

Wohnraumförderungsprogramm
2015-2018
Stand 20.01.15

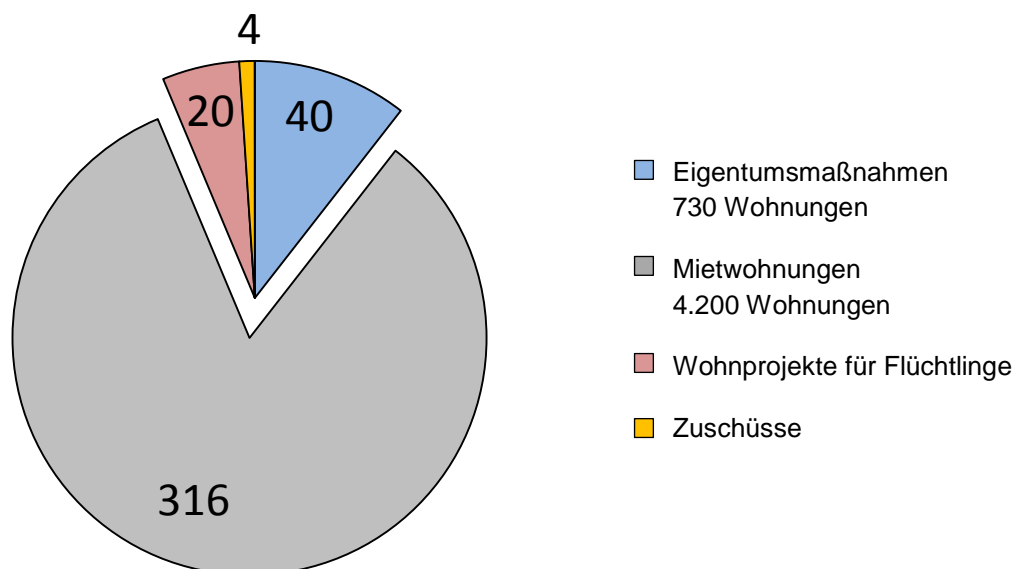
Wohnraumförderungsprogramm 2015-2018; Gesamtansatz für Wohnraumförderung bei 360 Mio. € konstant, zusätzlich um 20 Mio. € für Flüchtlinge erhöht; Schwerpunkt Mietwohnraumförderung - Fortsetzung Offensive für bezahlbares Wohnen

Die Soziale Wohnraumförderung des Landes zielt auf eine bedarfsgerechte Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum in sozial stabilen Quartieren. In diesem Kontext wird zusätzlich die Energiewende und die Demografie relevante altersgerechte Anpassung der Wohngebäude und Wohnquartiere betrieben. Mit steigenden Mieten in einigen Landesteilen liegt der Focus der Landesregierung seit Ende 2012 auf der Sicherung bezahlbaren Wohnens insbesondere im Mietwohnbereich. Die im Januar 2013 gestartete und in 2014 erfolgreiche „Offensive für bezahlbares Wohnen“ wird fortgesetzt und finanziell gestärkt.

Das Kabinett hat am 20.01.15 dem neuen Programm zur sozialen Wohnraumförderung des Landes SH für die Periode 2015-2018 zugestimmt. Mit einem Gesamtvolumen von 360 Mio. € soll die Förderung des Neubaus und der Modernisierung von Mietwohnungen sowie auf reduziertem Niveau der Erwerb und der Neubau von Eigentumsmaßnahmen fortgesetzt werden. Neu und zusätzlich wird mit eigenem Budget von zunächst 20 Mio. € ein Programm zur Förderung gemeinschaftlicher Wohnprojekte für Flüchtlinge in der Regie der Kommunen aufgelegt. Bestandteile des Programms sind auch die Fortsetzung der Zuschussprogramme zur energieeffizienten und Barriere reduzierenden Modernisierung kleiner Mietwohnbestände und selbstgenutzten Eigentums sowie die Fortsetzung des Programms zur energetischen Stadtsanierung für Kommunen.

Insgesamt beläuft sich damit das Programm auf 380 Mio. €¹ Insgesamt soll mit den langfristig zinsverbilligten Darlehen ein Investitionsvolumen von rd. 1 Mrd. € ausgelöst werden.

