

Wohnraumbedarfsanalyse Heiligenhafen

Bericht | 2017

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	III
Tabellenverzeichnis	III
Legende.....	IV
1 Einleitung.....	1
1.1 Hintergrund.....	1
1.2 Methodik.....	3
2 Rahmenbedingungen	5
2.1 Finanzmärkte	5
2.2 Baukosten	6
2.3 Förderkulisse und -konditionen	7
2.4 Wanderungen und Migration	8
2.5 Regionalplanung.....	10
3 Situationsanalyse	11
3.1 Arbeitsmarkt	11
3.1.1 Beschäftigte und Pendler.....	11
3.1.2 Kaufkraft und Arbeitssuchende	14
3.2 Demografische Entwicklung	16
3.2.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung.....	19
3.2.2 Wanderungen.....	20
3.3 Wohnungsbestand	23
3.3.1 Bestandsstruktur.....	23
3.3.2 Neubau	27
3.3.3 Mietenstruktur.....	28
3.3.4 Wohnungsbestand und Nachfragestruktur	32
3.4 Exkurs – Wohnungsmarkt aus Perspektive der Arbeitgeber	33
4 Vertiefung: Teilmarkt bezahlbarer Wohnraum	34
4.1 Nachfrage	36
4.2 Angebot.....	37

4.3	Bilanzierung Teilmarkt bezahlbarer Wohnraum.....	38
4.4	Zwischenfazit.....	41
5	Wohnungsmarktprognose	42
5.1	Bevölkerungsprognose.....	42
5.1.1	Basisvariante	43
5.1.2	Obere Variante.....	44
5.2	Haushaltsprognose differenziert nach Zielgruppen.....	45
5.2.1	Basisvariante	46
5.2.2	Obere Variante.....	48
5.3	Neubaubedarfsprognose differenziert nach Segmenten	50
5.4	Flächenbedarfsprognose.....	53
5.5	Zwischenfazit	55
6	Handlungsbedarf und Empfehlungen	56
6.1	Wohnungsneubau	56
6.2	Bestandsentwicklung.....	61
6.3	Weiterführende Empfehlungen.....	63

Abbildungsverzeichnis


Abb. 1: Aufbau Methodik	4
Abb. 2: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite (inkl. Kosten) und Kreditvolumen	6
Abb. 3: Baupreisindizes für Wohngebäude	7
Abb. 4: Wanderungssaldo mit dem Ausland 1970 bis 2015	9
Abb. 5: Entwicklung der Beschäftigten (Wohn- und Arbeitsort)	12
Abb. 6: Ein- und Auspendler	14
Abb. 7: Kaufkraft 2017 – Heiligenhafen im regionalen Vergleich	15
Abb. 8: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen in Heiligenhafen	16
Abb. 9: Bevölkerungsentwicklung	17
Abb. 10: Bevölkerungspyramide Heiligenhafen 2016	18
Abb. 11: Altersgruppen 2000 vs. 2015	19
Abb. 12: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Heiligenhafen	20
Abb. 13: Zu- und Fortzüge	21
Abb. 14: Wanderungssaldo 2011 bis 2015	22
Abb. 15: Wanderungssaldo nach Altersklassen	23
Abb. 16: Wohnungen nach Baujahr	24
Abb. 17: Durchschnittliche Wohnungsgröße (m ²)	25
Abb. 18: Wohnfläche je Einwohner (m ²)	26
Abb. 19: Haushalte nach Typ des privaten Haushalts und Fläche der Wohnung	27
Abb. 20: Anzahl der fertiggestellten und genehmigten Wohnungen insgesamt (Neubau und Baumaßnahmen)	28
Abb. 21: Kauf- und Mietpreisentwicklung im Vergleich	29
Abb. 22: Gegenüberstellung Angebots- und Bestandsmieten	31
Abb. 23: Nachfrageindikator - Aufrufe Wohnungsindikator	32
Abb. 24: Bevölkerungsprognose	43
Abb. 25: Veränderung der Altersstruktur – Basisvariante	44
Abb. 26: Veränderung der Altersstruktur - Obere Variante	45
Abb. 27: Haushaltsprognose	46

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Entwicklung der Beschäftigten nach Wirtschaftszweig	13
Tab. 2: Auswertung Inserate Immobilienscout24 gesamt	30
Tab. 3: Auswertung Bestände der Wohnungsunternehmen	31
Tab. 4: Einkommens- und Mietobergrenzen	34
Tab. 5: Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum	37
Tab. 6: Angebotssituation bezogen auf ein Jahr	38
Tab. 7: Entwicklung der Haushaltszahlen – Basisvariante (Anzahl Personen)	47
Tab. 8: Entwicklung der Haushaltszahlen - Basisvariante (Haushaltstyp)	48
Tab. 9: Entwicklung der Haushaltszahlen – Obere Variante (Anzahl Personen)	49

Tab. 10: Entwicklung der Haushaltszahlen – Obere Variante (Haushaltstyp)	49
Tab. 11: Neubedarf Übersicht - Basisvariante.....	52
Tab. 12: Neubedarf Übersicht – Obere Variante.....	52
Tab. 13: Flächenbedarfsprognose	55

Legende

 Kernaussagen

 Instrumente

1 Einleitung

1.1 Hintergrund

»» Lage und Rahmenbedingungen

Das 9.400 Einwohner große Seeheilbad Heiligenhafen liegt im Nordosten des Kreises Ostholstein. Die Regionalplanung weist Heiligenhafen als Unterzentrum im strukturschwachen ländlichen Raum aus. Die Distanz zu den Großstädten Kiel und Lübeck beträgt rund 70 km. Der nächstgelegene Ort mit zentralörtlicher Funktion ist Oldenburg i.H.. Heiligenhafen zeichnet sich durch ein vielfältiges Tourismus- und Freizeitangebot aus und ist mit einem der größten Yachthäfen des Ostseeraums (rund 1.000 Liegeplätze), dem Kommunalhafen und seiner direkten Lage an der Ostsee stark maritim-touristisch geprägt. Neben dem Tourismus nimmt der Fischfang zurzeit noch eine Rolle in der lokalen Wirtschaft ein.

Heiligenhafen profitiert von der Lage an wichtigen Verkehrsverbindungen. So besteht Anschluss an die Autobahn A1, die Heiligenhafen sehr gut an Lübeck aber auch an das 130 km entfernte Hamburg anbindet. Über die B 202 ist Heiligenhafen darüber hinaus gut von Kiel zu erreichen. Mit der Bahn kann die Stadt nicht direkt angefahren werden. Die nächstgelegenen Bahnhöfe in Oldenburg i.H. und in Großenbrode sind jedoch mit dem Bus zu erreichen. Die Fährverbindung zwischen Puttgarden auf Fehmarn und Rodbyhavn (und zukünftig die feste Fehmarnbeltquerung) bindet die Region zudem an Dänemark an.

In den vergangenen Jahren hat Heiligenhafen eine positive wirtschaftliche Entwicklung genommen, die sich in der Zukunft weiter fortsetzen soll. Insbesondere der Tourismus hat eine starke Dynamik entfaltet. Zurückzuführen ist der Tourismus-Boom auf eine starke Verbesserung der touristischen Infrastruktur. So wurde unter anderem der Yachthafen/Promenade und das Schwimmbad (Aktiv-Hus mit Spa-Bereich und Saunalandschaft) modernisiert und eine gut 400 Meter lange Seebrücke errichtet.

Seebrücke



Hotel Bretterbude



Quelle: ALP

»» Stärkung des Tourismussektors

Ziel der Stadt war und ist es, den Ganzjahrestourismus zu stärken. Dies ermöglicht es, im Gegensatz zu einer saisonal ausgerichteten Infrastruktur, die Arbeitskräfte langfristig an den Standort zu binden. Dies ist nicht nur ein wesentlicher Erfolgsfaktor für die touristische Entwicklung, sondern zugleich von großer Bedeutung für ein funktionierendes Gemeinwesen. Denn nur wer eine langfristige Perspektive am Wohn- bzw. Arbeitsstandort hat, wird sich auch in Vereinen, Nachbarschaften oder anderen Einrichtungen vor Ort einbringen.

Die durchgeführten Maßnahmen zeigen bereits Wirkung. Bei den Übernachtungszahlen ist eine Trendwende zu beobachten und die Gästezahl konnte deutlich gesteigert werden. Durch die neuen Angebote wird eine weitere deutliche Steigerung der Gästezahlen und Übernachtungen erwartet. Die Heiligenhafen-Touristik rechnet mit rund einer Viertel-Millionen zusätzlichen Übernachtungen sowie 150 neuen Vollzeit-Arbeitsplätzen.

»» Herausforderungen aufgrund dynamischer Entwicklung

Die dynamische Entwicklung im Tourismussektor schafft neue Arbeitsplätze. Aufgrund des beschränkten Arbeitskräftepotenzials vor Ort muss der zusätzliche Bedarf von Arbeitskräften überwiegend durch Auswärtige gedeckt werden. Für die Arbeitgeber aber auch für Städte wird es immer wichtiger, ein attraktives Gesamtpaket anbieten zu können. Neben den Arbeitsbedingungen ist ein attraktives Wohnungsangebot ein zentraler Aspekt bei der Entscheidung für einen Standort.

Die zentrale Herausforderung für die Stadt Heiligenhafen ist es, der wachsenden Nachfrage ein nachfragegerechtes Wohnungsangebot gegenüberzustellen. Zwei Aspekte sind diesbezüglich wichtig: Zum einen gilt es, ein zeitgemäßes Wohnungsangebot zur Verfügung zu stellen und zum anderen muss das Angebot für die Beschäftigten finanzierbar sein.

Derzeit entspricht das Angebot zumindest in Teilen nicht der Nachfrage. So ist ein Großteil des Mietwohnungsbestandes nicht modernisiert und weist einen insgesamt einfachen Ausstattungsstandard auf. Vielfach wurden keine energetischen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Sofern Objekte einen mittleren oder hohen Standard aufweisen werden vergleichsweise hohe Mieten verlangt. Zudem besteht bei diesen Objekten die Gefahr, dass sie touristisch genutzt und damit dem Wohnungsmarkt für die Dauerwohnbevölkerung entzogen werden.

Angesichts steigender Baukosten und einer zunehmenden Marktanspannung stellt sich die Frage, wie zukünftig preisgünstiger, nachfragegerechter Wohnraum bereitgestellt werden kann. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Heiligenhafen ALP beauftragt, eine Wohnungsmarktanalyse durchzuführen. Ziel ist es, wohnungspolitische Handlungsbedarfe zu identifizieren und Lösungsansätze zu erarbeiten. Folgende Fragen standen dabei im Fokus der Analyse:

- Welche Zielgruppen fragen gegenwärtig Angebote nach und an wen richtet sich das Neubauangebot?
- Welche spezifischen Anforderungen haben die Beschäftigten im Tourismussektor?
- Wie sehen die typischen Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt 2025, 2030 und 2035 aus?
- Wie hoch ist der Bedarf an preiswertem bzw. altengerechtem Wohnraum?
- Welche Instrumente stehen für die Förderung von preiswertem Wohnraum zur Verfügung?
- Wie ist der Bestand zu charakterisieren und welche Funktion kann dieser zur Bedarfsdeckung einnehmen?
- Wie hoch ist der Bedarf an Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhäusern (Eigentum/Miete) bzw. großen und eher kleinen Wohnungen?
- Wie kann Wohnraum für die einheimische Bevölkerung gesichert werden?
- Wie groß ist der kurz-, mittel- und langfristige Flächenbedarf?

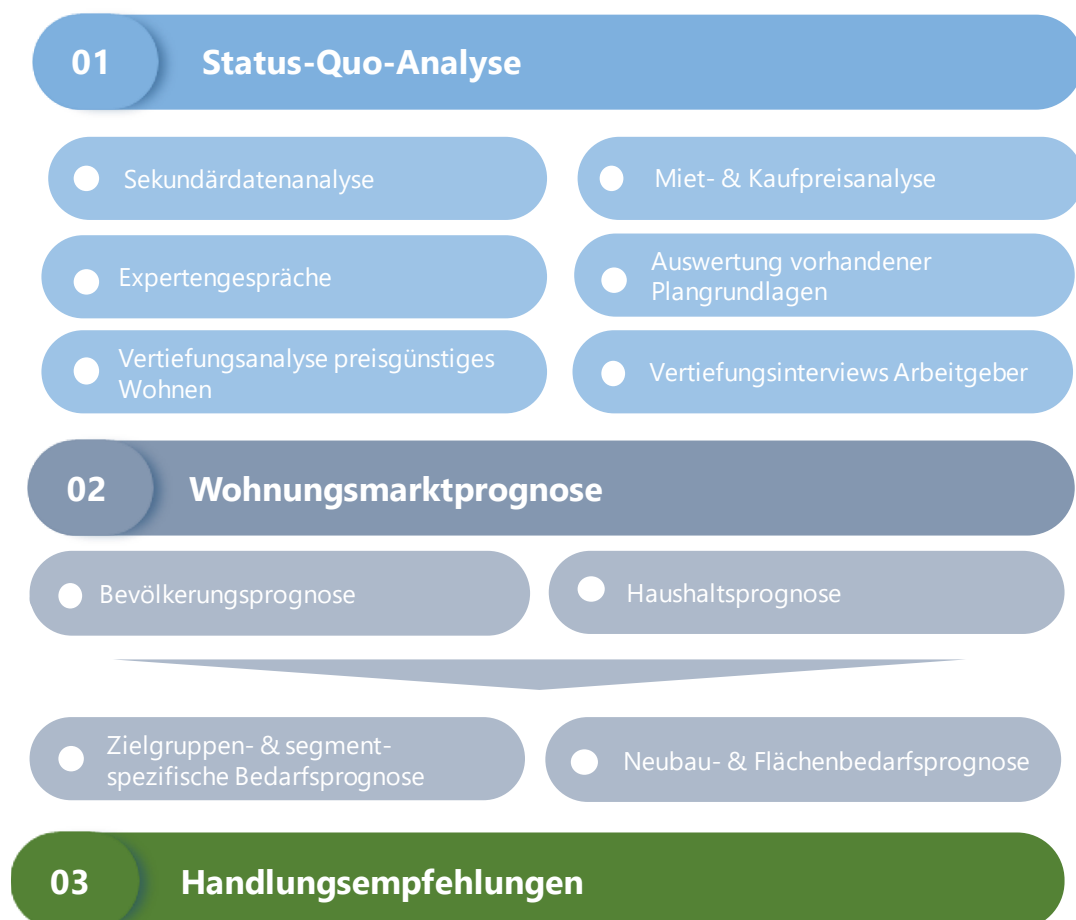
1.2 Methodik

In Heiligenhafen besteht die Herausforderung, auf die veränderten Rahmenbedingungen zu reagieren. Als Handlungsgrundlage wurde ALP mit der Erarbeitung einer Wohnungsmarktanalyse beauftragt. Der Erarbeitungsprozess gliedert sich in folgende Phasen:

- **Status-Quo-Analyse** – In der Analysephase erfolgte eine umfassende Untersuchung der Angebots- und Nachfragestrukturen mit Fokus auf das preisgünstige Marktsegment. Neben der Auswertung von Sekundärdaten wurden Expertengespräche mit den lokalen Wohnungsmarktakteuren geführt. Eine Auswertung von Miet- und Kaufpreisinseraten war ebenfalls Bestandteil des Analysespektrums. In die Analyse wurden Erst- und Zweitwohnsitzbevölkerung gleichermaßen einbezogen.

- **Wohnungsmarktprognose** – Von zentraler Bedeutung ist die Einwohner- und Haushaltprognose, auf deren Basis Neubau- und Flächenbedarf ermittelt wurden. Um die kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfe herauszuarbeiten, wurden die Ergebnisse für unterschiedliche Zeithorizonte aufbereitet.
- **Handlungsempfehlungen** – Abschließend wurden auf Basis der wohnungspolitischen Zielsetzungen Handlungsoptionen abgeleitet. Einen Schwerpunkt bildet das preisgünstige Marktsegment. ALP zeigt zudem auf, welche Instrumente zur Zielerreichung zur Verfügung stehen.

Abb. 1: Aufbau Methodik



2 Rahmenbedingungen

Auf den Wohnungsmarkt in Heiligenhafen wirken Trends und Prozesse ein, die von kommunaler Ebene nicht oder kaum beeinflusst werden können. So prägen Entscheidungen auf Ebene des Landes, des Bundes und der EU auch die lokalen Rahmenbedingungen. Die Städte und Gemeinden sehen sich vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen neuen Herausforderungen aber auch neuen Handlungsspielräume/-möglichkeiten gegenüber. Zu den wichtigsten Rahmenbedingungen zählen:

- die Entwicklung der Finanzmärkte
- der Anstieg der Baukosten
- Wanderungstrends und Migration
- Förderkulissen
- Regionalplanung

2.1 Finanzmärkte

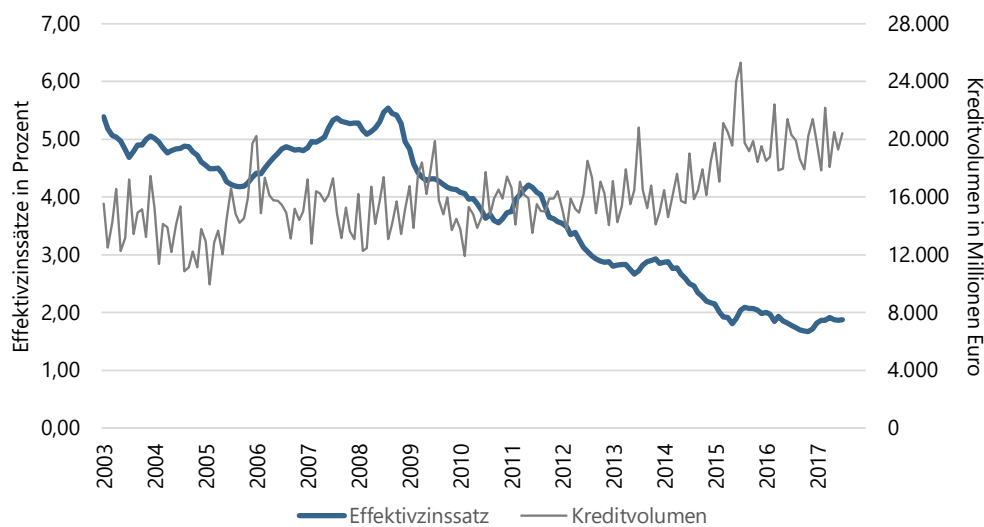
»» Absinken des Zinsniveaus infolge der Schuldenkrise im Euroraum

Das Zinsniveau für Wohnungsbaukredite ist in den letzten Jahren deutlich gesunken. Als Reaktion auf die Finanz- und spätere Schuldenkrise einiger Euroländer ist der Leitzins der Europäischen Zentralbank drastisch – auf aktuell null Prozent – gesenkt worden. In Folge dessen wurden klassische Geldanlagen zunehmend unattraktiv. Niedrige Zinsen und die Angst vor dem Wertverlust des Geldes wie auch die Hoffnung auf eine stabile und renditestärkere Alternative, führten zu einer höheren Nachfrage nach Immobilienwerten.

»» Steigende Nachfrage nach Immobilienwerten und Wohneigentum

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

Abb. 2: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite (inkl. Kosten) und Kreditvolumen



»»» Potenzielle Auswirkungen eines Zinsanstiegs

Die niedrigen Zinsen bergen allerdings auch Risiken. Zumindest mittelfristig ist mit einem Anstieg des Zinsniveaus zu rechnen. Mit dem Auslauf der Zinsbindung werden eine Refinanzierung bzw. Anschlusskredite benötigt. Eine geringe Tilgungsrate und steigende Kapitalkosten bewirken eine Verlängerung der Tilgungsphase bzw. einen zum Teil erheblichen Anstieg der Annuität. Erstere liegt bereits heute im Durchschnitt bei 26 Jahren. Ein Zinsanstieg um einen Prozentpunkt kann die Laufzeit um Jahre verlängern. Viele Eigentümer wären bis zum Renteneintritt nicht schuldenfrei. Es ist davon auszugehen, dass eine Reihe von Haushalten Immobilien erworben haben, die bei einem höheren Zinsniveau nicht mehr zu finanzieren wären.

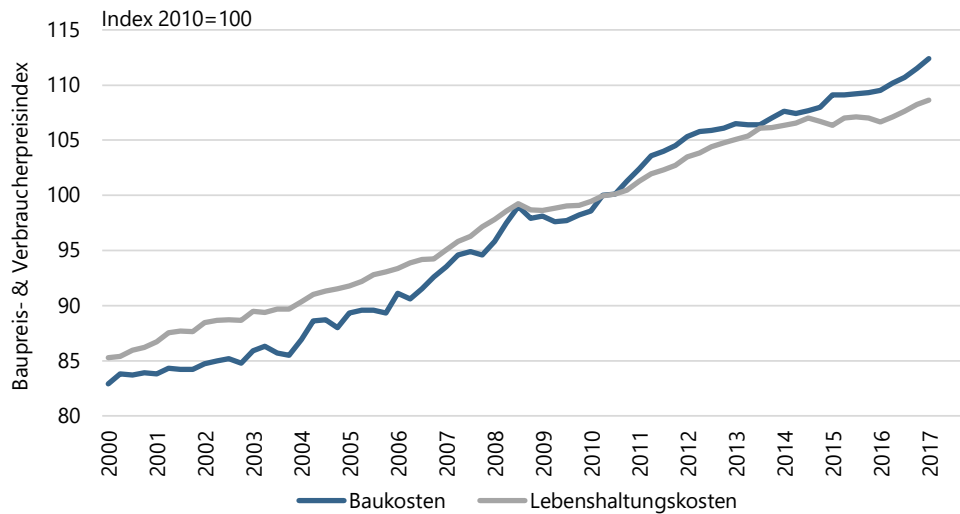
2.2 Baukosten

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

»»» Anziehende Baukonjunktur und Kapazitätsengpässe

Eine Ursache dafür liegt in steigenden Rohstoffpreisen sowie Schwankungen der Baupreise infolge der zyklischen Entwicklung der Immobilienmärkte. Die anziehende Baukonjunktur führt zu einer hohen Auslastung der Kapazitäten der Bauwirtschaft und zu steigenden Baupreisen. Seit dem Jahr 2000 lag der Anstieg der Baukosten dem statistischen Bundesamt zufolge bei 29,5 Punkten und bewegt sich damit leicht oberhalb der Entwicklung der Lebenshaltungskosten (+23,4 Punkte).

