



Wohnungsmarktkonzept Bad Oldesloe

Berichterstattung Prognose, Handlungsempfehlungen

9. März 2009

Andreas Schmalfeld

F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH

Inhalt

- 1) Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose
- 2) Handlungsempfehlungen: Sieben WOMAKO-Handlungsfelder

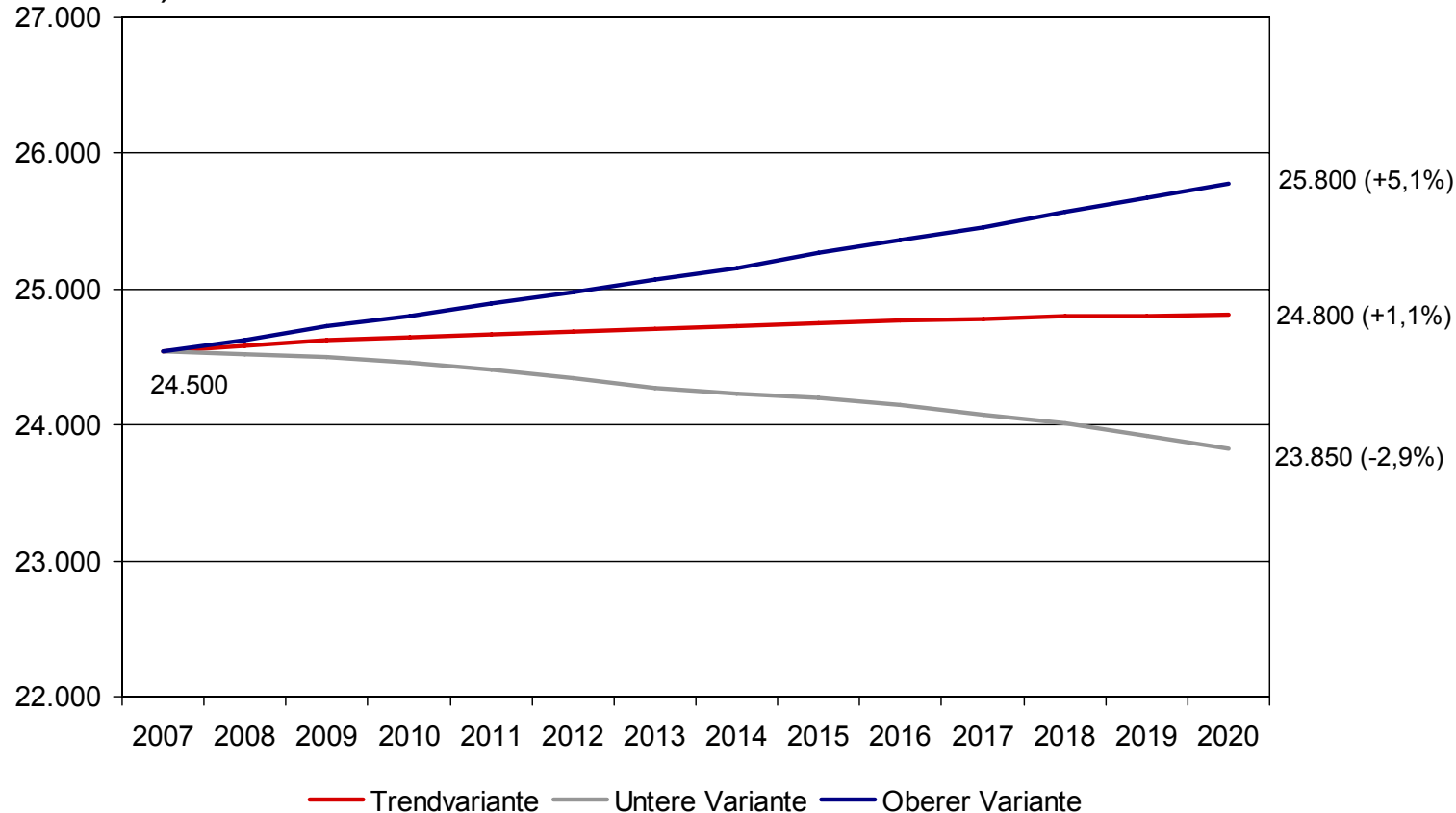
1. Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose

