



Elmshorn 2015/2030

Wohnraumversorgungskonzept

Bericht Hamburg April 2005

Elmshorn 2015/2030

Wohnraumversorgungskonzept

Bericht Hamburg April 2005

GEWOS
Institut für Stadt-, Regional-
und Wohnforschung GmbH
Maurienstraße 5
22305 Hamburg

Telefon 040/69 71 20
Telefax 040/69 71 22 20
E-Mail info@gewos.de
Internet <http://www.gewos.de>

Geschäftsführung:
Renate Szameitat

SEB AG
BLZ 200 101 11
Konto-Nr. 17 33 922 900

Sitz der Gesellschaft:
Hamburg
Registergericht:
Hamburg, HRB 12 536

Inhalt	Seite
1 Hintergrund und Aufgabenstellung	1
2 Wohnraumversorgungskonzepte vor dem Hintergrund der Trends auf den Wohnungsmärkten (Stufe 1)	6
3 Der Wohnungsmarkt in Elmshorn 2004 (Stufe 2)	12
3.1 Wirtschaftliche Entwicklung	12
3.1.1 Arbeitsmarktentwicklung	12
3.1.2 Pendleraufkommen	16
3.1.3 Wirtschaftsstruktur	18
3.1.4 Wirtschaftsstandort Elmshorn - bedeutende Akteure	19
3.2 Die Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten	22
3.3 Zielgruppen auf dem Elmshorner Wohnungsmarkt	28
3.4 Die Entwicklung des Wohnungsbestandes	30
3.5 Wohnungsmarktbilanz 2004	32
3.6 Kleinräumige Situation	34
3.7 Elmshorn und das Umland	38
4 Wohnungsmarktprognose bis 2015/2030	41
4.1 Prognosevarianten	41
4.2 Bevölkerungsprognose	44
4.3 Kleinräumige Bevölkerungsprognose bis 2015	47
4.4 Haushaltsprognose	48
4.5 Wohnungsmarktbilanz	50
4.6 Sektorale Differenzierung der Wohnungsmärkte 2015	51
5 Handlungsfelder des Wohnraumversorgungskonzeptes	54
6 Handlungsfelder	56
6.1 Handlungsfeld Neubau	56
6.1.1 Wohnungsmarktbilanz 2015	56
6.1.2 Neubaubedarf und Flächenbedarf	59
6.1.3 Handlungsempfehlungen Neubau	61

6.2	Handlungsfeld „Preisgünstiger oder geförderter Wohnraum“	67
6.2.1	Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum	67
6.2.2	Bedarf an gebundenem Wohnraum	71
6.2.3	Angebot an preisgünstigem Mietwohnraum in Elmshorn	76
6.2.4	Bedarf an preisgünstigem Mietwohnraum	77
6.2.5	Handlungsempfehlungen	82
6.3	Handlungsfeld „Generationenwechsel“	85
6.3.1	Generationenwechsel im Eigenheimbereich	87
6.3.2	Modernisierungserfordernisse im Mietwohnungsbestand	88
6.3.3	Wohnumfeldaufwertung	96
6.4	Handlungsfeld Hainholz	99
6.4.1	Stadträumliche Lage	99
6.4.2	Gebietsbeschreibung Hainholz	100
6.4.3	Bestand, Infrastruktur und Bevölkerung	101
6.4.4	Problemfelder Schwerpunktgebiet	104
6.4.5	Handlungsempfehlungen Schwerpunktgebiet	108
6.5	Zusammenfassung mit Maßnahmenplan	119

Stadtteilprofile

A	Ergebnisse der Haushaltsbefragung	A 1
A.1	Methodik	A 1
A.2	Strukturmerkmale der Befragten	A 4
A.3	Wohnzufriedenheit	A11
A.4	Zufriedenheit mit dem Stadtteil und dem Wohnumfeld	A16
A.5	Umzugsmotivation	A26
A.6	Wohnpräferenzen	A32
B	Methodische Grundlagen des Wohnraumversorgungs- konzeptes Elmshorn	B 1
B.1	Grundsätzliche Annahmen	B 1
B.2	Situationsanalyse Elmshorn 2004	B 3
B.3	Elmshorn 2015/2030	B 4

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Wohnraumversorgungskonzept Elmshorn - Aufbau der Studie -	4
Abb. 2	Entwicklung der Altersgruppen 2004 bis 2020	9
Abb. 3	SVP-Beschäftigte am Arbeitsort Entwicklung im Vergleich	13
Abb. 4	Entwicklung der Beschäftigtenzahl - ausgewählte Städte -	14
Abb. 5	Arbeitslosigkeit Elmshorn Anzahl der arbeitslosen Personen	15
Abb. 6	Pendlersalden nach Gemeinden - Kreis Pinnenberg -	17
Abb. 7	Pendlerverflechtungen Elmshorn Juni 2003	17
Abb. 8	Wirtschaftsstruktur 2003 nach SVP - Beschäftigten am Arbeitsort -	18
Abb. 9	Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Elmshorn von 1987 bis 2004	23
Abb. 10	Wanderungen von und nach Elmshorn	24
Abb. 11	Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Elmshorn	25
Abb. 12	Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungs- saldo in Elmshorn	25
Abb. 13	Wanderungen nach Altersgruppen 1998 bis 2003 in Elmshorn	26
Abb. 14	Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen	27
Abb. 15	Baufertigstellungen	31
Abb. 16	Mietenstruktur Unternehmensbestand	33
Abb. 17	Mietpreisspiegel Unternehmensdaten Elmshorn im Vergleich zum Mietenspiegel Hamburg	33
Abb. 18	Bevölkerungsveränderung 1998 bis 2004	34
Abb. 19	Alterstruktur in den einzelnen Stadtteilen	35
Abb. 20	Anteil der mit dem Stadtteil zufriedenen Mieter	36
Abb. 21	Gründe für die Zufriedenheit mit dem Stadtteil nach Stadtteilen und Schwerpunktgebieten	37

Abb. 22	Bevölkerungsentwicklung Siedlungsraum Elmshorn	38
Abb. 23	Bevölkerungsentwicklung Siedlungsraum Elmshorn 1998 - 2003	39
Abb. 24	Bevölkerungsentwicklung Kreis Pinnenberg 1998 - 2003	40
Abb. 25	Elmshorn: Szenarien der zukünftigen Entwicklung	41
Abb. 26	Entwicklung der Bevölkerung in der Stadt Elmshorn bis 2030	44
Abb. 27	Alterstruktur der Bevölkerung Wachstumspfad Elmshorn	46
Abb. 28	Bevölkerungsveränderung 2004 bis 2015 Ausgewählte Stadtteile	47
Abb. 29	Entwicklung der Haushalte in Elmshorn bis 2030	48
Abb. 30	Entwicklung der Haushaltsstruktur in der Stadt Elms- horn 2004 - 2030 (Basisvariante)	49
Abb. 31	Entwicklung der Zahl der Haushalte und der Wohnein- heiten in der Stadt Elmshorn 2004 bis 2015	51
Abb. 32	Haushalte 2015 vs. Wohneinheiten 2004 - Entwicklung der Wohnpräferenzen -	52
Abb. 33	Handlungsfelder Wohnen	54
Abb. 34	Entwicklung der Haushalte und der Wohnungen in Elmshorn 2004 bis 2030	57
Abb. 35	Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum	68
Abb. 36	Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine	72
Abb. 37	Städtische Vorschlags- und Belegrechte Struktur Angebot und Bedarf	74
Abb. 38	Gesamtbestand „Sozialwohnungen“ Struktur Angebot und Bedarf	75
Abb. 39	Größe und Miethöhe geeignet für Hartz IV-Haushalte (Unternehmensdaten)	77
Abb. 40	Haushaltsnettoeinkommen Elmshorn	78
Abb. 41	Empfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt Anteil an der Gesamtbevölkerung	79
Abb. 42	Preisgünstiger Wohnraum - Struktur Angebot und Bedarf	80

Abb. 43	Elmshorn: Wohnungen nach Baualter und Wohnungsgröße	85
Abb. 44	Zufriedenheit mit der Wohnung nach Stadtteilen und Schwerpunktgebieten	89
Abb. 45	Modernisierungswünsche nach Stadtteilen	89
Abb. 46	Problematische Wohnungsschnitte	91
Abb. 47	Problematische Wohnungsgrößenstruktur	91
Abb. 48	Ausstattungsdefizite im Bad	92
Abb. 49	„Welche Ausstattungsmerkmale sollte Ihre Wohnung auf jeden Fall besitzen?“	94
Abb. 50	Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld nach Stadtteilen und Schwerpunktgebieten	96
Abb. 51	Übersichtsplan Hainholz	99
Abb. 52	Altersstruktur 2004/2015	103
Abb. 53	Monatlich verfügbares Einkommen	103
Abb. 54	Schwerpunktgebiet Hainholz	105
Abb. 55	Empfehlung: Grundrissänderungen	113
Abb. 56	Schwerpunktgebiet Hainholz - Bebauungsvorschläge nach Rückbau	118
Abb. 57	Gesammelte Eindrücke zum Wohnstandort Elmshorn	123

Tabellenverzeichnis

Tabelle	1	Bedarfsentwicklung in den drei Varianten	58
Tabelle	2	Bedarfsentwicklung (Basisvariante)	59
Tabelle	3	Umrechnungskennziffern	60
Tabelle	4	Wohnbauflächenbedarf in Elmshorn bis 2015	61
Tabelle	5	Wohnungen mit städtischem Belegungsrecht nach Eigentümer	69
Tabelle	6	Tilgungsende des geförderten Wohnungsbestands	69
Tabelle	7	Bindungsauslauf direkter städtischer Belegrechte	70
Tabelle	8	Wohnungsgrößenstruktur nach Zimmerzahl	71
Tabelle	9	Miet- und Wohnflächenhöchstgrenzen für Wohnberechtigte	73

Fotoverzeichnis

Foto	1	Wrangelpromenade	63
Foto	2	Schützenplatz Sandberg/Flamweg	64
Foto	3	Blick Richtung „Osterfeld“	65
Foto	4	Klostersande, Pferdviertel: Eigenheimbestände der 60er Jahre...	87
Foto	5	... zum Teil bereits modernisiert	87
Foto	6	Punkthochhäuser und Einkaufszentrum am Hainholzer Damm	101
Foto	7	Waldorfschule und -kindergarten am Adenauerdamm	102
Foto	8	1960er Jahre Wohngebäude in Zeilenbauweise westlich des Hainholzer Damms	104
Foto	9	Extrem ungepflegtes Wohnumfeld im Schwerpunktgebiet	107
Foto	10	Viergeschossiger Zeilenbau in Hainholz	116
Foto	11	Beispiel nach Aufstockung	116

1 Hintergrund und Aufgabenstellung

Hohe Anforderungen an die Steuerung der Wohnungsmärkte

Die sehr dynamischen Entwicklungen im abgelaufenen Jahrzehnt zeigen, welche hohen Anforderungen an die Steuerung der Wohnungsmärkte gestellt werden. Stand in den frühen neunziger Jahren die Behebung von Versorgungsengpässen auf der wohnungspolitischen Tagesordnung, zeigt sich bei einer noch hohen Nachfrage nach Eigenheimen auch im Hamburger Umland die Notwendigkeit, den Bestand zu modernisieren und insgesamt zu optimieren. Für die Stadt Elmshorn gilt es, die Schere zwischen den verschiedenen Wohnungsteilmärkten nicht wachsen zu lassen, um langfristig funktionsfähige und sozial stabile Stadtquartiere mit modernen Wohnungen zu erhalten.

Analyse der Wohnungsmärkte notwendig

Für die Wohnungswirtschaft stellt sich die Frage nach einer auch zukünftig rentablen Bewirtschaftung ihres Bestands. Zur Einschätzung der zukünftigen Investitionen - sowohl zur Optimierung des Bestands als auch im Neubau - sind für die Wohnungspolitik und die Wohnungswirtschaft der Stadt Elmshorn verlässliche Analysen und Prognosen für die Entwicklung des Wohnungsmarktes notwendig.

Demographische und ökonomische Herausforderungen

Die demographischen und ökonomischen Veränderungen werden die künftige Wohnungsnachfrage beeinflussen. Neben einer Verschiebung in der Altersstruktur mit einer zunehmenden Zahl älterer Menschen und einer verstärkten Individualisierung fordert auch ein Wandel bei den Wohnpräferenzen ein differenziertes Wohnungsangebot. Die Haushalte werden kleiner und auch älter. Beide Entwicklungen führen dazu, dass sich auch in Elmshorn die Nachfrage nach Wohnraum deutlich verändern wird, und zwar sowohl

- quantitativ hinsichtlich der Anzahl der Wohnungen, als auch
- qualitativ, zum Beispiel hinsichtlich der Wohnform oder der Ausstattung.

Preisgünstiger und geförderter Wohnraum im Focus

Der Trend zur gut ausgestatteten Mietwohnung oder zum Eigentum im Einfamilienhaus ist zwar dominant, es gibt aber jetzt und zukünftig Bevölkerungsgruppen mit Versorgungsproblemen am Markt zu berücksichtigen, die auf preisgünstigen und geförderten Wohnraum angewiesen sind. Gleichzeitig laufen immer mehr Wohnungen aus der Sozialbindung. Bis zum Jahr 2010 werden rund 26 % der geförderten Wohnungen aus der Bindung fallen. Schon in der Vergangenheit hat sich der Anteil des sozialen Wohnraums erheblich reduziert. Kostengünstiger Wohnraum wird jedoch nach wie vor benötigt.

Fehlentwicklungen auffangen

Insbesondere jetzt - bei einem wachsenden Markt - bietet sich die Chance, die Entwicklung des Wohnungsbestandes zukunftsfähig zu gestalten. Sind Fehlentwicklungen bereits spürbar, wird es deutlich aufwändiger, Wohnungsbestände und Stadtquartiere entsprechend aufzuwerten. Im ehemaligen Modellquartier Hainholz ist zu beobachten, dass zurzeit ein hoher Aufwand betrieben werden muss, um den verfestigten sozialen Problemen zu begegnen.

Wohnraumversorgungskonzept

Das Wohnraumversorgungskonzept Elmshorn bildet die Grundlage, den Entwicklungen im Ansatz entgegenzuwirken und die soziale Stabilität der Bewohnerstrukturen in den Wohnquartieren zu fördern. Hierzu ist es notwendig, den zu erwartenden Wohnbauflächenbedarf, die zukünftigen Wohnpräferenzen und die Potenziale des Bestandes zu kennen. Das „Wohnraumversorgungskonzept Elmshorn“ liefert hierzu Projektionen für den Wohnstandort Elmshorn 2015. Vornehmliches Ziel ist die Ermittlung der aktuellen und der künftigen Angebots- und Bedarfsstrukturen und die Umsetzung in entsprechende Empfehlungen und Strategien:

- Bedarfe nach Wohnungsarten
- Flächenbedarfe für die Bauleitplanung
- Maßnahmen im Bestand
- Bedarf nach preisgünstigem Wohnraum
- Gestaltung der öffentlichen Förderung

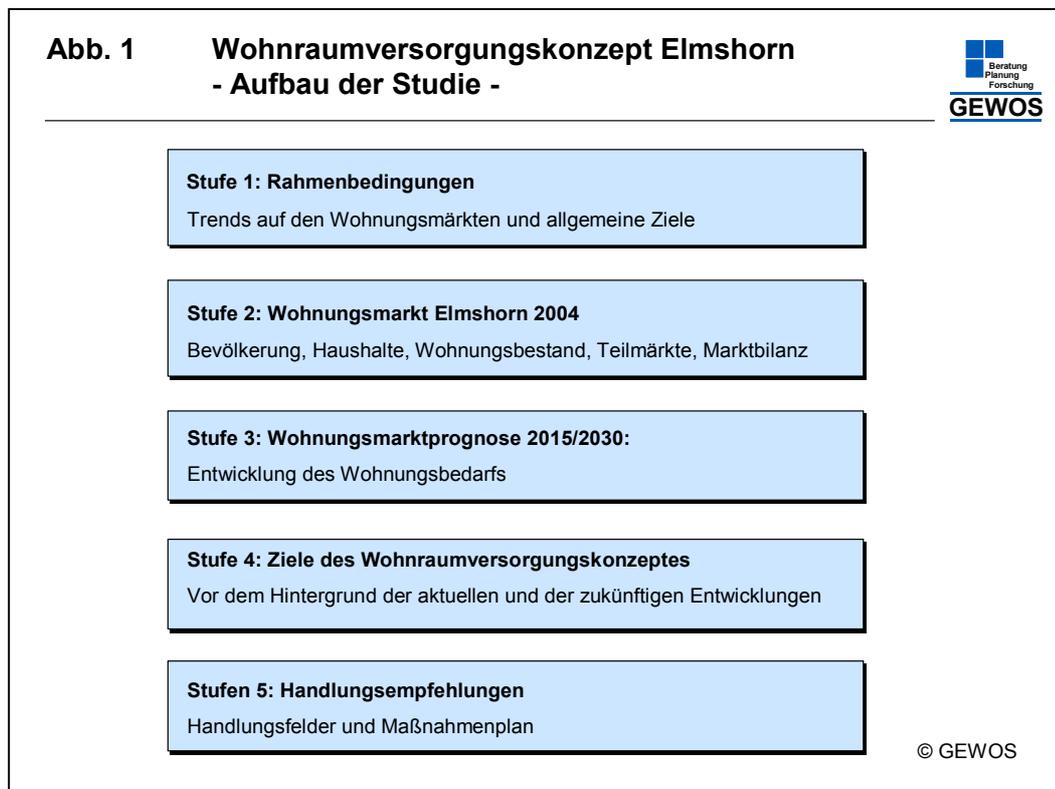
Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Elmshorn GEWOS mit der Erstellung eines Wohnraumversorgungskonzeptes beauftragt, das die notwendigen Handlungsbedarfe, aber auch die Chancen des Wohnungsmarktes in Elmshorn aufzeigt. Hierzu ist es notwendig, den zu erwartenden Wohnbauflächenbedarf, die zukünftigen Wohnpräferenzen und die Potenziale des Wohnungsbestandes zu ermitteln und Handlungsbedarfe und Lösungen aufzuzeigen.

Aufbau der Studie

Das vorliegende Wohnraumversorgungskonzept ist in fünf Stufen gegliedert:

- Stufe 1: Trends auf den Wohnungsmärkten - Anforderungen an das Wohnraumversorgungskonzept Elmshorn
- Stufe 2: Situationsanalyse des städtischen Wohnungsmarktes mit Betrachtung der Teilmärkte
- Stufe 3: Prognose des Marktes 2015/2030
- Stufe 4: Ziele des Wohnraumversorgungskonzeptes und Handlungsansätze
- Stufe 5: Handlungsfelder mit Maßnahmenplan

Die methodischen Bausteine sowie die ausführlichen Ergebnisse der Haushaltsbefragung werden im Anhang aufgeführt.



**Stufe 1:
Trends auf den
Wohnungsmärkten
als Basis für
Wohnraumver-
sorgungskonzepte**

Kommunale Wohnraumversorgungskonzepte wurden als Instrument durch das Wohnraumförderungsgesetz (§ 3 WoFG) im Jahr 2002 eingeführt. In Schleswig-Holstein wurde dieses Instrument früher als in anderen Bundesländern in die Praxis umgesetzt. Ziel der Wohnraumversorgungskonzepte ist es, vor dem Hintergrund der Marktentwicklung auf den lokalen Wohnungsmärkten preisgünstigen und geförderten Wohnraum sicherzustellen. Stufe 1 zeigt die wichtigsten Entwicklungstrends und benennt Anforderungen an das Wohnraumversorgungskonzept Elmshorn.

**Stufe 2:
Situations-
analyse 2004**

Wo steht der Wohnungsmarkt Elmshorn heute? Die zweite Stufe beschäftigt sich mit der aktuellen Situation auf den Wohnungsmärkten der Stadt Elmshorn. Dabei wird die Entwicklung der Bevölkerung sowie die Entwicklung der Haushalte betrachtet. Es wird analysiert, wie sich die Bevölkerungs- und Haushaltsstrukturen verändert haben und verändern werden. Untersucht werden die wesentlichen Einflussgrößen wie die Wanderungen, aber auch die natürliche Bevölkerungsbewegung

(Geburten- und Sterbefälle). Der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung wird die Entwicklung des Wohnungsbestandes gegenübergestellt. Auf dieser Basis wird eine Wohnungsbilanz für das Jahr 2004 erstellt. Die gesamtstädtische Betrachtung wird um die Situation in den Stadtteilen erweitert.

**Stufe 3:
Wohnungsbedarf
Elmshorn 2015**

Auf der Grundlage der Entwicklung der Elmshorner Bevölkerung bis zum Jahr 2004 werden für die Prognose bis 2015/30 drei Szenarien aufgestellt. Auf dieser Basis werden in einem Entwicklungskorridor sowohl die Bevölkerung als auch die Haushalte bis 2015/20 prognostiziert.

**Stufe 4:
Ziele des Wohnraumversorgungs-
konzeptes**

Vor dem Hintergrund der Marktsituation und der Marktentwicklung sowie der Erkenntnisse aus Sitzungen des Arbeitskreises und zahlreicher Expertengespräche werden die in Stufe 1 entwickelten Anforderungen an das Wohnraumversorgungskonzept weiter präzisiert und entsprechende Handlungsfelder aufgezeigt. Diese umfassen sowohl den Neubau als auch Handlungsfelder im Bestand.

**Stufe 5:
Handlungsfelder**

Folgende Handlungsfelder wurden im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes herausgearbeitet:

- Handlungsfeld „Wachstum sichern“
- Handlungsfeld „Preisgünstiger Wohnraum“
- Handlungsfeld „Generationenwechsel“
- Handlungsfeld „Hainholz“

Die Handlungsfelder werden in einem Maßnahmenplan zusammengefasst.

**Methodik im
Anhang**

Neben statistischen Analysen, einer Auswertung der Zählerstände der Stadtwerke Elmshorn, Vor-Ort-Begehungen und Expertengesprächen hat GEWOS eine Haushalts- und eine Vermieterbefragung zu den Wohnpräferenzen und zur Wohnsituation durchgeführt. Die einzelnen methodischen Bausteine und die detaillierten Ergebnisse der Befragung sind am Ende des Berichtes aufgeführt.

2 Wohnraumversorgungskonzepte vor dem Hintergrund der Trends auf den Wohnungsmärkten (Stufe 1)

Zielsetzung von Wohnraumversorgungskonzepten

Nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), das am 01.01.2002 in Kraft getreten ist, können die Länder bei der Vergabe von Mitteln aus der Wohnungsbauförderung an ihre Kommunen die Verabschiedung eines kommunalen Wohnraumversorgungskonzeptes zur Auflage machen. Schleswig-Holstein ist bereits sehr früh diesen Weg gegangen. Auf der Ebene der Kommunen ist die Versorgung sozial- und einkommensschwacher Haushalte mit angemessenem Wohnraum Ziel des Konzeptes. Dabei zielt die Neuausrichtung der wohnungspolitischen Instrumente wesentlich auf die Erhaltung und Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die durch demographische Entwicklungen sowie soziale und räumliche Segregationserscheinungen oftmals gefährdet sind.

Wichtige Trends auf den Wohnungsmärkten

Ausschlaggebend für die Dynamik der Immobilienmärkte sind die demographischen, sozialen und ökonomischen Veränderungen, die seit vielen Jahren zu beobachten sind.

Verkleinerung der Haushalte

Für die eigentliche Nachfrage nach Wohnraum ist primär nicht die Bevölkerungsentwicklung entscheidend, sondern die Entwicklung der Haushalte. Zwischen diesen beiden Größen besteht eine enge Verbindung. Einfluss nehmen aber auch der Wandel der Lebensweisen und die Wohnpräferenzen der Gesellschaft. Der Trend zu immer kleineren Haushalten wirkt sich erheblich auf die zukünftigen Wohnformen aus.

Nicht nur die Neueinsteiger beeinflussen den Trend zu kleineren Haushalten, sondern auch die sozialen Veränderungen in der Bevölkerung. Die deutsche „Normalfamilie“ (zwei Erwachsene, zwei Kinder) wird zunehmend durch andere Lebensgemeinschaften ersetzt, die wiederum neue Zielgruppen für die Wohnungswirtschaft bilden.

Haushaltsentwicklung in Schleswig-Holstein

In Schleswig-Holstein lassen sich diese Entwicklungen an folgenden Zahlen nachzeichnen:

- Durchschnittlich lebten im Jahr 1990 noch 2,23 Personen in einem Haushalt, diese Zahl hat sich bis heute auf 2,09 Personen verringert.
- Die Zahl der Einpersonenhaushalte stieg im Zeitraum von 1990 bis 2003 um 30 % auf insgesamt 484.000 Haushalte.
- Abnahme bzw. Stagnation gibt es bei den Haushalten mit drei und mehr Personen.

Auch wenn die demographische Entwicklung in Deutschland mittelfristig rückläufig sein wird, sorgen die Verkleinerung der Haushalte und der nach wie vor steigende individuelle Wohnflächenkonsum für ein Wachstum des Bedarfs über das Jahr 2015 hinaus. Studien gehen davon aus, dass in Deutschland erst ab den dreißiger Jahren die Nachfrage nach Wohnfläche sinken wird.

Bedarf an preisgünstigem Wohnraum

Mag das Wachstum der Wohnfläche steigenden Wohlstand suggerieren, besteht jedoch vor dem Hintergrund stagnierender Einkommen sowie hoher Arbeitslosigkeit mit der Neuregelung des Arbeitslosengeldes (Hartz IV) ein anhaltend hoher Bedarf an kostengünstigem Wohnraum. Mit der Reform des Arbeitslosengeldes fällt eine wesentlich größere Gruppe an Haushalten („Bedarfsempfänger“) unter die Regelungen zur Angemessenheit des Wohnraumes.

Verlust kommunaler Steuerinstrumente

Dieser wachsende Bedarf an preisgünstigen oder geförderten Wohnungen geht einher mit einem Verlust an kommunalen Steuerinstrumenten, und zwar in mehrfacher Hinsicht:

- Privatisierung von Wohnungsbeständen: Spektakuläre Transaktionen haben die Wohnungswirtschaft im Jahr 2004 beschäftigt. Beispiele sind die Veräußerung der rund 80.000 Wohnungen der GAGFAH an den amerikanischen Investor Fortress. Das ehemalige Kieler Wohnungsunternehmen KWG wurde mit weiteren Beständen von der WCM an den Investor Blackstone verkauft.

- Auslaufende Bindungen im öffentlich geförderten Wohnungsbestand durch den Rückgang der Fertigstellungen im Neubau und durch gezielte Ablösung: Zunehmend gehen Wohnungsunternehmen dazu über, vor dem Hintergrund niedriger Kapitalmarktzinsen gezielt geförderte Darlehen abzulösen und sich so auch von fremden Pflichten freizumachen.

Anteil der Senioren steigt ...

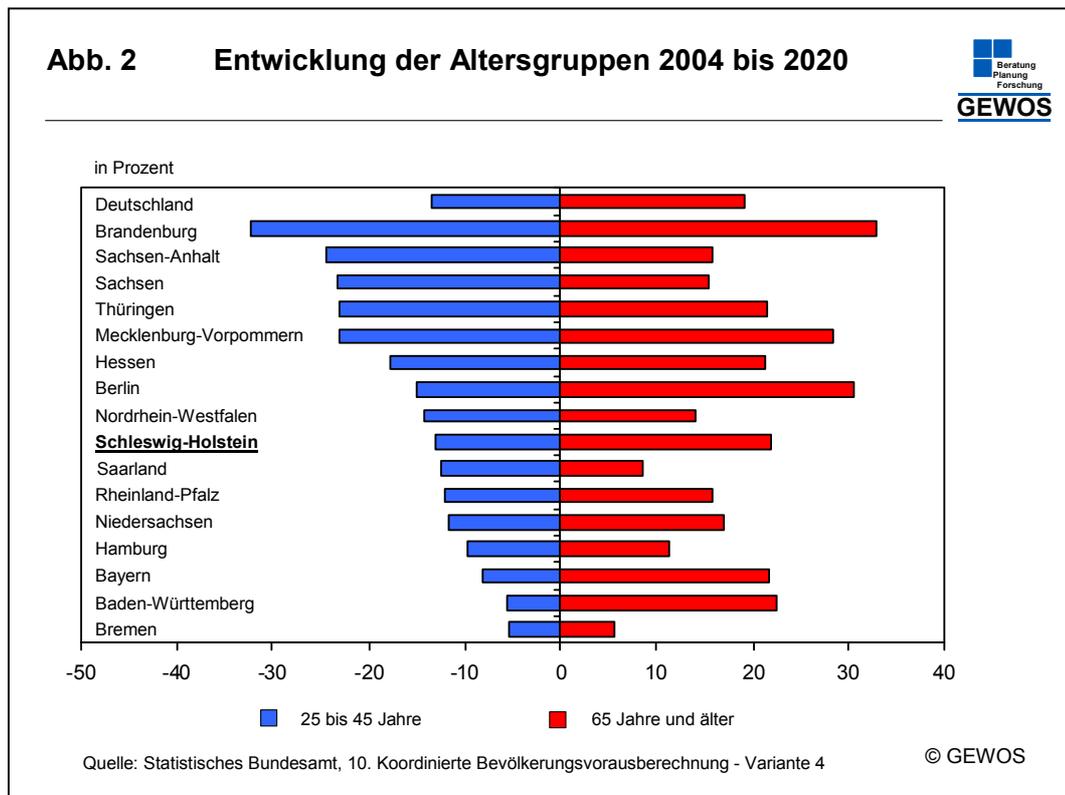
Der Anteil an älteren Menschen wird in Deutschland zunehmen. Die Lebenserwartung steigt, die geburtenstarken Jahrgänge der sechziger Jahre treten in rund zwanzig Jahren bereits in das Rentenalter ein. Die 10. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes geht für das Jahr 2020 von einem Anteil der über 65-Jährigen von 22 % (heute: 18 %) aus. In Schleswig-Holstein sind das 23 % bzw. 18 %. Die Senioren sind zukünftig die einzige Zielgruppe, die sowohl absolut als auch relativ wächst.

... mit Auswirkungen auf die Haushaltsbildung

Aufgrund der Verschiebung in der Altersstruktur wird sich die Nachfrage nach Wohnimmobilien in den kommenden Jahren verändern. Neben einer wachsenden Zahl der Seniorenhaushalte und der Gruppe der 40- bis 65-Jährigen verringern sich die jungen Haushalte.

Verringerung des Anteils der Haushaltsgründer

Bis 2020 wird sich die Altersstruktur deutlich verändern. Die Zahl der 25- bis 45-Jährigen sinkt in Schleswig-Holstein um 13 %, was in etwa dem Rückgang im Bundesdurchschnitt entspricht.



Zurück in die Stadt

Positiv gestaltet sich in vielen Städten auch der Wanderungssaldo bei Personen ab einem Alter von 50 Jahren. Neben der Fernwanderung älterer Haushalte im Rentenalter, von der landschaftlich reizvolle Regionen profitieren, ist zunehmend eine Umland-Stadt-Wanderung von älteren Haushalten zu erkennen. Bei den sogenannten „Reurbanisierern“ handelt es sich um ältere Haushalte, die ihr Eigenheim in der Peripherie veräußern und wieder in die Zentren ziehen.

Häufig sind gerade diese Haushalte zuvor in ein eigenes Haus ins Umland gezogen. Gesucht werden von den „Reurbanisierern“ zentrale Wohnstandorte mit fußläufig gelegenen zentralen Einrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten sowie Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr).

