



Zielgruppenorientierte Wohnungsmarktanalyse für die Stadt Flensburg

Dezember 2012

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
	Teil I: ANALYSE	1
2	Abgrenzung der Wohnungsmarktregion Flensburg	3
2.1	Abgrenzung nach Wanderungsbewegungen	3
2.2	Abgrenzung nach Pendlerverflechtungen	4
2.3	Synthese	5
3	Entwicklung der Nachfrageseite	6
3.1	Sozioökonomische Situation der Nachfrage	6
	Regionale Arbeitgeber und Beschäftigtenentwicklung	6
	Bezug von Sozialhilfe und SGB II-Leistungen	8
	Einkommen und Kaufkraft in Flensburg und der Region	9
	Zusammenfassung zur sozioökonomischen Situation	11
3.2	Bevölkerungsstruktur und demographische Entwicklung in der Wohnungsmarktregion Flensburg	12
	Bevölkerungsstruktur	12
	Bevölkerungsentwicklung	14
	Komponenten der Bevölkerungsentwicklung in Flensburg	17
	Wanderungsverflechtungen der Stadt Flensburg	17
4	Entwicklung des Wohnungsangebots	24
4.1	Bautätigkeit	24
4.2	Wohnungsabgänge	27
4.3	Wohnungsbestandsstruktur	27
	Wohnungsbestand insgesamt	27
	Qualitative Verbesserung des Wohnungsbestands	28
	Gebundener Wohnraum	29
5	Aktuelle Trends auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt und Ausdifferenzierung der Teilmärkte	32
5.1	Phasen der Wohnungsmarkt- und -anspannung	32
	Verhältnis von Angebot und Nachfrage	32
	Innerstädtische Umzüge/Fluktuation	32
5.2	Wohnungsleerstand	33
5.3	Mieten	33
	Neu- und Wiedervermietung	33
	Bestandsmieten	37

5.4 Versorgung mit preisgünstigen Wohnraum	37
Wohnraum für Studierende	38
5.5 Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt	38
Eigentumswohnungen	38
Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus	39
Bodenpreise	41
Bodenpreise in Flensburg und im Umland	42
5.6 Verkäufe von Mietwohnungsbeständen	43
5.7 Zwischenfazit zum Wohnungs- und Immobilienmarkt	44
6 Kleinräumige Entwicklungstrends in den Stadtteilen	46
6.1 Wohnungsangebot (Bestandsstruktur und Bautätigkeit)	46
Bauform und Baualter	46
Wohnungsangebote für besondere Zielgruppen (Ältere, Einkommensschwache)	47
Veränderung des Wohnungsbestands	47
6.2 Teilräumige Unterschiede der Nachfrage	47
Haushaltsstruktur	48
Demografische Struktur (Nichtdeutsche und Alter)	50
Bevölkerungsentwicklung	52
Wanderungstendenzen	52
Sozioökonomische Situation der Nachfrage	53
6.3 Wohnungs- und Immobilienmarkt	55
Mietwohnungsmarkt	55
Markt für Wohneigentum	56
6.4 Baulandpotenziale	56
6.5 Zusammenfassung zu kleinräumigen Entwicklungstrends	57
7 Künftige Entwicklung von Nachfrage und Neubaubedarfs	62
7.1 Künftige Entwicklung der Bevölkerung und der Haushalte	62
Bevölkerungsentwicklung bis 2025	62
Haushaltsentwicklung bis 2025	66
7.2 Wohnungsneubaubedarf	68
7.3 Qualitative Kennzeichen der künftigen Nachfrage	70
Wirtschafts- und Erwerbseinkommensentwicklung	70
Kaufkraft- und Einkommensentwicklung	71
Entwicklung der Transfergeldempfänger und der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum	71
Wohnungsgröße	73
Qualität des Wohnungsbestands	74
Seniorenwohnen	75
Familienwohnen/Eigenheime	77

Quartierspräferenzen	78
Gesamtübersicht	80
Teil II: Ableitungen	81
8 Zielgrößen des Wohnungsneubaus und Wohnungsbaupotenziale	81
8.1 Zielgrößen für den künftigen Wohnungsbau	81
8.2 Integration qualitativer Kennzeichen	82
8.3 Vergleich der Zielgrößen mit den Wohnungsbaupotenzialen	83
9 Zusammenfassung und Fazit	85
Abbildungsverzeichnis	I
Tabellenverzeichnis	II
Literaturverzeichnis	III

1 Einleitung

Am 1. November 2011 haben der Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung und am 3. November 2011 der Hauptausschuss der Stadt Flensburg beschlossen, dass „[d]ie zielgruppenorientierte Wohnungsmarktanalyse für Flensburg aus dem Jahr 2008 [...] durch die Stadt Flensburg fortgeschrieben und mit dem Stand 2012 aktualisiert“ wird (FA-40/2011). Bei der nunmehr vorliegenden „Wohnungsmarktanalyse für Flensburg 2012“ handelt es sich folglich um eine Fortschreibung der im Oktober 2008 vom Berliner IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik vorgelegten „Zielgruppenorientierten Wohnungsmarktanalyse für die Stadt Flensburg“. Diese lieferte wichtige Erkenntnisse zu den erforderlichen Qualitäten eines Wohnraumangebots in Flensburg, das auf eine zu erwartende Nachfrage zielgruppenspezifisch eingehen kann.

Seither sind Finanzkrise, Studentenboom oder Bundeswehrreform nur einige der neuen Rahmenbedingungen für den Flensburger Wohnungsmarkt. Rein quantitativ hat sich grundsätzlich der damalige Trend einer steigenden Einwohnerzahl Flensburgs nicht nur bewahrheitet, die vorausberechneten Zuwächse wurden sogar weit übertroffen. Die in der Vorgängerstudie anvisierten Zielgrößen im Wohnungsneubau konnten gleichwohl nicht annähernd erreicht werden. Entgegen der vom IfS bescheinigten Bedarfslage fanden weiterhin die Bautätigkeiten insbesondere in den Bereichen des individuellen Wohnungsbaus, des Seniorenwohnens und des Geschosswohnungsbaus mit gehobener Qualität statt. Der schon damals angemahnte zusätzliche Bedarf nach kleineren und preisgünstigen Wohnungen wurde nur unzureichend befriedigt, besonders auf diesem Teilmarkt hat die Anspannung spürbar zugenommen.

Um zu möglichst ausgeglichen Wohnungsteilmärkten zu kommen, muss das Angebot an Wohnraum an die erwartete Nachfrage in den unterschiedlichen Segmenten angepasst werden. Aktualisierte Erkenntnisse hierzu soll diese Wohnungsmarktanalyse liefern. Zunächst wird die bestehende Abgrenzung der Wohnungsmarktregion Flensburg überprüft (Kapitel 2). Hierauf aufbauend werden die aktuellen Entwicklungen der Nachfrage (Kapitel 3), des Angebots (Kapitel 4) und die Aktivitäten auf dem Wohnungsmarkt (Kapitel 5) ausgewertet. Hieraus können Wohn- und Standortpräferenzen verschiedener Nachfragergruppen abgeleitet werden, zum einen auf Gemeindeebene innerhalb der Wohnungsmarktregion, zum anderen auf kleinräumiger Ebene (Betrachtung der Flensburger Stadtteile in Kapitel 6). Zur Abschätzung der künftigen Nachfrage wird die im Jahr 2011 aktualisierte Wohnungsbedarfsprognose des IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik eingesetzt, welches die bisherigen Bedarfsberechnungen bereits in der Vergangenheit durchgeführt hat. Eine weitere Unterteilung in Nachfragesegmente erfolgt auf Basis der Verknüpfung der ex post-Analyse mit den ex ante-Ergebnissen und mündet in einer Abschätzung qualitativer Kennzeichen der künftigen Nachfrage (Kapitel 7). Den Analyseteil verlassend sollen in Kapitel 8 geeignete Zielgrößen für den künftigen Wohnungsbau auf Flensburger Stadtgebiet abgeleitet werden. Hierzu erfolgt ein Abgleich mit den Wohnbaupotenzialen.

Insgesamt soll eine geeignete Grundlage geschaffen werden, um Handlungsstrategien zur Weiterentwicklung der Wohnungsmarktregion Flensburg ableiten zu können – mit besonderem Schwerpunkt auf die Stadt Flensburg.

Datengrundlagen und methodische Hinweise

In dieser Studie wird auf eine Vielzahl von Statistiken zurückgegriffen. Dabei handelt es sich um allgemeine regionale Daten, insbesondere vom Statistikamt Nord, von der Bundesagentur für Arbeit, von der GfK GeoMarketing und von der Investitionsbank Schleswig-Holstein. Darüber hinaus wurden kleinräumige Daten aus den unterschiedlichsten Bereichen der Flensburger Stadtverwaltung integriert, u.a. aus den Monitoring-Berichten zur Wohnraumentwicklung und Sozialen Stadtentwicklung, aus der Wohn-

raumförderung, der Stadt- und Landschaftsplanung und der Sozialplanung. Darüber hinaus konnten in der Statistikstelle der Stadt Flensburg eigens für diesen Bericht Sonderauswertungen zu Wanderungen, Zuwanderungshintergründen, Bevölkerungsstrukturverteilungen sowie – von besonderer Wichtigkeit – zu Haushaltsgrößen und -strukturen durchgeführt werden.

Während für die Nachfrageseite eine gute Datenbasis vorhanden ist, fehlt es auf der Angebotsseite an essentiellen Daten. Dies betrifft in erster Linie kleinräumige Daten zu Quantität wie Qualität der Bautätigkeit in Flensburg – also sowohl der Baugenehmigungen, der genehmigten Abrisse, als auch der Baufertigstellungen. Darüber hinaus sind Daten zum Wohnungsbestand in Flensburg kleinräumig in ausreichender Qualität nicht vorhanden. Diese werden im Zuge des Zensus' 2011 einmalig zur Verfügung stehen, die kleinräumige Fortschreibung dieser Daten ist angezeigt. Auf der Nachfrageseite liegt eine Problematik darin, dass es in Flensburg keine eigene Bevölkerungsvorausberechnung gibt; daher auch keine eigene Haushalts- und Wohnungsnachfragevorausberechnung. Nur bei Vorliegen dieser Vorausberechnungen können eigene Annahmen angestellt werden, die auf die Flensburger Verhältnisse angepasst sind. Aufgrund dieses Fehlens wird in der Studie im Bereich des Blicks in die Zukunft (Kapitel 7 und 8) auf Abschätzungen auf der Basis qualitativer Informationen sowie auf standardisierte Werte (meist auf Ebene von Raumordnungsregionen) zurückgegriffen.

Die Daten wurden ergänzt bzw. diskutiert in zahlreichen Expertengesprächen mit Vertretern Flensburger Wohnungsunternehmen, des Mieterbundes, der Investitionsbank Schleswig-Holstein, des Gutachterausschusses für Grundstückswerte sowie Vertreter der Flensburger Stadtverwaltung. Darüber hinaus konnten aus diesen Gesprächen qualitative Informationen, aber auch wichtige Einschätzungen aufgenommen und analysiert werden. Der Dialog zwischen den genannten Vertretern und der Stadt Flensburg ist von enormer Wichtigkeit, um gemeinsam die Wohnungsmarktregion Flensburg weiterzuentwickeln. In diesem Sinne soll der vorliegende Bericht in erster Linie dazu dienen, eine fundierte Wissensgrundlage zu schaffen, um darauf aufbauend gemeinsam geeignete Handlungsoptionen zu entwickeln.

Teil I: ANALYSE

2 Abgrenzung der Wohnungsmarktregion Flensburg

Um die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu beschreiben, ist es notwendig ihn – soweit wie möglich – unabhängig von den administrativen Grenzen als funktionalen Raum zu identifizieren. Dazu wurden die Zu- und Fortzüge Flensburgs der vergangenen acht Jahre analysiert.¹ Zusätzlich wurden die Pendlerverflechtungen Flensburgs ausgewertet. Eine Synthese dieser beiden Ansätze erlaubt eine Abschätzung darüber, innerhalb welcher Grenzen Wanderungen mehrheitlich durch reine Wohnortverlagerung zu begründen sind und sich dadurch zur Mobilität aufgrund von Arbeits- oder Ausbildungsortverlagerungen unterscheiden.

Innerhalb einer Wohnungsmarktregion konzentrieren sich Wanderungs- und Pendlerbewegungen

2.1 Abgrenzung nach Wanderungsbewegungen

Zur Abgrenzung der Wohnungsmarktregion wurde in einem ersten Schritt die Anteile der Wanderungen zwischen der Stadt Flensburg und den Gemeinden Schleswig-Holstein an allen gemeindegebietsüberschreitenden Wanderungen berechnet.

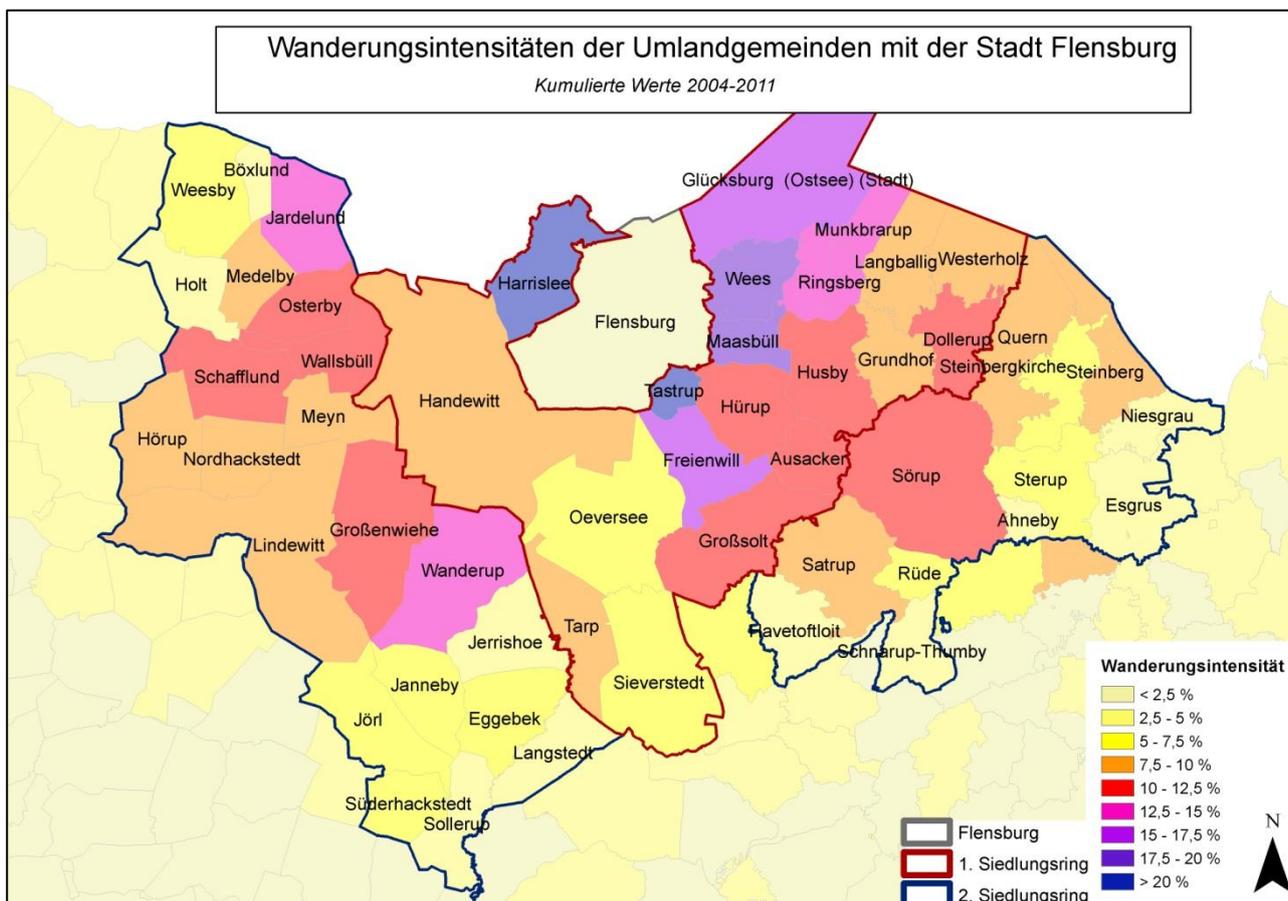


Abbildung 2.1 Anteil der Wanderungen zwischen Flensburg und den Umlandgemeinden an allen Wanderungen der Umlandgemeinden

Datengrundlage: Melderegister der Stadt Flensburg, Statistikamt Nord, Eigene Berechnungen

¹ Eine Auswertung der Wanderungen zwischen den einzelnen Gemeinden war leider nicht möglich. Dadurch könnten kleinräumige Wohnungsmarktregionen und ihre Beziehung zueinander identifiziert werden. Dies wäre seitens des Landes Schleswig-Holstein sinnvoll.

Großteil der Umzüge innerhalb der beiden Siedlungsringe

Keine Unterschiede bei den Wanderungen zwischen 1. und 2. Siedlungsring erkennbar

In Abbildung 2.1 sind diese Wanderungsintensitäten für die Gemeinden des Flensburger Umlands visualisiert. Als Überprüfung der bestehenden Aufteilung des Umlands sind die Grenzen des 1. Siedlungsring (rote Linie) und des 2. Siedlungsring (blaue Linie) mit eingezeichnet. Diese Visualisierung macht deutlich, dass die derzeitige Begrenzung des Umlands mehrheitlich sinnvoll ist. Die Zuordnung der Gemeinden zum 1. bzw. 2. Siedlungsring hingegen kann aus dieser Wanderungsanalyse heraus nicht bestätigt werden.

2.2 Abgrenzung nach Pendlerverflechtungen

Eine zusätzliche Abgrenzung nach Pendlerverflechtungen bietet sich an, da die überwiegende Mehrheit der Bevölkerung in derselben Region wohnt, in der sie ihren Arbeitsplatz hat.²

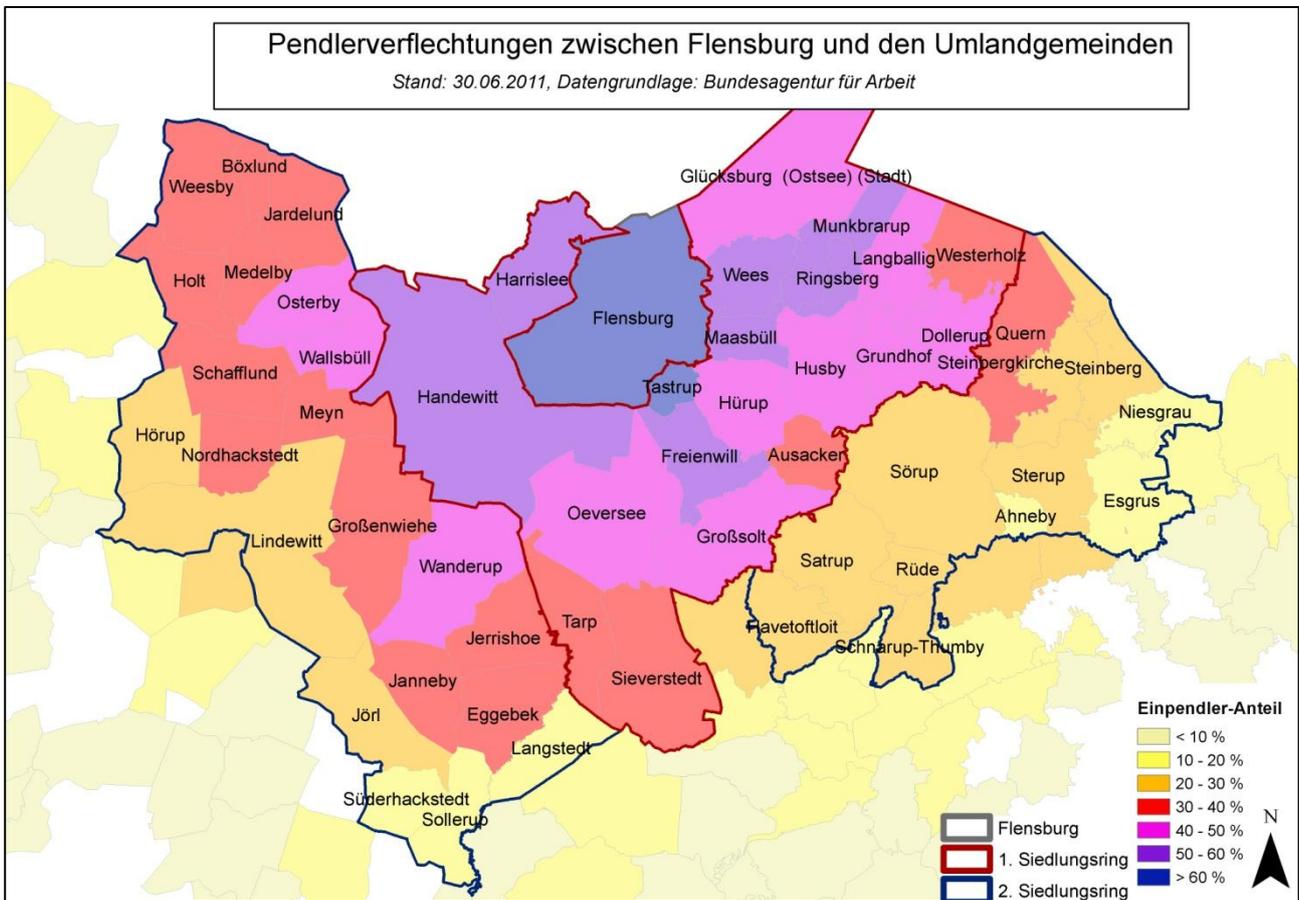


Abbildung 2.2 Anteil der Einpendler nach Flensburg an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort 2011

Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit, Eigene Berechnungen

Aufteilung in 1. und 2. Siedlungsring durch Betrachtung der Pendlerverflechtungen plausibel

Wie die Wanderungsanalyse bestätigt auch die Auswertung der Pendlerverflechtungen mehrheitlich die Begrenzung des Flensburger Umlands. Im Vergleich zeigt sich ein homogeneres Bild, was sich durch den Zusammenhang zwischen räumlicher und zeitlicher Distanz zum Arbeitsort Flensburg erklären

² vgl. Rusche (2009), S. 1 ff.

lässt. So lässt sich auch die Aufteilung in einen 1. und einen 2. Siedlungsring begründen.

2.3 Synthese

Die bestehende Abgrenzung des Flensburger Umlands bietet sich nach Analyse von Wanderungen und Pendlerverflechtungen auch zur funktionalen Abgrenzung der Wohnungsmarktregion Flensburg an. Die Aufteilung der Umlandgemeinden in zwei Siedlungsringe beruht auf den unterschiedlichen Entfernungen der Gemeinden nach Flensburg und sollte daher unter diesem Gesichtspunkt betrachtet werden. Die bestehende Aufteilung wird daher in dieser Wohnungsmarktanalyse verwendet.

*Derzeitige räumliche
Abgrenzung des
Umlands beschreibt
auch 2012 eine
Wohnungsmarktregion*

3 Entwicklung der Nachfrageseite

Die Nachfrageseite wird von Zahl und Struktur der Bevölkerung in der Wohnungsmarktregion, ihren Wohnwünschen sowie ihren finanziellen Möglichkeiten bestimmt. In diesem Kapitel werden die Entwicklungen der gesamten Wohnungsmarktregion analysiert. Dazu soll zunächst in Kapitel 3.1 die Beschäftigungs- und Einkommenssituation betrachtet werden. Daraufhin wird in Kapitel 3.2 die Entwicklung der Bevölkerungsstruktur in Stadt und Umland eingehend untersucht.

3.1 Sozioökonomische Situation der Nachfrage

Zur Abschätzung der sozioökonomischen Nachfragekomponente wird zunächst das Niveau von Beschäftigung und Arbeitslosigkeit untersucht. Daraufhin wird auf die Nachfrage in der Gruppe der besonders hilfebedürftigen Personen eingegangen. Die Betrachtung von Einkommen und Kaufkraft lässt Rückschlüsse auf die präferierte Wohnortwahl verschiedener Zielgruppen zu.

Regionale Arbeitgeber und Beschäftigtenentwicklung

Die Menschen der Wohnungsmarktregion Flensburg finden ihren Arbeitgeber hauptsächlich im Einzel- und Großhandel, im Gesundheits- und Sozialwesen, dem verarbeitenden Gewerbe sowie in Verwaltung und Verteidigung. Im Kreis Schleswig-Flensburg ist zudem das Baugewerbe ein bedeutender Faktor.

Während das Gesundheits- und Sozialwesen als Arbeitgeber immer stärker an Bedeutung gewinnt, schwindet die Bedeutung des verarbeitenden Gewerbes drastisch. In Flensburg tragen insbesondere die Verlagerungen von Produktionsstätten der Firmen Motorola und Danfoss in Niedriglohnländer sowie allgemein effizientere Arbeitsweisen ihren Teil dazu bei.

Strukturwandel betrifft auch den Flensburger Arbeitsmarkt

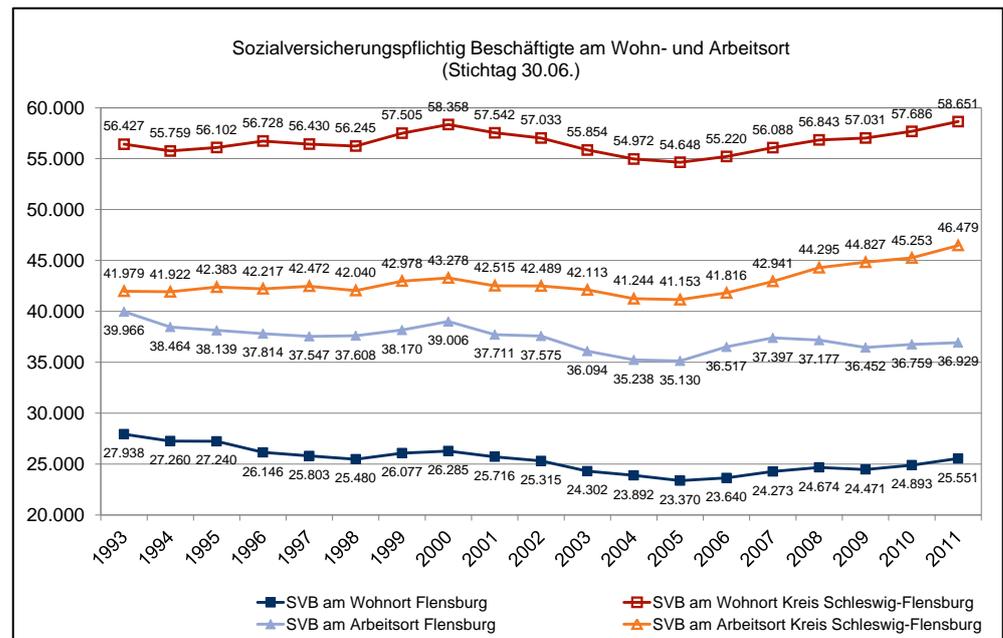


Abbildung 3.1 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort
Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit

Abbildung 3.1 zeigt als Indikator der qualitativen Wohnraumnachfrage die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- und am Arbeitsort Flensburg bzw. Schleswig-Flensburg. Am Arbeitsort Flensburg ist seit dem Tiefpunkt 2005 eine deutliche Erholung zu registrieren. Mit rund 36.900 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Jahr 2011 ist das Niveau des Jahres 2000 (ca. 39.000) aber noch weit entfernt. Hingegen kann der Kreis Schleswig-Flensburg als Arbeitsort mit über 46.000 Beschäftigten einen absoluten Spitzenwert verzeichnen. Dies ist einem Arbeitsplatzzuwachs auf einer breiten Basis von Wirtschaftszweigen zu verdanken. Insbesondere im verarbeitenden und im Baugewerbe, dem Einzelhandel sowie im Sozialwesen (v.a. in Alten- und Pflegeheimen) wurden Arbeitsplätze geschaffen. Insgesamt erhöhte sich die Zahl der Beschäftigten an den Arbeitsorten Stadt und Kreis zwischen 2005 und 2011 um gut 6.000. Im selben Maß stieg die Anzahl der Beschäftigten an den jeweiligen Wohnorten Stadt bzw. Kreis. Während zunächst das Umland von den Arbeitsplatzzuwächsen in Flensburg profitierte, konnten die in Flensburg Wohnenden seit 2007 von den zusätzlichen Arbeitsmöglichkeiten im Kreis profitieren.

Anstieg der Beschäftigten nach dem Muster „Arbeitsort Umland, Wohnort Flensburg“

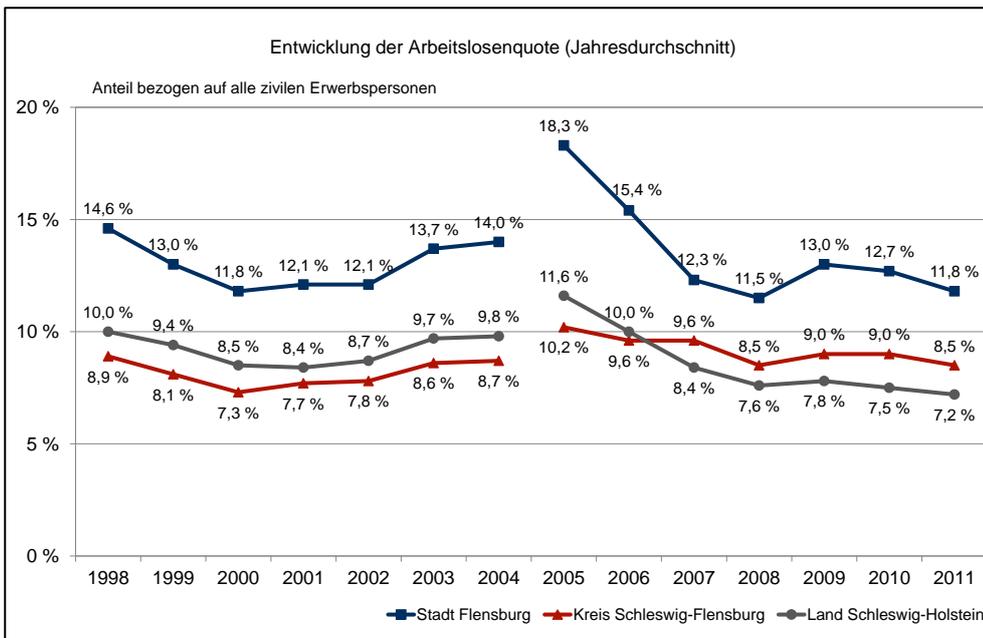


Abbildung 3.2 Entwicklung der Arbeitslosenquote

Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit

Abbildung 3.2 stellt den Verlauf der Arbeitslosenquote seit 1998 dar. Aufgrund einer Veränderung in der Methodik der Erfassung sollten die Zeiträume bis einschließlich 2004 und ab 2005 isoliert voneinander betrachtet werden. Lag die städtische Arbeitslosenquote bis 2004 noch deutlich über der des Kreises, so haben sich die Quoten in den letzten fünf Jahren angenähert. Insgesamt ist aber zu konstatieren, dass trotz der verhalten positiven Beschäftigtenentwicklung die Arbeitslosigkeit auf hohem Niveau verblieb. Dies deutet auf eine hohe Sockelarbeitslosigkeit hin. Zudem ist festzustellen, dass sich im Gegensatz zum Zeitraum 1998 bis 2004 die Entwicklungen der Arbeitslosenquoten von Kreis und Land seit 2005 voneinander abgekoppelt haben.

Arbeitslosenquote sinkt seit 2005, verbleibt aber auf hohem Niveau

Bezug von Sozialhilfe und SGB II-Leistungen

Während die Arbeitslosenquote die Anzahl aller arbeitssuchenden Leistungsempfänger aufzeigt, kommt der Anteil der besonders einkommensschwachen Bevölkerung in der Anzahl der Personen zum Ausdruck, die Sozialhilfe beziehen (bis 2004) bzw. die in Bedarfsgemeinschaften gemäß SGB II leben (ab 2005).

Bezieher von Sozialhilfe und Personen in SGB II-Bedarfsgemeinschaften in % der Bevölkerung						
Merkmal	Jahr	Stadt Flensburg	Kreis Schleswig-Flensburg	Land Schleswig-Holstein	Quote der Stadt Flensburg im Verhältnis zur Quote des	
					Kreises	Landes
Bezieher von Sozialhilfe	1998	9,0 %	3,7 %	4,6 %	2,5	2,0
	1999	9,2 %	3,7 %	4,4 %	2,5	2,1
	2000	9,2 %	3,7 %	4,3 %	2,5	2,1
	2001	8,8 %	3,6 %	4,2 %	2,4	2,1
	2002	8,2 %	3,7 %	4,3 %	2,2	1,9
	2003	6,8 %	3,6 %	4,1 %	1,9	1,7
	2004	6,6 %	2,5 %	4,1 %	2,6	1,6
Personen in SGB II-Bedarfsgemeinschaften	2005	14,3 %	6,3 %	8,5 %	2,3	1,7
	2006	14,9 %	6,8 %	9,2 %	2,2	1,6
	2007	14,2 %	7,1 %	9,0 %	2,0	1,6
	2008	13,2 %	6,9 %	8,6 %	1,9	1,5
	2009	12,8 %	6,8 %	8,3 %	1,9	1,6
	2010	12,9 %	7,0 %	8,2 %	1,8	1,6
	2011	12,5 %	7,0 %	7,9 %	1,8	1,6

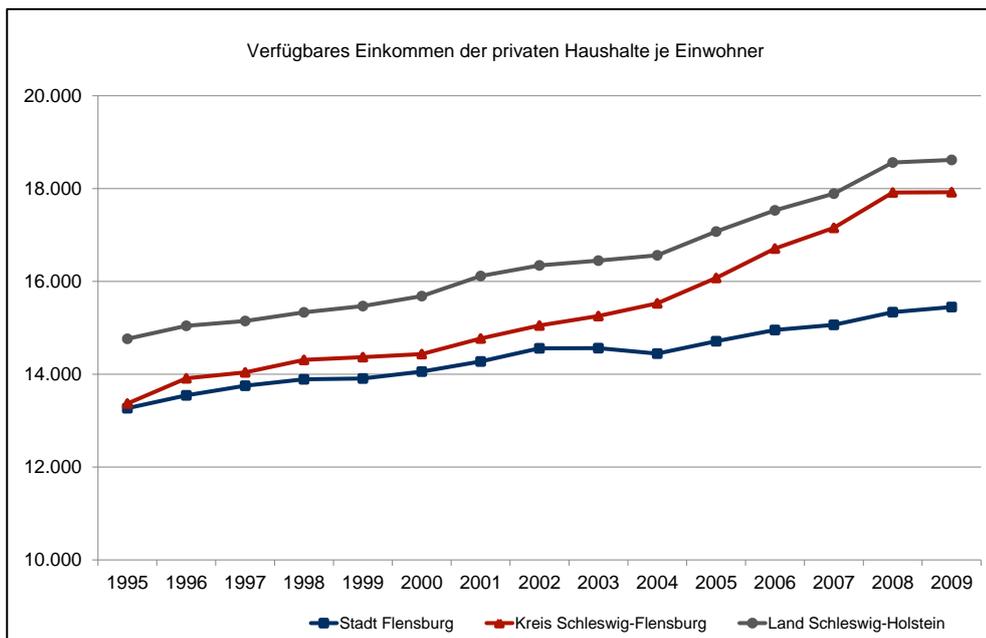
Tabelle 3.1 Besonders einkommensschwache Bevölkerung in Flensburg

Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit

Die Daten der Tabelle 3.1 machen deutlich, dass in der Stadt Flensburg im Vergleich mit Bundesland und Umland ein wesentlich höherer Anteil an besonders einkommensschwachen Menschen wohnt. Zwar nähern sich Kreis und Stadt in den vergangenen Jahren analog zur Arbeitslosenquote an, jedoch verbleibt ein deutlicher Unterschied. Trotz der Steigerung der Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Wohnort Flensburg in den letzten beiden Jahren bleibt ein großer Anteil der Bevölkerung in der Stadt auf die unterste Ebene der sozialen Sicherung für erwerbsfähige Hilfebedürftige angewiesen.

Wesentlich höherer Anteil besonders einkommensschwacher Personen in der Stadt als im Umland

Einkommen und Kaufkraft in Flensburg und der Region



	1995	2000	2005	2006	2007	2008	2009
Schleswig-Holstein	14.764 € 100	15.684 € 100	17.075 € 100	17.533 € 100	17.891 € 100	18.565 € 100	18.620 € 100
Flensburg	13.271 € 90	14.057 € 90	14.714 € 86	14.953 € 85	15.066 € 84	15.337 € 83	15.450 € 83
Schleswig-Flensburg	13.371 € 91	14.436 € 92	16.076 € 94	16.708 € 95	17.155 € 96	17.917 € 97	17.923 € 96

Abbildung 3.3 Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner

Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen

Seit 1995 ist das Einkommen, welches den privaten Haushalte je Einwohner in der Region zur Verfügung steht, insgesamt angestiegen (vgl. Abbildung 3.3) – allerdings sind nur nominale Werte ohne Berücksichtigung der Teuerungsrate angegeben. Daher soll hier zuvorderst auf das Verhältnis zwischen Einkommen in der Stadt zu den Einkommen im Kreisgebiet eingegangen werden. Während sich die Einkommenssituation 1995 in der gesamten Region auf einem niedrigen aber ähnlichen Level befand, welches deutlich unter dem Landesdurchschnitt angesiedelt war, nähert sich die Situation für die Bewohner des Kreises Schleswig-Flensburg seit der Jahrtausendwende der des Landes Schleswig-Holstein an. Diesem Anstieg der letzten Jahre konnten die Einkommen der Flensburger Einwohner nicht Schritt halten, stattdessen liegen sie deutlicher unter dem Landesdurchschnitt als je zuvor. Die einkommensstärkeren Haushalte finden öfter im Kreis ihren Wohnsitz als dies noch Mitte der 1990er Jahre der Fall war.

Einkommensstarke Haushalte wohnen im Umland

Insgesamt niedriges Einkommensniveau

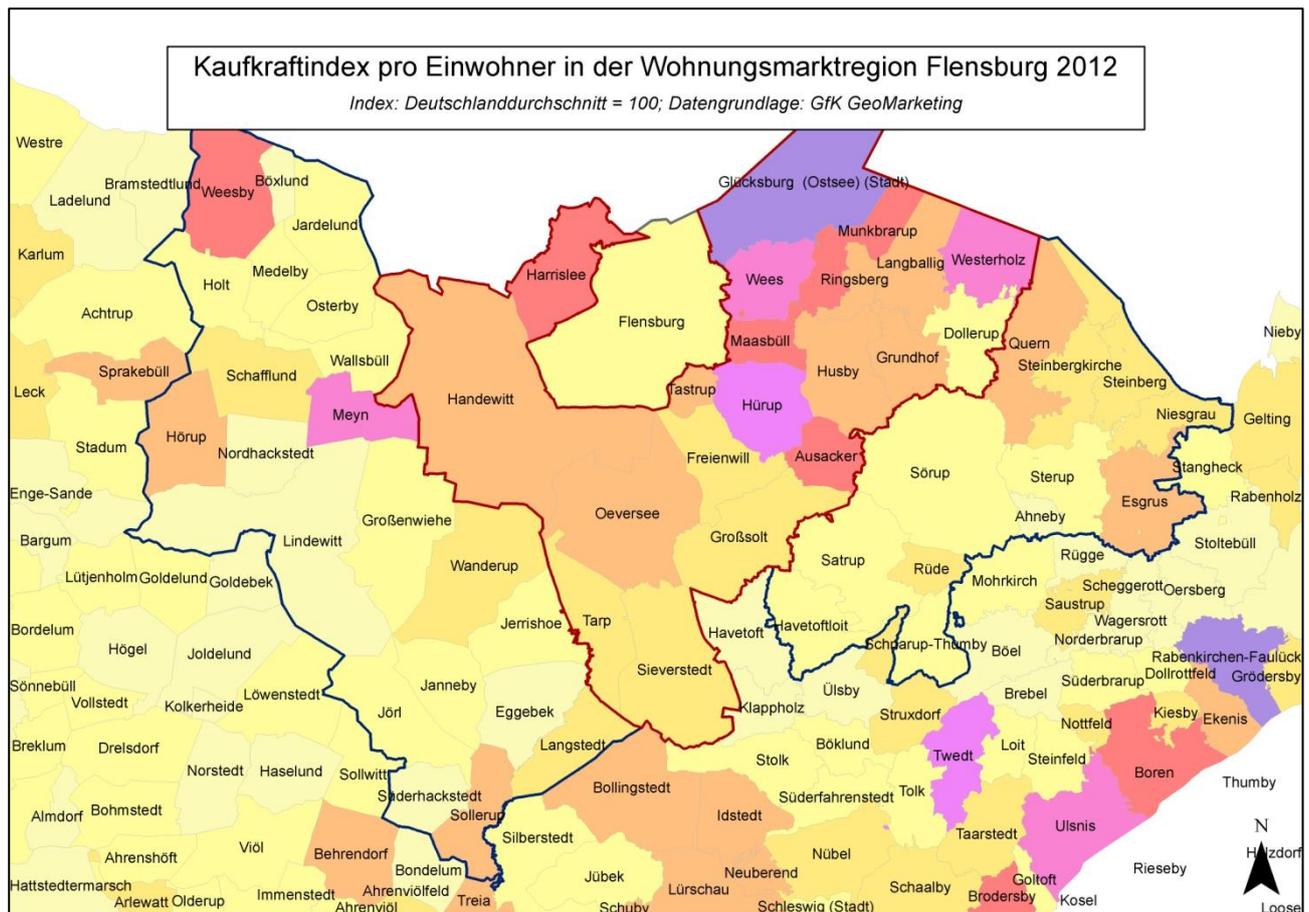


Abbildung 3.4 Kaufkraft pro Einwohner in der Wohnungsmarktregion Flensburg

Datengrundlage: GfK GeoMarketing

*Zusammenhang
zwischen Alter und
Kaufkraft beachten*

Die oben skizzierte Entwicklung mündete folglich in dem heutigen Zustand der Verteilung der kaufkräftigen Einwohner, wie er in Abbildung 3.4 dargestellt ist. Es wird ersichtlich, dass insbesondere in den Gemeinden des 1. Siedlungsringes und innerhalb dessen v.a. in Wassernähe viele kaufkräftige Einwohner leben. Zum einen muss natürlich berücksichtigt werden, dass hier auch tendenziell ältere Menschen wohnen, die den Durchschnittswert in die Höhe ziehen und es weniger Kinder gibt, die diesen Wert nach unten ziehen würden (vgl. Abbildung 3.6). Zum anderen ist dies aber auch auf die Präferenzen dieser Bevölkerungsgruppe zurückzuführen. Flensburg liegt auf einem insgesamt durchschnittlichen Wert.

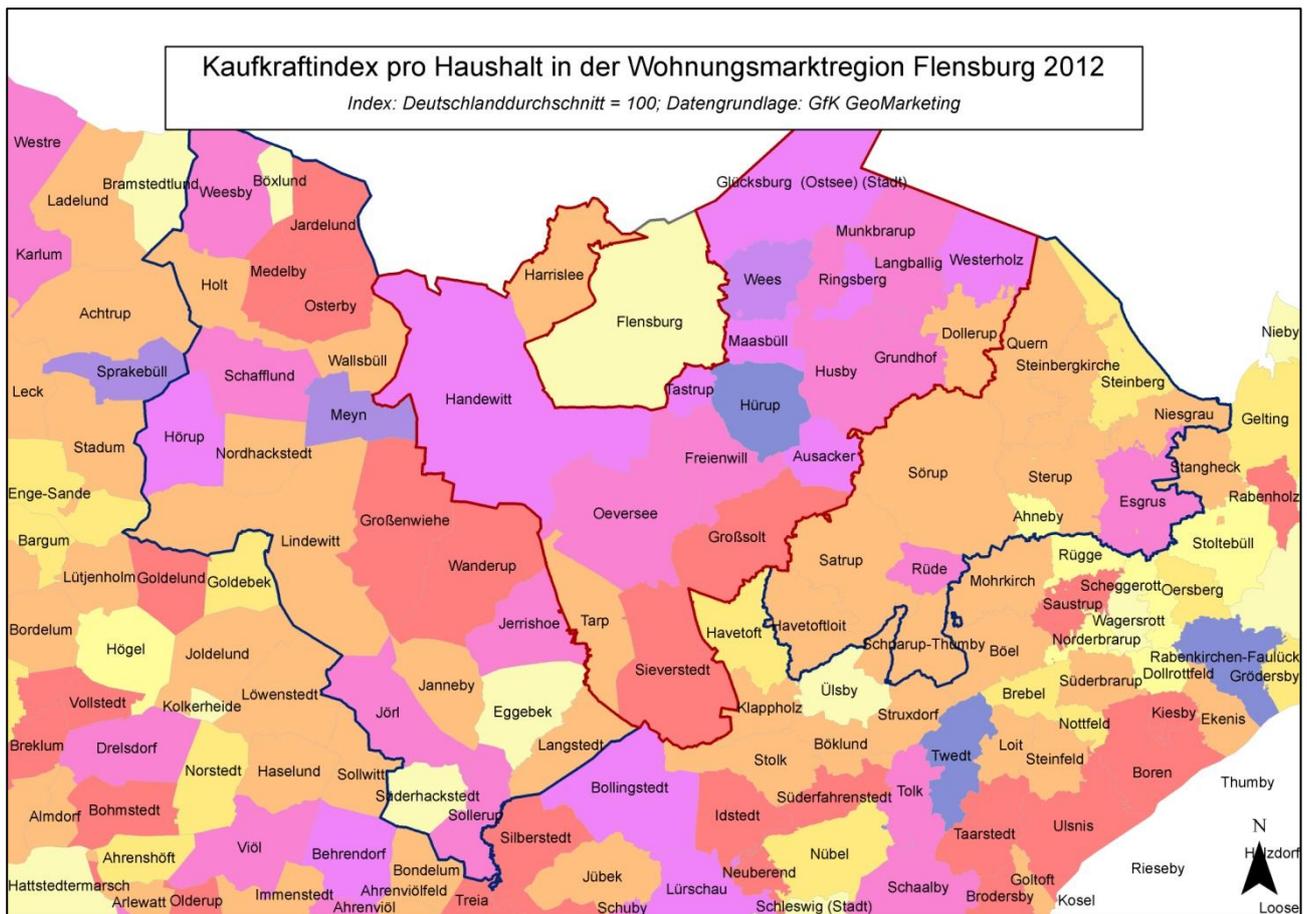


Abbildung 3.5 Kaufkraft pro Haushalt in der Wohnungsmarktregion Flensburg
 Datengrundlage: GfK GeoMarketing

Allerdings ist zu beachten, dass bei der Frage, wieviel Kaufkraft für Wohnzwecke zur Verfügung steht, die Bezugsgröße der Haushalt sein muss. Und hier ergibt sich eine weitaus größere Diskrepanz zwischen Stadt und Umland (vgl. Abbildung 3.5). Dies liegt insbesondere an dem hohen Anteil von kleineren Haushalten in Flensburg, d.h. weniger Personen bilden zusammen eine wirtschaftliche Einheit, deren Finanzkraft gebündelt vorliegt.

