

Wahlstedt

Gutachterliche Stellungnahme auf Basis des von GEWOS erstellten Wohnungsmarktkonzeptes Bad Segeberg / Wahlstedt 2010

August 2021



Foto Titelseite: Torsten Maaß

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH
Ein Unternehmen der DSK-BIG

Telefon	+49(0)40 – 69712-0
Fax	+49(0)40 – 69712-220
E-Mail	info@gewos.de
Homepage	www.gewos.de
Geschäftsführung	Carolin Wandzik
Bankverbindung	Deutsche Bank IBAN: DE19 2107 0020 0034 4085 00 BIC: DEUTDEHH210
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Registergericht	Hamburg, HRB 12 536

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
1. Hintergrund.....	4
2. Entwicklungstrends auf Nachfrageseite.....	5
2.1. Bevölkerungsentwicklung.....	5
2.1.1. Natürlicher Saldo	6
2.1.2. Wanderungssaldo.....	7
2.1.3. Altersstruktur.....	8
2.2. Abgleich mit der Bevölkerungsprognose von 2010.....	9
2.3. Wesentliche Entwicklungstrends seit 2010	11
3. Bevölkerungsprognose	13
3.1. Neuberechnung der Bevölkerungsprognose bis 2040	13
3.2. Ableitung der zentralen Herausforderungen	16
4. Gültigkeit der Handlungsempfehlungen	17

1. Hintergrund

Im Jahr 2010 hat GEWOS ein gemeinsames Wohnungsmarktkonzept für die Städte Bad Segeberg und Wahlstedt erstellt, um die dort ablaufenden demografischen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklungstrends mitsamt ihren Auswirkungen auf die Kommunen zu untersuchen und entsprechend steuernd einzugreifen

Basis: Wohnungsmarktkonzept aus dem Jahr 2010

Im Folgenden werden nun die für die Stadt Wahlstedt 2010 aufgestellten Annahmen den tatsächlichen Entwicklungen der vergangenen Jahre gegenübergestellt, um festzustellen, welche Handlungsbedarfe aktuell bestehen und ob es Anpassungsbedarfe bezogen auf die Handlungsempfehlungen aus 2010 gibt. Im Ergebnis formulieren wir eine gutachterliche Stellungnahme in Bezug auf die Entwicklungsprozesse auf dem Wahlstedter Wohnungsmarkt.

Die Stellungnahme besteht aus drei zentralen Bestandteilen: Zunächst einmal werden die Entwicklungen auf der Wohnungsnachfrageseite in den Fokus genommen. So werden Bevölkerungsentwicklung und -struktur betrachtet, außerdem Wanderungsbewegungen und natürlicher Saldo, also die Prozesse, die der Bevölkerungsentwicklung zugrunde liegen. Die Entwicklungen der vergangenen zehn Jahre werden anschließend mit den Ergebnissen der Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2010 abgeglichen und darüber hinaus werden Entwicklungstrends herausgearbeitet, die sich seit 2010 auf die demografische Entwicklung und den Wohnungsmarkt in Wahlstedt auswirken.

Betrachtung & Analyse der Entwicklung auf Nachfrageseite

Weiterhin wird eine Neuberechnung der Bevölkerungsprognose vorgenommen, um daraus die zentralen Herausforderungen der kommenden Jahre für die Stadt Wahlstedt, und damit auch für ihren Wohnungsmarkt, abzuleiten.

Neuberechnung der Bevölkerungsprognose

In einem dritten Schritt werden schließlich die Handlungsempfehlungen aus dem Konzept des Jahres 2010 herangezogen und auf ihre Gültigkeit hin überprüft.

Überprüfung der Handlungsempfehlungen

2. Entwicklungstrends auf Nachfrageseite

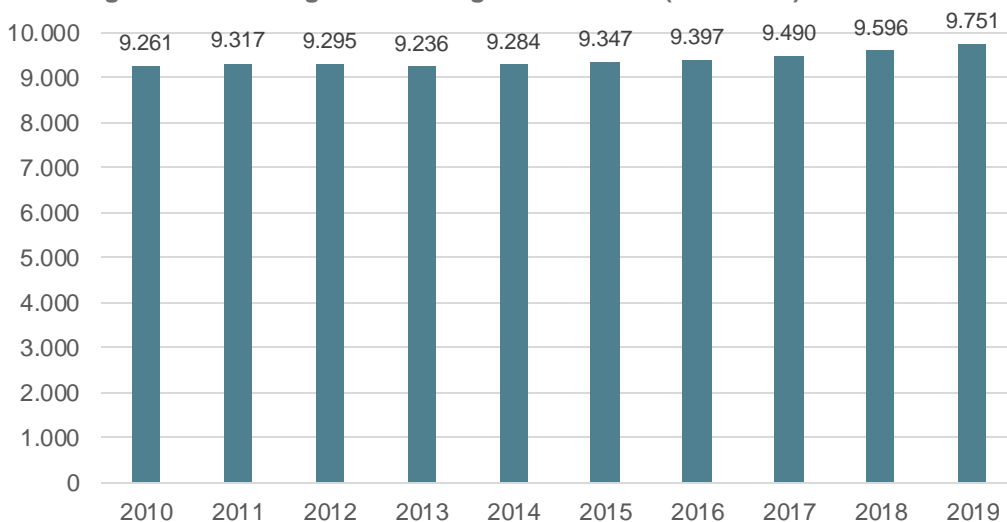
Die demografische Entwicklung ist maßgeblich für die Wohnungsmarktsituation in einer Region bzw. einer Gemeinde, weshalb in diesem Kapitel die wichtigsten Indikatoren für die Stadt Wahlstedt im Verlauf der letzten zehn Jahre dargelegt werden.

2.1. Bevölkerungsentwicklung

Wie in der folgenden Abbildung dargestellt, ist die Bevölkerung der Stadt Wahlstedt im Zeitraum zwischen 2010 und 2019 insgesamt um 490 Personen angestiegen, was einer Zunahme um rund 5 % entspricht (vgl. Abbildung 1). Einen leichten Rückgang gab es während der Jahre 2012 und 2013, danach stiegen die Zahlen wieder kontinuierlich an, auf rund 9.750 Personen im Jahr 2019. Diese Tendenz steht konträr zu der, im Wohnungsmarktkonzept von 2010 festgehaltenen, leicht rückläufigen Entwicklung im Zeitraum zwischen 2000 und 2008. Die positive gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland hat sich demnach seit 2014 auch positiv auf die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Wahlstedt ausgewirkt und zu einer Trendumkehr geführt.

