



Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Endbericht

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

Auftraggeber:

Kreis Rendsburg-Eckernförde
Der Landrat
Fachdienst Regionalentwicklung
Volker Breuer / Marvin Böttger
Kaiserstraße 8 24768 Rendsburg



Kreis
Rendsburg-Eckernförde

Auftragnehmer:**Raum & Energie**

Institut für Planung, Kommunikation und Prozessmanagement
Lülanden 98
22880 Wedel



Tel: (04103) 160 41

Fax: (04103) 2981

fahrenkrug@raum-energie.de

www.raum-energie.de

Gutachterteam:

Katrin Fahrenkrug, M. A.

Gabriel Götze, M. Sc.

Johanna Johncock, M. Sc.

Jürgen Wittekind, Dipl.-Betriebswirt

Gertz Gutsche Rümenapp

Stadtentwicklung und Mobilität GbR
Ruhrstraße 11
22761 Hamburg

GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP

Stadtentwicklung und Mobilität
Planung Beratung Forschung GbR

Tel: (040) 85 37 37 – 40

Fax: (040) 85 37 37 – 42

albrecht@ggr-planung.de

www.ggr-planung.de

Gutachter:

Martin Albrecht, Dipl.-Ing.

Titelbild:

Nord-Ostsee-Kanal, 2021. Die Veröffentlichung des Luftbildes erfolgt mit freundlicher Genehmigung von Frau Claudia Nobis, Kropp

Zusammenfassung

Das vorliegende Wohnraumentwicklungskonzept enthält eine Fülle von Informationen, die sich in erster Linie an die politisch Verantwortlichen im Kreis und den kreisangehörigen Kommunen richten.

Vielerorts ist der Wohnungsmarkt angespannt. Die Nachfrage nach „passendem“, der individuellen Situation entsprechenden Wohnraum ist hoch. Gemeint sind damit in erster Linie kleinere Wohnungen für ein und zwei Personen und zunehmend solche, die altersgerecht und barrierefrei ausgestaltet und in ein entsprechendes Wohnumfeld eingebettet sind.

Dazu tritt der schon heute hohe Bedarf nach bezahlbarem bzw. preisgünstigem Wohnraum. Eine Entwicklung, die für zusätzliche Anspannung am Wohnungsmarkt sorgt und, mangels eines ausreichenden Angebotes, Grundstückspreise und Neuvertragsmieten weiter ansteigen lässt. Betrachtet man die Einkommensstruktur und -entwicklung der im Kreisgebiet lebenden Menschen, so droht eine zunehmende Entkoppelung von Mieten und Einkommen, die es Haushalten mit niedrigen und mittleren Einkommen immer schwieriger macht, sich mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Das zudem der Anteil der Wohnungen mit einer Sozialbindung im Kreis Rendsburg-Eckernförde kontinuierlich zurückgeht (zwischen 2014 und 2019 um 12% = 402 Wohnungen), sorgt für eine zusätzliche Verschärfung der Situation.

Die Erarbeitung des Wohnraumentwicklungskonzeptes wurde durch einen umfangreichen Beteiligungsprozess begleitet. Bedingt durch die Corona-Pandemie mussten alle in diesem Kontext geplanten Veranstaltungen (Fachkonferenz, teilräumliche Workshops, Fach- und Abstimmungsgespräche) auf Online-Formate umgestellt werden. Das ist gut gelungen und mit den gemeinsam erarbeiteten Einschätzungen der Ausgangs- und Rahmenbedingungen (Kap. 1-7 des Wohnraumentwicklungskonzeptes) ist ein Wohnraumentwicklungskonzept entstanden, dass der weiteren Auseinandersetzung über die wohnbauliche Entwicklung in den Kommunen des Kreises eine solide Grundlage bietet.

Den fachlichen Austausch fortzuführen, Erfahrungen auszutauschen, Entwicklungen transparent zu machen und Zugriff auf unterstützende Instrumente zu erhalten, waren die zentralen Anforderungen, die sich aus dem Beteiligungsprozess ableiten ließen.

Entsprechend ausgerichtet sind die Handlungsempfehlungen (Kap.8ff.), ergänzt durch gute Beispiele und Förderhinweise: von der „informellen Abstimmung“ bis hin zur „vertraglich vereinbarten Kooperation zur wohnbaulichen Entwicklung“ sowie zur Stärkung des qualitativen Wohnungsbaus.

Ein besonderes Augenmerk richtet sich auf die (Querschnitts-)Themen „bezahlbarer Wohnraum“ und Klimaschutz. Auch an dieser Stelle wird einmal mehr deutlich, wie sehr der Erfolg der zur Verfügung stehenden (auch Förder-) Instrumentarien davon abhängig ist, dass mögliche Maßnahmen und Initiativen von Information/Transparenz, Abstimmung und Koordination abhängig sind.

Dem Kreis kommt in diesem Zusammenhang eine zentrale „Mittlerfunktion“ zu. Im Vordergrund stehen auf dieser Ebene Informationsangebote (Dialog- und Austauschforum, Leitlinien, Qualifizierung) und Koordinationsleistungen (Kordinierungsstelle Wohnen). Auch hier kann auf „gute Beispiele“ Dritter aufgebaut werden.

Die auf die teilräumlichen Ebenen (Kap.8.4) ausgerichteten Handlungsempfehlungen sind spezifischer und auf die regionale Situation, konkrete Ausgangsbedingungen (z.B. die Kooperation der dreizehn am Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg beteiligten Kommunen, die wohnbauliche Entwicklung Eckernförde und Umland oder die Bedeutung und den Umgang mit Ferienwohnungen) ausgerichtet.

Die Empfehlungen an die Kommunen orientieren sich an deren funktionaler/infrastrukturellen Ausstattung (Kommunen mit hoher, mittlerer, geringer und keiner bis niedriger Infrastrukturausstattung). Vorangegangene Handlungsempfehlungen/-schwerpunkte werden in diesem Kapitel noch einmal aufgenommen und auf die Handlungs- und Gestaltungsmöglichkeiten vor Ort bezogen (z.B. mögliche Kooperationsansätze, Nachverdichtungsempfehlungen, Nutzung der sich bietenden Innenentwicklungsmöglichkeiten).

Inhalt

Abbildungsverzeichnis	8
Tabellenverzeichnis	15
1 Einleitung	16
2 Methodisches Vorgehen	17
2.1 Dialogprozess	18
2.2 Teilräume für Analysen und zur Konzepterstellung	22
3 Herausforderungen und Leitziele	27
3.1 Zentrale Herausforderungen	27
3.2 Gutachterlicher Vorschlag für Leitziele der wohnbaulichen Entwicklung	28
4 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung	30
4.1 Entwicklung 2011 bis 2019	30
4.2 Kleinräumige Bevölkerungsprognose: Vorgehen und Aussagegenauigkeit	32
4.2.1 Hintergrund und Vorgehen	32
4.3 Basisvariante	35
4.3.1 Bevölkerung	35
4.3.2 Haushalte	43
4.4 Optimistischere Bevölkerungsprognosevariante – Anhaltend hohe Außenzuwanderung und Geburtenzahlen	47
4.4.1 Bevölkerung	48
4.4.2 Haushalte	54
5 Zielgruppen der Wohnraumversorgung	59
5.1 Vorbemerkung	59
5.2 Junge Familien	60
5.3 Junge Menschen in Ausbildung bzw. in der Phase des Berufseinstiegs	64
5.4 Alleinerziehende	65
5.5 Senior*innen	66
5.6 Menschen mit Pflegebedarf	66
5.7 Menschen mit Behinderungen	67
5.8 Arbeitslosigkeit und Transferleistungsbezug	67
5.9 Einkommenschwächere Haushalte	68
5.10 Wohngeld und Wohnberechtigungsscheine	70
6 Struktur und Entwicklung des Wohnungsmarktes im Kreis	72
6.1 Entwicklung des Wohnraumangebotes	72
6.1.1 Wohnformen	72

6.1.2	Eigentum/Miete	78
6.1.3	Zweitwohnsitze	78
6.1.4	Geförderter Wohnraum	82
6.2	Immobilienkauf- und Mietpreise	84
6.2.1	Bodenrichtwerte	84
6.2.2	Immobilienkauf- und -mietpreise	87
6.3	Erschwinglichkeitsbetrachtungen	104
6.3.1	Fortschreibung der Richtwerte für die Kosten der Unterkunft	104
6.3.2	Eigene Auswertungen zur Erschwinglichkeit von Wohnraum	107
6.4	Leerstand	118
6.5	Wohnbauliche Entwicklung und Infrastruktur	119
6.6	Interkommunale Abstimmung der wohnbaulichen Entwicklung	120
7	Wohnraumbedarfsprognose	122
7.1	Methodisches Vorgehen/berücksichtigte Aspekte	122
7.2	Grundsätzliche Einordnung der Ergebnisse	129
7.3	Ergebnis für den Kreis	132
7.4	Ergebnisse für den Teilraum 1	135
7.5	Ergebnisse für den Teilraum 2	138
7.6	Ergebnisse für den Teilraum 3	141
7.7	Ergebnisse für den Teilraum 4	143
7.8	Ergebnisse für den Teilraum 5	145
7.9	Aussagen zu Wohnungsgrößenklassen	147
7.10	Aussagen zu Preisbereichen für Wohnraum	157
8	Handlungsempfehlungen	163
8.1	Vorbemerkung	163
8.2	Übergreifende Handlungsempfehlungen	164
8.2.1	Gemeinschaftliche Wahrnehmung der Wohnraumentwicklung: Förderung der interkommunalen Zusammenarbeit	164
8.2.2	Räumliche Handlungsschwerpunkte der wohnbaulichen Entwicklung	166
8.2.3	Aktive Innen- und Bestandsentwicklung	167
8.2.4	Stärkung des qualitativen Wohnungsbaus durch Nutzung von Steuerungsinstrumenten und Förderprogrammen	170
8.2.5	Querschnittsthema Bezahlbarer Wohnraum	172
8.2.6	Klimaschutz als Querschnittsaufgabe	176
8.3	Handlungsempfehlungen auf Kreisebene: Information, Beratung und Impulse sowie Fort- und Weiterbildung	177
8.4	Handlungsempfehlungen an die Kommunen auf teilräumlicher Ebene	180
8.4.1	Teilraum 1 Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg und Amt Eiderkanal	180

8.4.2	Teilraum 2 Fördekooperation Kiel und Umland	183
8.4.3	Teilraum 3 Ämter Schlei-Ostsee und Hüttener Berge, Stadt Eckernförde	186
8.4.4	Teilraum 4 Ämter Nortorfer Land und Bordesholm und amtsfreie Gemeinde Wasbek	188
8.4.5	Teilraum 5: Amt Hohner Harde, Amt Mittelholstein, südliches Amt Jevenstedt	190
8.5	Empfehlungen für Kommunen	193
8.5.1	Kommunen mit hoher Infrastrukturausstattung	193
8.5.2	Gemeinden mit mittlerer Infrastrukturausstattung	195
8.5.3	Gemeinden mit geringer Infrastrukturausstattung	195
8.5.4	Gemeinden mit keiner bis niedriger Infrastrukturausstattung	196
9	Unterstützende Instrumente	197
9.1	Checkliste für bedarfsgerechte wohnbauliche Entwicklung	197
9.2	Wohnungsmarktpprofile der IB.SH	198
9.3	Förderprogramme	198
9.3.1	Soziale Wohnraumförderung	198
9.3.2	Förderprogramm „Neue Perspektive Wohnen“	199
9.3.3	Energetische Stadtsanierung	199
9.4	Ortsentwicklungskonzepte	200
9.5	WohnPortal der KielRegion	200
9.6	Schleswig-Holstein-weite neutrale Beratung zur Förderung und Unterstützung besonderer Wohn-Pflegeformen im Alter	201
9.7	Projekt-Check Flächenplanungen vorprüfen	201
9.8	UBA Flächenrechner	202
9.9	„Qualitätvolle Innenentwicklung“ – Eine Arbeitshilfe für Kommunen	202
9.10	Akademie für die ländlichen Räume Schleswig-Holsteins e. V.	203
9.11	Arbeitshilfen und Berichte: Klimaschutz in der Bauleitplanung	203
10	Gute Beispiele	204
10.1	Amt Hüttener Berge: Interkommunale Abstimmung der wohnbaulichen Entwicklung	204
10.2	Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg	204
10.3	Region Heide: Prinzipien der wohnbaulichen Entwicklung	205
10.4	Ratzeburg und Umland: Zukunftskonzept und Wohnungsmarktkonzept	205
10.5	AG Bachtal: Generationswechsel in demografisch alternden Ein- und Zweifamilienhausgebieten	206
10.6	Interkommunale Kooperation Kreuzbergallianz in Nordbayern	207
10.7	Interkommunale Allianz Oberes Werntal (Bayern): Kooperative Entwicklung von Entwicklungspotenzialen	208
10.8	Ilm-Kreis (Thüringen): Projekt „KOMET“ – Acht Gemeinden gestalten gemeinsam ihre Region	208

10.9 Region Wetterau (Hessen): Regionales Innenentwicklungskataster	209
10.10 Landkreis Nienburg (Niedersachsen): Kommunalen Innenentwicklungsfonds	209
10.11 Kreis Steinfurt (Nordrhein-Westfalen): Projekt „LebensRäume“ – Beratungs- und Vermittlungsangebot zur Bestandsentwicklung	210
10.12 Kreis Herzogtum Lauenburg: Lupenbetrachtung von alternden Wohngebieten	210
10.13 Stormarner Bündnis für bezahlbares Wohnen	211
10.14 Konzeptvergabe bei öffentlichen Grundstücken	212
10.15 Neues Wohnen und Leben in Hohn Mitte – Neues Quartier im Mittelpunkt der Gemeinde	212
10.16 Borgstedt: Genossenschaftliches Wohnen Mohrhof	213
10.17 Bredenbek: Wohngenossenschaft Dohrn'sche Höfe	213
10.18 Osdorf: Genossenschaftliches Wohnen	214
10.19 Dobbertin: „Dorf im Dorf“ – Altwerden auf dem Land	215
10.20 Wesselburen: Senioren- und Bürgerzentrum e.G.	215
10.21 Barnstorf: Mehrgenerationenhaus mit angeschlossenem Servicebüro	216
10.22 St. Michaelisdonn: Kommunales Förderprogramm „Jung kauft Alt“	216
10.23 Heiligenstedtenerkamp: Mehrfamilienhaus im Dorf	217
10.24 Eschweiler: Handlungskonzept Wohnen– Preisgebundener Wohnraum im Bestand (Nordrhein-Westfalen)	217
10.25 Regulierungen der Zweitwohnsitze	218
10.26 Wohnraumbörse Augsburg	219
10.27 Wohnberatung „Wohnen im Alter“ Hansestadt Lübeck	219
10.28 Hanerau-Hademarschen: Energetisches Quartierskonzept	220
11 Literaturverzeichnis	221

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Prozessverlauf	18
Abbildung 2	Projektablauf	20
Abbildung 3	Administrative Gliederung des Kreises Rendsburg-Eckernförde	22
Abbildung 4	Wohnungsmarktregionen in Schleswig-Holstein	23
Abbildung 5	Karte der teilsräumlichen Abgrenzung	24
Abbildung 6	Kreis Rendsburg-Eckernförde: Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2011-2019	31
Abbildung 7	Entwicklung der Bevölkerungszahl 2011-2019 nach Altersklassen in den einzelnen Teilräumen	32
Abbildung 8	Kreis Rendsburg-Eckernförde: Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2011-2030 (ab 2019 Prognose – Basisvariante)	35
Abbildung 9	Kreis Rendsburg-Eckernförde: Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2011-2030 (ab 2019 Prognose – Basisvariante) (kumulierte Darstellung)	36
Abbildung 10	Teilraum 1: Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2011-2030 (ab 2019 Prognose – Basisvariante)	37
Abbildung 11	Teilraum 2: Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2011-2030 (ab 2019 Prognose – Basisvariante)	38
Abbildung 12	Teilraum 3: Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2011-2030 (ab 2019 Prognose – Basisvariante)	39
Abbildung 13	Teilraum 4: Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2011-2030 (ab 2019 Prognose – Basisvariante)	40
Abbildung 14	Teilraum 5: Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2011-2030 (ab 2019 Prognose – Basisvariante)	41
Abbildung 15	Entwicklung der Bevölkerungszahl auf Ebene der Städte und Gemeinden 2018-2030 – Basisvariante der Bevölkerungsprognose.	42
Abbildung 16	Kreis Rendsburg-Eckernförde: Entwicklung der Anzahl der Haushalte 2018-2030. Basisvariante der Bevölkerungsprognose (Schätzung)	43
Abbildung 17	Teilraum 1: Entwicklung der Anzahl der Haushalte 2018-2030. Basisvariante der Bevölkerungsprognose (Schätzung)	44
Abbildung 18	Teilraum 2: Entwicklung der Anzahl der Haushalte 2018-2030. Basisvariante der Bevölkerungsprognose (Schätzung)	45
Abbildung 19	Teilraum 3: Entwicklung der Anzahl der Haushalte 2018-2030. Basisvariante der Bevölkerungsprognose (Schätzung)	45

Abbildung 20	Teilraum 4: Entwicklung der Anzahl der Haushalte 2018-2030. Basisvariante der Bevölkerungsprognose (Schätzung)	46
Abbildung 21	Teilraum 5: Entwicklung der Anzahl der Haushalte 2018-2030. Basisvariante der Bevölkerungsprognose (Schätzung)	46
Abbildung 22	Entwicklung der Anzahl der Haushalte in den Städten und Gemeinden im Kreis Rendsburg-Eckernförde 2018-2030 in %	47
Abbildung 23	Kreis Rendsburg-Eckernförde: Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2011-2030 (ab 2019 Prognose – Variante 1)	48
Abbildung 24	Kreis Rendsburg-Eckernförde: Entwicklung der Bevölkerungszahl 2011-2030 – Vergleich der Prognosevarianten	49
Abbildung 25	Kreis Rendsburg-Eckernförde: Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2011-2030 (ab 2019 Prognose – Variante 1) (2018=100%)	50
Abbildung 26	Teilraum 1: Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2011-2030 (ab 2019 Prognose – Variante 1)	51
Abbildung 27	Teilraum 2: Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2011-2030 (ab 2019 Prognose – Variante 1)	51
Abbildung 28	Teilraum 3: Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2011-2030 (ab 2019 Prognose – Variante 1)	52
Abbildung 29	Teilraum 4: Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2011-2030 (ab 2019 Prognose – Variante 1)	52
Abbildung 30	Teilraum 5: Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2011-2030 (ab 2019 Prognose – Variante 1)	53
Abbildung 31	Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2018-2030 nach Teilräumen – Bevölkerungsprognose Variante 1	53
Abbildung 32	Kreis Rendsburg-Eckernförde: Entwicklung der Anzahl der Haushalte 2018-2030. Variante 1 der Bevölkerungsprognose (Schätzung)	54
Abbildung 33	Teilraum 1: Entwicklung der Anzahl der Haushalte 2018-2030. Variante 1 der Bevölkerungsprognose (Schätzung)	56
Abbildung 34	Teilraum 2: Entwicklung der Anzahl der Haushalte 2018-2030. Variante 1 der Bevölkerungsprognose (Schätzung)	56
Abbildung 35	Teilraum 3: Entwicklung der Anzahl der Haushalte 2018-2030. Variante 1 der Bevölkerungsprognose (Schätzung)	57
Abbildung 36	Teilraum 4: Entwicklung der Anzahl der Haushalte 2018-2030. Variante 1 der Bevölkerungsprognose (Schätzung)	57
Abbildung 37	Teilraum 5: Entwicklung der Anzahl der Haushalte 2018-2030. Variante 1 der Bevölkerungsprognose (Schätzung)	58

Abbildung 38:	Antworten auf die Frage „Welche Zielgruppen sollen bei der künftigen Wohnraumentwicklung in Ihrer Stadt oder Gemeinde besonders im Mittelpunkt stehen?“ (Mehrfachnennungen möglich)	59
Abbildung 39	Haushaltstypen im Kreisgebiet 2019	60
Abbildung 40	Antworten auf die Frage „Für wen braucht es im Kreis Rendsburg-Eckernförde vor allem neue Wohnungen?“ (Mehrfachnennungen möglich)	61
Abbildung 41	Anzahl und Anteil der Haushalte nach Haushaltstypen und Finanzstatus	62
Abbildung 42	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	65
Abbildung 43	Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen (Haushaltsnettoeinkommen) im Kreis Rendsburg-Eckernförde 2019	69
Abbildung 44	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	70
Abbildung 45	Anzahl der Wohnungen im Kreis Rendsburg-Eckernförde nach Anzahl der Wohnungen im jeweiligen Wohngebäude	73
Abbildung 46	Anzahl der baufertiggestellten Wohnungen nach Gebäudetyp im Kreis Rendsburg-Eckernförde (Säulen) sowie in Schleswig-Holstein (gelbe Linie)	74
Abbildung 47	Teilraum 1 – Baufertigstellungen (Diagramm) und Anzahl der Wohngebäude (Tabelle) nach Wohngebäudetyp	75
Abbildung 48	Teilraum 2 – Baufertigstellungen (Diagramm) und Anzahl der Wohngebäude (Tabelle) nach Wohngebäudetyp	75
Abbildung 49	Teilraum 3 – Baufertigstellungen (Diagramm) und Anzahl der Wohngebäude (Tabelle) nach Wohngebäudetyp	76
Abbildung 50	Teilraum 4 – Baufertigstellungen (Diagramm) und Anzahl der Wohngebäude (Tabelle) nach Wohngebäudetyp	77
Abbildung 51	Teilraum 5 – Baufertigstellungen (Diagramm) und Anzahl der Wohngebäude (Tabelle) nach Wohngebäudetyp	77
Abbildung 52	Anteil der Haushalte nach Eigentumsverhältnis der bewohnten Wohnung	78
Abbildung 53	Anzahl der Personen mit Zweitwohnsitz in den Ämtern und amtsfreien Städten und Gemeinden (Stand: 31.12.2019)	80
Abbildung 54	Anteil der Zweitwohnsitze an allen Erst- und Zweitwohnsitzen	81

Abbildung 55	Entwicklung der Anzahl der Personen mit Zweitwohnsitz 2019 gegenüber 2016 in %	82
Abbildung 56	Entwicklung der Anzahl der Zweckbindungen nach Teilräumen 2014-2019	83
Abbildung 57	Anzahl der Zweckbindungen im Kreis Rendsburg-Eckernförde	84
Abbildung 58	Räumlich differenzierte Bodenrichtwerte in EUR/qm im Kreis Rendsburg-Eckernförde zum 31.12.2018	86
Abbildung 59	Immobilienkauf- und Mietpreise im Kreis Rendsburg-Eckernförde (1.Quartal 2020 gegenüber Jahresdurchschnitt 2017)	89
Abbildung 60	Kaufpreise für Einfamilienhäuser (Neubau) in den Städten und Gemeinden im Kreis Rendsburg-Eckernförde	96
Abbildung 61	Entwicklung der Kaufpreise für Einfamilienhäuser (Neubau) in den Städten und Gemeinden im Kreis Rendsburg-Eckernförde	96
Abbildung 62	Kaufpreise für Einfamilienhäuser (Bestand) in den Städten und Gemeinden im Kreis Rendsburg-Eckernförde	97
Abbildung 63	Entwicklung der Kaufpreise für Einfamilienhäuser in den Städten und Gemeinden im Kreis Rendsburg-Eckernförde (1.Quartal 2020 ggü. Jahresdurchschnitt 2017)	98
Abbildung 64	Mietpreise für Einfamilienhäuser (Bestand) in der Wiedervermietung in den Städten und Gemeinden im Kreis Rendsburg-Eckernförde	99
Abbildung 65	Mietpreise für Wohnungen (Neubau) in den Städten und Gemeinden im Kreis Rendsburg-Eckernförde (1.Quartal 2020)	100
Abbildung 66	Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen (Neubau) in den Städten und Gemeinden im Kreis Rendsburg-Eckernförde	101
Abbildung 67	Mietpreise für Bestandswohnungen in der Wiedervermietung in den Städten und Gemeinden im Kreis Rendsburg-Eckernförde (1.Quartal 2020)	102
Abbildung 68	Entwicklung der Mietpreise für Bestandswohnungen in der Wiedervermietung in den Städten und Gemeinden im Kreis Rendsburg-Eckernförde	102
Abbildung 69	Bestandsmieten für Wohnungen in den Städten und Gemeinden im Kreis Rendsburg-Eckernförde	103
Abbildung 70	Gewichtete angemessene Brutto-Kaltmiete in €/qm (Quelle: Analyse & Konzepte 2021)	105
Abbildung 71	Gewichtete Angemessenheitsrichtwerte (Quelle: Analyse & Konzepte 2021)	105
Abbildung 72	Gewichtete angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und tatsächliches Angebot (Quelle: Analyse & Konzepte 2021)	106

Abbildung 73	Fortgeschriebene Brutto-Kaltniete in € (Quelle: Analyse & Konzepte 2021)	106
Abbildung 74	Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen	107
Abbildung 75	Anteil der angebotenen Wohnimmobilien mit einer Brutto-Kaltniete von max. 30% des Haushaltsnettoeinkommens an allen Angeboten	110
Abbildung 76	Teilraum 1: Anteil der angebotenen Wohnimmobilien nach Anteil der Brutto-Kaltniete(BKM) am Haushaltsnettoeinkommen an allen Angeboten	111
Abbildung 77	Teilraum 1: Anteil der angebotenen Wohnimmobilien mit einer Brutto-Kaltniete (BKM) von max. 30% am Haushaltsnettoeinkommen an allen Angeboten nach Wohnungsgrößenklassen	112
Abbildung 78	Teilraum 2: Anteil der angebotenen Wohnimmobilien nach Anteil der Brutto-Kaltniete (BKM) am Haushaltsnettoeinkommen an allen Angeboten	113
Abbildung 79	Teilraum 2: Anteil der angebotenen Wohnimmobilien mit einer Brutto-Kaltniete (BKM) von max. 30% am Haushaltsnettoeinkommen an allen Angeboten nach Wohnungsgrößenklassen	113
Abbildung 80	Teilraum 3: Anteil der angebotenen Wohnimmobilien nach Anteil der Brutto-Kaltniete (BKM) am Haushaltsnettoeinkommen an allen Angeboten	114
Abbildung 81	Teilraum 3: Anteil der angebotenen Wohnimmobilien mit einer Brutto-Kaltniete (BKM) von max. 30% am Haushaltsnettoeinkommen an allen Angeboten nach Wohnungsgrößenklassen	115
Abbildung 82	Teilraum 4: Anteil der angebotenen Wohnimmobilien nach Anteil der Brutto-Kaltniete (BKM) am Haushaltsnettoeinkommen an allen Angeboten	116
Abbildung 83	Teilraum 4: Anteil der angebotenen Wohnimmobilien mit einer Brutto-Kaltniete (BKM) von max. 30% am Haushaltsnettoeinkommen an allen Angeboten nach Wohnungsgrößenklassen	116
Abbildung 84	Teilraum 5: Anteil der angebotenen Wohnimmobilien nach Anteil der Brutto-Kaltniete (BKM) am Haushaltsnettoeinkommen an allen Angeboten	117
Abbildung 85	Teilraum 5: Anteil der angebotenen Wohnimmobilien mit einer Brutto-Kaltniete (BKM) von max. 30% am Haushaltsnettoeinkommen an allen Angeboten nach Wohnungsgrößenklassen	118
Abbildung 86	Stichwortsammlung zu den Folgewirkungen wohnbaulicher Entwicklungen auf Infrastruktur und Versorgungsangebote (je größer ein Wort dargestellt ist, desto häufiger ist eine Nennung erfolgt).	120

Abbildung 87	Kreis Rendsburg-Eckernförde: Entwicklung der Anzahl der Haushalte 2018-2030. Basisvariante der Bevölkerungsprognose (Schätzung)	124
Abbildung 88	Kreis Rendsburg-Eckernförde: Entwicklung der Anzahl der Haushalte 2018-2030. Prognosevariante der Bevölkerungsprognose (Schätzung)	124
Abbildung 89	Wahrscheinlichkeiten Wohngebäudewahl in Abhängigkeit der Haushaltsgröße	126
Abbildung 90	Unterscheidung zwischen Wohnraumbedarf und Wohnraumnachfrage	128
Abbildung 91	Wohnraumbedarfsprognose – Basisprognose: Ergebnisse für den Kreis Rendsburg-Eckernförde	133
Abbildung 92	Wohnraumbedarfsprognose – Prognosevariante: Ergebnisse für den Kreis Rendsburg-Eckernförde	134
Abbildung 93	Wohnraumbedarfsprognose – Basisprognose: Wohnraumnachfrage im Kreis Rendsburg-Eckernförde	135
Abbildung 94	Wohnraumbedarfsprognose – Basisprognose: Wohnraumbedarf für den Teilraum 1	136
Abbildung 95	Wohnraumbedarfsprognose – Prognosevariante: Wohnraumbedarf Teilraum 1	137
Abbildung 96	Wohnraumbedarfsprognose – Basisprognose: Wohnraumnachfrage Teilraum 1	138
Abbildung 97	Wohnraumbedarfsprognose – Basisprognose: Wohnraumbedarf für den Teilraum 2	139
Abbildung 98	Wohnraumbedarfsprognose – Prognosevariante: Wohnraumbedarf Teilraum 2	140
Abbildung 99	Wohnraumbedarfsprognose – Basisprognose: Wohnraumnachfrage Teilraum 2	140
Abbildung 100	Wohnraumbedarfsprognose – Basisprognose: Wohnraumbedarf für den Teilraum 3	142
Abbildung 101	Wohnraumbedarfsprognose – Prognosevariante: Wohnraumbedarf Teilraum 3	142
Abbildung 102	Wohnraumbedarfsprognose – Basisprognose: Wohnraumnachfrage Teilraum 3	143
Abbildung 103	Wohnraumbedarfsprognose – Basisprognose: Wohnraumbedarf für den Teilraum 4	144
Abbildung 104	Wohnraumbedarfsprognose – Prognosevariante: Wohnraumbedarf Teilraum 4	144
Abbildung 105	Wohnraumbedarfsprognose – Basisprognose: Wohnraumnachfrage Teilraum 4	145

Abbildung 106	Wohnraumbedarfsprognose – Basisprognose: Wohnraumbedarf für den Teilraum 5	146
Abbildung 107	Wohnraumbedarfsprognose – Prognosevariante: Wohnraumbedarf Teilraum 5	146
Abbildung 108	Wohnraumbedarfsprognose – Basisprognose: Wohnraumnachfrage Teilraum 5	147
Abbildung 109	Kreis Rendsburg-Eckernförde: Wohnraumbedarfsprognose nach Größenklassen (Anteile)	149
Abbildung 110	Kreis Rendsburg-Eckernförde: Wohnraumbedarfsprognose für den Zeitraum 2020-2024 nach Größenklassen (Anzahl)	150
Abbildung 111	Teilraum 1: Wohnraumbedarfsprognose für den Zeitraum 2020-2024 nach Größenklassen (Anteile)	151
Abbildung 112	Teilraum 1: Wohnraumbedarfsprognose für den Zeitraum 2020-2024 nach Größenklassen (Anzahl)	151
Abbildung 113	Teilraum 2: Wohnraumbedarfsprognose für den Zeitraum 2020-2024 nach Größenklassen (Anteile)	152
Abbildung 114	Teilraum 2: Wohnraumbedarfsprognose für den Zeitraum 2020-2024 nach Größenklassen (Anzahl)	153
Abbildung 115	Teilraum 3: Wohnraumbedarfsprognose für den Zeitraum 2020-2024 nach Größenklassen (Anteile)	154
Abbildung 116	Teilraum 3: Wohnraumbedarfsprognose für den Zeitraum 2020-2024 nach Größenklassen (Anzahl)	154
Abbildung 117	Teilraum 4: Wohnraumbedarfsprognose für den Zeitraum 2020-2024 nach Größenklassen (Anteile)	155
Abbildung 118	Teilraum 4: Wohnraumbedarfsprognose für den Zeitraum 2020-2024 nach Größenklassen (Anzahl)	155
Abbildung 119	Teilraum 5: Wohnraumbedarfsprognose für den Zeitraum 2020-2024 nach Größenklassen (Anteile)	156
Abbildung 120	Teilraum 5: Wohnraumbedarfsprognose für den Zeitraum 2020-2024 nach Größenklassen (Anzahl)	156
Abbildung 121	Übersicht der Ebenen von Handlungsempfehlungen	164

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Haushaltstypen nach Altersklasse und Finanzstatus (Quelle: microm)	63
Tabelle 2 Medianpreis für Mietobjekte nach Teilräumen 2019 (Quelle: Sonderauswertung der IB:SH)	91
Tabelle 3 Durchschnittliche Kaufpreise in €/qm auf Ebene der Ämter, amtsfreien Städte und Gemeinden im Vergleich	92
Tabelle 4 Mietpreise in €/qm auf Ebene der Ämter, amtsfreien Städte und Gemeinden im Vergleich (Neubau und Wiedervermietung)	93
Tabelle 5 Bestandsmieten in €/qm auf Ebene der Ämter, amtsfreien Städte und Gemeinden im Vergleich	94
Tabelle 6 Entwicklung der Bevölkerungszahlen (in 1.000, gerundet auf 1.000 Einwohner*innen) im Vergleich	129
Tabelle 7 Entwicklung der Haushaltszahlen (in 1.000, gerundet auf 1.000 Haushalte) im Vergleich	130
Tabelle 8 Jährlicher Neubaubedarf im Vergleich	130
Tabelle 9 Bedarf nach Wohneinheiten pro Jahr im Zeitraum 2020-2024 im Vergleich	131
Tabelle 10 Jährliche Wohnraumnachfrage im Vergleich	132
Tabelle 11 Biographische Entscheidungspunkte und Fragestellung für die Abschätzung	158
Tabelle 12 Klassifizierung der Städte und Gemeinden nach Immobilienpreisniveau und Entwicklungsdynamik (eigene Abschätzung auf Basis von Daten der IB.SH, des Gutachterausschusses des Kreises Rendsburg-Eckernförde sowie der Fa. F+B GmbH)	159
Tabelle 13 Immobilienkauf- und Mietpreise: Preisniveau und Entwicklungsdynamik (eigene Abschätzung auf Basis von Daten der IB.SH, des Gutachterausschusses des Kreises Rendsburg-Eckernförde sowie der Fa. F+B GmbH)	160
Tabelle 14 Gegenüberstellung der Haushaltsprognose, der Anzahl der Haushalte mit niedrigem Einkommen, des abgeschätzten Wohnraumbedarfes sowie der Struktur und Entwicklungsdynamik der Immobilienpreise für die Ämter, Städte und Gemeinden	162

1 Einleitung

Steigende Mieten und Immobilienpreise sowie eine hohe Nachfrage nach Bauland bzw. Wohnraum sind seit Jahren kennzeichnend für die Entwicklung des Wohnungsmarktes im Kreis Rendsburg-Eckernförde. Das Wohnraumentwicklungskonzept setzt sich mit den Hintergründen dieser Entwicklung auseinander.

Ausgehend von der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung bis 2030 wird aufgezeigt, vor welchen Herausforderungen der Kreis und die kreisangehörigen Kommunen stehen und welche Handlungsmöglichkeiten sich ihnen bieten, um die Versorgung der Bevölkerung mit bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum sicherzustellen.

Die Kenntnis über diese Rahmenbedingungen ist eine zentrale Voraussetzung dafür, um bedarfsgerechten Wohnungsbau planen und steuern zu können.

Der demografische, wirtschaftsstrukturelle und gesellschaftliche Wandel, gepaart mit dem technischen Fortschritt, beeinflusst die wohnbauliche Entwicklung im Kreis Rendsburg-Eckernförde nachhaltig. Um die Attraktivität und Lebensqualität in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden zu erhalten, kommt der qualitativ, aber auch quantitativ bedarfsgerechten Versorgung mit Wohnraum sowie einer Abstimmung mit der wohnraumbezogenen Daseinsvorsorgeinfrastruktur eine besondere Bedeutung zu. Dazu sind insbesondere die sich verändernden Rahmenbedingungen (u. a. Bevölkerungsentwicklung, Entwicklung der Haushaltsstruktur, Veränderung der Altersstruktur) zu berücksichtigen, die erhebliche Auswirkungen auf die Nachfrage und den Bedarf nach Wohnraum haben werden. Von Bedeutung sind in diesem Zusammenhang nicht nur die absolute Einwohner*innenentwicklung aufgrund des Wanderungssaldos (Zu- und Wegzüge) oder die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten- und Sterbefälle), sondern auch qualitative Veränderungen des Wohnraumbedarfs. Dies macht sich in der dynamisch verändernden Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten insbesondere für Singles und Alleinerziehende sowie nach kleinerem, barrierefreiem, altersgerechtem Wohnraum für die älter werdende Bevölkerung bemerkbar. Im gesamten Kreisgebiet stellt sich zudem die zentrale Frage, wie auch weniger einkommensstarke Bevölkerungsgruppen mit bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum versorgt werden können. Dieser Aspekt der Bezahlbarkeit und Bedarfsgerechtigkeit nimmt bei der Erstellung des Wohnraumentwicklungskonzeptes eine zentrale Rolle ein.

Die Frage nach der künftigen wohnbaulichen Entwicklung der kreisangehörigen Kommunen wird zusätzlich beeinflusst durch weitere zentrale Herausforderungen. Dazu zählen neben dem Schutz des Klimas auch die Wirkungen der fortschreitenden Flächeninanspruchnahme sowie -versiegelung, also der Verlust an Grün- und landwirtschaftlich nutzbaren Flächen. Weitere Herausforderungen bestehen im Bereich der Infrastrukturen und die langfristig sichtbar werdenden Folgekosten baulicher Entwicklungen. Damit rücken der Wohnungsbestand und die Nutzung der sich bietenden Innenentwicklungsmöglichkeiten sowie insgesamt Flächen, die gute Möglichkeiten bieten, sich auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad fortzubewegen, verstärkt in den Mittelpunkt des Interesses.

Das Wohnraumentwicklungskonzept baut auf dieser Ausgangslage auf und hat zum Ziel, ein gemeinsam abgestimmtes Handlungskonzept für Kreis und Kommunen für die zukünftige wohnbauliche Entwicklung darzustellen. Dabei liegt der Schwerpunkt auf der Akteursvernetzung und einem interkommunalen Wissenstransfer, sodass der Partizipationsprozess einen zentralen Baustein der Konzepterstellung darstellt. Auf Grundlage des politischen Ziels, im gesamten Kreisgebiet Wohnraum zu schaffen, der nach Preis, Größe, Ausstattung und

Barrierefreiheit die Bedarfe vor Ort deckt, wurden gemeinsam mit den kommunalen Akteur*innen, Ämtern, der Kreisverwaltung und Akteur*innen der Wohnungswirtschaft Handlungsempfehlungen für den Kreis, seine Teilräume und Kommunen erarbeitet.

Ausrichtung und Vorgehen unterstreichen die wohnungsmarktpolitische Bedeutung der Kommune. Sie ist es, die im Rahmen der grundgesetzlich geschützten Selbstverwaltung die Planungshoheit innehat und die bauliche Entwicklung durch Bauleitplanung direkt gestalten und steuern kann.

Das ändert nichts daran, dass die direkten Einflussmöglichkeiten einer einzelnen Kommune auf das Marktgeschehen begrenzt sind und kommunale Handlungsspielräume zudem durch landesplanerische Ziele eingeschränkt werden können. Ebenso ist eine direkte und nachhaltige Einflussnahme auf Baulandpreise und Baukosten nicht möglich.

Um die Bereitstellung von Wohnraum effizient und sozialverträglich zu organisieren bzw. unterstützen zu können, bieten sich aber Maßnahmen und Steuerungsinstrumente (mit den Schwerpunktsetzungen „Information“, „Sensibilisierung“, „Dialog“ und „Kooperation“) an, die das bauleitplanerische Instrumentarium ergänzen. Diese bilden daher einen inhaltlichen Schwerpunkt des Wohnraumentwicklungskonzeptes für den Kreis Rendsburg-Eckernförde.

2 Methodisches Vorgehen

Das Wohnraumentwicklungskonzept entstand in einem mehrstufigen Dialog- und Analyseprozess. Die einzelnen Prozesse und Projektbausteine sind eng miteinander verknüpft: Die Analysen und Prognosen waren Grundlage für die durchgeführten Dialogveranstaltungen, die wiederum Impulse für vertiefende Analysen nach sich zogen.

Bedingt durch die Corona-Pandemie musste der auf Präsenzveranstaltungen ausgerichtete und geplante Dialogprozess in digitale Formate übertragen werden. Somit wurde der gesamte Beteiligungsprozess in digitaler Form durchgeführt und kann so als Modellprojekt für die Erarbeitung anderer (Wohnraum-)Entwicklungskonzepte gesehen werden.

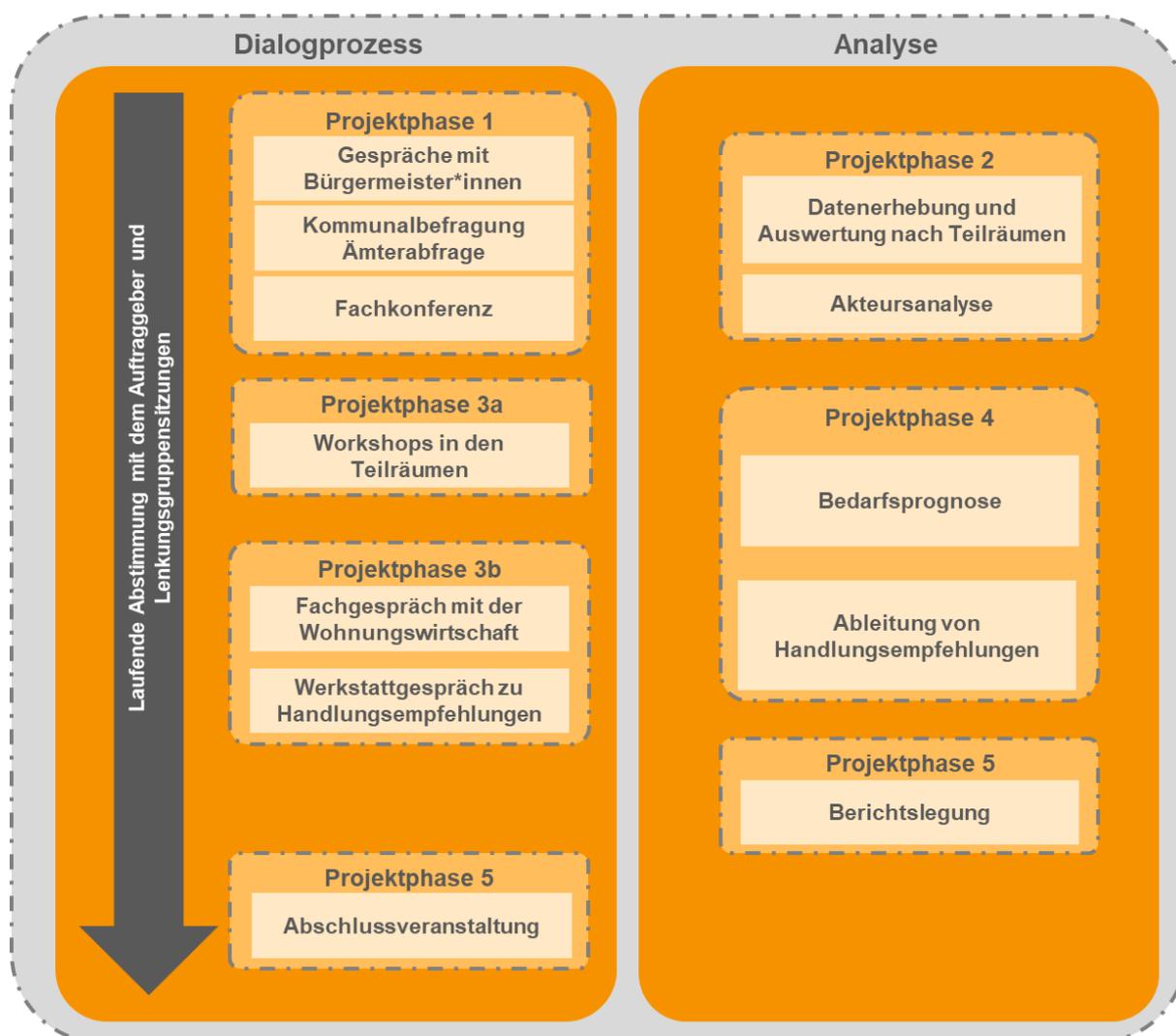


Abbildung 1 Prozessverlauf

2.1 Dialogprozess

Das Wohnraumentwicklungskonzept basiert auf einem breiten Dialogprozess, an dem Vertreter*innen des Kreises, der Ämter, der Städte und Gemeinden, der Landesverwaltung, der Investitionsbank und der Wohnungswirtschaft beteiligt waren. Die verschiedenen Akteur*innen waren über die gesamte Projektlaufzeit durch unterschiedliche Online-Formate eingebunden (vgl. Abbildung 2).

Aufgrund der Corona-Pandemie musste die Auftaktveranstaltung im April 2020 abgesagt werden. Stattdessen wurden 34 **Telefoninterviews mit Bürgermeister*innen** aus dem Kreisgebiet durchgeführt. Zielsetzung der Gespräche war es, die Gemeinden über die Erstellung des Konzeptes zu informieren, für eine bedarfsgerechte wohnbauliche Entwicklung zu sensibilisieren und ein erstes Stimmungsbild einzufangen.

Um zur Erfassung des Marktgeschehens nicht ausschließlich auf amtliche Statistiken und anderweitig zugängliche Datenquellen angewiesen zu sein, wurde u. a. auf Grundlage der Bürgermeister*innengespräche eine **Kommunalbefragung** konzipiert, an der alle 165 kreisangehörigen Kommunen beteiligt wurden und über die Hälfte teilnahm. Die Befragung erfolgte über ein Online-Formular. Der Fokus der Befragung richtete sich auf:

- Zielgruppen der (künftigen) Wohnraumversorgung,
- aktuelle Überlegungen und Planungen zur wohnbaulichen Entwicklung,
- Folgewirkungen wohnbaulicher Entwicklungsstrategien auf Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie
- Leerstand, Nutzung von Wohnraum für Zweit- und Freizeitwohnsitze.

Ergänzend zur Kommunalbefragung der Städte und Gemeinden erfolgte im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse eine **schriftliche Befragung der Ämter**. In dieser Befragung wurden folgende Daten erfasst:

- die Anzahl der Wohnberechtigungsscheine auf Ebene der Städte und Gemeinden sowie
- die Anzahl der Zweitwohnsitze auf Ebene der Städte und Gemeinden für die Jahre 2016-2019.

Im September 2020 fand die **Fachkonferenz Wohnen** statt. Die Fachkonferenz richtete sich an Kommunalpolitik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft und läutete den breiten Dialogprozess ein. Ziel der Veranstaltung war es, die Situation auf dem Wohnungsmarkt darzustellen, erste Zwischenergebnisse vorzustellen und Erwartungen zu diskutieren. Die Fachkonferenz wurde von einem Vortrag von Herrn Dr. Ralph Henger, Institut der deutsche Wirtschaft Köln, mit dem Titel „Boom, Mangel und jetzt Corona – Aktuelle Herausforderungen auf den Wohnungsmärkten“, eingeleitet. Im Anschluss wurden erste Zwischenergebnisse der Wohnungsmarktanalyse vorgestellt und in Kleingruppen diskutiert.

Zwischen November 2020 und Januar 2021 folgten fünf **teilräumliche Workshops**, die sich in erster Linie an Kommunalpolitiker*innen und Mitarbeitende der Amtsverwaltungen richteten. Ziel dieser Veranstaltungen war es, Zwischenergebnisse der Wohnraumbedarfsprognose vorzustellen und bewerten zu lassen, Herausforderungen und Handlungserfordernisse zu identifizieren sowie Handlungsmöglichkeiten und erste Handlungsempfehlungen zu diskutieren.

Flankierend wurde in einem **Fachgespräch mit der Wohnungswirtschaft** im Januar 2021 der Austausch mit Vertreter*innen von Wohnungsbaugenossenschaften, Sparkassen, Hausmakler*innen und Bauträger*innen gesucht. Das Gespräch zielte darauf ab, die Herausforderungen, Handlungsmöglichkeiten und -empfehlungen aus Sicht der Wohnungswirtschaft zu diskutieren und auf Grundlage dessen die Handlungsempfehlungen zu konkretisieren.

Im April 2021 fand ein **Werkstattgespräch zu den Handlungsempfehlungen** statt. Zu der Veranstaltung wurde breit eingeladen und sie richtete sich an Kommunalpolitik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft und Land. Es nahmen ca. 100 Personen teil. Es wurden die Handlungsempfehlungen vorgestellt und mittels interaktiven Votings Prioritäten identifiziert und unter anderem auch diskutiert, wie die Corona-Pandemie den Wohnungsmarkt beeinflussen könnte.

Der gesamte Prozess wurde durch eine laufende **Abstimmung mit der Kreisverwaltung** und der **Lenkungsgruppe** begleitet und gesteuert. Die Lenkungsgruppe setzt sich aus Vertreter*innen der Kreisverwaltung, der Gemeinden und des Landes (Innenministerium und IB.SH) sowie aus Vertreter*innen des Wohnungsbaus (VnW), der Wirtschaftsförderung und dem Gutachterteam zusammen.

Ergebnisse und Materialien aus dem Dialogprozess und die Befragungsergebnisse sind in einem Anlagenband zum Wohnraumentwicklungskonzept zusammengefasst.

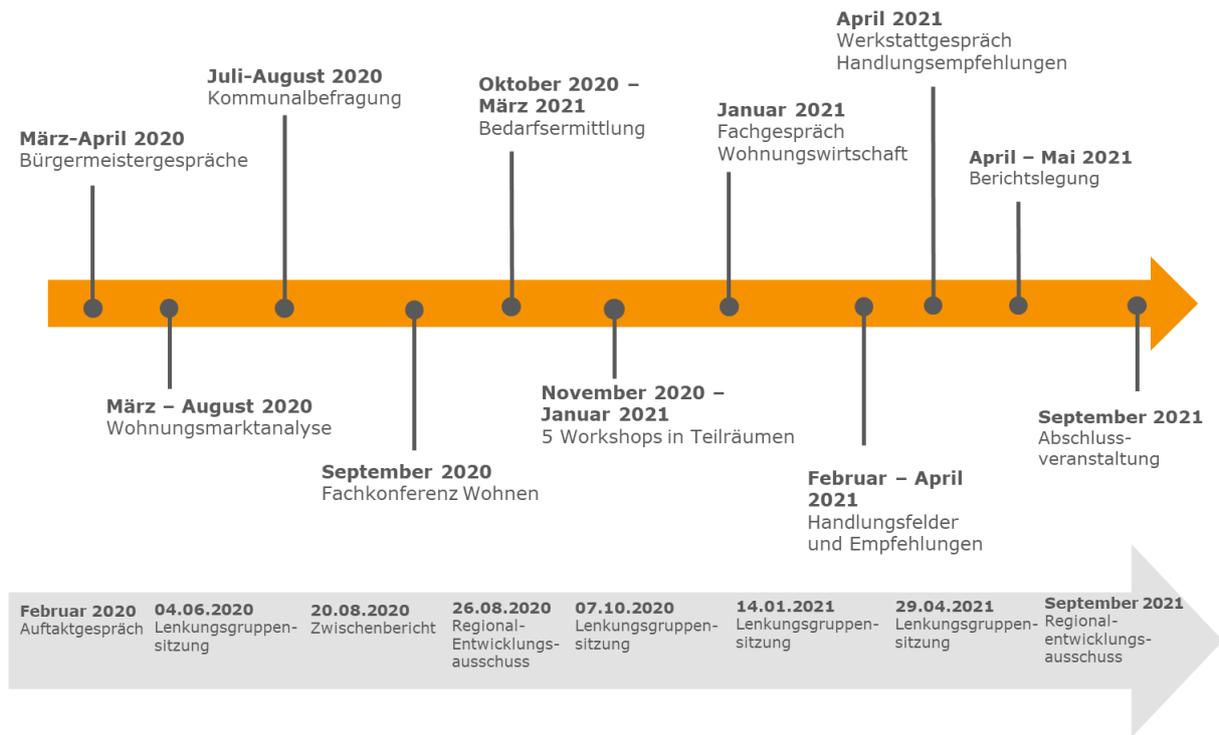


Abbildung 2 Projektablauf

Zentrale Aussagen aus dem Beteiligungsprozess

Der Problemdruck ist unterschiedlich ausgeprägt aber die Herausforderungen/Fragen, vor die sich Städte und Gemeinden gestellt sehen, sind weitgehend identisch.

- Der Bedarf nach Wohnraum ist hoch:
 - Der Bedarf nach kleineren, preisgünstigen Wohnungen und Mietwohnraum steigt im gesamten Kreisgebiet, nicht nur in den zentralen Orten.
 - Die älter werdende Gesellschaft erhöht den Bedarf nach kleinerem, der Lebensphase angepasstem Wohnraum. Dieser Bedarf entsteht in allen Kommunen, gewissermaßen „von Innen“ heraus und vielfach wird erwartet, dass er dort, wo Menschen einen Großteil ihres Lebens verbracht haben, befriedigt wird.
 - Der Umgang mit sich ändernden Bedarfen, insbesondere die Schaffung von kleineren, altengerechten Wohnungen stellt viele Kommunen vor hohe Herausforderungen.
- Die Nachfrage nach Wohnraum ist hoch:
 - Immobilien und Grundstücke werden schnell veräußert und der Markt reguliert sich zum größten Teil selbst.
 - Die Nachfrage nach bezahlbarem, kleinerem Wohnraum steigt im gesamten Kreisgebiet.
 - Es werden vermehrt kleinere Wohnungen unterschiedlicher Nachfragegruppen nachgefragt.
- Barrierearmut oder -freiheit ist kein Thema für ausschließlich ältere Menschen. Der Anspruch entsteht in allen Generationen und betrifft die Wohnung und das Wohnumfeld.
- Wohnungsbau: im Grundsatz ja. Aber welche Folgen hat das für die Gemeinschaft und das Ortsbild? Welche (Folge-)Kosten sind damit verbunden?
- Interkommunale Kooperation bietet Lösungs- und Handlungsmöglichkeiten. Bereits der Austausch über Probleme, Vorhaben und Ziele kann dazu beitragen, Konkurrenzen und Fehlentwicklungen zu vermeiden.
- Unbestritten ist die Nutzung der baulichen Innenentwicklungspotenziale ein probates Mittel, um die fortschreitende Flächenversiegelung einzugrenzen und Ortskerne lebendig zu gestalten. Aber lohnt der Aufwand?
- Es finden sich gerade in den ländlicher geprägten Kommunen keine Investor*innen, die Interesse an Bauvorhaben mit nur wenigen Wohneinheiten haben. Gemeinden, die selbst aktiv werden, gehen nach eigener Einschätzung hohe finanzielle Risiken ein.
- Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum wird aufgrund steigender Immobilienpreise und Baukosten erheblich erschwert.

Das Beteiligungsverfahren macht deutlich wie hoch die Notwendigkeit ist, in allen Kommunen, unabhängig davon, ob groß oder klein, ob städtisch oder ländlich geprägt, bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen. Nicht zuletzt, um einen Ausgleich zwischen Städten und Umlandgemeinden bzw. zwischen städtischen und eher ländlichen geprägten Kommunen herzustellen.

2.2 Teilräume für Analysen und zur Konzepterstellung

Dem Kreis Rendsburg-Eckernförde gehören 165 Städte und Gemeinden an. Je drei Städte (Rendsburg, Eckernförde und Büdelsdorf) und drei Gemeinden (Kronshagen, Altenholz und Wasbek¹) sind amtsfrei. 159 Kommunen haben sich zu 14 Ämtern zusammengeschlossen. Der Kreis ist der flächengrößte in Schleswig-Holstein und bietet sowohl siedlungsstrukturell (also hinsichtlich Art und Dichte der Bebauung, Nutzungen, Infrastruktur und zentrale Einrichtungen) und als auch wirtschaftsstrukturell ein sehr heterogenes Bild.

Wohnraumbedarfsanalyse Kreis Rendsburg-Eckernförde

Kreis Rendsburg-Eckernförde Ämter, Städte und Gemeinden

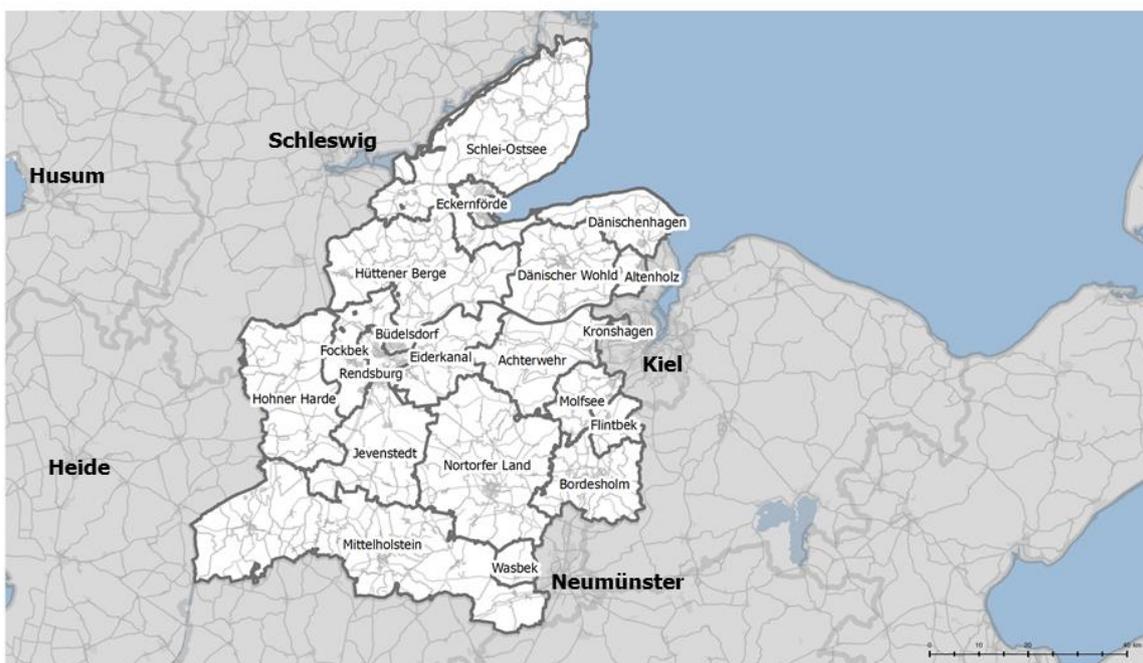


Abbildung 3 Administrative Gliederung des Kreises Rendsburg-Eckernförde

Das Konzept bildet die Bedarfe und Herausforderungen der wohnbaulichen Entwicklung des Kreises Rendsburg-Eckernförde ab, der, folgt man der Einschätzung der Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein², keine einheitliche Wohnungsregion bildet, sondern durch Teilmärkte gekennzeichnet ist, die sich um die Oberzentren Kiel und Neumünster bzw. die Mittelzentren Rendsburg sowie Eckernförde gruppieren (Abbildung 4).

¹ Wasbek ist im Jahr 2008 aus dem Amt Aukrug ausgetreten und bildet seitdem eine Verwaltungsgemeinschaft mit der Stadt Neumünster.

² empirica (2017): Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein, S. 36

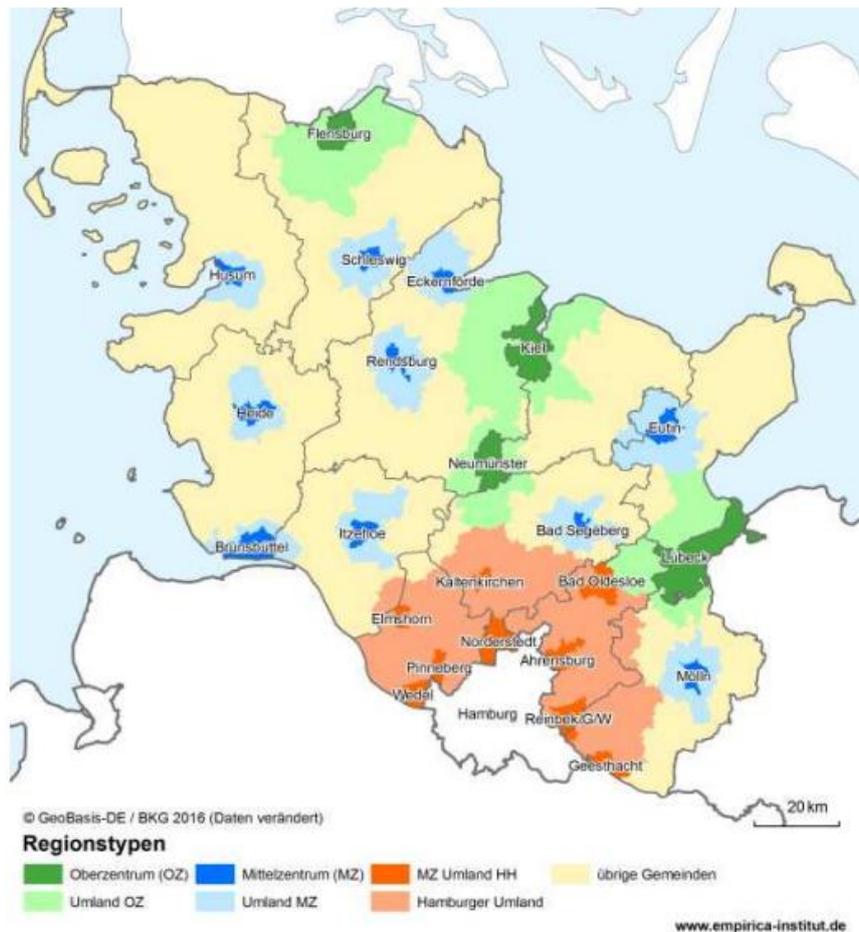


Abbildung 4 Wohnungsmarkregionen in Schleswig-Holstein³

Aus analytischen Gründen und zur Strukturierung des Dialogprozesses wird im Rahmen dieses Konzeptes zwischen fünf Teilräumen unterschieden (vgl. Abbildung 5). Damit ist es möglich, Räume/Kommunen mit ähnlichen und auch funktionalen Ausgangsbedingungen und Bedarfslagen zusammenzufassen und spätere Handlungsempfehlungen auf deren Spezifika hin auszurichten. Die Teilräume sind auf Basis administrativer Einteilungen, bestehenden Kooperationen sowie einer ergänzenden Verflechtungsanalyse abgegrenzt worden.

- Teilraum 1: Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg und Amt Eiderkanal
- Teilraum 2: Ämter Dänischenhagen, Dänischer Wohld, Achterwehr, Molfsee und Flintbek sowie die amtsfreien Gemeinden Kronshagen und Altenholz der Förderkooperation Kiel und Umland
- Teilraum 3: Stadt Eckernförde, Ämter Schlei-Ostsee und Hüttener Berge (ohne Borgstedt)
- Teilraum 4: Ämter Bordesholm und Nortorfer Land und amtsfreie Gemeinde Wasbek
- Teilraum 5: Ämter Hohner Harde und Mittelholstein, Gemeinden des Amtes Jevenstedt ohne die Gemeinden des Lebens- und Wirtschaftsraums Rendsburg.

³ Quelle: empirica (2017), S. 36

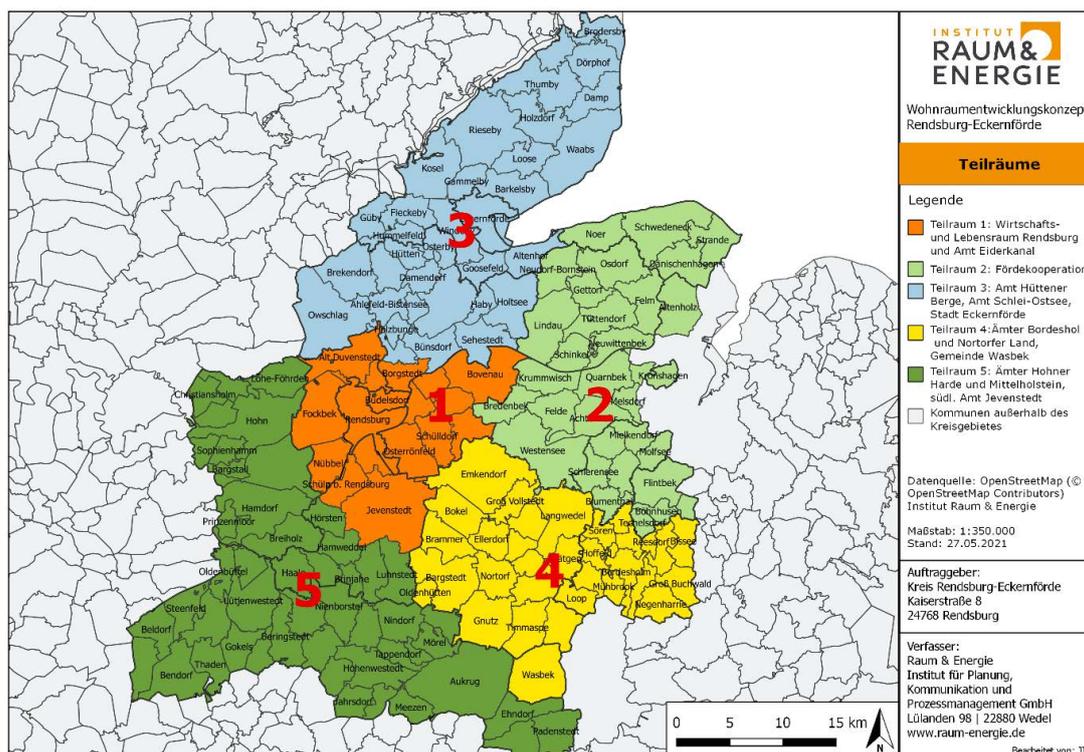


Abbildung 5 Karte der teilräumlichen Abgrenzung⁴

Teilraum 1 – Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg

In diesen Teilraum einbezogen sind die Städte Büdelsdorf und Rendsburg, die Ämter Fockbek und Eiderkanal sowie die Gemeinden Jevenstedt, Westerrönfeld und Schülup b. Rendsburg des Amtes Jevenstedt. Ein Großteil der Kommunen kooperiert als „Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg“ unter dem Dach einer Anstalt öffentlichen Rechts. Ein Kernbereich der Kooperation ist die verbindliche Abstimmung der wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung (Gebietsentwicklungsplanung), die die Beteiligten zur Herstellung eines fairen und gerechten Interessenausgleichs verpflichtet. In diesem Teilraum einbezogen werden auch die Kommunen des Amtes Eiderkanal, die nicht Teil des Lebens- und Wirtschaftsraums Rendsburg sind, jedoch Verflechtungsbeziehungen zu diesem aufweisen.

Das Mittelzentrum Rendsburg und Kreisstadt des Kreises Rendsburg-Eckernförde nimmt die zentrale Versorgungsfunktion ein und bildet den wirtschaftlichen Schwerpunkt dieses Teilraums. Zudem übernimmt Büdelsdorf als Stadtrandkern II. Ordnung Aufgaben der Grundversorgung für umliegende Gemeinden. Um Rendsburg liegen Gemeinden im Stadt-Umlandbereich, die keine zentralörtliche Funktionen innehaben, dennoch aber über eine relativ hohe Infrastrukturausstattung verfügen.

In diesem Teilraum leben rd. 74.000 Menschen bei einer Bevölkerungsdichte von 336 Einwohner*innen/ km².

⁴ Im Dialogprozess waren die Gemeinden Aukrug, Arpsdorf, Ehdorf und Padenstedt des Amtes Mittelholstein zunächst dem Teilraum 4 zugeordnet. Die Umgruppierung erfolgte auf Anraten des Amtes Mittelholstein.

Teilraum 2 – Fördekooperation Kiel und Umland

Dieser Teilraum umfasst die Ämter Dänischenhagen, Dänischer Wohld, Achterwehr, Molfsee und Flintbek sowie die amtsfreien Gemeinden Kronshagen und Altenholz der Fördekooperation Kiel und Umland. Die 2018 gegründete Fördekooperation Kiel und Umland umfasst die Landeshauptstadt Kiel und 74 weitere Kommunen in den Kreisen Rendsburg-Eckernförde und Plön. Die Beteiligten verbindet eine Kooperationsvereinbarung, die die Themen „wohnbauliche Entwicklung“, „Mobilität“ und „Schulentwicklung“ in den Mittelpunkt stellt.

Dieser Teilraum wird durch starke wirtschaftliche und (sozial-)räumliche Verflechtungen zwischen dem Oberzentrum Kiel und dem Umland geprägt. Die Landeshauptstadt Kiel ist eine der wenigen Städte des Landes, die nach der aktuellen kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung bis 2030 mit einem deutlichen Einwohner*innenzuwachs rechnen kann. Der Kieler Wohnungsmarkt (siehe Kapitel 6.2) ist bereits heute stark angespannt und es stellt sich die Frage, inwieweit die Umlandkommunen sowie die angrenzenden Stadtrandkerne II. Ordnung Altenholz, Kronshagen und Flintbek für Entlastung sorgen können. Die an die Ostseeküste angrenzenden Ämter, so auch das Amt Dänischenhagen, sind stark durch den Tourismus geprägt. Hier sorgt die Nachfrage nach Ferienimmobilien für eine zusätzliche Anspannung des Wohnungsmarktes. Das Unterzentrum Gettorf bildet hingegen den Versorgungsschwerpunkt im nordwestlichen Bereich dieses Teilraums. Zusammenfassend ergibt sich in diesem Teilraum eine eher heterogene Struktur mit starken Verdichtungsansätzen im Bereich des Kieler Umlands und weniger verdichtete Bereiche im Westen und Norden des Teilraums.

In diesem Teilraum leben rd. 76.000 Menschen bei einer Bevölkerungsdichte von 257 Einwohner*innen/ km².

Teilraum 3 – Stadt Eckernförde, Ämter Schlei-Ostsee und Hüttener Berge

Die amtsangehörigen Kommunen orientieren sich überwiegend in Richtung des Mittelzentrums Eckernförde und gehören größtenteils zum Wohnungsteilmarkt Eckernförde (siehe Abbildung 4). Von der Stadt Eckernförde und den angrenzenden Umlandkommunen abgesehen ist der Teilraum 3 eher ländlich geprägt. Neben der Gemeinde Owschlag als ländlicher Zentralort nehmen die Gemeinden Damp, Fleckeby, Groß Wittensee und Rieseby eine ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion wahr und sind räumliche Schwerpunkte für Wohnungsbau bzw. Gewerbe.

In den touristisch attraktiven Regionen im Amt Schlei-Ostsee ergeben sich zum Teil hohe Nachfrageüberschüsse (siehe Kapitel 7.6) und zusätzliche Konkurrenz durch Zweitwohnsitze (siehe Kapitel 6.1.3). Die dem Amt Hüttener Berge angehörigen Kommunen haben sich 2020 nach intensiver Vorbereitung auf eine verbindliche Abstimmung der wohnbaulichen Entwicklung verständigt. Das Projekt wird landesplanerisch begleitet.

In diesem eher heterogenen Teilraum leben rd. 53.600 Menschen bei einer Bevölkerungsdichte von 99 Einwohner*innen/ km².

Teilraum 4 – Ämter Nortorfer Land und Bordesholm, Gemeinde Wasbek

Der Teilraum 4 ist durch eine heterogene Struktur gekennzeichnet und umfasst die Ämter Nortorfer Land und Bordesholm sowie die amtsfreie Gemeinde Wasbek. Die ländlichen Gemeinden orientieren sich überwiegend in Richtung der Unterzentren Bordesholm und Nortorf als wichtige Versorgungs- und Entwicklungsschwerpunkte in diesem Teilraum. Im Süden des Teilraums bestehen Verflechtungen zum Oberzentrum Neumünster. Die amtsfreie Gemeinde Wasbek gehört zum Stadt-Umland-Bereich Neumünster.

In diesem Teilraum leben rd. 39.500 Menschen bei einer Bevölkerungsdichte von 100 Einwohner*innen/ km².

Teilraum 5 – Amt Mittelholstein – Südliches Amt Jevenstedt – Amt Hohner Harde

Dieser Teilraum bildet den südwestlichen Teil des Kreisgebietes ab. Er ist stark ländlich geprägt, äußerst dünn besiedelt mit zahlreichen Klein- und Kleinstgemeinden mit weniger als 500 Einwohner*innen. Es bestehen Verflechtungsbeziehungen zu dem Mittelzentrum Rendsburg sowie zum Unterzentrum Hohenwestedt. Die Gemeinden Arpsdorf, Aukrug, Ehndorf und Padenstedt gehören zum Stadt-Umland-Bereich Neumünster. Zudem bilden die ländlichen Zentralorte Hanerau-Hademarschen und Hohn eigene Verflechtungsbereiche. Der Teilraum 5 ist durch eine eher homogene Struktur mit ländlicher Prägung gekennzeichnet.

In diesem Teilraum leben rd. 34.700 Menschen bei einer Bevölkerungsdichte von 44 Einwohner*innen/ km².

3 Herausforderungen und Leitziele

Die nachfolgenden Herausforderungen und Leitziele der wohnbaulichen Entwicklung sind abgeleitet aus dem Beteiligungs- und Dialogprozess. Detaillierte Handlungsempfehlungen auf übergreifender, teilräumlicher und kommunaler Ebene sowie Empfehlungen für die Kreisverwaltung werden in Kapitel 8 dargestellt.

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass insbesondere die nachfolgend skizzierten Problemlagen/Herausforderungen untereinander eng miteinander verknüpft sind und sich in ihrer Wirkung gegenseitig beeinflussen/verstärken.

3.1 Zentrale Herausforderungen

Verfügbarkeit von Bauland /Steigerung der Baurechte:

- als Grundlage/Voraussetzung auch für eine ausreichende Versorgung mit preiswertem Wohnraum. Grundstücksangebote im Einfamilienhaussegment sind vielfach überzeichnet, u. a. aufgrund der aktuellen Situation des Finanzmarktes. Gleiches gilt für das Segment „Mehrfamilienhaus“, allerdings vor allem in Kommunen mit guter infrastruktureller Ausstattung und Anbindung an das regionale/überregionale Verkehrsnetz.

Mehrfamilienhausbau im ländlichen Raum (und in Kommunen mit guter infrastruktureller Ausstattung) zu wenig ausgeprägt:

- Es finden sich kaum Investor*innen für den Bau von Mehrfamilienhäusern im ländlichen Raum (mangelnder Anbieterwettbewerb).
- Gute Beispiele für ein ortsbildangepasstes Bauen von Mehrfamilienhäusern in kleineren Kommunen sind selten.

Hohe und steigende Baukosten:

- Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum wird erschwert. Ziel sollte es sein, die Wettbewerbsintensität zu erhöhen, um die Produktions- bzw. Herstellungskosten zu senken und damit die Ausrichtung auf mittel- und niedrigpreisige Segmente zu erleichtern.

Steigende Mietpreise

- Seit 2017 sind die Mietpreise für Neubauwohnungen im Kreis um 8% gestiegen, der Mietpreis für Bestandswohnungen ist um 3,5% gestiegen. Insbesondere in den dynamischen Bereichen um Kiel und Eckernförde sind hohe Zuwächse zu verzeichnen und erschweren den Zugang zu angemessenem Wohnraum.

Nachfrage und Bedarfe passen nicht zueinander:

- Die hohe Nachfrage nach Einfamilienhäusern, ganz besonders in kleineren Kommunen, lässt sich nicht durch die demografische Entwicklung begründen, entspricht also nicht dem demografisch bedingten Bedarf.

Bedarfe und Qualitäten werden zu wenig berücksichtigt:

- Es gibt zu wenig Angebote von kleineren Wohneinheiten, auch als Reaktion auf die demografischen, insbesondere altersstrukturellen Veränderungen.

Rechtliche Hürden:

- Langwierige Planungsprozesse und Anforderungen, die über die geltenden Standards hinausgehen (z. B. Energieeinsparung über EnEV-Standard), sorgen für zusätzliche Hürden.

Interkommunale Kooperation (in jeder Ausprägung) ist kein etabliertes Instrument:

- Bereits der „Blick über den Tellerrand“ fällt schwer. Häufig mangelt es an Transparenz und die Bereitschaft zur (interkommunalen) Zusammenarbeit ist wenig ausgeprägt, wodurch eine interkommunale Abstimmung über Potenziale, Angebote und Bedarfe erschwert wird.

Konzeptionelle Grundlagen zur wohnbaulichen Entwicklung auf kommunaler Ebene sind nicht die Regel:

- Gemeint sind (politische) Zielformulierungen zur wohnbaulichen Entwicklung, unabhängig von der Größe oder Funktion der Kommune. Einerseits zur Selbstüberprüfung, andererseits zur Herstellung von Transparenz und damit als Grundlage für eine kooperative Entwicklung.
- In diesen Kontext gehört auch eine integrative Betrachtung der infrastrukturellen Folgen wohnbaulicher Entwicklung und ggf. eine Klärung der Frage, wie diese Folgen gerecht (interkommunal) zu verteilen sind.

3.2 Gutachterlicher Vorschlag für Leitziele der wohnbaulichen Entwicklung

Ziel 1 Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum

Bedarfsgerecht meint bezahlbar, den Ansprüchen unterschiedlicher Zielgruppen genügend, flexibel und inklusiv.

Ziel 2 Schaffung von preisgünstigem und bezahlbarem Wohnraum für alle Nachfragegruppen

Gefordert ist ein möglichst breit aufgestelltes Angebot unterschiedlichster Wohnformen, auch und insbesondere für Haushalte mit geringerem Einkommen. Von Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Schaffung bzw. der Erhalt/die Verlängerung von Mietpreis- und Belegungsbindungen resp. der Belegrechtserwerb im nicht gebundenen/freifinanzierten Wohnungsbestand.

Ziel 3 Vorrang der baulichen Innenentwicklung und Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch ressourcenschonende Neufächeninanspruchnahme

Der Vorrang der Innenentwicklung folgt dem Gebot einer klima- und ressourcenschonenden Entwicklung. Die ressourcenschonende Flächeninanspruchnahme favorisiert verdichtete (aber ortsbildangepasste) Bauformen und eine reduzierte Flächeninanspruchnahme je Kopf/Haushalt.

Ziel 4 Qualifizierung des Wohnungsbestandes

Die Qualifizierung des Wohnungsbestandes stellt einerseits dessen Anpassung an die Bedarfe einer alternden Gesellschaft in den Mittelpunkt. Dazu gehört auch die Anpassung des Wohnumfeldes, die allen Bevölkerungsgruppen zugutekommt. Andererseits gehören zur Qualifizierung auch die energetische Sanierung des Bestandes.

Ziel 5 Vermeidung sozialstruktureller Ungleichheiten

Der Anspruch, sozialstrukturelle Ungleichheiten zu vermeiden, stellt sich auf allen Betrachtungsebenen des Wohnungsmarktes: dem Quartier/Viertel, der Kommune, der (Teil-)Region und dem Kreis. Im Vordergrund steht eine soziale und funktionale Mischung, die auch in der interkommunalen Abstimmung von großer Bedeutung ist. Das heißt, einer funktionalen Spezialisierung nach Möglichkeit entgegenzuwirken, die die Bereitstellung verdichteten Wohnraums und kleiner Wohnungen den städtischen Akteuren überlässt und den Bau von Einfamilienhäusern/Doppelhäusern als Aufgabe kleinerer Gemeinden betrachtet.

Ziel 6 Förderung der interkommunalen Zusammenarbeit

Wohnbauliche Entwicklung ist eine gemeinschaftliche Aufgabe. Interkommunale Abstimmung gewährleistet, dass diese Aufgabe bedarfsgerecht und den Leitzielen entsprechend wahrgenommen werden kann. Die interkommunale Zusammenarbeit bietet zugleich den Rahmen für die (notwendige) Einbindung der weiteren Wohnungsmarktakteure (Wohnungswirtschaft und wohnungsmarktrelevante Einrichtungen).

4 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

Die Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltszahl stellt eine wesentliche Einflussgröße auf den Wohnraumbedarf (und auch die Nachfrage nach Wohnraum) dar. Umgekehrt determiniert das Wohnraumangebot grundsätzlich auch die regionale Bevölkerungsentwicklung.

Dieser Zusammenhang gilt allerdings nur im begrenzten und zudem regional unterschiedlichem Maße: Auch wenn – vor dem Hintergrund eines aufgrund gesellschaftlicher Veränderungsprozesse, anhaltend niedriger Zinsen für Immobilienkredite und ggf. durch die Corona-Pandemie zusätzlich verstärkten Attraktivitätsgewinns ländlicher Räume – der Eindruck entsteht, die Nachfrage sei so hoch, dass jedes auf den Markt kommende Grundstück bzw. jede Wohnung gleich mehrfach (und zudem zu überraschend hohen Preisen) veräußert werden könne, lässt sich die lokale Bevölkerungsentwicklung nicht überall vollständig durch die Bereitstellung von Wohnraum steuern.

Zudem ist in dieser Frage eine Bewertung aus regionaler Perspektive ratsam: So bedeuten Zuzüge in die eigene Gemeinde immer auch Fortzüge aus einer anderen Gemeinde – mit den entsprechenden Folgewirkungen wie z. B. mittel- oder langfristige Wertverluste infolge eines regionalen Überangebotes an Wohnraum.

4.1 Entwicklung 2011 bis 2019

Zum Ende des Jahres 2019 lebten im Kreis Rendsburg-Eckernförde knapp 274.100 Menschen. Im Vergleich zum Jahr 2011 bedeutet dies einen Anstieg der Bevölkerungszahl um rund 5.250 Personen (+2 %).

Rückläufig war in diesem Zeitraum vor allem die Anzahl der 30- bis unter 50-Jährigen (~- 12.400; -16,5 %) sowie der 6- bis unter 18-Jährigen (~-3.800; -11 %). Demgegenüber ist vor allem die Anzahl der 50- bis unter 65-Jährigen (~+12.000; +21,3 %) sowie der 80-Jährigen und Älteren (~+6.060; +45,5 %) deutlich angestiegen (vgl. Abbildung 6).