Neue Zielgruppen

In Deutschland entwickeln sich zunehmend Zielgruppen, deren Bedürfnisse, Anforderungen und Präferenzen der Wirtschaft bekannt sein müssen. Alleinerziehende achten bei der Wahl des Wohnstandortes auf eine soziale Infrastruktur in der Umgebung. Spezielle Neubauprojek-

te mit der Zielgruppe Alleinerziehende, die insbesondere den Aspekt der Nachbarschaft planerisch berücksichtigen, haben sich in den vergangenen Jahren als erfolgreich herausgestellt.

Migranten mit speziellen Anforderungen

Der Anteil der Ausländer und Spätaussiedler an der Gesamtbevölkerung Deutschlands ist in den vergangenen Jahrzehnten stetig angestiegen. Es besteht bei vielen Zugewanderten ein erhöhter Bedarf an kostengünstigem Wohnraum sowie - aufgrund der durchschnittlich größeren Haushalte dieser Bevölkerungsgruppen - an größeren Wohnungen.

Leerstand auch in angespannten Märkten

Der Wohnungsmarkt wird zukünftig bezüglich der Wohnungsnachfrage durch höhere qualitative Ansprüche geprägt. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern finden zunehmend nur noch in kleinen Strukturen mit bis zu sechs Wohnungen Akzeptanz. Dies zeigt die von der Stiftung für Forschungen im Wohnungs- und Siedlungswesen geförderte GEWOS-Studie zum frei finanzierten Mietwohnungsneubau. Durch die gestiegenen Ansprüche an die Wohnqualität kommt es auch in angespannten Wohnungsmärkten zu Leerständen. Wohnungen in großen Einheiten - mit ungünstig geschnittenen Grundrissen und kleinen Zimmern - entsprechen nicht den künftigen Anforderungen. Ein wichtiges Ausstattungsmerkmal für die Marktfähigkeit einer Wohnung in entspannten Märkten stellt heute der Balkon dar.

Anforderungen an das Wohnraumversorgungskonzept

Aus den aufgezeigten allgemeinen Marktentwicklungen lassen sich grundsätzliche Anforderungen an das Wohnraumversorgungskonzept Elmshorn ableiten:

- Prüfung und Sicherstellung des Bedarfs an preisgünstigem oder gefördertem Wohnraum - gerade in wachsenden Märkten
- Überprüfung des Neubaubedarfs vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung
- Anpassung des Bestandes an den Bedarf einer älter werdenden Bevölkerung
- Ausrichtung der Wohnungspolitik auf bestimmte Zielgruppen: Senioren, Familien, Singles, Haushalte mit geringem Einkommen

- Zielgruppenorientierte Modernisierung des Bestandes
- Pflege und Aufwertung des Wohnumfeldes

Akteure einbinden

Wohnungspolitik ist keine rein kommunale oder staatliche Aufgabe. Die Einbindung von Wohnungsunternehmen, Investoren und Finanzdienstleistern - um nur einige zu nennen - ist Voraussetzung zur Umsetzung der Maßnahmen.

Die Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes wurde durch einen Arbeitskreis begleitet, der sich aus folgenden Mitgliedern zusammensetzt:

- Stadt Elmshorn
- Land Schleswig-Holstein, Innenministerium
- NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG
- ADLERSHORST Baugenossenschaft eG
- EMV Immobilienmanagement GmbH
- Deutsche Annington Heimbau AG
- Peter Kölln KGaA
- Döblinghareico
- Sparkasse Elmshorn
- Stadtwerke Elmshorn
- Agentur für Arbeit
- Stadtteilmanagement Hainholz
- GEWOS

3 Der Wohnungsmarkt in Elmshorn 2004 (Stufe 2)

3.1 Wirtschaftliche Entwicklung

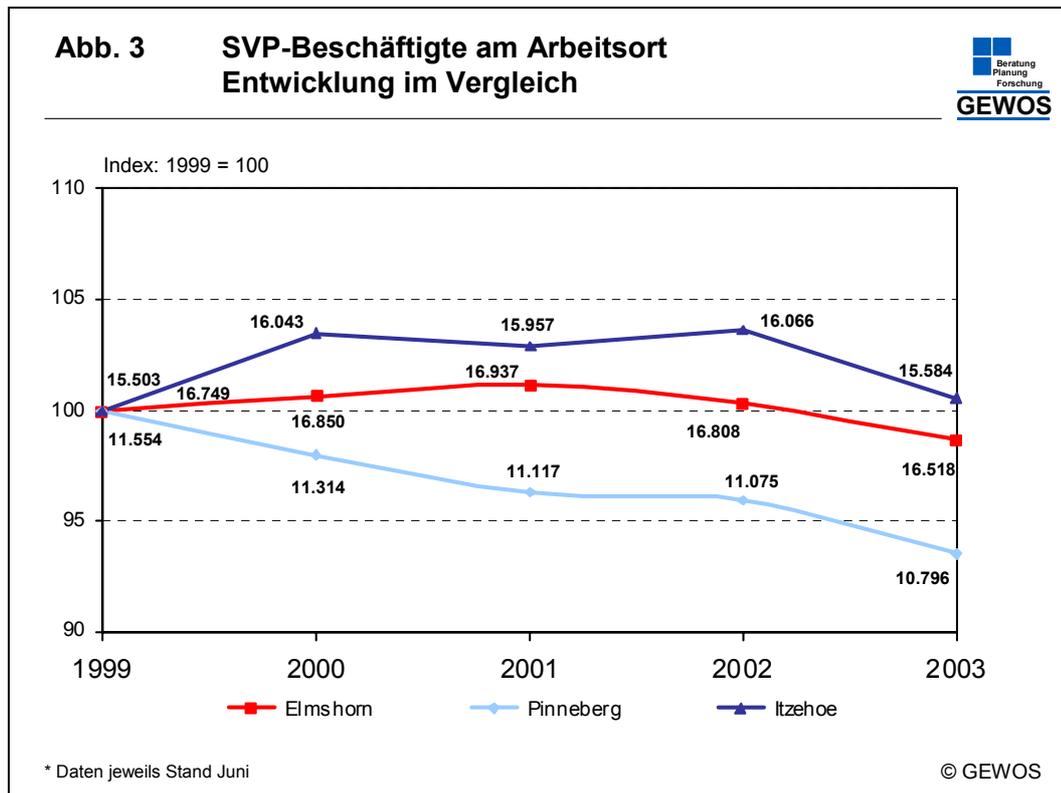
Vorbemerkung Der Blick auf die zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes in Elmshorn setzt die Betrachtung und Analyse der lokalen und regionalen Wirtschaft voraus (vgl. Kapitel 4.1 Prognose). Auch mit Blick auf das anstehende Stadtentwicklungskonzept werden die Ergebnisse im folgenden detailliert aufgeführt, um die über den Wohnungsmarkt hinausgehenden Potenziale aufzuzeigen.

Elmshorn: Sechstgrößte Stadt in Schleswig Holstein Elmshorn - mit seinen knapp 49.000 Einwohnern die sechstgrößte Stadt in Schleswig-Holstein - liegt im Kreis Pinneberg, ungefähr 30 km nordwestlich von Hamburg. Elmshorn bildet das Mittelzentrum für die umliegende Region mit einem Einzugsgebiet von 136.000 Personen. Die Bundesautobahn A 23 und das Eisenbahnnetz sorgen ebenso für eine gute Verkehrsanbindung wie die Nähe zum Hafen Hamburg (in 30 km Entfernung) und zum Flughafen Hamburg-Fuhlsbüttel (in ca. 25 km Entfernung).

3.1.1 Arbeitsmarktentwicklung

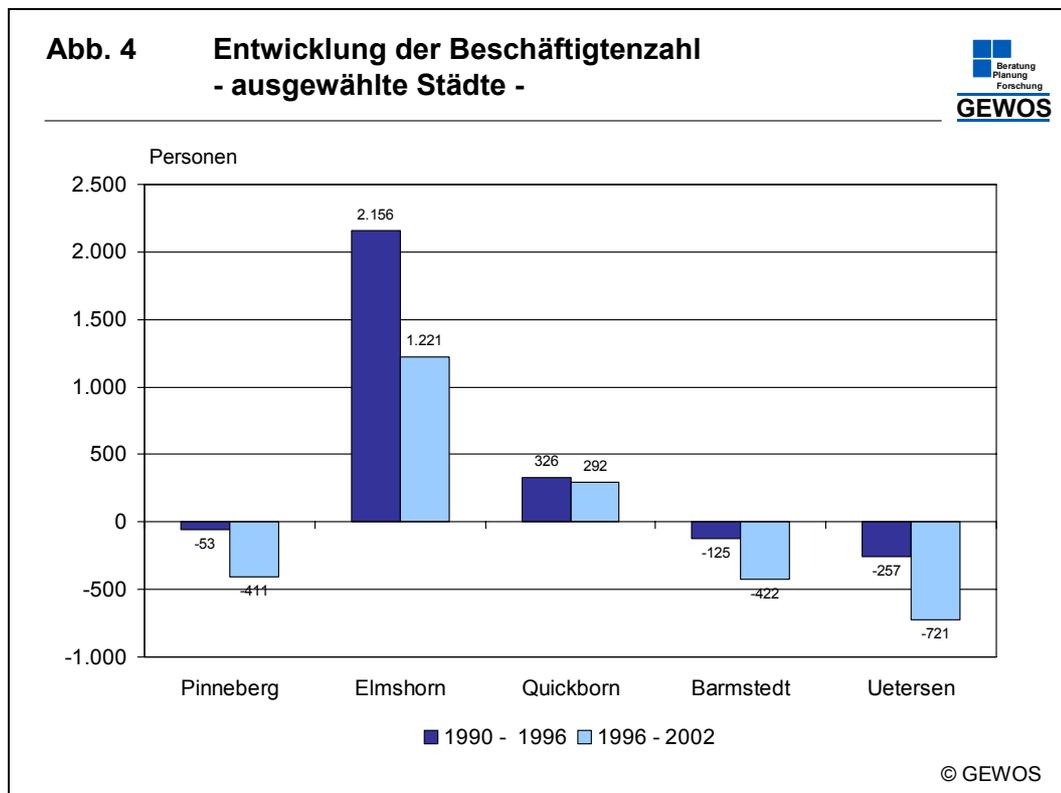
16.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Elmshorn Ein Grund für den Einwohnerzuwachs im Siedlungsraum Elmshorn ist die Zunahme der Zahl der Beschäftigten in Elmshorn. Zwischen 1987 und 2003 wurden insgesamt 4.650 neue Arbeitsplätze realisiert. Die meisten dieser Arbeitsplätze entstanden im „Industrie- und Technologiegebiet Süd“ an der A 23. Im Juni 2003 gab es in Elmshorn 16.500 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze. Das ist im Vergleich zur letzten Volkszählung 1987 eine Zunahme um 19 %. In den letzten Jahren verlief die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVP-Beschäftigte) in vergleichbaren Städten sehr unterschiedlich. In Elmshorn gab es zwischen 1999 und 2001 einen leichten Anstieg (+1,1 %) und danach eine Abnahme um 2,5 %, die dazu führte, dass 2003 ein niedrigeres Niveau als 1999 erreicht wurde. Im Vergleich dazu hat Itzehoe über den gesamten Zeitraum gesehen eine mit

Schwankungen versehene positive Entwicklung genommen, während Pinneberg deutlich Verluste in den Beschäftigtenzahlen hinnehmen musste (-6,5 %).



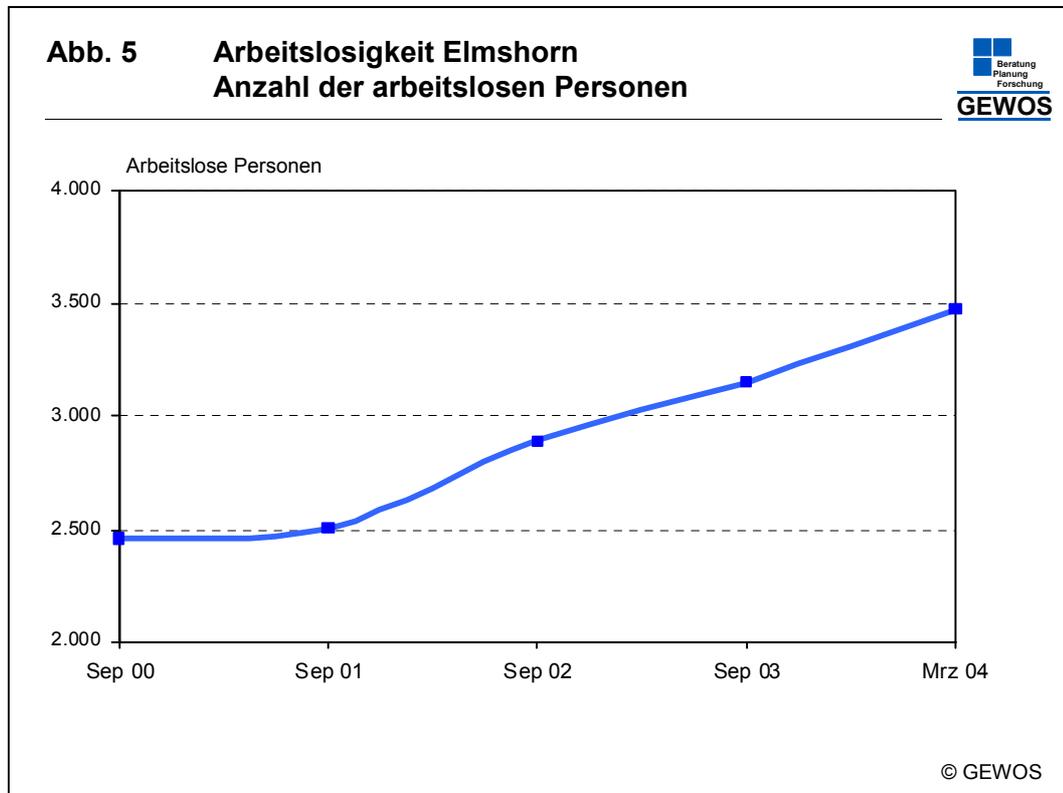
Entwicklung der Beschäftigtenzahl rückläufig

Im Vergleich zwischen der ersten Hälfte der neunziger Jahre (bis 1996) und der zweiten Hälfte (bis 2002) fällt auf, dass sich in den Städten im Landkreis Pinneberg (Abb. 4) die sich jeweils andeutende Tendenz fortgesetzt hat. Dies geschah dem allgemeinen abgeschwächtem Konjunkturverlauf in Deutschland folgend. Elmshorn hatte in beiden Phasen die mitunter günstigste Entwicklung vorzuweisen, musste aber ebenso wie Quickborn eine geringere Zunahme in der zweiten Phase hinnehmen. In den drei anderen ausgewählten Städten hat sich hingegen der schon negative Trend weiter verschärft.



Rund 3.500 registrierte Arbeitslose in Elmshorn

Im März 2004 waren in Elmshorn rund 3.500 Personen arbeitslos gemeldet. Dieser Wert spiegelt das Aufkommen in der Hauptagentur wider, zu der neben Elmshorn auch die umliegenden Gemeinden gehören. Damit hat sich dieser Wert seit September 2000 um 41 % erhöht. Vor allem seit 2001 ist ein steiler Anstieg der Zahl der arbeitslosen Personen zu beobachten. Allein in diesem Zeitraum gab es eine Zunahme von fast 39 %. Selbst bei Beachtung einer saisonal bedingten Abnahme der Arbeitslosenzahl bis zum September 2004 ist ein deutlich negativer Trend zu erkennen.



Im September 2004 lag die Arbeitslosenquote in Elmshorn bei 9,6 %. Damit hat sie gegenüber dem Vorjahresmonat um 0,2 Prozentpunkte zugenommen.

**Zahl der Beamten
und Selbständigen
gestiegen**

Über die Anzahl der Beschäftigten im Beamtenverhältnis bzw. über Selbständige sind keine aktuellen Statistiken vorhanden. Die Zahl der Beamten und Selbständigen in Elmshorn ist aber in den letzten Jahren aufgrund von verschiedenen Faktoren gestiegen. Bedingt durch eine zunehmende Nachfrage aufgrund der wachsenden Bevölkerung kam es zu zusätzlichen Einstellungen im Bildungssektor (Grundschule, Realschule, Nordakademie). Auch im Bereich der öffentlichen Verwaltung sind weitere Arbeitsplätze entstanden. Wenn man im Vergleich zu der letzten Volkszählung von einem vorsichtigen Wachstum von 10 % ausgeht, dann bestehen - so die Schätzungen der Stadt Elmshorn - heute in Elmshorn ca. 2.550 Arbeitsplätze für Beamte.

Die Zahl der Selbständigen ist in Elmshorn ebenfalls gewachsen. Das zeigt unter anderem die stark ge-

wachsene Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze. Auch in diesem Zusammenhang kann von einem Wachstum von rund 10 % ausgegangen werden. In diesem Fall würde es heute in Elmshorn ca. 1.350 Selbständige geben.

**Insgesamt rund
20.400 Arbeitsplätze**

Ende 2003 waren in Elmshorn rund 20.400 Arbeitsplätze vorhanden. Im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung von 48.300 Personen lag die Arbeitsplatzquote damit bei 42 %. Der Anteil der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung betrug 34 %, (zum Vergleich: Stadt Pinneberg 27 %).

3.1.2 Pendleraufkommen

**Elmshorn mit
positivem Pendler-
saldo**

Während Elmshorn im Jahr 1994 noch einen negativen Pendlersaldo in Höhe von ca. 2.900 Personen vorzuweisen hatte, änderte sich das Bild bis 2003 erheblich. Im Juni 2003 waren mit ca. 540 Personen die Einpendler in der Überzahl. Im Vergleich zu den benachbarten Städten im Kreis Pinneberg (Abb. 6) ist Elmshorn eine der wenigen Kommunen mit einem positiven Pendleraufkommen.

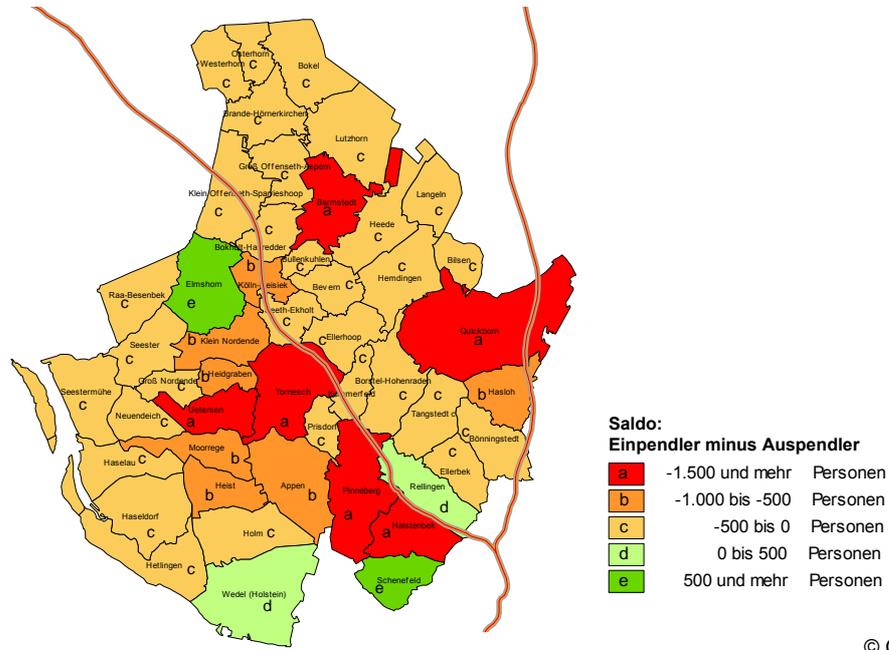
**Bedeutung von
Elmshorn gestiegen**

Insoweit ist davon auszugehen, dass in den letzten Jahren die Bedeutung der Stadt Elmshorn als Mittelzentrum und Wirtschaftsstandort für die benachbarten Gemeinden und Städte erheblich gestiegen ist. Trotz dieser Tatsache ist zu beachten, dass beispielsweise der Rückgang der Zahl der Personen, die in Elmshorn wohnen und arbeiten, die Pendlerbewegungen ebenso beeinflusst hat wie die Abnahme der Zahl der Elms-horner Berufsauspendler.

**Starke Pendlerver-
flechtungen mit
Hamburg**

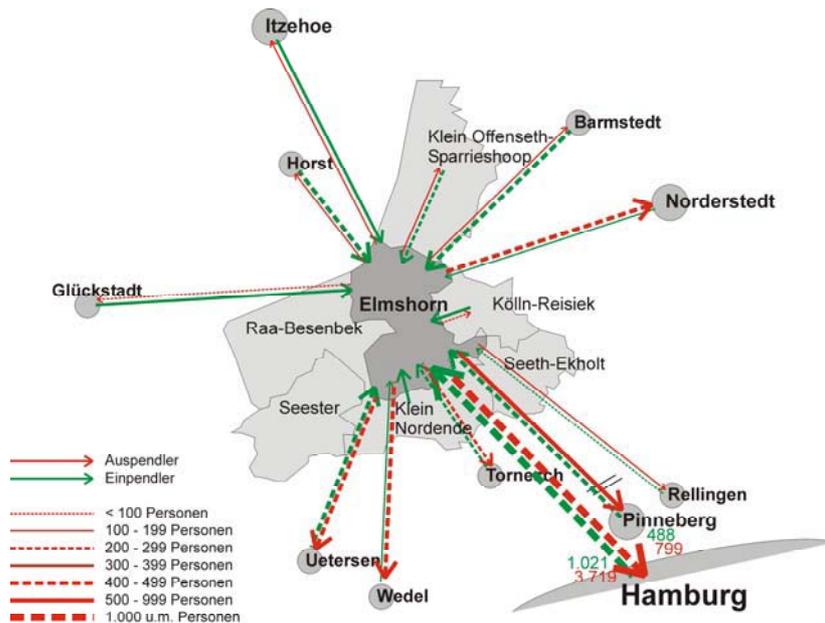
Die Pendlerverflechtungen von Elmshorn konzentrieren sich zu einem großen Teil auf das südliche Umland mit dem deutlichen Schwerpunkt Hamburg. Im Allgemeinen ist der Pendlersaldo mit den größeren Städten negativ, während gegenüber den Umlandgemeinden Einpendlerüberschüsse bestehen. Hier spiegeln sich unmittelbar auch die Ergebnisse der Stadt-Umland-Wanderungen wider.

Abb. 6 Pendlersalden nach Gemeinden
- Kreis Pinneberg -



© GEWOS

Abb. 7 Pendlerverflechtungen Elmshorn
Juni 2003



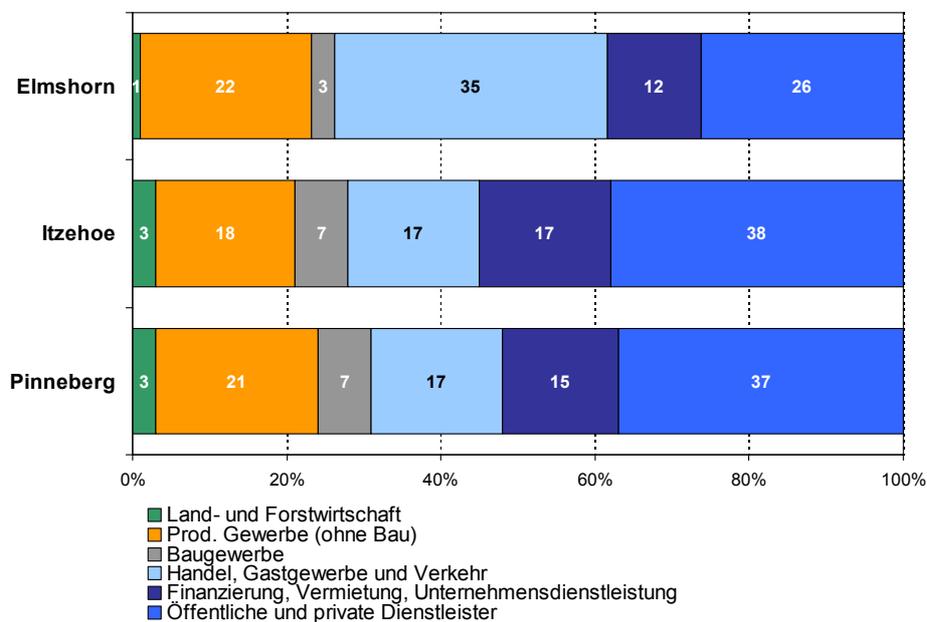
© GEWOS

3.1.3 Wirtschaftsstruktur

Dienstleistungsorientierte Wirtschaftsstruktur

In den Städten Elmshorn, Pinneberg und Itzehoe ist eine deutliche Dominanz des tertiären Sektors festzustellen. Nur rund ein Viertel (Elmshorn) bis ein Drittel (Pinneberg) der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeitet in der Land- und Forstwirtschaft, dem produzierenden Gewerbe bzw. dem Baugewerbe. Der Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr hat mit 35 % einen hohen Anteil am wirtschaftlichen Geschehen in Elmshorn. Dies lässt sich auf die Versorgungsfunktion der Stadt als Mittelzentrum der Region zurückführen (Stichwort: „Elmshorn als Einkaufsstadt“). In den beiden Vergleichsstädten wird die Wirtschaftsstruktur stärker durch öffentliche und private Dienstleister geprägt.

Abb. 8 Wirtschaftsstruktur 2003 nach SVP-Beschäftigten am Arbeitsort



3.1.4 Wirtschaftsstandort Elmshorn - bedeutende Akteure

Standortentscheidungen für Elmshorn

Elmshorn hat eine Reihe von großen und bekannten Unternehmen innerhalb der Stadtgrenzen, die eine bedeutende Rolle auf dem Arbeitsmarkt spielen, da sie - wie die nachfolgend beschriebenen Beispiele Kölln-Werke, Döllinghareico und Kibek zeigen - ihren Hauptsitz in Elmshorn haben. Unternehmensentscheidungen mit Auswirkungen auf den Standort fallen also vor Ort.

International bekannt: Die Kölln-Werke

Eines der traditionsreichsten Unternehmen am Ort ist die Peter Kölln KGaA, die in Elmshorn ihren Hauptsitz hat und in ihren Werken nicht nur die international bekannten Kölln-Flocken produziert. Das Unternehmen befindet sich auch im Zeitalter der Fusionen und strategischen Allianzen immer noch in Familienbesitz. Die internationale Bedeutung der Kölln-Werke zeigt sich bereits in den Geschäftsverbindungen: 2004 übernahm die Peter Kölln KGaA bekannte Marken des Unilever-Konzerns. Die Kölln-Werke beschäftigen in Elmshorn rund 300 Mitarbeiter.

Der größte deutsche Teppichimporteur: Kibek

Eng verbunden mit der Stadt Elmshorn ist ein weiteres Großunternehmen: Das Teppich-Haus Kibek. Seit der Gründung des Unternehmens im Jahr 1951 zeigt sich ein stetiges Wachstum der Unternehmensleistung: Kibek ist mit 14 weiteren großflächigen Verkaufshäusern im gesamten Bundesgebiet vertreten und Deutschlands größter Teppichimporteur. Im Versandhandel ist das Unternehmen der weltweit führende Spezialanbieter für Teppiche.

Traditionsunternehmen Döllinghareico

Auch Döllinghareico ist ein alteingesessenes Elmshorner Unternehmen mit überregionaler Bedeutung. Die Döllinghareico-Werke produzieren Wurstwaren für den norddeutschen Raum. Neben dem Hauptstandort Elmshorn mit rund 300 Mitarbeitern besteht ein weiterer Betrieb in Lübz (Mecklenburg-Vorpommern). Das Unternehmen rechnet mit weiterem Wachstum. Eng damit verbunden ist das Ziel, sich als nationale Marke zu profilieren.

**Führender Tele-
kommunikationsan-
bieter: Talkline**

Die Standortentscheidung für Elmshorn traf ebenfalls einen der führenden deutschen Telekommunikationsanbieter: Die Talkline GmbH & Co KG. Das Unternehmen ist eine Tochter der TDC Mobile International in Kopenhagen und beschäftigt rund 900 Mitarbeiter. 1991 als Mobilfunk Service Provider gegründet, betreut Talkline heute etwa 2,6 Millionen Mobilfunkkunden. Im Jahr 2004 erzielte das Unternehmen einen Umsatz von rund 1 Mrd. Euro.

**Internationaler
Marktführer für Si-
cherheitstechnik:
Autoliv Inc.**

In Elmshorn vertreten ist ein weiteres bekanntes Großunternehmen: Der weltweit führende Hersteller von In-sassenschutzsystemen für Automobile - Autoliv Inc. - besitzt in der Stadt eine wichtige Niederlassung. Das Unternehmen mit Hauptsitz in Stockholm hat weltweit über 80 Standorte mit insgesamt rund 40.000 Mitarbeitern, von denen allein in Deutschland 3.400 tätig sind. Am Standort Elmshorn sind bisher rund 1.250 Personen beschäftigt.

Es bestehen jedoch konkrete Pläne, Teile der Produktion ins Ausland zu verlagern. Für die Stadt rechnet man in naher Zukunft mit dem Verlust von 335 Arbeitsplätzen im Fertigungsbereich. Der Standort Elmshorn konzentriert sich zukünftig auf den Sektor Entwicklung. Die Unternehmensentscheidung wird mit den im europäischen Vergleich hohen Lohnkosten der Fertigung begründet.

**Handel und
Finanzen**

Neben den oftmals international agierenden Großunternehmen wird der Wirtschaftsstandort Elmshorn durch Produktions- und Dienstleistungsbetriebe definiert, ohne die eine funktionierende regionale Versorgung nicht denkbar wäre.

Hinzuweisen ist hier auf bedeutende mittelständische Unternehmen wie z. B. das Modehaus Ramelow, aber auch auf große Verkaufshäuser wie KARSTADT und auf eine breit gefächerte Präsenz von Sparkassen- und Bankfilialen. Zu nennen sind hier insbesondere die Sparkasse Elmshorn und die Volksbank Elmshorn.

Zum anderen wird die regionale Infrastruktur durch städtische Betriebe geprägt. So besitzt Elmshorn mit den

Stadtwerken SWE einen Energieversorger, der nach einem Bürgerentscheid auch weiterhin als Eigenbetrieb der Stadt arbeiten wird. Am Ort befindet sich ebenfalls eine Niederlassung der Agentur für Arbeit.

**Fachhochschul-
standort Elmshorn**

Die Stadt Elmshorn ist auch Hochschulstandort. An der FH Nordakademie Elmshorn befinden sich ca. 800 Studierende in drei dualen Diplomstudiengängen (Betriebswirtschaftslehre, Wirtschaftsingenieurwesen und Wirtschaftsinformatik) sowie in einem viersemestrigen MBA-Studium „International Marketing and Business Communication“.

Die FH Nordakademie Elmshorn ist eine private Fachhochschule, die praxisnahe Studiengänge anbietet und in engem Kontakt mit Unternehmen der Region Hamburg (u.a. Airbus, ExxonMobil, Philips, Talkline und Axel Springer) ausbildet.

