

# Abschlusskonferenz im Leitprojekt „Wohnen in der Metropolregion Hamburg - bedarfsgerecht, zukunftsfähig, gemeinsam gestalten“



© Mediaserver Hamburg/  
Christian Brandes



© Gemeinde Malente, Malenter Perspektiven, Fotowettbewerb 2016



© Entwicklungsagentur Heide AöR

**06. November 2023**  
**Kulturwerk am See**  
Am Kulturwerk 1  
22844 Norderstedt

## Programm

- 10:00 Uhr**     **Begrüßung und Einführung**  
Jürgen Meyer, Bürgermeister der Samtgemeinde Elbtalaue  
Jakob Richter, Metropolregion Hamburg  
Katrin Fahrenkrug, Institut Raum & Energie (Moderation)
- 10:15 Uhr**     **Der Chancen-Check für bedarfsgerechten Wohnungsbau - Status und Prognosen**  
Prof. Dietmar Walberg, Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V.
- 10:40 Uhr**     **Interaktive Feedbackrunde**
- 10:50 Uhr**     **Leitprojekt "Wohnen in der Metropolregion Hamburg"**  
Dagmar Kilian, Arbeitsgemeinschaft der Hamburg-Randkreise
- 11:00 Uhr**     **Kurzfilm zum Leitprojekt der Metropolregion**
- 11:15 Uhr**     **Wohnen in der Metropolregion Hamburg – bedarfsgerecht, zukunftsfähig, gemeinsam gestalten**
- Panel 1: bedarfsgerecht entwickeln**
- » Bedarfsgerechte Wohnqualitäten in der Holsteinischen Schweiz  
*Gemeinde Malente (und Region Holsteinische Schweiz)*  
**Regina Pörsch**, Bauamt der Gemeinde Malente
  - » Schaffung von bezahlbarem Wohnraum  
*Samtgemeinde Elbtalaue (Städte Dannenberg und Hitzacker)*  
**Ursula Fallapp**, Samtgemeinde Elbtalaue
  - » Qualitätsoffensive Wohnen  
*Region Heide (Stadt Heide und 11 Umlandgemeinden)*  
**Jonas Wilkens**, Entwicklungsagentur Region Heide AÖR
- Gebautes städtisches Beispiel: Norderstedt  
**Dr. Christoph Magazowski**, Stadtrat der Stadt Norderstedt  
**Niels Schmidt**, ADLERSHORST Baugenossenschaft eG
- Gesprächsrunde und Rückfragen
- 12:00 Uhr**     **Mittagspause und Markt der Projekte**
- 13:00 Uhr**     **Panel 2: kommunizieren und kooperieren**
- » Dialogprozess interkommunale Wohnraumentwicklung  
*Städte Grabow, Ludwigslust und Neustadt-Glewe (Städteverbund A14)*  
**Kathleen Bartels**, Bürgermeisterin Stadt Grabow
  - » Nachhaltige, interkommunale Wohnflächenentwicklung bis 2030  
*Region Itzehoe (Stadt Itzehoe und 17 Umlandgemeinden)*  
**Imme Lindemann**, Stadtplanung der Stadt Itzehoe

- » Regionale Wohnungsmarktkonferenzen  
*Stadt Hamburg (und Nachbarkreise)*  
**Guido Sempell**, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen der Freien und Hansestadt Hamburg

Gebautes städtisches Beispiel: Winsen  
**Harald Horster**, Stadtverwaltung der Stadt Winsen

Gesprächsrunde und Rückfragen

**13:45 Uhr**      **Panel 3: steuern und regulieren**

- » Wohnungsmarkt-Monitoring für eine zukunftsfähige Entwicklung des Wohnraumangebotes  
*Mittelzentrum Reinbek/Glinde/Wentorf*  
**Sabine Voß**, Planung und Bauordnung der Stadt Reinbek
- » Steuerung der Ferienwohnnutzung  
*Stadt Cuxhaven*  
**Andreas Eickmann**, Stadtbaurat der Stadt Cuxhaven
- » Nachhaltige Wohnraumentwicklung im peripheren ländlichen Raum und Missstandsmanagement  
*Samtgemeinde Nordkehdingen*  
**Edgar Goedecke**, Samtgemeindebürgermeister a. D. Nordkehdingen

Gebautes Beispiel: Dobbertin

**Dirk Mittelstädt**, Bürgermeister Gemeinde Dobbertin

Gesprächsrunde und Rückfragen

**14:30 Uhr**      **Kaffeepause**

**15:00 Uhr**      **Strategische Handlungsempfehlungen für bedarfsgerechtes Wohnen in der Metropolregion Hamburg**

**Input**

Institut Raum & Energie

**Podiumsdiskussion**

- » **Kathleen Bartels**, Bürgermeisterin Stadt Grabow
- » **Dirk Mittelstädt**, Bürgermeister Gemeinde Dobbertin
- » **Hendrik Pieper**, ADLERSHORST Baugenossenschaft eG
- » **Hartmut Thede**, SEMMELHAACK Wohnungsunternehmen
- » **Harald Horster**, Leiter der Stadtplanung und Bauaufsicht in der Stadt Winsen
- » **Swen Wacker**, Metropolregion Hamburg

