

3. Fachwerkstatt im Leitprojekt „Wohnen in der Metropolregion Hamburg - bedarfsgerecht, zukunftsfähig, gemeinsam gestalten“

„Wohnungsteilmärkte im Wandel“



© Gemeinde Malente, Malenter Perspektiven, Fotowettbewerb 2016



© Entwicklungsagentur Heide AöR

**06.06.2023 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
- 16:10 Uhr** **Wohnungsteilmärkte im Wandel - Trends und Prognosen am Beispiel Niedersachsens**
Robert Koschitzki, Investitions- und Förderbank des Landes Niedersachsen NBank
Diskursiver Austausch über Herausforderungen und Handlungsansätze in den Kommunen
- 16:40 Uhr** **Qualitätsoffensive Wohnen in der Region Heide**
Strategisches Vorgehen für einen bedarfsgerechten Wohnungsneubau im ländlichen Raum vor dem Hintergrund der geplanten Industrieansiedlung Batteriewerk Northvolt
Erk Ulich, Kreis Dithmarschen (Sachgebietsleiter Regionalentwicklung)
Jannick Schwender, Entwicklungsagentur Region Heide
- 17:00 Uhr** **Neue Wohnangebote schaffen und Fachkräfte gewinnen**
Instrumente und Erfolge kooperativer Innenentwicklung in den Städten Hitzacker und Dannenberg
Ursula Fallapp, Samtgemeinde Elbtalaue
- 17:15 Uhr** **Steuerung der Wohnraumentwicklung im Spannungsfeld zwischen Dauerwohnen und Feriennutzung**
Erfahrungsbericht aus dem Teilprojekt der Stadt Cuxhaven
Ronny Budach, Stadt Cuxhaven (Abteilungsleiter Bauleitplanung und Stadtentwicklung)
Andreas Eickmann, Stadt Cuxhaven (Stadtbaurat)
- 17:35 Uhr** **Pause**
- 17:45 Uhr** **Bedarfsanalyse Sonderwohnformen am Beispiel der Region Itzehoe**
Handlungsempfehlungen für kommunales Handeln: Standortkriterien, Trägermodelle und investoren- spezifische Besonderheiten
Felix Arnold, Geschäftsführer ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH
- 18:00 Uhr** **Rückfragen und Diskussion**
- 18:10 Uhr** **Wohnungsmarktmonitoring in der Metropolregion Hamburg**
Anforderungen und Erwartungen an ein Monitoringsystem der Metropolregion Hamburg für eine zukunftsfähige Wohnraumentwicklung
Cynthia Wester, Metropolregion Hamburg
- 18:25 Uhr** **Ausblick auf das weitere Vorgehen und die Abschlusskonferenz im Leitprojekt Wohnen in der Metropolregion Hamburg**
Dagmar Kilian, Arbeitsgemeinschaft der Hamburg-Randkreise
- 18:30 Uhr** **Ende der Fachwerkstatt**

1. Begrüßung und Einführung

Swen Wacker, Metropolregion Hamburg, führt in die Veranstaltung ein und begrüßt die ca. 43 Teilnehmenden zum Online-Workshop. Herr Wacker betont, dass der Wohnungsmarkt eine hohe Dynamik aufweist, verschärft beispielsweise durch Flächenkonkurrenzen und den demographischen Wandel. Durch den Klimawandel verändert sich auch unser Blick auf Flächen, die immer mehr Funktionen erfüllen müssen. Das Thema Wohnen befindet sich im Wandel und für die Bürger:innen spielen Verwaltungsgrenzen im Alltag keine entscheidende Rolle, weshalb der Fokus im Leitprojekt auf interkommunale Kooperationen gelegt wurde. Diese Zukunftsaufgaben können wir gemeinsam besser lösen.

Ursula Fallapp, Samtgemeinde Elbtalaue, begrüßt die Teilnehmenden ebenfalls und freut sich darauf, heute erste Ergebnisse aus ihrem Teilprojekt präsentieren zu können. Sie schätzt die Leitprojekte der Metropolregion sehr und blickt auf lehrreiche Erkenntnisse zurück, von denen auch nicht direkt beteiligte Kommunen profitieren.

Katrin Fahrenkrug, Institut Raum & Energie, begrüßt die Teilnehmenden. Frau Fahrenkrug verweist auf die Aufzeichnung der Veranstaltung und bittet alle Teilnehmenden, sich kurz vorzustellen. Es nehmen Vertreter:innen aus der Kommunalpolitik und -verwaltung, Planungsbüros und Projektbeteiligte teil.

2. Wohnungsteilmärkte im Wandel - Trends und Prognosen am Beispiel Niedersachsens

Robert Koschitzki (Investitions- und Förderbank des Landes Niedersachsen NBank)

siehe Präsentation im Anhang

Robert Koschitzki richtet dabei den Fokus auf

- das Zuspitzen der Marktlage: die Nachfrage in Niedersachsen wird vor allem durch Zuzüge größer. Zeitgleich sind die Bau- und Finanzierungskosten immens gestiegen und es werden weniger Baugenehmigungen erteilt. Das Angebot wird in Zukunft kleiner sein.
- Mismatches: Single-Haushalte und Familien mit Kindern können sich Wohnraum, sowohl in der Stadt als auch auf dem Land, nicht mehr leisten, während ältere Personen große Wohnflächen bewohnen, der ihren Bedarf eigentlich übersteigen.
- Ziel sollte sein, möglichst wenig Fläche zu verbrauchen. Neubauten sollten nur eine Ergänzung zu dem Bestandsumbau sein.
- Es mangelt nicht an Maßnahmen, sondern an Mengeneffekten.

Katrin Fahrenkrug stellt die Frage, ob Trends wie die Digitalisierung, Homeoffice oder senior:innengerichte Wohnungen bereits in den Kommunen für spürbare Veränderungen sorgen.

Felix Arnold:

- Wichtiger als die Digitalisierung ist es, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Gleichzeitig stellt sich die Frage, wie Wohnraum flexibel genutzt werden kann. Homeoffice ist ein durchschlagender Trend, durch den größere Wohnfläche nachgefragt und der Druck auf Umlandgemeinden erhöht wird.

Jürgen Weingärtner:

- Die Immobilienwirtschaft verharrt im Bisherigen. Es gibt viele Leerstände. Die Problematik liegt vor allem darin, dass es viel zu wenig privates Angebot gibt, weshalb die Stadt selbst Flächen bevorraten und Wohnraum schaffen muss.

Robert Koschitzki:

- Trends, wie das Homeoffice mit den Wirkungen auf den Wohnungsmarkt (Bedarf nach weiteren Zimmer), müssen geprüft werden. Weitere zu beobachtende Entwicklungen, sind beispielsweise der Trend zu Tiny Houses und mehr Gemeinschaftsflächen. Wichtig ist, dass mehr Dynamik reinkommt und Mengeneffekte gewährleistet sind. Die Trends und die damit einhergehenden Herausforderungen sollten nicht allein im Neubau bewältigt werden.

3. Qualitätsoffensive Wohnen in der Region Heide

Strategisches Vorgehen für einen bedarfsgerechten Wohnungsneubau im ländlichen Raum vor dem Hintergrund der geplanten Industrieansiedlung Batteriewerk Northvolt

Erk Ulich (Kreis Dithmarschen, Sachgebietsleiter Regionalentwicklung)

Jannick Schwender (Entwicklungsagentur Region Heide)

siehe Präsentation im Anhang

Erk Ulich beginnt und berichtet aus Perspektive des Kreises:

- Das Regionale Entwicklungskonzept Dithmarschen 2030 wird aktuell mit allen Akteuren entwickelt und ist eine Reaktion auf die geplante Industrieansiedlung durch Northvolt.
- Die Schaffung von neuen Wohnraum im Kreis Dithmarschen für die Arbeitskräfte und deren Familien muss vor dem Hintergrund sämtlicher Bedarfe und ohne Rücksicht auf administrative Grenzen erfolgen. Die Ansiedlung erfordert interkommunale Zusammenarbeit und Abstimmungen bei der Wohnraumentwicklung.
- Herr Ulich sieht diesen Prozess für Planer:innen und die Ansiedlung für die Region als Generationenchanace: es muss groß gedacht und frühzeitig Entscheidungen getroffen werden.

Jannick Schwender richtet dabei den Fokus auf die regionale und Umsetzungs-Ebene:

- Die sich ändernden Rahmenbedingungen (Zielgruppe, Bedarfe etc.) für das Stadt-Umland-Konzept (SUK) durch Northvolt sind ein Grund dafür, dass dieses aktualisiert und erneut interkommunal abgestimmt werden muss.
- Als Anreiz zu den bestehenden Wohnraumkontingenten wirkt das Aktiv-Kontingent. Die zusätzlich zu vergebenen Kontingente sind an Bedingungen geknüpft, z.B. wenn Mehrgenerationenwohnen erfüllt wird.
- Der Northvolt Standort Skellefteå (in Schweden) ist der Region fünf Jahre voraus und dient als Orientierungsrahmen bei der Planung.
- Gewünscht ist fabriknahes Wohnen durch umfangreiche Neubauten.

Katrin Fahrenkrug fragt, wie Akzeptanz bei Beteiligten wie den Bürgermeister:innen geschaffen werden kann.

Jannick Schwender:

- Die Ausgangslage in den Kommunen ist sehr unterschiedlich und viele trauen sich nicht, etwas zu verändern, weil bisher alles gut verlaufen ist. Es ist zu früh im Prozess, um darauf Antworten geben zu können.

Erk Ulich:

- Zentrale Orte müssen gestärkt werden. Kleinere Orte sollten für Nischenangebot unbedingt mitgenommen werden. Wohnraumkontingente für Gemeinden bleiben bestehen.
- Eigentlich müssen Flächen gespart werden, aber Dringlichkeit ist noch nicht angekommen, sodass die tatsächliche Umsetzung ausbleibt.

Dagmar Kilian:

- Die Problematik des Bestandes und des demographischen Wandels bleibt bestehen, genau wie die Frage, wie Wechsel stattfinden kann. Müssen erst Ältere mit ihnen gerechtem Wohnraum versorgt werden, sodass die Jüngeren den leeren Wohnraum nutzen können?
- Der Bestand muss unbedingt mit beachtet werden.
- Northvolt plant eine Verbindung von Heide nach Hamburg in unter einer Stunde, hierfür ist ein Umdenken in der Mobilität erforderlich.

4. Neue Wohnangebote schaffen und Fachkräfte gewinnen

Instrumente und Erfolge kooperativer Innenentwicklung in den Städten Hitzacker und Dannenberg

Ursula Fallapp (Samtgemeinde Elbtalaue)

siehe Präsentation im Anhang

Ursula Fallapp berichtet aus dem Teilprojekt „Schaffung von bezahlbarem Wohnraum“ der Samtgemeinde Elbtalaue:

- Zwischen Dannenberg und Hitzacker besteht eine administrative Missehe, welche jedoch durch das Projekt verschönert wurde.
- Es gibt kaum Leerstände, weil vieles unter der Hand verkauft wird.
- Die hohen Finanzierungskosten von Neubauten wirken sich positiv auf die Käufe von Bestandswohnraum aus.
- Zwischennutzungen von Geschäften werden gefördert, um eine zukunftsfähige Innenstadt zu gewährleisten und die Gemeinschaft zu stärken.

Birgit Gutt:

- Gibt es Kooperationen mit örtlichen Firmen, um junge Mieter:innen (z. B. Auszubildende) anzulocken?

Ursula Fallapp:

- Das ist in mehreren Fällen geglückt und es konnten neue Arbeitsplätze (z.B. Verwaltung, Bau) generiert werden. Hilfreich war hierbei das projekteigene Marketingbüro in Hamburg-Altona.

5. Steuerung der Wohnraumentwicklung im Spannungsfeld zwischen Dauerwohnen und Feriennutzung

Erfahrungsbericht aus dem Teilprojekt der Stadt Cuxhaven

Ronny Budach (Stadt Cuxhaven, Abteilungsleiter Bauleitplanung und Stadtentwicklung)

Andreas Eickmann (Stadt Cuxhaven, Stadtbaurat)

siehe Präsentation im Anhang

Ronny Budach richtet den Fokus auf...

- die Problematik des Tourismus, durch den die Einwohner:innenzahlen teilweise verdoppelt werden,
- die dadurch entstehende Konkurrenz zwischen den Dauerwohnungen und Ferienwohnungen, welche sich auf dem Wohnungsmarkt durch Preissteigerungen bemerkbar macht und
- Maßnahmen die überregional gesteuert werden müssen und dennoch keine Rückwirkung auf den Bestand haben, sondern sich nur auf die Zukunft beziehen.

Swen Wacker:

- Bei dieser Problematik handelt es sich nicht nur um ein Nischenproblem. Sie tritt sehr häufig auf (z.B. in Nordwestmecklenburg oder entlang der Ostsee).

Robert Koschitzki:

- Hinweis zur Mieterschutzverordnung - diese ist besonders für Inseln relevant.

6. Bedarfsanalyse Sonderwohnformen am Beispiel der Region Itzehoe

Handlungsempfehlungen für kommunales Handeln: Standortkriterien, Trägermodelle und investoren-spezifische Besonderheiten

Felix Arnold (Geschäftsführer ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH)

siehe Präsentation im Anhang

Felix Arnold richtet den Fokus auf...

- Sonderwohnformen, das beinhaltet alle Wohnformen, die nicht frei finanziert über den Markt angeboten werden, wie z. B. altersgerechtes, bezahlbares und generationsübergreifendes Wohnen.
- den bestehenden demographischen Wandel und Nachfrageüberhang auf dem Land und die Chancen dies durch Standortanalysen im Umland und über Investor:innen ausgeglichen werden kann.

Philipp Hachenberg:

- Gilt bezahlbarer Wohnraum schon als Sonderwohnform? Ist normales Wohnen nicht mehr bezahlbar? Welche Rolle spielen Wohnungsbaugenossenschaften?

Felix Arnold:

- In Itzehoe herrscht ein starker räumlicher Fokus und Widerwillen, ins Umland zu investieren, aber die Genossenschaften sind ein sehr wichtiger Akteur.

Tanja Christoff:

- Um Initiativen auszulösen kann es hilfreich sein, Flächen für diesen Zweck auszuweisen und zu reservieren oder Investor:innen aufzurufen, sich dafür zu bewerben.

Felix Arnold:

- Erfahrungsgemäß braucht es eine Person, die sich dahinterklemmt.

7. Wohnungsmarktmonitoring in der Metropolregion Hamburg

Anforderungen und Erwartungen an ein Monitoringsystem der Metropolregion Hamburg für eine zukunftsfähige Wohnraumentwicklung

Cynthia Wester (Metropolregion Hamburg)

siehe Präsentation im Anhang

Cynthia Wester richtet den Fokus auf

- die Wichtigkeit des Monitorings, um Bedarfe zu prognostizieren und eine Grundlage für Maßnahmen zu bieten,
- die anhaltende Fragmentierung, die eine nachhaltiger Entwicklung verhindert.
- die 22 Begleitindikatoren, welche die Daten sinnvoll ergänzen und einen neuen Mehrwert bieten sowie
- die begrenzte Datenverfügbarkeit.

Katrin Fahrenkrug:

- Welche Herausforderungen gibt es beim Abgleich der Daten?

Cynthia Wester:

- Das ist abhängig vom Lastenheft. Ziel ist es, möglichst niedrighschwellige Informationsmöglichkeiten schaffen.
- Die Herausforderung ist, die Daten der vier Bundesländer vergleichbar zu machen, weil diese sehr unterschiedlich sind.
- Die Koordination über vier Bundesländer hinweg ist schwierig und bundesweit einzigartig. Darum gucken bereits viele gespannt auf dieses Monitoringsystem.

Birgit Gutt:

- Hinweis zu der Bundesvereinigung gemeinschaftliches Wohnen.

Weiterführende Informationen:

FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung (www.fgw-ev.de)

Buchen Sie unsere Ausstellung "Anders wohnen, besser leben"

Informationen unter: <https://verein.fgw-ev.de/service-und-informationen/ausstellung-zu-gemeinschaftlichem-wohnen/>

Auf der WIN-Homepage finden Sie eine Beratungs- und eine Förderdatenbank sowie einen WIN-Lernbereich mit vielen Informationen und Tipps zur Realisierung eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts (<https://win.fgw-ev.de/>).

Das FORUM bei YouTube: <https://www.youtube.com/channel/UCLuItAAy1d7iJz-Kq59jXPQ>

8. Ausblick auf das weitere Vorgehen und die Abschlusskonferenz im Leitprojekt Wohnen in der Metropolregion Hamburg

Dagmar Kilian (Arbeitsgemeinschaft der Hamburg-Randkreise)

- Die Ergebnisse werden ausgearbeitet und dokumentiert, damit diese von Gemeinden angewandt werden können (Handlungsempfehlungen).
- Es ist ein Film über das Leitprojekt mit Beiträgen der Teilprojekte in Arbeit.
- Am Donnerstag, den 29. Juni 2023 (von 14.00 - 17.00 Uhr) findet die Abschlussveranstaltung zu der Machbarkeitsstudie zu einem gemeinsamen, regionalen Wohnungsmarktmonitoring für die gesamte Metropolregion Hamburg statt. Anmeldung unter folgendem Link: <https://mrh.veranstaltungen.hamburg.de/#/events/c8cd5789-33b9-4adf-b9e6-0b3b46c425a8>
- Die Abschlussveranstaltung für das Leitprojekt „Wohnen in der Metropolregion Hamburg - bedarfsgerecht, zukunftsfähig, gemeinsam gestalten“ ist für 8. November 2023 geplant.

Wedel, 15.06.23



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
Karin Fahrenkrug, Nele Scholz
Lüland 98; 22880 Wedel
Tel. 04103 - 16041
E-Mail: institut@raum-energie.de

Chat Kopie

von Nele Scholz an alle: 4:01 PM

Herzlich Willkommen zur 3. Fachwerkstatt im Leitprojekt Wohnen der Metropolregion. Wir wünschen Ihnen eine informative Veranstaltung und freuen uns auf Ihr Mitwirken. Bei Fragen, Hinweisen und Anregungen melden Sie sich gerne hier im Chat mit „!“, dann erteilen wir Ihnen gern das Mikrophon.

von Jürgen Weingärtner an alle: 4:24 PM

Werden die Folien nach der Veranstaltung zur Verfügung gestellt?

von Nele Scholz an alle: 4:25 PM

Ja, die Veranstaltung wird dokumentiert inkl. der Präsentationen

von Robert Koschitzki an alle: 5:17 PM

Genau, Umbau unter Wachstumsbedingungen deutlich einfacher als bei Schrumpfung

von Guido Sempell an alle: 5:18 PM

Liebe Mitstreiterinnen und Mitstreiter, ich bin seit einer halben Stunde ante portas, habe aber Probleme bei der Einwahl. Ich kann alles sehen, aber nichts hören.

von Guido Sempell an alle: 5:19 PM

Tut mir sehr leid!!

von Katrin Fahrenkrug an alle: 5:20 PM

rausgehen und neu einwählen- klappt meist

von Guido Sempell an alle: 5:23 PM

Jetzt hat es funktioniert! Top

von Birgit Boller, Malente an alle: 5:27 PM

Ich muss leider abmelden, da ich jetzt in den Sitzungsdienst wechsel werde. Für unser Projekt wird Frau Flintrop weiter als Ansprechpartnerin zur Verfügung stehen. Vielen

Dank an die bisherigen Referenten für die spannenden Impuls-Vorträge und an die Organisationsverantwortlichen.

von Nele Scholz an alle: 5:40 PM

Wir treffen uns gleich um 17:45 Uhr wieder.

von Andreas Wojta an alle: 5:42 PM

Ich muss die Runde leider vorzeitig verlassen. Vielen herzlichen Dank für die interessanten Beiträge und Statements und weiterhin gutes Gelingen.

von David Forster an alle: 6:00 PM

Vielen Dank für die tollen Informationen und Anregungen aber leider muss ich mich abmelden und wünschen allen noch einen schönen Abend und weiterhin viel Erfolg. Beste Grüße

von Robert Koschitzki an alle: 6:07 PM

Vielen Dank bis hierhin! Ich muss mich leider verabschieden. Herzliche Grüße

von Simon Grotthoff an alle: 6:22 PM

Auch von meiner Seite ganz herzlichen Dank, auch ich muss mich jetzt ausklinken. Ganz viele Grüße!

Wohnungsteilmärkte im Wandel – Trends und Prognosen am Beispiel Niedersachsens

3. FACHWERKSTATT WOHNEN **Leitprojekt Wohnen in der Metropolregion Hamburg**

Robert Koschitzki 06.06.2023

1. Sanierung

2. Dachaufstockung und Umnutzung

3. Maßvoller Mehrfamilienhausneubau



»Die letzten zehn Jahre haben die Innovation im Immobiliensektor nicht gefördert. Weil alles so gut gelaufen ist, mussten wir leider nichts verändern.«

Jens Böhnlein, Head of Asset Management bei Commerz Real | Donnerstag, 23. Februar 2023

An aerial photograph of a rural village. The village is a cluster of houses with red-tiled roofs, surrounded by green fields and trees. The fields are divided into large, rectangular plots. The overall scene is peaceful and idyllic, representing a typical rural landscape in Germany.

»Über 1,3 Millionen Wohnungen stehen leer.« Angesichts exorbitanter Immobilienpreise in den Städten rät der DStGB zum Umzug aufs Land. »Dann könnten die Menschen auch wieder preiswert leben.«

A close-up, shallow depth-of-field photograph of Euro banknotes. The focus is on a green 100 Euro note in the foreground, with other notes in various colors (orange, white) blurred in the background. The lighting is soft and warm, creating a sense of texture and detail on the paper.

» Die Wirtschaft ist in die Rezession gerutscht. Das trifft vor allem Menschen mit geringem Einkommen hart. Gerade für sie ist auf Jahre keine Erholung absehbar.«

An aerial photograph of a residential neighborhood. The houses are mostly two-story buildings with gabled roofs, some with solar panels. The roofs are in various colors, including red, grey, and dark blue. The houses are surrounded by green lawns, trees, and shrubs. A paved road curves through the neighborhood. In the background, there are more houses and a line of trees under a clear sky.

Ziel: 55 Wohneinheiten je Hektar

» Es werden keine freistehenden
Einfamilienhäuser vorgesehen.«

A network diagram consisting of several nodes (represented by small circular markers) connected by thin lines. The nodes are arranged in a roughly circular pattern, with lines connecting them to form a web-like structure. The background is a light blue color with a subtle grid pattern. A white rectangular box is positioned in the upper left quadrant, containing the word "Deutschland" in a dark blue, sans-serif font.

Deutschland

Zuwanderung vervierfacht

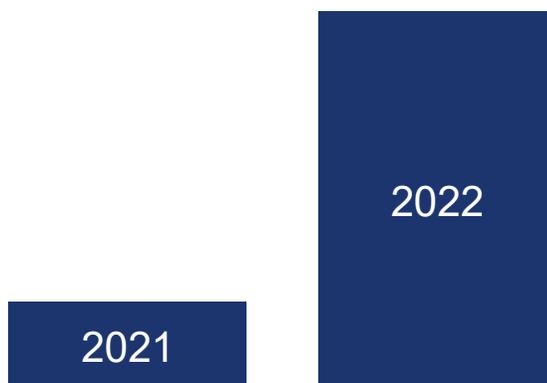
Statistisches Bundesamt



Die Bevölkerung ist im Jahr 2022 nach erster Schätzung auf 84,3 Millionen gewachsen.

Gegenüber dem Jahresende 2021 nahm die Bevölkerungszahl um 1,1 Millionen Personen zu.

Die Ursache dieses starken Wachstums war eine Nettozuwanderung auf Rekordniveau.



Nach der aktuellen Schätzung kamen 1,42 Millionen bis 1,45 Millionen Personen mehr nach Deutschland als ins Ausland fortgezogen sind.

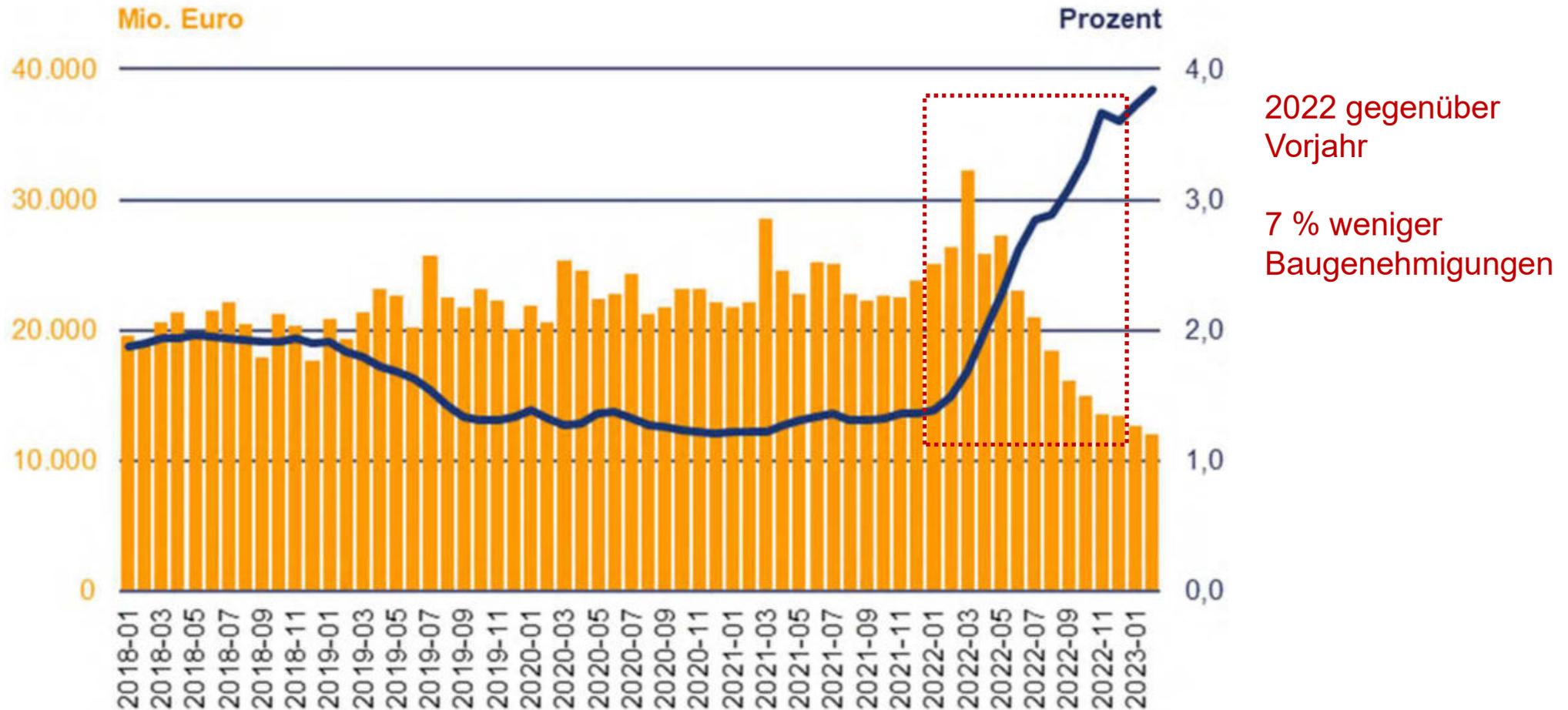
Damit war die Nettozuwanderung 2022 über viermal so hoch wie im Vorjahr (2021: 329 163) und so hoch wie noch nie seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1950.