**Fazit
Stabile mittelständische Wirtschaftsstruktur**

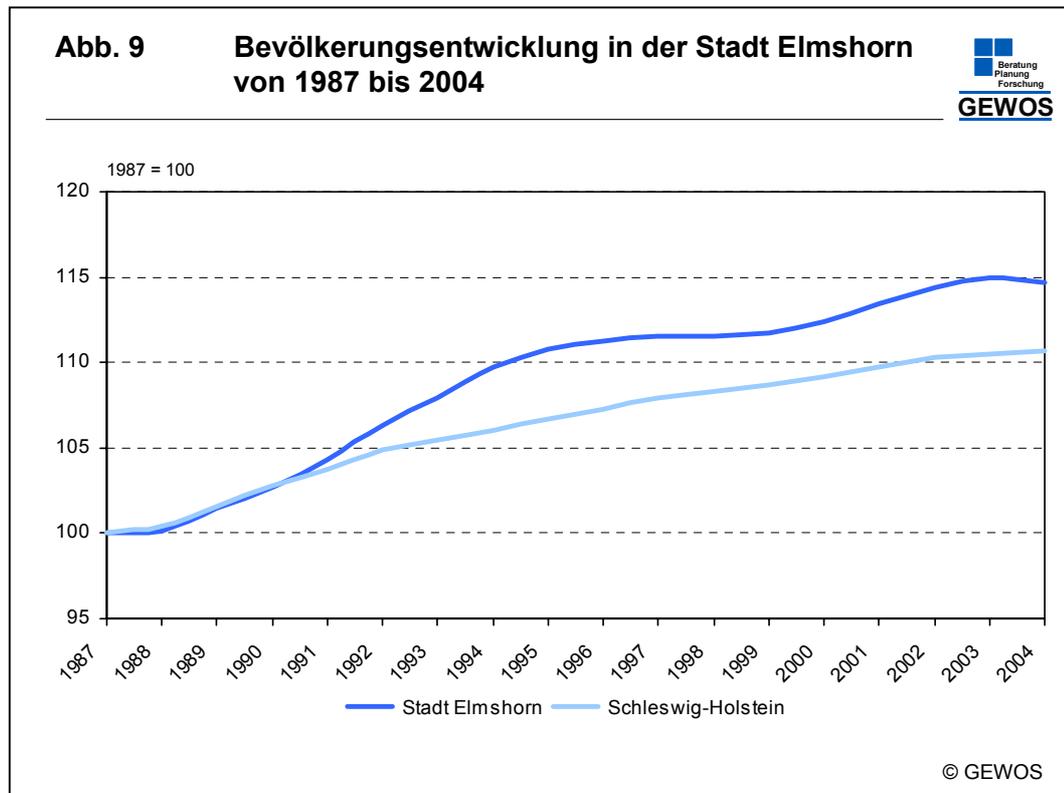
Elmshorn verfügt - anders als andere Kommunen im Hamburger Umland - über eine eigenständige wirtschaftliche Basis in Form einer stabilen mittelständischen Wirtschaftsstruktur. Die Entwicklung von Elmshorn wird in großen Teilen durch die Entscheidungen vor Ort gesteuert. In Zukunft wird die Einzelhandelsfunktion in Elmshorn noch weiter gestärkt werden. Ein Ansatzpunkt ist z.B. die Gründung eines Business Improvement Districts (BID) als Zusammenschluss der Elmshorner Gewerbetreibenden, um insbesondere die Innenstadt zu stärken. Aus städtebaulichen - und letztlich auch wohnungspolitischen - Gründen ist zu verhindern, dass Leerstände das Straßenbild von Elmshorn prägen.

3.2 Die Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten

Die demographischen und ökonomischen Veränderungen beeinflussen die künftige Wohnungsnachfrage. Neben einer Verschiebung in der Altersstruktur mit einer zunehmenden Zahl älterer Menschen und einer verstärkten Individualisierung fordert auch ein Wandel bei den Wohnpräferenzen ein verändertes Wohnungsangebot.

Positive Bevölkerungs- entwicklung

Die Bevölkerungszahl in der Stadt Elmshorn ist im Zeitraum von 1987 bis 1996 mit rund 11 % zunächst verhältnismäßig stark angestiegen. Ursache hierfür sind u. a. Zuwanderungen von Bürgerkriegsflüchtlingen, von deutschstämmigen Auswanderern aus der ehemaligen Sowjetunion und insbesondere von Haushalten aus den neuen Bundesländern. Im Jahr 1996 betrug die Bevölkerungszahl in Elmshorn rund 47.300 Personen am Ort der Hauptwohnung. Der Bevölkerungszuwachs lag in diesem Zeitraum über dem Landesdurchschnitt. In den drei folgenden Jahren stagnierte die Bevölkerung weitgehend. Erst im Jahr 2000 konnte erstmals wieder eine merkliche Steigerung der Bevölkerungszahl verzeichnet werden. Zu diesem Zeitpunkt lebten rund 47.800 Personen in der Stadt Elmshorn. Ende 2004 betrug die Zahl der Einwohner 48.757 (Ort der Hauptwohnung).

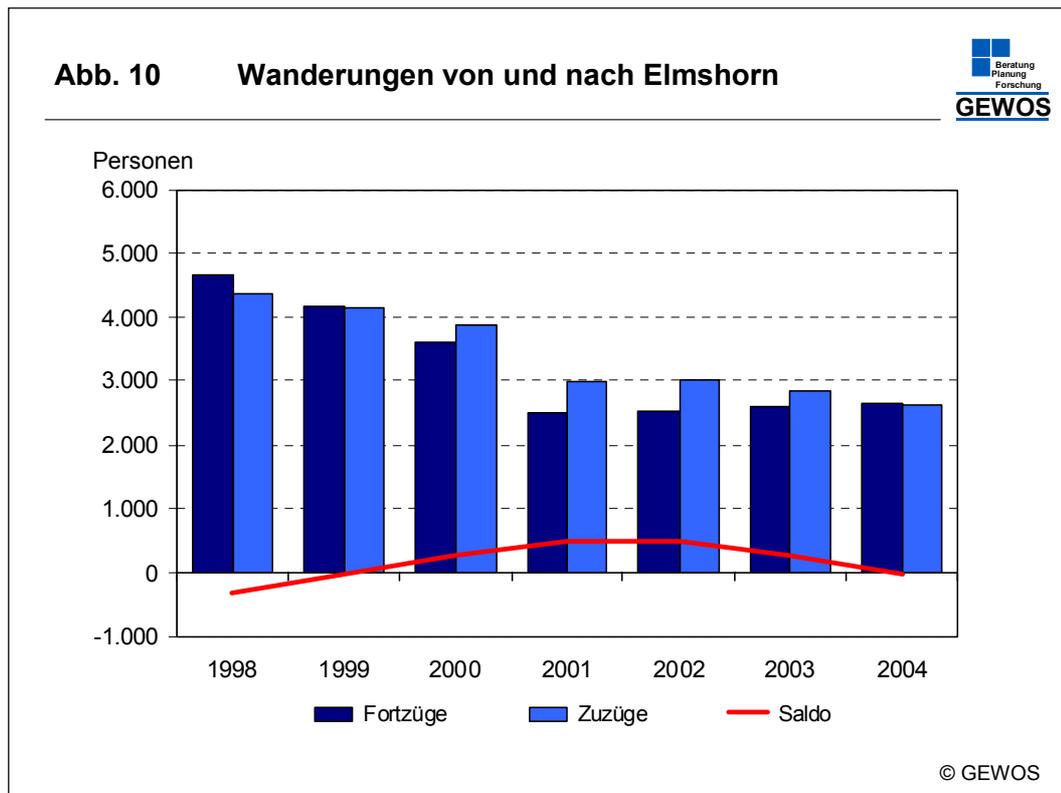


**Bevölkerungs-
entwicklung durch
Wanderungen
bestimmt**

Für die Bevölkerungsentwicklung sind die natürliche Bevölkerungsbewegung, d. h. der Saldo aus Geburten und Sterbefällen, sowie die Wanderungsbewegungen maßgebend. Insgesamt haben die Wanderungen die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Elmshorn bestimmt. Nur in den Jahren 1998 und 1999 lag in Elmshorn ein negativer Wanderungssaldo vor, der für die Stagnation der Bevölkerungszahl in diesem Zeitraum verantwortlich war.

**Im Jahr 2000 wieder
positiver Wande-
rungssaldo**

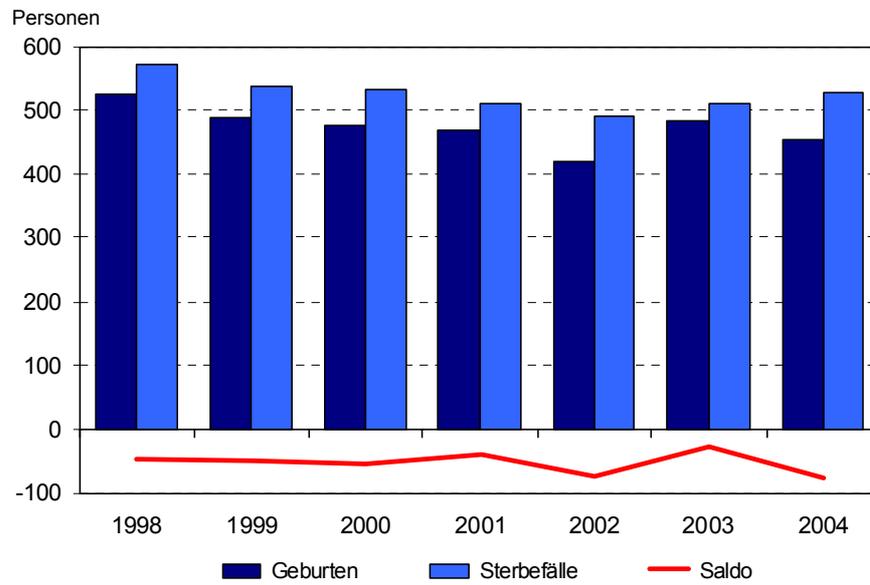
Im Zeitraum von 2000 bis 2003 übertrafen die Zuzüge die Fortzüge aus der Stadt. So lag im Jahr 2000 wieder ein positiver Wanderungssaldo vor, der einen erkennbaren Anstieg der Bevölkerungszahlen bewirkte. Diese positive Entwicklung setzte sich in den Folgejahren fort. Wanderungssaldo und Bevölkerungszahl zeigten 2003 jedoch deutlich verminderte Zuwächse. 2004 glichen sich die Zuzüge und Fortzüge aus. Insgesamt ist ein rückläufiger Trend bei den Zuzügen feststellbar.



**Natürliche
Bevölkerungs-
entwicklung
leicht negativ**

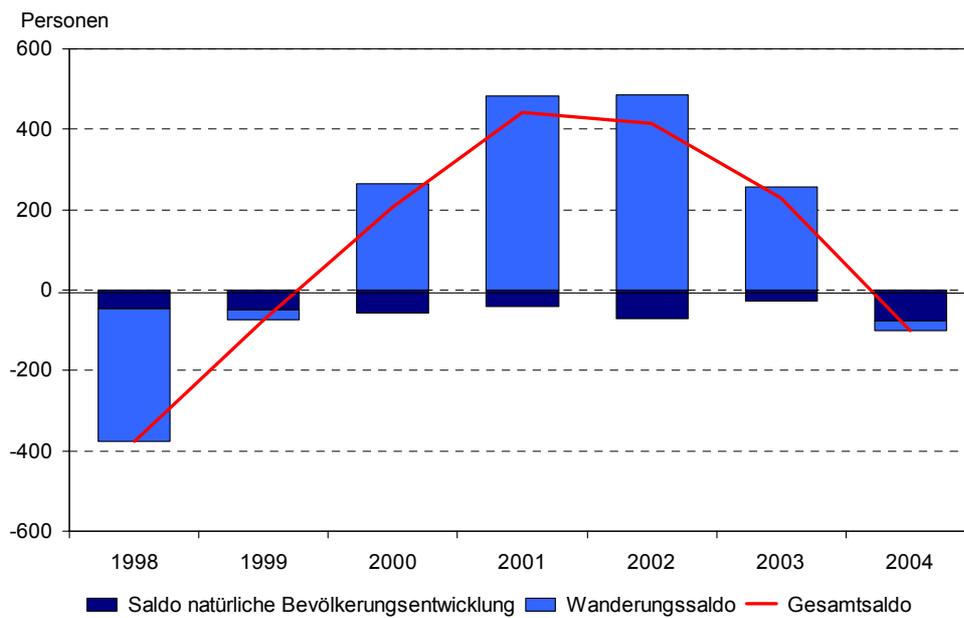
Die natürliche Bevölkerungsentwicklung hatte dagegen in der Vergangenheit kaum Einfluss auf die Entwicklung der Bevölkerung. Betrachtet man den Zeitraum von 1998 bis 2004, so ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung mit einem Mittelwert der einzelnen Jahressalden von -50 relativ ausgeglichen. Dieses Bild spiegelt einen bundesweiten Trend wider: Die Anzahl der Sterbefälle liegt in den meisten Kommunen über der Zahl der Geburten. Diese Entwicklung wird sich in der Zukunft fortsetzen und noch verstärken.

Abb. 11 Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Elmshorn



© GEWOS

Abb. 12 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungssaldo in Elmshorn



© GEWOS

Hohe Mobilität der 20- bis 44-Jährigen

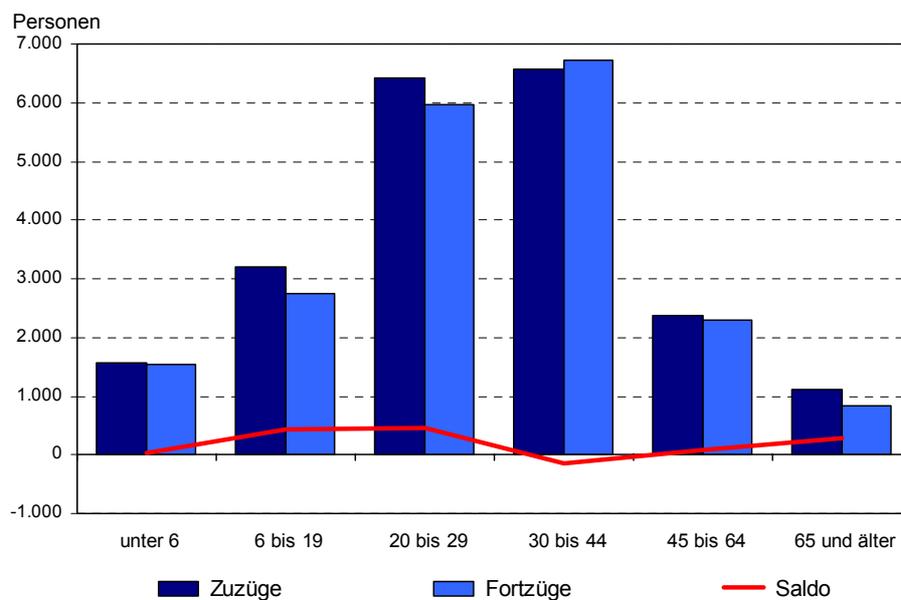
...

Bei der Betrachtung des Wanderungsverhaltens nach Altersgruppen wird die hohe Mobilität der Altersgruppe der 20 bis 29-Jährigen und die der Altersgruppe der 30 bis 44-Jährigen deutlich. Beide Altersgruppen haben absolut betrachtet auch den größten Anteil an der Bevölkerung. In den vergangenen Jahren sind bei den 30- bis 44-Jährigen mehr Personen abgewandert als zugewandert, und zwar überwiegend ins Umland. Personen dieser Gruppe verdienen als potenzielle Eigenheimgründer ein besonderes Augenmerk. Über Baulandausweisung kann hier die Entwicklung zu Gunsten der Stadt Elmshorn gesteuert werden.

... durch Haushaltsbefragung bestätigt

In der Haushaltsbefragung wurde ebenfalls deutlich, dass die Gruppe der 30- bis 44-Jährigen sehr umzugsfreudig ist. Viele davon ziehen aus der Stadt heraus ins nahe Umland oder auch weiter weg, häufig, um Eigentum in Form von Einfamilienhäusern zu bilden.

Abb. 13 Wanderungen nach Altersgruppen 1998 bis 2003 in Elmshorn



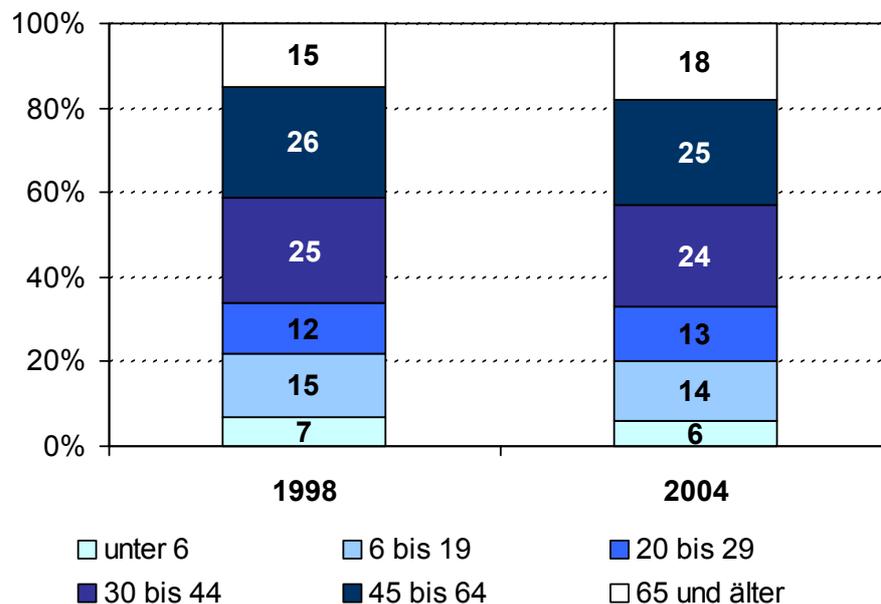
Zuwächse bei jüngeren Menschen

Für die jüngeren Altersgruppen zwischen 20 und 29 Jahren zeigt sich ein deutlich positiver Wanderungssaldo. Dieser Zuwachs bestätigt u. a. den Stellenwert der Stadt Elmshorn als Ausbildungsstandort in der Region.

Zuzug von älteren Menschen

Positiv ist auch der Wanderungssaldo der Personen über 45 Jahre. Insbesondere Personen im Rentenalter sind in den vergangenen Jahren nach Elmshorn zugezogen. Hierbei handelt es sich auch um sogenannte „Reurbanisierer“ - meist ältere Haushalte, die ihr Eigenheim in der Peripherie veräußern und wieder in das Zentrum von Elmshorn ziehen.

Abb. 14 Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen



© GEWOS

Entwicklung der Altersgruppen

Die Entwicklung der Bevölkerung nach Altersgruppen bestätigt das Bild. Die Gruppe der über 65-Jährigen wächst überproportional, während die Anzahl der Kinder unter sechs Jahren und deren Eltern (30 bis 44 Jahre) eine rückläufige Tendenz aufweisen. Dagegen wächst die Altersgruppe der 20- bis 29-Jährigen seit dem Jahr 2000 wieder deutlich.

Haushalte als Träger der Wohnungsnachfrage Letztendlich bestimmt die Zahl der Haushalte die Nachfrage nach Wohneinheiten. Bevölkerungszahl und Haushaltszahl entwickeln sich nicht zwangsläufig parallel.

Steigende Haushaltszahl Die Anzahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte stieg in Elmshorn von 1987 - dem Jahr der letzten Volkszählung - bis 2004 jährlich um etwa einen Prozentpunkt auf rund 23.200 Haushalte an. Insgesamt betrug der Zuwachs an Haushalten in diesem Zeitraum fast 18 % und lag damit leicht über dem Zuwachs der Bevölkerung. Grund für die unterschiedliche Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten ist der bundesweite Trend zur Verkleinerung der Haushalte, der sich im Wandel der gesellschaftlichen Lebensstile und in der Zunahme der älteren, häufig allein lebenden Bevölkerung widerspiegelt.

3.3 Zielgruppen auf dem Elmshorner Wohnungsmarkt

Viele Seniorenhaushalte Aussagen zur Struktur der Elmshorner Mieter können aus der Haushaltsbefragung gewonnen werden. Die Mieterschaft der befragten Haushalte ist in erheblichem Maße durch Seniorenhaushalte (inklusive Haushalte mit Personen im Vorruhestand) geprägt. Der Anteil dieser Gruppe an allen befragten Haushalten beträgt 34 %. Besonders hoch ist der Anteil der Senioren in der Innenstadt und in Sandberg/Flamweg.

Ein Viertel aller Haushalte mit Kindern In über einem Viertel aller befragten Haushalte (28 %) leben minderjährige Kinder. Besonders kinderreiche Bestände finden sich in Hainholz.

Viele ältere Mieter Insgesamt sind fast die Hälfte aller Mieter über 44 Jahre alt. 55 % aller Mieter sind im erwerbsfähigen Alter. Der Anteil der unter 20-jährigen Haushaltsmitglieder bei den befragten Haushalten beträgt 22 %.

Rund ein Drittel der Mieter erwerbstätig Rund ein Drittel aller bei der Befragung erfassten Personen, die Angaben zu ihrer derzeitigen Tätigkeit machten, sind erwerbstätig. 18 % der Befragten sind Angestellte bzw. Beamte, 16 % Arbeiter und lediglich 1 % Selbständige. Entsprechend dem großen Anteil an Rentnerhaushalten gaben rund 34 % der befragten Mieter an, entwe-

der Rentner oder im Vorruhestand zu sein. Rund 11 % der Mieter sind derzeit erwerbslos oder arbeitssuchend.

**40 % mit
abgeschlossener
Berufsausbildung**

Von den 828 Personen, die zu ihrem Ausbildungsstand Aussagen machten, gaben 40 % als höchsten Ausbildungsstand eine abgeschlossene Berufsausbildung (Lehre, Berufs-/Handelsschule) an. Lediglich 7 % haben einen (Fach-)Hochschulabschluss, weitere 6 % einen Fachschulabschluss. 19 % der Haushaltsmitglieder, zu denen Angaben vorliegen, gaben als höchsten Ausbildungsstand einen Haupt- und Realschulabschluss an, weitere 6 % die allgemeine Hochschulreife (Abitur). 18 % befinden sich in der Ausbildung (Schule/Lehre).

**38 % der Haushalte
mit weniger als
1.000 Euro/Monat
Haushaltseinkommen**

Nach eigenen Angaben verfügen rund 38 % der Haushalte über ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen unter 1.000 Euro. In den Stadtteilen Innenstadt, Klosterlande und Sandberg/Flamweg liegt der Anteil der Haushalte, die weniger als 1.000 Euro zur Verfügung haben, sogar über 40 bzw. 50 %. Im Schwerpunktgebiet Hainholz hingegen gaben lediglich 13 % an unter 1.000 Euro/Monat Haushaltsnettoeinkommen zur Verfügung zu haben.

Vier Zielgruppen

In die weitere Betrachtung gehen als wichtige Zielgruppen für den Wohnungsmarkt in Elmshorn die folgenden Haushaltsgruppen ein:

- **Seniorenhaushalte:** Auf Grund der demographischen Entwicklung zeigt sich diese Gruppe mit wachsender Bedeutung am Wohnungsmarkt. Für diese Gruppe ist es wichtig, dass die Wohnungen und das Wohnumfeld weitestgehend barrierefrei gestaltet sind. Weiterhin ist die fußläufige Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, zu medizinischen Versorgungseinrichtungen und zu Grün- und Parkanlagen von großer Bedeutung. Wichtig ist eine gute ÖPNV-Anbindung, da der PKW mit zunehmendem Alter an Bedeutung verliert. Im Bereich der Serviceleistungen werden gerade von älteren alleinstehenden Haushalten Einkaufs- und Essens-Bringdienste sowie Unterstützung bei Putz- und Haushaltsarbeiten in Anspruch genommen.

- Familien mit Kindern: Die Familiengründungsphase geht bei entsprechendem Einkommen häufig einher mit der Eigentumsbildung, vielfach im Umland der Städte. Viele Haushalte mit niedrigeren Einkommen sind dagegen auf preiswerten Wohnraum angewiesen. Daher sind im Niedrigpreisbereich Wohnungen mit größeren Grundrissen notwendig. Eine Standardsozialwohnung mit einem 11 qm großen Kinderzimmer ist für diese Familien ungeeignet.
- Singlehaushalte (bis 64 Jahre) und Zweipersonenhaushalte (Haushalte ohne Kinder) mit unterschiedlicher Ausprägung: Junge Einsteiger auf den Wohnungsmärkten auf der einen Seite, ältere Haushalte unterschiedlicher Einkommensklassen auf der anderen Seite. Junge Single- und Zweipersonenhaushalte fragen in erster Linie Wohnungen in belebten Stadtvierteln mit einem großen Angebot an Kultur- und Freizeiteinrichtungen nach. So heterogen diese Gruppe ist, so differenziert sind auch die Wohnungen, die nachgefragt werden. Einfach ausgestattete, günstige Wohnungen werden ebenso benötigt wie gut ausgestattete hochpreisige Wohnungen für Doppelverdiener ohne Kinder. Entscheidend ist vor allen Dingen die Lage der Wohnung.

3.4 Die Entwicklung des Wohnungsbestandes

Die Entwicklung des Angebotes

Die Stadt Elmshorn verfügt über einen Bestand von knapp 22.900 Wohneinheiten. Im Vergleich zu anderen Kommunen in Norddeutschland werden neben Ein- und Zweifamilienhäusern unvermindert auch Mehrfamilienhäuser gebaut. Die Wohnpräferenzen wandeln sich jedoch, nicht jedes Angebot findet auch seine Nachfrager. So treten bei den angebotenen Reihenhäusern in Elmshorn mittlerweile Vermarktungsprobleme auf. Die Haushalte präferieren zunehmend freistehende Einfamilienhäuser.

Fertigstellungen stagnieren

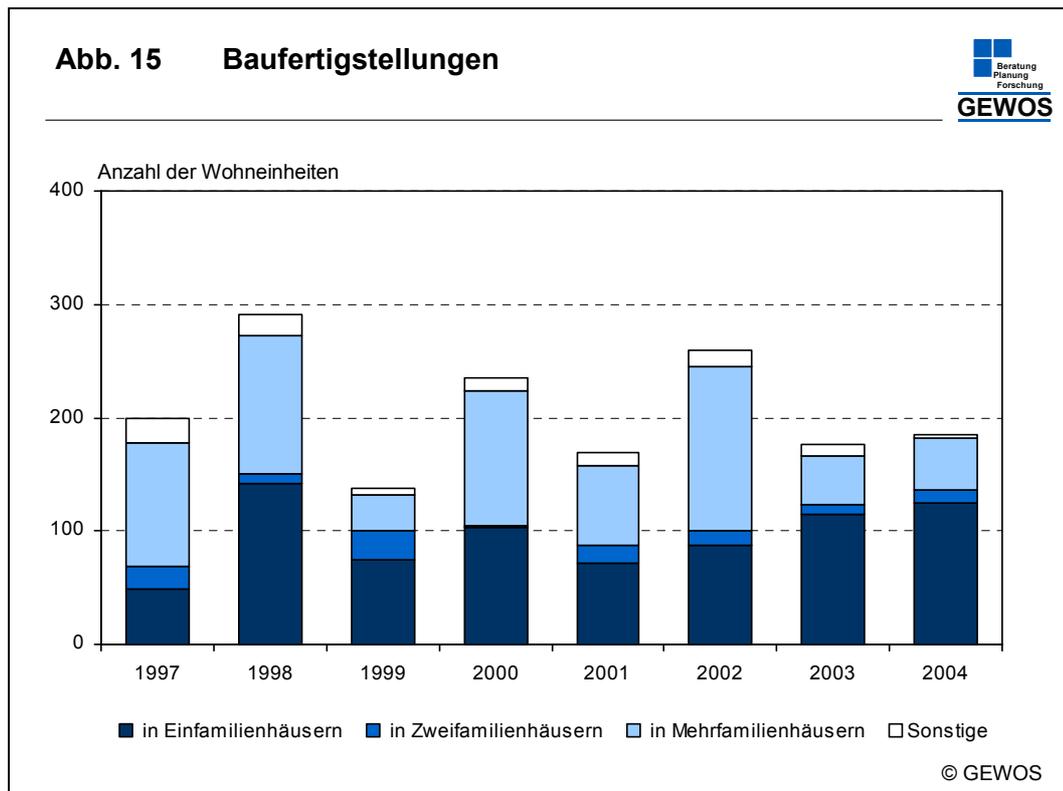
Im Jahr 1997 wurden insgesamt 200 Fertigstellungen ausgewiesen. Diese Zahl blieb im Durchschnitt der Jahre 1997 bis 2003 konstant, wobei sich etwa alle zwei Jahre ein deutlicher Anstieg zeigte (Abb. 15). So lag die Zahl der Fertigstellungen 2002 bei 259 Wohn-

einheiten, während 2003 nur 176 Wohneinheiten ausgewiesen wurden.

Anteil der Fertigstellungen im Mehrfamilienhaussektor sinkt

In den Jahren 1997 und 1998 wurden rund die Hälfte aller Fertigstellungen im Mehrfamilienhaussektor getätigt. Ein weiterer Höhepunkt wurde im Jahr 2002 erreicht: Hier betrug der Anteil der fertig gestellten Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern, bezogen auf alle Fertigstellungen, 56 %. Dieser Wert konnte 2003 nicht mehr gehalten werden: Der Anteil der Fertigstellungen im Mehrfamilienhaussektor sank auf 24 %.

Ein Schwerpunkt der Fertigstellungen liegt im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser, hier sind deutliche Schwankungen zu verzeichnen. In den letzten beiden Jahren stieg die Zahl der Fertigstellungen.



3.5 Wohnungsmarktbilanz 2004

Angespannter Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt in Elmshorn ist zurzeit leicht angespannt. Den rund 22.900 Wohneinheiten stehen 23.200 Haushalte gegenüber. Selbst die Wohnungsbestände im Gebiet der Sozialen Stadt in Hainholz sind trotz baulicher Mängel gut vermietet.

Darüber hinaus lassen sich folgende Merkmale feststellen, die für die weitere Einschätzung von Bedeutung sind:

- Hinsichtlich des Baualters dominiert Wohnbebauung der fünfziger und sechziger Jahre.
- Viele ältere Hauseigentümer tragen sich mit dem Gedanken, ihr Eigenheim zu verkaufen und in die Innenstadt zu ziehen, jedoch fehlt es in innerstädtischer Lage an attraktiven, gut ausgestatteten Zwei- bis Dreizimmerwohnungen zwischen 60 und 80 qm Wohnfläche.
- Der Verkauf von Wohneigentum war in den vergangenen zwei bis drei Jahren rückläufig, hat sich jedoch gegenwärtig auf einem etwas niedrigeren Niveau stabilisiert. Die Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern übertrifft das Interesse an Reihenhäusern und Eigentumswohnungen bei weitem. Reihenhäuser können zurzeit oft nur vermietet werden.
- Gerade von Familien und Haushalten mit geringem Einkommen wird preiswerter Wohnraum gesucht. Die Zahl der Personen, die Hilfe zum Lebensunterhalt beziehen, steigt und befindet sich nach einem zwischenzeitlichen Tief im Jahre 2001 auf dem Niveau des Jahres 1998.

