

Aktive Flächen- und Wohnquartiersentwicklung

Überblick über ausgewählte Förderprogramme

Laboe, 31.05.2023

Gerhard Petermann

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.

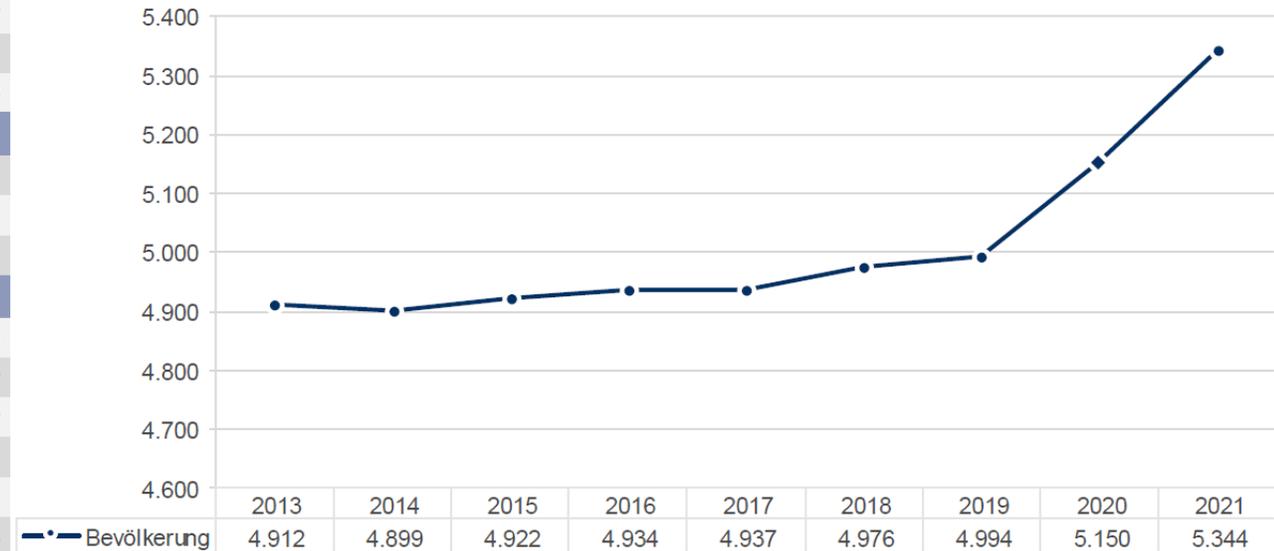


Maßgeschneiderte Lösungsansätze für das jeweilige Projekt unter Nutzung des gesamten Förderinstrumentariums

