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 8
5. Qualitätsstandards des Landes Schleswig-Holstein 11
6. Fördergegenstände/-bedingungen Neubau oder Ersterwerb 13
7. Fördergegenstände/-bedingungen Bestand 19
8. Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen (Neubau/ Bestand) 26
9. Weitere Fördergegenstände 29
10. Erwerb von Zweckbindungen 30
11. Prozessablauf der Förder-/Finanzierungsberatung 32
12 . Wirtschaftlichkeit 35
13. Notwendige Unterlage 37
14. Rechtsgrundlagen 37
15. Fundstellen für Informationen 38
16. Beispiele für geförderte Projekte 38
17. Kontaktdaten 42

Stand: Oktober 2026

1. Ausgangslage und Grundprinzip der Förderung

Die Herausforderungen bei der Versorgung mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum bleiben unverändert hoch. Gemäß der Wohnungsmarktprognose „Schleswig-Holstein 2035" 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 2023 - 2026 zinssubventionierte Darlehen und Zuschüsse in Höhe von rund 1,65 Mrd. € zur Verfügung. Diese Mittel können für den Neubau und für Investitionen in den Wohnungsbestand eingesetzt werden und verteilen sich auf folgende Bereiche:

Programm	Fördervolumen
Darlehen Mietwohnungsbau Neubau und Bestand	**1.155 Mio. €**
Zuschüsse Mietwohnungsbau Neubau und Bestand	**480 Mio. €**
Zuschüsse energetische Stadtsanierung	**4 Mio. €**
Zuschüsse Konzepte und Modellprojekte	**3 Mio. €**
Zuschüsse Genossenschaftsförderung	**4 Mio. €**
	1.646 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.

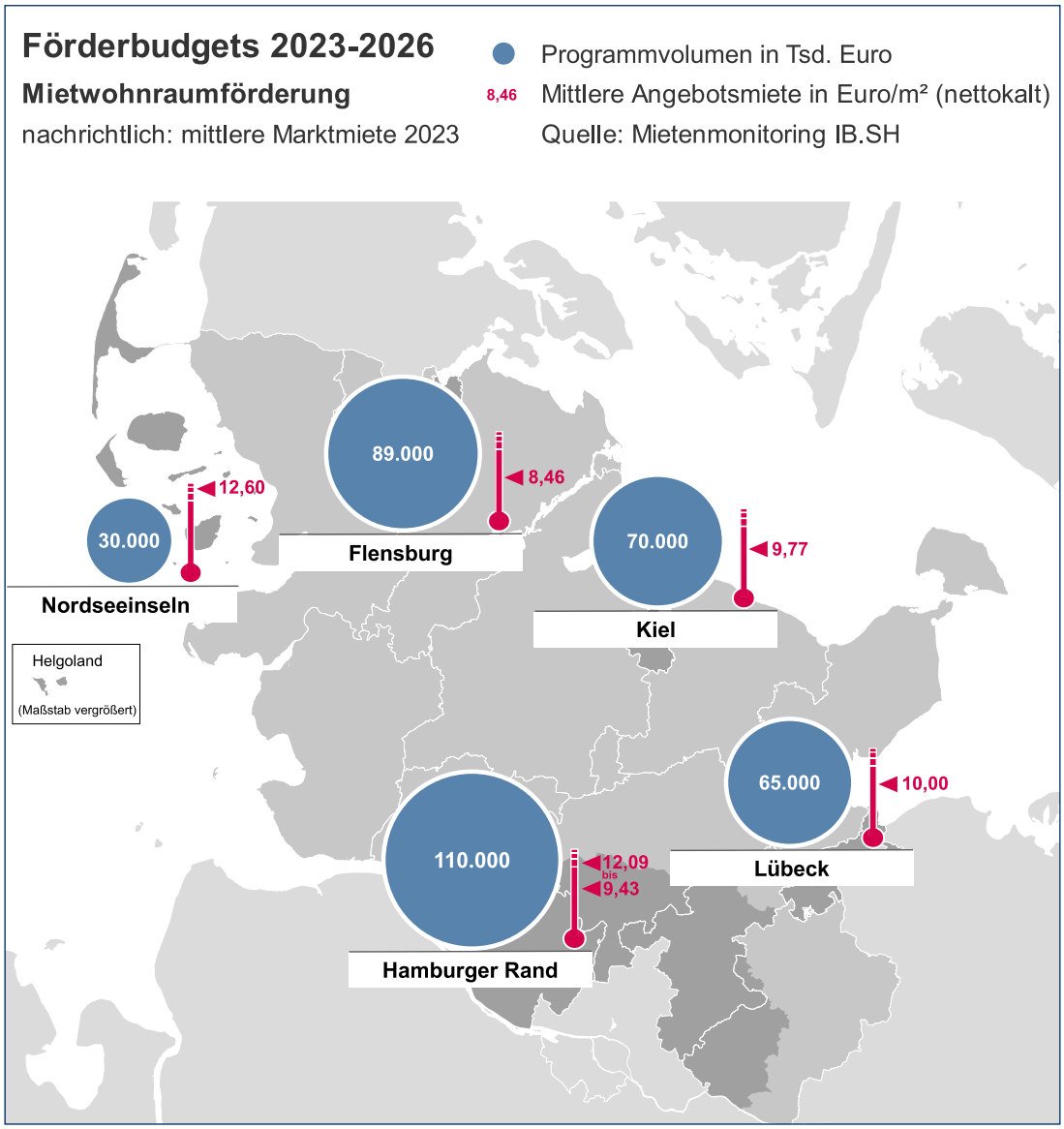
Weitere Ziele der Sozialen Wohnraumförderung sind u. a.

- 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 Wohnraumförderungsgesetz (SHWoFG) sind die Belange der Gemeinden, Kreise und Ämter bei der Sozialen Wohnraumförderung zu berücksichtigen.

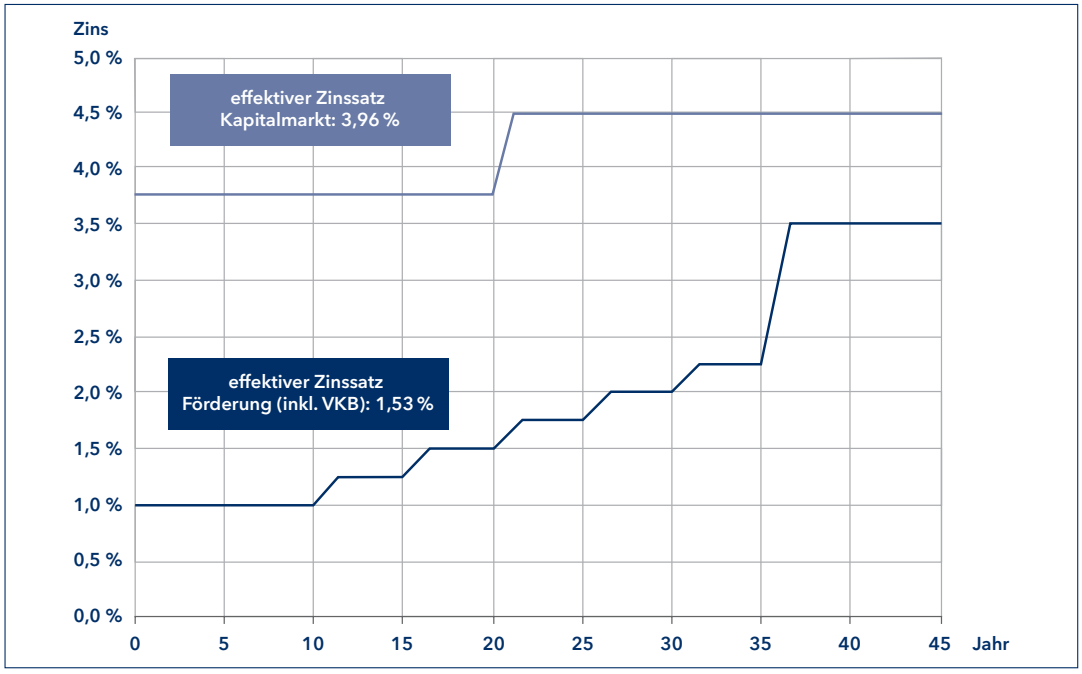
Bei der regionalen Aufteilung wurden für die Städte Kiel, Lübeck und Flensburg sowie für den Hamburger Rand und die Inseln und Halligen in der Nordsee kommunale Förderbudgets eingerichtet. Die regionale Aufteilung der Budgets, die bei Bedarf ebenfalls angepasst werden kann, stellt sich aktuell wie folgt 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 1.500 €/m² geförderter Wohnfläche in Abhängigkeit von der Art der Maßnahme und dem Förderweg gewährt werden.



