



# Wohnungsmarktkonzept Bad Oldesloe

## Zentrale Untersuchungsergebnisse

29. Oktober 2008

Thorsten Hühn, Andreas Schmalfeld

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

## Inhalt

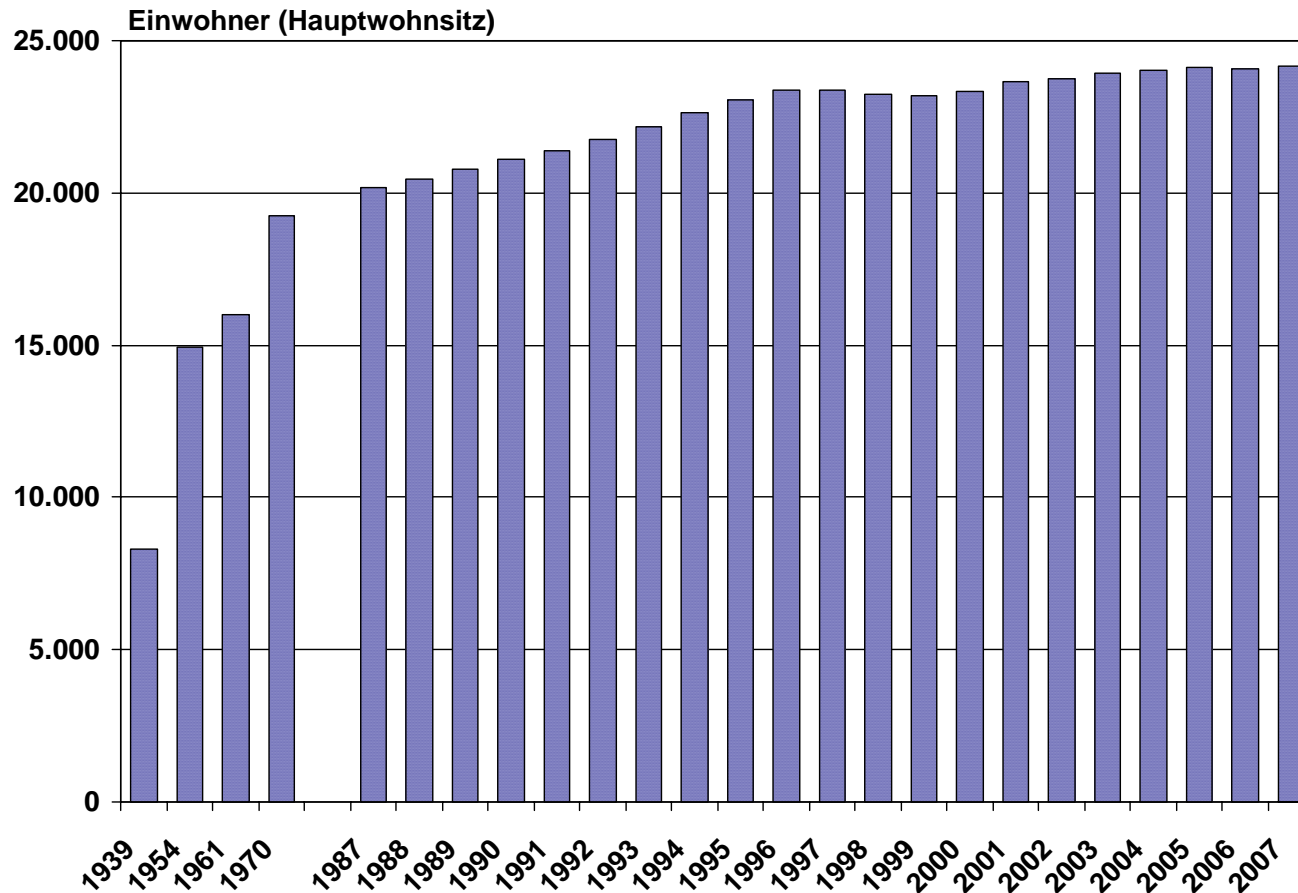
- 1) Bevölkerungsentwicklung und demografische Strukturen
- 2) Wohnungsbestand und Wohnungsmarkt
- 3) Bevölkerungs- und Haushaltsprognose

# 1. Demografische Rahmenbedingungen

## Demographische Rahmenbedingungen

- ✦ Starkes Bevölkerungswachstum in den 1950er und 1960er (Einwohnerzahl fast verdoppelt) Jahren sowie in der ersten Hälfte der 1990er Jahre
- ✦ In diesem Jahrzehnt leichtes Wachstum von durchschnittlich 0,5% p.a.
- ✦ Weitgehend normale Alterstruktur/Altersaufbau der Bevölkerung, keine Sonderentwicklungen
- ✦ Demografischer Wandel vollzieht sich bereits: Anteil Bevölkerung 60+ Jahre: 1996: 20,8%, 2006: 24,4%, Prognose 2020: 31%
- ✦ Bestandsbevölkerung schrumpft: Anzahl der Sterbefälle übersteigt seit 1997 die Anzahl der Geburten
- ✦ Leichtes Bevölkerungswachstum der Stadt in den letzten Jahren beruht allein auf dem Gewinn neuer Oldesloer durch Zuwanderung
- ✦ Haushaltsgrößenstruktur entspricht der anderer Mittelzentren: Rund 39% Einpersonenhaushalte, 30% Zweipersonenhaushalte, 32% Haushalte mit drei und mehr Personen

# Langfristige Bevölkerungsentwicklung Bad Oldesloes

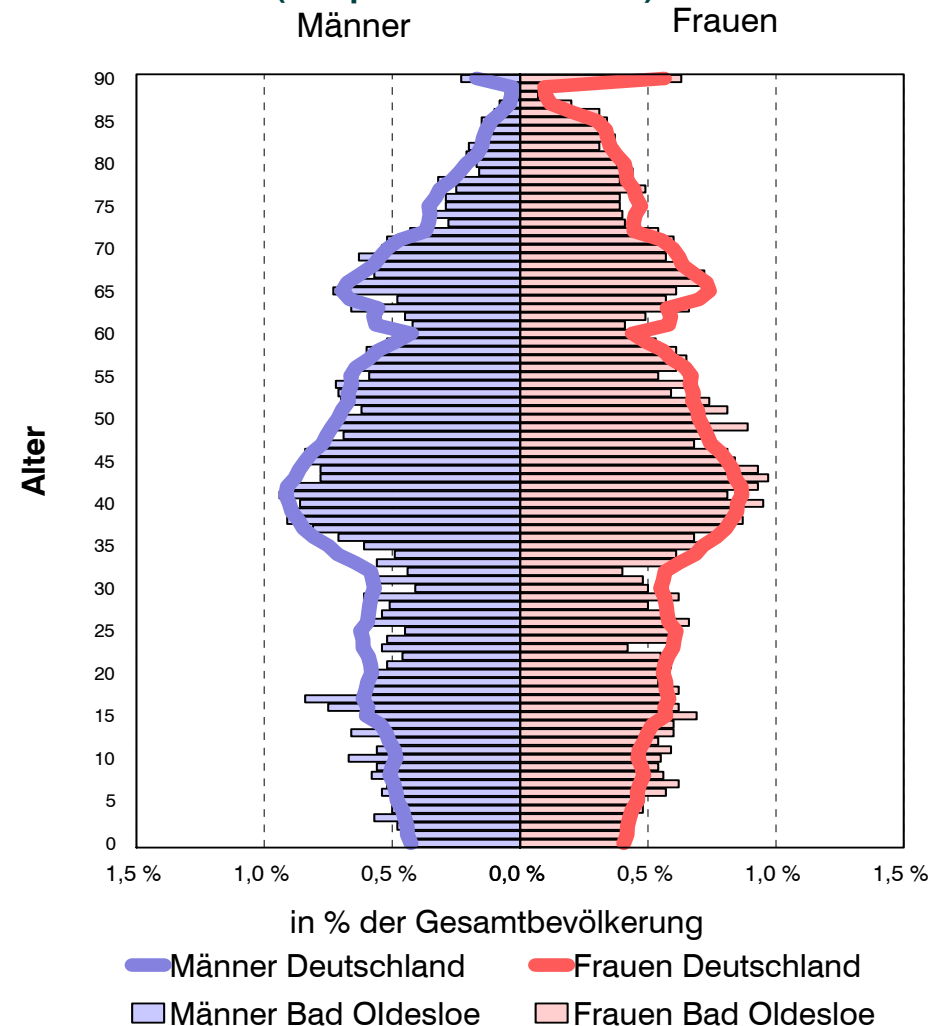


Starkes Bevölkerungswachstum der Stadt in den 1950er und 1960er Jahren sowie in der ersten Hälfte der 1990er Jahre, dies spiegelt sich im Gebäude- und Wohnungsbestand wider