Gesamtvolumen und Aufteilung Mio. €:



¹ Die Finanzierung des Programms erfolgt aus dem Zweckvermögen Wohnraumförderung/Krankenhausfinanzierung, das bis 2019 zusätzlich in Höhe von 12, 6 Mio. € pro Jahr durch die Entflechtungsmittel (Kompensationsmittel) des Bundes gestützt wird (Mittelzweckbindungsgesetz SH).

In der Programmplanung wird an das Fördercontrolling für die Förderperiode 2011-14, insb. die Ergebnisse der Offensive für bezahlbares Wohnen, angeknüpft.² Der Schwerpunkt 2015-18 liegt auf dem Neubau und der Modernisierung von Mietwohnungen in den Bedarfsregionen der Offensive für bezahlbares Wohnen mit hohen und steigenden Mieten: Hamburger Rand und Inseln, insb. Sylt, sowie den großen Städten Kiel und Lübeck. Hier haben die traditionellen Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung – wie Menschen mit Transfer- oder niedrigen Alterseinkünften, Studierende und Geringverdiener insb. mit Kindern - steigende Probleme, sich mit bezahlbarem und angemessenem Wohnraum in sozial stabilen Quartieren zu versorgen. Zunehmend werden auch „Normalverdiener“, Beschäftigte der öffentlichen und privaten Daseinsvorsorge vom bezahlbaren und angemessenen Wohnen ausgeschlossen. Wohnungsmärkte sind für breite Schichten der Bevölkerung angespannt. Eine Entwicklung, die den Erlass sonstiger Vorschriften z.B. zur Eindämmung der Mietenentwicklung erforderlich gemacht hat (KappungsgrenzenVO), bzw. nach erfolgter Gesetzgebung durch den Bund (MietpreisVO) ggfls. machen wird. Die investive Mietwohnraumförderung insb. der Neubau wird hier einen Beitrag leisten und zusätzlichen Anreiz zur Entlastung geben.

Förderung des Mietwohnraums 316 Mio. €, 4.200 Wohnungen (1.600 Neubau, 2.600 Bestand)

Insgesamt sollen für 4.200 Wohnungen³ mit Belegungs- und Mietbindungen bis 2018 316 Mio. € eingesetzt werden. Im 1. Förderweg liegen die Mieten regional differenziert zwischen 4,85 und 5,50 € pro m² nettokalt. Demgegenüber stehen mittlere Angebotsmieten des freien Marktes bei 5 bis deutlich unter 6 € in weiten Teilen des Landes; Kiel und Lübeck bei 6,40 € und damit im Landesdurchschnitt sowie über 8, 70 € im HHRd und bis zu 16 € auf Sylt.

Im Neubau wie im Bestand kommt das Förderangebot dem Koalitionsauftrag „zur Belegung der Genossenschaftsidee für eine moderne Großstadtpolitik und der Unterstützung genossenschaftlicher Unternehmungen und Wohnprojekte“ nach. Auch bisher sind kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften die Hauptträger der sozialen Wohnraumversorgung und haben zu 63% 2011-14 die Fördermittel in Anspruch genommen.

Soziale Neubauförderung:

Mit rd. 220 Mio. € an Förderung sollen landesweit 1.600 Mietwohnungen neu gebaut werden; Investitionen in Wohnungsneubau oder Modernisierung obliegen der wirtschaftlichen Entscheidung der Eigentümer. Förderung mit den Regularien langfristiger Miet- und Belegungsbindungen steht in Konkurrenz zur Marktfinanzierung mit historisch niedrigen Zinsen und in Teilen des Landes hohen und steigenden Mieten. Gerade dort besteht die verstärkte Notwendigkeit der Sicherung bezahlbaren Wohnens bei wachsender Nachfrage durch Zuzug in die Zentren. Bereits die Wohnungsmarktprognose des Innenministeriums aus dem Jahr 2011 empfiehlt, pro Jahr rd. 1.300 neue Belegungsrechte mit Mietbindungen für die Zielgruppen zu schaffen. Durch Bindungen entstehende wirtschaftliche Nachteile müssen durch Förderung

² Auf Basis der Wohnungsmarktprognose von 2011, dem Mietengutachten 2013, der kleinräumigen Bevölkerungsprognosen 2014, vorliegender kommunaler Wohnungsmarktkonzepte werden die Programmeckpunkte geplant. Im Jahr 2016 soll eine aktuelle Wohnungsmarktprognose vorgelegt werden, die ggfls. zu Änderungen führen kann.

