



# **Bedarfsanalyse Sonderwohnformen Region Itzehoe**

Bericht | September 2020

Auftraggeberin: Region Itzehoe  
über  
Stadt Itzehoe  
Der Bürgermeister  
Reichenstraße 23  
25524 Itzehoe

Auftragnehmerin: ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH  
Steintwietenhof 2  
20459 Hamburg

Projektteam:  
Herr Felix Arnold  
Herr Philipp Fönschau

September 2020

Gefördert mit Mittel des Förderfonds der Metropolregion Hamburg



metropolregion hamburg

**Inhaltsverzeichnis**

**Kurzfassung**

- 1 Hintergrund und Fragestellungen ..... 1**
- 2 Rahmenbedingungen ..... 4**
  - 2.1 Wanderungen und Migration ..... 4
  - 2.2 Steigender Betreuungs- und Pflegebedarf ..... 5
  - 2.3 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen..... 6
    - 2.3.1 Finanzmärkte ..... 6
    - 2.3.2 Baukosten ..... 8
  - 2.4 Förderkulissen ..... 9
  - 2.5 Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen Region Itzehoe ..... 11
- 3 Demografische Entwicklung und Pflegebedarf ..... 13**
  - 3.1 Demografische Entwicklung ..... 13
    - 3.1.1 Entwicklung und Status quo ..... 13
    - 3.1.2 Prognose ..... 16
  - 3.2 Pflegeangebote ..... 18
    - 3.2.1 Definition..... 18
    - 3.2.2 Angebot..... 18
    - 3.2.3 Nachfrage - Status quo ..... 19
    - 3.2.4 Ausblick Nachfrage ..... 20
  - 3.3 Zwischenfazit ..... 21
- 4 Wohnbedarfe Geringverdienender ..... 22**
  - 4.1 Definition und Methodik..... 22
  - 4.2 Angebot..... 25
  - 4.3 Nachfrage - Status quo ..... 30
  - 4.4 Perspektivische Entwicklung ..... 33
  - 4.5 Zwischenfazit ..... 35
- 5 Bestands- und Bedarfsanalyse Sonderwohnformen ..... 36**
  - 5.1 Definitionen und Methodik..... 36

5.1.1	Wohnungstypen und -formen .....	36
5.1.2	Methodik - Ableitung des Angebots an barrierearmen Wohnungen .....	38
5.1.3	Methodik - Ableitung der Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen.....	38
5.1.4	Investorenmodelle und Trägerstrukturen.....	39
5.2	Barrierearme Wohnungsangebote.....	42
5.2.1	Angebot.....	42
5.2.2	Nachfrage – derzeit, Ausblick.....	45
5.3	Generationsübergreifende und gemeinschaftliche Wohnformen .....	47
5.3.1	Angebot.....	47
5.3.2	Nachfragesituation, Bedarfsstrukturen .....	48
5.4	Zwischenfazit .....	49
<b>6</b>	<b>Standortprofil.....</b>	<b>50</b>
6.1	Infrastrukturausstattung und ÖPNV-Anbindung.....	50
6.2	Kritische Marktgröße .....	54
6.3	Komplementäre Beratungs-, Wohn- oder Pflegeangebote.....	56
6.4	Standortfaktoren und Trägermodelle .....	56
6.4.1	Professionelle Investition .....	57
6.4.2	Stiftungen, Wohlfahrtsverbände und Sozialdienstleister.....	58
6.4.3	Privatinvestition .....	58
6.4.4	Baugemeinschaften.....	59
6.5	Zwischenfazit .....	59
<b>7</b>	<b>Handlungsempfehlungen .....</b>	<b>61</b>
7.1	Preisgünstige Wohnungen.....	61
7.2	Barrierearme/-freie und gemeinschaftliche Wohnformen.....	62
7.3	Informations- und Beratungsangebote.....	64
<b>8</b>	<b>Anhang.....</b>	<b>66</b>
8.1	Steckbriefe Beispielprojekte.....	66
8.3	Abbildungen .....	72

**Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1: Effektivzinssätze und Kreditvolumen für Wohnungsbaukredite an private Haushalte..... 7

Abb. 2: Bau- und Lebenshaltungskosten..... 8

Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung Region Itzehoe 2011 bis 2018 im Vergleich..... 13

Abb. 4: Altersstrukturelle Entwicklung Region Itzehoe – Vergleich 2011 zu 2018 ..... 14

Abb. 5: Anteil ab 65-Jähriger an der Gesamtbevölkerung 2018 Region Itzehoe ..... 16

Abb. 6: Bevölkerungsprognose Region Itzehoe..... 17

Abb. 7: Risiko der Pflegebedürftigkeit nach Alter (Anteil der Pflegebedürftigen an allen Personen einer Altersgruppe) .....20

Abb. 8: Rechnerische Pflegebedarfsermittlung Region Itzehoe .....20

Abb. 9: Eckdaten Wohnraumförderung Schleswig-Holstein.....23

Abb. 10: Förderkulisse Stadt Itzehoe.....24

Abb. 11: Anteil Mietwohnungen auf kommunaler Ebene Region Itzehoe .....26

Abb. 12: Anteil Wohnungen unter 60 m<sup>2</sup> Region Itzehoe.....27

Abb. 13: Angebotsmieten Stadt Itzehoe 2020 differenziert nach Baujahr.....28

Abb. 14: Angebotsmieten 2020 Stadt Itzehoe differenziert nach Wohnungsgröße .....29

Abb. 15: Anteil der Wohnungsangebote unter den Mietobergrenzen – Stadt Itzehoe ..30

Abb. 16: Anteil Mieter\*innenhaushalte Stadt Itzehoe unter den Einkommensgrenzen der S.-H.- Wohnraumförderung..... 30

Abb. 17: Bilanz preisgünstiges Marktsegment 1. Förderstufe – Stadt Itzehoe..... 32

Abb. 18: Bilanz preisgünstiges Marktsegment 2. Förderstufe – Stadt Itzehoe..... 32

Abb. 19: Empfänger\*innen von Grundsicherung im Alter vs. Personen 65 Jahre und älter – Kreis Steinburg..... 33

Abb. 20: Barrierearmer Wohnungsbestand nach Baualtersklassen .....44

Abb. 21 Barrierefreier Wohnraum: Angebots- und Nachfrageentwicklung 2018-2035..46

Abb. 22: Haus- Kinder- und Frauenärzte in der Region Itzehoe..... 51

Abb. 23: Lebensmittelmärkte in der Region Itzehoe..... 52

Abb. 24: ÖPNV Erreichbarkeit Itzehoe-Zentrum (Busanbindung)..... 54

Abb. 25: ÖPNV Erreichbarkeit Itzehoe-Zentrum (6 bis 7 Uhr) ..... 72

Abb. 26: ÖPNV Erreichbarkeit Itzehoe-Zentrum (13 bis 14 Uhr) ..... 73

Abb. 27: ÖPNV Erreichbarkeit Itzehoe-Zentrum (16 bis 17 Uhr) ..... 74

## Kurzfassung

- »» Im Untersuchungsgebiet wird zukünftig eine stabile bis leicht negative Bevölkerungsentwicklung erwartet. Während die Gruppe der unter 65-Jährigen kleiner wird, wird die Gruppe der über 65-Jährigen absolut und relativ deutlich anwachsen. Damit geht eine steigende Nachfrage nach barrierearmen/-freien Wohnungen sowie nach pflegerischen Angeboten einher.
- »» Dass bereits an der Kapazitätsgrenze operierende Pflegesystem wird noch stärker als heute unter Druck geraten. In diesem Zuge gewinnen barrierearme/-freie Wohnungsangebote an Bedeutung. So können barrierearme/-freie Wohnungsangebote eine wichtige Entlastungsfunktion für das Pflegesystem darstellen. Allerdings ist derzeit nur ein vergleichsweise kleiner Teil des vorhandenen Wohnungsangebots barrierefrei, so dass bereits heute die Nachfrage das Angebot an barrierearmen Wohnungen deutlich übersteigt.
- »» Um die bestehenden Defizite auszugleichen und dem zukünftigen Nachfrageanstieg in diesem Segment gerecht zu werden, ist eine deutliche Ausweitung des barrierearmen/-freien Angebots erforderlich. Die Steuerungsmöglichkeiten der Kommunen bestehen insbesondere bei der Flächenentwicklung und dem Wohnungsneubau. Grundsätzlich sollte die Umsetzung von barrierearmen/-freien Wohnungsangeboten in den kommenden Jahren eine prioritäre Stellung in der wohnbaulichen Entwicklung der Region Itzehoe einnehmen.
- »» Eine weitere zentrale Herausforderung ist die Bereitstellung eines bezahlbaren Wohnungsangebotes. So hat sich der Wohnungsmarkt in Itzehoe angespannt. Ausdruck dessen ist eine deutlich über der allgemeinen Teuerungsrate liegende Mietpreisentwicklung.  

Ein Defizit an preisgünstigen Wohnungen besteht insbesondere bei kleinen Wohnungen für die Gruppe der Ein- und Zweipersonenhaushalte. Dies ist auf die dynamisch steigenden Mietpreise aber mehr noch auf strukturelle Defizite zurückzuführen. So steht einer geringen Zahl kleiner preisgünstige Wohnungen vergleichsweise viele Einpersonenhaushalte (insbesondere Senioren) mit niedrigem Einkommen gegenüber. In der Konsequenz müssen die Haushalte auf größere und damit tendenziell teurere Wohnungen ausweichen.
- »» Perspektivisch wird die Gruppe der Senior\*innenhaushalte verstärkt preisgünstige Wohnungen nachfragen. So ist bereits in den letzten Jahren ein kontinuierlicher Anstieg der Leistungsempfänger in der Gruppe der über 65-Jährigen festzustellen.
- »» Aufgrund des hohen Defizits an barrierearmen/-freien und preisgünstigen Wohnungen sollte die Neubautätigkeit stärker als bisher auf das Mehrfamilienhaussegment ausgerichtet und ein möglichst hoher Anteil der Wohnungen im Rahmen der Wohnbauförderung des Landes Schleswig-Holstein realisiert

werden. Um die Wirtschaftlichkeit und die Qualität von Neubauvorhaben nicht zu gefährden, um eine ausgewogene Belegungsstruktur auch langfristig gewährleisten zu können und um einen Generationenwechsel im Bestand durch attraktive Angebote im Geschosswohnungsbau zu befördern, sollte ein Mix an Preissegmenten und Wohnungstypen realisiert werden, wenn auch mit einem deutlichen Fokus auf kleine preisgünstige Wohnungen.

- »» Grundsätzlich besteht flächendeckend ein Bedarf an barrierearmen/-freien sowie kleiner preisgünstiger Wohnungen. Für den Neubau dieser Angebote kommen insbesondere Kommunen mit einer Basisinfrastruktur (Arzt, Lebensmittelmarkt) und einer guten ÖPNV-Anbindung in Betracht. Kommunen mit einer Basisinfrastruktur sollten gezielt lokale Partner\*innen (beispielsweise Wohlfahrtsverbände, Sozialdienstleister, lokale Wohnungsbaugenossenschaften) ansprechen, um gemeinsam Umsetzungsoptionen zu prüfen. Insbesondere größere Gemeinden sollten zudem aktiv auf potenzielle (privat) Investor\*innen zugehen.
- »» Kommunen mit geringer Marktgröße, schlechter Infrastrukturausstattung und ÖPNV-Anbindung sowie fehlenden komplementären Wohn- und Pflegeangeboten sind bei der Umsetzung vor allem auf das Engagement kleinerer Privatinvestor\*innen oder lokaler Baugemeinschaften angewiesen. Bei dieser Investorengruppe besteht häufig ein größerer Informations- und Beratungsbedarf. Hier könnten die Kommunen ansetzen und entsprechende Leistungen anbieten bzw. einen Kontakt zu kompetenten Ansprechpartnern vermitteln.

## 1 Hintergrund und Fragestellungen

Die Region Itzehoe befindet sich im Südwesten Schleswig-Holsteins, besteht aus der Kreisstadt Itzehoe und 17 Umlandgemeinden und ist Teil der Metropolregion Hamburg. Auf einer Gesamtfläche von über 20.000 ha leben knapp 57.000 Einwohner\*innen (Statistikamt Nord 2018).

### »» Gute verkehrliche Anbindung

Die Region Itzehoe zeichnet sich durch eine verkehrsgünstige Lage aus. Durch die A 23 ist sie an das Bundesautobahnnetz und somit direkt an – das südöstlich in ca. 60 km Entfernung gelegene – Hamburg angebunden. In Richtung Norden verbindet die A 23 Itzehoe mit Heide. Künftig wird die A 20 aus Richtung Lübeck und Bad Segeberg kommend die Region Itzehoe queren und weiter in Richtung Bremerhaven führen. Darüber hinaus verkehren stündlich Züge der Nordbahn, der Regionalbahn Schleswig-Holstein sowie InterCity-Züge der Deutschen Bahn AG ab Itzehoe. Somit ist die Region auch per Bahn direkt mit Hamburg sowie regionalen und überregionalen Destinationen verbunden.

### »» Positive konjunkturelle Entwicklung

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage, der Nähe zu Hamburg und der vielfältigen Wirtschaftsstruktur verzeichnet die Region Itzehoe eine positive konjunkturelle Entwicklung. Zwischen 2013 und 2018 entstanden 1.180 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze. Das entspricht einem Zuwachs von 5,5 %. Der Leitsatz „region itzehoe – Hightech & Lebenslust im Norden“ verdeutlicht den Anspruch Hightech-Standort zu sein. Bedeutende Unternehmen und Institutionen sind etwa das Fraunhofer-Institut für Siliziumtechnologie, der Zementhersteller Holcim AG und Flowserve SIHI (Hersteller für Pumpensysteme). Darüber hinaus sind die Alliance Healthcare Deutschland, die Pohl-Boskamp GmbH & Co.KG, die Itzehoer Versicherungen, die zahlreichen Alten- und Pflegeheime sowie das Klinikum Itzehoe bedeutende Betriebe. Die Automobilindustrie, Pharma- und Lebensmittelbetriebe sind ebenfalls wichtige Branchen.

### »» Positive Nachfrageentwicklung auf dem Wohnungsmarkt

Die positive konjunkturelle Entwicklung schlug sich auch in einer positiven Einwohner\*innen- und damit Nachfrageentwicklung nieder. Zwischen 2011 und 2018 wuchs die Region um ca. 1.180 Einwohner\*innen bzw. 2,1 %. In der Stadt Itzehoe stieg die Einwohner\*innenzahl um 915 bzw. 3,0 % an. Eine Ursache dieser Entwicklung ist der Druck auf dem Hamburger Wohnungsmarkt, weshalb – vergleichbar mit den 1990er Jahren – wieder stärker in den umliegenden Kreisen, Städten und Gemeinden Wohnraum nachgefragt wird. Etwa 10,0 % der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten der Region pendeln nach Hamburg.



Die skizzierte günstige sozioökonomische Entwicklung der letzten Jahre führte zu einem erheblichen Nachfragedruck auf Flächen für den Wohnungsbau und vorhandenen Wohnraum in der Region.

### »» Interkommunales Wohnentwicklungskonzept Region Itzehoe

Für die Verfolgung gemeinsamer städtebaulicher und stadtplanerischer Entwicklungsziele und interkommunale Projekte wurde im Jahr 2002 eine Stadt-Umland-Kooperation gegründet (Region Itzehoe).

Um den Herausforderungen im Bereich des Wohnungsmarktes zu begegnen und entsprechend reagieren zu können, hat die Region Itzehoe ein „Interkommunales Wohnentwicklungskonzept“ erstellen lassen. Von zentraler Bedeutung ist dabei die von den Kommunen der Region beschlossene Wohnvereinbarung. Die Vereinbarung legt für den Zeitraum 2019 bis 2030 ein Kontingent von maximal 1.500 neuen Wohneinheiten in der Region Itzehoe fest; verteilt auf die Stadt Itzehoe, den ländlichen Zentralort Hohenlockstedt und einen Regionalpool bestehend aus den übrigen 16 Gemeinden. Dies entspricht einem Wohnungsneubau von ca. 125 Wohnungen im Jahr. Zum Vergleich: Zwischen 2011 und 2018 sind durchschnittlich 95 Wohnungen pro Jahr entstanden.

### »» Sonderwohnformbedarfe im Entwicklungsrahmen berücksichtigen

Das vorliegende Gutachten hat zum Ziel, den identifizierten Wohnungsbedarf von 1.500 Wohnungen zu konkretisieren und die Bedarfe an Sonderwohnformen herauszuarbeiten.

Hierzu erfolgt eine Analyse der Nachfrage und des Angebots an Sonderwohnformen in der Region Itzehoe. Sonderwohnformen umfassen ein breites Spektrum an Wohnformen. Dazu zählen insbesondere:

- altersgerechte bzw. barrierearme/-freie
- generationsübergreifende und gemeinschaftliche sowie
- bezahlbare Wohnungsformen und -angebote.

Da der Entwicklungsrahmen des Wohnentwicklungskonzepts bis 2030 eine Obergrenze für den Wohnungsneubau insgesamt definiert, wird aufgezeigt, welchen Anteil die angeführten Wohnformen bei der wohnbaulichen Entwicklung einnehmen sollten.

### »» Fragestellungen

Im Rahmen der Bedarfsanalyse „Sonderwohnformen“ sind folgende Fragestellungen von Bedeutung:

- Welche Sonderwohnformen gibt es bereits in der Region Itzehoe?
- Wie hoch ist der zukünftige Bedarf an Sonderwohnformen in der Region Itzehoe?
- Wie stellt sich der Bedarf in den unterschiedlichen Teilssegmenten (u. a. Seniorenwohnen, Wohnformen für Geringverdiener) sowie in der kleinräumigen Verteilung auf Gemeindeebene dar?
- Wie kann der damit verbundene Wohnflächenbedarf künftig sinnvoll gesteuert werden?
- Wie können Konkurrenzen zwischen den beteiligten Kommunen vermieden werden?

Neben der Bedarfsanalyse hat ALP über eine „Best-Practice“-Analyse bestehende Sonderwohnformen untersucht und Expertengespräche mit beteiligten Akteuren geführt. Im Fokus der Interviews standen Herausforderungen und Erfolgsfaktoren bei der Umsetzung von Sonderwohnformen.

## 2 Rahmenbedingungen

Auf den Wohnungsmarkt der Region Itzehoe wirken Trends und Prozesse ein, die von kommunaler Ebene nicht oder kaum beeinflusst werden können.

Zu den wichtigsten Aspekten gehören:

- Wanderungen und Migration
- Steigender Pflegebedarf
- Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

### 2.1 Wanderungen und Migration

#### »» Verstärkte Nachfrage nach innerstädtischen Wohnstandorten

Die Suburbanisierung, die für Jahrzehnte die Stadt- und Regionalentwicklung und damit die Wohnungsmärkte prägte, hat in den letzten Jahren zunächst an Bedeutung verloren. Die Zahl der Haushalte, die sich für das Wohnen an innenstadtnahen Wohnstandorten entscheidet, hat zugenommen. Gründe dafür sind der Wunsch nach kurzen Wegen, die Nähe zwischen Wohn- und Arbeitsstandort sowie ein breites und vielfältiges Einkaufs-, Kultur- und Freizeitangebot. In der Konsequenz ist der Druck auf die Kernstädte und die zentralen Lagen gestiegen. Ausdruck dessen sind dynamisch steigende Miet- und Kaufpreise für Wohnungen und Häuser. Der wachsenden Nachfrage kann der Wohnungsbau in den Kernstädten, wie z. B. Itzehoe, nur in begrenztem Umfang gerecht werden.

#### »» Stadt-Umland-Wanderungen als segmentspezifisches Ventil

Als eine Reaktion auf die ungedeckte Nachfrage in den (Kern-)Städten wandern Haushalte wieder stärker in Richtung der Stadt-Umland-Räume. In vielen Fällen fungiert das Umland als Ventil im Einfamilienhaussegment, da die hohe Nachfrage vor Ort derzeit nicht oder nur zu deutlich höheren Aufwendungen gedeckt werden kann.

#### »» Zuzug aus dem Ausland als „Stütze“ der Bevölkerungsentwicklung

Weiterhin ist – unabhängig vom Zuzug Geflüchteter – ein erheblicher Zuzug aus dem Ausland zu beobachten, der in vielen Städten und Gemeinden der Bundesrepublik den Nachfragezuwachs befeuert und zum Teil überhaupt erst ermöglicht hat. Die Ursachen liegen unter anderem in der positiven konjunkturellen Entwicklung in Deutschland und schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in einigen süd- und südosteuropäischen Staaten. Dies hat auch maßgebliche Auswirkungen auf die Region Itzehoe und die Wohnungsmärkte. Als Beispiel: Hamburg verzeichnete seit 2011 – ohne die stark durch den Zuzug von Geflüchteten beeinflussten Jahre 2015 und 2016 – einen durchschnittlichen jährlichen Wanderungsgewinn von 11.940 Personen. Im gleichen Zeitraum lag der durchschnittliche Wanderungsgewinn gegenüber dem Ausland bei 10.860 Personen.

Das bedeutet, der deutliche Nachfragezuwachs resultiert in erheblichem Umfang aus der Zuwanderung aus anderen Ländern. Dies ist auch in Schleswig-Holstein und im Kreis Steinburg zu beobachten. Im gleichen Zeitraum lag der durchschnittliche jährliche Wanderungsgewinn im Kreis bei 324 Personen und der Wanderungsgewinn aus dem Ausland bei 322 Personen.

### »» Demografischer Wandel – Änderung der Anforderungen an das Wohnen und die Daseinsvorsorge

Parallel werden die Auswirkungen des demografischen Wandels zunehmend deutlich. Die Zahl der Kinder und Jugendlichen ist in den letzten Jahren zurückgegangen und die der Senior\*innen deutlich gestiegen. Bereits heute sind mehr als 23 % der Bewohner\*innen der Region 65 Jahre und älter. Weitere 24 % sind zwischen 50 und 64 Jahre alt. Diese Entwicklung wird sich zukünftig eher weiter verstärken: Die Lebenserwartung steigt und die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre erreichen in den nächsten Jahren das Rentenalter. Damit verbunden ist auch der Trend hin zu kleineren Haushalten. Dieser ist nicht altersgruppenübergreifend zu beobachten, sondern Ausdruck altersstruktureller Verschiebungen. Einhergehend mit einer steigenden Zahl von Seniorenhaushalten gibt es erhebliche Herausforderungen in Bezug auf das Wohnen, die Wohnumfeldgestaltung und die Daseinsvorsorge vor Ort. Neben einer steigenden Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnraum dürfte der demografischen Wandel auch durch den Generationenwechsel in den Einfamilienhausbeständen aus den 1960er und 1970er Jahren zum Ausdruck kommen. Das Freisetzungspotenzial bietet dabei sowohl Chancen als auch Risiken für die lokale Wohnungsmarktentwicklung.

## 2.2 Steigender Betreuungs- und Pflegebedarf

Aufgrund der stark ansteigenden Zahl der über 65-Jährigen, sowie insbesondere der Zahl der sogenannten „Hochbetagten“ (80 Jahre und älter), wird in den nächsten Jahren auch die Zahl der Pflegebedürftigen weiter zunehmen. Die große Herausforderung wird sein, auch zukünftig eine an den Bedürfnissen der Betroffenen orientierte pflegerische Versorgung sicherzustellen. Ziel ist es, Strukturen aufzubauen, die es Pflegebedürftigen ermöglichen, möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben in ihrem gewohnten Umfeld führen zu können. Gleichzeitig müssen für all jene, die in der eigenen Häuslichkeit kein adäquates Umfeld mehr vorfinden, alternative ambulante und stationäre Wohnangebote bereitgestellt werden.

### »» Selbstbestimmtes Leben ermöglichen und Pflegeinfrastruktur entlasten

Die stationäre Pflege in einem Heim wird von einer großen Mehrheit der Pflegebedürftigen als unattraktive Lösung gesehen. Gleichzeitig hat die selbstbestimmte Lebensführung im Alter in den vergangenen Jahrzehnten an Bedeutung gewonnen und eine steigende Nachfrage nach alternativen Wohnformen für Senior\*innen ausgelöst. Insbesondere kleinere dezentrale Angebote wie Senior\*innenwohn- und Hausgemeinschaften können die Fortführung eines selbstbestimmten Lebensstiles in einem gemeinschaftlichen Umfeld ermöglichen. Die wachsende Nachfrage geht einher mit einer neuen Generation älterer Personen, die tendenziell aufgeschlossener gegenüber alternativen und gemeinschaftlichen Wohnformen ist. Anders als vorherige Generationen sind kommunale und gemeinschaftliche Konzepte wie Wohngemeinschaften und generationsübergreifendes Wohnen in den nachrückenden Generationen bekannte und akzeptierte Konzepte, die somit im Segment des altengerechten Wohnens an Akzeptanz gewinnen.

Mit Blick auf die stark belasteten Pflegeinfrastrukturen können alternative, altengerechte oder gemeinschaftliche Wohnformen eine wichtige Entlastungsfunktion einnehmen; auch ein größeres Angebot an barrierearmen Wohnungen kann Pflegestrukturen unterstützen. Eine barrierearme Wohnung und ein barrierearmes Wohnumfeld ist vielfach die Voraussetzung für ein selbstbestimmtes Wohnen in einem „ambulanten Setting“, in dem die Pflege in den eigenen vier Wänden erfolgt. So können Faktoren wie der schwellenlose Zugang zur Wohnung, breitere Türen und ebenerdige Duschen die Pflege in der eigenen Häuslichkeit vereinfachen und einen stationären Aufenthalt überflüssig machen oder zumindest hinauszögern.

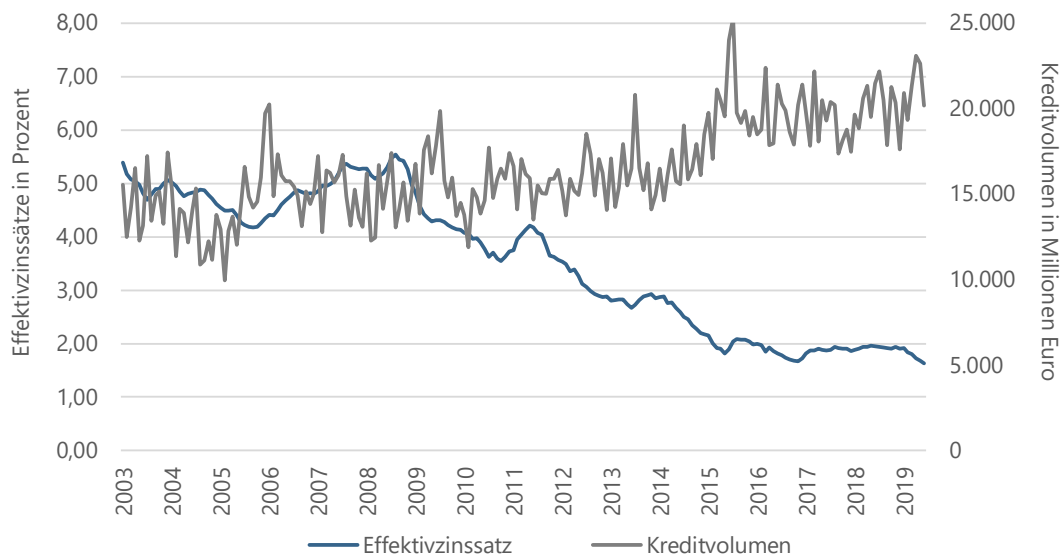
## 2.3 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

### 2.3.1 Finanzmärkte

#### »» Absinken des Zinsniveaus infolge der Schuldenkrise im Euroraum

Als Reaktion auf die Finanz- und spätere Schuldenkrise einiger Euroländer ist der Leitzins der Europäischen Zentralbank drastisch – auf aktuell null Prozent – gesenkt worden. Infolgedessen wurden klassische Geldanlagen zunehmend unattraktiv. Niedrige Zinsen und die Angst vor dem Wertverlust des Geldes wie auch die Hoffnung auf eine stabile und renditestärkere Alternative, führten zu einer höheren Nachfrage nach Immobilienwerten.