Berechnung der Prognose in drei Varianten

- + Berechnung der Prognose in drei Varianten, die den Korridor der zukünftigen Entwicklung bis zum Jahr 2020 aufzeigen
- + **Trendvariante:** Fortschreibung der demographischen Entwicklung der letzten Jahre
- + **Obere Variante:** Zuzüge wie in der Trendvariante, aber mehr Bevölkerung wird in Bad Oldesloe gehalten: Fortzüge verringern sicher daher leicht
- + **Untere Variante:** Fortzüge bleiben konstant, das heutige Niveau der Zuzüge kann aber nicht gehalten werden
- + „Stellschraube“: Annahmen zur Entwicklung der Fort- und Zuzüge in Bad Oldesloe

Bevölkerungsentwicklung: Prognosevarianten

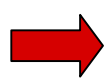
Wohnungsnachfragerrelevante Bevölkerung (Haupt- und Nebenwohnsitze abzgl. Heimbewohner)



➔ Setzt sich der Trend mit leichten Wanderungsgewinne aus den letzten Jahren fort, so wird die wohnungsnachfragerrelevante Bevölkerung um rund 1% zunehmen (Trendvariante)

Vergleich der für Bad Oldesloe vorliegenden Bevölkerungsvorausschätzungen

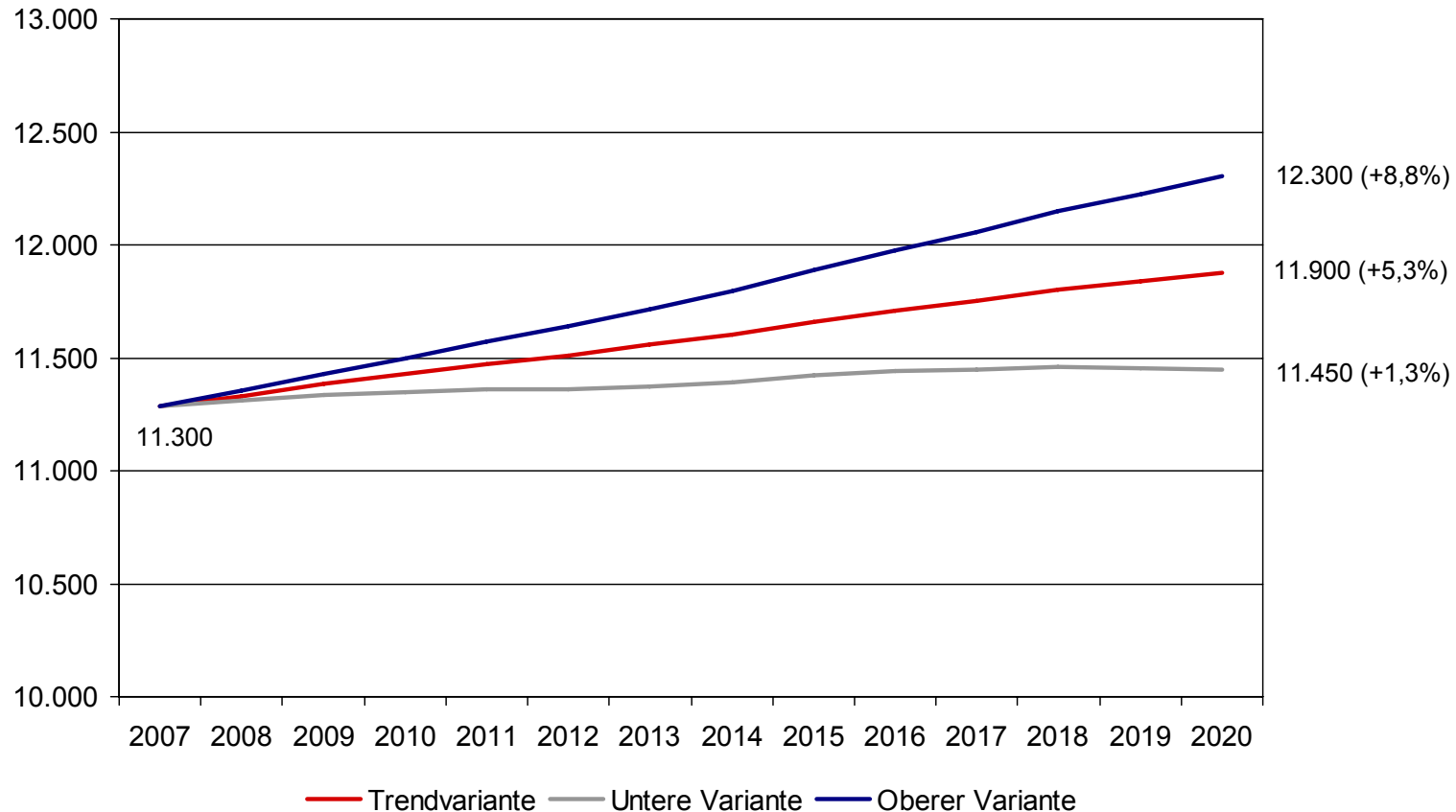
Prognose	Basisjahr/ Basiszahl Einwohner	Prognoseergebnis für das Jahr 2020
Kramer	Jahr 2001: 23.638	22.503 (-4,8 %)
Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik („Landesprognose“)	Jahr 2003: 23.934	24.237 (+1,3 %)
BertelsmannStiftung 2005 (Wegweiser Kommune.de)	Jahr 2003: 23.934	25.348 (+5,9 %)
BertelsmannStiftung 2008 (Wegweiser Kommune.de)	Jahr 2006: 24.071	25.106 (+4,3 %)
F+B im Rahmen der Erstellung des Wohnungsmarktkonzepts	Jahr 2007: 24.500	24.800 (+1,3 %)



