



**Elmshorn**

# Wohnungsmarktkonzept Ziele und Strategien der Stadt Elmshorn



Foto: M. Ermel



# Das Wohnungsmarktkonzept



## Gesamtziel

- Sicherung der langfristigen Funktionsfähigkeit und die soziale Stabilisierung von Wohngebieten und deren Versorgung mit modernem Wohnraum gewährleisten.
- Strategien für die zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarkts in Elmshorn entwickeln und Fehlentwicklungen vorbeugen.





## Wohnungsmarktkonzept: 4 Handlungsfelder

Bedarfsorientierte  
Aktivierung von  
Flächenpotenzialen für  
den Wohnungsbau

Innen- und  
Bestandsentwicklung  
fördern

Sicherung des  
Wohnraums für  
Haushalte im unteren  
Einkommensegment

Gleiche Wohnchancen  
in Elmshorn und den  
Umlandgemeinden

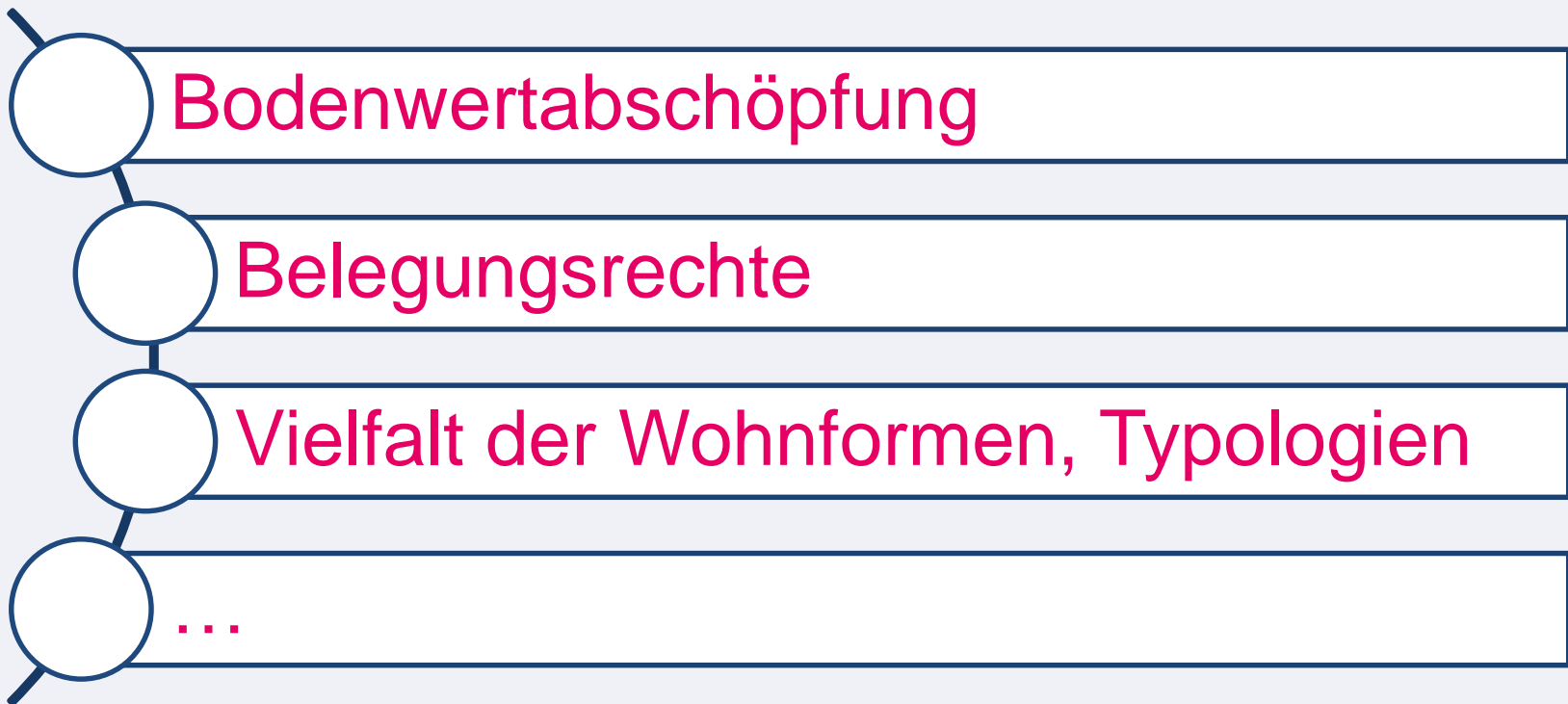


## Entwicklungsziele (Folgebeschlüsse)

- 1 Bezahlbarer Wohnraum
- 2 Städtebauliche Qualität
- 3 Ökologische Standards
- 4 Realisierung statt Spekulation



