

Wohnungsmarkt-Monitoring für das Mittelzentrum Reinbek/Glinde/Wentorf bei Hamburg

Ergebnisbericht 18.03.2022



GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH
Ein Unternehmen der DSK-BIG

Telefon	+49(0)40 – 69712-0
Fax	+49(0)40 – 69712-220
E-Mail	info@gewos.de
Homepage	www.gewos.de
Geschäftsführung	Christina Ebel Rainer Wittmann
Bankverbindung	Deutsche Bank IBAN: DE19 2107 0020 0034 4085 00 BIC: DEUTDEHH210
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Registergericht	Hamburg, HRB 12 536

Bildquellen Titelblatt:

Bild unten links abgerufen unter <https://www.hbv-glinde.de/>

Bild unten rechts abgerufen unter https://www.wentorf.de/media/custom/1849_1377_1.PDF?1542269751

Bild oben rechts: Vincent Seydel-Winter abgerufen unter
https://de.wikipedia.org/wiki/Reinbek#/media/Datei:Schloss_Reinbek2-3.JPG

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	III
Abbildungsverzeichnis	IV
Tabellenverzeichnis	V
1. Hintergrund und Vorgehen	1
1. Analyse der sozioökonomischen und soziodemogra-fischen Entwicklung	4
1.1. Kaufkraft und Beschäftigung	4
1.2. Bevölkerungsentwicklung.....	11
2. Wohnungsangebot	21
2.1. Struktur des Wohnungsbestandes	21
2.2. Entwicklung der Miet- und Kaufpreise	26
2.3. Interesse an Wohnungsinseraten	29
3. Wohnungsmarktprognose und -bilanz	32
3.1. Vorgehen und Methodik	32
3.2. Bevölkerungsprognose	33
3.3. Haushaltsprognose	37
3.4. Wohnungsmarktbilanz.....	39
4. Gesamtbetrachtung des Wohnungsmarktes	42
5. Handlungsbedarfe und -empfehlungen.....	45
5.1. Übersicht der Handlungsfelder und Maßnahmen	45
5.2. Bedarfsgerechter Wohnungsneubau	47
5.3. Aktive Bauland- und Bodenpolitik	51
5.4. Schaffung/Erhalt von gefördertem und bezahlbarem Wohnraum	53
5.5. Bestandsentwicklung zur Sicherung eines zukunftsfähigen Wohnungsangebots	55
5.6. Sicherung der Wohnungsversorgung für bestimmte Zielgruppen	56
5.7. Fortlaufende Wohnungsmarktbeobachtung.....	59
5.8. Stärkung der Kooperation und Kommunikation	61
6. Ausblick	64
Anhang	66

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Kaufkraft pro Haushalt in Euro in ausgewählten Kommunen	5
Abbildung 2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	6
Abbildung 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Arbeitsort.....	7
Abbildung 4: Pendlersalden der Kommunen und des Mittelzentrums	8
Abbildung 5: Regionale Pendlerverflechtung des Mittelzentrums 2020.....	9
Abbildung 6: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen (SGB II+III; Index: 2011=100)	10
Abbildung 7: Entwicklung der Zahl der Bedarfsgemeinschaften.....	11
Abbildung 8: Entwicklung der Einwohnerzahlen im regionalen Vergleich	12
Abbildung 9: Altersstruktur im Mittelzentrum 2020.....	12
Abbildung 10: Entwicklung der Altersgruppen im Mittelzentrum von 2011 bis 2020	14
Abbildung 11: Natürliche Bevölkerungsentwicklung im Mittelzentrum 2011 bis 2020	15
Abbildung 12: natürlicher Saldos auf kommunaler Ebene von 2011 bis 2020.....	16
Abbildung 13: Wanderungssalden der Untersuchungsgemeinden im Zeitverlauf	17
Abbildung 14: Kumulierte Wanderungssalden des Mittelzentrums (2011-2019) nach Altersgruppen	18
Abbildung 15: Kumulierte Wanderungssalden des Mittelzentrums (2011-2019) nach Herkunft und Ziel	19
Abbildung 16: Kumulierte Wanderungssalden des Mittelzentrums (2011-2019) nach Herkunfts- und Zielorten sowie Altersgruppen	20
Abbildung 17: Anteile der Baualtersklassen am Gesamtbestand im Mittelzentrum (2019)	22
Abbildung 18: Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im regionalen Vergleich (2019)	23
Abbildung 19: Anteile der Wohnungsgrößen am Gesamtbestand im regionalen Vergleich (2019)	24
Abbildung 20: Baufertigstellungen differenziert nach Kommunen (2000-2019).....	25
Abbildung 21: Wohnungsneubau differenziert nach Segmenten (2000-2019)	26
Abbildung 22: Auswertung der Angebotsmietpreise (2018-2020).....	28
Abbildung 23: Unterschiede der Grundstücksgrößen in Bestand und Neubau (2018-2020)	29
Abbildung 24: Mietwohnungen: Kontaktanfragen je Wohnungsinserat pro Tag (2018-2020)	30
Abbildung 25: Eigenheime: Kontaktanfragen je Wohnungsinserat pro Tag (2018-2020).....	31
Abbildung 26: Bevölkerungsprognose für die Kommunen des Mittelzentrums bis 2035 (2020=100)	35
Abbildung 27: Prognose der Altersstruktur in den Kommunen des Mittelzentrums (2020-2035).....	36
Abbildung 28: Prognose der Haushaltsstruktur in den Kommunen des Mittelzentrums (2020-2035)	38
Abbildung 29: Entwicklung Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage im Mittelzentrum (2020-2035)	39
Abbildung 30: Beispiele Informationsbroschüren für Wohnungseigentümer	56
Abbildung 31: Beispiel-Ansicht Monitoring-Instrument.....	60
Abbildung 32: Ausblick auf den zukünftigen Monitoring- und Beteiligungsprozess	64

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Entwicklung des Bestands an geförderten Wohnungen	24
Tabelle 2: Anteil Neubau (2011-19) an Bestand 2011	25
Tabelle 3: Immobilienpreisentwicklung in im Mittelzentrum (2014-2020)	28
Tabelle 4: Bevölkerungsprognose für die Kommunen des Mittelzentrums (2020-2035) ..	34
Tabelle 5: Haushaltsprognose für die Kommunen des Mittelzentrums (2020-2035)	38
Tabelle 6: Neubaubedarf in den Kommunen des Mittelzentrums nach Bedarfstyp (2021-2035).....	41
Tabelle 7: Neubaubedarf in den Kommunen des Mittelzentrums nach Segmenten (2021-2035).....	42

1. Hintergrund und Vorgehen

Die Städte Reinbek und Glinde sowie die Gemeinde Wentorf bei Hamburg liegen östlich an Hamburg angrenzend in den Kreisen Stormarn bzw. Herzogtum Lauenburg. Im Jahr 2009 haben sich die drei Kommunen zu einem Mittelzentrum mit gegenwärtig rund 60.000 Einwohnern zusammengeschlossen. Nur fünf Städte in Schleswig-Holstein übertreffen diese Zahl. Die drei Kommunen sind in der Vergangenheit kräftig gewachsen. Auch für den Zeitraum bis 2035 geht die im Rahmen dieses Gutachtens erstellte Wohnungsmarktprognose von einer weiter deutlich steigenden Wohnungsnachfrage, getragen durch eine wachsende Anzahl kleinerer und älterer Haushalte, für die drei Kommunen aus.

Mittelzentrum bestehend aus drei Kommunen

Als Reaktion auf die Herausforderungen der zunehmenden Wohnungsmarktanspannung haben die Kommunen des Mittelzentrums Ende 2015 die Leitlinien der „Strategie Wohnen“ im Mittelzentrum beschlossen. Ein Schwerpunkt dieser Leitlinien ist die Einführung eines Monitorings und die Initiierung regelmäßig stattfindender Wohnungsbaukonferenzen mit den relevanten Wohnungsmarktakteuren. Damit soll die kontinuierliche Evaluation und Diskussion der Wohnungsmarktentwicklung sowie die bedarfsorientierte Anpassung von wohnungspolitischen Zielvorgaben ermöglicht werden.

Bedarf eines Wohnungsmarkt-Monitorings

Zur Umsetzung dieser Maßnahmen hat das Mittelzentrum die Erstellung des Wohnungsmarkt-Monitorings für eine zukunftsfähige Entwicklung des Wohnraumangebotes beauftragt. Das Monitoring ist als Teilprojekt des Leitprojekts Wohnen „Wohnen in der Metropolregion Hamburg - bedarfsgerecht, zukunftsfähig, gemeinsam gestalten“ konzipiert und durch die Metropolregion Hamburg gefördert. Der Fokus des Leitprojekts liegt auf der Förderung von Kooperationen von Kommunen untereinander sowie mit weiteren wohnungsmarktrelevanten Akteuren im Kontext der unterschiedlichen Wohnungsmarktsituationen in der Metropolregion. Diesem Ansatz folgt auch die Konzeption des Wohnungsmarkt-Monitorings.

Leitprojekt Wohnen der Metropolregion Hamburg

Der Bericht ist wie folgt gegliedert: Zu Beginn werden die sozioökonomischen und demografischen Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung anhand ausgewählter Indikatoren näher ausgeführt (Kapitel 2). Im Anschluss werden im Rahmen des dritten Kapitels die Angebotssituation auf dem Wohnungsmarkt und die Preisentwicklungen dargestellt. Im Rahmen des vierten Kapitels wird für die Kommunen des Mittelzentrums die zukünftige Wohnungsnachfrage prognostiziert und eine Wohnraumbedarfsabschätzung bis zum Jahr 2035 dargestellt. Danach erfolgt im vierten Kapitel auf Basis der ermittelten Ergebnisse eine Gesamtbewertung der Wohnungsmarktsituation. Abschließend werden die Handlungsfelder und Maßnahmen der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung dargestellt (Kapitel 5).

Gliederung in fünf Kapiteln

Neben diesem Ergebnisbericht ist das eigentliche Monitoring-Instrument das zweite Ergebnis des Projekts. Mit diesem Instrument werden die Kommunen des Mittelzentrums künftig in die Lage versetzt relevante Wohnungsmarkindikatoren jährlich standardisiert auszuwerten und damit eine fortlaufende und aktuelle Datenbasis für zukünftige Entscheidungen bei der Wohnungsmarktentwicklung nutzen zu können.

Monitoring-Instrument

Die Konzepterstellung wurde durch einen Arbeitskreis mit den Vertretern der drei Kommunen sowie der Projektpartner (der Baugenossenschaft Sachsenwald, dem Bündnis für bezahlbares Wohnen im Kreis Stormarn sowie dem Bezirk Hamburg-Bergedorf) begleitet. Im Rahmen eines Workshops wurden zunächst die möglichen Handlungsfelder diskutiert und darauf aufbauend die Ziele für das Wohnungsmarkt-Monitoring definiert. In einer zweiten Arbeitskreissitzung wurden die Handlungsempfehlungen zur weiteren Wohnungsmarktentwicklung im Mittelzentrum diskutiert. Das Gremium soll unter dem Titel Runder Tisch Wohnungsbau seine Arbeit verstetigen und basierend auf den Ergebnissen des Monitorings die Steuerung der weiteren Wohnungsmarktentwicklung durch die Kommunen begleiten.

Prozessbegleitung durch Arbeitskreis

Politische Vertreter wurden über eine Sitzung des Arbeitskreises Mittelzentrum sowie zwei Sitzungen der Lenkungsgruppe des Mittelzentrums über die Zwischenergebnisse informiert und hatten in diesem Rahmen die Möglichkeit, die Zwischenergebnisse zu diskutieren.

Beteiligung politischer Vertreter

Für die Erarbeitung der Analysen und der Wohnungsmarktprognose hat GEWOS insbesondere auf Daten

Verschiedene Datengrundlagen

- der Stadt Reinbek, der Stadt Glinde sowie der Gemeinde Wentorf bei Hamburg,
- des Statistikamtes Nord sowie
- des Zensus 2011

zurückgegriffen. Darüber hinaus wurden für themenbezogene Analysen die folgenden Quellen verwendet:

- Angebotspreise und Angebotsmieten – ImmobilienScout24
- Arbeitsmarkt – Bundesagentur für Arbeit
- Sozialwohnungen – Investitionsbank Schleswig-Holstein
- Über insgesamt zehn Experteninterviews mit lokal tätigen Wohnungsmarktakteuren sowie eine Begehung der Kommunen wurden zudem weitere qualitative Erkenntnisse gewonnen, die in die Analysen und die Erstellung des Wohnungsmarkt-Monitoring eingeflossen sind.

Aufgrund unterschiedlicher Erhebungsintervalle, Anzeige- und Meldepflichten stehen die Daten teils für unterschiedliche Zeiträume zur Verfügung. Der Datenstand bezieht sich in weiten Teilen auf die Zeit vor dem Einfluss der Covid-19-Pandemie in Deutschland, so dass die damit verbundenen Entwicklungen noch nicht in die Analysen eingehen konnten.

1. Analyse der sozioökonomischen und soziodemografischen Entwicklung

Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt wird maßgeblich durch sozioökonomische und -demografische Entwicklungen beeinflusst. In diesem Kapitel erfolgt die differenzierte Analyse der wirtschaftlichen Kennziffern sowie der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Komponenten.

1.1. Kaufkraft und Beschäftigung

Kaufkraft

Basierend auf Lohn- und Einkommensstatistiken lässt sich die Kaufkraft als die Summe aller Nettoeinkünfte der Bevölkerung ermitteln. Neben dem Nettoeinkommen aus selbstständiger und nichtselbstständiger Arbeit werden ebenso Kapitaleinkünfte und staatliche Transferzahlungen wie Arbeitslosengeld, Kindergeld und Renten zur Kaufkraft hinzugerechnet.¹ Somit ist die Kaufkraft pro Haushalt ein wichtiger Indikator für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung.

Kaufkraft als wichtiger Indikator der wirtschaftlichen Entwicklung

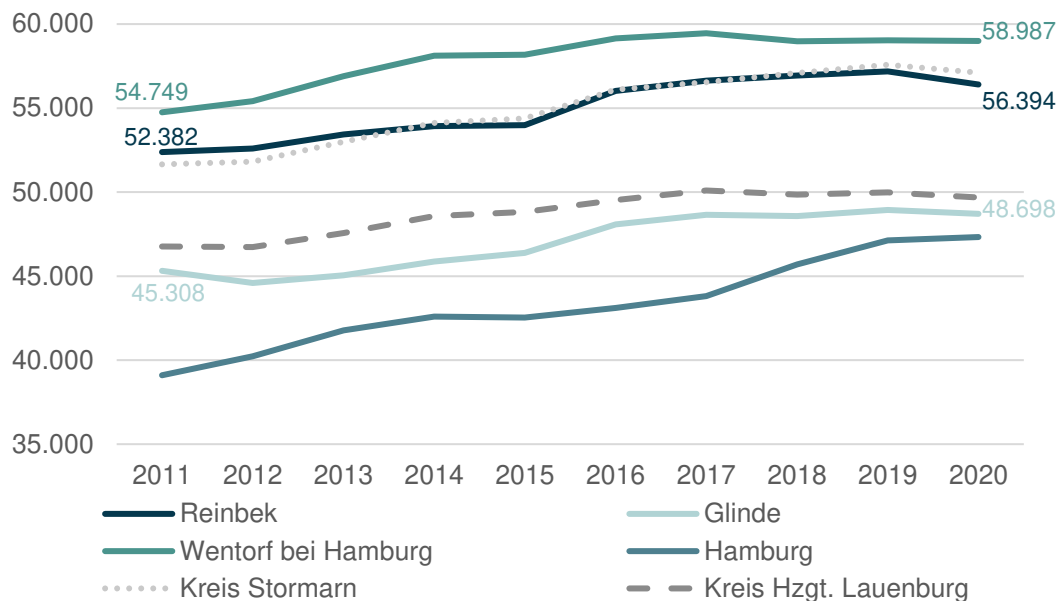
Die folgende Abbildung 1 zeigt die Kaufkraft pro Haushalt im regionalen Vergleich seit 2011. Dabei ist ersichtlich, dass die zu untersuchenden Kommunen Wentorf mit rund 58.990 € pro Haushalt und Reinbek mit rund 56.390 € pro Haushalt in 2020 über eine sehr hohe Kaufkraft verfügen. Die Stadt Glinde mit rund 48.700 € liegt deutlich unter diesen Werten. Die Kommunen haben in 2020 eine teils deutlich höhere Kaufkraft als der Bundesdurchschnitt mit rund 47.840 € pro Haushalt. Auch gegenüber der Stadt Hamburg verfügen sie über eine höhere Kaufkraft, da in größeren Städten in der Regel mehr Transferleistungsbezieher, Studierende und weitere Menschen mit geringen Umland wohnen als im direkten Umland.

Kaufkraft gemeindeübergreifend überdurchschnittlich hoch

Die Stadt Hamburg hat die Kaufkraft pro Haushalt seit 2011 mit 21 % am stärksten steigern können. Damit weisen die Kommunen des Mittelzentrums mit Steigerungsraten von 8 % in Reinbek, Wentorf und Glinde eine deutlich geringere Dynamik auf als die Hansestadt. Das liegt auch an dem bereits dargestellten hohen Ausgangsniveau im Mittelzentrum, das wenig Raum für deutliche Steigerungen lässt.

Kaufkraft steigt weniger kräftig als in Hamburg

¹GfK 2020

Abbildung 1: Kaufkraft pro Haushalt in Euro in ausgewählten Kommunen


Quelle: GfK, eine Darstellung

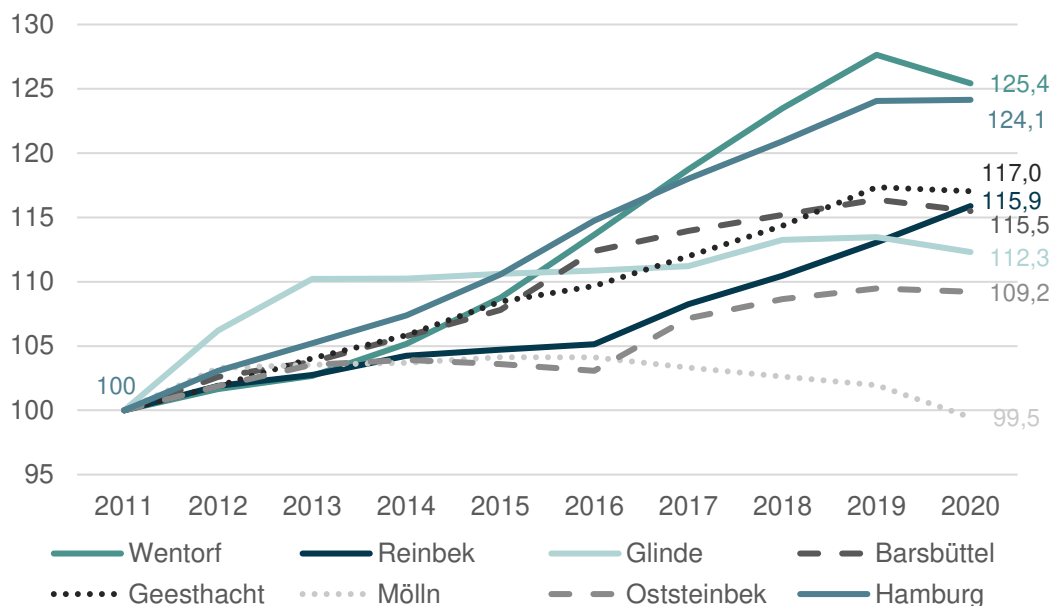
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Auch die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stellt einen wichtigen wirtschaftlichen Indikator dar. Dabei wird zwischen der Beschäftigung am Wohnort, welche alle berufstätigen Einwohner einer Gemeinde umfasst, und am Arbeitsort, welche die in der Gemeinde besetzten Arbeitsplätze beschreibt, unterschieden.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort stieg in den letzten Jahren überwiegend an (vgl. Abbildung 2). Die Gemeinde Wentorf zeichnet die höchste Steigerung seit 2011, dicht gefolgt von der Stadt Hamburg. Reinbek ist neben Hamburg die einzige Kommune im Vergleich, die seit 2019 keinen Rückgang der Beschäftigung erfahren hat. Der starke Anstieg der Beschäftigungszahlen in der Stadt Glinde erfuhr 2013 ein abruptes Ende, seitdem wird das Niveau aber in etwa gehalten. Allein in der Stadt Mölln sind 2020 erstmals weniger sozialversicherungspflichtig Beschäftigte gemeldet als in 2011.

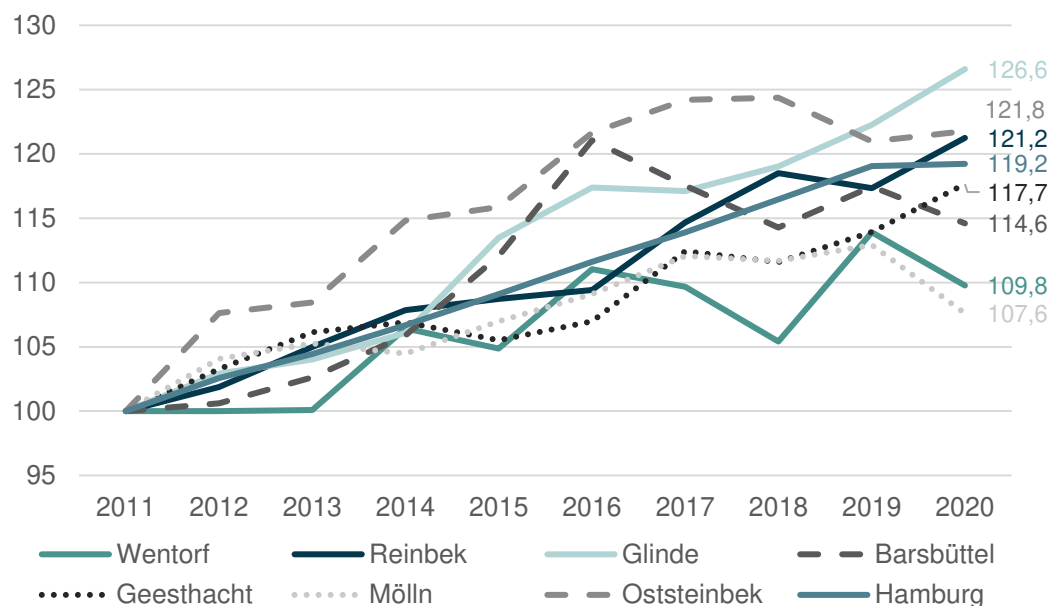
Wohnort: überwiegend positive Entwicklung bis 2019

Abbildung 2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort


Quelle: Agentur für Arbeit, eigene Darstellung; 2011=100

Im Gegensatz zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort unterliegen die Beschäftigtenzahlen am Arbeitsort höheren Schwankungen (vgl. Abbildung 3). Diese ergeben sich, durch Veränderungen in Betrieben bzw. durch Zuzug oder Abwanderung von Unternehmen. In 2020 können alle dargestellten Kommunen einen Zuwachs an Beschäftigten im Vergleich zum Jahr 2011 vorweisen. Die Stadt Glinde verzeichnet vor den Kommunen Barsbüttel und Reinbek die höchsten Zuwächse. Am geringsten fallen sie in den Kommunen Mölln und Reinbek aus, wo sie seit 2019 rückläufig sind. Die Entwicklung der Beschäftigtenzahl zeigt sich in der Stadt Hamburg am stetigsten, da Schwankungen durch Veränderungen in einzelnen Betrieben von der hohen Grundgesamtheit an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten kompensiert werden.

Arbeitsort: Zuwachs in allen Kommunen im Vergleich mit 2011

Abbildung 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Arbeitsort


Quelle: Agentur für Arbeit, eigene Darstellung; 2011=100

Pendlerverflechtungen

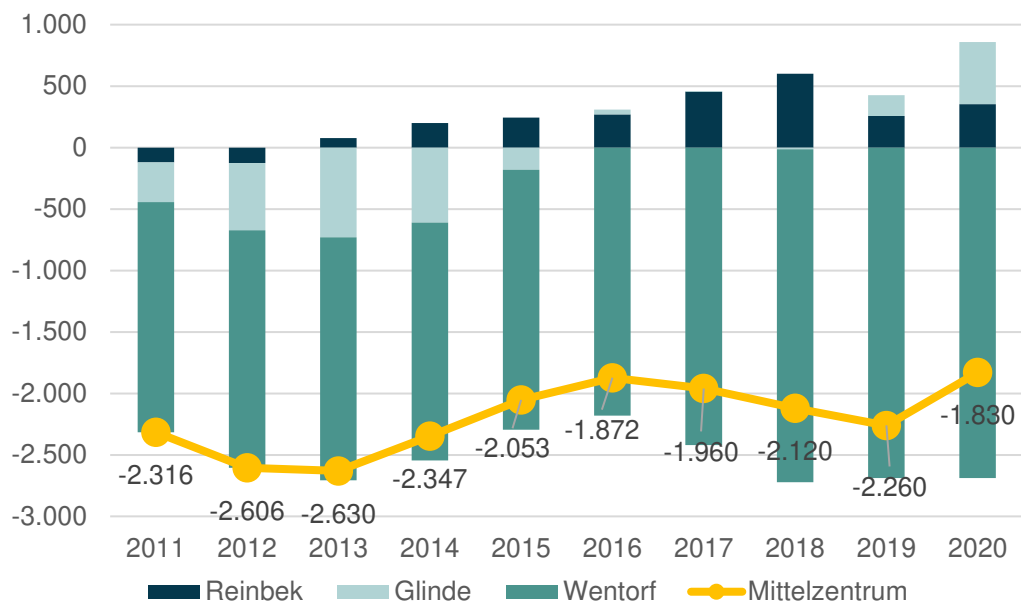
Pendler im Sinne der Beschäftigungsstatistik der Arbeitsagentur sind alle sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, deren Arbeitsort sich vom Wohnort unterscheidet. Hierbei kann differenziert werden zwischen einem Einpendlerüberschuss einer Kommune, der besagt, dass mehr Pendler in der Region arbeiten, als auspendeln und einem Auspendlerüberschuss, bei dem eine Kommune mehr Aus- als Einpendler aufweist. Der Pendlersaldo bildet sich somit aus der Differenz zwischen Einpendlern und Auspendlern.

