



Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Anlagenband 1: Auswertung und Dokumentation des Dialogprozesses

Wedel/Hamburg, zum 18.08.2021

*Das Wohnraumentwicklungskonzept für den
Kreis Rendsburg-Eckernförde wird gefördert
durch das Land Schleswig-Holstein.*



Kreis
Rendsburg-Eckernförde



Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres,
ländliche Räume,
Integration und Gleichstellung

Inhaltsverzeichnis

Anlage 1: Ergebnisse der Bürgermeister*innengespräche	3
Anlage 2: Ergebnisse der Kommunalbefragung	8
Anlage 3: Ergebnisse der Ämterabfrage	21
Anlage 4: Zusammenfassende Ergebnisse aus den Dialogveranstaltungen	28
Anlage 5: Dokumentation der Fachkonferenz	32
Anlage 6: Dokumentationen aus den Workshops	39
Anlage 7: Dokumentation des Fachgesprächs mit der Wohnungswirtschaft	70
Anlage 8: Dokumentation des Werkstattgesprächs	74

Anlage 1: Ergebnisse der Bürgermeister*innengespräche

Aufgrund der Covid-19-Pandemie wurde die breitenwirksame Auftaktveranstaltung, die die frühzeitige Einbindung der Kommunen garantieren sollte, abgesagt. Deshalb wurden ausgewählte Kommunen telefonisch kontaktiert, um zeitnah über das Wohnraumentwicklungskonzept zu informieren, zu sensibilisieren und zu werben.

Zielsetzung der Gespräche war es, auf das Wohnraumentwicklungskonzept aufmerksam zu machen und ein erstes subjektives Stimmungsbild der Bürgermeister*innen einzufangen. Die Aussagen der Gespräche sind nicht auf das gesamte Kreisgebiet übertragbar und spiegeln lediglich ein subjektives Stimmungsbild und eine Momentaufnahme dar. Tiefergehende, belastbare Informationen sind der Kommunalbefragung zu entnehmen.

Es wurden insgesamt 51 Bürgermeisterinnen und Bürgermeister aus den Ämtern Mittelholstein, Nortorfer Land, Bordesholm, Jevenstedt, Eiderkanal, Schlei-Ostsee und Hohner Harde sowie die amtsfreie Kommune Wasbek kontaktiert (siehe Tabelle 1) und letztlich 34 Telefoninterviews geführt; das entspricht einer Rücklaufquote von ca. 65%. Die Gespräche wurden im Zeitraum vom 30.03.2020 bis einschließlich 19.05.2020 durchgeführt.

Die Kommunen/Gesprächspartner wurden anhand folgender Kriterien ausgewählt:

- Regionale Streuung
- Kommunen verschiedener Größe, möglichst Kommunen mit über 500 Einwohner*innen
- Regionalplanerische Funktion (Kommunen im ländlichen Raum, mit einer Versorgungsfunktion, Zentrale Orte, Stadt-Umland-Bereiche, Ordnungsraum für Tourismus und Erholung)

Tabelle 1 Übersicht der kontaktierten Kommunen und geführten Gespräche nach Amt

Amt	Kontaktierte Kommunen	Durchgeführte Gespräche
Amt Mittelholstein	11	8
Amt Nortorfer Land	10	5
Amt Bordesholm	5	3
Amt Jevenstedt	3	3
Amt Eiderkanal	3	1
Amt Schlei-Ostsee	11	8
Amt Hohner Harde	7	4
Amtsfreie Kommunen	2	2
Summe	51	34

Die Gespräche waren auf ca. 15 Minuten ausgelegt und wurden als leitfadengestützte Telefoninterviews durchgeführt. Der Gesprächsleitfaden ist dem Anhang zu entnehmen (siehe Anhang 1).

Insgesamt lässt sich aus den Gesprächen schließen, dass die wohnbauliche Entwicklung ein zentrales Handlungsfeld der Kommunen darstellt. Die befragten Bürgermeister*innen empfinden durch die (anhaltend) hohe Nachfrage, den Bedarf, sich verstärkt mit dem Thema auseinanderzusetzen.

Es wurden Aussagen zu folgenden Aspekten abgefragt:

- Nachfrage
- Bedarfe
- Entwicklungsabsichten
- Innenentwicklung und Leerstand
- Auswirkungen auf die Infrastruktur
- Weitere kommunale Handlungsfelder

Aus den Themenbereichen ergeben sich folgende Ergebnisse:

Nachfrage

In den befragten Kommunen wird die aktuelle Nachfrage nach Wohnraum als hoch empfunden, so dass diese in 25 von 33 Fällen nicht bedient werden kann. Begründet wird dies mit der (politischen) Entscheidung, eine behutsame und ortsangemessene wohnbauliche Entwicklung zu verfolgen und überwiegend die Nachfrage von „Kindern der Gemeinde“ zu befriedigen. In kleineren Kommunen wird die Integration von Neubürger*innen teilweise als problematisch angesehen.

Die Nachfrage kommt zum einen aus den umliegenden Zentren Kiel, Neumünster und teilweise auch aus Hamburg. Insbesondere Kommunen, die eine günstige Verkehrsanbindung haben, profitieren an dieser Stelle mehr. Zum anderen wird Nachfrage aus der eigenen Gemeinde („Kinder der Gemeinde“) und dem näheren Umland gespürt.

Die größte Nachfragegruppe sind Familien. Weitere Nachfragegruppen, wie Senior*innen und Alleinstehende, spielen eine untergeordnete Rolle. Daher fokussiert sich die Nachfrage auf das Einfamilienhaussegment.

Spezifische Bedarfe

Es bestehen Bedarfe im Bereich der kleineren Wohneinheiten, hier insbesondere für die Jüngeren und Senior*innen. Die Gespräche ergaben, dass die Bürgermeister*innen den Bedarf an Wohneinheiten für Ältere zwar erkennen, jedoch gegenwärtig als gering eingeschätzt wird. Der Bedarf wird zukünftig tendenziell ansteigen. Vor allem größere Gemeinden mit einer vorhandener Nahversorgungsinfrastruktur sehen einen erhöhten Bedarf an bedarfsgerechten Wohnraum. In ländlichen Gemeinden ohne (soziale) Infrastruktureinrichtungen wird der Bedarf als gering angesehen.

Preisentwicklung / Bezahlbarer Wohnraum

Im Vergleich zu den umliegenden Zentren und der restlichen Bundesrepublik werden die Immobilien- und Grundstückspreise als gering eingeschätzt, trotz der (teilweise dynamischen) Preisentwicklungen der letzten Jahre. Durch die Preisentwicklung wird die Versorgung mit kostengünstigem Wohnraum erschwert. Aufgrund dessen vermarkten einige Kommunen Grundstücke selbst. Im Amt Schlei-Ostsee wird die Problematik nach bezahlbarem Wohnraum verstärkt wahrgenommen. Aufgrund der touristischen Prägung des Amtes und der hohen Nachfrage nach Zweitwohnsitzen von (finanzstarken) Personen, stehen hier einige Gemeinden vor der Herausforderung, „in Konkurrenz“ zur zahlungsbereiten Nachfrage von „außen“ Grundstücke und Immobilien für die ortsansässige Bevölkerung anbieten zu wollen.

Bedeutung der Innen- und Bestandsentwicklung

Die Innenentwicklung ist für die Deckung des wohnbaulichen Bedarfs wesentlich. Zur Deckung der wohnbaulichen Nachfrage wird vermehrt im Innenbereich gebaut und spielt auch für die zukünftige Wohnbebauung eine entscheidende Rolle. Die befragten Kommunen sehen jedoch Hemmnisse in der Aktivierung von Innenbereichsflächen, die nicht im Eigentum der Kommune liegen. Innenentwicklungsgutachten werden als gutes Instrument angesehen, die Potenzialflächen im Innenbereich zu identifizieren und die Entwicklung im Innenbereich voranzutreiben.

Folgewirkung für die Infrastruktur

Folgekosten für vorhandene Infrastruktur werden insbesondere in den Bereichen Kinderbetreuung und Abwasserentsorgung erwartet bzw. diskutiert. In der Vergangenheit wurden die Betreuungsmöglichkeiten der Kindertagesstätten bereits erweitert oder eine Erweiterung ist zukünftig geplant. Die Abwasserentsorgung erfolgt oftmals in Zweckverbänden und stellt zurzeit kein Hemmnis von weiterer wohnbaulicher Entwicklung dar. Der Ausbau der Kläranlagen ist sehr kostenintensiv.

Es wird deutlich, dass der Ausbau der Kapazitäten von technischen und sozialen Infrastrukturen und die dabei entstehenden Kosten bei Neubauvorhaben mitgedacht werden. Jedoch ist es nicht ersichtlich, ob auch die langfristigen Folgekosten diskutiert werden und eine Rolle spielen.

Ergebnisse aus weiteren Teilräumen des Kreises

In weiteren Projektkontexten – interkommunale Bausteine für das Wohnen in der Förderregion, der Begleitung des Lebens- und Wirtschaftsraumes Rendsburg und des Amtes Hüttener Berge – sind Gespräche mit Bürgermeister*innen aus den entsprechenden Teilregionen durchgeführt worden. In diesen Teilräumen wurden ähnliche Themen und Schwerpunkte genannt, sodass zu den oben dargestellten Ergebnissen Parallelen bestehen.

In allen Teilräumen wird die Schaffung von bedarfsgerechten Wohnformen, Aktivierung von Innenbereichsflächen und die hohe Nachfrage als Herausforderung gesehen. Gleichzeitig ist die Entwicklungsbereitschaft der Kommunen geringer als die empfundene Nachfrage.

In der Förderregion spielen zudem die Schaffung und Versorgung von preisgünstigem Wohnraum eine erhebliche Rolle und der Wohnungsmarkt wird als sehr angespannt empfunden. Insbesondere in den touristisch geprägten Kommunen erhöht die Nachfrage nach Zweit- und Ferienwohnsitzen den bestehenden Druck auf dem Wohnungsmarkt. Des Weiteren haben die Gespräche ergeben, dass die wohnbauliche Entwicklung neben den Bedarfen der Zielgruppe „Familie“ verstärkt die Bedarfe von Senior*innen decken muss.

Der Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg diskutiert bereits seit über 10 Jahren offensiv das Thema Innenentwicklung und Flächeninanspruchnahme. Auch hier spielt die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum eine wichtige Rolle. Die hohen Grundstückspreise führen zu einer Verdichtung insbesondere im Rendsburger Umland.

Ergebnisse aus den 34 Bürgermeister*innengesprächen	
<ul style="list-style-type: none"> • Hohe Nachfrage (nach EFH) • „Zukünftiger“ Bedarf nach kleinen Wohneinheiten für Jung & Alt bestätigt, aber aktuell Planung und Realisierung: überwiegend EFH • Auf (Infrastruktur-)Folgekosten wird geachtet • Befürchtung, die Integration zu vieler Neubürger*innen könne nicht geleistet werden • Aktivierungshemmnisse im Innenbereich 	
Förderregion	Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg
<ul style="list-style-type: none"> • Angespannter Wohnungsmarkt mit nachfragebedingten Preissteigerungen • Flächenverfügbarkeit/ Entwicklungsbereitschaft • Wegfall der Mietpreisbindungen • Ausgelastete Infrastrukturen • Schaffung von bedarfsgerechten Wohnformen als Herausforderung 	<ul style="list-style-type: none"> • Baugeschehen spiegelt hohe Nachfrage nicht wieder • Hohe Grundstückspreise fördern Verdichtung, v.a. im Umlandbereich

Abbildung 1 Vergleich der Ergebnisse aus anderen Teilbereichen des Kreises

Das Amt Hüttener Berge und seine amtsangehörigen Kommunen haben sich in jüngster Vergangenheit im Rahmen eines Modellvorhabens mit der Abteilung Landesplanung und ländliche Räume des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration mit der „Weiterentwicklung und Qualifizierung der konzeptionellen Grundlagen für eine interkommunale Vereinbarung zur wohnbaulichen Entwicklung im Amt Hüttener Berge“ befasst. (Nicht beteiligt war die Gemeinde Borgstedt, die ihre wohnbauliche Entwicklung bereits im Rahmen des Lebens- und Wirtschaftsraums Rendsburg abstimmt).

Ziel dieses Modellvorhabens war es, basierend auf einer Abschätzung des künftigen Wohnraumbedarfes eine Kooperationsvereinbarung für eine abgestimmte wohnbauliche Entwicklung im amtsangehörigen Raum zu schließen, die das Ziel einer bedarfsgerechten, flächensparenden und im Hinblick auf die Sicherung der Daseinsvorsorge nachhaltigen Siedlungsentwicklung verfolgt.

Hintergrund des Modellvorhabens war insbesondere, dass in vielen amtsangehörigen Gemeinden eine teils erhebliche Nachfrage nach Wohnraum – sowohl aus der eigenen Bevölkerung als auch von außerhalb des Amtes – besteht, der mit einer abgestimmten bedarfsgerechten und nachhaltigen Steuerung der wohnbaulichen Entwicklung begegnet werden soll. In diesem vom Büro GGR begleiteten Modellvorhaben sind mit allen Kommunen im Amt Hüttener Berge Kommunalgespräche u.a. zu folgenden Themen geführt worden:

- Zielgruppen für die künftige bauliche Entwicklung
- Für die Zielgruppen besonders benötigte Wohn- und Gebäudeformen
- Konkrete Planungen für die wohnbauliche Entwicklung
- Auswirkungen auf die Infrastruktur

In diesen Gesprächen hat sich gezeigt, dass neben (jungen) Familien als „klassische“ Zielgruppe für die wohnbauliche Entwicklung insbesondere auch erheblicher Bedarf für Wohnraum für die (vor allem eigenen) Senior*innen gesehen wird. Für diese Zielgruppe sind dabei für die Gemeinden verschiedene Gebäudeformen vorstellbar, die sich in die bestehenden Strukturen im ländlichen Raum einpassen (z.B. kleinere Bungalows oder Projekte wie der „Moorhof“ in Borgstedt). Nennenswerte Einschränkungen der künftigen wohnbaulichen Entwicklung durch fehlende Kapazitäten im Bereich der vorhandenen Infrastrukturen ergeben sich nach Auffassung der Kommunen nicht.

Grundsätzlich besteht bei den Gemeinden des Amtes Hüttener Berge, in der Förderregion und im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg ein deutliches Interesse, neben Ein- oder Zweifamilien-Häusern auch kleinere bezahlbare Wohneinheiten schaffen zu können, um auf die Bedarfe reagieren und eine passgenaue Wohnraumversorgung sicherstellen zu können.

Anlage 2: Ergebnisse der Kommunalbefragung

1 Einführung

Im Rahmen des Projektes wurde eine Befragung aller Städte und Gemeinden im Kreisgebiet durchgeführt. Dies geschah mittels eines Online-Fragebogens (vgl. Abbildung 2). An der Befragung beteiligten sich zwischen dem 29.7.2020 und 31.1.2021 mit 83 rund die Hälfte der Städte und Gemeinden (Rücklaufquote: 50,3%).

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

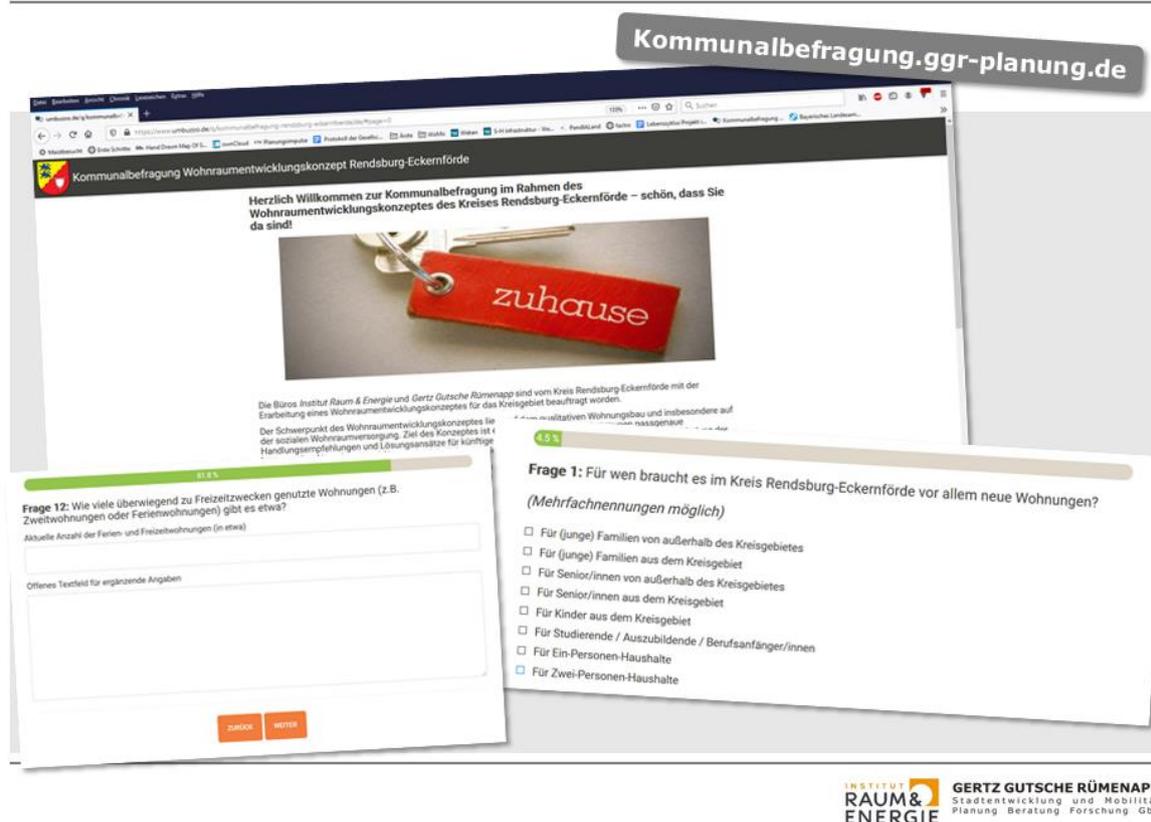


Abbildung 2 Beispielhafte Abbildungen aus der Online-Befragung der Städte und Gemeinden im Kreis Rendsburg-Eckernförde

1.1 Hintergrund und Zielsetzung

Viele der zur Beschreibung der mit der aktuellen und künftigen Wohnraumversorgung in Zusammenhang stehenden Aspekte benötigten Kenngrößen lassen sich aus öffentlichen Statistiken und anderen vorliegenden Studien sowie Untersuchungen nutzen oder ableiten.

Zur Erarbeitung eines Wohnraumentwicklungskonzeptes, welches im Wesentlichen auf eine Unterstützung der kommunalen Akteur*innen im kreisangehörigen Raum zielt, sind jedoch zusätzlich Aspekte wichtig, die sich aus diesen Daten nicht ablesen lassen. Dies betrifft zuvorderst Einschätzungen der Städte und Gemeinden zu aktuellen Herausforderungen, den

Zielgruppen der Wohnraumversorgung sowie daraus abgeleitete Planungsüberlegungen, -chancen und -hemmnisse. Um diese für die Erarbeitung des Wohnraumentwicklungskonzeptes nutzen zu können, wurde eine Online-Befragung konzipiert und durchgeführt.

1.2 Befragungsinhalte, Rücklauf und Einschätzung zu den Rückmeldungen

Die Befragung umfasst die folgenden Themenbereiche:

- Zielgruppen der Wohnraumversorgung
- Benötigte Wohnformen
- eigene aktuelle Planungen oder Planungsüberlegungen
- Freizeitwohnungen und Leerstand
- Folgewirkungen der wohnbaulichen Entwicklung
- interkommunale Abstimmung der wohnbaulichen Entwicklung.

Grundsätzlich beziehen sich die aus der Befragung zu ziehenden Erkenntnisse auf die Auswertungen von Rückmeldungen auf (maximal) der Hälfte der Gemeinden. Aufgrund der Breite der teilnehmenden Kommunen ist eine Ableitung von Schlussfolgerungen für das Kreisgebiet jedoch möglich.

Der Anteil der teilnehmenden Städte und Gemeinden ist mit rund zwei Dritteln aus dem Teilraum 3 besonders hoch. Vergleichsweise gering ist die Rücklaufquote mit 31% aus dem Teilraum 4 (vgl. Abbildung 3).

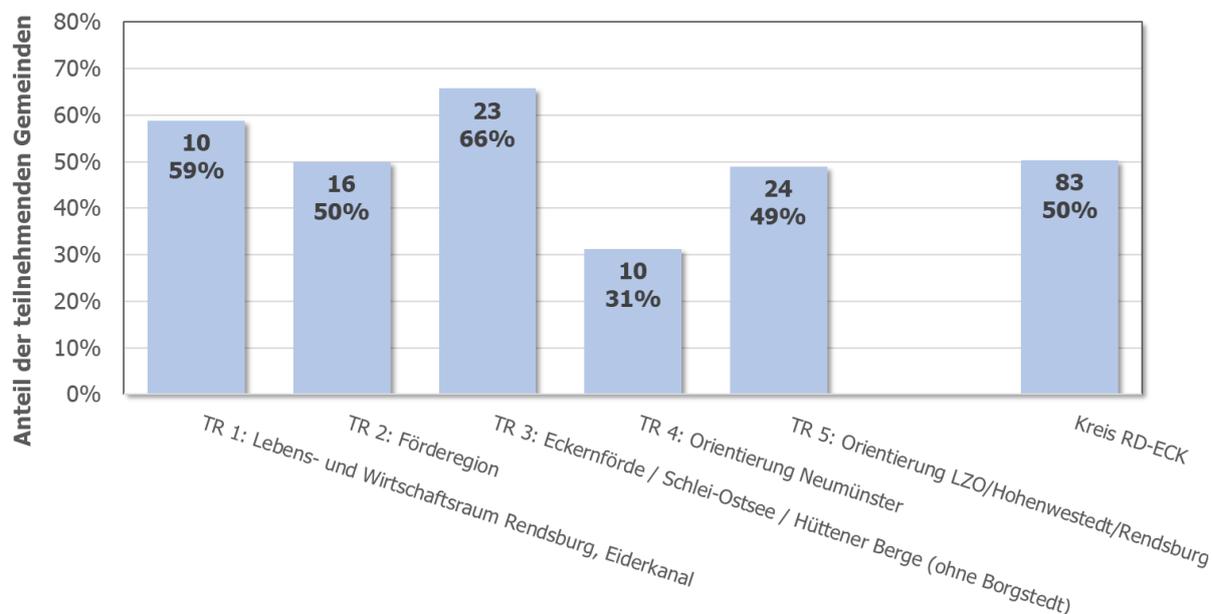


Abbildung 3 Anteil der teilnehmenden Städte und Gemeinden aus den einzelnen Teilräumen (beschriftet sind die Säulen jeweils mit der absoluten Anzahl sowie dem Anteil der antwortenden Kommunen aus dem jeweiligen Teilraum)

Da die einzelnen Teilräume jedoch grundsätzlich eine unterschiedliche Anzahl von Städten und Gemeinden umfassen (von 17 Städten und Gemeinden im Teilraum 1 bis zu 49 im Teilraum 5) lohnt auch eine kurze Betrachtung der absoluten Anzahl der teilnehmenden Kommunen – dies ist insbesondere für die Interpretation der für den gesamten Kreis ausgewiesenen Werte wichtig (vgl. Abbildung 4).

Dabei wird deutlich, dass absolut gesehen die meisten teilnehmenden Städte und Gemeinden aus den Teilräumen 5 (24 Teilnehmende) und 3 (23) eingegangen sind. Eine eher geringe Anzahl der Rückmeldungen stammt mit je 10 aus den Teilräumen 1 und 4 (Insbesondere für den Teilraum 1 ist die Rücklaufquote wie Abbildung 3 zeigt mit knapp 60% jedoch sehr gut).

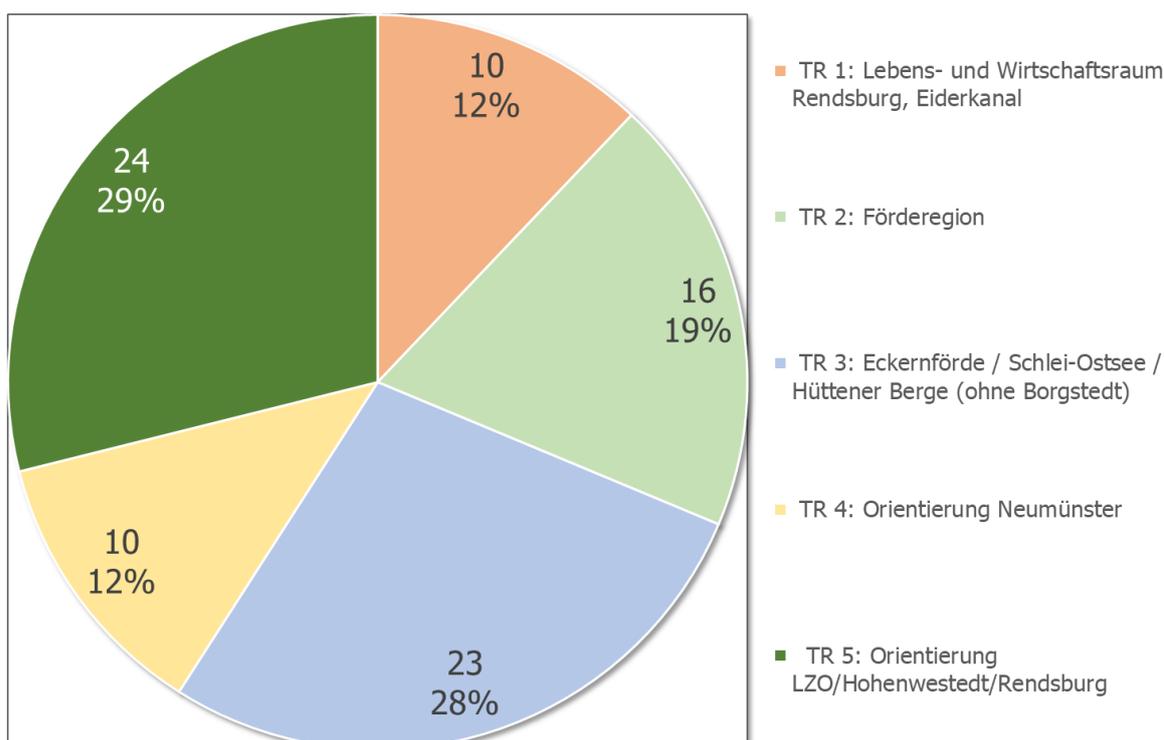


Abbildung 4 Anteil der teilnehmenden Städte und Gemeinden aus den einzelnen Teilräumen an allen teilnehmenden Kommunen (beschriftet sind die Säulen jeweils mit der absoluten Anzahl sowie dem Anteil der antwortenden Kommunen aus dem jeweiligen Teilraum an allen teilnehmenden Kommunen)

2 Zielgruppen und Wohnformen für eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung

Insbesondere die Antworten zu den Zielgruppen der Wohnraumversorgung sowie den für diese benötigten Wohnformen lassen sich gut für Auswertungen im Rahmen dieses Berichtes verwenden.

„Für wen braucht es im Kreis Rendsburg-Eckernförde vor allem neue Wohnungen?“

Auf die Frage danach, für wen es im Kreis Rendsburg-Eckernförde (insgesamt – nicht zwingend in der eigenen Stadt oder Gemeinde!) vor allem neue Wohnungen braucht, benennen

knapp 90% der Städte und Gemeinden „junge Familien aus dem Kreisgebiet“ als zentrale Zielgruppe. Zwei Drittel der Städte und Gemeinden konstatieren Wohnungsbedarf für „Senior*innen aus dem Kreisgebiet“, rund die Hälfte für Ein- bzw. Zwei-Personen-Haushalte (55% bzw. 49%) (vgl. Abbildung 5).

Beim Vergleich der Häufigkeit der Aussagen aus den einzelnen Teilräumen fällt auf, dass der Bedarf an Wohnraum für Ein-Personen-Haushalte im Teilraum 1 – also im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg – deutlich stärker empfunden wird. Der Anteil der Antworten, die Seniorinnen und Senioren als wichtige Gruppe für die Wohnraumversorgung benennen, ist im Teilraum 3 (Eckernförde, Amt Schlei-Ostsee, Amt Hüttener Berge (ohne Borgstedt)) vergleichsweise höher als in anderen Teilräumen. Dies betrifft auch und insbesondere auch in das Kreisgebiet zuziehende Senior*innenhaushalte (vgl. Abbildung 6).

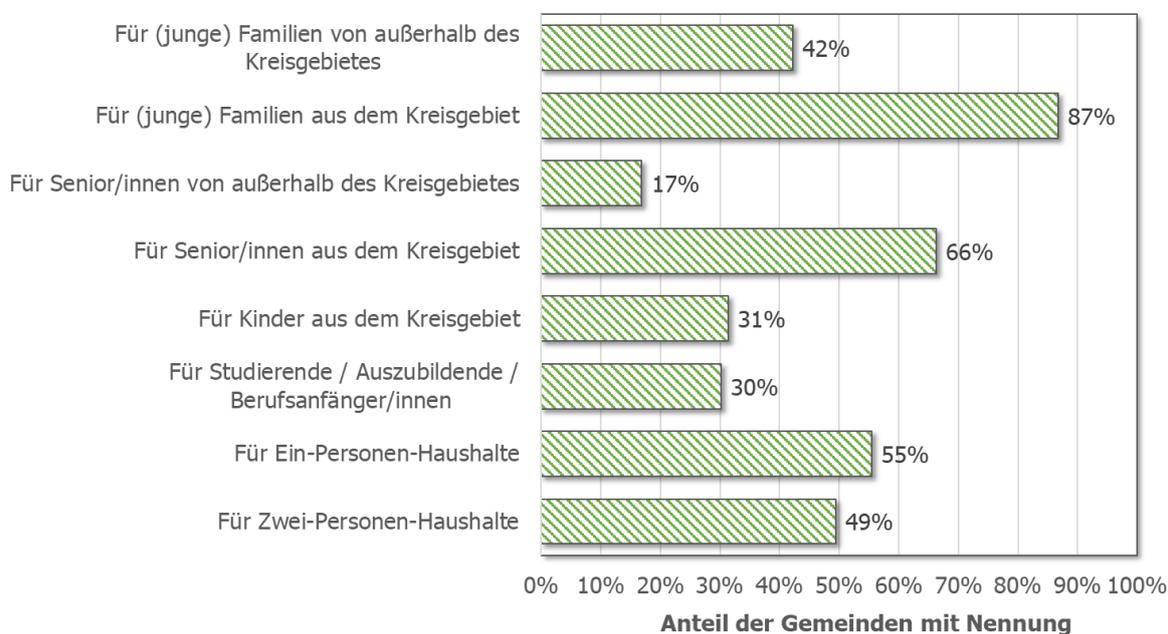


Abbildung 5 Antworten auf die Frage „Für wen braucht es im Kreis Rendsburg-Eckernförde vor allem neue Wohnungen?“ (Mehrfachnennungen möglich)

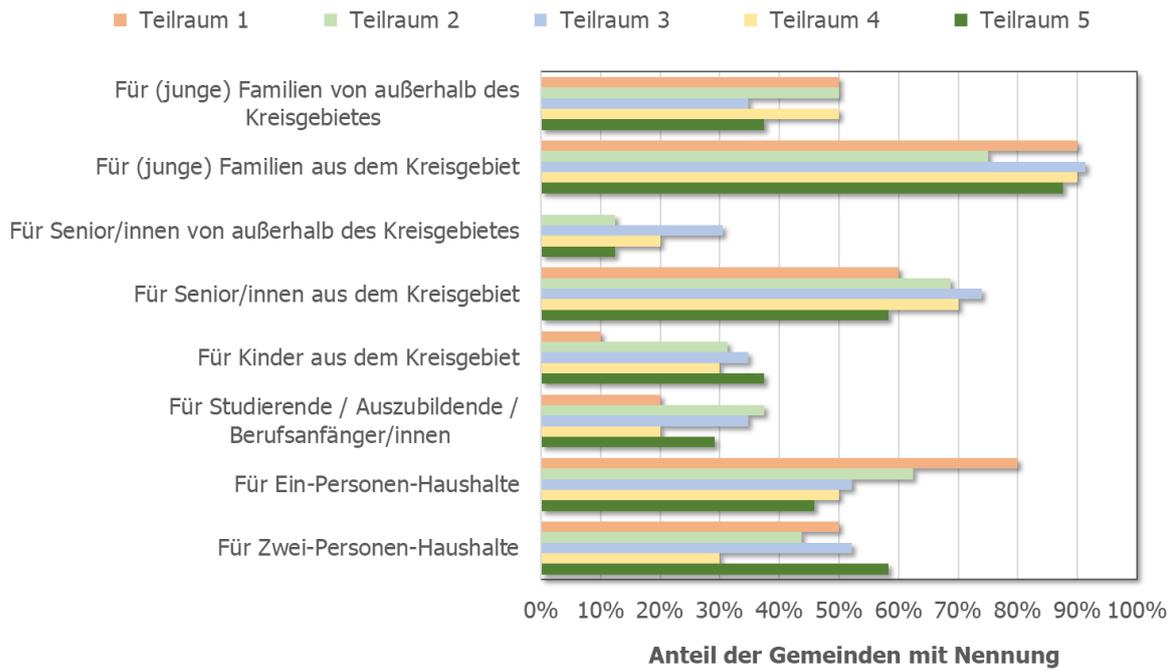


Abbildung 6 Antworten auf die Frage „Für wen braucht es im Kreis Rendsburg-Eckernförde vor allem neue Wohnungen?“ (Mehrfachnennungen möglich) – differenziert nach Teilräumen

„Welche „Zielgruppen“ sollen bei der künftigen Wohnraumentwicklung in Ihrer Stadt oder Gemeinde besonders im Mittelpunkt stehen?“

Während die vorangegangene Frage auf den Wohnraumbedarf im gesamten Kreis Rendsburg-Eckernförde abzielte, bezieht sich eine weitere Frage auf die Zielgruppen für die künftigen Wohnraumentwicklung in der eigenen Stadt oder Gemeinde. Nahezu alle Städte und Gemeinden benennen (junge) Familien als wesentliche Zielgruppe für die eigenen Wohnraumentwicklung. Senior*innenhaushalte stellen für rund zwei Drittel der Städte und Gemeinden eine wichtige Zielgruppe für die Wohnraumversorgung dar. 35 % bzw. 37 % nennen einkommensschwächere Haushalte sowie Single-Haushalte und Alleinerziehende (vgl. Abbildung 7).

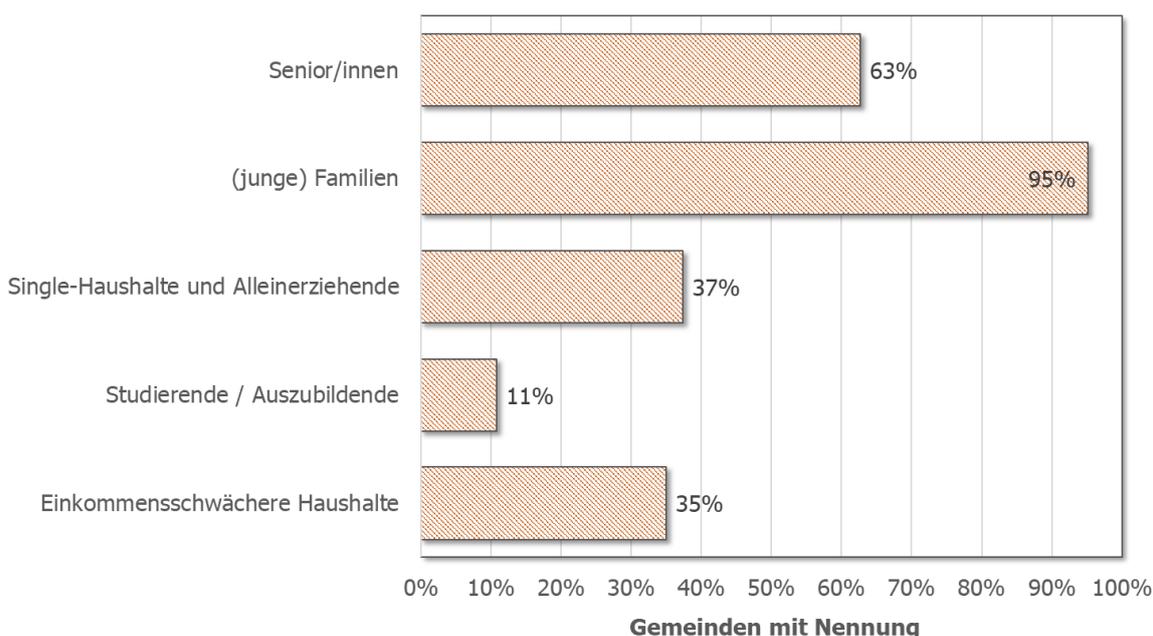


Abbildung 7 Antworten auf die Frage „Welche Zielgruppen sollen bei der künftigen Wohnraumentwicklung in Ihrer Stadt oder Gemeinde besonders im Mittelpunkt stehen?“ (Mehrfachnennungen möglich)

Die teilraumspezifische Auswertung zeigt, dass „nur“ etwa 80% der Städte und Gemeinden aus dem Teilraum 1 (Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg sowie Amt Eiderkanal) (junge) Familien als Zielgruppe für die eigene Entwicklung nennen. In den anderen Teilräumen sind es über 90%, in den Teilräumen 3 und 4 nennen sogar alle Kommunen diese Zielgruppe. Demgegenüber ist der Anteil der Städte und Gemeinden, die Single- und Alleinerziehenden-Haushalte als wichtige Zielgruppe für die eigene Entwicklung nennen mit 70% vor allem im Teilraum 1 hoch. In den anderen Teilräumen werden diese Gruppen nur von 20% bis 40% der Städte und Gemeinden genannt.

Einkommensschwächere Haushalte stellen insbesondere in der in Bezug auf die Kauf- und Mietpreise besonders „teuren“ Förderregion um Kiel mit etwa 56% eine wichtige Zielgruppe dar. In den anderen Teilräumen sind diese Anteile geringer, insbesondere im Teilraum 5 steht diese Zielgruppe mit Nennungen durch rund 12% der Städte und Gemeinden weniger im Mittelpunkt der Betrachtungen. Hier ist das allgemeine Niveau der Immobilienkauf- und -mietpreise jedoch auch vergleichsweise gering (vgl. Abbildung 8).

