

## Wohnquartiersentwicklung

Überblick über ausgewählte Förderprogramme

Laboe, 10. August 2022

Gerhard Petermann

Schleswig-Holstein. Der echte Norden.

**IB.SH**  
Ihre Förderbank

## Inhalt

IB.SH  
Ihre Förderbank

Miteinander.  
Mehr erreichen.  
Für unser Land.



### Integrierte Wohnquartiersentwicklung / Unser Beratungsangebot

#### Einzelne Förderprogramme

- Neue Perspektive Wohnen
- KfW Programm 432 „Energetische Stadtsanierung“ einschl. Kofinanzierung des Landes
- Soziale Wohnraumförderung
- Baulandfonds SH
- Flächenmanagement

Schleswig-Holstein. Der echte Norden.

Wohnquartiersentwicklung - Gerhard Petermann 10.08.2022 2

## Eine Vielzahl von Aspekten sind im Quartier zu beachten....

### Soziale Aspekte

Gentrifizierung  
Segregation  
Überalterung  
Integration von Migrantinnen und Migranten  
Entwicklung Gemeinwesen (Vereine, ehrenamtliches Engagement...)  
Soziale Infrastruktur  
...

### Öffentliche Infrastruktur

Bildungseinrichtungen (Schule, Kita, Hort)  
Verwaltungseinrichtungen  
Begegnungsstätten / Quartierstreiff  
Sporteinrichtungen  
Gestaltung öffentlicher Raum  
...

### Wohnen

Wohnungsangebot  
Ausgewogener Wohnungsmix  
Mietenentwicklung  
Verfügbarkeit bezahlbarer Wohnungen  
Modernisierung  
Leerstand  
...

### Versorgung

Ärztliche Versorgung,  
Einzelhandel,  
Versorgung mit Gütern täglicher Bedarf (Bäcker, Metzger...)  
...

### Technische Infrastruktur

Straßen, Wege, Plätze  
Wasserversorgung,  
Abwasser,  
Nahwärme, Fernwärme  
Barrierefreiheit  
Breitbandverkabelung...

### Verkehr

Anbindung ans Verkehrsnetz,  
Neue Mobilitätsformen  
OPNV  
Ruhender Verkehr  
...



### Sicherheit

Kriminalitätsprävention  
Beseitigung Angsträume...

### Belastungen

Lärm  
Feinstaub  
Sonstige Emissionen  
Hochwasserschutz  
Notwendige Maßnahmen der Klimaanpassung  
...

### Entwicklungspotentiale

Brachflächen  
Nachverdichtung  
Umwandlung von Flächen (Gewerbe / Wohnen)...

## Förderprogramme für einzelne Aspekte....

### Soziale Aspekte

Vielfältige Integrationsprogramme  
Förderung  
Beteiligungsformate  
Bildung, Wirtschaft und Arbeit im Quartier (BIWAQ)  
...

### Öffentliche Infrastruktur

Investitionspakt Sportstätten  
Investitionsprogramm „Kinderbetreuungsförderung“  
Bürgerenergiefonds  
Schulbau- und Sanierungsprogramm  
...

### Wohnen

Soziale Wohnraumförderung  
Modernisierungsförderung  
KfW 432 + CoFörderung  
Neue Perspektive Wohnen

### Versorgung

Kommunalen Krankenhaus- und Fachklinikfinanzierung  
Landesprogramm  
Ländlicher Raum in Schleswig-Holstein (LPLR)  
LEADER ...

### Technische Infrastruktur

Förderung Breitbandausbau  
Förderung Ausbau Nahwärmeneetze  
KIF Mittel  
Bürgerenergiefonds  
...

### Verkehr

Förderung ÖPNV  
Förderung Elektromobilität und Ladesäulen  
...



### Sicherheit

Einbruchschutzprogramm  
...

### Belastungen

Klimaschutzkonzepte  
Förderung über Projektträger Jülich  
Klimaschutz für Bürgerinnen und Bürger  
...

### Entwicklungspotentiale

Städtebauförderung  
Denkmalschutzmittel  
Mittel Aktiv Region  
...