Entwicklung der Bauwerkskosten



Datenbasis: Statistisches Bundesamt; *Controlling und Datenarchiv ARGE eV und Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft, Bezug: (Median-)Typengebäude^{MFH}

Rückläufige Neugeschäftsvolumina bei gestiegenen Zinsen (Banken in Deutschland, Wohnungsbaukredite an private Haushalte insgesamt)



Datenbasis: Deutsche Bundesbank

Neubau weit entfernt von avisierten 400.000 Wohnungen



Datenbasis:
Statistisches Bundesamt

* NBank-Schätzung auf Basis der Baugenehmigungen der Vorjahre



Niedersachsen

Pro Tag widmen niedersächsische
Kommunen 2,3 Hektar in neues
Wohnbauland um.

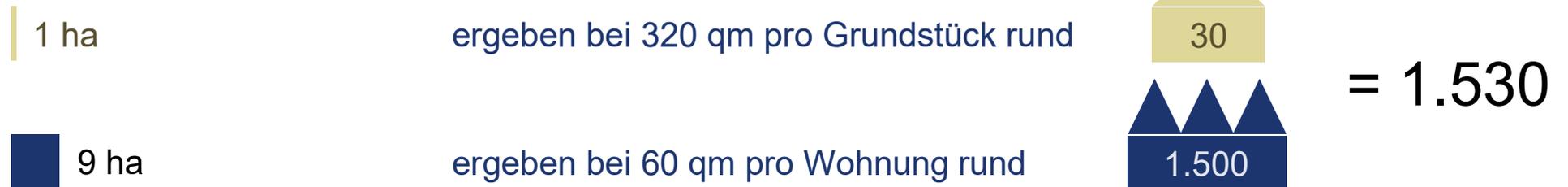


Neue Wohnbauflächen für die Region Hannover

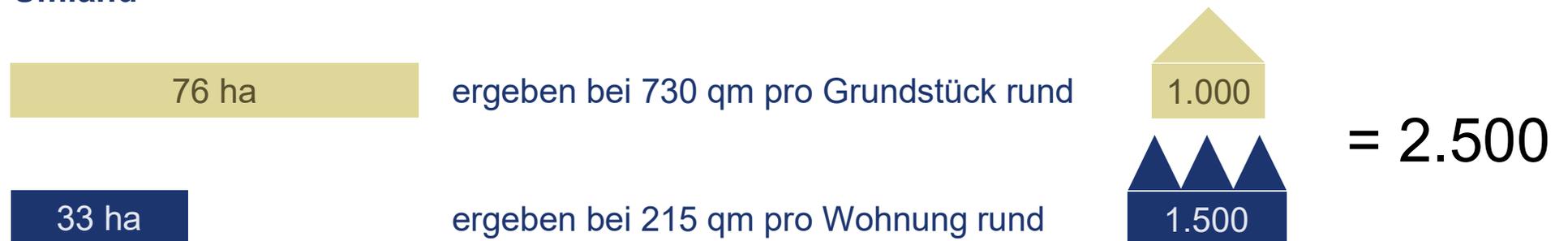


Tatsächlich ausgewiesene neue Flächen 2020/2021

Stadt

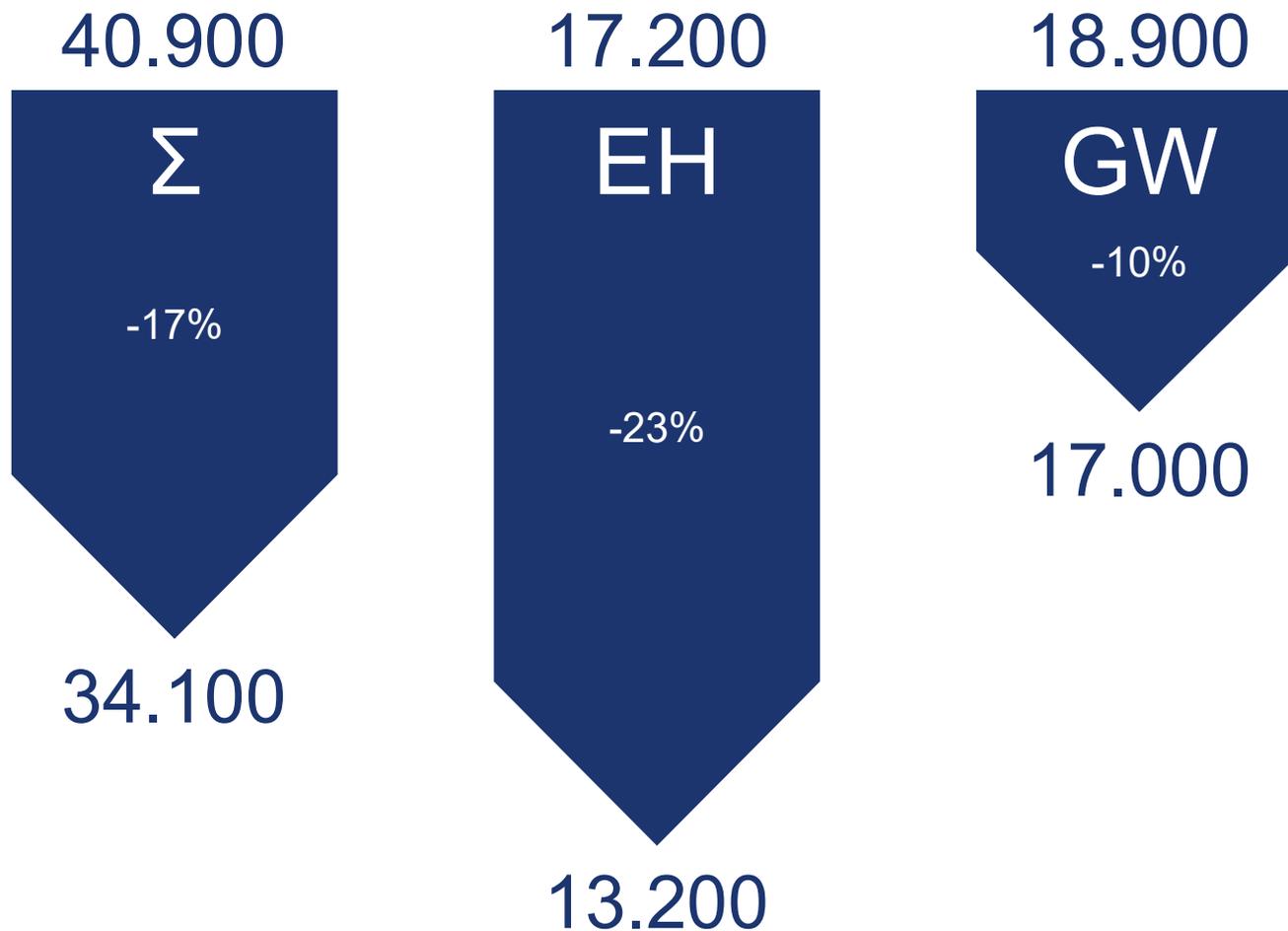


Umland



Deutlicher Rückgang der Genehmigungen in 2022 ...

NBank



2021

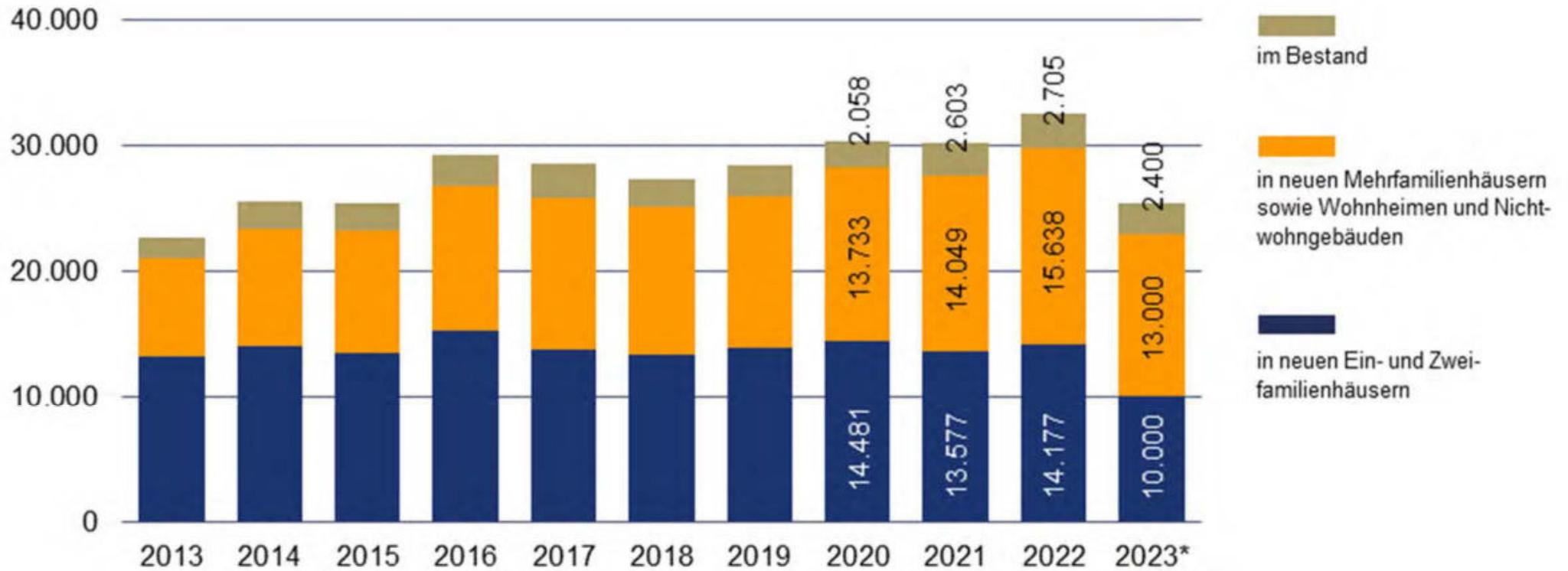
genehmigte Wohnungen
insgesamt (Σ),
im Eigenheimbereich (EH)
und im Geschoss-
wohnungsbereich (GW)

2022

... lässt die Fertigstellungen 2023 zurückgehen



Fertig gestellte Wohnungen



Datenbasis:
Landesamt für Statistik Niedersachsen

* NBank-Schätzung auf Basis der Baugenehmigungen der Vorjahre

2022 deutlich mehr Einwohner auch in Niedersachsen



Landesamt für Statistik



Die größten Städte wachsen jeweils um ein bis zwei Prozent – 12 Städte über 70.000 Einwohner gewinnen zusammen rund 25.000 Einwohner (H: 9.500).

Stärkeres Wachstum bis vier Prozent in Mittelzentren (z. B. Peine, Emden, Papenburg, Cloppenburg, Meppen, Verden, Varel, Soltau, Diepholz).

Starkes Wachstum in wenigen Gemeinden mit ausgeprägter russland-deutscher Community (Cappeln: 25 Prozent).

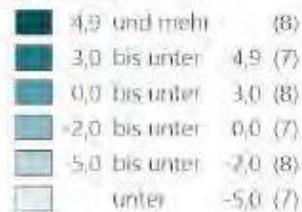
Geringe Einwohnerrückgänge in nur einem Dutzend Kommunen.

Bevölkerungsprognose 2021 bis 2040

aus der
Prognose-Werkstatt

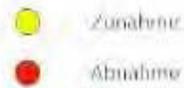
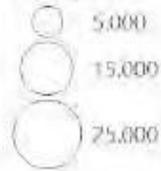
Veränderung der Einwohnerzahl
vom 31.12.2021 bis 31.12.2040
in Prozent

(Kreise)

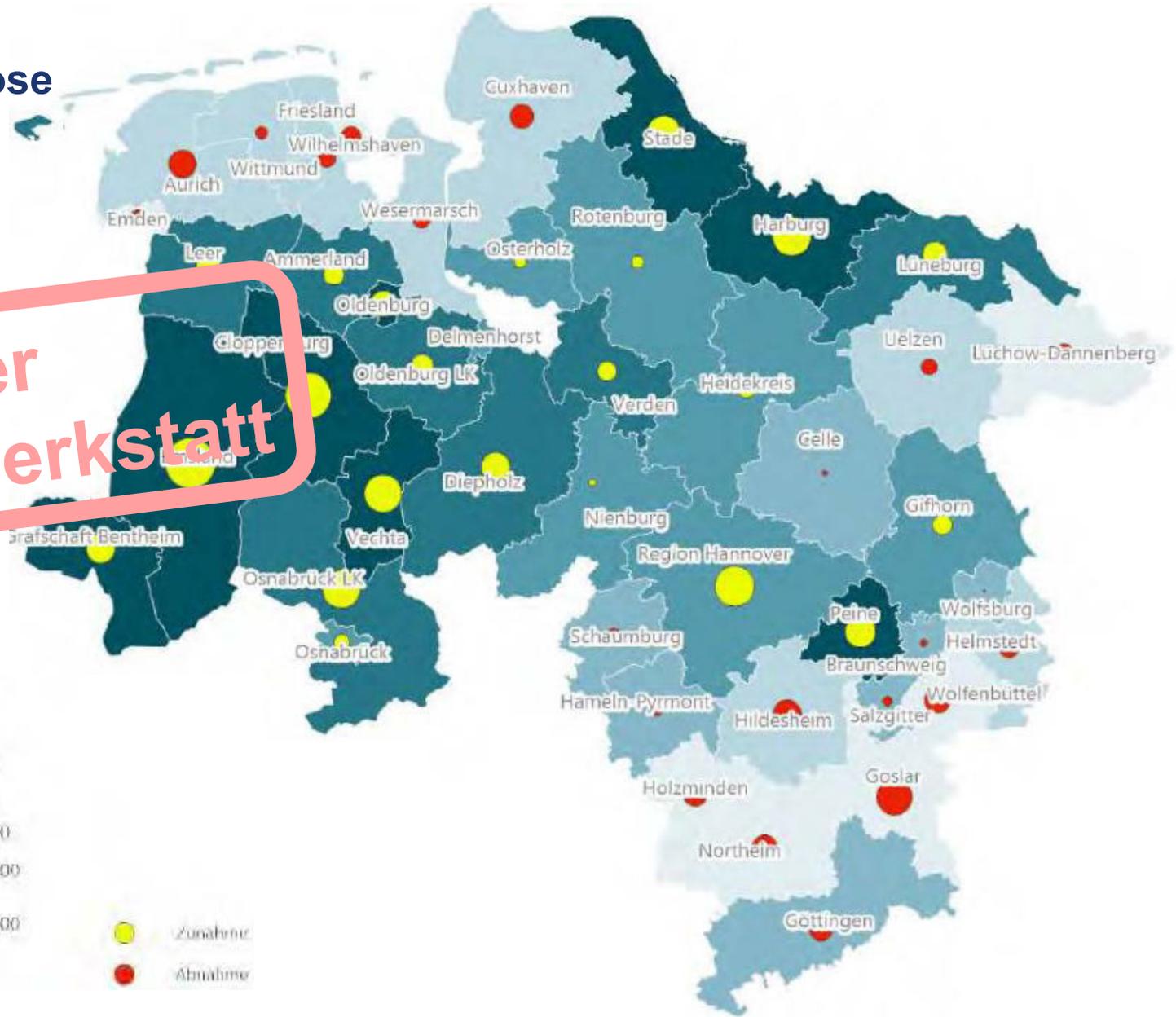


absolut

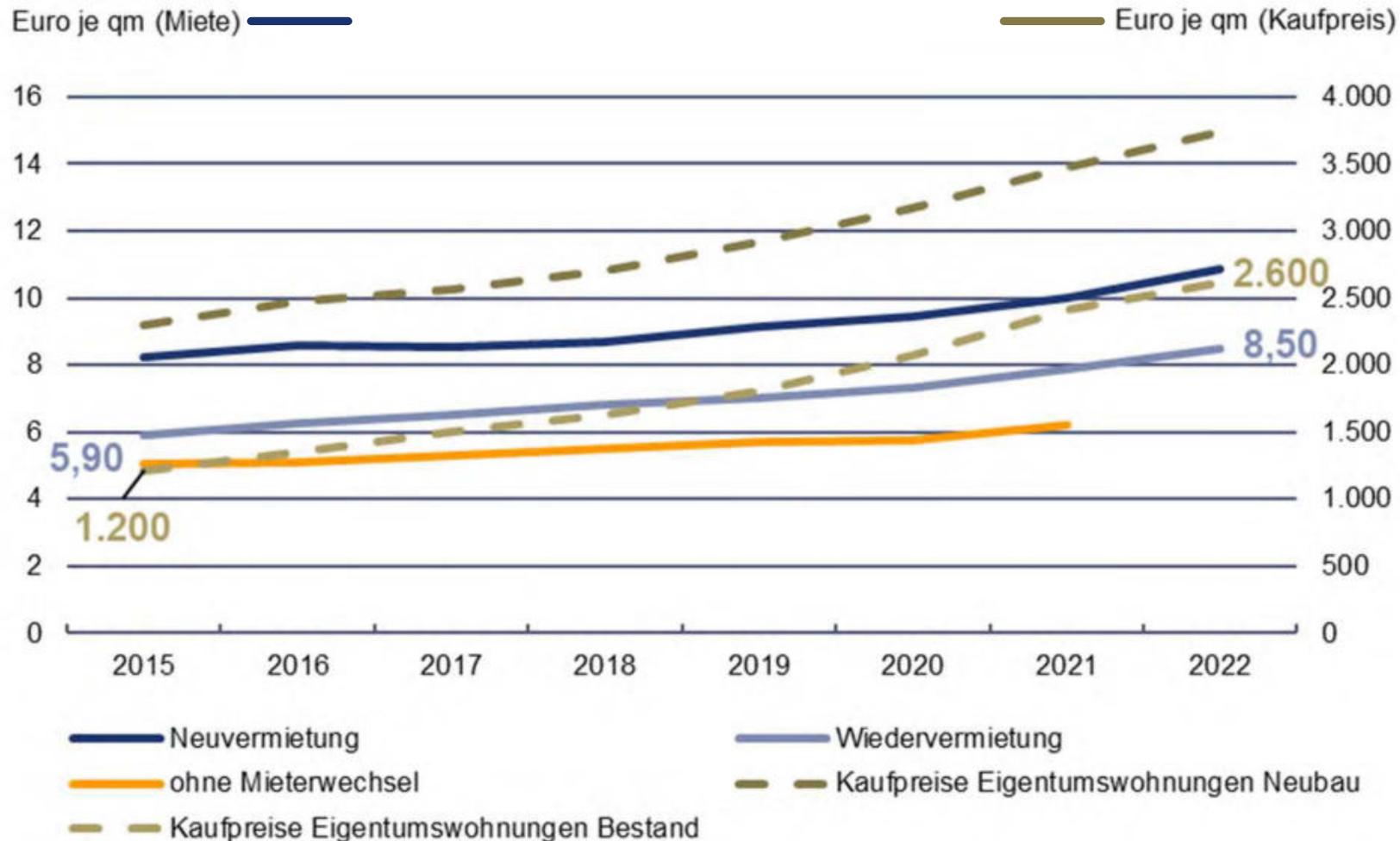
(Kreise)



Niedersachsen: 1,6



Mieten und Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Niedersachsen



2015 → 2022

Neue ETW + 62%

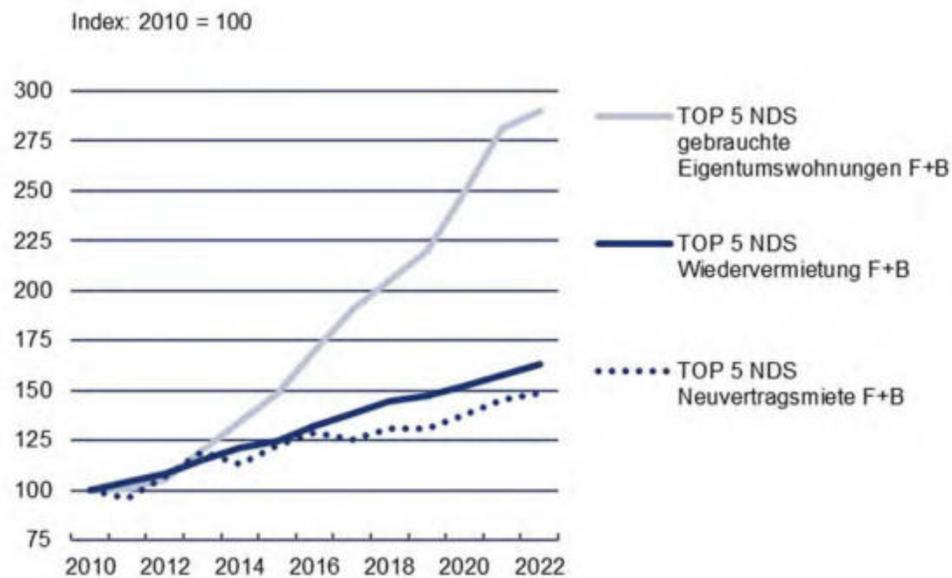
Gebr. ETW + 115%

Neue MW + 33%

Gebr. MW + 43%

Jahreswerte verdecken Preisdelle

TOP 5 Niedersachsen

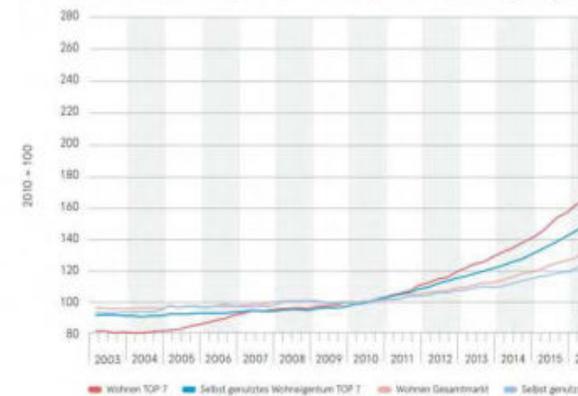


F+B IGES-Marktmonitor 2023

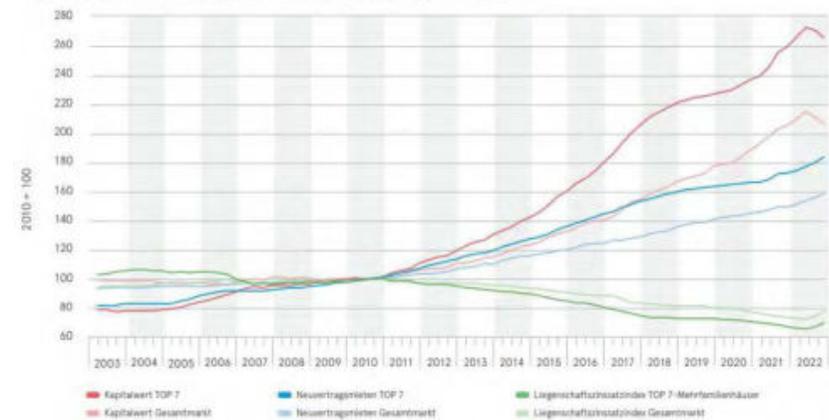
NBank

TOP 7 Deutschland

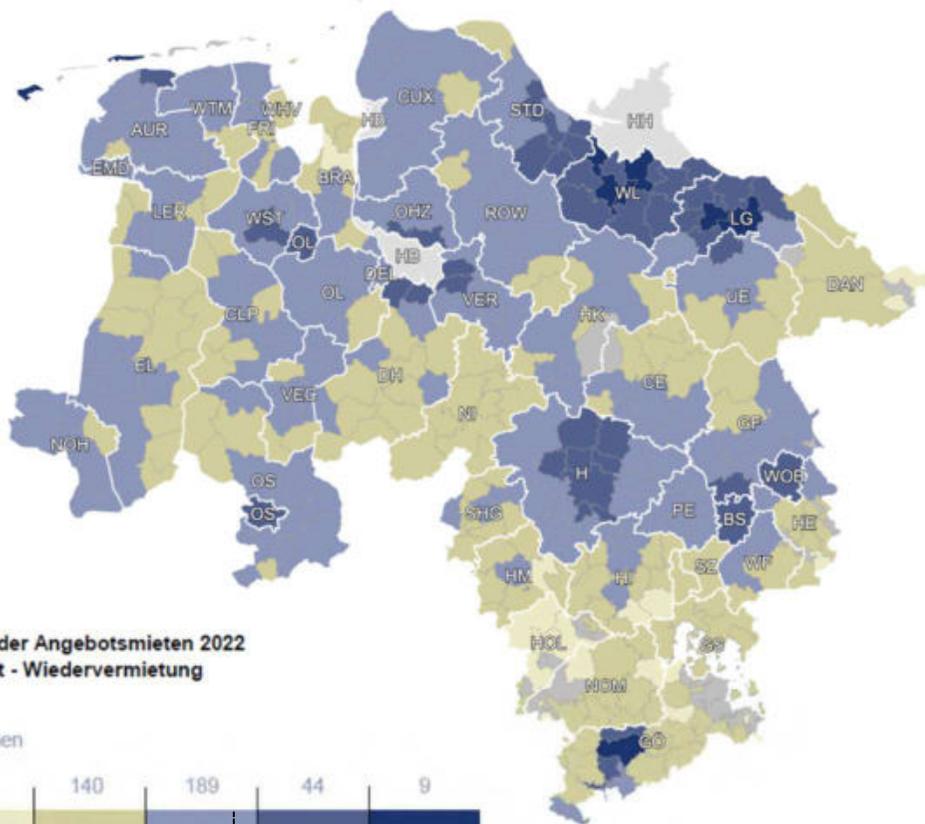
Selbst genutztes Wohneigentum - Top 7-Märkte
Preisanstieg auf Jahressicht, Preisrückgang auf



