



Lübeck, 18.06.2025

Bericht -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
2.500 - Soziale Sicherung

Bearbeitung: Katja Elstner (E-Mail: katja.elstner@luebeck.de Telefon: 122-6428)

Priorisierung der Projekte für die soziale Wohnraumförderung für das Jahr 2026

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
30.06.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
01.07.2025	Ausschuss für Soziales	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
07.07.2025	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
24.07.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Kenntnisgabe der Vorhabenliste für 2026

Bericht:

Die Nachfrage nach Mitteln der sozialen Wohnraumförderung ist nach wie vor hoch. Viele Projekte konnten in 2025 keine Fördermittel erhalten.

Auch für das kommende Jahr 2026 wird die Nachfrage nach Wohnraumfördermitteln voraussichtlich die zur Verfügung stehenden Mittel überschreiten.

Das Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport hat daher die Kommunen (wie auch bereits für 2025) aufgefordert, die geplanten Projekte im geförderten Wohnungsbau für 2026 in einer Vorhabenliste bis zum 01.09.2025 mitzuteilen.

Das Verfahren und die Förderkriterien sind im anliegenden Schreiben des Ministeriums dargestellt.

Die Projekte wurden von FB5 und FB2 zusammengestellt und die Einschätzung bzw. Priorisierung verwaltungsintern abgestimmt.

Es wurden die Projekte priorisiert, bei denen durch Neubauten zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird.

Im letzten Jahr hatte die Hansestadt Lübeck eine Vorhabenliste ohne eigene Priorisierung abgegeben. Vier Projekte aus Lübeck wurden für 2025 von Ministerium und IB.SH ausgewählt.

Anlagen:

Schreiben Ministerium vom 02.04.2025
und
Vorhabenliste Stand Juni 2025

Senatorin Pia Steinrücke

Ministerium für Inneres, Kommunales,
Wohnen und Sport | Postfach 71 25 | 24171 Kiel

Kommunen des Landes
Schleswig-Holstein

per E-Mail

Ihr Zeichen: /
Ihre Nachricht vom: /
Mein Zeichen: 23755/2025
Meine Nachricht vom: /

Dr. Maik Krüger
Maik.Krueger@im.landsh.de
Telefon: 0431 988-3217

02.04.2025

Soziale Wohnraumförderung – Verfahren in 2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

seit über einem Jahr übersteigt die Nachfrage nach Fördermitteln der Sozialen Wohnraumförderung die zur Verfügung stehenden Mittel deutlich. Wie Sie wissen, haben wir aufgrund dessen das Förderverfahren angepasst - u. a. mit dem Einführen der Kommunalen Vorhabenliste - und zum 1. September 2024 neue Förderkriterien eingeführt.

Im November/Dezember haben wir dann darüber informiert, welche Vorhaben jeweils die Möglichkeit erhalten, Fördermittel in 2025 zu erhalten. Leider konnten trotz mehrmaliger Mittelaufstockungen durch die Landesregierung und der damit verbundenen Rekordsumme von 1,6 Mrd. € für die gesamte Förderperiode 2023-2026 nicht alle Vorhaben auch mit Fördermitteln hinterlegt werden. Es können sich nur noch im Einzelfall Änderungen durch ein Nachrücken von der Warteliste ergeben. In diesen Fällen werden Sie durch uns informiert.

Viele von Ihnen blicken dementsprechend bereits auf die Fördermittel für das Jahr 2026 und fragen sich, wie sich die Soziale Wohnraumförderung in diesem Jahr gestalten wird. Im Folgenden möchte ich Sie gern über den aktuellen Stand informieren:

1. Mittelausstattung

Für das Jahr 2026 werden 100 Mio. € zusätzlich bereitgestellt, somit stehen erneut rd. 400 Mio. € für die Soziale Wohnraumförderung zur Verfügung. Weitere Mittelaufstockungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu erwarten.

2. Förderkriterien und -verfahren

Die zum 1. September 2024 eingeführten „neuen“ Förderkriterien bleiben bestehen:

- a) Es sollen nicht mehr als 80, aber auch nicht weniger als 6 Wohneinheiten in einem Vorhaben gefördert werden;
- b) In einem Vorhaben sollen maximal 70 % der Wohneinheiten gefördert werden;
- c) Förderfähig sind bei den Gesamtkosten des Bauvorhabens nur die Kosten des Regelstandards „Erleichtertes Bauen“.

Das Verfahren ähnelt dem des vergangenen Jahres, wird jedoch – basierend auf den gemachten Erfahrungen – noch etwas optimiert:

Auch in diesem Jahr wird es wieder eine Kommunale Vorhabenliste geben, über welche Sie uns als Kommunen die Vorhaben mitteilen können, die Sie in 2026 und gerne auch 2027 gefördert sehen möchten. Über die Liste können Sie uns darüber hinaus mitteilen, welche Vorhaben dabei von besonderer Bedeutung sind. Die Nummerierung der Vorhaben in der Liste entspricht der Bearbeitungsreihenfolge der Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH).

