



metropolregion hamburg

## Bezahlbaren Wohnraum mit Qualität in der Metropolregion Hamburg schaffen



Qualität, Beispiele  
und Bedarf  
am 27.02.2018  
in Pinneberg

Qualität  
und Kosten  
am 12.04.2018  
in Hamburg

Strategien und  
Instrumente  
am 31.05.2018  
in Lüneburg

Ländliche Räume und  
Abschlussdiskussion  
am 25.06.2018  
in Hamburg



Eine Veranstaltungsreihe der Metropolregion Hamburg  
Veranstaltungsbeginn: 16.00 Uhr  
Infos: [www.metropolregion.hamburg.de/veranstaltungen](http://www.metropolregion.hamburg.de/veranstaltungen)

Fotos: pro loco

FACHARBEITSGRUPPE SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Ergebnisse der Veranstaltung  
„Ländliche Räume und Abschlussdiskussion“  
am 25.06.2018 in Hamburg

## Programm

- 16:00 **Begrüßung und Einführung**  
Oliver Stolz, Leiter der FAG Siedlungsentwicklung Metropolregion Hamburg
- Rückblick auf die bisherigen Veranstaltungen**  
pro loco
- 16:20 **Teil 1: Thema Ländlicher Raum**
- Input 1: Amt Itzehoe-Land – Mehrfamilienhaus im Dorf**  
Volker Tüxen, Amt Itzehoe-Land
- Input 2: Städteverbund A14 - interkommunale Kooperation**  
Reinhard Mach, Bürgermeister Ludwigslust
- 16:50 Diskussion in Arbeitsgruppen :  
**a) Bau- /Wohnformen auf dem Land – zeitgemäß, bedarfsgerecht, bezahlbar**  
**b) Interkommunale Kooperation**  
Kurzvorstellung der Ergebnisse
- 18:00 PAUSE
- 18:20 **Teil 2: Abschlussdiskussion**
- Input: Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg**  
Matthias von Popowski, Leiter der Geschäftsstelle des Kommunalen Nachbarschaftsforum Berlin-Brandenburg
- Abschlussdiskussion zur Veranstaltungsreihe „Bezahlbarer Wohnraum mit Qualität“: Handlungsoptionen**  
mit Vertreter/innen von Kommunen, Kreisen, Ländern und der Wohnungswirtschaft
- Lars Kolk, Stadtbaurat Stade
  - Dr. Maik Krüger, Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein, Referat für Wohnraumförderung
  - Lothar Säwert, Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern
  - Guido Sempell, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung, Hamburg
  - Oliver Stolz, Landrat des Kreises Pinneberg, Leiter der FAG Siedlungsentwicklung Metropolregion Hamburg
  - Matthias von Popowski, Leiter der Geschäftsstelle des Kommunalen Nachbarschaftsforum Berlin-Brandenburg
- 19:30 **Schlussworte**  
Oliver Stolz, Leiter der FAG Siedlungsentwicklung Metropolregion Hamburg
- 19:40 **Ende**

Die circa 60 Teilnehmenden der Veranstaltung kommen überwiegend aus dem Umfeld des Tagungsortes Hamburg und Umland, einige haben jedoch auch längere Anfahrtswege aus Niedersachsen, Schleswig-Holstein und Nordwestmecklenburg zurückgelegt (vgl. Abb. 1).



Abb. 1: Arbeitsort der Teilnehmenden

## Begrüßung und Einführung



Oliver Stolz, Leiter der FAG Siedlungsentwicklung der Metropolregion Hamburg und Landrat des Kreises Pinneberg, begrüßt die Teilnehmenden.

Er plädiert dafür, dass die öffentliche Hand wieder mehr in Bezug auf bezahlbaren Wohnraum intervenieren sollte. Hierbei sollte an alle Bevölkerungsgruppen und deren spezifische Wohnraumbedarfe gedacht werden. Dies beschränkt sich nicht allein auf das Leben in den Städten, sondern auch auf das Stadtumland.

Die Metropolregion und insbesondere die FAG Siedlungsentwicklung wollen Impulse beim Thema bezahlbarer Wohnraum setzen und politikberatend wirken, so dass politische Entscheidungen schneller herbeigeführt werden können. In Bezug auf das Thema Wohnen in ländlichen Räumen stellt Herr Stolz die Frage, wie Kommunen gut zusammenarbeiten können und welche Zukunft andere Bauformen, wie bspw. das Mehrfamilienhaus auf dem Land haben.

