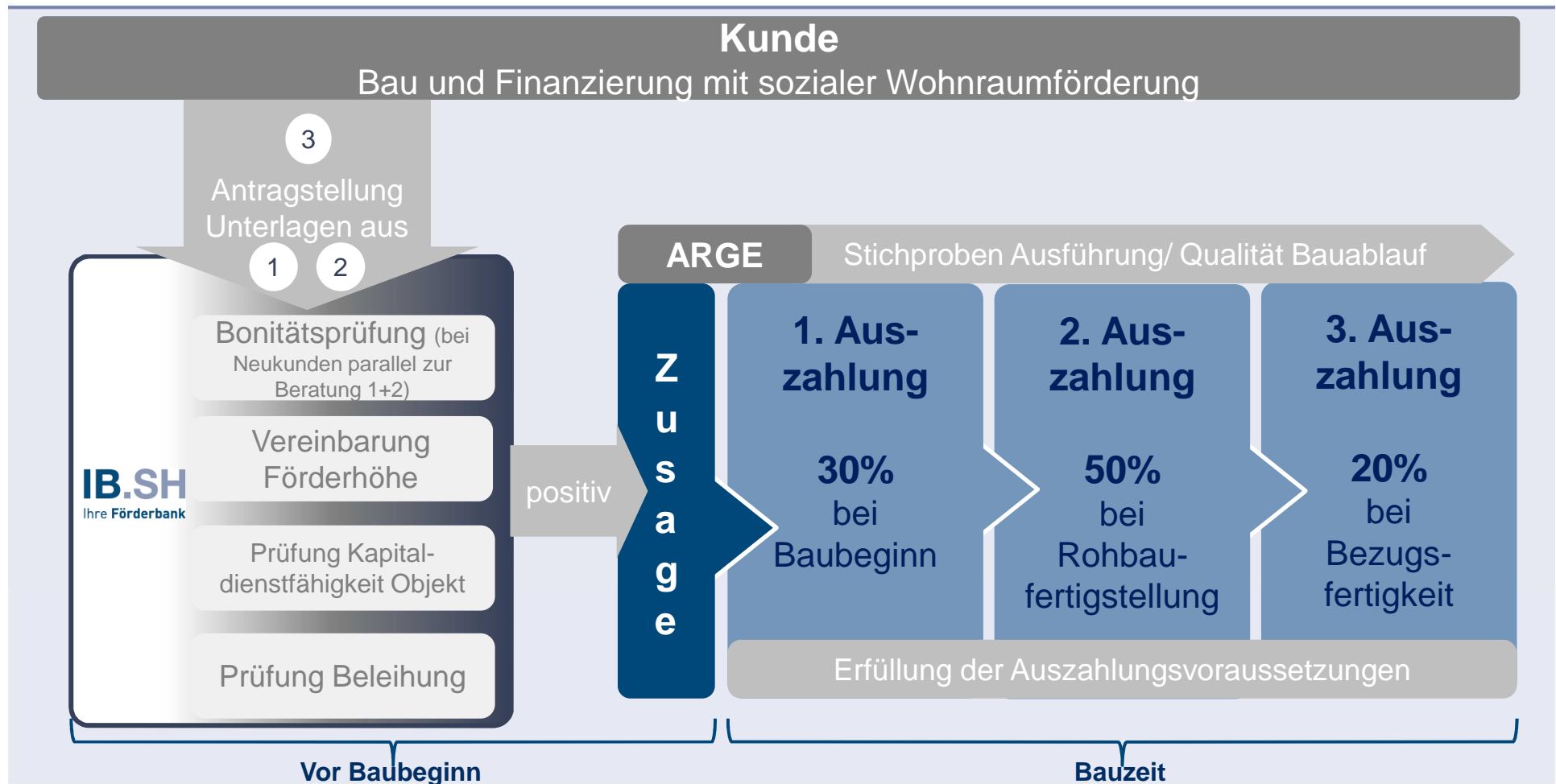
← Mehrkosten Aufzug

← Energetischer Standard

← sonstige Kosten (z.B. behindertengerechte Ausführung, etc.)