**15:50 Uhr**      **Ausblick**

**Andreas Köhler**, Kreis Pinneberg

**16:00 Uhr**      **Ende der Abschlusskonferenz**

## Begrüßung und Einführung

**Jürgen Meyer**, Bürgermeister der Samtgemeinde Elbtalaue, begrüßt die Teilnehmenden und freut sich auf die Ergebnisse aus den Teilprojekten des Leitprojektes "Wohnen" der Metropolregion Hamburg. Er dankt den Vertreter:innen der Teil- und des Leitprojektes für deren Umsetzung, trotz herausfordernden Zeiten und betont die Notwendigkeit des Themas Wohnen auch in der Samtgemeinde Elbtalaue.

**Jakob Richter**, Metropolregion Hamburg, weist darauf hin, dass das Thema Schaffung von (qualitätvollem und bedarfsgerechtem) Wohnraum eine Herausforderung und gleichzeitig ein wichtiger Baustein sei, um als Metropolregion attraktiv zu bleiben. Kooperative Ansätze seien dabei förderlich. Das Dachprojekt "Wohnen" mit seinen neun Teilprojekten sollte erste Schritte der Zusammenarbeit zum Thema bedarfsgerechtes Wohnen im Kontext der lokalen Begebenheiten ermöglichen. Diese Veranstaltung sei die Abschlusskonferenz der Teilprojekte, für das Thema Wohnen ist diese Veranstaltung jedoch ein weiterer Impuls um gemeinsam an der Thematik in der Metropolregion weiterzuarbeiten. Die Teilprojekte haben einen wichtigen Lerneffekt auch für andere Kommunen und sei zentral um sich gemeinsam stark aufzustellen.

**Katrin Fahrenkrug**, Institut Raum & Energie, moderiert die Veranstaltung, erläutert den Ablauf und verweist auf die Steckbriefe der neun Teilprojekte, die während den Pausen aufgesucht werden können.

[Link zu Steckbriefen](#)

## Der Chancen-Check für bedarfsgerechten Wohnungsbau – Status und Prognosen

**Prof. Dietmar Walberg**, Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V.

Prof. Walberg lobt das Leitprojekt der Hamburger Metropolregion; dieses sei ein wichtiger Baustein der Zukunft, um gemeinsam bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen. Der Wohnungsbau sei an seine Grenzen gestoßen, die Forderungen nach gefördertem Wohnraum werden lauter. Wichtig sei dabei zu unterscheiden, ob von Wohnungsbedarfsdeckung oder Wohnungsnachfrage gesprochen werde. Bei der Betrachtung der Bedarfsdeckung stehe nicht mehr nur die Demographie für den Zuwachs der Haushalte. Im sehr heterogenen und nachgefragten Wohnungsmarkt Deutschlands spiele auch das Wanderungssaldo eine wichtige Rolle. Künftig brauche es zwingend Migration um "das Loch" im Arbeitsmarkt, was die vom Arbeitsmarkt ausscheidende „Boomer-Generation“ hinterlassen werde, zu füllen. Es gehe auch darum, sich mit dieser Wohnraumnachfrage zu befassen. Der Wohnungsbestand mit ca. 10 Mio. Wohnungen erbaut vor 1950 sei für diese Nachfrage nicht bedarfsgerecht.

Eine große Herausforderung sind darüber hinaus die steigenden Bauwerkskosten. In Wachstumsregionen/Ballungsgebieten sei mit Kostenbetrachtung aus dem Jahr 2022 freifinanzierter Wohnraum unter 17,50 € / m<sup>2</sup> Wfl. nicht mehr möglich. Prof. Walberg betont, es sei wichtig, Bedarfe zu decken und Standards "herunterzubrechen" (u.a. Schallschutz, Tragwerksplanung). Jedoch gebe es nicht "die Lösung" in dem komplexen System Wohnungsbau, der in dynamische Prozesse eingebunden ist.

Notwendig sei es aber, bezahlbaren Wohnraum in der Stadt und im ländlichen Raum zur Verfügung zu stellen. Einfamilienhäuser sollten künftig eine "aussterbende" Gebäudetypologie werden, denn Maßnahmen mit hohen Standards (u.a. Klimaanpassungsmaßnahmen) können wir uns nicht (mehr) leisten. Flächendeckende (Teil-)Sanierung (im Mittelmaß und nicht maximaler Standard) von Bestandsgebäuden, Neubauten mit flexiblen und änderbaren Grundrissen seinen Zukunftsaufgaben. Abschließend wird auf die Veröffentlichung des Dreibändigen Handlungsleitfaden "Zukunfts- und bedarfsgerechter Wohnraum" im Auftrag des Städteverbandes Schleswig-Holstein verwiesen ([Link](#)).