## Teil 1: Thema Ländlicher Raum

### Input 1: Amt Itzehoe-Land – Mehrfamilienhaus im Dorf

Volker Tüxen, leitender Verwaltungsbeamter des Amtes Itzehoe-Land, berichtet vom Bau eines Mehrfamilienhauses in der Gemeinde. Bei dem es sich um einen zweigeschossigen Klinkerbau mit acht Wohneinheiten handelt. Die Wohneinheiten sind alle gleich geschnitten und haben eine Größe von 72 m<sup>2</sup>. Insbesondere ältere Menschen und Menschen mit Fluchthintergrund wohnen hier. Das Gebäude steht auf kommunaler Fläche. Die Verwaltung kümmert sich um die Vermietung des Gebäudes. Mit Hilfe eines Erbbaurechtsvertrages wurde geregelt, dass nach 10 Jahren das Gebäude zum Restwert an die Gemeinde übergeht.



Ausgangssituation in den Gemeinden des Amtes Itzehoe-Land:

- Starke Mietpreissteigerungen vor allem in den eher städtischen geprägten Bereichen
- Starke Mietraumnachfrage insbesondere von älteren und jüngeren Menschen, wurde zusätzlich durch Migrationsaufkommen 2015 verstärkt
- Fehlende Mietsubstanz gilt als Push-Faktor für jüngere Menschen, in die nächstgrößere Stadt zu ziehen, da sie es sich nicht leisten können ein Eigenheim im Itzehoer Land zu erwerben, dennoch funktioniert das Programm „Jung kauft alt“ gut.
- Ältere Menschen brauchen oftmals weniger Wohnraum, als ihnen zur Verfügung steht und haben ggfs. größere Probleme, wenn sie auf mobile Pflege angewiesen sind, Pflegeeinrichtungen etc. sind weit weg.
- Seit Ende der 1960er Jahre wird fast ausschließlich Einfamilienhaus- oder Doppelhausbau betrieben → wenig Angebot von zeitgemäßem Wohnraum (Mietwohnraum im Mehrfamilienhaus)
- Hinzu kommt die Baulandverknappung, die Überlastung von Vorflutern durch Versiegelung und die geringe Kaufbereitschaft von Rohbauland

Vorbereitung des Projektes

- Vor dem Hintergrund der o.g. Situation hat der Amtsausschuss 1 Mio. Euro für Geschosswohnungsbau bereitstellt.
- Die Fläche war bereits erschlossen und in kommunaler Hand, ein Bebauungsplan war nicht erforderlich.
- Schluss eines 10-jährigen Erbbaurechtsvertrages, der regelt, dass das Gebäude in 10 Jahren Eigentum der Gemeinde wird.
- Es wurde eine Einwohnerversammlung durchgeführt, auf der unerwartet massive Widerstände zu Tage kamen. Die Anwohner/innen äußerten Ängste, dass das Gebäude sich nicht in die existierende Baustruktur einfügt, dass das soziale Umfeld sich ändert oder auch, dass häufigere Rettungswageneinsätze aufgrund überwiegend älterer Mieter/innen die Ruhe im Dorf stören würden.

Durchführung des Projektes

- Die Gemeindevertretung ist trotz massiver Widerstände bei ihrer Entscheidung geblieben, das Haus wurde vor etwa einem halben Jahr bezogen.



- Ein 10-jähriger Erbbaurechtsvertrag regelt, dass das Gebäude in 10 Jahren Eigentum der Gemeinde werden wird.
- Die angenommene Nachfrage nach Mietwohnungen hat sich bestätigt, das Haus ist voll vermietet.
- Es gibt Nachfragen aus anderen Gemeinden. Derzeit wird überlegt, an anderer Stelle ein ähnliches Projekt zu realisieren.
- Inzwischen ist die Akzeptanz für das Projekt deutlich gestiegen und es wird oftmals positiv bewertet, den anfänglichen Widerständen konnte demnach zielführend entgegengewirkt werden.

## Input 2: Städteverbund A14 - interkommunale Kooperation



Im zweiten Impulsvortrag gibt Reinhard Mach, Bürgermeister von Ludwigslust, einen Einblick in die Arbeit des Städteverbundes Ludwigslust, Grabow und Neustadt-Glewe. Die Zusammenarbeit zwischen den Städten wurde schon länger geplant und hat sich im Rahmen der Erstellung eines Regionalen Entwicklungskonzeptes (REK) 2014/2015 manifestiert. Grundlage für ein gemeinsames REK war unter anderem der Bau der A14, die Mecklenburg-Vorpommern (MV), Wismar, mit Sachsen-Anhalt, Magdeburg, verbinden soll. Als drei zentrale Themen des Städteverbundes A14 benennt Herr Mach wirtschaftliche Entwicklung, Tourismus und Wohnen.