Soziale Wohnraumförderung

Prozessablauf in der Beratung

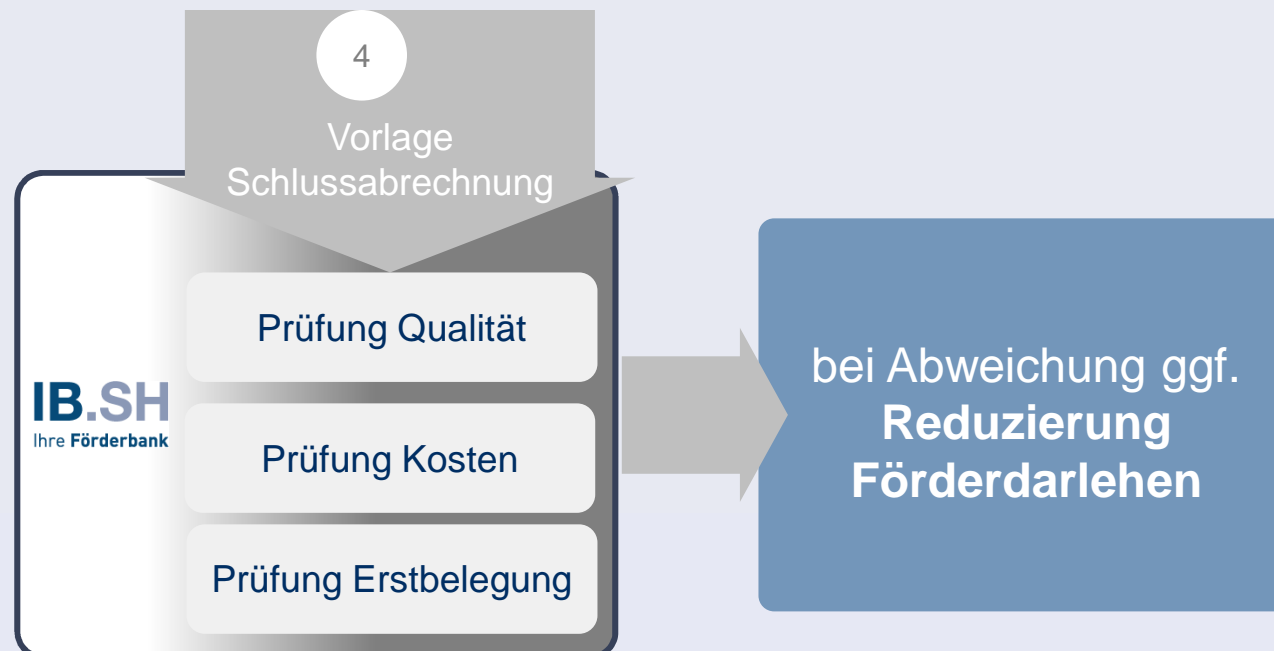


Soziale Wohnraumförderung

Prozessablauf in der Beratung

IB.SH
Ihre Förderbank

Kunde
Bau und Finanzierung mit sozialer Wohnraumförderung



Agenda – Neues in der Wohnraumförderung

Was ist Soziale Wohnraumförderung

Ablauf, Rahmenbedingungen und Qualitäten

Neuerungen im Mietwohnungsbau

1. **Neue Regionalstufen, Ausweitung Fördervolumen**
2. Neuer Investitionszuschuss in Kombination mit Darlehen
3. Verbesserte Konditionen im 2. Förderweg

Zuschussprogramm Private Vermieter/ Selbstnutzer

Soziale Wohnraumförderung

Fördervolumen

• Programm Mietwohnungsbau	316 Mio. €
• Sonderwohnprogramm „Erleichtertes Bauen“	396 Mio. €
• Zuschussprogramme	4 Mio. €
• Investitionszuschuss Neubau	34 Mio. €
	<hr/>
	750 Mio. €