Bevölkerungsanstieg 2019 ggü. 2010 um rund 5 %

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in Wahlstedt (2010-2019)

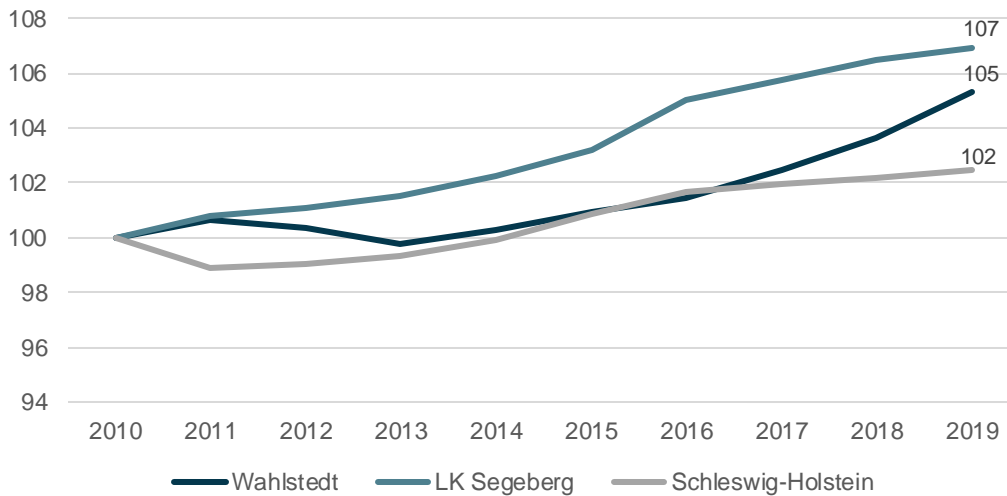


Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, eigene Darstellung

Um die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Wahlstedt in Relation setzen zu können, wird zusätzlich die Entwicklung im Landkreis Segeberg sowie im Bundesland Schleswig-Holstein herangezogen (vgl. Abbildung 2). Vom Jahr 2010 ausgehend entwickelte sich die Bevölkerung im Landkreis insgesamt am dynamischsten und lag 2019 somit rund 7 % über dem Wert von 2010. Hervorzuheben ist jedoch, dass die Steigerungsrate in der Stadt Wahlstedt seit 2017 über der des Landkreises Bad Segeberg liegt und die Bevölkerungszahl in Wahlstedt in den vergangenen drei Jahren damit stärker stieg als im Landkreis. Für das Bundesland Schleswig-Holstein lässt sich ebenfalls eine positive Entwicklung verzeichnen, allerdings mit rund 2 % weniger dynamisch als im Landkreis Segeberg und in der Stadt Wahlstedt.

Bevölkerungszuwachs in Wahlstedt dynamischer als auf Landesebene

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich (2010=100)



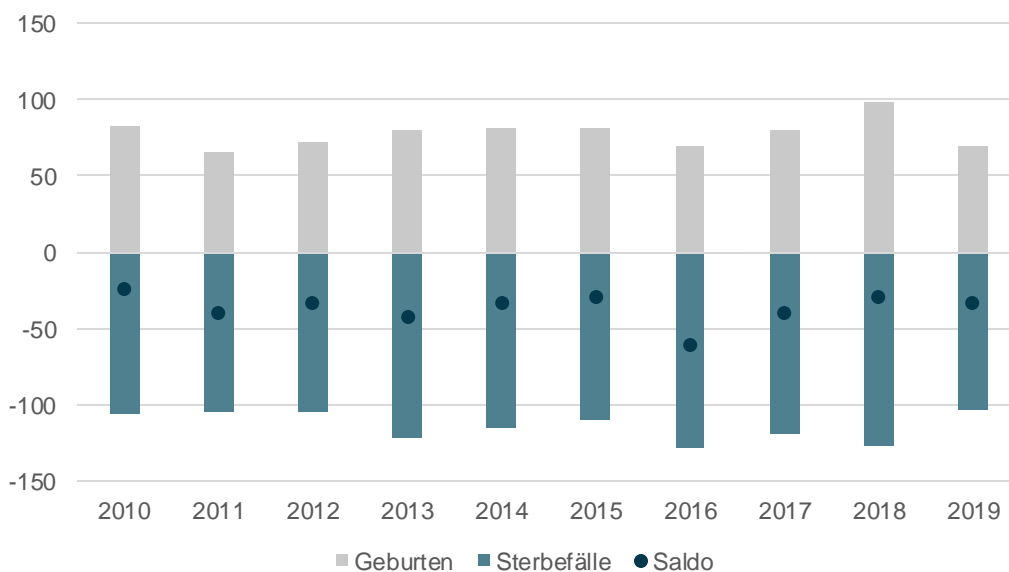
Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, eigene Darstellung

2.1.1. Natürlicher Saldo

Die Bevölkerung in der Stadt Wahlstedt entwickelt sich im Zeitraum zwischen 2010 und 2019 zwar insgesamt positiv, ist jedoch von einem negativen natürlichen Saldo geprägt, das heißt, dass über den gesamten Betrachtungszeitraum hinweg mehr Personen starben als geboren wurden. Im Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2019 lag der Saldo bei -36 Personen. Gegenüber 2010 hat sich der Saldo 2019 noch einmal um 43 % von -23 auf -33 verringert. Auch in den Vorjahren – wie 2010 im Wohnungsmarktkonzept dargestellt - war der durchschnittliche Saldo bereits negativ, allerdings weniger stark ausgeprägt.