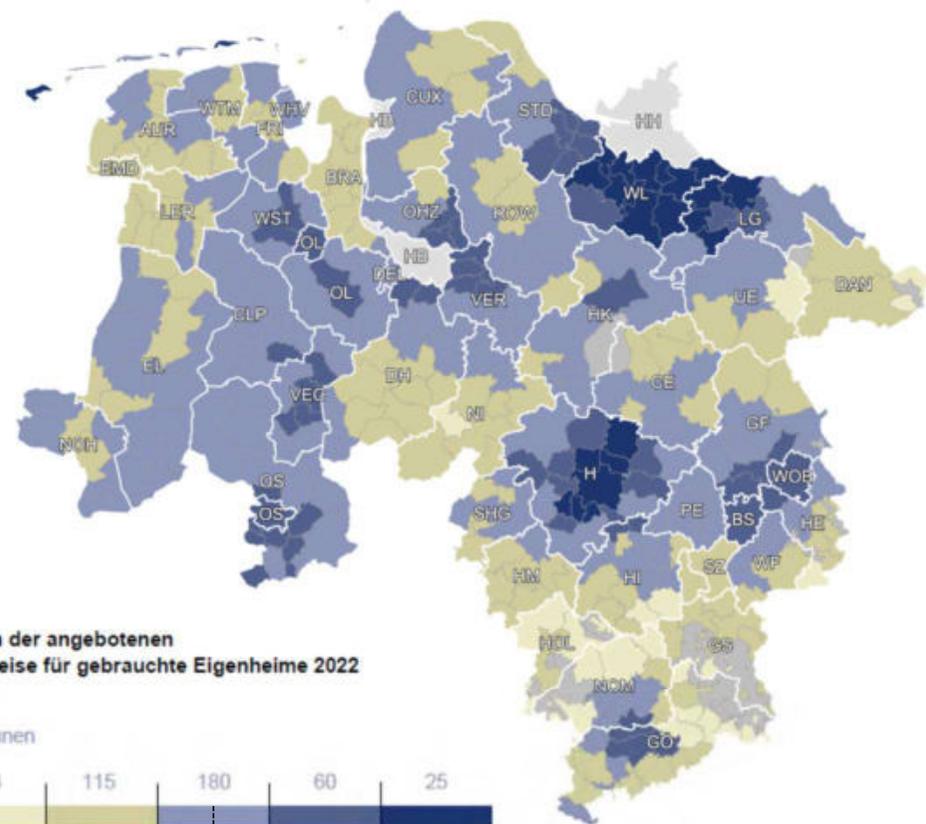
Mehrfamilienhäuser - Top 7-Märkte:
Weiterer Anstieg der Neuvertragsmieten



Wo Wohnungssuchende 2022 noch günstige Angebote fanden **NBank**



Niedersachsen: 8,50



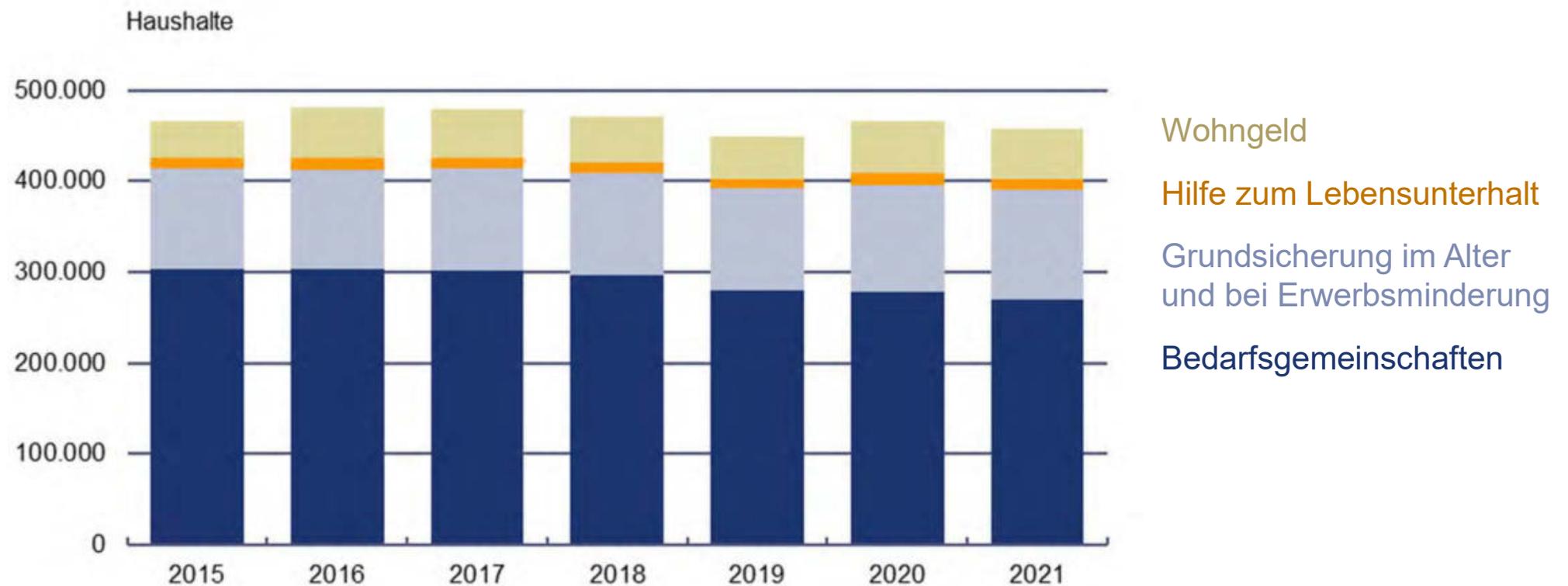
Niedersachsen: 349.000

■ gemeindefreie Gebiete / Zahl der Angebote zu gering

Datenbasis: F&B-Marktmonitor 2022

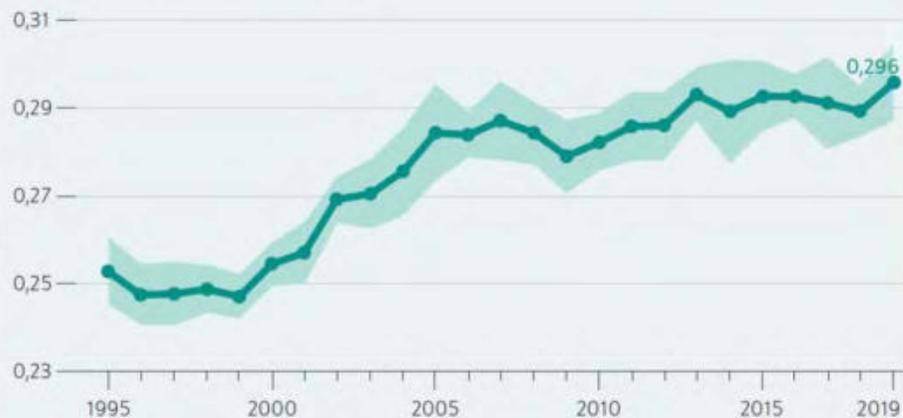
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Keine Entspannung bei den Transferleistungsempfängerhaushalten in Niedersachsen



Relative Einkommensungleichheit und Niedrigeinkommensquote verharren auf hohem Niveau

Ungleichheit der verfügbaren Haushaltseinkommen
Gini-Koeffizient auf einer Skala von 0 (keine Ungleichheit) bis 1 (absolute Ungleichheit)



Anmerkungen: Personen in Privathaushalten, bedarfsgewichtete Jahreseinkommen im Folgejahr erhoben, bedarfsgewichtet mit der modifizierten OECD-Äquivalenzskala. Die schattierte Fläche gibt das 95-Prozent-Konfidenzintervall an, das heißt, in 95 Prozent der Fälle liegt der tatsächliche Wert in diesem Intervall.

Quelle: SOEPv37; eigene Berechnungen.

© DIW Berlin 2022

Die Ungleichheit der Haushaltsnettoeinkommen verharrt in etwa auf dem Niveau, das sie 2005 in Zeiten hoher Arbeitslosigkeit erreicht hat.

Niedrigeinkommensquote

Anteil der Haushalte mit Niedrigeinkommen¹ in Prozent



¹ Personen mit weniger als 60 Prozent des Medians der verfügbaren Einkommen.

Anmerkungen: Personen in Privathaushalten, SOEP-Jahreseinkommen: bedarfsgewichtete Jahreseinkommen im Folgejahr erhoben; SOEP-Monatseinkommen: bedarfsgewichtete Haushaltseinkommens des vorangegangenen Monats; bedarfsgewichtet mit der modifizierten OECD-Äquivalenzskala.

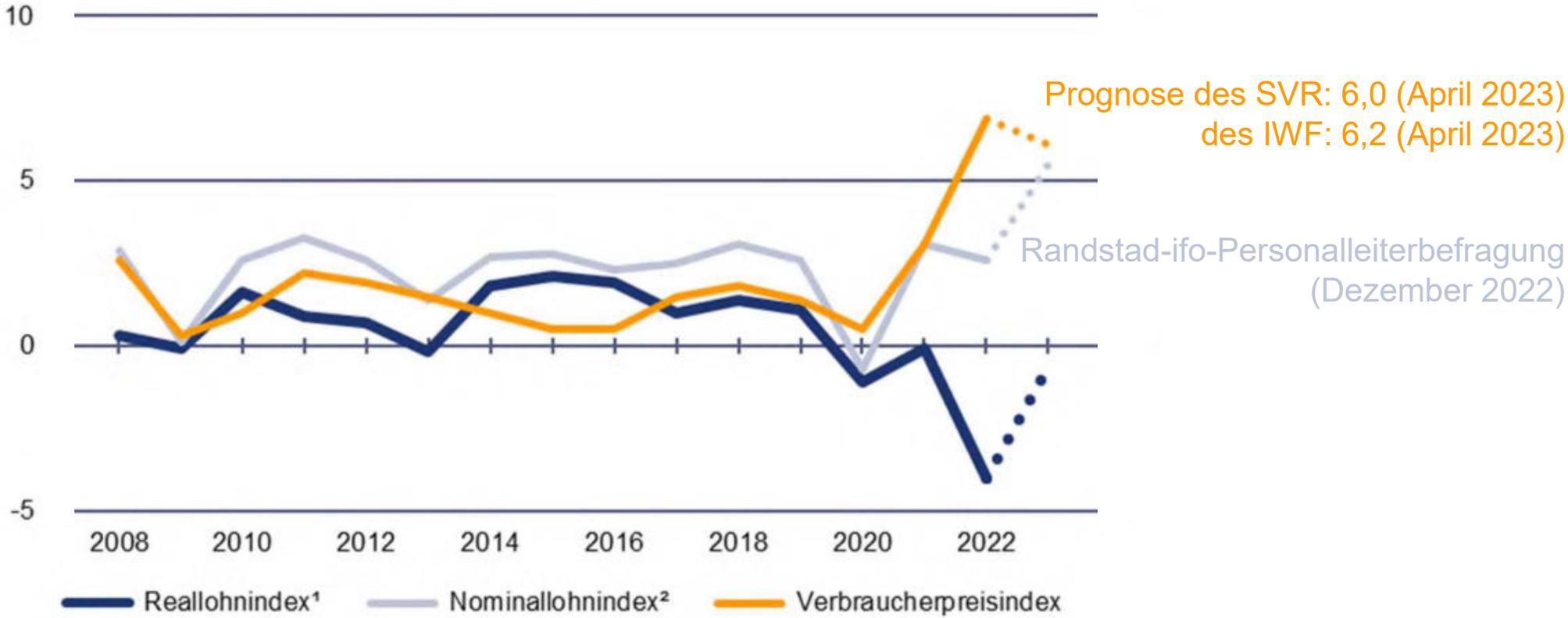
Quelle: SOEPv37; eigene Berechnungen. Angaben des Mikrozensus und EU-SILC: Statistisches Bundesamt (2021): Sozialberichterstattung der amtlichen Statistik.

© DIW Berlin 2022

Der Anteil der NiedrigeinkommensbezieherInnen stabilisiert sich bei gut 16 Prozent.

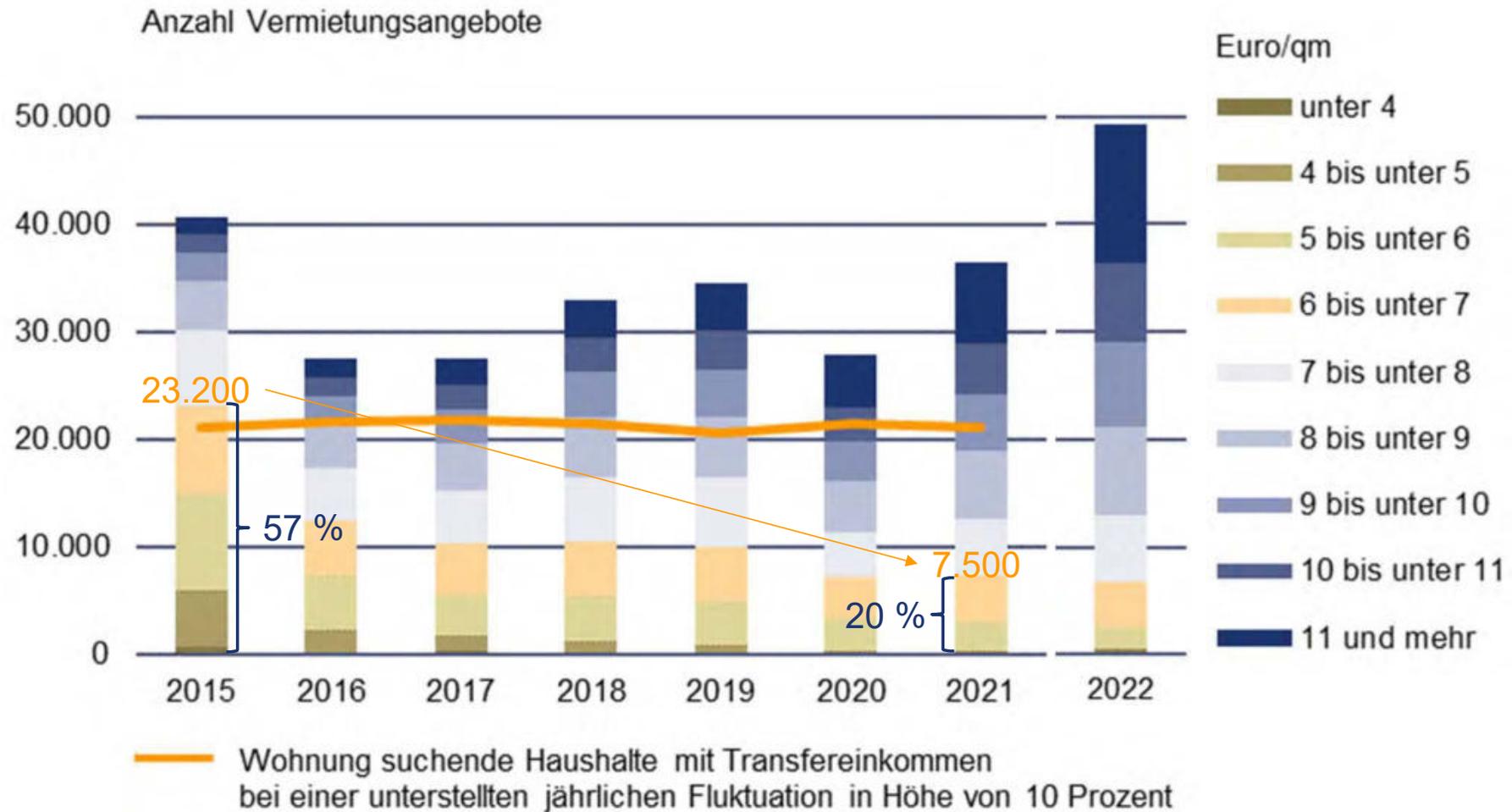
Reallohnverluste schmälern Wohnkaufkraft

Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



1 Infolge einer Revision des Verbraucherpreisindex und des Nominallohnindex wurden alle Ergebnisse zum Reallohnindex angepasst. 2 Endgültige Angaben. Das Ergebnis des Jahres 2022 wurde revidiert.

Vermietungsangebote und Haushalte mit Transfer- einkommen in den 25 größten niedersächsischen Städten



Mismatches - Ungleichgewichte



Single-HH und Familien mit Kindern können sich keine Wohnung in der Stadt mehr leisten, und anders als noch vor zwei Jahren, können Familien mit Kindern nicht mehr ins Umland ausweichen, weil die Preise dort stärker gestiegen sind als in den großen Zentren.

Wohnfläche pro Person ist in NDS auf über 50 qm gestiegen, vor allem weil Ältere auf „zuviel“ Wohnfläche sitzen. Diese ziehen aber nicht in geeignete kleinere Wohnungen o. ä. um, weil sich damit in der Regel die Wohnkosten erhöhen.

Bestandserweiterung um maximal ein Prozent pro Jahr reicht mengenmäßig nicht für Marktentlastung. Neubau ist zukünftig eine Ergänzung zu einem großangelegten Bestandsumbau.

Die Vermeidung einer Lohn-/Preisspirale birgt die Gefahr, dass sich die Ungleichheit der verfügbaren Einkommen erhöht. Damit steigt der Bedarf an bezahlbaren Wohnungen noch.

Die sehr gute Wohnraumförderung wird zwar mit steigenden Zinsen noch attraktiver. Die Konditionen sind aber nicht beliebig verbesserbar.

**Gewerbe, Büros, Wohnungen –
Gestapelte Nutzungsebenen sparen
Fläche (Öko-Park bei Stuttgart)**



Mehr rausholen aus den knappen Flächen am Beispiel Umland Hannover

Tatsächlich ausgewiesene neue Flächen 2020/2021

76 ha ergeben bei 730 qm pro Grundstück



33 ha ergeben bei 215 qm pro Wohnung



= 2.500

Vorgesehene Flächen gleicher verteilen

56 ha ergeben bei 730 qm pro Grundstück
600



930

53 ha ergeben bei 215 qm pro Wohnung
150



3.500

+ 1.930 + 740

= 3.240

4.430



Schleswig-Holstein.
Der echte Norden.

Öffentliche Förderung

(Objektförd.: Wohnraum/
Städtebau + Subjektförd.:
Transferleistungen)

Aktive Kommune

(Bodenbevorratung, Konzept-
vergabe, Kooperation mit
Energieversorger, ...)

(Neue) Gemeinnützigkeit

(dauerhaft günstiger
Wohnraum für Berechtigte
gegen Steuerbefreiungen)

Baugruppen

Gleichgesinnte erwerben
gemeinsam ein Grundstück
und bauen ohne Bauträger

Baugenossenschaften

(keine Renditeorientierung,
Mitglieder = Eigentümer mit
lebenslangem Wohnrecht)

Investition mit Haltung

(mit maßvoller Rendite, z. B.
Stiftungen, Kirche, Private)

Suffizienz im Wohnungs- bau

(Wie weit lassen sich Normen
und Vorgaben dehnen?)

Mitarbeiterwohnen

(vom Betrieb vermittelte oder
gestellte Wohnungen)

Gemeinwohlwohnungen

(Einzeleigentümer, nicht
gemeinnützige Wohnungs-
unternehmen)

Mietshäuser Syndikat

(kooperativ und nicht-
kommerziell zum gemein-
schaftlichen Hauskauf)

Was macht
Wohnen
bezahlbar?



Robert Koschitzki

0511.30031-9798 _ robert.koschitzki@nbank.de

[Wohnungsmarktbeobachtung \(WOM\) | NBank](#)

[Newsletter Abo | NBank](#)

[Wohnungsmarktbeobachtung](#)

Qualitätsorientierte Wohnen in der Region Heide

Strategisches Vorgehen für einen bedarfsgerechten
Wohnungsneubau im ländlichen Raum vor dem Hintergrund
der geplanten Industriean siedlung Batteriefabrik Northvolt

Agenda

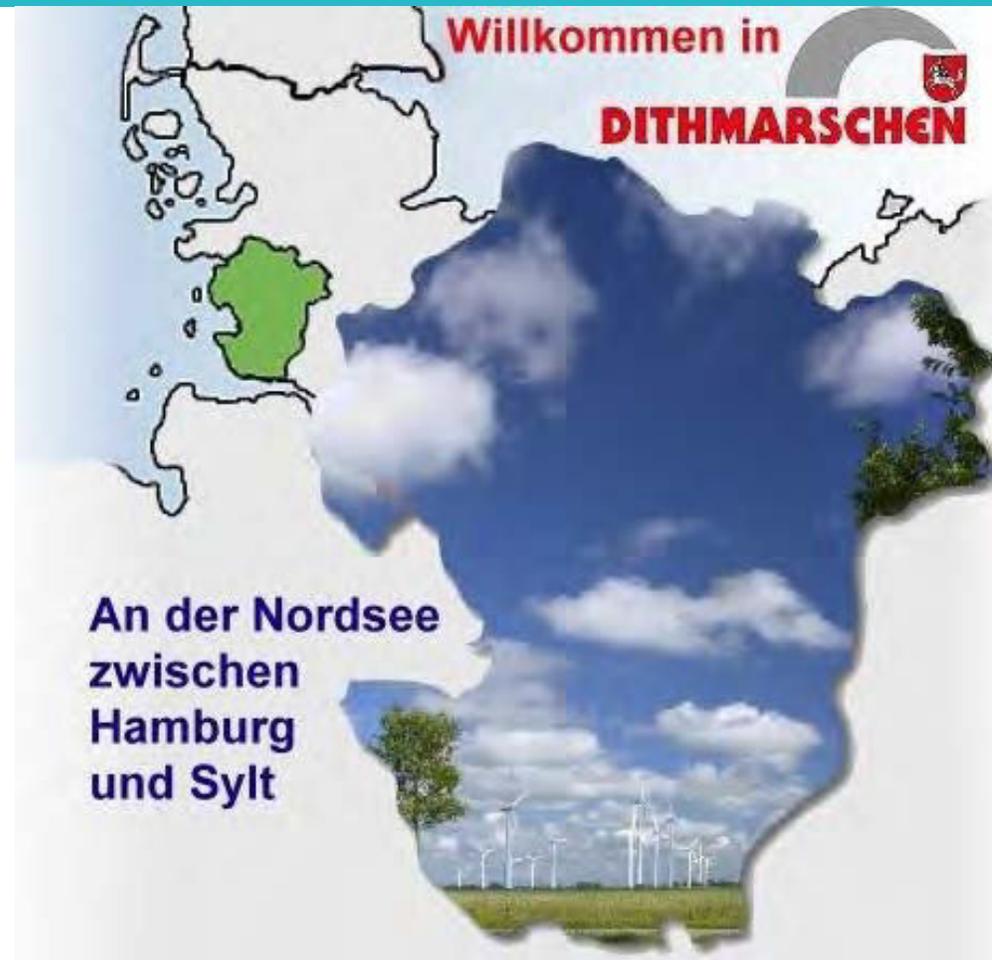
- 1. Einstieg aus Sicht von Kreisverwaltung
und Regionaler Kooperation Westküste**
Erk Ulich | Kreis Dithmarschen
- 2. Umsetzungsplanung in der Region Heide**
Jannick Schwender | Entwicklungsagentur Region Heide

Regionales Entwicklungskonzept Dithmarschen 2030

Erk Ulich | Kreis Dithmarschen

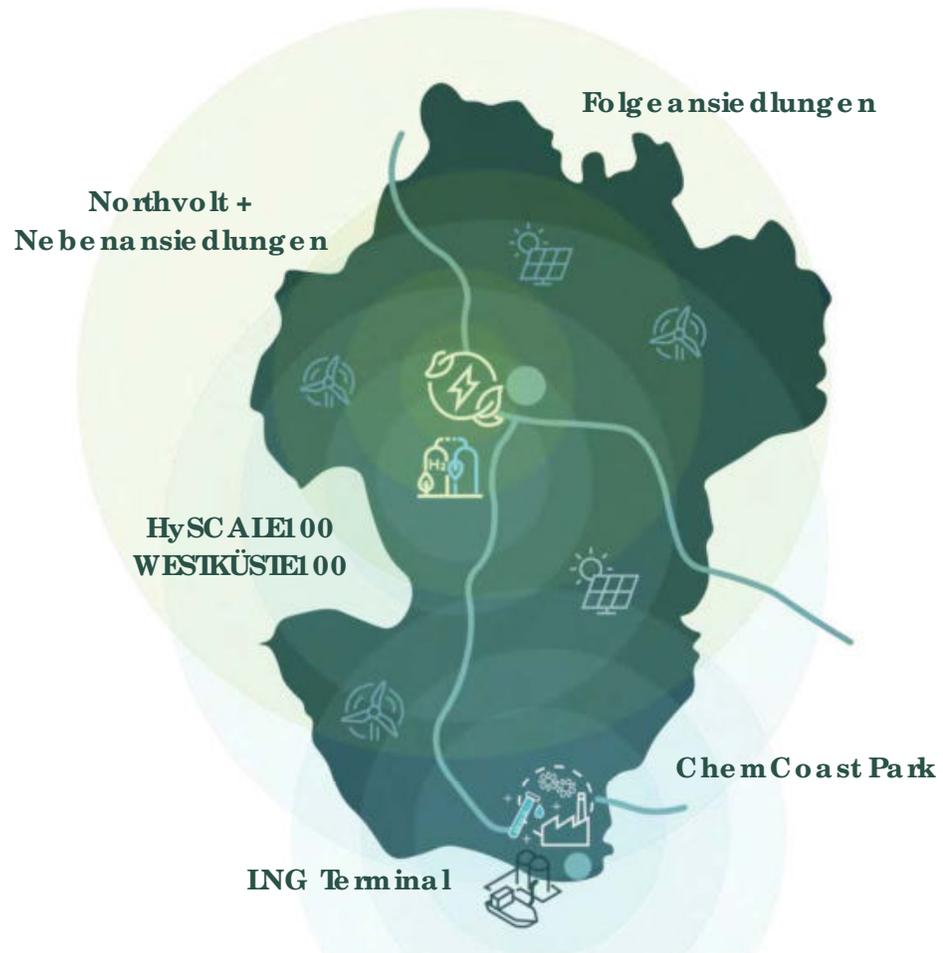
Regionales Entwicklungskonzept Dithmarschen 2030

Räumliche Einordnung



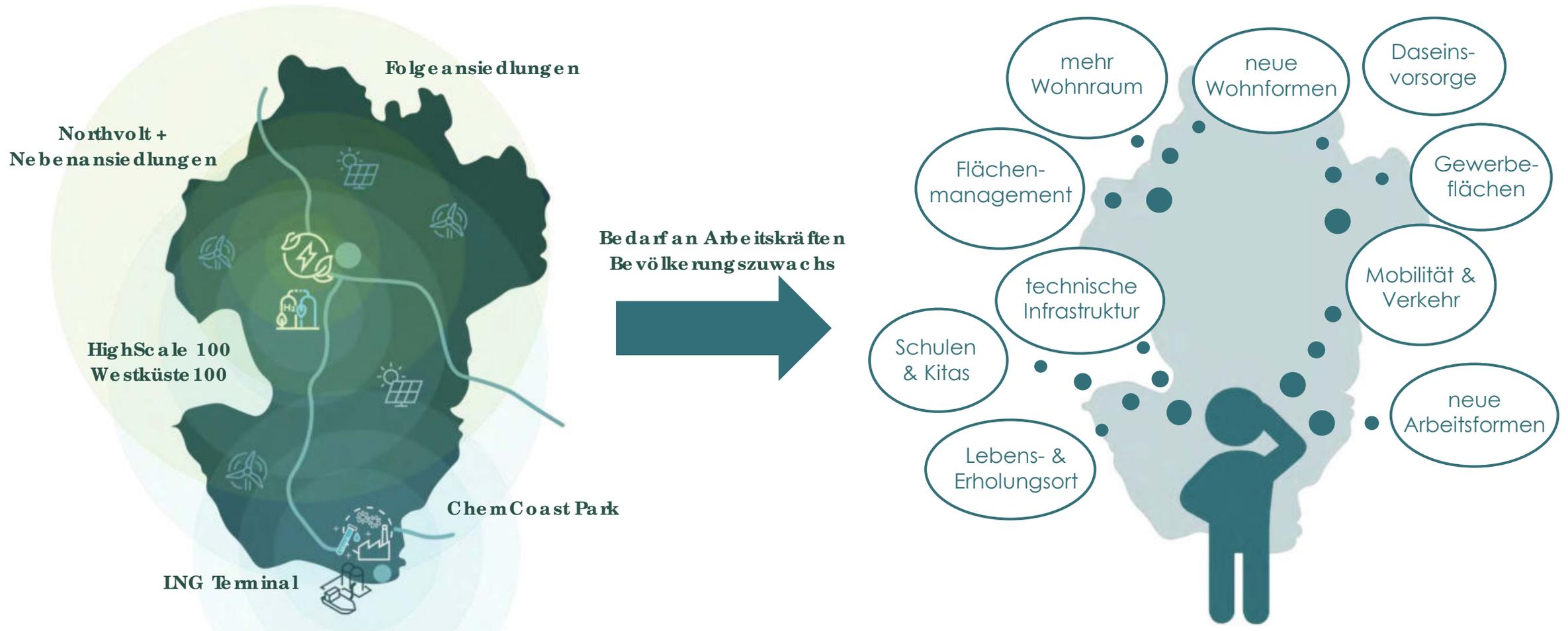
Regionales Entwicklungskonzept Dithmarschen 2030