Abb. 1: Effektivzinssätze und Kreditvolumen für Wohnungsbaukredite an private Haushalte



Quelle: Deutsche Bundesbank

### »» Steigende Nachfrage nach Immobilienwerten und Wohneigentum

Durch den gesunkenen Leitzins haben sich die Rahmenbedingungen für den Erwerb und den Neubau von Immobilien verbessert. Die Zinsbelastung bei der Finanzierung von Immobilieninvestitionen ist gesunken. In der Konsequenz hat sich der Kreis von privaten Haushalten, die Wohneigentum erwerben können und wollen, vergrößert. Zudem sind aufgrund der politischen und wirtschaftlichen Stabilität sowie der (Rendite-)Potenziale verstärkt in- und ausländische Kapitalanleger\*innen auf dem deutschen Immobilienmarkt aktiv geworden. Beide Trends haben eine zum Teil erhebliche Preisdynamik ausgelöst.

Die Auswirkungen der Niedrigzinsphase spüren die Städte und Gemeinden der Region Itzehoe vor allem durch die hohe Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienhäuser, die aktuell kaum gedeckt werden kann. In der jüngeren Vergangenheit wurde dieses Segment nur in vergleichsweise geringem Umfang bedient. Derzeit stehen viele Gemeinden in den Startlöchern, um Bauland zu entwickeln. Bezüglich der avisierten Dimensionierung und zeitlichen Staffelung sollte dabei im Blick behalten werden, dass in den kommenden Jahren in größerem Umfang Bestandsimmobilien - vor allem auch im Einfamilienhaussegment - auf den Markt kommen werden.

2.3.2 Baukosten

Parallel zur gestiegenen Wohnungsnachfrage und der anziehenden Baukonjunktur sind in den vergangenen Jahren steigende Baukosten zu beobachten.

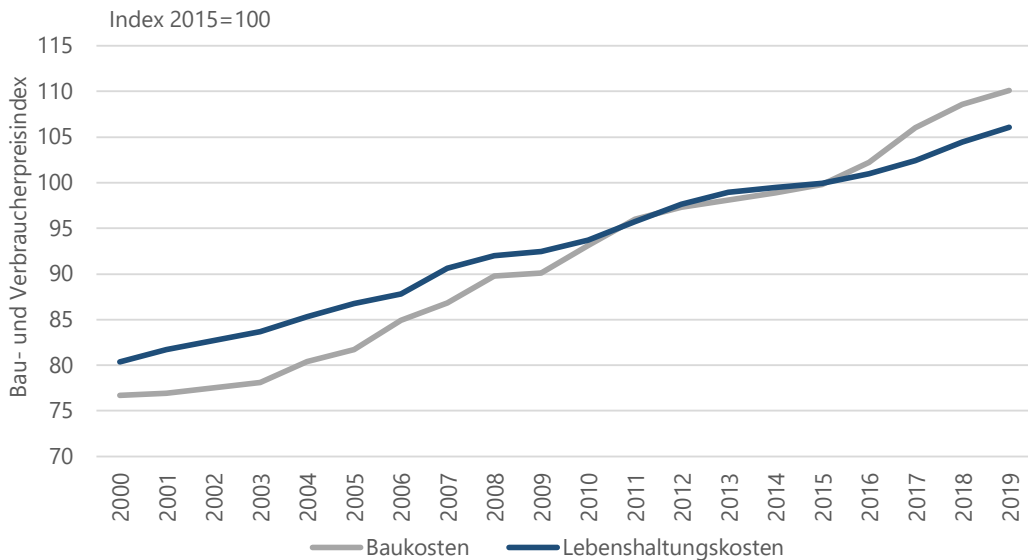
»» Anziehende Baukonjunktur und Kapazitätsengpässe

Eine Ursache dafür liegt in steigenden Rohstoffpreisen sowie Schwankungen der Baupreise infolge der zyklischen Entwicklung der Immobilienmärkte. Die anziehende Baukonjunktur führt zu einer hohen Auslastung der Bauwirtschaft und zu steigenden Baupreisen. Im Zeitraum 2000 bis 2019 lag der Anstieg der Baukosten dem statistischen Bundesamt zufolge bei 33,4 Punkten und bewegt sich damit oberhalb der Entwicklung der Lebenshaltungskosten (+25,7 Punkte).

»» Wachsende Anforderungen an das Bauen

Der größere Faktor für die Preisdynamik sind allerdings die steigenden Anforderungen an das Bauen. Der Baupreisindex berücksichtigt keine Qualitätsveränderungen oder neuen Anforderungen an den Wohnungsbau. Nimmt man diese hinzu, dürfte die Teuerung bei deutlich über 50 % liegen. Beispiele für die Verteuerung des Bauens sind steigende qualitative Ansprüche, Anforderungen an die Barrierefreiheit und den Brandschutz sowie die EnEV und das EEWärmeG. Zusätzlich wirken gestiegene Arbeitskosten durch höhere Löhne und Gehälter – aber auch gesteigener Personaleinsatz – auf die Preisentwicklung.

Abb. 2: Bau- und Lebenshaltungskosten



Quelle: DESTATIS

### »» Bezahlbares Wohnen

Die Baukosten haben direkten Einfluss auf die Höhe der Miete, die (auch in Abhängigkeit von den Renditezielen) über die wirtschaftliche Tragfähigkeit entscheidet und damit nachhaltig erzielt werden muss. Dahingehend werden die Bemühungen, bezahlbaren bzw. preisgünstigen Wohnraum bereitzustellen, durch die steigenden Kosten erschwert. Ohne öffentliche Förderung sind niedrige Mieten - auch vor dem Hintergrund steigender Grundstückspreise - kaum zu realisieren.

## 2.4 Förderkulissen

Der öffentlich geförderte (Miet-)Wohnungsbau trägt zur Entwicklung von Wohnformen für Geringverdienende bei. Zielgruppe sind Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen und bedarfsgerecht mit bezahlbarem Wohnraum versorgen können. Im Rahmen des demografischen Wandels steigt auch die Zahl älterer Menschen an, die auf geförderten (Miet-) Wohnraum angewiesen sind. Die Einkommensgrenzen ergeben sich aus § 8 SHWoFG.

In Schleswig-Holstein ist die Höhe der Förderung abhängig von der jeweiligen Regionalstufe und dem Förderweg. Der Kreis Steinburg liegt in der Regionalstufe 1 und damit auf der niedrigsten Stufe (1 bis 4). Ausgenommen ist die Stadt Itzehoe, die in die Regionalstufe 2 fällt.

### Förderweg 1

Im Förderweg 1 beträgt die Summe aus Darlehen und Zuschuss bis zu 85 % der förderfähigen Gesamtkosten (bei der 35-jährigen Zweckbindungsdauer beträgt der Investitionszuschuss 375 € pro m<sup>2</sup> geförderter Wohnfläche). Die Darlehen werden 20 Jahre lang mit 0,0 % p. a. zzgl. 0,5 % Verwaltungskosten verzinst, ab dem Jahr 21 erhöht sich der Zinssatz alle 5 Jahre um 0,25 %. Ab dem Jahr 36 werden die Darlehen mit 2,5 % p. a. zzgl. Verwaltungskosten bis zum Ende der Darlehenslaufzeit verzinst. Die geförderten Wohnungen unterliegen einer 35-jährigen Zweckbindung in Form von Miet- und Belegungsbindungen. Alternativ ist auch eine Zweckbindung von 20 Jahren möglich. In diesem Fall beginnt die Zinsprogression bereits nach 10 Jahren und der Investitionszuschuss beträgt in allen Regionalstufen einheitlich 250 €/m<sup>2</sup> geförderter Wohnfläche. Die maximal mögliche Fördermiete beträgt in der Regionalstufe 1 5,25 € pro m<sup>2</sup> (Regionalstufe 2 in der Stadt Itzehoe 5,60 €) Wohnfläche (Wfl.) (nettokalt). Nach vier mietsteigerungsfreien Jahren darf die Miete alle drei Jahre um maximal 6 % angehoben werden.

### Förderweg 2

Im Unterschied zum 1. Förderweg wird kein Investitionszuschuss gewährt. Die Darlehen werden 20 Jahre lang mit 0,0 % p. a. zzgl. 0,5 % Verwaltungskosten verzinst. Ab dem Jahr 21 werden die Darlehen mit 2,5 % p. a. zzgl. Verwaltungs-



kosten bis zum Ende der Darlehenslaufzeit verzinst. Die geförderten Wohnungen unterliegen einer 35-jährigen Zweckbindung in Form von Miet- und Belegungsbindungen. Alternativ ist eine Zweckbindung von 20 Jahren möglich. In diesem Fall beträgt das Förderdarlehen bis zu 60 % der förderfähigen Gesamtkosten. Die maximal mögliche Fördermiete beträgt 8,00 € pro m<sup>2</sup> Wfl. (netto-kalt). Nach vier mietsteigerungsfreien Jahren darf die Miete alle drei Jahre um maximal 6 % angehoben werden.

Für weitere Informationen wird auf die Arbeitshilfe für Kommunen und Investoren der Investitionsbank Schleswig-Holstein und der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. verwiesen.

### »» Bauförderung „PluSWohnen“

Um den zu erwartenden Bedarfen beim altengerechten und barrierearmen Wohnen gerecht zu werden, hat das Land Schleswig-Holstein mit dem Programm „PluSWohnen“ einen Wohnstandard für bedarfsgerechtes Wohnen entwickelt. Über das Förderprogramm soll der Neu- und Umbau von bezahlbarem und altengerechten Wohnraum unterstützt werden

Das Programm unterscheidet zwischen 3 Anforderungsstufen:

#### Anforderungsstufe 1 - Mindeststandards:

Diese Anforderungsstufe entspricht den Merkmalen von barrierefreien Wohnungen gemäß § 52 LBO mit Verweis auf die Liste der Technischen Baubestimmungen (LTB). Sie stellt damit den derzeit geforderten Mindeststandard des barrierefreien Bauens im Sinne der Landesbauordnung dar.

#### Anforderungsstufe 2 - rollstuhlgerechte Wohnungen:

Diese Anforderungsstufe entspricht der Anforderungsstufe 1 und wird ergänzt um den Zusatz „R“ für rollstuhlgerecht im Sinne der DIN 18040. Die damit verbundene Berücksichtigung zusätzlicher Bewegungsflächen in einem angemessenen Verhältnis zur Wohnfläche muss gegenüber der Bewilligungsstelle mit Bezug auf die jeweilige Funktionalität des Grundrisses individuell abgestimmt werden.

#### Anforderungsstufe 3 - wohnen mit taktilen, visuellen und akustischen Hilfen:

Diese Anforderungsstufe entspricht den Anforderungsstufen 1 oder 2, ist jedoch ergänzt um zielgruppenspezifische Sondermerkmale im Sinne der DIN 18040 (taktil, visuell, akustisch). Diese zusätzlichen Merkmale betreffen sowohl die Wohnung selbst als auch die Erschließungsbereiche im Gebäude sowie die Zuwegung. Aus der Systematik wird deutlich, dass eine Entscheidung für die Stufe 1 oder 2 schon vor Baubeginn zu treffen ist. Denn aufgrund der veränderten Bewegungsflächen innerhalb dieser Anforderungsstufen werden nachträgliche Umbauten nur in Ausnahmefällen wirtschaftlich sinnvoll umsetzbar

sein. Die ggf. durch die unterschiedlichen Anforderungsstufen entstehenden Mehrkosten werden auf ihre Angemessenheit hin auf Basis des vorgelegten Konzeptes durch die Bewilligungsstelle geprüft.

## 2.5 Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen Region Itzehoe

### »» Wohnvereinbarung 2019-2030

Die bisherige Wohnvereinbarung der Region Itzehoe („Zielformulierung Wohnen“) ist im Jahr 2015 ausgelaufen, weshalb die Erstellung einer neuen Wohnvereinbarung für den Zeitraum 2019-2030 beschlossen wurde.

Die Wohnvereinbarung ersetzt die bisherige Struktur einzelner (separater) kommunaler Kontingente. Auch die Möglichkeit einer Kontingentübertragung zwischen Kommunen ist zukünftig nicht mehr vorgesehen. Anstelle der kommunalen Kontingente beinhaltet die neue Wohnvereinbarung einen regionsweiten Wohnentwicklungspool für alle Kommunen - ausgenommen die Zentralorte Itzehoe und Hohenlockstedt, für die separate Kontingente vereinbart wurden.

### »» Abgeleiteter Bedarf von 1.500 Wohnungen

Die Region Itzehoe strebt eine bedarfsgerechte Entwicklung von insgesamt 1.500 Wohneinheiten im Zeitraum 2019-2030 an. Dieser Wohnentwicklungsrahmen basiert auf dem prognostisch ermittelten Bedarf von 1.370 Wohneinheiten (WE), der in Abstimmung mit der Landesplanung und unter Berücksichtigung einer Wachstumsreserve auf 1.500 Wohneinheiten erweitert wurde. Die Kontingente verteilen sich dabei wie folgt:

Auf die Gemeinden Itzehoe und Hohenlockstedt entfallen 670<sup>1</sup> bzw. 200 WE. Für die Gemeinden (exkl. Itzehoe und Hohenlockstedt) wird ein regionsweiter Wohnentwicklungspool gebildet. Zu Beginn der Vereinbarung befinden sich 630 Wohneinheiten im regionsweiten Wohnentwicklungspool. In den Folgejahren kann sich dieser ggf. durch Zuflüsse aus nicht realisierten Wohneinheiten der zentralen Orte Itzehoe (Mittelzentrum) und Hohenlockstedt (Ländlicher Zentralort) verändern. Die Übertragung der nicht realisierten Wohneinheiten in den regionsweiten Wohnentwicklungspool erfolgt im Turnus von zwei Jahren.

---

<sup>1</sup> Unter Berücksichtigung der Übertragung von 40 und 15 Wohneinheiten an die Gemeinden Oldendorf und Ottenbüttel.

### »» 10 % Entwicklungsrahmen in Schleswig-Holstein

Der Wohnentwicklungsrahmen kann vor 2030 bedarfsgerecht angepasst werden, sofern ein entsprechender Bedarf nachgewiesen werden kann. Eine wohnbauliche Entwicklung in den Gemeinden um mehr als 10 % ausgehend vom Wohnungsbestand am 31.12.2017 ist mit Ausnahme der zentralen Orte Itzehoe und Hohenlockstedt allerdings nicht zulässig.

## 3 Demografische Entwicklung und Pflegebedarf

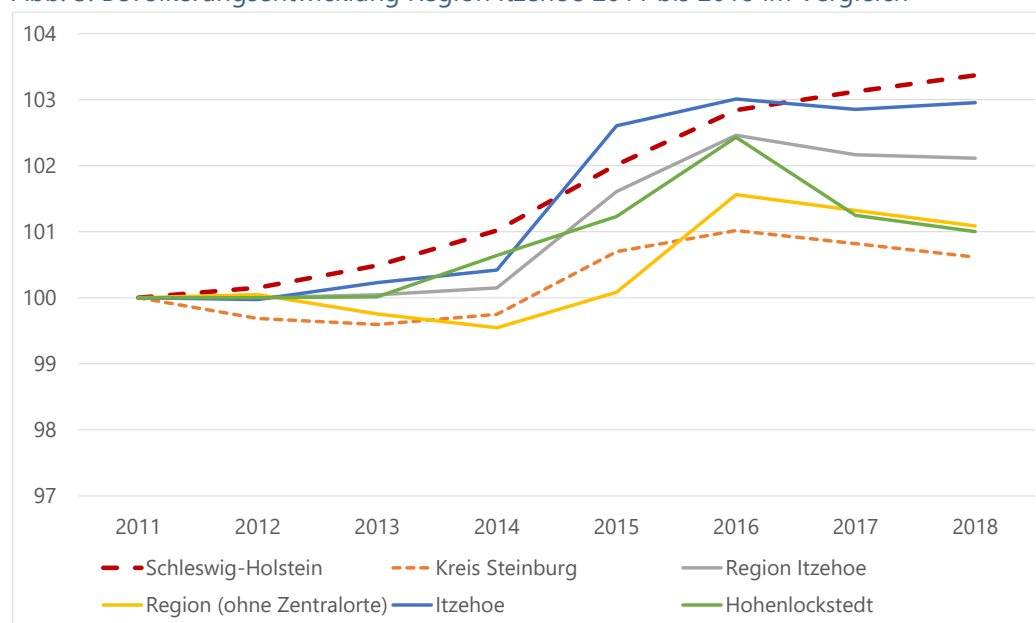
### 3.1 Demografische Entwicklung

#### 3.1.1 Entwicklung und Status quo

##### »» Positive Bevölkerungsentwicklung in der Region

Gemäß Fortschreibung der Einwohnerzahlen laut Statistikamt Nord lebten in der Region Itzehoe Ende 2018 rund 56.960 Einwohner\*innen. Seit 2011 wuchs die Zahl der Einwohner\*innen um 1.180 Personen an, was einem Anstieg von 2,1 % entspricht. Im Vergleich zum Land Schleswig-Holstein (+3,4 %) lag hiermit eine eher unterdurchschnittliche Entwicklung vor. Der Kreis Steinburg verzeichnete im gleichen Zeitraum eine noch geringere Dynamik (+0,6 % bzw. +800 Einwohner\*innen). Das bedeutet, ohne die (auf den Kreis bezogen) überdurchschnittlich gute Einwohner\*innenentwicklung der Region Itzehoe wäre die Einwohner\*innenzahl im Kreis sogar leicht rückläufig gewesen.

Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung Region Itzehoe 2011 bis 2018 im Vergleich



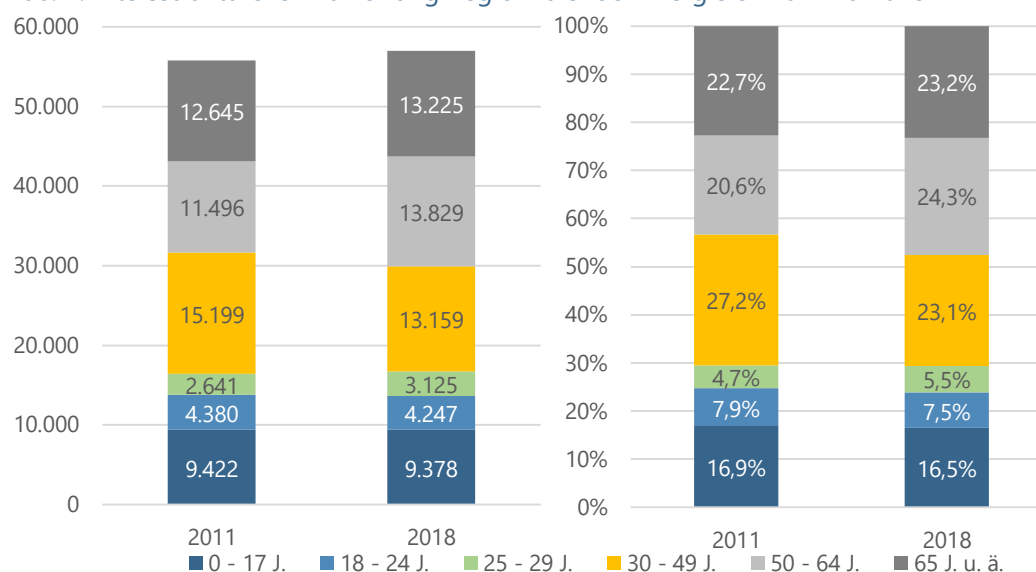
##### »» Verschiebung der Altersstruktur

Das Geburtendefizit sowie das altersselektive Wanderungsverhalten führten zu Verschiebungen in der Altersstruktur in den Städten und Gemeinden in der Region Itzehoe. Deutschlandweit ist zu beobachten, dass die Zahl wie auch der Anteil von Kindern und Jugendlichen im betrachteten Zeitraum rückläufig war. Dabei war die diesbezügliche Entwicklung in der Region Itzehoe insgesamt noch vergleichsweise moderat ausgeprägt. Die Zahl wie auch der Anteil von Senior\*innen stieg in Deutschland kontinuierlich an. Dieser Prozess, der auch für die Region Itzehoe charakteristisch war, stellt sich allerdings bei teilräumlicher Betrachtung der Region heterogen dar.

## »»» Stabile Situation im Vergleich 2011 zu 2018 bei Kindern und Jugendlichen

Trotz des Geburtendefizits stellt sich derzeit (2018) der Anteil der unter 18-Jährigen im Vergleich zu 2011 weitgehend unverändert dar. Ursächlich hierfür ist der Zuzug von Familien (saldierte Betrachtung). Der Anteil an der Gesamtbevölkerung liegt bei 16,5 % (ca. 9.380 Personen). Seit 2011 ist er um 0,4 Prozentpunkte bzw. um rund 40 Personen zurückgegangen (vgl. Abb. 4). Der Rückgang bezieht sich vor allem auf die ländlichen Gemeinden (-184 Personen), wobei es auch hier ein Nebeneinander von deutlichen Rückgängen und Zuwächsen gibt. Derzeit ist der Anteil der unter 18-Jährigen in der ländlichen Kommunen mit 16,9 % noch etwas höher als im Regionsdurchschnitt ausgeprägt. Einen überdurchschnittlich hohen Anteil unter 18-Jähriger weisen vor allem Krempermoor (19,7 %), Ottenbüttel (18,4 %), Schlotfeld (18,3 %), Lägerdorf (18,0 %) und Breitenburg (17,9 %) auf. Demgegenüber ist dieser in Bekmünde (10,1 %), Kremperheide (14,5 %) und Heiligenstedten (15,6 %) eher niedrig ausgeprägt. Die stärksten absoluten Zuwächse gab es in Breitenburg (+78 Personen) und Lägerdorf (+30), die deutlichsten Rückgänge in Kremperheide (-70), Hohenaspe (-68) und Heiligenstedten (-57). Demgegenüber stieg die Zahl von Kindern und Jugendlichen in Itzehoe an (+208 Personen).

Abb. 4: Altersstrukturelle Entwicklung Region Itzehoe – Vergleich 2011 zu 2018



## »»» Derzeit positive Entwicklung bei Personen im Erwerbsalter

Der Anteil der Einwohner\*innen im Erwerbsalter (18- bis 65-Jährige, gebildet aus den in der Abb. 4 dargestellten vier Altersgruppen) blieb im Vergleich 2011 zu 2018 konstant bei 60,3 %. In absoluten Zahlen lag allerdings ein Anstieg um 640 Personen auf insgesamt 34.360 Einwohner\*innen vor. Bei teilräumlicher Betrachtung wie auch bei der Betrachtung nach Altersgruppen lassen sich allerdings Unterschiede konstatieren. Die Zahl der jungen Erwachsenen (18- bis inkl. 24 Jahre)

hat sich seit 2011 um 130 auf 4.240 reduziert. Dies betrifft vor allem die Umlandgemeinden sowie Hohenlockstedt. In Itzehoe ist Ihre Anzahl weitgehend stabil geblieben. Für die Altersgruppe 25 bis inkl. 29 Jahre lässt sich absolut (+480 Personen) wie anteilsseitig ein Zuwachs feststellen, der sich daneben in allen Teilräumen der Region Itzehoe niedergeschlagen hat. Demgegenüber hat sich die Zahl der 30- bis 50-Jährigen (- 2.040 Personen) wie auch ihr Bevölkerungsanteil deutlich reduziert. Dies ist insbesondere in den ländlichen Gemeinden in der Region besonders stark ausgeprägt. Ursächlich ist nicht (per se) die geringe Attraktivität dieser Gemeinden als Wohnort für diese Altersgruppe, sondern der natürliche Alterungsprozess. Im Gegenzug ist die Gruppe der 50- bis 65-Jährigen um 2.330 Personen bzw. anteilmäßig von 20,6 % auf 24,3 % angewachsen. Ursächlich für dieses Wachstum ist vor allem das „altersstrukturelle Nachrücken“ der geburtenstarken Jahrgänge der (End-)1950er und der 1960er Jahre. Sie werden in den kommenden Jahren das Rentenalter erreichen; die Anzahl der Senior\*innen wird dementsprechend erheblich zunehmen.

