

Lupenbetrachtung

**Ein- und Zweifamilienhäuser der 1950er bis 1970er
Jahre im Kreis Herzogtum Lauenburg – Betroffenheit
vom Generationswechsel bis 2030**

im Rahmen des Projektes:

**Kreis Herzogtum Lauenburg 2030 – Empfehlungen
für die wohnbauliche Entwicklung**

– Ergebnisbericht –

Inhalt

1	Hintergrund – Generationswechsel in Ein- und Zweifamilienhäusern	4
2	Zielsetzung der Lupenbetrachtung	4
3	Einfluss der Bevölkerungsstruktur auf die Entwicklung von Einfamilienhausgebieten	5
3.1	Phasen der Entwicklung von Ein- und Zweifamilienhausgebieten	5
3.2	Push- und Pull-Faktoren für den Generationswechsel	6
4	Methodik	7
4.1	Auswahl von vier Fallbeispielen.....	7
4.2	Datenerhebung und -verarbeitung.....	10
5	Gemeindespezifische Aussagen	11
5.1	Berkenthin.....	11
5.2	Büchen.....	20
5.3	Nusse.....	31
5.4	Sandesneben	38
6	Handlungsempfehlungen	45
7	Fazit.....	46
8	Literaturverzeichnis	47

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Gemeindetypen im Kreis Herzogtum Lauenburg.....	9
Abbildung 2: Adressen mit Bewohnerinnen oder Bewohnern über 74 Jahre in Berkenthin ...	12
Abbildung 3: Baublöcke in der Gemeinde Berkenthin.....	16
Abbildung 4: Bebauungspläne der Gemeinde Berkenthin.....	17
Abbildung 5: Prozentualer Anteil über 64-Jährige Berkenthin.....	18
Abbildung 6: Prozentualer Anteil über 74-Jährige Berkenthin.....	19
Abbildung 7: Adressen mit Bewohnerinnen oder Bewohnern über 74 Jahre in Büchen.....	20
Abbildung 8: Baublöcke der Gemeinde Büchen.....	27
Abbildung 9: Bebauungspläne der Gemeinde Büchen.....	28
Abbildung 10: Anteil über 64-Jähriger in der Gemeinde Büchen.....	29
Abbildung 11: Anteil über 74-Jähriger in der Gemeinde Büchen.....	30
Abbildung 12: Adressen mit Bewohnerinnen oder Bewohnern über 74 Jahre in Nusse.....	31
Abbildung 13: Baublöcke der Gemeinde Nusse.....	34
Abbildung 14: Bebauungspläne Gemeinde Nusse.....	35
Abbildung 15: Anteil über 64-Jähriger Gemeinde Nusse.....	36
Abbildung 16: Anteil über 74-Jähriger Gemeinde Nusse.....	37
Abbildung 17: Adressen mit Bewohnerinnen oder Bewohnern über 74 Jahre in Sandesneben.....	38
Abbildung 18: Baublöcke der Gemeinde Sandesneben.....	41
Abbildung 19: Bebauungspläne Gemeinde Sandesneben.....	42
Abbildung 20: Anteil über 64-Jähriger Sandesneben.....	43
Abbildung 21: Anteil über 74-Jähriger Sandesneben.....	44

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Idealtypischer Verlauf der Lebens- und Quartiersphasen.....	5
Tabelle 2: Baublöcke in der Gemeinde Berkenthin.....	13
Tabelle 3: Baublöcke in der Gemeinde Büchen.....	22
Tabelle 4: Baublöcke in der Gemeinde Nusse.....	32
Tabelle 5: Baublöcke in der Gemeinde Sandesneben.....	39

1 Hintergrund – Generationswechsel in Ein- und Zweifamilienhäusern

Eine Abfrage der Entwicklungsvorstellungen der Gemeinden im Kreis Herzogtum Lauenburg zeigt, dass viele Kommunen im Wohnungsbau weiterhin prioritär das Ziel verfolgen, neue Einfamilienhausgebiete auszuweisen, um insbesondere einen Zuzug von Familien in die Gemeinde zu ermöglichen. Allerdings handelt es sich hierbei in den meisten Kommunen des Kreises nicht um eine wachsende Zielgruppe auf dem Wohnungsmarkt. Gleichzeitig könnten aufgrund der voranschreitenden Alterung der Bewohnerinnen und Bewohner von Bestandsimmobilien Wohnungsbedarfe von Familien auch im Bestand gedeckt werden. Voraussetzung ist allerdings, dass für die derzeitigen Bewohnerinnen und Bewohner alternative Wohnungsangebote mit entsprechenden Qualitäten (u.a. kleinere, barrierearme Wohnungen in der Nähe von Versorgungseinrichtungen, ggf. mit Unterstützungsangeboten für Seniorinnen und Senioren) geschaffen werden.¹

Andernfalls sehen sich die Bewohnerinnen und Bewohner oftmals gezwungen in ihren Häusern wohnen zu bleiben, die häufig nicht mehr ihren qualitativen Bedarfen entsprechen², letztlich unternutzt sind und auf dem Wohnungsmarkt der eigentlichen Zielgruppe „Familie“ entzogen werden. Dies wiederum führt zu Neubautätigkeit mit entsprechendem Flächenverbrauch und Infrastrukturausbau, um den Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern zu decken. Langfristig droht in Quartieren mit einer relativ alten Bevölkerungsstruktur zunehmender Leerstand.

Dementsprechend hat der Generationswechsel einen maßgeblichen Einfluss auf die Entwicklung des Siedlungsbestandes und sollte bei der wohnbaulichen Entwicklung der Gemeinden berücksichtigt werden. Erforderlich ist eine Stärkung des Siedlungsbestandes und eine Sicherstellung seiner langfristigen bedarfsgerechten wohnlichen Nutzung als bedeutsamer Teil der Innenentwicklung.

2 Zielsetzung der Lupenbetrachtung

Um, verlässliche Datengrundlagen zum Generationswechsel im Siedlungsbestand zu erhalten ist eine Betrachtung der Altersstruktur der Bewohnerinnen und Bewohner im Siedlungsbestand erforderlich. Daher wird im Rahmen des Projektes „Kreis Herzogtum Lauenburg 2030 – Empfehlungen für die Wohnbauflächenentwicklung und den Wohnungsbau“ eine Lupenbetrachtung: „Ein- und Zweifamilienhäuser der 1950er bis 1970er Jahre im Kreis Herzogtum Lauenburg – Betroffenheit vom Generationswechsel bis 2030“ durchgeführt. Ziel der Lupenbetrachtung ist es, beispielhaft aufzuzeigen, welche Perspektiven der Wohnungsbestand für die wohnbauliche Entwicklung bietet und wo aus Altersgründen der Bewohner*innen langfristig mit einem Einwohnerwechsel bzw. Leerstand zu rechnen ist. Mit diesen Informationen sollen die Kommunen für die Problematik sensibilisiert, Handlungsempfehlungen für die Gemeinden und den Kreis abgeleitet und letztlich deutlich gemacht werden, dass im Bestand bereits heute, aber vor allem zukünftig, bedeutende Wohnbedarfe gedeckt werden können und seine Entwicklung damit ein wichtiger Teil der Innenentwicklung ist.

Im Folgenden wird zunächst ein Überblick über mögliche Entwicklungstendenzen von Ein- und Zweifamilienhausgebieten und ihre bestimmenden Faktoren gegeben. Anschließend wird

¹ Dransfeld et al. (2010), S. 38

² ebd., S. 46

beispielhaft für die vier Gemeinden Berkenthin, Büchen, Nusse und Sandesneben, die hinsichtlich ihrer Bestands- und Bevölkerungsstrukturen unterschiedliche Gemeindetypen des Kreises Herzogtum Lauenburg abbilden, anhand einer Analyse der Bevölkerungsstruktur dargestellt, inwieweit ihre Einfamilienhausgebiete (künftig) vom Generationswechsel betroffen sind. Daraus werden abschließend Empfehlungen für die vier Gemeindetypen abgeleitet.

3 Einfluss der Bevölkerungsstruktur auf die Entwicklung von Einfamilienhausgebieten

3.1 Phasen der Entwicklung von Ein- und Zweifamilienhausgebieten

Häuser in Ein- und Zweifamilienhausgebieten werden zumeist von Personen im Alter von 30 bis 40 Jahren erworben. Ein- und Zweifamilienhausgebiete sind meist durch eine homogene Bewohnerstruktur charakterisiert: Die Bewohnerinnen und Bewohner sind überwiegend der Mittelschicht zuzuordnen, die Häuser sind in Privatbesitz und werden selbst genutzt.³ Im Gegensatz zum Mietmarkt, hier insbesondere Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau, sind Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen kaum von Fluktuationen betroffen. Der Großteil der Bewohnerinnen und Bewohner bleibt so lange wie möglich in ihren Häusern wohnen, auch wenn diese nicht mehr den qualitativen Bedarfen entsprechen.

Um eine Betroffenheit von Ein- und Zweifamilienhausgebieten vom Generationswechsel feststellen zu können, werden einige Modellannahmen über ihre Entwicklung getroffen. Es lassen sich vier Phasen unterscheiden, die in Tabelle 1 zusammengefasst sind. Diese Zyklen lassen sich anhand der Veränderung der Bevölkerungsstruktur ablesen und sind bei der Siedlungs- und Bestandsentwicklung der Gemeinde zu berücksichtigen.

Tabelle 1: Idealtypischer Verlauf der Lebens- und Quartiersphasen⁴

Phase	Neubau	Empty Nest	Alterung		Umbruch
Zeitraum nach Neubau	0 Jahre	15 Jahre	30 Jahre		40 bis 45
Veränderung der Bevölkerungsstruktur	Elterngeneration ca. 35 Jahre alt	Absoluter Rückgang Jugendlicher, relativer Anstieg Älterer	Absoluter Anstieg mittelalter Erwachsener	Absoluter Anstieg 65 + und absoluter Rückgang Bevölkerung unter 65	Absoluter Rückgang 65 +; Anstieg Kinder, junge Erwachsene
Veränderung der Gesamtbevölkerung	steigend	fallend	stagnierend	stagnierend	steigend

Phasen der Entwicklung von Ein- und Zweifamilienhausgebieten:

1. Neubauphase: die Einwohnerzahlen sind durch den Einzug junger Familien mit Kindern sowie weiterem Zuwachs von Kindern auf dem Höhepunkt. Die Erbauer sind

³ Dransfeld et al. (2010), S. 46

⁴ nach Höger (2017), S. 130

überwiegend um 35 Jahre alt, wenige sind über 44 Jahre alt und sehr wenige älter als 65 Jahre.

2. Die Empty-Nest-Phase findet ca. 15 bis 20 Jahre nach dem Neubau statt. In dieser Phase nimmt die Einwohnerzahl überdurchschnittlich durch den Auszug der Kinder ab. Aufgrund des Wegzuges der Jüngeren steigt der Anteil der älteren Bevölkerung (über 65 Jahre).
3. 30 bis 50 Jahre nach dem Neubau kommt es zu einem absoluten Anstieg der Älteren. Parallel dazu sinkt der Anteil der Altersgruppe 45-65 Jahre.
4. Der Umbruch findet idealtypisch ca. 40 bis 45 Jahre nach Bezug des Neubaus statt. Die Häuser werden verkauft und durch den Einzug junger Familien steigt die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner. Gleichzeitig sinkt die Zahl der Älteren.

Das heißt: aktuell befinden sich vor allem die Ein- und Zweifamilienhäuser der 1970er Jahre vor einem Umbruch, während dieser in Wohngebieten der 50er und 60er Jahre zum Teil schon vollzogen ist.⁵ Diese Wohngebiete weisen ein hohes Durchschnittsalter der Bewohnerinnen und Bewohner auf.

3.2 Push- und Pull-Faktoren für den Generationswechsel

Die dargestellte, idealtypische Haushaltsentwicklung wird lokal erheblich beeinflusst. Insbesondere die Bereitschaft zur Veränderung der Wohnsituation unterscheidet sich. Die Persistenz hängt maßgeblich von drei Faktoren ab: (1) Eigentumsverhältnisse, (2) angemessene Wohnungsgröße und (3) ein höherer sozialer Status durch das Einfamilienhaus im Vergleich zu einer Wohnung.⁶ Studien⁷ belegen, dass Ältere mit ihrer aktuellen Wohnsituation zufrieden sind und die Mehrheit der Befragten nicht umziehen will. Über 70% der Befragten gaben an, in der Wohnung zu bleiben, in der sie schon mit 50 Jahren gewohnt haben.⁸ Eine Studie aus 2014 zeigt auf, dass nur etwa ein Fünftel der Älteren das eigene Haus zu einem guten Preis verkauft, um danach ein neues, bedarfsgerechtes zu erwerben oder in ein entsprechendes Mietobjekt zu ziehen.⁹ Zugleich haben die Studien ergeben, dass Befragte, die bereits umgezogen sind, ihre Wohnsituation verbessert haben, obwohl die Wohnzufriedenheit vor dem Umzug bereits hoch war.¹⁰

Die Push-Faktoren, also Anlässe oder Probleme in der jetzigen Wohnsituation, die den Umzug begünstigen, führen bei Eigentümerinnen und Eigentümern häufiger zu Umzügen als Pull-Effekte (s.u.). Zu den Push-Faktoren gehören u.a. der Verlust der Partnerin oder des Partners und die Größe der Wohnung („zu groß“), wobei diese Einschätzung sehr subjektiv ist und es keine empirischen Befunde gibt, ab welcher Größe die Wohnfläche als zu groß eingeschätzt wird. Weiterhin gilt die Instandhaltung von Haus und Garten, die unzureichend erfüllt werden kann, als Push-Faktor. Der Auszug der Kinder (vgl. Empty-Nest-Phase) wirkt sich weniger als

⁵ Dransfeld et al. (2010), S. 46-47

⁶ Höger (2017), S. 62

⁷ Höger (2017), S: 62

⁸ ebd., S. 66

⁹ Banse et al. (2014), S. 118

¹⁰ Höger (2017), S. 66

Push-Faktor aus, da die „verlassenen Räume dann als Gästezimmer für Kinder und Enkel vorgehalten werden“.¹¹

Pull-Faktoren spielen neben den Push-Faktoren eine eher untergeordnete Rolle, sollten jedoch nicht unbeachtet bleiben. Im Fokus steht hier ein Umzug in Ortskerne und Städte mit kürzeren Wegen zu Versorgungsmöglichkeiten, wodurch der Verzicht eines Autos möglich wird. Dieser Faktor gewinnt insbesondere an Bedeutung, da mit steigendem Lebensalter und Verringerung der körperlichen Leistungsfähigkeit die Bedeutung wächst, Versorgungsangebote vor allem fußläufig erreichen zu können: Lebensmittel, tägliche Dienstleistungen, medizinische Angebote und öffentliche Mobilitätsangebote.¹² Zusätzlich ist das Vorhandensein bedarfsgerechter Wohnungen ein Pull-Faktor. Ältere ziehen hierbei insbesondere kleinere Wohnungen vor und sind dabei auch oft gewillt, einen höheren (Miet-)Preis zu zahlen. Ein weiterer wichtiger Pull-Faktor ist die Nähe zur Familie – insbesondere Kinder und Enkel. Ökonomische Gründe, hier eine Verbesserung der finanziellen Lage z.B. durch den Verkauf des Hauses oder eine geringere Miete, sind nur selten Faktoren für einen Umzug.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass nur ein geringer Teil der älteren Menschen bereit ist umzuziehen, obwohl die aktuelle Wohnsituation nicht den Bedarfen entspricht. Umzüge ergeben sich vor allem durch Push-Faktoren, die ein Bleiben im eigenen Haus nicht mehr ermöglichen. Insgesamt weichen die Vorstellungen Älterer an das Wohnumfeld stark voneinander ab.

4 Methodik

Wie für das Gesamtprojekt gilt auch für diese vertiefende Analyse die Annahmen des Szenarios 3b der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose. Weiterhin wird die Annahme zugrunde gelegt, dass ein Generationswechsel vor allem ab einem Alter von 80 Jahren erfolgt. Daher weisen vor allem Wohngebiete mit einem hohen Anteil an über 74-Jährigen und einem Bestand überwiegend aus den 1950ern bis 1970ern und vor allem aus Ein- und Zweifamilienhäusern Handlungsbedarf auf und liegen im Fokus der weiteren Betrachtung.