Aktuelle Entwicklungen



Regionales Entwicklungskonzept Dithmarschen 2030

Aktuelle Entwicklungen



Regionales Entwicklungskonzept Dithmarschen 2030

Ziele & Arbeitsweise



Regionales Entwicklungskonzept Dithmarschen 2030



Potentiale

**Groß
denken**



**Mutig
entscheiden
und handeln**



Umdenken

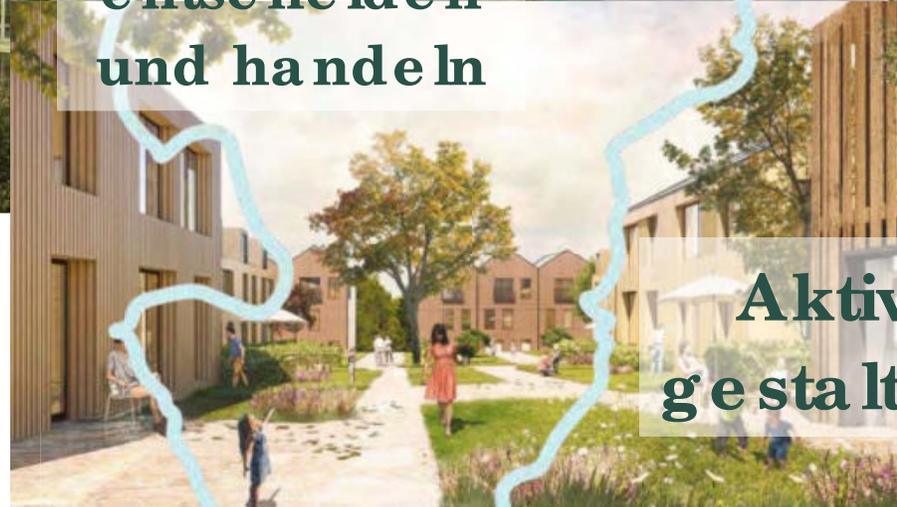


Transparenz



**Aufgaben-
teilung**

Innovation



**Aktiv
gestalten**

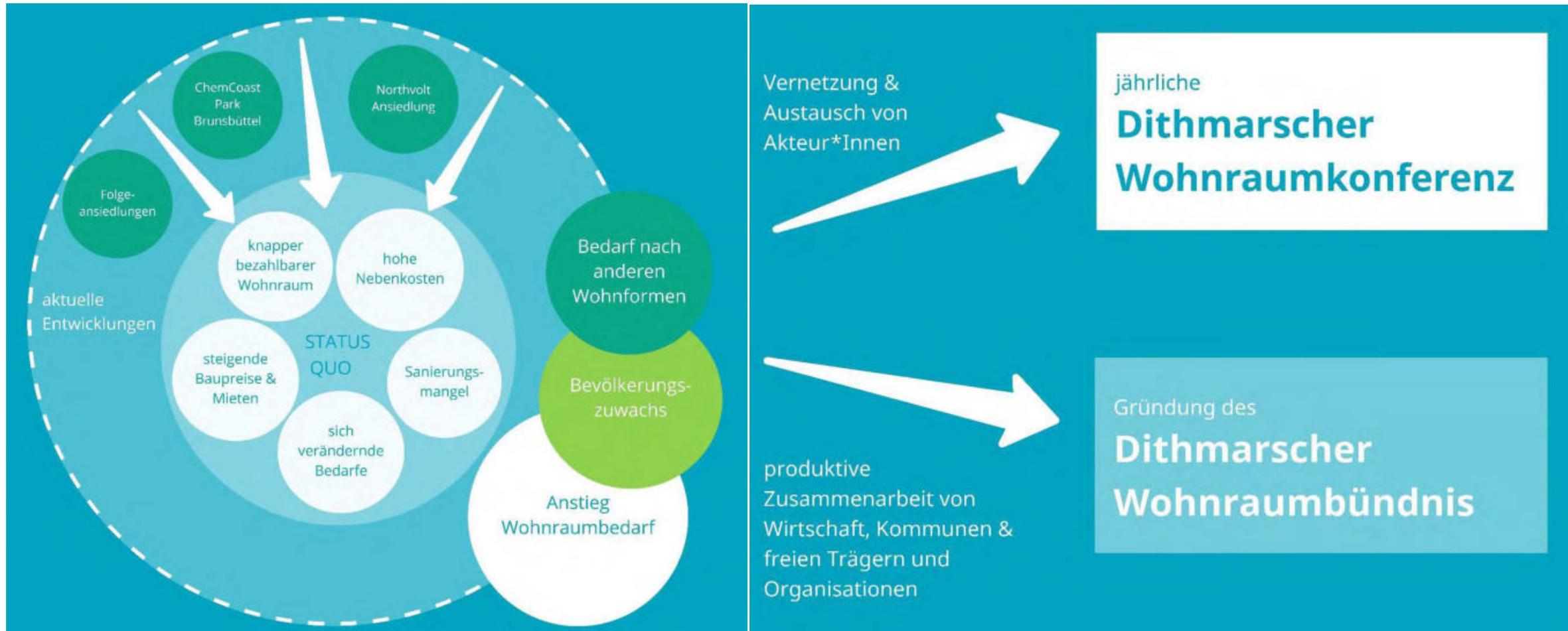


Zukunftsfähigkeit

Wohnraumentwicklung Dithmarschen



Ausgangssituation



Standortentwicklung und Umsetzungsplanung in der Region Heide



INPUTVORTRAG im Rahmen der 3. Fachwerkstatt im
Leitprojekt Wohnen in der MRH am 06. Juni 2023



Neue Impulse für die wohnbauliche Entwicklung in der Region Heide

Region Heide

Geografische Verortung



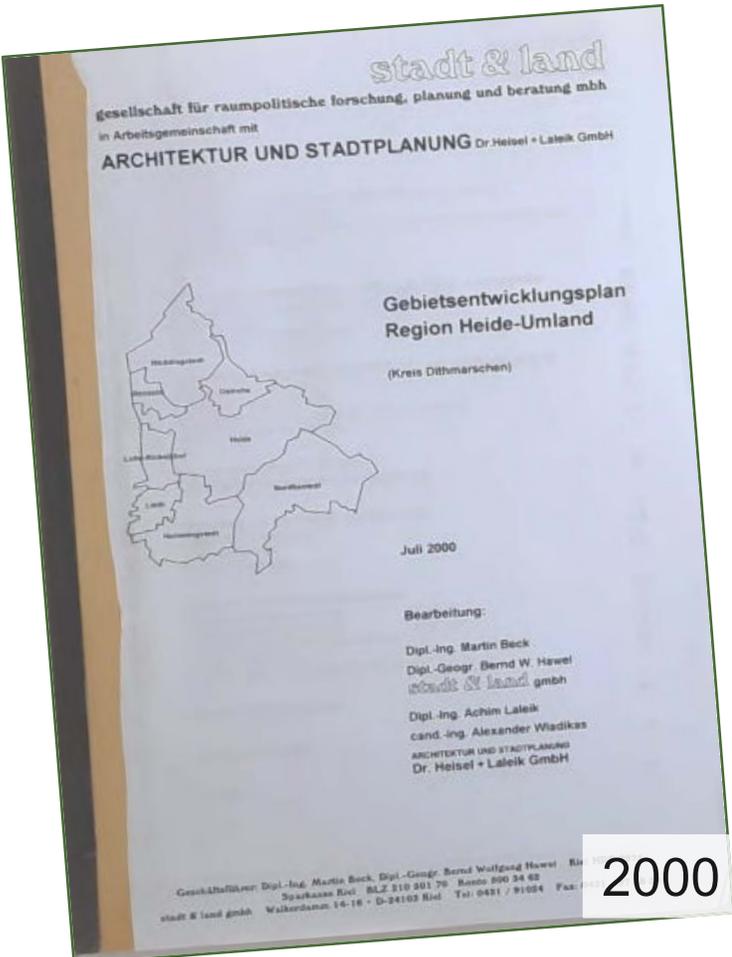
Region Heide



- REGION HEIDE
- Stadt Heide + Amt KLG (11 Gemeinden + Stadt)
- GESAMTFLÄCHE 18.880 ha
- EINWOHNER rd. 37.000
- BESCHÄFTIGTE 13.643 (am Arbeitsort)
- BESCHÄFTIGTE 10.717 (am Wohnort)
- FH Westküste > 2.000 Studierende
- AUTOBAHN A23 ~ 1 Std. HH

Stadt-Umland-Konzept (SUK)

„kommunale Eigenständigkeit bewahren – Zukunftschancen gemeinsam nutzen“



2000



2012



2020

Stadt-Umland-Konzept (SUK)

Entwicklungsziele der Region Heide



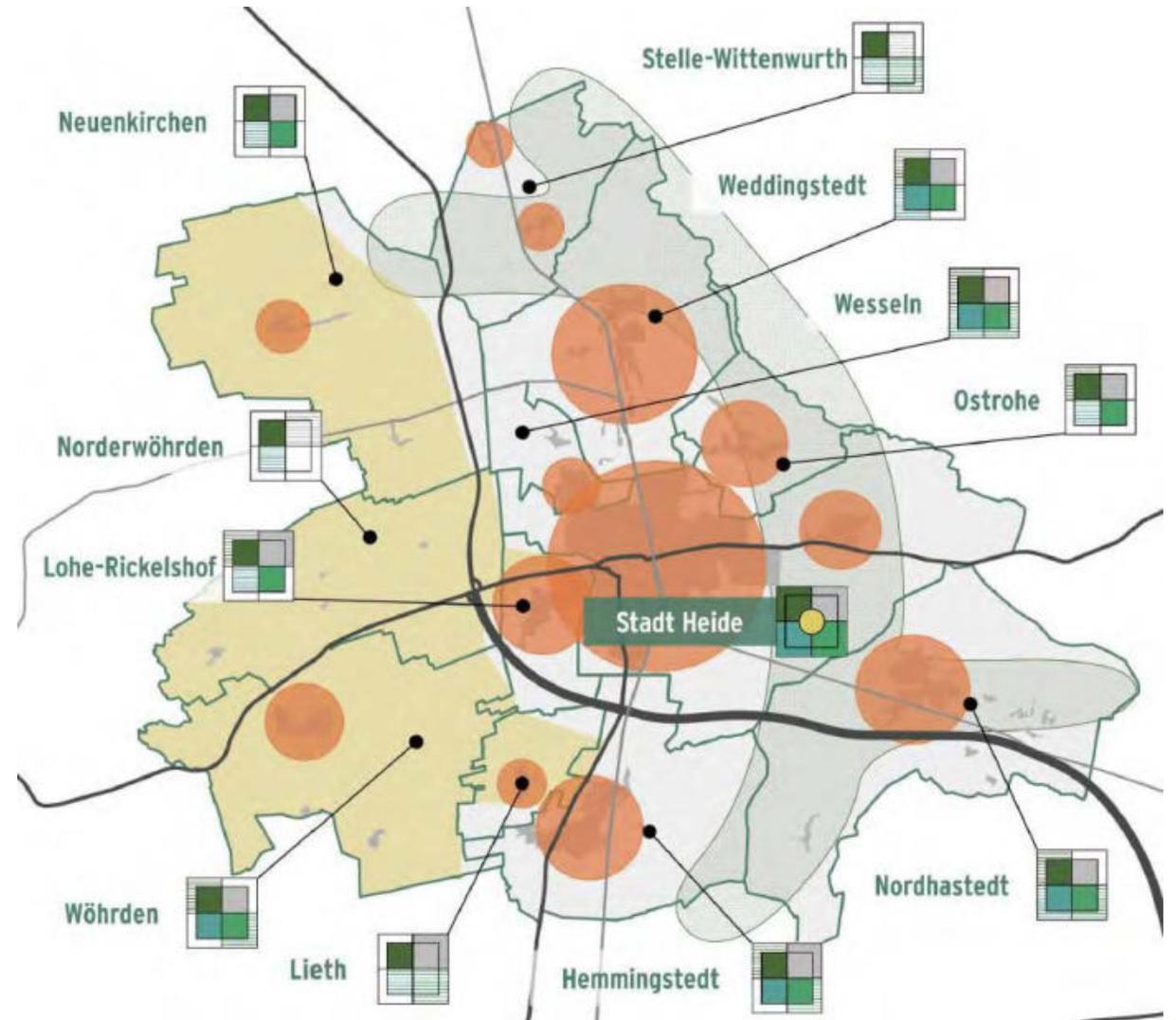
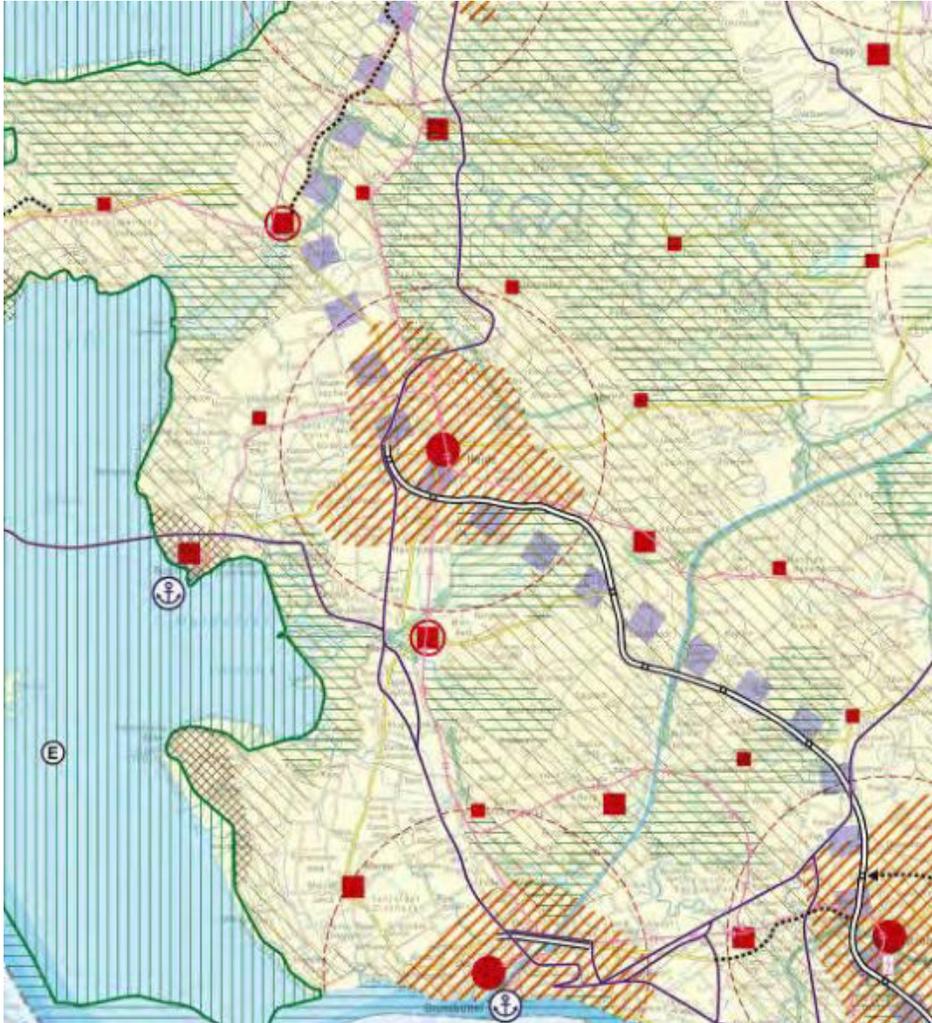
Entwicklungsziele der Region Heide

- Stärkung der städtischen bzw. dörflichen Wohn- und Arbeitsorte und ihrer Infrastruktur in Zeiten des strukturellen und demografischen Wandels.
- Sicherung vorhandener und Schaffung neuer Arbeitsplätze, sodass heutige und künftige Generationen ein gutes Auskommen finden und die Region attraktiv bleibt.
- Nutzung der an der Westküste erzeugten Energie zum Um- bzw. Aufbau klimaschonender Wertschöpfungsketten in der Region, um vor Ort nachhaltiges Wachstum zu schaffen.
- Verknüpfung unterschiedlicher Sektoren und Branchen, z.B. Industrie, Landwirtschaft und Handwerk, damit Ressourcen effizient genutzt werden können.

> „Energierregion Heide“ als Vorreiter des Klimaschutzes und der Energiewende in Deutschland.

Stadt-Umland-Konzept (SUK)

Entwicklungsziele der Region Heide



Stadt-Umland-Konzept (SUK)

Zielkonzept Wohnen



Analyse der Wohnungsmarktregion

- Entwicklung der Nachfrage- und Angebotssituation
- Teilmärkte sozialer, studentischer und generationengerechter Wohnraum
- Wohnungskontingente
- Stärken und Herausforderungen Wohnen

Zielkonzept Wohnen

- Ziele im Themenfeld Wohnen
- Wohnraumkontingentierung in den Kommunen und SUK-Aktivkontingent
- Pläne mit Empfehlungen für Wohnpotenziale 2020 bis 2023

Maßnahmenprogramm

- Verschiedene Schlüsselprojekte zum Thema Wohnen

Monitoringkonzept

- Monitoring der wohnbaulichen Entwicklung im zweijährigen Turnus

SUK-Aktivkontingent

Herleitung der Wohnraumkontingentierung

- Wachstumsszenario SUK 2020:
 - Schaffung von 1.000 zusätzlichen Arbeitsplätzen im Bereich der Energiewende / Sektorenkopplung bis 2030
- Herleitung der Wohnraumkontingente basiert auf kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen
- Mit Hilfe der folgenden Komponenten
 - Nachholbedarf
 - Ersatzbedarf
 - Demografischer Neubaubedarf
- Aus dem hierbei ermittelten Basisbedarf und dem regionalen Entwicklungsszenario ergibt sich das gemeindespezifische Kontingent

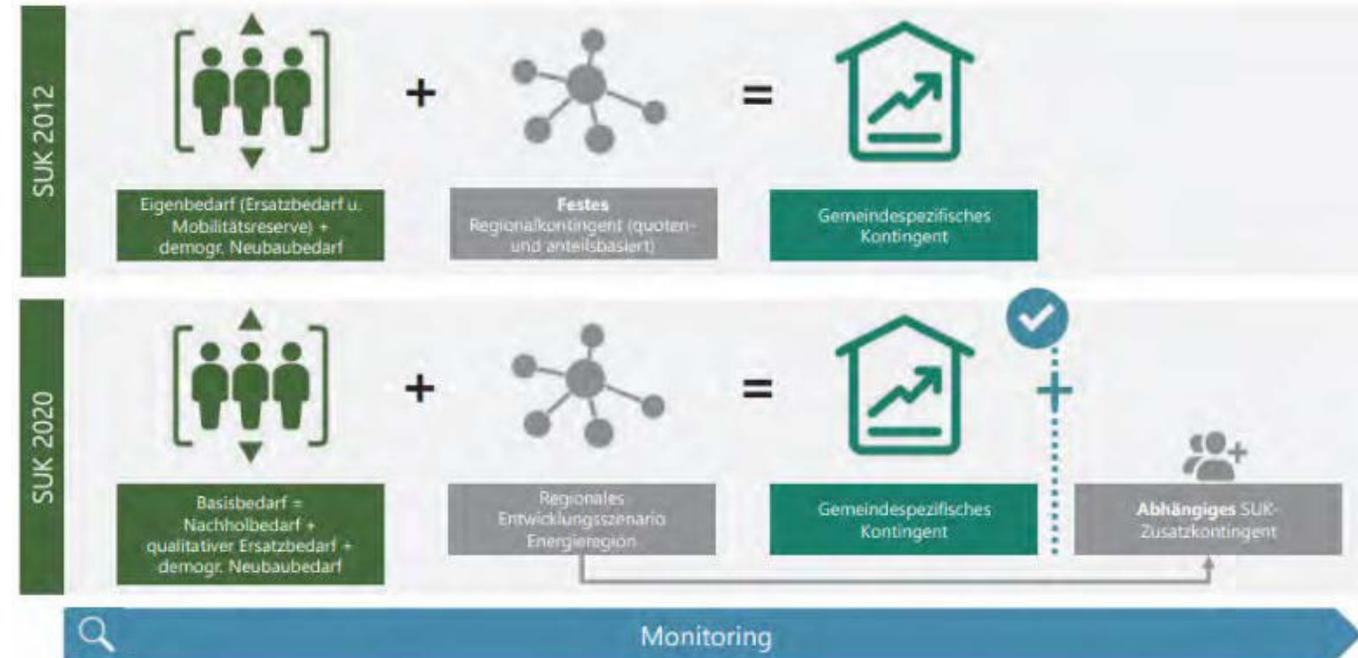


Abbildung 39: Weiterentwicklung der Wohnraumkontingentierung (cima 2020)

Quelle: SUK 2020, S. 61

SUK-Aktivkontingent

Für die 12 Kommunen im SUK-Gebiet gelten (noch) folgende verbindliche Wohnungsbaukontingente (01/2020 – 12/2030)

	Modellergebnis 2020 -2030	Kontingente 2012- 2025	Schnitt der Baufertigstel- lungen (2000 bis 2017) hochgerechnet für 11 Jahre
Heide	896	554	588
Hemmingstedt	71	62	60
Lieth	14	4	29
Lohe-Rickelshof	60	38	113
Neuenkirchen	30	11	28
Norderwörden	5	2	14
Nordhastedt	81	47	98
Ostrohe	36	10	31
Stelle-Wittenwurth	16	3	15
Weddingstedt	60	44	82
Wesseln	44	18	63
Wörden	43	15	25
Heider Umland	460	254	557
Region Heide	1.356 ¹⁷	808	1.145
SUK-Aktiv-Kontingent	350		
Gesamt	1.706		

Abbildung 41: Verbindliche Wohnungsbaukontingente 2020 bis 2030 (cima 2020)

Quelle: SUK 2020, S. 60

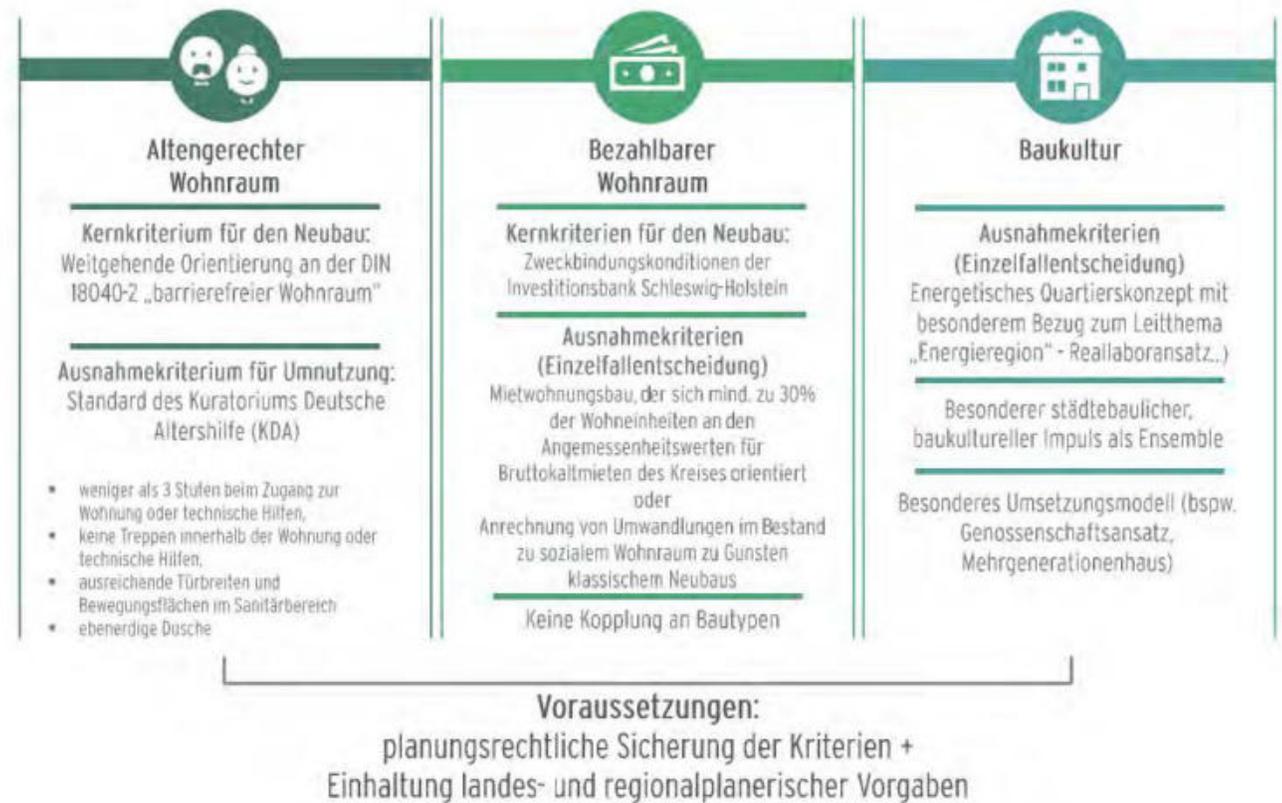
SUK-Aktivkontingent

Qualitätskriterien des Aktivkontingents

Neben den Wohnungsbaukontingenten aus dem Basisszenario gibt es seit 2020 auch das SUK-Aktivkontingent.