Kaufkraft der Haushalte als Bezugsgröße für Wohnzwecke

Zusammenfassung zur sozioökonomischen Situation

Insgesamt ist die Beschäftigtenentwicklung in der Wohnungsmarktregion in den letzten Jahren positiv, wenngleich der Abzug einzelner großer Arbeitgeber in der Flensburg spürbar ist. Der bereits zum Zeitpunkt der Vorgängerstudie zu beobachtende Trend der Spreizung zwischen Kernstadt und Umland bleibt jedoch bestehen. Die Flensburger Haushalte haben im Durchschnitt ein deutlich geringeres Einkommen zur Verfügung, der Anteil Arbeitsloser und insbesondere besonders einkommensschwacher Einwohner ist auf einem erheblich höheren Level als im Umland. Allerdings hat die Dynamik des Auseinanderdriftens abgenommen.

Positive Beschäftigtenentwicklung in der Wohnungsmarktregion

Dynamik des Auseinanderdriftens von Stadt und Umland hat abgenommen

3.2 Bevölkerungsstruktur und demographische Entwicklung in der Wohnungsmarktregion Flensburg

Bevölkerungsstruktur

180.000 Menschen
in der
Wohnungsmarktregion
Flensburg

In der Wohnungsmarktregion Flensburg wohnten Ende 2010 gut 180.000 Menschen, jeweils zur Hälfte in der 56,74 km² umfassenden Stadt Flensburg und im 972,39 km² großen Umland. Gegenüber den Werten der Vorgängerstudie (Stichtag 31.12.2006) haben sich die Zahlen im Umland kaum verändert: Weiterhin liegt der Schwerpunkt der Umlandsbevölkerung mit gut 55.000 im 1. Siedlungsring im Vergleich zu den 37.500 Menschen in den Gemeinden des 2. Siedlungsringes. Dahingegen sank die Bevölkerungszahl im sonstigen Kreisgebiet Schleswig-Flensburg – wenn auch nur sehr leicht – ab (vgl. Tabelle 3.2).

Stand: 31.12.2010	Gesamt	Nicht-deutsche	0 -< 18	18 -< 30	30 -< 45	45 -< 65	65 -< 75	≥ 75	Durchschnittsalter
Flensburg	88.759	7,7%	15,3%	20,4%	20,0%	24,8%	10,9%	8,6%	41,2
Schleswig-Flensburg	197.903	3,6%	18,5%	11,9%	19,5%	28,5%	12,6%	9,0%	42,9
Umland	92.641	-	19,3%	11,4%	20,0%	28,3%	12,4%	8,7%	42,4
darunter									
1. Siedlungsring	55.157	-	18,3%	10,9%	19,9%	28,6%	13,3%	9,0%	43,3
2. Siedlungsring	37.484	-	20,9%	12,1%	20,1%	27,9%	10,9%	8,2%	41,1
Sonst. Kreis S-F	105.262	-	17,8%	12,3%	19,1%	28,6%	12,9%	9,3%	43,3
Schleswig-Holstein	2.834.259	5,1%	17,2%	13,1%	19,9%	28,2%	12,4%	9,2%	43,0

Tabelle 3.2 Bevölkerung in der Wohnungsmarktregion Flensburg 2010

Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionaldatenbank

Der Anteil Nichtdeutscher ist in Flensburg mehr als doppelt so hoch wie im Kreis. Das Durchschnittsalter in der Stadt Flensburg liegt unter dem des 1. Siedlungsringes, aber in etwa auf dem Niveau des 2. Siedlungsringes. Allerdings hat Flensburg einen geringeren Anteil unter 18-Jähriger (minus 4 Prozentpunkte) und einen deutlich höheren Anteil 18- bis unter 30-Jähriger (plus 9 Prozentpunkte) gegenüber dem Umland aufzuweisen. In den weiteren Altersgruppen sind zum Stand 2010 keine besonderen Unterschiede zwischen Stadt und Umland festzustellen. Im Vergleich zu den Werten der Vorgängerstudie (Datenstand 2006) stechen aber zwei Aspekte des demografischen Wandels hervor: Zum einen stieg das Durchschnittsalter nur im Umland, von 41,3 auf 42,4 Jahre an, während es in Flensburg gleich blieb. Zum anderen sank in der gesamten Region der Anteil der „Familiengründer“ (30 bis unter 45 Jahre) und der Anteil der „Konsolidierten“ (45 bis unter 65 Jahre) nahm zu; letzteres im Umland deutlicher als in Flensburg.

Die Stadt ist Wohnort
für Auszubildende,
Studierende und Be-
rufsanfänger

Als potentielle – und in Vorwegnahme der Ergebnisse der Wanderungsanalyse auch tatsächlichen – Nachfrager nach Wohnraum, die aus dem Umland zuziehen, sind in erster Linie die derzeit noch unter 18-Jährigen zu identifizieren. Diese ziehen ausbildungs- und arbeitsmarktbedingt vermehrt, u.a. auch deutlich aus dem Umland, nach Flensburg. Dementsprechend groß wird die spezifische Wohnraumnachfrage für die Altersgruppe der 18- bis unter 30-Jährigen auch zukünftig sein.

Weiterhin auffällig ist der größere Anteil der über 65-Jährigen im 1. Siedlungsring gegenüber Stadt und 2. Siedlungsring, die über ähnliche Quoten dieser Altersgruppen verfügen. Eine differenziertere Aussage lässt die fol-

gende Abbildung 3.6 zu. Hieraus lassen sich die Wohnstandortpräferenzen verschiedener Altersgruppen ableiten.

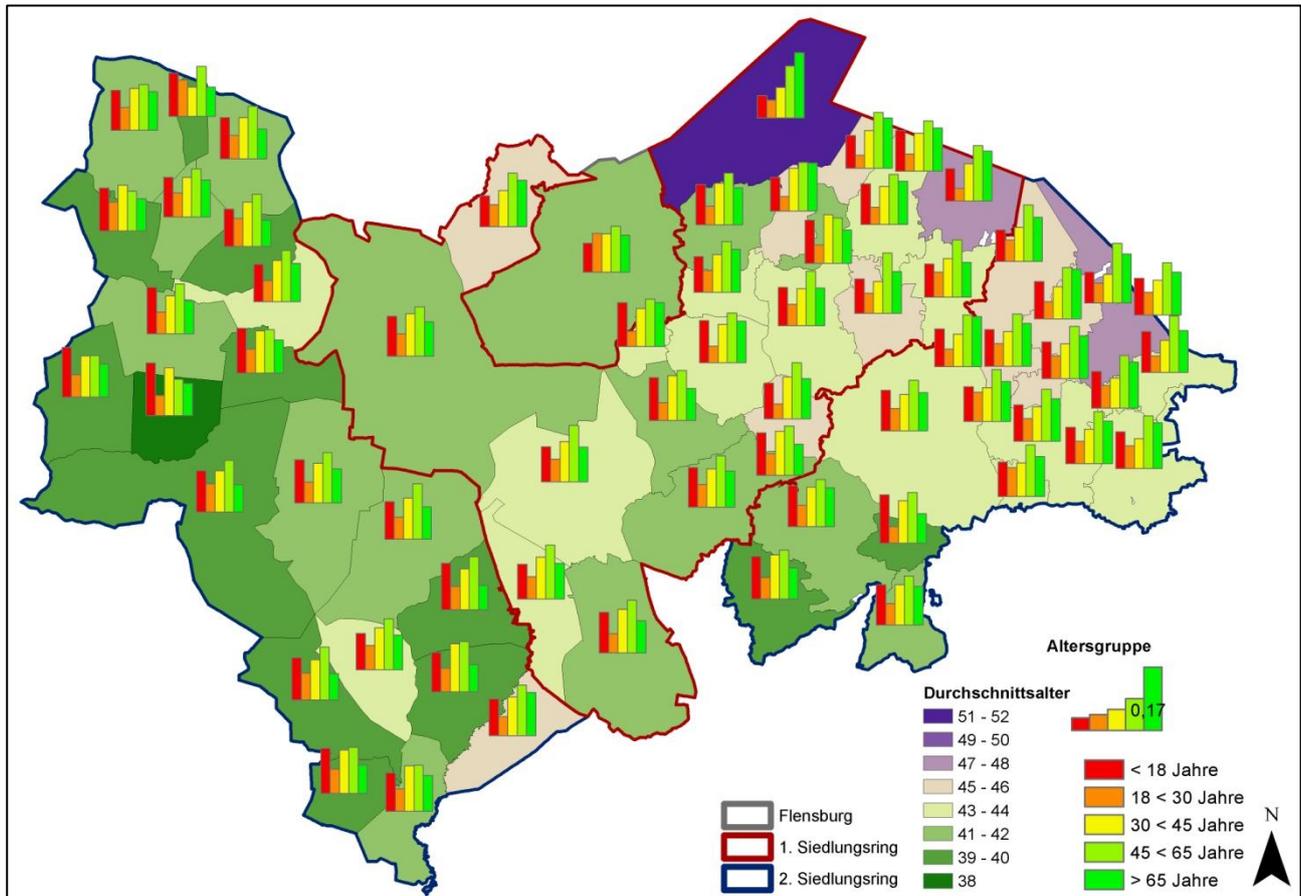


Abbildung 3.6 Durchschnittsalter in den Gemeinden der Wohnungsmarktregion Flensburg und Anteil der Altersgruppen und der Bevölkerung 2010

Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionaldatenbank

Besonders niedrig ist das Durchschnittsalter in den westlichen und südwestlichen Gemeinden des 2. Siedlungsringes. Einerseits wohnen hier besonders viele Familiengründer, andererseits ist der Anteil von Kindern und Jugendlichen relativ gesehen am höchsten. Niedrige Grundstückspreise sowie die Anbindung an Flensburg (via Lecker Chaussee oder B 200) sind Gunstfaktoren der Gemeinden im Westen, welche dadurch insbesondere für junge Familien attraktiv sind.

Junge Familien im Südwesten der WMR locken niedrige Preise und die gute Verkehrsanbindung

Ein hohes Durchschnittsalter weisen v.a. die östlichen Gemeinden in direkter oder mittelbarer Ostseennähe sowie die westliche Nachbargemeinde Harrislee auf. Ursache sind die hohen Anteile von Konsolidierten und Senioren an der Bevölkerung dieser Gemeinden. Während für die Senioren die Attraktivität der Wassernähe eindeutig zum Ausdruck kommt (der beliebteste Altersruhesitz ist Glücksburg, mit Abstand folgen die weiteren Gemeinden mit Ostseeküste), ist die Wohnortwahl der Konsolidierten differenzierter zu betrachten: Hier spielen augenscheinlich die landschaftliche Attraktivität Angelns (im Wesentlichen die an der Nordstraße gelegenen Gemeinden), die Eigenständigkeit des Ortes

Wassernähe und Infrastrukturanangebot für ältere Personen wichtig

(Tarp, Harrislee, Glücksburg) in Kombination mit der Nähe zu Flensburg eine Rolle.

Nähe zum Ausbildungsplatz und geringere Mobilität sorgen für ein „junges“ Flensburg

Für die Altersgruppe der 18- bis unter 30-Jährigen ist eindeutig das Ausbildungsplatzzentrum Flensburg der bevorzugte Wohnort. Dabei spielen die Möglichkeiten der Ausbildung an beruflichen Schulen, Hochschulen oder der Marine natürlich eine Rolle; v.a. aber muss der eigene Wohnort auch bei Nichtverfügbarkeit eines Autos schnell zu erreichen sein.

Bevölkerungsentwicklung

Nach Betrachtung der heutigen Bevölkerungsstruktur im vorigen Abschnitt wird im Folgenden auf die Veränderung der Bevölkerungszahlen im letzten Vierteljahrhundert (Tabelle 3.3 sowie indexiert in Abbildung 3.7) eingegangen. Anschließend wird der Fokus auf die jüngere Vergangenheit gelegt (Abbildung 3.8).

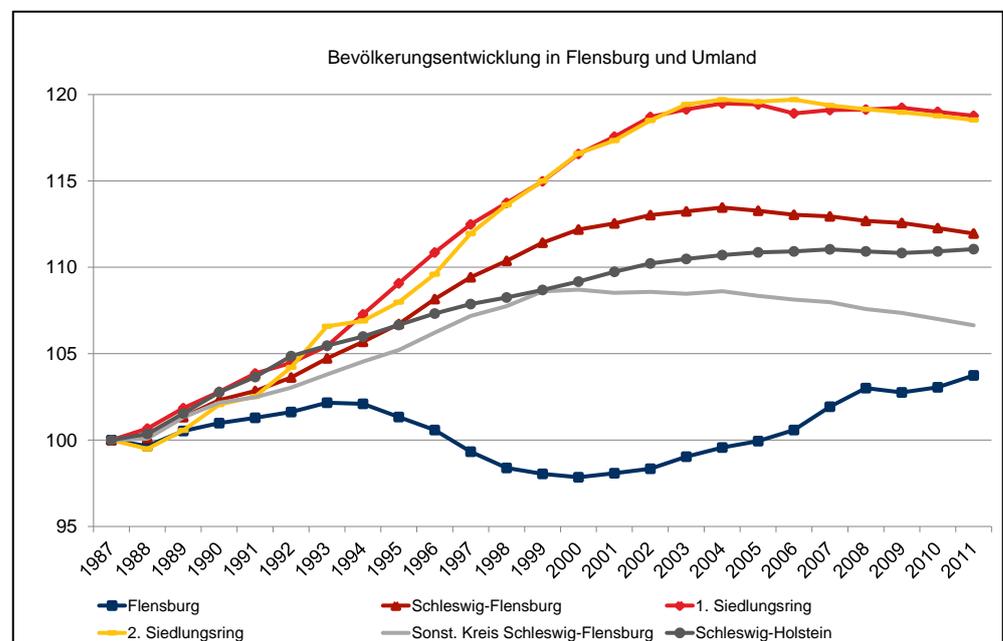


Abbildung 3.7 Bevölkerungsentwicklung in Flensburg und Umland 1987-2011

Datengrundlage: Statistikamt Nord

Bundeswehr und Hochschulen als Treiber der Bevölkerungsentwicklung in Flensburg

Die Bevölkerungsentwicklung in Flensburg seit Ende der 1980er weist unterschiedliche Phasen von Wachstum und Rückgang auf³. Bis Mitte der 1990er Jahre veränderte sich die Bevölkerungszahl kaum. Zwischen 1995 und 2000 sank die Bevölkerungszahl aufgrund von Abwanderungen ins Umland sowie berufsbedingten Abwanderungen aus der gesamten Wohnungsmarktregion nach Schließung von Bundeswehrstandorten. Zwischen 2000 und 2006 stieg die Bevölkerungszahl kontinuierlich an, bis 2006 zunächst moderat, dann recht stark (2007 und 2008). Dieser Trend wurde 2009 mit dem ersten, leichten Bevölkerungsrückgang seit zehn Jahren unterbrochen. In den letzten beiden Jahren setzt sich der Trend einer wachsenden Bevölkerung jedoch wieder fort.

³ vgl. auch Vorgängerstudie, IfS (2008)

Im Umland ist die Bevölkerungsentwicklung wesentlich weniger sprunghaft verlaufen: Von 1988 bis 2003 wuchs die Bevölkerung im Umland stetig an, relativ gesehen in erster wie zweitem Siedlungsring auf ähnlichem Niveau. Aufgrund der größeren Einwohnerzahl im 1. Siedlungsring bedeutet dies einen absoluten Zuwachs von etwa 8.600 Einwohnern zwischen 1988 und 2003, während im 2. Siedlungsring etwa 6.300 Einwohnern hinzukamen. Seitdem stagniert die Bevölkerungszahl (1. Siedlungsring) bzw. geht leicht zurück (2. Siedlungsring).

Enormes Wachstum in den 1990er Jahren im Umland

	1991	1995	1999	2003	2007	2011	1992-1995	1996-1999	2000-2003	2004-2007	2008-2011
Flensburg	87.241	87.276	84.449	85.300	87.792	89.357	+0,0%	-3,2%	+1,0%	+2,9%	+1,8 %
Schleswig-Flensburg	181.302	188.129	196.416	199.608	199.101	197.358	+3,8%	+4,4%	+1,6%	-0,3%	-0,9 %
Umland	80.495	84.635	89.583	92.912	92.876	92.456	+5,1%	+5,8%	+3,7%	-0,0%	-0,5 %
darunter											
1. Siedlungsring	48.136	50.553	53.289	55.218	55.202	55.049	+5,0%	+5,4%	+3,6%	-0,0%	-0,3 %
2. Siedlungsring	32.359	34.082	36.294	37.694	37.674	37.407	+5,3%	+6,5%	+3,9%	-0,1%	-0,7 %
Sonst. Kreis S-F	100.807	103.494	106.833	106.696	106.225	104.902	+2,7%	+3,2%	-0,1%	-0,4%	-1,2 %
Wohnungsmarktregion	167.736	171.911	174.032	178.212	180.668	181.813	+2,5%	+1,2%	+2,4%	+1,4%	+0,6 %
Schleswig-Holstein	2.648.532	2.725.461	2.777.275	2.837.171	2.837.373	2.837.641	+2,9%	+1,9%	+2,2%	+0,0%	+0,0 %

Tabelle 3.3 Bevölkerungsentwicklung in der Wohnungsmarktregion Flensburg 1991-2011

Datengrundlage: Statistikamt Nord

In der gesamten Wohnungsmarktregion wuchs die Bevölkerung kontinuierlich an, allerdings mit einer höchst unterschiedlichen Aufteilung zwischen Stadt und Umland. Der bereits in der Vorgängerstudie benannte Trendwechsel seit der Jahrtausendwende von nunmehr Wachstum in der Stadt bei Stagnation im Umland ist weiterhin zu beobachten. Er ist aber um den Punkt zu ergänzen, dass sich eine leichte Abkopplung zwischen den Entwicklungen im 1. und 2. Siedlungsring andeutet.

Seit 2000 Wachstum nur noch in der Stadt

Erste Abkopplungstendenzen der Entwicklungen von 1. und 2. Siedlungsring

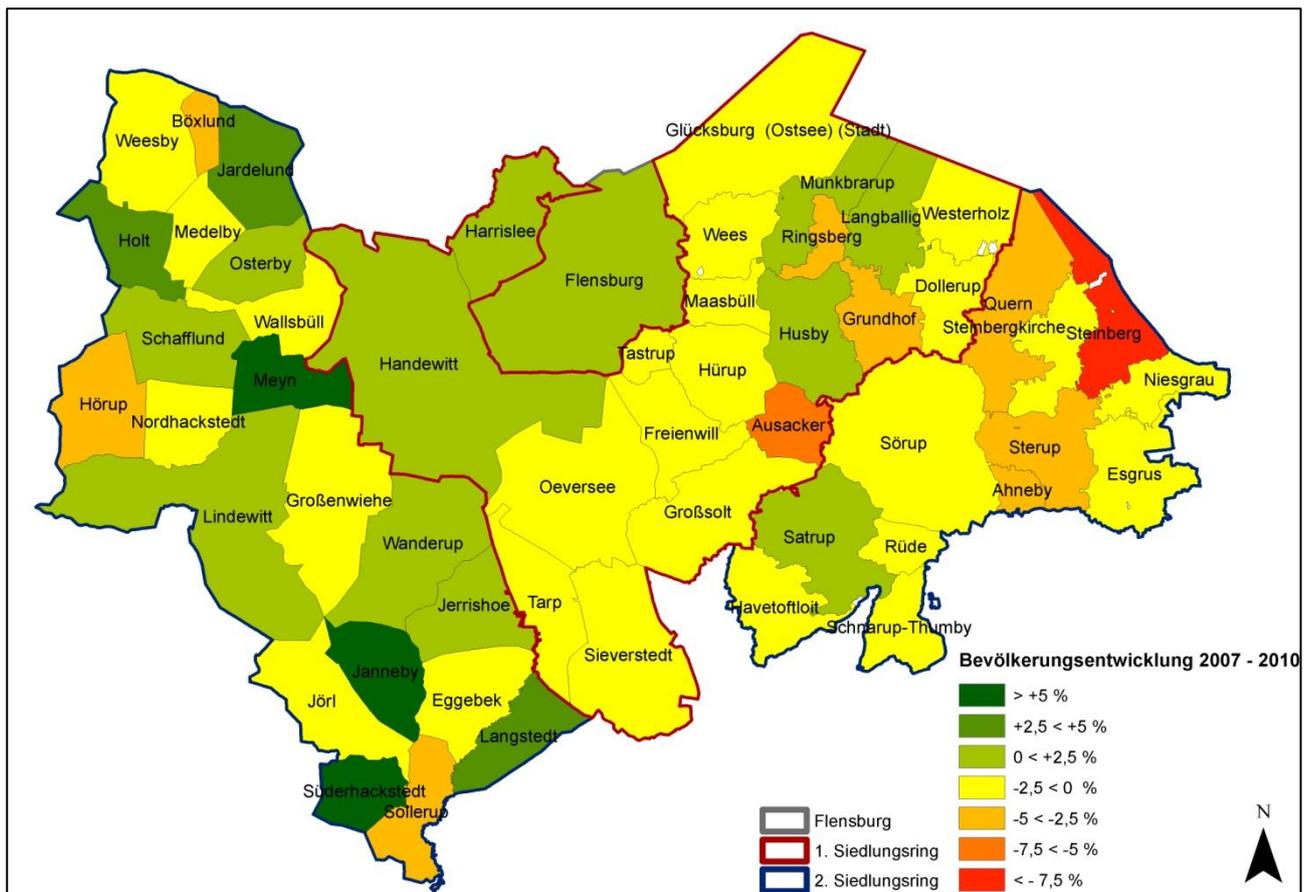


Abbildung 3.8 Bevölkerungsentwicklung in der Wohnungsmarktregion Flensburg 2007-2010

Datengrundlage: Statistikamt Nord

Wachstum v.a. im Westen der WMR

Diese Abkopplung betrifft allerdings nicht alle Gemeinden gleichmäßig, wie aus Abbildung 3.8 hervorgeht. So sind sämtliche Gemeinden mit starken Zuwächsen (2,5 % und mehr innerhalb von drei Jahren) im westlichen Teil des 2. Siedlungsringes zu finden. Einschränkung sei zu erwähnen, dass es sich hierbei um Gemeinden mit wenigen Einwohnern handelt (lediglich Meyn mit knapp 700 und Langstedt mit 1.000 Einwohner haben mehr als 500 Einwohner), bei denen sich ein geringes absolutes Wachstum deutlich auf die relativen Werte niederschlägt.

Lage, Größe der Gemeinde und Altersstruktur sind neben Baulandausweisungen die Determinanten für Bevölkerungswachstum

Ansonsten zeigt sich ein disperses Bild, das keine einfachen Kausalitäten zu erkennen gibt. So weisen die beiden Stadtrandkerne 1. Ordnung Harrislee und Glücksburg trotz einer älteren Bevölkerungsstruktur – mit entsprechend negativem natürlichen Bevölkerungssaldo – eine konstante Bevölkerungsentwicklung auf⁴; für sie scheinen die Nähe zu Flensburg und ihre Größe zu sprechen. Im Gegensatz dazu reicht das Vorhandensein lediglich eines dieser beiden Faktoren nicht aus: Die direkt östlich an Flensburg angrenzenden Gemeinden Wees, Maasbüll, Hürup und Tastrup haben alle Wanderungsverluste zu verzeichnen. Die Baulandausweisungen im östlichen Flensburger Stadtgebiet sind hier zu einer attraktiven Konkurrenz geworden. Dass auch alleinige Größe kein Faktor

⁴ Dies hat ein recht hohes „Austauschen“ der Bevölkerung zur Folge.

für Bevölkerungswachstum ist, zeigen die schrumpfenden Gemeinden Tarp⁵ (Unterzentrum mit ca. 5.600 Einwohnern) und Sörup (ca. 4.300 Einwohner). Die Distanz zum Oberzentrum Flensburg scheint hier zu groß zu sein. Insgesamt scheint für die Bevölkerungsentwicklung der jüngsten Vergangenheit eine Kombination der Faktoren Größe einer Gemeinde, Lage (Verkehrsanbindung, Ostseenähe) sowie Altersstruktur ihrer Bevölkerung eine Rolle zu spielen.

Komponenten der Bevölkerungsentwicklung in Flensburg

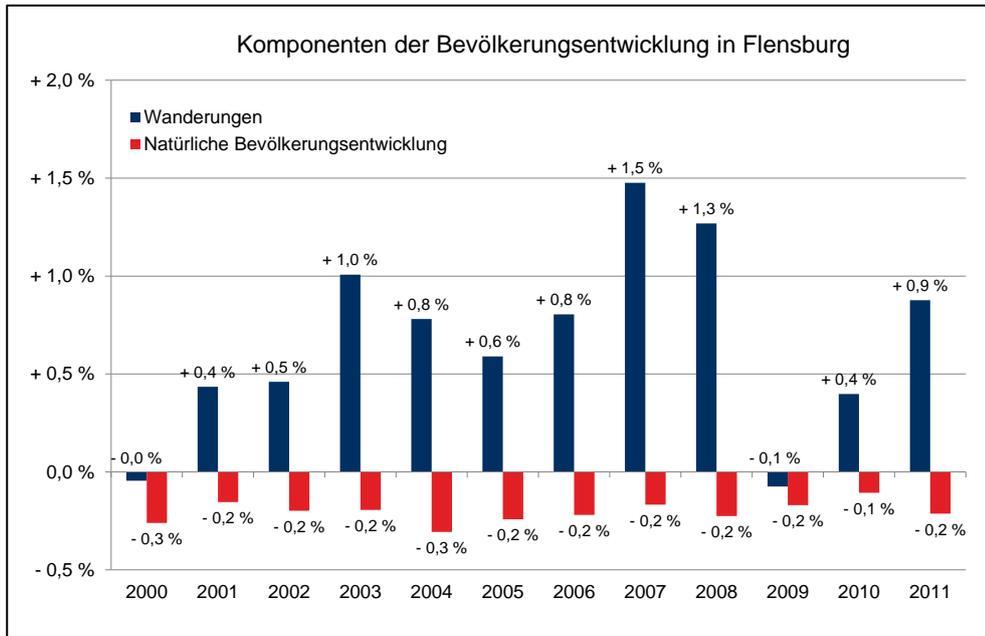


Abbildung 3.9 Bevölkerungsentwicklung der Stadt Flensburg nach Komponenten 2000-2011

Datengrundlage: Statistikamt Nord

Das Bevölkerungswachstum in Flensburg seit dem Jahr 2000 ist ausschließlich auf die Wanderungsgewinne zurückzuführen, wie aus Abbildung 3.9 hervorgeht. Während die natürliche Bevölkerungsentwicklung⁶ auf einem Niveau zwischen -0,3% und -0,1% in etwa gleich bleibt, ist der Wanderungssaldo⁷ wesentlich sprunghafter. Dieser war zwischen 2001 und 2008 stets deutlich positiv und konnte die Verluste der natürlichen Bevölkerungsentwicklung mehr als ausgleichen. Nach dem leichten Wanderungsverlust im Jahr 2009 konnten seitdem wieder positiven Wanderungssalden verzeichnet werden, wenngleich nicht annähernd auf dem Niveau der Vorjahre. Das Wachstum der 2000er Jahre hat dadurch an Dynamik verloren, besteht aber weiterhin fort.

Große Abhängigkeit von Wanderungen

Mehr Sterbefälle als Geburten, mehr Zu- als Fortzüge

Wanderungsverflechtungen der Stadt Flensburg

Genauere Hinweise auf die Gründe der zurückliegenden Bevölkerungsentwicklung liefert eine Analyse der Wanderungsverflechtungen der Stadt Flensburg. Einer räumlichen und zeitlichen Differenzierung folgt eine Betrachtung des

⁵ Zumindest Tarp begegnet dieser Entwicklung mit einer enormen Ausweisung von Baulandflächen.

⁶ Natürliche Bevölkerungsentwicklung = Saldo von Lebendgeburten und Sterbefällen

⁷ Wanderungssaldo = Saldo von externen Zuzügen und externen Fortzügen

Einflusses der Studentenzahlen auf die Wanderungen, abschließend werden unterschiedliche Altersgruppen betrachtet.

Die hier vorgenommene räumliche Differenzierung lässt Rückschlüsse auf die Wanderungsmotive zu. Nahwanderungen sind oftmals durch den Wunsch einer Veränderung der Wohnsituation begründet und können daher durch ein verändertes Wohnangebot beeinflusst werden. Hierunter fallen sämtliche Wanderungen innerhalb der Wohnungsmarktregion Flensburg, an dieser Stelle werden folglich die Wanderungssalden Flensburgs mit dem 1. und 2. Siedlungsring betrachtet. Fernwanderungen hingegen sind meist mit einer Veränderung des Arbeits- oder Ausbildungsortes verbunden und lassen sich nicht unmittelbar durch ein verbessertes Wohnraumangebot erhöhen. Langfristig beeinflusst ein differenziertes und bezahlbares Wohnraumangebot aber das Image eines Wohnstandortes und damit auch die Fernwanderungen. Bei diesen wird zwischen den außerhalb der Wohnungsmarktregion Flensburg gelegenen Gemeinden des Kreises Schleswig-Flensburg, den sonstigen Kreisen Schleswig-Holstein, weiteren Bundesländern sowie dem Ausland unterschieden. Zudem werden die Wanderungsbeziehungen mit dem Nachbarstaat Dänemark betrachtet.

Wunsch nach verbesserter Wohnsituation als Motivation für Nahwanderungen

Veränderung von Arbeitsplatz oder Ausbildungsort als Treiber von Fernwanderungen

Einflussmöglichkeiten auf Nah- und Fernwanderungen

Nahwanderungen

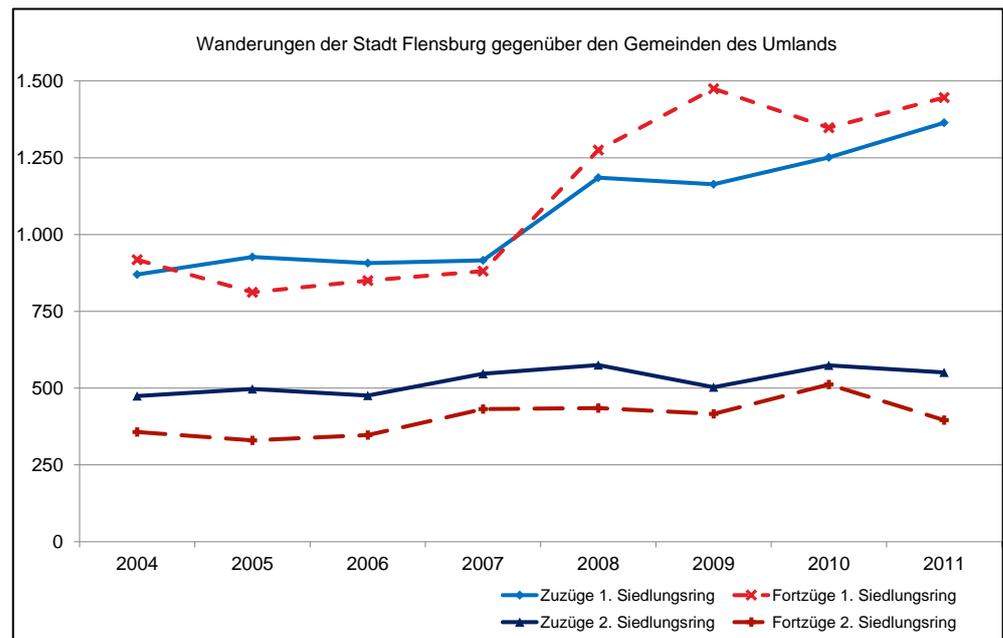


Abbildung 3.10 Wanderungsbeziehungen zwischen der Stadt Flensburg und den Umlandgemeinden

Datengrundlage: Einwohnermeldeamt der Stadt Flensburg

Der Tabelle 3.4 (s.u.) sind zeitlich differenziert Daten zu Wanderungssalden der Stadt Flensburg zu ihrem Umland zu entnehmen. Auffällig ist der Unterschied zwischen 1. und 2. Siedlungsring. Gegenüber dem 2. Siedlungsring sind seit 2004 Wanderungsgewinne von durchschnittlich 120 Einwohnern jährlich zu verzeichnen. Wie aus Abbildung 3.10 ersichtlich ist der Austausch der Bevölkerung dabei recht gering. Auf einem wesentlich höheren und in den letzten Jahren ansteigenden Niveau bewegen sich die Wanderungen gegenüber

Zuzüge aus dem 2. Siedlungsring, Fortzüge in den 1. Siedlungsring

dem 1. Siedlungsring. Ansteigenden Zuzügen stehen seit 2005 vermehrte Fortzüge gegenüber, mit zunehmend negativen Salden in den letzten Jahren. Einem „Trend (aus dem 1. Siedlungsring) zurück in die Stadt“ steht somit der sogar gestiegene „Trend raus aus der Stadt“ entgegen. Der in der Vorgängerstudie festgestellte Trend zum vermehrten „Verbleiben in der Stadt“ hat sich damit umgekehrt. Eine nach Altersgruppen differenzierte Aussage ist hier angezeigt (s.u.).

Kein Trend zurück in die Stadt erkennbar, dafür erhöhte Austauschbeziehungen

Fernwanderungen

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2004-2011	2008-2011
Saldo gesamt	+1.365	+781	+472	+1.121	+800	-248	+248	+693	+5.232	+1.493
Nahwanderungen	+69	+282	+186	+150	+50	-224	-35	+73	+551	-136
darunter										
1. Siedlungsring	-48	+115	+57	+35	-90	-311	-97	-82	-421	-580
2. Siedlungsring	+117	+167	+129	+115	+140	+87	+62	+155	+972	+444
Fernwanderungen	+1.296	+499	+286	+971	+750	-24	+283	+620	+4.681	+1.629
darunter										
Kreis Schleswig-Flensburg (ohne Umland)	+144	+127	+84	+150	+65	+41	+92	+132	+835	+330
Schleswig-Holstein (ohne Kreis S-F)	+607	+303	+414	+444	+388	+211	+216	+489	+3.072	+1.304
Andere Bundesländer (ohne SH)	+490	+150	-22	+486	+290	+134	+106	+68	+1.702	+598
Ausland	+281	+310	+203	+335	+388	+266	+275	+450	+2.508	+1.379
darunter: DK	+153	+166	+112	0	+110	+166	+74	+74	+855	+424
Unbekannt	-226	-391	-393	-444	-381	-676	-406	±0	-2.917	-1.463

Tabelle 3.4 Wanderungssaldo der Stadt Flensburg gegenüber Teilräumen

Datengrundlage: Einwohnermeldeamt der Stadt Flensburg

Mit Ausnahme von 2009 sind sämtliche Fernwanderungssalden im Betrachtungszeitraum positiv. Die Daten weisen aufgrund von Erhebungsproblemen allerdings eine hohe Anzahl von Fortzügen mit unbekanntem Ziel auf. Daher sind die aufgeführten Salden lediglich als Abschätzung zu betrachten. Insbesondere die hohen Zuwanderungsgewinne aus dem Ausland sind vermutlich zu relativieren und bleiben daher außer Betracht.

Die größten Wanderungsgewinne sind gegenüber den sonstigen Gemeinden Schleswig-Holsteins – also jene außerhalb der Wohnungsmarktregion – zu verzeichnen. Mit Abstand folgen die positiven Wanderungssalden aus anderen Bundesländern, welche insbesondere durch das Zuzugsplus von 18- bis 22-Jährigen ausgelöst werden. Dies ist zum Großteil auf Studierende zurückzuführen, die nach Abschluss ihrer Ausbildung (etwa im Alter von Anfang 30 Jahren) Flensburg aber zumeist wieder verlassen; ein weiterer Teil des positiven Wanderungssaldo gegenüber anderen Bundesländern ist durch das Zuzugsplus an über 33-Jährigen begründet.

Fernwanderungen sorgen für Bevölkerungswachstum

Einfluss von Studierenden auf die Wanderungen

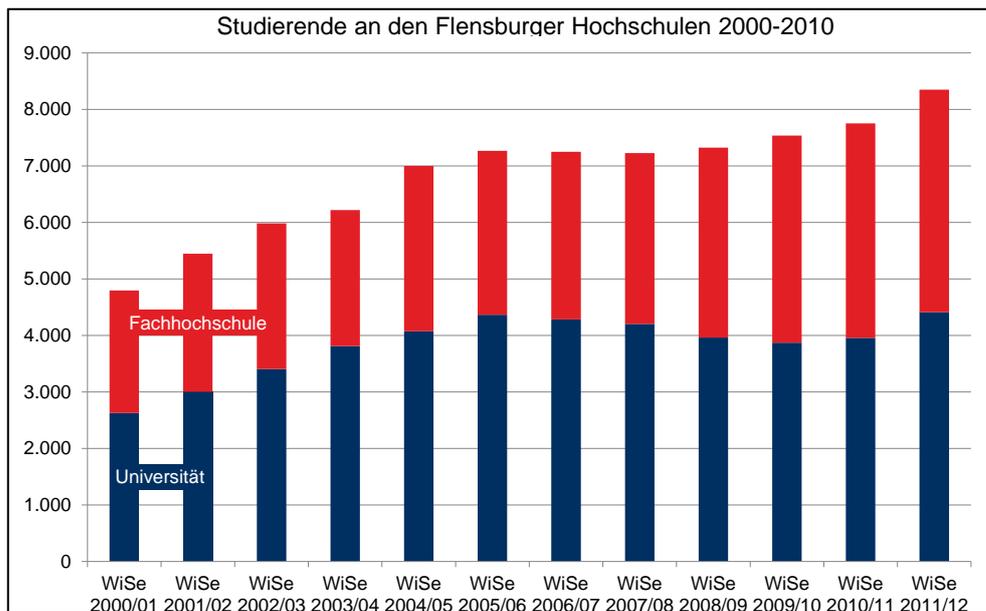


Abbildung 3.11 Studierende in Flensburg 2000-2011
 Datengrundlage: Statistikamt Nord

Starker Anstieg der Studierendenzahlen seit 2000

Eine Besonderheit der Bevölkerungsentwicklung in Flensburg stellt die Eigenschaft der Stadt als wachsenden Hochschulstandort dar. In diesem Bereich gab es seit der Jahrtausendwende Veränderungen, die durch Umstrukturierungen und Expansion zu einem Anstieg der Studierendenzahlen geführt haben. Während noch in den 1990er Jahren die Zahl der in Flensburg Studierenden sank, ist sie in den 2000ern bis zum Wintersemester 2005/06 kontinuierlich angestiegen (vgl. Abbildung 3.11). Nach einigen Jahren der Stagnation auf hohem Niveau sind seit dem Wintersemester 2008/09 wieder Zuwächse zu verzeichnen.

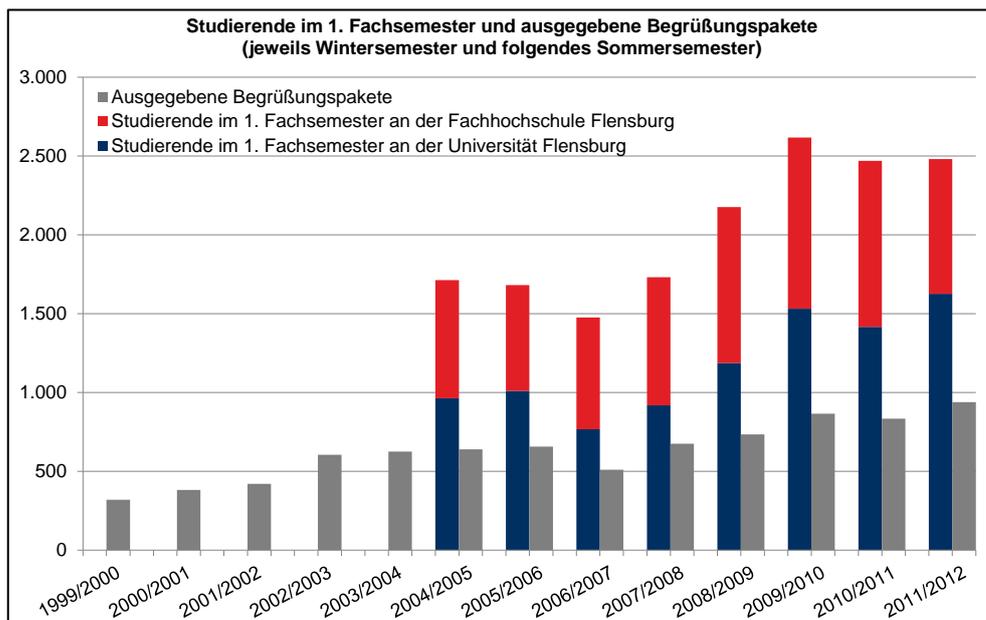


Abbildung 3.12 Studienanfänger und ausgegebene Begrüßungspakete
 Datengrundlage: Statistikamt Nord, Stadt Flensburg

In Abbildung 3.12 ist die Anzahl der Studierenden im 1. Fachsemester eines Wintersemesters und des jeweils folgenden Sommersemesters angegeben. In diesem Zeitraum werden seitens der Stadt Begrüßungspakete ausgegeben, die ein Student erhält, der sich mit Hauptwohnsitz in Flensburg anmeldet und zuvor nicht in Flensburg wohnte. Etwa 35 bis 40% der Studierenden im 1. Fachsemester nehmen das Begrüßungspaket an. Die zusätzliche Wohnungsnachfrage liegt daher in einem niedrigeren Bereich als durch den Anstieg der Erstsemesterzahlen zu vermuten wäre.

Nicht alle Studierende nehmen Erstwohnsitz in Flensburg

Wanderungen nach Altersgruppen

Zur zusätzlichen Differenzierung der Wohnungsnachfrage dient die Betrachtung unterschiedlicher Altersgruppen (Tabelle 3.5). In Verbindung mit der Aufteilung in Nah- und Fernwanderungen lassen sich Wanderungsmotive ableiten.

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2004-2011	2008-2011
Externe Wanderungen										
Saldo insgesamt	+1.365	+781	+472	+1.121	+800	-248	+248	+693	+5.232	+1.493
darunter im Alter von										
0 < 18 Jahren	+131	+197	-46	+164	+51	-135	-36	-52	+274	-172
18 < 30 Jahren	+877	+793	+501	+761	+663	+276	+483	+694	+5.048	+2.116
30 < 45 Jahren	-67	-242	-93	+77	-49	-418	-217	-118	-1.127	-802
45 < 65 Jahren	+97	+78	+153	+123	+94	+12	+22	+80	+659	+208
65 < 80 Jahren	+6	+12	-14	+14	+38	+28	+15	+88	+187	+169
≥ 80 Jahren	-43	-57	-29	-18	+3	-11	-19	+1	-173	-26
Nahwanderungen										
Saldo insgesamt	+69	+282	+186	+150	+50	-224	-35	+73	+551	-136
darunter im Alter von										
0 < 18 Jahren	-2	+88	-38	-4	-53	-124	-12	-77	-222	-266
18 < 30 Jahren	+172	+222	+120	+185	+152	+115	+106	+200	+1.272	+573
30 < 45 Jahren	+47	-30	+9	-42	-97	-215	-140	-126	-594	-578
45 < 65 Jahren	+6	+35	+89	+28	+27	-7	+27	+10	+215	+57
65 < 80 Jahren	-18	+4	+12	-10	+17	+24	-8	+63	+84	+96
≥ 80 Jahren	-36	-37	-6	-7	+4	-17	-8	+3	-104	-18
Fernwanderungen										
Saldo insgesamt	+1.296	+499	+286	+971	+750	-24	+283	+620	+4.681	+1.629
darunter im Alter von										
0 < 18 Jahren	+133	+109	-8	+168	+104	-11	-24	+25	+496	+94
18 < 30 Jahren	+705	+571	+381	+576	+511	+161	+377	+494	+3.776	+1.543
30 < 45 Jahren	-114	-212	-102	+119	+48	-203	-77	+8	-533	-224
45 < 65 Jahren	+91	+43	+64	+95	+67	+19	-5	+70	+444	+151
65 < 80 Jahren	+24	+8	-26	+24	+21	+4	+23	+25	+103	+73
≥ 80 Jahren	-7	-20	-23	-11	-1	+6	-11	-2	-69	-8

Wohnraumnachfragergruppen
Kinder und Jugendliche (0 < 18 Jahre)
Haushaltsgründer (18 < 30 Jahre)
Familiengründer (30 < 45 Jahre)
Konsolidierte (45 < 65 Jahre)
Senioren (65 < 80 Jahre)
Hochbetagte (≥ 80 Jahre)

Tabelle 3.5 Wanderungssaldo der Stadt Flensburg nach Altersgruppen und Teilräumen

Datengrundlage: Einwohnermeldeamt der Stadt Flensburg

Bei den unter 18-Jährigen (Kinder und Jugendliche) sind zwischen 2004 und 2008 Wanderungsgewinne zu verzeichnen, seitdem wieder -verluste. Dies ist auf die seitdem nur noch geringen Fernzuwanderungen zurückzuführen, während der Saldo zum Umland fast durchgängig im negativen Bereich lag.

Familien mit Kindern und Jugendlichen ziehen ins Umland

Deutlich erkennbar ist, dass das Bevölkerungswachstum der vergangenen Jahre in erster Linie durch die positiven Wanderungssalden der Haushaltsgründer zustande gekommen ist. Flensburg ist für die Altersgruppe der 18- bis unter 30-Jährigen ein attraktives Wanderungsziel. Sowohl aus dem Umland als auch aus weiter entfernt gelegenen Gebieten ziehen wesentlich mehr Haushaltsgründer zu als fort. Die Motive hierfür sind in der Attraktivität Flensburgs als Hochschul-, Ausbildungs- und Arbeitsmarktstandort zu sehen. Ein zusätzlicher Wohnraumbedarf für diese Gruppe wurde bereits in der Vorgängerstudie diagnostiziert. Seither ist der Zuzugstrend in dieser Altersgruppe ungebrochen.

Haushaltsgründer ziehen aus nah und fern in das Arbeitsmarkt- und Ausbildungszentrum Flensburg

Auffällig ist, dass im Jahr 2009 trotz steigender Studentenzahlen ein leichter Einbruch bei den Fernwanderungen festzustellen ist. Eine Beschränkung auf den monokausalen Zusammenhang von zuwandernden Haushaltsgründern und Studienbeginnern wäre folglich nicht adäquat.