## Wohnquartierslotse – Wir beraten Sie gerne

- Heterogene Herausforderungen, jedoch häufig isolierte Betrachtung der einzelnen Aufgabe.
  - Im Zusammenspiel der einzelnen zu berücksichtigenden Belange ist ein integrierter Betrachtungsansatz notwendig.
- Förderprogramme setzen meist an der einzelnen Maßnahme an.
  - Einzelne Förderprogramme können jedoch klug vernetzt werden, um integriert zu wirken.
- Aufgabe ist, aufgrund der für das jeweilige Projekt formulierten Aufgabenstellung,
  - Förderpotentiale zu erkennen,
  - der Kommune Chancen und Hemmnisse der jeweiligen Förderkulisse aufzuzeigen und
  - der Kommune eine fundierte Entscheidungsgrundlage zu liefern, wie und mit welcher Unterstützung/Förderung das jeweilige Projekt entwickelt werden kann.



**Maßgeschneiderte Lösungsansätze für das jeweilige Projekt unter Nutzung des gesamten Förderinstrumentariums**

- Die Beratung wird finanziert durch die Europäische Union über die Europäische Investitionsberatungsplattform "European Investment Advisory Hub (EIAH).

## Baulandentwicklung – Strategien und Modelle

### Unterschiedlichste und komplexe Herausforderungen

- Verknappung von Bauland
- Kontinuierlich steigende Preise von Immobilien, Mieten und Bauland
- Bedarf an Wohnungsneubau durch (Binnen-)Migration, Verdrängung, Singualisierung der Haushalte, (...)
- Veränderung von Wohnpräferenzen und – bedürfnissen durch demographische Entwicklung und „Life Styles“
- Wegfall von Mietpreisbindungen
- Akzeptanz von Neubauvorhaben – NIMBY
- Naturschutz und Flächenversiegelung
- ...

Ziel muss es sein diesen komplexen Herausforderungen angemessen zu begegnen und den individuellen Gegebenheiten vor „Ort“ gerecht zu werden.

## Baulandentwicklung – Strategien und Modelle

Ziele einer nachhaltigen Baulandentwicklung / Wohnquartiersentwicklung können sein:

- ausreichende Bereitstellung von verfügbarem Bauland
- Dämpfung der Baulandpreise
- Aktive kommunale Bodenpolitik zur Steuerung des späteren Angebots und des Nutzungsmix
- gezielte Unterstützung des geförderten Wohnungsneubaus

## Baulandentwicklung – Strategien und Modelle



Prämissen der Wohnungsbau-Offensive – das 10-Punkte-Programm

1. Bauland bereitstellen und Grundstücke der öffentlichen Hand verbilligt und nach Konzeptqualität vergeben
2. Wohnsiedlungen nachverdichten, Brachflächen und Baulücken schließen
3. Soziale Wohnraumförderung und genossenschaftliches Wohnen stärken
4. Zielgenaue steuerliche Anreize für mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen
5. Bauordnungen harmonisieren – Aufwand reduzieren
6. Standards im Bauwesen auf den Prüfstand stellen
7. Serielles Bauen für anspruchsvollen und günstigen Wohnraum forcieren
8. Stellplatzverordnungen flexibler ausgestalten
9. Energie-Einsparverordnung und ErneuerbareEnergien-Wärmegesetz strukturell neu konzipieren
10. Gemeinsam für mehr Akzeptanz für Neubauvorhaben werben

**IB.SH**  
Förderbank

## Förderprogramm „Neue Perspektive Wohnen“

Förderung von Wohnquartieren und Wohneigentum

Unterstützung von Kommunen und Investoren bei Planung und Gestaltung

Fokussierung auf architektonische, städtebauliche und soziale Qualitäten



selbstbestimmtes Leben innerhalb der Quartiere über alle Lebensphasen

Zertifizierung durch festgelegten Qualitätskatalog

Zuschussförderung von bis zu 50.000 € bzw. jeweils 6.000 €/WE

Schleswig-Holstein. Der echte Norden. 10.08.2022 9

**IB.SH**  
Förderbank

## Förderrichtlinie „Neue Perspektive Wohnen“ Qualitätskriterien - Wohnquartiere

**Mindestkriterien (50 P.)! für Wohnquartiere**

- Mix Eigentum und Mietwohnungsbau
- Mindestgröße 30 WE ;ländlich 24 WE
- 90% der Gebäudetypen mind. 2-Geschossigkeit
- >= 50% Mietwohnungen
- oder >= 30% geförderter Mietwohnungsbau gemessen am Geschoss-wohnungsbau;
- max. 20 % Wohnflächen EFH