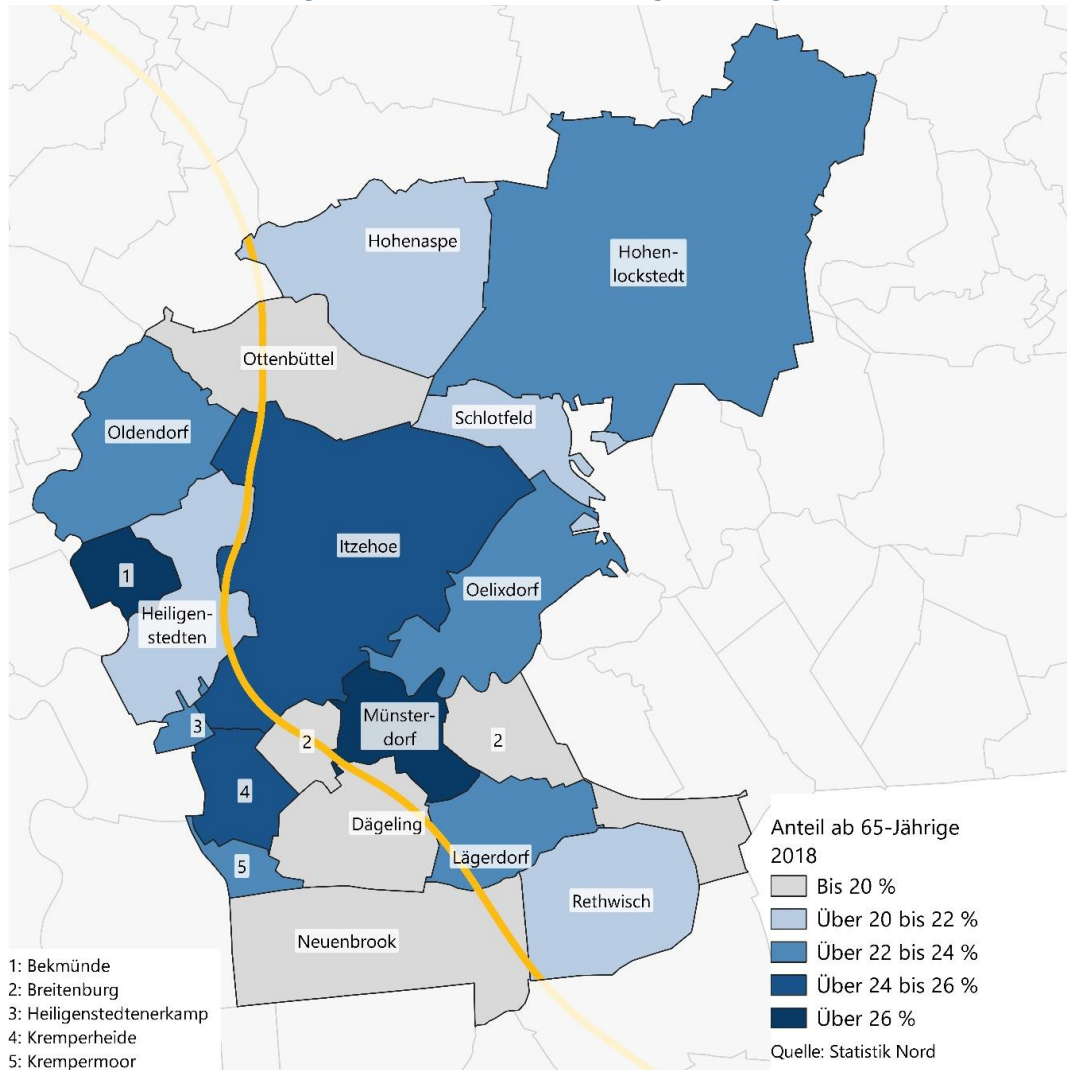
### »» Steigender Anteil von Senior\*innen

Im gewählten Zeitvergleich lässt sich für die Region Itzehoe eine Zunahme bei den über 64-Jährigen festhalten: In Relation 2011 zu 2018 stieg der Anteil dieser Bevölkerungsgruppe um 0,5 %-Punkte auf 23,2 %. Damit rangiert dieser Wert leicht über dem des Kreises Steinburg (22,8 %) sowie dem des Landes Schleswig-Holstein (23,0 %). Absolut entspricht dies einem Zuwachs um 580 Personen. Innerhalb der Region liegen dabei maßgebliche Unterschiede vor: In Dägeling (15,6 %), Neuenbrook (15,6 %), Lägerdorf (17,1 %) und Ottenbüttel (18,7 %) ist der Seniorenanteil noch vergleichsweise gering. Demgegenüber ist in Münsterdorf (28,4 %), Bekmünde (30,9 %), Kremperheide (25,6 %), Itzehoe (24,0 %) und Krempermoor (24,0 %) eine eher ältere Bevölkerungsstruktur charakteristisch (vgl. Abb. 5).

### »» Veränderung der Bedürfnisse und Anforderungen

Mit der Verschiebung der Altersstruktur und vor allem im Zuge der Zunahme der Zahl der Senior\*innen ergeben sich wachsende Herausforderungen in Bezug auf das Wohnen, die Wohnumfeldgestaltung und die Daseinsvorsorge. Dazu gehört ein steigender Bedarf an kleinen – und im Zuge niedriger Renten – preisgünstigen, barrierearmen Wohnungen, der Abbau von Barrieren im Wohnumfeld sowie eine gute Erreichbarkeit der medizinischen Versorgung, Nahversorgung und die Möglichkeit, soziale Kontakte zu pflegen. Daraus ergeben sich vor allem für die kleineren Gemeinden erhebliche Herausforderungen.

Abb. 5: Anteil ab 65-Jähriger an der Gesamtbevölkerung 2018 Region Itzehoe



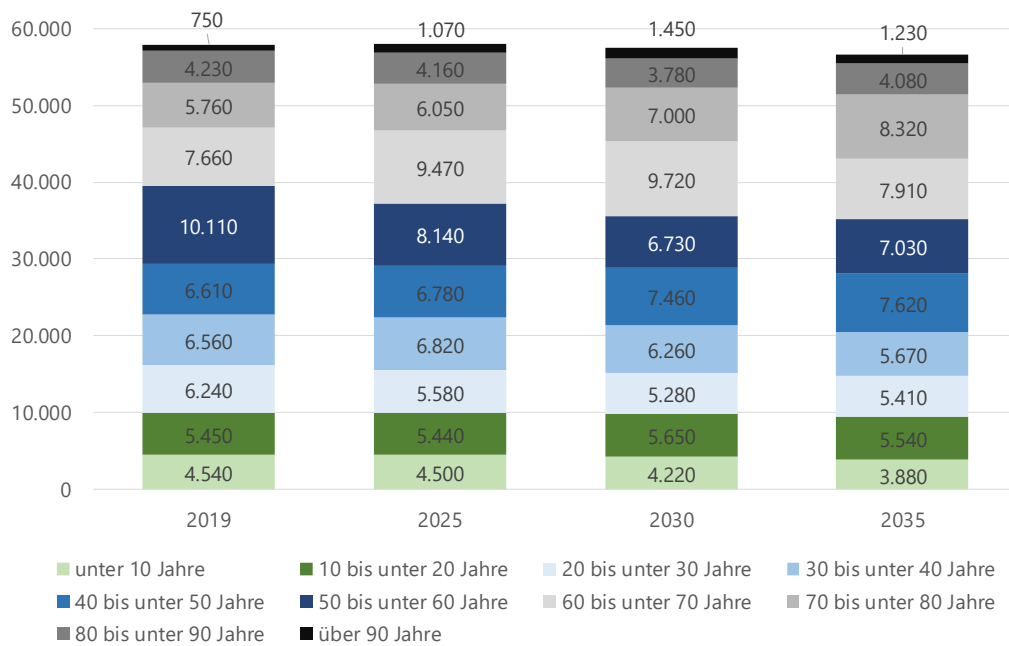
### 3.1.2 Prognose

#### » Kleinräumige Bevölkerungsprognose 2019 bis 2035

Die von ALP für den Kreis Steinburg erarbeitete Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für die Gemeinden des Kreis Steinburg ermittelt für die Region Itzehoe im Zeitraum 31.12.2019 bis 31.12.2035 einen (moderaten) Einwohner\*innenrückgang von rd. 2 % auf 56.700 Personen.<sup>2</sup> Die Einwohner\*innenentwicklung zeichnet sich im Beginn durch (annähernd) konstante Werte aus, im Zeitverlauf nehmen die Einwohner\*innenverluste jedoch leicht zu. Ursächlich für diese Entwicklung ist ausschließlich die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung. So steigt die Zahl der Sterbefälle kontinuierlich an, wohingegen die Zahl der Geburten leicht sinkt. Der positive Wanderungssaldo bleibt hingegen weitestgehend konstant.

<sup>2</sup> Datenbasis sind Melderegisterdaten der Kommunen mit dem Stand 31.12.2019

Abb. 6: Bevölkerungsprognose Region Itzehoe



Quelle: ALP

»»» Weitere Verschiebung der Altersstruktur

Die dargestellte altersstrukturelle Entwicklung der vergangenen Jahre (vgl. 3.1.1) wird sich zukünftig weiter fortsetzen.

Die vergleichsweise geringe Zahl von Personen in der Familiengründungsphase führt mittelfristig zu einem absoluten und relativen Rückgang bei den Kindern (unter 10-Jährige) in nahezu allen Kommunen der Region. Der Anteil der Kinder unter 10 Jahre wird in der Region um rund 15 % zurückgehen. Das entspricht einem Rückgang in dieser Altersgruppe von rund 660 Kindern bis zum Jahr 2035. Vergleichsweise konstant ist die Gruppe der 10 bis 20-Jährigen (+90 Personen). Deutliche Rückgänge sind hingegen bei der Gruppe der 20 bis 40-Jährigen zu erwarten (-1.720 Personen). Die Gruppe der 40 bis 60-Jährigen wird ebenfalls Einwohner\*innenrückgänge verzeichnen (-2.070 Personen).

»»» Zuwachs der Zahl der Senior\*innen

Die einzige Bevölkerungsgruppe, die in allen Kommunen wachsen wird, ist die Gruppe der Senior\*innen und Hochbetagten. In den nächsten Jahren kommen die geburtenstarken Jahrgänge der (End-)1950er und der 1960er Jahre in das Rentenalter. Das führt dazu, dass der Anteil und die Zahl der Senior\*innen (60+) erheblich zunehmen werden. In der Region ist für diese Altersgruppe ein Anstieg um 17 % bzw. 3.140 Personen zu erwarten.



### 3.2 Pflegeangebote

Im Folgendem wird die Nachfrage nach, und das Angebot an, pflegerischen Infrastrukturen dargestellt. Dieses Kapital dient dazu, einen erweiterten Begründungszusammenhang für die Forcierung des Neubaus altengerechter Wohnungen zu geben. Ein ausreichendes Angebot an barrierearmen/-freien Wohnungen ist der zentrale Schlüssel, um älteren Menschen möglichst lange ein selbstbestimmtes Wohnen in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen und damit die Sozial- und Pflegesysteme erheblich zu entlasten.

#### 3.2.1 Definition

In der Pflege wird allgemein zwischen drei Formen der Betreuung unterschieden. Je nach persönlichem Bedarf und der vorhandenen Pflegestufe kommen stationäre, teilstationäre und ambulante Pflegeangebote in Frage.

**Stationäre Pflege** beschreibt den Aufenthalt in einer Einrichtung (Pflegeheim), in der Pflegebedürftige unter ständiger Aufsicht untergebracht, gepflegt und durch Fachpersonal betreut werden können. Eine stationäre Pflege kommt infrage, wenn eine angemessene Versorgung und Betreuung der pflegebedürftigen Person durch eine ambulante Pflege nicht mehr ausreichend gewährleistet werden kann.

**Tagespflege** stellt ein typisches teilstationäres Pflegeangebot dar. Das Konzept Tagespflege ist ein Angebot für Menschen, bei denen eine kontinuierliche Anwesenheit notwendig ist, eine durchgehende Pflege aber nicht. Reichen die zeitlich begrenzten Besuche der ambulanten Pflegedienste zu Hause nicht aus, kann eine Tagespflegeeinrichtung eine sonst notwendige stationäre Unterbringung ersetzen und somit die Bedarfe im stationären Bereich verringern.

Betreuung oder **Pflege** können auch **in ambulanter Form** in häuslicher Umgebung erfolgen. Besteht kein Bedarf an einer ganztägig-kontinuierlichen Betreuung oder einer stationären Versorgung, kann die Pflege ambulant von Familienmitgliedern oder einem mobilen Pflegedienst übernommen werden.

#### 3.2.2 Angebot

##### »» Pflegestandorte in der Region

Zur Pflegeinfrastruktur im Untersuchungsgebiet gehören 11 stationäre Pflegeeinrichtungen mit insgesamt 877 Plätzen. Die Standorte konzentrieren sich innerhalb des Untersuchungsgebietes hauptsächlich auf die Stadt Itzehoe und den ländlichen Zentralort Hohenlockstedt. Eine weitere stationäre Einrichtung befindet sich in der Gemeinde Lägerdorf. 77 % des stationären Pflegeangebotes befindet sich in der Stadt Itzehoe (673 Plätze), die Gemeinde Hohenlockstedt verfügt über 128

Plätze, Lägerdorf über 76. Am Standort Lägerdorf ist eine Erweiterung der Kapazitäten vorgesehen.

Die Region Itzehoe verfügt derzeit über ein begrenztes Angebot an teilstationären Pflegeangeboten. Derzeit bieten zwei Einrichtungen in Itzehoe Tagespflege an. Im Umland sind aktuell keine Tagespflegeangebote vorhanden.

### »» Leicht unterdurchschnittliche Ausstattung an stationären Pflegeplätzen

Im Vergleich zum Kreis Steinburg verfügt die Region Itzehoe über eine leicht unterdurchschnittliche Ausstattung an Pflegeplätzen. Während kreisweit rund 60 Pflegeplätze pro 1.000 über 65-Jährige vorhanden sind, kommen im Untersuchungsgebiet 58 Pflegeplätze auf 1.000 über 65-Jährige.

### 3.2.3 Nachfrage - Status quo

Die Entwicklung der Zahl der Pflegebedürftigen ist eng mit der Alterung der Bevölkerung verknüpft. Abb. 7 zeigt, dass der Anteil der Pflegebedürftigen mit zunehmendem Alter ansteigt. Während bei den 75- bis 80-Jährigen nur knapp 10 % pflegebedürftig sind, beträgt der Anteil bei der Gruppe der über 90-Jährigen 60 %. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung steigt die Zahl der Menschen, die ein pflegerrelevantes Alter erreichen, kontinuierlich an.

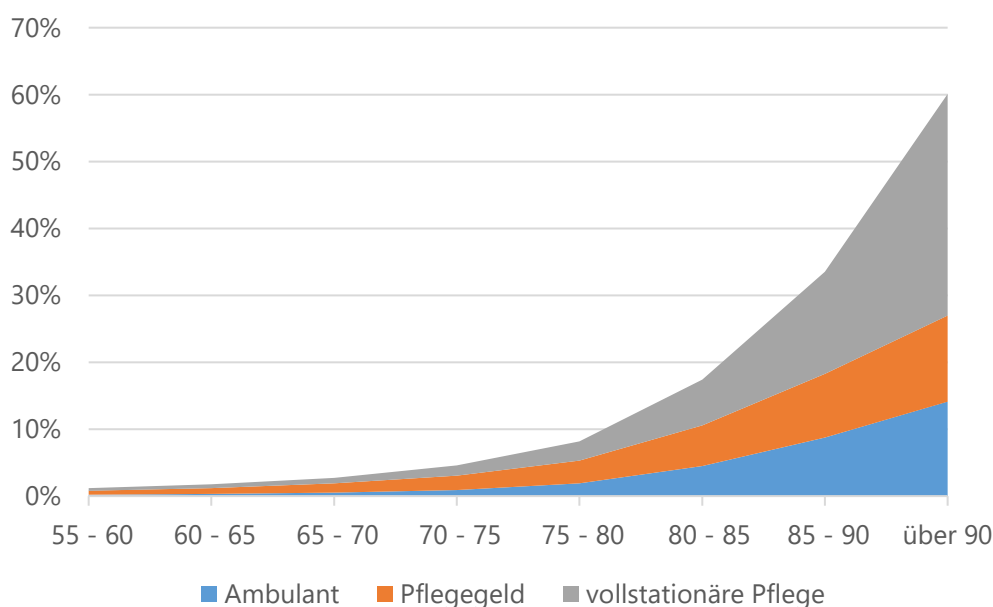
### »» 2.100 Pflegebedürftige in der Region Itzehoe

Im Untersuchungsgebiet sind aktuell ca. 2.100 Personen pflegebedürftig, davon werden ca. 470 ambulant pflegerisch betreut, ca. 830 erhalten eine vollstationäre Pflege und ca. 800 beziehen ausschließlich Pflegegeld (d. h. die Pflege wird im Regelfall durch Angehörige geleistet).

Im Jahr 2018 gibt es in der Stadt Itzehoe rund 1.250 Pflegebedürftige. Auf die ambulante Betreuung entfallen 280 Plätze, 500 Personen sind auf eine vollstationäre Pflege angewiesen. 470 Personen in der Stadt Itzehoe beziehen ausschließlich Pflegegeld.

In den Umlandgemeinden gibt es im Jahr 2018 insgesamt rund 840 Pflegebedürftige. 190 von ihnen werden ambulant betreut, 320 nehmen eine vollstationäre Pflege in Anspruch, 330 Pflegebedürftige beziehen ausschließlich Pflegegeld.

Abb. 7: Risiko der Pflegebedürftigkeit nach Alter (Anteil der Pflegebedürftigen an allen Personen einer Altersgruppe)



Quelle: ALP, Statistisches Landesamt

### 3.2.4 Ausblick Nachfrage

Die rechnerische Pflegebedarfsermittlung (siehe Abb. 8), zeigt die Entwicklung der Zahl der Pflegebedürftigen differenziert nach ambulanter und vollstationärer Pflege sowie Bezug von Pflegegeld bis zum Jahr 2030. Die Berechnung unterstellt konstante geschlechterspezifische Pflegequoten in den einzelnen Altersklassen und einen ausschließlich im Untersuchungsgebiet gedeckten Bedarf.

Für das Jahr 2030 geht ALP prognostisch von 2.547 Pflegebedürftigen für das Untersuchungsgebiet aus, was einem Anstieg gegenüber 2018 von 21 % entspricht. Am stärksten wird der Pflegebedarf im Bereich der vollstationären Pflege steigen (+238 Plätze bzw. +28,9 %).

Abb. 8: Rechnerische Pflegebedarfsermittlung Region Itzehoe

Jahr	Insgesamt	Ambulant	Pflegegeld	vollstationäre Pflege
<b>2018</b>	<b>2097</b>	<b>469</b>	<b>802</b>	<b>825</b>
<b>2030</b>	<b>2547</b>	<b>573</b>	<b>911</b>	<b>1064</b>
Bilanz (2018 - 2030)	Insgesamt	Ambulant	Pflegegeld	vollstationäre Pflege
	<b>451</b>	<b>104</b>	<b>109</b>	<b>238</b>

Quelle: ALP

### »»» Barrierearmer Wohnraum kann Pflege entlasten

Wie bereits eingangs angeführt, kann ein größeres Angebot an altengerechten, barrierearmen Wohnungen dazu beitragen, die Abhängigkeit von stationären Pflegeangeboten zu verringern. Eine barrierefrei ausgestattete Wohnung kann in vielen Fällen eine Pflege in einem „ambulanten Setting“ vereinfachen oder sogar erst ermöglichen.

Ein größeres barrierearmes Wohnungsangebot kann somit dazu beitragen, ein Nachfrageüberhang in der stationären Pflege zu verringern. Zur Deckung der zukünftigen Bedarfe ist daneben anstelle zentraler stationärer Angebote stärker die Entwicklung von kleineren, dezentralen Angeboten umzusetzen.

### 3.3 Zwischenfazit



#### Zusammenfassung

- Insgesamt stabile Bevölkerungsentwicklung
- Prognose: Deutlicher Anstieg bei den über 60-Jährigen
- Konzentration der pflegerischen Angebote auf die Stadt Itzehoe
- Nachfrage nach Pflegeleistungen wird steigen
- Altengerechte Wohnungsangebote können eine Entlastungsfunktion für das Pflegesystem darstellen

## 4 Wohnbedarfe Geringverdienender

### »» Bedarfe preisgünstiger Wohnraum

Aus wohnungspolitischer Perspektive stellt die Versorgung der Haushalte mit einer niedrigen Wohnkaufkraft ein zentrales Handlungsfeld dar. Im Rahmen der vorliegenden Analyse ergeben sich deshalb die in diesem Zusammenhang relevanten folgenden drei Fragestellungen:

- Wie hoch ist derzeit der Bedarf an preiswerten Wohnungen? Liegt ein Nachfrageüberhang vor? Wenn ja, in welcher Höhe?
- Wie hoch ist der segment- bzw. zielgruppenspezifische Bedarf?
- Können Aussagen hinsichtlich der zukünftigen Nachfrage getroffen werden

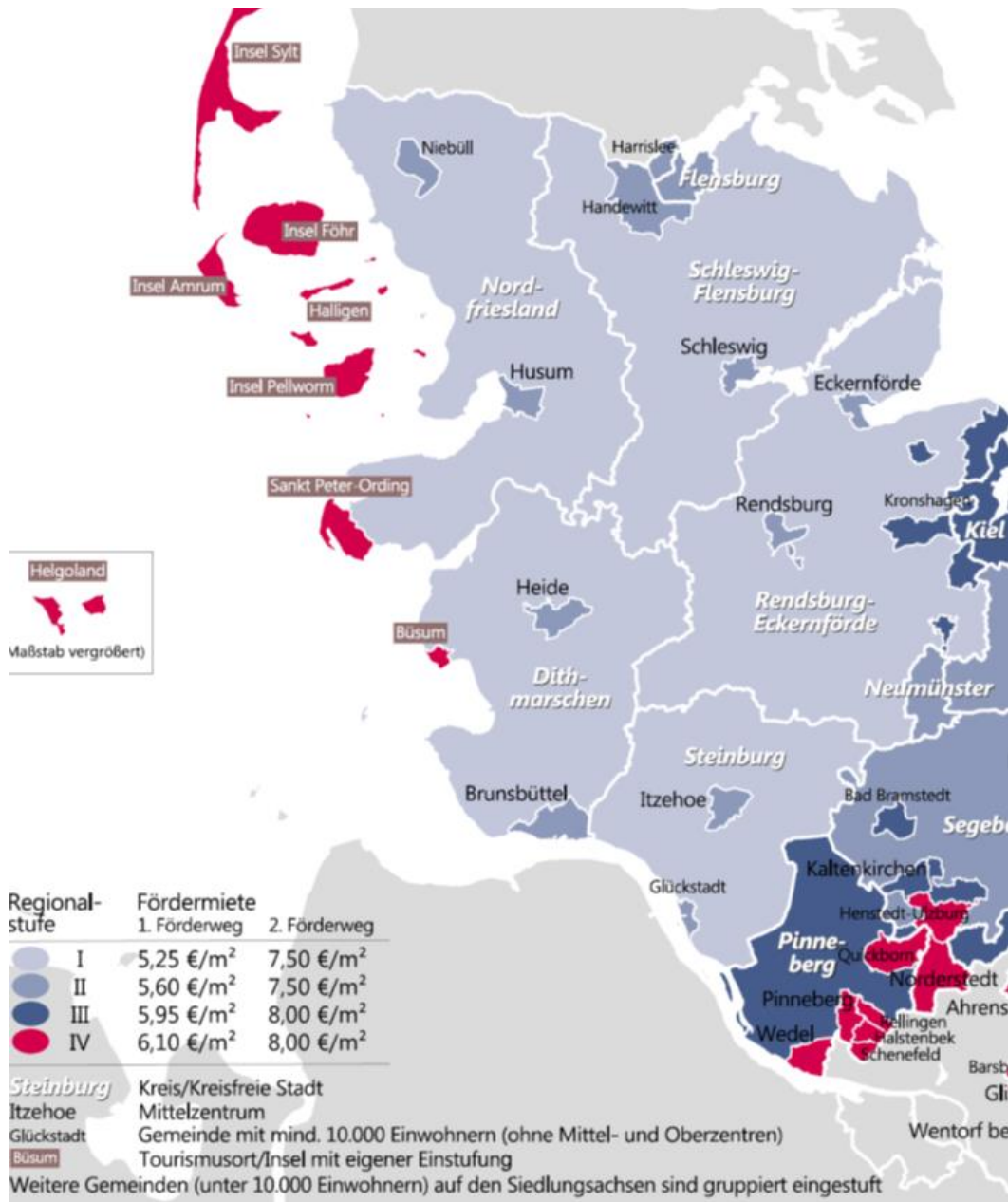
Zu Beantwortung dieser Fragen ist in einem ersten Schritt zu definieren, wann eine Wohnung preisgünstig ist und welche Haushalte preisgünstigen Wohnraum nachfragen bzw. auf diesen angewiesen sind.

### 4.1 Definition und Methodik

ALP greift zur Definition der diesbezüglichen Nachfrage und des diesbezüglichen Angebots auf die Einkommens- und Mietobergrenzen der Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderung zurück. Die Wohnraumförderung Schleswig-Holstein ist in vier regionale Förderstufen unterteilt. Die Höhe der Fördermiete wird auf Grundlage der kommunalen Förderstufe festgelegt. Im Untersuchungsgebiet ist die Stadt Itzehoe in der Regionalstufe II eingestuft, die übrigen Gemeinden befinden sich in der Regionalstufe I.

*Hinweis: Aufgrund der geringen Anzahl an Mietwohnungen in den Umlandgemeinden können die Ergebnisse valide nur für die Stadt Itzehoe abgeleitet werden. Dementsprechend beziehen sich die folgenden Angaben auf den Mietwohnungsmarkt in Itzehoe.*

Abb. 9: Eckdaten Wohnraumförderung Schleswig-Holstein



Quelle: Investitionsbank Schleswig-Holstein

» Mietobergrenze im 1. Förderweg - Zielgruppe Haushalte mit niedrigem Einkommen

Während die Einkommensgrenzen direkt den Förderbestimmungen entnommen werden können, ergibt sich die Mietobergrenze erst aus dem Produkt der förderfähigen Mietobergrenze pro Quadratmeter Wohnfläche und der angemessenen Wohnungsgröße. In der Stadt Itzehoe beträgt die Mietobergrenze 5,60 € im 1. und 7,50 € im 2. Förderweg. Die Grenze für eine preisgünstige Wohnung liegt bspw. für einen Ein-Personen-Haushalt im 1. Förderweg demnach bei 280 € nettokalt (5,60 € \* 50 m<sup>2</sup>).

## »» 2. Förderweg für Haushalte mit mittlerem Einkommen

Aufgrund eines hohen Mietniveaus sind auch Haushalte mit mittleren Einkommen teilweise auf geförderten Wohnraum angewiesen und stellen eine Nachfragegruppe für preisgünstige Mietwohnungen dar. Über den 2. Förderweg der Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderung wurde für Nachfragende mit mittleren Einkommen eine Mietobergrenze von 7,50€ m<sup>2</sup> festgelegt.

Abb. 10: Förderkulisse Stadt Itzehoe

	Wohnungsgröße (m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	1. Förderweg		2. Förderweg	
		Einkommensgrenze (netto monatl.) <sup>3</sup>	Mietobergrenze (pro m <sup>2</sup> /Wfl.) <sup>2</sup>	Einkommensgrenze (netto monatl.) <sup>3</sup>	Mietobergrenze (pro m <sup>2</sup> /Wfl.) <sup>2</sup>
Alleinstehend   1 PHH	50	1.700 €	5,60 €	2.040 €	7,50 €
2 Personen   2 PHH	60	2.342 €	5,60 €	2.810 €	7,50 €
Familie ein Kind   3 PHH	75	2.733 €	5,60 €	3.280 €	7,50 €
Familie zwei Kinder   4 PHH	90	3.300 €	5,60 €	3.960 €	7,50 €
Familie drei Kinder   5 PHH	105	3.858 €	5,60 €	4.630 €	7,50 €

<sup>1</sup> Wohnraumförderbestimmungen WFB Zweiten Abschnitt, B Fördergrundsätze Nr. 7 angemessene Wohnungsgrößen

<sup>2</sup> Wohnraumförderbestimmungen WFB Zweiter Abschnitt, C Mietwohnraum Nr. 13 Höchstzulässige Mieten,

<sup>3</sup> Einkommensgrenze nach § 8 Abs. 2 SHWoFG i.V.m. § 7 Abs. 2 SHWoFG-DVO

## »» Haushalte mit niedrigem Einkommen

Zu den Haushalten mit niedrigem Einkommen zählt die Gruppe der Transferleistungsempfänger\*innen. Dies sind:

- Bezieher von Grundsicherung für erwerbsfähige und nicht erwerbsfähige Leistungsberechtigte (SGB II)
- Sozialhilfeempfänger\*innen (SGB XII) außerhalb von Einrichtungen (Hilfe zum Lebensunterhalt und Grundsicherung im Alter oder bei Erwerbsminderung)
- Leistungsempfänger\*innen nach dem AsylbLG

## »» Haushalte ohne Leistungsbezug

In die Untersuchung werden zudem die Haushalte einbezogen, die zwar keine Transferleistungen für das Wohnen beziehen, die aber ein Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen der Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderung aufweisen. Für sie kann die Anzahl nur näherungsweise bestimmt werden. ALP greift hierzu auf zwei Datenquellen zurück: Zum einen werden Einkommensdaten

aus den Mikrozensususerhebungen herangezogen. Diese liegen jedoch nur auf regionaler Ebene vor. Deshalb werden zum anderen gemeindespezifische Kaufkraft-Daten herangezogen. Im Ergebnis kann so eine Schätzung der Einkommensstrukturen auf kleinräumiger Ebene vorgenommen werden.

