



Fortschreibung Wohnraumbedarfsanalyse für die Stadt Heiligenhafen

Ergebnisbericht | 2022

1	Anlass und Vorgehen	3
2	Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung	5
2.1	Lage und Anbindung	6
2.2	Städtische Struktur	7
2.3	Bevölkerungsnaher Infrastruktur	8
2.4	Übergeordnete Rahmenbedingungen	9
2.5	Sozioökonomische Rahmenbedingungen	11
3	Demografie und Wohnungsnachfrage	18
3.1	Bevölkerungsentwicklung	19
3.2	Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen	20
3.3	Altersstruktur	26
4	Angebotsstruktur und Preise	28
4.1	Wohnungsbestandsstruktur	29
4.2	Neubautätigkeit	32
4.3	Dauerwohnen vs. touristische Nutzung	35
4.4	Mieten, Kaufpreise und bezahlbares Wohnen	37
5	Wohnungsmarktprognose	42
5.1	Methodik und Annahmen	43
5.2	Bevölkerungsprognose	44
5.3	Haushaltsprognose	47
5.4	Neubaubedarfsprognose	49
6	Schlussfolgerungen und Empfehlungen	51
6.1	Rückblick: Wohnraumbedarfsanalyse 2017	52
6.2	Fortschreibung der Wohnraumbedarfsanalyse: Schlussfolgerungen und Empfehlungen	53



1 Anlass und Vorgehen

1 Anlass und Vorgehen

□ Heiligenhafen mit ihren 10.490 Einwohner*innen (Stand 31.12.2021 mit Haupt- und Nebenwohnsitz) ist eine touristisch geprägte Stadt im Nordosten Schleswig-Holsteins.

□ Die Stadt ist Unterzentrum sowie regionales Wirtschafts-, Arbeitsmarkt- und Versorgungszentrum mit einem besonderen wirtschaftlichen Fokus auf dem Tourismus und dem Gastgewerbe.

» Positive Wirtschafts- und Nachfrageentwicklung

□ Die positiven Rahmenbedingungen haben in den vergangenen Jahren zu einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung Heiligenhafens geführt. In der Zusammenschau der hohen Attraktivität des Wohnstandortes und der dynamischen Entwicklung der Stadt als Fremdenverkehrsort, war in den letzten fünf Jahren ein Nachfrageanstieg zu verzeichnen.

□ Für die Stadt Heiligenhafen besteht die zentrale Herausforderung darin, der wachsenden Nachfrage ein in quantitativer und qualitativer Hinsicht nachfragegerechtes Wohnungsangebot gegenüberzustellen. Dies gilt im Besonderen für die Finanzierbarkeit des Wohnraums, speziell für die Beschäftigten im Dienstleistungssektor.

» Fortschreibung anhand aktueller Rahmenbedingungen

□ Um den Herausforderungen zu begegnen, hat die Stadt Heiligenhafen im Jahr 2017 durch das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung eine Wohnraumbedarfsanalyse erarbeiten lassen.

□ Die vorliegende Wohnraumbedarfsanalyse stellt diesbezüglich eine Fortschreibung und Aktualisierung dar. Sie berücksichtigt neben den veränderten Rahmenbedingungen vor allem die Auswirkungen der Bautätigkeit der vergangenen fünf Jahre auf den Heiligenhafener Wohnungsmarkt.

Baustein 1 - Status Quo Analyse

Sekundärdatenanalyse

Vertiefungsanalyse Umwandlung von Wohnraum

Vertiefung bezahlbares Wohnen

Baustein 2 – Wohnungsmarktprognose

Baustein 3 – Handlungsempfehlungen

Kontinuierliche Abstimmung mit der Auftraggeberin



Abb. 1: Arbeitsphasen Wohnraumbedarfsanalyse

Quelle: ALP



2 Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung

2.1 Lage und Anbindung

- Die Stadt Heiligenhafen befindet sich im östlichen Schleswig-Holstein im Landkreis Ostholstein. Die Stadt liegt an der holsteinischen Ostseeküste, zwischen der Insel Fehmarn im Nordosten und der Howachter Bucht im Westen. Die Landeshauptstadt Kiel liegt ca. 70 Kilometer westlich.
- Als Unterzentrum und bedeutender Tourismusstandort (inkl. Hafenanlagen) übernimmt die Stadt Heiligenhafen lokal eine wichtige Rolle als Arbeitsmarkt- und Versorgungszentrum für die umliegende Küstenregion.

» Gute verkehrliche Anbindung mit dem Pkw

- Als bedeutender Standort des Tourismus und der Naherholung, profitiert Heiligenhafen von einer guten verkehrlichen Anbindung und ist als nördlicher Startpunkt der Bundesautobahn 1 gut an die Hansestadt Lübeck (ca. 60 Minuten) und die Freie und Hansestadt Hamburg (ca. 90 Minuten) angebunden. Über die Bundesstraße 207 wird in Richtung Norden in ca. 20 Minuten die Insel Fehmarn erreicht. Über die Fährverbindungen der „Vogelfluglinie“ besteht darüber hinaus Anschluss in Richtung Skandinavien.

» Kein Bahnanschluss

- Die Stadt Heiligenhafen verfügt über keinen eigenen Bahnanschluss. Eine Anbindung an den Regional- und Fernverkehr besteht über die Bahnhöfe Oldenburg (Holstein) und Großenbrode.
- Mit dem Bau der Hinterlandanbindung für die feste Fehmarnbelt-Querung wird der Bahnverkehr zwischen Neustadt (Holstein) und Puttgarden ab Herbst 2022 bis mindestens 2029 unterbrochen. In dieser Zeit gibt es nur einen Schienenersatzverkehr.



Abb. 2: Lage und verkehrliche Anbindung von Heiligenhafen

Quelle: ALP | OpenStreetMap

2.2 Städtische Struktur

- Das Stadtgebiet Heiligenhafens umfasst ca. 18 km². Der Siedlungsraum orientiert sich insbesondere entlang der südlichen Seite des sogenannten Binnensees und des Boddens südlich des Graswarders. Auf dem Steinwarder, nördlich des Binnensees sind zudem touristische Nutzungen und Ferienwohnungen situiert.
 - Neben der Kernstadt Heiligenhafen gliedert sich das Stadtgebiet zusätzlich in die Ortsteile Ortsmühle und Strandhusen. Die Kernstadt mit Hafen sowie die Ortsteile befinden sich an einer Bucht, der eine Landzunge (Steinwarder im Westen) mit Naturschutzgebiet (Graswarder im Osten) vorgelagert ist.
- »» Küstengebiete stark durch Tourismus und Freizeitangebote geprägt
- Entlang der Halbinsel und rund um den Hafen (mit ca. 1.000 Liegeplätzen) ist Heiligenhafen stark durch den Tourismus und ein umfangreiches Gastronomie- und Freizeitangebot geprägt.
 - Südlich entlang des Binnensees werden größere Flächen durch das Gelände der Fachklinik Heiligenhafen eingenommen.
 - Rund um den Stadtkern ist Heiligenhafen durch Wohnbebauung geprägt.
 - Größere Gebiete im Süden und Westen des Stadtgebietes werden landwirtschaftlich genutzt.
 - Entlang der beiden Autobahnabfahrten (Mitte und Ost) befinden sich größere Gewerbeflächen.

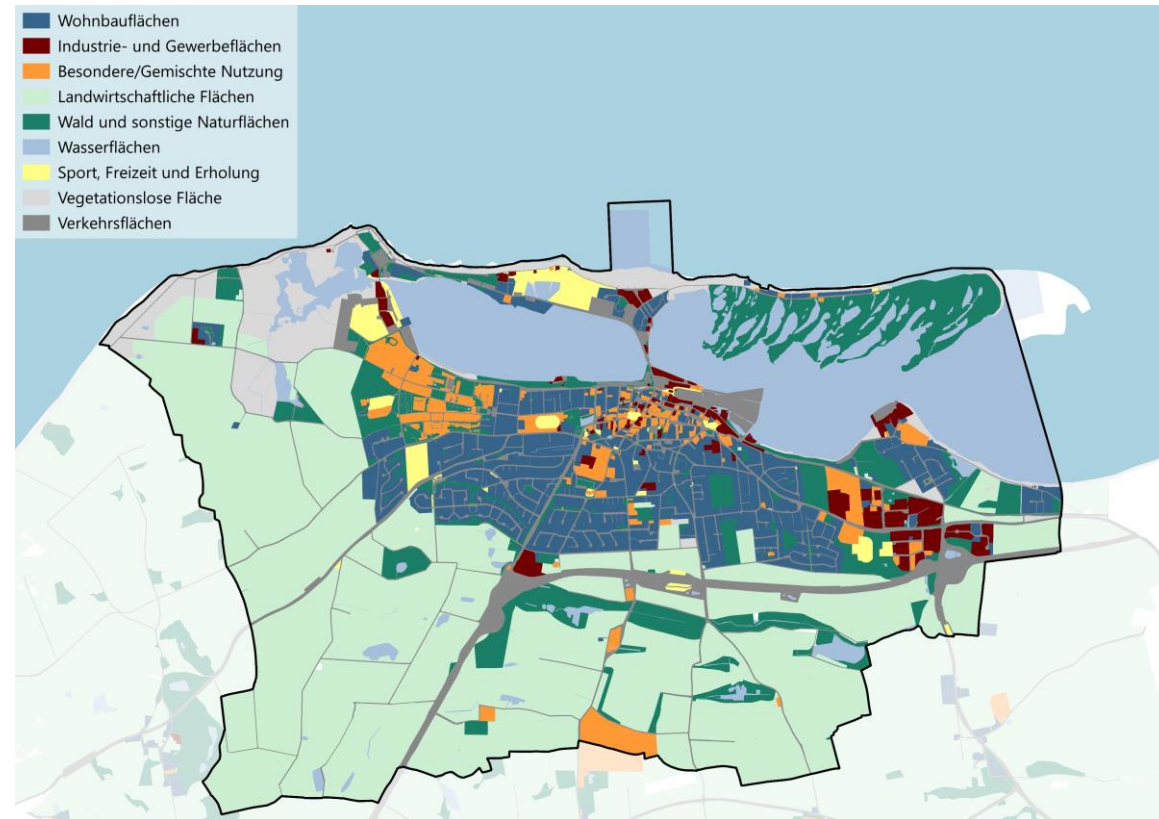


Abb. 3: Stadt- und Nutzungsstruktur von Heiligenhafen

Quelle: ALP | OpenStreetMap | ALKIS

2.3 Bevölkerungsnahe Infrastruktur

- Im regionalplanerischen System wird Heiligenhafen als Unterzentrum im strukturschwachen ländlichen Raum ausgewiesen. Die Stadt übernimmt eine Reihe von Versorgungsaufgaben mit bevölkerungsnahe Infrastruktur.
- » Konzentration von Infrastrukturen auf Stadtkern und Gewerbegebiet
- Räumlich verteilen sich die Infrastrukturen über das Stadtgebiet. Räumliche Schwerpunkte sind zum einen das Stadtzentrum (rund um den Markt) und das Gewerbegebiet „Dührenkamp“ entlang der Autobahn A1.
- Im Stadtkern gibt es ein breites Angebot. Dazu gehören eine Kindertagesstätte (Familienzentrum Blauer Elefant) und Schulen (Warderschule und Theodor-Storm-Schule). Es gibt eine gute Versorgung mit Allgemein- und Fachärzten, Apotheken und Pflegeangeboten.
- Supermärkte und Discounter sind im Stadtkern und an den Autobahnzubringern im südlichen Siedlungsgebiet vorhanden. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage übernehmen die Angebote der Nahversorgung entlang der Autobahn zusätzlich eine regionale Versorgungsfunktion im Bereich Tourismus.
- Mit dem AMEOS Klinikum Heiligenhafen ist ein regional bedeutsames Angebot des Gesundheitssektors in Heiligenhafen ansässig. Das Klinikum ist auf psychiatrische Behandlungen spezialisiert.



Abb. 4: Infrastrukturelle Angebote

Quelle: ALP | OpenStreetMap

2.4 Übergeordnete Rahmenbedingungen

□ Auf den Heiligenhafener Wohnungsmarkt wirken Trends und Prozesse ein, die von städtischer Ebene kaum zu beeinflussen sind, die jedoch auf die Wohnungsmarktentwicklung wirken. Aktuellste Beispiele sind die Entwicklung der Finanzmärkte und der Baukosten.

»» Wohnungsbaukredite: Zinsniveau steigt wieder

□ Das Zinsniveau für Wohnungsbaukredite befand sich in den letzten Jahren auf einem niedrigen Niveau. In Folge dessen wurden klassische Geldanlagen zunehmend unattraktiv. Die Hoffnung auf eine stabile und renditenstärkere Alternative, führten zu einer höheren Nachfrage nach Immobilienwerten. Gleichzeitig haben sich durch das günstige Zinsumfeld die Rahmenbedingungen für den Erwerb und den Neubau von Immobilien verbessert. In der Konsequenz hat sich der Kreis von privaten Haushalten, die Wohneigentum erwerben können und wollen, vergrößert. Die hohe Nachfrage hat eine zum Teil erhebliche Preisdynamik ausgelöst.

□ Der seit Anfang 2022 zu beobachtende Wandel des Zinsumfeldes – Kredite mit 20-jähriger Zinsbindung steigen von etwa 1,40 % auf 3,14 % – birgt Risiken. Haushalte, die in den letzten Jahren günstig finanziert haben, werden mit dem Auslaufen der Zinsbindung Anschlusskredite benötigen. Eine geringe Tilgungsrate und steigende Kapitalkosten bewirken eine Verlängerung der Tilgungsphase bzw. einen Anstieg der Annuität. Viele Haushalte wären bis zum Renteneintritt nicht schuldenfrei. Für Haushalte, die aktuell eine Immobilie erwerben bzw. bauen wollen, haben sich die Bedingungen erheblich verändert. Vor wenigen Monaten war ein Kredit über 350.000 Euro (anfängliche Tilgung von 2,00 %) für eine monatliche Rate von ca. 990 Euro zu bekommen. Das gleiche Darlehen führt heute zu einer Belastung von ca. 1.500 Euro pro Monat (+510 Euro).

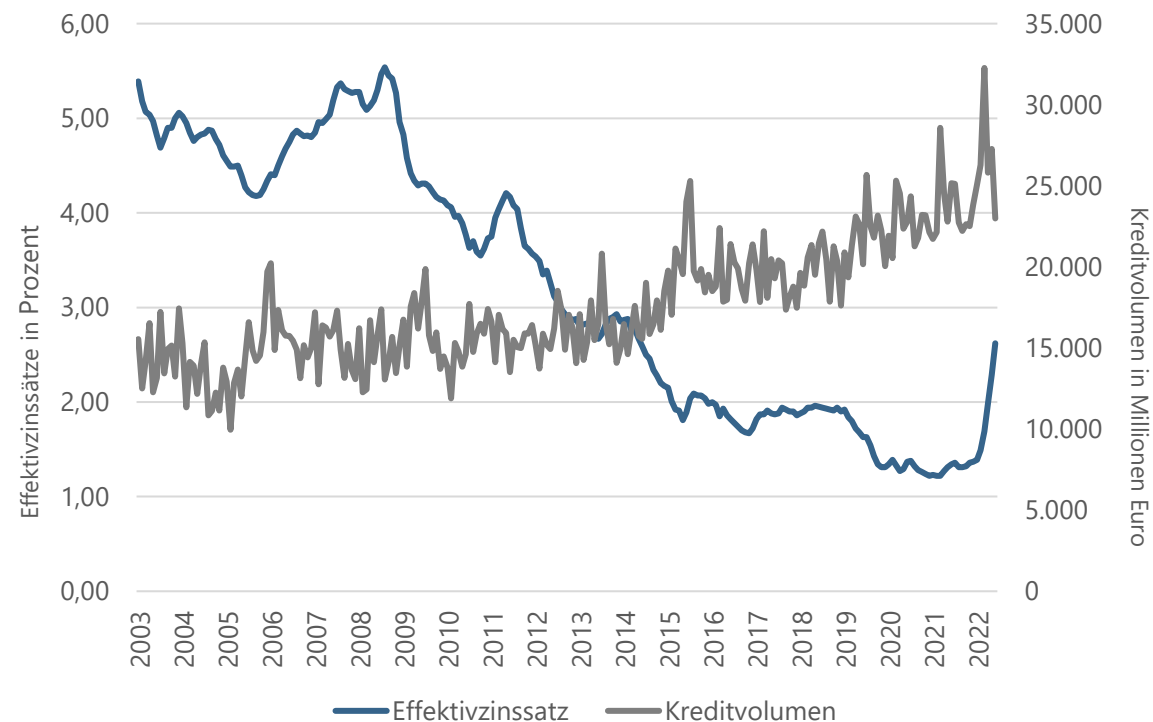


Abb. 5: Effektivzinssätze und Kreditvolumen für Wohnungsbaukredite Quelle: Deutsche Bundesbank

»» Weiter steigende Baukosten

- Parallel zur gestiegenen Wohnungsnachfrage und der anziehenden Baukonjunktur sind in den vergangenen Jahren und besonders in der jüngeren Vergangenheit steigende Baukosten zu beobachten.
- Eine Ursache dafür liegt in steigenden Rohstoffpreisen sowie Schwankungen der Baupreise infolge der zyklischen Entwicklung der Immobilienmärkte. Die hohe Baukonjunktur führt zu einer hohen Auslastung der Bauwirtschaft und zu steigenden Baupreisen. Seit dem Jahr 2000 lag der Anstieg der Baukosten dem statistischen Bundesamt zufolge bei 45,9 Punkten und bewegt sich damit deutlich oberhalb der Entwicklung der Lebenshaltungskosten (+29,7 Punkte).
- Der größere Faktor für die Preisdynamik sind 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 das Gebäudeenergiegesetz (GEG). Zusätzlich wirken gestiegene Arbeitskosten durch höhere Löhne und Gehälter – aber auch gestiegener Personaleinsatz – sowie Materialengpässe auf die Preisentwicklung.
- Die Baukosten haben direkten Einfluss auf die Höhe der Miete. 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. Aktuell führen fehlendes Material und hohe Baukosten zum Unterbrechen von Investitionen und Bauprojekten sowohl bei größeren Unternehmen als auch bei privaten Bauherren.

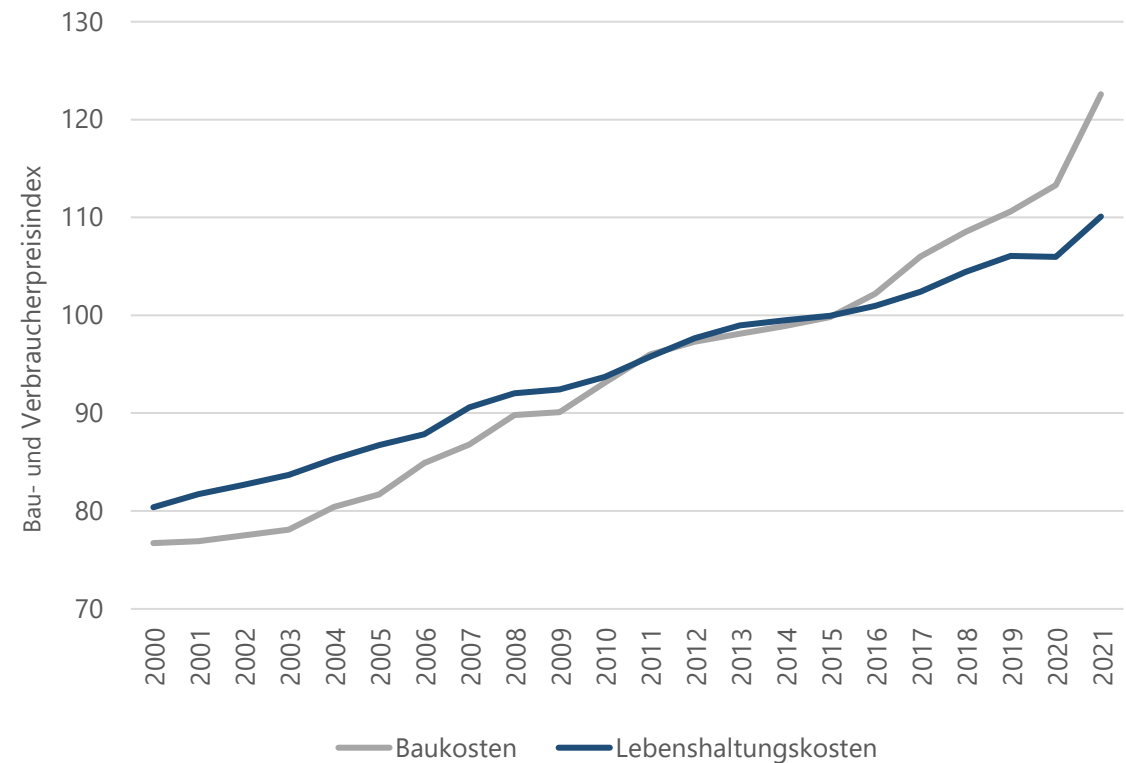


Abb. 6: Baupreisindex für Wohngebäude vs. Lebenshaltungskosten

Quelle: Destatis

2 Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung

2.5 Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die Entwicklung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt in Heiligenhafen ist maßgeblich von der wirtschaftlichen Entwicklung vor Ort abhängig. Gerade in den letzten Jahren hat die Stadt die touristischen Infrastrukturen gestärkt, mit erheblicher Beschäftigungswirkung und spürbaren Einfluss auf den Wohnungsmarkt.

» Positive Entwicklung der Zahl der Arbeitsplätze vor Ort

Seit 2016 (Stichtag der Wohnraumbedarfsanalyse 2017) ist eine positive Entwicklung der Arbeitsplätze in Heiligenhafen festzustellen. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort stieg seither um 360 bzw. 19 %. Gegenüber 2011 liegt der Zuwachs bei 330 bzw. bei 17 % auf 2.275 Arbeitsplätzen.

Im regionalen Vergleich weist Heiligenhafen gegenüber dem Landkreis Ostholstein (+22 %) und dem Land Schleswig-Holstein (+22 %) eine unterdurchschnittlich dynamische Beschäftigungsentwicklung auf. Auch gegenüber den weiteren Tourismuszentren im Landkreis Ostholstein (Fehmarn +21 %), Scharbeutz (+49 %) und Timmendorfer Strand (+20 %) ist eine unterdurchschnittliche Entwicklung zu beobachten.

» Steigende Bedeutung als Wohnstandort

Demgegenüber hat Heiligenhafen stärker an Bedeutung als Wohnstandort gewonnen. Die Zahl der Beschäftigten am Wohnort stieg zwischen 2011 und 2021 von 2.545 auf 3.145 Personen (+24 %). Das entspricht einem Zuwachs von 600 in der Stadt wohnenden Beschäftigten. Seit 2016 lag der Zuwachs der Zahl der Beschäftigten am Wohnort bei 290 Personen bzw. 10 %. Bezogen auf den Wohnort weist Heiligenhafen gegenüber dem Kreis Ostholstein (+19 %) eine überdurchschnittlich dynamische Entwicklung auf.