Bevölkerungsanstieg 2019 ggü. 2010 um rund 5 %

Abbildung 3: Natürlicher Bevölkerungssaldo Wahlstedt (2010-2019)



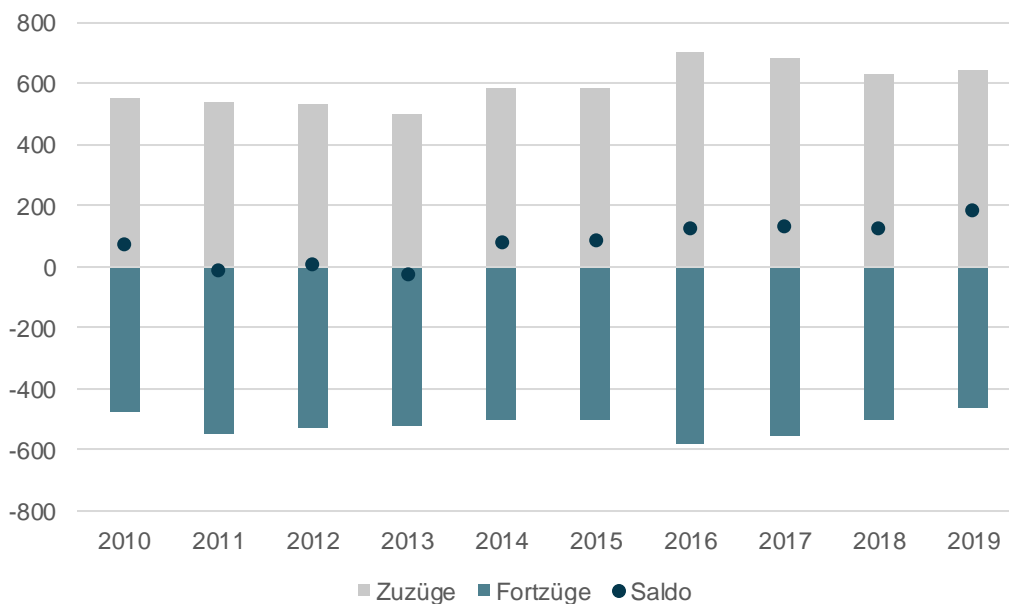
Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, eigene Darstellung

2.1.2. Wanderungssaldo

Der negative natürliche Saldo für die Stadt Wahlstedt kann in der Mehrheit der Jahre durch einen positiven Wanderungssaldo ausgeglichen werden (vgl. Abbildung 4). Bis auf die Jahre 2011 und 2013 war dieser zwischen 2010 und 2019 für die Stadt Wahlstedt positiv. Durchschnittlich zogen in diesem Zeitraum 78 Personen mehr nach Wahlstedt als von dort fort. Betrachtet man den Verlauf der letzten zehn Jahre, zeigt sich seit 2013 ein nahezu kontinuierlicher Anstieg. Der höchste positive Wert wurde 2019 mit einem Wanderungsgewinn von 185 Personen erreicht und lag somit rund 153 % über der Bilanz von 2010. Im Gegensatz dazu war der Wanderungssaldo in den - im Bericht von 2010 abgebildeten - Jahren 2001 bis 2008 im Durchschnitt noch leicht negativ.

Positiver Wanderungssaldo kompensiert negativen natürlichen Saldo

Abbildung 4: Wanderungssaldo Wahlstedt (2010-2019)

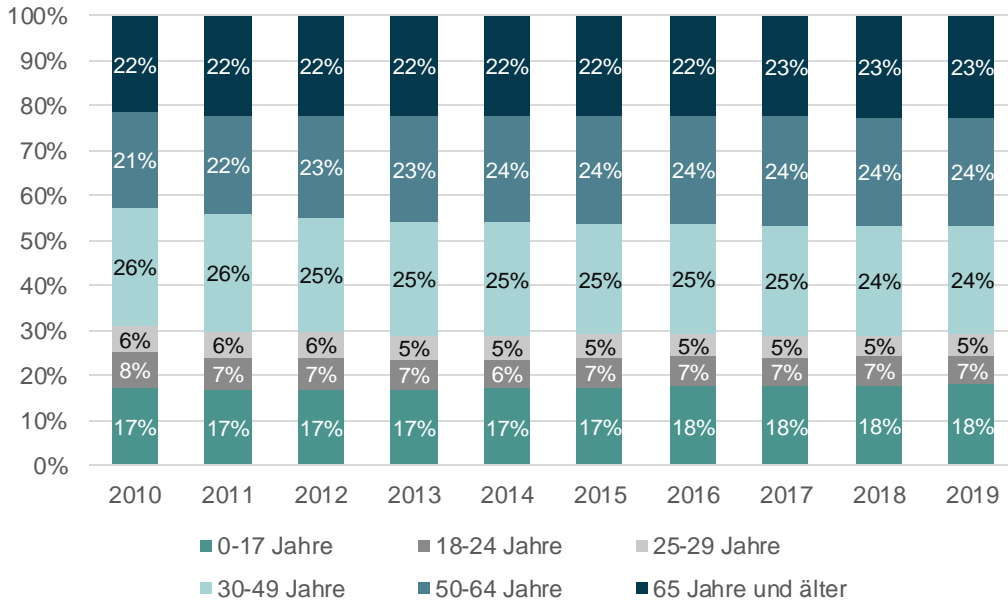


Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, eigene Darstellung

2.1.3. Altersstruktur

In untenstehender Abbildung 5 sind die Anteile dargestellt, die die unterschiedlichen Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung der Stadt Wahlstedt ausmachen sowie deren Entwicklung im Verlauf der vergangenen zehn Jahre.

Abbildung 5: Entwicklung der Altersstruktur in Wahlstedt (2010-2019)



Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, eigene Darstellung

Den größten Anteil macht in Wahlstedt die Gruppe der 30- bis 49-Jährigen aus, die im Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2019 für ein Viertel der Gesamtbevölkerung aufkommt. Darauf folgen, nahezu gleichauf, die 50- bis 64-Jährigen sowie die ab 65-Jährigen mit 23 bzw. 22%. Nahezu die Hälfte der Wahlstedter Bevölkerung ist also 50 Jahre oder älter (rund 46 %). Unter 18-Jährige stellen in Wahlstedt einen Anteil von rund 17 % der Gesamtbevölkerung, die 18- bis 24-Jährigen 7 % und die 25- bis 29-Jährigen 5 %.

Gruppe der 30- bis 49-Jährigen am stärksten vertreten

Über den Betrachtungszeitraum blieb diese Verteilung in etwa gleich, es lässt sich jedoch eine leichte Verschiebung der Altersklassen beobachten. Während der Anteil der unter 30-Jährigen nahezu konstant blieb, verlor die Gruppe der 30- bis 49-Jährigen zugunsten der ab 50-Jährigen. Eine solche Verschiebung zugunsten der höheren Altersklassen ließ sich bereits in den Nullerjahren verzeichnen (vgl. Wohnungsmarktkonzept 2010) und die Tendenz wird sich – vor dem Hintergrund des demografischen Wandels – voraussichtlich auch in Wahlstedt weiter fortsetzen.

