

1. Fachwerkstatt im Leitprojekt “Wohnen in der Metropolregion Hamburg – bedarfsgerecht, zukunftsfähig, gemeinsam gestalten“ der Metropolregion Hamburg



© Gemeinde Malente, Malenter Perspektiven,
Fotowettbewerb 2016



© Entwicklungsagentur Heide AöR

**07. November 2022 von 16:00 – 18:30 Uhr
online via Webex**

Programm

- 16:00 Uhr** **Begrüßung und Einführung in das Leitprojekt „Wohnen in der Metropolregion Hamburg“**
Swen Wacker, Metropolregion Hamburg
Ursula Fallapp, Samtgemeinde Elbtalaue
Katrin Fahrenkrug (Moderation), Institut Raum & Energie
- 16:15 Uhr** **Wir erproben innovative Wege – Handlungsansätze aus der Metropolregion Hamburg**
Drei Teilprojekte aus dem Leitprojekt Wohnen stellen die spezifischen Herausforderungen im ländlichen Raum in Bezug auf bedarfsgerechten Wohnungsbau vor und zeigen erste konkrete Lösungsansätze aus ihren Regionen und Gemeinden.
- Nachhaltige interkommunale Wohnflächenentwicklung in der Region Itzehoe**
Greta Jöhnk, RegionNord, Büro für Regionalentwicklung
- Wohnqualitäten in der Holsteinischen Schweiz – bedarfsgerecht, zukunftsfähig, gemeinsam gestalten**
Birgit Boller, Stabsstelle Gemeindeentwicklung, Gemeinde Malente
- Nachhaltige Wohnraumentwicklung in der peripheren ländlichen Samtgemeinde Nordkehdingen**
Edgar Goedecke, Samtgemeindebürgermeister a. D. Nordkehdingen
Bianca Matthes, BauBeCon Stadtsanierung GmbH
- Rückfragen und Diskussion**
- 17:15 Uhr** **Wohnungsmarktmonitoring für eine zukunftsfähige Wohnraumentwicklung, Erfahrungen aus Reinbek/ Glinde/Wentorf**
Sabine Voss, Stadt Reinbek, Amt für Stadtentwicklung und Umwelt
- 17:30 Uhr** **Podiumsdiskussion**
(Wie) geht bedarfsgerechter Wohnungsbau in (strukturschwachen) ländlichen Gemeinden? Herausforderungen und Handlungsansätze beleuchtet aus unterschiedlichen Perspektiven
- Es diskutieren:
Kathleen Bartels, Bürgermeisterin Grabow
Tanja Rönck, Bürgermeisterin a. D. der Gemeinde Malente
Thomas Hennigs, Projektentwickler der terraplan GmbH
Bianca Matthes, BauBeCon Stadtsanierung GmbH
- 18:00 Uhr** **Best Practices für nachhaltige und bedarfsgerechte Wohnraumentwicklung im ländlichen Raum**
- 18:20 Uhr** **Ausblick auf weitere Fachwerkstätten im Leitprojekt Wohnen der Metropolregion Hamburg**
- 18:30 Uhr** **Ende der Fachwerkstatt**

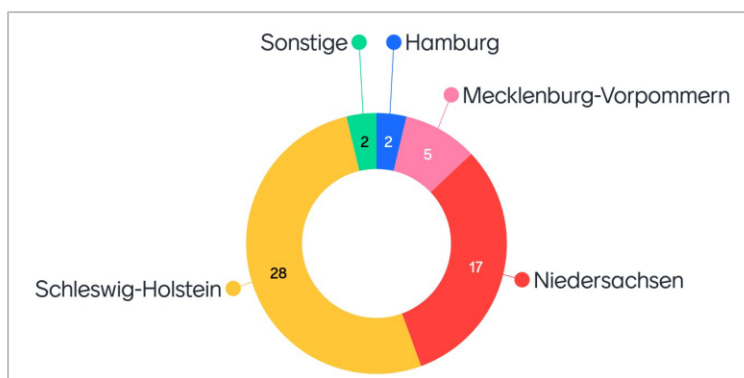
1. Programmpunkt: Begrüßung und Einführung

Swen Wacker und Ursula Fallapp begrüßen die ca. 125 Teilnehmenden zum Online-Workshop. Swen Wacker betont die Relevanz des Themas bedarfsgerechte Wohnraumschaffung für die kleineren Kommunen, die Gegenstand der heutigen Veranstaltung sind, als auch für die Stadt Hamburg. Wohnen als Querschnittsthema ist für alle Teilräume von großer Bedeutung. Er weist ausdrücklich darauf hin, ihn bei Interesse und Vorschlägen zu dem Thema direkt zu kontaktieren (swen.wacker@metropolregion.hamburg.de).

Katrin Fahrenkrug, Institut Raum & Energie, begrüßt die Teilnehmenden und führt zum Einstieg in die Veranstaltung eine Mentimeter-Umfrage durch:

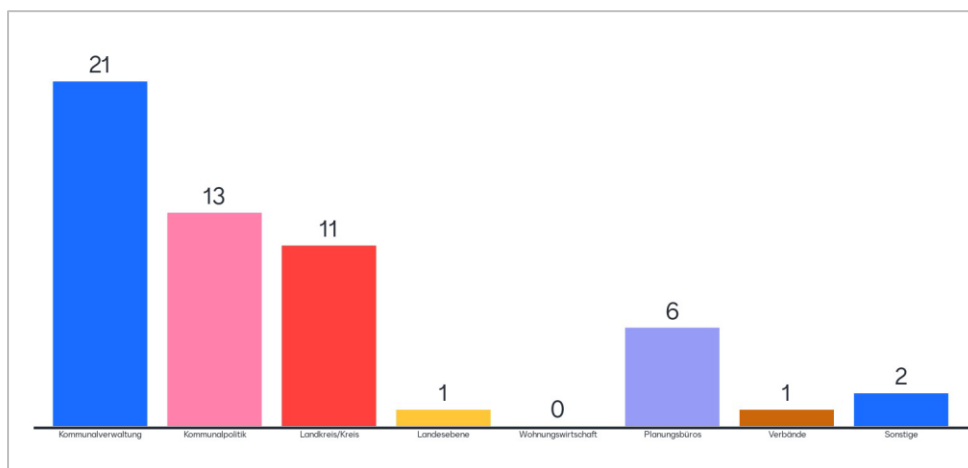
Mentimeter-Umfrage 1: Aus welchem Bundesland kommen Sie?

Die Mehrheit der Teilnehmenden kommt aus Schleswig-Holstein und Niedersachsen, was auch damit zusammenhängt, dass Mecklenburg-Vorpommern erst in der nächsten Sitzung im Fokus stehen wird.



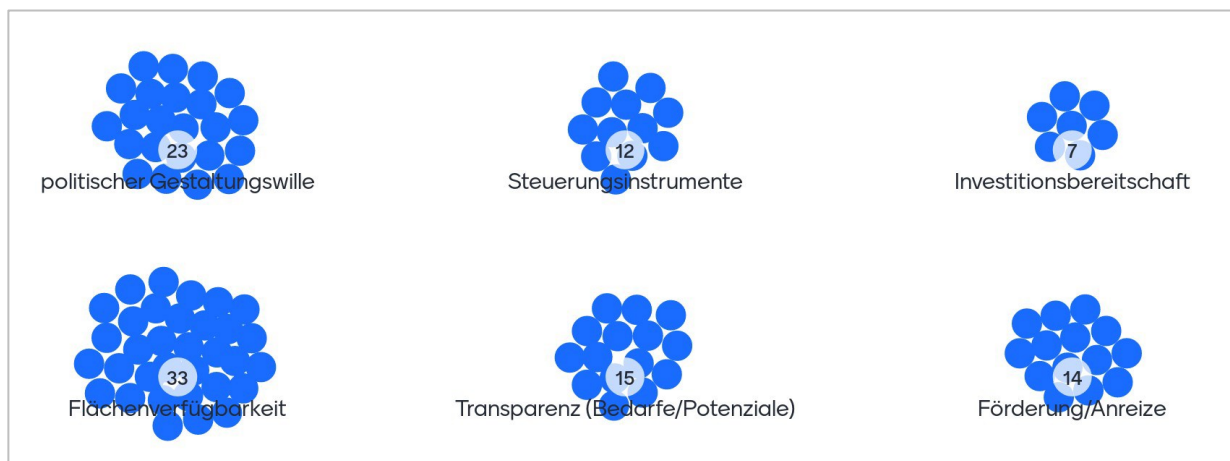
Mentimeter-Umfrage 2: Zu welcher Akteursgruppe gehören Sie?

Die Antwortmöglichkeiten sind (von links nach rechts): Kommunalverwaltung, Kommunalpolitik, Landkreis/ Kreis, Landesebene, Wohnungswirtschaft, Planungsbüros, Verbände, Sonstige. Die Mehrheit der Teilnehmenden gehört zur Gruppe Kommunalverwaltung oder -politik.



Mentimeter-Umfrage 3: Was sind die beiden größten Herausforderungen, um bedarfsgerechten Wohnungsbau in kleineren Kommunen zu realisieren?

Die größten Schwierigkeiten im Kontext der Realisierung von bedarfsgerechtem Wohnungsbau sind nach Ansicht der Teilnehmenden der politische Gestaltungswille und die Flächenverfügbarkeit.