## Altersstruktur

- ✚ Bad Oldesloe weist heute, verglichen mit dem Bund, dem Land und dem Landkreis, einen normalen Altersaufbau auf, d.h....
- ✚ ... es gibt keine Sondereffekte, die die Bedingungen schwieriger als anderswo machen, aber ...
- ✚ ... alle Effekte des Demografischen Wandels treffen auch voll auf Bad Oldesloe zu

Altersstruktur der Bevölkerung  
 Bad Oldesloe und Deutschland 2006  
 (Hauptwohnsitzinhaber)



# Altersgruppenverteilung 1996, 2006 und Prognose 2020 (Hauptwohnsitzinhaber)

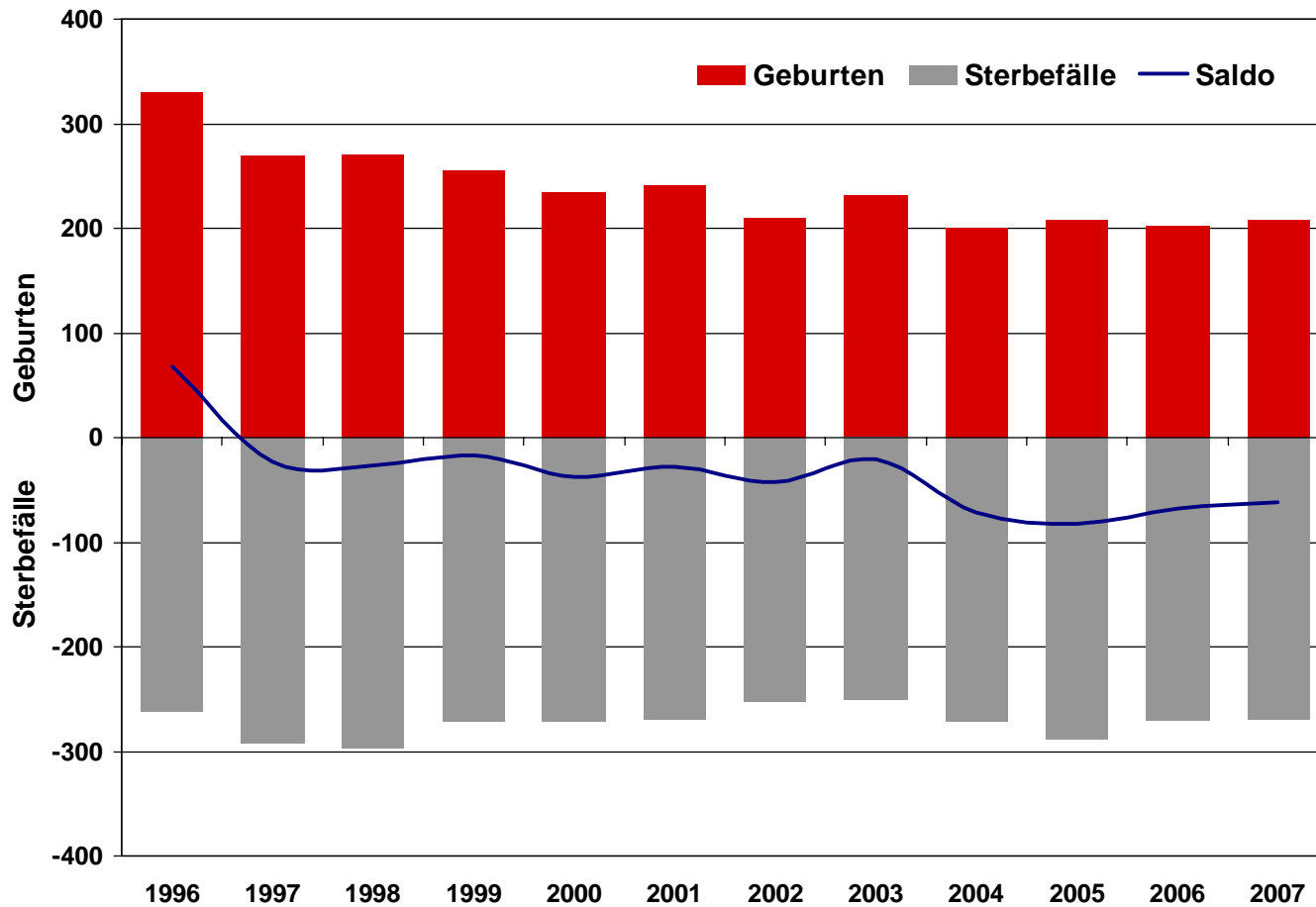
## Altersgruppenanteile 1996, 2006 und Prognose 2020 (Hauptwohnsitzinhaber)

Altersgruppe	1996	2006	Prognose 2020
	Anteil in %		
unter 6	7,4	5,5	5,2
6 bis unter 18	12,9	14,4	10,7
18 bis unter 30	16,0	13,2	12,2
30 bis unter 45	23,9	21,7	18,0
45 bis unter 60	19,1	20,6	22,9
60 bis unter 75	13,5	16,1	18,9
75+	7,3	8,3	12,1
<b>Summe</b>	100,0	100,0	100,0

Quelle: Statistikamt Nord, F+B-Prognose

 Demographischer Wandel: Der Alterungsprozess vollzieht sich bereits und setzt sich bis 2020 weiter fort. Vor allem der Anteil älterer Oldesloer steigt.