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

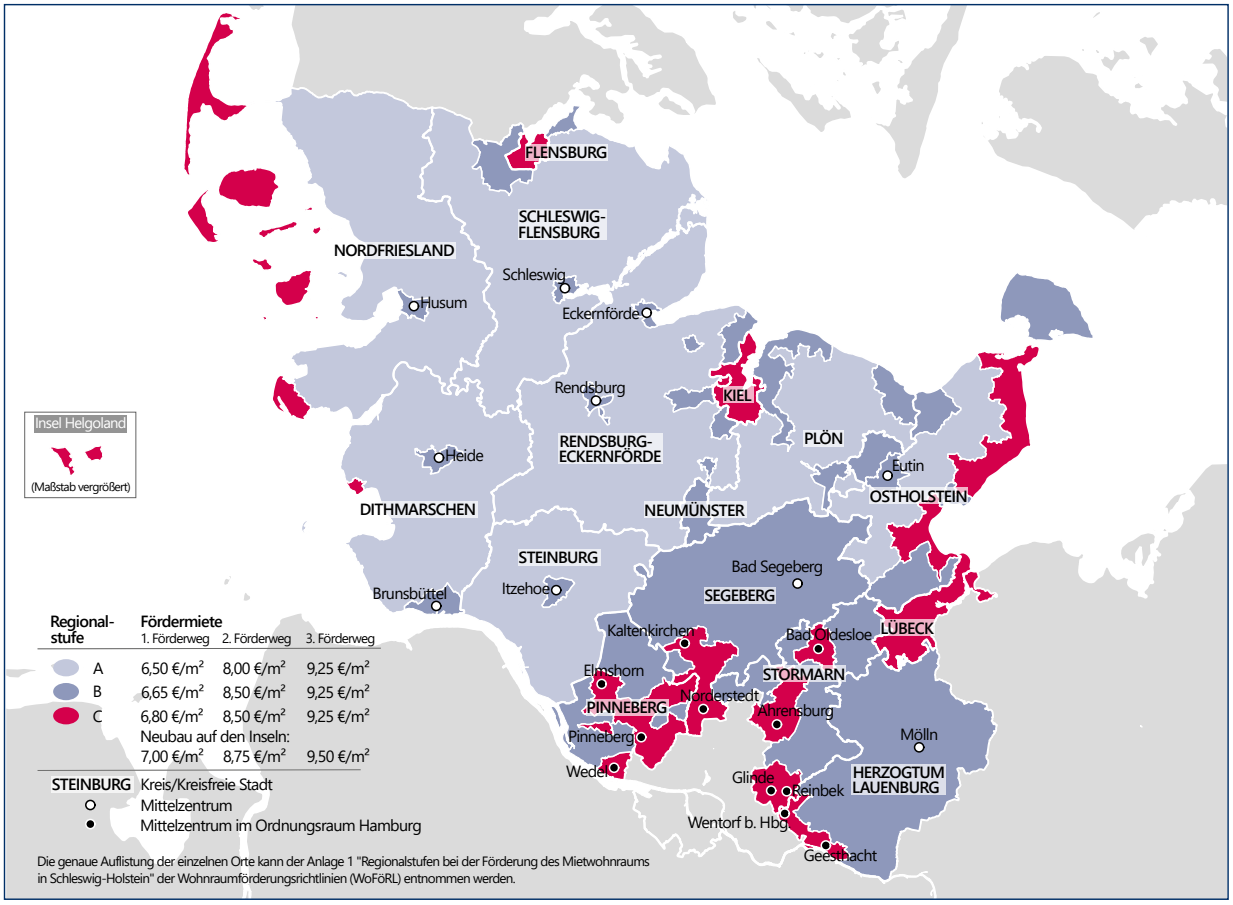
Die Gegenleistung für die Gewährung der Förderdarlehen und -zuschüsse besteht in langfristigen Zweckbindungen, d. h. einer Miet- und Belegungsbindung.

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

Dieses Video erklärt anschaulich, wie die soziale Wohnraumförderung funktioniert.

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 A, B und C 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.

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 den Nordseeinseln, ist die Lage auf den Wohnungsmärkten weiterhin angespannt.

Die Begünstigten bzw. Wohnberechtigten ergeben sich aus § 8 SHWoFG. Als wohnberechtigt gilt u. a., wer bestimmte Einkommensgrenzen (Stand 01.01.2025) nicht überschreitet (1. Förderweg).

Die steigenden Mieten führen dazu, dass mittlerweile oft sogar „Normalverdiener" angemessenen Wohnraum nicht mehr bezahlen können.
Daher wurden neben dem 1. Förderweg der 2. und 3. Förderweg konzipiert, für die eine Überschreitung der Einkommensgrenzen um bis zu 20 % bzw. 40 % zulässig ist.

Anzahl Haushalts-mitglieder	Einkommensgrenze* mtl. 1. Förderweg	Einkommensgrenze* mtl. 2. Förderweg	Einkommensgrenze* mtl. 3. Förderweg
1 Person	**1.916 €**	**2.300 €**	**2.683 €**
2 Personen	**2.666 €**	**3.200 €**	**3.733 €**
2 Personen Alleinerziehend mit 1 Kind	**2.733 €**	**3.280 €**	**3.826 €**
3 Personen Eltern + 1 Kind	**3.141 €**	**3.770 €**	**4.398 €**
3 Personen Alleinerziehend mit 2 Kinder	**3.216 €**	**3.860 €**	**4.503 €**
4 Personen Eltern + 2 Kinder	**3.791 €**	**4.550 €**	**5.308 €**
5 Personen Eltern + 3 Kinder	**4.433 €**	**5.320 €**	**6.206 €**

* Einkommensgrenzen gelten für den gesamten Haushalt.
Bruttoeinkommen ./. Werbungskostenpauschale ./. 30 % Abzug für Steuer, Kranken- und Rentenversicherung



Dieses Video enthält weitere wichtige Informationen zum Thema „Wohnberechtigungsschein".

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 Textform vorliegen und ein Eintrag in die kommunale Vorhabenliste erfolgt sein.

Darin ist in Bezug auf die vorgesehenen Wohnungen explizit zum Bedarf/zur Zielgruppe und zum bedarfsgerechten Wohnungsmix Stellung zu nehmen und zu bestätigen, dass das Vorhaben insbesondere folgende Förderkriterien einhält:

- Die Förderquote beträgt maximal 70 Prozent.
- Es werden mind. 6 und max. 80 Wohneinheiten in einem Vorhaben gefördert.
- Die förderfähigen Kosten werden anhand des Regelstandards Erleichtertes Bauen ermittelt.

Für Besondere Bedarfsgruppen, Studentisches Wohnen sowie Sanierungen und Modernisierungen sind Ausnahmen möglich.

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 gehört auch die Prüfung der Angemessenheit der Baukosten im Rahmen des Regelstandards Erleichtertes Bauen. Das Ergebnis wird durch einen Bewertungsvermerk zur bauwirtschaftlichen Beratung dokumentiert.

Prüfung der Wirtschaftlichkeit

Im Rahmen der banküblichen Prüfung ist neben der persönlichen Bonität und Eignung des Investors 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 11 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. Hierbei wird auf folgende Kriterien des Regelstandards geachtet:

	Regelstandard Erleichtertes Bauen	Maßnahmen, die städtebaulich „unabweisbar" sind
Energiestandard	**GEG 2024**	
Schallschutz	**Mindestanforderung LBO SH / DIN 4109**	
Barrierefreiheit	**Mindestanforderung LBO SH / DIN 18040-2**	
Außenwand und Decken	**Massivbauweise, 18 cm Stahlbetondecken, 11,5 cm Mauerwerk**	
Dach	**Massivbauweise, 18 cm Stahlbetondecken, 11,5 cm**	
Elektroinstallation	**Mindestanforderung LBO / DIN 18015-2 (HEA 1 Standard)**	
Keller	**Kein Keller**	**Keller, einfache Qualität (ggf. in Tiefgarage integriert)**
Tiefgarage	**Keine Tiefgarage**	**Tiefgarage, einfache Qualität**
Aufzugsanlage	**Vorrüstung bis zu 4 Haltestellen, Aufzugsanlage ab 5 Haltestellen**	**Aufzugsanlage**
Freisitze	**Vorstell-Balkon als Stahlkonstruktion**	
Stellplätze	**Stellplatzschlüssel 0,7**	**Stellplatzschlüssel 0,7 bzw. 0,3 mit Mobilitätskonzept**
Küche	**Einbauküche mit einfacher Ausstattung**	
Abstellräume	**Kellerersatz in den Wohnungen oder Außenanlagen**	

Hinweis: Höhere Standards sind möglich, wenn sie mit Eigenkapital finanziert werden.

5. Qualitätsstandards des Landes Schleswig-Holstein

Wohnflächen und Haushaltsgrößen

Die **Haushaltsgrößen** gemäß Wohnraumförderungsrichtlinien (WoFöRL) müssen eingehalten werden. Die dazu notwendige Flächenberechnung muss nach der aktuell geltenden Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) 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. und 3. 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 Wohneinheiten 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 Mindesttiefe 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 in der Anlage 5 der WoFöRL geregelt. Neubauten müssen mindestens den SH-Klimaeffizienz-Standard erreichen. Bei höheren als den förderfähigen energetischen Standards sind die daraus entstehenden Mehrkosten aus Eigenkapital zu finanzieren. Bei Sanierungen und Modernisierungen sind Abweichungen möglich. Die geltenden energetischen Anforderungen sind zusammen mit den Förderbedingungen nach Maßnahmenart in Übersichtstabellen zusammengestellt.

6. Fördergegenstände/-bedingungen Neubau oder Ersterwerb

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.

Der Zuschuss beträgt bis zu 35 % der gesamten Förderhöhe, aber höchstens 1.500 €/m² geförderter Wohnfläche. Der Zuschuss und das Baudarlehen dürfen die förderfähigen Kosten und die maximale Förderhöhe nicht überschreiten. Der Zuschuss kann nur in Kombination mit dem Baudarlehen beantragt werden. Wird der Förderrahmen nicht ausgeschöpft, richtet sich die Höhe des Zuschusses nach der Höhe des beantragten Baudarlehens.
Die Dauer der Miet- und Belegungsbindung beträgt 35 Jahre. Die Frist beginnt am 1. Januar des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Kalenderjahres.

