



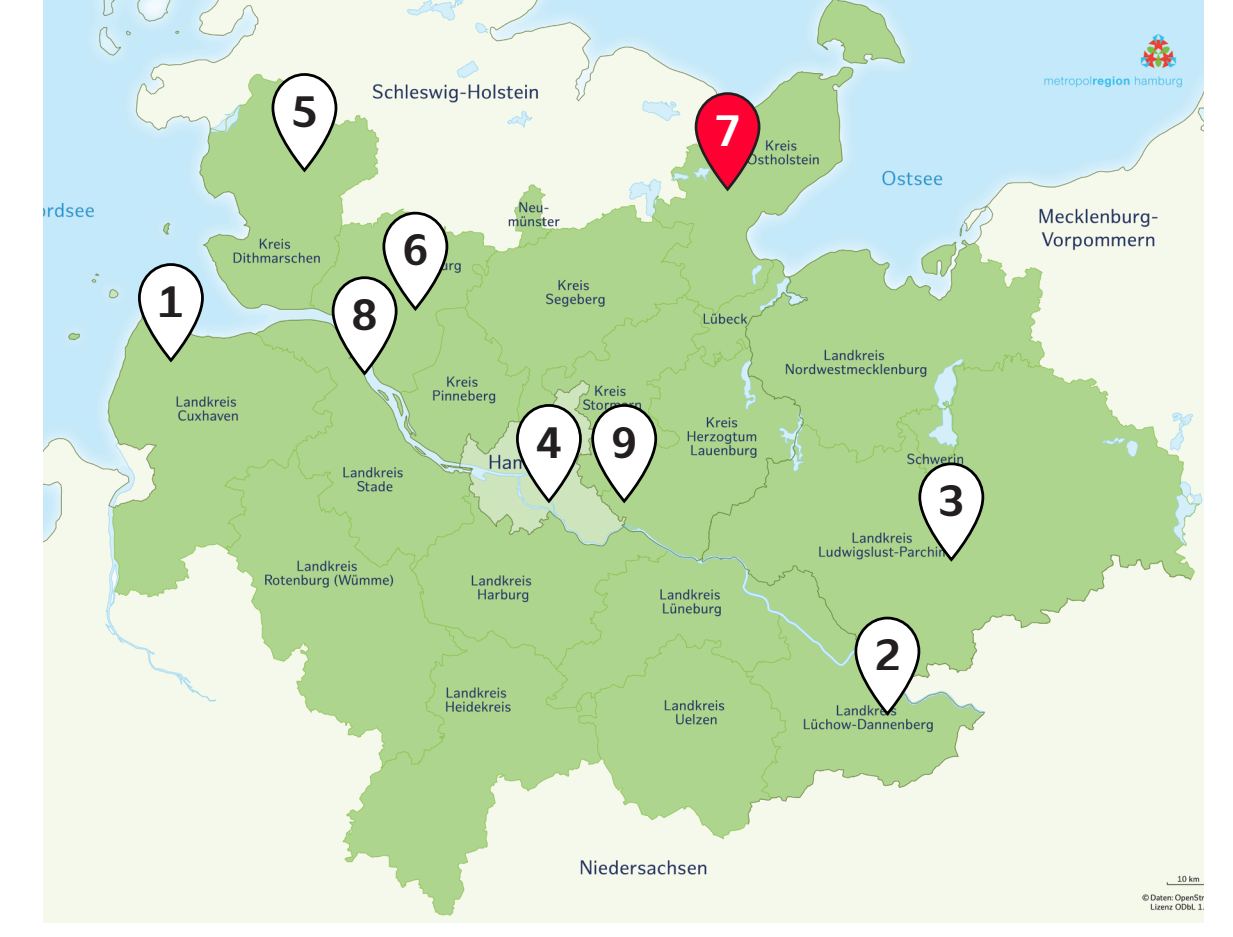
Regionalforum „Bedarfsgerechte Wohnqualitäten in der Holsteinischen Schweiz“
© EBP Deutschland GmbH

Kernaussage

Das Projekt hat wichtige strategische und planerische Grundlagen für eine bedarfsgerechte Wohnraumentwicklung in Malente geliefert sowie eine umfassende Sensibilisierung der wichtigsten Wohnungsmarktakteure für eine zielgerichtete Umsetzung in der Region herbeigeführt.

