

**Soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein**  
**Ermittlung Risikozuschlag**

**Ort des Objektes:** Pinneberg  
 Stadt- / Ortsteil: Stadtrand

**Kunde:** Investor XXX  
**Art der Förderung:** Neubauförderung  
**Dauer der Zweckbindung:** 35 Jahre

Relevanter SWAP-Satz für Laufzeit 35 Jahre **1,300%**

Relevante SWAP Sätze 02/2014:	
10 Jahre	1,000 %
15 Jahre	1,000 %
20 Jahre	1,000 %
25 Jahre	1,000 %
30 Jahre	1,200 %
35 Jahre	1,300 %

Zulässiger Zuschlag gem. Art. 5 Abs. 7 Satz Freistellungsbeschluss 100 bp **1,000%**

Einflussfaktoren auf das Investitionsrisiko	Bewertung	Risikowert	Kriterien / Grundlage der Beurteilung	4	3	2	1	0
				Risikowert 0,80%	Risikowert 0,60%	Risikowert 0,40%	Risikowert 0,20%	Risikowert 0,00%
<b>(1) Dauer der Zweckbindung</b>	4	0,800%	Zweckbindung gem. Finanzierungsrichtlinien	> 30 Jahre	> 20 Jahre	> 15 Jahre	>10 Jahre	10 Jahre

<b>(2) Lagebeurteilung</b>		1,000%						
Makrolage [50%]	1	0,200%	Zuordnung der Orte / Regionen (gem. Regionalabschlagskarte IB.SH 02/2014)	30 %	25 %	20 %	15 %	10 %
Bevölkerungsprognose	1	0,200%	Grundlage: Statistikamt Nord / Bevölkerungsvorausberechnung	stark sinkend	sinkend	gleichbleibend	leicht steigend	steigend
Zentralörtliche Funktion [50%]	1	0,200%	Größe der Gemeinde, Infrastruktur, Attraktivität (Liste zentralörtliches System)	keine Zentralität	ländliche Zentralorte	Unterkentren	Mittelzentren+weitere Orte im Verdichtungsraum+Orte mit touristischer Bedeutung	Oberzentren+Mittelzentren im Verdichtungsraum+Inseln
Mikrolage	2	0,400%	Expertenbeurteilung: Bebauung, Wohnumfeld, Parkmöglichkeiten, Verkehrslärm, Infrastruktur, Verkehrsanbindung, Nahversorgung	deutlich unterdurchschnittlich	unterdurchschnittlich	durchschnittlich	überdurchschnittlich	deutlich überdurchschnittlich

<b>(3) Objektbeurteilung</b>		0,400%						
Art der Maßnahmen (Fördergegenstand)	0	0,000%	baulicher Zustand nach Durchführung der Maßnahmen (gem. Finanzierungsrichtlinien)	Teilmodernisierung	Teilmodernisierung	Modernisierung	Sanierung	Neubau
Energetischer Standard	0	0,000%	Energetischer Standard (gem. Finanzierungsrichtlinien und Wohnraumförderungsbestimmungen)	> KfW 130	> KfW 115	<= KfW 115	<= KfW 85	<= KfW 70
Ausstattung	2	0,400%	Expertenbeurteilung: Balkone/Terrassen, Aufzug, Innenausstattung (Küchen, Bodenbeläge, Fliesen, etc.)	Schlichwohnungen	geringe Ausstattung	Standardausstattung	hochwertige Ausstattung	sehr hochwertige Ausstattung

Objektspezifischer Risikozuschlag **2,200%**

Zulässige Kapitalrendite nach Risikobeurteilung **4,500%**