

Handlungsfeld **Wohnen**





Zusammenfassung

Bezahlbarer Wohnraum, bei steigenden Wohnnebenkosten, bleibt eines der zentralen Themen, z.B. auch um genügend Fachkräfte im Kreis zu halten. Für viele Bevölkerungsgruppen gibt es Hemmnisse auf dem Wohnungsmarkt. Steigende Zinsen und Baukosten hemmen den Neubau. Erstmals seit langem sinken die Preise von bestehenden Einfamilienhäusern im Kreis. Eine Ursache hierfür kann der nicht ausreichende energetische Zustand vieler Gebäude sein.



Erkenntnisse partizipative Prozesse

Wohnungsbau und älterer Wohnungsbestand

Die Regionale Wohnungskonferenz „Berücksichtigung von Klimaschutz und Klimafolgen im Wohnungsbau“ im April 2023 beschäftigte sich neben dem klimagerechten Wohnungsbau, dem energetischen Quartiersmanagement und den Möglichkeiten natürlicher Entwässerung auch mit der Frage, wie Wohnraum bei steigenden Baukosten im Kreis realisiert werden kann. Auch das Anwachsen der Bauzinsen, lange Genehmigungs- und Realisierungszeiten sowie Fachkräftemangel in der Bauwirtschaft tragen zu Unsicherheiten im Wohnungsneubau bei. Dementsprechend ist in den nächsten Jahren für den Kreis Pinneberg mit einem deutlichen Rückgang an neu errichtetem Wohnraum zu rechnen.

Weiterhin wurde angemerkt, dass etwa die Hälfte der Wohnungen im Kreis zwischen 1949 und 1978 gebaut wurden und damit größtenteils nicht den energetischen

Anforderungen von heute entsprechen würden. Gerade für energetisch schlecht sanierten Wohnraum ist mit deutlichen Abschlägen zu rechnen, worauf auch die seit langem erstmals reduzierten Preise bei Bestandshäusern im Kreis hindeuten. Verlässliche Förderungen von Landes- und Bundeseite wurden hier angemahnt.

Auch auf der Sozialplanungskonferenz wurde diskutiert, wie es gelingen kann, den Bestand an Wohnungen besser zu nutzen. So könnte Menschen, die im Alter in zu großen Wohnhäusern leben, z.B. der Wechsel in eine andere, besser passende Wohnung ermöglicht werden. Gerade alleinstehende ältere Menschen würden gerne auf weniger Fläche leben, finden aber i.d.R. keinen bezahlbaren Wohnraum in der Umgebung. Junge Familien hingegen, die gerne mehr Platz hätten, finden keine Wohnhäuser. Hier könnten Tauschbörsen eine Option sein.

Abbau von Hürden im Wohnungsmarkt

Mehrere Fokusgruppen, verschiedene Gremien und auch die Sozialplanungskonferenz betonen die Bedeutung von bezahlbarem Wohnen als wichtigen Standortfaktor für den Kreis, um z.B. in Zukunft auch genügend Fachkräfte gewinnen zu können. Wohnmöglichkeiten für Auszubildende und Bevölkerungsgruppen mit besonderen Bedarfen oder geringem Einkommen sind weiterhin zentrale Themen. Das Thema Wohnen wird auch in anderen Handlungsfeldern wie Integration oder Inklusion noch einmal spezifisch beschrieben. Auf der Sozialplanungskonferenz stellten Hürden auf dem Wohnungsmarkt ein zentrales Diskussions-thema dar. So wurden dort Menschen mit Behinderung, Menschen in Wohnungslosigkeit oder die von dieser bedroht sind, Menschen in öffentlicher Unterbringung, Menschen mit Migrationshintergrund und Sprachbarrieren oder im SGB II-Leistungsbezug als primäre Gruppen mit Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt benannt. Aber auch für Familien und dringend benötigte Fachkräfte sind die Erschwer-nisse auf dem Wohnungsmarkt ein Hemmnis. Als mögliche Lösungsansätze wurden einmal Unterstützungsangebote, wie z.B. Angebote zum begleitenden Wohnen beim Über-gang aus der stationären Jugendhilfe, benannt. Weiterhin könnte auch der Abbau von bürokratischen Hürden ein Bei-trag sein, z.B. würden lange Bewilligungsverfahren des Job-centers dazu führen, dass Wohnungen mit mehr Quadrat-metern oder höherem Mietpreis bereits vergeben sind, bevor es einen Bescheid vom Jobcenter gibt. Außerdem sollten Rückkehrmöglichkeiten in den eigenen Wohnraum nach Aufenthalt in betreutem Wohnen verbessert werden. Auch eine veränderte Nutzung für besondere Wohnformen, die über einen Nutzungsvertrag nur für bestimmte Arten der Behinderung zugelassen wurden, sollte schneller möglich sein.

