

Zielgruppenorientierte Wohnungsmarktanalyse für die Stadt Flensburg

Kurzfassung für Investoren

Bearbeitung:
Thomas Thrun
Jürgen Veser

**im Auftrag der IHR Sanierungsträger - Flensburger Gesellschaft für
Stadterneuerung mbH**

07. November 2008

Gesellschafter:

Dr. Reinhard Aehnelt
Prof. Dr. Christian Diller
Prof. Dr. Hartmut Häußermann
Prof. Dr. Karl-Hermann Hübler

Dipl.-Pol. Wolfgang Jaedicke
Peter Luther, M.A.
Dipl.-Pol. Oliver Schwab
Dipl.-Hdl. Gisela Seidel

Dipl.-Geogr. Jürgen Veser (Geschäftsführer)
Dipl.-Ing. Bärbel Winkler-Kühlken
Prof. Dr. Hellmut Wollmann
Dr. Katrin Zapf

Einleitung

Das IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH wurde von der Stadt Flensburg bzw. der IHR Sanierungsträger - Flensburger Gesellschaft für Stadterneuerung mbH beauftragt, eine zielgruppenorientierte Wohnungsmarktanalyse für Flensburg zu erarbeiten. Das Gutachten sollte Hinweise geben, wie sich die Bevölkerungszahl bzw. die Wohnungsnachfrage in Flensburg zukünftig entwickeln wird und welche Quantitäten und Qualitäten auf Seiten des Wohnungsangebots und der Wohnungsbaupotenziale erforderlich sind, um ein weiteres Wachstum von Flensburg zu ermöglichen. Die vorliegende Kurzfassung des Gutachtens richtet sich schwerpunktmäßig an Investoren und konzentriert sich auf die Ergebnisse, die speziell im Interesse dieser Akteursgruppe liegen.

Entwicklung der Nachfrageseite

Die Bevölkerungszahl im Flensburger Stadt-Umland-Raum (Flensburg und Umlandgemeinden insgesamt) entwickelte sich sowohl in den 1990er Jahren als auch im aktuellen Jahrzehnt insgesamt positiv, wobei die Stadt und ihr Umland unterschiedliche Entwicklungen aufweisen. Die Stadt Flensburg wächst nach Bevölkerungsrückgängen in den 1990er Jahren inzwischen wieder deutlich. Alleine von 2004 bis 2007 stieg die Einwohnerzahl Flensburgs um 2.492 (bzw. 2,9%) auf 87.792. Im Flensburger Umland, das in den 1990er und Anfang der 2000er Jahre stark wuchs, stagniert dagegen inzwischen die Bevölkerungszahl (Tabelle 1).

Tabelle 1

Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Flensburg und Teilräumen des Kreises Schleswig-Flensburg									
	Bevölkerung am 31.12. d. J.					Veränderung in den Jahren			
	1991	1995	1999	2003	2007	1992-1995	1996-1999	2000-2003	2004-2007
Stadt Flensburg	87.241	87.276	84.449	85.300	87.792	0,0%	-3,2%	1,0%	2,9%
Kreis Schleswig-Flensburg	181.302	188.129	196.416	199.608	199.101	3,8%	4,4%	1,6%	-0,3%
Umland-Flensburg (1+2. Siedlungsring), dar.	80.495	84.635	89.583	92.912	92.876	5,1%	5,8%	3,7%	0,0%
Gemeinden des 1. Siedlungsringes	48.136	50.553	53.289	55.218	55.202	5,0%	5,4%	3,6%	0,0%
Gemeinden des 2. Siedlungsringes	32.359	34.082	36.294	37.694	37.674	5,3%	6,5%	3,9%	-0,1%
Sonstiges Kreisgebiet Schleswig-Flensburg	100.807	103.494	106.833	106.696	106.225	2,7%	3,2%	-0,1%	-0,4%
Flensburg+Umland insg.	167.736	171.911	174.032	178.212	180.668	2,5%	1,2%	2,4%	1,4%
Schleswig-Holstein insgesamt	2.648.532	2.725.461	2.777.275	2.823.171	2.837.373	2,9%	1,9%	1,7%	0,5%

Datengrundlage: Statistikamt Nord

Das Bevölkerungswachstum der Stadt Flensburg ist auf zunehmende Wanderungsgewinne der Stadt zurückzuführen, die weitaus höher sind als das Geburtendefizit. Die positive Wanderungsbilanz rührt daher, dass Flensburg mittlerweile keine Bevölkerung mehr an sein Umland verliert und erhebliche Wanderungsgewinne vor allem aus dem übrigen Schleswig-Holstein, aber auch aus anderen Bundesländern und dem Ausland erzielt.