Abb. 3: Baupreisindizes für Wohngebäude



Quelle: Destatis

»» Wachsende Anforderungen an das Bauen

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

»» Bezahlbares Wohnen

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

2.3 Förderkulisse und -konditionen¹

Eine Möglichkeit bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist der öffentlich geförderte (Miet-)Wohnungsbau. Die Kommunen Schleswig-Holsteins müssen hierfür den Bedarf in Form einer qualifizierten Stellungnahme belegen.

¹ Soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein – Mietwohnungsbau - Arbeitshilfe für Kommunen und Investoren

Zielgruppe sind Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen und bedarfsgerecht mit bezahlbarem Wohnraum versorgen können. Die Einkommensgrenzen ergeben sich aus § 8 SHWoFG.

Die Höhe der Förderung ist abhängig von der jeweiligen Regionalstufe.² Heiligenhafen liegt in der Regionalstufe 2. In diesem Fall beträgt die Summe aus Darlehen und Zuschuss bis zu 85 % der förderfähigen Gesamtkosten. Die Darlehen werden 20 Jahre lang mit 0,0 % p.a. zzgl. 0,5 % Verwaltungskosten verzinst, ab dem Jahr 21 erhöht sich der Zinssatz alle 5 Jahre um 0,25 %. Ab dem Jahr 36 werden die Darlehen mit 2,5 % p.a. zzgl. Verwaltungskosten bis zum Ende der Darlehenslaufzeit verzinst. Die geförderten Wohnungen unterliegen einer 35-jährigen Zweckbindung in Form von Miet- und Belegungsbindungen. Die maximal mögliche Fördermiete beträgt in der Regionalstufe 2 5,20 € pro m² Wfl. (nettokalt). Nach vier mietsteigerungsfreien Jahren darf die Miete alle drei Jahre um maximal 6 % angehoben werden.

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

2.4 Wanderungen und Migration

Die Heterogenität der Nachfrage auf den Wohnungsmärkten resultiert im Wesentlichen aus unterschiedlichen Wandlungsmustern. Dabei können aktuell im Wesentlichen vier Ausprägungen beobachtet werden:

»» Verstärkte Nachfrage nach innerstädtischen Wohnstandorten

Die Zahl der Haushalte, die das Wohnen an innenstadtnahen Wohnstandorten präferieren, hat deutlich zugenommen. Veränderte Familienstrukturen, neue Erwerbsformen und gestiegene Mobilitätskosten machen die innerstädtischen Wohnquartiere zunehmend interessant. Ein vielfältiges Dienstleistungsangebot und infrastrukturelle Ausstattung machen die Innenstädte heute wieder für weite Teile der Bevölkerung attraktiv. In der Konsequenz ist der Druck auf die Kernstädte und die zentralen Lagen gestiegen. Der wachsenden Nachfrage kann der Wohnungsbau kaum gerecht werden. Steigende Miet- und Kaufpreise sind die Folge.

² Die Konditionen des zweiten Förderwegs können in Kommunen der Regionalstufe 2 nicht beansprucht werden.

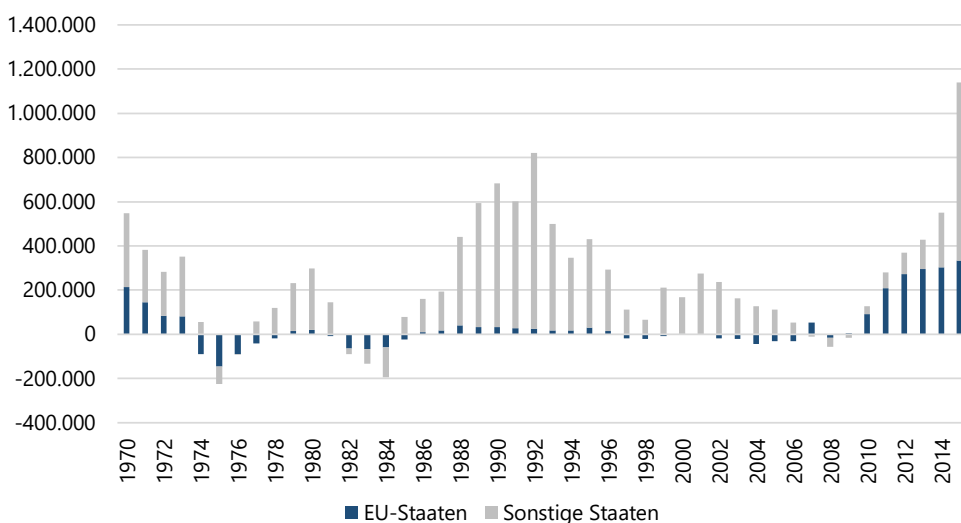
»»» Stadt-Umland-Wanderungen als Ventil

In Reaktion auf diese Entwicklung wandern die Haushalte wieder stärker in Richtung der Stadt-Umland-Räume. Nachdem in den letzten Jahren die Wanderungsverluste gegenüber den Stadt-Umland-Räumen tendenziell rückläufig waren, ist vor dem Hintergrund sich anspannender Wohnungsmärkte eine Trendumkehr festzustellen. Gerade Standorte mit einer guten Versorgungsinfrastruktur und einer guten Verkehrsanbindung an die Kernstadt fungieren stärker als Ventil der dynamischen Wohnungsmärkte.

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

Weiterhin ist – unabhängig vom Flüchtlingszustrom – ein wachsender Zuzug aus dem Ausland zu beobachten, der in vielen Städten und Gemeinden der Bundesrepublik den Nachfragezuwachs befeuert und zum Teil überhaupt erst ermöglicht hat. Ursachen liegen unter anderem in der positiven konjunkturellen Entwicklung in Deutschland und schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in einigen süd- und südosteuropäischen Staaten.

Abb. 4: Wanderungssaldo mit dem Ausland 1970 bis 2015



Quelle: Destatis

»» Herausforderung: Flüchtlingszustrom & Integration

Eine der größten Herausforderungen der letzten Jahre war der Flüchtlingszustrom. Vor allem Kommunen mit einem angespannten Wohnungsmarkt haben Probleme, bedarfsgerechten Wohnraum anbieten zu können. Vor allem anerkannte Flüchtlinge sind auf dem Wohnungsmarkt zu integrieren.

2.5 Regionalplanung

»» Orientierung der kommunalen Planung an bestehenden Regionalplänen

Kommunale Planungen haben sich in Schleswig-Holstein an den geltenden Regionalplänen als übergeordnetes Planungsinstrument zu orientieren. Im Rahmen des Regionalplans (2004) werden die Ziele und Grundsätze der räumlichen Planung für Heiligenhafen beschrieben. Heiligenhafen gilt als Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Um den Tourismussektor zu stärken, sollen Maßnahmen zur Strukturverbesserung ergriffen werden. Ziel soll es sein, den Ganzjahrestourismus auszubauen.

Für die Neuausweisung von Wohnbauflächen sieht der Regionalplan aufgrund der verkehrlichen und naturräumlichen Rahmenbedingungen die Lagen südlich und westlich des Siedlungsgebiets als mögliche Potenzialräume an. Im Rahmen von Neuausweisungen sind aufgrund der bereits bestehenden Quantitäten Begrenzungen zur Neuerrichtung von Zweitwohnsitzen einzurichten. Der Landesentwicklungsplan sieht außerdem vor, dass im Zeitraum von 2010 bis 2025 Wohnungen im Umfang von bis zu 10 % (in ländlichen Räumen) in Bezug auf den Wohnungsbestand am 3.12.2009 neu errichtet werden können. Ziel dieser Auflage ist es, die Schwerpunkte des Wohnungsbaus auf die zentralen Orte zu legen, in den ländlich geprägten Gebieten aber den örtlichen Wohnungsbedarf zu decken. In den neuen Regionalplänen sollen differenziertere Aussagen zu der Wohnungsbauentwicklung in Kommunen Schleswig-Holsteins folgen.

3 Situationsanalyse

Für die Ableitung der aktuellen und zukünftigen Wohnraumbedarfe ist zunächst eine fundierte Analyse des Status-quo durchzuführen. Hierzu zählen die Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt, die demografische Entwicklung sowie eine Analyse des aktuellen Wohnungsbestands in Heiligenhafen. Darauf aufbauend werden in einem weiteren Schritt die quantitativen und qualitativen Neubedarfe auf dem Wohnungsmarkt in Heiligenhafen abgeschätzt. Die Situation im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment sowie die Bedarfe der älter werdenden Bevölkerung stehen hierbei im Fokus der Betrachtung.

3.1 Arbeitsmarkt

Bei der Charakterisierung der Wohnungsmarktsituation nimmt die Analyse von wirtschaftlichen und sozialen Indikatoren eine zentrale Rolle ein. Wesentliche Daten dafür sind die Beschäftigungsentwicklung und Pendlerbewegungen sowie die Arbeitslosigkeit und die Kaufkraft in der Kommune.

3.1.1 Beschäftigte und Pendler

»» Positive Dynamik auf dem Arbeitsmarkt in den vergangenen Jahren

Die Entwicklung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt in Heiligenhafen ist maßgeblich von der wirtschaftlichen Entwicklung vor Ort abhängig. Gerade in den vergangenen Jahren hat die Stadt die touristischen Infrastrukturen vor Ort gestärkt, was die aktuelle und zukünftige Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt spürbar beeinflusst.

Bei der Analyse der Beschäftigten gibt es zwei Betrachtungsebenen: den Wohn- und den Arbeitsort. Während beim Wohnortprinzip alle in Heiligenhafen wohnenden Beschäftigten gezählt werden (unabhängig vom Arbeitsort und somit einschließlich aller Beschäftigten, die auspendeln), umfasst das Arbeitsortprinzip alle Beschäftigten in Heiligenhafen (unabhängig vom Wohnort und somit einschließlich aller Beschäftigten, die einpendeln). Personen, bei denen Wohnort und Arbeitsort übereinstimmen werden im Folgenden als ortsansässigen Beschäftigte bezeichnet.

Die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsstandort Heiligenhafen beläuft sich im Jahr 2016 auf 1.900. Insgesamt sind deutliche Schwankungen bei der Entwicklung der Arbeitsplätze in Heiligenhafen festzustellen (vgl. Abb. 5). Seit 2011 hat die Beschäftigtenzahl (am Arbeitsort) aufgrund der positiven Entwicklungen - gerade auch im Tourismussektor - zugenommen. Der starke Beschäftigtenrückgang am Arbeitsort von 2008 auf 2009 entspricht nicht den tatsächlichen Gegebenheiten. So ist diese Entwicklung wohl auf eine fehlerhafte Zuordnung der Arbeitskräfte in Folge des

Verkaufs der Landesklinik zurückzuführen (vgl. Tab. 1).³ Der leichte Rückgang der Arbeitsplätze im Jahr 2016 macht deutlich, dass die angestoßenen Maßnahmen zur (touristischen) Weiterentwicklung Heiligenhafens beibehalten werden müssen, um eine langfristig positive Entwicklung sicherzustellen.

Gleichzeitig haben die Beschäftigten, die in Heiligenhafen wohnen und im Umland arbeiten, seit 2007 deutlich zugenommen (vgl. Abb. 5). Im Kreis Ostholstein sowie im Land Schleswig-Holstein haben die Beschäftigtenzahlen sowohl am Wohn- als auch am Arbeitsort spürbar zugenommen, was auf positive Entwicklungstendenzen in der Region insgesamt schließen lässt.

Das Thema der Saisonarbeitskräfte hat in Heiligenhafen in den vergangenen Jahren tendenziell an Bedeutung verloren. Die Bemühungen zur Stärkung des Ganzjahrestourismus scheinen gefruchtet zu haben. So hat sich die Zahl der Beschäftigten in den Sommer- und Wintermonaten angeglichen. Waren im Sommer 2014 noch 6 % mehr Beschäftigte gemeldet als im Winter 2014, so hat sich diese Differenz auf knapp 4 % im Jahr 2016 angenähert.

Abb. 5: Entwicklung der Beschäftigten (Wohn- und Arbeitsort)



³ „Der Arbeitsort des Beschäftigten wird über die, in den Meldungen vom Arbeitgeber angegebene, Betriebsnummer festgestellt. Die zutreffende Regionalisierung der Beschäftigten nach dem Arbeitsort hängt daher direkt von der zutreffenden Verwendung aller vom zentralen Betriebsnummern-Service (BNS) zugeordneten Betriebsnummern ab. Insbesondere bei Arbeitgebern mit mehreren Betrieben in verschiedenen Gemeinden führte die Nichtverwendung zugeteilter Betriebsnummern zu regionalen Falschzuordnungen (Klumpungen), wenn z. B. die Beschäftigten alle Niederlassungen unter der Betriebsnummer der Hauptniederlassung gemeldet werden. Bei allen Beschäftigten, die nicht am Ort der Hauptniederlassung tätig sind, kommt es somit zu gewissen Unschärfen“. (Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2011)

»» Zunahme der Anzahl der Beschäftigten im Tourismussektor

Die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen ist in den einzelnen Wirtschaftszweigen seit dem Jahr 2007 sehr unterschiedlich verlaufen. Die Arbeitsplätze bzw. die Beschäftigtenzahlen in den klassischen Wirtschaftszweigen wie der Land- und Forstwirtschaft sowie der Fischerei sind stark zurückgegangen. Die deutlichen Rückgänge im Gesundheits- und Sozialwesen sind hingegen eher statistischer Natur (s.o.). In der vergangenen Dekade haben in Heiligenhafen keine größeren Einrichtungen dieses Wirtschaftszweiges geschlossen, die diesen starken Rückgang (neben den strukturellen Veränderungen des Klinikums) der Beschäftigten erklären könnten.

Auffällig ist, dass das Gastgewerbe prozentual stark an Beschäftigten hinzugewonnen hat. Dies steht in einem direkten Zusammenhang mit dem Ausbau der touristischen Infrastruktur in Heiligenhafen. Für die Zukunft rechnet die Stadt mit einer weiteren Zunahme der Beschäftigtenzahlen. Da das lokale Arbeitskräfteangebot nahezu ausgeschöpft ist, wird ein weiteres Wachstum einen Zuzug von Beschäftigten erfordern. Dies hat eine weiter steigende Nachfrage auf dem lokalen Wohnungsmarkt zur Folge. Um das potenzielle Wachstum nicht durch mangelnde Wohnungsangebote zu bremsen, sollte für diese Zielgruppe nachfragegerechter Wohnraum in Heiligenhafen bereitgestellt werden.

Tab. 1: Entwicklung der Beschäftigten nach Wirtschaftszweig

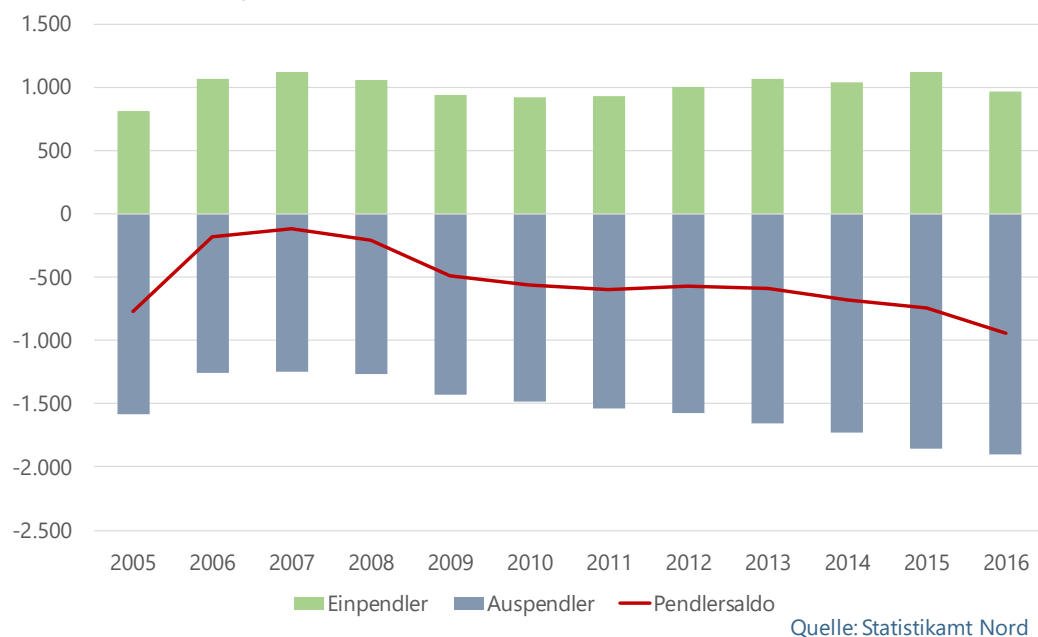
Wirtschaftsabschnitte (WZ 08)	31.06.2007	31.06.2016	2007 bis 2016
Insgesamt	2.269	1.918	-15%
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	31	15	-52%
Verarbeitendes Gewerbe	111	102	-8%
Baugewerbe	87	80	-8%
Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	396	517	31%
Verkehr und Lagerei	154	170	10%
Gastgewerbe	141	215	52%
Information und Kommunikation, Finanz- und Versicherungs-Dienstleistungen	19	33	74%
Wirtschaftliche Dienstleistungen	207	292	41%
Öffentliche Verwaltung, Erziehung und Unterricht, u.a.	111	131	18%
Gesundheits- und Sozialwesen	1.011	363	-64%

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

»» Geringe Arbeitsplatzzentralität Heiligenhafens

Die aus den Daten der Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort hervorgehende Pendlerstatistik zeigt einen deutlichen Auspendlerüberschuss in Heiligenhafen, was die insgesamt geringe Arbeitsplatzzentralität der Stadt unterstreicht. Die Pendlerverflechtungen Heiligenhafens bestehen überwiegend mit dem direkten Umland. Beschäftigungsimpulse im Tourismussektor könnten, sofern ausreichender Wohnraum in Heiligenhafen bereitgestellt wird, den negativen Pendlersaldo reduzieren.

Abb. 6: Ein- und Auspendler



3.1.2 Kaufkraft und Arbeitssuchende

»» Unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau

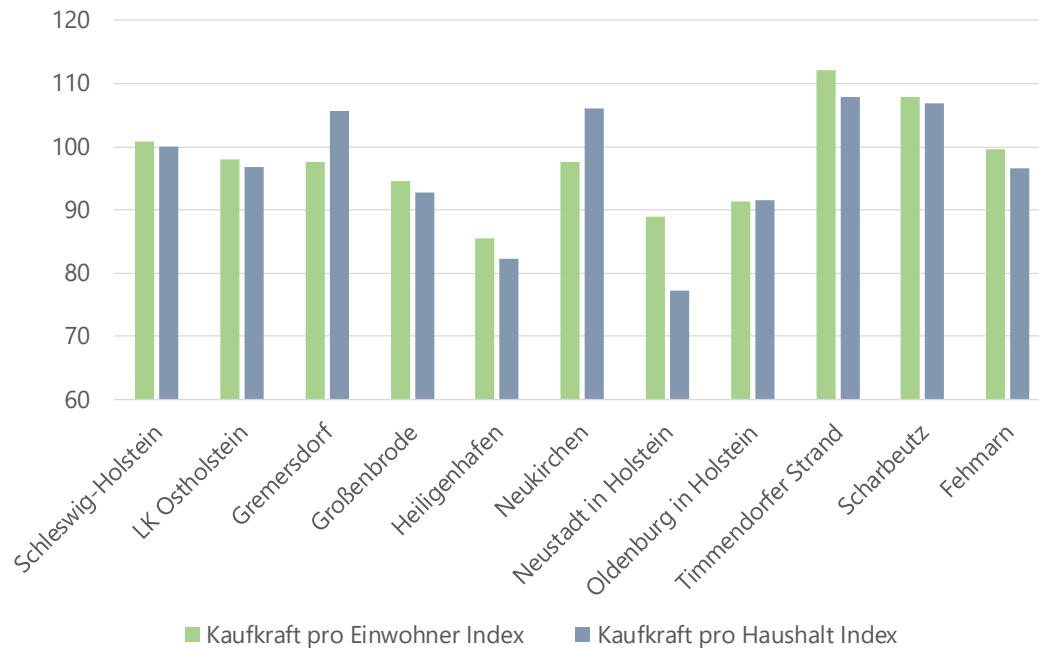
Die Nachfragesituation am Wohnungsmarkt ist maßgeblich durch das Kaufkraftniveau⁴ der Bevölkerung vor Ort geprägt. Das Kaufkraftniveau wird als Indexwert im Vergleich zum nationalen Durchschnitt angegeben. Der nationale Durchschnitt hat dabei den Normwert 100. Beträgt der Kaufkraftindex einer Stadt beispielsweise 90, ist die Kaufkraft der Einwohner bzw. der Haushalte um 10 % niedriger bzw. sie verfügen im Mittel nur über 90 % der durchschnittlichen Kaufkraft.

In Heiligenhafen liegt der Kaufkraftindex pro Einwohner im Jahr 2017 bei 85,4 und pro Haushalt bei 82,2 und liegt demnach deutlich unterhalb des bundesweiten Durchschnitts. Ursächlich für das unterdurchschnittliche Kaufkraftniveau ist die Be-

⁴ Unter Kaufkraft versteht man das nominal verfügbare Nettoeinkommen der Bevölkerung inklusive staatlicher Transferzahlungen wie Renten, Arbeitslosen- und Kindergeld.

schäftigungsstruktur in Heiligenhafen, die neben dem Tourismus und dem Klinikbetrieb überwiegend durch Handel und Lagerei etc. geprägt ist. Auch die starken Alterungsprozesse wirken sich auf die Kaufkraft in Heiligenhafen aus. Das niedrige durchschnittliche Kaufkraftniveau schlägt sich auf dem Wohnungsmarkt in Form von einer erhöhten Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum nieder.