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Kreis Rendsburg-Eckernförde: Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2011-2019



Quelle: Regionalstatistik des Bundes und der Länder

Abbildung 6 Kreis Rendsburg-Eckernförde: Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2011-2019

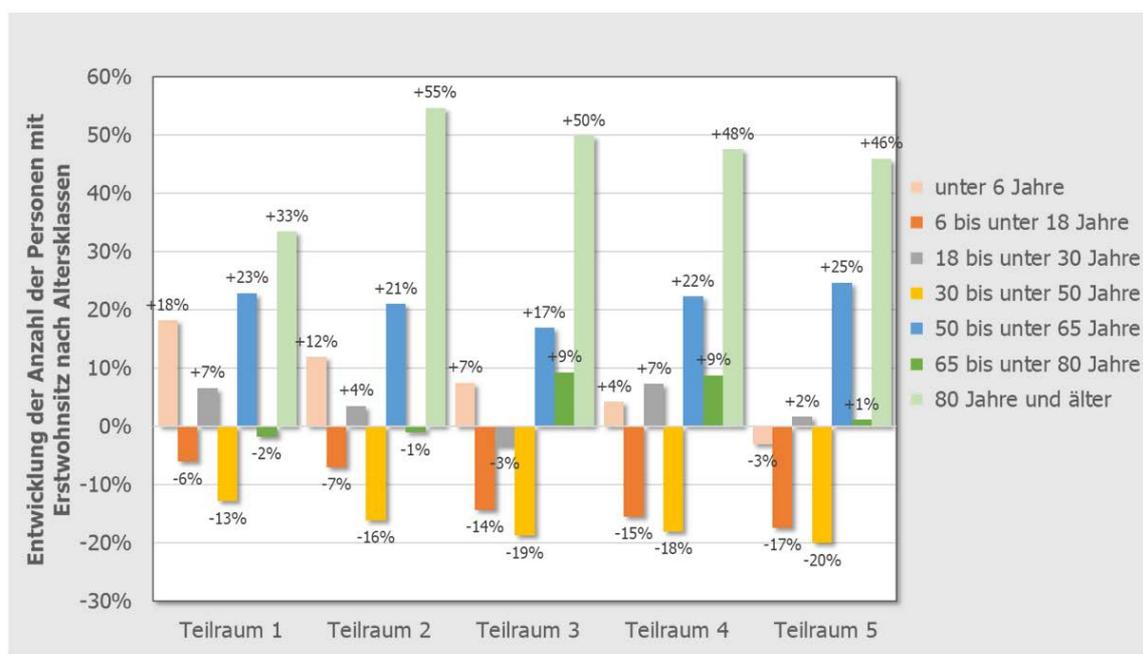
Die Entwicklung ist jedoch innerhalb der Teilräume des Kreises sehr unterschiedlich verlaufen.

- Im Teilraum 1 – Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg und Amt Eiderkanal – ist die Bevölkerungszahl im Zeitraum von 2011 bis 2019 um gut 2.600 Personen (+3,7 %) angestiegen.
- Ebenfalls konnten die Gemeinden des Teilraums 2 – Fördekooperation Bevölkerungszuwächse verzeichnen. Hier ist die Bevölkerungszahl um mehr als 1.800 Personen angewachsen (+2,5 %).
- Für den Teilraum 3 – Eckernförde sowie Ämter Schlei-Ostsee und Hüttener Berge (ohne Borgstedt) – lässt sich mit +395 Personen (+0,7 %) ebenfalls ein Bevölkerungswachstum ablesen.
- Mit +665 Personen (+1,9 %) hat auch der Teilraum 4 - Ämter Nortorfer Land und Bordesholm, Gemeinde Wasbek – im Betrachtungszeitraum 2011-2019 moderate Bevölkerungsgewinne zu verzeichnen.
- Einzig in der Summe über alle Gemeinden des Teilraums 5 – Amt Hohner Harde, Amt Mittelholstein, Gemeinden des Amtes Jevenstedt außerhalb des Lebens- und Wirtschaftsraums Rendsburg – waren die Bevölkerungszahlen in den letzten Jahren mit -270 Personen (-0,8 %) leicht rückläufig.

Die für den Kreis beschriebenen altersstrukturellen Veränderungen – Rückgänge insbesondere in den Altersgruppen der 30- bis unter 50-Jährigen sowie der 6- bis unter 18-Jährigen bei gleichzeitigem Anstieg der Anzahl der 50- bis unter 65-Jährigen sowie insbesondere der 80-Jährigen und Älteren - zeigen sich auch auf Ebene der Teilräume deutlich (vgl. Abbildung 7).

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2011-2019 nach Teilräumen



Quelle: Regionalstatistik des Bundes und der Länder

Abbildung 7 Entwicklung der Bevölkerungszahl 2011-2019 nach Altersklassen in den einzelnen Teilräumen

4.2 Kleinräumige Bevölkerungsprognose: Vorgehen und Aussagegenauigkeit

4.2.1 Hintergrund und Vorgehen

Im Auftrag des Kreises Rendsburg-Eckernförde hat das Büro GGR im Jahr 2017 eine kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose erarbeitet. Diese berücksichtigt alle relevanten Teilprozesse der Bevölkerungsentwicklung, also

- Alterung der Bestandsbevölkerung,
- Geburten,
- Sterbefälle sowie
- Zu- und Fortzüge.

Zudem berücksichtigt diese Prognose grundsätzlich die Randsummen der Prognose des Statistischen Landesamtes für den Kreis Rendsburg-Eckernförde.

Die kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose ist dabei grundsätzlich als eine erweiterte Trendfortschreibung zu interpretieren. Insbesondere bei kleinen Gemeinden sind die Ergebnisse als Tendenzaussage zur Richtung und Intensität der Entwicklungen zu verstehen, die einer weitergehenden und vertiefenden planerischen Bewertung bedürfen. Eine weitgehende Belastbarkeit und „Treffsicherheit“ der Prognoseergebnisse zeigt sich regelmäßig erst ab einer Größe der betrachteten Raumeinheit von etwa 5.000 Einwohner*innen. Bei kleineren Gemeinden ist die Prognoseunsicherheit – insbesondere, wenn zu einer räumlich starken Differenzierung auch noch eine tiefe „sachliche“ Untergliederung nach Altersklassen tritt – nicht unerheblich, so dass die Ergebnisse für Einzelgemeinden aufgrund der Durchschlagskraft von Einzelentscheidungen auf das Prognoseergebnis zwingend politisch-planerisch entsprechend eingeordnet und bewertet werden müssen. Dazu sei an dieser Stelle nochmal auf den Bericht zur kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Rendsburg-Eckernförde verwiesen.⁵

Die im Jahr 2017 vorgelegten Ergebnisse mit dem Prognosebasisjahr 2014 sind für die Erarbeitung des Wohnraumentwicklungskonzeptes für den Kreis Rendsburg-Eckernförde nicht mehr ausreichend aktuell. Daher erfolgte zu Projektbeginn insofern eine Aktualisierung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose als nunmehr Realdaten zur Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2018 berücksichtigt werden. Das Basisjahr der Prognose bildet also das Jahr 2018. Im Zuge der Aktualisierung wurden die Annahmen zu den Zuzügen aus der Landeshauptstadt Kiel angepasst: Die aktualisierte Bevölkerungsprognose geht gegenüber der „alten“ Prognose von einer höheren Anzahl von Zuzügen ins Kreisgebiet aus. Die soeben beschriebene Aktualisierung der „alten Kreisprognose“ wird – wie in der Ausschreibung vorgesehen – als **Basisprognose (Variante 0)** für alle weiteren Abschätzungen berücksichtigt. Es handelt sich um eine Prognose der Personen mit Erstwohnsitz im Kreis Rendsburg-Eckernförde. Zweit- und Freizeitwohnsitze sind an dieser Stelle rechnerisch nicht berücksichtigt.

Gleichwohl wurde im Rahmen des Beteiligungsprozesses sowie der weitergehenden Datenauswertungen deutlich, dass die für diese Basisprognose getroffenen Annahmen die Entwicklung in den vergangenen Jahren sowie möglicherweise auch Entwicklungsoptionen für die kommenden Jahre nicht ausreichend treffsicher berücksichtigen. Daher wurde in Abstimmung mit dem Kreis sowie Vertreter*innen aus dem kreisangehörigen Raum vereinbart, eine zusätzliche Variante für die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose zu berechnen, die absehbar eintretende Veränderungen aus der Vergangenheit besser berücksichtigt und zudem weitere Überlegungen für die künftige Entwicklung in die zukunftsgerichteten Abschätzungen integriert.

Konkret berücksichtigt diese zusätzlich Variante 1 im Vergleich zur Basisvariante 0

- zusätzliche Außenwanderungsgewinne
 - zum einen durch Integration von Annahmen zu Zuzügen infolge des Entstehens von weiteren Arbeitsplätzen (z.B. Marinestandort Eckernförde, Rendsburg Port Süd) und

⁵ Vgl.: Gertz Gutsche Rümenapp (2017): Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Rendsburg-Eckernförde. Schlussbericht.

- zum anderen durch Anpassung der Annahmen zum Außenzuzug auf Basis der Realentwicklungen aus der jüngeren Vergangenheit sowie
- durch Anpassungen der Annahmen zur Anzahl der Geburten an die Entwicklungen der vergangenen Jahre.

Somit entsteht ein Korridor der vorstellbaren Entwicklungen zwischen der Basisvariante sowie der zusätzlichen Variante, die die o.g. Annahmen explizit berücksichtigt.

Diese Prognosevariante wird im Rahmen dieses Projektes als **optimistischere Bevölkerungsprognosevariante (Variante 1)** bezeichnet. Dieser Titel bezieht sich auf die gegenüber der Basisvariante optimistischeren Annahmen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Annahmen in Teilen des kreisangehörigen Raums vor dem Hintergrund der jüngsten Entwicklungen mit einem erheblichen Druck auf die Nachfrage nach Wohnimmobilien eher als zurückhaltend (und wenig optimistisch) empfunden werden.

Im Sinne einer weitreichenden Akzeptanz der vorgelegten Ergebnisse empfehlen wir dem Kreis schon an dieser Stelle, die Daten der aktualisierten regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts für den Kreis Rendsburg-Eckernförde zu nutzen, sobald diese vorliegen, um die hier vorgelegten Prognoseergebnisse (zu Bevölkerung, Haushalten und Wohnraumbedarfen) einzuordnen oder bei spürbaren Abweichungen zu aktualisieren. Dadurch lässt sich ein stimmigeres und aktuelleres Gesamtbild erwarten als dies mit einer Anpassung einzelner Parameter einer vorliegenden, schon etwas älteren Prognose an aktuellere Entwicklungen möglich ist.

Dennoch waren die Prognoseergebnisse für den Diskussions- und Beteiligungsprozess gut geeignet, um wesentliche Veränderungen und deren Implikationen für den Wohnraumbedarf (z.B. Anwachsen der Anzahl kleinerer und älterer Haushalte) zu diskutieren und entsprechende Schlussfolgerungen abzuleiten.

Erlaubt sei zudem an dieser Stelle der Hinweis, dass die Varianten der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose nicht beschreiben, wie die Entwicklung verlaufen *wird*, sondern wie sie unter den getroffenen Annahmen verlaufen *könnte*. Dennoch sind deren im Folgenden kurz zusammengefassten Ergebnisse für die quantitativen Abschätzungen sowie den Diskussionsprozess von großer Wichtigkeit gewesen.

Letztlich stellt ein Wohnraumentwicklungskonzept ein wichtiges Steuerungsinstrument dar, das es den Kommunen ermöglichen soll, Entwicklungen in der intendierten Form zu lenken und so eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung der Bevölkerung und lebendige Orte zu ermöglichen (und gleichzeitig – ggf. auch erst langfristig entstehende – negative Folgewirkungen für Dorfleben, Infrastrukturauslastung und Wohnraumversorgung zu verhindern).

4.3 Basisvariante

In diesem Abschnitt werden die Ergebnisse der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose in der **Variante 0 – Basisvariante** dargestellt.

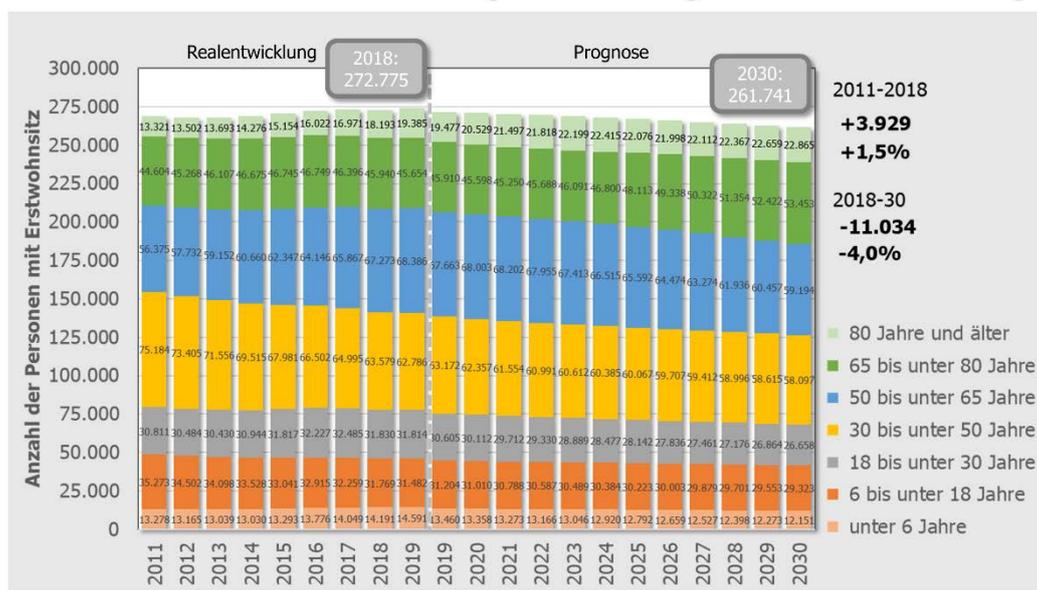
4.3.1 Bevölkerung

Ergebnisse für den Kreis Rendsburg-Eckernförde

Nach den Ergebnissen der kleinräumigen Prognose in der Basisvariante wird die Anzahl der Personen im Kreis Rendsburg-Eckernförde bis zum Jahr 2030 gegenüber dem Jahr 2018 um rund 11.000 Personen zurückgehen. Dies entspricht einem Rückgang um 4 % (siehe Abbildung 8).

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Kreis Rendsburg-Eckernförde: Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2011-2030 (ab 2019 Prognose - Basisvariante)



Quelle: Regionalstatistik des Bundes und der Länder, Kleinräumige Bevölkerungsprognose für den Kreis Rendsburg-Eckernförde (GGR 2019)

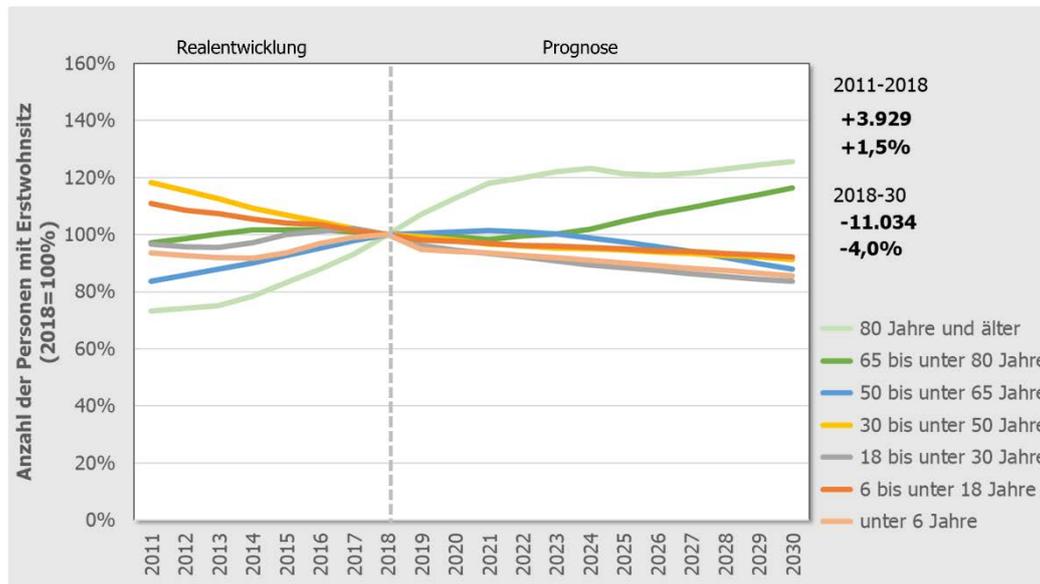
Abbildung 8 Kreis Rendsburg-Eckernförde: Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2011-2030 (ab 2019 Prognose – Basisvariante)⁶

Im Zuge dieser Entwicklung wird sich die Altersstruktur der Bevölkerung weiter verändern: Relativ gesehen könnten die Altersklassen der 18- bis unter 30-Jährigen (-16 %), der Kinder unter 6 Jahren (-14 %) sowie der 50- bis unter 65-Jährigen (-12 %) sinken. Ansteigen könnten demgegenüber die Bevölkerungszahlen in den Altersklassen 80 Jahre und älter (+26 %) sowie 65 bis unter 80 Jahre (+16 %) (vgl. Abbildung 9).

⁶ Anmerkung: Auf ausdrücklichen Wunsch des Kreises Rendsburg-Eckernförde enthält die Darstellung – genau wie alle im Folgenden präsentierten vergleichbaren Diagramme zwei Säulen für das Jahr 2019: Zum einen Realwerte für das Jahr (links der gestrichelten Linie im Bereich „Realentwicklung“) sowie zum anderen den jeweiligen Prognosewert für dieses Jahr. Das Basisjahr aller im Rahmen dieses Berichts dokumentierten Prognosen bildet gleichwohl das Jahr 2018.

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Kreis Rendsburg-Eckernförde: Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2011-2030 (ab 2019 Prognose - Basisvariante)



Quelle: Regionalstatistik des Bundes und der Länder,
Kleinräumige Bevölkerungsprognose für den Kreis Rendsburg-Eckernförde (GGR 2019)

Abbildung 9 Kreis Rendsburg-Eckernförde: Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2011-2030 (ab 2019 Prognose – Basisvariante) (kumulierte Darstellung)

Ursächlich für die dargestellten Entwicklungen ist insbesondere der negative natürliche Bevölkerungssaldo: Aufgrund der bestehenden Altersstruktur im Kreisgebiet ist davon auszugehen, dass die Anzahl der Sterbefälle die Anzahl der Geburten auch zukünftig dauerhaft und in ansteigendem Maße übersteigt. Die angenommenen Wanderungsgewinne, die sich daraus ergeben, dass absehbar auch weiterhin mehr Menschen in den Kreis Rendsburg-Eckernförde zu- als aus diesem herausziehen, reichen – zumindest in der Basisvariante der Bevölkerungsprognose – nicht aus, um den negativen natürlichen Bevölkerungssaldo zu kompensieren.

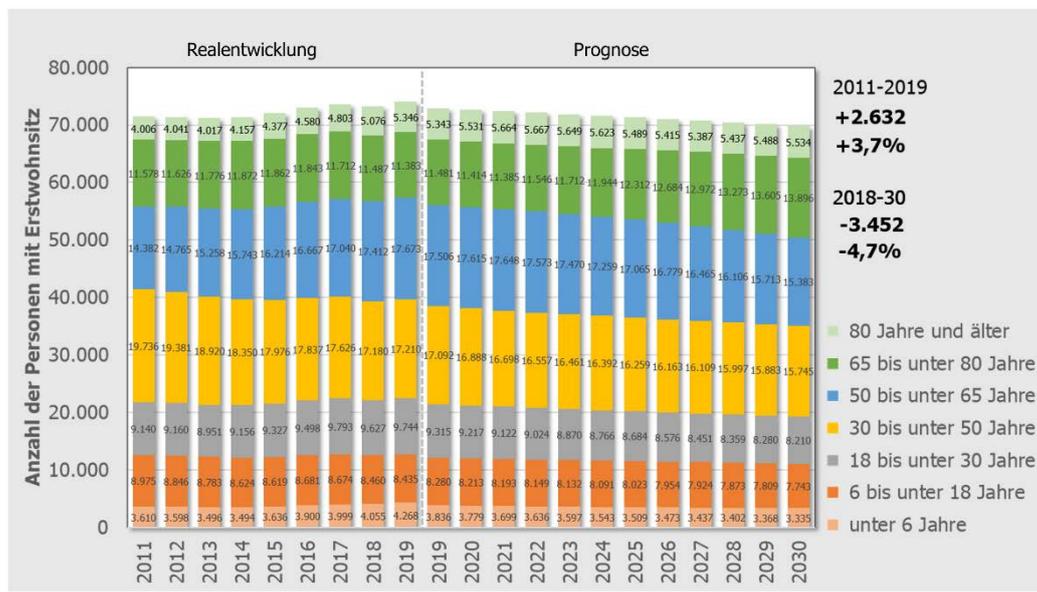
Ergebnisse auf Ebene der Teilräume

Die folgenden Abbildungen zeigen die Ergebnisse für die fünf im Rahmen des Projektes abgegrenzten Teilräume. Ergebnisse der Basisvariante sind die Folgenden:

Die Bevölkerungszahl in den Städten und Gemeinden des Teilraums 1 (Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg und Amt Eiderkanal) könnte bis zum Jahr 2030 gegenüber 2018 als Basisjahr der Prognose um rund 3.500 Personen zurückgehen (-4,7 %). Rückläufig könnte in diesem Teilraum vor allem die Bevölkerungszahl der unter 6-Jährigen (-18 %) sowie der 18- bis unter 30-Jährigen sein (-15 %). Ansteigen könnte vor allem die Anzahl der Personen der 65- bis unter 80-Jährigen (+21 %) (vgl. Abbildung 10).

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Teilraum 1: Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2011-2030 (ab 2019 Prognose - Basisvariante)



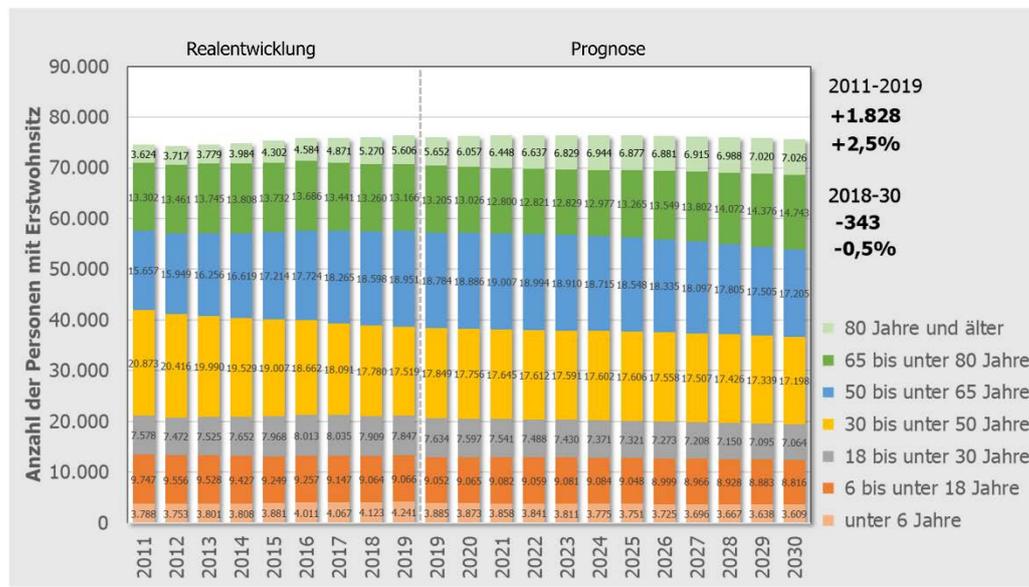
Quelle: Regionalstatistik des Bundes und der Länder,
Kleinräumige Bevölkerungsprognose für den Kreis Rendsburg-Eckernförde (GGR 2019)

Abbildung 10 Teilraum 1: Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2011-2030 (ab 2019 Prognose – Basisvariante)

Für die Gemeinden des Teilraums 2 (Fördekooperation) wurde für die Basisprognose eine weitgehend konstante Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030 vorausberechnet (~-350 Personen, -0,5 %). Während die Anzahl der Personen in allen anderen Altersklassen rückläufig sein könnte, lässt sich ein Anstieg der Personen in den Altersklassen der 65- bis unter 80-Jährigen (+11 %) sowie der 80-Jährigen und Älteren (+33 %) berechnen (vgl. Abbildung 11).

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Teilraum 2: Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2011-2030 (ab 2019 Prognose - Basisvariante)



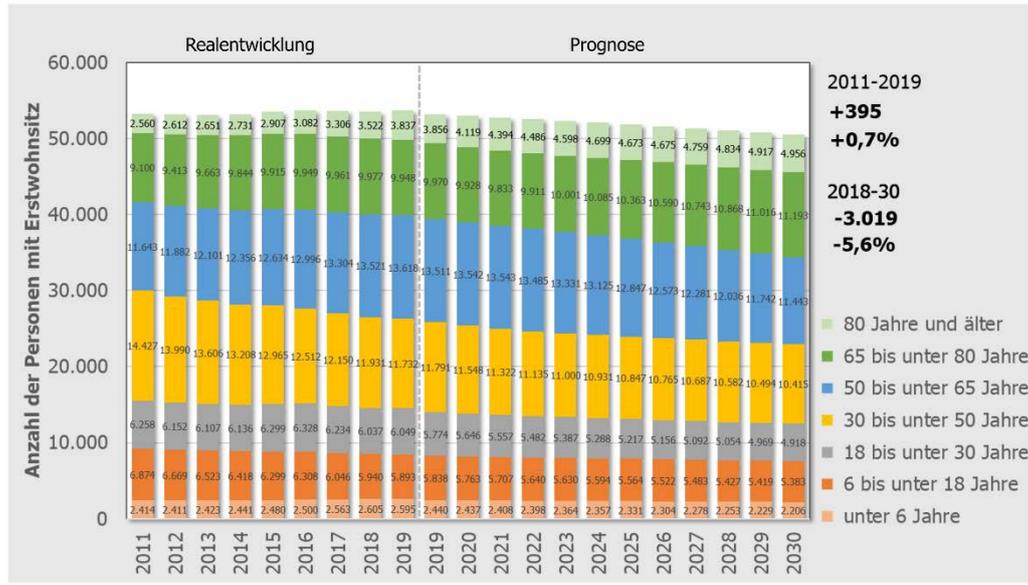
Quelle: Regionalstatistik des Bundes und der Länder, Kleinräumige Bevölkerungsprognose für den Kreis Rendsburg-Eckernförde (GGR 2019)

Abbildung 11 Teilraum 2: Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2011-2030 (ab 2019 Prognose – Basisvariante)

Unter den Annahmen der Basisvariante der Bevölkerungsprognose könnte die Anzahl der Personen im Teilraum 3 (Eckernförde, Ämter Schlei-Ostsee und Hüttener Berge (ohne Borgstedt) bis zum Jahr 2030 um rund 3.000 Personen zurückgehen (-5,6 %). Wie Abbildung 12 zeigt, könnten damit wesentliche altersstrukturelle Verschiebungen verbunden sein. Im Teilraum 3 ist insbesondere der Anstieg der Anzahl der Personen in der Altersklasse der 80-Jährigen und Älteren hoch (+41 %) (vgl. Abbildung 12).

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Teilraum 3: Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2011-2030 (ab 2019 Prognose - Basisvariante)



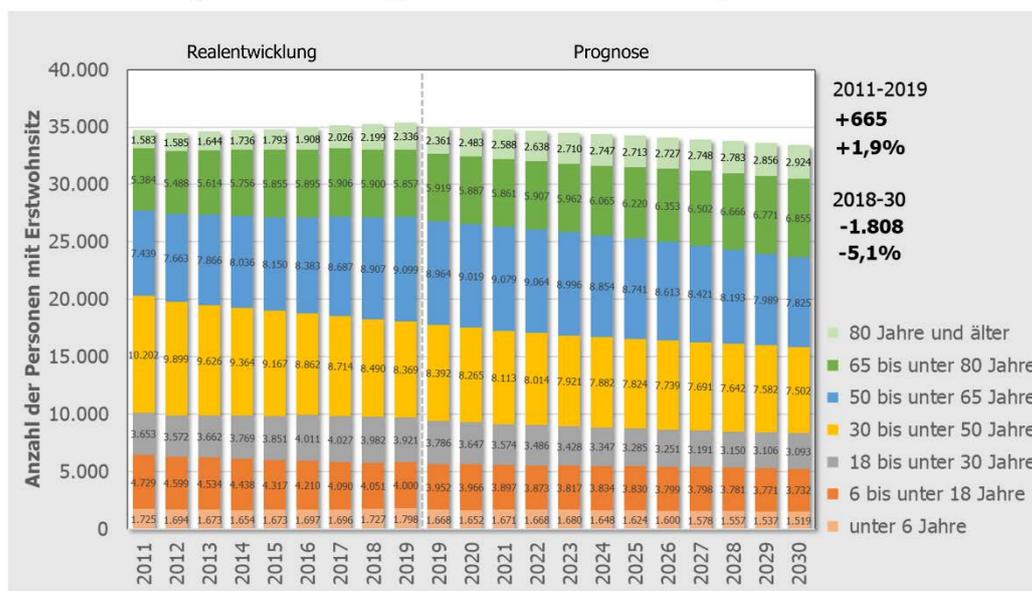
Quelle: Regionalstatistik des Bundes und der Länder, Kleinräumige Bevölkerungsprognose für den Kreis Rendsburg-Eckernförde (GGR 2019)

Abbildung 12 Teilraum 3: Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2011-2030 (ab 2019 Prognose – Basisvariante)

Für die Städte und Gemeinden des Teilraums 4 (Ämter Nortorfer Land und Bordesholm, Gemeinde Wasbek) wurde ein Bevölkerungsrückgang um etwa 1.800 Personen berechnet. Dies entspricht einem Rückgang um rund 5 %. In diesem Teilraum sind mit -22% insbesondere Bevölkerungsverluste in der Altersklasse der 18- bis unter 30-Jährigen verbunden. Gleichzeitig könnte die Anzahl der Hochbetagten, also der 80-Jährigen und Älteren um etwa ein Drittel ansteigen (Abbildung 13).

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Teilraum 4: Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2011-2030 (ab 2019 Prognose - Basisvariante)



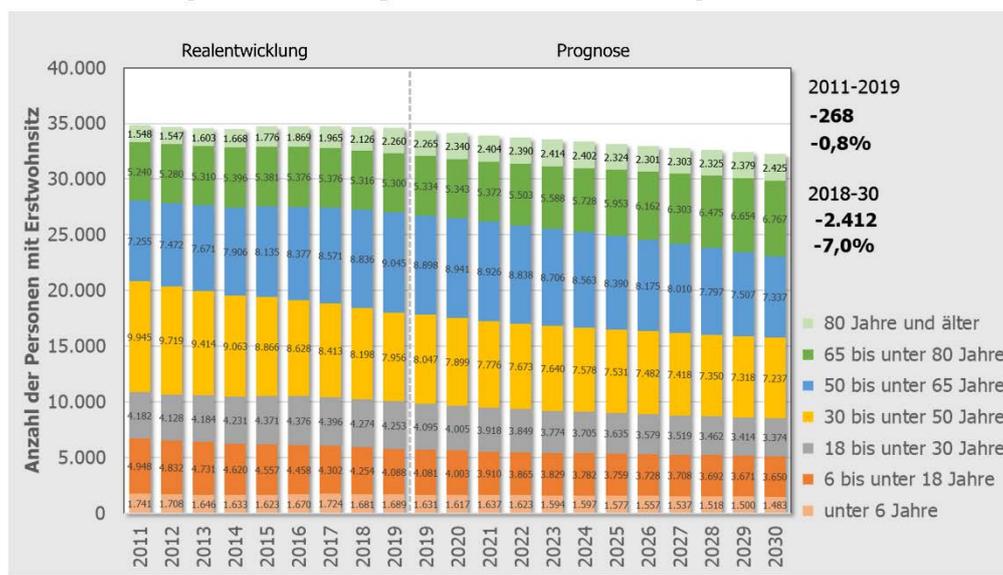
Quelle: Regionalstatistik des Bundes und der Länder, Kleinräumige Bevölkerungsprognose für den Kreis Rendsburg-Eckernförde (GGR 2019)

Abbildung 13 Teilraum 4: Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2011-2030 (ab 2019 Prognose – Basisvariante)

Nach den Ergebnissen der Basisvariante der Bevölkerungsprognose könnte die Anzahl der Personen in den Städten und Gemeinden des Teilraums 5 (Amt Hohner Harde, Amt Mittelholstein, Gemeinden des Amtes Jevenstedt außerhalb des Lebens- und Wirtschaftsraums Rendsburg) bis zum Jahr 2030 um rund 2.500 Personen zurückgehen (- 7 %). Dabei könnte vor allen die Anzahl der Personen in den Altersklassen 18 bis unter 30 (- 21 %) sowie der 50- bis unter 65-Jährigen (-17 %) rückläufig sein. Ansteigen könnte vor allem die Anzahl der Personen in den Altersklassen der 65- bis unter 80-Jährigen (+27 %) sowie der 80-Jährigen und Älteren (+14 %) (vgl. Abbildung 14).

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Teilraum 5: Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2011-2030 (ab 2019 Prognose - Basisvariante)



Quelle: Regionalstatistik des Bundes und der Länder,
Kleinräumige Bevölkerungsprognose für den Kreis Rendsburg-Eckernförde (GGR 2019)

Abbildung 14 Teilraum 5: Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2011-2030 (ab 2019 Prognose – Basisvariante)

Ergebnisse auf Ebene der Städte und Gemeinden

Trotz aller Unsicherheiten hinsichtlich der Aussagen auf einzelgemeindlicher Ebene zeigt die folgende Abbildung 15 die Ergebnisse der Basisvariante der Bevölkerungsprognose für alle Städte und Gemeinden im Kreis Rendsburg-Eckernförde.

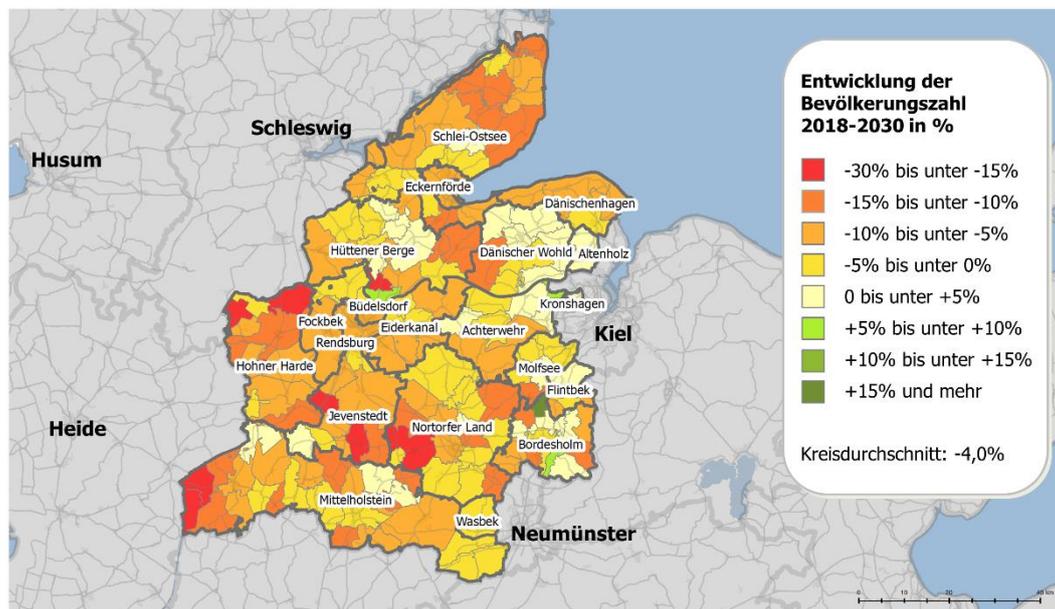
Bevölkerungsgewinne könnten sich vor allem in den Kiel- und Neumünster-nahen Räumen sowie in Teilen des Amtes Hüttener Berge ergeben. Bevölkerungsverluste sind hingegen insbesondere in den Ämtern Schlei-Ostsee, Dänischenhagen, Hohner Harde, Jevenstedt sowie im Westen des Amtes Mittelholstein zu erwarten.

Insbesondere für die an die Ostsee angrenzenden Räume bedeutet das jedoch keineswegs, dass sich diese Entwicklung im alltäglichen Empfinden niederschlägt: Die obigen Ausführungen beziehen sich auf die Personen mit Erstwohnsitz. Tatsächlich dürfte sich jedoch insbesondere in den touristisch attraktiven Regionen eine Entwicklung fortsetzen, dass auf den Markt kommende Häuser und Wohnungen sofort wiederverkauft werden (können). Häufig geschieht das jedoch an Haushalte, die sich nicht mit Erstwohnsitz in einer Gemeinde im Kreis Rendsburg-Eckernförde anmelden und die Wohnung – häufig nur temporär – zu Freizeit- und Erholungszwecken nutzen.

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Kreis Rendsburg-Eckernförde

Basisvariante: Bevölkerungsentwicklung 2018-2030 in %



Quelle: Kleinräumige Bevölkerungsprognose für den Kreis Rendsburg-Eckernförde (GGR 2019)

Abbildung 15 Entwicklung der Bevölkerungszahl auf Ebene der Städte und Gemeinden 2018-2030 – Basisvariante der Bevölkerungsprognose.

4.3.2 Haushalte

Ergebnisse auf Ebene des Kreises

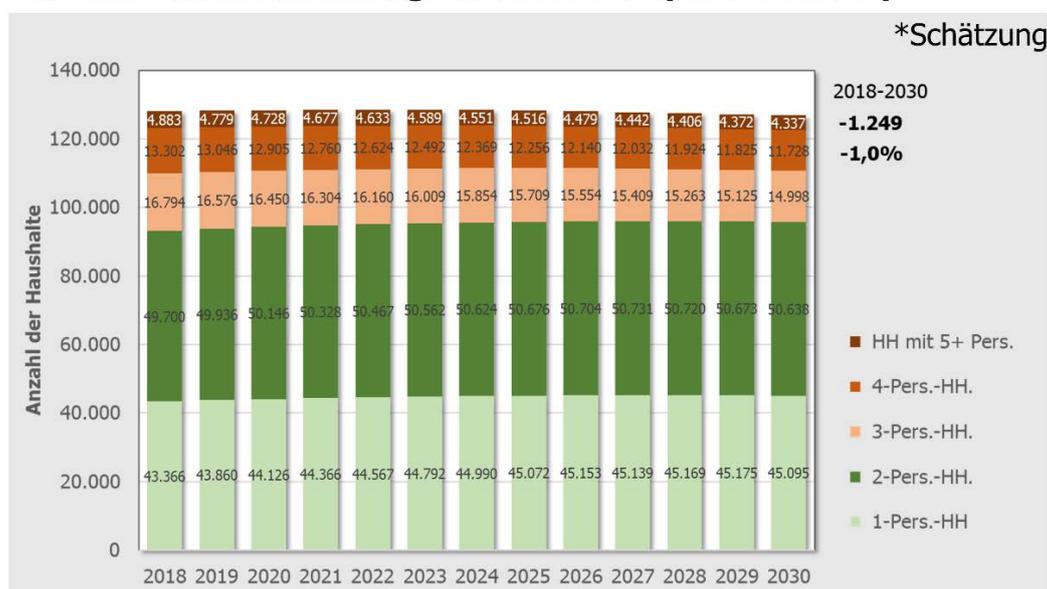
Aussagen zur Entwicklung der Haushaltszahl sind – gegenüber der Bevölkerungszahl – mit nochmals deutlich stärkeren Unsicherheiten verbunden. Dies liegt vor allem daran, dass die amtliche Statistik keine Fortschreibung der Anzahl der Haushalte führt. Die letzte Erfassung der Anzahl der Haushalte erfolgte im Rahmen des Zensus 2011. Bei allen Aussagen zur Anzahl der Haushalte für aktuellere Zeitpunkte handelt es sich um Schätzungen auf Grundlage der Zensus-Ergebnisse.

Nach den Prognoseergebnissen wird die Anzahl der Haushalte in den kommenden Jahren noch weiter ansteigen und dann ab etwa Mitte der 2020er Jahre leicht zurückgehen. Insgesamt gesehen könnte die Anzahl der Haushalte – nach dem Anstieg bis Mitte der 2020er Jahre – im Jahr 2030 nur geringfügig unter der Anzahl der Haushalte im Jahr 2018 liegen (etwa -1.250 Haushalte, -1,0%).

Bereits in der Vergangenheit ist die Anzahl der 1- und 2-Personen-Haushalte deutlich angewachsen. Dieser Anstieg wird sich auch im Prognosezeitraum weiter fortsetzen, jedoch voraussichtlich etwas abschwächen. Weiter zurückgehen wird nach den Prognoseergebnissen hingegen die Anzahl der 3- und Mehr-Personen-Haushalte (vgl. Abbildung 16).

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Kreis Rendsburg-Eckernförde: Entwicklung der Anzahl der Haushalte nach Haushaltsgrößenklassen* (Basisvariante)



Quelle: Zensus 2011, Regionalstatistik des Bundes und der Länder, Kleinräumige Haushaltsprognose für den Kreis Rendsburg-Eckernförde (GGR 2019)

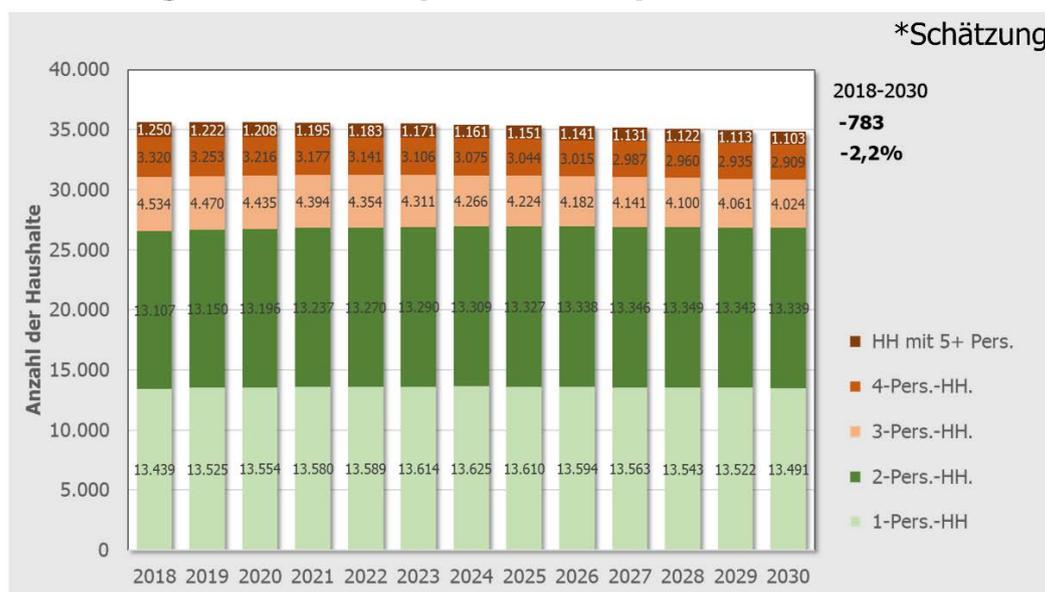
Abbildung 16 Kreis Rendsburg-Eckernförde: Entwicklung der Anzahl der Haushalte 2018-2030. Basisvariante der Bevölkerungsprognose (Schätzung)

Ergebnisse auf Ebene der Teilräume

Wie auch bei den Ergebnissen der Bevölkerungsprognose zeigen sich in Bezug auf die Entwicklung der Anzahl der Haushalte teilträumlich unterschiedliche Entwicklungen. Diese lassen sich anhand der folgenden Abbildungen zur Entwicklung der Anzahl der Haushalte nach Haushaltsgrößenklassen ablesen. Die beschriebene Entwicklung eines Rückgangs der Anzahl der größeren Haushalte mit drei und mehr Personen, also der klassischen Familienhaushalte bei gleichzeitigem Anstieg der Anzahl der kleineren Haushalte, wird über alle Teilräume hinweg deutlich (vgl. Abbildung 17 bis Abbildung 21).

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Teilraum 1: Entwicklung der Anzahl der Haushalte nach Haushaltsgrößenklassen* (Basisvariante)



Quelle: Zensus 2011, Regionalstatistik des Bundes und der Länder, Kleinräumige Haushaltsprognose für den Kreis Rendsburg-Eckernförde (GGR 2019)

Abbildung 17 Teilraum 1: Entwicklung der Anzahl der Haushalte 2018-2030. Basisvariante der Bevölkerungsprognose (Schätzung)

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Teilraum 2: Entwicklung der Anzahl der Haushalte nach Haushaltsgrößenklassen* (Basisvariante)

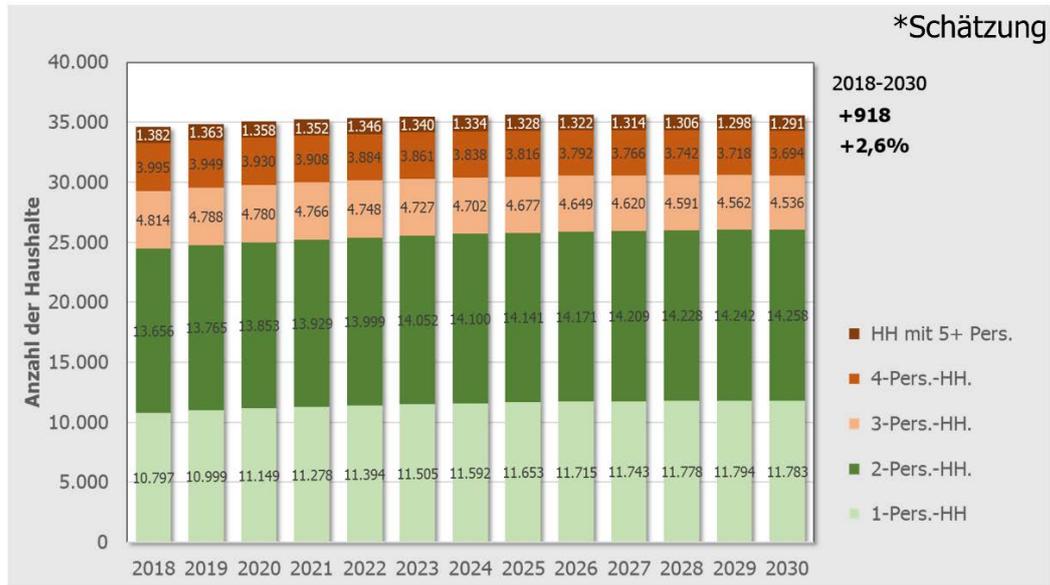


Abbildung 18 Teilraum 2: Entwicklung der Anzahl der Haushalte 2018-2030. Basisvariante der Bevölkerungsprognose (Schätzung)

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Teilraum 3: Entwicklung der Anzahl der Haushalte nach Haushaltsgrößenklassen* (Basisvariante)

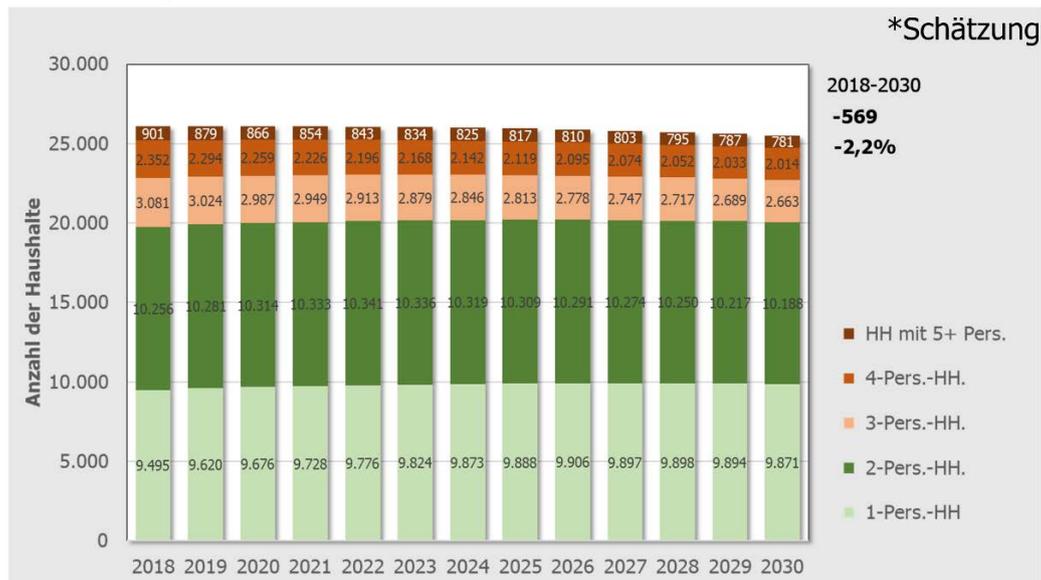
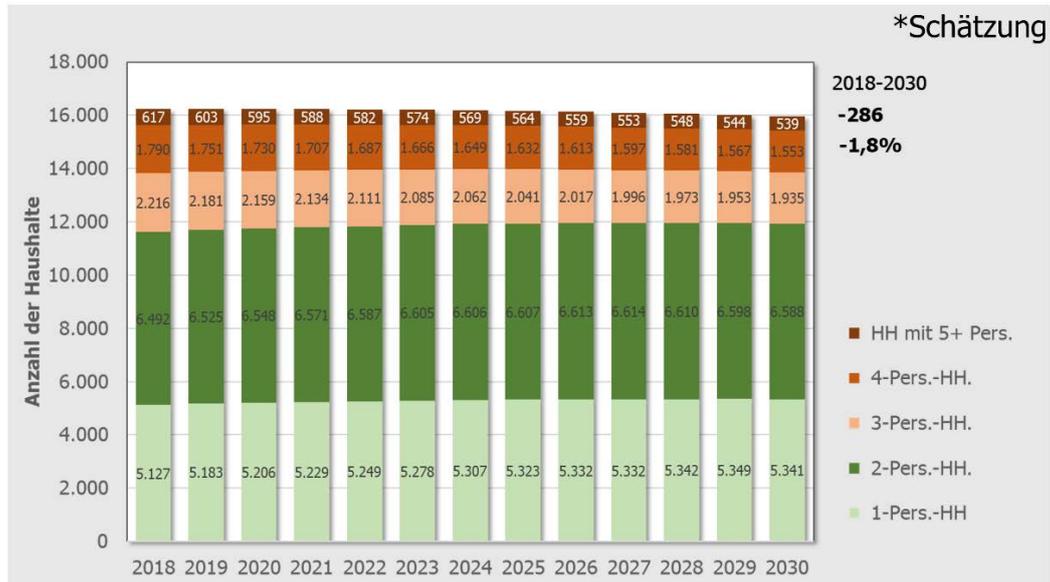


Abbildung 19 Teilraum 3: Entwicklung der Anzahl der Haushalte 2018-2030. Basisvariante der Bevölkerungsprognose (Schätzung)

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Teilraum 4: Entwicklung der Anzahl der Haushalte nach Haushaltsgrößenklassen* (Basisvariante)

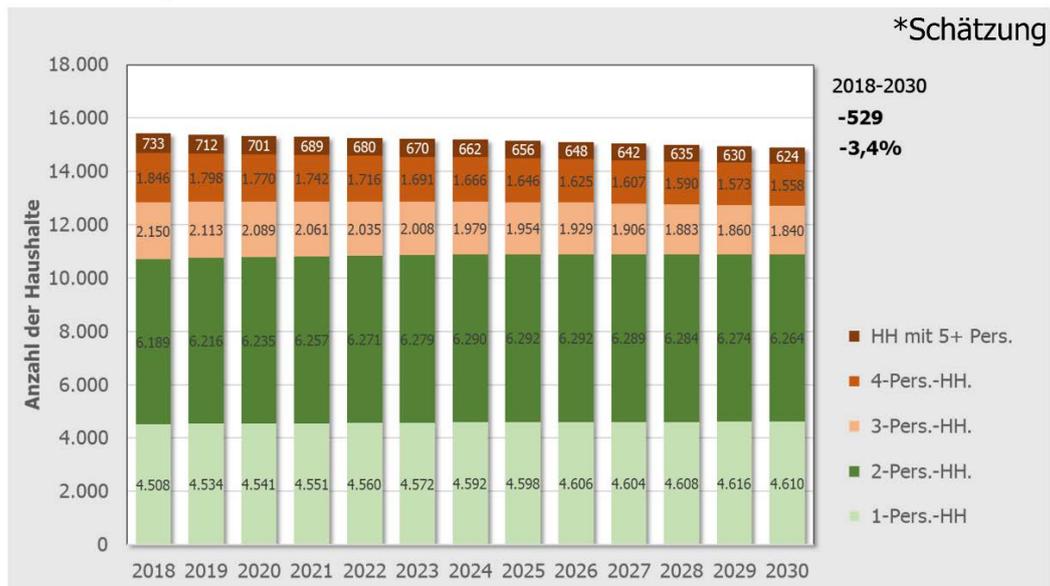


Quelle: Zensus 2011, Regionalstatistik des Bundes und der Länder, Kleinräumige Haushaltsprognose für den Kreis Rendsburg-Eckernförde (GGR 2019)

Abbildung 20 Teilraum 4: Entwicklung der Anzahl der Haushalte 2018-2030. Basisvariante der Bevölkerungsprognose (Schätzung)

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Teilraum 5: Entwicklung der Anzahl der Haushalte nach Haushaltsgrößenklassen* (Basisvariante)



Quelle: Zensus 2011, Regionalstatistik des Bundes und der Länder, Kleinräumige Haushaltsprognose für den Kreis Rendsburg-Eckernförde (GGR 2019)

Abbildung 21 Teilraum 5: Entwicklung der Anzahl der Haushalte 2018-2030. Basisvariante der Bevölkerungsprognose (Schätzung)

Ergebnisse auf Ebene der Städte und Gemeinden

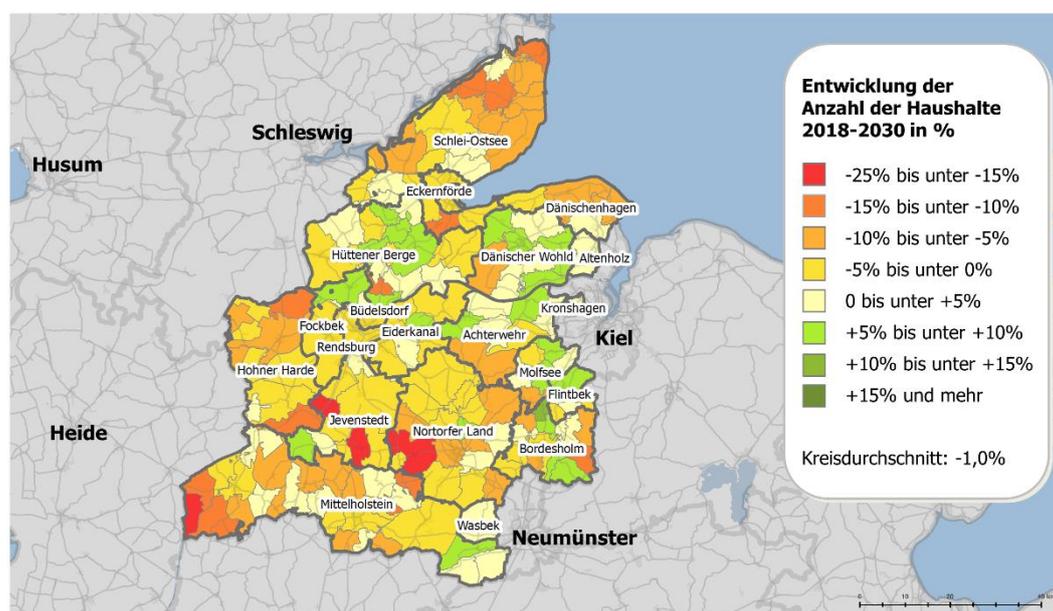
Die folgende Abbildung 22 zeigt die Entwicklung der Anzahl der Haushalte auf Ebene der Städte und Gemeinden, wie sie sich unter den Annahmen für die Basisvariante der Bevölkerungsprognose vollziehen könnte.

Es wird deutlich, dass für eine ganze Reihe von Städten und Gemeinden, für die ein Bevölkerungsrückgang berechnet wurde, Zuwächse bei der Anzahl der Haushalte ausgewiesen werden. Dies lässt sich auf die Veränderung von Haushaltsstrukturen vor allem im Zusammenhang mit der Alterung der Bevölkerung zurückführen (Zunahme der Anzahl von kleineren und älteren Haushalten).

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Kreis Rendsburg-Eckernförde

Basisvariante: Entwicklung der Anzahl der Haushalte von 2018-2030 in %



Quelle: Kleinräumige Bevölkerungsprognose für den Kreis Rendsburg-Eckernförde (GGR 2019), vorläufige Ergebnisse

Abbildung 22 Entwicklung der Anzahl der Haushalte in den Städten und Gemeinden im Kreis Rendsburg-Eckernförde 2018-2030 in %

4.4 Optimistischere Bevölkerungsprognosevariante – Anhaltend hohe Außenzuwanderung und Geburtenzahlen

Wie bereits zu Beginn dieses Kapitels beschrieben, wurde im Laufe des Projektes eine weitere Variante der Prognose erarbeitet. Diese geht von etwas optimistischeren Annahmen für die künftige Bevölkerungsentwicklung aus. Dies betrifft die Annahme

- höherer Zuzugszahlen in den Kreis aufgrund von
 - absehbar entstehenden Arbeitsplätzen (z.B. Rendsburg Port Süd sowie Marinestandort Eckernförde) sowie
 - einer Anpassung der Zuwanderungsannahmen an die Entwicklungen der vergangenen Jahre sowie
- höherer Geburtenzahlen aufgrund der Entwicklungen der vergangenen Jahre.

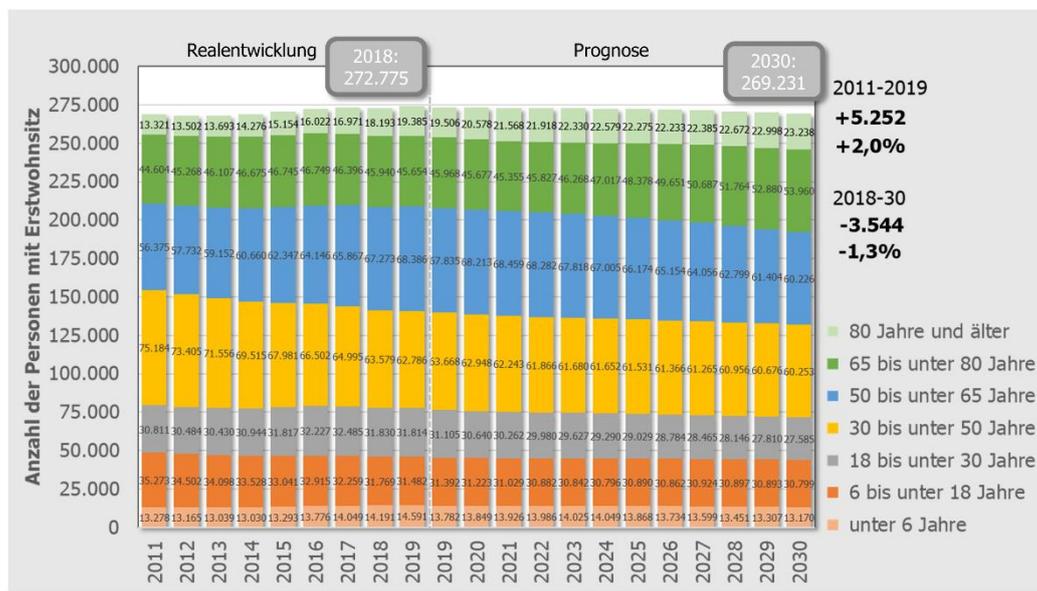
4.4.1 Bevölkerung

Ergebnisse auf Ebene des Kreises

Nach den Ergebnissen der Prognosevariante 1 könnte die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2030 auf rund 269.200 Personen zurückgehen. Dies entspricht einem Rückgang um etwa 3.550 Personen (-1,3 %). Damit geht die Prognosevariante 1 im Vergleich zur Basisvariante von rund 7.500 zusätzlichen Personen mit Erstwohnsitz im Kreis Rendsburg-Eckernförde im Jahr 2030 aus (+2,9 %) (vgl. Abbildung 23). Es wird allerdings auch deutlich, dass der hohe negative Bevölkerungssaldo voraussichtlich auch durch eindeutig günstigere Wanderungsannahmen bis zum Jahr 2030 nicht vollständig wird ausgeglichen werden können.

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Kreis Rendsburg-Eckernförde: Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2011-2030 (ab 2019 Prognose – Variante 1)



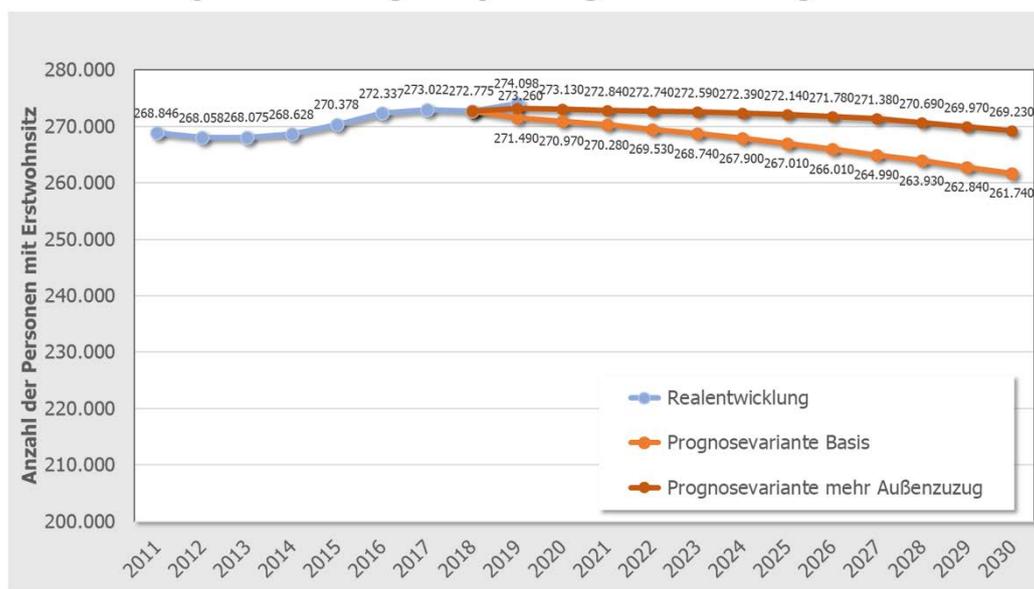
Quelle: Regionalstatistik des Bundes und der Länder, Kleinräumige Bevölkerungsprognose für den Kreis Rendsburg-Eckernförde (GGR 2021)

Abbildung 23 Kreis Rendsburg-Eckernförde: Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2011-2030 (ab 2019 Prognose – Variante 1)

Wie die folgende Abbildung zeigt, lag die tatsächliche Bevölkerungszahl für das Jahr 2019 nochmals etwas oberhalb des Prognosewertes für die optimistischere Prognose (Abweichung kreisweit etwa +0,3 % oder rund 850 Personen).

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Kreis Rendsburg-Eckernförde: Entwicklung der Bevölkerungszahl 2011-2030 (ab 2019 Prognose) – Vergleich der Prognosevarianten



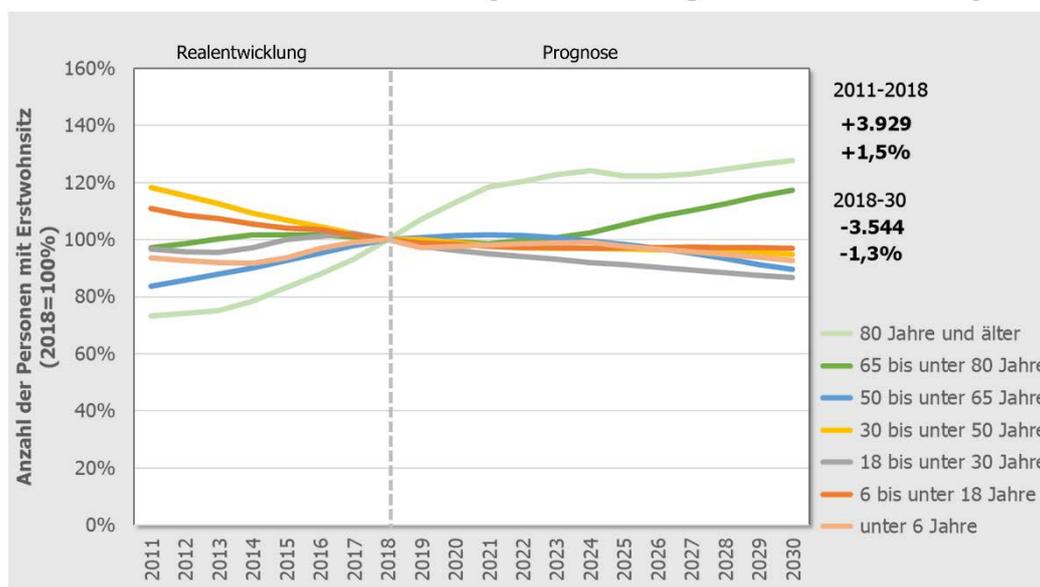
Quelle: Regionalstatistik des Bundes und der Länder,
Kleinräumige Bevölkerungsprognose für den Kreis Rendsburg-Eckernförde (GGR 2021)

Abbildung 24 Kreis Rendsburg-Eckernförde: Entwicklung der Bevölkerungszahl 2011-2030 – Vergleich der Prognosevarianten

Die im Zusammenhang mit der Basisvariante beschriebenen altersstrukturellen Veränderungen zeigen sich grundsätzlich auch für die Variante 1 mit den optimistischeren Annahmen (vgl. Abbildung 24). Allerdings sind die prognostizierten Rückgänge der Variante 1 in allen Altersklassen unter 65 Jahren geringer – insbesondere bei den unter 6-Jährigen (-7% gegenüber -14%) sowie bei den 6- bis unter 18-Jährigen (-3,1% ggü. -7,7%). Der Bevölkerungszuwachs bei den Älteren und Alten ist gegenüber der Basisvariante höher, da in den Wanderungsannahmen grundsätzlich auch mehr „Ruhesitzwanderungen“, also mehr Zuzüge von älteren und alten Menschen, die die Phase nach ihrer Berufstätigkeit dauerhaft im Kreis Rendsburg-Eckernförde verbringen wollen, angenommen werden.

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Kreis Rendsburg-Eckernförde: Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2011-2030 (ab 2019 Prognose – Variante 1)



Quelle: Regionalstatistik des Bundes und der Länder,
Kleinräumige Bevölkerungsprognose für den Kreis Rendsburg-Eckernförde (GGR 2021)

INSTITUT
RAUM &
ENERGIE GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP
Stadtentwicklung und Mobilität
Planung Beratung Forschung GbR

Abbildung 25 Kreis Rendsburg-Eckernförde: Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2011-2030 (ab 2019 Prognose – Variante 1) (2018=100%)

Ergebnisse auf Ebene der Teilräume

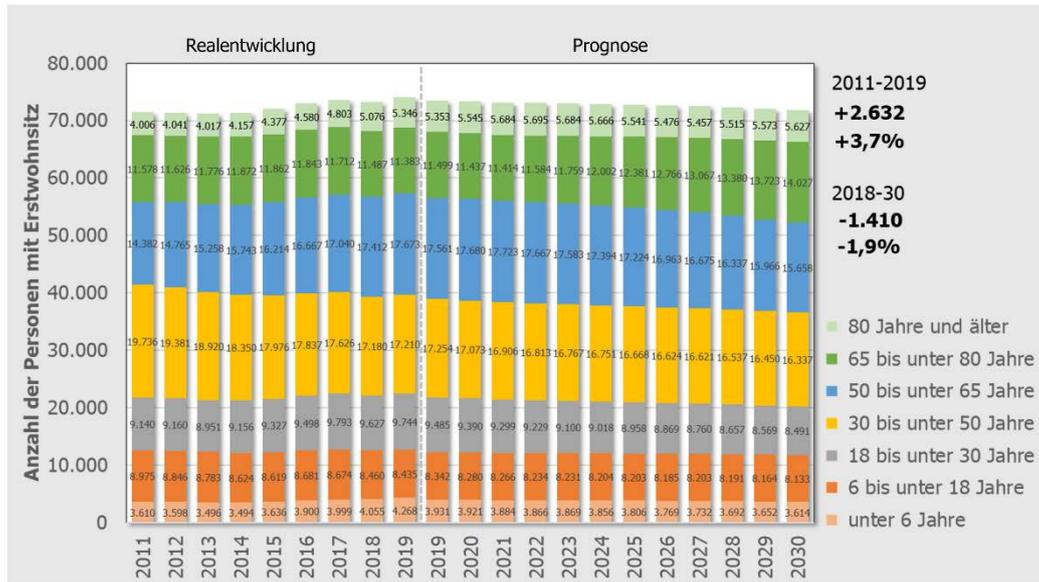
Folgende Ergebnisse lassen sich für die einzelnen Teilräume herausstellen:

- Für den **Teilraum 1** wird unter den Bedingungen der Prognosevariante 1 ein Bevölkerungsrückgang um rund 1.410 Personen bis zum Jahr 2030 gegenüber 2018 als Ausgangsjahr der Prognose berechnet (-1,9%) (vgl. Abbildung 26). Unter den Annahmen der Prognosevariante 0 (Basisvariante) waren es -4,7%.
- Im **Teilraum 2** könnte sich unter den optimistischeren Annahmen ein Anstieg um rund 1.600 Personen ergeben (+2,1%) (vgl. Abbildung 27).
- Im **Teilraum 3** würde sich der Rückgang der Bevölkerung von etwa -3.000 (Basisvariante) auf weniger als -1.250 Personen (Prognosevariante 1) mehr als halbieren (-2,3%) (Abbildung 28).
- Für **Teilraum 4** und **Teilraum 5** reduzieren sich die prognostizierten Bevölkerungsverluste von -5% auf -2,6% (Teilraum 4) bzw. -7% auf -4,6% (Teilraum 5) (vgl. Abbildung 29 und Abbildung 30).

Die beschriebenen Differenzen bei den Änderungen der altersstrukturellen Zusammensetzung der Bevölkerung, die sich im Vergleich zur Basisprognose ergeben, zeigen sich auch auf Ebene der Teilräume (vgl. Abbildung 31): Grundsätzlich sind die Bevölkerungsverluste in den Altersklassen unter 65 Jahren geringer als in der Basisprognose angenommen, die Zuwächse bei den 65- bis unter 80-Jährigen sowie den 80-Jährigen und Älteren höher.

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Teilraum 1: Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2011-2030 (ab 2019 Prognose – Variante 1)

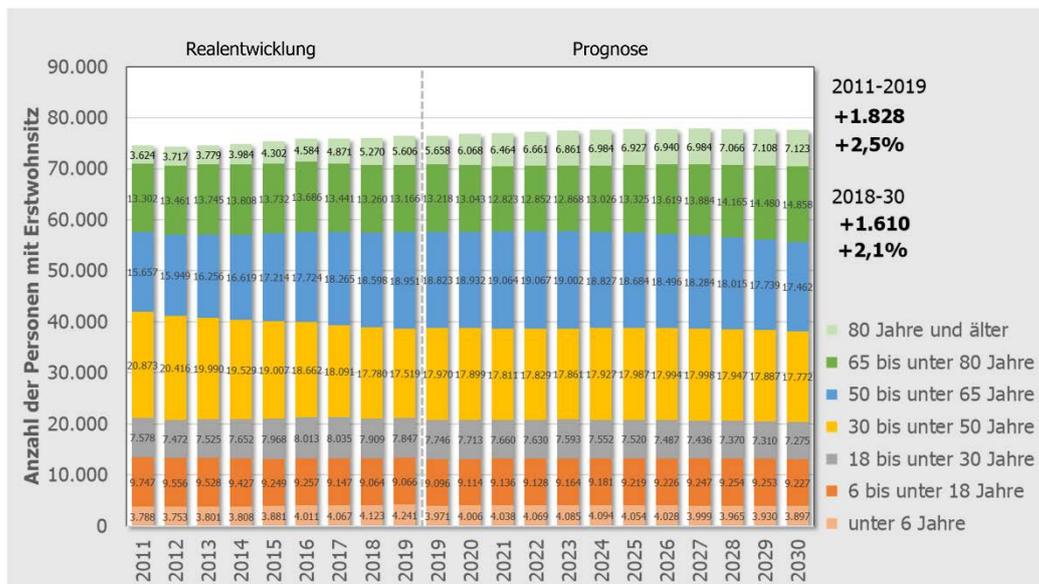


Quelle: Regionalstatistik des Bundes und der Länder, Kleinräumige Bevölkerungsprognose für den Kreis Rendsburg-Eckernförde (GGR 2021)

Abbildung 26 Teilraum 1: Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2011-2030 (ab 2019 Prognose – Variante 1)

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Teilraum 2: Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2011-2030 (ab 2019 Prognose – Variante 1)

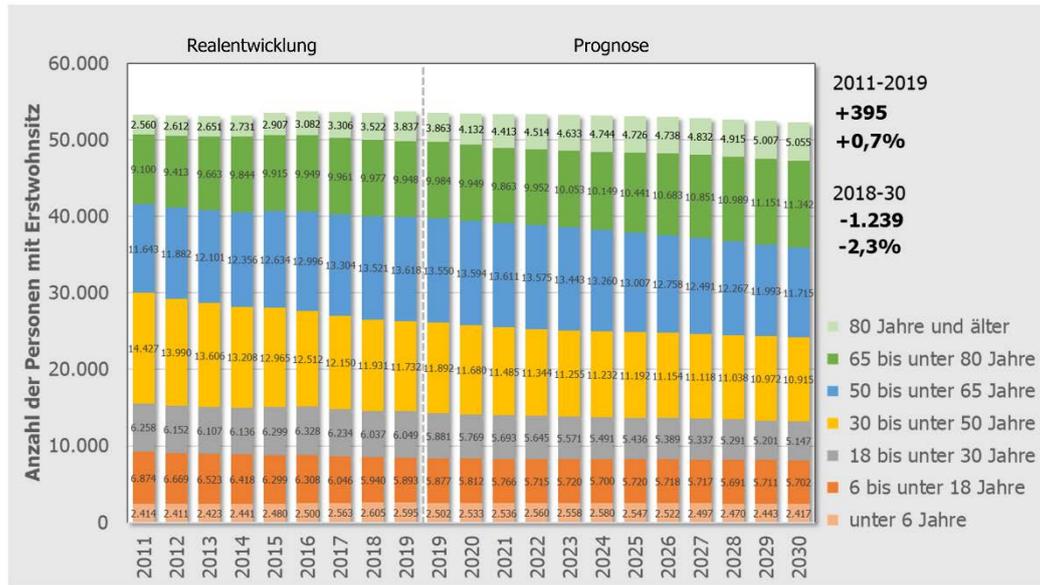


Quelle: Regionalstatistik des Bundes und der Länder, Kleinräumige Bevölkerungsprognose für den Kreis Rendsburg-Eckernförde (GGR 2021)

Abbildung 27 Teilraum 2: Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2011-2030 (ab 2019 Prognose – Variante 1)

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Teilraum 3: Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2011-2030 (ab 2019 Prognose – Variante 1)

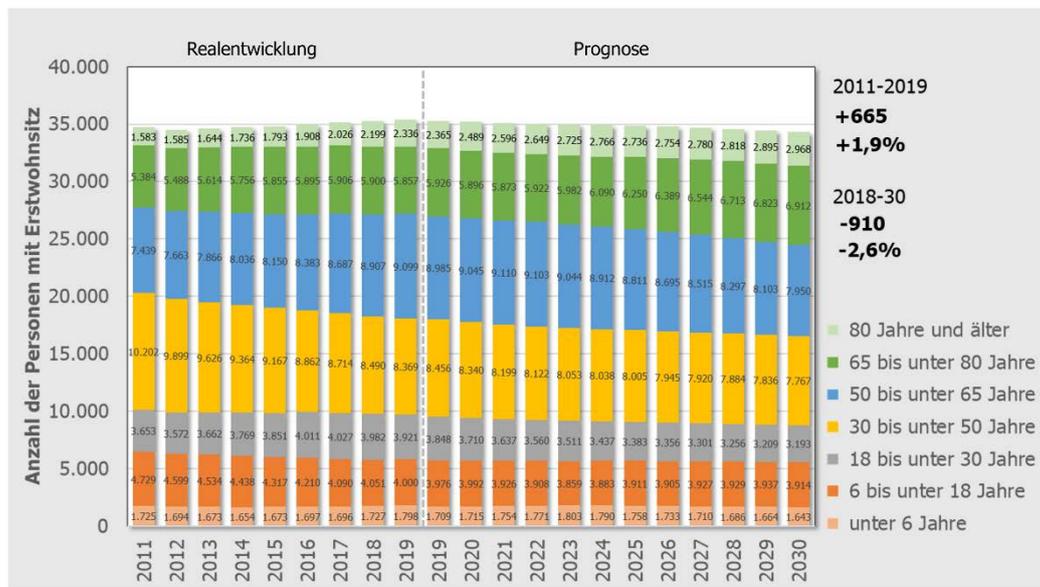


Quelle: Regionalstatistik des Bundes und der Länder, Kleinräumige Bevölkerungsprognose für den Kreis Rendsburg-Eckernförde (GGR 2021)

Abbildung 28 Teilraum 3: Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2011-2030 (ab 2019 Prognose – Variante 1)

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Teilraum 4: Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2011-2030 (ab 2019 Prognose – Variante 1)

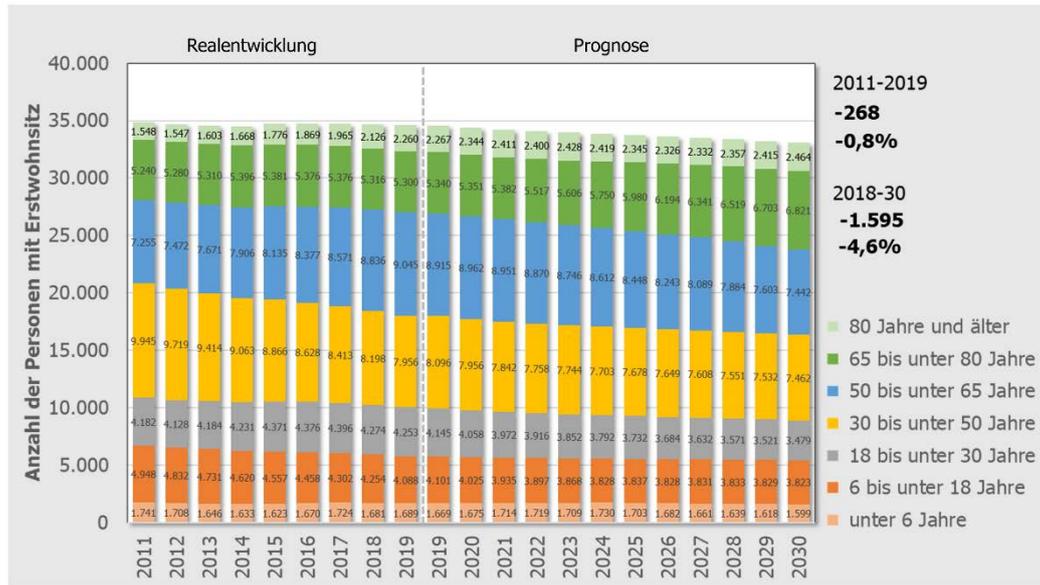


Quelle: Regionalstatistik des Bundes und der Länder, Kleinräumige Bevölkerungsprognose für den Kreis Rendsburg-Eckernförde (GGR 2021)

Abbildung 29 Teilraum 4: Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2011-2030 (ab 2019 Prognose – Variante 1)

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Teilraum 5: Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2011-2030 (ab 2019 Prognose – Variante 1)

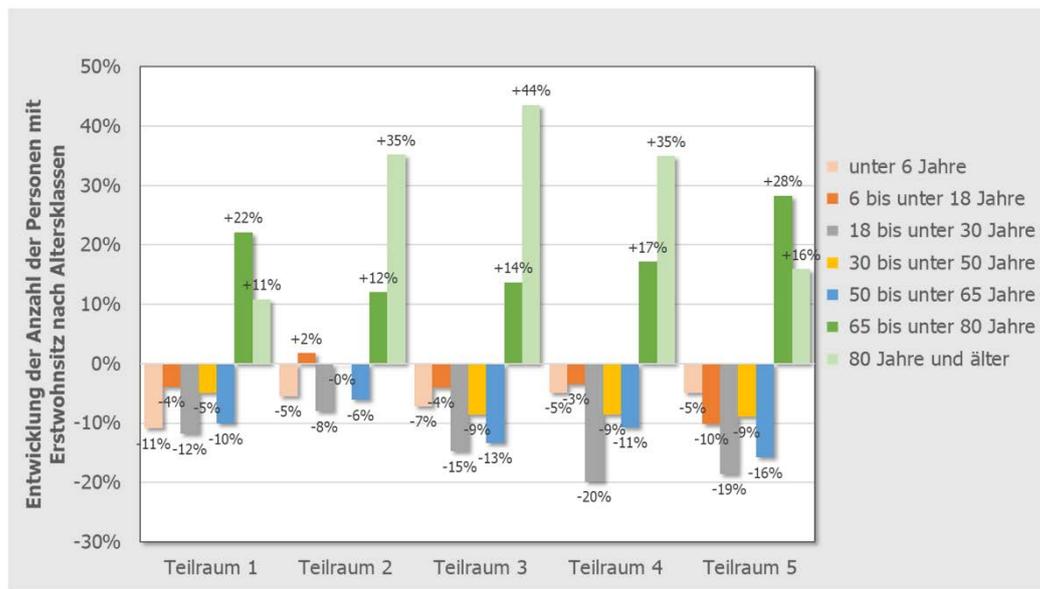


Quelle: Regionalstatistik des Bundes und der Länder, Kleinräumige Bevölkerungsprognose für den Kreis Rendsburg-Eckernförde (GGR 2021)

Abbildung 30 Teilraum 5: Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2011-2030 (ab 2019 Prognose – Variante 1)

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2018-2030 nach Teilräumen (Variante 1)



Quelle: Regionalstatistik des Bundes und der Länder, Kleinräumige Bevölkerungsprognose für den Kreis Rendsburg-Eckernförde (GGR 2021)

Abbildung 31 Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen 2018-2030 nach Teilräumen – Bevölkerungsprognose Variante 1

4.4.2 Haushalte

Ergebnisse auf Ebene des Kreises

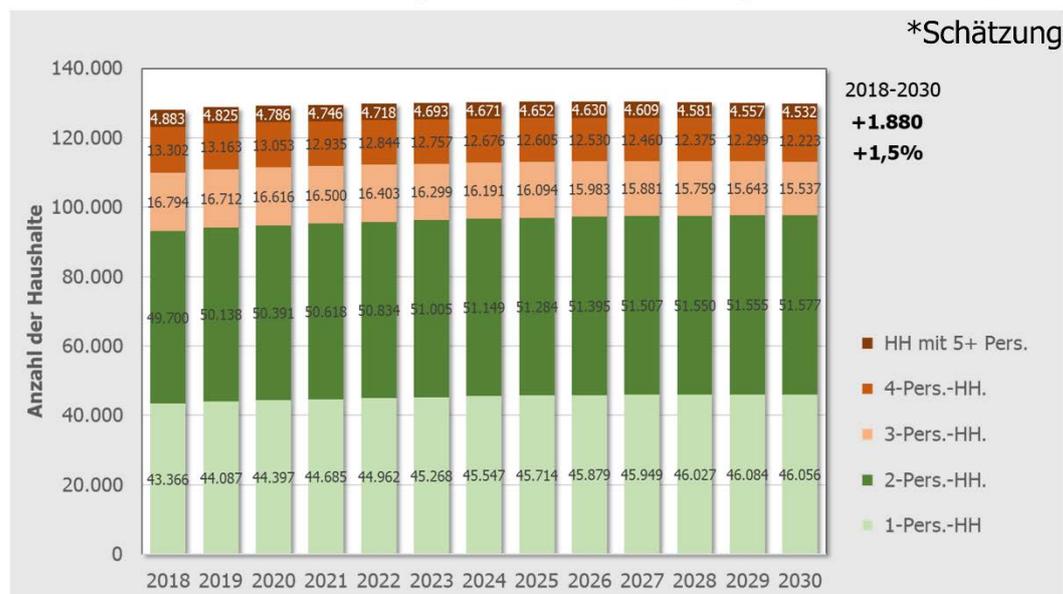
Unter den tendenziell günstigeren Annahmen der Variante 1 der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose könnten im Jahr 2030 rund 1.880 (Erstwohnsitz-)Haushalte mehr im Kreis Rendsburg-Eckernförde wohnen als im Basisjahr 2018 (+1,5 %) (vgl. Abbildung 32). Dies sind 3.100 Haushalte mehr als in der Basisvariante angenommen.

