

HANDLUNGSFELD WOHNEN



HANDLUNGSFELD WOHNEN



Zusammenfassung

Trotz weiterer Neubauten sind die Preise für Wohnraum, auch während der Corona-Pandemie, deutlich angestiegen. Neben den Bedarfen unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen an passendem Wohnraum, gewinnt auch die Frage von bezahlbarem Wohnraum als Standortfaktor, z. B. zur Fachkräftegewinnung, vermehrt an Bedeutung.

Zahlen, Daten und Fakten

Das Bevölkerungswachstum im Kreisgebiet führt zwangsläufig zu einer Steigerung der Anzahl an Haushalten und Wohnungen. Der Bestand an Wohnungen im Kreisgebiet betrug Ende 2020 etwa 156.900, weiterhin haben dabei knapp 66 % eine Größe von drei bis fünf Zimmern. Es wurden 2020 insgesamt 1.550 neue Wohnungen fertiggestellt, 17 weniger als im Vorjahr. Tendenziell waren es eher kleinere Wohneinheiten. Etwa 53 % der neuen Wohnungen hatten eine Größe von ein bis drei Zimmern, im Jahr davor waren dies nur 44 %. Es zeichnet sich ab, dass die Anzahl der neu fertiggestellten Wohnungen 2021 im Vergleich zu den Vorjahren deutlich abnimmt. Die erteilten Baugenehmigungen für Wohngebäude sind weiter rückläufig. In 2020 sind etwa 1.460 Genehmigungen erteilt worden, ein Rückgang um etwa 250 im Vergleich zum Vorjahr (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2020).

Wie schon in den vergangenen Jahren setzt sich der Trend zur Vergrößerung der durchschnittlichen Wohnfläche je Einwohner*in fort. Nun stehen durchschnittlich je Einwohner*in 45,2 qm zur Verfügung und damit etwa 0,3 qm mehr als im Vorjahr. Im Landesvergleich ist dies immer noch der geringste Wert. Andere Kreise in Schleswig-Holstein kommen auf Werte bis zu 57,2 qm pro Einwohner*in, was mit den teilweise wesentlich niedrigeren Grundstückspreisen und der städtischen Struktur des Kreises zusammenhängt (Interkommunale Vergleichs-Systeme 2020). Etwa 4.650 Wohnungen im Kreis waren Ende 2020 durch den sozialen Wohnungsbau gefördert, etwa 200 mehr als noch im Vorjahr. Das Verhältnis der sozial

geförderten Wohnungen zu allen Wohnungen hat sich in den vergangenen Jahren wenig geändert. Der Neubau von sozial geförderten Wohnungen führt lediglich dazu, dass die Quote von 2,8 % in etwa erhalten bleibt. Eine Steigerung des Anteils ist jedoch nicht zu verzeichnen. Nach dem aktuellen Stand wird bis 2025 für etwa 14 % dieser Wohnungen die Bindungspflicht entfallen (IB.SH Mietmonitoring 2020). Da die Anzahl der Wohnungen insgesamt zunimmt, würde sich ohne einen Ausbau von sozial geförderten Wohnungen die Quote in Zukunft verringern.

Anteil sozial geförderter Wohnungen an allen Wohnungen



Quelle: Statistikamt Nord, IB.SH

Die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser sind im vergangenen Jahr, trotz Corona-Pandemie, anhaltend gestiegen. Sowohl für Neu- als auch für Bestandsbauten waren in fast allen großen Kommunen Steigerungen von deutlich über

15 % zu verzeichnen. Die Randgebiete um Hamburg wie Schenefeld, Wedel, Rellingen oder Halstenbek bleiben dabei die Spitzenreiter bei den Preisen, aber auch bisher günstigere Kommunen wie Barmstedt haben sich deutlich verteuert (Landesbausparkasse Immobilienmarktatlas 2022).

Die Eigentümerquote im Kreis wird nur im Rahmen des Zensus erhoben, 2011 wurde die Quote mit 53 % angegeben (Statistikämter des Bundes und der Länder). Voraussichtlich ab 2024 wird es hierzu neue Informationen geben. Etwa 47 % der Haushalte im Kreis Pinneberg haben demnach ein Haus oder eine Wohnung gemietet. Die Preise für Neuvermietungen sind in allen größeren Kommunen und kreisweit weiter steigend. Im Durchschnitt liegen die Quadratmeterpreise im Kreisgebiet bei 9,18 Euro pro qm. In den Kommunen im Hamburger Randgebiet liegen die Preise für Neuvermietungen inzwischen bei etwa 10 Euro pro qm und teilweise darüber (IB.SH Mietmonitoring 2020).

Der durchschnittliche Anspruch auf Wohngeld steigt im Jahr 2020 um 25 Euro auf 206 Euro, damit liegt der Kreis Pinneberg weiterhin deutlich über dem Durchschnitt des Landes von 181 Euro, bei diesem war ein Anstieg um 23 Euro zu verzeichnen. Der Bundesdurchschnitt ist noch geringer und liegt bei 177 Euro, hier betrug der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr 24 Euro. Die Zahl der Haushalte im Wohngeldbezug steigt, auch durch Reformen, um 425 Haushalte auf nunmehr 1.905 an (Statistikämter des Bundes und der Länder 2020). Auch hier zeigen sich beim Wohngeld die vergleichbar hohen Wohnkosten im Kreis Pinneberg.

Auch in den nächsten Jahren ist von steigenden Wohnkosten auszugehen. Nach einer Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung gehört der Kreis Pinneberg zu den Regionen, in denen bis 2030 nur eine geringe Leerstandsquote für Wohnungen prognostiziert wird (BBSR 2019).