Familiengründer ziehen entweder ins Umland oder als Berufsanfänger in andere Regionen

Das Wanderungssaldo in der Gruppe der Familiengründer ist zum Großteil negativ. Betraf dies zum Zeitpunkt der Vorgängerstudie im Besonderen das direkte Umland, ist nunmehr auch ein deutlicher negativer Fernwanderungssaldo zu konstatieren. Hier ist weniger das Wohnraum- als das Arbeitsangebot der entscheidende Faktor. Dies betrifft in erster Linie Studenten und Auszubildende, die aus der Gruppe der Haushaltsgründer herausaltern. Nach dem Ende der Ausbildungszeit verlassen sie – altersbedingt nun der Gruppe der Familiengründer zuzurechnen – den Ausbildungsort Flensburg, der ihnen nicht genug Arbeitsmöglichkeiten bietet.⁸ Gegenüber dem Umland ist in dieser Altersgruppe zudem seit 2008 wieder ein verstärkt negativer Wanderungssaldo zu verzeichnen.

Ältere Bevölkerungsgruppen sind weniger mobil, Konsolidierte und Senioren ziehen aber tendenziell in die Stadt

Bei den Konsolidierten ist im Betrachtungszeitraum ein Wanderungsplus von durchschnittlich 80 Personen pro Jahr zu beobachten. Sowohl aus dem Umland als auch aus weiter entfernten Gebieten ziehen Menschen dieser Altersgruppe zu, wenngleich in wesentlich geringerem Ausmaße als bei den beiden jüngeren Altersgruppen, den Haushalts- und Familiengründern.

Die Gruppe der Senioren ist noch einmal weniger mobil als die Gruppe der Konsolidierten. Folge ist ein nur geringer Wanderungssaldo, der allerdings zumeist leicht positiv ist. Auch bei dieser Altersgruppe ist kein besonderer Trend im Zeitverlauf festzustellen.

Hochbetagte finden größeres Pflegeplatzangebot im Umland vor

Wie schon zu Zeiten der Vorgängerstudie ist der Wanderungssaldo der Hochbetagten leicht negativ. Ein Grund dürfte das größere Angebot an Pflegeplätzen im Umland als in der Stadt Flensburg sein, wenngleich sich zwischen 2005 und 2009 in Flensburg die Zahl der Pflegeplätze pro 1.000 Einwohner ab 65 Jahren um ein Viertel erhöht hat.⁹

Zwischenfazit zur Wanderungsanalyse

Gewinne (> 150 Personen)	etwa ausgeglichen (+/- 150)	Verluste (> 150 Personen)
Haushaltsgründer / Umland Haushaltsgründer / fern Konsolidierte / fern	Kinder und Jugendliche / fern Konsolidierte / Umland Senioren / Umland Hochbetagte / Umland Senioren / fern Hochbetagte / fern	Kinder und Jugendliche / Umland Familiengründer / Umland Familiengründer / fern

Tabelle 3.6 Flensburger Wanderungsbilanz 2008-2011 für verschiedene Bevölkerungsgruppen

Datengrundlage: Einwohnermeldeamt der Stadt Flensburg

⁸ Ein besonders anschauliches Beispiel sind die Lehramtsstudenten. Seit 2005 ist die Universität Flensburg der zentrale Studienort für das Lehramt an Grund- und Hauptschulen, Realschulen sowie Sonderschulen in Schleswig-Holstein. Nach derzeit acht bis zehn Semestern Regelstudienzeit werden die Absolventen auf die Schulen des gesamten Bundeslandes verteilt werden müssen und verlassen daher zum Großteil die Wohnungsmarktregion.

⁹ vgl. Statistikamt Nord, Statistische Berichte K II 8, 2j/2005 und 2j/09

Die differenzierte Wanderungsanalyse macht deutlich, dass sich die positive Wanderungsbilanz der vergangenen Jahre insbesondere auf die Altersgruppe der Haushaltsgründer zurückführen lässt. Diese Zielgruppe fragt im besonderen Maße preisgünstigen Wohnraum nach. Allerdings besteht hier die Besonderheit, dass Haushaltsgründer weniger auf die Quadratmeterpreise, als auf „Stückpreise“ achtet. So wird zumeist mit Obergrenzen für das Gut „Wohnen“ kalkuliert, was sich in geringen Quadratmeterpreisen (Einzimmerwohnungen) aber auch hohen Quadratmeterpreisen (Zimmer in Wohngemeinschaft) niederschlagen kann. Weiterhin konzentriert sich diese Nachfrage auf das Zentrum Flensburg, was der eingeschränkten Mobilität (zumeist steht kein eigenes Auto zur Verfügung) aber auch den individuellen Lebensvorstellungen (Nähe zur Innenstadt) geschuldet ist.

Haushaltsgründer sind die am stärksten gewachsene Nachfragegruppe

Spezifisches Nachfrageverhalten der Haushaltsgründer: Stückpreise und Zentrumsaffinität

Abwanderungen überwiegen hingegen weiterhin bei den Familiengründern; diese sind zwar zum Teil berufsbedingt, zum Teil ist dies aber auch auf das fehlende Wohnungsangebot in der Stadt Flensburg in den letzten Jahren zurückzuführen. Diese Nachfrage wird besonders vom westlichen Umland aufgefangen, wo günstige Baulandpreise sowie die Verfügbarkeit von Bauflächen anziehend auf diese Altersgruppe wirken. Entsprechend verliert die Stadt auch an Kindern und Jugendlichen ans Umland.

Abwanderungen v.a. bei Familiengründern: Fehlende berufliche Perspektiven (Fernwanderungen) oder Bauflächen (Nahwanderungen) als Ursache

Konsolidierte und Senioren ziehen zumeist häufiger zu als ab, sowohl aus dem Umland als auch aus weiter entfernt gelegenen Gebieten. In diesen beiden Altersgruppen ist eine im Zeitverlauf steigende Wanderungsaktivität festzustellen, mit einer höheren Zu- als Fortzugszahl. Somit existiert in diesen beiden Altersgruppen sowohl ein „Trend zurück in die Stadt“ als auch einen gegenläufigen „Trend ins Umland“. Dahinter lassen sich unterschiedliche Wohnwünsche vermuten: Während die Fortzügler das Umland als Altersruhesitz wählen und dort insbesondere Ruhe und Natur finden, suchen die Zuzügler das kulturelle und gesellschaftliche Leben sowie die kurzen Wege der Stadt.

Unterschiedliche Vorstellungen über Altersruhesitz sorgen für Gleichzeitigkeit von „Trend zurück in die Stadt“ und „Trend ins Umland“

4 Entwicklung des Wohnungsangebots

Die Entwicklung des Wohnungsangebots wird zunächst anhand der Anzahl von Baufertigstellungen und Abrissen untersucht. Anschließend erfolgt ein genauerer Blick auf den derzeitigen Wohnungsbestand, differenziert nach Bauform und Wohnungsgröße. Weitere Hinweise zur Qualität des Wohnungsbestands geben die Gespräche mit lokalen Wohnungsmarktakteuren.

4.1 Bautätigkeit

Die Bautätigkeit der vergangenen 20 Jahre in der Wohnungsmarktregion ist den folgenden Abbildungen zu entnehmen. Diese stellen die Anzahl von Wohneinheiten in neu errichteten Wohngebäuden dar.

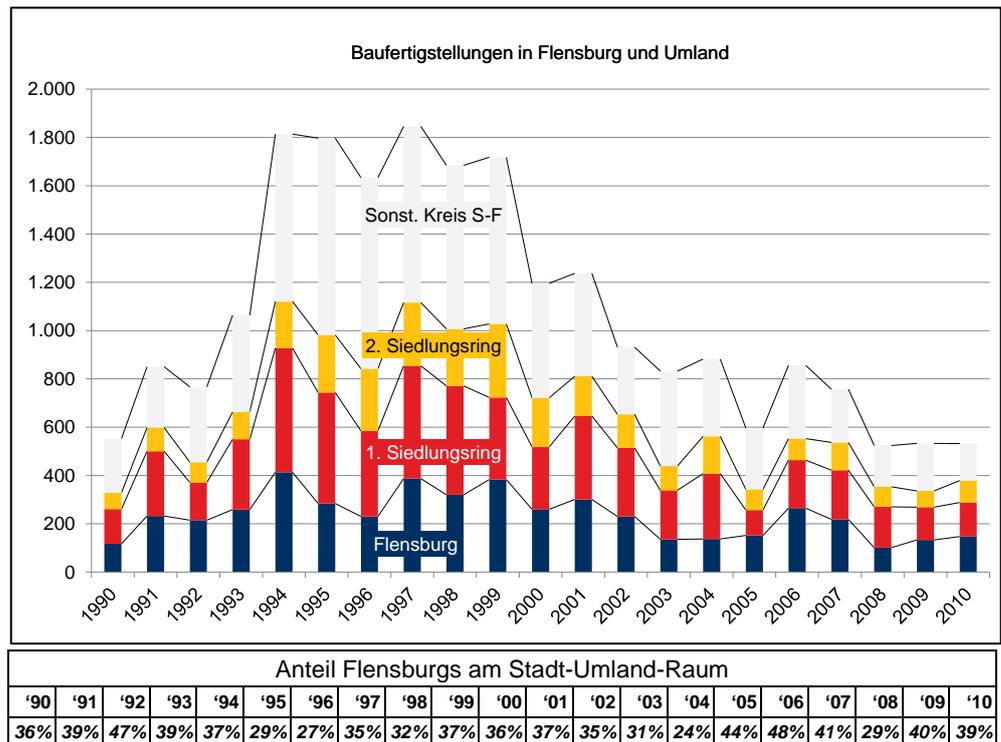


Abbildung 4.1 Fertiggestellte Wohneinheiten in neuerrichteten Wohngebäuden in Flensburg und Umland 1990-2010

Datengrundlage: Statistikamt Nord

Hochphase der Bautätigkeit in der WMR Mitte der 1990er Jahre

Konjunktur beeinflusst Bautätigkeit

In der Wohnungsmarktregion Flensburg war die Hochphase der Bautätigkeit in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre. Im Durchschnitt wurden jährlich 320 Wohneinheiten in der Stadt, 400 Wohneinheiten im 1. Siedlungsring sowie immerhin noch gut 230 Wohneinheiten im 2. Siedlungsring errichtet; zusammen also knapp 1.000 Wohneinheiten. Seitdem haben sich diese Zahlen halbiert. Dabei ist beachtenswert, wie sehr sich die konjunkturellen Schwankungen auf die Bautätigkeit in allen Teilräumen gleich ausgewirkt haben.

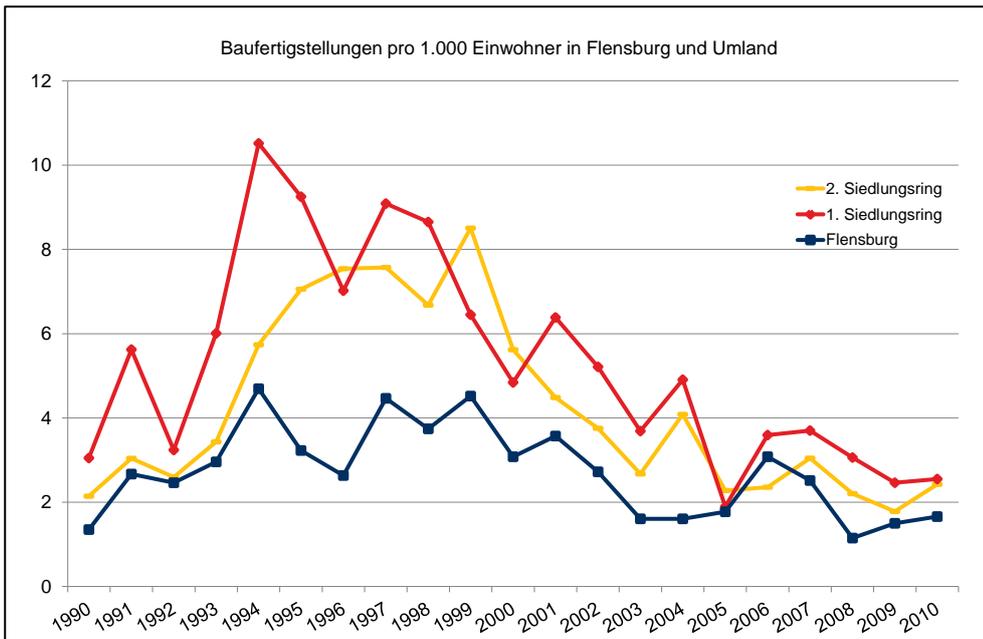


Abbildung 4.2 Fertiggestellte Wohneinheiten in Wohngebäuden (Summe des jew. Jahres) je 1.000 Einwohner (Einwohnerstand am 01.01. des jew. Jahres)

Datengrundlage: Statistikamt Nord

Die geringe Bautätigkeit in der Stadt wird besonders deutlich, wenn die Baufertigstellungen auf die Einwohnerzahl bezogen werden (Abbildung 4.2). Bis Mitte der 2000er betrug diese Quote im Umland ein Vielfaches der Flensburger Quote. Seitdem sich das Bevölkerungswachstum im Umland zu einer Stagnation gewandelt hat, gleichen sich die Werte von Stadt und Umland aber an.

Baufertigstellungen im Umland im Einklang mit Bevölkerungsentwicklung

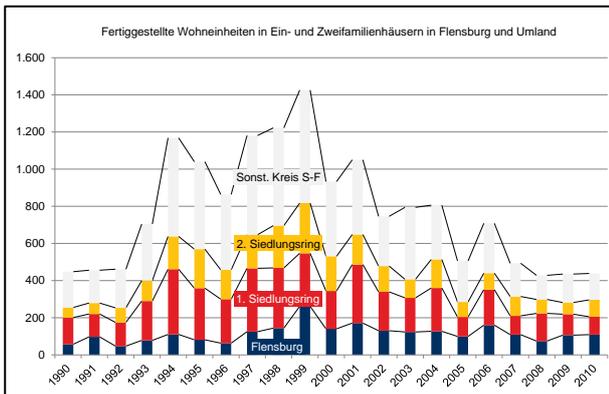


Abbildung 4.3 Fertiggestellte Wohneinheiten in neuerrichteten Ein- und Zweifamilienhäusern in Flensburg und Umland 1990-2010

Datengrundlage: Statistikamt Nord

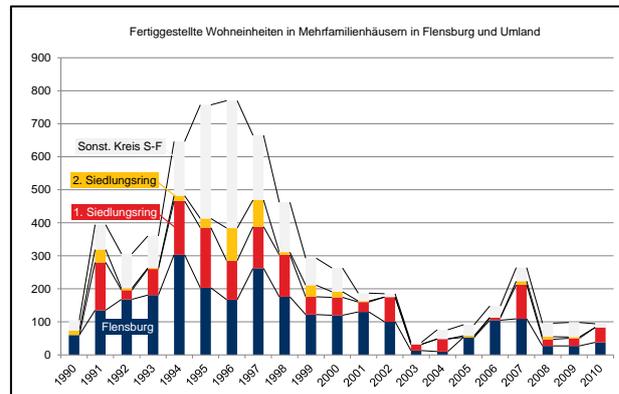


Abbildung 4.4 Fertiggestellte Wohneinheiten in neuerrichteten Mehrfamilienhäusern in Flensburg und Umland 1990-2010

Datengrundlage: Statistikamt Nord

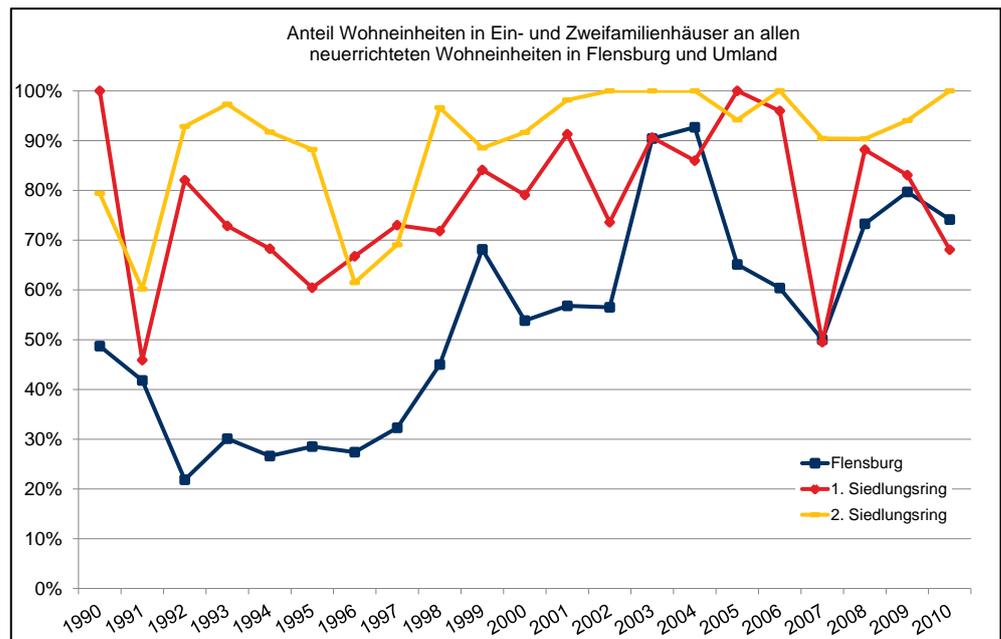


Abbildung 4.5 Anteil fertiggestellter Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern an allen fertiggestellten Wohneinheiten in Flensburg und Umland 1990-2010
Datengrundlage: Statistikamt Nord

*Veränderte
Wohnbaupolitik in
Flensburg seit Ende
der 1990er*

Lag der Schwerpunkt in Flensburg bis etwa 1998 noch auf dem Geschosswohnungsbau, so übersteigt seitdem regelmäßig die Zahl der fertiggestellten Wohneinheiten in Ein- oder Zweifamilienhäusern die Baufertigstellungen im Mehrfamilienhausbereich (vgl. Abbildung 4.5). Dies ist zum einen durch die vermehrte Konzentration auf Baulandausweisungen zurückzuführen, seit Ende der 1990er Jahre werden mehr als 100 neue 1-2-Familienhäuser pro Jahr errichtet (vgl. Abbildung 4.3). Zum anderen hat der Geschosswohnungsbau nach der Hochphase Mitte der 1990er bis Anfang der 2000er nachgelassen und kam danach fast zum Erliegen (vgl. Abbildung 4.4). Nach einer kurzen Erholung in den Jahren 2006 und 2007 ist die Zahl der fertiggestellten Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern wieder rapide abgesunken.

Geschosswohnungsbau in der WMR neben Flensburg in Harrislee, Handewitt und Glücksburg

Im Umland spielt der Geschosswohnungsbau eine deutlich untergeordnete Rolle. Besonders im 2. Siedlungsring dominiert der Ein- und Zweifamilienhausbau. Auch im 1. Siedlungsring wurden im vergangenen Jahrzehnt kaum neue Geschosswohnungen errichtet. Ausnahmen sind dabei die direkt an Flensburg angrenzenden Gemeinden Harrislee, Handewitt und Glücksburg, in denen der Geschosswohnungsbau eine Rolle spielt.

Bedarf im Geschosswohnungsbau wird kaum begegnet

Insgesamt zeigt die Entwicklung der Bautätigkeit, dass in Flensburg vor allem der Geschosswohnungsbau – entgegen des Bedarfs – stark zurückgegangen ist. Nicht nur die rasch anwachsende Gruppe der Haushaltsgründer, auch ältere Menschen, die aus dem Umland zurück in die Stadt ziehen, um das urbane Leben zu genießen, fragen zum Großteil Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nach. Im Bereich der 1-2-Familienhäuser hatte die Flensburg bis Mitte der 2000er durch Baulandausweisungen den Wegzugstrend der Familiengründer ins Umland abbremsen können. Seither werden in Flensburg weniger Baugrundstücke ausgewiesen, korrespondierend stieg die Fortzugszahl von Ein-

Konkurrenzsituation im Eigenheimbereich

wohnern dieser Altersgruppe ins Umland wieder an. Dabei ist auffällig, dass das Angebot im Umland weniger Einfluss auf die Standortentscheidung der Familiengründer hat als die Verfügbarkeit von Bauflächen in Flensburg.

4.2 Wohnungsabgänge

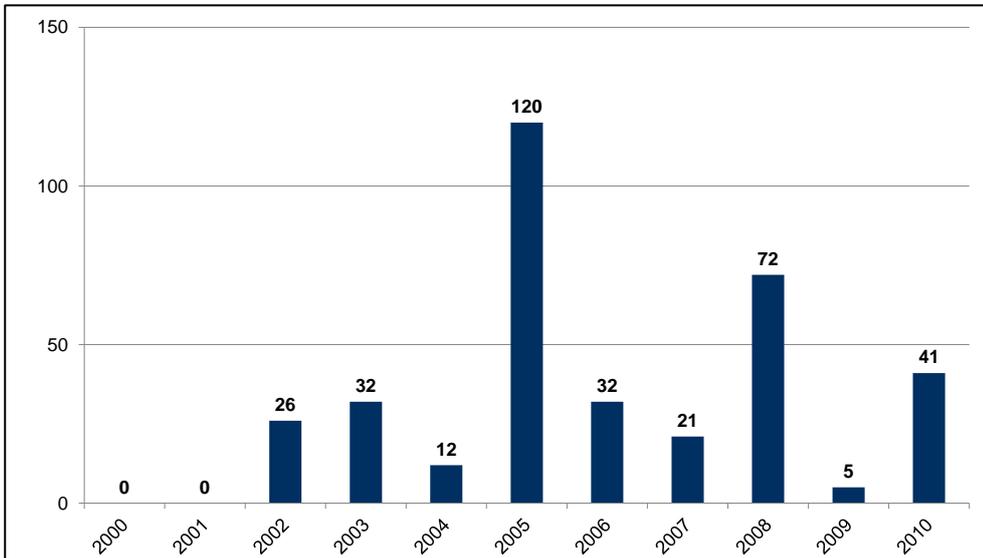


Abbildung 4.6 Abgänge von Wohneinheiten in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Flensburg 2000-2010

Datengrundlage: Statistikamt Nord

Den fertiggestellten Wohneinheiten werden an dieser Stelle die Wohnungsabgänge gegenübergestellt (Abbildung 4.6). Dabei handelt es sich um die genehmigten Abrisse, da nur diese statistisch erfasst werden. Mit Ausnahme des Jahres 2005 werden jährlich nur wenige Gebäude abgerissen.

Kaum Abrisse in Flensburg

4.3 Wohnungsbestandsstruktur

Wohnungsbestand insgesamt

Mit etwa drei Viertel existiert der Großteil aller Flensburger Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. Die Dimension wird bei einem Vergleich mit dem Umland deutlich: Während in Flensburg knapp 25 % an Wohneinheiten in 1-2-Familienhäusern bestehen, liegen diese Werte bei knapp 70 % im 1. Siedlungsring und knapp 85 % im 2. Siedlungsring. Ausnahmen stellen Harslee und Glücksburg mit jeweils gut 50% dar.

25 % aller Wohnungen in Flensburg sind Eigenheime,

Wohnungsbestand nach Bauform am 31.12.2010							
Wohnungen in 1-2-Familienhäusern		Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (inkl. Nichtwohngebäude)		Wohnungen insgesamt		Zum Vergleich: Anteil 1-2-Familienhäuser im Umland	
Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	1. Ring	2. Ring
11.988	24,8 %	36.292	75,2 %	48.280	100 %	69,6 %	84,5 %
Anteil Wohnungen mit ... Räumen (inkl. Küchen) am Bestand							
1	2	3	4	5	6	7 und mehr	Insgesamt
1,5%	5,9%	27,1%	34,1%	18,9%	7,6%	5,0%	100 %
Anteil Wohnungen mit Baualter ... am Bestand							
bis 1948		1949 bis 1968		1969 bis 1987		seit 1988	
35,2 %		34,5 %		21,9 %		8,4 %	

Tabelle 4.1 Wohnungsbestand nach Bauform, Baualter und Raumzahl

Datengrundlage: Statistikamt Nord; F + B (2004)

An der Datenlage zur Baualtersstruktur liegen weiterhin keine aktuellen Daten vor, entsprechend Tabelle 4.1 muss auf den Datenstand aus dem Jahr 2002 zurückgegriffen werden.¹⁰ Eine qualitative Abschätzung der Entwicklung seit 2002 ist mithilfe der Bauabriss- und Bautätigkeitsstatistik auf gesamtstädtischer Ebene möglich, wenngleich eine nach Baualter differenzierte Abgangsstatistik beim Statistikamt Nord erst seit dem Jahr 2007 geführt wird. Aus dieser geht hervor, dass genehmigte Abrisse insbesondere Gebäude der Nachkriegszeit (1949-1962) aber auch ältere Gebäude betreffen. Aufgrund der geringen Abriss- als auch Neubauzahlen ist allerdings von keiner signifikant großen Veränderung gegenüber den Werten des Vorgängergutachtens auszugehen. So bleibt auch die bisherige Verteilung von Wohnungen in Gebäuden von vor 1949, von 1949 bis 1968 sowie seit 1969, die je ein Drittel des Bestands ausmachen.

Der Wohnungsbestand ist geprägt von Wohneinheiten mit drei bis vier Räumen (gut 60 %), wobei die Küchen mitgezählt werden. Einen weiteren großen Anteil mit immerhin knapp 20 % machen die Wohneinheiten mit fünf Räumen aus. Etwa ein Achtel aller Wohneinheiten weisen eine noch größere Raumanzahl auf. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Mehrzahl dieser großen Wohneinheiten in 1-2-Familienhäusern existiert. Nur gut 7 % des Bestands machen die sehr kleinen Wohnungen mit ein bis zwei Räumen (d.h. in der Regel Einzimmerwohnungen oder -apartments) aus.

Qualitative Verbesserung des Wohnungsbestands

Eine generalisierte Einschätzung zum Zustand der Flensburger Wohnungen ist nicht möglich. Allerdings wird ein Zusammenhang mit der in den letzten Jahren zugenommenen Angespanntheit auf dem Wohnungsmarkt identifiziert, der sich in der Vermietbarkeit von Wohnraum in schlechtem bis sehr schlechtem Zustand äußert.

Differenziert betrachtet unterscheiden sich die Investitionen in den Wohnungsbestand insbesondere danach, wer Eigentümer ist. Die Gründe liegen zum einen in dem betrachteten Anlage- bzw. Investitionszeitraum sowie den zur Verfügung stehenden Mitteln. So investieren im besonderen Maße die Wohnungsgenossenschaften in ihren Bestand, da sie sowohl über die finanziellen Mittel verfügen als auch an einem langfristigen Werterhalt interessiert sind. Sofern Wohnungen bei einem Mieterwechsel in einem veralteten Zustand sind und die Nachfrage entsprechend vorhanden ist, erfolgt eine Modernisierung bzw. Aufwertung in diesem Zeitraum.

Bei den privatwirtschaftlichen professionell-gewerblichen Eigentümern ist der betrachtete Zeitraum geringer, entsprechend erfolgt hier so gut wie keine Investition in den Bestand. Bei den Kleineigentümern ist das Investitionsniveau stark unterschiedlich. Es hängt davon ab, ob der Eigentümer als Vermieter oder Selbstnutzer auftritt, wie seine finanzielle Situation aber auch seine Investitionsbereitschaft ist sowie ob er das Eigentum in Eigenregie verwaltet oder

¹⁰ Bei diesem Datenstand handelt es sich um eine Abschätzung der Bestandsentwicklung auf Grundlage der Gebäude- und Wohnungszählung 1987. Im Zuge des Zensus' 2011 erfolgt auch eine Gebäude- und Wohnungszählung; deren Ergebnisse kleinräumig mithilfe der Bautätigkeits- und Abrissstatistik fortzuschreiben wird dringend empfohlen.

*Eigentümerstruktur für
Wohnungszustand
entscheidend*

professionell verwalten lässt. Eine Problematik ist das fehlende Wissen um die Möglichkeiten der öffentlichen Förderung bei den nicht professionell organisierten oder beratenen Eigentümern.

Der Großteil der Maßnahmen der Privateigentümer betrifft dabei die Instandsetzung der Wohnungen zur Vermietbarkeit. Nur zu einem kleinen Anteil werden die Wohnungen tatsächlich modernisiert, wobei sich diese dann hauptsächlich auf die energieeffiziente Modernisierung beziehen. Investitionen in altengerechten oder barrierearmen Wohnraum finden nicht statt. Bei den Wohnungsgenossenschaften finden in größerem Ausmaß Investitionen in die technische Zukunftsfähigkeit von Wohnungen statt. Neben allgemeiner Modernisierung von Bad und Küche sowie der Elektroinstallationen wird besonders die energetische Sanierung berücksichtigt. Neben einer Optimierung der Heizsysteme betrifft dies Dämmmaßnahmen an Fassade, Dach bzw. Dachboden sowie den Fenstern. Auch hier tendieren die Investitionen in barrierefreie Wohnungen gegen Null. Hier wird die fehlende Nachfrage angebracht. Hintergrund ist die fehlende Präsenz der Thematik in der Öffentlichkeit und der daraus resultierenden von den Wohnungsmarktakteuren richtigerweise diagnostizierten fehlenden Nachfrage.

Die Kosten der Modernisierungen werden in unterschiedlicher Höhe an den Mieter weitergegeben. Während viele Kleineigentümer die gesetzliche Regelung, nach der bis zu elf Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden können, vollständig ausnutzen, ist dies bei den großen Bestandshaltern nicht der Fall. Der Hintergrund ist aber darin zu sehen, dass private Vermieter Mieterhöhungen nur selten – aufgrund der rechtlichen Schwierigkeiten der ortsüblichen Vergleichsmiete – während eines bestehenden Mietverhältnisses durchsetzen, während die großen Wohnungsgenossenschaften und -unternehmen den Vergleich innerhalb ihres Bestands vornehmen können und so die Miete regelmäßig anpassen können.

Gebundener Wohnraum

In Flensburg werden Haushalte, die sich aus eigener Kraft keine angemessene Wohnung leisten können, durch Subjektförderungen in Form von Wohngeld und durch Objektförderungen unterstützt. Voraussetzung für den Bezug geförderter Objekte ist ein Wohnberechtigungsschein bzw. ein Bescheid über Leistungen für Unterkunft und Heizung (nach § 22 SGB II oder §29 SGB XII) bzw. über Wohngeldleistungen (nach § 3 I S. 1 WoGG).

	Wohnungsbestand			Gebundener Wohnraum	Anteil an	
	in 1-2FH	in MFH	Gesamt		MFH	Gesamt
Flensburg	11.988	36.292	48.280	3.795	10,5 %	7,9 %
Sonst. Kreisfreie Städte SH	80.090	207.554	287.644	22.013	10,6 %	7,7 %
Sonst. Schleswig-Holstein	664.555	405.909	1.070.464	41.125	10,1 %	3,8 %

Tabelle 4.2 Anteil des gebundenen Wohnraums am Wohnungsbestand 31.12.2010

Datengrundlage: Statistikamt Nord, Investitionsbank Schleswig-Holstein

Wie aus Tabelle 4.2 hervorgeht, beträgt der durch Mietpreis- oder Belegungsvorgabe gebundene Wohnraum in Flensburg derzeit knapp 8 % des Bestands. Seit 2007 ist ein leichter Anstieg erkennbar, nachdem zwischen 1999 und 2007

Kleineigentümer setzen bei Bedarf instand, modernisieren selten

Genossenschaften sorgen für langfristige Vermietbarkeit

Energieeffiziente Modernisierung nimmt zu

Investitionen in barrierearmen Wohnraum im Bestand gegen Null

Mieterhöhungen:

Kleineigentümer einmalig mit großem Anstieg bei Modernisierung

Große Bestandshalter mit regelmäßiger geringer Anpassung, sofern marktgängig

Knapp 8 % aller Wohnungen in Flensburg unterliegen Belegungs- oder Preisbindung

ein starker Rückgang (um 41 %) zu verzeichnen war. Dadurch liegt Flensburg derzeit in etwa auf dem Niveau der sonstigen kreisfreien Städte Schleswig-Holsteins.

Vermeehrt vereinbarte Förderung, auslaufende Bindungen nach 1. Förderweg

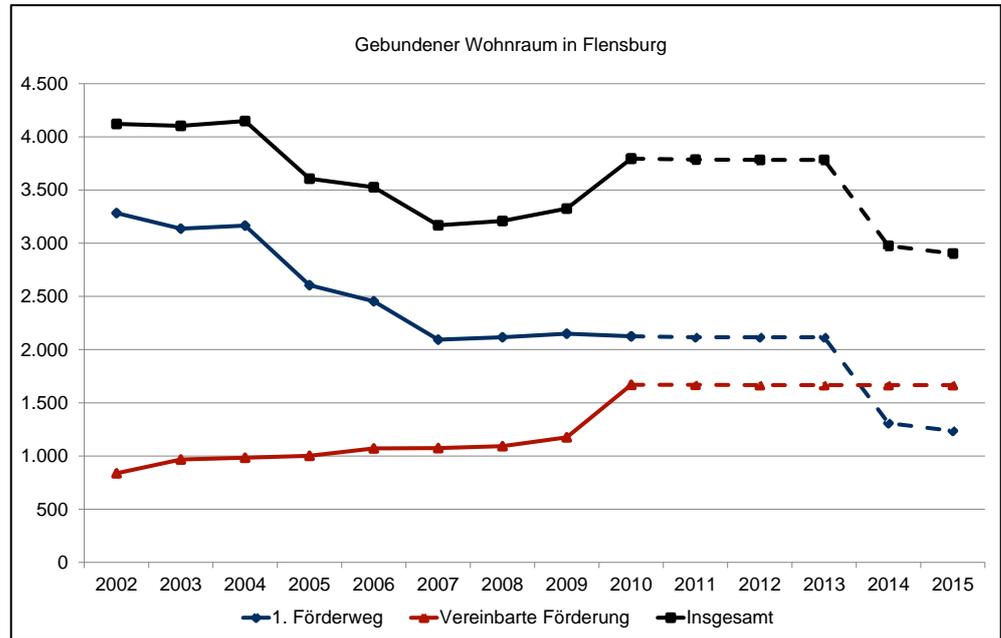


Abbildung 4.7 Gebundener Wohnraum in Flensburg: Entwicklung 2002-2010 und vertragsgemäßer Verlauf 2011-2015

Datengrundlage: Investitionsbank Schleswig-Holstein

Abwärtstrend bei Sozialwohnungen wird durch Stadtumbauprojekt Fruerlund-Süd durchbrochen

Landesgesetzgebung sorgt für frühzeitiges Ende von Bindungen 2014 bzw. 2019

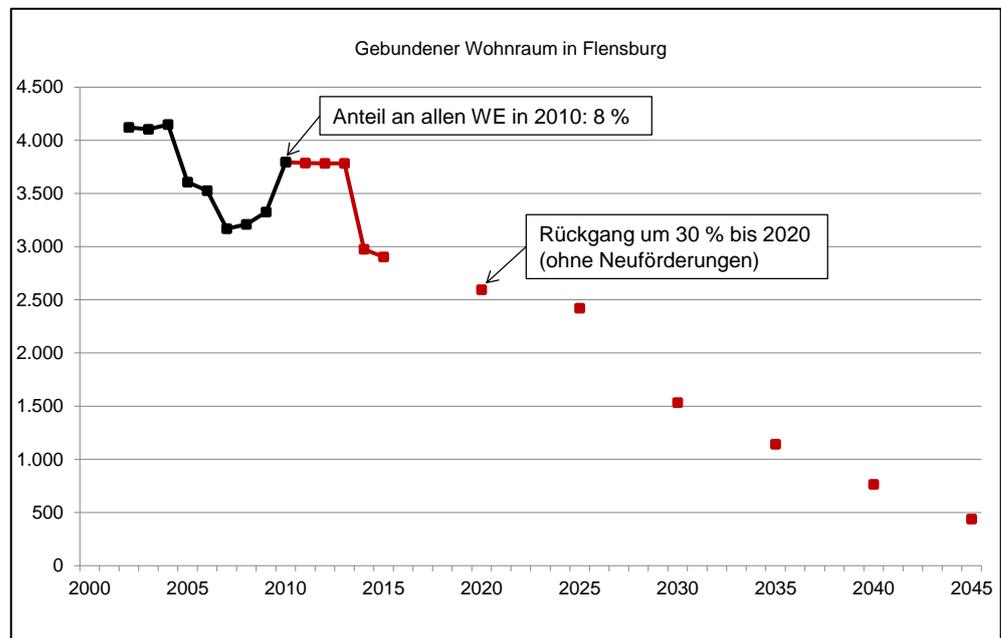


Abbildung 4.8 Gebundener Wohnraum in Flensburg: Entwicklung 2002-2010 und vertragsgemäßer Verlauf 2011-2045

Datengrundlage: Investitionsbank Schleswig-Holstein

Zum 1. Juli 2009 ersetzte das Schleswig-Holsteinische Wohnraumförderungsgesetz (SHWoFG) das bundesrechtliche Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) sowie das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG). Daraus resultiert u.a. eine

Begrenzung auf 35 Jahre, für bestehende Belegungsbindungen ab dem Jahr 2014, für bestehende Mietpreisbindungen ab dem Jahr 2019. Abbildung 4.7 ist die zukünftige Entwicklung des gebundenen Wohnraumbestands zu entnehmen. Das deutliche Absinken im Jahr 2014 ist erkennbar, ein Fünftel des gebundenen Wohnraums in Flensburg fällt in diesem Jahr auf einen Schlag weg. Ohne Neuförderungen würden 2020 nur noch 70 % der derzeitigen Sozialwohnungen einer Mietpreis- oder Belegungsbindung unterliegen.

*Ohne Neuförderungen
Rückgang um 30 % bei
Sozialwohnungen*

	1. Förderweg		Vereinbarte Förderung		Insgesamt	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Flensburg	2.125	56 %	1.670	44 %	3.795	100 %
Sonst. Kreisfreie Städte SH	14.411	65 %	7.602	35 %	22.013	100 %
Sonst. Schleswig-Holstein	26.085	63 %	15.040	37 %	41.125	100 %

Tabelle 4.3 Struktur des gebundenen Wohnungsbestands am 31.12.2010

Datengrundlage: Investitionsbank Schleswig-Holstein

Der Sozialwohnungsbestand in Flensburg wurde zu einem vergleichsweise großen Anteil durch die vereinbarte Förderung gebunden (vgl. Tabelle 4.3). Dieser Anteil wird zukünftig noch weiter steigen als Auswirkung des Übergangs der Verantwortlichkeit der sozialen Wohnraumförderung von Bundes- auf Länderebene (s.o.).

*Vergleichsweise hoher
Anteil vereinbarter
Förderung in Flensburg*

	vor 1978	1978-1984	1985-1995	ab 1995
Flensburg	38 %	17 %	36 %	9 %
Kreisfreie Städte Schleswig-Holstein	43 %	16 %	29 %	12 %
Schleswig-Holstein insgesamt	41 %	20 %	20 %	11 %

Tabelle 4.4 Wohnungen des 1. Förderwegs 2007 nach Baujahr

Datengrundlage: GEWOS (2007), S. 24

Aufgrund des vergleichsweise jungen Bestandes an Wohnungen nach 1. Förderweg (vgl. Tabelle 4.4) sind diese Auswirkungen weniger stark als in vergleichbaren Kommunen Schleswig-Holsteins. Dennoch ist 2014 mit einem Einbruch an geförderten Wohnungen sowie 2019 mit einem nochmaligen Absinken zu rechnen. Trotz derzeit steigender Bevölkerungszahlen ist daher ohne Neuförderungen mit geringerem kommunalen Einfluss auf die soziale Wohnraumversorgung zu rechnen.

*Neuförderungen sind
angezeigt*

5 Aktuelle Trends auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt und Ausdifferenzierung der Teilmärkte

5.1 Phasen der Wohnungsmarkt- und -anspannung

Um die Angespanntheit des Flensburger Wohnungsmarkts einzuschätzen, werden zunächst die grobe Entwicklung von Angebot und Nachfrage analysiert. Darauf aufbauend wird die innerstädtische Umzugsquote als zusätzlicher Indikator herangezogen.

Verhältnis von Angebot und Nachfrage

	1995-2000	2000-2005	2005-2010
Veränderung Wohneinheiten	+ 1.429	+ 1.052	+ 948
Veränderung Haushalte	- 530	+ 2.240	+ 2.777
<i>Delta</i>	+ 1.959 <i>Abbau Defizit / Aufbau Überan- gebot</i>	- 1.188 <i>Abbau Überan- gebot</i>	- 1.829 <i>Abbau Überan- gebot / Aufbau Defizit</i>

Tabelle 5.1 Bilanz: Veränderung der Zahl der Wohnungen und der Haushalte in der Stadt Flensburg 1995-2010

Datengrundlage: Statistikamt Nord, IfS (2008), IVD-Wohn-Preisspiegel

Die Entwicklung von angebotenen Wohneinheiten und nachfragenden Haushalten lässt sich in drei Phasen unterteilen (vgl. Tabelle 5.1): Mitte bis Ende der 1990er Jahre wurde durch verstärkten Wohnungsbau bei gleichzeitigem Bevölkerungsrückgang das Wohnungsdefizit ab- und ein Überangebot aufgebaut. Durch den seitdem stetigen Anstieg der Einwohnerzahl, dem die Baufertigstellungen nicht entsprechend folgen konnten, wurde zunächst das Überangebot abgebaut; in den vergangenen Jahren baut sich langsam ein Wohnungsdefizit auf. Entsprechend wird davon ausgegangen, dass es auf dem Flensburger Wohnungsmarkt nicht nur einen Neubau- sondern auch einen Nachholbedarf gibt.

Innerstädtische Umzüge/Fluktuation

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Innerstädtische Umzüge	9.450	8.860	9.436	8.951	9.739	9.602	9.021	8.694	8.400	8.541	8.375	8.717
Einwohner	85.253	85.436	85.911	86.444	86.842	86.895	87.376	88.442	89.145	88.812	88.974	89.532
Umzugsquote	11,1%	10,4%	11,0%	10,4%	11,2%	11,1%	10,3%	9,8%	9,4%	9,6%	9,4%	9,7%

Tabelle 5.2 Innerstädtische Umzugsquote in Flensburg 2000-2011

Datengrundlage: Einwohnermeldeamt der Stadt Flensburg

Das Verhältnis von innerstädtischen Umzügen zu Einwohnerzahl ist ein Indikator der Angespanntheit des Flensburger Wohnungsmarkts. Während sich die Umzugsquote bis 2006 relativ konstant zeigt, ist seitdem ein Trend des Verbleibens in der eigenen Wohnung zu erkennen. Die Möglichkeit, die eigenen Wohnverhältnisse durch einen innerstädtischen Umzug verbessern zu können, wird nicht so gut eingeschätzt wie noch vor einigen Jahren. Dies deutet auf ein geringeres Angebot sowie u. U. steigende Mieten hin. Ein weiterer Indikator für die Angespanntheit des Wohnungsmarktes ist die Fluktuationsquote. Die von dem am Monitoring teilnehmenden Wohnungsunternehmen gemeldeten Fluktuationsquoten sind in den letzten Jahren – ausgehend von einem hohen Ni-

*Abbau des
Überangebots
seit 2000*

*Wohnungsdefizit in den
letzten Jahren
entstanden*

*Absinken der
Umzugsquote zeigt
Angespanntheit des
Wohnungsmarkts und
steigende Mieten*

*Auch
Fluktuationsquote
sinkend*

veau – sukzessive abgesunken. Für das Jahr 2011 erreicht erstmals keine Fluktuationsquote im Maximum einen höheren Wert als 15 %. Insgesamt ist der Flensburger Wohnungsmarkt also als angespannter als noch vor einigen Jahren zu bezeichnen.

5.2 Wohnungsleerstand

Die Wohnungsleerstände werden in Flensburg nicht systematisch erhoben, daher wird auf die Daten des Monitorings zurückgegriffen und zusätzlich vertiefende Expertengespräche geführt.

*Leerstände insgesamt
gesunken*

Demnach sind in den vergangenen Jahren die Leerstandsquoten immer weiter abgesunken, insbesondere bei den kleineren Wohnungen. Gerade bei den Genossenschaften sind in den letzten Jahren fast nur noch modernisierungsbedingte Leerstände zu verzeichnen. Ansonsten können die Wohnungen nahtlos neuvermietet werden.

*Keine Leerstände bei
Genossenschaften*

Als wesentlichster, ausschlaggebender Grund für die verbleibenden Leerstände wird der Zustand der Wohnung genannt. Dabei geht es weniger um den Modernisierungsgrad im Sinne von präferiertem Aussehen der Badezimmer und Küchen oder gar energetischem Zustand, sondern um die Bewohnbarkeit an sich. Dabei habe sich durch die angespanntere Lage in den letzten Jahren die Definition dessen, welcher Wohnraum vermietbar ist, geändert. So werden inzwischen häufiger Wohnungen in schlechtem Zustand am Markt angeboten und finden zum Teil auch Mieter. Auch dies sei ein Grund für den Rückgang der Leerstandsquote. Darüber hinaus gebe es eine große Anzahl von Wohnungen, die aufgrund ihres Zustandes nicht aktiv am Markt zur Verfügung stünden. Hintergrund sei die Scheu der zumeist Kleineigentümer, in ihren Bestand zu investieren.

*Inzwischen sind auch
Wohnungen mit
schlechtem Zustand
aufgrund der Marktlage
vermietbar*

Neben dem Zustand der Wohnung wird auch die Lage als ein Grund für Leerstände genannt. So seien einige Standorte wenig attraktiv, was sich in einer höheren Leerstandsquote oder aber einer höheren Fluktuationsrate niederschläge.

5.3 Mieten

Die Betrachtung der Mietentwicklung muss sich aufgrund der besseren Datenverfügbarkeit zunächst auf Neu- und Wiedervermietungs-mieten konzentrieren. Das Mietniveau sowie die Anpassung von Bestandsmieten werden auf qualitativer Basis erfasst.

Neu- und Wiedervermietung

Als Grundlage für die Mietentwicklung bei Neu- und Wiedervermietungen bei ungeförderten Wohnungen werden die Wohn-Preisspiegel des IVD¹¹ herangezogen. Diese haben den Vorteil, dass sie anstelle von Angebotsmieten die tatsächlich erzielten Marktmieten ausweisen. Leider wurden 2009 und 2010 keine Daten für Flensburg erhoben. Daher und aus Plausibilisierungsgründen erfolgt ein Abgleich mit weiteren Angaben: den Monitoring-Berichten „Wohn-

*Tatsächliche Mieten
bei Neu- und Wieder-
vermietung niedriger
als Angebotsmieten*

¹¹ Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.