Auch für die Prognosevariante 1 zeigen sich die bereits beschriebenen haushaltsstrukturellen Veränderungen deutlich (vgl. Abbildung 32):

- Die Anzahl der Ein-Personen-Haushalte könnte im Betrachtungszeitraum um etwa 2.700 Haushalte ansteigen (+6,2 %). Dies wären gegenüber der Basisvariante 0 nochmals rund 960 zusätzliche Haushalte.
- Der Anstieg bei den Zwei-Personen-Haushalten wäre mit knapp +1.900 Haushalten (+3,8 %) in der Prognosevariante gegenüber rund +950 Haushalte (+1,9 %) ebenfalls nicht unerheblich höher als in der Basisvariante.
- Für die Haushalte mit drei und mehr Personen fallen die Rückgänge in der Prognosevariante hingegen deutlich geringer aus als in der Basisvariante: Statt eines Minus von mehr als 3.900 Haushalten in der Basisvariante (-11,2 %) könnte der Rückgang in der Prognosevariante mit rund -2.700 Haushalten (-7,7 %) moderater verlaufen. Damit würden im Jahr 2030 rund 1.230 mehr Haushalte mit 3 und mehr Personen im Kreisgebiet leben als in der Basisprognose angenommen.

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Kreis Rendsburg-Eckernförde: Entwicklung der Anzahl der Haushalte nach Haushaltsgrößenklassen* (Prognosevariante 1)



Quelle: Zensus 2011, Regionalstatistik des Bundes und der Länder, Klenräumige Haushaltsprognose für den Kreis Rendsburg-Eckernförde (GGR 2021)

Abbildung 32 Kreis Rendsburg-Eckernförde: Entwicklung der Anzahl der Haushalte 2018-2030. Variante 1 der Bevölkerungsprognose (Schätzung)

Ergebnisse auf Ebene der Teilräume

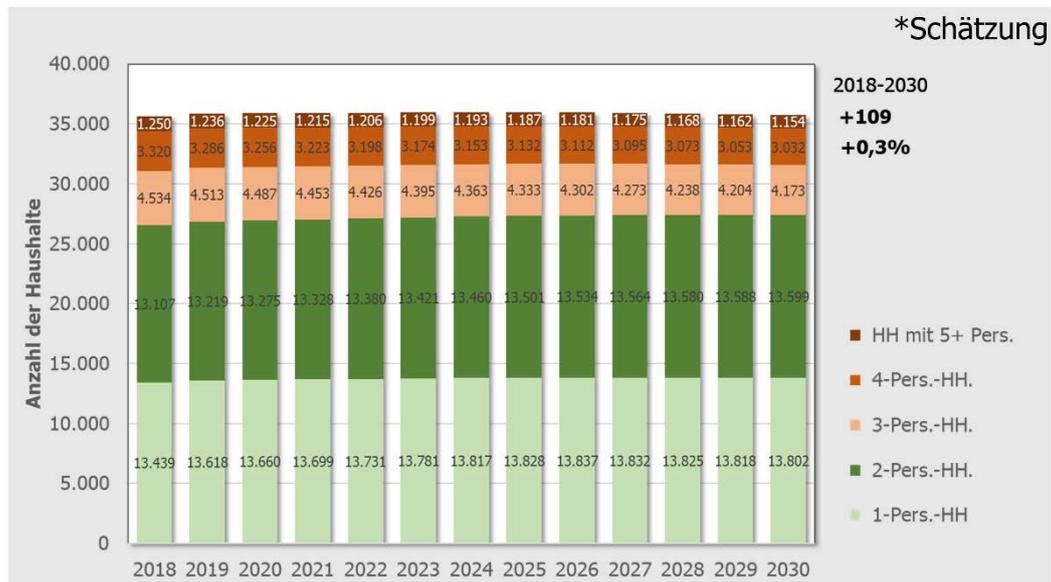
Die folgenden Abbildungen zeigen die Ergebnisse der Haushaltsprognose in der Variante 1 für die fünf im Rahmen der Untersuchung gebildeten Teilräume:

- Die Anzahl der Haushalte im Teilraum 1 – Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg sowie Amt Eiderkanal – könnte bis zum Jahr 2030 etwa konstant bleiben. In den kommenden Jahren könnte die Haushaltszahl insgesamt zunächst leicht ansteigen (vgl. Abbildung 33).
- Im Teilraum 2 könnte die Haushaltszahl um knapp 5 % ansteigen. Im zum Kreis Rendsburg-Eckernförde zählenden Teil der Förderregion könnten dann rund 1.700 Haushalte mehr leben als für das Jahr 2018 angenommen (Abbildung 34).
- Für den Teilraum 3 – Eckernförde, Ämter Schlei-Ostsee und Hüttener Berge (ohne Borgstedt) – kann bis etwa Mitte der 2020er Jahre ein (weiterer) Anstieg der Haushaltszahlen konstatiert werden. Im Jahr 2030 könnte deren Anzahl dann um etwa 200 über dem Wert des Jahres 2018 liegen (vgl. Abbildung 35).
- Die Anzahl der Haushalte im Teilraum 4 – Ämter Nortorfer Land und Bordesholm, Gemeinde Wasbek – könnte über den gesamten Betrachtungszeitraum nahezu konstant bleiben (vgl. Abbildung 36).
- Für den Teilraum 5 – Amt Hohner Harde, Amt Mittelholstein, Gemeinden des Amtes Jevenstedt außerhalb des Lebens- und Wirtschaftsraums Rendsburg – ist auch unter den Annahmen der Prognosevariante mit einem (leichten) Rückgang der Anzahl der Haushalte um rund -1,4 % bis zum Jahr 2030 zu rechnen. Dies entspricht knapp -210 Haushalten (Abbildung 37).

Die für den Kreis beschriebenen haushaltsstrukturellen Veränderungen – Zunahme der Anzahl der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte, gleichzeitig Rückgang der Anzahl der Haushalte mit drei und mehr Personen – zeigen sich auch in den einzelnen Teilräumen.

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Teilraum 1: Entwicklung der Anzahl der Haushalte nach Haushaltsgrößenklassen* (Prognosevariante 1)

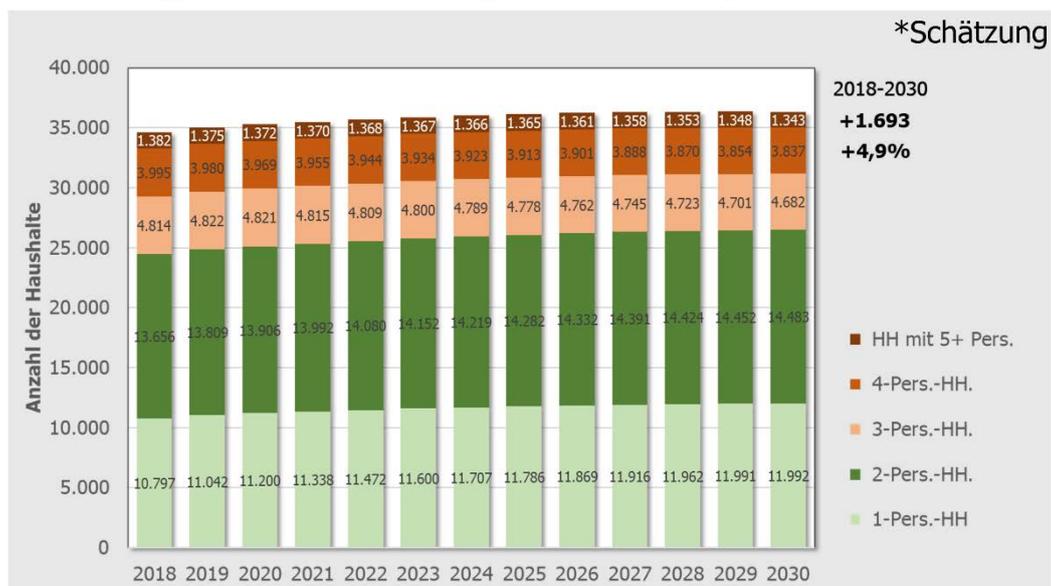


Quelle: Zensus 2011, Regionalstatistik des Bundes und der Länder, Kleinräumige Haushaltsprognose für den Kreis Rendsburg-Eckernförde (GGR 2021)

Abbildung 33 Teilraum 1: Entwicklung der Anzahl der Haushalte 2018-2030. Variante 1 der Bevölkerungsprognose (Schätzung)

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Teilraum 2: Entwicklung der Anzahl der Haushalte nach Haushaltsgrößenklassen* (Prognosevariante 1)

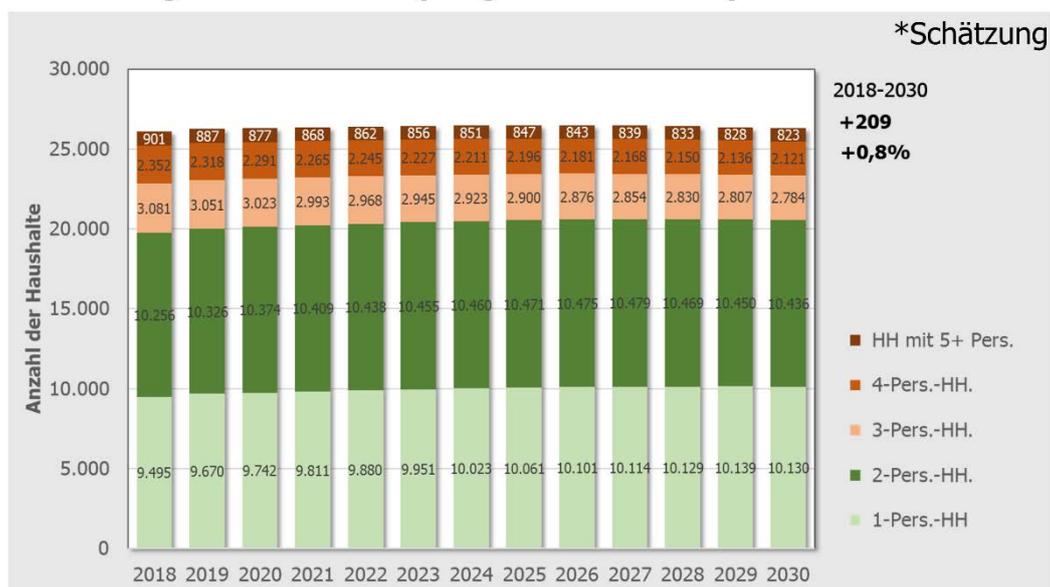


Quelle: Zensus 2011, Regionalstatistik des Bundes und der Länder, Kleinräumige Haushaltsprognose für den Kreis Rendsburg-Eckernförde (GGR 2021)

Abbildung 34 Teilraum 2: Entwicklung der Anzahl der Haushalte 2018-2030. Variante 1 der Bevölkerungsprognose (Schätzung)

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Teilraum 3: Entwicklung der Anzahl der Haushalte nach Haushaltsgrößenklassen* (Prognosevariante 1)

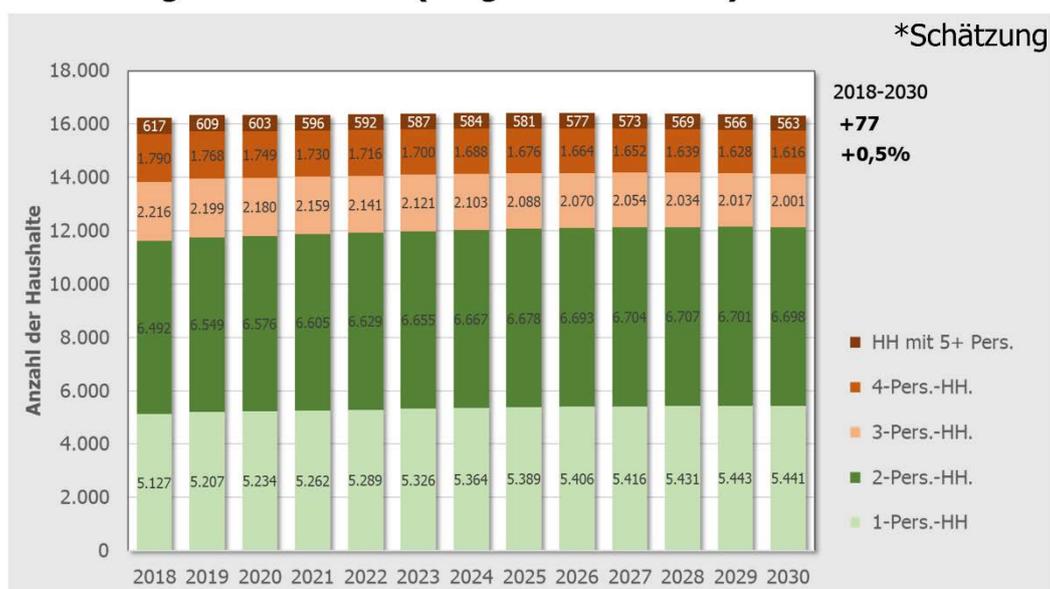


Quelle: Zensus 2011, Regionalstatistik des Bundes und der Länder, Kleinräumige Haushaltsprognose für den Kreis Rendsburg-Eckernförde (GGR 2021)

Abbildung 35 Teilraum 3: Entwicklung der Anzahl der Haushalte 2018-2030. Variante 1 der Bevölkerungsprognose (Schätzung)

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Teilraum 4: Entwicklung der Anzahl der Haushalte nach Haushaltsgrößenklassen* (Prognosevariante 1)

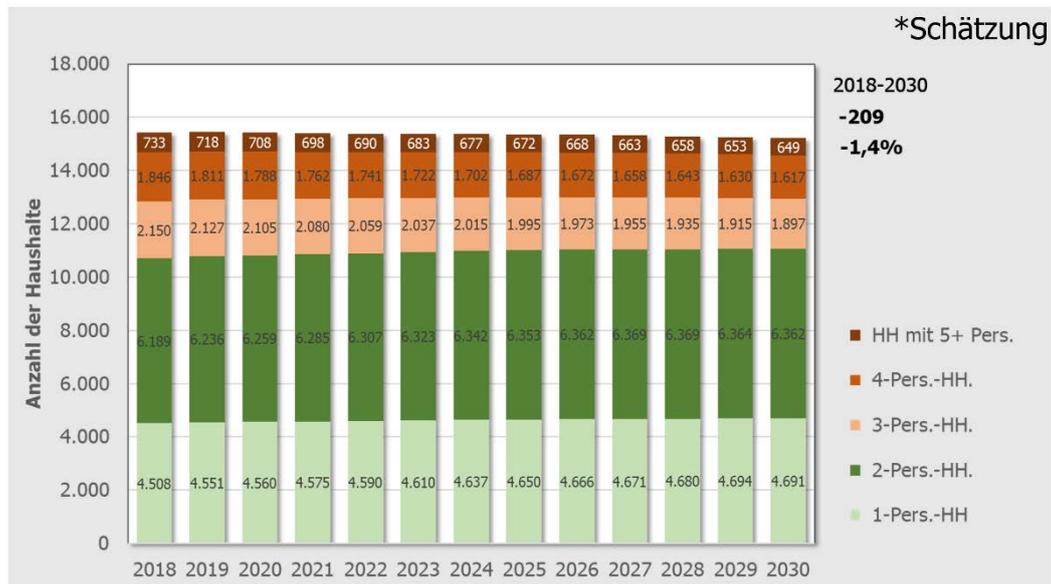


Quelle: Zensus 2011, Regionalstatistik des Bundes und der Länder, Kleinräumige Haushaltsprognose für den Kreis Rendsburg-Eckernförde (GGR 2021)

Abbildung 36 Teilraum 4: Entwicklung der Anzahl der Haushalte 2018-2030. Variante 1 der Bevölkerungsprognose (Schätzung)

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

**Teilraum 5: Entwicklung der Anzahl der Haushalte nach
Haushaltsgrößenklassen* (Prognosevariante 1)**



Quelle: Zensus 2011, Regionalstatistik des Bundes und der Länder,
Kleinräumige Haushaltsprognose für den Kreis Rendsburg-Eckernförde (GGR 2021)

Abbildung 37 Teilraum 5: Entwicklung der Anzahl der Haushalte 2018-2030. Variante 1 der Bevölkerungsprognose (Schätzung)

5 Zielgruppen der Wohnraumversorgung

5.1 Vorbemerkung

Eine wesentliche Zielsetzung für ein bedarfsgerechtes Wohnraumentwicklungskonzept besteht darin, Aussagen dazu zu treffen, für **wen** welche Art von Wohnraum und **wo** Wohnraum benötigt wird. Hinweise dazu liefern u. a. die Ergebnisse der Kommunalbefragung, die im Rahmen der Konzepterstellung zwischen Juli 2020 und Januar 2021 durchgeführt wurde. An der Befragung beteiligten sich zwischen dem 29.07.2020 und 31.01.2021 mit 83 rund die Hälfte der Städte und Gemeinden (Rücklaufquote: 50,3 %). Die detaillierten Ergebnisse können dem Anlagenband 1 entnommen werden.

Die im Folgenden beschriebenen (und teilweise quantifizierten) Zielgruppen sind nicht trennscharf und überschneidungsfrei (Personen bzw. Haushalte können in mehreren Zielgruppen enthalten sein). Ein Aufsummieren der Personen und Haushalte aus den einzelnen Teilkapiteln verbietet sich damit.

Außerdem entstammen die ausgewerteten Daten unterschiedlichen Datenquellen – so dass die Ergebnisse, je nach verwendeter Datenquelle, im Detail leicht voneinander abweichen können. Dies ist bei Betrachtung und Interpretation entsprechend zu berücksichtigen. Hinweise dazu finden sich jeweils im Text.

Die Hinweise auf die finanzielle Belastbarkeit einzelner Nachfragegruppen unterstreichen die Dringlichkeit der Forderungen nach bezahlbarem Wohnraum.

Die Frage, wie die Bedeutung der einzelnen, nachfolgend kurz skizzierten Nachfragegruppe zu gewichten ist, lässt sich nicht präzise beantworten. Die Kommunalbefragung liefert dazu aber die Einschätzung aus den Kommunen. Auf die Frage, welche Zielgruppen bei der künftigen Wohnraumentwicklung in der eigenen Gemeinde oder Stadt im Mittelpunkt stehen sollten, entstand folgendes Meinungsbild:

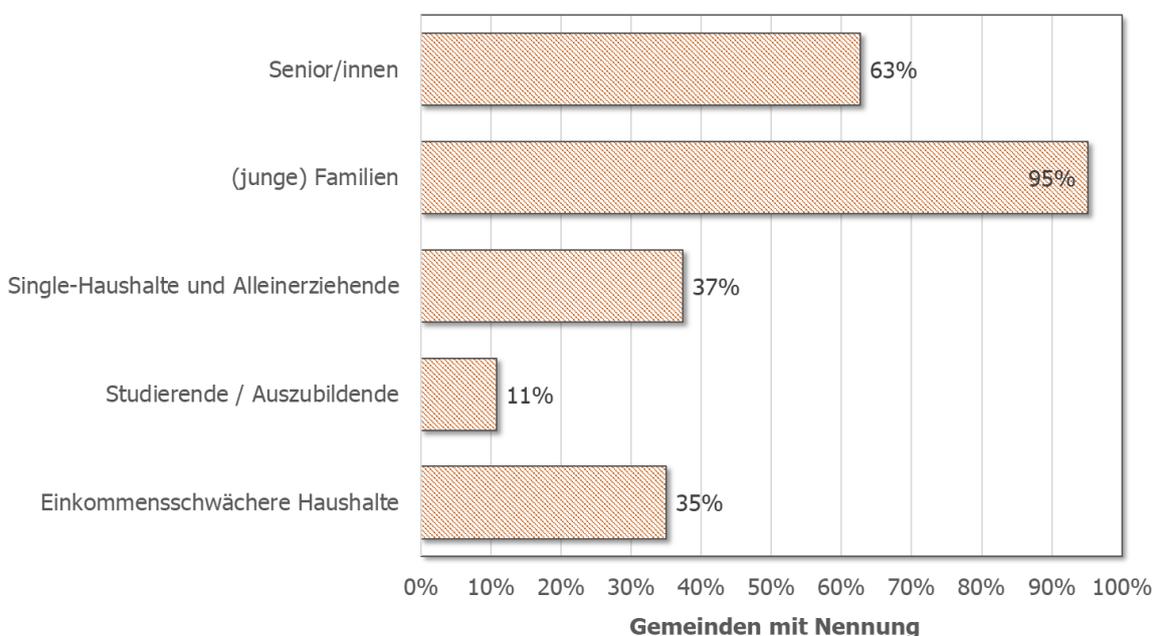


Abbildung 38: Antworten auf die Frage „Welche Zielgruppen sollen bei der künftigen Wohnraumentwicklung in Ihrer Stadt oder Gemeinde besonders im Mittelpunkt stehen?“ (Mehrfachnennungen möglich)

Nahezu alle Städte und Gemeinden benennen (junge) Familien als wesentliche Zielgruppe für die eigene 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 38).

5.2 Junge Familien

Nach aktuellen Schätzungen können kreisweit rund 35.000 Haushalte zur Gruppe „Familien mit Kind oder Kindern“ gezählt werden (vgl. Abbildung 39). Dies entspricht rund 26 % aller Haushalte im Kreisgebiet. Besonders hoch sind die Anteile der Familien mit Kind oder Kindern in Wasbek und dem Amt Dänischenhagen mit 36 % bzw. 34 %, eher niedrig hingegen in den Städten Rendsburg und Eckernförde (je 18 %) bzw. in Büdelsdorf und Kronshagen (je 20 %).

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Kreis Rendsburg-Eckernförde: Anzahl der Haushalte nach Haushaltstypen (Stand: 2019)



Quelle: microm; eigene Auswertung

Abbildung 39 Haushaltstypen im Kreisgebiet 2019⁷

Auf die Frage, für wen im Kreis Rendsburg-Eckernförde künftig neue Wohnungen benötigt werden, verwiesen im Rahmen der Kommunalbefragung 87 % der Städte und Gemeinden auf „junge Familien aus dem Kreisgebiet“⁸ (vgl. Abbildung 40).

⁷Anmerkung: Die Grundlagendaten der Fa. microm differenzieren die Alterseinteilungen wie folgt: Als „jung“ gelten Haushalte bis 35 Jahre. Im mittleren Bereich werden Paare sowie Familien bis 55 Jahre zusammengefasst, während der mittlere Bereich für Singles bis 65 Jahre gefasst wird. Haushalte in den darüber liegenden Altersklassen gelten gemäß der Einteilung als „alt“.

⁸Anmerkung: Neben der Gruppe der „Junge Familie“ konstatieren im Rahmen der Kommunalbefragung zwei Drittel der Städte und Gemeinden Wohnungsbedarf für Senior*innen und rund die Hälfte Bedarfe für Ein- bzw.- Zwei-Personen-Haushalte (55% bzw. 49%).

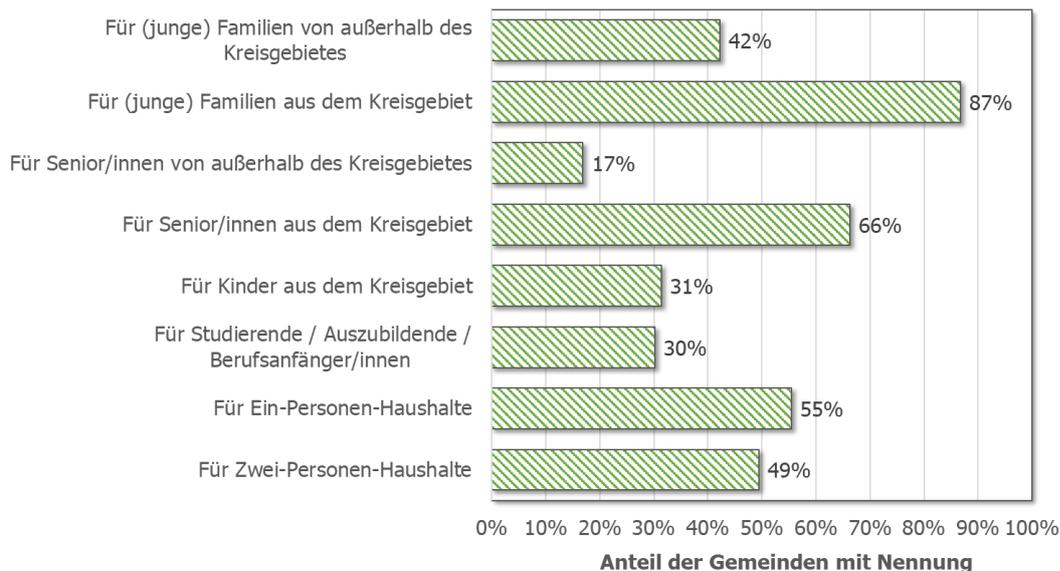


Abbildung 40 Antworten auf die Frage „Für wen braucht es im Kreis Rendsburg-Eckernförde vor allem neue Wohnungen?“ (Mehrfachnennungen möglich)

Im Zusammenhang mit einem auf die zukünftige Versorgung gerichteten Konzepts ist auch die Frage relevant, wo künftig junge Familien gebildet werden. So weist der Anteil der jungen Paare (unter 35 Jahren) bei einem Kreisdurchschnitt von 4 % auf der Ebene der Ämter und amtsfreien Städte und Gemeinden nur eine geringe Streuung um diesen Mittelwert auf (die Anteile liegen also eng beieinander).

Das bedeutet aber auch, dass in den bevölkerungsreicheren Kommunen eine absolut hohe Anzahl junger Paare lebt. Dies betrifft z. B. auch die Städte Eckernförde und Rendsburg. Verändert sich hier aufgrund zusätzlicher Haushaltsmitglieder (=Kinder) der Bedarf nach Wohnraum, stellt sich auf der individuellen Ebene die Frage, ob familiengerechtes Wohnen in der Stadt gewünscht ist und, wenn ja, ob es realisiert werden kann.

Damit ist es aus Sicht der Steuerung auch eine strategische Frage, wo familiengerechter Wohnraum entstehen soll und kann. Nicht selten erfolgen Wanderungen in der Familiengründungsphase aus den Städten heraus auch deshalb, weil als bedarfsadäquat empfundene Angebote nicht verfügbar (oder bezahlbar) sind.

Neben der kurz angerissenen Standortfrage spielt vor allem auch das Preisniveau des verfügbaren Wohnraums eine Rolle. Wie die Auswertung von Daten der Fa. micron zeigt, können rund 10% aller jungen Familien mit Kind (<35 Jahren) zur Klasse der „finanziell Schwächeren“ gezählt werden (durchschnittliche Kaufkraft: 35.660 €/Jahr⁹). Dies sind kreisweit etwa 700 Haushalte. Bei den Familien mit Kind in der mittleren Altersklasse (35 bis unter 55 Jahre) sind

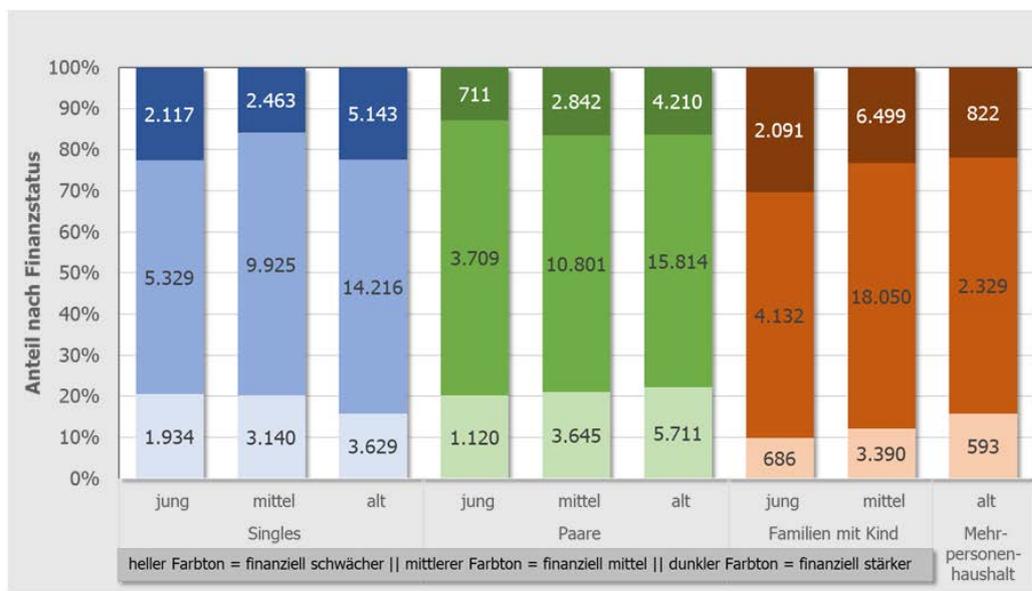
⁹ Anmerkung: Die Zuordnung zu den „Statusgruppen“ wird von der Fa. microm durch ein Scoring-System vorgenommen. Es lassen sich an dieser Stelle also keine Einkommensspannen (siehe dafür z.B. Abschnitt 5.8), sondern lediglich die durchschnittliche Kaufkraft pro Jahr angeben. Bei der durchschnittlichen Kaufkraft handelt es sich um den Teil des Einkommens, der einer Person oder einem Haushalt (im Durchschnitt) für den Konsum oder das Sparen - und damit theoretisch auch für das Wohnen - zur Verfügung steht. Er umfasst das Einkommen abzüglich Steuern und Transfers (Nettoeinkommen) plus staatlicher Transferleistungen (vgl. <https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/wissensdatenbank/indikatoren/wohnungsnachfrage/einkommen-kaufkraft/kaufkraft> [27.7.2021]).

es kreisweit rund 3.400 Haushalte (~12 %), die als „finanziell schwächer“ eingestuft werden (durchschnittliche Kaufkraft: 39.870 €/Jahr) (vgl. Abbildung 41).

Hinzu kommen die jungen Paare (potenzielle „junge Familien“). Bei diesem Haushaltstyp zählen rund 1.100 Haushalte zur Einkommensklasse „finanziell schwächer“ (~20 %) (durchschnittliche Kaufkraft: 35.720 €/Jahr).

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Kreis Rendsburg-Eckernförde: Anzahl und Anteil der Haushalte nach Haushaltstypen und Finanzstatus (Stand: 2019)



Quelle: microm; eigene Auswertung

Abbildung 41 Anzahl und Anteil der Haushalte nach Haushaltstypen und Finanzstatus

Der (Finanz-)Status in den Lebensphasen nach Status wird innerhalb der Berechnung durch die Fa. microm gemäß einem Scoring zugewiesen. Die folgende **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** stellt die durchschnittliche jährliche Kaufkraft in Euro für die Haushaltstypen dar.

Haushaltstyp	Alters- kategorie	Alter	Finanzstatus	Durchschnittliche Kaufkraft in €/Jahr (auf 10 € gerundet)
Singles	Jung	Unter 35 Jahre	Schwächer	33.560 €
			Solide/mittel	40.830 €
			Stärker	50.160 €
	Mittel	35 bis unter 65 Jahre	Schwächer	34.640 €
			Solide/mittel	43.810 €
			Stärker	53.450 €
	Alt	65 Jahre und älter	Schwächer	36.830 €
			Solide/mittel	45.470 €
			Stärker	55.230 €
Paare	Jung	Unter 35 Jahre	Schwächer	35.720 €
			Solide/mittel	45.600 €
			Stärker	54.380 €
	Mittel	35 bis unter 55 Jahre	Schwächer	39.530 €
			Solide/mittel	50.500 €
			Stärker	60.180 €
	Alt	55 Jahre und älter	Schwächer	41.130 €
			Solide/mittel	51.920 €
			Stärker	61.840 €
Familien mit Kind/ern	Jung	Unter 35 Jahre	Schwächer	35.660 €
			Solide/mittel	44.620 €
			Stärker	56.900 €
	Mittel	35 bis unter 55 Jahre	Schwächer	39.870 €
			Solide/mittel	51.430 €
			Stärker	62.950 €
Mehr-Personen- Haushalt	Alt	55 Jahre	Schwächer	39.950 €
			Solide/mittel	52.040 €
			Stärker	65.240 €

Tabelle 1: Haushaltstypen nach Altersklasse und Finanzstatus (Quelle: microm)

5.3 Junge Menschen in Ausbildung bzw. in der Phase des Berufseinstiegs

In den meisten ländlichen Räumen in Deutschland ist der Wanderungssaldo bei den 18- bis unter 25-Jährigen deutlich und dauerhaft negativ. Das heißt, dass in dieser Altersgruppe mehr Menschen fort- als zuziehen. Dies ist wenig verwunderlich: In dieser Altersklasse befinden sich die jungen Erwachsenen in aller Regel in der Berufsausbildung, im Studium oder steigen in die Phase der Berufstätigkeit ein. Der Beginn dieser Phasen ist häufig mit einem Auszug aus dem Elternhaus verbunden: Insbesondere dann, wenn gewünschte Ausbildungsangebote in der Nähe des Heimatortes nicht verfügbar sind (z.B. bestimmte Studiengänge). Fortzüge erfolgen aber auch unabhängig vom Ausbildungs- bzw. Arbeitsplatzangebot in der Nähe des Elternhauses im Zuge des normalen Prozesses des Erwachsenwerdens.¹⁰ Passender Wohnraum steht dieser Gruppe in der Regel nicht zur Verfügung. Das gilt insbesondere für die ländlicher geprägten Teile des Kreises und den Teilraum 1 (Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg und Amt Eiderkanal), in dem der Mangel/Bedarf an kleineren Wohnungen, so das Ergebnis der Kommunalbefragung, als besonders gravierend bzw. hoch empfunden wird.¹¹

Für die Städte und Gemeinden im Kreis Rendsburg-Eckernförde stellen sich im Hinblick auf die Wohnraumversorgung junger Menschen in Ausbildungs- bzw. Einstiegsphase des Berufslebens folgende Fragen:

- Wie viel und welchen Wohnraum benötigen wir für die „eigenen Kinder“, also die, die in der Gegend bleiben, aber zuhause (=aus dem Elternhaus) ausziehen wollen?
- Wie viel und welchen Wohnraum brauchen wir für junge Erwachsene, die aus Ausbildungs- bzw. beruflichen Gründen in die Region zuziehen wollen?

Gegebenenfalls sind mit diesen Fragen auch Überlegungen zur Menge und Art des benötigten Wohnraums für Erwachsene verknüpft, deren Wohnungen nach Auszug der Kinder zu groß geworden sind („Empty Nesters“).

Alle diese Fragen haben neben den genannten auch eine Standortdimension („Wo wird dieser Wohnraum benötigt bzw. soll dieser sinnvollerweise angeboten werden?“). Besonders wichtig erscheint zudem die Frage nach dem „passenden“ Preisniveau:

Zum Ende des Jahres 2018 lebten rund 19.000 Personen in der Altersklasse 18 bis unter 25 Jahren im Kreisgebiet. Auch wenn vermutlich ein Teil dieser Personen (noch) im Elternhaus lebt (bundesweit wohnt rund ein Viertel der 25-Jährigen bei den eigenen Eltern), handelt es sich bei den jungen Erwachsenen um eine relevante Zielgruppe für die Wohnraumversorgung – mit unterschiedlichen Budgets und finanziellen Möglichkeiten. Bezogen auf die Altersklasse der bis unter 35-Jährigen (kreisweit rund 45.600 Personen) lässt sich aus den Daten der Fa. microm Folgendes ablesen: Sowohl bei jungen Singles als auch bei jungen Paaren

¹⁰ Anmerkung: Bundesweit lebt etwa ein Viertel der 25-Jährigen noch im eigenen Elternhaus (https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/_inhalt.html). Ob dies eine Reaktion auf das Fehlen eines passenden Wohnraumangebotes oder finanziellen Zwängen geschuldet ist oder ob der wesentliche Treiber hinter der Entscheidung für diese Form des Zusammenlebens Vorteile bei der Alltagsorganisation sind, kann an dieser Stelle nicht beantwortet werden.

¹¹ Anmerkung: dazu tragen die überregionalen Schul- und Fortbildungsangebote sowie die Tatsache bei, dass der Lebens- und Wirtschaftsraum eines der herausragenden Wirtschaftszentren des Landes ist und sich vor diesem Hintergrund die Bedarfe konzentrieren.

sind es jeweils 20%, die zur Einkommensklasse der „finanziell Schwächeren“ gerechnet werden können (Durchschnittliche Kaufkraft pro Jahr: 33.560 € (Singles) bzw. 35.720 € (Paare)). Bei den unter 35-Jährigen, die bereits in eigenen Familienstrukturen mit Kindern leben, trifft dies auf 10% zu (Durchschnittliche Kaufkraft: 35.660 €/Jahr).

5.4 Alleinerziehende

In mehr als 20% der Haushalte, in denen in Schleswig-Holstein Kinder wohnen, lebt nur ein Elternteil mit den Kindern zusammen. Wird dieser Wert auf die Bevölkerung im Kreis Rendsburg-Eckernförde angewendet, wären dies kreisweit rund 7.500 Haushalte.

Eine weitergehende Quantifizierung ist aufgrund fehlender amtlicher Statistiken zu den Haushaltsstrukturen nicht ohne weiteres möglich – und vor dem Hintergrund der Fragestellung auch nicht zwingend erforderlich: Es ist davon auszugehen, dass Alleinerziehenden-Haushalte grundsätzlich die gleichen Wohnungen nachfragen wie Haushalte anderer Struktur, aber mit derselben Mitgliederzahl.

Nach den Ergebnissen der Kommunalbefragung sollen insbesondere im Teilraum 1 Alleinerziehende und Single-Haushalte bei der künftigen Wohnraumentwicklung im Mittelpunkt stehen

Im Rahmen der Kommunalbefragung wird aus dem Teilraum 1 (Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg und Amt Eiderkanal) die Gruppe der Alleinerziehenden und Singles als diejenige hervorgehoben, für die zukünftig verstärkt Wohnungsbau betrieben werden soll (vgl. Abbildung 42).

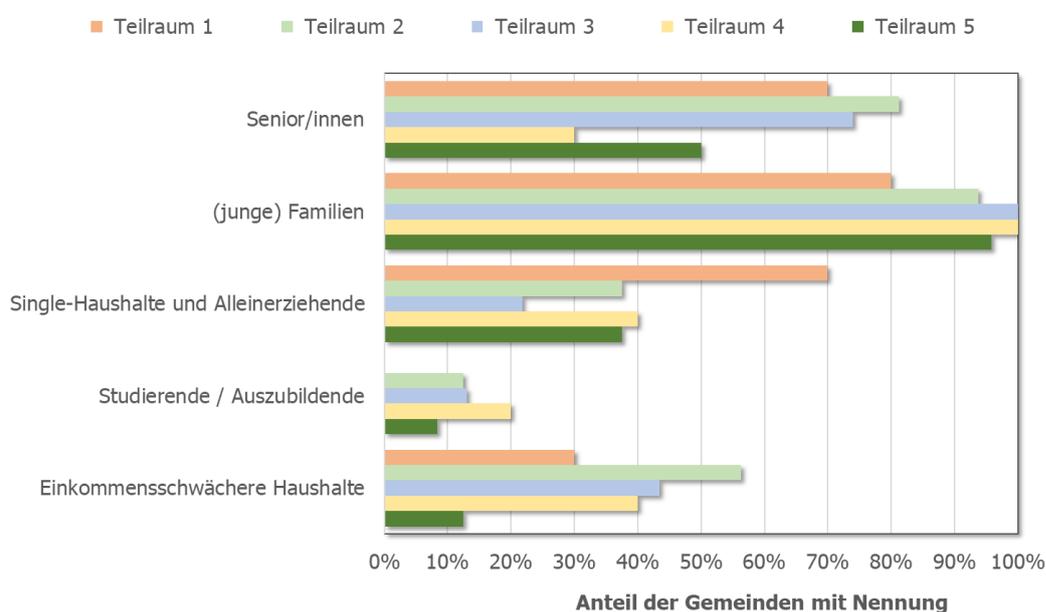


Abbildung 42 Antworten auf die Frage „Welche Zielgruppen sollen bei der künftigen Wohnraumentwicklung in Ihrer Stadt oder Gemeinde besonders im Mittelpunkt stehen?“ (Mehrfachnennungen möglich) – differenziert nach Teilräumen

Jedoch steht Alleinerziehenden-Haushalten in der Regel nur ein Einkommen zur Verfügung, häufig zudem aus einer Teilzeit-Tätigkeit, so dass die Schaffung bezahlbaren Wohnraums für Alleinerziehenden-Haushalte eine besondere Bedeutung hat.

5.5 Senior*innen

Im Zuge der anwachsenden Anzahl älterer und alter Menschen¹² gewinnt die Frage nach dem passenden Wohnraumangebot für Senior*innen zunehmend an Bedeutung. Aus den Rückmeldungen im Rahmen der Kommunalbefragung wird ersichtlich, dass die Kommunen die Wohnbedarfe der Senior*innen erkennen (vgl. Abbildung 38 und Abbildung 40) und diese bei der zukünftigen Wohnraumentwicklung verstärkt im Fokus stehen sollen (vgl. Abbildung 42).

Im Sinne eines bedarfsadäquaten Wohnraumangebotes für Menschen im Senior*innenalter bringt dies die Verpflichtung mit sich, sich künftig noch stärker mit den Wohnwünschen und Wohnbedarfen älterer Menschen auseinanderzusetzen. Häufig besteht bei Senior*innen der Wunsch, in der gewohnten Umgebung, möglichst sogar in der eigenen Häuslichkeit, alt werden zu können. Anpassungsmaßnahmen in der Wohnung können dabei unterstützen, auch und insbesondere dann, wenn Unterstützungs- und Pflegebedarfe zunehmen. In diesem Zusammenhang kommt insbesondere der barrierefreien oder -armen Um- oder Ausgestaltung des Hauses oder der Wohnung eine besondere Rolle zu.

Wichtige Fragen im Zusammenhang mit einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung betreffen zudem Aspekte der Versorgung sowie der gesellschaftlichen und kulturellen Teilhabe und damit das Wohnumfeld. Insbesondere in den sehr ländlich geprägten Teilräumen des Kreises sind Versorgungs- und Dienstleistungsangebote häufig (fast) nur mit dem Pkw erreichbar. Sofern die Nutzung eines eigenen Pkw z.B. aus Altersgründen nicht (mehr) in Frage kommt, ist die Erreichbarkeit von z.B. Arztpraxen oder Versorgungsgelegenheiten häufig stark eingeschränkt – wenn nicht nachbarschaftliche Hilfe und Unterstützung organisiert werden kann oder das vielerorts weniger attraktive ÖPNV-Angebot genutzt werden soll.

Herausforderungen zur Sicherung einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung von Senior*innen stellen sich voraussichtlich künftig in allen Kommunen. Wenn ein Leben im Alter z.B. durch barrierefreien Umbau von Wohnhäusern und Wohnungen oder die Schaffung alternativer bezahlbarer Wohnraumangebote am Ort ermöglicht werden kann und soll, stellen sich insbesondere Fragen im Zusammenhang mit der eigenständigen Versorgung, Mobilität und gesellschaftlicher Teilhabe. Im Sinne der Bedarfsgerechtigkeit von Wohnraumangeboten empfiehlt es sich, diese Aspekte bei den Standortüberlegungen von vornherein mitzudenken.

5.6 Menschen mit Pflegebedarf

Hauptsächlich, aber nicht ausschließlich, handelt es sich um ältere Menschen, die entweder Unterstützungs- oder Hilfeleistungen bis hin zur (ambulant leistbaren) Pflege benötigen. Betroffene wohnen in der Regel in „normalen“ Wohnungen, die (idealerweise) nach und nach an die Bedarfe angepasst werden, solange, bis eine stationäre Lösung gefordert ist. Idealerweise müssten diese Bedarfe (Hilfe- und Unterstützungsleistungen bis hin zur ambulanten Pflege) bereits in Neubauten berücksichtigt werden. Die Anforderungen sind deckungsgleich mit denen älterer Menschen (vgl. Abschnitt 5.5).

¹² Anmerkung: S. hierzu Kapitel 4.2 „Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung“

5.7 Menschen mit Behinderungen

Menschen mit Behinderungen¹³ sehen sich auf dem Wohnungsmarkt häufig besonderen Schwierigkeiten ausgesetzt. Aufgrund der Vielschichtigkeit dieser Personengruppe fällt eine Generalisierung jedoch schwer:

- Menschen mit körperlichen Behinderungen haben ggf. Bedarf an barrierearmen oder -freiem Wohnraum. Hier entstehen ggf. Konkurrenzen mit Senior*innen mit ähnlichen Anforderungen.
- Die Anforderungen von Menschen mit geistigen oder seelischen Behinderungen dürften sich von denen der Menschen ohne Behinderung kaum unterscheiden – möglicherweise bestehen spezifische Bedarfe im Hinblick auf wohnortnahe Unterstützungsangebote.

Die UN-Behindertenrechtskonvention unterstreicht die Bedeutung des selbstständigen Lebens in den eigenen vier Wänden für Menschen mit Behinderungen (ebenso wie für ältere Menschen) und verweist in diesem Zusammenhang auf die Qualität der Wohnung, insbesondere dann, wenn motorische Beeinträchtigungen vorliegen. Dabei spielt die Qualität der Wohnungen (gemeint sind Wohnungen, die z.B. den Einsatz von Hilfsmitteln wie Rollator oder Rollstuhl erlauben oder ambulante Betreuungsmöglichkeiten möglich machen¹⁴) stets dann eine zentrale Rolle, wenn motorische Beeinträchtigungen vorliegen.

Eine quantitative Erfassung der Anzahl von Menschen mit Behinderungen fällt eher schwer. Verfügbar sind in der Regel Angaben zur Anzahl der Menschen mit Schwerbehindertenausweis differenziert nach dem Grad der Behinderung. Aufgrund der Bandbreite der darunter subsummierten Erkrankungen und Beeinträchtigungen hilft dies für die Abschätzung und Quantifizierung der Wohnraumbedarfe kaum weiter. Und auch die Statistik der Eingliederungshilfe enthält zwar Angaben zur Anzahl der Menschen mit seelischen Behinderungen. Dieser Gruppe lassen sich jedoch keine homogenen Wohnraumbedarfe unterstellen – zumindest keine, die sich von Haushalten, in denen kein Haushaltsmitglied unter einer seelischen Behinderung leidet, unterscheiden.

Die Bedarfe gerade dieser Gruppe reduzieren sich keinesfalls auf die Wohnung. Sie betreffen, wie bereits erwähnt, die Lage und das Wohnumfeld.

5.8 Arbeitslosigkeit und Transferleistungsbezug

Weiterhin stellen Menschen ohne regelmäßiges Einkommen aus Berufstätigkeit bzw. sehr geringen Erwerbseinkommen eine wichtige Zielgruppe für die Wohnraumversorgung dar. In diesem Abschnitt erfolgt ein kurzer Überblick über Personengruppen, die hinsichtlich ihrer Versorgung mit Wohnraum besonderen Schwierigkeiten ausgesetzt sind oder sein könnten. Es wird zudem der Versuch unternommen, die Anzahl der Menschen, die zu diesen Personengruppen zählen, näherungsweise zu quantifizieren. Dies dient vor allem einer grundsätzlichen Annäherung und Sensibilisierung. (Einen besseren Überblick über die Einkommensverteilung im Kreis bietet der nachfolgende Abschnitt 5.9)

¹³ Hinweis: In diesem Kap. Sind Hinweise und Anregungen von Frau Stefanie Schulte berücksichtigt, die sich als Fachplanerin für barrierefreies Bauen mit dem Wohnraumangebot für Menschen mit Behinderungen in Eckernförde auseinandersetzt.

¹⁴ Anmerkung: s hierzu auch die Regelungen der DIN 18040-2

Im Jahresdurchschnitt des Jahres 2019 waren im Kreis Rendsburg-Eckernförde 5.597 Personen **arbeitslos** gemeldet. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von 3,9 % (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)¹⁵. Die Anzahl der Arbeitslosen sowie die Arbeitslosenquote im Kreisgebiet sind seit Jahren konstant rückläufig.

Zum 31.12.2019 befanden sich 14.634 Personen in **Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II**. Von den 13.765 Regelleistungsberechtigten zählen gut zwei Drittel zu den erwerbsfähigen Leistungsberechtigten (Arbeitslosengeld II) und ein knappes Drittel zu den nicht erwerbsfähigen Leistungsberechtigten (Sozialgeld; überwiegend unter 15-Jährige). Es handelt sich dabei um die niedrigsten Werte mindestens der letzten 10 Jahre.¹⁶

Die Anzahl der Empfänger*innen von **Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem SGB XII** ist hingegen in den vergangenen Jahren leicht angestiegen. Zum Ende des Jahres 2019 bezogen 3.583 Menschen Grundsicherungsleistungen, davon 2.789 Personen außerhalb von Einrichtungen, 1.518 von ihnen im Alter von 65 Jahren oder älter.¹⁷

Zum Ende des Jahres 2018 bezogen kreisweit 1.771 Menschen **Sozialhilfe**, knapp 40% von ihnen außerhalb von Einrichtungen.

In den Jahren 2015 bis 2018 sind 5.226 Asylsuchende im Kreis Rendsburg-Eckernförde aufgenommen worden. Weitere 287 in den ersten drei Quartalen des Jahres 2019. Seit 2017 geht der Zugang von Asylsuchenden wieder deutlich zurück. Zum Ende des Jahres 2018 erhielten 2.345 der Erwerbsfähigen, neu Zugewanderten Leistungen nach dem SGB II. In den für das Berichtsjahr 2019 vorliegenden Monatsstatistiken bleibt dieser Wert weitgehend konstant.¹⁸

Kreisweit erhielten 1.319 Personen am 31.12.2018 **Asylbewerberregelleistungen**: 599 Personen erhielten Grundleistungen, 720 Personen Hilfen zum Lebensunterhalt.¹⁹

5.9 Einkommensschwächere Haushalte

Während der Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum bei Haushalten im Transferleistungsbezug offensichtlich ist, stellt sich auch für Haushalte mit geringen Erwerbseinkommen die Frage nach den Optionen zur Finanzierung bedarfsgerechten Wohnraums.

Hinsichtlich der verwendeten Datengrundlage stellt sich hier ein grundsätzliches Abgrenzungsproblem: Bei der Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen erfolgt keine Unterscheidung danach, aus welcher Quelle diese Einkommen erzielt werden. Es ist daher nach unserer Kenntnis so, dass grundsätzlich alle der in den vorstehenden Abschnitten beschriebenen Personengruppen auch in der folgenden Auswertung enthalten sind.

Rund 30 % der Haushalte im Kreis Rendsburg-Eckernförde verfügen danach über ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von unter 2.200 €, mehr als 23.000 Haushalte (17,6 %) sogar weniger als 1.600 € pro Monat netto (vgl. Abbildung 43).

¹⁵ Quelle: Arbeitsmarktstatistik der Bundesagentur für Arbeit

¹⁶ Quelle: Sozialberichterstattung in der amtlichen Statistik

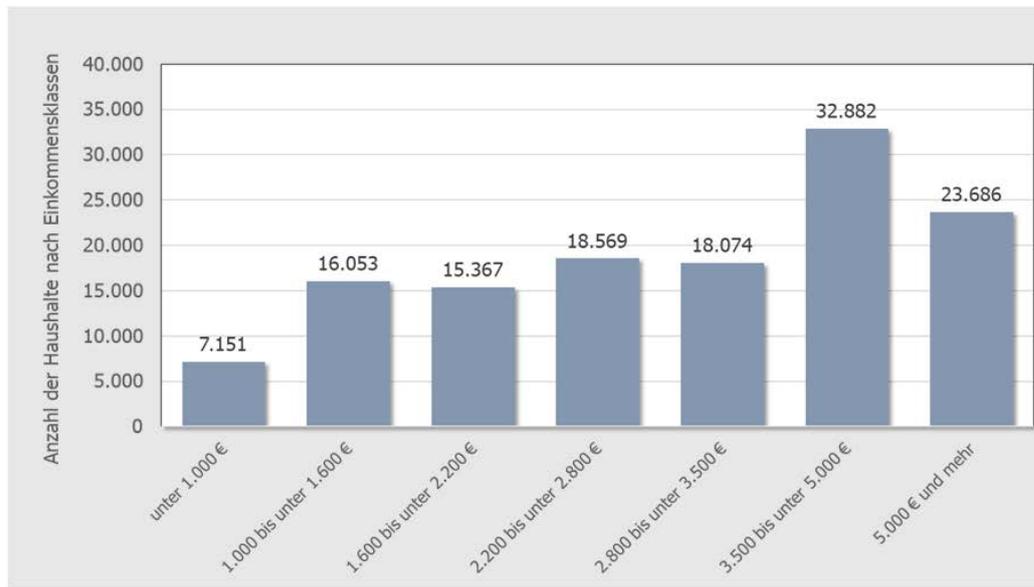
¹⁷ Quelle: Sozialamt des Kreises Rendsburg-Eckernförde

¹⁸ Integrationsbericht des Kreises Rendsburg-Eckernförde

¹⁹ Quelle: Statistik Empfänger von Asylbewerberregelleistungen

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Kreis Rendsburg-Eckernförde: Anzahl der Haushalte nach Einkommensklasse (Stand: 2019)



Quelle: microm; eigene Auswertung

Abbildung 43 Anzahl der Haushalte nach Einkommensklassen (Haushaltsnettoeinkommen) im Kreis Rendsburg-Eckernförde 2019

Auch in Bezug auf die Situation in den Teilräumen ergeben sich deutliche Unterschiede. Insbesondere in den Mittelzentren Rendsburg und Eckernförde aber auch etwa in Büdelsdorf sind die Anteile der Haushalte in den Klassen mit eher geringem Einkommen hoch. Gleiches gilt für die besonders „teure“ Fördekooperation um Kiel: Mit etwa 56 % stellen die einkommensschwächeren Haushalte eine wichtige Zielgruppe der Wohnraumversorgung dar (vgl. Abbildung 42).

Aus der Kommunalbefragung ergibt sich, dass die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums für die Mehrzahl der Kommunen der Teilräume 1, 2 und 3 (vgl. Abbildung 44) ein wesentliches Handlungsfeld für die Bedarfsgerechtigkeit der (künftigen) Wohnraumversorgung darstellt (zw. 56 % und 65 %).

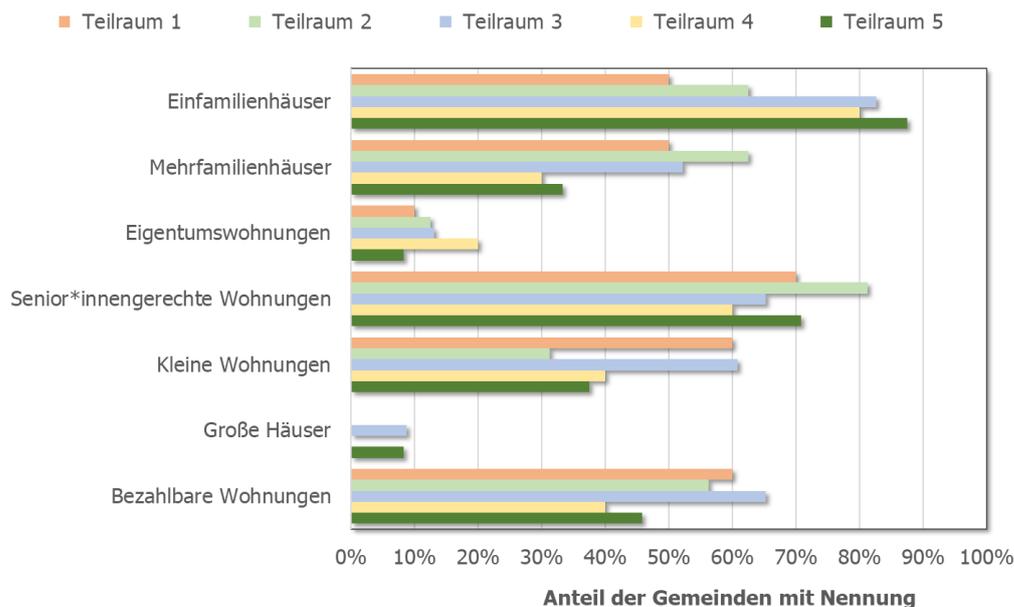


Abbildung 44 Antworten auf die Frage „Welche Wohnungs- und Gebäudeformen braucht es für diese Zielgruppe(n) in Ihrer Stadt oder Gemeinde vor allem?“ (Mehrfachnennungen möglich) – differenziert nach Teilräumen

5.10 Wohngeld und Wohnberechtigungsscheine

Wohngeld können in Deutschland Haushalte beantragen, die aufgrund ihres geringen Einkommens einen Zuschuss zur Miete (Mietzuschuss) oder zu den Kosten selbst genutzten Wohneigentums (Lastenzuschuss) benötigen. Im 4. Quartal 2019 wurden im Kreis Rendsburg-Eckernförde durchschnittlich 1.260 Empfänger*innen eines Mietzuschusses sowie 164 Empfänger/innen eines Lastenzuschusses gezählt. Eine Abfrage der Anzahl der **Wohnberechtigungsscheine** erfolgte bei den Ämtern, amtsfreien Städten und Gemeinden. Einen Wohnberechtigungsschein bekommen Personen, deren Einkommen unter festgelegten Einkommensgrenzen liegt. Mit dem Wohnberechtigungsschein als Nachweis, dass die Voraussetzungen erfüllt sind, kann direkt bei den Vermieter*innen eine Bewerbung auf Sozialwohnungen erfolgen.

Im Jahr 2019 wurden im Kreis Rendsburg-Eckernförde 1.017 Wohnberechtigungsscheine ausgestellt. Aus der Ämterabfrage liegen lediglich vollständige Informationen zu den in den Jahren 2018 und 2019 neu ausgestellten Wohnberechtigungsscheinen vor. Eine Gesamtzahl der „gültigen“ Wohnberechtigungsscheine ist nicht bekannt, so dass sich eine Bilanzierung mit der Anzahl der belegungsgebundenen Wohneinheiten verbietet. Im Rahmen des Beteiligungsprozesses wurde jedoch rückgemeldet, dass die Anzahl der Wohnberechtigungsscheine die Anzahl der belegungsgebundenen Wohnungen teilräumlich teils deutlich übersteigt.

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). Dieser Zusammenhang zeigt sich grundsätzlich auch für das Jahr 2018. Daraus wird deutlich, dass es – trotz eines insgesamt sichtbaren Zusammenhangs zwischen Wohnortbevölkerung und Anzahl der Wohnberechtigungsscheine – grundsätzlich deutlich mehr Anspruchsberechtigte in den Zentren gibt.

Knapp 60% der in den Jahren 2018 und 2019 neu ausgestellten Wohnberechtigungsscheine wurden für Ein-Personen-Haushalte, weitere 23% für Zwei-Personen-Haushalte ausgestellt, nur rund 18% der neuen Scheine berechtigen Haushalte mit drei und mehr Personen zum Bezug einer belegungsgebundenen Wohnung.

6 Struktur und Entwicklung des Wohnungsmarktes im Kreis

6.1 Entwicklung des Wohnraumangebotes

6.1.1 Wohnformen

Zum Ende des Jahres 2019 gab es im Kreis Rendsburg-Eckernförde 137.506 Wohnungen. Dies entspricht einem Anstieg der Anzahl der Wohnungen gegenüber dem Referenzjahr 2011 um rund +7.350 (+5,6 %).²⁰

Etwa 52 % der Wohnungen befinden sich in Wohngebäuden mit einer Wohnung (Einfamilienhaus), 14 % in Wohngebäuden mit zwei Wohnungen (Doppelhaus) und rund 34 % der Wohnungen in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen.²¹

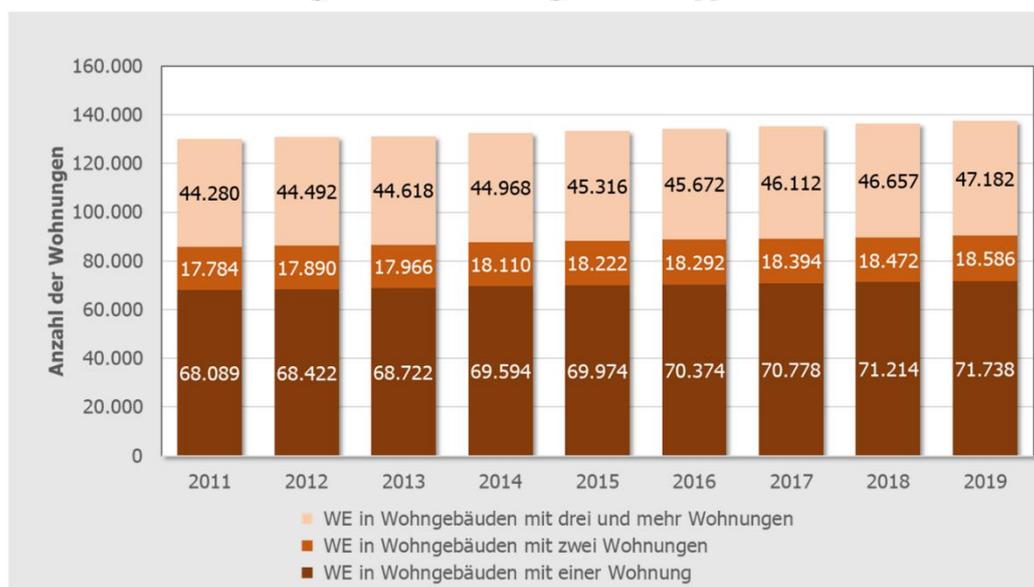
Im Zeitraum von 2011 bis 2019 ist die Anzahl der Wohnungen in Einfamilienhäusern um 5,4 % (+3.650), die der Wohnungen in Wohngebäuden mit zwei Wohnungen um 4,5 % (+800) sowie die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen um 6,6 % angewachsen (+2.900) (vgl. Abbildung 45).

²⁰ Anmerkung: Die Auswertungen in diesem Abschnitt basieren auf Daten aus der Regionalstatistik der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder, insb. Angaben zum Wohngebäude- sowie Wohnungsbestand sowie der Baufertigstellungsstatistik.

²¹ Anmerkung: In den Erläuterungen zu den verwendeten Datenquellen finden sich Definitionen der Begriffe „Wohngebäude“ sowie „Wohnungen“, nicht jedoch eine genaue Beschreibung, welche Wohngebäude genau zu den Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen gezählt werden (vgl. https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Publikationen/Downloads-Wohnen/fortschreibung-wohnungsbestand-pdf-5312301.pdf?__blob=publicationFile). Die Definitionen legen jedoch den Schluss nahe, dass hierzu vor allem Mehrfamilienhäuser gezählt werden. Dies betrifft sowohl Wohngebäude, in denen die einzelnen Wohneinheiten separat von außen erschlossen sind als auch Mehrfamilienhäuser, in denen die Erschließung über ein gemeinsames Treppenhaus erfolgt. Als einzelnes Gebäude gilt jedes freistehende Gebäude oder bei zusammenhängender Bebauung – z.B. Doppel- oder Reihenhäuser – jedes Gebäude, das durch eine vom Dach bis zum Keller reichende Brandmauer von anderen Gebäuden getrennt ist. Ist keine Brandmauer vorhanden, so gelten die zusammenhängenden Gebäudeeinheiten als einzelne Gebäude, wenn sie ein eigenes Erschließungssystem (eigener Zugang und eigenes Treppenhaus) besitzen und für sich benutzbar sind.

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

**Kreis Rendsburg-Eckernförde:
Anzahl der Wohnungen nach Wohng Gebäudetyp**



Quelle: Regionalstatistik des Bundes und der Länder

Abbildung 45 Anzahl der Wohnungen im Kreis Rendsburg-Eckernförde nach Anzahl der Wohnungen im jeweiligen Wohngebäude

Die folgende Abbildung zeigt die Bautätigkeit im Kreis Rendsburg-Eckernförde – in Form der baufertiggestellt gemeldeten Wohnungen im Zeitraum 2011 bis 2019²². Es wird deutlich, dass die Bautätigkeit ab dem Jahr 2014 gegenüber den Jahren davor wieder deutlich angezogen hat. Wie die gelbe Linie zeigt, lässt sich dieser Effekt grundsätzlich auch auf Ebene des Landes Schleswig-Holstein nachvollziehen. Daran zeigt sich ein klarer Zusammenhang zwischen Bautätigkeit und konjunktureller Entwicklung: Mit dem „Anspringen“ der Konjunktur nach der Wirtschaftskrise stieg auch die Wohnbautätigkeit dynamisch an (vgl. Abbildung 46).

²² Anmerkung: Es ist bekannt, dass in aller Regel nicht alle real fertiggestellten Wohnungen als baufertiggestellt gemeldet werden, so dass die zugrundeliegende Statistik durchaus ihre Schwächen hat, als Annäherung an realitätsnahe Ergebnisse hier jedoch dennoch Verwendung findet.

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

**Kreis Rendsburg-Eckernförde:
Baufertigstellungen nach Wohngebäudetyp**



Quelle: Regionalstatistik des Bundes und der Länder

Abbildung 26 Anzahl der baufertiggestellten Wohnungen nach Gebäudetyp im Kreis Rendsburg-Eckernförde (Säulen) sowie in Schleswig-Holstein (gelbe Linie)

Im Teilraum 1 ist der Anteil der Wohneinheiten in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen mit knapp 45 % im Vergleich zum Kreisdurchschnitt hoch. Die Anzahl der Wohneinheiten ist über alle betrachteten Wohngebäudeformen hinweg zwischen 2011 und 2019 um jeweils rund +5 % angestiegen (vgl. Abbildung 47).

In den Gemeinden des Teilraums 2 befinden sich nur rund 31 % der Wohnungen in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen. Etwa 56 % hingegen in Einfamilienhäusern (Kreisdurchschnitt: 34 % bzw. 52 %). Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen ist gegenüber dem Jahr 2011 um mehr als 6 % gestiegen, die der Einfamilienhäuser um rund 5 % (vgl. Abbildung 47).

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Teilraum 1 - Baufertigstellungen (oben) und Anzahl der Wohnungen (unten) nach Wohngebäudetyp

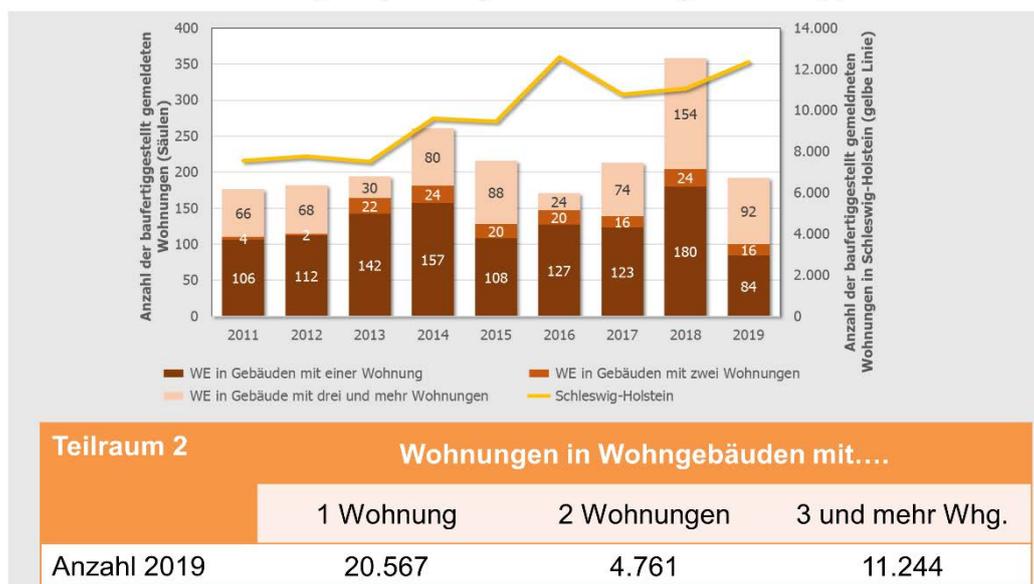


Quelle: Regionalstatistik des Bundes und der Länder

Abbildung 47 Teilraum 1 – Baufertigstellungen (Diagramm) und Anzahl der Wohngebäude (Tabelle) nach Wohngebäudetyp

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Teilraum 2 - Baufertigstellungen (oben) und Anzahl der Wohnungen (unten) nach Wohngebäudetyp



Quelle: Regionalstatistik des Bundes und der Länder

Abbildung 48 Teilraum 2 – Baufertigstellungen (Diagramm) und Anzahl der Wohngebäude (Tabelle) nach Wohngebäudetyp

Der Anstieg der Anzahl der Wohneinheiten war zwischen 2011 und 2019 in den Städten und Gemeinden des Teilraums 3 besonders hoch: Die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden mit drei oder mehr Wohnungen ist um rund 9 % angewachsen, die der Wohneinheiten in Einfamilienhäusern um mehr als 7,5 % (vgl. Abbildung 49).

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Teilraum 3 - Baufertigstellungen (oben) und Anzahl der Wohnungen (unten) nach Wohngebäudetyp



Quelle: Regionalstatistik des Bundes und der Länder

Abbildung 49 Teilraum 3 – Baufertigstellungen (Diagramm) und Anzahl der Wohngebäude (Tabelle) nach Wohngebäudetyp

Im Teilraum 4 ist der Anteil der Einfamilienhäuser im Vergleich zum Kreisdurchschnitt (52 %) mit rund 58 % eher hoch. Demgegenüber ist der Anteil der Wohneinheiten in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen mit 27% eher gering (Kreis: 34 %). Die Anzahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist mit mehr als +9 % deutlich angestiegen (Anstieg der Anzahl aller Wohneinheiten in diesem Teilraum: +5,4 %) (vgl. Abbildung 50).

Die Anzahl der Wohneinheiten im Teilraum 5 ist im Betrachtungszeitraum um rund 4 % angestiegen. Der stärkste Anstieg entfällt mit 4,6 % auf Einfamilienhäuser, die mit knapp 64 % ohnehin schon den größten Anteil an allen Wohnungen stellen (vgl. Abbildung 51).

Besonders auffällig ist der starke „Sprung“ im Teilraum 5, der sich vom Jahr 2018 auf 2019 vollzieht: Nach der Baufertigstellungsstatistik ist dafür insbesondere die Bautätigkeit in Hohenwestedt (76 WE) und Aukrug (26 WE) ursächlich. Für beide Kommunen wurden für das Jahr 2018 keine Baufertigstellungen erfasst.

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Teilraum 4 - Baufertigstellungen (oben) und Anzahl der Wohnungen (unten) nach Wohngebäudetyp

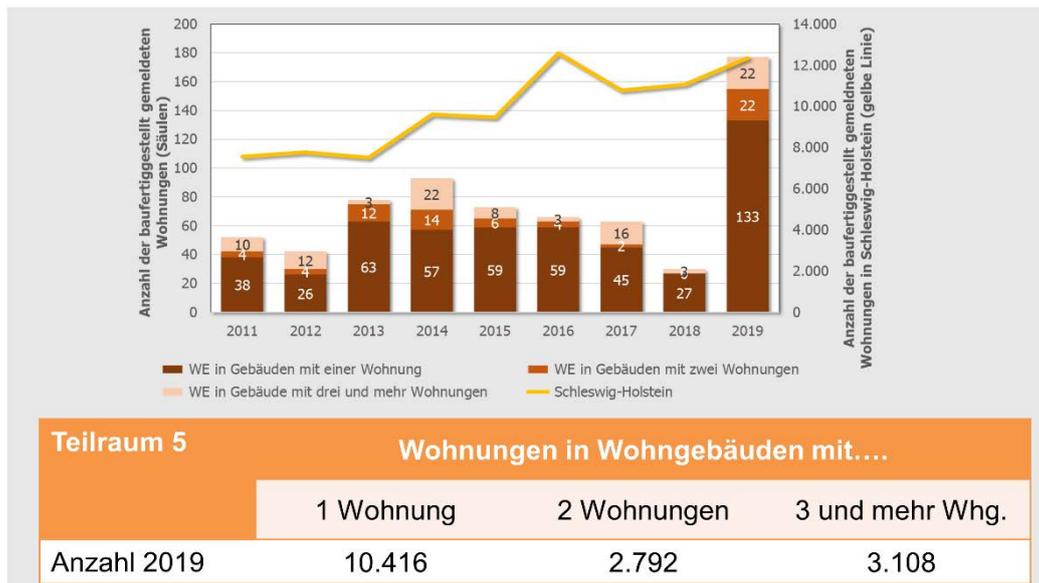


Quelle: Regionalstatistik des Bundes und der Länder

Abbildung 50 Teilraum 4 – Baufertigstellungen (Diagramm) und Anzahl der Wohngebäude (Tabelle) nach Wohngebäudetyp

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Teilraum 5 - Baufertigstellungen (oben) und Anzahl der Wohnungen (unten) nach Wohngebäudetyp



Quelle: Regionalstatistik des Bundes und der Länder

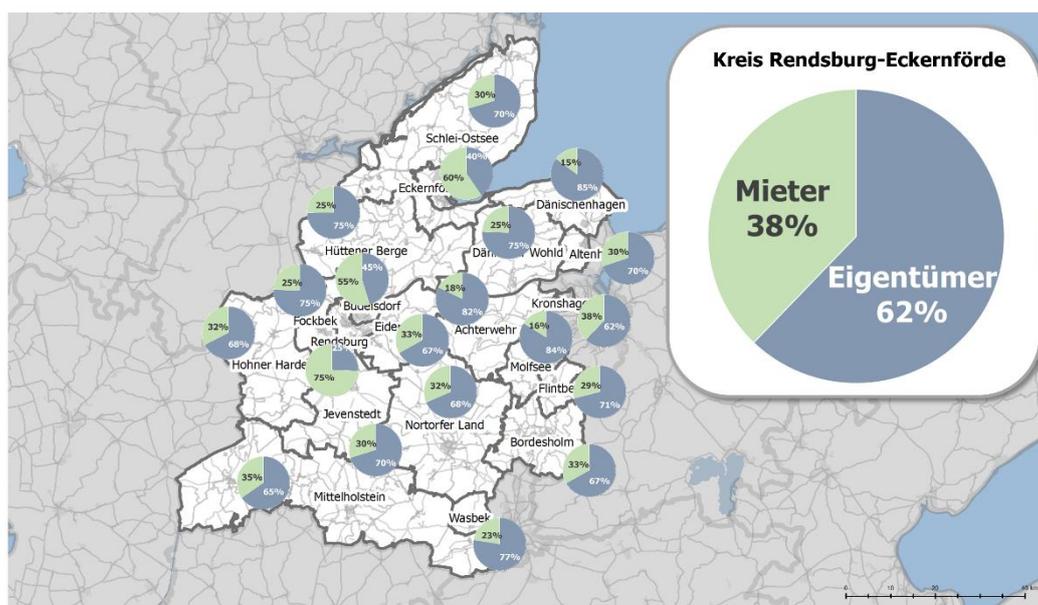
Abbildung 51 Teilraum 5 – Baufertigstellungen (Diagramm) und Anzahl der Wohngebäude (Tabelle) nach Wohngebäudetyp

6.1.2 Eigentum/Miete

Wie in den allermeisten ländlichen Räumen ist auch der Wohnungsmarkt im Kreis Rendsburg-Eckernförde stark durch selbst genutztes Eigentum geprägt: Rund 62 % der Haushalte leben im Wohneigentum, etwa 38 % der Haushalte zur Miete (vgl. Abbildung 52).

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Anteil der Haushalte im selbst genutzten Eigentum und Mieterhaushalte



Quelle: microm (2020); Datenstand: 2019

Abbildung 52 Anteil der Haushalte nach Eigentumsverhältnis der bewohnten Wohnung

Innerhalb des Kreisgebietes bestehen deutliche teilräumliche Unterschiede in Bezug auf das Verhältnis der Anteil von Eigentümer- und Mieterhaushalten: Während beispielsweise in Rendsburg nur ein Viertel aller Haushalte, in Eckernförde 40 % und in Büdelndorf 45 % der Haushalte im Eigentum leben, sind dies in Fockbek und dem Amt Dänischer Wohld drei Viertel, im Amt Molfsee und dem Amt Dänischenhagen sogar über 80 %.

6.1.3 Zweitwohnsitze

Hintergrund

Eine Befassung mit der Menge der als Zweit- und Nebenwohnungen überwiegend zu Freizeit- zwecken genutzten Wohnungen im Kreisgebiet empfiehlt sich schon allein deswegen, weil Wohnimmobilien, die auf den Markt kommen, häufig – und nach Eindruck vieler Verantwortlichen in zunehmenden Maßen – 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 drohen, 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 Freizeitzielen genutzte Wohnraum den ortsansässigen oder (ins Dauerwohnen) zuzugswilligen Haushalten mit entsprechenden Bedarfen entzogen ist.

Für die Städte und Gemeinden ist dies aus verschiedenen Gründen nicht unproblematisch: Eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum für Zweit- und Freizeitwohnungen führt bei gleichbleibendem oder sinkendem Wohnraumangebot vor Ort zu einem Anstieg der Preise. Zudem 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.

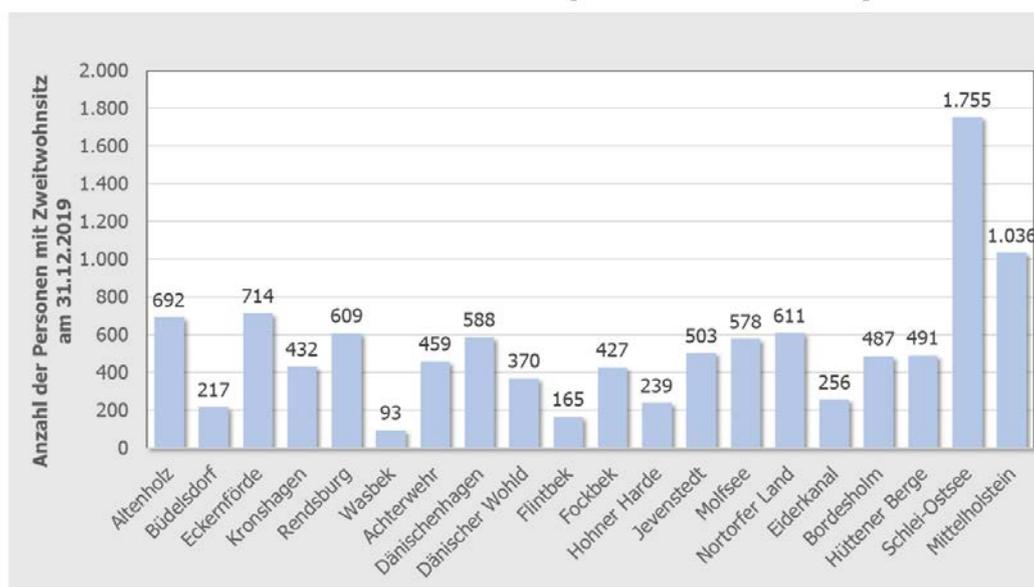
Für die Kommunen erweist sich bei einer größeren Zahl von ausschließlich zu Freizeitzielen genutzten Wohnungen oftmals als problematisch, dass viele Zweitwohnungsnehmer/innen sich nicht so in die dörfliche Gemeinschaft einbringen, wie das Menschen tun, die ihren Hauptwohnsitz in die Gemeinde verlegen. Menschen, die Wohnraum zu Freizeitzielen 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 besonders wenige Menschen einen Zweitwohnsitz in der Gemeinde Wasbek sowie im Amt Flintbek (vgl. Abbildung 53).

