

Zielgruppenorientierte Wohnungsmarktanalyse der Stadt Flensburg

Presseinformation zu den Ergebnissen der Wohnungsmarktanalyse

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

06. November 2008

IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH · Lützowstraße 93 · 10785 Berlin

Telefon 030 25 00 07-0 · Telefax 030 2 62 90 02 · E-Mail IfS@ifsberlin.de · Internet www.ifsberlin.de

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 Vesper (Geschäftsführer)

Dipl.-Ing. Bärbel Winkler-Kühlken

Prof. Dr. Hellmut Wollmann

Dr. Katrin Zapf

Zielgruppenorientierte Wohnungsmarktanalyse für die Stadt Flensburg

Die Einwohnerzahl Flensburgs wird in Zukunft weiter zunehmen. Diese Entwicklung ist jedoch kein Selbstläufer, vielmehr ist hierfür ein ausreichendes sowie den qualitativen und preislichen Ansprüchen verschiedener Bevölkerungsgruppen entsprechendes Wohnungsangebot erforderlich. Voraussetzung ist ausreichendes und preisgünstiges Bauland für den Wohnungsneubau sowie eine Anpassung des vorhandenen Wohnungsbestands an die sich künftig erheblich verändernde Wohnungsnachfrage in Flensburg. Dies sind Kernaussagen der Wohnungsmarktanalyse, die das IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH aus Berlin für die Stadt Flensburg erstellt hat.

Nach erheblichen Bevölkerungsverlusten in den 1990er Jahren verbucht die Stadt Flensburg seit Anfang der 2000er Jahre Einwohnerzuwächse. Von 2004 bis 2007 stieg die Einwohnerzahl Flensburgs um 2.492 (bzw. 2,9%) auf 87.792. Das Bevölkerungswachstum rührt vor allem daher, dass Flensburg mittlerweile keine Bevölkerung mehr an sein Umland verliert und erhebliche Wanderungsgewinne bei Jüngeren (zwischen 18 und 30 Jahren) 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. Zum Trend des vermehrten Verbleibens in der Stadt hat beigetragen, dass attraktive neue Wohnungsangebote in den letzten Jahren nicht mehr schwerpunktmäßig im Umland entstehen, sondern vermehrt in Flensburg.

Die neuen Wohnungsangebote insbesondere in randstädtischen Stadtteilen wie Weiche und Tarup führen dazu, dass Flensburger - vornehmlich Familien - aus den innerstädtischen bzw. innenstadtnahen Stadtteilen an den Stadtrand ziehen. Die von außerhalb zuwandernden Jungen ziehen hingegen insbesondere in die innerstädtischen Stadtteile. Dadurch konnten auch Stadtteile, wie die Altstadt, Neustadt und Nordstadt, in den letzten Jahren deutlich an Bevölkerung gewinnen.

Den Prognosen zu Folge wird die Zahl der Flensburger Haushalte bis 2025 um 3.300 oder 7% zunehmen. Dabei wird sich die Zusammensetzung der Haushalte spürbar verändern: Die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte wird sich künftig stark erhöhen, während es immer weniger größere Haushalte wie Familien mit Kindern geben wird. Zugleich wird die Entwicklung von einem Anstieg des Durchschnittsalters der Flensburger bzw. einer weitaus höheren Zahl älterer Haushalte (60 und mehr Jahre) als heute begleitet.

Zur Versorgung der wachsenden Zahl an Haushalten mit Wohnraum besteht in Flensburg ein Bedarf an rund 6.100 bis 2025 neu zu bauenden Wohnungen, davon alleine rund 4.000 Wohnungen bis 2015. Um diesen Wohnungsneubau zu ermöglichen, ist aus Sicht der Gutachter zusätzlich zur bereits in Flensburg vorhandenen Baulandreserve bis zum Jahr 2012 die Ausweisung von weiterem Bauland durch die Stadt für rund 2.500 Wohnungen (darunter 600 Wohnungen in Eigenheimen) notwendig.

Als zusätzliche Maßnahmen sollten nach Ansicht der Gutachter Flächen insbesondere in Sanierungsgebieten vermarktet und städtische Grundstücke für den Eigenheimbau zu attraktiven bzw. mit den Baulandpreisen in Nachbargemeinden konkurrenzfähigen Preisen angeboten werden. Für den auch in Zukunft anhaltenden Bedarf an preisgünstigen Wohnungen sollten Fördermöglichkeiten für den Geschosswohnungsbau erschlossen werden. Mit Wohnungsunternehmen könnten hierzu innovative Kooperationsvereinbarungen getroffen werden.

Mit Blick auf die sich wandelnden Nachfragergruppen und deren Ansprüche halten die Gutachter qualitative Verbesserungen am Wohnungsbestand und im Wohnumfeld für notwendig. Vorgeschlagen werden Maßnahmen, wie z. B. nachträglich angebaute Balkone, qualitätsvolle Bäder und Verbesserung des energetischen Standards. Hierzu wird eine verstärkte Beratung seitens der Stadt bzw. eine intensivierete Zusammenarbeit mit Wohnungsvermietern bzw. selbstnutzenden Wohnungseigentümern vorgeschlagen. In den Flensburger Altbauquartieren sollte in Fortsetzung der bisherigen Sanierungspolitik der Stadt das Wohnumfeld - Verkehr, Grünflächen etc. - freundlicher gestaltet werden, um die Wohnbevölkerung insbesondere in der Familiengründungsphase an das Quartier zu binden. Angesichts der künftig wachsenden Zahl Älterer sollten Barrieren verringert sowie Serviceangebote und ambulante Versorgungen erweitert werden, um ihnen ein langes Verbleiben in ihrem angestammten Quartier zu ermöglichen.