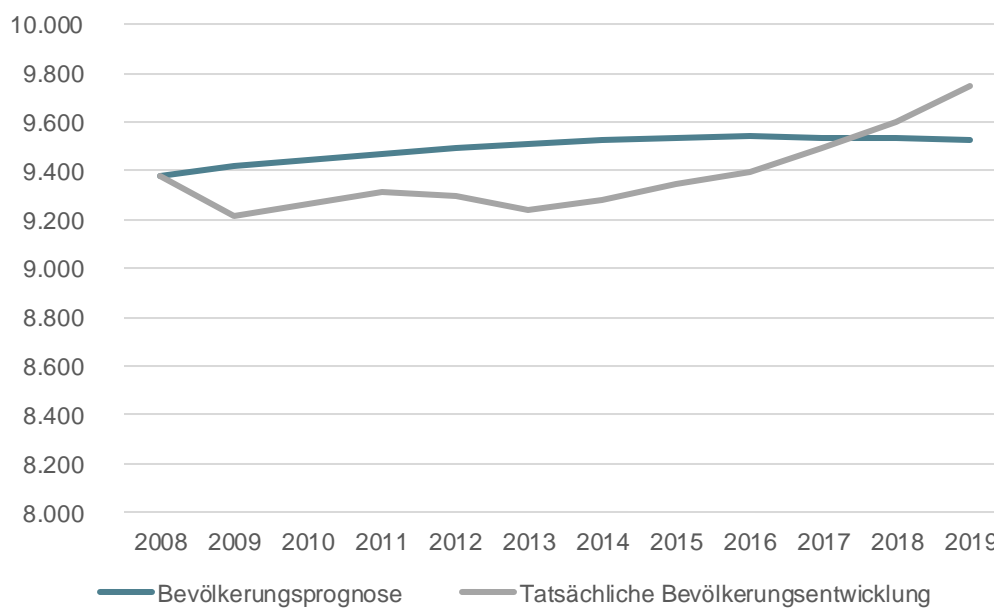
Leichter Alterungsprozess erkennbar

2.2. Abgleich mit der Bevölkerungsprognose von 2010

Die 2010 erstellte Prognose zur Bevölkerungsentwicklung in Wahlstedt ging zunächst von einem leichten Bevölkerungswachstum durch Wanderungsgewinne aus, allerdings ohne dass die überdurchschnittlich hohen Zahlen geflüchteter Personen der Jahre 2015 und 2016 absehbar waren (vgl. Abbildung 6). Ab 2017 sollte es der Prognose zufolge dann zu einem Bevölkerungsrückgang kommen. Insgesamt wurde für den Zeitraum zwischen dem Basisjahr 2008 und dem Jahr 2019 ein Bevölkerungsanstieg um rund 2 % prognostiziert. Die tatsächliche Bevölkerungszahl lag 2019 mit rund 9.530 Personen jedoch gut 2 % über dem prognostizierten Wert von rund 9.750 Personen. Zurückzuführen ist die positive Entwicklung auf die Wanderungsgewinne, die die durchweg negative natürliche Entwicklung kompensierten. Der ab 2017 prognostizierte Bevölkerungsrückgang trat dagegen nicht ein, die Bevölkerung in Wahlstedt wuchs weiter an, auf rund 9.750 Personen im Jahr 2019.

Tatsächliche Bevölkerungsentwicklung dynamischer als prognostiziert

Abbildung 6: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung gegenüber der tatsächlichen Entwicklung



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein, eigene Darstellung

Über die rein quantitative Entwicklung der Einwohnerzahl hinaus wurde 2010 auch eine zunehmende Verschiebung in Richtung der älteren Altersklassen prognostiziert, die sich bis zum jetzigen Zeitpunkt bewahrheitet hat, wenn auch in abgeschwächter Form. Die Prognose mit dem Basisjahr 2008 ging von einem Anstieg des Anteils ab 65-Jähriger auf rund 25 % im Jahr 2019 aus (ggü. 21 % im Jahr 2008). Beobachten ließ sich jedoch ein Anstieg auf lediglich 23 %. Der Anteil älterer Personen nahm also wie prognostiziert zu, allerdings nicht ganz so dynamisch, wie vorhergesagt.

Verschiebung der Altersklassen weniger dynamisch als prognostiziert

Anders als prognostiziert, verhielt sich die Altersgruppe der unter 18-Jährigen. Für diese Gruppe wurde ein Rückgang des Anteils an der Gesamtbevölkerung von 18 % im Jahr 2008 auf 15 % im Jahr 2019 errechnet. Tatsächlich ging der Anteil dieser Altersgruppe jedoch gar nicht zurück, sondern lag 2019 noch bei rund 18 %.

*Anteil der unter 18-Jährigen
etwa gleichbleibend*

Insgesamt zeigt sich jedoch für die Gesamtheit aller Personen unter 50 Jahren ein Rückgang. 2019 kamen diese mit rund 54 % für etwas mehr als die Hälfte der Bevölkerung auf, was in etwa dem prognostizierten Anteil von rund 53 % entspricht.

*Rückgang der unter 50-Jährigen
wie prognostiziert*

Um Aussagen treffen zu können, die über die bisherige Entwicklung hinausgehen, wird eine neue Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2040 gerechnet, die im Kapitel 3 dieses Berichts dargelegt und erläutert wird.

2.3. Wesentliche Entwicklungstrends seit 2010

Die gegenwärtige und zukünftige Entwicklung der lokalen Wohnungsmärkte wird von einer Reihe übergeordneter, bundesweit ablaufender Entwicklungen – insbesondere in Bezug auf das Nachfrageverhalten der Wohnbevölkerung – beeinflusst.

Wie bereits in den vorangegangenen Kapiteln thematisiert, war einer der prägendsten Entwicklungstrends der 2010er-Jahre die sogenannte Flüchtlingskrise mit einem stark erhöhten Zuzug Schutzsuchender. Dieser wirkte sich auf die Bevölkerung in Wahlstedt allerdings nicht merklich aus. So hatte die Stadt bereits in den Vorjahren Wanderungsgewinne zu verzeichnen und auch nach 2016 wuchsen diese weiter an (vgl. Abbildung 4). Insgesamt entwickelt sich die Bevölkerung Wahlstedts seit 2013 positiv. Statt auf den Zuzug Geflüchteter lassen sich die zunehmenden Wanderungsgewinne vermutlich auf Zuzüge aus den umliegenden Städten, allen voran Bad Segeberg, aber auch den Großstädten Hamburg, Kiel und Lübeck, zurückzuführen, die, wie die meisten deutschen Städte, ein stark steigendes Miet- und Kaufpreisniveau aufweisen.

