metropolregion hamburg

Strategische Handlungsempfehlungen

zur bedarfsgerechten wohnbaulichen Entwicklung in der Metropolregion Hamburg

Kurzfassung

METROPOLREGION HAMBURG

Zusammenfassung: Strategische Handlungsempfehlungen zur bedarfsgerechten wohnbaulichen Entwicklung in der Metropolregion Hamburg

Mit dem Leitprojekt „Wohnen in der Metropolregion Hamburg — bedarfsgerecht, zukunftsfähig, gemeinsam gestalten“ wurden von 2020 bis 2024 im Rahmen von neun Teilprojekten umsetzungsfähige Lösungsansätze für eine qualitätsvolle und bedarfsgerechte Entwicklung des Wohnungsbaus in der Metropolregion entwickelt und erprobt. Die Arbeitsergebnisse und Erkenntnisse der Teilprojekte bilden zusammen mit einer Evaluation bereits in der Metropolregion Hamburg realisierter guter Beispiele die Basis zur Erarbeitung von Handlungsempfehlungen, wie Kommunen eine bedarfsgerechte Wohnraumentwicklung stärker befördern können, welche teilräumlichen bzw. regionalen Strategien hierfür verfolgt werden können und welche Instrumente für welche Rahmenbedingungen besonders geeignet sind.

Herausforderungen einer bedarfsgerechten Wohnraumentwicklung

Die maßgeblichen Herausforderungen in der Metropolregion liegen in einem Mangel an verfügbaren Flächen für Wohnbauprojekte im Innenbereich, einer oft fehlenden Datenverfügbarkeit, Vorbehalten gegenüber einer baulichen Nachverdichtung sowie finanziellen und personellen Engpässen in den kommunalen Verwaltungen. Zusätzlich konkurrieren Flächen für Wohnungsbau u.a. mit denen für gewerbliche Entwicklung, für Erzeugung erneuerbarer Energien und Maßnahmen des Klimaschutzes.

Unterschiedliche Bedarfsgruppen auf dem Wohnungsmarkt

Um die Wohnraumentwicklung an den bestehenden Bedarfen ausrichten zu können, sind zunächst Aussagen über die quantitative und qualitative Nachfrage unterschiedlicher Bedarfsgruppen und ihre räumliche Verteilung erforderlich. Familiengerechter Wohnraum wird besonders in gut angebundenen Kommunen im Hamburger Umland nachgefragt. Senior:innengerechter Wohnraum wird aufgrund der alternden Bevölkerung immer wichtiger, mit einem Fokus auf Barrierefreiheit und zentral gelegene Wohnungen. Gleiches gilt aufgrund der Verkleinerung der Haushaltsgrößen für Ein- und Zweipersonenhaushalte, die vor allem kleinere Wohnungen in zentralen Lagen nachfragen. Geringverdienende haben aufgrund der hohen Wohnkostenbelastung einen besonderen Bedarf an gefördertem Wohnraum. Zusätzlich müssen die Wohnbedarfe von Geflüchteten, die oft nur temporär untergebracht sind, berücksichtigt werden. In touristischen Regionen ist die hohe Nachfrage nach Zweit- und Ferienwohnungen zu berücksichtigen, die dem Wohnungsmarkt Wohnraum entzieht.

Empfehlungen für die Teilräume der Metropolregion

Die Metropolregion weist eine heterogene Siedlungsstruktur auf, die vom Wirtschaftszentrum Hamburg über stark verstädterte Räume bis zu ländlichen, teilweise peripheren Räumen reicht. Für diese unterschiedlichen Teilräume bedarf es jeweils spezifischer Empfehlungen für eine bedarfsgerechte Wohnraumentwicklung. In den ländlichen Räumen sollte die Wohnraumentwicklung stärker auf den Bestand und die Schaffung von kleineren, zentral gelegenen Wohnungen ausgerichtet sein und die Entwicklung neuer Einfamilienhausgebiete kritisch hinterfragt werden. Im Umland von Hamburg ist aufgrund des hohen Nachfragedrucks eine aktive Baulandpolitik erforderlich, die Innenentwicklungspotenziale nutzt und in regionaler Abstimmung auch neue Flächen mobilisiert. Die Stadt-Umland-Räume sollten sich aufgrund gemeinsamer Wohnungsmärkte und enger Verflechtungen als regionale Verantwortungsgemeinschaften verstehen und die Wohnraumentwicklung durch interkommunale Kooperationen steuern, Konkurrenzen vermeiden und eine qualitativ hochwertige Wohnraumversorgung sicherstellen.