- Unterstützung von qualitativen Maßnahmen zur Entwicklung des Wohnungsbestandes
- Wichtige Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Leitthemas Energieregion
- Ersetzt die starre, quotenbezogene Kontingentzuweisung aus dem SUK 2012

>> Unterstützung der Umsetzung u.a. im Rahmen des MRH-Projektes „Qualitätsoffensive Wohnen in der Region Heide“



Quelle: Qualitätskriterien für Aktivkontingente, SUK 2020, S. 61

SUK-Aktivkontingent

Nutzung der SUK-Aktivkontingente



* = Absicherung erfolgt durch städtebaulichen Vertrag, Belegungsrechte/ Förderung

** = Einhaltung landes- und regionalplanerischer Vorgaben sowie der SUK-Vorgaben

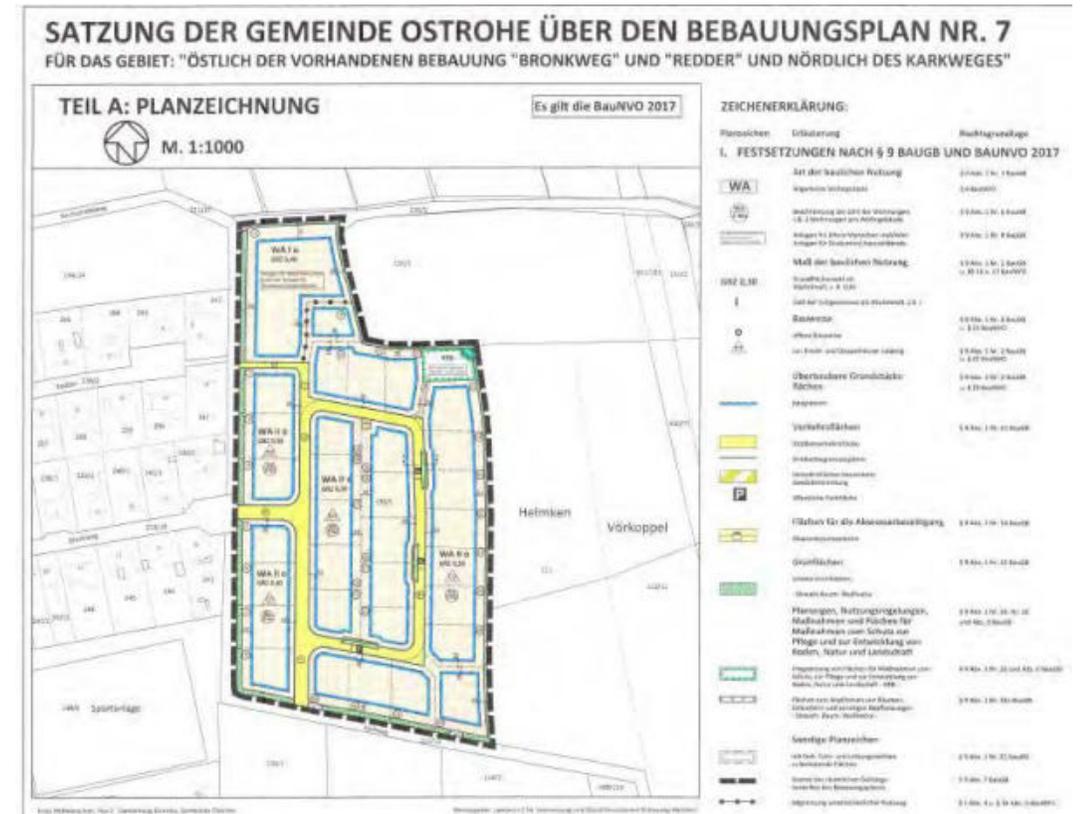
Für eine Abbuchung aus dem Aktivkontingent gelten folgende Prinzipien:

- Ein Projekt, das den Qualitätskriterien entspricht
- Eine Sicherung und Dokumentation der Umsetzung dieser Kriterien
- Die Entscheidung der zentralen Lenkungsgruppe, dass sich das Vorhaben für eine Abbuchung qualifiziert

Nutzung des Aktivkontingents

Mehrgenerationenwohnen in Ostrohe, B-Plan Nr. 7

- Wohnraum für die Wohnbedarfe älterer Menschen schaffen
 - Ältere Menschen, die wegen eingeschränkter Mobilität aus ihren Wohnungen ausziehen müssen, sollen die Möglichkeit haben in Ostrohe bleiben zu können
- Es soll eine Mehrgenerationen-Wohnanlage mit 10 barrierearmen Wohneinheiten realisiert werden (Wohnungsgröße 50 m² - 70 m²)
- Wohnungen sollen ebenso für junge Leute als „Starter-Wohnungen“ geeignet sein. Eine Vermietung an Auszubildende und Studenten ist vorgesehen
- Die Voraussetzungen für die Anerkennung als Aktivkontingent aus dem Zielkonzept Wohnen der Fortschreibung des Stadt-Umland-Konzeptes der Region Heide müssen vorliegen
- Status: Die Konzeptvergabe ist noch nicht abgeschlossen



Nutzung des Aktivkontingents

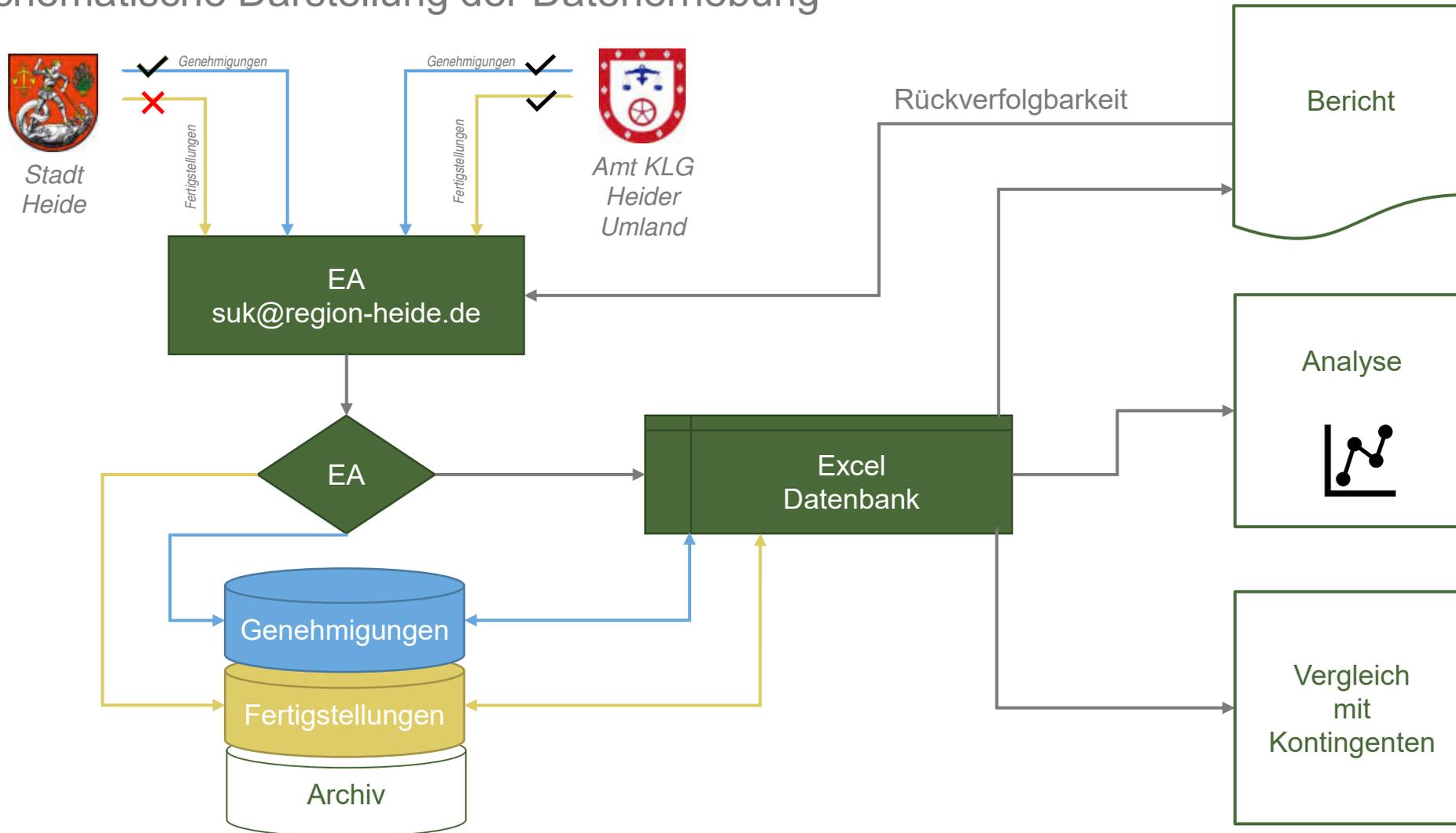
Konzeptvergabe Wesseln, B-Plan Nr. 16, Baugrundstück Nr. 1

- Sehr ähnliches Konzept wie in Ostrohe, nur schon weiter fortgeschritten
- Bezahlbarer Wohnraum für alt und jung als barrierearme Mehrgenerationenwohnanlage
- Zweigeschossige Bebauung, 10 Wohneinheiten
- Status: Die Baugenehmigung ist da – Bauarbeiten haben schon begonnen
- Schaffung unterschiedlicher Begegnungsmöglichkeiten und –räume für die Bedürfnisse von Senioren sowie jungen Leuten
- Hochwertige energetische Bauweise
- Günstiges Mietniveau damit junge Menschen und Senioren die Möglichkeit haben gut ausgestatteten Wohnraum anzumieten



Wohnungsbau Monitoring

Schematische Darstellung der Datenerhebung



Zwischenfazit und nächste Schritte

Weiteres Vorgehen im Wohnungsbau Monitoring

- Bewertung: Funktioniert das System?
- Kontinuierliche Nachschärfung der Qualitätskriterien und ihrer Anwendung
- > Abgleich, ob Anpassungen erforderlich werden (Wohnbauakademie)

- Zwischenbewertung des Aktiv-Kontingents und seiner Wirkung
- Ist das Vorgehen zielführend? Gibt es „Schlupflöcher“ die geschlossen werden müssen?
- Ggf. Anpassung / Weiterentwicklung des Verfahrens

- Angesichts der Northvolt-Ansiedlung verändern sich die Rahmenbedingungen und Voraussetzungen für die wohnbauliche Entwicklung in der SUK-Region Heide erheblich.
- Seit Ende 2022 läuft die Entwicklung konzeptioneller Lösungsansätze für die Ansiedlung von Großvorhaben in der Region Heide (Eingebunden in die Projekt-AG 5 – Regionale Entwicklung)



Umsetzungsplanung in der Region Heide

... aktuelle Rahmenbedingungen und Herausforderungen

Entwicklung des Standortes Skellefteå (SWE)

Parallelen zum Ansiedlungsprozess Northvolt Ett

- 2017: Ansiedlungsentscheidung
 - > Skellefteå liegt ca. 800 km nördlich und etwa zehn Autostunden entfernt von Stockholm
- Aktuell ca. 36.000 Einwohner
 - > Entwicklungsstrategie 2030: 90.000 Einwohner
- Einbettung der Fabrik in ein industrielles Entwicklungsgebiet, welches den erforderlichen Zuliefer-Betrieben die Ansiedlung im direkten Umfeld ermöglicht (mehrere neue Flächen außerhalb der Stadt)
- Trennung von Wohnen / Industrie, Werksgelände ist ca. 5 km (Luftlinie) von der Innenstadt entfernt
- Verkehrliche Erschließung von Süden über den Ostseehafen „Skelleftehamn“



Entwicklung des Standortes Skellefteå (SWE)

Parallelen zum Ansiedlungsprozess Northvolt Ett



- Stark steigender Bedarf an Wohnraum in der Stadt (ca. 15 min von Site)
- Ausweisung neuer Wohnquartiere in zentraler Lage und
- Aufwertung von vorhandenem Wohnungsbestand
- Nach Ansiedlungsentscheidung: Fertigstellung von 50 – 150 WE pro Jahr
- Seit 2022: Schaffung von ca 800 WE pro Jahr
- Für die Zukunft ist eine weitere Steigerung des Wohnungsbaus gefordert



Erstellung der Entwicklungsstrategie Skellefteå 2030:



Weitere Informationen: <https://skelleftea.se/2030/startside>

Weitere Informationen: <https://skelleftea.se/platsen/flytta-hit/flytta-hit/arkiv/nyheter/nyheter/2023-02-27-sa-manga-bostadsprojekt-blev-klara-i-skelleftea-2022>

Wandel der Rahmenbedingungen

Neue Anforderungen und Zielgruppen



Von der gemeinsamen Bewältigung des **demografischen Wandels**...



...über die Positionierung als **Energierregion** mit 1.000 zusätzlichen Beschäftigten...



...zum **Ansiedlungsstandort** für global Player im Rahmen der Energiewende

Interkommunaler Abstimmungsprozess

Einbindung der Kommunen in den Planungsprozess



- Herbst 2022: Zentrale Lenkungsgruppe spricht sich für anlassbezogene Aktualisierung des Stadt-Umland-Konzepts aus
- Frühzeitige Abfrage von Entwicklungspotenzialen in den 12 Kommunen der Region Heide
- Einbindung der Regionalplanung (Kreis) und Landesplanung (MIKWS) in das Ausschreibungsverfahren
- Projektbeginn im Dezember 2022 und regionaler Auftakt zur Konzeptentwicklung im Februar 2023
- Durchführung von 12 Gemeindeworkshops im Frühjahr 2023



Die Mitarbeitenden-
struktur weicht von der
vorhandenen
Nachfrage ab... das
hat Konsequenzen für
die Angebotsplanung



>80%

zwischen 20 und 30, keine
klassischen KFZ- und EFH-
Konsumenten



30%

weiblich



25%

aus dem Ausland

Mitarbeitende aus 122
Länder



Effekte reichen über die Region Heide hinaus... fordern die SUK-Region jedoch besonders



Neue Beschäftigte in der SUK-Region

5.800 + X



Vorhandene Beschäftigte in der SUK-Region

1.300-1.600

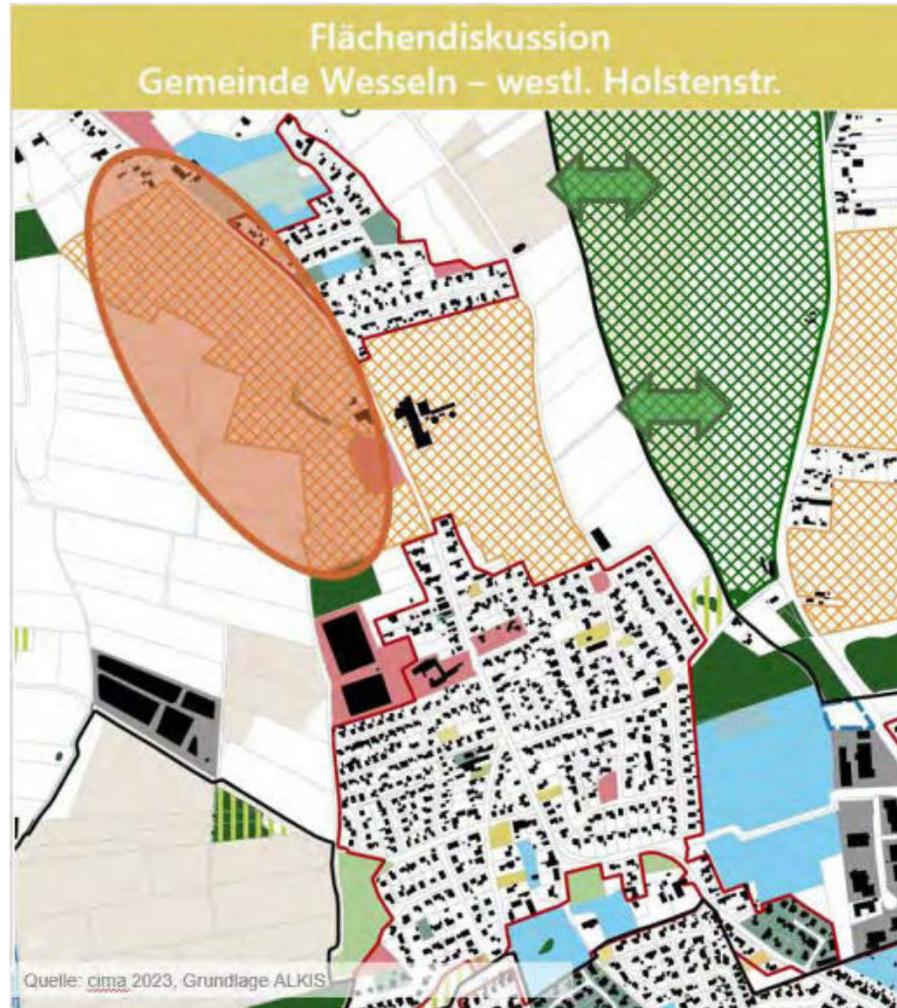


Beschäftigte außerhalb der SUK-Region

3.800-4.700

Ermittlung der Potenzialflächen

Beispiel: Gemeinde Wesseln (vgl. OEK 2023)



- Umfangreiche Ermittlung von von Potenzialflächen und Entwicklungsschwerpunkten in der Region Heide unter Berücksichtigung der örtlichen Voraussetzungen
- Im Rahmen der Workshops wurden diverse Flächen in den Gemeinden beleuchtet und Chancen und Herausforderungen für die kommunale Entwicklung thematisiert
- Insbesondere die Schaffung der erforderlichen öffentlichen Infrastruktur und der damit einhergehende Finanzierungsbedarf stellt eine zentrale Herausforderung dar
- Intensive Diskussionen zur Frage wie eine ortsangemessene bauliche Entwicklung aussehen kann und welche Planungsansätze für die Gemeinden in Frage kommen
- Bisherige Qualitätskriterien des Zielkonzeptes Wohnen werden weiterhin Gültigkeit behalten (u.a. Mehrgenerationen-Ansätze und bezahlbares Wohnen)
- Transparente, öffentliche Diskussion im Zuge der Erstellung von OEKs, u.a. in der Gemeinde Wesseln: <https://www.zukunft-wesseln.de/>

Priorität/Zeitraum

A / (K)

Im städtebaulichen Kontext gut geeigneter Standort, der durch neue Verkehrsanbindungen im MIV und NMIV weiter an Attraktivität gewinnen würde. Dreiklang aus Abschirmung, Gestaltung und moderater Verdichtung wichtig.

SUK Vertiefung empfohlen, sofern ein Ankauf als realistisch eingestuft wird.



Zahlen nur für die SUK- Region!



Die Anforderungen sind quantitativ und qualitativ ... Ortsbild, Flächenverbrauch, Verkehr, Integration...

EFH-Typen



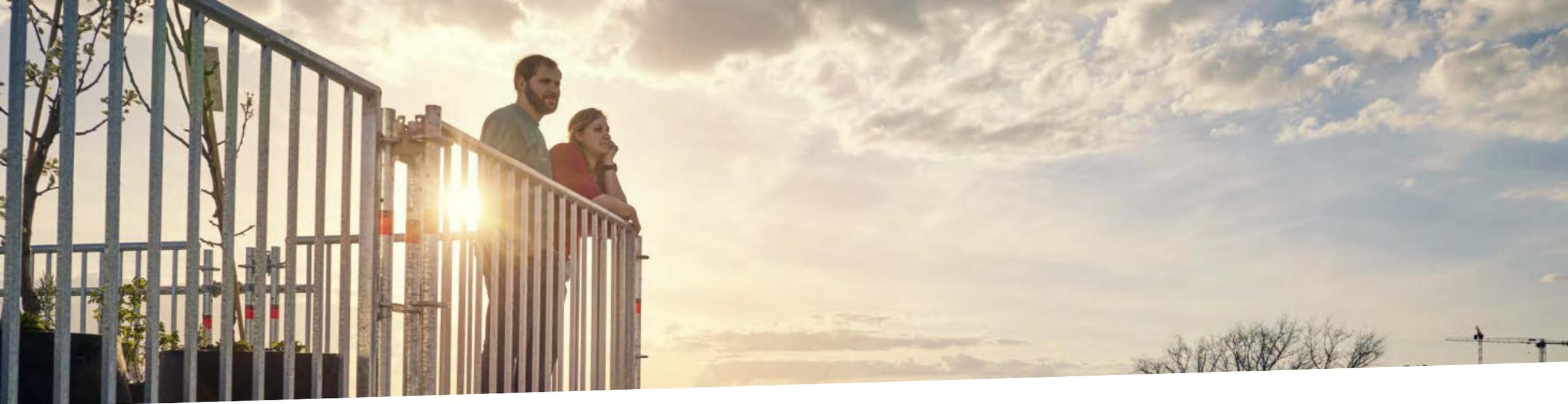
150ha

MFH-Typen 6-8 (WE)

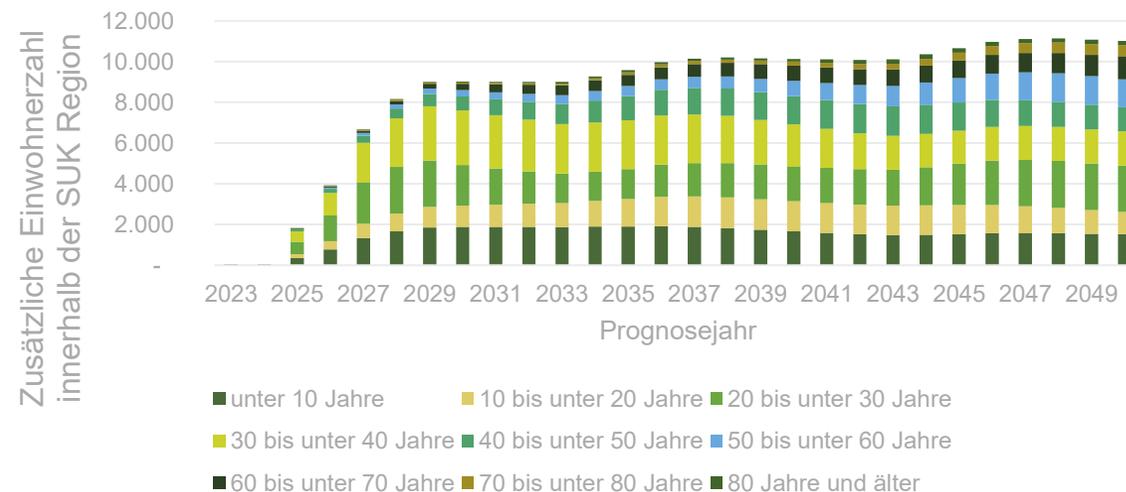


240ha

Hinzukommen Ausgleichsflächenbedarfe und Flächen für soziale und techn. Infrastruktur



- Die geforderte wohnbauliche Entwicklung erfordert ein in der Region Heide, dem Kreis Dithmarschen und der Regionalen Kooperation Westküste abgestimmtes Vorgehen
- Wichtig ist sowohl die Betrachtung heute bereits vorhandener Bedarfe bzw. Defizite des Wohnungsmarktes als auch neuer Anforderungen
- Die neuen Anforderungen unterscheiden sich deutlich von "langjährig bewährten" Planungsansätzen, entsprechend besteht umfangreicher Beratungsbedarf in Kommunen und Verwaltungen
- Die aufgezeigten Perspektiven könnten bisherige demografische Entwicklungen umkehren und eine Attraktivierung und "Wiederbelebung" von Stadt- und Ortskernen (im ländlichen Raum) befördern
- Voraussetzung für eine Umsetzung von Planung ist die Schaffung der erforderlichen Rahmenbedingungen, z.B. Finanzierungsmodelle für öffentliche Infrastruktur



Szenario passivere Entwicklung

(5.800 SVB in der Region, davon 1.160 nach 2030)

PHASE 1 (abgeschlossen)

Arbeitsgruppe:
Szenarien/
Korridore

AG: Zuordnung von Funktionen
und Kontingenten +
interkommunale Standorte +
Realisierungshorizonte

AG: Entwurf räumlich-
strukturelles Leitbild und
Perspektiven für größere
Standorte, ggf. Grundsätze
der Planung

Interner
Auftakt

*Darstellung des Ist-Zustandes/
Bestandsanalyse Wohnen und
Gewerbe*

*Entwicklungsperspektive Wohnen
und Gewerbe (inkl. techn.-
infrastruktureller Bedarfe)*

*Zwischenlegitimation:
Entwurf Leitbild + zu
vertiefende Flächen
und Funktionen*

Auftakt LG (14.2):
Vorgehen und
Mitwirkungs-
bereitschaft

Planungsworkshop:
Kommunen, anlassbezogen
interkommunal (2-tägig in
EA) – 14/15.3, ggf.
Vertiefungen

Start: Online-
Ideenspeicher

LG: Zwischen-
legitimation
(25.4)

Aktualisierung der verfügbaren
Flächen und Prüfräume:

- Wohnen
- Gewerbe/Industrie
- Ausgleichsflächen

- Perspektive Wohnen und Gewerbe
(grundsätzliche Aufgabenteilung)
- Entwurf räumlich-strukturelles Leitbild
– Raum für Alternativszenarien

**Gemeinsames
Zielverständnis**

PHASE 2: Vertiefung

Nur für Gemeinden mit Projekten in relevanter Größe

Planungsworkshops
– Stufe I

Planungsworkshops
– Stufe II
(Vertiefung)

Ggf. Sondertermine
mit den Kommunen

*Kommunales Maßnahmen-
Programm und Festlegung und
Vorbereitung von Umsetzungsschritten*

*Kosten-Nutzen-Analysen für
interkommunale Projekte
(Gewerbe und Wohnen)*

*Ausgangslage der Natur,
Landschafts- und Erholungsflächen und
Erarbeitung von naturräumlichen
Entwicklungspotenzialen*



AG: Vertiefungen

AG: Kosten-Nutzen-
Ausgleich

Fachworkshop:
Naturräumliche Entwicklung

Fachexkursion*

**Info-Veranstaltungen zum
Aktiv-Kontingent ***

Wohnbauakademie *

Juni 2023

September 2023

März-November 2023

September/Oktober 2023

- Stufe I: Anforderungen und Qualitäten inkl. Fallbeispiele + Interkommunale Projekte
- Stufe II: Konkretisierung
 - Planungsverständnis
 - Maßnahmen
 - Aktualisierung Gemeindeprofil
 - Städtebaulicher Vorentwurf

- Kosten-Nutzen-Analysen inkl. Nutzwerten
- ggf. Möglichkeiten Hemmnisse abzubauen

- Kurzanalyse
- Konkretisierung Ziele
- Identifikation von Entwicklungspotenzialen

Räumlich-Strukturelles Gesamtleitbild
(ggf. mit Beikarten)

Neufassung des Leitbildes für die SUK
und Aktualisierung der Ziele in den
Perspektiven Wohnen, Gewerbe und
Natur/Umwelt

Anpassung der Gemeindeprofile

Regionalkonferenz: Entwurf

AG: Finalisierung Entwurf

LG: Beschlussfassung

**Entwicklungskonzept
„Neue Ortsmitte“***

Dezember 2023

- Gewerbeflächenpotenziale inkl. Flächen Nebenansiedlungen
- Maßgebliche wohnbauliche Entwicklungsmöglichkeiten
- Straße- und Gleisanschlüsse (schematisch)
- Naturräumliche Entwicklungspotenziale



Fazit und Ausblick – Welche Rolle kann die MRH im Prozess spielen?