4.1 Auswahl von vier Fallbeispielen

Aufgrund der Vielzahl der Kommunen im Kreis ist es nicht möglich, jede Gemeinde vertiefend zu betrachten. Für die Untersuchung ist es wichtig, größere betroffene Bestandsgebiete zu identifizieren, um aussagekräftige Feststellungen treffen zu können. Es werden vier Kommunen als Fallbeispiele ausgewählt, die beispielhaft die unterschiedlichen Bevölkerungs- und Siedlungsstrukturen des Kreises abbilden. Die Auswahl passender Gemeinden als Fallbeispiele erfolgt anhand von Indikatoren, die auf Daten der amtlichen Statistik und des Mikrozensus beruhen:

- Demografische Daten: Bevölkerungsvorausberechnung, Anteil der über 64-, 74- bzw. 80-Jährigen an der Bevölkerung
- Wohnungsbestand: Anteil der Wohngebäude der Baujahre 1950 – 1970 an allen Wohngebäuden, Lage der betroffenen Quartiere

¹¹ Höger (2017), S. 66

¹² ebd. S. 67

- Marktsituation: Preise, Nachfrage, zukünftiges Angebot
- Raumstruktur: vorhandene Infrastruktur

Auf Grundlage dieser Indikatoren wurden vier Gemeindetypen identifiziert (siehe Abb. 1):

1. Geringer Anteil über 80-Jähriger und geringer Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern der Baujahre 1949 bis 1979
2. Geringer Anteil über 80-Jähriger und hoher Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern der Baujahre 1949 bis 1979
3. Hoher Anteil über 80-Jähriger und geringer Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern der Baujahre 1949 bis 1979
4. Hoher Anteil über 80-Jähriger und hoher Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern der Baujahre 1949 bis 1979

Die Beispielkommunen bilden drei der vier Gemeindetypen ab. Die zweite Kategorie wird nicht repräsentiert, da in diesen Gemeinden keine kritische Masse erreicht wird, um belastbare Aussagen treffen zu können. Folgende Kommunen werden vertiefend betrachtet:

- ▶ Berkenthin
- ▶ Büchen
- ▶ Nusse
- ▶ Sandesneben

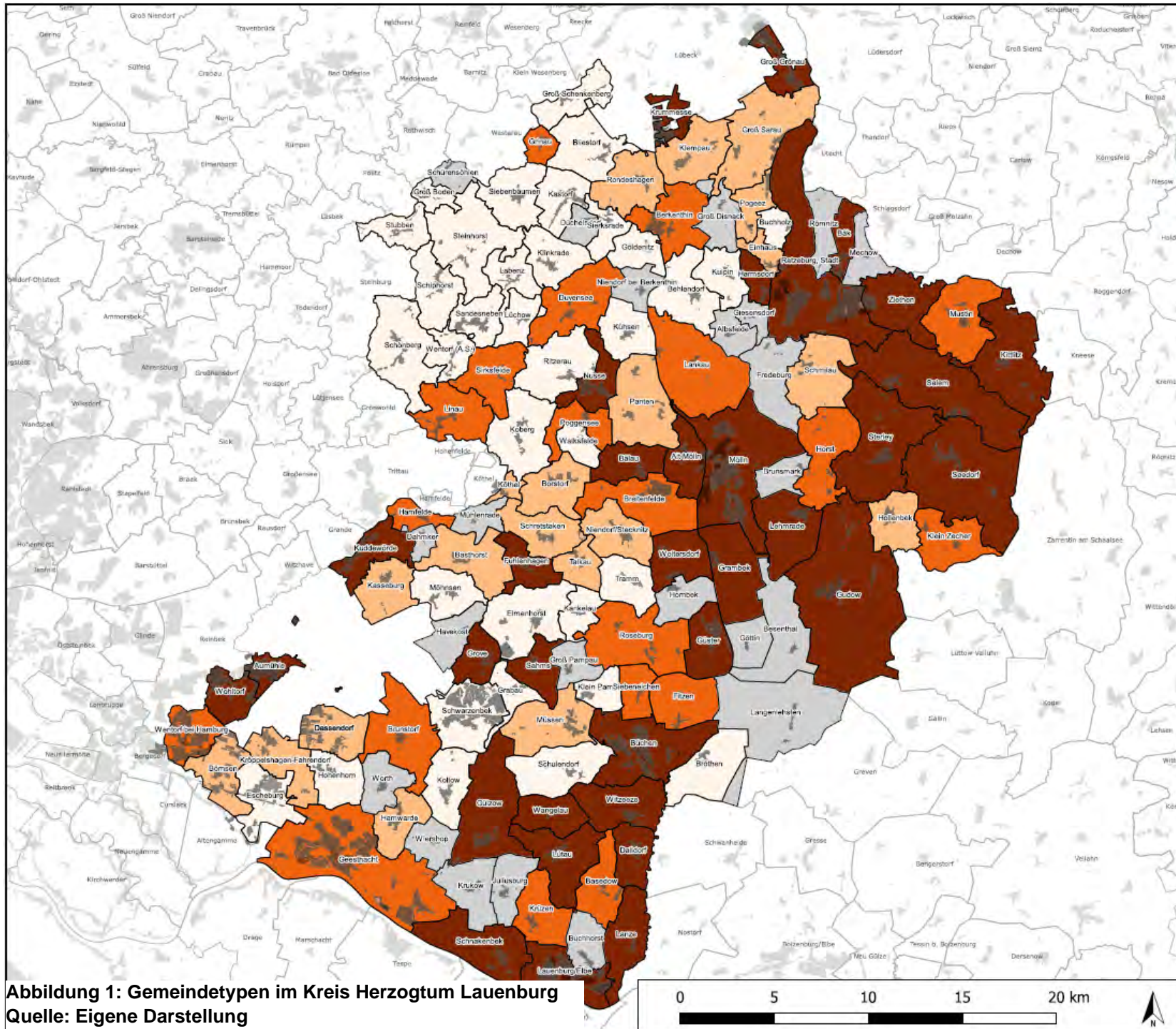


Abbildung 1: Gemeindetypen im Kreis Herzogtum Lauenburg
Quelle: Eigene Darstellung

Wohnbauliche Entwicklung im Kreis Herzogtum Lauenburg

Zusammenhänge zwischen Siedlungsstruktur und demografischem Wandel

Legende

Einordnung der Gemeinden

- Daten nicht vorhanden
- Geringer Anteil der über-80-Jährigen und geringer Anteil der EZFH 1949-1978
- Geringer Anteil der über-80-Jährigen und hoher Anteil der EZFH 1949-1978
- Hoher Anteil der über-80-Jährigen und geringer Anteil der EZFH 1949-1978
- Hoher Anteil der über-80-Jährigen und hoher Anteil der EZFH 1949-1978

Die Vergleichswerte bildet jeweils der Median.

Grundkarte:
OpenStreetMap (© OpenStreetMap contributors)

Maßstab 1:190.000 (ggf. verzerrt)
Stand: 21.03.2019

Auftraggeber: Kreis Herzogtum Lauenburg
Fachbereich
Regionalentwicklung, Umwelt
und Bauen

Planverfasser: **Raum & Energie**
Institut für Planung,
Kommunikation und
Prozessmanagement GmbH
Lolanden 98
22880 Wedel/Hamburg
www.raum-energie.de

4.2 Datenerhebung und -verarbeitung

Um Aussagen zu einem bevorstehenden Generationswechsel und dessen Auswirkungen auf die betroffene Gemeinde lagegenau treffen zu können, ist ein Überblick über mögliche Entwicklungen und bestimmende Faktoren für das Siedlungsgebiet erforderlich. Hierfür werden für die einzelnen Gemeinden Daten des Einwohnermeldeamtes mit Hilfe der Software MESO exportiert, aufbereitet und nach der Adresse gruppiert. Anschließend werden diese Daten mit Hilfe eines Geoinformationssystems weiterverarbeitet, aggregiert und kartographisch dargestellt.

Aus datenschutzrechtlichen Gründen stützt sich die Analyse auf folgende Regeln: „Die Darstellung und Veröffentlichung der Altersstruktur von Haushalten ist unter datenschutzrechtlichen Aspekten als unkritisch zu bewerten, wenn

- die Daten auf Quartiersgröße aggregiert werden,
- die Quartiersgröße nicht kleiner ist als ca. 30 bis 50 Wohneinheiten/Haushalte,
- die Altersstruktur der Haushalte in Klassen (z. B. 10er Klassen von Geburtsjahrgängen oder Alter) wiedergegeben wird, und
- die kleinste Angabe je Altersklasse 3 beträgt (bei weniger als drei Haushalten ggf. die Klasseneinteilung verändern oder die Angabe „weniger als drei“ ausweisen)¹³

Aufgrund der kleinräumigen Betrachtung bietet sich die Einteilung in Baublöcke zur Quartiersabgrenzung mit den oben genannten Kriterien an. Basis der in der Lupenbetrachtung generierten Baublöcke sind die Baublöcke aus dem Projekt „Baublockkataster Schleswig-Holstein“. In diesem Projekt hat das Kommunale Forum für Informationstechnik e. V. (KomFIT e.V.) gemeinsam mit dem Breitband-Kompetenzzentrum Schleswig-Holstein (BKZSH) unter Mitbestimmung der Kommunen ein landesweites Gemeindeteil- und Baublockkataster erstellt, um auf dessen Basis die kleinräumigen Ergebnisse des Zensus 2011 zur Gebäude- und Bevölkerungsstruktur in Schleswig-Holstein abzurufen. Dabei wurden Siedlungsflächen auf Basis des Straßen- und Wegenetzes, des Gewässernetzes und von Knicks in einzelne Baublöcke zerlegt.¹⁴

Die in der Lupenbetrachtung verwendeten Baublöcke werden aus datenschutzrechtlichen Belangen auf die oben genannten Kriterien (min. 30 Haushalte und min. 80 gemeldete Personen pro Baublock) angepasst. Als Entscheidungshilfe zur Quartiersabgrenzung werden zudem Bebauungspläne verwendet. Dabei wird angenommen, dass das Baujahr der dort befindlichen Gebäude etwa jenem des Inkrafttretens des Bebauungsplanes entspricht.

Die generierten Baublöcke werden nach räumlicher Lage mit den gruppierten Daten des Einwohnermeldeamtes zusammengefügt. Um eine Verzerrung der Daten eines Baublockes durch Einwohnerinnen und Einwohner eines Seniorenheimes zu vermeiden, bleiben die Punktinformationen eines Seniorenheimes in dieser Analyse unberücksichtigt. Die Ergebnisse werden durch Ortsbegehungen überprüft und angepasst.

Damit lassen sich ohne datenschutzrechtliche Probleme u.a. die Anzahl der gemeldeten Personen und biologische Merkmale (z.B. Altersverteilung) für jeden Baublock kleinräumig in jeder

¹³ Torresin & Partner (2011), S. 13

¹⁴ Torresin & Partner (2013)

Gemeinde darstellen. Daraus lassen sich für die Gemeinde quartiersbezogenen Rückschlüsse zu möglichen Veränderungsprozessen (Generationswechsel) und künftigen Innenentwicklungspotenzialen ziehen.

Angenommen wird, dass ein hoher (prozentualer) Anteil an über 64-Jährigen bzw. über 74-Jährigen auf einen (potenziellen) Generationswechsel (ab einem Alter von etwa 80 Jahren) in fünf bzw. fünfzehn Jahren hindeutet und somit Potenziale im Siedlungsbestand entstehen.

5 Gemeindespezifische Aussagen

Für die vier Gemeinden werden die genutzten aggregierten Baublöcke mit mindestens 80 gemeldeten Personen pro Block sowie das Inkrafttreten der Bebauungspläne kartografisch dargestellt. Nachfolgend sind für jede Gemeinde der Anteil der über 64-Jährigen und über 74-Jährigen je Baublock dargestellt. Die jeweiligen Karten befinden sich ebenfalls im Anhang. Darauf aufbauend werden mögliche Rückschlüsse beschrieben. Gleichzeitig wird auf die aktuelle demografische Struktur Bezug genommen.

5.1 Berkenthin

Berkenthin ist ländlicher Zentralort und Amtssitz des gleichnamigen Amtes mit 13 amtsangehörigen Kommunen. Als Zentralort kommt der Gemeinde eine besondere Verpflichtung in der Bereitstellung von Wohnraum und von Einrichtungen der Daseinsvorsorge zu. Bis zum Jahr 2030 ist für Berkenthin ein Bevölkerungszuwachs sowie ein Anstieg der Haushalte von jeweils ca. 5% prognostiziert. Um angemessen auf diese demografische Veränderung zu reagieren ist es entscheidend, den Wohnungsbestand weiterzuentwickeln und Neubauprojekte bedarfsgerecht zu planen.

Mit einem Altersdurchschnitt von 43,5 Jahren liegt Berkenthin im Mittelfeld der Fallbeispiele und jeweils unterhalb der Durchschnittswerte des Landes und des Kreises. Die unter 19-Jährigen machen 19,9% und die über 64-Jährigen 20% der Bevölkerung Berkenthins aus.

Von den 750 Gebäudeadressen in Berkenthin (ohne Seniorenheim) gibt es an 135 Adressen mind. eine Person über 74 Jahre, an 50 Adressen sind alle Bewohnerinnen oder Bewohner über 74. Die Verteilung zeigt Abbildung 2.

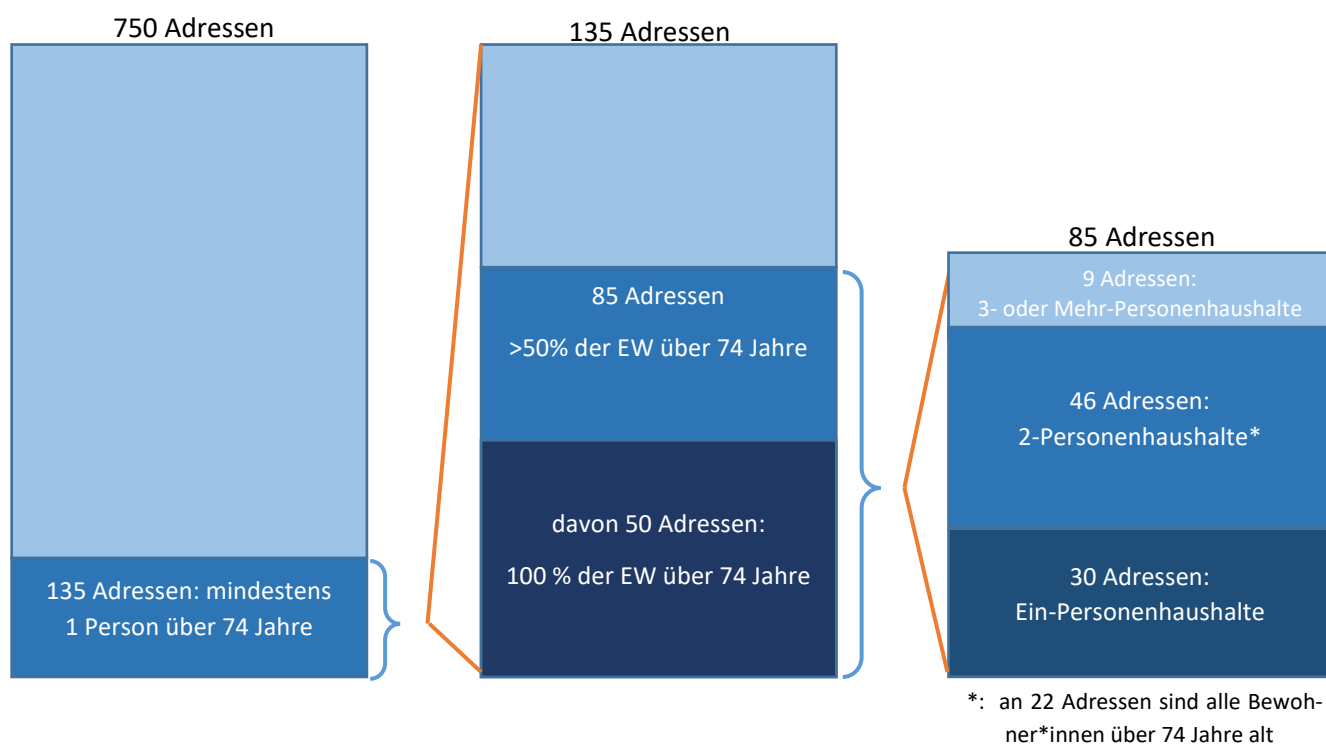


Abbildung 2: Adressen mit Bewohnerinnen oder Bewohnern über 74 Jahre in Berkenthin

Weiterhin sind von den 750 Adressen die Bewohnerinnen oder Bewohner an 25 Adressen (3,3%) im Schnitt über 79 Jahre alt. Davon sind 15 Adressen Einpersonenhaushalte, 9 Zweipersonenhaushalte und 1 Dreipersonenhaushalt.

Tabelle 2: Baublöcke in der Gemeinde Berkenthin

Nr.	Baublock	Anzahl Adressen	Durchschnittsalter	5 bis < 50% der gemeldeten Person/en sind über 74 Jahre	> 50% der gemeldeten Person/en sind über 74 Jahre	Haushalte mit Durchschnittsalter > 79 Jahre	
				(davon 1-/2-Personenhaushalt)	(davon 1-/2-Personenhaushalte)	1-Personenhaushalte	2-Personenhaushalte
	Gemeinde Berkenthin	763	43,5	83 (27)	49 (45)	15	6
1	Buchenweg – Rondeshagener Straße	46	50,83	7 (2)	6 (6)	1	2
2	Nordwestlich Rondeshagener Straße	59	51,11	4 (2)	4 (4)	2	1
3	Bahnhofstraße	47	49,37	5 (1)	3 (3)	1	1
4	Nördlich Von-Parkenthin-Straße	40	38,12	2 (0)	0 (0)	0	0
5	Westlich Von-Parkenthin-Straße	48	32,69	0 (0)	1 (1)	0	0
6	Östlich Von-Parkenthin-Straße	50	38,7	2 (1)	1 (1)	1	0
7	Westlich Oldesloer Straße	33	48,33	7 (1)	2 (1)	0	0
8	Östlich Oldesloer Straße	157	49,65	22 (6)	14 (14)	3	0
9	Tannenweg – Birkenweg	54	48,58	3 (0)	2 (2)	0	1
10	Oldesloer Straße – Am Schart	36	54,49	7 (4)	3 (3)	2	0
11	Friedenstraße - Am Friedhof	59	47,93	4 (1)	1 (0)	0	0

Nr.	Baublock	Anzahl Adressen	Durchschnittsalter	5 bis < 50% der gemeldeten Person/en sind über 74 Jahre	> 50% der gemeldeten Person/en sind über 74 Jahre	Haushalte mit Durchschnittsalter > 79 Jahre	
				(davon 1-/2-Personenhaushalt)	(davon 1-/2-Personenhaushalte)	1-Personenhaushalte	2-Personenhaushalte
12	Kirchenstraße	35	59,14	4 (2)	6 (5)	3	0
13	Ratzeburger Straße – Kökenbarg	51	43,93	8 (3)	3 (2)	0	1
14	Lübecker Straße - Kählstorf	48	52,00	8 (4)	3 (3)	2	0

Für Berkenthin liegen 10 aktuelle Bebauungspläne aus den Jahren 1984 bis 2013 vor (siehe Anlage1). Die zugrunde gelegte Annahme, dass die Bebauungspläne etwa das Alter des Gebäudebestandes widerspiegeln, wird durch die Ortsbegehung bestätigt. Eine Ausnahme bildet hier der Bebauungsplan für Alt-Berkenthin aus dem Jahr 2006, der aufgestellt wurde, um die historische, ortsbildprägende Gebäudesubstanz zu erhalten.