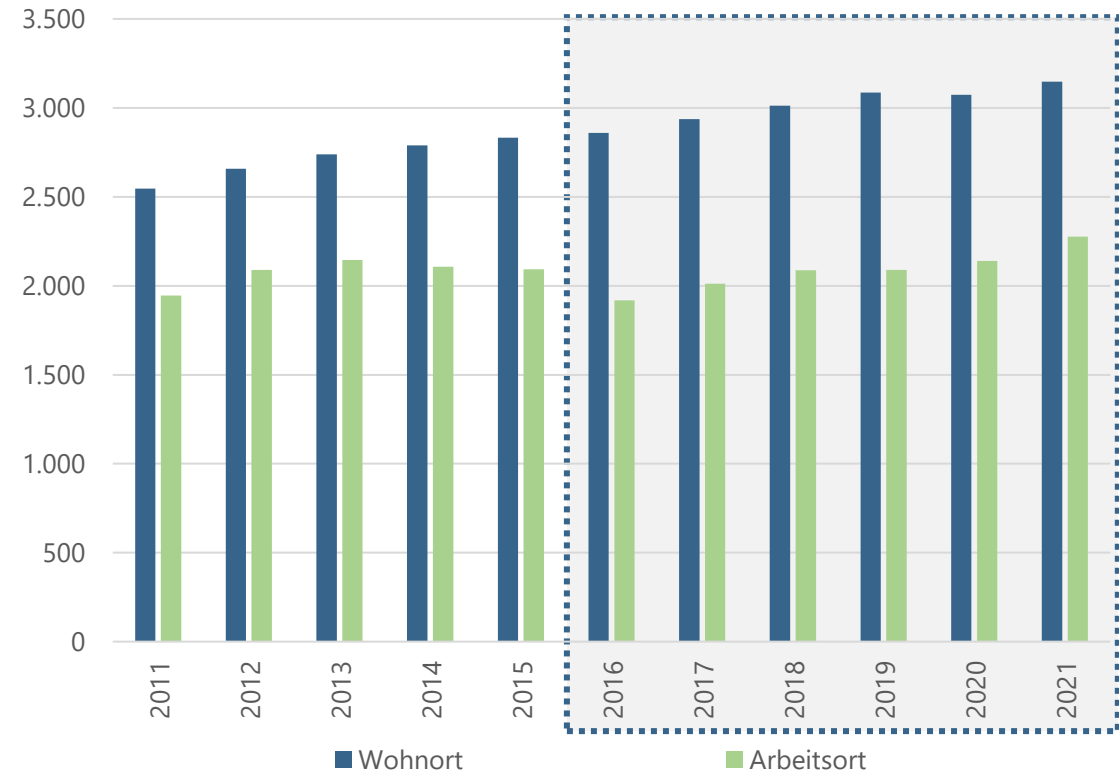


Abb. 7: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2011 bis 2021 Quelle: Bundesagentur für Arbeit

2 Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung

»» Erwerbstätigkeit nach Wirtschaftszweigen

- Differenziert nach Wirtschaftszweigen ist in Heiligenhafen eine heterogene Entwicklung der Beschäftigungszahlen zu beobachten. Die Beschäftigtenzahlen verdeutlichen, dass sich viele der längerfristigen Trends auf dem lokalen Arbeitsmarkt auch in den vergangenen Jahren weiter fortgesetzt haben.
- So zeigen die Zahlen etwa, dass der einst wichtige Wirtschaftszweig der Fischerei in Heiligenhafen kaum noch eine Rolle spielt. Die Zahl der Beschäftigten in der Land- und Forstwirtschaft bzw. der Fischerei ist mittlerweile zu gering um statistisch ausgewiesen zu werden. Auch im klassischen Wirtschaftszweig des Verkehrs und der Lagerei ist seit 2017 ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen.
- Demgegenüber sind im Verarbeitenden Gewerbe und dem Baugewerbe sowie bei wirtschaftlichen Dienstleistungen vergleichsweise große Zuwächse an Arbeitsplätzen zu verzeichnen.

»» Hohe Zuwächse im Tourismus und dem Gesundheitssektor

- Anhaltend hohe Beschäftigungszuwächse sind im Gastgewerbe zu beobachten. Damit setzt sich der 2017 festgestellte Entwicklungstrend fort. Dieser Prozess steht im Zusammenhang mit dem Ausbau der touristischen Infrastruktur. Da es jedoch kein lokales Arbeitskräftepotenzial mehr gibt und es auch coronabedingt zu wenige Fachkräfte in der Branche gibt, müssen Zuzüge generiert werden. Dies verdeutlicht die Herausforderung, adäquaten Wohnraum bereitzustellen; Wohnraum wird folglich zu einem wesentlichen Standortfaktor.
- Positiv zu bewerten ist zudem der Anstieg der Arbeitsplätze im Gesundheits- und Sozialwesen. 2017 wurde Rückgang um rund 64 % zwischen 2007 und 2016 in diesem Bereich festgestellt..

Wirtschaftsabschnitte (WZ 08)	31.06.2016	31.06.2021	2016 bis 2021
Insgesamt	1.916	2.277	+ 19%
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	15	*	*
Verarbeitendes Gewerbe	102	116	+ 14%
Baugewerbe	80	86	+ 8%
Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	512	506	- 1%
Verkehr und Lagerei	170	122	- 28%
Gastgewerbe	216	444	+ 106%
Information und Kommunikation, Finanz- und Versicherungs-Dienstleistungen	33	27	- 18%
Wirtschaftliche Dienstleistungen	293	345	+ 18%
Öffentliche Verwaltung, Erziehung und Unterricht, u.a.	131	133	+ 2%
Gesundheits- und Sozialwesen	364	488	+ 34%

Abb. 8: Entwicklung der Beschäftigten nach Wirtschaftszweigen Quelle: Bundesagentur für Arbeit

* Aus Datenschutzgründen keine Daten verfügbar

»» Sinkende Zahl geringfügig Beschäftigter am Arbeitsort

- Von Bedeutung ist darüber hinaus der Sektor der geringfügigen Beschäftigung. Am Arbeitsort Heiligenhafen gibt es insgesamt ca. 790 geringfügige Beschäftigungsverhältnisse, davon ca. 465 im Haupterwerb. In der Zusammenschau mit den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind folglich ca. 17 % der Beschäftigungsverhältnisse ausschließlich geringfügig.
- Seit 2011 ist – mit Ausnahme des Jahres 2015 – ein Rückgang der geringfügigen Beschäftigungsverhältnisse um ca. 6 %-Punkte zu beobachten. In der Tendenz ist eine Abnahme bei der Zahl der Beschäftigungsverhältnisse (-62 bzw. -7,3 % seit 2011) festzustellen.
- Betrachtet man dabei die Entwicklungen im Haupt- und im Nebenerwerb, sind unterschiedliche Tendenzen zu erkennen. So nahm seit 2011 insbesondere die Zahl der geringfügig Beschäftigten im Haupterwerb ab (-117 Personen bzw. -20,0%), wohingegen die Zahl der Beschäftigten im Nebenerwerb seit 2011 zunahm (+55 bzw. +20,9%).
- Entgegen der Entwicklung in Heiligenhafen, ist im Landkreis Ostholstein im Zeitraum 2011 bis 2021 ein Anstieg der geringfügigen Beschäftigung zu beobachten (+615 bzw. +3,5%). Auch gegenüber den Tourismuszentren Scharbeutz (+25,8%) und Timmendorfer Strand (+13,1%) ist eine abweichende Entwicklung erkennbar.

»» Vergleichbare Tendenz am Wohnort

- Bezogen auf die geringfügig Beschäftigten am Wohnort ist seit 2011 eine vergleichbare Entwicklung zu erkennen. So sank die Zahl der geringfügig Beschäftigten im Haupterwerb seit 2009 um ca. 115 Personen bzw. -19,1%, während die Zahl der geringfügig Beschäftigten im Nebenerwerb ebenfalls zunahm (+70 bzw. 24,4%).

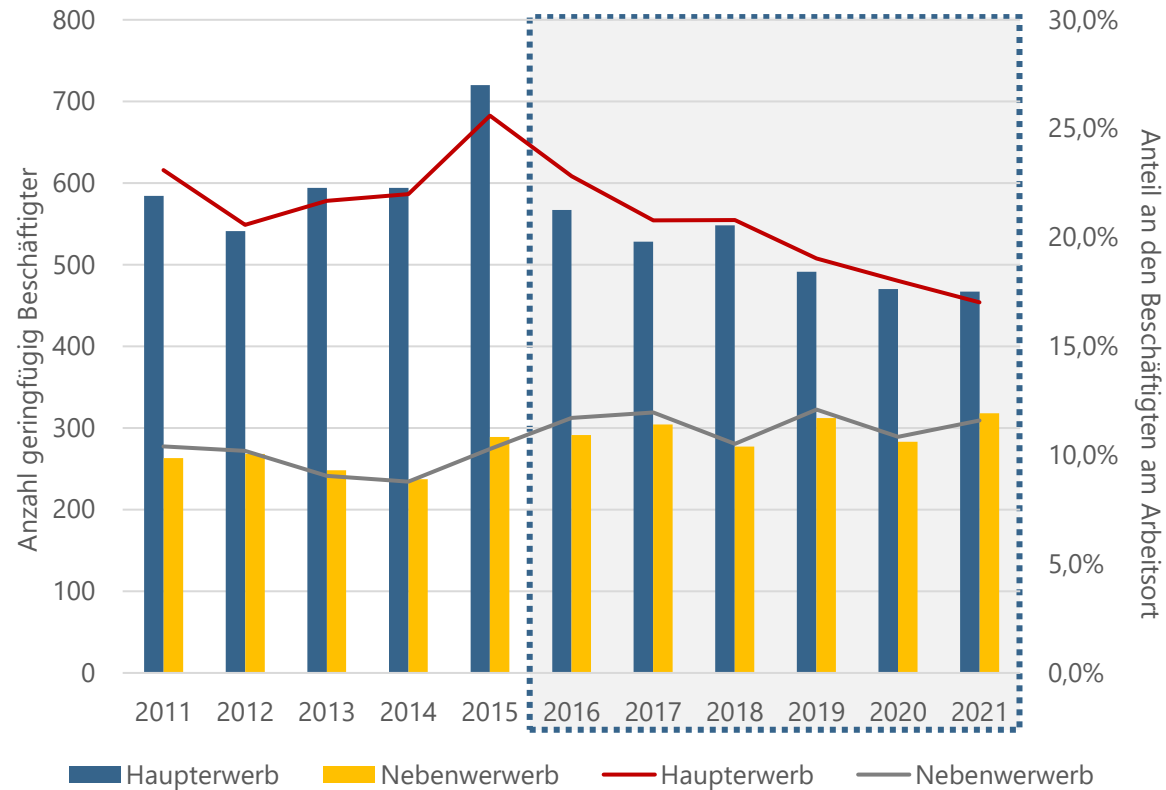


Abb. 9: Geringfügig Beschäftigte am Arbeitsort 2011 bis 2021 Quelle: Bundesagentur für Arbeit

2 Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung

»» Steigendes Pendleraufkommen

- Für die Bewertung der aktuellen Marktsituation sowie von Chancen und Risiken für den Wohnungsmarkt kann der Wirtschafts- und Arbeitsstandort Heiligenhafen nicht isoliert betrachtet werden. Mit der wachsenden Zahl von Arbeitsplätzen und der steigenden Bedeutung der Stadt als Wohnstandort ist eine Zunahme der Pendler*innenbewegungen zu beobachten.
- Heiligenhafen präsentiert sich klar als Auspendler*innenort mit einer relativ geringen Arbeitsplatzzentralität. Die Pendler*innenbewegungen der Jahre 2011 bis 2021 zeigen einen deutlichen Auspendler*innenüberschuss auf, der sich in den letzten fünf Jahren jedoch leicht verringert hat. Nur bei einem Teil der Beschäftigten ist der Arbeits- und Wohnort identisch. In Heiligenhafen ist dies bei ca. 1.155 Personen der Fall. Dies bedeutet, etwa 51% der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze vor Ort sind von in Heiligenhafen lebenden Personen besetzt.
- Im Jahr 2021 pendelten ca. 1.120 Personen zur Arbeit nach Heiligenhafen ein. Gegenüber dem Jahr 2011 entspricht dies einem Anstieg um ca. 20%. Die Zahl der Auspendler*innen in andere Kommunen ist im gleichen Zeitraum ebenfalls gestiegen (+ ca. 460 Personen bzw. ca. 30%). Insgesamt pendelten im Jahr 2021 1.990 Personen aus Heiligenhafen aus.

»» Konstant negativer Pendler*innensaldo

- Für die Jahre 2011 bis 2021 ist in Heiligenhafen ein konstant negativer Pendler*innensaldo vorhanden. 2021 liegt dieser bei 870 Personen, 2016 waren es noch 940.

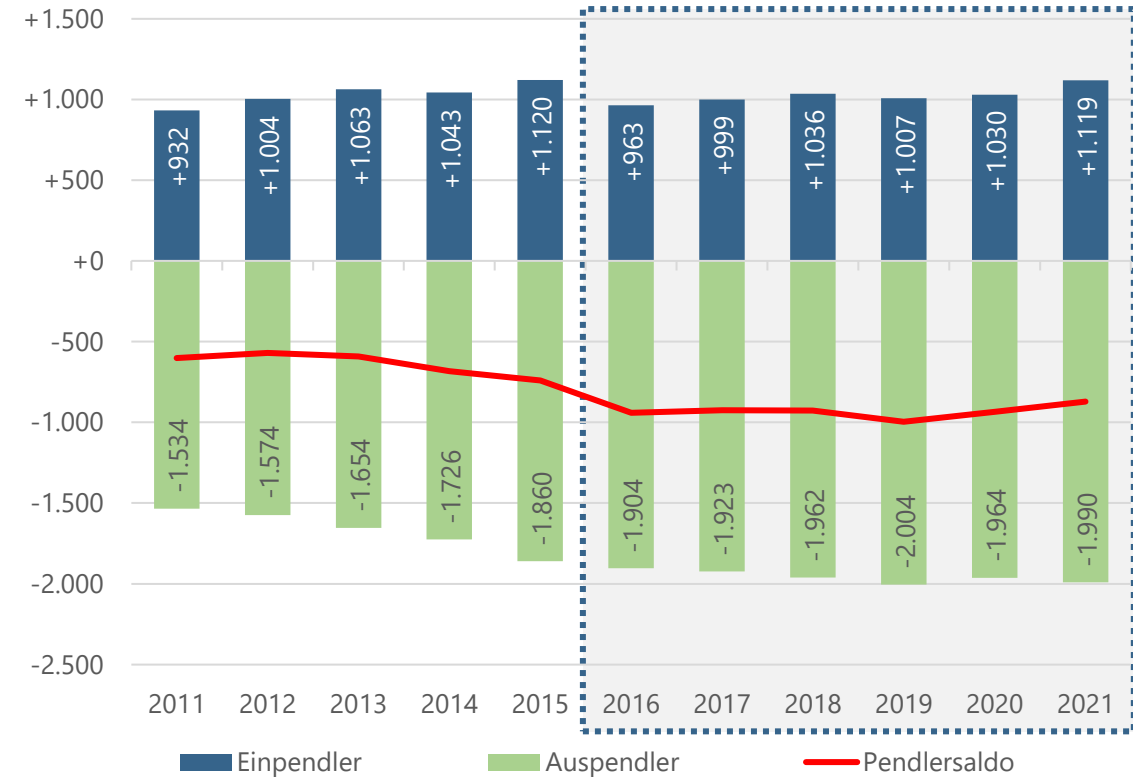


Abb. 10: Ein- und Auspendler*innen 2011 bis 2021

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

»» Einpendler*innenüberschüsse aus den umliegenden Gemeinden

- Im regionalen Kontext zeigen die Pendler*innenverflechtungen, dass Heiligenhafen insbesondere für die umliegenden Gemeinden des Landkreises Ostholstein ein wichtiges Arbeitsmarktzentrum darstellt.
- So weist Heiligenhafen gegenüber den Gemeinden Gremsdorf (+54 Personen), Neukirchen (+65 Personen), Heringsdorf (+29 Personen) und Göhl (+27 Personen) jeweils einen Einpendler*innenüberschuss auf.

»» Auspendler*innenüberschüsse in die Städte des Landkreises

- Darüber hinaus verdeutlichen die regionalen Pendler*innenverflechtungen den negativen Pendler*innensaldo der Stadt. Gegenüber den übrigen Kommunen des Kreises Ostholstein sowie gegenüber den größeren Arbeitsmarktzentren der Region ist jeweils ein negativer Saldo vorhanden.
- Die höchsten Auspendler*innenüberschüsse verzeichnet Heiligenhafen gegenüber den Städten Oldenburg (-145 Personen) und Neustadt (-431 Personen) im Landkreis Ostholstein. Auch gegenüber der Stadt Eutin (-113 Personen) und den Großstädten Lübeck (-55 Personen) und Kiel (-50 Personen) sind negative Saldi zu beobachten.
- Pendler*innenbewegungen wirken sich auf die Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung aus. So stellen Auspendler*innen aus anderen Wohnstandorten ein Zuzugspotenzial für den Wohnstandort Heiligenhafen dar, sofern die Lebensumstände und der Wohnungsmarkt dies ermöglichen.

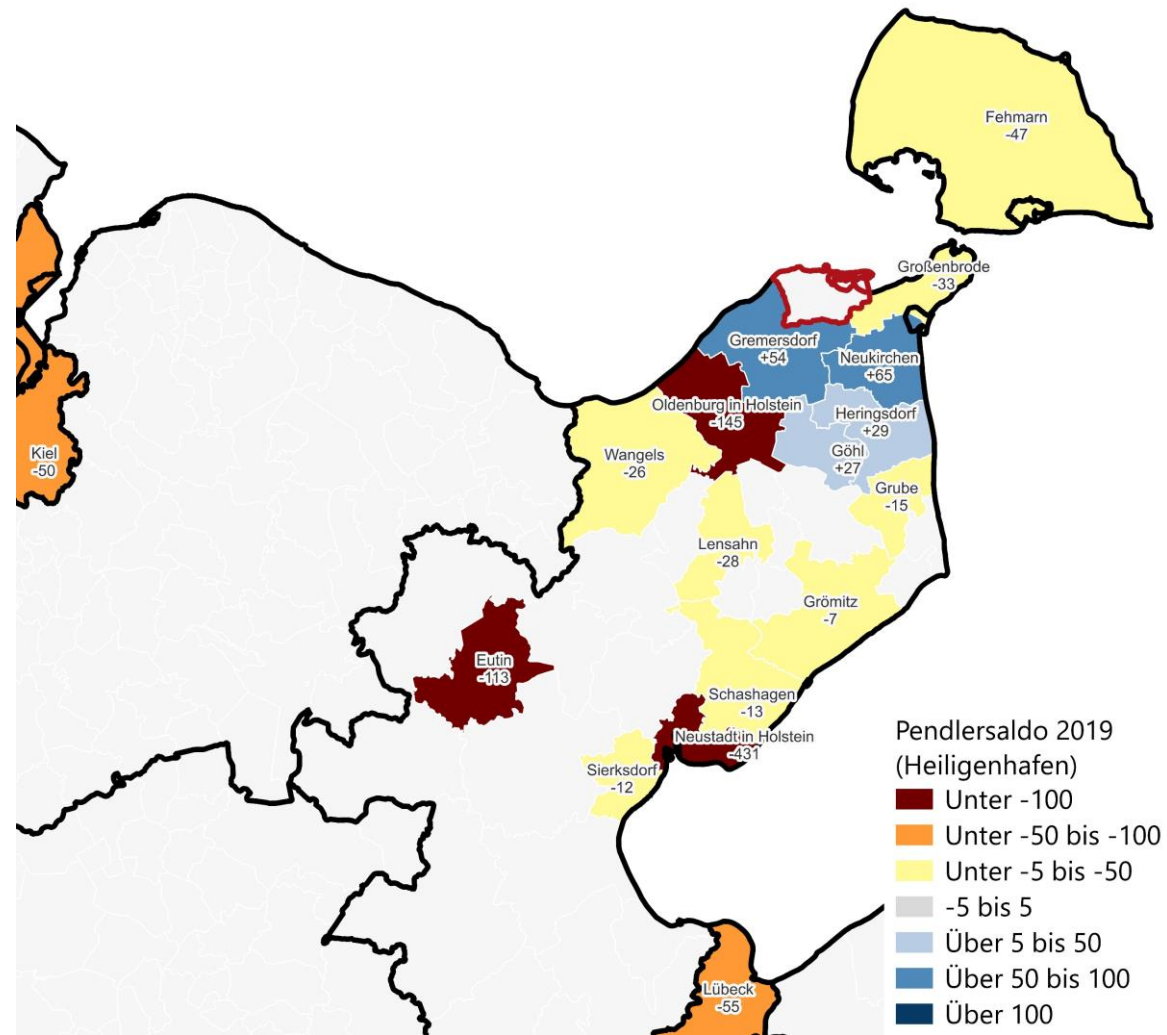


Abb. 11: Pendlerverflechtungen

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

2 Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung

- Die positive konjunkturelle Entwicklung hat neben einer Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auch zu einem Rückgang der Arbeitslosenzahlen (nach SGB II und SGB III) in Heiligenhafen geführt.

» Höhere Arbeitslosenquote im regionalen Vergleich

- Im Jahr 2021 waren in Heiligenhafen ca. 280 Personen arbeitslos gemeldet. 160 Personen beziehen Leistungen nach SGB II („Hartz IV“), 120 weitere Personen erhalten Arbeitslosengeld nach SGB III. Die Arbeitslosenquote beträgt ca. 5,5 % in Bezug auf die Bevölkerung im Erwerbsalter.
- Die Arbeitslosenquote bewegt sich im Bereich der betrachteten Vergleichsräume. Im Landkreis Ostholstein (5,0 %) und dem Land Schleswig-Holstein (5,2 %) ist der Anteil der Arbeitslosen, bezogen auf die Einwohner*innen im Erwerbsalter, etwas niedriger. Allerdings ist ein größerer Unterschied zwischen eher städtischen und ländlichen Standorten keine Besonderheit, sondern die Regel.
- Aussagekräftiger ist der Vergleich mit anderen Tourismuszentren in der Region. Die Gemeinden Scharbeutz (4,2 %) und Timmendorfer Strand (4,7 %) weisen eine geringere Arbeitslosenquote in Bezug auf die Bevölkerung im Erwerbsalter auf.

» Arbeitslosenzahlen tendenziell rückläufig

- Zwischen 2011 bis 2021 ist ein kontinuierlicher Rückgang der Arbeitslosenzahlen zu beobachten. Zwischen 2011 und 2021 sank die Zahl der Erwerbslosen um insgesamt 115 Personen, dies entspricht einem Rückgang von ca. 29 %. Die Arbeitslosenquote sank im gleichen Zeitraum um gut 2 %-Punkte. Lediglich im Zuge der Corona-Pandemie ist im Jahr 2020 ein kurzzeitiger Anstieg der Arbeitslosenzahlen zu beobachten (+10 % gegenüber 2019).

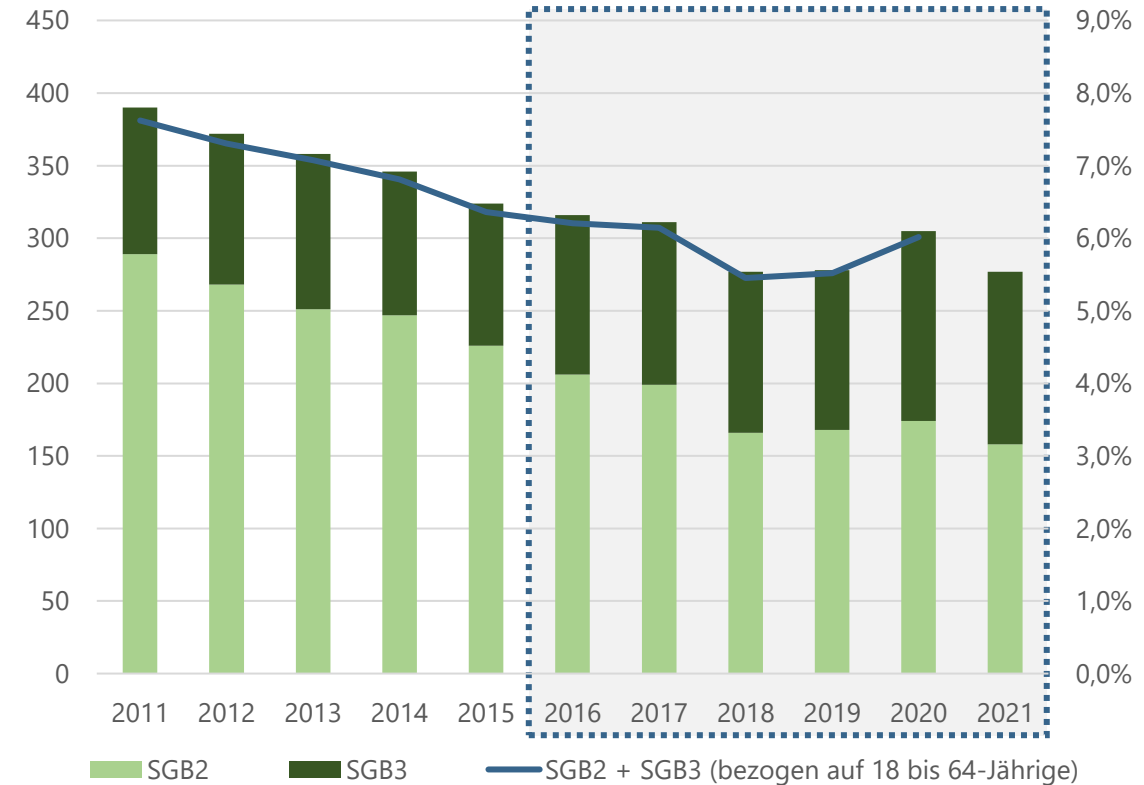


Abb. 12: Arbeitslosigkeit 2011-2021

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

2 Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung

- Die Kaufkraft stellt einen wichtigen soziostrukturellen Indikator dar und hat unmittelbare Auswirkungen auf die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Für den Wohnungsmarkt ist insbesondere die Kaufkraft auf Ebene der Haushalte von Relevanz.
- Das Kaufkraftniveau wird als Indexwert im Vergleich zum nationalen Durchschnitt angegeben. Der nationale Durchschnitt hat dabei den Normwert 100. Beträgt der Kaufkraftindex einer Stadt bspw. 90, ist die Kaufkraft um 10 % niedriger als im Bundesdurchschnitt.