Positiv wirkt sich aus, dass deutlich weniger Flensburger als noch vor einigen Jahren in das Umland ziehen bei unverändertem Zuzug aus dem Umland. Insofern ist weniger ein Trend "Zurück in die Stadt" als vielmehr ein "Verbleiben in der Stadt" zu erkennen. Zum Trend des Verbleibens in der Stadt hat beigetragen, dass attraktive neue Wohnungsangebote in den letzten Jahren nicht mehr schwerpunktmäßig im Umland entstehen, sondern vermehrt in Flensburg.

Für die Wohnungsnachfrage ist von besonderem Interesse, wie sich die Wandernden zusammensetzen. Prägend für die Zuwanderung nach Flensburg - sowohl aus dem Umland als auch aus entfernteren Räumen - ist die Altersgruppe der 18- bis 30-Jährigen. Bemerkenswert ist zudem, dass seit 2005 mehr 45- bis 65-Jährige (Konsolidierte) aus dem Umland in die Stadt ziehen als umgekehrt. Offensichtlich orientieren sich zunehmend Umlandbewohner vor dem Wechsel in das Rentenalter in Richtung Stadt, zugleich zieht es immer weniger Flensburger dieser Altersgruppe aus der Stadt in das Umland. Bei anderen Altersgruppen ist die Wanderungsbilanz der Stadt gegenüber dem Umland überwiegend etwa ausgeglichen und nur vereinzelt negativ (Tabelle 2).

Tabelle 2

Flensburger Wanderungsbilanz 2004-2007 für verschiedene Bevölkerungsgruppen (Alter sowie Ziel/Herkunft)		
Gewinne (>150 Personen)	etwa ausgeglichen (+/-150)	Verluste (>150 Personen)
Haushaltsgründer/Umland	Konsolidierte/fern	Kinder+Jugendliche/Umland
Haushaltsgründer/fern	Senioren/Umland	Familiengründer/Umland
Konsolidierte/Umland	Senioren/fern	
Kinder+Jugendliche/fern	Familiengründer/fern	
	Hochbetagte/fern	
	Hochbetagte/Umland	

Entwicklung des Wohnungsangebots

Die Bautätigkeit im Stadt-Umland-Raum Flensburg hat sich gegenüber den 1990er Jahren inzwischen stark verringert, sowohl in Flensburg als auch im Umland. Dabei haben sich jedoch die Gewichte der Bautätigkeit zwischen Stadt und Umland spürbar verlagert (Tabelle 3).

Ende der 1990er Jahre wurden im Umland noch fast doppelt so viele Wohnungen pro Einwohner gebaut wie in Flensburg. Inzwischen hat sich die Intensität der Bautätigkeit angeglichen und aktuell liegt die Bautätigkeit pro Einwohner in Stadt und Umland etwa gleichauf. Die Verlagerung der Bautätigkeit ist ein wesentlicher Grund, dass sich die Wanderungsbilanz Flensburgs gegenüber dem Umland jüngst spürbar verbessert hat.

Auch was gebaut wird, hat sich verändert: In 2007 deutet sich mit der zunehmenden Zahl an neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Flensburg und in nah zu Flensburg gelegenen Umlandgemeinden (1. Siedlungsring) an, dass die Anbieter neben Familien zunehmend auch andere Zielgruppen (insbesondere Ältere) im Blick haben.

