



Kreis Rendsburg-Eckernförde
Der Landrat

Beschlussauszug
aus der
Sitzung des Sozial- und Gesundheitsausschusses
vom 01.04.2021

Top 10 Wohnraumentwicklungskonzept - Sachstand und Planungen

TOP

[Siehe Anlage.](#)



Sitzung des Sozial- und Gesundheitsausschusses am 01.04.2021

TOP 10: Wohnraumentwicklungskonzept – Sachstand und Planungen

- Auftragsvergabe an die Bietergemeinschaft von Institut Raum und Energie (Wedel) und Gertz Gutsche Rügenapp (Hamburg) im Februar 2020
- Zielstellung
 - Bedarfsgerechte Wohnraumentwicklung im Kreisgebiet
 - Wohnraum soll nach Preis, Größe und Ausstattung den konkreten Bedarf vor Ort abdecken
 - Wohnraum soll den Zielen der sozialen Wohnraumförderung entsprechend vor allem denjenigen Haushalten gerecht werden, die sich nicht angemessen und bedarfsgerecht mit bezahlbarem Wohnraum versorgen können
- Konzeptionell-analytische und dialogorientierte Projektbausteine
 - Bisherige Arbeitsschritte
 - Fachkonferenz Wohnen als Auftaktveranstaltung
 - Umfangreiche Wohnungsmarktanalyse
 - U.a. Kommunalbefragung und Bürgermeister-/innengespräche
 - 5 teilräumliche Workshops zur Einbindung der kommunalen Ebene und der weiteren Wohnungsmarktakeure
 - Fachgespräch mit der Wohnungswirtschaft
 - Entwurf Wohnraumbedarfsprognose
- Zwischenergebnisse
 - Wohnungsmarktanalyse
 - Demografische Entwicklung wirkt sich massiv auf den Wohnraumbedarf aus
 - Deutlicher Anstieg der Anzahl der Personen in höheren Altersgruppen
 - Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte, Rückgang größerer Haushalte
 - Wohnungsmarktpreise innerhalb des Kreisgebietes sehr heterogen
 - Signifikantes Preisgefälle zwischen dem Stadt-Umland-Raum der Landeshauptstadt Kiel sowie den Kommunen an der Eckernförder Bucht und dem ländlich geprägten südwestlichen Kreisgebiet
 - Preisspanne Kaufpreise EFH Neubau von unter 1.500,-/m² in Teilen der Ämter Mittelholstein und Hohner Harde bis über 3.000,-/m² in Strande oder Molfsee
 - Angebotsmieten für Wohnungen (Neubau und Bestand) reichen im Median von unter 6,-/m² im Amt Hohner Harde bis zu knapp 9,-/m² im Amt Dänischenhagen und in Kronshagen
 - Wohnraumbedarfsprognose
 - Diskrepanz zwischen Nachfrage und Bedarf
 - Nachfrage überwiegt im EFH-Segment, obwohl höherer Bedarf nach kleineren WE im Mehrfamilienhaussegment

- Ursache: Qualitative Zusatznachfrage
 - Verfügbarer Wohnraum entspricht nicht aktuellen Anforderungen
 - Niedriges Zinsniveau
- Beteiligungsprozess
 - Analyseergebnisse decken sich weitgehend mit den Einschätzungen der kommunalen Akteure
 - Großteil der Kommunen erfährt anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum
 - Bedarf an kleineren und seniorengerechten WE erkannt, es scheitert häufig an Umsetzung
 - Kleinteiliger Wohnungsbau wird häufig gerade in ländlichen Kommunen als nicht rentabel eingeschätzt
 - Kleinere Kommunen benötigen Unterstützung
 - Erkenntnis: Künftige Bedarfe in politische Debatten auf kommunaler Ebene transportieren, koordinierende und beratende Funktion des Kreises
- Anstehende Schritte
 - Fertigstellung der Wohnraumbedarfsprognose
 - Ableitung von Handlungsfeldern und -empfehlungen
 - Werkstattgespräch für die Handlungsempfehlungen zur bedarfsgerechten wohnbaulichen Entwicklung im Kreis, 26.04.2021, 17:30-19:30 Uhr digital als Videokonferenz, Sie sind herzlich eingeladen
 - 4. Lenkungsgruppensitzung
 - Präsentation im REA nach der Sommerpause
 - Ende September breit angelegte Abschlussveranstaltung