³ Es handelt sich um Planzahlen; zu beachten ist, dass die Kosten regional differieren und je nachdem ob Neubau oder Modernisierung stattfindet

ausgeglichen werden. 2013 wurden daher die Förderbestimmungen neu entwickelt. Es wurde auch entschieden, die Mietbelastung der wohnberechtigten Haushalte weiter auf – seit dem Jahr 2000 um weniger als 5 % gestiegenem – niedrigem Niveau zu halten. In der Folge mussten Finanzierungsmodalitäten mit Förderhöhen und Zinskonditionen zu Lasten des Zweckvermögens verbessert werden. Die Förderdarlehen bemessen sich auf bis zu 75 bzw. 85% der angemessenen Gesamtkosten⁴. Hohe und stark gestiegene Baukosten für Energieeffizienz, Barrierefreiheit, hohe Anforderungen an Erschließung und städtebauliche Qualitäten sowie hohe Grundstückskosten fordern ihren Preis; damit sind mittlerweile die durchschnittlichen Förderdarlehen pro Wohnung zw. 112 T€ in den ländlicheren Regionen bis zu 142 T€ in den Bedarfsregionen der Offensive auf bis zu 165 T€ auf Sylt gestiegen – bei Bindungen von 35 Jahren.

Voraussetzungen der Neubauförderung sind neben angemessenen Kosten, Wohnflächengrenzen, Mietobergrenzen, die Einhaltung mindestens des Energieeffizienzstandards 70 bzw. 55⁵. Dies trägt den Energiewende Zielen des Landes Rechnung und bahnt den Weg zu Niedrigstenergie-Neubauten, wie sie Bundes- und EU-Verordnungen ab 2020 fordern.

Mindestanforderungen an Barrierefreiheit in den Wohnungen und im Wohnumfeld unterstützen das alten- und altersgerechte Wohnen und Formen des betreuten Wohnens.

Soziale Bestandsförderung:

Weitere 2.600 Sozialbindungen sollen durch Modernisierung (2.400 Wohnungen) und den Erwerb von Belegungsrechten (200 Wohnungen) entstehen, dafür werden rd. 100 Mio. € (96 Mio. €) eingesetzt. Mit der Bestandsförderung werden in weiten Teilen des Landes notwendige Investitionssignale für altersgerechte Modernisierung und die Erreichung der Ziele der Energiewende gesetzt. Nach wie vor werden 2012 rd. 38% des Endenergieverbrauchs den privaten Haushalten zugerechnet. Trotz durch den Klimapakt SH initiiertes und 2012 nachgewiesener Einsparungen durch Bestandserneuerung muss durch forcierte Verbesserung der Gebäudeeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien der Energieverbrauch der Wohnbestände weiter gesenkt werden.

Zusätzlich wird in den Bedarfsregionen durch Modernisierung nicht mehr zeitgerechter Wohnbestände ein wichtiger Beitrag zur Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum sowie zur sozial stabilisierenden Aufwertung von Wohnquartieren geleistet. Unbestritten leistet Angebotsausweitung durch Neubau in angespannten Märkten den größten

⁴ Neuaufstellung der Förderrichtlinien:

regionale Staffelung Mietobergrenzen 4,85 € bis 5,50 €/ m² netto kalt, Darlehenshöchsätze bis 75 bzw. 85 % der Gesamtkosten im Neubau, 100% bei Modernisierung);

Definition der Zielregionen der Offensive (Orte mit besonders hohen Mietsteigerungstendenzen, deutlich über dem Landesdurchschnitt liegenden Mieten und besonderer zentralörtlicher Funktion und steigender Wohnungsnachfrage); Einführung 2. (zusätzlicher) Förderweg mit 20% höheren Einkommensgrenzen und höheren Fördermieten (7,00 €) in den Zielregionen und eines 3. Förderwegs für die Nordseeinseln (Einkommensgrenzen +40%, Miete 8 €) (für Haushalte „Normalverdienende“ der Zielregionen, die sich keine bedarfsgerechte Wohnung mehr leisten können)

⁵ Effizienzhaus SH 70/55: die Anforderungen der geltenden Energieeinsparverordnung werden um mehr als 30 %/bis zu 60% übertroffen.