Die Darlehen werden 10 Jahre lang mit 0,50 % p. a. zzgl. 0,50% Verwaltungskosten verzinst, ab dem Jahr 11 erhöht sich der Zinssatz alle 5 Jahre um 0,25 %. Ab dem Jahr 36 werden die Darlehen mit 3,00 % p. a. zzgl. Verwaltungskosten bis zum Ende der Darlehenslaufzeit verzinst.

Die Tilgung von anfänglich mindestens 1,25 % p. a. zzgl. ersparter Zinsen führt nach Vollauszahlung und Beginn der Tilgung zu einer Darlehenslaufzeit von etwa 46 Jahren.

Die maximal mögliche Fördermiete ist nach Regionalstufen gestaffelt und liegt zwischen 6,50 €/m² Wohnfläche (Regionalstufe A) und 6,80 €/m² Wohnfläche (Regionalstufe C). 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 Förderung im 1. Förderweg zusammengefasst:

	Regionalstufe A	Regionalstufe B	Regionalstufe C
Förderhöhe (Darlehen + Zuschuss)	bis zu 85 % der förderfähigen Gesamtkosten		
Energetische Fördervoraussetzungen	< 17 kg/m²a CO2-Ausstoß und niedertemperaturfähig (NT-Ready)		
Anteil Zuschuss	35 % der Förderhöhe, max. 1.500 €/m²		
Bearbeitungsentgelt	einmalig 1,50 % auf die Darlehenssumme		
Verwaltungskosten	0,50 % p.a.		
Darlehenszins	0,50 % p.a.		
Zinsprogression Darlehen	+ 0,25 % alle 5 Jahre nach 10 Jahren; nach Ende der Zweckbindung: 3,00 % zzgl. Verwaltungskostenbeitrag		
Tilgung	mind. 1,25 % (zzgl. ersparter Zinsen)		
Dauer der Zweckbindung	35 Jahre		
Bewilligungsmiete	6,50 €	6,65 €	6,80 €
Stellplatzmiete	30 € für Außen- und Carportstellplätze / 60 € für Garagen- und Tiefgaragenstellplätze		
Mietsteigerungsmöglichkeit	6 % alle 3 Jahre nach 4 mietsteigerungsfreien Jahren		
Einkommensgrenzen	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. Eine Förderung im 2. Förderweg ist nur in Kombination mit der Förderung im 1. Förderweg möglich.

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, 8,00 €/m² bzw. 8,50 €/m². Eine Überschreitung der Einkommensgrenzen um bis zu 20 % ist zulässig.

Im 2. Förderweg beträgt die Dauer der Zweckbindung ebenfalls 35 Jahre. Die Frist beginnt am 1. Januar des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Kalenderjahres.

Die Förderung setzt sich aus einem Darlehensanteil und einem nichtrückzahlbaren Investitionszuschuss zusammen und kann bis zu 85 % der förderfähigen Gesamtkosten betragen. Der Zuschussanteil beträgt bis zu 10 % der Förderhöhe, maximal 450 €/m² je m² geförderter Wohnfläche. Der Zuschuss kann nur in Kombination mit dem Darlehen beantragt werden. Sofern der Förderrahmen nicht voll ausgeschöpft wird, richtet sich die Höhe des Zuschusses nach der Höhe des beantragten Darlehens.

Die Darlehen werden 10 Jahre lang mit 0,50 % p.a. zzgl. 0,5 % Verwaltungskosten verzinst, ab dem Jahr 11 erhöht sich der Zinssatz alle 5 Jahre um 0,25 %. Ab dem Jahr 36 werden die Darlehen mit 3,00 % p.a. zzgl. Verwaltungskosten bis zum Ende der Darlehenslaufzeit verzinst.

Die Tilgung von anfänglich mindestens 1,25 % p. a. zzgl. ersparter Zinsen führt nach Vollauszahlung und Beginn der Tilgung zu einer Darlehenslaufzeit von etwa 46 Jahren.

In der Tabelle sind die zuvor genannten Bedingungen für die Förderung im 2. Förderweg zusammengefasst:

	Regionalstufe A	Regionalstufe B / C
Förderhöhe (Darlehen + Zuschuss)	**bis zu 85 % der förderfähigen Gesamtkosten**	
Energetische Fördervoraussetzungen	**< 17 kg/m²a CO2-Ausstoß und niedertemperaturfähig (NT-Ready)**	
Förderquote Wohneinheiten	**mind. 50 % 1. Förderweg, max. 50 % 2. Förderweg in Abstimmung mit der Kommune**	
Anteil Zuschuss	**10 % der Förderhöhe, max. 450 €/m²**	
Bearbeitungsentgelt	**einmalig 1,50 % auf die Darlehenssumme**	
Verwaltungskosten	**0,50 % p.a.**	
Darlehenszins	**0,50 % p.a.**	
Zinsprogression Darlehen	**+ 0,25 % alle 5 Jahre nach 10 Jahren; nach Ende der Zweckbindung: 3,00 % zzgl. Verwaltungskostenbeitrag**	
Tilgung	**mind. 1,25 % (zzgl. ersparter Zinsen)**	
Dauer der Zweckbindung	**35 Jahre**	
Bewilligungsmiete	**8,00 €**	**8,50 €**
Stellplatzmiete	**30 € für Außen- und Carportstellplätze / 60 € für Garagen- und Tiefgaragenstellplätze**	
Mietsteigerungsmöglichkeit	**6 % alle 3 Jahre nach 4 mietsteigerungsfreien Jahren**	
Einkommensgrenzen	**+ 20 %**	
Wohnflächengrenzen	**angemessene Überschreitung nach Prüfung durch die ARGE//eV möglich**	

Neubau oder Ersterwerb von Mietwohnungen (3. Förderweg)

Da sich der Wohnungsmarkt aufgrund der gestiegenen Zinsen und Baukosten aktuell in einem sehr angespannten Verhältnis befindet, hat das Land Schleswig-Holstein beschlossen, in allen Regionalstufen eine Förderung für den Neubau und Ersterwerb von Mietwohnungen im 3. Förderweg zu ermöglichen.
Wenn die Kommune einen entsprechenden Bedarf an einer Förderung im 3. Förderweg bestätigt, können grundsätzlich bis zu 50 % der geförderten Wohnungen im 2./3. Förderweg erstellt werden. Eine Förderung im 3. Förderweg ist nur in Kombination mit der Förderung im 1. Förderweg möglich. Der Anteil der im 1. Förderweg geförderten Wohnungen an der Gesamtzahl der geförderten Wohnungen soll grundsätzlich mindestens 50 % betragen.

Um die Wirtschaftlichkeit der Projekte herstellen zu können, beträgt die zulässige Fördermiete des 3. Förderweges 9,25 €/m². Eine Überschreitung der Einkommensgrenzen um bis zu 40 % ist zulässig.

Die Dauer der Zweckbindung beträgt 35 Jahre. Die Frist beginnt am 1. Januar des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Kalenderjahres.

Die Förderung erfolgt durch Baudarlehen, deren Höhe bis zu 85 % der förderfähigen Gesamtkosten betragen kann.
In der Tabelle sind die Bedingungen für die Neubauförderung im 3. Förderweg zusammengefasst:

	Regionalstufe A / B / C
Förderhöhe (Darlehen + Zuschuss)	bis zu 85 % der förderfähigen Gesamtkosten
Energetische Fördervoraussetzungen	< 17 kg/m²a CO2-Ausstoß und niedertemperaturfähig (NT-Ready)
Förderquote Wohneinheiten	mind. 50 % 1. Förderweg, max. 50 % 2./3. Förderweg in Abstimmung mit der Kommune
Bearbeitungsentgelt	einmalig 1,50 % auf die Darlehenssumme
Verwaltungskosten	0,50 % p. a.
Darlehenszins	0,50 % p. a.
Zinsprogression Darlehen	+ 0,25 % alle 5 Jahre nach 10 Jahren; nach Ende der Zweckbindung: 3,00 % zzgl. Verwaltungskostenbeitrag
Tilgung	mind. 1,25 % (zzgl. ersparter Zinsen)
Dauer der Zweckbindung	35 Jahre
Bewilligungsmiete	9,25 €
Stellplatzmiete	30 € für Außen- und Carportstellplätze / 60 € für Garagen- und Tiefgaragenstellplätze
Mietsteigerungsmöglichkeit	6 % alle 3 Jahre nach 4 mietsteigerungsfreien Jahren
Einkommensgrenzen	+ 40 %
Wohnflächengrenzen	angemessene Überschreitung nach Prüfung durch die ARGE//eV möglich

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	2. Förderweg	3. Förderweg
Förderhöhe (Darlehen + Zuschuss)	bis zu 85 % der förderfähigen Gesamtkosten		
Energetische Fördervoraussetzungen	< 17 kg/m²a CO2-Ausstoß und niedertemperaturfähig (NT-Ready)		
Förderquote Wohneinheiten	mind. 50 % 1. Förderweg, max. 50 % 2. / 3. Förderweg in Abstimmung mit der Kommune		
Anteil Zuschuss	analog Neubauförderung		kein Zuschuss
Bearbeitungsentgelt	einmalig 1,50 % auf die Darlehenssumme		
Verwaltungskosten	0,50 % p. a.		
Darlehenszins	0,50 % p. a.		
Zinsprogression Darlehen	+ 0,25 % alle 5 Jahre nach 10 Jahren; nach Ende der Zweckbindung: 3,00 % zzgl. Verwaltungskostenbeitrag		
Tilgung	mind. 1,25 % (zzgl. ersparter Zinsen)		
Dauer der Zweckbindung	35 Jahre		
Bewilligungsmiete	7,00 €	8,75 €	9,50 €
Stellplatzmieten	30 € für Außen- und Carportstellplätze / 60 € für Garagen- und Tiefgaragenstellplätze		
Mietsteigerungsmöglichkeit	6 % alle 3 Jahre nach 4 mietsteigerungsfreien Jahren		
Einkommensgrenzen	keine Überschreitung	+ 20 %	+ 40 %
Wohnflächengrenzen	keine Überschreitung	angemessene Überschreitung nach Prüfung durch die ARGE//eV möglich	