### Situation in Nordwestmecklenburg

- Die Region ist besonders stark vom demographischen Wandel betroffen. Die gute strategische Lage der 3 Städte des Verbundes an der A14 soll genutzt werden, um dem Wandel beizukommen,
- Die Region ist insbesondere seit den 1990er Jahren von Ausbildungsabwanderung betroffen:
  - o In der Nachwendezeit stand nur für jeden Zweiten ein Ausbildungsplatz zu Verfügung.
  - o Junge Frauen wandern nach wie vor besonders häufig ab und kommen nach der Ausbildung selten wieder. Damit sinkt die Geburtenrate weiter.
  - o Der demographische Wandel bestimmt die Wohnungsnachfrage.
- Durchschnittsmieten auf dem freien Markt: 7,50 €/m<sup>2</sup> („Mecklenburg-Vorpommern ist damit deutlich preiswerter als Itzehoe, aber für die Ludwigsluster Wohnbevölkerung ist das viel“, so Herr Mach)
- Durchschnittsmieten der Wohnungsgesellschaften: 4,85 €/m<sup>2</sup>
- Die überwiegende Mehrheit möchte im Eigenheim wohnen, die Nachfrage nach großen Grundstücken ist hoch, auch auf Grund des verhältnismäßig geringen Bodenpreises (Größe von 1.200 m<sup>2</sup> sind nicht ungewöhnlich).
- Die günstige Zinslage macht es attraktiv, zu bauen.

- Durch die kommunale Gebietsreform ist die Kreisstadt jetzt in Parchim, Ludwigslust und die beiden Nachbarstädte wollen mit dem Städteverbund den Funktionsverlusten entgegen wirken und die eigenen Stärken herausstellen.
- Das Land Mecklenburg-Vorpommern wirbt für sich als Niedriglohnland, was es andererseits unattraktiv für Arbeitnehmer/innen macht. Die Nähe zu Großstädten (Hamburg und Berlin) könnte noch mehr als Standortvorteil herausgearbeitet werden und wirtschaftsstärkend wirken.

Themen der regional abgestimmten Wohnbauflächenentwicklungsstrategie

- „Demographiegerechte“ Wohnangebote schaffen
- Bedarfsprüfung im Städteverbund, was als bezahlbar wahrgenommen wird
- Bestandsabriss (vor allem von Plattenbauten der letzten Jahre vor der Wende, 1987-89, die bisher nicht modernisiert wurden) und Neubau auf den Flächen
- Schaffung von Willkommensangeboten für Familien mit Kindern unter 10 Jahren, Reduktion der Kosten für Eigenheim
- Wanderungsmotivbefragung für Zuzüge und Wegzüge

Ziel der Kooperationen ist es,

- ein gemeinsames Regionalmanagement aufzubauen,
- Defizite gemeinsam zu beheben,
- gemeinsame Weichenstellung mit kommunalen Wohnungsbaugenossenschaften und privaten Bauträgern im Bereich des Mietwohnungsbaus zu stellen und
- die Flächennutzungs- und Bebauungspläne zwischen den Städten abzustimmen.

## Diskussion zu bezahlbarem Wohnraum im ländlichen Raum

In zwei parallelen Arbeitsgruppen wird mit Expert/innen über Wohnen im ländlichen Raum gesprochen.

### **Gruppe 1 – Bau- /Wohnformen auf dem Land – zeitgemäß, bedarfsgerecht, bezahlbar**

Experte: Volker Tüxen, Amt Itzehoe-Land, Moderation: Franziska Lehmann, pro loco.



Die Diskussion geht von dem Beispiel aus Itzehoe-Land aus und kommt darüber zu eher allgemeinen Aussagen.

Motivation, Impulsfaktoren für das Projekt im Amt Itzehoe-Land:

- Amt: Ein Baustein, um die negative Entwicklung der Gemeinden aufzuhalten, das Thema „Integration“ nutzen für eine insgesamt sinnvolle Maßnahme, Förderung einer ressourcenschonenden Entwicklung
- Gemeinde: Generationenübergreifendes Wohnen in der eigenen Gemeinde anbieten können.
- D. h. beide Parteien hatten eigene, sich ergänzende und zu einander „passende“ Interessen an der Umsetzung des Projektes.

