

Grundlagen (der Wohnraumförderung des Landes)

Dr. Maik Krüger
10.01.2023



Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres,
Kommunales,
Wohnen und Sport

Bevor wir beginnen:

Erhaltungssatzung - § 172 BauGB

Bündnisse und Kooperationen

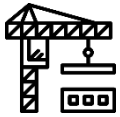
Wohnraumschutzgesetz – Zweckentfremdungsregelung
(in Vorbereitung)

Baugebote - § 176 BauGB

Aktive Baulandpolitik

Wohnraumförderung

Was ist eigentlich soziale Wohnraumförderung?



Mietwohnungsneubau



Studentisches Wohnen



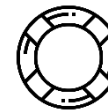
Sanierung/Modernisierung



Konzepte, Pilot- & Modellprojekte



Erwerb von Zweckbindungen



Besondere Bedarfsgruppen



Genossenschaftsförderung



„Neue Perspektive Wohnen“
& NEU: Baulandfonds

An wen richtet sich die Förderung?

- Private Investoren
- Kommunen
- Bestandsgenossenschaft
- Neu gegründete Genossenschaft

Einkommensgrenzen

Anzahl Haushaltsmitglieder	Einkommensgrenze mtl.
1-Person	1.700 €
2-Personen	2.342 €
2-Personen (Alleinerziehend mit Kind)	2.400 €
3-Personen (Eltern + 1 Kind)	2.733 €
3-Personen (Alleinerziehend mit 2 Kindern)	2.792 €
4-Personen (Eltern + 2 Kinder)	3.300 €
5-Personen (Eltern + 3 Kinder)	3.858 €

Berufsgruppen des öffentl. Dienstes	Nettoeinkommen in €*
bis einschl. Entgeltgruppe 2 Beschäftigte mit einfachen Tätigkeiten	1.685 €
bis einschl. Entgeltgruppe 8 bzw. KR 8 z.B. Erzieherinnen, Hebammen, Rettungsassistenten als Leiter einer Rettungsleitstelle	2.150 €
bis einschl. Entgeltgruppe 9 bzw. KR 9 z.B. Oberförster, Krankenpfleger in Leitungsfunktionen Lehrkräfte in Gesundheitsberufen	2.221 €
bis einschl. Entgeltgruppe 10 z.B. Diplombibliothekare als Leiter einer Bücherei, Leiter von Kindertagesstätten mit 100 Plätzen,	2.721 €
bis einschl. Entgeltgruppe 10 z.B. Diplombibliothekare als Leiter einer Bücherei	2.638 €
bis einschl. Entgeltgruppe 13 z.B. Dolmetscher, Verwaltungsdienst im höheren Dienst	3.205 €
bis einschl. Entgeltgruppe 15 z.B. Apotheker, Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte mit Leitungsfunktion	3.738 €

* = vergleichbar dem Nettoeinkommen

(Bruttoeinkommen ./. Werbungskostenpauschale ./. 30% Abzug für Steuer/KV/RV)

Förderung von Mietwohnraum - Zielgruppe & Einkommensgrenzen -

Anzahl Haushaltsmitglieder	Einkommensgrenze 1. Förderweg (monatl./brutto)	Einkommensgrenze 2. Förderweg (monatl./brutto)
1 Person	1.700 €	2.040 €
2 Personen	2.342 €	2.810 €
2 Personen (1 Kind)	2.400 €	2.880 €
3 Personen (1 Kind)	2.733 €	3.280 €
3 Personen (2 Kinder)	2.792 €	3.350 €
4 Personen (2 Kinder)	3.300 €	3.960 €
5 Personen (3 Kinder)	3.858 €	4.630 €