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

Neubau von Wohnheimplätzen für Studierende und Auszubildende

Die Förderung von Neubauten von Wohnheimplätzen für Studierende und Jugendliche, die sich in der Ausbildung befinden, erfolgt bis auf folgende Abweichungen analog der Neubauförderung im 1. Förderweg :

- Die Wohnflächen je Studentin/Student oder je Auszubildende/Auszubildenden ist auf maximal 25 m² einschließlich der anteiligen Gemeinschaftsflächen zu begrenzen.
- Eventuelle Möblierungskosten zählen nicht zu den angemessenen Gesamtkosten.
- Als Zuschläge auf die Bewilligungsmieten sind folgende maximale Beträge zulässig:
  1,00 € je m² Wohnfläche/Monat aufgrund erhöhter Instandhaltungs- und Verwaltungskosten
  1,50 € je m² Wohnfläche/Monat für eine angemessene Möblierung
- Zusätzlich dürfen Betriebskosten inklusive Heizkosten nach den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften des BGB erhoben werden. Bei der Veranschlagung der Betriebskosten ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.
- Die so ermittelte Miete darf nach Ablauf von zwei Jahren ab Bezugsfertigkeit bis zum Ende der Zweckbindung jährlich um bis zu 2,00 % pro Jahr gesteigert werden.
- Die Dauer der Zweckbindung beträgt 35 Jahre. Die Frist beginnt am 1. Januar des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Kalenderjahres.

7. Fördergegenstände/-bedingungen Bestandsimmobilien

Auch Investitionen in den Wohnungsbestand können mit Mitteln der Sozialen Wohnraumförderung finanziert werden. Dabei unterscheidet sich die Höhe und der Umfang der Förderung je nach geplantem Investitionsgrad in Mittel für Modernisierung (Kosten bis zu 1.000 €/m² Wohnfläche), Sanierung (bis zu 2.000 €/m² Wohnfläche) inkl. Dachgeschossausbau und Erweiterung und neubaugleiche Sanierung inkl. Dachgeschossausbau und Erweiterung.

Neubaugleiche Sanierung inkl. Dachgeschoss-Ausbau und Erweiterung von Wohnraum (1. Förderweg)

Die neubaugleiche Sanierung von Wohneinheiten sowie die Schaffung von neuem Wohnraum durch den Ausbau von Dachgeschossen bzw. die Aufstockung bestehender Gebäude sind ebenfalls über dieses Programm förderfähig. Die Höhe der Förderung beträgt in allen Regionalstufen bis zu 100 % der förderfähigen Gesamtkosten der geförderten Wohnungen. Sie setzt sich aus einem Darlehensanteil und einem nicht rückzahlbaren Investitionszuschuss zusammen.

In allen Regionalstufen kann ein Investitionszuschuss von bis zu 35 % der Förderhöhe gewährt werden. Er beträgt max. 1.500 €/m² geförderter Wohnfläche. Der Zuschuss kann nur in Kombination mit dem Darlehen beantragt werden. Sofern der Förderrahmen nicht voll ausgeschöpft wird, richtet sich die Höhe des Zuschusses nach der Höhe des beantragten Darlehens.

Nach Abschluss der Maßnahmen müssen die geförderten Wohnungen mindestens den SH-Klimaeffizienz-Standard gemäß Anlage 5 der WoFöRL erreichen. Gleichzeitig soll eine umfassende Wohnwertverbesserung erzielt werden bzw. die Wohnungen über einen entsprechenden Standard verfügen.

Die Darlehenskonditionen sowie die Höhe der Bewilligungsmieten in den jeweiligen Regionalstufen entsprechen denen der Neubauförderung im 1. Förderweg.
Die Dauer der Miet- und Belegungsbindung beträgt 35 Jahre. Sie verlängert sich bei vermieteten Wohnungen um 5 Jahre, wenn der Nachweis der Wohnberechtigung erst im Rahmen der Fluktuation erfolgt. Die Miet- und Zweckbindung beginnt mit dem 1. Januar des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Kalenderjahres.

In der Tabelle sind die zuvor genannten Bedingungen für die Förderung im 1. Förderweg zusammengefasst:

	Regionalstufe A	Regionalstufe B	Regionalstufe C
Förderhöhe (Darlehen + Zuschuss)	bis zu 100 % der förderfähigen Gesamtkosten der geförderten Wohnungen (inkl. DG-Ausbau/Erweiterung)		
Energetische Fördervoraussetzungen	< 17 kg/m²a CO2-Ausstoß und niedertemperaturfähig (NT-Ready)		
Anteil Zuschuss	35 % der Förderhöhe, max. 1.500 €/m²		
Bearbeitungsentgelt	einmalig 1,50 % auf die Darlehenssumme		
Verwaltungskosten	0,50 % p. a.		
Darlehenszins	0,50 % p. a.		
Zinsprogression Darlehen	+ 0,25 % alle 5 Jahre nach 10 Jahren; nach Ende der Zweckbindung: 3,00 % zzgl. Verwaltungskostenbeitrag		
Tilgung	mind. 1,25 % (zzgl. ersparter Zinsen)		
Dauer der Zweckbindung	35 Jahre oder alternativ: Dauer der Zweckbindung + 5 Jahre; Vermietung an Berechtigte im Zuge der Fluktuation		
Bewilligungsmiete	6,50 €	6,65 €	6,80 €
Stellplatzmiete	30 € für Außen- und Carportstellplätze / 60 € für Garagen- und Tiefgaragenstellplätze		
Mietsteigerungsmöglichkeit	6 % alle 3 Jahre nach 4 mietsteigerungsfreien Jahren		
Einkommensgrenzen	keine Überschreitung		

Über dieses Programm können auch die Modernisierungen und Sanierungen von Wohnheimplätzen für Studierende und Auszubildende gefördert werden. Die Besonderheiten hinsichtlich der Wohnflächengrenzen, Möblierungskosten und Fördermieten – inklusive Zuschläge und Steigerungsmöglichkeiten analog der Neubauförderung von Wohnheimplätzen für Studierende – finden unverändert Anwendung.

Neubaugleiche Sanierung inkl. Dachgeschoss-Ausbau (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. Die Förderhöhe beträgt bis zu 100 % der förderfähigen Kosten der geförderten Wohnungen.

Wenn die Kommune einen entsprechenden Bedarf bestätigt, können grundsätzlich bis zu 100 % der Wohnungen im 2. Förderweg gefördert werden.

Die Darlehenskonditionen sowie die Höhe der Bewilligungsmieten in den jeweiligen Regionalstufen entsprechen denen der Neubauförderung im 2. Förderweg. Die Dauer der Miet- und Belegungsbindung beträgt 35 Jahre. Sie verlängert sich bei vermieteten Wohnungen um 5 Jahre, wenn der Nachweis der Wohnberechtigung erst im Rahmen der Fluktuation erfolgt. Die Miet- und Zweckbindung beginnt mit dem 1. Januar des auf die Bezugsfertigkeit bzw. Abschluss der Maßnahmen folgenden Kalenderjahres.

Eine Überschreitung der Einkommensgrenzen um bis zu 20 % ist zulässig.

	Regionalstufe A	Regionalstufe B / C
Förderhöhe (Darlehen + Zuschuss)	bis zu 100 % der förderfähigen Gesamtkosten der geförderten Wohnungen (inkl. DG-Ausbau/Erweiterung)	
Energetische Fördervoraussetzungen	< 17 kg/m²a CO2-Ausstoß und niedertemperaturfähig (NT-Ready)	
Förderquote Wohneinheiten	bis zu 100 % 2. Förderweg in Abstimmung mit der Kommune möglich	
Anteil Zuschuss	10 % der Förderhöhe, max. 450 €/m²	
Bearbeitungsentgelt	einmalig 1,50 % auf die Darlehenssumme	
Verwaltungskosten	0,50 % p. a.	
Darlehenszins	0,50 % p. a.	
Zinsprogression	+ 0,25 % alle 5 Jahre nach 10 Jahren; nach Ende der Zweckbindung: 3,00 % zzgl. Verwaltungskostenbeitrag	
Tilgung	mind. 1,25 % (zzgl. ersparter Zinsen)	
Dauer der Zweckbindung	35 Jahre oder alternativ: Dauer der Zweckbindung + 5 Jahre; Vermietung an Berechtigte im Zuge der Fluktuation	
Bewilligungsmiete	8,00 €	8,50 €
Stellplatzmiete	30 € für Außen- und Carportstellplätze / 60 € für Garagen- und Tiefgaragenstellplätze	
Mietsteigerungsmöglichkeit	6 % alle 3 Jahre nach 4 mietsteigerungsfreien Jahren	
Einkommensgrenzen	+ 20 %	
Wohnflächengrenzen	angemessene Überschreitung nach Prüfung durch die ARGE//eV möglich	

Modernisierung / Sanierung und sanierungsgleiche Erweiterung (1. Förderweg)

In der Modernisierung und Sanierung erfolgt die Förderung nicht streng wohnungsbezogen. Es kann die gesamte Immobilie gefördert werden. Die Anzahl der Zweckbindungen ist dann 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 und die Förderung ist.