2. Vorstellung von Handlungsansätzen aus der Metropolregion

Greta Jöhnk (RegionNord, Büro für Regionalentwicklung) stellt das Projekt **Nachhaltige interkommunale Wohnflächenentwicklung in der Region Itzehoe** vor. Wesentliche Inhalte sind:

- Durchführung einer Studie zu **Sonderwohnformen**: die steigende Zahl älterer Menschen erfordert die Schaffung von senior:innengerechtem, bezahlbarem Wohnraum. Weitere wichtige Aspekte dabei sind die Anbindung (Nahversorgung, ÖPNV), das soziale Miteinander und die Betreuung (Bsp. Dägeling: Stelle einer Kümmererin vor Ort geschaffen)
- **Flächenmanagement** mit Fokus Innenentwicklung (Rück- und Ausbau); Herausforderungen: Austausch und Abstimmung mit Ämtern (aufgrund von Personalmangel), teils fehlendes Interesse der Eigentümer:innen ihre Flächen zu entwickeln, vielfältige Eigentümer:innenstrukturen von professionell bis unerfahren
- Erstellung einer **GIS-basierten Wohnentwicklungskarte**
- **Beteiligungsprozess** für Akzeptanz und Sensibilisierung → Bewohner:innen als wichtige „Expert:innen“ mit einbeziehen, Auseinandersetzung mit heterogenen Vorstellungen von Bewohner:innen erforderlich
- Wichtiges Ergebnis: **Umsetzungen müssen vor Ort entstehen**
- Projektabschluss Ende 2022. Erfolge: gute Grundlage und Anstoß für die umliegenden Gemeinden, interkommunale Zusammenarbeit etabliert

Weitere Informationen siehe Präsentation im Anhang

Birgit Boller (Stabsstelle Gemeindeentwicklung, Gemeinde Malente) und **Annika Flintrop** (EBP Deutschland) stellen das Projekt **Wohnqualitäten in der Holsteinischen Schweiz – bedarfsgerecht, zukunftsfähig, gemeinsam gestalten** vor. Zentrale Inhalte des Vortrags sind:

- Malente hat 2015 mit einem **integrierten Gemeindeentwicklungskonzept** gestartet: Wesentliche Bausteine waren eine Wohnungsmarktanalyse, die Aktivierung von Wohnbaupotentialen und ein Zuzugsmarketing, welches im Rahmen der Strategie Malente 2030 eingebunden war
- Wohnungsbau scheitert bisher an: Flächenverfügbarkeit, Planungsrecht, Finanzen, geringe Einflussmöglichkeiten der Kommunen → Lösungsansätze: Ein Wohnungsmarktmonitoring, welches im Rahmen des Teilprojektes als Bestandteil des Leitprojektes entwickelt wurde
- Ziele im Wohnungsbau: Bezahlbarkeit (für niedrige bis mittlere Einkommen), kleinere Wohnungen wegen schrumpfender Haushaltsgröße, Mietwohnungen für flexiblen Wohnungsmarkt, Barrierefreiheit
- Zuzug von wohlhabenden Rentner:innen nimmt bezahlbaren Wohnraum für Beschäftigte in Tourismus und Gesundheitswesen (wichtige Wirtschaftszweige) → erfordert Gegensteuern
- Konzeptvergabe der Flächen geplant

Weitere Informationen siehe Präsentation im Anhang

Edgar Goedecke (Samtgemeindebürgermeister a. D. Nordkehdingen) und Bianca Matthes (BauBeCon Stadtsanierung GmbH) stellen das Projekt **Nachhaltige Wohnraumentwicklung in der peripheren ländlichen Samtgemeinde Nordkehdingen** vor. Wesentliche Inhalte sind:

- Der Fokus liegt auf der Nachnutzung und -verdichtung, auf der Vermeidung der Entstehung von und dem Umgang mit **Problemimmobilien** (Nachnutzung, Sanktionen und Unterstützung) und der räumlichen Lenkung von Wohnraumnachfrage
- Politischer Rahmen: rot-grüne Regierung, Niedersächsischer Weg: verpflichtet Natur-, Arten- und Gewässerschutz, bis 2050 Neuversiegelung auf null → hohe Ansprüche an **Naturschutz im Siedlungsbau**
- **(Siedlungs-)Entwicklungskonzepte** sind erforderlich, um Vision zu entwickeln
- Hürden: Wissenstransfer, Vertrauen und Transparenz zwischen Verwaltungsebenen. Begrenzte Ressourcen, Siedlungsstruktur (dezentral), dynamische Veränderung der Nachfrage
- Ansprache der Eigentümer:innen durch persönliche Kontakte vor Ort: Bürgermeister:innen sind nah an den Menschen dran, Perspektive der Eigentümer:innen ist wichtig und kann nur im direkten Kontakt gut abgebildet werden.

Weitere Informationen siehe Präsentation im Anhang

Sabine Voss (Stadt Reinbek, Amt für Stadtentwicklung und Umwelt) stellt das Projekt **Wohnungsmarktmonitoring für eine zukunftsfähige Wohnraumentwicklung, Erfahrungen aus Reinbek/ Glinde/Wentorf** vor. Zentrale Inhalte sind:

- Kooperativer Ansatz (Akteursbeteiligung, Arbeitskreise, Präsentation Zwischenstand): Erarbeitung von Handlungsfeldern
- Etablierung des Instruments WoMa Monitoring: Ausgangssituation und zukünftiger Bedarf
- Region wächst durch Zuzug aus Hamburg
- Bedarf: kleine Wohnungen, Mietwohnungen, geförderter Wohnungsbau

- Herausforderungen: Bestandssicherung (ehemals) geförderter Wohnungen, energetischer Zustand von Bestandsquartieren

Weitere Informationen siehe Präsentation im Anhang

3. Podiumsdiskussion

(Wie) geht bedarfsgerechter Wohnungsbau in (strukturschwachen) ländlichen Gemeinden? Herausforderungen und Handlungsansätze beleuchtet aus unterschiedlichen Perspektiven.

Es diskutieren:

Kathleen Bartels, Bürgermeisterin Grabow

Tanja Rönck, Bürgermeisterin a. D. der Gemeinde Malente

Thomas Hennigs, Projektentwickler der terraplan GmbH

Bianca Matthes, BauBeCon Stadtsanierung GmbH

Frage: Was sind zentrale Stellschrauben für bedarfsgerechten Wohnungsbau?

- Eine datenbasierte Kenntnis des Bedarfs, etwa auf Basis von Wohnraumanalysen und Gesprächen mit Expert:innen, ist eine wichtige Grundlage für bedarfsgerechten Wohnungsbau.
- Die Erfassung von Kapazitäten zur Deckung unterschiedlicher Bedarfe erfordert eine enge interkommunale Zusammenarbeit sowie die Abstimmung mit beispielsweise Wohnungsämtern.
- Für eine gelingende Kooperation ist der vertrauensvolle Austausch zwischen Kommune-Investor-Eigentümer:in notwendig.
- Von großer Relevanz sind der politische Gestaltungswille sowie die Erarbeitung von langfristigen Visionen und Zielvorstellungen in den Kommunen, um agieren statt nur reagieren zu können. Das Thema Wohnungsbau muss in eine ganzheitliche Siedlungsentwicklung eingebettet sein.
- Die zeitliche Komponente ist für die Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben wichtig, um der Dringlichkeit des Themas gerecht zu werden: Es braucht klare und verlässliche Zeitangaben sowie zügige Entscheidungsprozesse.

Frage: Wie kann bedarfsgerechter Wohnungsbau entwicklungsstrategisch umgesetzt werden?

- Auf allen politischen Ebenen ist die Grundlage für die bedarfsgerechte Schaffung von Wohnraum das Bewusstsein in der Politik für die Relevanz des Themas.
- Auf kommunaler Ebene sind enge Kommunikationsstrukturen in Form von regelmäßigem interkommunalen Austausch wichtig, um unterschiedliche Gegebenheiten und Kapazitäten berücksichtigen zu können. Auf deren Grundlage muss gemeinsam abgewogen und entschieden werden, was konkret umgesetzt werden soll.
- Im Kontext von langfristigen Visionen für Kommunen können out-of-the-box-Denken, das Ausprobieren innovativer Pilotprojekte und die aktive Ausgestaltung der Instrumente der Bauleitplanung neue Perspektiven und Lösungsansätze schaffen.

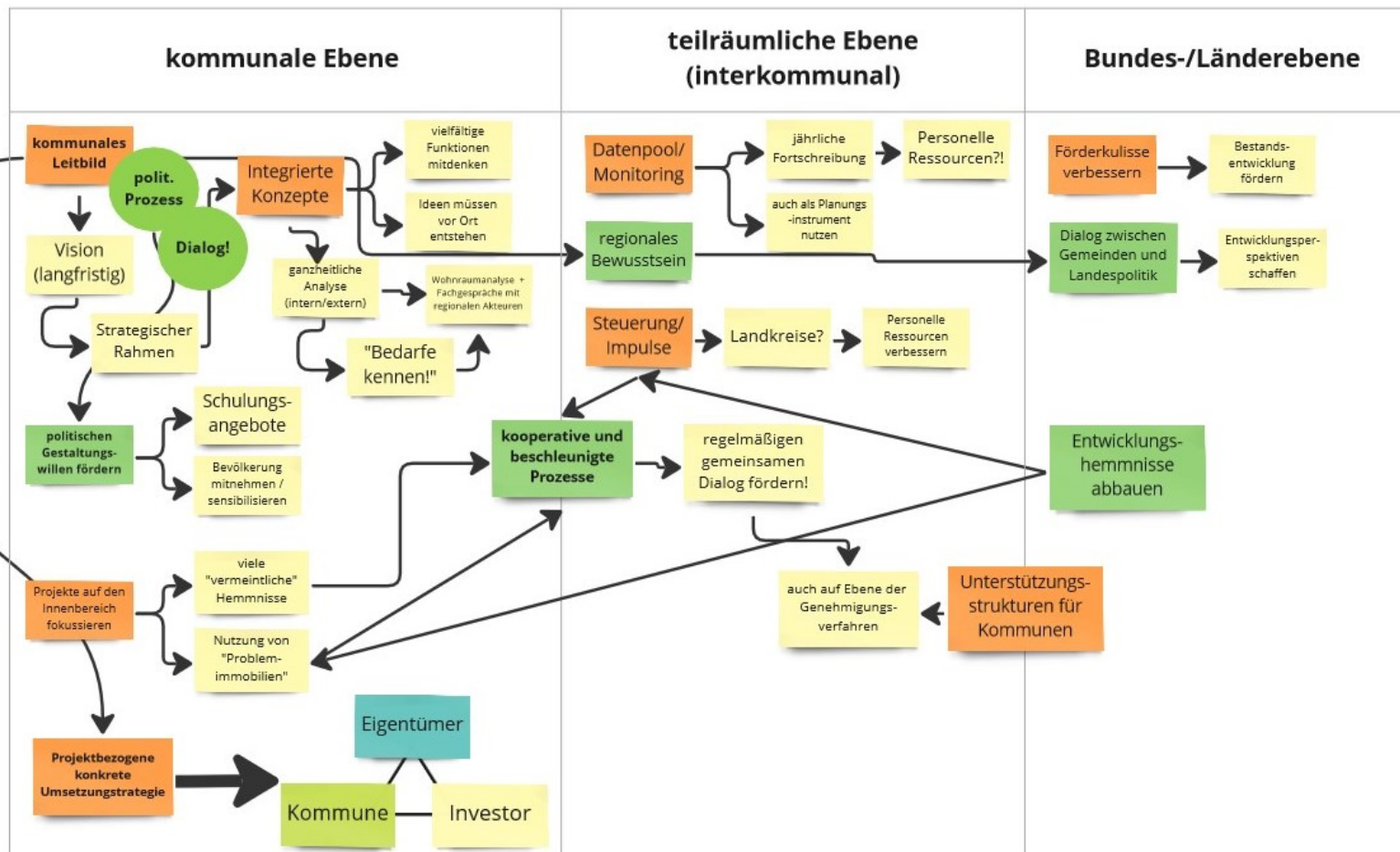
- Der Dialog und die Kooperation mit der Landesebene kann dem Abbau von Entwicklungshemmnissen und der Verbesserung der Förderkulissen dienen.