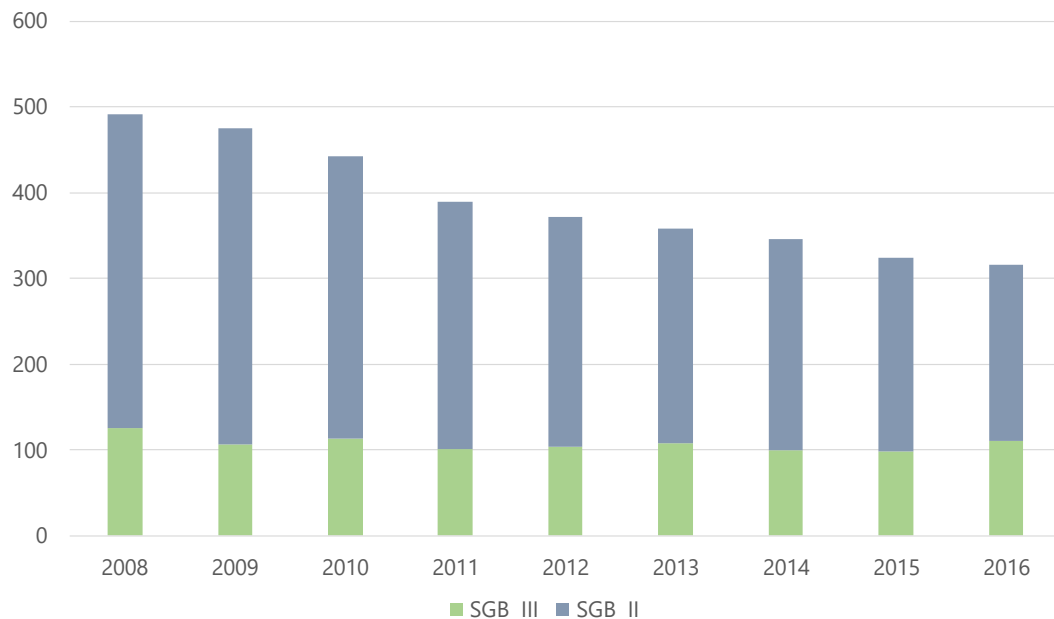
Abb. 7: Kaufkraft 2017 – Heiligenhafen im regionalen Vergleich



»» Rückgang der Arbeitslosenzahlen

Auf dem Arbeitsmarkt in Heiligenhafen hat sich in den vergangenen Jahren eine positive Entwicklung vollzogen. Die Zahl der Arbeitssuchenden in Heiligenhafen hat sich – gemessen an den Leistungsbeziehern nach SGB II und III – seit dem Jahr 2008 um rund 36 % verringert. Zurückzuführen ist die positive Entwicklung auf einen deutlichen Rückgang der SGB II-Empfänger (Hartz IV). Die Zahl der Personen im Regelkreis des SGB III blieb hingegen nahezu konstant. Auch auf Kreis- (-23 %) und Landesebene (-11 %) sind Rückgänge der Arbeitssuchenden zu verzeichnen, allerdings in geringerem Umfang.

Abb. 8: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen in Heiligenhafen



3.2 Demografische Entwicklung

»» Fortschreibung auf Basis des Zensus zeigt Bevölkerungsgewinne seit 2011

Die Hauptwohnsitzbevölkerung in Heiligenhafen umfasst laut der kommunalen Einwohnermeldestatistik zum Stand 30.06.2017 9.420 Personen. Zusätzlich sind 1.038 Personen mit einem Nebenwohnsitz gemeldet. Um die Bevölkerungsentwicklung Heiligenhafens der vergangenen 15 Jahre abbilden zu können, wird auf die Daten des statistischen Landesamtes zurückgegriffen. Diese Datenquelle bezieht sich auf die Entwicklung der Hauptwohnsitzbevölkerung.

Wie bei der Beschäftigtenentwicklung zeigt sich auch bei der Einwohnerentwicklung ein uneinheitliches Bild. Während von 2000 bis 2005 die Bevölkerung kontinuierlich gestiegen ist, setzte anschließend eine Phase der Einwohnerrückgänge ein. Erst seit 2011 verzeichnet Heiligenhafen wieder Einwohnergewinne.⁵ Seit 2011 hat die Hauptwohnbevölkerung in Heiligenhafen um knapp einen Prozent zugenommen. Neben der Zuwanderung aus dem Ausland ist die positive Entwicklung Heiligenhafens als Tourismusstandort entscheidend für diese Entwicklung.

⁵ Der deutliche Rückgang von 2010 auf 2011 ist auf Bereinigungen im Rahmen des Zensus 2011 zurückzuführen.

Abb. 9: Bevölkerungsentwicklung



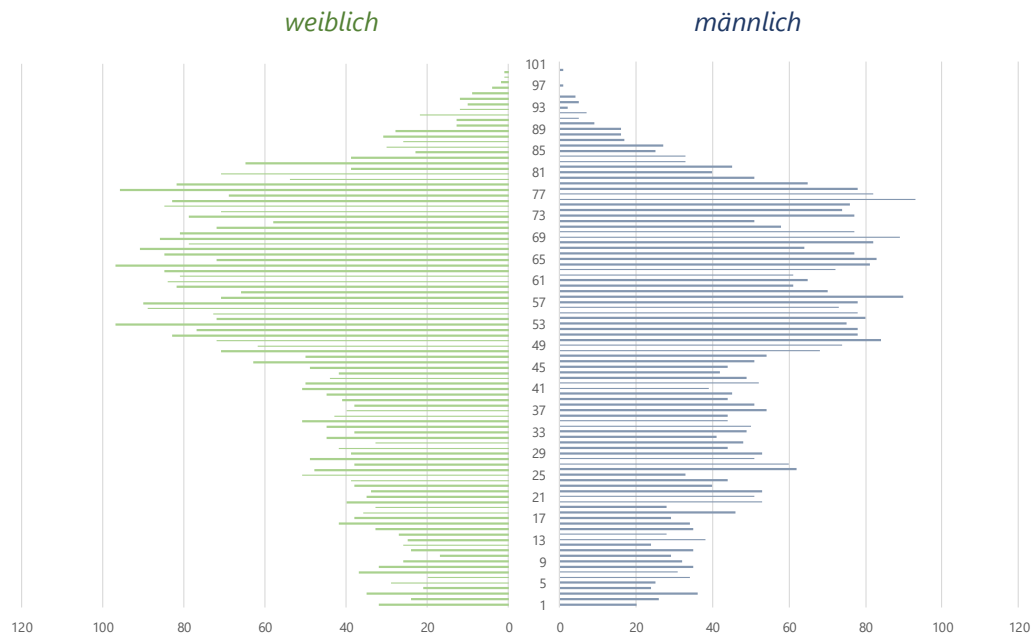
Quelle: Statistikamt Nord

»» Hoher Anteil älterer Personen in Heiligenhafen

Die Bevölkerungspyramide verdeutlicht den großen Anteil an älteren Personen in der Bevölkerung Heiligenhafens. Die Personen zwischen 50 und 80 Jahren stellen die größten Bevölkerungsgruppen dar. Neben dem demografisch bedingten Alterungsprozess wird die Altersstruktur Heiligenhafens maßgeblich durch den Zuzug älterer Personen geprägt (vgl. Abb. 15).

Ein Blick auf die Bevölkerungspyramide zeigt, dass gerade die Zahl der Hochaltrigen in den kommenden Jahren spürbar ansteigen wird. Hieraus ergeben sich zusätzliche Bedarfe in der Versorgung mit altersgerechtem Wohnraum. Aber auch Anpassungen bei bestehenden Infrastruktureinrichtungen werden notwendig sein. Zudem werden im Bereich des betreuten Wohnens oder in der (häuslichen) Pflege die Bedarfe in den kommenden Jahren steigen. Gerade vor dem Hintergrund eines zunehmend geringeren Anteils an jungen Personen, werden diese Anpassungsprozesse große Herausforderungen für Heiligenhafen mit sich bringen.

Abb. 10: Bevölkerungspyramide Heiligenhafen 2016



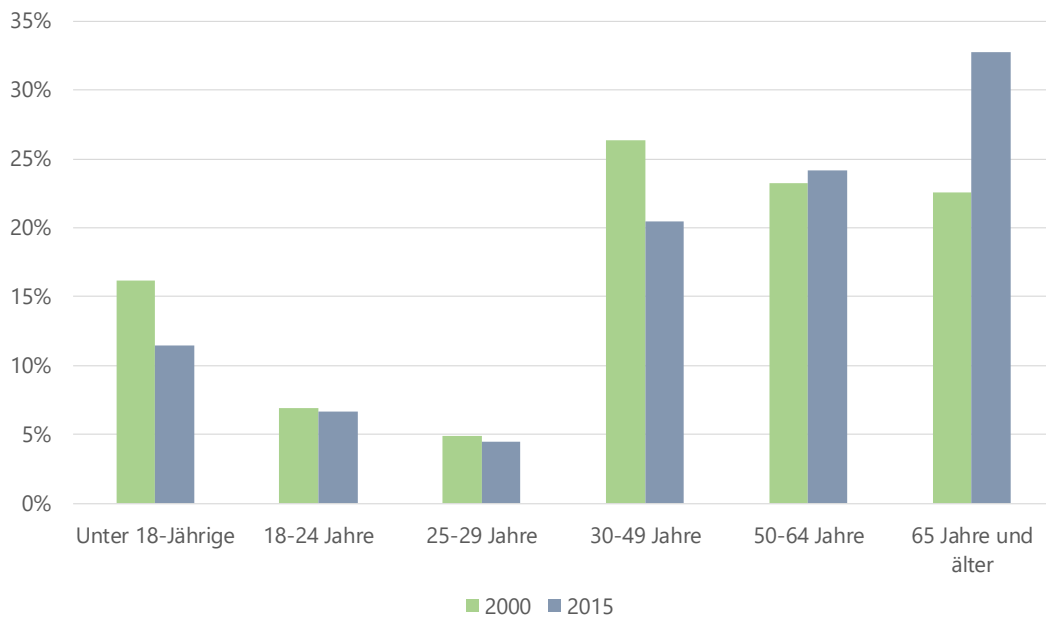
Quelle: ALP, Melderegister Heiligenhafen

»» Verschiebung der Altersstruktur

Bereits in den vergangenen 15 Jahren hat sich die Altersstruktur in Heiligenhafen stark in Richtung der älteren Bevölkerungsgruppen verschoben. Im Vergleich zum Jahr 2000 haben die Altersgruppen unter 50 Jahren zum Teil deutlich an Personen verloren. Die stärksten Rückgänge verzeichnen mit 30,1 % die Altersgruppen der unter 18-Jährigen (-4,8 Prozentpunkte) sowie der 30- bis 49-Jährigen mit 23,0 % (-5,8 Prozentpunkte).

Die Altersgruppe der über 65-Jährigen ist im gleichen Zeitraum hingegen spürbar um 43,8 % (10,2 Prozentpunkte) angewachsen. Im Jahr 2015 ist in Heiligenhafen bereits jeder dritte Einwohner über 65 Jahre alt. Im Vergleich zum Land Schleswig-Holstein weist Heiligenhafen einen deutlich überdurchschnittlichen Anteil älterer Personen auf.

Abb. 11: Altersgruppen 2000 vs. 2015



Quelle: Statistikamt Nord

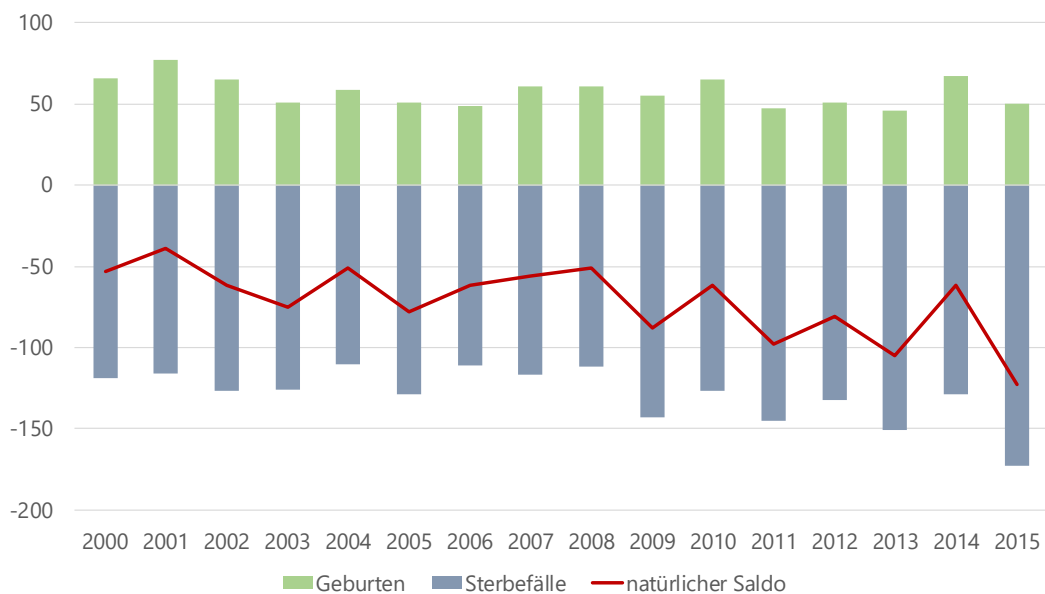
3.2.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung einer Stadt setzt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und den Wanderungsbewegungen zusammen. Die natürliche Bevölkerungsbewegung spiegelt die Veränderung der Bevölkerungszahl und -zusammensetzung durch Geburten und Sterbefälle wider. Die Differenz aus Geburten und Sterbefällen wird als natürlicher Saldo bezeichnet. Ist der Saldo negativ spricht man von einem Geburtendefizit. Als Wanderungssaldo oder Wanderungsbilanz wird hingegen die Differenz zwischen der Zahl der Zuzüge und der Zahl der Fortzüge bezeichnet. Ein positiver Wanderungssaldo ist gleichzusetzen mit einem Wanderungsgewinn, im entgegengesetzten Fall besteht ein Wanderungsverlust (vgl. Kap. 3.2.2).

»» Negative natürliche Bevölkerungsentwicklung

In Heiligenhafen liegt die Zahl der Sterbefälle deutlich über der Zahl der Geburten. Im Mittel der letzten 10 Jahre verzeichnet Heiligenhafen ein Geburtendefizit in Höhe von knapp 80 Geburten pro Jahr. Im Jahr 2015 hat der natürliche Bevölkerungssaldo mit -123 Personen einen neuen Tiefstand erreicht. Diese Entwicklung in Heiligenhafen spiegelt den allgemeinen Trend einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung in den Industrieländern wider. Ursächlich ist einerseits die niedrige Fertilitätsrate in Kombination mit dem Rückgang der jüngeren Bevölkerungsgruppen. Andererseits verzeichnet Heiligenhafen konstant Wanderungsgewinne bei der Gruppe der über 50-Jährigen, was die Altersstruktureffekte nochmals verstärkt (vgl. Abb. 15).

Abb. 12: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Heiligenhafen



Quelle: Statistikamt Nord

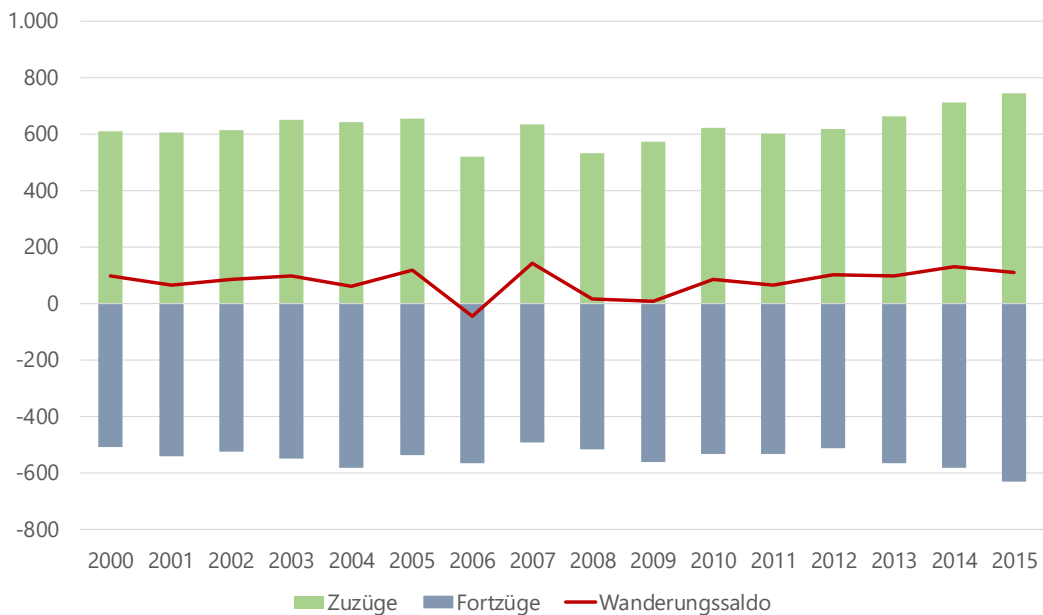
3.2.2 Wanderungen

»» Überwiegend positive Wanderungsbilanz

Die Bevölkerungsentwicklung in Heiligenhafen wird neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung maßgeblich von den Wanderungen beeinflusst. Im Betrachtungszeitraum seit dem Jahr 2000 konnte Heiligenhafen überwiegend positive Wanderungssalden verzeichnen. Mit Ausnahme der Jahre 2006 bis 2009 konnten die Wanderungsgewinne in Heiligenhafen auf einem vergleichsweise konstanten Niveau gehalten werden. Die dynamische Entwicklung der Zu- und Fortzüge hat ihre Ursachen auch in einer insgesamt mobiler werdenden Gesellschaft.

Bereits an dieser Stelle der Analyse wird deutlich, dass eine positive Bevölkerungsentwicklung in Heiligenhafen nur möglich ist, wenn auch zukünftig vergleichsweise hohe Wanderungsgewinne erzielt werden.

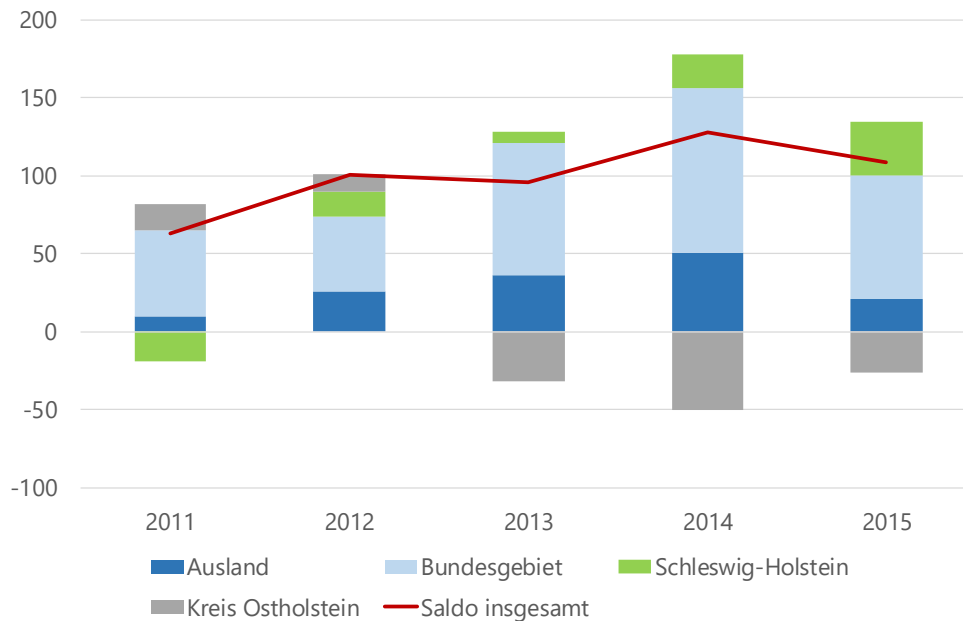
Abb. 13: Zu- und Fortzüge



»» Heiligenhafen profitiert von überregionaler Zuwanderung

Die Abb. 14 zeigt, dass die Zuzüge nach Heiligenhafen seit dem Jahr 2011 neben der Nahwanderung aus Schleswig-Holstein und der Zuwanderung aus dem Ausland überwiegend durch Zuzüge aus dem gesamten Bundesgebiet geprägt sind. Heiligenhafen scheint gerade für Personen aus den Wirtschaftszentren der Republik als Altersruhesitz, aber auch für Beschäftigte der Tourismusbranche aus anderen Bundesländern, attraktiv zu sein. Allerdings wird auch deutlich, dass seit dem Jahr 2013 eine Abwanderung in den Kreis Ostholstein stattfindet. Diese Entwicklung korrespondiert mit der sich anspannenden Wohnungsmarktsituation in Heiligenhafen. Arbeitgeber vor Ort bestätigen, dass Beschäftigte (gerade der Tourismusbranchen) in Heiligenhafen keinen adäquaten Wohnraum finden und ihren Wohnstandort in benachbarte Kommunen verlagern.