## Bevölkerungsentwicklung: Geburten und Sterbefälle 1996 bis 2007 (Hauptwohnsitzinhaber)

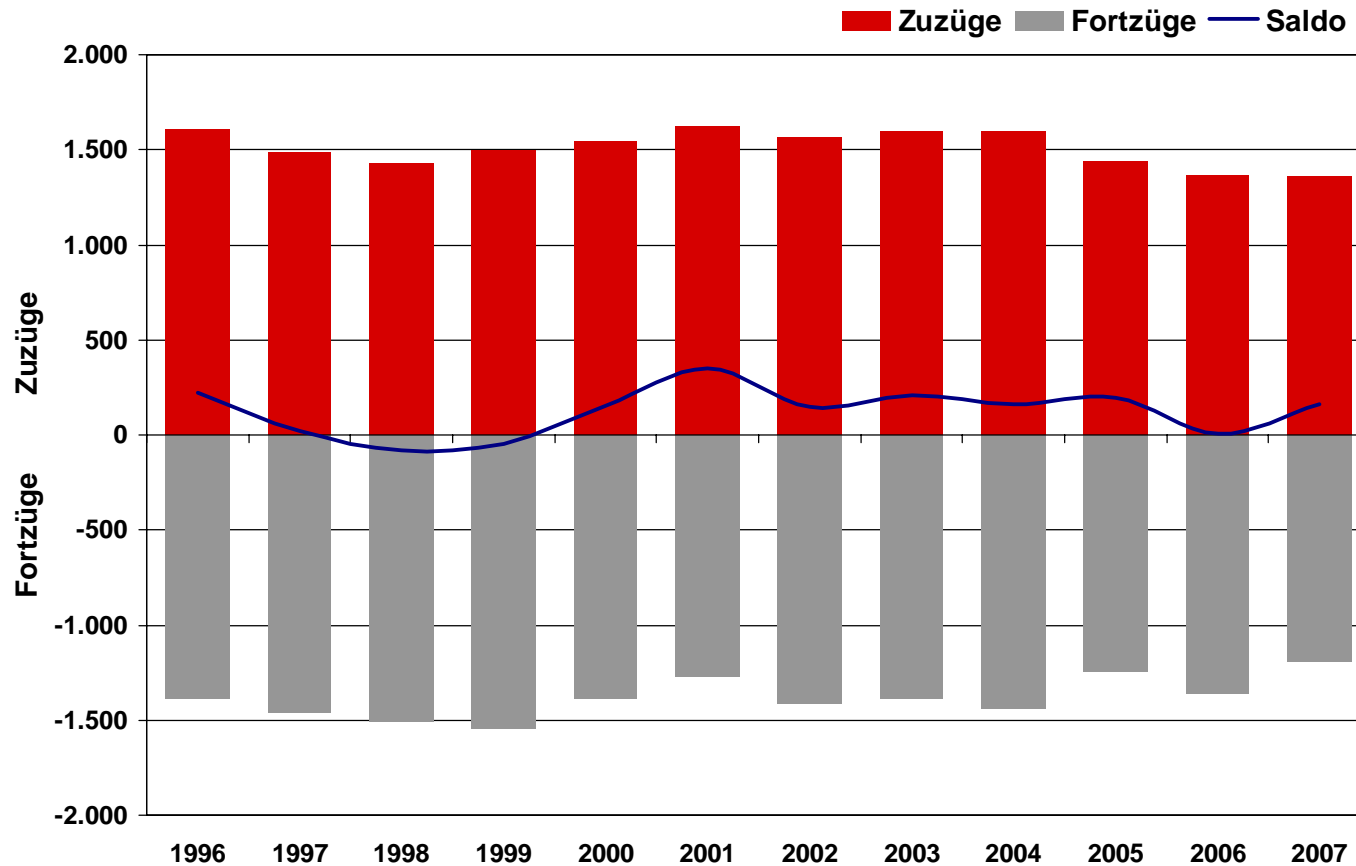


7



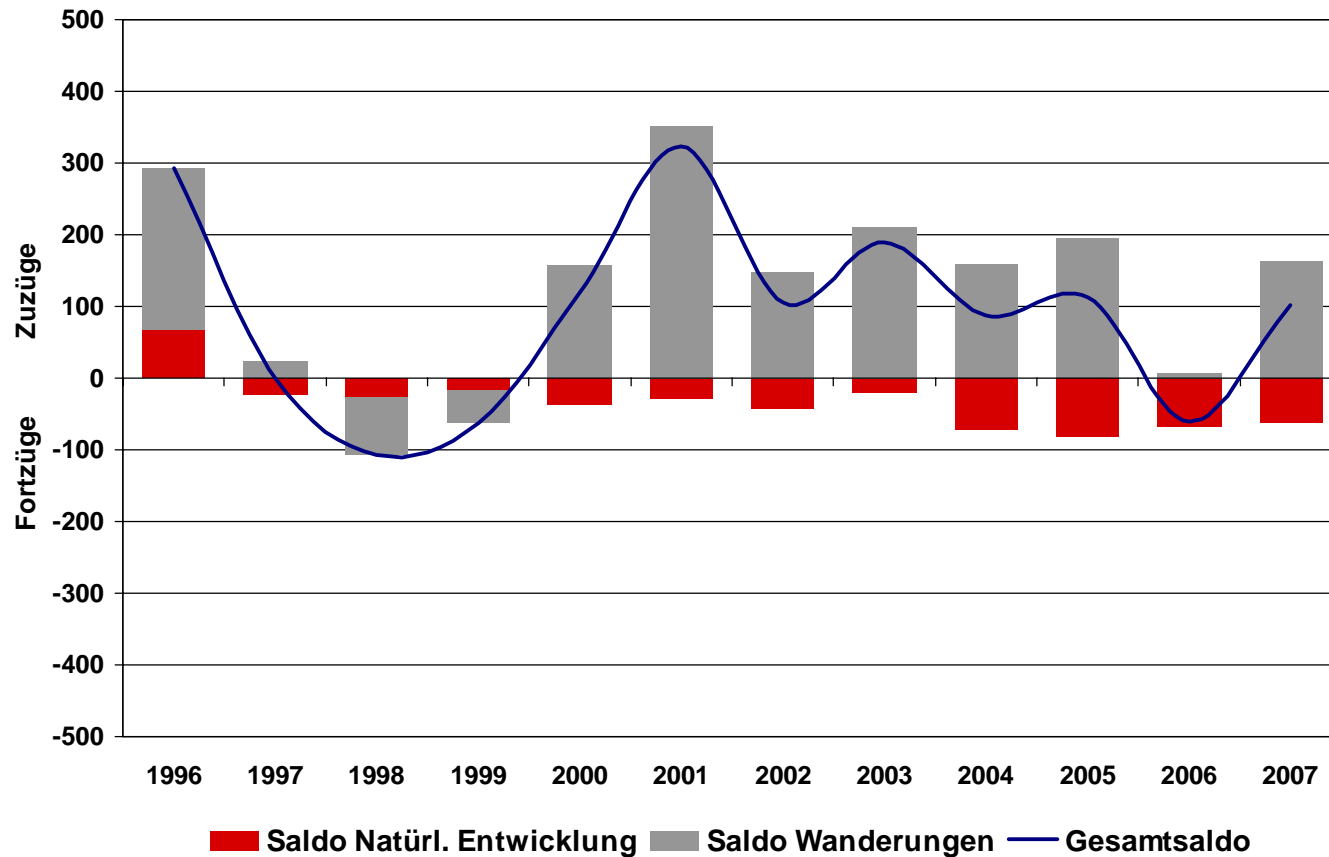
Die Anzahl der Sterbefälle übersteigt seit Jahren die Anzahl der Geburten, die Bestandsbevölkerung schrumpft hierdurch laufend

# Bevölkerungsentwicklung: Fort- und Zuzüge 1996 bis 2007 (Hauptwohnsitzinhaber)



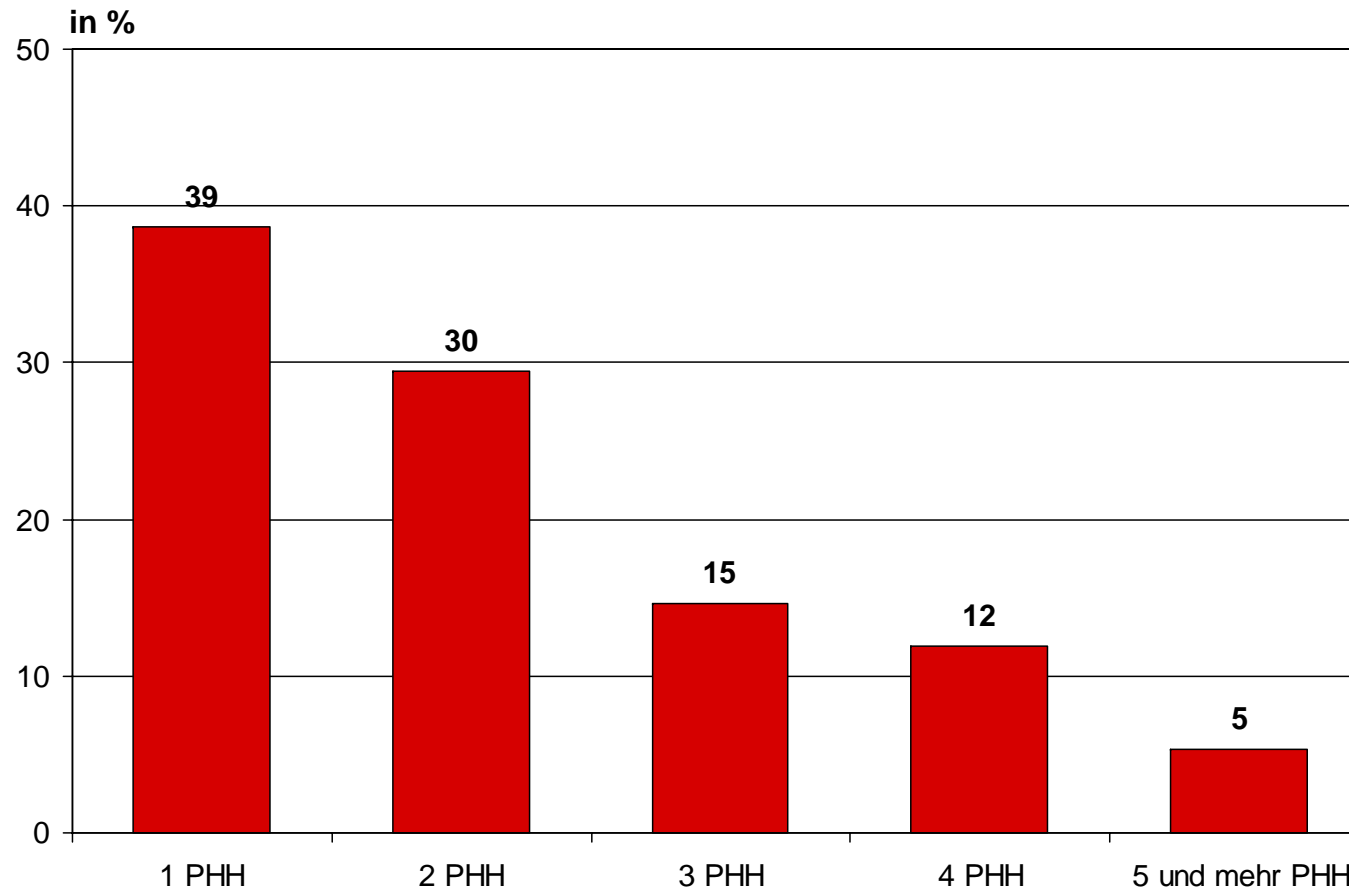
In den letzten Jahren konnten regelmäßig Wanderungsgewinne erzielt werden, die größer waren als der Sterbeüberschuss. Hierdurch ist Bad Oldesloe leicht gewachsen.