Tabelle 3

Baufertigstellungen in der Stadt Flensburg und Teilräumen des Kreises Schleswig-Flensburg												
	Wohnungen insgesamt				Wohnungen in 1-2-Familienhäusern				Wohnungen in Mehrfamilienhäusern			
	1992-1995	1996-1999	2000-2003	2004-2007	1992-1995	1996-1999	2000-2003	2004-2007	1992-1995	1996-1999	2000-2003	2004-2007
Anzahl Wohnungen												
Stadt Flensburg	1.399	1.510	1.155	977	316	593	564	487	1.083	917	591	490
Kreis Schleswig-Flensburg	4.971	6.051	3.522	2.474	3.057	4.099	2.959	1.959	1.914	1.952	563	515
Umland-Flensburg (1+2. Siedlungsring), dar.	2.402	2.897	1.830	1.282	1.544	2.025	1.500	1.028	858	872	330	254
Gemeinden des 1. Siedlungsring	1.599	1.723	1.154	817	969	1.188	912	608	630	535	242	209
Gemeinden des 2. Siedlungsring	803	1.174	676	465	575	837	588	420	228	337	88	45
Sonstiges Kreisgebiet Schleswig-Flensburg	2.569	3.154	1.692	1.192	1.513	2.074	1.459	931	1.056	1.080	233	261
Stadt-Umland-Raum (Flensburg+Umland)	3.801	4.407	2.985	2.259	1.860	2.618	2.064	1.515	1.941	1.789	921	744
Anteil Flensburg am Stadt-Umland-Raum	37%	34%	39%	43%	17%	23%	27%	32%	56%	51%	64%	66%
Fertig gestellte Wohnungen pro 1.000 Einwohner												
Stadt Flensburg	4,0	4,4	3,4	2,8	0,9	1,7	1,7	1,4	3,1	2,7	1,7	1,4
Umland-Flensburg (1+2. Siedlungsring)	7,2	8,2	5,0	3,4	4,7	5,8	4,1	2,8	2,6	2,5	0,9	0,7

Datengrundlage: Statistikamt Nord

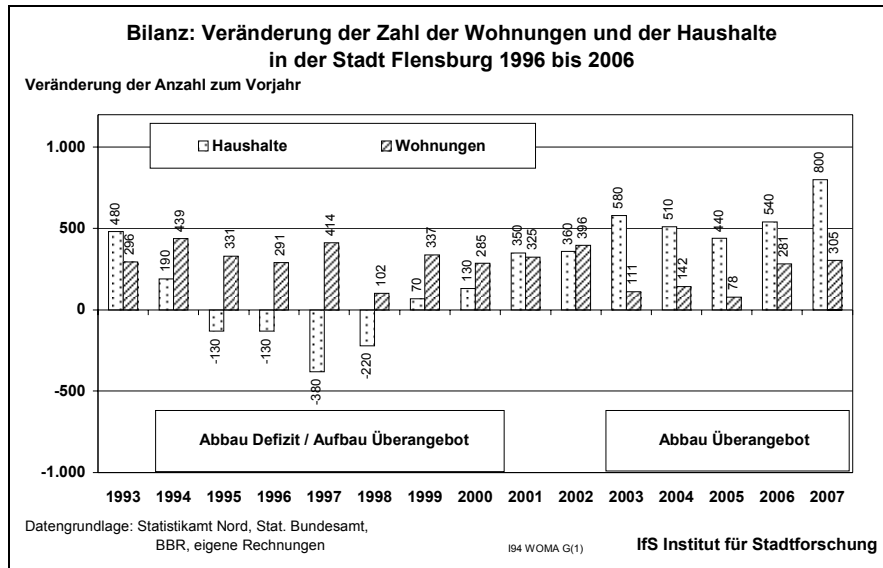
Die mit Wohnungsmarktakteuren geführten Gespräche weisen auf eine gegenüber den 1990er Jahren verstärkte Modernisierungsaktivität größerer Wohnungsanbieter hin. Bei den privaten Vermietern werden umfassende Bestandsmodernisierungen bei guter kleinstmöglicher Lage beobachtet. Kennzeichnend für die Bestandsentwicklung ist - sowohl bei großen Wohnungsunternehmen als auch kleineren Vermietern - eine Strategie der Anpassung an ein gebiets- und gebäudebezogenes Modernisierungs- und Instandsetzungsniveau: In eher einfachen Lagen beschränken sich die Maßnahmen auf die Erreichung eines Mindeststandards, der für eine mittelfristige Vermietbarkeit erforderlich ist. Bei gewisser Lagequalität sind Fußböden sowie Bäder- und Küchenausstattungen höherwertig, die Fassaden werden (bei Nachkriegsbeständen) gedämmt und ggf. Balkone angebaut. Sehr hochwertige Modernisierungen (wie z. B. hochwertige Einbauküche oder Fahrstuhl-anbau) sind aufgrund der Kaufkraft der Nachfrager eher die Ausnahme. Trotz der vielfach durchgeführten Maßnahmen verbleiben in Flensburg weiterhin noch zahlreiche Wohnungen mit Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf, und zwar sowohl im Altbau- als auch Nachkriegsbestand.