Hoher Bedarf an Förder-/ Unterstützungsangeboten in folgenden Bereichen:

- Informationsangebote für Kommunen zu neuen Anforderungen an den Wohnungsmarkt
- "Management" des Generationen-Wechsels und Unterstützung einer vorausschauenden Planung
- Bestehende Förderinstrumente (z.B. Aktiv-Kontingent) müssen ausgeweitet / weiterentwickelt werden
- Unterstützung der Kommunen/ Verwaltungen bei der Vermarktung von Flächen mit Blick auf Qualitätskriterien
- > Verstärkte Anwendung von Konzeptvergaben/ städtebaulichen Wettbewerben/ gezielte Investorenansprache
- Abstimmung und Profilierung der Wohnangebote innerhalb der MRH

Vie le n Da nk für Ihre Aufm e rk sa m ke it!

Dithmarschen
Wat anners

1. Erk Ulich
Kreis Dithmarschen
Fachdienst Bau, Naturschutz und
Regionalentwicklung
0481 / 97-1360
erk.ulich@dithmarschen.de

2. Jannick Schwender
Entwicklungsagentur Region Heide
Regionalmanagement
0481 / 123703-12
jannick.schwender@region-heide.de

LEITPROJEKT Wohnen in der Metropolregion Hamburg

Wohnungsteilmärkte im Wandel

3. Fachwerkstatt am 06. Juni 2023, online 16:00 – 18:30 Uhr

Ursula Fallapp

Samtgemeinde Elbtalaue

Leiterin des Stabes Stadtentwicklung, Marketing, Tourismus





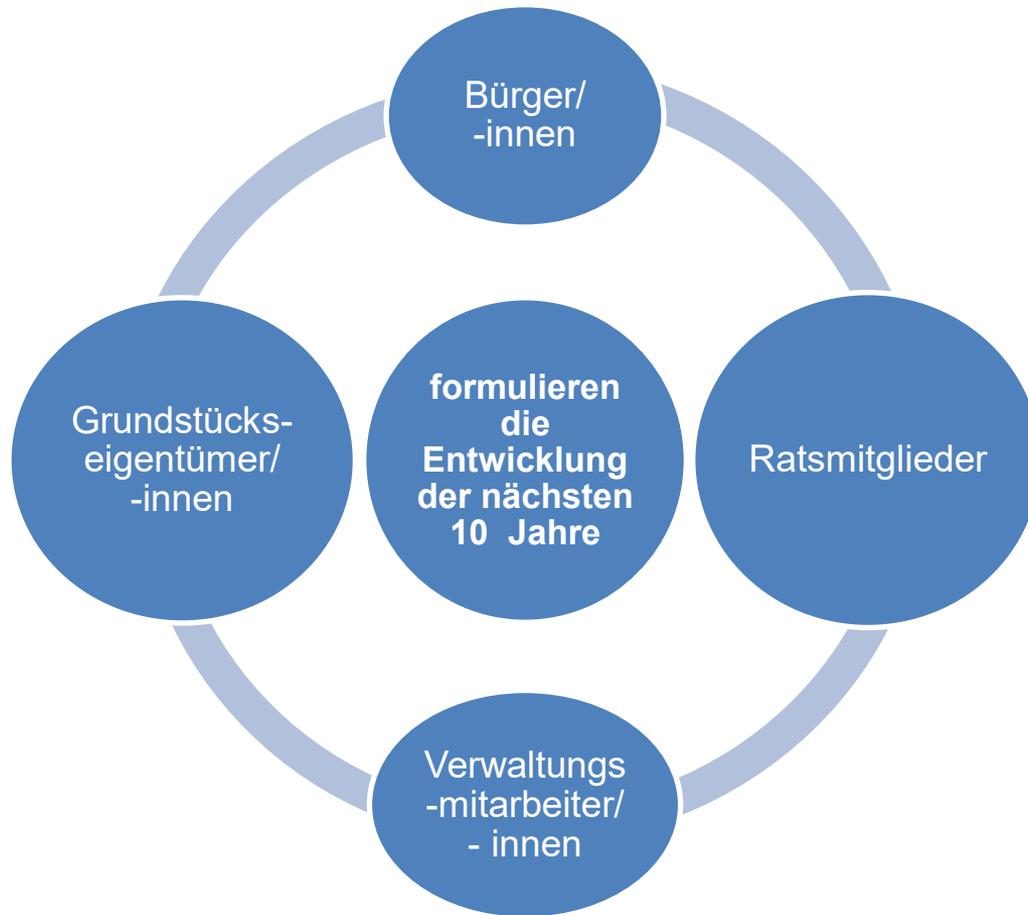
Impressionen aus der Stadt Dannenberg (Elbe)



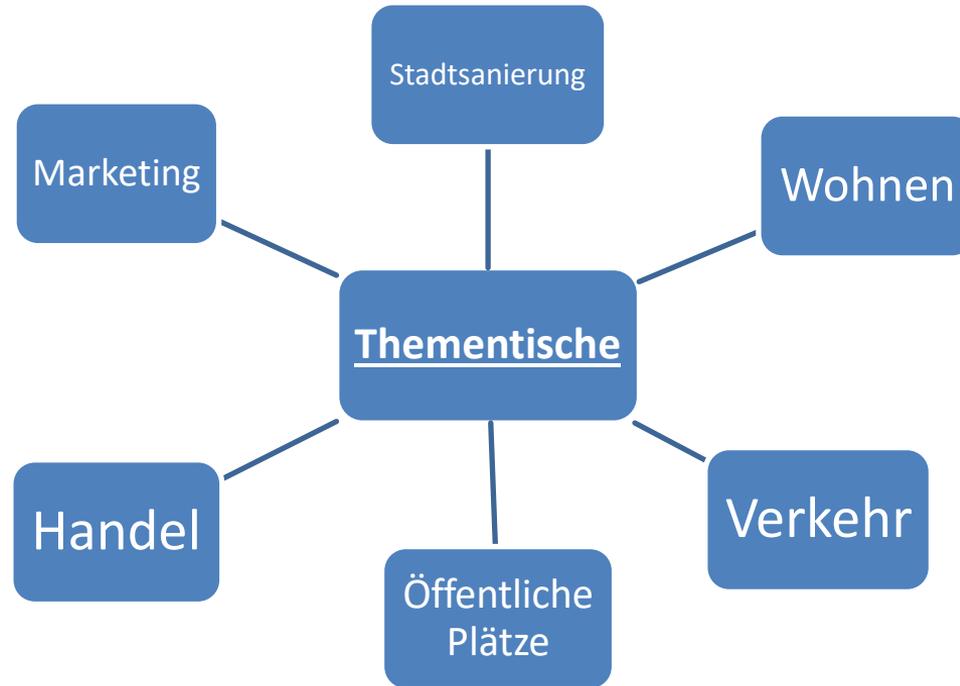


Hitzacker (Elbe), Kneipp-Kurort an der Elbe - Impressionen -





Zukunftskonferenzen setzten Schwerpunkte



SCHAFFUNG VON BEZAHLBAREM WOHNRAUM, GEWINNUNG VON FACHKRÄFTEN

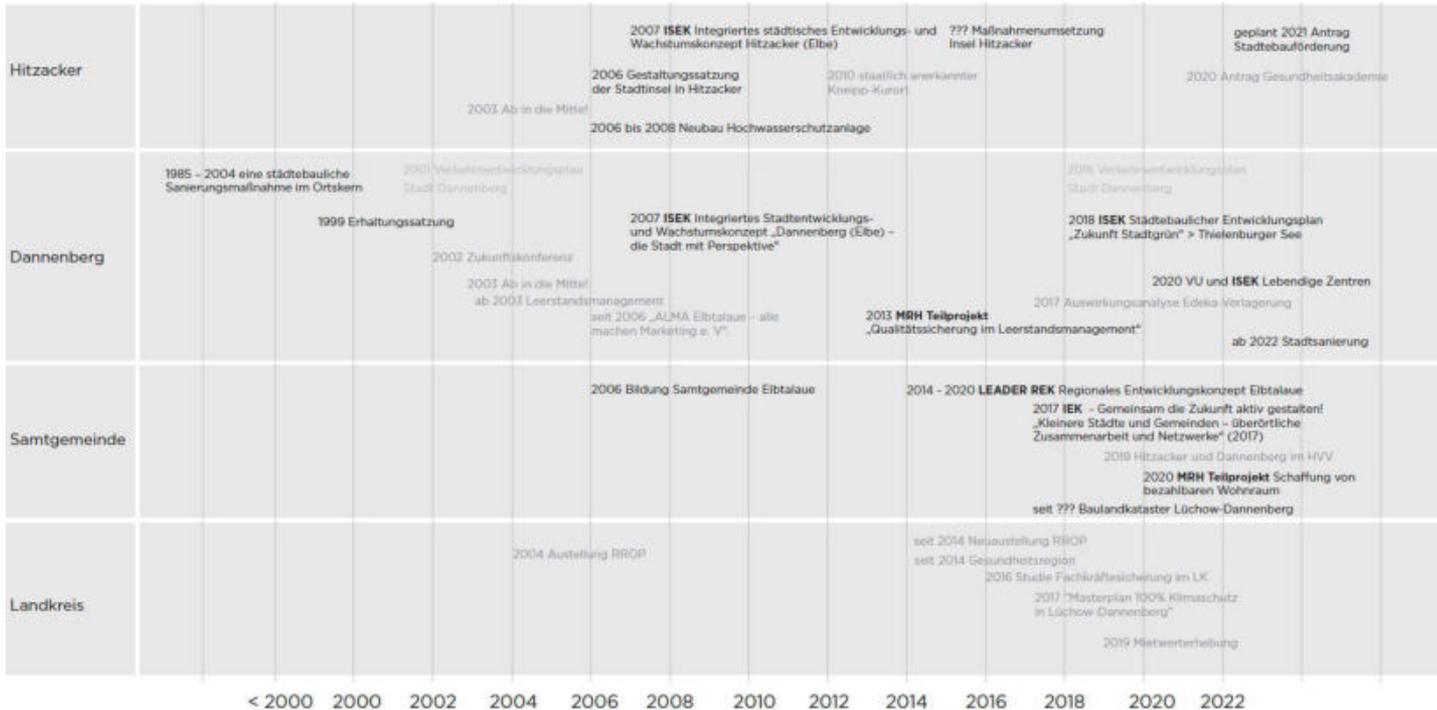
STÄDTE DANNENBERG (ELBE) UND HITZACKER (ELBE)



Gemeindeentwicklungsprozess

Wirkraum

Projekte / Maßnahmen



< 2000 2000 2002 2004 2006 2008 2010 2012 2014 2016 2018 2020 2022



Wohnungs(teil)markt Lüchow-Dannenberg

- hohe Nachfrage trotz negativer langfristiger Prognosen
- Attraktives Wohnumfeld, erholungssuchende Städter, dynamische und aktive Bewohnerschaft mit dem Wunsch zur Mitgestaltung neuer Lebens- und Arbeitsmodelle.
- Handlungsbedarfe:
 - Mindernutzung und Leerstände,
 - Vielzahl sanierungsbedürftiger Gebäude
 - drohenden Verlust bzw. der Überprägung touristisch relevanter historischer Bausubstanz.
 - Wechselwirkungen des Fachkräftemangels
 - vermehrten Fortzug junger Menschen
 - Nachfrage auf die historischen Zentren lenken

Jährliche Wohnungsneubedarfe und -überhänge bis 2040* (Abb. 19)



Quelle: Wohnungsmarktbericht 2021 NBank



Grundlagenerfassung

- Angebote schaffen...

Neubaubereich



vs.

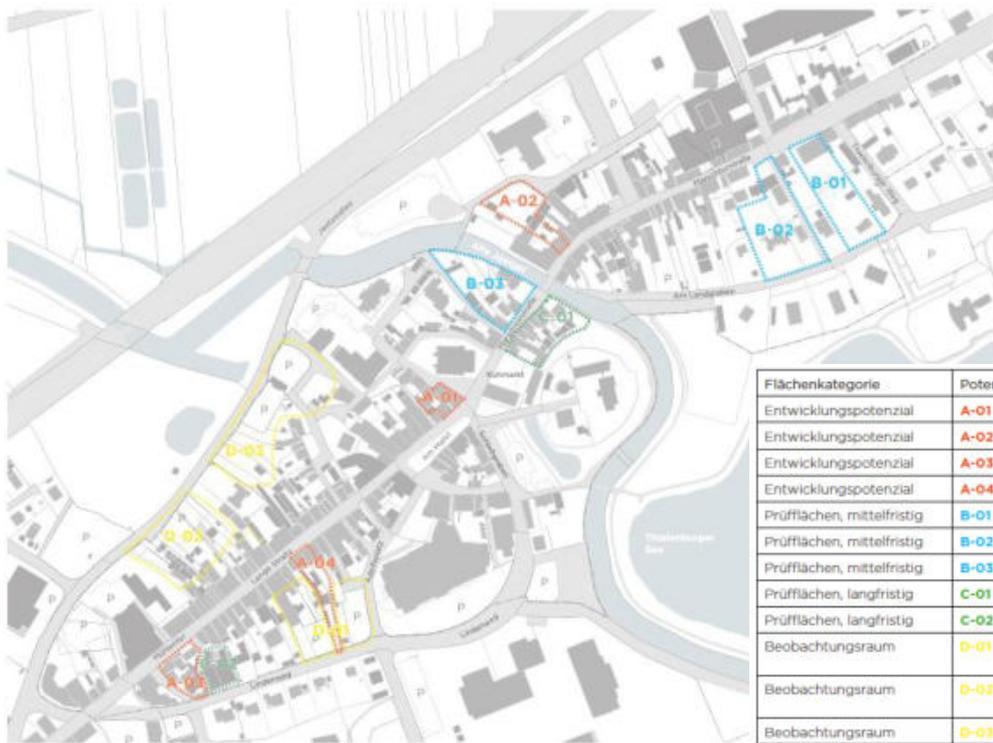
Bestandsentwicklung



Abb. 1: Städtebaulicher Entwurf auf Grundlage des Masterplans Nebenstedt Old, hier ohne Maßstab, gerastert.
Quelle: Planungsbüro Patt auf Grundlage von Daten des Landesamtes für Geoinformation und
Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN)



Potenzialflächenanalyse



Flächenkategorie	Potenzialfläche	Flurstück, Nr.	Fläche, m ²	GRZ
Entwicklungspotenzial	A-01	51, 50/1	680	0,92
Entwicklungspotenzial	A-02	1/9, 38, 3/1	1846	0,23
Entwicklungspotenzial	A-03	50/1, 68/16, 51/4, 52/7, 52/8, 53/1	1245	0,70
Entwicklungspotenzial	A-04	32/1, 34/4	1096	0,52
Prüfflächen, mittelfristig	B-01	45/3, 45/4	3.500	0,18
Prüfflächen, mittelfristig	B-02	20/5, 20/6, 21/6	4.581	0,17
Prüfflächen, mittelfristig	B-03	66/1, 67/6, 67/7, 68/7, 69/8, 69/9	3.223	0,32
Prüfflächen, langfristig	C-01	2/3, 3/1, 4/1, 6/2, 7/2, 7/3, 8/1	2.336	0,58
Prüfflächen, langfristig	C-02	49/1, 98/48	1.132	0,85
Beobachtungsraum	D-01	24/6, 24/7, 33/1, 33/3, 24/8, 31/3, 37/3, 39/5, 38/8, 38/7, 39/6, 40/2, 40/3	4.996	
Beobachtungsraum	D-02	22, 23/4, 24/6, 24/8, 25/2, 25/1, 27, 28/1, 29/8, 29/5, 30/4, 38/22, 38/32, 38/30	5.430	
Beobachtungsraum	D-03	59/5, 57/8, 1/9, 2/5, 2/6, 5/2, 6, 17/1, 18/1, 19/1	7.186	



Steckbriefe

- Flächengrunddatenerfassung
- Bestandsbeschreibung (Nutzung, Zustand, etc.)
- Nachverdichtungspotenzial
- Planungsrecht
- Stand des Vorhabens

DANNENBERG (ELBE) A-04
LANGE STRASSE 10-12





Lange Straße 11/12

Fotografie Vordergebäude

Blick vom Innenhof

Zwei getrennte bestehende Wohn- und Geschäftshäuser (Alte Schächtere) auf schmalen und langgestreckten Grundstücken zwischen Lange Straße und Lindenweg. Nebengebäude und prägender Baumbestand im rückwärtigen Bereich. Langfristig stellen die benachbarten Flächen D-01 ein zusätzliches Entwicklungspotenzial dar (siehe Seite 14).

Flächengrunddaten

Flurstück: 32/1, 54/4, 33/3, 33/1

Gesamtfläche: ca. 1500 m²

Bestand

SOZ: 0,4

Flächenutzung: Leerland, Bebauung Wohnen im SOZ, bestehende Gewerbestellen im SOZ und Nebengebäude (Schwanz, Schächtere) im Hinterhof

Realer Zustand

Gebäude sind sanierungsbedürftig und haben Gestaltungsängel

Eigentümer:

Nachverdichtungspotenzial

Fächerkategorie: A - Entwicklungspotenzial

Bauliche Maßnahmen: Sanierung, Umbau

Nutzungsansatz: Wohnen, Öffentliche Freizeinutzung

Leitindikatoren:

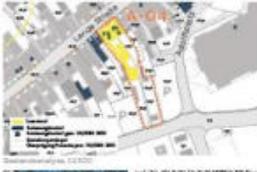
Planungsrecht

Flächennutzungsplan: Gemischte Baulfläche (M)

Bebauungsplan: Nicht vorhanden, Beauftragung von Vorhaben nach § 24 BauOB

Sonstige Vorschriften:

Lage innerhalb Geltungsbereich Entwicklungsplanung und z. T. Entwicklungsplanung (öffentl. Teilbereich)


Lage innerhalb der Stadtgrenzung (2019) sowie der Stadtgrenzung der Stadt Dannenberg (2019)

Stand

Interessensbekundung zum Umbau

Dannenberg (Elbe) - Seite 9
 Stand: Dezember 2023

C/O ZUKUNFT Entwicklungsberatung



Modellplanungen

MODELLPLANUNG MÜHLENTOR/AN DER MARSCH

VARIANTE 2

Nachverdichtungspotenzial:

Geschoßigkeit: 2 + DG
Grundfläche: ca. *** m²/ Sockel: ca. *** m²
Nutzfläche: ca. *** m² (W)/ ca. *** m² (GE)
Anzahl potenzieller Wohneinheiten:
Anzahl potenzieller Stellplätze (TG):

Nutzungen:

Wohnen, Gewerbe (EG Mühlentor 19), Tiefgarage (TG)

Mühlentor 19:

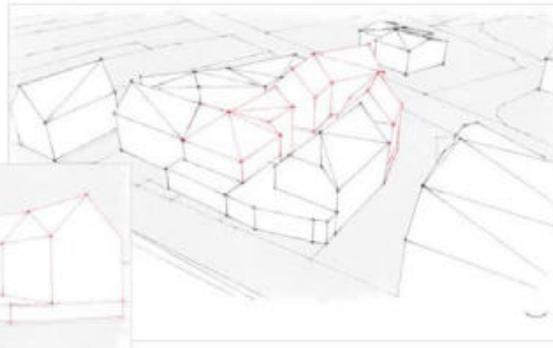
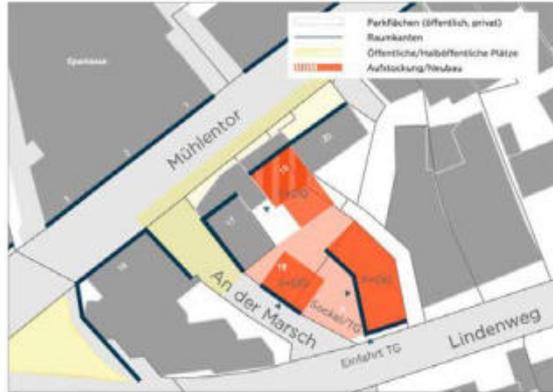
Aufstockung durch ein Geschoss + Dach (Wohnen),
Rückwärtige Erweiterung des Baukörpers in der Flucht des Gebäudes
Mühlentor 17,
Tiefe des Baukörpers: ca. 10 m (wie im Bestand), ca. 8 m (Erweiterung),
Satteldach (45°) mit Anschluss an das Haus Mühlentor 20,
Erschließung vom Innenhof.

Mühlentor 18:

Zweigeschossiges Einfamilienhaus (EFH) mit Satteldach (45°),
Tiefe des Baukörpers: 8 m,
Erschließung von der Straße An der Marsch.

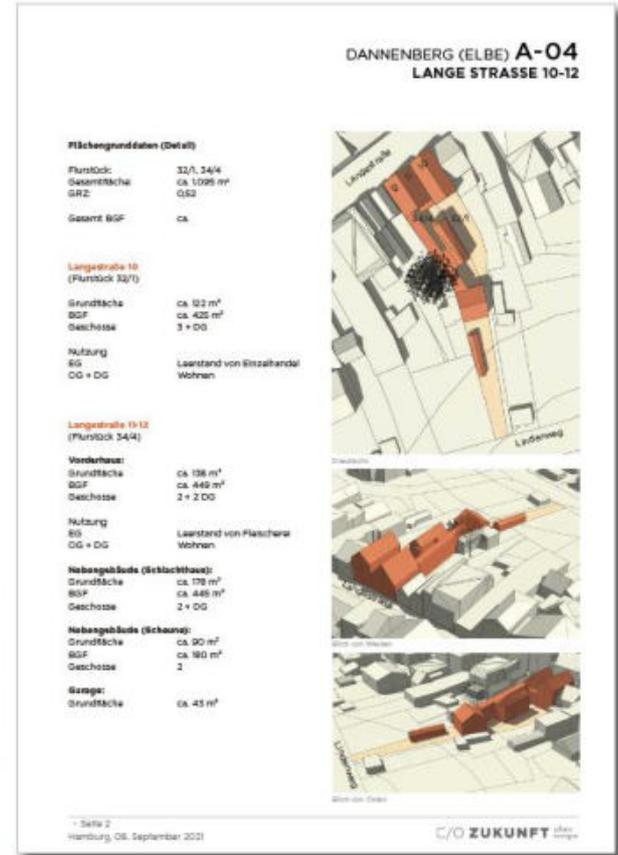
An der Marsch 4:

Zweigeschossiges Mehrfamilienhaus (MFH) mit Satteldach (45°),
Tiefe des Baukörpers: 8 m,
Erschließung vom Innenhof von der Tiefgaragendeckelung,
Erschließung der Tiefgarage vom Lindenweg.



Aktivierung

- Erweiterte Flächengrunddatenerfassung
- Bestandsbeschreibung je Grundstück (Volumen, Nutzung, Zustand, etc.)
- Eigentümergespräche & Begehungen
- Darstellung: Best Practice / Referenzen zu Bestandsentwicklung und Barrierefreiem Umbau
- Fördermöglichkeiten
- Überführung in die Objektplanung



„Kooperative Innenentwicklung“ - Programme und Projekte

Teilprojekt: Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und Gewinnung von Fachkräften in Dannenberg und Hitzacker
Bearbeitung: Samtgemeinde Elbtalau mit Büro c/o Zukunft



geplant: Projektauftrag „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“
Förderschwerpunkt:
qualitätssichernde Maßnahmen sowie Gutachten und Machbarkeitsstudien zur Sanierung und Umnutzung von zentrums- und stadtbildprägender Bausubstanz, Innovative Zwischennutzungsstrategie, Innenstadtmanagement, Fachkräftequalifizierung



REACT EU: Sofortprogramm „Perspektive Innenstadt!“
Dannenberg & Hitzacker aufgenommen
Förderschwerpunkt:
Stadtmarketing, Belebung und Stärkung Einzelhandel und Gastronomie, digitale Angebotsentwicklung, Event-Management, Beschilderungskonzept, Personalkosten Marketing



VU & ISEK Innenstadt Dannenberg abgeschlossen



Sanierungsgebiet (Lebendige Zentren) voraussichtlich ab 07/2022



VU & ISEK Hitzacker Innenstadt laufendes Vergabeverfahren



geplantes Sanierungsgebiet ab 2023



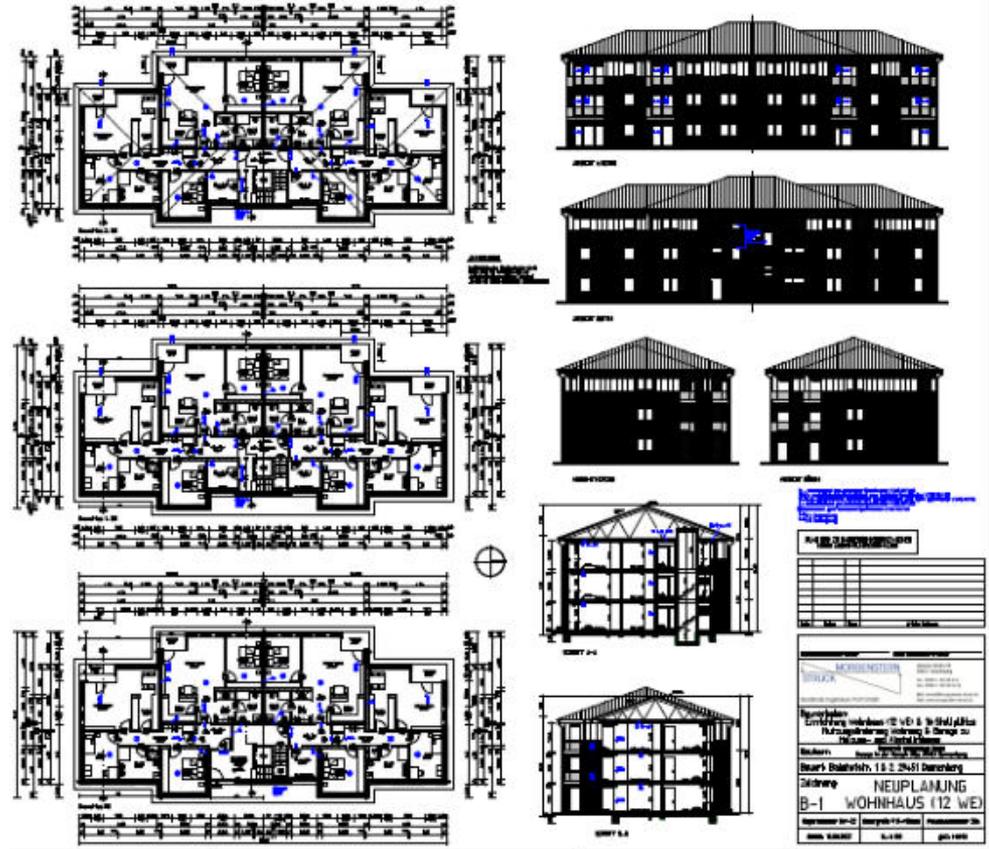
2020 2021 2022 2023 2024 2025



Wohnraumentwicklung Dannenberg

Schaffung neuer
Wohnangebote
in 29451 Dannenberg,
Bahnhofstraße 1 + 2

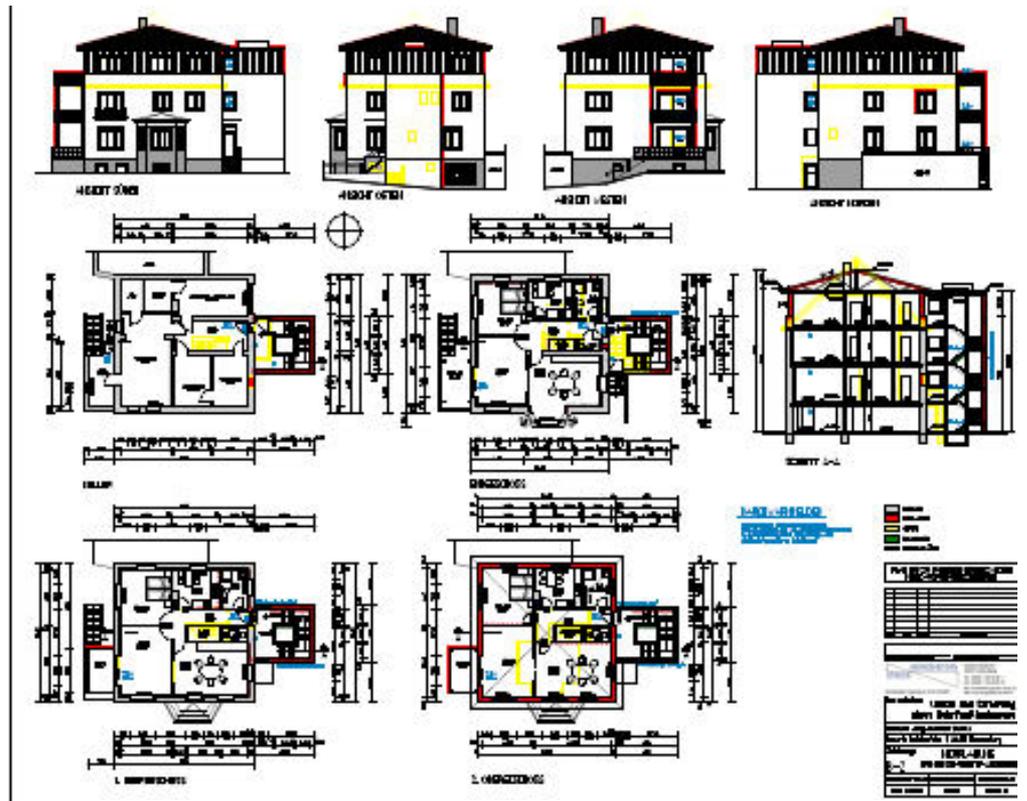
Neuplanung eines
Mehrfamilienhauses
mit 12 Wohneinheiten
und 16 Stellplätzen