»» Unterdurchschnittliche Kaufkraft

- In Heiligenhafen betrug die Kaufkraft pro Haushalt im Jahr 2021 ca. 38.440 Euro. Das entspricht einem Indexwert von 85.
- Im Vergleich zum Landkreis Ostholstein (45.610 Euro | 99) und dem Land Schleswig-Holstein (46.660 Euro | 99) weist die Stadt Heiligenhafen eine regional unterdurchschnittliche Haushaltskaufkraft auf. In den Tourismuszentren Scharbeutz (53.250 Euro) und Timmendorfer Strand (51.020 Euro) ist jeweils eine deutlich höhere Kaufkraft pro Haushalt zu verzeichnen. Eine Ursache für die vergleichsweise geringe Kaufkraft liegt in der Wirtschaftsstruktur Heiligenhafens, die – zusätzlich zum Tourismus und dem Klinikum – weiterhin durch Handel und Lagerbetriebe geprägt wird.
- Die Haushaltskaufkraft hat sich dabei in den vergangenen Jahren positiv entwickelt. Im Jahr 2017 lag sie bei 36.960 Euro. Gegenüber 2017 entspricht dies einem Anstieg der Haushaltskaufkraft um 4%. Der Kaufpreisindex liegt bei 85 und blieb im Zeitraum seit 2017 unverändert. Das bedeutet, trotz der positiven Entwicklung ist keine Annäherung an die Vergleichsräume festzustellen.

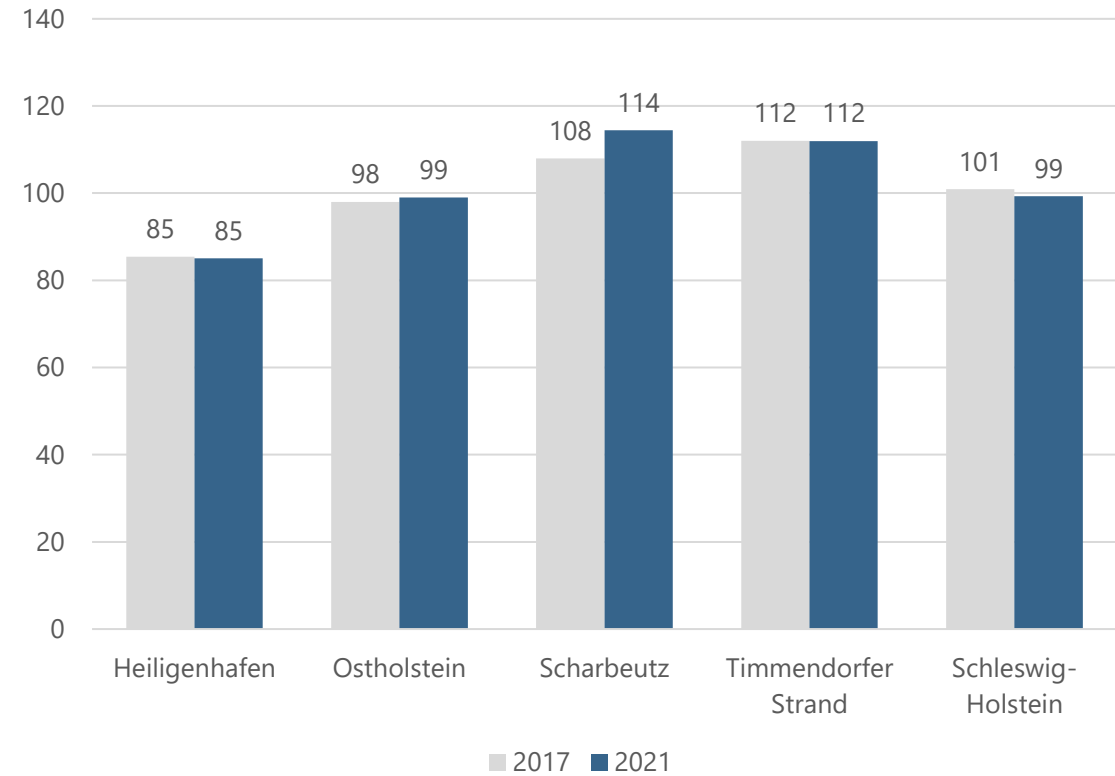


Abb. 13: Kaufkraftindex pro Haushalt (Vergleich 2017-2021)

Quelle: GfK

 **3 Demografie und Wohnungsnachfrage**

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung für Heiligenhafen erfolgt anhand von Daten des städtischen Einwohnermeldewesens, ergänzt durch Angaben des Statistischen Landesamtes (LSN).

» Rund 9.600 Personen mit Hauptwohnsitz in Heiligenhafen

Laut Melderegister lebten in Heiligenhafen im Jahr 2021 ca. 9.600 Personen mit einzigem Wohnsitz bzw. Hauptwohnsitz. Zudem waren ca. 885 Personen (ca. 8,4% aller Einwohner*innen) mit Nebenwohnsitz gemeldet.

» Moderat wachsende Bevölkerung - Deutlich mehr Nebenwohnsitze

Zwischen 2016 und 2021 ist in Heiligenhafen eine positive Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen. Die Zahl der Einwohner*innen mit Hauptwohnsitz stieg um 1,5% bzw. 145 Personen an.

Demgegenüber wuchs die Zahl der Personen mit Nebenwohnsitz im gleichen Zeitraum um 155 Personen bzw. 21,9% an. Insgesamt liegt das Wachstum bei 2,9% bzw. 300 Personen. Die attraktive Lage an der Ostsee hat sich in der jüngeren Vergangenheit maßgeblich auf die Zahl der Zweit- bzw. Nebenwohnsitze ausgewirkt. Dies führt dazu, dass der entsprechende Wohnraum nicht für die Dauerwohnbevölkerung zur Verfügung steht. Als Reaktion auf diese Entwicklung hat die Stadt eine Satzung erlassen, die künftig zusätzliche Zweit- bzw. Nebenwohnsitze unterbinden soll.

» Geringeres Wachstum im regionalen Vergleich

Laut Statistik Nord wuchs Heiligenhafen zwischen 2015 und 2020 um lediglich 60 Personen bzw. 0,7%. Im Vergleich zum Kreis (+1,0%) und zum Land (+1,8%) war die Bevölkerungsentwicklung von Heiligenhafen wenig dynamisch.

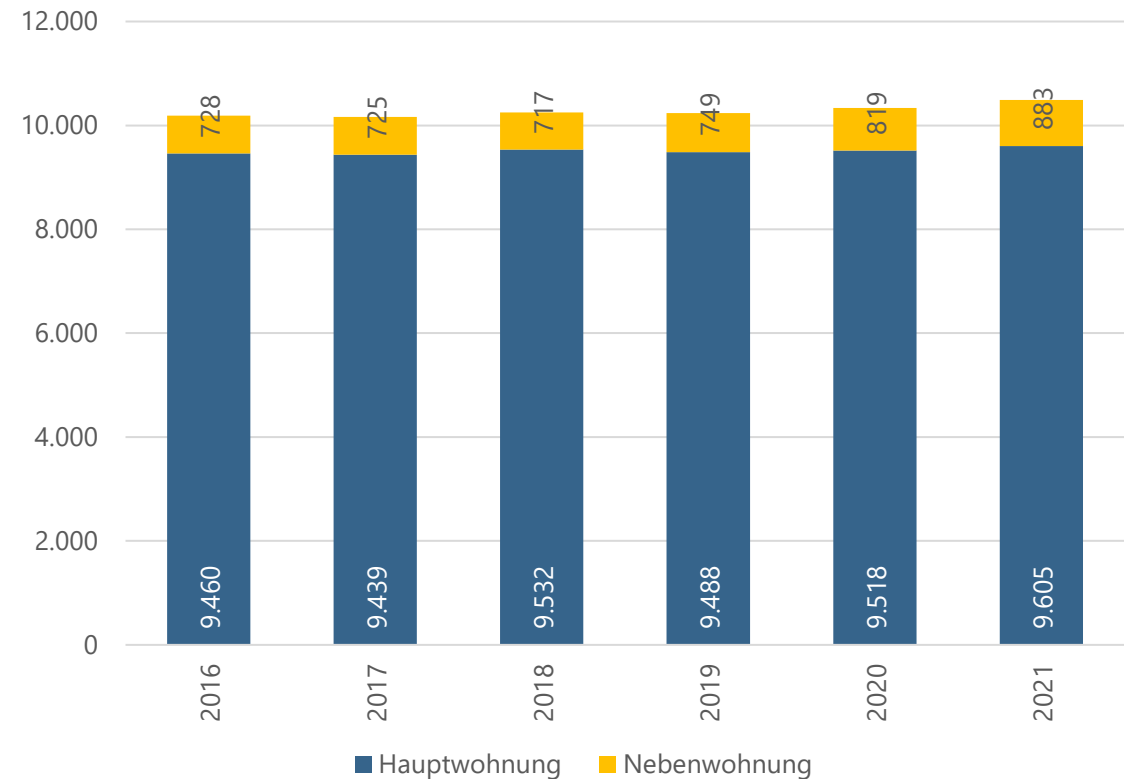


Abb. 14: Haupt- und Nebenwohnsitze 2016 bis 2021

Quelle: Stadt Heiligenhafen

3.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen

Geburten und Sterbefälle

- Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, welche Geburten und Sterbefälle umfasst, sowie aus den Wanderungsbewegungen (Zu- und Fortzüge) zusammen. Die Differenz aus Geburten und Sterbefällen wird als natürlicher Saldo bezeichnet. Ist der Saldo negativ, wird von einem Geburtendefizit gesprochen.
- Für die meisten Kommunen in Deutschland ist eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung charakteristisch. Seit den 1960er Jahren ist die Fertilitätsrate in Deutschland erheblich gesunken und lag in den vergangenen vier Jahrzehnten auf einem niedrigen Niveau. In der jüngeren Vergangenheit ist ein leichter Anstieg der Fertilitätsrate zu beobachten.

»» Konstant negative natürliche Bevölkerungsentwicklung

- Auch in der Stadt Heiligenhafen zeigt sich im Zeitraum 2011 bis 2020 eine konstant negative natürliche Bevölkerungsentwicklung. Im Schnitt der Jahre 2011 bis 2020 wurden in Heiligenhafen 54 Kinder geboren. Gleichzeitig liegt die Anzahl der Todesfälle bei durchschnittlich 152 Personen pro Jahr. Im Schnitt hat Heiligenhafen somit seit 2011 ca. 98 Einwohner*innen pro Jahr in Folge des Geburtendefizits verloren.
- Mit Ausnahme vereinzelter Jahre ist in Heiligenhafen eine konstante Entwicklung des Geburtendefizites zu beobachten. In den vergangenen fünf Jahren verlor Heiligenhafen durchschnittlich 100 Personen pro Jahr in Folge des Geburtendefizit.

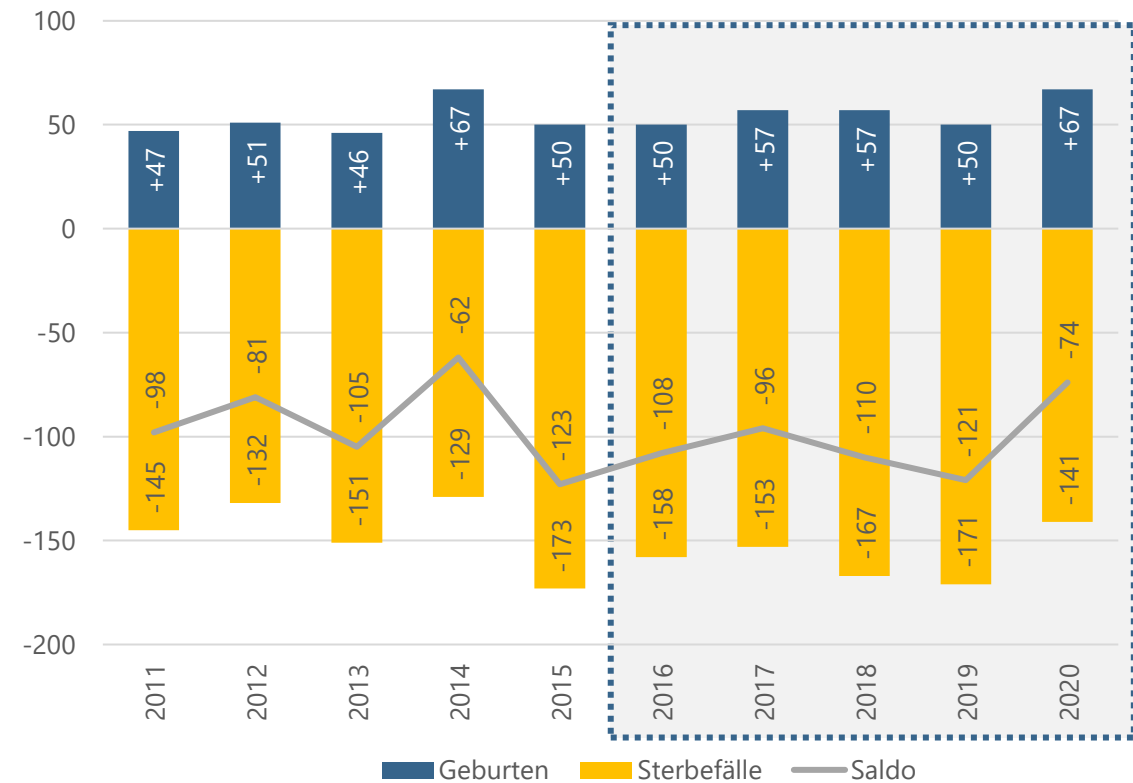


Abb. 15: Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2020 Quelle: Statistik Nord

3 Demografie und Wohnungsnachfrage

Wanderungen

- Anders als bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung werden Wanderungsbewegungen stärker von endogenen und externen Faktoren beeinflusst. Sie weisen dementsprechend in vielen Fällen eine höhere Variabilität auf.
- In Heiligenhafen ist in den vergangenen Jahren ein positiver Wanderungssaldo zu beobachten. Im Zeitraum 2017 bis 2021 verzeichnet die Stadt durchgehend Wanderungsgewinne.

»» Wanderungsgewinn 2017 bis 2021: \bar{x} 128 Personen p.a.

- Im Zeitraum 2017 bis 2021 lag die durchschnittliche Zahl der Zuzüge bei 718 Personen im Jahr. Durchschnittlich 590 Personen zogen jährlich fort. Der durchschnittliche Wanderungsgewinn lag somit bei ca. 128 Personen pro Jahr.

»» Bevölkerungswachstum durch Wanderungsgewinne

- In der quantitativen Zusammenschau der demografischen Komponenten – natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen – zeigt sich, dass die Wanderungsgewinne (knapp +130 Personen p.a.) die Einwohner*innenverluste durch das Geburtendefizit (ca. -100 Personen p.a.) kompensieren können und somit maßgeblich zum Bevölkerungswachstum der Stadt Heiligenhafen geführt haben.

»» Überdurchschnittliche Wanderungsgewinne im regionalen Vergleich

- Im Vergleich zum Landkreis Ostholstein konnte Heiligenhafen in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich von Wanderungsgewinnen profitieren. So konnte die Stadt im Zeitraum 2018 bis 2020 laut Daten des statistischen Landesamtes im Saldo 14,0 Personen pro 1.000 Einwohner*innen hinzugewinnen (Kreis Ostholstein = 9,1 Personen pro 1.000 EW).

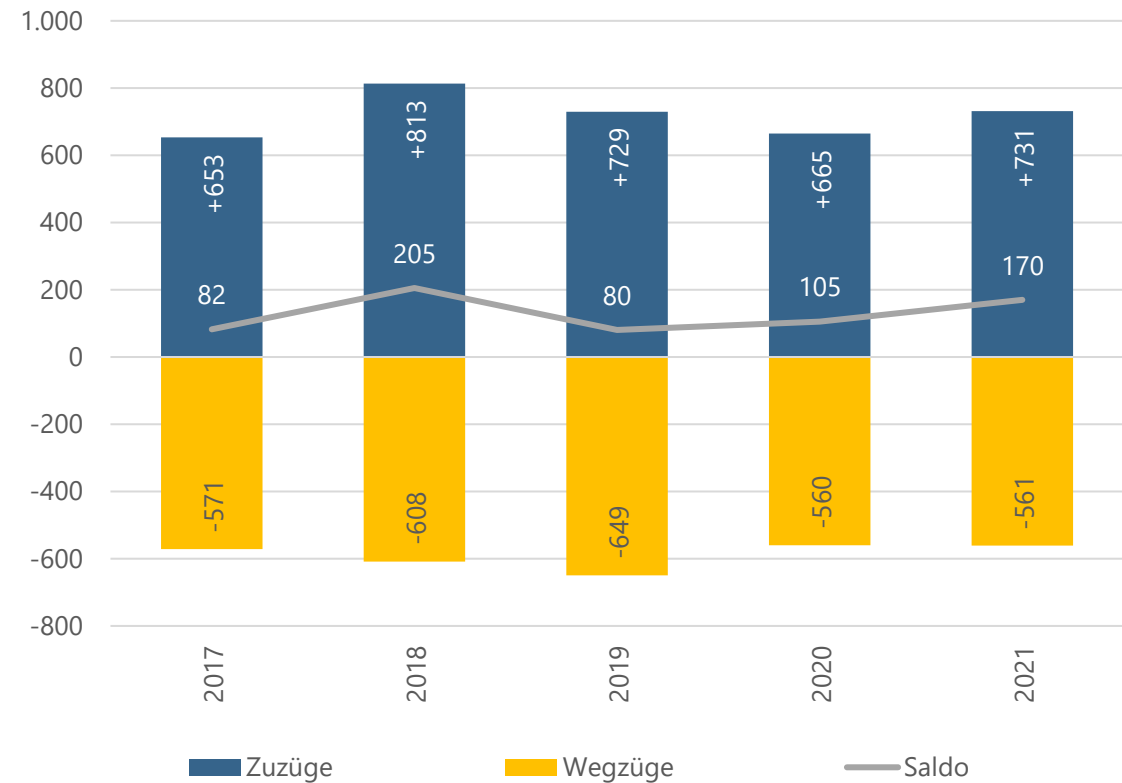


Abb. 16: Wanderungen 2017-2021

Quelle: Stadt Heiligenhafen

Wanderungen nach Altersgruppen

□ Eine Differenzierung der Wanderungsbewegungen für die Jahre 2017 bis 2021 gibt Anhaltspunkte über zuziehende und abwandernde Zielgruppen. Deutlich wird, dass die Stadt in den meisten Alters- und Zielgruppen Einwohner*innen durch Wanderungen hinzugewinnt.

»» Zuzüge von „Best Ager“ und „jungen Alten“

□ Festgestellt werden kann, dass Heiligenhafen einen attraktiven Alterswohnsitz darstellt. So kann die Stadt insbesondere vom Zuzug durch „Best Ager“ (50 bis 65 Jahre) sowie von „jungen Alten“ (65 bis 75 Jahre) profitieren. Vor allem in der Altersgruppe der 50- bis 65-Jährigen ist ein deutlich positiver Saldo zu verzeichnen.

»» Wanderungsverluste bei hochbetagten Personen

□ Demgegenüber ziehen Personen ab 75 Jahren tendenziell eher fort als zu, was ein Indiz für Bedarfe an seniorenrechtlichem Wohnraum ist. Trotz bestehender Angebote in diesem Segment deuten die Wanderungsbewegungen auf zusätzliche Bedarfe hin.

»» Schwankende Zuwanderung bei Familienhaushalten

□ Die Wanderungsbewegungen von Familien schwanken im Betrachtungszeitraum. Darauf deuten die Wanderungen der unter 18-Jährigen sowie der 30- bis 50-Jährigen hin. Vielfach erfolgt ein Zuzug im Zusammenhang mit einem Angebot an Einfamilienhäusern bzw. nach Verfügbarkeit entsprechender Baugrundstücke.

□ In der Altersgruppe der 18- bis 30-Jährigen ist im Zeitraum 2017 bis 2021 – mit Ausnahme des „Corona-Jahres“ 2020 – ein positiver Wanderungssaldo zu verzeichnen. Diese Entwicklung korrespondiert mit dem starken Beschäftigungszuwachs in der Tourismusbranche. Üblicherweise sind in dieser Gruppe ausbildungs-/ arbeitsplatzbezogene Fortzüge charakteristisch.

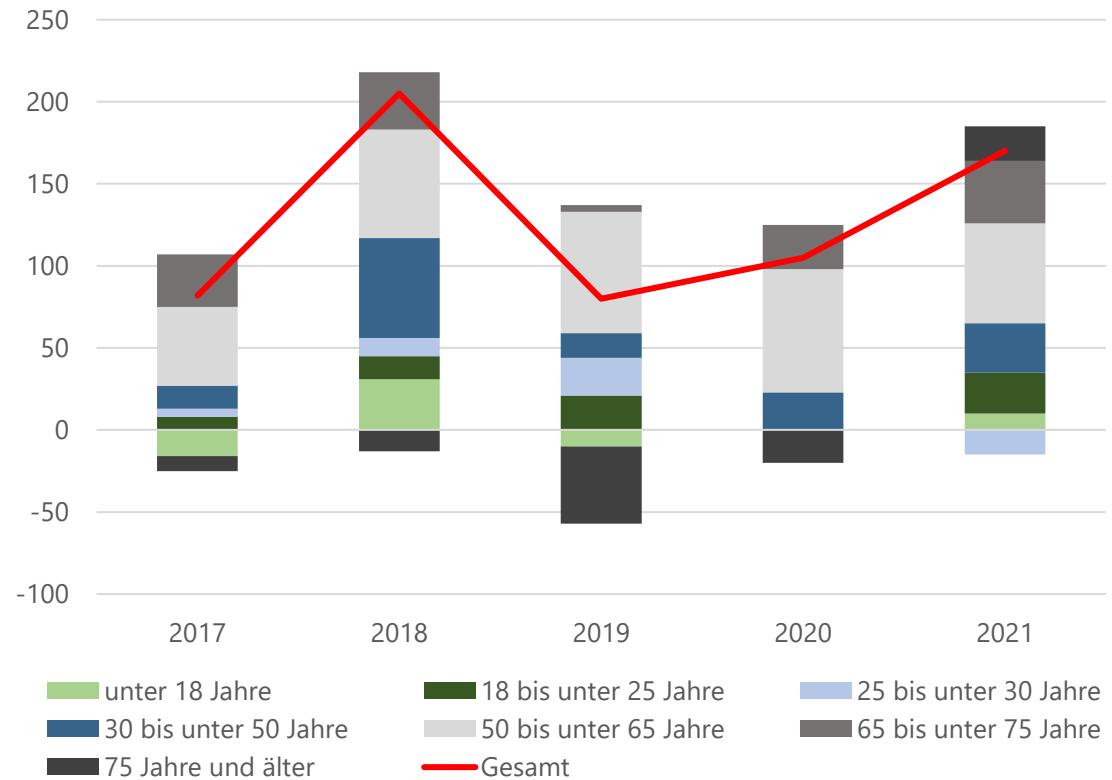


Abb. 17: Wanderungen nach Altersklassen 2017 bis 2021 Quelle: Stadt Heiligenhafen

Wanderungen nach Quell- und Zielorten

- ▣ Zusätzlich erfolgte eine Differenzierung der altersspezifischen Wanderungen nach dem Quell- und Zielort für die Jahre 2018 bis 2021. Dabei konnten folgende Muster und Entwicklungen herausgearbeitet werden:
 - ▣ Die Stadt Heiligenhafen verliert Einwohner*innen durch Wanderungen in die umliegenden Kommunen des Kreises Ostholstein. Dies betrifft vor allem Paar- und Familienhaushalte.
 - ▣ Auch gegenüber der Hansestadt Lübeck ist ein negativer Saldo zu erkennen. Ursächlich sind vor allem ausbildungs- und arbeitsplatzbezogene Wanderungen in Richtung des Arbeitsmarktzentrums und Hochschulstandorts. Auch gegenüber den Städten Kiel und Hamburg gibt es bei jungen Erwachsenen eher Fortzugstendenzen.
 - ▣ Demgegenüber kann Heiligenhafen vom Zuzug aus den sonstigen Kreisen und kreisfreien Städten Schleswig-Holsteins sowie der Freien und Hansestadt Hamburg profitieren. Insbesondere in der Altersgruppe der „Best Ager“ (50 bis 65 Jahre) ist ein positiver Saldo erkennbar.
 - ▣ Gleiches gilt für das sonstige Bundesgebiet. Auch hier machen „Best Ager“ den größten Anteil der Zuziehenden aus.
 - ▣ Auch aus dem Ausland verzeichnet Heiligenhafen Wanderungsgewinne. Vor allem der Zuzug von Arbeitskräften zwischen 18 und 50 Jahren trägt zu einem Einwanderungsüberschuss bei.

	unter 18 Jahre	18 bis unter 25 Jahre	25 bis unter 30 Jahre	30 bis unter 50 Jahre	50 bis unter 65 Jahre	65 Jahre und älter	Gesamt
Ostholstein	-33	50	-37	-43	15	-11	-59
Kiel	-1	-23	10	16	4	-3	3
Lübeck	-6	-25	-12	5	-8	-5	-51
Sonst. SH	22	13	21	35	43	26	160
Hamburg	11	-21	4	24	47	0	65
Sonst. BRD	13	17	12	67	212	68	389
Unbekannt/ Ausland	9	57	26	39	11	-7	135
Gesamt	15	68	24	143	324	68	642

Abb. 18: Außenwanderungssaldo nach Alter und Herkunft 2018-2021 Quelle: Stadt Heiligenhafen

Wanderungseffekte durch Wohnungsneubau

- Ein Faktor für die Demografie ist der Wohnungsneubau. Um die Wirkung der Neubautätigkeit und die Zielgruppen zu ermitteln, hat ALP eine Auswertung der Wanderungen, bezogen auf Neubaugenossenschaften, durchgeführt. Folgende Muster wurden festgestellt:
 - Die Bewohner*innenstruktur an den betrachteten Adressen unterscheidet sich von der städtischen Altersstruktur. Weiterhin gibt es Unterschiede zwischen den betrachteten Segmenten.
 - Einfamilienhäuser sprechen Familien sowie „Best Ager“ und „junge Alte“ an, während jüngere Erwachsene und Hochaltrige eher Wohnungen in Mehrfamilienhäusern beziehen.
 - Der Anteil von Kindern und Jugendlichen (unter 18 Jahre) in Einfamilienhäusern liegt über dem städtischen Durchschnitt. Als Bezieher*innen von neuen Mehrfamilienhauswohnungen spielen unter 18-Jährige eine untergeordnete Rolle.
 - Für neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist festzustellen, dass der Anteil 18- bis 30-Jähriger mehr als doppelt so hoch ist, wie der städtische Durchschnitt. Junge Erwachsene stellen damit die größte Zielgruppe in diesem Segment dar (21%). Es ist davon auszugehen, dass ein größerer Teil der jüngeren Neubaubezieher*innen in der Tourismusbranche tätig sind. Diese Wohnungen übernehmen somit eine wichtige Versorgungsfunktion für jüngere Beschäftigte mit Wohnort Heiligenhafen.
 - Senior*innen stellen eine wichtige Zielgruppe im Mehrfamilienhaussegment dar. Zwar ist in Heiligenhafen – aufgrund der Rolle als Alterswohnsitz – auch das Einfamilienhaussegment von Relevanz, dennoch ziehen ca. 73 % der Neubaubezieher*innen über 65 Jahren in eine – i. d. R. mindestens barrierearm, meist barrierefrei gestaltete – neue Wohnung in Mehrfamilienhäusern.