Wohnungsmarktprofil

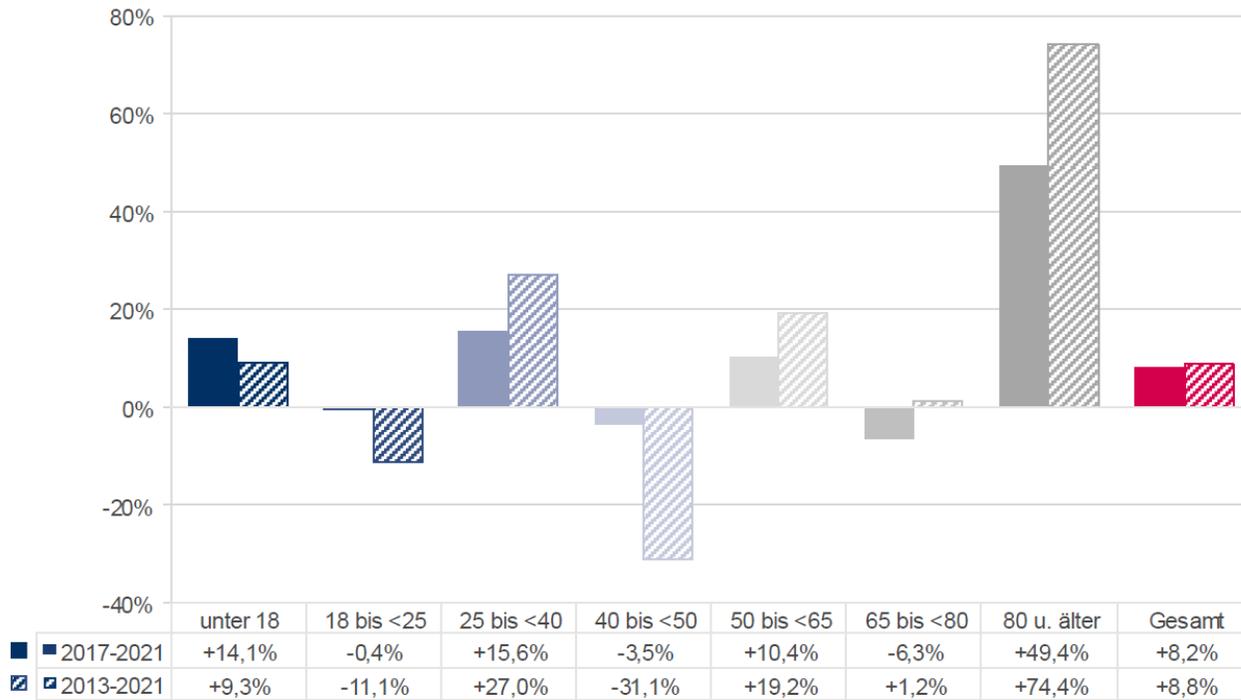
Auf einen Blick	Laboe		Fördekoop. Kiel/Umland	
	2021	2017-2021	2021	2017-2021
Bevölkerung				
Gesamtbevölkerung	5.344	+8,2%	403.519	0,0%
Anteil Bevölkerung unter 18 Jahren	13,6%	+0,7%P	15,6%	+0,1%P
Anteil Bevölkerung von 65 Jahren und älter	34,3%	-0,4%P	21,9%	+0,7%P
Natürlicher Saldo	-42	-44 (Ø p.a.)	-899	-663 (Ø p.a.)
Wanderungssaldo	240	129 (Ø p.a.)	1.310	944 (Ø p.a.)
Arbeitsmarkt				
Unterbeschäftigte	141	-14,5%	17.573	-18,6%
Arbeitslosenzahl	112	-14,5%	12.110	-17,7%
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	113	-14,4%	17.847	-19,2%
Wohnen & Bautätigkeit				
Gesamtwohnungsbestand	3.123	+6,7%	215.074	+2,2%
Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser an allen Wohngebäuden	87%	+0,1%P	82%	+0,0%P
Anteil Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	55,5%	+0,1%P	38,8%	-0,2%P
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung (m²)	92,0	+0,9	82,8	+0,2
Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner (m²)	53,8	-0,2	44,1	+1,0
Baugenehmigungen (Wohnungen)	18	68 (Ø p.a.)	1.454	1.586 (Ø p.a.)
Baufertigstellungen (Wohnungen)	62	47 (Ø p.a.)	1.280	1.104 (Ø p.a.)
Bauüberhang (Wohnungen)	132	123 (Ø p.a.)	3.809	3.021 (Ø p.a.)
Soziale Wohnraumförderung				
Anteil geförderter Wohneinheiten am Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern	3,7%	+2,7%P	6,4%	-0,6%P
Geförderte Wohneinheiten je 100.000 Einwohner	150	157 (Ø p.a.)	58	41 (Ø p.a.)