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

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



Quelle: Ämter, amtsfreien Städte und Gemeinden im Kreis-Rendsburg-Eckernförde

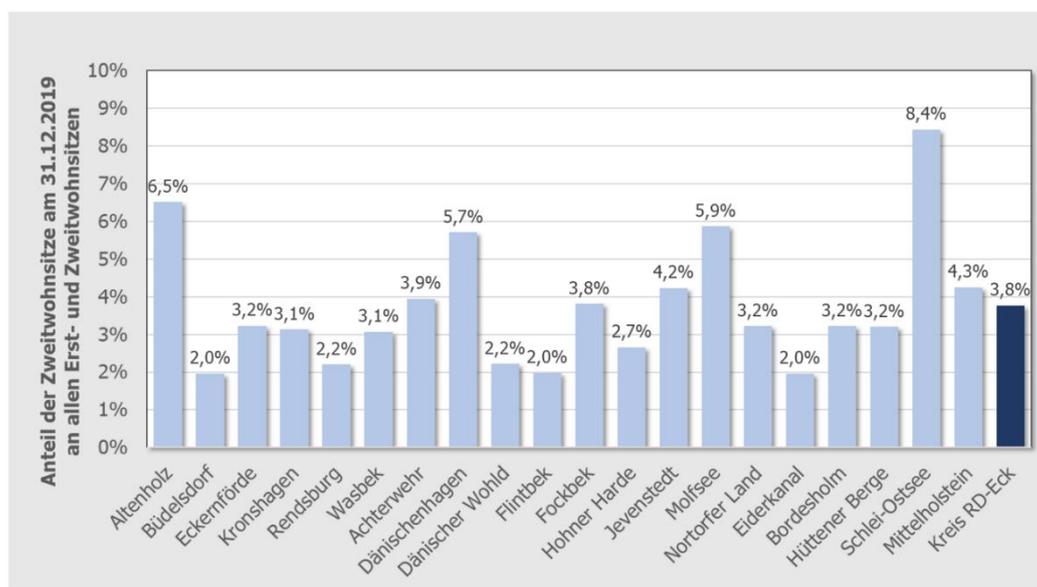
Abbildung 53 Anzahl der Personen mit Zweitwohnsitz in den Ämtern und amtsfreien Städten und Gemeinden (Stand: 31.12.2019)

Der Anteil der Personen mit Zweitwohnsitz an allen in den jeweiligen Ämtern, amtsfreien Städten und Gemeinden gemeldeten Personen (Erst- und Zweitwohnsitze²³) 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 54).

²³ Anmerkung: 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.

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Anteil der Zweitwohnsitze an allen Erst- und Zweitwohnsitzen



Quelle: Ämter, amtsfreien Städte und Gemeinden im Kreis-Rendsburg-Eckernförde

Abbildung 54 Anteil der Zweitwohnsitze an allen Erst- und Zweitwohnsitzen

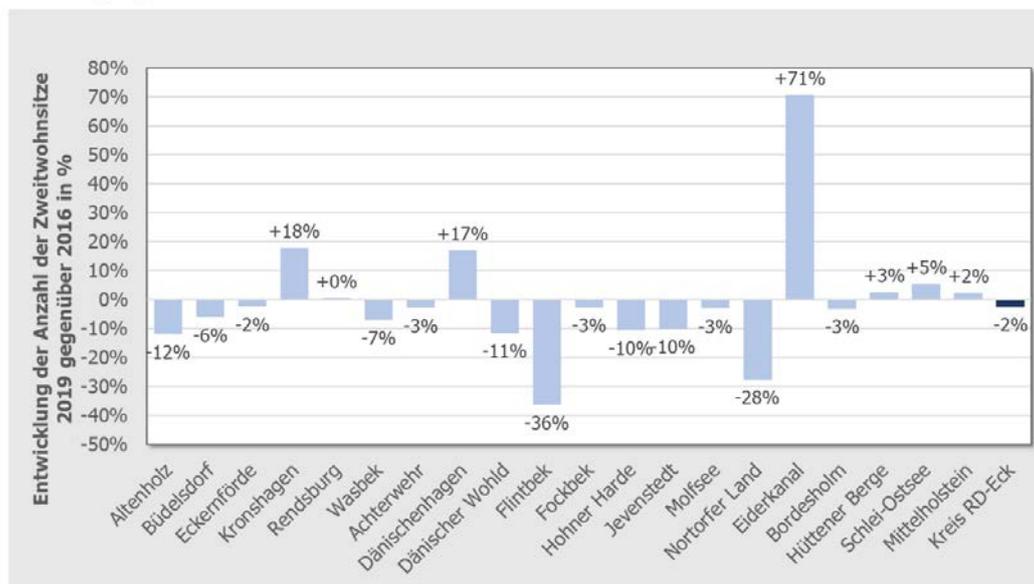
Die Anzahl der Personen mit Zweitwohnsitzen ist kreisweit gegenüber dem Jahr 2016 leicht um knapp 2,5% zurückgegangen. Dies entspricht kreisweit einem Rückgang um rund 260 Personen mit Zweitwohnsitzen (der jedoch zumindest teilweise auf Registerbereinigungen zurückzuführen ist; siehe unten).

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 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 55).

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.

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

**Entwicklung der Anzahl der Personen mit Zweitwohnsitz
2019 gegenüber 2016 in %**



Quelle: Ämter, amtsfreien Städte und Gemeinden im Kreis-Rendsburg-Eckernförde

Abbildung 55 Entwicklung der Anzahl der Personen mit Zweitwohnsitz 2019 gegenüber 2016 in %

6.1.4 Geförderter Wohnraum

Im Jahr 2019 gab es im Kreis Rendsburg-Eckernförde 2.944 Wohnungen, die im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung errichtet wurden und für die entsprechende Zweckbindungen und Belegungsrechte vorliegen. Im Jahr 2014 waren dies noch 3.346 Wohnungen. Dies entspricht einem Rückgang um 12% (vgl. Abbildung 57).

Knapp die Hälfte der belegungsgebundenen Wohnungen der sozialen Wohnraumförderung befindet sich im Teilraum 1 – Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg und Amt Eiderkanal. Zwischen 2014 und 2019 ist die Anzahl der Wohnungen um 127 auf rund 1.400 zurückgegangen (-8,3 %).

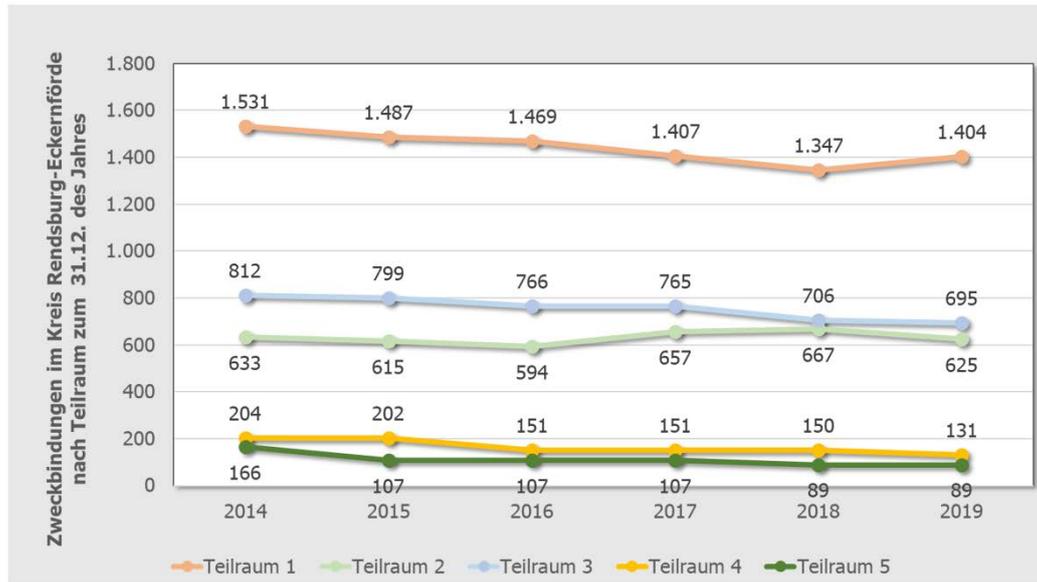
Rund ein Fünftel der Wohnungen liegt in der Fördekooperation (Teilraum 2). Deren Anzahl schwankte in den letzten Jahren ohne klare Entwicklungsrichtung. Mit 625 lag die Anzahl der Wohnungen im Jahr 2019 nur knapp unter der Anzahl des Jahres 2014 (-8, -1,3%)

Die Anzahl der belegungsgebundenen Wohnungen im Teilraum 3 – Eckernförde, Ämter Schlei-Ostsee und Hüttener Berge (ohne Borgstedt) – ist zwischen 2014 und 2019 um knapp 120 auf 695 Wohnungen rückläufig gewesen (-14,4 %).

In den Teilräumen 4 und 5 befindet sich nur ein kleinerer Teil der mit Mitteln der Wohnraumförderung geförderten Wohnungen. Zudem war deren Anzahl sowohl im Teilraum 4 – um 73 auf 131 (-35,8 %) – als auch im Teilraum 5 – um 77 auf 89 (-46,4 %) deutlich rückläufig (Abbildung 56).

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Soziale Wohnraumversorgung – Entwicklung der Anzahl der Zweckbindungen nach Teilräumen 2014-2019



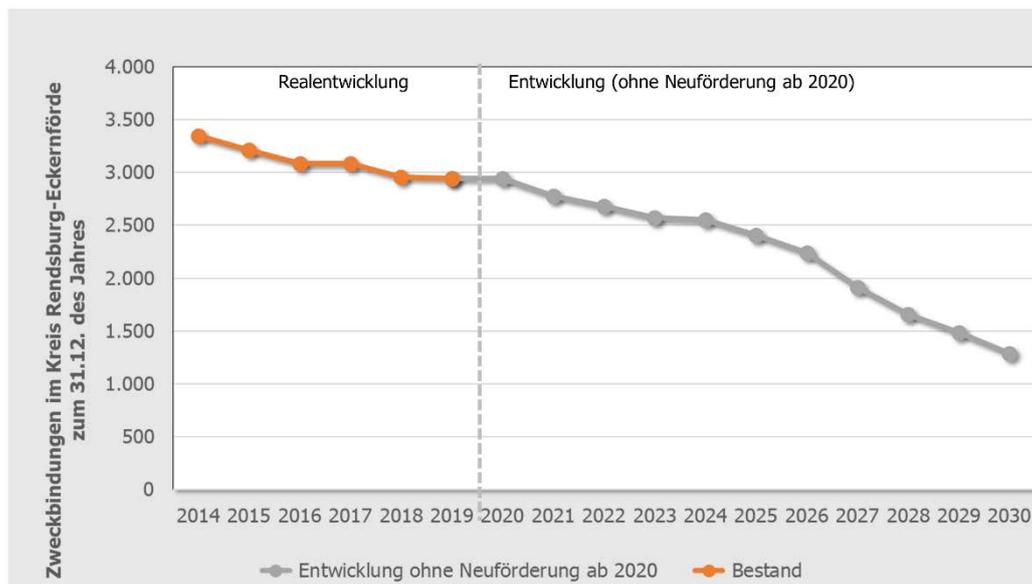
Quelle: MILIG, Referat für Wohnraumförderung

Abbildung 56 Entwicklung der Anzahl der Zweckbindungen nach Teilräumen 2014-2019

Bis zum Jahr 2030 werden mehr als die Hälfte dieser Wohnungen aus der Zweckbindung laufen (1.655 Wohnungen, -56 %), so dass entsprechender Bedarf für die Förderungen neuer Wohneinheiten besteht (vgl. Abbildung 57).

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Kreis Rendsburg-Eckernförde: Soziale Wohnraumversorgung – Anzahl der Zweckbindungen (und deren Auslaufen)



Quelle: MILIG, Referat für Wohnraumförderung

Abbildung 57 Anzahl der Zweckbindungen im Kreis Rendsburg-Eckernförde (2011-2019: real; 2020-2030: Auslaufen bestehender Zweckbindungen ohne Neuförderung)

6.2 Immobilienkauf- und Mietpreise

Wie bereits an verschiedenen Stellen thematisiert wurde, ist zentraler Teil einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung auch die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums. Im Rahmen dieses Kapitels erfolgt daher eine Annäherung an die Immobilienkauf- und Mietpreise im Kreis Rendsburg-Eckernförde. Dafür wurden verschiedene Datenquellen ausgewertet:

- Immobilienkauf- und Mietpreise für verschiedene Wohnformen, die bei der Fa. F+B - Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH angekauft wurden. Zur Generierung der Daten nutzt F+B ein hedonisches Preismodell, das mit Preisen real angebotener Wohnungen „gefüttert“ wird und so auch Schätzwerte für Gemeinden liefert, in denen nur sehr wenige Wohnungen angeboten werden
- Der Grundstücksmarktbericht des Kreises Rendsburg-Eckernförde sowie
- Daten aus dem Mietenmonitoring der Investitionsbank des Landes Schleswig-Holstein.

6.2.1 Bodenrichtwerte

Eine wesentliche Grundlage für die Abschätzung der Kostenunterschiede für das Wohnen innerhalb des Kreisgebiets stellen die Bodenrichtwerte dar. Diese Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen „werden durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind. Die Bodenrichtwerte

beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen.“ (zitiert nach Grundstücksmarktbericht des Kreises Rendsburg-Eckernförde 2019: 182).

Wie die folgende Abbildung 58 zeigt, sind die Bodenrichtwerte insbesondere in den unmittelbar an Kiel angrenzenden Teilräumen hoch. Hinzu treten z.B. Teilräume im Umland in der Region Eckernförde, in den Ämtern Schlei-Ostsee und Hüttener Berge sowie im Raum Rendsburg. Eher geringe Bodenrichtwerte konnten für Teile der Ämter Hohner Harde, Nortorfer Land und Mittelholstein konstatiert werden.

Kreis Rendsburg-Eckernförde - Bodenrichtwerte zum 31.12.2018

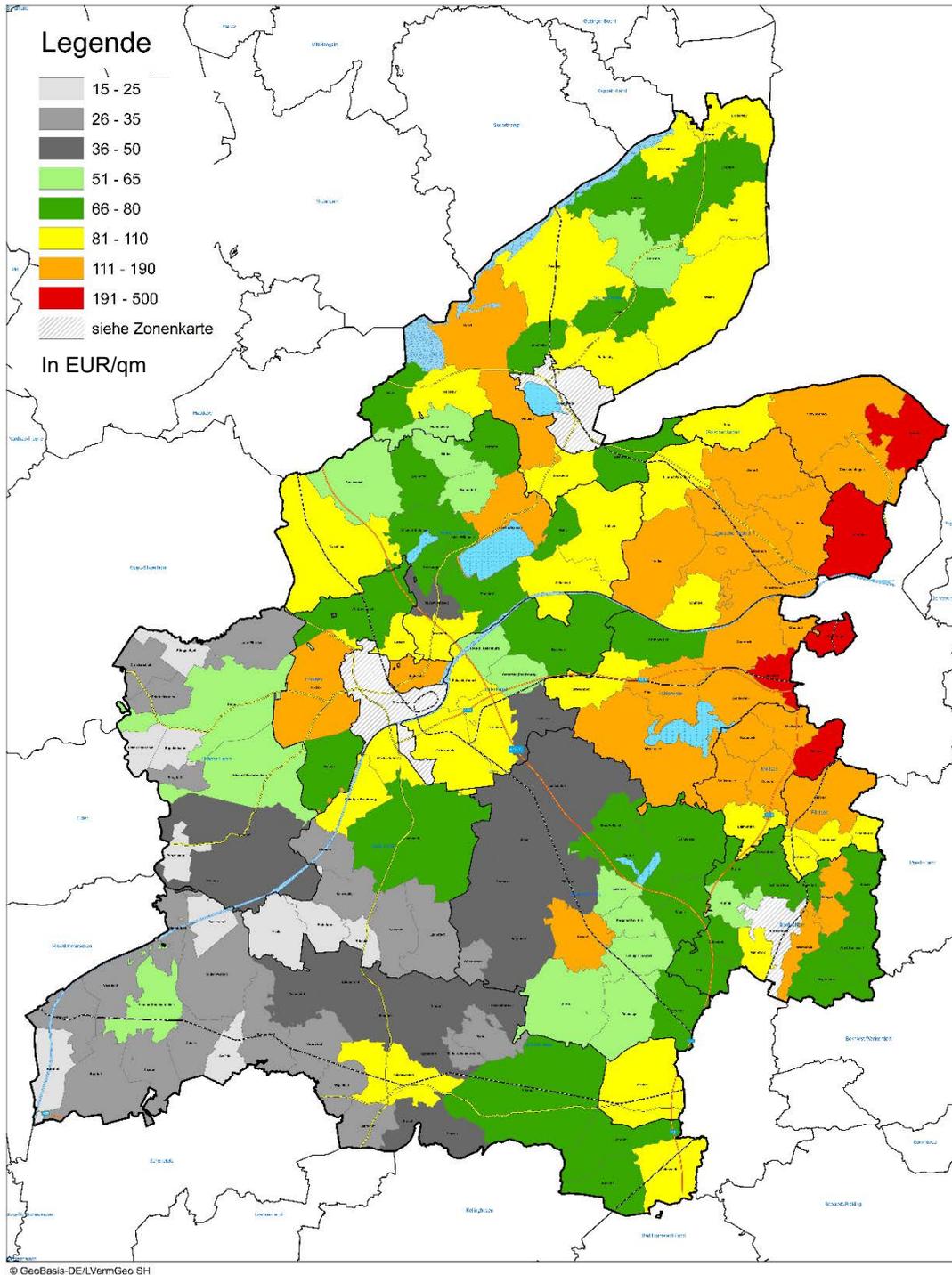


Abbildung 58 Räumlich differenzierte Bodenrichtwerte in EUR/qm im Kreis Rendsburg-Eckernförde zum 31.12.2018
(Quelle: Grundstücksmarktbericht des Kreises Rendsburg-Eckernförde 2019)²⁴

²⁴ Anmerkung: Es handelt sich um eine Darstellung des Bodenrichtwertniveaus für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen, die dem Grundstücksmarktbericht des Kreises Rendsburg-Eckernförde entnommen wurde (S. 183). Die Darstellung enthält keine Angaben für die Städte Rendsburg und Eckernförde sowie die Gemeinde Bordesholm.

6.2.2 Immobilienkauf- und -mietpreise

Für eine Annäherung an die Immobilienkauf- und -mietpreise im Kreisgebiet wurden im Laufe des Projektes verschiedene Quellen ausgewertet. Diese sind aufgrund ihrer jeweiligen Bezüge auf unterschiedliche Grundlagen und unterschiedlichen Erfassungssystematiken untereinander kaum vergleichbar. Durch ein „Nebeneinanderhalten“ der unterschiedlichen Datenquellen soll jedoch ein Bild zu den Immobilienkauf- und -mietpreisen, deren Entwicklung sowie inner-regionalen Kostenunterschiede erfolgen.

Verwendete Datenquellen

- Mit dem Grundstückmarktbericht des Gutachterausschusses des Kreises Rendsburg-Eckernförde liegt eine offizielle und akzeptierte Datenquelle des Kreises vor, mit der im Rahmen dieses Berichtes Auswertungen zu Kaufpreisen für Häuser aus dem Bestand dargestellt werden.
- Das Mietenmonitoring der Investitionsbank Schleswig-Holstein stellt eine weitere wichtige Datenquelle dar, die für verschiedene Auswertungen von Mietpreisen für die erstmalige (Neubau) bzw. die Wiedervermietung (Bestandsobjekte) im Rahmen des Projektes genutzt werden konnte.
- Zusätzlich wurden bereits zu Beginn des Projektes Grundlagendaten zu den Immobilienkauf- und -mietpreisen bei der Fa. F+B GmbH gekauft. Diese basieren auf einem hedonischen Preismodell, das Angebotspreise von gängigen Internetportalen berücksichtigt und so eine Abschätzung von Preisen für Häuser und Wohnungen in den einzelnen Teilräumen ermöglicht.

Einordnung der verwendeten Datenquellen und ihres Verhältnisses zueinander

Die im Grundstückmarktbericht des Kreises veröffentlichten Werte basieren auf der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses. Es handelt sich also um Kennwerte, die auf Basis tatsächlich vollzogener Transaktionen hergeleitet werden. Im Rahmen dieses Berichtes werden aus dieser Datenquelle mittlere Kaufpreise für Bestandsimmobilien dargestellt.

Die in dieser Dokumentation dargestellten Mietpreise stammen u.a. aus dem Mietenmonitoring der Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH). Grundlage der Angebotsmieten des IB.SH Mietenmonitorings ist eine kontinuierliche Datenaufbereitung und qualitätsgeprüfte Datenauswertung von Angebotsdaten aus der Online-Vermarktung und Neuvertragsmieten wohnungswirtschaftlicher Anbieter. Diese Kombination wird insbesondere durch eine Kooperation der IB.SH mit den im Land aktiven wohnungswirtschaftlichen Verbänden und ihren Mitgliedsunternehmen realisiert. Deren Direktlieferungen können verzerrende Effekte ausgleichen, beispielsweise durch selektives Ausbleiben von Inseraten auf Internetplattformen, insbesondere in Zeiten eines Nachfrageüberhangs.

Die kleinräumig differenzierten Daten zu Immobilienkauf- und -mietpreisen, die für die Bearbeitung des Projektes bei der Fa. F+B angekauft wurden, basieren – im Gegensatz zu den Daten der IB.SH – ausschließlich auf Daten, die auf den gängigen Immobilienportalen angebotenen Objekte. Diese werden für die Anwendung eines hedonischen Preismodells genutzt, um modellhaft kleinräumig differenzierte Preise herzuleiten. Durch die Anwendung eines hedonischen Preismodells ist auch das Ausweisen von Preisen für Teilräume und Marktsegmente möglich, in denen das Marktgeschehen z.B. aufgrund der Fallzahlen der angebotenen

Objekte eine Mittelwertbildung nicht zulässt. Diese methodische Herangehensweise bedeutet aber auch, dass Objekte aus Teilmärkten, die auf den erfassten Plattformen nicht angeboten werden, in den Prozess der Preisbildung dieser Datenquelle nicht einbezogen werden. Dies ist bei der Betrachtung und Analyse der Daten sowie der Ableitung von Schlussfolgerungen zu bedenken.

Preise auf Ebene des Kreises

Die folgende Abbildung 59 zeigt eine Auswertung der Daten von F+B. Auf der linken Seite sind mittlere **Kaufpreise für Wohnimmobilien** im Kreis Rendsburg-Eckernförde dargestellt.

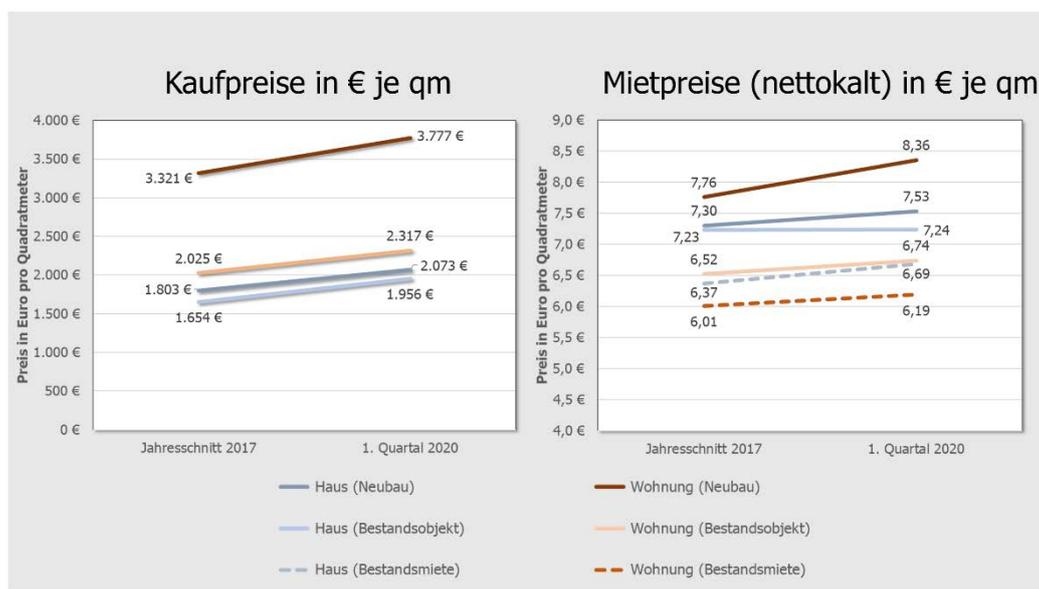
- Neubauwohnungen kosten im Kreisdurchschnitt 3.777 € pro qm. Gegenüber dem Jahresdurchschnitt 2017 (3.321 €/qm) haben sich die Preise für Eigentumswohnungen im Neubau damit um rund +14 % erhöht.
- Die Preise für den Verkauf von Eigentumswohnungen aus dem Bestand liegen mit 2.321 € pro Quadratmeter etwa 40% unter dem Wert für Neubauten. Die Preissteigerung gegenüber dem Jahr 2017 beträgt ebenfalls +14 %.
- Häuser im Neubau kosten im Kreisdurchschnitt 2.073 €/qm. Der Preisanstieg gegenüber dem Jahr 2017 beläuft sich auf 15 %.
- Die Kosten für den Verkauf von Wohnhäusern aus dem Bestand belaufen sich auf 1.956 €/qm (+18% gegenüber 2017).

Die durchschnittlichen **Mietpreise für Wohnimmobilien** im Kreisgebiet lassen sich ebenfalls aus Abbildung 59 ablesen. Die dargestellten Werte stellen Nettokaltmieten dar und beziehen sich auf Neu- und Wiedervermietungen (durchgezogene Linien) sowie auf Bestandsmieten (gestrichelte Linien):

- Neubauwohnungen kosten im kreisweiten Durchschnitt 8,36 € pro Quadratmeter (+8 % gegenüber 2017).
- Der quadratmeterbezogene Mietpreis für Bestandswohnungen in der Wiedervermietung) beträgt 6,74 €. Dieser ist gegenüber dem Referenzzeitraum nur um etwa +3,5 % angestiegen.
- Ebenfalls nur geringfügig angestiegen sind die Mietpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau (+3 %): Deren Mietpreis betrug im 1. Quartal 2020 im Kreisdurchschnitt 7,53 € pro Quadratmeter.
- Gegenüber dem Referenzzeitraum sind die Angebotspreise für Häuser aus dem Bestand in der Wiedervermietung bei rund 7,24 €/qm nahezu konstant geblieben.

Die Bestandsmieten für Häuser betragen 6,69 € pro Quadratmeter (+5 % gegenüber 2017), die für Wohnungen 6,19 €/qm (+3,0 %).

Immobilienkauf- und Mietpreise im Kreis Rendsburg-Eckernförde



Quelle: F+B GmbH (2020) (Stand: 1. Quartal 2020 gegenüber Jahresdurchschnitt 2017)

Abbildung 59 Immobilienkauf- und Mietpreise im Kreis Rendsburg-Eckernförde (1.Quartal 2020 gegenüber Jahresdurchschnitt 2017)

Kaufpreise für Wohnhäuser aus dem Bestand

Zur Einordnung der Ergebnisse sollen hier zudem Auswertungen aus dem Grundstückmarktbericht gegenübergestellt werden. Hierbei handelt es sich um Preisangaben für Bestandsimmobilien aus dem Einfamilienhaussegment (enthalten sind freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Zweifamilienhäuser). Als Ergebnis wird der Mittelwert aus dem sogenannten Wohnflächenfaktor (= Gesamtkaufpreis/Wohnfläche) ausgewiesen. Mit 2.192 € pro Quadratmeter liegt der Preis aus dieser Datenquelle sogar noch – nicht unerheblich – oberhalb des von der Fa. F+B ermittelten Preises (1.956 €/qm).

Mietpreise

Angaben zu Mietpreisen im Kreis Rendsburg-Eckernförde liegen auch aus dem Mietenmonitoring der Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH) vor.^{25 26} Für das Jahr 2019 wird hier ein Median-Mietpreis von 7,18 €/qm ausgewiesen. Die Entwicklung gegenüber dem Vorjahr wird mit +0,38 €/qm (+5,6 %) angegeben. Diese Median-Werte liegen tendenziell leicht unterhalb der von der Fa. F+B ermittelten Preise (vgl. Abbildung 59). Dies lässt sich zum einen darauf zurückführen, dass hier zwei unterschiedliche Arten von Werten nebeneinandergehalten

²⁵ Anmerkung Datengrundlagen ab 2017: Immobilien Scout GmbH, empirica-systeme GmbH, VNW, BFW, Haus & Grund bis 2017: Immobilien Scout GmbH

²⁶ Anmerkung: Angebotsmietpreise bilden keine realisierten bzw. bestehenden Mietverhältnisse ab. Je nach regionaler Anbieter- und Angebotszusammensetzung können Preisentwicklungen strukturell bedingt sein. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit übernimmt die IB.SH keine Gewähr.

werden, die nicht unmittelbar vergleichbar sind.²⁷ Zum anderen dürfte der beobachtete Effekt jedoch (auch) damit zusammenhängen, dass die von der IB.SH in die Preisbildung einbezogenen Angebotsmieten weitere Teilmärkte berücksichtigen, die mit einer Abfrage der gängigen Immobiliensuchportale im Internet durch F+B nicht miterfasst werden.

Unterschieden nach Neubau und Bestand (Wiedervermietung) ermittelt die IB.SH für das Jahr 2019 Werte von 10 €/qm (Neubau) und 7,02 €/qm (Bestand). Während der Median-Preis für Bestandsobjekte gut zum durch die Fa. F+B ermittelten Preis passt, liegt der Median-Preis im Bereich des Neubaus für das Jahr 2019 oberhalb des von F+B ermittelten Wertes.

Preise auf Ebene der Teilräume

Auswertbare Grundlagendaten für die im Rahmen des Projektes gebildeten Teilräume liegen aus einer im Rahmen des Projektes durch die Investitionsbank Schleswig-Holstein durchgeführten Sonderauswertung vor (Mietensteckbriefe für die einzelnen Teilräume). Die Preisangaben beziehen sich auf Angebotspreise für Neubau- und Bestandsobjekte. Die Ergebnisse für das Jahr 2019 zeigt die folgende Tabelle 2.^{25 26}

Es wird deutlich, dass der quadratmeterbezogene Median-Mietpreis für das Jahr 2019 vor allem im Teilraum 2 – also im westlichen Umland Kiels – mit 8,18 €/qm besonders hoch ist. Mit 7,50 €/qm wird auch für den Teilraum 3 – Eckernförde, Ämter Schlei-Ostsee und Hüttener Berge (ohne Borgstedt) – ein vergleichsweise hoher Median-Preis ausgewiesen, der jedoch insbesondere durch die Preise in Eckernförde getrieben ist. Die höchste Entwicklungsdynamik gegenüber dem Vorjahr zeigt sich für den Teilraum 1 und 3 (ohne Rendsburg) (+9 %) sowie Eckernförde (+8,8 %). Der geringste Medianpreis (6€) wird für den Teilraum 5 berechnet. Eine vergleichsweise niedrige Entwicklungsdynamik zeigt sich im – sehr hochpreisigen - Teilraum 2 (vgl. Tabelle 2).

Teilraum	Medianpreis je qm 2019	Veränderung zum Vorjahr	Medianpreis 2019	
			Neubau (€ je qm)	Bestand (€ je qm)
Teilraum 1	6,55 €	+5,8%	8,92 €	6,50€
- Rendsburg	6,49 €	+5,0 %	7,50 €	6,45 €
- TR1 ohne RD	6,79 €	+9,0%	8,95 €	6,56 €
Teilraum 2	8,18 €	+2,9%	12,02 €	8,09 €
Teilraum 3	7,50 €	+5,9%	10,55 €	7,35 €
- Eckernförde	7,92 €	+8,8%	10,96 €	7,68 €
- TR3 ohne Eck	6,71 €	+4,5%	8,44 €	6,67 €

²⁷Anmerkung: Während die Werte der Fa. F+B modellhaft hergeleitete mittlere Werte (im Sinne eines durchschnittlichen Preises) beschreiben, handelt es sich bei den Daten der IB.SH um Medianpreis. Der Median repräsentiert in einer Verteilung von Werten den Wert, bei dem ebenso viele Werte unterhalb und oberhalb des Wertes liegen. Dadurch ist der Median robust gegenüber Ausreißern, also Werten, die sehr von den restlichen Werten abweichen. Daher wird der Median häufig verwendet, wenn ein Datensatz nicht sehr einheitlich verteilt ist, sondern einige Ausreißer aufweist.

Teilraum 4		7,00 €	+6,7%	8,91 €	6,88 €
Teilraum 5		6,00 €	+4,3%	8,48 €	5,91 €
Kreis RD-ECK		7,18 €	+5,6%	10,00 €	7,02 €

Tabelle 2 Medianpreis für Mietobjekte nach Teilräumen 2019
(Quelle: Sonderauswertung der IB:SH)

Preise auf Ebene der Ämter, amtsfreien Städte und Gemeinden

Dieser Abschnitt stellt Preisangaben auf Ebene der Ämter, amtsfreien Städte und Gemeinden vergleichend gegenüber.

Immobilienkaufpreise

Die folgende Tabelle 3 stellt durchschnittliche Kaufpreise in €/qm auf Ebene der Ämter, amtsfreien Städte und Gemeinden dar. Der Vergleich bezieht folgende Quellen und Werte ein:

- Mittlere Angebotspreise für Häuser und Wohnungen im Neubau bzw. aus dem Bestand für das Jahr 2020, die über ein hedonisches Preisbildungsmodell der Fa. F+B geschätzt wurden sowie
- Durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilienhäuser aus dem Bestand für das Jahr 2020 aus den Berechnungen, die im Zusammenhang mit der „Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses im Kreis Rendsburg-Eckernförde (Auswertung Stand Februar 2021)“ für den Kreis Rendsburg-Eckernförde erfasst und berechnet wurden.

Ämter, amtsfreie Städte und Gemeinden	mittlere Angebotspreise 2020 in €/qm (Quelle: F+B GmbH)				Durchschnittlicher Kaufpreis in €/qm für Einfamilienhäuser aus dem Bestand 2020 (Quelle: Grundstücksmarktbericht)
	Neubau		Bestand		
	Haus	Whg.	Haus	Whg.	
Rendsburg	1.770 €	3.080 €	1.690 €	1.890 €	1.613 €
Eckernförde	2.420 €	4.770 €	2.300 €	2.930 €	2.933 €
Büdelndorf	1.870 €	3.380 €	1.780 €	2.080 €	2.030 €
Altenholz	2.510 €	4.490 €	2.390 €	2.750 €	2.872 €
Kronshagen	2.820 €	5.880 €	2.690 €	3.610 €	3.270 €
Wasbek	1.730 €	3.230 €	1.650 €	1.980 €	1.725 €
Achterwehr	2.540 €	4.230 €	2.280 €	2.680 €	2.972 €
Bordesholm	2.010 €	3.630 €	1.970 €	2.320 €	2.335 €
Dänischenhagen	2.340 €	5.020 €	2.360 €	2.760 €	3.305 €
Dänischer Wohld	2.120 €	4.200 €	2.040 €	2.590 €	2.488 €
Eiderkanal	1.610 €	3.310 €	1.610 €	2.030 €	1.935 €
Flintbek	2.130 €	3.870 €	2.040 €	2.420 €	2.518 €
Fockbek	1.720 €	3.340 €	1.620 €	1.960 €	1.871 €
Hohner Harde	1.450 €	2.680 €	1.390 €	1.710 €	1.713 €
Hüttener Berge	1.730 €	3.510 €	1.630 €	2.070 €	1.998 €
Jevenstedt	1.490 €	2.520 €	1.540 €	1.890 €	1.680 €
Mittelholstein	1.450 €	2.760 €	1.330 €	1.580 €	1.466 €
Molfsee	2.590 €	4.690 €	2.500 €	2.880 €	2.602 €
Nortorfer Land	1.670 €	3.120 €	1.590 €	1.970 €	1.837 €
Schlei-Ostsee	1.870 €	4.160 €	1.800 €	2.460 €	2.441 €
Kreis Rendsburg-Eckernförde	2.070 €	3.780 €	1.960 €	2.320 €	2.192 €

Tabelle 3 Durchschnittliche Kaufpreise in €/qm auf Ebene der Ämter, amtsfreien Städte und Gemeinden im Vergleich

Mietpreise

In der folgenden Tabelle 4 sind quadratmeterbezogene Mietpreise auf Ebene der Ämter, amtsfreien Städte und Gemeinden zusammengefasst. Die Übersicht enthält

- Mittlere Angebotsmieten für Häuser und Wohnungen im Neubau bzw. aus dem Bestand für das Jahr 2020, die über ein hedonisches Preisbildungsmodell der Fa. F+B geschätzt wurden sowie

- Medianpreise aus dem Mietenmonitoring der Investitionsbank Schleswig-Holstein für das Jahr 2019.²⁸

Ämter, amtsfreie Städte und Gemeinden	mittlere Angebotsmiete 2020 in €/qm (Quelle: F+B GmbH)				IB.SH: Medianpreis 2019 in € je qm (Quelle: IB.SH)	
	Neubau		Bestandsobjekte zur Wiedervermietung		Gesamt	Bestandsobjekte zur Wiedervermietung
	Haus	Whg.	Haus	Whg.		
Rendsburg	7,17 €	7,60 €	6,89 €	6,13 €	6,49 €	6,45 €
Eckernförde	8,35 €	9,31 €	8,03 €	7,51 €	7,92 €	7,68 €
Büdelsdorf	7,30 €	7,85 €	7,02 €	6,33 €	6,84 €	6,56 €
Altenholz	8,96 €	8,80 €	8,62 €	7,10 €	7,98 €	7,96 €
Kronshagen	9,94 €	10,19 €	9,56 €	8,22 €	8,90 €	8,73 €
Wasbek	7,17 €	8,05 €	6,89 €	6,49 €	6,42 €	6,33 €
Achterwehr	8,87 €	9,14 €	8,67 €	7,46 €	7,96 €	7,67 €
Bordesholm	7,71 €	8,53 €	7,47 €	6,79 €	7,60 €	7,51 €
Dänischenhagen	9,02 €	9,79 €	8,84 €	8,00 €	8,91 €	8,84 €
Dänischer Wohld	8,12 €	8,98 €	7,83 €	7,32 €	7,85 €	7,79 €
Eiderkanal	6,90 €	7,68 €	6,66 €	6,18 €	6,67 €	6,67 €
Flintbek	8,12 €	8,96 €	7,81 €	7,25 €	7,00 €	7,00 €
Fockbek	7,00 €	8,05 €	6,71 €	6,31 €	6,83 €	6,28 €
Hohner Harde	6,06 €	7,35 €	5,89 €	5,91 €	5,76 €	5,71 €
Hüttener Berge	7,01 €	7,96 €	6,66 €	6,43 €	6,87 €	6,82 €
Jevenstedt	6,46 €	7,52 €	6,54 €	6,08 €	6,55 €	6,50 €
Mittelholstein	6,48 €	7,40 €	6,19 €	6,00 €	6,01 €	6,00 €
Molfsee	8,10 €	9,42 €	8,68 €	7,63 €	8,15 €	8,01 €
Nortorfer Land	6,79 €	7,73 €	6,51 €	6,34 €	6,30 €	6,26 €
Schlei-Ostsee	7,64 €	8,71 €	7,31 €	6,99 €	6,64 €	6,61 €
Kreis Rendsburg-Eckernförde	7,53 €	8,36 €	7,24 €	6,74 €	7,18 €	7,02 €

Tabelle 4 Mietpreise in €/qm auf Ebene der Ämter, amtsfreien Städte und Gemeinden im Vergleich (Neubau und Wiedervermietung)

²⁸ Quelle: Mietenmonitoring der IB.SH

Die folgende Tabelle 5 stellt demgegenüber die mittleren Bestandsmieten und deren Entwicklung dar. Diese Werte beziehen sich auf Objekte, die nicht am Markt angeboten werden (also keine Neu- oder Wiedervermietungen). Die Werte kennzeichnen also das Preisniveau der Bestandsmietverträge.

Ämter, amtsfreie Städte und Gemeinden	mittlere Bestandsmieten Quelle: F+B GmbH			
	Haus		Wohnung	
	Stand 2020	Entw. ggü. 2017	Stand 2020	Entw. ggü. 2017
Rendsburg	6,26 €	+4,0%		
Eckernförde	7,44 €	+4,5%	6,89 €	+2,5%
Büdelsdorf	6,34 €	+4,6%	5,87 €	+2,6%
Altenholz	7,33 €	+4,2%	6,79 €	+2,3%
Kronshagen	8,41 €	+4,7%	7,79 €	+2,8%
Wasbek	6,37 €	+6,4%	5,90 €	+4,4%
Achterwehr	6,80 €	+5,9%	6,29 €	+3,9%
Bordesholm	6,76 €	+5,2%	6,26 €	+3,2%
Dänischenhagen	7,80 €	+5,0%	7,22 €	+3,0%
Dänischer Wohld	7,15 €	+4,5%	6,62 €	+2,6%
Eiderkanal	5,89 €	+6,1%	5,45 €	+4,2%
Flintbek	7,09 €	+5,3%	6,56 €	3,3%
Fockbek	6,16 €	+5,9 %	5,70 €	+4,0%
Hohner Harde	5,70 €	+6,7%	5,28 €	+4,7%
Hüttener Berge	6,34 €	+5,8%	5,87 €	+3,9%
Jevenstedt	5,51 €	+6,5%	5,10 €	+4,5%
Mittelholstein	5,77 €	+5,7%	5,34 €	+3,7%
Molfsee	7,05 €	+5,7%	6,53 €	+3,7%
Nortorfer Land	6,07 €	+5,7%	5,62 €	+3,7%
Schlei-Ostsee	6,61 €	+5,4%	6,12 €	+3,5 €
Kreis Rendsburg-Eckernförde	6,69 €	+4,9%	6,19 €	+3,0%

Tabelle 5 Bestandsmieten in €/qm auf Ebene der Ämter, amtsfreien Städte und Gemeinden im Vergleich

Preise auf Ebene der Städte und Gemeinden

Kaufpreise für Häuser im Neubau

Bei Betrachtung der räumlichen Unterschiede im Kreisgebiet auf Ebene der Städte und Gemeinden fällt – zunächst in Bezug auf die Kaufpreise für Häuser im Neubau – auf, dass insbesondere in an Kiel angrenzenden Kommunen sehr hohe Preise aufgerufen werden (z.B. Strande, Molfsee oder Ottendorf mit jeweils mehr als 3.000 € je qm). Insgesamt überdurchschnittliche Immobilienkaufpreise lassen sich entlang der westlichen Stadtgrenze der Landeshauptstadt Kiel (Ämter Dänischenhagen, Dänischer Wohld, Achterwehr sowie Molfsee), im Bereich zwischen Kiel und Neumünster (Ämter Flintbek und Bordesholm) sowie in Eckernförde und in den angrenzenden Kommunen feststellen.

In Abbildung 60 deutet sich bereits an, was sich durch nahezu alle folgenden Auswertungen zieht: Die Preise in der Gemeinde Gnutz im Amt Nortorfer Land (hier gelb eingefärbt) sind im Vergleich zu den umgebenden Gemeinden überraschend hoch. Es ist davon auszugehen, dass es sich hier um ein „statistisches Artefakt“ handelt und das in der Realität zu beobachtende Preisniveau sowie die tatsächlichen Entwicklungen weniger hoch sind als hier dargestellt.²⁹

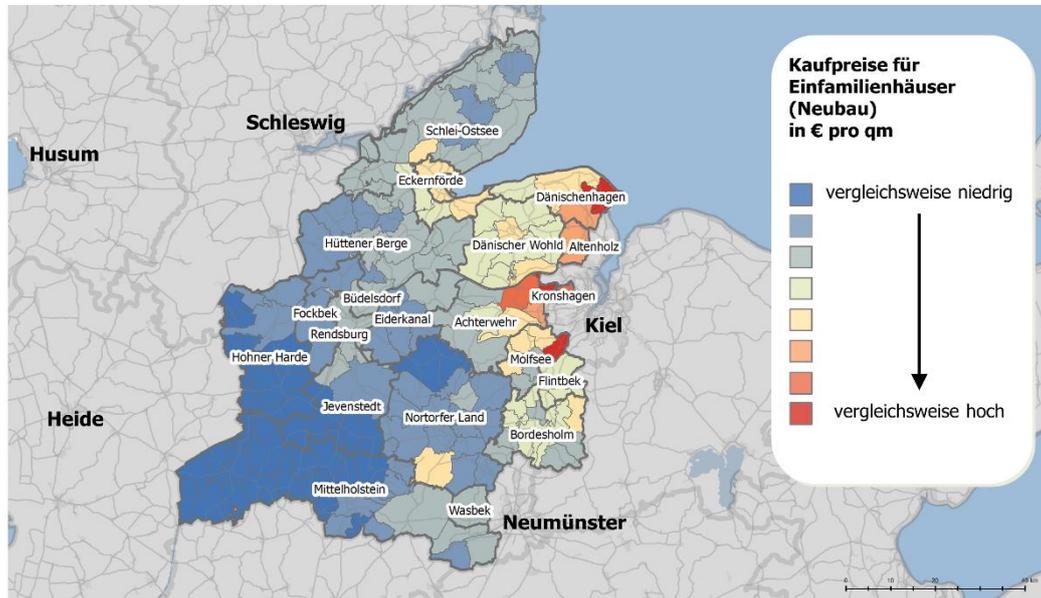
Eher niedrige Kaufpreise für Neubauhäuser werden vor allem in den Ämtern Jevenstedt, Hohner Harde sowie im Westen des Amtes Mittelholstein aufgerufen (vgl. Abbildung 60).

Besonders deutliche Preisanstiege haben sich in den vergangenen Jahren in Molfsee bzw. im Osten des Amtes Achterwehr vollzogen (vgl. Abbildung 61).

²⁹Anmerkung: Eine entsprechende Rückfrage bei der Fa. F+B hat dort eine entsprechende Daten- und Modellprüfung ausgelöst. Die Modellergebnisse für die Gemeinde Gnutz haben sich jedoch bestätigt. Als ein möglicher Erklärungsansatz für die hohen Werte wurde auf Seiten der Fa. F+B das „Durchschlagen“ sehr teurer Ferienimmobilien vermutet.

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Immobilienkauf- und Mietpreise im Kreis Rendsburg-Eckernförde
Kaufpreise für Einfamilienhäuser (Neubau)

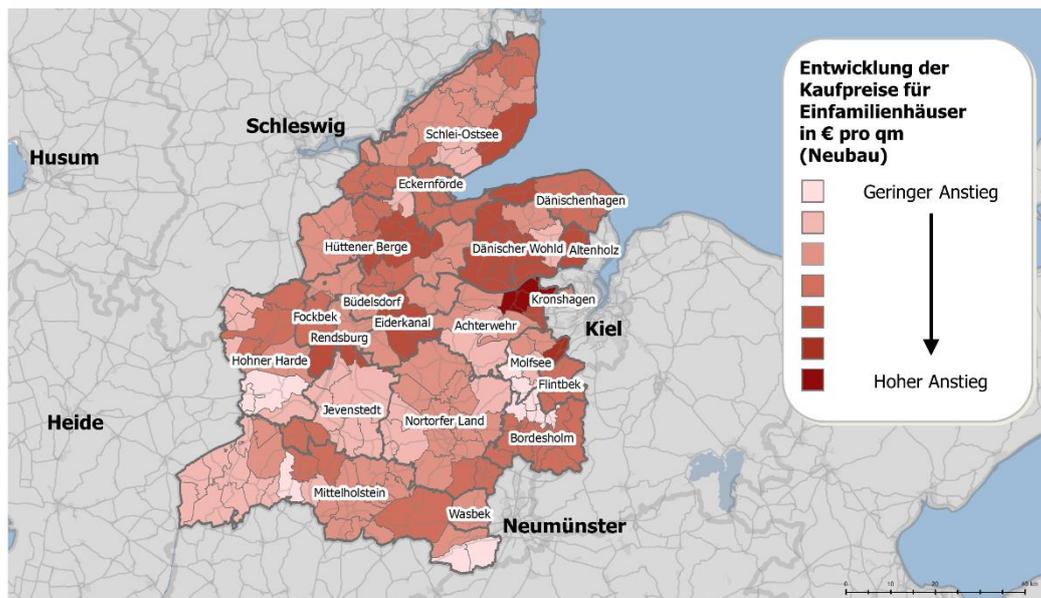


Quelle: F+B GmbH (2020), Stand: 1. Quartal 2020

Abbildung 60 Kaufpreise für Einfamilienhäuser (Neubau) in den Städten und Gemeinden im Kreis Rendsburg-Eckernförde
Stand: (1. Quartal 2020)

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Immobilienkauf- und Mietpreise im Kreis Rendsburg-Eckernförde
Entwicklung der Kaufpreise für EFH (Neubau) 2017-2020



Quelle: F+B GmbH (2020) (Stand: 1. Quartal 2020 gegenüber Jahresdurchschnitt 2017)

Abbildung 61 Entwicklung der Kaufpreise für Einfamilienhäuser (Neubau) in den Städten und Gemeinden im Kreis Rendsburg-Eckernförde

(1. Quartal 2020 ggü. Jahresdurchschnitt 2017)

Kaufpreise für Häuser aus dem Bestand

Die beschriebenen räumlichen Muster bestätigen sich bei der Auswertung der Kaufpreise für Einfamilienhäuser (vgl. Abbildung 62). Bei Betrachtung der Entwicklungen der Preise in diesem Segment zeigen sich starke Anstiege vor allem im an Kiel angrenzenden Raum sowie in den an die Ostsee angrenzenden Gemeinden im Amt Schlei-Ostsee im Bestand (vgl. Abbildung 63).

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Immobilienkauf- und Mietpreise im Kreis Rendsburg-Eckernförde Kaufpreise für Einfamilienhäuser (Bestand)

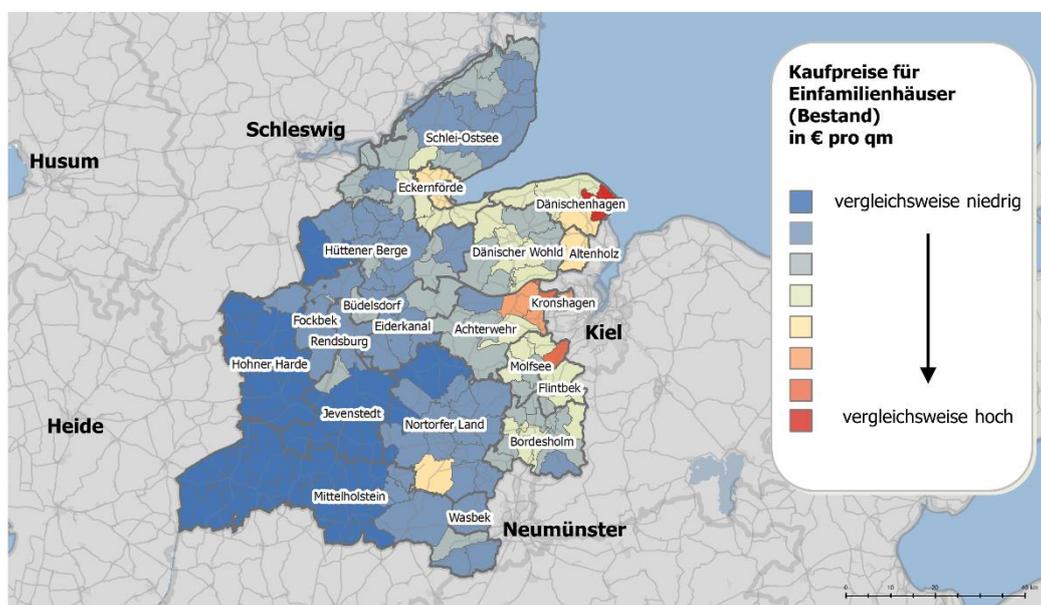
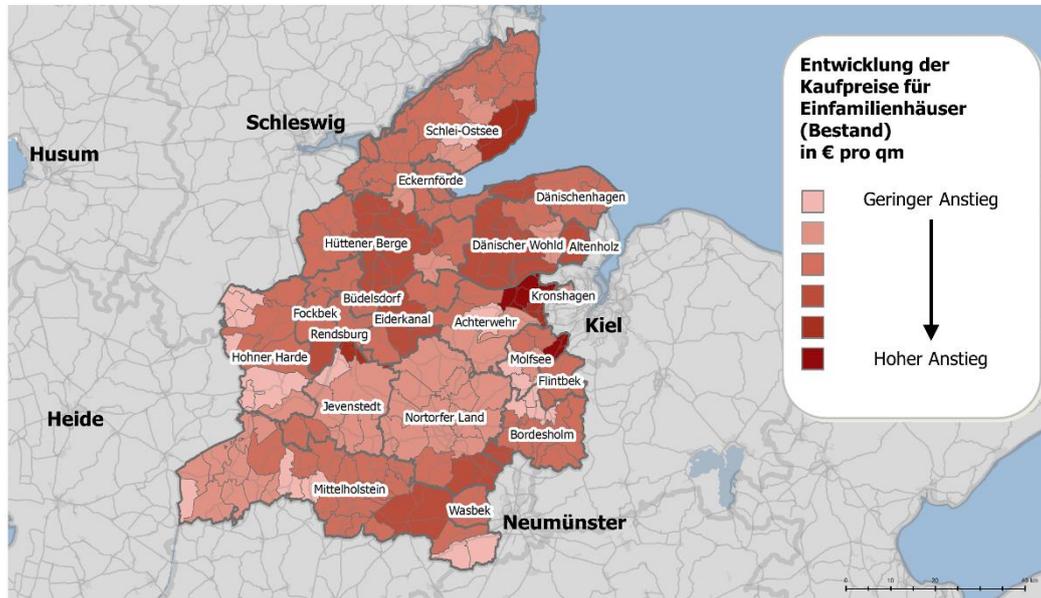


Abbildung 62 Kaufpreise für Einfamilienhäuser (Bestand) in den Städten und Gemeinden im Kreis Rendsburg-Eckernförde

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Immobilienkauf- und Mietpreise im Kreis Rendsburg-Eckernförde
Entwicklung der Kaufpreise für EFH (Bestand) 2017-2020



Quelle: F+B GmbH (2020) (Stand: 1. Quartal 2020 gegenüber Jahresdurchschnitt 2017)

Abbildung 63 Entwicklung der Kaufpreise für Einfamilienhäuser in den Städten und Gemeinden im Kreis Rendsburg-Eckernförde (1.Quartal 2020 ggü. Jahresdurchschnitt 2017)

Mietpreise für Häuser aus dem Bestand (Wiedervermietung)

Auch für die Mietpreise (hier: für Einfamilienhäuser aus dem Bestand) lassen sich die beschriebenen räumlichen Unterschiede deutlich zeigen: Während im Kiel-nahen Raum sowie im Raum Eckernförde Mietpreise von 7 € pro Quadratmeter und mehr erzielt werden können, liegt das durchschnittliche Mietpreinsniveau für Einfamilienhäuser aus dem Bestand in der Wiedervermietung in Teilen der Ämter Hohner Harde und Mittelholstein zum Teil unter 5 € (Abbildung 64).

Die Entwicklung der Preise in diesem Segment ist insgesamt sehr konstant und räumlich vergleichsweise homogen verlaufen. Auf eine Darstellung der teilräumlichen Unterschiede wird an dieser Stelle daher verzichtet.

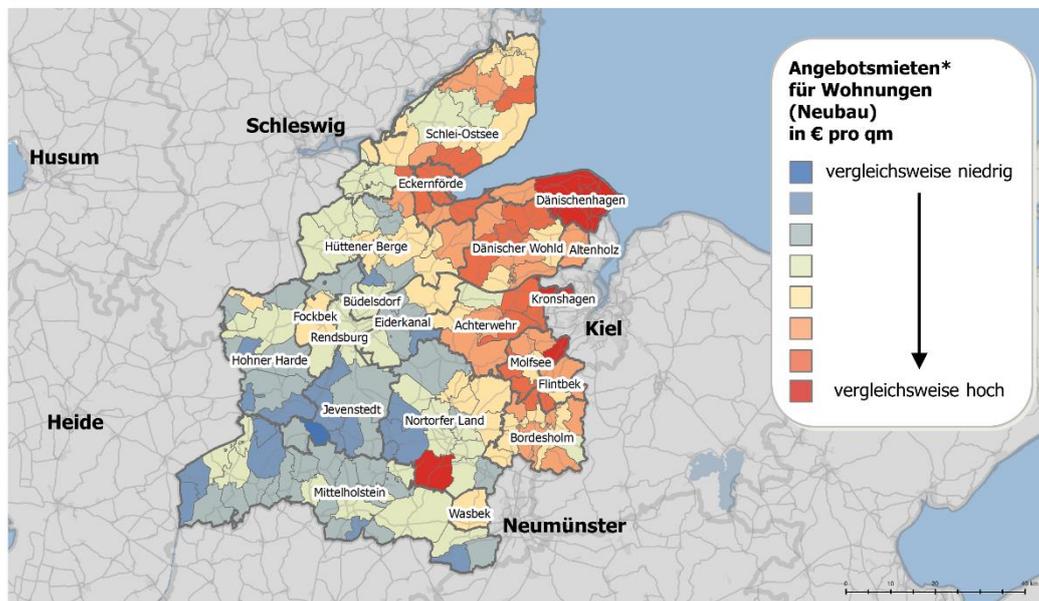
Mietpreise für Neubauwohnungen

Die beschriebenen räumlichen Muster lassen sich auch bei Betrachtung der Mietpreise der Neubau-Wohnungen wiederfinden – auch wenn sich die überdurchschnittlichen Mietpreise hier von den Umlandkommunen um Kiel entlang der Ostseeküste über Eckernförde bis weit in den Bereich des Amtes Schlei-Ostsee fortsetzen (vgl. Abbildung 65).

Vergleichsweise hohe Preissteigerungen haben sich hier zudem im Amt Schlei-Ostsee sowie im Westen des Amtes Hohner Harde vollzogen (vgl. Abbildung 66).

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Immobilienkauf- und Mietpreise im Kreis Rendsburg-Eckernförde Angebotsmieten* für Wohnungen (Neubau)



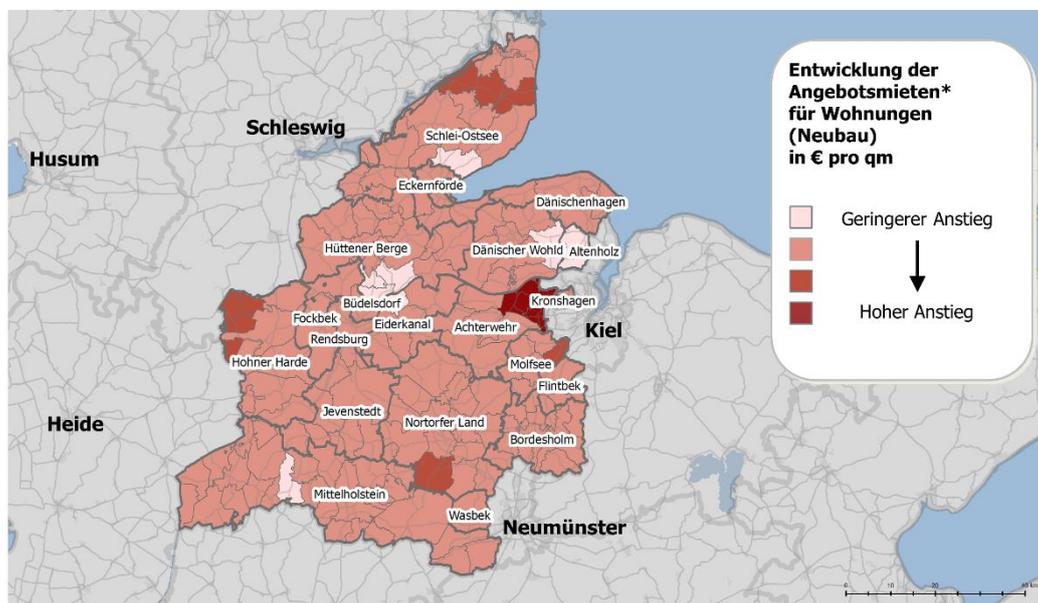
Quelle: F+B GmbH (2020); (Stand: 1. Quartal 2020), *nettokalt

Abbildung 65 Mietpreise für Wohnungen (Neubau) in den Städten und Gemeinden im Kreis Rendsburg-Eckernförde (1. Quartal 2020)

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Immobilienkauf- und Mietpreise im Kreis Rendsburg-Eckernförde

Entwicklung der Angebotsmieten* für Wohnungen (Neubau) 2017-2020



Quelle: F+B GmbH (2020); (Stand: 1. Quartal 2020 gegenüber Jahresdurchschnitt 2017), *nettokalt

Abbildung 66 Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen (Neubau) in den Städten und Gemeinden im Kreis Rendsburg-Eckernförde

Mietpreise für Bestandswohnungen in der Wiedervermietung

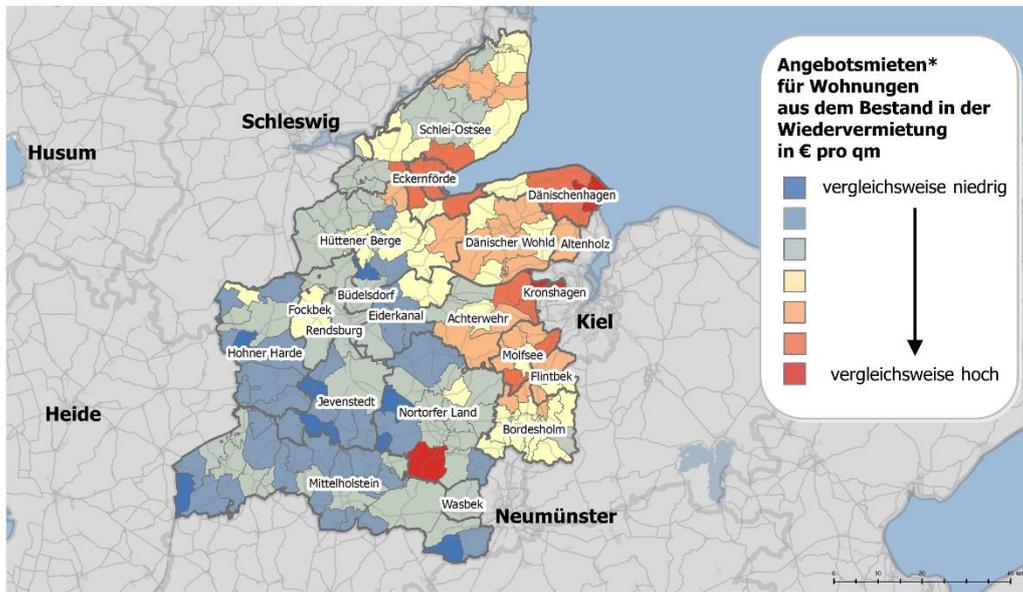
Bei Betrachtung der Mietpreise für Bestandswohnungen der Wiedervermietung zeigen sich besonders hohe Preise in den unmittelbar an die Landeshauptstadt Kiel angrenzenden Bereichen, an der Ostseeküste im Amt Dänischenhagen sowie in Eckernförde und einzelnen Umlandgemeinden (auf die Unsicherheiten im Zusammenhang mit den im Rahmen des Projektes für die Auswertungen angekauften Preisangaben für die Gemeinde Gnutz wurde bereits hingewiesen). Ein vergleichsweise geringeres Preisniveau kann vor allem für das südliche und südwestliche Kreisgebiet konstatiert werden (vgl. Abbildung 67).

Preissteigerungen um mehr als 10% lassen sich für Kronshagen und die Gemeinde Molfsee ermitteln. Weitere Teilräume, in denen sich Preissteigerungen vollzogen haben, befinden sich entlang der westlichen Kreisgrenze in den Ämtern Hohner Harde, Hüttener Berge sowie Schlei-Ostsee sowie in Teilen des Amtes Mittelholstein. Es handelt sich dabei (auch) um Gemeinden mit vergleichsweise geringem Mietpreisniveau, so dass hier „Nachholeffekte“ infolge einer allgemein steigenden Nachfrage nach Wohnungen vermutet werden könnten.

Für einige wenige Gemeinden wird in der folgenden Abbildung eine negative Mietpreisentwicklung dargestellt, also ein Rückgang der Mietpreise ausgewiesen. Die Werte sind jedoch so gering, dass es sich weniger um einen nennenswerten Rückgang handelt, sondern vielmehr von einer konstanten Entwicklung gegenüber dem Jahresdurchschnitt 2017 gesprochen werden kann (vgl. Abbildung 68).

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Immobilienkauf- und Mietpreise im Kreis Rendsburg-Eckernförde
Angebotsmieten* für Wohnungen (Bestand, Wiedervermietung)

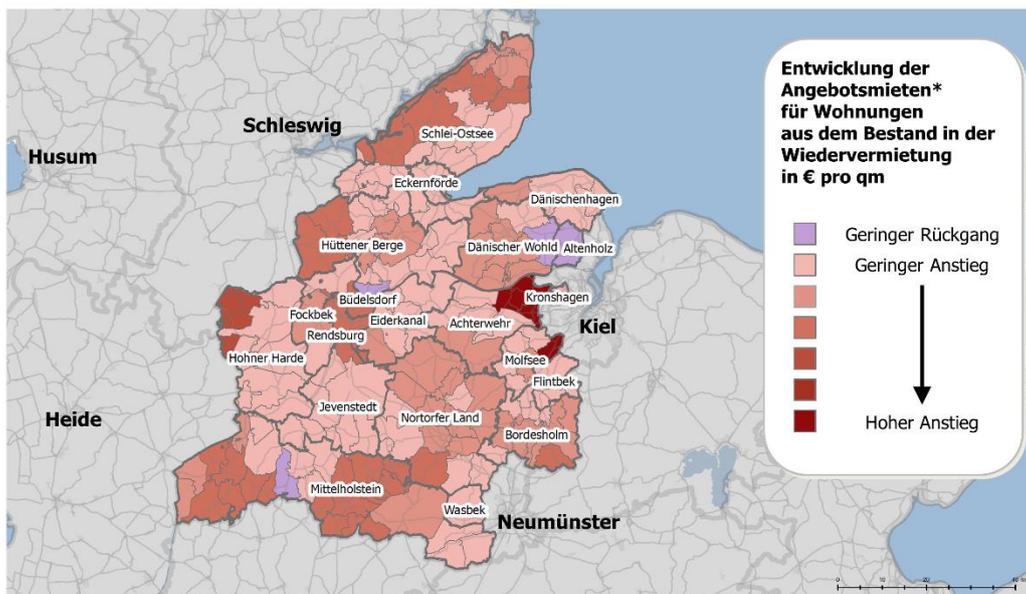


Quelle: F+B GmbH (2020); (Stand: 1. Quartal 2020), *nettokalt

Abbildung 67 Mietpreise für Bestandswohnungen in der Wiedervermietung in den Städten und Gemeinden im Kreis Rendsburg-Eckernförde (1.Quartal 2020)

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Immobilienkauf- und Mietpreise im Kreis Rendsburg-Eckernförde
Entwicklung der Angebotsmieten* für Wohnungen 2017-2020



Quelle: F+B GmbH (2020) (Stand: 1. Quartal 2020 gegenüber Jahresdurchschnitt 2017), *nettokalt

Abbildung 68 Entwicklung der Mietpreise für Bestandswohnungen in der Wiedervermietung in den Städten und Gemeinden im Kreis Rendsburg-Eckernförde

6.3 Erschwinglichkeitsbetrachtungen

Dieser Abschnitt widmet sich der Darstellung ausgewählter Analyseergebnisse zur Erschwinglichkeit von Wohnraum in den Teilräumen des Kreises Rendsburg-Eckernförde. Die Darstellung ist dabei in zwei Teile untergliedert:

- Zunächst erfolgt eine nachrichtliche Übernahme von zentralen Ergebnissen aus der „Korrektur des Konzeptes zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft 2017 und der Fortschreibung 2019“³⁰, die Aussagen zur Erschwinglichkeit von Wohnraum erlauben (Abschnitt 6.3.1).
- Anschließend erfolgt die Darstellung ergänzender eigener Auswertungen mit einem leicht anderen Fokus (Abschnitt 6.3.2).

6.3.1 Fortschreibung der Richtwerte für die Kosten der Unterkunft

Im Auftrag des Kreises Rendsburg-Eckernförde hatte die Fa. Analyse & Konzepte bereits vor einiger Zeit ein Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft erarbeitet. Durch aktuelle Entwicklungen sowie aktuelle Änderungen der Rechtsprechung wurde eine Aktualisierung des Konzeptes nötig. In diesem Zuge wurde die Methodik auch insofern angepasst, als die im Rahmen des Wohnraumentwicklungskonzeptes gebildeten Teilräume nunmehr auch die räumliche Ebene für die Untersuchung und Ergebnisdarstellung der Bedarfe für Unterkunft bilden.³¹

Im Rahmen der Untersuchung hat Analyse & Konzepte die in der folgenden Tabelle dargestellten Kennwerte für Bruttokalt-Mieten (BKM) in € pro qm Wohnfläche als Angemessenheitsrichtwerte für Wohnraum ermittelt. Diese Angemessenheitsrichtwerte sind differenziert nach den Teilräumen innerhalb des Kreisgebietes sowie Haushaltstypen, denen anhand ihrer Mitgliederzahl eine bedarfsgerechte Wohnfläche zugeordnet wurde (vgl. Abbildung 70). Die vorherige Differenzierung nach Wohnungsmarkttypen entfällt.

Dabei werden die höchsten Angemessenheitsrichtwerte für den Teilraum 2 (Fördekooperation) ermittelt. Etwas darunter liegen die Werte für die Teilräume 3 (Eckernförde, Ämter Schlei-Ostsee und Hüttener Berge (ohne Borgstedt)) und 4 (nord-westlich Neumünster). Die Angemessenheitsrichtwerte für den Teilraum 1 (Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg sowie Amt Eiderkanal) sowie insbesondere den Teilraum 5 (südwestliches Kreisgebiet) liegen nochmals darunter (vgl. Abbildung 71). Dies passt mit den Untersuchungsergebnissen im Rahmen dieses Wohnraumentwicklungskonzeptes grundsätzlich gut zusammen.

Die quadratmeterbezogenen Werte wurden nun durch Multiplikation mit den als angemessen betrachteten Wohnflächen zu Werten für die monatliche Brutto-Kaltmiete, den „gewichteten Angemessenheitsrichtwerten“, verrechnet (vgl. Abbildung 72). Da die berücksichtigten

³⁰ Quelle: Analyse & Konzepte immo.consult (2021): Kreis Rendsburg-Eckernförde. Korrektur des Konzeptes zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft 2017 und der Fortschreibung 2019. Hamburg, März 2021

³¹Anmerkung: Die im Rahmen des Wohnraumentwicklungskonzeptes vorgenommene Zuordnung wurde auf Wunsch des Amtes Mittelholstein für vier Gemeinden kurz vor Ende des Projektes nochmal geändert. Diese wurden vom Teilraum 4 in den Teilraum 5 umgruppiert, so dass das Amt Mittelholstein nunmehr vollständig dem Teilraum 5 zugeordnet wurde. Die Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft wurde jedoch mit der zum Zeitpunkt der Bearbeitung aktuellen Teilraumabgrenzung erarbeitet, so dass zwischen beiden Untersuchungen im Detail Abweichungen zwischen den räumlichen Einteilungen bestehen.

Kennwerte für die Wohnfläche kreisweit konstant sind, schreiben sich die beschriebenen teileräumlichen Unterschiede auch in den gewichteten Angemessenheitsrichtwerten fort.

Tab. 9 Gewichtete angemessene Brutto-Kaltmiete in €/m²*					
Bedarfsgemeinschaft mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
Wohnfläche	≥ 25 bis ≤ 50 m ²	> 50 bis ≤ 60 m ²	> 60 bis ≤ 75 m ²	> 75 bis ≤ 85 m ²	> 85 bis ≤ 95 m ²
1	7,11	6,79	6,48	6,60	6,64
2	7,64	8,24	7,55	7,82	7,22
3	7,14	7,53	6,91	7,07	7,76
4	7,34	7,17	6,63	7,19	6,62
5	6,46	6,47	6,02	5,72	5,52

* Die Datengrundlage im Vergleichsraum 5 bildet die realen Vermieterverhältnisse ab, daher ist eine Gewichtung nach Vermietertypen nicht erforderlich.

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Rendsburg-Eckernförde 2017, Nachberechnung 2021



Abbildung 70 Gewichtete³² angemessene Brutto-Kaltmiete in €/qm
(Quelle: Analyse & Konzepte 2021)

Tab. 10 Gewichtete Angemessenheitsrichtwerte (Brutto-Kaltmiete im Produkt)*						
Bedarfsgemeinschaft mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
1	355,50	407,40	486,00	561,00	630,80	+66,40
2	382,00	494,40	566,25	664,70	685,90	+72,20
3	357,00	451,80	518,25	600,95	737,20	+77,60
4	367,00	430,20	497,25	611,15	628,90	+66,20
5	323,00	388,20	451,50	486,20	524,40	+55,20

* Die Datengrundlage im Vergleichsraum 5 bildet die realen Vermieterverhältnisse ab, daher ist eine Gewichtung nach Vermietertypen nicht erforderlich.

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Rendsburg-Eckernförde 2017, Nachberechnung 2021



Abbildung 71 Gewichtete Angemessenheitsrichtwerte (Quelle: Analyse & Konzepte 2021)

Um die Möglichkeit der Anmietbarkeit von Wohnraum im Kreis Rendsburg-Eckernförde mit den ermittelten Angemessenheitsrichtwerten zu überprüfen, erfolgte ein Vergleich mit den Angebotsmieten aus einer eigenen Mietwerterhebung. Abbildung 72 stellt dar, wie hoch der Anteil der Angebotsmieten ist, der zum Niveau der Angemessenheitsrichtwerte (Produkt aus

³² Anmerkung: Die Gewichtung ergibt sich aus dem Verhältnis der in die Analysen einbezogenen Vermietungsangebote privater sowie institutioneller Vermieter*innen

angemessener Wohnfläche und angemessener Brutto-Kaltmiete je Quadratmeter) angemietet werden kann.

Auf Grundlage dieser Gegenüberstellung (vgl. Abbildung 72) kommt die Untersuchung zu dem Schluss, dass die Möglichkeit, mit den ermittelten Angemessenheitsrichtwerten Wohnraum im Kreis Rendsburg-Eckernförde anzumieten, als belegt angesehen werden könne.

Tab. 11 Gewichtete angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und tatsächliches Angebot ¹										
Vergleichs- raum	1 Person		2 Personen		3 Personen		4 Personen		5 Personen	
	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot
1	355,50	49%	407,40	40%	486,00	58%	561,00	31%	630,80	23%
2	382,00	50%	494,40	20%	566,25	30%	664,70	24%	685,90	23%
3	357,00	50%	451,80	25%	518,25	31%	600,95	21%	737,20	35%
4	367,00	86% ²	430,20	38% ²	497,25	37%	611,15	45%	628,90	33%
5	323,00	60% ²	388,20	100% ²	451,50	43%	486,20	71% ²	524,40	67% ²

¹ Angebotsmieten: Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen zzgl. der kalten Betriebskosten aus der Bestandsmietenerhebung (brutto-kalt).
² Eingeschränkte Aussagekraft, da weniger als 10 Fälle erhoben wurden.

Quelle: Mietwerterhebung Kreis Rendsburg-Eckernförde 2017, Nachberechnung 2021

Abbildung 72 Gewichtete angemessene Brutto-Kaltmiete (BKM) und tatsächliches Angebot (Quelle: Analyse & Konzepte 2021)

Daher wurde die Brutto-Kaltmiete anhand eines Index-Verfahrens, das insbesondere Verbraucherpreisindizes berücksichtigt, fortgeschrieben. Die aktuellen für den Kreis Rendsburg-Eckernförde anwendbaren Werte für die Brutto-Kaltmiete für Wohnraum in den einzelnen Teilräumen des Kreises Rendsburg-Eckernförde enthält Abbildung 73.

Tab. 17 Fortgeschriebene Brutto-Kaltmiete in €						
Bedarfsgemeinschaft mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
1	367,00	420,60	501,75	579,70	650,75	+68,50
2	394,50	510,60	584,25	686,80	708,70	+74,60
3	368,50	466,80	534,75	620,50	760,95	+80,10
4	379,00	444,00	513,75	631,55	648,85	+68,30
5	333,50	400,80	466,50	502,35	541,50	+57,00

Quelle: Fortschreibung Kreis Rendsburg-Eckernförde 2019

Abbildung 73 Fortgeschriebene Brutto-Kaltmiete in € (Quelle: Analyse & Konzepte 2021)

6.3.2 Eigene Auswertungen zur Erschwinglichkeit von Wohnraum

Im Rahmen der Erarbeitung des Wohnraumentwicklungskonzeptes wurden zudem eigene Auswertungen durchgeführt, auf deren Grundlage eine Einschätzung der Erschwinglichkeit von Wohnraum im Kreis Rendsburg-Eckernförde beurteilt werden soll. Die Ergebnisse werden in diesem Abschnitt zusammenfassend dargestellt.

Methodisches Vorgehen und Datenquellen

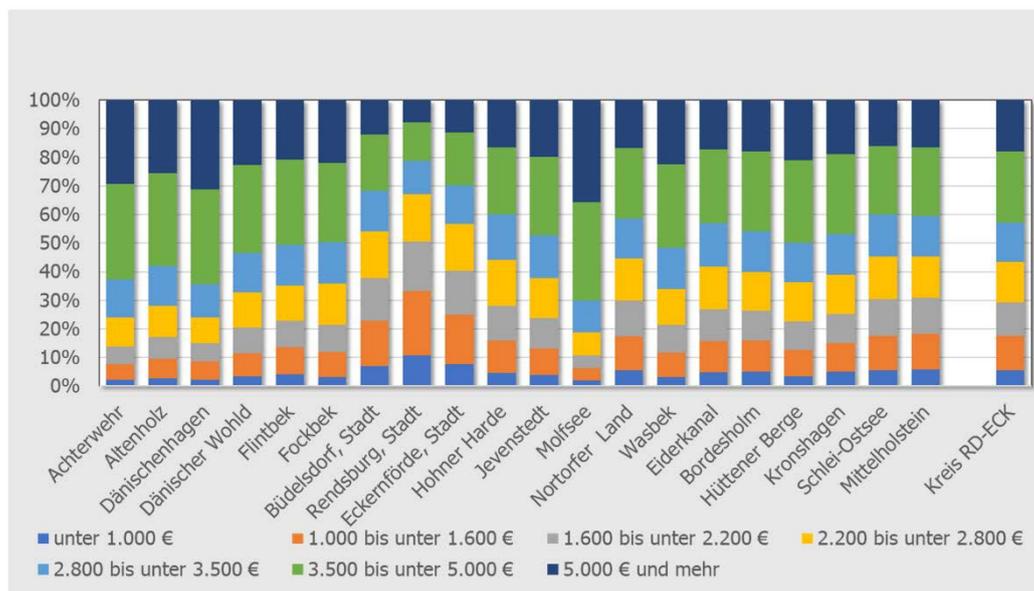
Mit der Auswertung soll der Frage nachgegangen werden, welche Möglichkeiten sich verschiedenen Haushaltstypen bieten, sich in den einzelnen Teilräumen mit Wohnraum zu versorgen.

Unterschieden wurden die Haushalte dabei in diesem Untersuchungsschritt nach ihrem monatlichen Nettoeinkommen (eine zusätzliche Unterscheidung nach der Haushaltsgröße ist aus Gründen der Struktur der Grundlagendaten nicht möglich).

Durch einen Datenankauf bei der Fa. microm liegen Angaben zur Anzahl der Haushalte nach sieben Einkommensklassen auf Ebene der Städte und Gemeinden vor (Datenstand: 2019). Eine Darstellung der Anteile der Haushalte nach Einkommensklassen auf Ebene der Ämter, amtsfreien Städte und Gemeinden enthält Abbildung 74. Eine Aggregation zu – den im Folgenden für die Auswertung benötigten – Teilräumen ist aufgrund der Datenstruktur leider nicht möglich.

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen (Stand: 2019)



Quelle: microm; eigene Auswertung

Abbildung 74 Anteil der Haushalte nach Einkommensklassen

Die zweite für diesen Untersuchungsschritt wichtige Datenquelle bildet eine Datensammlung aller Angebotsmieten von Wohnobjekten, die in den Jahren 2017 bis zum 1. Quartal 2020 im Kreis Rendsburg-Eckernförde auf den gängigen Immobiliensuchportalen im Internet

angeboten wurden.³³ Es handelt sich damit – auch in Abgrenzung zur im vorherigen Abschnitt dargestellten Erfassung – nur um einen Teilmarkt: Wohnungen, die außerhalb der Immobiliensuchportale angeboten und vermietet werden, fließen in die Bildung der Werte nicht ein. Zudem handelt es sich bei den auf den Immobiliensuchportalen um Angebotspreise, die ggf. noch verhandelt werden und damit vermutlich nicht in allen Fällen um die letztlich realisierten Preise. Dies ist bei der Interpretation der nachfolgend dargestellten Ergebnisse zu berücksichtigen.

Für die Herleitung der Ergebnisse wurden nun die Haushalte mit den Angeboten jeweils auf Ebene der Teilräume räumlich verknüpft, um eine Bilanzierung durchführen zu können.

Dabei wurden noch die folgenden drei Annahmen für die Berechnung getroffen, die einen direkten Einfluss auf die Ergebnisse haben und hier daher explizit benannt werden sollen:

- Eine im Zusammenhang mit der Erschwinglichkeit von Wohnraum gerne und wiederkehrend genutzte Faustformel lautet, dass die (Brutto-)Kaltmiete der Wohnung 30% des Haushaltsnettoeinkommens nicht übersteigen sollte. Diese Annahme wird im Folgenden ebenfalls genutzt.
- Der Datensatz der Fa. F+B zu den Angebotsmieten enthält für jedes Objekt eine Angabe zur Netto-Kaltmiete. Im Sinne einer inhaltlichen Konsistenz wurden auf diese die sog. (aufgrund der starken Einzelfallabhängigkeit grob geschätzte³⁴) kalten Betriebskosten³⁵ (in Höhe von pauschal 1,31 € je Quadratmeter Wohnfläche) aufgeschlagen.
- Für die einzelnen Haushalte liegt nur eine Zuordnung zu einer Einkommensklasse vor. Gerechnet werden muss jedoch mit einem konkreten Einkommen. Daher wurde für jede Einkommensklasse auf Basis einer typischen Einkommensverteilung ein Referenzeinkommen abgeleitet, das im Folgenden für alle Haushalte einer Einkommensklasse angesetzt wird.

Ergebnisse

Die folgende Abbildung 75 zeigt teilraumspezifisch den Teil der angebotenen Wohnimmobilien, den sich Haushalte leisten können, wenn max. 30 % des Haushaltseinkommens für die Miete aufgewendet wird. Je höher das Haushaltseinkommen ist, desto größer ist also der Anteil des Gesamtangebotes, der aus finanzieller Sicht realisierbar ist.