Im Rahmen der Analyse wird hier das Mietsegment betrachtet. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass auch Eigentümer\*innenhaushalte (aufgrund hoher Kosten für die Instandhaltung und für Nebenkosten) teils Probleme haben, die Wohnkosten zu tragen.

## 4.2 Angebot



Mietwohnungsmarkt konzentriert sich in der Region Itzehoe auf die Stadt Itzehoe

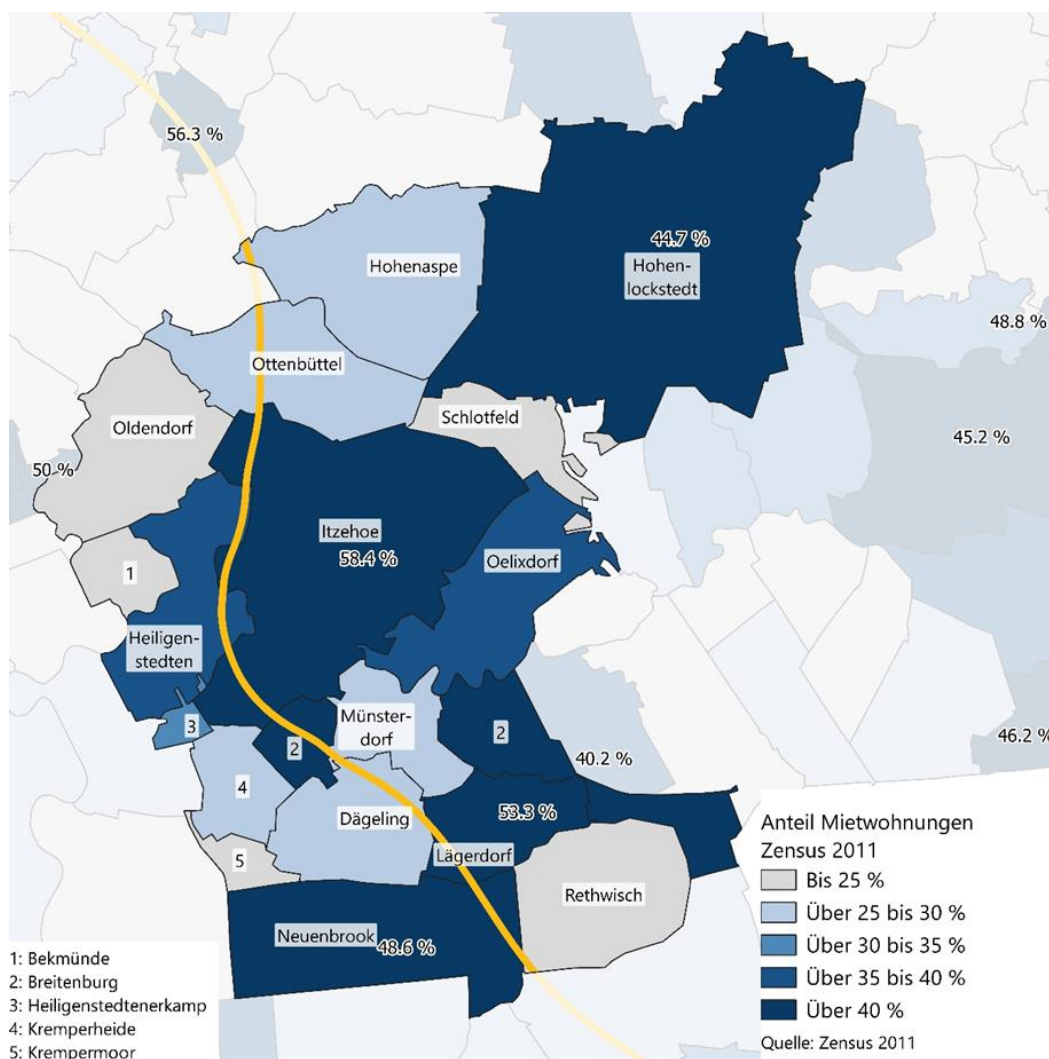
Die Wohnbedarfe von Geringverdienenden werden ganz überwiegend über Angebote auf dem Mietwohnungsmarkt befriedigt, weshalb sich im Folgenden auf diesen bezogen wird.

Insgesamt stellt das Mietwohnungssegment 52 % des Gesamtwohnungsbestandes in der Region Itzehoe dar. Der Mietwohnungsmarkt teilt sich dabei auf in Mietwohnungen (38,8 %) und vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser (13,2 %). Im Vergleich zum Landkreis Steinburg (43,9 %) und dem Land Schleswig-Holstein (50,3 %) weist die Region Itzehoe einen vergleichsweise hohen bzw. etwas höheren Anteil an Mietwohnungen auf.

Auf kommunaler Ebene sind größere Unterschiede in der Region Itzehoe erkennbar. Die Stadt Itzehoe zeichnet sich in Relation zu den Umlandgemeinden durch einen größeren Mietwohnungsmarkt (61,8 %) aus; in den Umlandgemeinden beträgt die diesbezügliche Quote lediglich 36,4 %. Die Konzentration des Mietwohnungsmarktes in der Stadt Itzehoe spiegelt sich auch bei gebäudetypenspezifischer Betrachtung wider. So liegt der Mehrfamilienhausanteil in der Stadt Itzehoe mit 58,8 % deutlich über dem der Umlandgemeinden (27,1 %).



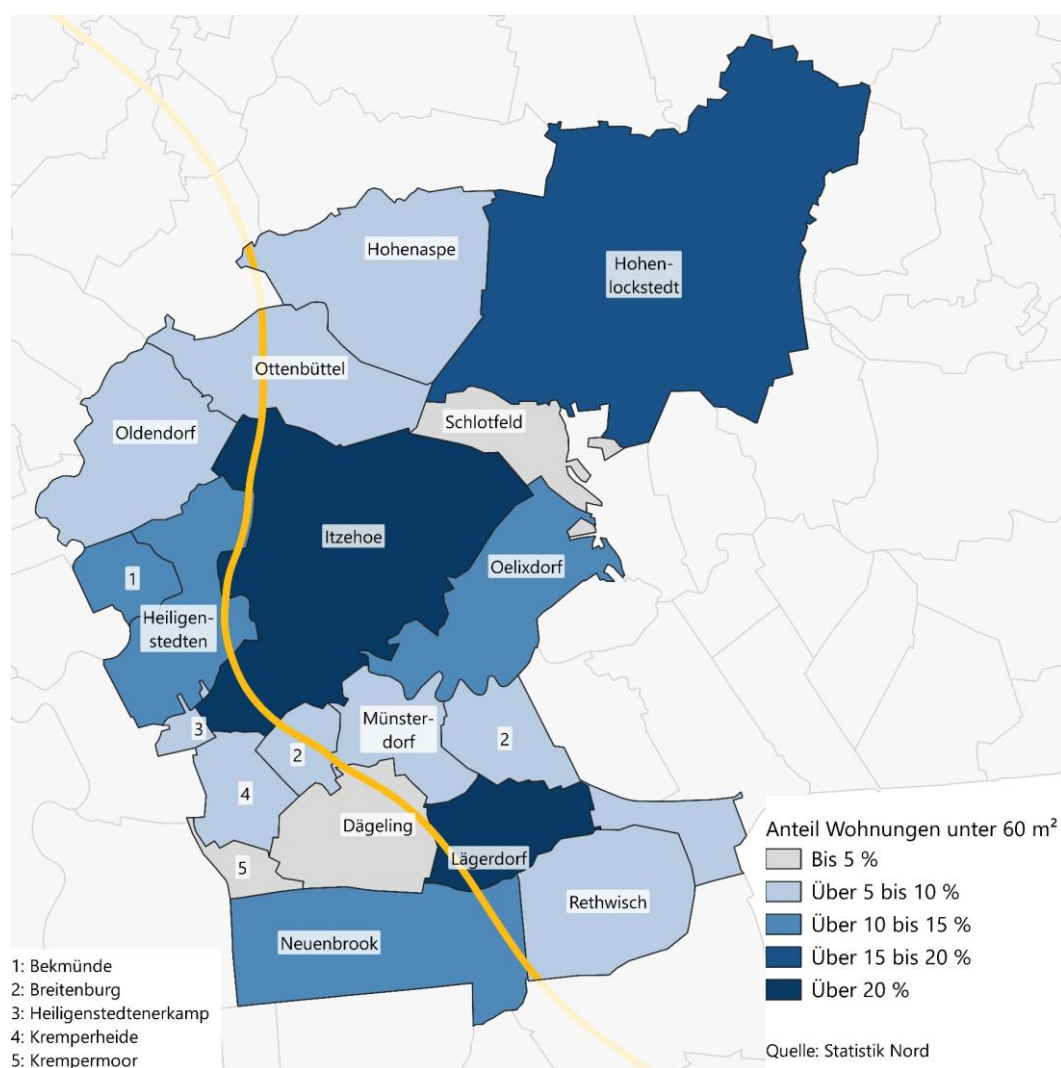
Abb. 11: Anteil Mietwohnungen auf kommunaler Ebene Region Itzehoe



»» Wenige kleine Wohnungen im Umland

Im Segment kleine Wohnungen (unter 60 m<sup>2</sup>) weisen die Kommunen im Umland zum Teil sehr niedrige Quoten auf. Im Untersuchungsgebiet verfügen lediglich die Kommunen Itzehoe und Lägerdorf über eine Quote von mehr als 20 %. Die übrigen Kommunen des Umlandes weisen in der Regel eine Quote unter 10 % des Gesamtbestandes auf. In den Gemeinden Schlotfeld, Dägeling und Krempermoor ist kein nennenswertes Wohnungsangebot unter 60 m<sup>2</sup> vorhanden.

Abb. 12: Anteil Wohnungen unter 60 m<sup>2</sup> Region Itzehoe

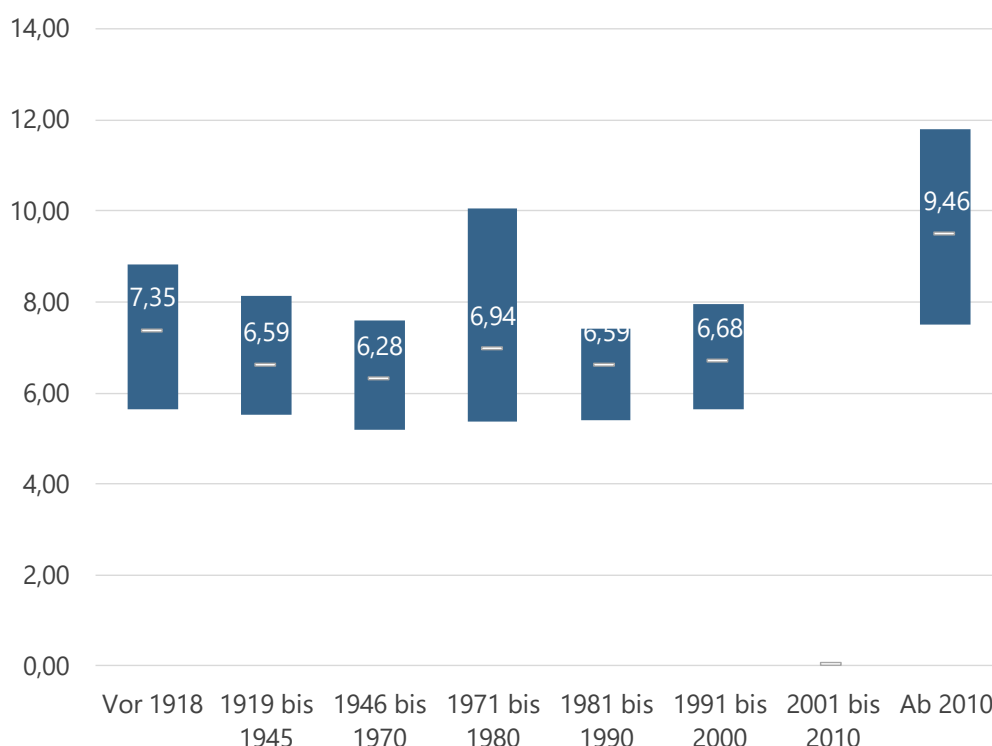


» Scherenförmige Entwicklung von Mieten und Einkommen bedingt eine erhöhte Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum

Von 2016 bis Anfang 2020 sind die Angebotsmieten in der Stadt Itzehoe um rund 15 % von durchschnittlich 5,90 Euro/m<sup>2</sup> auf 6,80 Euro/m<sup>2</sup> nettokalt angewachsen und damit im selben Zeitraum deutlich stärker als der Verbraucherpreisindex (6%)<sup>3</sup> gestiegen. Die Kosten, die den Haushalten für Wohnen entstehen, sind in Itzehoe in der jüngsten Vergangenheit demzufolge deutlich stärker gewachsen als die durchschnittlichen Kosten für Waren und Dienstleistungen des privaten Bedarfs. Die Wohnkostenbelastung ist damit bei allen Haushalten, die nicht in gleichem Umfang Einkommenszuwächse verzeichnen konnten, gestiegen. Diese Entwicklung ist ein Indiz für einen wachsenden Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in Itzehoe.

<sup>3</sup> Januar 2016 bis Januar 2020

Abb. 13: Angebotsmieten Stadt Itzehoe 2020 differenziert nach Baujahr



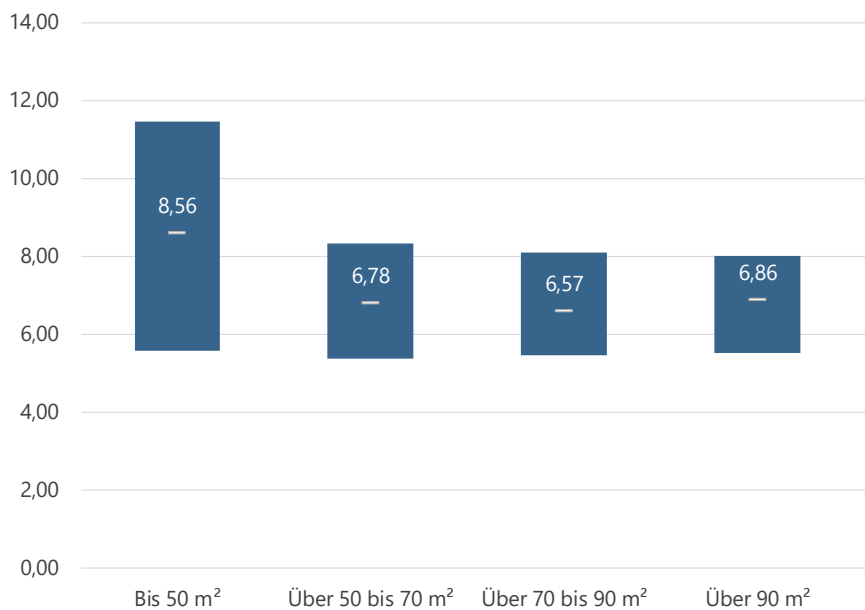
Quelle: ALP Mietpreisanalyse

»» Struktur der Angebotsmieten in der Stadt Itzehoe

Die Auswertung der Inserate zeigt, dass die durchschnittliche Angebotsmiete über alle Baualtersklassen hinweg bei ca. 6,80 Euro/m<sup>2</sup> (nettokalt) liegt. Neubauwohnungen (ab 2010 errichtet) werden durchschnittlich für rund 9,50 Euro/m<sup>2</sup> angeboten. Günstiger sind ältere Bestandsobjekte. Die Preise bewegen sich im Mittel zwischen 6,30 und 7,30 Euro/m<sup>2</sup> nettokalt.

Hinsichtlich der Wohnungsgrößen weisen kleine Wohnungen unter 50 m<sup>2</sup> mit 8,60 Euro/m<sup>2</sup> nettokalt im Vergleich die höchsten Quadratmetermieten auf.

Abb. 14: Angebotsmieten 2020 Stadt Itzehoe differenziert nach Wohnungsgröße



Quelle: ALP Mietpreisanalyse

### »» Geringes Angebot an bezahlbaren Wohnungen in der Stadt Itzehoe

Insgesamt gibt es in Itzehoe rund 10.150 Mietwohnungen. Auf Basis der Mietinsrate des ersten Halbjahres 2020 wurde der Anteil der preisgünstigen Wohnungen differenziert nach Wohnungsgrößenklassen berechnet. Preisgünstig ist eine angebotene Wohnung dann, wenn die Miete in der jeweiligen Wohnungsgrößenklasse unterhalb des Produkts aus angemessener Wohnungsgröße und Fördermiete liegt. Wie beispielhaft für die Gruppe der Einpersonenhaushalte bereits weiter oben aufgeführt (vgl. Kap. 4.1), liegt die Mietobergrenze des preisgünstigen Segments für Einpersonenhaushalte (max. Wohnungsgröße 50 m<sup>2</sup>) bei 280 € nettokalt.

Aufgrund des (noch) vergleichsweise niedrigen Mietniveaus ist der Anteil der preisgünstigen Wohnungen in der Stadt Itzehoe vergleichsweise hoch. Derzeit sind rund 37 % der angebotenen Mietwohnungen als preisgünstig einzustufen. Der Anteil an preisgünstigen Wohnungen variiert dabei in den einzelnen Wohnungsgrößenklassen.

So ist der Anteil der preisgünstigen Wohnungen im Segment der kleinen Wohnungen unter 50 m<sup>2</sup> vergleichsweise niedrig (35 %). Bei größeren Wohnungen ist in Itzehoe ein höherer Anteil an preisgünstigem Wohnraum vorhanden. So liegt die Quote bei Wohnungen zwischen 60 und 75 m<sup>2</sup> bei 44% und bei den Wohnungen zwischen 75 und 90 m<sup>2</sup> bei 42 % des Wohnungsbestandes.

Abb. 15: Anteil der Wohnungsangebote unter den Mietobergrenzen – Stadt Itzehoe

	1 PHH	2 PHH	3 PHH	4 PHH	5 PHH
Wohnungsgrößenklasse	50 m <sup>2</sup>	50 bis 60m <sup>2</sup>	60 bis 75 m <sup>2</sup>	75 bis 90 m <sup>2</sup>	85 bis 105 m <sup>2</sup>
Mietobergrenze 1. Förderweg pro m <sup>2</sup> Wfl. nettokalt	5,60 €	5,60 €	5,60 €	5,60 €	5,60 €
Mietobergrenze 1. Förderweg absolut	280 €	336 €	420 €	504 €	588 €
Anteil preisgünstiger Mietwohnungen (Inserate)	<b>35%</b>	<b>36%</b>	<b>44%</b>	<b>42%</b>	<b>18%</b>

Quelle: ALP

### 4.3 Nachfrage - Status quo

#### »» Umfang der Nachfrage nach preisgünstigen Wohnraum

Insgesamt gibt es in der Stadt Itzehoe rund 10.000 Mieter\*innenhaushalte. Nach Berechnung von ALP fallen, auch aufgrund des insgesamt geringen Kaufkraftniveaus der Itzehoer, 70 % bis 80 % der Itzehoer Mieter\*innenhaushalte unter die Einkommensgrenzen (vgl. Abb. 10) des 1. Förderwegs. Dies gilt insbesondere für Einpersonenhaushalte als auch für Haushalte mit vier und mehr Personen (Familien) (vgl. Abb. 16). Unter die Einkommensgrenzen des zweiten Förderwegs fallen nochmals mehr Mieter\*innenhaushalte.

Abb. 16: Anteil Mieter\*innenhaushalte Stadt Itzehoe unter den Einkommensgrenzen der S.-H.-Wohnraumförderung

Haushaltsgröße	Anteil Mieter*innenhaushalte unter den Einkommensgrenzen	
	1.Förderweg	2.Förderweg
<b>Einpersonenhaushalte</b>	75 % bis 85%	85 % bis 95%
<b>Zweipersonenhaushalte</b>	50 % bis 60 %	70 % bis 80 %
<b>Dreipersonenhaushalte</b>	55 % bis 65%	70 % bis 80 %
<b>Vierpersonenhaushalte</b>	60 % bis 70 %	75% bis 85 %
<b>Mehrpersonenhaushalte (5+)</b>	75 % bis 85 %	85 % bis 95 %

Quelle: ALP

### »» Bilanzierung von Angebot und Nachfrage

Um Versorgungsengpässe und strukturelle Defizite zu identifizieren, wurde eine Bilanzierung des marktaktiven Angebots und der marktaktiven Nachfrage - differenziert nach Haushalts- und Wohnungsgröße - durchgeführt. Die Bilanzierung bezieht sich auf den Status quo.

### »» Zu wenig kleine Wohnungen

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass es insgesamt zu wenig preisgünstigen Wohnraum gibt. Allerdings ist eine Betrachtung der Gesamtzahlen wenig aussagekräftig. Engpässe in einem größeren Umfang werden insbesondere bei kleinen Wohnungen deutlich. So steht einer großen Zahl von Einpersonenhaushalten (4.730 Ew.) nur eine vergleichsweise geringe Zahl kleiner Wohnungen gegenüber (2.490 WE.) Auf eine kleine Wohnung kommen demnach rund zwei potenzielle Nachfragende (vgl. Abb. 17). Dies ist Ausdruck eines maßgeblichen strukturellen Defizits. Selbst wenn alle Wohnungen unter 50 m<sup>2</sup> zu Preisen unterhalb der Mietobergrenze angeboten würden, ergäbe sich in diesem Marktsegment ein Angebotsdefizit. Im Ergebnis führt dieses Missverhältnis dazu, dass die Haushalte auf größere Wohnungen ausweichen oder einen Umzug unterlassen. Trotz einer teils geringen Miete pro Quadratmeter sind diese (zu großen) Wohnungen für kleine Haushalte in der Regel zu teuer. Insbesondere, wenn auch die Neben- und Heizkosten berücksichtigt werden, ergibt sich, trotz teils moderater Kaltmiete, häufig eine hohe Wohnkostenbelastung.

Da

- vergleichsweise wenig Wohnungen unter 50 m<sup>2</sup> preisgünstig sind (35 % bzw. ein Mietniveau unterhalb der Fördermiete (280 € nettokalt pro m<sup>2</sup> Wfl.) aufweisen und
- zugleich ein hoher Anteil der Einpersonenhaushalte über ein Einkommen unterhalb der Einkommensgrenze (80 %) verfügt,

fällt für Einpersonenhaushalte das Verhältnis von Angebot zu Nachfrage im Segment preisgünstiger Wohnraum nochmals schlechter aus. Auf eine preisgünstige Wohnung kommen mehr als fünf potenzielle Nachfragende. Einen Nachfrageüberhang ist zudem bei Wohnungen zwischen 50 und 60 m<sup>2</sup> festzustellen. Auf eine Wohnung kommen mehr als zwei potenzielle Nachfragende (vgl. Abb. 17).

Abb. 17: Bilanz preisgünstiges Marktsegment 1. Förderstufe – Stadt Itzehoe

	1 PHH	2 PHH	3 PHH	4 PHH	5 PHH
Anzahl Mietwohnungen	2.490	1.900	3.030	1.590	700
Anzahl preisgünstiger Nachfrager*innen insgesamt	4.730	1.580	560	330	140
Verhältnis Angebot (insgesamt) zu Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum	<b>1 : 1,9</b>	1 : 0,8	1 : 0,2	1 : 0,2	1 : 0,2
Anteil preisgünstiger Mietwohnungen	35%	36%	44%	42%	18%
Anteil Mieter*innenhaushalte unterhalb der Einkommensgrenzen (Spannenmittelwert)	80%	55%	60%	65%	80%
Verhältnis Angebot (preisgünstig) zu Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum pro Jahr	<b>1 : 5,4</b>	<b>1 : 2,3</b>	1 : 0,4	1 : 0,5	1 : 1,1

Quelle: ALP

### »» Ausgeglicheneres Verhältnis beim Ansatz der Einkommens- und Mietobergrenzen des 2. Förderwegs

Aufgrund der strukturellen Defizite besteht auch bei einem Ansatz der Einkommens- und Mietobergrenzen des 2. Förderwegs ein Angebotsdefizit bei kleinen Wohnungen. Allerdings ist der Anteil der Wohnungen, die unter die Mietobergrenzen des 2. Förderwegs fallen, deutlich größer, womit sich insgesamt ein ausgeglicheneres Verhältnis von Angebot und Nachfrage ergibt.

Abb. 18: Bilanz preisgünstiges Marktsegment 2. Förderstufe – Stadt Itzehoe

	1 PHH	2 PHH	3 PHH	4 PHH	5 PHH
Anzahl Mietwohnungen	2.490	1.900	3.030	1.590	700
Anzahl preisgünstiger Nachfrager*innen insgesamt	4.730	1.580	560	330	140
Verhältnis Angebot (insgesamt) zu Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum	<b>1 : 1,9</b>	1 : 0,8	1 : 0,2	1 : 0,2	1 : 0,2
Anteil preisgünstiger Mietwohnungen	78%	83%	90%	89%	84%
Anteil Mieter*innenhaushalte unterhalb der Einkommensgrenzen (Spannenmittelwert)	90%	75%	75%	80%	90%
Verhältnis Angebot (preisgünstig) zu Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum pro Jahr	<b>1 : 2,2</b>	1 : 0,8	1 : 0,2	1 : 0,2	1 : 0,2

Quelle: ALP

#### 4.4 Perspektivische Entwicklung

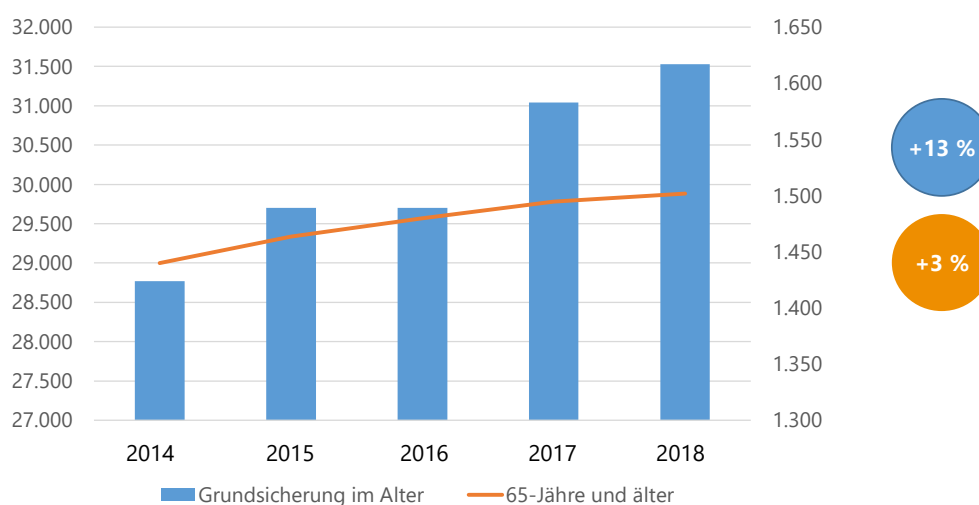
##### »»» Zukünftige Nachfrage schwer prognostizierbar

Die Abschätzung der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum insgesamt ist kaum belastbar zu prognostizieren. Wirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen (Thema Mindestlohn etc.) werden die Entwicklung maßgeblich beeinflussen. Unabhängig von diesen Rahmenbedingungen kann jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass sich die Zahl der älteren Haushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, weiter erhöhen wird.