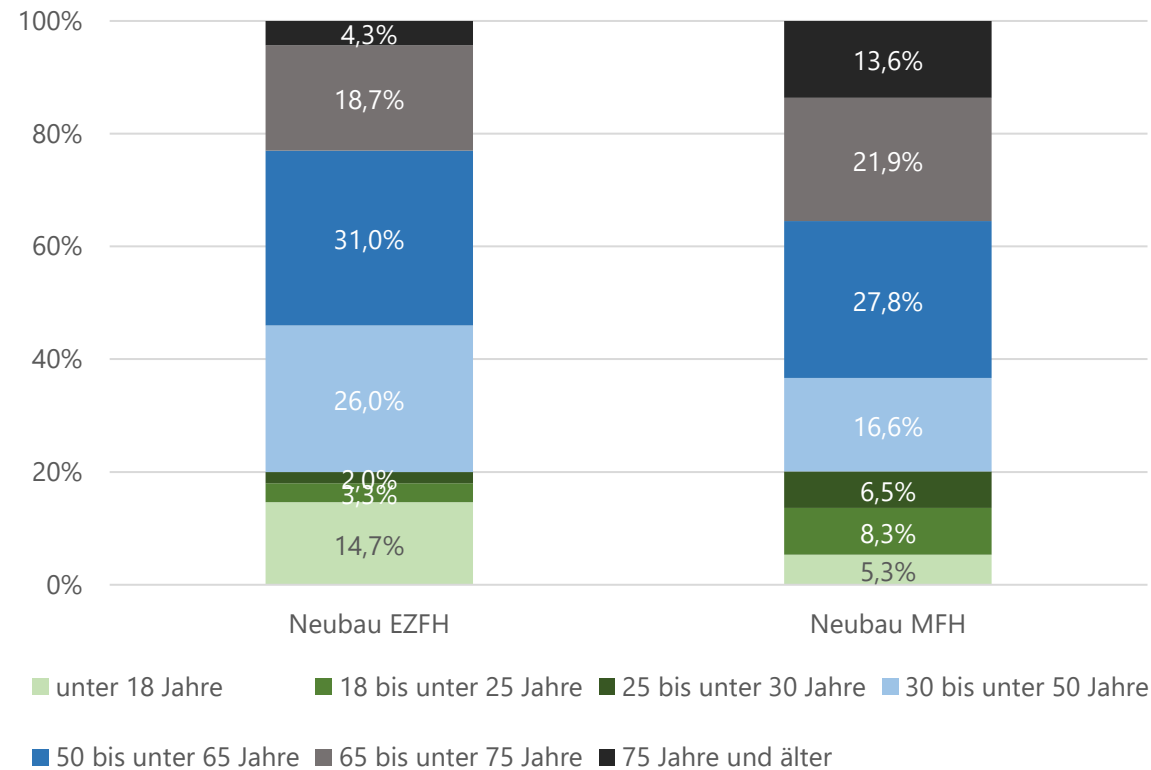


Abb. 19: Altersstruktur Neubaubezieher*innen 2011 bis 2021 Quelle: Stadt Heiligenhafen

»» Überwiegende Versorgung Zugezogener durch Wohnungsneubau

- ▣ Überdies wurden die auf „Neubauadressen“ bezogenen Wanderungen auf den vorherigen Wohnort hin beleuchtet. Dabei wurden folgende Charakteristika festgestellt:
 - ▣ Die Neubaubezieher*innen sind mehrheitlich (ca. 57 %) aus einer anderen Kommune nach Heiligenhafen zugezogen. Lediglich ca. 43 % der Neubaubezieher*innen haben bereits vor dem Einzug in Heiligenhafen gelebt.
 - ▣ Der Wohnungsneubau hat damit im größeren Umfang zur Versorgung Zugezogener beigetragen. Gleichzeitig wurde dadurch – mindestens in Teilen – der Fortzug von Einheimischen in das Umland verhindert. Weiterhin wird dadurch Wohnraum frei, der für Zuziehende oder Heiligenhafener zur Verfügung steht.
 - ▣ Etwa 30 % der zugezogenen Bewohner*innen von neu errichteten Wohnungen haben vorher in einer anderen Kommune des Landkreises Ostholstein gewohnt. Weitere 6 % haben vorher im Ausland (bzw. einem unbekanntem Ort) gelebt und etwa 64 % der Zuziehenden entfallen auf Ursprungsorte in weiter entfernten Regionen innerhalb Deutschlands.

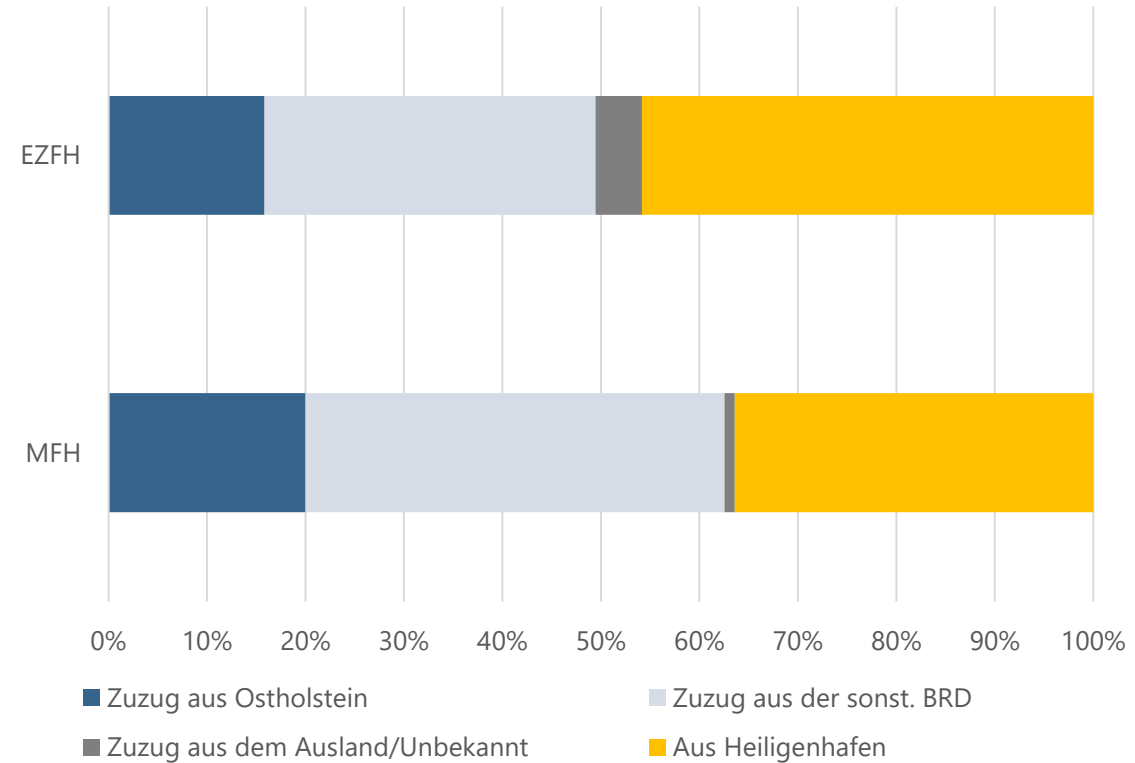


Abb. 20: Neubaubezieher*innen nach Alter und Quellort Quelle: Stadt Heiligenhafen

3 Demografie und Wohnungsnachfrage

3.3 Altersstruktur

- ❑ Die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die altersspezifischen Wanderungen schlagen sich in veränderten Altersstrukturen nieder.
- » Stabile Entwicklung bei Kindern und Jugendlichen
- ❑ Zwischen 2017 und 2021 hat sich die Zahl der Kinder und Jugendlichen (unter 18-Jährige) stabil entwickelt (+2 Personen). Der Anteil an der Gesamtbevölkerung ist im gleichen Zeitraum leicht gesunken (-0,1 %-Punkte).
- » Anteil der Bevölkerung im Erwerbsalter rückläufig
- ❑ Der Anteil der Bevölkerung im Erwerbsalter ist leicht rückläufig. Differenziert nach einzelnen Altersgruppen zeigt sich, dass vor allem der Anteil und die Anzahl der jungen Erwachsenen (18 bis 24 Jahre) gesunken ist.
- » Mehr Senior*innen und Hochbetagte
- ❑ Demgegenüber nehmen sowohl der Anteil wie auch die Anzahl der über 64-Jährigen zu. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung liegt aktuell bei 33,7%, ein im Vergleich zum Kreis (28,0%) und Land (23,3%) überdurchschnittlich hoher Wert. 2017 ist demgegenüber deren Anzahl um 190 Personen bzw. 6,2% gestiegen.
- » Veränderungen der Bedürfnisse und Anforderungen
- ❑ Mit der wachsenden Zahl von Senior*innen werden die Herausforderungen beim Wohnen, dem Wohnumfeld und der Daseinsvorsorge größer. Dies umfasst etwa einen höheren Bedarf an kleinen (preisgünstigen) barrierearmen Wohnungen, den Abbau von Barrieren im Wohnumfeld sowie die Erreichbarkeit medizinischer Einrichtungen, der Nahversorgung und die Möglichkeit, Kontakte zu pflegen. Zusätzlich wird die Zahl der Pflegebedürftigen steigen und zusätzliche (ambulante) Pflegeangebote notwendig machen.

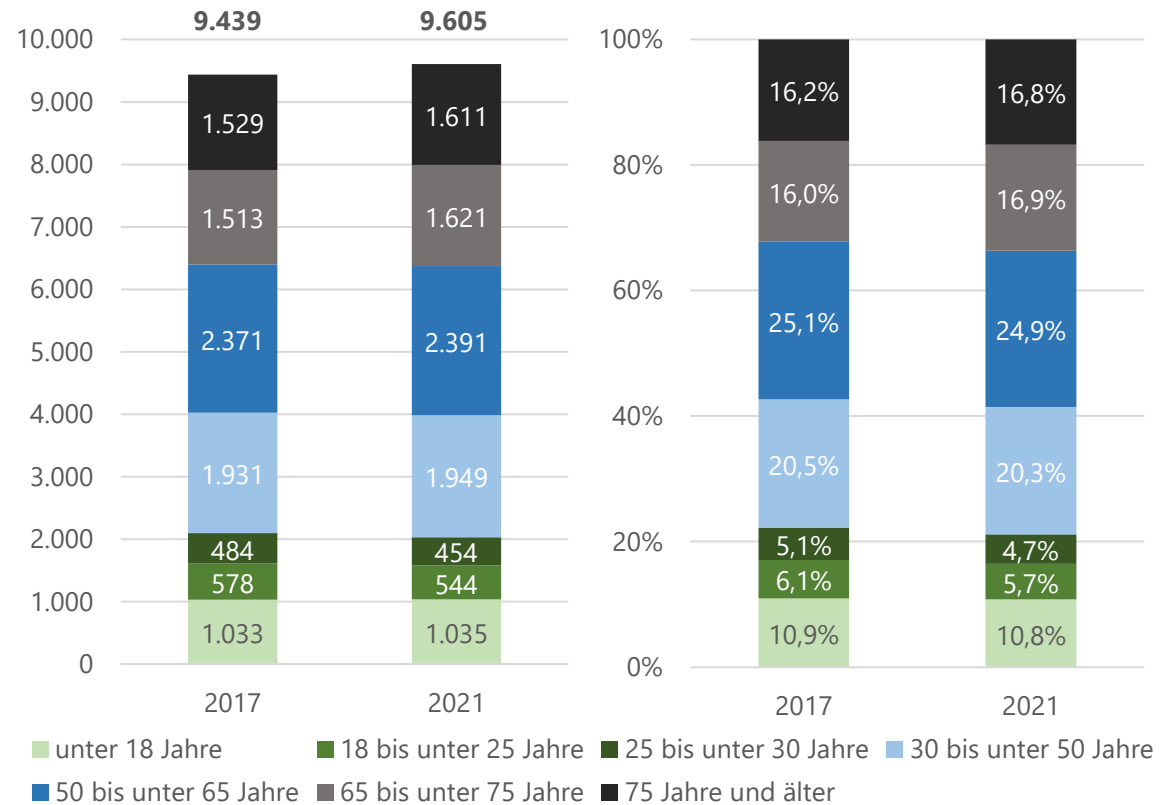


Abb. 21: Veränderung der Altersstruktur 2017-2021

Quelle: Stadt Heiligenhafen

»» Generationenwechsel im Einfamilienhaussegment

- Im Zuge des demografischen Wandels und der Zunahme der Zahl der Senior*innen kündigt sich in Heiligenhafen ein Generationenwechsel an, der einen Teil des Wohnungsbestandes freisetzen wird. Die Bevölkerungsstruktur einfamilienhausgeprägter Gebiete war anfänglich relativ homogen. Mittlerweile sind viele Quartiere gealtert. Schwerpunktmäßig vollzieht sich der Wechsel in Quartieren der 1960er/1970er Jahre, während Quartiere der 1980er Jahre erst in 5 bis 10 Jahren mit Veränderungen konfrontiert sind. Um den Umfang des Freisetzungspotenzials abzuschätzen, erfolgte eine Auswertung des Melderegisters.

»» Kurz-/mittelfristiges Potenzial: 440 WE – Langfristig bis zu 900 WE

- Danach gibt es 2021 ca. 440 Adressen, an denen ausschließlich ab 75-Jährige leben. Diese stellen ein kurz- bis mittelfristiges Potenzial dar. An weiteren gut 460 Adressen leben Personen, die zwischen 65 und 75 Jahre alt sind. In diesen Lagen dürfte ein Generationenwechsel eher längerfristig anstehen.
- Kleinräumig sind in nahezu allen Bereichen der Stadt Gebiete mit einer verhältnismäßig älteren Bewohner*innenstruktur zu erkennen.
- Die Unterstützung des Generationenwechsels ist sinnvoll, da freiwerdende Objekte wieder durch jüngere Familien bezogen werden können und in Teilen auf Neuerschließung von Flächen verzichtet werden kann. Dafür sind attraktive alternative Wohn- und Unterstützungsangebote für Senior*innen notwendig.

• Freisetzungspotenzial
Ausschließlich über 75-Jährige
2021

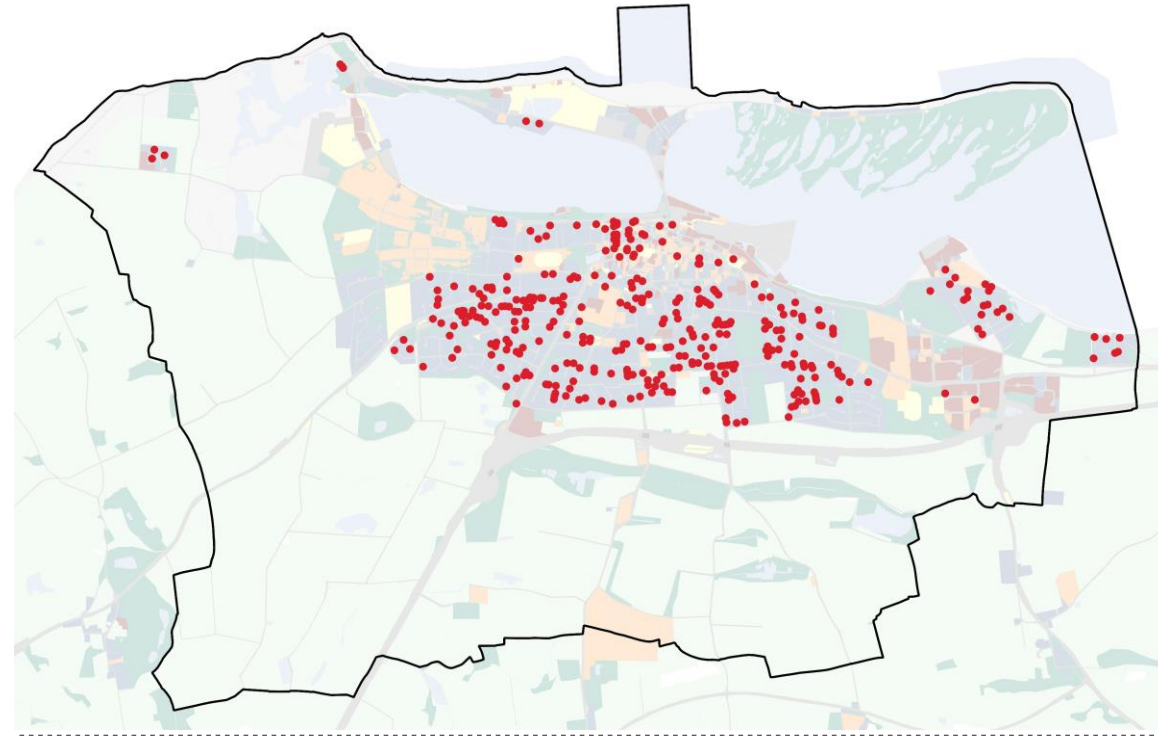


Abb. 22: Adressen mit ausschließlich ab 75-Jährigen (2021)

Quelle: Stadt Heiligenhafen

 **4 Angebotsstruktur und Preise**

4 Angebotsstruktur und Preise

4.1 Wohnungsbestandsstruktur

- In Heiligenhafen gab es Ende 2020 ca. 2.830 Wohngebäude. Der Bestand in Heiligenhafen ist überwiegend durch das Ein- und Zweifamilienhaussegment geprägt (85 %). Lediglich 15 % des Gebäudebestandes sind Mehrfamilienhäuser.
- Der Wohnungsbestand in Heiligenhafen umfasst im Jahr 2020 ca. 5.930 Wohnungen. Davon entfallen 44 % auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment. Die übrigen 56 % entfallen auf das Mehrfamilienhaussegment. Wird als Bezugsgröße die Anzahl der Wohnungen gewählt, wird die starke Prägung durch das Ein- und Zweifamilienhaussegment relativiert.

»» Eigentumsquote bei 52 %

- Rund 52 % des Wohnungsbestandes in Heiligenhafen ist selbstgenutztes Wohneigentum. Der größte Teil davon entfällt auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment (37 %). Eigentumswohnungen machen ca. 15 % des Gesamtmarktes aus. Im Vergleich zum Landkreis Ostholstein (46 %) und dem Land Schleswig-Holstein (50 %) weist die Stadt Heiligenhafen eine höhere Wohneigentumsquote auf.
- Der Mietwohnungsmarkt wird mehrheitlich durch Mietwohnungen geprägt (37 %). Das Segment vermieteter Ein- und Zweifamilienhäuser ist mit 11 % vergleichsweise klein, gewinnt aber an Bedeutung.
- Der Mietwohnungsmarkt ist relativ kleinteilig strukturiert und wird durch private Kleinvermieter*innen geprägt. Größere Bestandshaltende sind u. a. die Baugenossenschaft Heiligenhafen, die Baugenossenschaft Ostholstein sowie die Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH (ZBVV), welche die Bestände der BUWOG in Heiligenhafen übernommen hat.

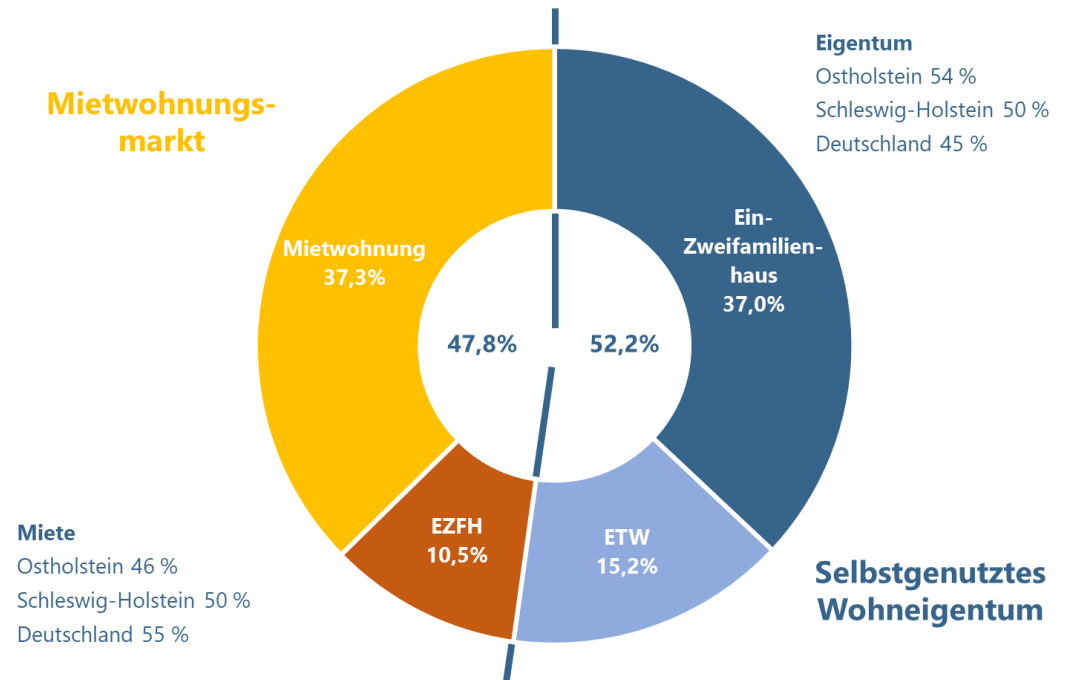


Abb. 23: Segmente des Wohnungsmarktes

Quelle: Zensus 2011

4 Angebotsstruktur und Preise

Baultersstruktur

- Hinsichtlich des Baualters des Gebäudebestandes ist Heiligenhafen relativ heterogen strukturiert.
- Rund 11 % der Gebäude stammen aus der Vorkriegszeit (bis 1949). Diese konzentrieren sich vor allem auf das Stadtzentrum rund um den Marktplatz und die Stadtkirche.
- Mehr als die Hälfte des Gebäudebestandes in Heiligenhafen (55 %) stammt aus den Jahren 1950 bis 1979, in denen deutschlandweit in großem Maßstab Wohnraum geschaffen wurde. Trotz geringer Kriegsschäden fällt die Bautätigkeit dieser Jahre in Heiligenhafen vergleichsweise hoch aus, wobei sowohl die Ansiedlung von Vertriebenen (in den 1950ern und 1960ern) und die touristische Entwicklung der Stadt (ab den 1970ern) maßgeblich zur baulichen Entwicklung beigetragen haben.