Aus Sicht der Erschwinglichkeit von Wohnraum sind insbesondere die Einkommensklassen im linken Bereich der Abbildung 75, also die tendenziell niedrigeren Einkommensklassen von Interesse: Es zeigt sich grundsätzlich, dass nur ein geringer Teil der auf den Immobiliensuchportalen angebotenen Wohnungen unter den getroffenen Annahmen für Haushalte der niedrigsten Einkommenskategorie („unter 1.000 Euro pro Monat“[EK1]) zur Verfügung steht. Je

³³ Datenquelle: F+B GmbH, Hamburg (2020)

³⁴ Anmerkung: Eigene Herleitung aufgrund der Kennwerte im Bericht von Analyse & Konzepte sowie Angaben des Deutschen Mieterbundes (DMB).

³⁵Anmerkung: Die kalten Betriebskosten berücksichtigen Annahmen zur Grundsteuer, zu den Kosten für Wasser und Abwasser, für einen Aufzug, Straßenreinigung, Müll, Reinigung, Allgmeinestrom, Schornsteinreinigung, Versicherung sowie Kabel/Antenne. Als Datengrundlage fungierten der Betriebskostenspiegel für Deutschland des Deutschen Mieterbundes und seines Landesverbandes Schleswig-Holstein.

nach Teilraum sind es zwischen 0,7 % (TR 4) und 1,8 % (TR 5) der angebotenen Wohnungen (repräsentiert jeweils durch den Punkt ganz links auf den Kurven).

Zu dieser Einkommensklasse zählen jedoch zwischen 3,2 % (TR 2) und 7,3 % (TR 1). Dieses Ungleichgewicht löst sich vermutlich jedoch dadurch etwas auf, dass sich insbesondere Haushalte aus dieser Einkommensklasse (auch) auf anderen Teilmärkten mit Wohnraum versorgen (können). Davon, dass ein beträchtlicher Anteil dieser Haushalte Eigentum bildet (und sich das Auseinanderliegen der Werte daraus erklären lässt), ist hingegen kaum auszugehen.

Wie Abbildung 75 zeigt, sind für Haushalte mit einem Haushaltneetoinkommen von 1.000 bis unter 1.600 Euro pro Monat [EK1] rund 21 % der im Teilraum 1 (Rendsburg und Umgebung) angebotenen Wohnungen finanzierbar. Für die anderen Teilräume liegen diese Werte mit 12 % (Teilraum 3) bis 16 % (Teilraum 2) etwas darunter.

Dass der Anteil der im Teilraum 1 zu finanzierenden Wohnungen mit steigendem Einkommen immer höher ist als in den anderen Teilräumen, setzt sich auch für die höheren Einkommensklassen fort. Ansonsten liegen die Unterschiede zwischen den Teilräumen im Bereich von einigen wenigen Prozentpunkten (vgl. Abbildung 76).

Wie ebenfalls Abbildung 76 deutlich zeigt, lassen sich für Haushalte der Einkommensklasse „2.200 bis unter 2.800 Euro“ über alle Teilräume mit 30 % des Haushaltneetoinkommens jeweils mehr als 60% der insgesamt angebotenen Wohnungen finanzieren. Im Teilraum 1 sind es sogar 77% aller angebotenen Wohnungen. Es handelt sich dabei (wie die nachfolgenden Abbildungen für die einzelnen Teilräume zeigen) in der Regel um Wohnungen mit mehr als 100 qm, z.T. sind sogar Wohnungen mit mehr als 120 qm Wohnfläche finanzierbar. Daher fokussieren die nachfolgenden Beschreibungen die Einkommensklassen mit weniger als 2.200 Euro Haushaltneetoinkommen pro Monat.

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Anteil der angebotenen Wohnimmobilien mit einer Bruttokaltmiete von max. 30% des Haushaltsnettoeinkommens an allen Angeboten

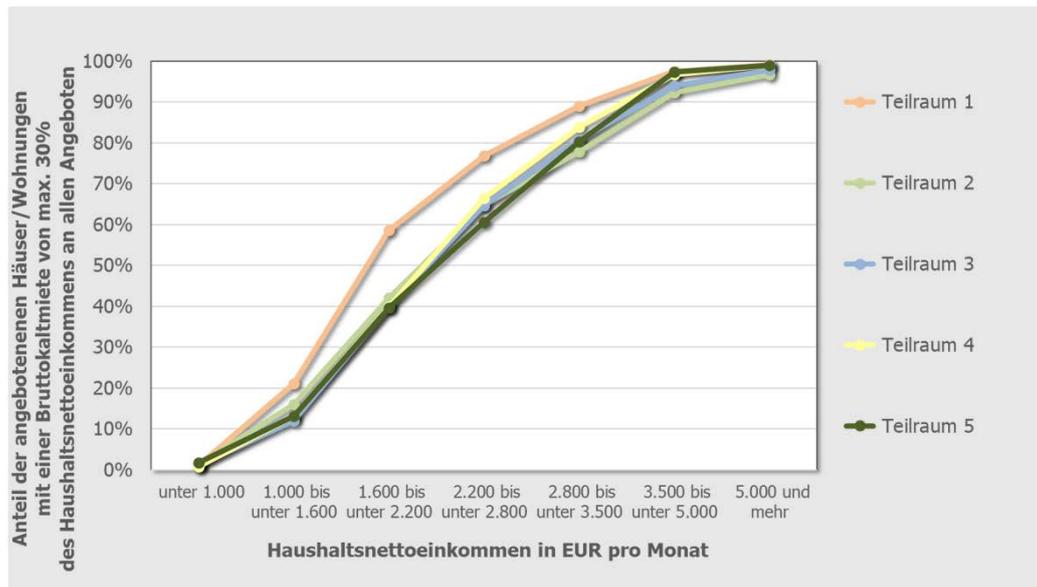


Abbildung 75 Anteil der angebotenen Wohnimmobilien mit einer Brutto-Kaltmiete von max. 30% des Haushaltsnettoeinkommens an allen Angeboten

Ergebnisse für den Teilraum 1

Bei genauerer Betrachtung der Auswertungsergebnisse für die einzelnen Teilräume ergibt sich für den Teilraum 1 das folgende Bild:

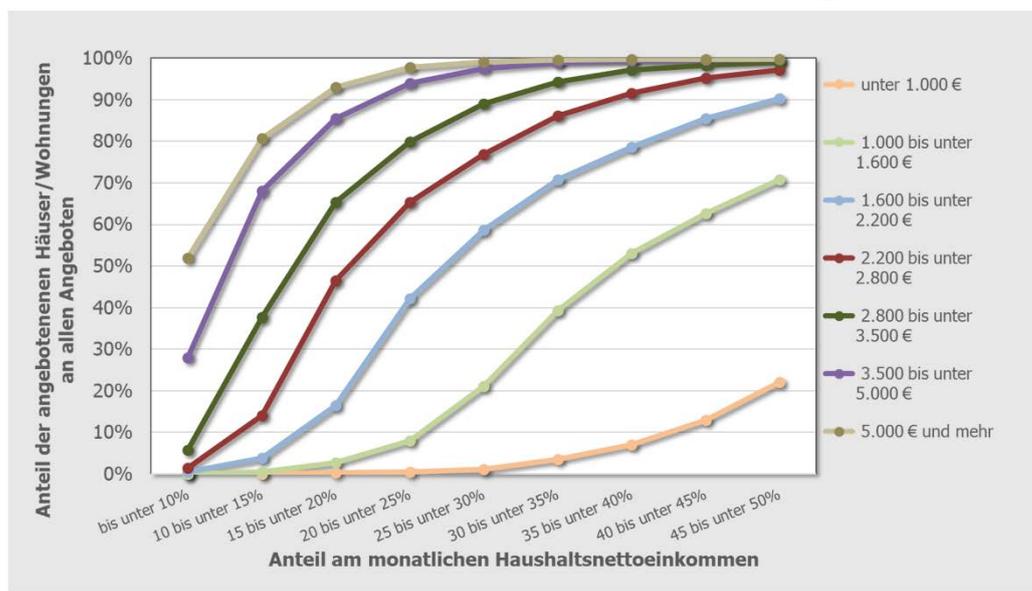
- Für Haushalte aus den Einkommensklassen „1.000 bis unter 1.600 Euro“ [EK2] und „1.600 bis unter 2.200 Euro“ [EK3] sind bei Aufwendung von bis zu 35 % des Haushaltsnettoeinkommens im Teilraum 1 rund 40 % bzw. sogar 70 % der angebotenen Wohnungen finanzierbar.
- Für Haushalte mit einem Haushaltsnettoeinkommen von unter 1.000 Euro pro Monat [EK1] stehen selbst bei Aufwendung von bis zu 40 % des Einkommens nur um die 7 % der Wohnungen zur Verfügung (vgl. Abbildung 76).

Eine Übersicht darüber, welche Größenklassen sich bei Einsatz von max. 30% des Haushaltsnettoeinkommens im Teilraum 1 realisieren lassen, gibt Abbildung 77.

- Für Haushalte der niedrigsten Einkommensklasse [EK1] sind die Hälfte der angebotenen Wohnungen mit einer Wohnfläche von unter 20 qm und rund 10 % der Wohnungen mit 20 bis unter 40 qm Wohnfläche finanzierbar. Größere Wohnungen – zumindest solche, die im Internet angeboten werden – lassen sich mit diesem Anteil am Haushaltseinkommen nur vereinzelt anmieten.

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Teilraum 1: Anteil der angebotenen Wohnimmobilien nach Anteil der BKM* am Haushaltsnettoeinkommen an allen Angeboten

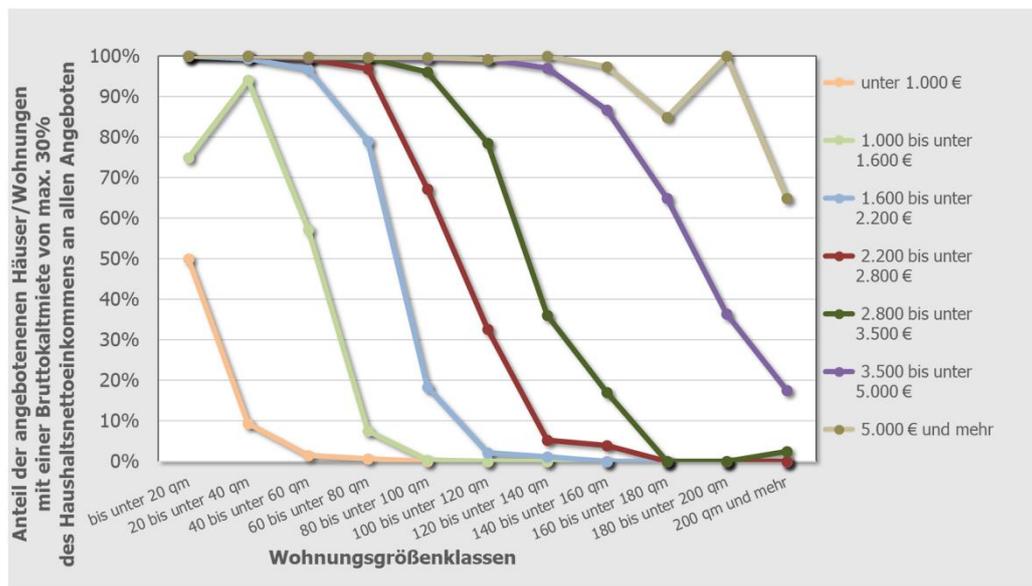


*BKM = Brutto-Kaltmiete

Abbildung 76 Teilraum 1: Anteil der angebotenen Wohnimmobilien nach Anteil der Brutto-Kaltmiete (BKM) am Haushaltsnettoeinkommen an allen Angeboten

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Teilraum 1: Anteil der angebotenen Wohnimmobilien mit einer BKM* von max. 30% an allen Angeboten nach Wohnungsgrößenklassen



*BKM = Brutto-Kaltmiete

Abbildung 77 Teilraum 1: Anteil der angebotenen Wohnimmobilien mit einer Brutto-Kaltmiete (BKM) von max. 30% am Haushaltsnettoeinkommen an allen Angeboten nach Wohnungsgrößenklassen

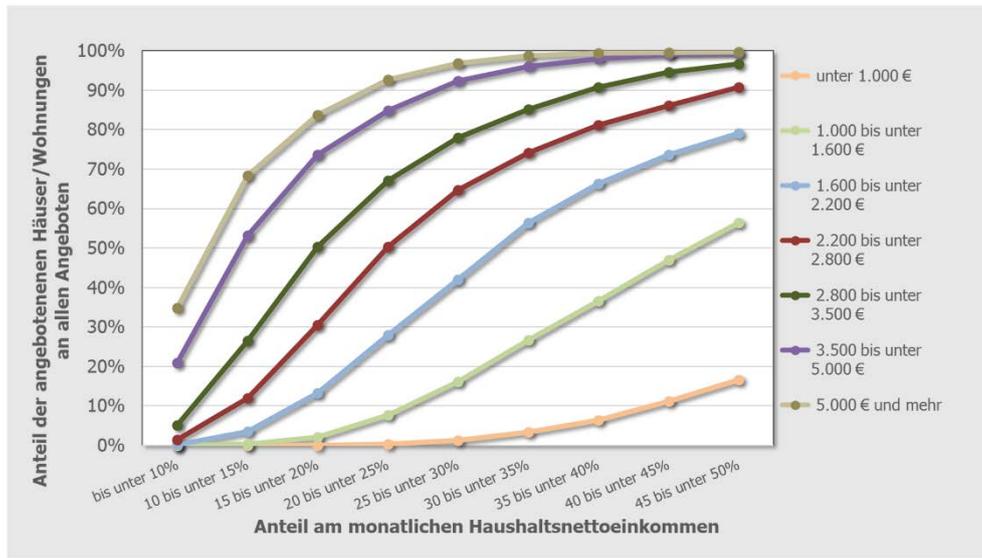
Ergebnisse für den Teilraum 2

Für den Teilraum 2 ergibt sich ein ähnliches Bild. Allerdings zeigt sich hier das gegenüber dem Teilraum 1 grundsätzlich höhere Immobilienpreisniveau.

- Selbst mit 40 % des Haushaltsnettoeinkommens können Haushalte aus der [EK1] hier nur 6% der angebotenen Wohnungen finanzieren.
- Setzen Haushalte aus den [EK2] und [EK3] 30 % ihres Haushaltsnettoeinkommens ein, können sie damit 16 % bzw. 42 % der Wohnungen bezahlen.
- Beim Einsatz von bis zu 35 % des Haushaltsnettoeinkommens sind das 27 % bzw. 56 % der angebotenen Wohnungen (Anteil der Haushalte im Teilraum: [EK1]: 3,2 %, [EK2]: 7,4 %, [EK3]: 7,8 %) (vgl. Abbildung 78).
- Für Haushalte der [EK1] lassen sich bei Einsatz von 30 % des Haushaltsnettoeinkommens im Teilraum 2 ebenfalls nahezu ausschließlich Wohnungen mit einer Wohnfläche von max. 40 qm finanzieren.
- Für Haushalte der [EK2] sind knapp 30 % der angebotenen Wohnungen in der Größenklasse 40 bis unter 60 qm bezahlbar, für Haushalte der [EK3] sogar 90 % der in dieser Größenklasse angebotenen Wohneinheiten sowie ein Drittel der Wohnungen mit 60 bis unter 80 qm Wohnfläche (vgl. Abbildung 79).

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Teilraum 2: Anteil der angebotenen Wohnimmobilien nach Anteil der BKM* am Haushaltsnettoeinkommen an allen Angeboten

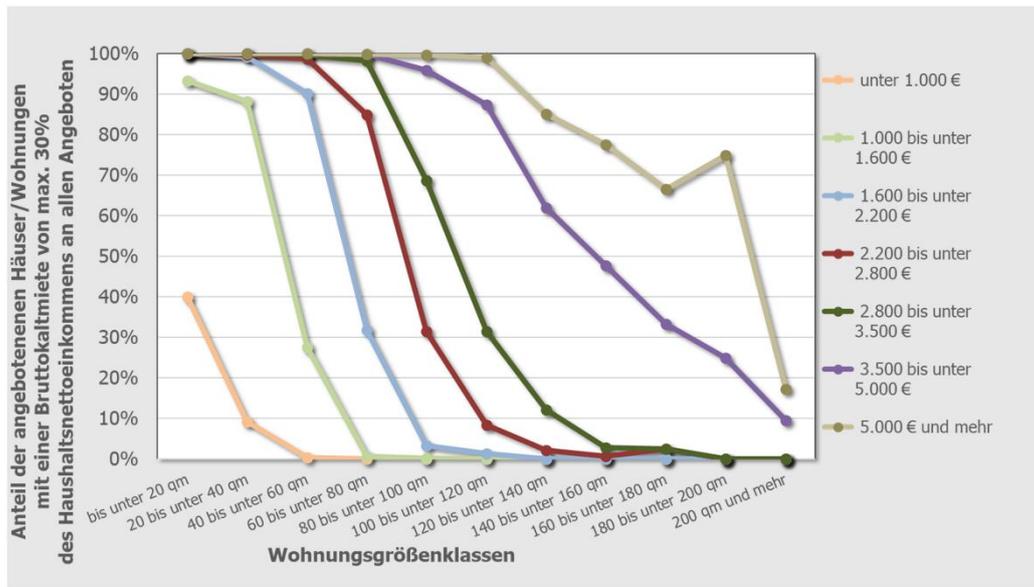


*BKM = Brutto-Kaltmiete

Abbildung 78 Teilraum 2: Anteil der angebotenen Wohnimmobilien nach Anteil der Brutto-Kaltmiete (BKM) am Haushaltsnettoeinkommen an allen Angeboten

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Teilraum 2: Anteil der angebotenen Wohnimmobilien mit einer BKM* von max. 30% an allen Angeboten nach Wohnungsgrößenklassen



*BKM = Brutto-Kaltmiete

Abbildung 79 Teilraum 2: Anteil der angebotenen Wohnimmobilien mit einer Brutto-Kaltmiete (BKM) von max. 30% am Haushaltsnettoeinkommen an allen Angeboten nach Wohnungsgrößenklassen

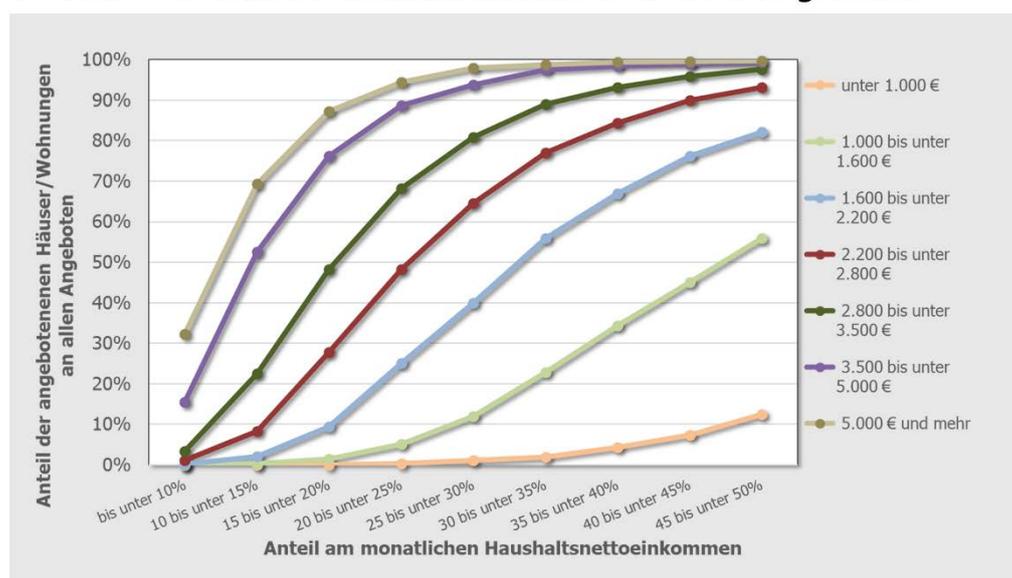
Ergebnisse für den Teilraum 3

Die Ergebnisse für den Teilraum 3 zeigen, dass es hier für Haushalte mit einem Einkommen von unter 1.000 Euro pro Monat sehr schwer ist, sich auf dem freien Markt mit Wohnraum zu versorgen. Selbst bei Einsatz von bis zu 40 % des Haushaltsnettoeinkommens stehen kaum Wohnungen zur Verfügung. Für die Haushalte der [EK2] und [EK3] sieht es hingegen etwas günstiger aus: Mit bis zu 30 % des Haushaltsnettoeinkommens sind 12% bzw. 40% der Wohnungen finanzierbar, bei bis zu 35 % sind es 23% bzw. 56 % (vgl. Abbildung 80).

Mit 30 % des Haushaltsnettoeinkommens können Haushalte der [EK3] mehr als die Hälfte der angebotenen Wohnungen in der Größenklasse 60 bis unter 80 qm und rund 10 % der angebotenen Wohnungen mit 80 bis zu 100 qm bezahlen (vgl. Abbildung 81).

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Teilraum 3: Anteil der angebotenen Wohnimmobilien nach Anteil der BKM* am Haushaltsnettoeinkommen an allen Angeboten

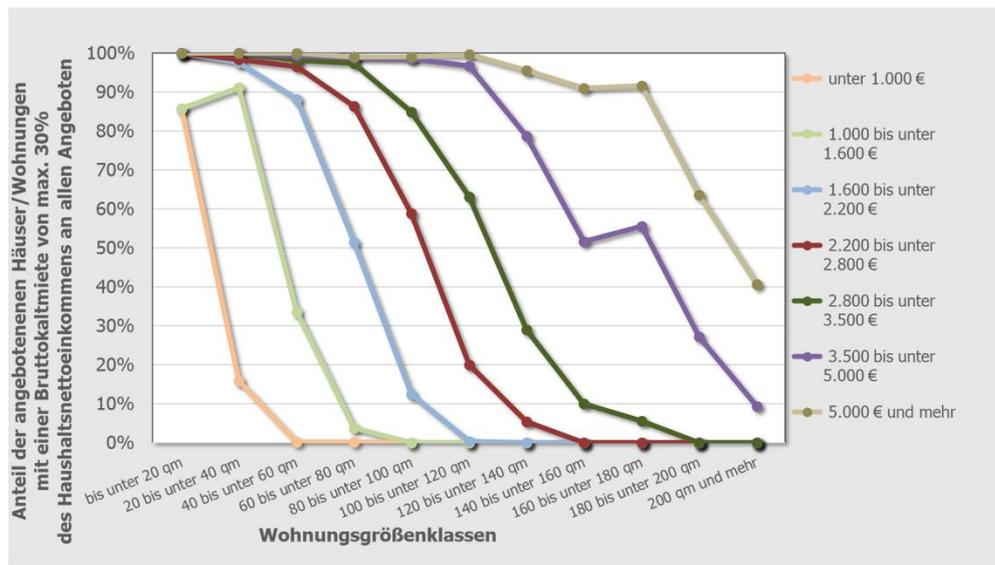


*BKM = Brutto-Kaltniete

Abbildung 80 Teilraum 3: Anteil der angebotenen Wohnimmobilien nach Anteil der Brutto-Kaltniete (BKM) am Haushaltsnettoeinkommen an allen Angeboten

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Teilraum 3: Anteil der angebotenen Wohnimmobilien mit einer BKM* von max. 30% an allen Angeboten nach Wohnungsgrößenklassen



*BKM = Brutto-Kaltmiete

Abbildung 81 Teilraum 3: Anteil der angebotenen Wohnimmobilien mit einer Brutto-Kaltmiete (BKM) von max. 30% am Haushaltsnettoeinkommen an allen Angeboten nach Wohnungsgrößenklassen

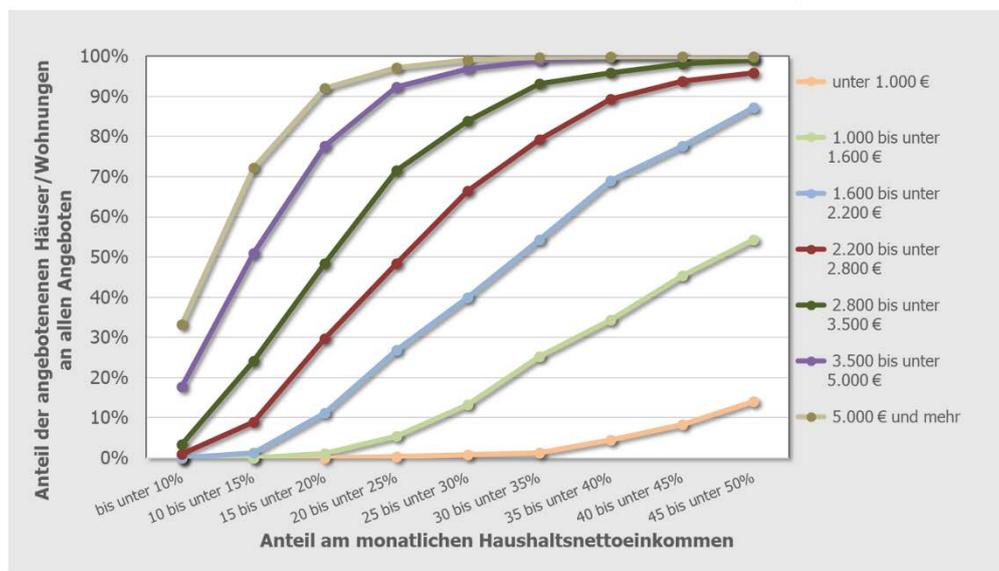
Ergebnisse für den Teilraum 4

Die beschriebenen Ergebnisse zeigen sich grundsätzlich auch für den Teilraum 4 (vgl. Abbildung 82 und Abbildung 83):

- Für Haushalte der [EK1] besteht bei Einsatz von bis zu 30 % des Haushaltsnettoeinkommens nur ein sehr geringes Angebot. Selbst bei Bereitschaft, bis zu 40 % des Haushaltsnettoeinkommens einzusetzen, sind nur etwa 4 % der angebotenen Wohnungen finanzierbar (Anteil der Einkommensklasse an allen Haushalten im Teilraum 4: rund 5 %). Es handelt sich dabei überwiegend um Wohnungen mit nicht mehr als 40 qm.
- Haushalte der Einkommensklassen [EK2] und [EK3] können mit Einsatz von 30% ihres Haushaltsnettos 13 % bzw. 40 % der angebotenen Wohnungen bezahlen. Dabei handelt es sich überwiegend um Wohnungen mit bis zu 60 qm Wohnfläche ([EK2]) bzw. bis zu 80 qm Wohnfläche ([EK3]). Wohnungen in der jeweils nächst größeren Flächenkategorie stehen für 30 % des Haushaltsnettoeinkommens nur vereinzelt zur Verfügung.
- Bei Einsatz von bis zu 35 % des Haushaltsnettoeinkommens erhöht sich der Anteil der grundsätzlich zu finanzierenden Wohnungen auf 25 % bzw. 54 %.

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Teilraum 4: Anteil der angebotenen Wohnimmobilien nach Anteil der BKM* am Haushaltsnettoeinkommen an allen Angeboten

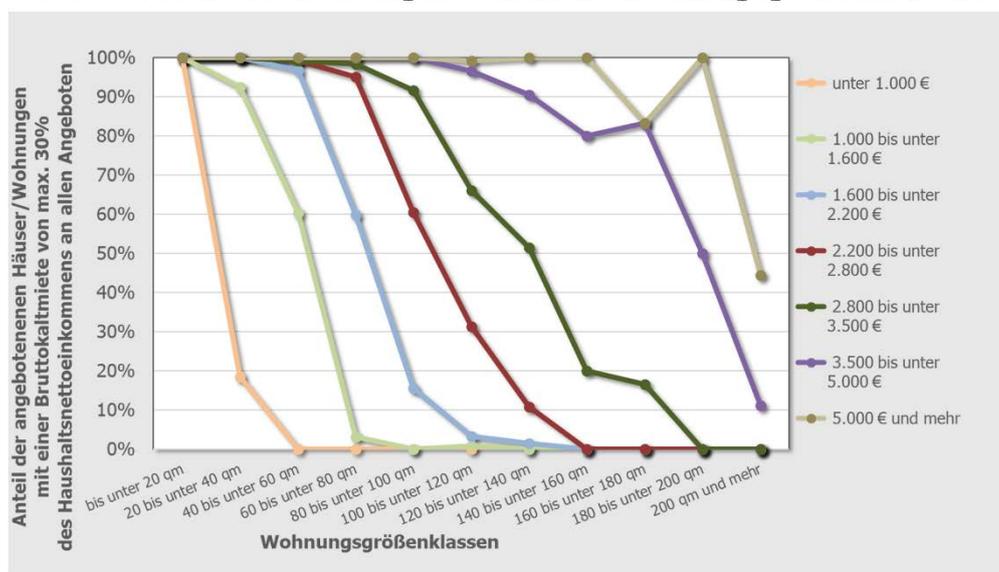


*BKM = Brutto-Kaltmiete

Abbildung 82 Teilraum 4: Anteil der angebotenen Wohnimmobilien nach Anteil der Brutto-Kaltmiete (BKM) am Haushaltsnettoeinkommen an allen Angeboten

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Teilraum 4: Anteil der angebotenen Wohnimmobilien mit einer BKM* von max. 30% an allen Angeboten nach Wohnungsgrößenklassen



*BKM = Brutto-Kaltmiete

Abbildung 83 Teilraum 4: Anteil der angebotenen Wohnimmobilien mit einer Brutto-Kaltmiete (BKM) von max. 30% am Haushaltsnettoeinkommen an allen Angeboten nach Wohnungsgrößenklassen

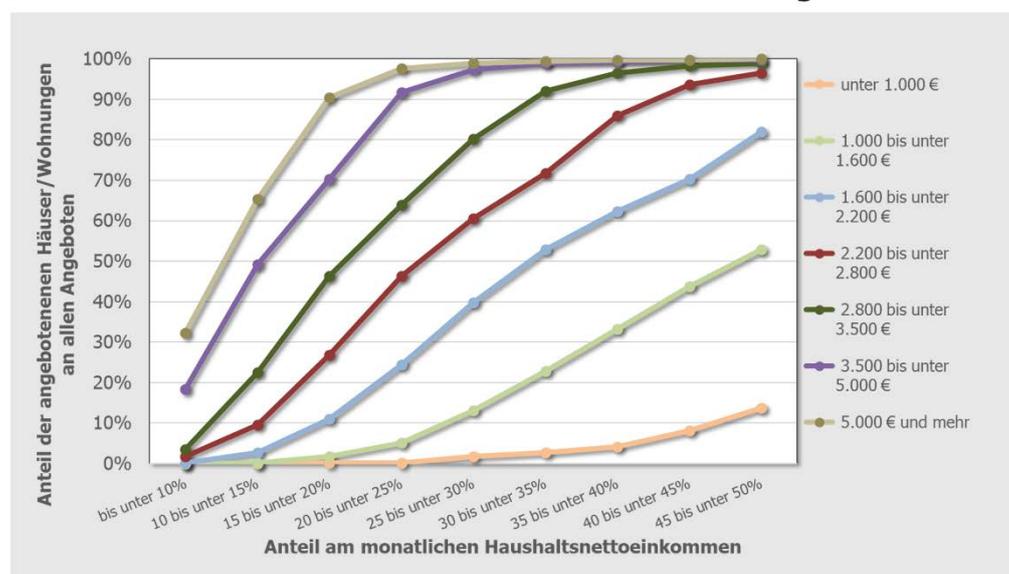
Ergebnisse für den Teilraum 5

Für den Teilraum 5 bestätigen sich die Ergebnisse erneut (vgl. Abbildung 84 und Abbildung 85):

- Ein Wohnraumangebot für Haushalte mit unter 1.000 Euro Haushaltsnettoeinkommen ist – auf dem betrachteten Teilmarkt – nur sehr eingeschränkt vorhanden. Selbst bei Einsatz von bis zu 40 % des Haushaltsnettoeinkommens sind bei einem Anteil des Haushaltstyps von rund 5,5 % nur etwa 4 % der Wohnungen bezahlbar.
- Aufgrund des vergleichsweise geringeren allgemeinen Immobilienpreisniveaus in diesem Teilraum ist die Situation für Haushalte der [EK2] und [EK3] hingegen etwas günstiger: Der Anteil der mit 30 % des Haushaltsnettoeinkommens finanzierbaren Wohnungen ist zwar mit den Anteilen anderer Teilräume vergleichbar. Die damit bezahlbaren Wohnungen sind jedoch größer als in anderen Teilräumen des Kreisgebiets: So können Haushalte der [EK3] mit 30 % des Haushaltsnettoeinkommens schon 18 % der Wohnungen mit bis zu 100 qm Wohnfläche finanzieren (in den anderen Teilräumen gilt dies nur für 1,5 % (TR2) bis 9,5 % (TR4) der angebotenen Wohnungen dieser Größenklasse).

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Teilraum 5: Anteil der angebotenen Wohnimmobilien nach Anteil der BKM* am Haushaltsnettoeinkommen an allen Angeboten

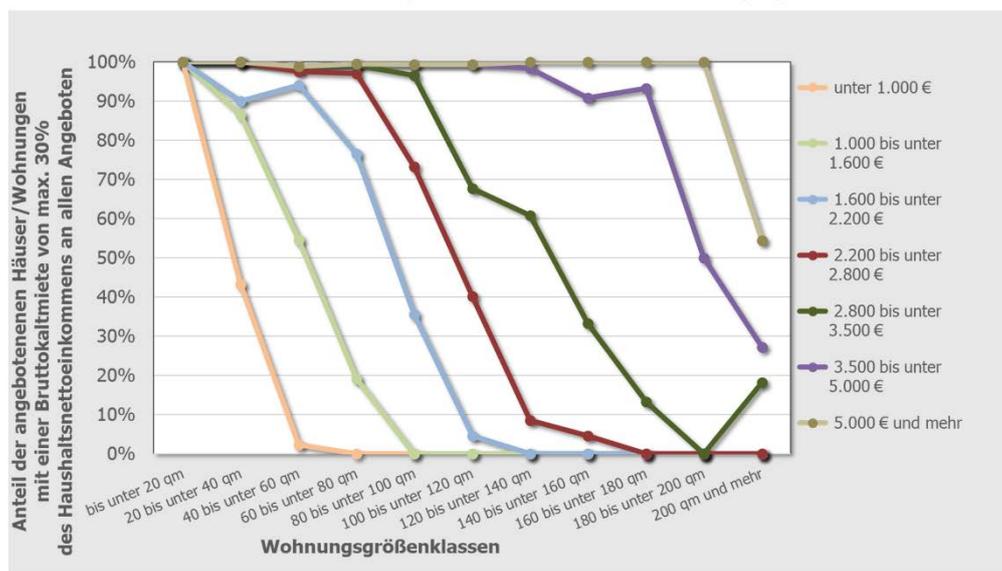


*BKM = Brutto-Kaltniete

Abbildung 84 Teilraum 5: Anteil der angebotenen Wohnimmobilien nach Anteil der Brutto-Kaltniete (BKM) am Haushaltsnettoeinkommen an allen Angeboten

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Teilraum 5: Anteil der angebotenen Wohnimmobilien mit einer BKM* von max. 30% an allen Angeboten nach Wohnungsgrößenklassen



*BKM = Brutto-Kaltmiete

Abbildung 85 Teilraum 5: Anteil der angebotenen Wohnimmobilien mit einer Brutto-Kaltmiete (BKM) von max. 30% am Haushaltsnettoeinkommen an allen Angeboten nach Wohnungsgrößenklassen

6.4 Leerstand

Eine flächendeckende systematische Erfassung des Leerstands auf Ebene der Städte und Gemeinden fand zuletzt im Zuge des Zensus 2011 statt. Diese Daten sind aufgrund ihres Alters für sinnvolle und hilfreiche Aussagen heute jedoch kaum mehr nutzbar.

Die Wohnungsmarktproggnose Schleswig-Holstein 2030 trifft jedoch einige Aussagen zum Leerstand im Kreis Rendsburg-Eckernförde.³⁶ Die Werte beziehen sich auf das Jahr 2015. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass im Rahmen des Beteiligungsprozesses wiederkehrend darauf hingewiesen wurde, dass es im Kreisgebiet nahezu keinen Leerstand bei Wohnimmobilien gibt, ist es gut vorstellbar, dass diese Werte aufgrund der Entwicklungsdynamiken der vergangenen Jahre nicht mehr hinreichend aktuell sind. Dennoch erfolgt an dieser Stelle eine stichwortartige Zusammenfassung der Aussagen aus dem empirica-Gutachten für das Jahr 2015:

- Der totale Leerstand für den gesamten Kreis wird in der Wohnraumbedarfsprognose für das Jahr 2015 mit rund 6.080 Wohneinheiten angegeben. Im Jahr zuvor seien es noch mehr als 6.600 gewesen.
- Der ermittelte Leerstand für das Mittelzentrum Rendsburg beträgt lt. dieser Datenquelle rund 820, für das Umland 870 Wohneinheiten.

³⁶ Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex und Berechnungen empirica

- Für Eckernförde wird ein Leerstand von etwa 620 Wohneinheiten für das Jahr 2015 angegeben. Für das Umland werden 275 leerstehende Wohneinheiten ausgewiesen.
- Nach Berechnungen von empirica betrug der marktaktive Leerstand für Geschosswohnungen, die unmittelbar disponibel sind bzw. leer stehen, aber gegebenenfalls mittelfristig aktivierbar wären, 1.300 Wohneinheiten. Dies entspricht einer Quote von 3,2% (zum Vergleich Land Schleswig-Holstein: 2,7 %).³⁷

Auch im Rahmen der Kommunalbefragung wurde nach dem Leerstand gefragt.

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 %).

6.5 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.

³⁷ Vgl.: Wohnraumbedarfsprognose Schleswig-Holstein 2030, Seite 143.



Abbildung 86 Stichwortsammlung zu den Folgewirkungen wohnbaulicher Entwicklungen auf Infrastruktur und Versorgungsangebote (je größer ein Wort dargestellt ist, desto häufiger ist eine Nennung erfolgt).

Die am häufigsten genannte Antwort im Zusammenhang von wohnbaulicher Entwicklung und Infrastruktur betrifft den Ausbau von Kindertagesbetreuungseinrichtungen bzw. -leistungen (vgl. Abbildung 86). 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 86).

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

6.6 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).

7 Wohnraumbedarfsprognose

Ein wichtiges Element der Untersuchung ist eine Abschätzung des künftigen Wohnraumbedarfes. Das dafür angewandte methodische Vorgehen sowie eine Zusammenfassung der zentralen Ergebnisse erfolgt im Rahmen dieses Kapitels.

7.1 Methodisches Vorgehen/berücksichtigte Aspekte

Für die Erarbeitung der Wohnraumbedarfsprognose wurden verschiedene Aspekte modelliert. Die Einzelbausteine dieser Modellierung werden im Folgenden beschrieben.

Disclaimer: Was die Abschätzung im Rahmen dieser Arbeit leisten kann (und was nicht)

Es soll jedoch bereits an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, was die Bedarfsschätzung im Rahmen dieser Untersuchung leisten kann – und was nicht.

Die Wohnraumbedarfsprognose basiert auf den Ergebnissen der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose und damit auf Annahmen zum (künftigen) Verhalten von Menschen und Haushalten. Darauf, dass diese Abschätzung mit Prognoseunsicherheiten behaftet ist, wurde bereits im entsprechenden Kapitel hingewiesen. Daher wurde an dieser Stelle mit Varianten gearbeitet, die einen Korridor denkbarer Entwicklungen aufzeigen. Dennoch ergibt sich – auch das wurde thematisiert – zwingend die Notwendigkeit, die Ergebnisse im Rahmen weiterer Entwicklungsüberlegungen politisch-planerisch einzuordnen.

Dies gilt im besonderen Maße auch für die auf dieser Grundlage erarbeiteten Abschätzungen zum Wohnraumbedarf. Auch diesbezüglich wird mit (Verhaltens-)Annahmen operiert, so dass die dargestellten Entwicklungen nur dann eintreten, wenn die Haushalte sich so verhalten wie angenommen (z.B. in Bezug auf Standortwahl, Wohnformen und Wohnungsgrößen, Preissensibilität etc.). Geschieht dies nicht, weichen auch die Entwicklungen der Wohnraumbedarfe ab.

Ein weiterer Aspekt, der im Zusammenhang mit Wohnraumbedarfsabschätzungen zu beachten ist, lässt sich als „Henne-Ei-Problematik“ beschreiben: Die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose enthält (zumindest implizit) Annahmen zur künftigen Wohnraumentwicklung – schließlich muss die zukünftige Bevölkerung ja auch irgendwo wohnen. Diese Vorausschätzung wird dann wiederum genutzt, um künftige Wohnraumbedarfe abzuleiten. Damit besteht die Gefahr von Zirkelschlüssen, die bei der Einordnung und Interpretation der Ergebnisse zwingend im Hinterkopf behalten werden sollten.

Wie bereits im Zusammenhang mit der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose beschrieben, sind die Ergebnisse der Abschätzungen also nicht geeignet, die künftigen Entwicklungen möglichst präzise vorherzusehen. Es geht vielmehr darum darzustellen, wie die Entwicklungen unter den Rahmenannahmen verlaufen *könnten*. Damit dienen die Ergebnisse der Wohnraumbedarfsprognose nicht der Vorhersage, sondern sollen vielmehr der Sensibilisierung der Verantwortlichen sowie der Unterstützung der politisch-planerischen Diskussion um die künftige Wohnraumentwicklung. Diese sollten die Diskussionen zwischen Verantwortlichen und Expert*innen für die lokale und regionale Situation um die wohnbauliche Entwicklung befruchten und zu einer Sensibilisierung beitragen. Die Ergebnisse sind – insbesondere vor dem Hintergrund ihrer Auslegungsfähigkeit und Abhängigkeit von zahlreichen Einzelannahmen und Teilprozessen – nicht dazu gedacht, Entwicklungs- und Gestaltungsspielräume der Verantwortlichen einzuengen.

Zwei Varianten der Abschätzung künftiger Wohnraumbedarfe

Grundsätzlich werden im Folgenden zwei Varianten für eine Abschätzung dargestellt:

- eine Wohnraumbedarfsprognose, die auf der Basisprognose der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung basiert (Basisprognose) sowie
- eine Variante für eine Wohnraumbedarfsprognose, die auf den Annahmen einer „günstigeren“ Entwicklung zur kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose gründet (Prognosevariante) basiert.

Demografisch bedingter Mehr- oder Minderbedarf

Entwicklung von Haushaltszahl und -struktur

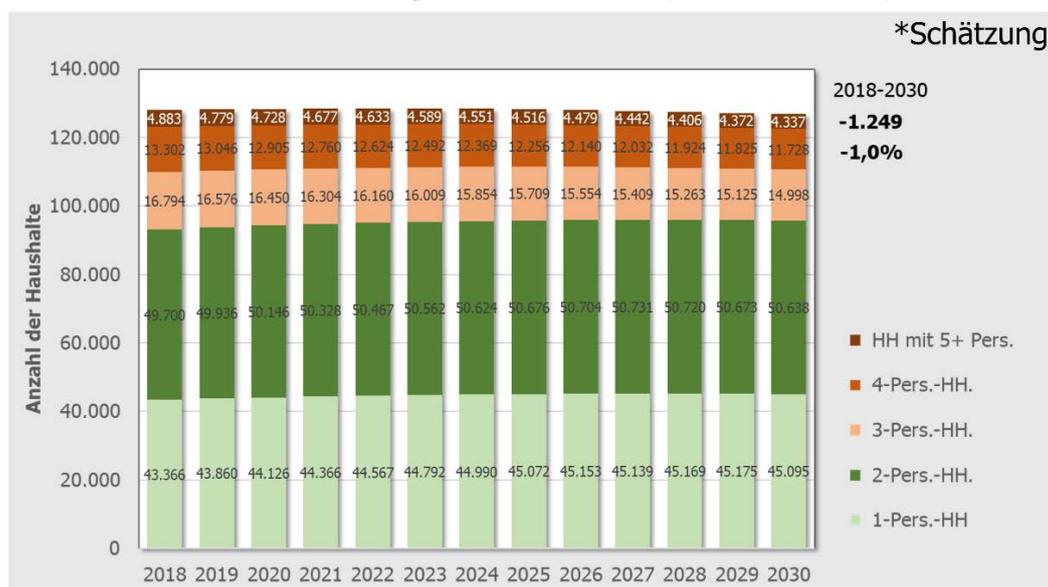
Die wesentliche Grundlage für die Abschätzung des künftigen Wohnraumbedarfes (sowie der Nachfrage nach Wohnraum (vgl. Abbildung 87) bildet die künftige Entwicklung der Bevölkerungszahl und -struktur, genauer: die künftige Entwicklung der Anzahl der Haushalte und deren Strukturen.

Wie bereits beschrieben wurde, legen die Ergebnisse der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose den Schluss nahe, dass die Entwicklung im Kreis Rendsburg-Eckernförde grundsätzlich durch einen Anstieg der Anzahl kleinerer und älterer Haushalte gekennzeichnet sein dürfte. Gleichzeitig wird die Anzahl der Haushalte mit drei und mehr Personen – also die Anzahl der klassischen Familienhaushalte – tendenziell rückläufig sein.

Die Gesamtzahl der Haushalte wird – wie beschrieben – unter den für die Basisprognose getroffenen Annahmen zunächst ansteigen, dann aber in der zweiten Hälfte der 2020er Jahre wieder zurückgehen (vgl. Abbildung 87). Unter den günstigeren Annahmen der Prognosevariante steigt die Anzahl der Haushalte – und dabei insbesondere die der 1- und 2-Personen-Haushalte über den Betrachtungszeitraum leicht, aber kontinuierlich an (vgl. Abbildung 88).

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Kreis Rendsburg-Eckernförde: Entwicklung der Anzahl der Haushalte nach Haushaltsgrößenklassen* (Basisvariante)

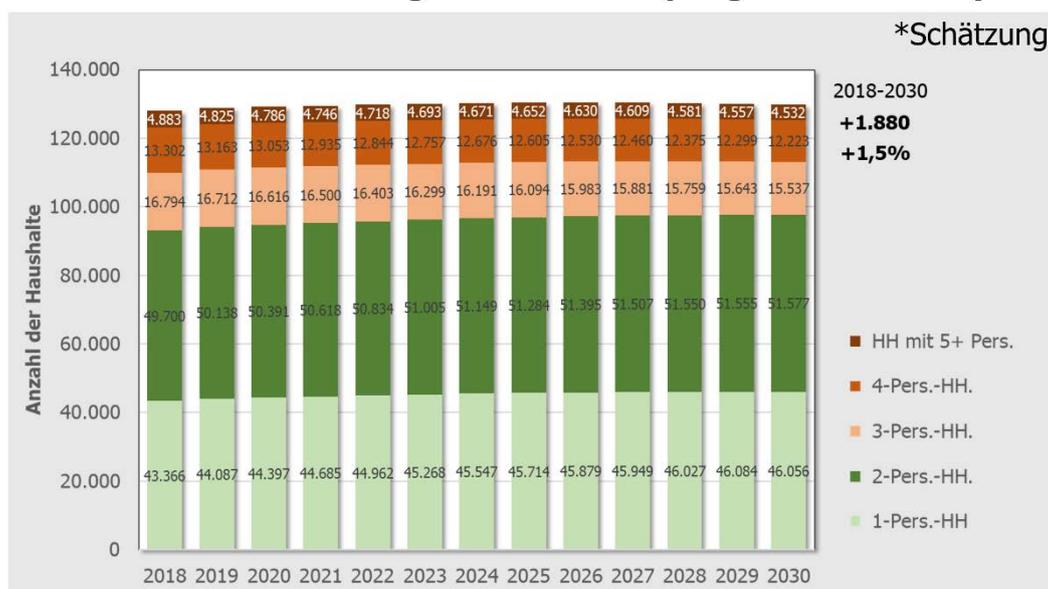


Quelle: Zensus 2011, Regionalstatistik des Bundes und der Länder, Kleinräumige Haushaltsprognose für den Kreis Rendsburg-Eckernförde (GGR 2019)

Abbildung 87 Kreis Rendsburg-Eckernförde: Entwicklung der Anzahl der Haushalte 2018-2030. Basisvariante der Bevölkerungsprognose (Schätzung)

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Kreis Rendsburg-Eckernförde: Entwicklung der Anzahl der Haushalte nach Haushaltsgrößenklassen* (Prognosevariante 1)



Quelle: Zensus 2011, Regionalstatistik des Bundes und der Länder, Kleinräumige Haushaltsprognose für den Kreis Rendsburg-Eckernförde (GGR 2021)

Abbildung 88 Kreis Rendsburg-Eckernförde: Entwicklung der Anzahl der Haushalte 2018-2030. Prognosevariante der Bevölkerungsprognose (Schätzung)

Haushaltsgrößen und Wohnformen

Haushalte fragen in Abhängigkeit ihrer Mitgliederzahl unterschiedliche Wohnungen nach. Dies betrifft zum einen die Wohnform: Ein- und Zwei-Personen-Haushalte leben deutlich häufiger in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen als Haushalte mit mehr Haushaltsmitgliedern. Tendenziell deutet also der Anstieg der Anzahl kleinerer Haushalte bei gleichzeitigem Rückgang der Anzahl von Haushalten mit drei oder mehr Haushaltsmitgliedern darauf hin, dass im Sinne einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung künftig mehr (kleinere) Wohnungen benötigt werden - während gleichzeitig die Anzahl der benötigten Ein- und Zweifamilienhäuser rückläufig sein könnte.

Der beschriebene Effekt hat jedoch eine starke räumliche Komponente: So ist der Anteil der Wohneinheiten in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen in Städten gegenüber denen in Ein- und Zweifamilienhäusern aufgrund der Bebauungsstrukturen höher. Dies bringt mit sich, dass in Städten tendenziell auch mehr größere Haushalte in Wohnungen leben als dies in kleineren Dörfern der Fall ist.

Neben der haushaltsstrukturellen ist bei der Modellierung also auch eine siedlungsstrukturelle Komponente in Ansatz zu bringen, die die Wahrscheinlichkeit abbildet, welcher Haushaltstyp in welchem Raumtyp welche Wohnform nachfragt (vgl. dazu die beispielhafte Illustration in Abbildung 89).³⁸

³⁸ Anmerkung: Dafür wurden zunächst anhand von aus dem Zensus 2011 auf Kreisebene vorliegenden Werte Wahrscheinlichkeiten abgeleitet, nach denen Haushalte in Abhängigkeit ihrer Mitgliederzahl (Einfamilien-)Häuser oder Wohnungen (in Mehrfamilienhäusern) wählen. Diese Werte wurden für die Modellierung anhand der Haushaltsstrukturen sowie des Wohnraumangebotes auf Ebene der Gemeinden korrigiert.

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Haushaltsgrößen und Wohnformen

(hier nur zur Illustration, beispielhafte Haushaltsstrukturen, Beispielwerte)

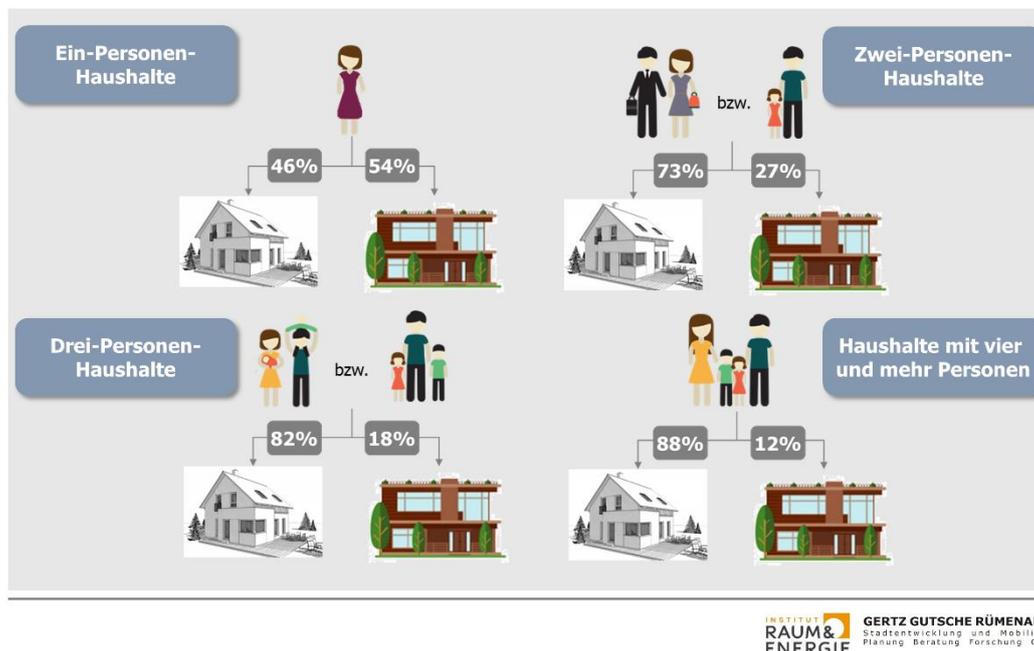


Abbildung 89 Wahrscheinlichkeiten Wohngebäudewahl in Abhängigkeit der Haushaltsgröße

Ersatzbedarf

Die Abschätzungen berücksichtigen Annahmen zum Ersatzbedarf, also den Ersatz abgängiger Wohnungen. Üblich ist die Anwendung pauschaler Sätze auf den Wohngebäudebestand:

- Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind dies 0,1 % des Bestandes pro Jahr,
- bei Mehrfamilienhäusern üblicherweise 0,3 % des Bestands pro Jahr.

Mobilitätsreserve

Außerdem ist eine Mobilitätsreserve berücksichtigt, die dem Gedanken Rechnung trägt, dass stets ein bestimmter Anteil des Wohnungsbestandes (im Idealfall nur vorübergehend) unbewohnt ist, um Umzüge, Renovierungen und Sanierungen zu ermöglichen. Im Rahmen der Modellierungen wurden dafür pauschal 1 % des Wohngebäudebestandes in Ansatz gebracht.

Qualitative Zusatznachfrage

Insbesondere in den vergangenen Jahren ist auch in Räumen, in denen die Wohnraumversorgung für die Anzahl der Haushalte mit Erstwohnsitz eigentlich ausreichend sein dürfte, eine zusätzliche Nachfrage nach neuem Wohnraum zu verzeichnen. Dies lässt sich im Wesentlichen darauf zurückführen, dass das Wohnraumangebot – auch andernorts – nicht mehr den heutigen Anforderungen an die Wohnraumversorgung (z.B. in Bezug auf energetische Standards, Qualität der Baumaterialien, Grundrisse etc.) genügt und ein Neubau für den einzelnen Haushalt aus finanziellen Erwägungen sinnvoller sein kann als die Inwertsetzung des Bestandes. Dies gilt insbesondere unter den Bedingungen eines anhaltend niedrigen Zinsniveaus.

Die Abschätzung der qualitativen Wohnraumnachfrage im Rahmen dieser Untersuchung folgt in Grundzügen der von der Fa. empirica entwickelten Methodik.³⁹

Wohnraumbedarf und Wohnraumnachfrage

Die vorstehend kurz beschriebenen Komponenten für die Wohnraumbedarfsprognose werden für die nachfolgenden Beschreibungen wie folgt gruppiert (vgl. Abbildung 90):

- Als **Wohnraumbedarf** wird die Summe aus demografisch bedingtem Mehrbedarf, dem Ersatzbedarf für abgängige bzw. verschlissene Wohnungen sowie der Mobilitätsreserve bezeichnet.
- Die **Wohnraumnachfrage** berücksichtigt statt des Ersatzbedarfes für abgängige Wohnungen eine qualitative Zusatznachfrage, die eine Neubaunachfrage über die bestehende und demografisch bedingte Wohnraumnachfrage hinaus begründet.

³⁹ Anmerkung: Die von der Fa. empirica angewandte Methodik ist in empirica 2017 ab Seite 125) gut und umfassend beschrieben. Grundsätzlich hat empirica eine neue Methode der Nachfrageprognose entwickelt: Dabei wird anstelle des normativen Ersatzbedarfs empirisch eine qualitative Zusatznachfrage geschätzt. Hierbei steigt die Neubaunachfrage über die quantitative Zusatznachfrage hinaus, wenn die Qualität des Wohnungsbestands nicht mehr den Anforderungen der Nachfragenden entspricht. Wird diese qualitative Zusatznachfrage nicht befriedigt, droht eine erhöhte Abwanderung aus der betreffenden Region. Insofern liefert die Differenz aus Bedarfs- und Nachfrageprognose implizit auch eine Zusatzinformation darüber, wie sensibel die Nachfrager auf Qualitätsmängel im vorhandenen Wohnungsbestand reagieren (vgl. empirica, Seite 22). Es hat sich empirisch gezeigt, dass neben der Entwicklung der Anzahl der Personen und Haushalte insbesondere der Anteil der im Zeitraum von 1971 bis 1980 errichteten Gebäude an allen Wohngebäuden auf die Zusatznachfrage wirkt. Die qualitative Zusatznachfrage ist also umso größer, je mehr Gebäude anteilig im Zeitraum 1971-80 errichtet wurden. Interpretation: Wohnungen der 1970er Jahre weisen eine geringere Qualität auf als andere Baujahrgänge. Je mehr Wohnungen in einer Region aus dieser Zeit stammen, desto eher fehlen die besseren Qualitäten (empirica 2017, Seite 129). Und desto eher wird eine qualitative Zusatznachfrage spürbar und wirksam.

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Unterscheidung zwischen Wohnraumbedarf und -nachfrage



Abbildung 90 Unterscheidung zwischen Wohnraumbedarf und Wohnraumnachfrage

Regionaler Ausgleich

Wie bereits beschrieben, ist die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung im Kreis Rendsburg-Eckernförde durch unterschiedliche Entwicklungen und Entwicklungsdynamiken gekennzeichnet. Dies bringt mit sich, dass eine – aufgrund haushaltsstruktureller Veränderungen – in einem Ort nicht mehr benötigte Wohnung nicht zwangsläufig mit einer an anderer Stelle „fehlenden“ Wohnung bilanziert werden kann.

Es sind einerseits Entwicklungen vorstellbar, in denen langfristig Vermietung und Verkauf von Wohnimmobilien in Teilräumen des Kreises schwieriger werden könnten, da sich in einer Mittelfristperspektive tendenziell ein Überangebot abzeichnen könnte (das insbesondere dann entstehen könnte, wenn heute auf jede sich abzeichnende Nachfrage mit Neubau im großen Stil reagiert wird).

Andererseits wird in anderen Teilräumen des Kreises absehbar auch künftig ein gewisser Druck auf dem Wohnungsmarkt liegen. Dies könnte z.B. das Umland der Landeshauptstadt Kiel, die landschaftlich besonders reizvollen Teilräume vor allem in Ostseennähe sowie ggf. auch das Umland der Mittelzentren Eckernförde und Rendsburg betreffen.

Eine „Verrechnung“ dieser Entwicklungen im Sinne eines Ausgleiches (=eine nicht benötigte Wohneinheit z.B. in Mittelholstein ersetzt eine benötigte Wohnung in der Fördekooperation) führt nicht zu sinnvollen Ergebnissen. Im Rahmen der Abschätzungen wurde daher grundsätzlich auf Ebene der Städte und Gemeinden gerechnet. Mehr- und Minderbedarfe innerhalb einer Raumeinheit (Ämter oder Teilräume) wurden nur zu einem Teil ausgeglichen: dazu wurden Bedarfe für den Fall eines vollständigen Ausgleiches und die ohne Ausgleich innerhalb der Raumeinheit gegenübergestellt und pauschal angenommen, dass nur ein Viertel dieser

Differenz durch Ausgleich innerhalb der Raumeinheit bzw. zwischen den Wohnformen ausgeglichen wird. Grundsätzlich wird damit jedoch dem Umstand Rechnung getragen, dass der an einer Stelle auftretende Wohnraumbedarf nur zu einem (kleineren) Teil an anderer Stelle befriedigt werden kann – so sinnvoll, dass auch aus planerischer Sicht teilweise sein könnte. Bei Annahme eines stärkeren regionalen Ausgleiches würde sich mit der Abschätzung grundsätzlich ein geringerer Bedarf errechnen (siehe dazu auch den nachstehenden Abschnitt).

7.2 Grundsätzliche Einordnung der Ergebnisse

Vor einigen Jahren wurde die Wohnungsmarktprognose Schleswig-Holstein 2030 vorgelegt (empirica 2017). Diese bildet einen zentralen Bezugspunkt und Rahmen für die Einordnungen der im Zuge des Wohnraumentwicklungskonzeptes für den Kreis Rendsburg-Eckernförde erarbeiteten Abschätzungen. Daher soll an dieser Stelle – vor der differenzierten Darstellung der Ergebnisse für die einzelnen Teilräume – eine kurze Einordnung der Ergebnisse auf Basis der Wohnungsmarktprognose des Landes erfolgen.

Grundsätzlich erbringt die im Rahmen des Wohnraumentwicklungskonzeptes erarbeitete Abschätzung gegenüber der Wohnungsmarktprognose höhere Ergebnisse. Dies ist nach unserer Einschätzung auf verschiedene Aspekte zurückzuführen.

Bevölkerungs- und Haushaltsprognose

So gehen die zugrundeliegenden Bevölkerungs- und Haushaltsprognosevarianten für das Wohnraumentwicklungskonzept des Kreises Rendsburg-Eckernförde von einer tendenziell günstigeren Entwicklung aus (vgl. Tabelle 6 und Tabelle 7). Es ist davon auszugehen, dass neben den Unterschieden in der Gesamtzahl zwischen den Prognosen auch – vermutlich nicht unerhebliche – Unterschiede in den teilregionalen Resultaten bestehen, die (zumindest für die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose) im Rahmen des Berichtes nicht explizit dargestellt und beschrieben sind. Dass die Ergebnisse der zugrundeliegenden Prognosen voneinander abweichen, ist aufgrund der unterschiedlichen Zeitpunkte der Erarbeitung grundsätzlich nicht überraschend. Wie die Auswertung der Wanderungsbewegungen im Kreisgebiet zeigen, haben sich seit Erarbeitung der Wohnungsmarktprognose des Landes nicht unwesentliche Veränderungen ergeben, die die Annahme abweichender Wanderungsannahmen grundsätzlich rechtfertigen (vgl. Kapitel 4.2).

	2014	2015	2018	2019	2024	2025	2029	2030
Real	268	279	273	274				
Empirica	268	270		271	266		260	258
Basisprognose			273	272	268		263	262
Prognosevariante			273	272	271		269	268

Tabelle 6 Entwicklung der Bevölkerungszahlen (in 1.000, gerundet auf 1.000 Einwohner*innen) im Vergleich

	2014	2015	2018	2019	2024	2025	2029	2030

Empirica	125	127		129	129		127	126
Basisprognose			128	128	128	128	127	127
Prognosevariante			128	129	130	130	130	130

Tabelle 7 Entwicklung der Haushaltszahlen (in 1.000, gerundet auf 1.000 Haushalte) im Vergleich

Die Gegenüberstellung der Ergebnisse in der folgenden Tabelle 8 zeigt die beschriebenen Abweichungen nochmal deutlich auf: Die Basisvariante der Bedarfsabschätzung geht gegenüber der Wohnungsmarktprognose für den Zeitraum zwischen 2020 und 2024 von rund 30 zusätzlichen Wohneinheiten pro Jahr aus. Im Rahmen der Berechnungen mit der Prognosevariante zeigt sich ein um 200 Wohneinheiten pro Jahr höherer Bedarf. Für die zweite Hälfte der 2020er Jahre liegen die Abweichungen nochmal deutlich darüber (vgl. Tabelle 8).

Ein Teil der Abweichung lässt sich dabei sicherlich auch auf Nachholeffekte zurückführen. Wie Tabelle 8 zeigt, ist die jahresdurchschnittliche Neubautätigkeit im Kreis zudem nicht unwesentlich hinter dem prognostizierten Bedarf zurückgeblieben.

	Jährlicher Wohnraumbedarf im Vergleich		
	2015-2019	2020-2024	2025-2029
Empirica	1.279 WE	521 WE	281 WE
Basisprognose	-	550 WE	450 WE
Prognosevariante	-	720 WE	540 WE
Zum Vergleich: Reale Bautätigkeit	871 WE	-	-

Tabelle 8 Jährlicher Neubaubedarf im Vergleich

Unterschiedliche Annahmen zum Wohnungswahlverhalten

Neben dem in Summe höheren ermittelten Bedarf fällt vor allem Folgendes auf: Das Verhältnis zwischen Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern und Wohneinheiten in Wohngebäuden mit mehreren Wohnungen ist nach den Abschätzungen im Rahmen des Wohnraumentwicklungskonzeptes für den Kreis Rendsburg-Eckernförde gegenüber der Wohnungsmarktprognose für Schleswig Holstein umgekehrt: Letztere geht im Vergleich zu Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von einem höheren Bedarf nach Ein- und Zweifamilienhäusern aus. Dies ist vor dem Hintergrund der Bebauungsstrukturen sowie der realen Bautätigkeit sehr gut nachvollziehbar (vgl. Tabelle 9).

Die Abschätzungen im Rahmen des Wohnraumentwicklungskonzeptes zeigen hingegen einen höheren Bedarf nach (kleineren) Wohnungen im Mehrfamilienhausbereich. Dies ist aufgrund der absehbar eintretenden haushaltsstrukturellen Veränderungen nicht unplausibel.

Dies könnte auch eine Erklärung dafür sein, dass die hier vorgelegte Abschätzung grundsätzliche höhere Bedarfszahlen erbringt: Die unterstellte Auswahlwahrscheinlichkeit ergibt im Rechenmodell einen höheren Bedarf nach Wohnungen im Mehrfamilienhausbereich. In der Alltagsrealität wird der Bedarf vermutlich nicht in der Form sicht- und spürbar, weil kleinere

Haushalte im ehemals als Familienwohnsitz genutzten Haus verbleiben, sofern kein bedarfsadäquates Alternativangebot besteht. Dieses Haus steht dann z.B. für die zuzugswillige Familie jedoch nicht zur Verfügung.

Die in Tabelle 9 dargestellten Ergebnisse zeigen jedoch auch, dass die tendenziell höheren Ergebnisse der Abschätzungen im Rahmen des Wohnraumentwicklungskonzeptes angesichts der realen Bautätigkeit der vergangenen Jahre nicht unplausibel sind: Die Abschätzungen auf Grundlage der Basisprognose für die erste Hälfte der 2020er Jahre liegen recht deutlich unterhalb der realen Bautätigkeit der letzten Jahre. Der im Rahmen der Prognosevariante ermittelte Bedarf liegt für den Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser deutlich unterhalb der realen wohnbaulichen Tätigkeit der letzten Jahre. Der für den Mehrfamilienhausbereich ermittelte Bedarf trifft den Wert des realen Wohnungsbaugeschehens der vergangenen Jahre hingegen recht exakt bzw. übersteigt diesen sogar leicht, d.h. es ist nach diesen Ergebnissen erforderlich, sogar noch mehr im Mehrfamilienhausbereich zu bauen (vgl. Tabelle 9).

	Bedarf nach Wohneinheiten pro Jahr im Zeitraum 2020-2024		
	Ein- und Zweifamilien- häuser	Wohnungen in Mehr- familienhäusern	Gesamt
Empirica	400 WE	125 WE	520 WE
Basisprognose	260 WE	290 WE	550 WE
Prognosevariante	340 WE	380 WE	720 WE
Zum Vergleich: Reale Bautätigkeit pro Jahr 2015-2019	513 WE	358 WE	871 WE

Tabelle 9 Bedarf nach Wohneinheiten pro Jahr im Zeitraum 2020-2024 im Vergleich

Abgleich Wohnraumnachfrage

Die im Rahmen des Wohnraumentwicklungskonzeptes ermittelte Nachfrage liegt nicht unerheblich oberhalb der von der Fa. Empirica für die Wohnungsmarktprognose ermittelten Wohnraumnachfrage (vgl. Tabelle 10). Die Gründe dafür dürften in den oben bereits beschriebenen Aspekten sowie zusätzlich ggf. in einem im Detail unterschiedlichen methodischen Vorgehen liegen (z.B. unterschiedliche Annahmen zum regionalen Ausgleich, zudem berücksichtigt die Wohnungsmarktprognose für die Nachfrageschätzung auch keine Mobilitätsreserve). Abweichungen betreffen vor allem den Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Ergebnisse für die Nachfrage im Bereich der Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbereich passen hingegen gut zusammen.

Die Ergebnisse der Abschätzung im Rahmen des Wohnraumentwicklungskonzeptes passen sehr gut zum Eindruck, der sich insbesondere in den vergangenen Jahren verfestigt: Dass nämlich die Nachfrage sogar die reale Bautätigkeit deutlich übersteigt (und daher mehr gebaut werden müsse). Hierzu sei zweierlei gesagt: Es ist zum einen vorstellbar, dass das Berechnungsergebnis die tatsächlich realisierbare Nachfrage (deutlich) überschätzt. Zum anderen kann die Einordnung der Ergebnisse nicht ohne einen Abgleich mit den Ergebnissen der Bedarfsabschätzung erfolgen. Je stärker die reale Bautätigkeit an der Wohnraumnachfrage

orientiert wird, desto stärker entfernt sich diese von den tatsächlichen Bedarfen und desto größer ist die Gefahr, langfristig Wertverluste sowie Schwierigkeiten bei der Veräußerung von Wohnimmobilien zu verursachen.

	Jährliche Wohnraumnachfrage im Vergleich		
	2015-2019	2020-2024	2025-2029
Empirica	1.280 WE	730 WE	700 WE
Basisprognose		1.120 WE	1.100 WE
Prognosevariante	-	1.120 WE	1.050 WE
Zum Vergleich: Reale Baustätigkeit	871 WE	-	-

Tabelle 10 *Jährliche Wohnraumnachfrage im Vergleich*

7.3 Ergebnis für den Kreis

Der im Rahmen der Studie ermittelte Wohnraumbedarf für den Kreis Rendsburg-Eckernförde ist in den folgenden Abbildungen unter den Bedingungen der Basisprognose (Abbildung 91) bzw. der Prognosevariante dargestellt (Abbildung 92). Mit Blick auf den Wohnraumbedarf, der sich unter den Bedingungen der Basisprognose ergeben könnte (Abbildung 91), zeigt sich Folgendes:

- Für den Zeitraum 2020-2024 wird der Bedarf mit 2.875 Wohneinheiten (WE) beziffert. Dieser teilt sich auf in 1.312 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH/ZFH) und 1.563 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (MFH).
- Der Wohnraumbedarf für den Zeitraum 2025-2030 liegt sowohl im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser als auch bei den Mehrfamilienhäusern unterhalb der für den Zeitraum 2020-2024 ermittelten Bedarfe.
- Der Bedarf nach Wohnraum für den Zeitraum 2020-2024 setzt sich aus 980 Wohneinheiten, die aus dem demografisch bedingten Mehrbedarf entstehen, aus einem Ersatzbedarf von 1.148 Wohneinheiten und einer (über Neubau herzustellenden) Mobilitätsreserve von 747 Wohneinheiten zusammen.
- Damit liegt der Neubaubedarf pro Jahr im Zeitraum 2020-2024 bei 262 Wohneinheiten (EFH und ZFH) und 313 Wohneinheiten (MFH). Für den Ein- und Zweifamilienhausbereich liegt der Bedarf damit bei etwa der Hälfte der realen jahresdurchschnittlichen Bautätigkeit der Jahre 2015-2019 (513 WE). Im Mehrfamilienhausbereich liegt der ermittelte jährliche Neubaubedarf mit 313 WE ebenfalls etwas unterhalb der realen jahresdurchschnittlichen Neubautätigkeit (358 WE).
- Der unter den Bedingungen der Basisprognose ermittelten Wohnraumbedarfe für die Jahre 2018 und 2019 belaufen sich auf 667 Wohneinheiten in Ein- und

Zweifamilienhäusern und 851 Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbereich. Tatsächlich sind in diesen beiden Jahren 1.140 Wohneinheiten (EFH und ZFH) und 958 Wohneinheiten (MFH) baufertiggestellt gemeldet worden. Es wurde also kreisweit deutlich mehr gebaut als nach der Bedarfsschätzung bedarfsgerecht gewesen wäre (allerdings unterschätzt die Basisprognose die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung in diesem Zeitraum).

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Wohnraumbedarfsabschätzung - Basisprognose: Wohnraumbedarf für den Kreis

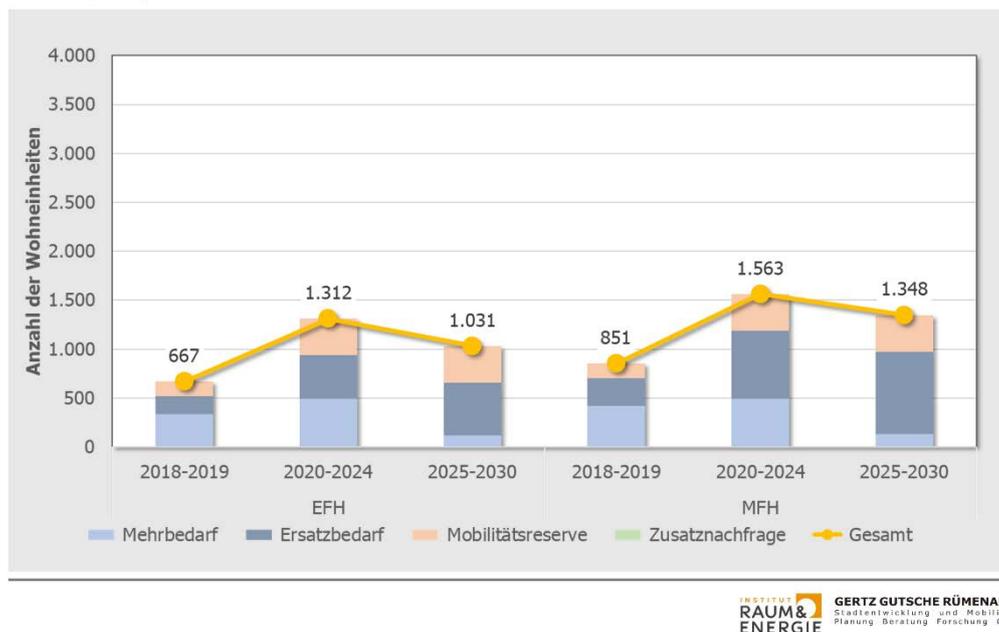


Abbildung 91 Wohnraumbedarfsprognose – Basisprognose: Ergebnisse für den Kreis Rendsburg-Eckernförde

Die unter den Bedingungen der Prognosevariante hergeleiteten Ergebnisse für die Abschätzung der Wohnraumbedarfe (Abbildung 92) zeigen für alle Wohnformen in allen dargestellten Zeiträumen einen höheren Bedarf:

- Für den Zeitraum 2020-2024 beläuft sich der Bedarf auf 1.659 (Ein- und Zweifamilienhäuser) bzw. 1.832 Wohneinheiten (Mehrfamilienhäuser).
- Der über die Prognosevariante hergeleitete jahresdurchschnittliche Neubaubedarf liegt ebenfalls über der realen jahresdurchschnittlichen Bautätigkeit der vergangenen Jahre (2015-2019): Einem ermittelten Neubaubedarf von 332 Wohneinheiten (EFH/ZFH) und 366 Wohneinheiten (MFH) stehen reale Baufertigstellungen von 513 Wohneinheiten (EFH/ZFH) und 358 WE (MFH) gegenüber. Insbesondere im Mehrfamilienhausbereich entspricht damit der über die Prognosevariante ermittelte kurz- und mittelfristige Bedarf in etwa der realen jahresdurchschnittlichen Neubautätigkeit der vergangenen Jahre.
- Die für den Zeitraum 2025-2030 ermittelten Bedarfe liegen darunter, wohl aber oberhalb der für diesen Zeitraum für die Basisprognose ermittelten Bedarfe.

- Die Bedarfsprognose für die Jahre 2018 und 2019 ergibt einen Bedarf von 2.157 Wohneinheiten (1.004 Wohneinheiten EFH/ZFH und 1.153 Wohneinheiten MFH). Dies passt insgesamt sehr gut zur realen Bautätigkeit (Baufertigstellungen: 2.098 Wohneinheiten). Allerdings wurden mehr Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern baufertiggestellt (1.140 WE) als über die Bedarfsprognose ermittelt (1.004 WE). Demgegenüber lag der über die Prognose ermittelte Bedarf für Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (1.153 WE) oberhalb der tatsächlichen Bautätigkeit (958 WE).

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

**Wohnraumbedarfsabschätzung -
Prognosevariante: Wohnraumbedarf für den Kreis**

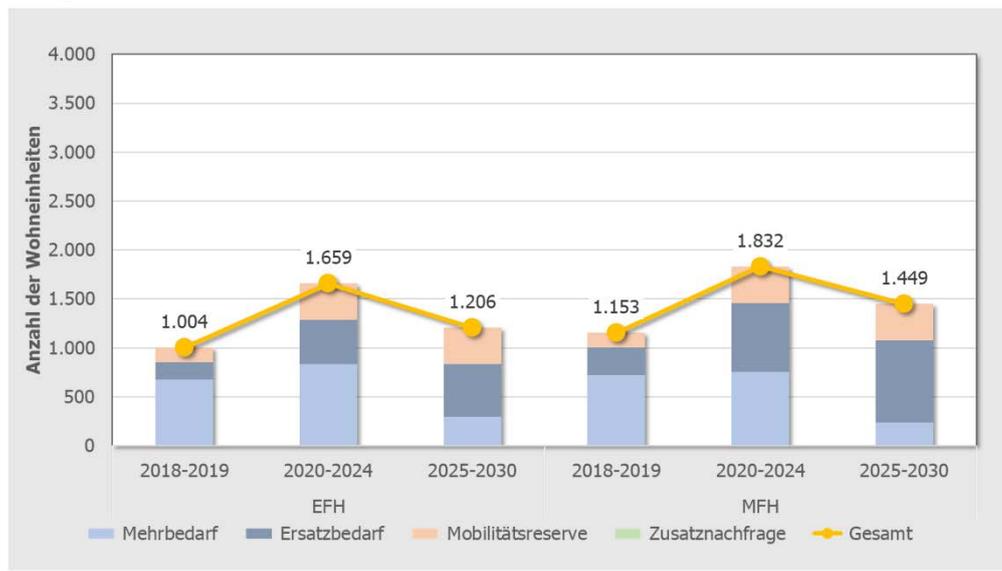


Abbildung 92 Wohnraumbedarfsprognose – Prognosevariante: Ergebnisse für den Kreis Rendsburg-Eckernförde

Die über die Modellrechnungen ermittelte Nachfrage nach Wohnraum liegt erheblich oberhalb des errechneten Bedarfs. Unter Berücksichtigung der qualitativen Zusatznachfrage beläuft sich die prognostizierte Nachfrage nach Wohnraum (unter den Bedingungen der Basisprognose) für den Zeitraum 2020 bis 2024 auf jahresdurchschnittlich

- 678 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie
- 447 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern.

Diese Werte liegen über der jahresdurchschnittlichen wohnbaulichen Tätigkeit der vergangenen Jahre.

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

**Wohnraumbedarfsabschätzung -
Basisprognose: Wohnraumnachfrage für den Kreis**

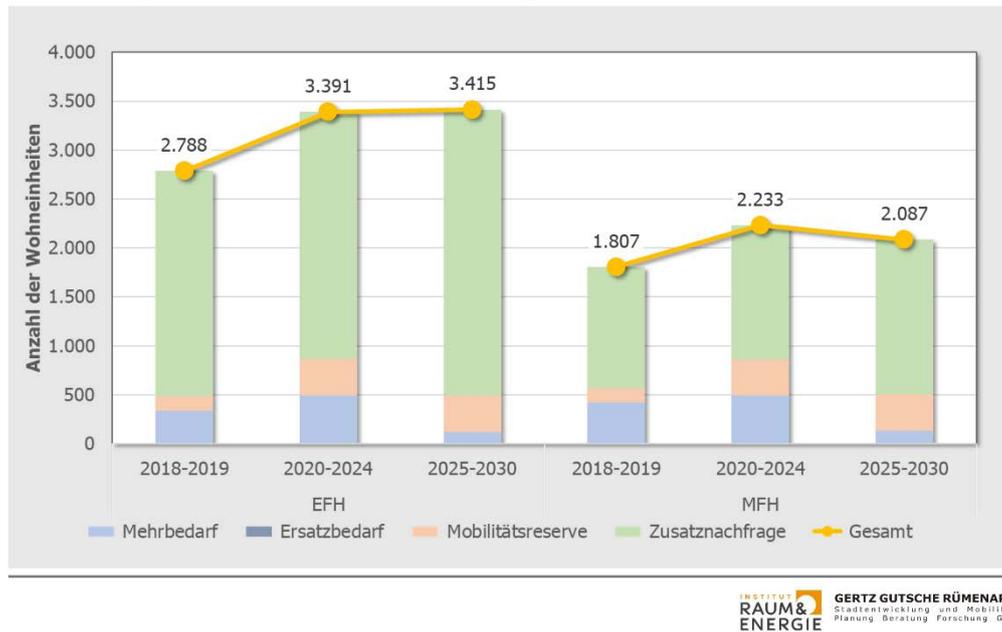


Abbildung 93 Wohnraumbedarfsprognose – Basisprognose: Wohnraumnachfrage im Kreis Rendsburg-Eckernförde

7.4 Ergebnisse für den Teilraum 1

Für den Teilraum 1 – Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg sowie Amt Eiderkanal – wurde für den Zeitraum 2020-2024 ein Bedarf nach 234 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie 368 Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbereich ermittelt (vgl. Abbildung 94). Der auf das einzelne Jahr bezogene Bedarf nach 47 bzw. 74 Wohneinheiten liegt deutlich unterhalb der jahresdurchschnittlichen Bautätigkeit von 116 bzw. 122 Wohneinheiten pro Jahr in den Jahren 2015 bis 2019.