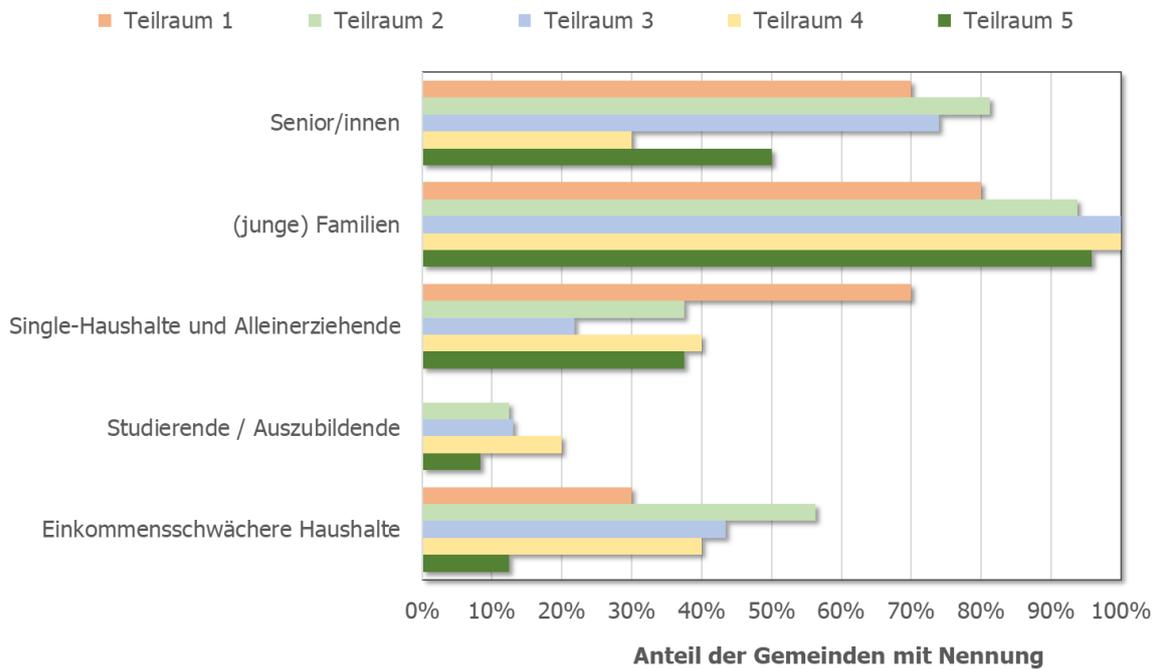


Abbildung 8 Antworten auf die Frage „Welche Zielgruppen sollen bei der künftigen Wohnraumentwicklung in Ihrer Stadt oder Gemeinde besonders im Mittelpunkt stehen?“ (Mehrfachnennungen möglich) – differenziert nach Teilräumen

„Welche Wohnungs- und Gebäudeformen braucht es für diese Zielgruppe(n) in Ihrer Stadt oder Gemeinde vor allem?“

Um diese Zielgruppen adäquat mit Wohnraum versorgen zu können, sehen rund drei Viertel der antwortenden Städte und Gemeinden Bedarf nach Einfamilienhäusern, 70% nach senior*innengerechten Wohnungen und mehr als die Hälfte der Kommunen bezahlbare Wohnungen als bedarfsgerechte Wohnungs- und Gebäudeformen an (vgl. Abbildung 9).

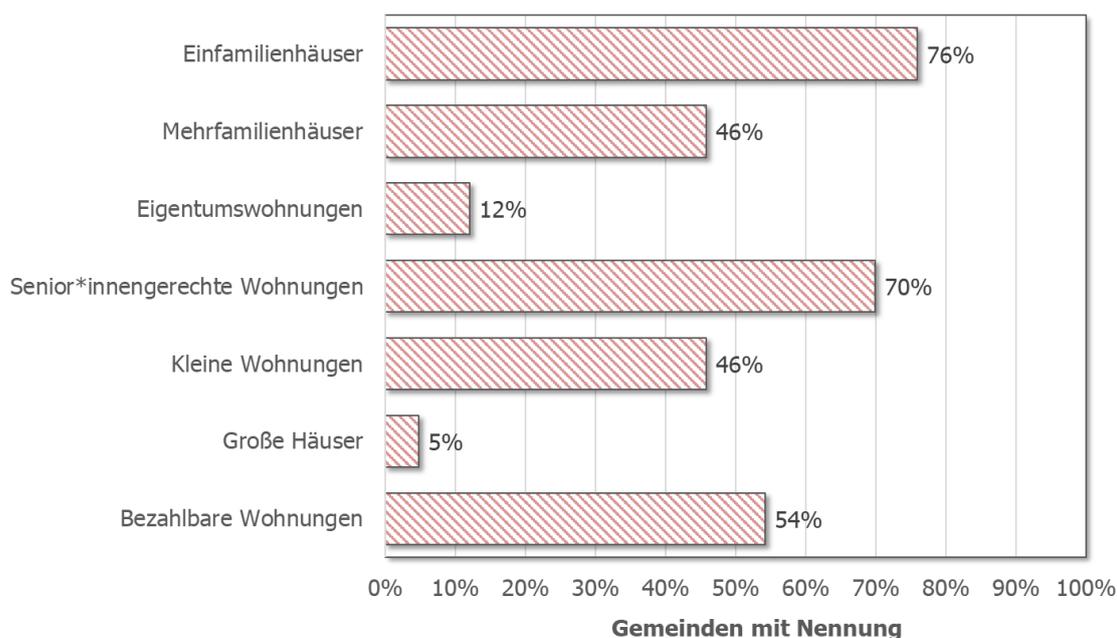


Abbildung 9 Antworten auf die Frage „Welche Wohnungs- und Gebäudeformen braucht es für diese Zielgruppe(n) in Ihrer Stadt oder Gemeinde vor allem?“ (Mehrfachnennungen möglich)

Insbesondere in den ländlicher geprägten Teilräumen 3, 4 und 5 wird angesichts der fokussierten Zielgruppen das Einfamilienhaus mit 80-90% der Nennungen als bedarfsgerechte Wohnform angesehen. In vielen Gemeinden der Förderregion um Kiel stehen demgegenüber eher Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie senior*innengerechte Wohnungen im Fokus (über 62% bzw. über 81%). Letztgenannte sind auch für die überwiegende Mehrzahl der Gemeinden in den Teilräumen 1 und 5 wichtig (jeweils rund 70%). Der Anteil der Kommunen mit Nennungen aus den Teilräumen 3 (65%) und 4 (60%) liegen nur leicht darunter.

Kleinere Wohnungen werden in vielen Städten und Gemeinden der Teilräume 1 und 3 als bedarfsgerecht angesehen (jeweils leicht über 60%). Die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums ist für die Mehrzahl der Kommunen der Teilräume 1, 2 und 3 ein wesentliches Handlungsfeld für die Bedarfsgerechtigkeit der (künftigen) Wohnraumversorgung (zw. 56% und 65%). Große Häuser werden nur von weniger als 9% der Gemeinden in den Teilräumen 3 und 5 genannt, in den anderen Teilräumen gar nicht (vgl. Abbildung 10).

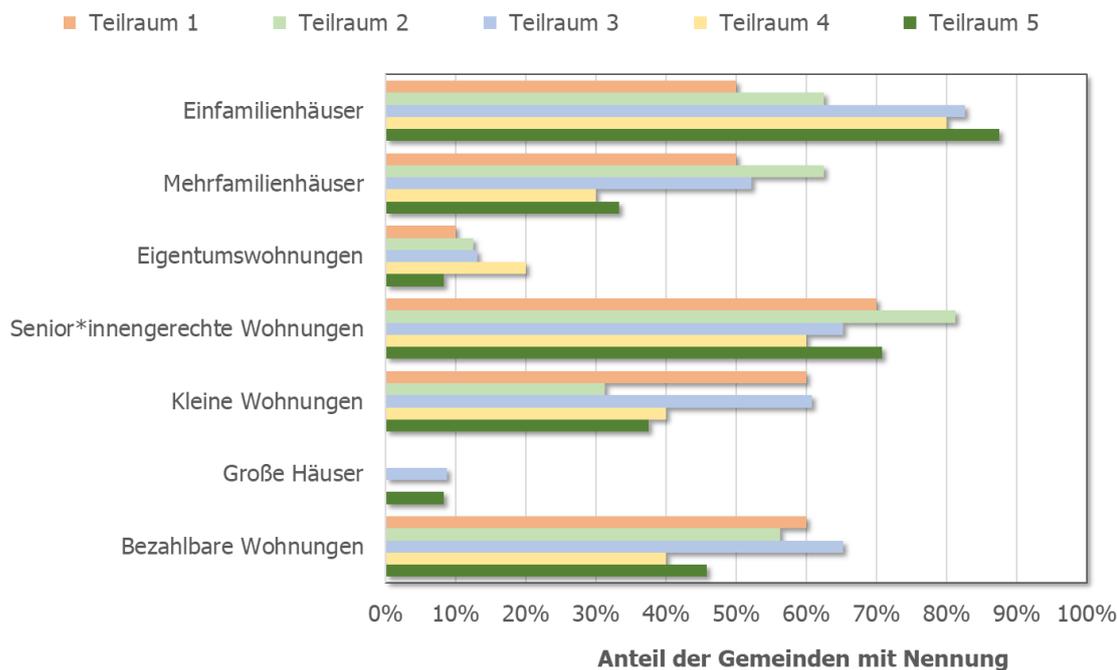


Abbildung 10 Antworten auf die Frage „Welche Wohnungs- und Gebäudeformen braucht es für diese Zielgruppe(n) in Ihrer Stadt oder Gemeinde vor allem?“ (Mehrfachnennungen möglich) – differenziert nach Teilräumen

3 Planungen für die künftige wohnbauliche Entwicklung

Erkenntnisse aus den Rückmeldungen zu aktuellen und künftigen Planungsüberlegungen sind hingegen nur eingeschränkt verwertbar, da nur ein Teil der Städte und Gemeinden Angaben dazu machen und zudem häufig Spielräume angegeben werden bzw. auf Unsicherheiten und Unwägbarkeiten bei den Planungen hingewiesen wird. Hier können lediglich einige Tendenzaussagen abgeleitet werden als dass ein belastbares Bild entsteht. Die Rückmeldungen sind aber jedoch dennoch hilfreich – auch wenn absolute Zahlen hier nicht weiterhelfen.

Wie die folgende Abbildung 11 zeigt, ist der Anteil der bis zum Jahr 2025 geplanten Wohneinheiten in Einfamilienhäusern insbesondere in Städten und Gemeinden des Teilraums 2 – also der Förderregion – mit rund 34% der Wohneinheiten vergleichsweise gering. In den anderen vier Teilräumen beträgt dieser Anteil zwischen 51% und 58%. Die – nach dem Teilraum 2 – höchsten Anteile wurden dabei mit 58% für den Teilraum 1 (Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg + Gemeinden/Städte des Amtes Eiderkanal) bzw. mit 57% für den eher ländlich strukturierten Teilraum 5 berechnet.

Spiegelbildlich dazu ist der Anteil der geplanten Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern vor allem in der Förderregion hoch (54%), während dieser in den anderen Teilräumen zwischen 32% (Teilraum 1) und 40% (Teilraum 3) vergleichsweise geringer ist.

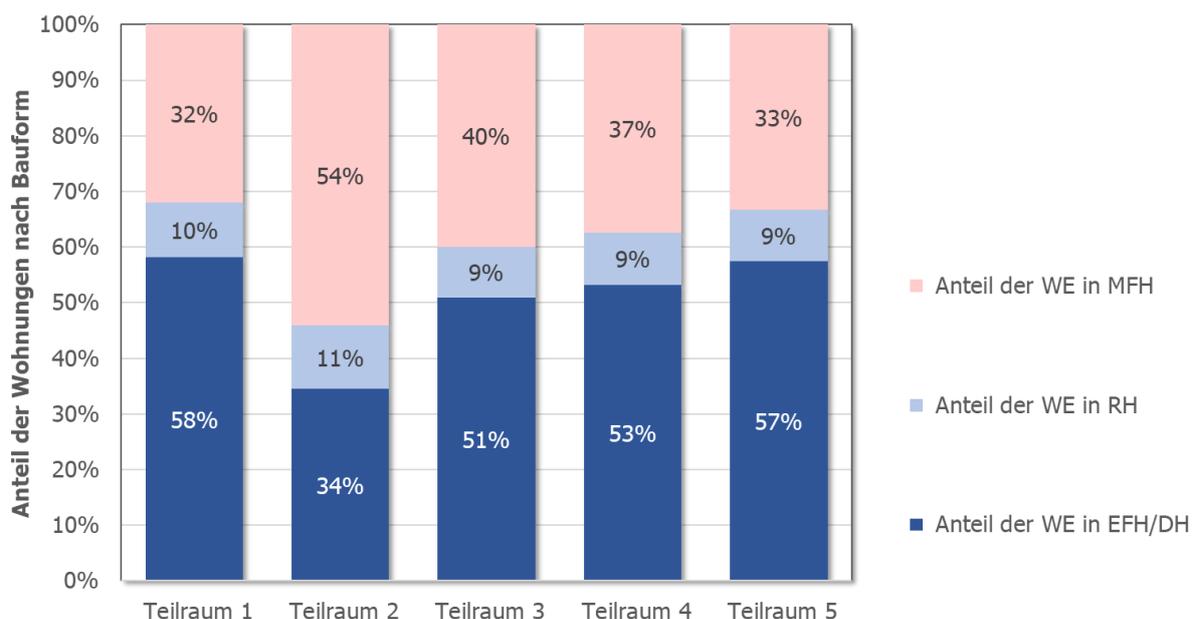


Abbildung 11 Anteile der geplanten Wohnungen nach Bauform nach zentralörtlicher Gliederung

Wird diese Auswertung nun nochmals nach der zentralörtlichen Einstufung der einzelnen Städte und Gemeinden durchgeführt zeigt sich, dass der Anteil der Wohneinheiten in Einfamilien- und Doppelhäusern vor allem in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion hoch ist (rund 67%). Mit wachsender Zentralität der Kommunen – und damit einer besseren Versorgungssituation – wächst der Anteil der geplanten Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern tendenziell an (63% in Unterzentren, 60% in den Stadtrandkernen gegenüber 26% in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion). Folglich geht der Anteil der geplanten Wohneinheiten in Einfamilien- und Doppelhäusern mit wachsender Zentralität tendenziell zurück (67% in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion, 28% bzw. 26% in Stadtrandkernen und Unterzentren). Für das Mittelzentrum Eckernförde ergeben sich Anteile von je 44% für Wohneinheiten in Einfamilien- und Doppelhäuser sowie in Mehrfamilienhäusern (vgl. Abbildung 12).

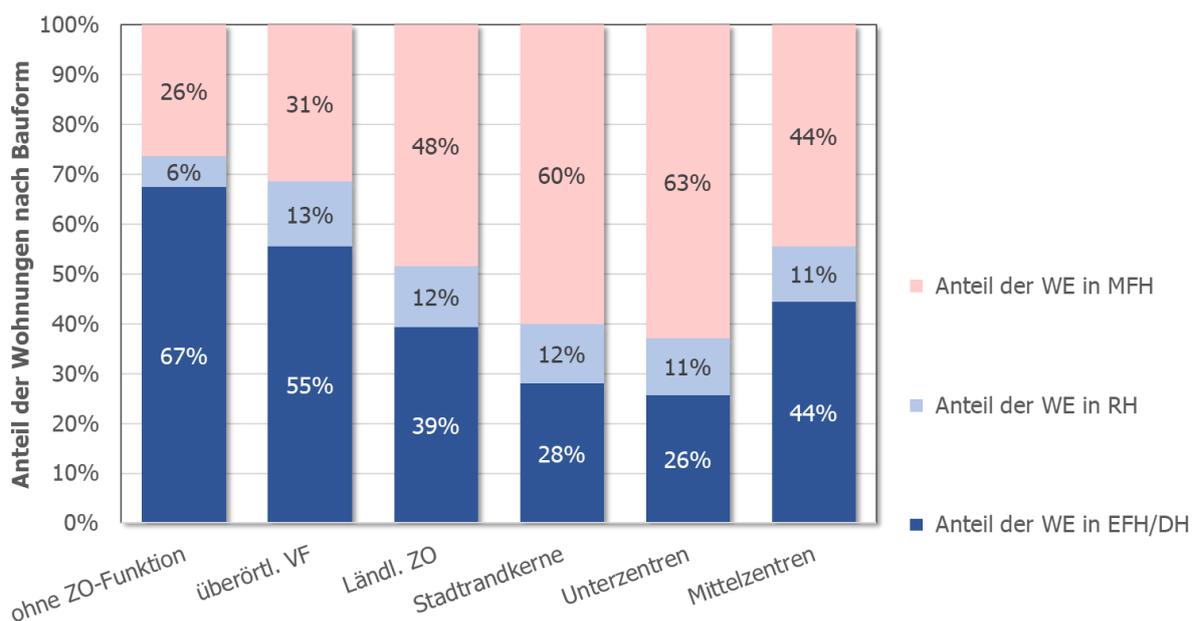


Abbildung 12 Anteile der geplanten Wohnungen nach Bauform – nach zentralörtlicher Gliederung

4 Leerstand

Eine Quantifizierung der Angaben zum Wohnungsleerstand fällt – zumindest in Form des „Ausählens“ der Angaben zu den leerstehenden Wohneinheiten auf Gemeindeebene – aufgrund der Struktur der Rückmeldungen vergleichsweise schwer.

Es kann dennoch festgehalten werden, dass rund 78% der teilnehmenden Städte und Gemeinden konstatieren, dass in ihren Städten und Gemeinden überhaupt keine Probleme mit Wohnungsleerständen bestehen. Nur 2% der Antwortenden geben an, dass es vereinzelt Leerstände gibt. Die anderen Rückmeldungen betreffen Leerstände in ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden (6%) bzw. „Schrottimmobilien“, bei denen die Eigentümer/innen keine Sanierungsbereitschaft erkennen lassen (6%), in der Sanierung befindliche Gebäude (5%) bzw. Leerstände im Rahmen der normalen Fluktuationsreserve (2%).

5 Wohnbauliche Entwicklung und Infrastruktur

Im Rahmen der Kommunalbefragung wurde auch die Frage nach Folgewirkungen der wohnbaulichen Entwicklungen gefragt. Einige Rückmeldungen zeigen die Zusammenhänge zwischen Wohnbautätigkeit und Anpassungserfordernissen im Bereich der Infrastrukturen deutlich auf. Andere legen den Schluss nahe, dass hier auch Aspekte benannt wurden, die mit der wohnbaulichen Entwicklung nur eher wenig zu tun haben. So stehen erforderliche Neubauten im Feuerwehrwesen weniger mit Veränderungen der Bevölkerungszahl als vielmehr mit veränderten Anforderungen an eine zeitgemäße und leistungsfähige Gefahrenabwehr im Zusammenhang. Auch Anforderungen an die Pflege, den Ausbau von Angeboten für Senior/innen dürften – wenn überhaupt – häufig nur bedingt mit der Wohnbautätigkeit in Zusammenhang stehen, sondern vielmehr auf altersstrukturelle Veränderungen der Bestandsbevölkerung zurückzuführen sein.



Abbildung 13 Stichwortsammlung zu den Folgewirkungen wohnbaulicher Entwicklungen auf Infrastruktur und Versorgungsangebote (je größer ein Wort dargestellt ist, desto häufiger ist eine Nennung erfolgt).

Die an der häufigsten genannte Antwort zum Zusammenhang von wohnbaulicher Entwicklung und Infrastruktur betrifft den Ausbau von Kindertagesbetreuungseinrichtungen bzw. -leistungen (vgl. Abbildung 13). Allerdings lässt sich sogar der – vielerorts unbestreitbar spürbare – Druck für einen Ausbau der entsprechenden Einrichtungen vermutlich nur bedingt auf die wohnbaulichen Entwicklungen zurückführen: Dieser Zusammenhang dürfte zumindest teilweise durch Veränderungen der Nachfrage aufgrund des gesellschaftlichen Wandels sowie ggf. durch Anpassungen der rechtlichen Rahmenbedingungen überlagert werden.

Dennoch sind Erfordernisse des Ausbaus von Kinderbetreuungsleistungen vielerorts vorhanden und werden durch Neubautätigkeiten natürlich verstärkt. Anforderungen an den Ausbau schulischer Kapazitäten sowie die Abwasserentsorgung sind hingegen in aller Regel deutlich mit der wohnbaulichen Entwicklung verknüpft. Beide Aspekte wurden von einer nennenswerten Anzahl von Städten und Gemeinden als Herausforderung benannt (vgl. Abbildung 13).

Eine nicht unwesentliche Anzahl von Gemeinden benennt die wohnbauliche Entwicklung als Voraussetzung für eine bessere Auslastung oder sogar den Erhalt der bestehenden Infrastruktur.

6 Interkommunale Abstimmung der wohnbaulichen Entwicklung

Auf die Frage, inwieweit bereits eine Abstimmung der wohnbaulichen Entwicklung mit anderen Gemeinden erfolgt, gibt knapp die Hälfte der antwortenden Städte und Gemeinden an, ihre wohnbauliche Entwicklung nicht (=nicht über das „normale“ Verfahren der Bauleitplanung hinaus) mit anderen Gemeinden abzustimmen. Rund 43% der antwortenden Städte und Gemeinden stimmen ihre Überlegungen zur wohnbaulichen Entwicklung hingegen mit anderen Gemeinden ab. Auf knapp 10% trifft dies teilweise zu.

Bezogen auf alle Städte und Gemeinden, die eine interkommunale Abstimmung bejahen, sagen

- 43% (15 Nennungen), dass die wohnbauliche Entwicklung innerhalb des Amtes,

- 23% (8 Nennungen), dass die wohnbauliche Entwicklung innerhalb des Lebens- und Wirtschaftsraums Rendsburg und
- 17% (6 Nennungen), dass die wohnbauliche Entwicklung mit den benachbarten Gemeinden abgestimmt wird.
- Weitere 17% bejahen die interkommunale Abstimmung wohnbaulicher Aktivitäten pauschal und grundsätzlich (ohne nähere Angaben).

Anlage 3: Ergebnisse der Ämterabfrage

1 Einleitung

Im Rahmen der Projektbearbeitung wurde eine Datenabfrage bei den Ämtern und amtsfreien Städten und Gemeinden durchgeführt. Dabei stand inhaltlich die Erfassung der Zweitwohnsitze sowie der Wohnberechtigungsscheine im Mittelpunkt des Interesses. Diese Daten werden nicht zentral erfasst und gehalten, sondern mussten daher dezentral direkt bei den Kommunen abgefragt werden.

Beide Aspekte wurden mittels einer Strukturvorgabe für die Erfassung erhoben. Die Koordination und Kommunikation lief über den Kreis. An der Abfrage haben sich alle amtsfreien Städte und Gemeinden sowie alle Ämter beteiligt. Es handelt sich also um eine Vollerhebung (auch wenn die Daten in unterschiedlichem Detaillierungsgrad geliefert wurden (vgl. Abschnitt 0).

2 Zweitwohnsitze

Hintergrund

Eine Befassung mit der Menge der als Zweit- und Nebenwohnungen überwiegend zu Freizeitzwecken genutzten Wohnungen im Kreisgebiet empfiehlt sich schon allein deswegen, weil Wohnimmobilien, die auf den Markt kommen, häufig – und nach Eindruck vieler Verantwortlichen in zunehmenden Maße – von Haushalten von außerhalb gekauft werden und dann nur temporär als Zweit- und Freizeitwohnungen genutzt werden. Dies betrifft insbesondere touristisch besonders reizvolle Lagen im Kreisgebiet.

Sofern ansonsten Wertverluste oder Leerstände drohten, ist eine temporäre Nutzung natürlich vorteilhaft, da ein entsprechender Verkaufserlös erzielt werden kann und Gebäude und Grundstück weiterhin gepflegt und zumindest temporär genutzt werden. Gegenwärtig ist die Lage im Kreisgebiet jedoch eher so, dass der zu Freizeitzwecken genutzte Wohnraum der ortsansässigen oder (ins Dauerwohnen) zuzugswilligen Haushalte mit entsprechenden Bedarfen entzogen ist.

Für die Städte und Gemeinden ist dies aus verschiedenen Gründen nicht unproblematisch: Es ergibt sich eine Situation, in der zusätzliche Flächen- und Wohnraumbedarfe entstehen sofern nicht ein Rückgang der „Erstwohnsitzbevölkerung“ mangels entsprechender Angebote in Kauf genommen werden soll.

Für die Städte erweist sich bei einer größeren Zahl von ausschließlich zu Freizeitzwecken genutzten Wohnung oftmals als problematisch, dass viele Zweitwohnungsnehmer/innen sich nicht so in die dörfliche Gemeinschaft einbringen, wie das Menschen tun, die ihren Hauptwohnsitz in die Gemeinde verlegen. Menschen, die Wohnraum zu Freizeitzwecken nutzen, treten in aller Regel nicht der örtlichen Feuerwehr bei und schicken ihre Kinder nicht in den örtlichen Kindergarten. Zur Auslastung der Infrastruktur sowie der Tragfähigkeit bestehender Angebote tragen sie nur temporär und nur eingeschränkt bei (diese Diskussion wird bereits seit einiger Zeit unter dem Begriff der „kalten Betten“ geführt).

Ergebnisse der Ämterabfrage

Kreisweit waren am 31.12.2019 insgesamt 10.722 Personen mit Zweitwohnsitz gemeldet. Diese verteilen sich jedoch nicht gleichmäßig (und auch nicht bevölkerungsproportional)

innerhalb des Kreises: Besonders viele Personen unterhalten ihren Zweitwohnsitz im Amt Schlei-Ostsee (1.755 Personen), im Amt Mittelholstein sind es etwas mehr als 1.000 Personen. Absolut betrachtet haben besonderes wenige Menschen einen Zweitwohnsitz in der Gemeinde Wasbek sowie im Amt Flintbek (vgl. Abbildung 14).

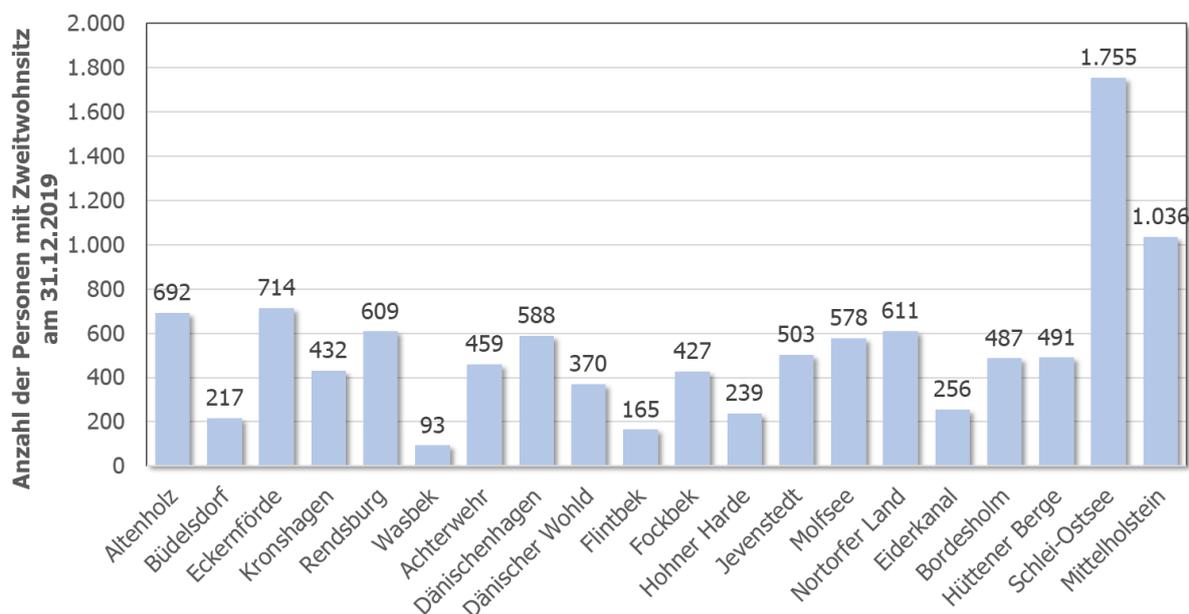


Abbildung 14 Anzahl der Personen mit Zweitwohnsitz in den Ämtern und amtsfreien Städten und Gemeinden (Stand: 31.12.2019)

Der Anteil der Personen mit Zweitwohnsitz an allem in den jeweiligen Ämtern, amtsfreien Städten und Gemeinden gemeldeten Personen (Erst- und Zweitwohnsitze¹) ist insbesondere im Amt Schlei-Ostsee mit mehr als 8,4% hoch. Für Altenholz (6,5%), die Ämter Molfsee (5,9%) und Dänischenhagen (5,7%) lassen sich ebenfalls hohe Werte errechnen. Kreisweit liegt der Anteil der Menschen mit Zweitwohnsitz an allen gemeldeten Personen bei rund 3,8% (vgl. Abbildung 15).

Die Anzahl der Personen mit Zweitwohnsitzen ist kreisweit gegenüber dem Jahr 2016 um knapp 2,5% zurückgegangen. Dies entspricht kreisweit einem Rückgang um rund 260 Personen mit Zweitwohnsitzen (der jedoch zumindest teilweise auf Registerbereinigungen zurückzuführen ist; siehe unten).

Angestiegen ist die Anzahl der Personen mit Zweitwohnsitz sowohl absolut als auch relativ im Amt Eiderkanal (+106 Personen; +71%), im geringeren Maße auch im Amt Dänischenhagen (+86; +17%) sowie in Kronshagen (+66; +18%). Absolut gesehen ist der Zuwachs mit +89

¹ Der Anteil wird gebildet, indem die Anzahl der Zweitwohnsitze (Zähler) durch die Anzahl der Erst- und Zweitwohnsitze (Nenner) geteilt wird. Bei der Bildung des Nenners werden dabei zwei Datenquellen zusammengefasst, die streng genommen nicht zusammengehören: Die Summenbildung berücksichtigt die Fortschreibung der amtlichen Bevölkerungsstatistik (Erstwohnsitze) sowie die Zweitwohnsitze aus dem kommunalen Meldewesen. Würden alle Werte aus der kommunalen Meldestatistik gezogen, würden sich ggf. leicht abweichende Werte ergeben.

Personen auch im Amt Schlei-Ostsee hoch (dies ist auf Ebene der Ämter der zweithöchste Wert). Aufgrund der ohnehin hohen Anzahl der Menschen mit Zweitwohnsitz in diesem Amt ist dieser Anstieg relativ jedoch nicht so stark sichtbar (+5,3%) (vgl. Abbildung 16).

Stark rückläufig ist die Anzahl der Menschen mit Zweitwohnsitz im betrachteten Zeitraum im Amt Nortorfer Land (-233 Personen; -28%), im Amt Flintbek (-94;-36%) sowie in Altenholz gewesen (-93; -12%). Im Amt Nortorfer Land war der Rückgang vor allem von 2017 auf 2018 hoch (-175), im Amt Flintbek von 2016 auf 2017 (-90). Hier liegt jedoch der Schluss nahe, dass verwaltungsseitige Anpassungen erfolgt sind, die zu einem Rückgang der Anzahl der Menschen mit Zweitwohnsitz beigetragen haben. Für das Amt Nortorfer Land ist bekannt, dass in diesem Zeitraum eine Bereinigung stattgefunden hat.

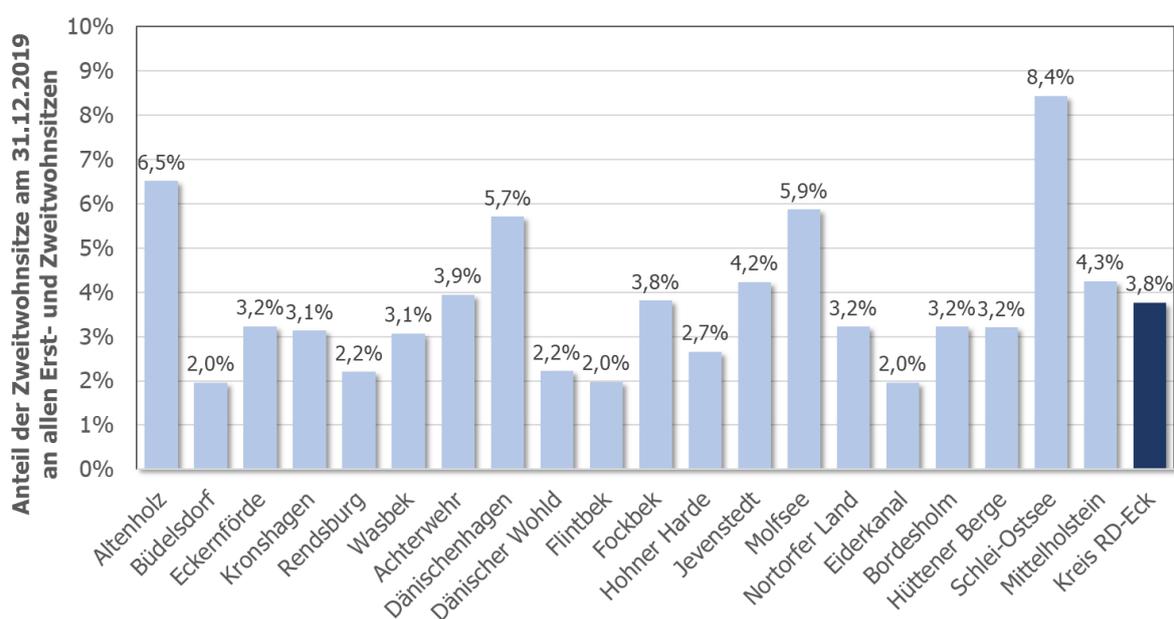


Abbildung 15 Anteil der Zweitwohnsitze an allen Erst- und Zweitwohnsitzen

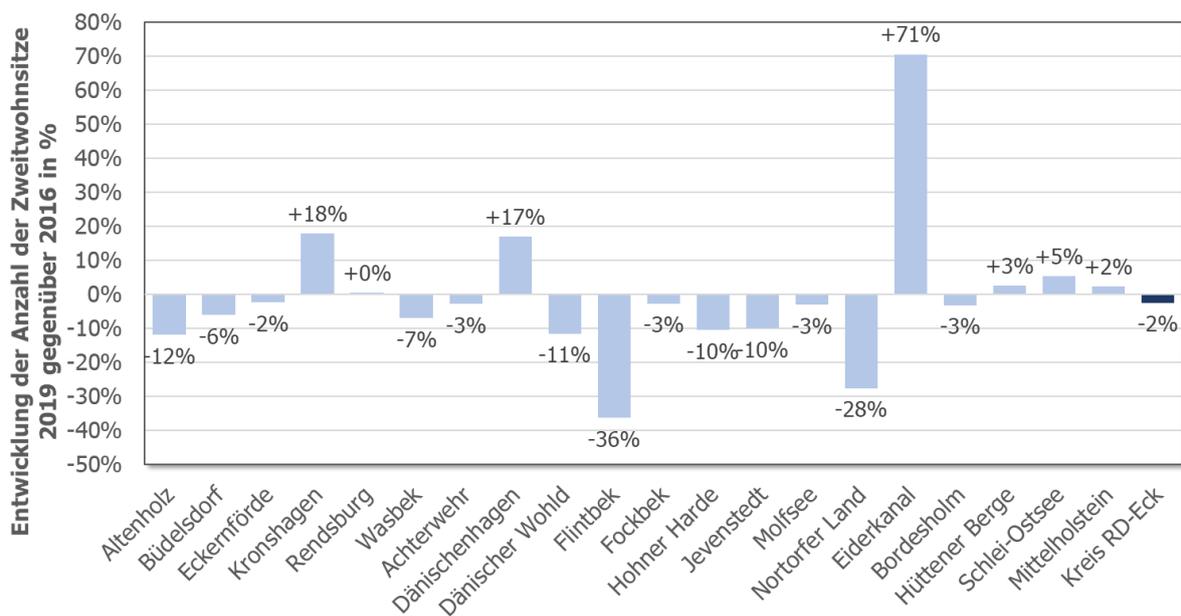


Abbildung 16 Entwicklung der Anzahl der Personen mit Zweitwohnsitz 2019 gegenüber 2016 in %

3 Wohnberechtigungsscheine

Hintergrund

Wohnberechtigungsscheine berechtigen Haushalte dazu, Wohnungen zu mieten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert wurden, und daher Mietpreis- und Belegungsbindungen unterliegen. Die Miete liegt zumeist nicht unwesentlich unterhalb der örtlichen Durchschnittsmieten im frei finanzierten Wohnungsbau.

Der Anspruch für einen Wohnberechtigungsschein ergibt sich aus dem Schleswig-Holsteinischen-Wohnraumförderungsgesetz (SHWoFG). Insbesondere dürfen die für die jeweilige Haushaltsgröße geltenden Einkommensgrenzen nicht überschritten werden (§ 8 SHWoFG).

Zudem ist die Größe einer Wohnung, die bezogen werden darf, in der Regel abhängig von der Größe des Haushaltes (angemessene Wohnungsgröße). Es gibt folgende Grenzen:

- Ein-Personen-Haushalte: bis zu 50 m²
- Haushalte mit zwei Personen: bis zu 60 m² oder zwei Räume
- Haushalte mit drei Personen: bis zu 75 m² oder drei Räume
- Haushalte mit vier Personen: bis zu 90 m² oder vier Räume
- Haushalte mit fünf Personen: bis zu 105 m² oder fünf Räume

Für jede weitere zum Haushalt gehörige Person erhöht sich die angemessene Wohnungsgröße um einen Raum oder 10 m² Wohnfläche.

Ergebnisse der Ämterabfrage

Im Jahr 2019 waren im Kreis Rendsburg-Eckernförde 1.017 Wohnberechtigungsscheine ausgestellt. Im Jahr zuvor waren es noch 1.057, also 40 Scheine mehr (-3,8%).

Mit 252 bzw. 228 sind insgesamt rund 47% aller Wohnberechtigungsscheine in den Mittelzentren Rendsburg und Eckernförde ausgestellt (in beiden Städten zusammen leben jedoch nur etwa 17% der Kreisbevölkerung). Daraus wird deutlich, dass es – trotz eines sichtbaren Zusammenhangs zwischen Wohnortbevölkerung und Anzahl der Wohnberechtigungsscheine (vgl. Abbildung 17)² – grundsätzlich deutlich mehr Anspruchsberechtigte in den Zentren gibt.