Die F+B-Vorausschätzung für das Jahr 2020 liegt im unteren bis mittleren Bereich der vorliegenden Vorausschätzungen für Bad Oldesloe.

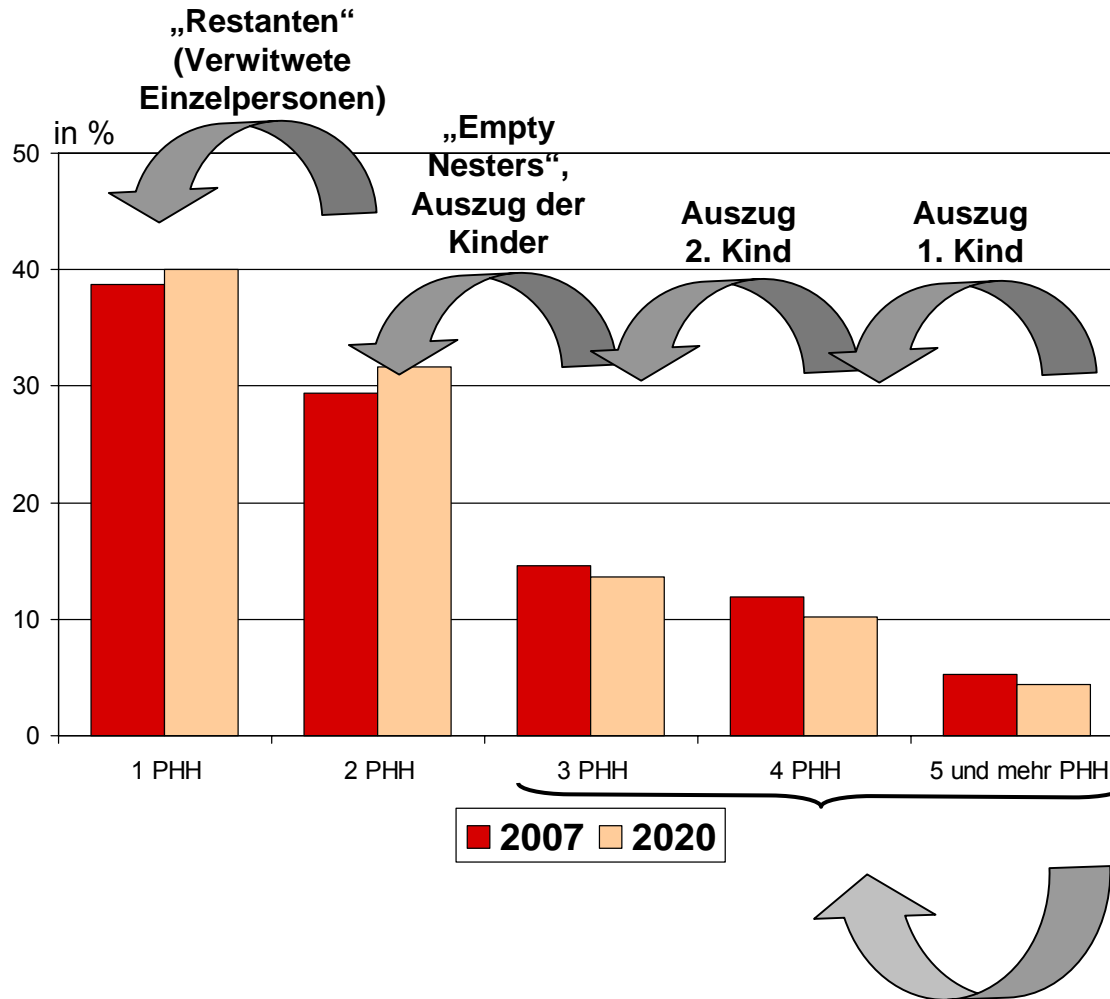
Haushaltsentwicklung: Prognosevarianten

Wohnungsnachfragerrelevante Haushalte



➔ Durch die demographische Entwicklung wird die Zahl der Haushalte prozentual stärker zunehmen als die Bevölkerung. Geringer Haushaltszuwachs daher auch noch bei leicht abnehmender Gesamtbevölkerung

Innere Dynamik der Haushaltsstrukturentwicklung



Veränderungen im heutigen Bestand: Haushaltsverkleinerungen im Lebensverlauf, zumeist Verbleib im familiengerechten Haus

Neunachfrage durch Zuzüge nach Bad Oldesloe: Überwiegend junge Familien mit Kindern

Komponenten des Neubaubedarfs bis zum Jahr 2020

✚ Der Neubaubedarf bis 2020 setzt sich aus zwei Komponenten zusammen:

a) Zusatzbedarf durch die Haushaltsentwicklung

Neubau für die bis 2020 wachsende Zahl an Haushalten je nach Variante, inklusive 2 % Fluktuationsreserve:

- Untere Variante 120 Wohnungen
- Trendvariante 570 Wohnungen
- Obere Variante 1.240 Wohnungen

b) Ersatzbedarf

Neubau für Wohnungen die vom Markt „verschwinden“ (z.B. durch Abriss oder Wohnungszusammenlegungen) von: 400 Wohnungen

Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose