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

**Wohnraumbedarfsabschätzung -
Basisprognose: Wohnraumbedarf für den Teilraum 1**

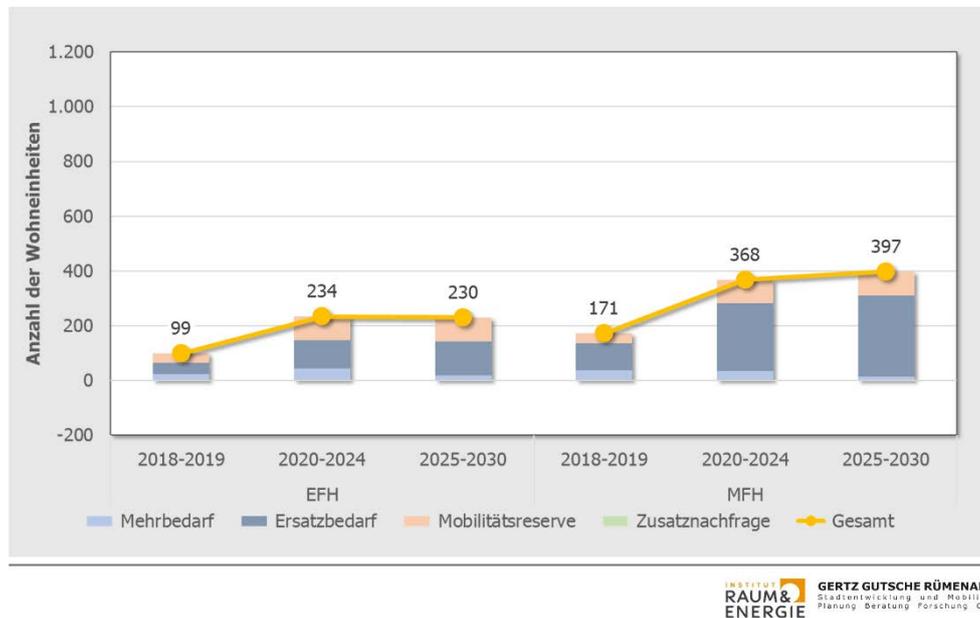


Abbildung 94 Wohnraumbedarfsprognose – Basisprognose: Wohnraumbedarf für den Teilraum 1

Die im Rahmen der Prognosevariante berechneten Bedarfe nach jährlich 54 Wohneinheiten (Ein- und Zweifamilienhäuser) bzw. 84 Wohneinheiten (Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) liegen ebenfalls deutlich unterhalb der durchschnittlichen wohnbaulichen Tätigkeit der vergangenen Jahre.

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

**Wohnraumbedarfsabschätzung -
Prognosevariante: Wohnraumbedarf für den Teilraum 1**

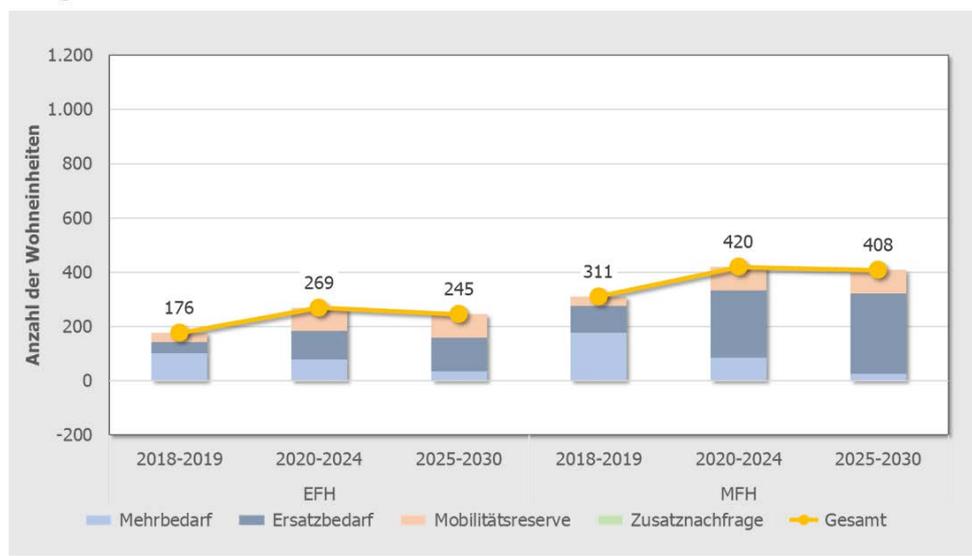


Abbildung 95 Wohnraumbedarfsprognose – Prognosevariante: Wohnraumbedarf Teilraum 1

Dass in diesem Teilraum die Nachfrage nach Wohnraum den aus den demografischen Veränderungen sowie Ersatz- und Mobilitätsanforderungen abgeschätzten Bedarf übersteigt, zeigt die Entwicklung der vergangenen Jahre. Wie die folgende Abbildung 96 zeigt, ist von einer anhaltend hohen und ggf. sogar steigenden Nachfrage nach Wohnraum auszugehen. Dies bestätigt auch der Abgleich mit den Ergebnissen der Wohnungsmarktprognose des Landes.

Für den Zeitraum von 2020 bis 2024 lässt sich für den Teilraum 1 eine jährliche Wohnraumnachfrage von 200 WE (Ein- und Zweifamilienhausbereich) bzw. 130 WE (Mehrfamilienhaus) errechnen. Dies übersteigt die durchschnittliche jährliche Wohnbautätigkeit der vergangenen

Jahre bei den Ein- und Zweifamilienhäusern (116 WE) erheblich, bei den Mehrfamilienhäusern (122 WE) nur leicht (vgl. Abbildung 96).

Die errechnete Nachfrage nach Wohnraum liegt – wie in allen Teilräumen – erheblich über dem ermittelten Wohnraumbedarf.

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Wohnraumbedarfsabschätzung - Basisprognose: Wohnraumnachfrage für den Teilraum 1

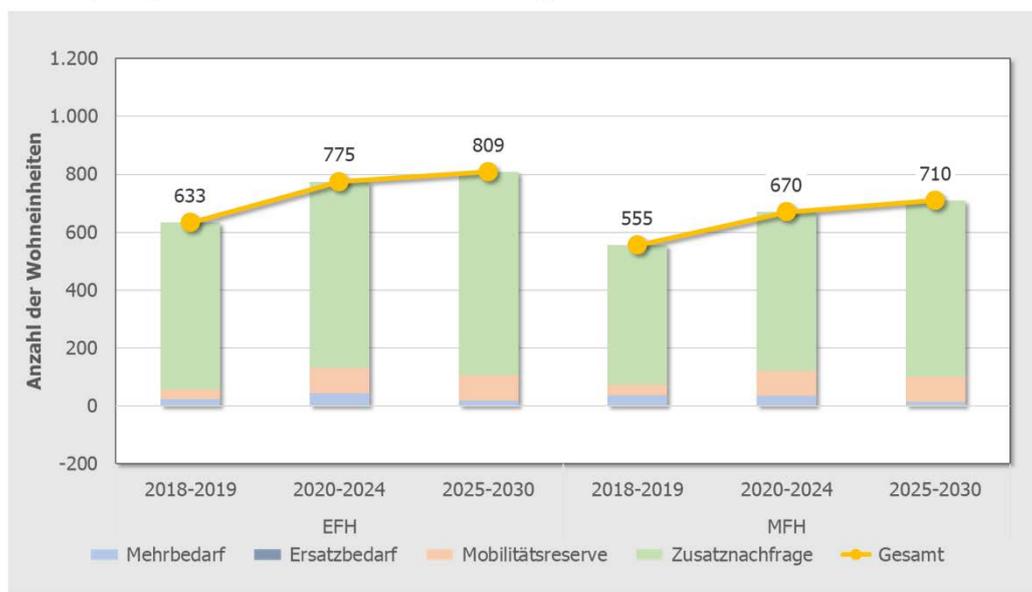


Abbildung 96 Wohnraumbedarfsprognose – Basisprognose: Wohnraumnachfrage Teilraum 1

7.5 Ergebnisse für den Teilraum 2

Wohnraumbedarf und -nachfrage

Der für den Teilraum 2 – Fördekooperation ermittelte Wohnraumbedarf beläuft sich für den Zeitraum von 2020 bis 2024 auf rund 550 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie rund 580 Wohneinheiten in Wohngebäuden mit mehreren Wohnungen. Dies entspricht einem jährlichen Wohnraumbedarf in Höhe von 110 WE für den Ein- und Zweifamilienhausbereich und 115 WE im Mehrfamilienhausbereich (vgl. Abbildung 97) Unter den Bedingungen der Prognosevariante ergibt sich ein Bedarf von 150 und 130 Wohneinheiten pro Jahr (vgl. Abbildung 98). Die durchschnittliche wohnbauliche Tätigkeit in diesem weiterwachsenden Teilraum wird damit im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser nahezu exakt getroffen (143 WE). Bei den Mehrfamilienhäusern könnte ggf. eine Ausweitung der wohnbaulichen Tätigkeit (Durchschnitt über die letzten Jahre: 87 WE pro Jahr) sinnvoll sein, um eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung (und die Bezahlbarkeit der Wohnungen) in diesem Teilraum sicherzustellen.

Dass die Wohnraumnachfrage in diesem Bereich deutlich darüber liegt, ist bekannt. Dies hängt unter anderem auch mit der fehlenden Verfügbarkeit von wohnbaulichen Entwicklungsflächen in der Landeshauptstadt Kiel zusammen (vgl. Abbildung 99).

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

**Wohnraumbedarfsabschätzung -
Basisprognose: Wohnraumbedarf für den Teilraum 2**

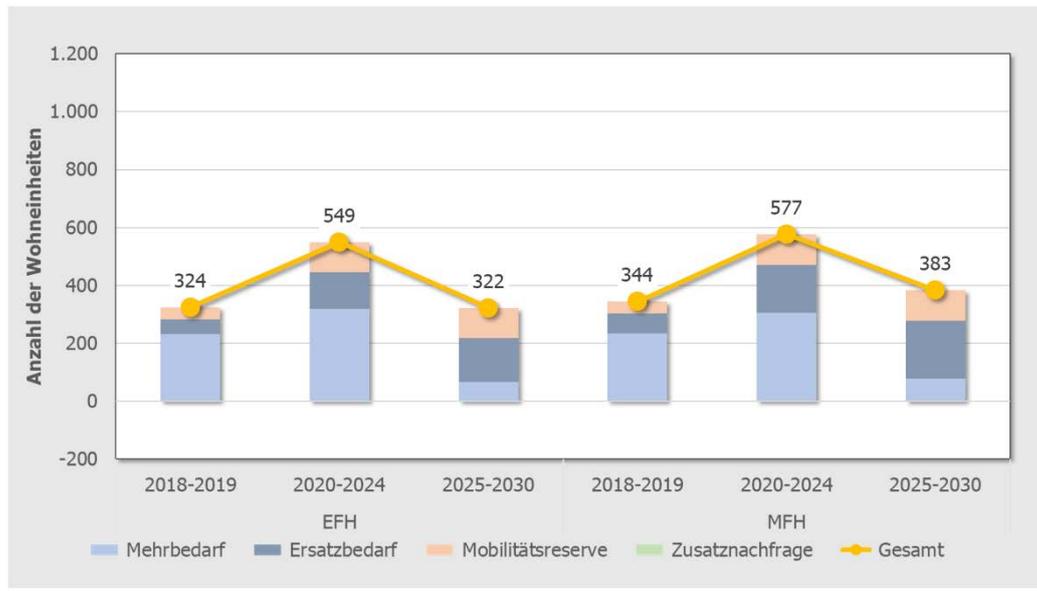


Abbildung 97 Wohnraumbedarfsprognose – Basisprognose: Wohnraumbedarf für den Teilraum 2

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

**Wohnraumbedarfsabschätzung -
Prognosevariante: Wohnraumbedarf für den Teilraum 2**

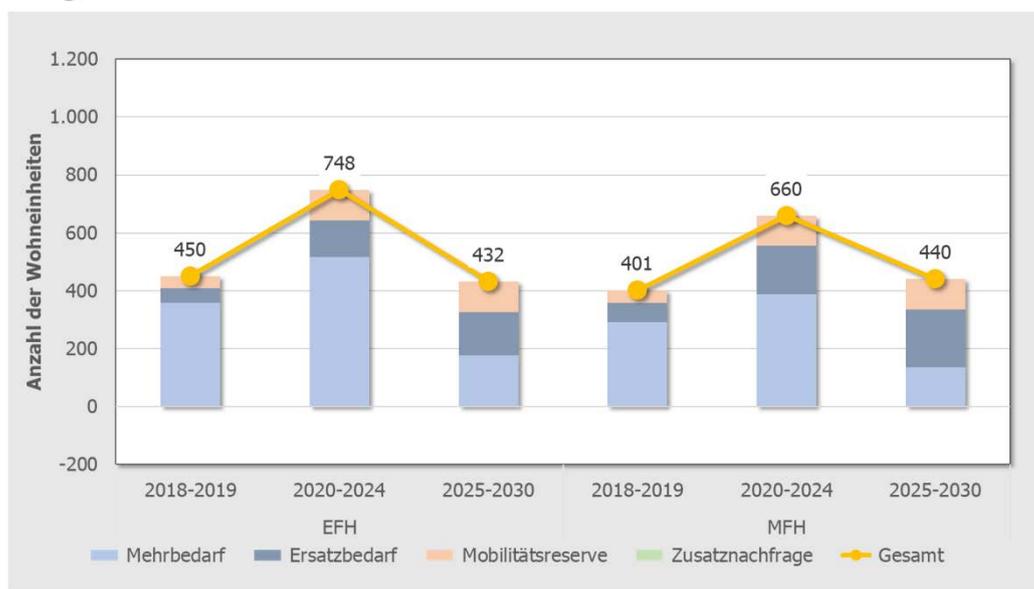


Abbildung 98 Wohnraumbedarfsprognose – Prognosevariante: Wohnraumbedarf Teilraum 2

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

**Wohnraumbedarfsabschätzung -
Basisprognose: Wohnraumnachfrage für den Teilraum 2**

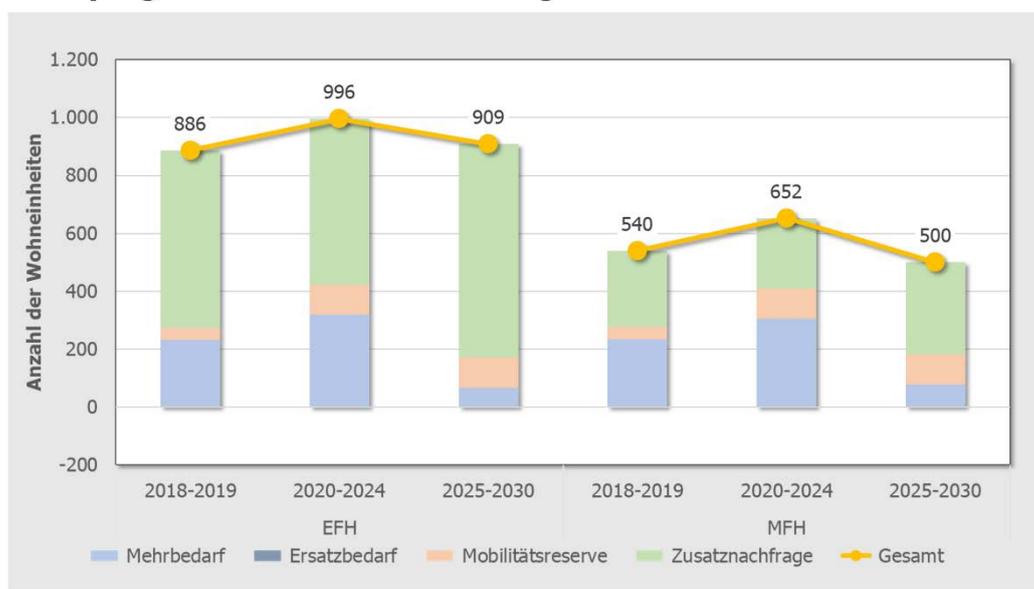


Abbildung 99 Wohnraumbedarfsprognose – Basisprognose: Wohnraumnachfrage Teilraum 2

7.6 Ergebnisse für den Teilraum 3

Wohnraumbedarf und -nachfrage

Der errechnete Neubaubedarf für den Teilraum 3 – Eckernförde sowie die Ämter Schlei-Ostsee und Hüttener Berge (ohne Borgstedt) lässt sich für den Zeitraum 2020-2024 in der Basisprognose mit rund 210 Wohneinheiten (Häuser) und knapp 320 Wohneinheiten (Wohnungen) beziffern. Für die Prognosevariante lassen sich Bedarfe von rund 270 Einfamilienhäusern und etwa 405 Wohnungen im Mehrfamilienhausbereich errechnen. Dies entspricht jährlichen Neubaubedarfen von 55 Ein- und Zweifamilienhäusern und etwas über 80 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Dies ist angesichts der Bautätigkeit im Durchschnitt der vergangenen Jahre vor allem im Ein- und Zweifamilienhausbereich (120 WE) deutlich geringer. Die reale Bautätigkeit im Mehrfamilienhausbereich entspricht den ermittelten Bedarfen nahezu exakt (vgl. Abbildung 100).

Dass die Nachfrage in diesem Teilraum des Kreises ungleich höher ist, zeigen die Erfahrungen aus den vergangenen Jahren. Wie Abbildung 102 zeigt, beträgt diese für den Zeitraum 2020 bis 2024 jährlich etwa 130 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie 100 Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbereich. Diese Werte passen insgesamt gut zur wohnbaulichen Entwicklung der vergangenen Jahre.

Insbesondere in diesem Teilraum 3 (aber u.a. auch in Teilen des Teilraums 2) kommt ein wichtiger weiterer Effekt zum Tragen, der ggf. dazu beitragen könnte, dass der tatsächliche Wohnraumbedarf höher ist als hier ausgewiesen: Insbesondere in den landschaftlich reizvollen Lagen nahe der Ostsee ist eine vermehrte Nutzung von Wohngebäuden als Neben- oder Freizeitwohnsitz zu konstatieren. Das bedeutet, dass ein Teil der Wohnungen der ortsansässigen oder (im Hauptwohnsitz) zuzugswilligen Haushalte entzogen ist. Personen mit Freizeit- oder Nebenwohnsitz im Kreis Rendsburg-Eckernförde sind jedoch durch die auf Erstwohnsitzinhabenden basierende Prognose nicht mit abgebildet.

Absolut gesehen leben die meisten Zweitwohnsitznehmenden im Amt Schlei-Ostsee (1.755 Personen). Deren Anzahl ist zwischen 2016 und 2019 zudem um +5 % angestiegen (dies entspricht mehr als 80 Personen!) Der Anteil ist hier mit mehr als 8 % der Personen mit Zweitwohnsitz an allen gemeldeten Personen kreisweit am höchsten (vgl. Kapitel 6.1.3). In Eckernförde leben rund 715 Personen mit Zweitwohnsitz, die Entwicklung war in den letzten Jahren leicht rückläufig. Die Anzahl der Personen mit Zweitwohnsitz im Amt Hüttener Berge beträgt etwa 490 (Stand: 2019). Im Vergleich zu 2016 ist deren Anzahl um rund 25 Personen angewachsen.

Dass der tatsächliche Wohnraumbedarf für die Erstwohnsitzbevölkerung in Teilen des Teilraums 3 unter diesen Bedingungen daher höher sein könnte als die Abschätzungen abzubilden in der Lage sind, erscheint daher wahrscheinlich.

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

**Wohnraumbedarfsabschätzung -
Basisprognose: Wohnraumbedarf für den Teilraum 3**

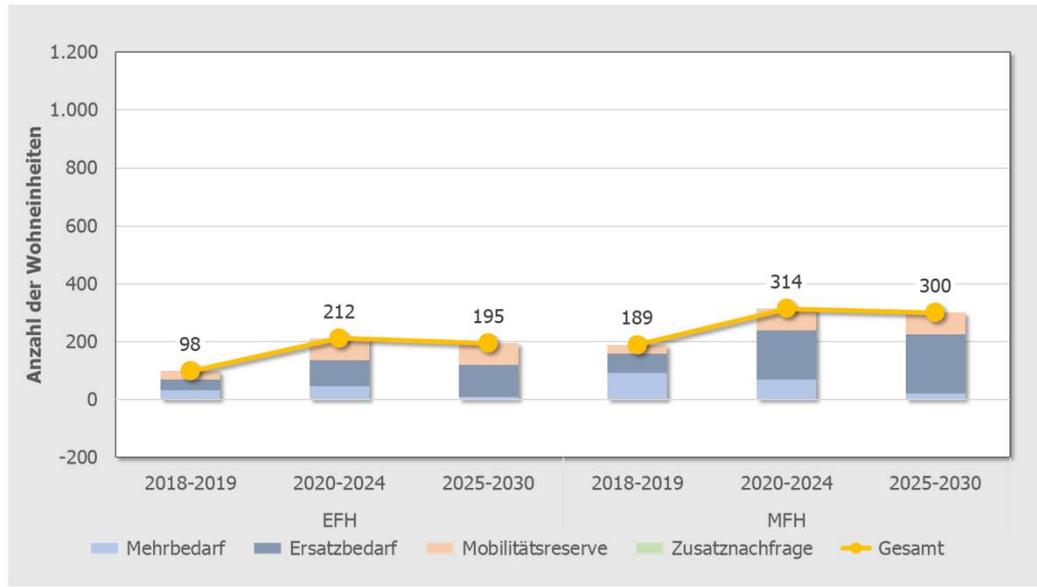


Abbildung 100 Wohnraumbedarfsprognose – Basisprognose: Wohnraumbedarf für den Teilraum 3

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

**Wohnraumbedarfsabschätzung -
Prognosevariante: Wohnraumbedarf für den Teilraum 3**

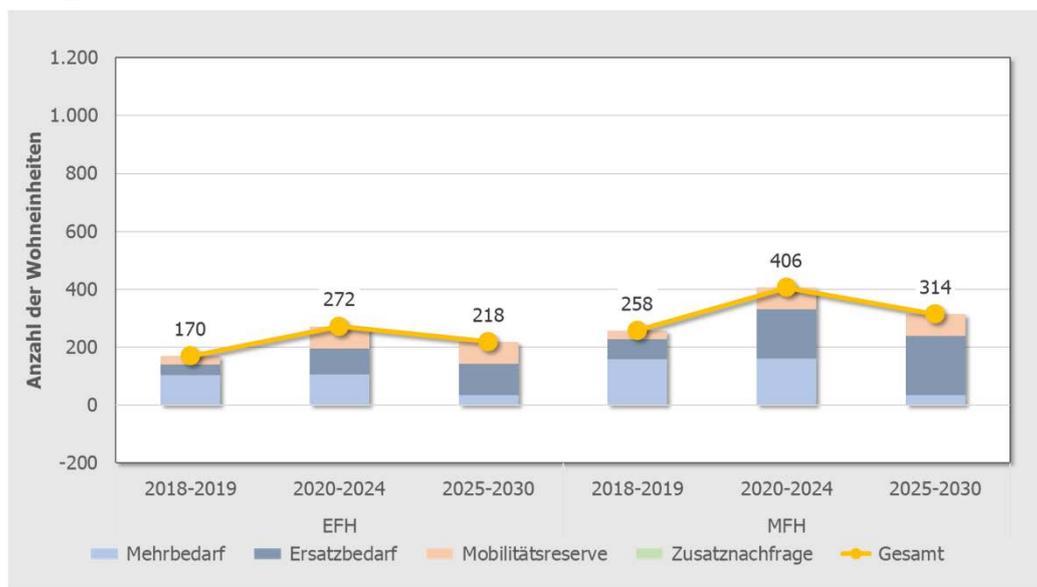


Abbildung 101 Wohnraumbedarfsprognose – Prognosevariante: Wohnraumbedarf Teilraum 3

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

**Wohnraumbedarfsabschätzung -
Basisprognose: Wohnraumnachfrage für den Teilraum 3**

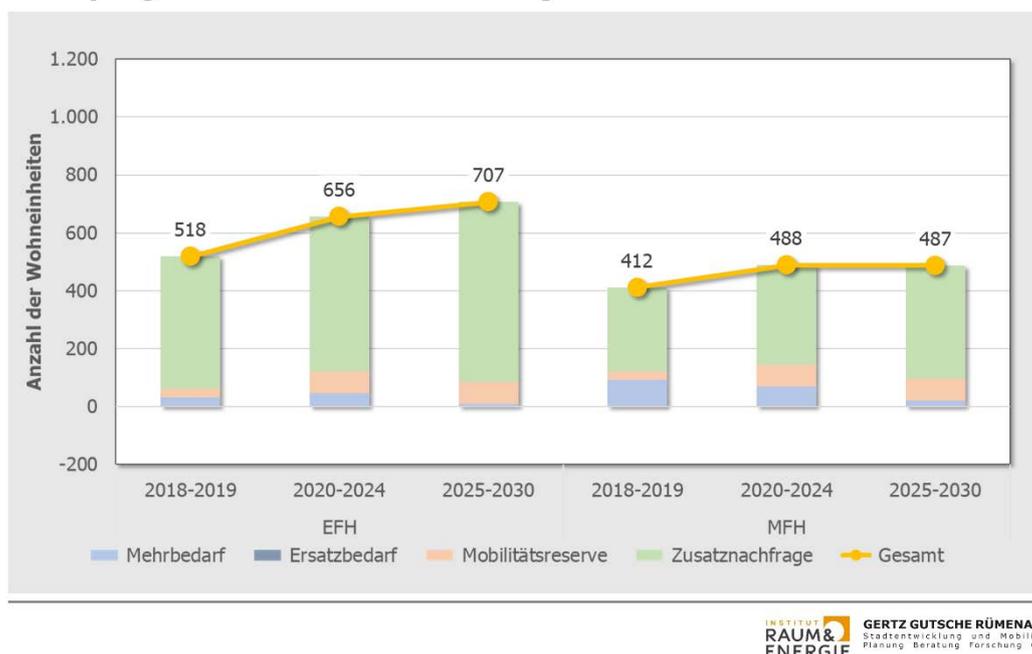


Abbildung 102 Wohnraumbedarfsprognose – Basisprognose: Wohnraumnachfrage Teilraum 3

7.7 Ergebnisse für den Teilraum 4

Der Wohnraumbedarf für den Teilraum 4 beträgt im Zeitraum 2020-2024 in der Basisvariante der Prognose insgesamt rund 170 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie 180 Wohneinheiten in Wohngebäuden mit mehreren Wohnungen (Mehrfamilienhaus). Für die Prognosevariante ergibt sich ein Bedarf von jeweils knapp über 200 Wohneinheiten in Einzel- und Doppelhäusern bzw. Mehrfamilienhäusern (vgl. Abbildung 103 und Abbildung 104).

Dies entspricht jährlich jeweils etwas mehr als 40 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern. Die wohnbauliche Tätigkeit lag im Durchschnitt der vergangenen Jahre mit 60 bzw. 53 Wohneinheiten leicht darüber.

Die Neubaunachfrage liegt auch in diesem Teilraum mit geschätzt rund 90 bzw. 50 Wohneinheiten pro Jahr oberhalb der Neubautätigkeit der letzten Jahre (vgl. Abbildung 105).

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

**Wohnraumbedarfsabschätzung -
Basisprognose: Wohnraumbedarf für den Teilraum 4**

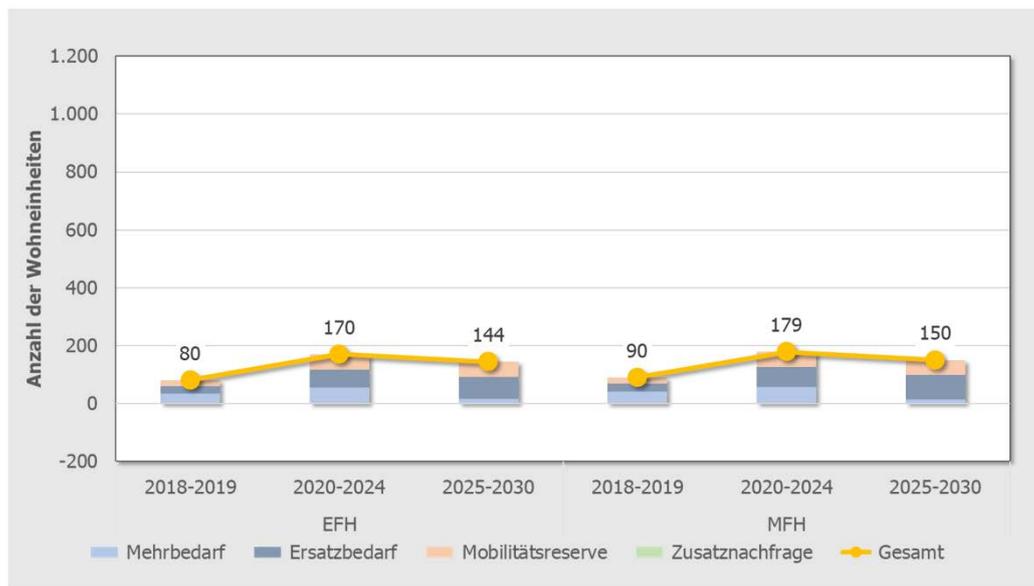


Abbildung 103 Wohnraumbedarfsprognose – Basisprognose: Wohnraumbedarf für den Teilraum 4

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

**Wohnraumbedarfsabschätzung -
Prognosevariante: Wohnraumbedarf für den Teilraum 4**

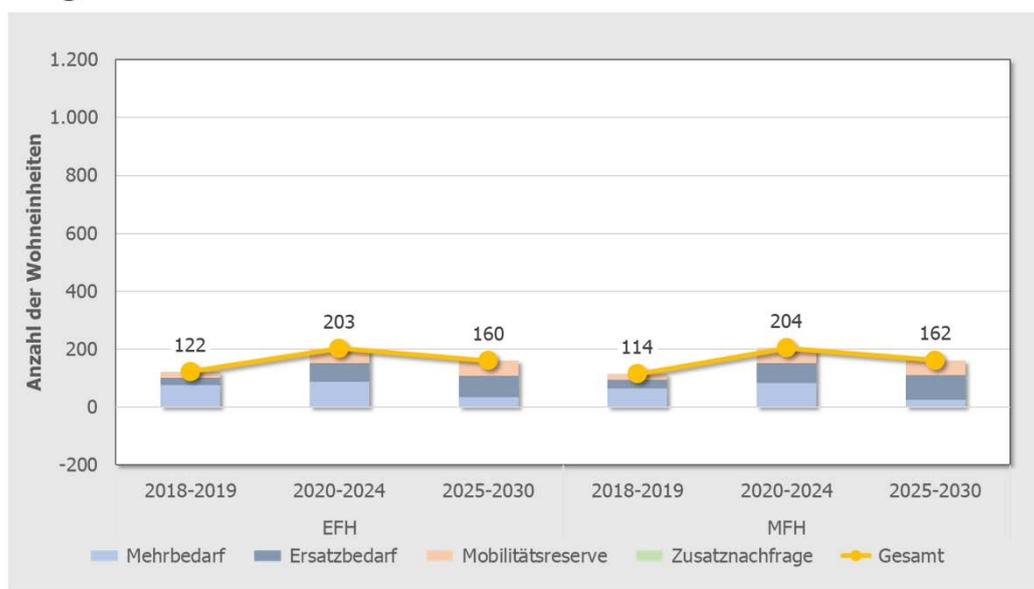


Abbildung 104 Wohnraumbedarfsprognose – Prognosevariante: Wohnraumbedarf Teilraum 4

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

**Wohnraumbedarfsabschätzung -
Basisprognose: Wohnraumnachfrage für den Teilraum 4**

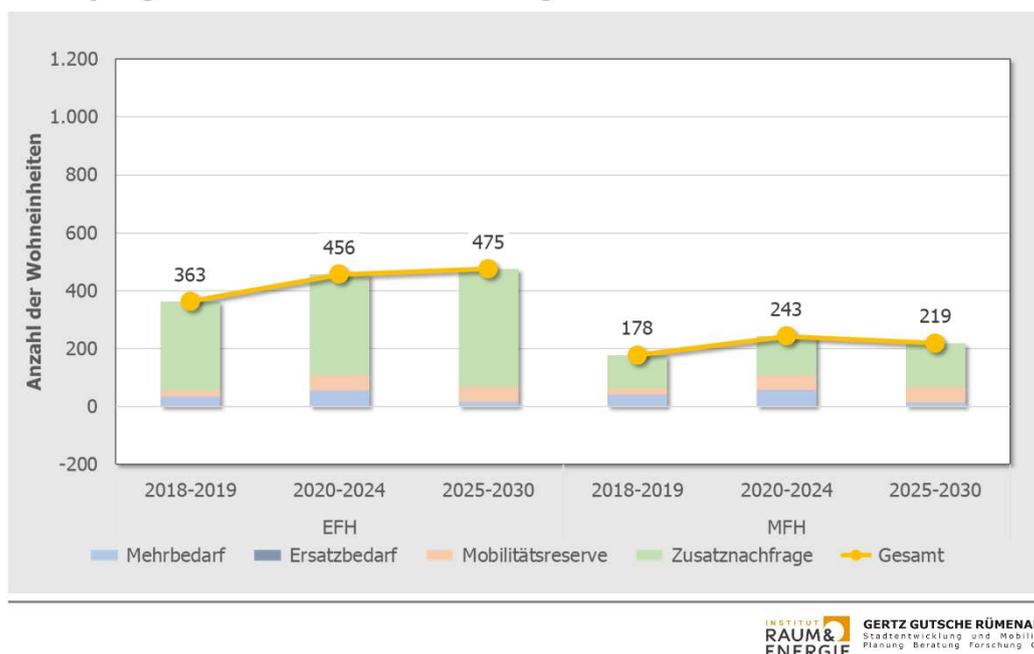


Abbildung 105 Wohnraumbedarfsprognose – Basisprognose: Wohnraumnachfrage Teilraum 4

7.8 Ergebnisse für den Teilraum 5

Wohnraumbedarf und -nachfrage

Der Wohnraumbedarf für den Teilraum 5 beträgt in der Basisprognose für den Zeitraum von 2020 bis 2024 rund 150 Wohneinheiten im Ein- und Zweifamilienhaussegment, sowie knapp 130 Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbereich (vgl. Abbildung 106). Für die Prognosevariante lässt sich für diesen Zeitraum ein Bedarf von knapp 170 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie gut 140 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern ermitteln (vgl. Abbildung 107).

Die reale Bautätigkeit der vergangenen Jahre lag mit jährlich durchschnittlich insgesamt rund 82 WE oberhalb des ermittelten Bedarfes (62 WE). Die Bedarfsschätzung zeigt jedoch aufgrund absehbar eintretender haushaltsstruktureller Veränderungen insbesondere im Bereich kleinerer Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbereich wachsende Bedarfe.

Die Wohnraumnachfrage kann nach den Ergebnissen der Modellschätzung für die kommenden Jahre mit 100 WE im Ein- und Zweifamilienhausbereich sowie gut 35 WE im Mehrfamilienhausbereich pro Jahr beziffert werden (vgl. Abbildung 108).

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

**Wohnraumbedarfsabschätzung -
Basisprognose: Wohnraumbedarf für den Teilraum 5**

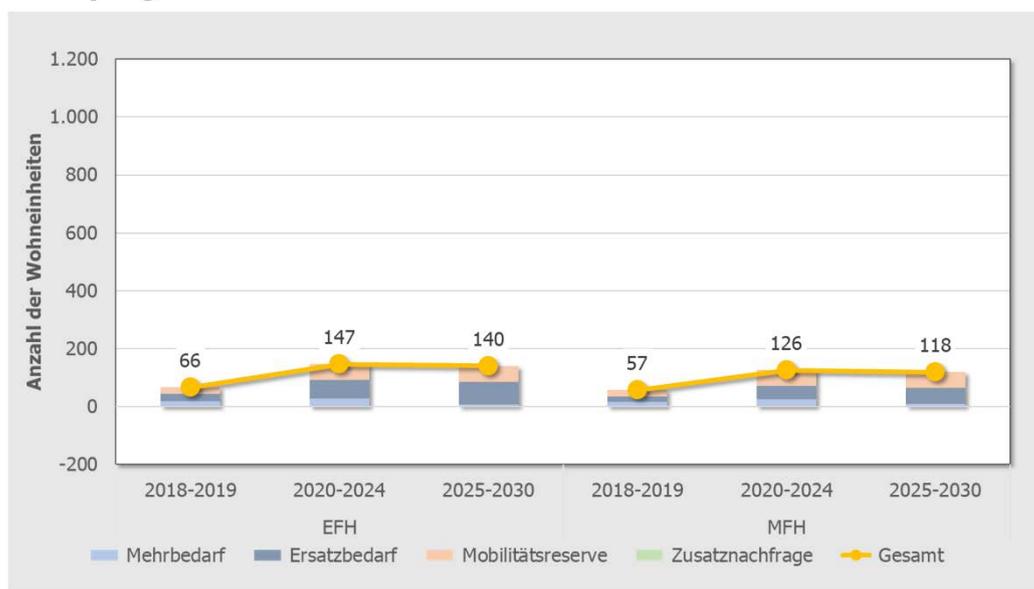


Abbildung 106 Wohnraumbedarfsprognose – Basisprognose: Wohnraumbedarf für den Teilraum 5

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

**Wohnraumbedarfsabschätzung -
Prognosevariante: Wohnraumbedarf für den Teilraum 5**

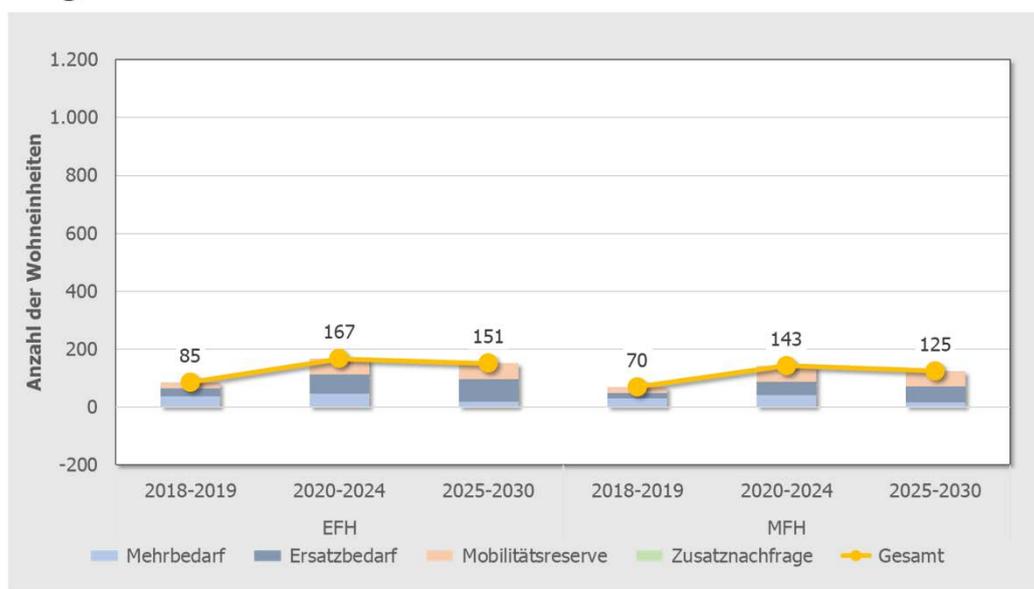


Abbildung 107 Wohnraumbedarfsprognose – Prognosevariante: Wohnraumbedarf Teilraum 5

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

**Wohnraumbedarfsabschätzung -
Basisprognose: Wohnraumnachfrage für den Teilraum 5**

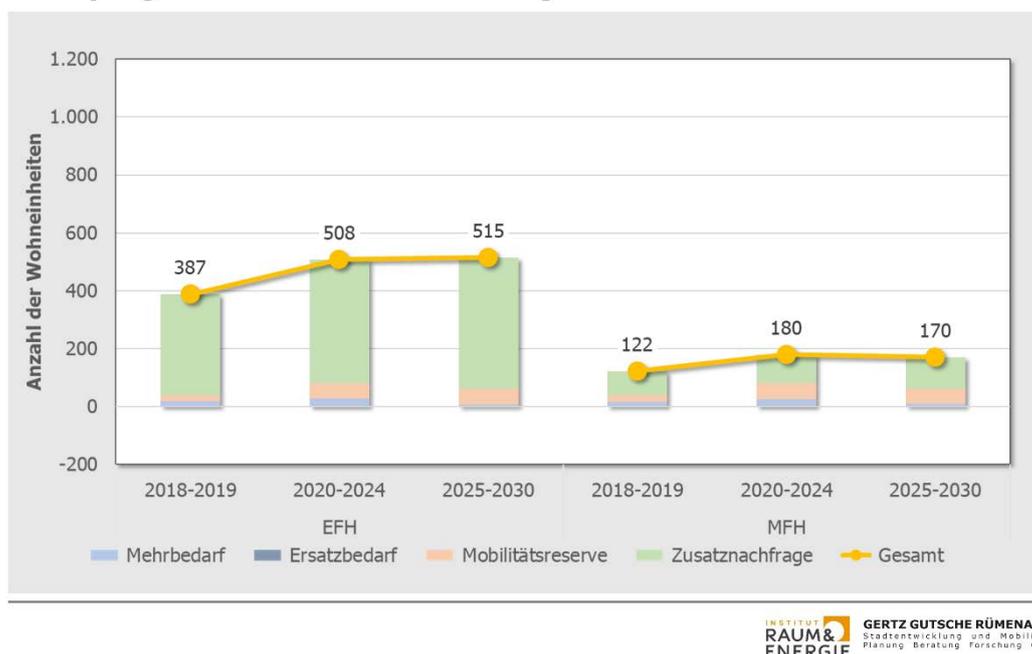


Abbildung 108 Wohnraumbedarfsprognose – Basisprognose: Wohnraumnachfrage Teilraum 5

7.9 Aussagen zu Wohnungsgrößenklassen

Rahmenbedingungen

Die vorstehend beschriebene Bedarfsabschätzung berücksichtigt eine Unterscheidung zwischen Wohneinheiten in Wohnhäusern – verstanden als Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern – auf der einen und Wohneinheiten in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen (Mehrfamilienhäusern) auf der anderen Seite. Eine auftraggeberseitige Anforderung an die Auswertung der Bedarfsprognose besteht zudem darin, mehr über den (künftigen) Bedarf nach Wohnungsgrößen(klassen) zu erfahren.

Die Pro-Kopf-Wohnfläche steigt bundesweit weiterhin leicht an: Von 46,1 qm im Jahr 2011 auf 47 qm pro Person im Jahr 2019⁴⁰. Gleichzeitig geht im Kreis Rendsburg-Eckernförde die Wohnfläche je neu gebauter Wohneinheit seit Jahren kontinuierlich zurück. Noch im Jahr 2011 betrug die Wohnfläche je neu gebauter Wohneinheit rund 118 qm, im Jahr 2019 waren es noch 96 qm je Wohneinheit.⁴¹ Dieser Rückgang ist insbesondere auf die Zunahme des Anteils an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern am Gesamtbestand der realisierten Wohneinheiten zurückzuführen.

⁴⁰ Vgl.: Umweltbundesamt (2020)

⁴¹ Anmerkung: Eigene Berechnungen auf Basis von Daten der Regionalstatistik

Methodisches Vorgehen

Für die Differenzierung der Ergebnisse der Bedarfsprognose nach Wohnungsgrößenklassen wurde das im Folgenden beschriebene methodische Vorgehen angewendet:

- Zunächst wurde für jede Stadt und jede Gemeinde des Kreises Rendsburg-Eckernförde aus den Ergebnissen des Zensus 2011 die Verteilung der Wohnungsgrößen in 20 qm-Klassen und die Besetzung der Klassen mit Haushalten differenziert nach Haushaltsmitgliedern gezogen.
- Diese Werte wurden an den Wohnungsgrößen und den geschätzten Haushaltsstrukturen für das Jahr 2018 normiert.
- Daraus wurde eine Wahrscheinlichkeit abgeleitet, mit der ein Haushalt in Abhängigkeit der Anzahl seiner Haushaltsmitglieder eine Wohnung einer bestimmten Größenklasse wählt. Diese Wahrscheinlichkeiten wurden teilraumspezifisch unterschieden.
- Für den Anteil der Bedarfsabschätzung, der auf die haushaltsstrukturellen Veränderungen entfällt (=demografischer Mehrbedarf) wurde der Wohnflächenbedarf für die zusätzlichen Haushalte nach ihrer demografischen Struktur berücksichtigt.
- Für alle andere Neubaukomponenten (Ersatzbedarf, Mobilitätsreserve) wurde die teilraumspezifische Größenverteilung angewendet.
- Diese wurde jedoch gegenüber dem Status Quo nochmals leicht reduziert, um zu berücksichtigen, dass künftig voraussichtlich anteilig vermehrt kleinere Wohnungen und voraussichtlich auch im Ein- und Zweifamilienhausbereich künftig mit weniger Flächenverbrauch gebaut werden wird.
- Die im Folgenden dargestellte Abschätzung der Verteilung des künftigen Bedarfs auf Wohnungsgrößenklassen basiert auf der Prognosevariante mit günstigeren Annahmen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung. Die Darstellung bezieht sich jeweils auf die Gesamtzahl der Wohnungen im Zeitraum 2020-2024.

Struktur der Ergebnisdarstellungen

Die Ergebnisdarstellungen für den Kreis bzw. die einzelnen Teilräume bestehen aus jeweils zwei Abbildungen:

- Ein kombiniertes Diagramm mit Säulen und einer Linie:
 - Die orangefarbene Linie zeigt die aus dem Zensus abgeleiteten Anteile der Wohnungsgrößenklassen an allen Wohnungen. Diese ist mit den kleineren grauen Zahlen beschriftet.
 - Die blauen Säulen (weiße fette Beschriftung) zeigen einen Vorschlag für eine bedarfsgerechte Wohnungsgrößenklassenverteilung als abgeleitete Anzahl der Wohnungen in den einzelnen Wohnraumgrößenklassen am gesamten (künftigen) Neubaugeschehen.
- Das zweite Diagramm mit den grünen Säulen zeigt die daraus abgeleitete absolute Anzahl der Wohnungen nach Wohnungsgrößenklassen für den Betrachtungszeitraum 2020-2024.

Ergebnisse auf Ebene des Kreises

Die Modellrechnungen zeigen, dass auf Ebene des Kreises künftig mehr kleinere Wohnungen benötigt werden als in der Vergangenheit gebaut wurden. Dies gilt für die Größenklassen, bei denen die Höhe der Säulen den jeweiligen Punkten auf der Linie übersteigt. Insbesondere bei den Wohnungen mit 100 qm und mehr werden künftig voraussichtlich anteilig weniger Wohneinheiten benötigt als in der Vergangenheit errichtet wurden.

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

Kreis RD-ECK: Wohnraumbedarfsabschätzung – Prognosevariante Wohnraumbedarf nach Wohnungsgrößenklassen (Schätzung)

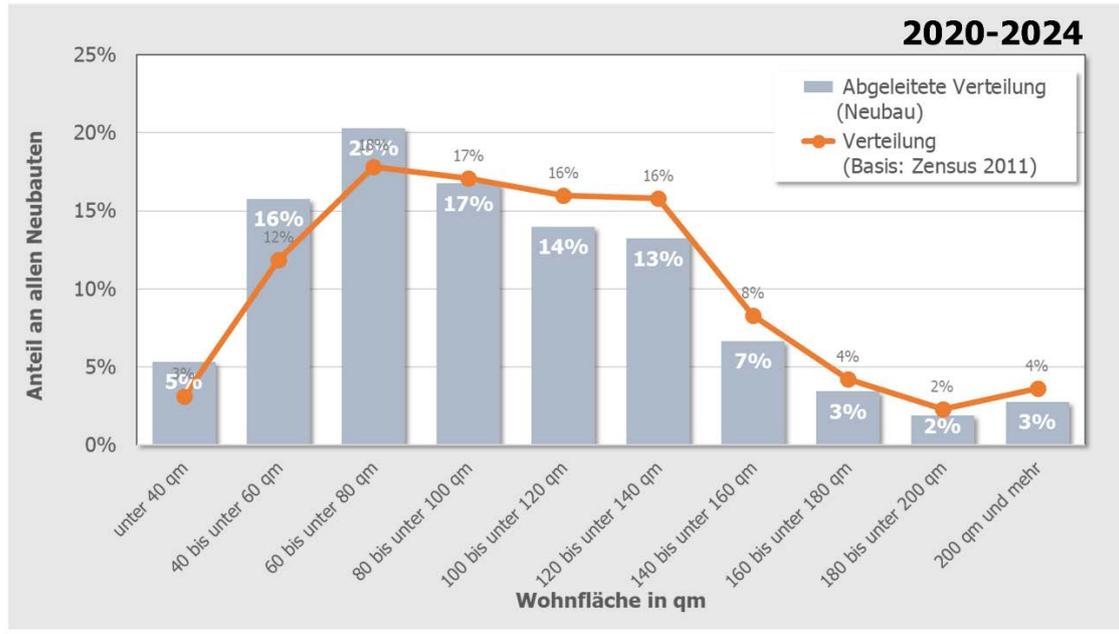


Abbildung 109 Kreis Rendsburg-Eckernförde: Wohnraumbedarfsprognose nach Größenklassen (Anteile)

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

**Kreis RD-ECK: Wohnraumbedarfsabschätzung – Prognosevariante
Wohnraumbedarf nach Wohnungsgrößenklassen (Schätzung)**

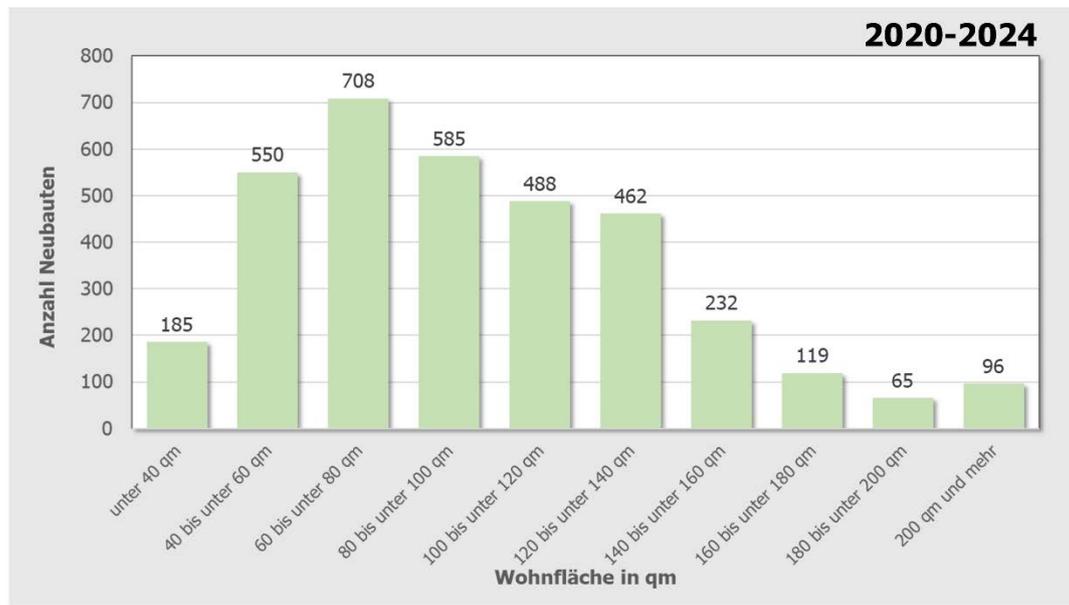


Abbildung 110 Kreis Rendsburg-Eckernförde: Wohnraumbedarfsprognose für den Zeitraum 2020-2024 nach Größenklassen (Anzahl)

Ergebnisse auf Ebene der Teilräume

Für den Teilraum 1 werden vergleichsweise hohe Bedarfe nach Wohnraum in den Wohnungsgrößenklassen 40 bis unter 60 qm (19 %) und insbesondere in der Größenklasse 60 bis unter 80 qm (22 %) ermittelt. Der Anteil dieser Größenklassen am gesamten Neubaugeschehen im Teilraum 1 sollte im Sinne einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung künftig leicht höher sein als bisher. Für alle Wohnungsgrößenklassen ab 80 qm werden gegenüber der heutigen Verteilung leicht geringere Anteile berechnet (vgl. Abbildung 111). Die Umschätzung auf die absolute Anzahl der Wohnungen für den Zeitraum 2020 bis 2024 zeigt Abbildung 112.

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

**Teilraum 1: Wohnraumbedarfsabschätzung – Prognosevariante
Wohnraumbedarf nach Wohnungsgrößenklassen (Schätzung)**

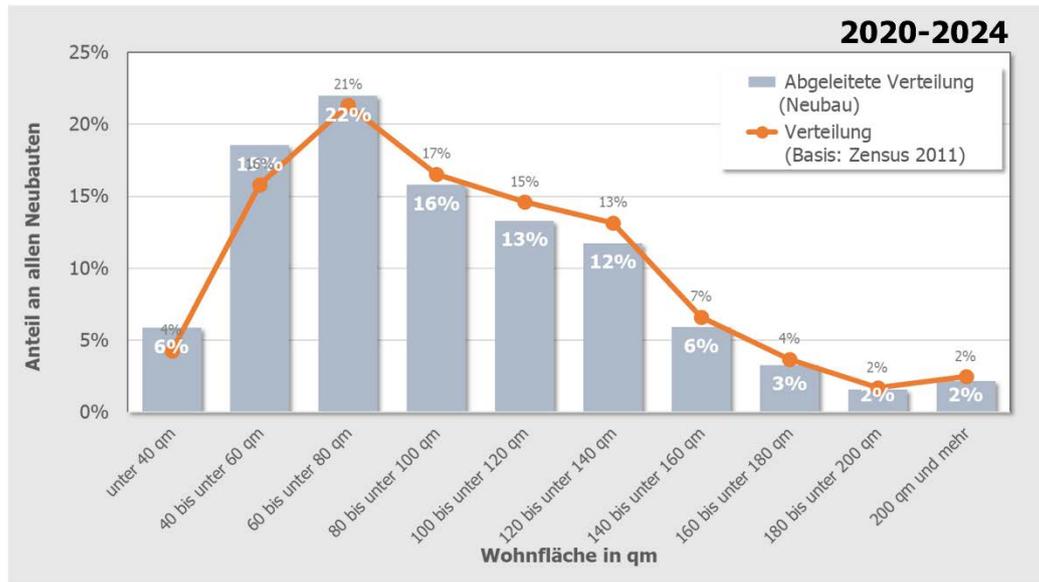


Abbildung 111 Teilraum 1: Wohnraumbedarfsprognose für den Zeitraum 2020-2024 nach Größenklassen (Anteile)

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

**Teilraum 1: Wohnraumbedarfsabschätzung – Prognosevariante
Wohnraumbedarf nach Wohnungsgrößenklassen (Schätzung)**

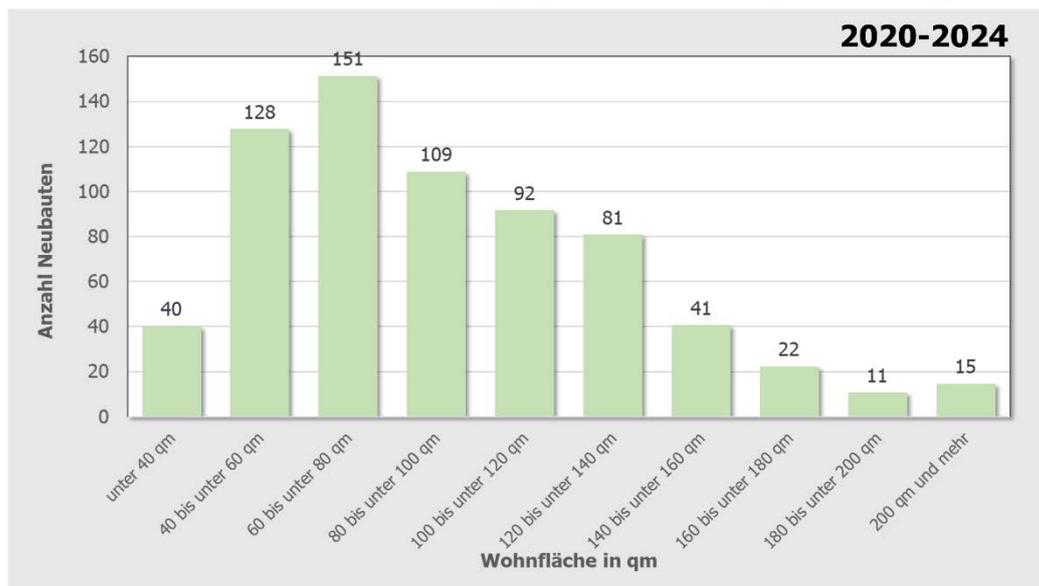


Abbildung 112 Teilraum 1: Wohnraumbedarfsprognose für den Zeitraum 2020-2024 nach Größenklassen (Anzahl)

Für den Teilraum 2 werden ebenfalls höhere Anteile für die kleineren Wohnungsgrößenklassen ermittelt (40 bis unter 60 qm sowie 60 bis unter 80 qm). Insbesondere im Bereich der „klassischen“ Wohnungsgrößen für Ein- und Zweifamilienhäuser (zwischen 100 und 160 qm) könnte künftig ein geringerer Anteil am Neubaugeschehen bedarfsgerecht sein (vgl. Abbildung 113).

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

**Teilraum 2: Wohnraumbedarfsabschätzung – Prognosevariante
Wohnraumbedarf nach Wohnungsgrößenklassen (Schätzung)**

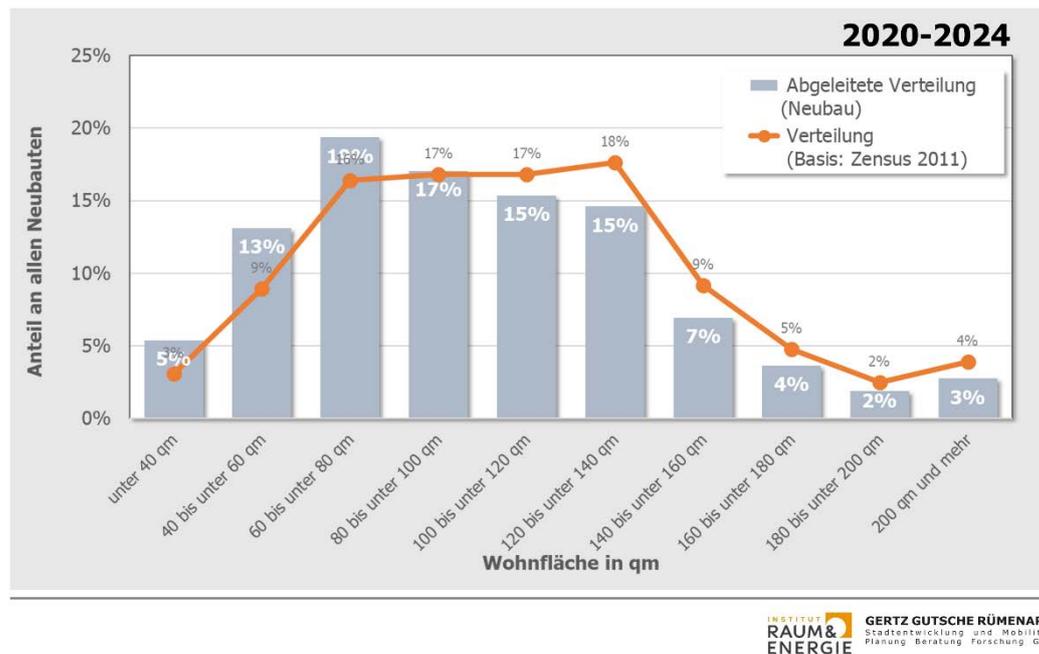


Abbildung 113 Teilraum 2: Wohnraumbedarfsprognose für den Zeitraum 2020-2024 nach Größenklassen (Anteile)

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

**Teilraum 2: Wohnraumbedarfsabschätzung – Prognosevariante
Wohnraumbedarf nach Wohnungsgrößenklassen (Schätzung)**

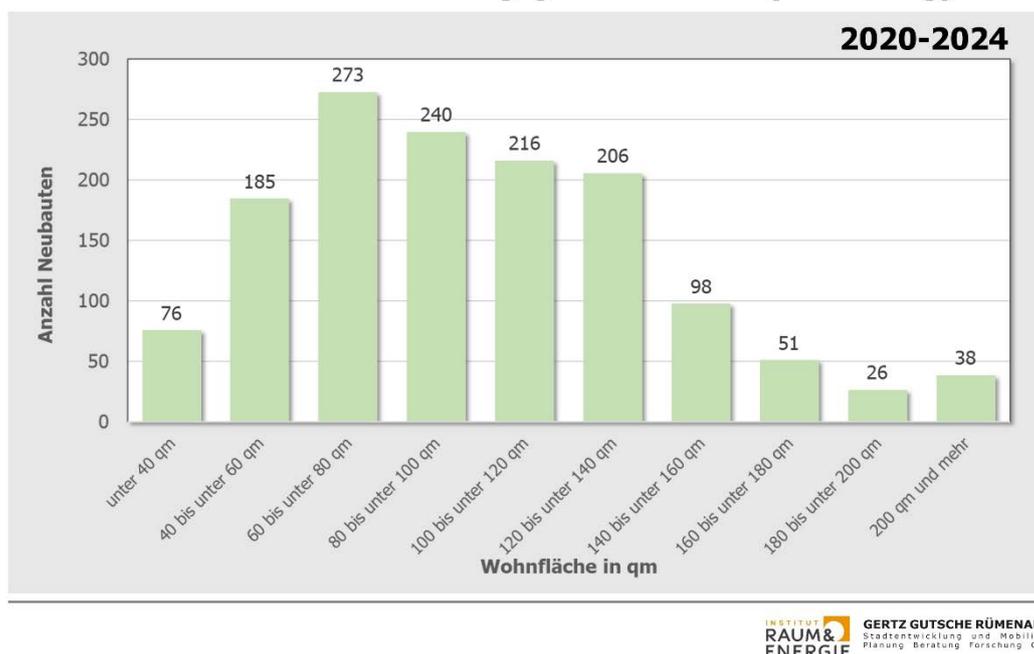


Abbildung 114 Teilraum 2: Wohnraumbedarfsprognose für den Zeitraum 2020-2024 nach Größenklassen (Anzahl)

Die bereits beschriebenen Ergebnisse zeigen sich auch für den Teilraum 3: Im Sinne einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung sollte der Anteil kleinerer Wohneinheiten an der künftigen wohnbaulichen Entwicklung ansteigen. Wie Abbildung 115 zeigt, betrifft dies vor allem die Größenklassen bis 80 qm. In den Größenklassen ab etwa 100 qm wird künftig etwas weniger Neubau benötigt.

Die Ergebnisse gelten analog für die Teilräume 4 und 5: Für diese fallen die Diskrepanzen zur bisherigen Struktur der Verteilung der Wohnungsgrößenklassen sehr deutlich aus (vgl. Abbildung 117 und Abbildung 119). Für beide Teilräume zeigt sich hier der künftig höhere Bedarf von kleineren Wohneinheiten im Bereich bis zu etwa 80 qm in sehr ausgeprägter Form.

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

**Teilraum 3: Wohnraumbedarfsabschätzung – Prognosevariante
Wohnraumbedarf nach Wohnungsgrößenklassen (Schätzung)**

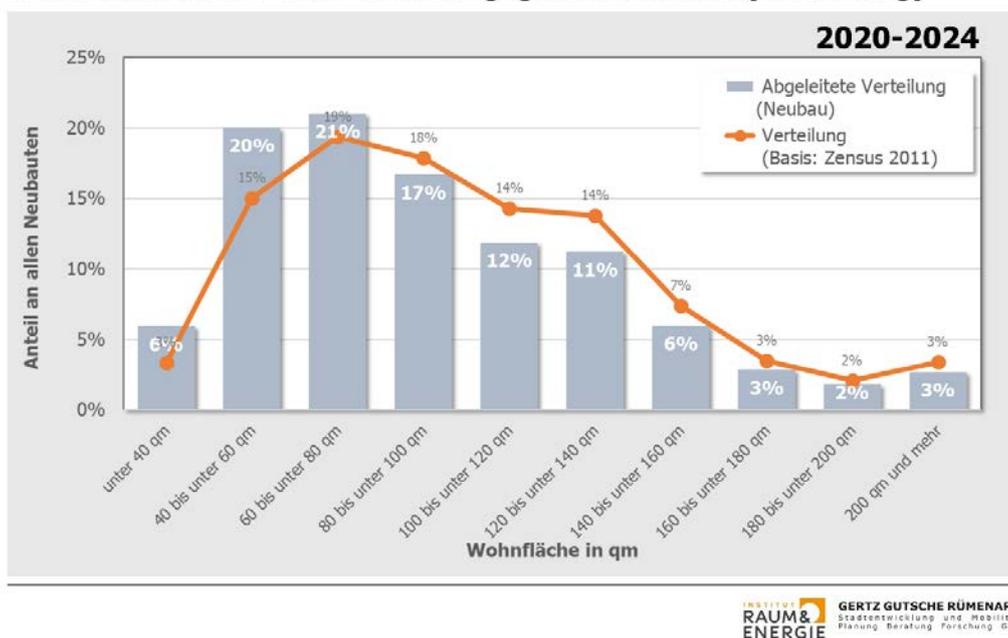


Abbildung 115 Teilraum 3: Wohnraumbedarfsprognose für den Zeitraum 2020-2024 nach Größenklassen (Anteile)

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

**Teilraum 3: Wohnraumbedarfsabschätzung – Prognosevariante
Wohnraumbedarf nach Wohnungsgrößenklassen (Schätzung)**

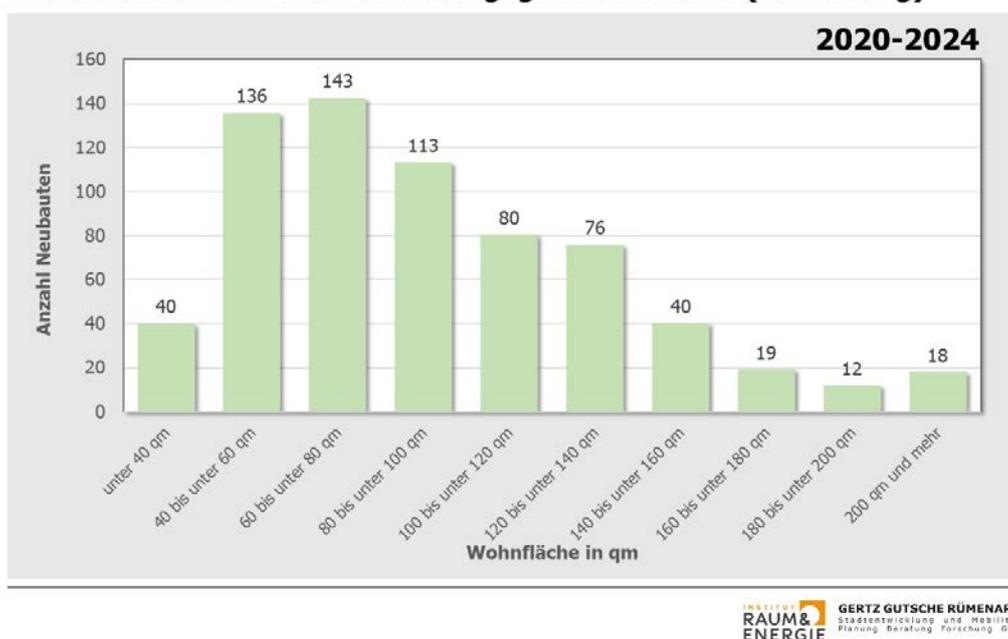


Abbildung 116 Teilraum 3: Wohnraumbedarfsprognose für den Zeitraum 2020-2024 nach Größenklassen (Anzahl)

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

**Teilraum 4: Wohnraumbedarfsabschätzung – Prognosevariante
Wohnraumbedarf nach Wohnungsgrößenklassen (Schätzung)**



Abbildung 117 Teilraum 4: Wohnraumbedarfsprognose für den Zeitraum 2020-2024 nach Größenklassen (Anteile)

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

**Teilraum 4: Wohnraumbedarfsabschätzung – Prognosevariante
Wohnraumbedarf nach Wohnungsgrößenklassen (Schätzung)**

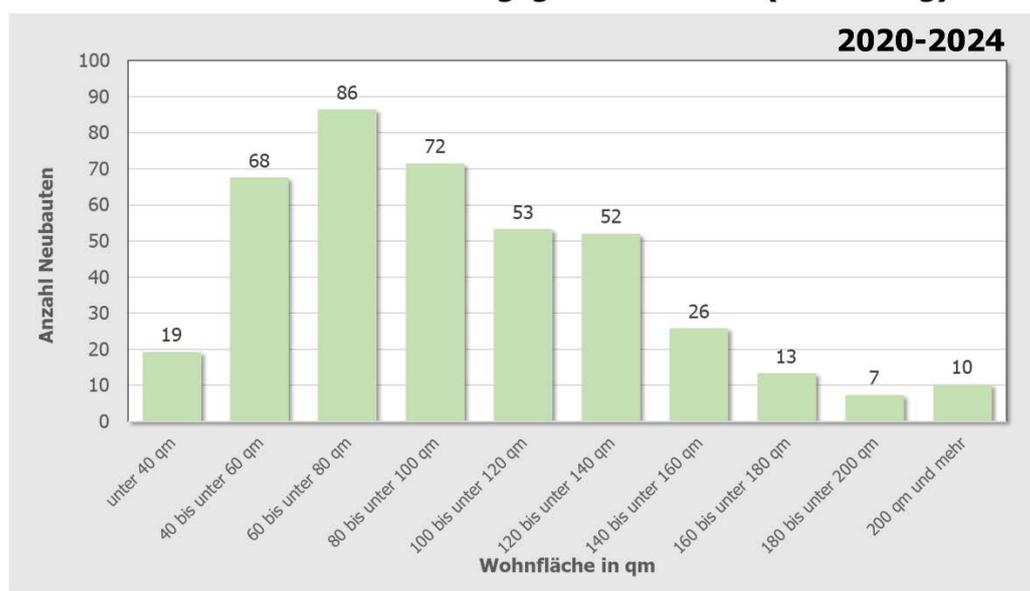


Abbildung 118 Teilraum 4: Wohnraumbedarfsprognose für den Zeitraum 2020-2024 nach Größenklassen (Anzahl)

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

**Teilraum 5: Wohnraumbedarfsabschätzung – Prognosevariante
Wohnraumbedarf nach Wohnungsgrößenklassen (Schätzung)**

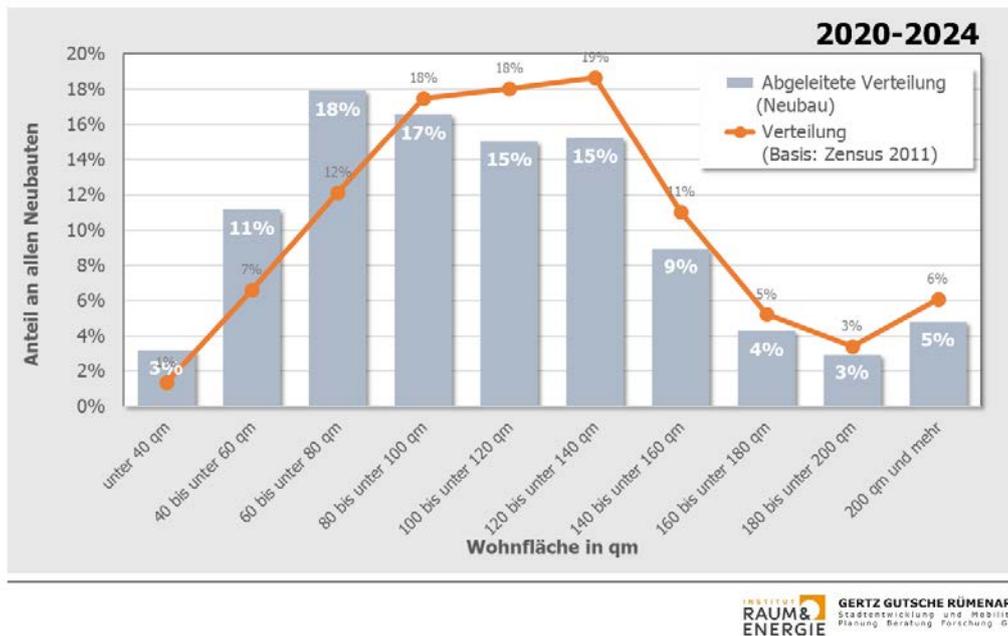


Abbildung 119 Teilraum 5: Wohnraumbedarfsprognose für den Zeitraum 2020-2024 nach Größenklassen (Anteile)

Wohnraumentwicklungskonzept Kreis Rendsburg-Eckernförde

**Teilraum 5: Wohnraumbedarfsabschätzung – Prognosevariante
Wohnraumbedarf nach Wohnungsgrößenklassen (Schätzung)**



Abbildung 120 Teilraum 5: Wohnraumbedarfsprognose für den Zeitraum 2020-2024 nach Größenklassen (Anzahl)

7.10 Aussagen zu Preisbereichen für Wohnraum

Es besteht zudem der Wunsch, den ermittelten Wohnraumbedarf hinsichtlich der für eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung benötigten Preisbereiche einzuordnen. Dahinter steht vor allem die Überlegung, die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums insbesondere dort zu unterstützen, wo sich der entsprechende Bedarf am ehesten bzw. am deutlichsten abzeichnet.

Eine differenzierte Modellierung und quantitative Abschätzung der Anzahl der Wohnungen nach Preisklassen ist in diesem Rahmen u. a. aufgrund kaum seriös zu prognostizierender Einkommensentwicklungen und dem Detaillierungsgrad der benötigten Informationen zum Haushalt sowie dessen Wahlentscheidungen nicht mit vertretbarem Aufwand möglich.

Dennoch soll dem Wunsch insofern entsprochen werden, als versucht wird, Teilräume zu identifizieren, für die die Realisierung preiswerten Wohnraums besonders wichtig ist. Dazu erfolgt an dieser Stelle ein Wechsel auf die räumliche Betrachtungsebene der Ämter, amtsfreien Städte und Gemeinden.

Zunächst soll dafür erst einmal sortiert werden, an welchen biografischen Entscheidungspunkten die Verfügbarkeit bezahlbaren Wohnraums eine besondere Rolle spielt:

- 1) Bei Auszug aus dem Elternhaus, z. B. im Zuge der Aufnahme einer Berufsausbildung, eines Studiums oder einer beruflichen Tätigkeit.
- 2) Bei Familiengründung, d. h. bei Zusammenziehen mehrerer Erwachsener ggf. mit der Perspektive eines Kinderwunsches.
- 3) Bei Zuzug in die Region bzw. Umzügen innerhalb der Region z. B. im Zusammenhang mit der Aufnahme einer beruflichen Tätigkeit an einem anderen Ort bzw. Änderungen der Wohnwünsche bzw. Wohnstandortpräferenzen.
- 4) Bei Auszug des letzten Kindes der Familie aus dem Elternhaus.
- 5) Bei Trennung von Partner*innen mit oder ohne (gemeinsame) Kinder.
- 6) Bei Versterben des vorletzten Familienmitgliedes am Ort.

Diese biografischen Entscheidungspunkte haben (idealtypisch) unterschiedliche Folgewirkungen für die Wohnentscheidung und damit für den Wohnraumbedarf (vgl. Tabelle 11).

Entscheidungspunkte aus vorstehender Liste		Mögliches politisches Ziel	Fragestellung für die Abschätzung
1	Auszug aus dem Elternhaus	Verbleib am Ort ermöglichen	Wo braucht es kleine bezahlbare Wohnungen?
2	Familiengründung	Verbleib am Ort ermöglichen	Wo braucht es größere bezahlbare Wohnungen oder Wohnhäuser?
3	Zuzug bzw. Umzug innerhalb der Region	Zuzug ermöglichen	Wo wollen wir den Zuzug ermöglichen? Welche Wohnungen wollen wir dafür anbieten?
4	Auszug des letzten Kindes	Verbleib am Ort ermöglichen	Vermutlich in der Regel nicht relevant (Eltern verbleiben in Haus/Wohnung)
5	Trennung von	Verbleib am Ort	Wo braucht es kleine bezahlbare

	Partner/innen	ermöglichen	Wohnungen?
6	Versterben des vorletzten Familienmitglieds	Verbleib am Ort ermöglichen	Wo braucht es kleine bezahlbare Wohnungen? (ggf. barrierearm, Unterstützungsleistungen)

Tabelle 11 Biographische Entscheidungspunkte und Fragestellung für die Abschätzung

Für Überlegungen zur Umsetzung preiswerten Wohnraums bedeutet das – insbesondere vor dem Hintergrund der verfügbaren Daten – folgendes:

- Zuzüge in die bzw. Umzüge innerhalb der Region zu ermöglichen, stellt ein politisches Ziel dar, das z. B. im Zusammenhang mit der Entlastung städtischer Wohnungsmärkte (hier vor allem natürlich Kiel, aber z. B. auch Eckernförde) auch aus regionaler Perspektive von Bedeutung ist [3]. Insbesondere in Teilräumen mit hohen Immobilienkauf- und Mietpreisen kann es ein strategisches politisches Ziel darstellen, auch bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. Das Immobilienpreisniveau lässt sich operationalisiert in entsprechenden Indikatoren darstellen.
- Mehrere der vorstehend beschriebenen Punkte stehen mit der haushaltsstrukturellen Entwicklung in Zusammenhang. Dies betrifft vor allem die Entwicklung der Anzahl der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte ([1], [5] und [6]). Mögliche Veränderungen der Wohnraumbedarfe im Zusammenhang mit der Familiengründungs- bzw. -erweiterungsphase [2], zeigen sich datenstrukturell ebenfalls v. a. in der haushaltsstrukturellen Veränderung (als zusätzlicher Haushalte v.a. mit zwei oder drei Haushaltsmitgliedern).
- Sofern sich infolge des Auszugs des letzten Kindes ein veränderter Wohnraumbedarf abzeichnet [4], ist hier ebenfalls die Veränderung der Haushaltsstruktur der entscheidende in den Daten sichtbare Faktor.

Neben den haushaltsstrukturellen Veränderungen innerhalb der betrachteten Teilräume (v. a. Zunahme der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte) spielen insbesondere die Einkommensstrukturen sowie Preisniveau und -entwicklung auf dem Wohnungsmarkt eine Rolle für den Grad der Preissensibilität bei der Wohnentscheidung. Diese Aspekte sollen in einer Übersicht zusammengeführt werden, um Diskussionen für den künftigen Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum zusätzlich zu unterstützen.

Diesem Prozess vorgeschaltet wird eine Klassifizierung der Ämter, amtsfreien Städte und Gemeinden nach Preisniveau sowie Entwicklungsdynamik auf den Immobilienmärkten gegenüber 2017. Diese Klassifizierung basiert auf einem Punktesystem, für das verschiedene Grundlagendaten (z. B. Mietenmonitoring der IB.SH, Gutachterausschuss des Kreises Rendsburg-Eckernförde) genutzt und zusammengeführt wurden.

Im Ergebnis entstehen für jedes Amt, jede amtsfreie Stadt oder Gemeinde jeweils eine Einschätzung zum relativen Preisniveau sowie zur Entwicklungsdynamik – jeweils im Vergleich zu den anderen betrachteten Raumeinheiten und in der Klassifizierung „niedrig“, „mittel“, „hoch“ und „sehr hoch“. Das Ergebnis der Bepunktung und Klassifizierung⁴² enthält die

⁴² Anmerkung: Jedes Amt bzw. jede amtsfreie Gemeinde wird anhand ihres Immobilienpreisniveaus bzw. der Entwicklungsdynamik bepunktet. Je höher das Immobilienpreisniveau bzw. die Entwicklungsdynamik desto höher der Punktwert. Der Wertebereich umfasst die Werte 0 bis 20. Werte unter 6

folgende Tabelle 12. Die Zuordnung der einzelnen Raumeinheiten zur kombinierten Kategorie zeigt Tabelle 13.

Ämter, amtsfreie Städte und Gemeinden	Preisniveau		Entwicklungsdynamik	
	Punkte	Klasse	Punkte	Klasse
Rendsburg	2	Niedrig	10	mittel
Eckernförde	15	hoch	5	niedrig
Büdelndorf	6	mittel	11	mittel
Altenholz	15	hoch	0	niedrig
Kronshagen	20	sehr hoch	5	niedrig
Wasbek	3	niedrig	5	mittel
Achterwehr	14	hoch	20	sehr hoch
Bordesholm	10	mittel	6	mittel
Dänischenhagen	20	sehr hoch	7	mittel
Dänischer Wohld	12	hoch	7	mittel
Eiderkanal	4	niedrig	6	mittel
Flintbek	11	mittel	6	mittel
Fockbek	4	niedrig	5	mittel
Hohner Harde	1	niedrig	6	mittel
Hüttener Berge	6	mittel	7	mittel
Jevenstedt	2	niedrig	8	mittel
Mittelholstein	1	niedrig	8	mittel
Molfsee	13	hoch	15	hoch
Nortorfer Land	3	niedrig	6	mittel
Schlei-Ostsee	9	mittel	13	hoch

Tabelle 12 Klassifizierung der Städte und Gemeinden nach Immobilienpreisniveau und Entwicklungsdynamik (eigene Abschätzung auf Basis von Daten der IB.SH, des Gutachterausschusses des Kreises Rendsburg-Eckernförde sowie der Fa. F+B GmbH)

Dynamik					
		niedrig	Mittel	Hoch	Sehr hoch
	Niedrig		Rendsburg	Wasbek	

Punkten werden dabei als „sehr niedrig“, Werte bis unter 12 Punkten als „mittel“, Werte bis unter 17 Punkten als „hoch“ und Werte zwischen 18 und 20 Punkten als „sehr hoch“ klassifiziert.

Preisniveau			Eiderkanal		
			Fockbek		
			Hohner Harde		
			Jevenstedt		
			Mittelholstein		
			Nortorfer Land		
	Mittel		Büdelsdorf	Schlei-Ostsee	
			Bordesholm		
			Flintbek		
			Hüttener Berge		
	Hoch	Eckernförde	Dänischer Wohld	Molfsee	Achterwehr
		Altenholz			
	Sehr hoch	Kronshagen	Dänischenhagen		

Tabelle 13 Immobilienkauf- und Mietpreise: Preisniveau und Entwicklungsdynamik (eigene Abschätzung auf Basis von Daten der IB.SH, des Gutachterausschusses des Kreises Rendsburg-Eckernförde sowie der Fa. F+B GmbH)

Schon anhand dieser Übersicht lässt sich schlussfolgern, dass der Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums künftig aufgrund des bereits heute sehr hohen Immobilienpreisniveaus insbesondere in Kronshagen und Dänischenhagen eine zentrale Bedeutung beigemessen werden sollte. Zudem ergeben sich für die Städte und Gemeinden mit hohem Preisniveau und insbesondere die mit hoher oder sehr hoher Preisentwicklungsdynamik (vor allem Achterwehr, Molfsee sowie Dänischer Wohld und Schlei-Ostsee) möglicherweise künftig Herausforderungen im Hinblick auf die ausreichende Verfügbarkeit bezahlbaren Wohnraums.

Die Städte übernehmen aufgrund ihrer Wohngebäudestrukturen mit mehr kleineren Wohnungen ohnehin eine wichtige Funktion für die Versorgung mit preiswertem Wohnraum. Dies ist insbesondere auch deswegen sinnvoll, da hier häufig alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen auch fußläufig oder mit nur geringen Mobilitätskosten erreichbar sind.