Rund die Hälfte aller Elmshorner Wohnungen mit Nettokaltmiete unter 5 Euro/m²

Insgesamt gibt es in Elmshorn geschätzt rund 12.400 Mietwohnungen. Im Rahmen der Unternehmensbefragung wurden wohnungsbezogene Daten zu 34 % des Bestands (4.725 WE) hinsichtlich ihrer Größen- und Mietpreisstruktur sowie ihrer Beschaffenheit und ihres Sanierungsstands ausgewertet. Abb. 16 gibt einen Überblick über die Mietstruktur im Bestand der großen Wohnungsunternehmen. Demnach liegt bei mehr als

der Hälfte aller Wohnungen die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter unter 5,00 Euro. Bezogen auf den freifinanzierten Wohnungsbestand liegt der Anteil mit 45 % etwas geringer (vgl. Abb. 17)

Nur geringe Mieterhöhung

Die Mieten in Elmshorn sind in den letzten Jahren je nach Ausstattung und Lage nur leicht gestiegen. Der Anstieg der Mieten bewegt sich im Bereich der Inflationsrate.

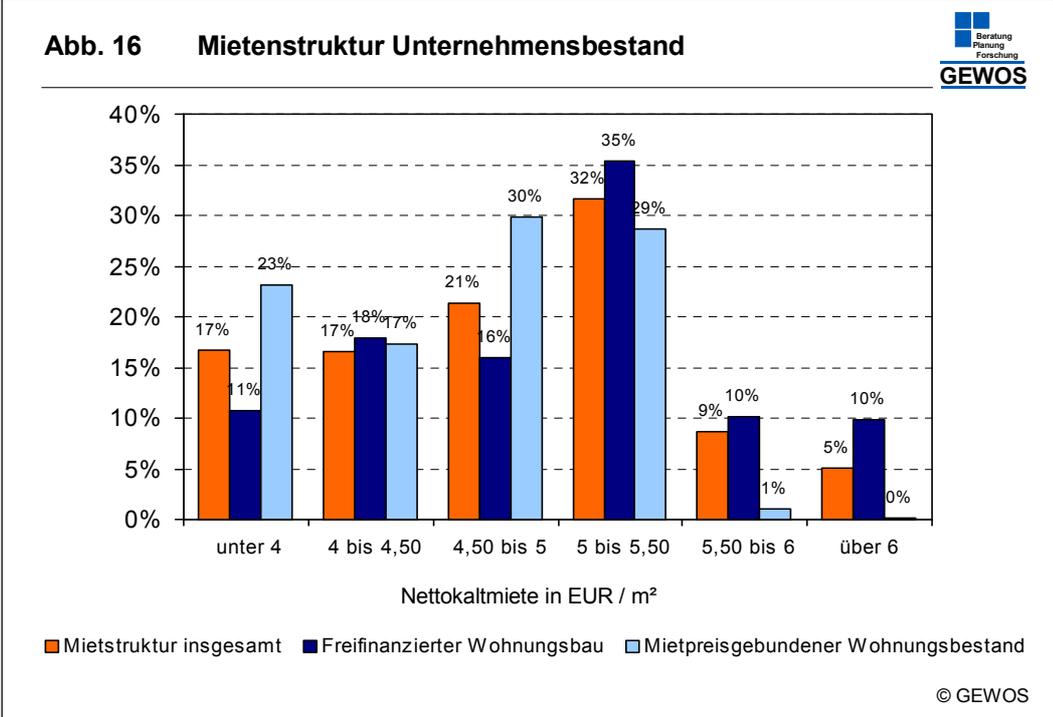


Abb. 17 Mietpreisspiegel Unternehmensdaten Elmshorn im Vergleich zum Mietenspiegel Hamburg

Mietpreisübersicht	bezugsfertig				
	Baualter bis 1948	Baualter 1949 bis 1960	Baualter 1961 bis 1977	Baualter 1978 bis 1987	Baualter 1988 bis 2003
Wohnfläche					
unter 25 m²		3,63			
25 m² bis unter 41 m²	4,68 / HH: 6,24	5,01 / HH: 6,03	5,38 / HH: 6,85-7,26		6,65 / HH: 8,86
41 m² bis unter 66 m²	4,58 / HH: 5,57	5,14 / HH: 5,30	5,21 / HH: 5,36-5,85	7,20 / HH: 7,62	6,99 / HH: 8,89
66 m² bis unter 91 m²	4,34 / HH: 5,31	4,87 / HH: 5,11	5,43 / HH: 5,10-5,19	5,40 / HH: 7,01	6,64 / HH: 8,14
über 91 m²					

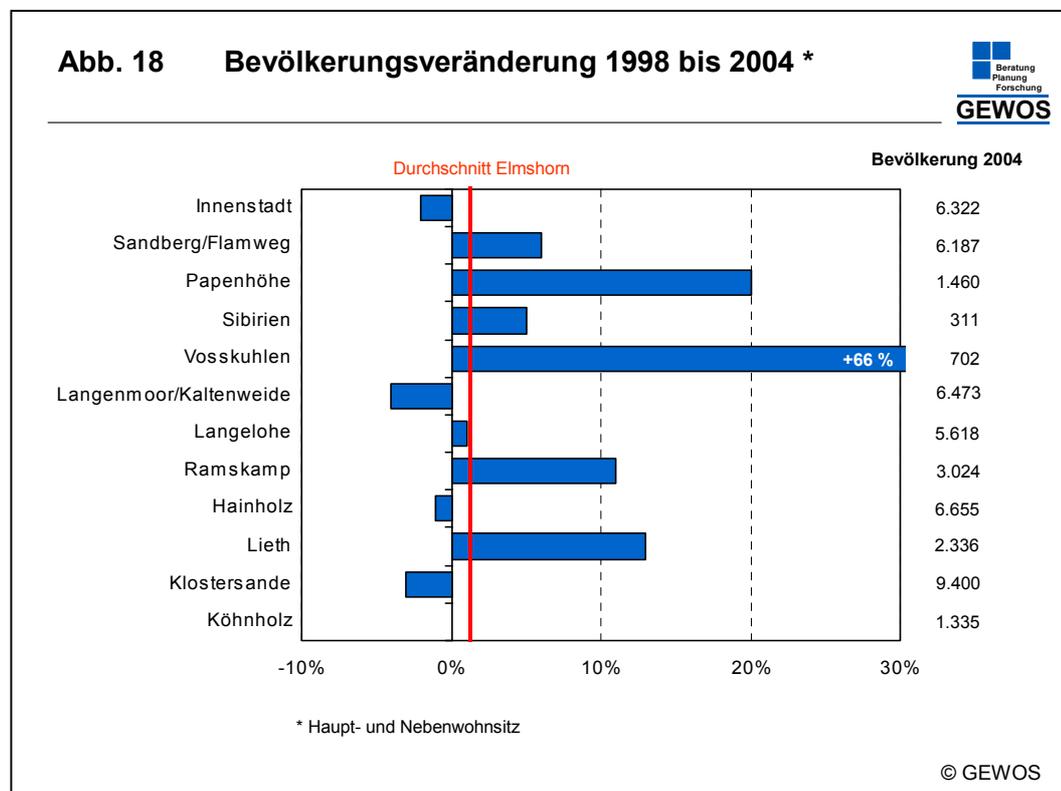
Neuvertragsmieten:
Mittelwert Euro/m²
HH = Hamburg

© GEWOS

3.6 Kleinräumige Situation

Divergierende Bevölkerungsentwicklung auf Stadtteilebene

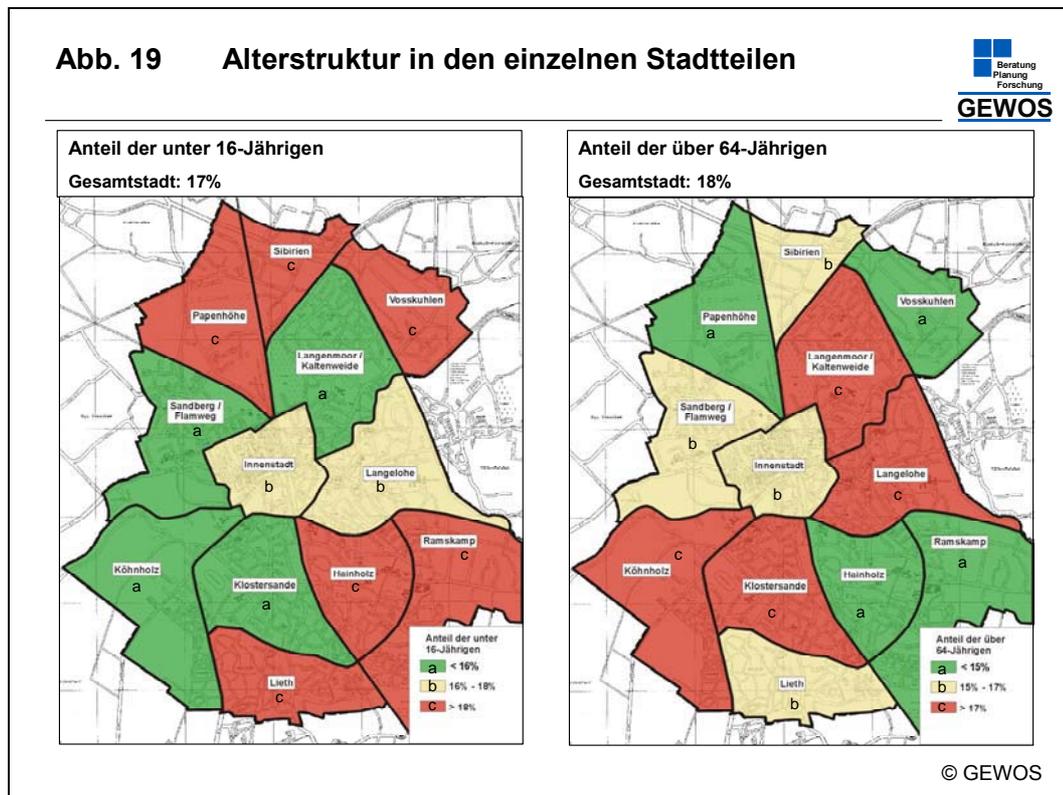
In den letzten Jahren gab es unterschiedliche Bevölkerungsveränderungen in den einzelnen Stadtteilen von Elmshorn. Während die Einwohnerzahl in Langenmoor/Kaltenweide, Klostersande und Köhnholz zwischen 1998 und 2004 zurückgegangen ist, hat sie in den anderen Gebieten zum Teil erheblich zugenommen. Dabei stechen besonders Papenhöhe und Vosskuhlen hervor, die jeweils Bevölkerungsgewinne von 23 bzw. 69 % zu verzeichnen hatten. Maßgeblich verantwortlich ist der Neubau in den Stadtteilen.



Unterschiedliche Altersstruktur

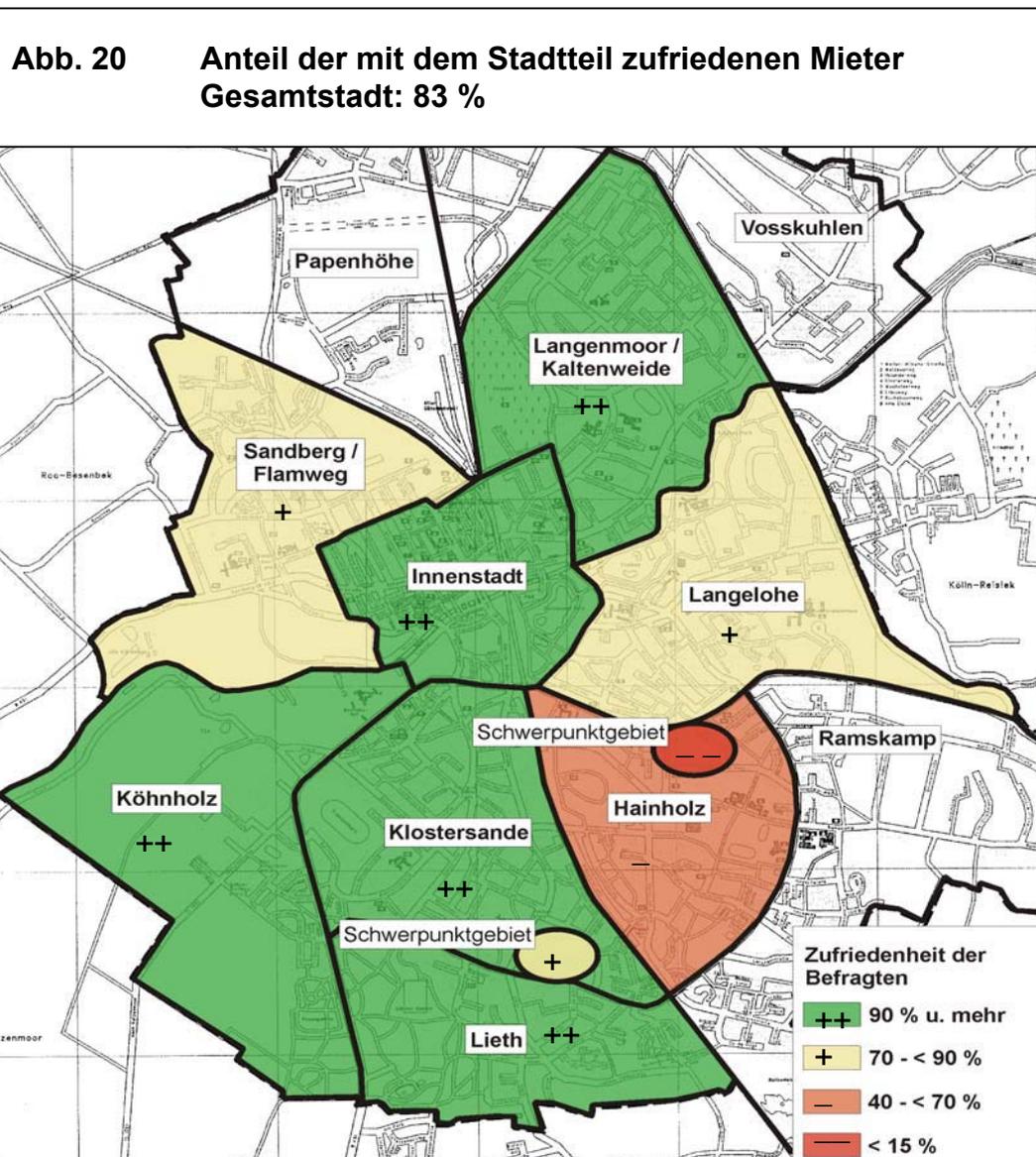
Ähnlich wie die Bevölkerungsentwicklung stellt sich auch die Altersstruktur in den einzelnen Stadtteilen unterschiedlich dar. Sowohl die nördlich als auch die süd(west)lich gelegenen Gebiete weisen einen überdurchschnittlich hohen Anteil an unter 16-Jährigen auf. Demgegenüber ist in fast allen diesen Stadtteilen die Zahl der über 64-Jährigen unter dem Durchschnitt der Gesamtstadt Elmshorn (16 %). Mit den anderen Gebieten verhält es sich nahezu umgekehrt.

Abb. 19 Alterstruktur in den einzelnen Stadtteilen



Wie bewerten die Elmshorner Bürger ihren Stadtteil?

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurden die Elmshorner zu den Stärken und Schwächen des eigenen Stadtteils befragt. Insgesamt sind 83 % der befragten Mieter der Haushaltsbefragung zufrieden mit ihrem Stadtteil. Besonders hoch ist die Zufriedenheit bei den Mietern in Köhnholz und Langenmoor/Kaltenweide (über 98 %). Besonders niedrig ist die Zufriedenheit dagegen in Hainholz, insbesondere bei den Mietern im Schwerpunktgebiet.



Unterschiedliche Gründe für Beurteilung des Stadtteils

Die Befragten hatten die Möglichkeit, im Rahmen einer offenen Frage ihre Gründe für die Zufriedenheit bzw. Unzufriedenheit mit dem Stadtteil darzustellen. Zumeist wurde die hohe Zufriedenheit mit dem Stadtteil mit der zentralen Lage bzw. mit dem ruhigen Umfeld begründet. Die Ergebnisse spiegeln die unterschiedlichen Qualitäten der Stadtteile wider (vgl. Abb. 21). Aufgrund der zumeist hohen Zufriedenheit mit den Stadtteilen wurden nur wenige Unzufriedenheitsgründe genannt. Zumeist wurden der hohe Ausländeranteil, das negative soziale Umfeld und die Vermüllung bemängelt, insbesondere in Hainholz.

Abb. 21 Gründe für die Zufriedenheit mit dem Stadtteil nach Stadtteilen und Schwerpunktgebieten



Anteil des jeweiligen Grundes an allen genannten Gründen

	Gesamt	ST Hainholz	SG Hainholz*	ST Innenstadt	ST Klostersande	SG Klostersande*	ST Langeloh	ST Sandberg / Flamweg
Ruhiges Umfeld	46 %	52 %	33 %	-	64 %	57 %	53 %	45 %
Kurze Wege/ zentrale Lage	43 %	15 %	-	92 %	26 %	14 %	31 %	62 %
Grünanlagen/ Nähe zu Parks	14 %	12 %	33 %	2 %	22 %	57 %	25 %	5 %
Einkaufsmöglichkeiten	12 %	21 %	67 %	16 %	4 %	-	9 %	9 %
Nachbarschaft	12 %	9 %	33 %	2 %	25 %	14 %	3 %	8 %

* Feldbesetzung gering

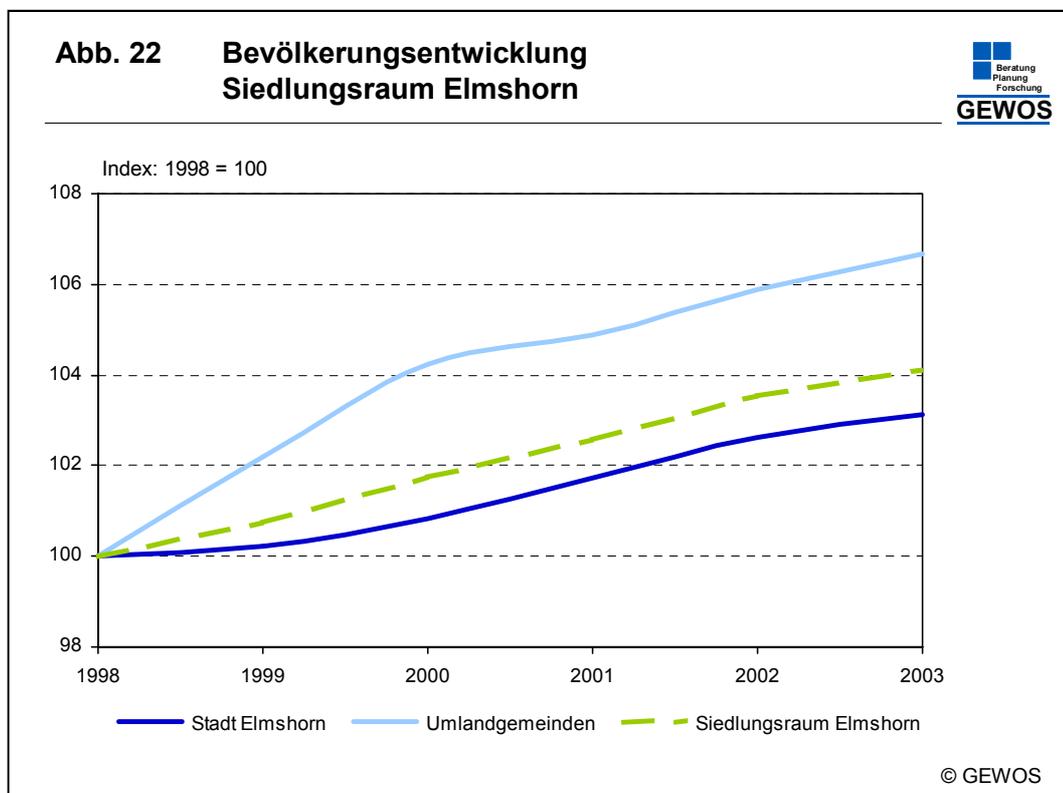
© GEWOS

- Im Schwerpunktgebiet Hainholz ist die Zufriedenheit mit den Einkaufsmöglichkeiten dank des neu gestalteten Einkaufszentrums sehr hoch.
- In der Innenstadt wird die zentrale Lage als besonders positiv eingestuft.
- Der Stadtteil Klostersande zeichnet sich durch das ruhige Wohnumfeld in Verbindung mit nahegelegenen Park- und Grünanlagen aus.
- Sandberg/Flamweg zeichnet sich aus Sicht der befragten Haushalte vor allen Dingen durch die zentrale Lage und die kurzen Wege aus.

3.7 Elmshorn und das Umland

Bevölkerungsentwicklung in den Umlandgemeinden positiver als in Elmshorn

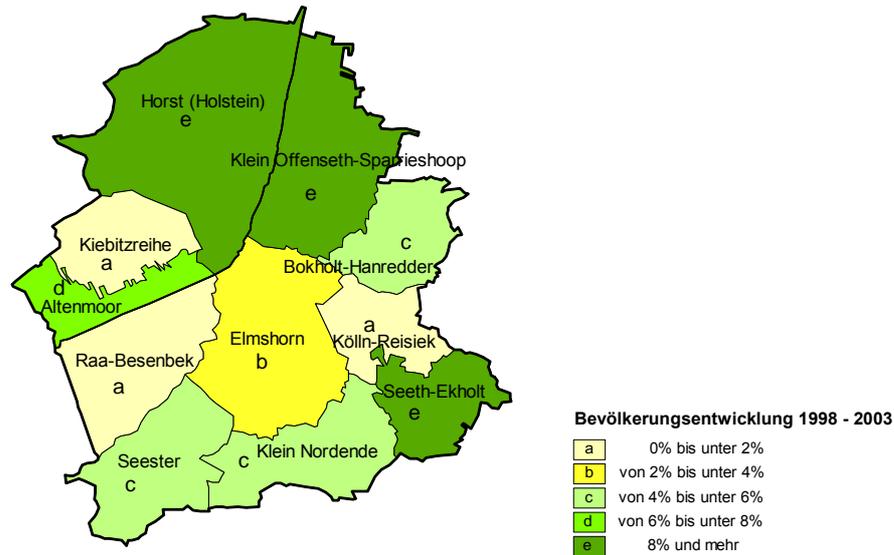
Zwischen 1998 und 2003 hat die Einwohnerzahl in Elmshorn um 3 % zugenommen. Im gleichen Zeitraum hatte der Siedlungsraum Elmshorn einen Zuwachs um 4 % zu verzeichnen, während die Bevölkerungszahl in den Umlandgemeinden sogar um fast 7 % gestiegen ist. (Zum Vergleich 1994 bis 2001: Elmshorn +2 %, Umlandgemeinden +10 %)



Bevölkerungszunahmen in einigen Gemeinden über 8 %

Wie die nachfolgende Abbildung des Siedlungsraums Elmshorn verdeutlicht, sind für die positivere Entwicklung dieses Gebiets in den letzten Jahre vor allem die nördlich gelegenen Gemeinden sowie Seeth-Ekholt im Südosten verantwortlich. Diese Räume haben zwischen 1998 und 2003 jeweils Bevölkerungszuwächse um mindestens 8 % zu verzeichnen.

**Abb. 23 Bevölkerungsentwicklung
Siedlungsraum Elmshorn 1998 - 2003**

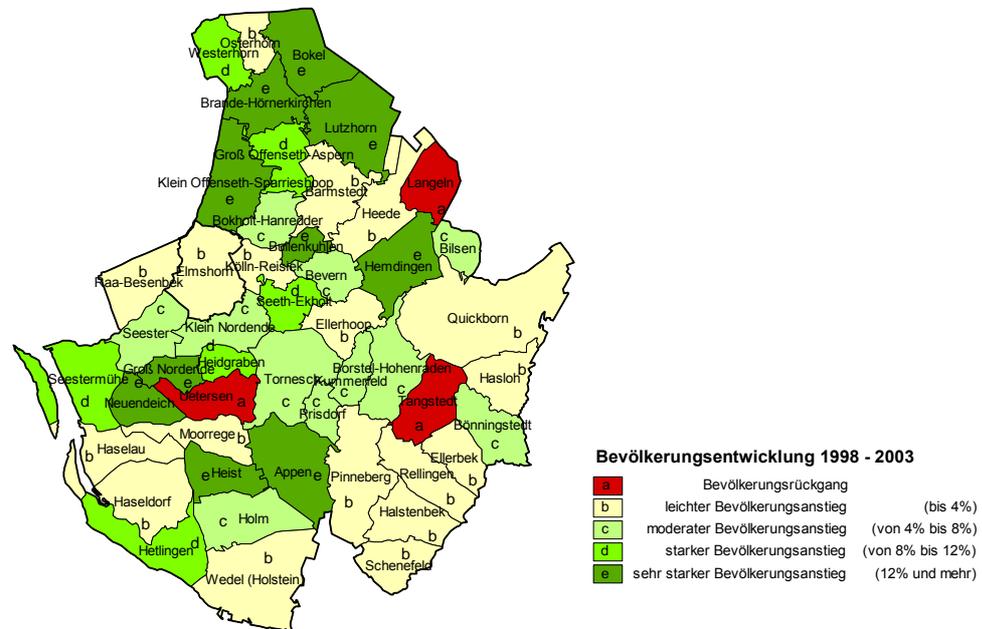


© GEWOS

Umlandgemeinden gewinnen

Auch im gesamten Kreis Pinneberg zeigt sich, dass Elmshorn von der allgemeinen - von vereinzelt Ausnahmen abgesehen - positiven Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren nur verhältnismäßig wenig profitiert hat. In erster Linie weisen wiederum die nördlichen Gemeinden hohe Gewinne bei der Einwohnerzahl auf (teilweise 12 % und mehr). Aber auch im Südwesten finden sich Gemeinden, die starke bis sehr starke Bevölkerungsanstiege zu verzeichnen hatten. Maßgeblich für diese Entwicklung ist das Angebot an günstigem Bestand in den Umlandgemeinden sowie die räumliche Entfernung zu Hamburg.

**Abb. 24 Bevölkerungsentwicklung
Kreis Pinneberg 1998 - 2003**



© GEWOS

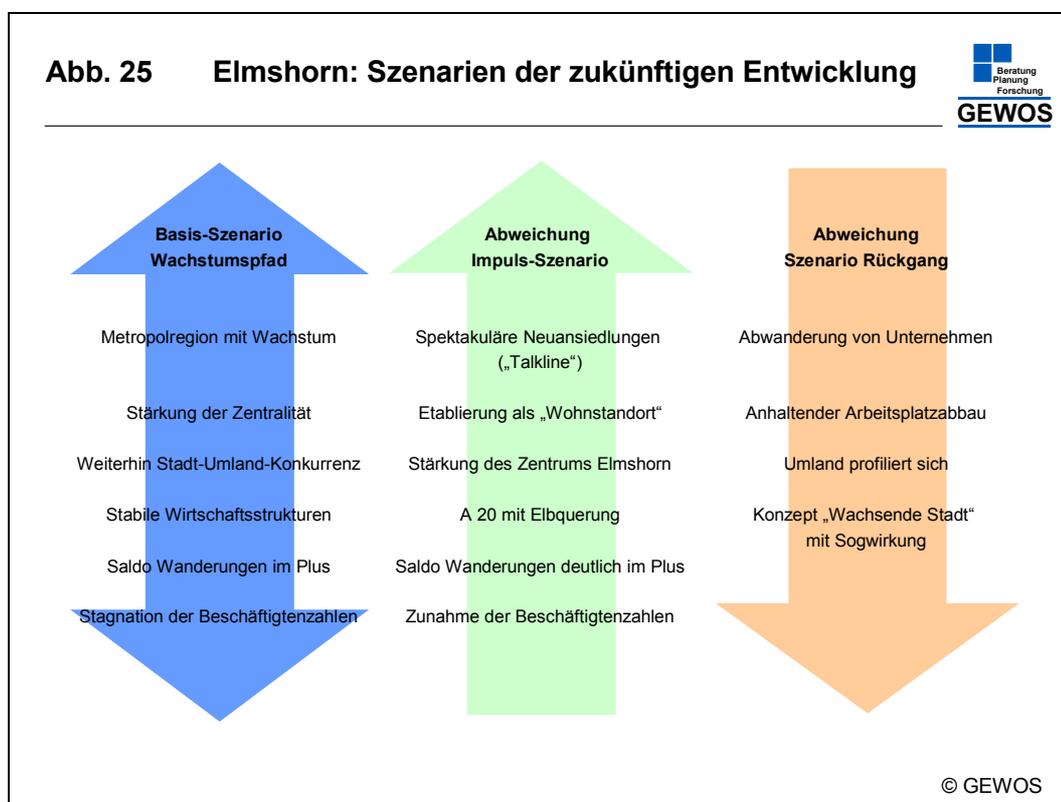
**Vergleichsweise
ältere Bevölkerung
in Elmshorn**

Die Altersstruktur in Elmshorn und im Umland verdeutlicht den Trend der Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren. So sind die Gemeinden mit den höchsten Bevölkerungsanstiegen auch diejenigen mit dem höchsten Anteil (27 % und mehr) in der Altersgruppe 30 bis 45 Jahre. Dies illustriert, dass vor allem junge Menschen in das Umland gezogen sind. Entsprechend unterschiedlich sind auch die Anteile der Senioren (65 Jahre und älter) in Elmshorn und dem Umland. Während diese Bevölkerungsgruppe im Umland teilweise Anteile unter 14 % erreicht, beträgt dieser Wert in Elmshorn über 18 %.

4 Wohnungsmarktprognose bis 2015/2030

4.1 Prognosevarianten

Um die mögliche Entwicklung in der Stadt Elmshorn abzubilden, wurden drei Prognosevarianten entwickelt. Im Folgenden sind für die drei Prognosevarianten die angenommenen Rahmenbedingungen aufgeführt. Die Basisvariante zeigt die Entwicklung, die vom Arbeitskreis als am wahrscheinlichsten angesehen wird.



Basisszenario: Wachstumspfad

Stabile wirtschaftliche Situation

Aufgrund der stabilen Wirtschaftsstrukturen geht das Basisszenario trotz des konjunkturell bedingten Anstiegs der Arbeitslosenzahlen in der jüngeren Vergangenheit von einer langfristig leicht positiven Entwicklung aus. Diese wirkt sich bei wachsender Produktivität nicht in vollem Umfang auf die Beschäftigung aus. Die Zahl der Arbeitsplätze wird daher stagnieren. Sonderentwicklungen mit großen Arbeitplatzeffekten - in der Vergangenheit etwa die Ansiedlung von Talkline - sind in den nächsten Jahren nicht zu erwarten.

**Hamburg - die
„wachsende Stadt“**

Als Mitglied der Metropolregion Hamburg profitiert Elmshorn von einer der wachstumsstärksten Regionen Europas.

Mit dem Konzept der „wachsenden Stadt“ verfolgt die Freie und Hansestadt Hamburg hinsichtlich der Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung allerdings auch eigene Ansätze der Wohnraumförderung, die der Stadt-Umland-Wanderung entgegen wirken sollen. Entsprechende Baugebiete werden oder sind bereits ausgewiesen. Das Hamburger Konzept der „Wachsenden Stadt“ mit seinen Auswirkungen auf Elmshorn wird daher kontrovers diskutiert. Zu beachten sind folgende Aspekte:

- Zum einen werden - z.B. durch Ausweisung von Bauland in Hamburg - die Wanderungen aus Hamburg heraus in das Umland reduziert. Dieses wirkt sich auf die Bevölkerungsentwicklung von Elmshorn, stärker aber noch auf die des Umlandes von Elmshorn aus.
- Zum anderen aber bietet die Metropolregion als eine der wachstumsstärksten Regionen in Europa Chancen für die Entwicklung der gesamten Region. So haben sich zum Beispiel im Süderelberaum Kommunen und Landkreise zu einem „Cluster“ zusammen geschlossen. Nach dem Motto „Stärken stäken“ werden in einer bis zum Jahr 2013 angelegten Wachstumsinitiative gemeinsame, über Kommunen- und Ländergrenzen hinausgehende Wachstumspotenziale erfasst und für die Region nutzbar gemacht.