# Bevölkerungsentwicklung: Salden der Natürlichen Entwicklung und der Wanderungen 1996 bis 2007 (Hauptwohnsitzinhaber)



Bad Oldesloe ist durch Wanderungsgewinne in den letzten Jahren um jeweils rund 100 Personen gewachsen, Ausnahme 2006

## Haushaltsgrößenstruktur in Bad Oldesloe (2007)



Die Haushaltsgrößenstruktur entspricht der anderer Mittelzentren in Schleswig-Holstein

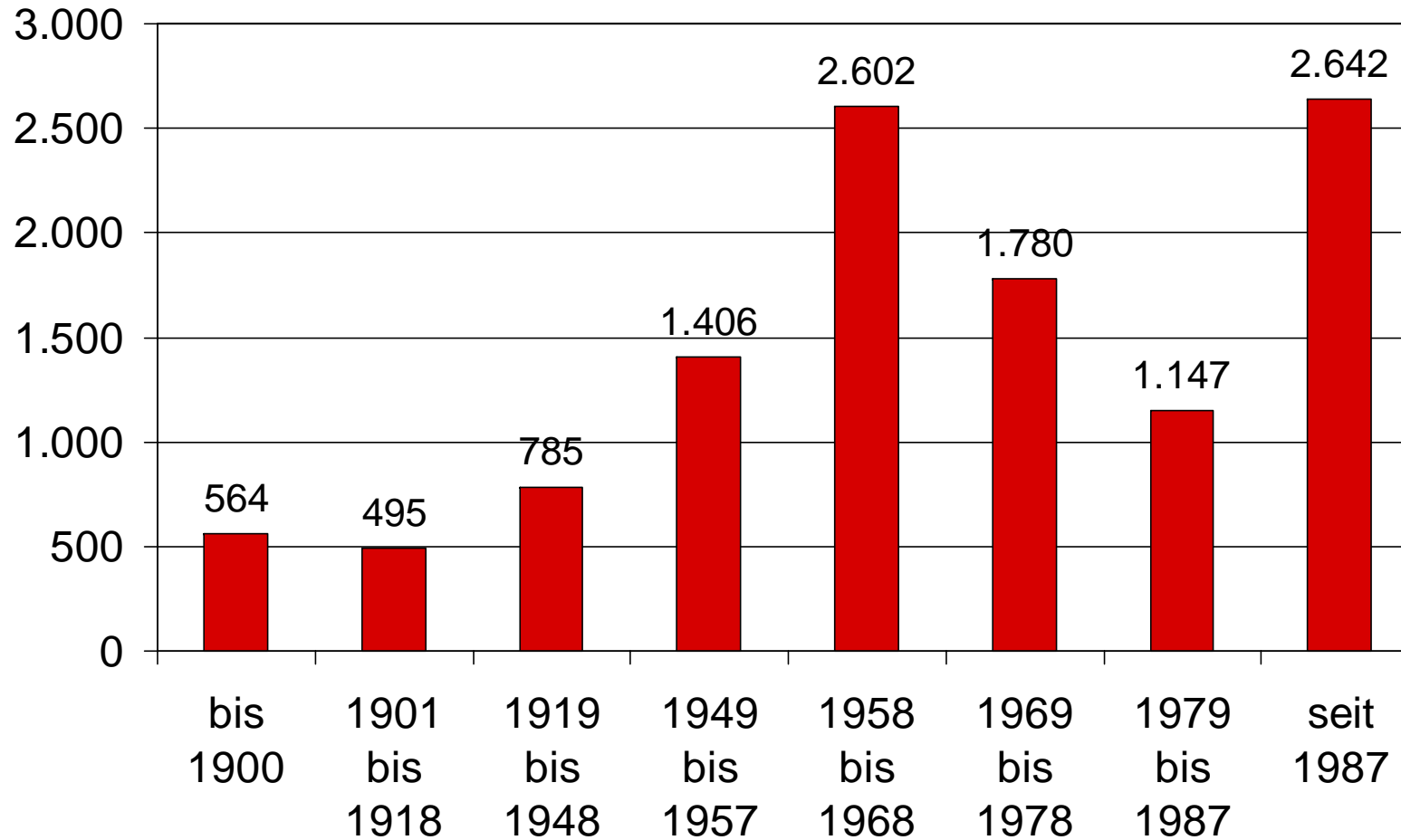
## 2. Wohnungsbestand und Wohnungsmarkt

## Wohnungsbestand

- ✚ Wohnungsbestand von 11.400 Wohneinheiten, davon 46% in Ein- und Zweifamilienhäusern, 54% in Mehrfamilienhäusern
- ✚ Wohnstatus: Jeweils rund die Hälfte der Haushalte in Mietwohnungen bzw. im selbstgenutzten Wohneigentum
- ✚ Hoher Anteil an Wohnungen und Häusern aus der Nachkriegszeit (ca. ein Drittel des Bestands), hier vermutlich hohe Anpassungsbedarfe hinsichtlich der Ausstattung und des energetischen Zustands
- ✚ Seit 2000 wurden im Mittel jeweils 80 bis 90 Wohneinheiten fertiggestellt; Schwerpunkt Fertigstellungen bei EFH/ZFH, kaum Miet- bzw. Geschosswohnungsbau
- ✚ Durch Baufertigstellungen wurden vor allem Personen in der Familiengründungs-/erweiterungsphase erreicht (Nachfrager ca. 60% Zuzügler, 40% Oldesloer). Zuzügler wurden vor allem aus dem Umland von Bad Oldesloe, dem übrigen Schleswig-Holstein und Hamburg gewonnen

# Wohnungsbestand nach Baualtersklassen

Anzahl Wohnungen



Gesamtbestand  
 (2006):  
 11.421  
 Wohneinheiten in  
 Wohn- und  
 Nichtwohn-  
 gebäuden