Erhöhte Flüchtlingszuzüge in den Jahren 2015 und 2016

Ein weiterer übergeordneter Trend, der nicht erst seit 2010 eine zentrale Rolle spielt, ist der demografische Wandel. Dieser wird in erster Linie in Form von Bevölkerungsrückgängen und Alterungsprozessen sichtbar. Während die Bevölkerung in den wirtschaftlich prosperierenden Metropolregionen und Kernstädten zunimmt, müssen sich einige Kommunen, zum Teil auch größere Städte im ländlichen Raum, auf zurückgehende oder allenfalls stagnierende Bevölkerungszahlen einstellen. Damit einhergehend ist eine zunehmende Verschiebung der Altersstruktur zu verzeichnen. Eine solche Verschiebung der Altersstruktur lässt sich auch in Wahlstedt beobachten, wenngleich nicht ganz so dynamisch wie prognostiziert (vgl. Abbildung 5). Durch die fortschreitende Alterung der geburtenstarken Jahrgänge aus den 1950er und 1960er Jahren werden Anzahl und Anteil von Senioren und Hochbetagten zukünftig weiter zunehmen. Diese altersstrukturelle Verschiebung in der Wohnbevölkerung geht mit erheblichen Herausforderungen für den Wohnungsmarkt und die örtliche Daseinsvorsorge einher.

Demografischer Wandel

Im Zuge des demografischen Wandels setzt sich auch der Trend zu kleineren Haushaltsformen und damit zu einer Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgröße fort. Ursache ist zum einen die wachsende Anzahl älterer Menschen, die überdurchschnittlich oft in kleineren Haushalten leben. Zum anderen nimmt die Zahl kinderreicher Familien infolge des gesellschaftlichen Strukturwandels ab. Dieser Trend zur Singularisierung wird auch in Wahlstedt zu einem erhöhten Nachfragedruck im Segment der kleineren Wohnungen führen, die in der Regel ohnehin knapp sind. Mit einer Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße geht auch ein seit Jahren ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Person einher. Ein- oder Zweipersonenhaushalte beanspruchen in der Regel je Haushaltsmitglied mehr Wohnfläche als Mehrpersonenhaushalte. Dieser Zusammenhang wird unter anderem durch die Entscheidung älterer Menschen verstärkt, auch nach der Verkleinerung ihres Haushaltes in großflächigen Wohnungen aus der Familienzeit zu verbleiben.

Trend zur Singularisierung

Ein weiterer Entwicklungstrend, der auch den Wahlstedter Wohnungsmarkt nicht unberührt lässt, ist der Rückgang der Sozialwohnungen. Seit den 1980er Jahren geht der Bestand an Sozialwohnungen in Deutschland sukzessive zurück und die Tendenz ist weiter rückläufig. Da ein Großteil der öffentlichen geförderten Wohnungen in Deutschland bis 1988 errichtet wurde und die Bindungen in der Regel nach 20 bis 30 Jahren auslaufen, ging die Zahl der Sozialwohnungen gerade in den 2010er-Jahren deutlich zurück, die Tendenz wird aber auch zukünftig noch anhalten. Zusätzlich haben in vielen Städten und Gemeinden im gesamten Bundesgebiet inzwischen auch Haushalte mit mittlerem Einkommen Probleme eine bezahlbare Wohnung zu finden. Auch für diese Zielgruppe muss nun verstärkt bezahlbarer Wohnraum - auch außerhalb des geförderten Segments - geschaffen werden.

Rückgang der Sozialwohnungen

Nicht zuletzt ist auch die Covid-19-Pandemie ein Faktor, der sich auch auf den Wohnungsmarkt auswirken wird. Bislang lassen sich die langfristigen Folgen noch nicht mit Sicherheit vorhersagen. Wahrscheinlich ist jedoch, dass sich der Trend zur Suburbanisierung, der seit den 1970er-Jahren zu beobachten ist, verstärken wird. Der Wunsch nach dem Eigenheim ist immer noch der bevorzugte Gebäudetyp bei jungen Familien und die Pandemie hat dessen Vorzüge noch einmal unterstrichen. Auch die sich wandelnden Arbeitswelten sowie die zunehmende Digitalisierung deuten auf Veränderungen bei den Wohnpräferenzen hin, die gerade für Kleinstädte wie Wahlstedt einen Attraktivitätsgewinn bedeuten.

Auswirkungen der Covid-19-Pandemie

3. Bevölkerungsprognose

3.1. Neuberechnung der Bevölkerungsprognose bis 2040

Wie bereits im Kapitel 2.1 dargestellt wurde, hat sich die Bevölkerungszahl in Wahlstedt seit 2010 deutlich positiv entwickelt. Dabei konnten die stärksten Bevölkerungsgewinne insbesondere seit 2017 mit jährlich über 1 % beobachtet werden. Bis 2040 ist von einer weiterhin positiven Entwicklung auszugehen, wobei sich die Wachstumskurve ab 2030 deutlich abflachen wird (vgl. Abbildung 7).