18% der Bevölkerung Berkenthins sind über 74 Jahre alt. Diese Altersgruppe konzentriert sich auf mehrere Baublöcke. Insbesondere im **Ortskern (Baublöcke 8, 10, 11)** ist der Anteil der über 65-Jährigen mit über 20%, der der über 74-Jährigen mit 10 bis 20% hoch. Das Durchschnittsalter beträgt 49,9 bis 54,5 Jahre. An zahlreichen Adressen sind bis zu 50% der Bewohner*innen, an 16 Adressen 50 bis 100% der Bewohner*innen über 74 Jahre alt. Ein Großteil dieser Adressen sind Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte. Die jüngeren Haushalte, also mit weniger als 5% von über 74-Jährigen, sind überwiegend Mehr-Personen-Haushalte, woraus sich schließen lässt, dass hier überwiegend Familien wohnen. Aufgrund des Alters der Wohngebäude wird davon ausgegangen, dass hier der Generationswechsel schon erfolgreich vollzogen wurde. Die Wohnhäuser der über 74-Jährigen sind trotz ihres teilweise erheblichen Alters sehr gepflegt und verfügen über große Grundstücke. Hier sind jedoch eine energetische Sanierung sowie Modernisierung zur Anpassung an heutige Wohnstandards höchstwahrscheinlich notwendig.

Baublock 1 zeigt eine ähnliche Struktur auf wie die Blöcke 7, 8 und 10. Das Durchschnittsalter beträgt 50,8 Jahre und auch dieses Quartier ist von Einfamilienhäusern aus den 1950er bis 1970er Jahre geprägt. Die Grundstücke sind in der Regel jedoch etwas kleiner als in Baublock 8. Die Bebauungsstruktur zeigt zahlreiche Bungalowhäuser (z.B. Kastanienweg). Daraus lässt sich schließen, dass diese zu einem großen Teil barrierearm sind bzw. ohne größere Hürden barrierearm auszubauen sind. Hierdurch können ältere Bewohner*innen länger in ihren Häusern und somit in ihrer gewohnten Umgebung wohnen bleiben. Gleichzeitig wird ein Generationswechsel hinausgezögert.

Alt-Berkenthin (Baublöcke 12 und 13) zeichnet sich durch eine alte, ortsbildprägende Bebauungsstruktur auf, die es aufrechtzuerhalten gilt. Die Nachbarschaft ist durch landwirtschaftliche Hofstellen charakterisiert, die teilweise noch in Betrieb sind und/oder (klein-)gewerblich genutzt werden. Hier kann davon ausgegangen werden, dass zukünftig eine Umnutzung der Hofstellen in Wohnraum möglich ist, falls die Höfe aufgegeben werden sollten. Im Allgemeinen steht die Entwicklung des Quartiers aufgrund der Schutzklausel im B-Plan vor Herausforderungen.

Die **Baublöcke 4-6** sind Neubaugebiete von 2013 bis 2016 mit einem niedrigen Durchschnittsalter. Dementsprechend steht hier kein großflächiger Generationswechsel bevor. Aus diesen Gründen werden diese Baublöcke nicht weiter vertieft. Das gleiche gilt auch für die **Baublöcke 2, 3, 7, 9, 11, 13**. Lediglich in den **Blöcken 3 und 7 (um den Finkenweg)** gibt es vergleichsweise viele Adressen mit Bewohner*innen über 74 Jahren.

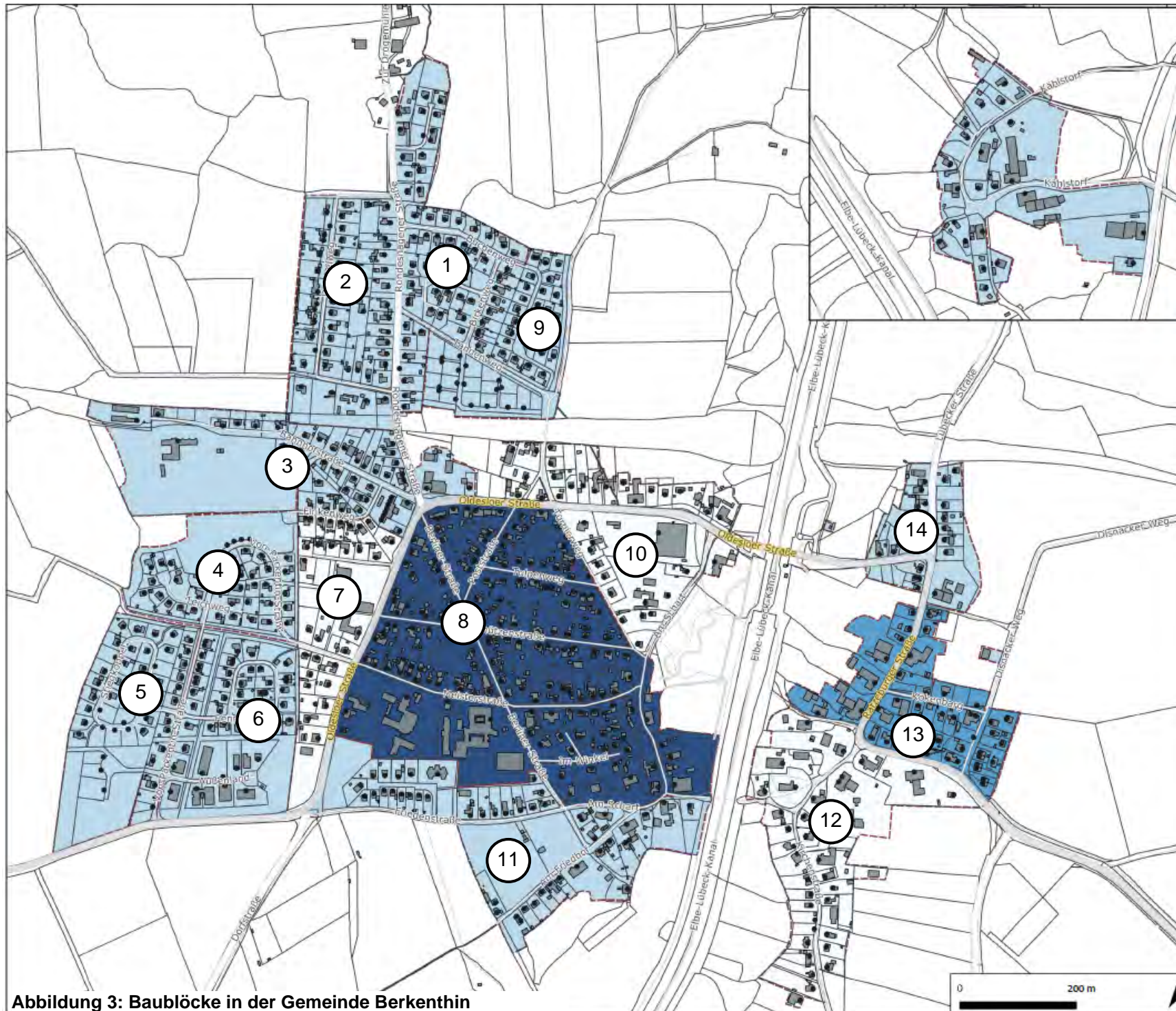
Die Altersstruktur macht deutlich, dass in den kommenden Jahren zahlreiche Einfamilienhäuser aus den 1950er bis 1970er Jahren dem Markt verfügbar gemacht werden. Dementsprechend wird künftig ein Teil des Bedarfs nach Einfamilienhäusern im Bestand gedeckt werden. Weiterhin eignen sich landwirtschaftliche Hofstellen zur Umnutzung in Wohnraum und die teilweise großen Grundstück zur Nachverdichtung im Innenbereich.

Wohnbauliche Entwicklung im
Kreis Herzogtum Lauenburg

Lupenbetrachtung
Einwohneranzahl nach Block

• Gebäudereferenzen

Einwohneranzahl nach Block



Datenquelle:
OpenStreetMap (© OpenStreetMap contributors)
Institut Raum & Energie

Maßstab: 1:10.000
Stand: 29.07.2019

Auftraggeber: **Kreis Herzogtum Lauenburg**
Fachdienst Regionalentwicklung
& Verkehrsinfrastruktur
Barlachstr. 2 | 23909 Ratzeburg

Planverfasser: **Raum & Energie**
Institut für Planung,
Kommunikation und
Prozessmanagement GmbH
Lülanden 98 | 22880 Wedel
www.raum-energie.de

Bearbeitet von: JR

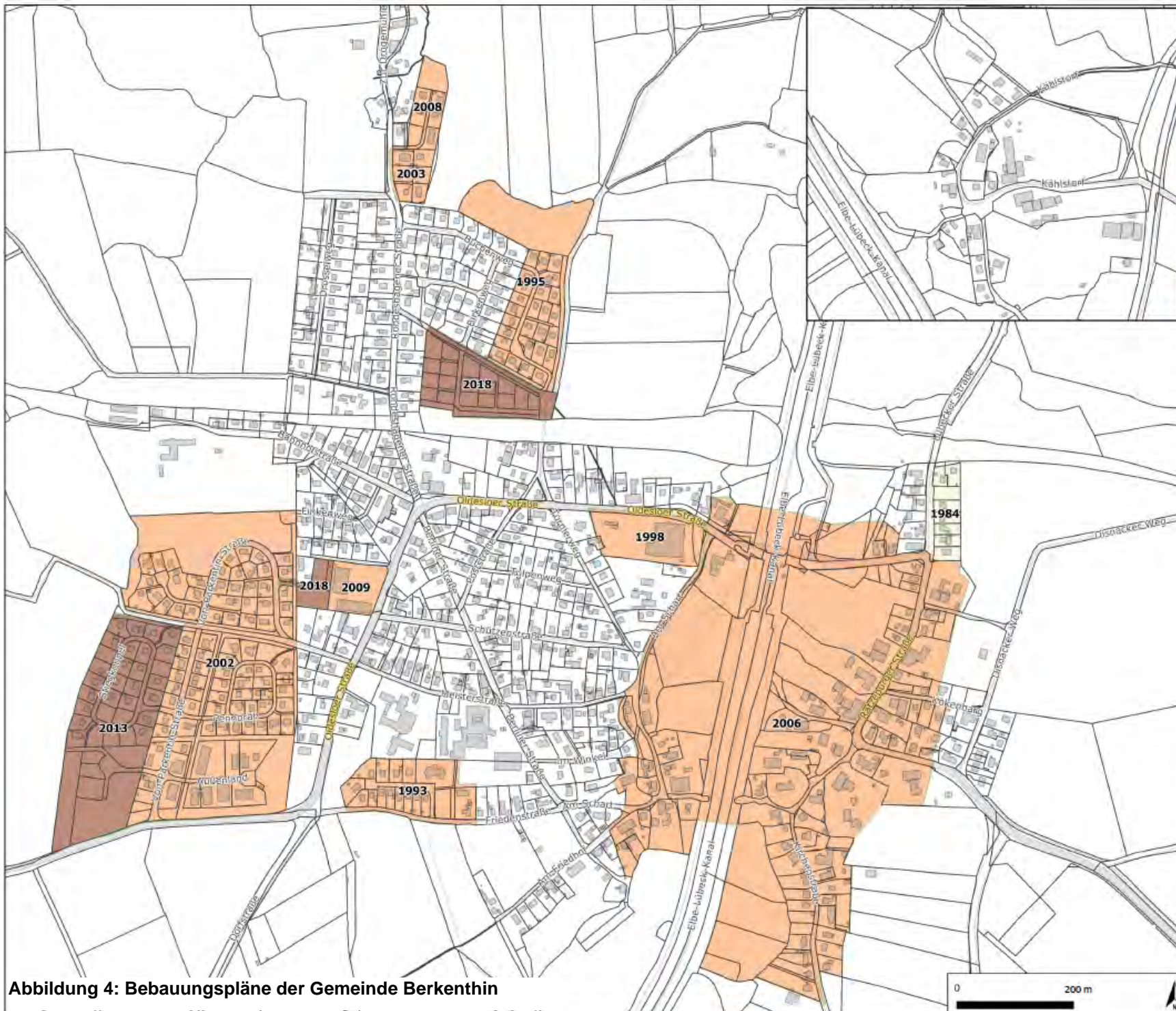
Abbildung 3: Baublöcke in der Gemeinde Berkenthin

Wohnbauliche Entwicklung im
Kreis Herzogtum Lauenburg

**Lupenbetrachtung
Inkrafttreten B-Pläne**

Inkrafttreten B-Pläne (ohne Änderungen)

- 1899 - 1950
- 1950 - 1970
- 1970 - 1990
- 1990 - 2010
- 2010 - 2019



Datenquelle:
OpenStreetMap (© OpenStreetMap contributors)
Institut Raum & Energie

Maßstab: 1:10.000
Stand: 29.07.2019

Auftraggeber: **Kreis Herzogtum Lauenburg**
Fachdienst Regionalentwicklung
& Verkehrsinfrastruktur
Barlachstr. 2 | 23909 Ratzeburg

Planverfasser: **Raum & Energie**
Institut für Planung,
Kommunikation und
Prozessmanagement GmbH
Lüland 98 | 22880 Wedel
www.raum-energie.de

Bearbeitet von: JR

Abbildung 4: Bebauungspläne der Gemeinde Berkenthin

Wohnbauliche Entwicklung im
Kreis Herzogtum Lauenburg

Lupenbetrachtung
Anteil über 64-Jähriger

- Gebäudereferenzen
- (Prozentualer) Anteil über 64-Jähriger
- weniger als 5%
- 5% - 10%
- 10% - 20%
- mehr als 20%
- inkl. Durchschnittsalter des Baublocks



Datenquelle:
OpenStreetMap (© OpenStreetMap contributors)
Institut Raum & Energie

Maßstab: 1:10.000
Stand: 29.07.2019

Auftraggeber: **Kreis Herzogtum Lauenburg**
Fachdienst Regionalentwicklung
& Verkehrsinfrastruktur
Barlachstr. 2 | 23909 Ratzeburg

Planverfasser: **Raum & Energie**
Institut für Planung,
Kommunikation und
Prozessmanagement GmbH
Lülanden 98 | 22880 Wedel
www.raum-energie.de

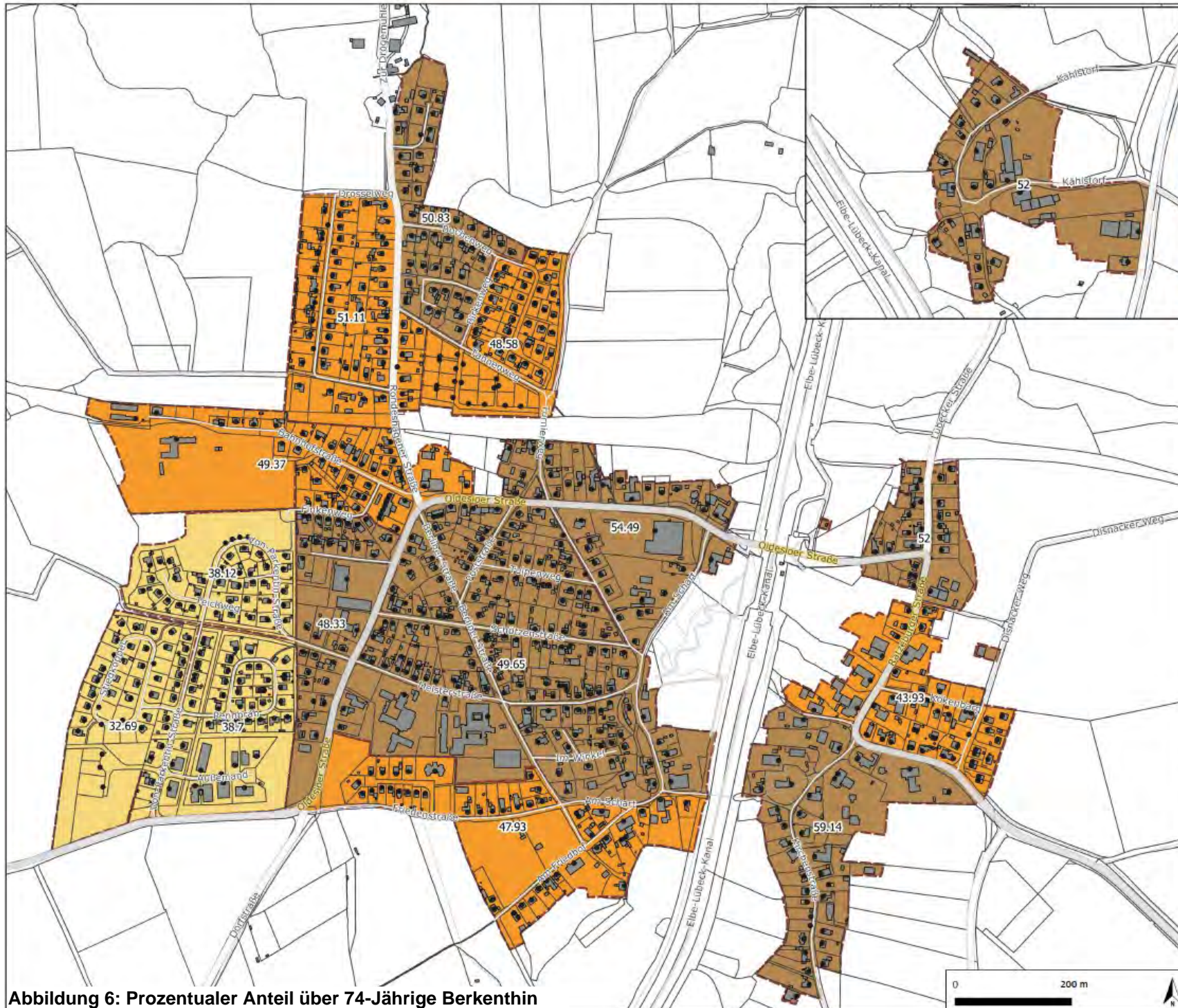
Bearbeitet von: JR

Abbildung 5: Prozentualer Anteil über 64-Jährige Berkenthin

Wohnbauliche Entwicklung im
Kreis Herzogtum Lauenburg

Lupenbetrachtung
Anteil über 74-Jähriger

- Gebäudereferenzen
- (Prozentualer) Anteil über 74-Jähriger
- weniger als 5%
 - 5% - 10%
 - 10% - 20%
 - mehr als 20%
- inkl. Durchschnittsalter des Baublocks