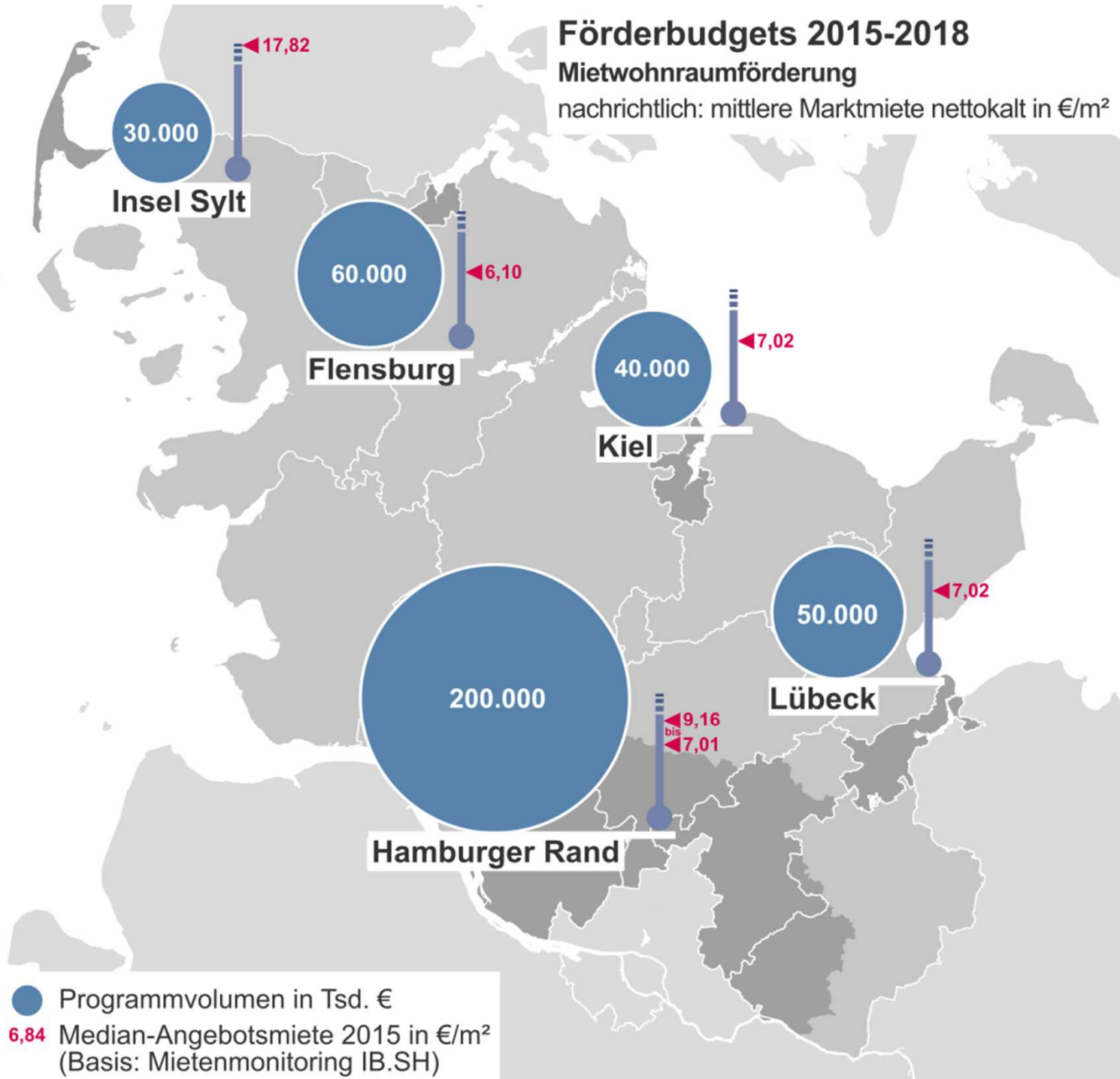
Programme „Mietwohnungsbau“ und „Erleichtertes Bauen“
können gegenseitig in Anspruch genommen werden!