Bevölkerungsentwicklung

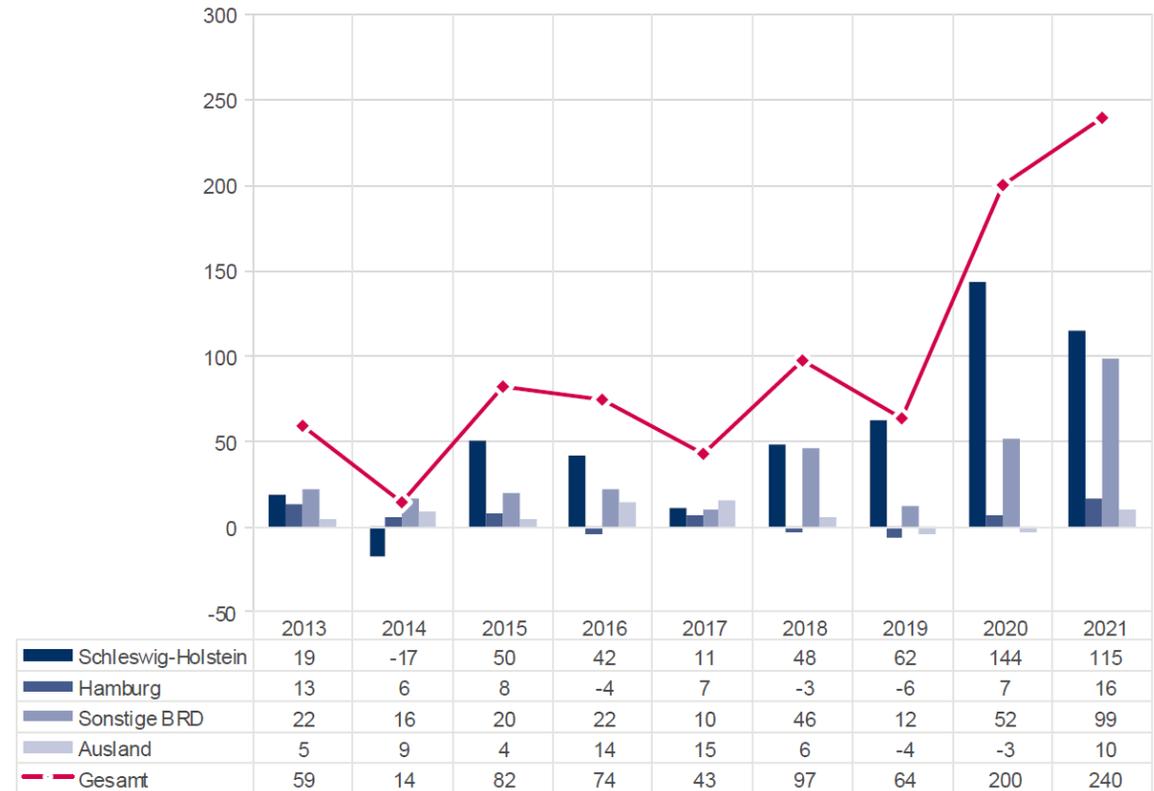


Wohnungsmarktprofil

Prozentuale Veränderung der Bevölkerung nach Altersgruppen