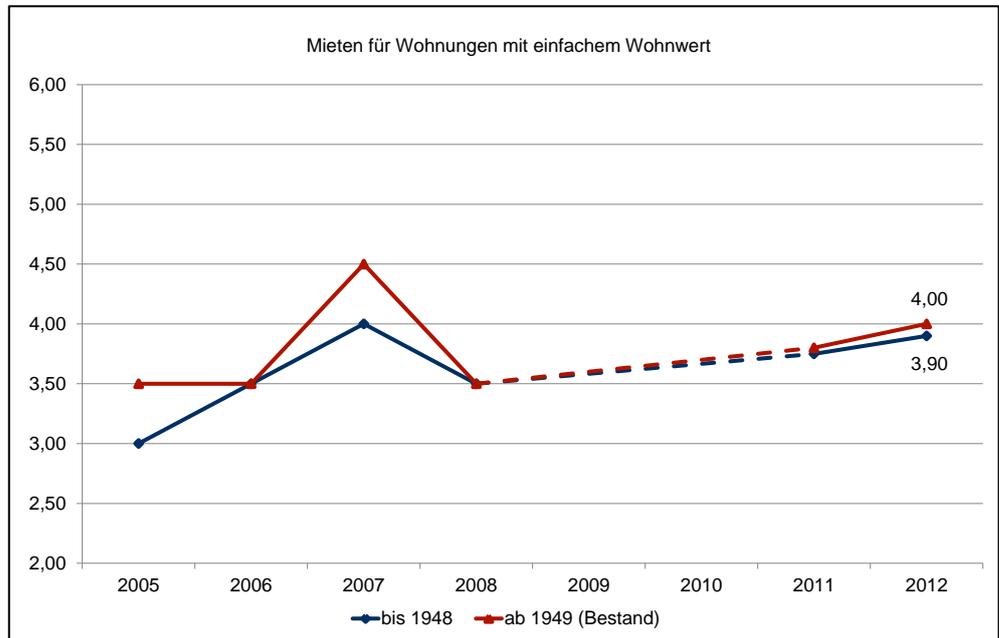
Mietenentwicklung aus Vielzahl von Quellen, zunächst Schwerpunktpreise des IVD

Differenzierung nach Baualter und Wohnwert

raumversorgung und Soziale Stadtentwicklung“, den Angebotsmieten des Immobilienportals „ImmobilienScout24“, den MarktmietenMonitor-Berichten und der IB-Wohnungsmarktbeobachtung.

Der IVD differenziert nach Baualter und Wohnwert. Letzterer besteht jeweils aus einer Lage- und einer Qualitätskomponente. Eine Wohnung mit einfachem Wohnwert ist demnach in einem nicht modernisierten Altobjekt in gemischt genutztem Gebiet zu finden¹². Neubauten können aufgrund der Betrachtung des Baualters nicht in diese Kategorie fallen. Einen mittleren Wohnwert weisen Objekte mit durchschnittlicher Bausubstanz sowie Ausstattung in allgemeinen Wohngebieten auf. Gut ausgestattete Objekte mit guter Bausubstanz in ruhigen Wohngebieten werden in die Kategorie mit gutem Wohnwert klassifiziert. Sehr guten Wohnwert weisen ausschließlich hochwertige Objekte mit erstklassiger Ausstattung und Bausubstanz auf, die zudem innerhalb einer Nachbarschaft mit luxuriösem Lebensstil existieren.

Einfacher Wohnwert
Nicht modernisiertes Altobjekt, Lage in gemischt genutzten Gebieten



Leichter Anstieg bei Mieten einfacher Wohnungen

Alter des Gebäudes spielt keine Rolle

Insgesamt sehr geringes Kaltmietenniveau

Tabelle 5.3 Nettokaltmieten für Wohnungen mit einfachem Wohnwert, in Euro je m² Wohnfläche mtl., bezogen auf 3 Zi., ca. 70 m²

Datengrundlage: IVD-Wohn-Preisspiegel

Wohnungen mit einfachem Wohnwert erzielen bei einer Wiedervermietung derzeit etwa 3,80 € pro m². Dies ist ein leicht erhöhter Wert gegenüber 2005 wobei das Alter des Gebäudes nur eine untergeordnete Rolle spielt. Insgesamt lassen sich für Wohnungen mit einfachem Wohnwert nur sehr geringe Kaltmieten erzielen.

¹² IVD-Wohn-Preisspiegel 2011/12, S. 4

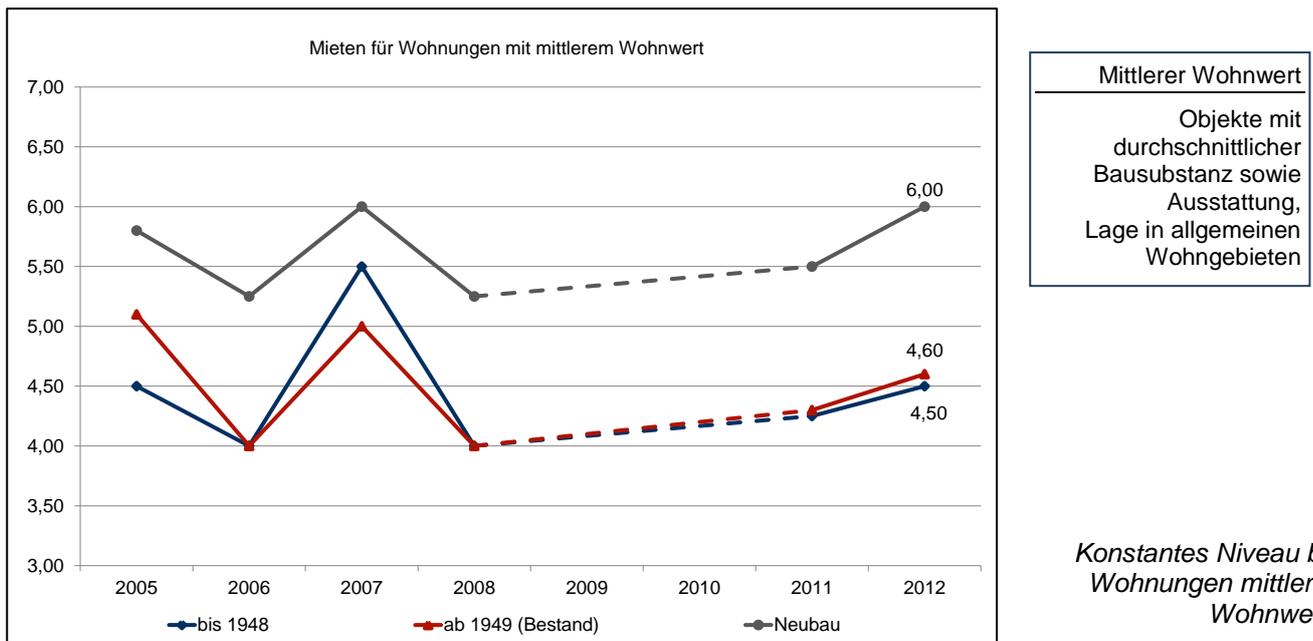


Tabelle 5.4 Nettokaltmieten für Wohnungen mit mittlerem Wohnwert, in Euro je m² Wohnfläche mtl., bezogen auf 3 Zi., ca. 70 m²
 Datengrundlage: IVD-Wohn-Preisspiegel

Konstantes Niveau bei Wohnungen mittleren Wohnwerts

Ähnlich konstant zeigen sich die Wiedervermietungsrenten für Wohnungen mit mittlerem Wohnwert. Diese Entwicklung bzw. das Ausbleiben gravierender Mietpreisanstiege – der erhöhten Nachfrage in Form von Bevölkerungswachstum zum Trotz – deutet darauf hin, dass einerseits die Nachfrage das Angebot noch nicht überschreitet, andererseits aufgrund der vergleichsweise geringen Einkommen in Flensburg keine starken Mieterhöhungen über die Steigerungen der Nebenkosten hinaus möglich sind.

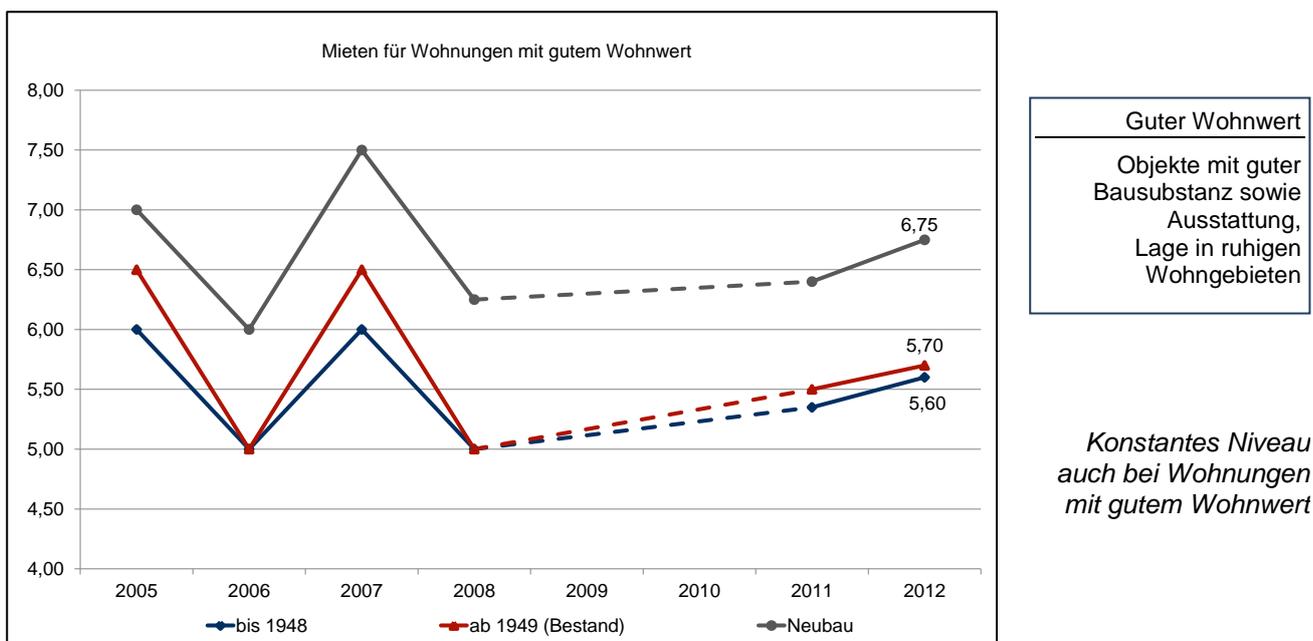


Tabelle 5.5 Nettokaltmieten für Wohnungen mit gutem Wohnwert, in Euro je m² Wohnfläche mtl., bezogen auf 3 Zi., ca. 70 m²
 Datengrundlage: IVD-Wohn-Preisspiegel

Konstantes Niveau auch bei Wohnungen mit gutem Wohnwert

Sehr guter Wohnwert
Hochwertige Objekte mit erstklassiger Bau-Substanz sowie Ausstattung, in sehr guter Wohnlage

Insgesamt geringes Mitniveau, allerdings auch geringes Einkommensniveau in Flensburg

Abgleich mit Mietenentwicklung alternativer Quellen:

Insgesamt in den vergangenen Jahren zunächst Anstieg bei Wohnungen mit einfachem und mittlerem Wohnwert, anschließend bei Wohnungen guten Wohnwerts

Allerdings nach Eigentümer zu differenzierendes Bild der Mieten

Steigerungen bei Mieten institutionalisierter Vermieter

Kleineigentümer haben es schwerer, Mieten im Bestand zu erhöhen

Diese Beobachtung ist selbst bei Wohnungen mit gutem Wohnwert zu machen. Für Wohnungen mit sehr gutem Wohnwert werden in etwa 1,- € pro m² mehr erzielt als für vergleichbar alte mit lediglich gutem Wohnwert.

Es ist zu konstatieren, dass sich die vom IVD angegebenen Schwerpunktpreise¹³ in etwa deckungsgleich mit den Angaben der Flensburger Wohnungsunternehmen sind, die im jährlich durchgeführten Monitoring „Wohnraumversorgung und Soziale Stadtentwicklung“ abgefragt werden. Deutlich erkennbar ist das vergleichsweise geringe Niveau der Nettokaltmieten in Flensburg, besonders im Vergleich zu den sonstigen kreisfreien Städten Schleswig-Holsteins. Allerdings muss berücksichtigt werden, dass die Einkommen der Flensburger Wohnbevölkerung ebenfalls am unteren Rand in diesem Vergleich angesiedelt ist.

Im Gegensatz zu den Daten des IVD ist dem Monitoring die Aussage zu entnehmen, dass seit einigen Jahren die Mieten am unteren Rand der von den befragten Wohnungsunternehmen jeweils angegebenen Bandbreiten ansteigen und in letzter Zeit auch im oberen Bereich. Transferiert auf die Systematik des IVD entspricht dies einem Anstieg der Mieten für Wohnungen mit einfachem und mittlerem Wohnwert, gefolgt von einer Phase der Mietpreissteigerungen für Wohnungen guten Wohnwertes. Diese Einschätzungen werden ferner durch das IB-Wohnungsmarktbarometer und die Mietenentwicklung der über das Portal ImmobilienScout24 angebotenen Wohnungen gestützt. Insgesamt ergibt sich auf dem Flensburger Wohnungsmarkt ein nach Eigentümerstruktur zu differenzierendes Bild bezüglich Ausmaß von und Vorgehen bei Mieterhöhungen. Die großen Wohnungsunternehmen haben die Möglichkeit, ihre Mieten laufend anzupassen. Für die hierzu nötigen drei Vergleichsmieten können sie auch den eigenen Bestand heranziehen. Diese Möglichkeit nutzen sie auch konsequent aus, so dass es zu geringen, dafür steten Anpassungen kommt. Bei Modernisierungen schöpfen sie daher im Regelfall die Möglichkeit der Umlage von elf Prozent der Kosten auf die Jahresmiete der betroffenen Wohnung nicht aus, um die Vermietbarkeit nicht zu gefährden. Dies stellt sich bei den Privatvermietern anders dar. Zum einen ist für sie eine rechtssichere Mieterhöhung im Bestand¹⁴ kaum möglich, da der Nachweis der ortsüblichen Vergleichsmieten ungleich höher ist als für die großen Bestandshalter. Zudem scheuen Kleineigentümer oftmals die Kosten eines Gutachtens oder ggfs. folgenden Rechtsstreits mit dem Mieter. Daher wird anstelle der regulären Mieterhöhung auf die Möglichkeit der Mietanpassung bei Neuvermietung und bei Modernisierung zurückgegriffen und diese voll ausgeschöpft. Bei Modernisierungen werden also zumeist die vollen elf Prozent der Kosten auf die Jahresmiete aufgeschlagen, bei Neuvermietungen kann es zu Erhöhungen um bis zu 40 % kommen. Als absoluter Wert wurden hier 6 €/m² genannt, der bei grös-

¹³ Hierzu bemerkt der IVD: „Alle Preisangaben der Marktberichterstatter sind Schwerpunktpreise. Der Schwerpunktpreis wird aus einer Spanne gebildet und stellt nicht das rechnerische Mittel [...] dar. [...] Die Gewichtung des Preises innerhalb der Spanne erfolgt einerseits durch den Marktberichterstatter vor Ort und andererseits durch die Zusammenführung mehrerer Preise innerhalb des gleichen Angebots.“

¹⁴ Der Gesetzgeber erlaubt hier eine Erhöhung um maximal 20 % innerhalb von drei Jahren.

ren Wohnungen etwas geringer, bei sehr kleinen Wohnungen aber deutlich größer sein kann.

Bezüglich der zukünftigen Mietentwicklung sind daher mehrere Aspekte zu berücksichtigen. Die Mieten bei den Wohnungen der großen Bestandhalter sowie bei Wohnungen, die erst in den letzten Jahren wiedervermietet wurden, sind die Mieten derzeit ausgereizt. Weitere Mietpreissteigerungen sind nur in begrenztem Maße möglich. Bei Wohnungen, die im Bestand von Kleineigentümern sind und die lange Mietverhältnisse aufweisen, sind bei Wiedervermietungen teilweise enorme Mietsteigerungen zu erwarten.

Mietpreissteigerungen bei Kleineigentümern bei Mieterwechsel zu erwarten

Mieten bei Wohnungsunternehmen zum Großteil ausgereizt

Bestandsmieten

Zwischen Ende der 1990er Jahre und etwa 2007 konnten die Mieten ohne eine Erhöhung des Wohnwertes aufgrund der Marktlage nicht erhöht werden¹⁵. Seitdem sind pauschale Mietpreisanpassungen, d.h. ohne Verbindung mit Modernisierungsaktivitäten, wieder möglich. Diese Gegebenheit genutzt – soweit der Eigentümer eine rechtliche Durchführbarkeit erkennt. Dies betrifft besonders die großen Bestandhalter aufgrund der höheren Rechtssicherheit, die sich durch die Möglichkeit des ortsüblichen Mietvergleichs innerhalb des eigenen Bestands ergibt. Bei Betrachtung der Eigentümerstruktur des gesamten Mietwohnungsmarkts in Flensburg wird deutlich, dass eine Vielzahl von Mietern aufgrund ihrer lang andauernden Mietverhältnisse von Mietzinsanstiegen derzeit nicht betroffen ist.

Pauschale Mietpreisanpassungen im Bestand erst seit etwa 2007 wieder marktfähig

Mietern mit alten Mietverträgen von Niveauanstieg nicht betroffen

5.4 Versorgung mit preisgünstigen Wohnraum

Bisher war die Entwicklung der ausgegebenen Wohnberechtigungsscheine ein wichtiger Indikator für die Wohnungsnachfrage einkommensschwacher Haushalte sowie das Angebot günstiger Wohnungen im nicht preisgebundenen Bestand. Mit Einführung des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes erfolgt der Nachweis der Berechtigung zum Bezug geförderter Wohnungen nicht mehr ausschließlich über Wohnberechtigungsscheine. Die Aussagekraft dieses Indikators ist somit nicht mehr gegeben.

Aussagekraft der Zahl ausgegebener Wohnberechtigungsscheine als Indikator der Wohnungsnachfrage deutlich geschwächt

	Haushaltsgröße nach Personenzahl					
	1	2	3	4	5	jede weitere
Angemessenheitsgrenze bruttokalt nach Haushaltsgröße in € (neu)	301	383	430	491	584	77
Angemessenheitsgrenze bruttokalt nach Haushaltsgröße in € (bisher)	270	330	390	455	520	65
Prozentuale Erhöhung	11,5 %	16,1 %	10,3 %	7,9 %	12,3 %	18,5 %

Tabelle 5.6 Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft in Flensburg 2011

Datengrundlage: IWU (2007), S. 43

Kosten der Unterkunft als alternativer Indikator

Daher wird ersatzweise auf die Gutachten zurückgegriffen, auf deren Basis die Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft festgelegt werden. Anfang 2008 fand eine Anpassung dieser Angemessenheitsgrenzen ausschließlich für Einpersonenhaushalte statt, genauer gesagt stiegen diese um etwa 10 %. D.h. für alle anderen Haushalte standen genügend angemessene

2008 nur Anstieg bei Einpersonenhaushalten

¹⁵ sh. Vorgängerstudie IfS (2008)

2011 Anstieg in allen Segmenten

Besonderer Anstieg bei Singlewohnungen und Wohnungen für zwei Personen

Gestiegene Konkurrenz als Hauptgrund

Wohnungen zur Verfügung. Auch in den Folgejahren fanden – trotz halbjährlicher Prüfung – keine Anpassungen statt. Erst 2011 erfolgte eine erneute Anpassung, dafür auf breiter Basis und in deutlicher Höhe (vgl. Tabelle 5.6).

Ersichtlich wird insbesondere die zunehmende Verknappung auf dem Gebiet der kleinen Wohnungen. Hierbei ist unbedingt zwischen den Einpersonenhaushalten und den Zweipersonenhaushalten zu unterscheiden. Gerade beim Segment der Singlewohnungen ist die Nachfrage nach Wohnraum, der in etwa 35 bis 45 m², maximal 50 m² umfasst, wesentlich größer als das Angebot. Bei den Zweipersonenhaushalten ist die Verknappung bei den kleinen Wohnungen bis maximal 60 m² besonders ausgeprägt. Um diese Wohnungen konkurrieren ältere Alleinstehende, Rentner, Geringverdiener, Empfänger von Leistungen nach SGB II und XII und zunehmend auch Studenten.

Wohnraum für Studierende

Dem Anstieg der Studentenzahlen konnte das Angebot nicht Schritt halten

Zu wenige kleine Wohnungen

Viel zu wenige Wohnheimplätze

In den letzten zehn Jahren ist die Zahl von Studierenden an den Flensburger Hochschulen deutlich angestiegen. Dieser immensen und raschen Nachfrageerhöhung konnte die Entwicklung des Angebots nicht Schritt halten. Neben der ohnehin zunehmenden Konkurrenz auf dem Markt der kleinen Wohnungen existiert eine deutliche Unterversorgung Flensburgs mit Wohnheimplätzen. Im Wintersemester 2010/2011 stand etwa 4 % der Flensburger Studierenden ein Wohnheimplatz zur Verfügung. Damit ist die Wohnheimplatzdeckung in Flensburg die geringste im gesamten Land. In Heide liegt die Quote der Wohnheimplätze zu Studierenden bei etwa 9,5 %, in Kiel und Lübeck bei 6 % bzw. 7 % und damit markant über dem Flensburger Niveau. Laut Aussagen des Studentenwerks Schleswig-Holstein liegt dieses Verhältnis in den sonstigen Bundesländern bei durchschnittlich 12 %. Der Bedarf von zusätzlichen Wohnheimplätzen für die Jahre 2011-2014 wurde vom Studentenwerk auf etwa 500 geschätzt. Ein erstes Vorhaben für das kommunale Förderbudget in Flensburg wurde bereits angemeldet.

5.5 Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt

Eigentumswohnungen

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Weiterverkauf	183	181	197	160	201	196	286	238	278	252	405
Erstverkauf	39	60	39	60	61	48	65	44	40	35	55
Umwandlung	112	90	63	52	72	27	13	5	26	28	38

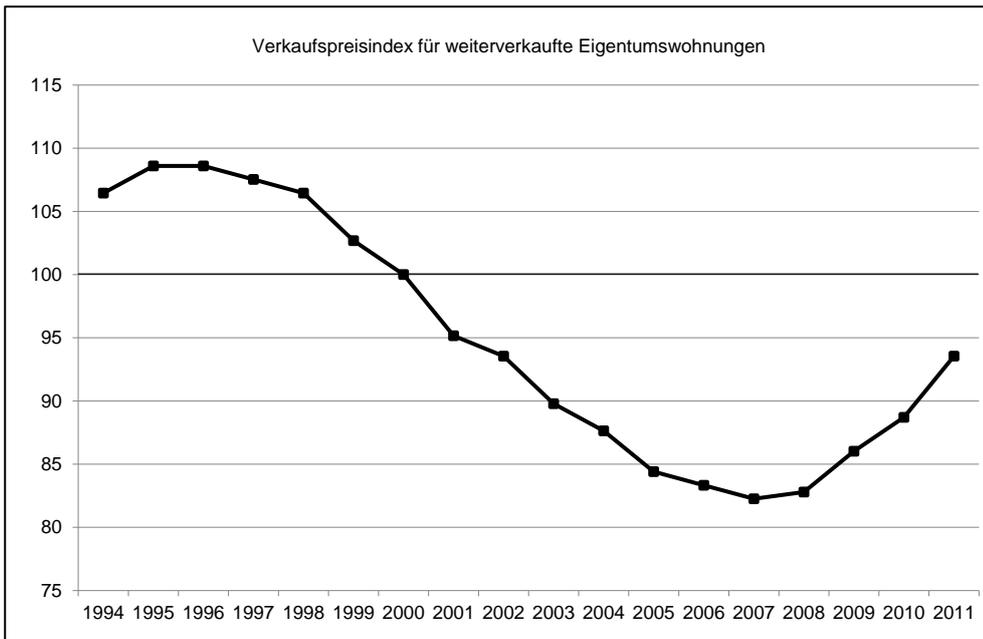
In den letzten Jahren verstärkte wurden vermehrt Eigentumswohnungen weiterverkauft

Wenig Erstverkäufe

Kaum Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnung

Tabelle 5.7 Anzahl verkaufter Eigentumswohnungen in Flensburg 2001-2011
Datengrundlage: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Flensburg

Das Marktsegment der Eigentumswohnungen wird durch den Weiterverkauf von Bestandseigentumswohnungen geprägt. In diesem Bereich ist in den letzten Jahren ein Anstieg zu verzeichnen. Während in der ersten Hälfte der 2000er Jahre durchschnittlich 185 Wohnungen pro Jahr weiterverkauft wurden, stieg dieser Wert in der zweiten Hälfte auf 250 Wohnungen (vgl. Tabelle 5.7). Im vergangenen Jahr wurde dieser Aufwärtstrend nochmal deutlich verstärkt, über 400 Eigentumswohnungen wechselten ihren Besitzer. Weiterhin auf niedrigerem Niveau bewegen sich die Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen, wenngleich mit leicht ansteigender Tendenz.



Bis 2007 Rückgang der Verkaufspreise, seitdem steiler Anstieg

Abbildung 5.1 Preisentwicklung bei 20 bis 60 Jahre alten Eigentumswohnungen in Wohnlagen mit einem Bodenrichtwertniveau zwischen 60 und 149 €/m²
 Datengrundlage: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Flensburg

Die Preisentwicklung seit Mitte der 1990er Jahre im Segment der weiterverkauften Eigentumswohnungen wird in Abbildung 5.1 dargestellt. Dabei wird weder nach Lage noch nach Alter oder Zustand der Wohnung differenziert. Lediglich einfache und sehr gute Lagen werden durch die Festsetzung von Unter- bzw. Obergrenze des Bodenrichtwertniveaus von der Betrachtung ausgeschlossen. Deutlich zu erkennen sind die über ein Jahrzehnt kontinuierlich sinkende Verkaufspreise bis ins Jahr 2007. In der Vorgängerstudie wird dies durch die unterlassenen Instandsetzungen und Modernisierungen bei den Beständen der 1960er und 1970er Jahre begründet. Seitdem hat sich die Entwicklung deutlich geändert, es sind in den letzten drei Jahren stark ansteigende Tendenzen zu verzeichnen.

Unterlassene Investitionen in Bestände sorgten für niedriges Niveau

Bevölkerungswachstum sorgt für Preisanstieg

Erstverkäufe von Eigentumswohnungen fanden insbesondere in Sonwik statt, in dieser exklusiven Wasserlage werden 2.500-3.500 €/m² erzielt. Bei den als Wohnungseigentum verkauften Reihenhäusern in der Gartenstadt Weiche und Fruerlund liegt das Mittel bei 1.300-1.500 €/m².

Erstverkäufe v.a. in Sonwik und Weiche sowie Fruerlund

Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Einfamilienhaus						ab 2006 nur in guten und mittleren Lagen					
€/m ² Wohnfläche	1.231	1.272	1.215	1.159	1.307	1.081	1.230	1.291	1.351	1.313	1.347
Doppelhaushälfte / Reihendhaus						ab 2006 nur in guten und mittleren Lagen					
€/m ² Wohnfläche	1.116 / 1.108	1.096 / 1.208	1.114 / 1.116	1.036 / 1.107	1.042 / 1.143	1.144	1.222	1.199	1.154	1.165	1.264
Reihenmittelhaus						ab 2006 nur in guten und mittleren Lagen					
€/m ² Wohnfläche	1.098	1.066	1.023	1.133	1.136	1.088	1.151	1.081	1.074	1.177	1.197

Preisanstieg im Eigenheimbereich

Tabelle 5.8 Preisentwicklung für weiterverkaufte Häuser nach Gebäudetyp; Mittelwerte in €/m² Wohnfläche inkl. Bodenwertanteil

Datengrundlage: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Flensburg

Im Bereich der weiterverkauften Häuser ist im Vergleich zur Vorgängerstudie insgesamt ein Preisanstieg zu verzeichnen. Dies betrifft zuvorderst die freistehenden Einfamilienhäuser (Anstieg um 10 % zwischen 2007 und 2011), aber auch im übrigen Bereich dieses Segments (vgl. Tabelle 5.8) sind leichte Steigerungen wahrnehmbar.

Anzahl verkaufter Ein- und Zweifamilienhäuser seit 2007 kontinuierlich angestiegen

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Wiederverkauf	169	210	167	207	226	180	218	235	226	244	284
Erstverkauf	53	39	29	9	18	16	20	12	10	10	21
Summe	222	249	196	216	244	196	238	247	236	254	305

Tabelle 5.9 Anzahl verkaufter Ein- und Zweifamilienhäuser in Flensburg

Datengrundlage: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Flensburg

Neubauten, schlechte alternative Anlagemöglichkeiten und Wahl des Altersruhesitzes als Treiber

Auffallend ist die in den letzten Jahren steigende Anzahl von verkauften 1-2-Familienhäusern (Tabelle 5.9). Insbesondere im Jahr 2011 wurden viele Häuser weiterverkauft. Die steigende Mobilität, gerade im Vergleich zu der sinkenden Fluktuationsrate im Mietwohnungsbereich, deutet auf unterschiedliche Ursachen hin: Zu erwähnen sind die Alternativen in diesem Segment durch das Angebot an Baugrundstücken innerhalb der Stadtgrenzen. D.h. es besteht für die Verkäufer die Möglichkeit, innerhalb Flensburgs in einen Neubau umzuziehen. Ferner zu beachten ist die Nachfrageseite. Eine Investition in die eigenen vier Wände zu Zeiten niedriger Zinsen und schwindenden Vertrauens in andere Anlageoptionen erscheint sinnvoll. Zudem ist der demografische Wandel zu beachten. Für die geburtenstarken Jahrgänge der Nachkriegszeit stellt sich in den kommenden Jahren die Frage der geeigneten Wohnform im Alter und somit auch räumlich die Wahl des Altersruhesitzes. Dabei spielt intraregional die Nähe zu Infrastruktureinrichtungen wie Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten oder Kultureinrichtungen eine Rolle. Im interregionalen Wettbewerb um diese Zielgruppe muss sich die Wohnungsmarktregion Flensburg als attraktiv in seiner Ganzheit präsentieren.

2011 als Sonderfall: Vorziehen von Kauffällen aufgrund gestiegener Grunderwerbsteuer

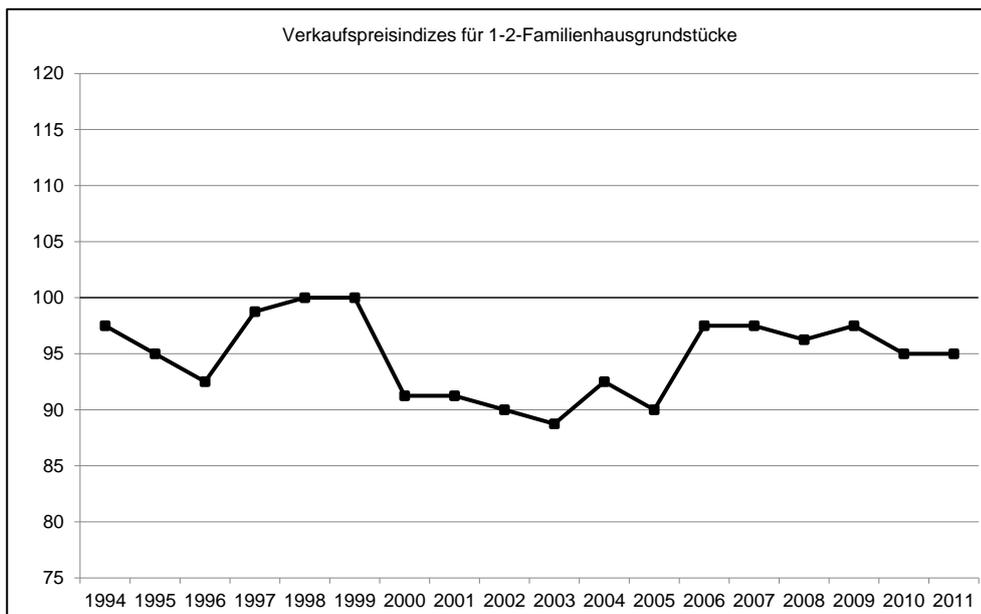
Die hohe Anzahl an Transaktionen im Jahr 2011 hat allerdings noch eine weitere Ursache. Zum 1. Januar 2012 wurde die Grunderwerbsteuer in Schleswig-Holstein von 3,5 auf 5,0 % angehoben. Daher wurden viele Hauskäufe vorgezogen. Diese Vermutung bestätigt sich durch die ersten Daten für das Jahr 2012. In diesem Jahr sind die Kauffälle wesentlich niedriger als im Vorjahr. Auch hier lässt sich ein weiterer Grund hinzufügen. Zwar ist das Interesse an Immobilienkäufen unverändert auf sehr hohem Niveau, ist umgekehrt die Bereitschaft, das eigene Haus zu verkaufen, im Zuge der Auswirkungen der Finanzkrise stetig gesunken. Als Folge ergibt sich vermutlich nicht nur für 2012, sondern auch für die Zukunft bei unveränderter Zinslage ein niedriges Angebot bei hoher Nachfrage. Zusammen mit den Erwartungen einer steigenden Bevölkerungszahl bewirkt dies einen Anstieg der Immobilienpreise. Positive Auswirkung ist die erhöhte Investition in den selbstbewohnten Bestand, sofern ein längerfristiges Bewohnen geplant ist. Negativ schlägt sich dies bei älteren Personen nieder, die tendenziell im Familienheim verharren, ohne in dieses zu investieren. Hier gilt es, alternative Möglichkeiten aufzuzeigen, wie es bereits im Stadtteil Mürwik im Zuge eines ExWoSt-Projektes geschehen ist.

Erhöhung der Grunderwerbsteuer bewirkt vorgezogene Transaktionen in 2011

In der Folgezeit vermutlich geringeres Angebot

Je nach Zielgruppe unterschiedliche Auswirkung auf die Investitionsbereitschaft

Bodenpreise

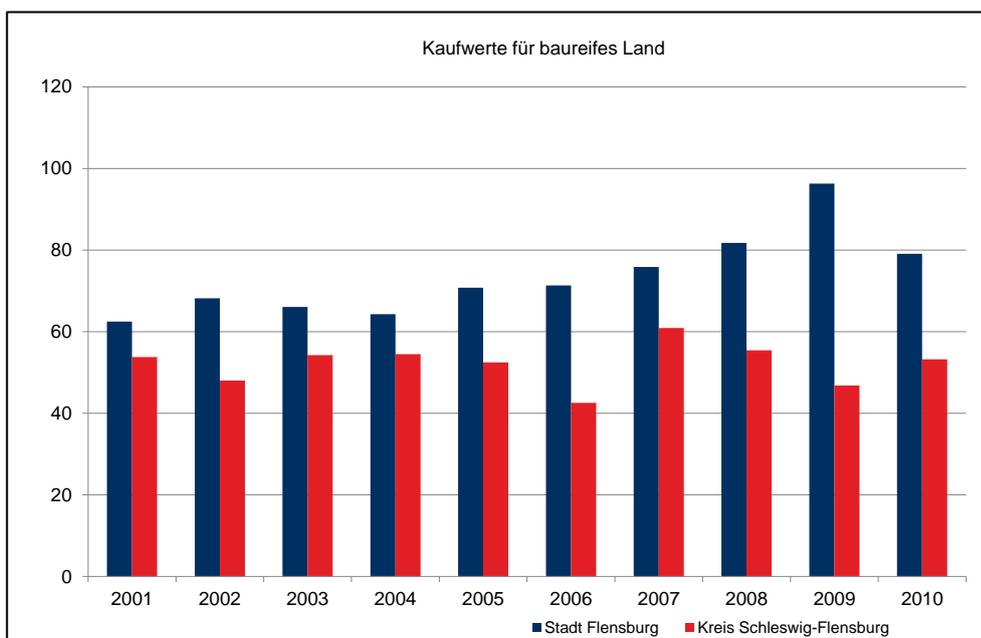


Bodenpreise wieder leicht angestiegen

Abbildung 5.2 Bodenpreisindizes für unbebaute Einfamilienhausgrundstücke in Flensburg 1994-2011

Datengrundlage: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Flensburg

In Abbildung 5.2 ist der Bodenpreisindex für unbebaute Einfamilienhausgrundstücke in Flensburg der vergangenen knapp 20 Jahre aufgeführt. War dieser zwischen 2000 und 2005 im Zuge verstärkter Baulandausweisungen um zehn Prozentpunkte gefallen, so sind seitdem die Preise wieder leicht angezogen. Die im Bereich von etwa 70-80 € liegenden Quadratmeterpreise sind demnach auf dem Niveau Mitte der 1990er Jahre.



Kaufwerte für baureifes Land analog zu Bodenpreisen

Abbildung 5.3 Kaufwerte für baureifes Land in Flensburg und im Kreis Schleswig-Flensburg 2001-2010

Datengrundlage: Statistikamt Nord

Als Abgleich dient die Statistik der Kaufwerte für baureifes Land in Abbildung 5.3. Hier ist der durchschnittliche Kaufwert angegeben, der durch Extremwerte stärker beeinflusst wird als der obige Bodenpreisindex. Insgesamt werden aber die Tendenzen des Grundstücksmarktberichtes bestätigt, mit leicht steigenden Kaufwerten in der zweiten Hälfte der 2000er Jahre auf niedrigem Niveau. Wie bereits in der Vorgängerstudie konstatiert, sind im Kreis Schleswig-Flensburg stärkere Schwankungen zu beobachten. Der Trend in der zweiten Hälfte der 2000er Jahre des Auseinanderdriftens der Preise zwischen Stadt und Kreis wird insgesamt fortgesetzt. Genauere Angaben liefert hierzu die folgende Stichprobe ausgewählter Baugebiete innerhalb der Wohnungsmarktregion.

Bodenpreise unterliegen im Kreisgebiet stärkeren Schwankungen als im Stadtgebiet

Bodenpreise in Flensburg und im Umland

Für den direkten Vergleich des Preisniveaus der Bodenpreise in Flensburg und dem Umland wurden ausgewählte Baugebiete bzw. Umlandgemeinden vertiefend untersucht. Neben der räumlichen Typisierung ist in Tabelle 5.10 jeweils die räumliche und zeitliche Distanz zur Flensburger Innenstadt sowie das Bodenpreisniveau angegeben.

Vergleich des Angebots an Bauflächen in Flensburg und Umland

Räumliche und zeitliche Entfernung zum Stadtzentrum

Bodenrichtwerte auch inklusive Berücksichtigung von Mobilitätskosten

Himmelsrichtung / Bezugsachse	Gebiet/ Gemeinde	Lage zur Innenstadt		Bodenrichtwerte in €/m ²			Bodenrichtwerte bei Berücksichtigung von Mobilitätskosten (10 €/m ²)
		Typ	Fußläufige Entfernung / Autominuten zum Rathaus	von	bis	Spannenmitte	
Süden <i>B 76 / B 200</i>	FL-Gartenstadt Weiche	Stadttrand	ca. 5 km / ca. 10 Min.			80	90
	Handewitt, OT Jarplund-Weding	Nachbargemeinde	ca. 5 km / ca. 10 Min.	40	80	60	70
	Oeversee	1. Siedlungsring	ca. 10 km / ca. 15 Min.	60	72	66	86
	Wanderup	2. Siedlungsring	ca. 13 km / ca. 15 Min.	58	59	58,50	85
	Tarp	1. Siedlungsring	ca. 14 km / ca. 20 Min.	49	59	54	82
Osten via Osttangente <i>Nordstraße / Eckernförder Landstraße / Flensburger Straße</i>	FL-Küsterlücke	Innenstadtrand	ca. 2 km / < 10 Min.			70	74
	FL-Hochfeld	Stadttrand	ca. 3 km / < 10 Min.			75	81
	FL-Saturnbogen	Stadttrand	ca. 3,5 km / ca. 10 Min.			70	77
Wees <i>Husby</i> <i>Langballig</i> <i>Satrup</i> <i>Steinbergkirche</i> <i>Sörup</i> <i>Sterup</i>	Wees	Nachbargemeinde	ca. 6 km / ca. 10 Min.	61	80	70,50	83
	Husby	1. Siedlungsring	ca. 10 km / ca. 15 Min.	58	62	60	80
	Langballig	1. Siedlungsring	ca. 15 km / ca. 20 Min.	46	65	55,50	86
	Satrup	2. Siedlungsring	ca. 17 km / ca. 20 Min.	42	64	53	87
	Steinbergkirche	2. Siedlungsring	ca. 23 km / ca. 25 Min.			50	96
	Sörup	2. Siedlungsring	ca. 19 km / ca. 30 Min.	55	61	58	96
Westen <i>Lecker Chaussee / Westtangente</i>	FL-Am Katharinenhof	Innenstadtrand	ca. 3 km / < 10 Min.			75	81
	Harrislee	Nachbargemeinde	ca. 4 km / ca. 10 Min.	82	88	85	93
	Handewitt, OT Handewitt	Nachbargemeinde	ca. 9 km / ca. 10 Min.	65	84	74,50	93
	Schafflund	2. Siedlungsring	ca. 18 km / ca. 20 Min.	51	62	56,50	93

Tabelle 5.10 Bodenrichtwerte für Wohngebiete des individuellen Wohnungsbaus (B-Plan-Gebiete) für ausgewählte Flensburger Baugebiete und Umlandgemeinden
Datengrundlage: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in der Stadt Flensburg und im Kreis Schleswig-Flensburg; Stand: 31.12.2010

Wohnen in Innenstadtnähe nicht teurer als am Stadtrand

Aber auch kaum Unterschiede zwischen Wohnen in der Stadt und den direkt angrenzenden Gemeinden

Die Bodenpreise in der Stadt liegen bei 70-80 €/m², wie bereits zum Zeitpunkt der Vorgängerstudie sind die innenstadtnahe Bereiche nicht teurer als die Stadtrandgebiete. Auffällig ist, dass zwischen den Flensburger Neubaugebieten und den unmittelbar angrenzenden Nachbargemeinden kein Unterschied in der Autofahrzeit zum Zentrum herrscht. Auch die Bodenpreise sind auf einem vergleichbaren Niveau, sie liegen im Mittel zwischen 70 und 80 €/m². Lediglich in Jarplund-Weding sind – mit 40 €/m² zum Teil deutlich – günstigere Bauflächen zu erstehen, in Harrislee ist das Preisniveau etwas höher, es werden bis

zu 88 €/m² verlangt. Mit zunehmender Distanz sinken die Bodenpreise in einer nahezu linearen Abhängigkeit zur Fahrzeit ab. Leicht überdurchschnittliche Preise werden noch in Husby und Sörup erzielt, ihr Anschluss an den schieneengebundenen Verkehr scheint dies zu ermöglichen.

Neben den individuellen Wohnvorstellungen spielen auch die ökonomischen Aspekte eine Rolle bei der Wahl des Wohnortes. Dies wurde in der Vorgängerstudie durch Angabe der zusätzlichen Mobilitätskosten bei einem vom Zentrum bzw. Arbeitsort weiter entfernten Wohnort berücksichtigt. Ergebnis war ein Wert von etwa 10,- €/m², der je zusätzlicher 5 km Entfernung vom Zentrum auf den Bodenpreis umgerechnet durch diese Mobilitätskosten entsteht. Durch die in den letzten Jahren weiter gestiegenen Kraftstoffkosten dürfte dieser Wert angestiegen sein. Jedoch ist der Preisvorteil der weiter entfernt gelegenen bereits bei Berücksichtigung von 10,- €/m² nicht nur eingebüßt, sondern bewegt sich ins Gegenteil. Rein ökonomisch betrachtet sind die Wohn- und Mobilitätskosten, die bei einer Wohnortwahl jeweils gemeinsam zu betrachten sind, im Umland höher als am Flensburger Stadtrand bzw. in den Nachbargemeinden. Noch größer ist der Vorteil bei den innenstadtnahen Gebieten, zumal sich durch die geringen Distanzen zum Zentrum auf sämtliche Mobilitätsformen, insbesondere nicht motorisierte Verkehrsträger zurückgreifen lässt.

Mit zunehmender Distanz vom Zentrum nehmen Bodenpreise ab und Mobilitätskosten zu

Summe von Wohn- und Mobilitätskosten in der Stadt geringer als auf dem Land

5.6 Verkäufe von Mietwohnungsbeständen

Transaktionen von Flensburger Mietwohnungsbeständen hatten ihre Hochphase in den Jahren 2005 bis 2007. In diesen Jahren wurden Bestände von Bund, Land und Kommune verkauft, aber auch private Verkäufe waren übermäßig hoch. Während die Stadt ihre Bestände an eine Genossenschaft verkaufte, traten ansonsten verstärkt Dänen und sonstige Skandinavier als Käufer auf.

Viele Transaktion 2005-2007 mit skandinavischen Käufern

Mit Einsetzen der Finanzkrise wurde seit 2008 ein starker Rückgang der Verkäufe auf ein normales Niveau beobachtet. Von den Wohnungsmarktexperten wurden die seitdem vollzogenen Kaufvorgänge als nachhaltige Geldanlage eingestuft, ganz im Gegensatz zu den spekulativ motivierten Käufen in den drei genannten Jahren. Auffallend sei zudem, dass bei Käufen zunehmend auf die Qualität der Bausubstanz sowie die Lage der Objekte geachtet wird. Verbunden mit der veränderten Käufermotivation ist die veränderte Käufergruppe. So werden die 2005 bis 2007 von Skandinaviern erworbenen Bestände teilweise wieder an deutsche Käufer zurückveräußert. Neben den lebensweltlich motivierten Selbstnutzern erwerben zunehmend auch nicht professionelle Privatleute, zusammengeslossen zu einer GbR, einzelne Objekte mit dem Ziel einer langfristigen und rentablen Geldanlage.

Finanzkrise sorgt für Rückgang der Transaktionszahlen auf normales Niveau

Seitdem veränderte Käufergruppe mit veränderter Kaufmotivation

Im Jahr 2011 wurde ein erneut starker Anstieg an Transaktionen verzeichnet. Dies ist auf der Nachfrageseite im Zusammenhang mit der mangelnden Attraktivität alternativer Geldanlagemöglichkeiten zu sehen. Zudem handelt es sich hierbei um vorgezogene Kauffälle, um der Erhöhung des Grunderwerbsteuersatzes von 3,5 % auf 5 % zum 1.1.2012 zu entgehen.

Grunderwerbsteuer sorgt für vorgezogene Transaktionen in 2011

Für das Jahr 2012 liegen zwar noch keine Zahlen vor, jedoch wurde in den Expertengesprächen deutlich, dass sich die Zahl der Transaktionen in diesem Jahr deutlich verringert habe. Die Nachfrage sei weiterhin sehr hoch, allerdings

sei die Bereitschaft den eigenen Bestand zu verkaufen kaum noch gegeben. Das Ausmaß zukünftiger Transaktionen hängt also derzeit nicht von der Nachfrage ab, vielmehr kommt es darauf an, ob die Verkaufsbereitschaft steigt.