Datenquelle:
OpenStreetMap (© OpenStreetMap contributors)
Institut Raum & Energie
Maßstab: 1:10.000
Stand: 29.07.2019

Auftraggeber: **Kreis Herzogtum Lauenburg**
Fachdienst Regionalentwicklung
& Verkehrsinfrastruktur
Barlachstr. 2 | 23909 Ratzeburg

Planverfasser: **Raum & Energie**
Institut für Planung,
Kommunikation und
Prozessmanagement GmbH
Lülanden 98 | 22880 Wedel
www.raum-energie.de

Bearbeitet von: JR

Abbildung 6: Prozentualer Anteil über 74-Jährige Berkenthin

5.2 Büchen

Die Gemeinde Büchen hat als Unterzentrum im ländlichen Raum eine regionale Versorgungsfunktion für einen Nahbereich mit etwa 10.000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Aufgrund dessen unterliegt die Gemeinde keinen Beschränkungen in der Ausweisung von neuen Wohneinheiten. In jüngster Vergangenheit wurden neue Flächennutzungs- und Bebauungspläne aufgestellt.¹⁵

Bis 2030 ist von einem Bevölkerungszuwachs von ca. 11% und einem Anstieg der Haushalte um etwa 15% zu rechnen.¹⁶ Der Altersdurchschnitt der Gemeinde liegt bei 45,5 Jahren und damit über den Kreis- und Landeswerten. Gleichzeitig weist die Gemeinde den höchsten Wert der Fallbeispiele auf. Der Anteil der über 65-Jährigen an der Bevölkerung liegt bei 23%, der der unter 18-Jährigen bei 16%. Es wird davon ausgegangen, dass bis 2030 die Zahlen der unter 18-Jährigen stagnieren und die der über 64-Jährigen um 19% ansteigen.¹⁷ Durch diese (Zuwachs-)raten wird ersichtlich, dass die Gemeinde vor allem bei Familien beliebt ist und durch die Nähe und gute verkehrliche Anbindung zu Hamburg mit seinem angespannten Wohnungsmarkt profitiert. Gleichzeitig ist die Gemeinde auch stark vom demografischen Wandel und der damit einhergehenden Überalterung betroffen.

Von den 2.042 Gebäudeadressen in Büchen (ohne Seniorenheim) gibt es an 442 Adressen mind. eine Person über 74 Jahre, an 299 Adressen sind alle Bewohnerinnen oder Bewohner über 74. Die Verteilung zeigt Abbildung 7.

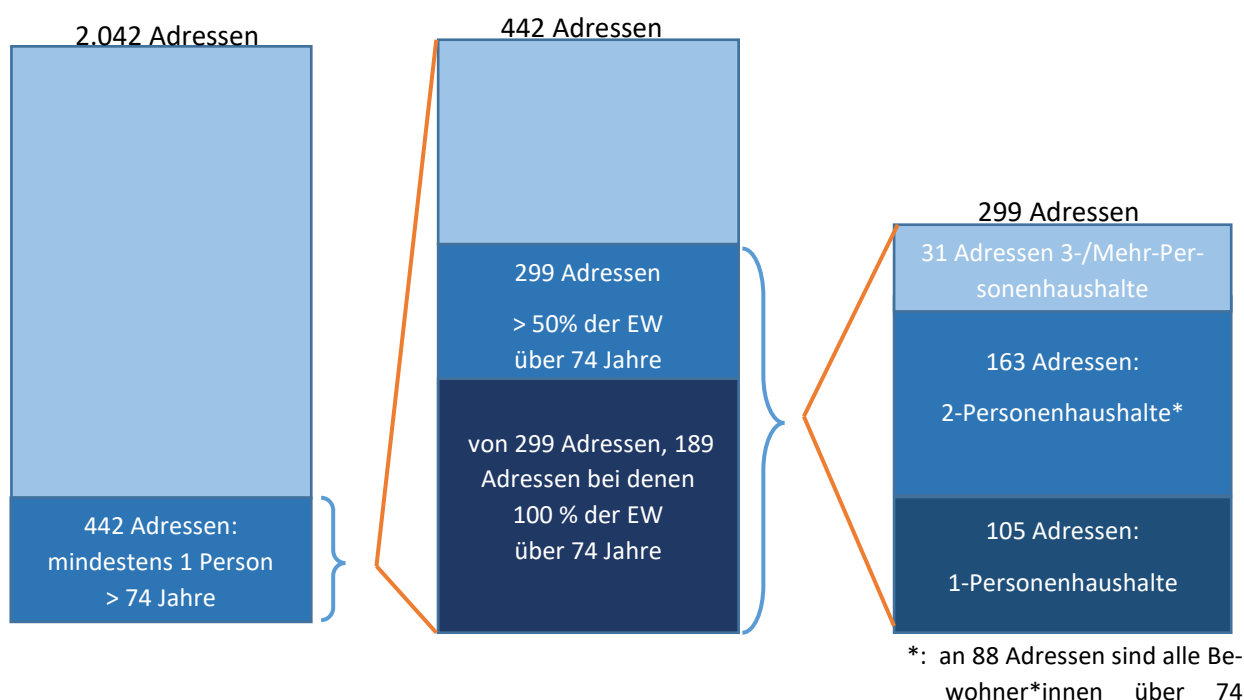


Abbildung 7: Adressen mit Bewohnerinnen oder Bewohnern über 74 Jahre in Büchen

¹⁵ Gemeinde Büchen (2016)

¹⁶ GGR (2018b), S. 49

¹⁷ GGR (2018a), S. 36-37

Weiterhin sind von den 2.042 Adressen die Bewohnerinnen und Bewohner an 122 Adressen (5,9%) im Schnitt über 79 Jahre alt. Davon sind 71 Einpersonenhaushalte, 47 Zweipersonenhaushalte und 4 Drei- und Mehrpersonenhaushalte.

Tabelle 3: Baublöcke in der Gemeinde Büchen

Nr.	Baublock	Anzahl Adressen	Durchschnittsalter	5 bis < 49% der gemeldeten Person/en sind über 74 Jahre (davon 1- und 2-Personenhaushalte)	> 50% der gemeldeten Person/en sind über 74 Jahre (davon 1- und 2-Personenhaushalte)	Haushalte mit Durchschnittsalter über 79 Jahre	
						1-Personenhaushalte	2-Personenhaushalte
	Gemeinde Büchen	2.042	45,2	226 (86)	201 (171)	69	37
1	Westen Nüssauer Weg	43	52,63	8 (4)	3 (3)	0	0
2	Nordwesten Heideweg	56	52,76	4 (1)	4 (3)	1	2
3	Westlich Breslauer Ring	43	53,89	3 (0)	8 (7)	2	0
4	Breslauer Ring - Schlesienweg	39	53,91	6 (2)	5 (5)	2	0
5	Südl. Nüssauer Weg	63	50,63	3 (1)	10 (9)	6	2
6	Ostpreußenweg – Am Steinatal	114	48,95	12 (3)	13 (13)	9	0
7	Südl. Am Steinatal	63	56,78	5 (5)	5 (5)	1	3
8	Am Steinatal - Steinaublick	34	57,85	7 (1)	9 (9)	5	0
9	Ellernortskamp – nördl. Schulweg	38	49,72	7 (3)	4 (4)	2	0
10	Schulweg – Pörtauer Straße - Steinaublick	42	46,83	4 (0)	1 (1)	1	0
11	Südwestl. Pötrauer Straße	168	46,26	12 (4)	6 (6)	3	1

Nr.	Baublock	Anzahl Adressen	Durchschnittsalter	5 bis < 49% der gemeldeten Person/en sind über 74 Jahre (davon 1- und 2-Personenhaushalte)	> 50% der gemeldeten Person/en sind über 74 Jahre (davon 1- und 2-Personenhaushalte)	Haushalte mit Durchschnittsalter über 79 Jahre	
						1-Personenhaushalte	2-Personenhaushalte
12	Nord Lauenburger Straße – Grüner Weg	64	52,94	6 (5)	9 (8)	2	2
13	Mitte Lauenburger Straße – Grüner Weg	67	52,90	6 (2)	8 (8)	1	5
14	Süd Lauenburger Straße – Grüner Weg	142	52,83	28 (9)	14 (12)	4	4
15	Lauenburger Straße - Hasental	48	48,10	2 (2)	5 (4)	2	1
16	Bahnhofstraße - Wiesenweg	71	41,55	6 (3)	2 (2)	1	0
17	Südl. Theodor-Körner-Straße	73	53,22	10 (8)	5 (5)	2	3
18	Gudower Straße – Theodor-Körner-Straße	45	52,65	7 (4)	6 (6)	3	1
19	Gudower Straße – Fitzener Straße	74	50,31	11 (6)	4 (4)	1	1
20	An den Moorwiesen – Gudower Straße	33	60,61	5 (2)	9 (9)	1	1
21	An den Moorwiesen – An der Beek	32	44,84	1 (0)	0 (0)	0	0

Nr.	Baublock	Anzahl Adressen	Durchschnittsalter	5 bis < 49% der gemeldeten Person/en sind über 74 Jahre (davon 1- und 2-Personenhaushalte)	> 50% der gemeldeten Person/en sind über 74 Jahre (davon 1- und 2-Personenhaushalte)	Haushalte mit Durchschnittsalter über 79 Jahre	
						1-Personenhaushalte	2-Personenhaushalte
22	An der Beek – Bützower Ring	45	50,78	3 (3)	3 (3)	1	1
23	Nördl. Bützower Ring	86	51,61	11 (1)	15 (12)	4	4
24	Nord Möllner Straße	71	50,72	12 (3)	7 (5)	2	0
25	Nord Heideweg- Möllner Straße	71	52,44	7 (4)	8 (8)	2	2
26	Freiher-vom-Stein-Straße	111	50,85	12 (5)	9 (7)	4	1
27	Pacherbusch	64	48,40	1 (0)	1 (1)	0	0
28	Liperiring – Hans-Heinrich-Lünstedt-Str	90	36,11	6 (0)	1 (0)	0	0
29	Büchener Straße - Holstenstraße	104	52,89	12 (6)	11 (9)	6	2
30	Holstenstraße – Zwischen den Brücken	43	50,93	5 (1)	6 (3)	1	1

Die Altersstruktur der Baublöcke zeigt ein stark differenziertes Bild im Vergleich zu den anderen Fallbeispielen, die sich durch die höhere Bevölkerungszahl der Gemeinde erklären lässt. 12 Baublöcke (1-3, 5, 7, 9, 12, 13, 15, 18, 22 und 30) haben einen Anteil von 10-20 % von über 74-Jährigen, weitere neun Blöcke (6, 10, 11, 17, 19, 23-25 und 29) einen Anteil von 5-10 %, sechs Blöcke (14, 16, 21 und 26-28) einen Anteil von unter 5%, 2 Blöcke (8 und 20) einen Anteil von mehr als 30% sowie ein weiterer Baublock (4) einen Anteil zwischen 20 und 30 %.

Die Betrachtung der Haushalte mit über 64-Jährigen zeigt ein weniger differenziertes Bild: Alle Baublöcke haben einen Anteil an über 64-Jährigen von mindestens 10%. In 19 der 30 Baublöcke (1-5, 8-10,12-14,17,18,23-25,29,30) sind 20 – 30% der Bewohnerinnen und Bewohner über 64-Jahre, in zwei Baublöcken (7 und 20) sogar mehr als 30%.

Die **Baublöcke 3 bis 10** bilden ein zusammenhängendes Gebiet, jedoch mit einer sehr unterschiedlichen Bebauungs- und Haushaltsstruktur. Die Baublöcke im Norden, die an den Nüssauer Weg angrenzen sind durch eine kompaktere Bebauung mit kleineren Grundstücken, u.a. Reihenhäuser, charakterisiert, während gen Westen und Süden, die Bebauung lockerer und großzügiger wird. Der Übergang der Bebauungsstrukturen ist jedoch fließend. Das Gebiet bietet somit für verschiedene Nachfragegruppen ausreichend Möglichkeiten.

Baublöcke 3, 4 und 7 weisen eine lockere Bebauungsstruktur mit großen Grundstücken auf. Die Haushalte mit Bewohner*innen über 74 Jahren sind überwiegend Ein- und Zweifamilienhaushalte, von denen an drei Adressen 3-5 Personen gemeldet sind. **Baublock 5** weist eine kompaktere Bebauungsstruktur mit kleinen Grundstücken und einer Vielzahl an 2- und 3-5-Personenhaushalten auf. Der östliche Teil des Blocks weist eine hohe Dichte an über 80-Jährigen auf, die meist allein leben. Diese Häufung zieht sich auch in **Baublock 9** hinein, wobei im Osten mehrere Adressdaten mit 3-5-Personenhaushalten mit über 74-Jährigen vorzufinden sind. Auch in **Baublock 6** gibt es mehrere 5- und Mehr-Personenhaushalte mit bis zu 50% 74-Jähriger.

Die **Baublöcke 8 und 20** weisen jeweils eine offene, jedoch ältere Baustruktur mit großen Grundstücken auf. Diese Strukturen spiegeln sich auch in der Bevölkerungsstruktur wider, insbesondere in Block 20. An etwa der Hälfte der Adressen wohnt mindesten eine Person, die über 74 Jahre ist, wobei davon zwei Adressen Haushalte mit 5 oder mehr Personen sind. Eine solch hohe Konzentration an Älteren wird in den kommenden Jahren zu einem starken Wandel in den Wohnvierteln führen.

Die **Baublöcke 12-14** bilden ein weiteres zusammenhängendes Gebiet. Der Altersdurchschnitt in diesen drei Blöcken ist sehr ähnlich, wobei die Struktur in Baublock 14 etwas jünger ist. Die Bebauungsstruktur ist kompakt mit großen Grundstücken und es sind Reihenhäuser vorzufinden. Die Anzahl der Mehrpersonenhaushalte ist höher als im Norden des Gebietes. Aufgrund des geringen Durchschnittsalters in den großen Haushalten wird davon ausgegangen, dass es sich hier um Familien mit jüngeren Kindern handelt. Block 12 und 14 sind im Vergleich zu Baublock 14 etwas offener gebaut, jedoch sind die Häuser hier kleiner und älter. Gleichzeitig ist auch der Anteil der über 74-Jährigen und der 1- und 2-Personenhaushalte höher. Adressen mit über 74-Jährigen sind überwiegend 1- bis 2-Personenhaushalte. Daraus lässt sich schließen, dass der Generationswechsel insbesondere in den Blöcken 12 und 13 in den kommenden Jahren zu erwarten ist, wohingegen in Baublock 14 kein absehbarer Generationswechsel zeitnah vollzogen wird.

Der **Baublock 15** ist durch die Lauenburger Straße von den Baublöcken 12-14 getrennt. Dieses Gebiet ist durchmischt mit zahlreichen älteren Gebäuden. Im Norden wurden einige

ehemalige industriell genutzte Gebäude zu Wohngebäuden umfunktioniert und bereits saniert. Sie werden von Familien bewohnt. Im Süden wohnen mehrere ältere Personen.

Die **Baublöcke 23, 24 und 30** stellen weitere Nachbarschaften dar, die tendenziell vor einem Generationswechsel stehen. In Block 23 sind die meisten Adressen, an denen über 74-Jährige gemeldet sind, 1-Personenhaushalte. In Baublock 24 gibt es mehrere Mehrfamilienhäuser, in denen bis zu 50 % der Bewohnerinnen und Bewohner über 74 sind. Allgemein sind die Haushalte in diesem Baublock größer (über 3 Personen), jedoch ist das Durchschnittsalter an diesen Adressen hier auch meist über 60 Jahre.

Im **Ortsteil Pötrau (Baublock 11)** ist zwar keine stärkere Häufung von Haushalten mit über 74-Jährigen zu identifizieren, jedoch befinden sich hier einige Landwirtschaftsbetriebe mit größeren Grundstücken, die zukünftig ein Umnutzungspotenzial bilden könnten.