Beitrag zur Entspannung – bindet allerdings auch relativ die höchsten Fördermittel und ist angesichts der Grundstücks- und Baurechtsfragen zusätzlich langwierig. Bestandsförderung hat hier entscheidende Vorteile angesichts begrenzter Förderressourcen aber auch Baugrundstücke. Der Ankauf von Belegungsrechten für angemessene Wohnungen ist begrenzt auf die Bedarfsregionen mit hohen Mieten. Er dient insb. der kurzfristigen Verbesserung der Versorgungssituation. Im Rahmen der Neuaufstellung der Förderbestimmungen sind 2014 auch die Konditionen der Bestandsförderung den Marktbedingungen angepasst worden. Gefördert werden 100 % der angemessenen Kosten der Investition, die Fördersätze pro Wohnung liegen z.B. bei 15T€ für Teilmodernisierung einer Wohnung bei einer Bindung von 10 Jahren und bis zu z.B. 65 T€ bei grundlegender Sanierung und einer Bindung von 25 Jahren⁶. Die Fördersätze für den Ankauf von Belegungsrechten für 15 Jahre sollen den tatsächlichen Mietverzicht bei bestehenden und zu höheren Mieten frei vermietbarer Wohnungen ausgleichen – derzeit wird bei einer Marktmiete von 8.50 € mit rd. 85 T€ kalkuliert.

Zuschüsse für Energieeffizienz und Barrierereduktion privater Mietwohnungsbestand

Das Zuschussprogramm „Kleine Vermieterinnen oder Vermieter“ wird in Höhe von 1, 5 Mio. € in Gebieten, die mehrheitlich von der Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein bewohnt werden, fortgesetzt. Mit Maßnahmen zur Barrierereduktion ergänzt es die soziale Wohnraumförderung bei der Zielgruppe privater Vermieter. Das energetische Ziel ist eine Einsparung des CO₂-Ausstoßes von mindestens 20%. Pro Wohneinheit ist ein Zuschuss von max. 2.500 € und pro Vermieter insgesamt ein Zuschuss in Höhe von max. 50.000 € für energetische Modernisierungen und Barriere reduzierende Maßnahmen möglich.

Zuschüsse für energetische Stadtsanierung

Insbesondere im Hinblick auf die Energieversorgung ist die Wirkung der Einzelgebäudesanierung durch Quartiersansätze zu erhöhen. Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung wird daher die Ko-Förderung des Bundesprogramms „Energetische Stadtsanierung – Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager“ mit 0,5 Mio. € fortgesetzt. Kommunen erhalten hier Mittel und Möglichkeiten, in ausgesuchten Wohnquartieren einen Anschub der energetischen Gebäudemodernisierung und einer zukunftsgerechten Wärmeversorgung zu bewirken. Ziel sind bezahlbare Wärmeenergie und stabile, durch hohe Energieeffizienz aufgewertete Quartiere. Bisher werden 12 Projekte gefördert.⁷

Sicherung bezahlbaren Wohnens in den Bedarfsregionen mit hohen Mieten- Fortsetzung der **Offensive für bezahlbares Wohnen** mit 230 Mio. € für 3.100 Wohnungen

Die Fördermittel für die Mietwohnraumförderung - Neubau und Bestand - werden regional auf die Bedarfsschwerpunkte aufgeteilt. Für die Bedarfsregionen der Offensive für bezahlbares Wohnen werden 230 Mio. € reserviert. Die kommunalen oder regionalen Förderbudgets haben sich bewährt und werden fortgesetzt. Sie unterstützen insb. die kommunale Planungssicherheit, eine geordnete und abgestimmte Stadtentwicklung und die Steuerung der kommunalen Wohnraumversorgung. Damit sollen

⁶ Die genannten Beispiele beziehen sich auf eine 50 qm große Standardwohnung; bei Teilmodernisierung werden realistische Kosten von 300 € pro qm Wohnfläche und bei grundlegender Sanierung von 1.300 € pro qm Wohnfläche zugrunde gelegt.