5.7 Zwischenfazit zum Wohnungs- und Immobilienmarkt

Zur Einschätzung der Situation auf dem Flensburger Wohnungs- und Immobilienmarkt ist zunächst die historische Entwicklung zu betrachten. Es ist zu berücksichtigen, dass dieser Markt seit Ende der 1990er Jahre bis zur Hälfte der 2000er Jahre sehr entspannt gezeitigt hat. Viele Wohnungen standen leer, Mietpreissteigerungen waren kaum möglich, das Preisniveau auf niedrigem Niveau. Ausgehend von diesem Zustand hat die Anspannung deutlich zugenommen, bedingt das seit 2000 nahezu unverändert anhaltende Bevölkerungswachstum. In dieser Zeit wurde aber zunächst v.a. das Überangebot abgebaut. Zum Zeitpunkt der Vorgängerstudie konnte noch von einem entspannten Wohnungsmarkt gesprochen werden. Lediglich in Teilmärkten wurde ein ausgeglichener Status diagnostiziert. Durch die unverändert ansteigende Zahl an Haushalten wurde das Überangebot abgebaut. Leerstände bedingen sich nicht durch die fehlende Zahl an Nachfragern einer bestimmten Zielgruppe, sondern sind v.a. im schlechten Zustand der Wohnung zu sehen.

In einigen besonders nachgefragten Segmenten gibt es erste Anzeichen eines Wohnungsdefizites zu beobachten. Dabei handelt es sich im Besonderen um günstige kleinste und kleine Wohnungen mit Wohnungsgrößen von 35-45 m² für Einpersonenhaushalte bzw. bis maximal 60 m² für Zweipersonenhaushalte. Dies lässt sich durch die vermehrte Konkurrenz zwischen Studierenden, Empfängern von unterstützenden Leistungen, Senioren und Alleinerziehenden begründen.

Entsprechend der weniger entspannten Lage sind auch Mietpreiserhöhungen am Markt wieder durchsetzbar. Insbesondere die großen Bestandshalter haben die Mietzinsen sukzessive angepasst. Bei Neu- und Wiedervermietungen erfolgen auch bei den Kleineigentümern in der Regel deutliche Steigerungen der Kaltmiete. Dies betrifft insbesondere die begehrten kleinen Wohnungen. Entsprechend wurden die Kosten der Unterkunft in diesem Bereich besonders stark nach oben angepasst. Die Mieterhöhungen belasten also auch den kommunalen Haushalt.

In diesem Zuge treten in Flensburg Überlegungen auf, einen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen und regelmäßig fortzuschreiben. Hierbei ist die besondere Eigentümerstruktur auf dem Flensburger Wohnungsmarkt zu beachten. Ohne einen Mietspiegel können große Bestandshalter die Mieten relativ leicht erhöhen, zum Nachweis der ortsüblichen Vergleichsmiete dürfen eigene Bestände herangezogen werden. Hingegen fällt es Kleineigentümern schwer, Mieterhöhungen im Bestand rechtlich durchzusetzen. Die Beauftragung eines Gutachtens stellt eine hohe Hürde für Mietpreissteigerungen dar, die durch einen Mietspiegel genommen würden. Daher konzentrieren sich diese Kleineigentümer auf Mieterhöhungen bei Mieterwechseln. Die Besonderheit des Flensburger Wohnungsmarkts ist, dass die großen Bestände v.a. im Besitz von Wohnungsgenossenschaften sind und weniger von privatwirtschaftliche professionell-gewerblichen Eigentümern. Dadurch sind Mietpreissteigerungen

Wohnungsmarkt bis vor wenigen Jahren noch sehr entspannt

Inzwischen Überangebot abgebaut

Kaum noch Leerstände, auch Wohnungen in schlechtem Zustand vermietbar

Inzwischen Wohnungsdefizit bei kleinsten und kleinen Wohnungen

Erhöhte Konkurrenz als Hauptgrund

Mietanstiege in allen Bereichen

Mietspiegel aufgrund derzeitiger Eigentümerstruktur nicht geeignet, Mietanstiegen entgegenzuwirken

zwar konstant, aber auf niedrigem Niveau. Die Einführung eines Mietspiegels hätte demnach zur Folge, dass die ohnehin geringen Mietanstiege der Genossenschaften kontrolliert würden, gleichzeitig den Kleineigentümern die Gelegenheit zu Mieterhöhungen erleichtert werden würde. Sofern der Mietspiegel genügend qualifizierte Merkmale beinhalten würde, könnten die privaten Wohnungsunternehmen immerhin die Mieten weniger stark erhöhen. Dies betrifft allerdings nur einen geringen Teil der Flensburger Mietwohnungen. Eine Möglichkeit könnte sein, anhand der Ergebnisse des Zensus' zu Wohnungseigentümern die Ist-Situation zu überprüfen. Anschließend könnte regelmäßig überprüft werden, inwiefern durch das Vorhandensein der Genossenschaften auf dem Wohnungsmarkt die Mieten tatsächlich in nur geringem Maße ansteigen. Diese Vorschläge gehen von der Annahme aus, dass mit der Einführung eines Mietspiegels, die Anstiege des Mietniveaus verhindert werden sollen.

Überprüfung der Eigentümerstruktur als Alternative

Lautet die Zielsetzung hingegen, die Transparenz auf dem Wohnungsmarkt Flensburg zu erhöhen, so sind folgende Punkte zu bedenken: Einerseits muss ein Mietspiegel, um diese Funktion zu erfüllen, leicht verständlich sein. Das spricht dafür, nur wenige Wohnungsmerkmale neben der Lagekomponente in den Mietspiegel aufzunehmen. In diesem Fall werden aber Miethöhen von Wohnungen miteinander verglichen, die sich in ihrer Qualität deutlich unterscheiden können, nach den formalen Kriterien des Mietspiegels aber eine ähnliche Miethöhe aufweisen dürften. Weitere Merkmale, wie die Energieeffizienz, beim Mietspiegel zu berücksichtigen, erschweren hingegen die Anwendbarkeit des Instruments. Daher erscheint ein qualifizierter Mietspiegel zwar geeignet, die Transparenz auf dem Wohnungsmarkt zu erhöhen. Allerdings stellt sich die Frage, inwieweit dieses dann aufwendige und komplizierte Instrument bei den Akteuren auf dem Wohnungsmarkt angewendet werden kann. Als Alternativen bietet sich hier an, die bereits bestehenden vielfältigen Informations- und Beratungsangebote zu bündeln und durch verstärkte Öffentlichkeitsarbeit den Wohnungsmarktakteuren zugutekommen zu lassen.

Mietspiegel würde Transparenz auf dem Wohnungsmarkt zwar erhöhen

Bessere Kommunikation der bestehenden Informations- und Beratungsangebote aber effektiver (und effizienter)

Die Transaktionen auf dem Immobilienmarkt haben insgesamt zugenommen. Weiterverkäufe dominieren hier den Markt, neu errichtete Wohnungen werden derzeit nur in der gehobenen Qualität Sonwiks zum Kauf angeboten. Allerdings sind die Preise für Eigentumswohnungen seit 2007 in allen Wohnlagen angestiegen. Entsprechend scheint es derzeit eine entsprechende Nachfrage nach Eigentumswohnungen zu geben, ganz im Gegensatz zum Zeitpunkt der Vorgängerstudie.

Eigentumswohnungen sind wieder attraktiv

Im Eigenheimbereich haben sich die Bodenpreise nach dem Tief zu Beginn der 2000er Jahre stabilisiert. Zwischen Flensburg und den direkt angrenzenden Umlandgemeinden gibt es kaum Preisunterschiede. Bei Berücksichtigung der Mobilitätskosten wird deutlich, dass das Wohnen in Flensburger 1-2-Familienhäusern mindestens genauso günstig ist wie im Umland. Wahrgenommen werden aber in erster Linie die Kosten für den Boden. Durch steigende Kosten zur Erschließung und deren Folgekosten sind Erhöhungen der Bodenpreise in Flensburg wie im Umland zu erwarten. Daher erscheinen diese nicht nur marktgängig, sondern auch sinnvoll.

Konkurrenz statt Zusammenarbeit zwischen Umland und Stadt im Eigenheimbereich

6 Kleinräumige Entwicklungstrends in den Stadtteilen

Die Analyse der Entwicklungstrends auf kleinräumiger Ebene soll Klarheit über die Präferenzen der Wohnort- und Wohnartwahl derzeitiger Nachfragegruppen schaffen. Dazu wird zunächst das Wohnungsangebot betrachtet, differenziert nach Lage und Struktur. Anschließend können durch Analyse der Nachfrager Rückschlüsse auf präferierte Wohnformen unterschiedlicher Zielgruppen gezogen werden. Das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage in den einzelnen Stadtteilen wird anschließend anhand ausgewählter Marktindikatoren begutachtet. Abschließend erlaubt die kleinräumige Betrachtung der Baulandpotenziale einen Ausblick auf die zu erwartende Entwicklung.

Wo und wie wohnen die Flensburger Bürger?

6.1 Wohnungsangebot (Bestandsstruktur und Bautätigkeit)

Kleinräumige Daten zum Wohnungsbestand stehen leider nur bis zum Jahr 2009 zur Verfügung, weshalb neuere Entwicklungen unberücksichtigt bleiben müssen. Auf die grundsätzliche Struktur des Wohnungsbestands lässt sich daraus dennoch schließen (vgl. Tabelle 6.1).

Wo ist welches Wohnungsangebot vorhanden?

Stadtteil	Lagetyp	Wohnungsbestand 2009		Anteil der Baualtersgruppe am Wohnungsbestand 2002				Angebot „betreutes“ Altenwohnen pro 1.000 EW ≥ 65 Jahre, Stand 2011		Gebundene Wohnungen			Veränderung Wohnungsbestand 2004-2009
		Anzahl WE	Anteil 1-2-FH	bis 1948	1949-1968	1969-1987	ab 1988	Pflegeplätze	Betreute WE	Anteil am Bestand 2009	Veränderung 1998-2009	Veränderung 2009-2020	
01 Altstadt	I	1.973	10,2%	70,3%	4,5%	23,9%	1,3%	229	128	15,5%	-17%	-59%	+1%
02 Neustadt	I	2.891	5,5%	74,4%	9,9%	5,0%	10,7%	0	188	5,5%	+58%	-64%	-0%
03 Nordstadt	IR-A	6.110	21,2%	50,1%	34,4%	13,3%	2,3%	22	66	5,6%	-38%	-13%	+1%
04 Westliche Höhe	IR-N	4.468	26,3%	41,0%	36,0%	20,7%	2,3%	82	10	3,6%	-57%	-47%	+1%
05 Friesischer Berg	IR-N	3.892	9,7%	45,5%	38,0%	16,0%	0,5%	21	62	2,4%	-82%	+66%	+1%
06 Weiche	SR-E	2.541	56,0%	13,6%	47,3%	27,5%	11,6%	31	116	5,6%	+39%	-44%	+10%
07 Südstadt	IR-N	2.331	18,0%	24,3%	62,2%	12,6%	0,9%	225	23	9,8%	-56%	-67%	+0%
08 Sandberg	IR-N	3.830	16,5%	44,4%	18,5%	26,8%	10,3%	74	112	7,5%	-49%	-3%	+4%
09 Jürgensby	IR-A	4.848	15,3%	58,7%	19,9%	17,4%	4,0%	80	79	9,3%	-11%	-53%	+1%
10 Fruerlund	IR-N	3.466	19,9%	12,8%	63,2%	21,0%	3,0%	70	93	12,3%	-38%	+61%	+1%
11 Münwik	SR-G	7.285	33,9%	11,9%	50,3%	33,4%	4,4%	41	20	6,1%	-48%	-51%	+1%
12 Engelsby	SR-G	3.250	36,4%	6,5%	33,0%	41,3%	19,2%	0	92	6,8%	-36%	+51%	+2%
13 Tarup	SR-E	1.196	88,2%	10,9%	26,2%	48,8%	14,1%	123	0	2,8%	-50%	-100%	+10%
Flensburg gesamt		48.081	24,6%	35,2%	64,5%	21,9%	8,4%	61	60	6,8%	-42%	-20%	+2%

Tabelle 6.1 Indikatoren zum Wohnungsbestand und der Bautätigkeit nach Stadtteilen

Datengrundlage: Statistikstelle der Stadt Flensburg; Monitoring Wohnraumversorgung und Soziale Stadtentwicklung; Wohnraumförderung

Lagetyphen
I = Innenstadt
IR = Innenstadtrand mit überwiegender Bebauung
-A = Altbaubestand
-N = Nachkriegsbestand
SR = Stadtrand mit überwiegender Bebauung
-E = Eigenheime
-G = Geschosswohnungsbau

Bauform und Bualter

Die innerstädtischen Stadtteile (Alt- und Neustadt) sind durch Mehrfamilienhausbebauung und eine Vielzahl alter Gebäude geprägt. Vor allem in der Altstadt finden sich kaum Gebäude, die nach 1988 erbaut wurden. Entscheidender Unterschied dieser beiden Stadtteile ist die Wohnungsdichte, die in der Altstadt aufgrund der wesentlichen größeren Zahl an Nichtwohnnutzungen mit etwa 35 Wohnungen pro Hektar bei etwa der Hälfte des Neustadt-Wertes liegt.

Die am Innenstadtrand gelegenen Stadtteile unterscheiden sich deutlich voneinander und ihre Bebauungsstruktur weist jeweils eigene Charakteristiken auf. So weisen Nordstadt und Jürgensby einen großen Bestand von Gebäuden auf, die bereits vor dem Krieg oder aber in der Nachkriegszeit erbaut wurden. Vor allem durch Nachkriegsbauten geprägt sind die Stadtteile Südstadt und Fruer-

lund, die meisten neueren Gebäude befinden sich im Stadtteil Sandberg. Relativ hohe Anteile von 1-2-Familienhäusern existieren in der Nordstadt, insbesondere aber auf der Westlichen Höhe. Den größten Anteil von Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern weist hingegen der Friesische Berg auf.

Jedes Quartier hat seine Qualitäten

Die am Stadtrand gelegenen Stadtteile lassen hinsichtlich der Bauform deutlich voneinander abgrenzen. Die beiden im Osten Flensburg gelegenen Stadtteile Engelsby und Mürwik sind vergleichsweise stark durch Geschossbauten geprägt, während in Tarup und in zunehmenden Maße auch in Weiche (bzw. der Gartenstadt) Eigenheime vorhanden sind. Mit Ausnahme von Mürwik sind am Stadtrand mehr neuere Wohneinheiten, d.h. mit Baujahr ab 1988, zu finden.

Unterschiedliche Baualter und Bauformen dominieren die Quartiere, die nicht immer deckungsgleich mit den Stadtteilgrenzen sind

Wohnungsangebote für besondere Zielgruppen (Ältere, Einkommensschwache)

Durchschnittlich stehen in Flensburg 60 Plätze in Pflegeheimen und 60 Plätze in „betreuten“ Altenwohnungen für 1.000 Einwohner ab 65 Jahren zur Verfügung. Dieser Wert unterscheidet sich in den einzelnen Stadtteilen allerdings deutlich, was darauf zurückzuführen ist, dass diese Plätze nicht flächig verteilt sind, sondern sich in einzelnen Pflege- bzw. Seniorenwohnheimen bündeln. Ein gutes Angebot in den Bereichen des betreuten Wohnens und der Pflege können nur wenige Stadtteile aufweisen, dies sind die Altstadt sowie mit Abstrichen Jürgensby, Sandberg und Fruerlund.

Nur wenige Stadtteile mit ausreichendem Angebot an betreutem Wohnen und Pflegeplätzen

Ein hoher Anteil geförderter Wohnraum für Einwohner mit Wohnberechtigungsschein existiert besonders in den Stadtteilen Altstadt und Fruerlund. Trotz des hohen Anteils von Mehrfamilienhäusern auf dem Friesischen Berg ist das Angebot gebundener Wohnungen hier unterdurchschnittlich. Durch das Schleswig-Holsteinische Wohnraumförderungsgesetz wird sich diese Bestandsstruktur in den kommenden Jahren deutlich ändern. Ohne neugeforderte Wohnungen würde sich der gebundene Wohnraum auf Fruerlund und Engelsby konzentrieren, im Jahr 2020 wären hier 40 % der Sozialwohnungen Flensburgs zu finden.

Hoher Anteil von Sozialwohnungen in Altstadt und Fruerlund

Auslaufende Förderungen betreffen v.a. Mürwik, Altstadt und Südstadt

Veränderung des Wohnungsbestands

Während der Großteil der Flensburger Stadtteile sein Gesicht in den vergangenen Jahren kaum verändert hat, fanden in Weiche und Tarup sowie auf dem Sandberg zwischen 2004-2009 zum Teil deutliche Veränderungen bzw. Erweiterungen des Wohnraumangebotes statt.

Kaum Veränderungen des Wohnungsbestands

Neubaugelände statt neuer Quartiere

6.2 Teilräumige Unterschiede der Nachfrage

Auf kleinräumiger Ebene werden zunächst die Präferenzen unterschiedlicher Haushaltstypen unterschieden. Hierzu wird auf die Ergebnisse eines Haushaltsgenerierungsverfahrens¹⁶ zurückgegriffen. Danach wird die Nachfrage nach sozioökonomischen sowie nach demografischen Merkmalen differenziert betrachtet.

Haushaltsgenerierungsverfahren ermöglicht erstmals laufende Informationen über Zahl und Struktur der Flensburger Haushalte

¹⁶ Das von der KOSIS-Gemeinschaft entwickelte Haushaltsgenerierungsverfahren HHGen leitet aus bestimmten Personenmerkmalen des Einwohnermelderegisters Hinweise auf das Zusammenleben mit anderen Personen ab und fügt somit mehrere Personen zu Haushalten zusammen.

Haushaltsstruktur

Die Haushaltsstruktur in Flensburg ist geprägt von zwei wesentlichen Charakteristiken. Zum einen die enge räumliche Abgrenzung des administrativen Stadtgebietes, zum anderen durch den hohen Anteil von Studierenden an der Flensburger Bevölkerung (9 % Ende 2011)¹⁷. Dies erklärt den vergleichsweise hohen Anteil an Einpersonenhaushalten von über 50 % (vgl. Tabelle 6.2). Im Vergleich zu den 44 % Einpersonenhaushalten zu Zeiten der Volkszählung 1987 werden über die o.g. Struktur der Flensburger Bevölkerung hinaus zwei Facetten des gesellschaftlichen Wandels deutlich: Einerseits die demografische Verschiebung im Altersaufbau, d.h. der Zunahme des Anteils älterer Menschen bei gleichzeitiger Abnahme des Anteils jüngerer. Und andererseits ist diese Veränderung Ausdruck eines gesellschaftlichen Wandels der Lebensformen, hin zur Individualisierung.

Enge Stadtgrenzen
und wachsender
Studentenanteil
beeinflussen
Haushaltsstruktur

Über 50 %
Einpersonenhaushalte

Lagetypen
I = Innenstadt
IR = Innenstadtrand mit überwiegender Bebauung
-A = Altbaubestand -N = Nachkriegsbestand
SR = Stadtrand mit überwiegender Bebauung
-E = Eigenheime -G = Geschosswoh- nungsbau

Stadtteil	Lage- typ	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 und mehr Personen	Ge- samt	Durch- schnittl iche Haus- halts- größe					
01 Altstadt	I	1.741	74%	420	18%	117	5%	52	2%	30	1%	2.360	1,4
02 Neustadt	I	1.761	67%	530	20%	152	6%	101	4%	70	3%	2.614	1,6
03 Nordstadt	IR-A	3.278	54%	1.573	26%	623	10%	417	7%	179	3%	6.070	1,8
04 Westliche Höhe	IR-N	2.245	51%	1.321	30%	456	10%	269	6%	119	3%	4.410	1,8
05 Friesischer Berg	IR-N	2.370	57%	1.164	28%	378	9%	163	4%	66	2%	4.141	1,7
06 Weiche	SR-E	878	31%	977	34%	484	17%	362	13%	170	6%	2.871	2,3
07 Südstadt	IR-N	1.432	60%	631	26%	195	8%	105	4%	42	2%	2.405	1,6
08 Sandberg	IR-N	2.812	67%	923	22%	234	6%	152	4%	47	1%	4.168	1,5
09 Jürgensby	IR-A	3.282	65%	1.233	24%	333	7%	166	3%	64	1%	5.078	1,5
10 Fruerlund	IR-N	1.877	53%	1.023	29%	350	10%	197	6%	76	2%	3.523	1,8
11 Mürwik	SR-G	3.387	45%	2.640	35%	890	12%	488	6%	185	2%	7.590	1,9
12 Engelsby	SR-G	1.299	35%	1.298	35%	528	14%	436	12%	131	4%	3.692	2,1
13 Tarup	SR-E	429	26%	527	32%	324	19%	304	18%	85	5%	1.669	2,5
Flensburg gesamt		26.791	53%	14.260	28%	5.064	10%	3.212	6%	1.264	2%	50.591	1,8

Tabelle 6.2 Haushalte nach der Größe

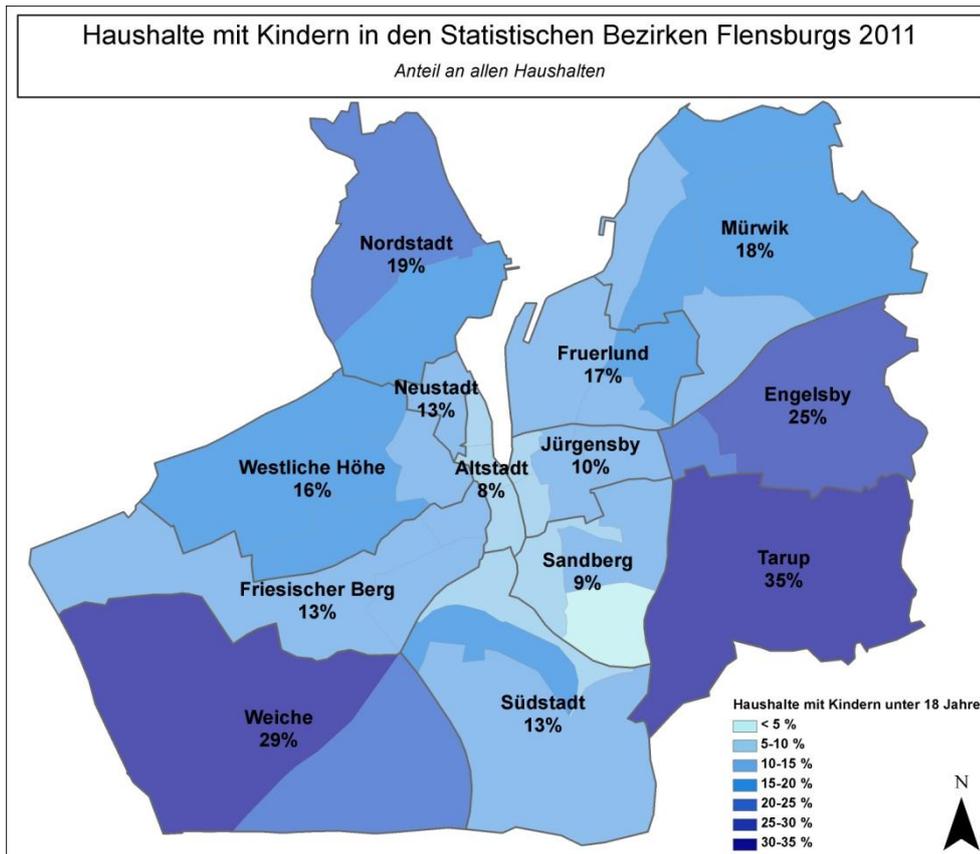
Datengrundlage: Haushaltgenerierungsverfahren auf Grundlage des Einwohnermelderegisters

Viele Singlehaushalte
in Innenstadt und
Uninähe

Verbleiben im
Familieneigenheim in
Mürwik und auf der
Westlichen Höhe

Bei einer kleinräumigen Betrachtung werden die Unterschiede in den Haushaltsgrößen in den einzelnen Stadtteilen deutlich. So weisen die von Eigenheimen bzw. Neubaugebieten geprägten Stadtrandgebiete Tarup, Weiche und Engelsby eine durchschnittliche Haushaltsgröße von über zwei Personen je Haushalt auf. Dahingegen sind viele Einpersonenhaushalte in der Innenstadt und in Uninähe zu finden. Auffällig ist der relativ hohe Anteil an Einpersonenhaushalten in Mürwik (45 %) und der Westlichen Höhe (51 %), obwohl dort der Eigenheimanteil bei 34 % (Mürwik) respektive 26 % (Westliche Höhe) liegt. Dies deutet auf ein Verbleiben älterer Personen in ihren Häusern, auch nach Veränderung der Haushaltsgröße hin.

¹⁷ Hierbei wurden nur die Studierenden der Universität und der Fachhochschule berücksichtigt.



Verteilung der Haushalte mit Kindern

Abbildung 6.1 Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren in Flensburg am 31.12.2011
 Datengrundlage: Haushaltgenerierungsverfahren auf Grundlage des Einwohnermelderegisters

Demgegenüber stehen die aus Abbildung 6.1 ersichtlichen Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren. Hieraus wird erneut die deutliche Präferenz von Familiengründern für Neubaugebiete deutlich. Einher geht dabei der Bedarf an familiengerechten Wohnfolgeanlagen, insbesondere hinsichtlich Kinderbetreuung, Verkehrsmitteln und Freizeitmöglichkeiten, aber auch zur Nahversorgung.

Haushalte mit Kindern haben speziellen Infrastrukturbedarf

Stadtteil	Lage-typ	1 Einpersonenhaushalte	2 Ehe-/Paare ohne Kinder, zu zweit lebend	3 Ehe-/Paare mit Kindern	4 Alleinerziehende mit Kindern	5 Sonst. Mehrpersonenhaushalt ohne Kinder					
01 Altstadt	I	1.741	74%	308	13%	117	5%	65	3%	129	5%
02 Neustadt	I	1.761	67%	337	13%	189	7%	142	5%	185	7%
03 Nordstadt	IR-A	3.278	54%	1.094	18%	704	12%	420	7%	574	9%
04 Westliche Höhe	IR-N	2.245	51%	985	22%	452	10%	268	6%	460	10%
05 Friesischer Berg	IR-N	2.370	57%	868	21%	326	8%	220	5%	357	9%
06 Weiche	SR-E	878	31%	784	27%	659	23%	166	6%	384	13%
07 Südstadt	IR-N	1.432	60%	458	19%	188	8%	135	6%	192	8%
08 Sandberg	IR-N	2.812	67%	731	18%	254	6%	119	3%	252	6%
09 Jürgensby	IR-A	3.282	65%	938	18%	295	6%	222	4%	341	7%
10 Fruerlund	IR-N	1.877	53%	735	21%	361	10%	228	6%	322	9%
11 Mürwik	SR-G	3.387	45%	2.057	27%	869	11%	466	6%	811	11%
12 Engelsby	SR-G	1.299	35%	1.001	27%	679	18%	227	6%	486	13%
13 Tarup	SR-E	429	26%	442	26%	519	31%	65	4%	214	13%
Flensburg gesamt		26.791	53%	10.738	21%	5.612	11%	2.743	5%	4.707	9%

Lagetypen
I = Innenstadt
IR = Innenstadtrand mit überwiegender Bebauung
-A = Altbaubestand
-N = Nachkriegsbestand
SR = Stadtrand mit überwiegender Bebauung
-E = Eigenheime
-G = Geschosswohnungsbau

Tabelle 6.3 Haushalte nach Familientypen

Datengrundlage: Haushaltgenerierungsverfahren auf Grundlage des Einwohnermelderegisters

Paare mit Kindern in Eigenheimgebieten

Alleinerziehende ohne spezielle Präferenzen

Besonderer Unterstützungsbedarf für Alleinerziehende in Nordstadt und Mürwik

Hausbau bei Paaren mit Kindern weiterhin attraktiv

Allerdings fehlen auch Möglichkeiten zum Wohnen in Innenstadt

Kaum familiengerechte Wohnfolgeanlagen in fußläufiger Distanz

Aus Tabelle 6.3 geht die räumliche Verteilung zusammengefasster Familientypen hervor. Bei den Paaren ohne Kinder (unter 18 Jahren) gibt es zwar Unterschiede in der präferierten Standortwahl, diese sind allerdings nicht besonders groß: Während der Innenstadtbereich weniger beliebt ist, sind die Neubaugebiete für junge kinderlose Paare, Mürwik für ältere Paare von Interesse. Bei den Haushalten mit Kindern wird deutlich, dass Alleinerziehende keine ausgeprägte Standortpräferenz haben, ganz im Gegensatz zu den Paaren mit Kindern. Bei Betrachtung der absoluten Zahlen wird deutlich, dass in der Nordstadt und in Mürwik viele Alleinerziehende wohnen, die einen besonderen Unterstützungsbedarf bei der Kinderbetreuung haben.

Insgesamt ist festzuhalten, dass Paare mit Kindern den Neubau eines Eigenheims präferieren. Gründe hierfür sind in der geringen Verfügbarkeit von Altbauten, den hohen Preisen, insbesondere in Relation zu dem Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf sowie evtl. auch dem mangelnden familiengerechten Angebot an Wohnraum und Wohnumfeld in der Stadt zu sehen. Dahingegen spielt die schlechtere Verfügbarkeit von familiengerechten Wohnfolgeanlagen anscheinend eine geringere Rolle.

Demografische Struktur (Nichtdeutsche und Alter)

Auffallend ist die deutliche Konzentration der nichtdeutschen Einwohner Flensburgs in den Stadtteilen Alt-, Neu- und Nordstadt mit etwa 40 % aller Nichtdeutschen in Flensburg. Ihr Anteil an der Bevölkerung im jeweiligen Stadtteil beträgt rund 14 %. In den sonstigen Stadtteilen besitzen hingegen nur 4 % bis 8 % keine deutsche Staatsangehörigkeit. Wie schon bei den Leistungsempfängern liegt auch hier Tarup mit 2,4 % deutlich unter dem Durchschnitt.

Lagetypen
I = Innenstadt
IR = Innenstadtrand mit überwiegender Bebauung
-A = Altbaubestand
-N = Nachkriegsbestand
SR = Stadtrand mit überwiegender Bebauung
-E = Eigenheime
-G = Geschosswohnungsbau

Stadtteil	Lage-typ	Personen mit Zuwanderungshintergrund		Ausländische Bevölkerung		Deutsche mit Zuwanderungshintergrund	
		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
01 Altstadt	I	846	25,4%	473	14,2%	373	11,2%
02 Neustadt	I	1.018	25,2%	552	13,7%	466	11,6%
03 Nordstadt	IR-A	3.298	30,4%	1.572	14,5%	1.726	15,9%
04 Westliche Höhe	IR-N	1.614	20,5%	637	8,1%	977	12,4%
05 Friesischer Berg	IR-N	1.324	19,8%	472	7,1%	852	12,8%
06 Weiche	SR-E	1.402	21,1%	260	3,9%	1.142	17,2%
07 Südstadt	IR-N	862	21,8%	263	6,6%	599	15,1%
08 Sandberg	IR-N	950	15,6%	369	6,1%	581	9,6%
09 Jürgensby	IR-A	1.240	16,2%	431	5,6%	809	10,6%
10 Fruerlund	IR-N	1.295	20,8%	273	4,4%	1.022	16,4%
11 Mürwik	SR-G	2.916	20,4%	689	4,8%	2.227	15,6%
12 Engelsby	SR-G	2.090	26,7%	360	4,6%	1.730	22,1%
13 Tarup	SR-E	717	17,4%	99	2,4%	618	15,0%
Flensburg gesamt		19.572	21,9%	6.450	7,2%	13.122	14,7%

Tabelle 6.4 Personen mit Zuwanderungshintergrund in den Flensburger Stadtteilen am 31.12.2011

Datengrundlage: MigraPro auf Basis des Einwohnermelderegisters

Über 20 % der Flensburger haben Zuwanderungshintergrund

Räumliche Konzentration bestimmter Nationengruppen

Wie Tabelle 6.4 deutlich macht, beschreibt dieser Indikator v.a. die räumliche Verteilung der ersten Generation von Zuwanderern. In einigen Stadtteilen finden viele Zuwanderer mit deutscher Staatsangehörigkeit im besonderen Maße ihren Wohnort. Hier ist in erster Linie Engelsby zu nennen, dort leben viele Menschen, die aus den Gebieten der heutigen Staaten Polen, Russische Föderation und Kasachstan nach Deutschland gezogen sind. Nur wenige Personen mit Zuwanderungshintergrund leben auf dem Sandberg, in Jürgensby und in Tarup.

Die Ergebnisse der Haushaltegenerierung soll im Folgenden mit der räumlichen Verteilung der Einwohner nach Alter abgeglichen und plausibilisiert werden.

Stadtteil	Lage- typ	Bevölke- rung 2011	Anteil der Personen im Alter von ... bis ... Jahren an der Bevölkerung 2011						Veränderung Bevölkerungs- zahl im Zeitraum		Veränderung Bevölkerung aufgrund von			
			0<18	18<30	30<45	45<65	65<80	≥80	2004- 2007	2008- 2011	innerstädti- schen Umzügen		Wanderungen über die Stadtgrenze	
			2004- 2007	2008- 2011	2004- 2007	2008- 2011	2004- 2007	2008- 2011	2004- 2007	2008- 2011				
01 Altstadt	I	3.329	8,9%	35,5%	25,4%	18,7%	7,4%	4,2%	+3,1%	+2,7%	-4,8%	-3,1%	+10,1%	+4,5%
02 Neustadt	I	4.033	14,2%	32,5%	22,6%	21,5%	7,1%	2,2%	+3,6%	+0,5%	-10,0%	-8,7%	+13,6%	+6,3%
03 Nordstadt	IR-A	10.844	17,0%	18,3%	20,4%	28,4%	12,2%	3,7%	+2,5%	+1,3%	-0,3%	-0,6%	+4,3%	+1,1%
04 Westliche Höhe	IR-N	7.886	14,6%	17,6%	18,5%	25,3%	17,6%	6,4%	+0,4%	+0,5%	-0,1%	-0,8%	+3,8%	+2,4%
05 Friesischer Berg	IR-N	6.677	12,3%	24,6%	20,3%	23,3%	14,5%	5,1%	-1,0%	+1,4%	-2,0%	-1,5%	+1,9%	+2,6%
06 Weiche	SR-E	6.632	22,0%	12,0%	20,4%	28,2%	13,6%	3,9%	+11,3%	+6,0%	+7,8%	+4,9%	+4,1%	+0,3%
07 Südstadt	IR-N	3.945	12,6%	24,4%	18,2%	23,2%	14,0%	7,6%	+2,7%	+1,5%	+2,3%	+0,3%	+7,3%	+4,2%
08 Sandberg	IR-N	6.086	9,4%	32,4%	18,6%	21,1%	13,1%	5,4%	+3,6%	+1,1%	-2,4%	-4,6%	+9,7%	+6,7%
09 Jürgensby	IR-A	7.639	10,6%	26,0%	20,7%	23,9%	13,2%	5,6%	-1,2%	+1,5%	-1,1%	+2,1%	+3,2%	+0,5%
10 Fruerlund	IR-N	6.225	14,4%	16,9%	19,2%	27,4%	15,1%	6,9%	+2,7%	-4,6%	+3,3%	-0,9%	+2,6%	-2,0%
11 Mürwik	SR-G	14.284	14,6%	14,5%	15,9%	27,5%	21,4%	6,1%	-0,2%	+1,0%	-0,9%	+1,6%	+2,5%	+0,5%
12 Engelsby	SR-G	7.831	18,4%	14,6%	18,2%	29,7%	14,7%	4,5%	+3,2%	-2,1%	+1,3%	-1,0%	+1,4%	-0,5%
13 Tarup	SR-E	4.121	23,6%	10,9%	22,3%	26,7%	12,6%	4,0%	+8,7%	+11,6%	+6,5%	-10,2%	+1,7%	+0,7%
Flensburg gesamt		89.532	15,0%	20,0%	19,4%	25,8%	14,7%	5,1%	+2,3%	+1,2%	0,0%	0,0%	+4,3%	+1,6%

Lagetypen
I = Innenstadt
IR = Innenstadtrand mit überwiegender Bebauung
-A = Altbaubestand
-N = Nachkriegsbestand
SR = Stadtrand mit überwiegender Bebauung
-E = Eigenheime
-G = Geschosswoh- nungsbau

Tabelle 6.5 Indikatoren der demografischen Entwicklung in Flensburg

Datengrundlage: Statistikstelle der Stadt Flensburg

Die Verteilung der altersdifferenzierten Wohnungsnachfragergruppen zeigt deutlich die zielgruppenspezifischen Präferenzen innerhalb Flensburgs auf. Kinder und Jugendliche sind v.a. in den eigenheimgeprägten Stadtrandgebieten anzutreffen. Von den zentraler gelegenen Gebieten weist nur die Nordstadt, geprägt von einer hohen Zahl Nichtdeutscher und sozial Schwacher, einen überdurchschnittlich hohen Anteil von unter 18-Jährigen auf. Wenig attraktiv für diese Zielgruppe (bzw. deren Eltern) hingegen sind die Altbauquartiere der Altstadt und Jürgensby sowie der Sandberg.

Haushaltsgründer leben insbesondere in der Innenstadt (Alt- und Neustadt) sowie den unihahen Stadtteilen bzw. Stadtteilen mit hohem Mehrfamilienhausanteil. Insbesondere die am Stadtrand gelegenen Einfamilienhausgebiete in Weiche und Tarup sind wenig attraktiv für diese junge Zielgruppe. Die Gruppe der Familiengründer verteilt sich hingegen auf die gesamte Stadt, lediglich Mürwik und die Altstadt weisen leichte Ausreißer vom Mittelwert auf.

Ein ähnliches Bild liefert die Verteilung der Konsolidierten, wobei leichte Präferenzen für die Stadtränder zu erkennen sind, während die Innenstadt und mehrfamilienhausgeprägte Innenstadtrandlagen weniger attraktiv sind. Eine wesentliche deutlichere Ausdifferenzierung ergibt sich bei den Senioren. Die Innenstadt wird gemieden, Mürwik präferiert. Ansonsten fällt auf, dass die Gruppe der Senioren in den „neueren“ Stadtteilen, in denen in den letzten 20 Jahren bauliche Erweiterungen stattgefunden haben, weniger repräsentiert ist als in den Stadtteilen mit einem großen Anteil von Nachkriegsbauten. Ähnlich sieht die Wohnortwahl der hochbetagten Einwohner aus, wobei leichte Wechselwirkungen mit dem Angebot an betreuten Wohneinrichtungen erkennbar sind.

Wohnraumnachfrager- gruppen
Kinder und Jugendliche (0 < 18 Jahre)
Haushaltsgründer (18 < 30 Jahre)
Familiengründer (30 < 45 Jahre)
Konsolidierte (45 < 65 Jahre)
Senioren (65 < 80 Jahre)
Hochbetagte (≥ 80 Jahre)

Ergebnisse der Haushaltegenerierung sind wichtige Planungsgrundlage

Bei Verbindung der Haushalts- und Bevölkerungsverteilungen wird deutlich, dass – wie bei der Haushaltsstruktur beschrieben – junge Familien in die Neubaugebiete ziehen. Insgesamt bestätigen sich durch die kleinräumigen Bevölkerungszahlen die Ergebnisse der Haushaltegenerierung und letztere können somit verstärkt als Planungsgrundlage dienen.

Bevölkerungswachstum durch Neubaugebiet in Weiche und Tarup

Bevölkerungsentwicklung

Die positive Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre schlägt sich naturgemäß in den einzelnen Stadtteilen nieder. Im Besonderen betrifft dies die beiden Stadtteile Weiche und Tarup, in denen der Großteil der ausgewiesenen Neubauflächen Flensburgs liegt. Einen kontinuierlichen Bevölkerungsanstieg haben ferner Alt-, Neu- und Nordstadt sowie die campusnahen Stadtteile Sandberg und Südstadt zu verzeichnen. In den von umfangreichen Stadtumbaumaßnahmen betroffenen Stadtteilen Engelsby und Fruerlund folgte auf einen Anstieg der Bevölkerungszahl ein Rückgang. Dies lässt sich darauf zurückführen, dass bei Sanierungen und Modernisierungen von Gebäuden und Wohnraumumfeld Wohnungen zusammengefasst, abgerissen oder umgenutzt werden. Weiterhin stagnierend ist die Bevölkerungsentwicklung in den innenstadtnahen, stabilen und attraktiven Altbau- und Nachkriegsquartieren der Westlichen Höhe, des Friesischen Bergs und Jürgenbys. Allerdings sind hier zumindest in den letzten Jahren keine Bevölkerungsrückgänge mehr zu verzeichnen.

Weniger Einwohner in Stadtumbaugebieten aufgrund gesunkener Wohnungszahl

Preis der gestiegenen Qualität von Wohnraum und Wohnumfeld

Wanderungstendenzen

Die Veränderung der Einwohnerzahl lässt sich in eine natürliche Komponente, bestehend aus dem Saldo von Geburten und Sterbefällen, und eine Wanderungskomponente aufteilen. Wesentlich stärker wirken die Wanderungsbewegungen auf die Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Stadtteilen, weshalb sie detaillierter untersucht werden, differenziert in innerstädtische Umzüge und Wanderungen über die Stadtgrenze. Auffällig sind zunächst die starken innerstädtischen Gewinne der Stadtteile Weiche und Tarup, d.h. der Neubaugebiete. Kaum Zuwanderungsgewinne erzielen diese über die Stadtgrenze hinweg. Dies deckt sich mit den bisherigen Ergebnissen, dass die Neubaugebiete der Stadtrandgebiete mehr eine Alternative für Menschen in der Familiengründungsphase sind, nicht ins Umland zu ziehen, und nur zu einem geringeren Anteil für Menschen aus dem Umland nach Flensburg zu ziehen. Des Weiteren gibt es Stadtteile, die negative innerstädtische Salden, aber positive externe Wanderungssalden aufweisen. Dies sind insbesondere die Alt- und die Nordstadt sowie der Sandberg und die Südstadt, also die Innenstadt sowie die Campusumgebung.

Starker Einfluss der Wanderungen auf Bevölkerungsentwicklung

Neu-Flensburger kommen in der Innenstadt und in Uninähe an, verteilen sich aber anschließend auf das gesamte Stadtgebiet

Sozioökonomische Situation der Nachfrage

Stadtteil	Lagetyp	Bevölkerung 2011	Anteil der Bezieher von Leistungen nach SGB II, III oder XII an der Bevölkerung 2011			
			Gesamt	darunter bei Altersgruppe		
				<15 Jahre	15<65 Jahre	≥65 Jahre
01 Altstadt	I	3.329	18,2%	37,2%	18,0%	8,1%
02 Neustadt	I	4.033	34,3%	64,1%	32,3%	14,0%
03 Nordstadt	IR-A	10.844	26,4%	39,3%	27,4%	10,4%
04 Westliche Höhe	IR-N	7.886	11,5%	19,8%	13,4%	2,0%
05 Friesischer Berg	IR-N	6.677	14,6%	29,9%	15,4%	3,8%
06 Weiche	SR-E	6.632	9,8%	14,6%	10,6%	1,9%
07 Südstadt	IR-N	3.945	20,1%	36,1%	22,0%	5,8%
08 Sandberg	IR-N	6.086	14,0%	20,8%	15,5%	5,3%
09 Jürgensby	IR-A	7.639	17,1%	29,5%	18,4%	6,3%
10 Fruerlund	IR-N	6.225	18,6%	32,9%	20,6%	4,7%
11 Mürwik	SR-G	14.284	12,6%	27,9%	14,0%	2,7%
12 Engelsby	SR-G	7.831	12,5%	19,1%	13,2%	4,9%
13 Tarup	SR-E	4.121	3,2%	2,0%	3,9%	1,8%
Flensburg gesamt		89.532	16,1%	26,9%	17,6%	4,7%

Lagetyphen
I = Innenstadt
IR = Innenstadtrand mit überwiegender Bebauung
-A = Altbaubestand
-N = Nachkriegsbestand
SR = Stadtrand mit überwiegender Bebauung
-E = Eigenheime
-G = Geschosswohnungsbau

Tabelle 6.6 Indikatoren der sozioökonomischen Situation in Flensburg

Datengrundlage: Statistikstelle der Stadt Flensburg

Deutlich sichtbar ist die Konzentration der Empfänger von Leistungen nach SGB II, III oder XII auf die beiden Stadtteile Neu- und Nordstadt. Aber auch in der Altstadt, der Südstadt und in Fruerlund bezieht jeder fünfte Einwohner unterstützende Leistungen. Während hier aber ein relativ großes Angebot gebundenen Wohnraums existiert, muss die sozial schwache Bevölkerung in der Neu- und Nordstadt auf dem freien Wohnungsmarkt agieren, bzw. kann sie nur hier konkurrieren, muss also in diese Stadtteile ausweichen. Bei einer altersdifferenzierten Analyse fällt auf, dass der Anteil von leistungsempfangenden Kindern in allen Stadtteilen mit Ausnahme von Tarup hoch ist.

