

Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und
Tourismus | Düsternbrooker Weg 94 | 24105 Kiel

Vorsitzenden des
Finanzausschusses des
Schleswig-Holsteinischen Landtages
Herrn Christian Dirschauer, MdL
Landeshaus
24105 Kiel

Minister

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 20/6745

Vorsitzenden
des Wirtschafts- und
Digitalisierungsausschusses des
Schleswig-Holsteinischen Landtages
Herrn Claus Christian Claussen, MdL
Landeshaus
24105 Kiel

nachrichtlich:
Frau Präsidentin des
Landesrechnungshofes
Schleswig-Holstein
Dr. Silke Torp
Berliner Straße 2
24103 Kiel

30. Juni 2026

Bericht über den Entwicklungsfonds Schleswig-Holstein in 2026

Sehr geehrte Herren Vorsitzende,

anliegend übersende ich Ihnen zur Kenntnis den heute von der Landesregierung
beschlossenen Bericht über den Entwicklungsfonds Schleswig-Holstein in 2026.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Unterschrift

Claus Ruhe Madsen

Anlage: Bericht über den Entwicklungsfonds Schleswig-Holstein in 2026

Bericht über den Entwicklungsfonds Schleswig-Holstein in 2026

Die Landesregierung hat mit Kabinettsentscheidung vom 26.03.2024 das Förderprogramm „Entwicklungsfonds Schleswig-Holstein“ beschlossen. Darin wird das bereits zuvor bestehende Programm „Aktive Baulandentwicklung - Baulandfonds Schleswig-Holstein“ integriert. Die Landesregierung hat der Bereitstellung der notwendigen Landesmittel für die Haushaltsvorsorge im Falle etwaiger Verlustabdeckungen als Risikoabsicherung für betroffene Kommunen in Höhe von insgesamt bis zu 200 Mio. € in den Jahren 2030 bis 2036 zugestimmt. Der Haushaltsgesetzgeber hat im Haushaltsgesetz die entsprechenden haushaltsrechtlichen Ermächtigungen vorgesehen (vgl. § 8 Absatz 20 Haushaltsgesetz 2026).

1. Zielsetzung des Entwicklungsfonds Schleswig-Holstein

Kernziel des Entwicklungsfonds ist die Unterstützung einer aktiven Bodenpolitik der Kommunen bei der Baulandmobilisierung im industriellen, gewerblichen und wohnbaulichen Bereich. Landesweit besteht ein Mangel an erschlossenen Flächen sowohl für den Wohnungsbau als auch für Gewerbe- und Industriegebiete. Ein wesentlicher Grund hierfür ist das finanzielle Risiko, das Kommunen nach Durchführung von Erschließungsmaßnahmen bei der Weiterveräußerung der Flächen befürchten. Mit dem Entwicklungsfonds soll der Befürchtung entgegengewirkt werden, indem ein erheblicher Teil des Verlustrisikos für den Kauf und die Erschließung der Flächen vom Land übernommen wird. Zudem soll wirtschaftliches Wachstum generiert werden, in dem geeignete Flächen für die Weiterentwicklung und Expansion bestehender Unternehmen sowie für die Ansiedlung neuer Unternehmen bereitgestellt werden können.

Gleichzeitig soll auf die Einhaltung der Transformationsziele der Landesregierung hingewirkt werden. Der Entwicklungsfonds dient der Transformation zur Klimaneutralität und soll die Chancen des Landes aufgrund verfügbarer Erneuerbarer Energien auf dem Weg zum klimaneutralen Industrieland bestmöglich nutzen.

2. Umsetzung

Der Entwicklungsfonds Schleswig-Holstein gliedert sich mit jeweils separaten Förderrichtlinien in die beiden Teilbereiche:

- „Aktive Baulandentwicklung – Baulandfonds Schleswig-Holstein“ (BLF) in der Zuständigkeit des Ministeriums für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport (MIKWS)
- „Gewerbeflächen-Entwicklungsfonds Schleswig-Holstein“ (GEF) in der Zuständigkeit des Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus (MWVATT).

Die Förderrichtlinie für den BLF wurde am 10.09.2024 im Amtsblatt Schleswig-Holstein veröffentlicht. Sie ist zum 01.09.2024 in Kraft getreten und gilt bis zum 31.12.2027. Sie führt ein bereits seit 11.07.2022 erlassenes und am 22.08.2022 im Amtsblatt veröffentlichtes Förderprogramm mit modifizierten Konditionen weiter.