Frage: Was wünschen Sie sich an Strukturen, um diese Prozesse zu verbessern?

- Die Projekte wünschen sich auf unterschiedlichen Verwaltungsebenen Förderung und Unterstützungsstrukturen in Form von personellen, zeitlichen und finanziellen Ressourcen.
- Durch Unterstützung bei der Genehmigung von Bauvorhaben und beschleunigte Genehmigungsverfahren kann die Schaffung von Wohnraum vereinfacht und beschleunigt werden.
- Durch die Etablierung von besseren Strukturen für den Austausch innerhalb der Verwaltung sollen Prozesse reibungsloser und schneller ablaufen.
- Die Arbeit in Legislaturperioden wird als handlungseinschränkend kritisiert.

Die folgende Abbildung (siehe nächste Seite) fasst die zentralen Ergebnisse der Vorträge und der Podiumsdiskussion nach politisch-organisatorischen Ebenen sortiert zusammen:

Stellschrauben für bedarfsgerechten Wohnungsbau



4. Best Practices für nachhaltige und bedarfsgerechte Wohnraumentwicklung im ländlichen Raum

Teike Scheepmaker, Institut Raum & Energie, berichtet über verschiedene interessante Webseiten, die jeweils aus unterschiedlichen Perspektiven gute Beispiele gesammelt haben:

- www.aktion-flaeche.de
 - umfangreiche Sammlung von Praxisbeispielen und Werkzeugen rund um das Thema Flächensparen
 - verschiedene Filtermöglichkeiten für die Suche von Beispielen
 - aktuelle Nachrichten und Termine zum Thema Flächensparen auf der Startseite
- www.kommunen-innovativ.de
 - Neue Lösungen für Kommunen und Regionen im demografischen Wandel u.a. zu den Themen Innenentwicklung, Daseinsvorsorge, Daten- und Entscheidungstools und interkommunaler Kooperation
 - Fokus: Stadtzentren und Ortskerne als lebendige Wohn- und Lebensorte stärken →
 - Ausführliche Informationen zu neuen Planungsansätzen und Finanzierungsinstrumenten, z.B. zur Wohnraummobilisierung
- www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/exwost/Studien/2019/pilot-kleinstadtakademie/01-start.html?pos=8
 - Website über das Modellvorhaben von BMI und BBSR in den Kleinstadtverbünde kreative und innovative Projekte in der Stadtentwicklung ausprobieren
 - Fokus: Bündnis für Wohnen im ländlichen Raum – neue Instrumente für die Stärkung der Ortsmitte kleiner Städte und Gemeinden
- www.netzwerk-laendlicher-raum.de (Deutsche Vernetzungsstelle Ländliche Räume)
 - Vernetzungsstelle für Projekte des Europäische Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER), u.a. zur Vernetzung der Akteure (insbesondere der Lokalen Aktionsgruppen aus dem LEADER-Schwerpunkt), Informationen zur Fördermöglichkeiten, aber auch Sammlung von Projekten
 - Fokus: Dorf & Region → Dorfentwicklung → Vitale Ortskerne (www.netzwerk-laendlicher-raum.de/dorf-region/dorfentwicklung/vitale-ortskerne/) mit Beispielen für anforderungsgerechte Wohnformen im ländlichen Raum
- www.baumodelle-bmfsfj.de (Informations-Datenbank zu Baummodellprojekten der Altenhilfe und der Behindertenhilfe)
 - Andere Perspektive (weniger baulich, mehr mit Fokus auf bedürftige Menschen)
 - Fokus → Neue Wohnformen → Programm "Wohnen für (Mehr)Generationen – Gemeinschaft stärken, Quartier beleben" (www.baumodelle-bmfsfj.de/Modellreihen_MehrGenerationenWohnen.html)

5. Ausblick auf weitere Fachwerkstätten im Leitprojekt Wohnen der Metropolregion Hamburg

Dagmar Kilian, ARGE Hamburg-Randkreise, stellt die geplanten weiteren Fachwerkstätten vor:

- 2. Fachwerkstatt „Interkommunale bzw. kooperative Strategien zur Wohnraumentwicklung“ (voraussichtlich Anfang März 2023)
- 3. Fachwerkstatt „Wohnungsteilmärkte im Wandel“ (voraussichtlich Anfang Juli 2023)

Darüber hinaus veranstaltet die Metropolregion Hamburg parallel die Workshop-Reihe „Flächensparen“. Die Metropolregion Hamburg möchte mit einer monatlichen Workshop-Reihe einen intensiven Dialog zwischen Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern, Verwaltungen und der Wohnungswirtschaft zum Thema Flächensparen anstoßen. In acht Veranstaltungen wird monatlich mit Fachleuten und anhand von Praxisbeispielen über Handlungsansätze und Trends diskutiert. Weitere Informationen unter: www.metropolregion.hamburg.de/zukunftsagenda/wohnen/16499896/workshopreihe-flaechensparen/

Wedel, 30.11.2022



Veranstalter

Metropolregion Hamburg
Sven Wacker
Alter Steinweg 4; 20459 Hamburg
Tel: 040 - 428 41 2602
E-Mail: swen.wacker@metropolregion.hamburg.de
Web: www.metropolregion.hamburg.de/innenentwicklung



Organisation und Durchführung

Raum & Energie
Institut für Planung, Kommunikation
und Prozessmanagement
Katrin Fahrenkrug, Teike Scheepmaker
Lülanden 98; 22880 Wedel
Tel. 04103 - 16041
E-Mail: institut@raum-energie.de

Bildrechte: Institut Raum & Energie

region itzehoe

Hightech & Lebenslust im Norden

Teilprojekt: Nachhaltige, interkommunale Wohnflächenentwicklung in der Region Itzehoe bis 2030

Ansprechpartner*innen:

Olaf Prüß & Greta Jöhnk | info@regionnord.com

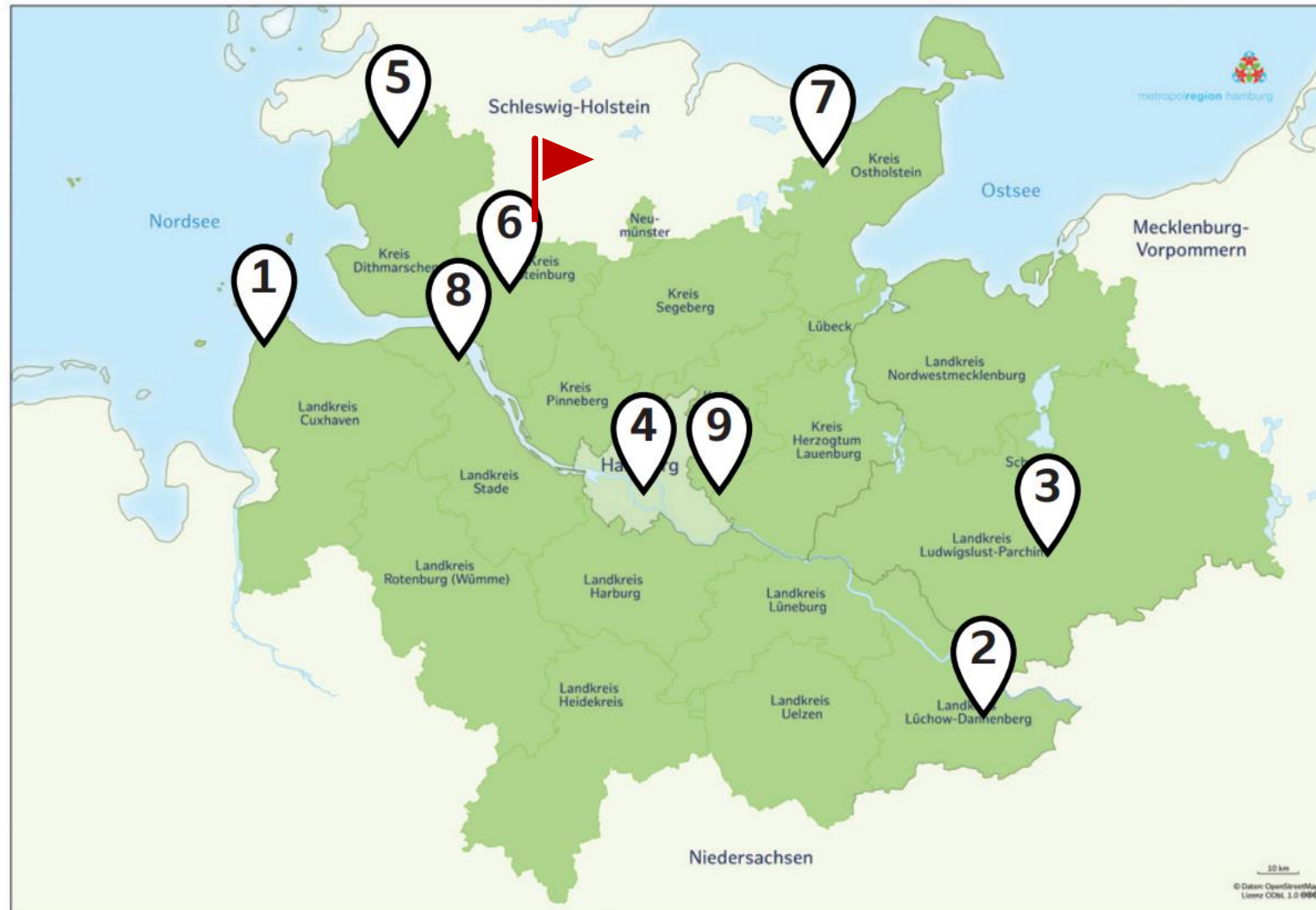
Geschäftsstelle der Region Itzehoe

c/o RegionNord

Büro für Regionalentwicklung

Talstraße 9 | 25524 Itzehoe

1. Kurzvorstellung des Teilprojektes *Nachhaltige, interkommunale Wohnflächenentwicklung in der Region Itzehoe bis 2030*
 - a. Studie Sonderwohnformen
 - b. Flächenmanagement
 - c. WebGIS
 - d. Dialogprozess
2. Bedarfsgerechte Wohnraumentwicklung am Beispiel der Seniorenwohnanlage in Dägeling
3. Fazit





Nachhaltige, interkommunale Wohnflächenentwicklung | Ziele

- Entwicklung eines **räumlichen Wohnentwicklungskonzeptes** mit einheitlicher Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale
- Bearbeitung **qualitativer Fragen der Wohnbauentwicklung** (Wohnkontingent 2019 bis 2030)
- Spezielle Betrachtung und Entwicklung der Thematik **Sonderwohnformen**
- Aufbau eines **interkommunalen Flächenmanagements**
- **Einbindung der Bürger*innen und Sensibilisierung** für das Thema Wohnen
- **Enge Zusammenarbeit** beim Thema Wohnen
Entwicklung gemeinsamer Lösungsansätze
- **Aufbau und Verstetigung** des integrierten Wohnentwicklungsmanagements
- **Abgestimmte Wohnbauentwicklung** in der MRH



Studie zu Sonderwohnformen

- **Wie können Sonderwohnformen auch in kleineren ländlichen Gemeinden umgesetzt werden?**
- Bestandsaufnahme und Bedarfsanalyse

Ergebnisse

- Zunahme älterer Einwohner*innen
- Zahl der Pflegebedürftigen steigt
- Altersgerechte Wohnungen werden benötigt (bislang nur wenige altersgerechte Wohnungen vorhanden)
- Strukturelles Defizit an kleinen bezahlbaren Wohnungen
- Kommunenübergreifender Bedarf an bezahlbaren seniorengerechte Wohnungen
- Perspektivisch ist Anstieg der Seniorenhaushalte mit eher geringen Einkommen zu erwarten

Fokus: barrierefreie und preisgünstige Wohnungen

Möglichst hohen Anteil an barrierefreien Wohnungen sollte entwickelt werden (etwa 500 WE)

Verbesserung der Angebotsstrukturen (Tagespflege, Dorfkümmer*innen...)