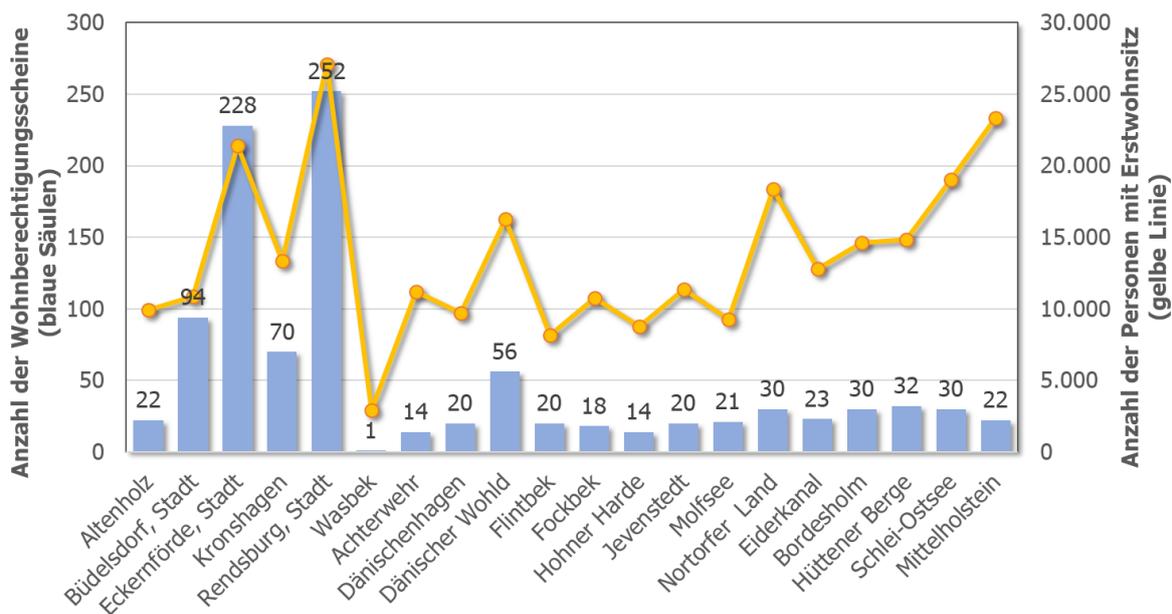


Abbildung 17 Anzahl der Wohnberechtigungsscheine zum 31.12.2019

Die Auswertung der Entwicklung der Anzahl der Wohnberechtigungsscheine von 2016 bis 2019 zeigt ein sehr diversifiziertes Bild: Steigerungen um 88% (Amt Nortorfer Land) oder 68% (Amt Hüttener Berge) stehen Rückgänge um bis zu 50% (Amt Flintbek) gegenüber (vgl. Abbildung 18).

² Anmerkung: Bei der Interpretation ist zu berücksichtigen, dass die haushaltsstrukturelle Zusammensetzung der Bevölkerung in ländlichen Räumen eine andere ist als in den Zentren. In ländlichen Räumen gibt es größere Haushalte, also (rechnerisch) grundsätzlich weniger Haushalte je Person Wohnortbevölkerung. Die Anzahl der Wohnberechtigungsscheine bezieht sich auf Haushalte. Neben den sozialstrukturellen Unterschieden zwischen Städten und ländlichen Räumen wirken also auch die unterschiedlichen Haushaltsstrukturen auf die Menge der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine im Verhältnis zur Bevölkerung am Wohnort.

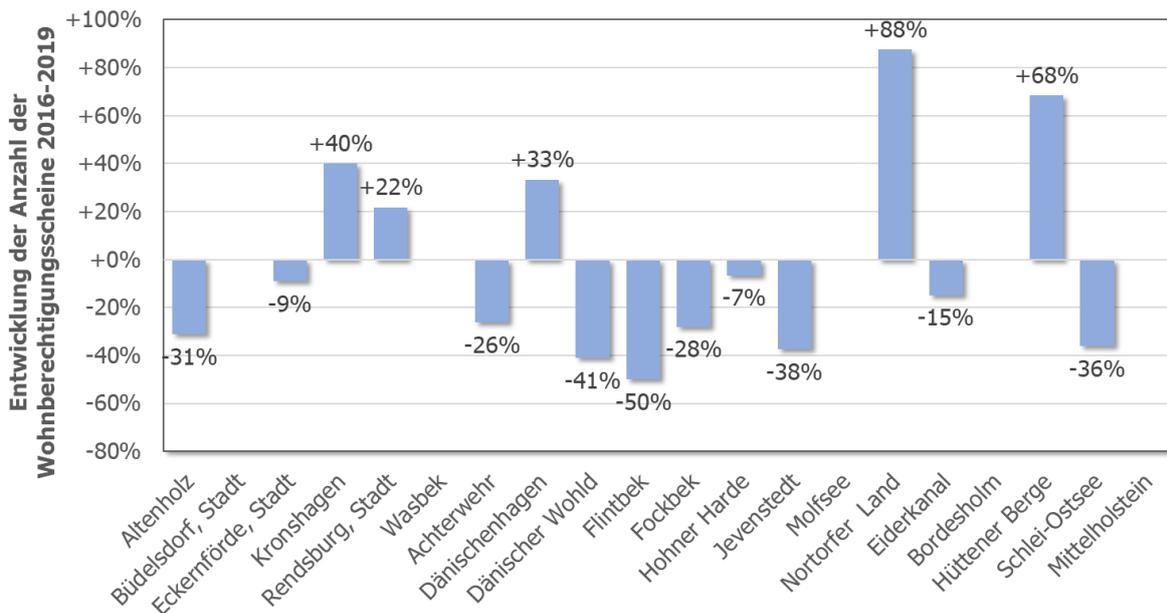


Abbildung 18 Entwicklung der Anzahl der Wohnberechtigungsscheine 2016-2019 (nur Gemeinden mit Angaben für diese Jahre, fehlende=0)

Leider liegen nicht für alle Ämter und amtsfreien Städte und Gemeinden Angaben zur Anzahl der Wohnberechtigungsscheine nach Haushaltsgröße vor. Für die Kommunen, für die verwertbare Angaben vorliegen, lässt sich insgesamt feststellen, dass es größere Verschiebungen zwischen den Haushaltsgrößen in der jüngeren Vergangenheit nicht gegeben zu haben scheint (vgl. Abbildung 19).



Abbildung 19 Entwicklung der Anzahl der Haushalte mit Wohnberechtigungsschein 2016-2019 – nur Ämter bzw. amtsfreie Städte und Gemeinden mit Nennungen für alle Jahre³

³ Anmerkung: Altenholz, Eckernförde, Rendsburg, Dänischenhagen, Dänischer Wohld, Flintbek, Fockbek, Hohner Harde, Jevenstedt, Nortorfer Land, Eiderkanal, Hüttener Berge, Schlei-Ostsee

Anlage 4: Zusammenfassende Ergebnisse aus den Dialogveranstaltungen

	Fachkonferenz
Zielsetzung	Zielsetzung der Konferenz war es, auf aktuelle Trends auf dem Wohnungsmarkt aufmerksam zu machen, erste Ergebnisse der Wohnungsmarktanalyse vorzustellen und daraus resultierende Schlussfolgerung und Erwartungen an das Wohnraumentwicklungskonzept zu erörtern.
Interkommunale Kooperation	Es werden sich Impulse und Unterstützungsstrukturen für eine interkommunale Abstimmung gewünscht.
Innen- und Bestandsentwicklung	<p>Vielerorts bestehen Hemmnisse in der Aktivierung von Innenentwicklungsflächen.</p> <p>Die Bestandsentwicklung nimmt eine zentrale Rolle ein, um abgängige Gebäude zu modernisieren oder umzunutzen. Die Nach- bzw. Umnutzung von Bestandsgebäuden wird durch bestehendes Planungsrecht verhindert.</p>
Spezifische Bedarfe und bedarfsgerechter Wohnraum	<p>Der künftige Bedarf wird voraussichtlich durch die Alterung der Bevölkerung gekennzeichnet sein, d. h. die Anzahl an kleineren und älteren Haushalten wächst.</p> <p>Es werden Impulse gewünscht, wie auf diese Bedarfe reagiert werden kann.</p>
Nachfrage	Es bestehen Konkurrenzen von verschiedenen Zielgruppen im Bereich der kleinen Wohneinheiten.

Tabelle 2: Ergebnisse der teilträumlichen Workshops

	Workshop Teilraum 1	Workshop Teilraum 2	Workshop Teilraum 3	Workshop Teilraum 4	Workshop Teilraum 5
Zielsetzung	Ziel der Workshops war es, Herausforderungen und Handlungserfordernisse in den Teilräumen zu diskutieren und erste Handlungsansätze zu diskutieren. Die Workshops richteten sich vornehmlich an die Kommunalpolitik und Amtsverwaltungen aus den Teilräumen.				
Allgemeine Herausforderungen und Hinweise	Es besteht ein soziales Gefälle zwischen den Städten und dem Umland. Das Umland sollte verstärkt verdichteten und bezahlbaren Wohnungsbau betreiben.	Der Teilraum ist durch dynamische Preiszuwächse und einem hohen Siedlungsdruck gekennzeichnet. Der Teilraum ist in sich heterogen mit städtischen und ländlichen Kommunen. Die kielnahen Kommunen sind z. T. schon überlastet. Es gilt, einen Ausgleich zwischen städtischen und ländlichen Kommunen herzustellen. Der Ausbau der Mobilität wird als Schlüssel gesehen, um Abwanderung entgegenzuwirken und ein aktives Dorfleben zu stärken.	Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen der Landesplanung wird als Einschränkung wahrgenommen. Die Flexibilisierung ist nicht weitreichend genug. Die Kommunen sollten mehr Eigenverantwortlichkeit erhalten, um besser auf (örtliche) Bedarfe zu reagieren zu können.	Die Baukosten sind sehr hoch, sodass kommunale Bauprojekte vor finanziellen Hürden stehen. Gleichzeitig gestaltet sich die Suche nach geeigneten Investoren als schwierig. Die Umsetzung von langwierigen Planungsprozessen können durch das politische Ehrenamt kaum geleistet werden.	Die zum Teil sehr kleinen Kommunen mit einer Bevölkerung von unter 500 Personen können kaum bis nicht auf die neuen Bedarfe reagieren.
Interkommunale Kooperation	Die Stadt-Umland-Kooperation strebt ein regionales Denken an. Die Kooperation wird als sehr positiv gesehen und wird stets weiterentwickelt. Die Zusammenarbeit in der wohnbaulichen Entwicklung fokussiert sich dabei auf die Flächenentwicklung und sollte	Die interkommunale Kooperation befindet sich noch im Aufbau. Der Austausch ist relevant, um für Bedarfe zu sensibilisieren und Transparenz zu gewährleisten aber sollte nicht zu Mehraufwand in den Kommunen und	Die Kooperation im Amt Hüttener Berge hat Signalwirkung. Im restlichen Teilraum ist eine interkommunale Abstimmung bisher gering ausgeprägt, wird aber als notwendig erachtet, um die bedarfsgerechte Entwicklung im gesamten	Abstimmungen mit Nachbargemeinden ist notwendig, um auf neue Bedarfe reagieren zu können. Die Abstimmung zwischen den Gemeinden, aber auch innerhalb der Gemeinde ist	Interkommunale Abstimmungen werden zwar begrüßt, aber die Umsetzung wird als schwierig erachtet, da die Rahmenbedingungen (Selbstregulierung des Marktes) zurzeit als ungünstig und die Hemmnisse als zu groß erachtet werden. Eine

	zukünftig verstärkt qualitative Aspekte berücksichtigen.	Verwaltungen führen. Es gilt, kreative Ansätze der Abstimmung zu etablieren.	Teilraum besser zu steuern. Die Rahmenbedingungen für eine verstärkte Zusammenarbeit werden jedoch als ungünstig erachtet. Ein informeller interkommunaler Dialog kann ein erster Schritt für eine zukunftsweisende Entwicklung sein, bei der zunächst Gemeinsamkeiten und Schnittstellen identifiziert werden sollten	notwendig, um alte Denkmuster zu durchbrechen.	Bemühung einer intensiveren interkommunalen Abstimmung im Rahmen des Amtsentwicklungskonzeptes des Amtes Hohner Harde konnte hierzu auch keine Lösung aufzeigen.
Innen- und Bestandsentwicklung	Die Kooperation setzt sich seit über 10 Jahren mit dem Thema Innenentwicklung und Flächeninanspruchnahme auseinander. Die Kooperation berücksichtigt bisher zu wenig qualitative Aspekte des Wohnungsbaus. Die Umnutzung bestehender Gebäude steht vor Herausforderungen. Die Städte Rendsburg und Büdelsdorf haben kaum kommunale Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung.	Der Bestandwohnungsmarkt sollte verstärkt betrachtet werden, um den Bedarf zu decken und die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren. Jedoch sind die Kosten der Innenentwicklung sehr hoch und Gemeinden im ländlichen Raum können die Förderprogramme der Städtebauförderung nicht in Anspruch nehmen. Es wird ein flächensparender Wohnraummix angestrebt.	Innen- und Bestandsentwicklung wird durch die momentane Marktsituation befördert. Es besteht kaum Leerstand.	Die Innenentwicklung wird durch rechtliche Regelungen gehemmt, indem Flächen dem Außenbereich zugeordnet werden und die Kommunen kaum eigene Flächen besitzen. Die Umgestaltung vorhandener landwirtschaftlicher Gebäude bietet großes Potenzial, um den Bedarf teilweise durch den Bestand decken zu können.	Aufgrund der hohen Nachfrage wird die Bestandsentwicklung befördert. Die Innenentwicklung wird durch rechtliche Regelungen gehemmt, indem Flächen dem Außenbereich zugeordnet werden und die Kommunen kaum eigene Flächen besitzen.
Spezifische Bedarfe und bedarfsgerechter Wohnungsbau	Es bestehen Bedarfe insbesondere für Senior*innen und Haushalten mit geringem Einkommen. Diese Bedarfe	Die steigenden Kaufpreise und Mieten führen dazu, dass sich die Nachfragegruppe, die „bezahlbaren Wohnraum“ nachfragt	Bezahlbarer, kleinteiliger Wohnraum wird nicht nur in den stadtnahen Kommunen benötigt, sondern auch in ländlicheren	Um ein Teil der hohen Nachfrage zu befriedigen, wird die Bestandsentwicklung im Sinne eines Generationswechsels als	Es bestehen Bedarfe für Jüngere, Alleinstehende und Ältere, die nicht gedeckt werden können. Die wohnbauliche Entwicklung, insbesondere

	<p>sollten auch verstärkt im Umland gedeckt werden.</p> <p>Die Umsetzung von bedarfsgerechtem Wohnraum im Umland wird durch fehlende Investoren und Skepsis gehemmt. Im Umland dominiert der Bau von Einfamilienhäusern bisher.</p> <p>Die Auseinandersetzung mit Qualitäten im Wohnungsbau ist bisher in der Kooperation zu gering ausgeprägt.</p>	<p>ausweitet. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum wird dadurch erschwert.</p> <p>Die Umsetzung von bedarfsgerechtem Wohnraum im Umland wird durch fehlende Investoren und Skepsis gehemmt. Ein Umdenken muss noch stattfinden.</p> <p>Der Wohnungsbau sollte sich auf integrierte Lagen mit guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung konzentrieren. Die wohnbauliche Entwicklung soll die kommunale (teilräumliche) Bevölkerungsstruktur widerspiegeln.</p>	<p>Lagen, um Jüngere und Ältere zu halten.</p> <p>Es müssen Rahmenbedingungen geschaffen werden, um Mieterhöhungen entgegenzuwirken und den bedarfsgerechten Wohnungsbau zu fördern.</p> <p>Gemeinden im ländlichen Raum haben einen eingeschränkten Zugriff auf Förderprogramme (z. B. Städtebauförderung), so dass Vorhaben nicht umgesetzt werden können.</p> <p>Der bedarfsgerechte Wohnungsbau reguliert sich, wenn die Gemeinden mehr Eigenverantwortung erhalten. Gleichzeitig gilt es, alte Denkmuster zu durchbrechen.</p>	<p>Schlüssel gesehen. Es fehlt jedoch an kleineren, altengerechten Wohnungen, um den Generationswechsel voranzutreiben.</p> <p>Um auf die neuen Bedarfe reagieren zu können, müssen alte Denkmuster durchbrochen werden und Diskussion zu führen.</p>	<p>außerhalb der Zentren, konzentriert sich auf die Schaffung von Einfamilienhäusern.</p>
Nachfrage	<p>Die Nachfrage nach Wohnraum ist hoch und übersteigt die Bedarfe.</p>	<p>Die Nachfrage nach Wohnraum ist sehr hoch und führt in den kielnahen Gebieten bereits zu Überlastungen der Infrastrukturen.</p>	<p>Die Nachfrage nach Wohnraum ist hoch und übersteigt die Bedarfe. Insbesondere die Nachfrage nach Ferien- und Zweitwohnungen spannt den Wohnungsmarkt weiter an und führt in Teilen zu Konkurrenzen zum Dauerwohnen.</p>	<p>Die hohe Nachfrage nach Wohnraum wird nicht gedeckt.</p>	<p>Die hohe Nachfrage nach Wohnraum führt dazu, dass (Bestands-)Immobilien schnell veräußert werden und eine Regulierung demnach nicht zielführend ist.</p>

Anlage 5: Dokumentation der Fachkonferenz

Wohnraumentwicklungskonzept für den Kreis Rendsburg-Eckernförde

Fachkonferenz Wohnen

01. September 2020

18:00 – 20:30 Uhr

Online-Konferenz über Cisco Webex

Dokumentation

Begrüßung und Einführung

- Frau Fahrenkrug von Institut Raum & Energie eröffnet die Fachkonferenz Wohnen und begrüßt die 65 Teilnehmenden.
- Herr Hetzel, Leiter des Fachbereiches Regionalentwicklung, Bauen und Schule des Kreises, begrüßt die Teilnehmenden ebenfalls.
- Herr Böttger, Demografiemanager des Kreises, erklärt den Hintergrund und die Zielsetzung des Wohnraumentwicklungskonzeptes. Das Wohnraumentwicklungskonzept nimmt eine zentrale Rolle in der zukünftigen Entwicklung des Kreises ein. Dabei geht Herr Böttger auf die Demografische Entwicklung, Alters- und Haushaltsstruktur ein; Faktoren, die den Wohnungsmarkt und die Bereitstellung von Wohnraum stark beeinflussen. Herr Böttger betont, dass das Konzept gemeinsam mit den Kommunen erarbeitet wird und durch einen breiten Dialogprozess begleitet wird.
- Eine kurze Abfrage ergibt, dass der Großteil der Teilnehmenden aus der Kommunalpolitik kommen. Des Weiteren sind Vertreter*innen aus der Kommunalverwaltung, der Wohnungswirtschaft und des Landes anwesend.

„Boom, Mangel und jetzt Corona – aktuelle Herausforderungen auf den Wohnungsmärkten“

Dr. Ralph Henger vom Institut der deutschen Wirtschaft in Köln gibt anhand einer Präsentation einen Input zum Thema „Boom, Mangel und jetzt Corona – aktuelle Herausforderungen auf den Wohnungsmärkten“. Das IW Köln ist ein Wirtschaftsforschungsinstitut, das im Bereich der Finanz- und Immobilienmärkte Wohnungsmarktanalysen durchführt, um Prozesse, Preis- und Mietentwicklungen zu verstehen und darzustellen.

- Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten stellt sich als sehr heterogen dar: Während es Teilräume mit einer Unterversorgung von Wohnraum gibt, besteht in anderen Teilen ein Wohnraumüberschuss und Leerstand. Diese heterogene Struktur lässt sich auch auf den Kreis Rendsburg-Eckernförde übertragen.
- Aus Sicht des IW Kölns untermauern drei zentrale Thesen das Ziel zu Erreichung von ausgeglichenen Wohnungsmärkten.
 1. Fokussierung auf Mobilisierung auf Bauflächen.
 - Effiziente Flächennutzung, Bauflächen im Innenbereich und planungsrechtlich gesicherte Flächen im Außenbereich mobilisieren
 2. Mehr regionale Strukturpolitik zur Erhöhung
 - Stadt-land-Disparität einzudämmen, Infrastrukturmaßnahmen
 3. Bessere (und höhere) Besteuerung von Grund und Boden
 - Niveau der Steuer zu niedrig und falsch ausgestaltet
- Seit 10 Jahren ist die deutsche Wirtschaft von einem Boom geprägt. Der wirtschaftliche Aufschwung hat dazu geführt, dass die vorherigen Schrumpfungstendenzen in Deutschland umgekehrt wurden und gleichzeitig Immobilien als Anlageobjekte an Attraktivität gewonnen haben.
- Corona verändert die Nachfrage nach Wohnraum lediglich geringfügig, da Wohnungsmärkte konjunkturunabhängig sind. Weiterhin besteht eine hohe Nachfrage

nach Wohnraum und (Wohn-)Immobilien. Gleichzeitig ist es noch ungewiss, wie die aktuellen (coronabedingten) Trends (z.B. Homeoffice) den Wohnungsmarkt beeinflussen.

Diskussion und Rückfragen aus dem Plenum

Wie sieht das Zusammenspiel von regionalplanerischer und ökonomischer Steuerung auf dem Wohnungsmarkt aus?

- Die Regionalplanung nimmt eine lenkende Aufgabe wahr, macht Vorgaben und besitzt die Möglichkeit durch die Erstellung von Leitlinien und Konzepte richtungsweisend zu agieren. Gleichzeitig besteht aus ökonomischer Sicht ein Koordinierungsproblem. Durch die kommunale Selbstverwaltung entstehen ökonomische Nachteile. Insbesondere in Schrumpfungsregionen versuchen die Kommunen mit günstigen Rahmenbedingungen Bevölkerung zu halten bzw. anzulocken.

Der Vortrag geht lediglich auf die quantitativen Bedarfe ein. Die qualitativen Bedarfe werden nicht berücksichtigt. Insbesondere hier werden Schwierigkeiten gesehen, da bspw. Wohnprojekte, die bezahlbaren Wohnraum schaffen, keine Flächen zur Verfügung haben bzw. die Flächen zu teuer sind. Es wird für eine Konzeptvergabe nach Hamburger Vorbild plädiert,

- Baulandbeschlüsse und Konzeptvergaben sind sehr sinnvolle Instrumente, um qualitativ bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen und auch bei Investoren eine gute Resonanz erfahren – sofern die Quoten auf einem vernünftigen Niveau sind.

Kleinere Gemeinden im Amt Schlei-Ostsee werden durch den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen gehemmt kleinteiligen Wohnraum zu schaffen.

- Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen ist ein klassisches Spannungsfeld und wird in den Teilräumen weiter diskutiert. Das Wohnraumentwicklungskonzept soll an dieser Stelle Impulse setzen.

Der Weg zum Wohnraumentwicklungskonzept

Vorgehen

- Die Erstellung des Wohnraumentwicklungskonzeptes gliedert sich in einen Analyse- und einen Beteiligungsprozess.
- Die Erstellung des Wohnraumentwicklungskonzeptes wird durch einen breiten Dialogprozess flankiert, in dem die Ergebnisse aus den Analysen, Bedarfsberechnungen und Empfehlungen zu Handlungsfeldern mit den Kommunen, Akteuren des Wohnungsmarktes sowie Vertreter*innen des Kreises und des Landes rückgekoppelt werden.

Ergebnisse der Wohnungsmarktanalyse

Die wesentlichen Ergebnisse der Wohnungsmarktanalyse stellt für das Projektteam Martin Albrecht vor. Die Ergebnispräsentation bezieht sich auf die Ergebnisse der bisher durchgeführten Auswertungen und Analysen. Einzelne Aspekte werden im Laufe des weiteren Projektverlaufes weiter vertieft (z.B. Auswertung der noch laufenden Kommunalbefragung).

In seiner Darstellung widmete sich Martin Albrecht drei wichtigen Themenfeldern aus der Analyse:

Wohnraumbedarf

- Die künftige Bevölkerungsentwicklung wird voraussichtlich vor allem durch eine weitere Alterung der Bevölkerung geprägt sein. Dies bedeutet eine wachsende Anzahl von kleinen, älteren und alten Haushalten.
- Insgesamt dürfte die Anzahl der Haushalte vielerorts auch insgesamt ansteigen. Wie stark dieser Anstieg verlaufen wird, hängt im Wesentlichen von der Außenzuwanderung in das Kreisgebiet bzw. mit der verhinderten Abwanderung zusammen. Beides lässt sich –wenngleich nur teilweise – auch über die Bereitstellung von bedarfsgerechten qualitativem Wohnraum steuern.
- Neben (jungen) Familien als klassische Zielgruppe vieler Kommunen im ländlichen Raum müssen im Hinblick auf eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung auch andere Bevölkerungsgruppen in den Fokus rücken (z.B. Senior*innen, Singles und Alleinerziehende, Menschen mit Behinderungen, Arbeitslose und Haushalte im Transferleistungsbezug, Haushalte mit kleinen und mittleren Erwerbseinkommen usw.).

Wohnraumangebot

- Das Wohnraumangebot in Rendsburg-Eckernförde ist im Wesentlichen durch Einfamilienhäuser geprägt (ca. 52% der Wohnungen). Rund ein Drittel der Wohnungen befindet sich in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen. Bei einem Großteil der Wohnungen handelt es sich um selbst genutztes Eigentum.
- Die Bautätigkeit im Kreis Rendsburg-Eckernförde hat Mitte der 2010er Jahre gegenüber den Vorjahren wieder deutlich angezogen. Rund die Hälfte der im Jahr 2018 fertiggestellten gemeldeten Wohnungen wurde in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen geschaffen.

Preise und Erschwinglichkeiten

- Sowohl die Immobilienkauf- als auch die Mietpreise sind im Kreis Rendsburg-Eckernförde deutlich angestiegen. Dies gilt insbesondere für die Kaufpreise (z.B. Häuser im Bestand: +18% ggü. 2017; Neubauwohnung: +14%). In einigen Segmenten des Wohnungsmarktes sind auch die Mietpreise z.T. deutlich angestiegen (z.B. Neubauwohnungen +8%). Die Preise von Wohnhäusern aus dem Bestand zur Miete sind hingegen in den vergangenen Jahren fast konstant geblieben.
- Besonders hohe Wohnkosten entstehen insbesondere im Kieler Umland, im Raum Eckernförde sowie entlang der Ostseeküste in den Ämtern Dänischenhagen und Schlei-Ostsee. Hier ist die Preisentwicklung in den vergangenen Jahren auch vergleichsweise dynamisch verlaufen.

- Eher geringe Immobilienkauf- und Mietpreise werden im Westen des Amtes Mittelholstein sowie in Teilen der Ämter Jevenstedt, Hohner Harde und Nortorfer Land realisiert.

Aus den bisher vorliegenden Ergebnissen leitet das Gutachterteam folgende zusammenfassende Einschätzungen ab:

- Vorbehaltlich der Ergebnisse der – in den kommenden Monaten zu erarbeitenden Wohnraumbedarfsprognose – zeichnet sich schon jetzt ab, dass in der Region ein grundsätzlicher Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum besteht.
- Besonderer Bedarf kann im Bereich kleiner und bezahlbarer Wohnungen konstatiert werden.
- Bei Neubauvorhaben muss der Fokus weiterhin insbesondere auf Standorten (aus regionaler Perspektive aber auch innerhalb der Gemeinde) liegen, mit denen bestehende Infrastrukturen gestärkt werden können (ohne diese zu überlasten), Ortskerne belebt werden und eine möglichst umweltschonende Mobilität ermöglicht wird.
- Aufgrund der bestehenden Herausforderungen (demografische und gesellschaftliche Trends, Veränderungen der Arbeitswelt, Mobilitätsbedarfe, Anforderungen aus Perspektive des Klima- und Ressourcenschutzes) bietet sich auch für die wohnbauliche Entwicklung ein regional abgestimmtes Vorgehen in funktional miteinander verflochtenen Räumen an.

Diskussion in Teilräumen

- Frau Fahrenkrug erläutert, dass der Kreis Rendsburg-Eckernförde mit seinen 165 Kommunen unterschiedliche Teilräume umfasst, für die grundsätzlich unterschiedliche Bedingungen auf dem Wohnungsmarkt unterstellt werden können.
- Auf dieser Grundlage haben Gutachterteam und der Kreis eine erste Abgrenzung zu Teilräumen unternommen. Diese Teilräume orientieren sich an bereits bestehenden Strukturen der Zusammenarbeit und an Verflechtungsbeziehungen. Die Abgrenzung wird vorgenommen, um Räume bzw. Kommunen mit vergleichbaren Ausgangsbedingungen und Bedarfslagen im Rahmen des Beteiligungsprozesses zusammenzufassen und spätere Handlungsempfehlungen auf deren Spezifika hin auszurichten.
- Die Abgrenzung ist noch nicht abgeschlossen und stellt lediglich eine gutachterliche Empfehlung dar.

Ergebnisse aus den Arbeitsgruppen

Die Diskussionsrunden werden mit der Frage eingeleitet, was die Teilnehmenden sich von dem Wohnraumentwicklungskonzept des Kreises erhoffen. Dabei werden folgende Aspekte als zentral gesehen:

- Sensibilisierung der Kommunalpolitik für sich verändernde Bedarfe
- Orientierungswerte für Qualitäten und Wohnformen.
- Transparenz der Bedarfe
- Impulse für Interkommunale Abstimmung (auch in Teilräumen in denen bereits interkommunal kooperiert wird)

Resultierende Schlussfolgerungen aus der Umfrage

- Das Wohnraumentwicklungskonzept wird gemeinsam mit den Kommunen und Akteuren des Wohnungsmarktes erarbeitet. Dabei ist es zentral, dass die Ergebnisse so aufbereitet werden, dass die Städte und Gemeinden später darauf zurückgreifen können und diese u.a. als Planungsgrundlage in Entwicklungsstrategien (z.B. Ortsentwicklungskonzepte) nutzen können.
 - An dieser Stelle ist es wünschenswert, Anregungen und Impulse für kreative Ideen zu geben, wie genossenschaftliches Wohnen und Projekte von der öffentlichen Hand umgesetzt werden können.
- Die Sensibilisierung für Bedarfe ist zentral. Dabei sollen Anreize zur Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum sowie gute Beispiele (v.a. bezüglich der Finanzierbarkeit) aufgezeigt werden. Dadurch soll die Scheu von neuen Wohnformen in den Kommunen reduziert werden.
- Es ist eine Vereinfachung von Planungsverfahren notwendig, da bestehende Planungsgrundlagen (B-Pläne) neue Wohnraumanforderungen (z.B. Wohnanlagen mit kleineren Miet- oder Eigentumswohnungen) nicht abdecken.
- Eine schnellere Bearbeitung und Umsetzung sind wünschenswert.
 - Teilweise sind keine B-Pläne vorhanden, sodass die Abstimmung über Baulücken etc. erschwert wird und planungsrechtliche Hürden bestehen
 - Eine besondere Rolle kommt dabei den Bauämtern der Amtsverwaltungen und des Kreises zu, die Unterstützungsstrukturen bereitstellen sollen.
 - kürzere Wege für den Austausch mit der Verwaltung ermöglichen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass das Zusammenspiel von Privatleuten (z.B. Vermieter*innen), Wohnungsgesellschaften und Kommunen verstärkt zu betrachten ist und an bereits bestehenden Konzepten im Bestand angeknüpft werden soll und diese später im Prozess zu vermitteln.
- Interkommunale Kooperation und Abstimmung ist hilfreich, um Planungssicherheit (auf Gemeindeebene) zu erlangen. An dieser Stelle werden Unterstützungsstrukturen gewünscht, insbesondere in Teilräumen, in denen noch keine Kooperation gelebt wird.

Schlussfolgerungen aus der Wohnungsmarktanalyse

- Es bestehen Schwierigkeiten, Investoren für Wohnbauprojekte im ländlichen Raum zu finden. Entweder sind die Preisvorstellungen zu hoch oder es wird von vornherein der Bedarf negiert. Das macht die Umsetzung schwierig.
- Der Entwicklungsrahmen des Landes macht es insbesondere im Hinblick auf zwei Aspekte schwierig:
 - Wirtschaftliche Entwicklung von Gebieten mit z.B. 10 WE kaum möglich
 - Die fehlende Möglichkeit, (Wohnbau-)Kontingente zwischen den Gemeinden zu verschieben, erschwert die interkommunale Kooperation (gutes Beispiel: Klein Wittensee, insgesamt sonst eher noch „Inseldenken“)
- Vielerorts bestehen Aktivierungshemmnisse von Flächen im Innenbereich.

- Wichtige Akteur*innen für die anstehenden Herausforderungen sind Wohnbaugesellschaften: Diese achten weniger auf den Profit, sondern auf die Mischung (Schaffung von Wohnraum nach den Förderrichtlinien sowie im Bereich der ortsüblichen Mieten)
- Eine wesentliche Herausforderung besteht darin, den Generationenwechsel zu moderieren. Je nach Substanz entweder
 - energetische Sanierung und Verkauf z.B. an Familien
 - Aufteilung in mehrere, kleinere Wohneinheiten (abgebende Partei behält eine) oder
 - Abriss und Neubau (Abrissprämie?)
- Es besteht im Hinblick auf die kleineren Wohneinheiten derzeit ein Interessenskonflikt verschiedener Zielgruppen (auch im Zusammenhang mit touristischer Nutzung).
- Zentral ist der Aspekt zur Stärkung der Ortskerne (vor allem im ländlichen Raum):
 - vielfach alter Bestand abgängig oder ungenutzt ist – hierfür sind entsprechende Strategien und Instrumente notwendig (s.o.)
 - Nach- bzw. Umnutzung von alten landwirtschaftlichen Betrieben (die z.T. bereits ausgesiedelt sind) wird aufgrund des bestehenden Planungsrechtes verhindert
 - Zugriff auf Grundstücke häufig erschwert, durch fehlende Eigentumsrechte
- Zum Themenbereich sozialer Wohnprojekte wird angemerkt, dass passende Grundstücke nicht zu finden und gemeinschaftliche Nutzungsmöglichkeiten von Räumlichkeiten (z.B. für gemeinsames Arbeiten) oftmals nicht genehmigt werden. Auf Hinblick auf die Ausstrahlungskraft für die Ortskerne im ländlichen Raum wird mehr Flexibilität gewünscht.
- Wohnbauliche Entwicklung soll vor allem in der Nähe bestehender Infrastrukturangebote, um diese langfristig sichern zu können, betrieben werden. Gleichzeitig haben Kommunen ohne Infrastruktur Entwicklungsschwierigkeiten.

Erwartungen an die teilräumlichen Workshops

In den Arbeitsgruppen wurden die Erwartungen an die teilräumlichen Workshops diskutiert. Im Vordergrund standen insbesondere folgende Aspekte:

- In allen Teilräumen wird das Aufzeigen von guten und konkreten (Praxis-)Beispielen zur Umsetzung von bedarfsgerechtem Wohnraum während der Workshops als besonders wichtig erachtet.
 - Es können und sollen gute Beispiele aus dem Kreis und angrenzenden Region dargestellt werden und ggf. von den entsprechenden Akteuren erläutert werden. Darunter zählen auch Impulse zur Baulandaktivierung.
 - Als Ergebnis wird sich ein „Werkzeugkasten“ mit möglichen Instrumenten, Leitlinien und Verbindlichkeiten für die kommunale wohnbauliche Entwicklung gewünscht, die durch gute Beispiele und kreative Lösungen flankiert werden.

- Austausch und Beratung über Planungen und Bauvorhaben mit dem Kreis und ggf. mit Verantwortlichen der Landesbehörden:
 - Der Kreis soll während der Workshops sichtbar und für die Teilnehmenden ansprechbar sein.
 - ggf. Diskussion über Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes bzw. der Regionalpläne (Einteilung der Gemeinden und bestehende Wohnraumkontingentierung)
- Ein weiterer Schwerpunkt soll auf den Austausch über bestehende Barrieren und Hemmfaktoren liegen, die den Kommunen begegnen können. Dabei soll über die rechtlichen und fachlichen Herausforderungen diskutiert werden. Gewünscht wird, dass z.B. in Rahmen eines Ideenpools erste Empfehlungen vorgestellt werden. An dieser Stelle wird auch eine Information / Berichterstattung zu Fördermöglichkeiten für (kleinere) Kommunen für die beschriebenen Herausforderungen gewünscht.
- Es wird ein breiter Kreis an Teilnehmenden angestrebt: Vertreter*innen der Kommunalpolitik, dabei insb. Vertreter*innen der einzelnen Kommunen (Bau-, Planungsausschuss, Bürgermeister*innen), Vertreter*innen der Kreisverwaltungen und nachgelagerten Verwaltungsebenen sowie der Landesplanung
 - An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass – vor dem Hintergrund des Schwerpunktes des Wohnraumentwicklungskonzeptes bezahlbaren und sozialverträglichen Wohnraum zu schaffen – auch Betroffene (junge Familien, Senior*innen, Menschen mit Behinderung) gehört werden.

Um die Workshops auf kommunaler Ebene breit zu bewerben und einen größtmöglichen Kreis an Teilnehmenden zu erreichen, werden den Teilnehmenden der Arbeitsgruppen gezielt gefragt, welche Möglichkeiten der Einladung und Kommunikation gewünscht wird.

- Es wird deutlich, dass die Teilnehmenden der Fachkonferenz als Multiplikator*innen eine wichtige Rolle in der Verbreitung der Relevanz der Workshops (z.B. in den Nachbargemeinden) spielen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Multiplikator*innen gezielt angesprochen werden sollen.
- Persönliche bzw. direkte Ansprache der Bürgermeister der Gemeinden wird als sehr wichtig erachtet.

Ausblick

Die weiteren Schritte werden den Teilnehmenden der Arbeitsgruppen erläutert. Das weitere Vorgehen wird durch den Dialogprozess dominiert, flankiert durch die anstehenden Bedarfsprognose und der Ableitung von Handlungsfeldern und Empfehlungen.

Anlage 6: Dokumentationen aus den Workshops

Wohnraumentwicklungskonzept für den Kreis Rendsburg-Eckernförde

Teilräumlicher Workshop

Teilraum 1: Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg und Amt Eiderkanal

18. Januar 2021

17:30–20:00 Uhr

Online-Konferenz über Cisco Webex

Dokumentation

Begrüßung und Einführung

- Katrin Fahrenkrug, Institut Raum & Energie, begrüßt die Teilnehmenden und stellt kurz die Zielsetzung und das Vorgehen des Workshops vor.
- Herr Böttger, Demografiemanager des Kreises und Projektleiter, erklärt den Hintergrund und die Zielsetzung des Wohnraumentwicklungskonzeptes. Das Wohnraumentwicklungskonzept nimmt eine zentrale Rolle in der zukünftigen wohnbaulichen Entwicklung des Kreises ein. Fokus ist dabei der qualitative Wohnungsbau für verschiedene Zielgruppen, darunter insb. Ältere, Geringverdiener und Alleinstehende. Die teilräumlichen Workshops läuten die zweite Phase des kommunalen Beteiligungsprozess ein. Zielsetzung der Workshops ist es, erste Handlungsmöglichkeiten mit den Teilnehmenden zu erörtern.