	Trendvariante	Obere Variante	Untere Variante
Zusatzbedarf (Haushaltsentwicklung)	570 WE	1.240 WE	120 WE
+ Ersatzbedarf	400 WE	400 WE	400 WE
= Neubaubedarf	970 WE	1.640 WE	520 WE
davon für...			
Ein- und Zweifamilienhäuser	680 WE	930 WE	480 WE
Mehrfamilienhäuser	290 WE	710 WE	40 WE
davon auf			
ehemals bebauten Flächen	275 WE	275 WE	275 WE
heute unbebauten Flächen	695 WE	1.365 WE	245 WE

Mögliche Folgen eines zukünftig zu geringen Wohnraumangebots für den Oldesloer Wohnungsmarkt

- ✚ Perspektivisch: Entstehung eines Nachfrageüberhangs, Verschlechterung der Versorgungssituation, tendenziell Wohnraummangel
- ✚ Mietwohnungsmarkt: steigende Preise durch ungünstiges Angebots-/ Nachfrageverhältnis (Nachfrageüberhang), Verknappung des Angebots an günstigem Wohnraum, ungünstigere soziale Wohnraumversorgung (→ Abwanderung?)
- ✚ Markt für Wohneigentum: steigende Preise durch ungünstiges Angebots-/Nachfrageverhältnis (Nachfrageüberhang; „Gewinner“: Heutige Eigentümer, „Verlierer“: zukünftige Nachfrager)
- ✚ Geringeres Angebot für die heutige Jugend- und Jungerwachsenengeneration in Oldesloe (→ Abwanderung?)
- ✚ Geringere Attraktivität für Zuzügler: Ausweichen der Nachfrager auf andere Standorte, weiteres Wachstum des Oldesloer Umlands