Flächenmanagement

- **Fokus auf die Innenentwicklung von Flächen**
- Grundstücksabstimmung und -aktivierung
- Eigentümer*innenansprache
- (Weiter-) Entwicklung von Nutzungsideen | ggf. Kontaktvermittlung
- Kommunikation und Dialog mit der Öffentlichkeit/ Gremien

Zwischenergebnisse

- Vielfalt Grundstücke
- Vielfalt Eigentümer*innenstrukturen
- Organisatorische und inhaltliche Herausforderungen

Insgesamt über 90 Flächen in der Betrachtung

Gute Rückmeldequote der Eigentümer*innen

An Verpflichtungen erinnert und zu ersten Überlegungen und der Weiterverfolgung der Bauvorhaben motiviert

WebGIS

- **GIS-basierte Wohnentwicklungskarte**
- Einpflegen aller Wohnbaupotenzialflächen in die ämtereigenen GIS-Systeme
- Grundlage: Daten des Wohnentwicklungskonzeptes (2020)

Ergebnisse

- Inhalte wurden in die GIS-Systeme eingepflegt

Daten auf Aktualität überprüfen

Nicht alle Kommunen an GIS-basierten Wohnentwicklungskarte beteiligt

Dialogprozess (und Projektmanagement)

- **Sensibilisierung** zur interkommunalen Zusammenarbeit, zum Flächensparen und Ressourcenschutz
- **Integrierte Betrachtung des Themas Wohnen**
- Schaffung einer **Akzeptanz für Bauvorhaben**
- **Vermittlung der Kernaussagen und Ziele** der Region Itzehoe in Bezug zur wohnbaulichen Entwicklung
- **Öffentlichkeitsarbeit**

Zwischenergebnisse

- Intensive Öffentlichkeitsarbeit erfolgt
- Öffentliche Befragung mit über 200 Teilnehmenden
- Umsetzung einer Fachveranstaltung noch ausstehend (Thema: *Nachhaltiges Bauen und Wohnen in der Region*)
- Austausch mit anderen Stadt-Umland-Kooperationen

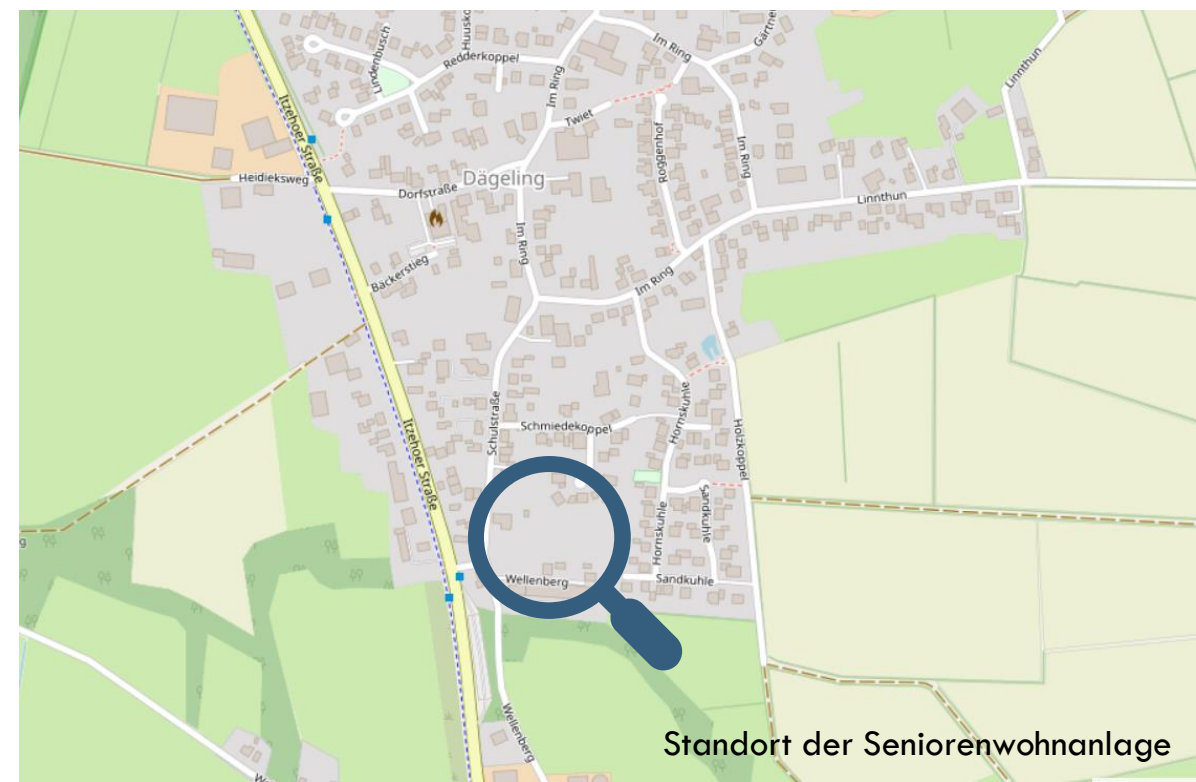
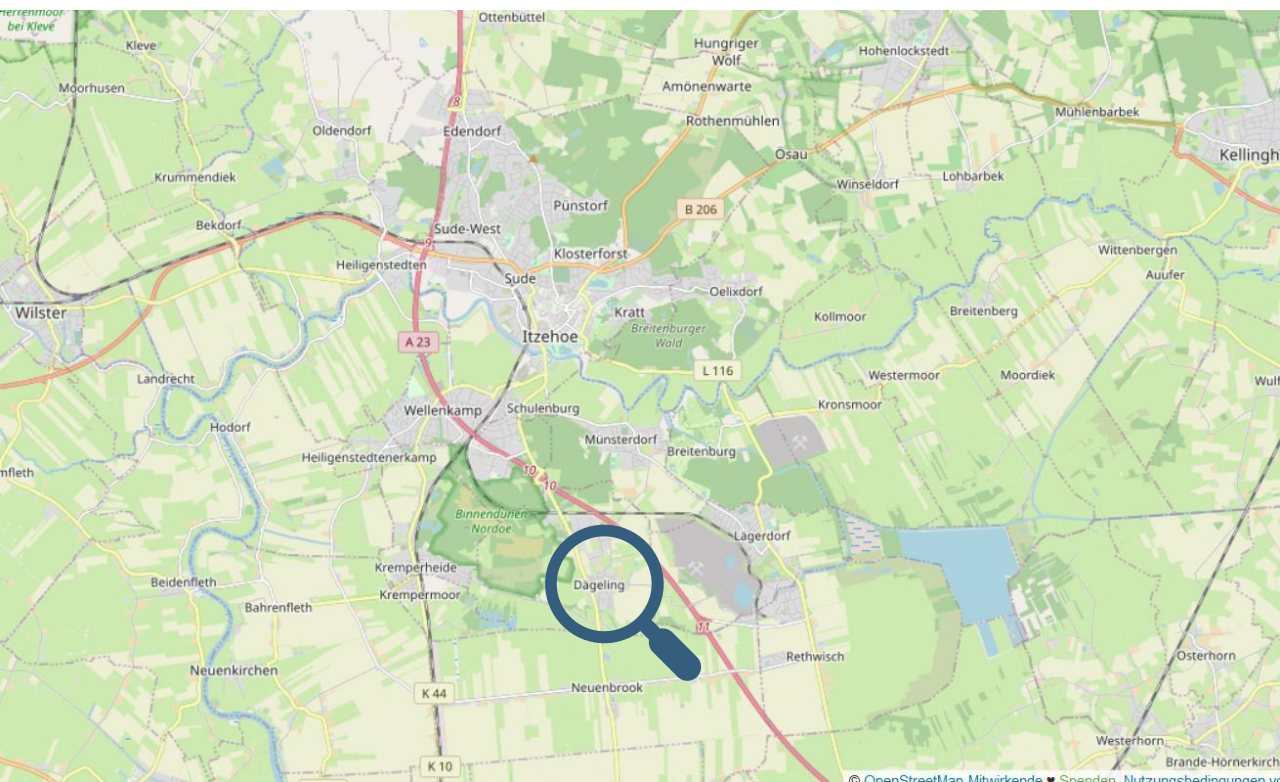
Planung einer Veranstaltung

Best-Practice-Beispiele aus der Region;
INEFA-Gelände in Itzehoe,
Seniorenwohnanlage Dägeling,
Leitfaden für nachhaltiges Bauen in Itzehoe

Bedarfsgerechte Wohnraumentwicklung am Beispiel der Seniorenwohnanlage Dägeling

Die Seniorenwohnanlage in der Gemeinde Dägeling

- rund 1.000 Einwohner*innen
- Kreis Steinburg | Amt Krempermarsch
- Landwirtschaftliche Prägung, Gewerbegebiet
- Reges Vereinsleben, Feuerwehr, DRK, Jugendtreff



Standort der Seniorenwohnanlage

Bedarfsgerechte Wohnraumentwicklung am Beispiel der Seniorenwohnanlage Dägeling

Die Seniorenwohnanlage in der Gemeinde Dägeling

- Umsetzung von 17 Wohneinheiten (Reihenhäuser) | 7.637 m²
- tlw. Abriss von Gebäuden
- Zielgruppe: Senior*innen Ü 65 Jahre aus der Gemeinde
- Gesamtkosten: rund 5 Millionen Euro
- Wohnungen sind Gemeindeeigentum – Vermietung der Wohnungen

Planungsprozess

- Erwerb der Grundstücke durch Gemeinde Ende 2018
- bezugsfertig ab Oktober 2022
- Verdichtung der vorhandenen Bebauung

Die Kümmerin

- Verwurzelung innerhalb der Seniorenwohnanlage
- Verschiedene unterstützende Tätigkeiten der Senior*innen
Hilfestellungen beim Einkaufen, Arztbesuchen,
Behördengängen
- Organisation von Spielenachmittagen, Spaziergängen durch
die Gemeinde
- Gemeinsame, gemeindeübergreifende Veranstaltungen

Ausstattungen & Größe der Anlage

- Wohnungsgrößen: ca. 68 – 92 m²
- Eigenes Rasenstück und halb überdachte Terrasse
- Zwei Wohnungen rollstuhlgerecht
- Wintergarten (in Planung)
- Ladestationen für Fahrrad und Auto
- 10 Carports
- Energetisches Vorzeigeobjekt: gekoppelte Nutzung von Geothermie
(zentrale Versorgung) und PV (2/3 der Dachflächen) zur
Energiegewinnung
→ überschüssiger Strom fließt in die Außenbeleuchtung

Herausforderungen

- Verzögerung von Arbeiten und Materialbeschaffung (pandemie-
und konjunkturbedingt)
- Intensive Begleitung der Planungen (LVs und Pläne) erstrebenswert:
Fehlplanungen und unnötige Kosten können sich so vermeiden lassen

Bedarfsgerechte Wohnraumentwicklung am Beispiel der Seniorenwohnanlage Dägeling



© Amt Krempermarsch

Wie funktioniert nachhaltiger und bedarfsgerechter Wohnungsbau?