»» Sanierungsbedarf in älteren Wohngebäuden

- Wenngleich bereits viele Gebäude saniert wurden, weisen viele Wohnungen älterer Baualtersklassen einen einfachen Ausstattungsstandard auf. Es bestehen vielfach Bedarfe bei energetischen Sanierungen, Nachrüstungen mit Aufzügen sowie der Anpassung von Grundrissen an moderne Wohnstandards.
- Insbesondere in historischen Wohngebäuden ist eine Anpassung an moderne Wohnstandards oftmals nur eingeschränkt möglich. So ist die Schaffung von Barrierefreiheit (schwellenlose Wohnungen, breite Türen etc.) aufgrund der bestehenden Grundrisse vielfach nicht möglich.

»» Sehr geringe Bautätigkeit ab dem Jahr 2000

- Ab dem Jahr 1980 und erneut ab dem Jahr 2000 ist ein merklicher Rückgang der Bautätigkeit in Heiligenhafen zu beobachten. Lediglich 13 % des Gebäudebestandes wurden ab dem Jahr 2000 fertiggestellt.

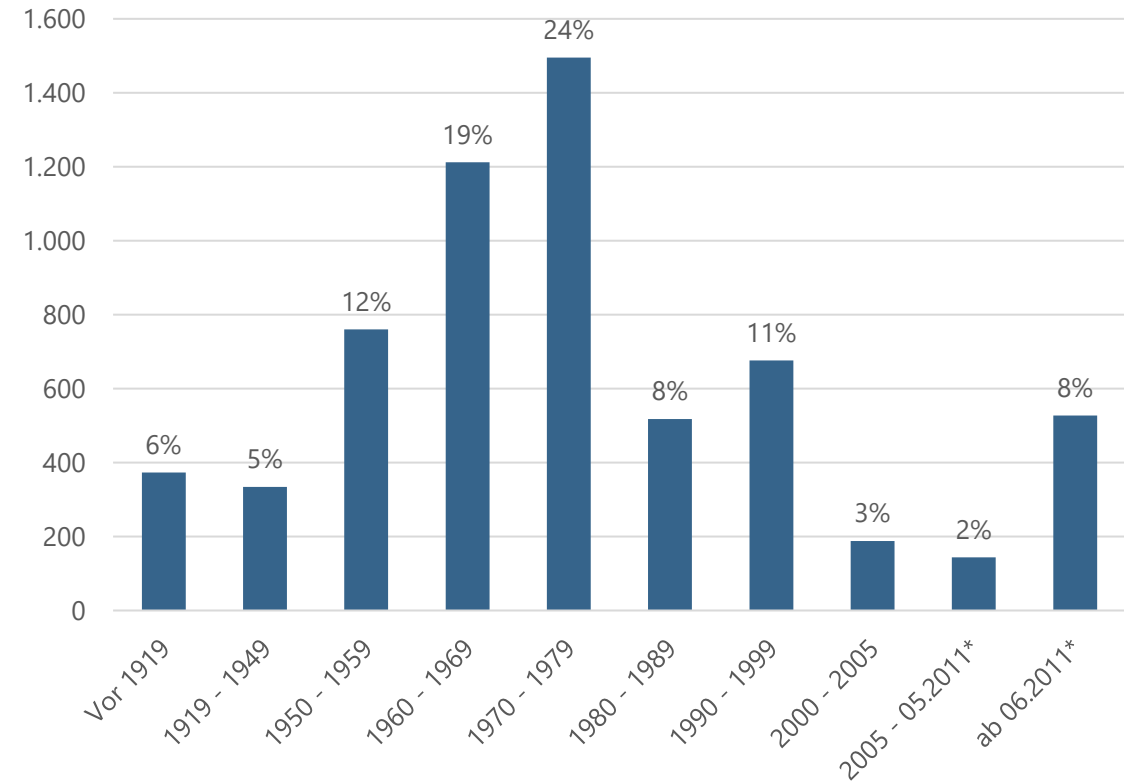


Abb. 24: Baultersstruktur des Mietwohnungsbestandes

Quelle: Zensus 2011 | * ab 06.2011:
Baufertigstellungen (Wohnungen),
Quelle: Statistisches Landesamt

4 Angebotsstruktur und Preise

Wohnungsgrößenstruktur

- Aufgrund der – bezogen auf den Wohnungsbestand – hohen Bedeutung des Mehrfamilienhaussegmentes (56 %) wird der Wohnungsbestand in Heiligenhafen vor allem durch mittelgroße Wohnungen geprägt.

» Mietwohnungen: Prägung durch kleinere und mittelgroße Einheiten

- Mit 24 % bilden Wohnungen zwischen 40 und 59 m² Wohnfläche den Schwerpunkt des städtischen Wohnungsbestandes. Weitere 23 % des Bestandes weisen eine Wohnfläche zwischen 60 und 79 m² auf.
- Vor dem Hintergrund einer wachsenden Zahl kleiner Haushalte nimmt die Bedeutung kleinerer Wohnungen bis 60 m² zu. Aufgrund einer steigenden Zahl an Senior*innenhaushalten steigt insbesondere der Bedarf nach kleinen und mittelgroßen barrierefreien Wohnungen.
- Die Expertengespräche mit Akteuren der lokalen Wirtschaft unterstreichen dabei den Bedarf kleiner, bezahlbarer Wohnungen für die Beschäftigten der Tourismusbranche in Heiligenhafen. Lediglich ca. 7 % des Wohnungsbestandes in Heiligenhafen sind kleine Wohnungen mit einer Wohnfläche von unter 40 m².

» Größere Wohnungen in der Regel Wohneigentum

- Der Anteil der Mietwohnungen nimmt mit zunehmender Wohnungsgröße ab. Gleichzeitig nimmt der Anteil von Eigentum mit der Wohnungsgröße zu. Wohnungen mit einer Fläche von 80 bis 99 m² repräsentieren ca. 15 % des Wohnungsbestandes. Insgesamt ca. 30 % des Wohnungsbestandes weisen eine Wohnfläche von über 100 m² auf.

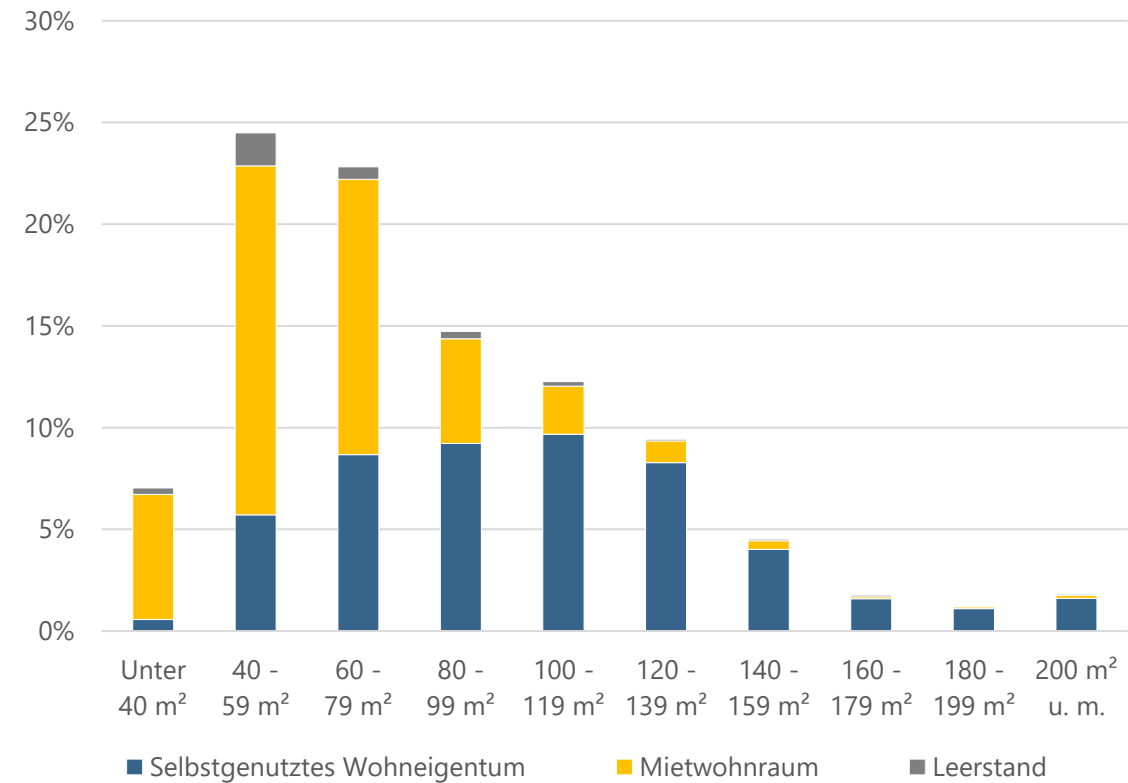


Abb. 25: Wohnungsgrößenstruktur nach Segmenten

Quelle: Zensus 2011

4 Angebotsstruktur und Preise

4.2 Neubautätigkeit

- Ein wichtiger Indikator für die Entwicklung des Wohnungsmarktes ist die Neubautätigkeit. Das Neubaugeschehen kann anhand von Baugenehmigungs- und Fertigstellungszahlen abgebildet werden. In dynamischen Wohnungsmärkten ist die Neubautätigkeit von Bedeutung, um dem Nachfrageanstieg ein entsprechendes Angebot gegenüberzustellen. Doch auch in Räumen mit entspannten Märkten und Angebotsüberhängen ist eine gewisse Neubautätigkeit notwendig, um die qualitativen Bedürfnisse zu decken.
- Die Entwicklung der Neubautätigkeit unterliegt wiederkehrenden Zyklen. Ursächlich dafür ist die zeitverzögerte Reaktion auf die Wohnungsnachfrage aufgrund langer Vorlaufzeiten. Zusätzlich dazu wird die Nachfrage durch Rahmenbedingungen, wie Förderung (z. B. Eigenheimzulage, Entlastung von der Grunderwerbssteuer, Baukindergeld) oder dem bislang günstigen Zinsniveau beeinflusst.

» 532 Wohnungen fertiggestellt – Fokus auf das MFH-Segment

- Die Bautätigkeit ist in Heiligenhafen unstedt verlaufen. Nach Angaben von Statistik Nord ist im Zeitraum 2015 bis 2018 eine höhere Neubautätigkeit registriert worden. Sowohl in den Jahren 2011 bis 2014 sowie 2019 und 2020 ist eine geringere Bautätigkeit erkennbar.
- Insgesamt wurden im Zeitraum 2011 bis 2020 532 Wohnungen fertiggestellt, das entspricht durchschnittlich 53 Wohnungen pro Jahr. Der Schwerpunkt der Neubautätigkeit lag in diesem Zeitraum auf dem Mehrfamilienhaussegment. Insgesamt entfielen 347 der 532 Wohnungen auf dieses Segment.
- Seit der Wohnraumbedarfsanalyse 2017 wurden 269 Wohnungen fertiggestellt. Im gleichen Zeitraum kamen lediglich knapp 150 Einwohner*innen hinzu. Der Schwerpunkt lag auf dem Mehrfamilienhaussegment (ca. 70 %).

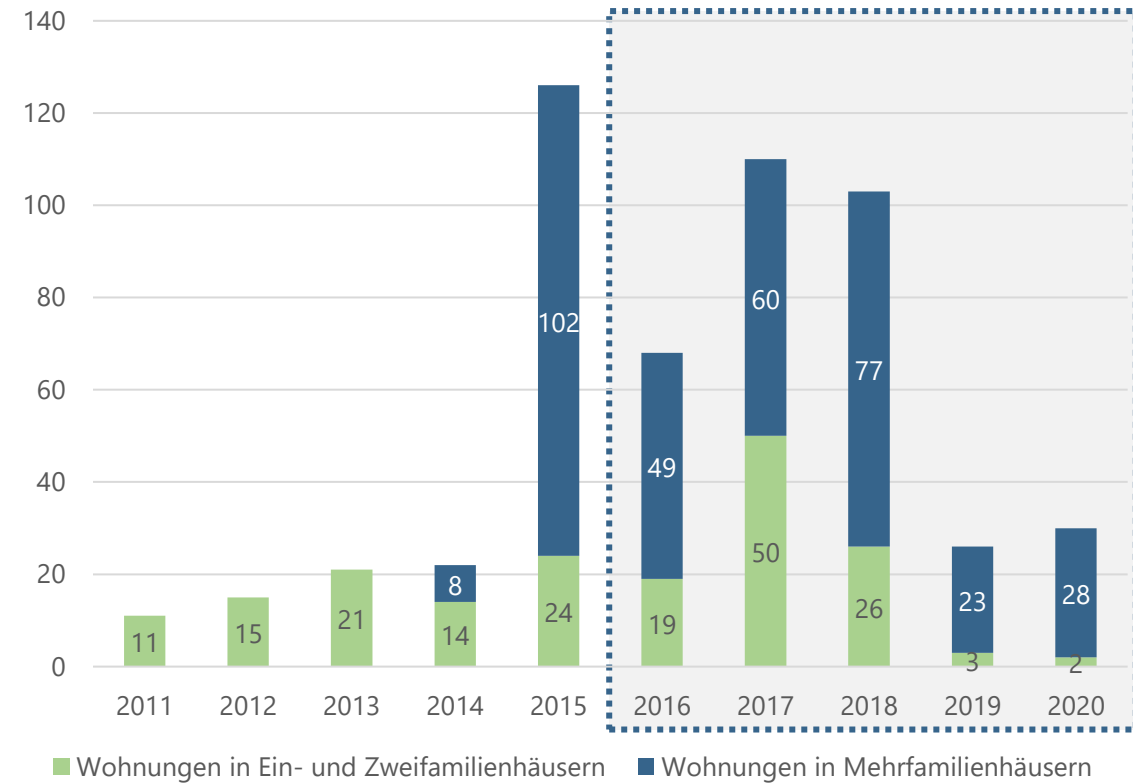


Abb. 26: Baufertigstellungen nach Segmenten 2011-2020

Quelle: Statistik Nord

4 Angebotsstruktur und Preise

- Im Zeitraum 2011 bis 2020 wurden in Heiligenhafen durchschnittlich 5,8 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner*innen pro Jahr fertiggestellt.
- Differenziert nach Gebäudetyp zeigen sich ebenfalls unterschiedliche Baufertigstellungsdichten. Mit einer Dichte von 2,0 Ein- und Zweifamilienhäusern pro 1.000 Einwohner*innen, liegt dieses Segment unterhalb der Fertigstellungsdichte im Mehrfamilienhaussegment (3,8 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen).
- In Folge der geringen Zahl an Baufertigstellungen in den Jahren 2019 und 2020 ist auch die Fertigstellungsdichte in den vergangenen Jahren deutlich gesunken (3,1 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen).
- Im Vergleich zum Landkreis Ostholstein (4,35 WE je 1.000 EW) und dem Land Schleswig-Holstein (3,54 WE ja 1.000 EW) weist die Stadt Heiligenhafen eine überdurchschnittliche Baufertigstellungsdichte auf.

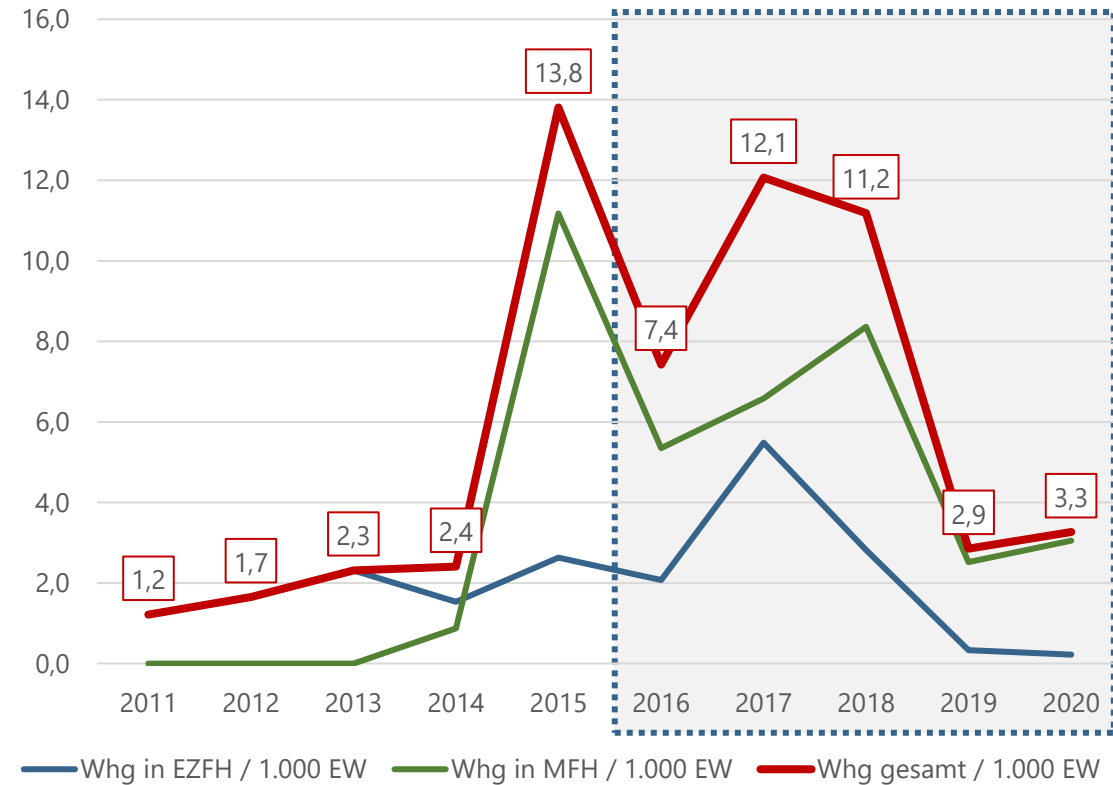


Abb. 27: Baufertigstellungen 2011 bis 2020

Quelle: Statistik Nord

- Die räumlichen Schwerpunkte der Neubautätigkeit liegen auf den Gebieten Priwallweg/Rubinweg sowie südlich des Sundwegs (Ina-Seidel-Straße) in denen im größeren Umfang Ein- und Zweifamilienhäuser fertiggestellt wurden.
- Der Neubau wurde größtenteils im Rahmen einer umfangreicheren Siedlungsentwicklung umgesetzt. Die Bebauung von Baulücken fand in den vergangenen Jahren nur sehr vereinzelt statt.
- Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern ist ein räumlicher Fokus auf die zentrumsnahen Gebiete Heiligenhafens erkennbar. Insbesondere in der südlichen Innenstadt wurden seit 2011 mehrere Mehrfamilienhäuser realisiert.

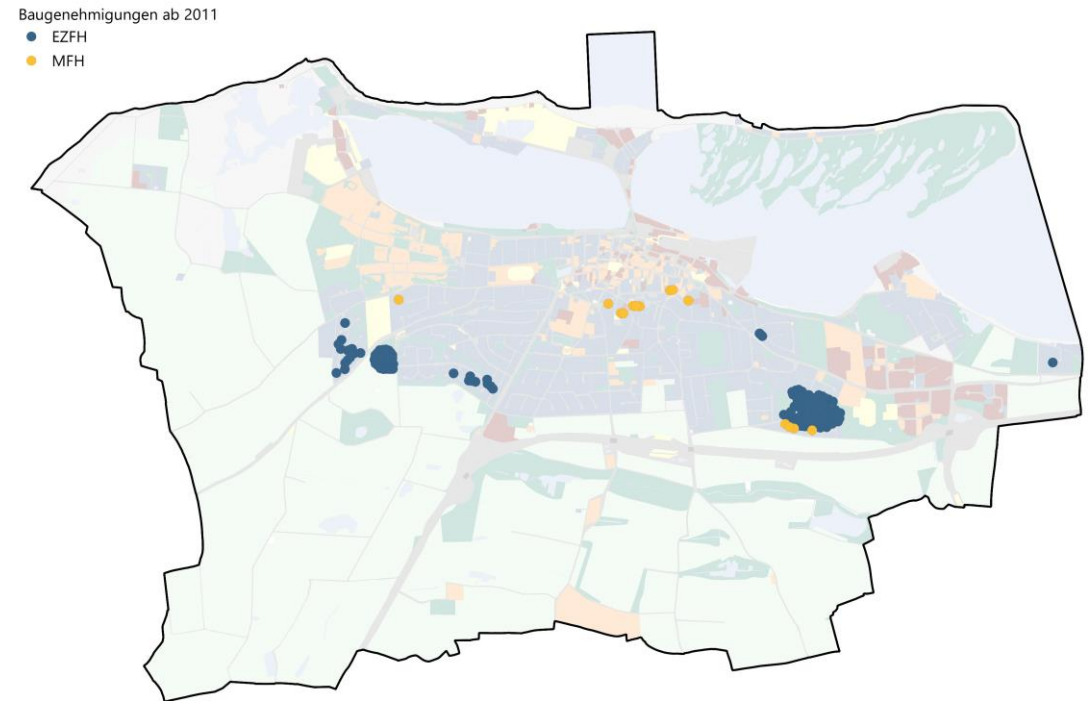


Abb. 28: Neubauadressen 2011 bis 2021

Quelle: Stadt Heiligenhafen

4 Angebotsstruktur und Preise

4.3 Dauerwohnen vs. touristische Nutzung

- Mit der touristischen Bedeutung Heiligenhafens und der Attraktivität als Standort für ein Wochenend-/Ferienhaus bzw. -wohnung sind vielfach Konkurrenzen und Nutzungskonflikte verbunden. Diese führen dazu, dass ein Teil des Wohnungsbestandes für die Nutzung durch die Dauerwohnbevölkerung nicht zur Verfügung steht.
- Um dies zu beleuchten, wurden vertiefende Analysen hinsichtlich der Nutzung/Belegung neuer Wohnungen durchgeführt und geprüft, in welchem Umfang Dauerwohnraum umgewandelt wird.

Nutzung/Belegung von Neubauobjekten

»» Neubau mehrheitlich nicht für „Dauerwohnen“ genutzt

- Auffällig ist zunächst, dass nach Angaben von Statistik Nord zwischen Ende 2011 und 2020 lediglich 124 zusätzliche Einwohner*innen mit Hauptwohnsitz hinzukamen. Demgegenüber meldet das Statistikamt 521 Fertigstellungen von Wohnungen. Dabei wird in diesem ersten Schritt deutlich, dass lediglich ein Bruchteil der fertiggestellten Wohnungen der Dauerwohnbevölkerung zugekommen ist oder Wohnraum in größerem Umfang leer steht.
- Nach Angaben der Stadt Heiligenhafen wurden zwischen den Jahren 2011 und 2021 524 Wohnungen an 167 Adressen fertiggestellt. Da es keine objektbezogenen Baufertigstellungsanzeigen gibt, ist einschränkend anzumerken, dass es keine verlässlichen Angaben darüber gibt, dass diese Wohnungen tatsächlich auf den Wohnungsmarkt kamen bzw. fertiggestellt wurden. Es konnte lediglich ein grober Abgleich erfolgen.
- Für die 524 Wohnungen an 167 Adressen, von denen angenommen wird, dass sie fertiggestellt wurden, erfolgte eine Auswertung aus dem Melderegister. Ist an einer Neubauadresse je Wohnung mindestens eine Person gemeldet, wird von einer Dauerwohnnutz-

	Adressen		Wohnungen	
Wohnnutzung derzeit wahrscheinlich "Einwohner mit HW/NW pro Wohnung" größer = 1	132	79%	228	44%
Wohnnutzung derzeit unwahrscheinlich "Einwohner pro Wohnung" kleiner 1/keine HW/NW Wohnnutzung	35	21%	296	56%
Insgesamt	167		524	

Abb. 29: Wohnnutzung Neubauadressen 2011 bis 2021

Quelle: Stadt Heiligenhafen

ung ausgegangen. Bei Adressen mit weniger als einer gemeldeten Person pro Wohnung, wird davon ausgegangen, dass keine klassische Wohnnutzung vorliegt und somit ein Leerstand, eine Nutzung als Nebenwohnsitz oder als Ferienwohnung angenommen werden kann.

- Die Auswertung der betrachteten Adressen zeigt, dass 228 Neubauwohnungen (44 %) mindestens 1,0 Personen je Wohnung an der Adresse gemeldet sind. Darin enthalten sind auch Nebenwohnsitze. Diese machen jedoch nur gut 20 von 440 Bewohner*innen aus und beziehen sich im Wesentlichen auf Adressen, die auch durch die Hauptwohnsitzbevölkerung genutzt werden. Für die Mehrheit der Objekte (ca. 56 % der Wohnungen) konnte eine geringe bzw. keine Belegung der Wohnungen festgestellt werden. Für diese Wohnungen ist anzunehmen, dass sie dem Markt (noch) nicht zur Verfügung stehen, leer stehen oder als Ferienwohnung genutzt werden.