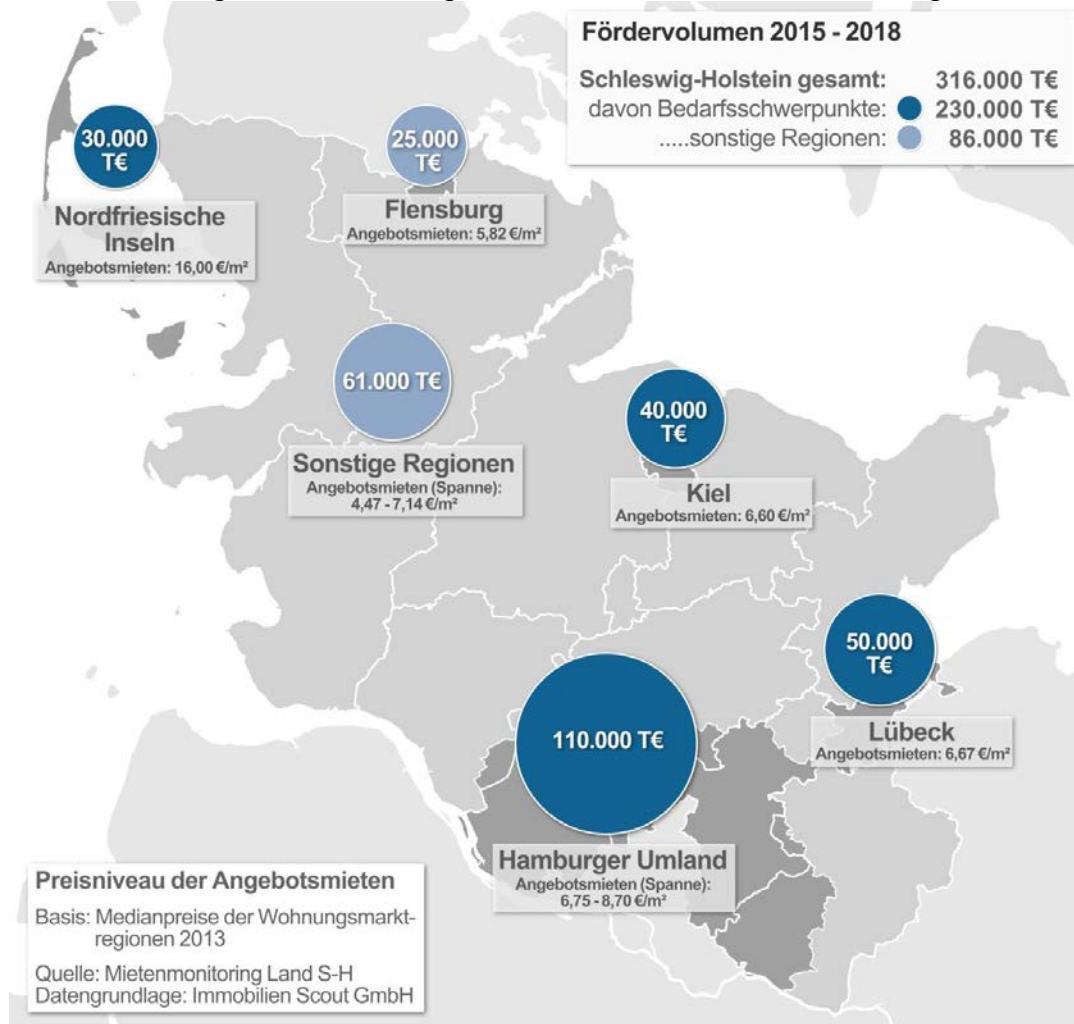
⁷ Kiel (2), Lübeck (2), Flensburg, Itzehoe, Bad Oldesloe, Rendsburg, Husum, Eutin, Schafflund, Föhr/Amrum, weitere 7 Kommunen in der Prüfung

in den Bedarfsregionen der Offensive insg. rd. 3.100 Sozialbindungen durch Neubau oder Modernisierung entstehen.⁸