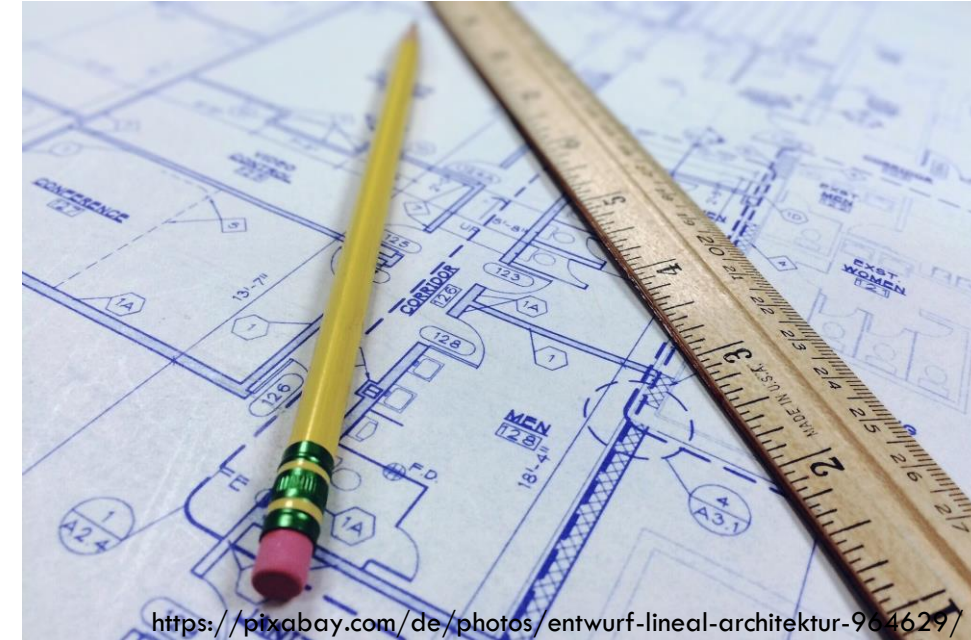
- **bedarfsgerecht, zukunftsgerecht, anpassungsfähig, ökologisch und nachhaltig**
- z.B. durch Sharing-Modelle, Kümmer*innen, Treffpunkte, Gemeinschaftsaktionen / Veranstaltungen, Gemeinschaftsräume, Flächenrecycling, Grünstrukturen, regenerativen Energien, barrierefreie Gestaltung, Aus- und Umbau, digitale Infrastrukturen, Raum für soziales Miteinander...

- Wie gelingt es Kommunen, Quartiere mit einem hohen Nachhaltigkeitsanspruch zu planen?
- Was verstehen die unterschiedliche Akteur*innen unter bedarfsgerecht?
- **Wie werden sich Bedarfsgerechtigkeit und die Anforderungen zukünftig noch verändern?**



Wie funktioniert bedarfsgerechter und nachhaltiger Wohnungsbau?

- **Region Itzehoe und Teilprojekt haben Anstoß gegeben**
 - Schaffung einer gemeinsamen Grundlage für die Gemeinden
- **Umsetzungsideen** müssen vor Ort selbst entstehen – *Rural Designer*innen*
- Planungen, die jetzt umgesetzt werden, haben tlw. einen Stand von vor 3-4 Jahren
- Gemeinden sollten sich stärker mit heterogenen Bedarfen/ Wünschen der Bewohner*innen auseinandersetzen
- Bewohner*innen wissen, was sie brauchen und was in ihren Ort passt



<https://pixabay.com/de/photos/entwurf-lineal-architektur-964629/>

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

region itzehoe 
Hightech & Lebenslust im Norden

Ansprechpartner*innen:

Olaf Prüß & Greta Jöhnk | info@regionnord.com
Geschäftsstelle der Region Itzehoe
c/o RegionNord
Büro für Regionalentwicklung
Talstraße 9 | 25524 Itzehoe



metropolregion hamburg

„Bedarfsgerechte Wohnqualitäten in der Holsteinischen Schweiz

im Rahmen der Projekts „Wohnen in der Metropolregion Hamburg – bedarfsgerecht,
zukunftsfähig, gemeinsam gestalten“

1. Fachwerkstatt



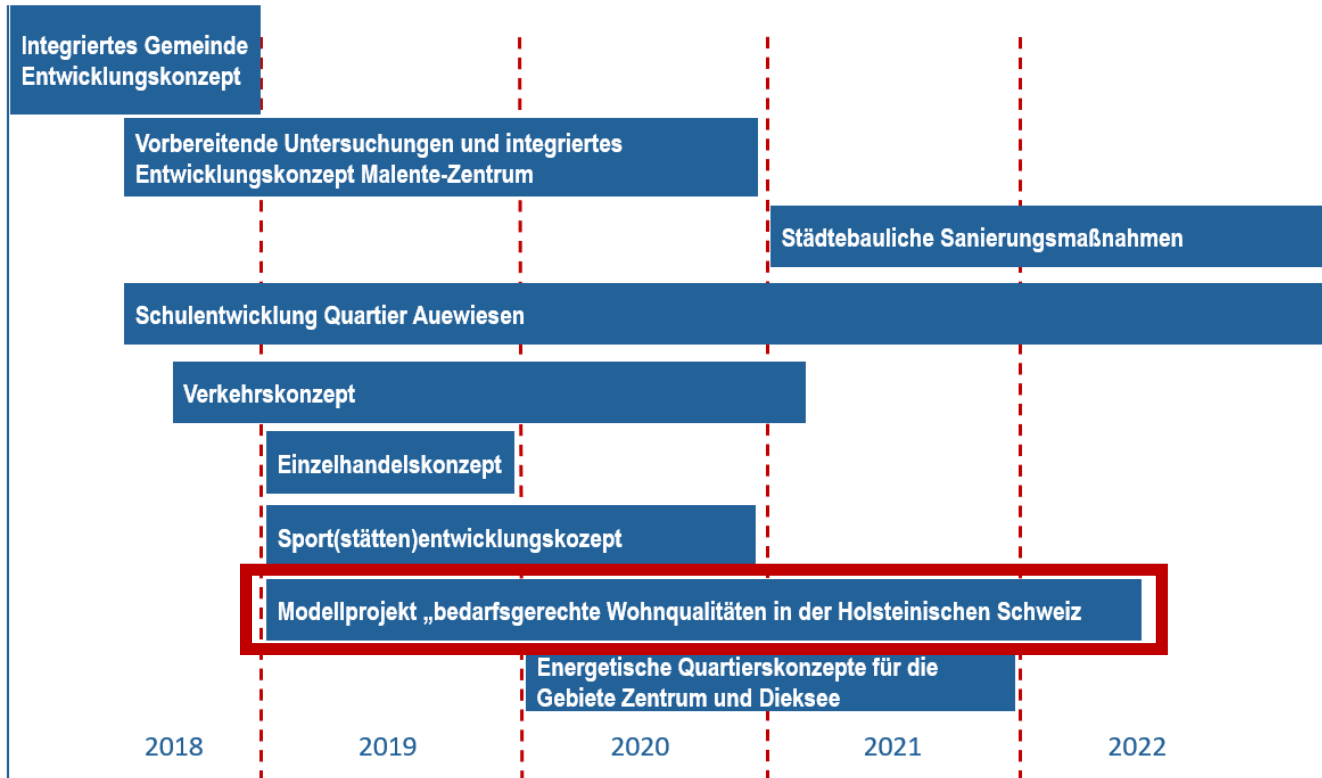
Agenda

1. Einführung
2. Projektvorstellung
3. Herausforderungen und Lösungsansätze für einen bedarfsgerechten Wohnungsbau in Malente

Einbindung in „Unser-Malente-2030“



metropolregion hamburg



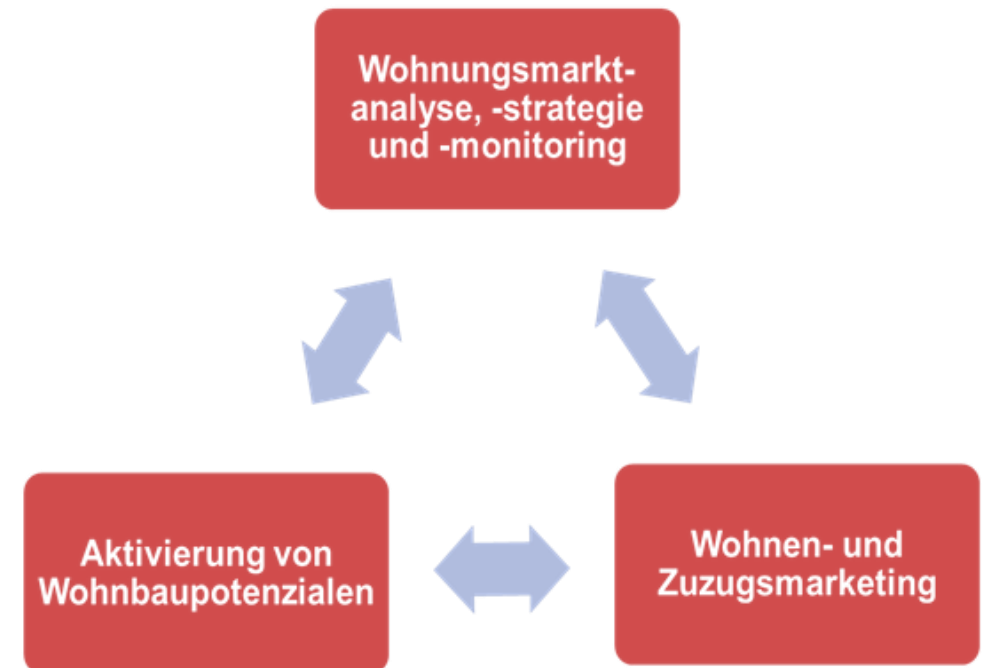
Ein Wohnort mit Lage- und Lebensqualität
Ein Anker der regionalen Bildungslandschaft
Ein innovatives und starkes Wirtschaftszentrum
Eine Gemeinde für alle in Zentralort und Dörfern
Ein Ort zum Bleiben, Kommen und Wiederkommen