Abb. 14: Wanderungssaldo 2011 bis 2015



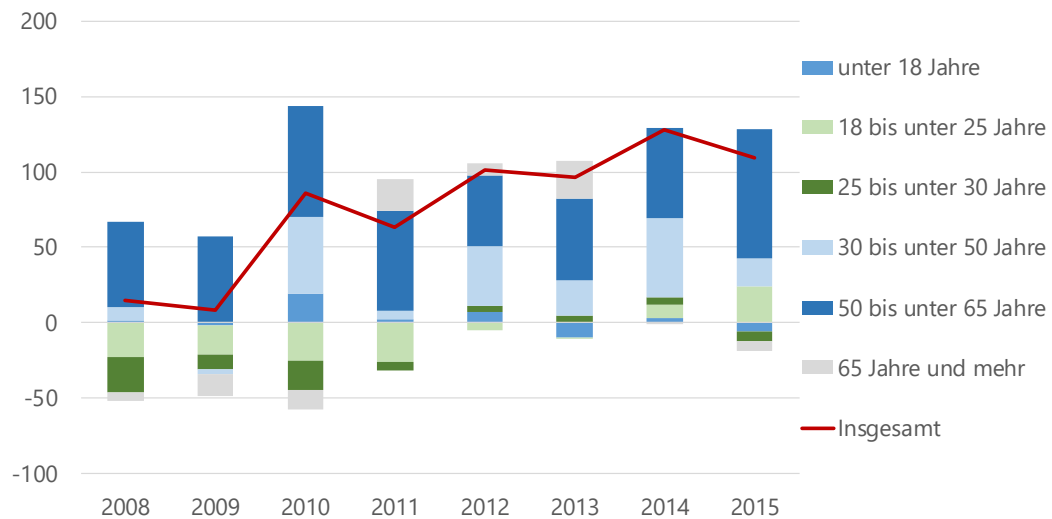
Quelle: Statistikamt Nord

»» Wanderungsgewinne insbesondere bei über 50-Jährigen

Die Differenzierung des Wanderungssaldos nach Altersklassen macht deutlich, dass seit dem Jahr 2008 überwiegend Personen zwischen 50 und 65 Jahren und zwischen 2011 und 2013 auch Haushalte über 65 Jahren nach Heiligenhafen zugezogen sind. Die Stadt stellt demzufolge einen attraktiven Alterswohnsitz dar. Zusätzlich zu den in der Wanderungsstatistik registrierten hinzuziehenden Personen mit Hauptwohnsitz gibt es weitere Zuzüge von Personen, die einen Nebenwohnsitz in Heiligenhafen anmelden. Aufgrund fehlender Steuerung im Bereich der Zweitwohnsitze schlägt sich diese Entwicklung bereits heute negativ auf die Situation der Dauerwohnbevölkerung nieder. Diese Entwicklung verdeutlicht aber auch die hohe – und in Zukunft weiter zunehmende – Bedeutung von altersgerechtem Wohnraum in Heiligenhafen.

Der Wanderungssaldo der Altersgruppen der 18- bis 30-Jährigen hat sich positiv entwickelt. Während von 2008 bis 2011 Abwanderungen in diesen Altersklassen stattgefunden haben, ist seit 2012 ein positiver Saldo zu verzeichnen. Diese Entwicklung korrespondiert mit dem Beschäftigungszuwachs in der Tourismusbranche. Demzufolge gewinnt auch die Versorgung von Starterhaushalten und jungen Familien mit adäquatem Wohnraum an Bedeutung. Vielfach fragen diese Zielgruppen preisgünstige Wohnraumangebote in integrierten Wohnlagen nach. Dies wird durch eine Befragung der großen Arbeitgeber bestätigt (vgl. Kap. 3.4).

Abb. 15: Wanderungssaldo nach Altersklassen



Quelle: Statistikamt Nord

3.3 Wohnungsbestand

Neben den allgemeinen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Wohnungsmarktentwicklung und die demografische Entwicklung als Grundlage für die Bewertung der Wohnungsnachfrage wird im Folgenden die Bestandsstruktur des Wohnungsangebotes und das Neubaugeschehen analysiert.

3.3.1 Bestandsstruktur

»» Prägung des Gebäudebestandes durch Ein- und Zweifamilienhäuser

Der Wohngebäudebestand in Heiligenhafen ist stark durch das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Im Jahr 2016 liegt der Anteil laut Statistikamt Nord bei ca. 85 %. Mit einem Mehrfamilienhausanteil von 15 % liegt Heiligenhafen im kreisweiten Vergleich im Mittelfeld. Wird die Wohnung als Bezugsgröße gewählt, kehrt sich das Verhältnis um. So liegt der Anteil der Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhaussegment bei 45 % und im Mehrfamilienhaussegment bei 55 %.

Gerade in der jüngeren Vergangenheit hat sich sowohl die Zahl der Wohngebäude als auch die Anzahl der Wohnungen stetig erhöht. Der Wohnungsbestand hat von 5.366 Wohnungen im Jahr 2011 auf 5.628 Wohnungen im Jahr 2016 um insgesamt 4,9 % zugenommen. Der Kreis Ostholstein/das Land Schleswig-Holstein verzeichnen im gleichen Zeitraum Zuwächse von 4,2/3,6 %. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass der neu geschaffene Wohnraum überwiegend touristisch beziehungsweise als Zweitwohnsitz genutzt wird.

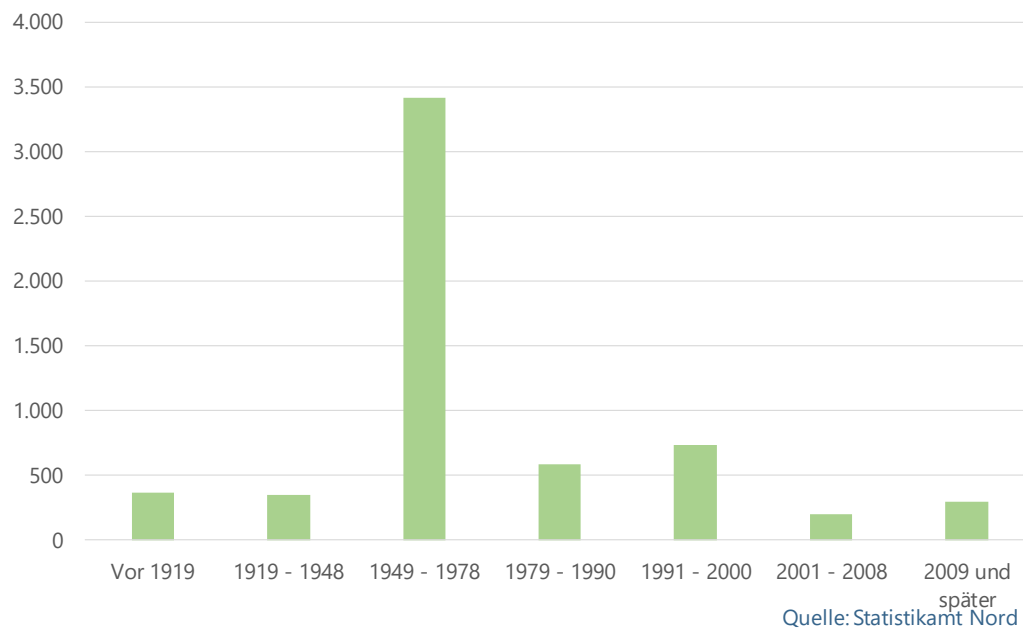
»» Eigentümerstruktur durch private Einzeleigentümer geprägt

Die Eigentümerstruktur des Wohnungsbestands ist aufgrund des hohen Anteils des Eigenheimsegments stark durch Privatpersonen und Gemeinschaften von Eigentümer/-innen geprägt. Aber auch der Bestand von Wohnungsunternehmen macht mit 26 % einen nennenswerten Anteil des gesamten Mehrfamilienhausbestands in Heiligenhafen aus. Gerade die institutionellen Anbieter nehmen bei der Bereitstellung von preisgünstigen Wohnraumangeboten (für das Dauerwohnen) eine zentrale Rolle ein. Zentraler Akteur ist die BUWOG, die mehr als die Hälfte des institutionellen Bestands hält.

»» Hoher Anteil an Wohnungen aus der Nachkriegszeit

Mit 57 % des Wohnungsbestandes wurde der größte Anteil der Wohnungen in Heiligenhafen im Zeitraum von 1949 bis 1978 errichtet. Insgesamt stammen zwei Drittel aller Wohnungen aus der Zeit vor 1979. Lediglich rund 8 % aller Wohnungen wurden in Heiligenhafen nach der Jahrtausendwende realisiert. Die Altersstruktur deutet auf einen großen Anteil von Wohnungen mit eher einfachen Ausstattungsstandards hin. Darüber hinaus ergeben sich bei Wohnungen älteren Baujahres vielfach Bedarfe im Bereich der energetischen Sanierung sowie in der Anpassung von Grundrissen an moderne Wohnstandards. Laut befragter Marktexperten befinden sich in Heiligenhafen – gerade auch in zentralen Lagen – Teile der Wohneinheiten aus den 1950er bis 1970er Jahren in einem unsanierten baulichen Zustand.

Abb. 16: Wohnungen nach Baujahr



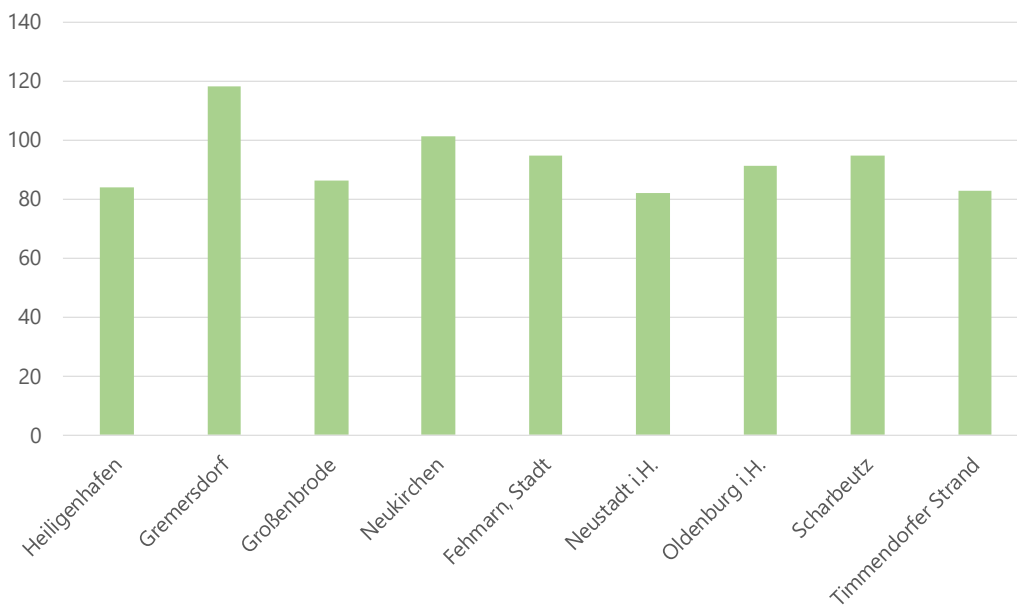
»» Wohnungsnutzung

Ein Großteil der Wohnungen in Heiligenhafen werden von Eigentümern/innen direkt bewohnt (45 %) oder zu Wohnzwecken vermietet (41 %). Mit 10 % macht der Anteil der Ferien- und Freizeitwohnungen einen nennenswerten Anteil des Gesamtbestandes aus.⁶ Der Leerstand in Heiligenhafen liegt aktuell bei ca. 2 %. Lediglich einzelne unsanierte Gebäude in schlechtem Zustand, die in den letzten Jahren mehrfach den Eigentümer gewechselt haben, stehen derzeit noch leer. Die Bestände der Wohnungsunternehmen weisen ansonsten keine Leerstände auf. Insgesamt besteht eine hohe Auslastung. Auf dem Wohnungsmarkt in Heiligenhafen sind deutliche Anspannungstendenzen spürbar.

»» Geringere durchschnittliche Wohnungsgrößen als im Kreisvergleich

Im Jahr 2016 lag die durchschnittliche Wohnungsgröße in Heiligenhafen bei ca. 84 m² und entspricht damit in etwa dem Größenniveau der Städte Neustadt i.H. und Timmendorfer Strand. Im Jahr 2000 lag die durchschnittliche Wohnungsgröße in Heiligenhafen noch bei 74 m² und ist seitdem um rund 13 % angestiegen. Im kreisweiten Vergleich befindet sich Heiligenhafen mit diesen durchschnittlichen Wohnflächengrößen deutlich unterhalb des Durchschnitts (93 m²).

Abb. 17: Durchschnittliche Wohnungsgröße (m²)



Quelle: Statistikamt Nord

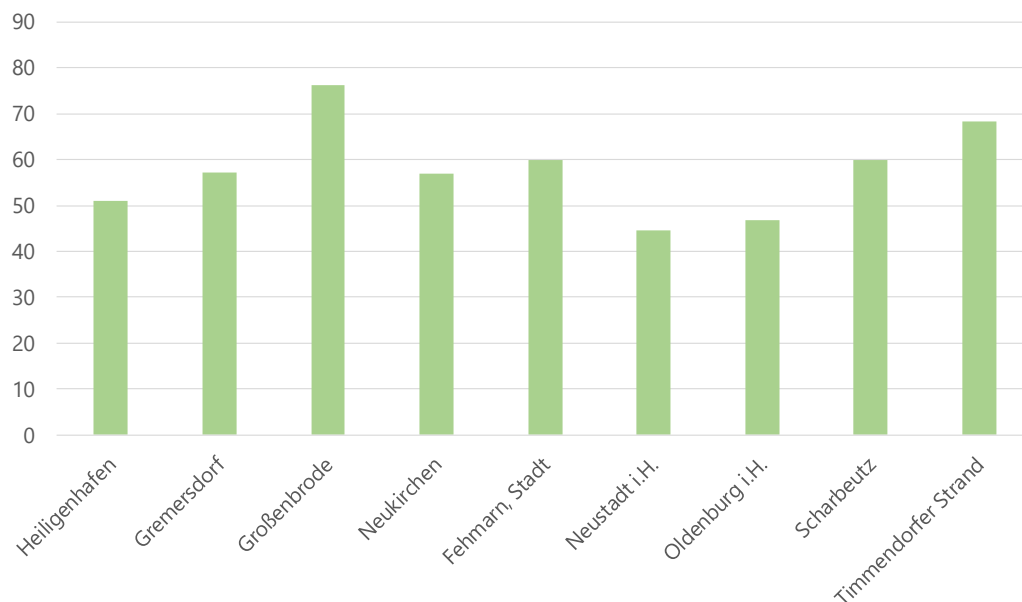
⁶ Hierzu gehören Wohnungen, die im Rahmen von Urlauben oder Wochenenden als Ferienwohnungen selbstgenutzt oder vermietet werden. Wohnungen, die ausschließlich gewerblich genutzt werden, fallen nicht darunter.

»» Zunahme der durchschnittlichen Wohnungsgröße pro Person

Die Differenzierung der Wohnungsgrößen nach Einwohnern zeigt auf, dass den Bewohnern in Heiligenhafen durchschnittlich rund 51 m² Wohnfläche zur Verfügung stehen. Die Wohnfläche je Einwohner hat seit dem Jahr 2000 um ca. 13 % zugenommen (2010: 45,3 m²). Auch hier liegen die in Heiligenhafen zur Verfügung stehenden Wohnflächen im kreisweiten Vergleich eher im unteren Drittel. Gerade in Großenbrode und Timmendorfer Strand, aber auch auf Fehmarn, in Scharbeutz und im benachbarten Neukirchen stehen den Bewohnern durchschnittliche größere Wohnflächen zur Verfügung.

Die vergleichsweise geringe Wohnfläche pro Person korrespondiert mit der Wohnungsstruktur in Heiligenhafen. Der Bestand ist durch viele kleine Wohnungen und Apartments geprägt.

Abb. 18: Wohnfläche je Einwohner (m²)

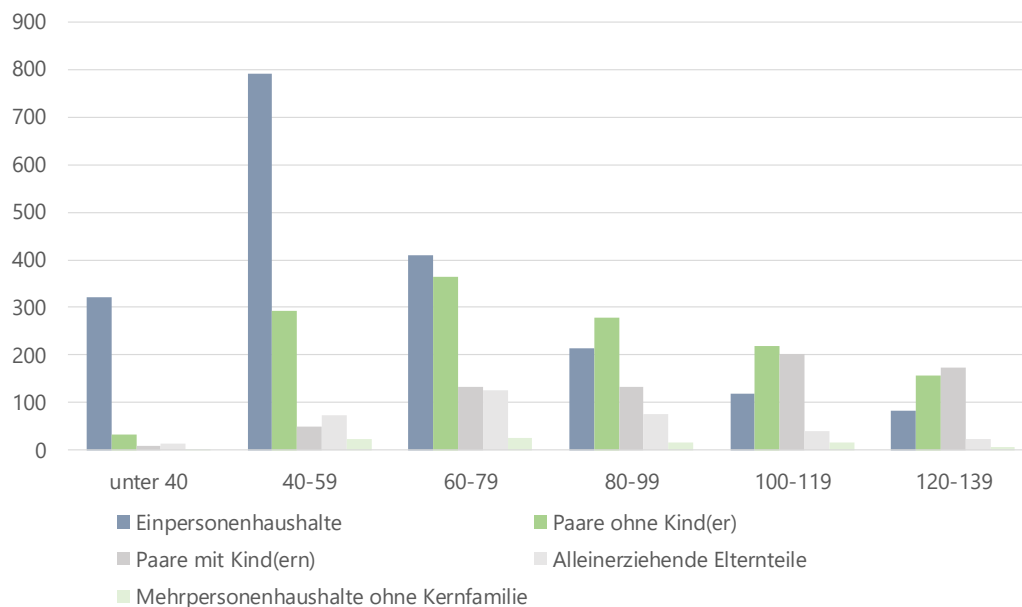


Quelle: Statistikamt Nord

»» Verhältnis von Haushaltstyp und Wohnfläche

Nicht immer stehen die Größe und Ausprägung des Haushaltstyps und die Fläche der bewohnten Wohnung in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander. Zum einen leben Paare mit und ohne Kindern auf sehr kleinen Wohnflächen unter 40 bzw. unter 60 m². Zum anderen leben nennenswerte Anteile von Einpersonenhaushalten in Wohnungen mit Flächen über 100 bzw. auch über 120 m². Hierbei wird es sich vielfach um Einpersonenhaushalte in Einfamilienhäusern handeln, die trotz Auszug oder Tod von Familienmitgliedern weiter bewohnt werden. Jede zweite Person über 75 Jahren lebt in Heiligenhafen in einem Ein- oder Zweifamilienhaus. Dieser ‚Remanenzeffekt‘ wurde bereits im Stadtentwicklungskonzept als zukünftige Herausforderung der Stadtentwicklung in Heiligenhafen identifiziert.

Abb. 19: Haushalte nach Typ des privaten Haushalts und Fläche der Wohnung



Quelle: Statistikamt Nord

3.3.2 Neubau

Die Neubautätigkeit stellt einen wichtigen Indikator für die Entwicklung der Wohnungsmarktsituation dar. Diese wird anhand von Baugenehmigungs- und Fertigstellungszahlen abgebildet. In dynamischen Wohnungsmärkten ist die Neubautätigkeit von besonderer Bedeutung, um dem Nachfrageanstieg ein entsprechendes Angebot gegenüberzustellen. Doch auch in Teilräumen mit weitgehend entspannten Märkten und Angebotsüberhängen ist zumindest eine geringe Neubautätigkeit notwendig, um die qualitativen Bedürfnisse der Nachfrager decken zu können.

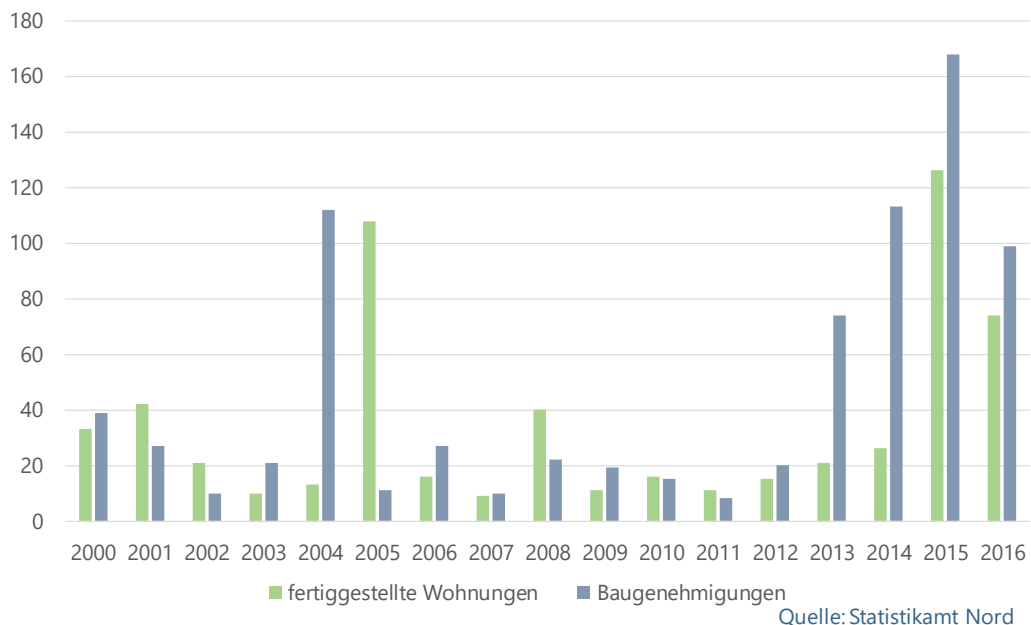
»» Großteil des Wohnungsneubaus für touristische Nutzung

In der Vergangenheit lag der Fokus der Stadtentwicklung auf der Ausweitung des touristischen Angebots. Unter dem Einsatz von Fördermitteln wurde die Küstenlinie zu einem touristischen Magneten entwickelt. Auch beim Wohnungsneubau wurden in der jüngeren Vergangenheit verstärkt Ferienwohnungen realisiert. Die Bereitstellung von adäquatem Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung stand dagegen weniger im Fokus. Zwar wurde in einigen Baugebieten die Feriennutzung ausgeschlossen bzw. begrenzt, der Verkauf von Wohnungen an Personen, die den Standort Heiligenhafen als Nebenwohnsitz nutzen, konnte jedoch nicht unterbunden werden.