Ergebnisse der Wohnraumbedarfsabschätzung

Die wesentlichen Ergebnisse der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose sowie erste Zwischenergebnisse der Wohnraumbedarfsabschätzung stellt für das Projektteam Martin Albrecht vor. Die Ergebnispräsentation bezieht sich auf die Ergebnisse der bisher durchgeführten Auswertungen und Analysen. Es werden folgende Erkenntnisse vorgestellt:

Kommunalbefragung

- Aus Sicht des Teilraumes sind junge Familien die Hauptzielgruppe, für die im gesamten Kreisgebiet Wohnungen benötigt werden. An zweiter und dritter Stelle stehen Ein-Personen-Haushalte und Senior*innen.
- Die Hauptzielgruppe des Wohnungsbaus im Teilraum sind junge Familien, Single-Haushalte und Alleinerziehende sowie Senior*innen.
- Es werden vor allem seniorengerechte Wohnformen und kleinere Wohnungen benötigt. Die anderen Teilräume sehen Bedarf bei Einfamilienhäusern.

Bevölkerungs- und Haushaltsprognose

- Die künftige Bevölkerungsentwicklung wird voraussichtlich vor allem durch einen leichten Rückgang der Bevölkerung geprägt sein. Gleichzeitig steigt der Anteil der über 65-Jährigen an der Bevölkerung und der Anteil der unter 65-Jährigen nimmt ab.
- Die Zahl der Haushalte wird vielerorts steigen bzw. im Vergleich zu den Bevölkerungszahlen nur leicht sinken. Daraus lässt sich ableiten, dass die Haushalte kleiner werden. Kleinere Haushalte und eine alternde Bevölkerung brauchen anderen Wohnraum als Familien.

Preise und Erschwinglichkeit

- Trotz geringer Kaufpreise für Einfamilienhäuser im Neubau sind die Immobilienpreise zwischen 2017 und 2020 gestiegen. Auch die Mietpreise in Rendsburg und im Umland sind in Vergangenheit stets gestiegen.

Wohnraumbedarf und -nachfrage

- Die vorgestellten Ergebnisse stellen einen Zwischenstand dar.
- Die Haushaltsentwicklung ist eine wichtige Grundlage für die Abschätzung des künftigen Wohnraumbedarfs. In den letzten Jahren ist ein Anstieg der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte zu verzeichnen. Diese Entwicklung wird sich bis 2030 fortsetzen.
- Der Bedarf wird mittels des demografisch bedingten Mehrbedarfs und des Ersatzbedarfs für abgängige Wohnungen berechnet. Im Einfamilienhaussegment ist der Bedarf aufgrund der demografischen Veränderung weniger stark ausgeprägt der im

Mehrfamilienhaussegment. Es besteht ein erhöhter Bedarf an kleineren Wohneinheiten für Senior*innen, Alleinstehende und Alleinerziehende.

- Die Situation und die Gefühlslage vor Ort stellen sich jedoch anders dar: Die Nachfrage unterscheidet sich vom Bedarf dahingehend, dass die Nachfrage sich nicht aus den demografischen Veränderungen ergibt, sondern weil Menschen auf dem Wohnungsmarkt aktiv werden (z. B. aufgrund des Zinsniveaus) und Wohnraum nachfragen. Die Nachfrage übersteigt den Bedarf erheblich.

Anhand von drei Fragen wird ein erstes Stimmungsbild zur wohnbaulichen Entwicklung im Teilraum eingefangen. Dabei gibt ein Großteil der Teilnehmenden an, dass nicht bedarfsgerecht gebaut wird und dass die wohnbauliche Entwicklung vor allem durch kommunale Zusammenarbeit und Förderung gestärkt werden kann. Zur Verbesserung der Öffentlichkeitsarbeit werden insbesondere digitale Instrumente, z. B. ein Onlineportal oder einer App, Bürgerbeteiligungsmaßnahmen und Pressemitteilungen vorgeschlagen. Jedoch sollte die Öffentlichkeitsarbeit nicht nur über Online-Dienste erfolgen.

Handlungsmöglichkeiten anhand von guten Beispielen

Anhand von guten Beispielen werden Handlungsmöglichkeiten für eine bedarfsgerechte wohnbauliche Entwicklung vorgestellt. Diese gliedern sich in vier Kategorien:

Informelle Instrumente:

- Die Kooperationsvereinbarung des Amtes Hüttener Berge und der Region Heide sind gute Beispiele für die Integration von qualitativen Prinzipien für die wohnbauliche Entwicklung. Indem qualitative Ziele vertraglich verankert werden, kann die wohnbauliche Entwicklung in der Region gesteuert werden.
- Zudem besteht die Möglichkeit, die Auswirkungen von wohnbaulichen oder gewerblichen Entwicklungsvorhaben zu evaluieren, indem Mehrbedarfe von Infrastrukturen und Wirkungen auf den kommunalen Haushalt geschätzt werden.

Rechtliche und vertragliche Regelungen:

- Vertragliche und rechtliche Regelungen beinhalten neben der Ausnutzung des Baurechtes nach BauGB auch Regelungen, die die Kommunen mit Bauträgern/Investoren abschließen können, um somit die Entwicklung zu steuern – auch ohne eigene Entwicklung der Fläche. Solche vertraglichen Regelungen sind z. B. Konzeptvergaben. Konzeptvergaben ermöglichen Kommunen, den Zuschlag für die Entwicklung einer kommunalen Fläche an das Konsortium mit dem besten Konzept und nicht an den Höchstbietenden zu erteilen. Die Vergabezuschläge können z. B. mit sozialen Kriterien verbunden werden. Voraussetzung für die erfolgreiche Umsetzung einer Konzeptvergabe ist der politische Wille.
- Herr Binder merkt an, dass Konzeptvergaben oftmals mit hohen Kosten für Kommune und insbesondere für Investoren verbunden sind und für kleinere Kommunen damit nicht leistbar. Er empfiehlt, den direkten Austausch mit Investoren zu suchen.

Förderprogramme:

- Das Ministerium für Inneres, Ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes (kurz MILIG) hat Anfang 2020 das neue Förderprogramm „Neue Perspektive Wohnen“ auferlegt. Die Förderung hat zum Ziel, Quartiere mit gemischten Wohnformen (Eigentum, Miete) in den Kommunen im Land zu fördern.
- Daneben bestehen zahlreiche weitere Förderprogramme des Landes und der Investitionsbank IB.SH.

Bauliche Maßnahmen:

- Zu den baulichen Maßnahmen gehören Bauprojekte der kommunalen Hand, die u. a. gemeinsam mit dem Amt oder auch privaten Investoren umgesetzt werden können.

Diskussion in Arbeitsgruppen

Die Herausforderungen und Handlungsmöglichkeiten der Kommunen werden in zwei Kleingruppen diskutiert.

- Der Bedarf an kleineren Wohnraum im Umland wird von den Kommunen erkannt, ist jedoch mit Skepsis verbunden. Der Bau von Mehrfamilienhäusern füge sich nicht in das Ortsbild ein, da die Wahrnehmung besteht, dass die Schaffung von Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment mit einem Bau in die Höhe einhergeht. Man wünscht sich gute Beispiele, die darstellen, wie kleinteiliger ortsbildangepasster Wohnraum in kleineren Gemeinden aussehen kann.
- Das Interesse von Investoren, kleinteiligeren Wohnraum außerhalb der Zentren zu finanzieren, ist sehr gering. Gleichzeitig stehen die Kommunen vor Herausforderungen, auf die Bedarfe flexibel zu reagieren, weshalb die Investoren als wichtig erachtet werden, um bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen.
- In den Städten und größeren Orten des Teilraums (z. B. Fockbek) ist die Nachfrage nach seniorenrechtlichem Wohnraum hoch. In Fockbek besteht teilweise die Befürchtung, dass ortsansässige Senior*innen nicht mit passendem Wohnraum versorgt werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass neben der Bereitstellung von qualitativ angepasstem Wohnraum für Senior*innen auch auf die Bezahlbarkeit geachtet werden muss.
- Die Städte Rendsburg und Büdelsdorf haben kaum noch eigene Flächen, die sich für die wohnbauliche Entwicklung eignen. Das Bauen im Außenbereich ist nicht mehr zeitgemäß, aber Konversions- und Aktivierungsmaßnahmen im Innenbereich sind mit erhöhten Planungs- und Baukosten verbunden. Im Umland gilt es, Grundstückseigentümer*innen gezielt anzusprechen, um Flächen für den Wohnungsbau zu aktivieren.
- Der (gewerbliche) Leerstand sollte stets mitgedacht werden. Es gibt Überlegungen eine Bürgergenossenschaft zur Nachnutzung von leerstehenden Gewerbeimmobilien zu gründen.
- Geförderter Wohnraum befindet sich fast ausschließlich in den Städten und der Zustand von einigen Mehrfamilienhäusern wird als nicht mehr zeitgemäß eingestuft. Im Umland hingegen werden überwiegend Einfamilien- und Reihenhäuser vorgefunden. Da die Flächenverfügbarkeit in den Städten sehr gering ist und bezahlbarer Wohnraum im gesamten Teilraum geschaffen werden muss, sollte sich das Umland verstärkt seiner Verantwortung zur Bereitstellung von Wohnraum für alle Gruppen bewusstwerden.
- Die Erreichbarkeit der Zentren, insbesondere Rendsburg, ist zurzeit nicht zufriedenstellend. Die Mobilität der Bevölkerung im Umland ist aufgrund der Bauarbeiten am Tunnel und des gesperrten Fußgängertunnels stark eingeschränkt. Es wird darauf

hingewiesen, dass die Sicherstellung einer guten Anbindung – auch ohne PKW – wichtig für die Attraktivität des Raumes ist.

Podiumsdiskussion

Herausforderungen und Handlungsansätze

- Als Herausforderung wird die hohe Nachfrage nach Wohnraum gesehen und das Einbeziehen der Bevölkerung in die kommunale Planung. Insbesondere im Bereich der Nachverdichtung ist es wichtig, dass die Bevölkerung mitgenommen wird, um Akzeptanz zu schaffen. Frau Petersen erläutert, dass Bürgerbeteiligung in Fockbek zurzeit angestoßen wird.
- Herr Mathein ergänzt, dass ein Ortsentwicklungskonzept eine gute Grundlage darstellt, aber Planungen trotzdem oftmals zu abstrakt sind. Daher gilt es, Leitbilddiskussion mit einer übergreifenden Wirkung in den Kommunen und den gesamten Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg anzustoßen, um Vision für den Raum zu entwickeln.
- Es ist erforderlich, dass auch in kleineren Kommunen verstärkt bedarfsgerechte, wohnbauliche Entwicklung betrieben wird. Im Zentrum der wohnbaulichen Entwicklung sollten daher qualitative Anforderungen und die Infrastrukturausstattung stehen.
- Herr Binder erläutert, dass die Einbindung der Bürgerinnen und Bürger von zentraler Bedeutung ist; gleichzeitig ist es erforderlich, dass die kommunalen Entscheidungskompetenzen transparent dargelegt und ausgenutzt werden sollten. Er betont, dass langwierige Entscheidungsprozesse für Investoren abschreckend wirken.
- Es wird gefordert, dass das Thema Wohnen eine hohe kommunalpolitische Priorität wird. In Kommunen, in denen die wohnbauliche Entwicklung vorrangig diskutiert wird, gehen Gemeinden aktiv auf Investoren zu.

Unterstützungsbedarfe:

- Frau Storm weist darauf hin, dass es auf kommunalpolitischer Ebene schwierig ist, sich zu Verfahrensweisen, guten Beispielen und Ansprechpartner*innen zu informieren. Man wünscht sich Hilfestellungen, Beratungsangebote und Qualifizierungsmaßnahmen für die Kommunalpolitik. Diese sollten passgenau auf den Teilraum zugeschnitten sein. Die Kreisverwaltung soll verschiedene Schulungs- und Beratungsmöglichkeiten aufzeigen.
- Herr Binder fordert, dass der Kreis innovative Konzepte vorantreibt und als Impulsgeber agiert. Zudem werden schlankere Verfahren und mehr Vertrauen in die Akteure vor Ort gefordert.

Hinweise zur Arbeit der Entwicklungsagentur des Lebens- und Wirtschaftsraums Rendsburg

- Herr Böhmke stellt kurz die Ziele der Entwicklungsagentur des Lebens- und Wirtschaftsraums Rendsburg dar: Die Innenentwicklung nimmt eine zentrale Rolle ein und die Flächenentwicklungsplanung wird stets weiterentwickelt. Es wird ein regionales Denken angestrebt, bei dem die unterschiedlichen Ziele der Kommunen miteinander vereint sind. Es besteht der Wunsch, losgelöst von den Vorgaben der Landesplanung zu sein.
- Herr Mathein kritisiert, dass die GEP zu wenig bedarfsgerechten Wohnraum betreibt. Im Mittelpunkt sollte eine bedarfsgerechte wohnbauliche Entwicklung stehen. Die vorhandenen Instrumente sollten verstärkt genutzt werden, um besser auf Bedarfe reagieren zu können.

- Frau Petersen fügt hinzu, dass interkommunale Kooperation sehr empfehlenswert und stets anzustreben ist, auch wenn damit Hürden und höherer Abstimmungsaufwand verbunden sind. Jedoch gilt es, die einzelnen Interessen aufeinander abzustimmen.

Rolle des Kreises:

- Herr Breuer nimmt auf, dass der Kreis verstärkt vernetzend aktiv sein und Informationen streuen muss. Die Ämter und der Kreis stehen den Kommunen aktiv zur Seite.
- Das Wohnraumentwicklungskonzept soll ein Werkzeugkasten mit Anregungen darstellen, der Startschuss für Folgemaßnahmen ist. Dabei gilt es, die vielschichtigen Interessenlagen zu überblicken. Gleichzeitig plädiert er dafür, dass kleine Kommunen mehr Mut in der wohnbaulichen Entwicklung zeigen. Als Beispiel nennt er die Überplanung des Bestandes. Wichtig ist, dass Gemeinden Leitbilder und -ziele entwickeln und wissen, welche Bedarfe vorhanden sind.
- Herr Binder ergänzt an dieser Stelle, dass Leitbilder wichtiger Bestandteil der zukünftigen Entwicklung sind und Kommunen für sich die Frage beantworten müssen, wie sie in Zukunft aufgestellt sein und leben wollen. Diese Frage hilft, Bedarfe in den Bereichen Leben, Arbeiten und Lernen zu identifizieren.

Ausblick

Herr Böttger fasst die zentralen Ergebnisse des Workshops zusammen. Die wichtigste Aufgabe des Konzeptes wird es sein, die Bedarfe in die (kommunal)politische Diskussion zu bringen und für die unterschiedlichen Bedarfe zu sensibilisieren.

Die Teilnehmenden werden dazu eingeladen, weitere Hinweise und Handlungsfelder direkt an das Gutachterteam und/oder die Kreisverwaltung zu richten.

Wohnraumentwicklungskonzept für den Kreis Rendsburg-Eckernförde

Teilräumlicher Workshop

Teilraum 2: Ämter und Gemeinden der Fördekooperation

12. November 2020

17:30 – 20:00 Uhr

Online-Konferenz über Cisco Webex

Dokumentation

Begrüßung und Einführung

- Johanna Johncock, Institut Raum & Energie, begrüßt die Teilnehmenden des Workshops und stellt das Moderations-Team vor.
- Herr Böttger, Demografiemanager des Kreises und Projektleiter, erklärt den Hintergrund und die Zielsetzung des Wohnraumentwicklungskonzeptes. Das Wohnraumentwicklungskonzept nimmt eine zentrale Rolle in der zukünftigen wohnbaulichen Entwicklung des Kreises ein. Fokus ist dabei der qualitative Wohnungsbau für verschiedene Zielgruppen, darunter insb. Ältere, Geringverdiener und Alleinstehende. Der Workshop sowie die weiteren drei Workshops in den Teilräumen läuten die zweite Phase des kommunalen Beteiligungsprozess ein. Zielsetzung der Workshops ist es, erste Handlungsmöglichkeiten mit den Teilnehmenden zu erörtern.

Ergebnisse der Wohnraumbedarfsabschätzung

Die wesentlichen Ergebnisse der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose sowie der Wohnraumbedarfsabschätzung stellt für das Projektteam Martin Albrecht vor. Die Ergebnispräsentation bezieht sich auf die Ergebnisse der bisher durchgeführten Auswertungen und Analysen. Es werden folgende Erkenntnisse vorgestellt:

Kommunalbefragung:

- Aus Sicht des Teilraumes sind junge Familien die Hauptzielgruppe, für die im gesamten Kreisgebiet Wohnungen benötigt werden, dicht gefolgt von den Zielgruppen „Senior*innen aus dem Kreisgebiet“ und „Ein-Personen-Haushalte“.
- Die Hauptzielgruppe des Wohnungsbaus im Teilraum sind wieder junge Familien und Senior*innen. Für diesen Teilraum wird – anders als in den weiteren Teilräumen des Kreises – besonderer Bedarf bei einkommensschwächeren Haushalten gesehen.
- Für diese Zielgruppen werden Wohnungen und Gebäude benötigt. Die Anteile der benötigten altersgerechten Wohnungen, Mehrfamilienhäusern und preiswerten Wohnungen liegt über den Durchschnittswerten des Kreises.

Bevölkerungs- und Haushaltsprognose:

- Die künftige Bevölkerungsentwicklung im Kreis wird voraussichtlich vor allem durch einen Rückgang und eine weitere Alterung der Bevölkerung geprägt sein. Im Teilraum der Fördekooperation gibt es jedoch zahlreiche Kommunen, für die ein Anstieg der Bevölkerung prognostiziert wird, die Gesamtentwicklung ist leicht negativ. Es handelt sich hierbei um eine Erstwohnsitz-Prognose. Die Bevölkerungsentwicklung wird durch eine Altersverschiebung begleitet. Es wird ein starker Anstieg des Anteils der über 80-Jährigen und ein Rückgang des Anteils der jüngeren Erwachsenen und Kindern prognostiziert.
- In nahezu allen Gemeinden des Teilraums wird ein Anstieg der Haushaltszahlen prognostiziert. Das liegt an der Verschiebung der Haushaltsstrukturen hin zu kleineren Haushalten mit ein oder zwei Personen. Für Haushalte mit drei oder mehr Personen wird eine rückläufige Entwicklung in der Fördekooperation erwartet.
- Dementsprechend müssen im Hinblick auf eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung auch andere Bevölkerungsgruppen in den Fokus rücken (z.B. Senior*innen, Singles und Alleinerziehende, Menschen mit Behinderungen, Arbeitslose und Haushalte im Transferleistungsbezug, Haushalte mit kleinen und mittleren Erwerbseinkommen usw.).

Preise und Erschwinglichkeit:

- In diesem Teilraum werden im Vergleich zu den weiteren Teilgebieten des Kreises die höchsten Immobilienpreise erzielt. Die teuersten Wohnlagen liegen am Kieler Stadtrand. Gleichzeitig sind in der Fördekooperation – trotz bereits hoher Preise – die höchsten Preisanstiege zu verzeichnen.
- Seit 2012 hat sich ein großer Anstieg der Median-Angebotsmieten vollzogen. Dementsprechend verschiebt sich auch die Definition der Zielgruppe „Einkommensschwächere Haushalte“

Wohnraumbedarf und -nachfrage:

- Die wohnbaulichen Bedarfe werden durch die Haushaltsentwicklung stark beeinflusst. Generell besteht ein zusätzlicher Bedarf an Wohnraum, sowohl im Einfamilien- als auch im Mehrfamilienhaussegment. Der zusätzliche Bedarf ergibt sich aus einem demografischen Mehrbedarf sowie aus einem Ersatzbedarf abgängiger Wohngebäude. Der Bedarf im Mehrfamilienhaussegment liegt höher als der im Einfamilienhausbereich.
- Die Nachfrage nach Wohnraum übersteigt die errechneten Bedarfe um ein Vielfaches. Diese hohe Nachfrage spiegelt die empfundene Situation vor Ort wider. Dadurch werden nicht gebrauchte Wohneinheiten trotzdem veräußert.
- Die aktuellen Planungen berücksichtigen den Bedarf an kleineren Wohneinheiten. In Zukunft müssen verstärkt qualitative Bedarfe berücksichtigt werden, um verschiedene Bevölkerungsgruppen mit passendem Wohnraum zu versorgen.

Handlungsmöglichkeiten anhand guter Beispiele

Anhand von fünf Thesen werden die wesentlichen Erkenntnisse aus der Bedarfs- und Nachfrageprognose zusammengefasst und durch eine Mentimeter-Abfrage wird ein erstes Stimmungsbild eingefangen.

Die Handlungsmöglichkeiten der Kommunen werden mittels guter Beispiele aus der Region vorgestellt. Zunächst stellt Herr Sander, Bürgermeister der Gemeinde Kronshagen, zwei aktuelle Beispiele aus der Gemeinde vor.

Ortskernsanierung Kronshagen:

- Die Entwicklung des Ortskerns ist seit ca. 25 Jahren ein Thema in den politischen Diskussionen der Gemeinde. Anhand eines Rahmenplans wurde 2015/2016 die Sanierung des Ortskerns beschlossen. Die Vergabe der Ortskernentwicklung erfolgte anhand einer Konzeptvergabe. Den Zuschlag hat die Baugenossenschaft Mittelholstein erhalten. Es werden ca. 60 Wohneinheiten zur Miete und Eigentum in verschiedenen Größen entwickelt. Das Areal wird durch Gemeinschaftsflächen komplementiert.
- In der Gemeinde wird bis 2030 der Anteil der über 80-Jährigen in der Bevölkerung stark steigen. Dies erfordert eine Anpassung des Wohnraums an die Bedürfnisse dieser Altersgruppe. Auf der Fläche eines früheren Gartenmarktes wird ein Senior*innenwohnpark entwickelt. Dieser ist von der Gemeindevertretung noch nicht beschlossen, aber wird in den politischen Gremien diskutiert und erfährt großen Zuspruch. Der Senior*innenpark bietet eine große Bandbreite an pflegerischen Dienstleistungen, z.B. Palliativpflege.

Die weiteren Best Practices gliedern sich in vier Kategorien von Handlungsmöglichkeiten.

Bauliche Maßnahmen:

- Zu den baulichen Maßnahmen gehören bedarfsgerechte Bauprojekte der kommunalen Hand, die u.a. gemeinsam mit dem Amt oder auch privaten Investoren umgesetzt werden können.

Förderprogramme:

- Das Ministerium für Inneres, Ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes (kurz MILIG) hat Anfang des Jahres das neue Förderprogramm „Neue Perspektive Wohnen“ aufgelegt. Die Förderung soll Quartiere mit gemischten Wohnformen (Eigentum, Miete) in den Kommunen im Land fördern.

Vertragliche Regelungen:

- Vertragliche Regelungen beinhalten Regelungen, die die Kommunen mit Bauträgern/Investoren abschließen können, um die Entwicklung auch ohne eigene Entwicklung der Fläche zu steuern. Solche vertraglichen Regelungen sind z.B. Konzeptvergaben: Sie ermöglichen Kommunen, den Zuschlag für die Entwicklung einer kommunalen Fläche an das Konsortium mit dem besten Konzept und nicht an den Höchstbietenden zu erteilen. Die Vergabezuschläge können z.B. mit sozialen Kriterien verbunden werden. Voraussetzung für die erfolgreiche Umsetzung einer Konzeptvergabe ist der politische Wille.

Organisatorische Maßnahmen:

- Zu den organisatorischen Maßnahmen gehören u.a. interkommunale Abstimmungen zur wohnbaulichen Entwicklung. Die interkommunale Abstimmung der wohnbaulichen Entwicklung hat zum Vorteil, dass Kommunen dadurch erhöhten Spielraum in der wohnbaulichen Entwicklung erhalten. Gemeinsam können Leitlinien der wohnbaulichen Entwicklung beschlossen werden, um im regionalen Kontext Bedarfe besser zu erkennen und zu decken.

Diskussion in Arbeitsgruppen

Die aufgezeigten Thesen und daraus resultierende Handlungsmöglichkeiten für die Kommunen werden in zwei Arbeitsgruppen vertieft.

- Die Kommunen erfahren zurzeit trotz der hohen Immobilienpreise im Teilraum eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Die Gemeinden wollen auf diese hohe Nachfrage reagieren, deswegen ist es zwar inhaltlich richtig, dass zu viele Einfamilienhäuser gebaut werden, jedoch darf daraus kein Verbot für den Bau von Einfamilienhäusern resultieren. Die Gemeinden sind auf Familien angewiesen.
- Die Innenentwicklung steht in vielen Gemeinden im Fokus, jedoch besteht wenig Handlungsspielraum für die Kommunen: Zum einen stehen nicht genug Flächen zur Verfügung (z.B. durch Privatbesitz), zum anderen sind die hohen Kosten ein großer Hemmfaktor. An dieser Stelle ist es wichtig, dass die Kommunen zukünftig besser unterstützt werden. Die Flächenversiegelung muss reduziert werden, das geht nur durch eine aktive Innenentwicklung.
- Die Sensibilisierung in Bezug auf die Notwendigkeit von Mehrfamilienhäusern im ländlichen Raum ist bisher wenig ausgeprägt. Es muss zunächst noch ein Umdenken in den Gemeindevertretungen und in der breiten Bevölkerung geben, dass Mehrfamilienhäuser sich auch in ländlich geprägten Kommunen in das Ortsbild einfügen können. Gleichzeitig stellt sich die Suche nach Investoren als schwierig dar. Die Investoren präferieren eher städtisch geprägte Orte oder eine Entwicklung ist erst ab mehreren

Wohneinheiten und Stockwerken finanziell möglich, sodass die Realisierung von Wohnprojekten im ländlichen Raum als unwirtschaftlich gesehen werden.

- Mobilität kann als Schlüssel dienen, um Abwanderung jüngerer und älterer Bevölkerung entgegenzuwirken, um die Durchmischung zu erhalten und die Entwicklung zu einem Schlafdorf zu vermeiden.
- Austausch und interkommunale Abstimmung sind relevant, die Planungshoheit der Kommunen darf dadurch jedoch nicht eingeschränkt werden.
- Die Kommunen wünschen sich Unterstützungsinstrumente:
 - Die Verwaltungen der Kommunen, der Ämter und des Kreises müssen stark beratend tätig sein. Insbesondere der Kreisverwaltung kommt im Hinblick auf Austausch und Transparenz eine koordinierende Funktion zu. Dadurch soll die teilräumliche Entwicklung besser beobachtet werden. Gleichzeitig gilt es, alle Kommunen zu betrachten und nicht nur die Kommunen auf den Siedlungsachsen.
 - Um für die Bedarfe zu sensibilisieren und Transparenz zu gewährleisten, spielt ein (informeller) Austausch zwischen den Kommunen eine entscheidende Rolle.
 - Konzentration auf Innenentwicklung ist notwendig, jedoch bisher schwierig. Es werden mehr Fördermöglichkeiten für ländliche Gemeinden gewünscht, um die Einflussmöglichkeiten bei der Bestandsentwicklung zu erhöhen.
- Die Unterstützungsbedarfe müssen auf die unterschiedlichen Ausgangslagen der einzelnen Kommunen eingehen. Die Herausforderungen der Gemeinde Kronshagen können nicht mit denen der Gemeinde Tüttendorf gleichgesetzt werden.

Podiumsdiskussion

Teilnehmende: Volker Breuer (Kreis Rendsburg-Eckernförde), Jan-F. Nilges (Haus und Grund Schleswig-Holstein), Ingo Sander (Bürgermeister Kronshagen)

Die Podiumsdiskussion wendet sich den zentralen Herausforderungen und den Handlungserfordernissen für eine bedarfsgerechte wohnbauliche Entwicklung zu.

Herausforderungen:

- Die Herausforderungen sind vielfältig, da die Gemeinden verschieden und vielfältig sind. Die stadtnahen Kommunen stehen vor anderen Herausforderungen als Gemeinden im ländlichen Raum.
- Die stadtnahen Bereiche sind bereits stark überlastet, es gibt kaum vorhandene Grünflächen und örtliche Infrastrukturen stoßen vielmals an ihre Kapazitätsgrenzen. Einige Kommunen im ländlichen Raum hingegen veröden zu Lasten der städtischen Räume. Es findet kaum Ausgleich statt.
- Die Ressource Fläche ist endlich und muss besser genutzt werden. Doch die Potenziale im Bestand können nicht immer aktiviert und in eine neue Nutzung überführt werden.

Handlungserfordernisse

- Es sollte ein verstärkter Ausgleich zwischen städtischem und ländlichem Raum stattfinden.
- Es gilt, einen flächensparenden Wohnraummix zu schaffen, um die Bedürfnisse unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen zu befriedigen. Die Bauleitplanung ermöglicht eine solche Steuerung.

- Der Bestandswohnungsmarkt muss verstärkt betrachtet und entwickelt werden, um die hohe Nachfrage zu decken und einen verantwortungsvollen Umgang mit Fläche zu praktizieren. Herr Breuer betont, dass die beratende Tätigkeit des Kreises hier eine entscheidende Rolle spielt.
- Der interkommunale Austausch wird als sehr wichtig erachtet, jedoch darf dadurch weder Mehrarbeit entstehen noch die Planungshoheit eingeschränkt werden. Vielmehr gilt es, kreative Ansätze in der interkommunalen Kooperation zu entwickeln und zu nutzen. Der Blick über die eigene Gemeindegrenze hinaus ist notwendig, um die vielfältigen Herausforderungen anzugehen.
- Die eigene Bevölkerungsstruktur muss sich in der wohnbaulichen Entwicklung widerspiegeln.
- Ein offener Umgang und Kommunikation ist der Schlüssel für eine vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Kommunen, Ämtern und Kreis. Es besteht eine Hol- und Bringschuld in beide Richtungen.

Ausblick

Herr Böttger bedankt sich bei den Teilnehmenden für die anregenden Diskussionen und fasst die zentralen Ergebnisse des Workshops zusammen.

Es besteht der Wunsch, die Bedarfe und erläuterten Thesen in die (kommunal)politische Diskussion mitzunehmen und somit für die unterschiedlichen Bedarfe zu sensibilisieren. Der Kreis wird seine koordinierende Funktion weiter ausfüllen und dem Wunsch nach Austauschformaten nachkommen.

Die Teilnehmenden werden dazu eingeladen, weitere Hinweise und Handlungsfelder direkt an das Gutachterteam und/oder die Kreisverwaltung zu richten.

Wohnraumentwicklungskonzept für den Kreis Rendsburg-Eckernförde

Teilräumlicher Workshop

Teilraum 3: Amt Hüttener Berge – Amt Schlei-Ostsee – Stadt Eckernförde

02. Dezember 2020

17:30 – 20:00 Uhr

Online-Konferenz über Cisco Webex

Dokumentation

Begrüßung und Einführung

- Johanna Johncock, Institut Raum & Energie, begrüßt die Teilnehmenden des Workshops und stellt das Moderations-Team vor.
- Herr Böttger, Demografiemanager des Kreises und Projektleiter, erläutert die bisherigen Schritte des Wohnraumentwicklungskonzeptes. Der Workshop sowie die weiteren zwei Workshops in den Teilräumen läuten die zweite Phase des kommunalen Beteiligungsprozesses ein. Zielsetzung der Workshops ist es, erste Handlungsmöglichkeiten mit den Teilnehmenden zu erörtern. Des Weiteren werden der Hintergrund und die Zielsetzung des Wohnraumentwicklungskonzeptes erklärt. Das Wohnraumentwicklungskonzept nimmt eine zentrale Rolle in der zukünftigen wohnbaulichen Entwicklung des Kreises ein. Fokus ist dabei der qualitative Wohnungsbau für verschiedene Zielgruppen, darunter insb. Ältere, Geringverdiener und Alleinstehende.

Ergebnisse der Wohnraumbedarfsabschätzung

Die Ergebnisse der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose sowie die Zwischenergebnisse der Wohnraumbedarfsabschätzung stellt für das Projektteam Martin Albrecht vor. Die Ergebnispräsentation bezieht sich auf die Ergebnisse der bisher durchgeführten Auswertungen und Analysen. Es werden folgende Erkenntnisse vorgestellt:

Kommunalbefragung:

- Aus Sicht des Teilraumes sind junge Familien die Hauptzielgruppe, für die im gesamten Kreisgebiet und in diesem Teilraum Wohnungen benötigt werden. An zweiter Stelle stehen Senior*innen.
- Für diese Zielgruppen werden Wohnungen und Gebäude benötigt. Gleichzeitig werden auch mehr bezahlbare Wohnungen benötigt.

Bevölkerungs- und Haushaltsprognose:

- Die künftige Bevölkerungsentwicklung im Kreis wird voraussichtlich vor allem durch einen Rückgang und eine weitere Alterung der Bevölkerung geprägt sein. In diesem Teilraum ist die Gesamtentwicklung negativ. In einigen Gemeinden wird jedoch auch ein leichter Anstieg bzw. Stagnation prognostiziert. Die Bevölkerungsentwicklung wird durch eine Altersverschiebung begleitet. Es wird ein starker Anstieg des Anteils der über 80-Jährigen erwartet. Auch der Anteil der über 65-Jährigen wird steigen. Alle jüngeren Altersgruppen sind von einem Rückgang geprägt.
- Während die Kommunen des Amtes Hüttener Berge teilweise von einer steigenden Anzahl an Haushalten bis 2030 ausgehen, sind die weiteren Kommunen überwiegend von einem Rückgang gekennzeichnet. Diese Entwicklung wird durch eine Verschiebung von Haushaltsstrukturen hin zu kleineren Haushalten mit ein oder zwei Personen begleitet.
- Dementsprechend müssen im Hinblick auf eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung auch andere Bevölkerungsgruppen in den Fokus rücken (z.B. Senior*innen, Singles und Alleinerziehende, Menschen mit Behinderungen, Arbeitslose und Haushalte im Transferleistungsbezug, Haushalte mit kleinen und mittleren Erwerbseinkommen usw.).

Wohnraumbedarf und -nachfrage:

- Die vorgestellten Ergebnisse stellen einen Arbeitsstand dar.
- Die wohnbaulichen Bedarfe werden durch die Haushaltsentwicklung stark beeinflusst.
- Vollständiger Ausgleich innerhalb eines Teilraums:
 - Der vollständige Ausgleich unterstellt, dass jeder Haushalt, der auf Wohnungssuche ist, mobil im gesamten Teilraum sucht. Tatsächlich ist die Wohnungssuche jedoch lokal eingebettet.
 - Durch die negative Entwicklung der Haushaltszahlen besteht kein zusätzlicher Bedarf an Einfamilienhäusern. Der negative demografische Mehrbedarf wird nicht durch den positiven Ersatz für abgängige Wohnhäuser ausgeglichen.
 - Im Mehrfamilienhaussegment führen der Ersatzbedarf – z.B. durch abgängige Wohnungen – und die demografische Entwicklung (bis 2025) zu einem zusätzlichen Bedarf.
- Ohne Ausgleich im Teilraum:
 - Dieses Szenario postuliert, dass nicht innerhalb eines gesamten Teilraums nach Wohnungen gesucht wird und berücksichtigt stärker die Lokalität.
 - Im Teilraum besteht ein zusätzlicher Bedarf an Ein- und Mehrfamilienhäusern, wobei der Bedarf im Mehrfamilienhaussegment deutlich höher liegt.
- Die Nachfrage nach Wohnraum übersteigt in beiden Szenarien die Bedarfe erheblich; dabei liegt die Nachfrage nach Einfamilienhäusern höher als nach Wohneinheiten im Mehrfamilienhaussegment.

Handlungsmöglichkeiten anhand guter Beispiele

Anhand von fünf Thesen werden die wesentlichen Erkenntnisse aus der Bedarfs- und Nachfrageprognose zusammengefasst und durch eine Mentimeter-Abfrage wird ein erstes Stimmungsbild eingefangen.

Die Handlungsmöglichkeiten der Kommunen werden mittels guter Beispiele aus der Region vorgestellt. Zunächst stellt Herr Betz, Amtsdirektor Amt Hüttener Berge, die interkommunale Abstimmung der amtsangehörigen Kommunen (ausgenommen Borgstedt) vor:

Interkommunale Vereinbarung:

- Die Vereinbarung wird zurzeit von den Gemeinden beschlossen.
- Die Vereinbarung legt Strukturziele zugrunde, darunter die Schaffung von kleinerem bezahlbarem (Miet-)Wohnraum, um eine größere Durchmischung in den Gemeinden zu fördern. Der Trend von reinem Einfamilienhausbau ist nicht mehr zielführend. Um Jüngere (aber auch Ältere) in den Dörfern zu halten, ist es notwendig, auch kleineren Wohnraum zu schaffen. In den größeren Gemeinden Owschlag und Wittensee soll ggf. auch geförderter Wohnraum entstehen. In Bürgermeisterrunden soll sich über aktuelle Vorhaben ausgetauscht werden.
- Vorteil der interkommunalen Abstimmung ist der Gewinn an Flexibilität. Der Wohnbauliche Entwicklungsrahmen kann im Bedarfsfall auf die Gemeinden verteilt werden. Dadurch werden auch gemischte Wohngebiete finanziell rentabel und es wird vermieden, dass nur Einfamilienhäuser gebaut werden.
- Es gilt, die Infrastruktur im Blick zu behalten: Gemeinden, die keine bzw. geringe Kapazitäten der Kläranlagen haben, sind dazu angehalten, ihre Entwicklung mit Bedacht zu gestalten oder die notwendige Infrastruktur bereitzustellen.

Die weiteren Best Practices gliedern sich in vier Kategorien von Handlungsmöglichkeiten.

Bauliche Maßnahmen:

- Zu den baulichen Maßnahmen gehören bedarfsgerechte Bauprojekte der kommunalen Hand, die u.a. gemeinsam mit dem Amt oder auch privaten Investoren umgesetzt werden können.

Förderprogramme:

- Mit einer „Jung-kauf-Alt“-Förderung, bestärken Kommunen die Bestandsentwicklung und vereinfachen den Generationswechsel im Bestand. Dabei erhalten Familien mit Kindern unter 18 Jahren einen Zuschuss. Dieser Zuschuss kann entweder als laufende Förderung für eine bestimmte Laufzeit (z.B. 6 Jahre) gewährt werden oder als einmalige Förderung für bspw. Altbaugutachten.

Vertragliche Regelungen:

- Vertragliche Regelungen beinhalten Regelungen, die die Kommunen mit Bauträgern/Investoren abschließen können, um die Entwicklung auch ohne eigene Entwicklung der Fläche zu steuern. Solche vertraglichen Regelungen sind z.B. Konzeptvergaben: Sie ermöglichen Kommunen, den Zuschlag für die Entwicklung einer kommunalen Fläche an das Konsortium mit dem besten Konzept und nicht an den Höchstbietenden zu erteilen. Die Vergabezuschläge können z.B. mit sozialen Kriterien verbunden werden. Voraussetzung für die erfolgreiche Umsetzung einer Konzeptvergabe ist der politische Wille.

Organisatorische Maßnahmen:

- Zu den organisatorischen Maßnahmen gehören u.a. Leitlinien der wohnbaulichen Entwicklung. Diese ermöglichen entweder im regionalen Kontext oder auch auf kommunaler Ebene Bedarfe besser zu erkennen und zu decken.