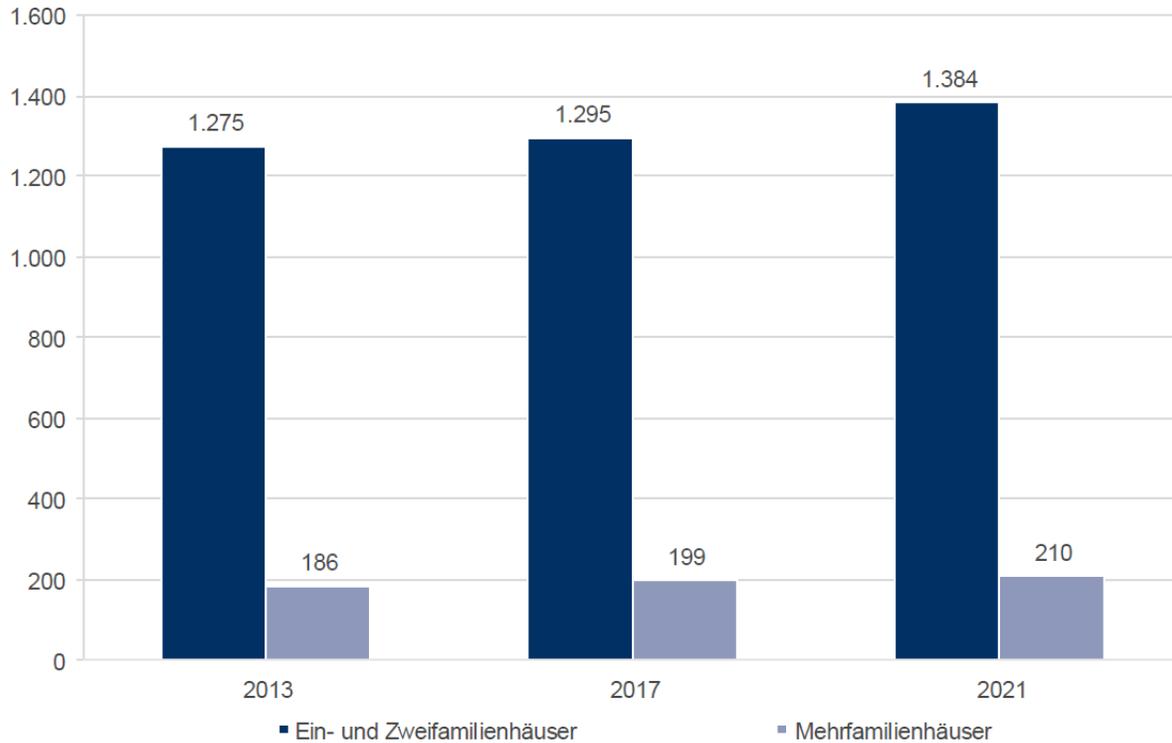


Wanderungssaldo mit ausgewählten Regionen

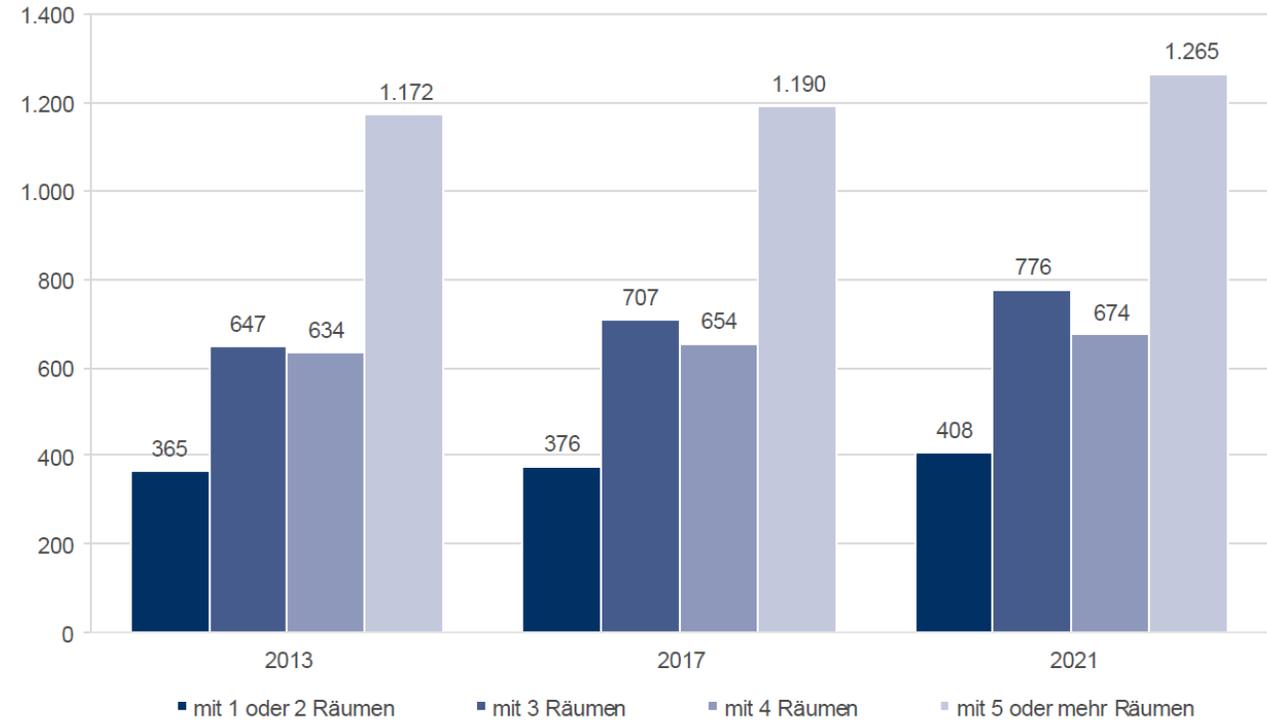


Wohnungsmarktprofil

Wohngebäudebestand