Die Förderrichtlinie für den GEF wurde am 01.11.2024 im Amtsblatt Schleswig-Holstein veröffentlicht. Sie ist rückwirkend zum 01.10.2024 in Kraft getreten und gilt bis zum 31.12.2034.

Beide Teilfonds haben im Wesentlichen folgende Rahmenbedingungen:

- Antragsberechtigt sind im Baulandfonds Kommunen (Kreise, Gemeinden, Ämter); im Gewerbeflächen-Entwicklungsfonds sind zusätzlich kommunale Zweckverbände sowie der Aufsicht des Landes unterstehende insolvenzunfähige Anstalten öffentlichen Rechts (AöR) antragsberechtigt.
- Jeder Fonds hat 2 Programmteile:
 1. Erstellung einer Potentialanalyse
 2. VollDarlehen zweckgebunden für den Kauf und die Erschließung der Flächen.
- Der Programmteil 1 (Potentialanalyse) wird bis zu 70 % durch einen nicht rückzahlbaren Zuschuss gefördert.

In der Potentialanalyse werden im Wesentlichen untersucht:
Bedarf, Marktabschätzung, entwicklungsrelevante Faktoren (wie Hinweise auf archäologische Funde, Kampfmittel, Altlasten), Standortfaktoren, erforderliche Infrastruktur, Kostenermittlung, zu erwartende Einnahmen, Wirtschaftlichkeitsberechnung, Liquiditätsbedarf, Prüfung anderer in Betracht kommender Förderprogramme, Bewertung der Nachhaltigkeitsindikatoren.
- Der Programmteil 2 (Darlehen) hat folgende Konditionen:
 - Programmteil 1 (Potentialanalyse) ist abgeschlossen
 - Umfängliche Berücksichtigung der förderfähigen Kosten (im Wesentlichen für Flächenerwerb, Erschließungsmaßnahmen, Finanzierungskosten, Projektsteuerung und Vermarktung).
 - Endfälliges Darlehen, Zins entspricht Einstandszins; Verwaltungsgebühren 0,22 % im Baulandfonds bzw. 0,30% im Gewerbeflächen-Entwicklungsfonds
 - Laufzeit max. 10 Jahre
 - Verlustabsorption: 2/3 des Fehlbetrages (bzw. Mindererlöses), gedeckelt auf max. 20 % der jeweiligen Darlehenssumme.
 - Abführung Mehrerlös: In Höhe von 50 %, gedeckelt auf max. 10 % des Darlehensvolumens.
- Für beide Fonds gemeinsam beträgt das zu vergebende Darlehensvolumen insgesamt 1 Mrd. €. Da der über die Fonds zu tragende Verlustausgleich auf maximal 20 % des jeweiligen Darlehensbetrages begrenzt ist, beträgt der über die Fonds zu tragende maximal mögliche Verlustausgleich 200 Mio. €.
- Die Abwicklung der Fonds erfolgt durch die Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH). Hierfür haben MIKWS und MWVATT mit der IB.SH entsprechende Aufgabenübertragungsverträge abgeschlossen.

3. Berücksichtigung der Klima- und Nachhaltigkeitsziele:

- Baulandfonds:

Die Flächenentwicklung hat den landesplanerischen Zielsetzungen zu entsprechen und muss mindestens eine überwiegende Wohnbebauung zum Gegenstand haben. Dem landesweiten Ziel, die Flächenneuinanspruchnahme durch Siedlungs- und Verkehrsflächen zu reduzieren, ist Rechnung zu tragen.

- Gewerbeflächen-Entwicklungsfonds:

Nach der Förderrichtlinie sollen bei dem Weiterverkauf der erschlossenen Flächen von der Kommune an die Unternehmen nachweislich mindestens zwei der folgenden Kriterien erfüllt werden:

- Förderung von Energieeffizienz
- Reduktion von Treibhausgasemissionen
- Entwicklung und Ausbau von Innovation, Forschung und innovativer Prozesse und Technologien
- Entwicklung Intelligenter Energiesysteme, Netze und Speichersysteme
- Unterstützung einer klimafreundlichen Mobilität
- Nachweis einer nachhaltigen Produktion
- Bereitstellung von nennenswerten Abwärmepotentialen.