Die Kosten sind bis zu den genannten Höchstgrenzen für Modernisierung und Sanierung voll förderfähig. Um Fördermittel für Sanierungsmaßnahmen und sanierungsgleiche Erweiterungen beantragen zu können, müssen bestimmte energetische Standards nach Abschluss der Maßnahmen erreicht werden.

Je nach Modernisierungsgrad erhält der Investor einen nicht rückzahlbaren Zuschuss in Höhe von bis zu 500 €/m² zweckgebundener Bestandsfläche. Beim Dachgeschossausbau bzw. der Aufstockung im Rahmen der sanierungsgleichen Erweiterung kann der Zuschuss bis zu 25 % der Förderhöhe betragen (max. 1.500 €/m² geförderter Wohnfläche), sofern es sich um neue zweckgebundene Flächen handelt. Der Zuschuss kann nicht ohne das Darlehen beantragt werden.

Die Miethöhen und Mietsteigerungen (inklusive Stellplatz) entsprechen denen der Neubauförderung im 1. Förderweg der jeweiligen Regionalstufe. Wenn der Nachweis der Wohnberechtigung erst im Rahmen der Fluktuation erfolgen kann, ist auch hier eine Verlängerung der Zweckbindung um 5 Jahre möglich. Die Miet- und Zweckbindung beginnt mit dem 1. Januar des auf die Bezugsfertigkeit bzw. Abschluss der Maßnahmen folgenden Kalenderjahres.

.

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.

In der folgenden Tabelle sind die verschiedenen Fördermöglichkeiten für Investitionen in den Wohnungsbestand (1. Förderweg) zusammengefasst:

	Modernisierung	Sanierung
Förderfähige Gesamtkosten für alle bestehenden Wohnungen (auch ohne Bindung)	**bis zu 1.000 €/m² Wohnfläche**	**bis zu 2.000 €/m² Wohnfläche**
Energetische Fördervoraussetzungen	**kein energetischer Mindeststandard**	**< 22 kg/m²a CO2-Ausstoß und nieder- temperaturfähig (NT-Ready)**
Anzahl Zweckbindungen	**je 80.000 € eine Wohneinheit**	**je 120.000 € eine Wohneinheit**
Anzahl Zweckbindungen DG-Ausbau	**nicht förderfähig**	**je 150.000 € eine Wohneinheit**
Zweckbindung	**15 (20) Jahre ***	**25 (30) Jahre ***
Bearbeitungsentgelt	**einmalig 1,50 % auf die Darlehenssumme**	
Verwaltungskosten	**0,50 % p.a.**	
Darlehenszins	**Jahr 1-20: 0,50 % p.a. zzgl. Verwaltungskosten; ab Jahr 21: 3,00 % p.a. zzgl. Verwaltungskosten**	
Tilgung	**mind. 1,75 % (zzgl. ersparter Zinsen)**	
Miethöhe & Mietsteigerung inklusive Stellplatz	**in Abhängigkeit von den Regionalstufen analog zur Neubauförderung 1. Förderweg**	
Zuschuss je m² zweckgebundener Bestandsfläche	**250 €**	**500 €**
Zuschuss je m² zweckgebundener neuer Fläche	**nicht förderfähig**	**25 % der Förderhöhe, max. 1.500 €/m²**

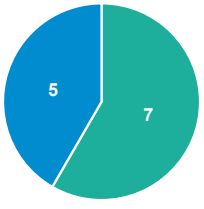
***Alternativ**: Es besteht die Möglichkeit der Vermietung an Wohnberechtigte im Zuge der Fluktuation (wenn bestehende Mietverhältnisse nicht den Anforderungen an die Wohnberechtigung entsprechen). Im Gegenzug wird die Zweckbindung um 5 Jahre verlängert.

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

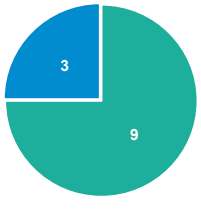
Über dieses Programm können auch die Modernisierungen und Sanierungen von Wohnheimplätzen für Studierende und Auszubildende gefördert werden. Die Besonderheiten hinsichtlich der Wohnflächengrenzen, Möblierungskosten und Fördermieten – inklusive Zuschläge und Steigerungsmöglichkeiten analog der Neubauförderung von Wohnheimplätzen für Studierende – finden unverändert Anwendung.

Die Wirkungsweisen der Berechnung der Anzahl der Zweckbindung im Verhältnis zum beantragten Darlehen für das Gesamtprojekt wird grafisch dargestellt.

Modernisierung
€ 750 Kosten je m² Wfl.
Förderhöhe € 540.000
Eine Zweckbindung
je angefangene **€ 80.000**



Sanierung
€ 1.500 Kosten je m² Wfl.
Förderhöhe € 1.080.000
Eine Zweckbindung
je angefangene **€ 120.000**



Modernisierung / Sanierung und sanierungsgleiche Erweiterung (2. Förderweg)

Bei der Modernisierung und Sanierung von Bestandsgebäuden kann auch eine Förderung im 2. Förderweg erfolgen, sofern es der Wohnungsmarkt erfordert und auch „Normalverdiener" aufgrund höherer Marktmieten Schwierigkeiten haben, bezahlbaren Wohnraum zu finden. In Abstimmung mit der Kommune können bis zu 100 % der geförderten Wohneinheiten im 2. Förderweg gefördert werden.
Die Kosten sind bis zu den genannten Höchstgrenzen für Modernisierung und Sanierung voll förderfähig.

Die Höhe der Bewilligungsmieten sowie die Mietsteigerung (inklusive Stellplatz) entsprechen denen der Neubauförderung im 2. Förderweg in den jeweiligen Regionalstufen. Wenn der Nachweis der Wohnberechtigung erst im Rahmen der Fluktuation erfolgen kann, ist auch hier eine Verlängerung der Zweckbindung um 5 Jahre möglich. Die Miet- und Zweckbindung beginnt mit dem 1. Januar des auf die Bezugsfertigkeit bzw. Abschluss der Maßnahmen folgenden Kalenderjahres.

Eine Überschreitung der Einkommensgrenzen um bis zu 20 % ist zulässig.

In der folgenden Tabelle sind die verschiedenen Fördermöglichkeiten für Investitionen in den Wohnungsbestand (2. Förderweg) zusammengefasst:

	Modernisierung	Sanierung
Förderfähige Gesamtkosten für alle bestehenden Wohnungen (auch ohne Bindung)	bis zu 1.000 €/m² Wohnfläche	bis zu 2.000 €/m² Wohnfläche
Energetische Fördervoraussetzungen	kein energetischer Mindeststandard	< 22 kg/m²a CO2-Ausstoß und niedertemperaturfähig (NT-Ready)
Förderquote Wohneinheiten	bis zu 100 % 2.Förderweg in Abstimmung mit der Kommune möglich	
Anzahl Zweckbindungen	je 80.000 € eine Wohneinheit	je 120.000 € eine Wohneinheit
Anzahl Zweckbindungen DG-Ausbau	nicht förderfähig	je 150.000 € eine Wohneinheit
Zweckbindung	15 (20) Jahre *	25 (30) Jahre *
Bearbeitungsentgelt	einmalig 1,50 % auf die Darlehenssumme	
Verwaltungskosten	0,50 % p.a.	
Darlehenszins	Jahr 1-20: 0,50 % p.a. zzgl. Verwaltungskosten; ab Jahr 21: 3,00 % p.a. zzgl. Verwaltungskosten	
Tilgung	mind. 1,75 % (zzgl. ersparter Zinsen)	
Miethöhe & Mietsteigerung inklusive Stellplatz	in Abhängigkeit von den Regionalstufen analog zur Neubauförderung 2. Förderweg	
Zuschuss je m² zweckgebundener Bestandsfläche	50 €	100 €
Zuschuss je m² zweckgebundener neuer Fläche	nicht förderfähig	8 % der Förderhöhe, max. 450 €/m²
Einkommensgrenzen	+ 20 %	
Wohnflächengrenzen	angemessene Überschreitung nach Prüfung durch die ARGE//eV möglich	

***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 5 Jahre verlängert.

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

8. Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen (Neubau/ Bestand)

Das Programm richtet sich an Kommunen und Investoren – insbesondere soziale und kirchliche Träger –, die günstigen Wohnraum für Menschen schaffen, die besonders schwer Zugang zum allgemeinen Wohnungsmarkt finden. Hierzu zählen insbesondere Haushalte und Personen, die

- ohne jede Unterkunft sind,
- in Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe bzw. anderweitigen Notunterkünften untergebracht sind,
- als Geflüchtete in Schleswig-Holstein Schutz suchen,
- aus der Haft entlassen wurden,
- einen negativen Schufa-Eintrag haben,
- viele Kinder haben oder alleinstehend sind oder
- aus sonstigen Gründen einen besonderen Bedarf aufzeigen.

In diesem Zusammenhang ist auch die zusätzliche Förderung eines Housing-First-Ansatzes möglich, der an erster Stelle die bedingungslose Wohnversorgung stellt. Hierbei sollen den Bewohnern in aktiver und aufsuchender Form wohnbegleitende Hilfen angeboten werden. Eine eigenständige Haushaltsführung muss aber gewährleistet sein.