Erkenntnisse partizipative Prozesse

Coronabedingt mussten sowohl die Regionalen Wohnungsmarktkonferenzen im Rahmen des Projekts „Wohnen in der Metropolregion Hamburg – bedarfsgerecht, zukunftsfähig, gemeinsam“ als auch das geplante Austauschforum Wohnen nochmals verschoben werden. Das Projekt eines gemeinsamen Wohnungsmarktmonitorings in der Metropolregion geht in diesem Jahr in die Konzeptionsphase. Das Bundesgesetz zur Mietspiegelreform tritt zu Beginn der zweiten Jahreshälfte in Kraft. Dies sieht vor, dass für Kommunen mit über 50.000 Einwohnenden Mietspiegel erstellt werden müssen. Konkretisiert wird das Gesetz durch eine Landesregelung in Schleswig-Holstein, welche entsprechende Zuständigkeiten festlegt.

Wohnmöglichkeiten für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Bedarfen oder geringen Einkommen bleiben weiterhin zentrale Themen verschiedener Gremien und Fokusgruppen. Die in den vergangenen Jahren stark gestiegenen Baukosten werden als zentrales Hemmnis für bezahlbares Wohnen angesehen. Im Bereich des Kurzzeitwohnens für Menschen mit Behinderung wurde von den politischen Gremien ein Platzfreihaltgeld beschlossen, um den Bewohner*innen des Kreises ein besseres Angebot für Kurzzeitwohnplätze vor Ort zu ermöglichen. Die Fokusgruppe Teilhabe hat eine Abfrage zum Rückkehrwunsch in das Kreisgebiet von extern untergebrachten Menschen mit Behinderung initiiert. Mit Ergebnissen ist in der zweiten Jahreshälfte zu rechnen.

Die Handlungsempfehlung „Finanzielle Anreize zum Erwerb von Belegrechten und Verlängerung von bestehenden Belegrechtsbindungen“ aus dem letztjährigen Planungsdossier wird ausführlich in den politischen Gremien beraten. Das Netzwerk der „Pinneberger Erklärung“, welches sich für die Schaffung von barrierearm gestaltetem Wohnraum einsetzt, hat sich mit der Mietpreisentwicklung im Kreisgebiet, dem Umsetzungsstand barrierefreier Bauprojekte und den Fördermöglichkeiten der Sozialen Wohnraumförderung beschäftigt. Weitere Themen waren Internetportale, die einen Schwerpunkt auf barrierefreies oder rollstuhlgerechtes Wohnen legen, sowie verschiedene Best-Practice-Beispiele inklusiv gestalteter Wohngemeinschaften aus dem Bundesgebiet.

Insgesamt betonen zahlreiche Fokusgruppen die Bedeutung von bezahlbarem Wohnen als wichtigen Standortfaktor für die Region, um z.B. in Zukunft auch genügend Fachkräfte im Kreis zu halten. Besonders mit dem weiter erwarteten Bevölkerungswachstum bleibt die Schaffung von Wohnraum eine zentrale Herausforderung. Auch die Unterbringung der Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine wird die Entwicklung des Wohnungsmarktes weiter beeinflussen.



Kauf- und Mietpreise pro qm 2021

						
Städte und Gemeinden	Einfamilienhäuser	Eigentumswohnungen	Neubau Häuser	Neubau Eigentumswohnungen	Grundstücke Einfamilienhäuser*	Neuvermietungen *
Barmstedt 	3.219,00 € (+ 31,3%)	3.006,00 €	2.763,00 € *	3.302,00 € *	225,00 €	8,24 €
Elmshorn 	3.439,00 € (+ 28,4%)	2.880,00 € (+ 25,0 %)	3.792,00 € (+ 24,9%)	3.092,00 €*	275,00 €	8,60 €
Halstenbek 	5.000,00 € (+ 28,4 %)	4.163,00 € (+ 24,8%)	5.449,00 € (+ 27,9 %)	4.252,00 €*	525,00 €	10,05 €
Pinneberg 	3.320,00 €	2.947,00 €	4.234,00 € (+ 17,2 %)	4.494,00 € (+ 22,2 %)	500,00 €	9,50 €
Quickborn 	4.066,00 € (+ 29,6%)	3.140,00 € (+ 16,2%)	4.577,00 € (+ 30,2%)	4902,00 € (+ 17,2 %)	306,00 €	9,55 €
Rellingen 	4.755,00 € (+ 19,91%)	3.947,00 € (+ 18,8%)	4.761,00 € (+ 20,1%)	4.829,00 € (+ 16,0 %)	506,00 €	10,00 €
Schenefeld 	4.828,00 € (+ 30,9%)	4.836,00 € (+ 36,6%)	4.717,00 €	5.476,00 €	450,00 €	10,28 €
Tornesch 	3.684,00 € (+ 18,0 %)	3.660,00 € (+ 34,9%)	3.287,00 €*	4.793,00 € (+ 16,1%)	300,00 €	9,20 €
Uetersen 	3.410,00 € (+ 21,1%)	2.812,00 € (+ 25,7%)	3.704,00 €	4.139,00 € (+ 24,6 %)	260,00 €	8,25 €
Wedel 	4.452,00 €	4.064,00 € (+ 22,2%)	4.571,00 €	4.955,00 €	500,00 €	9,99 €

Höchstpreise jeweils hervorgehoben, Preisanstiege um mehr als 15 % zum Vorjahr sind vermerkt.

Quellen: LBS-Immobilienmarktatlas / IB.SH Mietenmonitoring / Gutachterausschuss des Kreises Pinneberg

* Zahlen aus 2020