Kennziffer Pendlersaldo

In der folgenden Abbildung 4 werden die Pendlersalden für alle drei Kommunen einzeln und gemeinsam für das Mittelzentrum dargestellt. Daraus geht hervor, dass das Mittelzentrum zwischen 2011 und 2020 einen durchgängig negativen Pendlersaldo aufweist. Ursächlich dafür ist der im Vergleich hohe Auspendlerüberschuss der Gemeinde Wentorf, der seit 2011 um 44 % gestiegen ist. Die Stadt Reinbek verzeichnet hingegen seit 2013 und die Stadt Glinde seit 2016 (mit Ausnahme von 2018) einen geringen Einpendlerüberschuss. Für beide Städte zeigt sich somit eine Wandlung vom überwiegenden Wohn- zum überwiegenden Arbeitsort.

Durchgehender Auspendlerüberschuss des Mittelzentrums

Abbildung 4: Pendlersalden der Kommunen und des Mittelzentrums

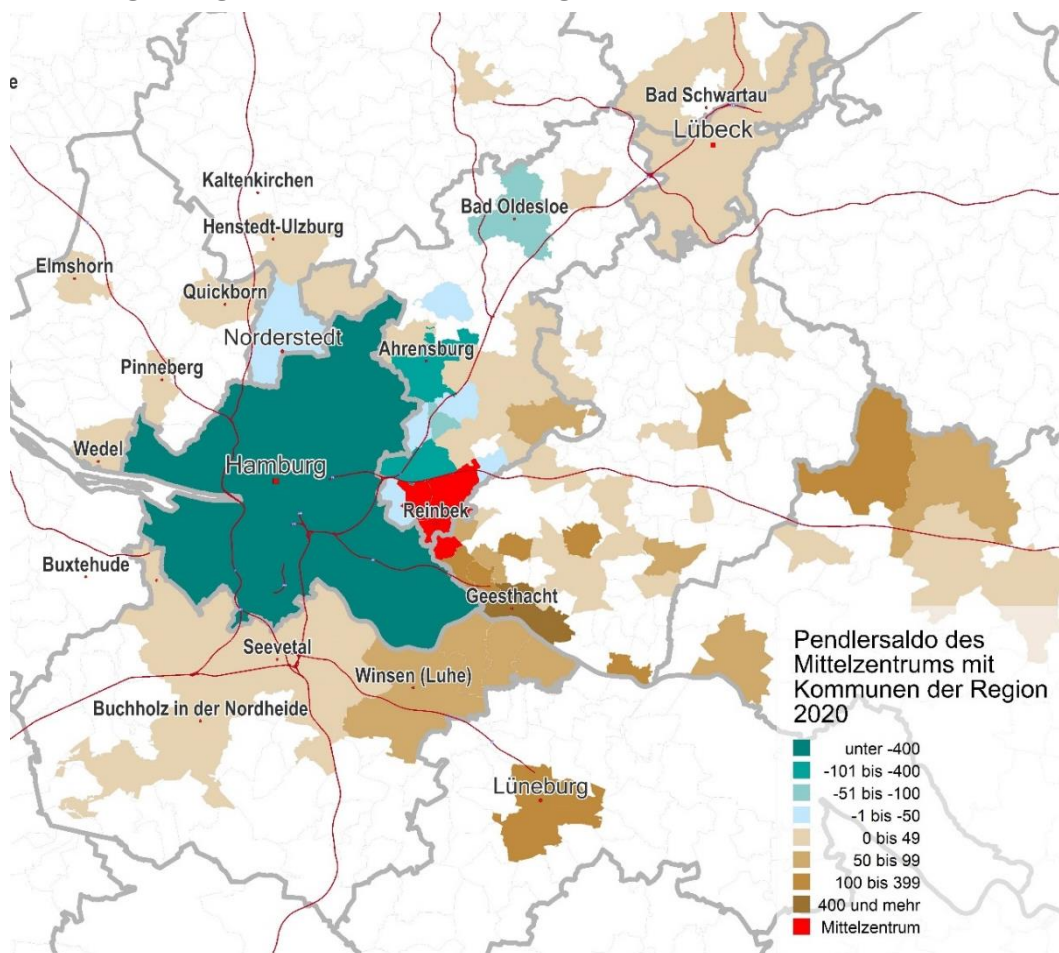


Quelle: Agentur für Arbeit, eigene Darstellung

Die Abbildung 5 zeigt die Pendlersalden mit den umliegenden Kommunen des Mittelzentrums 2020. Die angrenzende Großstadt Hamburg ist sowohl Herkunfts- als auch Zielort der meisten Pendler und sorgt insgesamt für einen Auspendlerüberschuss von rund -5.660 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Die höchsten Einpendlerüberschüsse werden unter anderem mit den Städten Geesthacht und Lüneburg verzeichnet.

Hamburg als Herkunfts- und Zielort der meisten Pendler

Abbildung 5: Regionale Pendlerverflechtung des Mittelzentrums 2020



Quelle: Agentur für Arbeit, eigene Darstellung

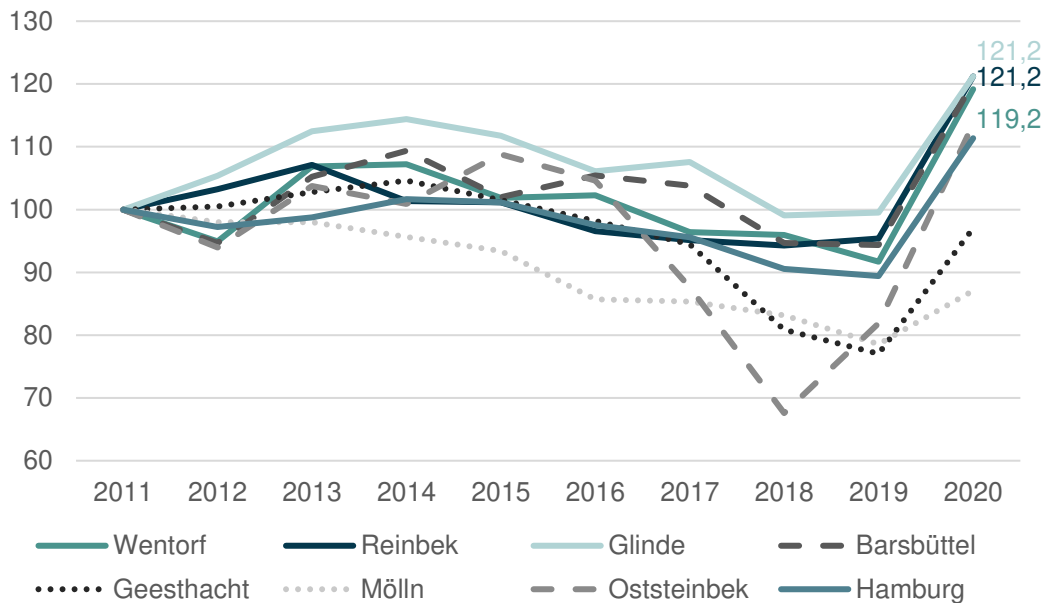
Arbeitslose

Die Entwicklung der Zahl der Arbeitslosen ist in Abbildung 6 dargestellt. Sie ergibt sich aus den Zahlen der Personen, die Unterstützungsleistungen nach den Rechtskreisen SGB II und SGB III erhalten. Neben arbeitslos gemeldeten Personen schließt dies u. a. auch Menschen in Weiterbildung, Kurzarbeit oder Transfergesellschaften ein.

Arbeitslose nach SGB II und SGB III

Waren die Arbeitslosenzahlen im Jahr 2019 in den Kommunen des Mittelzentrums noch deutlich unter dem Niveau von 2011, so sie in 2020 wieder darüber. Im regionalen Vergleich ist für alle Kommunen ein Anstieg der Arbeitslosenzahlen zwischen 8 und 32 Prozentpunkten vom Jahr 2019 zum Jahr 2020 zu verzeichnen. Die zu untersuchenden Kommunen Wentorf, Reinbek und Glinde liegen in 2020 sogar weit über dem Niveau von 2011 und weisen damit, wie viele andere Kommunen auch, einen Höchststand der Arbeitslosenzahlen in den letzten zehn Jahren auf. Die Arbeitslosenquoten werden nicht auf kommunaler Ebene ausgewiesen, doch auch die Quoten im Juli 2020 auf Kreisebene von 5,9 % (Stormarn) bzw. 4,2 % (Hzgtm. Lauenburg) lagen teils weit unter dem deutschen Mittelwert von 6,3 %.

Arbeitslosigkeit seit 2019 stark gestiegen

Abbildung 6: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen (SGB II+III; Index: 2011=100)


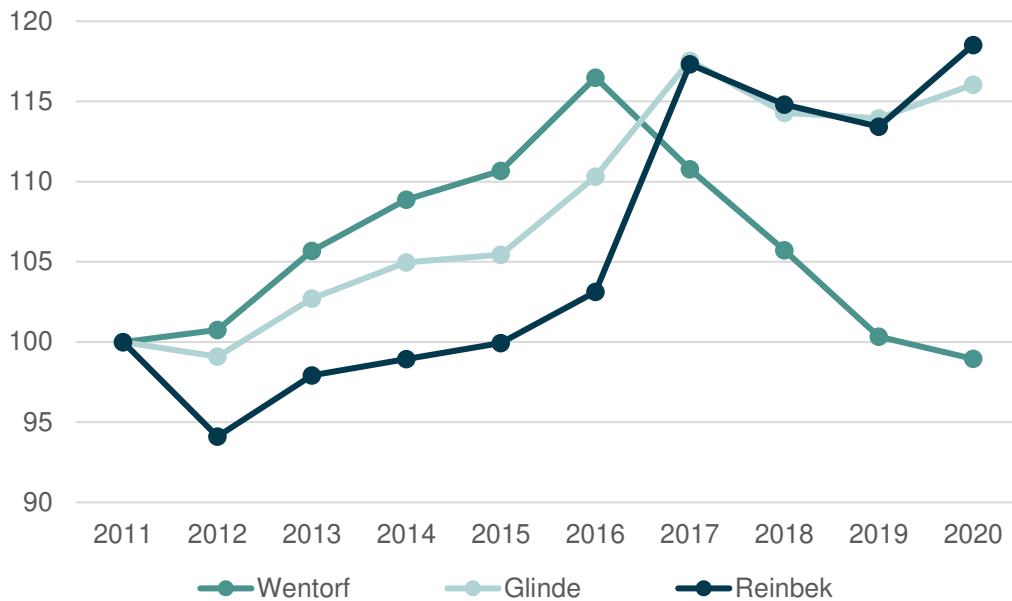
Quelle: Agentur für Arbeit, eigene Darstellung

Bedarfsgemeinschaften

Ein weiterer sozioökonomischer Indikator ist die Entwicklung der Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II. Erfasst werden darin alle Antragsstellende des Arbeitslosengeldes II sowie mit ihnen partnerschaftlich zusammenlebende Menschen und Kinder unter 25 Jahren.

Antragsstellende nach SGB II

Aus Abbildung 7 geht größtenteils ein Zuwachs der Zahl der Bedarfsgemeinschaften bis 2016 bzw. 2017 hervor. Während die Zahl in der Gemeinde Wentorf seitdem stark rückläufig ist und 2020 sogar unter das Niveau von 2011 fällt, zeigt sich in den Städten Glinde und Reinbek nur ein kleiner Rückgang bis 2019. Zu 2020 entwickelte sich die Zahl erneut ansteigend.

Abbildung 7: Entwicklung der Zahl der Bedarfsgemeinschaften


Quelle: Agentur für Arbeit, eigene Darstellung; 2011=100

1.2. Bevölkerungsentwicklung

Die vergangene Entwicklung der Bevölkerung und ihre Struktur sind wichtige Indikatoren für die Wohnungsnachfrage. Wanderungen und die natürliche Bevölkerungsentwicklung sind dabei für Verschiebungen verantwortlich.

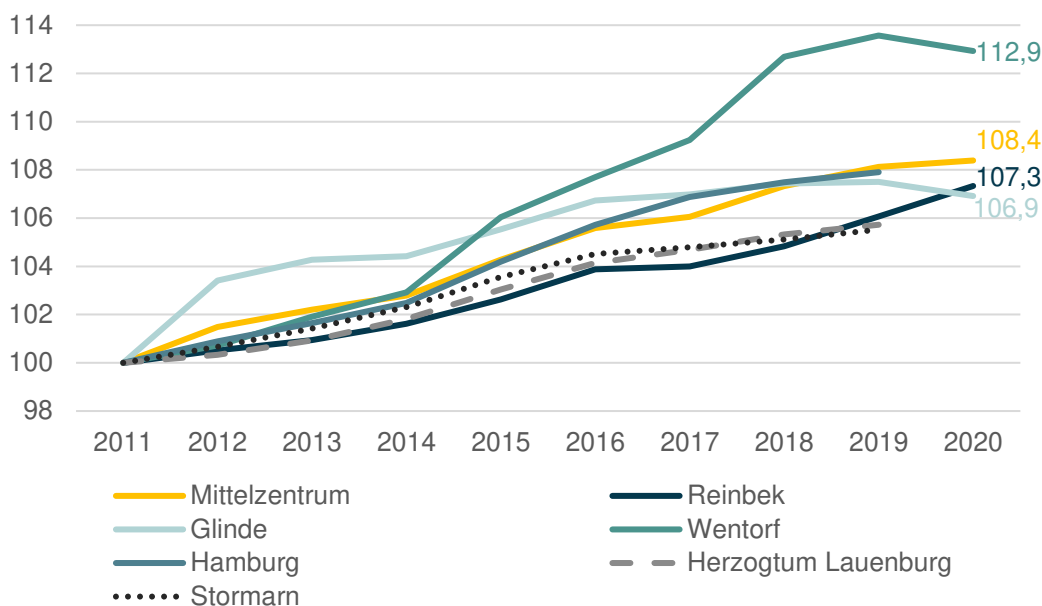
*Analyse der
Bevölkerungsentwicklung und
-struktur*

Einwohnerentwicklung

Die Bevölkerungszahlen haben sich bis 2019 in allen in Abbildung 8 dargestellten Kommunen seit 2011 tendenziell positiv entwickelt. Die Gemeinde Wentorf konnte bis 2020 ein Plus von 13 % im Vergleich zu 2011 bei der Einwohnerzahl gewinnen und verzeichnet damit den stärksten Zuwachs unter den Vergleichskommunen. Bei einem durchschnittlichen Anstieg der Bevölkerung um 7,8 % seit 2011, entwickelten sich die Einwohnerzahlen der Städte Reinbek und Glinde mit +7,3 % bzw. +6,9 % unterdurchschnittlich im regionalen Vergleich. Damit liegt die Einwohnerzahl des Mittelzentrums in 2020 bei rund 60.650, von denen rund 28.200 auf Reinbek, 19.040 auf Glinde und 13.410 auf Wentorf entfallen.

*Überdurchschnittliche
Einwohnerzuwächse im
Mittelzentrum*

Abbildung 8: Entwicklung der Einwohnerzahlen im regionalen Vergleich



Quelle: Statistikamt Nord, Melderegister der Kommunen, eigene Darstellung; 2011=100

Altersstruktur

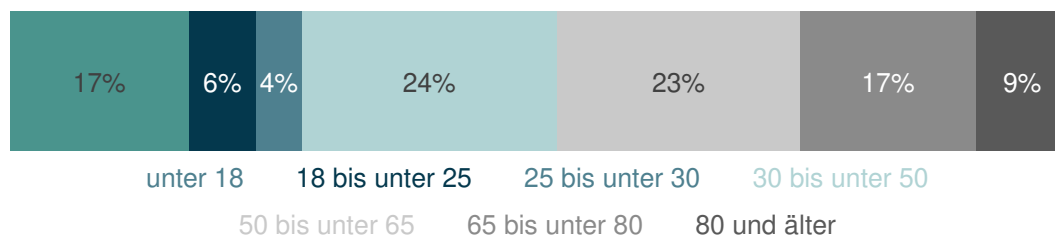
Die Ausdifferenzierung der Gesamtbevölkerung nach Altersgruppen ist besonders für die Bewertung der qualitativen Wohnraumnachfrage bedeutend, da sich die Wohnungsnachfrage in Abhängigkeit des Alters bzw. der Lebensphase unterscheidet.

Altersgruppen

In der untenstehenden Abbildung 9 ist die Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen im Jahr 2020 für das Mittelzentrum angegeben. Die drei Einzelkommunen werden nicht abgebildet, da sich die Anteile der Altersgruppen geringfügig unterscheiden und somit keine hohen Differenzen abzuleiten sind. Ersichtlich ist, dass Familien mit Kindern einen großen Anteil der Einwohner des Mittelzentrums stellen, ablesbar an den unter 18-Jährigen und der großen Gruppe der 30- bis unter 50-Jährigen. Die Senioren ab 65 Jahren und die hochbetagten Senioren ab 85 Jahren bilden mit einem Anteil von 26 % etwa ein Viertel der Bevölkerung. Die Gruppe der sogenannten „Best-Ager“ der 50- bis 64-Jährigen bildet mit 23 % nahezu ein weiteres Viertel. Der Anteil der Menschen im Ausbildungsalter zwischen 18 und 30 Jahren ist mit 10 % vergleichsweise klein.

Große Anteile von Familien und Senioren

Abbildung 9: Altersstruktur im Mittelzentrum 2020



Quelle: Melderegister der Kommunen, eigene Darstellung

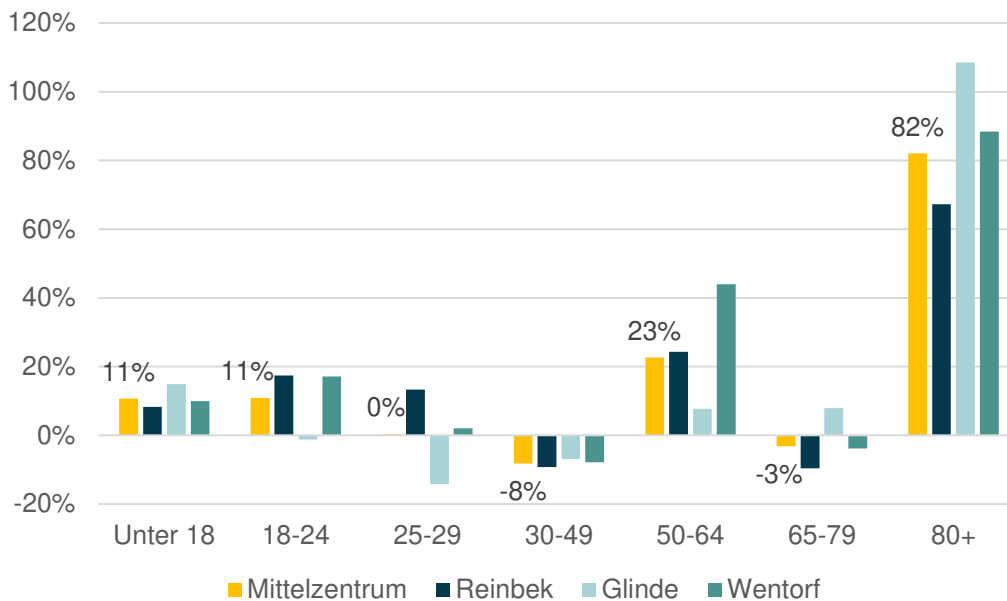
Bei der Betrachtung der Entwicklung der Altersstruktur seit 2011 sind die Unterschiede zwischen den Kommunen im Mittelzentrum stärker ausgeprägt (vgl. Abbildung 10)². Besonders ins Auge fällt der sprunghafte Anstieg der hochbetagten Senioren mit +82 im Mittelzentrum. In der Stadt Glinde hat sich ihre Zahl sogar mehr als verdoppelt (+109 %). Einen hohen Zuwachs verzeichnet auch die Gruppe der Best-Ager um nahezu ein Viertel verglichen mit 2011. In der Gemeinde Wentorf ist ihre Zahl sogar um 44 % gestiegen. Ursächlich dafür ist der Übergang der geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre (sogenannte Babyboomer) in diese Altersgruppe. Die Gruppe der jüngeren Senioren verliert in der Stadt Reinbek und der Gemeinde Wentorf, was den Anstieg ihrer Zahl in Glinde kompensiert. In der Altersgruppe der 25- bis unter 30-Jährigen heben die positive Entwicklung in der Stadt Reinbek und der Gemeinde Wentorf den Rückgang in der Stadt Glinde auf. Positiv zeigt sich hingegen die Entwicklung der jungen Erwachsenen im Ausbildungsalter, deren Zahl sich um 11 % im Mittelzentrum steigern konnte. Die Gruppe der 30- bis 49-Jährigen verliert als einzige kommunenübergreifend an Bevölkerung. Zugleich erhöht sich die Zahl der Kinder und Jugendlichen um 11 %. Die Entwicklungen können teilweise durch Sondereffekte, wie der Eröffnung von Seniorenheimen in Bezug auf die Gruppe der Hochbetagten oder dem Zuzug von Geflüchteten in Bezug auf junge Erwachsene beeinflusst sein.

*Besonders starke Entwicklung
der Zahl der Hochbetagten*

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass in allen drei Kommunen, insbesondere aber in der Stadt Glinde, das Durchschnittsalter der Bevölkerung seit 2011 gestiegen ist. Dennoch gibt es Zuwächse in nahezu allen Altersgruppen.

Demographischer Wandel

²In der Grafik werden die altersgruppenspezifischen Differenzen aus dem Vergleich der Jahre 2020 mit 2011 angezeigt, nicht die anteilige Entwicklung der Altersgruppen in Bezug zur Grundgesamtheit der jeweiligen Einwohnerzahl.

Abbildung 10: Entwicklung der Altersgruppen im Mittelzentrum von 2011 bis 2020


Quelle: Melderegister der Kommunen, eigene Darstellung

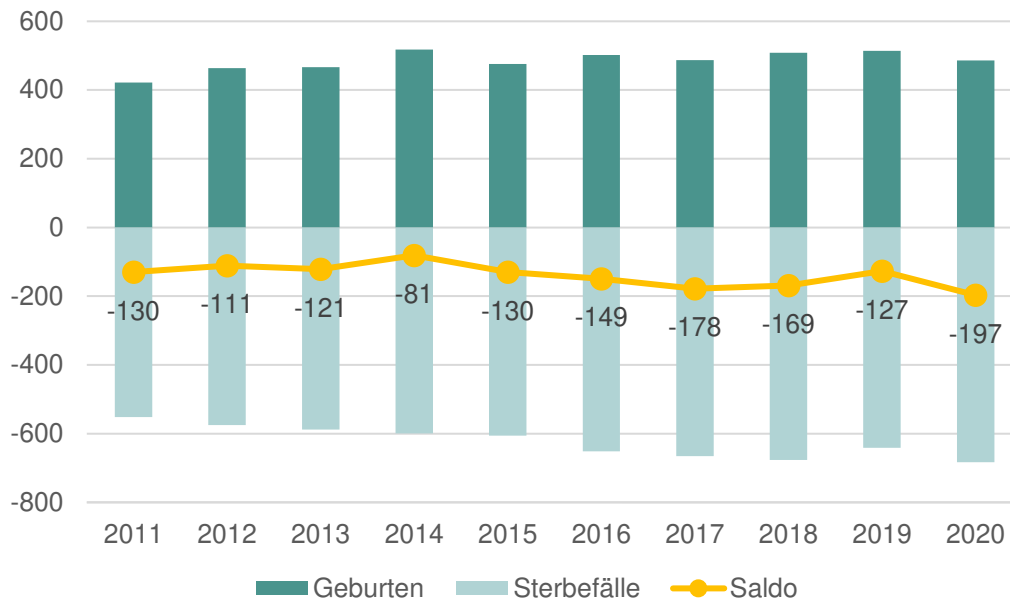
Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Der natürliche Saldo ergibt sich aus der Differenz der Zahl der Geburten und Sterbefälle. Bei einem positiven Saldo wird von einem Geburtenüberschuss gesprochen, bei einem negativen von einem Geburtendefizit. In Deutschland ist für die meisten Kommunen eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung charakteristisch. Dies ist auf eine gesunkene Fertilitätsrate sowie auf die zunehmende Alterung zurückzuführen.

Differenz aus Geburten und Sterbefällen

Wie die Abbildung 11 zeigt, ist auch im Mittelzentrum der natürliche Saldo in den letzten zehn Jahren durchgehend negativ mit einem durchschnittlichen Geburtendefizit von -139. Zwar konnten seit 2011 bis 2020 in der Tendenz steigende Geburtenzahlen (+13 %) verzeichnet werden, jedoch stieg die Zahl der Sterbefälle um 19 %, wodurch der Saldo ebenfalls eine negative Tendenz zeigt.

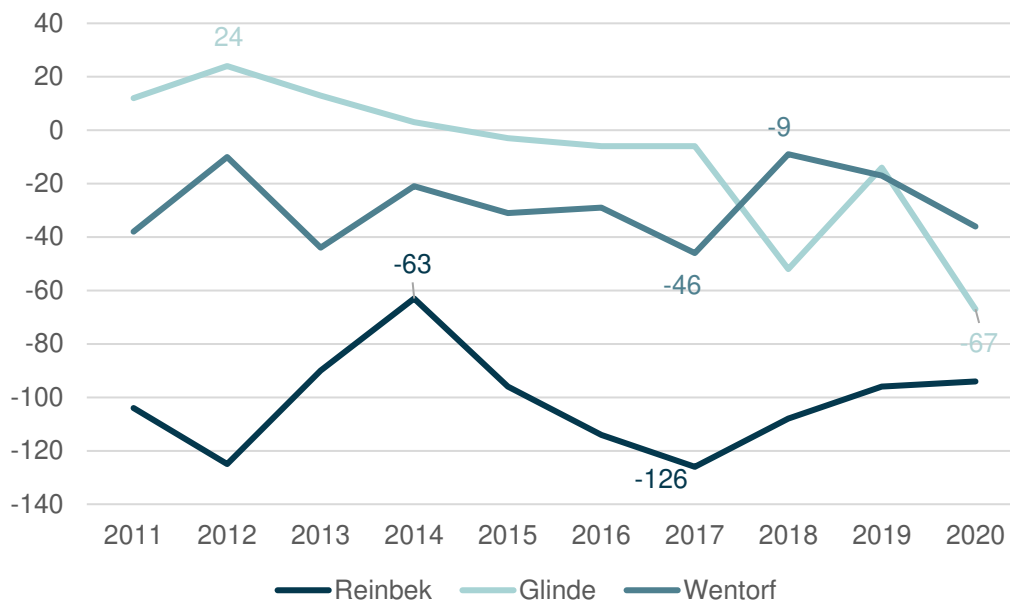
Anstieg der Zahl der Geburten kann ansteigende Zahl der Sterbefälle nicht kompensieren

Abbildung 11: Natürliche Bevölkerungsentwicklung im Mittelzentrum 2011 bis 2020


Quelle: Melderegister der Kommunen, eigene Darstellung

In der folgenden Abbildung 12 ist der natürliche Saldo auf Ebene der Untersuchungskommunen im zeitlichen Verlauf dargestellt. Während die Stadt Glinde bis zum Jahr 2015 einen positiven und damit den im Vergleich höchsten natürlichen Saldo aufwies, sank dieser in 2020 auf -67. Durchschnittlich ergibt sich für Glinde ein Saldo von -10. Die Kommunen Wentorf und Reinbek weisen durchgehend negative natürliche Salden auf, die allerdings ebenfalls unregelmäßigen Schwankungen unterliegen. Im Durchschnitt ergibt sich für die Gemeinde Wentorf ein Saldo von -28, in der Stadt Reinbek liegt dieser bei -102. Die Geburtenrate ist vor allem abhängig vom Zuzug von jungen Familien bzw. Haushalten in der Familiengründungsphase. Diese reagieren meist auf das verfügbare Angebot von Eigenheimen, so dass die Realisierung größerer Neubaugebiete diese demografische Komponente stark beeinflusst.