Leistungsempfänger bestehen auf freiem Wohnungsmarkt nur in Neu- und Nordstadt

Viele Kinder in Flensburg müssen unterstützt werden

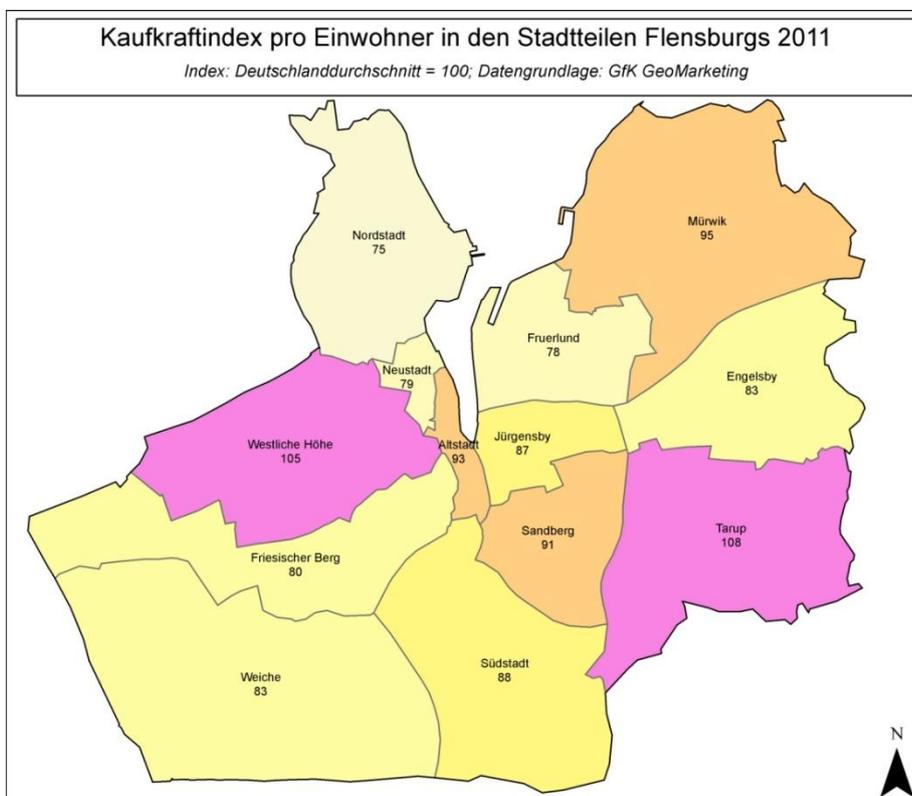


Abbildung 6.2 Kaufkraft pro Einwohner in Flensburg

Datengrundlage: GfK GeoMarketing

Unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau in Flensburg

Unterschiedliche Zielgruppen in unterschiedlichen Straßenabschnitten

Weniger in unterschiedlichen Stadtteilen

Die kleinräumige Betrachtung der Einwohnerkaufkraft erlaubt einen Überblick über die Verteilung aller Nachfragergruppen auf dem Stadtgebiet. Zunächst ist auffällig, dass nur zwei Stadtteile eine im Deutschlandvergleich überdurchschnittliche Kaufkraft aufweisen, nämlich die Westliche Höhe und das von Eigenheimen geprägt Tarup. Dies verdeutlicht die geringen finanziellen Möglichkeiten der Flensburger Einwohner, ihr Einkommen für Wohnzwecke einzusetzen. Bei Betrachtung der Werte in Relation zum Umland wird deutlich, dass die kaufkräftige Bevölkerung zwar tendenziell im Umland wohnt (insbesondere in den direkt an das Flensburger Stadtgebiet angrenzenden Gemeinden sowie in Ostseenähe), innerhalb der Stadt aber deutlich zu unterscheidende Lage vorhanden sind. Hierbei ist allerdings zu beachten, dass dies in Flensburg weniger Quartiere betrifft, sondern dass sich die Lagegunst von Wohnungen in Abhängigkeit von Straßenzügen bestimmt. Eine ausgeprägte residentielle Segregation in Abhängigkeit des sozioökonomischen Status ist aus den vorhandenen Statistiken somit nicht abzuleiten. Als wahrscheinliche Begründung ist die o.g. Flensburger Besonderheit, die Segregation auf Straßenabschnittsebene, zu sehen. Daten auf dieser Ebene liegen allerdings nicht vor.

Innerhalb Flensburgs Unterschiede stechen Westliche Höhe und Einfamilienhausgebiete heraus

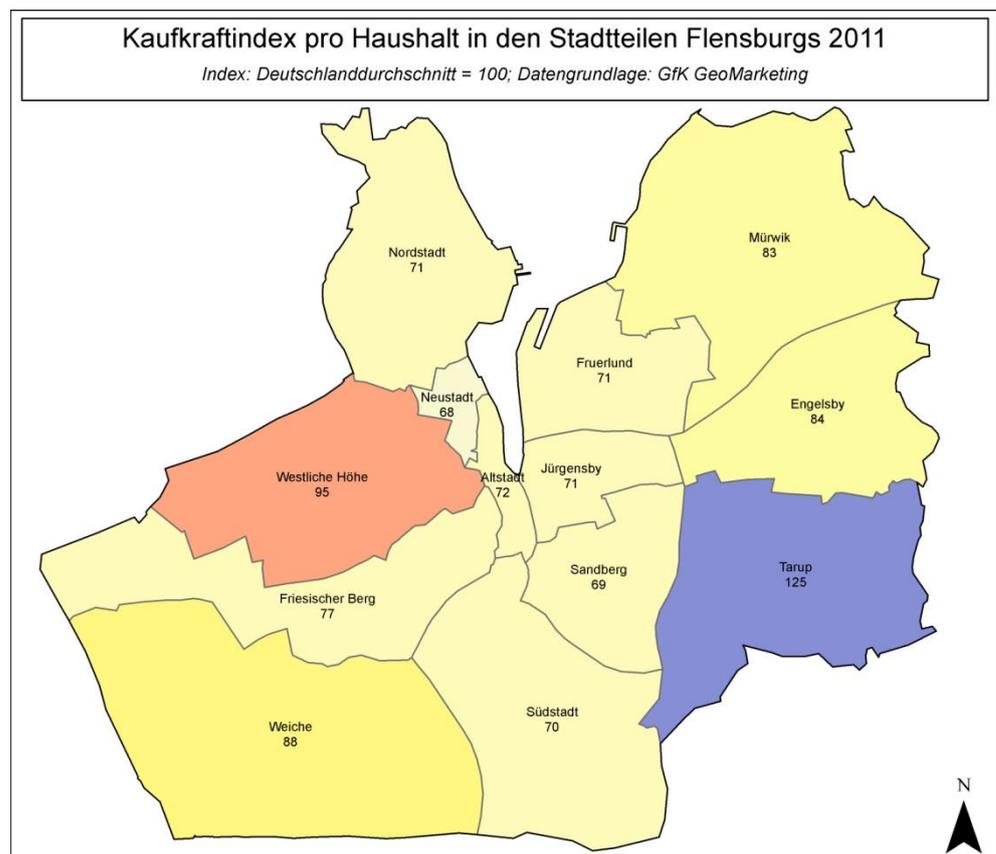


Abbildung 6.3 Kaufkraft pro Haushalt in Flensburg
Datengrundlage: GfK GeoMarketing

Geringe Haushaltsgrößen bewirken geringeres Kaufkraftniveau

Für den Wohnungsmarkt von größerer Bedeutung ist die Abbildung 6.3 zu entnehmende Kaufkraft pro Haushalt. Aufgrund der geringeren Haushaltsgrößen in der Kernstadt Flensburg gegenüber dem Umland sind die großen Unterschiede dieses Indikators verständlich. Entsprechend liegt die Kaufkraft in dem

eigenheimdominierten Stadtteil Tarup auf einem Niveau mit den Umlandgemeinden. Besonders auffällig ist die Diskrepanz zwischen Kaufkraft pro Einwohner und Kaufkraft pro Haushalt in den campusnahen Stadtteilen Sandberg und Südstadt sowie im Innenstadtbereich (Alt- und Neustadt) und auch in Jürgensby. Hier wohnen augenscheinlich viele kleine Haushalte in diesen vom Geschosswohnungsbau geprägten Quartieren. Insgesamt wird deutlich, dass kaufkräftige Haushalte v.a. die Westliche Höhe als Wohnort präferieren, bzw. sofern vorhanden in die Neubaugebiete am Stadtrand ziehen (Gartenstadt Weiche und Tarup). Entgegen der Situation im Umland lässt sich keine Präferenz kaufkräftiger Haushalte für wassernahe Wohnstandorte erkennen. Bei einer noch kleinteiligeren Betrachtung lassen sich Solitüde im Einfamilienhausbereich sowie Sonwik im Mehrfamilienhausbereich als solche präferierten wassernahen Standorte identifizieren. Ansonsten sind keine besonderen Affinitäten der Flensburger Bevölkerung auf Hafennähe oder Hafensblick erkennbar.

Kaufkräftige Haushalte auf Westlicher Höhe und in Neubaugebieten

Keine Präferenz für hafennahe Wohnstandorte

Wassernähe nur im Außenbereich attraktiv

6.3 Wohnungs- und Immobilienmarkt

Mietwohnungsmarkt

Auf kleinräumiger Ebene liegen die Daten des Monitorings Wohnraumversorgung und Soziale Stadtentwicklung vor, welches Angaben von großen Wohnungsvermietern und Vertretern von Kleineigentümern enthält.

		Marktlage bei Vermietern des Flensburger Monitoring								Anzahl Kauffälle Durchschnittlicher Immobilienpreis 2001-2011 (€/m ²)			
		Miete vollmodernisierte WE				Leerstehende Wohnungen				erschließungsbeitragsfreie 1-/2-FH-Grundstücke		weiterverkaufte Eigentumswohnungen	
		Stand 2011 (€/m ²)		Veränderung 2011 gegenüber 2008		Anteil am Vermieterbestand 2011		Veränderung 2011 gegenüber 2008 (Prozentpunkte)					
Stadtteil	Lage-typ	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.				
01 Altstadt	I	5,10	6,80	+8,5%	+8,8%	0,1 %	1 %	-4,9	-4,0	0	k.A.	66	885
02 Neustadt	I	5,10	6,00	+4,1%	+20,0%	0,2 %	5 %	0,1	0,0	4	50	53	540
03 Nordstadt	IR-A	4,90	6,50	+22,5%	+13,0%	0,2 %	3,5 %	0,2	1,5	65	68	125	671
04 Westliche Höhe	IR-N	5,10	6,50	0,0%	+5,7%	0,2 %	1 %	0,2	-0,5	9	143	132	1.024
05 Friesischer Berg	IR-N	5,15	7,00	+3,0%	+11,1%	0,1 %	1 %	0,0	-0,5	1	120	152	871
06 Weiche	SR-E	6,10	6,10	+22,0%	+10,9%	0,2 %	3 %	0,2	1,5	383	76	47	919
07 Südstadt	IR-N	5,00	6,50	+4,2%	+16,1%	0,1 %	1,5 %	0,1	0,0	5	89	22	833
08 Sandberg	IR-N	6,00	6,80	+20,0%	+4,6%	0,1 %	1 %	0,1	-1,0	41	74	98	788
09 Jürgensby	IR-A	5,40	7,40	+3,8%	+13,8%	0,1 %	1 %	0,0	0,0	2	53	195	906
10 Fruerlund	IR-N	5,25	6,00	+31,3%	-1,6%	0,2 %	0,2 %	0,0	-4,8	12	85	100	810
11 Mürwik	SR-G	5,40	6,80	+5,7%	+14,3%	0,1 %	1 %	0,0	-1,5	16	100	306	852
12 Engelsby	SR-G	4,80	5,60	+2,1%	-8,2%	0,2 %	1 %	0,2	-0,5	95	85	143	733
13 Tarup	SR-E	5,15	7,00	-12,7%	+1,4%	2 %	2 %	2,0	1,0	194	73	11	875
Solitüde	SR-E	-	-	-	-	-	-	-	-	5	144	91	1.072

Tabelle 6.7 Indikatoren des Wohnungsmarkts nach Stadtteilen

Datengrundlage: Monitoring; Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in der Stadt Flensburg

In Tabelle 6.7 sind Bandbreiten der gemeldeten Mieten von vollmodernisierten Wohnungen sowie Leerstandsquoten angegeben. Global gesehen sind die Anzeichen des angespannteren Wohnungsmarktes (siehe auch Kapitel 5.1) gegenüber dem Vergleichsjahr 2008 zu erkennen. Das Mietniveau ist insgesamt, insbesondere am unteren Rand der angegebenen Bandbreiten, gestiegen. Vereinzelt sind aber auch die Mieten am oberen Rand angestiegen. Dabei bleiben die Höchstmieten aber stets unter 7,50 €/m². Es zeigt sich, dass auf eine Phase des Anstiegs der Mieten am unteren Rand nunmehr auch die Maximalmieten steigen. Lediglich in Weiche, auf dem Sandberg, in Fruerlund und

Lagetypen
I = Innenstadt
IR = Innenstadtrand mit überwiegender Bebauung
-A = Altbaubestand
-N = Nachkriegsbestand
SR = Stadtrand mit überwiegender Bebauung
-E = Eigenheime
-G = Geschosswohnungsbau

Mietniveau gestiegen
 Deutliche Unterschiede innerhalb der Stadtteile
 Kaum Leerstände
 –
 Neu- und Nordstadt als Ausnahmen

Engelsby liegen zwischen Minimal- und Maximalmiete weniger als 1,- €/m². Die Spreizung zwischen unterem und oberem Rand deutet aber auch auf die unterschiedlichen Wohnqualitäten auf dem Mietwohnungsmarkt innerhalb der meisten Stadtteile hin.

Die Leerstände sind in großen Teilen der Stadt auf sehr niedrigem Niveau. Ausnahmen sind Neu- und Nordstadt, die in Teilgebieten ein negatives Image haben. Insbesondere die Neustadt weist vergleichsweise hohe Leerstände auf. Sie ist von starken innerstädtischen Wegzügen in andere Stadtteile sowie gleichermaßen starken Zuzüge von außerhalb geprägt, weist daher eine große Fluktuation auf. Im Vergleich zu früheren Zeitpunkten bewegen sich aber selbst hier die Leerstandszahlen auf niedrigem Niveau. Ein deutlicher Rückgang der Leerstände ist in der Altstadt zu beobachten, insbesondere junge Zuzügler von außerhalb Flensburgs finden hier ihren ersten Wohnsitz. Sinkende Leerstandszahlen werden ebenso in Fruerlund vermeldet, hier hat eine umfassende Umbaumaßnahme im südlichen Quartier stattgefunden.

Markt für Wohneigentum

Eigenheimgrundstücke im Bestand begehrt – aber teuer und kaum vorhanden
 Kaufpreise für Eigentumswohnungen auf hohem Niveau
 –
 Spitzen in Solitude und auf Westlicher Höhe

Für 1-2-Familienhausgrundstücke werden die höchsten Preise in gewachsenen Quartieren erzielt. Dies sind zum einen die innenstadtnahen Bereiche Westliche Höhe und Friesischer Berg, allerdings sind hier einer Angebotsausweitung (räumliche) Grenzen gesetzt. Zum anderen werden in Solitude, dem wasserbezogenen Bezirk Mürwiks, Höchstpreise erzielt. In Solitude sind auch, gemeinsam mit der Westlichen Höhe, die Preise für weiterverkaufte Eigentumswohnungen am höchsten. Im Vergleich zu den relativ niedrigen Mieten sind die Kaufpreise insgesamt auf einem hohen Niveau, lediglich in der Neu- und der Nordstadt liegen die Vervielfältiger im Durchschnitt unter einem Wert von 10.

6.4 Baulandpotenziale

Lagetypen
I = Innenstadt
IR = Innenstadtrand mit überwiegender Bebauung
-A = Altbaubestand
-N = Nachkriegsbestand
SR = Stadtrand mit überwiegender Bebauung
-E = Eigenheime
-G = Geschosswohnungsbau

Stadtteil	Lage-typ	Anzahl Wohnungen			Anteil Wohnungen in 1-2-Familienhäusern		
		Planrecht vorhanden	Planrecht oder Konzepte in Vorbereitung	Potenziale insgesamt	Planrecht vorhanden	Planrecht oder Konzepte in Vorbereitung	Potenziale insgesamt
01 Altstadt	I	21	0	21	0%	0%	0%
02 Neustadt	I	109	479	588	9%	4%	5%
03 Nordstadt	IR-A	236	96	332	27%	6%	21%
04 Westliche Höhe	IR-N	5	10	15	0%	100%	67%
05 Friesischer Berg	IR-N	20	0	20	0%	0%	0%
06 Weiche	SR-E	278	396	674	83%	54%	66%
07 Südstadt	IR-N	29	520	549	0%	0%	0%
08 Sandberg	IR-N	238	161	399	0%	6%	2%
09 Jürgensby	IR-A	190	0	190	25%	0%	25%
10 Fruerlund	IR-N	215	138	353	1%	17%	7%
11 Mürwik	SR-G	205	159	364	13%	56%	32%
12 Engelsby	SR-G	6	30	36	100%	100%	100%
13 Tarup	SR-E	106	548	654	46%	100%	91%
Insgesamt		1.658	2.502	4.195	26%	38%	33%

Tabelle 6.8 Baulandpotenziale in den Flensburger Stadtteilen
 Datengrundlage: Stadtplanung Flensburg

Wenig Baulandpotenzial, noch weniger Planrecht

Die mit Stand des zweiten Quartals 2012 in Tabelle 6.8 aufgeführten Baulandpotenziale werden nach Umsetzungsstand, Bauform und Stadtteil differenziert. Von den identifizierten Wohnbaupotenzialen in Höhe von gut 4.000 Wohneinheiten ist derzeit für ein gutes Drittel Planrecht vorhanden. Betraf dies zum

Zeitpunkt der Vorgängerstudie noch ausschließlich Stadtrandlagen, so ist die Mehrzahl der Projekte aktuell in räumlicher Nähe zur Innenstadt gelegen. Hervorzuhebend sind die Stadtumbaumaßnahmen in Fruerlund sowie der Neubau von Wohnungen in Campusnähe (Stadtteil Sandberg). Beide Projekte sind ausschließlich im Geschosswohnungsbereich angesiedelt, die lokalen Wohnungsbaugenossenschaften sind hier Bauherren. In der Gartenstadt Weiche werden hingegen Grundstücke für Eigenheime angeboten, derzeit werden noch etwa 160 Grundstücke zum Kauf angeboten.

*Schwerpunkt des
Geschoss-
wohnungsbaus
auf Innenstadtnähe*

*Eigenheimangebote in
der Gartenstadt
Weiche*

Bei den Gebieten mit Planrecht, die sich aber noch nicht in der Umsetzung befinden, handelt es sich um kleinere Vorhaben, die über das gesamte Stadtgebiet – mit Ausnahme der Innenstadt – verteilt sind.

Für die Mehrzahl der Potenziale im Flensburger Stadtgebiet gibt es nach derzeitigem Stand noch kein Planrecht. Hervorzuheben ist hier im 1-2-Familienhausbereich das Baugebiet „Groß-Tarup“.

*Planungen für weitere
Eigenheime in
„Groß-Tarup“*

6.5 Zusammenfassung zu kleinräumigen Entwicklungstrends

War die Innenstadt Flensburgs (Alt- und Neustadt) Anfang des Jahrtausends noch von Bevölkerungsrückgängen betroffen, so hat sich diese Entwicklung seit 2004 umgekehrt. Zusammen mit den campusnahen Stadtteilen (Südstadt und Sandberg) kommen hier die meisten Zuzügler außerhalb der Stadtgrenzen an. Allerdings ist eine eindeutige Struktur erkennbar: Diese Zuzügler suchen sich alsbald eine neue Unterkunft und ziehen aus der Innenstadt sowie vom Sandberg weg. Lediglich die Südstadt weist in diesem Segment positive Saldo der Wanderungen innerhalb Flensburgs sowie der Wanderungen über die Stadtgrenze hinweg auf. Diese Struktur hat sich seit Mitte der 2000er Jahre verfestigt. Entsprechend sind in diesen Stadtteilen vorwiegend Singlehaushalte anzutreffen. Etwa zwei von drei Haushalten bestehen hier aus nur einer Person, in der Altstadt sind es sogar drei von vier Haushalten. Nur in 10 bis 15 % der Haushalte leben Kinder unter 18 Jahren. Die meisten Bewohner sind Haushaltsgründer, d.h. zwischen 18 und 29 Jahren alt. Hingegen sind Konsolidierte unterdurchschnittlich repräsentiert. Auffallend ist ferner der hohe Anteil von Personen mit Zuwanderungshintergrund in der Innenstadt, während dies besonders auf dem Sandberg nicht der Fall ist. In der Neustadt fällt zudem der hohe Anteil an Beziehern unterstützender Leistungen auf. Generell steht den Haushalten dieser Stadtteile wenig Geld zur Verfügung, das sie zum Wohnen ausgeben könnten. Das Mietniveau ist wie in ganz Flensburg zwar niedrig, ist aber in den vergangenen Jahren deutlich angestiegen. Die Funktion dieser Stadtteile für Zuzügler ist zunächst von enormer Wichtigkeit. Bedenklich hingegen ist der eindeutige Trend, diese Stadtteile (mit Ausnahme der Südstadt) alsbald wieder zu verlassen. Hier gilt, das Wohnen attraktiver zu gestalten und zudem für andere Zielgruppen als jungen Singlehaushalten Wohnmöglichkeiten zu schaffen. Während in der Altstadt dies aufgrund fehlender Neubaupläne insbesondere Veränderungen im Bestand mit sich ziehen muss – die Höfstruktur könnte entsprechend genutzt werden –, sollte dies bei Neubauprojekten in den anderen Stadtteilen berücksichtigt werden. Es sollte hier demnach die Qualität des Wohnens, d.h. auch des Wohnumfelds, besonders berücksichtigt werden. Eine große Chance besteht bei den Planungen im Bahn-

*Neu-Flensburger
kommen in Innenstadt
und in Campusnähe an*

*–
2/3 aller Haushalte
bestehen hier aus nur
einer Person*

*Innenstadt und
Sandberg als
Durchgangsstation*

*Wohnqualität muss im
Bestand verbessert
werden*

*Bahnhofsumfeld für
Wohnnutzungen
aufwerten*

hofsumfeld, den Bereich südlich der Friedrich-Ebert-Straße für Wohnnutzungen aufzuwerten. In der Neustadt muss es aufgrund der hohen Leerstandszahlen auch um die Attraktivierung der Bestände gehen, insbesondere ist hier Duburg zu nennen.

*Geringes
Kaufkraftniveau in der
Nordstadt*

Die beschriebenen Tendenzen treffen in geringerem Maße auch auf die Nordstadt zu. Sie gewinnt Einwohner durch Zuzüge von außerhalb, verliert aber leicht durch innerstädtische Umzüge. Hingegen wohnen hier viele Haushalte mit Kindern, insbesondere auch viele Alleinerziehende. Der Stadtteil ist ferner von einer hohen Anzahl von Personen mit Migrationshintergrund und sozial Schwacher geprägt. Auch die Haushalte dieses Stadtteils verfügen im Durchschnitt über eine nur sehr geringe Kaufkraft. Bei den Mieten sind in den letzten Jahren gleichwohl enorme Anstiege zu verzeichnen. Die Leerstände sind im innerstädtischen Vergleich recht hoch. Das Preisniveau für Wohnungseigentum liegt im unteren Bereich. Dies deutet auf die geringe Attraktivität des Stadtteils hin – wenngleich es kleinräumig betrachtet Ausnahmen gibt (Ostseebad). Wie beschrieben gibt es Vielzahl von Haushalten mit geringem Einkommen, die nur in der Nordstadt auf dem freien Wohnungsmarkt agieren können. Hier ist in erster Linie angezeigt, diesen Haushalten die freie Wohnortwahl innerhalb Flensburgs zu erleichtern. Innerhalb des Stadtteils sind quartiersentwicklerische Maßnahmen zur Aufwertung der Wohnfunktion vonnöten. Einhergehend damit wäre eine längerfristige Verbesserung des Images der Nordstadt, die innerhalb Flensburgs als stigmatisiert gilt. Hier ist insbesondere auf die Harrisleer Straße hinzuweisen. Verbesserte Überwindungsmöglichkeiten der Westtangente/B 200 könnten zudem die von ihr ausgehende trennende Wirkung verringern und so die westliche Nordstadt und Harrislee miteinander verbinden. Zudem stellt sich die Frage, inwieweit die Hafenwestseite auch für Wohnzwecke nutzbar zu machen ist.

*Relativ viele
Leerstände*

*Viele Haushalte
können nur in der
Nordstadt auf dem
freien Wohnungsmarkt
agieren*

*Hafenwestseite für
Wohnzwecke nutzen*

*Wenige Haushalte mit
Kindern in Jürgensby*

*–
Küsterlücke als
richtige Reaktion*

Jürgensby weist eine recht heterogene Bebauungs- und einhergehend damit auch Bevölkerungsstruktur auf. Einerseits sprechen der hohe Anteil von Einpersonenhaushalten und die räumliche Nähe zum Campus für eine hohe Anzahl an Studierenden. Andererseits sind auch die älteren Bevölkerungsgruppen durchschnittlich stark repräsentiert. In diesem Zusammenhang ist der vergleichsweise geringe Anteil von Kindern und Jugendlichen auffällig. Das Neubaugebiet Küsterlücke¹⁸ erscheint mit den geplanten 1-2-Familienhäusern in diesem Zusammenhang als richtige Reaktion.

*Stadtumbau-
maßnahmen in
Frøerlund verbessern
Wohnqualität – und
vernichten Wohnraum*

Eine Besonderheit stellt Frøerlund aufgrund der umfangreichen Stadtumbau-maßnahmen im südlichen Bereich des Stadtteils dar. So ist seit Umsetzungsbeginn die Bevölkerungszahl zurückgegangen, während in den Jahren zuvor die Attraktivität des Stadtteils für Flensburger durch stetigen Zuzug aus dem Stadtgebiet zu bezeugen war. Auch derzeit sind kaum Leerstände in diesem Gebiet zu verzeichnen, dass sich durch ein großes Angebot kleiner Wohnungen in Nachkriegsbauten hervorhebt. Die Tatsache, dass die Gebäude zum Großteil von den späteren Bewohnern in Selbsthilfe errichtet wurden, wirkt bis heute nach. Die sich daraus gegründete Wohnungsgenossenschaft hat hier nicht nur ihren Stammsitz, sondern ist auch Eigentümer großer Bestände. Da-

¹⁸ wenngleich statistisch dem Sandberg zuzuordnen

mit lässt sich erklären, dass der Stadtteil trotz der unterdurchschnittlichen Kaufkraft des Großteils der Bewohner als stabil darstellt. Der Stadtteil weist in etwa den gleichen Anteil an Familientypen auf wie die Gesamtstadt, besitzt auch eine vergleichbare Verteilung der Haushaltsgrößen. Die Auswirkungen der begonnenen Stadtumbaumaßnahmen bleiben abzuwarten und sollten beobachtet werden. Im westlichen Teil Fruerlunds, an den Fördehängen, sind Entwicklungen auf einem Teil des Volksparks („Am Wasserturm“) geplant. Hierbei sind unterschiedliche Konzepte je nach Zielgruppe denkbar, die sich aber insgesamt an dem gesamtstädtischen Bedarf orientieren sollten. Beispielsweise sind die Wohnbedürfnisse älterer Menschen zu berücksichtigen, die sich Gedanken über einen Alters(un)ruhesitz machen.

Stabiler Stadtteil trotz geringer Kaufkraft

Konzept für Wohnbebauung „Am Wasserturm“ sollte sich an Zielgruppe orientieren

Die Bevölkerungsentwicklung am Friesischen Berg war bis vor wenigen Jahren noch unterdurchschnittlich, inzwischen sind aber Zuwächse zu verzeichnen. Diese Entwicklung spricht weniger für eine Qualitätssteigerung des Wohnungsangebots als vielmehr dafür, dass der Wohnungsmarkt angespannter ist als noch vor ein paar Jahren. Hierfür spricht der überdurchschnittliche Anteil an Singlehaushalten, die zum Großteil auf den wachsenden Hochschulstandort Flensburg zurückzuführen sind. Zu beachten ist hier, dass der Friesische Berg den zweitgrößten Anteil an Wohnungen in Geschosswohnungsbauten aufweist. Da kaum Potenziale für Neubauten vorhanden sind und auch Nachverdichtungen unter Berücksichtigung der Erhaltung von Wohnumfeldqualitäten behutsam erfolgen sollten, ist hier der Schwerpunkt darauf zu legen, den Bestand sowie das Umfeld attraktiver zu gestalten.

Attraktivierung von Wohnraum und Wohnumfeld auf dem Friesischen Berg in den Mittelpunkt rücken
–
Nachverdichtungen nur unter Beachtung bestehender Qualitäten

Auf der Westlichen Höhe ist ein geringeres Bevölkerungswachstum als in der Gesamtstadt zu erkennen. Die Bewohner dieses Stadtteils verfügen über relativ viel Kaufkraft. Auffällig ist, dass über die Hälfte der Haushalte aus nur einer Person bestehen, obwohl jede vierte Wohneinheit ein Eigenheim ist. Im innerstädtischen Vergleich stark überdurchschnittlich ist der Anteil von Einwohnern über 65 Jahren. Insgesamt weisen diese Beobachtungen auf ein Verbleiben älterer Bewohner in den ehemaligen Familienheimen hin. Alternativen zu dieser Wohnform mit der Möglichkeit des Verbleibens im Quartier sollten aufgezeigt werden, ähnlich wie dies in Mürwik bereits der Fall war. Aus diesem wissenschaftlich begleiteten Projekt sind auch Beispiele entstanden, wie solche quartiersbezogenen Möglichkeiten im Bestand realisiert werden können. Dies ist besonders aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit von Baulandpotenzialen auf der Westlichen Höhe zu berücksichtigen. Auch in diesem Stadtteil gilt es, Nachverdichtungen behutsam und unter Berücksichtigung der Erhaltung wohnortnaher Wohnfolgeanlagen und der Wohnumfeldqualitäten vorzunehmen.

Viel Kaufkraft auf Westlicher Höhe

Generationenwechsel im Eigenheimbestand begleiten

Ähnlich ist die Situation in Mürwik einzuschätzen, allerdings mit anderen Vorzeichen. Denn die dortigen Haushalte verfügen im Durchschnitt über ein wesentlich geringeres Kaufkraftniveau. Hierbei sind insbesondere die Unterschiede innerhalb des Stadtteils zu berücksichtigen. Während Solitude und auch Sonwik als Bewohner eindeutig kaufkräftigere Haushalte haben, weisen Wasserloos, Osbek und Friedheim ein deutlich anderes Klientel auf. Die Fördehänge und die Fördestraße könnten ein Grund für diese Trennung sein, aber auch der abgesperrte Raum der Marineschule ist für die Integration Sonwiks in den Stadtteil nicht förderlich. Die Besonderheit des wasserbezogenen Wohnens in

Unterschiedliche Zielgruppen zwischen wassernahen und -fernen Gebieten in Mürwik

Wasserbezogenes Wohnen in Sonwik und Solitüde sind in Flensburg einzigartig

Sonwik und Teilen Solitüdes (Fahrensodde) ist als Alleinstellungsmerkmal in Flensburg hervorzuheben. Neben der bereits angefangenen Mobilisierung der Eigenheimbestände sind die weiteren Entwicklungen der Militärstandorte in Flensburg-Mürwik abzuwarten. Die identifizierten Baulandpotenziale betreffen insbesondere kleinere Flächen. Aufgrund naturschutzrechtlicher Gründe sowie der Beibehaltung des Grüngürtels Flensburg sind die Möglichkeiten weiterer Baulandausweisungen in Mürwik eingeschränkt.

Anbindung an das „Hinterland“ verbessern

Einen leicht negativen Bevölkerungstrend hat Engelsby zu verzeichnen. Nachdem im Zuge von Neubaugebieten die Einwohnerzahl angestiegen war, sind entgegen dem stadtweiten Trend Bevölkerungsverluste zu verzeichnen. Dies kann zum Teil auf das Herausaltern der Kinder der Erstbewohner aus der Schulzeit zurückzuführen sein. Hierfür spricht der hohe Anteil von Paaren, die ohne Kinder in Engelsby leben. Auf der anderen Seite ist genauer zu untersuchen, wie attraktiv das Wohnen in Teilen Engelsbys ist. Das selbst im innerstädtischen Vergleich geringe Mietenniveau sowie deren negative Entwicklung in den vergangenen Jahren sind als erste Indikatoren zu werten, die dafür sprechen, sich verstärkt diesem Stadtteil zu widmen. Dabei ist auch zu erklären, wieso trotz der oben beschriebenen Entwicklungen der Leerstand auf niedrigem Niveau ist. Der sich unter derzeitigen Voraussetzungen, d.h. ohne Neuförderungen, ergebenden Konzentration von Sozialwohnungen ist entgegenzuwirken.

Leichte Negativtrends in Engelsby

Konzentration von Sozialwohnungen entgegenwirken

Die am Stadtrand gelegenen Stadtteile Weiche und Tarup sind aufgrund ihrer Neubaugebiete in den letzten Jahren am deutlichsten gewachsen. Die meisten der neuen Bewohner sind aus anderen Stadtteilen Flensburgs zugezogen. Es kann hier folglich kein „Trend zurück in die Stadt“ konstatiert werden. Vielmehr schufen die Neubaugebiete Flensburger Bürgern die Möglichkeit innerhalb Flensburgs wohnen zu bleiben. Einerseits betraf dies viele Familiengründer, die ansonsten ihr Eigenheim im Umland errichtet hätten. Andererseits aber auch jene, die der Investition in ihr derzeitiges Eigenheim einen Neubau vorgezogen haben. Entsprechend weisen beide Gebiete einen deutlich höheren Anteil von Haushalten mit Kindern auf, aber auch einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Zweipersonenhaushalten. Während sich Tarup in seiner Gebäudestruktur als relativ homogener Stadtteil mit fast ausschließlich 1-2-Familienhäusern auf dem Wohnungsmarkt präsentiert, hat sich im ehemaligen Eisenbahnerstadtteil Weiche mit der Gartenstadt ein neues Quartier entwickelt. Dies liegt nicht zuletzt daran, dass es sich hierbei um eine Konversionsmaßnahme nach Abzug des Militärs aus der ehemaligen Briesenkaserne handelt, während in Tarup eine Stadterweiterung auf der grünen Wiese stattgefunden hat. Entsprechend ist ein Imagewandel des Stadtteils festzustellen. Dies macht sich nicht zuletzt an der außerordentlichen Beliebtheit der Gartenstadt fest. Der verbleibende Teil Weiches sollte allerdings nicht außer Acht gelassen werden. So ist die Einwohnerzahl südlich der Bahnlinie um knapp 5 % zurückgegangen. Neben den Baulandpotenzialen, die in dem verbleibenden Bauabschnitt der Gartenstadt zu sehen sind, wäre folglich eine Entwicklung der Fläche an der Friedenskirche in diesem Zusammenhang prioritär zu behandeln. Tarup stellt die größten Baulandpotenziale in Flensburg dar. Die sehr schnelle Vermarktungsgeschwindigkeit der Baugrundstücke spricht für die Attraktivität dieser

Neubaugebiete in Weiche und Tarup für Familiengründer Alternative zu Fortzug ins Umland

Entwicklungen an der Friedenskirche Weiche vorantreiben

Flächen. Besonders für die Gruppe der Familiengründer stellt dies – vergleichbar mit der Gartenstadt Weiche – eine Alternative zur Abwanderung ins Umland dar. Aus diesen Gründen erscheinen Neuausweisungen – unter Beachtung der Qualität konkurrierender Standorte im Umland – weitere Nachfrager zu finden. Dabei ist die Vermarktungsgeschwindigkeit jedes Bauabschnitts zu beobachten und zu evaluieren, ob einer weiteren Angebotsausweitung auch langfristig eine entsprechende Nachfrage gegenübersteht. Weiterhin ist zu beobachten, ob diese Baulandausweisungen eine Auslastung der bestehenden bzw. ein Entstehen neuer Wohnfolgeanlagen zur Folge haben.

*Behutsame und
sequentielle
Baulandausweisungen
in Tarup*

*Auswirkungen auf
Infrastrukturauslastung
beobachten*

7 Künftige Entwicklung von Nachfrage und Neubaubedarfs

7.1 Künftige Entwicklung der Bevölkerung und der Haushalte

*Orientierung an
Berechnungen des
Landes*

In diesem Kapitel wird ein Ausblick auf die zukünftige Entwicklung der unterschiedlichen Zielgruppen vorgenommen. Dieser Ausblick besteht zum einen aus der quantitativen Vorausberechnung der Nachfrager, zum anderen aus einer qualitativen Abschätzung, welche Faktoren maßgeblich für das Eintreten der Prognose sind. Aufgrund des Fehlens einer eigenen Bevölkerungsvorausberechnung auf Basis eigener Annahmen muss sowohl bei der Haushalts- als auch bei der Wohnungsnachfragevorausberechnung auf die bestehenden Prognosen des Landes Schleswig-Holstein¹⁹ zurückgegriffen werden. Hier ist im Besonderen auf die 2011 veröffentlichte „Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025“ hinzuweisen.

Bevölkerungsentwicklung bis 2025

*Lokale Verhältnisse
unzureichend
berücksichtigt*

Die zukünftige Einwohnerentwicklung Flensburgs lässt sich nur bedingt prognostizieren. Die vorhandenen Vorausberechnungen sind status-quo-Vorausberechnungen, d.h. sie schreiben den Trend der vergangenen Jahre fort. Weiterhin berücksichtigen sie in nur unzureichendem Maß die lokalen Verhältnisse. Als diese sind insbesondere der Anstieg der Studierendenzahlen an beiden Flensburger Hochschulen (und deren Folgen auf Wegzugsquoten nach Studienende und Geburtenraten), die Bedeutung von Verteidigung und Verwaltung als Arbeitgeber (und deren geplanten Entwicklung) sowie das Angebot an Neubauf Flächen innerhalb der Stadtgrenzen zu nennen.

*Bevölkerungs-
wachstum auf bis zu
94.500 Einwohner im
Jahr 2025 erwartet*

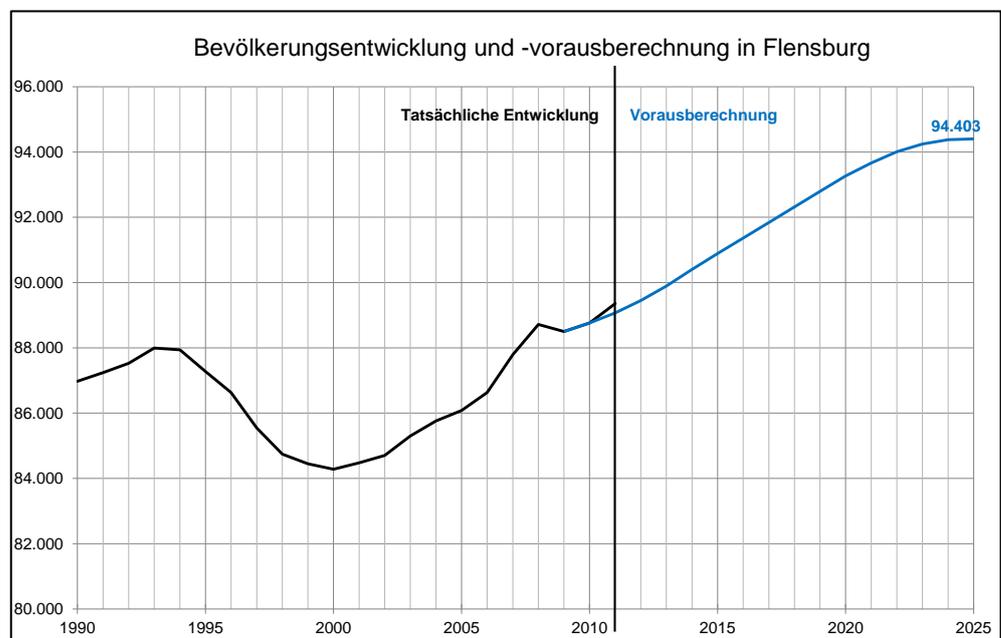
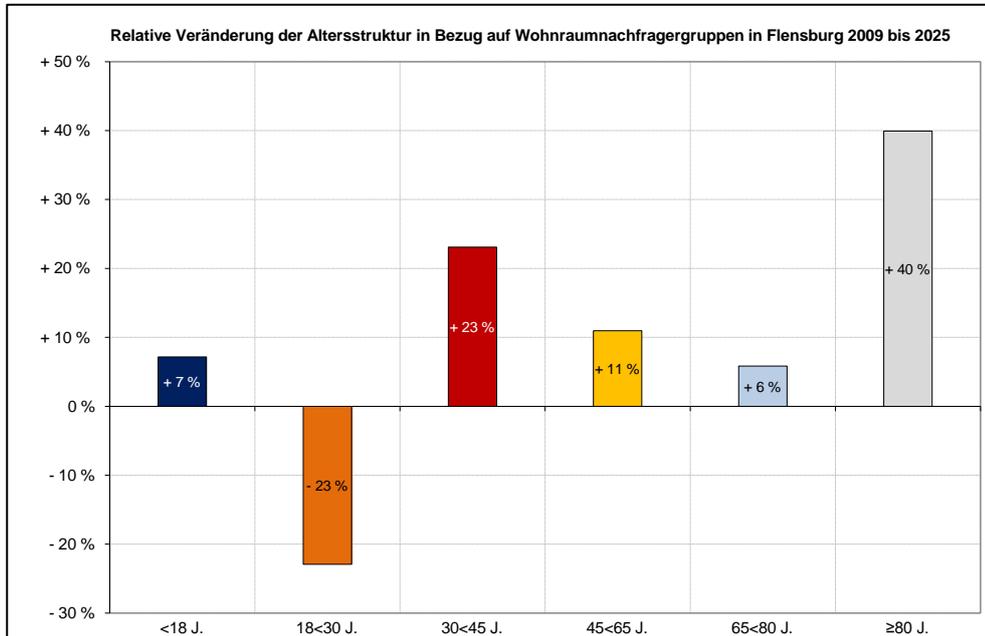


Abbildung 7.1 Bevölkerungsentwicklung und -vorausberechnung für Flensburg
Datengrundlage: Statistikamt Nord

¹⁹ genauer: Innenministerium bzw. Landesplanung sowie in deren Auftrag das Statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein und das IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik

Für die Wohnungsnachfrageberechnungen wurde die regionalisierte 12. KBV zugrunde gelegt. Deren Ergebnisse sind Abbildung 7.1 zu entnehmen. Demnach ergibt sich ein Anstieg der Bevölkerungszahl in Flensburg auf knapp 94.500 Einwohner im Jahr 2025.



Erhebliche Veränderungen im Altersaufbau der Bevölkerung

Wohnraumnachfragergruppen
Kinder und Jugendliche (0 < 18 Jahre)
Haushaltsgründer (18 < 30 Jahre)
Familiengründer (30 < 45 Jahre)
Konsolidierte (45 < 65 Jahre)
Senioren (65 < 80 Jahre)
Hochbetagte (≥ 80 Jahre)

Abbildung 7.2 Relative Veränderung der Altersstruktur in Flensburg 2009 bis 2025
Datengrundlage: Statistikamt Nord

In Bezug auf die zukünftigen Zielgruppen ist die Zusammensetzung der Bevölkerung von Interesse. Die Bedeutung der Gruppe der Hochbetagten an der Flensburger Bevölkerung wird bis 2025 mit großer Sicherheit am stärksten zunehmen. Ebenfalls mit hoher Wahrscheinlichkeit wird es bei den Senioren zu Zuwächsen kommen. Leichte Unsicherheiten bestehen bei der Gruppe der Konsolidierten, aber insgesamt werden auch hier leichte Anstiege erwartet.

Mit großer Sicherheit wird es mehr Senioren und Hochbetagte geben

Die größten Unsicherheiten bestehen bei den mobilen Bevölkerungsgruppen, d.h. den Haushaltsgründern einerseits und den Familiengründern andererseits. Die Entwicklung in diesen Gruppen ist stark vom zukünftigen Wanderungsverhalten abhängig und daher weniger gut prognostizierbar. Die Entwicklung Flensburgs als Ausbildungs- und Arbeitsmarktzentrum im Norden wird wesentliche Einflussgröße sein. Insbesondere ist hier auf die weitere Entwicklung des Hochschulstandortes sowie Abbaupläne im Verteidigungsbereich hinzuweisen. Positive Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt sind kaum voraussehbar, weshalb die Unsicherheit der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung nicht so zu interpretieren ist, dass es lediglich zu Abweichungen nach unten kommen kann. Beispielsweise sind die Studierendenzahlen an der Universität im letzten Jahr um das Doppelte des seitens der Universitätsverwaltung geschätzten Zuwachses angestiegen. Ebenso lag die Bevölkerungszahl in Flensburg am 31.12.2011 über der von der regionalisierten 12. KBV vorausgerechneten Einwohnerzahl. In jedem Fall wird tendenziell von einer deutlichen Abnahme der Haushaltsgründer ausgegangen. Die Begründung liegt darin, dass deutsch-

Entwicklung bei den Jüngeren stark von Wanderungen abhängig

Attraktivität des Ausbildungs- und Arbeitsmarktzentrums Flensburg entscheidend

Studierendeneffekt nicht berücksichtigt

landweit die Zahl der Kinder und Jugendlichen geringer wird: Flensburg würde demnach ein prozentual gleicher Anteil „zugewiesen“²⁰ wie bisher, absolut käme es daher zu der beschriebenen Abnahme.

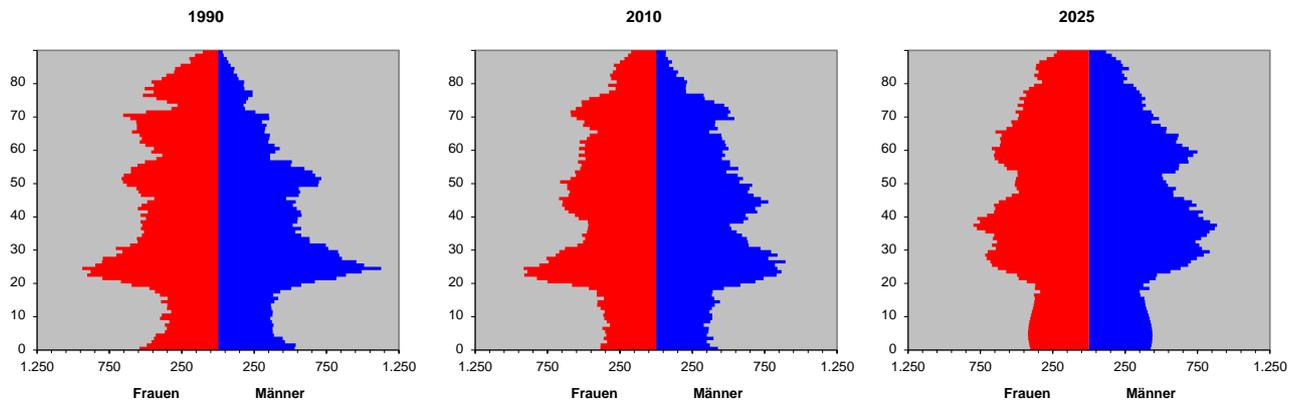


Abbildung 7.3 Alterspyramide der Flensburger Bevölkerung 1990, 2010 und 2025

Datengrundlage: Statistikamt Nord

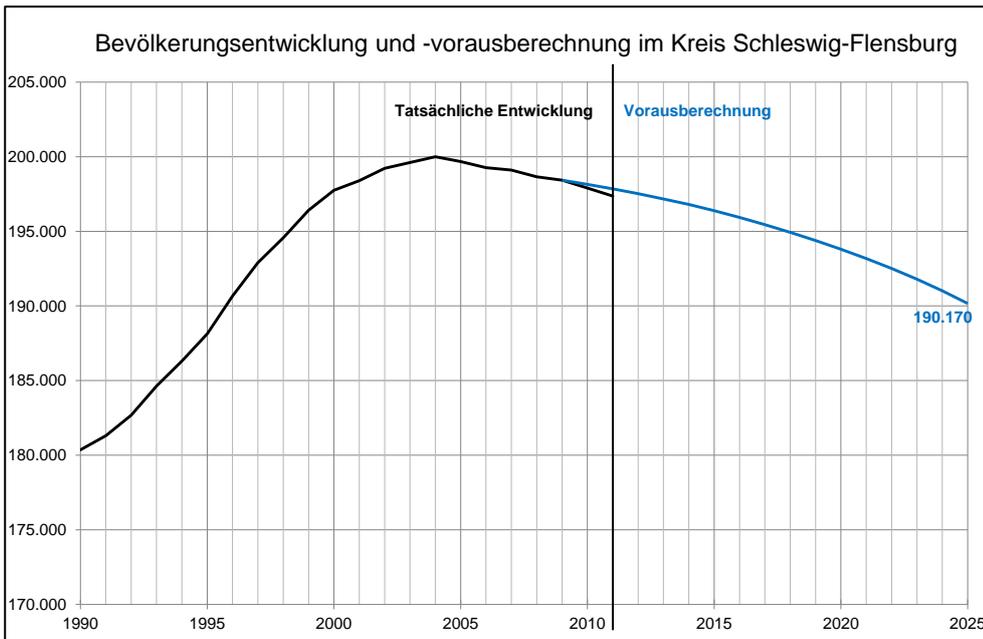
Entwicklung der Haushaltsgründer zu negativ, Entwicklung der Familiengründer zu positiv eingeschätzt

Weniger Familiengründer bedeuten auch weniger Kinder und Jugendliche

Dieser „Studierendeneffekt“ resultiert aus der fehlenden Berücksichtigung der lokalen Verhältnisse, hier des Status Flensburgs als Hochschulstandort. Ein Anstieg bzw. eine geringere Abnahme in dieser Zielgruppe impliziert entweder einen Bedeutungszuwachs und eine weitere Profilierung der Flensburger Hochschulen innerhalb der Hochschullandschaft Deutschlands oder aber zumindest einen Bedeutungszuwachs der Hochschulausbildung für junge Menschen im Allgemeinen. Die Gruppe der Familiengründer wird aber im Gegenzug tendenziell als zu hoch prognostiziert angesehen. Wie aus Abbildung 7.3 hervorgeht, wird diese Gruppe größtenteils „hochgeschoben“. Allerdings verlassen zum einen viele Menschen nach Abschluss ihrer Ausbildung die Region wieder, da keine (geeigneten) Arbeitsplätze zur Verfügung stehen. Dies betrifft im besonderen Maße die Lehramtsstudenten, die einen Großteil der in Flensburg Studierenden darstellen. Zum anderen sind bisher viele Familiengründer ins Umland gezogen, um dort ein Haus zu errichten bzw. zu kaufen.