Aktuelle Trends auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt

Nach einer langen Phase der Marktentspannung insbesondere in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre hat seit 2003 eine Phase des Abbaus des entstandenen Überangebots eingesetzt, die daher rührt, dass die Nachfrage (Zahl der Haushalte) schneller wächst als das Angebot (Bautätigkeit). Diese Entwicklung zeigt zwar Tendenzen der Wiederanspan-

nung, sie führte bislang jedoch noch nicht zu einer insgesamt angespannten Lage auf dem Flensburger Mietwohnungsmarkt (Abbildung 1).

Abbildung 1



Insgesamt kann für Flensburg von einem Wohnungsleerstand zwischen 2% und 4% ausgegangen werden. Der Leerstand konzentriert sich allerdings schwerpunktmäßig auf Wohnungen mit merklichen Defiziten; modernisierte Bestände lassen sich in der Regel gut vermieten.

Die Mieten in Flensburg entwickelten sich in den letzten Jahren eher moderat. Bei neu errichteten Wohnungen (guter Wohnwert) lassen sich aktuell mit 6,50 € pro m² Mieten erzielen, die leicht über denen für Bestandswohnungen mit gleichem Wohnwert liegen (5,50 € pro m²). In besonderen Lagen (z. B. an der Förde) oder bei hochwertiger Ausstattung (z. B. Fahrstuhl) sind für Neubauten aber deutlich höhere Mieten erzielbar.

Im Eigentumswohnungssegment sind bei neu errichteten Wohnungen die Preise tendenziell stabil; sie variieren zwischen den Stadtteilen in einer Spanne von 1.250 bis 2.500 € pro m². Ein Niveau von über 2.000 € m² ist dabei in Fördenähe (Früerlund/Mürwik) erzielbar. Bei Bestandseigentumswohnungen in mittlerer Lage ist ein anhaltender Preisverfall zu beobachten, bei Eigentumswohnungen in guter Lage gehen die Preise zumindest in jüngster Zeit nicht mehr zurück.

Die Bodenpreise für das Segment der 1-2-Familienhäuser sind 2000 bis 2005 gesunken, in 2006 und 2007 jedoch wieder gestiegen (etwa auf das Niveau von Ende der 1990er Jahre). Die Bodenrichtwerte für 1-2-Familienhausgrundstücke sind in Flensburg zumeist zwar höher als in Umlandgemeinden; die Preisdifferenz ist dabei aber zumeist niedriger

als der wirtschaftliche Vorteil bzw. das zusätzliche Finanzierungspotenzial, das ein Autopendler durch eingesparte Mobilitätskosten durch das näher zum Zentrum liegende Baugrundstück in Flensburg hat.

Künftige Entwicklung der Bevölkerung und der Haushalte

Nach den Berechnungen des Statistikamts Nord sowie darauf aufbauenden Berechnungen des Innenministeriums Schleswig-Holstein und des IfS wird die Einwohnerzahl Flensburgs im Zeitraum 2007 bis 2025 um 4% (auf 90.100 Einwohner) zunehmen. Noch stärker als die Bevölkerung wird die Zahl der Haushalte (in Folge fortschreitender Haushaltsverkleinerung) zunehmen: bis 2025 um 7% bzw. 3.300 Haushalte. Auch im Nachbarkreis Schleswig-Flensburg wird die Zahl der Haushalte bis 2025 steigen, allerdings mit 3,5% nur halb so stark wie in Flensburg. Grund ist die rückläufige Bevölkerungsentwicklung (-6%) des Kreises.