Diskussion in Arbeitsgruppen

Die aufgezeigten Thesen und daraus resultierenden Handlungsmöglichkeiten für die Kommunen werden in zwei Arbeitsgruppen vertieft.

- Die Sensibilisierung in Bezug auf die Notwendigkeit von Mehrfamilienhäusern im ländlichen Raum ist bisher wenig ausgeprägt. Es ist nötig, alte Denkmuster (wie Kirchturmpolitik) zu durchbrechen und ein Umdenken in den Gemeindevertretungen voranzubringen. Zwar kennen die Gemeindevertretungen die lokalen Begebenheiten sehr gut, aber Bedarfsgerechtigkeit erfordert neue Denkmuster.
- Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen der Kommunen wird als zu starr empfunden. Dadurch werden die Entwicklungsmöglichkeiten der Kommunen stark eingeschränkt und gefährden die Finanzierbarkeit von Bauprojekten im Mehrfamilienhaussegment. Die Kommunen wissen am besten, wie Bedarfe und Nachfrage vor Ort einzuschätzen sind. Durch den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen wird den Kommunen die Eigenständigkeit genommen.
- Die Umsetzung von kleineren, altersgerechten Wohneinheiten in kleineren Kommunen ist schwierig. Gemeinden im ländlichen Raum haben kaum Zugang zu Fördermöglichkeiten und die Umsetzung durch private Investoren ist aus deren Sicht nicht rentabel. Gleichzeitig hemmen die hohen Baukosten – unabhängig vom Ort – preisgünstigen Wohnraum. Hier werden Handlungsleitfäden benötigt.
- Die Anforderungen, die durch die Bedarfe entstehen, sollten verstärkt durch den Bestand gedeckt werden.

- Die ermittelten Bedarfe für den Teilraum erfordern eine kleinräumigere Betrachtung. Die Kommunen haben unterschiedliche Ausgangslagen, denen Rechnung getragen werden muss. Ein Austausch über die einzelnen Räume kann über interkommunale Abstimmung erfolgen.
- Im Amt Schlei-Ostsee ist eine interkommunale Abstimmung auf Amtsebene zurzeit keine Option. Zum einen wird die Kirchturmpolitik der Gemeindevertretungen als Hemmfaktor gesehen, zum anderen ist die Etablierung einer interkommunalen Kooperation mit zu hohem finanziellem Aufwand verbunden. Aufgrund der starren Vorgaben der Landesplanung ist eine Abstimmung nicht zielführend. Die interkommunale Vereinbarung im Amt Hüttener Berge kann jedoch Signalwirkung haben.
- Die Kommunen wünschen sich Unterstützungsinstrumente:
 - „Instrumentenkasten“ von guten Beispielen aus anderen Regionen: Dabei sollen z.B. städtebaulich ansprechende Mehrfamilienhäuser abgebildet werden, die sich auch in dörfliche Strukturen eingliedern lassen.
 - Die Rolle des ruhenden Verkehrs bei Neubau, insb. Geschosswohnungsbau: Einschätzung, wie viel Fläche für den ruhenden Verkehr gebraucht wird.

Podiumsdiskussion

Teilnehmende: Andreas Betz (Amtsdirektor Amt Hüttener Berge), Marvin Böttger (Kreis Rendsburg-Eckernförde), Doris Rothe-Pöhls (Bürgermeisterin Gemeinde Rieseby), Carsten Wendt (DMB Mieterverein Kiel), Micha Wulf (Stadt Eckernförde).

Im Vordergrund der Podiumsdiskussion stehen die zentralen Herausforderungen und Handlungserfordernisse für eine bedarfsgerechte wohnbauliche Entwicklung.

- Aufgrund der hohen Nachfrage sehen die Kommunen zurzeit wenig Handlungserfordernisse im Innenbereich und der Bestandsentwicklung. Die Marktsituation befördert das Bebauen von Baulücken und des Innenbereiches. Es besteht kaum Leerstand. Die Stadt Eckernförde erhält durch die hohe Nachfrage zurzeit Verhandlungsspielraum gegenüber Investoren. Dadurch können beispielsweise Forderungen zu gefördertem Wohnraum besser umgesetzt werden.
- Bezahlbarer Wohnraum ist nicht nur in den Städten und stadtnahen Gebieten notwendig, sondern auch in peripheren Lagen. Es müssen Rahmenbedingungen geschaffen werden, um Mieterhöhungen entgegenzuwirken und den bedarfsgerechten Wohnungsbau zu befördern.
- Die demografische Entwicklung erfordert, dass auch in kleinen ländlichen Kommunen kleinteiliger und bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden muss, damit neben den Älteren auch die Jüngeren in der Gemeinde gehalten werden. Jedoch müssen die Rahmenbedingungen zur Stärkung des ländlichen Raumes auch gegeben sein. Es ist notwendig, dass nicht nur in den Städten und deren Umlandbereichen bezahlbarer und kleinteiliger Wohnraum geschaffen wird, sondern auch in peripheren Lagen.
- Die Kommunen sprechen sich für mehr Eigenverantwortung aus. Die Städte und Gemeinden kennen die Bedarfe vor Ort und wissen diese einzuschätzen. Durch die gewonnene Freiheit würde sich der Wohnungsmarkt von selbst regulieren.
- Gleichzeitig gilt es, bei Wohnbauvorhaben auch die örtliche Infrastruktur im Blick zu behalten.
- Eine kritische Auseinandersetzung mit der Wohnraumbedarfsprognose ist notwendig. Bei der Prognose handelt es sich um eine Erstwohnsitzprognose, die das große Potenzial von Zweitwohnungen nicht berücksichtigt.

Interkommunale Kooperation

- Die Kommunen befinden sich in einer gemeinsamen Wohnungsmarktregion mit dynamischen Verflechtungsbeziehungen. Einzelentwicklungen haben Auswirkungen auf die Region, sodass eine Zusammenarbeit der Kommunen für notwendig gehalten wird.
- Die Rahmenbedingungen für eine verbindliche interkommunale Abstimmung werden als ungünstig angesehen.
- Ein informeller interkommunaler Dialog kann ein erster Schritt für eine zukunftsweisende Entwicklung sein, bei der zunächst Gemeinsamkeiten und Schnittstellen identifiziert werden sollten.
- Das Amt Schlei-Ostsee wünscht sich eine stärkere Zusammenarbeit mit der Stadt Eckernförde.

Ausblick

Herr Böttger bedankt sich bei den Teilnehmenden für die anregenden Diskussionen und fasst die zentralen Ergebnisse des Workshops zusammen.

Es besteht der Wunsch, die Bedarfe und erläuterten Thesen in die (kommunal)politische Diskussion mitzunehmen und somit für die unterschiedlichen Bedarfe zu sensibilisieren. Der Kreis wird seine koordinierende Funktion weiter ausfüllen und dem Wunsch nach Austauschformaten nachkommen.

Die Teilnehmenden werden dazu eingeladen, weitere Hinweise und Handlungsfelder direkt an das Gutachterteam und/oder die Kreisverwaltung zu richten.

Wohnraumentwicklungskonzept für den Kreis Rendsburg-Eckernförde

Teilräumlicher Workshop

**Teilraum 4: Amt Bordesholm – Amt Nortorfer Land – Östliches Amt
Mittelholstein – Gemeinde Wasbek**

03. Dezember 2020

17:30 – 20:00 Uhr

Online-Konferenz über Cisco Webex

Dokumentation

Begrüßung und Einführung

- Herr Böttger, Demografiemanager des Kreises und Projektleiter, erläutert die bisherigen Schritte des Wohnraumentwicklungskonzeptes. Der Workshop sowie die weiteren zwei Workshops in den Teilräumen läuten die zweite Phase des kommunalen Beteiligungsprozess ein. Zielsetzung der Workshops ist es, erste Handlungsmöglichkeiten mit den Teilnehmenden zu erörtern. Des Weiteren wird der Hintergrund und die Zielsetzung des Wohnraumentwicklungskonzeptes erklärt. Das Wohnraumentwicklungskonzept nimmt eine zentrale Rolle in der zukünftigen wohnbaulichen Entwicklung des Kreises ein. Fokus ist dabei der qualitative Wohnungsbau für verschiedene Zielgruppen, darunter insb. Ältere, Geringverdiener und Alleinstehende.
- Katrin Fahrenkrug, Institut Raum & Energie, begrüßt die Teilnehmenden des Workshops und stellt den Ablauf des Workshops vor.

Ergebnisse der Wohnraumbedarfsabschätzung

Die wesentlichen Ergebnisse der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose sowie die Zwischenergebnisse der Wohnraumbedarfsabschätzung stellt für das Projektteam Martin Albrecht vor. Die Ergebnispräsentation bezieht sich auf die Ergebnisse der bisher durchgeführten Auswertungen und Analysen. Es werden folgende Erkenntnisse vorgestellt:

Kommunalbefragung:

- Die Kommunalbefragung wurde über den Kreis an die Ämter verteilt.
- Aus Sicht des Teilraumes sind junge Familien die Hauptzielgruppe, für die im gesamten Kreisgebiet Wohnungen benötigt werden. An zweiter Stelle stehen Senior*innen.
- Für die Kommunen des Teilraums sollen insbesondere (junge) Familien, einkommensschwächere und Single-Haushalte im Vordergrund der Wohnraumentwicklung stehen.
- Bezüglich der Frage, ob es ein Umdenken „weg vom Einfamilienhaus“ gebe, wird aus dem Plenum berichtet, dass die Nachfrage nach Einfamilienhäusern hoch ist, insbesondere von jungen Familien. In den Dörfern findet zurzeit kein Generationswechsel im Bestand statt, da es an Angeboten vor Ort mangelt und Senior*innen deswegen nicht aus ihren Einfamilienhäusern ausziehen. In Nortorf wird ein Anstieg der Nachfrage nach Wohnungen verzeichnet, der wiederum überwiegend von Personen aus dem Umland kommt.

Bevölkerungs- und Haushaltsprognose:

- Die künftige Bevölkerungsentwicklung im Kreis wird voraussichtlich vor allem durch einen Rückgang und eine weitere Alterung der Bevölkerung geprägt sein. In diesem Teilraum ist die Gesamtentwicklung negativ. In einigen Gemeinden (insb. im Amt Bordesholm) wird jedoch auch ein leichter Anstieg oder Stagnation prognostiziert. Die Bevölkerungsentwicklung wird durch eine Altersverschiebung begleitet. Es wird ein Anstieg des Anteils der über 80-Jährigen und der über 65-Jährigen prognostiziert. Alle jüngeren Altersgruppen sind von einem Rückgang geprägt.
- Insgesamt ist auch die Zahl der Haushalte bis 2030 rückläufig. Jedoch gibt es mehrere Gemeinden, für die ein Anstieg erwartet wird. Dabei wird die Zahl der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte bis 2030 steigen und die Anzahl an Haushalte mit drei und mehr Personen wird sinken.

- Dementsprechend müssen im Hinblick auf eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung auch andere Bevölkerungsgruppen in den Fokus rücken (z.B. Senior*innen, Singles und Alleinerziehende, Menschen mit Behinderungen, Arbeitslose und Haushalte im Transferleistungsbezug, Haushalte mit kleinen und mittleren Erwerbseinkommen usw.).

Preisentwicklung:

- Im Bereich Bordesholm werden tendenziell höhere Preise als im Amt Nortorfer Land und im Bereich Amt Mittelholstein erzielt. Jedoch ist in den letzten Jahren ein Preisanstieg im gesamten Teilraum zu verzeichnen.
- Der Anteil an Mietwohnungen ist deutlich angestiegen, jedoch sind viele davon im höheren Preissegment entstanden.

Wohnraumbedarf und -nachfrage:

- Die vorgestellten Ergebnisse stellen einen Arbeitsstand dar.
- Die wohnbaulichen Bedarfe werden durch die Haushaltsentwicklung stark beeinflusst.
- Der Bedarf wird durch den demografisch bedingten Mehrbedarf und durch den Ersatzbedarf für abgängige Wohnungen berechnet
- Vollständiger Ausgleich innerhalb eines Teilraums:
 - Der vollständige Ausgleich unterstellt, dass jeder Haushalt, der auf Wohnungssuche ist, mobil im gesamten Teilraum sucht. Tatsächlich ist die Wohnungssuche jedoch lokal eingebettet.
 - Aufgrund der negativen Haushaltsentwicklung besteht kein zusätzlicher Bedarf an Einfamilienhäusern. Der Ersatzbedarf ist positiv, wiegt den demografischen Bedarf aber nicht auf, sodass der Bedarf im Einfamilienhaussegment bis 2030 insgesamt negativ ist.
 - Im Mehrfamilienhaussegment sind der demografische Mehrbedarf sowie der Ersatzbedarf positiv, sodass in diesem Segment zusätzlicher Bedarf nach Wohnraum besteht.
- Ohne Ausgleich innerhalb des Teilraums:
 - Dieses Szenario geht davon aus, dass nicht innerhalb eines gesamten Teilraums nach Wohnungen gesucht wird und berücksichtigt stärker die Lokalität.
 - Im Einfamilienhaussegment besteht wie auch im Mehrfamilienhaussegment ein positiver demografischer Mehrbedarf und ein positiver Ersatzbedarf. Der Bedarf im Mehrfamilienhaussegment hat sich in diesem Szenario nicht geändert. Der Bedarf nach Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment ist so hoch, dass es nicht zu einem Ausgleich kommt.
- Die Nachfrage nach Wohnraum liegt über dem errechneten Bedarf, da aufgrund der Zinslage die Anlage in Immobilien sehr attraktiv ist. Wenn auf diese Nachfrage reagiert wird, kann sich langfristig eine Situation ergeben, in der mehr Wohnraum vorhanden ist als benötigt. Der Zuzug in eine Gemeinde bedeutet immer auch den Fortzug aus einer anderen. Zu viel Wohnraum führt zu einer negativen Preisentwicklung. Daher ist eine Sensibilisierung der Nachfrage und Bedarfe notwendig.

Anhand von sechs Thesen werden die wesentlichen Erkenntnisse aus der Bedarfs- und Nachfrageprognose zusammengefasst und durch eine Mentimeter-Abfrage wird ein erstes Stimmungsbild eingefangen. Aus dem Plenum wird die Befürchtung geäußert, Mehrfamilienhäuser

könnten sich nicht ins Ortsbild einfügen. Es gibt zahlreiche Beispiele, die aufzeigen, dass eine Integration in das Ortsbild möglich ist.

Handlungsmöglichkeiten anhand guter Beispiele

Die Handlungsmöglichkeiten der Kommunen werden mittels guter Beispiele aus der Region vorgestellt. Zunächst stellt Frau Buhse, Referentin für Wohnraumförderung des Innenministeriums Schleswig-Holstein, das neue Förderprogramm „Neue Perspektive Wohnen“ vor. Der Beitrag von Frau Buhse wurde vor dem Workshop aufgezeichnet.

Die weiteren Best Practices gliedern sich in vier Kategorien von Handlungsmöglichkeiten.

Bauliche Maßnahmen:

- Zu den baulichen Maßnahmen gehören bedarfsgerechte Bauprojekte der kommunalen Hand, die u.a. gemeinsam mit dem Amt oder auch privaten Investoren umgesetzt werden können.

Förderprogramme:

- Mit einer „Jung kauft Alt“-Förderung, bestärken Kommunen die Bestandsentwicklung und vereinfachen den Generationswechsel im Bestand. Dabei erhalten Familien mit Kindern unter 18 Jahren einen Zuschuss. Dieser Zuschuss kann entweder als laufende Förderung für eine bestimmte Laufzeit (z.B. 6 Jahre) gewährt werden oder als einmalige Förderung für bspw. Altbaugutachten.

Vertragliche Regelungen:

- Vertragliche Regelungen beinhalten Regelungen, die die Kommunen mit Bauträgern/Investoren abschließen können, um die Entwicklung auch ohne eigene Entwicklung der Fläche zu steuern. Solche vertraglichen Regelungen sind z.B. Konzeptvergaben: Sie ermöglichen Kommunen, den Zuschlag für die Entwicklung einer kommunalen Fläche an das Konsortium mit dem besten Konzept und nicht an den Höchstbietenden zu erteilen. Die Vergabezuschläge können z.B. mit sozialen Kriterien verbunden werden. Voraussetzung für die erfolgreiche Umsetzung einer Konzeptvergabe ist der politische Wille.

Organisatorische Maßnahmen:

- Zu den organisatorischen Maßnahmen gehören u.a. Leitlinien der wohnbaulichen Entwicklung. Diese ermöglichen entweder im regionalen Kontext oder auch auf kommunaler Ebene Bedarfe besser zu erkennen und zu decken.

Diskussion in Arbeitsgruppen

- Die Kommunen sind mit einer hohen Nachfrage konfrontiert und können/wollen diese nicht decken. Die Bestandsentwicklung im Sinne eines Generationswechsels wird hier als Schlüssel gesehen, um auch jungen Familien den Zuzug zu ermöglichen. Jedoch scheitert dies mangels Angebots kleinerer, altengerechter Wohneinheiten.
- Die neuen Bedarfe nach kleinteiligem Wohnraum werden in den Kommunen erkannt. Es herrschen jedoch noch alte Denkmuster vor, die nicht zu den neuen Bedarfen passen. Das macht sich dadurch bemerkbar, dass sich Ältere einen Umzug

in eine kleinere Wohnung innerhalb des Ortes vorstellen können, jedoch kein Angebot an kleineren Wohnungen vorhanden ist.

- Um auf die neuen Bedarfe eingehen zu können, wird der örtliche Dialog als wichtige Stellschraube gesehen. Dieser dient dazu, Bedarfe zu erkennen (wie beispielsweise in Timmaspe), alte Denkstrukturen zu durchbrechen und den Umgang mit neuen Bedarfen zu diskutieren. Dieser Dialog kann auch auf die Nachbargemeinden ausgeweitet werden, um gemeinsam besser auf Bedarfe reagieren zu können. Der Dialog mit den Bürger*innen sollte ebenso gesucht werden, um neben den Bedarfen auch die gemeindliche Entwicklung zu diskutieren und für andere Wohnformen zu sensibilisieren.
- Die Konzentration auf Innenentwicklung ist notwendig, jedoch bisher schwierig, weil die Kommunen oftmals kaum Spielraum im Innenbereich haben und Ortsteile häufig dem Außenbereich zugeteilt werden, wodurch Planungsprozesse langwierig werden.
- Die Baukosten sind sehr hoch und erschweren die Realisierung von Wohnprojekten durch die kommunale Hand. Gleichzeitig gestaltet sich die Suche nach geeigneten Investoren im ländlichen Raum als schwierig.
- Gemeinden müssen selbst aktiv werden und mutig sein, auch „neue“ Wohnformen und -konzepte umzusetzen und somit ein Angebot zu schaffen. Gute Beispiele aus anderen Regionen zeigen, dass die Angebote angenommen werden, auch wenn die Nachfrage nicht offensichtlich ist.
- Die Kommunen erhoffen sich vom Wohnraumentwicklungskonzept Unterstützungsbedarfe, z. B. anhand eines Leitfadens, der u. a. darstellt, wie der Generationswechsel im ländlichen Raum aussehen kann und gute Beispiele etwa zur Umgestaltung alter landwirtschaftlicher Gebäude darstellt

Podiumsdiskussion

Die Ergebnisse aus den Arbeitsgruppen werden in einer Podiumsdiskussion vertiefend diskutiert.

- Die neuen Bedarfe decken sich nicht mit den alten Denkmustern. Um diese Denkstrukturen zu durchbrechen, ist es notwendig, vor Ort eine Diskussion über die Bedarfe zu initiieren und die Prognose zu qualifizieren. Der demografische Wandel findet immer noch statt, die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist negativ und wird nur durch Zuzüge überkompensiert. Herr Kostka wirbt dafür, das Gespräch mit den Nachbarkommunen zu suchen, um den Blick zu weiten, Augenhöhe zu gewinnen und gemeinsam besser auf neue Bedarfe reagieren zu können.
 - Solche Dialoge sind für die gemeindliche Entwicklung von hoher Bedeutung. Hier muss auch der aktive Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern gesucht und Perspektiven für die Gemeinde durch die örtliche Bevölkerung aufgezeigt werden. Auf diesem Weg erhalten neue Ideen Eingang in kommunalpolitische Gremien und Diskussionen.
- Eine Auseinandersetzung mit dem Bestand ist notwendig. Durch gezielte Umgestaltung und Reaktion auf Bedarfe können Dörfer weiterhin auch als Dorf erkennbar sein, auch wenn diese anders strukturiert sind: In Borgstedt etwa ist im Ortskern kleinteiliger Wohnraum entstanden.

- Die hohen Baukosten stellen eine große Herausforderung für die Kommunen dar. Gleichzeitig scheitern kleine Wohngebiete im ländlichen Raum an der Wirtschaftlichkeit. Die bisherige Anrechnung von Wohnungen mit Mehrfamilienhaussegment als Ganzes auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen hat zur Folge, dass diese nicht umgesetzt werden. Man wünscht sich mehr Flexibilität. Der neue LEP-Entwurf reagiert auf diese Forderung, indem Wohneinheiten im Mehrfamilienhaussegment nur noch zu zwei Dritteln auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet werden.
 - Die hohen Qualitätsstandards und rechtliche Hürden erhöhen die Baukosten, sodass Gemeinden vor Schwierigkeiten stehen, „bezahlbaren Wohnraum“ zu schaffen. Es wird darauf hingewiesen, dass es keine einheitliche Definition des Begriffes „bezahlbarer Wohnraum“ gibt. Deswegen muss vor Ort diskutiert werden, wie Bezahlbarkeit verstanden wird.
- Im ländlichen Raum befinden sich viele Potenzialflächen oftmals im Außenbereich, welches die gemeindliche Entwicklung hindert. Hiermit sind oftmals auch langwierige Planungsprozesse verbunden, die durch das politische Ehrenamt nicht geleistet werden können. An dieser Stelle sollten rechtliche Hürden abgebaut werden.

Ausblick

Herr Böttger bedankt sich bei den Teilnehmenden für die anregenden Diskussionen und nimmt zur Kenntnis, dass eine Auseinandersetzung mit den örtlichen Bedarfen stattfindet. Das Wohnraumentwicklungskonzept soll als Handlungsleitfaden an die personelle Ressourcenknappheit der Gemeinden anknüpfen.

Die Teilnehmenden werden dazu eingeladen, weitere Hinweise und Handlungsfelder direkt an das Gutachterteam und/oder die Kreisverwaltung zu richten.

Wohnraumentwicklungskonzept für den Kreis Rendsburg-Eckernförde

Teilräumlicher Workshop

Teilraum 5: Westliches Amt Mittelholstein – Südl. Amt Jevenstedt – Amt Hohner Harde

05. November 2020

17:30–20:00 Uhr

Online-Konferenz über Cisco Webex

Dokumentation

Begrüßung und Einführung

- Johanna Johncock, Institut Raum & Energie, begrüßt die Teilnehmenden des Workshops und stellt das Moderations-Team vor.
- Herr Böttger, Demografiemanager des Kreises und Projektleiter, erklärt den Hintergrund und die Zielsetzung des Wohnraumentwicklungskonzeptes. Das Wohnraumentwicklungskonzept nimmt eine zentrale Rolle in der zukünftigen wohnbaulichen Entwicklung des Kreises ein. Fokus ist dabei der qualitative Wohnungsbau für verschiedene Zielgruppen, darunter insb. Ältere, Geringverdiener und Alleinstehende. Der Workshop sowie die weiteren vier Workshops in den Teilräumen läuten die zweite Phase des kommunalen Beteiligungsprozess ein. Zielsetzung der Workshops ist es, erste Handlungsmöglichkeiten mit den Teilnehmenden zu erörtern.

Ergebnisse der Wohnraumbedarfsabschätzung

Die wesentlichen Ergebnisse der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose sowie der Wohnraumbedarfsabschätzung stellt für das Projektteam Martin Albrecht vor. Die Ergebnispräsentation bezieht sich auf die Ergebnisse der bisher durchgeführten Auswertungen und Analysen. Es werden folgende Erkenntnisse vorgestellt:

Kommunalbefragung

- Aus Sicht des Teilraumes sind junge Familien die Hauptzielgruppe, für die im gesamten Kreisgebiet Wohnungen benötigt werden. An zweiter und dritter Stelle stehen Zwei-Personen-Haushalte und Senior*innen.
- Die Hauptzielgruppe des Wohnungsbaus im Teilraum sind wieder junge Familien, gefolgt von Senior*innen. Single-Haushalte und Alleinerziehende stehen an dritter Stelle, jedoch mit deutlichem Abstand.
- Es werden vor allem Einfamilienhäuser und seniorengerechte Wohnformen benötigt.

Bevölkerungs- und Haushaltsprognose

- Die künftige Bevölkerungsentwicklung wird voraussichtlich vor allem durch einen Rückgang und eine weitere Alterung der Bevölkerung geprägt sein. Dies bedeutet eine wachsende Anzahl von kleinen, älteren und alten Haushalten.
- Insgesamt dürfte die Anzahl der Haushalte vielerorts weniger stark zurück gehen als die Bevölkerung. Wie stark dieser Rückgang verlaufen wird, hängt im Wesentlichen von der Steuerung und Bereitstellung von bedarfsgerechtem, qualitativ hochwertigem Wohnraum ab.
- Neben (jungen) Familien als klassische Zielgruppe vieler Kommunen im ländlichen Raum müssen im Hinblick auf eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung auch andere Bevölkerungsgruppen in den Fokus rücken (z.B. Senior*innen, Singles und Alleinerziehende, Menschen mit Behinderungen, Arbeitslose und Haushalte im Transferleistungsbezug, Haushalte mit kleinen und mittleren Erwerbseinkommen usw.).

Preise und Erschwinglichkeit

- In diesem Teilraum werden die geringsten Immobilienpreise im Kreisgebiet erzielt. Trotzdem ist in den letzten drei Jahren ein Anstieg der Kaufpreise zu verzeichnen.

Wohnraumbedarf und -nachfrage

- Die Haushaltsentwicklung ist eine wichtige Grundlage für den künftigen Wohnraumbedarf. In den letzten Jahren ist ein Anstieg der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte zu verzeichnen. Diese Entwicklung wird sich bis 2030 fortsetzen. Trotz der steigenden Zahlen bei kleineren Haushalten ist die Bautätigkeit in diesem Segment auf niedrigem Niveau.
- Im Einfamilienhaussegment gibt es trotz rückläufiger Haushaltszahlen einen zusätzlichen Bedarf bis 2030; der Grund sind abgängige Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt, die ersetzt werden müssen. Wegen der demografischen Entwicklung ist der Bedarf an Einfamilienhäusern jedoch gering.
- Im Mehrfamilienhaussegment gibt es zum einen demografisch bedingten Mehrbedarf durch kleinere und ältere Haushalte, die tendenziell verstärkt Wohnungen nachfragen. Zum anderen besteht auch ein Ersatzbedarf durch abgängige Wohnungen, die heutigen Standards nicht mehr entsprechen. Mehrfamilienhäuser im ländlichen Raum müssen andere Erwartungen erfüllen und sich in das Ortsbild einfügen, sodass an dieser Stelle kleinere Mehrfamilienhäuser gemeint sind, z.B. mit vier in sich geschlossenen Wohnungen.
- Die Situation und die Gefühlslage vor Ort stellen sich jedoch anders dar. Die Nachfrage nach Wohnraum ist sehr hoch, was u.a. auf das geringe Zinsniveau und der günstigen Wirtschaftsentwicklung (vor Corona) zurückzuführen ist. Dementsprechend besteht auch in dieser Teilregion mit einem Bevölkerungsrückgang eine Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum. Die Nachfrageabschätzung unterstellt, dass Menschen neu bauen, auch wenn diese Wohnungen faktisch nicht dem Bedarf entsprechen. Diese werden aufgrund der Zusatznachfrage marktfähig. Dieser Zuzug geschieht auf Lasten von Fortzügen aus anderen, teilweise aber auch aus Umzügen innerhalb der eigenen Gemeinde. Die Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wird ansteigen und ist auch marktfähig.

Handlungsmöglichkeiten anhand von guten Beispielen

Anhand von sechs Thesen werden die wesentlichen Erkenntnisse aus der Bedarfs- und Nachfrageprognose zusammengefasst.

Die Handlungsmöglichkeiten der Kommunen werden anhand von guten Beispielen aus der Region vorgestellt. Zunächst stellt Herr Kuhrt, Bürgermeister der Gemeinde Hohn, die aktuelle wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde vor:

- Die Gemeinde Hohn hat sich in den letzten 10 Jahren dynamisch entwickelt und verfügt über eine Innenbereichsanalyse, ein Ortsentwicklungskonzept, eine Nahbereichsanalyse sowie ein Rahmenplan.
- Eine Innenbereichsanalyse hat 60–70 Grundstücke für Wohnbebauung identifiziert, wovon sich jedoch ein Großteil in privater Hand befindet.
- 2015 wurde ein Rahmenplan für eine 10ha große Fläche im Innenbereich erstellt. Damit einher ging eine Änderung des F-Plans. Diese Fläche wurde auch in das Sonderprogramm „Neue Perspektive Wohnen“ aufgenommen und wird gefördert. Es werden Wohneinheiten in Mehr- und Einfamilienhäusern entwickelt. Die Erschließung des Areals ist fast abgeschlossen, sodass ab Februar/März 2021 die Grundstücke zum Bau freigegeben werden können. Die Vermarktung wird von der Gemeinde durchgeführt.

- Die Entwicklung in Hohn führt zu keiner Konkurrenz mit den Umlandgemeinden. Als Grund wird das unterschiedliche Preisniveau zwischen Fockbek, Hohn und den Umlandgemeinden angeführt. Die Nachfrage wird über das Preisgefälle gelenkt, sodass sich auch das Umland entwickeln kann.

Die guten Beispiele gliedern sich in vier Kategorien von Handlungsmöglichkeiten.

Bauliche Maßnahmen:

- Zu den baulichen Maßnahmen gehören Bauprojekte der kommunalen Hand, die u.a. gemeinsam mit dem Amt oder auch privaten Investoren umgesetzt werden können.

Förderprogramme:

- Das Ministerium für Inneres, Ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes (kurz MILIG) hat Anfang des Jahres das neue Förderprogramm „Neue Perspektive Wohnen“ aufgelegt. Die Förderung hat zum Ziel, Quartiere mit gemischten Wohnformen (Eigentum, Miete) in den Kommunen im Land zu fördern.

Vertragliche Regelungen:

- Vertragliche Regelungen beinhalten Regelungen, die die Kommunen mit Bauträgern/Investoren abschließen können, um somit die Entwicklung zu steuern auch ohne eigene Entwicklung der Fläche. Solche vertraglichen Regelungen sind z.B. Konzeptvergaben. Konzeptvergaben ermöglichen Kommunen, den Zuschlag für die Entwicklung einer kommunalen Fläche an das Konsortium mit dem besten Konzept und nicht an den Höchstbietenden zu erteilen. Die Vergabezuschläge können z.B. mit sozialen Kriterien verbunden werden. Voraussetzung für die erfolgreiche Umsetzung einer Konzeptvergabe ist der politische Wille.

Organisatorische Maßnahmen:

- Zu den organisatorischen Maßnahmen gehören u.a. interkommunale Abstimmungen zur wohnbaulichen Entwicklung. Die interkommunale Abstimmung der wohnbaulichen Entwicklung hat den Vorteil, dass Kommunen dadurch erhöhten Spielraum in der wohnbaulichen Entwicklung erhalten.

Diskussion in Arbeitsgruppen

Die aufgezeigten Thesen und daraus resultierende Handlungsmöglichkeiten für die Kommunen werden in drei Arbeitsgruppen vertieft.

- Die Kommunen erfahren zurzeit eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, die auch bedient werden soll. Nachgefragt werden insbesondere Einfamilienhäuser. Die Situation vor Ort stellt sich so dar, dass freiwerdende Immobilien schnell veräußert werden und keine Gefahr von Leerstand besteht.
- Die Gemeinden sind aufgrund ihrer dörflichen Strukturen beliebt. Um diese Strukturen aufrecht zu erhalten, ist es notwendig, die Zielgruppe Familie anzuziehen. Nur so wird es möglich sein, die ehrenamtlichen Strukturen weiterhin aufrechtzuerhalten und hofft einer Überalterung entgegenzuwirken.
- Vor allem in den größeren Gemeinden (Hohenwestedt, Fockbek, Hohn) kann der Bedarf nach kleineren, altengerechten Wohneinheiten bedient werden. Die kleineren, ländlichen Kommunen sehen dabei große Herausforderungen, insb. vor dem

Hintergrund, dass Investoren eher in größeren Kommunen aktiv werden. Kleine Umlandgemeinden wollen auch aktiv werden:

- Problematisch ist, dass in den kleineren Kommunen i.d.R. weniger Interesse von Investoren besteht. Der einfachste Weg wäre, Einfamilienhäuser in den kleinen Gemeinden und kleineren Wohnraum lediglich in den zentralen Orten zu entwickeln. Diese Entwicklung ist jedoch nicht zielführend, sodass eine differenzierte Betrachtung der Bedarfe in den Umlandgemeinden – vor allem von altersgerechtem Wohnraum – erforderlich ist.
- Die Kommunen wünschen sich Unterstützungsinstrumente für eine bedarfsgerechte wohnbauliche Entwicklung, z.B. anhand eines Leitfadens mit grundsätzlichen Vorgehensweisen u.a. für verschiedene Planungssituationen (etwa Planung und Errichtung von seniorengerechtem Wohnraum). Der Leitfaden sollte regionale Spezifika berücksichtigen und lokale Ansprechpartner*innen benennen, beispielsweise den Bürgermeister aus Hohenwestedt, wo schon Vieles probiert und auch erfolgreich umgesetzt wurde.
- Um für die Bedarfe zu sensibilisieren und Transparenz zu gewährleisten, spielt ein (informeller) Austausch zwischen den Kommunen eine entscheidende Rolle. Jedoch sind interkommunale Abstimmungen bisher nicht die Regel.
- Die Konzentration auf Innenentwicklung ist notwendig, jedoch bisher schwierig, weil die Kommunen oftmals kaum Spielraum im Innenbereich haben.

Podiumsdiskussion

Die Podiumsdiskussion mit Volker Breuer (Kreis Rendsburg-Eckernförde), Jan Butenschön (Bürgermeister Gemeinde Hohenwestedt), Jörg Butenschön (Bürgermeister Gemeinde Sophienhamm), Jürgen Christiansen (LBS Immobilien GmbH) wendet sich den zentralen Herausforderungen und Handlungserfordernissen für eine bedarfsgerechte wohnbauliche Entwicklung zu.

Herausforderungen

- Die Aktivierung von Grundstücken für den Wohnungsbau stellt viele Kommunen vor Herausforderungen, da verfügbare Flächen oft nicht gemeindeeigen oder nur im Außenbereich vorhanden sind. Eine langfristige Steuerung und Planung sind dementsprechend nicht möglich.
- Die Kommunen erfahren zurzeit eine hohe Nachfrage nach Einfamilienhäusern, auch im Bestand, die in dem Umfang nicht bedient werden kann.
- Der Bedarf an altersgerechten Wohnungen kann nicht bedient werden. Die finanziellen Hürden für die kleinen Kommunen sind zu hoch und die Suche nach Investoren gestaltet sich schwierig.
- Das Wissen um Bedarfe ist nicht stark genug ausgeprägt, sodass eine weitere Streuung von Wissen und die Auseinandersetzung mit Nachfrage und Bedarfen sowie vorhandenen Daten in den politischen Gremien notwendig sind. Dabei können Konzepte und Gutachten als Grundlage für Diskussionen und weitere Entwicklungen dienen.

Handlungserfordernisse

- Schaffung von Wohnraum für Ältere ist notwendig, jedoch stellt die Schaffung kleinerer Kommunen vor große Herausforderungen, da Investoren eher in Zentren investieren

und in den Kommunen kein Bauland vorhanden ist. Gleichzeitig sind die Zentren attraktiver, da hier auch Infrastrukturen vorhanden sind und sie weniger mobilen Personen mehr Möglichkeiten bieten.

- Der Bestandswohnungsmarkt muss verstärkt betrachtet und entwickelt werden, um spätere Leerstände und Verödung zu vermeiden. Dabei sollten Außen- und Innenbereiche differenzierter betrachtet werden. Kleine Kommunen fordern höhere Flexibilisierung des Kreises und des Landes. Herr Breuer betont, dass das Baurecht in Einzelfällen nicht geändert werden kann, sodass die beratende Tätigkeit des Kreises hier eine entscheidende Rolle spielt.
- Interkommunaler Austausch kann dazu beitragen, altersgerechtes Wohnen zu ermöglichen, z.B. durch gemeinsame Gespräche mit Investoren. Die Kreisverwaltung steht darüber hinaus auch beratend zur Seite.
 - Die Nachfrage ist so hoch, dass eine interkommunale Abstimmung bisher nicht erforderlich ist. Gleichzeitig erschwert die räumliche Trennung (im Amt Hohner Harde) und der Widerstand der Gemeinden eine gemeinsame Abstimmung. Das Amtsentwicklungskonzept des Amtes Hohner Harde konnte hierzu auch keine Lösungen aufzeigen.
 - Eine Gesamtsteuerung ist notwendig.

Ausblick

Herr Böttger fasst die zentralen Ergebnisse des Workshops zusammen. Die wichtigste Aufgabe des Konzeptes wird es sein, die Bedarfe in die (kommunal)politische Diskussion zu bringen und für die unterschiedlichen Bedarfe zu sensibilisieren.

Die Teilnehmenden werden dazu eingeladen, weitere Hinweise und Handlungsfelder direkt an das Gutachterteam und/oder die Kreisverwaltung zu richten.

Anlage 7: Dokumentation des Fachgesprächs mit der Wohnungswirtschaft

Wohnraumentwicklungskonzept für den Kreis Rendsburg-Eckernförde

Gespräch mit der Wohnungswirtschaft

28. Januar 2021

10:00–11:50 Uhr

Online-Konferenz über Cisco Webex

Dokumentation

Begrüßung und Einführung

Frau Fahrenkrug, Institut Raum & Energie, begrüßt die Teilnehmenden und stellt kurz die Zielsetzung und das Vorgehen des Gespräches vor. Ziel des Gesprächs ist es, zu diskutieren, wie mehr bedarfsgerechter Wohnraum im ländlichen Raum geschaffen und die Zusammenarbeit zwischen Kommunen und Wohnungswirtschaft gestärkt werden kann. Herr Böttger, Kreis Rendsburg Eckernförde, begrüßt die Teilnehmenden ebenfalls und erläutert die Zielsetzung des Wohnraumentwicklungskonzeptes.