Fördergegenstände

Es kann der Neubau, die Schaffung von Mietwohnraum durch Sanierung, Umbau oder Erweiterung gefördert werden. Auch der Erwerb von geeignetem Wohnraum mit oder ohne Modernisierung und Sanierung ist förderfähig.

Zuwendungsvoraussetzungen

Im Sinne des kostengünstigen Bauens müssen nicht alle Baustandards der allgemeinen Mietwohnraumförderung erfüllt werden, so dass insbesondere auf Keller, Garagen, Balkone und Aufzüge verzichtet werden kann.

Die Angemessenheit der Kosten wird durch die ARGE//eV und die Bewilligungsstelle geprüft.

Fördervoraussetzung ist weiterhin ein schlüssiges Wohnkonzept, das aufzeigt, welche Zielgruppen vorrangig angesprochen werden sollen. Soll zusätzlich ein Housing-First-Ansatz umgesetzt werden, ist weiterhin zu beschreiben, wie die wohnbegleitenden Hilfeangebote ausgestaltet sind, durch wen sie erbracht und mindestens über einen Zeitraum von zwei Jahren finanziert werden sollen.

Art, Umfang und Höhe der Zuwendung

Die Rahmenbedingungen und Konditionen richten sich nach den Förderbestimmungen der Sozialen Wohnraumförderung für die Neubauförderung im 1. Förderweg. Abweichend sind hier aber bis zu 90 % der angemessenen Gesamtkosten förderfähig, wobei eine zu erwerbende Bestandsimmobilie nur mit 85 % des Verkehrswertes und der Erwerbsnebenkosten berücksichtigt werden kann.
Die Förderung setzt sich aus einem zinsverbilligtem Darlehen und einem Zuschuss zusammen, welcher auf maximal 35 % der zuwendungsfähigen Kosten begrenzt ist (max. 1.500 €/m² geförderter Wohnfläche). Der Zuschuss kann nur in Kombination mit dem Darlehen beantragt werden. Sofern der Förderrahmen nicht voll ausgeschöpft wird, richtet sich die Höhe des Zuschusses nach der Höhe des beantragten Darlehens und kann in diesem Falle die Mindestzuschussgrenze unterschreiten. Der Zuschuss kann nicht ohne das Darlehen beantragt werden.

Zweckbindungen und Mieten

Die Dauer der Zweckbindung beträgt 35 Jahre. Die Belegung mit Haushalten, die zur Zielgruppe gehören, erfolgt grundsätzlich in Eigenverantwortung, sollte im laufenden Betrieb aber eng mit der Belegenheitskommune abgestimmt und kommuniziert werden.

Die Mieten betragen je nach Regionalstufe anfänglich zwischen 6,50 €/m² und 6,80 €/m² und können nach vier mietsteigerungsfreien Jahren alle drei Jahre um 6 % erhöht werden. Erfolgt die Vermietung im Rahmen des Housing-First-Ansatzes mit wohnbegleitenden Maßnahmen, darf die anfängliche Miete unabhängig von der Regionalstufe bis zu 8,50 €/m² betragen.

	Regionalstufe A	Regionalstufe B	Regionalstufe C
Förderhöhe (Darlehen + Zuschuss)	bis zu 90 % der förderfähigen Gesamtkosten der geförderten Wohnungen		
Anteil Zuschuss	35 % der Förderhöhe, max. 1.500 €/m²		
Bearbeitungsentgelt	einmalig 1,50 % auf die Darlehenssumme		
Verwaltungskosten	0,50 % p. a.		
Darlehenszins	0,50 % p. a.		
Zinsprogression Darlehen	+ 0,25 % alle 5 Jahre nach 10 Jahren; nach Ende der Zweckbindung: 3,00 % zzgl. Verwaltungskostenbeitrag		
Tilgung	mind. 1,25 % (zzgl. ersparter Zinsen)		
Dauer der Zweckbindung	35 Jahre		
Bewilligungsmiete ohne housing-first	6,50 €	6,65 €	6,80 €
Bewilligungsmiete mit housing-first	8,50 €		
Stellplatzmiete	30 € für Außen- und Carportstellplätze / 60 € für Garagen- und Tiefgaragenstellplätze		
Mietsteigerungsmöglichkeit	6 % alle 3 Jahre nach 4 mietsteigerungsfreien Jahren		
Einkommensgrenzen	keine Überschreitung		
Zielgruppen	Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten in der Wohnraumversorgung (Konzept erforderlich) Haushalte mit Bedarf an wohnbegleitenden Hilfsangeboten (housing-first-Ansatz – Konzept erforderlich)		
Technische Besonderheiten	abgesenkte Qualitätsstandards und höhere Belegung sind möglich		

Fachbeirat

Das Programm wird durch einen Fachbeirat begleitet, dem relevante Vertreterinnen und Vertreter der mit der Wohnungsnotfallproblematik befassten Organisationen angehören (Kommunen, Wohlfahrtsverbände, freie Träger der Wohnungsnotfallhilfe, Wohnungswirtschaft, Ministerien, Jobcenter). Er hat bei der Ausgestaltung von Förderangeboten für besondere Bedarfsgruppen eine beratende Funktion und kann Empfehlungen zur Schließung von Versorgungslücken oder der Koordinierung von Hilfeangeboten aussprechen. Projekte, die der Wohnraumversorgung besonderer Bedarfsgruppen dienen und durch dieses Sonderprogramm gefördert werden, sollen im Fachbeirat vorgestellt werden.

9. Weitere Fördergegenstände

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

- 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:



10. Erwerb von Zweckbindungen

Erwerb von Zweckbindungen mit Anwartschaften

Beim Erwerb von Zweckbindungen stellt der Investor vorhandenen und ungebundenen Wohnraum für einen Zeitraum von mindestens 10 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.
Für bestehende Gebäude sind folgende Kriterien maßgeblich, die durch die ARGE//eV geprüft und bestätigt werden müssen:

- Endenergiekennwert für Heizung und Warmwasser-Bereitung ≤ 140 kWh/m2a (AN) oder ausgewiesener CO2-Emissionskennwert ≤ 32 kg/m2a(AN) gemäß II. 2 der Anlage 5 der WoFöRL. Der Nachweis erfolgt durch einen gültigen Energieausweis.
- Die Wohnungen müssen kontinuierlich instandgehalten worden sein. Der Standard aus Anlage 6 der WoFöRL wird als Orientierungsrahmen angesehen.

Als Gegenleistung für den Mietverzicht erhält der Investor für die Dauer der Zweckbindung ein zinsvergünstigtes Förderdarlehen mit einer aktuellen Kondition von 0,50 % Zinsen zzgl. 0,50 % Verwaltungskosten p.a. 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.

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 bestehenden und ungebundenen Wohnungen (Abschnitt V Nr.14 WoFöRL)

Beschaffenheit der Wohnungen	Umfang der Förderung	Einbindung der Kommune	Dauer der Zweckbindung
• Angemessenheit gegeben • keine aktuellen Belegungsbindungen • Vermietung an Berechtigte	Abhängig von: • Differenz der geförderten Miete zur Marktmiete • Abzinsungsfaktor • Laufzeit	• Kommunale Stellungnahme • Einschätzung der Mietenentwicklung	• Mind. 10 Jahre

In der folgenden Musterberechnung möchten wir kurz darstellen, wie sich das Förderdarlehen von 499.420 € für die Bereitstellung von 10 ungebundenen Wohnungen mit 500 m² Wohnfläche in der Regionalstufe C (z.B. Kiel) errechnet.

Der Zinsvorteil des Förderdarlehens über 499.420 € gegenüber einer entsprechenden Kapitalmarktfinanzierung würde in diesem Beispiel den Mietnachteil der Fördermiete gegenüber einer angenommenen Marktmiete von 9,50 €/m² vollständig kompensieren.

Musterrechnung Förderdarlehen 499.420 €
Annahmen: 10 Wohnungen mit 500 m² Wohnfläche – Regionalstufe C - Marktmiete 9,50 € - Fördermiete 6,80 €

Jahr	mtl. Miete [SWF]	mtl. Miete [K]	Mietennach-teil	Mieten-nachteil abgezinst	Mieten-nachteil abgezinst kum.	Finanzie rungsvorteil abgezinst kum.	Finanzie rungsvorteil abgezinst	Finanzie rungsvorteil	Leistung [K]	Leistung [SWF]
1	6,80 €/m²	9,50 €/m²	16.200 €	15.502 €	15.502 €	20.311 €	20.311 €	21.225 €	32.462 €	11.237 €
2	6,80 €/m²	9,50 €/m²	16.200 €	14.835 €	30.337 €	39.748 €	19.437 €	21.225 €	32.462 €	11.237 €
3	6,80 €/m²	9,69 €/m²	17.340 €	15.195 €	45.532 €	58.348 €	18.600 €	21.225 €	32.462 €	11.237 €
4	6,80 €/m²	9,69 €/m²	17.340 €	14.541 €	60.073 €	76.146 €	17.799 €	21.225 €	32.462 €	11.237 €
5	7,21 €/m²	9,88 €/m²	16.055 €	12.883 €	72.956 €	93.179 €	17.032 €	21.225 €	32.462 €	11.237 €
6	7,21 €/m²	9,88 €/m²	16.055 €	12.328 €	85.284 €	109.478 €	16.299 €	21.225 €	32.462 €	11.237 €
7	7,21 €/m²	10,08 €/m²	17.241 €	12.669 €	97.954 €	125.075 €	15.597 €	21.225 €	32.462 €	11.237 €
8	7,64 €/m²	10,08 €/m²	14.646 €	10.299 €	108.25 €	140.000 €	14.925 €	21.225 €	32.462 €	11.237 €
9	7,64 €/m²	10,28 €/m²	15.856 €	10.669 €	118.922 €	154.283 €	14.283 €	21.225 €	32.462 €	11.237 €
10	7,64 €/m²	10,28 €/m²	15.856 €	10.210 €	**129.132 €**	**129.132 €**	-25.150 €	-39.057 €	32.462 €	11.237 €

Hinweis:
SWF (für mit Sozialer Wohnraumförderung finanzierte Wohnungen ≙ Fördermiete)
K (für über den Kapitalmarkt finanzierte Wohnungen ≙ Marktmiete)
Die Werte ab Spalte vier sind auf auf ganze Euro gerundet.