Die merkliche Zunahme der Haushaltszahl in Flensburg bis 2025 ist mit starken strukturellen Veränderungen einzelner Nachfragergruppen verbunden (Tabelle 4).

Tabelle 4

Prognose der Haushalte nach Zeitabschnitten, Haushaltsgröße und Alter des Haushaltsvorstands für die Stadt Flensburg										
	Anzahl im Jahr					Veränderung im Zeitraum				
	2006	2010	2015	2020	2025	2007-2025	2007-2010	2011-2015	2016-2020	2021-2025
Haushalte insgesamt, darunter	48.128	49.689	50.859	51.376	51.467	6,9%	3,2%	2,4%	1,0%	0,2%
unter 30 Jahre	9.534	10.027	8.834	7.576	6.925	-27,4%	5,2%	-11,9%	-14,2%	-8,6%
30-45 Jahre	12.808	12.554	13.143	14.287	14.117	10,2%	-2,0%	4,7%	8,7%	-1,2%
45-65 Jahre	13.552	14.376	15.432	15.466	15.663	15,6%	6,1%	7,3%	0,2%	1,3%
65-80 Jahre	8.976	9.403	10.033	9.518	9.978	11,2%	4,8%	6,7%	-5,1%	4,8%
80 Jahre und älter	3.258	3.328	3.416	4.530	4.784	46,8%	2,1%	2,6%	32,6%	5,6%
1 Person	17.494	18.204	18.745	19.190	19.405	10,9%	4,1%	3,0%	2,4%	1,1%
2 Personen*	18.146	19.145	20.228	21.044	21.881	20,6%	5,5%	5,7%	4,0%	4,0%
3 und mehr Personen**	12.488	12.340	11.886	11.142	10.181	-18,5%	-1,2%	-3,7%	-6,3%	-8,6%
1 Person; unter 45 Jahre	8.621	8.983	9.072	9.352	9.315	8,0%	4,2%	1,0%	3,1%	-0,4%
2 Personen; unter 45 Jahre	5.181	5.401	5.457	5.628	5.608	8,3%	4,2%	1,0%	3,1%	-0,3%
3 u.m. Personen; unter 45 Jahre	8.540	8.197	7.449	6.884	6.119	-28,4%	-4,0%	-9,1%	-7,6%	-11,1%
1 Person; 45-60 Jahre	2.567	2.791	3.122	3.128	3.116	21,4%	8,7%	11,9%	0,2%	-0,4%
2 Personen; 45-60 Jahre	3.960	4.218	4.604	4.503	4.381	10,6%	6,5%	9,1%	-2,2%	-2,7%
3 u.m. Personen; 45-60 Jahre	3.948	4.143	4.437	4.258	4.062	2,9%	5,0%	7,1%	-4,0%	-4,6%
1 Person; 60 Jahre und älter	6.306	6.430	6.552	6.710	6.974	10,6%	2,0%	1,9%	2,4%	3,9%
2 u.m. Personen; 60 Jahre und älter	9.005	9.526	10.167	10.913	11.892	32,1%	5,8%	6,7%	7,3%	9,0%

* inkl. 3 u. m. Personen der Altersgruppe 60 Jahre und älter
 ** ohne 3 u.m. Personen der Altersgruppe 60 Jahre und älter
 Datengrundlage: Statistikamt Nord, IfS (2005), eigene Rechnungen

Bis auf die Haushalte unter 30 Jahren, die einen starken Rückgang verzeichnen, werden alle anderen Altersgruppen bis 2025 zahlenmäßig spürbar wachsen, insbesondere die Hochbetagten.

Die Einpersonenhaushalte werden in Flensburg um 11% bzw. 1.900 Haushalte deutlich zunehmen, wobei die Zahl der Einpersonenhaushalte in allen Altersgruppen (unter 45 Jahre, 45 bis 60 Jahre und 60 Jahre und mehr) wächst.