Förderbudgets 2015-2018

Mietwohnraumförderung

nachrichtlich: mittlere Marktmiete nettokalt in €/m²

IB.SH
Ihre Förderbank

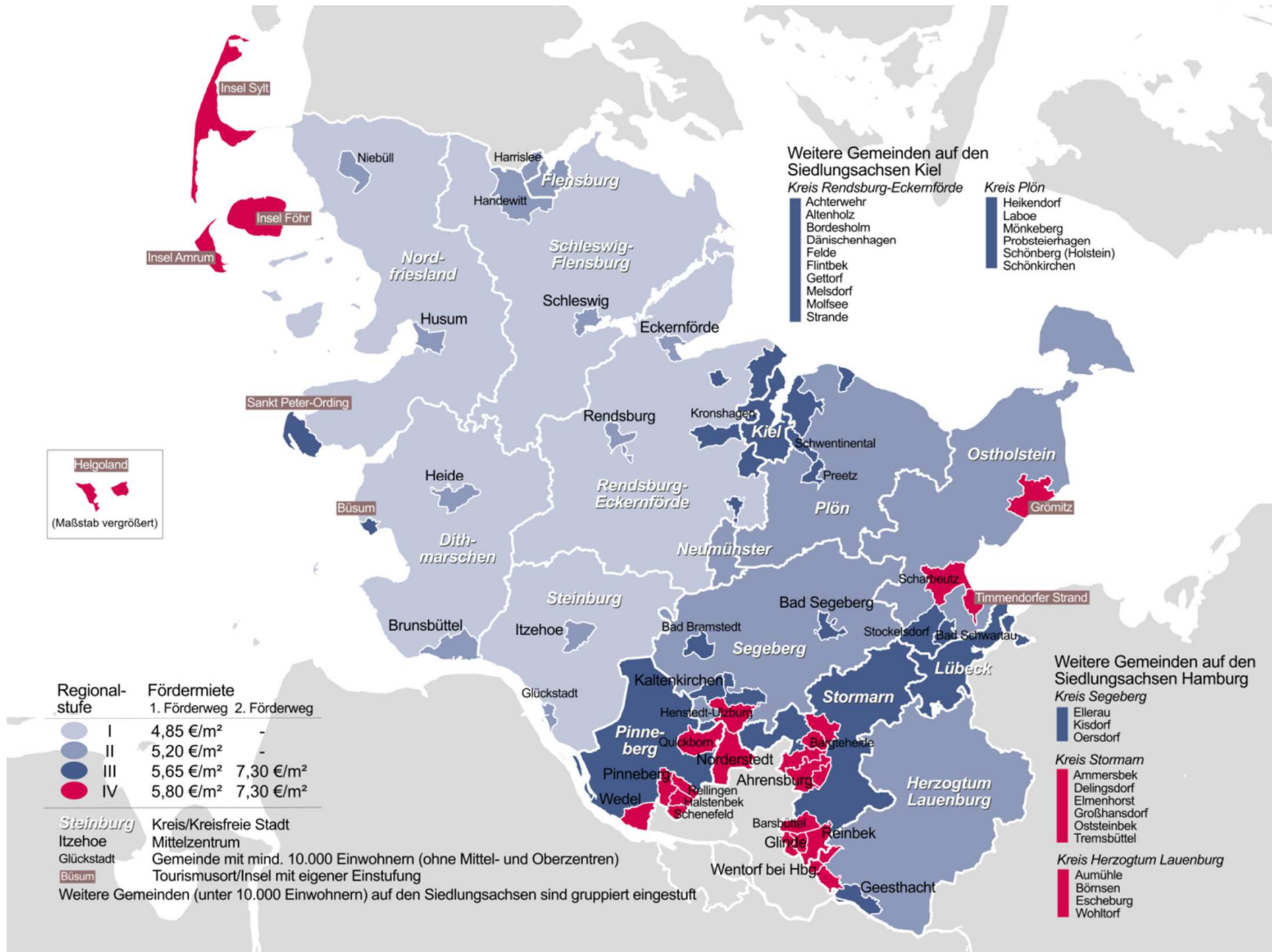


Soziale Wohnraumförderung

Anpassung der Gebietskulisse

- Einzeleinstufung von Gemeinden ab 10.000 Einwohner
- kreisscharfe Eingruppierung von kleineren Gemeinden auf den Siedlungsachsen der Ordnungsräume Hamburg, Kiel und Lübeck
- gesonderte Einstufung von touristisch geprägten Gemeinden

