

# Wohnungsbau in Stormarn

**gut | sicher | bezahlbar**

**Lösungsvorschlag der regionalen Wohnungswirtschaft**

**11.07.2017**

# Überblick



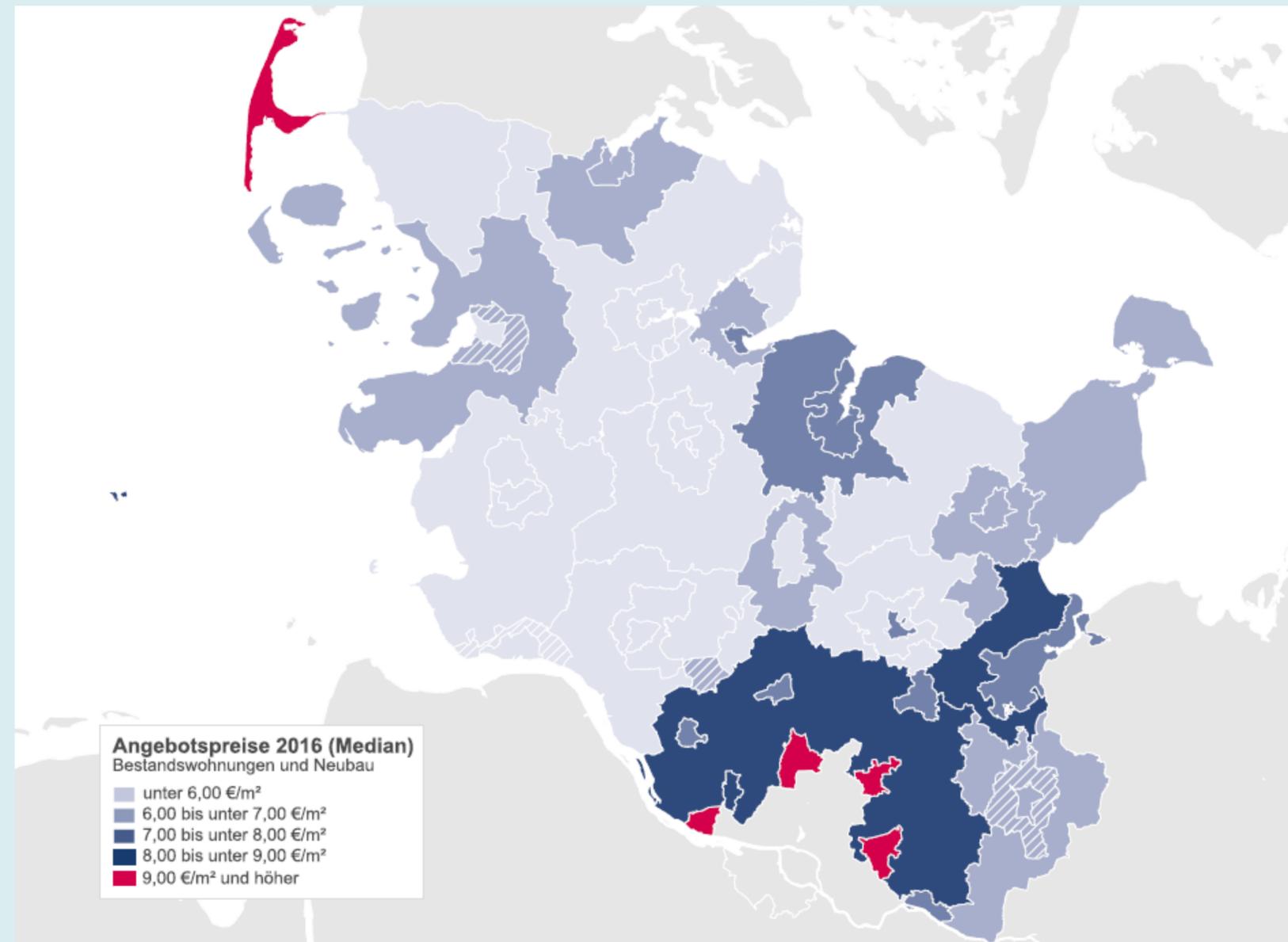
- **Wohnungsbedarf & was der Kreis will**
- **Was Wohnungsbau heute heißt.**
- **Was regionale Wohnungswirtschaft leisten kann.**