#### Aufgaben- und Rollenverteilung zwischen Amt und Gemeinde:

- Amt: Das Amt hat ein breites Aufgabenspektrum übernommen: Planung – Umsetzung – Vermarktung – Vermietung. In den ersten 10 Jahren ist das Amt Eigentümer des Gebäudes, dann geht das Eigentum zum Verkehrswert an die Gemeinde über.
- Gemeinde: Wird nach 10 Jahren Eigentümerin des Gebäudes. Es ist absehbar, dass die Verwaltung und Vermietung auch dann als Dienstleistung vom Amt übernommen werden muss und wird, da die Gemeinde hierfür keine Kapazitäten hat.
- Insgesamt: Amt und Gemeinde als maßgebliche Akteur/innen, keine privatwirtschaftliche Lösung
- Die Zusammenarbeit zwischen dem Amt und der Gemeinde war gut und vertrauensvoll, sonst hätte das Projekt nicht umgesetzt werden können.

#### Erfahrungen mit der Beteiligung:

- Einerseits muss die Beteiligung möglichst frühzeitig erfolgen, andererseits erst dann, wenn schon gezeigt werden kann, in welche Richtung es gehen soll.
- Im konkreten Fall in Itzehoe-Land fiel die Entscheidung gegen sozialen Wohnungsbau ganz bewusst, da die Vorbehalte vor Ort gegenüber sozialem Wohnungsbau als zu hoch eingestuft wurden.

#### Erfolgsfaktoren:

- Vertrauensvolles Verhältnis der Akteur/innen
- Persönliches Engagement einzelner Beteiligter
- Verfügbarkeit eigener Flächen
- Langfristig in der öffentlichen Hand behalten
- „Geeignete Gemeinde“ finden, Standortfaktoren hierbei u. a.:  
 „Gewisse Infrastrukturausstattung“ (Nahversorgung nicht zwingend)  
 Gute ÖV-Anbindung  
 Glasfaseranbindung

#### Strategien zur Schaffung von bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum auf dem Land:

- Strategie 1 (kurz- bis mittelfristig): Der gute Einzelfall: Ein gutes Pilotprojekt, erfolgreich umgesetzt und gut kommuniziert, kann Vorbildwirkung entfalten und Nachahmer/innen finden (Beispiel Am Itzehoe-Land).
- Strategie 2 (langfristig): Kommunale Wohnungsbaugesellschaft: Wie auch in vorausgehenden Veranstaltungen wird diese Strategie ambivalent diskutiert: Zum einen erfüllt sie in hohem Maße die Forderung, die Entwicklung mitgestalten und als öffentliche Hand selber aktiv werden zu können. Zum anderen ist die Gründung einer kommunalen (oder interkommunalen) Wohnungsbaugesellschaft komplex und

es dauert lange, bis sie tatsächlich aktiv werden kann. Zur Antwort auf das aktuell bestehende Angebotsdefizit ist sie von daher nur begrenzt geeignet. Dies muss jedoch nicht gegen eine Gründung sprechen, da auch eine stärkere Handlungsfähigkeit nach 10 Jahren und dann andauernd von Vorteil sein kann.

- Planungsrechtliche Optionen: Erstellung von Bebauungsplänen, die für einzelne Baugebiete einen Mix aus Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern vorsehen
- Kommunale Strategie: Bodenvorratspolitik

Abschließend weist Frau Gutt auf das „Niedersachsen Büro Neues Wohnen im Alter“ hin. Angeboten werden fachliche Beratung und Unterstützung sowohl der Kommunen als auch der Wohnungswirtschaft.

## Gruppe 2 – Interkommunale Kooperation

Experte: Reinhard Mach, Bürgermeister Ludwigslust, und Regina Schroeder, Projektleiterin bei Cima, Moderation: Michael Glatthaar, pro loco.