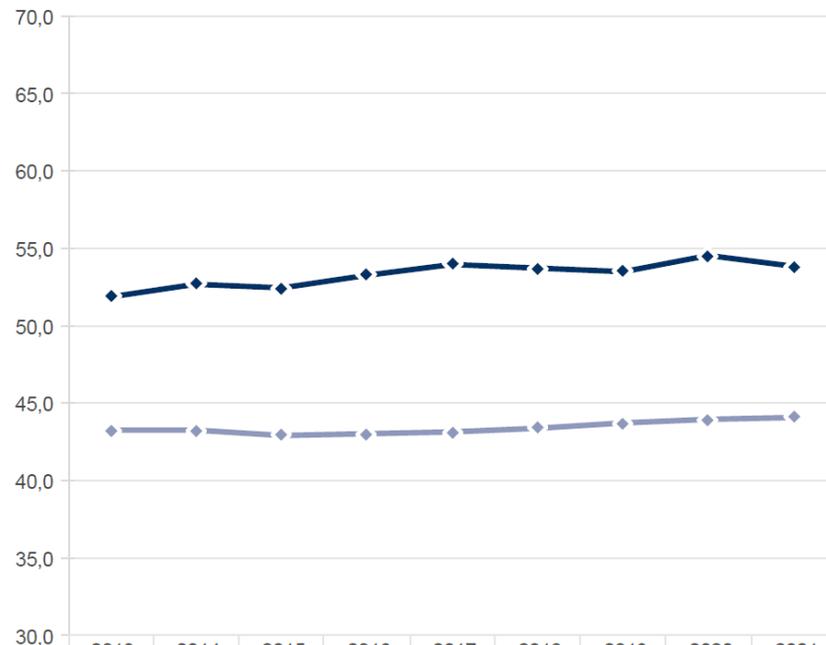


Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße



Wohnungsmarktprofil

Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner (m²)