[Link zur Präsentation](#)

## Leitprojekt „Wohnen in der Metropolregion Hamburg“

Dagmar Kilian, Arbeitsgemeinschaft der Hamburg-Randkreise

Wohnraum ist ein wichtiger Standortfaktor. Gerade in Konkurrenz zu anderen Metropolen wie beispielsweise Kopenhagen oder München erfordere es, lokale Lösungen zu finden und gleichzeitig (überregionale) Kooperationen zu fördern. Genau darauf zielen die Leitprojekte der verschiedenen Facharbeitsgruppen (FAG) der Geschäftsstelle der Metropolregion ab. Die FAG Siedlungsentwicklung bearbeitet derzeit mehrere Leitprojekte. Ziel des Leitprojekts „Wohnen in der Metropolregion Hamburg – bedarfsgerecht, zukunftsfähig, gemeinsam gestalten“ ist die Entwicklung von kooperativen Strategien zur bedarfsgerechten Wohnraumentwicklung. Die neun Teilprojekte haben seit 2021 in ihrer Region nach Lösungen gesucht und werden in dieser Veranstaltung die Erkenntnisse vorstellen.

[Link zur Präsentation](#)

## Kurzfilm zum Leitprojekt der Metropolregion

Ausschnitte des künftigen Dokumentationsfilms zum Leitprojekt werden gezeigt. Er gibt einen Eindruck des Dachprojekts samt aller neun Teilprojekte. Der Film wird voraussichtlich bis Ende 2023 fertig gestellt und nach Abschluss des Dachprojekts als Teil der Projektdokumentation auf der Homepage der MRH verlinkt.

## Panel 1: bedarfsgerecht entwickeln

### » Bedarfsgerechte Wohnqualitäten in der Holsteinischen Schweiz

*Gemeinde Malente (und Region Holsteinische Schweiz)*

**Regina Pörsch**, Bauamt der Gemeinde Malente

"Erst die Rente, dann Malente". Damit karikiert Frau Pörsch das Durchschnittsalter von 49,3 Jahren. Damit werde auch der vorhandene und nachgefragte Wohnraum - vorwiegend geprägt von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern - der Gemeinde deutlich. Als "Herz der Holsteinischen Schweiz" ist Malente wirtschaftlich vor allem vom Tourismus und Gesundheitssektor geprägt. Durch die gute

Anbindung nach Lübeck und Kiel, werde Malente als Wohnort beliebter.

Die erarbeitete Wohnungsmarktstrategie verdeutlicht eine Nachfrage an 100 Wohneinheiten bis ins Jahr 2030. Gefragt seien vor allem kleinere und bezahlbare Wohneinheiten. Darüber hinaus entwickelte das Teilprojekt ein GIS-basiertes Monitoring-Tool, welches auf Daten des Wohnungsmarktes zurückgreift. Steckbriefe zur bedarfsgerechten Entwicklung wurden erarbeitet und dienen den Gremien als Entscheidungsunterstützung. Durch das Teilprojekt wurde nicht nur die Zusammenarbeit mit dem Kreis Ostholstein gefördert, sondern ein "Umdenken" im Bauamt eingeläutet. Künftig soll der Flächennutzungsplan (aus dem Jahr 2005 mit seinen 19 Änderungen) überarbeitet und eine Vernetzung mit den Nachbargemeinden Eutin und Plön angestrebt werden. Die Gemeinde möchte ihre Erfahrungen teilen und als Vorbild und Impulsgeber in der Region fungieren.

In der anschließenden Gesprächsrunde merkt Frau Pörsch an, dass vor allem die Flächenverfügbarkeit eine Herausforderung sei. Notwendig sei die direkte Ansprache der Eigentümer:innen. In kleineren Kommunen, wie es Malente sei, ist es ein Vorteil "das man sich kennt" und durch Gespräche die Eigentümer:innen für bedarfsgerechten Wohnraum sensibilisieren könne. Zentral sei es darüber hinaus, die Bevölkerung mitzunehmen. Der Planungsausschuss sehe bereits den Bedarf an anderen Wohnformen (weg vom Einfamilienhaus). Um das Umdenken der Menschen vor Ort zu fördern sei es wichtig, frühzeitig "mitgenommen" zu werden. Frau Pörsch analysiert, dass es bei der Projektbearbeitung hilfreich war, fachliche Unterstützung von einem Planungsbüro bekommen zu haben. Sie wünscht sich, dass das beschlossene Leitbild "nicht in der Schublade" verschwindet, sondern vor allem die Verwaltung den Impuls des Teilprojektes für die Umsetzung nutzt.