Die Zweipersonenhaushalte werden um 21% bzw. 3.700 Haushalte stark zunehmen. Besonders hoch (32%) ist dabei das Wachstum bei den älteren Zweipersonenhaushalten (ab 60 Jahre). Die Zweipersonenhaushalte mit unter 45-jährigem oder 45- bis 60-jährigem Vorstand nehmen jeweils immerhin um 8% bzw. 11% zu.

Die Haushalte mit drei und mehr Personen gehen um 19% bzw. 2.300 Haushalte zurück. Dabei wird die Zahl der jüngeren Dreipersonenhaushalte (Vorstand bis 45 Jahre) stark zurückgehen (-28%). Die Zahl der größeren Haushalte mit Vorstand im Alter von 45 bis 60 Jahren wird hingegen leicht steigen (3%).

Wohnungsneubaubedarf

In Flensburg besteht im Zeitraum von 2007 bis 2025 ein Wohnungsneubaubedarf von rund 6.100 Wohnungen, davon entfallen 55% auf die Veränderung der Zahl der Haushalte, 37% auf den Ersatzbedarf und 8% auf die zusätzliche Mobilitätsreserve. Der Neubaubedarf ist - entsprechend der Haushaltsentwicklung - zu Beginn des Prognosezeitraums besonders hoch und nimmt anschließend ab. Die Bautätigkeit lag jüngst (2006/2007) mit 304 bis 324 Wohnungen dabei spürbar niedriger als der Neubaubedarf zu Beginn des Prognosezeitraums (2007 bis 2010) von 534 Wohnungen pro Jahr (Tabelle 5).

Tabelle 5

Wohnungsneubaubedarf in Flensburg nach Zeiträumen und Bauform							
	Insgesamt		WE in Mehrfamilienhäusern		WE in 1-2-Familienhäuser		
	Anzahl	Anzahl p.a.	Anzahl	Anzahl p.a.	Anzahl	Anzahl p.a.	Anteil
2007-2025	6.069	319	4.504	237	1.565	82	26%
2007-2010	2.136	534	1.462	366	674	169	32%
2011-2015	1.888	378	1.357	271	531	106	28%
2016-2020	1.236	247	998	200	238	48	19%
2021-2025	809	162	687	137	122	24	15%

Datengrundlage: Landesplanung Schleswig Holstein, IfS (2005), eigene Rechnungen

Der überwiegende Teil des Neubaubedarfs 2007-2025 betrifft Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (rund 4.500 Wohnungen bzw. 74% des Neubaubedarfs insgesamt). Der Anteil von 1-2-Familienhäusern am Neubaubedarf nimmt wegen der rückläufigen Zahl von größeren Haushalten bzw. Familien im Zeitverlauf von knapp einem Drittel auf weniger als ein Sechstel ab.

Qualitative Kennzeichen der künftigen Nachfrage

Neben der dargestellten quantitativen Veränderung der künftigen Nachfrage spielen qualitative Veränderungen eine wichtige Rolle. Aufgrund der Entwicklung der Struktur der Haushalte sowie bei den Wohnpräferenzen feststellbarer genereller Trends zeichnen sich die in Tabelle 6 symbolisch dargestellten Veränderungen von qualitativen Kennzeichen der künftigen Nachfrage ab.

Zu betonen ist, dass wegen der starken Zunahme der Ein- und Zweipersonenhalte die Nachfrage nach kleinen bis mittleren Wohnungen stark zunimmt. Wegen der zunehmenden Bedeutung separater Wohnräume (Wohnqualität, Arbeitsplatz in Wohnung etc.) ist dabei mit einer sinkenden Nachfrage nach sehr kleinen bzw. Einzimmerwohnungen zu rechnen. Die Nachfrage nach größeren Wohnungen (ab fünf Zimmer) wird wegen der stark rückläufigen Zahl größerer Haushalte hingegen zurückgehen.