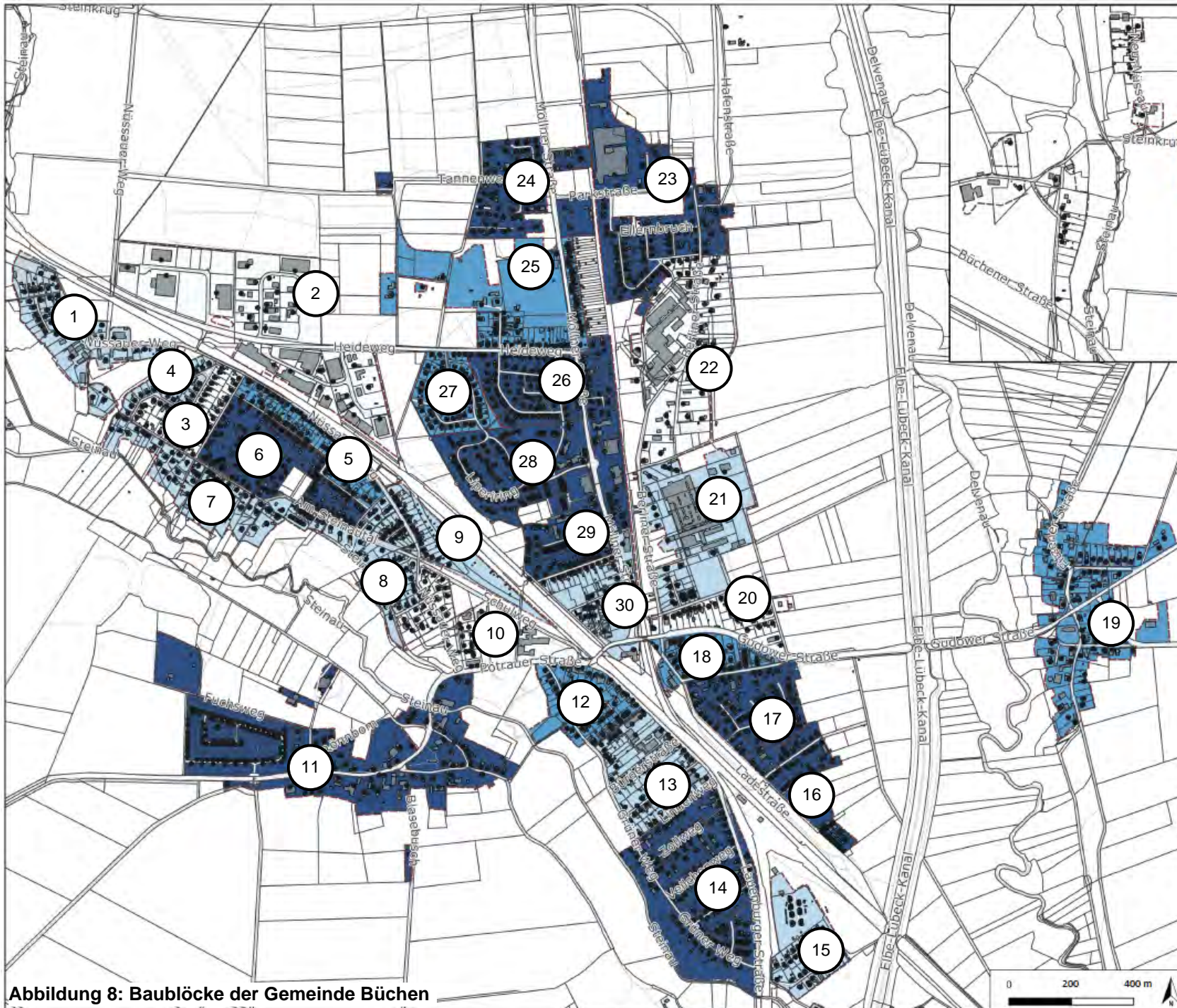
Vor dem Hintergrund der wachsenden Bevölkerungszahlen und insbesondere dem stark ansteigenden Anteil der über 64-Jährigen ist davon auszugehen, dass der sich zurzeit und zukünftig vollziehende Generationswechsel im Bestand einen bedeutenden Teil der Nachfrage im Einfamilienhaussegment abdecken kann. Durch den hohen Zuwachs an über 64-Jährigen an der Bevölkerung wird es notwendig sein, insbesondere auf diese Bedarfe verstärkt einzugehen und vermehrt barrierearme Wohneinheiten zu entwickeln.

Wohnbauliche Entwicklung im
Kreis Herzogtum Lauenburg

**Lupenbetrachtung
Einwohnerzahl nach Block**

• Gebäudereferenzen

Einwohnerzahl nach Block



Datenquelle:
OpenStreetMap (© OpenStreetMap contributors)
Institut Raum & Energie

Maßstab: 1:18.500
Stand: 29.07.2019

Auftraggeber: **Kreis Herzogtum Lauenburg**
Fachdienst Regionalentwicklung
& Verkehrsinfrastruktur
Barlachstr. 2 | 23909 Ratzeburg

Planverfasser: **Raum & Energie**
Institut für Planung,
Kommunikation und
Prozessmanagement GmbH
Lüland 98 | 22880 Wedel
www.raum-energie.de

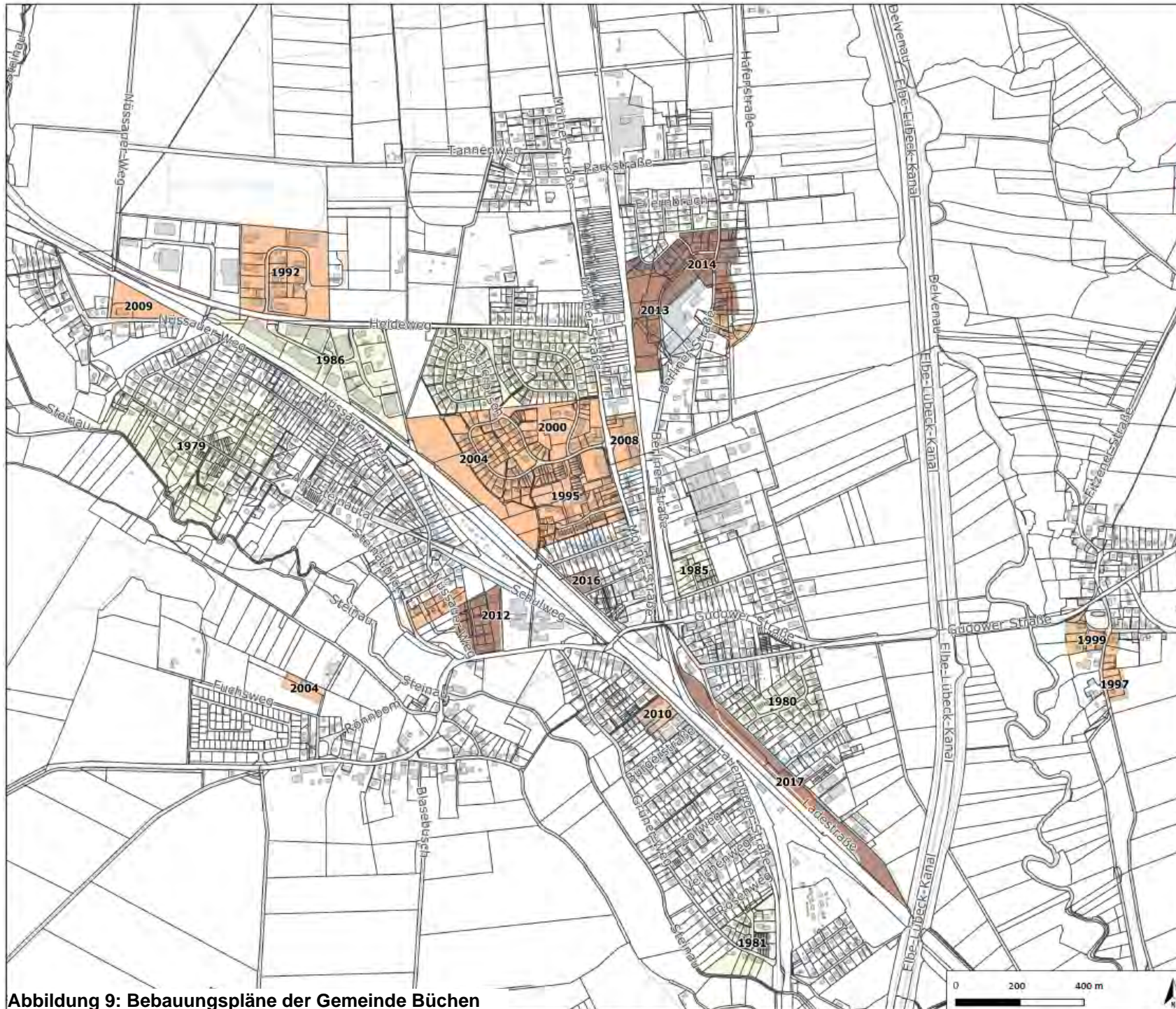
Bearbeitet von: JR

Abbildung 8: Baublöcke der Gemeinde Büchen

**Lupenbetrachtung
Inkrafttreten B-Pläne**

Inkrafttreten B-Pläne (ohne Änderungen)

- 1899 - 1950
- 1950 - 1970
- 1970 - 1990
- 1990 - 2010
- 2010 - 2019



Datenquelle:
OpenStreetMap (© OpenStreetMap contributors)
Institut Raum & Energie

Maßstab: 1:18.000
Stand: 29.07.2019

Auftraggeber: **Kreis Herzogtum Lauenburg**
Fachdienst Regionalentwicklung
& Verkehrsinfrastruktur
Barlachstr. 2 | 23909 Ratzeburg

Planverfasser: **Raum & Energie**
Institut für Planung,
Kommunikation und
Prozessmanagement GmbH
Lulanden 98 | 22880 Wedel
www.raum-energie.de

Bearbeitet von: JR

Abbildung 9: Bebauungspläne der Gemeinde Büchen

Wohnbauliche Entwicklung im
Kreis Herzogtum Lauenburg

**Lupenbetrachtung
Anteil über 64-Jähriger**

- Gebäudereferenzen
- (Prozentualer) Anteil über 64-Jähriger
- weniger als 5%
 - 5% - 10%
 - 10% - 20%
 - 20% - 30%
 - mehr als 30%
- inkl. Durchschnittsalter

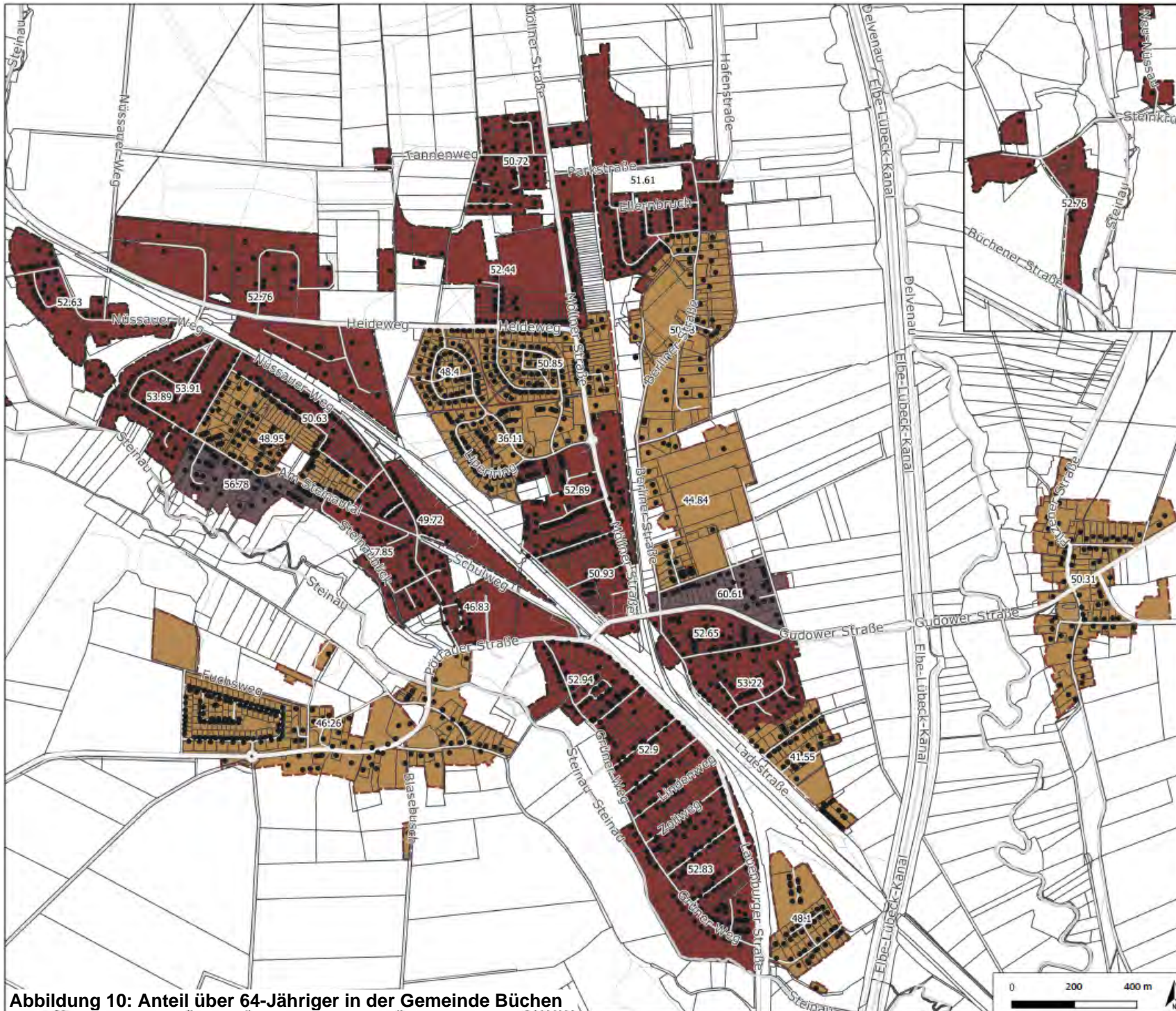


Abbildung 10: Anteil über 64-Jähriger in der Gemeinde Büchen

Datenquelle:
OpenStreetMap (© OpenStreetMap contributors)
Institut Raum & Energie

Maßstab: 1:18.500
Stand: 08.08.2019

Auftraggeber: **Kreis Herzogtum Lauenburg**
Fachdienst Regionalentwicklung
& Verkehrsinfrastruktur
Barlachstr. 2 | 23909 Ratzeburg

Planverfasser: **Raum & Energie**
Institut für Planung,
Kommunikation und
Prozessmanagement GmbH
Lülfanden 98 | 22880 Wedel
www.raum-energie.de

Bearbeitet von: JR

5.3 Nusse

Nusse ist mit 1.100 Einwohner*innen die zweitgrößte Gemeinde im Amt Sandesneben-Nusse und verfügt über eine ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion für Mölln. Dementsprechend kommt der Gemeinde eine besondere Verpflichtung in der Bereitstellung von Wohnraum und Einrichtungen der Daseinsvorsorge zu.

Laut der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose von 2018 wird ein Anstieg der Bevölkerung von ca. 6% und ein Anstieg der Haushalte um etwa 50 Haushalte bis 2030 erwartet.¹⁸ Die Entwicklung entspricht somit nicht dem Trend im Amtsgebiet. Mit einem Anteil der über 64-Jährigen von 15% und der unter 18-Jährigen von 21,5% liegt die Gemeinde über bzw. unter dem Durchschnittswert des Kreises. Auch das Durchschnittsalter liegt mit 41,9 Jahren unter dem Kreisdurchschnitt.¹⁹

Von den 418 Gebäudeadressen in der Gemeinde Nusse (ohne Seniorenheim) gibt es an 71 Adressen mind. eine Person über 74 Jahre, an 45 Adressen sind alle Bewohnerinnen oder Bewohner über 74. Die Verteilung zeigt Abb. 4.

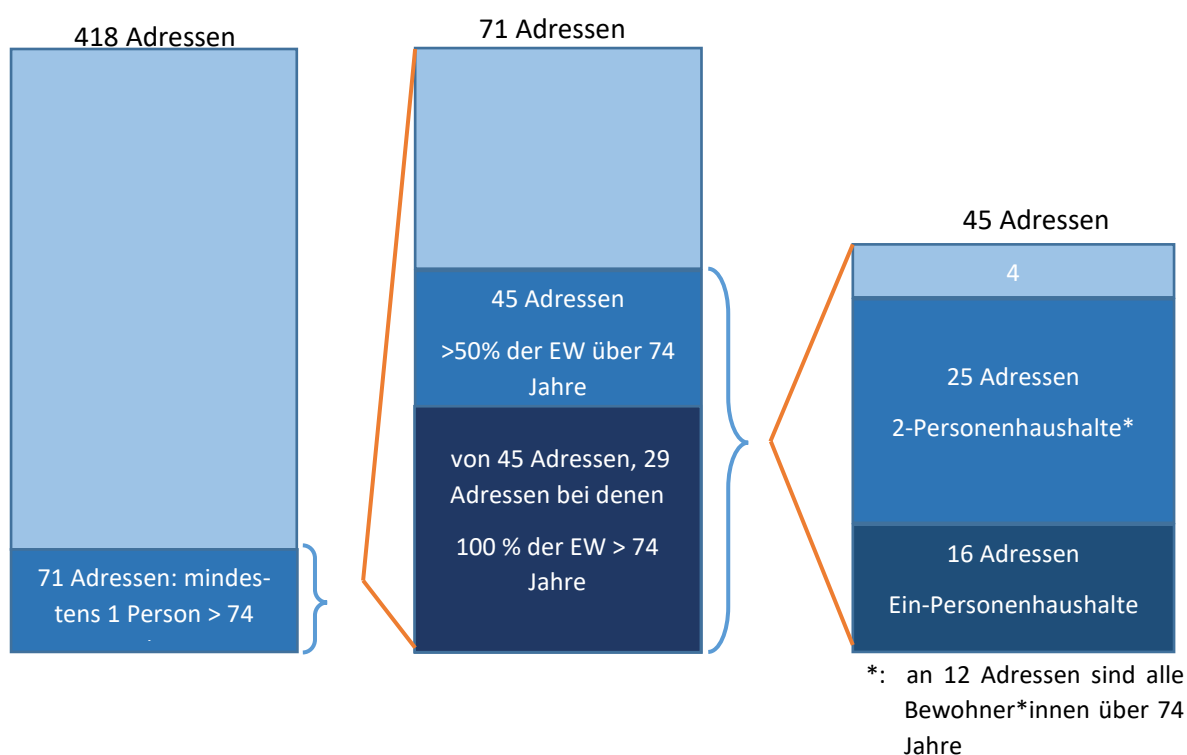


Abbildung 12: Adressen mit Bewohnerinnen oder Bewohnern über 74 Jahre in Nusse

Weiterhin sind von den 418 Adressen die Bewohnerinnen und Bewohner an 24 Adressen (5,7%) im Schnitt über 79 Jahre. Davon sind 13 Einpersonenhaushalte, 10 Zweipersonenhaushalte und 1 Dreipersonenhaushalt.