Handlungsempfehlungen in acht strategischen Handlungsfeldern

Die strategischen Handlungsempfehlungen sind acht Handlungsfeldern zugeordnet. Sie bilden den Rahmen für eine strategische Befassung mit einer bedarfsgerechten wohnbaulichen Entwicklung auf kommunaler Ebene. Die Empfehlungen sind als Portfolio geeigneter und anwendbarer Instrumente zu verstehen, aus dem Kommunen die jeweils für sie geeigneten und anwendbaren auswählen können.

Übergreifende Zielsetzung ist es, durch ein strategisches Vorgehen eine bedarfsgerechte Wohnbaupolitik umzusetzen. Die Wirkungen sollten im Rahmen eines Monitorings beobachtet werden, um Ziele und genutzte Instrumente anpassen zu können, aber auch auf geänderte Rahmenbedingungen reagieren zu können.

- **Handlungsfeld 1** thematisiert die **Schaffung von Entscheidungsgrundlagen durch Transparenz, Daten und Monitoring**, wofür Wohnungsmarktbeobachtung und -monitoring sowie die Erstellung von Wohnungsmarktkonzepten empfohlen werden. Sie dienen dazu, Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten zu analysieren und Rückschlüsse auf künftige Wohnraumbedarfe zu erhalten.

- **Handlungsfeld 2** empfiehlt, dass Kommunen weiterhin eine **aktive Baulandpolitik** betreiben, um Wohnbauland zu mobilisieren, wobei kommunale Baulandmodelle und Bodenfonds zentrale Instrumente darstellen.

- **Handlungsfeld 3** richtet den Blick auf die Fokussierung der wohnbaulichen Entwicklung auf **Innen- und Bestandsentwicklung**, also auf die Nutzung baureifer und brachliegender Grundstücke und die Nachverdichtung von Bestandsgebieten. Insbesondere die Erstellung von Innenentwicklungskatastern und gezielte Eigentümer:innenansprachen zur Aktivierung von Potenzialflächen stellen adäquate Instrumente dar.

- **Handlungsfeld 4** beinhaltet unterschiedliche Instrumente, mit denen Kommunen bauliche und freiraumplanerische **Qualitäten für unterschiedliche Bedarfsgruppen** sichern können. Hierzu gehört die Nutzung von Vergabeinstrumenten, Wettbewerbsverfahren und städtebaulichen Instrumenten

- **Handlungsfeld 5** empfiehlt eine **Berücksichtigung von Infrastrukturfolgekosten** bereits bei der Entscheidung über neue Baugebiete sowie in der Planungsphase durch einen Vergleich verschiedener Varianten. Hierfür sollten Kostenrechner genutzt werden, die langfristige Kosten und Nutzen von Flächenentwicklungen ermitteln.

- **Handlungsfeld 6** betont die Notwendigkeit eines **interkommunalen Vorgehens** für eine regional bedarfsgerechte und qualitativ hochwertige Flächen- und wohnbauliche Entwicklung sowie die Vermeidung von Konkurrenzen zwischen Kommunen und damit verbundene Fehlentwicklungen, da Herausforderungen des Wohnungsmarkts nicht an kommunalen Grenzen halt machen.

- **Handlungsfeld 7** sieht vor, dass relevante Wohnungsmarktakteure **partnerschaftlich** in das strategische kommunale Vorgehen eingebunden werden sollten, um Abstimmungs- und Regelungserfordernisse zwischen den Kommunen, der Wohnungswirtschaft und privaten Investor:innen zu berücksichtigen.

- **Handlungsfeld 8** spricht sich abschließend dafür aus, dass der zunehmenden Bedeutung von **Bürger:innenbeteiligungen** Rechnung getragen werden sollte. Dies geschieht nicht nur, weil Bürger:innen erwarten, in Entscheidungen einbezogen zu werden, sondern auch, weil sie als Expert:innen im Themenfeld bedarfsgerechtes Wohnen wertvolle Beiträge leisten können.

Herausgeber
Geschäftsstelle der Metropolregion Hamburg
Alter Steinweg 4, 20459 Hamburg
040 428412602
info@metropolregion.hamburg.de

Projektträger
Samtgemeinde Elbtalaue
Rosmarienstr. 3, 29451 Dannenberg (Elbe)
05861 808-540
u.fallapp@elbtalaue.de

Fotos
Metropolregion Hamburg / Andreas Vallbracht

Bearbeitung
Raum & Energie - Institut für Planung, Kommunikation und Prozessmanagement GmbH
Lülanden 98, 22880 Wedel
04103 16041
institut@raum-energie.de

Inhaltliche Begleitung & Layout
Büro c/o Zukunft – Stadtplanung und Stadtentwicklung, Hachenberg Pill Stadtplaner PartGmbB
Zeiseweg 9, 22765 Hamburg
040 22865890
mail@co-zukunft.de / www. co-zukunft.de

zur Langfassung

metropolregion.hamburg.de/was-wir-tun/raumentwicklung/wohnen