In der Diskussion wurden die Themen Kooperation, Bedarf, Wohnungsbauakteur/innen und Wohnraumangebot beleuchtet, mit einem Schwerpunkt auf dem Thema Kooperation Kooperationen (am Beispiel des Städteverbundes A 14)

- Bei Kooperationen wird i.d.R. eine win-win-Situation angestrebt, die auch als „Beutegemeinschaft“ bezeichnet werden kann. Schwieriger wird es, wenn es um einen Ausgleich zwischen Vorteilen und Lasten geht.
- Im Städteverbund wurden zuerst die Themen Tourismus und Gewerbeflächenentwicklung bearbeitet und nachgelagert das Thema Wohnungsbedarf und gemeinsame Wohnraumentwicklung. Vorteil war, dass z.B. im Thema Tourismus eher neue Akzente gesetzt werden können und es weniger um eine Umverteilung geht.
- Kooperationen müssen von Politik und Verwaltung gleichermaßen gewollt und getragen werden.
- Der Aufbau der Kooperation wird durch Dienstleister begleitet (CIMA). Die Begleitung läuft demnächst aus und die politischen Vertreter/innen diskutieren aktuell verschiedene Verstetigungsmöglichkeiten und deren finanzielle und organisatorischen Aspekte.
- Die Kooperation wird durch die drei Städte gebildet. Die kleineren Gemeinden im Umland werden bei Analysen mit betrachtet, erhalten die Ergebnisse und werden punktuell einbezogen, müssen sich an den Kosten jedoch nicht beteiligen.

### Bedarf/ Anpassungen

- Aktueller Anlass für das Thema Wohnen ist, dass die Nachfrage in bestimmten Segmenten aktuell nicht gedeckt werden kann (z.B. Nachfrage nach Wohnungen mit guter Ausstattung).
- Es finden die „üblichen“ Analysen nach Teilmärkten etc. statt, bei denen u.a. demographische Faktoren berücksichtigt werden. Ergänzend werden auch spezifische Zielgruppen angesprochen, z.B. über eine Fortzugs- und Rückkehrerbefragung.





- Bereits bei der REK-Erstellung wurde das Thema Wohnbauflächenentwicklung mit Wohnbaukontingenten als Ziel verankert.
- Teilweise liegen große Diskrepanzen zwischen Angebot (Durchschnittsmiete 4,75 Euro) und Nachfrage bzw. der Bereitschaft, für sanierte Wohnungen auch eine höhere Miete zu zahlen.
- Der Wohnungsmarkt ist vor allem durch Umbau und in geringem Umfang durch Abriss und Neubau oder Neubau auf anderen Flächen gekennzeichnet. Wohnungsneubauten finden derzeit mit vergleichsweise hohem Standard statt (Fahrstuhl, Tiefgarage etc.).

#### Wohnungsbauakteur/innen

- Der Wohnungsmarkt in Ludwigslust unterscheidet sich aus historischen Gründen stark vom Wohnungsmarkt in Klein- und Mittelstädten in den alten Bundesländern. Es gibt eine kommunale Wohnungsgesellschaft in Ludwigslust, deren Bestand ca. 1.600 Wohnungen umfasst (bei aktuell 12.300 Einwohner/innen). Auch die beiden anderen Kooperationsstädte haben eigene kommunale Wohnungsbaugesellschaften. Folglich gibt es einen vergleichsweise hohen Prozentanteil an Mietwohnungen in ländlichen Räumen mit einer entsprechenden Nachfrage.
- Neben der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft besitzen die Kommunen Grundstücke, die sie zur Wohnraumentwicklung nutzen können. Weitere Fördermittel für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum mit Qualität stehen nicht zur Verfügung.

## Teil 2: Abschlussdiskussion

### Input: Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Matthias von Popowski, Leiter der Geschäftsstelle des Kommunalen Nachbarschaftsforum Berlin-Brandenburg (KNF) und Geschäftsführer von complan, stellt die Zusammenarbeit der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg in Bezug auf bezahlbares Wohnen vor. 2015/16 wurde in interkommunaler Zusammenarbeit durch complan eine Wohnbaupotentialanalyse für das Gebiet des KNFs erstellt.



#### Kommunales Nachbarschaftsforum Berlin-Brandenburg (KNF)

- Mitglieder: 51 Städte und Gemeinden aus dem Berliner Umland, 12 Berliner Stadtbezirke und 8 Landkreise
- KNF ist ein kommunal getragener, informeller Verbund
- Innerhalb des KNF gibt es keinerlei Planungsverbindlichkeiten
- Gilt als Austauschplattform für verschiedene Themen:  
Vier teilräumliche AGs treffen sich jeweils mehrmals jährlich, wobei es pro Jahr ein übergreifendes Schwerpunktthema gibt (2016: Thema Wohnen)
- KNF wird durch die Senatsverwaltung Berlin finanziert, die Kommunen selber bringen kein Geld mit. Dieses stellt zugleich Stärke und Schwäche dar.