##### »»» Zukünftig voraussichtlich mehr einkommensschwache Senior\*innenhaushalte

Bereits heute ist als Trend erkennbar, dass der Anteil einkommensschwacher Senior\*innenhaushalte zukünftig voraussichtlich weiter steigen wird. Dies verdeutlicht die Entwicklung der Empfänger von Grundsicherung im Alter im Zeitraum 2014 bis 2018. Diese Gruppe ist im Kreis Steinburg - von einem niedrigen Niveau ausgehend - deutlich angewachsen. Zwar ist die Gruppe der über 65-Jährigen im Kreis Steinburg auch insgesamt angewachsen, allerdings in Relation nicht annähernd so stark wie die Leistungsempfänger\*innen über 65 Jahre. Während die Zahl der über 65-Jährigen von 2014 bis 2018 um rund 3 % gestiegen ist, hat sich die Gruppe der Leistungsempfänger\*innen über 65 Jahre um 13 % vergrößert (vgl. Abb. 19). Sofern sich die Entwicklung der Jahre bis 2014 bis 2018 in gleicher Dynamik fortsetzt, wird sich die Gruppe der über 65-Jährigen Leistungsempfänger\*innen (SGB XII) bis 2030/2035 absolut wie anteilig deutlich vergrößern.

Abb. 19: Empfänger\*innen von Grundsicherung im Alter vs. Personen 65 Jahre und älter – Kreis Steinburg



Quelle: Kreis Steinburg, Statistik-Nord



### »» Die Schaffung und Sicherung von preisgünstigem Wohnraum wird empfohlen

Die Ergebnisse der Bilanzierung des Angebots und der Nachfrage im Teilmarkt bezahlbarer Wohnraum zeigen deutliche Defizite auf. Insbesondere für die Gruppe der Ein- und Zweipersonenhaushalte besteht Bedarf an preisgünstigem Wohnraum. Vor diesem Hintergrund wird die Schaffung und Sicherung von preisgünstigem Wohnraum empfohlen.

Folgende Hinweise sind bei der Interpretation der Ergebnisse zu berücksichtigen:

- Insbesondere auf angespannten Wohnungsmärkten ist zu beachten, dass Haushalte mit mittleren und hohen Einkommen eine Konkurrenz für die Niedrigeinkommensbezieher darstellen. So werden günstige Wohnungen auch von Haushalten bezogen, die Einkommen oberhalb der aufgezeigten Grenzen beziehen. Diese Wohnungen stehen dann Niedrigeinkommensbezieher nicht zur Verfügung. Beispielsweise sind familiengerechte Wohnungen auch für besserverdienende Ein- und Zweipersonenhaushalte von Interesse. Dies führt im Ergebnis dazu, dass sich die dargestellten Defizite noch vergrößern. Lediglich belegungsgebundener Wohnraum kann gewährleisten, dass die anvisierten Zielgruppen auch erreicht werden.
- Zu berücksichtigen ist ferner, dass ein Teil der Haushalte, die unterhalb der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung liegen, höhere Wohnkosten akzeptieren, beispielsweise wenn den höheren Kosten mehr Wohnfläche oder eine bessere Ausstattung gegenübersteht. Es gilt jedoch: Je niedriger das Haushaltseinkommen, desto geringer die finanziellen Spielräume, desto mehr sind die Haushalte auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen.
- Beim dargestellten Modell wurden sowohl die Nachfrage als auch das Angebot mittels der Einkommens- bzw. der Mietobergrenzen der Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderung definiert. Denkbar wären grundsätzlich auch höhere Mietobergrenzen bzw. niedrigere Einkommensgrenzen. Im Ergebnis würden die Defizite entsprechend geringer ausfallen.

#### 4.5 Zwischenfazit



##### Zusammenfassung

- Der Mietwohnungsbestand der Region konzentriert sich in Itzehoe.
- Der Wohnungsmarkt hat sich in Itzehoe deutlich angespannt. Ausdruck dessen ist eine deutlich über der allgemeinen Teuerungsrate liegende Mietenentwicklung.
- Ein Defizit an preisgünstigen Wohnungen besteht insbesondere an kleinen Wohnungen für die Gruppe der Ein- und Zweipersonenhaushalte.
- Perspektivisch wird die Gruppe der Senior\*innenhaushalte verstärkt preisgünstige Wohnungen nachfragen.

## 5 Bestands- und Bedarfsanalyse Sonderwohnformen

Sonderwohnformen können insbesondere im Segment der barrierearmen/-freien Wohnungen zu einem breiteren und bedarfsgerechteren Angebot beitragen. In vielen Fällen erleichtern barrierearme Wohnungen einen längeren Verbleib in der eigenen Wohnung. In den vergangenen Jahren haben sich verschiedene alternative, altengerechte Wohnformen am Markt etabliert. Über dezentralere und kleinere Wohnformen konnten, im Vergleich zum klassischen Pflegeheim, attraktivere Wohnangebote für Senioren und Hochbetagte geschaffen werden.

Zunehmend ist auch im Segment der generationsübergreifenden und gemeinschaftlichen Wohnformen eine wachsende Nachfrage zu erkennen. Im Folgenden werden die verschiedenen Sonderwohnformen beschrieben und die Bedarfssituation innerhalb des Untersuchungsgebietes dargestellt.

### 5.1 Definitionen und Methodik

#### 5.1.1 Wohnungstypen und -formen

Barrierefreie Wohnangebote bestehen in unterschiedlichen Formen. Baulich-technisch betrachtet kann zwischen DIN-normierten „barrierefreien Wohnungen“ und (sonstigen) „barrierearmen Wohnungen“ unterschieden werden.

Die möglichen Wohnformen können grob nach gemeinschaftlichen und individuellen Modellen differenziert werden.

#### »»» Barrierefreie und barrierearme Wohnungen - baulich-technische Anforderungen

Die Anforderungen für barrierefreie Wohnungen gemäß Landesbaurecht sind in der DIN-Norm 18040-02 niedergelegt. Seit 2011 beschreibt diese Norm die Grundlagen für die barrierefreie Planung, Ausführung und Ausstattung von barrierefreien Wohnungen sowie von Gebäuden mit barrierefreien Wohnungen und deren Außenanlagen. Auch ohne die Klassifizierung als „barrierefreier Wohnraum“ erfüllen barrierearme Wohnungsangebote größtenteils die Anforderung der Zielgruppe 65+. Eine einheitliche Normierung des Begriffes „barrierearm“ liegt jedoch nicht vor. Barrierearme Wohnungen sind in der Regel stufenlos zugänglich, haben breite Türen und Flure, größere Küchen und Bäder sowie ebenerdige Duschen und können so auch im Alter ein selbstbestimmtes Leben unterstützen.

#### »»» Barrierearme/-freie Wohnformen – individuell oder gemeinschaftlich

Neben der baulich-technischen Ausstattung, trägt auch die Wohnform zum Erhalt eines selbstbestimmten Lebens im höheren Alter bei. In den vergangenen Jahren

ist eine stärkere Diversifizierung des Wohnraumangebotes für Senior\*innen festzustellen. Insbesondere folgende Modelle kommen für das Untersuchungsgebiet in Frage:

#### Senior\*innengerechtes Wohnen ohne Betreuung

Senior\*innengerechtes Wohnen ohne Betreuung spricht insbesondere die Gruppe der „aktiven“ Senior\*innen an. Die Wohnform beschreibt altersgerechte, barrierearme Wohnungen ohne das Angebot zusätzlicher Serviceleistungen.

#### Betreutes Wohnen (Service Wohnen)

Das Betreute Wohnen ist eine Wohnform für ältere Menschen. In der Regel handelt es sich um barrierefreie Wohnungen, die entweder angemietet oder gekauft werden. Zusätzlich zum Abschluss eines Miet-/Kaufvertrages werden bestimmte Service-Angebote wie allgemeine Betreuungsleistungen, Dienstleistungen oder Notrufdienste vertraglich festgelegt (Betreuungsvertrag). Die Dienst- und Pflegeleistungen selbst müssen dabei frei wählbar sein. Bei Bedarf können zusätzliche Leistungen und Services hinzu gebucht werden.

#### Senior\*innenhausgemeinschaft

In Senior\*innenhausgemeinschaften leben Ältere selbstbestimmt und eigenverantwortlich miteinander in einem Haus. Die Bewohner\*innen leben in einer eigenen, abgeschlossenen Wohnung, sodass die Privatsphäre erhalten bleibt. Im Vordergrund steht die gegenseitige Unterstützung der Bewohner\*innen bei Alltagsaufgaben. Für weiterreichende Hilfen werden externe Dienstleistungsanbieter\*innen wie z. B. Pflegedienste hinzugezogen. Senior\*innenhausgemeinschaften verfügen über einen Gemeinschaftsraum, der für Aktivitäten wie Feste, Treffen oder Veranstaltungen jeglicher Art genutzt werden kann.

#### Senior\*innenwohngemeinschaft

Die Senior\*innenwohngemeinschaft funktioniert ähnlich wie eine Senior\*innenhausgemeinschaft. Dabei lebt die Senior\*innenwohngemeinschaft jedoch zusammen in einer Wohnung. Jede/r Bewohner\*in verfügt dabei über ein eigenes, privates Zimmer. Dazu kommen gemeinschaftlich genutzten Räume wie bspw. die Küche. Senior\*innenwohngemeinschaften können auch als ambulant betreute Wohngemeinschaften im Sinne des Art. 2 Abs. 3 Pflege- und Wohnqualitätsgesetz (PfleWogG) betrieben werden. In diesem Fall übernimmt ein ambulanter Pflegedienst Pflege- und Betreuungsleistungen für die Wohngemeinschaft. Eine Wohngemeinschaft kann auch speziell für Demenzkranke ausgelegt sein.

#### Mehrgenerationenwohnen

Das sogenannte Mehrgenerationenwohnen ermöglicht auch im Alter ein Zusammenleben über die Grenzen von Altersgruppen hinweg. Generationenübergreifende Wohnformen sprechen bewusst verschiedene Sozial- und Altersgruppen an. Ähnlich wie bei einer Senior\*innenhausgemeinschaft sind in Mehrgeneratio-

nen-Wohn-Projekten meist eigene abgeschlossene Wohnungen sowie gemeinschaftliche Flächen vorhanden. Im gemeinschaftlich genutzten Raum soll der Austausch zwischen den Bewohnern ermöglicht werden.

### 5.1.2 Methodik - Ableitung des Angebots an barrierearmen Wohnungen

ALP hat auf Grundlage der Mikrozensus Sonderauswertung 2018 das Angebot an barrierearmen Wohneinheiten für die Region Itzehoe modellhaft abgeschätzt, wobei diese Daten mit Wohnungsbestandsdaten der Kommunen des Untersuchungsgebiet verknüpft wurden. Konkret wurde der Anteil barrierearmer Wohnungen differenziert nach Gebäudeform und Baualter berechnet auf den kommunalen Wohnungsbestand übertragen.

Barrierearm bzw. barrierefrei ist eine Wohnung dann, wenn alle folgenden Merkmale erfüllt werden.

Bezogen auf das Wohngebäude, in dem die Wohnung liegt, müssen folgende Merkmale der Barrierereduktion erfüllt sein:

- Schwellenloser Zugang zur Wohnung
- Breitere Haustüren
- Breitere Flure

Für eine Einstufung als barrierearme Wohnung sind zusätzlich folgende – die Wohnung betreffende - Merkmale der Barrierereduktion gefordert:

- Keine Schwellen/ Bodenunebenheiten
- Alle Räume stufenlos erreichbar
- Breitere Wohnungstür
- Breitere Raamtüren
- Breitere Flure
- Geräumige Küchenzeile
- Geräumiges Bad
- Ebenerdiger Einstieg zur Dusche

### 5.1.3 Methodik - Ableitung der Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen

Der Bedarf an barrierearmen Wohnraum wurde von ALP im Rahmen einer Modellrechnung abgeschätzt. Hierzu wird auf die Gruppe der Personen über 65 Jahre abgestellt. Diese Gruppe stellt sich dabei sehr heterogen dar. So unterscheiden sich die über 65-Jährigen in Bezug auf den Lebensstil, die persönliche Mobilität und die Gesundheit teils deutlich. Um eine möglichst bedarfsgerechte Erfassung der Nachfrage durchzuführen, ist daher eine weiterer Differenzierung innerhalb der Altersgruppe notwendig.

### »» Kernzielgruppen: ambulant Pflegebedürftige und Personen über 65 mit Mobilitätseinschränkungen

Vor dem Hintergrund der Heterogenität der Senior\*innenhaushalte hat die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) eine Klassifizierung der Nachfrager\*innen für barrierearme/-freie Wohnangebote außerhalb stationärer Wohnformen durchgeführt. Es wurden drei Zielgruppen identifiziert:

- Zielgruppe A (ambulant Pflegebedürftige)
- Zielgruppe B (Personen über 65 Jahren mit Bewegungseinschränkungen ohne stationäre Pflegebedürftigkeit)
- Zielgruppe C (Personen über 65 Jahren ohne stationäre Pflegebedürftigkeit)

Es ist davon auszugehen, dass insbesondere bei den Senior\*innen der Zielgruppe A und B ein Bedarf an barrierearmen/-freien Wohnraum besteht.

Laut KfW lebt in 27 % der Senior\*innenhaushalte mindestens eine Person die entweder pflegebedürftig oder mobilitäts-/bewegungseingeschränkt und daher potenziell auf barrierearmen/barrierefreien Wohnraum angewiesen ist. Um das Nachfragepotenzial für die Region Itzehoe abzuschätzen, wurden die von der KfW erhobenen Quoten mit der kleinräumigen Bevölkerungsprognose der Kommunen verknüpft.

Hinweis: Nicht allein für ältere Menschen besteht ein Bedarf an barrierearmen/barrierefreien Wohnungen. Zum einen gibt es auch jüngere Personen die mobilitätseingeschränkt und auf barrierearmen/-freien Wohnraum angewiesen sind und zum anderen stellt eine barrierearme/-freie Wohnungen ein Plus an Komfort dar, der beispielsweise auch für Familienhaushalte von Interesse ist. Der tatsächliche Bedarf bzw. das vorhandene Nachfragepotenzial ist somit tendenziell größere als im Rahmen der vorliegenden Modellrechnung ausgewiesen.

In einem abschließenden Schritt erfolgte die Gegenüberstellung von potenzieller Nachfrage und dem barrierearmen/-freien Wohnungsangebot. Hinweis: Die durchgeführte Modellrechnung ist mit Unsicherheiten behaftet. Sie erlaubt aber die Identifizierung von strukturellen Defiziten.

#### 5.1.4 Investorenmodelle und Trägerstrukturen

Je nach inhaltlicher und wirtschaftlicher Ausrichtung sind konzeptionelle Unterschiede zwischen alternativen Wohnformen und -projekten erkennbar. Die Heterogenität bezieht sich sowohl auf die konzeptionelle Gestaltung der Wohnform, als auch auf die Investorenmodelle und Trägerstruktur.

Zur Beantwortung der Frage, wie Kommunen den Bau von barrierearmen/-freien und gemeinschaftlichen Wohnformen unterstützen können, ist die Analyse der Investorenmodelle und Trägerstrukturen von Bedeutung. Da die einzelnen Investoren, Träger bzw. Akteure eine jeweils andere Ansprache benötigen bzw. mit anderen Argumenten für den potenziellen Investitionsstandort überzeugt werden müssen.

Folgende Investorenmodelle und/oder Trägerstrukturen sind zu nennen:

- (Kleinere) Baugenossenschaften
- Stiftungen und Kirchen
- Wohlfahrtsverbände
- Private Investor\*innen
- Professionelle Wohnungsunternehmen und Projektentwickler
- Städte und Kommunen

#### Baugenossenschaften (Initiative privater Akteure)

In Baugenossenschaften werden oftmals die Wohnideen privater Initiator\*innen über deren Zusammenschluss gebündelt und umgesetzt. Häufig werden kleinere Senior\*innenhaus- und Wohngemeinschaften durch eine (neugegründete) Baugenossenschaft realisiert. Über den Verkauf von Genossenschaftsanteilen kann ein an den Markt und die Gemeinde angepasstes Bauvorhaben umgesetzt werden. Aufgrund ihrer (zumeist) geringen Mietgliederzahl und der anteilsfinanzierten Struktur weisen Baugenossenschaften eine Anfälligkeit für finanzielle Probleme auf.

Neben kleineren - in der Regel objektbezogenen - Genossenschaften, treten auch etablierte Wohnungsbaugenossenschaften als Investor\*innen im Segment der barrierearmen/-freien Wohnformen (z. B. betreute Wohnangebote im Bestand) auf. Hinsichtlich des Professionalisierungsgrads sind diese eher der Gruppe der Wohnungsunternehmen zuzuordnen (siehe folgende Ausführungen).

#### Stiftungen

Gemeinnützige Stiftungen definieren sich primär über ihren Stiftungsauftrag. In einigen Fällen steht die Pflege und Betreuung von Bedürftigen im Mittelpunkt der Stiftungsarbeit. Stiftungen haben in vielen Fällen eine langjährige themenspezifische Erfahrung, sind eng mit einer Gemeinde oder einer Stadt verbunden und können vor Ort auf ein bestehendes Netzwerk zurückgreifen. Über die Trägerschaft einer Stiftung lassen sich verschiedene alternative Wohnformen für Senior\*innen umsetzen. Als finanzielle Grundlage dient das Stiftungsprinzip, indem ein bestehender Vermögenswert in eine Stiftung übergeht. Die fortlaufende Finanzierung erfolgt anschließend über aus dem Stiftungsvermögen generierte Einnahmen und Zinsen.

Ein Nachteil einer Stiftungsträgerschaft ist die mangelhafte Duplizierbarkeit bzw. strukturelle Übertragbarkeit. Die Bindung an den Stiftungsauftrag und ein oftmals in der Satzung definierter lokaler Fokus der Stiftungsarbeit erschweren in vielen Fällen die Ausweitung bestehender Angebote oder ein Engagement andernorts.

#### Wohlfahrtsverbände

Wohlfahrtsverbände sind erfahrene Akteure im Bereich des barrierearmen/-freien Wohnens. Bundesweit agierende Wohlfahrtsverbände wie bspw. die Arbeiterwohlfahrt (AWO), der Deutsche Caritasverband, das Diakonische Werk oder das Deutsche Rote Kreuz (DRK) verfügen über langjährige Erfahrung im Bereich der Altenpflege und Palliativversorgung- und -pflege.

Wohlfahrtsverbände sind freigemeinnützige Träger und betreiben in der Regel ein dichtes Netz aus Pflege- und Altersheimen, Palliativstationen sowie Angebote verschiedener alternativer Wohnformen für Senior\*innen.

#### Kleinere private Investoren, Wohnungsunternehmen und Projektentwicklerinnen

Neben den genossenschaftlichen und gemeinnützigen Investorenmodellen und Trägerformen spielt auch das private Investment im Bereich des altengerechten Wohnraumes eine wichtige Rolle. Der fortschreitende demografische Wandel hat in den vergangenen Jahren zu einem starken Wachstum im Segment des senior\*innengerechten Wohnens geführt. Zu unterscheiden ist zwischen kleineren privaten Investoren, die häufig fachfremd sind und ihr privates Vermögen beispielsweise zu Sicherung der Altersvorsorge in Immobilien investieren, und professionellen Immobilienentwicklern in Form von Wohnungsunternehmen und Projektentwicklern, die gewerbsmäßig Immobilien vermieten bzw. entwickeln und verkaufen.

#### Kommunen

Eine steigende Anzahl an Kommunen hat in den letzten Jahren versucht, dem Problem der steigenden Wohnraumnachfrage und steigenden Mietpreise durch eigene Initiativen entgegenzuwirken, indem sie selbst als Bauträger\*in auftreten (teilweise in Form einer (neuen) kommunalen Wohnungsbaugesellschaft). Grundsätzlich muss ein solches Investment auch dauerhaft bzw. nachhaltig wirtschaftlich darstellbar sein. Hier stehen insbesondere kleinere Kommunen vor der Herausforderung, kostendeckend zu arbeiten. Häufig braucht es eine bestimmte Unternehmensgröße mit einem gewissen Wohnungsbestand, um die Bestände effizient bewirtschaften zu können.



### 5.2 Barrierearme Wohnungsangebote

#### 5.2.1 Angebot

Im Folgenden wird das derzeitige Angebot an barrierearmen Wohnraum in der Region Itzehoe dargestellt.

#### »» Wohnungsbestand Region Itzehoe – Dominanz des Angebots der Stadt Itzehoe

Der Gesamtwohnungsbestand der Region Itzehoe umfasste im Jahr 2018 29.322 Wohneinheiten. 56% der Wohnungen in der Region sind Einfamilienhäuser (EFH). Insgesamt sind 16.344 EFH und 12.978 Mehrfamilienhäuser (MFH) in der Region Itzehoe registriert.

Mit einem Anteil von 60% des Gesamtwohnungsbestandes, nimmt die Stadt Itzehoe innerhalb des Untersuchungsgebietes eine herausragende Stellung ein. Die Stadt Itzehoe weist außerdem einen überdurchschnittlichen Anteil an Mehrfamilienhäusern (75%) auf.

#### »» Im bundesweiten Vergleich niedrigere Quoten an barrierearmen Wohnungen in der Region Itzehoe

In der Region Itzehoe erfüllt derzeit 2,2% des Gesamtwohnungsbestandes die Merkmale einer barrierearmen Wohnung, wobei sich kein merklicher Unterschied zwischen der Situation in der Stadt Itzehoe und in den Umlandkommunen festhalten lässt (2,1 % bzw. 2,2 %).

Im deutschlandweiten Vergleich (2,4 %) schneidet die Region Itzehoe hinsichtlich des Angebotes barrierearmer Wohneinheiten leicht unterdurchschnittlich ab. Ursächlich hierfür ist der in Relation geringere Wohnungsneubau in der Region Itzehoe; insbesondere im Mehrfamilienhaussegment.

#### »» Mehrheit der barrierearmen Wohnungen in der Stadt Itzehoe

Nach der durchgeführten Modellrechnung gibt es in der Region Itzehoe rund 640 barrierearme Wohnungen. Die Wohnungen verteilen sich auf Mehr- (300 WE) und Einfamilienhäuser (340 WE).

Die räumliche Verteilung der barrierearmen Wohnungen innerhalb der Region Itzehoe korrespondiert mit der Verteilung des Gesamtwohnungsbestandes in der Region (vgl. oben). 59% der barrierearmen Wohnungen der Region entfallen auf die Stadt Itzehoe (375 WE), ca. 61% davon in Mehrfamilienhäusern. Insgesamt 262 barrierearme Wohneinheiten (41 %) befinden sich in den übrigen Kommunen der Region (ca. 74% davon in Einfamilienhäusern).

### »» Bisher geringe Unterschiede bei Gebäudetypen

Die Quote barrierearmer Wohneinheiten unterscheidet sich kaum zwischen dem Ein- und dem Mehrfamilienhaussegment. Insgesamt sind in der Region Itzehoe 2,3% der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern barrierearm ausgebaut. Im Segment der Einfamilienhäuser liegt die Quote bei 2,1%. Durch eine stärkere Entwicklung barrierearmer Wohneinheiten ab dem Jahr 2011 beginnen erst in den jüngsten Baualtersklassen abweichende Quoten zwischen Ein- und Mehrfamilienhäusern sichtbar zu werden.

### »» Steigende Quoten seit 2011

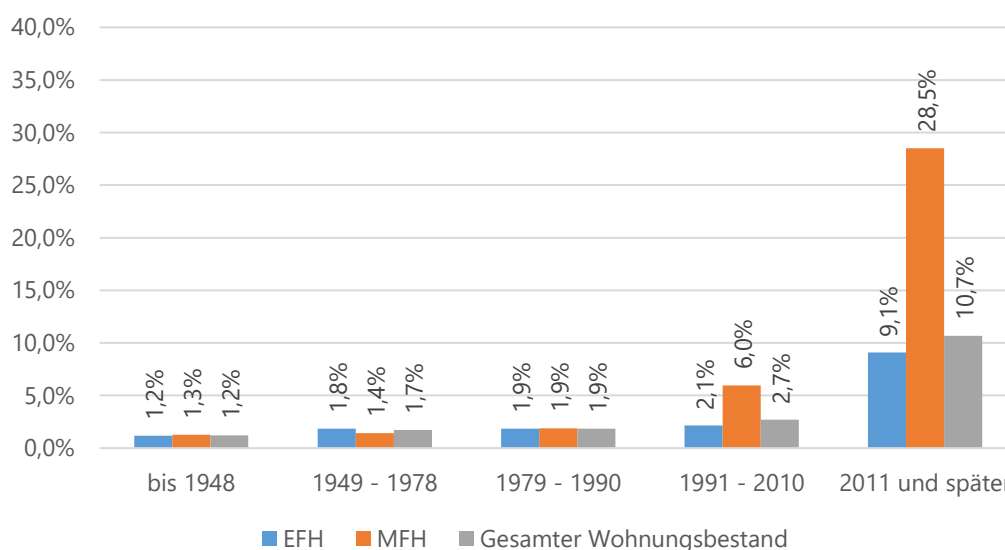
So ist in den jüngeren Baualtersklassen eine positive Entwicklung der Quote barrierearmer Wohnungen erkennbar. Bei Baufertigstellungen vor dem Jahr 1990 sind barrierearme Wohneinheiten nur in Ausnahmefällen vorhanden, sodass die Quote von 1,2 % im Jahr 1948 auf lediglich 1,9 % im Jahr 1990 anstieg. Ein gewachsenes Bewusstsein für das Thema Barrierefreiheit sorgt seit den 1990er Jahren für eine stärkere Berücksichtigung barrierearmer Wohneinheiten beim Wohnungsneubau. Zwischen 1990 und 2010 konnte der Anteil barrierefreier Wohneinheiten im Neubau auf 3,5 % gesteigert werden.

Eine Anpassung der Landesbauordnung verpflichtet in Schleswig-Holstein seit 2011 bei der Planung eines Neubaus die Integration mindestens eines barrierefreien Geschosses<sup>4</sup>. Seitdem stieg die Quote barrierearmer Wohneinheiten im Zeitraum 2011-2018 auf 13 % der fertiggestellten Wohnungen an. Bei Baufertigstellungen von Mehrfamilienhäusern konnte im gleichen Zeitraum sogar eine Quote von 28,5 % der errichteten Wohneinheiten erreicht werden. Der höhere Anteil im Mehrfamilienhaussegment ist auf die angeführte Anpassung des Landesbauordnung bzw. auf die Verpflichtung der Errichtung barrierefrei erreichbarer Wohnungen bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen zurückzuführen.

---

<sup>4</sup> In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen mindestens eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein; diese Verpflichtung kann auch durch eine entsprechende Zahl barrierefrei erreichbarer Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, die Küche oder die Kochnische sowie die zu diesen Räumen führenden Flure barrierefrei, insbesondere mit dem Rollstuhl zugänglich, sein. Quelle: Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO S.-H.)