Mögliche Folgen für die sonstige Stadtentwicklung

ISEK Bad Oldesloe

Szenario 2020: „Untere Prognose – Bevölkerungsrückgang“

- Rückgang um 650 EW (- 2,9%)
- Geringer Anstieg der Haushalte um 150 Haushalte

Mögliche Auswirkungen und Herausforderungen für die Stadtentwicklung

Stadt-Umland-Beziehungen: „Die Nachbardörfer wachsen“

- Entwicklungsdruck auf die Umlandgemeinden wächst; dort Ausweisung von Neubaugebieten.
- Zusätzlicher Verkehr auf den Bad Oldesloer Straßen durch Bewohner der Umlandgemeinden.
- Weitere Überlastung des P+R- Parkplatzes am Bahnhof

Einzelhandel: „Trading down der Innenstadt setzt sich fort“

- Rückgang an potentiellen Kunden und Kaufkraft, auch für Kultureinrichtungen
- Gefahr verstärkter Leerstände
- Bewohner aus dem Umland nutzen stärker Einkaufsmöglichkeiten am Stadtrand in den Gewerbegebieten.

Soziales und Alterstruktur: „Demografischer Wandel wirkt schneller“

- Anteil sozial schwacher Menschen nimmt zu, kein Zuzug von Besserverdienenden
- Überalterung schreitet schneller voran, da kein Zuzug von Familien mit Kindern.
- Wegzug von jungen Oldesloern in der Familiengründungsphase wg. mangelnden Flächenangebotes
- Kindertagesstätten- oder Kindergruppen nicht mehr ausgelastet.
- Langfristig frühzeitiger negative Auswirkungen auf die Auslastung der Schulen

Gewerbe und Arbeitsmarkt:

„Stärke der Wirtschaftsstandortes gefährdet“

- Drohender Facharbeitermangel
- Gewerbeansiedlungen zunehmend schwierig

Raumordnung und Landesplanung:

„Bad Oldesloe - ein Mittelzentrum?“

- Die Entwicklung widerspricht der landesplanerischen Aufgabe

2. Handlungsempfehlungen: WOMAKO-Handlungsfelder

Ausgangssituation

- ✚ Stabile Rahmendaten im Bereich Beschäftigung, Arbeitslosigkeit, Kaufkraft
- ✚ Mittelzentrum mit eigenständiger ökonomischer Basis, positiver Pendlersaldo
- ✚ Insgesamt ausgeglichener Wohnungsmarkt: Weder Wohnraummangel noch Angebotsüberhänge/Leerstände
- ✚ Moderates Immobilienpreisniveau für den Landkreis Stormarn
- ✚ Positive Bevölkerungsentwicklung in der Vergangenheit, perspektivisch auch bis zum Jahr 2020 stabile bis leicht wachsende Einwohnerzahl
- ✚ Anzahl der Haushalte wird bis 2020 zunehmen, auch bei leicht abnehmender Bevölkerung
- ✚ Stadtumbau auf Grund von Schrumpfung bis 2020 kein Thema für Bad Oldesloe

Empfehlungen für zukünftige WOMAKO-Handlungsfelder

1. Entwicklung eines ausreichenden und differenzierten Angebots an Bauflächen und Wohnungsangeboten
2. Förderung der energetischen Modernisierung von Einfamilien- und Reihenhäusern durch Information und Beratung für Kleineigentümer
3. Ergänzung des vorhandenen Wohnungsangebots um neue Wohnformen
4. Ausbau altersgerechter Wohnangebote
5. Wohnstandortmarketing
6. Gründung eines Arbeitskreises Wohnen, Austausch und Kooperation zwischen der Stadt Bad Oldesloe und den Eigentümern
7. Wohnungsmarktbeobachtung/Monitoring Wohnen