Schlaglichter auf die Ausgangsanalyse

- Herr Albrecht stellt die Grundlagenanalyse und erste Zwischenergebnisse der Bedarfsprognose vor. Die Ergebnisse der Bedarfsprognose werden weiterhin finalisiert und geschärft, z. B. touristische Nutzung und größerer Ansiedlungsvorhaben in Eckernförde.
- Herr Johst erläutert, dass der Sprung der Fallzahlen der Mietobjekte zwischen 2016 und 2017 auf die Ausweitung der Datengrundlage zurückzuführen ist und keinen Anstieg an Mietwohnungen darstellt.

Hinweise zu den vorläufigen Ergebnissen

- Herr Dr. Seliger erläutert, dass die Immobilienpreise und Mieten in Eckernförde sehr hoch sind. Die Bevölkerung sinkt, weil die Stadt wenig Wachstumsmöglichkeiten hat und den hohen Bedarf nicht decken kann. Dadurch steigen die Mietpreise. Gleichzeitig wird der Druck durch die Nachfrage nach Zweitwohnsitzen erhöht. Diese Erfahrung wird vom Deutschen Mieterbund und der BGM geteilt.
- Nach Einschätzungen von Herrn Dr. Seliger und Herrn Herrmann wird die Nachfrage nach Wohnraum insbesondere von der Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten dominiert. Größere Wohnungen für Familien werden weniger stark nachgefragt.
- Herr Binder erläutert, dass die Ansprüche an Wohnraum trotz angespanntem Wohnungsmarkt und steigender Kosten sehr hoch sind. In Zukunft wird das Zusammenspiel zwischen Kosten und Ansprüchen eine wichtige Rolle spielen.
- Herr Johst verweist auf die Kommunalbefragung, die gezeigt hat, dass Familien aus dem Kreisgebiet die Hauptzielgruppe für ein Großteil der Kommunen sind. Dabei ist die Zielgruppe endlich und die Kommunen konkurrieren untereinander für diese Zielgruppe.

Ergebnisse aus dem Gespräch

Frau Johncock und Frau Fahrenkrug stellen die Ergebnisse aus den teilträumlichen Workshops und die sich daraus ableitenden Thesen und Fragen vor.

Herausforderungen des bedarfsgerechten Bauens im ländlichen Raum

- Herr Dr. Seliger erläutert, dass Herausforderungen in der Wirtschaftlichkeit von kleineren Bauvorhaben im ländlichen Raum bestehen. Aufgrund der Anforderungen an seniorengerechten Wohnraum (z. B. Barrierearmut und Fahrstuhl) ist eine Mindestgröße von 10 Wohneinheiten notwendig. Kleinere Bauvorhaben von vier bis sechs Wohneinheiten sind oftmals nicht wirtschaftlich. Gleichzeitig steht der Bau von bedarfsgerechten

Wohnungen im ländlichen Raum aufgrund der Reglementierungen im Baurecht vor Herausforderungen.

- Herr Herrmann verweist an dieser Stelle auf die Notwendigkeit von guten Beispielen, um die Bilder in den Köpfen zu ändern. Das Förderprogramm „Neue Perspektive Wohnen“ leistet einen Beitrag dazu, einen Wohnraummix im ländlichen Raum zu schaffen.
- Herr Nilges erläutert, dass es wichtig ist, rechtliche Hürden abzubauen, um Umnutzung im Leerstand voranzubringen und private Investoren bei der Teilung ihrer Grundstücke und Bauvorhaben zu unterstützen. Herr Christiansen ergänzt, dass die Anzahl der leerstehenden Geschäftsimmobilien steigen wird und ein großes Potenzial für Nachverdichtung und Bestandsentwicklung darstellen.
- Herr Binder plädiert für eine differenzierte Betrachtung des ländlichen Raums. Die BGM ist in kleineren Kommunen des Lebens- und Wirtschaftsraums Rendsburg aktiv. Anfragen aus ländlichen Kommunen werden aus wirtschaftlichen Gründen meist abgelehnt. Es ist auch wichtig, dass die Schaffung von seniorengerechtem Wohnraum als Gemeinschaftsaufgabe gesehen wird.

Entwicklung von Leitbildern

- Herr Keßeböhmer erläutert, dass die Kommunen mutiger planen sollten. Die Impulse für neue Wohnformen wie z. B. generationsübergreifendes Wohnen sind vorhanden und werden von der Wohnungswirtschaft auch umgesetzt.
- Herr Hirschmann verweist an dieser Stelle auf ein Beispiel in Westerrönfeld, wo durch Architekten Bedarfe aufgezeigt wurden und so ein Bauvorhaben mit Mehrfamilienhäusern realisiert und somit auch positive Effekte im Generationswechsel entfaltet worden sind.
- Frau Buhse erläutert, dass es notwendig ist, dass Kommunen sich Ziele setzen und eine Diskussion über Leitbilder für die künftige Entwicklungen führen. Es gilt, Kommunen Perspektiven aufzuzeigen und sie bei der Erstellung von Leitbildern zu unterstützen. Die Förderprogramme spielen dabei eine wichtige Rolle, aber sind allein nicht ausreichend, sondern nur im Zusammenspiel mit den Impulsen und Ideen der Wohnungswirtschaft.
- Frau Mainitz erwidert darauf, dass Förderprogramme die Bezahlbarkeit von seniorengerechtem Wohnraum verstärkt verankern sollten.
- Die Diskussion zeigt, dass der bedarfsgerechte Wohnungsbau im ländlichen Raum stark abhängig von dem politischen Willen der Kommunen ist. Gute Beispiele und Diskussionen über Leitbilder sind dabei ein wichtiger Ansatz.

Hinweise des Kreises

- Herr Breuer bestätigt die bisherigen Aussagen und führt aus, dass die Workshops deutlich gemacht haben, dass es eine Nachfrage nach Beratung und Qualifikation der Kommunalpolitik gibt, um auf neue Bedarfe reagieren zu können und Nachverdichtung zu betreiben. Jedoch gibt es bisher wenige gute Beispiele für eine erfolgreiche Nachverdichtung
- Herr Breuer erläutert, dass die Gemeinden bisher zu wenig miteinander kooperieren und es an guten Beispielen für kommunale Abstimmung von zwei bis vier Gemeinden

fehlt. Die Zusammenarbeit sollte sich dabei nicht ausschließlich auf zentrale Orte und Umlandgemeinden konzentrieren. Vielmehr sollten auch kleinere Kommunen zur Abstimmung untereinander befähigt werden. Um Widerstände in der Bevölkerung zu reduzieren, ist es notwendig, die Bevölkerung einzubeziehen.

- Um diese Ansprüche zu erfüllen, ist es zielführend, dass das Wohnraumentwicklungskonzept in eine Kommunikationsstrategie und Qualifizierungsoffensive eingebettet ist.
- Herr Böttger erläutert, dass der Kreis eine Mittlerrolle zwischen Kommunen, Ämtern und Wohnungswirtschaft einnimmt. Dabei ist es hilfreich, den Kommunen konkrete Ansprechpartner zu nennen, an die sie sich wenden können.
- Nicht alle Kommunen eignen sich für den Mehrfamilienhausbau, daher bietet es sich an, geeignete Kommunen für verdichteten Wohnungsbau zu identifizieren. Herr Binder erläutert, dass der politische Wille eine zentrale Rolle spielt. Dabei muss den Kommunen deutlich werden, dass der Mehrfamilienhausbau nur dann erfolgreich ist, wenn dieser in integrierten Lagen stattfinden.

Bezahlbarer Wohnraum

- Herr Böttger erläutert, dass die Bezahlbarkeit ein Fokus des Wohnraumentwicklungskonzeptes ist, jedoch nicht klar definiert ist, was darunter zu verstehen ist.
- Dr. Seliger erwidert, dass die Bezahlbarkeit anteilig am Einkommen gemessen wird und bis zu 30% des Nettohaushaltseinkommens als zumutbar gelten. Jedoch steigt dieser Anteil, insbesondere bei Haushalten mit kleinen bis mittleren Einkommen. Er erläutert, dass die Förderkulisse in Schleswig-Holstein hierauf reagiert und insbesondere durch den zweiten Förderweg auch Haushalte mit mittlerem Einkommen erreicht werden. Es bestehen allerdings Hemmnisse in der Mitte der Gesellschaft, einen Wohnberechtigungsschein zu beantragen und zu informieren. Herr Binder erläutert, dass es für einige Zielgruppen wie z. B. Senior*innen oftmals leistbar ist, 50% des Einkommens für Wohnkosten auszugeben und an dieser Stelle eine Unterscheidung vorgenommen werden sollte.
- Herr Binder erläutert, dass der Grundstückspreis ein wesentlicher Faktor ist, um bezahlbaren, genossenschaftlichen Wohnungsbau zu schaffen.

Ausblick

- Frau Fahrenkrug und Herr Böttger bedanken sich bei den Teilnehmenden für das Gespräch. Das Gutachterteam und der Kreis stehen für weitere Hinweise zur Verfügung.
- Herr Böttger stellt die weiteren Schritte des Prozesses dar. Nach der Finalisierung der Bedarfsprognose folgt eine Vertiefung der Handlungsfelder und -empfehlungen. Die Empfehlungen werden in einer weiteren Veranstaltung vorgestellt.

Anlage 8: Dokumentation des Werkstattgesprächs

Wohnraumentwicklungskonzept für den Kreis Rendsburg-Eckernförde

Werkstattgespräch

**Handlungsempfehlungen für eine bedarfsgerechte wohnbauliche
Entwicklung im Kreis Rendsburg- Eckernförde**

26.04.2021, 17:30–19:30 Uhr

Online-Konferenz über Cisco Webex

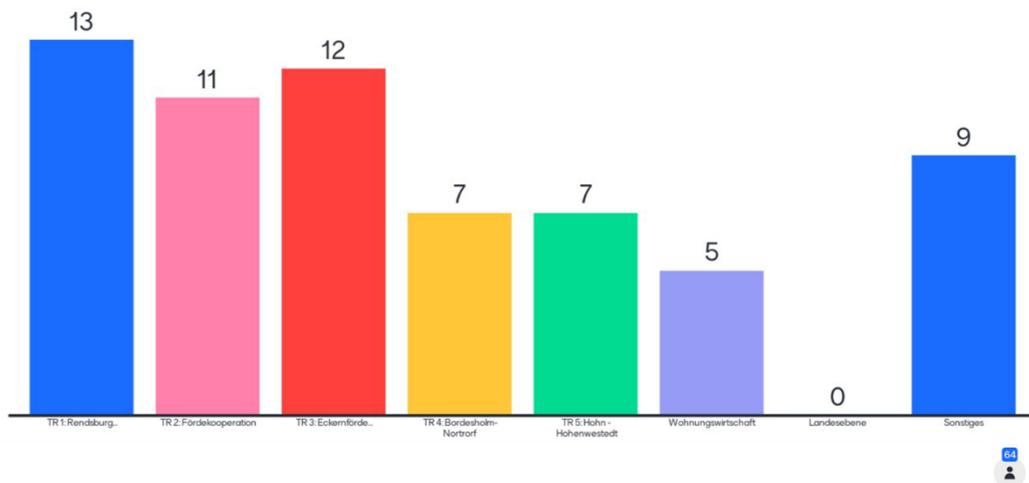
Dokumentation

Begrüßung und Einführung

- Herr Böttger, Kreis Rendsburg-Eckernförde, begrüßt die Teilnehmenden und erläutert den Prozess und die Zielstellung des Wohnraumentwicklungskonzeptes. Er verdeutlicht, dass der Erfolg und die Umsetzung des Konzeptes maßgeblich von den kommunalen Akteuren abhängig sind.
- Frau Fahrenkrug, *Institut Raum & Energie*, begrüßt die Teilnehmenden ebenfalls und erklärt, dass die Erstellung des Wohnraumentwicklungskonzeptes anhand eines breiten, dialogorientierten Verfahrens erfolgt.
- Der Kreis der Teilnehmenden setzt sich überwiegend aus kommunalen Vertreter*innen aus den Teilräumen zusammen:

Schön, dass Sie dabei sind: Woher kommen Sie?

Mentimeter



- Eine Abfrage, inwiefern die Pandemie den Wohnungsmarkt beeinflussen wird, zeigt deutlich, dass die Teilnehmenden davon ausgehen, dass insbesondere kleinere ländliche Gemeinde eine höhere Nachfrage nach Wohnraum erfahren werden:

Inwieweit ist die Pandemie Treiber für eine wohnbauliche Entwicklung im Kreisgebiet? Ihre Einschätzung ist gefragt.

Mentimeter



Schlaglichter auf die Ausgangsanalyse und Ämtersteckbriefe

Herr Albrecht stellt Schlaglichter aus den Ausgangsanalysen vor. Die Wohnungsmarktdaten werden kleinräumig und teilräumlich differenziert aufbereitet und dargestellt. Darüber hinaus findet eine sachliche Differenzierung statt.

Hinweise:

- Frau Schulte, Beirat für Menschen mit Behinderung Eckernförde, stellt die Frage, inwiefern der Bedarf an barrierefreien/-armen Wohnungen für Menschen mit Behinderung in der Bedarfsprognose berücksichtigt wird. Herr Albrecht erläutert, dass dieser Punkt in der Bedarfsermittlung berücksichtigt wird. An dieser Stelle weist Frau Göttisch, Vorsitzende des Regionalentwicklungsausschusses, darauf hin, dass auf kommunaler Ebene ein Umdenken stattfinden muss, um mehr barrierefreien Wohnraum zu schaffen.
- Die Erstellung und Bereitstellung von Ämtersteckbriefen wird von den Teilnehmenden begrüßt. Laut Frau Göttisch sind die Steckbriefe eine gute Argumentationsgrundlage für zukünftige Entwicklungen. Herr Landt, Amtsdirektor des Amtes Mittelholstein, findet, dass die Steckbriefe ein probates Mittel sind, um die Akzeptanz des Wohnraumentwicklungskonzeptes zu steigern, da dadurch der heterogenen Struktur im Kreis Rechnung getragen und das Interesse vor Ort geweckt wird.
- Herr Lüth, SPD-Kreistagsfraktion, fragt, ob kulturelle Faktoren und die Flächeninanspruchnahme Bestandteil der Bedarfsprognose sind. Herr Albrecht erläutert, dass diese Aspekte qualitativ im Bericht eingeordnet werden und für die daraus resultierenden Effekte sensibilisiert wird.

Vorstellung und Diskussion der Handlungsempfehlungen

Frau Fahrenkrug und Herr Wittekind, *Institut Raum & Energie*, stellen die Handlungsempfehlungen vor.

Hinweise zu den übergreifenden Maßnahmen:

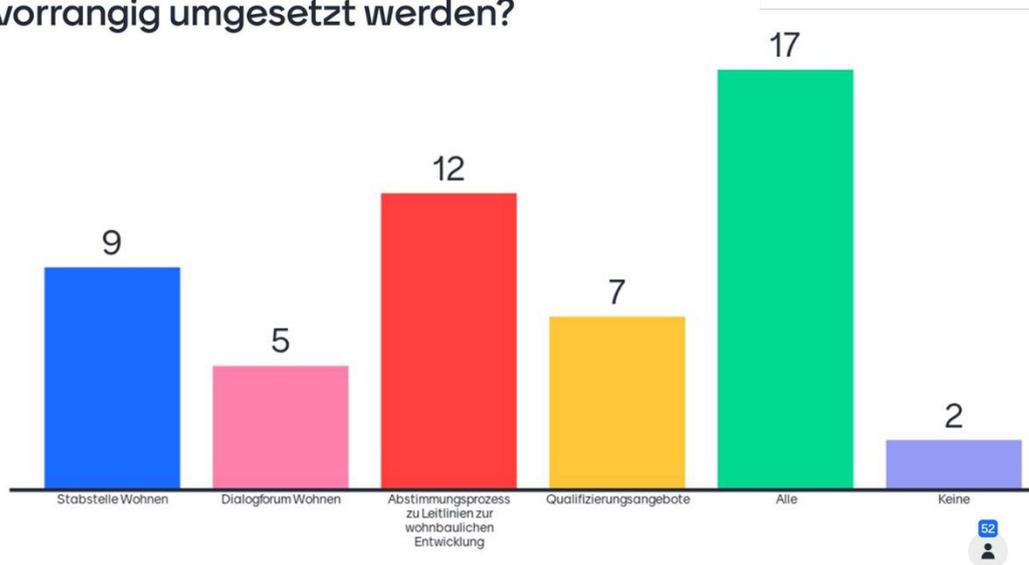
- Frau Göttisch weist darauf hin, dass das Interesse, den Ortskern zu entwickeln, in den Gemeindevertretungen gering ausgeprägt ist und immer mehr „Donut-Dörfer“ entstehen. Frau Fahrenkrug erläutert, dass die Weiterentwicklung des Ortszentrums ein wichtiger Bestandteil einer zukunftsfähigen Entwicklung ist.
- Herr Ackermann, Bürgermeister der Stadt Nortorf, erläutert, dass das „Heft des Handels“ bei den Kommunen liegt, indem Grundstücke durch die Kommune erworben und entwickelt werden. In Nortorf wurden jüngst vier Grundstücke im Innenstadtbereich gekauft, auf denen ein Wohn-Gewerbe-Mix entstehen soll. Die Ortskernentwicklung in Kronshagen dient als Vorbild. Herr Landt wiederum sieht das „Heft des Handels“ eher bei den Eigentümer*innen, da nur ein Bruchteil der kreisangehörigen Kommunen die Möglichkeit haben, Grundstücke zu erwerben. Die Innen- und Ortskernentwicklung ist bereits Bestandteil der politischen Diskussionen und wird durch mangelnde Verkaufsbereitschaft der Eigentümer*innen und/oder zu hohe Preisvorstellungen gehemmt. Herr Sieber, Gemeindevertretung Timmaspe, erläutert, dass die Innenentwicklung vor allem durch GIRL-Restriktionen gehemmt wird.

- Frau Schulte, Beirat für Menschen mit Behinderung, erläutert, dass es notwendig ist, Bürger*innen miteinzubeziehen.
- Herr Heck, Kreistagsmitglied für die LINKE, fragt, inwiefern die Kommunen bzw. der Kreis neben einer steuernden Funktion auch selbst aktiv bezahlbaren Wohnraum schaffen können. Herr Wittekind erklärt, dass Faktoren wie Grundstückspreis, Lage und Baukosten den Preis stark beeinflussen. Eine aktivere Rolle in der Bereitstellung von kostengünstigem Wohnraum ist bspw. über eine Kreisbaugesellschaft möglich. Dieser Vorschlag wurde bisher nicht weiter diskutiert.

Hinweise zu den Empfehlungen für die Kreisverwaltung:

- Die Empfehlung „Einrichtung einer Stabstelle Wohnen“ wird als wichtig erachtet, aber sollte umbenannt werden.
- Eine Mentimeter-Umfrage ergibt, dass alle Maßnahmen auf Kreisebene vorrangig umgesetzt werden sollen:

Welche Maßnahmen sollten auf Kreisebene vorrangig umgesetzt werden?



Hinweise zu den Empfehlungen für Teilräume und Kommunen:

- Ortsentwicklungskonzepte sind ein informeller, niedrighschwelliger Weg, um die Entwicklung zu lenken und neue Leitbilder zu generieren. Herr Lüth merkt an, dass die OEKs gemeinsam mit den umliegenden Kommunen erarbeitet werden sollten.
- Ankerorte, also Orte mit einer hohen Infrastrukturausstattung, nehmen eine wichtige Rolle in der Bereitstellung von Infrastruktur für den Nahbereich ein. Daher gilt es, diese zu stärken. Die Unterzentren sollten dabei nicht bevorzugt werden, vielmehr geht es darum, alle Orte in den Blick zu nehmen.
- Herr Betz und Herr Bock betonen, dass die Stärkung des zentralörtlichen Systems nicht innovativ ist und zu einer Ungleichbehandlung führt. Vielmehr sollten auch Orte mit einer guten Infrastrukturausstattung gestärkt werden, insbesondere da es im Amtsgebiet des Amtes Schlei-Ostsee keine zentralen Orte gibt.
- Die Abgrenzung der Teilräume ist nicht starr und dient als Arbeitsgrundlage, um der heterogenen Kreisstruktur gerecht zu werden. Herr Landt wendet ein, dass eine

Aufteilung des Amtes Mittelholstein über zwei Teilräume die Akzeptanz und den Dialog auf Ämterebene hemmt. Das Gutachterteam sucht den Dialog mit Herrn Landt.

Ausblick

- Herr Böttger bedankt sich bei den Teilnehmenden für die Anregungen und Hinweise zu den Empfehlungen und erläutert das weitere Vorgehen.
- Die Teilnehmenden haben die Möglichkeit, weitere Hinweise und Empfehlungen über Mentimeter zu äußern:

Welche Maßnahmen zur Stärkung der bedarfsgerechten wohnbaulichen Entwicklung vermissen Sie?

Mentimeter

Innenentwicklung und Entwicklung von Bestandsimmobilien. Vorteil u.a. deutlich verkürzte Planungsphasen und vor dem Hintergrund der aktuellen Baupreisentwicklung die Tendenz, dass Bauen im Bestand wieder rentabler wird.

Kooperation mit Wohnungsbaugenossenschaften, Ermöglichen alternativer Wohnformen: EFH vorrangig als Stadt-/Reihenhäuser

Gestaltungshilfen für die Stadt-, Dorfzentren.

nichts vielen Dank

Unsere AG i d Fraktion (Aktiv für Wattenbek) wollte gerne zur Frage, wie wir morgen leben und wohnen wollen, die Mitbürger*innen beteiligen. Es gab Null Reaktionen. Wie kann man Bereitschaft und Interesse wecken, sich zu beteiligen?

Hallo, vielen Dank! Ich hätte auch gerne den Entwurf (insbesondere zur Infrastruktur)! Nicht nachvollziehen konnte ich die Einstufung von Damp gegenüber Rieseby?!

Ich empfinde derzeit viele Querschnittsthemen wie Klimaschutz, Mobilität/Elektromobilität?, Umweltschutz, CO2-Einsparung u.Ä. beim Kreis viel zu wenig verankert und an die kommunale Familie abgekegelt. Dahelfen auch gegründete Agenturen nicht.

Ich vermisste im Prozess die Beteiligung der Verwaltung des Amtes Hohner Harde. Als Bgm. aus Christiansholm hatte ich nicht das Gefühl, dass der Verwaltung die Tragweite des Konzeptes bekannt war. Eine direkte Kontaktaufnahme halte ich für sinnvoll.

Grundsätzlich ist uns sehr wichtig, dass es, insbesondere unter Berücksichtigung der aktuellen Zahlen von Transferleistungsempfängern und Geringverdienern, einen vermehrten Bau von bezahlbarem Wohnungsbau gibt. Umsetzung ist schwierig, aber notwendig

9



Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Anlagenband 2: Akteursanalyse

Wedel/Hamburg, zum 18.08.2021

*Das Wohnraumentwicklungskonzept für den
Kreis Rendsburg-Eckernförde wird gefördert
durch das Land Schleswig-Holstein.*



Kreis
Rendsburg-Eckernförde



Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres,
ländliche Räume,
Integration und Gleichstellung

1 Einführung

Die Akteursanalyse geht der Frage nach, welche Personen, Personengruppen oder Organisationen von der Durchführung und den Ergebnissen des Projektes betroffen sind und sie ggf. beeinflussen können. Im Rahmen des Prozesses stehen dabei deren Ziele und Interessen im Vordergrund sowie die Frage, ob und wie diese nutzbar gemacht werden können, damit das Wohnraumentwicklungskonzept seine gewünschte Wirkung entfalten kann.

1.1 Methodisches Vorgehen

Zunächst werden mögliche Akteure, die für den Wohnungsmarkt und die im Rahmen der Aufgabenstellung zentralen Fragestellungen relevant sind, anhand einer umfassenden Online-Recherche identifiziert. Diese bestand aus einer groß angelegten Stichwortsuche, die basierend auf im Voraus erstellten Kategorien von unterschiedlichen Akteursgruppen des Wohnungsmarktes durchgeführt wurde (s.u.). Die Konzipierung der unterschiedlichen Akteursgruppen erfolgte angelehnt an die Methode der Fokusgruppen, die sich im Rahmen von Akteursanalysen besonders eignet, um in komplexen Sachverhalten bereits mit kleineren Akteursgruppen erste Interessenslagen und Ziele zu ermitteln (vgl. Reed et al. 2009).

Bei den unterschiedlichen Stakeholdergruppen handelt es sich um Akteursgruppen die in den Bereichen Wohnungsneubau, Erhaltung von Wohnungsbestand, Förderung von sozialem Wohnungsbau oder in der Innenentwicklung in den Gemeinden tätig oder indirekt als Interessensvertretung aktiv sind. Diese wurden als folgende acht Gruppen definiert:

- Träger öffentlichen Rechts
- Bau- und Immobilienunternehmen
- Träger sozialen Wohnungsbaus und Alteneinrichtungen
- Wohnungs-/Baugenossenschaften und Wohnprojekte
- Finanzwirtschaft
- Interessensvertretungen (Verbände, Vereine etc.)
- Weitere Initiativen
- Stiftungen

Im Weiteren wurde zur jeweiligen Rolle der Akteure, deren Interessen und mögliche Ziele auf dem lokalen Wohnungsmarkt analysiert. Die Interessen und Ziele wurden abschließend für die unterschiedlichen Akteursgruppen stichpunktartig zusammengefasst.

1.1.1 Auswahl der Akteure

Bei der Auswahl der Akteure liegt der Fokus auf lokale Akteure, welche den Wohnungsmarkt im Kreis Rendsburg-Eckernförde mitgestalten, indem sie etwa im Wohnungsbau, der Betreuung, Vermarktung oder Planung von Wohnraum tätig sind.

Neben den lokal verorteten, wurden auch andernorts ansässige Akteure miteinbezogen, wenn diese den örtlichen Wohnungsmarkt aktiv beeinflussten (in Form von lokalen Bauvorhaben, Fördermaßnahmen etc.).

1.1.2 Kriterien für die Akteursauswahl

Kriterium für die Auswahl der unterschiedlichen Akteure war zunächst für die Stichwortsuche die online verfügbaren Informationen, etwa in Form einer eigenen Homepage oder namentlichen Nennungen auf weiteren Internetseiten. Weiter war die Nennung in bereits bestehenden

wohnraumbezogenen Dokumenten des Kreises ausschlaggebend (Wohnungsprofil und -prognosen, Wohnraumversorgungskonzepte, Wohnungsmarktberichte etc.).

Bei Bauunternehmen wurde darauf geachtet, dass diese entweder direkt vor Ort ansässig sind oder bereits im Kreis Bauvorhaben umsetzen bzw. abgeschlossen haben.

Kommunen wurden als Akteure nicht einzeln genannt, sondern als eine Gruppe zusammengefasst.

2 Darstellung der Akteure

Im Folgenden sollen die unterschiedlichen Akteure auf dem Wohnungsmarkt im Kreis Rendsburg-Eckernförde in den unterschiedlichen Akteursgruppen mit ihrer jeweiligen lokalen Rolle kurz vorgestellt werden. Weiter werden ihre Ziele und Interessen übersichtsweise umrissen.

2.1 Träger öffentlichen Rechts / Öffentliche Akteure

Landes- und Regionalplanung

Die Landesplanungsbehörde ist Trägerin der Landesplanung. Sie ist zuständig für den Vollzug des Raumordnungsrechts auf Landesebene und für den Landesentwicklungsplan. Als zentrales Instrument der Raumordnung formuliert dieser einen Entwicklungsrahmen, der neben der Flächenentwicklung u.a. auch Belange des Klima- und Umweltschutzes oder der wirtschaftlichen Entwicklung berücksichtigt und durch die Festsetzung von Grundsätzen und Zielen seine Lenkungs- und Steuerungsfunktion entfaltet.

Ziel: Strategische Steuerung der räumlichen Entwicklung

Kreis Rendsburg-Eckernförde

Auf eine strategische Steuerung der räumlichen Entwicklung auf Ebene des Kreises wird verzichtet.

Die Kreisverwaltung ist Genehmigungsbehörde für die Städte und Gemeinden, die der Kommunalaufsicht des Kreises unterliegen. Das heißt, dass der Kreis u. a. bei der Aufstellung von Bauleitplänen, Satzungen und weiteren städtebaulichen Plänen der Städte und Gemeinden mitwirkt, die entsprechenden Genehmigungsverfahren durchführt und die Zulässigkeit von Bauvorhaben während der Aufstellung von Bebauungsplänen prüft. Des Weiteren kann der Kreis informelle Planungen im Bereich der wohnbaulichen Entwicklung bearbeiten und durchführen (z. B. dieses Wohnraumentwicklungskonzept). Gleichzeitig nimmt der Kreis Rendsburg-Eckernförde auch eine beratende Funktion der Regionalentwicklung für die kommunale Ebene ein. Der Kreis bietet zudem eine Bauberatung für Bauherr*innen (Privatpersonen und Kommunen) an, um mögliche baurechtliche Schwierigkeiten frühzeitig beseitigen zu können.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises erstellt zudem Gutachten zu Bodenrichtwerten, Grundstücksmarktberichte und Gutachten für Privatpersonen, Gerichte und Kommunen. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sammelt geschlossene Kaufverträge und wertet diese entsprechend aus. Der Gutachterausschuss ist auch zuständig für die Ermittlung von Bodenrichtwerten.

Ziele: Genehmigungen von kommunalen Bauleitplänen und Vermittlung zwischen Landesplanung und kommunaler Ebene, Beraterfunktion, Erstellung und Bearbeitung von informellen Planungen, Berechnung der Bodenrichtwerte

Kommunen und Ämter des Kreises Rendsburg-Eckernförde

Den Kommunen obliegt die hoheitliche Aufgabe, ihre bauliche Entwicklung in eigener Verantwortung zu steuern (Planungshoheit). Dieses Rechts ist durch die Verfassung geschützt und findet ihren Ausdruck in der Bauleitplanung in Form des Flächennutzungsplanes (vorbereitender Bauleitplan) und (abgeleitet aus dem Flächennutzungsplan) des Bebauungsplanes, der die Art und Weise der Bebauung regelt. Beschränkt wird dieses Recht allein durch die Grundsätze, Ziele und Festsetzungen der Landes- und Regionalplanung bzw. andere rechtliche Regelungen (z.B. Umweltschutzrecht).

Mit der Bauleitplanung hat die Kommune ein starkes Instrument, um die bauliche Entwicklung in ihrem Zuständigkeitsbereich nachhaltig zu lenken (bei Abwägung der unterschiedlichsten Bedarfe wie: z.B. Belange der Arbeit, des Sports und der Freizeit, der Mobilität, des Umweltschutzes und natürlich auch denen der ansässigen Bevölkerung).

Als Eigentümerin kommunaler Flächen tritt die Kommune auch als Marktteilnehmerin auf dem Grundstücksmarkt auf. Das heißt, sie kann – wie andere Grundstückseigentümer auch – Flächen erwerben, verkaufen und (im Rahmen der baurechtlichen Vorgabe) entwickeln.

Interkommunale Kooperationen nehmen eine immer wichtiger werdende Rolle in der kommunalen wohnbaulichen Entwicklung ein. Hintergrund sind zum einen der wohnbauliche Entwicklungsrahmen, aber vor allem die Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum unter der Prämisse der kommunalen Haushalte. Durch solche Kooperationen können die unterschiedlichen Nutzungen des Raumes, z. B. für Wohnen, Gewerbe, Verkehr, Infrastruktur, Erholung oder Natur und Umwelt bestmöglich aufeinander abgestimmt, sparsam mit Neubau umgegangen und mögliche Konflikte bei Flächenplanungen minimiert werden. Im Kreisgebiet besteht die Kooperation „Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg“, der 13 Kommunen angehören. Die Kooperation legt die wohnbaulichen Entwicklungsabsichten in einem Flächenentwicklungsplan fest. Die amtsangehörigen Kommunen (außer Borgstedt) des Amtes Hüttener Berge haben im Dezember 2020 eine Kooperationsvereinbarung für die abgestimmte wohnbauliche Entwicklung unterzeichnet. Die Kooperation legt quantitative und qualitative Ziele der wohnbaulichen Entwicklung fest. Die Förderregion Kiel und Umland, denen die amtsangehörigen Kommunen der Ämter Flintbek, Molfsee, Achterwehr, Dänischer Wohld und Dänischenhagen sowie die amtsfreien Gemeinden Kronshagen und Altenholz angehören, sucht aktuell nach einem kooperativen Ansatz zur interkommunalen Abstimmung der regionalen wohnbaulichen Entwicklung.

Die Kommunen nehmen somit mehrere Rollen wahr: sie schaffen durch Satzungsrecht den rechtlichen Rahmen der baulichen Nutzung, nehmen im Rahmen interkommunaler Kooperation Einfluss auf die regionale Entwicklung des Wohnungsmarktes und treten als Marktteilnehmerinnen auf dem Grundstücksmarkt sowohl als Entwicklerinnen als auch Vermarkterinnen auf.

Ziele: Schaffung und Bereitstellung von Wohnraum, Innen- und Nachverdichtung fördern, Modernisierung von Wohnraumbestand, Revitalisierung von Brachflächen sowie nachhaltige Bauweisen fördern, Generationsübergang in Bestandsquartieren unterstützen, Wohnquartiere aufwerten, soziale Wohnraumversorgung und Umweltschutz gewährleisten.

Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg AöR

Der Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg ist eine interkommunale Kooperation von insgesamt 13 Kommunen unter dem Dach einer Anstalt öffentlichen Rechts (AöR). Die AöR wurde 2015 gegründet. Zu ihren Kernaufgaben zählt die Abstimmung der wohnbaulichen Entwicklung des Lebens- und Wirtschaftsraums Rendsburg. Weitere Themen der interkommunalen Abstimmung sind: gewerbliche Entwicklung, Einzelhandel, Mobilität und Klimaschutz. Der Flächenentwicklungsplan zum Schwerpunkt Wohnen wird aktuell fortgeschrieben und voraussichtlich im Herbst 2021 in Entwurfsfassung vorliegen. Die Abstimmung erfolgt vor dem Hintergrund der prognostizierten demografischen Entwicklung. Aktuell liegt der Fokus auf der qualitativen wohnbaulichen Entwicklung.

Ziele: Abgestimmte wohnbauliche Entwicklung, bedarfsgerechter Wohnungsbau, qualitative Flächenentwicklung.

Region Rendsburg GmbH

Die Region Rendsburg GmbH ist mit der Förderung der (wirtschaftlichen) Entwicklung der Region Rendsburg (Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg) befasst. Die GmbH wurde 2019 gegründet und arbeitet aktuell daran, die Schwerpunkte ihrer Arbeit zu definieren. Es ist vorgesehen ein „Regionalportal“ einzurichten. Inwieweit Wohnen mitberücksichtigt wird, ist offen. Die Entwicklungsagentur hält als Gesellschafterin 50 % der Gesellschaftsanteile an der Region Rendsburg GmbH.

Ziele: Förderung der Entwicklung der Region

Fördekooperation Kiel und Umland

Die Fördekooperation Kiel und Umland umfasst die Landeshauptstadt Kiel und 74 weitere Kommunen in den Kreisen Rendsburg-Eckernförde und Plön. Im Kreis Rendsburg-Eckernförde sind das die Ämter Dänischenhagen, Dänischer Wohld, Achterwehr, Molfsee und Flintbek sowie die amtsfreien Gemeinden Kronshagen und Altenholz. Die Kooperation befindet sich im Aufbauprozess. Im Handlungsfeld Wohnen gilt es, für die gesamte Region auf Grundlage der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose sowie einer Bedarfsermittlung eine gemeinsame Zielformulierung abzustimmen. Weitere Handlungsfelder sind Schulentwicklung und Mobilität. Die Beteiligten verbindet eine Kooperationsvereinbarung.

Ziele: Transparenz und gemeinsame Abstimmung der Kommunen und Ämter, Kommunikation auf Augenhöhe

KielRegion GmbH

Die KielRegion besteht aus den Kreisen Plön und Rendsburg-Eckernförde sowie der Landeshauptstadt Kiel. Ziel ist es, die Region nach außen zu positionieren und den Standort zu fördern. Durch ein Regionalmanagement soll die Region untereinander besser vernetzt werden. Finanziert wird die KielRegion durch ein Regionalbudget, das durch das Landesprogramm Wirtschaft gefördert wird. Die Wohnraumversorgung von Geringverdienern in der KielRegion

wurde in Rahmen des MORO Lebendige Regionen¹ bearbeitet. Im Rahmen des MORO wurde das „Wohnportal“ eingerichtet, das Informationen zu Wohnen, Miete und Teilhabe im Wohnumfeld bereitstellt.² Ziel ist es, durch einen Prozess auf politischer Ebene, die Wohnraumsituation in der Region langfristig und nachhaltig zu verbessern.

Ziele: Vernetzung von Akteuren innerhalb der Region, Positionierung nach Außen, konzeptionelle Arbeit im Themenbereich Wohnen.

2.2 Bau- und Immobilienunternehmen

Im Kreis Rendsburg-Eckernförde gibt es eine Vielzahl von Bau- und Immobilienunternehmen. Davon sind viele Familienunternehmen (z.B. Otto Stöben, AGGERBAU GmbH & Co. KG, Asbjørn Bracht Immobilien GmbH & Co. KG, Henning Molzen GmbH & Co KG), wenige sind große, bundesweit oder sogar international agierende Unternehmen (u.a. Engel & Völkers Residential GmbH, FRANK Beteiligungsgesellschaft mbH). Dabei liegt vielfach der Fokus auf Bau, Sanierung und Dämmung von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie auf dem Umbau zu altengerechter und barrierearmer Wohnung. Im Bereich des Immobilienmanagements spielt die regionale Vermarktung vielfach eine große Rolle.

Von besonderem Interesse sind insbesondere Akteure die regional verankert und tätig sind. Darunter fallen *Otto Stöben Immobilien*, die *DSK BIG Projekt- und Stadtentwicklung* und *Wohnungsgesellschaft Daheim Köhler mbh & Co. KG*. *Otto Stöben* ist ein Maklerunternehmen, das landesweit aktiv ist und die gesamte Bandbreite an Wohnimmobilien vertreibt. Dementsprechend verfügt das Unternehmen über einen guten Überblick über die Entwicklungen und Trends auf den Wohnungsmärkten im Kreis Rendsburg-Eckernförde. Die Wohnungsbauunternehmen sind in größeren Kommunen und Ankerorten des Kreises aktiv.

Die *DSK-BIG Projekt- und Stadtentwicklung* ist als Projektentwickler und im Bereich „Flächen und Konversion“ tätig.³ Dadurch bedient das Unternehmen verschiedene Aspekte des Wohnungsmarktes, u. a. die Schaffung von vielfältigen Wohnformen, die Erschließung von Flächen und die Konversion von ehemals militärisch genutzten Flächen. Im Kreis Rendsburg-Eckernförde ist *DSK-BIG* zurzeit in Altenholz⁴, Rendsburg⁵ und in Eckernförde⁶ tätig. Die *Wohnungsgesellschaft Daheim Köhler* verwaltet ein Quartier in Eckernförde mit über 200 Wohnungen für verschiedene Nachfragegruppen. Das Unternehmen ist jedoch in Hamburg ansässig.