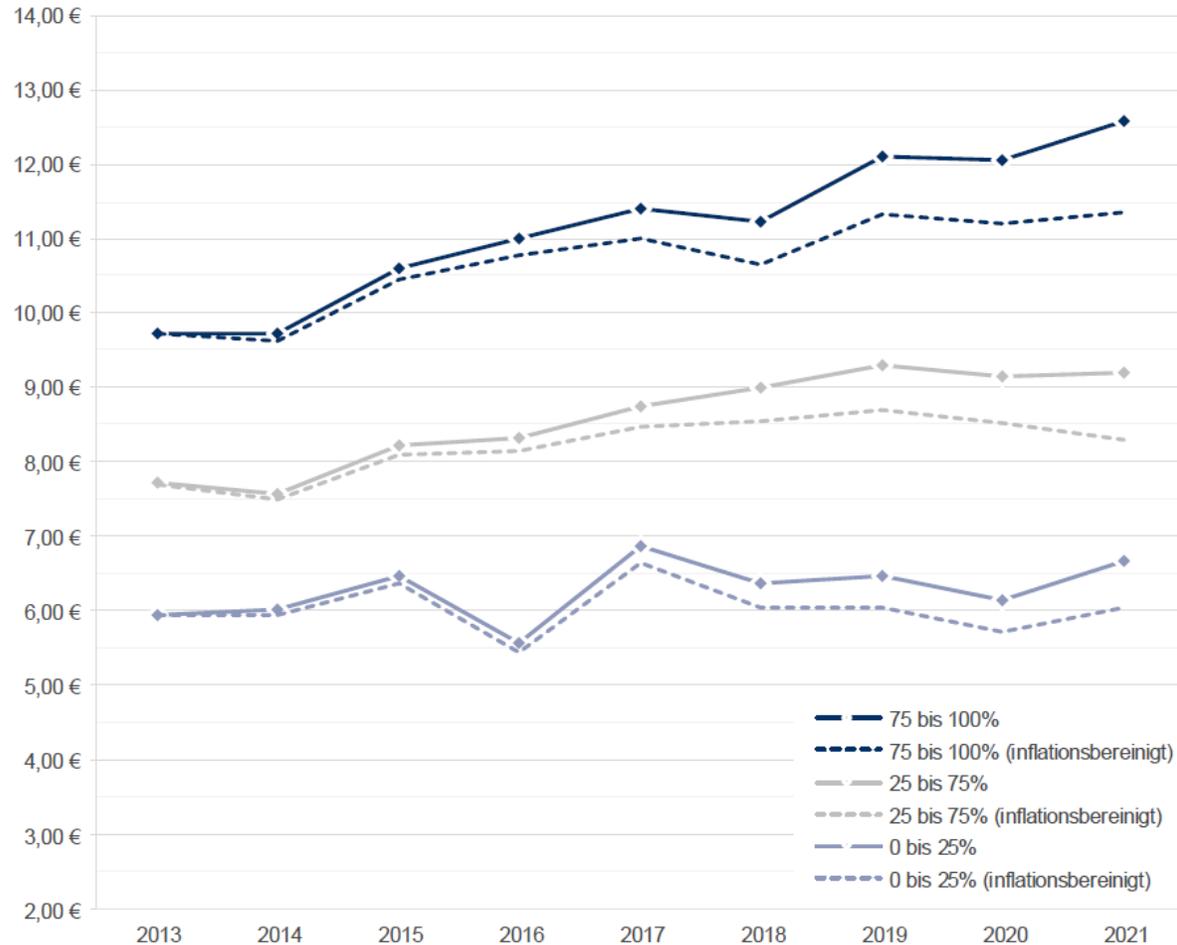
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Laboe	51,9	52,7	52,4	53,3	54,0	53,7	53,5	54,5	53,8
Fördekoop. Kiel/Umland	43,2	43,2	42,9	43,0	43,1	43,4	43,7	43,9	44,1