#### Wohnsituation in Berlin-Brandenburg

- 1992: Hauptstadtbeschluss, Verlagerung der meisten Bundesinstitutionen von Bonn nach Berlin  
→ Folge: hohe Wohnungsnachfrage
- Von 1992 bis 1996 wurden 65.000 neue Wohneinheiten gebaut, Entwicklung hielt länger an
- 1999/2000: Feststellung enormer Wohnungsüberhänge
- 2000-2005: Wohnungsrückbau vor allem in den alten Plattenbaugebieten  
→ sehr spätes Realisieren, dass Wohnsubstanz eventuell später wieder nachgefragt werden könnte
- Zwischen 2003 und 2008 konnte „Berlin-Hype“ noch nicht abgesehen werden
- Einwohnerzuwachs seit 2011/2012 in Berlin und Umland kontinuierlich, Einwohnernettozuwachs in Berlin 2017: 50.000/Jahr
- Einwohnerzuwachs macht deutlich, dass ein riesiger Bevölkerungsaustausch stattfindet, Zuzug nach Berlin vor allem überregional und europäisch, aus Ost- und Südeuropa

#### Auseinandersetzung mit dem Thema Wohnen im KNF

- Bisher keine gemeinsame Betrachtung der Räume, die im KNF vertreten sind  
→ kein Überblick über die bestehenden Wohnbaupotentiale
- Idee: Verdichtungspotentiale im Bestand für Berlin und Brandenburg zusammentragen
- Ergebnisse der Wohnbaupotenzialanalyse von 2015/2016 (quantitativ ausgerichtet)
  - o Kurzfristige Verfügbarkeit der Neubauflächen gering

- Anteil bezahlbarer / geförderter Wohnungsbau gering
- Neubaupotenziale liegen vor allem in östlichen und nördlichen Bezirken Berlins, im Berliner Umland befinden sie sich vor allem in Potsdam
- Potsdam: hat seit 2008/2009 aktiv Flächen erworben, weswegen die Stadt jetzt über relativ viele Grundstücke verfügt
- Langfristige Potentiale liegen in Berlin vor allem im Flughafen Tegel, Falkensee und Oranienburg, mittelfristige Potentiale liegen vor allem im Stadtgebiet
- Umgang mit den Ergebnissen
  - Situation im Berliner Umland: Die Kommunen sind durch die hohe Nachfrage teilweise überfordert
  - Erhebliche teilträumliche Unterschiede und unterschiedliche Möglichkeiten, aber auch unterschiedlicher Wille, etwas umzusetzen
  - Flächen, die sich in kommunalem Eigentum befinden, sind eine Besonderheit im Berliner Umland

#### Aktivitäten der Länder Berlin und Brandenburg

- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion: u.a. Konzentration auf Entwicklung entlang der Siedlungsachsen
- Berlin: Kooperative Baulandentwicklung, u.a. Quote für bezahlbaren Wohnraum, Aufforderung für Konzepterarbeitung an Bezirke
- Brandenburg: Wohnungsbauförderung (seit 2015), Voraussetzung: „Wohnungspolitische Umsetzungsstrategien“ in den Kommunen
- Fortschreibung Wohnungsbaupotenzialstudie 2017/18: Aktualisierung der Potentiale und qualitative Bewertung der Neubauflächen, Organisation und Umsetzung über das Kommunale Nachbarschaftsforum

#### Aktivitäten der Städte, Gemeinden, Bezirke und Landkreise

- Qualifizierung von Personal in Verwaltungen der Bezirke und Landkreise
- Über administrative Grenzen hinausdenken und gemeinsam entwickeln → Siedlungsachsen stärken