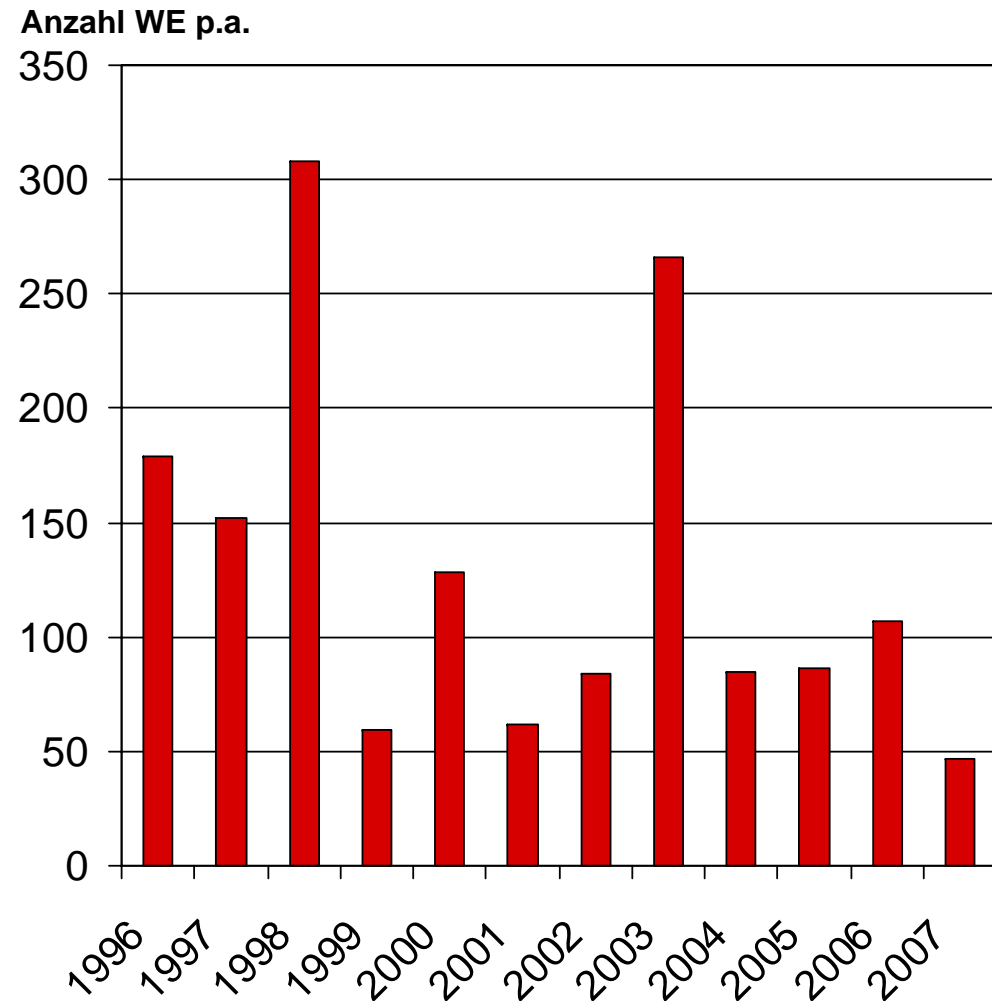
Anteil am

Gesamtbestand: 5 % 4 % 7 % 12 % 23 % 16 % 10 % 23 %

## Baufertigstellungen

- ✚ Das mittlere Niveau an Baufertigstellungen lag in diesem Jahrzehnt bis 2007 bei rund 90 WE pro Jahr, Ausnahme: 2003 mit 266 Fertigstellungen, deutlicher Rückgang 2007
- ✚ Schwerpunkt der Baufertigstellungen sind Ein- und Zweifamilienhäuser: Im Schnitt rund 80 EFH/ZFH in den letzten Jahren, Schwergewicht hierdurch bei den Fertigstellungen großer Wohneinheiten mit fünf und mehr Räumen
- ✚ Auch in Bad Oldesloe zuletzt kaum Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau

Baufertigstellungen in Bad Oldesloe in Wohn- und Nichtwohngebäuden 1996 bis 2006



## Die Situation auf dem Wohnungsmarkt

- ✚ Das Verhältnis von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist insgesamt ausgeglichen, keine größeren vermietungsbedingten Leerstände von Mietwohnungen in der Gesamtstadt
- ✚ Nachfrage nach allen Wohnungsgrößen und Ausstattungsklassen vorhanden, Nachfrage durch Familien nach großen Mietwohnungen kann nicht immer gedeckt werden
- ✚ Hoher Anteil an Häusern und Wohnungen der 1950er bis 1970er Jahre, überwiegend Wohnungen kleiner und mittlerer Größe, wenig Wohnungen über 80 m<sup>2</sup>
- ✚ Derzeit noch rund 1.270 öffentlich geförderten Wohnungen, davon sind rund 730 noch langfristig (über 2030 hinaus) gefördert
- ✚ Bei den selbstgenutzten Wohneinheiten handelt sich i.d.R. um Häuser (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser). Anders als am direkten Rand zu Hamburg (z. B. Ahrensburg, Bargteheide, Glinde) spielt das Segment der Eigentumswohnungen bisher eine eher geringere Rolle. Das Preisniveau ist deutlich günstiger als im westlichen Bereich des Landkreises Stormarn und am Rande Hamburgs

### 3. Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose

## Berechnung der Prognose in drei Varianten

- ✚ Berechnung der Prognose in drei Varianten, die den Korridor der zukünftigen Entwicklung bis zum Jahr 2020 aufzeigen
- ✚ „Stellschraube“: Annahmen zur Entwicklung der Fort- und Zuzüge in Bad Oldesloe
- ✚ **Basisvariante:** Fortschreibung der demographischen Entwicklung der letzten Jahre (Trendvariante)
- ✚ **Obere Variante:** Zuzüge wie in der Basisvariante, 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

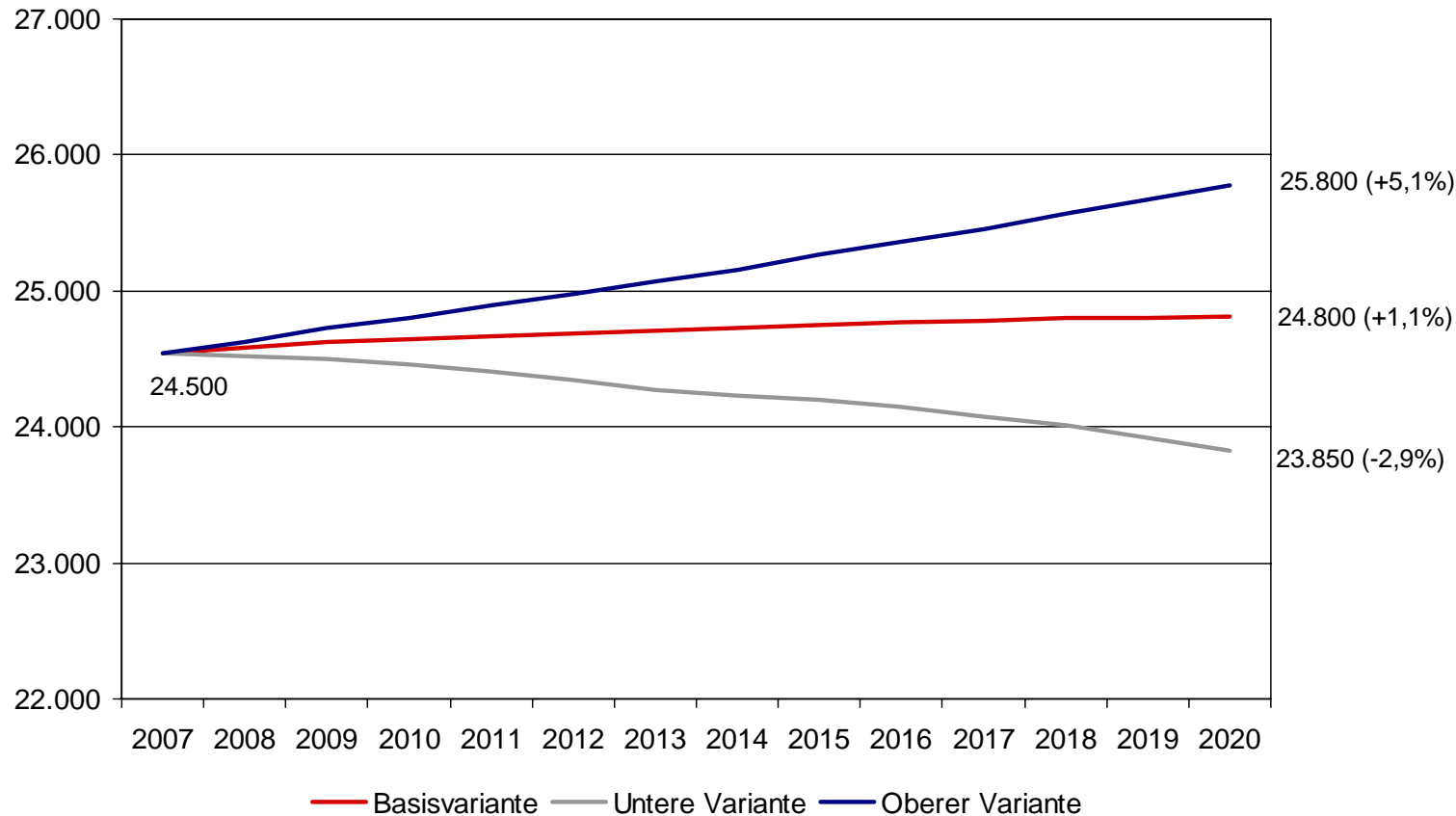
## Prognosebasis: Wohnungsnachfragerrelevante Bevölkerung und Haushalte