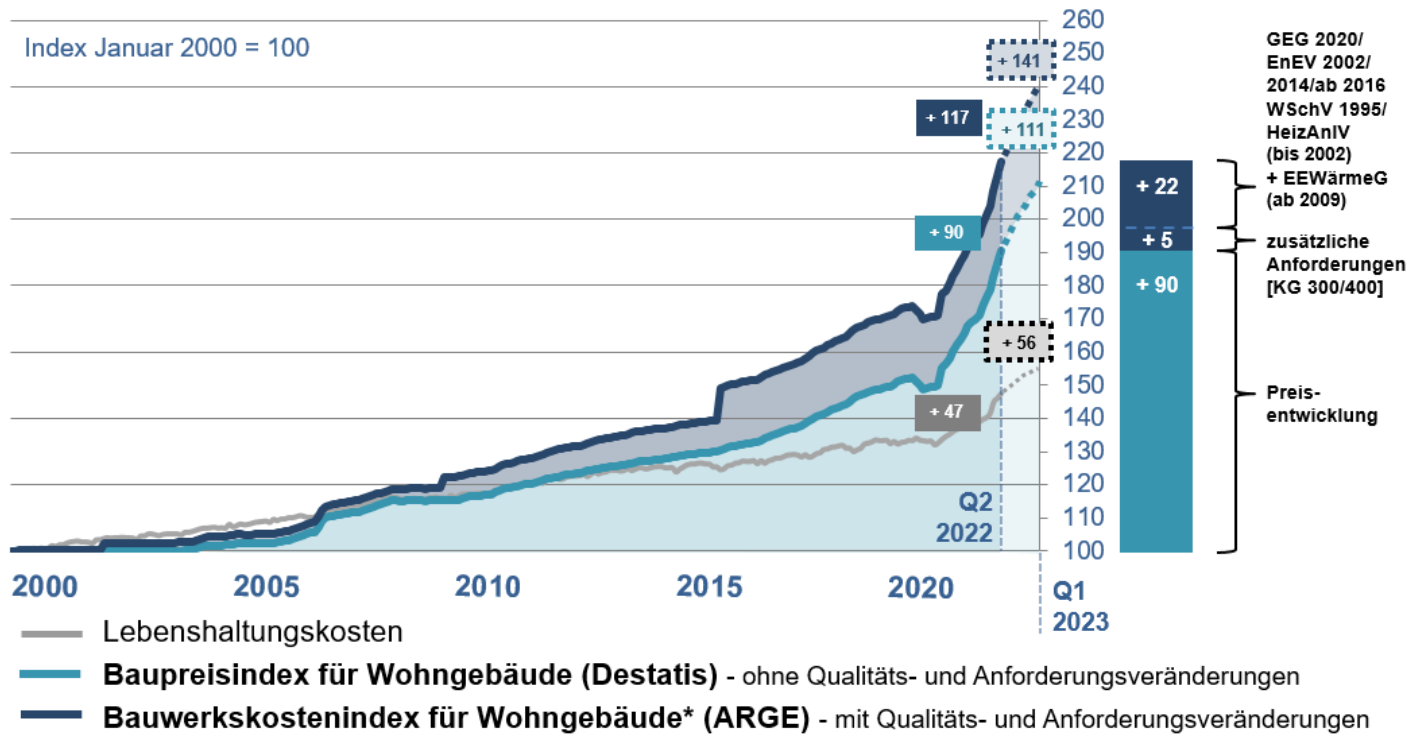
Baukosten



Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres,
Kommunales,
Wohnen und Sport

Entwicklung

Kostenentwicklung Bauwerkskosten 2000 bis 2. Quartal 2022 + Prognose 1. Quartal 2023



Quelle: Statistisches Bundesamt, Controlling und Datenarchiv ARGE eV und Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft
* Bezug: (Median-)Typengebäude^{MFH}