## Abschlussdiskussion zur Veranstaltungsreihe „Bezahlbarer Wohnraum mit Qualität“: Handlungsoptionen



### Kann Hamburg von Berlin-Brandenburg lernen?

- Schwerpunkt der Arbeit innerhalb der Metropolregion ist die inhaltliche Zusammenarbeit und hier kann am Beispiel der regionalen Wohnungspotentialerfassung und -bewertung von der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg gelernt werden.
- Herr Stolz ergänzt, dass die bereits schon laufende kooperative Zusammenarbeit zwischen den Verwaltungen noch produktiver gestaltet werden könnte.
- Im Unterschied zu Berlin-Brandenburg schätzt Herr Stolz die Entwicklungen in Hamburg und Umgebung wesentlich stabiler ein, Freiflächen- und Siedlungsachsenentwicklung sind, genauso wie in Berlin-Brandenburg, auch in Hamburg Thema.
- Herr Säwert ergänzt, dass zwischen einzelnen Ländern eine engere Zusammenarbeit möglich ist und umgesetzt wird (z.B. haben Schleswig-Holstein und Mecklenburg Vorpommern einen guten Austausch etabliert). Berlin-Brandenburg bricht die Zusammenarbeit auf die kommunale Ebene runter – auch dies ist ein möglicher Weg für die MR Hamburg.
- Als kommunaler Vertreter aus der Metropolregion Hamburg (MRH) erachtet Herr Kolk die Zusammenarbeit zwischen den vier Ländern der MRH als sinnvoll, insbesondere die gemeinsame Siedlungsentwicklung.
- Herr von Popowski bemerkt, dass Strukturen und Akteur/innen überall anders arbeiten und dass eine Zusammenarbeit immer erst einmal etabliert und stabilisiert werden muss, damit sie inhaltlich fruchtet.
- Herr Sempell ergänzt, dass Kooperationen Verstetigung brauchen und Projekte möglichst grenzüberschreitend funktionieren sollten.
- Herr Sempell betont, dass für die Bearbeitung des Themas das Denken in Teilräumen wesentlich ist. Regionale Wohnungsmarktkonferenzen und kleinteilige Wohnungsmarktbetrachtungen über administrative Grenzen hinweg sind zielführend.
- Herr von Popowski berichtet, dass auch in Berlin-Brandenburg bisher keine gemeinsame Strategie, die alle Kommunen ergreift, umgesetzt wird.

### Kann die Wohnraumfrage in den Städten nur mit dem ländlichen Raum beantwortet werden? (Was bedeutet das für das Pendleraufkommen etc.?)

- Aus dem Publikum wird die These eingebracht, die Wohnraumnachfrage in den Städten könne nur gemeinsam mit dem ländlichen Raum gedeckt werden.
- Herr Kolk antwortet, dass für ihn, auch wenn verstärkt auf dem Land gewohnt wird, noch nicht klar ersichtlich ist, wie die Stadt-Umland-Kooperationen dann ge-

nau aussehen sollen. Die Stadt Stade hat genau dieses Problem: die Einpendlerquote ist relativ hoch, da das Wohnen im Umland viel attraktiver ist, da preiswerter. Im Umland werden nach wie vor überwiegend Einfamilienhäuser gebaut und somit die Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern nicht befriedigt. Herr Kolk führt weiter aus, dass Stade deswegen derzeit darauf setzt, den Wohnraumbedarfen entgegenzukommen. Das Umland sieht sich in einer Konkurrenzsituation und hält an Flächenausweisungen für Einfamilienhäuser fest.

- Frau Spieler aus dem Publikum gibt zu bedenken, dass Kooperationen immer wichtiger werden, je breiter die Themen beleuchtet werden. Themen wie Klimaschutz, Wirtschaftskraft etc. können nicht mehr ausreichend auf kommunaler Ebene bearbeitet werden, es braucht hierfür den Austausch.

Wie gelingt der „Spagat“ zwischen starkem Druck auf die Städte und „Einfamilienhausausweisungen“ im ländlichen Raum?

- Angesprochen auf Abwanderungen und die landes- und regionalplanerische Beschränkung von Wohnbauflächenwachstum in ländlichen Räumen weist Herr Säwert darauf hin, dass Wachstum in Orten, die vom Tourismus geprägt sind, und Schrumpfung im ländlichen Raum parallel verlaufende Entwicklungen in MV sind. Ein Ausgleich der beiden Prozesse ist nahezu unmöglich. Herr Säwert spricht sich für das System der Zentralen Orte aus. In manchen Orten in MV haben Kommunen in den letzten 20-25 Jahren um Einwohner/innen konkurriert. Der Zuzug von Einwohner/innen an einem Ort ging immer zu Lasten des Ortes des Wegzuges.
- Herr Tüxen plädiert für einen Austausch zwischen Stadt und Kommunen. Eine gute Kommunikation zwischen den Verwaltungen ist notwendig, um solche Konkurrenzsituationen gar nicht erst entstehen zu lassen.
- Herr Säwert beurteilt gesetzliche Regelungen nur als fruchtend, wenn auch der Wille, vor allem vom Zentrum, da ist, mit dem Umland zu kooperieren. Kooperationen funktionieren dann gut, wenn sie sich verschiedenen Themen widmen, wenn bezüglich einiger Themen schon Fortschritte erreicht wurden, dann kann ein weiteres Thema wie bspw. Wohnen oftmals gut aufgegriffen werden.