Von den Möglichkeiten dieser Bevölkerungsgruppe, in der Region Flensburg zu arbeiten und in der Stadt zu wohnen, hängt es ab, wie sich die Familiengründer zahlenmäßig in Flensburg entwickeln werden. Von dieser Entwicklung wiederum hängt die Zahl der Kinder und Jugendlichen ab. Entsprechend dem Anstieg der Familiengründer wird auch ein Anstieg im Bereich der unter 18-Jährigen vorausgerechnet.

²⁰ Hier sollte die Eigenschaft der *Koordinierung* der Bevölkerungsvorausberechnung des Bundes und der Länder beachtet werden.



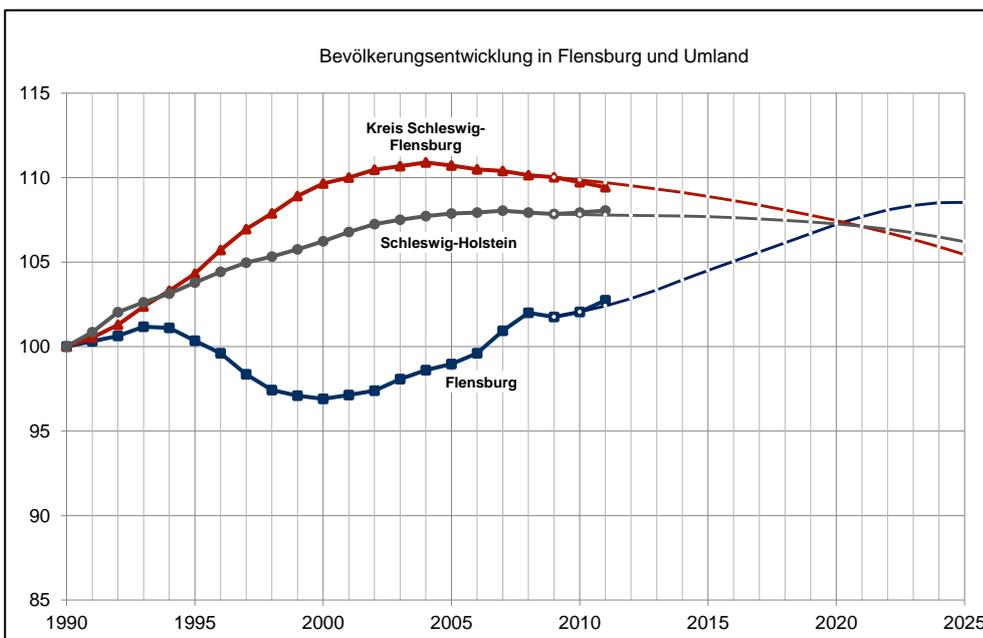
Fortsetzung des Bevölkerungsrückgangs im Kreisgebiet erwartet

Abbildung 7.4 Bevölkerungsentwicklung und -vorausberechnung für den Kreis Schleswig-Flensburg

Datengrundlage: Statistikamt Nord

Anders stellt sich die Situation im Umland dar: Hier wird davon ausgegangen, dass die Einwohnerzahl im Gebiet des Kreises Schleswig-Flensburg bis 2025 auf etwa 190.000 Einwohner sinken wird. Abbildung 7.4 stellt die Bevölkerungsentwicklung 1990 bis 2011 sowie die Vorausberechnung bis ins Jahr 2025 dar, bei der 2009 als Basisjahr dient. Es ist zu erkennen, dass die Bevölkerungszahl im Kreisgebiet in den letzten beiden Jahren bereits unter den vorausberechneten Werten lag.

Reale Entwicklung in den letzten beiden Jahren noch unter der Prognose



Erst 2020 teilt sich die Bevölkerung zwischen Stadt und Kreis wieder so auf wie 1990

Abbildung 7.5 Bevölkerungsentwicklung und -vorausberechnung 1990 bis 2025 (Index 1990 = 100)

Datengrundlage: Statistikamt Nord

In Abbildung 7.5 sind die Einwohnerentwicklung und -vorausberechnungen für Flensburg, den Kreis Schleswig-Flensburg und das Land Schleswig-Holstein indiziert zum Jahreswert 1990 dargestellt. Im Vergleich zu den Landeswerten wird deutlich, dass sich die Bevölkerungszahl in der Stadt überdurchschnittlich, im Kreisgebiet unterdurchschnittlich entwickeln wird.

*Weitaus stärkere
Alterung im Kreis als in
der Stadt erwartet*

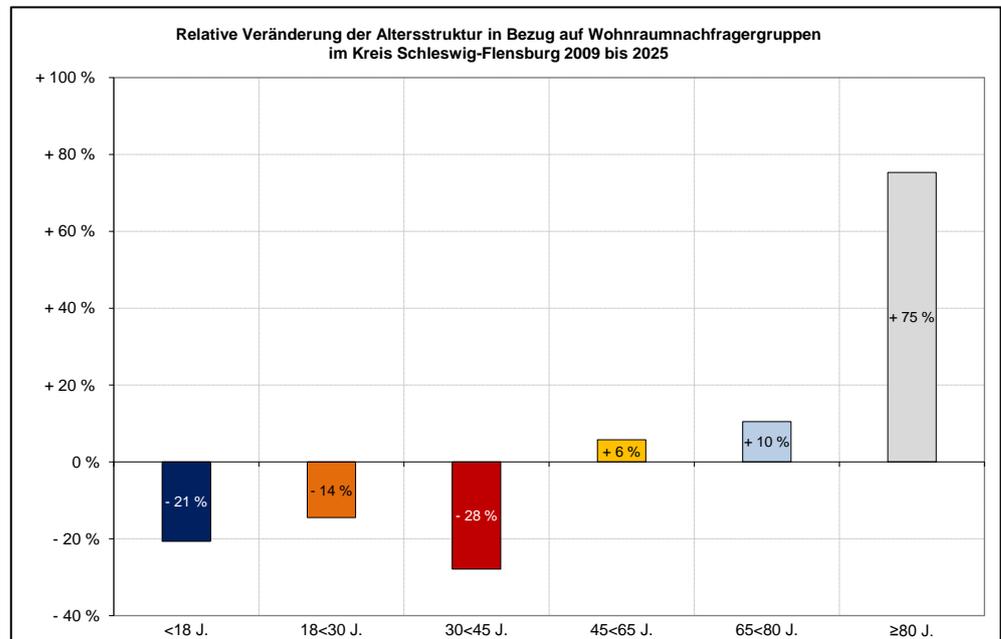


Abbildung 7.6 Relative Veränderung der Altersstruktur im Kreis Schleswig-Flensburg 2009 bis 2025

Datengrundlage: Statistikamt Nord

Abbildung 7.6 stellt die vorausgerechneten Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung im Kreis Schleswig-Flensburg dar. Wie in der Stadt Flensburg werden enorme Zuwächse bei der Altersgruppe der Hochbetagten erwartet. Ebenso werden vergleichbar geringe Anstiege im Bereich der Senioren sowie der Konsolidierten erwartet. Erhebliche Unterschiede bestehen hingegen bei den Familiengründern. Während diese Gruppe in Flensburg um ein Viertel anwächst, schrumpft sie im Umland um ein Viertel. Die Folge hiervon ist ein entsprechender Rückgang der Kinder und Jugendlichen um 21 %. Für die Haushaltsgründer wird nur ein Rückgang um 14 % erwartet, im Vergleich zu den 23 % in der Stadt.

Insgesamt wirkt sich die Alterung der Gesellschaft im Kreisgebiet wesentlich deutlicher aus als in der kreisfreien Stadt Flensburg.

Haushaltsentwicklung bis 2025

Die Vorausberechnung der Anzahl der Flensburger Haushalte wurde aufbauend auf der Bevölkerungsvorausberechnung vorgenommen. Insgesamt wird von einem Anstieg zwischen 2010 und 2025 von 9 %, also fast 4.500 Haushalten ausgegangen. Dies entspricht einem gegenüber der Bevölkerungsentwicklung überdurchschnittlichen Wachstum der Haushalte. Daten für das Umland liegen nur auf Kreisebene vor: Für den Kreis Schleswig-Flensburg wird von einem leichten Anstieg der Haushalte auf 2 % ausgegangen. Dies zeigt den

*Anstieg der
Flensburger Haushalte
zwischen 2010 und
2025 um
4.500 Haushalte*

–
*Anstieg der Haushalte
auch im Kreisgebiet*

deutlichen Unterschied zwischen den erwarteten Entwicklungen in Flensburg und Umland.

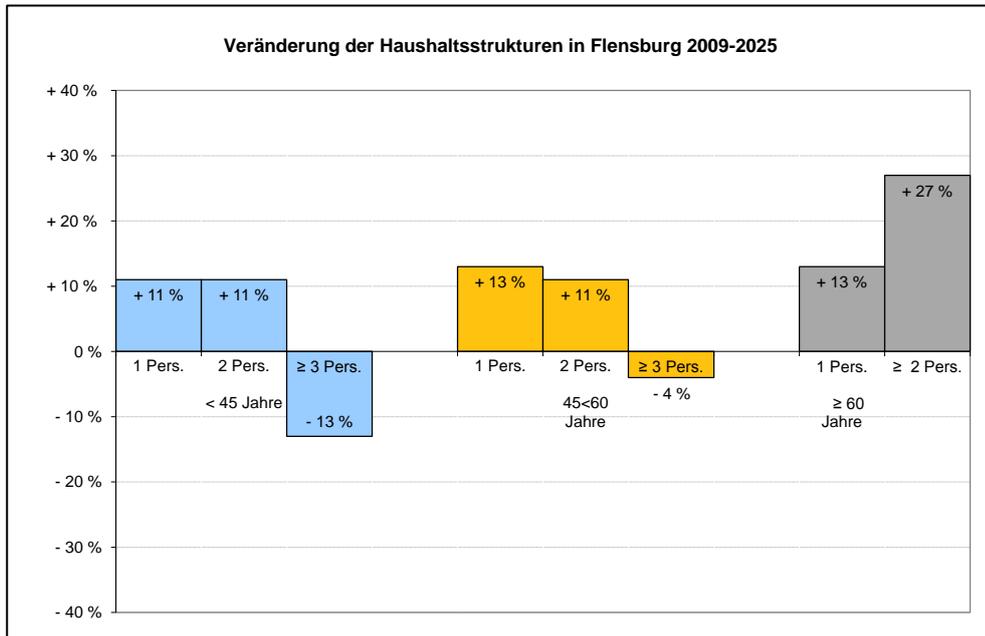


Abbildung 7.7 Veränderung der Haushaltsstrukturen in Flensburg zwischen 2009 und 2025

Datengrundlage: IfS (2011)

Ein Blick auf die vorausberechneten Haushaltsstrukturen in Abbildung 7.7 liefert einen Hinweis auf die Entwicklung bestimmter Zielgruppen²¹. Deutlich hervorzuheben ist der Anstieg von Einpersonenhaushalten auf der einen und Zweipersonenhaushalten auf der anderen Seite. Dieser Anstieg betrifft alle Altersgruppen. Bei den jungen Familien wird hingegen mit einem starken Rückgang um 13 % gerechnet.

Das IfS bemerkt hierzu: „Geringe Geburtenrate, Singularisierung (Tendenz des Alleinlebens) und steigender Anteil der älteren Generation führen dazu, dass sich künftig die Zahl der größeren Haushalte verringert und die Zahl der kleinen Haushalte steigt.“²²

„Aus der Haushaltsgröße lassen sich erste wichtige Hinweise zur künftigen Nachfrage gewinnen, jedoch können sich hinter Haushalten mit gleicher Personenzahl sehr unterschiedliche Nachfragetypen verbergen. Beispielsweise kann es sich bei Einpersonenhaushalten um einen jungen Single oder eine alleinstehende Rentnerin handeln, die sich in ihrem Nachfrageverhalten sehr unterscheiden.“²³

*Mehr Einpersonenhaushalte,
mehr Zweipersonenhaushalte,
weniger junge Familien*

*Geringere Geburtenrate,
Singularisierung und
mehr ältere Haushalte
als Gründe geringerer
Haushaltsgrößen*

*Hinter gleicher Haushaltsgröße
können unterschiedliche
Nachfragetypen stehen*

²¹ Das angegebene Alter betrifft jeweils den Haushaltsvorstand.

²² IfS (2011), S. 92

²³ IfS (2011), S. 93

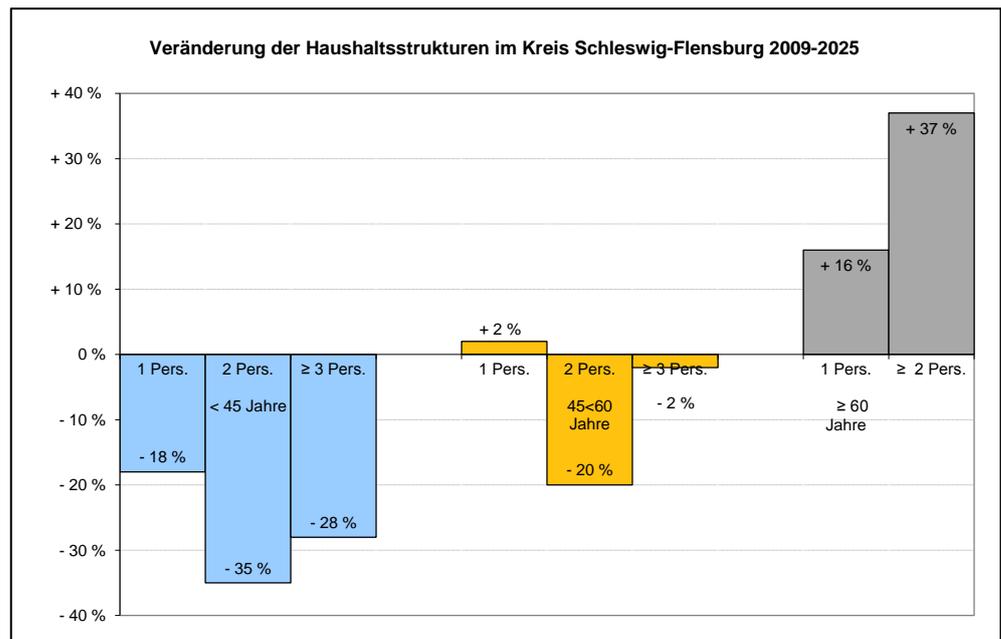


Abbildung 7.8 Veränderung der Haushaltsstrukturen im Kreis Schleswig-Flensburg zwischen 2009 und 2025

Datengrundlage: IfS (2011)

Deutlicher Rückgang jüngerer Haushalte im Kreisgebiet

Im Kreisgebiet stellt sich die Situation grundlegend anders dar. Einzig die starke relative Zunahme von alten Haushalten sowie die lediglich leichte Abnahme der Haushalte mit mindestens drei Personen und einem Alter von 45 bis unter 60 Jahren weisen mit der Stadt Flensburg vergleichbare Werte auf. Besonders drastisch ist der starke Rückgang der Haushalte unter 45 Jahren, 2025 werden demnach 25 % weniger junge Haushalte im Kreis Schleswig-Flensburg wohnen.

Zusammengefasst wird in Stadt und Kreis von einem Rückgang der jungen Familien sowie einer starken Zunahme von älteren Haushalten ausgegangen. Die positiven Vorausberechnungen für die Stadt Flensburg betreffen bei den unter 65-Jährigen ausschließlich Ein- und Zweipersonenhaushalte.

7.2 Wohnungsneubaubedarf

Zur Ermittlung des Wohnungsneubaubedarfs wird auf die Zahlen der Wohnungsmarktanalyse für Schleswig-Holstein 2011 zurückgegriffen und anschließend um eigene qualitative Merkmale ergänzt.

Der gesamte Wohnungsneubaubedarf ergibt sich aus den Komponenten Neubaubedarf, Ersatzbedarf und einer Mobilitätsreserve. Der Neubaubedarf ergibt sich – vereinfacht gesagt – direkt aus den im vorigen Kapitel beschriebenen Veränderungen der Haushaltszahlen. Der Ersatzbedarf aufgrund von Wohnungsabgängen ist eine weitere Komponente. Dieser entsteht bei Abbruchmaßnahmen, Umwidmungen von Wohn- in gewerbliche oder sonstige Nutzungen, Zusammenlegungen von Wohneinheiten oder wenn Wohnungen nicht mehr bewohnbar sind. Die Berechnungen des IfS gehen von einem Ersatzbedarf in Höhe von 0,1 % pro Jahr des Wohnungsbestands aus. Außerdem wird eine Funktions- und Mobilitätsreserve berücksichtigt. Diese ergibt sich, da bei einem Mie-

Berechnungsmethode beim IfS:

$$\begin{aligned}
 &\text{Neubaubedarf} \\
 &= \\
 &\text{Neubedarf} \\
 &+ \\
 &\text{Ersatzbedarf} \\
 &+ \\
 &\text{Mobilitätsreserve}
 \end{aligned}$$

terwechsel Wohnungen teilweise eine Zeit lang nicht vermietet werden, um Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen unkompliziert durchführen zu können. Zudem muss zum Funktionieren des Wohnungsmarktes stets ein Angebot an Wohnraum zur Verfügung stehen. Insgesamt wird bei den folgenden Bedarfen von einer Reserve in Höhe von 1 % ausgegangen. Diese Werte sind als absolute Untergrenze anzusehen. Für den Ersatzbedarf wird in den alten Bundesländern von Werten zwischen 0,1 und 0,5 % ausgegangen²⁴. In früheren Berechnungen ging das IfS von einem Ersatzbedarf in Höhe von 0,1 % nur bei 1-2-Familienhäusern aus, im Geschosswohnungsbau hingegen von 0,3 %. Für die Mobilitätsreserve werden durchschnittlich 2,5 % zum Funktionieren des Marktes angesetzt²⁵. Dies zeigt, dass auch das IfS den prognostizierten Bedarf als auf Flensburger Stadtgebiet nicht zu befriedigen einschätzt.

*Konservative
Berechnung von
Ersatzbedarf und
Mobilitätsreserve*

Neubedarf in Flensburg gesamt			
Jahr	Anzahl	Anzahl p.a.	
2010-2015	2.910	485	
2016-2020	1.871	374	
2021-2025	999	200	
Gesamt (2010-2025)	5.781	361	
davon WE in Mehrfamilienhäusern			
Jahr	Anzahl	Anzahl p.a.	Anteil
Gesamt (2010-2025)	3.720	232	64 %
davon WE in 1-2-Familienhäusern			
Jahr	Anzahl	Anzahl p.a.	Anteil
Gesamt (2010-2025)	2.060	129	36 %

*Zwischen 2010 und
2025 werden knapp
5.800 Wohneinheiten
benötigt*

*Verhältnis
MFH : 1-2-FH
von 2:1*

Tabelle 7.1 Wohnungsneubaubedarf in Flensburg nach Zeitraum und Bauform
Datengrundlage: IfS (2011)

Für die Stadt Flensburg ergibt sich ein Wohnungsneubaubedarf bis 2025 von etwa 5.800 Wohneinheiten, davon knapp zwei Drittel im Geschosswohnungsbau. Die Hälfte hiervon wird bereits kurzfristig, d.h. bis 2015 benötigt. Gegenüber der Vorgängerstudie ist der gesteigerte Bedarf nach 1-2-Familienhäusern auffällig. Wurde damals von einem Verhältnis des Geschoss- zu Eigenheimbau von 3:1 ausgegangen, wird nun ein 2:1-Verhältnis errechnet. Zwar nimmt die Zahl der 3-und-mehr-Personen-Haushalte ab, die typische Nachfrager von 1-2-Familienhäusern sind. Weiterhin steigende (haushaltstypenspezifische) Eigentümerquoten sowie die Verharrungstendenzen älterer Haushalte in dieser Bauform sorgen allerdings für eine stabile Nachfrage nach 1-2-Familienhäusern.²⁶ Zudem wird für Flensburg eine gestiegene Zahl an Haushaltsgründern errechnet, die in den vergangenen Jahren zu Ausbildungs- oder Studienzwecken nach Flensburg gezogen sind. Es kommt in den folgenden Jahren darauf an, geeignete Wohnformen für diese Gruppe nach Ausbildungsabschluss zu finden; noch wichtiger ist allerdings ein ausreichendes Arbeitsplatzangebot in der Region.

*Besonders hoher
Bedarf in den
kommenden Jahren*

*Zunehmenden
Beliebtheit des
Wohnens im
1-2-Familienhaus und
Verharrungstendenzen
älterer Haushalte in
den ehemaligen
Familienheimen als
Ursache der hohen
Nachfrage nach
1-2-Familienhäusern*

²⁴ vgl. Kühne-Büning (2005), S 216f.

²⁵ vgl. Kühne-Büning (2005), S 217

²⁶ vgl. IfS (2011), S. 105f.

Im Kreisgebiet liegt die Nachfrage nach Wohnen überwiegend in 1-2-Familienhäusern

Neubedarf im Kreis Schleswig-Flensburg gesamt			
Jahr	Anzahl	Anzahl p.a.	
2010-2015	3.166	528	
2016-2020	1.690	338	
2021-2025	206	41	
Gesamt (2010-2025)	5.062	316	
davon WE in Mehrfamilienhäusern			
Jahr	Anzahl	Anzahl p.a.	Anteil
Gesamt (2010-2025)	962	60	19 %
davon WE in 1-2-Familienhäusern			
Jahr	Anzahl	Anzahl p.a.	Anteil
Gesamt (2010-2025)	4.100	256	81 %

Tabelle 7.2 Wohnungsneubaubedarf im Kreis Schleswig-Flensburg nach Zeitraum und Bauform

Datengrundlage: IfS (2011)

Zur Deckung dieser Nachfrage ist auch die Entwicklung im Umland zu berücksichtigen. Trotz Bevölkerungsrückgang wird hier von einem steigenden Bedarf an Wohnungsneubauten ausgegangen. Dies ist auf die leicht (um 2 %) steigenden Haushaltszahlen zurückzuführen. In dem überwiegend ländlich geprägten Kreisgebiet liegt das Verhältnis von Geschoss- zu Eigenheimbau bei 1:4. Hier greift die beschriebene Präferenz auch kleinerer Haushalte nach einem Eigenheim noch deutlicher. Gerade bei den älteren 1-2-Personen-Haushalten (ab 45 Jahren) wird davon ausgegangen, dass die Eigentümerquoten weiter ansteigen. Noch deutlicher als in Flensburg liegt der Schwerpunkt des Neubaubedarfs in den kommenden Jahren. Für die Jahre ab 2021 werden kaum neue Wohneinheiten benötigt.

Deutlicher Schwerpunkt des Neubaubedarfs in den kommenden Jahren

Insgesamt bedient die Stadt Flensburg zum Großteil andere Zielgruppen als das Umland. Im Bereich der Einfamilienhausgebiete am Stadtrand gibt es Überschneidungen mit den – insbesondere direkt an das Flensburger Stadtgebiet grenzenden – Umlandgemeinden. Zudem unterscheiden sich die Angebote für Menschen, die im Alter sich eine geeignete Wohnform suchen. Zu beachten ist die haushaltstypische Flächennachfrage, die bei kleineren Haushalten geringer ist als bei größeren. Daher wird zwar von einem Bedarf an 1-2-Familienhäusern gesehen, allerdings mit geringeren Wohnflächen.

Konkurrierende Angebote in Stadt und Kreis nur im 1-2-Familienhausbereich

7.3 Qualitative Kennzeichen der künftigen Nachfrage

Wirtschafts- und Erwerbseinkommensentwicklung

Die wirtschaftliche Entwicklung in der Wohnungsmarktregion wird auch zukünftig vom Strukturwandel geprägt sein. Als Gunstfaktoren stellen sich der Hochschulstandort Flensburg mit dem damit verbundenen Fachkräftepotenzial sowie die einhergehende hohe Qualifikation potenzieller Arbeitnehmer dar. Ferner wird insbesondere die hohe Exportquote bei den Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes als Stärke angesehen. Als wesentlicher wirtschaftlicher Vorteil der Region wird die Nähe zu Dänemark gesehen, besonders der Grenzhandel und ein moderates Lohnniveau in Deutschland im Verhältnis zu Dänemark begünstigen Ansiedlungen aus dem Nachbarland. Mittel- bis langfristige Aussagen zur zukünftigen Entwicklungen können laut der Wirtschafts-

Wirtschaftliche Entwicklung weiterhin vom Strukturwandel geprägt

Hochschulstandort, hoher Exportanteil und Nähe zu Dänemark als Gunstfaktoren

förderungs- und Regionalentwicklungsgesellschaft Flensburg/Schleswig derzeit nicht getroffen werden. Auf der anderen Seite werden von Teilen der Wohnungsunternehmen die Auswirkungen der geplanten Fehmarn-Belt-Querung auf den Wirtschaftsstandort im Norden Schleswig-Holstein skeptisch betrachtet. Insgesamt wird auch in Zukunft von eher einfachen Beschäftigungen ausgegangen, ein Anstieg des unterdurchschnittlichen Kaufkraftniveaus ist nicht erkennbar.

Auswirkungen der festen Fehmarnbelt-querung werden als Unsicherheitsfaktor wahrgenommen

Kaufkraft- und Einkommensentwicklung

Im Vergleich zur Vorgängerstudie haben sich die Einkommen zwischen Stadt und Umland weiter auseinanderbewegt. Deutliche Unterschiede gibt es insbesondere zwischen der Kaufkraft pro Haushalt. In der gesamten Wohnmarktregion werden Anstiege der Kaufkraft vermutlich auf den Zusammenhang mit den demografischen Veränderungen beschränkt bleiben.

Höheres Kaufkraftniveau im Umland als in der Stadt

Hier ist zwischen den einzelnen Zielgruppen zu unterscheiden. Die in den vergangenen zehn Jahren am stärksten gewachsene Gruppe der 18- bis unter 30-Jährigen verfügt über eine geringere Kaufkraft als die älterer Erwerbspersonen. Zwar wird in der Bevölkerungsvorausberechnung davon ausgegangen, dass diese Gruppe wieder deutlich schrumpfen wird, allerdings ist dies zumindest mit einem Fragezeichen zu versehen – zumindest in dem berechneten Ausmaß. Die Zahl der besonders kaufkräftigen Gruppe der Familiengründer und Konsolidierten (30 bis unter 65 Jahre)²⁷ wird in Flensburg deutlich zunehmen. Daher wird insgesamt trotz des enormen Anstiegs von Rentnern von einem Anstieg der Kaufkraft ausgegangen.

Kaufkraftanstiege nur im Zusammenhang mit demografischer Entwicklung zu erwarten

Entwicklung der Transfergeldempfänger und der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum

Die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum wird in besonderem Maße der zukünftigen Entwicklung der Renten sowie der Zahl der Transferleistungsempfänger bestimmt. Diese Daten können aufgrund der damit verbundenen hohen Unsicherheit nicht seriös prognostiziert werden. Als Möglichkeit bietet sich eine status-quo-Vorausberechnung an, die von einem gleichbleibenden altersspezifischen Anteil von Transfergeldbezieher ausgeht.

Rentner und Transfergeldempfänger als ausgeprägte Nachfrager preisgünstigen Wohnraums

²⁷ vgl. IfS (2008), S. 66

Altersstruktureller
Effekt auf die Zahl der
Transferleistungsempfänger
–
Spannweite des
Anstiegs zwischen 800
und über
4.700 Personen

	Gesamt	davon im Alter		
		< 15 J.	15 - < 65 J.	≥ 65 J.
Transfergeldbezieher 2011				
Anteil an der Bevölkerung (der jew. Altersgruppe)	16 %	27 %	18 %	5 %
Anzahl	14.451	2.943	10.680	828
<i>Annahme 1</i> Entwicklung der Transfergeldbezieher bei unveränderter Betroffenheit der Altersgruppen von Arbeitslosigkeit und Altersarmut				
Transfergeldbezieher 2025				
Anteil an der Bevölkerung (der jew. Altersgruppe)	16 %	27 %	18 %	5 %
Anzahl	15.237	3.331	10.898	930
Δ 2011-2025 absolut	+786	+388	+218	+102
relativ	+5 %	+13 %	+2 %	+12 %
<i>Annahme 2</i> Entwicklung der Transfergeldbezieher bei um ein Viertel höherer Arbeitslosigkeit (inkl. abhängige Kinder) und um die Hälfte höhere Altersarmutsquote				
Transfergeldbezieher 2025				
Anteil an der Bevölkerung (der jew. Altersgruppe)	20 %	34 %	22 %	7 %
Anzahl	19.181	4.164	13.622	1.395
Δ 2011-2025 absolut	+4.730	+1.221	+2.942	+567
relativ	+33 %	+42 %	+28 %	+69 %

Tabelle 7.3 Modellrechnung des altersstrukturellen Effekts auf die Entwicklung der Transfergeldbezieher

Datengrundlage: Statistikamt Nord, Statistikstelle der Stadt Flensburg, eigene Berechnungen

In Tabelle 7.3 wird der Effekt der sich verändernden Altersstruktur Flensburgs bis 2025 auf die Transfergeldempfänger modelliert. Dazu wurden zwei Szenarien in Analogie zur Vorgängerstudie berechnet. Wird von einer unverändert hohen Betroffenheit der unterschiedlichen Altersgruppen von Arbeitslosigkeit und Altersarmut ausgegangen, würde die Zahl der Transfergeldbezieher bis 2025 um gut 5 % (knapp 800 Personen) ansteigen. Davon fällt etwa die Hälfte auf die erhöhte Zahl hilfebedürftiger Kinder.

Zwei Szenarien:

1. Status-quo-Prognose

2. Anstieg von
Arbeitslosenquote
und Altersarmut

Die alternative Berechnung geht hingegen von einem Anstieg der Arbeitslosen- und Altersarmutsquoten aus. Es wird von einem Anstieg der Quote der Grundversicherung im Alter um 50 % ausgegangen. Die Begründung liegt zum einen in dem niedrigen derzeitigen Niveau der Altersarmut in Verbindung mit den zunehmend gebrochenen Erwerbsbiografien, der steigenden Zahl von Rentnerhaushalten mit Scheidungserfahrung sowie den Änderungen der Rentengesetzgebung. Dies würde bedeuten, dass 2025 etwa 70 % mehr Personen ab 65 Jahren auf die Hilfe des Staates angewiesen wäre als dies heute der Fall ist. In absoluten Zahlen beträfe dies 550 zusätzliche Einwohner Flensburgs.

Bei den Quoten der Bezieher von Leistungen nach SGB II und III sowie von Erwerbsminderungsrente und Hilfen zum Lebensunterhalt wird in diesem zweiten Szenario von einem Anstieg um 25 % ausgegangen.²⁸ Folge wäre ein weiterer enormer Anstieg von hilfebedürftigen Kindern in Flensburg um gut 40 %.

Dieser überproportionale altersstrukturelle Effekt einer steigenden Arbeitslosenquote deutet auf ein Ansteigen der Nachfrage von preisgünstigem Wohn-

²⁸ Dies würde einem Anstieg der Arbeitslosenquote von 11,8 % im Jahr 2011 auf 14,8 % im Jahr 2025 entsprechen.

raum von Haushalten mit Kindern hin. Diese Prognose ist allerdings mit großen Unsicherheiten verbunden, die mit der fehlenden lokalen Anpassung der Bevölkerungsvorausberechnung zusammen hängen (vgl. Kapitel 7.1). In jedem Fall und in noch stärkerem Maß sind Auswirkungen des demografischen Wandels und der Rentenreformen auf die Nachfrage älterer Menschen nach preisgünstigem Wohnen zu erwarten. Insgesamt ist damit zu rechnen, dass die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum – die derzeit ohnehin schon vergleichsweise hoch ist – zukünftig noch steigen wird, besonders im Bereich älterer Nachfrager.

Besonders die Nachfrage älterer Menschen nach preisgünstigem Wohnen wird stark ansteigen

Diese Nachfrage wird insbesondere im unmodernisierten Bestand zu begegnen sein. Modernisierungen und Instandhaltungen können nur sehr kostengünstig erfolgen, um ein übermäßiges Ansteigen der Mieten zu verhindern. Die Akzeptanz kostengünstiger Maßnahmen – wie Leitungen, die auf Putz verlegt werden – muss dabei getestet werden.²⁹

Preisgünstiges Wohnen wird im Bestand anzubieten sein

Wohnungsgröße

In Flensburg ist von einem weiteren Trend der Haushaltsverkleinerung auszugehen. Insbesondere die Einpersonenhaushalte und die Zweipersonenhaushalte werden jeweils um gut 10 % zunehmen. In Schleswig-Holstein gibt es einen Trend zum steigenden Wohnflächenverbrauch pro Kopf³⁰, ein Ende dessen ist derzeit nicht absehbar.³¹ Hier ist allerdings zwischen den unterschiedlichen Nachfragergruppen zu unterscheiden. Die Wohnungsnachfrage differenziert sich nicht bloß nach der Größe des Haushalts und des Alters seiner Bewohner. Insbesondere die Kaufkraft ist zu berücksichtigen. Während der steigende Teil der Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum derzeit Wohnungen mit einer Größe von nur 35 bis 45, maximal 50 m² für einen Einpersonenhaushalt sowie Wohnungen bis maximal 60 m² für einen Zweipersonenhaushalt nachfragt, sieht die Nachfrage kaufkräftigerer 1-2-Personenhaushalte anders aus.³² Bei diesen ist insgesamt von der beschriebenen Steigerung des Wohnflächenverbrauchs pro Kopf auszugehen. Im Geschosswohnungsbau sollte der Schwerpunkt aufgrund der erwarteten Haushaltsentwicklung auf Wohnungen mit bis zu vier Zimmern liegen.

Anstieg bei 1-2-Personenhaushalten

Im preisgünstigen Segment geringe Wohnungsgrößen gefragt:

35-45 m² für 1-Personenhaushalte

max. 60 m² für 2-Personenhaushalte

Steigerungen der spezifischen Wohnfläche bei kaufkräftigeren Haushalten

Zurzeit ist eine Nachfrage nach großen preisgünstigen Wohnungen (mit 5 und mehr Zimmern und Wohnungsgrößen zwischen 100 und 150 m²) zu verzeichnen, für die kein ausreichendes Angebot vorhanden ist. Neben Haushalten mit Kindern, die über eine geringe Kaufkraft verfügen,³³ treten auf diesem Segment zunehmend Wohngemeinschaften von Studierenden als Nachfrager auf. Aber auch Neumieter, die aus dem Süden Deutschlands zuziehen, fragen diese Wohnungen nach. Aus den Quellorten sind diese Haushalte oftmals ein höheres Mietniveau gewöhnt und leisten sich daher auch größere Wohnungen.

Schwerpunkt des Geschosswohnungsbaus bei Wohnungen mit maximal 4 Zimmern

²⁹ vgl. GdW (2008), S. 116f.

³⁰ IB SH (2011), S. 86

³¹ Bei diesem Wert sollten die in Flensburg gesunkene Leerstandsquote und der gestiegene Anteil an Einwohnern mit Zweitwohnsitz (insb. Studierende) berücksichtigt werden.

³² Natürlich spielen auch die individuellen Wohnwünsche eine Rolle. Diese sind aus Statistiken heraus nicht seriös zu begründen. Hierzu bedarf es einer repräsentativen Umfrage.

³³ Haushalte mit Kindern und hoher Kaufkraft ziehen das Wohnen in einem 1-2-Familienhaus vor, welches sie eher am Stadtrand oder im Umland finden.

Derzeit zwar Nachfrage nach großen Wohnungen, langfristig wird aber eine Abnahme erwartet

Diese Nachfrage kann derzeit nicht gedeckt werden, allerdings handelt es sich um ein relativ kleines Marktsegment. Langfristig betrachtet wird die Nachfrage nach diesen sehr großen Wohnungen aber abnehmen, da zum einen von einem Rückgang größerer Haushalte und zum anderen von einem Rückgang der Haushaltsgründer (und somit potenziellen WG-Gründer) ausgegangen wird.³⁴ Möglicherweise treten zukünftig Senioren- oder Pflege-WGs an diese Stelle, derzeit ist ein solcher Trend aber nicht erkennbar.

Sinkende Wohnflächen pro Gebäude im 1-2-Familienhausbereich

In Schleswig-Holstein hat bei den 1-2-Familienhäusern die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohneinheit in den vergangenen zwischen 1999 und 2010 kontinuierlich um insgesamt knapp 10 m² zugenommen.³⁵ Im letzten Jahr ist dieser Wert erstmals abgesunken, von 127 m²/Wohneinheit auf 123 m²/Wohneinheit. Dabei handelt es sich zum Großteil um das klassische Familieneigenheim. Häuser mit Wohnflächen unter 100 m² sind derzeit in Flensburg kein Thema, was aber insbesondere auf das nicht vorhandene Angebot zurückzuführen ist. Diese kleinen Häuser werden in der Regel zur Miete nachgefragt. Als Nachfragergruppe kommt die zunehmende Anzahl älterer Menschen, denen das alte Familienheim zu groß geworden ist, infrage – aber auch jüngere Haushalte. Dies liegt in den gestiegenen Anforderungen an die Mobilität Berufstätiger begründet, die nicht damit rechnen können, ihr gesamtes Erwerbsleben an einem Ort verbringen zu können.

Kleinsthäuser unter 100 m² derzeit kein Thema

—
Als Haus zur Miete aber mit Potenzialen

Qualität des Wohnungsbestands

Aufgrund der Marktanspannung auch Wohnungen schlechter Qualität vermietbar

Aufgrund der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt sind in Flensburg derzeit auch Wohnungen vermietbar, die eine schlechte Qualität aufweisen. Besonders vonseiten der nach Flensburg neu zuziehenden Studierenden werden diese Probleme artikuliert. Die Expertengespräche haben diese Einschätzung deutlich bestätigt; darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass es einen erheblichen Anteil an Wohnungen gibt, die aufgrund ihres überaus schlechten Zustands erst gar nicht am Markt angeboten werden. Als Eigentümer werden dabei Privatleute vermutet, u.a. die durch eine Erbschaft Wohnungsbesitzer geworden sind.

Qualitätsanspruch steigt und sinkt mit Angespanntheit des Wohnungsmarkts

Diese Einschätzungen zeigen auf, dass die generellen Anforderungen seitens der Nachfrager je nach Grad der Angespanntheit auf dem Wohnungsmarkt variieren. Dies wird auch zukünftig der Fall sein. Allerdings verändert sich die Wichtigkeit unterschiedlicher Qualitätsmerkmale. Das eigene Zuhause nimmt eine zunehmend wichtige Rolle im Leben ein, insbesondere die Funktion des „Zur-Ruhe-Kommens“ wird ihm zugeordnet. Der Wunsch des guten und sicheren Wohnens mündet in einem Anstieg der Ansprüche an die Ausstattung der Wohnung sowie an das Wohnumfeld. Im Einzelnen werden dabei das Vorhandensein von

Mit Bedeutungszuwachs des Wohnens werden bestimmte Qualitätskennzeichen an Wichtigkeit gewinnen

- Balkon oder Terrasse (alle Altersgruppen),
- eine wohnliche Küche (v.a. Altersgruppen ab 30 Jahren),
- ein hochwertiges Bad (alle Altersgruppen),

³⁴ Um den derzeitige Nachfrageüberhang gezielt zu steuern, wäre der Ankauf von Belebensrechte von großen Wohnungen denkbar.

³⁵ vgl. Statistikamt Nord, Statistische Berichte F II 2 - j/11 S und F II 3 - j/11 S

- ein hohes Sicherheitsniveau (alle Altersgruppen),
- Arbeitsmöglichkeiten (v.a. Altersgruppen bis 65 Jahren) sowie
- wohnbegleitende Dienstleistungen (v.a. Altersgruppe ab 65 Jahren)

genannt.³⁶

Dabei ist das Preisniveau im Auge zu behalten – gerade unter Berücksichtigung der steigenden Wohnnebenkosten. Daher können nicht sämtliche der oben angeführten Qualitätsmerkmale in einer Wohnung erfüllt werden, vielmehr sollte durch das Vorhandensein mindestens einer zusätzlichen Qualität die Wohnzufriedenheit erhöht werden.

Seniorenwohnen

Das Angebot an Wohnformen für ältere Bevölkerungsgruppen ist sehr heterogen, es reicht vom Wohnen im ehemaligen Familienheim über die eigene Wohnung bis zum betreuten Wohnen und dem Wohnen im Alters- oder Pflegeheim. Nach einer Umfrage der Stadt Flensburg³⁷ wohnt die überwiegende Mehrzahl der älteren Personen³⁸ in einer Wohnung (ca. 50 %) bzw. einem Haus (ca. 38 %). Etwa 5 % leben in betreutem Wohnen, etwa gleich viele in einem Alten- und Pflegeheim. Weitere Wohnformen (bei Verwandten, in Seniorenresidenzen, Senioren-WG) sind mit unter 2 % vertreten. Demzufolge ist zu unterscheiden zwischen den Anforderungen an das private Wohnen (ggfs. mit unterstützenden Dienstleistungen) und dem Bedarf an Plätzen in institutionellen Einrichtungen des Betreuten Wohnens und in Alten- und Pflegeheimen.

Als oberstes Planungsziel wird seitens der Stadt Flensburg ausgegeben, „ein möglichst langes selbstbestimmtes und selbständiges Leben zuhause in der vertrauten Umgebung, in der eigenen Häuslichkeit, zu ermöglichen“^{39 40}. Demzufolge muss die Anpassung von Wohnraum und Wohnumfeld an die Bedürfnisse älterer Menschen im Vordergrund stehen vor der Ausweitung des Angebotes an Betreutem Wohnen. Dies wird insbesondere aus Kostengründen vorrangig bei Neubauten zu berücksichtigen sein.⁴¹ Derzeit werden kaum Anpassungen im Bestand hin zu barrierearmen Wohnraum vorgenommen. Nur vereinzelt werden die Bedürfnisse älterer Menschen, bspw. ein Verbreiterung der Türen, oder das Anbringen von Haltegriffen und Handläufen, berücksichtigt – und zwar vorrangig im Erdgeschoss. Sinnvollerweise müsste eine altengerechte Anpassung der Wohnung in einem höheren Geschoss auch den nachträglichen Einbau eines Fahrstuhls mit sich bringen, inklusive den damit einhergehenden Kosten.

Räumlich gesehen lässt sich die Gruppe der „jungen Alten“ in diejenigen unterscheiden, die schon in Flensburg wohnen und diejenigen, die gerne ihren Altersruhesitz in Flensburg ziehen wollen. Bei der ersten Gruppe kommt es da-

*Ausdifferenzierte
Formen des Wohnens
im Alter*

*Möglichst langes
Leben in eigenem
Zuhause zu
ermöglichen ist
oberstes Planungsziel*

*Kaum barrierearmes
Umbauen in Flensburg
–
Altersgerechte
Wohnungen daher v.a.
im Neubau vorhanden*

³⁶ vgl. Expertengespräche mit lokalen Wohnungsmarktakteuren sowie GdW (2008), S. 117f.

³⁷ Stadt Flensburg (2010), S. 10

³⁸ Personen über 60 Jahren

³⁹ Stadt Flensburg (2011), S. 8

⁴⁰ Der „Teilplan Ältere Menschen“ wurde am 12.12.2011 einstimmig durch den Sozial- und Gesundheitsausschuss der Stadt Flensburg beschlossen (Beschlussvorlage SUG-24/2011).

⁴¹ vgl. § 52 Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein vom 22. Januar 2009

*Räumliche Aufteilung
in zwei Gruppen der
„jungen Alten“*

rauf an, den eigenen Wohnraum entweder altengerecht anzupassen bzw. eine quartiersbezogene Alternative zu dem meist viel zu großen derzeitigen Wohnraum aufzuzeigen. Letzteres ist besonders auf der Westlichen Höhe und in Mürwik zu erkennen: Eine Vielzahl von 1-2-Familienhäusern steht einer alternierenden Bevölkerung mit sinkenden Haushaltsgrößen gegenüber. Bei der zweiten Gruppe, den potenziellen Zuzüglern, wird derzeit eine Nachfrage nach Mietwohnungen in Innenstadtnähe verzeichnet. Je nach Kaufkraftniveau werden von den Wohnungsunternehmen dabei Mieten zwischen 900,- Euro warm und 1.000,- Euro kalt als Obergrenzen genannt.