» **Schaffung von bezahlbarem Wohnraum**

*Samtgemeinde Elbtalaue (Städte Dannenberg und Hitzacker)*

**Ursula Fallapp**, Samtgemeinde Elbtalaue

Frau Fallapp betrachtet die kommunale Zusammenarbeit als wichtigen Erfolg des Projekts. Die Samtgemeinde hat in der Vergangenheit durch das Projekt „Innenentwicklung“ der Metropolregion bereits Entwicklungsimpulse anstoßen können, wie beispielsweise die regionale Markthalle, die die Innenstadt beleben. Für den Kneipp-Kurort Hitzacker und die Stadt Dannenberg sind vor allem die Analyse der Potenzialflächen und die daraus entwickelten Steckbriefe ein wichtiges Ergebnis des Teilprojektes. Anhand vertiefender Studien für ausgewählte Gebäude konnten zudem Eigentümer:innen aktiviert werden. Darüber hinaus wurden durch das Teilprojekt weitere Fördermittel (u.a. REACT EU, Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren) akquiriert werden, die die Entwicklung der beiden Kommunen befördert.

Während der Gesprächsrunde verdeutlicht Frau Fallapp, welche Herausforderung die Gewinnung von Eigentümer:innen sei. Auch das Teilprojekte habe sehr von der fachlichen Expertise eines externen Planungsbüros (c/o Zukunft) profitiert. Die Projektergebnisse sollen zeitnah dem Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt und anschließend gemeinsam in die Umsetzung geführt werden. Vor allem auch dafür äußert Frau Fallapp den Wunsch nach Fachpersonal.

[Link zur Präsentation](#)



» **Qualitätsoffensive Wohnen**

*Region Heide (Stadt Heide und 11 Umlandgemeinden)*

**Jonas Wilkens**, Entwicklungsagentur Region Heide AöR

Der Vortrag von Herrn Willkens ist krankheitsbedingt ersatzlos ausgefallen.

**Gebautes städtisches Beispiel in Norderstedt**

**Dr. Christoph Magazowski**, Stadtrat der Stadt Norderstedt

Das Grundstück im Zentrum Norderstedts in der Ulzburger Straße ist im Besitz der Stadt, so konnte die Entwicklung kommunal initiiert werden. Ursprünglich war eine komplette Durchmischung (Eigentum und Mietwohnungen) in allen Bauabschnitten angedacht. Dies hat sich im Projektverlauf geändert. Bis zur Fertigstellung sollen ca. 130 Wohneinheiten (WE) mit 100% Eigentumswohnungen (Abschnitt 1), ca. 85 WE mit 50% geförderten Servicewohnungen, 30% freifinanzierte Servicewohnungen und 20% freifinanzierte Mitwohnungen (Abschnitt 2) sowie ca. 70 WE mit 100% geförderten Mietwohnungen (Abschnitt 3) entstehen.. Seit 2019 sind in Norderstedt 50 % Wohnraumförderung bei Bauprojekten vorgesehen. Das im Jahr 2017 initiierte Projekt hat die 50 % Regelung bereits verfolgt. Das Projekt ist im Bauträgerverfahren entstanden und hat den Vorteil, dass dadurch vor allem Qualitäten in den Vordergrund gestellt werden konnten. Dr. Magazowski empfiehlt eine professionelle Begleitung bei einem Bauträgerverfahren. Bei mehrgeschossigem Wohnungsbau ab ca. 100 WE sei dieses Verfahren ein geeignetes Instrument zur Steuerung von Nutzungen und Durchmischung.

[Link zur Präsentation](#)

**Niels Schmidt**, ADLERHORST Baugenossenschaft eG

Die Adlerhorst Baugenossenschaft eG hat das Quartier Lebenslust in Norderstedt mit 3 Hektar Fläche und einem Investitionsvolumen von ca. 90 Mio. € entwickelt. Der Standortvorteil mitten in Norderstedt wurde zu Projektbeginn durch eine Mieter:innenbefragung von einem Großteil der Bewohner:innen bestätigt. Die sanierungsbedürftigen Bestandsgebäude aus den 1950er Jahren wurden abschnittsweise abgerissen und neu gebaut. Gemeinsam mit den Bewohner:innen konnte die Baugenossenschaft Umzugslösungen finden, so dass ein Großteil der älteren Bevölkerung auch das neue generationsübergreifende Quartier belebt. Neben Wohnangeboten für Senior:innen und öffentlich geförderten Wohnungen finden Familien einen Kindergarten in dem Quartier.