Bezahlbarer Wohnraum und Planung sozialer Wohnungsbau

Die Vergabe von Flächen sollte durch eine stärkere Pla-nung über Auflagen oder Wettbewerbe erfolgen. Bei Orts-entwicklungskonzepten könnten Bedarfe gezielt formu-liert werden, wie eine soziale Durchmischung („Drittelmix“) sowie gute Infrastruktur und gesunde Wohnverhältnisse möglich sind. Das Land hat Ende 2022 eine neue Förder-richtlinie zur Sozialen Wohnraumförderung, u.a. mit höhe-ren Zuschüssen und einer Anpassung der Bewilligungs-mieten, verabschiedet. Die großen Kommunen im Kreis befinden sich dabei in der höchsten regionalen Förder-stufe, alle anderen im Kreis in der zweithöchsten. Auch die politischen Gremien haben sich ausführlich mit der Verlängerung von Zweckbindungen beschäftigt. Die erarbeitete kreiseigene Förderrichtlinie muss nun noch einmal gemeinsam mit dem Innenministerium abgeglichen werden, ob diese im Rahmen der neuen Landesrichtlinie ergänzend noch möglich ist. Ein weiteres Thema in diesem Zusammenhang sind die Wohnnebenkosten wie Energie- und Heizkosten. Mögliche Berechtigte von Leistungen in diesem Bereich sind noch stärker durch Kampagnen über Entlastungsmöglichkeiten wie z.B. Wohngeld Plus oder Heizkostenzuschüsse zu informieren. Auf der Webseite des Kreises wurde dies schon umgesetzt.



Zahlen, Daten und Fakten

158.100

Wohnungen

4.700

Sozialwohnungen

9,51€

durchschnittliche
Neumiete

212 €

durchschnittliches
Wohngeld

Wohnungen und Wohnungsbau

- Anhaltendes Bevölkerungswachstum erhöht auch die Anzahl der Haushalte und der Wohnungen im Kreisgebiet
- Der Bestand an Wohnungen im Kreisgebiet beträgt Ende 2021 etwa 158.100 (+1.200 ggü. Vj.)
- Weiterhin haben davon knapp 66 % eine Größe von drei bis fünf Zimmern
- Mit etwa 1.250 neuen Wohnungen wurden 2021 deutlich weniger Wohnungen fertiggestellt (-300 ggü. Vj.)
- Etwa 51 % der neuen Wohnungen hatten eine Größe von ein bis drei Zimmern (-3 % ggü. Vj.)
- Die erteilten Baugenehmigungen für Wohnungen nehmen 2021 deutlich zu auf etwa 1.960 (+500 ggü. Vj.), die ersten Zahlen für 2022 zeigen einen Rückgang auf etwa 1.500
- Die Eigentümerquote im Kreis wurde letztmals im Rahmen des Zensus 2011 ermittelt und mit 53 % angegeben
- Die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohnendem steigt auch 2021 leicht auf 45,4 qm (+0,2 qm ggü. Vj.)
- Bei der durchschnittlichen Wohnfläche hat der Kreis im Landesvergleich noch den geringsten Wert
- Andere Kreise in Schleswig-Holstein kommen auf Werte bis zu 57,7 qm, was mit den dortigen teilweise wesentlich niedrigeren Grundstückspreisen und der eher städtischen Prägung des Kreises Pinneberg zusammenhängt
- Nach Prognosen des Bundesinstituts für Bevölkerungsforschung (BiB) hält der Trend zur Suburbanisierung von Großstädten in das Umland weiter an, was voraussichtlich zu einem weiteren Wohnungsbedarf im Kreis führen wird

Sozial geförderter Wohnraum

- Etwa 4.700 Wohnungen im Kreis waren Ende 2021 durch den sozialen Wohnungsbau gefördert (+50 ggü. Vj.)
- Nach dem aktuellen Stand wird bis 2026 für etwa 19 % dieser Wohnungen die Bindungspflicht entfallen
- Das Verhältnis der sozial geförderten Wohnungen zu allen Wohnungen hat sich in den vergangenen Jahren wenig geändert, die Quote bleibt für 2021 bei 2,97 % (+/- 0 ggü. Vj.)
- Erste Zahlen für 2022 deuten darauf hin, dass sich die Anzahl der sozial geförderten Wohnungen leicht verringert hat