Mietwohnraumförderung: Aufteilung des Fördervolumens auf die Bedarfsregionen der Offensive

Bedarfsregion	Förderbudget Mio. €	WE	Angenommene Aufteilung Neubau : Bestand %
Stadt Kiel	40	600	33:66
Stadt Lübeck	50	900	25:75
HHRand	110	1.400	40:60
Insel Sylt	30	200	100:0

Abb. Verteilung der Förderbudgets und freifinanzierte mittlere Angebotsmieten



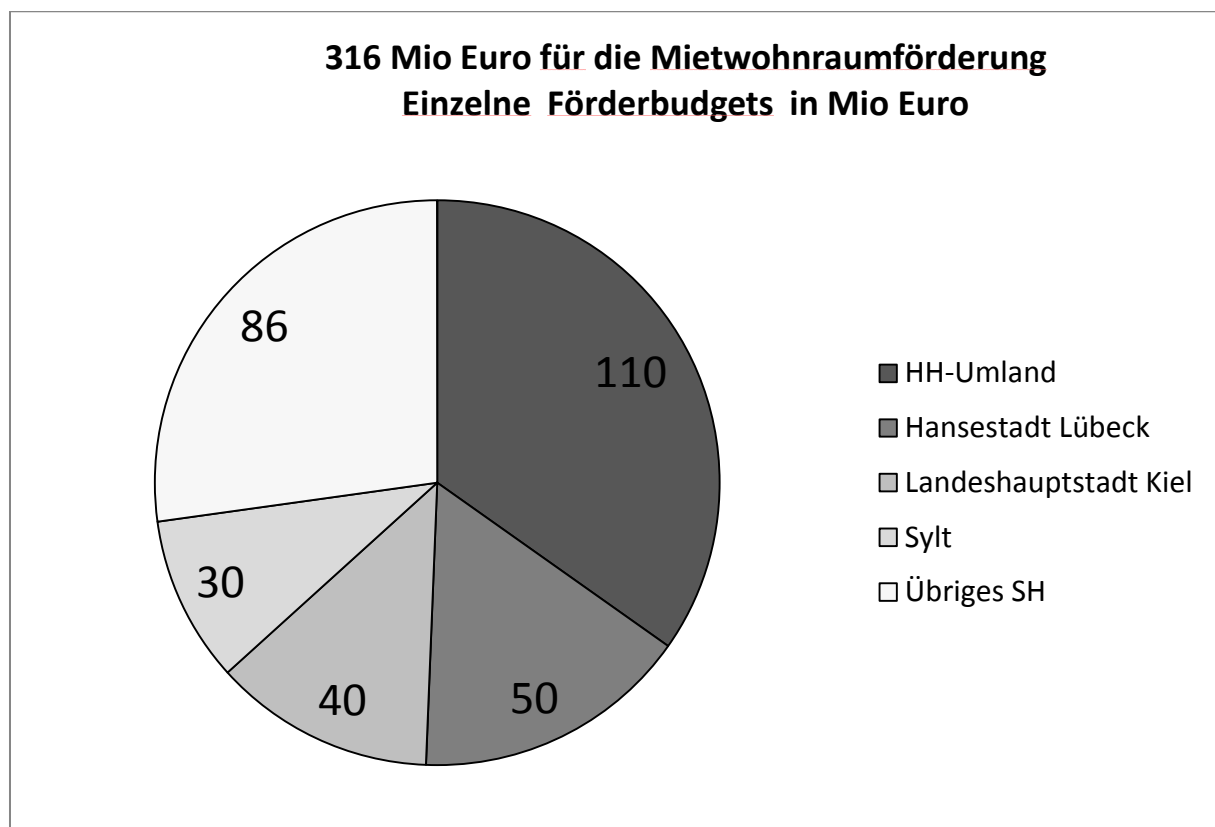
Karte: IB.SH

⁸ Planzahlen: Die Kosten differieren regional stark und insb. auch zwischen Neubau und Modernisierung