Obere Variante: Impulsszenario

Für die Obere Variante erfolgte eine positivere Einschätzung einiger Faktoren der Basisvariante. Nachfolgend werden die abweichenden Annahmen aufgeführt. Alle anderen Rahmenbedingungen entwickeln sich so, wie in der Basisvariante beschrieben.

Neue wirtschaftliche Impulse

Durch eine Ansiedlung - wie etwa die von Talkline mit den damit verbundenen Arbeitsplatzeffekten - wird die Bevölkerung in Elmshorn stärker ansteigen. Auch der Ausbau der A 20 könnte durch eine verbesserte Anbin-

derung und entsprechende wirtschaftliche Impulse positive Wirkungen nach sich ziehen.

**Stärkere
Zuwanderung von
Reurbanisierern**

Elmshorn ist in erster Linie als gewerblicher Standort, nicht primär als Wohnstandort bekannt. Durch ein gezieltes Marketing - verbunden mit einem entsprechenden Angebot an Wohnungen - können deutlich positive Effekte erzielt werden.

Untere Variante: Szenario Rückgang

Um die mögliche Bevölkerungsentwicklung besser abschätzen zu können, erfolgt die zusätzliche Berechnung einer Unteren Variante, deren Eintrittswahrscheinlichkeit von GEWOS als eher gering bewertet wird. Die folgenden, von der Basisvariante abweichenden Einschätzungen der Faktoren, sind die Grundlage für eine geringere Bevölkerungsentwicklung.

**Starker Rückgang
der wirtschaftlichen
Entwicklung**

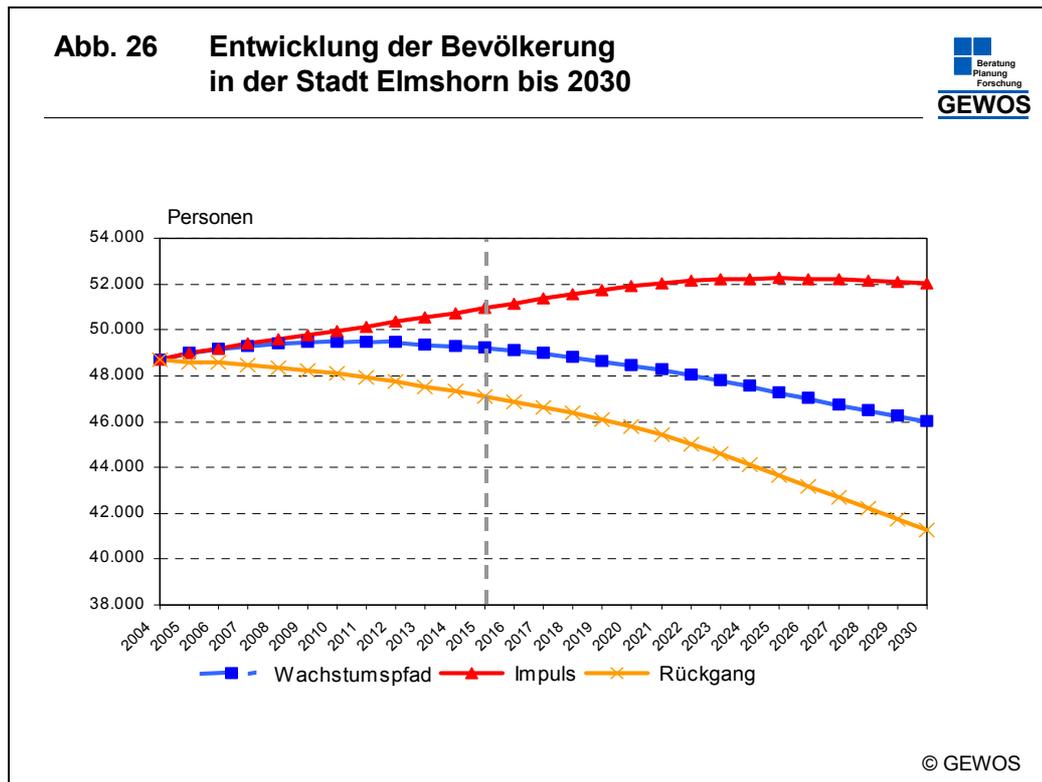
Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Elmshorn verläuft negativer als in den vergangenen Jahren. Es kommt zu einer Abwanderung von Unternehmen aus der Stadt und entsprechenden Arbeitsplatzverlusten. In der Konkurrenz mit anderen Städten und Regionen verliert Elmshorn an Bedeutung.

**Anstieg der Stadt-
Umland-
Wanderungen**

Die Profilierung der umliegenden Gemeinden führt dazu, dass die Stadt-Umland-Wanderung zukünftig ansteigt. Hierdurch erhöht sich der Anteil der älteren Haushalte, da vorrangig jüngere Haushalte mit Kindern abwandern werden.

4.2 Bevölkerungsprognose

Der Verlauf der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Elmshorn in den drei Varianten ergibt sich aus Abbildung 26.



Bevölkerungsgewinne in der Basisvariante bis 2015 ...

In der Basisvariante erhöht sich die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung in der Stadt Elmshorn von 2004 bis 2015 um rund 1 % auf 49.200 Einwohner. Dies liegt insbesondere an der im Zeitverlauf zunehmenden Zahl der Zuwanderungen in die Stadt. Zwar wird sich der natürliche Bevölkerungssaldo bis 2015 mit steigender Tendenz negativ entwickeln, er wird jedoch durch steigende Zuwanderungszahlen zunehmend kompensiert.

... bis 2030 jedoch sinkende Bevölkerung

Für eine gesicherte Planung und Investitionsentscheidungen ist es von hoher Bedeutung, Prognosen über das Jahr 2015 hinaus zu erstellen. Daher wird die Prognose im Auftrag der Wohnungswirtschaft bis zum Jahr 2030 fortgeschrieben. Der Ausblick bis zum Jahr 2030 zeigt für das Basisszenario eine deutliche Abnahme der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung in Elmshorn.

Nachdem im Jahr 2010 ein Bevölkerungshöhepunkt mit 49.500 Personen erreicht ist, sinkt die Bevölkerung leicht - aber kontinuierlich - und wird im Jahr 2030 rund 46.000 Personen zählen. Maßgeblich für die Entwicklung ist der zunehmende Sterbeüberschuss. Insgesamt verringert sich demnach die Einwohnerzahl von 2004 bis 2030 in der Basisvariante um rund 6 %.

In der Oberen Variante steigt die Bevölkerung bis 2015 deutlich an ...

In der Oberen Variante steigt die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2015 kontinuierlich um etwa 5 %. Zwar ist auch in dieser Variante der natürliche Bevölkerungssaldo negativ, die höheren Zuwanderungsgewinne aufgrund der positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gleichen diesen jedoch aus, so dass es zu einer deutlichen Bevölkerungszunahme kommt. Mit knapp 51.000 Einwohnern entspricht die Obere Variante der im Flächennutzungsplan 2010 dargestellten Prognose.

... und beginnt erst 2025 leicht zu sinken

Der Ausblick bis in das Jahr 2030 zeigt, dass sich der Bevölkerungsanstieg bis zum Jahr 2025 fortsetzen und erst anschließend der Sterbeüberschuss zu einem leichten Rückgang der Bevölkerungszahl führen wird. Über den gesamten Zeitraum von 2004 bis 2030 gesehen steigt die Bevölkerung in der Oberen Variante um 7 % auf 52.000 Personen.

Geringe Bevölkerungsverluste in der Unteren Variante bis 2015 ...

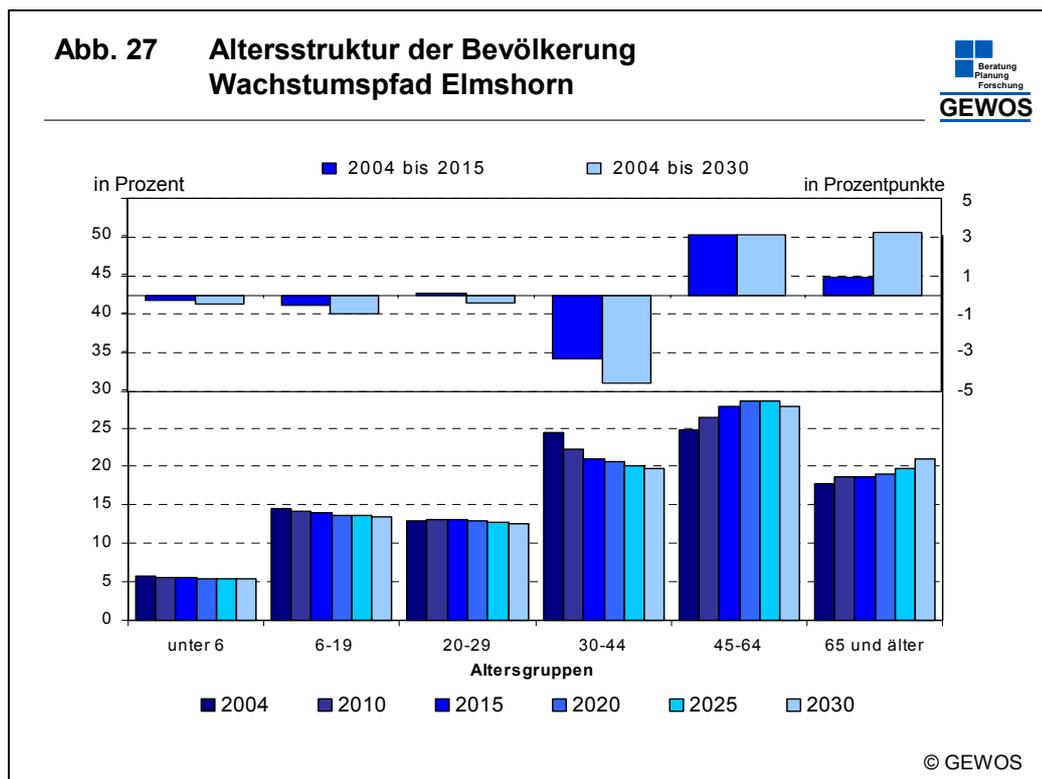
In der Unteren Variante kommt es dagegen bis 2015 zu einem geringfügigen Bevölkerungsverlust. Bis 2015 wird die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Personen in Elmshorn auf 47.000 absinken. Der negative Trend aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung wird hier durch den negativen Wanderungssaldo noch verstärkt. Insbesondere die wirtschaftlich bedingte Abwanderung zeigt Auswirkungen. Aber auch die Abwanderung junger Familien in das Umland wirkt sich negativ auf die Bevölkerungsentwicklung aus.

... jedoch bis 2030 insgesamt 15 % Rückgang

Der Ausblick bis 2030 zeigt, dass es in der unteren Variante über den gesamten Zeitraum betrachtet zu einem deutlichen Bevölkerungsrückgang kommen wird. Dieser liegt bei rund 15 %, so dass die Anzahl der wohnungsmarktrelevanten Personen im Jahr 2030 nur noch 41.250 entspricht.

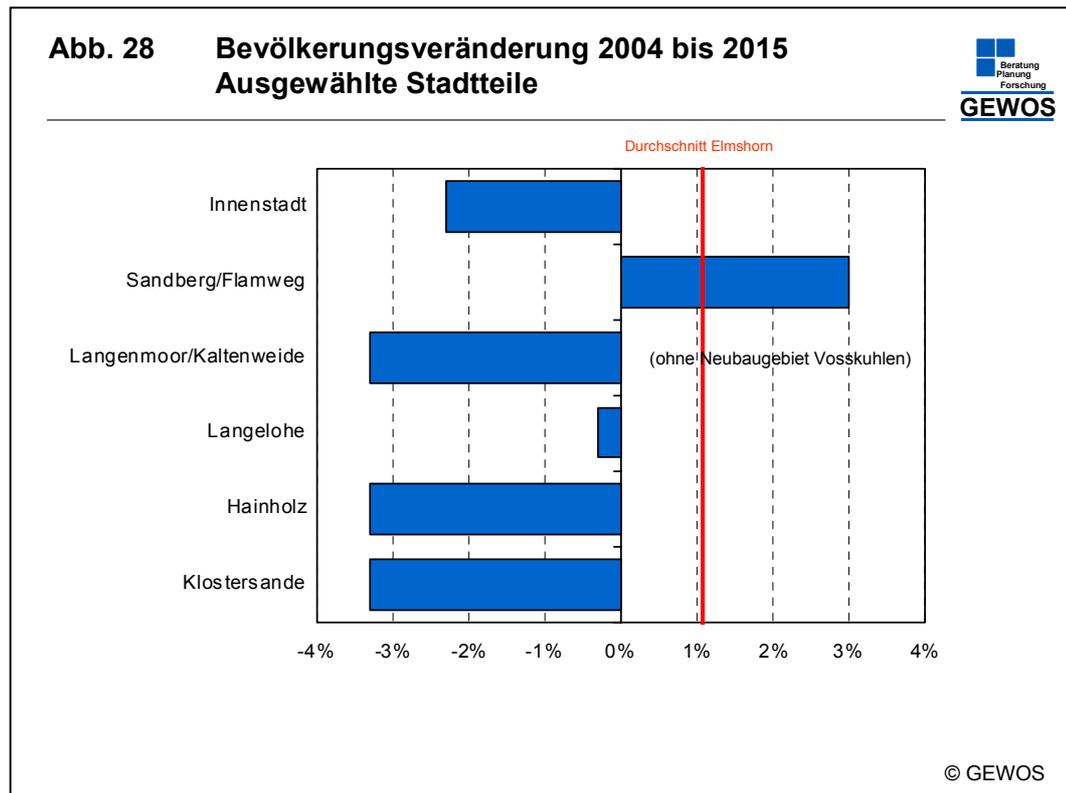
Alterung zeichnet sich ab

Abb. 27 zeigt exemplarisch für die Basisvariante die Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung im Zeitablauf. Der Anteil der 30- bis 44-Jährigen an der Gesamtbevölkerung, der die Nachfrage nach Wohneigentum maßgeblich bestimmt, nimmt in der Stadt Elmshorn bis zum Jahr 2015 mit knapp drei Prozentpunkten deutlich ab. Dagegen kommt es sowohl in der Altersgruppe der 45- bis 64-Jährigen als auch in der Altersgruppe der über 65-Jährigen zu einem Anstieg um drei bzw. einen Prozentpunkt. Im Jahr 2030 macht diese Altersgruppe 21 % der Elmshorner Bevölkerung aus. Somit wird es unter den Annahmen der Basisvariante in der Stadt Elmshorn zu einer Alterung der Bevölkerung kommen. Langfristig besteht somit ein Bedarf an altersgerechten Wohnformen.



4.3 Kleinräumige Bevölkerungsprognose bis 2015

Im Folgenden wird die Bevölkerungsveränderung bis zum Jahr 2015 in ausgewählten Stadtteilen in Elmshorn betrachtet.



Neubaugebiete nicht in Schwerpunktstadtteilen

In Elmshorn wird die Bevölkerung bis zum Jahr 2015 um 1 % leicht zunehmen. In den einzelnen Stadtteilen wird sich allerdings eine sehr unterschiedliche Entwicklung ergeben. So kann von den betrachteten Stadtteilen nur Sandberg/Flamweg einen leichten Einwohnerzuwachs erzielen. Demgegenüber verlieren alle anderen aufgeführten Stadtteile bis 2015 an Bevölkerung. Ausschlaggebend für die Entwicklung sind die Zuzüge in die Baugebiete, die Geburten (insbesondere in den jetzigen Neubaugebieten) und die Alterung der Bevölkerung. Die großen Elmshorner Baugebiete (wie zum Beispiel in der Äußeren Kaltenweide/Voßkuhlen) liegen mit Ausnahme des Gebietes am Adenauerdamm nicht in den betrachteten Stadtteilen.

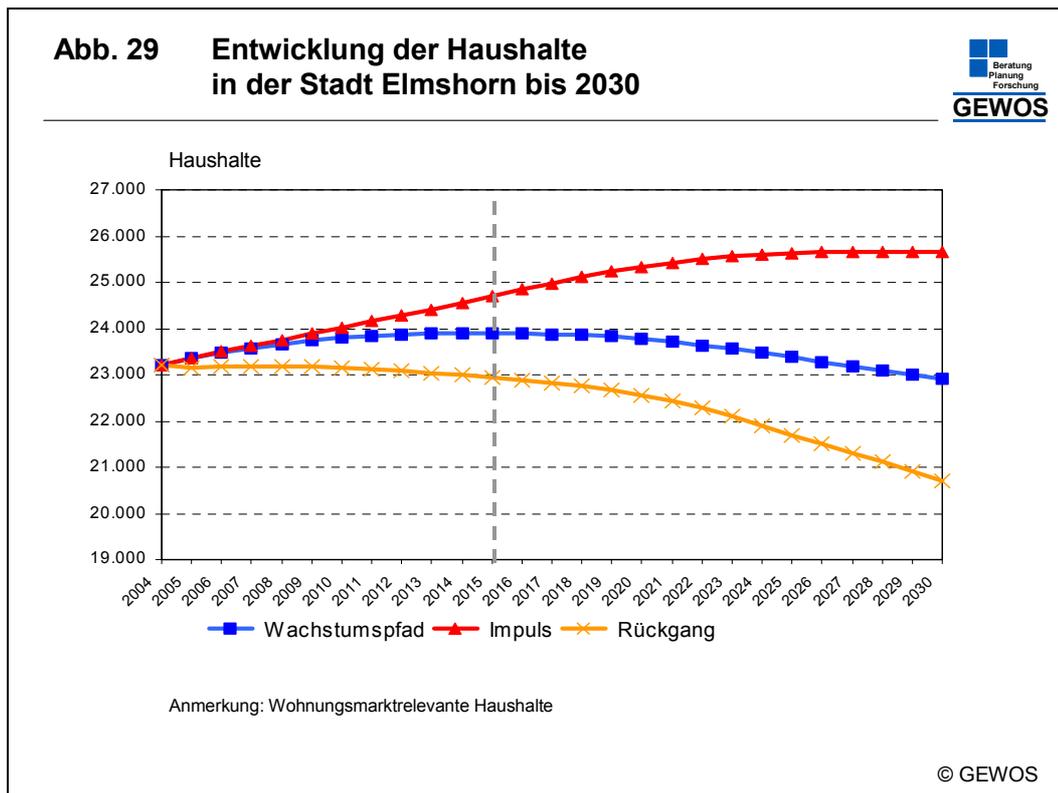
4.4 Haushaltsprognose

Entwicklung der Haushalte in der Basisvariante bis 2015 positiv ...

In der Basisvariante erhöht sich die Anzahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte in der Stadt Elmshorn von 23.200 im Jahr 2004 auf 23.900 im Jahr 2015 (vgl. Abb. 29). Der insgesamt leicht positive Verlauf der Bevölkerungsentwicklung wirkt sich durch den Trend zur Haushaltsverkleinerung deutlich auf die Entwicklung der Haushaltszahlen aus.

... anschließend jedoch sinkend

Der Ausblick bis 2030 zeigt jedoch, dass es nach 2014 in der Basisvariante zu einem Rückgang der Haushalte auf 23.000 im Jahr 2030 kommen wird. Damit ist wieder annähernd das Niveau des Jahres 2004 erreicht (-1 %).



In der Oberen Variante bis 2015 stark ansteigend

Mit der steigenden Bevölkerungszahl in der Oberen Variante steigt bis 2015 auch die Zahl der Haushalte auf 24.650 Haushalte. Ausschlaggebend für die sehr positive Entwicklung ist auch in dieser Variante der Trend zur Verkleinerung der Haushalte. Nach anfänglich starken Zunahmen in der Haushaltszahl kommt es ab 2024 allerdings zu einer Stagnation der Haushaltszahl.

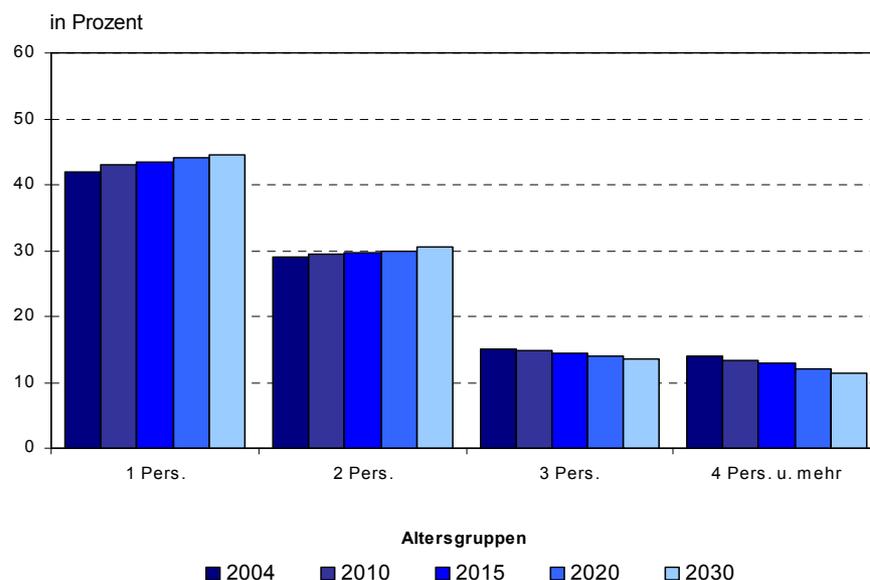
**... und in der
Unteren Variante
leicht zunehmend
bis 2015**

In der Unteren Variante kommt es bei leicht sinkender Bevölkerung zu einer geringfügigen Abnahme der wohnungsmarktrelevanten Haushalte auf 23.000 im Jahr 2015. Die Verkleinerung der Haushaltsgröße führt zunächst zu leicht steigenden Haushaltszahlen. Dadurch kann die Abnahme der Bevölkerung noch kompensiert werden, jedoch entwickeln sich die Haushaltszahlen ab dem Jahr 2010 leicht negativ. Dies setzt sich bis 2030, insbesondere ab 2020 verstärkt fort. Daraus resultiert eine Abnahme der Haushaltszahl von 2014 bis 2030 von 11 % auf 20.700 Haushalte.

**Durchschnittliche
Haushaltsgröße
weiterhin rückläufig**

Sowohl in der Basisvariante als auch in der Oberen Variante fällt die Zunahme der Haushalte höher aus als die Zunahme der Bevölkerung. Ursache ist die weitere Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Die Haushaltsgrößenentwicklung beschleunigt die Nachfrage am Wohnungsmarkt. Auch in der unteren Variante ergibt sich aufgrund der Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße bis zum Jahr 2015 eine leichte Zunahme der Haushalte trotz sinkender Bevölkerungszahl.

Abb. 30 Entwicklung der Haushaltsstruktur in der Stadt Elmshorn 2004 - 2030 (Basisvariante)



**Abgeschwächte
Verkleinerung der
Haushalte**

Die Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1987 bis 2001 resultiert aus dem Singularisierungstrend und dem Anstieg der Zahl älterer Personen, die in kleineren Haushalten leben. Allerdings wird die Verringerung zukünftig durch andere Faktoren abgeschwächt. So wirkt sich die Abnahme des Anteils der so genannten „Kriegerwitwenhaushalte“ durch Sterbefälle dämpfend aus. Aus diesem Grund sinkt die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Basisvariante von 2001 bis 2015 mit rund 3 % nicht mehr so stark wie zuvor.

**... ebenso der
Anteil der Ein-
personenhaushalte**

Der Anteil der Einpersonenhaushalte steigt in der Basisvariante um knapp zwei Prozentpunkte an. Bei den Drei- und Mehrpersonenhaushalten kommt es dagegen bis 2015 zu einer deutlichen Verringerung des Anteils an allen Haushaltsgrößen.

4.5 Wohnungsmarktbilanz

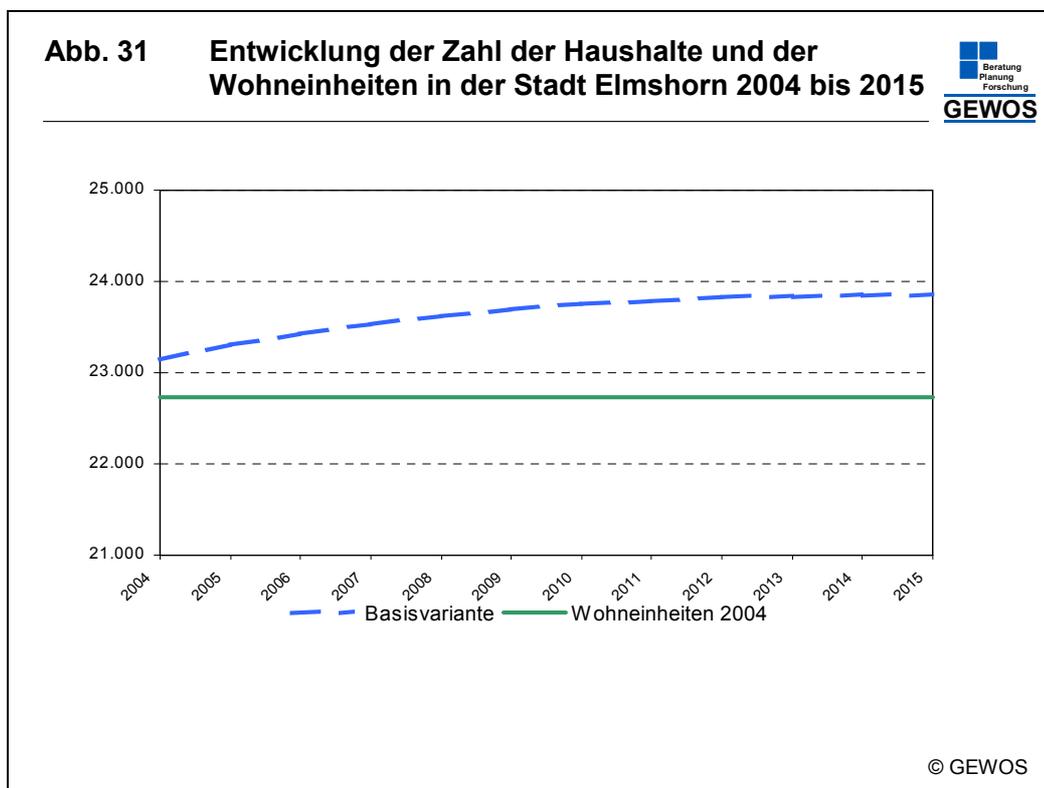
Für die Betrachtung des Wohnungsmarktes 2015 wird eine rechnerische Gegenüberstellung der prognostizierten Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Nachfrage mit dem prognostizierten wohnungsmarktrelevanten Wohnungsbestand vorgenommen.

**Wohnungsmarkt-
bilanz gleich Saldo
aus Teilmärkten**

Bei den folgenden Zahlen zur Wohnungsmarktbilanz 2015 ist zu berücksichtigen, dass es sich um einen rechnerischen Saldo für den Gesamtmarkt handelt. Ein rechnerischer Angebotsüberhang im Markt kann sich im Einzelfall aus Nachfrageüberhängen in einzelnen Teilmärkten sowie erheblich höheren Angebotsüberhängen in anderen Teilmärkten zusammensetzen.

**Nachholbedarf
von 2 % des Woh-
nungsbestandes**

Für das Jahr 2004 ergibt sich auf dem Elmshorner Wohnungsmarkt ein rechnerischer Nachfrageüberhang von 300 Wohneinheiten. Das sind knapp 2 % des Wohnungsbestandes. Eine Fluktuationsreserve ist hier noch nicht berücksichtigt.



Basisvariante: Aus dem Anstieg der Haushalte ergibt sich zum Ende des Prognosezeitraums 2015 in der Basisvariante eine zusätzliche Nachfrage nach knapp 700 Wohneinheiten.

Zusätzlicher Bedarf von 700 Wohneinheiten

Aus Nachholbedarf und Zusatzbedarf resultiert eine Größenordnung von 1.000 Wohneinheiten.

Handlungsfeld Neubau

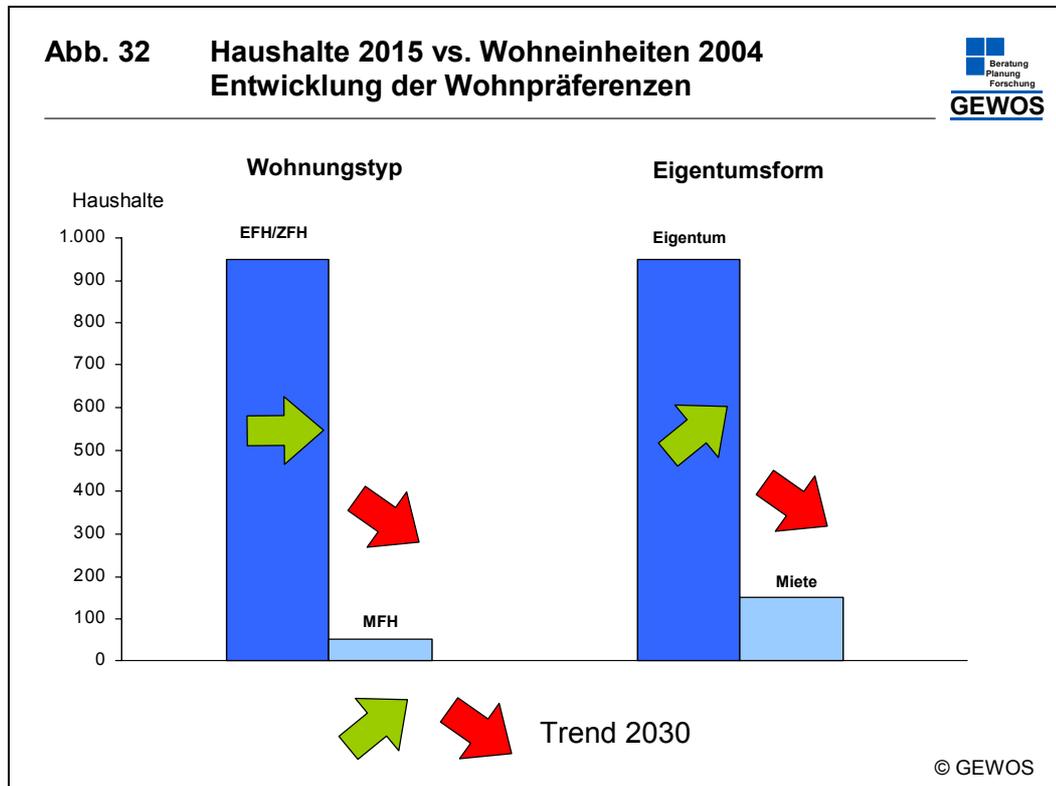
Der hieraus resultierende Neubaubedarf wird in Kapitel 6.1 unter den Handlungsfeldern abgeleitet. Hierzu werden auch die Fluktuationsreserve sowie der Abgang betrachtet.

4.6 Sektorale Differenzierung der Wohnungsmärkte 2015

Differenzierung der Nachfrage nach Teilmärkten für die Basisvariante

Um die Handlungsbedarfe herauszuarbeiten, werden für einzelne Teilmärkte die künftige Nachfrage mit dem heutigen Angebot verglichen. Hierzu wurden die rechnerisch ermittelten Verteilungen der Nachfrage auf die einzelnen Teilmärkte für das Jahr 2015 dem Angebot des Basisjahres 2004 gegenübergestellt. Der Abgleich der zukünftigen Nachfrage mit dem heutigen Angebot berücksichtigt weder die Neubautätigkeit noch den zu erwartenden Abgang, so dass per Saldo eine zusätzliche Nachfrage

ermittelt wird. Die Differenzierung der prognostizierten Nachfrage 2015 auf die einzelnen Teilmärkte erfolgt für die Basisvariante.