*Anforderungen an das
Wohnen im eigenen
Zuhause: Wohnort und
Wohnform*

Wichtig ist dieser Nachfragergruppe die Verbindung einer guten infrastrukturellen Ausstattung mit ruhigem Wohnen „im Grünen“. ⁴² Als Wohnform wird dabei vorrangig das Wohnen in einer nicht speziell altersgerechten Wohnung genannt (80 %), nur etwa 5 % davon möchten in einem Einfamilienhaus wohnen. Die verbleibenden 15 % möchten in einer speziellen altersgerechten Wohnform leben, etwa die Hälfte davon in einer betreuten Wohneinheit. Bei den Standortpräferenzen wird von 69 % das Wohnen in der Stadt angegeben. Dies deckt sich nicht mit den tatsächlichen Wanderungsbewegungen zwischen Stadt und Umland in der Wohnungsmarktregion Flensburg. Hier steht einer steigenden Zahl an älteren Zuzüglern eine ebenso große Zahl an Fortzüglern gegenüber. Daraus lässt sich schließen, dass das Wohnungsangebot in Flensburg nicht den Wohnwünschen der älteren Bevölkerung in dem Maße entspricht, dass ein verstärkter Zuzug in die Stadt bzw. ein Verbleiben in der Stadt entsteht.

*Anforderungen an das
Wohnumfeld*

Dieser Zielgruppe ist neben der eigentlichen Wohnung das Wohnumfeld von entscheidender Bedeutung. Die Nähe zu ärztlicher Versorgung, Nahversorgung mit Lebensmitteln, ein ruhiges sowie möglichst barrierefreies Wohnumfeld ⁴³ spielen hier eine große Rolle. Zunehmend wird die Verbindung von Wohnen in der eigenen Wohnung mit erweiterten haushaltsnahen Dienstleistungsangeboten an Wichtigkeit zunehmen. Hierbei wird ein Hausnotruf am meisten gewünscht, gefolgt von Pflegediensten sowie Putz- und Haushaltshilfen (jeweils von ca. 35 % der Befragten) ⁴⁴. Mit Abstand folgen Mahlzeitendienste (24 %), Einkaufsdienste (24 %), Begleithilfe bei Behörden- und Arztgängen (23 %) sowie allgemeine Fahrdienste (21 %).

*Wohnen in einer
institutionellen
Einrichtung*

Neben dem Wohnen im eigenen Zuhause im Alter gibt es derzeit ein Angebot an institutionellen Einrichtungen, das aus jeweils gut 1.000 Plätzen in betreutem Wohnen sowie in Alten- und Pflegeheimen besteht. Bis zum Jahr 2025 müssten etwa 150 Plätze in Alten- und Pflegeheimen hinzukommen, um das Angebot pro Einwohner im Alter von 65 Jahren und älter beizubehalten. Im Bereich des betreuten Wohnens ist der Haushalt die entscheidende Bezugsgröße. Berechnet man hier den altersstrukturellen Effekt des Anstiegs der Haushalte mit Haushaltsvorstand im Alter von 65 Jahren und älter, so entsteht ein Bedarf von etwa 170 Wohneinheiten des betreuten Wohnens. Ein Anstieg der Quote auf 10 Wohneinheiten pro 100 ältere Haushalte würde diesen Bedarf in etwa verdoppeln. Der „Teilplan Ältere Menschen“ der Stadt Flensburg

⁴² vgl. Stadt Flensburg (2011), S. 24 und IfS (2006), S. 16ff.

⁴³ vgl. Stadt Flensburg (2011), S. 24

⁴⁴ vgl. GfK plus 2002, zitiert nach IfS (2006), S. 20

führt hierzu aus, dass ein „Bedarf an weiteren ‚herkömmlichen‘ Einrichtungen des Betreuten Wohnens [...] – bedingt durch den Ausbau altengerechten Wohnraums und eine ausdifferenzierte Versorgungsstruktur – vorrangig nicht mehr gesehen“ wird⁴⁵. Hierzu wird wie folgt weiter ausgeführt:

„Eine zunehmend größer werdende Zielgruppe, die zurzeit aufgrund fehlender Alternativen häufig in stationären Einrichtungen zu finden ist, benötigt in erster Linie die Begleitung und Betreuung und weniger die fachpflegerische Versorgung. Ein Bedarf wird deshalb vor allem in der Entwicklung eines Konzepts für ein Wohnangebot mit engmaschiger sozialer Betreuung und 24-Stunden-Präsenz gesehen. Mit einem solchen Angebot (‚Betreutes Wohnen Plus‘, ‚Bielefelder Modell‘⁴⁶ u.a.) könnte eine vorstationäre Versorgungsstruktur entstehen, die auch bei höherem Unterstützungs- und Betreuungsbedarf, z.B. durch demenzielle Erkrankung, den Erhalt der Selbstbestimmung und Selbstständigkeit in der eigenen Häuslichkeit ermöglicht. Die stationäre Unterbringung könnte in vielen Fällen herausgezögert bzw. verhindert werden.“⁴⁷

*Bedarf im Bereich
„Betreutes Wohnen
Plus“ und „Bielefelder
Modell“ anstelle
herkömmlichen
Betreuten Wohnens*

Familienwohnen/Eigenheime

Die Nachfrage nach Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau ist derzeit verstärkt vorhanden. Die städtischen Flächen der letzten Neubaugebiete wurden nach Angaben des Fachbereichs Vermögen der Stadt Flensburg alle innerhalb weniger Jahre vermarktet. Auch für die Zukunft wird ein Neubaubedarf in diesem Segment vorausberechnet. Wie bereits in Kapitel 7.2 beschrieben, ist dieser Neubaubedarf v.a. auf den Anstieg der jungen 1-2-Personenhaushalte in Flensburg zurückzuführen. Diese Nachfrage kann durch den Bestand nicht gedeckt werden, da ein Trend zum Verharren älterer Haushalte in den Eigenheimen festzustellen ist. Dies zieht zwei Folgerungen mit sich: Zum einen kann der quantitative Bedarf nur in dem Maße nicht durch Neubau befriedigt werden, in dem es gelingt, zusätzliche Angebote für die älteren Haushalte zu schaffen (siehe hierzu den vorangegangenen Absatz zum Thema „Seniorenwohnen“). Hier stellt sich die Frage, inwieweit die Häuser in Größe, Zuschnitt, aber v.a. vom Zustand her für junge Haushalte attraktiv sind. Im Neubau sollte daher der Schwerpunkt auf Häuser mit geringen Wohnflächen gelegt werden. Insbesondere Reihenhäuser zur Miete werden als zunehmend nachgefragte Wohnform erwartet. Hintergrund ist die steigende notwendige arbeitsplatzbedingte Mobilität. Dennoch wird es weiterhin eine große Gruppe von regional verankerten Familiengründern geben, die Eigenheime im Eigentum nachfragen und bei Nicht-Vorhandensein dieser Wohnform in Flensburg ins Umland ziehen.

*Im Neubau auf 1-2-
Familienhäuser mit
geringen Wohnflächen
setzen*

*Für Reihenhäuser zur
Miete wird steigende
Nachfrage erwartet*

Insgesamt lässt sich die berechnete Nachfrage in drei Angebotsvarianten befriedigen: Zum einen durch Mobilisierung im Bestand. Hierzu bedarf es der Schaffung von Alternativen für ältere Haushalte. Zum zweiten in 1-2-Familienhäusern zur Miete. Dieses Marktsegment ist derzeit nur in sehr gerin-

⁴⁵ Stadt Flensburg (2011), S. 26

⁴⁶ Das „Bielefelder Modell – Wohnen mit Versorgungssicherheit“ sieht vor, dass ältere Menschen in einer barrierefreien Wohnung leben und durch eine Vereinbarung des Wohnungsunternehmens mit Kooperationspartnern aus dem Bereich der ambulanten Pflege auf ambulante Unterstützungs- und Pflegeleistungen zurückgreifen können.

⁴⁷ Stadt Flensburg (2011), S. 26

Angebot im 1-2-Familienhausbereich schaffen:

1. Mobilisierung des Bestands

2. Reihenhäuser zur Miete

3. Klassische 1-2-Familienhäuser für Selbstnutzer

Ökonomische, soziale und ökologische Implikationen auf regionaler Ebene beachten

gem Ausmaß vertreten. Aufgrund der Entwicklungen auf den Arbeitsmärkten wird von einer steigenden Bedeutung dieser Wohnform ausgegangen.⁴⁸ Zum dritten durch klassischen Neubau von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern. Für die Stadt Flensburg sollte die Neuausweisung von Flächen für eine solche Bebauung nur unter Berücksichtigung der entstehenden Folgekosten, der Konsequenzen der sozialräumlichen Entwicklung (Entstehen altersgruppenhomogener Quartiere) sowie der ökologischen Folgen der Flächeninanspruchnahme erfolgen. In diesem Segment ergeben sich die größten Überschneidungen mit dem Angebot und der Nachfrage im Umland. Daher ist in diesem Bereich eine besonders enge Kooperation mit dem Umland angezeigt. Dabei ist ein Angebot in der räumlichen Abgrenzung der Wohnungsmarktregion für diese Nachfrage so zu gestalten, dass die aufgezeigten ökonomischen, sozialen und ökologischen Implikationen minimiert werden. Insbesondere bedarf die zukünftige Siedlungsentwicklung aufgrund der Persistenz der Siedlungsstrukturen einer langfristigen Wirkungsanalyse und darf nicht auf kurzfristigen Kalkülen basieren.

Quartierspräferenzen

Innerhalb Flensburgs gibt es ausgeprägte Präferenzen der Wohnortwahl für die unterschiedlichen Zielgruppen. Haushaltsgründer wohnen v.a. in der Innenstadt sowie in campusnahen Quartieren. Beim Übergang in die Familiengründungsphase – v.a. wenn mit der Geburt eines Kindes verbunden – findet oftmals ein Wechsel des Wohnortes statt. Hier werden Stadtrandgebiete, insbesondere Neubaugebiete, präferiert – sofern ein entsprechendes Angebot vorhanden ist. In dieser Altersgruppe überwiegen nämlich die Fortzüge ins Umland den Zuzügen aus dem Umland. Bei den älteren Zielgruppen ist ein Verbleiben im Quartier und zumeist auch ein Verbleiben in der angestammten Wohnung bzw. dem angestammten Haus zu beobachten.

Geht man davon aus, dass diese altersspezifischen Quartierspräferenzen auch zukünftig ähnlich bleiben werden, so ergibt sich aufgrund der vorausberechneten Veränderungen in der Altersstruktur ein verändertes Bild der Nachfrage. Es wird insbesondere mit einer Zunahme von jungen 1-2-Personenhaushalten gerechnet, mit einem Schwerpunkt auf Haushaltsmitgliedern im Alter zwischen 30 und 44 Jahren. Diese präferieren derzeit v.a. die Innenstadt sowie die unmittelbar daran angrenzenden Altbauquartiere der Nordstadt und Jürgensbys. Da in diesen Gebieten eine quantitative Erhöhung des Wohnungsbestands kaum möglich ist, muss hier der Fokus auf die Attraktivierung von Wohnraumbestand und -umfeld gelegt werden. Insbesondere Quartiere wie die Neustadt sind hier zu nennen, mit besonderem Augenmerk auf Duburg. Zudem sollten für diese Gruppe Gebiete in den Mittelpunkt gerückt werden, die derzeit von dieser gemieden werden, obwohl sie in unmittelbarer Nähe der Innenstadt liegen. Dies betrifft im herausragenden Maße den Friesischen Berg.

Die zweite ansteigende Gruppe der älteren 1-2-Personenhaushalte weist weit weniger ausgeprägte Quartierspräferenzen wie die jüngeren 1-2-Personenhaushalte auf. Tendenziell wird von dieser Gruppe der Innenstadt-

Ausgeprägte Standortpräferenzen unterschiedlicher Nachfragergruppen

Angebote für junge 1-2-Personenhaushalte in Innenstadt durch Attraktivierung von Wohnraumbestand und -umfeld schaffen

⁴⁸ GdW (2008), S. 95

rand als Wohnort bevorzugt, allerdings weit weniger ausgeprägt als zu erwarten wäre. Dies ist mit dem beschriebenen Verbleiben älterer Haushalte im angestammten Quartier bzw. nach Auszug der Kinder im ehemaligen Familienheim zu erklären. Hier gilt es, innerhalb dieser Quartiere Alternativen aufzuzeigen. Dies betrifft wie bereits erwähnt Mürwik und die Westliche Höhe im besonderen Maße. Aber auch in den wenigen Neubaugebieten der 1990er Jahre, insbesondere in Engelsby, ist diese Tendenz in zunehmendem Ausmaß zu beobachten.

Für die am meisten anwachsende Gruppe der alten Haushalte gilt dies in verstärktem Maß. Die Tendenz zum Verbleiben im Quartier führt dazu, dass diese in allen älteren Stadtteilen wohnen – d.h. dort, wo in den letzten 20 Jahren kaum neue Wohngebiet geschaffen wurden. Dies betrifft im besonderen Maße die Westliche Höhe und Mürwik, aber auch den alten Teil Weiches oder das westliche Engelsby. Kaum als Wohnort wird die Innenstadt gewählt, auch die unmittelbar angrenzenden Gebiete unterhalb der Fördehänge werden gemieden, so St. Johannis und Achter de Möhl.

Ein Rückgang wird für die Haushalte mit mindestens drei Personen, zum Großteil also Haushalte mit Kindern, erwartet. Dies sind typischerweise und auch in der Wohnungsmarktregion Flensburg immer noch Nachfrager von 1-2-Familienhäusern. Diese Nachfrage kann derzeit und auch nicht zukünftig vollständig im Bestand befriedigt werden. Grund dafür sind die beschriebenen Verharrungstendenzen der älteren, nach Auszug der Kinder kleineren 1-2-Personenhaushalte. Sofern diese Nachfrage nach 1-2-Familienhäusern innerhalb der Stadtgrenzen Flensburg nicht befriedigt wird, werden Haushalte mit Kindern Flensburg verlassen. Mit der Perspektive bis 2025 ist daher das Ausweisen von Neubaugebieten der richtige Weg. Innerhalb dieses Zeitraumes werden voraussichtlich die in zunehmendem Maße 1-2-Familienhäuser aus dem Bestand zum Verkauf angeboten werden. Daher sollten Neubaugebiete verstärkt in den kommenden Jahren ausgewiesen werden. Dabei sollte zugleich an Möglichkeiten des Umzugs innerhalb des Quartiers gedacht werden, wenn die Kinder aus dem Haus gezogen sind. Die Integration von Geschosswohnungsbauten bzw. das Vorhalten von Reserveflächen für zukünftigen Geschosswohnungsbau erscheint hier sinnvoll.

*Für zuziehende ältere
1-2-Personenhaushalte
am Innenstadtrand
schaffen*

*Alten Haushalten
alternative
Wohnformen aufzeigen
–
Verbleiben im Quartier
ermöglichen*

*Für 3 und mehr-
Personenhaushalte*

- 1. Bestand mobilisieren*
- 2. Mietsreihenhäuser*
- 3. Eigenheime in
Neubaugebieten
ermöglichen*

Gesamtübersicht

*Übersicht qualitativer
Kennzeichen der
künftigen Nachfrage*

Merkmalsgruppe	Merkmal	Tendenz
Einkommen / Kaufkraft	Einkommen/Kaufkraft insgesamt	↗
	Bezieher niedriger Einkommen	↗
	Bezieher mittlerer Einkommen	↘
	Bezieher hoher Einkommen	↗
Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum	Nachfrage insgesamt	↗
	Nachfrage Älterer	↑
Wohnungsgrößen Neubau Mehrfamilienhäuser	1-Zimmer-Wohnungen	↘
	2-4-Zimmer-Wohnungen	↑
	5-Zimmer-Wohnungen	→-↘
Bauform 1-2-Familienhaus	Anteil freistehendes 1-2-Familienhaus	↘
	Anteil Reihenhäuser	↗
Qualität des Wohnungsbestands	Qualität insgesamt	↗
	Energetischer Standard	↗
	Balkon	↗
	Wohnliche Küche	↗
	Qualitätvolles Bad	↗
	Ausstattungsmerkmale für Ältere	↗
Nachfrage Seniorenwohnen	Barrierearmer Umbau im Bestand	↗-↑
	Betreutes Wohnen	↘
	Betreutes Wohnen plus / Bielefelder Modell	↑
	Pflegeplätze	↗
Quartierspräferenzen der Nachfrage	Innenstadt	↗
	Innenstadtrand	↗
	Stadtrand	→

Tabelle 7.4 Übersicht zu Trends bei qualitativen Kennzeichen der künftigen Nachfrage in Flensburg

Zusammengefasst lassen sich im Groben die oben dargestellten Tendenzen bei der zukünftigen qualitativen Nachfrage in Flensburg identifizieren.

Teil II: Ableitungen

8 Zielgrößen des Wohnungsneubaus und Wohnungsbaupotenziale

Nachdem im vorangegangenen Kapitel die zukünftige Wohnraumnachfrage in Quantität und Qualität analysiert wurde, dient dieses Kapitel dazu, diese beiden Seiten zusammenzuführen. Dazu erfolgt auch ein Abgleich mit den Potenzialen zur Wohnraumentwicklung, denen aufgrund der engen administrativen Grenzen der Stadt Flensburg natürliche Grenzen gesetzt sind.

8.1 Zielgrößen für den künftigen Wohnungsbau

Zunächst sollen die quantitativen Rahmenbedingungen für den künftigen Wohnungsbau gesetzt werden. In der Wohnungsmarktregion gibt es eine Zusammenarbeit im Bereich der Wohnbauentwicklung. Das bedeutet, dass Wohnbauvorhaben in regelmäßigen Treffen der Stadt-Umland-Kooperation abgestimmt werden. Hintergrund sind erweiterte Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Gemeinden über die Festlegungen des Landesentwicklungsplans hinaus, sofern eine solche Kooperation existiert.⁴⁹

Stadt und Umland kooperieren bereits heute

Die im Jahr 2008 getroffene Vereinbarung bezüglich der Kontingente für die einzelnen Gemeinden umfasste den Zeitraum 2007 bis einschließlich 2020. Derzeit werden diese Kontingente im Rahmen einer Evaluation der Stadt-Umland-Kooperation aktualisiert. In diese Aktualisierung fließen auch die Ergebnisse einer Wohnraumnachfragevorausberechnung ein, die das Land im Oktober 2012 fortgeschrieben hat.⁵⁰

Vereinbarung beinhaltet Abstimmung für Wohnbaukontingente

Kontingent 2007-2020	5.110 WE
	./.
Baufertigstellungen 2007-2012	1.162 WE
	=
Rechnerisches Kontingent 2013-2020	3.948 WE
	+
Zusätzliches Kontingent aus Aktualisierung der Vorausberechnungen im Jahr 2012	1.270 WE
	=
Verfügbares Gesamtkontingent 2013-2020 (ohne Leuchtturmprojekte)	4.986 WE

Tabelle 8.1 Regional abgestimmtes Wohnbaukontingent für die Stadt Flensburg

Datengrundlage: Regionales Wohnraumentwicklungskonzept Region Flensburg, Entwurfsfassung 12/2012

Demnach steht der Stadt Flensburg für die Jahre 2013 bis einschließlich 2020 ein Kontingent von 4.986 Wohneinheiten zur Verfügung. Als Zielgrößen wird seitens der Stadt Flensburg genannt, hiervon 2.000 Wohneinheiten zwischen 2013 und 2015 und die restlichen knapp 3.000 Wohneinheiten zwischen 2016 und 2020 zu realisieren. Das bedeutet für den Zeitraum bis einschließlich 2015, jährlich gut 650 neue Wohneinheiten zu realisieren. Für den Zeitraum zwischen 2016 und 2020 verringert sich dieser Wert leicht auf knapp 600

Ambitionierte Zielsetzungen seitens der Stadt Flensburg

⁴⁹ vgl. Ziffer 2.9 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

⁵⁰ Da diese Vorausberechnung nicht weiter zwischen benötigten Wohnbauformen differenziert, wurde in Kapitel 7.2 die deutlich differenziertere Berechnung des IfS aus dem Jahr 2011 verwendet.

Wohneinheiten jährlich. Diese Daten sollen im Folgenden als Rahmen der zukünftigen zahlenmäßigen Wohnbauentwicklung in Flensburg dienen. Für den Zeitraum 2021 bis 2025 sollen darüber hinaus die Daten der Wohnungsneubaubedarfsprognose des IfS dienen. Demnach sind etwa 1.000 Wohneinheiten in diesem Zeitraum zu realisieren, was 200 Wohneinheiten pro Jahr entspricht.

Zielgröße 2013-2015	2.000 WE
Zielgröße 2016-2020	2.986 WE
Zielgröße 2021-2025	1.000 WE

Tabelle 8.2 Abgeleitete Zielgrößen für den Flensburger Wohnungsbau nach Zeitabschnitten

Datengrundlage: Eigene Darstellung

Leitlinien des Wohnens

Derzeit stellt die Stadt Flensburg ihre „Grundsätze / Leitlinien für die Steuerung des Wohnungsbaus in Flensburg und im Stadtumlandverbund“ neu auf. Darin wird das Ziel ausgegeben, bis zum Jahr 2016 insgesamt 3.000 zusätzliche Wohneinheiten zu realisieren. Dies fügt sich in das bestehende Zielsystem nach Tabelle 8.2 ein.

8.2 Integration qualitativer Kennzeichen

Über die gutachterliche Rolle muss hinausgegangen werden

Im Folgenden soll nun der zweite Schritt, der Versuch einer Priorisierung konkurrierender Wohnformen, angegangen werden. Im Gegensatz zur rein gutachterlichen Vorgängerstudie sollen an dieser Stelle Vorschläge dazu gemacht werden, auf welche Art von Wohnraum in welchen Zeitabschnitten hingearbeitet werden sollte. Dazu muss – aufgrund des Fehlens von eigenen Bevölkerungs- Haushalts- und Wohnungsnachfragevorausberechnungen – über die rein gutachterliche Sichtweise hinausgegangen werden. Es handelt sich also lediglich um Schätzungen, die so gut wie möglich aus dem vorhandenen Material begründet werden.

Ausweitung des Wohnungsbestandes in allen Segmenten angezeigt

Im Mehrfamilienhausbereich sollte der Schwerpunkt auf die Ausweitung des Wohnungsbestands im Bereich der Wohnungen mit 60 bis 100 m² gelegt werden. Diesem Segment sollte etwa 50 % der neu zu errichtenden Wohneinheiten zufallen. Als Nachfrager werden hier insbesondere kaufkräftige Ein- und Zweipersonenhaushalte sowie Haushalte mit Kindern, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, erwartet.⁵¹ Für die Zahl der ansteigenden Einpersonenhaushalte mit niedrigem Einkommen sollten mindestens 10 % der Wohnungen eine Wohnungsgröße von 35 bis 45 m², maximal 50 m² aufweisen. Zweipersonenhaushalte mit niedrigem Einkommen sowie kaufkräftigere Einpersonenhaushalte sind typische Nachfrager von Wohnungen mit maximal 60 m². Etwa 30 % des zu schaffenden Wohnraums sollte auf dieses Segment entfallen. Große Wohnungen mit mehr als 100 m² sollten mit etwa 10 % am Neubau partizipieren. Dieser Prozentsatz bezieht sich rein auf den Anteil an den Potenzialen im Mehrfamilienhausbereich. Sofern es gelingt, mithilfe großer Wohnungen älteren 1-2-Personenhaushalten eine Alternative zum Wohnen im

⁵¹ vgl. hierzu und im Folgenden Statistikamt Nord, Mikrozensus Schleswig-Holstein

Eigenheim aufzuzeigen, sollte das Angebot entsprechend deutlich ausgeweitet werden.

Im 1-2-Familienhausbereich sollten integrierte Lagen zum Bau von Reihenhäusern genutzt werden. Die Marktgerechtheit von Kleinsthäusern könnte zudem überprüft werden, mit einer Akzeptanz wird in diesen Lagen am ehesten gerechnet. Ansonsten kommt es in diesem Bereich in besonderem Maße darauf an, die Nachfrage im Bestand zu befriedigen. Von dem Erfolg dieses Ansatzes hängt ab, wie viele Wohneinheiten im besonders flächenintensiven Bereich von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern und wie viele im Bereich von Reihen- oder Mehrfamilienhäusern nachfragegerecht angeboten werden müssen bzw. können.

Möglichst geringe Flächeninanspruchnahme im Eigenheimbereich

8.3 Vergleich der Zielgrößen mit den Wohnungsbaupotenzialen

Die Realisierung der genannten Zielgrößen wird nur dann gelingen, wenn Entwicklungsmöglichkeiten gegeben sind. Dazu gehört im besonderen Maße, die Bereitstellung von Bauland sowie Schaffung von Planrecht. Dies ist in erster Linie dem Umstand geschuldet, dass für die Zahl der Flensburger Haushalte ein Wachstum prognostiziert wird.

Bevölkerungs- und Haushaltswachstum erfordern auch Stadterweiterung

Dem Potenzial auf Flensburger Stadtgebiet sind (v.a. räumliche) Grenzen gesetzt. Der Vergleich der genannten Zielgrößen des Wohnungsbaus mit den Wohnbaupotenzialen dient daher in erster Linie dazu, einen Vergleich des Anspruches mit der Realität zu erhalten. Er dient in zweiter Linie dazu, Prioritäten zwischen konkurrierenden Wohnformen zu setzen.

Anspruch und Realität – Prioritäten setzen

Die in Kapitel 6.4 aufgeführten Baulandpotenziale umfassen etwa 4.200 Wohneinheiten, davon ein Drittel im 1-2-Familienhausbereich. Nach den derzeit fortgeschriebenen „Grundsätzen / Leitlinien für die Steuerung des Wohnungsbaus in Flensburg und im Stadtumlandverbund“ werden die Potenziale den ersten drei Säulen der folgenden Aufzählung zugeordnet.

- (A) Stärkung des Urbanen Wohnens in Stadterneuerungsgebiete
- (B) Entwicklung des Wohnens außerhalb von Stadterneuerungsgebieten
- (C) Entwicklung von Einfamilienhausgrundstücken in Flensburg
- (D) Entwicklung eines gemeinsamen regionalen Wohnungsmarktes mit den Umlandgemeinden mit Interessenausgleichsvereinbarungen

4 Säulen der Leitlinien des Wohnens in Flensburg

Die vierte Säule trägt der Feststellung Rechnung, dass nicht sämtliche Nachfrage auf dem Flensburger Stadtgebiet befriedigt werden kann.

Säule	Potenziale		
	MFH	1-2-FH	Gesamt
A - Wohnen innerhalb von Stadterneuerungsgebieten	1.422 WE	46 WE	1.468 WE
B - Wohnen außerhalb von Stadterneuerungsgebieten	1.158 WE	5 WE	1.163 WE
C - Wohnen in Einfamilienhausgebieten	232 WE	1.332 WE	1.564 WE
Summe	2.812 WE	1.383 WE	4.195 WE
<i>Nachrichtlich: Zielgrößen bis 2025</i>	<i>3.840 WE</i>	<i>2.160 WE</i>	<i>6.000 WE</i>
<i>Deckungsgrad</i>	<i>73 %</i>	<i>64 %</i>	<i>70 %</i>

Tabelle 8.3 Baulandpotenziale nach den Säulen der "Leitlinien des Wohnens"

Datengrundlage: Stadtplanung Flensburg, eigene Darstellung

Unterdeckung sowohl im 1-2-FH- als auch im MFH-Bereich

Nach derzeitigem Stand können maximal 70 % der angestrebten Wohneinheiten auf Flensburger Gebiet realisiert werden (siehe Tabelle 8.3). Dabei sind die (Unter-)Deckungsgrade im 1-2- sowie im Mehrfamilienhausbereich in etwa gleich groß.

Lagebereich	Potenziale		
	MFH	1-2-FH	Gesamt
Innenstadt	579 WE (21 %)	30 WE (2 %)	609 WE (15 %)
Innenstadtrand – Altbaubestand	405 WE (14 %)	117 WE (8 %)	522 WE (12 %)
Innenstadtrand – Nachkriegsbestand	1.291 WE (46 %)	45 WE (3 %)	1.336 WE (32 %)
Stadtrand – Eigenheime	289 WE (10 %)	1.039 WE (75 %)	1.328 WE (32 %)
Stadtrand – Geschosswohnungsbau	248 WE (9 %)	152 WE (11 %)	400 WE (10 %)
Summe	2.812 WE	1.383 WE	4.195 WE

Tabelle 8.4 Baulandpotenziale nach Lagebereich

Datengrundlage: Stadtplanung Flensburg, eigene Darstellung

Entwicklungen im Bestand konfliktträchtig, aber Ergebnisse hier von besonders hoher Wichtigkeit

In Tabelle 8.4 sind die Baulandpotenziale nach den unterschiedlichen Lagebereichen dargestellt. Auffallend sind im Mehrfamilienhausbereich die vergleichsweise großen Potenziale in der Innenstadt sowie dem Innenstadtrand. Diese sollten aufgrund der zu erwartenden großen Nachfrage prioritär vorangetrieben werden. Hier ist allerdings auch mit erhöhtem Konfliktpotenzial zu rechnen, sei es zwischen konkurrierenden Nutzungen oder zwischen Qualität und Quantität von Wohnraumbestand und Wohnumfeld im Quartier. Potenziale im 1-2-Familienhausbereich in integrierten Lagen sind hingegen kaum vorhanden. Nachfrager in diesem Segment werden insbesondere auf weiterverkaufte Eigenheime setzen müssen.

Schaffung von Quartieren als Zielsetzung auch von Stadterweiterungen

Aus den genannten Gründen ist im Besonderen auf die Qualität der neu zu schaffenden Quartiere zu achten. Dies schließt die Integration von Nicht-Wohnnutzungen (insbesondere störungsarme Arbeitsstätten und Versorgungsangebote), die Erweiterung um Geschosswohnungen sowie ein hochwertiges Angebot an öffentlichem Nahverkehr mit dem Ziel der Schaffung eines neuen Quartiers, möglichst eines „sense of place“, mit ein.

9 Zusammenfassung und Fazit

In diesem Kapitel sollen die wesentlichen Erkenntnisse der Wohnungsmarktanalyse zusammengefasst und aus diesen Handlungsbedarfe bzw. Zielsetzungen gebildet werden. Eine umfassende Strategie oder Wohnbauprogrammatik soll nicht das Ziel sein, vielmehr sollen bestimmte Problemstellungen verdeutlicht und Handlungsoptionen angerissen werden. Diese sollen als Argumentationshilfe dienen, um mit wesentlichen Akteuren außerhalb der Stadtverwaltung, aber auch innerhalb mit anderen Fachabteilungen, Zielsetzungen gemeinsam zu erfassen und Wege gemeinsam zu entwickeln, wie diese Ziele erreicht werden können.

Einleitend wurde festgestellt, dass der Flensburger Wohnungsmarkt auch unter den veränderten Bedingungen der vergangenen Jahre nicht an den Stadtgrenzen aufhört. Dies hat zur Folge, dass zusammen mit dem Umland das Angebot an Wohnraum so gestaltet werden muss, um individuelle Wohnwünsche erfüllen zu können, dabei aber soziale, ökologische und ökonomische Implikationen für die Gesellschaft ausreichend Berücksichtigung finden. Daher ist die Stadt-Umland-Kooperation auf festere Füße zu stellen, die auch Diskussionen um Qualitäten der Siedlungsentwicklung aushalten. Beispielsweise könnte ein Regionaler Flächennutzungsplan aufgestellt werden, der von unabhängigen Akteuren erstellt und politischen Gremien der beteiligten Gebietskörperschaften beschlossen wird.

Die Entwicklungen auf der Nachfrageseite sind geprägt von den gegensätzlichen Bevölkerungsentwicklungen in Stadt und Umland seit der Jahrtausendwende. Seitdem gibt es keinen Anstieg der Bevölkerungszahlen mehr im Umland, während die Einwohnerzahl Flensburgs in den letzten zehn Jahren um knapp 4.500 Personen gestiegen ist. Demgegenüber steht eine sehr geringe Bautätigkeit, insbesondere im Geschosswohnungsbereich, insbesondere im Stadtgebiet. Auch für die Zukunft wird von einem weiteren Anstieg der Bevölkerungszahlen ausgegangen. Als Zielsetzung sollte daher die Wiederbelebung des Geschosswohnungsbaus in den Mittelpunkt gerückt werden – ohne andere Segmente zu vernachlässigen.

Die Entwicklung der Arbeitslosenzahlen einerseits und Beschäftigtenzahlen andererseits gestaltet sich in den vergangenen Jahren in Kreis wie Stadt positiv. Dennoch verbleibt ein relativ großer Anteil der Bevölkerung, der auf Transferleistungen des Staates angewiesen ist. Auch darüber hinaus verfügen viele Flensburger Bürger im bundesweiten Vergleich über eine unterdurchschnittliche Kaufkraft. Im Vergleich zur Stadt ist die Kaufkraft im Umland bedeutend höher, aber auch hier wird unterdurchschnittlich verdient. Daher sollte die Erweiterung des Angebots an preisgünstigem Wohnraum als Zielsetzung festgelegt werden.

Zur Erreichung beider Zielsetzungen bedarf es unterschiedlichen Impulsen. Dabei spielt sicherlich der gebundene Wohnraum eine besonders große Rolle, insbesondere die Förderkulisse des Landes. Auch die Förderung von Baugemeinschaften könnte eine Möglichkeit sein, kostengünstiges Bauen und Wohnen zu ermöglichen. Ein weiteres Instrument der Kommune ist die Bodenpolitik, d.h. die gezielte Zugriffssicherung auf potenzielle Wohnbauflächen. Neben dem freihändigen Erwerb sind der Einsatz von gemeindlichem Vorkaufsrecht, die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, bis hin zum Erlass eines Baugebots zu prüfen. Die Möglichkeiten von Stadtumbau- und Sanierungsgebieten sind ferner eine wichtige Möglichkeit, den Wohnraumbestand auszuweiten. Wichtig dabei ist es, alle Segmente im Auge zu behalten.

Der demografische Wandel, insbesondere die Alterung der Gesellschaft, ist auch in der Wohnungsmarktregion Flensburg angekommen. Die Anpassung des Wohnraumbestands, aber auch des Wohnumfelds, an diese Nachfragegruppe wird ein wichtiges Themenfeld sein. Dabei handelt es sich zum einen um die deutliche Ausweitung des altengerechten Wohnraums. Zum anderen wird aber auch der Generationenwechsel in den einzelnen Quartieren zu gestalten sein. Die Verharrungstendenzen älte-

rer, kleiner Haushalte in den oftmals viel zu großen Eigenheimen sind besonders in Mürwik und der Westlichen Höhe augenfällig, Engelsby ist auf dem Weg dorthin. Daher gilt es, Alternativen im Quartier zu schaffen. Ansätze hierzu wurden bereits in einem ExWoSt-Projekt in Mürwik entwickelt, diese gilt es nun verstärkt in andere Quartiere zu transportieren.

Auf diese wesentlichen Aspekte soll diese Zusammenfassung beschränkt bleiben. In der Breite wie in der Tiefe lassen sich weitere Zielsetzungen und davon abgeleitet Handlungsoptionen finden. Wichtig wird sein, diese in einem gemeinsamen Dialog mit den wesentlichen Akteuren der Flensburger Stadtverwaltung, den politischen Gremien, dem Umland sowie den privaten Akteuren auf dem Flensburger Wohnungsmarkt zu diskutieren und Vorgehensweisen abzustimmen.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2.1 Anteil der Wanderungen zwischen Flensburg und den Umlandgemeinden an allen Wanderungen der Umlandgemeinden	3
Abbildung 2.2 Anteil der Einpendler nach Flensburg an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort 2011.....	4
Abbildung 3.1 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort	6
Abbildung 3.2 Entwicklung der Arbeitslosenquote	7
Abbildung 3.3 Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner.....	9
Abbildung 3.4 Kaufkraft pro Einwohner in der Wohnungsmarktregion Flensburg	10
Abbildung 3.5 Kaufkraft pro Haushalt in der Wohnungsmarktregion Flensburg	11
Abbildung 3.6 Durchschnittsalter in den Gemeinden der Wohnungsmarktregion Flensburg und Anteil der Altersgruppen und der Bevölkerung 2010	13
Abbildung 3.7 Bevölkerungsentwicklung in Flensburg und Umland 1987-2011	14
Abbildung 3.8 Bevölkerungsentwicklung in der Wohnungsmarktregion Flensburg 2007-2010	16
Abbildung 3.9 Bevölkerungsentwicklung der Stadt Flensburg nach Komponenten 2000-2011	17
Abbildung 3.10 Wanderungsbeziehungen zwischen der Stadt Flensburg und den Umlandgemeinden	18
Abbildung 3.11 Studierende in Flensburg 2000-2011	20
Abbildung 3.12 Studienanfänger und ausgegebene Begrüßungspakete.....	20
Abbildung 4.1 Fertiggestellte Wohneinheiten in neuerrichteten Wohngebäuden in Flensburg und Umland 1990-2010	24
Abbildung 4.2 Fertiggestellte Wohneinheiten in Wohngebäuden (Summe des jew. Jahres) je 1.000 Einwohner (Einwohnerstand am 01.01. des jew. Jahres)	25
Abbildung 4.3 Fertiggestellte Wohneinheiten in neuerrichteten Ein- und Zweifamilienhäusern in Flensburg und Umland 1990-2010	25
Abbildung 4.4 Fertiggestellte Wohneinheiten in neuerrichteten Mehrfamilienhäusern in Flensburg und Umland 1990-2010	25
Abbildung 4.5 Anteil fertiggestellter Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern an allen fertiggestellten Wohneinheiten in Flensburg und Umland 1990-2010	26
Abbildung 4.6 Abgänge von Wohneinheiten in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Flensburg 2000-2010	27
Abbildung 4.7 Gebundener Wohnraum in Flensburg: Entwicklung 2002-2010 und vertragsgemäßer Verlauf 2011-2015	30
Abbildung 4.8 Gebundener Wohnraum in Flensburg: Entwicklung 2002-2010 und vertragsgemäßer Verlauf 2011-2045	30
Abbildung 5.1 Preisentwicklung bei 20 bis 60 Jahre alten Eigentumswohnungen in Wohnlagen mit einem Bodenrichtwertniveau zwischen 60 und 149 €/m ²	39
Abbildung 5.2 Bodenpreisindizes für unbebaute Einfamilienhausgrundstücke in Flensburg 1994-2011	41
Abbildung 5.3 Kaufwerte für baureifes Land in Flensburg und im Kreis Schleswig-Flensburg 2001-2010	41
Abbildung 6.1 Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren in Flensburg am 31.12.2011	49
Abbildung 6.2 Kaufkraft pro Einwohner in Flensburg	53
Abbildung 6.3 Kaufkraft pro Haushalt in Flensburg	54
Abbildung 7.1 Bevölkerungsentwicklung und -vorausberechnung für Flensburg	62
Abbildung 7.2 Relative Veränderung der Altersstruktur in Flensburg 2009 bis 2025	63
Abbildung 7.3 Alterspyramide der Flensburger Bevölkerung 1990, 2010 und 2025.....	64
Abbildung 7.4 Bevölkerungsentwicklung und -vorausberechnung für den Kreis Schleswig-Flensburg	65
Abbildung 7.5 Bevölkerungsentwicklung und -vorausberechnung 1990 bis 2025 (Index 1990 = 100)	65
Abbildung 7.6 Relative Veränderung der Altersstruktur im Kreis Schleswig-Flensburg 2009 bis 2025.....	66
Abbildung 7.7 Veränderung der Haushaltsstrukturen in Flensburg zwischen 2009 und 2025	67
Abbildung 7.8 Veränderung der Haushaltsstrukturen im Kreis Schleswig-Flensburg zwischen 2009 und 2025	68

Tabellenverzeichnis

Tabelle 3.1 Besonders einkommensschwache Bevölkerung in Flensburg	8
Tabelle 3.2 Bevölkerung in der Wohnungsmarktregion Flensburg 2010	12
Tabelle 3.3 Bevölkerungsentwicklung in der Wohnungsmarktregion Flensburg 1991-2011	15
Tabelle 3.4 Wanderungssaldo der Stadt Flensburg gegenüber Teilräumen.....	19
Tabelle 3.5 Wanderungssaldo der Stadt Flensburg nach Altersgruppen und Teilräumen	21
Tabelle 3.6 Flensburger Wanderungsbilanz 2008-2011 für verschiedene Bevölkerungsgruppen	22
Tabelle 4.1 Wohnungsbestand nach Bauform, Baualter und Raumzahl	27
Tabelle 4.2 Anteil des gebundenen Wohnraums am Wohnungsbestand 31.12.2010	29
Tabelle 4.3 Struktur des gebundenen Wohnungsbestands am 31.12.2010	31
Tabelle 4.4 Wohnungen des 1. Förderwegs 2007 nach Baujahr	31
Tabelle 5.1 Bilanz: Veränderung der Zahl der Wohnungen und der Haushalte in der Stadt Flensburg 1995-2010	32
Tabelle 5.2 Innerstädtische Umzugsquote in Flensburg 2000-2011	32
Tabelle 5.3 Nettokaltmieten für Wohnungen mit einfachem Wohnwert, in Euro je m ² Wohnfläche mtl., bezogen auf 3 Zi., ca. 70 m ²	34
Tabelle 5.4 Nettokaltmieten für Wohnungen mit mittlerem Wohnwert, in Euro je m ² Wohnfläche mtl., bezogen auf 3 Zi., ca. 70 m ²	35
Tabelle 5.5 Nettokaltmieten für Wohnungen mit gutem Wohnwert, in Euro je m ² Wohnfläche mtl., bezogen auf 3 Zi., ca. 70 m ²	35
Tabelle 5.6 Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft in Flensburg 2011	37
Tabelle 5.7 Anzahl verkaufter Eigentumswohnungen in Flensburg 2001-2011	38
Tabelle 5.8 Preisentwicklung für weiterverkaufte Häuser nach Gebäudetyp; Mittelwerte in €/m ² Wohnfläche inkl. Bodenwertanteil.....	39
Tabelle 5.9 Anzahl verkaufter Ein- und Zweifamilienhäuser in Flensburg	40
Tabelle 5.10 Bodenrichtwerte für Wohngebiete des individuellen Wohnungsbaus (B-Plan-Gebiete) für ausgewählte Flensburger Baugebiete und Umlandgemeinden	42
Tabelle 6.1 Indikatoren zum Wohnungsbestand und der Bautätigkeit nach Stadtteilen	46
Tabelle 6.2 Haushalte nach der Größe	48
Tabelle 6.3 Haushalte nach Familientypen	49
Tabelle 6.4 Personen mit Zuwanderungshintergrund in den Flensburger Stadtteilen am 31.12.2011	50
Tabelle 6.5 Indikatoren der demografischen Entwicklung in Flensburg	51
Tabelle 6.6 Indikatoren der sozioökonomischen Situation in Flensburg	53
Tabelle 6.7 Indikatoren des Wohnungsmarkts nach Stadtteilen	55
Tabelle 6.8 Baulandpotenziale in den Flensburger Stadtteilen	56
Tabelle 7.1 Wohnungsneubaubedarf in Flensburg nach Zeitraum und Bauform.....	69
Tabelle 7.2 Wohnungsneubaubedarf im Kreis Schleswig-Flensburg nach Zeitraum und Bauform.....	70
Tabelle 7.3 Modellrechnung des altersstrukturellen Effekts auf die Entwicklung der Transfergeldbezieher ...	72
Tabelle 7.4 Übersicht zu Trends bei qualitativen Kennzeichen der künftigen Nachfrage in Flensburg	80
Tabelle 8.1 Regional abgestimmtes Wohnbaukontingent für die Stadt Flensburg	81
Tabelle 8.2 Abgeleitete Zielgrößen für den Flensburger Wohnungsbau nach Zeitabschnitten	82
Tabelle 8.3 Baulandpotenziale nach den Säulen der "Leitlinien des Wohnens"	83
Tabelle 8.4 Baulandpotenziale nach Lagebereich	84

Literaturverzeichnis

- Densch & Schmidt [Densch & Schmidt GmbH] (Hrsg.) (2011): *Marktbericht 2011, Immobilienmarkt Flensburg*. Flensburg: <http://www.densch-schmidt.de> Abruf: 23.11.2011
- F + B [Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg] (2004): *Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Flensburg*. Stand: Juni 2004
- F + B [Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg] (2005): *Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Flensburg*. Stand: September 2005
- GdW (2008): *Wohntrend 2020*. GdW Branchenbericht 3. Berlin. ISBN 978-3-87292-303-5
- GEWOS [Institut für Stadt-, Regional, und Wohnforschung GmbH] (2007): *Mietenstruktur in Schleswig-Holstein. Eine Untersuchung für das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein*. Hamburg.
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Flensburg (2005-2011): *Grundstücksmarktberichte 2005-2011*. Geschäftsstelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein, Abteilung 5 (Katasteramt). Flensburg
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Schleswig-Flensburg (2011): *Bodenrichtwertübersicht für den Kreis Schleswig-Flensburg für baureifes Land ortsüblich erschlossen per 01.01.2011*. Schleswig.
- HypoVereinsbank (2012): *Wohnimmobilienmarktübersicht Flensburg*. München
- IWU [Institut für Wohnen und Umwelt] (2007): *Ermittlung von Richtwerten für Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft für die Stadt Flensburg („Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel“)*. Stand: 18.07.2011. Darmstadt.
- IB SH [Investitionsbank Schleswig-Holstein] (Hrsg.) (2011): *Wohnungsmarktbeobachtung Schleswig-Holstein 2011*. Kiel: <http://www.ib-sh.de/wbs/wohnungsmarktbeobachtung-schleswig-holstein2011> Abruf: 19.01.2012
- IfS [Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH] (2006): *Wohnen im Alter – Chancen für die Städte?* Im Auftrag des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein. Berlin
- IfS [Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH] (2008): *Zielgruppenorientierte Wohnungsmarktanalyse für die Stadt Flensburg*. Berlin
- IfS [Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH] (2011): *Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025*. Berlin
- Kontor Kjer (2012): *Flensburg – Eine Stadt mit Potenzial*. Fakten zur Marktlage. Flensburg: <http://www.kontor-kjer.de/immobilien/marktlage-flensburg> Abruf: 16.04.2012
- Kühne-Büning, Lidwina; Nordalm, Volker; Steveling, Lieselotte (Hrsg.) (2005): *Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft*. 4. Auflage. Frankfurt am Main: Knapp. ISBN 3-8314-0706-1
- Rusche, Karsten (2009): *Abgrenzung von Wohnungsmarktregionen mithilfe von Wanderungsverflechtungen*. Eine vergleichende Fallstudie. Raumforschung und Raumordnung, Heft 67, S. 34-44. Berlin, Heidelberg: Springer. ISSN 0034-0111
- Stadt Flensburg (2010): *Gesundheit im Alter. Ergebnisse einer repräsentativen Befragung 2010 von Flensburger Bürgerinnen und Bürgern ab 60*. Stadt Flensburg, FB 2 – Jugend, Soziales, Gesundheit.
- Stadt Flensburg (2011): *Teilplan Ältere Menschen*. FB 2 – Fachbereich Jugend, Soziales, Gesundheit.
- Stadt Flensburg (2006-2011): *Monitoring Wohnraumversorgung und Soziale Stadtentwicklung 2006-2011*. Fachbereich Entwicklung und Innovation, Stadtentwicklung.