Der Schwerpunkt der Förderung der Wohnraumversorgung liegt in den Kommunen des Hamburger Rands. Hier ist die größte Dynamik durch weiter steigende Mieten und steigende Bedarfe zu verzeichnen und angesichts des Zuwachses der Zahl der Haushalte zukünftig zu erwarten⁹. Die Mieten des freien Wohnungsmarkts liegen in diesem Landesteil im Mittel zw. 6,75 und 8,70 € netto kalt mit steigender Tendenz. Mit Fördermieten von 5,50 € werden deutliche Wohnkostenentlastungen erreicht werden. Besondere Berücksichtigung finden außerdem die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten nach Kappungsgrenzenverordnung und der in Aussicht stehenden Mietpreisverordnung. Dies gilt insbesondere in Bezug auf die geforderten Maßnahmenpläne, die mit der Mietpreisbegrenzung verbunden werden und der Angespanntheit des Wohnungsmarktes entgegenwirken sollen.

Daneben werden durch eigene Förderbudgets die beiden großen Städte besonders berücksichtigt.

Die Umsetzung des Masterplans Sicherung/Schaffung bezahlbares Dauerwohnen auf Sylt wird mit 30 Mio. € berücksichtigt. Zielgruppen sind hier in besonderem Maße Menschen, die auf der Insel in der öffentlichen und privaten Daseinsvorsorge beschäftigt sind. In Umsetzung eines entsprechenden Kabinettsbeschlusses wurde bereits im November 2014 eine Kooperationsvereinbarung mit der Gemeinde Sylt beschlossen. Eine weitere Vereinbarung mit der Gemeinde Wennigstedt-Braderup soll Anfang 2015 unterzeichnet werden.



⁹ Im Auftrag des MIB 2014 durchgeführte kleinräumige Haushalts- und Bevölkerungsprognosen: Haushalte bis 2025: ca. + 20.300; im Verdichtungsraum: über + 10.000)

Förderung bezahlbaren Mietwohnens und angemessener Wohnangebote in den übrigen Regionen des Landes – 86 Mio. €, darunter Flensburg 25 Mio. €

Region	Förderbudget Mio. €	Wohneinheiten
Stadt Flensburg	25	380
übrige Landesteile	61	720

In den übrigen Regionen des Landes liegt der Focus der Förderung neben einer Sicherung des bezahlbaren Wohnens insb. in den Regionen niedriger und nur langsam steigender Mieten auf einer Sicherung des angemessenen bedarfsgerechten Wohnens und der Anpassung an die Anforderungen der Energiewende und des demografischen Wandels.

Wohnen für Studierende

In den Förderbudgets der Hochschulstädte (Kiel, Lübeck, Flensburg) werden durch die Kommunen bedarfsgerechte Kontingente zur Förderung studentischen Wohnraums zu berücksichtigen sein. Mit einer durchschnittlichen Versorgungsquote der Studierenden in geförderten Wohnheimen von 5,9 % zum Wintersemester 2013/14 liegt Schleswig-Holstein weit unter dem Bundesdurchschnitt von 10,1 %.

Darlehensförderung **Eigentumsbildung** – Förderung von rd. 700 Maßnahmen, Gesamtvolumen wird auf 40 Mio. € reduziert, Einzelförderung bleibt konstant, Zinsen für Schwellenhaushalte liegen unter Kapitalmarkt