4 Angebotsstruktur und Preise

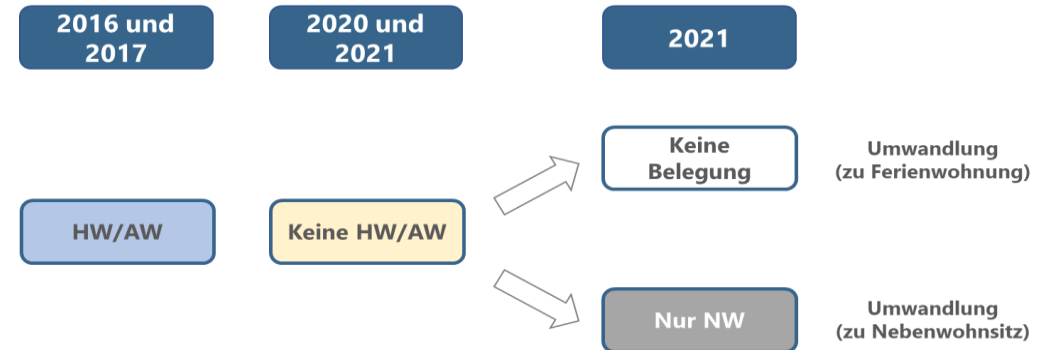
Umwandlung von Wohnraum

■ Darüber hinaus ist für Heiligenhafen die Umwandlung von Dauerwohnraum in Zweit- oder Ferienwohnungen eine zentrale Größe des Wohnungsabgangs und ein Indikator für die Wohnungsmarktentwicklung.

» Erfassung von Umwandlungen auf Basis des Melderegisters

■ Da der Umwandlungsprozess statistisch nicht erfasst wird, hat ALP zur Quantifizierung der Umwandlungen von Dauerwohnungen eine Stichtagsauswertung von Melderegisterdaten durchgeführt. Zur Erfassung wurden die Wohnsitze der Wohnungsadressen in Heiligenhafen der Jahre 2016 und 2017 sowie 2020 und 2021 verglichen. Erfasst wurden Wohnadressen, an denen in den Jahren 2016 und 2017 Personen mit Hauptwohnsitz gemeldet waren, an denen in den Jahren 2020 und 2021 jedoch keine Hauptwohnsitze gemeldet sind. Sofern für 2021 keine Belegung festgestellt wird, ist von einer Umwandlung in eine Ferienwohnung oder einem Leerstand auszugehen. Bei einer Belegung mit einer oder mehreren Personen mit Nebenwohnsitz, wird von einer „Umwandlung“ zu einer Zweitwohnsitzadresse ausgegangen.

■ Auf dieser Basis wurden in Heiligenhafen im Zeitraum 2016 bis 2021 insgesamt 233 Umwandlungen von Dauerwohnraum erfasst. Dies entspricht insgesamt 6,4 % des städtischen Gebäudebestandes bzw. 1,3 % des Bestandes pro Jahr. Ein Großteil der Umwandlungen (79 % bzw. 184 Adressen) entfällt auf die Umwandlung von „Dauerwohnen“ zu Ferienwohnungen oder einen Leerstand. In 10 % der Fälle wurde eine Dauerwohnadresse zum Nebenwohnsitz umgewandelt. Bei 25 Adressen (11 %) erfolgt eine Rückumwandlung in Dauerwohnraum. Der Wohnungsabgang der vergangenen Jahre ist somit größtenteils auf die Umwandlung von Dauerwohnadressen in Ferienwohnungen zurückzuführen.



	Umwandlungen 2016 - 2021	Anteil am Gebäudebestand	
		2016 bis 2021	pro Jahr
Umwandlung Dauerwohnen (2016/2017) zu FeWo	184	6,4 %	1,3 %
Umwandlung Dauerwohnen (2016/2017) zu Nebenwohnsitzadresse	24	0,8 %	0,2 %
Rückumwandlung vormals nicht belegter Adressen zu Dauerwohnraum	-25	-0,9 %	-0,2 %
Umwandlungen insgesamt	183	6,4 %	1,3 %

Abb. 30: Umwandlung von Dauerwohnraum Methodik und Ergebnisse

Quelle: ALP

■ Einschränkung muss angemerkt werden, dass in diesen Fällen auch ein Wohnungsleerstand möglich ist. Da die Analyse auf Adressebene stattfand, würde dies jedoch in der Regel Einfamilienhäuser betreffen. Es ist unwahrscheinlich, dass in diesem Segment innerhalb von fünf Jahren ein derart großer Leerstand auftritt. Da die Analyse nicht wohnungsbezogen erfolgen kann, weil es keine Daten zur Zahl der Wohnungen je Adresse gibt, bleibt ein Graubereich in Mehrfamilienhäusern. Das bedeutet, die Zahl der tatsächlichen Umwandlungen dürfte insgesamt noch höher sein.

4 Angebotsstruktur und Preise

4.4 Mieten, Kaufpreise und bezahlbares Wohnen

Bei der Abschätzung des Verhältnisses von Wohnungsangebot und -nachfrage zählen das Miet- und Kaufpreisniveau sowie dessen Entwicklung zu den aussagekräftigsten Indikatoren. Die positiven Rahmenbedingungen haben Auswirkungen auf die Miet- und Kaufpreisentwicklung in Heiligenhafen. Das günstige Zinsniveau hat in den vergangenen Jahren die Nachfrage im Eigentumssegment erheblich befeuert. In der Folge war der Erwerb von Immobilien für einen erweiterten Kreis von Haushalten attraktiv, was sich wiederum auf die Immobilienpreise ausgewirkt hat, die deutlich gestiegen sind. Dies ist in gedämpfter Form auch auf dem Mietwohnungsmarkt zu erkennen. In beiden Fällen ist eine Entkoppelung der Wohnkosten von den Verbraucherpreisen und Reallöhnen zu verzeichnen. Als lokaler Effekt, trägt in Heiligenhafen darüber hinaus der Tourismus und die Lage an der Ostsee zur steigenden Nachfrage bei.

» Fortsetzung dynamischer Preisentwicklung

Die Angebotsmieten liegen in Heiligenhafen 2022 bei durchschnittlich 8,99 Euro/m² nettokalt. Seit 2018 sind die Mieten für Wohnungen um 1,89 Euro/m² gestiegen. Das entspricht einem Zuwachs von 26,6 % innerhalb von 5 Jahren. Im Vergleich mit dem Kreis Ostholstein (9,06 Euro/m²) ist in Heiligenhafen das Mietniveau etwas moderater, der Anstieg der Angebotsmieten im Zeitraum 2018 bis 2022 fällt im Kreis jedoch geringer aus (+24,6 %).

» Stärkerer Anstieg im Eigentumssegment

Deutlich stärker als die Mietpreise sind in den vergangenen Jahren die Preise für Wohneigentum gestiegen. Im Jahr 2022 lag der durchschnittliche Kaufpreis für ein Einfamilienhaus bei 3.375 Euro/m². 2018 lag dieser noch bei 2.044 Euro/m². Dies entspricht einer Steigerung von 65 %.

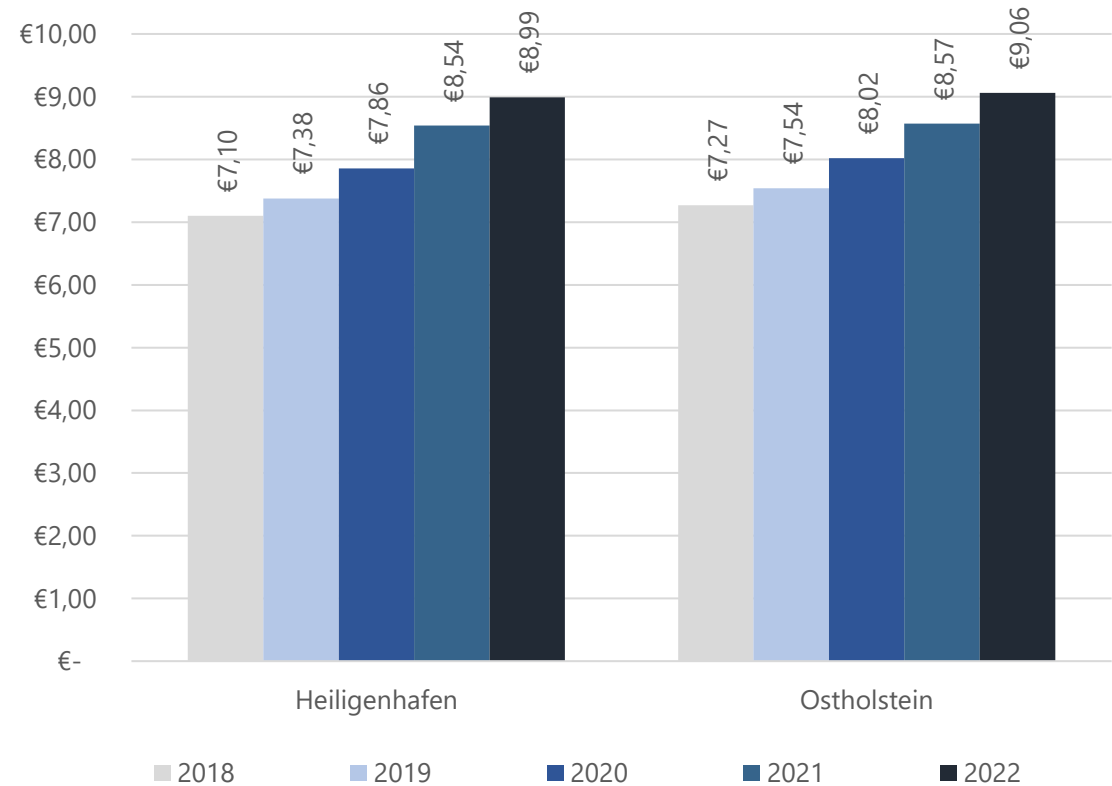


Abb. 31: Angebotsmieten Mietwohnungen 2018 bis 2022

Quelle: ImmobilienScout24

4 Angebotsstruktur und Preise

Bezahlbares Wohnen

- Wohnungspolitisch ist die Versorgung von Haushalten mit einer niedrigen Wohnkaufkraft und mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt von besonderer Bedeutung. Vor diesem Hintergrund erfolgt eine Vertiefung für das bezahlbare Mietwohnungssegment. Die Definition der Nachfrage und des Angebotes erfolgt auf Grundlage der Einkommens- und Mietobergrenzen der schleswig-holsteinischen Wohnraumförderung. Aktuell sind im Wesentlichen zwei Förderwege vorgesehen:
- 1. Förderweg (Zielgruppe: Haushalte mit niedrigem Einkommen).** Eine Förderung von bis zu 85 % der Gesamtkosten ist möglich. Gefördert wird in Form eines zinslosen Darlehens bezogen auf 20 Jahre (ab dem 21. Jahr erhöht sich der Zinssatz alle 5 Jahre um 0,25 %). Die Zweckbindung beträgt 35 Jahre in Form einer Miet- und Belegungsbindung.
- 2. Förderweg (Zielgruppe: Haushalte mit mittleren Einkommen).** Hierbei können die Einkommensgrenzen des 1. Förderwegs um bis zu 20 % überschritten werden. Eine Förderung ist für bis zu 60 % der Gesamtkosten möglich. Ein zinsloses Darlehen wird über 20 Jahre gewährt. Die Dauer der Zweckbindung beträgt 20 Jahre.
- Unter Berücksichtigung der regionalen Gegebenheiten auf dem Wohnungsmarkt legt die soziale Wohnraumförderung vier Förderstufen fest. Auf Grundlage der Regionalstufen werden die zulässigen Mieten für das untere und das Einkommenssegment in den jeweiligen Wohnungsgrößenklassen festgelegt. Die Stadt Heiligenhafen befindet sich in der Regionalstufe II.

Haushaltsgröße	Untere Einkommen		Mittlere Einkommen	
	Einkommensgrenze (netto monatl.)	Mietobergrenze (pro m ² /Wfl.)	Einkommensgrenze (netto monatl.)	Mietobergrenze (pro m ² /Wfl.)
1-Personenhaushalt	1.700 €	5,75 €	2.040 €	7,50 €
2-Personenhaushalt	2.342 €	5,75 €	2.810 €	7,50 €
3-Personenhaushalt	2.733 €	5,75 €	3.350 €	7,50 €
4-Personenhaushalt	3.300 €	5,75 €	3.960 €	7,50 €
5-Personenhaushalt	3.858 €	5,75 €	4.630 €	7,50 €

Abb. 32: Definition des preisgünstigen Wohnungsmarktsegmentes Quelle: WFB Schleswig-Holstein

»» Nachfragestruktur – Haushalte mit niedrigem Einkommen

- Zu den Haushalten mit niedrigem Einkommen zählt zunächst die Gruppe der Transferleistungsempfänger*innen (Grundsicherung für Arbeitsuchende und Erwerbstätige, Sozialhilfe (SGB XII), Wohngeld und Leistungen nach dem AsylbLG). In die Untersuchung werden zudem Haushalte einbezogen, die keine Transferleistungen beziehen. Hierzu zählen Haushalte, die Einkommen unterhalb der Einkommensgrenze aufweisen.

4 Angebotsstruktur und Preise

- Personen, die sich aus finanziellen Gründen oder aufgrund ihrer sozialen Lage nicht eigenständig mit Wohnraum versorgen können, sind auf die Unterstützung der öffentlichen Hand angewiesen. Neben der Subjektförderung, der finanziellen Unterstützung zur Erhöhung der Wohnkaufkraft (Wohngeld, Kosten der Unterkunft etc.) sind öffentlich geförderte Wohnungen (Objektförderung) ein Instrument zur Sicherung der Wohnraumversorgung.

» Nur 1 % des Wohnungsbestandes mietpreis-/belegungsgebunden

- Zum Stand 2021 verfügt die Stadt Heiligenhafen über 64 belegungsgebundene Wohnungen. Dies entspricht ca. 1 % des Gesamtwohnungsbestandes bzw. ca. 2 % des Mietwohnungsbestandes. Mit 32 öffentlich geförderten Wohnungen ist die Hälfte des aktuellen geförderten Bestandes im Besitz institutioneller Bestandshalter*innen.
- In den kommenden Jahren werden Belegungsbindungen von geförderten Wohnungen auslaufen. Da die hohen Fertigstellungszahlen des sozialen Wohnungsbaus der 1970er und 1980er Jahre nicht mehr erreicht werden, reduziert sich der geförderte Wohnungsbestand in Folge des Bindungsauslaufs. Ohne den Neubau geförderter Wohnungen oder die Verlängerung von Bindungen wird sich die Zahl der geförderten Wohnungen bis 2032 auf null reduzieren. Sollte sich die Stadt das Ziel setzen, den Bestand auf dem Niveau von 2021 zu erhalten, müssten zukünftig mehr Bestandswohnungen gebunden oder zusätzlicher geförderter Wohnraum errichtet werden.
- Im Zeitraum 2011 bis 2021 sind im Rahmen des Wohnungsneubaus keine öffentlich geförderten Wohnungen fertiggestellt worden. Die Heiligenhafen Wohnen GmbH & Co. KG realisiert derzeit in der Ina-Seidel-Straße 10 öffentlich geförderte Wohnungen.

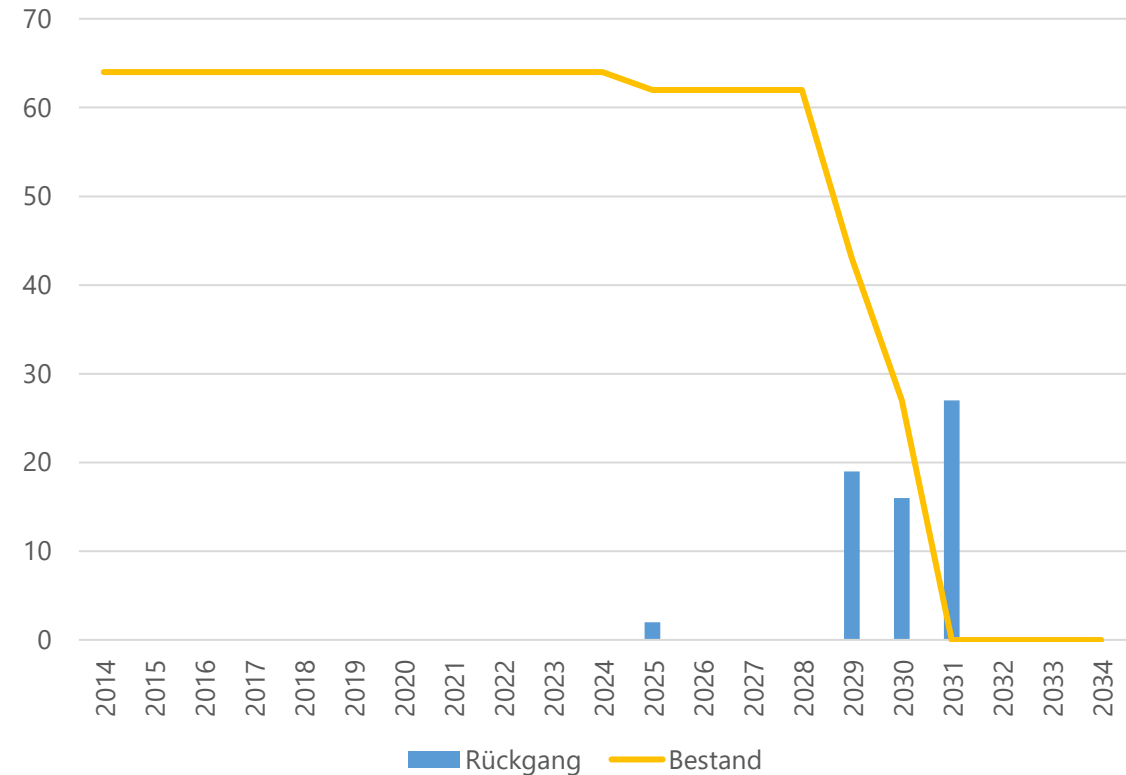


Abb. 33: Anzahl öffentlich geförderte Wohnungen 2014-2034

Quelle: IB.SH

4 Angebotsstruktur und Preise

Bilanzierung bezahlbarer Wohnraum für niedrige Einkommen

- Zur Abschätzung der Bedarfe an preisgünstigem Wohnraum wird den nachfragenden Haushalten das preisgünstigste Angebot gegenübergestellt. Zur Identifikation struktureller Defizite wurde die Bilanzierung differenziert nach Haushalts- und Wohnungsgröße durchgeführt.
 - Insgesamt besteht in Heiligenhafen ein strukturelles Defizit an preisgünstigem Wohnraum. Den ca. 210 Haushalten, die pro Jahr preisgünstigen Wohnraum nachfragen, stehen jährlich etwa 20 Wohnungen unterhalb der Mietobergrenzen zur Verfügung.
- »» **Bedarfsüberhang bei kleinen Wohnungen**
- Differenziert nach Haushaltsgrößen sind deutliche Unterschiede bei der Bilanzierung erkennbar. Bedarfsüberhänge bestehen insbesondere bei kleinen bezahlbaren Wohnungen. So stehen pro Jahr ca. 125 Einpersonenhaushalten mit niedrigem Einkommen lediglich ca. 15 bezahlbare Wohnungen mit bis zu 50 m² unterhalb der Mietobergrenze gegenüber.
 - Der Bestand preisgünstiger Mietwohnungen beschränkt sich in Heiligenhafen fast ausschließlich auf kleine Wohnungen bis 50 m². Aufgrund des fehlenden Angebots sind auch in den größeren Haushaltsklassen strukturelle Defizite vorhanden. So steht in der Gruppe der Zweipersonenhaushalte (Wohnungen bis 60 m²) ca. 55 Nachfrager*innen lediglich eine Wohnung unterhalb der Mietobergrenze zur Verfügung.
 - Das „mismatch“ im Segment der kleinen bezahlbaren Wohnungen führt dazu, dass kleine Haushalte mit niedrigen Einkommen auf größere Wohnungen ausweichen, eine höhere Wohnkostenbelastung in Kauf nehmen müssen oder Umzüge unterlassen werden.

	1 PHH	2 PHH	3 PHH	4 PHH	5+ PHH
Mieterhaushalte	1.480	890	240	90	30
Anzahl Mietwohnungen	780	600	620	350	140
Anzahl preisgünstiger Nachfrager insgesamt	1.270	560	150	70	30
Verhältnis Angebot zu Nachfrage	1 : 1,9	1 : 1,5	1 : 0,4	1 : 0,3	1 : 0,2
Anteil preisgünstiger Mietwohnungen	23%	1%	1%	5%	0%
Anzahl preisgünstiger Mietwohnungen pro Jahr	17	1	1	2	0
Anzahl preisgünstiger Nachfrager p.a.	127	56	15	7	3
Verhältnis Angebot zu Nachfrage p.a.	1 : 7,3	1 : 72,3	1 : 24,0	1 : 3,5	/
Bilanz p.a.	-110	-55	-15	-5	-3

Abb. 34: Bilanzierung preisgünstiger Wohnraum (untere Einkommen)

Quelle: ALP

- Darüber hinaus zeigen die Ergebnisse der Expertengespräche, dass sich der Mangel an bezahlbaren, kleinen Wohnungen negativ auf das Anwerben von Arbeitskräften (insbesondere im Tourismussektor) auswirken kann.

4 Angebotsstruktur und Preise

- Unter Berücksichtigung der höheren Einkommensgrenze (2. Förderweg) steigt die Zahl preisgünstiger Wohnungen. Die Bilanzierung des bezahlbaren Segmentes für mittlere Einkommen zeigt ein vergleichbares Bild. So ist auch hier ein strukturelles Defizit bei kleinen Wohnungen (bis 50 m²) zu erkennen.
- Trotz eines hohen Anteils preisgünstiger Wohnungen (65 %) unter 50 m² besteht ein Überhang bei nachfragenden Einpersonenhaushalten. Pro Jahr stehen ca. 150 Nachfrager*innen lediglich ca. 50 Wohnungen gegenüber. Deutlich wird damit, dass die enge Situation in diesem Segment nicht allein mit hohen Mieten, sondern vielmehr mit einem geringen Anteil kleiner Wohnungen zu begründen ist. Auch im Bereich der Zweipersonenhaushalte ist derzeit ein Bedarfsüberhang von ca. 25 Wohnungen vorhanden.

»» Ausgeglichener Markt bei größeren Wohnungen

- Bei größeren Wohnungen, für Haushalte mit mehr als zwei Personen im mittleren Einkommenssegment, ist die Situation eher entspannt. Insbesondere im Bereich der Drei- und Vierpersonenhaushalte ist in Heiligenhafen ein hinreichend großes Angebot gegeben (+15 bzw. +8 Wohnungen).

»» Situation für untere Einkommen wird enger

- Verglichen mit der Bilanzierung der Wohnraumbedarfsanalyse 2017 ist eine wachsende Nachfrage und ein enger werdender Markt festzustellen. Die Zahl der Haushalte, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind, stieg von ca. 190 auf ca. 210. Gleichzeitig sank die Zahl der Wohnungen unterhalb der Mietobergrenze von 80 auf ca. 20 Wohnungen im Jahr. Insgesamt wuchs das strukturelle Defizit seit 2017 von 110 Wohnungen pro Jahr auf 188 Wohnungen für Haushalte mit niedrigem Einkommen im Jahr 2021 an.

	1 PHH	2 PHH	3 PHH	4 PHH	5+ PHH
Mieterhaushalte	1.480	890	240	90	30
Anzahl Mietwohnungen	780	600	620	350	140
Anzahl preisgünstiger Nachfrager insgesamt	1.480	700	200	80	30
<i>Verhältnis Angebot zu Nachfrage</i>	1 : 1,9	1 : 1,5	1 : 0,4	1 : 0,3	1 : 0,2
Anteil preisgünstiger Mietwohnungen	65%	79%	58%	45%	17%
Anzahl preisgünstiger Mietwohnungen pro Jahr	50	47	35	16	2
Anzahl preisgünstiger Nachfrager p.a.	148	70	20	8	3
<i>Verhältnis Angebot zu Nachfrage p.a</i>	1 : 2,9	1 : 1,5	1 : 0,6	1 : 0,5	1 : 1,3
Bilanz p.a.	-98	-24	+15	+8	-1

Abb. 35: Bilanzierung preisgünstiger Wohnraum (mittlere Einkommen)

Quelle: ALP

 **5 Wohnungsmarktprognose**

5.1 Methodik und Annahmen

- Für die nach Zielgruppen differenzierte Ableitung spezifischer Bedarfe, die Abschätzung von segmentbezogenen Neubaubedarfen bzw. Angebotsüberhängen sowie zur Ausrichtung der künftigen Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik benötigt Heiligenhafen belastbare Entwicklungsszenarien. Vor diesem Hintergrund hat ALP die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bis 2040 und darauf aufbauend den Neubaubedarf berechnet.