Ziele: Bau von Wohnungen mit entsprechenden Qualitäten für verschiedene Nachfragegruppen. Oftmals Wohneinheiten mit viel Wohnfläche, hoher Lebensstandard, Balkone, Grünflächenreichbarkeit, oftmals mit Gärten, moderne Ausstattung, individuelle Ausgestaltung, energiesparend, exklusive Lagen, aber auch Neubau zur Innenverdichtung, Bebauung alter Brachflächen, vereinzelt Bau exklusiver Senior*innenresidenzen.

¹ KielRegion (2021)

² <https://wohnportal-kielregion.de/#/>

³ DSK-BIG (2020)

⁴ Vorbereitende Untersuchungen „Ortskern“ Altenholz-Stift im Rahmen der Städtebauförderung, Programm „Aktive Stadtteil- und Ortszentren“

⁵ Sanierungsgebiet „Nördliche Altstadt“, Mischgebiet Hafenquartier (interkommunal mit Büdelsdorf), Konversion, Quartiersmanagement

⁶ Nooröffnung (Stadtumbau West) und Steuerung Gesamtmaßnahme Eckernförde (Stadtumbau West)

Landgesellschaft Schleswig-Holstein

Die Landgesellschaft unterstützt die Entwicklung des ländlichen Raums durch die Beschaffung und Bevorratung von Flächen für Agrarstrukturverbesserungen sowie Naturschutz- und Infrastruktur. Handlungsfelder sind unter anderem das Flächenmanagement und die Grundstücksentwicklung. Im Bereich der Grundstücksentwicklung entwickelt die Gesellschaft Flächen zu Wohngebieten im ländlichen Raum. Dabei ist sie auch als Treuhandgesellschaft für Gemeinden und Städte tätig. In der Stadt Eckernförde wird zurzeit ein Baugebiet durch die Landgesellschaft entwickelt. Die Erschließung soll Ende 2020 beginnen.

Ziele: Entwicklung ländlicher Räume durch Flächenbevorratung, Naturschutz durch Bereitstellung von Ausgleichsflächen, Entwicklung von Baugebieten

2.3 Träger sozialen Wohnungsbaus und Alteneinrichtungen

Im Kreis Rendsburg-Eckernförde agieren viele lokale, aber auch bundesweit vernetzte Einrichtungen mit ambulanten, aber auch stationären Angeboten und Wohnheimen für pflegebedürftige und auf Hilfe angewiesene Personen⁷. Hierbei spielen die kirchlichen Einrichtungen wie das *Diakonische Werk Schleswig-Holstein* und die *Norddeutsche Gesellschaft für Diakonie* eine große Rolle. Das Diakonische Werk engagiert sich durch verschiedene Projekte für die Mobilität⁸ und die Verbesserung von sozialen Dienstleistungen im ländlichen Raum⁹. Direkten Einfluss auf dem Wohnungsmarkt wird durch den Betrieb von stationären Pflegeeinrichtungen und Wohngemeinschaften in Rendsburg, Eckernförde, Aukrug und Fockbek sowie durch Tagespflegeeinrichtungen in Westerrönfeld, Eckernförde, Fockbek und Nortorf genommen. Für Menschen mit Behinderung werden Wohnformen mit Unterstützung in Aukrug, Hohenwestedt, Flintbek, Nortorf, Rendsburg bereitgestellt. Des Weiteren bestehen Beratungsangebote.

Die *AWO Pflege Schleswig-Holstein* ist mit über 1.500 Mitarbeiter*innen eines der größten Pflegedienstleister des Landes. Neben ambulanter Pflege werden Servicehäuser, Hausgemeinschaften und Pflegeheime betrieben. Durch das vielfältige Angebot erhalten Senior*innen und Pflegebedürftige länger die Möglichkeit in ihrer gewohnten Umgebung eigenständig wohnen zu bleiben. Zusätzlich trägt die AWO zu einer besseren Versorgung der älteren, auf Hilfe angewiesene Bevölkerung bei. Die AWO ist dementsprechend ein wichtiger Akteur für die Sicherstellung und Schaffung von altersgerechtem Wohnraum. Im Kreisgebiet werden Sozialstationen (Schacht-Audorf), Pflegedienste (Büdelsdorf, Schacht-Audorf) und Servicehäuser (Eckernförde) betrieben. Der *DRK Kreisverband*¹⁰ bietet verschiedene Angebote für Senior*innen, Familien und Kinder an. Der Kreisverband beeinflusst den Wohnungsmarkt durch ambulante Dienste, wie beispielsweise dem Hausnotruf für Senior*innen.¹¹

⁷ Anmerkung: Die nachfolgend hervorgehobenen Einrichtungen stehen beispielhaft für eine Vielzahl von Unternehmen, die im Kreis Rendsburg-Eckernförde Pflegeleistungen erbringen.

⁸ Projekt MAMBA (Interreg)

⁹ SEMPRES (Interreg)

¹⁰ DRK Kreisverband Rendsburg-Eckernförde

¹¹ AWO (2020)

Darüber hinaus gibt es im Bereich Senior*innenwohnen auch weitere Angebote (u. a. Alten- und Pflegezentrum Flintbek, CURA Seniorenwohn- und Pflegeheime Dienstleistungs- GmbH, DOREA GmbH, Pflege LebensNah gGmbH, Senioren-Wohngemeinschaft Neuer Haidkrug). Zusätzlich gibt es zahlreiche Einrichtungen und Initiativen für soziale Wohnangebote für Jugendliche und Erwachsene (u. a. Oase Eckernförde, Therapeutische Lebensgemeinschaft Haus Narnia, Das Heilpädagogium an der Ostsee, Brücke Rendsburg-Eckernförde e. V., AWO Pflege Schleswig-Holstein gGmbH, Freundeskreis Flüchtlinge Flintbek).

Ziele: Versorgung in angenehmer Wohnumgebung, gute Lebensqualität, hohe Selbstbestimmung, Hilfe zur Selbsthilfe, Bereitstellung von geborgenem Zuhause durch sichere und umfassende Betreuung und Begleitung vor Ort, Eingehen auf individuelle (Wohn-) Bedürfnisse, Schaffung von ausreichend, und bezahlbarem, barrierefreiem/-armem Wohnraum, Erhaltung und Erweiterung von Heimplätzen, gute Erreichbarkeit und gute Versorgung vor Ort, Förderung von innovativen Wohn- und Pflegekonzepten (z.B. Wohn- und Hausgemeinschaften).

2.4 Wohnungs-/Baugenossenschaften und Wohnprojekte

Wohnungs- und Baugenossenschaften

Auch die Akteursgruppe der Wohnungs- und Baugenossenschaften gestaltet sich im Kreis sehr vielfältig. Es gibt große und kleine Genossenschaften, wobei die Baugenossenschaft Mittelholstein eG, GWU Eckernförde eG, Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG, WOGÉ Wohnungs-Genossenschaft Kiel eG die größten sind. Die Wohngenossenschaft Rendsburger Höfe eG vertreibt Wohnungen (z. T. barrierearm) zentral in der Rendsburger Innenstadt. Darüber hinaus gibt es zahlreiche private Genossenschaften (z. B. Dohrn'sche Höfe in Bredenbek). Baugenossenschaften präferieren zentral gelegene Lagen mit Anbindung an Infrastruktur. Die Baugenossenschaft Mittelholstein ist beispielsweise im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg aktiv, die GWU in der Fördekooperation. Investitionen in ländlicheren Lagen sind oftmals nicht wirtschaftlich und stehen vor Herausforderungen. Aufgrund der Anforderungen an seniorengerechten Wohnraum (z. B. Barrierearmut und Fahrstuhl) ist eine Mindestgröße von zehn Wohneinheiten notwendig. Kleinere Bauvorhaben von vier bis sechs Wohneinheiten sind oftmals nicht wirtschaftlich. Gleichzeitig spielt auch der politische Wille von kleineren Kommunen eine entscheidende Rolle, ob Wohnungsbaugenossenschaften aktiv werden, wie sich an den Beispielen in Borgstedt und Osdorf zeigt.

Ziele: Qualitätsvoller Wohnraum in guten Lagen, Förderung von genossenschaftlichem Wohnen: Mieterlöse werden zum Großteil für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wieder investiert, so wird Wohnraum langfristig für und durch Mitglieder erhalten, Mitglieder können aktiv mitbestimmen und stehen im Mittelpunkt, Mitglieder als Gesellschafter mit Geschäftsanteilen, Einrichtung und Versorgung für besondere Bedürfnisse, generationenübergreifendes Wohnen, umfangreiche Service-Angebote, gegenseitige Unterstützung, Gemeinschaft der Mitglieder, nachbarschaftliches und soziales Miteinander aller Bewohner*innen, Nachbarschaftstreff, bezahlbarer Wohnraum, faire und preisgünstige Mieten, lebenslanges Wohnrecht, kleinere und barrierefreie Wohnungen, klimafreundliche, moderne, energie-effiziente Ausstattung

Wohnprojekte

Wohnprojekte sind Wohngemeinschaften, die sich i. d. R. aus Privatpersonen zusammensetzen und gemeinsam Wohneinheiten entwickeln; entweder durch die Umgestaltung von Bestandsgebäuden, Vitalisierung von Brachflächen oder durch Neubau. Oftmals bilden sich

Wohnprojekte als Antwort auf das Altern der Gesellschaft und selbstbestimmtes Leben im Alter sowie auf die Knappheit bezahlbaren Wohnraums. Dazu tragen sie zur Schaffung von bedarfsgerechten Wohnformen bei. Wohnprojekte verfolgen keine Gewinnmargen, sondern finanzieren sich durch Mitgliedsbeiträge und Mieten. Wohnprojekte können unterschiedliche Rechtsformen annehmen.

Im Kreisgebiet gibt es erste Wohnprojekte: Eckodomo eG und Pferdemarkquartier WEG in Eckernförde, Feuer und Flamme in Haßmoor und Posthof in Fockbek.¹² Diese stellen kleinere, jedoch sehr dynamische Akteure auf dem Wohnungsmarkt dar, die in den kommenden Jahren sicherlich weiter an Nachfrage erfahren werden.¹³

Die Eckodomo eG ist ein Wohnprojekt in Eckernförde, das 2008 gegründet wurde, mit 18 abgeschlossenen Wohneinheiten. Zur Zielgruppe gehören Familien, Alleinstehende und Senior*innen. Inhaltliche Merkmale sind nachbarschaftliche Aktivitäten, gegenseitige Hilfe, eine ökologische Ausrichtung und eine generationenübergreifende Ausrichtung. Eckodomo ist als Genossenschaft organisiert.¹⁴

Das Pferdemarkquartier in Eckernförde entwickelt ein innenstadtnahes Wohnquartier aus Bestands- und Neubaugebäuden. Ziel ist ein Mehrgenerationenwohnen mit Alleinstehenden und Familien mit Gemeinschaftsbereichen und abgeschlossenen Wohnungen. Das Pferdemarkquartier WEG ist als Wohneigentümergeinschaft organisiert, in der jedes Mitglied Eigentümer*in der eigenen Wohnung ist.¹⁵

Ziele: Gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen verschiedener Zielgruppen, nachbarschaftliche Aktivitäten, Hilfestellungen, Mehrgenerationenwohnen, bezahlbares Wohnen, Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum

2.5 Finanzwirtschaft

Öffentlich-rechtliche Banken, Sparkassen und Genossenschaftsbanken

Die öffentlich-rechtlichen Banken in der Region, wie Sparkassen, Volksbanken, aber auch die Genossenschaftsbank Sparda-Bank, bieten ebenfalls Wohnhäuser in der Region an und fungieren als Immobilienmakler*innen, wenn auch jeweils in sehr begrenztem Umfang. Hier sind vor allem die Sparkasse Mittelholstein, die Förde Sparkasse sowie die VR Bank Schleswig-Mittelholstein eG zu nennen. Als private Banken haben beispielsweise die HypoVereinsbank sowie die Commerzbank Filialen im Kreis, die Immobilien vermarkten.

Ziele: Gewinnoptimierung für alle Seiten bei Vermarktung von Bestandsimmobilien (Ein- und Mehrfamilienhäuser) sowie alten- und familiengerechten Wohnungen und luxuriösen Apartments, Finanzierung von Neubauten durch sichere Baukredite, Aufwertung von Wohnquartieren durch energetische Sanierungen und Modernisierungen, Verhandlung von kostengünstigen Kaufpreisen, langfristige Finanzierungen

Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH)

¹² Interessenverband Wohnprojekte Schleswig-Holstein (2020)

¹³ siehe auch BBSR 2019

¹⁴ Eckodomo (2020)

¹⁵ Wohnprojekt Pferdemarkt-Quartier

Zusätzlich ist insbesondere die Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH) zu nennen, die ebenfalls im Bereich Regional- und Wohnraumentwicklung als regionaler Finanzier auftritt. Die IB.SH als Fördermittelgeber beeinflusst maßgeblich die wohnbauliche Entwicklung der Kommunen. Im Programm „Neue Perspektive Wohnen“¹⁶ erhalten Kommunen und Investoren einen Zuschuss von bis zu 50.000 € für die Planung und Gestaltung von neuen Wohngebieten. Die IB.SH fördert auch den Mietwohnungsbau durch die soziale Wohnraumförderung bis 100 % und berät die Kommunen über Fördermöglichkeiten der Städtebauförderung.¹⁷

Des Weiteren stellt die IB.SH jährlich Wohnungsmarktpprofile der einzelnen Landkreise auf. Die Wohnungsmarktpprofile geben Aufschluss über die Entwicklung und beeinflussende Faktoren des Wohnungsmarktes.¹⁸

Ziele: Regionalentwicklung durch Fördermittelvergabe an Kommunen und Privatpersonen, Soziale Wohnraumförderung und regionale Wohnungsmarktbeobachtung auf Kreisebene

2.6 Interessenvertretungen (Verbände, Vereine, Verbände etc.)

Im Kreis Rendsburg-Eckernförde findet sich eine Vielzahl von Vereinen und Verbänden im Bereich der Interessensvertretung der unterschiedlichen Akteure auf dem Wohnungsmarkt. Hier soll daher nur eine kurze Übersicht gegeben werden.

Eigentümer*innenvertretungen

Eigentümer*innen von Wohnungen sind durch den Verband Wohneigentum Siedlerbund Schleswig-Holstein e.V. – Kreisverband Rendsburg-Eckernförde und Haus und Grund Schleswig-Holstein – Verband Schleswig-Holsteinischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. vertreten. Die Interessenvertretungen der Eigentümer*innen setzen sich für die Förderung von Wohneigentum ein.¹⁹

Ziele: Interessen der Mitglieder gegenüber der Politik zu vertreten, Stellungnahmen zu baupolitischen Entscheidungen (z.B. Mietpreisbremse, Straßenausbaubeiträge), Beratungen zu Rechts- und Versicherungsfragen, Förderung von Wohneigentum

VNW - Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen

Interessen der Wohnungsunternehmen werden durch den VNW – Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. repräsentiert. Darüber hinaus vertritt der Verband die Interessen von Mieter*innen der Wohnungsbauunternehmen und übernimmt die Prüfung der Wohnungsbaugenossen in Norddeutschland (Schleswig-Holstein, Hamburg und Mecklenburg-Vorpommern). Die Interessenvertretung ist breit aufgestellt und bietet neben Beratungsangeboten auch Bildungsangebote zur Fachkräftegewinnung, Sozialmanagement und Quartiersentwicklung an und betreibt Netzwerkarbeit.²⁰

Ziele: Beratung von Kommunen und Mitgliedern, Netzwerkarbeit

¹⁶ Das Programm „Neue Perspektive Wohnen“ wird durch das Referat Wohnraumförderung des Innenministeriums Schleswig-Holstein gefördert.

¹⁷ IB.SH (2020a)

¹⁸ IB.SH (2020b)

¹⁹ Verband Wohneigentum (2020), Haus & Grund (2020),

²⁰ VNW (2020)

Wohnungsbaugenossenschaften

Der Verbund der Wohnungsbaugenossenschaften Schleswig-Holstein vertritt die Interessen der Genossenschaften im Land. Für den Kreis Rendsburg-Eckernförde sind das die in Kapitel 2.4 aufgelisteten Genossenschaften. Hauptaufgabe ist die Öffentlichkeitsarbeit, um die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens aktiv zu bewerben.²¹

Ziele: Netzwerkarbeit, Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, Stärkung des lebenslangen Wohnrechts, Stärkung des genossenschaftlichen Wohnens, Schaffung von Nachbarschaftstreffpunkten

Deutscher Mieterbund

Der deutsche Mieterbund Landesverband Schleswig-Holstein e.V. repräsentiert die Interessen der Mieter*innen. Im Kreisgebiet übernimmt diese Aufgabe der Kieler Mieterverein mit Außenstellen in Eckernförde und Rendsburg. Die Mitglieder des Mietervereins können Beratungsangebote und Rechtsschutz in Anspruch nehmen und sich durch den Verein vertreten lassen. Der Mieterverein veröffentlicht im Zweijahresrhythmus einen Mietspiegel und trägt somit zu einer transparenten Entwicklung des Marktes bei. Der Mietspiegel wird jedoch nur für die Landeshauptstadt Kiel veröffentlicht.²²

Ziel: Vertretung von Mieter*inneninteressen durch Beratungsangebote und Rechtsschutz für Mitglieder, Stellungnahmen zu wohnungspolitischen Entscheidungen

Wohnprojekte

Wohnprojekte und alternative Wohnformate können sich durch das Netzwerk Immovieli e. V.²³ und den Interessenverband Wohnprojekte Schleswig-Holstein e.V.²⁴ vernetzen und ihre Interessen bekräftigen.

Ziel: Vernetzung von Wohnprojekten, Bewerbung von Wohnprojekten

2.7 Stiftungen

Stiftungen in der Region konnten bisher keine identifiziert werden, außer der bundesweit aktiven Trias-Stiftung²⁵. Diese unterstützt im Raum Schleswig-Holstein bereits den Interessenverband Wohnprojekt Schleswig-Holstein e.V. und damit auch einzelne Wohnprojekte in der Region und ist als möglicher Partner für zukünftige soziale Wohnprojekte zu beachten. Insgesamt ist die Bedeutung von Stiftungen und die Aktivierung von Stiftungsgeldern insbesondere für den gemeinwohlorientierten Wohnungsbau zu unterstreichen (siehe hierzu BBSR 2019). Hier lassen sich ggf. noch Potenziale für zukünftige Bauvorhaben finden.

Ziel: Grundstücke erwerben und damit möglicher Spekulation mit Grund und Boden entziehen, weitere Versiegelung von landwirtschaftlichen Nutzflächen entgegenwirken, gemeinschaftlich organisiertes Wohnen (Mehrgenerationen-Wohnen, inklusives und künstlerisches Wohnen)

²¹ Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland (2020)

²² Mieterbund Schleswig-Holstein (2020)

²³ Immovieli e. V. (2020)

²⁴ Interessenverband Wohnprojekte Schleswig-Holstein e.V. (2020)

²⁵ Stiftung Trias (2020)

und Wohnen im Alter unterstützen, bezahlbaren und sozialen Wohnraum langfristig zur Verfügung stellen

2.8 Weitere Initiativen und Arbeitsgemeinschaften

ARGE.SH Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen GmbH

Die ARGE als Arbeitsgemeinschaft ist ein Dienstleister für die Bau- und Wohnungswirtschaft, Bauherren, Kommunen, Planer und Ausführende und ist beratend tätig. Die ARGE begleitet Bauvorhaben und -prozesse. Zum Leistungsspektrum gehören u. a.: Bauwirtschaftliche und technische Beratungen mit Analysen, Baukostenanalysen, gemeinsame Projektentwicklungen und Erarbeitung von Maßnahmenkonzepten für Siedlungs- und Quartierszusammenhänge.

Die Arbeitsgemeinschaft bietet in regelmäßigen Abständen Veranstaltungen zu diversen Themen im Wohn- und Baubereich. Zusammen mit der Energieagentur Schleswig-Holstein werden Kommunen in den Bereich erneuerbare Energien, Klimaschutz und Energieeffizienz beraten. Des Weiteren zertifiziert die ARGE technische, qualitative oder energetische Standards von Bauvorhaben.²⁶

Ziele: Trends und Tendenzen auf dem Wohnungsmarkt vermitteln und beratende Tätigkeiten für die Bau- und Wohnungswirtschaft

KIWA – Koordinierungsstelle für innovative Wohn- und Pflegeformen im Alter

Die Koordinierungsstelle bündelt Informationen zum Thema „Wohnen und Pflege im Alter“. Zum Leistungsspektrum gehören Beratungsangebote für Individuen, Wohnungswirtschaft und Kommunen in Rahmen von Expertengesprächen und Veranstaltungen zu den übergreifenden Themen „Qualität“, „Gemeinschaft“ und „Digitalisierung“.²⁷

Die KIWA wird durch das Ministerium für Soziales, Gesundheit, Jugend, Familie und Senior*innen des Landes gefördert und ist ein Projekt des Forums Pflegegesellschaft der AWO Schleswig-Holstein.²⁸

Ziele: Unterstützung des sozialpolitischen Ziels der Landesregierung, den Ausbau von sozialraumorientierten Pflegeangeboten voranzutreiben. Es gilt die Angebotsvielfalt und Qualität des Wohnens im Alter mit Unterstützungsbedarf zu stärken und zu entwickeln

3 Zusammenspiel der Akteure

Die Akteurslandschaft auf dem Wohnungsmarkt im Kreis Rendsburg-Eckernförde stellt sich als sehr divers und komplex heraus. Eine Vielzahl verschiedener Akteure mit unterschiedlichen Leitvorstellungen und Zielen agieren im Kreis. Daher ist eine differenzierte Betrachtung notwendig. Im Bereich der Bereitstellung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist es notwendig, die Zielsetzungen der einzelnen Akteure im Blick zu behalten und welche Relevanz sie für das Thema besitzen. Abbildung 1 zeigt, welche Akteursgruppen rahmensetzend, für die Umsetzung zuständig oder als Vermittler zuständig sind.

²⁶ ARGE SH (2020)

²⁷ KIWA (2020)

²⁸ Ebd.

Akteursgruppe	Rahmensetzend	Umsetzung	Vermittlung / Informationsweitergabe
Landesplanung	●	○	○
Kreis Rendsburg- Eckernförde	●	○	○
Ämter und Kommunen	●	●	●
Bau- und Immobilienunternehmen	○	●	○
Träger sozialen Wohnungsbaus / Alteinrichtungen	○	●	●
Wohnungs- und Baugenossenschaften	○	●	●
Finanzwirtschaft	○	○	●
IB.SH	●	○	●
Interessenvertretungen	○	○	●
Stiftung Trias	○	○	●
ARGE.SH KIWA	○	○	●

Abbildung 1 Akteursanalyse

Anhand Abbildung 1 wird deutlich, dass lediglich die öffentlichen Akteur*innen (Landesplanung, Kreis, Ämter und Kommunen) rahmengebend sind. Durch Beschlüsse, Regelungen und Umsetzung der Bauleitplanung wird den weiteren Stakeholdern ein Rahmen für die Umsetzung von Wohnbauprojekten gegeben. Gleichzeitig können Kommunen diesen Rahmen „bespielen“, indem sie selbst als Bauherrinnen auftreten.

Die meisten Akteursgruppen sind im Bereich der Vermittlung von (bezahlbarem) Wohnraum angesiedelt und dienen auch als Informationskanal. Diese Rolle erscheint auf den ersten Blick zweitrangig, nimmt jedoch eine wichtige Funktion als Multiplikator für die Gestaltung des Wohnungsmarktes ein.

4 Aktive Akteure

Im Laufe des Prozesses zur Erstellung des Wohnraumentwicklungskonzeptes haben sich eine Vielzahl an identifizierten Akteuren aktiv beteiligt. Die Auswertung erfolgte anhand der Teilnehmerlisten der Dialogveranstaltungen.

Die untenstehende Tabelle listet die einzelnen Akteure und Akteursgruppen auf. Es wird deutlich, dass sich – bis auf die Gruppe der Stiftungen – mindestens ein Akteur aus jeder Gruppe beteiligt hat. Am stärksten ist die Gruppe der öffentlichen Akteure vertreten, was auch nicht verwundert, da der Beteiligungsprozess insbesondere die Kommunen und Ämter mit einbezog. Die Auflistung zeigt, dass eine gute Streuung erreicht wurde und somit eine Vielzahl an Stakeholdern eingebunden worden sind und Partner*innen für den weiteren Prozess gewonnen werden konnten.

Akteur	Akteursgruppe
Kommunen und Ämter des Kreises	Träger öffentlichen Rechts / Öffentliche Akteure
Kreis Rendsburg-Eckernförde	Träger öffentlichen Rechts / Öffentliche Akteure
Innenministerium Schleswig-Holstein	Träger öffentlichen Rechts / Öffentliche Akteure
KielRegion GmbH	Träger öffentlichen Rechts / Öffentliche Akteure
Fördekooperation Kiel und Umland	Träger öffentlichen Rechts / Öffentliche Akteure
Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg	Träger öffentlichen Rechts / Öffentliche Akteure
Region Rendsburg	Träger öffentlichen Rechts / Öffentliche Akteure
BCS GmbH – Building Complete Solution	Bau- und Immobilienunternehmen
DRK Kreisverband e. V.	Träger sozialen Wohnungsbaus und Alt-einrichtung
Werkstätten Materialhof	Träger sozialen Wohnungsbaus und Alt-einrichtung
Gruppe Norddeutsche Gesellschaft für Diakone	Träger sozialen Wohnungsbaus und Alt-einrichtung
Diakonisches Werk Schleswig-Holstein	Träger sozialen Wohnungsbaus und Alt-einrichtung
Baugenossenschaft Mittelholstein	Wohnungs-/Baugenossenschaften
GWU Eckernförde	Wohnungs-/Baugenossenschaften
GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG	Wohnungs-/Baugenossenschaften
WOGÉ Kiel	Wohnungs-/Baugenossenschaften
LBS Immobilien GmbH Hohenwestedt	Finanzwirtschaft
Sparkasse Bordesholm	Finanzwirtschaft

Sparkasse Mittelholstein (S-Immobilien)	Finanzwirtschaft
Haus und Grund Schleswig-Holstein – Verband Schleswig-Holsteinischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V	Interessenvertretung
Deutscher Mieterbund Landesverband Schleswig-Holstein e. V. / Kieler Mieterver- ein	Interessenvertretung
VNW – Verband norddeutscher Woh- nungsunternehmen	Interessenvertretung
Beirat für Menschen mit Behinderung der Stadt Eckernförde	Interessenvertretung
ARGE SH – Arbeitsgemeinschaft für zeit- gemäßes Bauen	Weitere Initiativen und Arbeitsgemein- schaften

Literaturverzeichnis

ARGE-SH Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen GmbH (2020): Startseite. URL: <https://arge-ev.de/arge-sh/> (abgerufen 16.06.2020)

AWO Pflege Schleswig-Holstein (2020): Einrichtungen. URL <https://www.awo-pflege-sh.de/einrichtungen/> (abgerufen 17.07.2020)

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung [BBSR] (2019): Gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik, Stiftungen und weitere gemeinwohlorientierte Akteure: Handlungsfelder, Potentiale, und gute Beispiele Bonn, Online unter: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2019/gemeinwohlorientierte-wohnungspolitik-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2 (abgerufen 10.03.2020).

Deutscher Mieterbund Landesverband Schleswig-Holstein (2020): Startseite. URL: <https://www.mieterbund-schleswig-holstein.de/> (abgerufen 16.03.2020)

Diakonie Schleswig-Holstein (2020): Über uns. URL <https://www.diakonie-sh.de/ueber-uns/> (abgerufen 17.07.2020)

Eckodomo (2020): Wohnprojekt. URL: <https://www.eckodomo.de/wohnprojekt.html> (abgerufen 17.07.2020)

Haus & Grund Schleswig-Holstein (2020): Über uns. <https://www.haus-und-grund-sh.de/hugsh.html> (abgerufen am 16.03.2020)

Immovilien e.V. (2020): Über uns. URL: <https://www.netzwerk-immovilien.de/ueber-uns/> (abgerufen 16.03.2020)

Interessenverband Wohnprojekte Schleswig-Holstein e.V. (2020): Projekte. URL: <http://wohnprojekte-sh.de/wohnprojekte/projekte/> (abgerufen 17.07.2020)

Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH) (2020): Neue Perspektive Wohnen – Wohnquartiere. URL: <https://www.ib-sh.de/produkt/neue-perspektive-wohnen-wohnquartiere/> (abgerufen 17.07.2020)

Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH) (Hrsg.) (2020): Wohnungsmarktprofil 2019, Kreis Rendsburg-Eckernförde, Kiel, Online unter: https://www.ib-sh.de/fileadmin/user_upload/downloads/immobilienkunden/wohnungsmarktbeobachtung/wohnungsmarktprofil-rendsbuerg-eckernfoerde.pdf (abgerufen 16.03.2020).

KielRegion (2020): MORO "Lebendige Regionen" – Interkommunale Kooperation zur Wohnraumversorgung in der KielRegion <https://www.kielregion.de/leben/integration/>

KIWA – Koordinationsstelle für innovative WOHN- und Pflegeformen im Alter (2020): Startseite. URL: <https://www.kiwa-sh.de/> (abgerufen 18.06.2020)

Reed M.S., Graves A., Dandy N., Posthumus H., Hubacek K., Morris J., Prell C., Quinn C. H. & L.C. Stringer (2009): Who's in and why? A typology of stakeholder analysis methods for natural resource management, *Journal of Environmental Management* 90, S. 1933-1949.

Stiftung Trias (2020): Unser Thema: Gemeinschaftliches Wohnen. URL: <https://www.stiftung-trias.de/themen/wohnen/> (abgerufen 16.03.2020)

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (2020): Startseite. URL: <https://www.vnw.de/> (abgerufen 16.03.2020)

Verband Wohneigentum Siedlerbund Schleswig-Holstein e.V. (2020): Wir über uns. URL: <https://www.verband-wohneigentum.de/schleswig-holstein/on43872> (abgerufen 16.03.2020)

Wohnprojekt Pferdemarkt-Quartier (2020): Wohnprojekt. URL: <http://wohnprojekt-pferde-markt.de/wp.html> (abgerufen 17.07.2020)

Wohnungsbau Genossenschaften Deutschland (2020): Verbund Schleswig-Holstein. URL: <https://www.wohnungsbaugenossenschaften.de/regionen/schleswig-holstein/ueber-uns> (abgerufen 16.03.2020)



Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Anlagenband 3: Typisierung von Städten und Gemeinden

Wedel/Hamburg, zum 18.08.2021

*Das Wohnraumentwicklungskonzept für den
Kreis Rendsburg-Eckernförde wird gefördert
durch das Land Schleswig-Holstein.*



Kreis
Rendsburg-Eckernförde



Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres,
ländliche Räume,
Integration und Gleichstellung

1 Empfehlungen für Stadt- und Gemeindetypen

Im Kreis Rendsburg-Eckernförde liegen Städte und Gemeinden mit unterschiedlichen Ausgangs- und Entwicklungsbedingungen. Daher sollen im weiteren Verlauf anhand einer Indikatoren-gestützten Typisierung aller Städte und Gemeinden im Kreis Rendsburg-Eckernförde gemeindetypsenspezifische Ansätze und Handlungsempfehlungen getroffen werden, die gezielt auf die Infrastrukturausstattung der Kommunen Bezug nehmen.

Zur Bewertung der Infrastrukturausstattung wird ein vom Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein beauftragtes Gutachten¹ zur landesweiten Erfassung von öffentlichen und privaten Dienstleistungen und Versorgungseinrichtungen (Aktualisierung 2020) von GGR herangezogen. Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Versorgungsbedeutung einzelner Ortsteile und Gemeinden anhand des Vorhandenseins von Infrastruktur- und Versorgungsangeboten über zwei Punktwerte ermittelt. Einerseits Punktwerte aus den Versorgungsbereichen Bildung und Betreuung, Gesundheit und Pflege, Versorgung, Verwaltung sowie Kultur und Soziales. Neben dem Punktwert „Einrichtungen“ wurde für jede Raumeinheit auch ein Punktwert „Vielfalt“ ermittelt, der die Bandbreite des Angebots vor Ort repräsentiert.

Im Rahmen dieses Konzepts wird zwischen vier Gemeindetypen unterschieden:

A: Städte und Gemeinden mit hoher Infrastrukturausstattung

- Ca. 3000 – 30.000 Einwohner*innen (Damp 1500 EW, Felde 2100 EW)
- Größtenteils Kommunen mit zentralörtlicher Funktion
- Ausnahme Dänischenhagen und Molfsee (Siedlungsschwerpunkte) und Umland um Rendsburg ohne zentralörtliche Funktion

B: Gemeinden mit mittlerer Infrastrukturausstattung

- Ca. 1000 - 3800 Einwohner*innen
- Keine zentralörtliche Funktion außer z.T. Kommunen mit ergänzender überörtlicher Versorgungsfunktion (Groß Wittensee, Fleckeby) oder Funktion als ländlicher Zentralort (Hohn)

C: Gemeinden mit geringer Infrastrukturausstattung

- Ca. 230 – 1500 Einwohner*innen
- Keine zentralörtliche Funktion mit Ausnahme von Bredenbek, Todenbüttel und Hamdorf mit ergänzender überörtlicher Versorgungsfunktion

D: Gemeinden mit keiner Infrastrukturausstattung

- Ca. 50 – 1000 Einwohner*innen

¹ Gertz Gutsche Rügenapp (2020): Landesweite Erfassung von öffentlichen und privaten Dienstleistungen und Versorgungseinrichtungen – Aktualisierung. Im Auftrag des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein.

2 Gemeinden mit hoher Infrastrukturausstattung

Gemeinden, die mit einer hohen Infrastrukturausstattung gekennzeichnet sind, nehmen zu- meist auch eine überörtliche Versorgungsfunktion ein. In diese Kategorie fallen für den Kreis Rendsburg-Eckernförde Mittelzentren, Unterzentren, ländliche Zentralorte, Stadtrandkerne II Ordnung sowie Gemeinden mit ergänzender überörtlicher Versorgungsfunktion. Diese Städte und Gemeinden sind Schwerpunkte für Wohnungsbau und Gewerbe sowie der Versorgungs- infrastruktur und bilden das Rückgrat einer effizienten Bündelung von Einrichtungen und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge auch für die umliegenden Versorgungsbereiche. Zum Teil existieren Ausnahmen, sodass einige Kommunen mit einer hohen Infrastrukturausstattung keine zentralörtliche Kategorie erfüllen (bspw. Umlandgemeinden um Rendsburg, sowie Ge- meinden Molfsee, Dänischenhagen). Die Einwohnerzahlen dieser Gemeinden bewegen sich zwischen ca. 3000 – 30.000 Einwohner*innen, nur die Gemeinden Damp (1500 Einwohner*in- nen) sowie Felde (2100 Einwohner*innen) bilden hier Ausnahmen.

Die Städte und Gemeinde mit hoher Infrastrukturausstattung sind Siedlungsschwerpunkte und zeichnen sich durch vorhandene soziale Einrichtungen, eine gute Anbindung an den öffentli- chen Nahverkehr sowie eine wohnortnahe Nahversorgung aus. Für die bedarfsgerechte Wohnbau- und Bestandsentwicklung insbesondere geförderter und barrierefreier Wohnungen sind die in diesem Gemeindetyp integrierte Lagen und Ortsteile von besonderer Bedeutung. Hierbei sind vor allem der Wohnbedarf jüngerer Menschen und Senior*innen in den Blick zu nehmen, gleichfalls sollte der Fokus auf die Zurverfügungstellung von Wohnraum für einkom- mensschwache Haushalte liegen. Der Bedarf von barrierefreien Wohneinheiten ist gleicher- maßen im Neubau – vor allem durch den Bau kleinerer Wohnungen – als auch durch Umbau- maßnahmen im Bestand zu decken. Somit kommen den Kommunen hoher Infrastrukturaus- stattung die Doppelaufgabe zu, verdichteten und qualitätsvollen Wohnungsbau unter stringen- ter Berücksichtigung von Nachfragepräferenzen zu forcieren und zugleich einen starken Fokus auf den Bestandswohnungsmarkt und dessen Modernisierung und Anpassungen zu legen. Entlang dieser konzeptionellen Schwerpunkte gilt es, die nachfolgenden Maßnahmenvor- schläge mit Blick auf sich verändernde Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten zu prüfen.

Wohnungs- und Siedlungsentwicklung konzentrieren

Die großflächige Neuausweisung von Flächen für den Wohnungsbau sollte vermieden werden und zuerst im Siedlungskörper bestehenden Flächenpotenziale genutzt werden. Sofern die Wohnraumbedarfe die Innenentwicklungspotenziale übersteigen, soll der Wohnungsneubau vorrangig in zentralen Siedlungsgebieten in siedlungsstruktureller Lagegunst, ÖPNV-Anbin- dung und in Ortsteilen mit vorhandener Infrastrukturausstattung erfolgen. Dadurch werden be- stehende Versorgungsinfrastrukturen gestärkt, die Flächenneuanspruchnahme und langfris- tige Folgekosten reduziert. Die wohnbauliche Entwicklung im Außenbereich ist an geeigneten Standorten zu konzentrieren. Hohe Erfolgsaussichten und Steuerungsmöglichkeiten zur Errei- chung wohnungspolitischer Ziele sind vor allem bei Flächen im kommunalen Besitz gegeben. Diese sollten unter Beachtung infrastruktureller Bündelungsvorteile, Eignung und Mobilisie- rungsfähigkeit entsprechend prioritär entwickelt werden. Darüber hinaus sollte geprüft werden, ob bei der Entwicklung von Flächenpotenzialen im Außenbereich eine behutsame Neuauswei- sung flächeneffizienter Einfamilienhausähnlicher Gebäudetypologien umgesetzt werden kann.

Nachverdichtung in zentralen Siedlungsbereichen

Zur stärkeren Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen ist zunächst die Erstellung einer Potenzialanalyse zu empfehlen. Die Erhebung dieser Potenziale sollte anschließend mit den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen (Eigentumsverhältnisse, Ausbaupotenziale) abgeglichen werden, um entsprechend Umsetzungsstrategien zur Mobilisierung der Potenzialflächen ableiten zu können. Durch Beratung und Vermittlung mit den Eigentümer*innen sollen Flächenpotenziale auf mindergenutzten Grundstücken mobilisiert und Wohnraumbedarfe weiter abgebaut werden. Neben der Schaffung zusätzlichen Wohnungsangebots führt eine Auseinandersetzung mit Nachverdichtungspotenzialen auch zur Stärkung der Versorgungsfunktion der Kommunen bei. Ein weiteres Baunutzungspotenzial stellt die bauliche Erweiterung durch Aufstockung von Bestandsgebäuden dar. Mit dem damit verbundenen Flächen- und Raumgewinn in der Vertikalen sind eine Reihe ökonomischer Effekte verbunden, da mit dem Entfallen von Grundstücks- und Erschließungskosten zusätzliche Einnahmen und damit Anreize für die Eigentümer*innen einhergehen.