Abbildung 12: natürlicher Saldos auf kommunaler Ebene von 2011 bis 2020



Quelle: Melderegister der Kommunen, eigene Darstellung

Wanderungen

Neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung sind Schwankungen der Einwohnerzahl auf Wanderungen zurückzuführen. Diese zeigen eine höhere Varianz im Zeitverlauf und sind sensibler gegenüber externen Effekten als die natürliche Bevölkerungsentwicklung. So können der Wohnungsneubau, die Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt oder auch die Zuwanderung (von Schutzsuchenden) aus dem Ausland das Wanderungsvolumen beeinflussen.

Wanderungen sind abhängig von externen Faktoren

Betrachten lassen sich die Wanderungen in mehreren Ebenen: In der zeitlichen Ebene geben sie Aufschluss über die vergangene Entwicklung, aus dem Detailgrad der Altersstruktur kann abgeleitet werden, in welcher Lebenssituation sich Zu- und Abwandernde befinden und die räumliche Ebene indiziert die Attraktivität des Mittelzentrums bzw. des Umlands.

Betrachtungsebenen

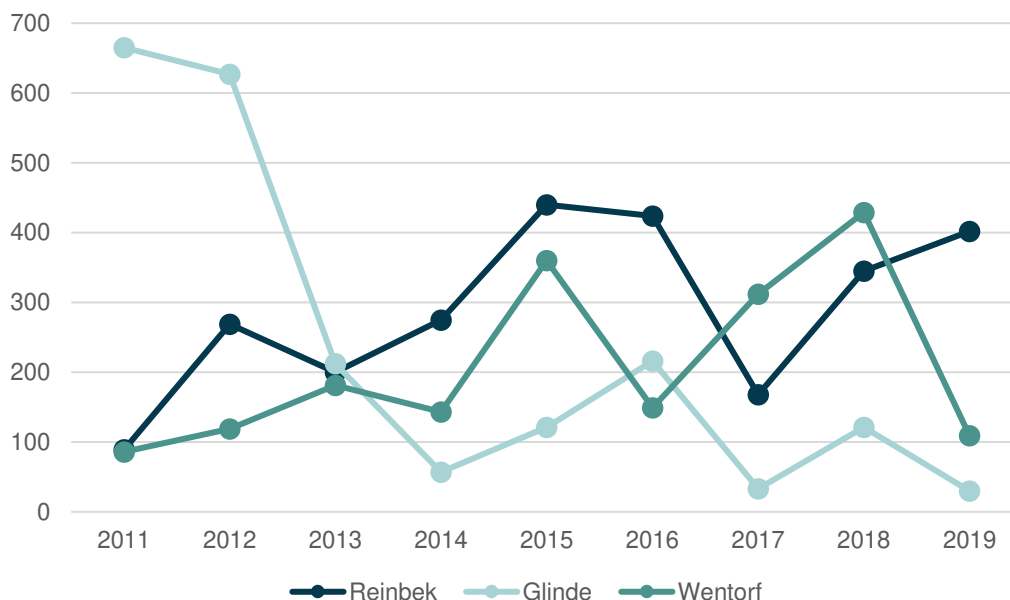
In der folgenden Abbildung 13 ist die zeitliche Ebene der Wanderungen für die einzelnen Untersuchungskommunen dargestellt³. Daraus wird ersichtlich, dass die Stadt Glinde zum Anfang des letzten Jahrzehnts die vergleichsweise höchsten Wanderungssalden verzeichnen konnte, diese jedoch bis 2014 stark rückläufig waren. Die Jahre 2015 und 2016 nehmen in keiner der Kommunen eine Sonderrolle ein. Das deutet darauf hin, dass der Zuzug Schutzsuchender in diesen Jahren im Zuzugsgeschehen, dass durch die hohe Zahl von Stadt-Umland-Wanderern dominiert wird, wenig beeinflusst hat. Während sich in der Stadt Reinbek zuletzt ein steigender Trend des Saldos abzeichnet, sind die Salden der

Durchgehend positiver Saldo im Zeitverlauf

³ Zu beachten ist, dass hierzu auch Wanderungen zwischen den drei Kommunen des Mittelzentrums zählen.

Kommunen Glinde und Wentorf zu 2019 gesunken. Alle Wanderungssalden befinden sich jederzeit im positiven Bereich, können allerdings nicht immer den negativen natürlichen Saldo ausgleichen, wodurch zeitweise Bevölkerungsverluste zustande kommen.

Abbildung 13: Wanderungssalden der Untersuchungsgemeinden im Zeitverlauf

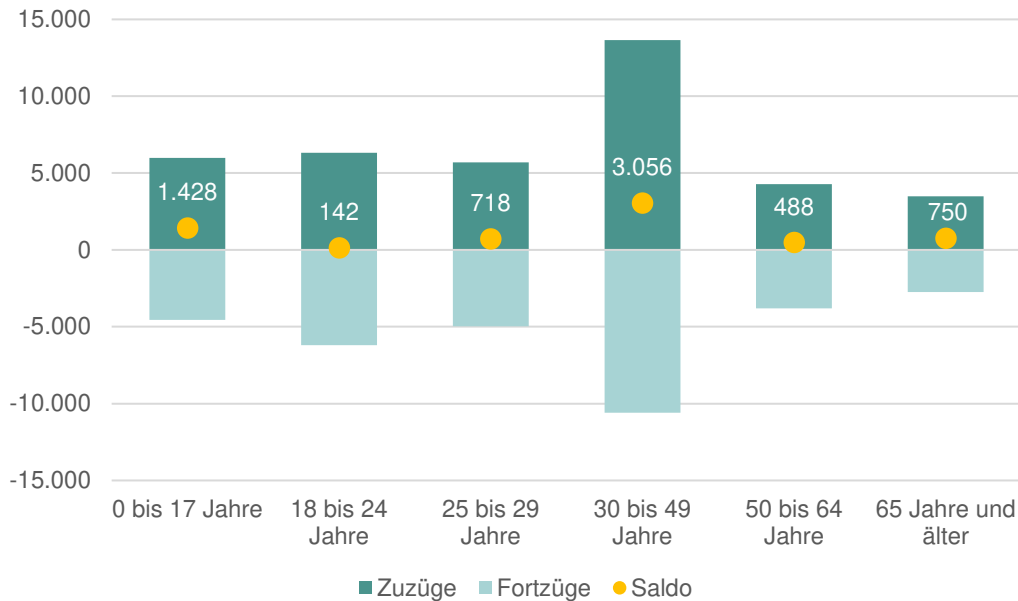


Quelle: Statistikamt Nord, eigene Darstellung

Zur differenzierten Betrachtung der Wanderungen nach Altersgruppen wurden die kumulierten Salden des Mittelzentrums für die Jahre 2011 bis 2019 herangezogen (vgl. Abbildung 14)⁴. Ersichtlich daraus ist, dass Personen im Alter von 18 bis 29 und 30 bis 49 Jahren zu den mobilsten Altersgruppen gehören. Alle Altersgruppe verzeichnen insgesamt positive Salden, am höchsten sind diese in den Altersgruppen der 30- bis 49-Jährigen mit rund 3.060 und der unter 18-Jährigen mit rund 1.430, was auf einen hohen Zuzug von Familien hindeutet. Aber auch die Personen im Ausbildungsalter zeigen eine leicht positive Tendenz zur Zuwanderung, ebenso die Best-Ager. Bei den Senioren fällt die Tendenz eindeutiger aus: In der Summe der neun Jahre zogen 750 über 65-Jährige mehr in das Mittelzentrum zu als von dort fort.

Positiver Saldo insgesamt über alle Altersgruppen, v.a. Zuzug von Familien

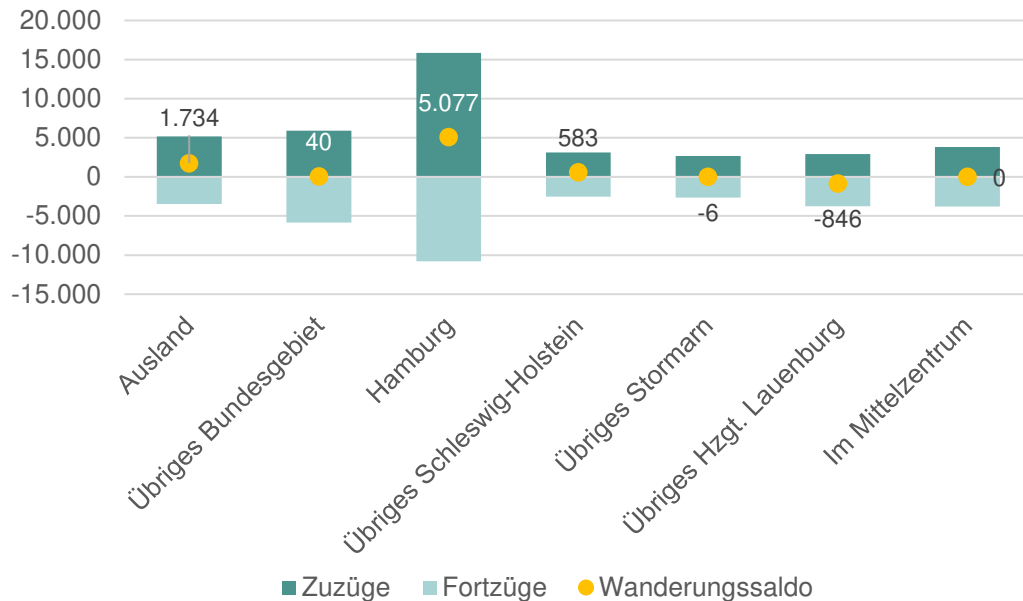
⁴ Durch die Kumulierung der Salden heben sich die Wanderungen innerhalb des Mittelzentrums auf, hier geht es also ausschließlich um die Außenwanderung.

Abbildung 14: Kumulierte Wanderungssalden des Mittelzentrums (2011-2019) nach Altersgruppen


Quelle: Statistikamt Nord, eigene Darstellung

Bei der Betrachtung der Wanderungen des Mittelzentrums auf der geographischen Ebene sticht die nahegelegene Stadt Hamburg als größter Herkunfts- und auch Zielort hervor (vgl. Abbildung 15). Insgesamt fanden zwischen 2011 und 2019 rund 5.080 Hamburger mehr ihr Zuhause im Mittelzentrum als umgekehrt. Aus dem Ausland waren es rund 1.730 mehr Zugezogene als Abgewanderte, aus dem übrigen Bundesland Schleswig-Holstein waren es rund 580, aus dem übrigen Bundesgebiet 40. Einen negativen Wanderungssaldo verzeichnet das Mittelzentrum hingegen mit den übrigen Gemeinden in den Kreisen Stormarn und Herzogtum Lauenburg. Besonders letzterer ist Zielort vieler Fortziehender, wobei als Hintergrund die niedrigeren Immobilien- und Grundstückspreise zu vermuten sind (siehe Kapitel 2.2). Zwischen den Kommunen des Mittelzentrums fanden im betrachteten Zeitraum rund 1.800 Umzüge statt.

Positive Wanderungsbilanz mit dem größtem Herkunfts- und Zielort Hamburg

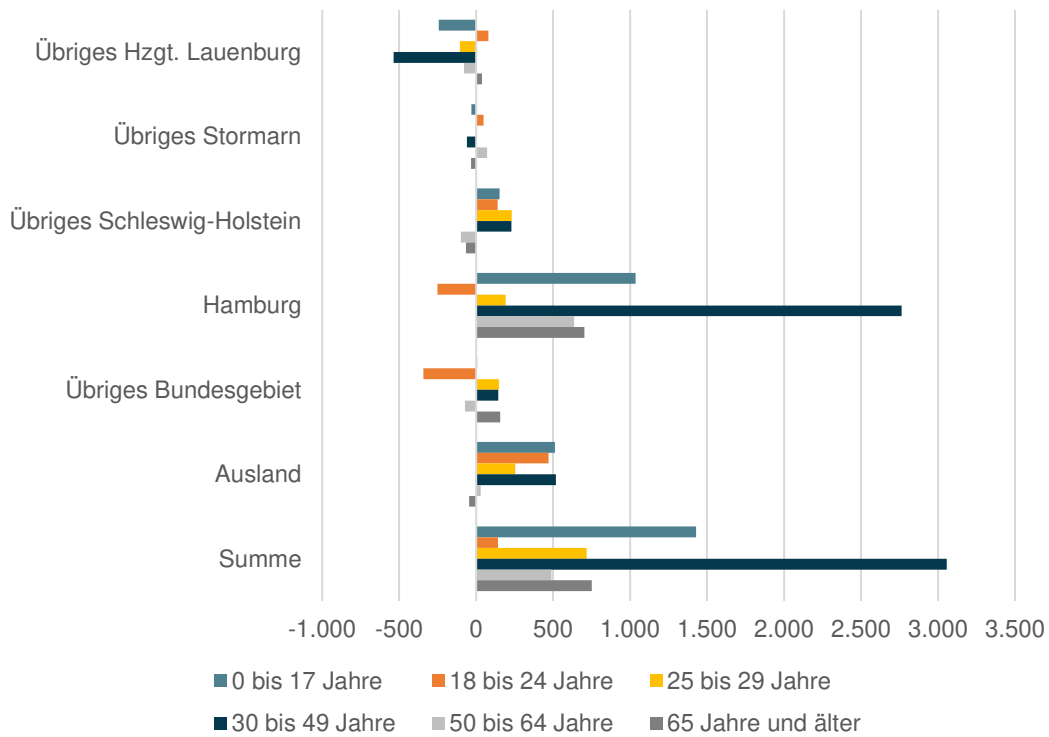
Abbildung 15: Kumulierte Wanderungssalden des Mittelzentrums (2011-2019) nach Herkunft und Ziel


Quelle: Statistikamt Nord, eigene Darstellung

Bei einer Verschneidung der kumulierten Wanderungssalden des gesamten Mittelzentrums nach Altersgruppen und Herkunfts- und Zielorten in Abbildung 16 ist ersichtlich, dass Familien mit Kindern vor allem aus Hamburg zuziehen und teilweise in andere Teile des Kreises Herzogtum Lauenburg abwandern. Die 18- bis 24-Jährigen im Ausbildungsalter bilden die zweitgrößte Abwanderungsgruppe. Sie zieht es vor allem nach Hamburg und in das übrige Bundesgebiet. Jedoch kann dies von Zuwanderern der gleichen Altersgruppe aus dem Ausland relativiert werden. Weiterhin ist für die Altersgruppe der Best-Ager und der Senioren ein starker Zustrom aus Hamburg ablesbar. Die 25- bis unter 30-Jährigen kommen vor allem aus Hamburg und dem übrigen Schleswig-Holstein und dem Bundesgebiet, wandern zu geringeren Teilen aber auch in andere Kommunen im Kreis Herzogtum Lauenburg ab. Die Wanderungsbeziehungen zwischen den drei Kommunen des Mittelzentrums sind in Abbildung 16 nicht dargestellt, da es sich, im Vergleich zu den Wanderungsverflechtungen mit den anderen Gebieten, um relativ geringe Fallzahlen handelt, die keine eindeutige Analyse zulassen.

Familien aus Hamburg ziehen zu, Auszubildende wandern ins Bundesgebiet ab

Abbildung 16: Kumulierte Wanderungssalden des Mittelzentrums (2011-2019) nach Herkunfts- und Zielorten sowie Altersgruppen



Quelle: Statistikamt Nord, eigene Darstellung

2. Wohnungsangebot

2.1. Struktur des Wohnungsbestandes

Im folgenden Kapitel soll die Angebotsseite des Mittelzentrums auf dem Wohnungsmarkt analysiert werden. Darunter zählen die Gebäudetypen, das Baualter, der Bestand an gefördertem Wohnraum sowie die Baufertigstellungen und -genehmigungen. Aber auch auf das Miet- und Kaufpreisniveau soll eingegangen werden.

*Angebot auf dem
Wohnungsmarkt*

Baualtersstruktur

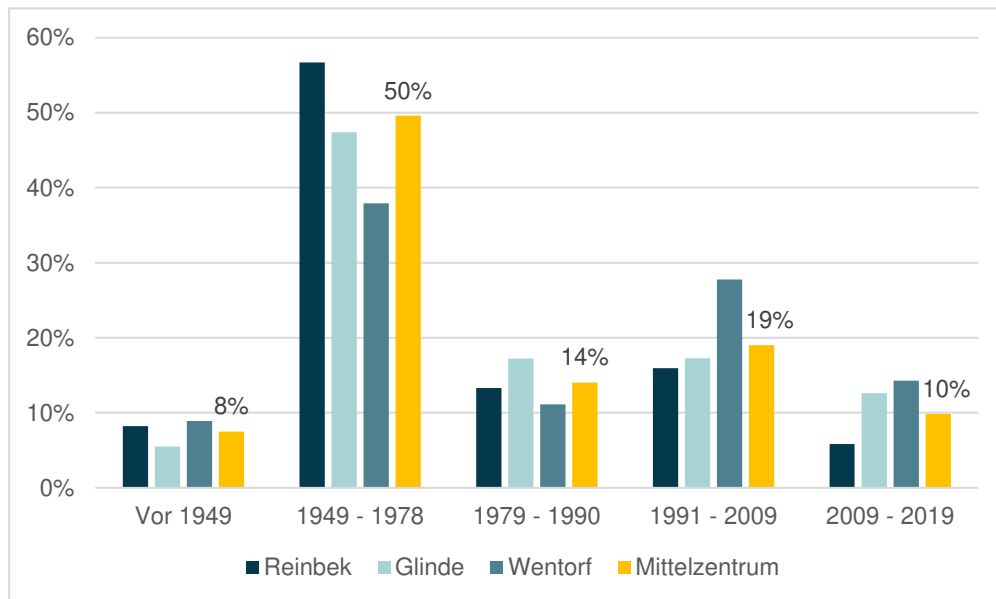
Der Wohnungsbestand im Mittelzentrum umfasst rund 28.500 Wohnungen. Es zeigt sich, dass 58 % der Wohnungen bis 1978 errichtet wurden. Weitere 33 % der Wohnungen wurden im Zeitraum von 1979 bis 2009 fertiggestellt und lediglich etwa 10 % stammen aus dem Zeitraum seit 2009. Relevant ist die Baualtersstruktur in Bezug auf den Sanierungsbedarf, da sich moderne Baustandards erst mit der Zeit durchgesetzt haben. Vor allem Wohngebäude, die vor 1979 errichtet wurden, weisen aufgrund des höheren Baualters und der damals geringen Standards einen erhöhten Sanierungsbedarf im Bereich der Energetik (Wärmedämmung, Heizung etc.) auf.

*Baualter relevant für
Sanierungsbedarf*

Unterschiede zwischen den Kommunen ergeben sich vor allem dadurch, dass die Stadt Reinbek, als frühzeitig gewachsenes Zentrum über einen höheren Bestand an älteren Wohnungen verfügt. 65 % der Wohnungen wurden vor 1979 errichtet, während Neubauten ab 2009 kaum im Stadtgebiet vertreten sind. Vor allem in der Gemeinde Wentorf bei Hamburg fällt die hohe Neubautätigkeit ab Beginn der 1990er Jahre auf. Rund 42 % der Wohnungen entstanden in den letzten ca. 30 Jahren, wobei hier insbesondere die großflächige Umnutzung von Kasernengeländen zu Wohngebieten eine Rolle gespielt hat.

*Viele ältere Wohnungen in
Reinbek, junger
Wohnungsbestand in Wentorf*

Abbildung 17: Anteile der Baualtersklassen am Gesamtbestand im Mittelzentrum (2019)



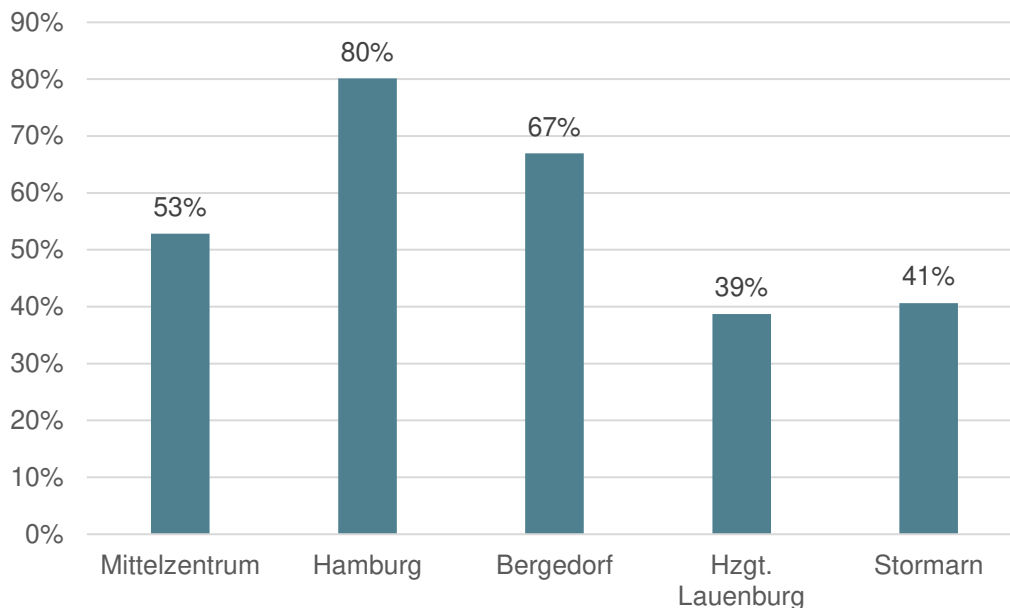
Quelle: Statistikamt Nord, eigene Darstellung

Anteil der Mehrfamilienhäuser

Untenstehende Abbildung 18 zeigt, dass im Mittelzentrum etwas mehr als die Hälfte der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegen. Der Rest des Wohnungsbestandes wird von Ein- und Zweifamilienhäusern gedeckt. Die Stadt Hamburg hat mit 80 % im regionalen Vergleich den höchsten Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern am Wohnungsbestand. Der Hamburger Stadtteil Bergedorf hat in etwa zwei Drittel der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die weniger verstädterten Kreise Herzogtum Lauenburg und Stormarn hingegen haben beide einen Anteil von lediglich rund 40 %.

Anteil der MFH liegt zwischen Stadt und Land

Abbildung 18: Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im regionalen Vergleich (2019)



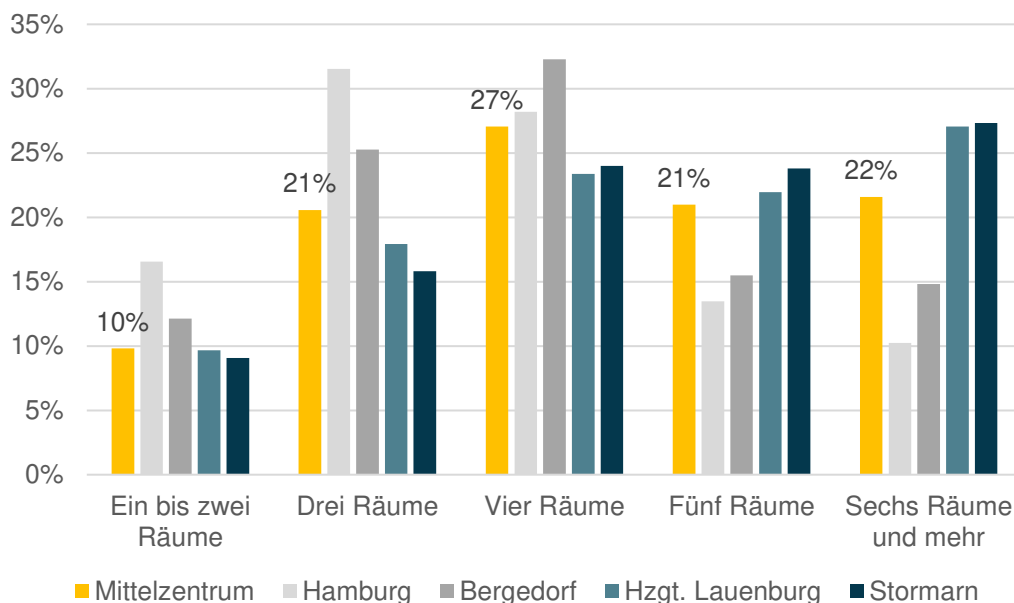
Quelle: Statistikamt Nord, eigene Darstellung

Wohnungsgrößen

Bei der Aufteilung der Wohnungen nach ihrer Größe ergeben sich zwischen den städtischen und ländlichen Kreisen erneut große Unterschiede (vgl. Abbildung 19). So ist der Anteil der kleineren Wohnungen mit bis zu vier Räumen in der Stadt Hamburg und ihrem Bezirk Bergedorf vergleichsweise hoch, während größere Wohnungen ab fünf Räumen vor allem in den Kreisen Stormarn und Herzogtum Lauenburg vorkommen. Dabei handelt es sich in der Regel um Ein- und Zweifamilienhäuser. Die durchschnittliche Wohnungsgröße im Mittelzentrum befindet sich dazwischen. Dort ist der Anteil der Wohnungen mit vier Räumen am höchsten, drei-, fünf-, sechs Raumwohnungen bilden jeweils etwa ein Fünftel des Bestandes. Auffällig ist der geringe Anteil an Wohnungen für kleine Haushalte. Dies könnte angesichts der steigenden Nachfrage an Wohnungen mit bis zu drei Räumen durch den Trend zur Haushaltsverkleinerung zu einer Anspannung in diesem Segment führen.