Kontakt

Gemeinde Malente
Ansprechpartner: Regina Pörsch
04523 / 2039490
regina.poersch@gemeinde-malente.landsh.de
<https://www.nordkehdingen.de/index.php/leitprojekt-wohnen-mrh.html>



„Die Zielsetzung, einen durch Verdichtung nachgefragten, optimal vernetzten Wohnstandort – mit Lebens- und Lagequalität – zu entwickeln, wurde mit diesem Projekt für uns als Modellkommune auf den Weg gebracht und neu justiert. Es wurden Werkzeuge entwickelt, um auf sich ändernde Zuzugsmuster reagieren zu können, speziell zur Schaffung von mehr bedarfsgerechtem Wohnraum, und in einer wohnungspolitischen Strategie für die Gemeinde Malente kompakt aufbereitet.“
Heiko Godow, Bürgermeister Malente



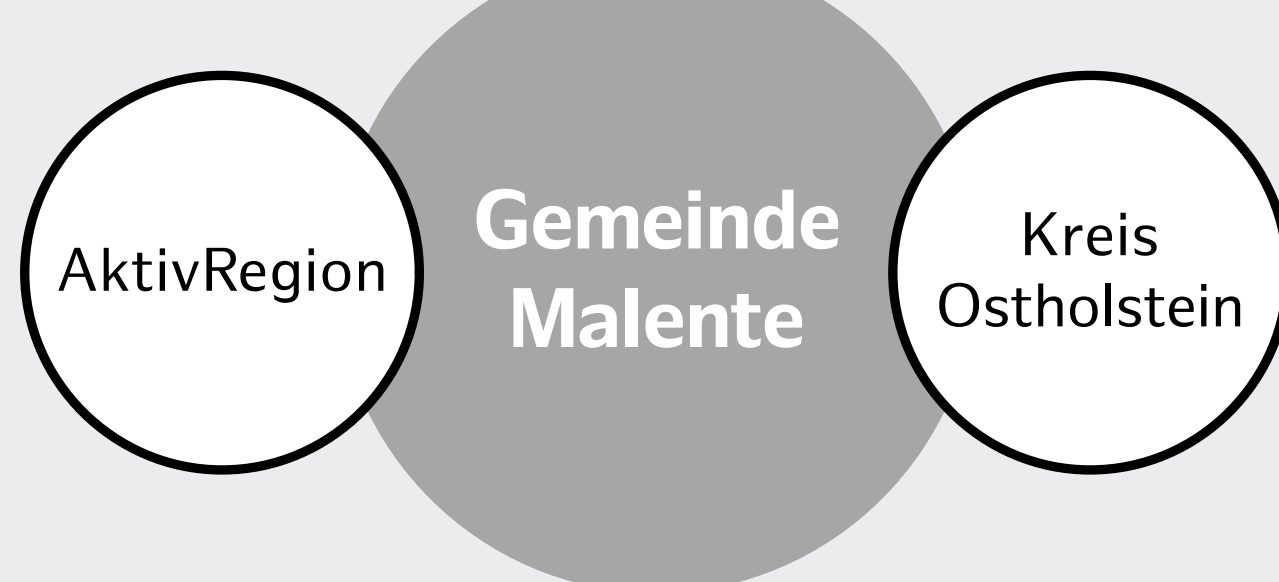
Kurzbeschreibung

Angestoßen durch den Zukunftsprozess „Unser Malente 2030“, beschäftigte sich die Gemeinde intensiv mit der nachfragegerechten Gestaltung des Wohnungsmarktes. Eine umfassende Wohnungsmarktanalyse hat gezeigt, dass Herausforderungen in der Bereitstellung von kleinen, bezahlbaren Wohnungen und generell Wohnraum zur Miete bestehen. Damit zukünftig datenbasierte Planungen durchgeführt werden können, wurde ein Monitoring-Tool entwickelt. Konkrete Modellprojekte zeigen auf, wie die Gemeinde bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum auf unterschiedlichen Potenzialflächen entwickeln kann. Eine Wohnungsmarktstrategie, untersetzt mit einem Maßnahmenkatalog, gibt der Gemeinde das erforderliche Werkzeug, um die Umgestaltung des Wohnungsmarktes aktiv zu steuern.

Projektträger: Gemeinde Malente

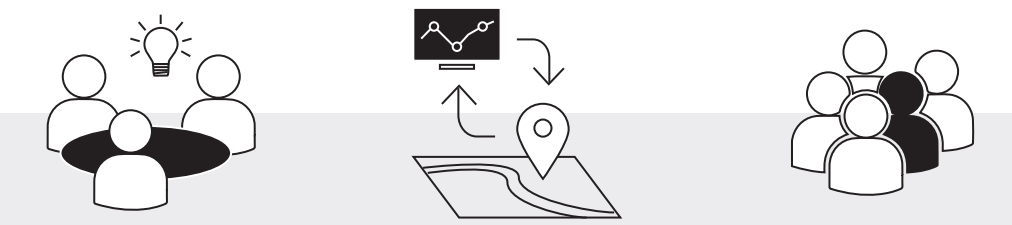
Projektpartner:

Landkreis Ostholstein, AktivRegion Schwentine-Holsteinische Schweiz e.V.



Ausgangslage

- Seit 2015 umfassender Gemeindeentwicklungsprozess, integriertes Gemeindeentwicklungskonzept als Rahmen