UNSER
MALENTE **2030**



Projektvorstellung

- Wohnungsmarkt in der Holsteinischen Schweiz kennenlernen
→ **Wohnungsmarktanalyse & Monitoring (Modul A)**
- Wohnungsmarkt attraktiver und nachfragegerechter gestalten
→ **Aktivierung von Wohnbaupotenzialen (Modul B)**
- Positionierung als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort
→ **Zuzugsmarketing (Modul C)**



Bedarfsgerechter Wohnungsbau

Herausforderungen

Ergebnisse aus der regionalen Wohnungsmarktanalyse

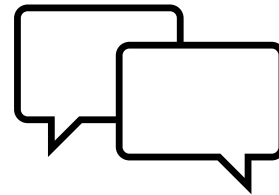


Bedarfsgerechter Wohnungsbau - Herausforderungen

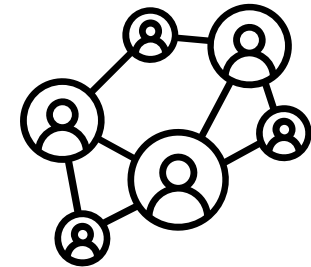
Die Herausforderungen wurden ermittelt auf Basis von



Wohnungsmarktanalyse



Fachgespräche mit lokalen und regionalen Arbeitgebern und Wohnungsmarktakteuren

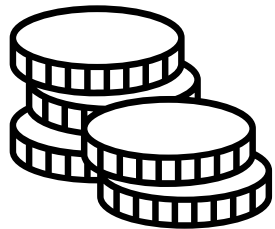


Austausch mit der Steuerungsgruppe

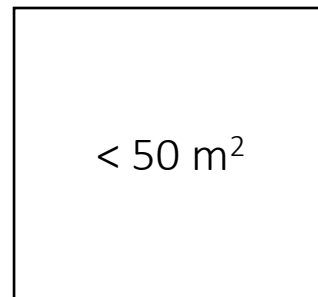


Bedarfsgerechter Wohnungsbau

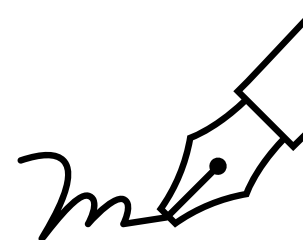
Herausforderungen bezogen auf die Qualität des Wohnungsbaus



bezahlbar



klein



mietorientiert



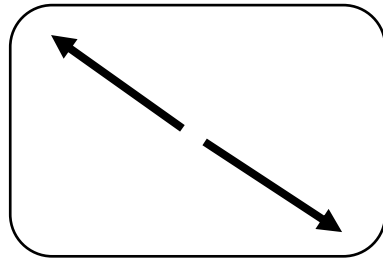
Barrierearm/
barrierefrei

- Wohnungswechsel sind kaum möglich, Umzugsinitiativen gibt es nicht
- Der zunehmende Fachkräftemangel wird durch fehlendes Wohnangebot begünstigt



Bedarfsgerechter Wohnungsbau

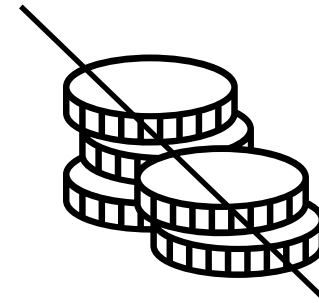
Herausforderungen bezogen auf die Quantität des Wohnungsbaus



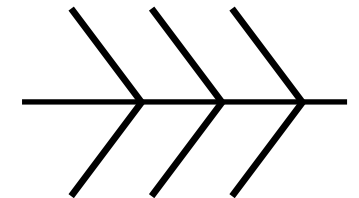
begrenzte
Potenzialflächen-
ressourcen



Planungsrechtliche
Einschränkungen (LSG)



Geringe Finanzierungs-
möglichkeiten



Geringe kommunale
Steuerungsmöglichkeiten

➤ **bislang keine zielorientierte und proaktive Wohnbauentwicklung**

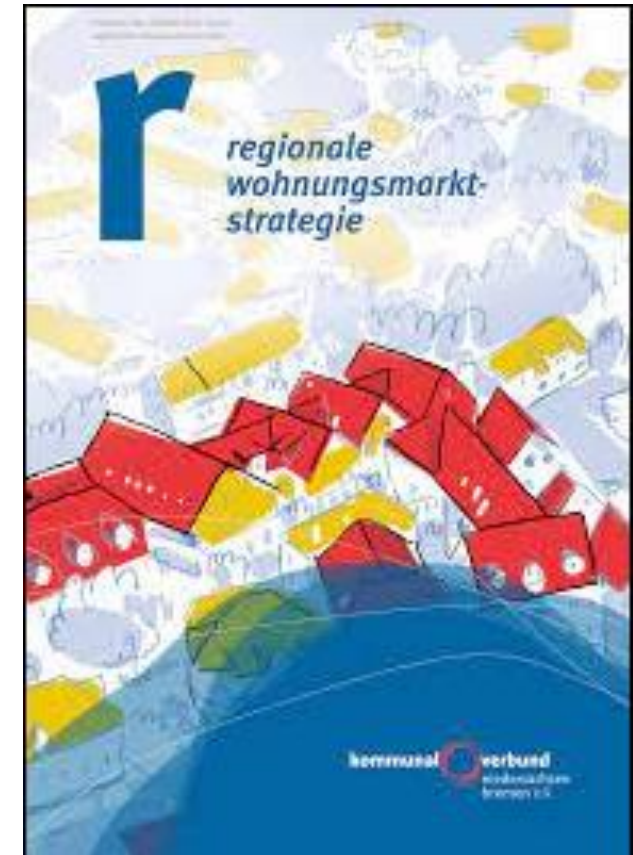
Bedarfsgerechter Wohnungsbau

Erste Lösungsansätze



Bedarfsgerechter Wohnungsbau - Lösungsansätze

- Wohnungsmarktstrategie
 - Wohnungspolitisches Leitlinien
 - Handlungsfelder
 - Maßnahmenkatalog
- > Entwicklungs-Kompass nach innen und nach außen



Kommunal Verbund Niedersachsen e.V.



Planungsstand

Bebauung	unbebaut
Darstellung FNP	Wohnbaufläche
Baurecht	nicht vorhanden
GRZ	k.A.
Zulässige Bebauung	k.A.
Verfügbarkeit	Mittelfristig

Flächeninformationen

Flächenkategorie	Wohnbau
Fläche (ha)	1,30
Flurstücke	119_1
Nutzung	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche
Bodenrichtwert	130€/qm
Eigentum	Gemeinde

Technische Infrastruktur

Breitbandanschluss	> 50 Mbit/s DSL CATV
---------------------------	----------------------------

Soziale Infrastruktur

- Ev.-luth. Kindergarten
- AWO-Kinderhaus
- Spielstube Malente
- Schule an den Auewiesen

Erreichbarkeit

Autobahn <i>(Entfernung zur jeweiligen Autobahn)</i>	A20 - 30km
	A21 - 30km
	A7 - 40km
	B76

Sonstiges

Angenommene realisierbare Wohneinheiten	
EZFH	17 WE
Geschosswohnungsbau	98 WE

Bedarfsgerechter Wohnungsbau - Lösungsansätze

- Wohnungsmarkt-Monitoring als strategisches Planungsinstrument
 - Wohnungsmarkt-Profil Malente
 - Übersicht Wohnbau-Potenzialflächen
 - Steckbrief



Bedarfsgerechter Wohnungsbau - Lösungsansätze

- Wohnungsmarkt-Monitoring als strategisches Planungsinstrument
 - Überblick Potenzialflächen und Endwicklungsräume
 - Planung gezielter Investitionen und Förderungen (Bsp. Neue Perspektive Wohnen)
 - Gezielter Ankauf/Verkauf von Flächen, Ausnutzung Vorkaufsrecht
 - Stärkung der Steuerung der Wohnraumentwicklung mit Blick auf die kurz-, mittel- und langfristig abschätzbare Nachfrage (Anzahl WE und Wohnformen)
 - Frühzeitige Gewinnung von Partner:innen zur Initiierung und Realisierung von Wohnangeboten
 - Rechtzeitige Erstellung/Änderungen B-Pläne



Bedarfsgerechter Wohnungsbau - Lösungsansätze

- Modellprojekt „Ringstraße“ – Sonderprogramm „Neue Perspektive Wohnen“
 - Gemeinsames Projekt zwischen Gemeinde und Akteuren aus Wohnungswirtschaft und Wirtschaft



- Fläche im Eigentum der Gemeinde
- Wohnbaufläche laut FNP
- Sehr gut in Bezug auf technische & soziale Infrastruktur; Erreichbarkeit

nachhaltig – zukunftsorientiert – bezahlbar



metropolregion hamburg

Vielen Dank!