# Wohnungsbedarf Kreis Stormarn



Geförderter Wohnungsbestand		31.12.2015	31.12.2030
Ahrensburg	Stormarn	507	115
Bad Oldesloe	Stormarn	450	92
Bargteheide	Stormarn	236	100
Barsbüttel	Stormarn	98	38
Glinde	Stormarn	266	129
Großhansdorf	Stormarn	33	0
Oststeinbek	Stormarn	69	0
Reinbek	Stormarn	181	96
Reinfeld (Holstein)	Stormarn	83	40
Stapelfeld	Stormarn	5	5
Tangstedt	Stormarn	42	0
Trittau	Stormarn	36	0
Ammersbek	Stormarn	81	81
<b>Summe</b>		<b>2087</b>	<b>696</b>

# Marktausschnitt: Angebotsmieten 2016 auf Immoscout24.de



# Wohnungsbedarf Kreis Stormarn



- **6.425** = Summe (**kurzfristig** bis 2019)
- **13.586** = Summe (**mittelfristig** bis 2030)
  
- **1.308** Ø p.a. (bis 2019) ... **Ø d.I. 10 Jahre gut 1.000**
  - 572 (MFH)
  - 736 (Eigenheime)

**Aber! Eigenheim ≠ EFH (Bedarfsveränderung)**

**Gut 90% des Gebäude-Bestandes sind EFH & ZFH**

**Ø-Alter Bevölkerung: Kreis = 45,1 (SH = 44,9)**

**45% der Bevölkerung sind bereits 50 Jahre und älter**

# Was der Kreis will.



- **Gutes, sicheres, langfristig bezahlbares Wohnen (als Teil der Infrastruktur):**
  - Vor dem Hintergrund der demografischen Veränderungen.
  - Vor dem Hintergrund einer in Teilen nicht mehr gedeckten Nachfrage.
  - Vor dem Hintergrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung.
- **Benötigt werden:**
  - Bedarfsgerechte Wohnungen (heute oft in Mehrfamilienhäusern).
  - Zeitnah und in nennenswerter Zahl.
  - In Wohnquartieren mit Perspektive ...
    - ... dicht an den Infrastrukturen
    - ... mit guter sozialer Bewohnermischung/Nachbarschaft.
- **Verlässlichkeit:**
  - Dass bezahlbare Wohnungen gebaut werden – zeitnah, in nennenswerter Zahl.
  - Dass Gebautes lfd. und langfristig erhalten/modernisiert wird.
  - Dass die wirtschaftlichen Eigentümer regional verwurzelt und langfristig ansprechbar sind.

# Was Wohnungsbau heute heißt.



- **Allgemeingültig:**

- Mangelnde Verfügbarkeit baureifer Flächen – hohe Grundstückskosten.
- Hohe ordnungsrechtliche Bauvorgaben – hohe Gebäudekosten.
- Oft hohe zusätzliche Kosten infolge kommunaler Vorgaben.
- Hohe Komplexität, lange Planungs-/Genehmigungszeiten und hohe Vorlaufkosten.
- Tlw. ablehnende Haltung wohnender Mitbürger gegenüber Neuprojekten.
- Mangelnde Kapazitäten (Fachplaner, Baugewerbe, Handwerk).

# Was regionale Wohnungswirtschaft leisten kann.



- **Potenzial:**
  - 8 Wohnungsbaugenossenschaften/-unternehmen aus SH/ tlw. mit Sitz im Kreis Stormarn.
  - 73.000 Wohnungen im Bestand.
  - 600 Jahre Erfahrung im Bauen, Vermieten und Bewirtschaften von Wohnraum (in Summe).
  - Bereitschaft im Kreis Stormarn guten, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen/zu halten.
  - 400/500 Wohnungen p.a. (Neubaupotenzial bei ggf. Voraussetzungen).
  - 60/80 Mio. € Investition im Kreis Stormarn (ca. bei vorstehender Bauleistung).