4. Inanspruchnahme des Entwicklungsfonds

4.1. Potentialanalysen (vorlaufender Programmteil 1)

Damit die Kommunen die Analysen zeitnah ohne eigenen Vergabeprozess erstellen lassen können und die Analysen in homogener Qualität zur Verfügung stehen, wurden durch die IB.SH zwei europaweite Ausschreibungen für Rahmenvereinbarungen durchgeführt. Beide Rahmenverträge wurden mit Dienstleisterverbünden geschlossen. Gleichwohl steht es den Kommunen frei, ein Dienstleistungsbüro ihrer Wahl unter Beachtung des Vergaberechts zu beauftragen. Die IB.SH ist berechtigt, den Leistungsumfang und die Bearbeitungstiefe vorzugeben, damit die Potentialanalyse die erforderliche Qualität hat.

Baulandfonds (Stand: Mitte April 2026):

Seit 2022 wurden bisher 21 Potentialanalysen mit einem Fördervolumen von rund 535 T€ und einer Entwicklungsfläche von ca. 220 ha in 17 Gemeinden gefördert. Darüber hinaus befanden sich zum Stand Anfang April 2026 noch weitere sechs Anfragen zu Potentialanalysen in der Beratung.

Der mit dem Dienstleister geschlossene Vertrag zur Erstellung der Potentialanalysen wurde am 24./26.10. 2022 mit der IB.SH geschlossen. Der Vertrag läuft noch bis zum 31.10.2026.

Gewerbeflächen-Entwicklungsfonds (Stand: Mitte April 2026):

Seit Mai 2025 wurden 21 Zuwendungsbescheide für die Förderung von Potentialanalysen erteilt. Nach Rückgabe von Fördermitteln durch einen Zuwendungsempfänger ist derzeit ein Förderbudget in Höhe von rd. 548 TEUR mit Bewilligungen belegt. Die in den 20 Potentialanalysen zu untersuchenden Flächen haben eine Größe von zusammengerechnet ca. 531,67 ha. Derzeit befinden sich fünf Projekte in der Antragsvorbereitung und -beratung.

Der mit dem Dienstleister geschlossene Vertrag zur Erstellung der Potentialanalysen wurde am 25./29.04. 2025 mit der IB.SH geschlossen. Der Vertrag läuft noch bis zum 24.04.2029.

Haushaltsmittel für die Förderung von Potentialanalysen:

Für die Förderung der Potentialanalysen werden Haushaltsmittel genutzt, die das MIKWS ursprünglich in Höhe von 2,4 Mio. € der IB.SH für die Abwicklung des Baulandfonds zur Verfügung gestellt hat. Aufgrund der bisherigen großen Nachfrage ist ab 2027 eine Aufstockung der Mittel erforderlich, um die Förderung von Potentialanalysen fortsetzen zu können. Im Rahmen der Haushaltsaufstellung hat das MWVATT entsprechende Mittel für 2027 angemeldet (80 T€ sowie eine Verpflichtungsermächtigung, fällig 2028, in Höhe von 400 T€), so dass vorbehaltlich der Zustimmung des Haushaltsgesetzgebers Potentialanalysen weiter gefördert werden können.

4.2. Darlehen (Programmteil 2)

Allen Darlehen liegen gemäß Förderrichtlinien Potentialanalysen aus Programmteil 1 zugrunde, in denen die jeweiligen Rahmenbedingungen, die Grundstücksmerkmale der betrachteten Fläche, Kriterien der städtebaulichen Planung sowie Nachhaltigkeitsaspekte untersucht wurden. Die Kosten für Erwerb und Erschließung der Flächen wurden ermittelt und den erwarteten Erlösen gegenübergestellt.

Die tatsächlich entstehenden Kosten und Erlöse können von der in der Potentialanalyse durchgeführten Planungsrechnung nach oben oder unten abweichen. Das endgültige Ergebnis wird mit dem Verwendungsnachweis am Ende der Darlehenslaufzeit ermittelt. Dabei wird für nicht veräußerte Flächen entsprechend der Förderrichtlinie ein aktueller Verkehrswert angesetzt. Erst zu diesem Zeitpunkt steht somit die endgültige Höhe eines Verlustes und des über den BLF / GEF zu tragende anteilige Verlustausgleichs fest.