Gemeinde Malente

Stabstelle Gemeindeentwicklung

Birgit Boller

Bahnhofstraße 31

23714 Bad Malente-Gremsmühlen

Telefon +49 4523 992022

EBP Deutschland

GB Raum und Ressourcen

Annika Flintrop

Am Hamburger Bahnhof 4

10557 Berlin

Telefon +49 30 120 86 82 0

WOHNEN IN DER METROPOLREGION HAMBURG – BEDARFSGERECHT, ZUKUNFTSFÄHIG, GEMEINSAM GESTALTEN

1. Online-Fachwerkstatt Wohnen am 07.11.2022 zum Thema
**„Bedarfsgerechte Wohnraumentwicklung in kleineren Städten und
Gemeinden in der Metropolregion Hamburg“**

TEILPROJEKT SAMTGEMEINDE NORDKEHDINGEN

*NACHHALTIGE WOHNRAUMENTWICKLUNG IM PERIPHEREN LÄNDLICHEN RAUM UND
MISSSTANDSMANAGEMENT AUFGRUND VON WOHNUNGSLEERSTAND UND GEBÄUDEVERFALL*



Bianca Matthes, BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Felix Matthes, FORUM. Stadt und Region

AGENDA



1 Kurzvorstellung Samtgemeinde Nordkehdingen

2 Kurzer Erfahrungsbericht aus dem Projekt

- Projektverständnis
- Projektstart und Erkenntnisse
- Neuausrichtung des Projektes

3 Learnings

- Hürden im Projektverlauf
- Besondere Herausforderungen
- Gute Ansätze
- Hemmnisse bei der Umsetzung



KURZVORSTELLUNG SG NORDKEHDINGEN



Lage und Größe

- Rund 7.350 Einwohner:innen
- ...in 5 Mitgliedsgemeinden
 - Balje (ca. 940 EW)
 - Freiburg/Elbe (ca. 1.850 EW)
 - Krummendeich (ca. 470 EW)
 - Oederquart (ca. 1.050 EW)
 - Wischhafen (ca. 3.030 EW)
- Lage abseits der übergeordneten verkehrlichen Infrastrukturen zw. HH – STD - CUX
- Fähre Wischhafen - Glückstadt



KURZVORSTELLUNG SG NORDKEHDINGEN



Situationsbeschreibung

- dezentrale Siedlungsstruktur (kultur-historisch begründet) im Dreieck zwischen Elbe und Oste
- nachweislich rückläufige Bevölkerungsentwicklung;
- geringe Arbeitsplatzdichte
- in Folge dessen zunehmender Gebäudeleerstand und geringe Investitionsbereitschaft mangels fehlender Einnahmeerwartung sowie auch fehlende Investitionsmöglichkeiten für Hauseigentümer mangels finanzieller Leistungsfähigkeit bei hohen Sanierungsanforderungen
- In der jüngeren Vergangenheit: zunehmend auswärtige Kaufinteressen mit Investitionsbereitschaft wahrnehmbar (tlw. Ferienwohnen)



KURZER ERFAHRUNGSBERICHT AUS DEM PROJEKT



Projektverständnis

These: ländlicher Räumen verfügt über weniger Möglichkeiten, an Wachstums- und Entwicklungsprozessen teilzuhaben

Indizien: Zunahme problematischer Immobilien ohne Zukunftsperspektive

Bedarf: Entwicklung einer stabilisierenden Strategie

Fokus: Aufzeigen von Handlungsmöglichkeiten im Umgang mit Problemimmobilien, u.a. durch:

- Entwicklung von Nachnutzungsperspektiven
- Rechtliche (Sanktions-)möglichkeiten
- Finanzielle Unterstützungsmöglichkeiten
- ...

KURZER ERFAHRUNGSBERICHT AUS DEM PROJEKT



Projektstart mit...

- ...Bestandsaufnahme vor Ort,
 - ...Bevölkerungs- und Datenanalyse,
 - ...Identifizierung von „Problemimmobilien“,
 - ...Planungsgrundlagen,
 - ...Einzelgespräche mit den fünf Bürgermeistern der Mitgliedsgemeinden
- Rückkopplung und Ergänzung der Analyseergebnisse mit der Samtgemeinde
- ➔ Stets tauchten Fragen und (vermeintliche) Hindernisse auf in Punkto Siedlungsentwicklung (Innen-/Außenbereich, Eigenentwicklungsbedarfe und -potenziale, Flächenpolitik, besondere Siedlungsstrukturen, Nordkehdingens Rolle beim „Niedersächsischen Weg“...)



KURZER ERFAHRUNGSBERICHT AUS DEM PROJEKT



1. Neuausrichtung des Projektes:

- Vereinbarungen über ein besser abgestimmtes prozessuales Vorgehen
- Vereinbarungen über eine konzeptionelle Grundlage Siedlungsflächenentwicklung inkl. Bedarfsanalysen...

...als Basis für konkrete Projekte

2 Strategieworkshops „5+1“

„Nachhaltige Siedlungsflächen- und Wohnraumentwicklung“

- Innenentwicklung und Flächenpolitik
- kulturhistorische Siedlungsstrukturen
- Plangrundlagen und Planverfahren

„Problemimmobilien und Misstandsmanagement“

- Zwischenergebnis
- Ziele
- Instrumentarien (Beobachtung, Prävention und Interaktion)

Gemeinsamer Strategieworkshop „5+1 & Landkreis“

Konzeptionelle, planerische Grundlagen:

- Leitziele und Themen
- Anforderungen
- Umsetzungsstrategien

- Aktive Prävention (Monitoring, Kataster)
- Kooperationen, Aufgaben, Ansprechpartner
- Eigentümeransprache und Eingriffsoptionen

ZUSAMMENFASSUNG DER ERKENNTNISSE



2. Erfordernis einer übergeordneten Siedlungsentwicklungskonzeption

- Zielsetzungen:
 - Stärkung der Siedlungskerne
 - Nachverdichtung in den Siedlungskernen? Baulückenerfassung!
 - kulturhistorische Siedlungsstrukturen sichern und entwickeln
 - Flächenverbrauch ist zu verfolgen, hier gilt es Bedarfe und Möglichkeiten zu betrachten

 - Siedlungsflächenkonzeption ist als sinnvoll diskutiert worden (notwendig ?)

 - Nutzung und Nachnutzung vorhandener Bebauung anstreben
 -
- **Notwendig ist eine Siedlungsflächenkonzeption (bislang „Rahmenplanung“) als Grundlage für Siedlungsentwicklung als vorbereitende Fachplanung für den Flächennutzungsplan**

ZUSAMMENFASSUNG DER ERKENNTNISSE



3. Missstandsmanagement zu Problemimmobilien nur auf der Grundlage einer kontinuierlichen Leerstandserfassung möglich (ggf. zzgl. präventiver Risikobewertung) möglich

- Ein Stufenplan wurde entwickelt.
- Ideen für das Missstandsmanagement:
 - ➔ regelmäßige Ämter- und behördenübergreifende Abstimmung (Mitgliedsgemeinde, Samtgemeinde + Landkreis (Planung, BauO, Denkmalschutz, Naturschutz, Sozialpsychiatrischer Dienst ...) zur Erörterung von Arbeitsschritten und Maßnahmen
 - ➔ Früherkennungscheck bedeutsamer historischer Gebäude
 - ➔ Forum zur Baukultur von Interessierten (Mitgliedsgemeinden, SG, Nachbargemeinden, Landkreis, Architekten, Bauunternehmer, Makler, Kulturhistoriker...) als örtliches / regionales Beratungsangebot zur Nachnutzung von Baubestand (Genehmigungsrecht, energetische Anforderungen, Fördermöglichkeiten, Nutzungsideen...)

LEARNINGS



Hürden im Projektverlauf

- Gemeindliche Vorbehalte gegenüber dem Landkreis als Genehmigungsbehörde ohne übergreifenden Austausch
- Begrenzte Ressourcen sowohl in Landkreis als auch Kommune (personell, finanziell,..)

LEARNINGS



Besondere Herausforderungen

- Größe der Betrachtungsfläche
- Dezentrale Besiedlung der Fläche
- Samtgemeindestruktur mit 5 Mitgliedsgemeinden bei individueller Interessenlage
- Nachfrageveränderung nach Wohnbauland in der Bearbeitungsphase
- Vermittlung notwendiger Planung für erst mittel- und langfristiger Veränderung in den politischen Gremien

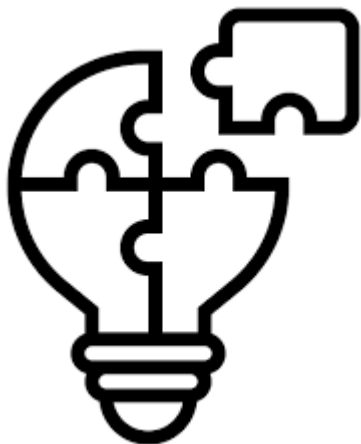
LEARNINGS



Gute Ansätze

Information und Kommunikation:

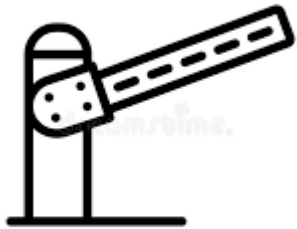
- Information von Ratsmitgliedern zur Problemorientierung und zur Bewusstseinsbildung
- Entwicklung eines regelmäßigen Austausches mit den Fachbehörden des Landkreises wie Planung, Bauordnung, Denkmalschutz



Planerische und konzeptionelle Erkenntnisgewinne

- Ansatz einer Siedlungsflächenkonzeption als vorbereitende Fachplanung auch im Hinblick auf konkurrierende Flächennutzung
- Recherche zu historischer Siedlungsentwicklung zur Innenbereichsabgrenzung
- Stufenkonzept zum Umgang mit Problemimmobilien

LEARNINGS



Hemmnisse der Umsetzung

- unzureichende Personalkapazität, u.a. für regelmäßiges Monitoring und Eigentümerberatung
- Eigentümerverweigerung oder überhöhte Eigentümererwartungen zu Problemimmobilien
- Zielvereinbarung "Der niedersächsische Weg" ohne Umsetzungsansätze aufzuzeigen

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT



Zeit für Ihre Verständnisfragen!

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT



Bianca Matthes, Teamleitung
Tel. +49 421 / 32901 - 67
bmatthes@baubeconstadtsanierung.de



Felix Matthes, Projektleitung FORUM
Tel.: +49 421 / 696 777 -16
matthes@forum-bremen.info



Heike Wohltmann, Projektleitung plan-werkStadt
Tel.: +49 421 / 50 62 48
wohltmann@plan-werkstadt.de

Leitprojekt Wohnen in der Metropolregion Hamburg

Entwicklung eines Wohnungsmarkt-Monitorings für eine zukunftsfähige Wohnungsmarktentwicklung für das Mittelzentrum Reinbek/Glinde/Wentorf bei Hamburg

Ein Beitrag des Teilprojekts 9 zur Fachwerkstatt I „Bedarfsgerechte Wohnraumentwicklung“

Ausgangssituation und Ziele des Mittelzentrums

Die Mittelzentrumskommunen reagieren auf die Herausforderungen des (angespannten) Wohnungsmarktes – große Nachfrage bei geringem Angebot.

- Ziele nach dem Leitbild, 2012: Wir stärken das gesellschaftliche Miteinander und entwickeln attraktive, zukunftsfähige Orte für alle Generationen und Bevölkerungsgruppen. Dazu gehört die Schaffung eines an die demografische Entwicklung und die veränderten Wohnbedürfnisse angepassten Wohnungsangebotes, das die Möglichkeiten verschiedener Altersgruppen und sozialer Schichten berücksichtigt.
- Öffentliche Informations- und Diskussionsveranstaltung zur regionalen Siedlungs- und Wohnraumentwicklung 2014 (Vorstellung von Wohnformen etc.)
- Beschluss der 30% Klausel für geförderten Wohnungsbau nach den Leitlinien „Strategie Wohnen“ 2015



Metropolregion Projekt als Chance

- Die Mittelzentrumskommunen wollen gemäß ihrer bereits 2015 beschlossenen Leitlinien „Strategie Wohnen“ gemeinsam mit den Projektpartnern Hamburg-Bergedorf, Baugenossenschaft Sachsenwald und Stormarner Bündnis für bezahlbares Wohnen einen bedarfsgerechten, bezahlbaren und zukunftsfähigen Wohnungsbau fördern.
- Erfolgreiche Bewerbung um die Förderung mit dem „sozialen“ Ansatz, den Segregationsprozess der Stadtentwicklung zugunsten aller Bevölkerungsschichten zu beeinflussen und durch Entwicklung eines fortschreibungsfähigen, auch auf andere Kommunen übertragbaren Konzeptes eine fachlich fundierte Datenbasis zu schaffen (Pilotcharakter).
- Datenbasis als Grundlage für zukunftsweisende Entscheidungen auf kommunaler Ebene.