Die folgende Tabelle 14 zeigt nun eine Gegenüberstellung verschiedener im Rahmen der Projektbearbeitung erarbeiteter oder genutzter Kenngrößen:

- Die Entwicklung der Anzahl der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte ist eine wesentliche Kenngröße für den künftigen Bedarf nach Wohnraum. Zwar werden nicht alle der in der folgenden Tabelle aufgeführten Haushalte neuen Wohnraum nachfragen. Dennoch wird ein Teil der zusätzlichen Haushalte im Zusammenhang mit den oben beschriebenen Entscheidungssituationen zusätzlichen bedarfsgerechten (und bezahlbaren) Wohnraum benötigen.
- Häufig ist die Schnittmenge zwischen kleinen Haushalten und solchen mit niedrigem Haushaltsnettoeinkommen groß. Die Zunahme der Anzahl der kleinen Haushalte ist damit in aller Regel auch mit der Zunahme der Anzahl der Haushalte verbunden, die über ein eher geringes Haushaltsbudget verfügen. Daher listet die folgende Tabelle

auch die Anzahl der Haushalte mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen unter 1.000 € bzw. zwischen 1.000 und 1.600 €. Damit lässt sich der Preisbereich, der diesen Haushalten maximal für das Wohnen zur Verfügung steht, vergleichsweise gut eingrenzen.

- Die Informationen zur Anzahl der Haushalte nach Einkommensklasse liegen nicht nach Haushaltsgröße differenziert vor. Die Einkommensklassen enthalten daher auch Familienhaushalte, die aufgrund ihrer finanziellen Situation teils räumlich in ihren Optionen für eine bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnraum eingeschränkt sind. Diese werden – vor allem in den ländlicher strukturierten Teilräumen des Kreises – jedoch vermutlich eher (bezahlbare) Ein- oder Zweifamilienhäuser nachfragen.
- Weitere Spalten enthalten nachrichtlich nochmal das auf die Ämter „umgeschätzte“ Ergebnis der Wohnraumbedarfsprognose (Prognosevariante) sowie die vorstehend eingeführte Klassifizierung der Immobilienpreissituation.
- Besonderer Bedarf für die Umsetzung bezahlbaren Wohnraums besteht nach dieser Einschätzung – neben den Mittelzentren – insbesondere in den Teilräumen, in denen
- das Immobilienpreisniveau bereits hoch oder sehr hoch und/oder durch eine hohe Entwicklungsdynamik gekennzeichnet ist (Kronshagen und Dänischenhagen sowie Molfsee, Achterwehr, mindestens Teile der Ämter Dänischer Wohld und Schlei-Ostsee), dies gilt vor allem dann, wenn bei bereits vergleichsweise hohen Anteilen von Menschen in niedrigeren Einkommensklassen Zuwächse bei der Anzahl kleinerer Haushalte erwartbar sind.
- Hohe Anteile von Haushalten in niedrigen Einkommensklassen bei gleichzeitig niedrigem oder mittlerem Immobilienpreisniveau begründen hingegen noch keine besondere Herausforderung im Zusammenhang mit der Bezahlbarkeit von Wohnraum. Hier kann es sich auch um Anpassungsreaktionen aus der Vergangenheit handeln („Mit unserem Budget ziehen wir in einen Teilraum mit eher niedrigem Immobilienpreisniveau. Dort können wir unsere Wohnwünsche, die andernorts aufgrund der Preise nicht umsetzbar sind, realisieren“) (z. B. Teile der Ämter Eiderkanal, Hohner Harde oder Mittelholstein). Aufmerksamkeitsbedarf könnte sich jedoch insbesondere dann ergeben, wenn in diesen Räumen gleichzeitig die Anzahl der (kleineren) Haushalte wächst und sich ein spürbarer Anstieg der Immobilienpreise vollzieht (z. B. Schlei-Ostsee, Hüttener Berge oder Flintbek).

Ämter, amtsfreie Städte und Gemeinden	Entw. der Anzahl der Haushalte 2018-2025 (Prognosevariante)		Anzahl der Haushalte mit Haushaltsnettoeinkommen pro Monat		Abschätzung Wohnraumbedarf 2020-2024 (Anzahl WE)	Abschätzung Immobilienpreise: Preisniveau - Entwicklungsdynamik
	1- Pers.- HH	2.- Pers.- HH	Unter 1.000 €	1.000 bis unter 1.600 €		
Rendsburg	+155 +2,3%	+92 +1,9%	1.710 10,7%	3.570 22,5%	+250	niedrig - mittel
Eckernförde	+280	+32	910	2.070	+260	hoch - niedrig

	+5,3%	+0,7%	7,6%	17,3%		
Büdelsdorf	+36 +1,6%	+4 +0,2%	370 7,0%	830 15,8%	+80	mittel - mittel
Altenholz	+182 +11,9%	+66 +3,6%	130 2,6%	340 7,0%	+200	hoch - niedrig
Kronshagen	+194 +7,4%	+67 +3,0%	300 5,0%	610 10,1%	+250	sehr hoch - niedrig
Wasbek	+19 +8,1%	+26 +65%	30 3,1%	90 8,4%	+30	niedrig - mittel
Achterwehr	+86 +7,0%	+112 +5,5%	110 2,2%	270 5,4%	+180	hoch - sehr hoch
Bordesholm	+174 +8,3%	+121 +4,5%	340 5,0%	740 10,9%	+240	mittel - mittel
Dänischenhagen	+96 +8,7%	+54 +3,4%	100 2,3%	270 6,3%	+110	sehr hoch - mittel
Dänischer Wohld	+205 +10,1%	+203 +6,9%	240 3,3%	600 8,2%	+350	hoch - mittel
Eiderkanal	+69 +4,3%	+112 +4,8%	280 4,9%	620 10,8%	+120	niedrig - mittel
Flintbek	+128 +10,5%	+80 +5,3%	150 4,1%	360 9,1%	+180	mittel - mittel
Fockbek	+40 +3,0%	+91 +4,6%	160 3,2%	430 8,7%	+110	niedrig - mittel
Hohner Harde	+6 +0,5%	+11 +0,7%	180 4,6%	460 11,4%	+60	niedrig - mittel
Hüttener Berge	+190 +10,8%	+162 +6,1%	230 3,5%	610 9,2%	+260	mittel - mittel
Jevenstedt	+105 +7,2%	+88 +4,2%	210 3,8%	520 9,4%	+130	niedrig - mittel
Mittelholstein	+116 +3,7%	+137 +3,2%	660 5,8%	1.420 12,4%	+220	niedrig - mittel
Molfsee	+99 +9,2%	+46 +2,8%	80 2,0%	170 4,2%	+140	hoch - hoch
Nortorfer Land	+69 +2,5%	+38 +1,1%	481 5,5%	1.060 12,0%	+30	Niedrig – mittel
Schlei-Ostsee	+100 +3,8%	+45 +1,3%	470 5,5%	1.030 12,1%	+220	Mittel - hoch

Tabelle 14 *Gegenüberstellung der Haushaltsprognose, der Anzahl der Haushalte mit niedrigem Einkommen, des abgeschätzten Wohnraumbedarfes sowie der Struktur und Entwicklungsdynamik der Immobilienpreise für die Ämter, Städte und Gemeinden*

8 Handlungsempfehlungen

8.1 Vorbemerkung

Um der heterogenen Struktur im Kreis gerecht zu werden, werden Empfehlungen formuliert, die sich auf unterschiedliche Handlungsebenen beziehen (vgl. Abbildung 121).

Zunächst werden übergreifende Empfehlungen und dazu passende Maßnahmen zur Umsetzung dargelegt (siehe Kapitel 8.2). Hierbei handelt es sich um flankierende Maßnahmen, die für alle Städte und Gemeinden des Kreises – ungeachtet ihrer Größe, Lage und Infrastrukturausstattung – gelten.

Die Maßnahmen auf Kreisebene richten sich an die Kreisverwaltung (siehe Kapitel 8.3). Unter dem Motto „Information – Beratung – Impulse“, soll die Kreisverwaltung als starke Partnerin die Kommunen und Ämter im Kreis unterstützen.

Auf Grundlage des Dialogprozesses und der Analysen werden auch für die fünf Teilräume spezifische Handlungsempfehlungen abgeleitet, die sich auf die Ausgangslage in den jeweiligen Teilräumen beziehen (Kapitel 8.4).

Auch innerhalb der Teilräume werden Städte und Gemeinden mit heterogenen Ausgangs- und Entwicklungsbedingungen zusammengefasst, sodass die Empfehlungen durch Maßnahmen für Kommunen mit unterschiedlicher Infrastrukturausstattung ergänzt werden (Kapitel 8.5). Zur Bewertung der Infrastrukturausstattung wird ein vom Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein beauftragtes Gutachten zur landesweiten Erfassung von öffentlichen und privaten Dienstleistungen und Versorgungseinrichtungen (Aktualisierung 2020) von Gertz Gutsche Rümenapp herangezogen.⁴³

⁴³ Vgl.: Gertz Gutsche Rümenapp (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.

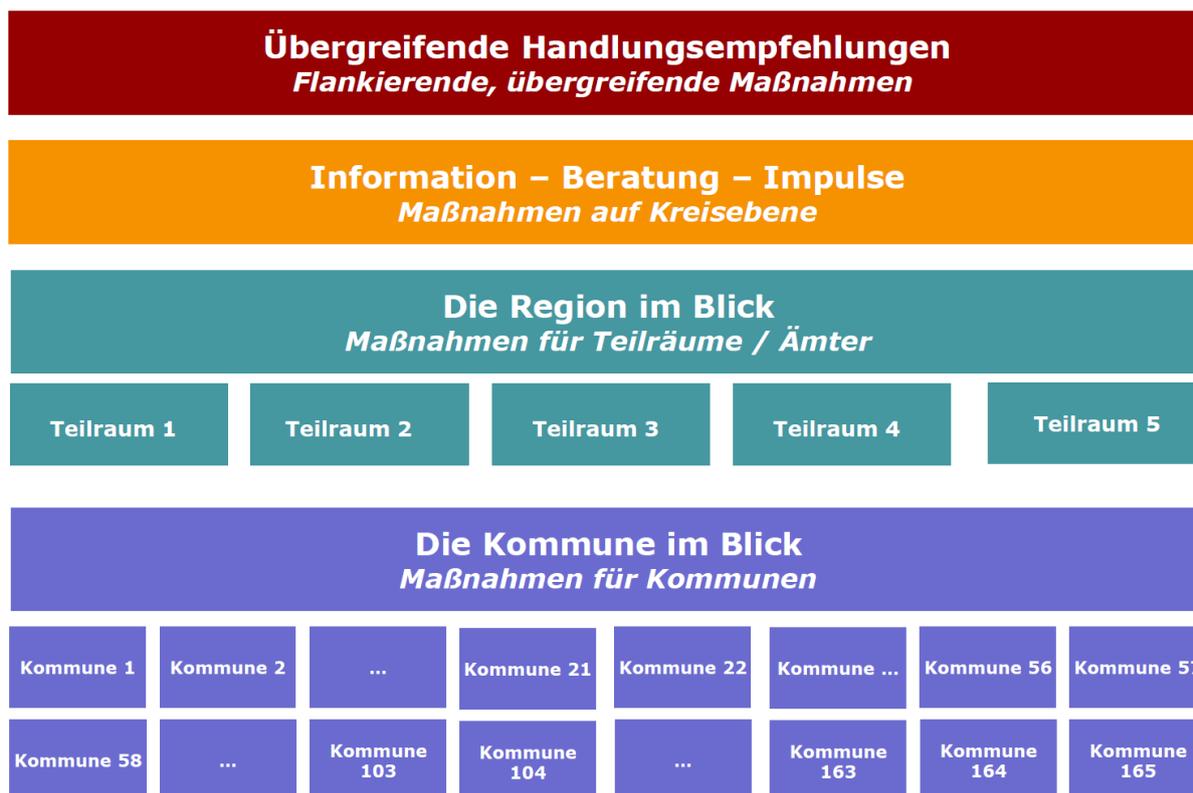


Abbildung 121 Übersicht der Ebenen von Handlungsempfehlungen

8.2 Übergreifende Handlungsempfehlungen

8.2.1 Gemeinschaftliche Wahrnehmung der Wohnraumentwicklung: Förderung der interkommunalen Zusammenarbeit

Aufbau und Zielsetzung

Die Initiierung bzw. Fortführung und Intensivierung interkommunaler Abstimmungen im Kreisgebiet wird dringend empfohlen.⁴⁴ Durch Abstimmung und Kooperation soll eine eigenverantwortliche Steuerung der Siedlungsentwicklung ermöglicht werden. Vorrangiges Ziel ist es, Konkurrenzen zwischen den Kommunen zu vermeiden und die wohnbauliche Entwicklung im Sinne der allgemeinen Zielsetzungen räumlich ausgewogen (sowohl qualitativ als auch quantitativ) aufeinander abzustimmen bzw. zu koordinieren. Die Transparenz über Entwicklungsabsichten und die Verständigung auf gemeinsame (Entwicklungs-)Ziele sind in diesem Zusammenhang von zentraler Bedeutung.

Die „natürlichen“ Kooperationsräume orientieren sich an den Siedlungsschwerpunkten/Ankerorten (Beispiel Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg). Alternativ, wie am Beispiel des Amtes Hüttener Berge deutlich wird, an Verwaltungsgrenzen oder an regionalen Interessen (Beispiel Fördekooperaton).

Bestandteil jeder Kooperation ist ein Monitoring, das in regelmäßigen Abständen Entwicklung und Ziele miteinander vergleicht und daraufhin Planungsabsichten überprüft und ggf. anpasst.

⁴⁴ Anmerkung: Eine Forderung, die auch im Rahmen der Kommunalbefragung deutlich bestätigt wird.

Empfehlungen zur Umsetzung

Vorhabenbezogene oder teilräumliche informelle Abstimmungen

Vorhabenbezogene teilräumliche Abstimmungen gestatten einen (informellen) Austausch und die Erreichung von gemeinsamen Zielen, z. B. die Stärkung/Revitalisierung der Ortskerne. Das gemeinsame und einheitliche Vorgehen ermöglicht eine kostengünstige Realisierung und vermeidet Konkurrenzen zwischen den Kommunen. Gleichzeitig können durch Zusammenarbeit Überangebote vermieden und vermeintliche Fehlentwicklungen frühzeitig erkannt werden. Informelle Zusammenschlüsse bedürfen keiner vertraglichen Vereinbarung und basieren auf einem offenen Austausch untereinander. Darunter zählen beispielsweise interkommunale Arbeitsgemeinschaften, „bei denen gemeinsame Ziele verfolgt und auch bestimmte Aufgaben erledigt werden.“⁴⁵ Informelle Zusammenschlüsse können auf Ebene von Bürgermeister*innenrunden oder einem zusätzlichen Gremium stattfinden.

Gute Beispiele:

- AG Bachtal: Generationswechsel in demografisch alternden Ein- und Zweifamilienhausgebieten
- Interkommunale Kooperation Kreuzbergallianz
- Interkommunale Allianz Oberes Werntal (Bayern): Kooperative Entwicklung von Entwicklungspotenzialen

Abstimmung zwischen Ankerorten⁴⁶ und angrenzenden Gemeinden

Zur Stärkung der Ankerorte und deren angrenzenden Gemeinden sollte ein Ausgleich über interkommunale Zusammenarbeit angestrebt werden. Ein gemeinschaftliches Vorgehen bei der wohnbaulichen Entwicklung leistet einen erheblichen Beitrag zur Schaffung von bedarfsgerechten Angeboten in den kooperierenden Kommunen. Durch die Zusammenarbeit können Überangebote und vermeintliche Fehlentwicklungen frühzeitig erkannt werden. Die Abstimmung kann beispielsweise auf informeller Ebene anhand eines gemeinsamen Ortsentwicklungs-, Zukunftskonzeptes oder eines Entwicklungsplans erfolgen. Anhand eines kooperativen Konzeptes lassen sich übereinstimmende Herausforderungen und Problemlagen identifizieren sowie angepasste Handlungsoptionen für einzelne Themenfelder ableiten.

Gute Beispiele:

- Ratzeburg und Umland: Zukunftskonzept und Wohnungsmarktkonzept
- Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg

Kooperationsvereinbarung mit einem gemeinsamen wohnbaulichen Entwicklungsrahmen

Langfristig sollte angestrebt werden, informelle Abstimmungen zu verstetigen und Kooperationen mit einer gemeinsamen, verbindlichen Wohnungsbauentwicklung zu etablieren. Die Kooperationsvereinbarungen sollten sich dabei auf einen regionalen, qualitativ und quantitativ bedarfsgerechten Entwicklungsrahmen stützen, der zugleich die kommunale Planungshoheit wahrt.

Gute Beispiele:

⁴⁵ Vgl.: Institut für Städtebau und Wohnungswesen (2020), S. 17

⁴⁶ Anmerkung: Gemeint sind, wie auf Seite 164 beschrieben, die Siedlungsschwerpunkte.

- Amt Hüttener Berge: Interkommunale Abstimmung der wohnbaulichen Entwicklung
- Region Heide: Prinzipien der wohnbaulichen Entwicklung
- Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg

8.2.2 Räumliche Handlungsschwerpunkte der wohnbaulichen Entwicklung

Zielsetzung

Die Siedlungsentwicklung sollte sich sowohl auf regionaler als auch auf kommunaler Ebene verstärkt an den „richtigen“ Standorten orientieren, um einerseits vor allem dort Wohnraum zu schaffen, wo entsprechender Bedarf besteht, und andererseits eine möglichst nachhaltige Flächenentwicklung zu erreichen. Das bedeutet, dass sich die Entwicklung räumlich daran orientieren sollte, aus städtebaulicher und ökologischer Hinsicht geeignete Flächen vorrangig zu nutzen, Kosten für neue Infrastrukturen zu senken, kompakte Siedlungsstrukturen zu erreichen und Ortskerne zu stärken sowie zusätzliche Verkehre zu vermeiden – zugleich aber auch eine Teilhabe aller Kommunen der Region an der Entwicklung zu sichern. Dementsprechend sollte sich die Entwicklung an räumlichen Handlungsschwerpunkten des Wohnungsbaus orientieren.

Auf regionaler Ebene sollten hierfür in interkommunaler Abstimmung geeignete Standorte für die Abdeckung der vorhandenen Bedarfe definiert werden. Diese Schwerpunkte sollten entlang der Siedlungs- und Verkehrsachsen liegen.

Ebenfalls auf dieser Ebene sollten sowohl Bestandsaufnahmen als auch Bedarfsplanungen für barrierefreien Wohnraum als auch für Wohnraum für Menschen mit Behinderungen durchgeführt werden.

Auf kommunaler Ebene sollten bei der räumlichen Festlegung neuer Wohnbauflächen neben der Verfügbarkeit auch stärker qualitative Kriterien berücksichtigt werden, z. B. hinsichtlich der Belange des Städtebaus, des Klimaschutzes und der -anpassung sowie der Wirtschaftlichkeit der Flächenentwicklung.

Empfehlungen zur Umsetzung

Definition gemeinsamer Lagekriterien für den Wohnungsbau

Eine räumliche Fokussierung der wohnbaulichen Entwicklung auf kommunaler Ebene ist z. B. durch gemeinsam beschlossene Lagekriterien möglich. Mit ihrer Hilfe kann (neben der Verfügbarkeit) eine Bewertung der räumlichen Lage von potenziellen Wohnbauflächen erfolgen. Dies trägt dazu bei, dem Anspruch des Flächensparens, der Minimierung von Folgekosten und einer ökologischen Verträglichkeit inkl. Klimaschutz und Klimaanpassung gerecht zu werden.

Die Anzahl der Kriterien sollte dabei einerseits die erforderlichen Qualitäten zur Bewertung der Flächen sowie der Entwicklungsvorhaben abdecken, andererseits noch handhabbar bleiben, um eine einfache und zügige Bewertung der Flächenentwicklungen zu ermöglichen. Beispiele für Kriterien können sein:

- Vorrang für Innenentwicklung
- Lage im Siedlungszusammenhang
- Nähe zu Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten
- Erreichbarkeit von Haltestellen des ÖPNV

Mit den Kriterien einhergehen kann auch eine Festlegung von Mindestdichten und maximalen Grundstücksgrößen bei der Flächenausweisung, um eine bestmögliche Ausnutzung der Ressource Fläche zu erreichen. Für jedes Kriterium sollten Einzelindikatoren sowie Einteilungsstufen zur Bewertung einzelner Flächenentwicklungen definiert werden.

Im Idealfall werden die Lagekriterien in interkommunaler Abstimmung verbindlich für die beteiligten Kommunen. Sie können dann im Sinne eines Qualitäts- und Nachhaltigkeitschecks für die Bauleitplanung zur Überprüfung von Flächenentwicklungen dienen, ggf. indem Mindestansprüche definiert werden. Dabei sollten die Kriterien je nach Ausgangssituation zwischen den Raumtypen bzw. Teilräumen differenziert werden.

Gute Beispiele:

- Region Heide: Prinzipien der wohnbaulichen Entwicklung
- Landkreis Nienburg (Niedersachsen): Kommunalen Innenentwicklungsfonds
- Region Wetterau (Hessen): Regionales Innenentwicklungskataster

8.2.3 Aktive Innen- und Bestandsentwicklung

Innenentwicklung

Zielsetzung

Die Förderung der baulichen Innenentwicklung ist sowohl ein landes- als auch bundespolitisches Ziel. Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein, 2. Entwurf (2020) weist der Festlegung „Innen- vor Außenentwicklung“ eine Zielfunktion zu und auch die Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie betont im Sinne von Ressourcenschutz und Nachhaltigkeit die Notwendigkeit, die Innenentwicklung zu stärken, um die nach wie vor zu hohe Flächeninanspruchnahme und -versiegelung zu begrenzen. Das Spektrum der Maßnahmen umfasst die Schließung von Baulücken, die Ergänzung von Bestandsgebäuden durch Anbauten sowie Aufstockungen und die Nachverdichtung von Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsbausiedlungen der 1950/1960er-Jahre; unter Nutzung der bereits vorhandenen Infrastrukturen. So verstanden sind die Grenzen zwischen baulicher Innenentwicklung und Bestandsentwicklung fließend.

Das städtebauliche Ziel der Innenentwicklung betrifft nicht nur alleinig das Themenfeld der wohnbaulichen Entwicklung. Vielmehr hat die Fokussierung auf Innenentwicklungspotenziale zentrale Auswirkungen auf das Siedlungsgefüge, auf die (Ausnutzung und Sicherung der) bestehenden technischen und sozialen Infrastrukturen und damit auch auf deren Kosten.

Innenentwicklung stärkt Stadt- und Ortsteilzentren und kann einen Beitrag zur Attraktivierung der Stadt- und Ortskerne leisten. Dies führt zu einer Erhöhung der Bleibeperspektiven und der Anziehungskraft auf potenzielle neue Bewohner*innen.

Die Initiative zur aktiven Auseinandersetzung mit dem Thema muss von der Kommune ausgehen. Im Vorfeld der Auseinandersetzung sind Bestandsaufnahmen erforderlich. Die Höhe der damit verbundenen Kosten ist abhängig von der Größe der Kommune.

Bestandsentwicklung/Bestandspflege

Zielsetzung

Eine erfolgreiche Innenentwicklung fußt nicht nur auf der Nachverdichtung und Nutzung von Baulücken oder Brachen, sondern bezieht sich auch auf die Modernisierung und Instandsetzung bestehender Gebäude und die Aufwertung des Wohnumfeldes. Vor dem Hintergrund einer perspektivisch stagnierenden, teilweise rückläufigen Bevölkerungsentwicklung, sollte der Wohnungsbestand gegenüber Neubauangeboten am Wohnungsmarkt qualitativ konkurrenzfähig bleiben. Dabei geht es z. B. um die Beseitigung baulich-technischer Mängel, die energetische Ertüchtigung, senior*innengerechte Anpassungen oder die Verbesserung des Wohnungszuschnitts. Aufgaben, die in die Zuständigkeit der Haus- und Grundeigentümer*innen liegen, der aber auch die Interessen der Kommunen berühren und für deren Durchführung Fördermittel des Landes, Bundes und der EU zur Verfügung stehen.

An dieser Stelle verbinden sich die Bestandsentwicklung und die Forderung, insbesondere in zentralen Lagen den Bau von kleinen, altersgerechten und bezahlbaren Wohnungen zu forcieren.

Die wachsenden Bedarfe im Segment „kleine, altersgerechte Wohnungen“ erfordern (kreisweit) eine Ausweitung des Angebotes. Dabei bilden diese den Ausgangspunkt wichtiger „Umsatzketten“, bei denen Bestandsobjekte vor allem im Eigenheimsegment früher frei werden und so zur Nutzung/Eigentumsbildung jüngerer Haushalte zur Verfügung stehen. Die positiven Effekte sind vielfältig. Neben der Befriedigung einer steigenden Nachfrage unterstützt der Bau kleinerer Wohnungen die Forderung nach kompakten und damit flächensparenden Bauweisen. Nachziehende jüngere Haushalte beeinflussen zudem positiv die altersstrukturelle Entwicklung in den Gemeinden.

Zur Bestandsentwicklung gehört aber auch, Ausstattungsnachteile im Bestand auszugleichen und bereits durch moderate Schwellenreduzierungen den gewünschten längeren Verbleib in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen.

Für nicht mehr nachfragegerechte Objekte kommt der qualitativ ergänzende Ersatzneubau in Betracht – gerade in zentralen Lagen, die eine zukunftsfähige infrastrukturelle Anbindung aufweisen.

Empfehlungen zur Umsetzung

Erstellung von Innenpotenzialanalysen⁴⁷

Grundlegend für den Einstieg in eine aktive Bestands- und Innenentwicklung ist die systematische Erfassung von Wohnungsbaupotenzialen und -grundstücken und deren Bewertung auf Basis nachvollziehbarer Kriterien. Hierbei können insbesondere die Qualitäten der Innenentwicklungspotenziale für den Wohnungsbau in die Beurteilung einfließen, ebenfalls die

⁴⁷ Anmerkung: Das BauGB fordert in § 1a Abs. 2, der sogenannten Bodenschutzklausel, einen nachhaltigen Umgang mit Landschaft und Boden. Das bedingt einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Das schließt Neubaugebiete nicht aus, erfordert aber eine Begründung, warum nicht an deren Stelle geeignete Flächen im Innenbereich genutzt oder der Siedlungsbestand nachverdichtet wird. Potenzialanalysen zur Innenentwicklung knüpfen hier an. Sie stellen eine systematische Erfassung und Bewertung der baulichen Innenentwicklungsmöglichkeit auf kommunaler Ebene dar.

Besitzverhältnisse und mögliche Hemmnisse, die einer Aktivierung der Flächen entgegenstehen. Daher wird empfohlen, in allen Kommunen des Kreises eine Erhebung der Innenentwicklungspotenziale durchzuführen, um einen Überblick über vorhandene Flächenpotenziale und etwaige Aktivierungshemmnisse zu erhalten.

Gute Beispiele:

- Interkommunale Allianz Oberes Werntal (Bayern): Kooperative Entwicklung von Entwicklungspotenzialen

Priorisierung der Innenentwicklungspotenziale

Im Anschluss an die Potenzialanalyse sollten entsprechende strategische Umsetzungsschritte zur Mobilisierung der Potenzialflächen erarbeitet werden. Hierfür werden die Bedarfe auf Basis der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose mit den ermittelten Potenzialen gegenübergestellt. Diese Gegenüberstellung zeigt auf, in welchen Kommunen der Bedarf und die Potenziale passfähig sind, der Bedarf die Potenziale überschreitet, oder die vorhandenen Potenziale den Bedarf überschreiten, sodass in interkommunaler Abstimmung ggf. Potenziale reduziert werden müssen. Entsprechend der Gegenüberstellungen sollten Prioritäten (kurzfristig – mittelfristig – langfristig) für die Aktivierung dieser Potenziale gesetzt werden.

Gute Beispiele:

- Region Wetterau (Hessen): Regionales Innenentwicklungskataster
- Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg

*Aktive Ansprache von Grundstückseigentümer*innen*

Im Rahmen der Innenpotenzialanalyse werden alle Potenzialflächen angesprochen, auch solche, die nicht im Eigentum der Kommune sind. Zentraler Bestandteil einer aktiven Innenentwicklungspolitik ist daher die Information der Bewohner*innen und Ziel und Zweck der Analyse. Dazu gehört auch die Klarstellung, dass Analyse und Planung keinen Eingriff in das private Eigentum darstellen und die Umsetzung planerischer Ziele, soweit privates Eigentum betroffen ist, im Regelfall von der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer*innen abhängig ist.

Identifizierung alternder Quartiere

Zur Stärkung des Siedlungsbestandes und zur Sicherstellung seiner langfristigen bedarfsgerechten wohnlichen Nutzung sollten insbesondere in Gebieten mit einer relativ alten Bevölkerungsstruktur eine fortlaufende Betrachtung der demografischen Entwicklung, der Wohnungsbestände und der Altersstruktur der Einwohner*innen erfolgen. Anhand dieser Informationen sollen Perspektiven des Wohnungsbestands für die wohnbauliche Entwicklung geschärft und Quartiere identifiziert werden, wo aus Altersgründen der Bewohner*innen langfristig mit einem Einwohner*innenwechsel bzw. Leerstand zu rechnen ist und der Generationswechsel im Bestand unterstützt werden kann.

Gute Beispiele:

- Kreis Steinfurt (Nordrhein-Westfalen): Projekt „LebensRäume“ – Beratungs- und Vermittlungsangebot zur Bestandsentwicklung
- Kreis Herzogtum Lauenburg: Lupenbetrachtung von alternden Wohngebieten

Beispiele, wie diese Prozesse durch Beratung und Öffentlichkeitsarbeit unterstützt werden könne, bieten der Kreis Steinfurt und die Hansestadt Lübeck.

Gute Beispiele:

- Kreis Steinfurt (Nordrhein-Westfalen): Projekt „LebensRäume“ – Beratungs- und Vermittlungsangebot zur Bestandsentwicklung
- Wohnberatung „Wohnen im Alter“ Hansestadt Lübeck

Wohnumfeld modernisieren/bedarfsgerecht anpassen

Die barrierefreie und behindertengerechte bauliche Gestaltung des Wohnumfelds ergänzt die Anpassung der Wohnungsbestände und den Bau kleiner Wohnungen in zentralen Lagen. Typische Maßnahmen, von denen ältere wie jüngere Menschen gleichermaßen profitieren, sind Überquerungsstellen, wahrnehmbare Kontraste bei der Wegeführung, abgesenkte Bordsteine oder Sitz- und Verweilmöglichkeiten.

Gute Beispiele:

- Landkreis Nienburg (Niedersachsen): Kommunalen Innenentwicklungsfonds
- AG Bachtal: Generationswechsel in demografisch alternden Ein- und Zweifamilienhausgebieten

8.2.4 Stärkung des qualitativen Wohnungsbaus durch Nutzung von Steuerungsinstrumenten und Förderprogrammen

Zielsetzung

Um ein qualitativ bedarfsgerechtes Angebot für unterschiedliche Zielgruppen zu schaffen, ist es erforderlich, die wohnbauliche Entwicklung verstärkt am qualitativen Bedarf auszurichten. Angesichts heterogener Nachfragegruppen, der Veränderungen in der Nachfragegruppe der Familien und einer Zunahme kleinerer Haushalte, aber auch angesichts der hohen Nachfrage nach Zweit- und Ferienwohnungen in Teilen des Kreises, 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.

Empfehlungen zur Umsetzung

Erbaurecht

Erbaurechte sind ein probates Mittel zur Schaffung von bezahlbarem und sozial ausgewogenem Wohnraum. Beim Erbaurecht werden die Eigentumsverhältnisse von Boden und Gebäude für eine festgelegte Zeit getrennt. Dadurch können Bauherr*innen (Erbaurechtsnehmer) auf einem fremden Grundstück ein Gebäude errichten und müssen für die

Vertragslaufzeit einen Erbbauzins zahlen. Der Zins ist frei wählbar. Der Erbpachtgeber / die Erbpachtgeberin bleibt während der gesamten Laufzeit Eigentümer*in des Grundstücks, wohingegen die Immobilie Eigentum des Erbpachtnehmers ist. Nach Ablauf der Vertragslaufzeit – in der Regel 30 bis 99 Jahre – wird die „Trennung“ von Grundstück und Gebäude zu Gunsten des Grundstückseigentümers wieder aufgeboben.

Durch Erbbaurechte werden öffentliche Liegenschaften langfristig gesichert und Kommunen können Einfluss auf die Entwicklung der Flächen nehmen und so wohnungs- und kommunalpolitische Ziele berücksichtigen.

Gutes Beispiel:

- Heiligenstedtenerkamp: Mehrfamilienhaus im Dorf

Förderprogramme und Instrumente nutzen

Beispiele für entsprechende Instrumente und Förderprogramme sind:

- Die Fördermöglichkeit „Neue Perspektive Wohnen“ des MILIG Schleswig-Holstein fördert Kommunen und Bauherr*innen bei der Schaffung von Wohnangeboten und Quartieren für verschiedene Bedarfsgruppen. Das Programm adressiert neben Städte und Zentren auch Gemeinden im ländlichen Raum.
- Die Programme der Städtebauförderung gehen in unterschiedlicher Weise auf die Anforderungen und Problembezüge in den Städten und im ländlichen Raum ein. Sie greifen die Herausforderungen einer sozialen, wirtschaftlichen, demografischen und ökologisch nachhaltigen Stadtentwicklung auf.
- Der Problematik einer teilweise hohen Nachfrage nach Ferien- und Zweitwohnungen kann durch Instrumente begegnet werden, wie z. B.
 - eine Regulierung der Nutzung von Wohnraum über Investorenverträge, die bspw. festlegen, dass eine bestimmte Quote von Ferienwohnungen nicht überschritten werden darf,
 - eine Steuerung über den Bebauungsplan oder Satzungen nach § 172 BauGB, die es ermöglicht, festzulegen, dass eine Nutzungsänderung baulicher Anlagen nur mit Genehmigung zulässig ist und im Neubau eine Mindestfläche des Wohnraums als Dauerwohnraum genutzt werden muss,
 - einer Zulassung von Zweitwohnungen nur nach Genehmigung, die i. d. R. nicht erteilt wird, und den Ausschluss einer Nutzung als Zweitwohnung bei einem Verkauf oder
 - einer Erhöhung der Zweitwohnsitzsteuer.
- Städtebauliche Wettbewerbe und Planungswerkstätten für Schlüsselpotenzialflächen (im Siedlungsbestand) können mögliche Nutzungs- und Gestaltungslösungen veranschaulichen, das Potenzial von Flächen darstellen und das Spektrum der baulichen Möglichkeiten aufzeigen.

Unterstützende Elemente:

- Förderprogramme

Gute Beispiele:

- Konzeptvergabe bei öffentlichen Grundstücken
- Regulierungen der Zweitwohnsitze

Kooperationsverträge zwischen Kommune und Wohnungswirtschaft

Kooperationsverträge zwischen der Kommune und der Wohnungswirtschaft erlauben der Kommune die wohnbauliche Entwicklung hinsichtlich städtebaulicher und sozialer Kriterien zu steuern. Dabei können die Verträge dazu beitragen, die Bindungen sozialgeförderter Wohnungen zu erhalten und Dauerwohnen in touristisch attraktiven Regionen Vorrang einzuräumen. Es können auch Verträge zwischen Wohnungswirtschaft und Bauherr*innen geschlossen werden, die der Kommune Vorschlagsrecht bei der Vergabe von Wohnungen einräumt.

Gute Beispiele:

- Stormarner Bündnis für bezahlbares Wohnen
- Konzeptvergabe bei öffentlichen Grundstücken
- Osdorf: Genossenschaftliches Wohnen
- Regulierungen der Zweitwohnsitze

8.2.5 Querschnittsthema Bezahlbarer Wohnraum

Ausgangslage

Wohnen gehört zu den elementaren (Grund-)Bedürfnissen des Menschen. Diese verändern sich für jeden Menschen im Laufe seines Lebens. Diesen Bedürfnissen Rechnung zu tragen, liegt in der Verantwortung jedes Einzelnen und in letzter Konsequenz dem Marktgeschehen. Aber: betrachtet man die Entwicklung des Wohnungsmarktes, wird deutlich, dass es aus sozialpolitischen Gründen in der Geschichte der Bundesrepublik immer wieder notwendig war, regulierend in das Marktgeschehen einzugreifen. Infolge des unelastischen Marktangebotes (das keinesfalls auf die urbanen Räume des Kreises beschränkt ist) sowie, wie im Rahmen dieses Konzeptes dargestellt, konstant ansteigenden Mieten und Immobilienpreisen, ist die Bereitstellung „bezahlbaren“ Wohnraums zum Problem geworden.

Bezahlbarer Wohnraum

Was noch als „bezahlbar“ gilt, wird unterschiedlich definiert. Eine Orientierung bietet die Zielmarke, dass nicht mehr als ca. ein Drittel des Haushaltseinkommen für Miete und Mietnebenkosten in Anspruch genommen werden sollte. Dabei muss berücksichtigt werden, dass, wie in 6.3.2 ausgeführt, immerhin rund 30 % der Haushalte im Kreis Rendsburg-Eckernförde über ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von unter 2.200 € verfügen und mehr als 23.000 Haushalte (17,6 %) weniger als 1.600 € pro Monat netto zur Verfügung steht. Diese Zahlen unterstreichen auch die Bedeutung des Wohngeldes, um Haushalte in die Lage zu versetzen, Marktmieten zahlen zu können.

Baulandmobilisierungsgesetz

Eine Reaktion auf die Forderungen nach bezahlbarem Wohnraum ist das im Mai 2021 von der Bundesregierung verabschiedete Baulandmobilisierungsgesetz, das u.a. dazu beitragen soll, Baugenehmigungsverfahren flexibler zu machen, kommunale Vorkaufrechte zu stärken, die Schließung von Baulücken und die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen zu erleichtern und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen stärker zu regulieren.

Mit den Neuerungen wird auch mit den sog. „sektoralen Bebauungsplänen“ ein neuer Bebauungsplantyp eingeführt, der es Gemeinden ermöglichen soll, die Nutzung von Flächen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) auf Wohngebäude zu beschränken, die die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen.

Die Instrumente, die im Rahmen des Baulandmobilisierungsgesetzes angesprochen werden, sind im Grundsatz bekannt. Sie werden mit dem Ziel „geschärft“ und zusammengefasst, Kommunen dafür zu motivieren, Bürger*innen zu mehr Wohnraum zu niedrigeren Baupreisen zu verhelfen, dafür die ihnen zur Verfügung stehenden Potenziale einzusetzen und damit das Angebot zu erhöhen.

Zentrale Fragen

Aber: entspricht das, was geplant und gebaut wird, dem Bedarf? Kann das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, allein durch eine verstärkte Bautätigkeit erreicht werden? Bedarf es ergänzender, „flankierender“ Instrumentarien und Maßnahmen?

Städtebau- und Wohnraumförderung, weitere unterstützende Instrumentarien/ Maßnahmen

Ziel der Wohnraumförderung ist es, Sozial- und Mietpreisbindungen für diejenigen Nachfragegruppen aufzubauen, die sich am freien Wohnungsmarkt nicht mit angemessenem/bedarfsgerechtem Wohnraum versorgen können.

Dabei richtet sich der Förderansatz nicht nur auf den Mietpreis. Er kann einerseits dazu beitragen, dass geförderte Wohnungen bedarfsgerecht sind, also qualitativ (z. B. hinsichtlich Größe und Ausstattung) zur spezifischen Nachfrage passen. Andererseits können zentrale politische Ziele unterstützt werden wie beispielsweise Energieeffizienz, Klimaschutz und die Anpassung an den demografischen Wandel. Aktuell stellen sich in Schleswig-Holstein die Fördermöglichkeiten im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung wie folgt dar:

- Gefördert wird der Neubau und Ersterwerb von Mietwohnungen in Schleswig-Holstein. Auf angespannten Wohnungsmärkten, wo sich aufgrund höherer Marktmieten der Personenkreis erweitert, der Schwierigkeiten hat, bezahlbaren Wohnraum zu finden, gewinnt neben dem 1. Förderweg auch die Möglichkeit der anteiligen Neubauförderung im 2. Förderweg an Bedeutung. Damit verbunden sind eine höhere zulässige Fördermiete und gleichzeitig eine Überschreitung der Einkommensgrenzen.
- Investitionen im Wohnungsbestand, die mit Mitteln der Sozialen Wohnraumförderung finanziert werden und Zweckbindungen begründen, sind u.a. die Sanierung und die (Teil-)Modernisierung von Bestandswohnungen. Die Schaffung von neuem Wohnraum durch Umwandlung von Räumen, die bisher anderen als Wohnzwecken dienten, Ausbau von Dachgeschossen bzw. Aufstockung bestehender Gebäude ist ebenfalls

förderfähig. Außerdem besteht die Möglichkeit des Erwerbs von Zweckbindungen mit Anwartschaften für vorhandenen Wohnraum.

- Um günstigen Wohnraum für Menschen zu schaffen, die besonders schwer Zugang zum allgemeinen Wohnungsmarkt finden, gibt es zusätzlich ein neues Sonderprogramm „Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen“.

Unterstützende Instrumente:

- Förderprogramme

Tatsache ist, dass der Anteil der Wohnungen mit einer Sozialbindung bundesweit und auch im Kreis Rendsburg-Eckernförde seit Jahren kontinuierlich rückläufig ist. Zwischen 2014 und 2019 ist hier die Anzahl der Zweckbindung um 12 % gesunken, von 3.346 auf 2.944. Bis 2030 wird die Hälfte der 2019 bestehenden Wohnungen mit einer Sozialbindung aus der Zweckbindung fallen (vgl. Kapitel 6.1.4).

Daher sind Lösungen gefordert, die zu mehr (sozialgebundenem) Wohnraum führen – unter Wahrung der sozialen Mischung. Dazu bietet es sich an, die Wohnraumförderung (Mietpreis- und Belegungsbindung) für Gruppen mit erschwerten Zugangsbedingungen zum Wohnungsmarkt mit der Städtebauförderung zu verbinden, um beispielsweise an zentralen, gut versorgten (Stand-)Orten (durch Neubau und z. B. altersgerechte Bestandsanpassungen) bedarfsgerechte Ergänzungen im Sinne der Wohnraumförderung zu realisieren.

Gutes Beispiel:

- Ortsentwicklung Kronshagen

Neben der gelungenen Verknüpfung zweier landespolitischer Instrumentarien (Wohnraum- und Städtebauförderung) wird am Beispiel Kronshagens zugleich die zentrale Rolle der Kommune deutlich. Einerseits als Trägerin der Städtebauförderung, andererseits als die Ebene, die die Planungshoheit innehat und durch Bauplanungs- und Bauordnungsrecht über weitreichende Gestaltungsmöglichkeiten verfügt.

Diese geben ihr, so die allgemeine Wahrnehmung, keinen bzw. allenfalls bedingten Einfluss auf die Entwicklung der Baulandpreise und Gestehungskosten. Allerdings, vorausgesetzt es gibt einen politischen Willen zur Schaffung von Baurecht, stehen ihr durchaus wirksame Instrumentarien zur Verfügung, um den Wohnungsbau und die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums aktiv und nachhaltig zu unterstützen: beispielsweise durch

- die Bereitstellung von kommunaleigenem Bauland bzw. die Erhöhung der Zahl von Baurechten durch eine zielgerichtete, aktive Liegenschaftspolitik und dem Einsatz kommunaleigener Flächen,
- die entschädigungsfreie Entwidmung ausgewiesener Bauflächen, wenn erkennbar keine Umsetzungsabsichten der Grundstückseigentümer bestehen,
- Festlegung von Quoten für kostengünstigen/geförderten Wohnungsbau i.R. der Bauleitplanung,

- die Vergabe von Erbbaurechten⁴⁸,
- die Wahrnehmung von Vorkaufsrechten,
- den Ankauf von Belegungsrechten und Anwartschaften (siehe Beispiel Osdorf),
- die Wahrnehmung von Mitspracherechten im Rahmen der Bauleitplanung (dann, wenn es um Liegenschaften geht, die nicht im kommunalen Eigentum sind),
- möglichst kostengünstige Bauauflagen (günstige Baufenster, höhere Dichten und Verzicht auf Gestaltungsvorgaben, die über die Standards hinaus gehen),
- modulare, kompakte, mehrgeschossige Bauweisen, standardisierte Grundrisse,
- konzeptionelle Vorleistungen, z. B. in Form von Quotenregelungen (hinsichtlich der Vorgabe von Anteilen für den sozialen Wohnungsbau) bzw. Konzeptvergaben, bei der sich die Entscheidung über eine Flächenvergabe nicht am gebotenen Preis, sondern an der Qualität des Investorenkonzeptes orientiert.

Gute Beispiele:

- Heiligenstedtenerkamp: Mehrfamilienhaus im Dorf
- Bredenkamp: Wohngenossenschaft Dohrn'sche Höfe
- Eschweiler: Handlungskonzept Wohnen – Preisgebundener Wohnraum im Bestand
- Osdorf: Genossenschaftliches Wohnen
- Konzeptvergabe bei öffentlichen Grundstücken

Gerade für kleinere Kommunen ist der fachgerechte Einsatz der zur Verfügung stehenden Instrumentarien schwierig, kostenintensiv und kleinere Verwaltungseinheiten stoßen schnell an ihre Grenzen. Nicht zuletzt vor diesem Hintergrund entstehen „Bündnisse für bezahlbares Wohnen und Bauen“. Mehrheitlich ist bei diesen Bündnissen der „Erfahrungs- und Informationsaustausch ein zentraler Schwerpunkt der Bündnisarbeit. Dabei geht es um die Erarbeitung gemeinsamer Ziele für die Entwicklung des Wohnungsmarktes. Ein Beispiel bietet in diesem Zusammenhang das „Stormarner Bündnis für bezahlbares Wohnen“, dessen Geschäftsstelle bei der Kreisverwaltung Stormarn angesiedelt ist.

Gutes Beispiel:

- Stormarner Bündnis für bezahlbares Wohnen

Belange einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung

Die Bemühungen um die Bereitstellung kostengünstigen Wohnraums müssen sich mit den Zielen einer nachhaltigen Flächenentwicklung, die sich insbesondere in landesplanerischen Zielen und Grundsätzen widerspiegeln, vereinbaren. Das heißt, dass neben einer bedarfsgerechten Wohnraumentwicklung Belange der u.a. nachhaltigen Flächennutzung (Reduzierung der Bodenversiegelung und Neufächeninanspruchnahme, Nutzung der sich bietenden Innenentwicklungsmöglichkeiten) oder des Natur- und Klimaschutzes bzw. der Klimafolgen gleichrangig zu berücksichtigen sind.

⁴⁸ Anmerkung: s. hierzu auch Kap. 8.2.4

8.2.6 Klimaschutz als Querschnittsaufgabe

Zielsetzung

Bei der wohnbaulichen Entwicklung müssen Anforderungen des Klimaschutzes berücksichtigt werden. Der Energieverbrauch von Gebäuden ist für einen großen Teil der CO₂-Emissionen verantwortlich. Jede Entwicklung sollte zukünftig auf ihre Einsparpotenziale geprüft werden. Weiterhin sind die CO₂-Emissionen durch verkehrserzeugende Siedlungsstrukturen von Bedeutung. Ziel ist eine nachhaltige Siedlungsentwicklung flächendeckend über das gesamte Kreisgebiet. Damit dieses erreicht wird, ist es notwendig, dass Arbeiten, Wohnen und Leben verstärkt zusammengedacht werden.

Empfehlungen zur Umsetzung

Wohnbau- und Siedlungsentwicklung entlang von ÖPNV-Achsen

Um den Ausstoß von CO₂-Emissionen zu reduzieren, sollte Wohnbau- und Siedlungsentwicklung vorrangig entlang von ÖPNV-Achsen erfolgen. Die Nähe zu ÖPNV-Haltestellen fördert die Nutzung von Mobilitätsangeboten und sichert deren Auslastung. Dadurch werden zusätzliche Verkehre vermieden.

Kurze Wege: Nähe zu Infrastruktur und Versorgung

Der Wohnungsbau sollte sich auf integrierte Lagen konzentrieren, die räumliche Nähe zu Infrastrukturen und Versorgungsleistungen garantieren. Eine klimagerechte Kommune ist so zu planen, dass primär Kurz- bis Mittelstrecken mit dem Fahrrad oder zu Fuß zurückgelegt werden. Gleichzeitig gilt es, kurze Strecken durch einen qualitativ hochwertigen ÖPNV zu garantieren. Wohnbauentwicklung sollte dementsprechend primär entlang von ÖPNV-Achsen verfolgt werden.

Gute Beispiele:

- Neues Wohnen und Leben in Hohn Mitte – Neues Quartier im Mittelpunkt der Gemeinde,
- Ortsentwicklung Konzeptvergabe bei öffentlichen Grundstücken

Alternative, flächensparende Wohnformen

Ziel sollte es sein, flächensparende, aber ortsbildangepasste Siedlungsdichten mit hohen Freiraumqualitäten zu fördern, indem der Flächenbedarf pro Person durch gemeinschaftliche und flexible Wohnformen reduziert wird. Im Mittelpunkt steht dabei, die Dichtewerte in den Bebauungsplänen anzupassen, sodass eine höhere, aber noch ortsbildangepasste Dichte ermöglicht wird. Gleichzeitig gilt es auch den Bestand so weiterzuentwickeln, dass große Grundstücke entweder geteilt werden oder auch die Grundrisse der Bestandsgebäude so verändert werden, dass diese an die heutigen Ansprüche angepasst werden.

Gutes Beispiel:

- Borgstedt: Genossenschaftliches Wohnen Mohrhof

Erstellung von energetischen Quartierskonzepten

Die energetische Sanierung des Gebäudebestandes ist ein zentrales Handlungsfeld für den Klimaschutz und bietet erhebliche Potenziale, um Treibhausgasemissionen zu senken und ist

ein Kernelement der deutschen Klimapolitik. Im Rahmen des KfW-Programms „Energetische Stadtsanierung“ werden energetische Quartierskonzepte und Sanierungsmanagements gefördert. Energetische Quartierskonzepte benennen Ziele und Umsetzungsstrategien für energieeffiziente Quartiere und Kommunen. Bestandteil von den Konzepten ist jeweils eine Bestands- und Potenzialanalyse zum Energieverbrauch. Ergebnis ist ein Handlungskonzept mit konkreten Umsetzungsmaßnahmen und -strategien. Die Konzepte werden durch eine breite Öffentlichkeitsbeteiligung von Bewohner*innen, Eigentümer*innen, Energieversorgern und Wohnungswirtschaft begleitet.

Gutes Beispiel:

- Hanerau-Hademarschen: Energetisches Quartierskonzept

Festlegung von Klimaschutzstandards in Bebauungsplänen

Die Bauleitplanung erlaubt den Kommunen eine weite Handhabe in der klimaschonenden Gestaltung von wohnbaulicher Entwicklung. Die folgenden Punkte sind nur exemplarisch und nicht als abschließend zu sehen

- **Höhere Dichtewerte:** Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt das Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse auf einem Grundstück zu der Fläche des Baugrundstückes an. Je niedriger die GFZ, desto geringer ist die zugelassene Geschossfläche und somit die bauliche Dichte. Die Festlegung von Mindestmaßen für die GFZ führt zu einer flächensparenden Bauweise und somit zu einer höheren Flächeneffizienz.
- **Energetische Standards von (Wohn-)Gebäuden:** Durch die Festlegung bestimmter Standards, z. B. Passivhaus oder KfW-Effizienzhäuser (z. B. Effizienzstandard 55) wird die Energieeffizienz von Gebäuden gesteigert und Emissionen dadurch gesenkt. Der Bau von KfW-Effizienzhäusern wird gefördert. Die Höhe der Förderung hängt von dem KfW-Standard ab.

Unterstützende Instrumente:

- Arbeitshilfen und Berichte: Klimaschutz in der Bauleitplanung

8.3 Handlungsempfehlungen auf Kreisebene: Information, Beratung und Impulse sowie Fort- und Weiterbildung

Zielsetzung

Neben der kommunalen Eigenverantwortung müssen über Erfahrungsaustausch und Qualifizierungsmaßnahmen die Kompetenzen auf kommunaler Ebene gestärkt und unterstützt werden, wobei der Kreis (als Initiator und Koordinator) eine zentrale Rolle einnehmen sollte. Über unterschiedliche Formate können gemeinsame Lösungen für eine zukunftsfähige kommunale und/oder gemeinsame regionale Siedlungs- und Wohnungsentwicklung erreicht werden. Der Kreis kann dabei sein Profil als starker Partner für Kommunen und Ämter weiter ausbauen, indem er Informationen, Beratungsleistungen und Impulse sowie Fort- und Weiterbildungen für die Kommunen zur Verfügung stellt.

Empfehlungen zur Umsetzung

Koordinierungsstelle Wohnen

Im Rahmen der Koordinierungsstelle Wohnen sollen wohnungspolitische Aufgaben koordiniert und zwischen den beteiligten Verwaltungseinheiten vermittelt werden. Die Koordinierungsstelle unterstützt ferner die Umsetzung des Wohnraumentwicklungskonzeptes sowie den Informations- und Erfahrungsaustausch und den Wissenstransfer zwischen Kreis und kreisangehörigen Kommunen. Zentrale Aufgaben in diesem Sinne wären:

- Entwicklung der Leitlinien für eine qualitative wohnbauliche Entwicklung,
- Entwicklung von Qualifizierungsangeboten für die Kommunalpolitik
- Kommunikation „guter Beispiele“,
- Begleitung einer bedarfsgerechten und am nachhaltigen Bedarf ausgerichteten wohnbaulichen Entwicklung,
- Förderung/Unterstützung interkommunaler Kooperationen zur wohnbaulichen Entwicklung,
- Initiierung von Austauschforen (s. Dialogforum Wohnen), Informationsaustausch/-weitergabe mit/zu landeseigenen Behörden und der Wohnungswirtschaft,
- Entwicklung/Vermittlung von Qualifizierungsangeboten für politische Entscheidungsträger*innen,
- Bereitstellung von Daten zur Wohnungsmarktbeobachtung und zum Wohnungsmarkt-Monitoring, Entwicklung wohnungswirtschaftlicher Kennwerte (etwa Baugenehmigungen und -fertigstellungen und deren räumliche Verortung im Kreisgebiet, Anteil geschaffener geförderter Wohnungen etc.).

Die Liste ist nicht abschließend.

Als zentrales Gremium der Koordinierungsstelle wird die Einrichtung einer ständigen Arbeitsgruppe/eines Begleitkreises „Wohnen“ empfohlen. Beteiligt werden sollten daran: Vertreter*innen der Kreisverwaltung, der Fachbereiche Stadtplanung und -entwicklung und Soziales aus den Kommunen, kommunalpolitische Vertreter*innen sowie Vertreter*innen der Wohnungs- und Finanzwirtschaft. Es bietet sich an, bei der Besetzung auch die diesem Konzept zugrundeliegte teilräumliche Gliederung des Kreises zu berücksichtigen.

Wir gehen davon aus, dass zur fachlichen Vorbereitung, Koordination, Organisation und Berichterstattung der Koordinierungsstelle eine Vollzeitstelle notwendig ist.

Gute Beispiele:

- Stormarner Bündnis für bezahlbares Wohnen

Leitlinien für den qualitativen Wohnungsbau

Der Ansatz ist verknüpft mit dem vorgeschlagenen Dialogforum, dem in Form von „Leitlinien“ eine Arbeitsgrundlage gegeben werden sollte.

Ausgangspunkt ist das Ziel, im Kreis eine angemessene Wohnungsversorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Dabei reicht die Bandbreite der Betrachtung von denjenigen Haushalten, die sich aus eigener Kraft nicht selbst mit einer Wohnung versorgen können oder die aufgrund ihrer persönlichen Situation spezifische Bedarfe haben bis hin zu denjenigen, die exklusive Lagen und hochwertige Wohngebäude suchen.

Wesentliche Anforderungen an die Leitlinien ergeben sich aus den Folgen demografischer Veränderungen, die differenzierte Marktanpassungen (z.B. hinsichtlich Ausstattung/Standards, Größe, Mietpreis), erfordern. Nicht durch direkte Eingriffe, sondern durch Leitlinien zur Orientierung und Information, flankiert durch gezielte Hilfen beim Wohnungsbau für bestimmte Nachfragegruppen und eine bedarfsorientierte Flächenpolitik auf kommunaler Ebene.

Leitlinien bieten zudem die Möglichkeit, „strukturelle Ziele“ in den Vordergrund zu rücken/ zu verankern. Also:

- die Notwendigkeit hervorzuheben, durch Baulückenschließungen und eine systematische Innenentwicklung den Flächenverbrauch einzuschränken,
- zur Auseinandersetzung mit dem Thema „Klimafolgen“ aufzufordern⁴⁹,
- die Notwendigkeit hervorzuheben, verstärkt in den geförderten Wohnungsbau/preiswerte Wohnungen zu „investieren“,
- Mobilitätsbedarfe zu berücksichtigen,
- die Beseitigung qualitativer Defizite im z.B. Wohnumfeld (u.a. Barrierefreiheit, kinderfreundliche Gestaltung) voranzutreiben und
- Beteiligung und Partizipation als feste Bestandteile des Kommunikationsprozesses (Dialogforum) zu verankern.

Gute Beispiele:

- Region Heide: Prinzipien der wohnbaulichen Entwicklung

Qualifizierungsangebote für Kommunalpolitik

Die Planung und Erstellung von Wohnungsbauprojekten sind komplexe Aufgaben, die die Berücksichtigung einer zunehmenden Zahl von Anforderungen und Vorgaben fordert. Infolge des Komplexitätszuwachses der verfahrenstechnischen Abläufe müssen Kommunen mit entsprechenden Kompetenzen ausgestattet werden. Durch die Bereitstellung von umfassenden Beratungsleistungen wie Wert- und Substanzermittlung, altersgerechte Anpassungsmöglichkeiten, Energieberatung und Informationen zu Fördermöglichkeiten können Kommunen darin unterstützt und befähigt werden, die Zukunftstauglichkeit der Bestände zu sichern und auf veränderte Bedarfslagen zu reagieren.

⁴⁹ Anmerkung: hinsichtlich z.B. folgender Prinzipien:

- „Effizienz“: Verringerung des Ressourcenumsatzes, Abfall- und Verkehrsvermeidung zur Verringerung von CO₂-Emissionen.
- Exposition: Minimierung der Ausweitung von Siedlungsfläche zur Verringerung der Exposition der Siedlungsflächen gegenüber Klimaänderungen. Gleichzeitig: Erhalt von CO₂-Senken im Freiraum.
- Diversität: Wechsel zwischen Infrastruktur, Gebäuden und Grünbereichen in der Siedlungsstruktur als Voraussetzung für ein angenehmes Stadtklima.
- Redundanz: Vermeidung monostruktureller städtebaulicher Entwicklungen, um die Funktionsfähigkeit des Gesamtsystems auch dann aufrechtzuerhalten, wenn einzelne Teile vorübergehend ausfallen. Zudem bieten dezentrale Netze mit vielen Knoten eine Voraussetzung für den Einsatz dezentraler Energieerzeugung aus erneuerbaren Energien zur Verringerung der CO₂-Emissionen.“

Vgl.: Godschalk, D. R.: Urban hazard mitigation: Creating resilient cities. Plenary paper presented at the Urban Hazards Forum. – New York 2002.

Durch die Zurverfügungstellung unabhängiger Informations- und Beratungsangebote zur Bestandsanpassung und -modernisierung sowie zur bedarfsgerechten Wohnbauentwicklung können Kommunen und im weiteren Verlauf Eigentümer*innen gezielt unterstützt werden. Zudem sollten Grundlagenwissen und Materialien zur Informationsvermittlung und Qualifizierung bereitgestellt und Fort- und Weiterbildungsmöglichkeiten angeboten werden, um Unterstützung für die Umsetzung erarbeiteter Leitlinien und Konzepte zu ermöglichen und um das Bild einer gemeinsamen Wohnungsmarktregion weiter zu schärfen.

Unterstützende Instrumente:

- Akademie für die ländlichen Räume Schleswig-Holsteins e. V.
- Schleswig-Holstein-weite neutrale Beratung zur Förderung und Unterstützung besonderer Wohn-Pflegeformen im Alter

Dialogforum Wohnen

Das Dialogforum Wohnen ist als offenes „Austauschgremium“ zu verstehen. Es bietet eine Plattform für die Kommunikation und Zusammenarbeit der kreiszugehörigen Städte und Gemeinden. Ziel ist es, unterstützt durch die „Koordinierungsstelle Wohnen“, auf kommunalpolitischer Ebene einen breit angelegten Austausch über u.a. gute Projekte und Initiativen, die Entwicklung des Wohnungsmarktes, Strategien und Programme zu fördern. Das Dialogforum Wohnen soll zugleich die Möglichkeiten des Erfahrungsaustausches zwischen den Kommunen unterstützen, auch, um den Blick auf wohnbauliche Bedarfslagen und Rahmenbedingungen zu schärfen.

Aktualisierung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose

Im Sinne einer weitreichenden Akzeptanz der vorgelegten Ergebnisse empfehlen wir dem Kreis schon an dieser Stelle, die Daten der aktualisierten regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts für den Kreis Rendsburg-Eckernförde zu nutzen, sobald diese vorliegen, um die hier vorgelegten Prognoseergebnisse (zu Bevölkerung, Haushalten und Wohnraumbedarfen) einzuordnen oder bei spürbaren Abweichungen zu aktualisieren. Dadurch lässt sich ein stimmigeres und aktuelleres Gesamtbild erwarten als dies mit einer Anpassung einzelner Parameter einer vorliegenden, schon etwas älteren Prognose an aktuellere Entwicklungen möglich ist.

8.4 Handlungsempfehlungen an die Kommunen auf teilräumlicher Ebene

8.4.1 Teilraum 1 Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg und Amt Eiderkanal

Ausgangslage / Herausforderungen

Struktur/ Prägung

- Der Lebens- und Wirtschaftsraum umfasst die Städte Rendsburg und Büdelsdorf und ihre Umlandgemeinden. Die Gemeinden des Amtes Eiderkanal außerhalb des Lebens- und Wirtschaftsraums Rendsburg sind ländlich geprägt.
- Der Raum ist stark miteinander verflochten und durch eine langjährige Kooperation gekennzeichnet.

<p>Bevölkerungsentwicklung bis 2018-2030</p>	<p><i>Basisvariante:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bevölkerungsrückgang von 3.500 Personen (-4,7 %) • Anstieg des Anteils der 65- bis unter 80-Jährigen (+ 21%) • Anstieg des Anteils der über 80-Jährigen (+9%) • Sinkender Anteil der unter 6-Jährigen (-18 %) <p><i>Variante 1</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bevölkerungsrückgang von 1.410 Personen (-1,9 %) • Anstieg des Anteils der 65- bis unter 80-Jährigen (+22%) • Anstieg des Anteils der über 80-Jährigen (+11%) • Sinkender Anteil der unter 6-Jährigen (-11%)
<p>Haushaltsentwicklung bis 2018-2030</p>	<p><i>Basisvariante:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Leichter Rückgang der Anzahl der Haushalte (-783; -2,2 %) • Die Anzahl an Ein- und Zwei-Personen-Haushalte steigt (+1.588), während die Anzahl an größeren Haushalten abnimmt (-670). <p><i>Variante 1:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Leichter Anstieg der Anzahl der Haushalte (+109; +0,3 %) • Die Anzahl der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte steigt (+855) • Die Anzahl der Haushalte mit 3 und mehr Personen sinkt (- 745)
<p>Wohnraumbedarf bis 2025</p>	<p><i>Basisvariante:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • EFH: 230 Wohneinheiten • MFH: 370 Wohneinheiten <p><i>Variante 1:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • EFH: 270 Wohneinheiten • MFH: 420 Wohneinheiten <p><i>Bedarf an Wohnungsgrößenklassen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Steigender Bedarf an Wohnungen zwischen 40 bis unter 80 qm. Der Anteil sollte zukünftig bei 19% bzw. 22% liegen. • Sinkender Bedarf an Wohnungen mit über 100 qm
<p>Herausforderungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die abgestimmte Flächenentwicklungsplanung berücksichtigt keine qualitativen Aspekte des Wohnungsbaus. • Die Schaffung von bedarfsgerechtem, verdichtetem Wohnungsbau im Umland wird durch fehlende Investoren und der vorherrschenden Meinung, Mehrfamilienhausbau füge sich nicht in das Ortsbild ein, gehemmt. • Fehlende Ausgleichsmechanismen zwischen Stadt und Umland. • Die Städte Rendsburg und Büdelsdorf haben kaum noch Entwicklungsflächen zur Verfügung. • Zielgruppe der Familie verliert an Bedeutung (Rückgang der unter 6 -Jährigen), obwohl diese im Mittelpunkt der künftigen Wohnraumversorgung steht. • Starker Anstieg der über 65-Jährigen erfordert vermehrte Rücksichtnahme derer Belange im Wohnungsbau.

Zielsetzung

Die im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg kooperierenden Kommunen bilden einen wirtschaftlich und infrastrukturell eng miteinander verflochtenen Raum. Das gilt auch für die darüber hinaus einbezogenen Kommunen. Die Kooperation gilt mit ihrem Strukturfonds und dem damit verbundenen Interessenausgleich bundesweit als Vorzeigeprojekt interkommunaler

Kooperation. Ziel ist es, die Abstimmung der wohnbaulichen Entwicklung anforderungsgerecht, d.h. i. S. einer qualitativen Entwicklung zu stärken. Das schließt ein stärkeres Engagement der Umlandkommunen für das Segment „kleine Wohnungen“ (bis unter 80 qm) ein.

Empfehlungen zur Umsetzung

Weiterhin deutliche Ausrichtung auf die bauliche Innenentwicklung

Die Innenentwicklung sollte weiterhin im Mittelpunkt der wohnbaulichen Entwicklung stehen. Die Bestandsaufnahmen für Innenentwicklungspotenziale sollten aktualisiert werden.

Verständigung auf qualitative Entwicklungsziele zur wohnbaulichen Entwicklung

Qualitative Entwicklungsziele, z. B. im Sinne eines Kriterienkatalogs, gewährleisten eine qualitativ hochwertige und bedarfsgerechte wohnbauliche Entwicklung im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg. Regional abgestimmte Entwicklungsziele tragen dazu bei, ein regionales, attraktives Wohnraumangebot für verschiedene Nachfragegruppe zu schaffen und unterstützen die Aufgabenteilung zwischen den Kommunen. Dadurch wird der Interessenausgleich zwischen Stadt und Umland gestärkt.

Die Kriterien sollten mindestens folgende Punkte umfassen:

- Mindestanteil der Neubautätigkeit im Geschosswohnungsbau für kleinere, barrierearme Wohnungen
- Verhältnis der Flächeninanspruchnahme zwischen Innenbereich und Randlagen
- Mindestanteil an bezahlbarem, sozial gefördertem Wohnraum

Die Kriterien können zwischen Raumtypen differenziert werden.

Prioritäre Entwicklung /Vermarktung der Konversionsflächen in Rendsburg, soweit diese für den Wohnungsbau vorgesehen sind.

Die Konversionsflächen in Rendsburg bieten großes Potenzial für die wohnbauliche Entwicklung und sollten nach qualitativen Kriterien des Wohnungsbaus entwickelt und anschließend vermarktet werden.

Gute Beispiele:

- Amt Hüttener Berge: Interkommunale Abstimmung der wohnbaulichen Entwicklung
- Region Heide: Prinzipien der wohnbaulichen Entwicklung

Intensivierung der Öffentlichkeitsarbeit zur Weiterentwicklung der interkommunalen Zusammenarbeit.

Die Kooperation ist auf eine breite öffentliche Akzeptanz angewiesen, um sich auf dieser Grundlage, wie gefordert, weiterentwickeln zu können. Öffentlichkeitsarbeit ist in diesem Zusammenhang das zentrale Instrument.

8.4.2 Teilraum 2 Fördekooperation Kiel und Umland

Ausgangslage / Herausforderungen

<p>Struktur/ Prägung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Heterogener Teilraum aus Ordnungsraum Kiel und ländlichem Raum im westlichen Teil. Das Amt Dänischenhagen ist teilweise touristisch geprägt. • Der Teilraum ist von den höchsten Immobilienpreisen und Zuwächsen im Kreis gekennzeichnet. Seit 2012 ist ein hoher Anstieg der Median-Angebotsmieten zu verzeichnen. • Die Kooperation der insgesamt 74 Kommunen (Landeshauptstadt, sowie den Kreisen Rendsburg-Eckernförde und Plön angehörige Kommunen) befindet sich noch in einer Findungsphase. Die Themen umfassen die Bereiche Wohnen/Siedlungsentwicklung, Mobilität und Schulentwicklung.
<p>Bevölkerungsentwicklung bis 2018-2030</p>	<p><i>Basisvariante:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Konstante Bevölkerungszahl (~350 Personen; -0,5 %) • Gemeinden im ländlichen Raum sind tendenziell eher von Schrumpfung betroffen. • Steigender Anteil der 65- unter 80-Jährigen (+11%) • Steigender Anteil der 80-Jährigen und älter (+33%) • Sinkender Anteil der unter 6-Jährigen (-12%) <p><i>Variante 1:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bevölkerungsanstieg von ca. 1.800 Personen (+2,5%) • Steigender Anteil der 65- unter 80-Jährigen (+35%) • Sinkender Anteil der unter 6-Jährigen (-5%) • Der Anteil der weiteren Altersklassen geht um bis zu 8 % zurück.
<p>Haushaltsentwicklung bis 2018- 2030</p>	<p><i>Basisvariante:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Leichter Anstieg der Gesamtzahl der Haushalte (+1.693; 4,9 %). • Starker Anstieg von Ein- und Zwei-Personen-Haushalten • Rückgang von Haushalten mit drei und mehr Personen <p><i>Variante 1:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Anstieg der Haushalte um 1.700 • Anstieg der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte (+2.000)
<p>Wohnraumbedarf bis 2025</p>	<p><i>Basisvariante:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • EFH: 550 Wohneinheiten • MFH: 580 Wohneinheiten <p><i>Variante 1:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • EFH: 750 Wohneinheiten • MFH: 660 Wohneinheiten <p><i>Bedarf an Wohnungsgrößenklassen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Steigender Bedarf an Wohnungen zwischen 40 bis unter 80 qm. Der Anteil sollte zukünftig bei 13 bzw. 19 % liegen. • Sinkender Bedarf an Wohnungen mit über 100 qm
<p>Herausforderungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die hohen Kauf- und Mietpreise und der hohe Siedlungsdruck erschweren die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum nimmt – vor dem Hintergrund der bereits heute sehr hohen Immobilienpreise – eine zentrale Rolle ein.

- Die städtischen Gemeinden sind teilweise durch eine Überlastung der Infrastrukturen geprägt, folglich geringer Ausgleich zwischen städtischem und ländlichem Raum.
- Die Entwicklung ist durch Überschwappeffekte aus Kiel geprägt. Es fehlen v.a. bedarfsgerechte Angebote für kleinere und ältere Haushalte.

Zielsetzung

Ziel einer bedarfsgerechten wohnbaulichen Entwicklung in dem Teilraum 2 ist es, die Abstimmung zu stärken, die Transparenz zu verbessern und ein regionales Denken zu etablieren. Dabei sollte ein verstärkter Ausgleich zwischen städtischen und ländlichen Gemeinden erfolgen und die Siedlungsschwerpunkte und Ankerorte gestärkt werden. Die dynamischen Preisentwicklungen in diesem Teilraum sollten durch kommunale und regionale Steuerung und ein abgestimmtes Vorgehen bewältigt werden.

Hinweis:

Der Fachbeitrag „Wohnen in der Fördekooperation Kiel und Umland“ spricht eine Vielzahl von Handlungsempfehlungen für die bedarfsgerechte wohnbauliche Entwicklung und Stärkung der Kooperation aus.

Empfehlungen zur Umsetzung

Austauschforum Wohnen

Ein Austauschforum Wohnen als niedrigschwelliger Ansatz zur Stärkung der Kooperation dient dazu, Transparenz über die Entwicklungen in dem Teilraum zwischen den Kommunen herzustellen und das weitere gemeinsame Vorgehen zu erörtern und abzustimmen. Das Forum ist dafür zuständig, die Kommunalpolitik für die anstehenden Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt zu sensibilisieren und eine möglichst einheitliche politische Meinungsbildung der beteiligten Gebietskörperschaften herbeizuführen, um dann Prozesse und Maßnahmen zu initiieren und umzusetzen. Ein Austauschforum Wohnen sollte als dauerhafter Gesprächskreis zur Wohnraumentwicklung angesehen werden, in den auch Bauwirtschaft, Banken, der Kreis und die Landesplanung einbezogen werden.

Interkommunale Kooperation

Es wird empfohlen, interkommunale Kooperationen in Teilräumen der Fördekooperation zur Abstimmung der wohnbaulichen Entwicklung zu initiieren. Dabei sollte eine eigenverantwortliche Steuerung der Siedlungsentwicklung innerhalb der Kooperationsräume im Vordergrund stehen, verbunden mit der Erwartung, dass so

- eine bedarfsgerechte und qualitativ hochwertige Flächenentwicklung gewährleistet werden kann,
- Konkurrenzen zwischen den Gemeinden und dadurch potenziell entstehende Überangebote (in Bezug auf den Bedarf) vermieden werden,
- aber in für den Wohnungsbau besonders geeigneten dynamischen Teilbereichen bzw. Kommunen auch gemeinsame Strategien zur Flächenaktivierung als Antwort auf den

starken Siedlungsdruck entwickelt werden und zugleich der Innen- und Bestandsentwicklung Vorrang eingeräumt wird.

Gute Beispiele:

- Amt Hüttener Berge: Interkommunale Abstimmung der wohnbaulichen Entwicklung
- Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg
- Region Heide: Prinzipien der wohnbaulichen Entwicklung
- Interkommunale Kooperation Kreuzbergallianz

Aktives Liegenschaftsmanagement und Fortführung der Flächenpotenzialanalyse

Ein strategischer Umgang mit verfügbaren Flächen ist notwendig, um trotz knapper Ressourcen Wohnungsbauflächen zu identifizieren und zu halten. Durch Ankauf, Vorhalt und gezielter Entwicklung von Potenzialflächen können kommunale und teilräumliche Ziele und Leitlinien der wohnbaulichen Entwicklung effektiv umgesetzt werden. Dafür sollten im gesamten Teilraum Flächenpotenziale und neben un bebauten Flächen auch Nachverdichtungsmöglichkeiten erfasst werden. Als Grundlage kann hierbei die Flächenpotenzialanalyse der Siedlungsschwerpunkte im Ordnungsraum Kiel dienen.⁵⁰ Die Flächenpotenzialanalyse identifiziert Flächen, die sich für den Wohnungsbau eignen und stellt diese in Steckbriefen dar. Dieses Schema sollte weitergeführt und dafür genutzt werden, um Flächen von besonderem strategischen Interesse zu erfassen und kenntlich zu machen.

Gute Beispiele:

- Interkommunale Allianz Oberes Werntal (Bayern): Kooperative Entwicklung von Entwicklungspotenzialen
- Region Wetterau (Hessen): Regionales Innenentwicklungskataster

⁵⁰ Quelle: Flächenpotenzialanalyse

8.4.3 Teilraum 3 Ämter Schlei-Ostsee und Hüttener Berge, Stadt Eckernförde

Ausgangslage / Herausforderungen

Struktur/ Prägung	<ul style="list-style-type: none"> • Der Teilraum ist überwiegend ländlich geprägt sowie durch den Stadt-Umland-Bereich Eckernförde. Das Amt Schlei-Ostsee ist stark touristisch geprägt. • Zentrum des Teilraums ist die Stadt Eckernförde, der nördliche Bereich des Amtes Schlei-Ostsee orientiert sich in Richtung Kappeln, die westlich gelegenen Gemeinden im Amt Hüttener Berge in Richtung Rendsburg. • Die Gemeinden des Amtes Hüttener Berge (ausgenommen Borgstedt) stimmen die wohnbauliche Entwicklung durch einen Kooperationsvertrag ab.
Bevölkerungsentwicklung bis 2018-2030	<p><i>Basisvariante:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bevölkerungsrückgang (-5,6 %), Gesamtentwicklung negativ • +40% Anstieg der über 80-Jährigen und Anstieg der über 65-Jährigen <p><i>Variante 1:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bevölkerungsrückgang um -1.250 Personen (-2,3 %) • +44% Anstieg der über 80-Jährigen, +14 % Anstieg der 65- bis 80-Jährigen • Sinkender Anteil jüngerer Kohorten
Haushaltentwicklung bis 2018-2030	<p><i>Basisvariante:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Rückgang der Anzahl der Haushalte (-569; -2,2 %), insb. im Amt Schlei-Ostsee (Rückgang bis zu -15 %) • Wachstumstendenzen im Amt Hüttener Berge • Verschiebung der Haushaltsstrukturen hin zu kleineren Haushalten • Steigender Anteil der 65- unter 80-Jährigen (+12%). • Steigender Anteil der 80 Jahre und älter (+41%) • Sinkender Anteil der unter 6-Jährigen (-15%) <p><i>Variante 1:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Anstieg der Haushalte bis Mitte der 2020er Jahre • Anstieg der Haushalte bis 2030 um +200 • Rückgang der Haushalte mit 3 und mehr Personen • Steigender Anteil der 65- unter 80-Jährigen (+14%). • Steigender Anteil der 80 Jahre und älter (+44%) • Sinkender Anteil der unter 6-Jährigen (-7%)
Wohnraumbedarf bis 2025	<p><i>Basisvariante</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • EFH: 210 Wohneinheiten • MFH: 320 Wohneinheiten <p><i>Variante 1</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • EFH: 270 Wohneinheiten • MFH: 410 Wohneinheiten <p><i>Bedarf an Wohnungsgrößenklassen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Steigender Bedarf an Wohnungen zwischen 40 bis unter 80 qm. Der Anteil dieser Wohnungsgrößenklasse sollte zukünftig 20 bzw. 21 % betragen. • Sinkender Bedarf an Wohnungen mit über 100 qm

Herausforderungen

- Es besteht eine hohe Nachfrage nach Zweitwohnsitzen in den touristisch geprägten Teilbereichen (insb. Amt Schlei-Ostsee). Durch die hohe Nachfrage entstehen Konkurrenzen zwischen Dauer- und Ferienwohnungen.
- Der Ausbau des Marinestandortes und die erfolgreiche Ansiedlung Gewerbetreibender wird Rückwirkungen auf die Nachfrage nach Wohnbauland haben.
- Die Kaufpreise und Mieten sind sehr hoch in Eckernförde, zudem wird die wohnbauliche Entwicklung durch knappe Flächenverfügbarkeiten erschwert.
- Die hohe Preisdynamik im Amt Schlei-Ostsee kann die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums einschränken.
- Interkommunale Kooperation wird durch ungünstige Rahmenbedingungen und Blick auf die eigene Kommune erschwert.
- Wohnbauliche Entwicklung außerhalb von Eckernförde konzentriert sich auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Der Mehrfamilienhausbau ist gering ausgeprägt
- Wesentliche altersstrukturelle Verschiebungen (+41 % der über 80-Jährigen)
- Das Einfamilienhaus wird vom Großteil der Kommunen als bedarfsgerecht angesehen

Zielsetzung

Wie bereits für den Teilraum 2 wird auch für den Teilraum 3 empfohlen, die Transparenz über wohnbauliche Entwicklungsabsichten und Ziele zu verbessern und auszubauen. Ersteres gilt vor allem für den Stadt-Umland-Bereich Eckernförde, letzteres für das Amt Hüttener Berge, das durch die Initiierung einer auf Amtsebene verbindlich abgestimmten Kooperation zur wohnbaulichen Entwicklung bereits Vorbildliches geleistet hat.

Empfehlungen zur Umsetzung

Runder Tisch Wohnen im Stadt-Umland-Bereich Eckernförde:

Vor dem Hintergrund größerer Unternehmensansiedlungen in der Region und dem Ausbau des Marinestandortes in Eckernförde sowie zur Steigerung der Transparenz von Planungs- und Entwicklungsabsichten wird empfohlen, einen „Runden Tisch Wohnen“ im Stadt-Umland-Bereich Eckernförde einzurichten. Zur Stärkung der bedarfsgerechten wohnbaulichen Entwicklung sollen gemeinsame (Leit-)Ziele abgestimmt werden.

Interkommunale Kooperation im Amt Hüttener Berge weiterentwickeln

Die interkommunale Kooperation im Amt Hüttener Berge hat Strahlkraft für weitere Abstimmungen im Kreis und sollte daher weitergeführt und -entwickelt werden.

Instrumente zur Regulierung von Zweitwohnsitzen ausnutzen

Der Problematik einer teilweise hohen Nachfrage nach Ferien- und Zweitwohnungen kann durch Instrumente begegnet werden, wie z. B.

- eine Regulierung der Nutzung von Wohnraum über Investorenverträge, die bspw. festlegen, dass eine bestimmte Quote von Ferienwohnungen nicht überschritten werden darf,
- eine Steuerung über den Bebauungsplan oder Satzungen nach § 172 BauGB, die es ermöglicht festzulegen, dass eine Nutzungsänderung baulicher Anlagen nur mit Genehmigung zulässig ist und im Neubau eine Mindestfläche des Wohnraums als Dauerwohnraum genutzt werden muss,
- einer Zulassung von Zweitwohnungen nur nach Genehmigung, die i. d. R. nicht erteilt wird, und den Ausschluss einer Nutzung als Zweitwohnung bei einem Verkauf oder
- einer Erhöhung der Zweitwohnsitzsteuer.