Rechtlich abgesichertes Gestaltungskonzept (Richtwert Durchführungszeitraum 3 bis 5 Jahre; umsetzungsorientiert); leitbildbasiertes Bebauungskonzept

Geeigneter Standort zur Funktionsstärkung und Nachverdichtung; Geeignetes Baugebiet – keine Zersiedelung der Landschaft

Nachhaltig; zukunftsorientiert; bezahlbar; demographiefester Mix an Wohnformen; flächensparende maßvoll verdichtete Gebäudetypen; multimodale Verkehrskonzepte; digitale Grundversorgung

Mindestens Energiestandard SH Effizienzhaus 70

Schleswig-Holstein. Der echte Norden. 10.08.2022 10

## Förderrichtlinie „Neue Perspektive Wohnen“ Qualitätskriterien - Wohnquartiere

Zusatzkriterien (mindestens 50 von 100 Punkten sind zu erzielen)

Mindestens 40% öffentlich geförderter Wohnungsbau gemessen an der gesamten Wohnfläche des Baugebietes (25 Punkte)  
Eine zertifizierte Eigenheimsiedlung als Bestandteil des Quartiers (13 Punkte)

Best-Practice zur Innenentwicklung  
Wohnungsnaher Infrastruktur, kurze Wege und effiziente verkehrliche Erschließung (20 Punkte);  
Verbindlich - Begleitung durch qualifizierte Bauberaterung (4 Punkte)

Individuell in guter Nachbarschaft (13 Punkte) und im Einklang (5 Punkte)  
Mix aus individuell und gemeinschaftlich zu nutzenden Flächen; nachbarschaftsorientierte Gesamtanlage und einem bedarfsgerechten und qualitativ hochwertigen Naturraum- und Spielflächenangebot; geringer Flächenversiegelung

Siedlung für alle inklusive (10 Punkte)  
Weitgehend barrierefreie Bauweise; barrierearmes Wohnumfeld; und öffentlicher Raum

Klimaschutzsiedlung (10 Punkte)  
Energieeffizient Energiestandard SH Effizienzhaus 55 oder besser; Primärenergiefaktor < 0,7; ressourcensparende, energieeffiziente innovative Energiekonzepte

## Energetische Stadtsanierung – KfW 432

Zuschüsse für die Erstellung integrierter Quartierskonzepte für energetische Sanierungsmaßnahmen und Zuschüsse für ein Sanierungsmanagement,

das die Planung sowie die Realisierung der in den Konzepten vorgesehenen Maßnahmen begleitet und koordiniert.

Integrierte Quartierskonzepte zeigen unter Beachtung städtebaulicher, denkmalpflegerischer, baukultureller, wohnungswirtschaftlicher, demografischer und sozialer Aspekte die technischen und wirtschaftlichen Energieeinsparpotenziale im Quartier auf.

Worum geht es in Kürze? (gemäß KfW-Merkblatt)

- Zuschuss in Höhe von 75 % der förderfähigen Kosten
- Zur Erstellung von energetischen Konzepten und für die Leistung eines Sanierungsmanagements
- Für Kommunen
- Kombination mit weiteren Fördermitteln möglich

Markblatt  
Energetische Stadtsanierung -  
Zuschuss Klimaschutz und Klimaanpassung im  
Quartier

KfW

Kommunen und soziale Effektivität

432  
Zuschuss

## Energetische Stadtsanierung – KfW 432

Förderbedingungen für die Ko-finanzierung aus Mitteln des Landes Schleswig-Holstein



ergänzende Beratung durch ARGE e.V. und IB.SH

Eigenanteil

Zuschuss SH

Zuschuss KfW

10 % Eigenanteil Kommune/Sonstige

15 % Zuschuss SH (bis zu 20 %)

75 % Zuschuss KfW

---

100 % Kosten

Schleswig-Holstein. Der echte Norden Wohnquartiersentwicklung - Gerhard Petermann 10.08.2022 13