Kooperationen und Kommunikation

- ❖ drei Mittelzentrumspartner
- ❖ mit den Projektpartnern Bezirk Hamburg Bergedorf, Bündnis für bezahlbares Wohnen des Kreises Stormarn und der ortsansässigen Baugenossenschaft Sachsenwald
- ❖ Beteiligung und Rückkopplung in projektbegleitenden Arbeitskreisen und mit den wohnungswirtschaftlichen Akteuren



Projektablauf 2020/2021

Datenaufbereitung, -analyse und -interpretation

Baustein 1: soziodemografische und sozioökonomische Entwicklung

Baustein 2: Wohnungsmarktentwicklung

Baustein 3: Wohnungsmarktprognose und -bilanz 2035

Baustein 4: Handlungsfelder und Indikatoren

Baustein 5: Aufbau WoMa Monitoring

Baustein 6: Handlungsbedarfe und -empfehlungen

Beteiligung und Rückkopplung

Baustein 7: Abstimmungsprozess und Wissenstransfer

Arbeitskreise

Zwischenpräsentationen Gremien

Akteursbeteiligung

Ergebnispräsentation Gremien

Laufende Abstimmung mit AG.



Auswertung Datenanalyse

- Funktionswandel mit Tendenz zum Arbeitsstandort
- Dynamische Bevölkerungsentwicklung in fast allen Altersgruppen
- Zuzugsdruck weiterhin (v. a. Familien aus HH), mehr ältere, kleine Haushalte aus dem MZ selbst. Wohnungsnachfrage wird vielfältiger. Abwanderung in die Kreisgebiete.
- Wohnungsbestand geprägt von großem Angebot an EFH, weniger kleine Wohnungen
- Aufgrund älterer Bestände (Baujahre 1950/1970er) zukünftig Sanierungsbedarf zu erwarten.
- Hohe Mietpreise bei Wohnungsangeboten. Kleine Wohnungen stark nachgefragt, aber geringes Angebot. Geringe Zahl an geförderten Mietwohnungen.
- Sehr hohe Eigenheim- und Grundstückspreise. Kaum verfügbare Angebote. Nachfragetendenz zu Objekten auf kleinerer Fläche.



Zusammenfassung Prognose 2035

Bevölkerungsprognose

+3.600 Einwohner (+6%)

Entwicklung Altersgruppen [%]:

- ▶ Unter 18 -1
- ▶ 18 bis 25 +12
- ▶ 25 bis 30 +13
- ▶ 30 bis 50 +5
- ▶ 50 bis 65 -7
- ▶ 65 bis 80 +17
- ▶ 80 und älter +24

Haushaltsprognose

+1.950 Haushalte (+7%)

Entwicklung Haushaltsgrößen [%]

- ▶ 1 Person +12
- ▶ 2 Personen +8
- ▶ 3 Personen +2
- ▶ 4 Personen +2

Wohnungsmarktbilanz

Neubaubedarf +2.320 WE

Davon

- ▶ Reinbek 970 WE
- ▶ Glinde 840 WE
- ▶ Wentorf 510 WE
- ▶ Zzgl. Ersatzbedarf
(720 WE)



Das Instrument WoMa Monitoring

- Ein Instrument der kontinuierlichen Evaluation durch jährliche Aktualisierung / Fortschreibung der Datenbasis
- Ziel: bei effizienter Erstellung eine möglichst hohe Aussagekraft
- Umsetzung:
 - Excel-basierte, manuelle Eingabe der Rohdaten verschiedener Datenquellen, automatisierte Berechnung von Referenzwerten und Ausgabe von Grafiken und Tabellen



Beispiel Ansicht Monitoring Instrument

Entwicklung Zu- und Fortzüge

Quelle: Statistikamt Nord, Daten zum 31.12.
Aktuelles Jahr und Zeitreihe abrufbar über Statistikamt Nord unter:
[Statistikamt Nord, Meine Region - Datenauswahl für die Gemeinden in Schleswig-Holstein \(statistik.nord.de\)](http://www.statistik.nord.de)
Rubrik: Wanderungen (Ärztliche Bevölkerungsfortschreibung): Zuzüge über die Gemeindegrenze, Fortzüge über die Gemeindegrenze

Mittelzentrum				Stadt Reinbek			
Jahr	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Jahr	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
2011	4.225	3.385	840	2011	1.495	1.401	94
2012	4.344	3.329	1.015	2012	1.795	1.526	269
2013	4.141	3.548	593	2013	1.801	1.601	200
2014	3.983	3.509	475	2014	1.880	1.605	275
2015	4.851	3.930	921	2015	2.190	1.758	432
2016	5.062	4.273	789	2016	2.169	1.745	424
2017	4.111	3.598	513	2017	1.761	1.593	168
2018	4.694	3.599	895	2018	1.984	1.639	345
2019	4.211	3.670	541	2019	2.051	1.649	402
2020	3.859	3.573	286	2020	1.965	1.541	424
2021	0	0	0	2021	0	0	0
2022	0	0	0	2022	0	0	0
2023	0	0	0	2023	0	0	0
2024	0	0	0	2024	0	0	0
2025	0	0	0	2025	0	0	0
2026	0	0	0	2026	0	0	0
2027	0	0	0	2027	0	0	0
2028	0	0	0	2028	0	0	0
2029	0	0	0	2029	0	0	0
2030	0	0	0	2030	0	0	0
2031	0	0	0	2031	0	0	0
2032	0	0	0	2032	0	0	0
2033	0	0	0	2033	0	0	0
2034	0	0	0	2034	0	0	0
2035	0	0	0	2035	0	0	0

← Dateneingabe



Datenausgabe →

	Mittelzentrum	Reinbek	Glinde	Wentorf	Hamburg	Stomart	Hzzgm. Lauenburg
2011	15,3	3,4	39,1	7,3	7,1	8,0	6,2
2012	18,1	10,2	35,5	10,0	8,7	9,9	6,1
2013	10,5	7,5	11,8	15,0	6,8	8,6	8,5
2014	8,3	10,3	3,2	11,7	7,6	10,7	11,2
2015	16,0	16,3	6,7	28,7	11,2	14,3	15,2
2016	13,5	15,5	11,8	11,8	11,2	12,0	12,7
2017	8,7	6,1	1,8	24,1	9,8	5,7	8,3
2018	15,1	12,5	6,6	32,1	4,3	5,9	8,8
2019	9,0	14,4	1,6	8,1	2,7	6,5	7,4
2020	6,4	15,0	-1,5	-0,7	2,2	7,2	9,0



Indikatoren	Datenquelle
Bevölkerungsentwicklung (Gesamt) mit Abgleich der Bevölkerungsprognose	Statistikamt Nord
Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen	Statistikamt Nord
Geburten und Sterbefälle	Statistikamt Nord
Zu- und Fortzüge	Statistikamt Nord
Beschäftigte, Ein- und Auspendler	Bundesagentur für Arbeit
Arbeitslose nach SGB II und SGB III	Bundesagentur für Arbeit



Indikatoren	Datenquelle
Wohnungsbestand nach Segmenten	Statistikamt Nord
Bautätigkeit nach Segmenten mit Abgleich der Neubaubedarfe aus der Prognose	Statistikamt Nord
Geförderter Wohnungsbestand	Kommunen, IB.SH
Geförderter Neubau	Kommunen, IB.SH
Mietpreise Wohnungen	Mietensteckbrief IB.SH
Kaufpreise Einfamilienhäuser	Immobilienatlas LBS
Kaufpreise Eigentumswohnungen	Immobilienatlas LBS



Gutachterliche Vorschläge Handlungsfelder

- Wohnungsneubau / Schaffung und Erhalt von gefördertem und bezahlbarem Wohnraum
- Aktive Bauland- und Bodenpolitik
- Bestandsentwicklung
- Sicherung der Wohnungsversorgung Zielgruppenorientiert – Familien, altersgerecht, barrierefrei
- Monitoring von Potentialflächen als ergänzendes Instrument zum WoMaMo
- Stärkung Kooperation und Kommunikation – relevante Akteure einbinden, begleitende Kommunikation bei Maßnahmenrealisierung



Herausforderungen und Fazit

- Durchführung / Beteiligung und Ergebnisdiskussion mit großem digitalen Anteil
- Die Datenbasis jährlicher Fortschreibungen und Befassungen in kommunales Entscheiden und Handeln zu integrieren.
- Diskussion und Entscheidung über geeignete Handlungsfelder versus akuter Anforderungen durch Flüchtlingsunterbringung.
- Konzept zur Förderung und Bestandssicherung (ehemals) geförderter Wohnungen als kommunale Herausforderung
- Wohnungsbauförderung und -entwicklung bedarf kontinuierlicher Kooperation und Kommunikation auf kommunaler Ebene mit allen Akteuren.
- Wohnungsbestand ist auch qualitativ herausfordernd; Bestandsquartiere auf dem energetischen Prüfstand.



Wie geht es weiter?

- 1. Fortschreibung Ende 2022
- Fortsetzung der Projektarbeitsgruppe als Runder Tisch „Wohnen“ Anfang 2023 mit politischen Vertretern
- Diskussion und Vorschläge zu Wohnungsmarktkonferenz Stormarn-Süd/ Herzogt.-Lauenburg West und Bezirk HH-Bergedorf
- Kommunale Befassung mit geeigneten Handlungsfeldern (?)



Zum guten Schluss ..

Ein Dankeschön für Ihre Aufmerksamkeit!

Präsentation und Vortrag:

Dipl.-Geogr. Sabine Voß

c/o Stadt Reinbek

Auf der Grundlage des Gutachtens Wohnungsmarkt-Monitoring für das Mittelzentrum Reinbek/Glinde/Wentorf bei Hamburg, Ergebnisbericht März 2022, erstellt von GEWOS Beratung Planung Forschung, Fabian Maaß, Hamburg.



MITTELZENTRUM
Reinbek, Glinde, Wentorf bei Hamburg

Anhang: Ausblick auf den zukünftigen Monitoring und Beteiligungsprozess