Geringer Anteil an Wohnungen für kleine Haushalte

Abbildung 19: Anteile der Wohnungsgrößen am Gesamtbestand im regionalen Vergleich (2019)



Quelle: Statistikamt Nord, eigene Darstellung

Geförderter Wohnraum

In der nachfolgenden Tabelle 1 ist die potenzielle Entwicklung belegungsgebundener Wohnungen dargestellt, sollte dem nicht durch Verlängerung der Bindungen oder Neubau entgegengesteuert werden. Das Mittelzentrum wird somit voraussichtlich nahezu die Hälfte seiner geförderten Wohnungen bis 2030 verlieren (-45%). In der Stadt Reinbek wird ihr Bestand sogar um fast zwei Drittel zurückgehen. Gemessen an der Zahl der geförderten Wohnungen je 1.000 Einwohner im Jahr 2020 liegt das Mittelzentrum mit 10,4 bereits gegenwärtig deutlich unter dem Bestand in Schleswig-Holstein mit 16 und Hamburg mit 40.

Geringer Anteil der belegungsgebundenen Wohnungen zukünftig stark rückläufig

Tabelle 1: Entwicklung des Bestands an geförderten Wohnungen

Bestand geförderter Wohnungen	2020	2025	2030	Veränderung 2030 zu 2020	Veränderung 2030 zu 2020 (%)	Geförderte Wohnungen je 1.000 Ew. (2020)
Reinbek	211	193	74	-137	-65%	7,5
Glinde	264	264	127	-137	-52%	13,9
Wentorf	157	157	82	-75	-48%	11,7
Mittelzentrum	632	614	283	-349	-55%	10,4

Quelle: Daten der Kommunen, eigene Darstellung

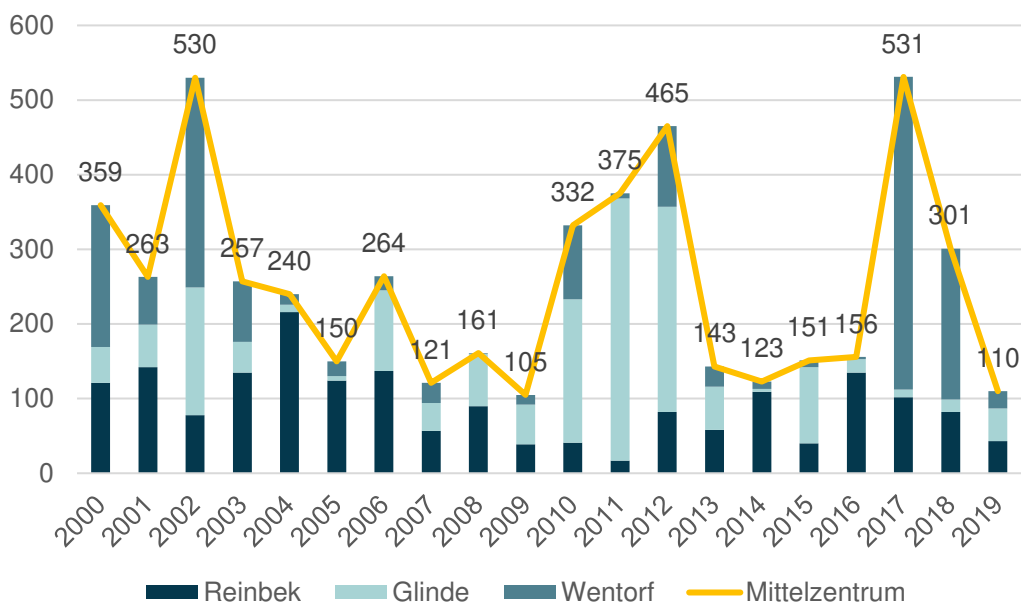
Wohnungsneubau

Die Zahl der Baufertigstellungen von Wohneinheiten schwankte in den letzten zwei Jahrzehnten stark. Während am Anfang der 2000er Jahre besonders in der

Schwankende Zahl der fertiggestellten Wohnungen

Gemeinde Wentorf und der Stadt Reinbek viele Wohnungen fertiggestellt wurden, konnte die Stadt Glinde zum Anfang der 2010er Jahre viele Fertigstellungen verzeichnen. In den Jahren 2017 und 2018 gab es erneut viele Fertigstellungen in Wentorf. In Summe ergeben sich jährliche Fertigstellungsraten von Wohnungen zwischen 105 in 2009 und 531 in 2017 für das Mittelzentrum, durchschnittlich sind das 257 jährlich fertiggestellte Wohneinheiten.

Abbildung 20: Baufertigstellungen differenziert nach Kommunen (2000-2019)



Quelle: Statistikamt Nord, eigene Darstellung

Aus folgender Tabelle 2 sind die Neubauanteile zwischen 2011 und 2019 fertiggestellter Wohnungen gemessen am Bestand von 2011 abzulesen. Daraus ergibt sich für das Mittelzentrum insgesamt ein höherer Neubauanteil, als ihn die Stadt Hamburg und das Bundesland Schleswig-Holstein insgesamt haben. Zurückzuführen ist das auf den hohen Neubauanteil der Gemeinde Wentorf. Aber auch in der Stadt Glinde ist der Neubauanteil überdurchschnittlich hoch, während die Stadt Reinbek vergleichsweise geringe Neubauquoten verzeichnet.

*Hohe Neubautätigkeit in
Wentorf und Glinde seit 2011*

Tabelle 2: Anteil Neubau (2011-19) an Bestand 2011

Reinbek	Glinde	Wentorf	Mittelzentrum	Hamburg	Schleswig-Holstein
5,3 %	10,6 %	14,5 %	8,9 %	7,2 %	6,9 %

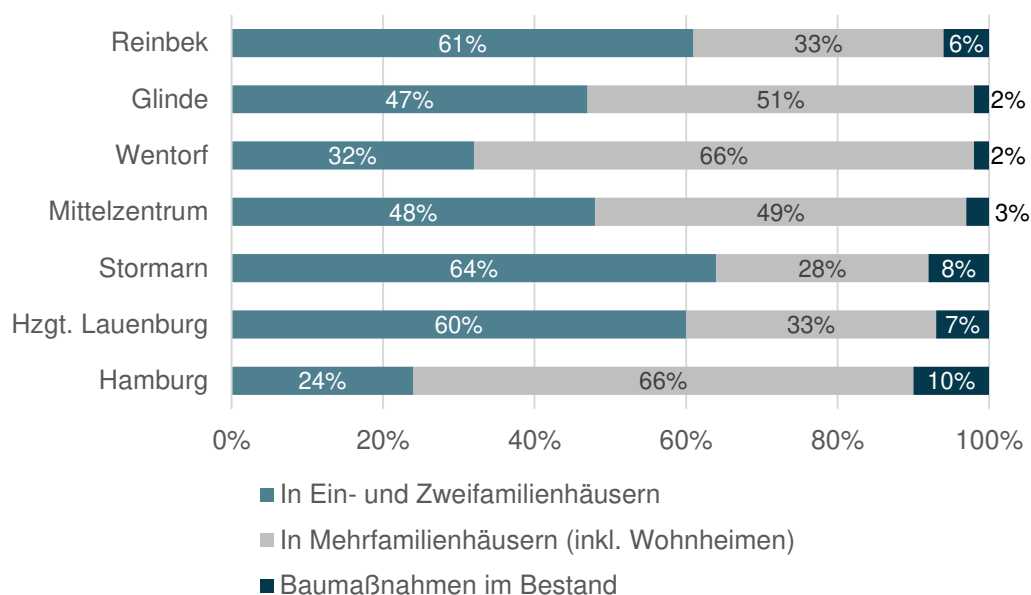
Quelle: Statistikamt Nord, eigene Darstellung

Bei der Betrachtung der Baufertigstellungen nach Segmenten in Abbildung 21 ist abzulesen, dass von den drei Kommunen des Mittelzentrums, die Stadt Reinbek vor der Stadt Glinde und der Gemeinde Wentorf den höchsten Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern vorweist. In der Stadt Glinde ist das Verhältnis zwischen den Segmenten der Ein- und Zweifamilien- sowie Mehrfamilienhäuser recht ausgeglichen, in der Gemeinde Wentorf überwiegt der Neubau von Mehrfamilienhäusern deutlich. Daraus ergibt sich insgesamt für das Mittelzentrum

*Ausgeglichene Bilanz im
Mittelzentrum zwischen EZFH
und MFH*

eine ausgeglichene Bilanz beider Segmente bei einer vergleichsweise niedrigen Bestandssanierung von 3 %. In den ländlicher geprägten Kreisen Stormarn und Herzogtum Lauenburg ergibt sich ein ähnliches Bild überwiegender Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau. Die Stadt Hamburg hingegen verzeichnete bis 2019 zu zwei Dritteln den Neubau im Segment der Mehrfamilienhäuser. Dabei wies Hamburg mit 10 % den höchsten Anteil von Baumaßnahmen im Bestand im regionalen Vergleich auf.

Abbildung 21: Wohnungsneubau differenziert nach Segmenten (2000-2019)



Quelle: Statistikamt Nord, eigene Darstellung

2.2. Entwicklung der Miet- und Kaufpreise

Die Entwicklung der Immobilienpreise gibt Aufschluss über die Marktlage einer Kommune. Für die Analyse des Miet- und Kaufpreisniveaus auf der Basis von Angebotspreisen wurden Daten des Wohnungsvermittlungsportals Immobilienscout24 für die Jahre 2014 bis 2020 ausgewertet. Dabei werden einerseits Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern betrachtet und andererseits der Eigentumsmarkt mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Zwar gibt es auch Eigentumswohnungen und Häuser zur Miete, diese spielen allerdings für die meisten Analysen nur eine untergeordnete Rolle. Bei den Immobilienpreisen handelt es sich um Angebotspreise, mit denen Nachfrager gegenwärtig bei der Wohnungssuche rechnen müssen. Im Mietsegment können die Mieten von Haushalten, die schon länger in ihrer Wohnung wohnen, deutlich niedriger liegen. Die Inserate auf Immobilienscout24 decken zudem eher den Markt der privaten Vermieter ab. Angebotsmieten bei großen Wohnungsunternehmen werden meist nicht erfasst. Gerade Wohnungsgenossenschaften oder kommunale Wohnungsunternehmen bieten häufig deutlich günstigere Mieten. Die im Mittelzentrum tätige Baugenossenschaft Sachsenwald etwa bietet ein

Angebotspreise von
Immobilienscout24

durchschnittliches Mietpreisniveau von knapp 7 €/m² an, das deutlich unter den Mieten auf dem privaten Vermietungsmarkt liegt.

In der folgenden Tabelle 3 sind die Miethöhen pro Quadratmeter für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Kaufpreise für Einfamilienhäuser dargestellt sowie ihre Entwicklung seit 2014. Dabei ist für die Mieten ersichtlich, dass das Mietniveau in den Städten Reinbek und Glinde gleich ist, in Wentorf ist der Quadratmeterpreis etwas höher. In den zugehörigen Kreisen hingegen liegt der Preis niedriger, während in der Stadt Hamburg mit 11,30 €/m² die im Vergleich höchsten Mieten aufgerufen werden. Die Entwicklung der Mieten seit 2014 zeigt sich regional kohärent mit Änderungsraten zwischen 22 % und 25 %.

*Mietpreisentwicklung regional
kohärent*

Auch die Kaufpreise haben sich dynamisch entwickelt und sind mindestens um die Hälfte gestiegen, in der Gemeinde Wentorf steigerte sich der Kaufpreis um fast 80 % in den sieben Jahren des Betrachtungszeitraums. Somit hat Wentorf mit 700.000 € auch die höchsten Kaufpreise für Einfamilienhäuser in 2020.⁵ Demgegenüber weisen die beiden Städte des Mittelzentrums etwas niedrigere Preise auf. Das Niveau ist in Glinde und Reinbek mit jeweils deutlich über 500.000 € allerdings ebenfalls sehr hoch. Im Kreis Herzogtum Lauenburg liegt der Preis bei der Hälfte des Werts aus Wentorf und in Stormarn bei 500.000 €. In der Stadt Hamburg liegt das Preisniveau mit 670.000 € über dem Durchschnitt im Mittelzentrum.

Kaufpreise stark gestiegen

⁵ In Wentorf zeigten sich im beobachteten Zeitraum einzelne Inserate mit relativ hohen absoluten Preisen, aber auch bei Bereinigung um diese Sondereffekte bleibt die dargestellte Tendenz mit besonders hohen Preisen und einer dynamischen Preisentwicklung in Wentorf bestehen.

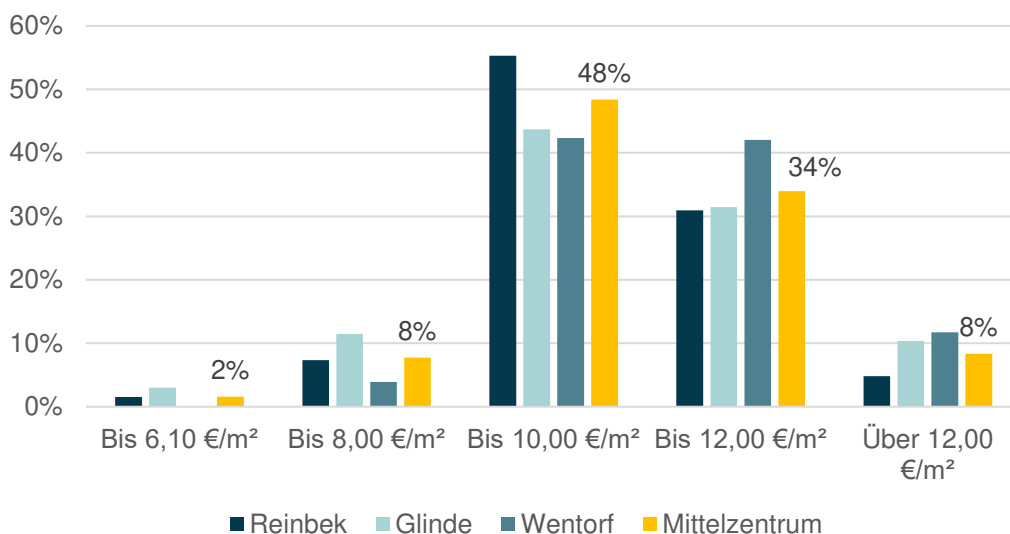
Tabelle 3: Immobilienpreisentwicklung in im Mittelzentrum (2014-2020)

	Miethöhe (MFH) 2020 in €/qm	Veränderung seit 2014	Kaufpreise (EFH) 2020 in €	Veränderung seit 2014
Reinbek	9,90	22%	575.000	59%
Glinde	9,90	23%	560.000	59%
Wentorf	10,60	25%	700.000	79%
Stormarn	9,10	22%	500.000	56%
Hzgtm. Lauenburg	7,70	25%	350.000	63%
Hamburg	11,30	22%	670.000	54%

Quelle: Immobilienscout24, eigene Berechnung

Ein detaillierteres Bild der Angebotsmietpreise ergibt sich in Abbildung 22. Die Grafik zeigt, dass der Großteil (48 %) der Wohnungen im Mittelzentrum zwischen 8 und 10 €/m² kosten. Zwischen 10 und 12 €/m² kosten etwa ein Drittel der Wohnungen. Der Anteil der Wohnungen über 12 €/m² ist in den Kommunen Wentorf und Glinde bei über 10 %. Dem entgegen steht ein sehr niedriger Anteil von 2 % an Wohnungen im preisgünstigen Segment unter 6,10 €/m². Für das Mittelzentrum insgesamt liegt im Jahr 2020 der durchschnittliche Mietpreis für Bestandswohnungen bei 10,15 €/m² und für Neubauwohnungen bei 11,70 €/m².

*Überwiegend
Quadratmeterpreise zwischen
8 und 12 €*

Abbildung 22: Auswertung der Angebotsmietpreise (2018-2020)


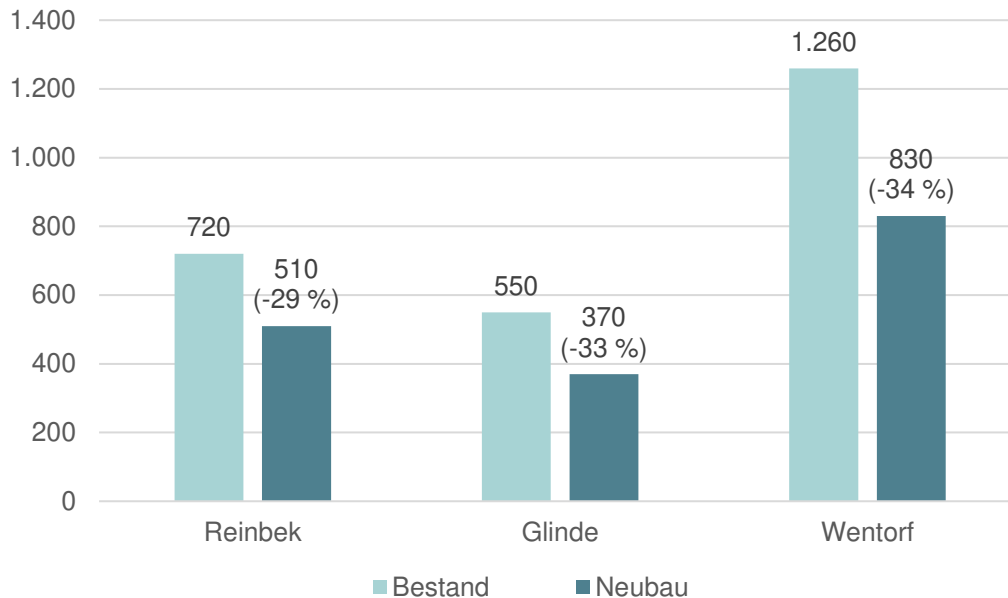
Quelle: Immobilienscout24, eigene Darstellung

Zusätzlich zum Preisniveau kann ein Blick auf die Entwicklung der Grundstücksgrößen Aufschluss über die Marktsituation geben (vgl. Abbildung 23). Ersichtlich ist, dass die Gemeinde Wentorf sowohl im Bestand als auch im Neubau größere Grundstücke verzeichnet als die Stadt Reinbek. Im Vergleich zur Stadt Glinde sind die Grundstücke Wentorfs mehr als doppelt so groß. Die Grundstücksgröße hat in allen drei Kommunen stark abgenommen um 29 % bis

*Kleinere Grundstücke im
Neubau*

34 %. Hintergrund ist der hohe Preisdruck, der kleinere Grundstücke attraktiver macht. Zudem kommt es bei Verkauf älterer Einfamilienhäuser auf größeren Grundstücken zu Grundstücksteilungen und der Vermarktung kleinerer Flächen.

Abbildung 23: Unterschiede der Grundstücksgrößen in Bestand und Neubau (2018-2020)



Quelle: Immobilienscout24, eigene Darstellung

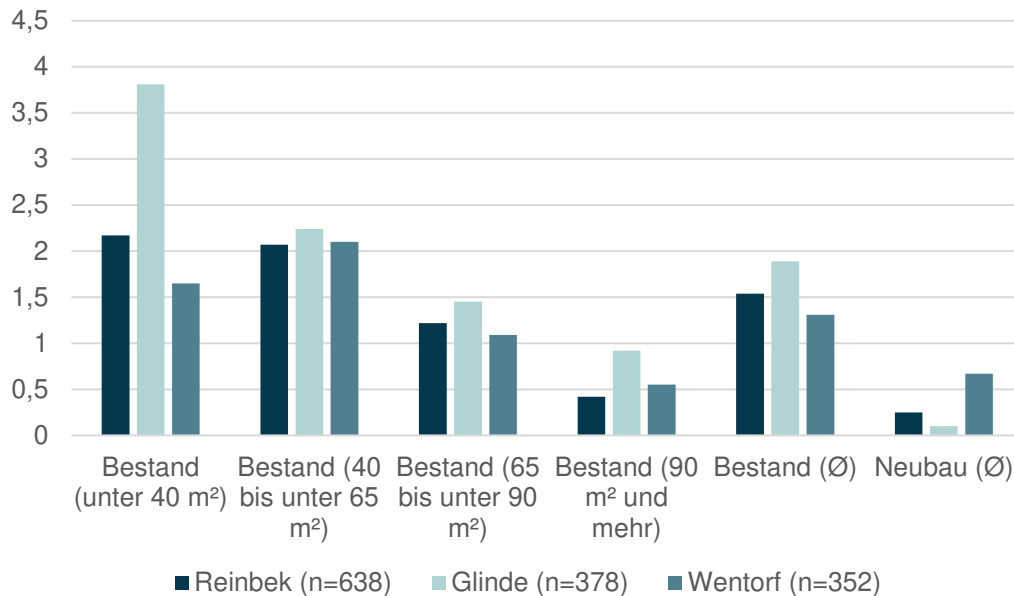
Diese Tendenz der rapiden Preiserhöhung der Mieten und Kaufpreise bei gleichzeitig sinkenden Grundstücksgrößen spiegelt sich auch in den Bodenrichtwerten wieder, die für Einfamilienhäuser im Mittelzentrum bei 400 bis über 500 €/m² liegen. Die Kommunen Schwarzenbek und Mölln weisen dementsgegen mit 250 €/m² bzw. 200 €/m² moderatere Bodenrichtwerte auf und bieten damit für Bauherren deutlich attraktivere Konditionen.

Bodenrichtwerte liegen bei 400 bis 500 €/m²

2.3. Interesse an Wohnungsinsparaten

Die Bedingungen auf dem Wohnungsmarkt lassen sich auch über das Interesse an Inseraten nach verschiedenen Segmenten und Wohnungsgrößen einschätzen. In der folgenden Abbildung 24 sind die durchschnittlichen täglichen Kontaktforderungen für 2018 bis 2020 gegliedert nach Wohnungsgrößen im Bestand und Neubauwohnungen dargestellt. Daraus geht hervor, dass besonders in der Stadt Glinde das Interesse an kleinen Bestandswohnungen unter 40 m² sehr groß ist, hier gibt es fast vier Kontaktforderungen im täglichen Durchschnitt. Auch in der Stadt Reinbek sind kleine Wohnungen deutlich gefragter als größere ab 65 m². Die meisten Kontaktforderungen in der Gemeinde Wentorf entfallen auf Bestandswohnungen zwischen 40 und 65 m². Zudem werden hier vergleichsweise mehr Inserate für Neubauwohnungen kontaktiert. Insgesamt gibt diese Verteilung das Bild wieder, dass besonders kleine bis mittlere Wohnungen gefragt sind, während für große Wohnungen ab 90 m² nur wenige Kontaktforderungen verzeichnet werden konnten.

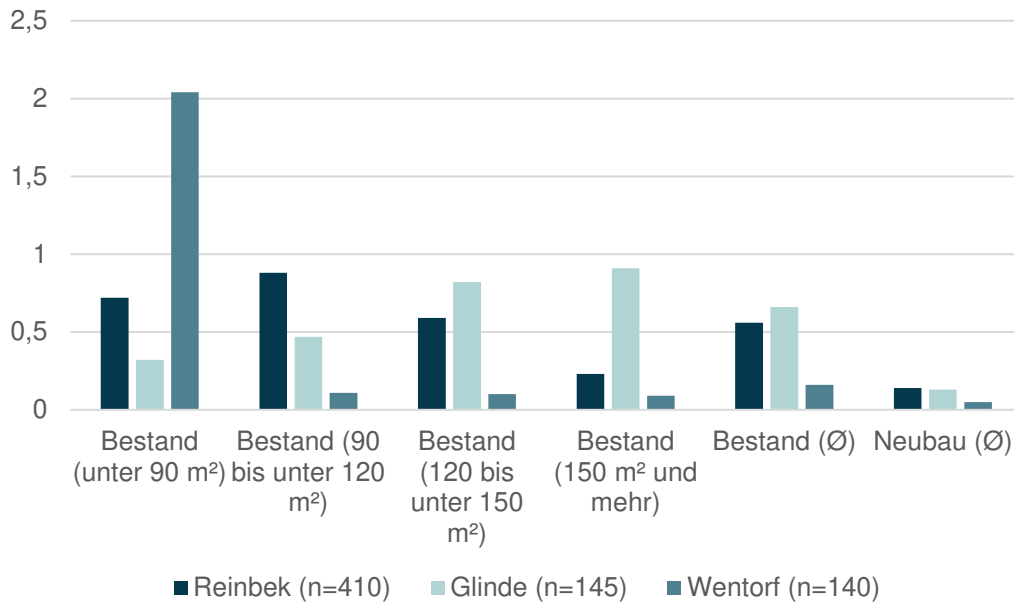
Besonders kleine und mittlere Bestandsmietwohnungen gefragt

Abbildung 24: Mietwohnungen: Kontaktanfragen je Wohnungsinserat pro Tag (2018-2020)


Quelle: Immobilienscout24, eigene Darstellung

Ein Blick auf die Kontaktanfrage für Inserate von Eigenheimen, also Ein- und Zweifamilienhäusern, zeigt, dass in der Gemeinde Wentorf besonders kleinere Wohnflächengrößen bis 90 m² gesucht werden. In der Stadt Reinbek sind die Kontaktanfragen ausgeglichener, am meisten sind hier Wohnungsgrößen von 90 bis unter 120 m² gefragt. Während in Glinde sich die Kontaktanfrage für kleinere Mietwohnungen häuften, gilt bei den Eigenheimen: je größer die Wohnfläche des Objekts, desto mehr Nachfrage besteht. Auch im Eigentumsmarkt fallen die Anfragen für Neubauwohnungen eher gering aus.

Abbildung 25: Eigenheime: Kontaktanfragen je Wohnungsinserat pro Tag (2018-2020)



Quelle: Immobilienscout24, eigene Darstellung

3. Wohnungsmarktprognose und -bilanz

3.1. Vorgehen und Methodik

Im Folgenden wird die Methodik der Wohnungsmarktprognose bis 2035 erläutert, aus der im Rahmen dieses Gutachtens die zukünftigen Neubaubedarfe für das Mittelzentrum abgeleitet wurden. Die Nachfrageseite wird in der Wohnungsmarktprognose auf Grundlage einer Bevölkerungs- und einer darauf basierenden Haushaltsprognose abgebildet. Parallel wird das Angebot mittels der Fortschreibung des aktuellen Wohnungsbestandes ermittelt. Anschließend werden Angebot und Nachfrage für den Prognosezeitraum in einer Bilanzierung gegenübergestellt und der Neubaubedarf aus der Bilanz abgeleitet.

Prognose bis 2035

Bei der Erstellung der Bevölkerungsprognose wird durch GEWOS die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung bestimmt. Das bedeutet, dass nur die Einwohnerinnen und Einwohner berücksichtigt werden, die tatsächlich eine Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt generieren. Hierfür werden Bewohner von Wohnheimen, von denen keine direkte Nachfrage auf dem freien Wohnungsmarkt ausgeht, nicht berücksichtigt.