Abb. 20: Barrierearmer Wohnungsbestand nach Baualtersklassen



Quelle: ALP, Basis Mikrozensus Sonderauswertung 2018

### »» „Wohnen mit Service“ – Angebotskonzentration in der Stadt Itzehoe

Im Angebotsbereich „Wohnen mit Service“ sind folgende Anbieter\*innen und Kapazitäten in der Region Itzehoe zu nennen:

- Itzehoe „Wohnen mit Service“ – KlosterForst, 265 WE
- Itzehoe „BIG- Senioren- Domizil“- Helenenstraße, 345 WE
- Itzehoe „Laurentius-Seniorenwohnanlage“, 27 WE
- Itzehoe „Betreutes Wohnen TIMMANNHAUS“, 33 WE
- Kremperheide „Betreute Senioren-Wohnanlage der Ev.-Luth. St. Johannes Kirchengemeinde“, 32 WE

### »» Projekte in Planung

Derzeit liegen in mehreren Kommunen der Region Itzehoe Überlegungen vor, altersgerechten (barrierearmen/-freien) Wohnraum zu errichten. Konkrete Planungen bzw. teilweise in Umsetzung befindliche Projekte gibt es in folgenden Gemeinden:

- Oelixdorf: 25 bis 30 WE (an der Stadtgrenze zu Itzehoe – Chaussee)
- Oldendorf: 14 bis 16 WE (Am Sportplatz)
- Dägeling: 15 WE (Schulkoppel)
- Krempermoor: 4 WE

Darüber hinaus wird in Kremperheide ein Mehrgenerationenhaus neu errichtet.

### 5.2.2 Nachfrage – derzeit, Ausblick

Als Folge des demografischen Wandels wird die Zahl der über 65-Jährigen und insbesondere die Zahl der sogenannten „Hochbetagten“ (80 Jahre und älter) in den nächsten Jahren deutlich ansteigen. Im barrierearmen Wohnungsmarktsegment wird daher ein Anstieg der Nachfrage erwartet. Zwar profitieren grundsätzlich alle Zielgruppen (Familien, Senior\*innen etc.) von barrierearmen Wohnungen, die Hauptnachfragegruppen sind jedoch sogenannte „Best Ager“ (50+, Kinder aus dem Haus) und Senior\*innenhaushalte. Ein „echter“ Bedarf aufgrund von körperlichen Einschränkungen besteht meist erst in einem höheren Alter.

#### »» Starker Anstieg der Senior\*innenhaushalte in der Region Itzehoe

In der Region Itzehoe wohnen derzeit (Stand 2018) rund 7.100 Senior\*innenhaushalte (ohne Heimbewohner\*innen). Aufgrund der fortschreitenden Alterung der Bevölkerung wird bis zum Jahr 2030 ein merklicher Anstieg der Senior\*innenhaushalte auf etwa 8.450 erwartet (+19%). Für die Stadt Itzehoe wird dabei ein Anstieg von 20 % (+873 Haushalte), für die übrigen Kommunen wird eine Zunahme von 17,7% (+ 475 Haushalte) angenommen.

#### »» 1.920 Senior\*innenhaushalte in Zielgruppe

Nach der Modellrechnung der KfW sind rund ein Viertel (27,1%) der Senior\*innenhaushalte (außerhalb von Heimen) pflegebedürftig oder mobilitätseingeschränkt und werden somit zur Kernnachfragegruppe nach barrierearmen/barrierefreien Wohnungen gezählt. Beim Ansatz dieser Quote sind in der Region Itzehoe rund 1.920 Senior\*innenhaushalte potenziell auf barrierearme Wohnungen angewiesen.

Bis 2030 ist ein Anstieg der mobilitätseingeschränkten und ambulant pflegebedürftigen Senior\*innen um rund 370 Haushalte zu erwarten (+19%). Der Anstieg der potenziellen Nachfrage ist in Itzehoe mit +20 % etwas höher als in den übrigen Kommunen (+18 %).

#### »» Nachfrage steigt schneller als Angebot

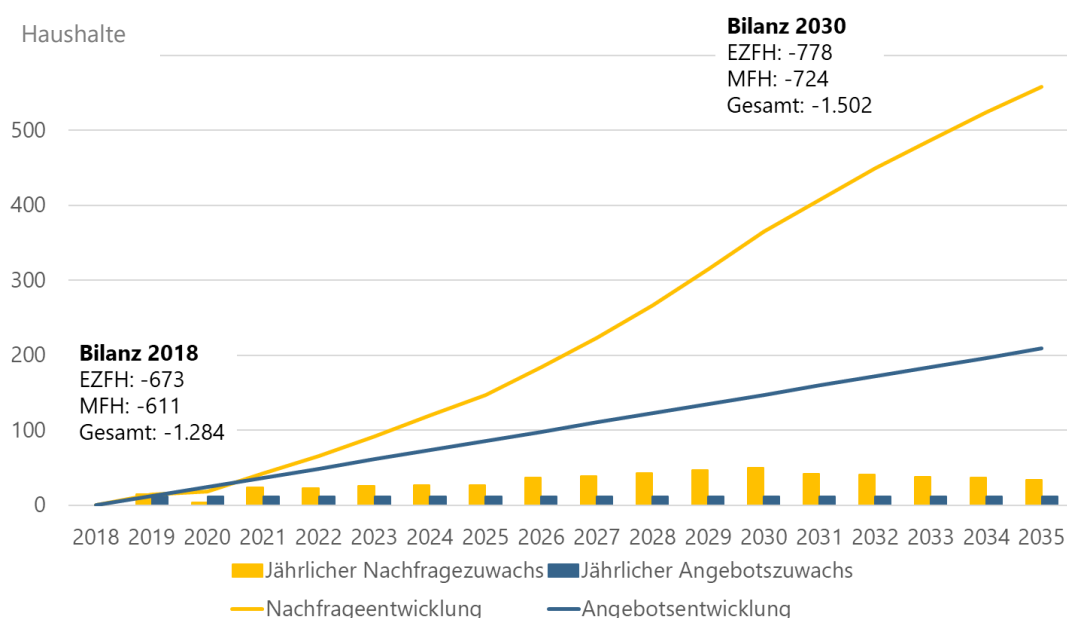
Für die Kommunen der Region Itzehoe ist ein deutlicher (rechnerischer) Nachfrageüberhang im Segment der barrierearmen Wohnungen festzustellen. Aktuell steht einer potenziellen Nachfrage von rund 1.920 Haushalten ein Angebot von rund 640 barrierearmen Wohnungen gegenüber. Es besteht demnach eine Versorgungslücke von rund 1.280 Wohnungen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass viele barrierefreie Wohneinheiten von älteren Menschen genutzt werden, die nicht direkt bedürftig sind. Die Versorgungslücke ist also tendenziell höher als niedriger einzuschätzen.

Für den Zeitraum bis 2030 wird ein wachsender Nachfrageüberhang prognostiziert. Unter der Annahme, dass sich der Anteil der barrierearmen Wohneinheiten

am Neubau auf dem Niveau der Jahre 2011-2018 bewegt, wird der Überhang, aufgrund eines starken Nachfrageanstieges der mobilitätseingeschränkten und ambulant pflegebedürftigen Senior\*innenhaushalte weiter ansteigen (rund +200 Haushalte).

In der Stadt Itzehoe besteht eine Versorgungslücke von derzeit rund 820 barrierearmen Wohneinheiten. Bis 2030 wird ein Anstieg des Bedarfsüberhanges um 19,7 % erwartet. In den Umlandgemeinden fehlen aktuell rund 470 barrierearme Wohneinheiten. Bis zum Jahr 2030 wird auch im Umland mit einem Anstieg der Bedarfe gerechnet. Mit +12,2 % wird sich der Bedarfsüberhang jedoch voraussichtlich weniger stark entwickeln.

Abb. 21 Barrierefreier Wohnraum: Angebots- und Nachfrageentwicklung 2018-2035



### »» Ermittlung kommunaler Bedarfe durch Bürgermeister\*innenbefragung

Die aktuelle Wohnungsmarktsituation und die Bedarfe nach barrierearmen Wohnraum wurden auf kommunaler Ebene in einer Bürgermeister\*innenbefragung eruiert. Die Bürgermeister\*innenbefragung ermöglicht ergänzend zur quantitativen Analyse eine qualitative Einschätzung der Bedarfssituation auf lokaler Ebene. Folgende Themen wurden erfragt:

- Wie beurteilen Sie die allgemeine Wohnungsmarktsituation in ihrer Gemeinde?
- Wie beurteilen Sie die Bedarfe im Bereich des barrierearmen/-freien Wohnens und des Wohnens für Senior\*innen mit Mobilitätseinschränkungen?

- »» **Einschätzung Bürgermeister\*innen: Nachfrage übersteigt oftmals Angebot**

Die allgemeine Wohnungsmarktsituation wird in den Kommunen der Region Itzehoe meist als (leicht) angespannt bezeichnet. Besonders in den Gemeinden Neuenbrook, Heiligenstedten, Lägerdorf und Oldendorf wird derzeit die Nachfrage gemäß Einschätzung der Gesprächspartner\*innen nicht vom bestehenden Wohnungsangebot gedeckt. Lediglich in wenigen Kommunen der Region Itzehoe wird der Wohnungsmarkt als ausgeglichen beschrieben.
- »» **Einschätzung Bürgermeister\*innen: Teilweise hoher Bedarf an altengerechtem Wohnraum**

Der ermittelte Bedarfsüberhang im Bereich der barrierearmen Wohnungen wird in den einzelnen Gemeinden der Region Itzehoe unterschiedlich wahrgenommen. In einigen Kommunen wird die Nachfrage nach barrierearmem/-freiem Wohnraum als hoch eingeschätzt. Andere Kommunen sehen keinen, bzw. lediglich einen geringen Bedarf an barrierearmem/-freiem Wohnraum. Ein klares Muster hinsichtlich des Gemeindetyps (größere bzw. kleinere Gemeinden) ist nicht zu erkennen.

### 5.3 **Generationsübergreifende und gemeinschaftliche Wohnformen**

Die Nachfrage nach generationsübergreifenden und gemeinschaftlichen Wohnformen kann aufgrund der fehlenden Datengrundlage lediglich qualitativ abgeschätzt werden.

Um Erfahrungen aus anderen Projekten nutzen und weitergeben zu können, hat ALP eine „Best-Practice“-Analyse verschiedener Projekte im Raum Schleswig-Holsteindurchgeführt. Im Rahmen von Expert\*innengesprächen mit Investoren, Baugenossenschaften, Stiftungen sowie mit weiteren gemeinnützigen Akteuren, die im Bereich der alternativen Wohnformen aktiv sind oder waren, konnten Erfolgsfaktoren und Herausforderungen ermittelt werden.

#### 5.3.1 **Angebot**

Derzeit gibt es kaum ein Angebot an generationsübergreifenden und gemeinschaftlichen Wohnformen in der Region Itzehoe. Aktuell verfügen drei Kommunen der Region über alternative, barrierearme Wohnprojekte. In der Gemeinde Heiligenstedtenerkamp gibt es ein Mehrgenerationenhaus in zentraler Lage. Die ehemalige Flüchtlingsunterkunft bietet Platz für insgesamt 4 generationsübergreifende Wohneinheiten. Der Ahsbahs Stift betreibt in der Gemeinde Kremperheide sieben generationsübergreifende Wohnungen. Zukünftig ist am Standort eine deutliche Angebotserweiterung um 25 Wohneinheiten geplant.

### »» Teilweise Angebotserweiterung absehbar

Im Zuge der Bürgermeister\*innenbefragung hat ALP auch die zukünftige bauliche Entwicklung erfragt. So sind derzeit in verschiedenen Kommunen der Region Kapazitätserweiterungen im Segment der generationsübergreifenden und gemeinschaftlichen Wohnformen geplant. Ein konkretes Planvorhaben gibt es in der Gemeinde Heiligenstedten; hier soll ein Mehrgenerationenhaus entwickelt werden. Darüber hinaus erweitert das Ahsbahs Stift in Kremperheide das bestehende Angebot um ein generationsübergreifendes Projekt.

### 5.3.2 Nachfragesituation, Bedarfsstrukturen

Eine präzise Darstellung der Bedarfsstrukturen und rechnerische Ableitung der Nachfrage ist aufgrund fehlender Datengrundlagen nicht möglich. Insgesamt ist nach Aussagen der Experten\*innen von einem steigenden Bedarf auszugehen. Begründet wird dies zum einen mit der demografischen Entwicklung (vgl. Kap. 3.1.2) und zum anderen mit der sich wandelnden Einstellung zum Thema generationsübergreifende Wohnformen.

So hat sich das Spektrum an Wohnangeboten für ältere Menschen ausdifferenziert. Während früher kaum Wahlmöglichkeiten bestanden, und bei gesundheitlichen Problemen und fehlender familiärer Unterstützung oftmals nur das Pflegeheim als Option blieb, besteht heute ein breites Angebot an Wohnformen für Senior\*innen.

Daneben steigt die Zahl Personen, die bereits Erfahrungen mit gemeinschaftlichen Wohnformen gemacht haben (Stichwort Wohngemeinschaft, bspw. von Studierenden) und diesem Modell deshalb in der Regel aufgeschlossener gegenüberstehen als frühere Generationen.

Unabhängig von der konkreten (personenbezogenen) Nachfrage ergibt sich ein Bedarf auch aus dem in Teilen überforderten Pflegesystem. So können Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens eine alternative Versorgungsstruktur darstellen und Heimeinweisungen verzögern und nachbarschaftliche Hilfen stärken.

Festzustellen ist, dass mit steigender Größe des Einzugsgebietes die Umsetzungschancen für gemeinschaftliche Wohnformen (insbesondere, wenn private Investoren die Projekte umsetzen) steigen. Darüber hinaus sind jedoch weitere Faktoren wie

- lokale Netzwerke,
- private und kommunale Initiativen sowie
- eine professionelle Begleitung und Unterstützung

von Bedeutung. Dabei zeigt sich, dass auch in sehr kleinen Kommunen erfolgreich Projekte realisiert werden können und in größeren Kommunen Vorhaben durchaus auch einmal scheitern.

#### 5.4 Zwischenfazit



##### Zusammenfassung

- Die potenzielle Nachfrage nach barrierearmen/-freien Wohnungen übersteigt das Angebot deutlich.
- Bis 2035 wird sich das Angebotsdefizit an barrierearmen/-freien Wohnungen deutlich erhöhen.
- Die derzeit in Planung befindlichen Projekte werden die Nachfrage nur zum Teil befriedigen können.
- Perspektivisch wird die Gruppe der Senior\*innenhaushalte verstärkt preisgünstige Wohnungen nachfragen.



## 6 Standortprofil

Die Standorteignung der Kommunen ergibt sich vorrangig aus dem Anforderungsprofil und der Erwartungshaltung potentieller Nachfragender und Investor\*innen. Im Rahmen der durchgeführten Expert\*innengespräche konnten die folgenden drei zentralen Standortfaktoren identifiziert werden:

- Infrastrukturausstattung und ÖPNV-Anbindung
- Marktgröße bzw. Einzugsbereich
- Komplementäre Wohn- und Pflegeangebote

### 6.1 Infrastrukturausstattung und ÖPNV-Anbindung

#### Vorbemerkung

Im Folgenden werden das Nahversorgungsangebot und die vorhandene medizinische Infrastruktur der Region Itzehoe dargestellt.

Für die Bewertung des Nahversorgungsangebots wird die Ausstattung mit einem Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter und Lebensmitteldiscounter) herangezogen. Für die medizinische Versorgung werden die Fachdisziplinen Haus-, Kinder-, und Frauenärzt\*innen teilträumlich analysiert und dargestellt. Neben dem grundlegenden Angebot an Hausärzt\*innen stellen vor allem Kinder- und Frauenärzt\*innen ein bedeutendes gesundheitliches Angebot dar und werden daher im Folgenden ebenfalls betrachtet.

Diese beiden Infrastrukturbereiche sind insbesondere für Ältere aber auch für Haushalte ohne eigenen Pkw (einkommensschwächere Haushalte) von Bedeutung. Ist sowohl eine gesundheitliche Grundversorgung als auch eine Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleistet, ist eine infrastrukturelle Basisausstattung gewährleistet. Die Expert\*innengespräche haben gezeigt, dass ein potenzieller Standort für barrierearme/-freie oder generationenübergreifende Wohnformen über ein Mindestmaß an gesundheitlicher sowie Nahversorgungsinfrastruktur verfügen sollte. Entscheidend für die Bewertung des Mikrostandortes bzw. der konkreten Potenzialfläche ist, ob das Infrastrukturangebot fußläufig erreichbar ist. Von einer guten fußläufigen Erreichbarkeit ist auszugehen, wenn die Entfernung weniger als 500 m beträgt. Eine Distanz von bis zu 1.000 m wird teils noch akzeptiert.

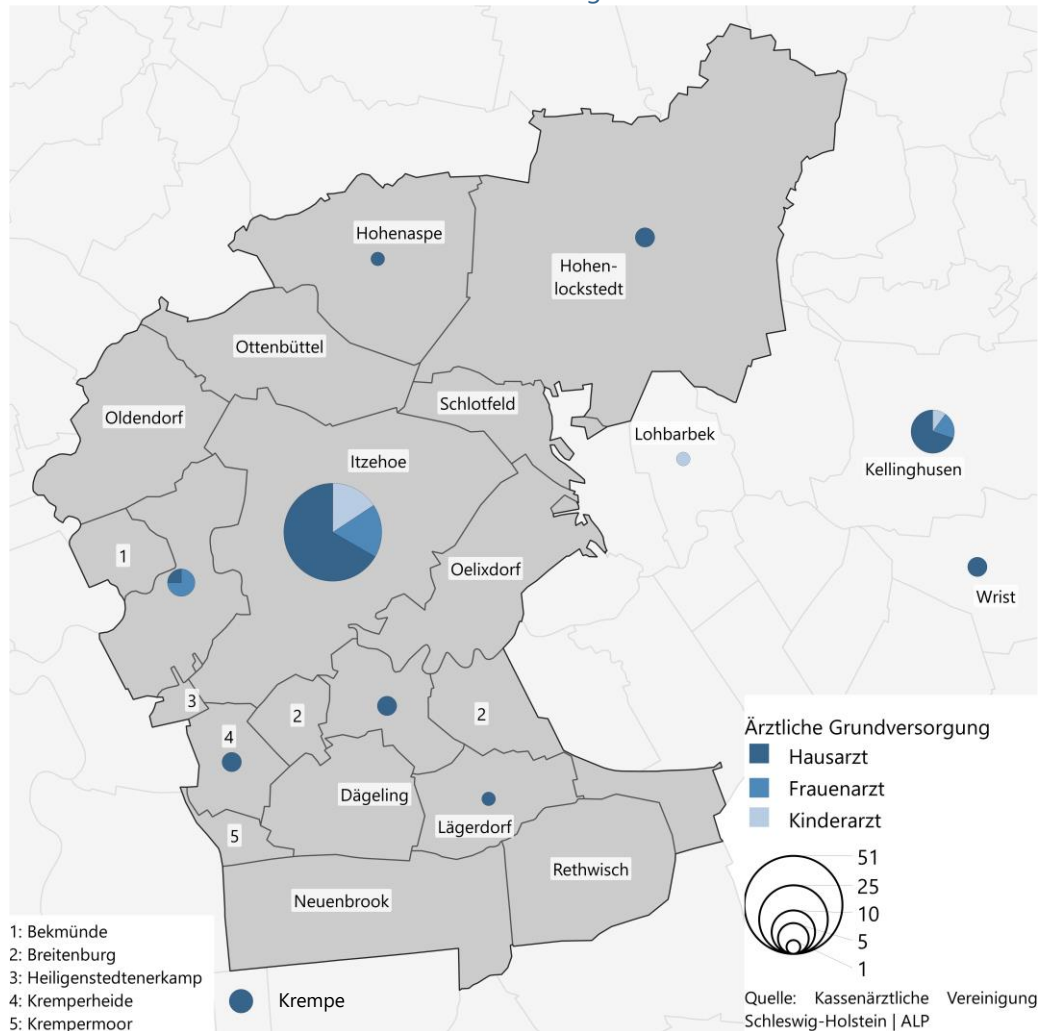
#### Medizinische Infrastruktur

Laut Kassenärztlicher Vereinigung Schleswig-Holstein agieren derzeit 63 niedergelassene Haus-, Kinder-, und Frauenärzte\*innen in den Kommunen der Region Itzehoe. Die Stadt Itzehoe nimmt dabei eine übergeordnete Versorgungsfunktion für die gesamte Region wahr. Insgesamt 51 der 63 niedergelassenen Ärzte\*innen in den benannten Sparten sind in der Stadt Itzehoe ansässig. Das weitere (Fachärzt\*innen-) Angebot ist in Itzehoe konzentriert.

Lediglich 6 der Umlandkommunen der Region verfügen über mindestens eine Arztpraxis der genannten drei Sparten. Sonstige (Fach-)Ärzt\*innen sind außerhalb Itzehoes nur in Heiligenstedten niedergelassen.

Derzeit gibt es laut Apothekerverband Schleswig-Holstein 16 Apotheken im Untersuchungsgebiet, davon 11 in der Stadt Itzehoe. Insgesamt 5 Apotheken befinden sich in den Umlandgemeinden der Region. Eine komplette gesundheitliche Grundinfrastruktur aus Arztpraxis und Apotheke ist außerhalb der Stadt Itzehoe lediglich in den Gemeinden Heiligenstedten, Kremperheide, Lägerdorf, und im ländlichen Zentralort Hohenlockstedt vorhanden. Die Kommunen Müns terdorf, Heiligenstedtenerkamp, Krempermoor und Oldendorf profitieren jeweils von einem gut zu erreichenden Angebot in den Nachbarkommunen. 8 Kommunen im Untersuchungsgebiet verfügen über keine medizinische Infrastruktur der benannten Art.

Abb. 22: Haus- Kinder- und Frauenärzte in der Region Itzehoe

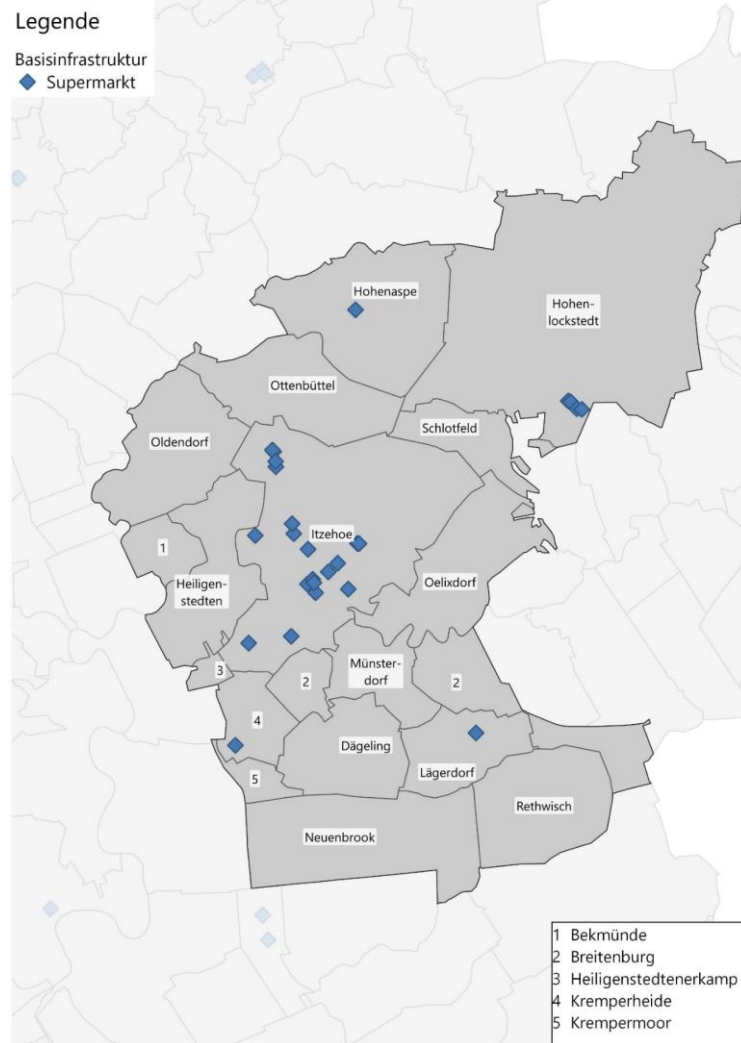


**Nahversorgung**

Bei der Nahversorgung übernehmen insbesondere Lebensmittelmärkte eine zentrale Funktion. Die Stadt Itzehoe verfügt über ein differenziertes und räumlich dezentral verteiltes Angebot an Lebensmittelmärkten. Ein Teil des Angebotes befindet sich am Rande der Stadt und übernimmt damit auch eine wohnortnahe Versorgungsfunktion der direkt angrenzenden Gemeinden.

Neben der Stadt Itzehoe sind Lebensmittelmärkte lediglich in den Gemeinden Hohenaspe, Kremperheide, Lägerdorf und dem ländlichen Zentralort Hohenlockstedt vorhanden. Der Abgleich mit dem Angebot an Arztpraxen zeigt, dass alle Kommunen mit Supermarkt auch eine Arztpraxis aufweisen. Zusätzlich profitieren die Kommunen Krempermoor, Breitenburg und Heiligenstedtenerkamp von gut erreichbaren Nahversorgungsangeboten in den angrenzenden Kommunen. So verfügen die Gemeinden Heiligenstedtenerkamp und Breitenburg über eine gemeinsame Siedlungsstruktur und enge Verflechtungen mit dem Itzehoer Stadtteil Wellenkamp und kann von der dort vorhandenen Infrastruktur profitieren.