¹⁸ GGR (2018a)

¹⁹ Statistikamt Nord (2019)

Tabelle 4: Baublöcke in der Gemeinde Nusse

Nr.	Baublock	Anzahl Adressen	Durchschnittsalter	5 bis < 50% der gemeldeten Person/en sind über 74 Jahre (davon 1- und 2-Personenhaushalte)	> 50% der gemeldeten Person/en sind über 74 Jahre (davon 1- und 2-Personenhaushalte)	Haushalte mit Durchschnittsalter über 79 Jahre	
						1-Personenhaushalte	2-Personenhaushalte
	Nusse gesamt	418	56,64	41 (14)	28 (26)	11	9
1	Kirchstraße	30	44,95	4 (2)	0 (0)	0	0
2	Klingenberg	31	42,46	2 (0)	2 (2)	0	0
3	Lindenweg – Koberger Straße	41	44,06	6 (2)	1 (1)	1	0
4	Südl. Koberger Straße	60	43,14	3 (0)	1 (1)	1	0
5	Nord Poggenseer Straße	39	49,16	3 (0)	2 (2)	1	1
6	Süd Poggenseer Straße	63	46,99	3 (3)	6 (5)	2	1
7	Hauptstraße – Steinau - Ringstraße	52	49,41	5 (2)	3 (3)	1	1
8	Zeigelweg – Pantener Straße	46	56,64	10 (3)	9 (8)	4	4
9	Süden Mannhagener Straße	59	49,56	5 (2)	4 (4)	1	2

Zwischen den einzelnen Baublöcken bestehen keine größeren Unterschiede im Durchschnittsalter und auch die Anteile Älterer zeigen keine erheblichen Diskrepanzen; der Anteil der über 74-Jährigen bewegt sich zwischen 5 und 10 %. Lediglich in Baublock 4 (weniger als 5%) und 8 (20 bis 30 %) sind abweichende Werte vorzufinden. Eine ähnliche Verteilung ist auch bei der Verteilung der über 64-Jährigen vorzufinden. Abgesehen von den Baublöcken 2, 4 und 8 liegt in allen Baublöcken der Anteil bei 10 bis 20%. Die Älteren sind somit relativ gleichmäßig über das Gemeindegebiet verteilt.

In den **Baublöcken 2 und 4** liegt der Anteil der über 64-Jährigen bei 10 bis 20%, gleiches gilt für den Anteil der über 74-Jährigen. Im **Baublock 4** hingegen liegt der Anteil bei unter 5%. Baublock 4 ist ein Neubaugebiet, das zwischen 1997 und 2017 erschlossen wurde. Gleichzeitig sind hier zahlreiche 2-Personenhaushalte gelistet, die einen niedrigen Altersdurchschnitt haben, weswegen davon ausgegangen werden kann, dass es sich hierbei um junge, kinderlose Paare handelt.

In **Baublock 6** befinden sich insgesamt 9 Adressen mit mindestens einer Person über 74 Jahre. Die Grundstücke und die Häuser sind in diesem Baublock, wie auch in Block 5, großzügig geschnitten und gepflegt. Viele Häuser sind älter als die ausgewiesenen B-Pläne von 1982 und 1993. In **Baublock 5** hingegen sind insgesamt 5 Adressen mit über 74-Jährigen hinterlegt, die teilweise in 3-5-Personenhaushalten leben. Daraus lässt sich schließen, dass es sich hier um Mehrgenerationenfamilien handelt und ein Generationswechsel sich in naher Zukunft nicht abzeichnet.

Baublock 8 fällt durch ein sehr hohes Durchschnittsalter von 56,6 Jahren auf. Dementsprechend hoch ist die Häufung von Haushalten (bzw. Adressen) mit über 50% an 74-Jährigen. Von 43 hinterlegten Adressen sind an 9 Adressen mehr als 50% der Bewohner*innen über 74 Jahre, an weiteren 10 Adressen sind bis zu 50% über 74 Jahre. Ein Blick auf den Anteil der über 64-Jährigen zeigt die gleiche Tendenz. Alle weiteren Adressen sind als Haushalte mit 3-5 Personen gekennzeichnet, weswegen davon ausgegangen wird, dass es sich hier um Familien handelt, ein Teil des Generationswechsels also schon vollzogen worden ist. Die Ortsbegehung bestärkt diese Annahme, da es sich um ein Gebiet, erbaut in den 1950er bis 1970er Jahren, mit großen Grundstücken handelt, das attraktiv für Familien ist.

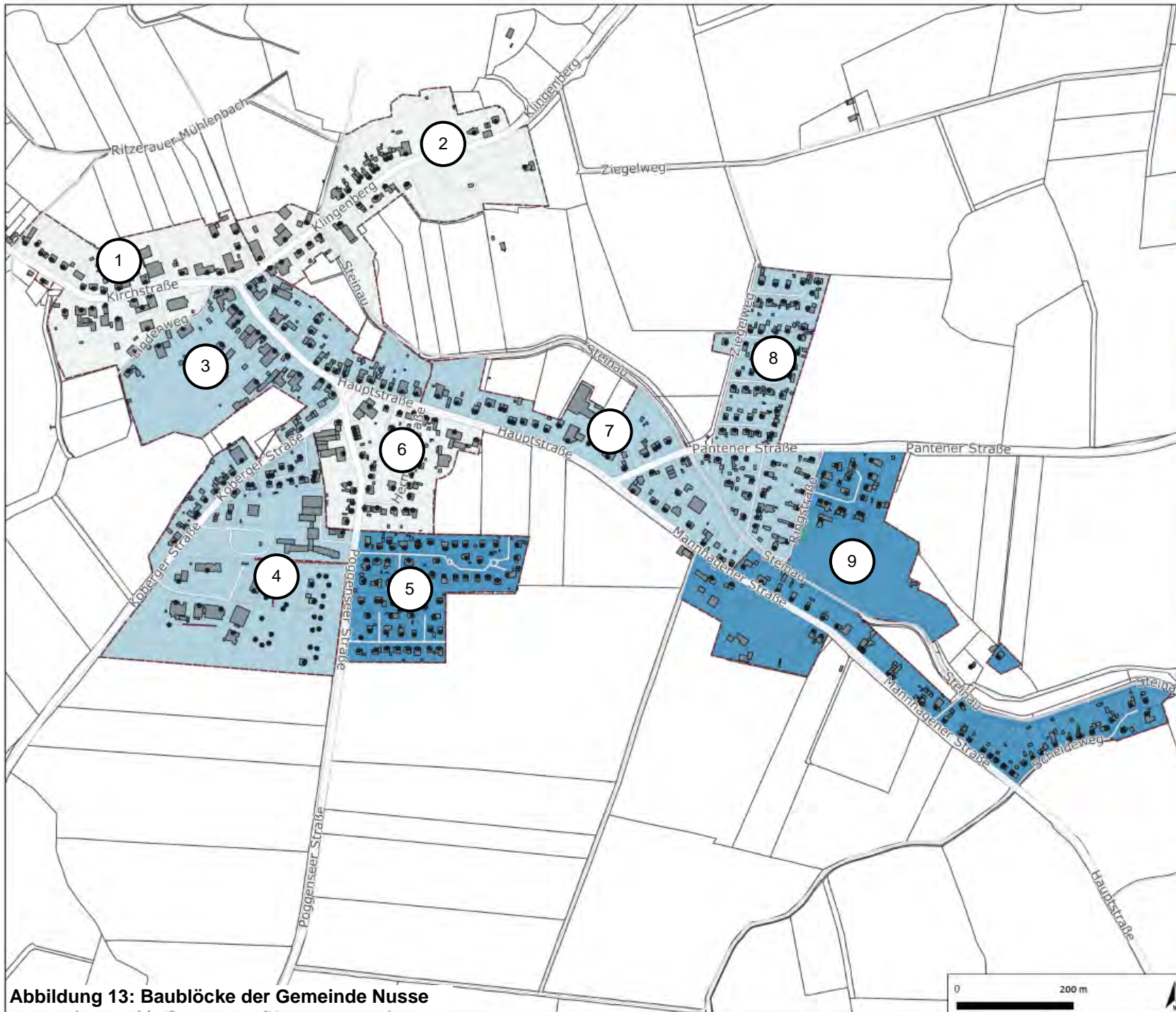
Des Weiteren weist Nüsse mehrere Hofstellen mit großen Grundstücken auf, die zurzeit hauptsächlich von 3-5-Personen-Haushalten bewohnt werden mit einem niedrigen Durchschnittsalter. Lediglich eine Hofstelle wird von einem älteren 2-Personen-Haushalt bewohnt und stellt somit ein eventuelles Nachnutzungspotenzial dar. Grundsätzlich sollten die Hofstellen in der Bestandsentwicklung mitgedacht werden, insbesondere da so Innenentwicklungsflächen aktiviert werden können.

Insgesamt lässt sich für Nüsse festhalten, dass es eine Streuung von älteren 1-2-Personen Haushalten gibt und lediglich Häufungen in den Baublöcken 8 und 6 identifiziert wurden.

Wohnbauliche Entwicklung im
Kreis Herzogtum Lauenburg

Lupenbetrachtung
Einwohneranzahl nach Block

- Gebäudereferenzen
- Baublöcke_Nusse_Attribute2
- 80 - 100
 - 100 - 150
 - 150 - 200
 - mehr als 200



Datenquelle:
OpenStreetMap (© OpenStreetMap contributors)
Institut Raum & Energie

Maßstab: 1:10.000
Stand: 29.07.2019

Auftraggeber: **Kreis Herzogtum Lauenburg**
Fachdienst Regionaleentwicklung
& Verkehrsinfrastruktur
Barlachstr. 2 | 23909 Ratzeburg

Planverfasser: **Raum & Energie**
Institut für Planung,
Kommunikation und
Prozessmanagement GmbH
Lülanden 98 | 22880 Wedel
www.raum-energie.de

Bearbeitet von: JR

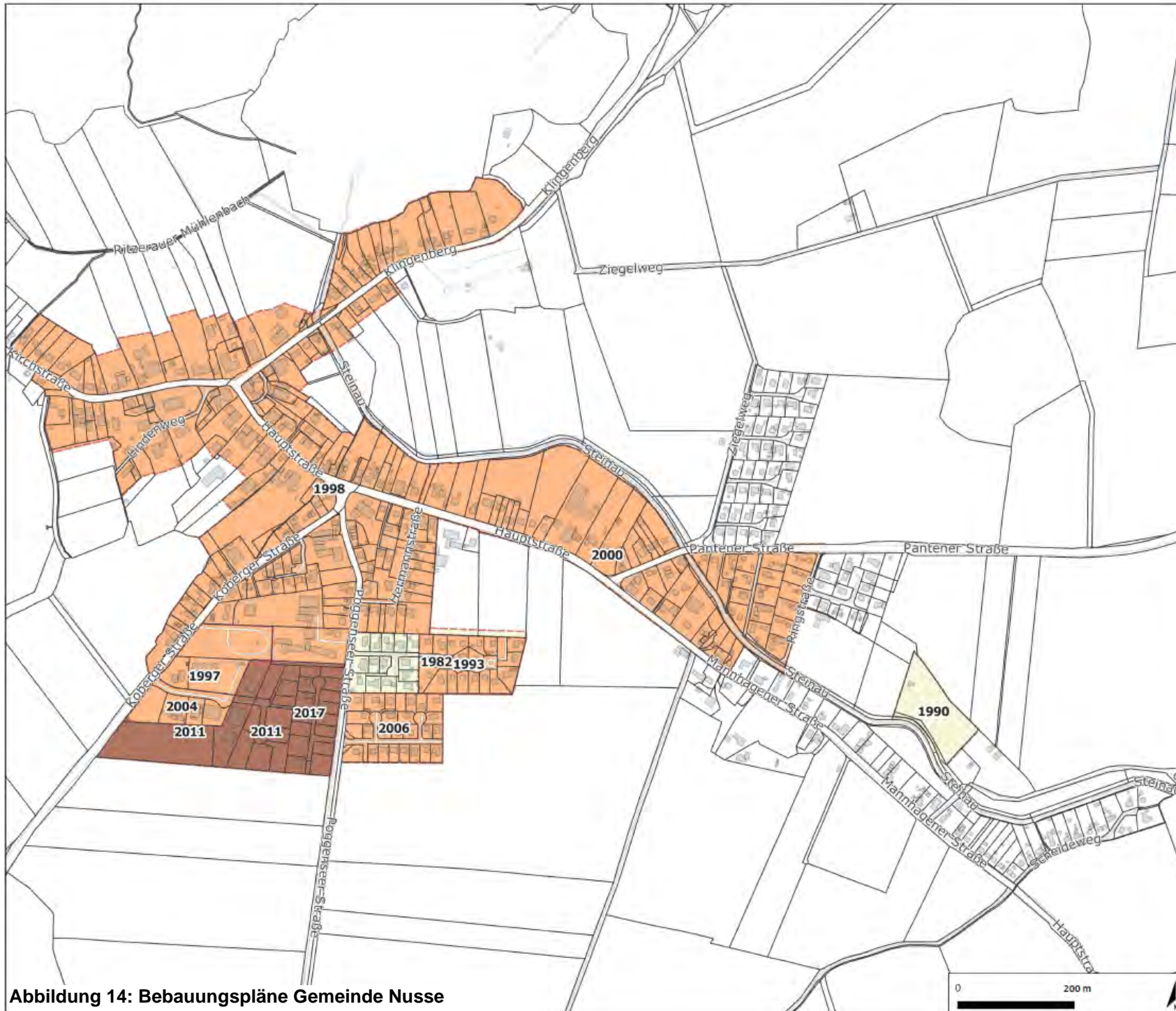
Abbildung 13: Baublöcke der Gemeinde Nusse

Wohnbauliche Entwicklung im
Kreis Herzogtum Lauenburg

**Lupenbetrachtung
Inkrafttreten B-Pläne**

Inkrafttreten B-Pläne (ohne Änderungen)

- 1899 - 1950
- 1950 - 1970
- 1970 - 1990
- 1990 - 2010
- 2010 - 2019



Datenquelle:
OpenStreetMap (© OpenStreetMap contributors)
Institut Raum & Energie

Maßstab: 1:10.000
Stand: 29.07.2019

Auftraggeber: **Kreis Herzogtum Lauenburg**
Fachdienst Regionalentwicklung
& Verkehrsinfrastruktur
Barlachstr. 2 | 23909 Ratzeburg

Planverfasser: **Raum & Energie**
Institut für Planung,
Kommunikation und
Prozessmanagement GmbH
Lülanden 98 | 22880 Wedel
www.raum-energie.de

Bearbeitet von: JR

Abbildung 14: Bebauungspläne Gemeinde Nusse

Wohnbauliche Entwicklung im
Kreis Herzogtum Lauenburg

Lupenbetrachtung
Anteil über 64-Jähriger

- Gebäudereferenzen
- (Prozentualer) Anteil über 64-Jähriger
 - weniger als 5%
 - 5% - 10%
 - 10% - 20%
 - 20% - 30%
 - mehr als 30%
- inkl. Altersdurchschnitt



Datenquelle:
OpenStreetMap (© OpenStreetMap contributors)
Institut Raum & Energie
Maßstab: 1:10.000
Stand: 29.07.2019

Auftraggeber: **Kreis Herzogtum Lauenburg**
Fachdienst Regionalentwicklung
& Verkehrsinfrastruktur
Barlachstr. 2 | 23909 Ratzeburg

Planverfasser: **Raum & Energie**
Institut für Planung,
Kommunikation und
Prozessmanagement GmbH
Lülfanden 98 | 22880 Wedel
www.raum-energie.de

Bearbeitet von: JR

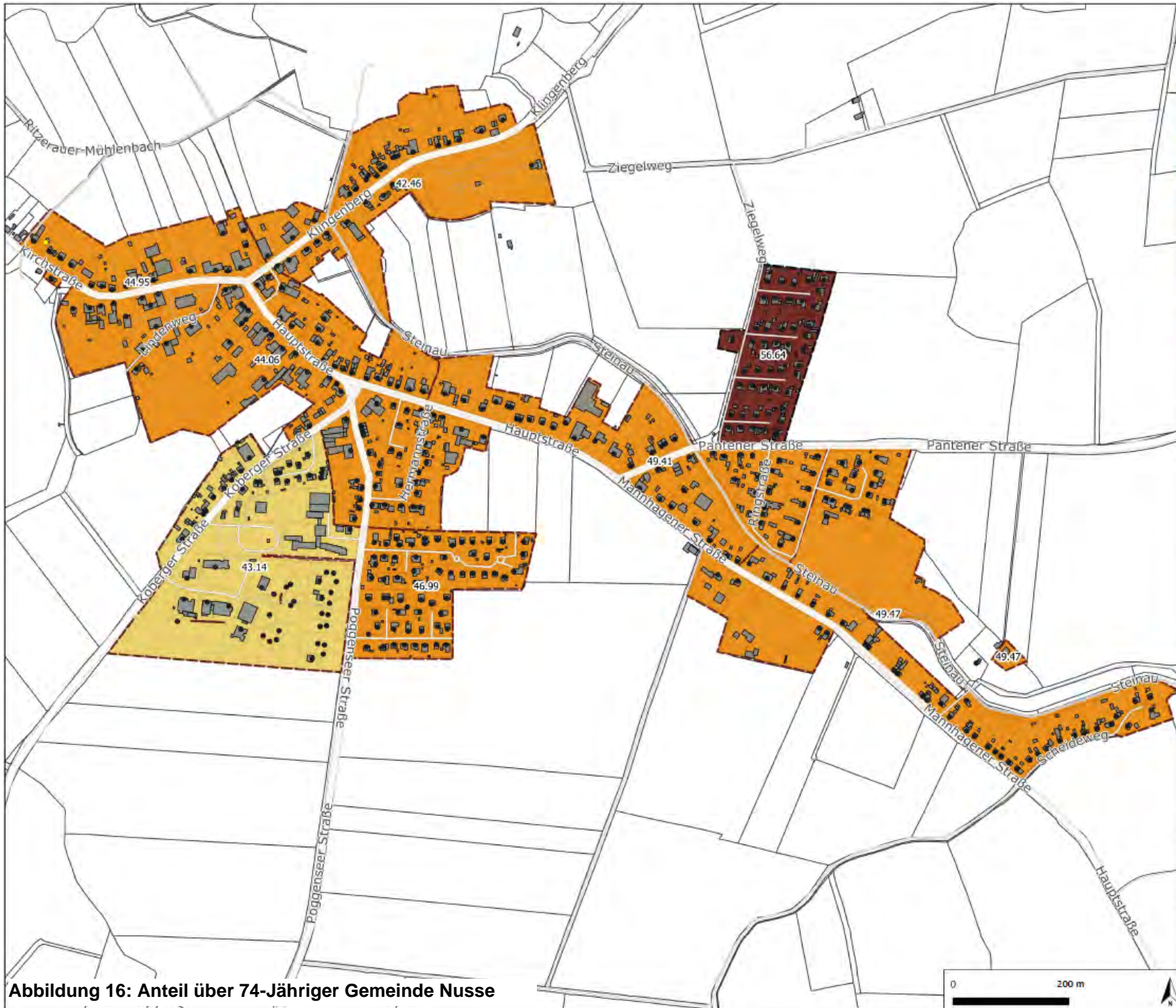
Abbildung 15: Anteil über 64-Jähriger Gemeinde Nusse