Ableitung der wohnungsmarkt-relevanten Bevölkerung

Für die Erstellung einer Bevölkerungsprognose müssen Annahmen getroffen werden. Diese stützen sich bei einer Bevölkerungsprognose hauptsächlich auf die vergangene Entwicklung der demografischen Komponenten, also der Geburten und Sterbefälle sowie Zu- und Fortzüge. Daher werden vor der Bevölkerungsprognose umfangreiche Analysen zu diesen Komponenten durchgeführt.

Ableitung der Prognoseannahmen auf Basis umfangreicher Analysen

Für die Annahmen zur Geburtenentwicklung muss das zukünftige generative Verhalten der Eltern abgeschätzt werden. Insgesamt konnte in den letzten 30 Jahren eine annähernd konstante Entwicklung beobachtet werden. Große Veränderungen sind in den nächsten Jahren daher nicht zu erwarten. Vor diesem Hintergrund hat GEWOS auf Basis der Bevölkerungsdaten von 2011 bis 2020 die Zahl der altersspezifischen Geburtenziffer für die Kommunen im Mittelzentren berechnet und diese im Prognoseverlauf konstant gehalten.

Konstante Geburtenziffer

Neben der Anzahl älterer Menschen ist die Veränderung der Lebenserwartung maßgeblich für die zukünftige Entwicklung der Sterbefälle. Es ist zu erwarten, dass die durchschnittliche Lebenserwartung weiter ansteigt, wenn auch etwas langsamer als in den vergangenen Jahrzehnten. Eine Betrachtung nur der vergangenen Sterbefälle im Mittelzentrum kann diesen Umstand nicht berücksichtigen. Bei der Prognose der Sterbefälle stützt sich GEWOS daher auf die aktuelle Kohortensterbetafel des Statistischen Bundesamtes, die die sich verändernde Lebenserwartung für den Prognosezeitraum abbilden kann.

Durchschnittliche Lebenserwartung steigt leicht

Wanderungen stellen bei jeder Bevölkerungsprognose die zentrale Komponente dar. So sind Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung zu einem Großteil auf Wanderungsbewegungen zurückzuführen. Die Prognose der Wanderungen ist

Wanderungen als einflussreichste Komponente

jedoch mit Unsicherheiten behaftet. Wanderungen werden von vielfältigen Faktoren, wie ökonomischen, politischen und gesellschaftlichen Entwicklungen, beeinflusst. Daraus resultierende einzelne Ereignisse (z. B. die Flüchtlingszuwanderung ab 2014) sind jedoch nicht absehbar und können gleichwohl kurzfristig zu erheblichen Schwankungen bei den Zu- und Fortzügen führen. Für die Ableitung der Wanderungen wurde ein Stützzeitraum von 2011 bis 2020 gewählt. Die Zahl der Zuzüge in die Kommunen des Mittelzentrums wird über den Prognosezeitraum konstant gehalten. Die Zahl der Fortzüge entwickelt sich abhängig von der Bevölkerungsstruktur. Beispielsweise sind jüngere Menschen unter 30 Jahren deutlich umzugsfreudiger als ältere Menschen, das zeigt sich auch im Mittelzentrum (vgl. Kapitel 2.2). Eine steigende Anzahl dieser Menschen im Prognosezeitraum hätte damit zugleich auch steigende Fortzüge zur Folge, während eine Zunahme der Zahl älterer Menschen für sinkende Fortzüge nach sich ziehen würde.

Auf Basis der Bevölkerungsprognose wurden die wohnungsmarktrelevanten Haushalte (über eine Haushaltsgenerierung) abgeleitet, da letztlich nicht die Einwohnerzahl, sondern die Zahl der Haushalte die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt darstellt. Bei wohnungsmarktrelevanten Haushalten handelt es sich um Haushalte, die tatsächlich eine Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt generieren. Das bedeutet, dass jede Wohnung maximal durch einen Haushalt bewohnt wird. Diese Definition weicht somit von der Definition der Wirtschaftshaushalte ab, nach der für sich wirtschaftende Haushaltsmitglieder (z. B. Mitglieder einer Wohngemeinschaft oder für sich wirtschaftende Familienmitglieder wie erwachsene Kinder) als einzelne Wirtschaftshaushalte gezählt werden.

Prognose der wohnungsmarktrelevanten Haushalte

Die derzeitige und zukünftige Nachfrage wird durch die wohnungsmarktrelevanten Haushalte abgebildet. Der Nachfrage wird in einem abschließenden Schritt das Wohnungsangebot gegenübergestellt, um Wohnungsdefizite oder -überhänge zu ermitteln und letztendlich Neubaubedarfe zu bestimmen.

Abgleich von Nachfrage und Wohnungsangebot

Wichtig bei der Einordnung dieser prognostischen Aussagen ist die Tatsache, dass es sich bei der Prognose um eine Wenn-Dann-Betrachtung handelt. Die im Folgenden vorgestellten Ergebnisse treten also dann ein, wenn die einzelnen demografischen Komponenten sich so entwickeln, wie sie es in den vergangenen Jahren, also im Stützzeitraum, getan haben. Die Ergebnisse dienen nicht als Zielzahlen, die von den Kommunen erreicht werden müssen. Sie bilden vielmehr eine Entscheidungsgrundlage, die in die politischen und planerischen Prozesse im Mittelzentrum eingespeist wird.

Prognose als Wenn-Dann-Betrachtung

3.2. Bevölkerungsprognose

Unter den getroffenen Annahmen wird sich die Einwohnerzahl im Mittelzentrum im Prognosezeitraum deutlich erhöhen. Waren in 2020 60.649 Personen in den drei Kommunen gemeldet, werden es bis 2035 etwa 64.250 sein. Das entspricht einem Zuwachs von gut 3.600 Personen (5,9 %). Gut die Hälfte des Zuwachses wird sich

Zuwachs um 3.600 Personen bis 2035 im Mittelzentrum

mit über 1.890 Personen (3,1 %) bereits bis 2025 vollziehen. Danach erhöht sich aufgrund der fortschreitenden Alterung der Bevölkerung die Anzahl der Sterbefälle, während die Zahl der Geburten zurückgeht. Trotz einer anhaltend hohen Zuwanderung wächst die Bevölkerungszahl ab 2025 somit weniger dynamisch als am Anfang des Prognosezeitraums.

Von den 3.600 zusätzlichen Einwohnern im gesamten Mittelzentrum bis 2035 entfallen über 1.460 Einwohner auf die Stadt Reinbek, 1.440 auf die Stadt Glinde und etwa 690 auf die Gemeinde Wentorf. Den höchsten prozentualen Anstieg erreicht damit die Stadt Glinde (7,6 %), während Reinbek (5,2 %) und Wentorf (5,1 %) deutlich weniger dynamisch wachsen. Wie im gesamten Mittelzentrum entfällt auch in allen drei Kommunen bereits mindestens die Hälfte des Bevölkerungswachstums auf den Zeitraum bis zum Jahr 2025.

In allen drei Kommunen hohe Dynamik bis 2025

Tabelle 4: Bevölkerungsprognose für die Kommunen des Mittelzentrums (2020-2035)

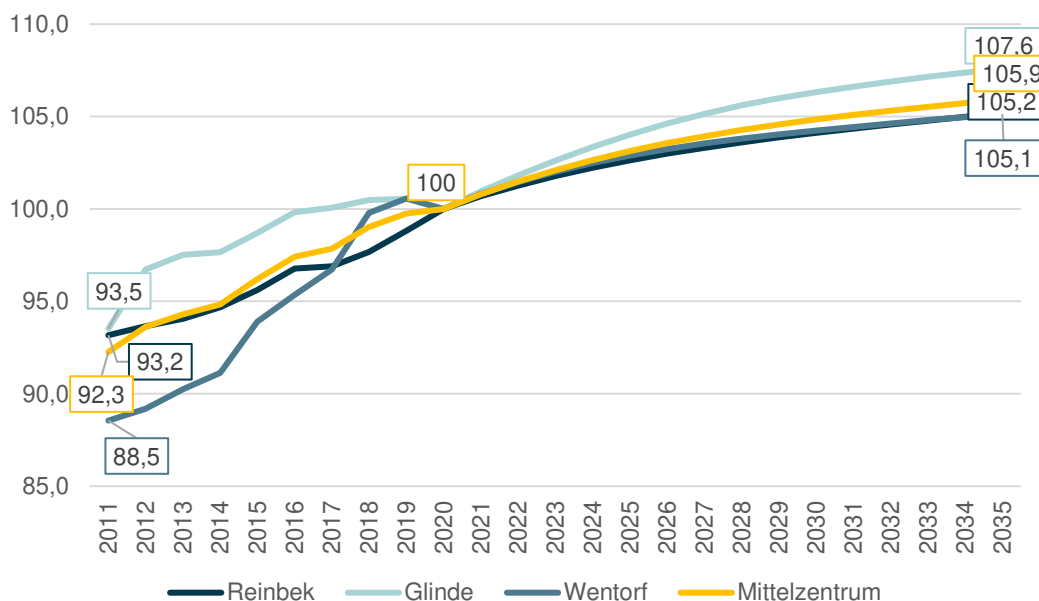
Kommune	2020	2025	2035	Veränderung 2020-2025		Veränderung 2020-2035	
				absolut	in %	absolut	in %
Reinbek	28.197	28.940	29.660	743	2,6%	1.463	5,2%
Glinde	19.038	19.800	20.480	762	4,0%	1.442	7,6%
Wentorf b. HH.	13.414	13.800	14.100	386	2,9%	686	5,1%
Mittelzentrum	60.649	62.540	64.250	1.891	3,1%	3.601	5,9%

Quelle: Eigene Berechnung

In Abbildung 26 ist die Entwicklung der Einwohnerzahlen seit 2011 und im Prognosezeitraum als Indexfortschreibung grafisch dargestellt, wobei die Einwohnerzahl in 2020 dem Wert 100 entspricht. Dabei wird deutlich, dass die Stadt Glinde, die von 2011 bis 2020 den geringsten Bevölkerungsanstieg zu verzeichnen hatte – bereits in 2011 lag die Einwohnerzahl bei 93,5 % des Werts von 2020 – mit 7,6 % im Prognosezeitraum den höchsten Anstieg zu verzeichnen hat. Umgekehrt verhält es sich mit der Gemeinde Wentorf, die von 2011 bis 2020 am stärksten gewachsen ist, im Prognosezeitraum jedoch die geringste Dynamik aufweist. Die Stadt Reinbek liegt bei der Wachstumsdynamik sowohl im Zeitraum bis 2020 als auch im Prognosezeitraum relativ nah am Durchschnitt des Mittelzentrums.

Wentorf bis 2035 mit deutlich geringerer Dynamik als im Zeitraum bis 2020

Abbildung 26: Bevölkerungsprognose für die Kommunen des Mittelzentrums bis 2035 (2020=100)



Quelle: Eigene Berechnung

Die Gruppen 18- bis unter 25-Jährigen sowie der 25- bis unter 30-Jährigen verzeichnen im Prognosezeitraum einen deutlichen Zuwachs um 12 % bzw. 13 %. Zusammengenommen wird ihre Zahl von etwa 6.460 auf rund 7.240 anwachsen. Das Wachstum wird im Zeitraum bis 2025 mit 8 % bzw. 9 % besonders kräftig ausfallen und danach stetig an Dynamik verlieren. Hintergrund für deutlichen Anstieg ist zum einen das Herauswachsen vieler Kinder aus der Altersgruppe der unter 18-Jährigen. Diese verbleiben auf angespannten Wohnungsmärkten länger im elterlichen Haushalt, etwa als Studierende oder Auszubildenden mit geringen Einkommen. Die Gruppe der 25- bis unter 30-Jährigen wird auch durch Wanderungsgewinne wachsen. Diese Entwicklung wird getragen durch junge Arbeitskräfte, die in den Hamburger Raum zuwandern, oder durch junge Haushalte, die vor allem zur Familiengründung, aus Hamburg ins Umland ziehen.

Deutlicher Anstieg der 18- bis unter 30-Jährigen

Einen deutlichen Rückgang von 13.000 auf 12.140 Personen (-7 %) wird es bei den Best Agern zwischen 50 und 65 Jahren geben. Hintergrund ist in diesem Fall, dass die geburtenstarken Jahrgänge von etwa 1955 bis 1965, die sogenannten Babyboomer, im Prognosezeitraum aus dieser Altersklasse herauswachsen und zugleich weniger geburtenstarke Jahrgänge in diese Altersklasse nachrücken.

Rückgang der 50- bis unter 65-Jährigen

Das Aufrücken der Babyboomer in die nächsthöhere Altersgruppe hat hier, bei den 65- bis unter 80-Jährigen, einen deutlichen Bevölkerungsanstieg von 1.730 Personen (17 %) bis zum Jahr 2040 zur Folge. Aufgrund der steigenden Lebenserwartung wächst zudem auch die Altersgruppe der ab 80-Jährigen. Mit einer Zunahme um 24 % fällt die Dynamik hier noch höher aus als bei den jüngeren Senioren. Während die Zahl der jüngeren Senioren am Beginn des

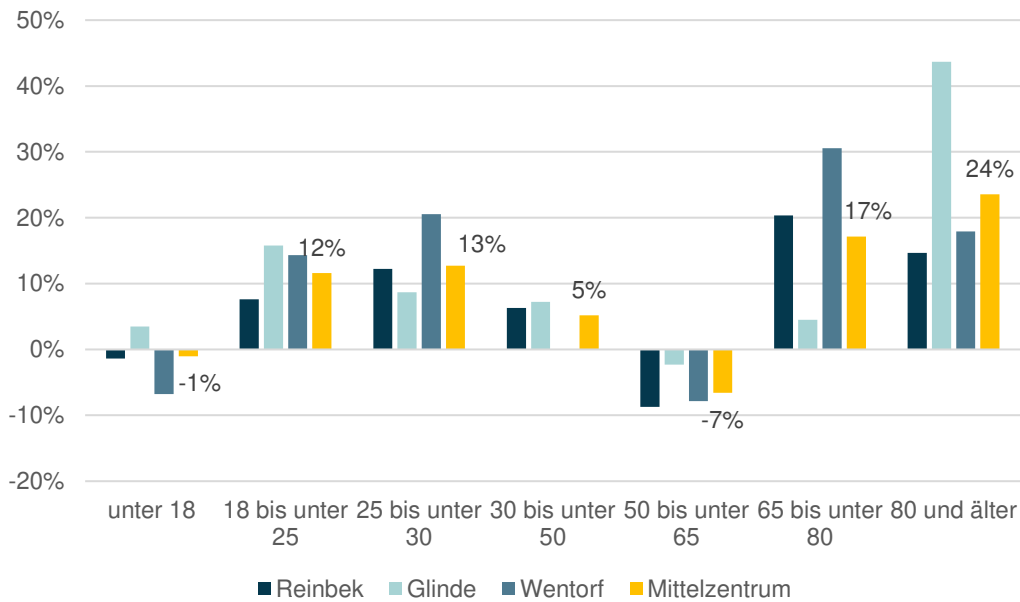
Kräftiger Anstieg der ab 80-Jährigen

Prognosezeitraums zunächst noch rückläufig ist und erst ab 2025 kontinuierlich ansteigt, wird die Zahl der ab 80-Jährigen bereits bis zum Jahr 2025 um 980 Personen (18 %) ansteigen. Auch dieser Effekt ergibt sich aus der zunehmenden Alterung der Bestandsbevölkerung und weniger durch Zuwanderung von älteren Personen.

Für die Altersgruppen der unter 18-Jährigen über den Prognosezeitraum eine nahezu stabile Bevölkerungsentwicklung zu beobachten (-1 % bis 2035). Die Zahl der 30- bis unter 50-Jährigen weist mit einer Zunahme von 810 Personen (5 %) ein unterdurchschnittliches Wachstum auf. Die beiden Altersgruppen der unter 18-Jährigen und der 30- bis unter 50-Jährigen entwickeln sich in der Regel sehr ähnlich, da es sich um die Eltern- und Kindergeneration von Familienhaushalten handelt. Durch die Schaffung von familienfreundlichem Wohnraum im Neubau sowie dem Generationenwechsel in Bestandsquartieren in den vergangenen Jahren verfügt das Mittelzentrum zum Jahr 2020 über ein hohes Ausgangsniveau bei der Zahl der Familienhaushalte und damit in diesen Altersgruppen. Das Entwicklungsdynamik im Prognosezeitraum fällt auf Basis dieses Ausgangsniveaus moderat aus.

Hohes Ausgangsniveau bei Kindern und Jugendlichen sowie deren Eltern

Abbildung 27: Prognose der Altersstruktur in den Kommunen des Mittelzentrums (2020-2035)



Quelle: Eigene Berechnung

3.3. Haushaltsprognose

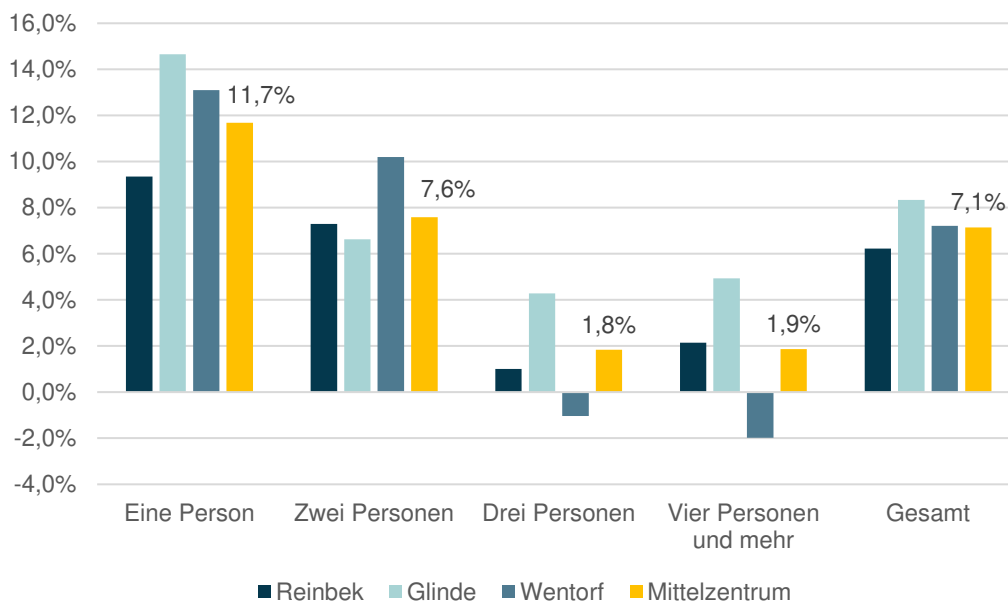
Aus der Prognose der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung wird nun entsprechend der in Kapitel 4.1 benannten Methodik die Entwicklung der Zahl und Struktur der Haushalte abgeleitet. Die wohnungsmarktrelevanten Haushalte bilden die Nachfrage nach Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt ab. Die Entwicklung der Zahl der Haushalte ist von der Bevölkerungsentwicklung und der Entwicklung der Haushaltsgröße abhängig. Ein Anstieg der Haushaltszahl kann sich also beispielsweise durch einen Bevölkerungsanstieg oder durch eine Abnahme der Personenzahl in den Haushalten ergeben.

Die Zahl der Haushalte nimmt im Mittelzentrum von 12.240 in 2020 auf 12.720 in 2035 um 1.950 bzw. 7,1 % zu. Dass der prozentuale Anstieg der Zahl der Haushalte dynamischer ausfällt als der prognostizierte Bevölkerungsanstieg (5,9 %), ergibt sich aus der steigenden Zahl kleiner Haushalte.

Anstieg der Zahl der Haushalte um 7,1 %

Die Zahl der Einpersonenhaushalte steigt im Prognosezeitraum um 1.040 bzw. 11,7 % und auch die Zahl der Zweipersonenhaushalte nimmt um 740 bzw. 7,6 % zu. Die Zahl größerer Haushalte wächst hingegen weitaus weniger dynamisch. Die Anzahl von Dreipersonenhaushalten steigt um 80 bzw. 1,8 % und die Zahl der Haushalte mit vier und mehr Personen um ebenfalls 80 bzw. 1,9 %. Diese Entwicklung ist insbesondere auf das Herauswachsen ursprünglicher Familienhaushalte aus der Familienphase zurückzuführen. Durch den Auszug der erwachsenen Kinder sowie durch Trennungen und Sterbefälle sinkt die Anzahl der Personen pro Haushalt mit der Zeit. Durch die stark angewachsene Bevölkerungszahl der Kommunen in der Vergangenheit ist zudem der Einfluss neu hinzuziehender Familienhaushalte auf die Bevölkerungsstruktur nicht mehr so hoch wie früher.

Deutlicher Zuwachs kleiner Haushalte

Abbildung 28: Prognose der Haushaltsstruktur in den Kommunen des Mittelzentrums (2020-2035)


Quelle: Eigene Berechnung

In allen Kommunen des Mittelzentrums wird die Zahl der Haushalte im Prognosezeitraum deutlich wachsen. Das kräftigste Wachstum weist die Stadt Glinde mit 8,3 % auf. Von 8.510 Haushalten in 2020 steigt die Zahl auf 9.220 in 2035. In Wentorf liegt das Wachstum bei 7,2 %. Die Haushaltszahl steigt hier von 6.100 auf 6.540 im Prognosezeitraum. Die Stadt Reinbek verzeichnet einen Zuwachs von 12.700 Haushalten in 2020 auf 13.490 in 2035. Das entspricht einem Anstieg um 6,2 %.

Glinde mit prozentual kräftigstem Wachstum

Der Anstieg der Zahl der Haushalte erfolgt über den Prognosezeitraum betrachtet nicht gleichmäßig. Ähnlich wie bei der Bevölkerungsentwicklung beobachtet, wächst auch die Zahl der Haushalte in den Kommunen des Mittelzentrums bereits in den fünf Jahren bis 2025 ebenso kräftig wie in den zehn Jahren von 2026 bis 2035. Besonders ausgeprägt ist dieser Effekt in Wentorf mit einem Zuwachs um 230 Haushalte bis 2025 und nur noch 210 Haushalten im Zeitraum nach 2025.

Hohe Dynamik bis 2025, danach weiteres Wachstum

Tabelle 5: Haushaltsprognose für die Kommunen des Mittelzentrums (2020-2035)

Kommune	2020	2025	2035	Veränderung 2020-2025		Veränderung 2020-2035	
				absolut	in %	absolut	in %
Reinbek	12.700	13.100	13.490	400	3,1%	790	6,2%
Glinde	8.510	8.850	9.220	340	4,0%	710	8,3%
Wentorf b. HH.	6.100	6.330	6.540	230	3,8%	440	7,2%
Mittelzentrum	27.310	28.280	29.260	970	3,6%	1.950	7,1%

Quelle: Eigene Berechnung

Zusätzlich zur tatsächlichen Belegung von Wohnungen durch die Haushalte wird Wohnraum durch weitere Aktivitäten auf dem Wohnungsmarkt beansprucht. Zu diesen Aktivitäten zählen notwendige Modernisierungen von Wohnungen durch den Eigentümer oder die zeitweilige Belegung von zwei Wohnungen durch einen Haushalt bei einem Umzug. Aufgrund dieser temporären zusätzlichen Beanspruchung von Wohnraum liegt die Zahl der belegten Wohnungen höher als die Zahl der Haushalte. Um diese zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum abzubilden wird eine sogenannte Fluktuationsreserve auf die Zahl der Haushalte aufgeschlagen. Diese Fluktuationsreserve liegt erfahrungsgemäß bei etwa 2 % der Zahl der Haushalte.

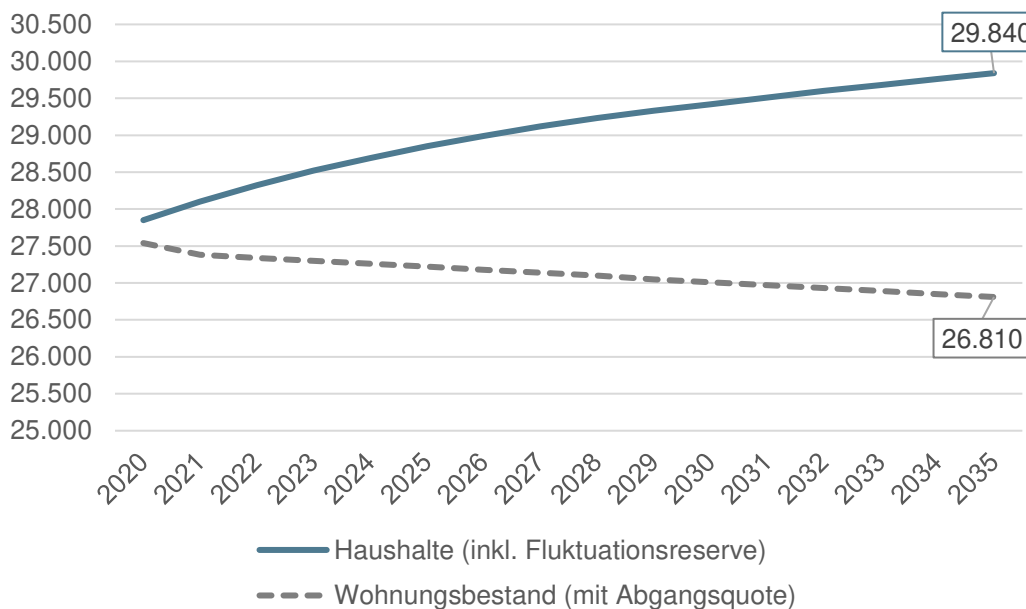
Fluktuationsreserve von 2 %

3.4. Wohnungsmarktbilanz

Um künftige Handlungsbedarfe herauszustellen, wird das Wohnungsangebot bis 2035 fortgeschrieben und der Nachfrageentwicklung, also dem Ergebnis der Haushaltsprognose gegenübergestellt. Bei dieser Fortschreibung der Angebotsseite wurde der Wohnungsbestand ohne Berücksichtigung der Neubautätigkeit fortgeschrieben. Durch dieses Vorgehen können zukünftige Neubaubedarfe bestimmt werden.