Handlungsfeld 1: Entwicklung eines ausreichenden und differenzierten Angebots an Bauflächen und Wohnungsangeboten

+ Ausgangslage

- + Bis 2020 besteht Bedarf für weiteren Wohnraum (Trendvariante: 695 WE auf bisher un bebauten Flächen)

+ Ziele & Maßnahmen

- + Entwicklung eines ausreichenden und differenzierten Angebots an Bauflächen und Wohnungsangeboten
- + Stärkung der Mitte, möglichst keine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich
- + Zügige Identifizierung/Prüfung möglicher Flächen (ISEK, Diskussion läuft), Prüfung/Diskussion weiterer Flächen im Innenbereich
- + Prüfung: Andere Eigenheimtypen, höhere Verdichtung („Wettbewerb“?)
- + Prüfung: Förderung der Inanspruchnahme von Flächen im Innenbereich („Innenentwicklungsprämie“)
- + Weitere Zielgruppen ansprechen („Best Ager“, Interessenten neuer Wohnformen), Miete und Eigentum
- + Prüfung: Zusammenlegung von Mietwohnungen zu größeren familiengerechten Wohnungen
- + Weitere Entwicklung hochwertiger Wohnlagen („Wasserlagen“)

Handlungsfeld 2: Förderung der energetischen Sanierung von Einfamilien- und Reihenhäusern durch Information und Beratung

+ Ausgangslage

- + Hoher Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern der Baujahre vor 1977
- + Viele dieser Häuser entsprechen nicht den heutigen energetischen Standards
- + Auch die Komplexität der Thematik/Informationsmangel verhindert Aktivitäten der Eigentümer

+ Ziele & Maßnahmen

- + Energieeinsparung fördern und Klimaschutzziele erreichen
- + Hauseigentümer durch Information und Beratung unterstützen/motivieren
- + Gute Beispiele in Bad Oldesloe identifizieren, dokumentieren und präsentieren (z.B. Broschüre/Ausstellung, Klimaschutzplakette, Klimaschutzspaziergang)
- + Gezielte Informationsveranstaltungen für häufige Bad Oldesloer Haustypen
- + Bündelung der benötigten Informationen („Agenda-Büro“?): Was kann/sollte gemacht werden? Kostenrahmen? Förderungen? Wer bietet an?
- + Prüfung: Förderung der Erstellung von Energieausweisen, Beratungstermin vor Ort

Handlungsfeld 3: Ergänzung des vorhanden Wohnungsbestands um neue Wohnformen

+ Ausgangslage

- + Wohnungsangebot stark vom klassischen Einfamilienhaus und Geschosswohnungsbauten der Nachkriegszeit geprägt
- + Wünsche der Nachfrager verändern sich und werden vielfältiger, hierfür wenig Wohnungsangebote

+ Ziele & Maßnahmen

- + Ergänzung des Wohnungsangebots um neue Wohnformen und Themen, um als Wohnstandort zukünftig ein breiteres Zielgruppenspektrum ansprechen zu können
- + Überprüfung der Nachfrage durch Senioren-Hausgemeinschaften, Mehr-Generationen-Wohnen, Baugemeinschaften, ...
- + Ggf. Beratung/Unterstützung durch qualifizierte Büros/Anbieter
- + Prüfung möglicher Kooperationspartner, wie z.B. Wohnungsgenossenschaften
- + Bereitstellung von Grundstücken

Handlungsfeld 4: Ausbau altersgerechter Wohnangebote

+ Ausgangslage

- + Der Anteil älterer Menschen und Haushalte wird bis zum Jahr 2020 deutlich steigen, der Bedarf altengerechter Wohnangebote wird hierdurch zunehmen
- + Alter differenziert sich zunehmend

+ Ziele & Maßnahmen

- + Schaffung eines ausreichenden und differenzierten Angebots an altersgerechtem Wohnraum/Quartieren
- + Zielgruppenbezogene Befragung: Welche Bedarfe bestehen? Wie will man morgen wohnen?
- + Identifikation von Stadtgebieten mit einem (zukünftig) hohen Anteil älterer Menschen Überprüfung der Altengerechtigkeit von Stadträumen und Wegeverbindungen
- + Bestandsaufnahme: Was steht wo an altengerechtem Wohnraum zur Verfügung?
- + Überprüfung der Nachfrage nach neueren altersgerechten Wohnformen
- + Wohnberatung/Information: Mit welchen Maßnahmen kann Altersgerechtigkeit von Häusern/Wohnungen erhöht werden?