Wohnraumentwicklung Dannenberg

Schaffung neuer
Wohnangebote
in 29451 Dannenberg,
Bahnhofstraße 1 + 2

Neuplanung eines
Mehrfamilienhauses
mit 12 Wohneinheiten
und 16 Stellplätzen



Wohnraumentwicklung Hitzacker



Neuplanung von 10 Eigentumswohnungen

- Am Steilufer
 - Teilweise mit Elbblick
 - Direkt am Kurpark
 - Barrierefrei
 - Aufzug für alle Geschosse
 - Wärmepumpe mit Erdwärme
 - Fußbodenheizung
 - 20 kWp Photovoltaik für Heizung- und Allgmeinstrom
 - E-Ladestation
-
- Wohnungen: 71,30 qm
83,00 qm
146,00 qm
 - Kaufpreise: ab 250.000,00 €
bis 468.000,00 €
 - Carports: ab 13.500,00 €
 - Stellplatz: ab 4.500,00 €



Projektaufruf Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren > Revital Elbtalau

Projektaufruf „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“

Förderschwerpunkt:

qualitätssichernde Maßnahmen sowie Gutachten und Machbarkeitsstudien zur Sanierung und Umnutzung von zentrums- und stadtbildprägender Bausubstanz, Innovative Zwischennutzungskonzepte und Fachkräftequalifizierung/sicherung, Innenstadtmanager



Ziel: Erarbeitung von **konzeptionellen Grundlagen**, sowie die Begleitung Und Umsetzung von **Beispielhaften baulichen Maßnahmen und Nutzungen** In den historischen Stadtkernen von Dannenberg und Hitzacker

Einsetzung einer Personalstelle

Innenentwicklungsmanager 2022 – 2025

Zwischennutzungsstrategien

für leerstehende Immobilien mit Workshops, Summer-School etc.

Mietkostensubventionen

für die temporäre Anmietung von 4 weiteren ehem. Ladenflächen



Projektaufruf Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren > Revital Elbtalau

Projektaufruf „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“

Förderschwerpunkt:

qualitätssichernde Maßnahmen sowie Gutachten und Machbarkeitsstudien zur Sanierung und Umnutzung von zentrums- und stadtbildprägender Bausubstanz, Innovative Zwischennutzungskonzepte und Fachkräftequalifizierung/sicherung, Innenstadtmanager



Durchführung eines Investorenwettbewerbs

Brandruine Dannenberg



Gutachten zur Bausubstanz

**Beispielung und architek./künstlerische Interventionen
im öffentlichen Raum / Drawehnerstraße**



Begleitende Öffentlichkeitsarbeit



Durchführung von Fachwerkstätten zur Verstetigung der Projekte

- Aufnahme der Stadt Dannenberg (Elbe) in das **Städtebauförderprogramm „lebendige Zentren“**
- Schaffung von **günstigem Wohnraum durch Sanierung und/oder Umnutzung**
- **Förderinstrumente und Strategien** zur Schaffung von gefördertem/günstigem Wohnraum im Bestandsimmobilien oder durch Nachverdichtung in Ortskernen
- **Wohnflächenmobilisierung** durch bedarfsgerechtes Management (Flächentausch, Wohnraumbörde, Bedarfe und Nachfrage)
- Erarbeitung einer **„Städtebaulichen Voruntersuchung“** und eines **„Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes“** für die Stadt Hitzacker (Elbe)



Danke für Ihre Aufmerksamkeit!



3. Fachwerkstatt Leitprojekt Wohnen „Steuerung der Wohnraumentwicklung im Spannungsfeld zwischen Dauerwohnen und Ferienwohnen“



- **Cuxhaven in Zahlen**
- **Situation der Fremdnutzungen in Cuxhaven**
- **Problemlagen/ Folgen für die Gesamtstadt**
- **Maßnahmen**

- Stadt Cuxhaven, d.h.
 - 49.741 E (Stadt 09.05.2023)
 - Verteilt auf 12 Ortschaften bzw. Ortsteile
 - zzgl. 3.361 gemeldete Nebenwohnsitze
 - zzgl. über 4.000.000 Übernachtungen
 - entspricht ca. 500.000 Personen p.a.
 - d.h. in den Sommermonaten 30.000 bis 40.000 zusätzliche „Einwohner“
 - Wohneinheiten ca. 31.000
 - FeWo plausibilisierte Datenlage ca. 4.700 Einheiten

Stadt Cuxhaven (Bevölkerungsstruktur)

- 49.741 E (Stadt 09.05.2023)

- verteilt auf 12 Ortschaften bzw. Ortsteile
 - 18.419 ledig, 21.121 verh., 4.748 gesch., 4.485 verw.

Altersgruppe	nach Zensus 31.12.2011	Basis 31.12.2020	△ 2020 auf 2011, rel.	Städt. Voraus- schätzung bis Ende 2024	Städt. Voraus- schätzung bis Ende 2027	△ 2027 auf 2020	
						absolut	relativ
unter 5 Jährige	1.690	1.974	+ 16,8%	2.051	2.054	+ 80	+4,1%
5-15 Jährige	4.079	3.883	- 4,8%	4.131	4.380	+ 497	+12,8%
15-25 Jährige	4.735	4.404	- 7,0%	4.083	3.992	- 412	- 9,4%
25-45 Jährige	10.148	9.544	- 6,0%	9.914	9.889	+ 345	+ 3,6%
45-65 Jährige	14.460	14.085	- 3,0%	13.681	13.234	- 851	- 6,0%
65 J. und älter	13.717	14.436	+ 5,2%	14.854	15.238	+ 802	+ 5,6%
Summe	48.829	48.326	- 1%	48.714	48.786	+ 460	+ 1,0%

- **Ferienwohnungen**
 - **4.328 bekannte Objekte (inkl. vermietete Nebenwohnsitze)**
- **Nebenwohnsitze**
 - **3.361, davon 2.175 Eigennutzung, 1.186 Mischnutzung mit Ferienwohnen**

Verteilung der Nebenwohnsitze

Einwohner der Stadt Cuxhaven

Einwohner pro Stadtteil (Stand: November 2022)
(Stadteigene Fortschreibung auf der Grundlage der Einwohnermeldedatei)

Jahr	2019				2020				2021				Nov 22			
	Hauptw	Nebenw	gesamt	Nebenw%												
Altenbruch	3.637	153	3.790	4,04	3.658	147	3.805	3,86	3.713	153	3.866	3,96	3.743	152	3.895	3,90
Altenwalde	6.322	367	6.689	5,49	6.339	365	6.704	5,44	6.352	353	6.705	5,26	6.385	344	6.729	5,11
Berensch-Arensch	371	25	396	6,31	381	28	409	6,85	384	29	413	7,02	402	27	429	6,29
Cuxhaven	14.020	676	14.696	4,60	14.084	686	14.770	4,64	13.953	734	14.687	5,00	14.216	733	14.949	4,90
Döse	10.324	1.287	11.611	11,08	10.339	1.319	11.658	11,31	10.396	1.380	11.776	11,72	10.534	1.369	11.903	11,50
Duhnen	910	463	1.373	33,72	926	478	1.404	34,05	908	530	1.438	36,86	960	535	1.495	35,79
Groden	2.898	166	3.064	5,42	2.886	160	3.046	5,25	2.880	164	3.044	5,39	2.845	170	3.015	5,64
Holte-Spangen	326	17	343	4,96	339	19	358	5,31	337	24	361	6,65	339	26	365	7,12
Lüdingworth	1.701	75	1.776	4,22	1.680	74	1.754	4,22	1.689	73	1.762	4,14	1.646	70	1.716	4,08
Sahlenburg	2.955	221	3.176	6,96	2.926	443	3.369	13,15	2.918	462	3.380	13,67	2.894	465	3.359	13,84
Stickenbüttel	1.030	72	1.102	6,53	1.040	65	1.105	5,88	1.022	66	1.088	6,07	1.035	69	1.104	6,25
Süd-Westerwisch	4.716	185	4.901	3,77	4.757	190	4.947	3,84	4.802	187	4.989	3,75	4.878	188	5.066	3,71
Gesamtsumme	49.210	3.707	52.917	7,01	49.355	3.974	53.329	7,45	49.354	4.155	53.509	7,77	49.877	4.148	54.025	7,68

Lüdingworth 4,08 %
absolut 70 Nw

Döse 11,50 % -
1.369 Nw,

Sahlenburg 13,84 %,
465 Nw,

Duhnen 35,79 %
535 Nw,

Problemlagen/ Folgen für die Gesamtstadt

7

- **ca. 20% der Wohneinheiten werden nicht zum Dauerwohnen genutzt, im Kurortsteil Duhnen sogar >50%**
- **Zunehmende Übernachtungszahlen – 2022 über 4Mio Übernachtungen, davon ca. 70% in Fewo**
- **Steigende Zahl an Nebenwohnsitzen – Best- Ager kaufen Wohnung als Altersruhesitz und vermieten sie als Fewo**

- **In den letzten Jahren positive Bautätigkeit und Einwohnerstagnation – trotzdem Probleme am Wohnungsmarkt**
- **Preissteigerungen gegenüber Q1 2019:**
 - **+41% bei Kauf von Wohnungen**
 - **+39% bei Kauf von Häusern**
 - **+16% Mieten bei Wohnungen**
 - **+21% Mieten von Häusern**

Problemlagen/ Folgen für die Gesamtstadt

9

- **Situation für Einwohner zunehmend schwieriger**
- **Ferienwohnen oftmals Lösung für Finanzierungsprobleme**
→ **Verschlimmert das Problem**

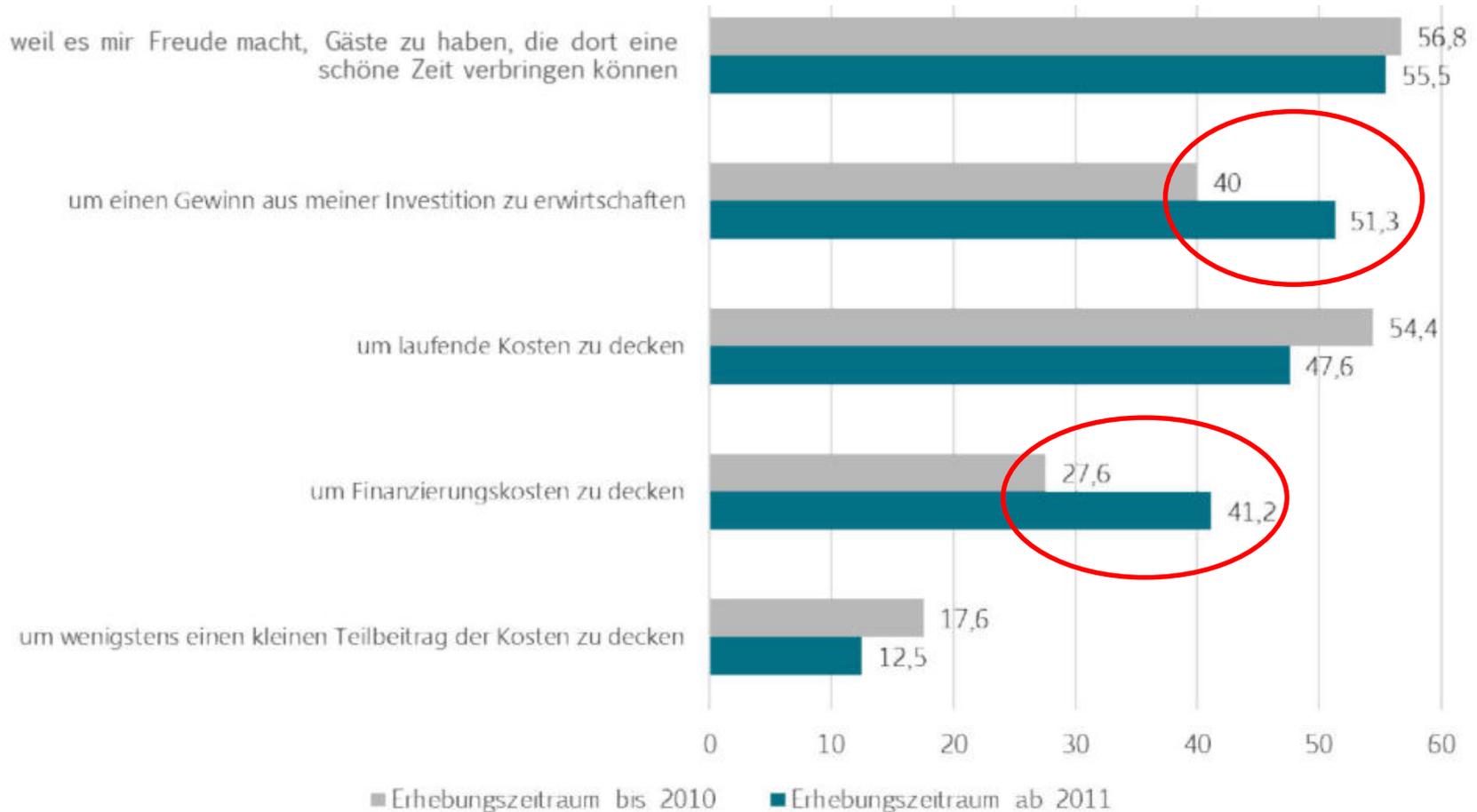


cima 2023

Problemlagen/ Folgen für die Gesamtstadt

10

Vermietungsmotive von Ferienimmobilien „Warum vermieten Sie in erster Linie?“



Quelle: dwif: Marktstudie private Ferienimmobilien 2017:41

- **In Teillagen Anteil Ferienwohnungen/ Nebenwohnungen bereits überwiegend**
- **Keine Verbesserung trotz höherer Bautätigkeit und Stagnation der Bevölkerung durch:**
 - **Demograf. Wandel: Verkleinerung der Haushaltsgrößen und Zuzug der Älteren**
 - **Nutzung des Wohnraums durch Fewo/ Nebenwohnsitz, auch maßgeblich im Neubau**

- **Kommunen haben nur wenige Stellschrauben**
- **Steuerung ist von mehreren Faktoren abhängig:**
 - **Abstimmung mit dem Umland (Aufgaben/ Angebote auf das „Cuxland“ verteilen)**
 - **Aktive Wohnungsbaupolitik**
 - **Verkehrskonzepte**
 - **Ordnungsmaßnahmen**

- **Bauplanungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten**
 - **Stärkste Steuerungsmöglichkeit**
 - **Berücksichtigung Fewo- Thematik in neuen Plänen und Überprüfung + Änderung von Bestandsplänen**
 - **Bestandsschutz berücksichtigen, ggf. Schadensersatz**
 - **Schwierigkeit:**
 - **fehlende Differenzierung der Betriebsformen in der BauNVO**
 - **Änderungen/ Klarstellungen in Gesetzgebung nur für neue Pläne, fehlende Rückwirkung**

- **§ 22 BauGB Fremdenverkehrssatzung**
 - **Stellt Umwandlung von Wohnraum in Eigentum und temporäre Nutzungen unter Genehmigungsvorbehalt**
 - **Keine planerische Steuerungswirkung**
- **§ 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB Milieuschutzsatzung**
 - **Umwandlung von Wohnraum verhindern, Wohnbedingungen für Bevölkerung schützen**
 - **Ergänzende Untersuchungen notwendig**
 - **Nur für den Bestand anwendbar**

- **Konzeptionelle Festlegung von Eignungsräumen**
- **Mietrechtsverbesserungsgesetz**
 - **Länder können Kommunen bestimmen, die einen angespannten Wohnungsmarkt haben und ihnen mehr Handlungsmöglichkeiten gewähren**
 - **Hohe Hürden für die Aufnahme**
 - **Befristet auf 5 Jahre**
 - **Kommunen müssen leichter Zugang zu den Werkzeugen erhalten**

- **Ergänzende Maßnahmen:**
 - **Ordnungsmaßnahmen**
 - **Regelmäßige Kontrollen, konsequentes Einschreiten**
 - **Zusammenarbeit mit Vermietungsplattformen**
 - **Verbesserung der Informationslage**
 - **Aktive Städtebaupolitik – bedarfsgerechter Wohnungsbau + konsequentes Eingreifen**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Bedarfsanalyse Sonderwohnformen

am Beispiel der Region Itzehoe

Felix Arnold

Hamburg, 06. Juni 2023

Leistungsbild



1. Bestandsaufnahme und Bedarfsanalyse

Schriftliche Befragung
BürgermeisterInnen

Expertengespräche

Best-Practice-Analyse



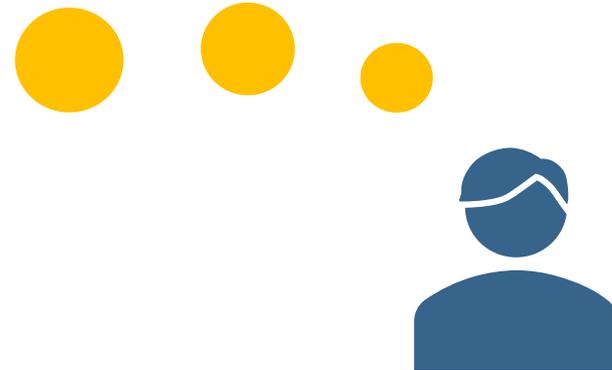
2. Räumliche Handlungsschwerpunkte und Standorteignung



3. Handlungsempfehlungen



Wie stellt sich die
Angebots- und
Nachfragesituation im
Segment barrierearmer
bzw. barrierefreier
Wohnungen dar ?





Angebot

Barrierefreie/barrierearme Wohnungen¹

- keine Schwellen/Bodenunebenheiten
- alle Räume stufenlos erreichbar
- ausreichende Breite: Wohnungstür, Raumtüren, Flure
- genügend Raum: Küchenzeile, Bad/Sanitär
- Einstieg zur Dusche ebenerdig

Differenzierung nach

Baualter des Gebäudes

&

Anzahl Wohnungen im Gebäude

Übertragung auf den regionalen Wohnungsbestand

Bilanz

Angebot

minus

Nachfrage

= Bedarf

Nachfrage

Berechnung der Seniorenhaushalte

Differenzierung nach

Haushalte in Ein- und Zweifamilienhäusern

&

Haushalte in Mehrfamilienhäusern

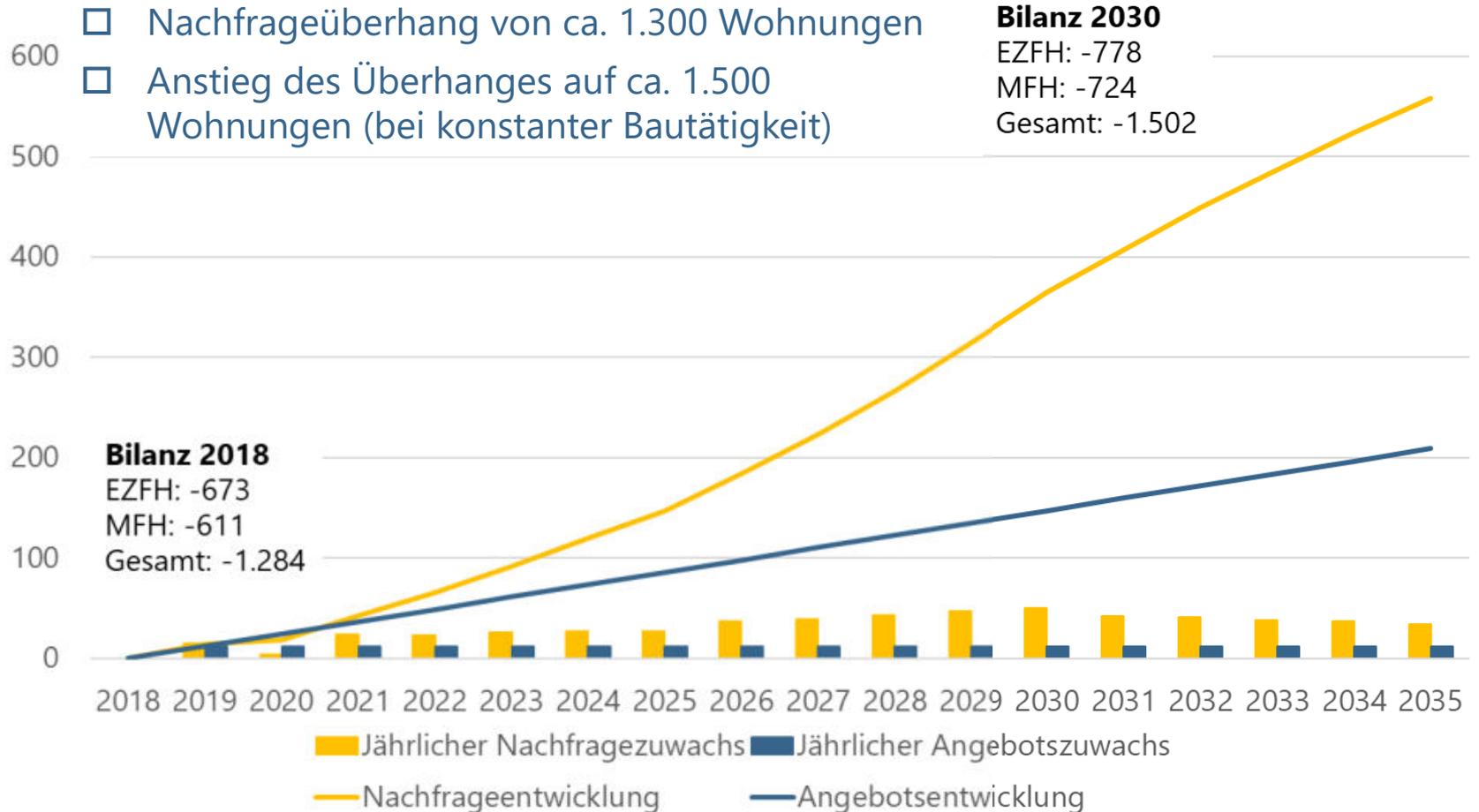
Ableitung

Seniorenhaushalte, die auf barrierefreien Wohnraum angewiesen sind (ambulant Pflegebedürftige und Personen über 65 Jahre mit Bewegungseinschränkungen ohne stationäre Pflegebedürftigkeit)³

¹ Mikrozensus Sonderauswertung 2018; ² ALP Haushaltsgenerierung;

³ Evaluation des KfW-Programms Altersgerecht Umbauen, Prognos 2014

Barrierefreier Wohnraum: Angebots- und Nachfrageentwicklung 2018-2035

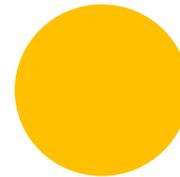


Räumliche Handlungsschwerpunkte



Welche Standorte sind prädestiniert für den Neubau von barrierefreien und preisgünstigen Wohnungen

- Infrastrukturausstattung
- ÖPNV-Anbindung
- Marktgröße bzw. Einzugsbereich
- Komplementäre Wohn- und Pflegeangebote