Baulandfonds:

Zum Stand Mitte April 2026 konnten drei Projekte mit einem Fördervolumen von insgesamt 15,7 Mio. € und einer Entwicklungsfläche von rund 5,1 ha gefördert werden. Die geförderten Projekte befinden sich in den Gemeinden Hemdingen, Kiel und Neumünster. Der maximale Verlustausgleich für alle Projekte beträgt 3,14 Mio. €. Die frühestmögliche Haushaltswirksamkeit kann im Jahr 2030 eintreten.

Über die oben dargestellten Bewilligungen hinaus, befinden sich noch weitere Projekte mit einer Entwicklungsfläche von rund 12 ha in Programmteil 2 in der Förderberatung. Aufgrund der zum Teil noch laufenden Verhandlungen zum Flächenerwerb, ist eine Nennung der potentiellen Fördernehmerinnen hier nicht möglich.

Gewerbeflächen-Entwicklungsfonds:

Stand: Mitte April 2026 hat die IB.SH zwei Darlehen bewilligt:

- Der Gemeinde Halstenbek wurde mit Datum vom 3.11.2025 ein Darlehensrahmen in Höhe von 26.600 T€ bewilligt. Das Projekt mit kalkulierten Gesamtkosten von rd. 30.070 T€ dient dem Erwerb und der Erschließung sowie der Vermarktung von Flächen im Grenzbereich zur Hansestadt Hamburg mit einer Größenordnung von 17,1 ha. Vereinbart ist eine Darlehenslaufzeit von 5 Jahren und eine Auszahlung in 4 jährlichen Tranchen, die im Zeitraum von 2025 bis 2028 abgerufen werden sollen. Für die erste Tranche wurde bereits ein entsprechender Darlehensvertrag geschlossen. Die Auszahlung ist erfolgt.

- Dem Zweckverband der Gemeinden Altenholz, Dänischenhagen und der Landeshauptstadt Kiel wurde mit Datum vom 4.3.2026 für das „Gewerbegebiet Lehmkatzen“ ein Darlehensrahmen in Höhe von 18.404 T€ mit einer Laufzeit von 5 Jahren bewilligt. Die dem Projekt mit kalkulierten Gesamtkosten von rd. 18.979 T€ zugrunde liegende Fläche hat eine Gesamtgröße von rd. 20,1 ha. Davon sind als Nettobauland 13,4 ha vorgesehen sowie 3,5 ha Verkehrs- und Versorgungsflächen und 3,2 ha Grünflächen und Regenrückhaltebecken.
Ein entsprechender Darlehensvertrag über die erste Tranche soll im Laufe des Jahres 2026 geschlossen werden. Die Auszahlung ist für den 01.11.2026 geplant.

Die vergebenen Darlehen und die möglichen Verlustausgleiche (auf Grundlage der Potentialanalyse) stellen sich wie folgt dar. Für beide in der Tabelle aufgeführten Projekte wäre ein Verlustausgleich voraussichtlich in 2030 bzw. 2031 zu leisten.

- gerundet auf 1.000 € -

Darlehensnehmer	Darlehenshöhe insgesamt	Bewilligungszeitraum	Bereits ausgezahlte Darlehensbeträge	Kalkulierter Mindererlös	Mindererlösausgleich (zwei Drittel)	Max. Mindererlösausgleich (20 % der Darlehenssumme)
Gemeinde Halstenbek	26.600	03.11.2025 – 31.10.2030	13.350	4.208,4	2.805,6	5.320,0
Zweckverband Gewerbegebiet Lehmkatzen	18.404	04.03. 2026 – 31.10.2031		6.114,0	4.076,0	3.680,8

Der Verlustausgleich ist in der längerfristigen Finanzplanung des Landes zu berücksichtigen. Hierbei soll die jeweilige Eintrittswahrscheinlichkeit laufend überprüft und ggf. angepasst werden.

Weitere Darlehen wurden bislang nicht beantragt; sie sind nach Fertigstellung der Potentialanalysen und in Abhängigkeit von der jeweiligen kommunalen Beschlusslage zu erwarten.