In Heiligenhafen wurden im Zeitraum von 2000 bis 2016 durchschnittlich 35 Wohnungen pro Jahr neu errichtet bzw. es wurden Baumaßnahmen an bestehenden Wohnungen durchgeführt. Schwerpunkt der Bautätigkeit sind die Jahre 2005 (108 fertiggestellte Neubau- und Baumaßnahmen) sowie 2015 und 2016 (126 bzw. 74

fertiggestellte Neubau- und Baumaßnahmen). Hierbei handelt es sich zu einem Großteil um Wohnungen, die touristisch genutzt werden.⁷

Abb. 20: Anzahl der fertiggestellten und genehmigten Wohnungen insgesamt (Neubau und Baumaßnahmen)



3.3.3 Mietenstruktur

Das Mietniveau bzw. die Entwicklungsdynamik der Angebotsmieten stellt einen aussagekräftigen Indikator für das Verhältnis von Wohnungsnachfrage und -angebot dar.

»» Anstieg der Angebotsmieten und -preise im Zeitverlauf

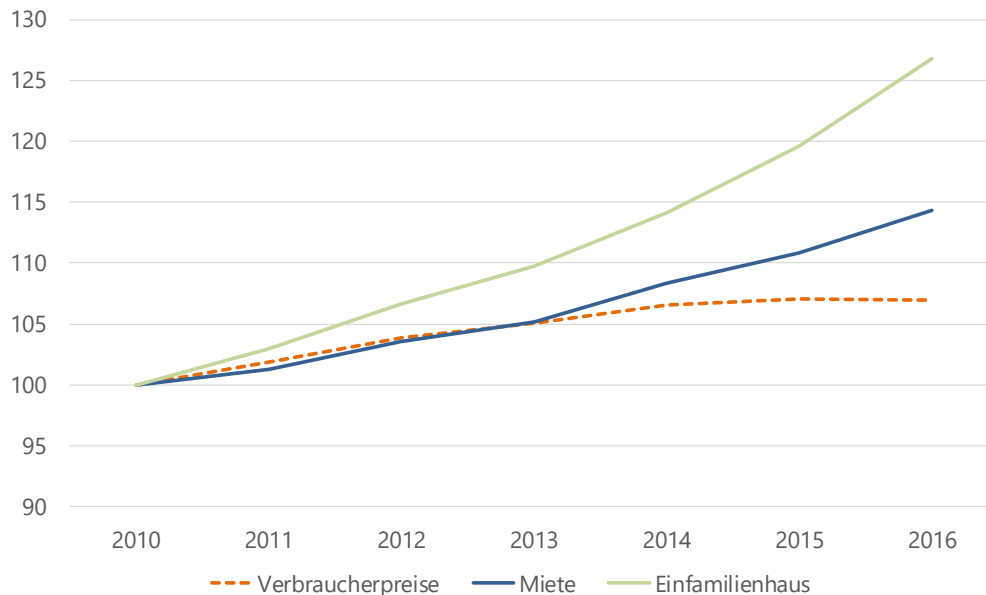
Durch den touristischen Aufschwung und die Attraktivitätssteigerung Heiligenhafens in den vergangenen Jahren sind die Angebotsmieten und -preise spürbar angestiegen.

Im Vergleich zum Ausgangsjahr 2010 liegt die Steigerung der Angebotspreise im Eigenheimsegment bei ca. 27 % und der Angebotsmieten bei rund 14 %. Seit dem Jahr 2013 ist eine Entkoppelung der Miet- und Verbraucherpreisen zu beobachten (vgl. Abb. 21). Die Kosten, die für das Wohnen aufgebracht werden müssen, sind in Heiligenhafen in der jüngsten Vergangenheit demzufolge deutlich stärker gestiegen als die durchschnittlichen Kosten für Waren und Dienstleistungen des privaten Bedarfs. Da die Einkommen im gleichen Zeitraum nicht im gleichen Umfang gestiegen sind, ist die Belastung der Haushalte durch die Steigerung der wohnspezifischen Kosten gestiegen. Diese Entwicklung ist ein

⁷ Ferienwohnungen mit Wohnflächen ab 40 m² werden in der Statistik der Baufertigstellungszahlen berücksichtigt

Indiz für den zunehmenden Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in Heiligenhafen.

Abb. 21: Kauf- und Mietpreisentwicklung im Vergleich



Quelle: Immobilienscout

»» Struktur der Angebotsmieten in Heiligenhafen

Die Mietenstruktur für Heiligenhafen wird sowohl über die Angebotsmieten (Immobilienscout24) als auch über die Bestandsmieten der institutionellen Wohnungsbestände dargestellt.

Die Auswertung der Inserate zeigt, dass die durchschnittlichen Angebotsmieten über alle Wohnungsgrößenklassen hinweg bei ca. 6,30 Euro/m² (nettokalt) liegen. Die Wohnungen mit größeren Wohnflächen über 80 m² werden durchschnittlich für über 7,00 Euro/m² angeboten. Diese Preisdifferenz korreliert mit den jüngeren durchschnittlichen Baujahren in diesen Wohngrößenklassen. Im Neubau werden vermehrt größere Wohnflächen realisiert, diese Inserate ziehen den Durchschnitt der Angebotspreise bei den Wohnungen ab 80 m² nach oben. Die kleineren Wohnungen und Apartments bis 60 m² stammen hingegen überwiegend aus den 1950er und 1960er Jahren.

Die durchschnittlichen Nebenkosten pro m² nehmen bei größer werdender Wohnflächen spürbar ab. Bei kleineren Wohnflächen fallen die Nebenkosten pro m² demnach stärker ins Gewicht. Hier spielt wieder das Baualter bzw. der Stand der Modernisierung eine wichtige Rolle. Bei rund 70 % der frei finanzierten Wohnungen bis 40 m² liegen die Brutto-Kalt-Mieten bei 8,00 Euro pro m² und mehr, knapp jede vierte Wohnungen dieser Größe kostet inklusive der kalten Betriebskosten über 9,00 Euro pro m². Abhängig vom Energieträger, dem Modernisierungsstand und der Wohnfläche des Gebäudes sowie dem

persönlichen Verbrauch kommen Heizkosten zwischen ca. 0,55 und 1,88 Euro/m² (Heizspiegel 2017) im Monat zur Brutto-Kalt-Miete hinzu. Die Warmmieten werden demnach für kleine Wohnungen in Heiligenhafen vielfach bei 10,00 Euro/m² und mehr liegen.

Tab. 2: Auswertung Inserate Immobilienscout24 gesamt

Kategorien Wohnungsgröße	Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m ² in Euro	Durchschnittliche Nebenkosten pro m ² in Euro (ohne Heizkosten)
unter 40m ²	6,27	2,73
40 bis 59m ²	6,10	2,41
60 bis 79m ²	6,02	1,90
80 bis 99m ²	7,00	2,00
über 100m ²	7,04	1,38
Durchschnitt gesamt	6,32	2,16

»» Struktur der Bestandsmieten

Das Mietpreisniveau (Bestandsmieten) der größeren Bestandshalter liegt über alle Wohnungsgrößenkategorien hinweg mit knapp 5,50 Euro/m² und damit deutlich unterhalb der Angebotsmieten des marktaktiven Angebots. Wohnungen unter 40 m² weisen im freifinanzierten Segment durchschnittliche Mieten von 6,13 Euro/m² auf und reichen damit an das durchschnittliche Mietpreisniveau aller Inserate in dieser Größenordnung heran. Die Neuvertragsmieten liegen bei den kleinen Wohnungen bis 40 m² im Mittel der Jahre 2014 bis 2017 bei durchschnittlich 6,44 Euro/m². Im Jahr 2017 lag dieser Wert bereits bei 6,63 Euro/m².

Bei den Wohnungsunternehmen sind ca. 17 % aller Wohnungen öffentlich gefördert, wodurch das Mietpreisniveau insgesamt gedrückt wird. Die Mieten für geförderte Wohnungen unter 40 m² liegen bei den Wohnungsunternehmen im Schnitt bei 5,24 Euro/m².

Darüber hinaus wird deutlich, dass bei den Kleinstwohnungen der Wohnungsunternehmen (unter 40 m²) im Schnitt jüngere Vertragsmieten bestehen als bei größeren Wohneinheiten, was Ausdruck einer höheren Fluktuation ist.

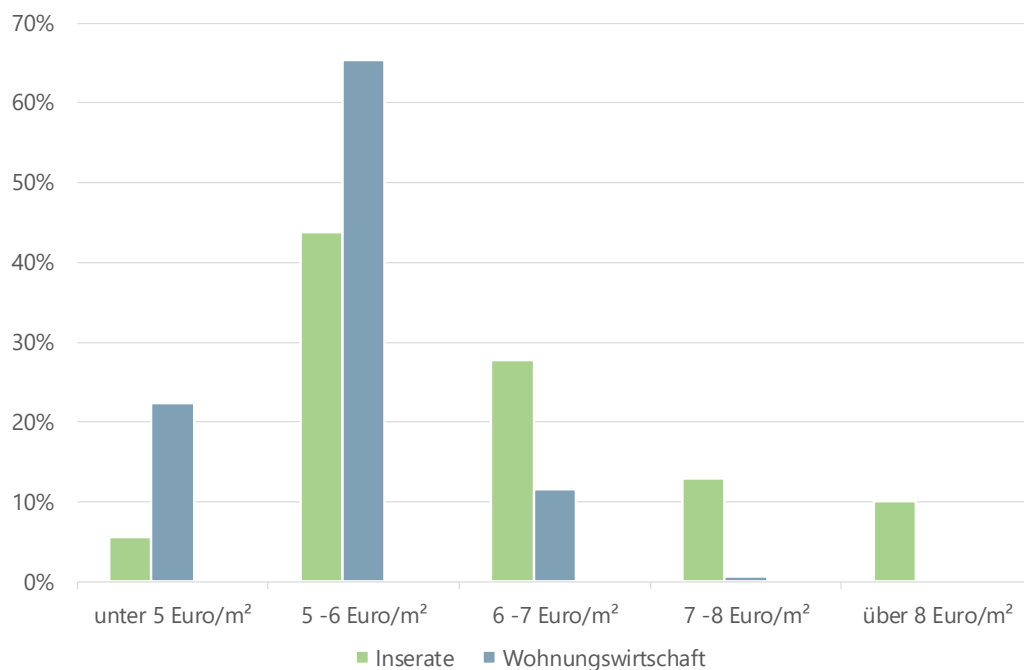
Tab. 3: Auswertung Bestände der Wohnungsunternehmen

Kategorien Wohnungsgröße	Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m ² in Euro	Durchschnittliche Nebenkosten pro m ² in Euro	Mittelwert Beginn Mietverhältnis
unter 40m ²	5,95	2,32	2009
40 bis 59m ²	5,45	2,15	2004
60 bis 79m ²	5,31	2,02	2003
über 80m ²	5,25	1,85	1997
Durchschnittgesamt	5,47	2,12	2004

»» Vergleich von Angebots- und Bestandsmieten

Der direkte Vergleich der Angebotsmieten mit den Bestandsmieten zeigt die Bedeutung der institutionellen (geförderten) Bestände für die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum in Heiligenhafen (vgl. Abb. 22). So ist das Mietenniveau der Bestandsmieten (Teilmarkt: Wohnungsunternehmen) deutlich niedriger als bei den Angebotsmieten (Gesamtmarkt). Der große Unterschied zwischen Angebots- und Bestandsmieten spiegelt die dynamische Mietentwicklung wider.

Abb. 22: Gegenüberstellung Angebots- und Bestandsmieten



3.3.4 Wohnungsbestand und Nachfragestruktur

» Nachfrage nach kleinen, preisgünstigen Wohnungen

Auf Basis von Daten von Immobilienscout24 wurde die Nachfrage nach Wohnungen differenziert nach Größen- und Preisklassen ausgewertet. Hierzu wurde der Nachfrageindikator ‚Klicks pro Tag‘ gebildet. Dieser Indikator gibt an, wie oft ein Inserat auf Immobilienscout24 pro Tag aufgerufen wurde.

Auffällig ist, dass kleinere (bis 60 m²) und gleichzeitig preisgünstige (bis 5,00 Euro/m²) Wohnungen am meisten aufgerufen werden (bezogen auf die einzelne Wohnung). Überdurchschnittlich viele Klicks pro Wohnung verzeichnen auch preisgünstige große Wohnungen. Dies ist ein Indiz für einen Engpass in diesen Segmenten. Die Gesamtbetrachtung macht jedoch deutlich, dass das Gros der Nachfrage sich auf Wohnungen zwischen 40 m² bis 80 m² konzentriert.

Die durchschnittliche Laufzeit der Mietinserate in Heiligenhafen beträgt 30 Tage. Knapp 80 % der Objekte, die überdurchschnittlich lange bei Immobilienscout24 inseriert sind, stammen aus der Baualtersklasse von 1949 bis 1978. Dies ist ein Indiz dafür, dass aktuell überwiegend ältere bzw. Objekte in unsaniertem Zustand Vermarktungshemmnisse aufweisen. Aber auch höherpreisige Wohnungen im Neubau weisen leicht überdurchschnittliche Vermarktungszeiten auf. Kleine Wohnungen mit bis zu 40 m² Wohnfläche haben hingegen eine deutlich kürzere Vermarktungszeit von durchschnittlich 16 Tagen. Dies verdeutlicht das Interesse an kleinen und gleichzeitig bezahlbaren Wohnungen und stellt ein weiteres Indiz für Engpässe in diesem Segment dar.

Abb. 23: Nachfrageindikator - Aufrufe Wohnungsindikator

Klicks pro
Inserat

0	Unter 5,00 €	5,00 bis 7,00 €	7,00 bis 9,00 €	9,00 bis 11,00 €	11,00 bis 13,00 €	Insgesamt
bis 40 m ²	76	52	57	52		56
40 bis 60 m ²	82	53	75	35		54
60 bis 80 m ²	45	51	54		32	46
80 bis 100 m ²	19	69	76	66		55
100 bis 120 m ²		113	32	74		61

0	Unter 5,00 €	5,00 bis 7,00 €	7,00 bis 9,00 €	9,00 bis 11,00 €	11,00 bis 13,00 €	Insgesamt
bis 40 m ²	303	312	793	261		1.669
40 bis 60 m ²	327	2732	1658	176		4.892
60 bis 80 m ²	135	2127	860		129	3.251
80 bis 100 m ²	19	414	1062	525		2.021
100 bis 120 m ²		227	95	595		917

Quelle: Immobilienscout

3.4 Exkurs – Wohnungsmarkt aus Perspektive der Arbeitgeber

Zur Analyse der Wohnungsmarktsituation in Heiligenhafen wurden Vertiefungsinterviews mit den großen Arbeitgebern vor Ort geführt. Ziel war es zu eruieren, wie Heiligenhafen die Attraktivität als Wohnstandort für Beschäftigte der Tourismusbranche steigern kann bzw. welche Wohnungsangebote gefragt sind. Aus den Gesprächen lassen sich folgende Thesen und Herausforderungen ableiten:

- Der Tourismus in Heiligenhafen hat in den vergangenen Jahren stark zugenommen. Im Tourismusgewerbe arbeiten überwiegend junge Leute, die auf preiswerten Wohnraum vor Ort angewiesen sind. Wohnen im Umland stellt für viele Beschäftigte aufgrund der mäßigen Infrastrukturanbindung keine adäquate Alternative dar.
- Die zunehmende Anzahl von Arbeitsplätzen, vor allem in der Tourismusbranche, hat die Nachfrage nach kleinen (ein bis zwei Zimmer) und preisgünstigen Wohnraumangeboten verstärkt. Für die Zukunft rechnen die befragten Arbeitgeber mit einem weiteren Anstieg der Nachfrage in diesem Wohnungsmarktsegment.
- Das geringe Angebot an kleinen und bezahlbaren Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt stellt zunehmend ein Problem bei der Personalgewinnung dar und kann somit ein Entwicklungshemmnis für die Tourismusbranche in Heiligenhafen werden.
- Die Schaffung von kleinen und bezahlbaren Wohnungen durch Neubau und die Sanierung maroder und leerstehender Bestände sind maßgebliche Faktoren zur Sicherstellung Heiligenhafens als attraktiver Arbeitsstandort.
- Seitens der Unternehmen gibt es bereits erste Überlegungen, Mitarbeiterhäuser vor Ort zu realisieren, um preisgünstige Wohnraumangebote für die Beschäftigten bereitzustellen. Auch die Attraktivitätssteigerung für junge Familien durch die Bereitstellung von Kita-Plätzen wird bereits von einem größeren Arbeitgeber vor Ort angedacht.
- Die Unternehmen in Heiligenhafen wünschen sich von der Stadtverwaltung ein stärkeres Engagement bei der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (z.B. durch die Bereitstellung von Grundstücken). Auch Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt erachten die Arbeitgeber als notwendig.

4 Vertiefung: Teilmarkt bezahlbarer Wohnraum

»» Versorgung von Haushalten mit geringen Einkommen zentrales Handlungsfeld
 Aus wohnungspolitischer Perspektive stellt die Versorgung der Haushalte mit einer niedrigen Wohnkaufkraft ein zentrales Handlungsfeld dar. Im Rahmen der vorliegenden Analyse wurden deshalb zwei Aspekte geprüft:

- Gibt es insgesamt einen Bedarf an zusätzlichen preiswerten Wohnungen?
- Gibt segment- bzw. zielgruppenspezifische Angebotsdefizite/Bedarfe?

Zu Beantwortung dieser Fragen ist in einem ersten Schritt zu definieren, wann eine Wohnung preisgünstig ist und welche Haushalte preisgünstigen Wohnraum nachfragen bzw. auf diesen angewiesen sind. ALP hat zur Definition der Nachfrage und des Angebots auf die Einkommens- und Mietobergrenzen der Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderung zurückgegriffen. Tab. 4 gibt einen Überblick über die bestehenden Grenzen. Während die Einkommensgrenzen (Standardisierte Nettoeinkommen = Bruttoeinkommen abzüglich Werbungskosten und 30 % für Steuern etc.) direkt den Förderbestimmungen entnommen werden konnten, ergibt sich die Mietobergrenze erst aus dem Produkt der förderfähigen Mietobergrenze in Höhe von 5,20 € pro Quadratmeter Wohnfläche⁸ und der angemessenen Wohnungsgröße.

Tab. 4: Einkommens- und Mietobergrenzen

	Einkommensgrenze (netto monatl.) ¹	Mietobergrenze (pro m ² /Wfl.) ²	Wohnungsgröße (m ²) ³	Mietobergrenze (absolut nettokalt) ⁴
Alleinstehend	1.617 €	5,20 €	50	260,00 €
2 Personen	2.217 €	5,20 €	60	312,00 €
Alleinerziehend ein Kind	2.275 €	5,20 €	60	312,00 €
Familie ein Kind	2.583 €	5,20 €	75	390,00 €
Familie zwei Kinder	3.108 €	5,20 €	85	442,00 €
Familie drei Kinder	3.642 €	5,20 €	95	494,00 €

¹ Standardisiertes Nettoeinkommen = Bruttoeinkommen abzüglich Werbungskosten und 30 % für Steuern etc.

² Wohnraumförderbestimmungen SH

³ Wohnraumförderbestimmungen SH

⁴ Produkt aus Wohnungsgröße und Mietobergrenze

⁸ Förderfähige Mietobergrenze für Kommunen in der Gebietskulisse der Regionalstufe 2

»» Haushalte mit niedrigem Einkommen

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

- Grundsicherung für Arbeitsuchende sowie Erwerbstätige, deren Einkommen mit Arbeitslosengeld II aufgestockt wird (SGB II)
- Sozialhilfeempfänger (SGB XII) außerhalb von Einrichtungen (Hilfe zum Lebensunterhalt und Grundsicherung im Alter oder bei Erwerbsminderung)
- Wohngeldempfängerhaushalte (WoGG) sowie
- Leistungsempfänger nach dem AsylbLG

In der Untersuchung werden zudem die Haushalte einbezogen, die keine Transferleistungen für das Wohnen beziehen. Hierzu zählen alle Haushalte, die Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen der Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderung aufweisen. Die exakte quantitative Bestimmung dieser Gruppe ist allerdings nicht möglich, da Angaben zu Einkommen auf kleinräumiger Ebene nicht erhoben bzw. veröffentlicht werden. Vor diesem Hintergrund kann die Anzahl nur näherungsweise bestimmt werden. ALP greift hierzu auf zwei Datenquellen zurück: Zum einen werden Einkommensdaten aus den Mikrozensusserhebungen des Statistischen Bundesamts herangezogen. Diese liegen jedoch nur auf regionaler Ebene vor. Um zum anderen die unterschiedliche Kaufkraft der Haushalte auf Ebene der Kommunen abbilden zu können, hat ALP die Mikrozensusergebnisse mit den Kaufkraftdaten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) verknüpft. Im Ergebnis konnte so eine Schätzung der Einkommensstrukturen auf kleinräumiger Ebene vorgenommen werden.

Im Rahmen der Analyse wurde das Mietsegment betrachtet. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass auch Eigentümerhaushalte (aufgrund hoher Kosten für die Instandhaltung und der anfallenden Nebenkosten) teils Probleme haben, die anfallenden Kosten zu tragen.

»» Bilanzierung differenziert nach Haushalts- und Wohnungsgröße

Um Versorgungspässe und strukturelle Defizite zu identifizieren, wurde eine Bilanzierung des marktaktiven Angebots und der marktaktiven Nachfrage differenziert nach Haushalts- und Wohnungsgröße durchgeführt. Die Bilanzierung bezieht sich auf den Status quo. Bei den Angaben handelt es sich jeweils um Jahresangaben.

4.1 Nachfrage

»» Großteil der Mieterhaushalte fällt unter Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung

Insgesamt gibt es in Heiligenhafen rund 2.660 Mieterhaushalte. Der Großteil der Mieterhaushalte fällt unterhalb der Einkommensgrenzen der Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderung.

Auffällig ist, dass die Zahl der Haushalte mit Leistungsempfängern im Vergleich zur Gruppe der Haushalte ohne Leistungsbezug aber mit Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen vergleichsweise niedrig ist. Knapp 500 Haushalten mit Transferleistungsempfängern stehen 1.400 Haushalte ohne Leistungsbezug aber mit Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen gegenüber. Diese Zahlen verdeutlichen, dass die soziale Wohnraumförderung breite Schichten der Bevölkerung einbezieht und sozialer Wohnungsbau keinesfalls nur für Transferleistungsempfänger in Betracht kommt.