Wohnbauliche Entwicklung im
Kreis Herzogtum Lauenburg

Lupenbetrachtung
Anteil über 74-Jähriger

- Gebäudereferenzen
- (Prozentualer) Anteil über 74-Jähriger
- weniger als 5%
- 5% - 10%
- 10% - 20%
- 20% - 30%
- mehr als 30%
- inkl. Altersdurchschnitt



Datenquelle:
OpenStreetMap (© OpenStreetMap contributors)
Institut Raum & Energie
Maßstab: 1:10.000
Stand: 29.07.2019

Auftraggeber: **Kreis Herzogtum Lauenburg**
Fachdienst Regionalentwicklung
& Verkehrsinfrastruktur
Barlachstr. 2 | 23909 Ratzeburg

Planverfasser: **Raum & Energie**
Institut für Planung,
Kommunikation und
Prozessmanagement GmbH
Lulanden 98 | 22880 Wedel
www.raum-energie.de

Bearbeitet von: JR

Abbildung 16: Anteil über 74-Jähriger Gemeinde Nusse

5.4 Sandesneben

Sandesneben mit über 1.600 Einwohner*innen ist die größte Gemeinde des Amtes und gleichzeitig Verwaltungssitz des Amtes Sandesneben-Nusse. Als Zentralort im ländlichen Raum kommt der Gemeinde eine besondere Verpflichtung in der Bereitstellung von Wohnraum und Infrastrukturen der Daseinsvorsorge zu.

Neben der Gemeinde Nusse ist Sandesneben die einzige Gemeinde im Amt, für die ein Bevölkerungswachstum bis 2030 (+7%) prognostiziert ist. Gleichzeitig wird auch die Zahl der Haushalte um 100 zunehmen. Laut Statistikamt Nord liegt auch hier das Durchschnittsalter von 42,3 Jahren unter dem Kreisdurchschnitt (45,1 Jahren). Die Altersstruktur ist besser verteilt als das Mittel auf Kreisebene: mit einem 21,5%-Anteil an unter 18-Jährigen und 17,7% an über 64-Jährigen an der Bevölkerung.

Von den 615 Gebäudeadressen in der Gemeinde Sandesneben gibt es an 102 Adressen mind. eine Person über 74 Jahre, an 77 Adressen sind alle Bewohnerinnen oder Bewohner über 74. Die Verteilung zeigt Abb. 4.

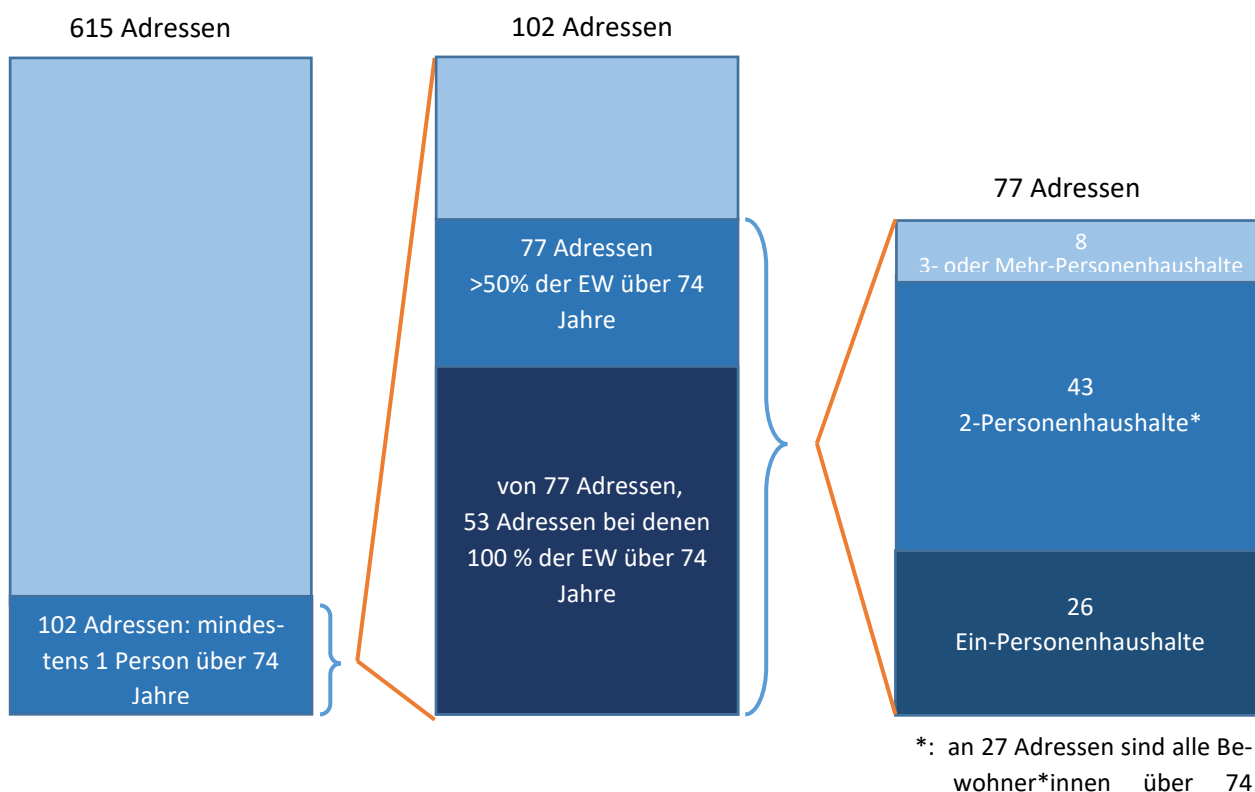


Abbildung 17: Adressen mit Bewohnerinnen oder Bewohnern über 74 Jahre in Sandesneben

Tabelle 5: Baublöcke in der Gemeinde Sandesneben

Nr.	Baublock	Anzahl Adressen	Durchschnittsalter	5 bis < 50% der gemeldeten Person/en sind über 74 Jahre (davon 1- und 2-Personenhaushalte)	> 50% der gemeldeten Person/en sind über 74 Jahre (davon 1- und 2-Personenhaushalte)	Haushalte mit Durchschnittsalter über 79 Jahre	
						1-Personenhaushalte	2-Personenhaushalte
	Sandesneben gesamt	615	42,3	45 (19)	50 (46)	10	13
1	Buchenweg - Imkenrade	80	48,77	1 (0)	5 (4)	0	1
2	Eschenweg - Kastanienweg	49	36,15	0 (0)	1 (1)	0	1
3	Nördl. Imkenrade	86	44,65	6 (1)	4 (4)	0	2
4	Südl. Schiphorster Weg und Strietland - Hegrade	47	48,93	3 (2)	8 (7)	2	1
5	Fasanenweg	46	42,67	2 (0)	5 (5)	2	0
6	Südl. Hauptstraße	40	48,58	5 (0)	2 (1)	1	0
7	Rehbrook -Südl. Altes Dorf	34	49,15	5 (1)	3 (2)	1	0
8	Altes Dorf - Hauptstraße	44	46,04	4 (2)	2 (2)	0	1
9	Hauptstraße – Am Schmiedeberg	54	48,74	5 (1)	6 (6)	2	3
10	Hauptstraße – Blumenstraße - Rosenweg	55	56,02	7 (6)	7 (7)	1	3
11	Blumenstraße – Rosenweg - Am Schmiedeberg	79	49,22	7 (6)	7 (7)	1	1

In keinem Baublock in der Gemeinde gibt es einen Anteil von mehr als 20% über 74-Jähriger Bewohner*innen und nur in einem Baublock liegt das Durchschnittsalter über 50 Jahre (Block 10 mit einem Altersdurchschnitt von 56,02). Der Anteil der über 64-Jährigen zeigt ein stärker differenziertes Bild als die Verteilung der über 74-Jährigen. In den **Baublöcken 6, 7, 10 und 11** liegt der Anteil der über 64-Jährigen stets über 20%. Daraus lässt sich schließen, dass gerade in diesen Baublöcken ein hoher Anteil an Personen leben, die zwischen 64 und 74 sind. Eine Häufung der über 74-Jährigen kann in den **Baublöcken 10 und 11** identifiziert werden und konzentriert sich insbesondere in dem Bereich zwischen Nelkenweg – Blumenstraße und Hauptstraße. In diesem Bereich sind zahlreiche 2-Personen-Haushalte mit über 74-Jährigen sowie viele Haushalte, bei denen eine Person über 74 Jahre ist, vorzufinden. Aufgrund des hohen Durchschnittsalters an diesen Adressen ist davon auszugehen, dass die zweite Person knapp zwischen 64 und 74 Jahre alt ist. Deswegen sind auch diese Haushalte für einen Generationswechsel von Bedeutung.

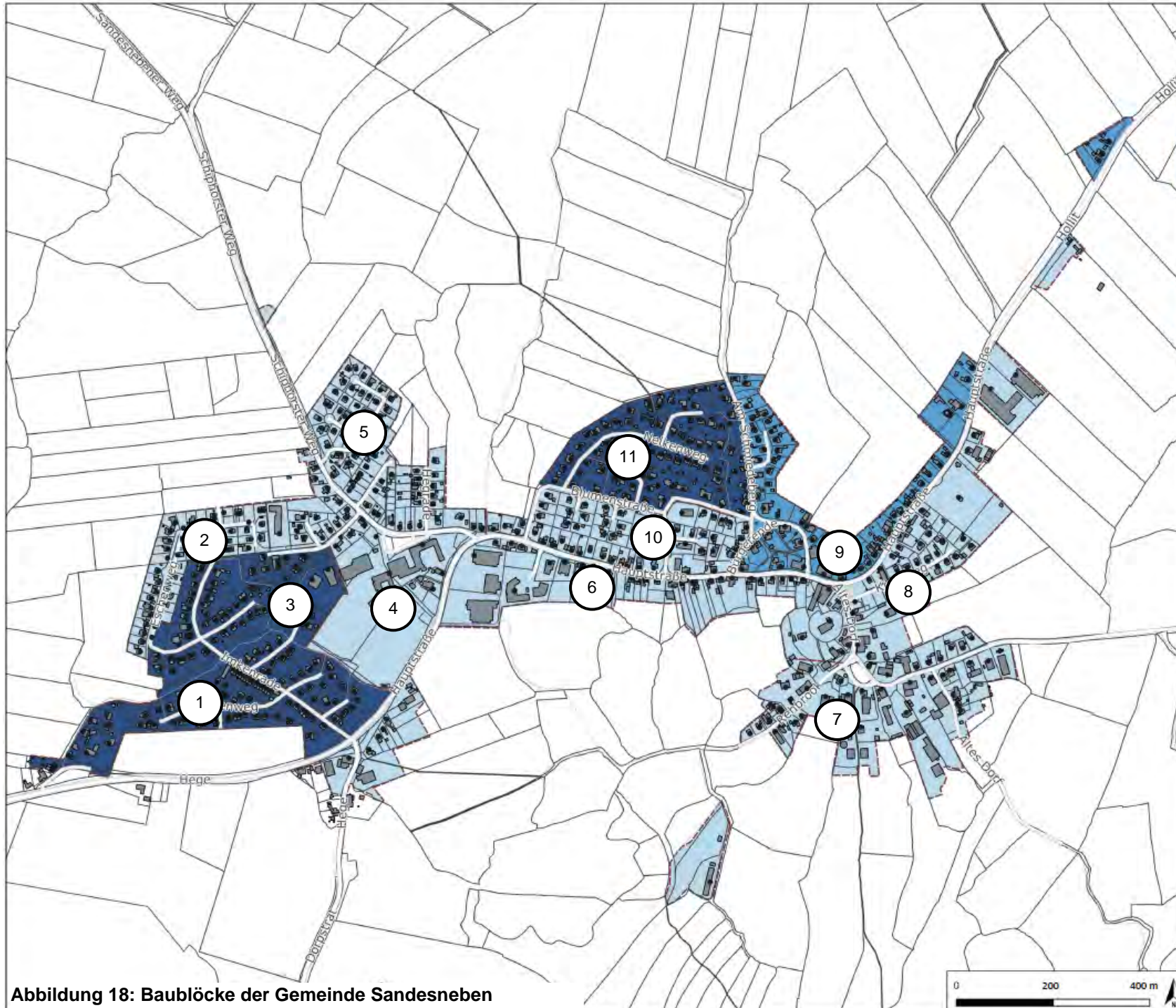
Alt-Sandesneben – zum Teilen ein alter Rundling – weist große Grundstücke auf, die überwiegend landwirtschaftliche Höfe sind. Das Durchschnittsalter in diesem **Baublock 7** liegt mit 49,14 Jahren über dem der Gemeinde (42,3 Jahre). Die landwirtschaftlichen Höfe werden zurzeit mehrheitlich von Haushalten mit 3 – 5 Personen bewohnt, teilweise aber auch von 2 Personen. Diese Grundstücke (insbesondere die 2-Personenhaushalte) stellen ein eventuelles Umnutzungspotenzial dar.

Allgemein resultiert daraus, dass der Generationswechsel im Bestand nicht kurzfristig erfolgen wird, sondern voraussichtlich erst in ca. 15 bis 20 Jahren. Diese für einen raschen Generationswechsel ungünstige Altersstruktur – also viele Familien mit einem geringen Altersdurchschnitt, zahlreiche ältere Haushalte mit Bewohner*innen zwischen 65 und 74 Jahren und eine variable Streuung von Haushalten von über 74-Jährigen – zeigt, dass Sandesneben eine demografisch gesunde Durchmischung besitzt. Auch wenn kein akutes Handeln zur Förderung des Generationswechsels notwendig ist bleibt es erforderlich, diese aktuellen Strukturen zukünftig weiter zu verfolgen, um entsprechend zu agieren.