Deutliches Wachstum der vergangenen Jahre setzt sich fort

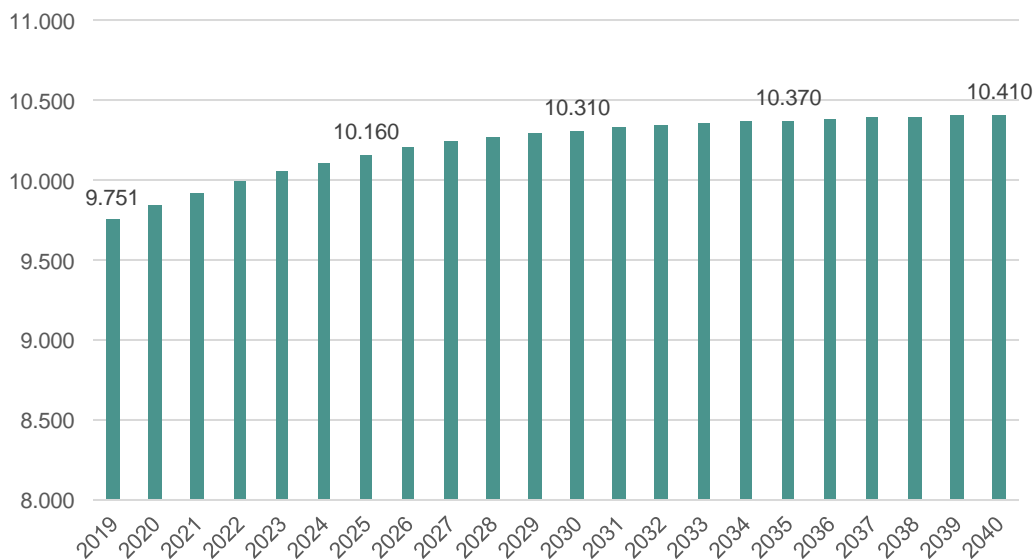
Unter der Berücksichtigung, dass sich insbesondere die Wanderungen in Zukunft ähnlich der vergangenen Jahre (2013-2019) verhalten werden, wird sich die Bevölkerungszahl von rund 9.750 in 2019 auf rund 10.410 in 2040 erhöhen. Das entspricht einem Anstieg um rund 660 Menschen bzw. 7 %.

Anstieg der Bevölkerungszahl bis 2040 um 690 Menschen bzw. 7 %

Das stärkste Wachstum wird dabei kurzfristig zu beobachten sein. In den sechs Jahren bis zum Jahr 2025 wird sich die Bevölkerungszahl laut Prognose um rund 410 bzw. 4 % erhöhen. In den nachfolgenden fünfzehn Jahren bis 2040 wird die Zahl um insgesamt 250 bzw. 2 % ansteigen. Voraussetzung hierfür sind jedoch die Verfügbarkeit von Wohnbauflächen und die Schaffung adäquater Wohnangebote. Im Mittel der vergangenen Jahre wurden jährlich durchschnittlich rund 30 Wohnungen fertiggestellt (Neubau und Baumaßnahmen). Um dem prognostizierten Bevölkerungsanstieg gerecht zu werden, gilt es, weiterhin aktiven Wohnungsneubau zu betreiben.

Insbesondere bis 2025 starkes Wachstum

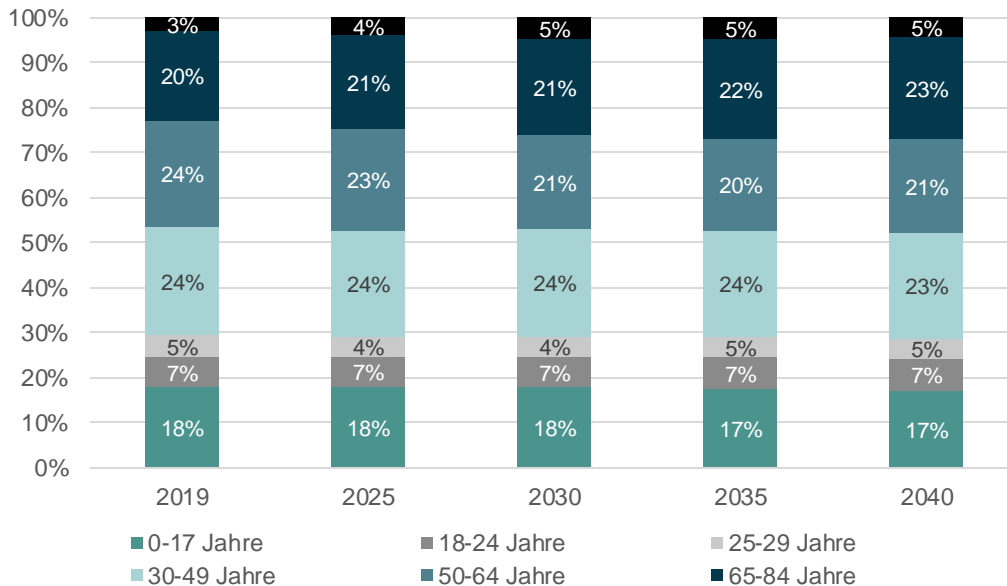
Abbildung 7: Prognose der Bevölkerungszahl für Wahlstedt (2019-2040)



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis der Zahlen des statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein, eigene Darstellung

Wie die nachfolgende Abbildung 8 zeigt wird sich nicht nur die Bevölkerungszahl sondern auch die Bevölkerungsstruktur verändern. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen wird sich bis 2040 um 1 Prozentpunkt verringern. Weiterhin werden bis 2040 viele der heutigen Best Ager (50 bis unter 65 Jahre) das Seniorenalter erreichen. Der Anteil der Einwohner zwischen 50 und 64 Jahren wird sich um drei Prozentpunkte reduzieren. Einen in 2040 höheren Anteil als in 2019 werden hingegen die Senioren ab 65 Jahren aufweisen. Ihr Anteil wird sich von 23 % in 2019 auf 27 % in 2040 erhöhen. Das bedeutet, dass im Jahr 2040 mehr als ein Viertel der Einwohner mindestens 65 Jahre alt sein werden. In der Abbildung 8 wurde diese Altersgruppe noch einmal in die Einwohner zwischen 65 und unter 85 Jahren und in die Einwohner ab 85 Jahren geteilt. Sowohl der Anteil der Senioren bis 85 Jahre als auch der der hochbetagten Senioren ab 85 Jahren wird bis 2040 ansteigen.

Abbildung 8: Anteile der Altersgruppen gemäß Prognose (2019, 2025, 2030, 2035 und 2040)