Handlungsfeld 5: Wohnstandmarketing

+ Ausgangslage

- + Bad Oldesloe ist regional als Wohnstandort (zu) wenig bekannt
- + Kein Image/Image als langweilige Beamten-/Verwaltungsstadt
- + Zunehmender Wettbewerb der Kommunen um (Neu-)Bürger

+ Ziele & Maßnahmen

- + Bekanntheit als Wohnstandort in der Region erhöhen, positive Merkmale als Wohnstandort besser herausarbeiten
- + Mehr Informationen bereitstellen, unterschiedliche Zielgruppen ansprechen
- + Stadtmarketing im Bereich Wohnen verstärken, positive Bilder zu Bad Oldesloe entwickeln (Beispiel Kreis Steinburg: www.meer-und-metropole.de)
- + Mehr Informationen zum Wohnen in Bad Oldesloe bereitstellen: Broschüre, zentrale Web-Seite www.wohnen-in-badoldesloe.de, evtl. als Kooperation Stadt & Anbieter (Wohneigentum und Mietwohnungsanbieter)
- + Plakatieren: Ein-/Ausfallstraßen OD (Pendler), Bahnhof OD (für Durchreisende), Verkehrsmittelwerbung in der Region
- + Marketing nach innen: „Gute Gründe für Bad Oldesloe“

Handlungsfeld 6: Gründung eines Arbeitskreises Wohnen, Austausch und Kooperation zwischen der Stadt Bad Oldesloe und den Eigentümern

+ Ausgangslage

- + Bislang besteht nur sehr partiell ein Austausch zwischen der Stadt und den Marktakteuren wie Wohnungsunternehmen, örtliche Finanzierer, Projektentwickler/Makler
- + Kooperationsverträge und das neue Wohnraumförderungsgesetz wird einen flexibleren Einsatz der Fördermittel erlauben (z. B. Quartiersentwicklung)

+ Ziele & Maßnahmen

- + Austausch „institutionalisieren“: Einrichtung eines Arbeitskreises Wohnen
- + Stetiger Austausch/Informationsfluss zwischen den Akteuren
- + Prüfen: Kooperation im Rahmen von Investitionen und Entwicklungsmaßnahmen
- + Gemeinsame Pilotprojekt (Bsp. Im Hölk/Poggenbreden, Maßnahme im Untersuchungsgebiet Südliche Innenstadt)

Handlungsfeld 7: Wohnungsmarktbeobachtung/ Monitoring Wohnen

+ Ausgangslage

- + „Es bleibt/wird unübersichtlich“:
 - + Regional sehr unterschiedliche Entwicklungen und Trends der Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung, innerhalb der Gemeinden zum Teil auch gegensätzliche Entwicklungen
- + Land „empfiehlt“ den Kommunen Monitoring

+ Ziele & Maßnahmen

- + Kontinuierliche Überprüfung/Einordnung der Entwicklung anhand ausgewählter Indikatoren
- + Zukünftig laufende Überprüfung, inwieweit vorliegende Konzepte und Analysen mit der weiteren Entwicklung übereinstimmen, ggf. Anpassung der Konzepte
- + Erstellung Monitoringkonzept (läuft, WOMAKO)
- + Einrichtung einer verantwortlichen Stelle in der Verwaltung, die das Monitoring betreut („Maker“ oder „Buyer“)
- + Jährliche Runde, in der die Ergebnisse vorgestellt/diskutiert werden und ggf. Handlungsbedarf abgeleitet wird

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



F+B Forschung und Beratung für
Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH
Adenauerallee 28
20097 Hamburg
Internet: www.f-und-b.de

Ihre Ansprechpartner:

Dr. Michael Clar
Dipl.-Geogr. Thorsten Hühn
Dipl.-Soz. Andreas Schmalfeld
Telefon: 040/280 810-0
E-Mail: service@f-und-b.de