Abb. 23: Lebensmittelmärkte in der Region Itzehoe



»» Leistungsfähiger Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) bedeutet Eigenständigkeit und Teilhabe

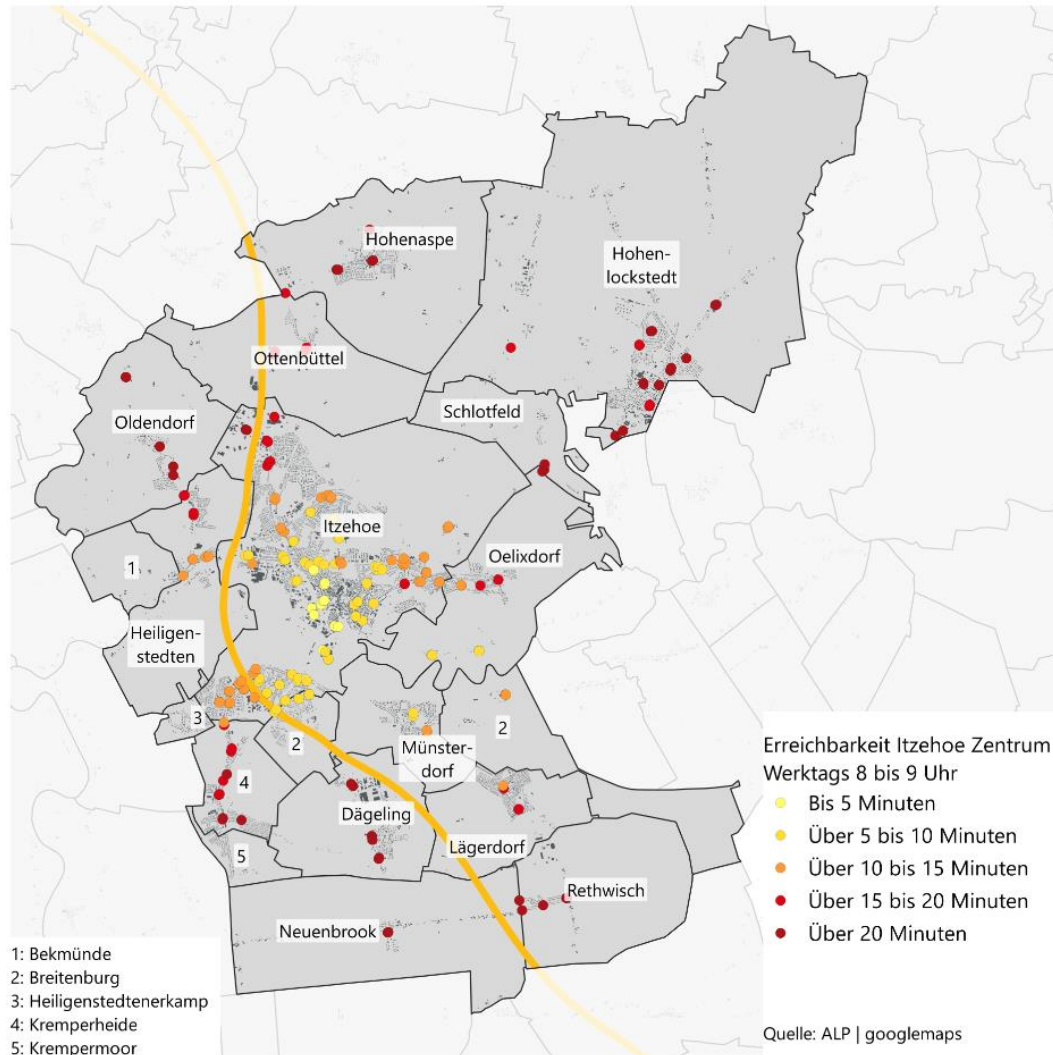
Ein fehlendes Infrastrukturanangebot kann in Teilen durch ein leistungsfähiges ÖPNV-Angebot kompensiert werden. Leistungsfähig heißt, dass zu unterschiedlichen Tageszeiten (nicht ausschließlich Schulverkehre) Angebote und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge mit dem ÖPNV erreicht werden können.

Für die Ableitung der Qualität der ÖPNV-Anbindung der Umlandkommunen wurde die jeweilige Erreichbarkeit des Itzehoer Stadtzentrums herangezogen (siehe Abb. 24 sowie die Abbildungen im Anhang). Die Analyse zeigt, dass überwiegend lange Wegzeiten (20 min und mehr) zurückgelegt werden müssen, um das Stadtzentrum von Itzehoe zu erreichen. Dies ist vergleichsweise unattraktiv. Eine Kompensation fehlender Infrastrukturen kann damit nur eingeschränkt erreicht werden.

Eine gute Anbindung besteht allerdings mit einzelnen Ortsteilen von Heiligenstedten, Oelixdorf, Münsterdorf, Breitenburg und Lägerdorf. Von diesen Standorten kann das Zentrum Itzehoes ganztägig in weniger als 20 min erreicht werden. Hier ist die ÖPNV-Anbindung als Standortvorteil zu werten. Die ansonsten meist schwache infrastrukturelle Ausstattung kann somit in Teilen durch eine gute verkehrliche Anbindung kompensiert werden.

Ein gute ÖPNV Anbindung weisen auch die Gemeinden Kremperheide und Krempermoor auf. Mit der Bahn (RB 61 und 71) kann Itzehoe in wenigen Minuten erreicht werden. Zudem verfügt Kremperheide über eine gute Basisinfrastruktur.

Abb. 24: ÖPNV Erreichbarkeit Itzehoe-Zentrum (Busanbindung)



## 6.2 Kritische Marktgröße

Neben der Infrastrukturausstattung einer Kommune wirkt sich auch die Marktgröße auf die Standorteignung für Wohnbauvorhaben (Sonderwohnformen) aus. Insbesondere überregionale Investor\*innen setzen für ihr Engagement in der Regel eine Mindestmarktgröße voraus. Lokale Akteure mit guten Marktkenntnissen (und ggf. geringeren Renditeerwartungen) sind dabei eher bereit, auch in kleineren Kommunen zu investieren.

Grundsätzlich wird die Marktgröße nicht allein über die Einwohner\*innenzahl der jeweiligen Gemeinde definiert. Entscheidend ist vielmehr, inwiefern eine Gemeinde potenziell auch Nachfrage aus Nachbargemeinden ansprechen kann (potenzielles Umlandmarktgebiet; zusammen mit dem Gebiet der Gemeinde ergibt sich das Gesamtmarktgebiet). Das potenziell ansprechbare Umlandmarktgebiet ist vor allem abhängig von verkehrlichen Bezügen (Erreichbarkeit) und der

Wettbewerbssituation (Konkurrenzangebot). Es kann sich im Zeitverlauf dementsprechend verändern.

#### »» Hohes Nachfragepotenzial minimiert Vermarktungsrisiken

Eine ausreichende Marktgröße ist für überregional tätige Akteure von zentraler Bedeutung. So minimiert ein großer Markt bzw. eine hohes Nachfragepotenzial Vermietungs- bzw. Vermarktungsrisiken. Zudem sind kleinere Investments für überregionale Akteure (weniger als 15 bis 20 WE) wenig attraktiv. Die für eine gewünschte Rendite erforderlichen Skaleneffekte sind bei kleineren Projekten nicht zu verwirklichen. Eine allgemeine Definition, wann eine kritische Marktgröße erreicht ist, gibt es nicht. Auf Basis der durchgeführten Recherche sowie der geführten Expert\*innengespräche kann grob eine Mindestmarktgröße von rund 5.000 Einwohner\*innen (1.000 Senior\*innenhaushalten) angenommen werden.

Aufgrund der meist geringen Einwohner\*innenzahl erreichen ländliche Gemeinden nur selten eine kritische Marktgröße. In der Region Itzehoe wären dies nur die Stadt Itzehoe und Gemeinde Hohenlockstedt. Besteht in der Umgebung jedoch kein (Konkurrenz) Angebot und verfügt die Gemeinde über ein größeres Einzugsgebiet bzw. Verflechtungen mit den Nachbarkommunen können auch kleinere Kommunen als Standort für barrierearme/-freie und/oder gemeinschaftliche Wohnformen in Betracht kommen.

So zeigt die Analyse der „Best-Practice“-Beispiele, dass vergleichsweise große altengerechte Wohnprojekte auch in kleineren ländlichen Zentralorten realisiert werden können. Ein Beispiel hierfür stellt das Projekt Wacken 55+ (siehe Anhang) dar. Mit mittlerweile 61 altengerechten Wohnungen nimmt Wacken eine Versorgungsfunktion über die Grenzen der Kommune hinaus wahr. Ebenfalls positiv hervorzuheben ist die Entwicklung von altengerechten bzw. gemeinschaftlichen Wohnungsangeboten in der Gemeinde Kremperheide. Trotz vergleichsweise geringer Einwohner\*innenzahl ist es hier gelungen, ein differenziertes Wohn- und Pflegeangebot aufzubauen. Entscheidend für den Erfolg ist, neben einer guten Basisinfrastruktur, ein starker lokaler/regionaler Akteur.

#### »» Gering ausgeprägtes Angebot eröffnet Investitionschancen

Zwar sind in den letzten Jahren im Neubau auch barrierearme Wohnungen entstanden, insgesamt ist das Angebot aber als eher gering einzustufen. Insbesondere gibt es kaum ein Angebot an gemeinschaftlichen und generationsübergreifenden Wohnformen. Auch durch die angeführten Neubauvorhaben wird eine Marktsättigung nicht erreicht, was Voraussetzung für ein Engagement von potenziellen Investor\*innen ist.

### 6.3 Komplementäre Beratungs-, Wohn- oder Pflegeangebote

Ein Standortvorteil besteht auch dann, wenn es komplementäre Beratungs-, Wohn- oder Pflegeangebote vor Ort gibt. Dies ist beispielsweise dann gegeben, wenn Pflege- oder Tagespflegeeinrichtungen oder Pflegeheime vor Ort vorhanden sind. Auch lokal ansässige Pflegedienste, Kümmerer oder Sozialstationen können Anknüpfungspunkte für eine alternative ambulante Versorgungsstruktur bieten. Neben Itzehoe heben sich die Gemeinden Hohenlockstedt, Kremperheide und Lägerdorf mit einem diesbezüglich differenzierten Angebot ab (siehe unten).

Sozialstationen und sonstige Hilfen:

- Itzehoe (+ Pflegestützpunkt)
- Heiligenstedten
- Hohenlockstedt
- Kremperheide
- Neuenbrook („Kümmerer“)

Pflegedienste:

- Itzehoe
- Hohenlockstedt
- Kremperheide
- Lägerdorf

Pflegeheime

- Itzehoe
- Lägerdorf

„Service-Wohnen“ und „Betreutes Wohnen“:

- Itzehoe
- Kremperheide

### 6.4 Standortfaktoren und Trägermodelle

Die Best-Practice-Analyse sowie die durchgeführten Expert\*inneninterviews haben deutlich gemacht, dass die aufgeführten Standortfaktoren von den einzelnen Investorentypen/Trägermodellen (vgl. Kap. 5.1.4 ) unterschiedlich gewichtet werden bzw. eine unterschiedlich hohe Bedeutung einnehmen. Im Folgendem werden einzelne investorenspezifische Besonderheiten dargestellt.



#### 6.4.1 Professionelle Investition

Professionelle Investor\*innen, wie Wohnungsunternehmen oder Projektentwickler, agieren renditeorientiert und wollen die Investitionsrisiken minimieren. Vor diesem Hintergrund kommt der Marktgröße eine entscheidende Rolle zu. Hier ist (wie schon angeführt), nicht die Größe der Kommune selbst, sondern die Größe des ansprechbaren Gesamtmarktgebietes maßgeblich. Zudem sind für viele Investor\*innen lokale Partner\*innen wichtig. Insbesondere lokalen Pflegedienstleister\*innen, die beispielsweise Service- und Pflegeangebote bereitstellen, kommt eine entscheidende Bedeutung zu. Der Erfolg des Projektes in Wacken (siehe Projektsteckbrief im Anhang) wird unter anderem auch darauf zurückgeführt, dass es hier gelungen ist, ambulante Pflegedienstleistungen, ein Tagespflegeangebot sowie barrierearme/-freie Wohnungsangebote zu kombinieren.

#### »» Kommunen müssen eine aktive Rolle einnehmen

In der Zusammenarbeit mit professionellen Investor\*innen müssen die Kommunen eine aktive Rolle einnehmen. Nach Aussagen der Expert\*innen fußt ein Investment in einer kleineren Kommune zumeist auf einer Initiative der Kommune; sie muss die Investierenden von den Standortqualitäten überzeugen. Hierbei sind die standortspezifischen Vorteile herauszustellen und ein konkretes Grundstück mit einem in Kraft getretenen B-Plan vorzuweisen. Neben den „harten“ Standortfaktoren wie Marktgröße und Infrastrukturausstattung, können potenzielle Investor\*innen ggf. auch mit „weichen“ Standortfaktoren wie einer besonderen naturräumliche Lage oder Freizeit- und Erholungsangeboten überzeugt werden.

Das Grundstück sollte möglichst zentral gelegen sein und eine fußläufige Erreichbarkeit der Basisinfrastruktur ermöglichen. Zudem ist es wichtig, dass das Projekt von der Lokalpolitik gewünscht und unterstützt wird und potenzielle Kooperationspartner\*innen (Pflegedienste, Vereine etc.) in die Planungen eingebunden werden.

Um den Bedarf weiter zu konkretisieren, wurden in einigen Gemeinden Bürger\*innenbefragungen durchgeführt. Ziel war es, das Nachfragepotenzial für ein (potenzielles) konkretes Projekt zu ermitteln und damit weitere Argumente für die Gewinnung von Investor\*innen zu erhalten.

#### »» Konzeptuelle und vermarktungsseitige Flexibilität ist wichtig

Unter dem Gesichtspunkt der Risikominimierung ist eine flexible Planung vorteilhaft. Zwei Punkte sind diesbezüglich wichtig: Insbesondere bei größeren Projekten sollte die Realisierung von einzelnen Bauabschnitten möglich sein. Zudem sollte eine Flexibilität hinsichtlich der anvisierten Zielgruppen bestehen. In Wacken wurde dem Investor eingeräumt, nach dem Ablauf einer Vermarktungszeit von drei Monaten die Wohnungen auch an jüngere Interessenten zu vermieten



oder zu verkaufen. Diese Option wurde allerdings nicht genutzt - die hohe Nachfrage ermöglichte eine Vermarktung ausschließlich an über 55-Jährige.

#### »» Förderrichtlinien beachten, finanzielles Risiko minimieren

Ferner ist darauf zu achten, dass das avisierte Projekt im Rahmen des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderung förderfähig ist. Die Fördermittel sind vergleichsweise attraktiv und können einen wichtigen Baustein bei der Risikominimierung einnehmen. So ermöglicht die Förderung die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum, was den potenziellen Bewohner\*innenkreis deutlich erhöht. Ohne die bestehende Förderkulisse stellen kleine ländliche Kommunen nach Aussagen der Expert\*innen aufgrund der geringen Marktgröße in der Regel keinen „investment case“ dar. In Schleswig-Holstein stehen mit der sozialen Wohnraumförderung und über das Förderprogramm „PluSWohnen“ Mittel zur Umsetzung altengerechten Wohnraumes zur Verfügung (vgl. Kap. 2.4).

#### 6.4.2 Stiftungen, Wohlfahrtsverbände und Sozialdienstleister

Ortsansässige und regionale Stiftungen, Wohlfahrtsverbände und Sozialdienstleister stellen eine weitere Gruppe potenzieller Investor\*innen und Bauträger\*innen dar. Sie

- agieren nicht ausschließlich renditeorientiert,
- können die lokale Nachfrage häufig gut einschätzen,
- sind bereits in lokale Netzwerke eingebunden und
- können ggf. Synergien mit ihrem Kerngeschäft (beispielsweise ambulante Pflege) nutzen.

Für sie ergeben sich deshalb größere Handlungsspielräume hinsichtlich der Standortwahl. So ist diese Akteursgruppe auch verstärkt in kleineren Kommunen aktiv. Die Marktgröße als Standortfaktor nimmt bei dieser Gruppe entsprechend ein geringeres Gewicht ein. Sofern eine Kommune den Neubau von altengerechten oder gemeinschaftlichen Wohnformen forcieren möchte, sollte sie aktiv auf diesen Akteurskreis zugehen und mögliche Umsetzungsoptionen ausloten.

#### 6.4.3 Privatinvestition

In kleinen Kommunen können schon Projekte bis 10 Wohneinheiten oftmals vorhandene Bedarfe abdecken. Da Bauvorhaben in diesem Umfang in der Regel für professionelle Akteure nicht attraktiv sind, stellen kleinere Privatinvestor\*innen meist die einzige Umsetzungsoption dar. Um diese Akteure bei der Projektrealisierung zu unterstützen, ist wiederum eine aktive Rolle der Kommune erforderlich. Anstelle einer aktiven Standortbewerbung ist jedoch hier die fachliche und inhaltliche Unterstützung wichtig. Durch eine gute Beratung und Information

bzw. die Vermittlung von kompetenten Ansprechpartner\*innen können Erfahrungsdefizite bei diesem Akteurskreis ausgeglichen werden (siehe Kapitel 6.).

Eine Beratung und Information bietet sich insbesondere zu den Fördermöglichkeiten des Landes Schleswig-Holstein an. Sofern gemeinschaftliche Wohnformen in Erwägung gezogen werden, sollte ein Kontakt zu einem erfahrenen Architekturbüro/ Baubetreuer\*in hergestellt werden (siehe Kap. 6.4.4).

#### 6.4.4 Baugemeinschaften

Insbesondere Baugemeinschaften bzw. gemeinschaftliche Trägermodelle stehen vor der Herausforderung, als Gruppe ein Neubauprojekt zu realisieren. Damit gehen eine Reihe zusätzlicher Hemmnisse einher.

Ausschlaggebend für das Gelingen gemeinschaftlicher Wohnprojekte sind vor allem die Formierung als Gruppe sowie deren Ziel- und Konzeptfindung, wobei während dieser Phase die hohe Fluktuation der Gruppenmitglieder eine sehr schwerwiegende Herausforderung für alle Beteiligten darstellt. Zu beachten ist ferner, dass insbesondere Senior\*innenhaushalte nicht viele Jahre warten möchten bis ein Projekt erfolgreich umgesetzt wird.

Des Weiteren sind die Aspekte rechtlicher Rahmen/Baurecht und Finanzierung sowie die Grundstücksbeschaffung und die konkrete Umsetzung des Neu- oder Umbauobjekts entscheidend. Ein wichtiger Stolperstein ist zudem die oft fehlende professionelle und öffentliche Unterstützung bei der Planung und Durchführung von Projekten. Besonders wichtig für den Erfolg ist das Vorhandensein einer oder mehrerer zentraler Personen, die als „treibende Kraft“ hinter dem Projekt steht/stehen, es zu ihrer Sache machen und über den Zeitverlauf aktiv vorantreiben.

Eine wesentliche Voraussetzung ist es, die vielen Personen mit ihren jeweils eigenen Interessen und Vorstellungen zusammenzubringen. Dies erfordert intensive Austauschprozesse, eine gemeinsame Zielfindung sowie folglich erhebliche Moderationsleistungen. Ein Erfolgsfaktor ist daher eine professionelle Betreuung und Begleitung durch ein spezialisiertes Büro und spezialisierte Architekt\*innen.

#### 6.5 Zwischenfazit

Auf Basis der durchgeführten Analysen kann ein Standortprofil für die Kommunen der Region Itzehoe abgeleitet werden. Das Profil dient für eine erste grobe Orientierung. Wie aufgezeigt, werden die einzelnen Standortfaktoren von den unterschiedlichen Investorentypen unterschiedlich gewichtet. Vereinfachend kann jedoch festgehalten werden, dass Kommunen mit geringer Marktgröße, schlechter Infrastrukturausstattung und ÖPNV-Anbindung sowie fehlenden komplementären Angeboten bei der Umsetzung eher auf das Engagement kleinerer Privatinvestor\*innen oder lokaler Baugemeinschaften angewiesen sind.

Kommunen mit einer Basisinfrastruktur sollten gezielt lokale Partner\*innen (beispielsweise (Wohlfahrtsverbände, Sozialdienstleister) ansprechen, um gemeinsam Umsetzungsoptionen zu prüfen. Insbesondere größere Gemeinden sollten zudem aktiv auf potenzielle (sonstige) Investor\*innen zugehen.

	Kritische Marktgröße	Ärzte	Lebensmittelmarkt	ÖPNV (Bus & Bahn)	Komplementäre Angebote	Gesamteignung
Itzehoe	●	●	●	●	●	●
Hohenlockstedt	●	●	●	●	●	●
Bekmünde	●	●	●	●	●	●
Breitenburg	●	●	●	●	●	●
Dägeling	●	●	●	●	●	●
Heiligenstedten	●	●	●	●	●	●
Heiligenstedtenerkamp	●	●	●	●	●	●
Hohenaspe	●	●	●	●	●	●
Kremperheide	●	●	●	●	●	●
Krempermoor	●	●	●	●	●	●
Lägerdorf	●	●	●	●	●	●
Münsterdorf	●	●	●	●	●	●
Neuenbrook	●	●	●	●	●	●
Oelixdorf	●	●	●	●	●	●
Oldendorf	●	●	●	●	●	●
Ottenbüttel	●	●	●	●	●	●
Rethwisch	●	●	●	●	●	●
Schlotfeld	●	●	●	●	●	●

- Kriterium voll erfüllt – stark diversifiziertes Angebot vorhanden
- Kriterium erfüllt – mehrere Angebote vorhanden
- Kriterium teils erfüllt – ein Angebot vorhanden
- Kriterium nicht erfüllt
- Kriterium in Nachbargemeinde erfüllt (gute Erreichbarkeit und Siedlungszusammenhang gegeben)
- Kriterium in Nachbargemeinde teils erfüllt (gute Erreichbarkeit und Siedlungszusammenhang gegeben)

## 7 Handlungsempfehlungen

### »» Grundsätzliches

Die Umsetzung von barrierearmen/-freien und wenn möglich auch von gemeinschaftlichen Wohnformen sollte in den kommenden Jahren eine prioritäre Stellung in der wohnbaulichen Entwicklung der Region Itzehoe einnehmen. Hierbei ist der Wohnbauliche Entwicklungsrahmen des Interkommunalen Wohnentwicklungskonzeptes zu berücksichtigen. Im Rahmen des Entwicklungsrahmens sollten neben der Entwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern stärker als bisher die Bedarfe nach kleinen, barrierearmen Wohnungen berücksichtigt werden. In den letzten fünf Jahren sind rund 25 % aller Neubauwohnungen im Mehrfamilienhaussegment realisiert worden. Im Rahmen der Wohnraumbedarfsabschätzung (2019 bis 2030) wurde ein Bedarf von rund 460 Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment ermittelt. Dies entspricht knapp einem Drittel des gesamten Wohnraumbedarfs. Aufgrund des hohen Defizits an barrierearmen/-freien und preisgünstigen Wohnungen sollte die Neubautätigkeit tendenziell stärker auf das Mehrfamilienhaussegment ausgerichtet werden. Vor dem Hintergrund der bestehenden Defizite sollte ein Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von rund 50 % am gesamten Neubaugeschehen anvisiert werden. Zur Orientierung: In der Stadt Itzehoe wurde dieser Wert im Jahr 2019 mit einem Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern an den Baufertigstellungen insgesamt in Höhe von 72 % deutlich übertroffen.

Zudem sollte ein möglichst hoher Anteil der Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment im Rahmen der Wohnbauförderung des Landes Schleswig-Holstein realisiert werden. Um die Wirtschaftlichkeit und die Qualität von Neubauvorhaben nicht zu gefährden, um eine ausgewogene Belegungsstruktur auch langfristig gewährleisten zu können und um einen Generationenwechsel im Bestand durch attraktive Angebote im Geschosswohnungsbau zu befördern, sollte ein Mix an Preissegmenten und Wohnungstypen realisiert werden, wenn auch mit einem deutlichen Fokus auf kleine preisgünstige Wohnungen.

### 7.1 Preisgünstige Wohnungen

#### »» Ziele für geförderten Wohnungsneubau formulieren

Die Kommunen sollten sich möglichst verbindliche Ziele für den Neubau von geförderten Wohnungen setzen. Zudem könnte die Festsetzung einer Quote bei städtischen Grundstücken in Erwägung gezogen werden. Sofern die Kommune nicht Eigentümerin der Wohnbauflächen ist, kommen städtebauliche Verträge (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) als Umsetzungsinstrument infrage. Diese dienen dazu, die mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele zu fördern und zu sichern. Ein Ziel kann die Deckung des Wohnungsbedarfes von Haushalten mit Wohnraumversor-

gungsproblemen (z. B. Niedrigeinkommensbezieher) sein. Eine Quote von gefördertem Wohnraum könnte beispielsweise auch dann angewendet werden, wenn neues Planungsrecht geschaffen, oder zugunsten eines/einer Bauherr\*in geändert wird, und damit eine Wertsteigerung einhergeht.

Ein Bedarf an kleinen preisgünstigen (barrierearmen) Wohnungen ist grundsätzlich flächendeckend vorhanden. Prädestiniert sind jedoch solche Standorte, die (im Umfeld) eine Basisinfrastruktur aufweisen und verkehrlich gut angebunden sind.

## 7.2 Barrierearme/-freie und gemeinschaftliche Wohnformen

### »» Ziele für barrierearmen/-freien Wohnungsneubau formulieren

Sowohl im Ein- als auch Mehrfamilienhaussegment sollte ein möglichst hoher Anteil an Wohnungen barrierefrei erstellt werden. Die Analyse zeigt, dass im Jahr 2030 einen Nachfrageüberhang von rund 1.500 barrierearmen/barrierefreien Wohnungen besteht. Um die vorhandenen Bedarfe zu befriedigen, müssten demnach möglichst alle Neubauten barrierearm bzw. barrierefrei gestaltet ein. Dieses Szenario ist jedoch nicht realistisch. Baurechtlich kann ein barrierefreier Standard meist nicht vollumfänglich abgesichert werden. Weiter kann ein barrierefreier Standard zu höheren Baukosten führen, was eine Projektrealisierung ggf. erschwert oder verhindert. Darüber hinaus widerspricht dieser Ansatz dem Ziel, altersstrukturell gemischte Quartiere zu entwickeln. Daher kann auch hier das Ziel nur lauten, unter den gegebenen Umständen einen möglichst hohen Anteil an barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnungen zu realisieren. Die Kommunen sollten grundsätzlich jedes Bauvorhaben und jeden in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan auf die Möglichkeit zur Schaffung von barrierearmen Wohnraum hin überprüfen.

### »» Baurechtliche Absicherung barrierefreier Standards prüfen

So können zur Absicherung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zielgruppenspezifische Bedürfnisse berücksichtigt werden. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB können in Bebauungsplänen einzelne Flächen festgesetzt werden, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind. *Hinweis:* Zu beachten ist jedoch, dass mit den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB nicht die tatsächliche Nutzung sichergestellt werden kann. Vielmehr zielt die Festsetzung auf die baulichen Merkmale des zulässigen Wohnungsbauvorhabens ab. Zudem ist zu beachten, dass es oftmals städtebaulich und sozialräumlich nicht sinnvoll ist, größere geschlossene Wohngebiete ausschließlich für einen Personenkreis mit besonderem Wohnbedarf zu entwickeln. Dies würde dem allgemeinen Ziel gemischter Wohnquartiere zuwiderlaufen und Segregationsprozesse begünstigen.

### »» Absicherung der Wohnungsbelegung für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen

Um zu gewährleisten, dass die Bedarfe der anvisierten Zielgruppen (Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen) bei Neubaulprojekten auch tatsächlich berücksichtigt werden, besteht die Möglichkeit im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags entsprechende Regelungen zu treffen. So kann die Gemeinde einen/eine Vorhabenträger\*in (Wohnungsbauunternehmen, Eigentümer\*in etc.) mittels eines städtebaulichen Vertrags nach § 11 Abs. 1 Satz 2 BauGB dazu verpflichten, einen bestimmten Anteil der Wohnungen im Gebiet eines B-Plans bzw. der dort zu realisierenden Geschossfläche im Standard und mit den Mitteln der Sozialen Wohnraumförderung zu errichten.