Lupenbetrachtung
Einwohneranzahl nach Block

• Gebäudereferenzen

Einwohneranzahl nach Block



Datenquelle:
OpenStreetMap (© OpenStreetMap contributors)
Institut Raum & Energie

Maßstab: 1:12.000
Stand: 22.07.2019

Auftraggeber: **Kreis Herzogtum Lauenburg**
Fachdienst Regionalentwicklung
& Verkehrsinfrastruktur
Barlachstr. 2 | 23909 Ratzeburg

Planverfasser: **Raum & Energie**
Institut für Planung,
Kommunikation und
Prozessmanagement GmbH
Lülanden 98 | 22880 Wedel
www.raum-energie.de

Bearbeitet von: JR

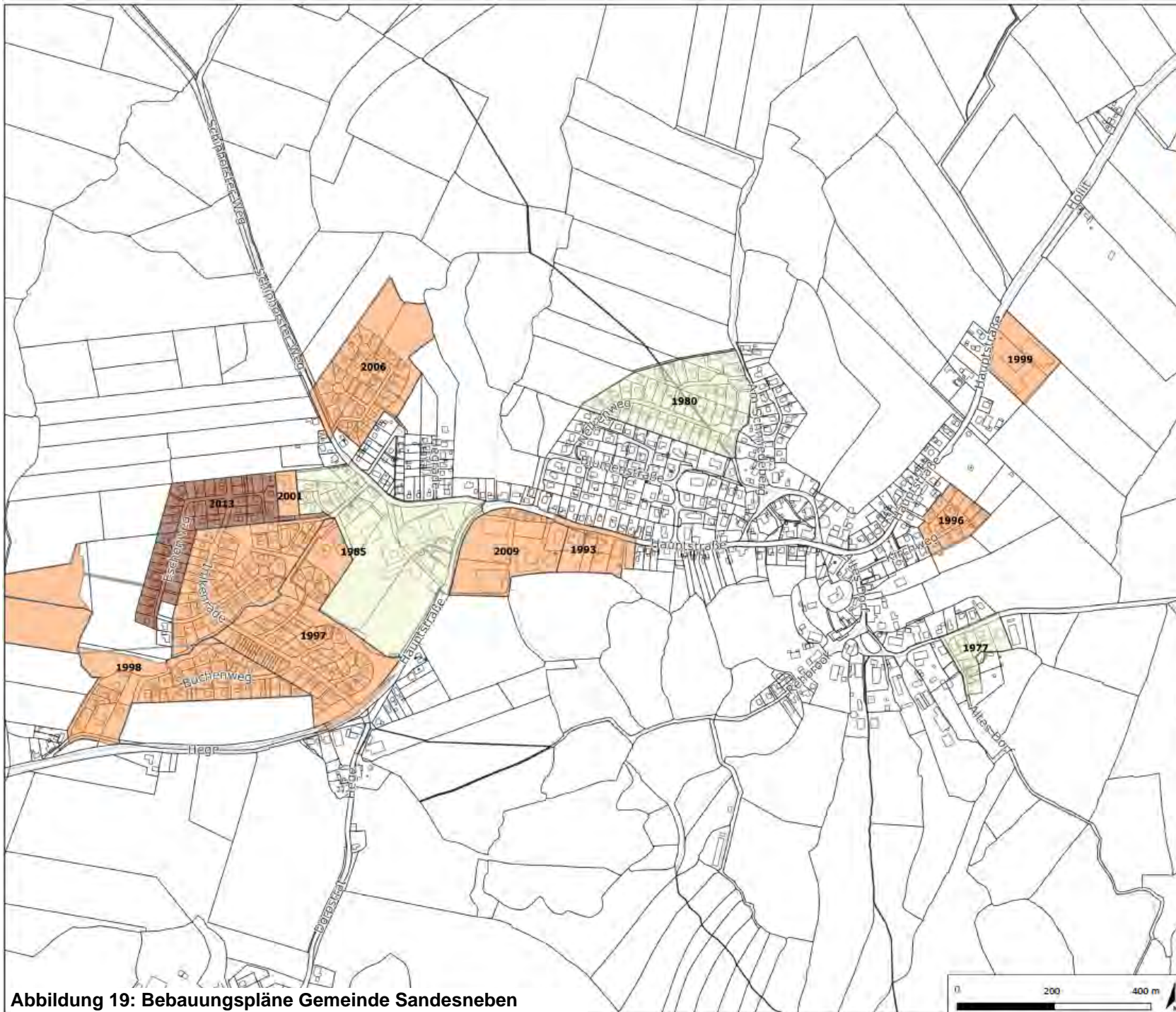
Abbildung 18: Baublöcke der Gemeinde Sandesneben

Wohnbauliche Entwicklung im
Kreis Herzogtum Lauenburg

**Lupenbetrachtung
Inkrafttreten B-Pläne**

Inkrafttreten B-Pläne (ohne Änderungen)

- 1899 - 1950
- 1950 - 1970
- 1970 - 1990
- 1990 - 2010
- 2010 - 2019



Datenquelle:
OpenStreetMap (© OpenStreetMap contributors)
Institut Raum & Energie

Maßstab: 1:12.000
Stand: 22.07.2019

Auftraggeber: **Kreis Herzogtum Lauenburg**
Fachdienst Regionalentwicklung
& Verkehrsinfrastruktur
Barlachstr. 2 | 23909 Ratzeburg

Planverfasser: **Raum & Energie**
Institut für Planung,
Kommunikation und
Prozessmanagement GmbH
Lulanden 98 | 22880 Wedel
www.raum-energie.de

Bearbeitet von: JR

Abbildung 19: Bebauungspläne Gemeinde Sandesneben

Wohnbauliche Entwicklung im
 Kreis Herzogtum Lauenburg

Lupenbetrachtung
Anteil über 64-Jähriger

• Gebäudereferenzen

(Prozentualer) Anteil über 64-Jähriger

- weniger als 5%
- 5% - 10%
- 10% - 20%
- mehr als 20%

inkl. Durchschnittsalter



Datenquelle:
 OpenStreetMap (© OpenStreetMap contributors)
 Institut Raum & Energie

Maßstab: 1:12.000
 Stand: 22.07.2019

Auftraggeber: **Kreis Herzogtum Lauenburg**
 Fachdienst Regionaleentwicklung
 & Verkehrsinfrastruktur
 Barlachstr. 2 | 23909 Ratzeburg

Planverfasser: **Raum & Energie**
 Institut für Planung,
 Kommunikation und
 Prozessmanagement GmbH
 Lüländen 98 | 22880 Wedel
 www.raum-energie.de

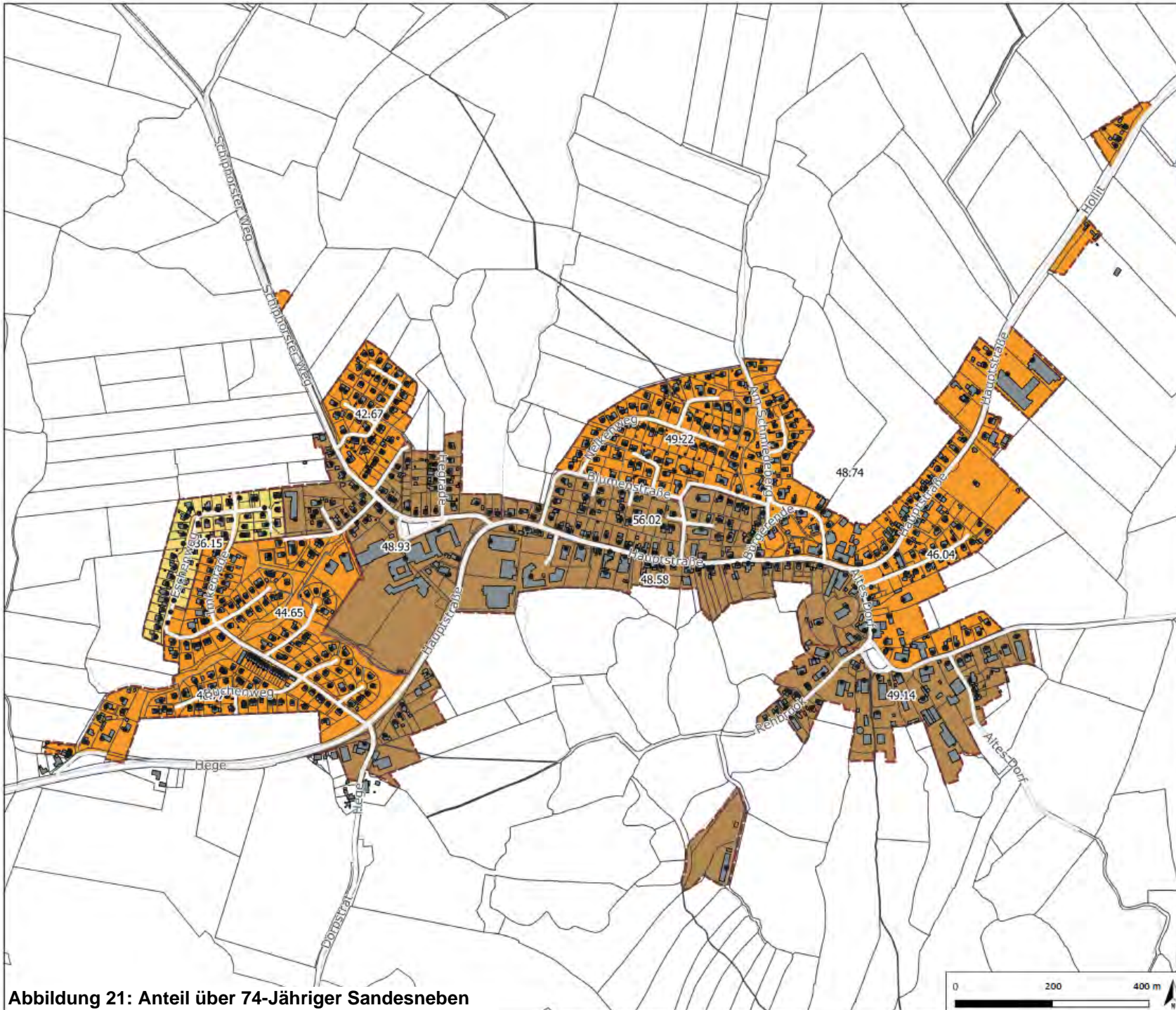
Bearbeitet von: JR

Abbildung 20: Anteil über 64-Jähriger Sandesneben

Wohnbauliche Entwicklung im
Kreis Herzogtum Lauenburg

Lupenbetrachtung
Anteil über 74-Jähriger

- Gebäudereferenzen
- (Prozentualer) Anteil über 74-Jähriger
 - weniger als 5%
 - 5% - 10%
 - 10% - 20%
 - mehr als 20%
- inkl. Durchschnittsalter



Datenquelle:
OpenStreetMap (© OpenStreetMap contributors)
Institut Raum & Energie

Maßstab: 1:12.000
Stand: 22.07.2019

Auftraggeber: **Kreis Herzogtum Lauenburg**
Fachdienst Regionalentwicklung
& Verkehrsinfrastruktur
Barlachstr. 2 | 23909 Ratzeburg

Planverfasser: **Raum & Energie**
Institut für Planung,
Kommunikation und
Prozessmanagement GmbH
Lülfanden 98 | 22880 Wedel
www.raum-energie.de

Bearbeitet von: JR

Abbildung 21: Anteil über 74-Jähriger Sandesneben

6 Handlungsempfehlungen

Um zukünftig auf sich ändernde Wohnpräferenzen und Lebensstile angemessen reagieren zu können ist es notwendig, einen flexiblen lokalen Wohnungsmarkt zu etablieren, der auf sich ändernde Rahmenbedingungen reagieren kann. Dazu zählt auch eine effiziente Bestandsentwicklung.

Um zukünftigen Leerstand zu vermeiden, ist eine aktive Bewerbung von Bestandsimmobilien in den Gemeinden notwendig. Dabei sollten diese als attraktive Alternative zu einem Neubau dargestellt werden. Das kann durch eine gezielte Beratung und transparente Information vorhandener Fördermaßnahmen für die (energetische) Sanierung älterer Wohngebäude für Interessierte erfolgen. Passende Fördermaßnahmen werden durch die KfW und die IB.SH angeboten. Eine weitere Möglichkeit, Leerstand von Bestandsimmobilien zu vermeiden, ist eine Förderung nach dem Beispiel der „Jung kauft Alt“ – Fördermaßnahme in Hiddenhausen (NRW). Die Kommune hat angesichts der rückläufigen demografischen Entwicklung und der Überalterung der Bevölkerung – auch hier sind viele ältere Einfamilienhäuser von über 70-Jährigen bewohnt – beschlossen, dem drohenden Leerstand durch eine aktive Bestandsentwicklung entgegenzuwirken. Mit dem Förderprogramm unterstützt die Gemeinde junge Menschen bei der Nachnutzung von älteren Bestandgebäuden durch Zuschüsse bei Baugutachten und dem Erwerb der Immobilie. Bei einer mindestens 25 Jahre alten Immobilie erhalten Geförderte jährlich einen Grundbetrag von 600€ und 300€ pro Kind, insgesamt maximal 1.500€ pro Jahr, für eine Laufzeit von 6 Jahren.²⁰ Die Gemeinde würde den gleichen Betrag für die Errichtung eines Neubaus zahlen. Somit ist hier nicht mit Mehrkosten zu rechnen.²¹

Bestandsentwicklung kann auch durch eine Bau- und Sanierungsberatung vorangetrieben werden. Als gutes Beispiel gilt die interkommunale Allianz Oberes Werntal in Hessen, die eine konsequente Innenentwicklung verfolgt und eine kostenlose Bauberatung zu regionstypischem Bauen und Sanierung anbietet.²² Weiterhin ist die Einführung eines Leerstandsmanagements zu empfehlen, welches ein Leerstandskataster sowie die Innenentwicklungspotenziale bündelt.²³

Die Sanierung und Instandhaltung von Bestandsentwicklung stellt für viele Interessenten eine große Hürde dar, weswegen oft Neubauten bevorzugt werden. Dabei gibt es zahlreiche Förderprogramme im Bereich Bauen, Wohnen und Sanierung, die jedoch nicht übersichtlich dargestellt werden („Förderdschungel“). Eine Maßnahme kann sein, eine Übersicht der einzelnen Fördermöglichkeiten zu erstellen und diese Interessierten zugänglich zu machen. Gleichzeitig kann interkommunal ein Fördermittelnetzwerk mit umliegenden Kommunen bzw. dem Amt oder dem Kreis aufgebaut werden, bei dem anhand von Best-Practice-Beispielen voneinander gelernt werden kann.²⁴

Durch den Generationswechsel besteht auch die Chance, Flächen im Innenbereich, die momentan nicht zugänglich sind, zu aktivieren. Durch eine gezielte Ansprache der Erb*innen bzw.

²⁰ Demografieportal (2019) I

²¹ Kommunal (2018)

²² Bayerisches Landesamt für Umwelt (2009), S. 14ff.

²³ LebensWert (2019). S.50

²⁴ LebensWert (2019), S.51

neuen Eigentümer*innen kann es möglich sein, insbesondere große Grundstücke, die sich für eine Nachverdichtung eignen, zu teilen und somit auf den Markt zu bringen, wodurch für Verkäufer*innen der Grundstücke höhere Einnahmen erzielt werden können.

Um die Bestandentwicklung voranzutreiben, ist es von großer Notwendigkeit, die Senior*innen anzusprechen und über die Möglichkeiten für das Wohnen im Alter zu beraten und diese ggf. bei dem Verkauf oder der Vermietung ihres Hauses aktiv zu unterstützen. Das Beratungsangebot umfasst dementsprechend Unterstützung zu Vermarktungsmöglichkeiten und Informationen über seniorengerechte Wohnungen.

Nicht zuletzt ist es dringende Aufgabe, bedarfsgerechte Angebote für ältere Einwohner*innen in den Kommunen zu schaffen. Erst so wird ihnen ein Umzug innerhalb der Gemeinde und damit ein alt-werden in vertrauter Umgebung überhaupt erst ermöglicht. Zugleich können nur so bestehende, aber derzeit eigentlich unternutzte Immobilien für die Zielgruppe Familien zur Verfügung gestellt werden. Hilfreich kann in diesem Zusammenhang auch eine Beratung älterer Einwohner*innen sein, wie Immobilien seniorengerecht umgebaut werden können oder welche Möglichkeiten es gibt, ungenutzten Wohnraum durch Umbauten wieder in Nutzung zu bringen.

7 Fazit

Die ausgewählte Methodik ist gut geeignet, um „goldene Hochzeitssiedlungen“ zu identifizieren und Rückschlüsse auf die Altersstruktur der Gebäude sowie der Bewohner*innen zu ziehen. Die Einteilung in Baublöcke ermöglicht eine tiefengenaue Analyse, die datenschutzrechtlich nicht bedenklich ist.

Die Ergebnisse verdeutlichen, dass in den analysierten Gemeinden zahlreiche Einfamilienhausgebiete, die zwischen 1950 und 1980 erbaut worden sind, vor deutlichen Umbrüchen stehen. Viele Gebiete weisen einen hohen Altersdurchschnitt der Bewohner*innen, aber auch der Gebäude auf.

Die Ergebnisse in den vier beispielhaften Kommunen sind auf das weitere Kreisgebiet übertragbar und machen deutlich, dass sich Kommunen im gesamten Kreisgebiet zukünftig verstärkt mit den älteren Einfamilienhausbeständen befassen müssen, um sie für die Anforderungen der alternden Bevölkerung zu qualifizieren, sie aber auch für Familien attraktiv zu gestalten und an die modernen Anforderungen an ein attraktives, familienfreundliches Wohngebiet anzupassen, um Leerstände zu vermeiden.

Ein Generationswechsel kann dazu führen, dass Flächen im Innenbereich, die zurzeit nicht aktivierbar sind, durch eventuelle Verkaufsbereitschaft des Grundstückes oder Teile des Grundstückes zukünftig entwickelt werden können und somit neue Potenziale in den Gemeinden entstehen.

8 Literaturverzeichnis

Banse, J.; Berndgen-Kaiser, A.; Deilmann, C.; Fox-Kämper, R.; Möbius, M. (2014): Wohnsituation und Wohnwünsche älterer Menschen in ost- und westdeutschen Städten. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag.

Bayerisches Landesamt für Umwelt (2009): Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit. Augsburg/Gunzenhausen.

Demografieportal (2019): Jung kauft Alt – Junge Menschen kaufen alte Häuser. [<https://www.demografie-portal.de/SharedDocs/Handeln/DE/GutePraxis/JungKauftAlt.html>, aufgerufen am 26.09.2019]

Dransfeld, E.; Pfeiffer, P.; Platzek, C. (2010): Boden 2030 Anforderungen an die kommunale Bodenpolitik und den Umgang mit Einfamilienhausgebieten der 1950er, 1960er und 1970er Jahre. Forum Baulandmanagement NRW (Hg.). Dortmund.

Höger, U. (2017): Alternde Einfamilienhausgebiete: Standortanalyse und Entwicklungspotenziale. Voraussetzungen, Möglichkeiten, Grenzen, Perspektive, Instrumente und Sinn altersgerechter Konzepte. Dissertation an der Universität Kassel.

Gemeinde Büchen (2016): Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Büchen Kreis Herzogtum Lauenburg.

GGR – Gertz Gutsche Rümenapp (2018a): 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Herzogtum Lauenburg bis zum Jahr 2030. Schlussbericht.

GGR – Gertz Gutsche Rümenapp (2018b): Anhang. 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Herzogtum Lauenburg bis zum Jahr 2030. Schlussbericht.

LebensWert (2019): Lebensqualität und Daseinsvorsorge durch interkommunale Kooperation. Ein Leitfaden für Kommunen in ländlich geprägten Regionen.

Kommunal. (2018): Projekt gegen Leerstand: Jung kauft Alt. [<https://kommunal.de/projekt-gegen-leerstand-jung-kauft-alt>, aufgerufen am 26.09.2019]

Statistikamt Nord (2019): Ausgewählte Daten für Schleswig-Holstein, Stichtag 31.12.2018. [http://region.statistik-nord.de/compare/show_from_id/1/1570443180, aufgerufen am 30.09.2019]

Torresin & Partner (2011): Neue Sichten auf den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg.

Torresin & Partner (2013): Zensusdaten als Planungsgrundlage für den demographischen Wandel. [<https://www.komfit.de/docs/zensusdaten16-39.pdf>, aufgerufen am 12.06.2019].