Bilanzierung von Angebot und Nachfrage

Abbildung 29: Entwicklung Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage im Mittelzentrum (2020-2035)



Quelle: Eigene Berechnung

Der Neubaubedarf setzt sich aus drei Komponenten zusammen, die auf jeweils unterschiedliche Einflussgrößen zurückzuführen sind. Sie werden im Folgenden erläutert:

Typen des Neubaubedarfs

- Nachholbedarf/Angebotsüberhang
- Zusatzbedarf
- Ersatzbedarf

Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt wird eine sogenannte Fluktuationsreserve als erforderlich angesehen. Der Hintergrund dafür ist ein Bedarf an verfügbaren Wohnungen um z. B. Spielräume für Modernisierungen zu sichern oder ein problemloses Umziehen der Haushalte zu gewährleisten. Um dieses Wohnungsmarktgeschehen zu ermöglichen, müssen also zusätzlich zur Nachfrage durch die Wohnhaushalte weitere Wohnungen verfügbar sein. Die Höhe solch einer Fluktuationsreserve wird meist mit 2 % und 3 % angegeben. In dieser Untersuchung wird eine Fluktuationsquote von 2 % angesetzt. Durch die Berücksichtigung der Fluktuationsreserve kann sich für angespannte Wohnungsmärkte ein Nachholbedarf (Wohnungsdefizit) im Ausgangsjahr der Prognose ergeben, wenn der Leerstand unterhalb von 2 % liegt. Umgekehrt ergibt sich bei Leerstand oberhalb der Fluktuationsreserve ein Angebotsüberhang. Der Nachholbedarf bzw. der Angebotsüberhang beschreibt die Differenz zwischen den nachfragenden Haushalten und der Anzahl der verfügbaren Wohneinheiten im Ausgangsjahr. Im Mittelzentrum ist im Ausgangsjahr 2020 bei einer Betrachtung rechnerisch von einem Nachholbedarf am Wohnungsmarkt auszugehen. Dieser liegt bei rund 330 Wohneinheiten.

*Nachholbedarf /
Angebotsübergang im
Ausgangsjahr*

Bei einem Anstieg der Haushaltszahl und somit der Nachfrage nach Wohnraum ergibt sich ein demografisch bedingter Zusatzbedarf, der die Anzahl der am Wohnungsmarkt zusätzlich bereitzustellenden Wohnungen für die neu gebildeten Haushalte beschreibt.

Zusatzbedarf

Bei der Fortschreibung des Wohnungsbestandes wird keine Neubautätigkeit berücksichtigt, jedoch werden Annahmen zum Wohnungsabgang getroffen, wodurch es im Prognosezeitraum in der rechnerischen Betrachtung zu einer Verringerung des Wohnungsbestandes kommt. In Rahmen von Wohnbedarfsprognosen wird in der Regel eine jährliche Abgangsquote zwischen 0,1 % und 0,3 % des Wohnungsbestandes angenommen. Für die vorliegende Untersuchung wurde eine Abgangsquote von 0,1 % bei Ein- und Zweifamilienhäusern und 0,2 % pro Jahr bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern angenommen. Im Gegensatz zu den anderen Bedarfskomponenten, benötigt die Deckung des Ersatzbedarfs kaum neue Flächen, sondern geschieht, gerade auf angespannten Wohnungsmärkten, häufig auf Initiative des Eigentümers als Ersatzneubau auf gleicher Fläche. Zusätzliche Wohnbauflächen werden zur Deckung dieses Bedarfs also nicht benötigt. Bei Ersatzneubauten in höherer

Ersatzbedarf

Dichte kann evtl. sogar mehr Wohnraum auf den bestehenden Flächen geschaffen werden, als durch den Abriss der früheren Bebauung verloren geht.

Da über die Anwendung der jährlichen Abgangsquote eine kontinuierliche Abnahme des Wohnungsbestands über den Prognosezeitraum fortgeschrieben wird, fällt auch der Ersatzbedarf für abgängige Wohnungen stetig an. Für das gesamte Mittelzentrum ergibt sich bis 2035 ein Ersatzbedarf von 720 WE. Davon entfallen auf die Stadt Reinbek 380 Wohnungen bzw. gut 25 WE pro Jahr, auf die Stadt Glinde 200 Wohnungen insgesamt bzw. gut 13 WE pro Jahr und auf die Gemeinde Wentorf 140 WE bzw. gut 9 WE pro Jahr.

Tabelle 6: Neubaubedarf in den Kommunen des Mittelzentrums nach Bedarfstyp (2021-2035)

Kommune	Neubaubedarf 2021 bis 2035			
	Nachholbedarf	Zusatzbedarf	Bedarf aus Nachfragezuwachs gesamt	Ersatzbedarf
Reinbek	160	810	970	380
Glinde	110	730	840	200
Wentorf b. HH.	60	450	510	140
Mittelzentrum	330	1.990	2.320	720

Quelle: Eigene Berechnung

Wie sich der Neubedarf konkret auf die unterschiedlichen Segmente verteilt, hängt zum einen von den Wohnpräferenzen der Bevölkerung ab. Einzelne Alterskohorten weisen dabei ein jeweils typisches Nachfrageverhalten nach Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auf. Zum anderen bestimmt das vorhandene Wohnungsangebot, in welchem Maße diese Wohnpräferenzen auf dem Wohnungsmarkt realisiert werden können. Aufgrund der Haushaltsstruktur sowie der (gegenwärtig bekannten) Nachfrage der jeweiligen Haushaltstypen sollten im Mittelzentrum bis 2035 rund 1.310 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern und 1.730 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstehen. Insbesondere der Anstieg der kleinen Haushalte mit ein bis zwei Personen führen im Prognoseverlauf zu einer Verschiebung in der Gewichtung der Segmente. Während kurz- und mittelfristig vor allem die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern ansteigt, gewinnt das Segment der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ab 2030 verstärkt an Bedeutung (vgl. Tabelle 7).

Nachfrage nach Segmenten

Tabelle 7: Neubaubedarf in den Kommunen des Mittelzentrums nach Segmenten (2021-2035)

Kommune	Neubaubedarf*				
	2021-2025	2021-2030	2021-2035	Davon in Mehrfamilienhäusern	Davon in Ein-/Zweifamilienhäusern
Reinbek	770	1.080	1.350	730	620
Glinde	510	820	1.040	610	430
Wentorf b. HH.	340	500	650	390	260
Mittelzentrum	1.620	2.400	3.040	1.730	1.310

Quelle: Eigene Berechnung

*Rundungsbedingt kann es bei der Summenbildung zu Abweichungen kommen.

4. Gesamtbetrachtung des Wohnungsmarktes

Aufbauend auf den Analyseergebnissen werden nun Charakteristika, Potenziale und Hemmnisse auf dem Wohnungsmarkt im Mittelzentrum Reinbek, Glinde und Wentorf bei Hamburg in einer zusammenfassenden Betrachtung vorgestellt. Aus dieser Zusammenfassung werden daraufhin die Handlungsempfehlungen für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung im Mittelzentrum bzw. den angehörigen Kommunen abgeleitet.

Die drei Kommunen im Mittelzentrum sind aufgrund der hohen Wohn- und Lebensqualität, der positiven wirtschaftlichen Entwicklung sowie der attraktiven Lage in der Metropolregion Hamburg beliebte Wohnstandorte. Eine gute Verkehrsanbindung per Straße und S-Bahn besteht nach Hamburg, dem wichtigsten Arbeitsort für Auspendler aus dem Mittelzentrum. Zudem hat sich das Mittelzentrum selbst als wichtiges Wirtschafts- und Versorgungszentrum in der Region etabliert.

Positive Rahmenbedingungen

Die Kommunen verfügen jeweils über zentrale Bereiche, die als Standorte der Nahversorgung und Verwaltung sowie als Knotenpunkte des öffentlichen Nahverkehrs fungieren. Daneben hat sich in den vergangenen Jahrzehnten eine Vielzahl von Wohngebieten an diese zentralen Bereiche angeschlossen. Diese Wohngebiete umfassen neben vereinzelt Mehrfamilienhausgebieten hauptsächlich Gebiete mit Einfamilienhaustypologien. Die Wohnbebauung ist prägend für die Kommunen, wird aber an vielen Stellen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, Gewerbegebiete, Erholungszonen oder Verkehrsachsen unterbrochen. Während Wentorf und Glinde einen relativ kompakten Siedlungskörper aufweisen, verfügt Reinbek u. a. mit Ohe, Schönningstedt und Neuschönningstedt über Ortsteile, die nicht direkt an den zentralen Siedlungsbereich angrenzen.

Siedlungsstrukturen

Die demografische Entwicklung ist geprägt von einem deutlichen Bevölkerungswachstum. Von 2011 bis 2020 ergab sich für das Mittelzentrum ein Plus von 8,4 %. Das Bevölkerungswachstum umfasst alle drei Kommunen. Fast alle Altersgruppen profitieren von diesem Anstieg, wobei die Dynamik bei Hochbetagten ab 80 Jahren (+82 %) am stärksten ist.

*Dynamische
Bevölkerungsentwicklung*

Das Bevölkerungswachstum der Gemeinden ergibt sich durch die hohe Zuwanderung in das Mittelzentrum. Insbesondere ergibt sich diese hohe Zuwanderung durch Suburbanisierungsbewegungen am Rand der Stadt Hamburg, aber auch das eigene Arbeitsplatzangebot im Mittelzentrum bzw. im gesamten östlichen Hamburger Umland zieht Menschen an. Die Stadtrandlage ist attraktiv für junge Familienhaushalte, deren Zuzug zu einer relativ hohen Anzahl an Geburten führt. Zwar übersteigt die Anzahl der Sterbefälle die Anzahl der Geburten, doch fällt das Geburtendefizit sehr niedrig aus. Dieses Geburtendefizit wird durch die sehr hohen Zuzugsraten mehr als ausgeglichen.

*Niedriges Geburtendefizit und
hohe Zuwanderung*

Die dynamische Bevölkerungsentwicklung mit dem Zuzug aus der nahegelegenen Metropole Hamburg wurde durch eine intensive Wohnungsbautätigkeit begleitet bzw. ermöglicht. Dieser Prozess der Suburbanisierung hat im Mittelzentrum schon in der Nachkriegszeit eingesetzt. Trotz der anhaltend hohen Neubautätigkeit in Teilen des Mittelzentrums, gibt es daher auch ältere Wohnquartiere mit inzwischen sanierungsbedürftigen Wohnungsbeständen. Etwa zwei Drittel der Wohnungen der Stadt Reinbek sind älter als 40 Jahre. Aufgrund des hohen Anteils des Einfamilienhaussegments machen große Wohnungen mit fünf oder mehr Räumen über 40 % des Bestandes im Mittelzentrums aus.

Gemischter Wohnungsbestand

Trotz der relativ hohen Bautätigkeit ist die Wohnungsmarktsituation in den Kommunen des Mittelzentrums insgesamt angespannt. Struktureller Leerstand ist kaum zu beobachten, während Angebotsmieten von 2014 bis 2020 über 20 % und Kaufpreise um rund 60 % angestiegen sind. Diese Entwicklung hat inzwischen das gesamte Mittelzentrum erfasst. Insbesondere bei Mietwohnungen mit kleinen Wohnflächen trifft eine hohe Nachfrage auf ein geringes Angebot im Bestand.

Angespannter Wohnungsmarkt

Für Transferleistungsbezieher und weitere Haushalte mit geringen Einkommen wird es auf dem angespannten Wohnungsmarkt zunehmend schwieriger sich mit bedarfsgerechtem Wohnraum zu versorgen. Neben den kräftigen Preisanstiegen auf dem frei finanzierten Mietwohnungsmarkt deutet sich in Zukunft die Fortsetzung des Rückgangs der Zahl preisgebundener Wohnungen an. Auch bei den größeren genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen Mittelzentrum übersteigt die Nachfrage das Angebot deutlich. Diese Vermieter bieten in der Regel selbst auf angespannten Wohnungsmärkten moderate Mietpreise an.

*Gefördertes und bezahlbares
Wohnen*

*Zukünftiger Anstieg der
Nachfrage nach Wohnraum*

Die positive Bevölkerungsentwicklung im Mittelzentrum wird im Prognosezeitraum anhalten. Bis 2035 wird ein Bevölkerungsanstieg um 5,9 % auf über 64.000 Einwohner prognostiziert. Diese Entwicklung geht mit einem Anstieg der Haushaltszahl um 7,1 % einher. Es ist mit einer zusätzlichen Nachfrage von rund 1.950 Haushalten zu rechnen. Die Dynamik wird bis 2025 besonders hoch bleiben, sind sich dann bis zum Ende des Prognosezeitraums abschwächen. Glinde und Wentorf verzeichnen höhere Zuwächse als die Stadt Reinbek, die tatsächliche Entwicklung ist jedoch stark abhängig von der zukünftigen Bautätigkeit in den jeweiligen Kommunen.

Auch die Struktur der Bevölkerung ändert sich. Trotz des weiterhin hohen Zuzugs jüngerer Menschen wird sich die Altersstruktur durch die Alterung der bestehenden Bevölkerung zu Gunsten der älteren Menschen verschieben. Zugleich werden die Haushalte, aufgrund des Auszugs der Kinder, Trennungen oder Todesfällen, kleiner werden. Durch diese Entwicklungen nimmt die Bedeutung bestimmter Nachfragegruppen, wie etwa kleiner Seniorenhaushalte mit niedrigen Renten, junger Starterhaushalte (die aus dem Familienhaushalt ausziehenden Kinder) mit niedrigen Einkommen, zu. Doch auch die zuziehenden Familienhaushalte bleiben eine relevante Zielgruppe im Mittelzentrum.

*Veränderung der
Bevölkerungsstruktur*

Für das gesamte Mittelzentrum wurde bis zum Jahr 2035 ein zusätzlicher Neubaubedarf für von 2.300 Wohneinheiten aufgrund der demographischen Entwicklung ermittelt. Hinzu kommen gut 700 Wohnungen, die als Ersatz für abgehende Wohnungen errichtet werden muss. Dieser wird jedoch in der Regel auf bestehenden Flächen durch die Eigentümer selbst errichtet werden. Aufgrund des Anstiegs der Zahl kleiner Haushalte wird weit über die Hälfte des Wohnungsneubaubedarfs auf das Mehrfamilienhaussegment entfallen.

*Neubaubedarf von 3.040
Wohneinheiten*

5. Handlungsbedarfe und -empfehlungen

5.1. Übersicht der Handlungsfelder und Maßnahmen

Aus den in den vorausgegangenen Kapiteln dargestellten Analyseergebnissen sowie der Gesamtbewertung des Wohnungsmarktes im Mittelzentrum haben sich die folgenden Handlungsfelder ergeben. Die einzelnen Maßnahmen werden in Bezug auf den jeweiligen Hintergrund im Mittelzentrum sowie ihre Wirkungsweise auf den Wohnungsmarkt in den nachfolgenden Unterkapiteln vertiefend beleuchtet.

Bedarfsgerechter Wohnungsneubau	siehe
Mehrfamilienhaussegment	S. 53
Einfamilienhaussegment	S. 55
Ersatzneubau	S. 55
Aktive Bauland- und Bodenpolitik	
Ansprache von Eigentümern von Baulücken und Leerständen	S. 56
Konzeptvergabeverfahren	S. 56
Prüfung von Einheimischenmodellen bei Vergabe von Grundstücken	S. 56
Sicherung von Vorgaben durch Städtebauliche Verträge	S. 57
Maßnahmen nach dem Baulandmobilisierungsgesetz	S. 58
Schaffung/Erhalt von gefördertem und bezahlbarem Wohnraum	
Quote für geförderte Mietwohnungen im Neubau umsetzen	S. 58
Verlängerung von Belegungsbindungen im Bestand	S. 59
Einführung Mietspiegel für das Mittelzentrum	S. 59

Bestandsentwicklung zur Sicherung eines zukunftsfähigen Wohnungsangebots	
Anpassung Wohnungen und Gebäude (Energetik, Barrierefreiheit)	S. 60
Unterstützung und Förderung der Eigentümer	S. 60
Sicherung der Wohnungsversorgung für bestimmte Zielgruppen	
Erhalt eines attraktiven Wohnungsangebots für Familienhaushalte	S. 61
Ausweitung des Angebots an altersgerechtem und barrierefreiem Wohnraum	S. 62
Fortlaufende Wohnungsmarktbeobachtung	
Wohnungsmarkt-Monitoring	S. 64
Monitoring von Potenzialflächen	S. 64
Stärkung der Kooperation und Kommunikation	
Initiierung Runder Tisch Wohnungsbau im Mittelzentrum	S. 65
Fortführung und Ausbau interkommunaler Beteiligungsformate	S. 66
Öffentlichkeitsarbeit	S. 67

5.2. Bedarfsgerechter Wohnungsneubau

Handlungsbedarf und Hintergrund

Grundsätzlich ist der Steuerung der Neubauaktivitäten oder deren Begrenzung eine politische Entscheidung der Kommunen. Der im Rahmen dieses Gutachtens ermittelte Neubaubedarf entspricht somit dem ausschöpfbaren Wachstumspotenzial bzw. dem Wachstumsdruck. Die Bedeutung des Zuzugs von außen nimmt dabei im Vergleich zur früheren Entwicklung ab, während innerhalb der Kommunen stattfindende demografische Prozesse, wie etwa die Singularisierung, an Bedeutung gewinnen. Wird der Neubaubedarf nicht gedeckt, kann es somit zur weiteren Anspannung der Wohnungsmärkte kommen.

Steuerung des Neubaus ist politische Entscheidung

Wie im Rahmen der Analysen herausgearbeitet wurde, besteht im Mittelzentrum Reinbek, Glinde, Wentorf bei Hamburg ein hoher Neubaubedarf. Einerseits müssen abgehende Wohnungen ersetzt und andererseits muss der zusätzlichen Nachfrage Rechnung getragen werden. Zusätzlich zu freiwerdenden oder abgängigen Wohnungen im Bestand müssen bis zum Jahr 2035 über 2.300 Wohneinheiten auf zusätzlichen Flächen neu gebaut werden, um die Nachfrage zu decken. Im Rahmen des Wohnungsneubaus sollten Angebote für verschiedene Zielgruppen geschaffen werden, da sich die Nachfrage diversifiziert, während der Wohnungsbestand überwiegend auf Familienhaushalte ausgerichtet ist. In diesem Zusammenhang ist neben dem Neubau von Einfamilienhäusern für Familien ein besonderer Fokus auf kleine, bezahlbare Wohnangebote zu richten, um der steigenden Nachfrage verschiedener Zielgruppen, z. B. Senioren, Starterhaushalten und Alleinerziehenden, gerecht zu werden.

Ausweitung des Wohnungsbestandes für unterschiedliche Zielgruppen

In dem Konzept „Strategie Wohnen“ im Mittelzentrum von 2015 ist in Leitlinie 3 der Vorrang der Innenentwicklung und Nachverdichtung gegenüber der Neuausweisung von Wohnbauflächen formuliert. Vor dem Hintergrund der begrenzten Ressourcen an großen Wohnbauflächen im Mittelzentrum ist es von Bedeutung, bestehende Baulücken und Nachverdichtungspotenziale auszuschöpfen. In den Kommunen finden sich auch in innerörtlichen Lagen nicht- bzw. untergenutzte Grundstücke, auf denen Wohnungsneubau möglich ist. Hierbei sollten sich die Neubauprojekte hinsichtlich Lage, Dimensionierung und Segment gut in die vorhandene Siedlungsstruktur integrieren. So können Ortskerne und die vorhandene Infrastruktur nachhaltig gestärkt und ausgelastet werden. Eine Ausweitung des Flächenverbrauchs kann beschränkt werden und damit auch eine für die Gemeinde oft teure Erschließung mit Infrastruktur und Folgeeinrichtungen vermieden werden. Einige Zielgruppen für den Neubau sind zudem auf eine gute Erreichbarkeit der Infrastruktur angewiesen, so dass Wohnstandorte in dezentralen Lagen für sie nicht attraktiv wären.

Innenentwicklung vorrangig

Zur Deckung des ermittelten Neubaubedarfs und zur langfristigen Sicherung von Wohnraum ist es dennoch erforderlich, dass ergänzend zur Innenentwicklung größere Neubauf Flächen erschlossen werden. Hierbei sollten möglichst verschiedene Wohnformen und Eigentumsformen flächensparend kombiniert werden, um ein breites Spektrum an Nachfragenden auf dem Wohnungsmarkt anzusprechen. Auf diese Weise können Monostrukturen vermieden und die Lebensqualität in den Neubaugebieten gefördert werden. Bevor größere Flächen auf der „Grünen Wiese“ entwickelt werden, sollte eine mögliche Nachnutzung von Konversions- und Brachflächen bzw. untergenutzten Flächen, wie es beispielsweise in Wentorf oder Glinde mit vormaligen Kasernen- oder Depotstandorten geschehen ist, geprüft werden.

Größere Neubauf Flächen teilweise nötig

Mehrfamilienhaussegment

Die Entwicklung der Zahl der Baufertigstellungen hat bereits eine zunehmende Fokussierung auf das Mehrfamilienhaussegment erkennen lassen. Ein zunehmender Nachfragedruck in diesem Segment ergibt sich aus den steigenden Immobilienpreisen, die es weniger Haushalten erlauben, sich ein Eigenheim zu leisten, sowie den steigenden Zahlen kleiner Haushalte.

Mehrfamilienhaus gewinnt an Bedeutung

Das Mehrfamilienhaussegment ist prädestiniert für Zielgruppen, die preisgünstigen und evtl. geförderten Mietwohnraum nachfragen. Dies sind insbesondere Seniorenhaushalte mit niedrigen Renten, Starterhaushalte, also junge Menschen, die aus dem elterlichen Haushalt ausziehen, Singlehaushalte mit geringen Einkommen sowie Alleinerziehende. Neben diesen kleinen Haushaltstypen ist inzwischen auch eine Nachfrage durch besonders große Haushalte gegeben. Dies sind beispielsweise Familien mit mehr als vier Personen, deren Zahl u. a. durch Zuwanderung Geflüchteter seit 2014 zugenommen hat. Da im Mietsegment Wohnungen mit mittlerer Größe mit drei bis vier Wohnräumen dominieren, ist der Wohnungsbestand in weiten Teilen für keine dieser Zielgruppen bedarfsgerecht.

Zielgruppen für preisgünstigen Mietwohnraum

Hochpreisiges Wohnen im Mehrfamilienhaussegment steht nicht im Fokus der kommunalen Daseinsvorsorge, da die Zielgruppen hierfür entweder bereits Wohnraum besitzen oder sich auf dem freien Wohnungsmarkt mit Wohnraum versorgen können. Zielgruppen in diesem Segment können für den Wohnungsneubau vor allem dann relevant sein, wenn sie durch den Umzug in eine neue Wohnung im Bestand benötigte Eigenheime freiziehen. Zudem sorgt eine Mischung aus bezahlbaren und höherpreisigen Wohnungsangeboten in einem Neubauvorhaben für eine sozial ausgewogene Mischung der Bewohner. Zu den relevanten Nachfragern für ein ergänzendes Angebot an höherpreisigen Mietwohnungen oder Eigentumswohnungen gehören Best Ager (50+) und junge Seniorenhaushalte, die ihr Eigenheim aufgeben möchten.

Zielgruppen für hochpreisiges Wohnen

Wohnen in zentralen bzw. gut erreichbaren Lagen

Unabhängig von ihrem Einkommen präferieren die Zielgruppen für das Mehrfamilienhaussegment gut angebundene oder zentrale Wohnstandorte in der Nähe von Nahversorgungseinrichtungen, da sie die fußläufige Erreichbarkeit der benötigten Infrastrukturen schätzen bzw. darauf angewiesen sind. Dies gilt vornehmlich für die zentralen Bereiche der Kommunen. Wohnungen hier sind besonders attraktiv für einheimische Zielgruppen, die auf kurze Wege angewiesen sind. Das gilt beispielsweise für die steigende Anzahl an Seniorenhaushalten im Mittelzentrum sowie jüngere Haushalte mit geringen Einkommen und ohne eigenes Auto. Für diese Zielgruppen kann so bedarfsgerechter Wohnraum entstehen, der sich aufgrund der weiten Wege anderswo im Mittelzentrum kaum verwirklichen lässt. Zugleich werden die zentralen Lagen durch die dort wohnende Bevölkerung belebt und aufgewertet. Zentrales Hemmnis für die Realisierung dieser Wohnungen ist die Flächenverfügbarkeit in zentralen Lagen. Zur Schaffung dieser Wohnungsangebote ist daher die Nutzung von wenigen noch vorhandenen Baulücken oder der Ersatzneubau nicht mehr marktgängiger Gebäude nötig (siehe Unterkapitel Ersatzneubau).

Um Haushalten nach dem Auszug der Kinder den möglichen Umzug aus dem Eigenheim in eine kleine, barriere-reduzierte Wohnung zu erleichtern, sollten auch in bzw. am Rand von Einfamilienhausgebieten ergänzend kleine Mehrfamilienhauseinheiten entstehen. So können die Menschen in ihrem gewohnten sozialen und Wohnumfeld verbleiben und dennoch eine bedarfsgerechte Wohnung beziehen. Dabei sollte baurechtlich ermöglicht werden, kleinere maßstabsgerechte Mehrfamilienhäuser mit barrierearmen Wohnungen in Einfamilienhausquartieren oder in direkter Nachbarschaft zu errichten. Dabei können bereits in relativ kleinen Gebäuden, die sich in ihrer Größe nur wenig von der Einfamilienhausbebauung abheben, sechs bis acht kleine Wohnungen entstehen. Um die Akzeptanz dieser Maßnahmen in den Quartieren zu erhöhen, sollte diese Maßnahme sehr behutsam umgesetzt werden.

Mehrfamilienhäuser als behutsame Ergänzung zu Einfamilienhausgebieten

Im Mehrfamilienhaussegment sollte eine ausgewogene Mischung der Wohnungsgrößen entstehen. Die Nachfrager nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind tendenziell eher kleine Haushalte. Das Angebot an Wohnungen mit bis zu zwei Wohnräumen ist im Mittelzentrum jedoch bislang begrenzt, so dass diese Wohnungsgrößen in den Fokus genommen werden sollten. In den vergangenen Jahren hat, auch bedingt durch die Zuwanderung Schutzsuchender, die Zahl von großen Familienhaushalten mit mehr als vier Personen zugenommen. Ein Angebot an bezahlbaren Wohnungen mit mehr als vier Wohnräumen ist bislang im Mittelzentrum ebenfalls kaum vorhanden, so dass auch diese Wohnungstypen, wenn auch in geringerer Anzahl als kleine Wohnungen berücksichtigt werden sollten.