[Link zur Präsentation](#)

**Panel 2: kommunizieren und kooperieren**

» **Dialogprozess interkommunale Wohnraumentwicklung**

*Städte Grabow, Ludwigslust und Neustadt-Glewe (Städteverbund A14)*

**Kathleen Bartels**, Bürgermeisterin Stadt Grabow

Im Dialogprozess war vor allem die Quantifizierung des Wohnraumbedarfs entscheidend, da die Städte vor dem Teilprojekt vor allem "nach Bauchgefühl" entwickelt und den Bedarf abgeschätzt haben. Mit

Wohnraumanalysen wurde der gesamte Bedarf von rund 400 Wohneinheiten qualifiziert. Nun stellt sich die Frage, wer den Bedarf decken kann. Wohnraum zu schaffen sei ein sehr komplexes Thema mit unterschiedlichen Akteuren (u.a. Eigentümer:innen, Politik, Wohnungswirtschaft) und ein langer Prozess. Zentral sei das gegenseitige Informieren und "Mitnehmen", interkommunal, aber auch intersektoral und der unterschiedlichen Akteure. Herausfordernd sei das Informieren der Entscheidungsträger, da durch Kommunalwahlen "wieder von vorne begonnen werden müsse". Daher ist es empfehlenswert, Formate zu finden, wie und wer sich ausgetauscht, in welchem Turnus. Die erarbeitete Datenbasis dient dafür als eine gute Grundlage.

In der Gesprächsrunde empfiehlt Frau Bartels die Kommunalpolitik mit konkreten Diskussionsgrundlagen einzubinden und durch regelmäßige Information bei Sitzungen die Kommunalpolitik für das Thema bedarfsgerechte Wohnraumentwicklung zu qualifizieren.

» **Nachhaltige, interkommunale Wohnflächenentwicklung bis 2030**

*Region Itzehoe (Stadt Itzehoe und 17 Umlandgemeinden)*

**Imme Lindemann**, Stadtplanung der Stadt Itzehoe

Die Region Itzehoe hatte bereits vor Projektbeginn Innenentwicklungspotenziale ermittelt und eine neue Wohnvereinbarung bis 2030 erstellt. In dem Teilprojekt wurde der Bedarf an Sonderwohnformen analysiert, eine WebGIS-basierte Wohnentwicklungskarte erarbeitet, Flächenmanagement durch Eigentümer:innen-Ansprache vorangetrieben und mit einem Dialogprozess für das Thema Wohnen interkommunal sensibilisiert. Die Ansiedlung von Northvolt in Heide wird künftig auch in der Region Itzehoe Druck auf den Wohnraumbedarf ausüben. Neben der Aktivierung von Potenzialflächen sei der Umgang mit Leerständen bzw. "Problemimmobilien" in dem Projekt besonders herausfordernd gewesen. Anschließend verweist Frau Lindemann auf die Seniorenwohnanlage der Gemeinde Dägeling und unterstreicht, dass auch in ländlichen Regionen Sonderwohnformen notwendig sind und umgesetzt werden sollten. Gemeinsames Denken und Handeln, voneinander Lernen im Bereich Wohnen ist sehr wichtig, der Nachfragedruck darf nicht zu sozialen Konflikten führen.

Auch künftig sollten Daten der Wohnraumanalyse fortgeschrieben werden, fordert Frau Lindemann in der Gesprächsrunde. Diese seien eine wichtige Grundlage der interkommunalen Abstimmung. Für den interkommunalen Austausch während des Projektes war es gewinnbringend, dass in der Region bereits vor Projektbeginn eine Grundstruktur mit etablierten Arbeitsgruppen entwickelt wurde. Ein Vorteil sei die extern finanzierte Geschäftsstelle der Region, die nicht nur die Akteure "bei der Stange", sondern themenübergreifend "die Fäden in der Hand hält".

[Link zur Präsentation](#)

» **Regionale Wohnungsmarktkonferenzen**

*Stadt Hamburg (und Nachbarkreise)*

**Guido Sempell**, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen der Freien und Hansestadt Hamburg

Hintergrund der Wohnungsmarktkonferenzen war unter anderem der OCED- Bericht in dem die Fragmentierung der Metropolregion als Handlungsthema genannt wurde. Daraus sollte ein Impuls gesetzt werden, um die Transparenz zu verbessern, die Handlungsbereitschaft zu erhöhen und den Austausch



zu fördern. Das Thema Wohnen soll Kooperation anstoßen und "ein Türöffner für andere Themenfeldern" sein. In Hamburg haben sich bereits Wohnungsbaukonferenzen etabliert, die von Bezirken veranstaltet wurden. In dem Teilprojekt sollte der Fokus und der Austausch über die Stadtgrenze hinaus gefördert werden. Als Vorbild wird die Wohnungsmarktkonferenz in München beschrieben. Vorgabe der regionalen Wohnungsmarktkonferenzen war, dass die Veranstaltung niederschwellig erfolgt und die Trägerschaft aus einem (Land-)Kreis des Hamburger Verflechtungsraumes und einem Hamburger Bezirk ist. Drei Konferenzen wurden "bottom-up" durchgeführt: Landkreis Stade und Harburg mit Bezirk Harburg (am 14.06.2022), Kreis Stormarn und Bezirk Wandsbek (am 22.09.2022) und Kreis Pinneberg und die Bezirke Altona und Eimsbüttel (03.04.2023). Bei diesen Konferenzen standen unterschiedliche Themen im Fokus. Zukünftig brauche es eine Verstärkung und Intensivierung dieser Form des Austausches. Unterschiedliche Zugänge der Teilräume wurden angesprochen, Bedarfe spezifiziert und Akteursfelder ausgeleuchtet.