Die äußerst geringen (ungeförderten) Zinsen der von Banken und Sparkassen angebotenen Immobilienfinanzierung haben die Möglichkeiten für die Wohneigentumsbildung für Familien in den letzten Jahren deutlich verbessert. Dies zeigt sich u.a. in der zurückgegangenen Inanspruchnahme der Fördermittel der zurückliegenden Förderperiode. Es verbleibt allerdings ein Restbedarf der sozialen Eigentumsförderung auf deutlich reduziertem Gesamtniveau. Familien mit Kindern oder schwerbehinderten Angehörigen, die ohne Förderung kein Wohneigentum bilden können, werden bei Neubau oder Erwerb von Einfamilienhäusern oder Eigentumswohnungen mit insgesamt rd. 40 Mio. € (39,5 Mio. €) unterstützt. Damit sollen insgesamt 730 Wohneinheiten für diese Schwellenhaushalte gefördert werden. 70 % der Mittel sollen in den Neubau fließen. Regional wird schwerpunktmäßig in den großen und kleinen Städten des Landes gefördert. Gefördert wird (wie bisher) regional differenziert mit bis zu max. 70 T€ je Wohneinheit. Die einzuhaltenden Kostengrenzen je m² Wohnfläche liegen nach Qualität differenziert und je nach Energiestandard zw. 1.540 – 1.730 €; die Wohnfläche ist bei 4 Personen auf max. 130 m² begrenzt. Auch die Zinssätze berücksichtigen die energetische Qualität und liegen zwischen 1 und 2 %. Die Tilgung erfolgt mit 1 %. Die Konditionen liegen damit unter den Kapitalmarktkonditionen.

Der reduzierte Programmansatz erlaubt eine Umschichtung und ein höheres Finanzvolumen für Mietwohnraum, hier besteht bei steigender Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen steigender Mittelbedarf.

Zuschüsse Modernisierung Wohneigentum

Zur Unterstützung der Anpassung selbstgenutzter Wohnimmobilien wird das „Zuschussprogramm für Selbstnutzerinnen und Selbstnutzer“ mit Zuschüssen in Höhe von insgesamt 0,5 Mio. € in bestimmten Gebieten fortgesetzt.¹⁰ Das Programm kann von Haushalten in Anspruch genommen werden, die selbst nicht den Einkommensgrenzen unterliegen. Hiermit werden kleinteilige Maßnahmen durch Zuschüsse von 1.000 € bei Kosten von mindestens 12.000 € Gesamtinvestition zur Reduktion von Barrieren oder einer mindestens 20%igen Einsparung des CO₂- Ausstoßes unterstützt.

Gemeinschaftliche Projekte für **Flüchtlinge**; zunächst 20 Mio. €

Mit dem Programm zur Förderung gemeinschaftlicher Wohnprojekte für Flüchtlinge stellen sich das Land, die Kommunen und die Wohnungsunternehmen der neuen Herausforderung und der Verantwortung, Wohnraum für Flüchtlinge zur Verfügung zu stellen.

Hierzu wurden Eckpunkte „Neues gemeinschaftliches Wohnen für Flüchtlinge“ entwickelt. Die Förderung erfolgte in 2014 im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung und mit der Fortführung des Programms 2015 bis 2018 werden mindestens 20 Mio. Euro als zusätzliches Kontingent zur Verfügung gestellt. Das Programm richtet sich in erster Linie an Kommunen als Investor oder als Kooperationspartner für investierende Wohnungsunternehmen. Diese sollten von den Kommunen in der Regel durch Grundstücke, Planungsrechte, -erleichterungen u.a. unterstützt werden.

Bauvorhaben sind zurzeit in Norderstedt, Lübeck, Stockelsdorf (Wedel, Kiel) geplant.

Allein mit den drei erstgenannten Maßnahmen entstehen Wohnmöglichkeiten für über 200 Flüchtlinge, die Wohnstandards und -qualitäten erfüllen und damit weit über den Gegebenheiten von Containern, Hallen oder ä. liegen.

Zuschüsse für Konzepte und Modellprojekte in Höhe von 1,5 Mio. €

Zusätzlich zur Investiven Förderung kann auch in der Förderperiode 2015-18 die Entwicklung bzw. Erarbeitung von Konzepten, Pilot- und Modellprojekten sowie vorbereitenden Untersuchungen im Rahmen und im Zusammenhang der sozialen Wohnraumförderung des Landes SH, unterstützt werden.

¹⁰ Gemeinden der Schleswig-Holsteinischen Kappungsgrenzenverordnung – KappVO-SH, Fördergebiete der Energetischen Stadtsanierung, Gebiete mit Wohnungsmarktkonzept