Fokus auf kleine Wohnungsgrößen

Einfamilienhaussegment

Im Umland von Metropolen ist das Einfamilienhaus für Familien immer noch die bevorzugte Wohnform. Die Nachfrage von Eigentumsbildnern nach Einfamilienhäusern oder geeigneten Grundstücken ist hoch. Für das Mittelzentrum ist die Zielgruppe der jungen Familienhaushalte relevant, um trotz der Alterung der Bestandsbevölkerung eine ausgewogene Altersstruktur zu bewahren. Auf diese Weise können auch bestimmte Infrastrukturen, wie etwa die Schulen und die Kitas, weiterhin gut ausgelastet und somit gesichert werden. Neben zuziehenden Familien, z. B. Arbeitskräften von außerhalb, sollten auch junge Haushalte aus den Kommunen selbst, sobald sie in die Familienphase eintreten, bzw. Haushalte, die zur Ausbildung fortgezogen sind und nun zur Gründung einer Familie zurückziehen wollen, in den Fokus genommen werden.

Weiterhin Zuzug von Familien ermöglichen

Im Mittelzentrum bestehen bereits viele weitläufige Einfamilienhausgebiete. Die Schaffung neuer Einfamilienhausgebiete sollte daher nur als Ergänzung zum vorhandenen Angebot verstanden werden und auf integrierte Standorte fokussiert werden. Auf diese Weise werden die bestehenden Siedlungsräume gestärkt und Infrastrukturen dauerhaft ausgelastet. In der Vergangenheit wurde Neubau im Einfamilienhaussegment typischerweise auf großen Grundstücksgrößen realisiert. Diese Grundstücksgrößen werden inzwischen aufgrund der steigenden Grundstückspreise und des hohen Pflegeaufwandes weniger stark nachgefragt als in der Vergangenheit. Inzwischen können kompakte, Einfamilienhaus ähnliche Gebäudetypologien mit hochwertiger Ausstattung, wie etwa Reihenhäuser oder Doppelhaushälften, auf kleinen Grundstücksflächen von 400 m² und weniger ebenso gut vermarktet werden.

Kompakte Gebäude auf integrierten Flächen

Ersatzneubau

Auf angespannten Wohnungsmärkten wird der Ersatzneubau von älteren Bestandsgebäuden in der Regel durch die Eigentümer selbst forciert. Das gilt insbesondere dort, wo sich durch einen Neubau eine bessere Ausnutzung des Grundstücks bzw. der Vorgaben eines Bebauungsplans realisieren lässt. Diese Entwicklung lässt sich in allen drei Kommunen beobachten und wurde in Reinbek bereits im Wohnbauflächenprogramm von 2015 für das Quartier Hinschendorf dokumentiert. Davon betroffen sind etwa große Grundstücke in Einfamilienhausgebieten, die nach einem Eigentümerwechsel geteilt werden. Auf einer Fläche mit vormals einer Wohneinheit entstehen somit mehrere Grundstücke mit zwei, drei oder mehr Wohneinheiten. Dies kann zum einen zu Konflikten in der Nachbarschaft und, bei einer Vielzahl dieser Umwandlungen in einem Quartier, zur Überlastung der Infrastruktur, etwa bei der Kitaversorgung, führen. Die planungsrechtlichen Optionen, um diesen Ersatzneubau zu regulieren, sind für die Kommunen begrenzt. Die Stadt Reinbek reagiert beispielsweise damit, dass Gebiete überplant werden, die vormals für Eigentümer relativ flexibel nach § 34

Ersatzneubau in Wohnquartieren

BauGB bebaubar waren, und verhängt Veränderungssperren in bestimmten Wohnquartieren.

Zugleich gibt es Gebäude, die trotz wirtschaftlicher Vorteile eines Ersatzneubaus von den Eigentümern nicht verändert werden, obwohl sie nicht mehr marktgängig sind und eventuell sogar leer stehen. Dies geschieht teilweise auch in zentralen Lagen, wie etwa im Zentrum in Reinbek. Gerade in diesen Lagen kann ein Ersatzneubau von nicht mehr marktgängigen Geschäftshäusern jedoch vorteilhaft sein. Auch die mögliche Neugestaltung der Ortsmitte in der Stadt Glinde kann eine Chance sein mit Ersatzneubauten in zentraler Lage attraktiven und bedarfsgerechten Wohnraum für einheimische Zielgruppen zu schaffen. Im Ersatzneubau lassen sich im Erdgeschoss moderne Einzelhandelsflächen und in den Stockwerken darüber Wohnungen realisieren.

Ersatzneubau in zentralen Lagen

5.3. Aktive Bauland- und Bodenpolitik

Handlungsbedarf und Hintergrund

Zwei der größten Hemmnisse zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sind die in der Vergangenheit kräftig gestiegenen Baulandpreise und die stetige Verknappung von einfach zu entwickelnden Wohnbauflächen. Die Kommunen selbst verfügen kaum über eigene Flächen und sind somit bei der Durchsetzung öffentlicher Interessen bei der Wohnraumentwicklung auf die Zusammenarbeit mit den Grundstückseigentümern angewiesen.

Geringes Angebot an Wohnbauflächen

Ansprache von Eigentümern von Baulücken und Leerständen

Um Bauflächenpotenziale und einzelne Leerstände zu aktivieren, sollten Eigentümer gezielt angesprochen werden. Die Bereitstellung eines entsprechenden Beratungsangebotes von den Kommunen für die Eigentümer zu Fragen des Baurechts, der optimalen Nutzung sowie den Möglichkeiten beim Grundstücksverkauf bietet sich hierfür an. Als Basis für die Schritte sollte eine systematische Erfassung dieser Potenziale erfolgen (siehe Fortlaufende Wohnungsmarktbeobachtung).

Grundstückseigentümer

Konzeptvergabeverfahren

Mittels Konzeptvergaben erhält die Kommune Mitgestaltungsmöglichkeiten darüber, welche Form und Qualität von Wohnungsneubau auf kommunalen Baugrundstücken realisiert wird. Damit kann sie die Umsetzung wohnungsstruktureller Ziele stärker unterstützen. Anstelle der Vergabe von kommunalen Grundstücken im Höchstpreisverfahren wird nach Konzeptqualität vergeben. Dabei wird im Vorfeld ein Kriterienkatalog zur Vermarktung der Grundstücke erstellt. Dieser Kriterienkatalog kann auch die in den Leitlinien der

Konzeptvergaben

„Strategie Wohnen“ im Mittelzentrum von 2015 festgelegte Quote bzw. Anzahl Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau berücksichtigen.

Prüfung von Einheimischenmodellen bei Vergabe von Grundstücken

Vor dem Hintergrund der stark steigenden Grundstücks- und Immobilienpreise in den Kommunen des Mittelzentrums stehen einheimische Familien oft im Wettbewerb mit zuzugswilligen, finanzstärkeren Haushalten aus dem Hamburger Raum. Um insbesondere jungen ortsansässigen oder rückkehrwilligen Familien den Erwerb angemessenen Wohnraums in ihrer Heimatgemeinde zu ermöglichen, wurden sogenannte Einheimischenmodelle entwickelt. Bei diesen Modellen wird die Vergabe von Grundstücken an Haushalte an bestimmte Kriterien geknüpft. In der Regel umfasst der Kriterienkatalog Merkmale der Ortsgebundenheit, beispielsweise die Zeitdauer seit Begründung des Erstwohnsitzes oder Aufnahme einer Arbeit bzw. eines Ehrenamtes in der Gemeinde. Zudem gehören sozioökonomische Faktoren zu den Auswahlkriterien der Haushalte. Hierzu zählen Einkommen und Vermögen oder die Zahl der Kinder bzw. pflegebedürftiger Menschen im Haushalt. Seitdem die EU-Kommission gegen die bisherige, in vielen Gemeinden in Deutschland übliche, Praxis interveniert hat, dürfen die Kriterien der Ortsgebundenheit nur noch mit bis zu 50 % gewichtet werden, zudem muss eine Einkommensobergrenze, die dem Einkommen eines durchschnittlichen Steuerzahlers in der jeweiligen Gemeinde entspricht, berücksichtigt werden. Durch den Mechanismus der Berücksichtigung des Einkommens wirkt ein Einheimischenmodell ähnlich wie eine Sozialquote im Bereich der Vergabe von Mietwohnraum. Neben der direkten Vergabe von Grundstücken durch die Gemeinde in diesem Modell, ist auch die Verpflichtung von Investoren zur Vergabe zumindest eines Teils der zu vergebenden Grundstücke über einen städtebaulichen Vertrag möglich. Auch wenn die Intervention der EU den Handlungsspielraum der Kommunen bei der Ausgestaltung dieser Modelle eingeschränkt hat, bieten diese Vergabemodelle die Möglichkeit bezahlbaren Wohnraum für einheimische Haushalte im Neubau zu schaffen, für die insbesondere die Gründung von Wohneigentum nicht andernfalls nicht möglich wäre. Zugleich ließe sich durch die Akzeptanz von Wohnungsbauvorhaben erhöhen, wenn diese, zumindest in Teilen, der eigenen Bevölkerung zugutekämen. Aus diesem Grund sollte die mögliche Nutzung von Einheimischenmodellen im Mittelzentrum gutachterlich vertiefend geprüft werden.

Einheimischenmodelle

Sicherung von Vorgaben durch Städtebauliche Verträge

Ein wesentliches Instrument zur Sicherung kommunaler Vorgaben, die etwa im Rahmen eines Konzeptvergabeverfahrens festgesetzt wurden, ist der städtebauliche Vertrag (§ 11 BauGB), der die Zusammenarbeit zwischen Kommune und privaten Grundstückseigentümern regelt. Dieser kann zur Anwendung kommen, wenn Baurecht neu geschaffen oder geändert wird, Bebauungspläne neu aufgestellt oder geändert werden oder im Falle von §34

Städtebauliche Verträge

BauGB–Flächen (nur, wenn Planungserfordernis besteht). Damit kann die jeweilige Kommune die Umsetzung städtebaulicher Ziele, wie eine hohe Gestaltungsqualität, eine Sozialquote (siehe Kapitel 3) oder energetische Anforderungen sichern. Auch die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen oder als Voraussetzung bzw. Folge des geplanten Vorhabens entstehen, können unter bestimmten Voraussetzungen Gegenstand eines städtebaulichen Vertrags sein.

Maßnahmen nach dem Baulandmobilisierungsgesetz

Der Bund hat im Jahr 2021 das Baulandmobilisierungsgesetz beschlossen. Das Land Schleswig-Holstein beabsichtigt, dieses Gesetz mit einer entsprechenden Verordnung umzusetzen. Für Kommunen, die nach § 201a BauGB über einen angespannten Wohnungsmarkt verfügen, wird ein Maßnahmenpaket freigeschaltet, das die in diesem Kapitel vorgestellten Maßnahmen unterstützen kann. Die Auswahl, welche Kommunen über einen angespannten Wohnungsmarkt verfügen, wird durch das Land Schleswig-Holstein in einem eigenen Verfahren getroffen. Bei Identifizierung der drei Kommunen als angespannte Wohnungsmärkte, sollte die Nutzung der dann verfügbaren Maßnahmen zur Erleichterung der Wohnraumversorgung geprüft werden.

Umsetzung in Schleswig-Holstein geplant

5.4. Schaffung/Erhalt von gefördertem und bezahlbarem Wohnraum

Handlungsbedarf und Hintergrund

Die Analyse des Wohnungsmarktes im Mittelzentrum hat den deutlichen Anstieg von Mietpreisen und den Rückgang des Bestands an geförderten Wohnungen gezeigt. Für Transferleistungsbezieher und Haushalte mit niedrigen bis mittleren Einkommen ergeben sich damit Probleme bei der Wohnungssuche. Grundsätzlich ist ein wichtiger Baustein zur Dämpfung von Preisanstiegen die Ausweitung des Wohnungsangebots durch den Neubau. Im Folgenden werden flankierende Steuerungsmöglichkeiten für die Kommunen vorgestellt, die die Wohnraumversorgung für die genannten Zielgruppen verbessern können.

*Angespannte
Wohnungsmarktsituation*

Quote für geförderte Mietwohnungen im Neubau umsetzen

Preisgünstiges Wohnen im Neubau ist unter rein marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten ein Widerspruch in sich. Schon die hohen Erstellungskosten im freifinanzierten Wohnungsbau bedingen ein Mietniveau, das für Haushalte mit geringen Einkommen kaum erschwinglich ist. Vor diesem Hintergrund sollten Förderangebote der Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein für den Neubau von preisgünstigen Wohnungen in Anspruch genommen werden. Hierzu wurde bereits 2015 im Rahmen der Leitlinien zur „Strategie Wohnen“ im Mittelzentrum von den angehörigen Kommunen eine Sozialquote von 30 % bei der Neuausweisung von Wohnbauflächen beschlossen. Diese Quote legt fest, dass 30 % der Wohnungen eines Neubauvorhabens im geförderten Wohnungsbau

*Beschluss zu 30 %
Sozialquote im Neubau*

entstehen sollen und somit Transferleistungsbeziehern bzw. Haushalten mit niedrigen bis mittleren Einkommen vorbehalten sind. Die Förderungsbedingungen richten sich nach der Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein und der Förderbank IB.SH. Aufgrund der hohen Mietpreise sollte bei Neubauprojekten nicht nur der 1. Förderweg für Haushalte mit niedrigen, sondern der 2. Förderweg für Haushalte mit mittleren Einkommen im Neubau realisiert werden. Um Transparenz und Planbarkeit zu schaffen und damit die Akzeptanz der Sozialquote zu erhöhen, sollte sie möglichst konsequent bei allen Neubauvorhaben in den drei Kommunen angewendet werden.

Verlängerung von Belegungsbindungen im Bestand

In Kooperation mit den Eigentümern können Belegungsbindungen durch vertragliche Vereinbarungen verlängert werden. Dazu sind Modalitäten zu finden, die den Interessen beider Vertragspartner gerecht werden. So können beispielweise kommunale Zuschüsse gewährt werden und private Investoren die Möglichkeit erhalten, Belegungsbindungen im Bestand zu tauschen. Die Verlängerung von Bindungen dürfte trotz des zusätzlichen Kostenaufwands weitaus preisgünstiger sein, als ein Ersatz der vom Bindungsauslauf betroffenen Wohnungen durch neue geförderte Wohnungen. Damit können die verfügbaren Mittel stärker auf den Neubau konzentriert werden, der für Zielgruppen erforderlich ist, die im Bestand nicht versorgt werden können (etwa mit barrierefreien Wohnungen).

*Verlängerungen von
Belegungsbindungen*

Einführung Mietspiegel für das Mittelzentrum

Mit dem Instrument des Mietspiegels wird die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt. Diese dient bei Mieterhöhungen in laufenden Mietverhältnissen als wichtige Referenz für Mieter und Vermieter. Die Erstellung eines Mietspiegels erfolgt auf Basis einer fundierten Datenbasis in einem transparenten Verfahren in der Regel unter Beteiligung der Kommune sowie Interessenvertretungen von Vermietern und Mietern. Sie verfügen damit über eine hohe Datenqualität und sollen durch die Einbindung der relevanten Akteure zudem eine befriedende Wirkung für das Wohnungsmarktgeschehen erzeugen. Dies gilt insbesondere für qualifizierte Mietspiegel nach § 558d BGB. Die Einführung eines Mietspiegels für das Mittelzentrum bietet somit eine verlässliche Grundlage zur Schlichtung von Unstimmigkeiten zwischen Mietern und Vermietern und erhöht zugleich die Transparenz auf dem Mietwohnungsmarkt in den drei Kommunen.

Mietspiegel

5.5. Bestandsentwicklung zur Sicherung eines zukunftsfähigen Wohnungsangebots

Handlungsbedarf und Hintergrund

Der Neubaubedarf aus der Wohnungsmarktprognose von gut 3.000 Wohnungen inklusive des Ersatzbedarfs für abgängige Wohnungen entspricht lediglich knapp 11 % des heutigen Wohnungsbestands im Mittelzentrum. Der Wohnungsbestand im Mittelzentrum wird in 2035 also zu etwa 90 % aus bereits gegenwärtig vorhandenen Wohnungen bestehen. Trotz der hohen Fertigstellungszahlen in den letzten vier Jahrzehnten ist über die Hälfte des Wohnungsbestands im Mittelzentrum bereits gegenwärtig älter als 40 Jahre. Die Sanierung bzw. Modernisierung von Bestandswohnungen nimmt daher einen hohen Stellenwert ein, um auch zukünftig ein attraktives und nachfragegerechtes Wohnungsangebot im Mittelzentrum vorhalten zu können.

*Sanierungs- und
Modernisierungsbedarfe*

Anpassung Wohnungen und Gebäude (Energetik, Barrierefreiheit)

Neben der laufend vorzunehmenden Instandhaltung bzw. Instandsetzung von Wohnungsbeständen sind die beiden wichtigsten Schwerpunkte der Bestandsentwicklung die energetische Ertüchtigung und die altersgerechte Anpassung des Bestandes an die Bedarfe der, im Zuge des demografischen Wandels, älter werdenden Haushalte.

*Energetik und
altersgerechte
Anpassung*

Unterstützung und Förderung der Eigentümer

Die Initiative zur Bestandsentwicklung muss von den Eigentümern ausgehen, die Kommunen können in diesem Punkt lediglich unterstützen. Der Wohnungsbestand im Mittelzentrum ist zu großen Teilen im Besitz von selbstnutzenden Eigentümern oder Kleinstvermietern. Im Vorfeld ihrer Entscheidungen benötigt insbesondere diese Eigentümergruppe Beratung und Unterstützung zu möglichen Umbaumaßnahmen und Förderungen durch unabhängige Stellen. Das können die Förderbank, Krankenkassen, der Eigentümerverband Haus & Grund, aber teilweise auch Seniorenbeiräte oder Sozialverbände sein.

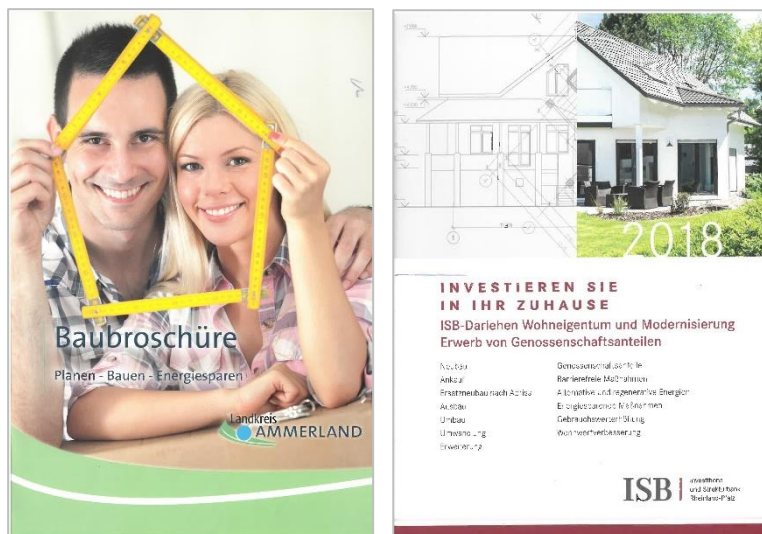
*Unterstützung der
Eigentümer*

Viele selbstnutzende Eigentümer und Kleinstvermieter scheuen die hohen Kosten und den hohen Organisationsaufwand von Modernisierungsmaßnahmen. Dies gilt vor allem vor dem Hintergrund, dass gerade ältere und modernisierungsbedürftige Immobilien häufig abbezahlt sind und nur geringe Betriebskosten für die Eigentümer anfallen. Der finanzielle Anreiz zur Realisierung von Modernisierungsmaßnahmen ist somit relativ gering. Finanzielle Anreize für bauliche Anpassungen werden durch Förderungen durch den Bund oder das Land, also insbesondere die KfW und IB.SH oder andere Stellen wie beispielsweise Krankenkassen, gewährt. Die genaue Ausgestaltung dieser Förderungen, also der finanzielle Umfang, die Förderbedingungen und Fördervoraussetzungen, hängen stark von der individuellen Situation des Antragstellers ab. Eine intensive

Information der Eigentümer

Einzelfallberatung durch kommunale Stellen ist daher kaum möglich. Wird aber von den bereits benannten Stellen übernommen. Wichtig ist vielmehr, über Fördermöglichkeiten zu informieren und interessierte Eigentümer an die relevanten Stellen weiterzuvermitteln, da vielen Eigentümern die Fördermöglichkeiten gar nicht bekannt sind. Dies kann etwa über eine Verlinkung der entsprechenden Angebote und Ansprechpartner der zuständigen Stellen oder das Auslegen von Informationsflyern geschehen.

Abbildung 30: Beispiele Informationsbroschüren für Wohnungseigentümer



Quellen: Landkreis Ammerland und Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz

5.6. Sicherung der Wohnungsversorgung für bestimmte Zielgruppen

Erhalt eines attraktiven Wohnungsangebots für Familienhaushalte

Familienhaushalte sind eine wichtige Zielgruppe auf dem Wohnungsmarkt, da sie für eine ausgewogene und nachhaltige Bevölkerungsstruktur in den Kommunen sorgen. Zugleich treten sie als anspruchsvolle Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt auf, da sie ihren Wohnraum meist mit einer langfristigen Perspektive (v. a. im Eigentum) auswählen. Der hohe Anspruch an das Wohnen bezieht sich nicht nur auf die Merkmale der Wohnung und des Grundstücks selbst, sondern auch auf das Wohnumfeld. Hier spielt neben einer kindergerechten Gestaltung (verkehrsberuhigte Straßen, Spielplätze oder Grünflächen) die Betreuungs- und Bildungsinfrastruktur in Form von Krippen, Kindergärten und Schulen eine wichtige Rolle bei der Wohnstandortwahl. Die Kommunen des Mittelzentrums haben sich über die vergangenen Jahrzehnte als attraktive Wohnorte für Familienhaushalte gezeigt, doch auch für diese Zielgruppe sind die sehr hohen Kaufpreise und das knappe Angebot bei Einfamilienhäusern eine zunehmende Herausforderung. Entsprechende Maßnahmen zum Erhalt der

*Familien als anspruchsvolle
Wohnungsnachfrager*

Attraktivität als Wohnstandorte für Familienhaushalte wurden in den vorangegangenen Kapiteln bereits vorgestellt:

- Familiengerechter Wohnungsneubau im kompakten Eigenheim
- Prüfung von Einheimischenmodellen
- Familiengerechte Wohnumfeldgestaltung und Infrastrukturangebote

Ausweitung des Angebots an altersgerechtem und barrierefreiem Wohnraum

Die meisten älteren Menschen können bis ins hohe Alter in ihren Wohnungen verbleiben, wenn diese barrierearm gestaltet sind. Die im Mittelzentrum vorhandenen Ein- und Zweifamilienhäuser sind überwiegend im Eigentum von Selbstnutzern, für die das Thema barrierearmer Umbau erst wichtig wird, wenn akuter Handlungsbedarf besteht. Ein langfristiger strategischer Umbau des Wohnungsbestands, wie ihn etwa viele Wohnungsunternehmen vornehmen, findet hier nicht statt. Dabei können auch in diesem Feld staatliche Unterstützungen abgerufen werden, die finanzielle Hürden abmildern können.

Mehr Senioren, aber kaum altengerechte Wohnungen

Die Bundesregierung unterstützt Umbaumaßnahmen mit dem KfW-Förderprogramm „Altengerecht Umbauen“. Daneben ergeben sich weitere Fördermöglichkeiten etwa über die Krankenkassen bzw. die Pflegeversicherung. Antragsberechtigt sind Eigentümer und Mieter, unabhängig von der Bauform Einfamilienhaus oder Wohnung in einem Mehrfamilienhaus. Mieter bedürfen in der Regel der Zustimmung der Vermieter. Gerade größere Wohnungsunternehmen wie die Baugenossenschaft Sachsenwald sind für diese Fragestellungen sensibilisiert und unterstützen ihre Mieter bei der Antragsstellung.

Fördermöglichkeiten im Bestand

Im Neubau ist Barrierereduktion heute Standard. Eine Wohnraumversorgung älterer Menschen kann somit in Teilen durch Neubau erreicht werden. Zusätzlich zur barrierearmen Bauweise sind für Senioren Aspekte wie die fußläufige Nahversorgung und ein barrierearmes Wohnumfeld bei der Wahl der Wohnung entscheidend. Bei altengerechten Neubauprojekten ist also nicht nur auf die Bauweise, sondern auch auf den Standort zu achten.

Barrierereduzierter Neubau

Unter dem Motto „Selbstbestimmt Wohnen mit Versorgungssicherheit“ hat sich das „Bielefelder Modell“ als Kooperation zwischen Wohnungswirtschaft und Pflegedienstleistern etabliert. Dem Wunsch, auch bei Hilfebedarf in der eigenen Wohnung zu verbleiben und Betreuungsleistungen in Anspruch zu nehmen, wird mit Hilfe dieses Modells begegnet: Die Idee ist eine Kooperation mit einem Pflegedienst, der einen Stützpunkt im Quartier hat. Alle Mieter können die Hilfs- und Betreuungsangebote in Anspruch nehmen, müssen diese aber nur im Bedarfsfall zahlen. Ein vergleichbares Konzept wurde beispielsweise in Glinde bei der Entwicklung des Neubauquartiers auf der Fläche des ehemaligen Depots

Betreutes Wohnen und Servicewohnen

realisiert. Hier können (ältere) Bewohner auf Serviceleistungen des im Quartier ansässigen Pflegeheims zurückgreifen.

Neben den Maßnahmen in den Bestandsobjekten sowie im Neubau sollten Maßnahmen zur Gewährleistung der Barrierefreiheit und zur qualitativen Aufwertung im Wohnumfeld umgesetzt werden. Im Gegensatz zur Bestandsentwicklung können die Kommunen direkt tätig werden. Im Mittelzentrum ist dies in weiten Teilen bereits geschehen bzw. von vornherein entsprechend gestaltet worden. Dies sollte auch zukünftig umgesetzt werden, um eine gute Aufenthaltsqualität in den Wohngebieten einerseits und eine barrierearme Zuwegung andererseits dauerhaft zu gewährleisten.