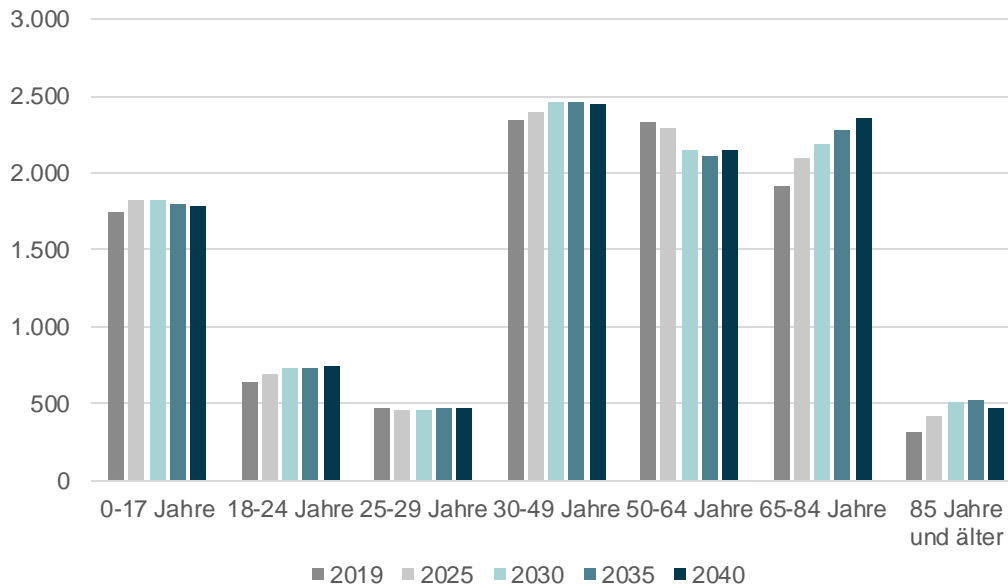


Quelle: Eigene Berechnung auf Basis der Zahlen des statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein, eigene Darstellung

Die Verschiebung der Altersstruktur zugunsten der älteren Einwohner ab 65 Jahren wird bei Betrachtung der absoluten Zahlen noch deutlicher. Der Anstieg der Bevölkerungszahl wird sich vor allem in der Altersgruppe der ab 65-Jährigen zeigen. Die Zahl der Einwohner ab 65 Jahren wird sich zwischen 2019 und 2040 um insgesamt rund 600 bzw. 27 % erhöhen. Ebenfalls deutlichere Anstiege zeigen die 18- bis unter 25-Jährigen (+100 bzw. 15 %) sowie die 30- bis unter 50-Jährigen (+100 bzw. 4 %). Die Anstiege in den übrigen Altersgruppen fallen verhaltener aus. Die Zahl der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren wird sich um rund 30 (+2 %) erhöhen und die der 25- bis unter 30-Jährigen um rund 10 (+2 %). Einen Rückgang wird lediglich die Altersgruppen der 50- bis unter 65-Jährigen zeigen (-180 bzw. -8 %).

Anstiege insbesondere bei den Senioren

Abbildung 9: Entwicklung der Bevölkerungszahlen nach Altersgruppen (2019, 2025, 2030, 2035 und 2040)



Quelle: Eigene Berechnung auf Basis der Zahlen des statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein, eigene Darstellung

3.2. Ableitung der zentralen Herausforderungen

Die neu berechnete Bevölkerungsprognose geht, anders als die letzte Prognose aus dem Jahr 2010, von einem deutlichen Bevölkerungsanstieg aus, der mit entsprechend erhöhten Wohnungsbedarfen und entsprechender Folgeinfrastruktur für die unterschiedlichen Zielgruppen einhergeht. Zentrale Herausforderung der nächsten Jahre wird es also sein, ausreichend angemessenen Wohnraum in Wahlstedt vorzuhalten. Wichtig ist dabei die differenzierte Betrachtung der unterschiedlichen Zielgruppen.

Bevölkerungsanstiege bedeuten Wohnbedarfe für verschiedene Zielgruppen

Für die Gruppe der Kinder und Jugendlichen wird in Zukunft ein leichter Rückgang prognostiziert, der allerdings so gering ist, dass er für die Kita- und Schulplanung erst einmal keine Rolle spielt. Es ist davon auszugehen, dass die Familien in Wahlstedt verbleiben, wenn die Kinder aus- oder fortziehen. Erfahrungsgemäß verbleiben diese oftmals in ihren Eigenheimen, so dass die Schaffung weiterer Einfamilienhäuser und größerer Wohnungen für hinzuziehende und in Wahlstedt entstehenden junge Familien auch in Zukunft in verträglichem Umfang sinnvoll ist. Gerade auch da die Familien eine der zentralen Zielgruppen in Wahlstedt darstellen.

Eigenheime für Familien

Da die Kinder und Jugendlichen nach und nach aus ihre Altersklasse „herauswachsen“, nimmt die Zahl der jungen Erwachsenen entsprechend zu. Die jungen Erwachsenen zieht es oftmals zur Ausbildung oder zum Studium in größere Städte, ein Teil verbleibt aber auch im bekannten Umfeld. Für die jungen Erwachsenen, die in Wahlstedt oder im näheren Umfeld einen Ausbildungsplatz bekommen gilt es, kleine preisgünstige Wohnungen in zentralen Lagen zu schaffen.

Kleine preisgünstige Wohnungen für Berufseinsteiger

Die geburtenstarken Jahrgänge der Best Ager werden in den nächsten Jahren nach und nach ins Seniorenalter eintreten, sodass ein Generationenwechsel stattfindet, der sich auch auf den Wohnungsmarkt auswirkt. Um den Herausforderungen, die damit einhergehen, gewachsen zu sein, sollten Beratungsangebote hinsichtlich Modernisierung bzw. altersgerechtem Umbau von Wohnungen geschaffen werden. Für den Fall, dass der Verbleib in der eigenen Wohnung keine Option ist, müssen außerdem ausreichend altersgerechte Wohnformen, etwa im betreuten Wohnen, vorhanden sein. Diese sind auch unabdingbar für den Generationenwechsel in älteren Einfamilienhausgebieten.

Schaffung barrierearmer Angebote für Senioren

Da die Bevölkerung Wahlstedts laut Prognose weiterhin wächst, ist hier im besonderen Maße der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zu berücksichtigen. Zwar ist es unerlässlich, ausreichend Wohnraum für die wachsende Bevölkerung vorzuhalten, allerdings nach Möglichkeit im Innenbereich, etwa durch Nachverdichtung, Sanierung oder Nutzung von Leerständen. Dies ist zum einen im Hinblick auf Ökologie und Flächenverbrauch, zum anderen vor dem Hintergrund kurzer Wege in die Innenstadt sinnvoll und kann zudem Leerständen entgegenwirken.

Innen- vor Außenentwicklung

4. Gültigkeit der Handlungsempfehlungen

Unter der Maxime „Wohnstandort für alle Zielgruppen“ wurden im Wohnungsmarktkonzept 2010 Handlungsempfehlungen zu den vier Komplexen „Ausgeglichener Wohnungsmarkt und nachfragegerechte Wohnungsangebote“, „Preisgünstiger Wohnraum“, „Energetische Angebotsoptimierung“ und „Stadtzentrum/Wohnumfeld“ formuliert. Diese sind zum Teil auch heute noch gültig, zum Teil haben die Entwicklungen der letzten zehn Jahre dafür gesorgt, dass Anpassungen vorgenommen werden müssen.