In der anschließenden Gesprächsrunde gibt Herr Sempell den Hinweis, dass Fingerspitzengefühl gefragt sei, bei Ansprache und Versand von Einladungen solcher Formate. Zudem sollte den Teilnehmenden vorab der Mehrwert klar werden, um Akteure über den gesamten Prozess "bei der Stange halten" zu können. Darüber hinaus verweist Herr Sempell auf das in Bearbeitung befindliche Wohnungsmarktmontoring der Metropolregion. Ein länderübergreifendes Instrument zur Quantifizierung des Wohnraumbedarfs werde derzeit entwickelt.

### **Gebautes städtisches Beispiel in Winsen**

**Harald Horster**, Stadtverwaltung der Stadt Winsen

Winsen ist eine wachsende Kommune, deren Wohnungsbedarf nicht nur im Bestand gelöst werden. Die Bedarfe passen sich an aktuelle Herausforderungen an, auf die eine Kommune reagieren kann. Angekommen sei auch, dass Neubaugebiete nicht mehr nur mit Einfamilienhausbebauung gestaltet werden können. Der Trend geht von großen Grundstücken mit Einfamilienhäusern hin zu einer Durchmischung mit nachhaltiger Wärmeversorgung. Herr Horster betont die Handlungsfähigkeit die Städte und Gemeinden haben, wenn sie sich der aktiven Bodenpolitik und -bewirtschaftung annehmen. Es gilt auch, flexibel zu bleiben, denn Erkenntnisse können sich während des Prozesses verändern.

Austauschformate sollten für Alle gewinnbringend sein, merkt er in der Gesprächsrunde an. Zudem gibt er zu bedenken, dass kritisch hinterfragt werden muss, wer wieviel Personalkapazität einbringe.

[Link zur Präsentation](#)

## **Panel 3: steuern und regulieren**

### » **Wohnungsmarkt-Monitoring für eine zukunftsfähige Entwicklung des Wohnraumangebotes**

*Mittelzentrum Reinbek/Glinde/Wentorf*

**Sabine Voß**, Planung und Bauordnung der Stadt Reinbek

Das entwickelte Wohnungsmarktmontoring soll fortgeschrieben werden und bietet eine sehr gute Datenbasis für die wohnbauliche Entwicklung des Mittelzentrums am Hamburger Stadtrand. Der Wohnungsmarkt sei angespannt und Bedarfe ändern sich. Künftig soll sich ein runder Tisch etablieren und

das Thema Wohnen langfristig in dem Mittelzentrum bearbeiten. Das erarbeitete Monitoringsystem ist auf andere Kommunen übertragbar.

[Link zur Präsentation](#)

» **Steuerung der Ferienwohnnutzung**

*Stadt Cuxhaven*

**Andreas Eickmann**, Stadtbaurat der Stadt Cuxhaven

Das Mittelzentrum Cuxhaven gehört der Metropolregion Hamburg und der Metropolregion Nordwest an. Tourismus prägt die Struktur und die (Siedlungs-) Entwicklung der Kommune. Ein hoher Altersdurchschnitt, eine Vielzahl an Ferienwohnungen und Einfamilienhäusern sind charakteristisch. Die Siedlungsstruktur ist durch das Zusammenwachsen einzelner Dörfer entstanden. In dem Teilprojekt wurde der Bestand erhoben und sich mit der Sonderform Ferienwohnung intensiv auseinandergesetzt. In künftigen B-Plänen sollen Ferienwohnungen weitestgehend ausgeschlossen und Eignungsgebiete für Ferienwohnungsnutzung gefunden werden. Entlang der Küsten zeichnen sich in Urlaubsorten ähnliche Herausforderungen mit Ferienwohnungen ab, wie in Cuxhaven. Herr Eickmann hält fest, dass künftig der Austausch mit diesen Kommunen gesucht und gefördert werden soll, um gemeinsame Lösungswege zu erarbeiten und voneinander lernen zu können.

» **Nachhaltige Wohnraumentwicklung im peripheren ländlichen Raum und Missstandsmanagement**

*Samtgemeinde Nordkehdingen*

**Edgar Goedecke**, Samtgemeindebürgermeister a. D. Nordkehdingen

**Bianca Matthes**, BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Der Sanierungsträger BauBeCon GmbH hat die Samtgemeinde während der Projektlaufzeit begleitet, führt Frau Matthes zu Beginn aus. Ländliche Struktur, Randlage und schlechte Erreichbarkeit durch den ÖPNV erschweren Wachstums- und Entwicklungsprozesse der fünf Gemeinden. Eine Herausforderung sei vor allem der Umgang mit "problematischen Immobilien" - Leerstand oder hohem Sanierungsbedarf. Vereinbarungen über ein besser abgestimmtes prozessuales Vorgehen wurden während der Projektlaufzeit getroffen und Strukturen für regelmäßigen Austausch und zur Bewusstseinsbildung der Politik geschaffen. Abschließend hält Frau Matthes fest, dass es viel Überzeugungsarbeit bedarf, um das Thema bedarfsgerechtes Wohnen neben anderen aktuellen Herausforderungen auf die Tagesordnung der Kommunalpolitik zu bringen.