- Mittel- und Oberzentren mindestens in Stufe 2
- dieses Jahr keine Herabstufungen – jährlich neue Überprüfung



Agenda – Neues in der Wohnraumförderung

Was ist Soziale Wohnraumförderung

Ablauf, Rahmenbedingungen und Qualitäten

Neuerungen im Mietwohnungsbau

1. Neue Regionalstufen, Ausweitung Fördervolumen
- 2. Neuer Investitionszuschuss in Kombination mit Darlehen**
3. Verbesserte Konditionen im 2. Förderweg

Zuschussprogramm Private Vermieter/ Selbstnutzer

Zuschüsse 1. Förderweg/ Erleichtertes Bauen

- Zuschuss von 250 €/m² geförderter Wohnfläche im Neubau
- Einmaliger, direkter Investitionszuschuss zum Baubeginn
- Kombination aus Förderdarlehen und Zuschuss!
- Summe wird durch die maximale Förderquote begrenzt
- Geltungsbereich
 - 1. Förderweg
 - in der Inselförderung Mietstufe 5,80 € und
 - im Sonderprogramm „Erleichtertes Bauen“,
aber nicht für das Umrüstungsdarlehen und stud. Wohnen

Förderbedingungen

Neubauförderung - Übersicht

	Regionalstufe I	Regionalstufe II	Regionalstufe III	Regionalstufe IV
Förderhöhe (Darlehen + Zuschuss)	bis zu 75 % der förderfähigen Gesamtkosten	bis zu 85 % der förderfähigen Gesamtkosten		
Anteil Zuschuss	250 € / m ² geförderter Wohnfläche			
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	€ 4,85	€ 5,20	€ 5,65	€ 5,80
Mietsteigerungsmöglichkeit	6 % alle 3 Jahre nach 4 mietsteigerungsfreien Jahren			
Einkommensgrenzen	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

Agenda – Neues in der Wohnraumförderung

Was ist Soziale Wohnraumförderung

Ablauf, Rahmenbedingungen und Qualitäten

Neuerungen im Mietwohnungsbau

1. Neue Regionalstufen, Ausweitung Fördervolumen
2. Neuer Investitionszuschuss in Kombination mit Darlehen
3. **Verbesserte Konditionen im 2. Förderweg**

Zuschussprogramm Private Vermieter/ Selbstnutzer

Verbesserungen im 2. Förderweg

- 2. Förderweg ist in den Regionalstufen III und IV möglich.
- Förderhöhe wird auf 60 % der angemessenen Kosten angehoben
- Erhöhung der Fördermiete auf 7,30 €/m²
- Der 2. Förderweg ist bei positiver Stellungnahme der Kommune für 100 % der geförderten Wohnungen möglich
→ gilt jeweils auch für die 2. Mietenstufe der Inselförderung
- Anhebung der Wohnflächengrenze um 10 %
→ gilt auch für die 2. und 3. Mietenstufe der Inselförderung

Neubauförderung im 2. Förderweg

	2. Förderweg in den Regionalstufen III und IV
Förderhöhe	bis zu 60 % der förderfähigen Gesamtkosten
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 Bedarfsbestätigung der Kommune können bis zu 100 % der geförderten Wohnung im 2. Förderweg gefördert werden!

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

Aktuell keine Änderungen

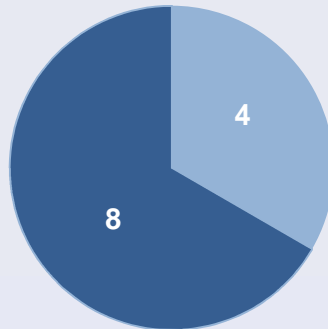
Bestandsförderung

Beispiel Höhe Kosten je m² Wohnfläche und Anzahl Zweckbindungen

MFH 12 WE / Ø 60m² Wfl. / 720 m² Wfl. gesamt

Teilmodernisierung

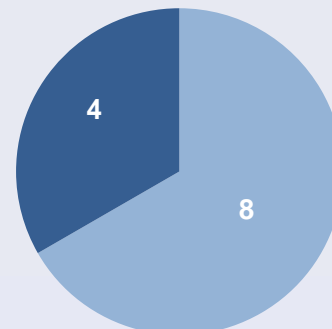
€ 200 Kosten je m² Wfl.
Förderdarlehen € 144.000
Eine Zweckbindung
je angefangene € 40.000