## Wohnraumförderung - Grundprinzip der Förderung



**Leistung Investor:**  
Mietpreis- und Belegungsbindungen

**Marktmiete**

↓

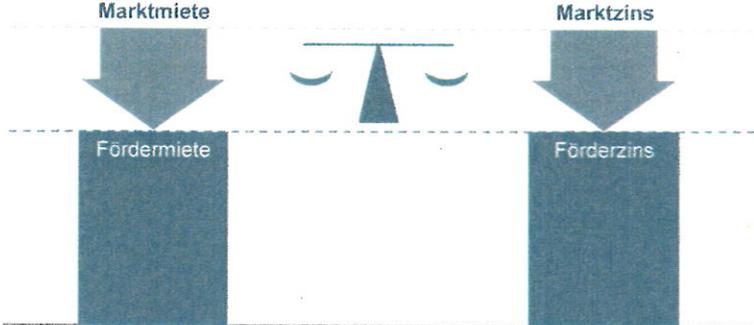
**Fördermiete**

**Leistung IB.SH:**  
Zinsgünstiges Darlehen + ggf. Zuschuss

**Marktzins**

↓

**Förderzins**



Schleswig-Holstein. Der echte Norden Wohnquartiersentwicklung - Gerhard Petermann 10.08.2022 14

## Einkommensgrenzen

Anzahl Haushaltsmitglieder	Einkommensgrenze mit
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)

## Wohnflächen und Haushaltsgrößen

Haushaltsgröße	Wohnfläche pro Haushalt
1 Person	höchstens 50 m <sup>2</sup>
2 Personen	höchstens 60 m <sup>2</sup>
3 Personen	höchstens 75 m <sup>2</sup>
4 Personen	höchstens 90 m <sup>2</sup>
5 Personen	höchstens 105 m <sup>2</sup>

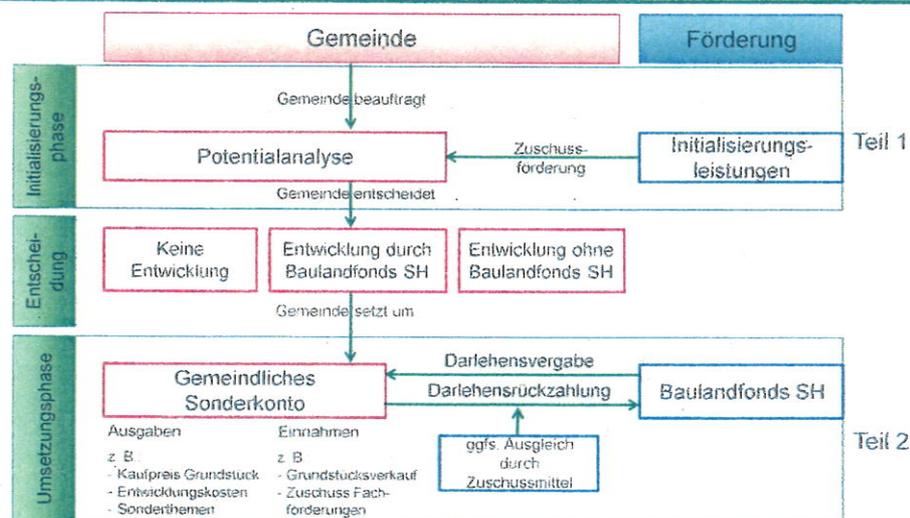
## Neubauförderung – 1. Förderweg – geplante Anpassungen

	Regionalstufe I	Regionalstufe II	Regionalstufe III	Regionalstufe IV
Förderhöhe (Darlehen + Zuschuss)	bis zu 85 % der förderfähigen Gesamtkosten			
Anteil Zuschuss	600 € / m <sup>2</sup> geförderter Wohnfläche bzw. <b>1.000 € / m<sup>2</sup> geförderter Wohnfläche, wenn keine KfW-BEG / Eff.Haus –Förderung im Projekt</b>			
Bearbeitungsentgelt	einmalig 1,50 % auf die Darlehenssumme			
Verwaltungskosten	0,50 % p.a.			
Zinsprogression Darlehen	+ 0,25 % alle 5 Jahre nach 20 Jahren: nach Ende der Zweckbindung 2,50 % zzgl. Verwaltungskostenbeitrag			
Tilgung	mind. 1,50 % (zzgl. ersparter Zinsen)			
Dauer der Zweckbindung	35 Jahre			
Bewilligungsmiete	€ 5,80	€ 5,95	€ 6,10	€ 6,25
Mietsteigerungsmöglichkeit	6 % alle 3 Jahre nach 4 mietsteigerungsfreien Jahren			
Einkommengrenzen	Keine Überschreitung			