[Link zur Präsentation](#)

**Gebautes Beispiel in Dobbertin**

**Dirk Mittelstädt**, Bürgermeister Gemeinde Dobbertin

Anlass des Modellprojekts „Dorf im Dorf“ der Gemeinde Dobbertin war es, Alternativen zu schaffen, um die älter werdende Bevölkerung zu halten und durch Schaffung von Arbeitsplätzen Zuzug zu generieren. Die Projektentwicklung in der Gemeinde erfolgte im Jahr 2012, die Umsetzung der beiden Bauabschnitte auf einem gemeindeeigenen zentralen Grundstück zwei Jahre später. Die barrierefrei

gestalteten Häuser, mit einer Wohnfläche von rund 80 m<sup>2</sup>, sind attraktiv für ältere Personen. Damit wurden Bestandsgebäude frei, die durch junge Familien nachbelegt werden konnten. Aktuell hat die Gemeinde in zentraler Lage ein Grundstück erworben, saniert und im Jahr 2022 dort ein Gesundheitszentrum eingeweiht.

[Link zur Präsentation](#)

## Strategische Handlungsempfehlung für bedarfsgerechtes Wohnen in der Metropolregion Hamburg

### Input

**Katrin Fahrenkrug**, Institut Raum & Energie

Frau Fahrenkrug stellt Schlaglichter der ersten Ergebnisse der Erarbeitung strategischer Handlungsempfehlungen für die Metropolregion Hamburg zur bedarfsrechten wohnbaulichen Entwicklung in interkommunaler und regionaler Kooperation vor. Der Fokus wird auf die Beantwortung folgender Fragen gelegt:

- » Wie kann eine bedarfsgerechte Wohnraumentwicklung insgesamt stärker befördert werden?
- » Welche teilträumlichen/regionalen Strategien sollen künftig verfolgt werden?
- » Welche Instrumente sind für welche Rahmenbedingungen besonders geeignet?

Bisher haben sich sechs Handlungsfelder aus Inhalten der geführten Interviews mit Vertreter:innen der Teilprojekten herausgebildet. Dabei soll vor dem Hintergrund der vielfältigen Zielstellungen und unterschiedlichen Problemlagen, die Bandbreite an Handlungsmöglichkeiten und Steuerungsansätze aufgezeigt werden. Diese sind:

- » Zielgruppen- und Bedarfsermittlung
- » Kommunale Bodenpolitik und Flächenmobilisierung
- » Umgang mit Bestandsentwicklung
- » Schaffung zielgruppenspezifischer Angebote
- » Monitoring
- » Kooperation und Kommunikation.

Der Leitfaden soll mit Impulsen der Abschlusskonferenz ergänzt und zeitnah fertig gestellt werden.

[Link zur Präsentation](#)

### Podiumsdiskussion

**Frau Bartels** ist es wichtig, Daten aktuell zu halten. Sie sieht durch die große Nachfrage an Gewerbeflächen das Thema Mitarbeiterwohnungen künftig in ihrer Kommune. Zentral sei es, "für jede Herausforderung gewappnet zu sein" und eine Mischung an Formaten und Instrumenten zur Hand zu haben. Abschließend äußert sie den Wunsch, Bürokratie abzubauen.

**Herr Horster** führt an, dass Strategien und Handlungsempfehlungen ortsangepasst entwickelt werden müssen. Künftig brauche es Mut (in der Verwaltung), um bauliche Verfahren zu befördern und zu

beschleunigen. Städtebauliche Verträge seien ein Instrument, um bedarfsgerechten Wohnungsbau zu befördern. Für die Kommunalverwaltung wünscht er sich Durchsichtigkeit bei Genehmigungsverfahren, Förderungen und fordert flexible finanzielle Handlungsmöglichkeiten innerhalb der Verwaltung.

**Herr Mittelstädt** fordert, dass sich jede Kommune der Frage "was will und kann eine Kommune bei bedarfsgerechtem Wohnungsbau leisten" widmen solle. Förderung sei dringend notwendig, beispielsweise durch zinsgünstige Darlehen für Kommunen. Empfehlenswert sei es, die Bürger:innen mitsprechen zu lassen und über geeignete Formate (z.B. Befragung, Workshop) die "Kunden" (Mieter:innen) frühzeitig in Prozesse einzubinden. Wichtig sei es künftig, das Thema Wohnen mit dem Thema Arbeit zu verknüpfen - diese Themen gehören zwingend zusammen. Abschließend weist er auf den Wegfall der ersten landwirtschaftlichen Verarbeitungsstufe und deren Folgen hin.