Prognose

Kostenprognose – Schleswig-Holstein

Prognose

Baukosten 2023

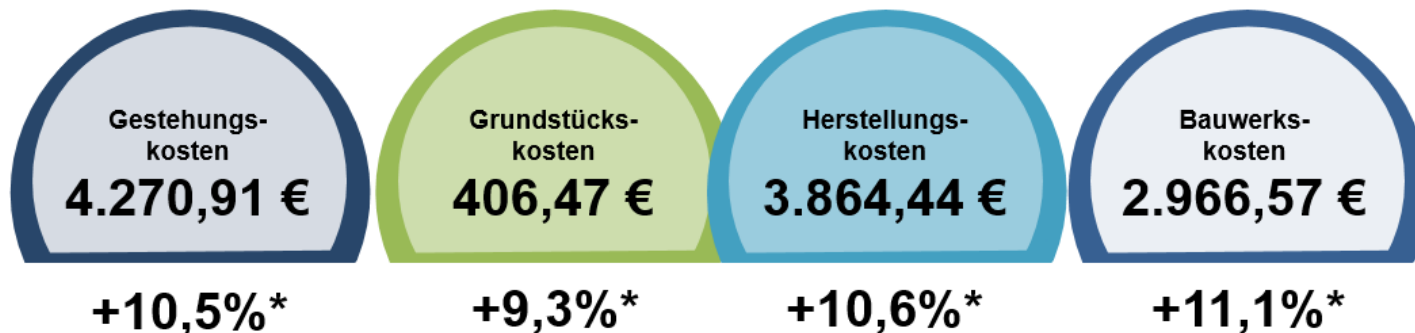
Schleswig-Holstein



Wohnungsneubau in Schleswig-Holstein

Grundlage: Auswertung fertiggestellter und abgerechneter
Bauvorhaben in Schleswig-Holstein