**Nachfrage nach
Eigenheimen steigt
deutlich an**

Die Gegenüberstellung der zukünftigen Nachfrage mit dem heutigen Angebot im Marktsegment der Ein- und Zweifamilienhäuser zeigt, dass sich bis 2015 eine erhebliche zusätzliche Nachfrage von rund 950 Wohneinheiten ergibt. Im Mehrfamilienhaussektor wird sich ein sehr niedriger Nachfrageüberhang herausbilden.

**Anstieg der
Eigentümerquote**

Der Anteil der Haushalte, die in den eigenen vier Wänden wohnen, wird sich in der Stadt Elmshorn auch künftig erhöhen. Im Jahr 2004 lag die Eigentümerquote bei 37 %, bis 2015 steigt sie auf fast 40 % an. GEWOS geht davon aus, dass sich der Prozess der Eigentumbildung weiter fortsetzen wird, wenn auch leicht abgeschwächt. Der absehbare Wegfall der Eigenheimzulage wird durch die zu erwartende Marktreaktion mit einem wachsenden Umfang an preisgünstigen Angeboten kompensiert. Die momentane wirtschaftliche Stagnationsphase wirkt sich vorübergehend dämpfend auf die Nachfrage nach Eigentum aus.

**Zusätzliche
Nachfrage nach
Eigentümerwohn-
einheiten**

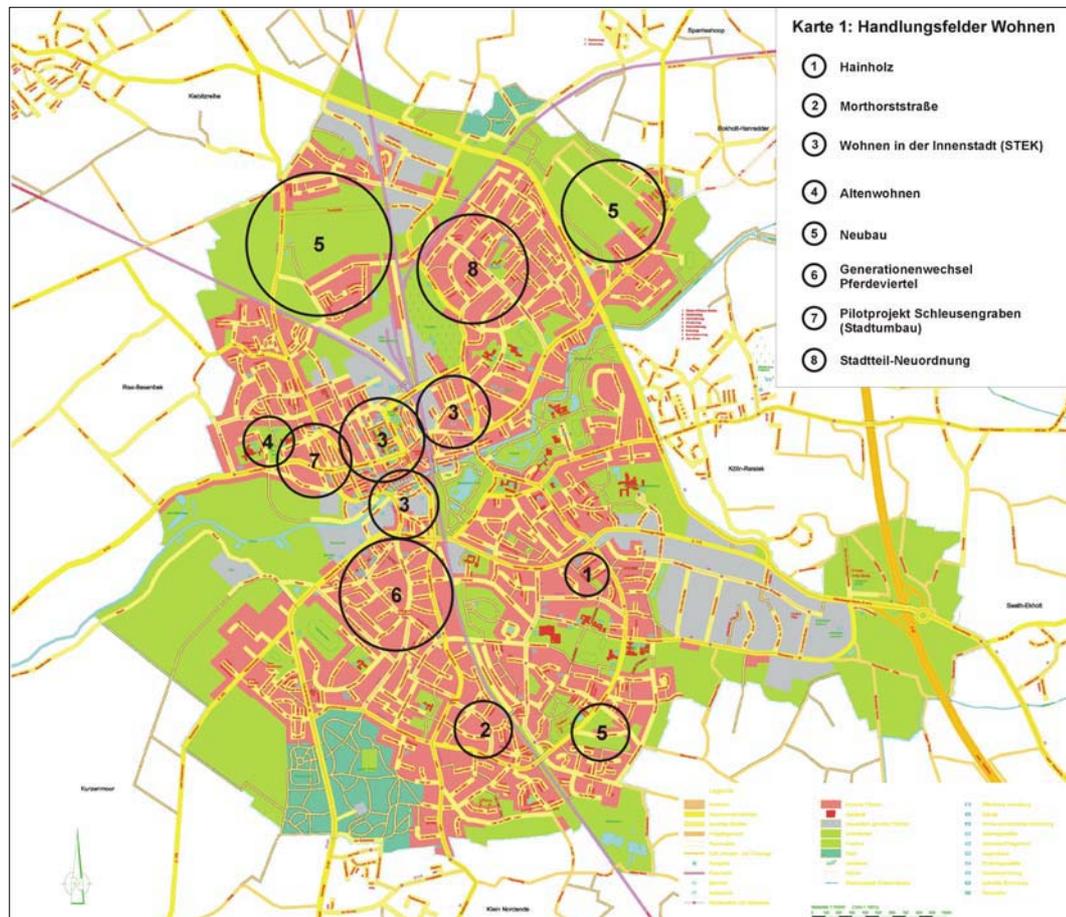
Die Gegenüberstellung der zukünftigen Nachfrage mit dem heutigen Angebot im Marktsegment der Eigentümerwohneinheiten zeigt, dass sich hier bis 2015 eine zusätzliche Nachfrage im Umfang von rund 850 Wohneinheiten ergibt.

**Geringer Nachfrage-
überhang im Miet-
wohnungsmarkt
2015**

Im Teilmarkt des Mietwohnungsmarktes wird sich bis 2015 ein leichter Nachfrageüberhang von 150 Wohneinheiten - bezogen auf den Wohnungsbestand dieses Teilmarktes im Jahr 2004 - ergeben.

5 Handlungsfelder des Wohnraumversorgungskonzeptes

Abb. 33 Handlungsfelder Wohnen



Überprüfung des Neubaubedarfs

Die Herausforderungen, denen sich der Wohnungsmarkt in Elmshorn stellen muss, sind vielschichtig. Auf der einen Seite gilt es, die erwartete positive Entwicklung der Nachfrage aufzunehmen und in entsprechende Maßnahmen umzusetzen:

Handlungsfeld „Wachstum sichern“

Wichtige Ansatzpunkte sind:

- Bedarfsgerechte Ausweisung an Bauland vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung
- Sicherstellung der benötigten Flächen vor dem Hintergrund des Ziels „sparsamer Flächenverbrauch“

Bedarf an preisgünstigem Wohnraum prüfen

Auf der anderen Seite müssen bei einem wachsenden Markt die Bedürfnisse der Haushalte befriedigt werden, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind:

Handlungsfeld „**Preiswerten Wohnraum sichern**“

Wichtige Ansatzpunkte sind:

- Sicherstellung eines ausreichenden Angebots an preisgünstigem oder gefördertem Wohnraum - auch zukünftig (quantitativ)
- Sicherstellung eines bedarfsgerechten Angebots an preisgünstigem oder gefördertem Wohnraum (qualitativ)

Maßnahmen im Bestand

Die Bevölkerung in Elmshorn wird älter, die Ansprüche an die Wohnung ändern sich. Gleichzeitig altert auch der Bestand: Mit welchen Maßnahmen kann der Bestand nachhaltig modernisiert werden?

Handlungsfeld „**Generationenwechsel**“

Wichtige Ansatzpunkte sind:

- Modernisierung vor dem Hintergrund der Änderung der Wohnpräferenzen
- Sicherstellung einer bedarfsgerechten Modernisierung und Instandsetzung (Angebot an preisgünstigem Wohnraum)
- Pflege und gegebenenfalls Aufwertung von Stadtteilen

Strategien zur Stabilisierung von Hainholz

Im Stadtteil Hainholz zeigen sich deutlich negative Auswirkungen über das eigentliche Schwerpunktgebiet der „Sozialen Stadt“ hinaus. Mit welchen Strategien können die Bestände in Hainholz dauerhaft stabilisiert und entwickelt werden?

Handlungsfeld „**Hainholz**“

6 Handlungsfelder

6.1 Handlungsfeld Neubau

Für die Betrachtung des Neubaubedarfs für die Stadt Elmshorn mit Blick auf das Jahr 2015 wird eine Gegenüberstellung der prognostizierten Nachfrageentwicklung mit dem fortgeschriebenen Wohnungsbestand vorgenommen. Es erfolgt hierzu

- eine Bilanzierung des Wohnungsmarktes 2015
- die Ableitung des Neubaubedarfs
- die Empfehlung zur Ausweisung von Flächen und zur Art der Bebauung

6.1.1 Wohnungsmarktbilanz 2015

Im Jahre 2004 gab es in Elmshorn ein wohnungsmarkt-relevantes Angebot von 22.900 Wohneinheiten. Unter Berücksichtigung des Abgangs und ohne Neubau verringert sich der Wohnungsbestand bis zum Jahr 2015 auf rund 22.100 Wohneinheiten.

Wohnungsmarkt- bilanz gleich Saldo aus Teilmärkten

Bei den folgenden Zahlen zur Wohnungsmarktbilanz 2015 ist zu berücksichtigen, dass es sich um einen rechnerischen Saldo für den Gesamtmarkt handelt. Ein rechnerischer Angebotsüberhang auf dem gesamten Markt kann sich im Einzelfall aus Nachfrageüberhängen auf einzelnen Teilmärkten sowie erheblich höheren Angebotsüberhängen auf anderen Teilmärkten zusammensetzen. Nachfolgend wird daher auch eine Differenzierung nach Teilmärkten vorgenommen.

Unterscheidung von drei Bedarfs- gruppen

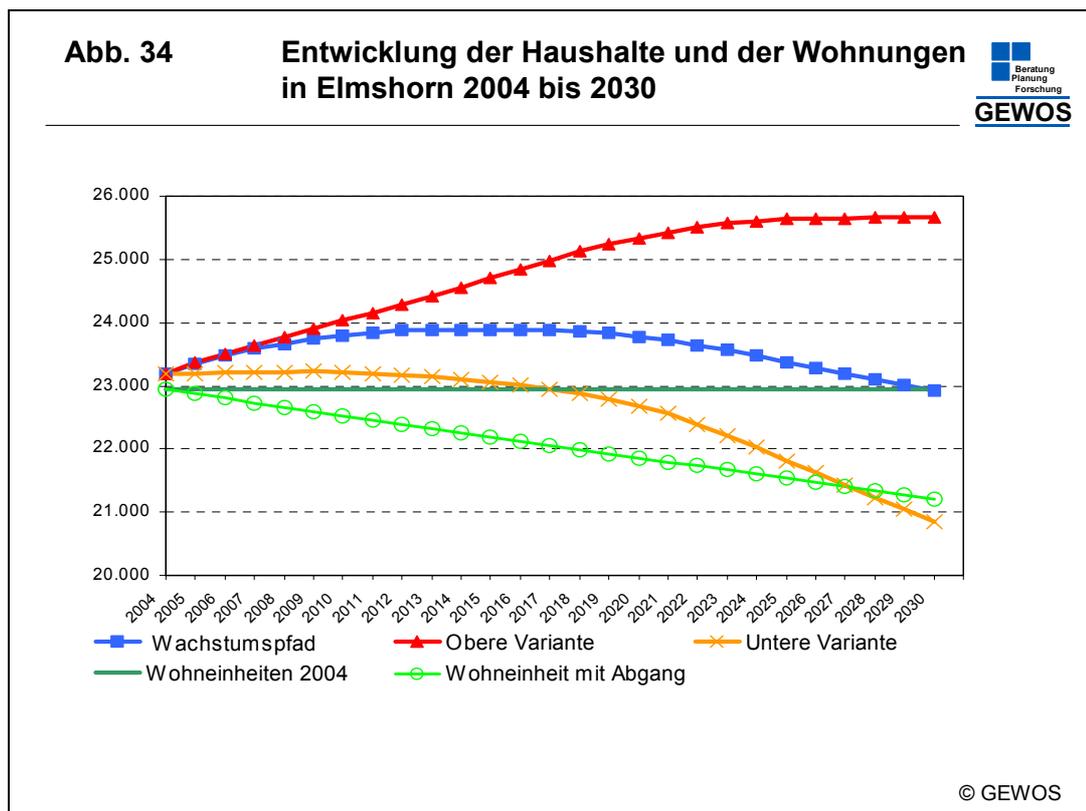
Im Rahmen der Bilanzierung lassen sich drei Bedarfsgruppen unterscheiden:

- Zusatzbedarf: Dieser ergibt sich zum einen aus der Differenz zwischen dem Angebot an Wohneinheiten und der Zahl der Haushalte im Jahr 2004. Zum anderen resultiert der Zusatzbedarf aus dem zukünftigen Wachstum an Haushalten bis zum Jahr 2015.

- Ersatzbedarf: Dieser ergibt sich aus den künftigen Wohnungsabgängen durch Abriss, Zusammenlegung oder Umwidmung.
- Zusätzlich betrachtet werden muss die Fluktuationsreserve.

Zusatzbedarf

Der im Jahr 2004 festgestellte Zusatzbedarf von 300 Wohneinheiten (ohne Fluktuationsreserve) vergrößert sich durch das Wachstum an Haushalten in der Basisvariante bis zum Jahr 2015 auf 1.000 Wohneinheiten. Ohne den Abgang von Wohnungen würde der Zusatzbedarf im Jahr 2030 den Stand des Jahres 2004 (s. Abb. 34 - Wohneinheiten 2004/dunkelgrüne Line) unterschreiten.



Zusatzbedarf in der Unteren Variante Bei extrem negativ verlaufender Haushaltsentwicklung in der Unteren Variante beträgt der Zusatzbedarf 150 Wohneinheiten.

Ersatzbedarf In allen Varianten entsteht ein Ersatzbedarf bedingt durch den Abgang an Wohneinheiten. Dieser liegt bei rund 800 Einheiten und ist überwiegend im Bereich der Mehrfamilienhäuser zu finden. Der Abgang bei den Ein- und Zweifamilienhäusern resultiert aus der Zusammenlegung der Wohnungen in Zweifamilienhäusern im Zuge von Modernisierungen, aber auch aus tatsächlichem Abriss von älteren Objekten mit anschließendem Neubau.

Fluktuationsreserve Aus der Einbeziehung einer mittleren Fluktuationsreserve in Höhe von 2 % resultiert ein Bedarf von 460 Wohneinheiten.

Tabelle 1 Bedarfsentwicklung in den drei Varianten			
	Basis- variante	Obere Variante	Untere Variante
Zusatzbedarf	1.000	1.800	150
Ersatzbedarf	800	800	800
Fluktuationsreserve 2 %	460	460	460
Summe	2.260	3.060	1.410
© GEWOS			

Die Basisvariante verkörpert die als wahrscheinlich eingestufte Entwicklung. Die weiteren Berechnungen beziehen sich auf diese Variante.

Ermittlung bis 2030 Nach dem Jahr 2019 wird die Zahl der Haushalte in Elmshorn sinken. Gleichzeitig vermindert sich der Wohnungsbestand kontinuierlich durch Abriss, Umnutzung oder Zusammenlegung weiter. Der Rückgang der Nachfrage und der Rückgang der Wohneinheiten verläuft in etwa in der gleichen Größenordnung. Die Herausforderung nach dem Jahr 2015 wird die kontinuierliche Instandhaltung und Modernisierung im Bestand sein.

6.1.2 Neubaubedarf und Flächenbedarf

Neubaubedarf in der Basisvariante 2004: Knapp 2.300 Wohneinheiten Bis zum Jahr 2015 ergibt sich in der Summe ein Bedarf von 2.260 Wohneinheiten, das sind rund 205 Fertigstellungen pro Jahr. Der Zusatzbedarf konzentriert sich - wie in Kapitel 4 dargestellt - zu einem überwiegenden Teil auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Bezogen auf das Jahr 2003 - dem Bezugsjahr für den neuen Flächennutzungsplan - läge der Bedarf bei knapp 2.400 Einheiten.

Tabelle 2 Bedarfsentwicklung (Basisvariante)			
	Insgesamt	Ein-/Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser
Zusatzbedarf	1.000	950	50
Ersatzbedarf	800	250	550
Fluktuationsreserve 2 %	460	180	280
Summe	2.260	1.380	880
© GEWOS			

Umrechnung der Wohneinheiten in Flächen

Zur Berechnung der Wohnbauflächen wurde der Bedarf an Wohneinheiten unter Berücksichtigung des Gebäudetyps zugrunde gelegt.

Berechnung der Wohnflächen je Wohneinheit

In einem ersten Schritt wird mit Hilfe der durchschnittlichen Wohnfläche und der Anzahl der Wohneinheiten die Summe der benötigten Wohnfläche berechnet.

Eigenheime 115 qm, Geschosswohnungen 85 qm

Bei Eigenheimen wird von einer durchschnittlichen Wohnfläche von 115 qm und bei Geschosswohnungen von einer durchschnittlichen Wohnfläche von 85 qm ausgegangen. Die Werte ergeben sich aus den durchschnittlichen Fertigstellungen der Jahre 2001 bis 2003 in Elmshorn zuzüglich eines Aufschlages für Wohnflächenzuwächse in den nächsten elf Jahren.

Tabelle 3 Umrechnungskennziffern		
Indikatoren	Eigenheime	Geschoss- wohnungen
Durchschnittliche Wohnfläche pro WE (in qm)	115	85
Umrechnungsfaktoren		
- Netto- in Bruttowohnfläche	1,20	1,30
- Bruttowohnfläche in Geschossfläche	0,85	0,95
- Durchschnittliche GFZ	0,40	0,90
- Minderung GFZ durch Unterausnutzung	10 %	20 %
- Netto- in Bruttowohnbauland	1,25	1,50
© GEWOS		

Umrechnung von Nettowohnflächen in Bruttowohnflächen

Da es sich bei diesen Flächen um Nettoangaben handelt, werden in einem zweiten Schritt die Nettowohnflächen in Bruttowohnflächen umgewandelt. Bei Eigenheimen wird ein Faktor von 1,2 und bei Geschosswohnungen ein Faktor von 1,3 in Ansatz gebracht.

Geschossflächenfaktor

Die Bruttowohnfläche wird in einem nächsten Schritt in die Geschossfläche umgewandelt. Da die Geschossfläche nur Vollgeschosse berücksichtigt, sind insbesondere Dachausbauten ohne Vollgeschosscharakter abzuziehen. Für Eigenheime wird ein Faktor von 0,85 und für Geschosswohnungen ein Faktor von 0,95 verwendet.

GFZ für Eigenheime 0,4 und für Geschosswohnungen 0,9

Mit Hilfe der Geschossfläche und der GFZ (Geschossflächenzahl) wird in einem weiteren Schritt die Fläche für das Nettowohnbauland berechnet. Für Eigenheime wird eine GFZ von 0,4 angesetzt. Für Geschosswohnungsbauten wird eine GFZ von 0,9 in Ansatz gebracht. Diese GFZ berücksichtigt sowohl die Möglichkeit des verdichteten Geschosswohnungsbaus in der Innenstadt als auch den Geschosswohnungsbau in weniger verdichteten Stadtteilen. In der Umsetzung werden diese Werte häufig nicht erreicht. Um auch die Unterausnutzung abzubilden, werden von der GFZ Abschläge in Höhe von 10 % (Eigenheime) bzw. 20 % (Mehrfamilienhäuser) vorgenommen.

Faktor Netto- in Bruttowohnbauland Da im Rahmen der Ausweisung von Nettowohnbaulandflächen in den Wohngebieten auch weitere Flächen zur verkehrlichen Erschließung bzw. für die Errichtung sozialer Infrastruktur zu berücksichtigen sind, erfolgt in einem letzten Schritt die Umwandlung von Netto- in Bruttowohnbauland. Für Eigenheimgebiete wird der Faktor 1,25 und für Geschosswohnungsbaugebiete der Faktor 1,5 eingesetzt.

Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs Entsprechend den oben beschriebenen Umrechnungsfaktoren wurde auf der Grundlage des Bedarfs an künftigen Wohneinheiten die Berechnung der Wohnbauflächenbedarfe durchgeführt.

Flächenbedarf: 75,5 ha Für den Zeitraum bis 2015 ist ein Bedarf von 2.260 Wohneinheiten ermittelt worden. Dies entspricht einer Fläche von insgesamt rund 75,5 ha (brutto), entsprechend 30 Wohneinheiten je Hektar. Zu beachten ist darüber hinaus, dass ein Teil des Ersatzbedarfs auf alten Wohnbauflächen realisiert wird, die errechnete Fläche also eher eine Obergrenze aufzeigt.

Tabelle 4 Wohnbauflächenbedarf in Elmshorn bis 2015 (Basisvariante)			
	Insgesamt	Eigenheime	Geschosswohnungen
Bruttowohnbaufläche (in ha)	75,5	56,3	19,2
© GEWOS			

6.1.3 Handlungsempfehlungen Neubau

Flächen für bis zu 2.600 Wohneinheiten vorhanden In Elmshorn sind zum 31.12.2003 Flächen für bis zu 2.600 Wohneinheiten vorhanden. Das Stadtbauamt Elmshorn geht davon aus, dass in Elmshorn pro Hektar Bruttowohnbauland 25 bis 30 Wohneinheiten realisiert werden. In diesem Fall können die im Flächennutzungsplan 2010 dargestellten 64,4 ha Wohnbauflächen zur Realisierung von 1.600 bis 1.900 Wohneinheiten genutzt werden. Darüber hinaus ist in den bereits erschlossenen Wohngebieten eine Baulandreserve von bis zu 200

Wohneinheiten vorhanden. Weitere 500 Einheiten können durch Verdichtung im Bestand oder durch Umwidmung von gemischten Bauflächen gewonnen werden.

**Handlungsempfehlung
Flächenausweisung**

Im neuen Flächennutzungsplan sind weitere Wohnbauflächen auszuweisen. Die Flächen, die im neuen Flächennutzungsplan vorgesehen sind, reichen aus, um den Bedarf für die nächsten Jahre zu decken.

**Anhaltender
Trend ins
Eigenheim**

Da mehr als ein Drittel der befragten Haushalte an einen Auszug aus ihrer derzeitigen Wohnung denkt, sind die genauen Präferenzen bzw. Wohnwünsche im Hinblick auf den Neubau von großem Interesse. 37 % der Befragten würden gerne innerhalb ihres Stadtteils umziehen und immerhin 77 % planen, im Stadtgebiet von Elmshorn zu verbleiben. Unter den Haushalten, die beabsichtigen, aus Elmshorn wegzuziehen, finden sich vornehmlich zukünftige Bauherren, in der Regel Familien mit Kindern. Diese gilt es, in der Stadt zu halten (s. u.).

Zwar wollen 74 % der Umzugswilligen in eine Mietwohnung ziehen, aber immerhin noch 17 % planen den Erwerb von Eigentum. Dabei sind vor allem Haushalte mit Kindern (37 %) und Ehepaare bzw. Lebensgemeinschaften ohne Kinder (24 %) an Wohneigentum interessiert. 79 % der Haushalte mit Kindern bevorzugen dabei das Eigenheim gegenüber der Eigentumswohnung. Von diesen Haushalten werden in erster Linie Umzugsziele am Stadtrand (u. a. Lieth, Sibirien) genannt.

**Freistehende
Einfamilienhäuser
am Stadtrand**

Freistehende Einfamilienhäuser werden gegenüber Doppelhäusern und insbesondere Reihenhäusern zurzeit deutlich favorisiert. An der Wrangelpromenade sind im Reihenhausbestand Leerstände zu beobachten. Zudem prägen große eingezäunte Freiflächen das Wohnumfeld. Erfolgreich vermarktet wurden die Reihenhäuser „Am Fischteich“. Die relativ zentrale Lage, die individuelle Gestaltung und die soziale Infrastruktur sind neben der Nähe zum Krankenhaus als Arbeitgeber wichtige Erfolgsfaktoren.

**Foto 1:
Wrangelpromenade**



**Schlüsselfaktor
Bodenpreis**

Entscheidend für den Erfolg von Baumaßnahmen ist aber insbesondere ein akzeptabler Bodenpreis, der bei der jetzigen Marktsituation in Elmshorn eine Obergrenze von 160 Euro je Quadratmeter (voll erschlossen) nicht überschreiten sollte. Wichtig ist weiterhin die Nähe zu Schulen und Kindergärten.

**Individuellen
Wohnungsbau
ermöglichen**

Neben dem Bodenpreis ist die vielseitige Gestaltung des Angebotes ein wichtiger Faktor für den Erfolg von Flächenausweisungen. Den Bauherren sollten Gestaltungsspielräume ermöglicht werden, Bauträger sollten auf einen Mix an Angeboten setzen und auf im Erscheinungsbild einheitliche, standardisiert wirkende Gebäude verzichten. Die Überlassung größerer Flächen an einen einzigen Bauträger birgt - das Beispiel Wrangelpromenade zeigt es - zudem die Gefahr in sich, dass bei betrieblichen Problemen die Bebauung ins Stocken geraten kann.

GEWOS empfiehlt, rund 20 % der auszuweisenden Flächen im Eigenheimbau individuell an private Bauherren zu vergeben.

Flächen sparen

Elmshorn verfügt über große Flächen in zentraler Lage. Beispiel hierfür ist der Schützenplatz in Sandberg/Flamweg in direkter Nähe zum Haus Elbmarsch, aber auch die Flächen an der „Schloßstraße/Osterfeld“ in der südlichen Innenstadt, die bereits planungsrechtlich

gesichert sind.

**Empfehlungen zum
Neubau: Wohnun-
gen mit Komfort in
der Innenstadt**

Im Zuge der Alterung der Bevölkerung kommt es verstärkt zu einer Reurbanisierung der älteren Haushalte. Diese häufig vermögenden Haushalte stellen entsprechend hohe Ansprüche an die Ausstattung. Sie zeigen aber auch die Bereitschaft, entsprechende Preise zu bezahlen.

GEWOS empfiehlt den Neubau von rund 200 gut ausgestatteten Wohnungen in der Innenstadt. Wichtige Kriterien sind:

- Zentrale Lage mit guter Erreichbarkeit
- Versorgungsmöglichkeiten im nahen Umfeld
- Barrierefreier Zugang
- Aufzug
- Stellplatz

**Foto 2:
Schützenplatz
Sandberg/Flamweg**



Foto 3:
Blick Richtung
„Osterfeld“



**Potenzial von 900
Mietwohnungen**

Neben den eigentumsorientierten Maßnahmen ist auch der Bau von Mietwohnungen wichtig. GEWOS sieht ein Potenzial von 900 Mietwohnungen im Eigenheim und bei Geschosswohnungen.

**Zielgruppe „Junge
Haushalte“**

Um neue Bewohnergruppen beispielsweise in die Innenstadt zu lenken, ist z. B. die Bereitstellung von Apartments für Haushaltsgründer oder Studenten interessant. Als kleines Wohnprojekt von zunächst fünfzig Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau ist das Angebot vor allem für die Studierenden der privaten Fachhochschule „Nordakademie“ in der Kölner Chaussee sowie der IHK Wirtschaftsakademie gedacht. Essentielles Ausstattungsmerkmal ist neben einer einfachen Einbauküche z. B. der Anschluss an das Internet mit einer Flatrate.

**Schaffung alten-
gerechter Wohnun-
gen**

Vor dem Hintergrund des Anstiegs der Zahl der älteren Einwohner sollten ausgewählte Bestände seniorengerecht umgebaut oder neu gebaut werden, unter anderem durch die Schaffung von schwellenfreien Zugängen zu den Wohnungen. Bei der Auswahl geeigneter Standorte sollten die Wohnpräferenzen der Seniorenhaushalte Berücksichtigung finden (wohnungsnahe Einkaufsmöglichkeiten, gute medizinische Versorgung und gute ÖPNV-Anbindung, ruhiges Wohnumfeld, Aufzug im Gebäude). Hier bieten sich beispielsweise innenstadtnahe Lagen in Sandberg/Flamweg in der Nähe des Hauses Elbmarsch an. Ein zusätzliches Angebot an haushalts-

nahen Dienstleistungen ist ein wichtiger Vermarktungsfaktor.

Alternativen zum Eigenheim

Schließlich ist auch der Neubau von größeren Mietwohnungen mit Vier- bis Fünzimmerwohnungen angeraten, und zwar für Familien als Alternative zum Eigenheim. Hier ist insbesondere die Nähe zu Kindergärten und Schulen der entscheidende Standortfaktor.

Maßnahmen und Umfang zum Handlungsfeld „Neubau“

- Neubaubedarf von insgesamt 2.260 Wohneinheiten
darunter 1.380 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern
und 880 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern
- Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen wie im Flächennutzungsplan vorgesehen: 76 ha Bruttowohnbauland
- Direkte Vergabe von 20 % der Flächen im Eigenheimbau an private Bauherren
- Schaffung von Angeboten durch Neubau
 - Eigenheimerwerber: Bevorzugt wird das freistehende Einfamilienhaus, Reihenhäuser im Eigentum nur schwer vermarktbar
 - Potenzial von 900 Mietwohnungen
 - Senioren/Reurbanisierer: Neubau von 200 barrierefreien, gut ausgestatteten Wohneinheiten in der Innenstadt (Eigentum)
 - Projekt Studentenwohnheim
 - Neubau für Senioren (mit Dienstleistungen)
 - Große Wohnungen für Familien als Alternative zum Eigenheim

6.2 Handlungsfeld „Preisgünstiger oder geförderter Wohnraum“

Entscheidender Faktor für eine erfolgreiche Wohnraumversorgung

Eine ausreichende Versorgung mit preisgünstigem und gefördertem Wohnraum ist ein wesentlicher Faktor für die erfolgreiche Wohnraumversorgung in einer Stadt. Gerade mietpreisgebundene Wohnungen mit städtischen Belegungsrechten sind wichtig, um bestimmten Haushalten, die auf dem freien Wohnungsmarkt nicht unterkommen, mit Wohnraum zu versorgen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der sich verändernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und des steigenden Anteils an Arbeitslosen und Haushalten mit einem geringen Haushaltsnettoeinkommen. Im Folgenden wird das Angebot an preisgünstigem und gefördertem Wohnraum in Elmshorn dem Bedarf gegenübergestellt.

6.2.1 Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum

1.317 belegungsgebundene Wohnungen

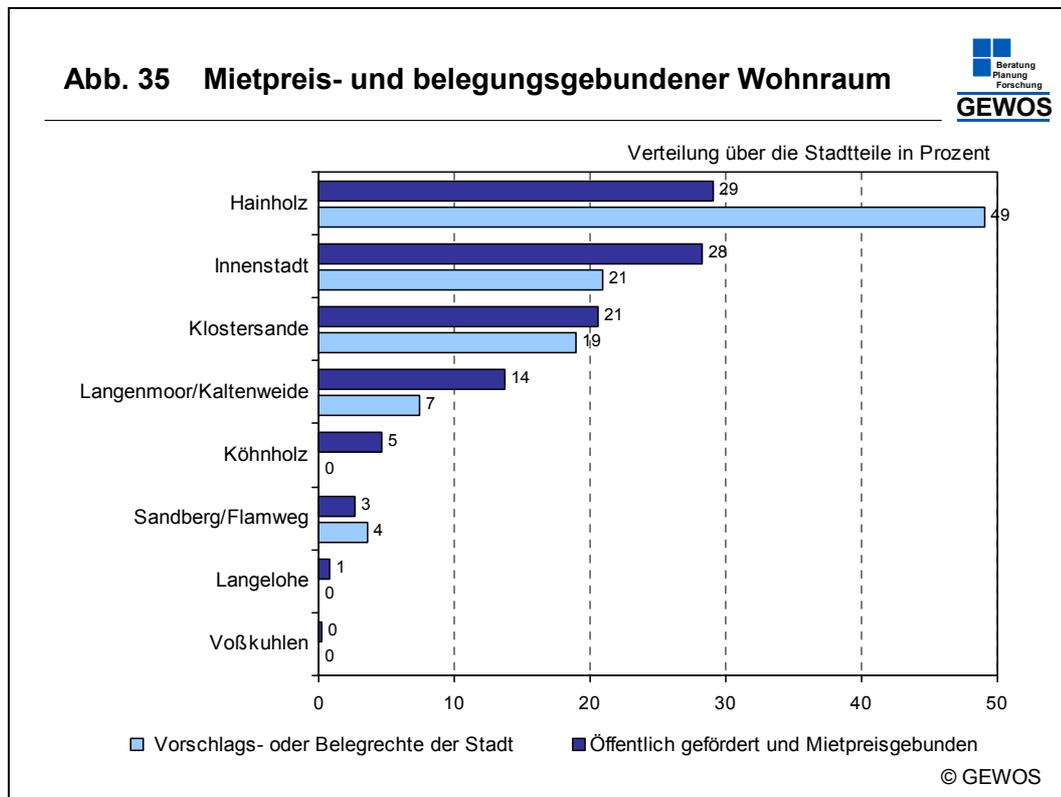
In der Stadt Elmshorn gab es im Januar 2005 einen Bestand von 1.317 Wohnungen, der aufgrund einer öffentlichen Förderung einer Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegt.