Unter den Themenkomplex „Ausgeglichener Wohnungsmarkt und nachfragegerechte Wohnungsangebote“ fällt etwa der Punkt „Wohnungsleerstände verringern“. Dieser ist eingeschränkt gültig. Zwar gilt es nach wie vor, Leerständen möglichst entgegenzuwirken, allerdings werden - aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum in Wahlstedt - selbst die Bestände aus den 60er-Jahren, die in der Regel für einen Großteil der Leerstände aufkommen, stark nachgefragt. Dies wird durch die günstige Zinslage noch verstärkt. Die aktuelle Zinspolitik und der prognostizierte Bevölkerungsanstieg sind trotzdem kein Garant dafür, dass es in Wahlstedt zukünftig keine Leerstände mehr geben wird, denn nicht immer passt das vorhandene Wohnungsangebot zur Wohnungsnachfrage. Die Leerstandsentwicklung in der Stadt sollte deshalb kontinuierlich beobachtet werden.

Wohnungsleerständen entgegenwirken

Ebenfalls zu diesem Themenkomplex gehören die Punkte „Sozialräumliche Mischung erhalten“, „Wahlstedt als attraktiven Wohnstandort für alle Zielgruppen positionieren“ und „Nachfragegerechte Wohnungsangebote schaffen“. Diese Punkte bedingen sich gegenseitig, denn nur wenn nachfragegerechter Wohnraum für die unterschiedlichen Zielgruppen vorhanden ist, kann es zu einer sozialräumliche Mischung kommen. Diese Empfehlungen behalten ihre Gültigkeit und werden, mit zunehmenden Einkommensdisparitäten und steigenden Immobilienpreisen, voraussichtlich noch wichtiger werden. Es muss deshalb ein diverses Wohnungsangebot in Wahlstedt geschaffen werden, gerade auch im Geschosswohnungsbau sowie im bezahlbaren Segment, um der zunehmenden Anzahl Senioren gerecht zu werden. Außerdem bedarf es, im begrenzten Umfang, kleiner Wohnungen für sogenannte Starterhaushalte, also junge Menschen, die in ihre erste eigene Wohnung ziehen.

Diversifizierung des Wohnungsangebots

Das Thema „Preisgünstiger Wohnraum“ ist und bleibt ein zentrales Handlungsfeld in vielen Kommunen Deutschlands, so auch in Wahlstedt. Miet- und Kaufpreise steigen seit Jahren an und noch ist keine Umkehr des Trends absehbar. Gerade vor dem Hintergrund steigender Baukosten muss darauf geachtet werden, dass die Bezahlbarkeit neuer Wohnungen trotzdem gewährleistet wird. Hier kommt die behutsame Bestandssanierung als eine Möglichkeit ins Spiel, verhältnismäßig kostengünstig Wohnraum zu schaffen, aber auch im Neubausegment müssen Strategien entwickelt und implementiert werden, die preisgünstiges Bauen und Wohnen möglich machen.

Strategien zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums entwickeln

Auch das Thema Energieeffizienz bleibt ein zentrales Handlungsfeld in Wahlstedt. Durch die energetische Modernisierung alter Bestände kann sowohl ein Beitrag zum nachhaltigeren Wohnen geleistet als auch auf längere Sicht zur Kosteneinsparung beigetragen werden. Deshalb gilt es, entsprechende Maßnahmen zu fördern, beispielsweise über Beratungsangebote, die über Optionen und Fördermöglichkeiten aufklären. Bei Neubauten sind gewisse energetische Standards bereits Vorschrift und müssen so auch in Wahlstedt eingehalten werden. Im Hinblick auf die Herausforderungen des Klimawandels sollten jedoch auch unabhängig von den gesetzlichen Vorgaben zeitgemäße energetische Standards etabliert werden.

*Energetische Standards in
Neubau und Bestand setzen*

Das Ziel, ein attraktives Stadtzentrum und Wohnumfeld zu schaffen hat seine Gültigkeit behalten, auch wenn die Innenstädte durch die Coronapandemie vor zusätzliche Herausforderungen gestellt wurden. Der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ kann dazu beitragen, die Innenstadt wieder zu stärken und dort ein attraktives Angebot für alle Altersklassen zu schaffen. Allerdings wird vermehrt in Frage gestellt, ob Innenstädte als reine Geschäftszentren – mit stationärem Einzelhandel und Büros - noch zeitgemäß sind. Stattdessen könnte durch alternative Nutzungskonzepte ein diverseres Bild geschaffen werden, etwa durch Mehrgenerationentreffpunkte, Coworking-Angebote oder Ähnliches. Ein entsprechender Ansatz kann auch in Wahlstedt in Betracht gezogen werden, um die Innenstadt zu beleben. Die durch die Priorisierung der Innenentwicklung entstehenden kurzen Wege können überdies zu einem veränderten Mobilitätsverhalten und somit auch zur Attraktivitätssteigerung des Wohnumfeldes beitragen.

*Schaffung attraktiver Innen-
städte auch nach Corona*

Für das weitere Vorgehen schlagen wir die Erstellung einer detaillierten Wohnungsmarktprognose vor. Diese dient als konkrete Bedarfsabschätzung und ermöglicht eine fundierte Planung von Neubaugebieten und Maßnahmen für die Innenentwicklung der Stadt Wahlstedt. Bestandteile einer solchen Wohnungsmarktprognose sind zum einen die Berechnung einer Haushaltsprognose bis 2040 und zum anderen eine darauf aufbauende Wohnungsmarktbilanz inklusive Abschätzung des Neubaubedarfs nach Segmenten (EZFH und MFH). Über die Abschätzung der quantitativen Bedarfe hinaus ist hier auch eine qualitative Betrachtung möglich, mittels derer die Bedarfe der unterschiedlichen Zielgruppen (bspw. Singlehaushalte, Familienhaushalte etc.) herausgestellt werden können.

*Wohnungsmarktprognose als
nächster Schritt*

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH

Ein Unternehmen der DSK-BIG

Büro Berlin

Axel-Springer-Straße 54 A
10117 Berlin

Büro Hamburg

Drehbahn 7
20354 Hamburg

www.gewos.de