*Anpassung des
Wohnumfeldes*

Im Mittelzentrum haben sich in den vergangenen Jahrzehnten große Einfamilienhausgebiete entwickelt. Die Ersteigentümer sind in vielen Fällen auch die gegenwärtigen Bewohner. Oft verbleiben diese Paarhaushalte nach der Familienphase, also nach dem Auszug der Kinder, in ihrem Einfamilienhaus. Viele große Wohnungen sind durch diese kleinen Haushalte untergenutzt. Erfahrungsgemäß möchte der größte Teil dieser Haushalte auch zukünftig in den eigenen vier Wänden verbleiben. Ein kleinerer Teil dieser Haushalte würde gern in eine kleinere Immobilie ziehen. Verkäufe und Umzüge scheitern von Seiten der Verkäufer jedoch oft am hohen Aufwand, dem geringen Angebot an nachfragegerechten Wohnungen oder übertriebenen Verkaufspreisvorstellungen. Auf Käuferseite bestehen trotz des knappen Angebots insbesondere Bedenken bzw. Unsicherheiten bezüglich der Qualität der Bausubstanz und der Ausstattung von Bestandsimmobilien, da diese zu extrem hohen Preisen angeboten werden. Da auch die ausziehenden kleinen Haushalte meist in der gewohnten Umgebung verbleiben wollen, müssen für einen erfolgreichen Generationenwechsel in bestehenden Einfamilienhaussiedlungen ergänzende altengerechte Wohnungen geschaffen werden. Die Auslastung der bestehenden Einfamilienhäuser kann sich jedoch deutlich erhöhen, wenn kleine Haushalte aus großen Wohnungen ausziehen und diese für größere Familienhaushalte frei werden. Dadurch kann der Wohnflächenverbrauch gesenkt werden. Aus kommunaler Perspektive ist ein erfolgreicher Generationenwechsel auch deshalb von Bedeutung, weil hierdurch vorhandene Infrastruktureinrichtungen – wie beispielsweise Versorgungs-, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen – auch zukünftig ausgelastet werden können.

*Förderung des
Generationenwechsels*

Um den Generationenwechsel in den älteren Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen zu unterstützen, müssen zunächst geeignete altersgerechte Wohnalternativen für die bisherigen älteren Eigenheimbesitzer geschaffen werden. In diesem Zusammenhang ist es notwendig, den bisherigen Eigentümern auf ihrem Weg in eine altersgerechte Wohnung Beratung und Unterstützung zur Seite zu stellen. Viele ältere Menschen sind angesichts der

*Alternativen für Senioren
schaffen*

Vielfalt der zu beachtenden Fragen überfordert. Es gilt zum einen, ein geeignetes altersgerechtes Wohnobjekt zu finden. Zum anderen muss der Verkauf des Hauses organisiert und durchgeführt werden. Letztlich steht der konkrete Umzug an, der einer umfangreichen Organisation bedarf.

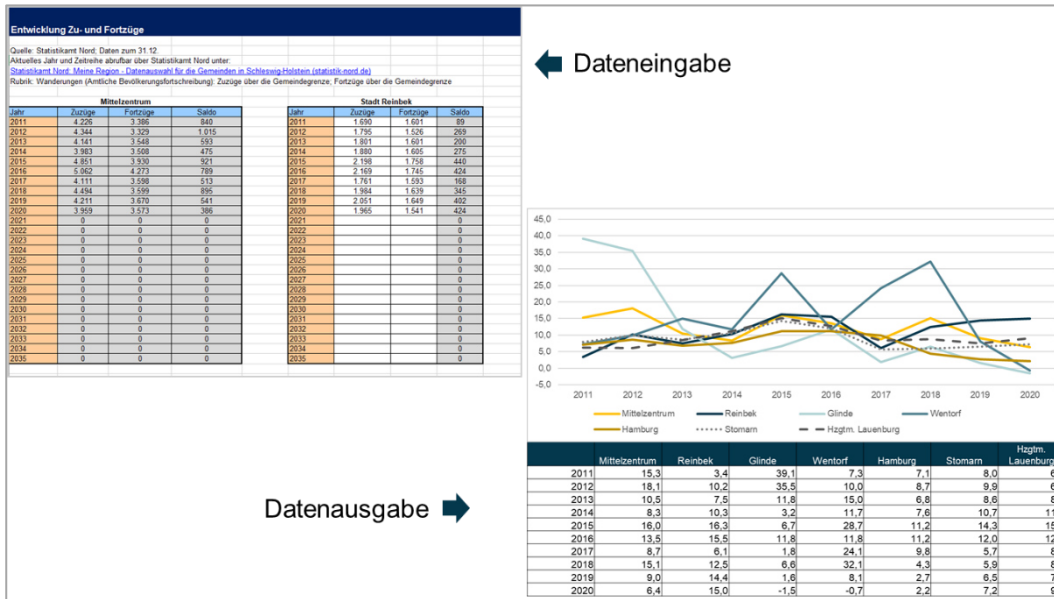
5.7. Fortlaufende Wohnungsmarktbeobachtung

Wohnungsmarkt-Monitoring

Um eine effiziente Steuerung zu gewährleisten, müssen Politik und Verwaltung schnell reagieren können, um ihre Strategien anzupassen. Aus diesem Grund ist es erforderlich, stets einen Überblick über den aktuellen Stand und die bisherige Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt zu haben. Daher sollten die wesentlichen Faktoren, die die Wohnungsmarktentwicklung beeinflussen, in einem kontinuierlichen Wohnungsmarkt-Monitoring für das Mittelzentrum jährlich erfasst werden. Insbesondere Veränderungen auf der Nachfrageseite, die, beispielsweise durch kurzfristig eintretende Wanderungsbewegungen, sehr plötzlich eintreten können, können auf diese Weise schnell und systematisch erfasst werden. Mit diesem Gutachten und dem parallel entwickelten Monitoring-Instrument werden die Kommunen des Mittelzentrums in die Lage versetzt diese Aufgaben wahrzunehmen und die jährlich aktualisierten Wohnungsmarktdaten als Diskussions- und Entscheidungsgrundlage in die planerischen und politischen Prozesse einzuspeisen (siehe auch Kapitel 5.8). Insgesamt werden zehn Entwicklungsfelder im Monitoring erfasst und durch zehn Entwicklungsindikatoren dargestellt. Wie Abbildung 31 zeigt, verfügt das Instrument auf Basis von MS-Excel zu jedem relevanten Entwicklungsfeld des Wohnungsmarktes über Felder zur Dateneingabe und automatisierte Felder zur übersichtlichen Datenausgabe des jeweiligen Entwicklungsindikators.

*Laufende
Wohnungsmarktbeobachtung*

Abbildung 31: Beispiel-Ansicht Monitoring-Instrument



Quelle: eigene Darstellung

Monitoring von Potenzialflächen

Eine langfristige Erfassung von Potenzialen auf der Angebotsseite ist über ein Wohnbauflächenkataster für das gesamte Mittelzentrum möglich. Dabei werden bislang nicht-, fehl- oder untergenutzte Flächen systematisch erfasst und nach verschiedenen Kriterien, z. B. Flächengröße, Baurecht oder Erschließung, bezüglich der Nutzungsoptionen für den Wohnungsneubau bewertet. Anhand eines solchen einheitlichen Verfahrens können Flächenpotenziale miteinander verglichen und darauf aufbauend zeitlich oder zielgruppenspezifisch priorisiert werden. Aus dieser Zusammenstellung ergibt sich nicht nur eine Übersicht über aktuelle, mittel- und langfristige Entwicklungspotenziale, sondern auch die Möglichkeit frühzeitig und vorausschauend auf dem Grundstücksmarkt handeln zu können. Eigentümer sollten gezielt angesprochen werden, um Bauflächenpotenziale zu aktivieren. Parallel dazu kann die Beratung der Eigentümer zu Fragen des Baurechts, der optimalen Nutzung sowie den Möglichkeiten beim Grundstücksverkauf erfolgen, die ihre nicht- oder untergenutzten Grundstücke bebauen, aufstocken oder verkaufen möchten. Eine Erfassung der Flächenpotenziale kann das auf die Wohnungsnachfrage fokussierte Wohnungsmarkt-Monitoring ergänzen. Somit könnten Angebot und Bedarf an Wohnungsbauflächen gegenübergestellt und bilanziert werden. In Glinde ist die Einführung eines Baulückenkatasters bereits geplant. Eine Einführung für das gesamte Mittelzentrum erleichtert auch die Steuerung der Baulandentwicklung zwischen den Kommunen.

Erfassung Flächenpotenziale

5.8. Stärkung der Kooperation und Kommunikation

Handlungsbedarf und Hintergrund

Im Ergebnis sollen diese Beobachtungsinstrumente eine Grundlage für eine gemeinsame Strategie für die Wohnungsmarktentwicklung der Kommunen mit dem Mittelzentrum bilden. Im Rahmen einer solchen Strategie können die derzeitigen und zukünftigen Bedarfe gesteuert werden und dabei die Potenziale und Hemmnisse sowie die jeweiligen Interessen in den einzelnen Gemeinden berücksichtigt werden. So können Konkurrenzsituationen vermieden werden oder gegebenenfalls Engpässe in stark nachgefragten Gebieten durch Schaffung von Angeboten an anderer Stelle ausgeglichen werden. Mit der gemeinsamen Strategie kann unnötiger Flächenverbrauch vermieden und die bestehende Infrastruktur dauerhaft ausgelastet werden. Erforderlich ist ein intensiver Austausch zwischen den Kommunen unter Einbeziehung von Politik, Bewohnern und weiteren relevanten Wohnungsmarktakteuren. Nur im weitgehenden Konsens zwischen diesen Beteiligten kann die Umsetzung der in diesem Kapitel empfohlenen Maßnahmen zielgerichtet erfolgen und seine volle Wirkung entfalten.

*Gemeinsame Strategie für die
Wohnungsmarktentwicklung*

Initiierung Runder Tisch Wohnungsbau im Mittelzentrum

Ein zentraler Baustein für ein abgestimmtes Handeln auf dem Wohnungsmarkt im Mittelzentrum sind regelmäßige Treffen der relevanten Akteure. Damit die Versorgung der Zielgruppen mit preisgünstigem Wohnraum gelingen kann, ist gerade die Kooperation zwischen der Wohnungswirtschaft und den Kommunen unabdingbar. Im kontinuierlichem Dialog von Politik, Verwaltung und Wohnungs- und Immobilienwirtschaft kann gegenseitiges Vertrauen gestärkt, unterschiedliche Sichtweisen erörtert und konsensfähige Strategien entwickelt werden. Die jährlich vorliegenden Ergebnisse aus dem Wohnungsmarkt-Monitoring sollten als fundierte Diskussionsgrundlage dienen. So können wichtige Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt der Kommunen nicht nur frühzeitig identifiziert werden, sondern es können auch schnell eventuelle Maßnahmen abgestimmt und in Umsetzung gebracht werden. Wir empfehlen daher regelmäßige Treffen in einem festen Gremium, z. B. als Runder Tisch Wohnungsbau. Die Treffen sollten mindestens jährlich bzw. aus aktuellem Anlass stattfinden. Der Teilnehmerkreis sollte im Kern die Mitglieder des Arbeitskreises, der die Entwicklung des Monitorings begleitet hat, umfassen. Dazu gehören neben den Vertretern der Verwaltungen der drei Kommunen, Vertreter der Baugenossenschaft Sachsenwald, des Bündnisses für bezahlbares Wohnen im Kreis Stormarn sowie des benachbarten Bezirks Hamburg-Bergedorf. Gegebenenfalls sollte der Teilnehmerkreis um weitere relevante Vertreter aus der Wohnungs- bzw. Immobilienwirtschaft und der Politik erweitert werden, um eine möglichst große Reichweite der Treffen sicherzustellen.

Runder Tisch Wohnungsbau

Fortführung und Ausbau interkommunaler Beteiligungsformate

Das Stormarner Bündnis für bezahlbares Wohnen wurde im Jahr 2018 ins Leben gerufen. Zu dem Bündnis haben sich der Kreis Stormarn, 36 kreisangehörige Kommunen, inzwischen zehn Wohnungsunternehmern sowie die Verbände VNW und BFW zusammengeschlossen. Ziel der Vereinbarung, zu der sich die Bündnispartner bekannt haben, ist die Schaffung von qualitativem und bedarfsgerechtem Wohnraum im Kreis. Zudem soll eine verstärkte Netzwerkbildung durch das Bündnis den Austausch von Informationen zwischen den Partnern intensivieren und die Anbahnung und Umsetzung von Neubauprojekten beschleunigen. Zwar sind mit Reinbek und Glinde nur zwei der drei Kommunen des Mittelzentrums Bündnispartner, dennoch ist die Teilnahme am Bündnis für bezahlbares Wohnen im Kreis Stormarn, ergänzend zu den Aktivitäten im Mittelzentrum selbst, wichtig, um den Austausch mit den regionalen Wohnungsmarktakteuren und den benachbarten Kommunen zu stärken. Die beiden Städte sollten die Teilnahme am Bündnis daher fortführen.

*Reinbek und Glinde
Bündnispartner im Bündnis für
bezahlbares Wohnen*

Das Nachbarschaftsforum „An Bille und Glinder Au“ wurde im Jahr 2021 beschlossen und umfasst neben dem Bezirk Hamburg-Bergedorf die Kommunen des Mittelzentrums und weitere Nachbargemeinden in den Kreisen Stormarn und Herzogtum Lauenburg. Auch dieses verbindende und unterstützende Instrument sollte zukünftig zur interkommunalen Abstimmung für die Schwerpunktthemen Siedlungsentwicklung und Wohnungsbau genutzt werden. Nachbarschaftsforen dienen nach Definition der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen der Freien und Hansestadt Hamburg folgendem Zweck: „In Nachbarschaftsforen arbeiten Hamburger Bezirke mit ihren Nachbarkommunen in Niedersachsen und Schleswig-Holstein informell zusammen. Im Mittelpunkt stehen Transparenz, zu allen Fragen der räumlichen Planung, und der Erfahrungsaustausch, aber auch die frühzeitige Information und die Verabredung gemeinsamer Projekte. Schwerpunktthemen sind zumeist Verkehrsfragen und Themen der Siedlungsentwicklung, des Wohnungsbaus und der Freiraumentwicklung.“⁶

*Nachbarschaftsforum in 2021
gegründet*

Neben den politischen Gremien der drei Kommunen, verfügt das Mittelzentrum mit der Lenkungsgruppe und dem Arbeitskreis Mittelzentrum über weitere politische Gremien. In diese Gremien werden Vertreter der Verwaltung und der Fraktionen aus den Kommunalvertretungen entsandt. Sie dienen dem Informationsaustausch und der Vorbereitung von politischen Entscheidungen in den kommunalen Vertretungen, insbesondere bei gemeindeübergreifenden Themen. Die Geschäftsstelle des Mittelzentrums, angesiedelt bei der Stadt Reinbek, steuert die Aktivitäten des Mittelzentrums und koordiniert den Austausch der drei Kommunen. Diese Institutionen sind bereits intensiv in die Wohnungsmarktentwicklung des Mittelzentrums eingebunden und waren an der

*2 übergeordnete Gremien im
Mittelzentrum*

⁶ Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen der Freien und Hansestadt Hamburg: <https://www.hamburg.de/nachbarschaftsforen/> (abgerufen am 10.11.2021)

Erstellung dieses Gutachtens beteiligt. Sie sollten vor dem Hintergrund der Relevanz der Wohnungsmarktsituation im gesamten Mittelzentrum und des Bedarfs eines möglichst gut koordinierten Handelns der drei Kommunen auch weiterhin intensiv in das Thema Wohnen eingebunden werden.

Öffentlichkeitsarbeit

In der Öffentlichkeit wird die Wohnungsmarktentwicklung häufig erst bei der Planung bzw. Umsetzung konkreter Wohnungsbaumaßnahmen wahrgenommen. Diese stellen immer auch eine Herausforderung für die Bewohner der jeweiligen Kommunen dar. Dies gilt insbesondere, wenn sie als Anwohner im Quartier durch Baumaßnahmen, die Versiegelung von Freiflächen oder eine erhöhte Auslastung von Verkehrswegen unmittelbar von den Auswirkungen betroffen sind. Zugleich profitiert die einheimische Bevölkerung kaum von der zusätzlichen Wohnbebauung und den damit verbundenen Effekten, wie dem möglichen preisdämpfenden Effekt auf dem Wohnungsmarkt.

*Geringe Akzeptanz von
Wohnungsneubau*

Eine erfolgreiche Wohnungsmarktentwicklung wirkt tiefgreifender als nur in Form konkreter Baumaßnahmen. Die Schaffung eines attraktiven, bedarfsgerechten und vielfältigen Wohnangebots in Bestand und Neubau bringt auch Vorteile für die einheimische Bevölkerung, etwa, wenn sich Lebenssituationen und damit Wohnbedarfe verändern. Wie in diesem Kapitel aufgezeigt gehört zu einer gelingenden Wohnungsmarktstrategie zudem die Anpassung von Wohnumfeldern und Infrastrukturen an sich verändernde Bedarfe in bestehenden Wohnquartieren. Auch hier können größere Neubauvorhaben einen Mehrwert für die bestehende Bevölkerung bieten, wenn bei der Realisierung Infrastrukturen und Qualitäten geschaffen werden, die vorher fehlten. Das können gemeinschaftlich nutzbare Aufenthaltsflächen, Gemeinschaftsräume, Packstationen oder ähnliches sein.

*Vorteile der
Wohnungsmarktentwicklung
auch für Einheimische*

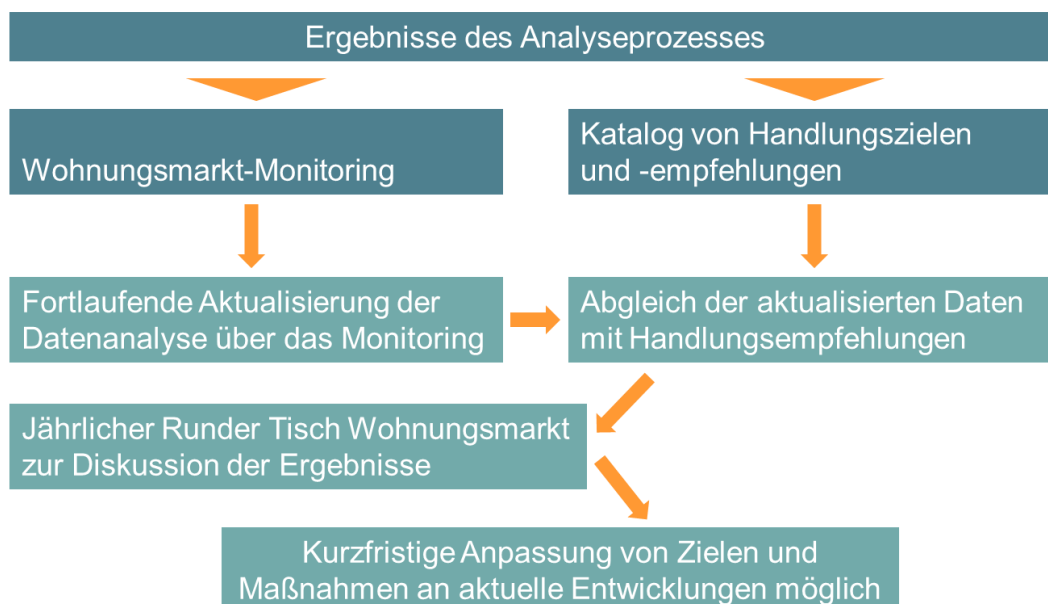
Hier gilt es für die Kommunen und auch die Politik die Chancen einer ausgewogenen Wohnungsmarktentwicklung auch für die einheimische Bevölkerung in den Fokus zu stellen. Auch hierfür können dieses Gutachten sowie die jährlichen Ergebnisse des Monitorings einen wertvollen Beitrag leisten, um entsprechende Bedarfe transparent offenzulegen und die Öffentlichkeit über die Notwendigkeiten der Maßnahmen zu informieren.

Chancen herausstellen

6. Ausblick

Es hat sich in den Analysen gezeigt, dass die Wohnungsmarktsituation im Mittelzentrum von einer hohen Dynamik und Anspannung geprägt ist. Diese Situation ist nicht beschränkt auf einzelne Quartiere oder Segmente. Auch für die Zukunft ist, wie etwa an der Wohnungsmarktprognose zu beobachten, zunächst nicht von einer Entspannung am Wohnungsmarkt auszugehen. Aufgrund dieser umfassenden Entwicklungen wurde viele Handlungsfelder identifiziert, für die sich Entwicklungsbedarfe ergeben. Mit den in Kapitel 5 benannten Maßnahmen können die Auswirkungen der dynamischen Wohnungsmarktentwicklung in den einzelnen Handlungsfeldern durch die Kommunen angegangen werden. Wichtig für eine gelingende Wohnungsmarktentwicklung ist dabei eine möglichst breite Umsetzung des Maßnahmenkatalogs, da die Maßnahmen erst im Kollektiv ihre volle Wirkung entfalten, während der Effekt der Umsetzung einzelner Maßnahmen relativ gering ist.

Abbildung 32: Ausblick auf den zukünftigen Monitoring- und Beteiligungsprozess



Quelle: eigene Darstellung

Wie bereits in Kapitel 5.8 beschrieben, ist für eine gute Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen die Zusammenarbeit der relevanten Akteure, insbesondere der Kommunalverwaltungen und der politischen Vertreter auf allen Ebenen erforderlich. Entsprechende Gremien sind im Mittelzentrum bereits nicht nur in den Kommunen selbst, sondern auch übergreifend im Mittelzentrum tätig. Mit diesem Gutachten ist eine Datenbasis und ein empfohlener Maßnahmenkatalog geschaffen worden, die als Diskussions- und Entscheidungsgrundlagen für die weitere Arbeit in den Verwaltungen und politischen Gremien dienen können. Über das Monitoring wird diese die Datenbasis stetig fortgeschrieben, so dass Diskussionen und Entscheidungen zur Wohnungsmarktentwicklung zukünftig anhand von aktuellen Zahlen erfolgen

können. So können Ziele und Maßnahmen an aktuelle Herausforderungen angepasst werden. Mit dem im Rahmen des Projektes initiierten Runden Tisches Wohnen werden zudem neben den Verwaltungen und politischen Vertretern die relevanten Wohnungsmarktakeure und regionalen Partner (z. B. Baugenossenschaft Sachsenwald, Bündnis für bezahlbares Wohnen Stormarn und der Bezirk Hamburg-Bergedorf) stärker in den Entwicklungsprozess eingebunden. Das ist wichtig, da die Umsetzung der Maßnahmen nicht durch die Kommunen allein erfolgen kann, sondern in Zusammenarbeit mit Partnern erfolgen muss.

Anhang

- Mittelzentrum Reinbek/Glinde/Wentorf bei Hamburg (2015): „Strategie Wohnen“ im Mittelzentrum: Leitlinien.

„Strategie Wohnen“ im Mittelzentrum: Leitlinien

beschlossen durch die Stadt Reinbek Stadtverordnetenversammlung
am 29.10.2015, Stadt Glinde Stadtvertretung am 19.11.2015,
Gemeinde Wentorf bei Hamburg Gemeindevertretung am 10.9.2015

1. Die Kommunen des Mittelzentrums leisten ihren Beitrag -in Zusammenarbeit mit geeigneten Akteuren aus der Wohnungswirtschaft, den Genossenschaften und privaten Investoren-, der steigenden Nachfrage nach Wohnraum mit entsprechenden Angeboten Rechnung zu tragen.
2. Im Zuge der Daseinsvorsorge fühlen sich die Kommunen verpflichtet, die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum gemäß der Landesoffensive „Bezahlbares Wohnen“ zu fördern und insgesamt eine qualitative Wohnraumversorgung zu unterstützen.
3. Die Innenentwicklung und Nachverdichtung in bestehenden Wohnquartieren hat Vorrang gegenüber der Neuausweisung von Wohnbauflächen, sofern in nachfragegerechter Größenordnung für nachgefragte Wohnformen entsprechende Potentiale zur Verfügung stehen.
4. Bei der Neuausweisung von Wohnbauflächen soll ein Anteil von ca. 30 % öffentlich geförderten Wohnungen vorgesehen werden. Die Absicherung dieses Ziels erfolgt über Verträge.
5. Nachhaltiges Bauen und Wohnen orientiert sich an den künftigen altersstrukturellen Entwicklungen und gesellschaftlichen Veränderungen und stellt sich auf die unterschiedlichen Nachfragegruppen ein: Junge Familien, Auszubildende, allein lebende junge Erwachsene, Senioren, Personen/Haushalte unterschiedlichen Einkommens bzw. unterschiedlicher Herkunft, Mobilität und Lebensformen.
6. Bei der Schaffung von neuem Wohnraum sollten zur Gestaltung sozialer Vielfalt in den Quartieren der Bedarf unterschiedlicher Wohn- und Betreuungsformen - z.B. generationenübergreifendes und altersgerechtes Wohnen in unterschiedlichen Gebäudetypologien - und verschiedene Eigentumsverhältnisse berücksichtigt werden (Eigentum, freifinanzierte Mietwohnungen, öffentlich geförderte Mietwohnungen).
7. Bei der Ausweisung von neuen Wohnbaugebieten sind die langfristigen Folgen für die Bevölkerungsstruktur, Umwelt, Verkehr und Infrastruktur zu berücksichtigen und zu bewerten. Die langfristigen finanziellen Folgen für die öffentlichen Haushalte sind durch geeignete Instrumente zu ermitteln und zu bewerten.

8. Die Kommunen fördern die Entwicklung attraktiver Quartiere und Nachbarschaften, u.a. durch die beratende Unterstützung von sog. Baugemeinschafts- und Einheimischen-Modellen.
9. Durch Nachverdichtung und Innenentwicklung wird die städtebauliche Entwicklung unterstützt. Die Potentiale der Innenverdichtung werden systematisch identifiziert und kommuniziert. Für die Umwandlung vorhandenen Wohnraums - z.B. von großen zu kleinen oder energetisch modernisierten Wohnungen - werden Möglichkeiten aufgezeigt.
10. Bestandsverdichtung und Innenentwicklung bedürfen aus Gründen der Wohnqualität sowie der Akzeptanz innerhalb der Nachbarschaften einer sorgfältigen Planung, hoher Qualität und frühzeitiger Kommunikation.
11. Das Entstehen einer neuen Wohnungsvielfalt, die auch den zunehmenden Ansprüchen nach Nutzungsvariabilität und Flexibilität (hinsichtlich Größe, Grundriss, Raumnutzung) gerecht wird, wird mit Informations- und Beratungsangeboten bedarfsorientiert begleitet.
12. Die Erfüllung der wohnungspolitischen Aufgaben und Zielsetzungen des Mittelzentrums erfolgt abgestimmt im Rahmen der interkommunalen Kooperation zwischen den Kommunen.
13. Mit den wohnungswirtschaftlichen Akteuren wird alle 1-2 Jahre eine Wohnungsbaukonferenz veranstaltet und die vereinbarten Zielsetzungen werden evaluiert (Monitoring).



Beratung. Planung. Forschung.

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH
Ein Unternehmen der DSK-BIG

Büro Berlin
Dircksenstraße 50
10178 Berlin

Büro Hamburg
Drehbahn 7
20354 Hamburg
www.gewos.de