Auch Wohnungen, die zum Zeitpunkt der Förderzusage noch nicht an Berechtigte vermietet werden, können in den Erwerb von Zweckbindungen mit einbezogen werden.

Der aktuelle Mietvertrag kann weiterlaufen, so dass vorerst eine Anwartschaft für diese Wohnung entsteht. Erst mit einem Mieterwechsel muss die Wohnung an einen Berechtigten vermietet werden. Damit wird die Zweckbindung für die restliche Darlehenslaufzeit erworben.

Bis zu diesem Zeitpunkt ist ein monatlicher Geldausgleich in Höhe der Differenz aus höchstzulässiger Fördermiete und der IST-Miete unter Berücksichtigung der vereinbarten Mietentwicklung zu leisten.

Der Erwerb von Zweckbindungen im geförderten Mietwohnungsbau wird in diesem Video noch einmal genau erläutert.

Verlängerung von Zweckbindungen an gefördertem Wohnraumn

Für Mietwohnungen, deren Zweckbindung endet, ist unter bestimmten Voraussetzungen die Verlängerung von Zweckbindungen förderfähig:

- Prüfung durch die ARGE//eV auf technische Angemessenheit der Wohnungen
- Grundsätzliche Eignung und ordnungsgemäße Instandhaltung

Die Förderung erfolgt durch die Verlängerung der Zinsbindung des laufenden Darlehens mit einem Zinssatz von 0,00 % p.a. zzgl. Verwaltungskosten in Höhe von 0,50 %.
Die Zweckbindungen werden in der Regel für die Dauer von 10 Jahren verlängert, maximal jedoch bis zum regulären Ende der Darlehenslaufzeit. Der Investor kann hierbei wählen, ob die neuen Mietpreisbindungen gemäß aktueller WoFöRL oder die Mietbindungen der damaligen Förderzusage die Grundlage der Verlängerung darstellen.

11. Prozessablauf der Förder-/Finanzierungsberatung und Antragstellung

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.

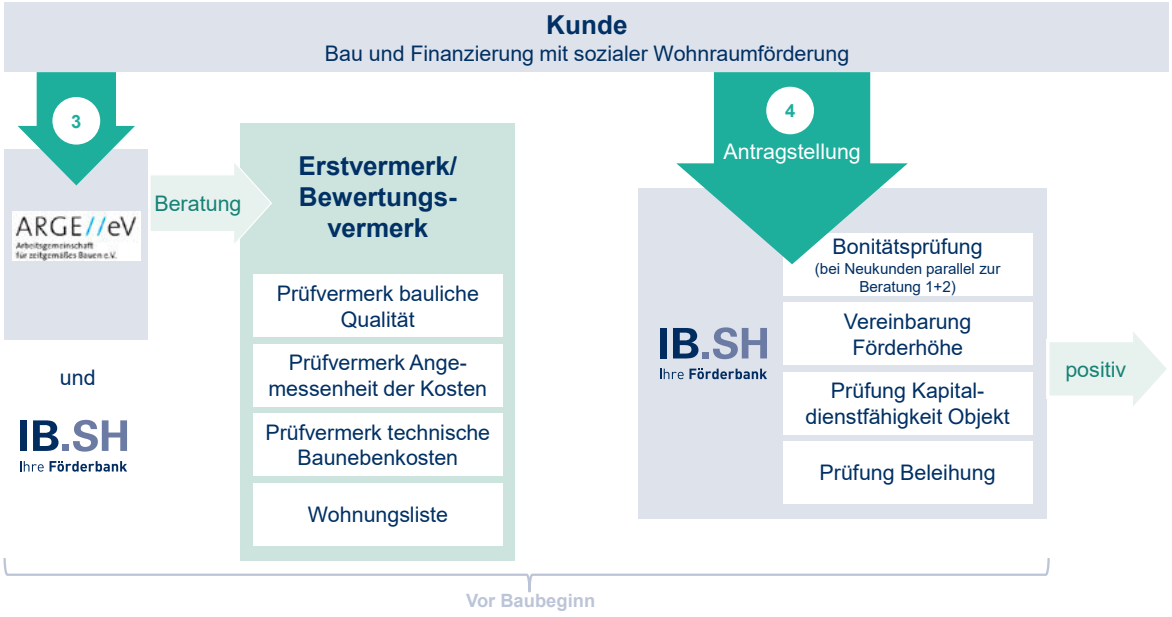


Die Kommune verfasst zunächst die kommunale Stellungnahme zum Bedarf an gefördertem Wohnraum und nimmt das geplante Bauvorhaben in ihre kommunale Vorhabenliste auf. Auf Wunsch stellt die IB.SH eine Musterstellungnahme als Vorlage zur Verfügung.

Nach Erhalt der kommunalen Stellungnahme vereinbart der Kunde/Investor ein Gespräch zur Vorqualifizierung bei der IB.SH. Darin wird geprüft, ob die Förderkriterien (Förderquote max. 70 %; mind. 6 aber max. 80 geförderte Wohneinheiten) eingehalten werden und der Regelstandard erleichtertes Bauen bekannt ist. Darüber hinaus sollte die Konkretisierung des Fördervorhabens für die Erstellung einer Förderzusage innerhalb von 6 Monaten realistisch sein. Bevor dann ein gemeinsamer Termin bei der ARGE//eV vereinbart wird, wird eine grobe Prüfung der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens und der Bonität durchgeführt.

Die ARGE//eV erstellt den Bewertungsvermerk zur bauwirtschaftlichen 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.

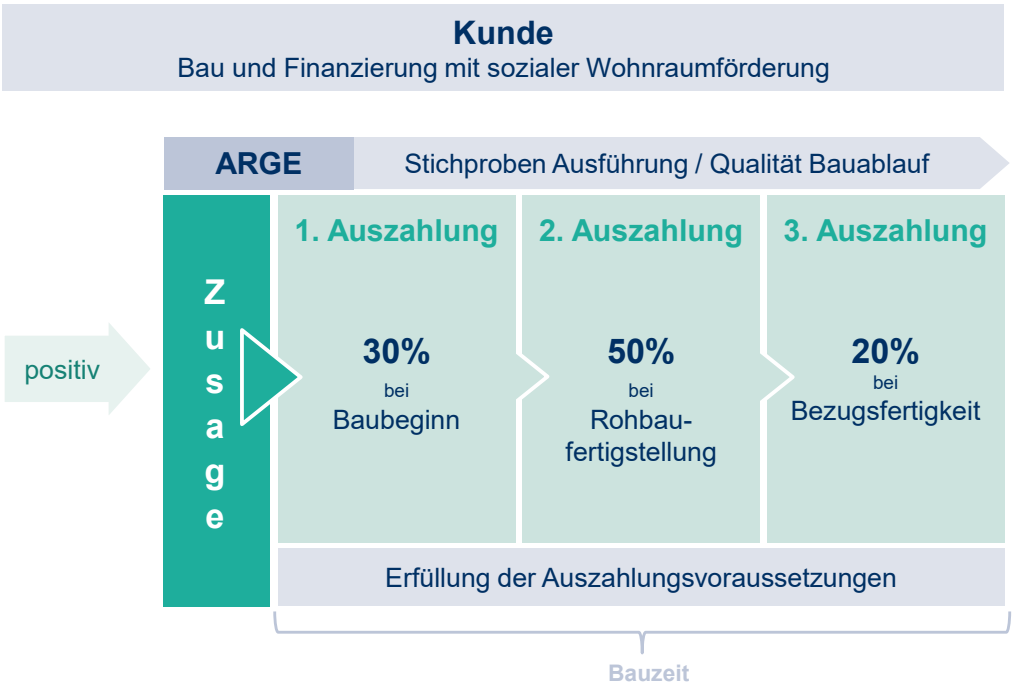
Die Antragstellung erfolgt direkt bei der IB.SH. Dafür müssen alle erforderlichen Unterlagen eingereicht werden. Auf Grundlage von Förderantrag, kommunaler Stellungnahme und dem bauwirtschaftlichen Bewertungsvermerk kann die Förderhöhe vereinbart werden. Dabei sind auch die Kapitaldienstfähigkeit des Objekts sowie die Bonität des Investors 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 Auszahlungen vorgenommen werden können. Der Zuschuss wird regelmäßig mit der ersten Darlehensrate ausgezahlt. Der unten dargestellte Auszahlungsmodus stellt die frühestmöglichen Auszahlungszeitpunkte dar. Im Einzelfall können auch spätere Auszahlungszeitpunkte beauflagt werden. 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.