- Ziel: Positionierung der Gemeinde als attraktiver Wirtschafts-, Lebens- und Erholungsort
- Wohnungsmarktproblematiken:
- Zunehmende Zuzüge von Personen über 60
- Fehlen von jungen Familien und Berufstätigen in der Region
- Gefahr eines asymmetrischen Wohnungsmarktes mit kurzfristiger Anspannung durch altersbedingte Zunahme an Haushalten und zukünftigem Überhang an leerfallenden Einfamilienhäusern mit unmodernen Standards
- Einfluss von Wohnungsmarktdynamiken der Ballungsräume Hamburg, Kiel und Lübeck
- Bedarf an Fachkräften in Region für Erhalt der Wirtschaftskraft
- Branchenausprägung im Tourismus- und Gesundheitssektor begünstigt Entwicklung der Wohnungsmarktsituation in Malente
- Ostholstein als beliebte Urlaubsregion, Entwicklung im Tourismussektor schafft Arbeitsplätze



Prozessgestaltung

- Erste Steuerungsgruppe Februar 2020
- Wohnungsmarktanalyse, qualitative Validierung durch Interviews und Fachgespräche
- Von Beginn an großes Interesse der Projektakteure an Teilprojekt und Projektthema
- Ersatz persönlicher durch digitale Teilnehmungsformate und Reduzierung des Umfangs interkommunaler Formate (Regionalforen) aufgrund Covid-19 Pandemie
- Stattdessen Vertiefung der Konzeption und Umsetzung des Monitoring-Tools (in Kooperation mit Landkreis)
- Vertiefung des Strategieprozesses, Ausarbeitung wohnungspolitischer Leitlinien
- Bis Mitte 2023 Erarbeitung von Maßnahmen für Umsetzung der Wohnungsmarktstrategie als Ergänzung des Leitlinienbeschlusses
- Großer Erkenntnisgewinn für aktuelle Herausforderungen des Wohnungsmarktes in Gemeinde Malente und andere Kommunen der AktivRegion durch Teilprojekt
- Monitoring-Tool und Wohnungsmarktstrategie als praxisnahe Instrumente der Verwaltung zur Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung entsprechend der politischen Zielsetzungen in der Gemeinde