»» Datengrundlagen und Rahmenbedingungen

- Basis der Bevölkerungsprognose ist die Analyse der Geburten, Sterbefälle sowie der Wanderungen. Während die natürliche Bevölkerungsentwicklung vergleichsweise gut skizziert werden kann, erfordert die Prognose der Wanderungen eine umfassende Analyse. Konkret hat ALP eine vertiefende, nach dem Alter der Personen differenzierte Analyse der Wanderungsbewegungen zwischen Heiligenhafen und den Kommunen des Landkreises Ostholstein, der überregionalen Wanderungen sowie der Zu- und Fortzüge aus dem Ausland durchgeführt. Grundlage der vorliegenden Bevölkerungsprognose sind die Daten des kommunalen Einwohner*innenmeldewesens. Die Ausgangsbevölkerung für die Prognose ist der Bevölkerungsstand am 31.12.2021.

»» Prognose in zwei Varianten

- Um prognostischen Unsicherheiten Rechnung zu tragen, wurde die Bevölkerungsprognose für Heiligenhafen in zwei Varianten erstellt. Es wird somit ein Entwicklungskorridor erstellt, der auf der einen Seite die zu beobachtende positive Entwicklung der Rahmenbedingungen sowie deren weitere Verbesserung in den kommenden Jahren berücksichtigt.

- Zu den positiven Entwicklungen zählt unter anderem eine positive Beschäftigungsentwicklung. Maßgeblich für Heiligenhafen ist hierbei die Tourismusbranche. Darüber hinaus bieten Veränderungen in der Arbeitswelt (höhere Flexibilität, geringere Bindung an den Arbeitsort, z. B. durch Home-Office etc.) – unabhängig von lokalen Arbeitsplätzen – Potenziale für den Wohnstandort Heiligenhafen.
- Andererseits erlauben die Varianten alternative Entwicklungspfade zu skizzieren und potenzielle Handlungsbedarfe bei gleichbleibenden oder sich verschlechternden Rahmenbedingungen abzubilden.

»» Annahmen

- **Basis-Variante** – Folgende Annahmen wurden zu Grunde gelegt:
 - *Fertilität*: Die altersspezifischen Geburtenziffern werden im Prognosezeitraum konstant gehalten.
 - *Mortalität*: ALP geht von einem Anstieg der Lebenserwartung aus. Da viele Potenziale zur Reduzierung der Sterblichkeit ausgeschöpft sind, ist zukünftig von einer geringeren Steigung auszugehen.
 - *Wanderungen*: Es werden stabile Wanderungsmuster auf der lokalen und regionalen Ebene angenommen. ALP geht davon aus, dass die Zuwanderung aus dem Bundesgebiet sowie aus dem Ausland konstant bleibt.
- **Obere Variante** – Die Annahmen zur Fertilität und Mortalität werden konstant gehalten. Im Gegensatz zur Basis-Variante wird in der Oberen Variante von einer höheren Zuwanderung ausgegangen.

5.2 Bevölkerungsprognose

„Rückblick“ - Einordnung der bestehenden Bevölkerungsprognose

- Im Rahmen der Wohnraumbedarfsanalyse 2017 wurde eine Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2035 in zwei Varianten erstellt.
- Die Basisvariante beruht auf der Annahme, dass sich die tendenziell negative Bevölkerungsentwicklung der vorangegangenen Jahre fortsetzen wird und geht bis 2035 von einem Bevölkerungsrückgang von 4,7 % aus. Unter der Annahme eines stärkeren Zuzugs geht die Obere Variante von einem Bevölkerungswachstum um 4,7 % aus.

» Vergleich Prognose und reale Entwicklung

- Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre bewegt sich innerhalb des erwarteten Prognosekorridors.
- Für das Jahr 2021 wurde für Heiligenhafen eine Einwohner*innenzahl von ca. 9.550 (in der Basisvariante) bis ca. 9.710 (in der Oberen Variante) erwartet.
- Die Zahl der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in Heiligenhafen betrug im Jahr 2021 9.605 Personen. Die Einwohner*innenzahl liegt damit oberhalb der Basisvariante für 2021.

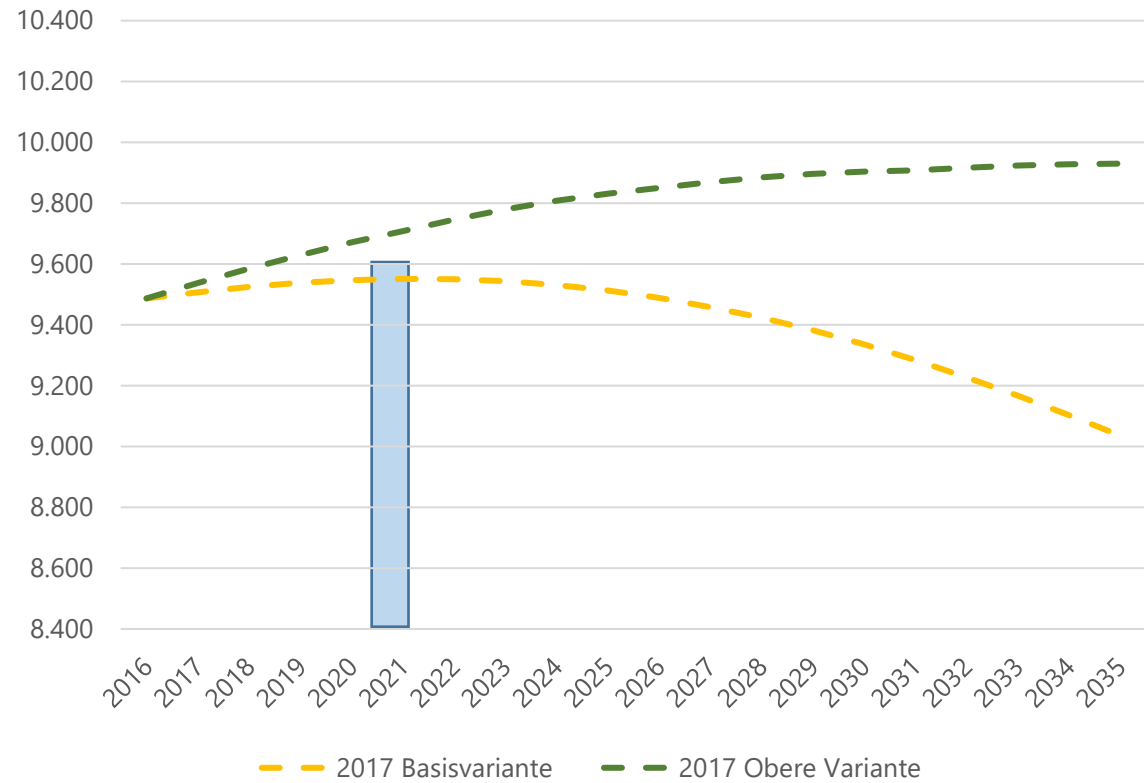


Abb. 36: Vergleich Bevölkerungsprognose Wohnraumbedarfsanalyse 2017

Quelle: ALP

Fortschreibung Wohnraumbedarfsanalyse

Die von ALP berechneten Varianten zur Bevölkerungsentwicklung gehen bis 2040 – analog zu den bisherigen Varianten – von unterschiedlichen Bevölkerungsentwicklungen aus. In beiden Varianten ist ab 2030 von einer Dämpfung des Wachstums in Folge stärkerer Effekte durch den demografischen Wandel auszugehen.

»» Basisvariante: Moderates Wachstum bis 2030

- In der Basisvariante wird bis 2030 von einem kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs ausgegangen. Gegenüber dem Basisjahr würde sich die Einwohner*innenzahl um 110 Personen bzw. +1,1 % erhöhen.
- In den Folgejahren bis 2040 zeigt sich eine Trendumkehr. In Folge der demografischen Veränderungen sinkt die Einwohner*innenzahl gegenüber 2030 um 300 Personen bzw. 3,1 %.
- Insgesamt prognostiziert die Basisvariante für den Zeitraum 2021 bis 2040 einen Bevölkerungsrückgang von ca. 190 Einwohner*innen bzw. um 2,0 %.

»» Obere Variante: Konstantes Wachstum

- Die Obere Variante geht für Heiligenhafen von einer Fortsetzung der positiven Entwicklung aus. Gegenüber dem Basisjahr wird sich die Einwohner*innenzahl bis 2030 um 475 Personen bzw. 4,9 % erhöhen. Die Dämpfung des Wachstums ab 2030 fällt in der Oberen Variante deutlich geringer aus, sodass für den Zeitraum 2030 bis 2040 eine beinahe konstante Bevölkerungsentwicklung prognostiziert wird (-29 Personen bzw. -0,3 %).
- Für den Zeitraum 2021 bis 2040 wird ein Bevölkerungswachstum von 4,6 % bzw. ca. 440 Personen erwartet.

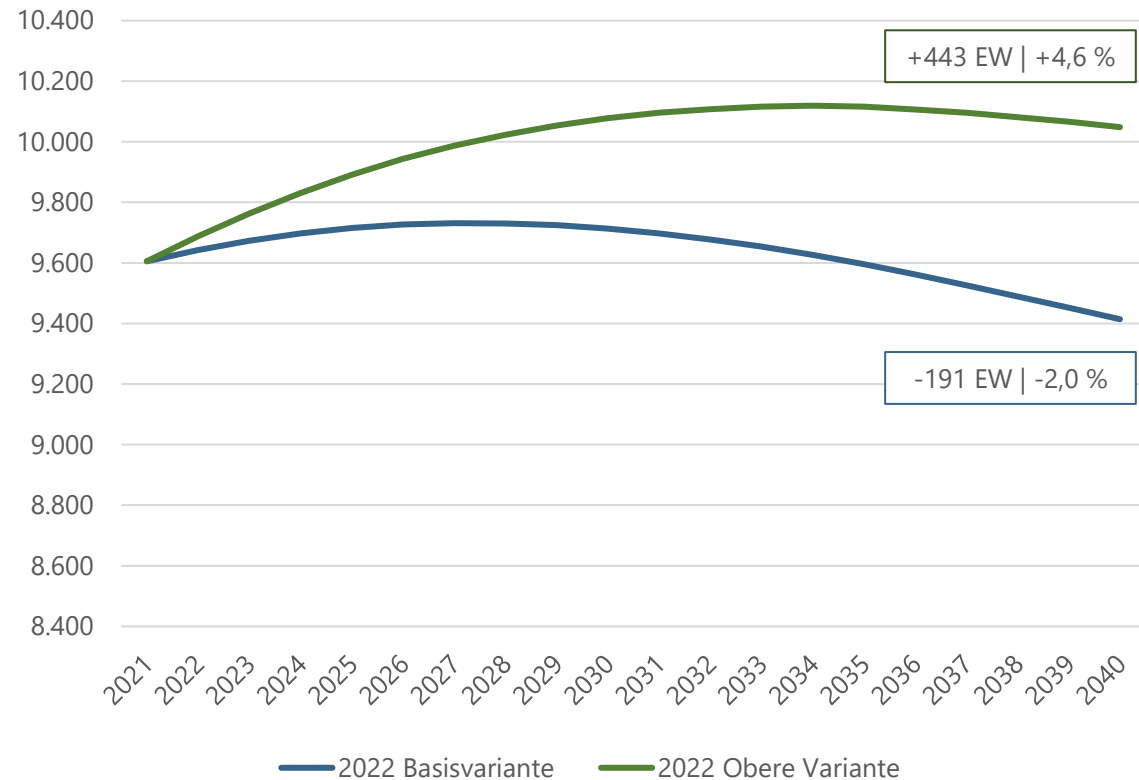


Abb. 37: Bevölkerungsprognose Stadt Heiligenhafen 2021 bis 2040

Quelle: ALP

5 Wohnungsmarktprognose

»» Weitere Verschiebung der Altersstruktur

- ▣ Neben der Veränderung der absoluten Zahl der Einwohner*innen wird sich bis 2030 und darüber hinaus auch die Bevölkerungsstruktur in Heiligenhafen verändern.

»» Weniger Kinder und Jugendliche

- ▣ Der Anteil der Kinder und Jugendlichen (unter 18-Jährige) an der Gesamtbevölkerung wird bis 2030 von 10,8 % (1.035 Personen) um 1 %-Punkt sinken. Dies entspricht einem absoluten Rückgang von 85 Personen. Bis 2040 wird sowohl der Anteil als auch die Anzahl der Kinder und Jugendlichen in Heiligenhafen weiter zurückgehen. Insgesamt wird die Zahl der unter 18-Jährigen bis 2040 um 175 Personen sinken.

»» Anteil der Personen im Erwerbsalter sinkt

- ▣ Für den Anteil der Bevölkerung im Erwerbsalter (18- bis unter 65-Jährige) wird mittelfristig (bis 2030) eine rückläufige Entwicklung prognostiziert. Liegt der Anteil im Jahr 2021 bei 55,6 % (5.100 Personen), prognostiziert die Basisvariante einen Rückgang um 3,1 %-Punkte (-240 Personen).

»» Deutlicher Zuwachs bei Senior*innen und Hochaltrigen

- ▣ In den nächsten Jahren kommen die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre in das Rentenalter. Im Zuge dieses demografischen Prozesses sowie aufgrund des Zuzugs in diesen Altersgruppen wird die Zahl wie auch der Anteil der Senior*innen spürbar zunehmen. Aktuell sind 33,6 % (3.660 Einwohner*innen) der Heiligenhafener 65 Jahre oder älter. Bis 2030 steigt ihr Anteil auf 37,7 % der Gesamtbevölkerung. Das sind rund 430 Personen mehr als 2021. Besondere Herausforderungen sind im Zuge des Zuwachses der Zahl der Hochaltrigen (75 Jahre und älter) zu erwarten.

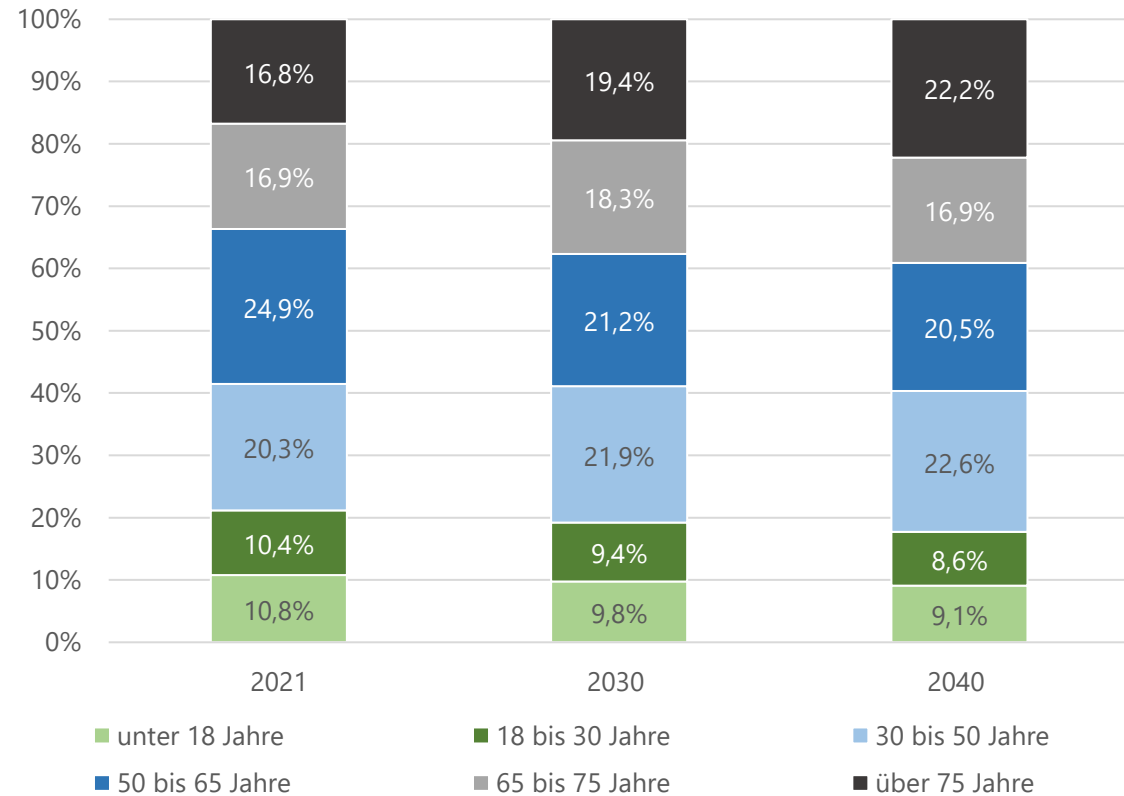


Abb. 38: Bevölkerungsprognose Stadt Heiligenhafen 2021 bis 2040

Quelle: ALP

5.3 Haushaltsprognose

□ Aktuell gibt es in Heiligenhafen ca. 5.630 Haushalte. Bezogen auf die 10.485 Einwohner*innen mit Haupt- und Nebenwohnsitz, bei denen davon auszugehen ist, dass sie Wohnraum in Anspruch nehmen, liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße bei rund 1,9 Personen pro Haushalt.

» Basisvariante: Weitgehend stabile Entwicklung bis 2040

□ ALP geht in der Basisvariante mittelfristig von einem Anstieg der Nachfrage um ca. 150 Haushalte (bzw. +2,7 %) bis 2030 aus. In der langfristigen Perspektive (2030 und später) schwächt sich die Nachfrage ab (-130 Haushalte bzw. -2,2 %), sodass bis zum Jahr 2040 insgesamt von einer konstanten Entwicklung der Nachfrage ausgegangen wird (+21 Haushalte bzw. +0,4 %).

□ Demgegenüber ist in der Oberen Variante mit einer deutlich dynamischeren Nachfrageentwicklung im Zeitraum bis 2040 zu rechnen (ca. +490 Haushalte bzw. +8,7 %).

□ In beiden Varianten fällt die relative Entwicklung der Haushaltszahlen positiver als die Bevölkerungsentwicklung aus. Ursächlich ist der demografische Wandel und der damit verbundene Trend zu kleineren Haushalten, die sogenannte „Singularisierung“. Diese Entwicklung ist nicht für alle Altersgruppen gleichermaßen, sondern vor allem bei Senior*innen zu beobachten, die vor allem in Ein- und Zweipersonenhaushalten leben.

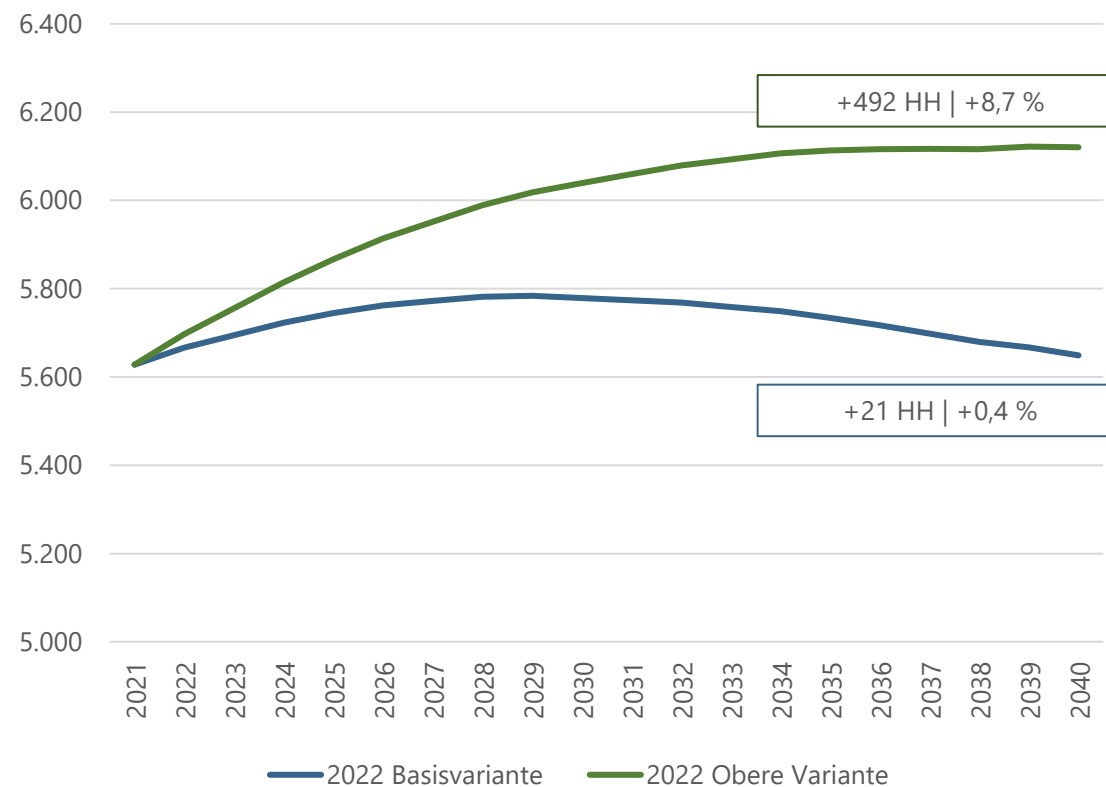


Abb. 39: Haushaltsprognose Stadt Heiligenhafen 2021 bis 2040

Quelle: ALP

Prognose der Haushaltsstruktur

■ Neben der absoluten Zahl der Haushalte wird sich auch die Haushaltsstruktur verändern. Der Trend geht auch in Heiligenhafen in Richtung kleinerer Haushalte. In Heiligenhafen drückt sich der Singularisierungstrend in der Zunahme von alleinlebenden Personen aus. Deren Anteil wird sich in der Basis Variante bis 2040 auf 43,2 % aller Haushalte erhöhen. Das entspricht absolut einem Zuwachs von ca. 110 Haushalten. In der Oberen Variante ist eine stärkere „Singularisierung“ zu beobachten (insgesamt 44,4 % der Haushalte).

Wachsender Wohnflächenkonsum

■ Infolge der Reduzierung der Haushaltsgröße ist von einem Anstieg des Wohnflächenkonsums auszugehen. Kleine Haushalte mit ein oder zwei Personen nutzen in der Regel eine größere Wohnfläche pro Person als größere Haushalte. Dies wird unter anderem dadurch deutlich, dass viele ältere Haushalte auch nach einer Haushaltsverkleinerung oftmals in einer großen Wohnung verbleiben.

Erhebliche Zuwächse bei Senior*innenhaushalten

■ In der Zielgruppe der Senior*innenhaushalte ist mit einem deutlichen Anstieg zu rechnen. Aktuell sind bereits ca. 33,5 % der Haushalte in Heiligenhafen Haushalte, in denen ausschließlich Senior*innen leben. Im Jahr 2040 werden diese etwa 39 % aller Haushalte ausmachen.

■ Die Zahl der Senior*innenhaushalte wird bis 2040 um ca. 285 Haushalte steigen. Mit dem Zuwachs in dieser Altersgruppe ergeben sich Herausforderungen: Ausweitung spezifischer Angebote (z. B. Service-Wohnen), Bestandsanpassung, Gestaltung des Wohnumfeldes. Es wird ein steigender Bedarf an barrierearmen/-freien und kleineren Wohnungen erwartet. Zudem dürfte die Zahl der Senior*innenhaushalte, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind zunehmen.

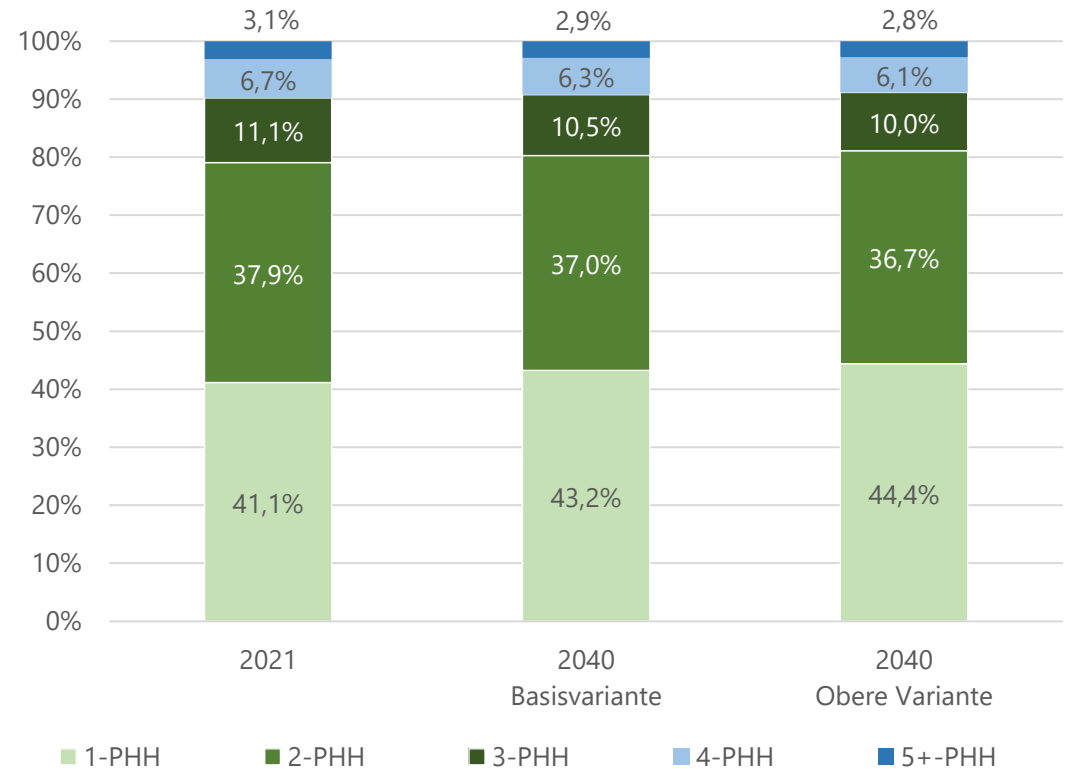


Abb. 40: Prognose der Haushaltsstruktur Stadt Heiligenhafen 2021 bis 2040 Quelle: ALP

5.4 Neubaubedarfsprognose

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 dem Mehrfamilienhaussegment abgeleitet. Basis für die Berechnung des Neubaubedarfes sind:

- Erstens die Prognose der Nachfrage (Haushaltsprognose),
- zweitens die Fortschreibung des Wohnungsangebotes (ohne Neubau) unter Berücksichtigung der Abgangsquote und
- drittens die Ermittlung von Angebotsüberhängen im Basisjahr.

»» Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve

Um einen funktionsfähigen Wohnungsmarkt zu gewährleisten, wird angebotsseitig eine Fluktuationsreserve von rund 2 bis 4 % benötigt (Ermöglichen von Um- und Zuzügen, Nutzungsunterbrechung durch Sanierungs- oder Modernisierungsarbeiten). Für die Stadt Heiligenhafen wurde eine Fluktuationsreserve von 2,5 % angesetzt.

»» Fortschreibung des Wohnungsbestandes

- Angebotsseitig wird der Wohnungsbestand vom Basisjahr 2021 über den Prognose- und Perspektivzeitraum hinweg fortgeschrieben. Dies erfolgt ohne die Berücksichtigung des Wohnungsneubaus. Parallel werden Annahmen zum Wohnungsabgang getroffen.
- Der Wohnungsabgang bewirkt im Zeitverlauf eine Reduzierung des Wohnungsangebotes. Folgende Prozesse spielen dabei eine Rolle:
 - Die Umwandlung von Dauerwohnraum in Zweit- oder Ferienwohnungen

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

»» Basisjahr: Quantitativ ausgeglichene Situation

Der Wohnungsmarkt in Heiligenhafen kann im Zuge der hohen Neubautätigkeit aktuell als weitgehend ausgeglichen bewertet werden. Ein quantitativer Nachholbedarf besteht aktuell nicht.

»» Ersatzbedarf: 120 WE bis 2030; 270 WE bis 2040

- Die Höhe des Ersatzbedarfs kann nur näherungsweise bestimmt werden. 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. Zwei gegenläufige Faktoren beeinflussen Wohnungsabgänge. Einerseits macht eine höhere Nachfrage den Erhalt, die Sanierung und die Modernisierung von Wohnungen attraktiver. Andererseits ist z. T. auch der Abriss nicht mehr marktgängiger Wohngebäude zugunsten von Neubauten rentabel. In Heiligenhafen sind zusätzlich zum Ersatzbedarf auch die umgewandelten Wohnungen zu berücksichtigen, welche der Dauerwohnsitzbevölkerung ebenfalls nicht mehr zur Verfügung stehen.
- Insgesamt ist bis zum Jahr 2030 für Heiligenhafen von einem Wohnungsabgang von bis zu 120 Wohnungen und bis 2040 von bis zu 270 Wohnungen auszugehen.

»» Zusatzbedarf: 150 WE bis 2030; 20 WE bis 2040

- Die dritte Bedarfskomponente, die sich aus der Entwicklung der Zahl der Haushalte ergibt, ist der Zusatzbedarf. In der Basisvariante wurde ein Zusatzbedarf von 150 Wohneinheiten bis 2030 prognostiziert. Mit abnehmender Nachfrage sinkt der Zusatzbedarf bis 2040 auf 20 Wohnungen.

»» Gesamtbetrachtung und Empfehlung

- In der quantitativen Bilanzierung von Angebot und Nachfrage auf dem Heiligenhafener Wohnungsmarkt vom Basisjahr 2021 bis 2030 ermittelt sich ein Neubaubedarf von bis zu 290 Wohnungen in der Basisvariante. Das entspricht 29 Einheiten pro Jahr. Zum Vergleich: In den letzten fünf Jahren wurden durchschnittlich 67 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Bis 2040 erhöht sich der Gesamtbedarf – aufgrund der abnehmenden Nachfrage – nur noch leicht auf 300 Wohnungen bzw. 15 Wohnungen pro Jahr.
- In der Oberen Variante beläuft sich der Gesamtbedarf auf 550 Wohnungen bis ins Jahr 2030 (55 WE p. a.) und 790 Wohnungen bis 2040 (40 WE p.a.).

Wohneinheiten (WE)	2021	2030	2040
Neubaubedarf insgesamt	10	290	300
<i>davon EFH</i>	20	120	110
<i>davon MFH</i>	-10	170	190
Nachholbedarf/Angebotsüberhang 2021	-130	-130	-130
Fluktuationsreserve (2,5 %)	140	140	140
Ersatzbedarf	0	120	270
Zusatzbedarf	0	150	20

Abb. 41: Neubaubedarf 2021 bis 2040 (Basisvariante)

Quelle: ALP

Wohneinheiten (WE)	2021	2030	2040
Neubaubedarf insgesamt	10	550	790
<i>davon EFH</i>	20	240	310
<i>davon MFH</i>	-10	310	480
Nachholbedarf/Angebotsüberhang 2021	-130	-130	-130
Fluktuationsreserve (2,5 %)	140	150	150
Ersatzbedarf	0	120	270
Zusatzbedarf	0	410	490

Abb. 42: Neubaubedarf 2021 bis 2040 (Obere Variante)

Quelle: ALP

 **6 Schlussfolgerungen und Empfehlungen**

6.1 Rückblick: Wohnraumbedarfsanalyse 2017

- ❑ Um auf die Herausforderungen einer dynamischen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt zu reagieren, hat die Stadt Heiligenhafen im Jahr 2017 durch das ALP Institut eine Wohnraumbedarfsanalyse erarbeiten lassen. In Anbetracht steigender Baukosten und einer zunehmenden Marktanspannung lag der inhaltliche Fokus des Konzeptes auf der Betrachtung touristischer Effekte auf den lokalen Wohnungsmarkt und der Wohnraumversorgung von Mitarbeiter*innen des Beherbergungsgewerbes.
- ❑ Im Rahmen der Analyse wurden folgende zentrale Handlungsbedarfe identifiziert:
 - ❑ Entschärfung der Konkurrenzsituationen auf dem Wohnungsmarkt (touristische Wohnnutzung vs. Dauerwohnen)
 - ❑ Bedienung der lokalen Nachfrage bzw. der Bedarfe der Hauptwohnsitzbevölkerung (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
- ❑ Folgende Maßnahmen wurden darauf aufbauend definiert:
 - ❑ Erhöhung des Maßes baulicher Nutzung
 - ❑ Entwicklung von Wohnbauflächen für das Dauerwohnen
 - ❑ Wohnungsbau für Ortsansässige
 - ❑ Prüfung Quotierungsverfahren

- ❑ Einsatz mittelbarer Belegung
- ❑ Realisierung von Mitarbeiterhäusern prüfen
- ❑ Identifikation von Nachverdichtungspotenzialen im Bestand
- ❑ Wohnen in der Innenstadt forcieren
- ❑ Modernisierung von Altbeständen
- ❑ Barrierearme Wohnungen im Ferienpark
- ❑ Ansprache von Einzeleigentümern
- ❑ Initiierung eines Wohnungsmarktdialogs

»» Weite reichende Maßnahmen eingeleitet

- ❑ Deutliche Steigerung der Neubautätigkeit
- ❑ 2019 wurde ein Einheimischenmodell für den Bereich des B-Planes 94 beschlossen, mit dem 24 Bauplätze exklusiv für selbstgenutztes Wohneigentum Einheimischer gesichert wurden.
- ❑ Mit der Heiligenhafen Wohnen GmbH & Co. KG wurde ein kommunales Wohnungsunternehmen gegründet, welches in der Ina-Seidel-Straße aktuell ihr erstes Projekt mit 30 Wohnungen, 10 davon öffentlich gefördert, realisiert.
- ❑ Anfang 2022 hat die Stadt per Satzung beschlossen, dass keine neuen Zweitwohnsitze mehr im gesamten Stadtgebiet zulässig sind. Das bedeutet etwa, dass Immobilien lediglich an Personen mit Hauptwohnsitz in Heiligenhafen veräußert werden können.

6.2 Fortschreibung der Wohnraumbedarfsanalyse: Schlussfolgerungen und Empfehlungen

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

- ❑ Beschlossene Maßnahmen durchsetzen und evaluieren
- ❑ Konkurrenzsituationen auf dem Wohnungsmarkt entschärfen (touristische Wohnnutzung vs. Dauerwohnen)
- ❑ Bedienung der lokalen Nachfrage bzw. der Bedarfe der Dauerwohnbevölkerung (v. a. preisgünstiger Mietwohnraum)
- ❑ Bedarfsgerechte und zielgerichtete Aktivierung von potenziellen Flächen für den Wohnungsbau

»» Rahmenbedingungen für zielgerichteten Wohnungsneubau schaffen

- ❑ Die Neubaubedarfsprognose hat gezeigt, dass ein quantitativer Wohnraumbedarf besteht. Von zentraler Bedeutung ist, dass in Zukunft ausreichend Wohnraum für die (Dauerwohn-)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 decken. Es sind Maßnahmen zu ergreifen, die eine Entwicklung dieses Wohnungsmarktsegments bei Neubauvorhaben stärkt, ohne jedoch die Neubauinvestitionen aufgrund zu starker Regulierungen zu hemmen. Darüber hinaus stehen die spezifischen Bedarfe der älter werdenden Bevölkerung im Fokus.
- ❑ Wie dargestellt, kommen neue Wohneinheiten vielfach nicht Einheimischen bzw. Zuziehenden, die einen dauerhaften Wohnsitz in Heiligenhafen nehmen möchten, zu. So lassen sich für die Vergangenheit Verdrängungstendenzen von Dauerwohnraum durch die Zunahme von Zweitwohnungen und der touristischen

Vermietung erkennen. Gerade für die Zielgruppen der kleinen Starterhaushalte, Familien und Senior*innen steht in zu geringem Umfang adäquater Wohnraum zur Verfügung.

- ❑ Die Nachfrage der letzten Jahre und das Potenzial, dass diese auch in den kommenden Jahren hoch bleibt, macht – vor dem Hintergrund eines hohen Kommunikations-, Moderations- und Abstimmungsbedarfs – ein langfristiges Planen und Handeln notwendig. Unabhängig von der realen Nachfrageentwicklung sollte die Stadt Heiligenhafen zumindest die (konzeptionellen) Rahmenbedingungen für den Neubau von bis zu 800 Wohnungen bis zum Jahr 2040 (Obere Variante) schaffen. Die vorgelagerten Prozesse, etwa die politische Willensbildung, die Entwicklung und der Beschluss einer Strategie, die Priorisierung von Standorten und Projekten, die Schaffung von Baurecht bis hin zum potenziellen Ankauf sowie der zielgerichteten Entwicklung, bedürfen entsprechender Vorlaufzeit und nicht zuletzt personeller und finanzieller Ressourcen der Stadt.

»» Steuerungsmöglichkeiten nutzen – Ziele formulieren und absichern

- ❑ Die Basis für die erfolgreiche Umsetzung einer Strategie ist das Formulieren der wohnungspolitischen Ziele der Stadt Heiligenhafen. Vorschläge werden innerhalb des vorliegenden Gutachtens gemacht. Darauf aufbauend bedarf es der politischen Willensbildung und ggf. eines Beschlusses im Sinne von „Leitlinien“. Diese können „globalen“ Charakter haben, als auch konkrete standortbezogene Zielsetzungen bei größeren Vorhaben umfassen.

»» Transparenz zu den Potenzialen für den Wohnungsbau herstellen

- ❑ Als Grundlage für das zielgerichtete Handeln bei der Entwicklung von Wohnbauflächen ist mindestens die Kenntnis von Potenzialstandorten eine Grundvoraussetzung. Diesbezüglich gilt intern einen Überblick zu haben. Dazu gilt es, potenzielle Wohnbaustandorten im Innen- und Außenbereich zu eruieren. Dazu gehören Baulücken,

6 Schlussfolgerungen und Empfehlungen

Nachverdichtungspotenziale und FNP-Reserven im Siedlungsbestand. Darüber hinaus sind Potenzialstandorte im Außenbereich, die an die Siedlungsbereiche anschließen, einzubeziehen.

- Die identifizierten Flächen sollten auf die Aktivierbarkeit und die Realisierbarkeit von Wohnungsbau geprüft werden. Die Ergebnisse können zur Steuerung des Neubaugeschehens genutzt werden. Es dient dazu, alternative Standorte zu diskutieren und auf Basis einer Bewertung (Entwicklungshorizont, Lage, zielgruppenspezifische Eignung, Restriktionen) eine Priorisierung bei der Flächenentwicklung vornehmen zu können oder im Bedarfsfall auf dem Markt aktiv zu werden. Zentral ist dabei, konkrete standortbezogene bzw. räumliche Prioritäten zu setzen und Ziele zu formulieren. In der Folge können – wie etwa für Standorte von besonderem wohnungspolitischem oder städtebaulichem Interesse – konkrete Schritte eingeleitet werden. Das Monitoring kann auch die Basis für eine vorausschauende Bodenbevorratung bzw. ein aktives Flächenmanagement bilden, welche die Handlungs- und Steuerungsfähigkeit der Stadt verbessern können. Für Baulücken und Nachverdichtungspotenziale sollte eine gezielte Ansprache der Eigentümer*innen erfolgen.

»» Vermeidung von Umwandlung und Zweckentfremdung

- Darüber hinaus sollte darauf hingewirkt werden, künftig die Umwandlung von Wohnraum zu vermeiden. Dies kann dazu beitragen, zumindest einen Teil des künftigen Wohnraumbedarfs zu decken. Die Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass ohne eine wirksame Kontrolle und Ahndung von Verstößen eine Reduzierung des Wohnungsabgangs schwierig ist.
- Positiv ist in diesem Zusammenhang das Verbot von Nebenwohnsitzen in Heiligenhafen zu werten. Allerdings wird das reine Verbot nicht dazu beitragen, dass mehr Wohnraum für die

Dauerwohnbevölkerung gesichert wird oder künftige Umwandlungen unterbunden werden. Es bedarf wirksamer Kontrollen und der Ahndung entsprechender Verstöße.

- Weiter sollte geprüft werden, eine Zweckentfremdungssatz, zumindest für einen Teil des Stadtgebietes, zu erlassen. Damit kann die Umnutzung von Dauerwohnraum für touristische Zwecke unter Genehmigungsvorbehalt gestellt bzw. Verstöße entsprechend geahndet werden. Eine gesetzliche Grundlage wird bereits seit einigen Jahren im Landtag diskutiert. Zuletzt wurde darüber im Sommer 2022 beraten.

»» Entwicklung von Wohnbauflächen für das Dauerwohnen

- Neubaupotenziale sollten in erster Linie zur Befriedigung der Nachfrage der vor Ort ansässigen Bevölkerung genutzt werden. Die Zweitwohnsitznutzung sollte bei Neuausweisungen möglichst verhindert werden.
- 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:
 - 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.

- Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages kann dem Vertragspartner der Nachweis auferlegt werden, dass eine andere als Dauerwohnnutzung (Belege durch Meldebescheinigungen) unterlassen wird. Über dieses Instrument kann die Stadt Nutzungsbeschränkungen bei Neuausweisungen durchsetzen.
- 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. 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 evaluieren und fortsetzen

- Gerade vor dem Hintergrund der zunehmenden Veräußerung von Wohnimmobilien an finanzkräftige Auswärtige, hat sich die Versorgungssituation von einheimischen Haushalten auf dem Wohnungsmarkt in Heiligenhafen angespannt. Es wird empfohlen,

dass zumindest bei einem Teil der zukünftigen Flächenausweisungen ausschließlich Dauerwohnen zugelassen wird. Dafür wurde bereits in jüngerer Vergangenheit ein sogenanntes Einheimischenmodell erstmals genutzt. Dies wird angewendet, um vorrangig den Wohnraumbedarf der ansässigen Bevölkerung bzw. von vor Ort arbeitenden Personen zu decken. Nach dem Abschluss des ersten Vorhabens sollte das Modell evaluiert und bedarfsorientiert angepasst werden. Darüber hinaus wird auch für die Zukunft empfohlen, Einheimische und lokale Arbeitnehmer*innen bei der Grundstücksvergabe besonders zu berücksichtigen.

»» Bezahlbaren, geförderten Wohnraum schaffen – Ziel formulieren

- Heiligenhafen verfügt über einen – in Relation zur Zahl der Mieterhaushalte und zu den Haushalten im unteren Einkommenssegment – sehr kleinen Bestand an mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen. 2021 waren dies 64 Wohnungen, die rund 2 % des Mietwohnungsbestandes entsprechen. Aktuell entstehen neue geförderte Wohnungen durch das kommunale Wohnungsunternehmen. Parallel ist in den kommenden zehn Jahren das Auslaufen nahezu aller bestehenden Bindungen zu erwarten.
- Es ist eine politische Entscheidung, welcher Stellenwert dem mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnungsbestand eingeräumt wird. Vor dem Hintergrund der aktuellen Marktsituation und der zu erwartenden künftigen Entwicklung kann das Ziel nur lauten, die Zahl bezahlbarer (öffentlich geförderter) Wohnungen zu erhalten und substanziell zu erhöhen. Als konkrete Zielsetzung wird vorgeschlagen, den Anteil geförderter Wohnungen mittel- bis langfristig auf mindestens 2 % des Gesamtbestandes zu steigern. Das entspricht insgesamt etwa 120 Wohnungen.

»» Vergabe städtischer Grundstücke und Quotierungsverfahren

- Im Wohnungsneubau gibt es unterschiedliche Anknüpfungspunkte für die Realisierung geförderten Wohnraums. Diese sind in erster Linie von den Eigentumsverhältnissen abhängig. Flächen, die sich in der Hand der Stadt Heiligenhafen befinden, bieten in besonderem Maße die Möglichkeit, wohnungspolitische Ziele zu verwirklichen. Vor diesem Hintergrund sollten Vergabeverfahren so gestaltet werden, dass Investoren berücksichtigt werden, deren Konzept am stärksten dazu beitragen, die städtischen Ziele zu erreichen. Die Vergabe städtischer Grundstücke sollte demnach höchstpreisunabhängig nach der Qualität des Konzeptes erfolgen. Berücksichtigt werden kann dabei u. a. ein höherer Anteil bezahlbarer Wohnungen.
- Bei Neubauprojekten werden die Vorhaben im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. durch Satzung ermöglicht. Mit der Schaffung von Baurecht durch die Stadt Heiligenhafen ist in der Regel eine Wertsteigerung der Grundstücke verbunden. Mit Blick auf das Ziel einer sozialgerechten Baulandentwicklung, sollten Planungsbegünstigte angemessen an den Entwicklungs- und Folgekosten von Neubauprojekten bzw. an der Erreichung wohnungspolitischer Ziele beteiligt werden. Insofern könnte eine Quote geförderter Wohnungen vereinbart werden. Als Umsetzungsinstrumente kommen städtebauliche Verträge (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und vorhabenbezogene Bebauungsplan (§ 12 BauGB) in Frage.
- Aktuell gibt es keine verbindliche Quote für geförderten Wohnungsbau in Heiligenhafen. Eine Quotenregelung ist keine Erweiterung des wohnungspolitischen Werkzeugkastens. Vielmehr ist es ein Signal der Wohnungspolitik, mehr Wohnraum in diesem Segment schaffen zu wollen. Eine verbindliche Quote ist daher ein Mittel, mehr Transparenz für alle Beteiligten zu schaffen und gleichzeitig ein klarer Handlungsauftrag an die Verwaltung.

- Auch ohne eine Quote kann geförderter Wohnraum in gleichem Umfang geschaffen werden, sie trägt lediglich dazu bei, „Fall-zu-Fall-Entscheidungen“ zu vermeiden. Aufgrund der beschriebenen Versorgungssituation sowie des in Relation dazu geringen Umfangs an geförderten Wohnungen und des zu erwartenden Auslaufs von Bindungen wird empfohlen, einen festen zu realisierenden Anteil an gefördertem Wohnraum bei Neubauprojekten zu definieren. Vorgeschlagen wird eine Quote von mindestens 30 %, bezogen auf die insgesamt in einem Gebiet/Projekt realisierte Wohnfläche. Je nach tatsächlicher Bedarfsentwicklung und der Neubautätigkeit könnte damit das potenzielle 2 %-Ziel erreicht werden.

»» 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 Wohnungsmarktakteure, die über entsprechende Wohnungsbestände, die als Ersatzwohnungen in Frage kommen würden, verfügen. Entsprechende Maßnahmen müssen mit der zuständigen Bewilligungsstelle ausgehandelt werden.

6 Schlussfolgerungen und Empfehlungen

»» Sicherung & Prolongation von Bindungen im Bestand

- Ein Handlungsfeld ist zudem die Sicherung bezahlbarer Wohnungen innerhalb des Wohnungsbestandes. Eine Möglichkeit für die Verlängerung von Bindungen besteht etwa im Zuge einer Modernisierungsförderung oder dem Erwerb von Zweckbindungen gefördert durch die IB.SH. Die Verlängerung von Bindungen erfolgt in jedem Fall freiwillig. Ganz unabhängig vom Einsatz von Darlehen und Zuschüssen sollte die Stadt Heiligenhafen einen Dialogprozess mit den Eigentümer*innen von Wohnungen führen, um die Möglichkeiten zur Verlängerung von Bindungen zu erörtern.

»» 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.

»» Unterstützung des Generationenwechsels / Stärkung seniorengerechtes Wohnungsmarktsegment

- Die Zahl der Senior*innen in Heiligenhafen ist hoch und steigt in den kommenden Jahren weiter. In einigen Einfamilienhausquartieren vollzieht sich ein Generationenwechsel. Ein Teil der Haushalte wird mit baulichen Anpassungen die Immobilien langfristig weiter nutzen. Andere bevorzugen den Umzug in eine altersgerechte Wohnung. Die Unterstützung des Generationenwechsels ist sinnvoll, da der freiwerdende Einfamilienhausbestand einen Beitrag dazu leisten kann, die Nachfrage zu decken und zumindest teilweise auf die Neuausweisung von Flächen zu verzichten.

- Unabhängig davon besteht für Senioren im Allgemeinen erheblicher Bedarf an adäquatem Wohnraum in Heiligenhafen. Dieser Bedarf dürfte in den kommenden Jahren noch weiter zunehmen.
- Die Voraussetzung für eine Forcierung des Generationenwechsels und für die Stärkung des seniorengerechten Wohnungsangebotes im Allgemeinen ist der Neubau von barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnungsangeboten. So muss für umzugswillige ältere Haushalte ein an ihre Wohnbedürfnisse angepasstes Angebot geschaffen werden. Da Seniorenhaushalte häufig an ihr bestehendes Wohnumfeld gebunden sind, sollten auch Angebote dezentral in die Quartiere integriert werden. Gefragt sind ferner gut ausgestattete Miet- und Eigentumswohnungen in integrierten innerstädtischen Lagen. Gesucht werden häufig Wohnungen, die barrierearm bzw. barrierefrei gestaltet sind und über 2 bis 2,5 Zimmer verfügen. Darüber hinaus wird die Bezahlbarkeit von Wohnraum ein zunehmend wichtiger Faktor für Senior*innen. Nachholbedarf besteht an Wohnungsangeboten, die sich explizit an Senior*innen richten (z. B. Betreutes Wohnen).
- Weiterhin muss auch das Wohnumfeld derart gestaltet werden, dass es generationsübergreifende Nutzungen ermöglicht. Bauliche Maßnahmen beziehen sich in erster Linie auf den Abbau von Barrieren. Hiervon profitieren unterschiedliche Bevölkerungsgruppen; insbesondere Ältere, Menschen mit Behinderung und Familien. Zudem sollten die Quartiere in ihrer integrativen Funktion gestärkt werden. Hierzu sollte die Förderung von Gemeinschaftseinrichtungen und die Durchführung von Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität in Erwägung gezogen werden (beispielsweise mehr Bänke). Darüber hinaus sollten Vereine und Institutionen im Quartier unterstützt und in die Quartiersplanungen einbezogen werden.

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon +49 (0) 40 - 3346476-0

Telefax +49 (0) 40 - 3346476-99

E-Mail info@alp-institut.de

Internet www.alp-institut.de