Insgesamt verfügen 71 % oder 1.900 Mieterhaushalte über Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen. Insbesondere bei den Ein- (82 %) und Fünfpersonenhaushalten (80 %) besteht ein hoher Anteil von Nachfragern nach preisgünstigem Wohnraum. Etwas geringer ist dagegen der Anteil bei den Drei (58 %)- und Vierpersonenhaushalten (58 %).

»» Jährliche Nachfragesituation

In Heiligenhafen wechseln pro Jahr rund 270 Mieter die Wohnung. In dieser Gruppe enthalten sind zuziehende Mieterhaushalte wie auch Haushalte, die innerhalb Heiligenhafens umziehen. Beim Ansatz der oben aufgeführten Quote von 71 % ergibt sich eine jährliche Nachfrage von etwa 190 Haushalten. Davon wiederum sind 87 % Ein- und Zweipersonenhaushalte (vgl. Tab. 5).

Tab. 5: Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum

	1 PHH	2 PHH	3 PHH	4 PHH	5 PHH
SGB II und XII	217	36	13	9	6
Wohngeld	59	17	11	18	18
Flüchtlinge	58		4	1	10
Leistungsbezieher	333	53	29	28	34
Leistungsbezieher an Mieterhaushalte	23%	6%	12%	31%	69%
Sonstige Mieterhaushalte innerhalb der Einkommensgrenzen SH-WF	827	447	111	32	6
Mieterhaushalte innerhalb der Einkommensgrenzen SH-WF insgesamt	1.160	500	140	60	40
Mieterhaushalte innerhalb der Einkommensgrenzen SH-WF an Mieterhaushalten	82%	58%	58%	67%	80%
Mieterhaushalte insgesamt	1.420	860	240	90	50

4.2 Angebot

»» Ermittlung des Mietwohnungsangebotes

Parallel zur Ermittlung der Nachfragestruktur wurde von ALP die Angebotssituation analysiert. Dabei wurde das bestehende Wohnungsangebot des Jahres 2016 sowie der ersten Jahreshälfte 2017 nach Mietwohnungen und nach der Wohnungsgrößenstruktur differenziert ausgewertet.

»» Definition von bezahlbarem Wohnraum

Wie angeführt, wurde zur Abgrenzung des preisgünstigen Angebots die aktuell gültige Fördermiete (5,20 Euro/m² nettokalt) mit der angemessenen Wohnungsgröße multipliziert (vgl. Tab. 1). Dafür wurden die Wohnungsgrößenklassen der Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderung genutzt. Diese sieht für einen Einpersonenhaushalt beispielsweise eine Wohnungsgröße von bis zu 50 m² vor. Demnach ergibt sich für einen Einpersonenhaushalt eine maximale (Nettokalt-) Miete von 280 Euro pro Monat (5,20 Euro/m² x 50 m² = 260 Euro).

»» Geringes Angebot an bezahlbaren Wohnungen

Jährlich kommen ca. 240 Mietwohnungen mit einer Wohnungsgröße von 95 m² oder weniger auf den Markt.⁹ Aufgrund des vergleichsweise hohen Mietenniveaus ist der Anteil der preisgünstigen Wohnungen gering. So sind nur rund 30 % der angebotenen Wohnungen preisgünstig. Der Anteil an preisgünstigen Wohnungen variiert in den einzelnen Wohnungsgrößenklassen jedoch stark. So ist der

⁹ Annahme: Die Fluktuation liegt bei 10 % bzw. bei jeder zehnten Wohnung findet ein Mieterwechsel statt

Anteil der preisgünstigen Wohnungen im Segment der kleinen Wohnungen unter 50 m² vergleichsweise hoch (68 %). Zu berücksichtigen ist, dass kleine Wohnungen eine vergleichsweise hohe Quadratmetermiete aufweisen können, um noch unterhalb der Mietobergrenze zu liegen. Beispielsweise zählen 30 m² große Wohnungen mit Mieten von 8,50 € pro m² Wohnflächen noch zum preisgünstigen Angebot.¹⁰ Bei den größeren Wohnungen ist der Anteil preisgünstiger Wohnungen sehr gering. Während bei den Wohnungen zwischen 50 und 75 m² immerhin noch knapp jede fünfte Wohnung preisgünstig ist, geht der Anteil bei größeren Wohnungen über 75 m² gegen null (vgl. Tab. 6).

Tab. 6: Angebotssituation bezogen auf ein Jahr

Wohnfläche	Angebot an Mietwohnungen	Preisgünstiges Angebot	Anteil preisgünstige Wohnungen
unter 50 m ²	85	57	68%
50 bis 60 m ²	56	11	19%
60 bis 75 m ²	57	11	19%
75 bis 85 m ²	24	1	3%
85 bis 95 m ²	14	0	0%
>95 m ²	30	0	0%

4.3 Bilanzierung Teilmarkt bezahlbarer Wohnraum

»» Bilanzierung von Angebot und Nachfrage

Im abschließenden Schritt wird der Nachfrage (Haushalte mit Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen) das preisgünstige Wohnungsangebot gegenübergestellt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass es insgesamt zu wenig preisgünstigen Wohnraum gibt. Den 190 Haushalten, die preisgünstigen Wohnraum nachfragen, stehen lediglich 80 Wohnungen (unterhalb der Mietobergrenzen) gegenüber.

»» Zu wenige kleine Wohnungen

Allerdings ist eine Betrachtung der Gesamtzahlen wenig aussagekräftig. Engpässe in einem größeren Umfang werden insbesondere bei kleinen Haushalten deutlich. So steht einer großen Zahl von kleinen Ein- und Zweipersonenhaushalten nur eine vergleichsweise geringe Zahl kleiner Wohnungen gegenüber. Konkret stehen 116 Einpersonenhaushalte, die unterhalb der Einkommensgrenzen fallen nur rund 57 preisgünstige Wohnungen gegenüber.

¹⁰ Beispielrechnung: 8,50 € * 30 m² = 255,00 € (Mietobergrenze = 260,00 €)

Dies ist das Ergebnis eines strukturellen Defizits. Selbst wenn alle Wohnungen unter 50 m² zu Preisen unterhalb der Mieterobergrenze angeboten würden, ergäbe sich ein Defizit (116 HH : 85 WE). Im Ergebnis führt dieser „Mismatch“ dazu, dass Haushalte auf größere Wohnungen ausweichen. Trotz einer teils geringen Miete pro Quadratmeter sind diese Wohnungen für kleine Haushalte in der Regel teuer. Insbesondere wenn auch die Neben- und Heizkosten berücksichtigt werden, ergibt sich, trotz teils moderater Kaltmiete häufig eine hohe Wohnkostenbelastung.

»» Engpass auch bei großen Wohnungen

Einen Engpass gibt es in Heiligenhafen auch beim preisgünstigen Angebot für Zweipersonenhaushalte. So beträgt das Verhältnis von Angebot und Nachfrage hier 1 : 5. Auf eine preisgünstige Wohnung kommen demnach rund fünf Nachfrager. Auch bei den großen Wohnungen bzw. Haushalten mit drei und mehr Personen ist ein Defizit festzustellen. Zwar ist die Gruppe der Nachfrage hier vergleichsweise klein, jedoch gibt es nahezu kein preisgünstiges Angebot.

Tab. 5: Bilanzierung von Angebot und Nachfrage bezogen auf ein Jahr

Haushaltsgröße	Wohnfläche	Nachfrage nach Mietwohnungen	Preisgünstiges Angebot	Nachfrage preisgünstiges Segment	Bilanz
1 Person	unter 50 m ²	142	57	116	-58
2 Personen	50 bis 60 m ²	86	11	50	-39
3 Personen	60 bis 75 m ²	24	11	14	-3
4 Personen	75 bis 85 m ²	9	1	6	-5
5 Personen	85 bis 95 m ²	5	0	4	-4
	>95 m ²				
		267	80	190	-110

»» Die Schaffung und Sicherung von preisgünstigem Wohnraum wird empfohlen

Die Ergebnisse der Bilanzierung des Angebots und der Nachfrage im Teilmarkt bezahlbarer Wohnraum zeigen deutliche Defizite auf. Sowohl insgesamt als auch in den einzelnen Wohnungsgrößenklassen besteht Bedarf an preisgünstigem Wohnraum. Vor diesem Hintergrund wird die Schaffung und Sicherung von preisgünstigem Wohnraum empfohlen.

Folgende Hinweise sind bei der Interpretation der Ergebnisse zu berücksichtigen:

- Insbesondere auf angespannten Wohnungsmärkten ist zu beachten, dass Haushalte mit mittleren und hohen Einkommen eine Konkurrenz für die Niedrigeinkommensbezieher darstellen. So werden günstige Wohnungen auch von Haushalten bezogen, die Einkommen oberhalb der aufgezeigten

Grenzen beziehen. Diese Wohnungen stehen dann Niedrigeinkommensbezieher*innen nicht zur Verfügung. Beispielsweise sind familiengerechte Wohnungen auch für besser verdienende Ein- und Zweipersonenhaushalte von Interesse. Dies führt im Ergebnis dazu, dass sich die dargestellten Defizite noch vergrößern. Lediglich belegungsgebundener Wohnraum kann gewährleisten, dass die anvisierten Zielgruppen auch erreicht werden.

- Zu berücksichtigen ist ferner, dass ein Teil der Haushalte, die unterhalb der Einkommensgrenzen der Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderung liegen, höhere Wohnkosten akzeptieren, beispielsweise wenn den höheren Kosten mehr Wohnfläche oder eine bessere Ausstattung gegenübersteht. Es gilt jedoch: Je niedriger das Haushaltseinkommen, desto geringer die finanziellen Spielräume, desto mehr sind die Haushalte auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen.
- Beim dargestellten Modell wurden sowohl die Nachfrage als auch das Angebot mittels der Einkommens- bzw. der Mietobergrenzen der Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderung definiert. Denkbar wären grundsätzlich auch höhere Mietobergrenzen bzw. niedrigere Einkommensgrenzen. Im Ergebnis würden die Defizite entsprechend geringer ausfallen.

4.4 Zwischenfazit

- »» Der großen Zahl an kleinen Haushalten steht eine vergleichsweise geringe Zahl kleiner Wohnungen gegenüber
- »» Zudem: vergleichsweise hohe Anzahl von Personen mit niedrigem Einkommen steht ein sinkender Anteil preisgünstiger Wohnungen gegenüber
- »» Größte Gruppe der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum sind Haushalte mit geringen Einkommen / Leistungsempfänger bzw. Bedarfsgemeinschaften (SGB II / XII) bilden nur einen Teil der Nachfrage
- »» Mietpreisdynamik hat zu einer deutlichen Anspannung im unteren Preissegment geführt
- »» Neben dem Defizit bei kleinen Wohnungen besteht auch ein Bedarf an preisgünstigen familiengerechten Wohnungen
- »» Die Schaffung und Sicherung von preisgünstigem Wohnraum wird empfohlen

5 Wohnungsmarktprognose

5.1 Bevölkerungsprognose

»» Datengrundlage: Einwohnermeldedaten der Kommune

Grundlage der Bevölkerungsprognose sind die Daten aus dem Einwohnermelderegister der Stadt Heiligenhafen. Dieses Vorgehen gewährleistet eine hohe Aktualität der Datengrundlage. Die Ausgangsbevölkerung für die Prognose ist der Bevölkerungsstand am 31.12.2016.

»» Prognose in zwei Szenarien

Vor dem Hintergrund der bestehenden prognostischen Unsicherheiten wurde die Bevölkerungsprognose in zwei Szenarien erstellt. Das ermöglicht einen potenziellen Entwicklungskorridor aufzuspannen und etwaigen Unwägbarkeiten Rechnung zu tragen. Insbesondere veränderte Rahmenbedingungen, wie zuletzt der hohe Zuzug aus dem Ausland, aber auch die Schaffung von Wohnraum, können die Entwicklung erheblich beeinflussen.

Basisvariante

ALP wird die Bevölkerungsprognose (2035) für zwei Szenarien berechnen. Das Szenario A geht von einer stabilen Entwicklung aus.

- *Fertilität:* Die altersspezifischen Geburtenziffern werden im Prognosezeitraum konstant gehalten.
- *Mortalität:* ALP geht weiter von einem Anstieg der Lebenserwartung aus. Da viele Potenziale zur Reduzierung der Sterblichkeit bereits ausgeschöpft sind (Verbesserung der medizinischen Versorgung etc.) ist zukünftig nur von einer geringen Steigerung der Lebenserwartung auszugehen.
- *Migration:* Im Rahmen der Prognose werden stabile Wanderungsmuster auf der lokalen und regionalen Ebene angenommen. ALP geht davon aus, dass die Zuwanderung aus dem Bundesgebiet und insbesondere aus dem Ausland über dem Mittel der letzten 10 Jahre liegen wird. Berücksichtigt wird, dass der Zuzug von Flüchtlingen – insbesondere im Jahr 2015 – zu einem erhöhten Wanderungsgewinn geführt hat.

Obere Variante

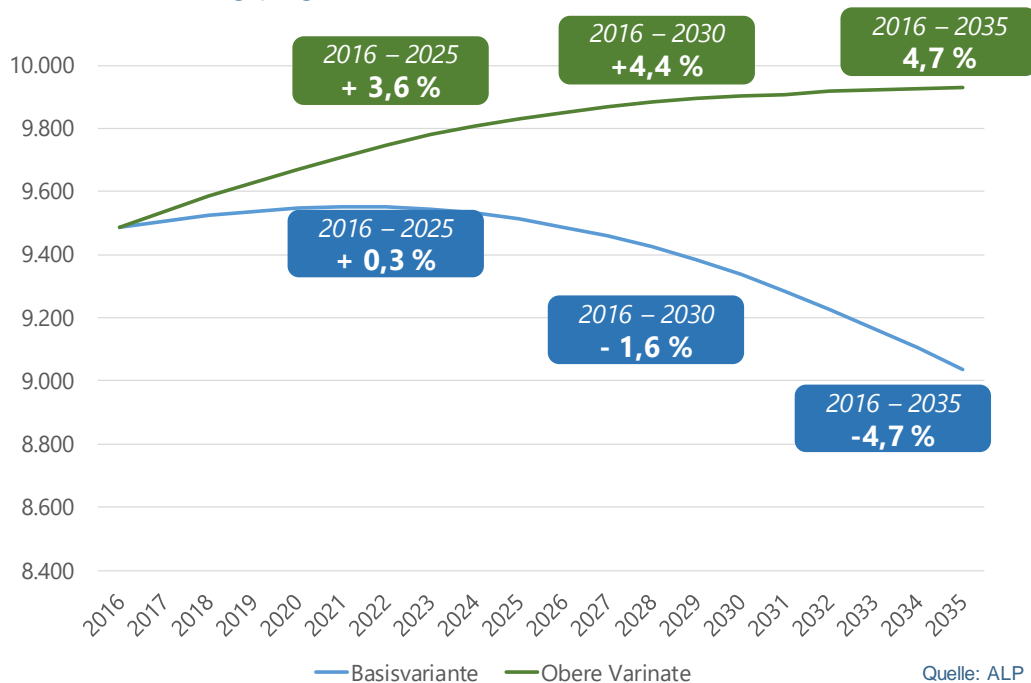
Die Annahmen zur Fertilität und Mortalität werden konstant gehalten. Im Gegensatz zum Basisszenario wird in der oberen Variante von einer höheren Zuwanderung ausgegangen. Zentrale Annahme ist, dass sich Heiligenhafen langfristig als attraktiver Tourismusstandort etabliert und eine Zunahme der Beschäftigten in diesem Wirtschaftssektor erreicht werden kann.

5.1.1 Basisvariante

»» Prognostizierter Bevölkerungsrückgang bis 2035 nach der Basisvariante

Im Ausgangsjahr der Prognose liegt der Bevölkerungsstand in Heiligenhafen bei knapp 9.500 Personen. Nach der Basisvariante wird die Bevölkerung Heiligenhafens bis zum Jahr 2035 um ca. 5 % auf rund 9.000 Personen sinken. Bis zum Jahr 2025 wird ein konstanter Bevölkerungsstand prognostiziert, die Bevölkerungsabnahme folgt etwa ab dem Jahr 2025 und wird sich ab dem Jahr 2030 verstärken (vgl. Abb. 24). Ursächlich ist dabei ausschließlich die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung. Konkret steigt die Zahl der Sterbefälle kontinuierlich an, wohingegen die Zahl der Geburten leicht sinkt.

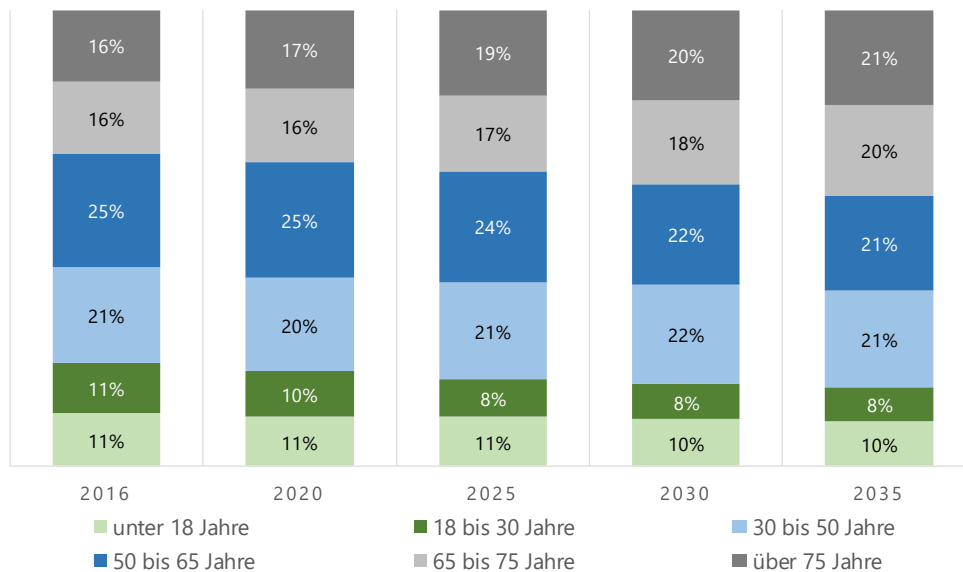
Abb. 24: Bevölkerungsprognose



»» Weitere Verschiebung der Altersstruktur

Neben der absoluten Veränderung der Bevölkerungszahl ist auch die Entwicklung der Altersstruktur von besonderer Bedeutung für die Nachfrage am Wohnungsmarkt. Deutlich wird, dass sich der Trend der alternden Gesellschaft in Heiligenhafen weiter fortsetzt (vgl. Abb. 25). Bis zum Jahr 2030 nimmt die Bevölkerung über 65 Jahren deutlich zu, wohingegen die Zahl der unter 50-Jährigen kontinuierlich abnimmt. Nach der Basisvariante steigt die Zahl der über 65-Jährigen um 24 % von rund 3.000 auf 3.700 Personen an. Der stärkste Anstieg wird dabei bei der Gruppe der über 75-Jährigen erwartet. So wird sich die Anzahl der über 75-Jährigen bis 2035 nahezu verdoppeln (+92 % auf 620 Personen). Diese Entwicklung wird mit große Herausforderungen bei der Bereitstellung von adäquatem altersgerechten Wohnraum verbunden sein.

Abb. 25: Veränderung der Altersstruktur – Basisvariante



Quelle: ALP

5.1.2 Obere Variante

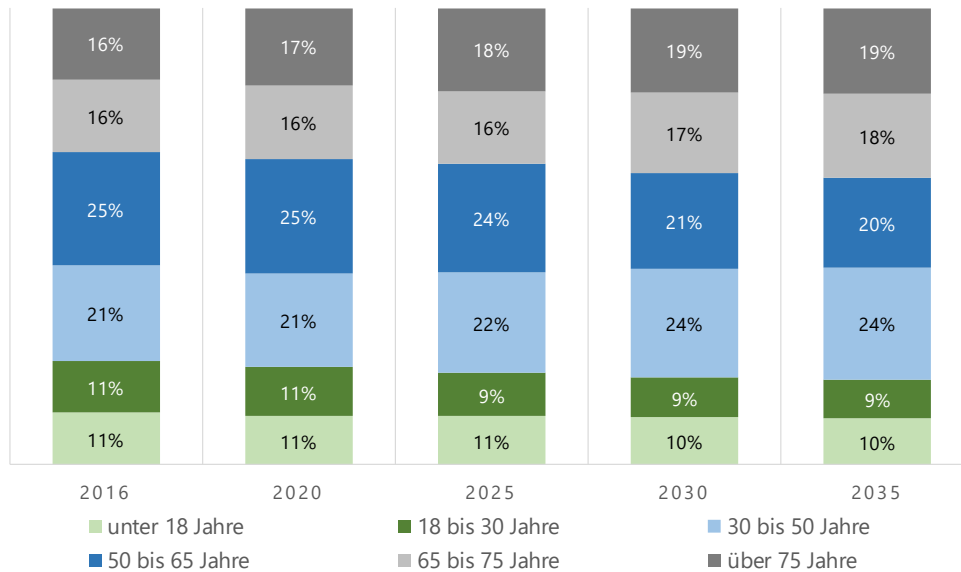
»» Prognostizierter Bevölkerungszuwachs bis 2035 nach der oberen Variante

In der oberen Variante wird von einer verstärkten Zuwanderung ausgegangen. In dieser Variante nimmt die Bevölkerung Heiligenhafens bis zum Jahr 2025 um 340 Personen (+3,6 %) zu und erreicht einen Bevölkerungsstand von rund 9.830 Personen. In den folgenden Jahren schwächt sich das prognostizierte Bevölkerungswachstum allerdings ab (vgl. Abb. 24). Nimmt Heiligenhafen künftig eine weiterhin positive Entwicklung und kann weiteren Zuzug generieren, könnte die Bevölkerung bis zum Jahr 2035 auf ca. 9.930 Personen ansteigen.