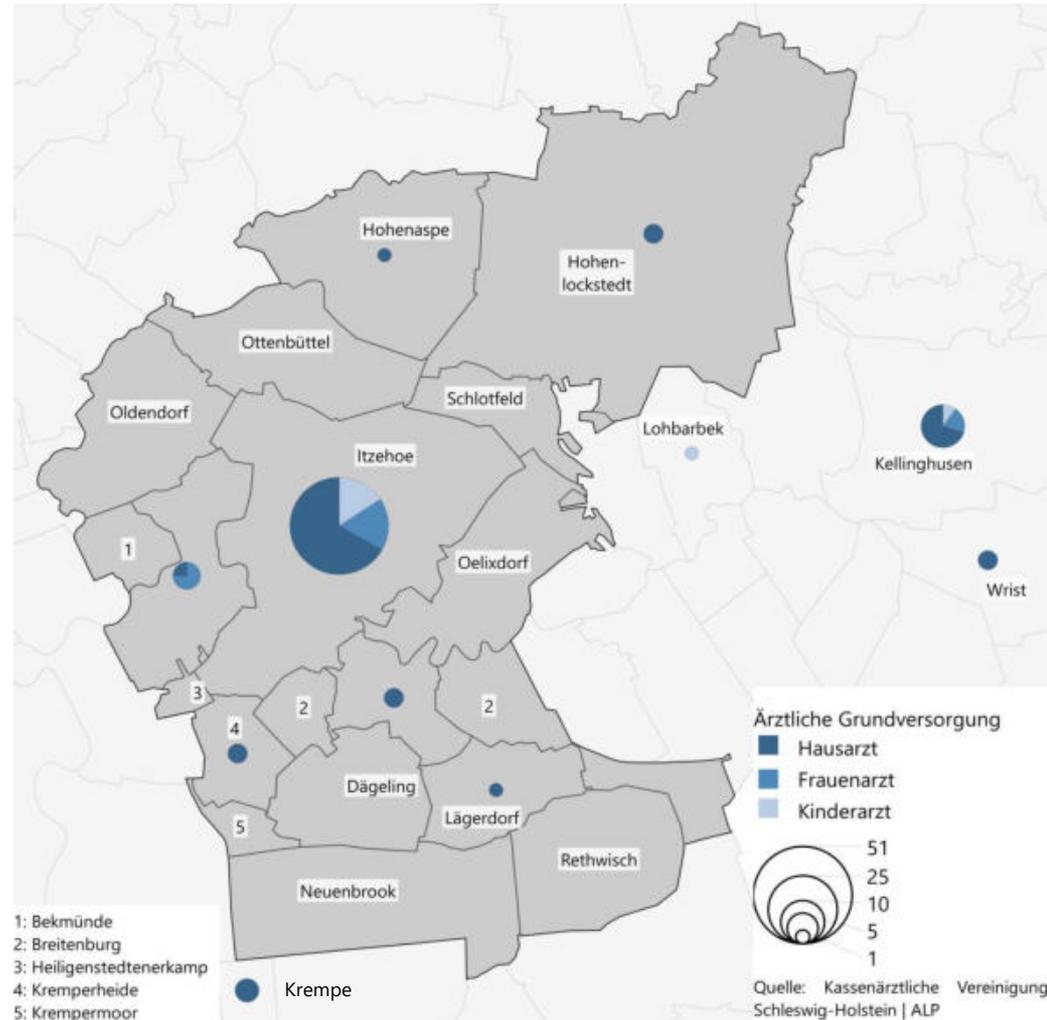


Standortprofil

Standortfaktoren

- Infrastrukturausstattung (Ärzte, Lebensmittelmärkte)
- ÖPNV-Anbindung
- Marktgröße bzw. Einzugsbereich
- Komplementäre Wohn- und Pflegeangebote

Haus- Kinder- und Frauenärzte in der Region Itzehoe



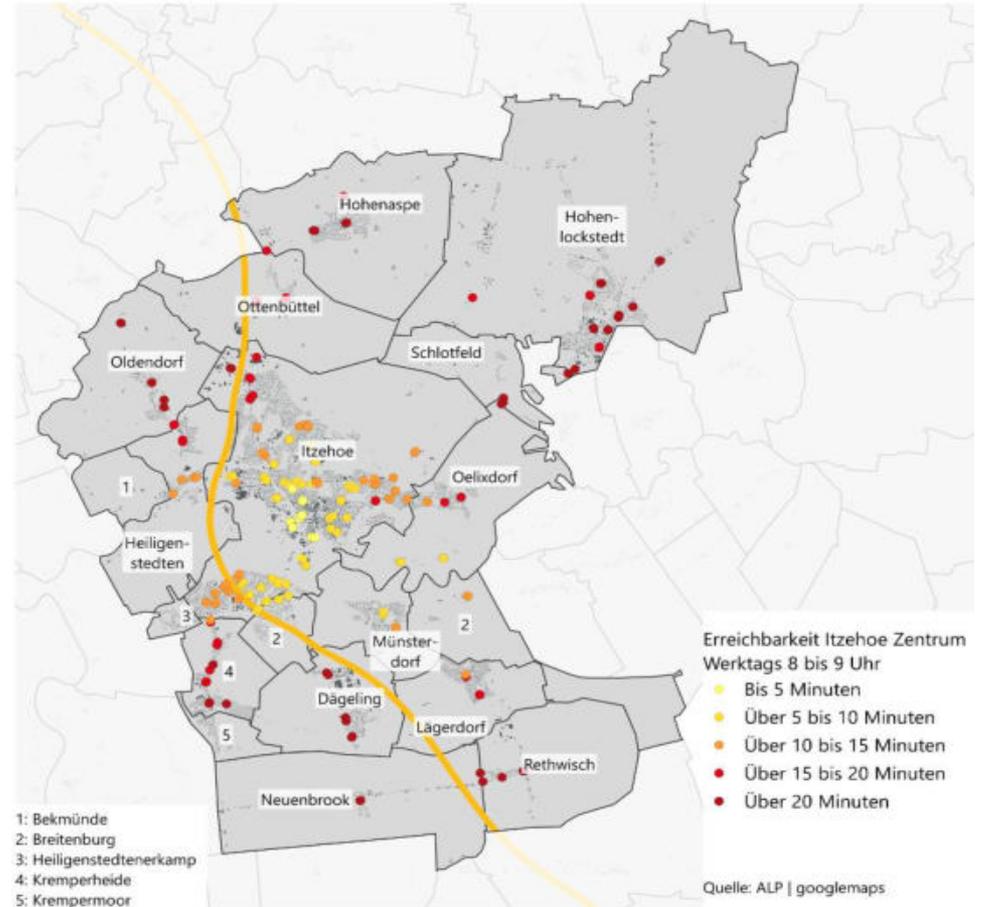


Standortprofil

Standortfaktoren

- Infrastrukturausstattung (Ärzte, Lebensmittelmärkte)
- ÖPNV-Anbindung
- Marktgröße bzw. Einzugsbereich
- Komplementäre Wohn- und Pflegeangebote

ÖPNV – Erreichbarkeit (Busanbindung)



Standortprofil

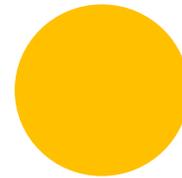


	Kritische Marktgröße	Ärzte	Lebensmittelmarkt	ÖPNV (Bus & Bahn)	Komplementäre Angebote	Gesamteignung
Itzehoe	●	●	●	●	●	●
Hohenlockstedt	●	●	●	●	●	●
Bekmünde	●	●	●	●	●	●
Breitenburg	●	●	●	●	●	●
Dägeling	●	●	●	●	●	●
Heiligenstedten	●	●	●	●	●	●
Heiligenstedtenerkamp	●	●	●	●	●	●
Hohenaspe	●	●	●	●	●	●
Krempferheide	●	●	●	●	●	●
Krempermoor	●	●	●	●	●	●
Lägerdorf	●	●	●	●	●	●
Münsterdorf	●	●	●	●	●	●
Neuenbrook	●	●	●	●	●	●
Oelixdorf	●	●	●	●	●	●
Oldendorf	●	●	●	●	●	●
Ottenbüttel	●	●	●	●	●	●
Rethwisch	●	●	●	●	●	●
Schlotfeld	●	●	●	●	●	●

- Kriterium voll erfüllt – stark diversifiziertes Angebot vorhanden
- Kriterium erfüllt – mehrere Angebote vorhanden
- Kriterium teils erfüllt – ein Angebot vorhanden
- Kriterium nicht erfüllt
- Kriterium in Nachbargemeinde erfüllt (gute Erreichbarkeit und Siedlungszusammenhang gegeben)
- Kriterium in Nachbargemeinde teils erfüllt (gute Erreichbarkeit und Siedlungszusammenhang gegeben)

Handlungsempfehlungen

Welche
Umsetzungsoptionen
bzw. welche
akteursspezifischen
Anforderungen gibt es?



Akteursspezifische Anforderungen



Professionelle Investor*innen

(Wohnungsunternehmen oder Projektentwickler)

Renditeorientiert / Ziel: Investitionsrisiken minimieren

Erfolgsfaktoren:

- Marktgröße, Infrastrukturausstattung
- Mindestgröße des Projektes
- Verfügbares Grundstück mit genehmigungsfähigem B-Plan (zentral gelegen / fußläufige Erreichbarkeit der Basisinfrastruktur)
- Bereite Unterstützung der Lokalpolitik
- Konzeptionelle Flexibilität (Realisierung von einzelnen Bauabschnitten / Flexibilität hinsichtlich der anvisierten Zielgruppen)
- Potenzielle Kooperationspartner*innen (Pflegedienste, Vereine etc.) in die Planungen einbinden
- Förderfähigkeit sicherstellen
- Machbarkeitsstudie (Bürger*innenbefragung)

„Wacken 55+“ Seniorengerechtes Wohnen



Semmelhaack Itzstedt (Kreis Segeberg)



Akteursspezifische Anforderungen

Stiftungen, Wohlfahrtsverbände und Sozialdienstleister stellen eine weitere Gruppe potenzieller Investor*innen und Bauträger*innen dar.

Sie

- agieren nicht ausschließlich renditeorientiert,
- können die lokale Nachfrage häufig gut einschätzen,
- sind bereits in lokale Netzwerke eingebunden und
- können ggf. Synergien mit ihrem Kerngeschäft (beispielsweise ambulante Pflege) nutzen.

Teils auch in kleineren Kommunen aktiv. Sofern eine Kommune den Neubau von altengerechten oder gemeinschaftlichen Wohnformen forcieren möchte, sollte sie aktiv auf diesen Akteurskreis zugehen und mögliche Umsetzungsoptionen ausloten.

Ahsbahs Stift



„Bojehaus“ DRK Kreisverband Dithmarschen



Akteursspezifische Anforderungen



Kleinere Private Eigentümer

- Für die Umsetzung kleinerer Projekte sehr wichtig!
- Anstelle einer aktiven Standortbewerbung ist hier die fachliche und inhaltliche Unterstützung wichtig.
- Beratung und Information bzw. die Vermittlung von kompetenten Ansprechpartner*innen
- Sofern gemeinschaftliche Wohnformen in Erwägung gezogen werden, sollte ein Kontakt zu einem erfahrenen Architekturbüro/ Baubetreuer*in hergestellt werden

„Miteinander Wohnen in Nahe“ Seniorenhaus- gemeinschaft



Baugemeinschaften

- Formierung der Gemeinschaft und gemeinsam getragenes Konzept: Risiko Fluktuation der Gruppenmitglieder
- Erfolgsfaktor professionelle Betreuung und Begleitung durch ein spezialisiertes Büro und spezialisierte Architekt*innen
- Anhandgabe von Grundstücken für Baugemeinschaften
- Erfolgsfaktor Macher*in. Eine oder mehrerer zentrale Personen, die als „treibende Kraft“ hinter dem Projekt steht/stehen
- Risiko Umsetzungsdauer (insbesondere Senioren möchten nicht viele Jahre warten)

„StaTThus“ Mehrgenerationenwoh- nen Husum



ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon +49 (0) 40 – 3346476-0

Telefax +49 (0) 40 - 3346476-99

E-Mail info@alp-institut.de

Internet www.alp-institut.de



metropolregion hamburg



Q1 - 2022

C

Q4 - 2023

Machbarkeitsstudie: ein gemeinsames Wohnungsmarktmonitoring für die MRH

Vortrag im Rahmen der 3. Fachwerkstatt im Leitprojekt Wohnen
„Wohnungsteilmärkte im Wandel“ am 6. Juni 2023

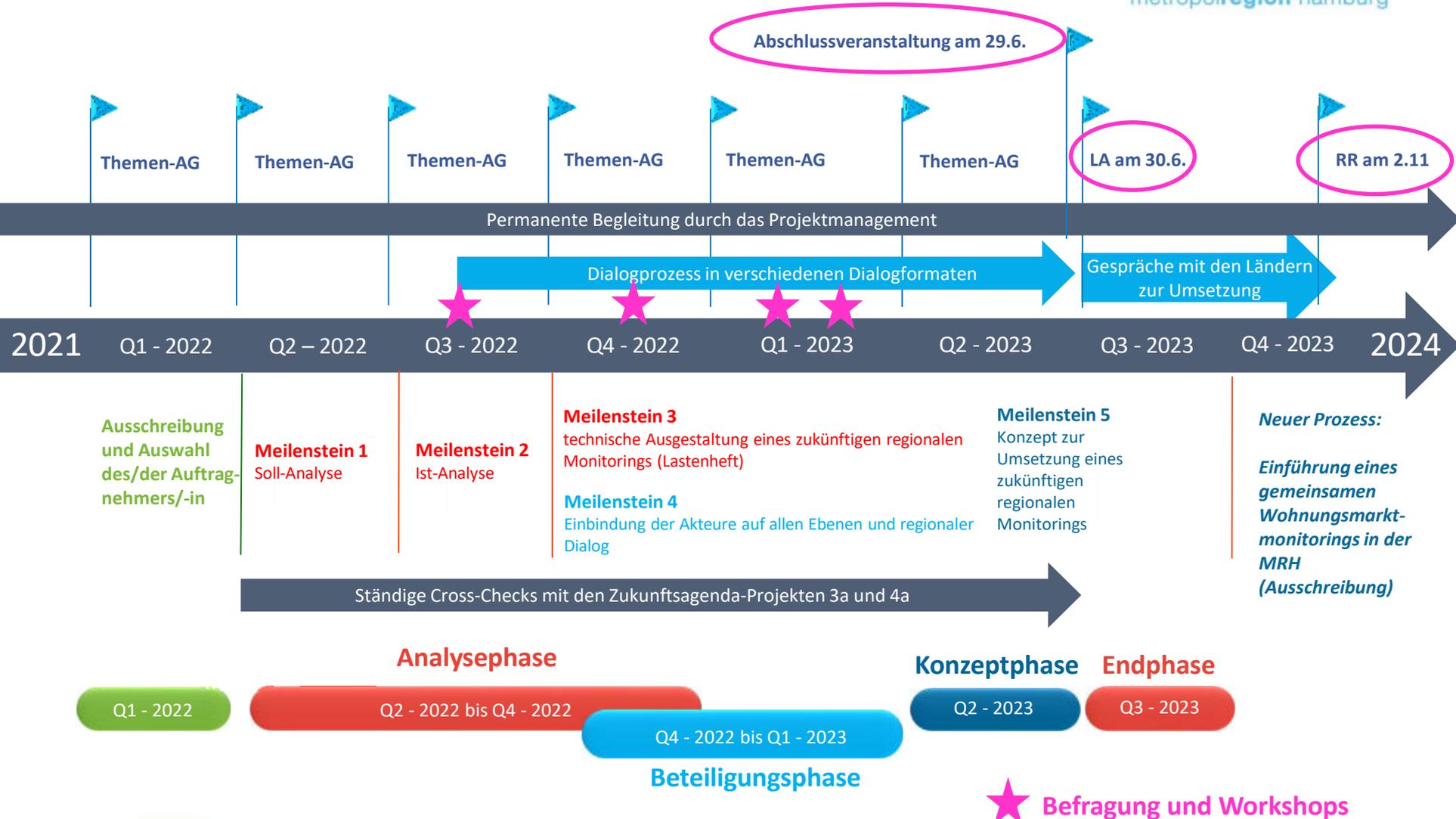
Cynthia Wester, Metropolregion Hamburg

Machbarkeitsstudie: ein gemeinsames Wohnungsmarktmonitoring für die MRH

Zeitstrahl



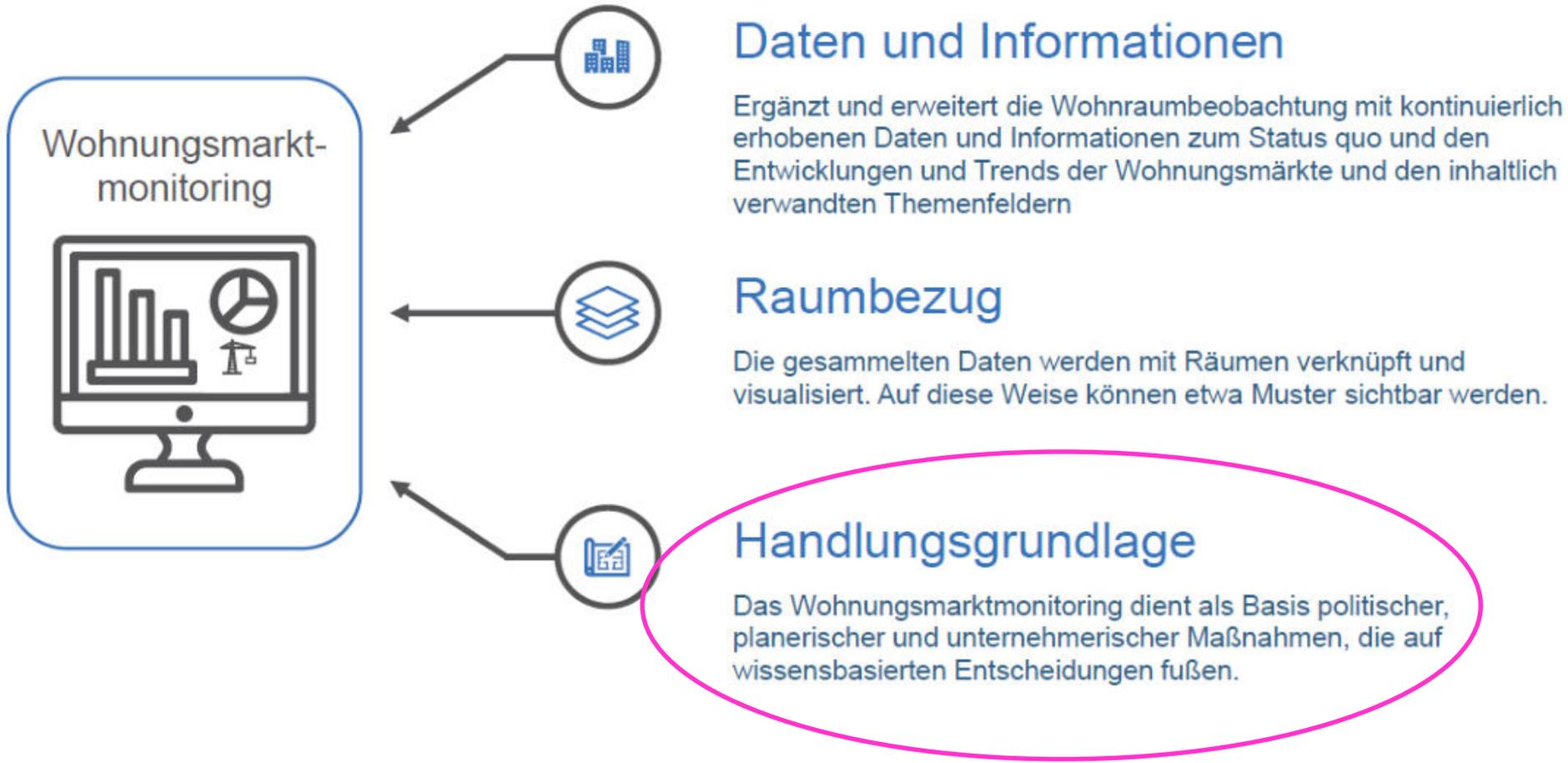
metropolregion hamburg





Kurze Darstellung des aktuellen Standes bzw. der Ergebnisse:

- ✓ **Fertigstellung** der Machbarkeitsstudie Ende Juni 2023
- ✓ **Entscheidung** zur Einrichtung eines Monitorings im November 2023
- ✓ **Online-Befragung** der Akteure in der MRH ist im Sommer 2022 erfolgt
- ✓ **3 Workshops** wurden durchgeführt Q1 - 2023 Q2 - 2023 Q3 - 2023 Q4 - 2023
- ✓ **Enge Begleitung** durch die dafür eingerichtete Themen-AG
- ✓ Im Austausch mit **Förderbanken, Statistikämtern, Gutachterausschüssen**
- ✓ In Auftrag gegeben wurde ebenfalls ein **Lastenheft**, um im Falle eines positiven Beschlusses schnell handlungsfähig zu sein.
- ✓ Das Wohnungsmarktmonitoring als Werkzeug soll den Kommunen oder weiteren Nutzern keine zusätzliche **Arbeit** machen sondern ihnen diese **erleichtern**.
- ✓ Für die Förderbanken muss das MRH-WoMaMo einen **Mehrwert** bieten, den sie bisher bei ihren eigenen Monitoring noch nicht hatten.



Welcher **Mehrwert** entsteht aus dem gemeinsamen Monitoring?



23

Ein gemeinsames Wohnungsmarktmonitoring in der MRH erweitert den Horizont vorhandener lokaler und regionaler Monitorings und ermöglicht den Blick über den Tellerrand. Weniger Arbeit für die Einzelnen, bessere Datenverfügbarkeit für Anwender:innen



WICHTIG:

Ein MRH-weites Monitoringsystem soll keine der bereits in der Metropolregion oder deren Teilräumen existierenden Systeme ersetzen sondern ergänzen!!!

Q1 - 2022

Q2 - 2022

Q3 - 2022

Q1 - 2023

Q2 - 2023

Q3 - 2023

Q4 - 2023

Bestehende Monitorings sind u.a. die folgenden:

Immobilienmarktbericht Hamburg 2022

Wohnungsmarktanalyse Bezirk Harburg zum Wohnungsbauprogramm 2020

Wohnungsmarktmonitoring Mittelzentrum Reinbek, Glinde, Wentorf bei Hamburg

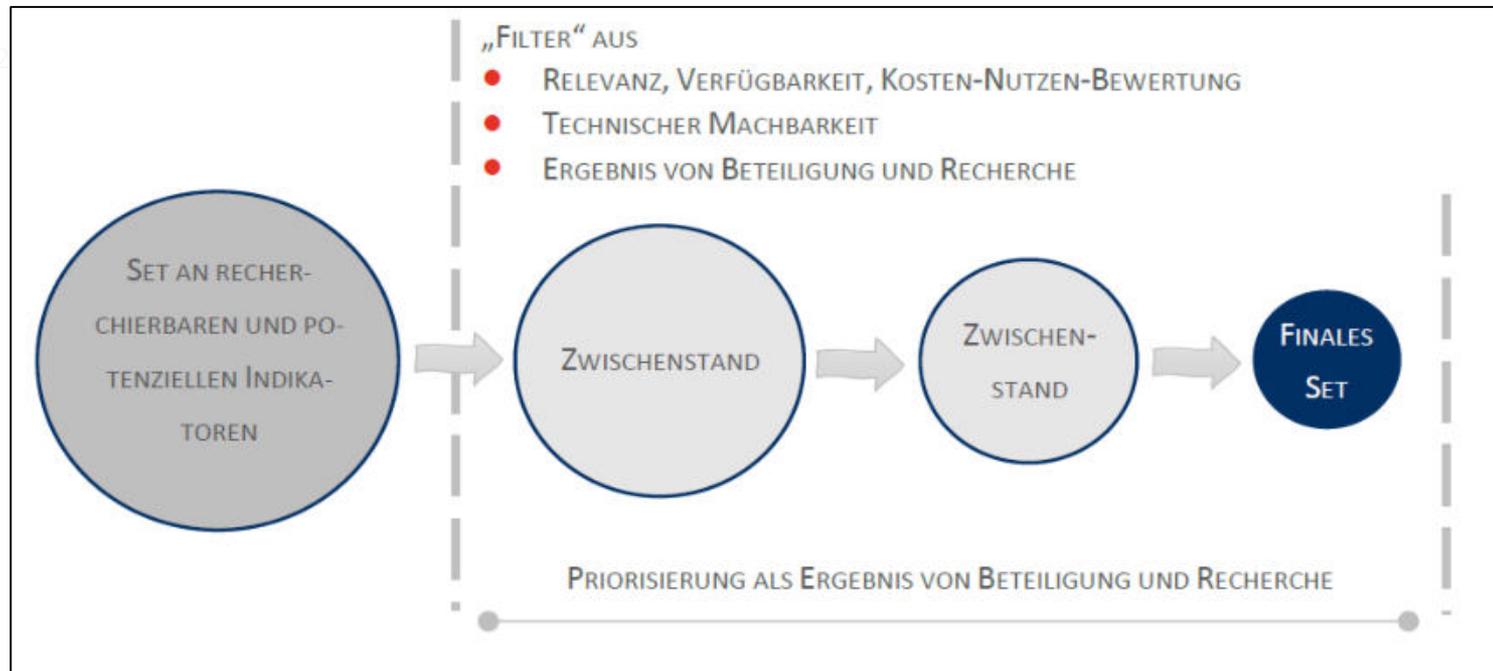
Wohnungsmarktbericht Niedersachsen der Nbank

Wohnungsmarktprofil Schleswig-Holstein

Wohnungsbedarfsprognose Stadt-Umland-Raum Wismar 2030

Indikatoren

- 130 Indikatoren wurden identifiziert, die potentiell für ein Wohnungsmarktmonitoring in Frage kommen
- Daraufhin Eingrenzung und Bewertung der Indikatoren mit Hilfe einer Bewertungsmatrix (Kriterien u.a. Datenverfügbarkeit, Darstellungsebene, Frequenz der Datenbereitstellung, Schnittstellenmöglichkeiten, Kosten-Nutzen-Abgleich)





Finales Set der Indikatoren

(fettgedruckt = Kernindikatoren, normalgedruckt = Begleitindikatoren)

ANGEBOT:

Wohnungsbestand nach Gebäudety

Preisgebundene Wohnungen/geförderter Wohnungsbestand 23 Q3 - 2023 Q4 - 2023

Fertigstellungen von Wohnungen nach Gebäudety

Fertiggestellte Wohnungen nach Art der Bauherrinnen/Bauherren

Fertiggestellungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung geförderter

Mietwohnungen im Neubau

Fertiggestellungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung geförderten selbst

genutzten Wohneigentums

Erteilte Genehmigungen zur Errichtung von Wohnungen nach Gebäudety

Bauüberhang



Finales Set der Indikatoren

(fettgedruckt = Kernindikatoren, normalgedruckt = Begleitindikatoren)

NACHFRAGE:

Bevölkerungsstand

Bevölkerung nach Altersjahren/Altersgruppen und Durchschnittsalter

Bevölkerungsentwicklung

Q1 - 2023

Q2 - 2023

Q3 - 2023

Q4 - 2023

Natürlicher Bevölkerungssaldo

Wanderungssaldo

Wanderungen (Zuzug, Fortzug, Saldo) nach Altersgruppen

Zahl der Haushalte

Haushaltsgröße

Bevölkerungsprognose

Bedarfsgemeinschaften nach SGB II

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort

Arbeitslosenquote

Machbarkeitsstudie: ein gemeinsames Wohnungsmarktmonitoring für die MRH



metropolregion hamburg





Mögliche Anwendungsszenarien des fertigen Monitoringsystems:

- **Meine Gemeinde im Überblick**
- **Meine Gemeinde und ihr (Land-)Kreis** Q2 - 2023 Q3 - 2023 Q4 - 2023
- **Meine Gemeinde und ihr Umland in der Metropolregion**
- **Meine Gemeinde und ihr „Zwilling“**



Melden Sie sich gerne an für die öffentliche Abschlussveranstaltung, in der die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie vorgestellt werden:

Q1 - 2022

Q2 - 2022

Q3 - 2022

Q1 - 2023

Q2 - 2023

Q3 - 2023

**Donnerstag, 29. Juni 2023 von 14 – 17 Uhr
in der Patriotischen Gesellschaft Hamburg**

Anmeldung über den folgenden Link:

[Online-Anmeldung - Details \(hamburg.de\)](#)



opolregion hamburg



Q1 - 2022

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Cynthia Wester, Metropolregion Hamburg

Telefon: 040 428 41 2247

E-Mail: cynthia.wester@metropolregion.hamburg.de