Tabelle 6

Übersicht zu Trends bei qualitativen Kennzeichen der künftigen Nachfrage in Flensburg		
Merkmalsgruppe	Merkmal	Tendenz
Einkommen/Kaufkraft	Einkommen/Kaufkraft insgesamt	→ - ↗
	Bezieher niedriger Einkommen	→ - ↗
	Bezieher mittlerer Einkommen	↘
	Bezieher hoher Einkommen	↗
Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum	Nachfrage insgesamt	→ - ↗
	Nachfrage Älterer	↗
Wohnungsgrößen Neubau Mehrfamilienhäuser	1-Zimmer-Wohnungen	↓
	2-4-Zimmer-Wohnungen	↑
	5-Zimmer-Wohnungen	↓
Bauform 1-2-Familienhausbau	Anteil frei stehendes 1-2-Familienhaus	↘
	Anteil Reihenhäuser	↗
Qualität des Wohnungsbestands	Qualität insgesamt	↗
	Energetischer Standard	↑
	Balkon	↗
	Multimediale Ausstattung	↗
	Qualitätvolles Bad	↗
	Ausstattungsmerkmale für Ältere	↗
Nachfrage Betreutes Wohnen		↗
Quartierspräferenzen der Nachfrage (aufgrund veränderter Altersstruktur)	Innenstadt	↗
	Innenstadtrand(-Stadtteile)	↗
	Stadtrand	→

Da die kleinen Haushalte in allen Altersgruppen wachsen, kann davon ausgegangen werden, dass fast alle Wohnquartierstypen vom Wachstum der kleinen Haushalte partizipieren können (Ausnahme: durch Eigenheime geprägte Quartiere bzw. Stadtrand).

Vor allem die spürbaren Zuwächse von konsolidierten Ein- bis Zweipersonenhaushalten (45-60 Jahre) sowie älteren Zweipersonenhaushalten (ab 60 Jahre) dürften mit höheren Anforderungen an die Qualität von Wohnungen (insbesondere Bad, Balkon) und Wohnumfeld verbunden sein. Wegen der stark zunehmenden Zahl älterer Haushalte wird die Nachfrage nach Wohnungsausstattungsmerkmalen für Ältere (Sicherheitsmaßnahmen, barrierearmes Bad etc.) sowie nach betreutem Wohnen steigen. Für alle Haushaltstypen wird der energetische Standard der Wohnung in Zukunft ein stark an Bedeutung gewinnendes Kriterium bei der Wohnungssuche, aber auch für das Verbleiben in einer Wohnung sein.

Zielgruppen für Wohnungsangebote

Für eine nachfragegerechte Angebotsentwicklung bieten sich aufgrund der sich abzeichnenden Nachfrageentwicklung und -präferenzen verschiedene Zielgruppen für die Weiterentwicklung des Angebots in verschiedenen Marktsegmenten (Bauform, Lage) an:

- In Flensburg wohnende "Familiengründer" (30- bis 45-Jährige) mit mittleren/gehobenen Einkommen bzw. Familien mit Eigenheimwunsch: In den letzten Jahren in Flensburg gebaute 1-2-Familienhausangebote wurden von Flensburgern angenommen; zugleich weisen die auch aktuell noch zu beobachtenden Abwanderungen ins Umland bei dieser Bevölkerungsgruppe auf Potenzial für weitere zum Umland konkurrenzfähige Angebote.
- In Flensburg und Umland lebende "Konsolidierte" (45- bis 65-Jährige) mit mittleren/gehobenen Einkommen: Die wachsende Gruppe verfügt über eine hohe Kaufkraft, stellt die Wachstumsgruppe der Nachfrage nach qualitativem Wohnen (im Bestand und Neubau) bzw. wichtigste Zielgruppe für qualitative Verbesserungen des Wohnungsangebots dar; ein leichter Zuwanderungsüberschuss aus dem Umland weist auf ausbaufähige Zuzugspotenziale bei dieser vergleichsweise mobilen Altersgruppe.
- In Flensburg lebende Ältere (ab 65 Jahre): Allein aus dem starken Wachstum dieser Bevölkerungsgruppe ergibt sich ein Bedarf zur Anpassung des Bestands an die speziellen Bedürfnisse Älterer; die zunehmende Zahl Älterer mit mittleren/gehobenen Einkommen stellt ähnlich wie die 45- bis 65-Jährigen zugleich eine wichtige Zielgruppe für die Aufwertung des Wohnungsangebots (Bestand/Neubau) dar.
- In Flensburg lebende junge Singles und Paare (unter 45 Jahre): Mit der wachsenden Gruppe junger, kleiner Haushalte ist eine wachsende Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnen verbunden; da diese Gruppe zunehmend durch 30- bis 45-Jährige mit vergleichsweise gutem Einkommen geprägt wird, bietet diese Zielgruppe Chancen für die Aufwertung der Altbaubestände.