Bruttokosten

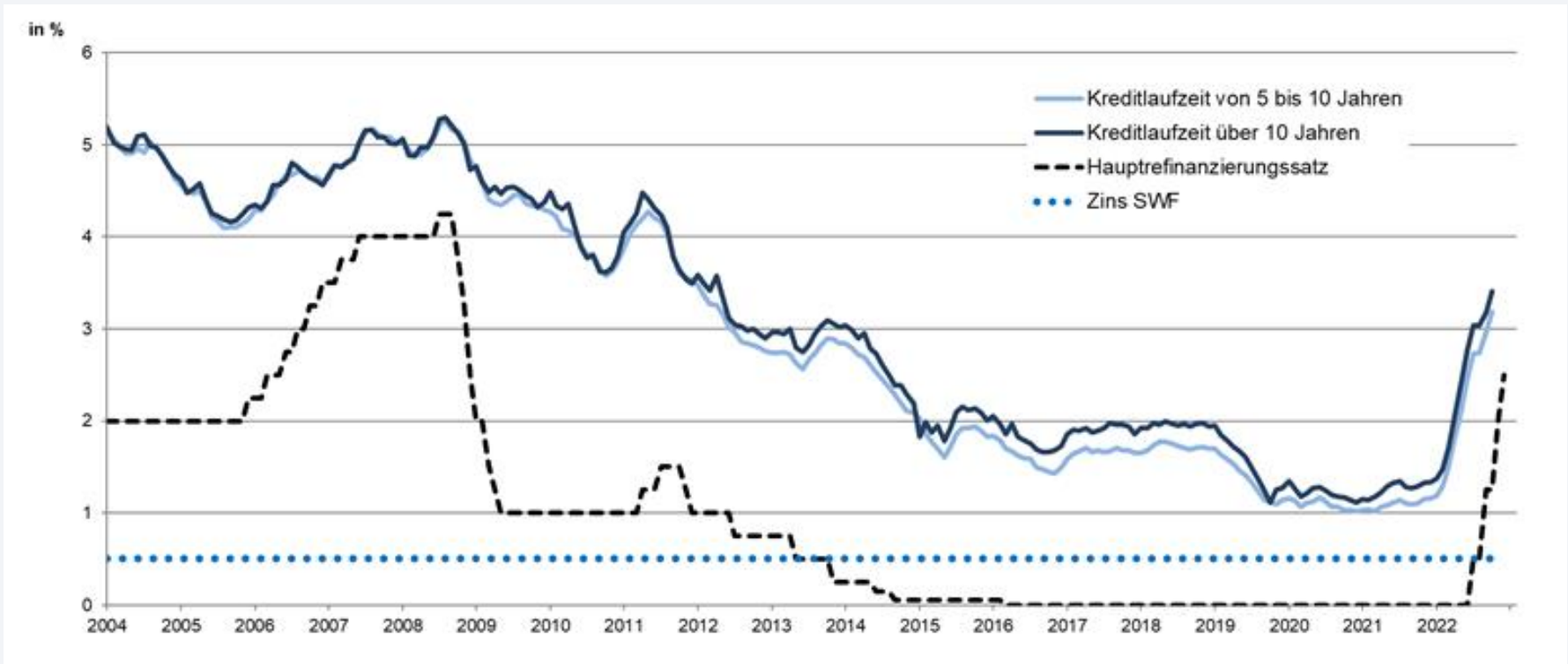


Angabe der Kosten je m² Wohnfläche

Hinweis: Die Prognose wurde auf Grundlage zeitlich gegliederter Baukostendaten sowie aktueller Marktbeobachtungen des Wohnungsneubaus in Schleswig-Holstein im Abgleich mit weiterführenden Analysen der ARGE eV zu überregionalen bzw. nationalen Preis- und Kostenentwicklungen im Wohnungsneubau erstellt.

* 2. Quartal 2022 gegenüber dem 1. Quartal 2023

Zinsentwicklung



Folgen des Kostenanstieges

Typ	Baukosten	Erforderliche Miete	EK-Rendite ohne Steuern
Frei	3.500 €	12 €/m ²	3,04 %
Frei	4.000 €	13,50 €/m ²	3,17 %
Frei	4.500 €	14,50 €/m ²	2,39 %
Frei	5.000 €	16 €/m ²	2,30 %
SoWo mit neuen Konditionen	5.000 €	6,65 €/m ²	3,00 %

Bauland



Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres,
Kommunales,
Wohnen und Sport

Grundstücke

- Bauland = knappes, oft hochpreisiges Gut
- Ressourcen der Ämter und Gemeinden oft voll ausgelastet
- Nachverdichtung oft komplex & nur noch auf anspruchsvollen Flächen möglich
 - höherer, finanzieller Mittelaufwand
 - wesentlich höhere Entwicklungsrisiken

Grundstücke

„Neue
Perspektive
Wohnen“



Baulandfonds

Neue Perspektive Wohnen Förderung für Kommunen



→ Unterstützung von Kommunen, Maßnahmenträger und Investoren bei Erschließung von Entwicklungs- Flächenpotenzialen

- bis zu 50.000 € für Planung und Gestaltung eines Baugebietes
- Zuwendungsfähigen Ausgaben, z. B.
 - Leistungen zur Schaffung (planungs-)rechtliche und städtebaulicher bzw. architektonischen Grundlagen
 - Personal- und Sachausgaben für beauftragte Experten etc.
- Prüfung & Zertifizierung durch Landesbeirat
- Voraussetzung: Erfüllung **“Qualitätskriterien“**



Qualitätskriterien

1. Wohnformen-Mix aus Wohneigentum und Mietwohnungsbau
2. Bebauungskonzept für mindestens 30 Wohneinheiten
3. rechtlich abgesichertes Gestaltungskonzept
4. geeignetes Baugebiet (keine Zersiedlung der Landschaft)
5. flächensparende, maßvoll verdichtete Gebäudetypen

Aktive Baulandentwicklung

– Baulandfonds Schleswig-Holstein



- Ziel: Städte und kleinere Kommunen bei der Schaffung von Bauland unterstützen
- Fördertopf mit einem Darlehensvolumen von 100 Mio. €
 - davon 20 Mio. € zuschussfähig
- Programm unterstützt Kommunen frühzeitig bei der ...
 - Identifizierung von geeigneten Flächen, die für eine Entwicklung in Frage kommen
 - Finanzierung und Erstellung von Konzepten für diese und der Baulandentwicklung
- Programm sieht explizit die Möglichkeit vor, Bauland unterhalb eines kostendeckenden Preises anzubieten und es für eine kommunale Wohnungspolitik zu nutzen

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**



Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres,
Kommunales,
Wohnen und Sport