### »» Einheimischenmodell

Ferner sieht § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB vor, dass städtebauliche Verträge auch die Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung beinhalten können. Solche Verträge sind häufig unter dem Begriff Einheimischenmodell bekannt. Damit kann zumindest für einen Teil der neuerrichteten Wohnungen sichergestellt werden, dass vorzugsweise ortsansässige Haushalte bei der Wohnungs-/Grundstücksvergabe berücksichtigt werden. In der Praxis werden Einheimischenmodelle entweder als sog. Vertragsmodelle oder als sogenannte Zwischenerwerbsmodelle ausgestaltet. Beim Vertragsmodell schließt die Gemeinde mit dem/der ursprünglichen Eigentümer\*in eine Vereinbarung, in der diese/dieser sich verpflichtet, die Grundstücke (teilweise) nur an „Einheimische“ weiter zu veräußern. Tut er/sie dies nicht, erhält die Gemeinde ein Ankaufsrecht zu einem Preis, der unter dem jeweiligen Verkehrswert liegt. Beim Zwischenerwerbsmodell kauft die Gemeinde eine Teilfläche auf, um diese nach Überplanung an Einheimische weiter veräußern zu können.

### »» Grundsätzlich flächendeckender Bedarf an kleinen und preisgünstigen (barrierearmen) Wohnungen vorhanden

Ein Bedarf an kleinen und preisgünstigen (barrierearmen) Wohnungen ist grundsätzlich flächendeckend vorhanden. Prädestiniert sind jedoch solche Standorte, die eine Basisinfrastruktur aufweisen und verkehrlich gut angebunden sind.

### »» Anhandgabe von Grundstücken für Baugemeinschaften

Bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten kommt es darauf an, dass von den Bürgern\*innen kommende Engagement zu unterstützen. Dementsprechend sollten unterstützende Strukturen - z. B. durch Beratungsleistungen, fachlichen Input - geschaffen oder vermittelt werden. Eine zentrale Voraussetzung für die Realisierung von gemeinschaftlichen Bauprojekten ist das Vorhandensein eines geeigneten und finanzierbaren Grundstücks. Ggf. sollte potenziell geeignete Standort für einen festgelegten Zeitraum (1 bis 2 Jahre) für Baugemeinschaften freigehalten werden (Anhandgabe). In dieser Zeit könnte sich die Baugemeinschaft formieren

und einen Finanzierungs- und Umsetzungsplan erstellen. Gelingt dies nicht, könnte das Grundstück nach Ablauf der Frist an klassische Interessenten/Bauträger veräußert werden.

### »» Verbesserung der (komplementären) Angebotsstrukturen

#### Tagespflege

Außerhalb von Itzehoe gibt es in der Region Itzehoe keine Tagespflegeeinrichtung. Eine Tagespflegeeinrichtung ist jedoch oftmals ein wichtiger Baustein in einem alternativen ambulanten Pflegesetting und kann den Bau von barrierearmen/-freien Wohnungen befördern. Standortkriterien für den Bau einer Tagespflegeeinrichtung sind neben einer zentralen Lage auch die Nähe zu anderen Pflege- und/oder Gesundheitsinfrastrukturen wie Ärzt\*innen stationären Pflegeeinrichtungen oder ambulanten Pflegediensten. Vor diesem Hintergrund bieten sich insbesondere Hohenlockstedt und Lägerdorf als potenzielle Standorte an (prinzipiell auch Kremperheide - der Bedarf wird hier jedoch durch das Tagespflegeangebot in Krempe gedeckt).

#### Dorfkümmerer

Die Aufgabe des Dorfkümmerers umfasst die Vernetzung und Stärkung der dörflichen Gemeinschaft und die Unterstützung insbesondere älterer Menschen. Mit der Einführung eines Kümmerers kann eine Kommune eine lokale Ansprechperson für Fragen, Probleme und Sorgen der älteren Bewohner\*innen etablieren. Das Aufgabenfeld eines Dorfkümmerers ist vielfältig und umfasst unterstützende Maßnahmen für Senior\*innen wie Mobilitätsunterstützung und die Begleitung zu Terminen. Der Umfang des Aufgabenfeldes kann unterschiedlich definiert werden und sich an den konkreten lokalen Bedarfen und dem vorhandenen sozialen und gesundheitlichen Angebot orientieren.

## 7.3 Informations- und Beratungsangebote

### »» Moderation von Kooperations- und Koordinationsprozessen erfolgsrelevant

Bei der Umsetzung von barrierearmen/-freien und gemeinschaftlichen Wohnformen ist das synergetische Zusammenwirken unterschiedlicher Akteure gefragt (z. B. der Wohnungswirtschaft, von Architekturbüros, des Bankwesens, der Wohlfahrtspflege, des Handwerks, der Wohnraumförderstellen, der Senior\*innenenselbsthilfegruppen etc.). Die Kommunen bzw. die Region kann bzw. sollte es sich zu Aufgabe machen, die Akteure zusammenbringen und Kooperations- und Koordinationsprozesse zu moderieren. Zudem sollte die Kommune bilateral mit den verschiedenen Akteuren zusammenarbeiten. Dazu zählt insbesondere die aktive Ansprache von potenziellen Investor\*innen.



### »» Informations- und Beratungsangebote von erheblicher Bedeutung

Die Erfahrung zeigt, dass viele ältere Menschen - aber auch Verantwortliche in der Politik - häufig nicht ausreichend über barrierearme/-freie Wohnmöglichkeiten informiert sind. Beratung, Information und Öffentlichkeitsarbeit sind daher ein weiteres wichtiges Aktionsfeld, um die Entwicklung eines bedarfsgerechten Wohnangebots anzustoßen und zu fördern. Neben der Information über die Umsetzungsoptionen von Neubauprojekten sollte über die Möglichkeiten des selbstständigen Wohnens in der eigenen Häuslichkeit informiert werden. In diesem Kontext können Informationsveranstaltungen einen wichtigen Beitrag leisten.

Ferner könnten Informationsbroschüren einen Überblick über unterschiedliche, vor allem auch neue und alternative Wohnkonzepte geben. Da es für viele neue Wohnformen keine eindeutigen Definitionen gibt, sollten den älteren Menschen die Inhalte, Möglichkeiten und Grenzen der jeweiligen Wohnform „alltagsnah“ und plastisch anschaulich gemacht werden.

Die Informations- und Beratungstätigkeiten der Kommunen dürfen sich nicht nur auf die Bürger\*innen konzentrieren, sondern müssen auch die Initiator\*innen sowie die Planer\*innen von Wohnprojekten in den Blick nehmen. So können die Kommunen im Rahmen der Bauberatung einen beachtlichen Beitrag dazu leisten, dass Wohnungen mehr als bisher altengerecht gebaut und ausgestattet werden. Eine entsprechende Beratung setzt wiederum Fachwissen und Qualifikation der Mitarbeiter\*innen in den Kommunen voraus.

### »» Aufbau einer Anlauf- und Beratungsstelle in der Region Itzehoe

Um die Beratungs- und Informationsangebote zu bündeln, könnte eine zentrale Anlauf- und Beratungsstelle geschaffen werden. Hierzu ist zu evaluieren, welche zusätzlichen Beratungsleistungen erforderlich sind und auf welche bestehenden Angebote zurückgegriffen werden kann. Im bautechnischen Bereich bietet beispielsweise die ARGE-SH GmbH umfangreiche Beratungsangebote an. Auch die Investitionsbank bietet umfangreiche Beratungsleistungen zur Finanzierung und zu Fördermaßnahmen an. Zudem berät der Pflegestützpunkt des Kreises Steinburg in Itzehoe über eine Vielzahl relevanter Themen (unterstützende Angebote Wohnen im Alter, barrierefreies Wohnen, häusliche und ambulante Pflege etc.).



## 8 Anhang

### 8.1 Steckbriefe Beispielprojekte

#### „Miteinander Wohnen in Nahe“ Seniorenhausgemeinschaft



Trägerform	Baugenossenschaft
Standort	Nahe (Landkreis Segeberg)
Einwohner*innenzahl	2.396
Anzahl Wohneinheiten	23 Wohnungen
Auslastung	Volle Auslastung
Akteure (Träger)	Wohnungsgenossenschaft „Miteinander Wohnen in Nahe“
Entstehung	Privatinitiative
Konzept	Senior*innenhausgemeinschaft. Abgeschlossene Wohnungen mit Gemeinschaftsbereich. Zielgruppe sind Senior*innen.
Erfolgsfaktoren	Möglichkeit, Veranstaltungen durchzuführen (soziale Vernetzung). Es gibt flexible Grundrisse, die Wohnungen können an eine Veränderung der Haushaltgröße angepasst werden.
Schwierigkeiten/ Hürden	Baufinanzierung schwierig. Rentabilität erst durch Ausbau und Erweiterung gegeben. Lange Entscheidungsprozesse erschweren zusätzlich die Bindung der Projektbeteiligten. Ein Umdenken oder Absprung von Mitgliedern wegen Verzögerungen beim Bau beeinflussen insbesondere die Finanzierung von genossenschaftlichen Projekten.

## „Bojehaus“ Seniorenwohngemeinschaft



Trägerform	Wohlfahrtsverband
Standort	Brunsbüttel (Landkreis Dithmarschen)
Einwohner*innenzahl	12.554
Anzahl Wohneinheiten	9 Wohnungen
Auslastung	Volle Auslastung
Akteure (Träger)	Deutsches Rotes Kreuz (Kreisverband Dithmarschen)
Entstehung	Ursprünglich Privatinitiative in der Gemeinde Eddelak. Umzug nach Brunsbüttel und Übernahme durch das DRK
Konzept	Selbstverwaltete Senior*innen-WG. Anfallende Pflegeleistungen werden ambulant vom DRK übernommen
Erfolgsfaktoren	Gute Anbindung innerhalb Brunsbüttels. Fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgern und Freizeitangeboten
Schwierigkeiten/ Hürden	Der vorherige ländliche Standort in der Gemeinde Eddelak war schwierig. Eine schlechte Anbindung ist insbesondere für weiterhin aktive Senior*innen ein großer Nachteil. Es fehlten fußläufige Angebote

## „Wacken 55+“ Seniorengerechtes Wohnen



Trägerform	Professionelle Projektentwicklung und Trägerform
Standort	Wacken (Landkreis Steinburg)
Einwohner*innenzahl	1.918
Anzahl Wohneinheiten	Insgesamt 61. 40 Mietwohnungen/ 21 Reihenhäuser (Eigentum)
Auslastung	Volle Auslastung / alle Einheiten verkauft
Akteure (Träger)	Rf4 Immobilien
Entstehung	Bedarfsermittlung der Gemeinde Wacken. Bereitstellung eines Baugebietes und Auswahl eines Investors
Konzept	Barrierefreie Miet- und Eigentumswohnungen inkl. Angebote eines ambulanten Pflegedienstes
Erfolgsfaktoren	Flexibilität in der Planung (Realisierung in Bauabschnitten) und der Belegung. Ansiedlung eines Pflegedienstes auf dem Gelände. 600 m <sup>2</sup> - Fläche wird als Tagespflegeeinrichtung vermietet. Anwohner*innen haben kurze, fußläufige Wege zur Einrichtung. Eine Kooperation bzw. ein Mietverhältnis mit einem Pflegedienst wird als bedeutender Erfolgsfaktor genannt
Schwierigkeiten/ Hürden	Hohe baurechtliche Anforderungen an die Gebäude. Ein Wohngebäude wurde, aufgrund der Tagespflegestation als Pflegeheim eingestuft. Erhöhte Anforderungen sorgten für erhöhte Kosten

**„Ahsbahs Stift“  
Betreutes Wohnen/ Senioren  
Wohngemeinschaft**



Trägerform	Gemeinnützige Stiftung
Standort	Krempe (Landkreis Steinburg)
Einwohner*innen- zahl	2.362
Anzahl Wohneinhei- ten	32 WE (betreutes Wohnen) 5 WE (Senioren-Wohngemeinschaft)
Auslastung	Durchgehend hohe Auslastung
Akteure (Träger)	Ahsbahs Stift
Entstehung	Gründung als Krankenhaus, später Umwandlung in ein klassisches Altersheim für Bewohner Krempe. Ab 2005 Vorreiter bei der Angebotsdiversifizierung. Einführung von betreuten Wohnangeboten und Senior*innen-WGs
Konzept	Heute ein breites Angebot an Wohnformen und Pflege, sowie Essen auf Rädern, Beratung, Tagespflege, mobile Dienste und technische Unterstützung
Erfolgsfaktoren	Langjährige Erfahrung und eine hohe Präsenz in der Gemeinde und der Region. Zukünftig ist die Entwicklung eines generationsübergreifenden Wohnprojektes geplant
Schwierigkeiten/ Hürden	Ursprünglich viel Skepsis gegenüber neuen Wohnformen. Viel Überzeugungsarbeit in Bezug auf Betreutes Wohnen und Senior*innen-WGs notwendig. Schwache örtliche Infrastruktur erschwert das Anwerben von Fachkräften nach Krempe. Es wird mehr politische Unterstützung erhofft

**„Tondern Stiftung“  
Seniorengerechtes Wohnen**



Trägerform	Gemeinnützige Stiftung
Standort	Bredstedt (Landkreis Nordfriesland)
Einwohner*innenzahl	5.429
Anzahl Wohneinheiten	29 Mietwohnungen
Auslastung	Volle Auslastung
Akteure (Träger)	Tondern Stiftung
Entstehung	Das Erbe der Kaufleute Werner und Elsbeth Tondern wurde in eine Stiftung überführt. Stiftungszweck: Förderung der Altenhilfe“. Gebäude in zentraler Lage (Möbelhaus Tondern) wurde abgerissen und damit Platz für das Projekt geschaffen
Konzept	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Phase: Errichtung eines Wohnhauses im Stadtkern mit 20 WE. Gute Erreichbarkeit von Nahversorgung und Freizeitangeboten</li> <li>2. Phase: Erwerb 9 weiterer Wohnungen im privat entwickelten „Stadtdomizil Bredstedt“.</li> </ol>
Erfolgsfaktoren	Erbe der Kaufleute Tondern (Überführung in Stiftung). Verankerung in der Kommune. Große Nachfrage nach senior*innengerechten Wohnungen. Kombination aus Wohn-, Gewerbe- und Treffpunktfunktion
Schwierigkeiten/ Hürden	Keine größeren Hürden genannt

## „staTThus“ Mehrgenerationenwohnen



Trägerform	Genossenschaft
Standort	Husum (Kreis Nordfriesland)
Einwohner*innenzahl	23.158
Anzahl Wohneinheiten	4 Eigentumswohnungen 9 geförderte Wohnungen 10 genossenschaftlich vermietete Wohnungen
Auslastung	Volle Auslastung
Akteure (Träger)	staTThus eG
Entstehung	Verfügbarkeit eines Grundstückes und die wachsende Nachfrage nach alternativen Wohnformen veranlassten die Entwicklung des Projektes
Konzept	Umwandlung eines ehemaligen denkmalgeschützten Schulgebäudes. Schaffung verschiedener Wohnformen mit einem Fokus auf generationsübergreifendes Wohnen
Erfolgsfaktoren	Fehlendes Angebot kommunaler, generationsübergreifender Angebote aufgefangen. Sozialer Austausch und gegenseitige Unterstützung auf freiwilliger Basis. Aufbau einer professionellen Unterstützungsstruktur (Architekten, Projektentwickler und Planer). Förderung durch die KfW und Beratung durch Genossenschaftsbanken
Schwierigkeiten/ Hürden	Finanzierung partiell schwierig



### 8.3 Abbildungen

Abb. 25: ÖPNV Erreichbarkeit Itzehoe-Zentrum (6 bis 7 Uhr)

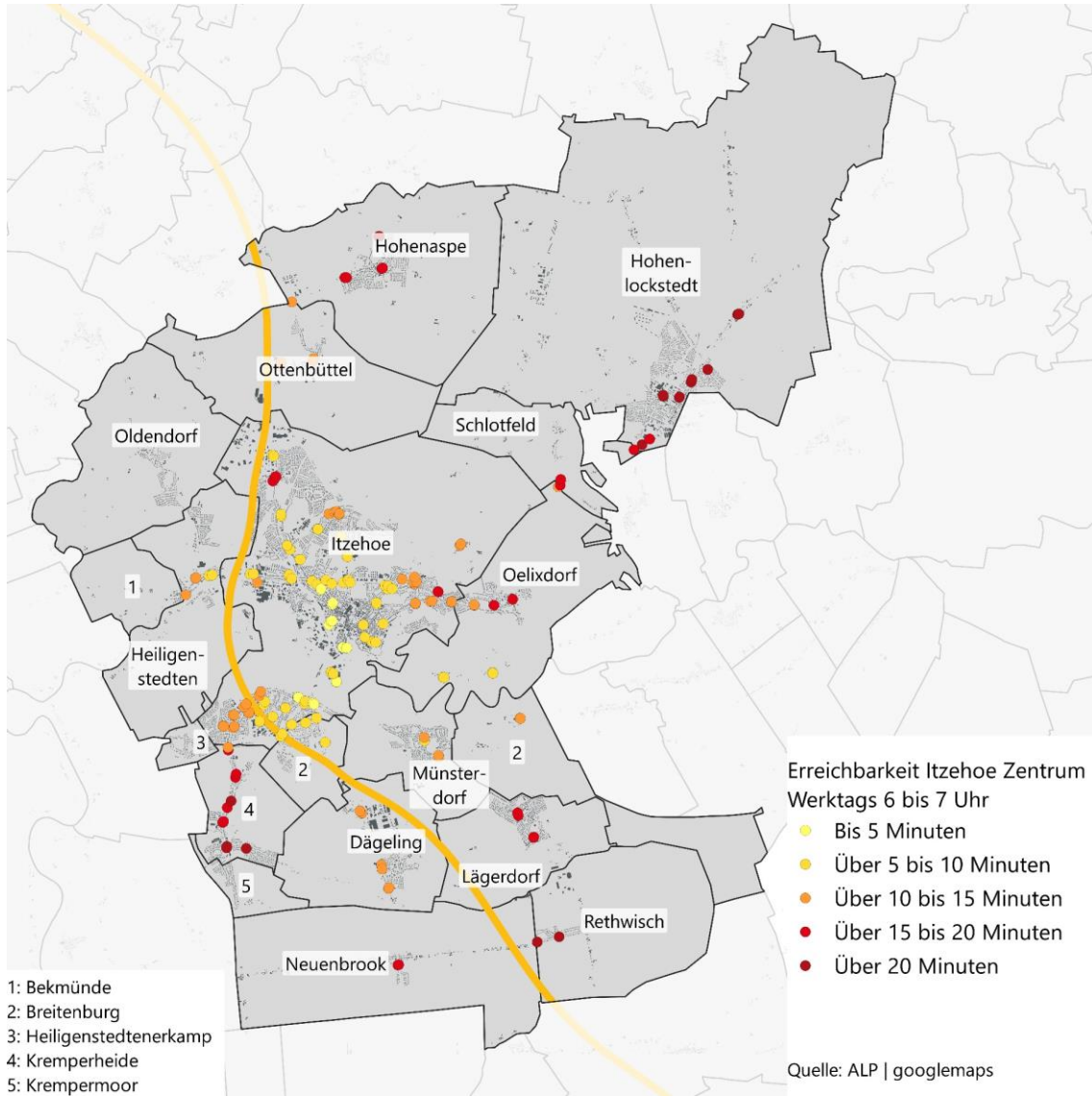


Abb. 26: ÖPNV Erreichbarkeit Itzehoe-Zentrum (13 bis 14 Uhr)

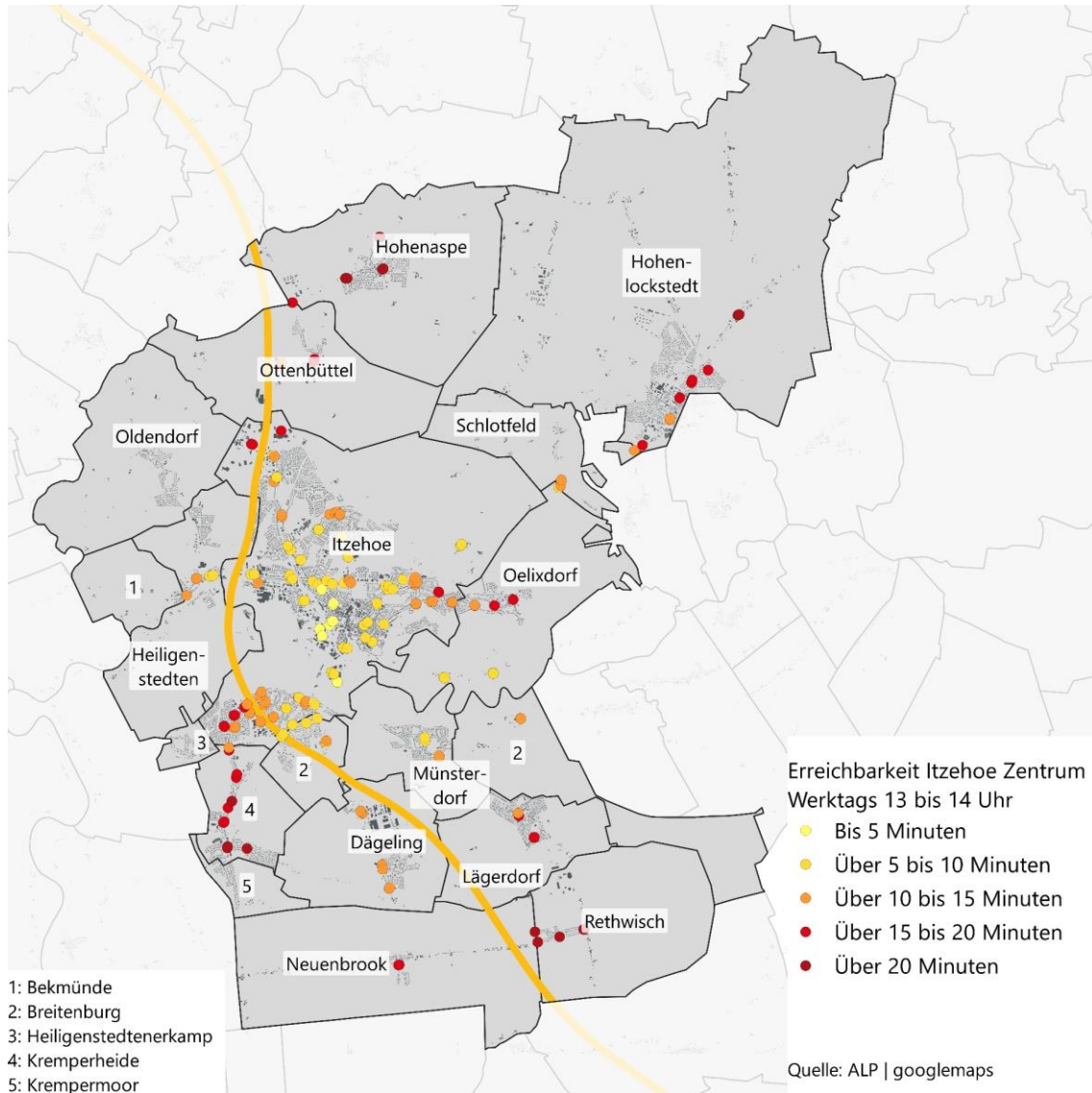
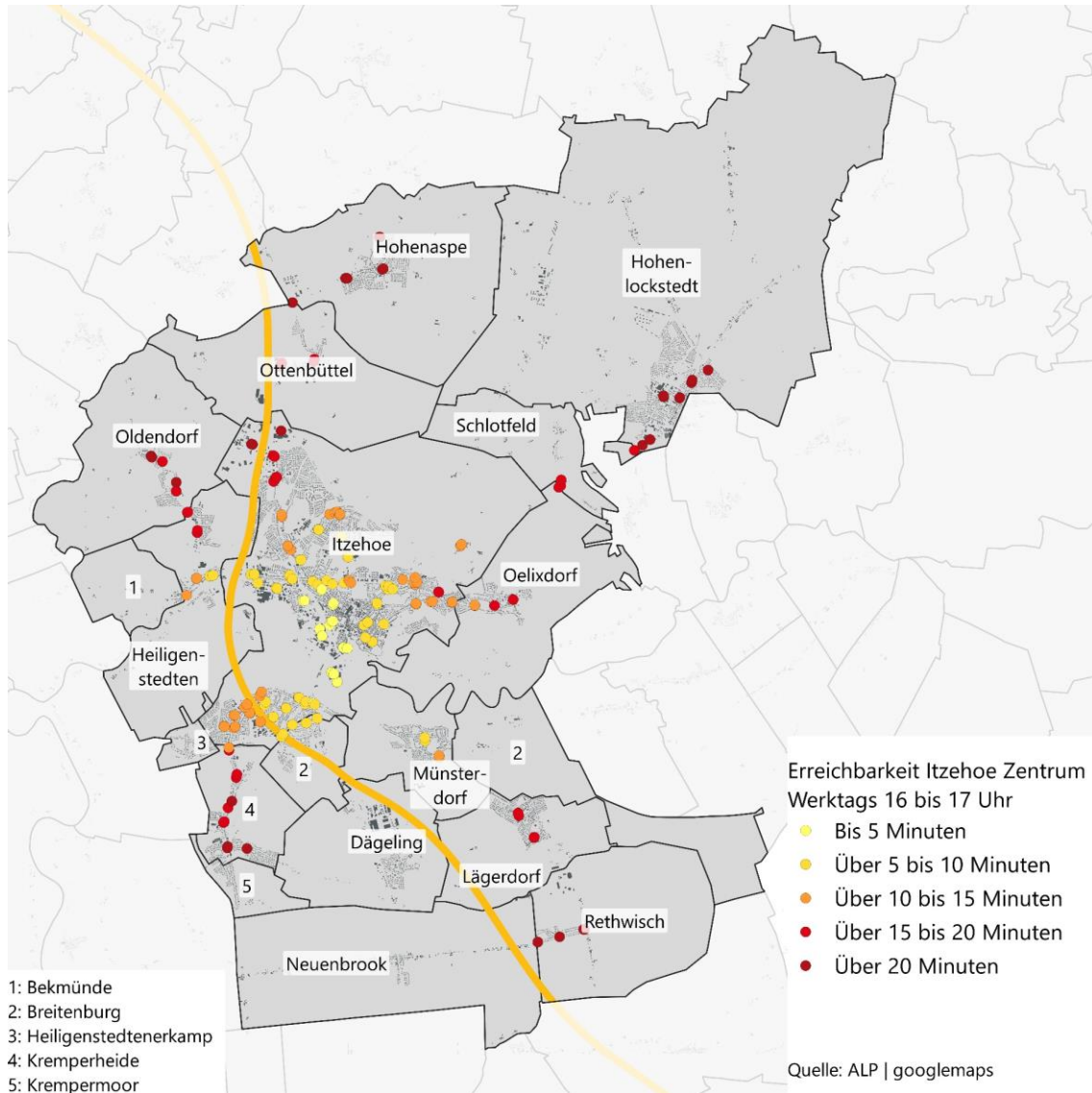




Abb. 27: ÖPNV Erreichbarkeit Itzehoe-Zentrum (16 bis 17 Uhr)



**ALP Institut für Wohnen  
und Stadtentwicklung GmbH**

Steintwietenhof 2 | 20459 Hamburg

Telefon: +49 (0) 40 – 3346476-0

Fax: +49 (0) 40 – 3346476-99

E-Mail: [info@alp-institut.de](mailto:info@alp-institut.de)

Homepage: [www.alp-institut.de](http://www.alp-institut.de)