Gute Beispiele:

- Amt Hüttener Berge: Interkommunale Abstimmung der wohnbaulichen Entwicklung,
- Ratzeburg und Umland: Zukunftskonzept und Wohnungsmarktkonzept
- Regulierungen der Zweitwohnsitze

8.4.4 Teilraum 4 Ämter Nortorfer Land und Bordesholm und amtsfreie Gemeinde Wasbek

Ausgangslage / Herausforderungen

Struktur/ Prägung	<ul style="list-style-type: none"> • Der Teilraum ist überwiegend ländlich geprägt. • Die Versorgung ist durch die Unterzentren Bordesholm und Nortorf garantiert. • Die amtsfreie Gemeinde Wasbek ist dem SUB Neumünster zugeordnet.
Bevölkerungsentwicklung bis 2018-2030	<p><i>Basisvariante 1</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • leichter Rückgang von 2.800 Personen (ca. -5%) • Steigender Anteil der 65- unter 80-Jährigen (+16%). • Steigender Anteil der 80 Jahre und älter (+33%) • Sinkender Anteil der unter 6-Jährigen (-12%) <p><i>Variante 1:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bevölkerungsverluste von -2,6 % • Steigender Anteil der 65- unter 80-Jährigen (+17%). • Steigender Anteil der 80 Jahre und älter (+35%) • Sinkender Anteil der unter 6-Jährigen (-5%)
Haushaltsentwicklung bis 2018-2030	<p><i>Basisvariante:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Stagnation bis leichter Rückgang im gesamten Teilraum. Die Zahl der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte steigt. • Einige Gemeinden im Amt Bordesholm und an Neumünster angrenzende Gemeinden weisen steigende Haushaltszahlen auf. <p><i>Variante 1:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Haushaltsentwicklung bleibt konstant
Wohnraumbedarf bis 2025	<p><i>Basisvariante</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • EFH: 170 Wohneinheiten • MFH: 179 Wohneinheiten

	<p><i>Variante 1</i></p> <ul style="list-style-type: none">• EFH: 203 Wohneinheiten• MFH: 204 Wohneinheiten <p><i>Bedarf an Wohnungsgrößenklassen:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Deutlich steigender Bedarf an Wohnungen zwischen 40 bis unter 80 qm. Der Anteil sollte zukünftig 17 bzw. 21 % betragen.• Sinkender Bedarf an Wohnungen mit über 100 qm
Herausforderungen	<ul style="list-style-type: none">• Der Generationswechsel wird durch fehlende Angebote für Senior*innen gehemmt• Fehlende Investoren vor allem im ländlichen Raum• Die Innenentwicklung wird durch die Eigentumsverhältnisse gehemmt• lange Planungsprozesse überfordern ehrenamtliche Kapazitäten und knappe finanzielle Mittel der Gemeinden• Junge Familien sind die Hauptzielgruppe und das Einfamilienhaus wird von der Mehrheit der Gemeinden als bedarfsgerechte Wohnform gesehen, dabei sinkt die Anzahl der Familien

Zielsetzung

Um das Ziel der bedarfsgerechten wohnbaulichen Entwicklung im Teilraum 4 umzusetzen ist es notwendig, dass die Ankerorte, insbesondere das Unterzentrum Nortorf, in ihrer Funktion gestärkt werden. Darüber hinaus ist es notwendig, politisches Bewusstsein zu entwickeln, damit ein bedarfsgerechtes Wohnraumangebot im gesamten Teilraum geschaffen wird.

Empfehlungen zur Umsetzung

Kooperation zwischen Bordesholm und Umland

Die Gemeinde Bordesholm kommt vermehrt an ihre naturräumlichen Grenzen und hat kaum noch eigene Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau. Gleichzeitig besteht direkter Siedlungszusammenhang zwischen Bordesholm und der Gemeinde Wattenbek. Daher sollten das Unterzentrum und die umliegenden Gemeinden verstärkt zusammenarbeiten und die wohnbauliche Entwicklung abstimmen. Eine eigenverantwortliche Steuerung der Siedlungsentwicklung sollte im Vordergrund stehen, damit

- eine bedarfsgerechte und qualitativ hochwertige Flächenentwicklung gewährleistet werden kann,
- Konkurrenzen zwischen den Gemeinden und dadurch potenzielle Überangebote oder Fehlentwicklungen vermieden werden,
- gemeinsame Strategien zur Flächenaktivierung erarbeitet werden und
- gleichzeitig der Innen- und Bestandsentwicklung Vorrang eingeräumt wird.

Gute Beispiele:

- Amt Hüttener Berge: Interkommunale Abstimmung der wohnbaulichen Entwicklung
- Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg
- Interkommunale Kooperation Kreuzbergallianz

Nortorf: offensive Wohnraumpolitik

Das Unterzentrum Nortorf hat jüngst mehrere Grundstücke im Innenstadtbereich erworben, die sich für eine wohnbauliche Entwicklung eignen. Mit der Entwicklung der Flächen wird eine Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe angestrebt. Es wird empfohlen, die Grundstücke anhand von städtebaulichen und sozialen Kriterien zu entwickeln. Als Vorbild dient dabei die Ortskernsanierung in Kronshagen. Diese proaktive Wohnraumpolitik der Stadt sollte weiterverfolgt und verstetigt werden, um zum einen auf neue Bedarfe reagieren zu können, aber auch um als Vorbild für weitere Ankerorte im Kreis zu dienen.

Gute Beispiele:

- Konzeptvergabe bei öffentlichen Grundstücken, Beispiel Ortskernsanierung Kronshagen,
- Neues Wohnen und Leben in Hohn Mitte – Neues Quartier im Mittelpunkt der Gemeinde,

Orts(kern)entwicklungskonzepte erstellen: Leitbilder entwickeln und interkommunal agieren

Orts(kern)entwicklungskonzepte sind ein informelles Planungsinstrument, um die Entwicklung der Gemeinde für die nächsten zehn bis 15 Jahre in den Blick zu nehmen. Auf Grundlage von Bestandsanalysen, Stärken-Schwächen-Profilen und einer aktiven Beteiligung der Bürger*innen, werden Visionen und Ziele für einzelne Handlungsfelder abgeleitet. Dementsprechend tragen Ortsentwicklungskonzepte dazu bei, auch im Bereich der wohnbaulichen Entwicklung Visionen und Leitbilder zu entwickeln. Im Vordergrund sollte dabei die Auseinandersetzung mit dem Bestand, den Bedarfen und der Bevölkerungsstruktur stehen und kooperativ eine Antwort auf die Frage „Wie wollen wir morgen leben?“ erarbeitet werden.

Ortsentwicklungskonzepte können auch gemeinschaftlich von mehreren Gemeinden erarbeitet werden. Dadurch werden Synergien identifiziert und die Entwicklungen aufeinander abgestimmt. Ein gemeinsames Ortsentwicklungskonzept erlaubt den Blick über den Tellerrand und sollte als Grundstein für eine weitere gemeinschaftliche Abstimmung der wohnbaulichen Entwicklungsziele genutzt werden.

Unterstützende Instrumente:

- Ortsentwicklungskonzepte

Gutes Beispiel:

- Ratzeburg und Umland: Zukunftskonzept und Wohnungsmarktkonzept

8.4.5 Teilraum 5: Amt Hohner Harde, Amt Mittelholstein, südliches Amt Jevenstedt

Ausgangslage / Herausforderungen

Struktur/ Prägung	<ul style="list-style-type: none">• Der Teilraum ist stark ländlich geprägt. Viele Kommunen mit weniger als 300 Einwohner*innen. Zentrale Orte sind die ländlichen Zentralorte Hohn und Hanerau-Hademarschen sowie das Unterzentrum Hohenwestedt.• Die Gemeinden Arpsdorf, Ehndorf und Padenstedt gehören zum SUB Neumünster.
--------------------------	--

<p>Bevölkerungsentwicklung bis 2018-2030</p>	<p><i>Basisvariante:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bevölkerung schrumpfend, stärkster Rückgang im Kreis (-7,4%) • Steigender Anteil der 65- unter 80-Jährigen (+27%). • Steigender Anteil der 80 Jahre und älter (+14%) • Sinkender Anteil der unter 6-Jährigen (-12%) <p><i>Variante 1:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bevölkerungsrückgang von -7,6 % • Steigender Anteil der 65- unter 80-Jährigen (+28%). • Steigender Anteil der 80 Jahre und älter (+16%) • Sinkender Anteil der unter 6-Jährigen (-5%)
<p>Haushaltsentwicklung bis 2018-2030</p>	<p><i>Basisvariante:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • rückläufige Haushaltszahlen, teilweise stagnierend (Amt Mittelholstein) • Anstieg Haushalte mit einer Person, Haushalte mit 2 Personen stagnieren <p><i>Variante 1:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Leichter Rückgang der Haushaltszahlen von -210 (-1,4 %)
<p>Wohnraumbedarf bis 2025</p>	<p><i>Basisvariante:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • EFH: 150 Wohneinheiten • MFH: 130 Wohneinheiten <p><i>Variante 1:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • EFH: 170 Wohneinheiten • MFH: 140 Wohneinheiten <p><i>Bedarf an Wohnungsgrößenklassen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Deutlich steigender Bedarf an Wohnungen zwischen 40 bis unter 80 qm. Der Anteil sollte zukünftig 11 bzw. 18 % betragen. • Sinkender Bedarf an Wohnungen mit über 100 qm
<p>Herausforderungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Hauptzielgruppe vieler Gemeinden sind Familien mit Kindern, die Einfamilienhäuser nachfragen. Auf andere Bedarfe wird kaum reagiert. • Die hohen finanziellen Risiken und lange Planungsprozesse für die Kommunen führen dazu, dass der Bedarf nach Wohnraum für Ältere, Singles und junge Menschen nicht gedeckt werden kann. Hinzu kommt, dass das Interesse von Investoren, im ländlichen Raum aktiv zu werden, gering ist. • Flächen im Innenbereich sind oftmals in Privateigentum und können nicht aktiviert werden. • Insbesondere Kleinstkommunen haben zahlreiche Außenbereichsflächen im Innenbereich, die nicht aktiviert werden können. • Junge Familien sind die Hauptzielgruppe und das Einfamilienhaus wird von der Mehrheit der Gemeinden als bedarfsgerechte Wohnform gesehen, dabei sinkt die Anzahl der Familien

Zielsetzung:

Ziel im Teilraum 5 ist es, den ländlichen Raum zu stärken und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Dabei sollten die Ankerorte Hohenwestedt, Hohn und Hanerau-Hademarschen in ihrer Funktion gestärkt werden. Darüber hinaus ist es notwendig, politisches Bewusstsein zu entwickeln, damit ein bedarfsgerechtes Wohnraumangebot im gesamten Teilraum geschaffen wird.

Empfehlungen zur Umsetzung:

Kooperation zwischen Hohenwestedt und Umland

Das Unterzentrum Hohenwestedt ist eines der Versorgungszentren im Teilraum und Ankerort der Daseinsvorsorge. Die Gemeinde ist in dem Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ und diskutiert seit zehn Jahren über die zukünftige Entwicklung und es wurden mehrere Projekte erfolgreich umgesetzt. Um die Zukunftsfähigkeit und Infrastrukturen weiterhin zu stärken, wird eine Abstimmung mit dem Umland empfohlen. Für Hohenwestedt und das Umland wird ein Bevölkerungsrückgang prognostiziert, gleichzeitig steigt der Anteil der über 65-Jährigen überproportional. Um auf diese Entwicklungen angemessen reagieren zu können und das Zentrum, als auch das Umland als attraktive Wohnstandorte zu stärken, ist ein (informeller) Austausch möglich. Auf diese Weise werden Überangebote vermieden und Flächen effizient genutzt.

Gute Beispiele:

- Amt Hüttener Berge: Interkommunale Abstimmung der wohnbaulichen Entwicklung,
- Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg
- Interkommunale Kooperation Kreuzbergallianz

Neue Mitte Hohn als Leuchtturmprojekt im Kreis als gutes Beispiel vermarkten

Die Gemeinde Hohn entwickelt zurzeit im Rahmen des Förderprogramms „Neue Perspektive Wohnen“ eine neues Wohnquartier im Ortszentrum. Bis 2023 sollen insgesamt 90 Wohneinheiten, darunter familiengerechte, bezahlbare und barrierearme (Miet-)Wohnungen entstehen. Das Quartier soll neuer Mittelpunkt der Gemeinde werden und Orte der Begegnung geplant werden. Das Vorhaben hat Strahlkraft für zahlreiche weitere Ankerorte im Kreis und sollte daher entsprechend kommuniziert und durch eine breite Öffentlichkeitsarbeit begleitet und vermarktet werden.

Orts(kern)entwicklungskonzepte erstellen: Leitbilder entwickeln und interkommunal agieren

Orts(kern)entwicklungskonzepte sind ein informelles Planungsinstrument, um die Entwicklung der Gemeinde für die nächsten 10 bis 15 Jahre in den Blick zu nehmen. Auf Grundlage von Bestandsanalysen, Stärken-Schwächen-Profilen und einer aktiven Beteiligung der Bürger*innen werden Visionen und Ziele für einzelne Handlungsfelder abgeleitet. Dementsprechend tragen Ortsentwicklungskonzepte dazu bei, auch im Bereich der wohnbaulichen Entwicklung Visionen und Leitbilder zu entwickeln. Im Vordergrund sollte dabei die Auseinandersetzung mit dem Bestand, den Bedarfen und der Bevölkerungsstruktur stehen und kooperativ eine Antwort auf die Frage „Wie wollen wir morgen leben?“ erarbeitet werden.

Ortsentwicklungskonzepte können auch gemeinschaftlich von mehreren Gemeinden erarbeitet werden. Dadurch werden Synergien identifiziert und Entwicklungen aufeinander abgestimmt. Ein gemeinsames Ortsentwicklungskonzept erlaubt den Blick über den Tellerrand und sollte als Grundstein für eine weitere gemeinschaftliche Abstimmung der wohnbaulichen Entwicklungsziele genutzt werden.

Unterstützende Instrumente:

- Ortsentwicklungskonzepte

Gutes Beispiel:

- Ratzeburg und Umland: Zukunftskonzept und Wohnungsmarktkonzept

8.5 Empfehlungen für Kommunen⁵¹

8.5.1 Kommunen 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, Gemeinden mit ergänzender überörtlicher Versorgungsfunktion sowie weitere Ankerorte.

Für die Kommunen mit hoher Infrastrukturausstattung gelten die übergreifenden Maßnahmen aus Kapitel 8.2, insbesondere:

- „Räumliche Handlungsschwerpunkte“ (Kapitel 8.2.2)
- Bezahlbarer Wohnraum (Kapitel 8.2.5)
- Interkommunale Kooperation (Kapitel 8.2.1)

Darüber hinaus gelten folgende Empfehlungen:

Nachverdichtung in zentralen Siedlungsbereichen

Zur stärkeren Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen ist zunächst die Erstellung einer Potenzialanalyse zu empfehlen (siehe Kapitel 8.2.3). 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, (Schlüssel-)flächen 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 Kommune kann an städtebauliche oder soziale Kriterien geknüpft werden. Damit lassen sich kommunale Projektideen entlang örtlicher Bedarfe durchsetzen.

⁵¹ Anmerkung: Die nachfolgend verwendete Typisierung der Kommunen nach ihrer Infrastrukturausstattung ist im Anlagenband 3 des Wohnraumentwicklungskonzeptes dargestellt.

Schaffung von flächensparenden Wohnformen

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 Sanierungskonzepts 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 kommunalen Gesellschaften sozialverträgliche Sanierungsfahrpläne abzustimmen (vgl. Kapitel 8.2.6).

Erhaltung preiswerten Wohnraums

Im Zuge rückläufiger Neubauzahlen von Sozialwohnungen verliert die Kommune ein bedeutendes Instrument, preisdämpfend auf dem Mietwohnungsmarkt zu agieren. Zum Erhalt geförderter Wohnungen im Bestand kann eine Verlängerung von Mietpreis- und Belegungsbindungen vollzogen werden. Daher ist der Ankauf von Belegungsrechten bzw. der Erwerb von Anwartschaften ein taugliches Mittel, um preisdämpfend auf den Mietspiegel einzuwirken. „Beim Erwerb von Zweckbindungen oder Anwartschaften stellt die Investorin oder der Investor vorhandenen und ungebundenen Wohnraum für die Vermietung an Wohnberechtigte zur jeweiligen Fördermiete für mindestens 10 Jahre zur Verfügung. Sofern die Mietwohnung noch mit einem Haushalt belegt ist, der keinen Wohnberechtigungsschein besitzt, erwirbt das Land eine Anwartschaft auf die Zweckbindung. Sobald eine fehlbelegte Wohnung mit Anwartschaft frei wird, ist diese an einen Haushalt mit Wohnberechtigungsschein zu vermieten. Bei dem zur Verfügung gestelltem Wohnraum muss es sich nicht um einen Neubau handeln. Als Gegenleistung für diesen Mietverzicht erhält die Investorin oder der Investor für die Dauer der Zweckbindung ein zinsvergünstigtes Förderdarlehen. Im Rahmen der Anwartschaft zahlt die Investorin oder der Investor einen Geldausgleich in Höhe der Mietdifferenz zwischen höchstzulässiger Miete (vgl. § 12 SHWoFG) und der Ist-Miete. Das Darlehen kann frei verwendet werden, z. B. für den Neubau, die Modernisierung bzw. Sanierungen von Wohnraum oder die Umschuldung von bestehenden Darlehen.“⁵²

Gutes Beispiel:

Eschweiler: Handlungskonzept Wohnen– Preisgebundener Wohnraum im Bestand

⁵² Vgl.: IB.SH (2021), Information zum Erwerb von Belegungsrechten und Anwartschaften

8.5.2 Gemeinden mit mittlerer Infrastrukturausstattung

Unter Gemeinden mit einer mittleren Infrastrukturausstattung fallen einerseits Gemeinden, die durch eine ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion oder als ländlicher Zentralort gekennzeichnet sind. Andererseits fallen unter diese Kategorie Gemeinden, die keiner zentralörtlichen Funktion zugewiesen sind, aber durch die Bereitstellung von Infrastruktur Ankerorte sind. Die Bevölkerungszahlen dieser Gemeinden bewegen sich zwischen ca. 1.000 – 3.800 Einwohner*innen.

Es gelten die übergreifenden Maßnahmen, insbesondere

- Aktive Innen- und Bestandsentwicklung (Kapitel 8.2.3)
- „Strategische Handlungsansätze“ (Kapitel 8.2.4)
- Bezahlbarer Wohnraum (Kapitel 8.2.5)

Umsetzung familiengerechter Qualitäten im Mehrfamilienhausbau

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, der Mitgestaltung der Grundrisse sollte bei der Projektentwicklung Rechnung getragen werden.

Nachverdichtung in älteren Einfamilienhausgebieten

Gemeinden mit einer mittleren Infrastrukturausstattung sind vordergründig 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, die sich in das Ortsbild einfügen. Im Rahmen von pointierten Nachverdichtungsmaßnahmen kann die Anzahl der Wohneinheiten erhöht werden, ohne dass sich der Siedlungskörper in die Landschaft ausdehnen muss.

8.5.3 Gemeinden mit geringer Infrastrukturausstattung

Gemeinden, die mit einer geringen Infrastrukturausstattung gekennzeichnet sind, nehmen keine zentralörtliche Funktion wahr. Die Bevölkerungszahl dieses Gemeindetyps reicht bis zu 1500 Einwohner*innen.

Es gelten die übergreifenden Maßnahmen, insbesondere:

- Aktive Innen- und Bestandsentwicklung (Kapitel 8.2.3)
- Stärkung des qualitativen Wohnungsbaus (Kapitel 8.2.4)

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 einzudämmen. Die Sicherung der Zukunftsfähigkeit und der Lebensqualität der Bewohner verlangt Freiräume und Orte der Begegnung mit

hoher Umwelt- und Nutzungsqualität, die der zunehmend unterschiedlichen Haushalts- und Lebensstiltypen entsprechen.

Bedarfsgerechten Wohnraum für Ältere schaffen

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 Bestandshäuser für die Zielgruppe Familie bereitgestellt werden. Weil die Bereitschaft von Investoren in kleineren Gemeinden tätig zu werden gering ist, wird empfohlen, proaktiv auf Eigentümer*innen zuzugehen und bei der Umnutzung / Teilung von Wohngebäuden beratend tätig zu werden.

8.5.4 Gemeinden mit keiner bis niedriger Infrastrukturausstattung

*Bürger*innendialoge 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 allen 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.

9 Unterstützende Instrumente

9.1 Checkliste für bedarfsgerechte wohnbauliche Entwicklung

Bestandsaufnahme

- Welche Bedarfe bestehen seitens der Nutzenden auch auf langfristige Sicht unter Beachtung des Alters der Nutzenden?
- Wurden Potenzialflächen erhoben und nach fachlichen Kriterien hinsichtlich ihrer städtebaulichen Eignung bewertet?
- Durch wen und in welcher Intensität werden die Potenzialflächen aktuell genutzt?
- Wie ist der bauliche und energetische Zustand der Liegenschaften einzuschätzen?
- Wie erfolgt die Ansprache der Nutzenden bzw. Grundstückseigentümer*innen – gibt es klare Zuständigkeiten und festgelegte Verfahrensabläufe?

Bedarfsgerechte Entwicklung

- Wieviel bauliche Entwicklung ist bedarfsgerecht (mit Zeitabschnitten)?
- Existieren in der Kommune klare Aufgabenverteilungen, Zuständigkeiten und eine personelle Ausstattung, die für eine bedarfsgerechte wohnbauliche Entwicklung erforderlich sind?
- Welche Maßnahmen werden zur Erhaltung und zum Ausbau kompakter Siedlungsstrukturen insbesondere zur Bewahrung und Stärkung funktionsfähiger Stadt- und Ortszentren ergriffen?
- Ist das Wohnumfeld in den Siedlungsbereichen bedarfsgerecht für Familien, Singles, Alte und Menschen mit Behinderung ausgebildet?
- In welchen Bereichen stehen Verbesserungen an? In welchen Bereichen bedarf es Maßnahmen, um eine entsprechende Aufrechterhaltung des Wohnumfeldes zu sichern?
- In welchem Verhältnis stehen die erhobenen Innenentwicklungspotenziale zum Bedarf?
- Bestehen Nachverdichtungspotenziale in bestehenden Siedlungseinheiten?
- Orientieren sich Flächen(neu)ausweisungen für Wohnzwecke am tatsächlichen zukünftigen Bedarf der Gemeinde?
- Ist die Kommune in der Lage selbst Potenzialflächen zu erwerben, um die beabsichtigte Nachnutzung entsprechend der örtlichen Bedarfe zu realisieren?
- Gibt es in der jeweiligen Kommune Unternehmen auf dem Markt, die die Organisation bei der Umsetzung bedarfsgerechter Wohnbauprojekte unterstützen können (Wohnungsbau-gesellschaften, Treuhänder/Projektentwickler, Planungsbüros)?
- Ist insbesondere im ländlichen/dörflichen Bereich der Bezug einer bedarfsgerechten Wohnbauentwicklung zu den Grundstückswerten, zur Altersvorsorge, zur zukünftigen Vitalität des Ortes und zum Erhalt dörflicher Kultur verdeutlicht worden?

Folgekosten

- Werden bei flächenbezogenen Entscheidungen der Kommune Aspekte des demografischen Wandels (etwa im Hinblick auf zukünftige Grundstückswerte oder finanzielle Belastungen aus der Finanzierung technischer und sozialer Infrastrukturen bei schrumpfender Bevölkerung) berücksichtigt?
- Werden die mittel- und langfristigen Folgekosten von Flächenausweisungsentscheidungen ermittelt und wie werden diese berücksichtigt?

Beteiligung

- Ist die Bürgerschaft aktiv über Bekanntmachungen in der örtlichen Presse, auf der kommunalen Homepage, in Foren u. Ä. sowie in Diskussionsveranstaltungen, Bürger*innenversammlungen etc. an die Thematik herangeführt worden?
- Sind die Bürger*innen auch aktiv, z. B. über einen Arbeitskreis, in Aspekte des bedarfsgerechten Wohnens eingebunden worden?

9.2 Wohnungsmarktprofile der IB.SH

Zielsetzung:

Die Wohnungsmarktprofile sind eine unkommentierte Zusammenstellung von Basisdaten des Wohnungsmarktes. Ziel der Profile ist es, einen Überblick über die wichtigsten regionalen Daten zu geben. Die Profile erscheinen jährlich auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein und für das gesamte Land.

Funktionsweise:

Mit den Daten der Wohnungsmarktprofile lassen sich die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt beobachten und erlauben dadurch Rückschlüsse auf neue Bedarfe, Trends und Tendenzen. Die Beobachtung des Wohnungsmarktes anhand von regionalen Daten ist essenziell, um eine bedarfsgerechte wohnbauliche Entwicklung zu betreiben.

Weiterführende Informationen/Links:

<https://www.ib-sh.de/produkt/wohnungsmarktbeobachtung-fuer-schleswig-holstein/>

9.3 Förderprogramme

9.3.1 Soziale Wohnraumförderung

Zielsetzung:

Das Land Schleswig-Holstein hat eine gut aufgestellte Förderlandschaft für die Schaffung von sozialem Wohnraum. Die einzelnen Maßnahmen sind auf unterschiedliche Schwerpunkte ausgelegt. Gefördert werden u. a. der Neubau oder der Ersterwerb von Mietwohnungen, die Modernisierung und Sanierung sowie Kooperationsverträge zwischen Wohnungsunternehmen, Kommunen und der IB.SH

Funktionsweise:

Die einzelnen Maßnahmen und Förderbedingungen unterscheiden sich je nach Schwerpunkt.

Weitere Informationen:

Weitere Informationen zu den einzelnen Fördermaßnahmen können folgendem Leitfaden entnommen werden: <https://www.ib-sh.de/produkt/soziale-wohnraumfoerderung-fuer-mietwohnungsmassnahmen/>

9.3.2 Förderprogramm „Neue Perspektive Wohnen“

Zielsetzung:

Ziel des Förderprogramms ist die Schaffung von Quartieren, die sich baulich und strukturell in die Umgebung einfügen und die Wohnbedürfnisse verschiedener Bedarfsgruppen aufgreifen.

Funktionsweise:

Das Instrument gliedert sich in zwei Programme. *Programm 1* beinhaltet einen Zuschuss von 50.000 € für Kommunen für die Planung von Quartieren. *Programm 2* bietet einen Zuschuss von 6.000 € für Bauherr*innen. Beide Programme unterliegen Qualitätskriterien. Dazu gehören u. a. ein Wohnform-Mix aus Eigentum und Mietwohnungsbau, die Schaffung von mind. 30 Wohneinheiten und eine flächensparende Bauweise. Zusatzkriterien (z. B. geförderter Wohnungsbau, Innenentwicklung) begünstigen eine Förderung. Die Förderung richtet sich nicht nur an Städte und Ankerorte, sondern auch an Gemeinden im ländlichen Raum.

Weiterführende Informationen/Links:

<https://www.neueperspektivewohnen.de/>

9.3.3 Energetische Stadtsanierung

Zielsetzung:

Durch das Förderprogramm der energetischen Stadtsanierung der IB.SH können Quartiere umfassend betrachtet und energetisch aufgewertet werden. Energetische Quartierskonzepte benennen Ziele und Umsetzungsstrategien für energieeffiziente Quartiere und Kommunen.

Funktionsweise:

Das KfW-Förderprogramm 432 bezuschusst integrierte Konzepte sowie anschließend auch das Sanierungsmanagement mit 65 %. Das Land Schleswig-Holstein stellt eine Ko-Förderung von weiteren 20 %. Es werden Anforderungen an die energetische Gebäudesanierung, effiziente Energieversorgungssysteme und den Ausbau von erneuerbaren Energien mit demografischen, ökonomischen, städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Fragestellungen verknüpft.

Das Förderprogramm steht Kommunen und deren Eigenbetrieben zur Verfügung und kann z. B. an Stadtwerke und Wohnungsunternehmen weitergeleitet werden.

Weitere Informationen:

<https://www.ib-sh.de/produkt/energetische-stadtsanierung/>

[https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/%C3%96ffentliche-Einrichtungen/Kommunen/F%C3%B6rderprodukte/Energieeffiziente-Quartiersversorgung-Kommunen-\(201\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/%C3%96ffentliche-Einrichtungen/Kommunen/F%C3%B6rderprodukte/Energieeffiziente-Quartiersversorgung-Kommunen-(201)/)

9.4 Ortsentwicklungskonzepte

Zielsetzung

Ziel von Ortsentwicklungskonzepten ist es, sich den aktuellen Entwicklungen, wie dem demografischen und gesellschaftlichen Wandel, den veränderten Ansprüchen an Arbeit und Wohnen sowie den Herausforderungen an soziale und technische Infrastruktur zu stellen und die Lebensqualität im ländlichen Raum zu erhalten und zu stärken. Zentrale Bestandteile von Ortsentwicklungskonzepten sind die Auseinandersetzung mit der demografischen Entwicklung, Einbindung von Bürger*innen sowie die Betrachtung von Innenentwicklungspotenzialen.

Funktionsweise

Ortsentwicklungskonzepte erarbeiten in enger Abstimmung mit der örtlichen Politik, Verwaltung und Bevölkerung Entwicklungsziele für die kommenden zehn bis 15 Jahre. Anhand von thematischen Arbeitsgruppen werden unterschiedliche Themenbereiche vertiefend betrachtet und darauf aufbauend Handlungsbedarfe und (Schlüssel-)projekte identifiziert. Im Rahmen der Bearbeitung kann dabei auch ein Fokus auf die wohnbauliche Entwicklung und das Ortsbild gelegt werden.

Ortsentwicklungskonzepte werden durch die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ gefördert.

Weiterführende Informationen

Akademie für die ländlichen Räume Schleswig-Holsteins e. V.

<http://www.alr-sh.de/foerdermoeglichkeiten/ortskernentwicklung-gak-20/>

9.5 WohnPortal der KielRegion

Zielsetzung:

Das WohnPortal der KielRegion soll u. a. dazu beitragen, neu zugewanderte und sozial benachteiligte Personen bei der Suche nach angemessenem und bezahlbarem Wohnraum zu unterstützen, gesellschaftliche Teilhabemöglichkeiten stärken, Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt zu bekämpfen, Vertreter*innen der Wohnungswirtschaft zu vernetzen und politische sowie gesellschaftliche Akteure und Vermieter*innen zum Thema bezahlbarer Wohnraum zu sensibilisieren.

Funktionsweise:

Das WohnPortal ist so gestaltet, dass es klare Informationen zu wohnraumbezogenen Themen bereitstellt. Es ist auf das Gebiet der KielRegion (Landeshauptstadt Kiel, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde) zugeschnitten. Unter den Rubriken „Wohnungen“, „Leben in der KielRegion“ und „Ratgeber“ können Wohnungen inseriert und gesucht werden, Informationen über Angebote in der Region und wohnraumbezogene Themen abgerufen werden.

Weitere Informationen:

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

9.6 Schleswig-Holstein-weite neutrale Beratung zur Förderung und Unterstützung besonderer Wohn-Pflegeformen im Alter

Zielsetzung

Ziel der Koordinationsstelle für innovative Wohn- und Pflegeformen im Alter (KIWA) ist der Ausbau sozialraumorientierter Pflegeangebote und die Angebotsvielfalt und Qualität des Wohnens im Alter mit Unterstützungsbedarf in Schleswig-Holstein zu stärken und weiterzuentwickeln. Dies ist auch erklärtes sozialpolitisches Ziel der Landesregierung Schleswig-Holstein. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und dem Wunsch, im Alter trotz Unterstützungsbedarf in gewohnter Umgebung zu bleiben, ist die Entwicklung neuer Wohnkonzepte erforderlich.

Funktionsweise

Die KIWA bietet eine neutrale, landesweite Beratung zur Förderung und Unterstützung innovativer und besonderer Wohn-Pflegeformen im Alter an, indem sie digital gestützte, ortsunabhängige Wege geht und ergänzend zu persönlichen, E-Mail- oder Telefonberatungen sowie auch videogestützten Online-Beratungen einlädt. Eine virtuelle Wohn-Pflege-Gemeinschaft bietet die Möglichkeit, bei einem Rundgang mehr über räumliche Gestaltungsmöglichkeiten zu erfahren und Ideen für ein gelingendes Zusammenleben zu erhalten.

Weiterführende Informationen:

<https://www.kiwa-sh.de/>

https://www.kiwa-sh.de/images/pdfs/2020/grafik_beratungstaetigkeiten_kiwa.pdf

9.7 Projekt-Check Flächenplanungen vorprüfen

Zielsetzung

Ziel dieses digitalen Instrumentes ist es, frühzeitig relevante Wirkungsbereiche von Wohnungsbau-, Gewerbe- oder Einzelhandelsansiedlungen zu identifizieren. Auf Basis der Analyseergebnisse können ggf. notwendige Fachgutachten zielgerichtet beauftragt werden.

Funktionsweise:

Das Analyse-Tool evaluiert anhand von sieben Wirkungsbereichen die Auswirkungen von Neubaugebieten sowie Gewerbeansiedlungen, darunter die Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen und die sich daraus resultierenden Verkehrsströme, Mehrbedarfe der sozialen Infrastruktur und deren Folgekosten, kommunale Steuereinnahmen und mögliche Konflikte durch Schutzgebiete.

Das Instrument ist kostenlos als Online-Tool nutzbar oder als Add-In für die Geoinformationssysteme QGIS und ArcGIS erhältlich. Es finden regelmäßige Anwender*innentreffen und Fachtagungen statt.

Weiterführende Informationen:

<https://www.projekt-check.de/>

9.8 UBA Flächenrechner

Zielsetzung:

Der Flächenrechner des Umweltbundesamtes ist ein Online-Tool zur Bestimmung der Flächeninanspruchnahme. Ziel ist es, die Größenordnung der Flächeninanspruchnahme und deren Auswirkungen gemeindefach zu beleuchten und zu diskutieren.

Funktionsweise:

Der Flächenrechner ist ein Online-Tool und unterteilt sich in seiner Funktionsweise in drei Themenfelder:

1. Bisherige Flächenneuanspruchnahme
2. Vorgeschlagene Kontingente
3. Vergleich: Kontingente und bisherige Inanspruchnahme

Dabei können jeweils verschiedene räumliche Ebenen ausgewählt werden: Städte/Gemeinden, Kreise/kreisfreie Städte, Planungsregionen und Bundesländer. Die Ansicht des kommunalen Flächenrechners folgt einer Dreiteilung, links sind die Planinhalte mit einer verschiebbaren Legende verortet, mittig befindet sich eine Deutschlandkarte und rechts tauchen bei der Auswahl einer Gebietseinheit zusätzliche Informationen auf.

Weiterführende Informationen:

<https://gis.uba.de/maps/resources/apps/flaechenrechner/index.html?lang=de>

9.9 „Qualitätvolle Innenentwicklung“ – Eine Arbeitshilfe für Kommunen

Zielsetzung:

Die Arbeitshilfe richtet sich in erster Linie an die Verantwortungstragenden in Gemeinden, die sich entschlossen haben, verstärkt Innenentwicklungspotenziale zu nutzen und idealerweise schon wissen, wie die ihre Entwicklung positiv beeinflussen wollen. Gleichzeitig dient der Handlungsleitfaden dazu, Gemeinden Mut zu machen, die bisher noch unsicher sind, welche Vorteile Innenentwicklung für sie hat und mit welchem Aufwand diese verbunden sind. Innenentwicklung sollte als Chance gesehen werden für eine zukunftsfähige Ortsentwicklung.

Funktionsweise:

Die Arbeitshilfe gibt einen Überblick über die notwendigen Arbeitsschritte für eine erfolgreiche Innenentwicklung, gute Beispiele aus Schleswig-Holstein und Checklisten.

Weiterführende Informationen:

https://www.raum-energie.de/fileadmin/Downloads/Veroeffentlichungen/Arbeitshilfe_Innenentwicklung.pdf

9.10 Akademie für die ländlichen Räume Schleswig-Holsteins e. V.

Zielsetzung:

Die Akademie für die ländlichen Räume Schleswig-Holsteins ist Ansprechpartnerin für Dörfer und kleine Städte im ländlichen Raum. Ziel ist es, die Kommunen bei einer nachhaltigen und eigenständigen Entwicklung zu unterstützen. Die Akademie setzt sich für gleichwertige Lebensverhältnisse ein.

Funktionsweise:

Die Akademie bietet Veranstaltungen und Veröffentlichungen für kommunale Vertreter*innen, Planer*innen, Fachstellen und Bürger*innen an. Es werden Lösungsansätze zu aktuellen Fragestellungen vermittelt, Projekte vorgestellt und Forschungsvorhaben initiiert. Darüber hinaus informieren die Veranstaltungen über Fördermöglichkeiten und stellen Erfahrungsberichte zu Entwicklungskonzepten vor.

Die Akademie finanziert sich u. a. durch Mitgliedsbeiträge. Für Privatpersonen beträgt der Beitrag 70 € pro Jahr, für Institutionen (u. a. Kommunen und Körperschaften) 300 € pro Jahr.

Weiterführende Informationen:

<http://www.alr-sh.de/startseite/>

Download Infolyer: http://www.alr-sh.de/fileadmin/download/ALR_Faltblatt_2020_1.pdf

9.11 Arbeitshilfen und Berichte: Klimaschutz in der Bauleitplanung

Zielsetzung:

Zielsetzung der Berichte und Studien ist es Möglichkeiten aufzuzeigen, welche Standards in Bauleitpläne verankert werden können und Fallbeispiele aufzuzeigen.

Funktionsweise:

Die Informationsmaterialien informieren über Möglichkeiten, den Klimaschutz anhand von Beispielen und Maßnahmen in die Bauleitplanung zu integrieren.

Weiterführende Informationen:

Handreichung: „Klimaschutz und Klimafolgenanpassung in der Bauleitplanung“: https://www.segeberg.de/media/custom/2211_2067_1.PDF?1565864342

Bericht „Klimaschutz in der Bauleitplanung“: https://difu.de/sites/default/files/bericht_klimaschutz_bauleitplanung_fuer_veroeffentlichung_langfassung_jsp.pdf

Kurzdokumentation „Klimaschutz in der räumlichen Planung“: <https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/461/publikationen/4431.pdf>

10 Gute Beispiele

10.1 Amt Hüttener Berge: Interkommunale Abstimmung der wohnbaulichen Entwicklung

Besonderheit:

Kooperation auf Basis eines Kooperationsvertrages mit qualitativen und quantitativen Zielen der wohnbaulichen Entwicklung.

Zielsetzung:

Die amtsangehörigen Gemeinden (ausgenommen Borgstedt) haben in einer interkommunalen Abstimmung als Reaktion auf aktuelle Markt- und Nachfragerlagen folgende Strukturziele vereinbart:

- Schaffung von mehr kleinen sowie bezahlbaren Wohnungen, insb. für Senior*innen
- Geringere Flächeninanspruchnahme für den Wohnungsbau
- Mindestwerte für Wohneinheiten im Mehrfamilienhaussegment

Die gemeinsame Abstimmung ermöglicht eine städtebaulich sinnvolle, ökologisch verträgliche und bedarfsgerechte wohnbauliche Entwicklung, indem der wohnbauliche Entwicklungsrahmen zwischen den Kommunen flexibilisiert wurde.

Funktionsweise:

Die Abstimmung beruht auf einer verbindlichen Kooperationsvereinbarung mit einem Planungshorizont bis 2025 mit einer anschließenden Evaluierung. Eine Flexibilisierung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens erfolgt in Abstimmung mit der Landesplanung über die raumordnerische Experimentierklausel. Die kommunale Planungshoheit der Gemeinden bleibt unangetastet.

Weiterführende Informationen:

Andreas Betz, Amtsdirektor Amt Hüttener Berge

10.2 Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg

Besonderheit:

Unter dem Titel „Gebietsentwicklungsplanung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg“ vereinbarten die Städte Rendsburg und Büdelsdorf sowie elf weitere Umlandkommunen, ihre räumlichen Entwicklungsvorstellungen und -perspektiven aufeinander abzustimmen. Erste Vorarbeiten dazu begannen 2002. Auf dieser Grundlage entstanden in den Folgejahren eine Kooperationsvereinbarung und eine Vereinbarung über einen Interessenausgleich zwischen den Beteiligten. Im Mittelpunkt des Interessenausgleichs steht ein Strukturfonds, in den Städte und Gemeinden jährlich rd. € 700.000,00 einzahlen und für die infrastrukturelle Weiterentwicklung der Region einsetzen. 2015 wurde die Kooperation unter das Dach einer Anstalt des öffentlichen Rechts gestellt.

Zielsetzung:

Neben einer bedarfsgerechten Abstimmung der wohnbaulichen und gewerblichen Flächenentwicklung bilden Themen wie Einzelhandel, Verkehr, Digitalisierung, Klimaschutz und

Energie weitere Themenschwerpunkte der Zusammenarbeit. 2018 wurde, in Zusammenarbeit mit der Region Heide, AöR, eine gemeinsame Stelle „Fördermittelmanagement“ eingerichtet.

Funktionsweise:

In der Anstalt öffentlichen Rechts führt ein Vorstand, bestehend aus leitenden Verwaltungsbeamten der beteiligten Städte und Ämter, die Geschäfte. Die Bürgermeister*innen der Mitgliedsgemeinden bilden den Verwaltungsrat.

Weiterführende Informationen:

<http://www.entwicklungsagentur-rendsburg.de/index.html>

10.3 Region Heide: Prinzipien der wohnbaulichen Entwicklung

Besonderheit:

Vertragliche Kooperation mit Festlegung von qualitativen Prinzipien für den Wohnungsbau im Kooperationsraum.

Zielsetzung:

In der Stadt-Umland-Kooperation Region Heide werden im Stadt-Umland-Konzept elf quantitative und qualitative Prinzipien für die wohnbauliche Entwicklung festgehalten. Diese dienen als freiwillige Leitlinien für die Ausgestaltung der Wohnbebauung in den Kommunen.

Funktionsweise:

Die Prinzipien des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens, der auf dem ermittelten Wohnraumbedarf beruht, umfassen u. a. folgende Aussagen:

- Flächenkriterien zur Siedlungsstruktur, zum Städtebau und zur Landschaftsökologie
- Kriterien zur Deckung des qualitativen Bedarfs: Mindestens ein Drittel der Wohneinheiten sollen im Mehrfamilienhaussegment entstehen. Der Fokus soll dabei auf senior*innengerechtem (Umland) und studentischem Wohnen (Stadt Heide) liegen.
- Generationswechsel: Es wird ein Gleichgewicht von Wohnungsneubaubedarf und -modernisierung angestrebt. Für den Generationswechsel liegt der Fokus auf sogenannten „Goldene Hochzeit“-Gebieten der 1950er bis 1970er Jahre
- Innen- vor Außenentwicklung: Das Verhältnis der Flächeninanspruchnahme zwischen Innenbereich und Randlagen soll mind. 1:3 betragen, besser 1:2.

Weiterführende Informationen:

<https://www.region-heide.de/region-heide/stadt-umland-konzept/leitbild.html>

https://www.region-heide.de/fileadmin/Region_Heide/inhalte/downloads/Konzepte_Berichte/Kooperationsvereinbarung1.pdf

10.4 Ratzeburg und Umland: Zukunftskonzept und Wohnungsmarktkonzept

Besonderheit:

Parallele Erarbeitung der integrierten Konzepte. Das Zukunftskonzept formuliert Leitziele, die sich im Wohnungsmarktkonzept wiederfinden.

Zielsetzung:

Die Stadt Ratzeburg ist eng mit ihrem Umland verflochten. 2014 wurde für den Stadt-Umland-Bereich ein Zukunftskonzept und parallel dazu ein Wohnungsmarktkonzept für das Unterzentrum und fünf angrenzende Gemeinden erarbeitet. Ziel der Konzepte ist eine verstärkte interkommunale Zusammenarbeit. Für die Region wurden ein Leitbild und Leitziele für einzelne Handlungsfelder abgeleitet.

Funktionsweise:

Das Zukunftskonzept Daseinsvorsorge stellt Rahmenbedingungen, Herausforderungen, Entwicklungsziele, Maßnahmen und Projektideen für die Handlungsfelder dar. Das in diesem Rahmen erstellte Wohnraumkonzept fokussiert sich auf Handlungsbereiche im Bereich der Siedlungsentwicklung und formuliert Handlungsbedarfe für das übergreifende Ziel „Generationen-übergreifende Wohnqualitäten“ und einzelne Siedlungstypen. Die Konzepte sind Grundlage für weitere Maßnahmen und interkommunale Abstimmungen.

Weitere Informationen:

<https://www.ratzeburg.de/Leben/-b-Stadtentwicklung-Bauen-b-/St%C3%A4dtebauf%C3%B6rderung-Zukunftsgestaltung-Daseinsvorsorge/>

https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/themen/bauen/wohnen/kleinstaedte.pdf?__blob=publicationFile&v=3 (S. 71)

10.5 AG Bachtal: Generationswechsel in demografisch alternden Ein- und Zweifamilienhausgebieten

Besonderheit

Informelle Kooperation auf Basis von Bürgermeister*innenrunden

Interkommunales Immobilienportal

Zielsetzung

Die Zusammenarbeit der AG Bachtal (Gemeinden Bachhagel, Syrgenstein und Zöschingen) in Bayern hat zum Ziel, die Lebens- und Wohnbedingungen zu verbessern und dadurch die Auswirkungen des demografischen Wandels abzumildern. Der Leitgedanke lautet „in allen Lebenslagen – Leben und Wohnen im Bachtal“. Die Aktivitäten der AG Bachtal fokussieren sich vor allem auf die Anpassung der Siedlungsstruktur und die Sicherung des Nahversorgungsangebotes mit der städtebaulichen und funktionalen Stärkung der Ortskerne als Querschnittsaufgabe.

Funktionsweise

Grundlage der Zusammenarbeit bildet ein Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) aus dem Jahr 2008. Bereits von Anfang an lag ein strategischer Schwerpunkt auf dem Thema Wohnen. Im Jahr 2010 wurde die AG Bachtal in das Städtebauförderprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden“ aufgenommen. Die Steuerung der interkommunalen Zusammenarbeit läuft über die Geschäftsführung der Verwaltungsgemeinschaft Syrgenstein als übergeordnete Stelle. Die Bürgermeister*innen der Gemeinden treffen sich regelmäßig und

stimmen das weitere Vorgehen und Projekte ab. Aufgrund der überschaubaren Größe der Gemeinden ist keine eigene Koordinierungsstelle für die interkommunale Zusammenarbeit notwendig.

Die AG betreibt ein interkommunales Immobilienportal.

Weiterführende Informationen:

https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/refo/staedtebau/2018/innenentwicklung-kleinere-staedte/steckbrief-bachtal.pdf?_blob=publicationFile&v=1

<https://www.vg-syrgenstein.de/interkommunales-immobilienportal.html>

10.6 Interkommunale Kooperation Kreuzbergallianz in Nordbayern

Besonderheit:

Interkommunale Kooperation mit Fokus Innenentwicklung durch ein gemeinsames Flächenmanagementsystem und kostenlosen Beratungsleistungen zu Umbaumaßnahmen für Interessierte.

Zielsetzung

Die „Kreuzbergallianz“ ist eine interkommunale Kooperation der unterfränkischen Gemeinden Bischofsheim a. d. Rhön, Wildflecken, Sandberg, Oberelsbach und Schönau a. d. Brend. Ziel ist es, eine gemeinsame Strategie zur Sicherung der Daseinsvorsorge in der Region zu entwickeln, um z. B. durch die gemeinsame Erstellung von Konzepten einzelne Themen und Aufgabenstellungen inhaltlich fundiert zu erarbeiten, die ohne Abstimmung in der Form nicht möglich wären.

Funktionsweise

Die Kooperation der Kreuzbergallianz ist ein eingetragener Verein und fungiert als Plattform und Vernetzungsstelle der interkommunalen Zusammenarbeit zwischen den beteiligten Kommunen, ihren Bürger*innen sowie Verbänden und Vereinen. Die Lenkungsgruppe setzt sich aus den Bürgermeister*innen sowie Vertreter*innen aus Gemeinderäten, Verwaltung, Wirtschaft und Regionalentwicklung zusammen. In der Kreuzbergallianz sind Unternehmen wichtige Partner für die Umsetzung von Projekten. Dabei geht es nicht nur um die Finanzierung von Projekten, sondern vielmehr um die Synergieeffekte, die durch den gegenseitigen Austausch entstehen.

Seit 2012 wird ein aktives Flächenmanagement betrieben. Dafür wurde ein datenbankgestütztes Flächenmanagementsystem aufgebaut.

Seit Juli 2015 vergibt die Allianz Beratungsgutscheine, um Vorhaben im Innenbereich zu fördern. Die Gutscheine ermöglichen einen Zugang zu kostenlosen Beratungsleistungen u. a. zu Umbau und (energetischer) Sanierung von Bestandgebäuden und Schließung von Baulücken. Die Beratungsleistungen werden von Architekten durchgeführt.

Weiterführende Informationen:

<http://www.kreuzbergallianz.de/>

<http://www.kreuzbergallianz.de/Home/Innenentwicklung-Kaufen-Verkaufen-Bauen-Umbauen?page=16190&&detailID=33762>

Link zum Flyer Innenentwicklung: http://www.kreuzbergallianz.de/fileServer/KREUZBERG/1080/17245/160621_6322-02_f03_brosch%20innenentw_kl.pdf

10.7 Interkommunale Allianz Oberes Werntal (Bayern): Kooperative Entwicklung von Entwicklungspotenzialen

Besonderheit:

Gemeinsames Innenentwicklungskonzept mit definierten Zielen für ein Innenentwicklungsmanagement.

Zielsetzung:

Im Oberen Werntal stimmen zehn Kommunen ihre wohnbauliche Entwicklung mit dem Fokus auf eine Entwicklung von Innenentwicklungsflächen untereinander ab.

Funktionsweise:

Die Allianz ist als Arbeitsgemeinschaft organisiert, die das Gutachten „Interkommunales Entwicklungskonzept Oberes Werntal“ umsetzt. Ein gemeinsames, interkommunales Innenentwicklungskonzept definiert Ziele für ein Innenentwicklungsmanagement. Als Grundlage dient eine Flächenmanagement-Datenbank (FLIZ), die die Potenziale im Innenbereich sammelt und evaluiert. Seit 2008 wurden 50 ha Neuausweisungen im Außenbereich vermieden, 40 % der leerstehenden Hofstellen wiedergenutzt und 30 % der Baulücken bebaut.

Weiterführende Informationen:

<https://www.oberes-werntal.de/>

10.8 Ilm-Kreis (Thüringen): Projekt „KOMET“ – Acht Gemeinden gestalten gemeinsam ihre Region

Besonderheit:

Netzwerk „Leerstands-/Nutzungsmanagement“ als Arbeitsgruppe für die Entwicklung attraktiver Ortskerne

Zielsetzung:

Ziel des Projektes ist ein nachhaltiger, demografiefester Umbau der ländlichen Siedlungs- und Infrastruktur im Ilm-Kreis (Thüringen). Für die Bereiche Mobilität, Ausbildung und Arbeit, Vereinsleben, Tourismus und leerstehende Immobilien werden innovative und kooperative Lösungsansätze erprobt.

Funktionsweise:

Auf Grundlage von Netzwerken werden Fragen des demografischen Wandels beantwortet. Das Netzwerk Leerstand-/Nutzungsmanagement bearbeitet verschiedene Aspekte attraktiver Ortskerne, pflegt ein Leerstandskataster und eine Immobilienbörse. Grundlage ist ein gemeinsames Entwicklungskonzept der Gemeinden.

Weiterführende Informationen:

<https://kommunen-innovativ.de/komet>

<https://www.biosphaere-komet.de/index.php/projekt/region>

10.9 Region Wetterau (Hessen): Regionales Innenentwicklungskataster

Besonderheit:

Gemeinsames Innenentwicklungskataster und Darstellung von Entwicklungsmöglichkeiten anhand von Testentwürfen

Zielsetzung:

Ein regionales Kataster erfasst (mögliche zukünftige) Leerstände, um Wissen für die Bestandsentwicklung bereitzustellen. Es wird durch Testentwürfe für Nachfolgenutzungen sowie durch Informationen über Beratungs- und Fördermöglichkeiten für die Neunutzung von Gebäuden ergänzt.

Funktionsweise:

Es werden Leerstände und Innenentwicklungspotenziale auf Grundlage eines automatisierten Liegenschaftskatasters sowie Einwohner*innen-Meldedaten (z. B. zur Zuordnung von Personen über 75 Jahre) erhoben. Die Entwicklungspotenziale werden nach Aktivierungsaufwand sowie Eignung für eine weitere Entwicklung kategorisiert. Um potenzielle Investor*innen zu gewinnen, werden für ausgewählte Gebäude/Flächen Testentwürfe erstellt.

Die Gemeinden werden durch ehrenamtliche „Dorfentwickler*innen“, die als Berater*innen zur Verfügung stehen, unterstützt.

Weiterführende Informationen/ Links:

<https://www.dorfunddu.de/kommunen-innovativ/>

10.10 Landkreis Nienburg (Niedersachsen): Kommunalen Innenentwicklungsfonds

Besonderheit:

Interkommunaler Innenentwicklungsfonds, der Maßnahmen im Innenbereich finanziert.

Zielsetzung:

Ein freiwilliger und selbstverwalteter Innenentwicklungsfonds stärkt im Landkreis Nienburg/Weser die Ortskerne. Durch den finanziellen Spielraum können spezifische Maßnahmen zur Stärkung der Ortskerne in den Städten und Gemeinden gefördert werden.

Funktionsweise:

Der Fonds wird durch anteilige Beiträge der beteiligten Kommunen (abhängig von Steuerkraft und Einwohner*innenzahl) und einen Beitrag des Kreises gespeist. Die Auszahlungen aus dem Fonds erfolgen in einem Wettbewerb um die besten Innenentwicklungsmaßnahmen (investiv und nichtinvestiv). Die Bewertung der Maßnahmen geschieht anhand vorher definierter Kriterien (z. B. positiver Mehrwert für die gesamte Region). Die Ziel- bzw. Schwerpunktsetzung

des Fonds lässt sich ohne Weiteres auch auf andere Bereiche übertragen, z. B. die Entwicklung von kleinerem Wohnraum.

Weiterführende Informationen:

www.kif-innovativ.de/ueber-dasprojekt

Handbuch Kommunaler Innenentwicklungsfonds: www.kif-innovativ.de/downloads

10.11 Kreis Steinfurt (Nordrhein-Westfalen): Projekt „Lebens- Räume“ – Beratungs- und Vermittlungsangebot zur Bestands- entwicklung

Besonderheit:

Aufbau einer Beratungs- und Vermittlungsstelle zur Unterstützung des generationengerechten Umbaus von Bestandsgebäuden.

Zielsetzung:

Das Projekt koordiniert Angebot und Nachfrage nach Wohnraum.

Das vorhandene Wohnraumangebot soll generationengerecht genutzt (z. B. durch bauliche Teilung von Einfamilienhäusern) und energetisch saniert werden. Dadurch wird die Innenentwicklung gestärkt, die Flächeninanspruchnahme und der Energieverbrauch werden reduziert.

Funktionsweise:

Der Kreis Steinfurt hat eine Beratungs- und Vermittlungsstelle eingerichtet, unterstützt die Suche nach einer passenden Immobilie und berät zu Umbaumöglichkeiten. Gleichzeitig wird auch eine Fördermittel- und Energieberatung angeboten. Als Grundlage der Beratung dienen empirische Daten zu Demografie, Städtebau und Entwicklung des Wohnungsmarktes.

Weiterführende Informationen/Links:

<https://kommunen-innovativ.de/lebensraeume>

10.12 Kreis Herzogtum Lauenburg: Lupenbetrachtung von altern- den Wohngebieten

Besonderheit:

Kleinräumige Betrachtung von Siedlungen aus den 1950er bis 1970er-Jahren in ausgewählten Kommunen im ländlichen Raum

Zielsetzung:

Ziel der Lupenbetrachtung ist es, beispielhaft aufzuzeigen, welche Perspektiven der Wohnungsbestand für die wohnbauliche Entwicklung bietet und wo aus Altersgründen der Bewohner*innen langfristig mit einem Einwohner*innenwechsel bzw. Leerstand zu rechnen ist. Es wurden Handlungsempfehlungen für die Kommunalpolitik abgeleitet.

Funktionsweise:

Im Rahmen des Gutachtens zur wohnbaulichen Entwicklung des Kreises Herzogtum Lauenburg wurde für vier ausgewählte Gemeinden im Kreis eine vertiefende Analyse von

Wohnsiedlungen aus den 1950er bis 1970er Jahren erstellt. Anhand von Baublöcken, demografischen Strukturdaten und Ortsbegehungen wurden Quartiere identifiziert, die bereits oder in Zukunft von einem Generationswechsel betroffen sind. Für die Gemeinden wurden Handlungsempfehlungen ausgesprochen, wie der Generationswechsel und die Bestandsentwicklung gefördert werden kann.

Weiterführende Informationen:

Jürgen Wittekind, Institut Raum & Energie

Manfred Kuhmann, Kreis Herzogtum Lauenburg

10.13 Stormarner Bündnis für bezahlbares Wohnen

Besonderheit:

Netzwerk zwischen kommunalen Partner*innen und der Wohnungswirtschaft zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum

Zielsetzung:

Das Stormarner Bündnis für bezahlbares Wohnen will dazu beitragen, für alle Bevölkerungsgruppen im Kreisgebiet bedarfsgerechten, infrastrukturell gut angebundenen und bezahlbaren Wohnraum in angemessener städtebaulicher Qualität unter Berücksichtigung der Vorgaben des Klimaschutzes und der Ziele des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes (SHWoFG) sowie der Zugrundelegung des Wirtschaftlichkeitsgebotes neu zu schaffen und zu erhalten.“⁵³

Funktionsweise

Die Geschäftsstelle ist bei der Kreisverwaltung Stormarn angesiedelt. Dem Bündnis gehören neben einer Vielzahl kreisangehöriger Kommunen kommunal und regional tätige Wohnungs- und Bauunternehmen sowie der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. und der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Landesverband Nord e.V. an. Auf der Grundlage einer gemeinsamen Vereinbarung (2018) „erklären die beteiligten Partner ihren Willen, qualitätsvolles und bedarfsgerechtes Wohnen im Kreisgebiet verstärkt zu gestalten und zu unterstützen“.

Weiterführende Informationen:

<https://www.kreis-stormarn.de/wirtschaft/stormarner-buendnis-fuer-bezahlbares-wohnen/index.html>

Download Vereinbarung: <https://www.kreis-stormarn.de/files/wirtschaft/wohnbuendnis/B%C3%BCndnis-Vereinbarung.pdf>

⁵³ Vgl. : <https://www.kreis-stormarn.de/wirtschaft/stormarner-buendnis-fuer-bezahlbares-wohnen/index.html>

10.14 Konzeptvergabe bei öffentlichen Grundstücken

Zielsetzung:

Durch eine Konzeptvergabe von kommunalen Grundstücken können Kommunen der Entwicklung qualitative Kriterien zugrundelegen, z. B. eine Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum oder eine stärkere Gemeinschaftsbildung und soziale Durchmischung.

Funktionsweise:

Eine Konzeptvergabe eignet sich für vielfältige kommunale Anwendungsbereiche. Die Vergabe kann in zwei Varianten durchgeführt werden:

1. Veräußerung des Grundstücks zu einem Festpreis. Bei dieser Variante entsprechen die Qualitätskriterien den Zuschlagskriterien.
2. Veräußerung des Grundstücks anhand eines Mindestpreises. Im Gegensatz zur ersten Variante wird der Angebotspreis bei den Zuschlagskriterien berücksichtigt.

Aber: Eine Konzeptvergabe kann, je nach Anforderungen, die durch die Kommune an die Wohnungswirtschaft gestellt werden, mit hohen Kosten für beide Parteien verbunden sein.

Beispiel Ortskernsanierung in Kronshagen

Zielsetzung:

Der Ortskern der Gemeinde Kronshagen wird anhand einer Konzeptvergabe saniert. Ziel der Sanierung ist es, die Attraktivität und die Funktionen der Ortsmitte zu steigern. Es werden ca. 60 Wohneinheiten als genossenschaftliche Mietwohnungen, geförderte Wohnungen und Eigentum geschaffen. Begegnungsräume entstehen durch den Bau eines Marktplatzes und einer -halle sowie eines Ateliers. Zudem werden Gewerbe und Gastronomie angesiedelt.

Funktionsweise:

Der Zuschlag der Ortskernsanierung wurde anhand einer Konzeptvergabe an die Baugenossenschaft Mittelholstein gemeinsam mit dem Architekturbüro BSP Architekten BDA vergeben. Die Gemeindevertretung hat dem Beschluss einstimmig zugestimmt. Im Anschluss an die Vergabe wurde eine öffentliche Bürger*innenveranstaltung durchgeführt.

Weiterführende Informationen:

<http://kronshagen-ortskernsanierung.de/>

10.15 Neues Wohnen und Leben in Hohn Mitte – Neues Quartier im Mittelpunkt der Gemeinde

Besonderheit:

Schaffung eines neuen, gemischten Quartiers in zentraler Ortslage unter Berücksichtigung unterschiedlicher Zielgruppen und Nachhaltigkeitsaspekten.

Zielsetzung:

Im Einklang mit parallelen Ortsentwicklungsstrategien und mit den Schwerpunkten Mobilität und Energie soll das Quartier zu einem attraktiven, lebendigen und ortsprägenden neuen

Mittelpunkt der Gemeinde werden – mit bezahlbaren Wohnangeboten zur Miete und im Eigentum für unterschiedliche Zielgruppen.

Funktionsweise:

Das Projekt soll sich städtebaulich und sozial gut in den Ort einbinden und als ein Quartier mit einem gemeinsamen gestalterischen Ansatz erlebbar werden. Alle Bürger*innen sollen mit ihren unterschiedlichen Möglichkeiten, Bedürfnissen und Haushaltsformen und in ihren unterschiedlichen Lebensabschnitten im Neubaugebiet ein passendes Wohnangebot finden – bezahlbar zur Miete und im Wohneigentum. Zudem bietet das Projekt den Anlass, eine Mobilitätsstation zu errichten, die für den gesamten Ort für mehr Mobilität und Vernetzung sorgt und damit ansteigenden individuellen KFZ-Verkehr eindämmt. Die Wohnungen sollen eine sichere und zukunftsgerechte Energieversorgung und hohe Dämmstandards bekommen.

Weiterführende Informationen:

<https://www.neueperspektivewohnen.de/projekte/projekte-detail/11-haus-in-heide.html>

10.16 Borgstedt: Genossenschaftliches Wohnen Mohrhof

Besonderheit:

Schaffung von altersgerechtem, genossenschaftlichem Wohnraum im ländlichen Raum durch enge Zusammenarbeit von Gemeinde und Wohnungswirtschaft.

Zielsetzung

Im Ortskern der Gemeinde Borgstedt entstand auf einer ehemaligen landwirtschaftlichen Fläche ein altersgerechtes, generationsübergreifendes Wohngebiet mit 13 ebenerdigen Bungalows. Ziel ist es, den Mietbestand in der Gemeinde zu erhöhen, Bleibeperspektiven für Seniorinnen und Senioren zu schaffen sowie ein modernes, durchmischtes Wohngebiet zu schaffen.

Funktionsweise

Das Vorhaben wurde von der Baugenossenschaft Mittelholstein in enger Abstimmung mit der Gemeinde Borgstedt realisiert. Die Bungalows sind barrierearm, rollstuhlgerecht und energiesparend, sodass das Wohngebiet für junge Menschen, Senior*innen und Menschen mit Behinderung attraktiv ist. Es besteht ein Innenhof mit einer Gemeinschaftsfläche.

Weiterführende Informationen:

<https://www.bgm-wohnen.de/wohnen/neubauten/mohrhof-borgstedt.html>

10.17 Bredenbek: Wohngenossenschaft Dohrn'sche Höfe

Besonderheit:

Gründung einer privaten Genossenschaft und Schaffung von gefördertem Wohnraum im ländlichen Raum

Zielsetzung:

Im Innenbereich der Gemeinde Bredenbek entsteht ein genossenschaftliches Wohnprojekt mit insgesamt 21 Wohneinheiten. Die Innenbereichsfläche wurde im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes als besonders geeignet für kleine, bezahlbare Wohnungen eingestuft. Ziel ist es, Wohnung für Senior*innen in der Gemeinde zu schaffen.

Funktionsweise:

Im Rahmen des Projektes wurde eine private Genossenschaft (Dohrnsche Höfe GmbH) gegründet. Die Projektbetreuung übernimmt die TING Projekte GmbH, die das Grundstück von der Gemeinde gekauft hat. Insgesamt entstehen 21 barrierearme Wohnungen, die sich über zwei Gebäude verteilen. Von den 21 Wohnungen sind sechs öffentlich gefördert.

Die Gemeinde hat Mitbestimmungsrecht bei der Belegung, sodass vorzugsweise Senior*innen aus Bredenbek als Mieter*innen in Betracht kommen.

Die Fertigstellung ist für 2022 geplant.

Weiterführende Informationen:

<https://ting-projekte.de/dornsche-hoefe-eg-in-bredenbek/>

10.18 Osdorf: Genossenschaftliches Wohnen

Besonderheit:

Genossenschaftliches Wohnen im ländlichen Raum

Vorschlagsrechte der Gemeinde

Vergabe der Wohnungen nach kommunalen Kriterien

Zielsetzung:

Die Gemeinde Osdorf entwickelt mit der Genossenschaft GWU 52 Wohneinheiten, um den Bedarf nach gefördertem Wohnraum zu decken. Durch die Schaffung von kleineren Wohneinheiten sollen zum einen Jüngere gehalten und Umzugsmöglichkeiten für Ältere innerhalb der Gemeinde geschaffen werden.

Funktionsweise:

Die Gemeinde Osdorf hat keine finanziellen Möglichkeiten als Entwicklerin aufzutreten, weshalb der Kontakt zur GWU gesucht wurde, die bereits mehrere Wohnhäuser im Quartier im Bestand hat. Innerhalb von drei Jahren sollen vier Gebäude errichtet werden, die jeweils über 13 Wohnungen verfügen. Alle Wohnungen sind öffentlich gefördert und entsprechen den Vorgaben des 1. und 2. Förderweges. Es ist vorgesehen, dass die Gemeinde sogenanntes Vorschlagsrecht erhält. Die Gemeinde kann demnach die Wohnungen nach eigenen Kriterien vergeben. Jedoch haben Mieter des jetzigen Bestandsgebäudes Vorrang bei Einzug.

Weiterführende Informationen:

<https://www.gwu-eck.de/gefoerderter-wohnraum-in-osdorf/>

<https://osdorf.de/gemeinde/sozialer-wohnungsbau/>

10.19 Dobbertin: „Dorf im Dorf“ – Altwerden auf dem Land

Besonderheit:

Schaffung einer zentralgelegen, senior*innengerechten Wohnwelt durch eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft

Zielsetzung:

In Dobbertin (Mecklenburg-Vorpommern) stellt das Projekt „Dorf im Dorf“ eine Antwort auf die Herausforderungen des Älterwerdens auf dem Land dar. Es ermöglicht Senior*innen, in ihrer gewohnten Umgebung selbstbestimmt zu altern, indem im Ort unterschiedliche Wohn-, Service- und Versorgungseinrichtungen geschaffen werden. Das Projekt zeigt konkrete Lösungsmöglichkeiten für negative Auswirkungen des demografischen Wandels auf. Das gesamte Projekt ist in seiner ganzen Komplexität auch für andere Regionen des ländlichen Raumes nutzbar.

Funktionsweise:

Anhand eines gesamtheitlichen Konzepts wird eine senior*innengerechte Wohnwelt geschaffen, die sich in die bestehende Dorfstruktur durch die Umnutzung von Brachflächen integriert. Das Gelände ist barrierefrei und umfasst 39 Wohnungen zwischen 1,5 und 3 Zimmern (54 bis 88 m²). Es ist möglich, Pflegeleistungen dazuzubuchen. Zusätzlich bestehen Gemeinschaftsräume.

Das Projekt wird durch die kommunale Wohnungsbaugesellschaft finanziert.

Weiterführende Informationen:

<https://www.wg-mildenitz.de/galerie/11568/projekt-dorf-in-dorf.html>

10.20 Wesselburen: Senioren- und Bürgerzentrum e.G.

Besonderheit:

Gründung einer Sozialgenossenschaft, die als Vermieter und Verwalter auftritt.

Zielsetzung:

Das Senioren- und Bürgerzentrum im Kreis Dithmarschen ist ein Wohnprojekte für ältere Menschen, die selbstbestimmt wohnen. Das Wohn- und Dienstleistungsangebot setzt die Anforderungen an eine moderne und leistungsfähige Infrastruktur für ältere Personen im kleinstädtischen und ländlichen Raum um.

Funktionsweise:

Die Finanzierung und Realisierung werden über die dafür gegründete Sozialgenossenschaft „Senioren- und Bürgerzentrum Wesselburen e. G. (SuB e. G.)“ getragen. Die Genossenschaft tritt zudem als Vermieter und Verwalter des Zentrums auf. Die Aufgaben werden von der NoRa Pflegewohnhaus KG ausgeführt.

Das Zentrum umfasst 12 barrierefreie Wohnungen mit gemeinsamem Wohnraum und Küchenbereich. Darüber hinaus gibt es eine betreute Wohngemeinschaft für Senior*innen mit unterschiedlichen Pflegegraden.

Das Bürgerzentrum wurde durch das Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft im Programm „LandZukunft“ gefördert.

Weiterführende Informationen:

<https://www.sub-wesselburen.de/>

10.21 Barnstorf: Mehrgenerationenhaus mit angeschlossenem Servicebüro

Besonderheit:

Mehrgenerationenhaus und Servicebüro mit Wohnberatung im ländlichen Raum

Zielsetzung

Das Mehrgenerationenhaus ist ein Kompetenznetzwerk, das wichtige gesellschaftliche Gruppen wie Bürger*innen, Institutionen, Staat und Wirtschaft zusammenführt. Das Ziel ist die Weiterentwicklung einer sozialen Bürgergesellschaft – gefördert durch das Bundesministerium für Familie, Senior*innen, Frauen und Jugend.

Funktionsweise

In dem Zusammentreffen und Zusammenwirken von Jung und Alt kann sich eine lebendige Nachbarschaft entwickeln, die die Kommune stärkt und auch dabei hilft, soziale Probleme neu anzupacken. Im Miteinander der Generationen kann soziales Wachstum entstehen. Gemeinsame Aktivitäten und das Prinzip der Gegenseitigkeit verwirklichen Nachbarschaft und tragen zum sozialen Kapital der Gesellschaft bei. Die Zielgruppe sind ratsuchende Senior*innen, Angehörige und ältere Menschen. Das Servicebüro bietet eine Wohnberatung an sowie Informationen über Rentenversicherungen und ambulante Pflege.

Weiterführende Informationen:

<https://www.igel-barnstorf.de/start/seniorenserviceb%C3%BCro/>

10.22 St. Michaelisdonn: Kommunales Förderprogramm „Jung kauft Alt“

Besonderheit:

Kommunales Förderprogramm zur Unterstützung des Generationswechsels

Zielsetzung:

Ziel des kommunalen Förderprogramms ist es, den Generationswechsel im Bestand zu erleichtern. Familien werden bei Erwerb und Umbau von Bestandsgebäuden durch Zuschüsse für Baugutachten oder für den Kauf unterstützt. Dadurch werden vorhandene (technische) Infrastrukturen genutzt und die Flächeninanspruchnahme wird reduziert.

Funktionsweise:

Das Förderprogramm unterteilt sich in zwei Förderungen.

1. Laufende Förderung: Familien mit Kindern erhalten bei einer mindestens 40 Jahre alten Immobilien jährlich für 6 Jahre einen Grundbetrag von 1.500 € und 500 € pro Kind unter 18 Jahre. Die maximale Jahresförderung liegt bei 3.000 €.
2. Einmalige Förderung: Für Gutachten (z. B. Altbaugutachten) erhalten Leistungsberechtigte eine einmalige Förderung von 3.000 €

Weiterführende Informationen:

<https://www.st-michaelisdonn.de/familie-zuschuesse/finanzielle-foerderung-von-altbauten>

10.23 Heiligenstedtenerkamp: Mehrfamilienhaus im Dorf

Besonderheit:

Schaffung von bezahlbarem Geschosswohnungsbau im ländlichen Raum durch Erbpacht.

Zielsetzung:

Mit dem Bau eines Mehrfamilienhauses im Dorfkern wird angestrebt, die negative Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde aufzuhalten, indem die Integration von Geflüchteten vorangetrieben und ortsansässigen Senior*innen die Möglichkeit gegeben wird, ihre Wohnungen innerhalb des Dorfes zu verkleinern. Es handelt sich um preiswerten Wohnraum.

Funktionsweise:

Das Bauprojekt ist ein gemeinsames Projekt von Gemeinde und Amt. Der Bau fand auf einer bereits erschlossenen, kommunalen Fläche statt. Der Amtsausschuss hat für den Bau eine Million Euro zur Verfügung gestellt und übernimmt die Planung, Umsetzung, Vermarktung und Vermietung. Es wurde ein Erbbaurechtsvertrag abgeschlossen, sodass das Gebäude nach 10 Jahren Eigentum der Gemeinde wird. Derzeit sind im Haus alle Wohnungen vermietet.

Weiterführende Informationen:

<https://metropolregion.hamburg.de/content-blob/11260676/5c1683472b82a8275abc2b3b93774906/data/bezahlbarer-wohnraum-protokoll-hamburg2.pdf> (S. 4–5)

10.24 Eschweiler: Handlungskonzept Wohnen– Preisgebundener Wohnraum im Bestand (Nordrhein-Westfalen)

Besonderheit:

Erstellung eines Handlungskonzeptes für preisgebundenen Wohnraum

Zielsetzung:

Das Ziel ist es, mietpreisgebundenen Wohnraum im Eschweiler Wohnungsbestand zu schaffen und zu erhalten.

Funktionsweise:

Zum einen sollen Eigentümer*innen mietpreisgebundener Wohnungen motiviert werden, ihre Bindungen nicht auslaufen zu lassen bzw. zu verlängern, zum anderen sollen

Eigentümer*innen bislang nicht mietpreisgebundener Wohnungen motiviert werden, Belegungsrechte an die Kommune für einen festgelegten Zeitraum zu verkaufen. Die Stadt kann Belegungsrechte für bestehende Wohnungen erwerben, muss jedoch eine ggf. vorhandene Ertragslücke (Vergleich von preisgebundener Miete zur Marktmiete) dem Eigentümer der Wohnung zahlen. Der Neubau von Mietwohnungen ohne Bindung wird mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung des Landes gefördert, wenn im Gegenzug Besetzungsrechte an freien oder freiwerdenden Ersatzwohnungen im Bestand eingeräumt werden.

Weiterführende Informationen:

<https://www.eschweiler.de/leben-wohnen/stadtentwicklung-planung/konzepte-fuer-eine-lebenswerte-stadt/handlungskonzept-wohnen-eschweiler-2016.pdf?cid=qj>

10.25 Regulierungen der Zweitwohnsitze

Besonderheit:

Kommunale Einflussnahme der Wohnnutzung

Zielsetzung:

Ziel der Regulierungen ist es, Wohnraum für Ortsansässige zu schaffen, Ortskerne ganzjährig vital zu halten und Preissteigerungen zu vermeiden. Durch die Regelungen wird der Erwerb eines Zweitwohnsitzes erschwert und verliert an Attraktivität.

Eckernförde: Investorenverträge

Funktionsweise:

Anhand von Verträgen reguliert die Stadt Eckernförde die Nutzung von Wohnraum. Der Vertrag beinhaltet eine Quote von Zweitwohnungen, die nicht überschritten werden darf, sodass die Wohnanlagen überwiegend durch Dauerwohnen belegt sind.

Weiterführende Informationen:

<https://www.shz.de/lokales/eckernfoerder-zeitung/gericht-erklaert-nutzungsuntersagung-fuer-ferienwohnungen-durch-die-stadt-fuer-rechtens-id28382572.html>

Tegernsee: Erhöhung der Zweitwohnsitzsteuer

Funktionsweise:

Die Stadt Tegernsee hat ihre Zweitwohnsitzsteuer auf 20 % der Nettokaltmiete erhöht, um den Anstieg an Nebenwohnsitzen zu minimieren.

Weiterführende Informationen:

<https://kommunal.de/zweitwohnungen-verbieten>

Berchtesgaden: Genehmigungspflichtige Zweitwohnungen

Funktionsweise:

Interessierte, die einen Nebenwohnsitz in der Gemeinde erwerben möchten, müssen eine Genehmigung bei der Stadt beantragen, die in der Regel nicht erteilt wird. Für bestehende Zweitwohnungen besteht Bestandsschutz.

Weiterführende Informationen:

<https://kommunal.de/zweitwohnungen-verbieten>

Gemeinde Sylt: Steuerung über B-Plan

Funktionsweise:

Nach § 172 BauGB, Abs. 4 können Gemeinden im Bebauungsplan oder durch Satzungen Gebiete bestimmen, in denen die Nutzungsänderung baulicher Anlagen nur mit Genehmigung der Behörde zulässig ist.

In der Gemeinde Sylt werden somit Neubauvorhaben durch den Bebauungsplan gesteuert. Häuser ab einer Größe von 130m² müssen mindestens 60m² für Dauerwohnen zur Verfügung stehen. Die Regelung gilt bei Neubauten, oder wenn aus einem Wohnhaus ein Ferienhaus werden soll.

Weiterführende Informationen:

https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/sylt-bau-von-ferienwohnungen-wird-eingeschraenkt_84342_347808.html

10.26 Wohnraumbörse Augsburg

Besonderheit:

Kreisweite Wohnraumbörse für benachteiligte Nachfragegruppen.

Zielsetzung:

Die Wohnraumbörse Augsburg hat das Ziel, hilfebedürftigen Wohnungssuchenden Wohnraum anzubieten. Die Börse soll zudem zu der Entschärfung der Wohnungsnot führen, indem Leerstände auf den Markt gebracht werden.

Funktionsweise:

Die Wohnraumbörse ist ein Angebot des Landkreises Augsburg. Hier können Vermieter geeignete Wohnungen direkt online oder telefonisch für finanziell benachteiligte Gruppen anbieten. Dabei ist der Landkreis Ansprechpartner und Vermittler, der Mietangebote annimmt und sie gezielt an infrage kommende Mieter weiterleitet. Die Abwicklung von Mietverhältnissen soll damit so unkompliziert wie möglich gestaltet werden.

Weiterführende Informationen:

https://www.b4bschwaben.de/b4b-nachrichten/augsburg_artikel,-wohnraumboerse-augsburg-chance-fuer-mieter-und-vermieter-_arid,260259.html

10.27 Wohnberatung „Wohnen im Alter“ Hansestadt Lübeck

Besonderheit:

Kooperation zwischen Stadt und Wohnungsunternehmen und Interessenvertretungen

Zielsetzung:

Ziel der Wohnberatung ist es, Senior*innen den selbstständigen Verbleib in der eigenen Wohnung und Wohnumgebung zu ermöglichen.

Funktionsweise:

Die Wohnberatung ist eine Kollaboration zwischen der Hansestadt Lübeck, mehreren Lübecker Wohnungsunternehmen und Baugenossenschaften, Haus und Grund, dem Mieterverein Lübeck sowie dem Verein für Betreuung und Selbstbestimmung. Aus der Kooperation ist der Verein „Wohnen im Alter e. V - Verein für Beratung zu Wohnraumanpassungen und Barriere-reduzierung sowie Beratung zu Hilfs- und Unterstützungsmöglichkeiten im Alltag“ entstanden. Zertifizierte Berater*innen unterstützen Hilfesuchende bei Anpassungsmöglichkeiten des Wohnraums. In der Geschäftsstelle befindet sich eine Ausstellung zu Wohnraumanpassungsmöglichkeiten.

Die Wohnberatungsstelle ist ein Modellprojekt der Hansestadt Lübeck und der Grundstücksgesellschaft TRAVE mbH und wurde mit öffentlichen Mitteln des Landes Schleswig-Holstein im Rahmen des Modellvorhabens „Wohnlotsen in Schleswig-Holstein“ gefördert.

Weiterführende Informationen:

<https://www.wohnberatung-luebeck.de/ueber-uns.html>

10.28 Hanerau-Hademarschen: Energetisches Quartierskonzept

Besonderheit:

Energetische Bestandssanierung

Zielsetzung:

Ziel des energetischen Quartierskonzeptes ist es, den Energieverbrauch, vor allem zu Wärmezwecken, zu erfassen, Wege zur Energieeinsparung aufzuzeigen und Möglichkeiten aufzuzeigen, wie der Energiebedarf möglichst klimafreundlich gedeckt werden kann.

Funktionsweise:

Das Konzept wurde von einer Arbeitsgemeinschaft mehrerer Dienstleister erarbeitet und beinhaltet eine Darstellung der Ist-Situation des Quartiers. Dazu zählt eine Bestandsaufnahme des Gebäudebestandes, der CO₂- und Energiebilanz. Des Weiteren werden Mustersanierungen zu unterschiedlichen Gebäudetypen vorgestellt, die jeweils Einsparpotenziale darstellen, als auch Versorgungsszenarien dargestellt. Das Konzept schließt mit Umsetzungshemmnissen und einem Maßnahmenkatalog ab.

Weiterführende Informationen:

Bericht: [https://www.hanerau-hademarschen.de/fileadmin/user_upload/Energetische Quartierssanierung/Quartierskonzept Hanerau-Hademarschen Endfassung.pdf](https://www.hanerau-hademarschen.de/fileadmin/user_upload/Energetische_Quartierssanierung/Quartierskonzept_Hanerau-Hademarschen_Endfassung.pdf)

Informationen zur Förderung: <https://www.ib-sh.de/produkt/energetische-stadtsanierung/>

11 Literaturverzeichnis

Analyse & Konzepte immo.consult (2021): Kreis Rendsburg-Eckernförde. Korrektur des Konzeptes zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft 2017 und der Fortschreibung 2019. Hamburg, März 2021

empirica (2017): Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein 2030.

empirica (2020): CBRE-empirica-Leerstandsindex und Berechnungen empirica

Institut für Städtebau und Wohnungswesen (2020): Planungspraxis regionaler Initiativen und interkommunaler Kooperation – Neue Materialien zur Planungskultur. Verfügbar unter: https://www.isw-isb.de/fileadmin/Content/pdf/Formulare/Publikation_interkommunale_Kooperationen_PJD.pdf

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.) (2020b): Wohnungsmarktprofil 2019, Kreis Rendsburg-Eckernförde, Kiel, Online unter: https://www.ib-sh.de/fileadmin/user_upload/downloads/immobilienkunden/wohnungsmarktbeobachtung/wohnungsmarktprofil-rendsburg-eckernfoerde.pdf (abgerufen 16.03.2020).

Kreis Stormarn (2021): Stormarner Bündnis für bezahlbares Wohnen. URL: <https://www.kreis-stormarn.de/wirtschaft/stormarner-buendnis-fuer-bezahlbares-wohnen/index.html> (Zugriff: 20.05.2021)

Umweltbundesamt (2020): Wohnfläche. URL: <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche#zahl-der-wohnungen-gestiegen>