# Was regionale Wohnungswirtschaft leisten kann.



## Wohnungsbau in Stormarn Kompetenzen bündeln | Partnerschaft leben



### Beirat (beratend | koordinierend)

#### Besetzung

- Kommunen/Kreis (Politik/Verwaltung)
- Wohnungsbauakteure (regionale WOWI)
- Zweck:
  - regionale Kompetenz/Know-how bündeln
  - Kooperation/dauerhafte Partnerschaft/Ansprechbarkeit für gutes, bezahlbares Wohnen

#### Aufgabe

- Klärung Bedarf (Lokalisierung)
- Klärung Flächenverfügbarkeit
- Klärung Bebaubarkeit (Was? Bis wann?)
- Klärung Konzept/Zielgruppe/Bedingungen ...
- Klärung Aufgabenteilung (Umsetzung)

### Standortbezogene Exposés

- **Bewerbung Wohnungsbauakteure** allein bzw. in AG's (u.a. abhängig von Projektgröße)
- **Ausschreibung** (ggf. bei reduziertem Grundstückspreis)
- **Bewerbung Wohnungsbauakteure** allein bzw. in AG's (u.a. abhängig von Projektgröße)

1. **Baurecht**
2. **Bauliche Umsetzung**
  - durch regionale WOWI
  - ggf. nach Ausschreibung/Zuschlag
  - mit regionalem Baugewerbe
3. **Langfristige Bewirtschaftung (Bestandspflege/Modernisierung)**
  - durch WOWI
  - im vereinbarten Konzept-Rahmen

# Was regionale Wohnungswirtschaft leisten kann.



# Gutes Wohnen: was noch dazugehört

	Gesamt	Gesamt
Hamburg	91	294.000
Mecklenburg-Vorpommern	150	270.000
Schleswig-Holstein	79	168.000
<b>Insgesamt</b>	<b>320</b>	<b>732.000</b>

„WIR SIND MIETPREISBREMSE“

**5,60**

Euro durchschnittliche Nettokaltmiete / m<sup>2</sup>

GENOSSENSCHAFTLICHE PRÜFUNGEN

**153**

nach § 53 GenG für unsere Mitgliedsgenossenschaften in 2015

SEMINARE & TAGUNGEN MIT MEHR ALS

**3.900**

Teilnehmern

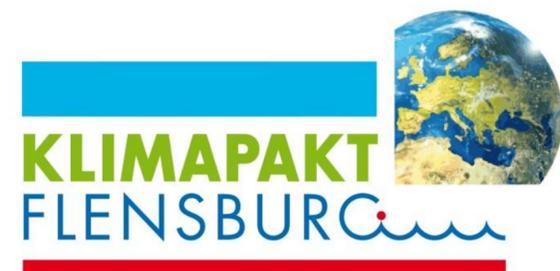
**1,584**

Mrd. Euro Investitionen in den Neubau sowie in die Modernisierung und Instandhaltung der Wohnbestände

# Wohnungswirtschaft im VNW: engagiert & verlässlich ...



... sowie in regionalen  
Klimabündnissen – z.B.



... oder bei der Sicherung eines  
guten & bezahlbaren  
Wohnungsangebotes ...

Die Wohnungswirtschaft  
Norddeutschland

VNW Verband norddeutscher  
Wohnungsunternehmen e.V.



Christoph Kostka



Schleswig-Holsteiner Erklärung  
Wohnbündnis für Schleswig-Holstein  
Starke Städte - starke Partner - attraktive Regionen

## Flüchtlingspakt

Willkommen in Schleswig-Holstein!

Integration vom ersten Tag an

– 6. Mai 2015 –

- 7. November 2016 -



# Große Aufgaben lassen sich nur gemeinsam lösen