Schwerpunkte in vier Stadtteilen

Der Bestand an gebundenem Wohnraum verteilt sich auf acht Elmshorner Stadtteile. Mit 383 Wohnungen findet sich mehr als ein Viertel des heutigen mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums im Stadtteil Hainholz. Fast ebenso viele geförderte Wohnungen befinden sich in der Innenstadt. Darüber hinaus gibt es auch in den Stadtteilen Langenmoor/Kaltenweide und Klosterlande und einen verhältnismäßig großen Bestand an gebundenem Wohnraum.

NEUE LÜBECKER und ADLERSHORST, größte Vermieter von gefördertem Wohnraum

Mit 720 Wohnungen sind über die Hälfte aller öffentlich geförderten Wohnungen mit aktuellen Mietpreis- und Belegungsbindungen im Besitz der NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG. Weitere 37 % des gebundenen Wohnungsbestands (483 WE) befinden sich im Eigentum der ADLERSHORST Baugenossenschaft eG. Die übrigen 9 % (114 WE) haben unterschiedliche Eigentümer.



497 Wohnungen mit direkten städtischen Belegungsrechten

Von den 1.317 öffentlich geförderten Wohnungen wurde der Bau von 497 derzeit noch gebundenen Wohnungen ergänzend durch kommunale Mittel der Stadt Elmshorn gefördert. Für diese Wohnungen besitzt die Stadt Elmshorn entweder ein direktes Belegungsrecht oder ein Vorschlagsrecht bei der Vermietung, so dass die beim Sozialamt vorschlagenden Haushalte mit dringendem Wohnraumbedarf zeitnah untergebracht werden können. In diesen Wohnungen finden insbesondere Haushalte mit einem dringendem Wohnraumbedarf sowie Haushalte, die aufgrund spezieller Merkmale nur geringe Chancen auf dem freien Wohnungsmarkt haben, eine Heimat.

Jedes zweite städtische Belegrecht in Hainholz

Knapp die Hälfte (244 WE) aller Wohnungen mit städtischen Belegrechten finden sich im Stadtteil Hainholz (vgl. Abb. 35). Die Sozialstruktur in Hainholz wird besonders in den Bereichen mit Mietwohnungsbeständen erheblich durch den hohen Anteil an gebundenem Wohnraum - insbesondere den Wohnungen mit städtischen Belegrechten - geprägt. Hinzu kommen die rund 750 Wohnungen im sogenannten Thormälenbestand, die zwar keiner Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegen, die aber aufgrund ihrer relativ geringen Mieten

und ihrer schlechten Qualität infolge eines erheblichen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarfs vielfach von sozial schwachen Mietergruppen bewohnt werden.

Die 497 Wohnungen, für die die Stadt direkte Belegungs- bzw. Vorschlagsrechte besitzt, liegen im Bestand der folgenden vier Eigentümer:

Eigentümer	Anzahl Wohnungen	Anteil
ADLERSHORST	287	58 %
NEUE LÜBECKER	175	35 %
Pingel	18	4 %
GeWoGe	17	3 %
Gesamtstadt Elmshorn	497	100 %

© GEWOS

Rund 340 Wohnungen fallen bis 2008 aus der Bindung

Von den öffentlich geförderten Wohnungen in Elmshorn fällt bis Ende 2008 rund ein Viertel aus der Mietpreis- und Belegungsbindung (vgl. Tab. 5). Fast die Hälfte des Bestands bleibt der Stadt Elmshorn aufgrund der in Schleswig-Holstein typischen sehr langen vereinbarten Tilgungs- und Förderzeiträume jedoch mindestens bis 2050 erhalten. Allerdings können die Eigentümer von ihrem Recht der vorzeitigen Tilgung Gebrauch machen, so dass der tatsächliche Bindungsausfall nicht exakt absehbar ist.

Voraussichtliches Tilgungsende	Anzahl der Wohnungen	Prozentualer Anteil	Prozente aufsummiert
2005 bis 2010	340	26 %	26 %
2011 bis 2015	0	0 %	26 %
2016 bis 2020	16	1 %	27 %
2021 bis 2030	19	1 %	28 %
2031 bis 2050	21	2 %	30 %
2051 bis 2070	284	22 %	52 %
nach 2070	637	48 %	100 %
Summe	1.317	100 %	100 %

© GEWOS

Tabelle 7 Bindungsauslauf direkter städtischer Belegrechte			
Ende des Belegungsrechts	Anzahl der Wohnungen	Prozentualer Anteil	Prozente aufsummiert
2005 bis 2010	20	4 %	4 %
2011 bis 2015	0	0 %	4 %
2016 bis 2020	14	3 %	7 %
2021 bis 2030	28	6 %	13 %
2031 bis 2050	121	24 %	37 %
2051 bis 2070	191	38 %	75 %
nach 2070	123	25 %	100 %
Summe	497	100 %	100 %
© GEWOS			

Bereits in den letzten vier Jahren ist mit rund 300 mietpreisgebundenen Wohnungen der Bestand an Sozialwohnungen in Elmshorn erheblich reduziert worden. Darunter waren allein 124 Wohnungen mit städtischen Belegrechten, die dem Sozialamt nicht mehr für eine direkte Belegung oder über das Vorschlagsrecht zur Verfügung stehen.

Zunehmend weniger neue Bindungen

Der Bindungsausfall ist auch deswegen problematisch, da die Anzahl der neu geförderten Wohnungen in Elmshorn - wie auch in Schleswig-Holstein insgesamt - stark zurückgegangen ist. Dieser Trend - gekoppelt mit dem Bindungsausfall - führt dazu, dass zukünftig eher weniger mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen zur Verfügung stehen werden.

Überwiegend Wohnungen mit zwei Wohnräumen

Sowohl beim Gesamtbestand an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen als auch bei den Wohnungen mit städtischen Belegungsrechten handelt es sich zu rund der Hälfte um Zweizimmerwohnungen (vgl. Tab. 8). Ein weiteres Drittel sind Dreizimmerwohnungen. Einzimmerwohnungen sind mit 7 % lediglich gering vertreten, ebenso wie Vierzimmerwohnungen mit 6 %.

Tabelle 8 Wohnungsgrößenstruktur nach Zimmerzahl				
Wohnungstyp	Mietpreisgebundene Wohnungen		Wohnungen mit städtischem Belegrecht	
	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent
Einzimmerwohnungen	95	7 %	34	7 %
Zweizimmerwohnungen	639	49 %	269	54 %
Dreizimmerwohnungen	426	32 %	151	30 %
Vierzimmerwohnungen	78	6 %	43	9 %
Zimmerzahl unbekannt	79	6 %	-	-
Summe	1.317	100 %	497	100 %

© GEWOS

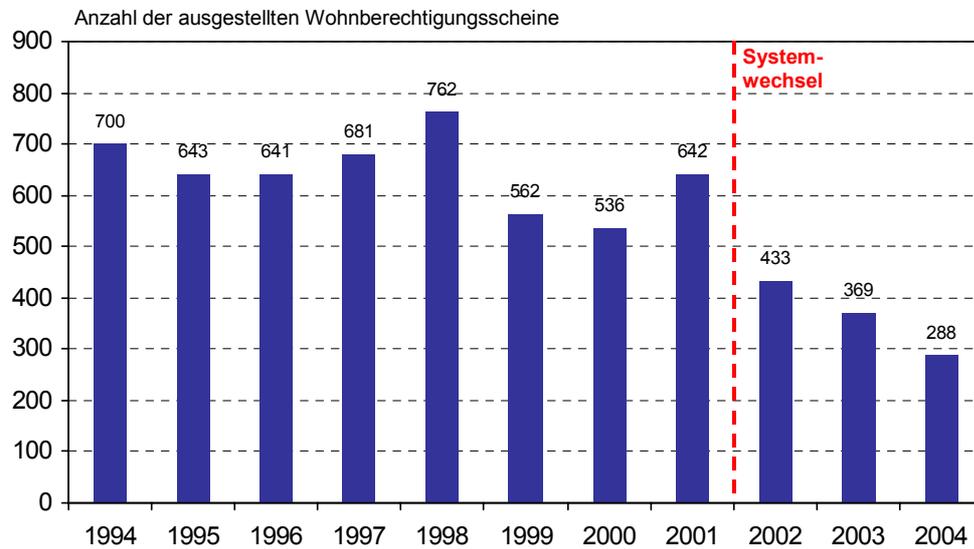
6.2.2 Bedarf an gebundenem Wohnraum

Der Bedarf an gebundenem Wohnraum stammt von Haushalten mit einem geringen Einkommen sowie von Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen versorgen können. Darunter sind vielfach Alleinerziehende, Schwangere, ältere und behinderte Menschen und Obdachlose. Die Einkommensgrenzen für den berechtigten Personenkreis, der von der Gemeinde einen sogenannten Wohnberechtigungsschein erhält, sind im Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) geregelt, sofern sie nicht von den Ländern anders festgelegt sind.

Jährlich ausgestellte Wohn- berechtigungs- scheine

Ein Indikator für den Bedarf an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum ist die Anzahl ausgestellter Wohnberechtigungsscheine einer Gemeinde. In den Jahren von 1994 bis 2001 wurden vom Sozialamt in Elmshorn jährlich zwischen rund 530 und 760 Wohnberechtigungsscheine ausgestellt. Aufgrund eines Systemwechsels bei der Ausgabe der Wohnberechtigungsscheine ist die Anzahl der ausgestellten Scheine im Jahr 2004 auf 288 zurückgegangen (vgl. Abb. 36). Im Gegensatz zu vielen anderen Gemeinden stellt das Sozialamt heute nur noch dann einen Wohnberechtigungsschein aus, wenn der Umzugsbedarf vom Antragsteller nachgewiesen wird. Nach wie vor verzeichnet die Stadt jährlich rund 700 Antragsteller auf Wohnberechtigungsscheine.

Abb. 36 Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine



© GEWOS

ALG II-Empfänger

Mit Jahresbeginn 2005 bestand allgemein die Befürchtung, dass sich mit den ALG II-Empfängern eine zusätzlicher Bedarf nach Wohnraumberechtigungs-scheinen ergibt. Für ALG II-Empfänger gelten derzeit die im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung festgelegten Mietpreis- und Wohnflächenhöchstgrenzen (vgl. Tab. 8). Seit Jahresbeginn werden die Empfänger angeschrieben und bei Überschreitung der zugelassenen Höchstgrenzen darauf hingewiesen, dass ein Umzug in eine günstigere oder kleinere Wohnung notwendig ist.

Tabelle 9 Miet- und Wohnflächenhöchstgrenzen für Wohnberechtigte		
	Miethöchstgrenze in Euro (Bruttokalt)	Maximale Wohnfläche in m²
1-Personen-Haushalt	342	50
2-Personen-Haushalt	418	60
3-Personen-Haushalt	501	75
4-Personen-Haushalt	579	85
5-Personen-Haushalt	661	95
jede weitere Person	83	10
© GEWOS		

Bislang keine Zunahme der WB-Scheine durch Hartz IV

Bislang konnte bei der diesjährigen Vergabe von Wohnberechtigungsscheinen die Befürchtung einer starken Zunahme des Bedarfs nicht bestätigt werden. Im Gegenteil, die Anzahl der im ersten Quartal ausgestellten WB-Scheine liegt mit 53 rund 40 % unterhalb der im selben Quartal des Vorjahres ausgegebenen Anzahl. Allerdings ist die Anzahl der ausgegebenen Scheine im März (22) gegenüber den zwei vorangegangenen Monaten leicht angestiegen.

Agentur für Arbeit sieht keine Engpässe

Auch die Arbeitsgemeinschaft der Agentur für Arbeit und des Kreises Pinneberg bestätigt, dass nur bei wenigen Haushalten infolge der gesetzlichen Mietpreis- und Wohnflächenobergrenzen ein Umzug notwendig ist und diese anscheinend überwiegend ohne Probleme eine neue Wohnung finden. Kleinere Überschreitungen sind unproblematisch, bei größeren Überschreitungen werde individuell entschieden. Allerdings kann die Arbeitsgemeinschaft derzeit noch nicht die genaue Zahl der Haushalte angeben, die die geltenden Grenzen überschreiten und daher umziehen müssen.

Rund 3.900 Bedarfsgemeinschaften in Elmshorn

Insgesamt sind in der Hauptagentur Elmshorn, die sowohl für Elmshorn Stadt als auch für Elmshorn Land und weitere angrenzende Gemeinden zuständig ist, 5.800 Bedarfsgemeinschaften gemeldet. Rund zwei Drittel dieser Bedarfsgemeinschaften leben in der Stadt Elmshorn (3.900 Bedarfsgemeinschaften). Hinter diesen Haushalten stehen insgesamt rund 6.700 Personen, von denen rund 30 bis 40 % aus der Sozialhilfe kommen.

Angebot entspricht nicht dem Bedarf

Die Größen- und Mietstruktur des gebundenen Wohnungsbestands ist vor dem Hintergrund gesetzlich bestehender Mietpreis- und Wohnflächenhöchstgrenzen für unterschiedliche Haushaltsgrößen von großer Bedeutung. Die Gegenüberstellung der Wohnungen mit städtischen Belegrechten mit der Haushaltsgrößenstruktur der Nachfrager, die im Jahr 2004 vom Sozialamt einen Wohnberechtigungsschein ausgestellt bekamen, zeigt hinsichtlich der Wohnungsgrößenstruktur deutliche Diskrepanzen (vgl. Abb. 37).

**Abb. 37 Städtische Vorschlags- und Belegrechte
Struktur Angebot und Bedarf**



	Größenstruktur der Wohnungen mit städt. Rechten		Haushaltsgrößen der WB-Schein-Empfänger 2004		
	Anzahl WE	Prozentanteil	Prozentanteil	Anzahl Haushalte	
Bis 50 m ²	40	8 %	40 %	116	1-Personen-Haushalt
> 50 m ² bis 60 m ²	213	43 %	23 %	66	2-Personen-Haushalt
> 60 m ² bis 75 m ²	66	13 %	23 %	66	3-Personen-Haushalt
> 75 m ² bis 85 m ²	94	19 %	9 %	26	4-Personen-Haushalt
> 85 m ²	84	17 %	5 %	14	5 u. m. Pers.-Haushalt
Summe	497	100 %	100 %	288	Summe

© GEWOS

Es fehlt an kleinen Wohnungen mit städtischen Belegrechten

Insbesondere bei der Unterbringung von Einpersonenhaushalten gibt es aufgrund der vorhandenen Größenstruktur im gebundenen Wohnungsbestand derzeit Probleme, wie das Sozialamt bestätigen konnte. Hier steht eine Nachfrage von 116 Einpersonenhaushalten 40 Wohnungen bis 50 m² mit städtischem Belegrecht gegenüber. Auch das Angebot an 125 mietpreis- und belegungsgeförderten Wohnungen (vgl. Abb. 38) in dieser Wohnungsgrößenklasse reicht bei einer jährlichen Fluktuationsrate von 10 - 12 % nicht aus, um den Bedarf zu befriedigen. Die Inhaber von Wohnberechtigungsschei-

nen müssen sich daher zwangsläufig auch auf dem freien Wohnungsmarkt nach einer preisgünstigen Wohnung umsehen.

**Abb. 38 Gesamtbestand „Sozialwohnungen“
Struktur Angebot und Bedarf**



	Größenstruktur aller mietpreis- und belegungsgeb. WE		Haushaltsgrößen der WB-Schein-Empfänger 2004		
	Anzahl WE	Prozentanteil	Prozentanteil	Anzahl Haushalte	
Bis 50 m ²	132	10 %	40 %	116	1-Personen-Haushalt
> 50 m ² bis 60 m ²	381	29 %	23 %	66	2-Personen-Haushalt
> 60 m ² bis 75 m ²	345	26 %	23 %	66	3-Personen-Haushalt
> 75 m ² bis 85 m ²	247	19 %	9 %	26	4-Personen-Haushalt
> 85 m ²	212	16 %	5 %	14	5 u. m. Pers.-Haushalt
Summe	1.317	100 %	100 %	288	Summe

© GEWOS

Mangel an kleinen barrierefreien und behindertengerechten Wohnungen

Problematisch ist derzeit auch die Unterbringung kleinerer Haushalte, die auf behindertengerechten bzw. barrierefreien Wohnraum angewiesen sind. Derzeit gibt es nur wenige Ein- und Zweizimmerwohnungen mit städtischen Belegungs- oder Vorschlagsrechten, die diesen Haushalten angeboten werden können. Insbesondere behindertengerechte Wohnungen sind in Elmshorn zumeist größer, da sie z. B. für Familien mit behinderten Kindern gedacht waren. Probleme ergeben sich dann, wenn für diese Kinder bei Auszug eine kleine Wohnung gefunden werden muss.

Keine Probleme bei der Unterbringung von Obdachlosen

Die Versorgung von Obdachlosen in Elmshorn ist gewährleistet. Aufgrund intensiver Präventivmaßnahmen seitens der Stadt gibt es lediglich eine geringe Zahl an gemeldeten Obdachlosen in Elmshorn (2004 waren es 19 Haushalte). Die Obdachlosen werden derzeit in über die Stadt verteilten Schlichtwohnungen untergebracht,

die die Stadt selbst errichtet hat und unterhält. Zurzeit entstehen in der Carl-Zeiss-Straße zwei neue städtische Häuser für Obdachlose.

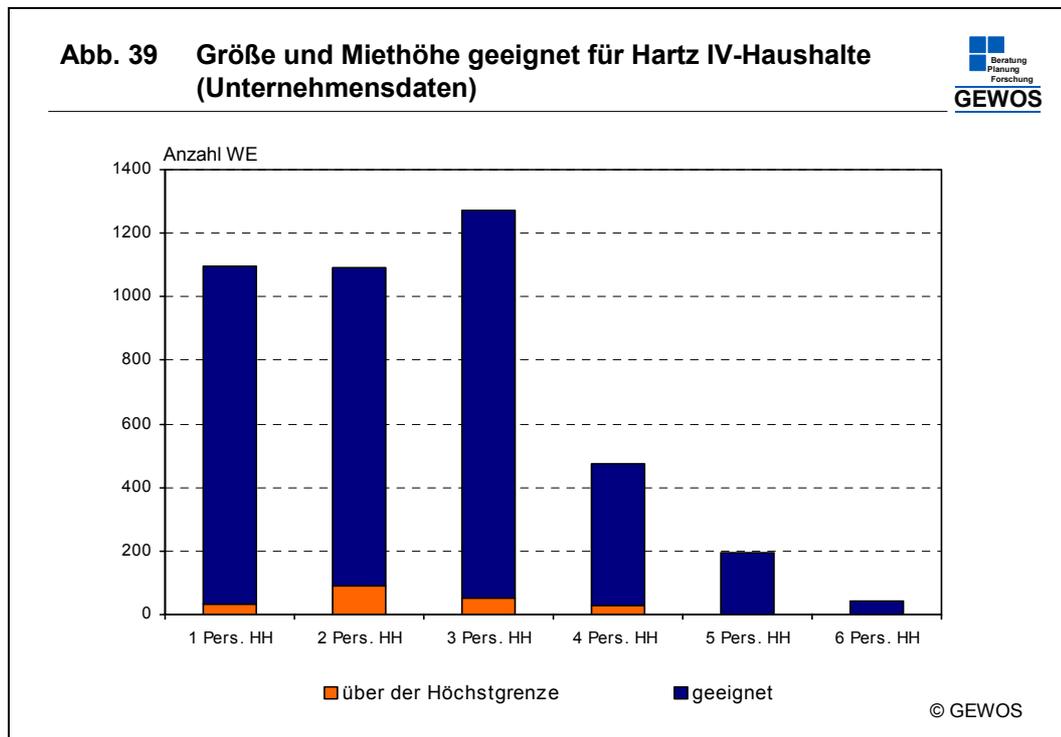
**Unterbringung ein-
kommensschwacher
Haushalte durch
Elmshorn-Land**

Bei der Nachfrage nach mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum in der Stadt Elmshorn ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinden in Schleswig-Holstein die Möglichkeit haben, bei ihnen gemeldete Sozialhilfeempfänger, Spätaussiedler und Asylbewerber auch in anderen Gemeinden unterzubringen. In Elmshorn hat dies dazu geführt, dass rund 100 Hainholzer Haushalte von anderen Sozialämtern (hauptsächlich Amt Elmshorn-Land) betreut werden. In der Elmshorner Statistik tauchen diese Haushalte nicht auf.

6.2.3 Angebot an preisgünstigem Mietwohnraum in Elmshorn

**Nur wenige Woh-
nungen der Unter-
nehmen nicht
„Hartz IV-geeignet“**

Im Rahmen der Diskussion um Hartz IV stellt sich unter anderem die Frage, inwiefern die Mietpreis- und die Größenstruktur der Elmshorner Wohnungen unter den bisher für ALG II-Empfänger angewandten Mietpreis- und Wohnflächenobergrenzen eine Unterbringung aller Haushalte gewährleistet. Eine Beantwortung dieser Frage für den gesamten Mietwohnungsbestand in Elmshorn ist aufgrund fehlender umfassender Bestandsdaten nicht möglich. Eine genaue Analyse des Wohnungsbestands der größeren Unternehmen zeigt allerdings, dass lediglich ein sehr kleiner Teil der Wohnungen die derzeitigen gesetzlichen Mietobergrenzen überschreitet (vgl. Abb. 39).



Überschreitungen der Mietobergrenzen bei privaten Vermietern wahrscheinlich

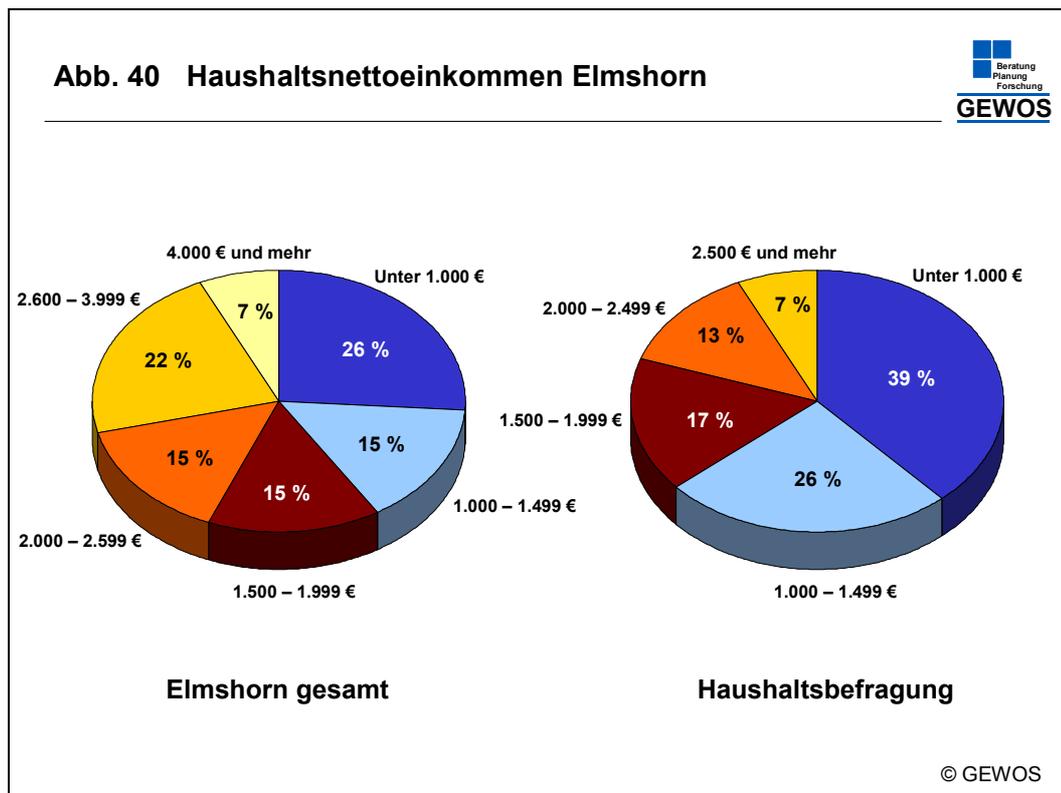
Für die in Abbildung 39 vorgenommene Darstellung wurden die kalten Betriebskosten zum Ansatz gebracht. Zu berücksichtigen ist, dass sich 90 % des mietpreisgebundenen Wohnraums im analysierten Wohnungsbestand der großen Unternehmen befinden. Es kann davon ausgegangen werden, dass außerhalb des analysierten Bestands der großen Wohnungsunternehmen ein deutlich größerer Teil der Wohnungen die geltenden Mietobergrenzen für ALG II-Empfänger überschreitet, da die Mieten hier über dem Niveau im Unternehmensbestand liegen.

6.2.4 Bedarf an preisgünstigem Mietwohnraum

Mindestens ein Viertel aller Elmshorner Haushalte mit weniger als 1.000 Euro monatlichem Haushaltsnettoeinkommen

Um die Anzahl der Haushalte ermitteln zu können, die auf preisgünstige Wohnungen in Elmshorn angewiesen sind, bedarf es statistischer Informationen zu den Haushaltsnettoeinkommen differenziert nach Haushaltsgröße. Diese Daten liegen für Elmshorn nicht vor. Einen Eindruck der Einkommensstruktur vermittelt Abbildung 40 auf Basis von GFK-Daten. Demnach verfügt rund ein Viertel aller Elmshorner Haushalte über ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von weniger als 1.000 Euro.

Im Rahmen der Haushaltsbefragung, bei der ausschließlich Mieterhaushalte befragt wurden, liegt der Anteil der Haushalte mit weniger als 1.000 Euro Haushaltsnettoeinkommen sogar bei 39 %. Weitere 26 % verfügen nach eigenen Angaben über ein Haushaltsnettoeinkommen von 1.000 bis 1.500 Euro, bezogen auf alle Haushalte Elmshorns liegt der Anteil bei 15 %.



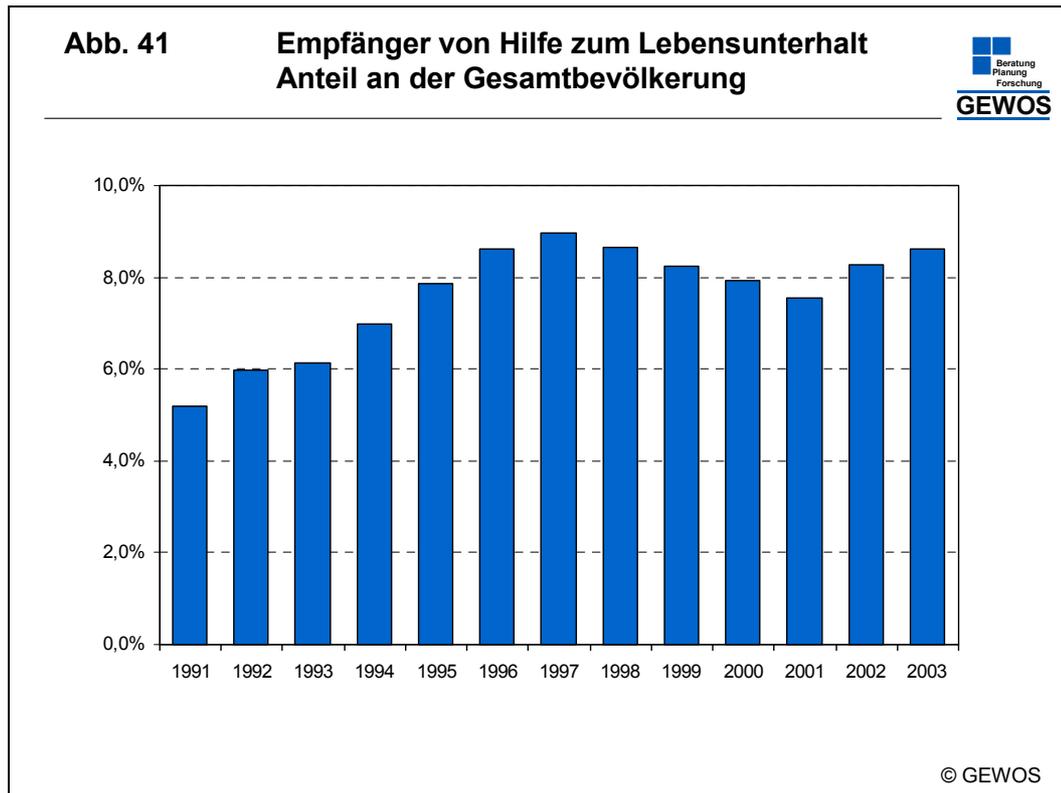
Zuzugsgebiet für einkommensschwache Haushalte

Die Stadt Elmshorn ist bereits seit mehreren Jahren ein Zuzugsgebiet für einkommensschwache Haushalte aus dem Kreis Pinneberg sowie teilweise sogar aus der Stadt Hamburg, wie das Sozialamt aufgrund sogenannter Kostenerstattungsfälle feststellen konnte. Mit ihrem vergleichsweise hohen Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum übernimmt die Stadt Elmshorn für das Umland eine wichtige Versorgungsfunktion in Bezug auf kostengünstige und belegungsgebundene Wohnungen.

Zunehmend mehr einkommensschwache Haushalte

In der jüngsten Vergangenheit konnte ein Anstieg der Haushalte mit einem geringen finanziellen Spielraum festgestellt werden. Wie in Deutschland insgesamt steigt auch in der Stadt Elmshorn die Zahl der Arbeitslosen

tendenziell. Auch der Anteil der Empfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt bezogen auf die Gesamtbevölkerung ist in Elmshorn im Zeitraum von 2001 bis 2003 gestiegen (vgl. Abb. 41)



**Näherungsweise
Gegenüberstellung
von Bedarf und An-
gebot ...**

Für das Wohnraumversorgungskonzept wurde für eine Gegenüberstellung das Angebot an preisgünstigem Wohnraum ermittelt und mit dem Bedarf abgeglichen (vgl. Abb. 42). Für die Ermittlung der Angebotsseite wurde die aus der Unternehmensbefragung bekannte Mietstruktur, die um einen Korrekturfaktor (wegen der Neuvermietungspreise und des nicht erfassten privaten Bestandes) angepasst wurde, rechnerisch auf den Gesamtbestand an Mietwohnungen in Elmshorn umgelegt. Zusätzlich wurde eine Zeitungsanalyse der Wohnungsangebote durchgeführt. Preisgünstige Wohnungen wurden von GEWOS anhand der derzeit für Sozialwohnungen geltenden gesetzlichen Mietobergrenzen je Wohnungsgrößenklasse definiert. Demnach handelt es sich bei 9.800 (79 %) der 12.400 Mietwohnungen im Mehrfamilienhausbereich um preisgünstige Wohnungen.