(Basis: Melderegister, Haupt- und Nebenwohnsitzinhaber, Stand: 31.12.2007)

Bevölkerung mit Hauptwohnsitz	24.518 Personen
+ Bevölkerung mit Nebenwohnsitz	1.178 Personen
= Wohnberechtigte Bevölkerung	25.696 Personen
- Bevölkerung in Wohnheimen	752 Personen
- Bevölkerung in Asylwohnheimen	46 Personen
- Bevölkerung in Untermietverhältnissen (Schätzung)	358 Personen
<b>Wohnungsnachfragerrelevante Bevölkerung</b>	<b>24.540 Personen</b>
<b>Wohnungsnachfragerrelevante Haushalte</b>	<b>11.300 Haushalte</b>

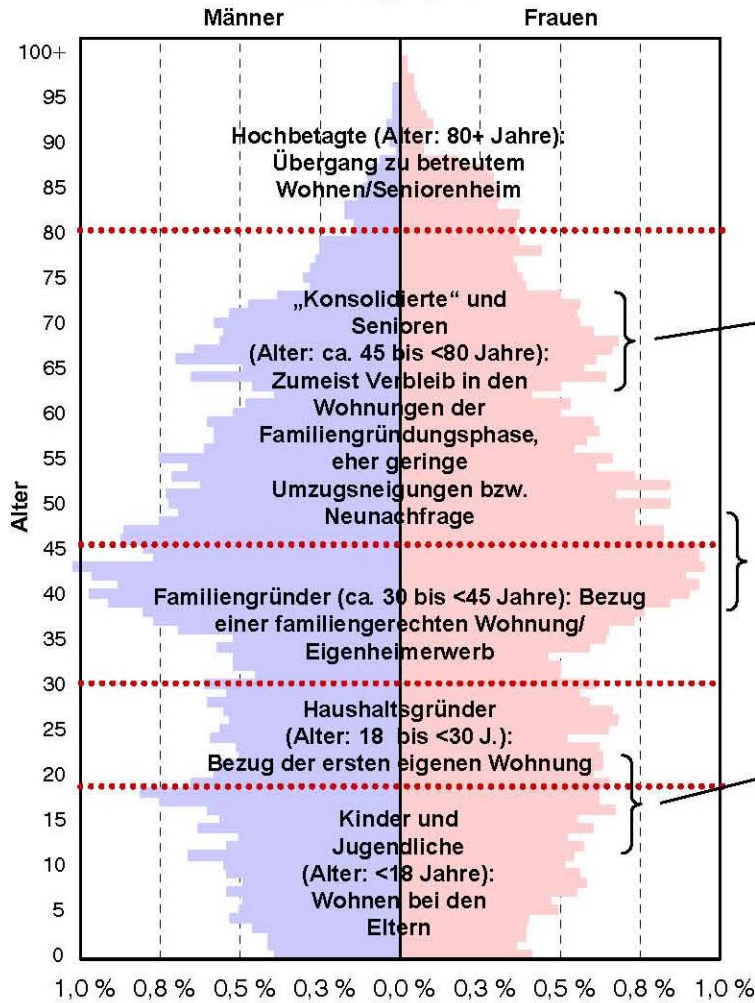
# Bevölkerungsentwicklung: Prognosevarianten

## Wohnungsnachfragerrelevante Bevölkerung

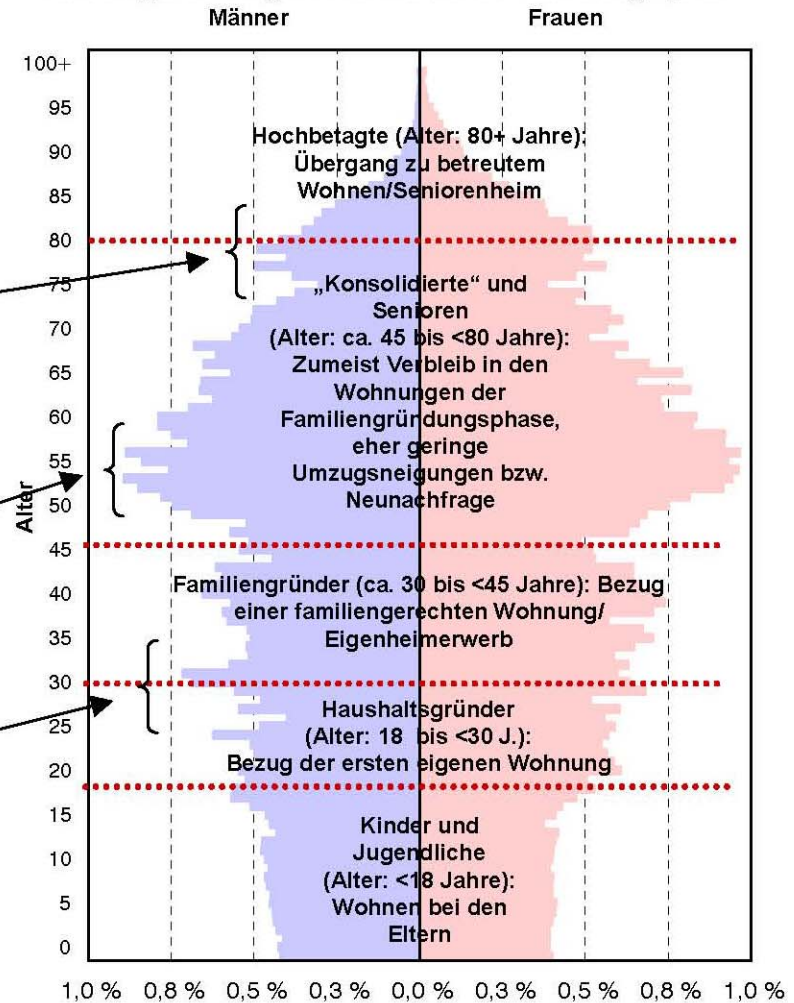


➔ Setzt sich der Trend mit leichter Wanderungsgewinne aus den letzten Jahren fort, so wird die wohnungsnachfragerrelevante Bevölkerung und rund 1% zunehmen (Trendfortschreibung in der Basisvariante)

Altersbaum der Wohnbevölkerung von Bad Oldesloe 2008:  
 Idealtypische Wohnungsnachfrage im Rahmen einer  
 Wohnbiographie



Altersbaum der Wohnbevölkerung von Bad Oldesloe 2020  
 (Basisvariante der Prognose): Idealtypische  
 Wohnungsnachfrage im Rahmen einer Wohnbiographie