Um eine solche Entwicklung zu erreichen, müssen positive Rahmenbedingungen in der Stadt geschaffen und für die Zuziehenden adäquater Wohnraum geschaffen werden. Dies allein wird jedoch nicht ausreichen. So konkurriert Heiligenhafen mit vielen anderen Standorten (insbesondere den Wirtschaftszentren) um die immer knappere Ressource der Arbeitskräfte. Nur wenn die Stadt und die Arbeitgeber ein attraktives Wohn- und Arbeitsumfeld schaffen, wird es auch zukünftig gelingen, Menschen für Heiligenhafen zu gewinnen.

Bei der oberen Variante der Bevölkerungsprognose ist die Verschiebung der Altersstruktur weniger ausgeprägt. Durch den Zuzug von außerhalb kann der Alterungsprozess der Bevölkerung in Heiligenhafen im Vergleich zur Basisvariante etwas abgemildert werden. Insbesondere die Zahl der 30- bis 50-Jährigen wird sich aufgrund der Zuwanderung bis zum Jahr 2035 positiv entwickeln und um rund 21 % zunehmen (+428 Personen).

Abb. 26: Veränderung der Altersstruktur - Obere Variante



Quelle: ALP

5.2 Haushaltsprognose differenziert nach Zielgruppen

»» Haushalte als Indikator der Wohnungsnachfrage

Der wesentliche Indikator für die Bestimmung der aktuellen und zukünftigen Wohnungsnachfrage ist die Entwicklung der Zahl der Haushalte und deren Struktur. Aus diesem Grund wurde, aufbauend auf der Bevölkerungsprognose eine Haushaltprognose erarbeitet. Zur Berechnung der Haushalte wird ein auf die Erfordernisse des lokalen Wohnungsmarktes abgestimmtes Haushaltsgenerierungsverfahren angewendet. Bezugsgröße für die Haushaltprognose ist die wohnberechtigte Bevölkerung, also die Erst- und Zweitwohnsitzbevölkerung. Personen ohne eigene Haushaltsführung, beispielsweise Personen in Anstalten, Wohnheimen und Sammelunterkünften, werden bei der Erstellung der Haushaltprognose herausgerechnet. Andernfalls wäre eine spätere Bilanzierung von Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage nicht möglich bzw. würde zu einer Schiefelage und damit zu Fehlinterpretationen führen.

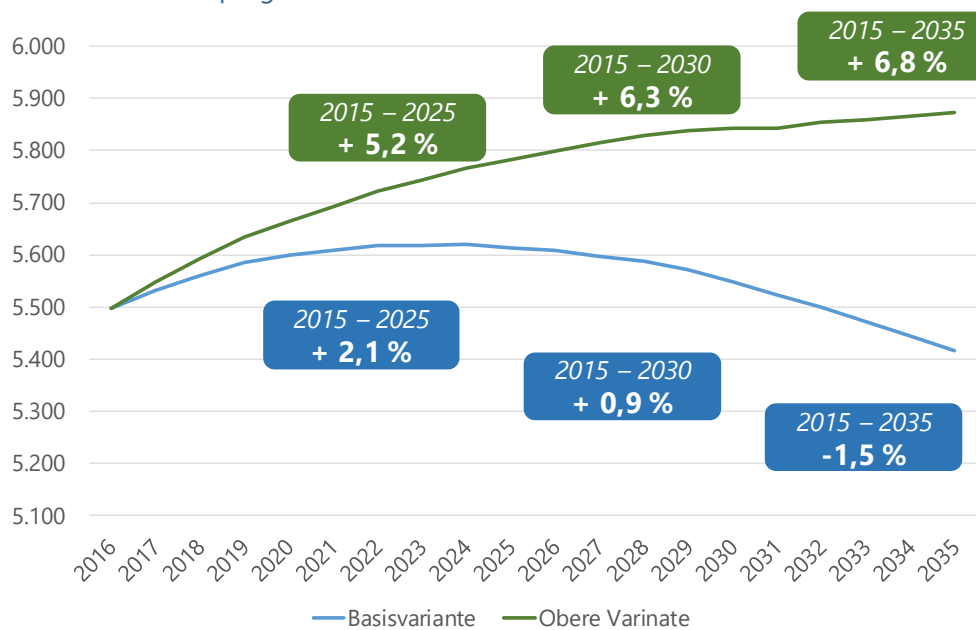
5.2.1 Basisvariante

»» Prognostizierter Rückgang der Anzahl der Haushalte nach der Basisvariante

Zwei Faktoren prägen die Entwicklung der Privathaushalte: Zum einen die im Rahmen der Bevölkerungsprognose dargestellte Entwicklung der Alterstruktur und Größe der Bevölkerung und zum anderen der Trend zu kleineren Haushalten. Letzteres ist auch der Grund dafür, dass die Haushaltsprognose im Vergleich zur Bevölkerungsprognose leicht positiver ist. Diese Entwicklung ist typisch für alternde Kommunen. So leben Senioren ganz überwiegend in Ein- oder Zweipersonenhaushalten.

Abb. 27 zeigt, dass ab 2025 mit einem leichten Rückgang der Nachfrage und damit der Zahl der Haushalte zu rechnen ist. Bis 2035 ist von einem leichten Rückgang der Haushaltszahlen auszugehen (-80 Haushalte bis 2035).

Abb. 27: Haushaltsprognose



Quelle: ALP

»» Rückgang insbesondere bei den Mehrpersonenhaushalten

In der Basisvariante nimmt die Gesamtzahl der Haushalte ab. Der Rückgang betrifft insbesondere die Gruppe der Mehrpersonenhaushalte (vgl. Tab. 7). Die Einpersonenhaushalte nehmen, trotz des Rückgangs der Gesamtzahl bis zum Jahr 2030 kontinuierlich zu (+110 Personen) und entwickeln sich erst ab dem Jahr 2030 ebenfalls rückläufig.

Tab. 7: Entwicklung der Haushaltszahlen – Basisvariante (Anzahl Personen)

	2016	2020	2025	2030	2035
Insgesamt	5.500	5.600	5.610	5.550	5.420
1 Personenhaushalte	2.360	2.440	2.470	2.470	2.430
2 Personenhaushalte	2.000	2.050	2.050	2.020	1.990
3 Personenhaushalte	610	610	590	570	550
4 Personenhaushalte	360	340	340	330	310
5+ Personenhaushalte	170	170	160	150	140

Quelle: ALP

»» Spürbare Zunahme von älteren Haushalten

Dem Trend der alternden Gesellschaft folgend wird bis zum Jahr 2035 eine Zunahme der Singlehaushalte über 65 Jahre (+25 %) sowie der Seniorenhaushalte mit zwei Personen (ausschließlich Senioren) (+15 %) prognostiziert. Haushalte mit Kindern nehmen mit einem Rückgang von rund 19 % quantitativ hingegen spürbar ab (-220 Haushalte).

»» Wachsende Handlungsbedarfe

Aus dem weiteren Anstieg der Zahl der Seniorenhaushalte ergeben sich erhebliche Herausforderungen in Bezug auf die Anpassung des Wohnungsangebotes und des Wohnumfeldes. Es wird insgesamt einen steigenden Bedarf an senioren-gerechten barrierearmen und kleinen Wohnungen geben. Zudem ist zu erwarten, dass - infolge unsteter Erwerbsbiographien in Verbindung mit einem sinkenden Rentenniveau - die Zahl der Seniorenhaushalte, die auf preisgünstigen (öffentlich geförderten) Wohnraum angewiesen sind, zunehmen wird.

Tab. 8: Entwicklung der Haushaltszahlen - Basisvariante (Haushaltstyp)

	2016	2020	2025	2030	2035
Haushalt mit Kindern insgesamt	1.150	1.100	1.090	1.030	930
Paare mit Kindern	800	770	770	720	650
Alleinerziehende Elternteile	340	330	330	310	280
Singlehaushalte über 65 Jahre	1.120	1.210	1.280	1.360	1.400
Seniorenhaushalt 2 Personen ausschließlich Senioren	740	760	790	850	850
Paare ohne Kinder u 65-Jahre	1.020	1.050	1.030	950	950

Quelle: ALP

5.2.2 Obere Variante

»» Prognostizierte Zunahme der Anzahl der Haushalte nach der oberen Variante

Folgt die Entwicklung der oberen Variante, wird die Zahl der Haushalte um knapp 7 % auf ca. 5.870 Haushalte bis zum Jahr 2035 ansteigen (vgl. Tab. 9).

Der Trend zu kleineren Haushalten in Folge der demografischen Entwicklung führt in diesem Szenario zu einem deutlichen Anstieg der Einpersonenhaushalte (+260 Personen; +11 %). Allerdings steigt aufgrund der Zuwanderung auch die Zahl der Zwei- und Dreipersonenhaushalte leicht an. Die größeren Haushalte ab vier Personen bleiben in dieser Variante nahezu konstant.

Tab. 9: Entwicklung der Haushaltszahlen – Obere Variante (Anzahl Personen)

	2016	2020	2025	2030	2035
Insgesamt	5.500	5.660	5.780	5.840	5.870
1 Personenhaushalte	2.360	2.470	2.540	2.590	2.620
2 Personenhaushalte	2.000	2.070	2.090	2.100	2.110
3 Personenhaushalte	610	620	620	620	620
4 Personenhaushalte	360	350	360	360	360
5+ Personenhaushalte	170	170	170	170	170

Quelle: ALP

Auch nach der oberen Prognosevariante wird ein Rückgang der Haushalte mit Kindern (-5 %) erwartet. Allerdings ist der Rückgang im Vergleich zur Basisvariante weniger stark ausgeprägt. Die Anzahl der Seniorenhaushalte (+22 %) und auch die Anzahl der Paarhaushalte ohne Kinder unter 65 Jahren (+1 %) nehmen in dieser Prognosevariante hingegen zu.

Tab. 10: Entwicklung der Haushaltszahlen – Obere Variante (Haushaltstyp)

	2016	2020	2025	2030	2035
Haushalt mit Kinder insgesamt	1.150	1.110	1.130	1.120	1.090
Paare mit Kindern	800	780	790	790	760
Alleinerziehende Elternteile	340	330	340	340	330
Singlehaushalte über 65 Jahre	1.120	1.210	1.280	1.360	1.410
Seniorenhaushalt 2 Personen ausschließlich Senioren	740	760	790	850	850
Paare ohne Kinder u 65-Jahre	1.020	1.070	1.060	1.010	1.030

Quelle: ALP

5.3 Neubaubedarfsprognose differenziert nach Segmenten

»» Wohnungsmarktbilanzierung

Um die aktuellen und zukünftig zu erwartenden Handlungsbedarfe der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik herauszuarbeiten, erfolgt eine nach Segmenten differenzierte Wohnungsmarktbilanzierung. Durch die Bilanzierung von Wohnungsangebot und -nachfrage wird unter Berücksichtigung des Nachholbedarfs bzw. Angebotsüberhangs, der Neubaubedarf differenziert nach dem Ein- und Zweifamilienhaussegment sowie nach dem Mehrfamilienhaussegment abgeleitet. Zu berücksichtigen ist, dass sich auch bei einer rückläufigen Haushaltsentwicklung qualitative Bedarfe ergeben, die weiterhin den Neubau von Wohnungen erfordern können. Basis für die Berechnung des Neubaubedarfs sind:

- erstens die Prognose der Nachfrage in Form der Haushaltsprognose,
- zweitens die Fortschreibung des Wohnungsangebots (ohne Neubau) unter Berücksichtigung einer Abgangsquote und
- drittens die Ermittlung des Nachholbedarfs bzw. die Ermittlung von Angebotsüberhängen im Basisjahr der Prognose.

»» Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve

Um einen funktionsfähigen Wohnungsmarkt zu gewährleisten, wird angebotsseitig eine Fluktuationsreserve von rund 1 % bis 4 % benötigt. Diese ist erforderlich, um einerseits Umzüge und Zuzüge und andererseits vorübergehende Nutzungsunterbrechungen für Sanierungs- oder Modernisierungsarbeiten zu ermöglichen. Für Heiligenhafen wurde eine Fluktuationsreserve von 2 % angesetzt.

»» Fortschreibung des Wohnungsbestandes und Wohnungsabgang

Angebotsseitig wird zunächst der Wohnungsbestand vom Basisjahr 2016 bis 2035 fortgeschrieben. Die Fortschreibung des Wohnungsbestandes erfolgt ohne die Berücksichtigung des Wohnungsneubaus jedoch unter Berücksichtigung des Wohnungsabgangs. Der Wohnungsabgang bewirkt im Zeitverlauf eine Reduzierung des Wohnungsangebotes. Folgende Prozesse spielen dabei eine Rolle:

- Bestände, deren Modernisierung nicht wirtschaftlich tragfähig möglich ist oder für die keine Nachfrage besteht, werden abgerissen.
- Wohnungen werden durch Zusammenlegung (von zwei Wohneinheiten zu einer), Umnutzung (in Büro, Praxis oder Atelier) oder Umgestaltung (Eingliederung einer Einliegerwohnung) dem Markt entzogen.
- Gebäude und Wohnungen werden aufgrund unterlassener Instandhaltung bzw. Sanierung unbewohnbar und stehen dem Markt damit nicht mehr zur Verfügung.

»» Basisjahr 2016: Nachholbedarf und Angebotsüberhänge

In Heiligenhafen hat sich der Wohnungsmarkt in den letzten Jahren angespannt. Der Angebotsüberhang hat sich hier reduziert und unterschreitet die notwendige Fluktuationsreserve. Im Ergebnis besteht bereits im Basisjahr der Prognose ein rechnerischer Nachfrageüberhang von rund 20 Wohnungen.

»» Ersatzbedarf bis 2035

Die Höhe des Ersatzbedarfs kann nur näherungsweise bestimmt werden. So erlaubt die Wohnungsbestands- und Bautätigkeitsstatistik nur bedingt Rückschlüsse auf die tatsächliche Höhe des Abgangs. Beispielsweise werden viele Umnutzungen oder Zusammenlegungen nicht erfasst. Vor diesem Hintergrund hat sich ALP an den Abgangsquoten des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) orientiert, die für Ein- und Zweifamilienhäuser bei 0,2 % und für Mehrfamilienhäuser bei 0,3 % pro Jahr liegen.

Insgesamt ist bis zum Jahr 2035 für Heiligenhafen von einem Wohnungsabgang von etwa 270 Wohnungen auszugehen. Aufgrund der moderaten Nachfrageentwicklung in der Basisvariante ist der Ersatzbedarf die entscheidende Größe bei der Ermittlung des Neubaubedarfs (vgl. Tab. 11).

»» Zusatzbedarf aufgrund der Haushaltsanstiegs

Die zweite Bedarfskomponente, die aus dem Anstieg der Haushaltszahlen resultiert, ist der Zusatzbedarf.

Basisvariante: Bis zum Jahr 2025 wird ein Zusatzbedarf in Höhe von 110 Wohnungen prognostiziert. In den Folgejahren reduziert sich der Zusatzbedarf aufgrund des Rückgangs der Zahl der Haushalte. Für das Jahr 2035 wird ein negativer Zusatzbedarf erwartet.

Obere Variante: Die dynamische Nachfrageentwicklung in der oberen Variante zieht einen deutlich höheren Zusatzbedarf nach sich. Für das Jahr 2035 wird ein Zusatzbedarf in Höhe von 370 Wohnungen prognostiziert.

Tab. 11: Neubedarf Übersicht - Basisvariante

Wohneinheiten (WE)	2016	2020	2025	2030	2035
Neubaubedarf insgesamt	-20	140	230	230	170
<i>davon EFH</i>	10	60	100	110	80
<i>davon MFH</i>	-30	80	130	120	90
Angebotsüberhang 2016	-130	-/-	-/-	-/-	-/-
Fluktuationsreserve (2 %)	110	110	110	110	110
Ersatzbedarf	0	60	130	200	270
Zusatzbedarf	0	100	110	50	-80

Quelle: ALP

Tab. 12: Neubedarf Übersicht – Obere Variante

Wohneinheiten (WE)	2016	2020	2025	2030	2035
Neubaubedarf insgesamt	-20	200	400	530	640
<i>davon EFH</i>	10	80	160	230	280
<i>davon MFH</i>	-30	120	240	300	360
Angebotsüberhang 2016	-130	-/-	-/-	-/-	-/-
Fluktuationsreserve (2 %)	110	110	120	120	120
Ersatzbedarf	0	60	130	200	270
Zusatzbedarf	0	160	280	340	370

Quelle: ALP

»» Quantitativer Neubaubedarfe: 230 bis 640 Wohnungen bis 2030

Der Neubaubedarf insgesamt setzt sich aus den Bedarfstypen Nachholbedarf, Ersatzbedarf und Zusatzbedarf zusammen.

Basisvariante: In der Basisvariante besteht ein Neubaubedarf von 230 Wohnungen bis 2025. Davon entfallen 100 Wohnungen auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment und rund 130 Einheiten auf den Geschosswohnungsbau.

Bis 2035 ergibt sich ein Neubaubedarf von insgesamt 170 Wohneinheiten. Davon entfallen 80 Wohnungen auf das Einfamilienhaussegment und 90 Wohnungen auf den Geschosswohnungsbau.

Obere Variante: Aufgrund höherer Wanderungsgewinne und einer positiven Nachfrageentwicklung ist in der Oberen Variante von einem deutlich höheren Neubaubedarf auszugehen. Bis zum Jahr 2025 müssen rund 400 Wohnungen errichtet und bis zum Jahr 2035 640 Wohnungen errichtet werden. Davon entfallen 280 Wohnungen auf das Einfamilienhaussegment und 360 Wohnungen auf das Mehrfamilienhaussegment.

5.4 Flächenbedarfsprognose

»» Annahmen für Abschätzung der Wohnraumbedarfe

Aufbauend auf der Ermittlung des Neubaubedarfes an Wohnungen differenziert nach Segmenten, wird der daraus resultierende Flächenbedarf abgeschätzt. Der Ersatz von abgängigem Wohnraum zieht nur teilweise einen zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf nach sich. Beim Abriss und Ersatzneubau kann in der Regel auf der gleichen Fläche neuer Wohnraum, zum Teil auch in einer höheren Dichte, realisiert werden. Sofern der Ersatzbedarf nicht an gleicher Stelle gedeckt werden kann, werden auch für diese Bedarfsart zusätzliche Flächen benötigt. Bei der vorliegenden Abschätzung des Flächenbedarfs wurde angenommen, dass für die Hälfte des Ersatzbedarfs zusätzliche Flächen (im Innen- oder Außenbereich) benötigt werden. Zudem beeinflussen folgende Parameter den Flächenbedarf:

- Wohnfläche der Wohnung
- Baukonstruktive, technische Flächen sowie Erschließung
- Bauliche Dichte in Form der angesetzten Geschossflächenzahl (GFZ)
- Flächenbedarf für Erschließung

Zur Bestimmung des Flächenbedarfs hat ALP jeweils zwei Szenarien für die beiden Prognosevarianten aufgestellt. Die Szenarien unterscheiden sich hinsichtlich der baulichen Dichte.

»» Ermittlung der notwendigen Wohnfläche und Bruttogrundfläche

Zunächst hat ALP durchschnittliche Wohnungsgrößen für das Ein- und Mehrfamilienhaussegment definiert. Für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wurden 70 m² und für Einfamilienhäuser 130 m² (Szenario 1) bzw. 65 und 120 m² (Szenario 2) angesetzt. Zur Ableitung der Bruttogrundfläche, die zusätzlich beispielsweise Wände und Treppenhäuser umfasst und die Grundfläche aller Gebäudeebenen abbildet, wird ein Faktor von 1,66 für EFH und von 1,78 für MFH genutzt.

»» Geschossfläche und Geschossflächenzahl

Da zur Ermittlung des notwendigen Nettowohnbaulandes durch den Ansatz der GFZ lediglich die Geschossfläche in Vollgeschossen benötigt wird, erfolgt eine Korrektur. Dabei werden beispielsweise Dachausbauten und Kellerräume ausgeschlossen. Für Einfamilienhäuser wird ein Quotient von 1,5 und für Mehrfamilienhäuser von 1,2 angesetzt. Die gewählte GFZ, welche die ermittelte Geschossfläche ins Verhältnis zur Fläche des Baugrundstückes setzt, beträgt im Szenario 1 0,3 (EFH) bzw. 0,9 (MFH) und im Szenario 2 0,4 (EFH) und 1,1 (MFH).

»» Umrechnung in Bruttobauland

Über die Fläche der Baugrundstücke hinaus, werden mit der Entwicklung von Wohnbauland weitere Flächen in Anspruch genommen. Dazu gehören:

- Äußere und innere verkehrliche Erschließung
- Daseinsvorsorge- und Nahversorgungseinrichtungen (Gemeinbedarfsflächen)
- Grün- und Freiflächen

Für die Ermittlung des Bruttobaulandbedarfes ist der Faktor auf 1,25 festgelegt.

»» Flächenbedarf- Szenario 1

Aus der Berechnung ergibt sich in der Basisvariante ein Bedarf von 4,5 ha für die Errichtung von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern bis zum Jahr 2025 bzw. von etwa 1,3 ha für den Geschosswohnungsbau. Aufgrund der nach 2025 tendenziell rückläufigen Nachfrageentwicklung verringert sich der Flächenbedarf bis 2035 auf insgesamt 1,8 ha.

Nach der oberen Variante oberen, die von einer positiveren Entwicklung der Wohnungsnachfrage ausgeht, ergibt sich ein insgesamt höherer Flächenbedarf. Bis zum Jahr 2025 geht ALP von einem Flächenbedarf von 8,1 ha für Ein- bzw. 2,9 ha für Mehrfamilienhäuser aus. Bis zum Jahr 2035 ergibt sich ein Flächenbedarf von 13,8 ha für Einfamilienhäuser und an 3,9 ha für Mehrfamilienhäuser.

»» Flächenbedarf- Szenario 2

In Folge der höheren baulichen Dichte in Kombination mit geringeren Wohnungsgrößen reduziert sich der Flächenbedarf im Szenario 2 deutlich. Insgesamt ist der Flächenbedarf für das Einfamilienhaussegment rund 31 % und für das Mehrfamilienhaussegment rund 23 % niedriger.

Hinweis: Durch eine stärkere Nachverdichtung, beispielsweise im Zuge von „Abriss → Neubau-Projekten“, kann der Flächenbedarf weiter gesenkt werden kann.