Zusammenfassung der drei beschriebenen Strategien, um Kooperationen herzustellen:

1. Gesetzliche Grundlagen regeln Stadt-Umland-Räume, Kooperationen sind demnach verpflichtend
2. Fördermittelvergabe an Kooperationen binden, bspw.: grenzüberschreitende Kooperationen wie bei der LEADER-Förderung
3. Erfahrung/Vertrauensbildung – Kooperationen wachsen durch langjährige Zusammenarbeit

Alle reden von „Bündnissen“ - für bezahlbares Wohnen usw. Welche Handlungsoptionen haben die Bündnisse und wer verbündet sich hier mit welchem Ziel?

- Der Zusammenschluss von Akteur/innen auf kommunaler Ebene wird von den Teilnehmenden der Podiumsdiskussion befürwortet. Eine gute Verständigung wird als wichtige Funktionsgarantie benannt. Bündnisse sind vielfältig und werden aus unterschiedlichen Motiven heraus gebildet.
- Wenn Kommunen die langfristige zielgerichtete Baulandentwicklung verfolgen, können Bündnisse zur Zielerreichung beitragen. Nicht vergessen werden darf, dass Wohnungsbaugesellschaften immer noch ein wirtschaftliches Interesse vertreten und dieses auch innerhalb des Bündnisses vertreten sehen wollen.



- Ebenso wie bei interkommunaler Kooperation gilt auch hier, dass Aufnahme und Intensivierung von Austausch und Kommunikation schon einen Wert an sich haben.

Alle reden von dem gestiegenen und weiter steigenden Wohnraumbedarf. Die Zahl der pro Jahr herzustellenden Wohnungen ist in manchen Regionen geradezu erdrückend.

Was meinen Sie: Ist das eine nachhaltige Entwicklung?

- Es wird die Frage aufgeworfen, ob der Druck auf die Fläche, der vor allem in den Großstädten und insbesondere in Hamburg besteht, abgemildert werden kann, wenn sich die Wohnflächennachfrage pro Person verringert:
  - o Welche Flächeninanspruchnahme ist nachhaltig?
  - o Sind die derzeitigen 48 m<sup>2</sup>/Person notwendig?
- Herr von Popowski warnt davor, sich zu sehr auf die Wachstumsprognosen zu verlassen, eine Trendumkehr ist immer möglich.
- Herr Sempell stellt die Frage, woher all die Zuziehenden kommen. Er regt an, die aktuellen Trends zu hinterfragen und die Zuzugsgruppen und -motive genauer zu analysieren. Wachstumsprognosen müssen mit Vorsicht bewertet werden. Für Hamburg erläutert er, dass hier die Strategie des „Fahrens auf Sicht“ stattfindet, also ein kurzfristiger Ansatz verfolgt wird. Das aktuell intensive Baugeschehen muss in einigen Jahren wieder zurückgehen, damit der Markt nicht kippt.
- Herr Stolz bestätigt, dass die derzeitige Wirtschaftsphase mit nahezu Vollbeschäftigung und niedriger Zinslage es mit sich bringt, dass in attraktiven Wohnlagen gebaut wird. Der aktuelle Bauboom wird zu Ende gehen, wenn sich die Zinslage ändert.
- Herr Stolz beleuchtet die Themenfelder Digitalisierung und demographischer Wandel und gibt zu bedenken, dass sich diese beiden Themen langfristig und einschneidend auf die Wohnraumnachfrage auswirken werden.
- Herr Krüger endet mit einem Plädoyer für das Bauen von kleinerem Wohnraum, der aber bezahlbar bleibt. 48 m<sup>2</sup>/Person hält er für nicht zwangsläufig notwendig. Er berichtet von Sylt, wo aktuell Wohnungen mit 30m<sup>2</sup>/Person im Trend liegen. Wenn der Bau kleinerer Wohnungen politisch befürwortet wird, sollte er auch stärker gefördert werden.

## Schlussworte

Herr Stolz bedankt sich bei den Teilnehmenden für die intensiven Diskussionen und hofft, dass durch die Veranstaltungsreihe wichtige Impulse gesetzt wurden. Die FAG Siedlungsentwicklung wird sich auch weiterhin mit dem Thema bezahlbarer Wohnraum beschäftigen. Unter anderem im Rahmen eines möglichen neuen Leitprojektes der MRH zum Thema Wohnen, das sich derzeit in Vorbereitung befindet.