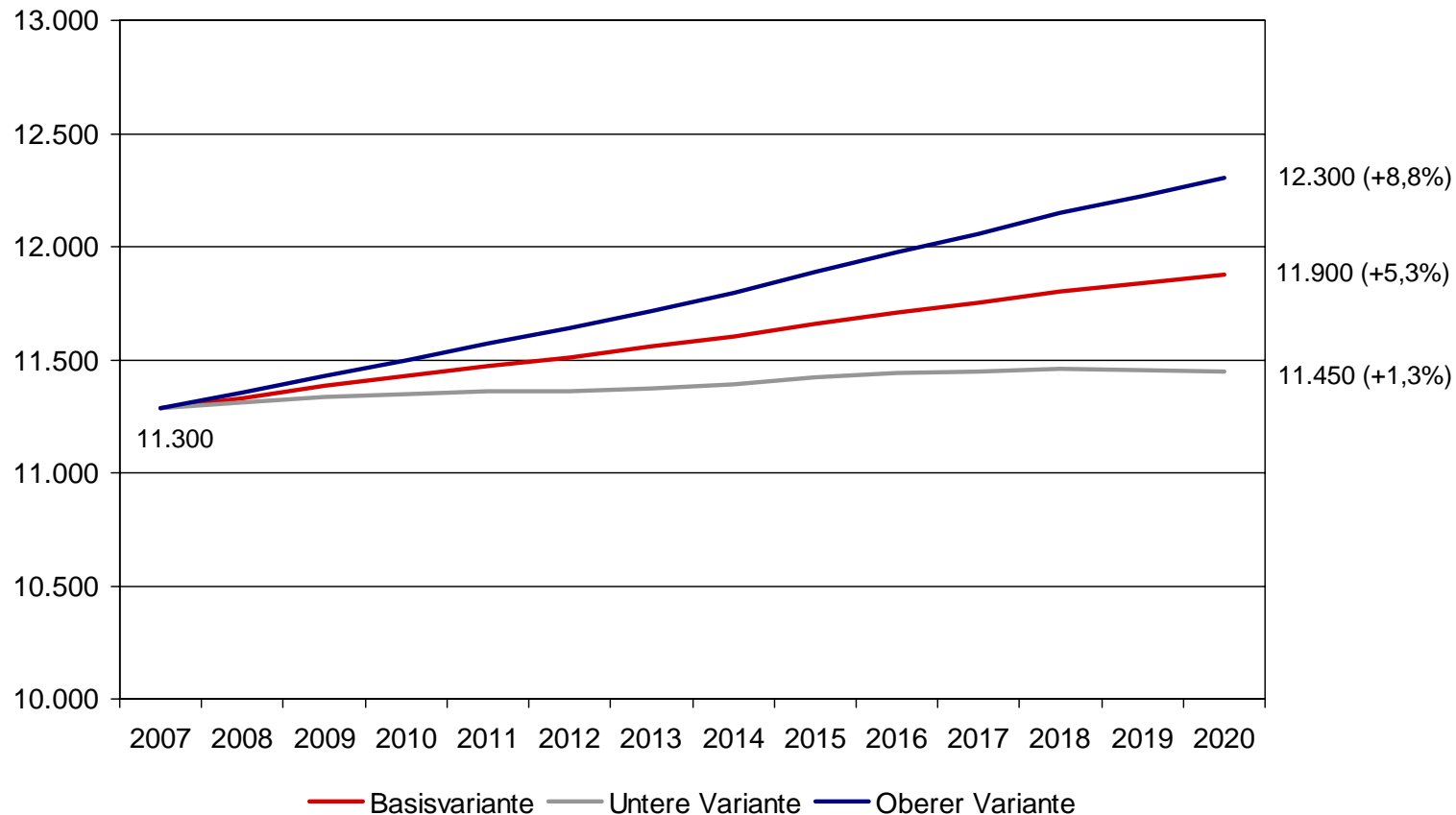


in % der Gesamtbevölkerung  
 ■ Männer Bad Oldesloe ■ Frauen Bad Oldesloe

in % der Gesamtbevölkerung  
 ■ Männer Bad Oldesloe ■ Frauen Bad Oldesloe

# Haushaltsentwicklung: Prognosevarianten

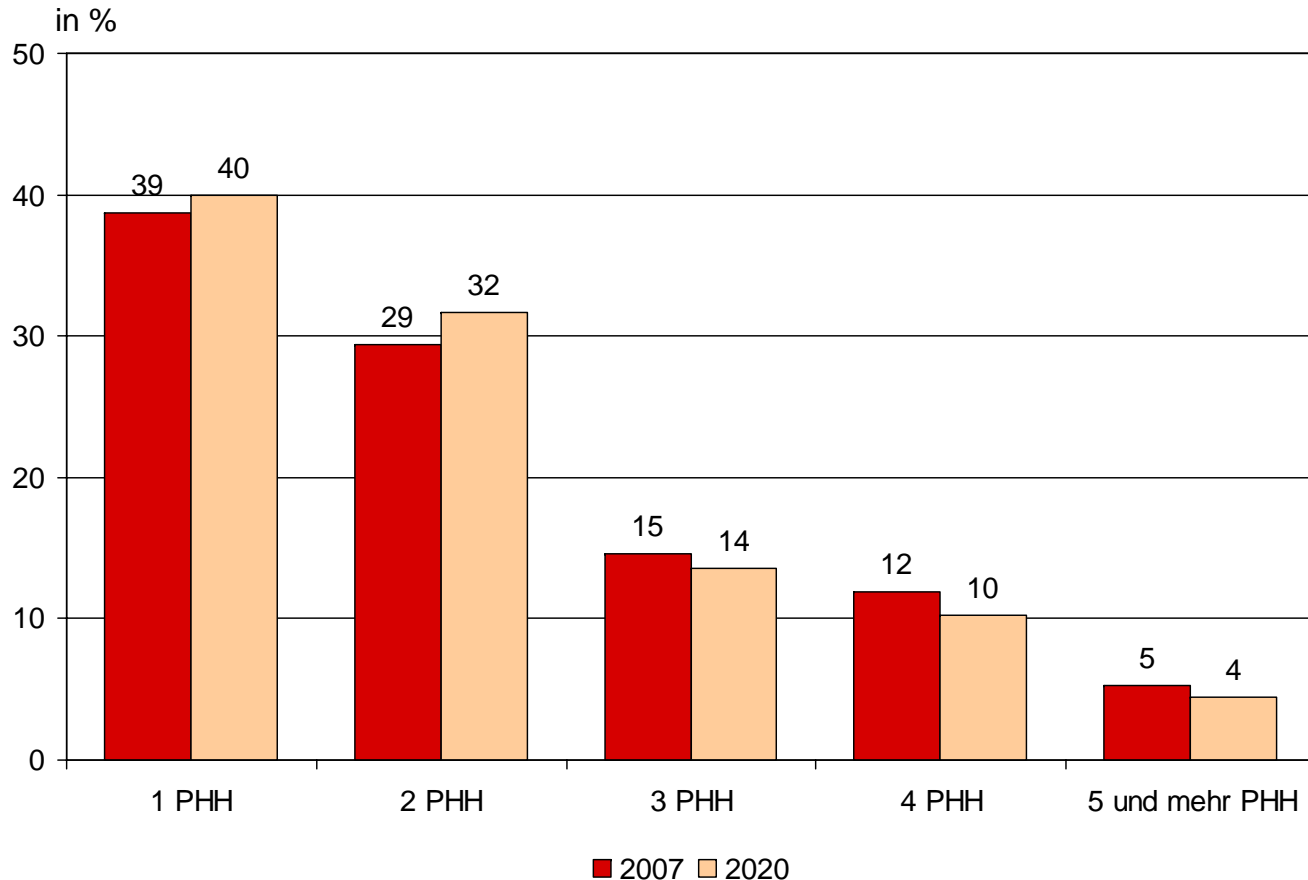
## Wohnungsnachfragerrelevante Haushalte