■ WE mit Zweckbindungen ■ Anzahl WE frei

Modernisierung

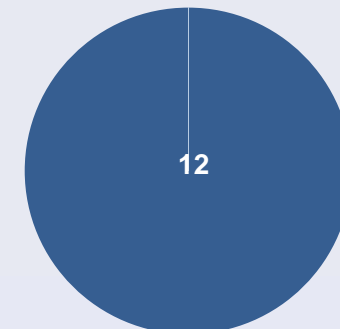
€ 600 Kosten je m² Wfl.
Förderdarlehen € 432.000
Eine Zweckbindung
je angefangene € 60.000



■ WE mit Zweckbindungen ■ Anzahl WE frei

Sanierung

€ 1.400 Kosten je m² Wfl.
Förderdarlehen € 1.008.000
Eine Zweckbindung
je angefangene € 80.000



■ WE mit Zweckbindungen

Agenda – Neues in der Wohnraumförderung

Was ist Soziale Wohnraumförderung

Ablauf, Rahmenbedingungen und Qualitäten

Neuerungen im Mietwohnungsbau

1. Neue Regionalstufen, Ausweitung Fördervolumen
2. Neuer Investitionszuschuss in Kombination mit Darlehen
3. Verbesserte Konditionen im 2. Förderweg

Zuschussprogramm Private Vermieter/ Selbstnutzer

Modernisierungszuschuss für Selbstnutzer

Fördernehmer

- private Eigentümer einer selbstgenutzten Immobilie

Ziele

- Maßnahmen zum Einbruchschutz
- energetische Maßnahmen mit mind. 20% CO₂-Einsparung
- Umsetzung Barriere reduzierender Maßnahmen

Zuschusshöhe

- Einbruchschutz: 20% der förderfähigen Kosten max. 1.600 €
- Energie, Barrieren: pauschal 2.000 €
- Kombination mit allen Darlehen der KfW und der IB.SH ist möglich

Modernisierungszuschuss für Selbstnutzer

Voraussetzungen

- Gebietskulisse / ggf. Bestätigung durch Kommune
- Einbruchschutz: Investitionsvolumen mind. 2.000 €
- Energie, Barrieren: Investitionsvolumen mind. 12.000 €
- Einbindung Sachverständiger zur energetischen Bewertung

Antragstellung

- Antrag und Zusage zwingend vor Baubeginn!
- Beratung in erster Linie durch:
 - Haus & Grund Ortsvereine
 - Verband Wohneigentum Siedlerbund SH
- oder in den IB.SH Büros (FL, KI, HL, Elmshorn)
- Antrag bei der IB.SH www.ib-sh.de

Modernisierungszuschuss für private Vermieter

Fördernehmer

- private Vermieter mit bis zu 20 Wohneinheiten

Ziele

- energetische Maßnahmen mit mind. 20% CO₂-Einsparung
- Umsetzung Barriere reduzierender Maßnahmen

Zuschusshöhe

- 20% der förderfähigen Kosten
- max. 5.000 € je Wohneinheit
- Kombination mit allen Darlehen der KfW und IB.SH ist möglich

Modernisierungszuschuss für private Vermieter

Voraussetzungen

- Gebietskulisse / ggf. Bestätigung durch Kommune
- Investitionsvolumen mind. 5.000 € je Wohneinheit
- Einbindung Sachverständiger/ ARGE zur energetischen Bewertung
- Einbindung ARGE für Barriere reduzierende Maßnahmen

Antragstellung

- Antrag und Zusage zwingend vor Baubeginn!
- Beratung in erster Linie durch:
 - Haus & Grund Ortsvereine
 - Verband Wohneigentum Siedlerbund SH
- oder in der IB.SH, Abteilung Mietwohnungsbau (Kiel)
- Antrag bei der IB.SH www.ib-sh.de

Kontakt Daten



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