Kommunale Vorkaufsrechte nutzen

Kommunale Vorkaufsrechte bieten eine Möglichkeit, Schlüsselflächen für eine wohnbauliche Entwicklung zu akquirieren und dabei langfristige Strategien sowie städtebauliche Qualitäten bei der Entwicklung größerer Bereiche zu steuern und umzusetzen. Voraussetzung für die Anwendung des Vorkaufsrechts ist, dass ein Grundstückverkauf bevorsteht. Ein strategischer Grundstücksankauf durch die Gemeinde kann im Rahmen eines Zwischenerwerbs erfolgen, sodass die Weitergabe der Grundstücke an Investor*innen an städtebauliche oder soziale Kriterien geknüpft sind und sich somit Projektideen und wohnbauliche Bedarfe durchsetzen lassen. Zudem kann die Kommune die Flächen eigenständig entwickeln und als Projektentwicklerin die gewünschten Kriterien umsetzen.

Förderung von Mehrfamilienhausbau durch Baugemeinschaften

Zur Erweiterung des bestehenden Wohnraumangebots für unterschiedliche Zielgruppen sollten Angebote geschaffen werden, die über die klassischen Segmente der Ein- und Zweifamilienhäuser hinausgehen. Mit der Ausweitung der Angebotspalette sollte der Fokus auch auf alternative Wohnformen liegen, insbesondere im Segment der gemeinschaftlichen Wohnformen. Durch die Förderung von Baugemeinschaften und betreute Wohnprojekte kann der Wohnungsmarkt qualitativ ergänzt und durch Vorhalten eines Beratungsangebots für Interessierte ausgebaut werden. Die Schaffung einer Anlaufstelle, die einerseits Ansprechpartnerin für Interessent*innen sein kann, andererseits als Türöffnerin zu Wohnungsunternehmen und kommunalen Ämtern fungiert, ist zu empfehlen. Darüber hinaus sollten zukünftig bei kommunalen Wohnbauvorhaben die Möglichkeit geprüft werden, Grundstücke oder Grundstücksteile für alternative Wohnformen planungsrechtlich zu sichern.

Schaffung von flächensparenden Wohnformen

Wenn Möglichkeiten für die Innenentwicklung ausgereizt sind und neue Baugebiete erforderlich sind, gilt es, die Flächen baulich bestmöglich flächenintensiv auszunutzen. Flächensparende Bauweisen sollen nicht nur anhaltend steigende Bodenpreise auffangen, sondern eine zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung ermöglichen, insbesondere vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung und des Klima- und Flächenschutzes. Hierbei eignen sich als flächensparende Bauformen Reihen- und Doppelhäuser sowie familiengerechte Mehrfamilienhäuser. Durch gemeinsam angelegte Stellplätze oder den Bau von Tiefgaragen kann der Erschließungsaufwand verringert werden, gleichzeitig erleichtert eine bauliche Verdichtung mit

einer gebündelten Erschließung eine effiziente Anbindung an das ÖPNV-Netz. Der Bau von „familienfreundlichen“ Wohnungen und Häusern sollte insbesondere in den Gemeinden mit hoher Infrastrukturausstattung forciert werden. In den ländlicheren Kommunen sollten zwar bedarfsgerecht auch Angebote für Familien geschaffen werden, angesichts der abnehmenden Bedeutung auf dem Wohnungsmarkt sollte deren Menge aber kritisch geprüft und stattdessen verstärkt andere Nachfragegruppen in den Blick genommen werden.

Erstellung von Sanierungsfahrplänen öffentlicher Wohnungsbestände

Im Rahmen der Erstellung eines Sanierungsfahrplans als Form eines energetischen und baulichen Sanierungskonzept werden Möglichkeiten der Gebäudesanierung und -modernisierung aufgezeigt. Im Zuge der energetischen Sanierung ist es sinnvoll, zudem erforderliche altersgerechte Anpassungen von Wohnungsbeständen vorzunehmen und auf deren Anforderungen hin auszurichten. Es sollte darauf geachtet werden, dass durch die bauliche Aufwertung von Wohngebieten Preissteigerungen und dadurch modernisierungsbedingte Verdrängung vermieden werden. Da die Instrumente der öffentlichen Hand bei privaten Wohnungsbeständen limitiert sind, sind insbesondere mit größeren Wohnungsbaugesellschaften sozialverträgliche Sanierungsfahrpläne abzustimmen.

Erhaltung preiswerten Wohnraums

Das quantitative Angebot preiswerten Wohnens hat sich in den zurückliegenden Jahren spürbar verknappt, sodass der Zugang für Haushalte mit niedrigem Einkommen auf dem Wohnungsmarkt zunehmend erschwert ist. Es ist zu erwarten, dass sich der Trend sinkender Angebotszahlen im preiswerten Segment und damit die Versorgungssituation für Haushalte mit geringem Einkommen weiter verschlechtern wird, nicht zuletzt aufgrund stetig aus der Belegungsbindung fallende Sozialwohnungen. Im Zuge rückläufiger Neubauzahlen von Sozialwohnungen verliert die Kommune ein bedeutsames Instrument, preisdämpfend auf den Mietwohnungsmarkt zu agieren. Zum Erhalt geförderter Wohnungen im Bestand kann eine Verlängerung von Mietpreis- und Belegungsbindungen vollzogen werden. Auch der Ankauf von Belegungsrechten ein taugliches, jedoch kostspieliges Mittel, um preisdämpfend auf den Mietspiegel einzuwirken. Hierbei räumen Hauseigentümer*innen oder Wohnungsunternehmen Belegungsrechte in Form eines vertraglichen Kontingents von Wohnungen zu festgeschriebenen Miethöhen für einen bestimmten Zeitraum ein. Im Gegenzug verpflichtet sich die Kommune zur Zahlung an Hauseigentümer*innen oder Wohnungsgesellschaft.

Bereitstellung ausreichender Ressourcen Baugenehmigungs- und Bauleitplanverfahren

Planungsaktivitäten im Bereich der Baugenehmigungs- und Bebauungsplanung erfordern eine ausreichende Verfügbarkeit personeller Ressourcen, um die zügige Schaffung von Baurechten und die Erteilung von Baugenehmigungen in den Kommunen sicherzustellen.

3 Gemeinden mit mittlerer Infrastrukturausstattung

Unter Gemeinden mit einer mittleren Infrastrukturausstattung fallen einerseits Gemeinden, die durch eine ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion (Groß Wittensee, Fleckeby) oder als ländlicher Zentralort (Hohn) gekennzeichnet sind. Andererseits gehören zu dieser Kategorie Gemeinden, die keiner zentralörtlichen Funktion zugewiesen sind. Die Einwohnerzahlen dieser Gemeinden bewegen sich zwischen ca. 1000 – 3800 Einwohner*innen.

Dieser Gemeindetyp umfasst Gemeinden, die vorwiegend in den ländlichen Räumen außerhalb der Stadt- und Umlandbereiche liegen und ein nennenswertes Angebot an Versorgungseinrichtungen des kurzfristigen Bedarfs sicherstellen. Gemeinden mit ergänzender überörtlicher Funktion und ländliche Zentralorte bilden zusätzliche Schwerpunkte für Wohnungsbau und Gewerbe im ländlichen Raum und heben sich durch ihr überörtliches Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot von den übrigen ländlichen Gemeinden deutlich ab. Für diese Gemeinden gelten gleichermaßen die Maßnahmenempfehlungen des Gemeindetyp somit hoher Infrastruktur, jedoch unter einem stärkeren Vorzeichen der Innen- und Bestandsentwicklung und der baulichen Verdichtung. Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion sollten gemäß ihrer zugesprochenen Eigenentwicklung ihr Hauptaugenmerk auf die Qualifizierung ihrer Wohnungsbestände legen und insbesondere ihre Angebotspalette an Wohnraum auf die Umsetzung familiengerechter Qualitäten im Mehrfamilienhausbau als Substitut zum flächenextensiven Einfamilienhausbau schärfen.

Innenentwicklungspotenziale erheben

Um einen Überblick über vorhandene Innenentwicklungspotenziale und Aktivierungshemmnisse zu erhalten, wird empfohlen, in allen Kommunen des Kreises eine Erhebung der Innenentwicklungspotenziale durchzuführen. Die Erhebung sollte in regelmäßigen Abständen fortgeschrieben werden. Eine Kombination mit einem Leerstandskataster erhöht die Transparenz. Neben der Erhebung sind die Potenziale nach Kriterien wie bspw. Besitzverhältnisse, Lagegunst zu bewerten und mögliche Hemmnisse, die einer Aktivierung der Flächen entgegenstehen, anzugehen. Im Anschluss an die Potenzialanalyse sollten entsprechende Umsetzungsschritte zur Mobilisierung der Potenzialflächen erarbeitet werden, die in einer entsprechenden Aktivierungsstrategie münden sollten unter Festlegung von Prioritäten (kurzfristig – mittelfristig – langfristig) für die Aktivierung dieser Potenziale.

Qualifizierung des Wohnungsbestands

Die größten Bestände an Ein- und Mehrfamilienhäusern stammen aus einer Zeit, als barrierefreies und -armes Wohnen in der baulichen Entwicklung keinen großen Stellenwert hatte. Die Wohnungsbestände müssen folglich an die aktuelle Nachfrage und technischen Anforderungen angepasst, energetisch saniert und Grundrisse an heutige Standards angeglichen werden. Im Zuge der demographischen Alterung sind auch barrierefreie Ausbauten notwendig, um Bestandswohnungen konkurrenzfähig gegenüber dem Neubau anbieten zu können und kleinere, barrierefreie Wohnungen für Senior*innen bereitzustellen. Selbstbestimmt Wohnen und Leben im Alter setzt neben barrierearmen Wohnraum -etwa durch den Einbau von Fahrstühlen sowie die Verbreiterung von Durchgangszonen – auch ein barrierearmes Wohnumfeld voraus. Insofern nimmt die altengerechte Gestaltung der Begegnungs- und Aufenthaltsorte im direkten Wohnumfeld einen hohen Stellenwert in der Qualifizierung der Wohnquartiere ein.

Umsetzung familiengerechter Qualitäten im Mehrfamilienhausbau

Der Wohnungsbau bewegt sich mehrheitlich zwischen den klassischen Einfamilienhausgebieten und Geschoss- bzw. Mehrfamilienhausgebieten. Im Zuge hoher Nachfragezahlen für familiengerechte Baugrundstücken respektive einer zunehmenden Verknappung von Wohnbauland ist es wichtig, familiengerechte Standortqualitäten bereitzustellen, welche nicht primär im Bau von flächenextensiven Einfamilienhaussiedlungen münden. Der Mehrfamilienhausbau als Substitut für freistehende Einfamilienhäuser sollte die Zielgruppe Familie bei der Konzeption von Neubauangeboten stärker berücksichtigen und Wohnpräferenzen mit einem möglichst geringen Flächenverbrauch berücksichtigen. Ziel ist es, ein differenziertes Wohnangebot zu

schaffen und durch die Architektur und Freiraumgestaltung private Räume, wohnortnahe Grün- und Aufenthaltsmöglichkeiten sowie Freizeitangebote für Kinder und Eltern zu schaffen. Zentrale Kriterien familiengerechter Bautypologien wie ausreichend Abstellmöglichkeiten für PKW und Fahrräder, Bedürfnis nach einem möglichst hohen Maß an Privatheit und Flexibilität sowie Individualität und die Mitgestaltung der Grundrisse sollten bei der Projektentwicklung Rechnung getragen werden.

Nachverdichtung in älteren Einfamilienhausgebieten

Sofern eine eher entspannte Wohnungsmarktsituation mit leichtem Rückgang der Wohnungsnachfrage vorliegt, muss das zentrale Augenmerk auf die Wohnungsbestände gelegt werden. Gemeinden mit einer mittleren Infrastrukturausstattung sind vielerorts durch locker bebaute Einfamilienhäuser charakterisiert und weisen häufig Gebiete mit großen Grundstückszuschnitten auf. Zugleich entsprechen die Einfamilienhausgebiete nicht mehr der Größe und Zeitorganisation vieler heutiger Eigentümer*innen. Durch die kleinmaßstäbliche Nachverdichtung in größeren älteren Einfamilienhausquartieren sowie in zentralen Siedlungsbereichen können zusätzliche verdichtete Wohnformen angeboten werden. Nachverdichtungsprozesse erfordern einen hohen prozessbegleitenden und planerischen Aufwand, da das kleinteilige Patchwork der Eigentümerinteressen und familiäre Konstellation die Aufstellung großflächiger Bebauungspläne zur Nachverdichtung erschwert. Demnach ist zu empfehlen, dass Verdichtungsstrategien eher parzellenweise und sukzessiv mit stadtplanerisch geringen Eingriffen stattfinden sollen.

Fokus auf den verdichteten Ersatzneubau

Auch der Ersatzneubau von Bestandsgebäuden mit geringer Nachfrage oder in Zukunft drohende Vermarktungsschwierigkeiten kann zu einer Verbesserung des Wohnungsangebots führen. Im Rahmen von punktuellen Nachverdichtungsmaßnahmen im Zuge von Ersatzneubaumaßnahmen kann die Anzahl der Wohneinheiten erhöht werden, ohne dass sich der Siedlungskörper in die Landschaft ausdehnen muss. Aus der Perspektive der Eigentümer*innen entsteht durch den Verkauf von Grundstücksteilen ein monetärer Anreiz im Rahmen eines Verkaufs.

4 Gemeinden mit geringer Infrastrukturausstattung

Gemeinden, die mit einer geringen Infrastrukturausstattung gekennzeichnet sind, nehmen unter Ausnahme der Gemeinden Todenbüttel, Hamdorf, Bredenbek (ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion) keine zentralörtliche Funktion wahr. Die Einwohnerzahlen dieses Gemeindetyps reicht von ca. 230 – 1500 Einwohner*innen.

Die grundsätzlichen Trends einer sich verändernden Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur führt insbesondere in ländlich geprägten Gemeinden zu einer Verschiebung der quantitativen und qualitativen Nachfrage nach Wohnraum. Um den wachsenden Anforderungen an die Möglichkeiten der gesellschaftlichen Teilhabe der fortschreitend alternden Bevölkerung gerecht zu werden, sollte das Hauptaugenmerk auf die Auslastung der vorhandenen Wohnraumpotenziale und Infrastruktur und Erhöhung der Bleibeperspektiven gelegt werden.

Sicherung des Profils als attraktiver Wohnstandort

Neben der Bestandsentwicklung und -qualifizierung ist auch die Aufwertung des Wohnumfeldes eine wichtige Aufgabe, um die Akzeptanz des Wohnstandorts zu fördern und

insbesondere die Wanderungsverluste junger Menschen in Gemeinden mit geringer Infrastrukturausstattung einzudämmen. Die Sicherung der Zukunftsfähigkeit und der Lebensqualität der Bewohner*innen verlangt Freiräume und Orte der Begegnung mit hoher Umwelt- und Nutzungsqualität, die der zunehmend unterschiedlichen Haushalts- und Lebensstiltypen entsprechen. Neben der Sicherung eines vielfältigen Wohnraumangebots sind aber auch Bereiche wie Bildung, Kultur, Mobilität als weiche Standortfaktoren zu sichern. Dafür gilt es, die örtlichen Infrastrukturangebote zur Sicherung der Daseinsvorsorge und zur Unterstützung einer selbstständigen Lebensführung bis ins hohe Alter auszubauen.

Erneuerung der Wohnungsbestände mit Blick auf veränderte Nachfrageanforderungen

Eine grundlegende Herausforderung besteht in der planvollen Gestaltung des demographischen Wandels und den sich daraus ergebenden Verschiebung von wohnbaulichen Bedarfen der örtlichen Bevölkerung. Im Zuge fortschreitender Veränderung der Einwohner- und Haushaltsstrukturen einhergehend mit einem Wandel der Vorstellung von Wohnqualitäten muss insbesondere das Angebot altersgerechter Wohnungen angepasst werden. Die Nachfragegruppe Familie ist überwiegend eine abnehmende Nachfragegruppe auf dem Wohnungsmarkt, während zukünftig seniorengerechte Wohnungen sowie kleinere Wohnungen für Alleinstehende verstärkt nachgefragt werden. Die Aufwertung der Bestandsgebiete schließt neben (Ersatz-)Neubau, Umbau und Modernisierung von Wohnungen auch die Ortskerne als zentrale Bedeutung für die Identifikation der Bürger*innen mit ihrem Wohnort ein.

Nachfragegruppen der jungen Erwachsenen in den Blick nehmen

Neben der Schaffung altersgerechter Wohnqualitäten sind Single-Haushalte und junge Personen im Berufseinstiegsalter als Nachfragegruppe zur Ermöglichung eigenständiger Haushaltsgründen in den Blick zu nehmen, um einer wanderungsbedingten Alterung der Gemeinden abzuschwächen. Darüber hinaus ist die Umsetzung neuer Wohnformen und Wohnprojekte anzuraten, wie beispielsweise kreative Wohnangebote mit Pauschalangeboten mit Warmmiete und Internet für junge Zielgruppen oder generationsgerechter und -übergreifender Wohnprojekte.

Qualitäten berücksichtigen

Bei der Flächenentwicklung sind qualitative Bedarfe verstärkt zu berücksichtigen. Angesichts heterogener Nachfragegruppen, den Veränderungen in der Nachfragegruppe der Familien und einem Anstieg der Ein- und Zweifamilienhaushalte ist es notwendig, auf die Bedarfe einzelner Gruppen verstärkt einzugehen und qualitativ angepassten Wohnraum zu schaffen.

Dies gilt ausdrücklich auch für kleinere Kommunen im ländlichen Raum. Im Hinblick auf die zu erwartende Verkleinerung der Haushalte und aus Altersgründen werden auch dort künftig vermehrt kleinere Wohnungen nachgefragt. Das betrifft vor allem Bewohner*innen, die viele Jahre in der Gemeinde gelebt haben, denen das eigene Haus und Grundstück zu groß geworden ist, aber deswegen die Gemeinde nicht verlassen wollen. Erst durch das Angebot kleinerer, barrierefreier Wohnungen für Senior*innen ist ein Umzug innerhalb der Gemeinde und ein Alt-Werden in vertrauter Umgebung überhaupt möglich. So können Bestands Häuser für die Zielgruppe Familie bereitgestellt werden.

Aktive Bewerbung von Bestandsimmobilien

Um die Bestandsentwicklung voranzutreiben ist es notwendig, Eigentümer*innen gezielt anzusprechen, Hürden abzubauen und Beratungsangebote zu schaffen, Bestandsimmobilien aktiv zu bewerben sowie bedarfsgerechten Wohnraum für Ältere zu schaffen, um den

Generationswechsel im Bestand zu befördern. Bestandshäuser sollten als attraktive Alternative zum Neubau dargestellt werden. Das kann durch eine gezielte Beratung und transparente Information vorhandener Fördermaßnahmen für die (energetische) Sanierung älterer Wohngebäude für Interessierte erfolgen. Passende Fördermaßnahmen werden durch die KfW und die IB.SH angeboten.

Durchführung von Ortsentwicklungskonzepten

Die Erarbeitung von Ortsentwicklungskonzepten dient der zukunftsfähigen Gestaltung der Siedlungs- und Infrastrukturen und des demographiegerechten Dorfbbaus ländlich geprägter Orte. Der Fokus liegt dabei auf die Attraktivierung der Orte vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, die Sicherstellung der Daseinsvorsorge und die Erhaltung der Siedlungsstruktur sowie Identität der Dörfer. Zentraler Baustein ist neben der Einbindung thematisch relevanter Akteur*innen und der Bevölkerung in den Ortsentwicklungsprozess auch eine Auseinandersetzung mit dem Bestand und Innenentwicklungspotenzialen in starker konzeptioneller Anlehnung an die Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme. Im Rahmen des Prozesses werden Entwicklungsstrategien und Leitbilder unter Einbeziehung der Analyse von Stärken und Schwächen des Gebiets erarbeitet und damit Leitplanken für thematische Schwerpunkte und Projekte gelegt. Dabei wird insbesondere die räumliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung in fachübergreifender und integrativer Weise koordiniert und ein Zukunftsplan für die Gemeinde aufgestellt.

5 Gemeinden mit keiner Infrastrukturausstattung

Unter diesen Gemeindetyp fallen Gemeinden, die keine zentralörtliche Funktion innehaben und eine sehr geringe bis gar nicht ausgeprägte Infrastrukturausstattung aufweisen. Hierunter fallen zumeist Gemeinden im ländlichen Raum. Die Einwohnerzahlen dieses Gemeindetyps reicht von ca. 50 – 1000 Einwohner*innen.

Gerade in Kommunen mit keiner Infrastrukturausstattung ist der Wohnungsbestand von großer Bedeutung. Die Bestandspflege verfolgt dabei das Ziel, vorbeugende Maßnahmen zu treffen, damit Gebäude mit großen Modernisierungsbedarfen vor Leerstand sowie eingehenden negativen Ausstrahleffekten bewahrt werden. Neben diesen Bestandsanpassungen ist zudem der Ausbau unterschiedlicher altersgerechter Wohnformen in Zukunft anzustoßen. Darüber hinaus sollte im Rahmen einer zielgerichteten und bedarfsorientierten Entwicklung ein stärker dialogorientiertes Handeln forciert werden. Neben der Initiierung von Bürgerdialogen ist auch die Durchführung eines (gemeinsamen) Ortentwicklungskonzept zu prüfen und eine Gesamtstrategie zu entwickeln, die auch alle Bereiche der Daseinsvorsorge und des öffentlichen Lebens abdeckt.

Zukunftstauglichkeit der Bestandsgebäude sichern

Aufgrund des demografischen und sozialen Wandels sowie veränderter Nutzeransprüche stehen Kommunen vor großen Anpassungsbedarfen und städtebaulichen Transformationsprozessen. Gerade in ländlichen Gebieten machen sich demographische Alterungsprozesse besonders bemerkbar, sodass langfristig von einer Bestandsentwicklung und -sanierung auszugehen ist. Infolgedessen wird der Bedarf nach seniorengerechten Wohnungen stark ansteigen. Die Qualifizierung der Bestandsgebäude ist notwendig, um Wohnraum zukunftsfähig und nachfrage- sowie bedarfsgerecht zu gestalten, z.B. indem vorhandener Wohnraum seniorengerecht umgebaut wird. Die Anforderungen älterer Generationen an eine zeitgemäße

Wohnung schließt insbesondere die Herstellung von Barrierefreiheit ein und entwickeln sich für viele Nutzergruppen zu einem wichtigen Faktor. Um die Bestandsentwicklung voranzutreiben ist es notwendig, Eigentümer*innen gezielt anzusprechen, Hürden abzubauen und Beratungsangebote zu schaffen, Bestandsimmobilien aktiv zu bewerben sowie bedarfsgerechten Wohnraum für Ältere zu schaffen.

Generationswechsel anschieben

Es sollten Maßnahmen ergriffen werden, die einen Umzug von Senior*innen aus eigentlich zu großen und ggf. nicht seniorengerechten Wohnungen fördern. Im Hinblick auf die zu erwartende Verkleinerung der Haushalte und aus Altersgründen werden auch dort künftig vermehrt kleinere Wohnungen nachgefragt. Das betrifft vor allem Bewohner*innen, die viele Jahre in der Gemeinde gelebt haben, denen das eigene Haus und Grundstück zu groß geworden ist, aber deswegen die Gemeinde nicht verlassen wollen. Erst durch das Angebot kleinerer, barrierefreier Wohnungen für Senior*innen ist ein Umzug innerhalb der Gemeinde und ein Alt-Werden in vertrauter Umgebung überhaupt möglich.

Umzugsanreize für Ältere schaffen

Anreize können z.B. Beratungsangebote bezüglich Umzugsangeboten schaffen. Freiwerdende Einfamilienhäuser wiederum können von ggf. zuziehenden Familien genutzt werden, so dass für dieses Segment ein geringerer Neubau erforderlich wird und gleichzeitig Ortsmitten und z.B. Wohngebiete aus den 1960/70er Jahren belebt werden. Nicht zuletzt sollten Anreize geschaffen werden, die einen seniorengerechten Umbau bestehenden Wohnraums fördern. Der Generationswechsel sollte dafür genutzt werden, neue Eigentümer*innen bzw. Erb*innen über die Teilung von großen Grundstücken zu beraten. Hierfür ist eine gezielte Ansprache von Eigentümer*innen notwendig, indem die älteren Bewohner*innen über die Möglichkeiten für das Wohnen im Alter beraten werden und ggf. aktiv bei dem Verkauf oder Vermietung ihres Hauses unterstützt werden.

Ortsmitten gestalten

Insbesondere im ländlichen Raum fehlt es in Kommunen vielerorts an attraktiven, einladenden und barrierefreien Ortsmitten mit unterschiedlichen Funktionen. Ortsmitten besitzen das Potenzial, Begegnungsorte und Ausgangspunkte einer gelebten Gemeinschaft zu sein, die es zeitgemäß weiterzuentwickeln gilt. Die Identifikation der Menschen mit ihrem Ort und das Bewusstsein für die Qualitäten sollte gestärkt, Grundversorgung gewährleistet sowie ÖPNV-Angebote gesichert werden. Zudem haben ortsbildprägende Gebäude wie Gasthäuser, Pfarrhäuser, Rathäuser und Schulgebäude eine besondere Bedeutung für die Geschichte und dörfliche Lebenskultur im ländlichen Raum und müssen vor Leerstand und baulichem Verfall geschützt bzw. frühzeitig aktiviert werden. Umstrukturierung oder Reduzierung von Infrastruktureinrichtungen bieten eine Chance zur qualitativen Aufwertung verbleibender Standorte.

Umnutzung öffentlicher Gebäude

Untergenutzte oder leerstehende Gebäude und Gemeinschaftsräume können zusammengelegt werden, sofern eine geringe Frequentierung und Nutzung der Gebäude zu beobachten ist. So ist eine Zusammenlegung von Ortsverwaltung, Kindergarten und Gemeindesaal in einem Gebäude bspw. als multifunktionales Bürgerzentrum denkbar, welches energetisch ertüchtigt und barrierefrei umgestalten werden kann und einen Mehrwert gegenüber den bisherigen Lösungen bietet. Funktionsbündelung und intelligente Organisationslösungen mit angepassten Angeboten kann zu einer qualitativen Verbesserung führen. Die freiwerdenden

Immobilien können anschließend einer neuen ortsverträglichen Wohn- oder Gewerbenutzung zugeführt werden und eine Funktionsmischung im Ortskern unterstützen. Funktionierende Ortsmitten sind Grundvoraussetzung dafür, dass Senior*innen auch im höheren Alter noch in den ländlichen Gemeinden wohnen bleiben können.

Bürgerdialoge initiieren

Eine erfolgreiche Dorferneuerung baut auf eine aktive Mitwirkung der Menschen vor Ort, die bei der Diskussion einzelner Themen wie Innen- und Bestandsentwicklung und bei der Gestaltung des öffentlichen Raums beteiligt werden sollten. Grundsätzlich gilt, die Einwohner*innen als Expert*innen vor Ort ernst zu nehmen und vorhandene Kommunikationsstrukturen vor allem unter der Einbindung von Vereinen und Eigeninitiativen zu nutzen. Hierfür müssen die Leitplanken für die Beteiligung vor Beginn des Beteiligungsverfahrens geklärt und Handlungsspielräume, Zeiträume und Methodik festgelegt werden. Beteiligungsprozesse lassen Verantwortungsgemeinschaften in den Gemeinden entstehen, die zu einer Schaffung einer gemeinsamen Identität und die Entwicklung konstruktiver Lösungen für die vielfältigen Herausforderungen beitragen können. Darüber hinaus tragen institutionalisierte Mitsprachemöglichkeiten wie beispielsweise Arbeitskreise und Beiräte zu einer Teilhabe an der Gemeindeentwicklung bei und schärfen das Verständnis für die Chancen und Probleme der beteiligten Kommune und Akteure. Die Bildung von Kooperationsräumen und die Abstimmung auf Augenhöhe sind langfristige Mittel, um eine maßnahmenübergreifende Entwicklung von Entscheidungsstrukturen nachhaltig zu fördern und eine kooperative Planungskultur in ländlichen Gemeinden voranzutreiben.

Durchführung von Ortsentwicklungskonzepten

Die Erarbeitung von Ortsentwicklungskonzepten dient der zukunftsfähigen Gestaltung der Siedlungs- und Infrastrukturen und des demographiegerechten Dorfumbaus ländlich geprägter Orte. Der Fokus liegt dabei auf der Attraktivierung der Orte vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, der Sicherstellung der Daseinsvorsorge und der Erhaltung der Siedlungsstruktur sowie Identität der Dörfer. Zentraler Baustein ist neben der Einbindung thematisch relevanter Akteur*innen und der Bevölkerung in den Ortsentwicklungsprozess auch eine Auseinandersetzung mit dem Bestand und Innenentwicklungspotenzialen in starker konzeptioneller Anlehnung an die Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme. Im Rahmen des Prozesses werden Entwicklungsstrategien und Leitbilder unter Einbeziehung der Analyse von Stärken und Schwächen des Gebiets erarbeitet und damit Leitplanken für thematische Schwerpunkte und Projekte gelegt. Dabei wird insbesondere die räumliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung in fachübergreifender und integrativer Weise koordiniert und ein Zukunftsplan für die Gemeinde aufgestellt.

Ortskernentwicklungskonzepte insbesondere für sehr kleine Gemeinden bieten auch die Möglichkeit, mit mehreren beieinanderliegenden Gemeinden gemeinsam ein Konzept zu erarbeiten und die Entwicklung der Gemeinden zu planen, Handlungsschwerpunkte festzulegen und konkrete Maßnahmen der künftigen Dorfentwicklung auszuarbeiten.

6 Aufteilung der Gemeinden entsprechend ihrer Infrastrukturausstattung

Kommunen mit hoher Infrastrukturausstattung

GKZ	Kommune	Bevölkerungsentwicklung	Einwohnerzahl Stand 2019
01058005	Altenholz	stagnierend	9982
01058009	Aukrug	sinkend	3856
01058022	Bordesholm	stagnierend	7705
01058034	Büdelndorf	sinkend	10431
01058040	Damp	sinkend	1487
01058037	Dänischenhagen	stagnierend	3869
01058043	Eckernförde	sinkend	21766
01058050	Felde	stagnierend	2134
01058053	Flintbek	stagnierend	7219
01058054	Fockbek	sinkend	6297
01058058	Gettorf	stagnierend	7549
01058072	Hanerau-Hademarschen	sinkend	2959
01058077	Hohenwestedt	stagnierend	5359
01058086	Jevenstedt	sinkend	3321
01058092	Kronshagen	stagnierend	11956
01058107	Molfsee	stagnierend	5029
01058117	Nortorf	sinkend	6848
01058124	Osterrönfeld	sinkend	5108
01058127	Owschlag ²	sinkend	3666
01058135	Rendsburg	sinkend	28789
01058137	Rieseby	sinkend	2714
01058140	Schacht-Audorf	stagnierend	4806
01058172	Westerrönfeld	stagnierend	5023

Kommunen mit mittlerer Infrastrukturausstattung

GKZ	Kommune	Bevölkerungsentwicklung	Einwohnerzahl Stand 2019
01058003	Alt Duvenstedt	stagnierend	1895
01058008	Ascheffel	stagnierend	973
01058052	Fleckeby	stagnierend	2168
01058066	Groß Wittensee	stagnierend	1276
01058078	Hohn	sinkend	2419
01058121	Osdorf	stagnierend	2519

² Haushaltsentwicklung wird vom Amt als steigend eingeschätzt

01058150	Schwedeneck	sinkend	2825
01058169	Wasbek	stagnierend	2303

Kommunen mit geringer Infrastrukturausstattung

GKZ	Kommune	Bevölkerungsentwicklung	Einwohnerzahl Stand 2019
01058001	Achterwehr	sinkend	1043
01058012	Barkelsby	stagnierend	1538
01058024	Borgstedt ³	steigend	1.725
01058026	Bovenau	sinkend	1094
01058028	Bredenbek	stagnierend	1522
01058029	Breiholz	sinkend	1402
01058032	Brodersby	sinkend	653
01058036	Christiansholm	sinkend	230
01058038	Dätgen	stagnierend	571
01058047	Elsdorf-Westermühlen	sinkend	1594
01058049	Emkendorf	stagnierend	1342
01058056	Friedrichsholm	sinkend	423
01058059	Gnutz	stagnierend	1174
01058061	Gokels	stagnierend	541
01058065	Groß Vollstedt	steigend	984
01058067	Güby	sinkend	726
01058068	Haale	stagnierend	511
01058070	Hamdorf	sinkend	1289
01058071	Hamweddel	sinkend	445
01058080	Holtsee	sinkend	1292
01058087	Karby	sinkend	556
01058091	Krogaspe	sinkend	436
01058094	Langwedel	sinkend	1564
01058096	Lindau	sinkend	1370
01058099	Loose	stagnierend	823
01058101	Luhnstedt	sinkend	401
01058100	Lütjenwestedt	sinkend	544
01058105	Mielkendorf	stagnierend	1368
01058112	Neuwittenbek	sinkend	1117
01058118	Nübbel	sinkend	1594
01058123	Osterby ⁴	stagnierend	1016
01058126	Ottendorf	steigend	950
01058128	Padenstedt	stagnierend	1699
01058130	Quarnbek	stagnierend	1758

³ Andere Einschätzung Infrastrukturausstattung

⁴ Haushaltsentwicklung wird vom Amt als „steigend“ eingeschätzt

01058139	Rumohr	stagnierend	843
01058142	Schinkel	stagnierend	1012
01058148	Schülup b. Rendsburg	sinkend	1086
01058152	Sehestedt	stagnierend	831
01058157	Strande	sinkend	1488
01058163	Timmaspe	stagnierend	1081
01058164	Todenbüttel	sinkend	1020
01058166	Waabs	sinkend	1452
01058168	Warder	stagnierend	686
01058170	Wattenbek	stagnierend	2940
01058171	Westensee	stagnierend	1571

Kommunen mit keiner Infrastrukturausstattung

GKZ	Kommune	Bevölkerungsentwicklung	Einwohnerzahl Stand 2019
	Ahlefeld-Bistensee	stagnierend	484
01058004	Altenhof	sinkend	309
01058007	Arpsdorf	sinkend	281
01058010	Bargstall	sinkend	151
01058011	Bargstedt	sinkend	717
01058013	Beldorf	sinkend	278
01058014	Bendorf	sinkend	423
01058015	Beringstedt	stagnierend	745
01058016	Bissee	sinkend	161
01058018	Blumenthal	sinkend	702
01058019	Bönnhusen	stagnierend	301
01058021	Bokel	sinkend	588
01058023	Borgdorf-Seedorf	stagnierend	476
01058025	Bornholt	sinkend	166
01058027	Brammer	sinkend	346
01058030	Brekendorf	stagnierend	1008
01058031	Brinjahe	sinkend	110
01058033	Brügge	stagnierend	1048
01058035	Bünsdorf	sinkend	614
01058039	Damendorf ⁵	stagnierend	415
01058042	Dörphof	sinkend	746
01058044	Ehndorf	stagnierend	608
01058045	Eisendorf	stagnierend	288
01058046	Ellerdorf	stagnierend	492
01058048	Embühren	stagnierend	195
01058051	Felm	stagnierend	1189

⁵ Haushaltsentwicklung wird vom Amt als „sinkend“ eingeschätzt

01058055	Friedrichsgraben	sinkend	47
01058057	Gammelby	stagnierend	531
01058102	Goosefeld	sinkend	726
01058062	Grauel	sinkend	258
01058063	Grevenkrug	stagnierend	214
01058064	Groß Buchwald	sinkend	345
01058069	Haby	sinkend	562
01058073	Haßmoor	sinkend	260
01058074	Heinkenborstel	sinkend	133
01058076	Hofffeld	stagnierend	160
01058081	Holzbungge ⁶	stagnierend	347
01058082	Holzdorf	sinkend	830
01058075	Hörsten	sinkend	52
01058084	Hummelfeld	stagnierend	274
01058083	Hütten	stagnierend	211
01058086	Jahrsdorf	sinkend	221
01058088	Klein Wittensee ⁷	sinkend	210
01058089	Königshügel	stagnierend	172
01058090	Kosel	sinkend	1389
01058093	Krummwisch	stagnierend	685
01058097	Lohe-Föhrden	sinkend	476
01058098	Loop	sinkend	197
01058103	Meezen	sinkend	380
01058104	Melsdorf	stagnierend	1852
01058106	Mörel	stagnierend	234
01058108	Mühbrook	sinkend	566
01058109	Negenharrie	steigend	357
01058111	Neu Duvenstedt	sinkend	131
01058110	Neudorf-Bornstein	stagnierend	1076
01058113	Nienborstel	sinkend	601
01058115	Nindorf	stagnierend	606
01058116	Noer	stagnierend	866
01058119	Oldenbüttel	stagnierend	245
01058120	Oldenhütten	sinkend	155
01058122	Ostenfeld (Rendsburg)	stagnierend	583
01058125	Osterstedt	stagnierend	670
01058129	Prinzenmoor	stagnierend	164
01058131	Rade b. Hohenwestedt	sinkend	93
01058132	Rade b. Rendsburg	stagnierend	194
01058133	Reesdorf	stagnierend	163

⁶ Haushaltsentwicklung wird vom Amt als „steigend“ eingeschätzt

⁷ Haushaltsentwicklung wird vom Amt als „steigend“ eingeschätzt

01058134	Remmels	sinkend	431
01058136	Rickert	stagnierend	1024
01058138	Rodenbek	sinkend	458
01058141	Schierensee	stagnierend	369
01058143	Schmalstede	stagnierend	306
01058144	Schönbek	sinkend	203
01058145	Schönhorst	sinkend	300
01058146	Schülldorf	sinkend	749
01058147	Schülp b. Nortorf	sinkend	765
01058151	Seefeld	sinkend	346
01058154	Sophienhamm	sinkend	290
01058153	Sören	stagnierend	194
01058155	Stafstedt	sinkend	355
01058156	Steenfeld	sinkend	330
01058158	Tackesdorf	stagnierend	73
01058159	Tappendorf	sinkend	330
01058160	Techelsdorf	stagnierend	148
01058161	Thaden	sinkend	241
01058162	Thumby	sinkend	386
01058165	Tüttendorf	stagnierend	1247
01058167	Wapelfeld	stagnierend	318
01058173	Windeby	stagnierend	1013
01058174	Winnemark	sinkend	527