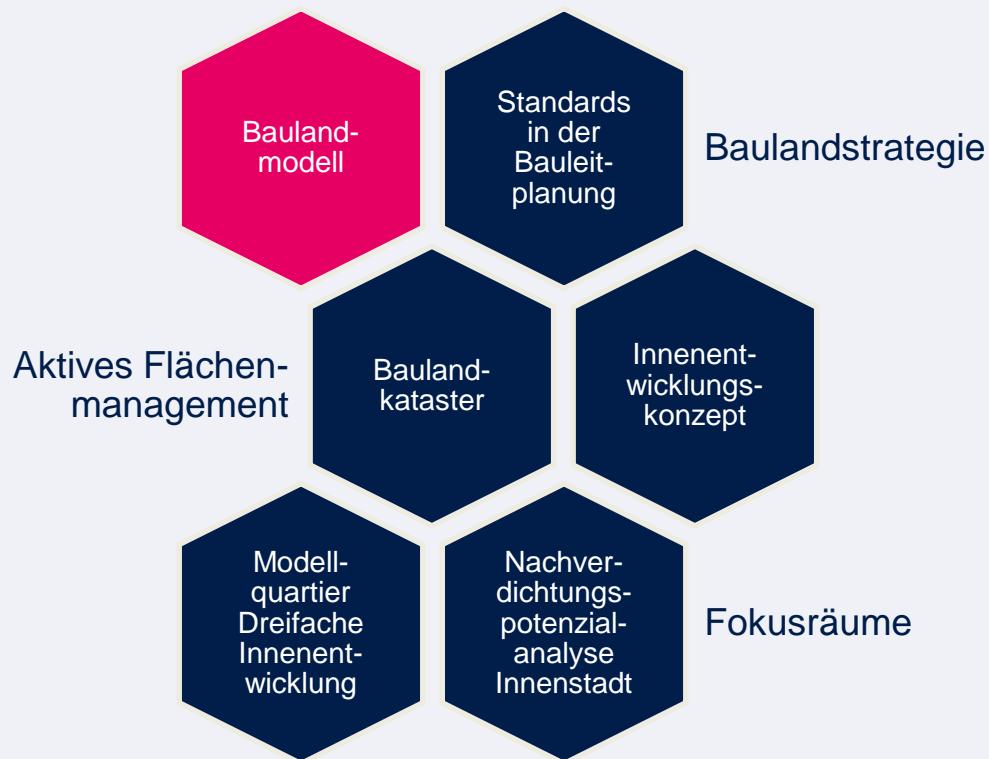
## Entwicklungsziele (Folgebeschlüsse)





# Strategische Umsetzung der Ziele

# Bausteine der Umsetzung







## **Begleitend und ergänzend**

- Runder Tisch Wohnen/ AG Wohnen  
(Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft,...)
- Monitoring Wohnen
- Qualifizierter Mietspiegel (ab 2024)



# Vertiefung: Baulandmodell



# Zweck





## Kontext des Baulandmodells

- Muss integrieren:
  - Extensive Beschlusslage zum Thema Wohnen
    - Sozialgerechte Bodennutzung
    - Innenentwicklung
  - Weitere Beschlüsse
    - Klimaneutralität 2035
    - Ökologische Standards in der Bauleitplanung [ausstehend]
  - Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft
    - Baukostensteigerungen, Lieferengpässe, Zinswende, wirt. Unsicherheit
  - Spezifische Elmshorner Gegebenheiten
    - Bedarf, Nachfrage nach Wohneinheiten
    - Begrenzte größere zusammenhängende Entwicklungsflächen



## Festlegung des Vorgehens

Wie/ wann erlangt  
die Stadt  
Eigentum am  
Grundstück?

Wie wird mit  
städtischem  
Grundstück  
verfahren?

## Ohne Zwischenerwerb

- Städtebaulicher Wettbewerb bzw. Hochbauwettbewerbe durch Investor
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan
  - Vorhaben- und Erschließungsplan
  - Durchführungsvertrag mit Realisierungsbindung

**unter 5 ha  
(Wohnen)**

**unter 10 ha  
(Gewerbe)**



## **Bei städtischen Grundstücken/ mit Zwischenerwerb**

- Konzeptvergabe durch die Stadt
- Kaufvertrag mit Zielbindung/  
Erbbaurechtsvertrag mit Nutzungsbeschränkung
- Angebotsbebauungsplan
- Städtebaulicher Vertrag

**über 5 ha  
(Wohnen)**

**über 10 ha  
(Gewerbe)**

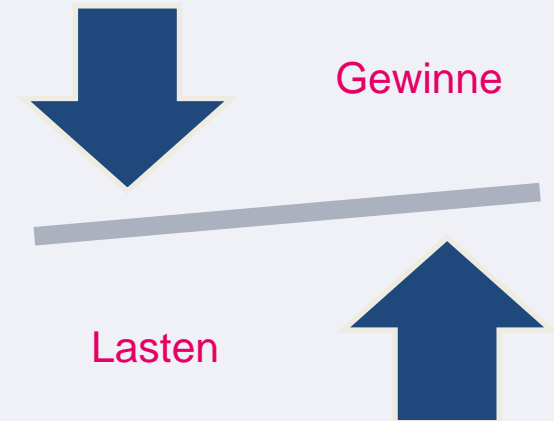


# Wie geht es weiter?



## Erforderliche Schritte

- Baulandbeschluss
- Kommunikation des Baulandmodells
  - Internetseite
  - Investorengespräche
- Anwendung bei allen neuen Bebauungsplänen





**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**