12 . 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 C
- Vermietbare Fläche: 1.100 m²
- 20 Wohnungen, 14 Außenstellplätze, Aufzug
- Förderhöhe: 85 % der angemessenen Gesamtkosten

Gesamtkosten: 4.400.000 €

• Grundstück und Erschließung (KG 100–200)	**385.000 €/350 €/m²**
• Herstellungskosten und Finanzierung (KG 300–800)	**4.015.000 €/3.650 €/m²**

Gesamtfinanzierung: 4.400.000 €

• Eigenkapital	**660.000 €**
• Förderprogramm „Soziale Wohnraumförderung“	**2.431.000 €**
• Zuschuss 35 % = ca. 1.190 €/m² geförderter Wohnfläche	**1.309.000 €**

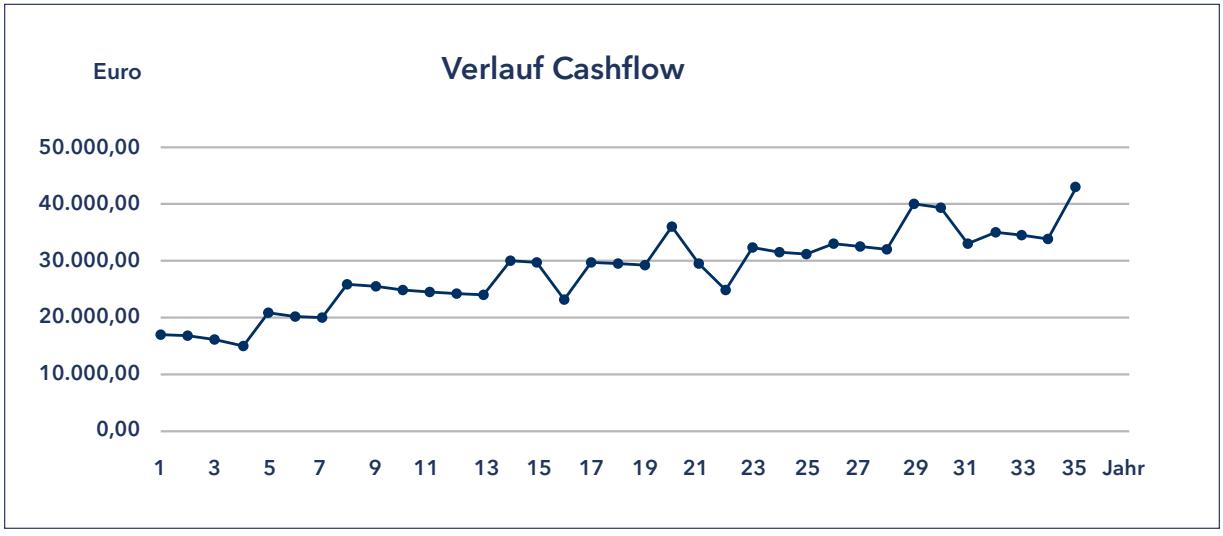
Bewirtschaftung:

- Vermietung zur Fördermiete mit zulässigen Mietsteigerungen anfänglich 6,80 €/m² Wohnfläche pro Monat, 30 €/Außenstellplatz pro Monat
- Verwaltungskosten: 450 €/Wohneinheit p. a., 44,83 €/Außenstellplatz 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

Jahr	Restkapital	Kapital-dienst Gesamt	Instand-haltung	Verwaltung	Mietaus-fall	Belastung Gesamt	Miete pro Monat	Jahres-miete Wohnun-gen und Stellplätze	Cash-flow p.a.	Wieder-anlage/ Kredit-kosten	Cash-flow kumuliert
1	2.400.498 €	54.698 €	12.084 €	9.628 €	1.896 €	78.305 €	6,80 €/m²	94.800 €	16.495 €	0 €	16.495 €
4	2.307.144 €	54.698 €	12.636 €	10.067 €	1.896 €	79.297 €	6,80 €/m²	94.800 €	15.503 €	990 €	65.985 €
6	2.243.336 €	54.698 €	13.018 €	10.372 €	2.010 €	80.097 €	7,21 €/m²	100.488 €	20.391 €	1.761 €	110.194 €
8	2.178.240 €	54.698 €	13.411 €	10.685 €	2.130 €	80.924 €	7,64 €/m²	106.517 €	25.593 €	2.649 €	160.680 €
10	2.111.831 €	54.698 €	13.817 €	11.008 €	2.130 €	81.653 €	7,64 €/m²	106.517 €	24.865 €	3.782 €	217.772 €
12	2.042.320 €	60.775 €	14.234 €	11.341 €	2.258 €	88.608 €	8,10 €/m²	112.908 €	24.300 €	4.936 €	276.041 €
14	1.971.052 €	60.775 €	14.665 €	11.684 €	2.394 €	89.517 €	8,58 €/m²	119.683 €	30.166 €	6.110 €	341.754 €
16	1.896.701 €	66.853 €	15.108 €	12.037 €	2.394 €	96.391 €	8,58 €/m²	119.683 €	23.292 €	7.567 €	409.219 €
18	1.818.881 €	66.853 €	15.564 €	12.401 €	2.537 €	97.355 €	9,10 €/m²	126.864 €	29.509 €	8.947 €	485.781 €
20	1.738.696 €	66.853 €	16.035 €	12.775 €	2.690 €	98.352 €	9,65 €/m²	134.476 €	36.123 €	10.492 €	571.202 €
22	1.652.377 €	72.930 €	20.790 €	13.162 €	2.690 €	109.571 €	9,65 €/m²	134.476 €	24.904 €	12.245 €	649.389 €
24	1.562.991 €	72.930 €	21.419 €	13.559 €	2.851 €	110.759 €	10,22 €/m²	142.544 €	31.785 €	13.894 €	740.358 €
26	1.468.082 €	79.008 €	22.066 €	13.969 €	3.022 €	118.065 €	10,84 €/m²	151.097 €	33.032 €	15.729 €	835.186 €
28	1.367.035 €	79.008 €	22.733 €	14.391 €	3.022 €	119.154 €	10,84 €/m²	151.097 €	31.943 €	17.688 €	934.012 €
30	1.261.875 €	79.008 €	23.420 €	14.826 €	3.203 €	120.457 €	11,49 €/m²	160.163 €	39.705 €	19.859 €	1.052.528 €
32	1.146.232 €	85.085 €	30.637 €	15.274 €	3.395 €	134.392 €	12,18 €/m²	169.772 €	35.380 €	22.133 €	1.164.145 €
34	1.025.281 €	85.085 €	31.563 €	15.736 €	3.395 €	135.780 €	12,18 €/m²	169.772 €	33.992 €	24.442 €	1.280.554 €
35	962.740 €	85.085 €	32.037 €	15.972 €	3.599 €	136.693 €	12,91 €/m²	179.959 €	43.265 €	25.611 €	1.349.431 €

Entwicklung Cashflow p.a.



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, Verordnungen und Verwaltungsvorschriften finden Sie unter anderem auf den Internetseiten der IB.SH (www.ib-sh.de/swfm) und des Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport (https://www.schleswig-holstein.de/DE/landesregierung/themen/planen-bauen-wohnen/wohnen/Rechtsgrundlagen/rechtsgrundlagen_fh.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-ev.de/downloads/
www.erleichtertes-bauen.de

16. Beispiele für geförderte Projekte



Lübeck, 36 Wohneinheiten



Kiel, 26 Wohneinheiten



Büdelsdorf, 57 Wohneinheiten



Flensburg, 21 Wohneinheiten



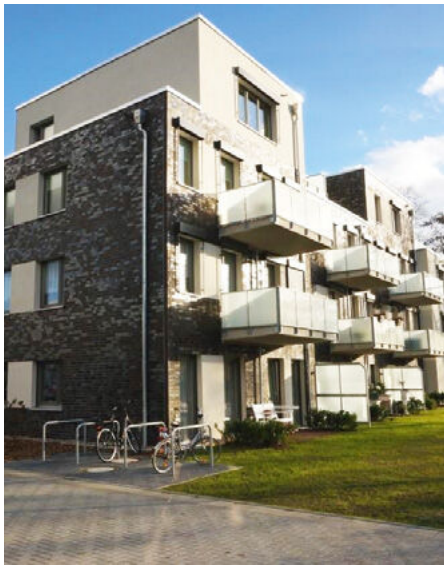
Nortorf, 69 Wohneinheiten



Lübeck, 30 Wohneinheiten



Kiel, 86 Wohneinheiten



Glinde, 53 Wohneinheiten



Bargteheide, 100 Wohneinheiten



Norderstedt, 42 Wohneinheiten



Preetz, 24 Wohneinheiten



Tornesch, 173 Wohneinheiten



Lübeck, 60 Wohneinheiten



Tornesch, 28 Wohneinheiten



Elmshorn, 222 Wohneinheiten

17. Kontaktdaten

Investitionsbank Schleswig-Holstein
Bereich Mietwohnungsbau
Zur Helling 5-6
24143 Kiel
Telefon 0431 9905-5003
mietwohnungsbau@ib-sh.de
www.ib-sh.de

Immer gut informiert! Mit unserem Newsletter erhalten Sie aktuelle Informationen zur Förderung, Analysen und zu Produkten. Hier geht es zur Newsletter-Anmeldung www.ib-sh.de/aktuell/ibsh-newsletter/

Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.
Walkerdamm 17
24103 Kiel
Telefon 0431 66369-0
mail@arge-ev.de
www.arge-ev.de



IB.SH
Ihre **Förderbank**

Investitionsbank Schleswig-Holstein
Zur Helling 5–6 · 24143 Kiel
Tel. 0431 9905-0
www.ib-sh.de

Schleswig-Holstein. Der echte Norden.