Interkommunaler / kooperativer Handlungsansatz

- Ebene Metropolregion: Austausch über Fortschritt mit einzelnen Teilprojekten in Lenkungsgruppe
- Gemeindeebene: Steuerungsgruppe mit Kreis Ostholstein und AktivRegion, Investitionsbank Schleswig-Holstein, Wohnungsbaugesellschaft Ostholstein mbH, u.a.
- Erörterung fachlicher Themen, Reflektion von Zwischenergebnissen, strategische Einschätzungen der Akteure
- Regionalforum als Abschlussveranstaltung



Instrumente, Methoden, Planungsansätze

- Anpassung von Teilnehmungsformate aufgrund Covid-19 Pandemie (siehe Prozessgestaltung)
- Einzelinterviews mit lokalen Wohnungsmarktakteuren sowie Kreisvertreter:innen (LK Plön und Ostholstein)
- Digitale Fachgespräche mit den regional wichtigsten Arbeitgeber:innen und der Wohnungsbaugesellschaft
- Projektvorstellungen im Planungsausschuss

Wohnungsmarktstrategie

- Fungiert mit Szenarien der Nachfrageentwicklung, Darstellung von Wohnbaupotenzialen, wohnungspolitischen Leitlinien und Maßnahmen als Handlungsleitfaden
- Grundlage künftiger Entwicklung und Planungsvorhaben

Regionalforum

- Zielgruppe: Vertreter:innen Land Schleswig-Holstein, Kreis Ostholstein, Metropolregion Hamburg, Kommunen, Wohnungsunternehmen, Immobilienentwickler:innen, Banken