Medianangebotsmieten in €/m²

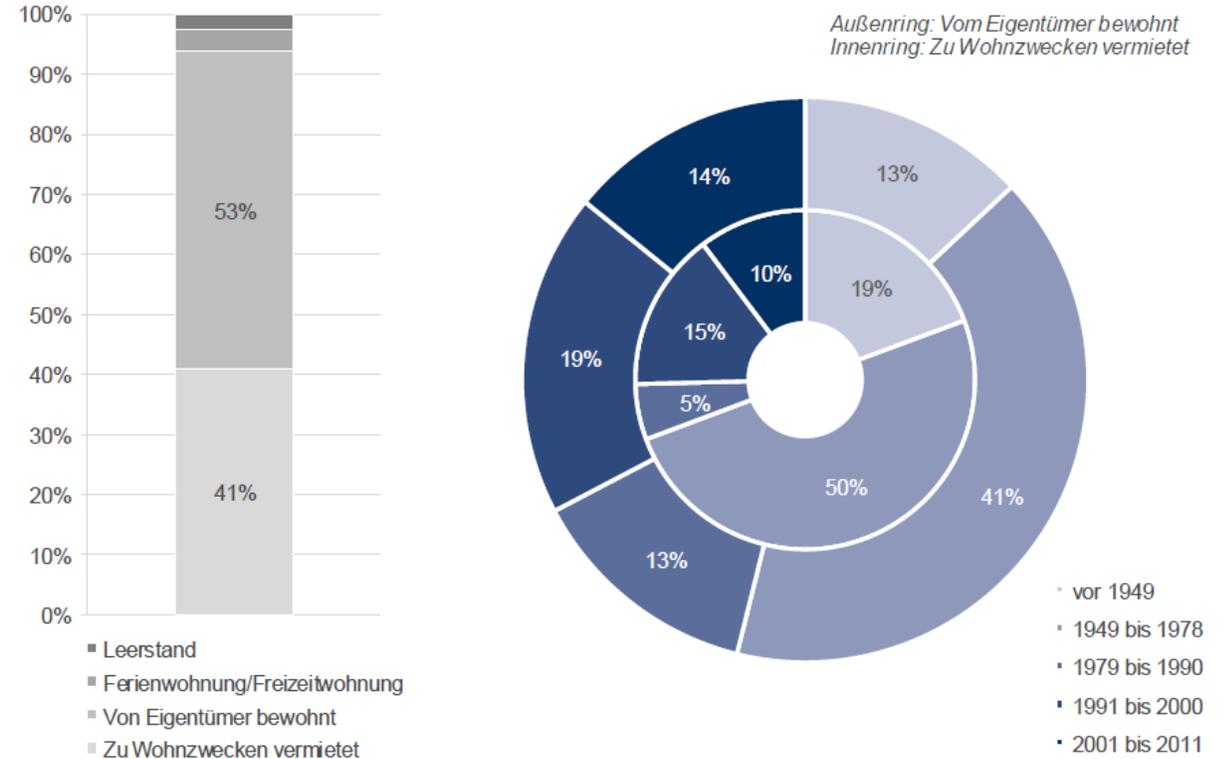
IB.SH Mietenmonitoring	Laboe		Fördekoop. Kiel/Umland	
	2020	2021	2020	2021
Alle Wohnungen	10,00	9,50	8,50	8,93
Neubauwohnungen (+/- 2 Jahre)	11,96	11,81	11,86	12,15
Bestandswohnungen	9,09	9,26	8,45	8,83
...sanierte, modernisierte Wohnungen	10,32	9,57	8,98	9,26
...sonstiger Gebäude-/Wohnungszustand	8,71	9,25	8,33	8,73
.....Baujahre bis 1949			8,34	8,71
.....Baujahre 1950 bis 1978	8,50	9,26	8,02	8,27
.....Baujahre 1979 bis 1999			8,75	9,00
.....Baujahre 2000 bis Neubau	10,07		10,14	10,94
Bestandswohnungen	9,09	9,26	8,45	8,83
...unter 40 m ²			9,47	9,97
...40 bis unter 60 m ²	8,56	9,25	8,22	8,68
...60 bis unter 80 m ²	9,20	9,32	8,30	8,56
...80 m ² und größer	9,30	8,87	8,49	9,00

Wohnungsmarktprofil

Entwicklung von Preissegmenten der Angebotsmieten (ohne Neubau) in €/m²



Wohnungsbestand nach Art der Nutzung und Baualtersklassen



These

Für Labore bedarf es einer klugen Strategie, um

- das Richtige
- an richtiger Stelle
- in richtiger Größenordnung

entstehen zu lassen und /oder zu entwickeln.