Tab. 13: Flächenbedarfsprognose

		Annahmen Szenario 1			
		2020	2025	2030	2035
GFZ - EFH					0,3
GFZ - MFH					0,9
Wohnfläche MFH (in m ²)					70
Wohnfläche EFH (in m ²)					130
Ersatzbedarf zu 50% flächenrelevant					
<i>Basisvariante - in ha</i>		2020	2025	2030	2035
Flächenbedarf EFH		3,0	4,5	4,5	1,8
Flächenbedarf MFH		0,9	1,3	0,8	0,0
Insgesamt		3,9	5,8	5,3	1,8
<i>Obere Variante – in ha</i>		2020	2025	2030	2035
Flächenbedarf EFH		4,2	8,1	11,7	13,8
Flächenbedarf MFH		1,4	2,9	3,4	3,9
Insgesamt		5,6	11,0	15,1	17,7
		Annahmen Szenario 2			
GFZ - EFH					0,4
GFZ - MFH					1,1
Wohnfläche MFH (in m ²)					65
Wohnfläche EFH (in m ²)					120
Ersatzbedarf zu 50% flächenrelevant					
<i>Basisvariante - in ha</i>		2020	2025	2030	2035
Flächenbedarf EFH		2,1	3,1	3,1	1,2
Flächenbedarf MFH		0,7	1,0	0,6	0,0
Insgesamt		2,7	4,1	3,7	1,2
<i>Obere Variante – in ha</i>		2020	2025	2030	2035
Flächenbedarf EFH		2,9	5,6	8,1	9,5
Flächenbedarf MFH		1,1	2,2	2,6	3,0
Insgesamt		4,0	7,8	10,7	12,5

5.5 Zwischenfazit

- »» Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung wird von den Wanderungen bestimmt.
- »» Um zukünftige Einwohnerzuwächse zu generieren, muss Heiligenhafen weitere Maßnahmen zur Standortqualifizierung durchführen und bedarfsgerechten Wohnraum bereitstellen.
- »» Ältere Singlehaushalte werden in Zukunft deutlich zunehmen, wohingegen Familienhaushalte quantitativ an Bedeutung verlieren werden.
- »» In beiden Prognosevarianten besteht ein quantitativer Neubaubedarf; darüber hinaus sind Anpassungen der Wohnungsbestände an die Wohnwünsche und Wohnbedürfnisse der Bevölkerung erforderlich.
- »» Der zusätzliche Flächenbedarf bis zum Jahr 2025 schwankt in Abhängigkeit der Prognosevariante und der getroffenen Annahmen zur baulichen Dichte zwischen 3,1 ha und 11,0 ha.

6 Handlungsbedarf und Empfehlungen

Aus der Situationsanalyse und den Prognoseergebnissen lassen sich folgende Handlungsbedarfe ableiten:

- Konkurrenzsituationen auf dem Wohnungsmarkt entschärfen (touristische Wohnnutzung vs. Dauerwohnen)
- Bedienung der lokalen Nachfrage bzw. der Bedarfe der Hauptwohnsitzbevölkerung (insbesondere Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum zur Miete)
- Energetische Anpassung der Wohnungsbestände aus der Nachkriegszeit
- Anpassung der Wohnungsbestände an die Wohnbedürfnisse älterer Bevölkerungsgruppen
- Stärkere Einbeziehung der relevanten Marktakteure
- Identifizierung von Flächenpotenzialen - Flächenaktivierung

6.1 Wohnungsneubau

Die Neubaubedarfsprognose hat gezeigt, dass in beiden Prognosevarianten ein quantitativer Wohnraumbedarf besteht. Von zentraler Bedeutung ist, dass auch in Zukunft ausreichend Wohnraum für die Bevölkerung zur Verfügung steht. Neben Anpassungsmaßnahmen im Bestand sind hierfür auch Neubaumaßnahmen notwendig. Ziel der Stadt sollte es sein, gerade die Bedarfe im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment zu befriedigen. Es sind demnach Maßnahmen zu ergreifen, die eine Entwicklung dieses Wohnungsmarktsegments bei Neubauvorhaben stärkt, ohne jedoch die Neubauinvestitionen aufgrund zu starker Regulierungen zu hemmen.

Gerade in der Vergangenheit wurden neu entwickelte Wohneinheiten vielfach an Auswärtige vermarktet. Die lokale Nachfrage wurde hingegen nicht in ausreichendem Maße bedient. So lassen sich erste Verdrängungstendenzen von Dauerwohnraum durch die Zunahme von Zweitwohnungen und der touristischen Vermietung erkennen. Ein Indiz hierfür ist der negative Wanderungssaldo mit den Umlandgemeinden in den letzten Jahren. Gerade für die Zielgruppen der Starterhaushalte und der Familien steht in Heiligenhafen teilweise kein adäquater Wohnraum zur Verfügung, weshalb diese Nachfrager auf Wohnungsmärkte in benachbarten Kommunen ausweichen. Die künftige Ausrichtung der Neubautätigkeit in der

Stadt Heiligenhafen sollte stärker die ortsansässige Bevölkerung in den Fokus rücken, um Abwanderungen zu minimieren und Arbeitskräfte vor Ort zu halten.

Der aus der Haushaltsprognose resultierende Neubedarf besteht etwa zu gleichen Anteilen im Eigenheim- sowie im Mehrfamilienhaussegment. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass die Grenzen zwischen den Segmenten fließend sind. So sind einerseits gartenbezogene Wohnformen im Geschosswohnungsbau möglich, andererseits können auch im Einfamilienhaussegment vergleichsweise hohe bauliche Dichten realisiert werden.

Gerade junge, einheimische Familien fragen Wohnraum im Eigenheimsegment nach. Im Mehrfamilienhaussegment zählen Starterhaushalte, Beschäftigte im Tourismussektor sowie ältere Haushalte zu den Nachfragegruppen. Die Nachfrage nach Geschosswohnungen umfasst sowohl das Miet- als auch das Eigentumssegment. Hierbei treten neben auswärtigen Interessenten, die ihren Ruhestand an der Küste verbringen möchten (Haupt- und Zweitwohnsitz), auch vor Ort ansässige Haushalte als Nachfrager auf, die im Alter ihr Eigenheim verkaufen möchten. Die durchschnittlichen Angebotspreise für ab dem Jahr 2016 errichtete Eigentumswohnungen liegen bei 3.500 Euro/m² und damit auf einem Preisniveau, das vielfach nicht von der ortsansässigen Bevölkerung getragen werden kann.

Mit folgenden Maßnahmen im Rahmen des Wohnungsneubaus kann Heiligenhafen auf diese Entwicklungen reagieren:



Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung

Vor dem Hintergrund der Knappheit von Wohnbauflächenpotenzialen ist ein flächensparendes Bauen in Heiligenhafen anzustreben. Daher ist bei der Planung von Neubauprojekten im Einzelfall eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung zu prüfen. Bei der Neuausweisung ist auf kompakte Grundstücksgrößen zu achten und gleichzeitig eine Erhöhung der Grundflächenzahl zu prüfen. Im Segment der Mehrfamilienhäuser ist ein Ausreizen der festgesetzten Geschossflächenzahl anzustreben, um eine optimale Ausnutzung der Grundstücke gewährleisten zu können.

Für die Innenstadt in Heiligenhafen sollte punktuell der Erlass eines neuen Baurechtes geprüft werden. So sollte eine stärkere Verdichtung in einzelnen Teillagen im Innenstadtkern ermöglicht werden. Ein solches Vorgehen würde auch die Realisierung von öffentlich geförderten Wohnungen in zentralen und integrierten Lagen möglich machen.



Entwicklung von Wohnbauflächen für das Dauerwohnen

Die Deckung der ermittelten Wohnraumbedarfe sollte möglichst in Heiligenhafen erfolgen. Neben der Ausschöpfung von Innenentwicklungspotenzialen sollte die

Suche nach weiteren Entwicklungsflächen forciert werden. Die Neubaupotenziale sollten in erster Linie zur Befriedigung der Nachfrage der vor Ort ansässigen Bevölkerung genutzt werden. Die Zweitwohnsitznutzung sollte bei Neuausweisungen hingegen möglichst verhindert bzw. begrenzt werden. Entsprechende Vorgaben finden sich für Heiligenhafen auch in den Ausführungen des Regionalplans (vgl. Kap. 2.5). Um einen entsprechenden Schutz für das Dauerwohnen auch langfristig zu gewährleisten, sind im Rahmen des Planungsrechts entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplänen und städtebaulichen Verträgen zu treffen. Auf den stark touristisch geprägten Inseln (z.B. Sylt) werden die Möglichkeiten des Planungsrechts zum Schutz des Dauerwohnens bereits langjährig eingesetzt.

- Durch Festsetzungen von Sondergebieten für Fremdenverkehr in Bebauungsplänen können Mindestanzahlen für das dauerhafte Wohnen bei Neubauvorhaben festgesetzt werden. Sofern städtebauliche Gründe vorliegen kann eine Gemeinde die Wohnnutzung in einem solchen Sondergebiet auch auf eine Dauerwohnnutzung beschränken.
- Im Rahmen von Erhaltungssatzungen können ebenfalls Maßnahmen zum Schutz des Dauerwohnens ergriffen werden. Dadurch kann die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in bestehenden Siedlungsgebieten erhalten (Milieuschutz) werden. Nutzungsänderungen bedürfen eine Genehmigung der Stadt. Auf der Insel Sylt wurde dieses Instrument eingesetzt, um die Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen zu vermeiden.
- Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages kann dem Vertragspartner der Nachweis auferlegt werden, dass eine Zweitwohnsitznutzung (Belege durch Meldebescheinigungen) unterlassen wird. Über dieses Instrument kann die Stadt Nutzungsbeschränkungen bei Neuausweisungen durchsetzen.
- Darüber hinaus sind für die Erschließung neuer Wohnbauflächen Änderungen im bestehenden Flächennutzungsplan sowie weitere Maßnahmen zur Ertüchtigung von Potenzialflächen (z.B. Lärmschutz im Bereich der Autobahn) zu prüfen. Um eine dauerhafte Nutzung für das Dauerwohnen gewährleisten zu können, sollte die Schaffung von neuem Baurecht insbesondere dann erfolgen, wenn sich die entsprechenden Flächen in kommunalem Eigentum befinden oder in dieses übergehen. Bei Baurechtsanpassungen (Nutzungsänderung oder Erhöhung der baulichen Dichte) sollte die Kommune ihre Verhandlungsoptionen ausnutzen, um eine Entwicklung zu Gunsten des Dauerwohnens herbeizuführen.
- Bei der Verfügbarkeit von kommunalen Flächen steht als weiteres Instrument das Erbpachtverfahren zur Verfügung. Somit kann Dauerwohnraum auf kommunalen Flächen auch durch Dritte realisiert werden. Auf den Insel

Sylt, Föhr und Amrum wurde über das Erbpachtverfahren sowohl Mietwohnungs- als auch Eigenheimneubau durch Dritte realisiert. Da die Fläche weiterhin in Besitz der Stadt verbleibt, kann die Dauerwohnnutzung langfristig gesichert werden. Durch die Vergabe von Grundstücken in Erbpacht kann darüber hinaus auch die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum forciert beziehungsweise von der Stadt gesteuert werden. In Heiligenhafen stellt die fehlende Verfügbarkeit von kommunalen Flächen allerdings eine starke Restriktion für den Einsatz dieses Instruments dar.



Wohnungsbau für Ortsansässige

Gerade vor dem Hintergrund der zunehmenden Veräußerung von Wohnimmobilien an finanzkräftige Auswärtige, hat sich die Versorgungssituation von einheimischen Haushalten auf dem Wohnungsmarkt in Heiligenhafen in der jüngeren Vergangenheit spürbar angespannt. Es wird empfohlen, dass zumindest bei einem Teil der zukünftigen Flächenausweisungen ausschließlich Dauerwohnen zugelassen wird (s.o.).

Ein Instrument zur Steuerung dieses Prozesses ist das Einheimischenmodell. Ziel eines solchen Modells ist die vorrangige Berücksichtigung des Wohnungsbedarfs der vor Ort ansässigen Bevölkerung. Durch dieses Modell soll einheimischen Haushalten ein Vorzug beim Kauf von Baugrundstücken gegenüber Auswärtigen eingeräumt werden. Hierfür ist ein Ankauf von Flächen seitens der Stadt notwendig. Diese veräußert die entsprechenden Flächen mittels eines Kriterienkatalogs an priorisierte Zielgruppen. In Heiligenhafen kann dieses Instrument dazu beitragen, die angespannte Wohnungsmarktsituation gerade für einheimische Haushalte zu entlasten, indem Zweitwohnsitze durch dieses Instrument konsequent ausgeschlossen werden.



Prüfung eines Quotierungsverfahrens

Die Nachfrage nach kleinen preisgünstigen Wohnungen hat in Heiligenhafen in den vergangenen Jahren zugenommen. Neben der Nutzung von kleinen Wohneinheiten zur dezentralen Unterbringung von Flüchtlingen hat auch die Zunahme der Beschäftigten im Tourismussektor zu einem Nachfrageanstieg in diesem Segment geführt. Ziel sollte es demnach sein, in Heiligenhafen den Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen zu forcieren.

Das Instrument der Quotierung dient einer Erhöhung der Bautätigkeit im öffentlich geförderten Wohnungsmarktsegment und somit der Neuschaffung von preisgünstigem Wohnraum. Durch eine Quotierung kann ein bestimmter Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen im Rahmen eines Neubaufvorhabens festgesetzt werden. In Heiligenhafen ist zu prüfen, in welchen Lagen bzw. bei welchen Konstellationen im Neubau/Nachverdichtung dieses Instrument eingesetzt werden

kann. Wichtig ist, dass durch den Einsatz des Instrumentes der Neubau nicht verhindert wird.



Einsatz der mittelbaren Belegung

Der Einsatz des Instruments der mittelbaren Belegung verfolgt das Ziel, öffentlich geförderten Wohnraum am Wohnungsmarkt zu erhalten. Durch die mittelbare Belegung können Belegungs- und Mietbindungen, die bei Neubaumaßnahmen durch die Nutzung der Wohnraumfördermittel entstehen, auf Ersatzwohnungen des investierenden Akteurs übergehen. Die Neubauwohnungen können hingegen ohne entsprechende Belegungs- und Mietpreisbindungen am freifinanzierten Wohnungsmarkt angeboten werden. Dieses Instrument kann lediglich zur Anwendung kommen, wenn die Ersatzwohnungen unter der Berücksichtigung des Förderzwecks gleichwertig sind. In Heiligenhafen richtet sich das Instrument der mittelbaren Belegung an die größeren Wohnungsmarktakeure, die über entsprechende Wohnungsbestände, die als Ersatzwohnungen in Frage kommen würden, verfügen. Entsprechende Maßnahmen müssen mit der zuständigen Bewilligungsstelle ausgehandelt werden.



Realisierung von Mitarbeiterhäusern prüfen

Im Rahmen der Versorgung von Beschäftigten im Tourismussektor haben Arbeitgeber neben der Anmietung von Wohnungen auch die Realisierung von eigenen Mitarbeiterhäusern in Erwägung gezogen. Die Realisierung eines Apartmenthauses für die Angestellten großer Arbeitgeber könnte zur Entspannung im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment beitragen. Die Suche nach einem geeigneten Standort sollte daher fortgesetzt werden.

6.2 Bestandsentwicklung

Da in der Stadt Heiligenhafen kaum noch Wohnbauflächenpotenziale zur Verfügung stehen, ist zukünftig ein stärkerer Fokus auf die Nachverdichtung im Bestand sowie der Bestandsentwicklung zu legen. Ziel sollte es sein, den Wohnungsbestand hinsichtlich der Qualitäten und Ausstattungsstandards weiter zu diversifizieren.



Identifikation von Nachverdichtungspotenzialen im Bestand

Um die Nachverdichtungspotenziale im Bestand in Heiligenhafen zukünftig besser nutzen zu können, ist eine Identifikation entsprechender Potenzialflächen als erster Maßnahmenschritt zu empfehlen. Neben Baulücken sind insbesondere auch mindergenutzte Flächen (z.B. einstöckige Bebauungsstrukturen in verdichteten Lagen) sowie Gewerbeflächen, die sich für eine Nutzungsänderung eignen würden, zu identifizieren. Gerade an den Rändern der Innenstadt befinden sich Baulücken und mindergenutzte Grundstücke, die für innerstädtisches Wohnen herangezogen werden könnten. Entsprechende Flächen sind durch Begehungen festzustellen und in einem weiteren Schritt in einem Kataster festzuhalten. Es folgt eine Klassifizierung darüber, welche Flächen (in welchen Zeithorizont) für die Wohnnutzung zur Verfügung stehen können.



Wohnen in der Innenstadt forcieren

Die Innenstadt Heiligenhafens hat nicht in gleichem Maße eine positive Entwicklung genommen wie die stark touristisch geprägten Wasserlagen. Es ist bislang nicht gelungen, eine funktionierende Verbindung der Innenstadt mit den touristischen Lagen am Wasser zu realisieren, weshalb der Stadtkern deutlich weniger belebt erscheint. Im Innenstadtkern findet sich ein breiter Mix an unterschiedlichen Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Freizeit- und Gesundheitseinrichtungen sowie Infrastruktureinrichtungen aus dem öffentlichen, kulturellen und sozialen Bereich). An den Rändern der Innenstadt überwiegt hingegen die Wohnnutzung. Durch die Entwicklung von Baulücken und mindergenutzter Flächen, könnte die Innenstadt neue städtebauliche Entwicklungsimpulse und somit einen Aufwertungsprozess erfahren. Im Rahmen des initiierten Stadumbauprozesses können entsprechende Entwicklungen in Zukunft angestoßen werden.

In der Vergangenheit haben bereits einige Immobilien in der Innenstadt Heiligenhafens ihren Eigentümer gewechselt. In solch einem Fall ist anzudenken, dass auch die Stadt als Käufer auftritt. Dies würde sicherstellen, dass eine Entwicklung und Nutzung im Sinne der Stadt bzw. der Bedarfslage realisiert wird.

Innenstadtkern



Verbindung Innenstadt/Wasserlage



Touristische Lage



Quelle: ALP



Modernisierung von Altbeständen

Ein Großteil der Wohnungsbestände in Heiligenhafen stammt aus der Nachkriegszeit, was vielfach auf wenig moderne Ausstattungsstandards der Objekte schließen lässt. Gerade im Bereich der energetischen Ertüchtigung besteht bei diesen Objekten Handlungsbedarf. Die Wohnraumförderung Schleswig-Holstein unterstützt Maßnahmen, die der Energieeinsparung bzw. dem Klimaschutz im Bereich des Wohnens dienen. Über entsprechende Möglichkeiten der Nutzung dieser Fördermittel sind insbesondere die kleineren Einzeleigentümer noch stärker zu informieren, da gerade diese Eigentümergruppe bei der Versorgung von Wohnraum für Dauerwohnen eine zentrale Rolle in Heiligenhafen einnimmt. Durch Anpassungsmaßnahmen im Wohnungsbestand kann ein weiterer Beitrag zur Sicherung des Dauerwohnens in Heiligenhafen geschaffen werden.

Darüber hinaus entsprechen die älteren Wohnungsbestände nicht mehr den Wohnwünschen bzw. den Wohnbedürfnissen älterer Bevölkerungsgruppen. Vielfach sind altersgerechte Anpassungsmaßnahmen der Bestände sinnvoll.



Barrierearme Wohnungen im Ferienpark

Heiligenhafen braucht preisgünstige und barrierearme Wohnungen. Dieser Wohnungstyp findet sich im Ostsee-Ferienpark vielfach wieder. Die Wohnungen sind bereits über Aufzüge erschlossen und könnten durch Anpassungsmaßnahmen im Innenbereich eine barrierearme Alternative für ältere Personen darstellen. Allerdings ist das Dauerwohnen hier baurechtlich nicht möglich. Sofern diese Bestände für Dauerwohnen in Erwägung gezogen werden, ist in einem ersten Schritt zu prüfen, welche Maßnahmen erforderlich sind, um die Bestände auch der ortsansässigen Bevölkerung zugänglich zu machen.



Ansprache von Einzeleigentümern

Der Wohnungsmarkt in Heiligenhafen ist stark von privaten Einzeleigentümern geprägt, was mit großen Herausforderungen bei der Umsetzung von Maßnahmen zur Bestandsqualifizierung einhergeht. Es wird demnach der Einsatz von Instru-

menten zur Mobilisierung dieser Eigentümergruppe angeraten. Ziel ist es, die privaten Einzeleigentümer für die bestehenden (energetischen) Anpassungsbedarfe ihrer Objekte zu sensibilisieren und gleichzeitig über bestehende Fördermöglichkeiten des Landes zu informieren. Die Vermittlung von Kontakten (ARGE Schleswig-Holstein, Investitionsbank etc.) können den Eigentümern bei der Initiierung von Anpassungsmaßnahmen helfen.

6.3 Weiterführende Empfehlungen



Initiierung eines Wohnungsmarktdialogs

Die Wohnraumbedarfsanalyse für die Stadt Heiligenhafen stellt die Basis für die zukünftige Ausrichtung der Wohnungspolitik vor Ort dar. Um die aus der Analyse abgeleiteten Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschläge zu realisieren, ist ein Umsetzungsprozess vor Ort anzustoßen. Hierfür ist ein gemeinsamer Dialog von unterschiedlichen Wohnungsmarktakteuren in Heiligenhafen von zentraler Bedeutung. Der Stadt wird empfohlen, einen Wohnungsmarktdialog mit einem breiten Akteurskreis zu initiieren, um weiterführende Umsetzungsstrategien zu diskutieren. Ein solches Gremium sollte in regelmäßigen Abständen (ca. zwei Mal pro Jahr) zusammenkommen und den aktuellen Umsetzungsstand erörtern.

**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**

Steintwietenhof 2 | 20459 Hamburg

Telefon: +49 (0) 40 - 8796-9159-0

Fax: +49 (0) 40 – 8796-9159-9

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de