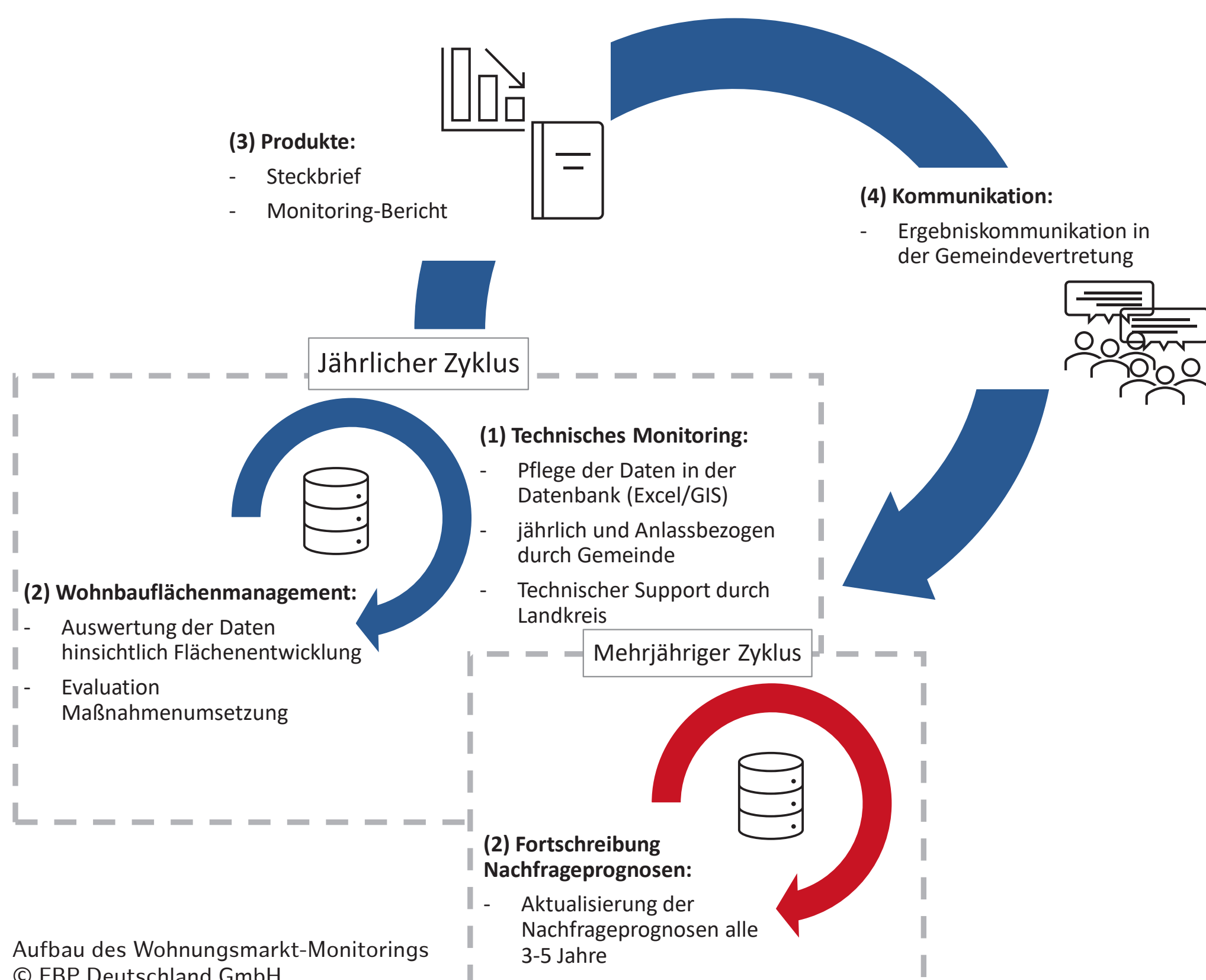
Monitoring-Tool

- Qualifizierung der strategischen Wohnungsentwicklung durch quantitative und qualitative Ergebnisse
- Planungsinstrument für kommunale Wohnungspolitik, bringt versch. Wohnungsmarktakteure an einen Tisch
- Zusammenspiel bestehender Monitoring-Grundlagen (Wohnungsmarktprofil der IB.SH) und selbst entwickelter Bestandteile (Excel-Grundlage, GIS-Plattform)
- Kooperationsprojekt Malente und LK Ostholstein, Synergien auf fachlicher und organisatorischer Ebene



Empfehlungen und Ausblick

- Notwendigkeit der Angebotsqualifizierung und -erweiterung hinsichtlich kleiner, bezahlbarer und barrierefreier Wohnungen sowie Wohnraum zur Miete
- Sichtbarkeit zukünftiger Bedarfe durch Monitoring-Tool, Instrument liefert wichtige Informationen zu wohnungsmarktrelevanten Indikatoren sowie vorhandenen Entwicklungspotenzialen
- Festlegung auf ein Szenario zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung fördert zielgerichtete Wohnungsmarktentwicklung
- Ausrichtung zukünftiger Entwicklungsvorhaben an Erfüllung dieser Zielsetzung (Szenario)
- Qualitative Unterstützung der Entwicklungsperspektive durch beschlossene wohnungspolitische Leitlinien
- Notwendigkeit eines stetig zu erneuernden Controllings der Entscheidungen und Kontrolle über gewünschte quantitative und qualitative Entwicklungen im Wohnbereich durch Verwaltung und Politik
- Weitere Umsetzung der kommunalen Wohnungsmarktstrategie nach Projektabschluss, zeitnahe Anstoß kurzfristig umsetzbarer Maßnahmen
- Verankerung der Wohnungsmarktstrategie in Abläufe des Bauamtes
- Modellprojekt, Übertragbarkeit der erarbeiteten Instrumente auf andere Kommunen
- Vernetzung und Wissenstransfer durch Austauschformate auf Ebene der Metropolregion
- Weitere Wohnungsbauvorhaben, angestoßen durch Teilprojekt, absehbar



Aufbau des Wohnungsmarkt-Monitorings
© EBP Deutschland GmbH