Bitte beachten Sie, dass der Prozess mit der Vorhabenliste 2026 wieder von Null beginnt. Es sind keine Projekte automatisch vorgemerkt o. Ä., sodass Sie auch Projekte, die schon auf der Vorhabenliste 2025 standen und bisher keine Möglichkeit auf eine Förderung erhalten haben, erneut auf die Vorhabenliste setzen sollten, sofern diese weiterhin seitens der Kommune gewünscht werden. Dies gilt auch für Projekte der Nachrückerliste.

Das (neue) Muster der Vorhabenliste finden Sie im Anhang. Bitte verwenden Sie dieses Muster und lassen uns die Vorhabenliste als Excel-Datei **bis spätestens zum 1. September 2025** per Email (an madleen.bergmann@im.landsh.de; kreisfreie Städte an iris.maas@im.landsh.de) zukommen. Ergänzen Sie hierfür bitte den Namen Ihrer Kommune bzw. Ihres Amtes in dem Dateinamen. Soweit möglich, würden wir uns über eine frühere Übersendung freuen, um die IB.SH in die Lage zu versetzen, frühzeitig eine Vorbewertung der Projekte vorzunehmen.

Wie auch im vergangenen Jahr wird die IB.SH wieder den Status Quo der einzelnen Vorhaben ergänzen. Sie können im Anschluss noch bis zum 1. Oktober 2025 Änderungen an der Vorhabenliste vornehmen.

3. Informations- und Beratungsgespräche bei der IB.SH / ARGE-Erstgespräch

Die Informations- und Beratungsgespräche bei der IB.SH laufen kontinuierlich weiter.

In diesem Jahr wird der erste Schritt sein, um in das Förderverfahren aufgenommen zu werden, dass eine Vorqualifizierung durch die IB.SH erfolgt sowie im Anschluss daran ein Erstgespräch bei der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. (ARGE) durchgeführt worden ist.

Bereits ab dem 1. Juni 2025 wird durch die IB.SH eine **Vorqualifizierung** der Projekte für das Förderjahr 2026 stattfinden. Für diese Vorqualifizierung benötigt die IB.SH folgende Informationen, die hauptsächlich durch die Investorinnen und Investoren vorgelegt werden:

- Aktuelle Kommunale Stellungnahme mit Bestätigung des Bedarfs an gefördertem Wohnraum;
- Aufnahme des Bauvorhabens in die Kommunale Vorhabenliste;
- Einhaltung der neuen Förderkriterien (siehe Punkt 2);
- Projektinformationen (Kostenschätzung, Anzahl der Wohnungen und Wohnflächen aufgeteilt nach gefördert und frei finanziert);
- Informationen zu den wirtschaftlichen Verhältnissen der zukünftigen Kreditnehmerin bzw. des zukünftigen Kreditnehmers.

Eine Vorqualifizierung durch die IB.SH ist die Voraussetzung, damit Termine für Erstgespräche bei der ARGE vereinbart werden können. Terminanfragen für diese ARGE-Erstgespräche können ab dem 1. Oktober 2025 formlos bei der IB.SH gestellt werden.

Für die Terminvergabe werden verschiedene Kriterien herangezogen: Einerseits die Einhaltung Förderkriterien, welche in den Wohnraumförderungsrichtlinien (WoFöRL) benannt sind. Andererseits die städtebaulichen Ziele der Kommunen, welche sich in den Vorhabenlisten abbilden. Ergänzend wird eine bedarfsangemessene Verteilung der Fördermittel zwischen den Wohnungsmarktregionen angestrebt, um den gesetzlichen Auftrag der Wohnraumförderung bestmöglich umzusetzen. Zur weiteren Differenzierung wird auch die Wartezeit des Projektes berücksichtigt.

Innerhalb von 4 Wochen nach Erstellung des Erstvermerkes durch die ARGE muss durch die Investorin bzw. den Investor ein Förderantrag bei der IB.SH gestellt werden. Damit verbunden ist die Fördermittelreservierung für das Bauvorhaben. Nach einer Antragstellung muss das Projekt innerhalb von sechs Monaten so weit konkretisiert werden, dass eine Förderzusage erteilt werden kann.

4. Fördermittelvergabe

Es ist bereits jetzt absehbar, dass auch im kommenden Jahr wieder eine sehr hohe Mittelnanspruchnahme bestehen wird. Wir werden vsl. wieder im November 2025 darüber informieren, welche Vorhaben ein ARGE-Erstgespräch und somit auch die Möglichkeit erhalten, Fördermittel im Jahr 2026 zu beziehen.

Nach wie vor befindet sich die Wohnraumförderung Schleswig-Holsteins in einer einmaligen Situation, welche alle am Förderprozess Beteiligten vor Herausforderungen stellt und neue Wege erfordert. Ich danke allen, die diese gemeinsam mit uns in dem vergangenen Jahr gegangen sind, um weiterhin sehr viele geförderte Projekte im Land zu realisieren, und in stetem Austausch mit uns standen.

Natürlich stehen wir auch in diesem Jahr wieder jederzeit für Rückfragen oder einen Austausch zu Verfügung. Kommen Sie diesbezüglich gerne auf uns zu!

Umfangreiche Informationen zur Weiterentwicklung der Sozialen Wohnraumförderung finden Sie auch unter www.schleswig-holstein.de/wohnraumfoerderung-aktuell.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Maik Krüger

Anlage: Muster Kommunale Vorhabenliste 2026