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

# Veränderung der Haushaltsstruktur bis 2020

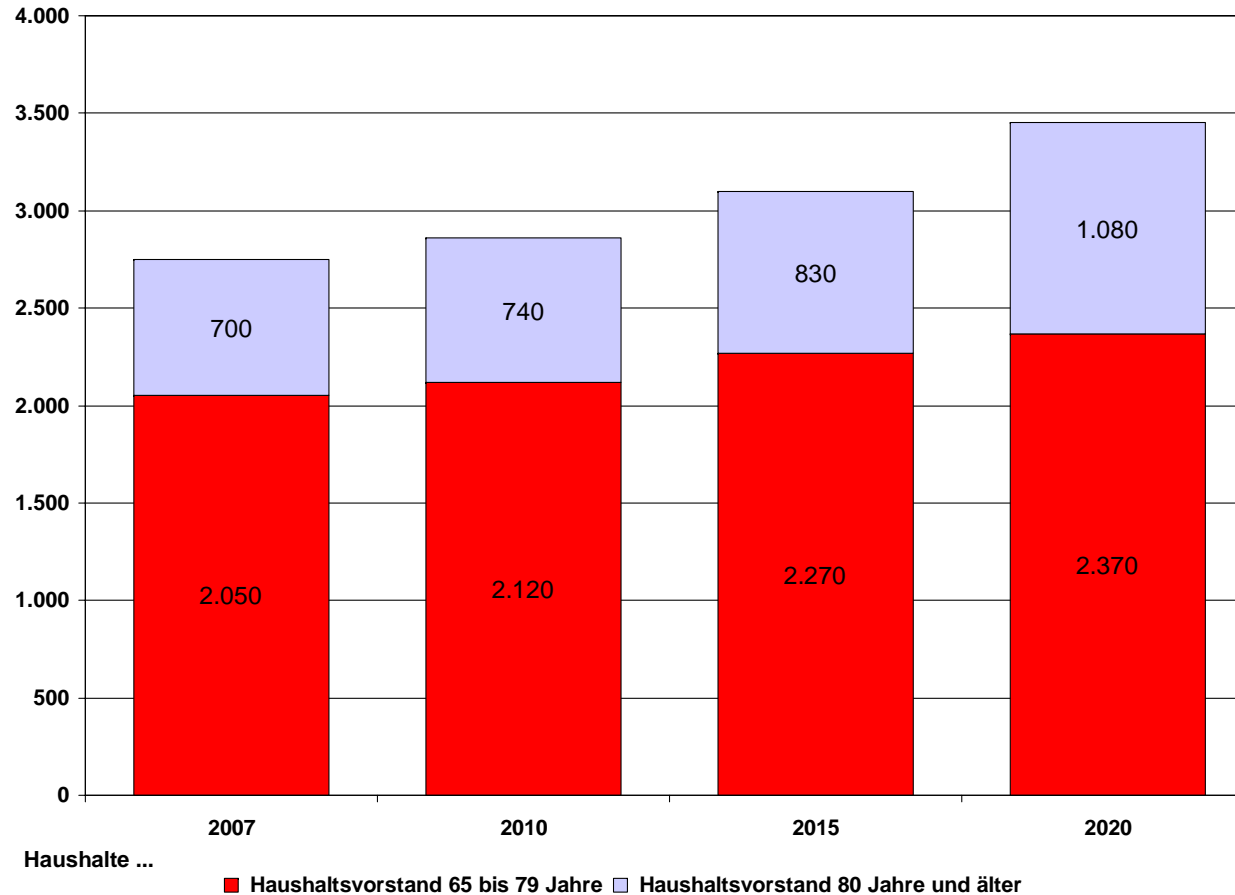
Wohnungsnachfragerrelevante Nachfrage, Basisvariante



Durch Verschiebungen in der Altersstruktur der Bevölkerung wird der Anteil kleiner Haushalte zu- und der größerer Haushalte abnehmen

# Entwicklung der Anzahl älterer Haushalte (Basisvariante)

## Wohnungsnachfragerrelevante Haushalte



Die Anzahl der Seniorenhaushalte wird deutlich zunehmen: Zuwachs von 25% an Haushalten mit einem Haushaltsvorstand ab 65 Jahre. Wachsender Bedarf an altersgerechtem Wohnraum.

## Entwicklung der Angebotsseite: Wohnungsbestandsentwicklung bis 2020

- ✚ Annahmen zur Wohnungsbestandsentwicklung in der Prognose im Zeitraum bis zum Jahr 2020:
  - ✚ Die verhaltene Entwicklung im Geschosswohnungsbau setzt sich fort: Ca. 30 neue Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau bis 2020 p.a.
  - ✚ Schwerpunkt weiterhin im Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern bei leichter Abschwächung der Fertigstellungszahlen: Ca. 60 neue Häuser (EFH/ZFH) bis 2020 p.a.
  - ✚ Gleichzeitig leichte Verringerung des Wohnungs- und Gebäudebestands durch Abriss und Wohnungszusammenlegungen: Rund 350 WE insgesamt bis 2020 (Ersatzbedarf)
- ✚ Hierdurch würde sich der Wohnungsbestand bis 2020 um rund 800 WE bzw. 7% erhöhen (Rund 650 EFH/ZFH und 150 WE im Geschosswohnungsbau)

## Parameter der Wohnungsnachfrageprognose

- ✚ Notwendige Fluktuations- bzw. Wohnungsbestandreserve von 2,0% für Umzüge, Modernisierungen u.ä.
- ✚ Wohneigentumsquote auf Basis der aus der Vergangenheit gewonnenen Erkenntnisse im Prognosezeitraum dynamisiert; Anstieg der Nachfrage selbstgenutzter Eigentumswohnungen
- ✚ Nachfrageentwicklung nach Ein- und Zweifamilienhäusern auf Basis der Entwicklung der Altersgruppe 30 bis 45 Jahre
- ✚ Auf Grund der insgesamt ausgeglichenen Marktsituation kein Nachholbedarf im Sinne eines unbefriedigten Wohnungsbedarfs

## Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose

- ✚ Die Wohnungsbedarf steigt bis 2020 in der Basisvariante auf 11.900 Wohneinheiten (+570 Wohneinheiten bzw. +5%)
- ✚ In der oberen Prognosevariante („weniger Fortzüge“) steigt der Bedarf auf 12.570 Wohneinheiten (+1.240 Wohneinheiten, +10,9%)
- ✚ In der unteren Prognosevariante („weniger Zuzüge“) steigt der Bedarf auf 11.450 Wohneinheiten (+120 Wohneinheiten, +1,1%)
- ✚ Unterschiedliche Entwicklung in den Wohnungsteilmärkten: Leichte Nachfragerückgänge bei Mietwohnungen, geringe Nachfragezuwächse nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

## Wohnungsmarktbilanz der Prognoseberechnung

Wohnungsteilmarkt	Prognose- variante	Anzahl nicht nachgefragter (+)/ fehlender (-) Wohnungen im Jahr...			Angebotsüberhang (+)/ Nachfrageüberhang(-): Anteil am jeweiligen Teilmarkt		
		2010	2015	2020	2010	2015	2020
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	<b>A</b>	<b>-30</b>	<b>-20</b>	<b>+40</b>	<b>-0,6 %</b>	<b>-0,4 %</b>	<b>+0,7 %</b>
	B	-90	-170	-210	-1,7 %	-3,0 %	-3,5 %
	C	+30	+120	+240	+0,6 %	+2,1 %	+4,0 %
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	<b>A</b>	<b>+260</b>	<b>+320</b>	<b>+360</b>	<b>+4,7 %</b>	<b>+5,7 %</b>	<b>+6,6 %</b>
	B	+150	+70	-60	+2,7 %	+1,3 %	-1,1 %
	C	+270	+410	+610	+4,9 %	+7,3 %	+11,1 %
Eigentümer- wohnungen	<b>A</b>	<b>-150</b>	<b>-130</b>	<b>-100</b>	<b>-2,9 %</b>	<b>-2,4 %</b>	<b>-1,7 %</b>
	B	-180	-170	-150	-3,5 %	-3,1 %	-2,6 %
	C	-90	-50	-30	-1,7 %	-0,9 %	-0,5 %
Mietwohnungen	<b>A</b>	<b>+380</b>	<b>+430</b>	<b>+500</b>	<b>+5,9 %</b>	<b>+6,7 %</b>	<b>+7,7 %</b>
	B	+240	+70	-120	+3,7 %	+1,1 %	-1,9 %
	C	+390	+580	+880	+6,0 %	+8,9 %	+13,3 %
Wohnungen insgesamt	<b>A</b>	<b>+230</b>	<b>+300</b>	<b>+400</b>	<b>+2,0 %</b>	<b>+2,5 %</b>	<b>+3,3 %</b>
	B	+60	-100	-270	+0,5 %	-0,8 %	-2,2 %
	C	+300	+530	+850	+2,6 %	+4,4 %	+6,9 %

## Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose

- ✚ Um die wachsende Zahl an Haushalten mit Wohnraum zu versorgen, müsste das heutige Neubauvolumen in etwa gehalten werden, aber:
  - ✚ Es wird mehr kleine und weniger große Haushalte als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt geben und ...
  - ✚ ... es wird mehr alte und weniger junge Haushalte als Nachfrager geben
- ✚ Die Wohnungsnachfrage wird sich dadurch tendenziell verändern: Geringere Nachfrage als heute nach Ein- und Zweifamilienhäusern, mehr kleinere Wohneinheiten in zentraleren Lagen, weitere altengerechte Angebote sind notwendig

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](http://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](mailto:service@f-und-b.de)