**Herr Pieper** führt an, dass Schleswig-Holstein im Bereich geförderter Wohnungsbau im Landesvergleich gut aufgestellt sei. Dennoch sieht er beim Bund Handlungsbedarf, die KfW in der Pflicht und spricht von schwierigeren Rahmenbedingungen. Als Baugenossenschaft sucht das Unternehmen direkten Kontakt zu den Kommunen, bewirbt sich vor allem auf kommunale Flächen und ist als Partner künftig (wieder) gefragter am Wohnungsmarkt. Er sieht "Bewerbung auf Grundstücken"? und vermutet künftig Quartiersentwicklungen mit Mehrgenerationenwohnen.

Dialogprozesse und eine gute Datenbasis seien wichtige Instrumente für bedarfsgerechten Wohnungsbau. Er wünscht sich von der Kommunalverwaltung eine zentrale Ansprechperson und verbindliche Zusagen. Erst dann könne auch eine Genossenschaft verbindliche Zusagen geben. Er regt an, dass Kommunen auch Verbindlichkeiten über nachhaltige Leistungsfähigkeiten bei Bauprojekten als Kriterium aufnehmen und nicht nur über Preis und Wettbewerb entscheiden sollten.

**Herr Thede** merkt an, dass wohnungspolitische Sprecher bei dieser Veranstaltung als wichtige Multiplikatoren mit einbezogen werden sollten. Der Dialog von Verwaltung, Politik, Vereinen/Verbänden und Wohnungswirtschaft in geeigneten Formaten sollte befördert werden. Prof. Walberg habe zu Beginn der Veranstaltung "den Finger in die Wunde gelegt", trotzdem sieht Herr Thede den Fachvortrag als Impuls und spricht trotz Reduzierung der KfW-Förderung und Herausforderungen durch Migration von einer positiven Grundstimmung in der Wohnungswirtschaft. Interkommunale Wohnungsmarktkooperationen werden initiiert, unter anderem mit dem Wohnungsunternehmen SEMMELHAACK als Umsetzungspartner. Die Notwendigkeit der Umsetzung von bezahlbarem Wohnraum in kleineren Kommunen habe sich nach seinen Erfahrungen bereits etabliert.

Eine Herausforderung bei der Zusammenarbeit sei der Wechsel nach den Kommunalwahlen. Er regt an, Weiterbildungsangebote für Politiker:innen zu schaffen, um diese für Ablauf und Folgen von (Wohnungsbau-)Projekten zu befähigen. Er sieht dort auch Themen wie städtebauliche Verträge, Erbbau-recht, Bürgerbegehren und Verbandsklage. Unterstützung ist auch bei der Ausdauer gefordert ("Es dürfe nicht locker gelassen werden, solche Austauschformate anzubieten und durchzuführen").

**Herr Wacker** sieht, dass durch die Dachprojekte der Metropolregion die Kommunikation untereinander gefördert wird und auch künftig Leitprojekte fortgeführt werden sollten. In solchen Projekten sei es für Kommunen möglich, Sachen ohne Erfolgsdruck ausprobieren zu können. Dies befördere das gegenseitige Lernen und auch eine Qualitätsspirale nach oben. Um als Metropolregion in den Wettbewerb mit großen Regionen zu treten, muss grenzübergreifend diskutiert, zusammengearbeitet und gemeinsam weiterentwickelt werden.

## Ausblick

**Andreas Köhler**, Kreis Pinneberg

Herr Köhler, Sprecher der FAG Siedlungsentwicklung, bedankt sich zunächst bei allen Projekt- und Veranstaltungsbeteiligten für die Umsetzung des Dachprojektes. Der Erfolg des Projekts bestehe auch dadurch, dass man sich untereinander kenne. Um so wichtiger ist es auch künftig, "die richtigen Leute" in geeigneten Formaten zusammenzubringen und sich auszutauschen. Das Thema Wohnen wird auch weiterhin auf der Agenda der FAG Siedlungsentwicklung, der Metropolregion, der (Land-)Kreise und Kommunen stehen. Gespannt blickt er auf die Entwicklung des Wohnungsmarktmonitorings unter Federführung von Frau Gutt. Um langfristig die Datensätze für das Planungswerkzeug aktuell zu halten, regt er die Zusammenarbeit mit der FAG Daten an. Abschließend lädt er zur Veranstaltung am 07. Dezember 2023 in Lüneburg ein, bei der das räumliche Leitbild der MRH diskutiert wird und verweist auf das MORO "Zertifizierungsprogramm für flächensparende Gemeinden" der MRH.

Wedel, 23.11.2023



### Veranstalter

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



### Organisation und Durchführung

Raum & Energie  
Institut für Planung, Kommunikation  
und Prozessmanagement  
Katrin Fahrenkrug, Julia Reiß und Gabriel Götze  
Lüland 98; 22880 Wedel  
Tel. 04103 - 16041  
E-Mail: [institut@raum-energie.de](mailto:institut@raum-energie.de)