Immobilien- und Mietpreise

- Alle Preise für die größeren Kommunen im Kreis sind in der Tabelle angegeben
- Bei den Einfamilienhäusern sinken 2022 bei Bestandsbauten in fast allen großen Kommunen erstmals die Preise leicht, bei den bestehenden Eigentumswohnungen gibt es keinen einheitlichen Trend
- Bei den Neubauten von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen steigen die Preise aufgrund der Baukosten 2022 weiter an
- Die Randgebiete um Hamburg wie Schenefeld, Wedel, Rellingen oder Halstenbek bleiben die Spitzenreiter bei den Preisen
- Die Preise für Neuvermietungen stiegen schon 2021 in allen größeren Kommunen weiter an
- Im Durchschnitt liegen die Quadratmeterpreise im Kreisgebiet bei 9,51 Euro pro qm (+0,33 Euro ggü. Vj.)
- In den Kommunen im Hamburger Randgebiet liegen die Preise für Neuvermietungen 2021 inzwischen über 10 Euro pro qm

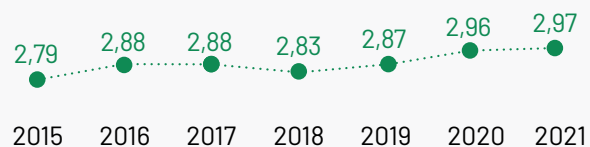
Wohngeld

- Der durchschnittliche Anspruch auf Wohngeld steigt im Kreisgebiet 2021 auf 212 Euro (+6 Euro ggü. Vj.)
- Der Kreis Pinneberg liegt weiterhin deutlich über dem Durchschnitt des Landes von 191 Euro (+10 Euro ggü. Vj.) und des Bundes mit 192 Euro (+15 Euro ggü. Vj.)
- Die Zahl der Haushalte im Wohngeldbezug steigt Ende 2021 auf 2.065 (+160 ggü. Vj.), auch aufgrund der Ausweitung des Personenkreises

Quellenangaben

Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2021 // IB.SH Mietmonitoring 2021 // Zensus 2011 // Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung 2021 // Landesbausparkasse Immobilienmarktatlas 2022 // Interkommunale Vergleichs-Systeme 2021

Anteil sozial geförderter Wohnungen an allen Wohnungen



Quellen: Statistikamt Nord, IB.SH



Kauf- und Mietpreise pro qm 2022

						
Städte und Gemeinden	Einfamilienhäuser	Eigentumswohnungen	Neubau Häuser	Neubau Eigentumswohnungen	Grundstücke Einfamilienhäuser	Neuvermietungen *
Barmstedt 	3.136,00 €	3.008,00 €	k.A.	k.A.	192,00 € (+ 18,5 %)	8,46 €
Elmshorn 	3.384,00 €	3.041,00 € (+ 5,6 %)	3.875,00 €	4.284,00 €	404,00 € (+ 46,9 %)	8,77 €
Halstenbek 	4.325,00 € (- 13,5 %)	3.609,00 € (- 13,3 %)	5.289,00 €	5.691,00 €	675,00 € (+ 28,6 %)	10,95 €
Pinneberg 	3.941,00 €	3.213,00 € (+ 9,0 %)	4.535,00 € (+ 7,1 %)	5.477,00 € (+ 21,9 %)	542,00 € (+ 8,4 %)	9,75 €
Quickborn 	4.154,00 €	3.603,00 € (+ 14,7 %)	4.289,00 € (- 6,3 %)	5.009,00 €	330,00 € (+ 24,5 %)	9,95 €
Rellingen 	4.598,00 €	3.821,00 €	4.892,00 €	5.752,00 € (+ 19,1 %)	600,00 € (+ 20,0 %)	10,38 €
Schenefeld 	4.471,00 € (- 7,4 %)	3.843,00 € (- 20,5 %)	4.510,00 €	5.476,00 € *	642,00 € (+ 42,7 %)	10,50 €
Tornesch 	3.560,00 €	3.562,00 €	4.262,00 €	5.426,00 €	400,00 € (+ 33,3 %)	9,58 €
Uetersen 	3.254,00 €	2.691,00 €	3.707,00 €	4.146,00 €	350,00 € (+ 34,6 %)	8,56 €
Wedel 	4.369,00 €	3.998,00 €	5.511,00 € (+ 20,6 %)	5.612,00 € (+ 13,3 %)	800,00 € (+ 37,3 %)	10,38 €

Höchstpreise jeweils hervorgehoben, Preisänderungen um mehr als +/- 5 % zum Vorjahr sind vermerkt.
 Quellen: LBS-Immobilienmarkttatlas / IB.SH Mietenmonitoring / Gutachterausschuss des Kreises Pinneberg

* Zahlen aus 2021