- Zuziehende, insbesondere die große Gruppen der jungen Zuziehenden: Attraktiv für diese Gruppe (u. a. Studenten) sind Bestände, die lebensstiladäquate Wohnungen und Wohnformen ermöglichen (innenstadtnah, einfacher bis mittlerer Standard, preisgünstig, zum Teil für Wohngemeinschaften geeignet).
- Einkommensschwache Flensburger: Diese Gruppe wird voraussichtlich zunehmen; zugleich wird das Angebot an preisgebundenen Wohnungen spürbar zurückgehen; mit einer weiter wachsenden Haushaltszahl dürfte ein Anstieg des allgemeinen Mietenniveaus und ein zusätzlicher Versorgungsbedarf bei dieser Gruppe verbunden sein.

Neubausegmente mit größerem Nachfragepotenzial

Für den Neubau zeichnen sich aufgrund der Entwicklung der Nachfrage Marktsegmente mit besonderem Potenzial ab:

- Stadthäuser für gehobenes innerstädtisches Wohnen mit wenigen Wohnungen pro Gebäude (max. sechs Wohnungen) und Eigenheimqualitäten (zugeordnete Gärten/Hofbereiche) zur Miete und im Eigentum, v. a. für die Zielgruppe der Paare im Alter von 45 bis 65 Jahren (Konsolidierte) sowie Familien, die städtisches Wohnen präferieren;
- Geschosswohnungen mittlerer bis gehobener Qualität in innenstadtnahen Stadtteilen mit zwei bis vier Zimmern zur Miete für die wachsende Zielgruppe der Paare im Alter von 45 bis 65 Jahren sowie kleine Familien (Alleinerziehende, Ein-Kind-Familien), die jeweils über gesicherte aber lediglich mittlere bis gehobene Einkommen verfügen;
- verschiedene Wohnformen speziell für die Zielgruppe "Ältere" (barrierearmes Wohnen, betreutes Wohnen, etc.);
- innenstadtnahe Eigenheime (Innenstadtrand) in verdichteter Bauweise bzw. kleinere Wohnflächen für Eigentümbildner mit begrenzter Kaufkraft oder dem Ziel geringer Mobilitätskosten sowie ggf. Paare im Alter von 45 bis 65 Jahren.

Für freistehende 1-2-Familienhäuser in randstädtischen Stadtteilen besteht ebenfalls eine hohe Nachfrage; dieses Marktsegment verliert allerdings innerhalb des Segments der 1-2-Familienhäuser relativ an Bedeutung.

Kooperation von Investoren und Stadt bei Investitionen

Angesichts der künftigen Nachfrageentwicklung wurden der Stadt Flensburg Empfehlungen für wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Handlungsfelder gegeben, u. a. zur

Vermarktung städtischer Flächen zu konkurrenzfähigen Preisen und zur Ausweisung zusätzlichen Baulands. Des Weiteren wurde eine verstärkte Kooperation der Stadt mit Investoren bzw. Wohnungsanbietern empfohlen.

Um einen wirtschaftlichen Wohnungsneubau im mittleren Segment und zugleich ein Mindestangebot für die soziale Wohnungsversorgung zu ermöglichen, sollten Kooperationsvereinbarungen zu neuen Förderansätzen geprüft werden: Der Neubau von Wohnungen mittlerer Qualität wird öffentlich gefördert, zugleich werden die damit verbundenen Bindungen auf Bestandsobjekte des Investors verlagert.

Bei der Bestands- und Quartiersentwicklung ist die Abstimmung von Maßnahmen der Stadt und der Wohnungseigentümer sinnvoll, um eine Parallelität der Aufwertung von Wohnungen und Umfeld zu erreichen. Dies gilt insbesondere für umfassende energetische Maßnahmen sowie die Weiterentwicklung der Bestände und Quartiere für die Zielgruppe der Älteren.