Möglichkeiten zur Strategieentwicklung

- Leitbildprozess für die Gemeinde ggf. in deren regionalem Kontext
- Integriertes gesamtstädtisches Entwicklungskonzept
- Eckpunktepapier für die künftige Entwicklung von Wohnbauland (Baulandbeschluss)
- Bedarfs- und Potentialerhebungen
 - Wohnraumbedarfsanalyse
 - Flächenpotentialanalyse
- Modularer Aufbau durch integrierte Quartiersbetrachtungen

B-Plan 46

- Der Strategieprozess
 - schließt die Entwicklungsüberlegungen zu B-Plan 46 mit ein, geht aber in seiner Wirkung über das aktuelle Gebiet hinaus
 - muss Antworten auch für B-Plan 46 geben.
 - kann ggf. auch bewusst von den Vorgaben für B-Plan 46 abweichen.

Baulandbeschluss – Mögliche Inhalte (beispielhaft)

- Strategische Ziele des Baulandmodells
 - Erstellung einer bestimmten Anzahl preisgünstiger oder geförderter Wohnungen in einem bestimmten Zeitraum
 - Aufbau eines kommunalen Wohnungsbestandes
 - Bodenbevorratung mit einer bestimmten Menge an Flächen
 - Halten einer bestimmten durchschnittlichen Angebotsmiete

- Prozessuale Aspekte
 - Zwischenerwerbsstrategien
 - Kooperationsstrategien

- Sachliche Inhalte des Baulandmodells
 - Anwendungsvoraussetzungen sowie sachlicher und räumlicher Anwendungsbereich
 - Kostentragungen und Maßnahmen des Grundstückseigentümers bzw. Vorhabenträgers
 - Regelungen zum Wohnungsbau mit Mietpreis- und Belegungsbindungen
 - Bau- und Kostenstandards für die technische und soziale Infrastruktur

Baulandbeschluss - Erfolgsfaktoren

Die Erfolgsfaktoren:

- Transparenz
- Einheitlichkeit
- Verbindlichkeit
- und eine langfristig angelegte Perspektive.
- einen breiten politischen Konsens
- einfache und klare Regelungen
- eine aktive Kommunikation der Inhalte und Ziele des Beschlusses
- eine regionale Abstimmung der Regelungsinhalte

(vgl. Forum Baulandmanagement NRW 2017: 75 f.)

Empfehlung

Eckpunktepapier für die künftige Entwicklung von Wohnbauland (Baulandbeschluss)

- Diskussionsprozess innerhalb der kommunalen Selbstverwaltung

Wohnraumbedarfsanalyse

- Situationsanalyse
- Identifizierung und Quantifizierung des Wohnraumbedarfs nach Zielgruppen unter besonderer Berücksichtigung altengerechten Wohnens
- Ermittlung des zukünftigen Wohnungsbedarfes

Flächenpotentialanalyse

- Förderung über Förderrichtlinie Flächenmanagement
Inhalte
 - Bauflächenkataster
 - Erfassen von Baulücken, Nachverdichtungs- und Wohnbauflächenpotenzialen
 - Digitalisierung der Potentiale

Vertiefung auf Quartiersebene durch integrierte Quartierskonzepte

- Förderung über KfW - 432
- Bedarfsorientiert und maßgeschneidert für das jeweilige Quartier

Weiteres Vorgehen

- Workshop zur Konkretisierung Eckpunktepapier
- Mögliche Inputs seitens der IB.SH
 - Beispiele aus anderen Kommunen
 - Soziale Wohnraumförderung
 - Aktiver Baulandfonds als Instrument zur Innenentwicklung
 - Konzeptvergabe
 - Bauplatzvergabe an Baugemeinschaften / Baugruppen
 - Einheimischenmodelle

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

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
- $\geq 50\%$ Mietwohnungen **oder** $\geq 30\%$ geförderter Mietwohnungsbau gemessen am Geschoss-wohnungsbau;
- max. 20 % Wohnflächen EFH



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



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

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 Bauberatung (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

Förderrichtlinie Maßnahmen Flächenmanagement

Richtlinie zur Förderung kommunaler Maßnahmen zum nachhaltigen Flächenmanagement

Wer wird gefördert?

Die Förderung richtet sich an Kommunen und kommunale Gesellschaften.

Ziel :

Flächenneuanspruchnahme 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

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



Kontakt Daten



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

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