### Optional 20 Jahre Zweckbindung

- 0,25 % Zinsprogression alle 5 Jahre nach 10 Jahren, ab dem 21. Jahr Zins 2,50 % zzgl. Verwaltungskosten bis Laufzeitende. Zuschuss in allen Regionalstufen einheitlich 250 € / m<sup>2</sup> geförderter Wohnfläche

## Baulandfonds SH – Richtlinienentwurf derzeit im Anhörungsverfahren



## Förderrichtlinie Maßnahmen Flächenmanagement

IB.SH  
Investitionsbank

### Richtlinie zur Förderung kommunaler Maßnahmen zum nachhaltigen Flächenmanagement

#### Wer wird gefördert?

Die Förderung richtet sich an Kommunen und kommunale Gesellschaften.

#### Ziel :

Flächenneuinanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsflächen abzusenken durch drei Strategische Ansätze:

Flächen sparendes Bauen

Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen

Revitalisierung brachliegender Flächen

#### Was wird gefördert?

(Anteilige) Sachkosten nicht-investiver Maßnahmen, insbesondere Drittleistungen, wie sie durch Planungsbüros erbracht werden

Aktivitäten zur digitalen Erfassung im Baulandkataster – Erhebung von Mindestmerkmalen, Visualisierung bauliche Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen, Bürgerbeteiligung, Konzepte zur Modernisierung, für Umbau und Nachverdichtung im Bestand

#### Wie hoch ist die Förderung?

Die Förderung beträgt bis zu 70 Prozent der förderfähigen Kosten (Je Zuwendungsempfängerin werden max. 50.000 Euro im Gesamtzeitraum vergeben).

Die Zuwendung wird in Form eines nicht rückzahlbaren Zuschusses gewährt.

5.000 Euro Förderung (Bagatellgrenze)

Ein rechtlicher Anspruch besteht nicht.

Antragsstellung bis spätestens 30.09.2026 Gesamtzeitraum befristet bis 31.12.2026

## Kontaktdaten

IB.SH  
Investitionsbank



Investitionsbank  
Schleswig-Holstein (IB.SH)

Zur Helling 5-6  
24143 Kiel

Gerhard Petermann  
Leiter Wohnquartiersentwicklung/Städtebauförderung

Telefon: +49 431 9905 3315  
Fax: +49 431 9905 3241  
E-Mail: gerhard.petermann@ib-sh.de

[www.ib-sh.de](http://www.ib-sh.de)

## Wichtige Hinweise

Diese Unternehmenspräsentation dient ausschließlich Informationszwecken. Sie stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung dar Wertpapiere der IB.SH zu kaufen. Sie ist nicht als persönliche oder allgemeine Beratung aufzufassen, auf deren Basis Investitions- oder Anlageentscheidungen getroffen werden sollen.

Die Unternehmenspräsentation erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und die in ihr enthaltenen Informationen beziehen sich ausschließlich auf den Zeitpunkt der Erstellung der Präsentation und können daher Änderungen unterworfen sein. Dies gilt insbesondere, soweit in dieser Präsentation zukunftsgerichtete Aussagen und Informationen enthalten sind. Zukunftsgerichtete Aussagen beinhalten Risiken und Ungewissheiten. Ob sie sich als zutreffend erweisen werden, hängt von künftigen Ereignissen und Entwicklungen ab und kann daher nicht garantiert werden.

Eine Haftung für Aufwendungen, Verluste oder Schäden im Zusammenhang mit der Nutzung dieser Präsentation oder Teilen von ihr wird von der IB.SH nicht übernommen.

Diese Präsentation ist urheberrechtlich geschützt. Die Weitergabe dieser Präsentation an Dritte sowie die Erstellung von Kopien, ein Nachdruck oder sonstige Reproduktion des Inhalts oder von Teilen dieser Präsentation ist nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der IB.SH zulässig.

Investitionsbank Schleswig-Holstein  
Fleethörn 29 – 31  
24103 Kiel  
info@ib-sh.de  
www.ib-sh.de



European  
Investment *Advisory Hub*  
Europe's gateway to investment support

Die Beratung wird finanziert durch die Europäische Union über die Europäische Investitionsberatungsplattform European Investment Advisory Hub (EIAH).  
Die in dieser Präsentation enthaltenen Aussagen und Informationen spiegeln in keiner Weise die offizielle Meinung der Europäischen Union oder der Europäischen Investitionsbank wider.