**... unter
Einbeziehung der
Unternehmensdaten
und der Ergebnisse
der Haushalts-
befragung**

Bei der näherungsweise Berechnung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum wurde sich an den in § 9 WoFG genannten Haushaltseinkommensgrenzen orientiert. Unberücksichtigt bleiben dabei die in den §§ 20 bis 24 WoFG genannten Frei- und Abzugsbeträge und Sondervorschriften zur Einkommensermittlung. Demnach wird ein Einpersonenhaushalt mit einem maximalen Jahreshaushaltsnettoeinkommen von 12.000 Euro als Nachfrager preisgünstigen Wohnraums angesehen. Die Haushaltsgrößenstruktur sowie deren Einkommensstruktur wurde in Anlehnung an die Ergebnisse der Haushaltsbefragung Elmshorn ermittelt. Die so ermittelten Ergebnisse sind daher Näherungswerte zur Einschätzung der derzeitigen Versorgungssituation. Aufgrund der Auswahl der befragten Haushalte in den Schwerpunktstadtteilen und bei den Elmshorner Wohnungsunternehmen mit einem hohen Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum kann davon ausgegangen werden, dass der Anteil der einkommenschwachen Haushalte in der Haushaltsbefragung tendenziell höher ist als der in Bezug auf den gesamten Mietwohnungsbestand in Elmshorn.

**Abb. 42 Preisgünstiger Wohnraum
Struktur Angebot und Bedarf**

	Größenstruktur der WE, die die gesetzl. Mietober- grenzen nicht überschreiten		Anzahl Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen		
	Anzahl WE	Prozentanteil	Prozentanteil	Anzahl Haushalte	
Bis 50 m ²	2.900	30 %	40 %	3.400	1-Personen- Haushalt
> 50 m ² bis 60 m ²	2.250	23 %	31 %	2.620	2-Personen- Haushalt
> 60 m ² bis 75 m ²	3.050	31 %	16 %	1.340	3-Personen- Haushalt
> 75 m ² bis 85 m ²	1.050	11 %	11 %	920	4-Personen- Haushalt
> 85 m ²	550	5 %	2 %	270	5 u. m. Pers.- Haushalt
Summe	9.800	100 %	100 %	8.550	Summe

**Insgesamt
ausreichend
preisgünstiger Wohn-
raum ...**

Mittels der näherungsweise Berechnung des Bedarfs ergibt sich eine Anzahl von 8.550 Haushalten, die innerhalb der gesetzlichen Einkommensgrenzen liegen. Die rechnerische Gegenüberstellung zeigt, dass der preisgünstige Wohnraum in Elmshorn derzeit knapp ist, aber ausreicht. Allerdings haben die Haushalte wenig Wahlmöglichkeiten. Dies wird durch die in Elmshorn mit den Wohnungsunternehmen und der Stadt geführten Expertengespräche bestätigt.

**... jedoch ein Mangel
an preisgünstigen
Wohnungen für
kleinere Haushalte**

Wie bereits bei der Gegenüberstellung von Angebot und Bedarf der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen sowie der Wohnungen mit städtischen Belegrechten wird deutlich, dass insbesondere im Bereich kleinerer preisgünstiger Wohnungen ein Angebotsdefizit besteht (vgl. Abb. 42). Demnach sind zahlreiche kleinere Haushalte derzeit gezwungen, entweder eine teurere kleinere Wohnung oder eine größere Wohnung im Segment der kostengünstigen Wohnungen anzumieten. Insbesondere in der Größenklasse 60 bis 75 m² besteht ein größeres Angebot.

**Vielfach hohe
Mietbelastung**

Auch die Haushaltsbefragung bestätigt, dass ein großer Teil der Elmshorner Mieterhaushalte derzeit eine erhöhte Mietbelastung aufweist. Demnach bringen derzeit im Schnitt 30 % aller Haushalte mehr als ein Drittel ihres Haushaltsnettoeinkommens für ihre Miete auf. Bei den Ein- und Zweipersonenhaushalten beträgt der Anteil sogar 33 %, während von den größeren Haushalten mit drei und mehr Personen nur 25 % mehr als ein Drittel ihres Einkommens für die Miete aufbringen.

6.2.5 Handlungsempfehlungen

Mit ihren rund 1.300 mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen und ihren insgesamt rund 10.000 preisgünstigen Mietwohnungen gelingt es der Stadt Elmshorn derzeit, die Wohnraumversorgung für die Elmshorner Haushalte sowie für das Umland sicherzustellen.

Anpassung des Förderschlüssels bei der Schaffung neuer Bindungen

Allerdings entspricht die Wohnungsgrößenstruktur im Bereich der preisgünstigen Wohnungen derzeit nicht dem Bedarf. Insbesondere bei kleineren Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte bestehen Defizite an passenden Wohnungen, so dass diese Haushalte derzeit häufig eine höhere Mietbelastung in Kauf nehmen müssen und wenig Wahlmöglichkeiten haben. Bei der zukünftigen Schaffung neuer Bindungen ist der Förderschlüssel daher an den Bedarf anzupassen. Nach wie vor wird der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte in Elmshorn steigen. Zwar steigt insgesamt auch der Wohnflächenverbrauch der Elmshorner. Dies gilt jedoch für einkommensschwache Haushalte nur bedingt, da diese sich aufgrund ihres eingeschränkten finanziellen Spielraums eine Wohnflächenvergrößerung vielfach nicht leisten können. Nicht zuletzt aufgrund der Überprüfungen der Mieten und Wohnungsgrößen im Rahmen der Hartz IV-Gesetzgebung besteht ein Bedarf an Wohnungen, deren Größe und Mietpreis den Haushaltsgrößen entsprechen.

Kompensierung des Bindungsausfalls

Angesichts des Bindungsausfalls gilt es, zukünftig neue Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu schaffen. Bis 2010 fällt bei planmäßiger Tilgung mehr als ein Viertel des heutigen belegungsgebundenen Bestands weg. Diese rund 350 Wohnungen sollten durch Neubau- oder Bestandsförderung von Wohnungsgrößen für Ein- und Zweipersonenhaushalte kompensiert werden.

Abdeckung zusätzlicher Bedarfe

Darüber hinaus ergibt sich durch die bis 2015 steigende Zahl an Haushalten in Elmshorn sowie die aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung vermutlich

ebenfalls steigende Zahl an Haushalten mit begrenztem finanziellen Spielraum, ein zusätzlicher Bedarf an kostengünstigen Wohnungen. Daher sollen bis 2015 rund 10 % des Neubaus (ca. 250 WE) im Rahmen öffentlicher Förderung mit Mietpreisbindungen errichtet werden. Alternativ können Bindungen auch im Bestand geschaffen werden. Eine Fortführung der Wohnungsmarkbeobachtung, insbesondere im engen Kontakt zum Sozialamt als Aussteller von Wohnberechtigungsscheinen sowie zu den großen Elmshorner Vermietern sollte zusätzlich erfolgen, um auf Bedarfe reagieren zu können.

Handlungsempfehlung: Dabei sollte von Seiten der Stadt darauf geachtet werden, dass vor dem Hintergrund gemischter sozialer Strukturen in den Quartieren und Stadtteilen Elmshorns eine weitere Konzentration von gebundenen Wohnungen vermieden wird. Derzeit sind die Stadtteile Hainholz und Innenstadt zum Teil erheblich von der großen Anzahl an gebundenen Wohnungen betroffen.

Bindungstausch ermöglichen

Grundsätzlich sollte auf die Möglichkeiten des Bindungstausches zurückgegriffen werden, um eine verbesserte Sozialstruktur zu ermöglichen und den Wohnungsunternehmen mehr Spielraum bei der Wohnungsbelegung zu geben.

Schaffung eines Teils kleiner, barrierefreier Wohnungen

Darüber hinaus sollte bei der Förderung von Wohnraum darauf geachtet werden, dass in einem gewissen Maße auch kleine barrierefreie und behindertengerechte Wohnungen errichtet werden (unter 10 % der neuen Bindungen). Dies ist insbesondere auch vor dem Hintergrund des steigenden Anteils sowie der steigenden Anzahl älterer Menschen in Elmshorn zu berücksichtigen.

Weiterhin genaue Beobachtung der Auswirkungen durch Hartz IV

Durch die Hartz IV-Gesetzgebung könnten sich auch im Bereich des preisgünstigen Wohnraums zukünftig noch Anforderungen ergeben. Aus heutiger Sicht scheint die Versorgungslage bei Anwendung der derzeit gültigen Mietpreis- und Wohnungsgrößenobergrenzen weitgehend unproblematisch. Allerdings ist die jetzige Datenlage aufgrund der erst zum Januar

2005 aktuell gewordenen Gesetzeslage sehr begrenzt. Auch sind die Fristen, die den ALG II-Empfängern für einen Umzug gesetzt worden sind, noch nicht in allen Fällen ausgelaufen. Diesen Themenbereich muss die Stadt zukünftig beobachten, insbesondere die Entwicklung der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine sowie die Anzahl der Haushalte, die zum Umzug aufgefordert werden - sofern die Daten zukünftig durch die Arbeitsgemeinschaft aufbereitet werden. Von einer Senkung der auf die ALG II-Bezieher angewendeten Mietpreis- und/oder Wohnungsgrößenobergrenzen ohne eine erneute Überprüfung, ob das Angebot dann dem Bedarf entspricht, sollte abgesehen werden.

Maßnahmen und Umfang zum Handlungsfeld „Preisgünstiger oder geförderter Wohnraum“

- Schaffung von 350 mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen (Neubau, Bestandsmaßnahmen) als Ausgleich für den Bindungsausfall, Wohnungsgrößen bis 60 m² für Ein- und Zweipersonenhaushalte
- Deckung des Zusatzbedarfs an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen aufgrund des Anstiegs der Haushaltszahl durch öffentliche Förderung bei 10 % des Neubaubedarfs (rd. 250 WE)
- (Fortführung der) Wohnungsmarktbeobachtung in Bezug auf mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum, u. a. Beobachtung der Zahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine, der zum Umzug aufgeforderten ALG II-Empfänger
- Schaffung von kleinen, barrierefreien (behindertengerechten) Wohnungen bei unter 10 % der neuen Bindungen
- Anpassung des Förderschlüssels an die Nachfrage, insbesondere den hohen Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten

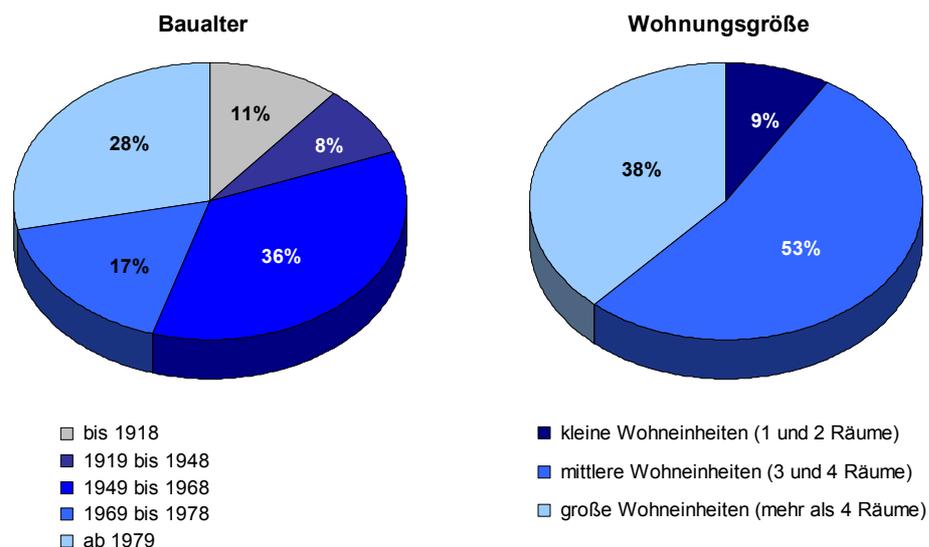
6.3 Handlungsfeld „Generationenwechsel“

Eine Schlüsselfunktion für die zukünftige Entwicklung des Elmshorner Wohnungsbestandes kommen Art und Umfang der Wohnungsmodernisierung zu.

Altersbedingter Eigentümerwechsel

In den nächsten Jahren kommt es bundesweit aufgrund der Zunahme der älteren Bevölkerung und der damit zunehmenden Sterbefälle zu einer steigenden Anzahl an Erbfällen im Eigentumssektor. Durch Erbschaften werden sich die Investitionen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erhöhen. Die älteren Eigentümer neigen in der Regel dazu, nur noch unbedingt notwendige Investitionen zu tätigen. Bei einem Besitzerwechsel durch Erbschaft und Verkauf der Immobilie erfolgt eine Anpassung der veralteten Ausstattungen an die zurzeit üblichen Standards.

Abb. 43 Elmshorn: Wohnungen nach Baualter und Wohnungsgröße



**Seniorengerechte
Wohnungen**

Aber auch die Anpassung der Wohnung auf einen altersgerechten Standard wird mit der wachsenden älteren Bevölkerungsgruppe einen positiven Effekt auf das künftige Modernisierungsvolumen haben.

**Energetische
Optimierung von
Wohngebäuden**

Auch werden eine Reihe von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durch neue gesetzliche Vorschriften und Vorgaben veranlasst. Dies gilt insbesondere für den Bereich der Energieversorgung und der Wärmedämmung.

**Relativ junge
Baualterstruktur**

Die Altersstruktur des Wohnungsbestandes in Elmshorn wird durch Neubauten mit einem Baualter nach 1949 geprägt. Mehr als ein Drittel der Wohnungen wurden in den Jahren zwischen 1949 und 1969 errichtet, weitere 17 % bis 1978. Betrachtet man zusätzlich die Zeitspanne von 1949 bis 1978, wird ersichtlich, dass über die Hälfte der Wohnungen in diesen 30 Jahren gebaut worden sind. Weitere 28 % der Wohnungen sind ab 1979 errichtet worden.

Nimmt man die vorhandene Alterstruktur als Grundlage und geht von einem durchschnittlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsrhythmus von 25 bis 30 Jahren aus, wird das große Marktpotential für Modernisierung und Instandhaltung in den kommenden Jahren deutlich. Hinzu kommt, dass die Zeitintervalle, in denen insbesondere Modernisierungen vorgenommen werden bzw. werden müssen, zunehmend kürzer werden.

**Herausforderungen
für Elmshorn**

Diese Entwicklungen bedeuten für Elmshorn:

- In welchem Umfang ist der Generationenwechsel im Bestand der Ein- und Zweifamilienhäuser ein Handlungsfeld?
- Mit welchen Maßnahmen ist im Bestand der Mehrfamilienhäuser zu reagieren?
- Welche Wohnumfeldmaßnahmen sind notwendig, um die Quartiere für die heutigen und zukünftigen Zielgruppen attraktiv zu gestalten?

6.3.1 Generationenwechsel im Eigenheimbereich

Stadtteile mit großen Beständen an Eigenheimen

Eigenheimgebiete prägen auch in Elmshorn die Stadtstruktur. Bereits in den dreißiger Jahren wurde die „Siedlung“ in Langenmoor/Kaltenweide errichtet und in den folgenden Jahrzehnten erweitert und verdichtet. In den sechziger Jahren erfolgte der Bau von Eigenheimen im sogenannten „Pferdeviertel“ in Klostersande. Gerade in diesem Viertel stehen zurzeit Eigenheime zum Verkauf oder werden vererbt.

Foto 4:
Klostersande, Pferdeviertel: Eigenheimbestände der 60er Jahre...



Foto 5:
... zum Teil bereits modernisiert



Der Markt funktioniert

Die Zahl der Transaktionen an Eigenheimen in Elmshorn insgesamt liegt bei unter fünfzig Verkäufen im Jahr. Dieser Wert schließt den Verkauf von Neubauten ein. Aus Sicht von GEWOS funktioniert der Markt für Eigenheime in Elmshorn - anders als beispielsweise in Städten wie Neumünster, wo in den großen Neubaugebieten am

Stadtrand bei sinkender Nachfrage aufgrund von Bevölkerungsrückgängen langfristig Leerstände zu erwarten sind.

Für die Erwerber und Erben steht ein Instrumentarium an Fördermitteln des Landes und des Bundes zur Verfügung, um Kauf und Modernisierung zu unterstützen. Die Stadt Elmshorn hat im Rahmen ihrer laufenden Tätigkeiten darauf zu achten, dass die Versorgung mit Kindergärten in diesen Vierteln langfristig gesichert ist.

Eine Vertiefung dieser Themenstellung ist daher im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes nicht notwendig. Es ergibt sich kein gesonderter Handlungsbedarf.

6.3.2 Modernisierungserfordernisse im Mietwohnungsbestand

Sanierungsstand der Unternehmen in Elmshorn Da nicht aus allen Unternehmen Angaben zum Sanierungsstand vorlagen und diese ohnehin nur einen kleinen Teil des Elmshorner Wohnungsbestandes verwalten, konzentriert sich die weitere Darstellung auf die Sicht der Mieter und die daraus abzuleitenden Empfehlungen.

GEWOS hat parallel zum Wohnraumversorgungskonzept im Auftrag der Wohnungsunternehmen Auswertungen zu den Modernisierungserfordernissen vorgenommen.

Zufriedene Mieter? Zufriedene Mieter sind Mieter, die tendenziell länger in ihren Wohnungen und ihrem Stadtteil verbleiben, als unzufriedene Mieter, es sei denn, die berufliche, finanzielle oder familiäre Situation erfordert einen Umzug. Insbesondere die Zufriedenheit mit den drei „Visitenkarten“ eines Hauses - Hauseingang, Treppenhaus und Bad - sind wichtig bei der Beurteilung einer Wohnung. Ein adäquater Grundriss und die angemessene Größe einer Wohnung sind neben dem Balkon weitere wichtige Kriterien. Die Beurteilung dieser Merkmale fiel unterschiedlich aus.

Abb. 44 Zufriedenheit mit der Wohnung nach Stadtteilen und Schwerpunktgebieten



Anteil zufriedener und sehr zufriedener Mieter

	Gesamt	ST Hainholz	SG Hainholz*	ST Innenstadt	ST Kloster-sande	SG Kloster-Sande*	ST Langelohe	ST Langen-moor/ Kalten-weide	ST Sandberg / Flamweg
Grundriss der Wohnung	90 %	90 %	77 %	90 %	84 %	67 %	94 %	93 %	90 %
Größe der Wohnung	90 %	89 %	75 %	86 %	86 %	75 %	96 %	91 %	92 %
Balkon/ Terrasse	79 %	79 %	70 %	87 %	85 %	80 %	64 %	75 %	79 %
Heizung	79 %	71 %	54 %	87 %	77 %	41 %	68 %	80 %	83 %
Bad	70 %	64 %	29 %	85 %	69 %	53 %	56 %	71 %	75 %
Schallisolierung	59 %	53 %	58 %	83 %	46 %	50 %	52 %	57 %	66 %

* Feldbesetzung gering

© GEWOS

Abb. 45 Modernisierungswünsche nach Stadtteilen



	Gesamt	ST Hainholz	ST Innenstadt	ST Kloster-sande	ST Langelohe*	ST Langen-moor/ Kaltenweide	ST Sandberg / Flamweg
Renovierung Bad	37 %	45 %	23 %	19 %	55 %	32 %	44 %
Renovierung Küche/ Treppe/ Flur	16 %	13 %	26 %	19 %	10 %	28 %	6 %
Balkon	13 %	13 %	14 %	19 %	7 %	8 %	14 %
Sicherheit Haustür/ Gegensprechanlage	10 %	8 %	2 %	12 %	17 %	11 %	11 %
Hellhörigkeit/ bessere Schallisolierung	3 %	-	5 %	9 %	-	6 %	2 %
Neue Heizung	3 %	4 %	2 %	2 %	-	2 %	6 %
Müllentsorgung neu organisieren	1 %	-	5 %	-	-	-	2 %

© GEWOS

Handlungsempfehlungen Wohnungsgröße und Schnitt

Wohnungsgröße und Schnitt als gut bewertet

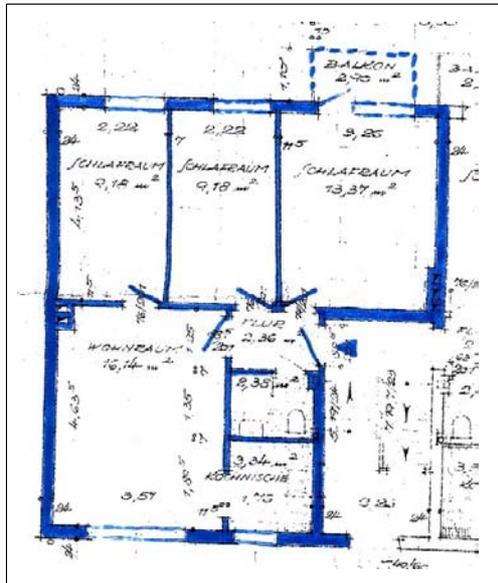
Mit einem Anteil von rund 90 % sehr zufriedener bzw. zufriedener Mieter ergibt sich die höchste Zufriedenheit bei der Bewertung der Wohnungsgröße und des Grundrisses der Wohnung. Die Zusammenlegung von Wohnungen und die Anpassung der Grundrisse an moderne Standards (z. B. ausreichend große Zimmer) werden von den Mietern nicht als zentrale Anforderung an ihre Vermieter gesehen.

Handlungsempfehlung: Zusammenlegung nur bei Generationenwechsel im Bestand

Unter Vermietungsaspekten spielen Grundriss und Größe eine wesentlich wichtigere Rolle, da weitere Faktoren wie ein gewachsenes Wohnumfeld oder eine angenehme Nachbarschaft bei der Anmietung eine vergleichsweise untergeordnete Bedeutung haben. Wohnungen mit Grundrissen aus den fünfziger Jahren, wie sie nachfolgend dargestellt werden, sind heute nur noch schwer zu vermieten.

Die Zusammenlegung von Wohnungen und die Änderung von Grundrissen sind in der Regel sehr aufwendige Modernisierungen. Die Kosten können bis zu 25.000 Euro je Wohneinheit betragen. Diese umfangreichen Maßnahmen sollten daher vorzugsweise bei kompletten Gebäudesanierungen und möglichst in entmietetem Zustand durchgeführt werden.

Abb. 46 Problematische Wohnungsschnitte



- Wohnküchen, Kochnischen
- Extrem kleine Bäder
- Sehr kleine Zimmer

2 2/2 Zi.-Whg., 56 m²
Baujahr 50er Jahre

© GEWOS

Abb. 47 Problematische Wohnungsgrößenstruktur



- Bezogen auf Zimmerzahl sehr kleine Wohnungen
- 2 - Zi. - Whg., 36 m²
- 2 ½ - Zi. - Whg., 55 m², 46 m²
- 2 2/2 - Zi. - Whg., 56 m², 49 m²
- 3 ½ - Zi. - Whg., 58 m²

© GEWOS

Handlungsempfehlungen für Bäder, Küchen und Balkone

Handlungsbedarf bei Modernisierung von Bädern, Küchen und Balkonen Eine vergleichsweise hohe Unzufriedenheit besteht dagegen mit den Bädern, den Küchen und den Balkonen/Terrassen. In den Ergebnissen spiegelt sich auch die Baualtersstruktur wider. Gerade in den unsanierten Beständen der fünfziger Jahre besteht mit den einzelnen Merkmalen der Wohnungen, insbesondere mit den Bädern, eine deutlich höhere Unzufriedenheit als in neueren Beständen. Bäder - wie nachfolgend dargestellt - sind in dieser Form nicht mehr zu vermieten. Wichtige Merkmale eines nachfragegerechten Bades sind dagegen:

- Direkte Be- und Entlüftung (Fenster), aktive Entlüftung
- Fliesenhöhe mindestens 1,70 Meter
- Zeitlose, neutrale Fliesung
- Strukturheizkörper
- Stellplatz für Waschmaschine
- Wandhängende WCs

Abb. 48 **Ausstattungsdefizite im Bad**



- Nur ein Warmwasseranschluss
- Boiler im Duschbad,
nicht am Becken
- kein Warmwasser in
der Küche
- Alle Wohnungen mit
Duschbad
- Erneuerung der Kacheln
bei Neuvermietung

Handlungsempfehlung: Modernisierung nach individueller Vereinbarung

Zahlreiche Mieter wünschten sich die Modernisierung ihrer Küchen und Bäder. Vor dem Hintergrund der verhältnismäßig geringen Bereitschaft, für Modernisierungen Mieterhöhungen in Kauf zu nehmen, empfiehlt GEWOS, individuelle Küchen- und Badmodernisierungen in enger Absprache mit den Mietern durchzuführen. So können den Mietern beispielsweise einzelne Modernisierungsmöglichkeiten mit den damit verbundenen Mehrzahlungen aufgelistet werden. Auf diese Weise erhalten die Haushalte die Möglichkeit, ihre Wünsche den finanziellen Möglichkeiten entsprechend zu erfüllen.

Weitere Aspekte

Erhöhte Unzufriedenheit mit der Sauberkeit

Eine im Vergleich zu anderen Befragungen erhöhte Unzufriedenheit konnte bei der Beurteilung der Sauberkeit und Ordnung in den Wohngebäuden festgestellt werden. Hier beträgt der Anteil zufriedener und sehr zufriedener Mieter lediglich 68 %. In den Beständen der Stadtteile Hainholz und Langelohe werden diese Aspekte besonders bemängelt, während in Klostersande eine überdurchschnittlich hohe Zufriedenheit mit Sauberkeit und Ordnung besteht. Sauberkeit und Ordnung sind keine primären Modernisierungserfordernisse. Sie sind im Zusammenhang mit dem Erscheinungsbild eines Objektes und dem Stellenwert bei den Mietern jedoch essentiell.

Handlungsempfehlung: Auf Wunsch Erneuerung der Wohnungstüren

Große Unzufriedenheit besteht bei der Schallisolierung. Die Umsetzung einer verbesserten Schallisolierung - einer der Hauptwünsche der Mieter - ist bei Bestandsgebäuden zumeist sehr schwierig oder bautechnisch nicht realisierbar. Abgesehen von Maßnahmen zur Lärmverringerung, beispielsweise durch eine verbesserte Durchsetzung der Ruhezeiten, besteht durch die gezielte Erneuerung von Wohnungstüren die Möglichkeit, zumindest die Geräuschkundurchlässigkeit vom Treppenhaus zu vermindern und somit dem Wunsch nach mehr Ruhe entgegen zu kommen. Ähnlich wie die Modernisierung der Küchen und Bäder sollte die Erneuerung der Wohnungstüren im Rahmen einer individuellen Mietervereinbarung erfolgen. Die Motivation der Mieter zum Einbau neuer Wohnungstüren ist darüber hinaus häufig in dem Wunsch nach Einbruchssicherheit begründet.

Präferenzen der Zielgruppen

Bei Umzug: Wohnungen mit Balkon und Vollbad gewünscht

Im Rahmen einer offenen Frage wurden die Elmshorner Haushalte gefragt, welche Ausstattungsmerkmale ihre Wohnung im Fall eines hypothetischen Umzugs auf jeden Fall haben sollten. Dabei zeigte sich, dass die Mieter insbesondere auf das Vorhandensein eines Balkons (39 % der befragten Haushalte) und eines Vollbads bzw. einer Badewanne (35 %) Wert legen (vgl. Abb. 49).

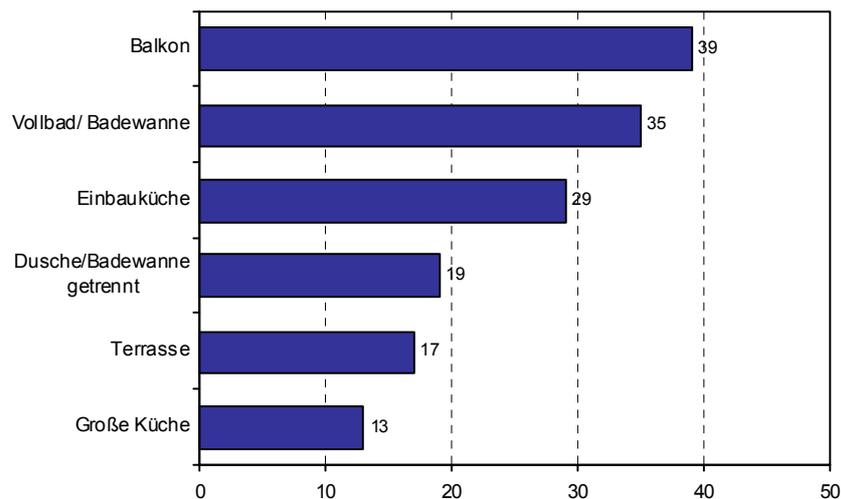
Singles achten besonders auf Balkon ...

Auf einen Balkon achten vor allem die Singlehaushalte sowie die Mehrpersonenhaushalte im erwerbsfähigen Alter ohne Kinder (50 %). Dagegen ist lediglich für 29 % der Rentnerhaushalte der Balkon ein wichtiges Wohnungsmerkmal.

... und auf Vollbad/ Badewanne

Das Vollbad bzw. die Badewanne ist ebenfalls sehr wichtig für die Singlehaushalte (45 %). Für die den Rentnerhaushalten ist dieses Merkmal dagegen weniger entscheidend (29 %).

Abb. 49 „Welche Ausstattungsmerkmale sollte Ihre Wohnung auf jeden Fall besitzen?“



In Prozent aller Befragten, die diese Frage beantwortet haben

Große Küchen für Familien und Singles

Eine Einbauküche wird von allen Haushaltstypen in gleichem Maße als wichtiges Ausstattungsmerkmal bezeichnet. Auf eine große Küche legen vor allem Haushalte mit Kindern und junge Singlehaushalte besonderen Wert.

Senioren

51 % aller befragten Haushalte können sich einen Verbleib in ihrer jetzigen Wohnung im Alter vorstellen. Bei den befragten Rentnerhaushalten ist der Anteil mit 77 % wesentlich höher.

Fehlender Aufzug ein Hindernis

Als Gründe für einen Auszug wurden vorwiegend die zu überwindenden Treppen bzw. der fehlende Aufzug genannt. Einige Haushalte wiesen auch auf die nicht altersgerechte Wohnungsausstattung hin.

Handlungsempfehlung: Verbleib in der Wohnung ermöglichen

Die Rentnerhaushalte sind die zufriedensten Mieter, sie haben die geringsten Umzugsabsichten. Ziel sollte es sein, den älteren Mietern den längstmöglichen Verbleib in der Wohnung zu sichern, beispielsweise durch den individuellen altengerechten Umbau einzelner Wohnungen und die Kooperation mit Pflegediensten, die den älteren Mietern Hilfestellungen geben können.

6.3.3 Wohnumfeldaufwertung

Qualität des Wohnumfelds wichtig Die Zufriedenheit der Bewohner mit dem Wohnumfeld trägt wesentlich zu ihrer gesamten Wohnzufriedenheit und somit auch zur Verweildauer im und zur Identifikation mit dem Stadtteil bei.

Abb. 50 Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld nach Stadtteilen und Schwerpunktgebieten



	Gesamt	ST Hainholz	SG Hainholz*	ST Innenstadt	ST Klostersande	SG Klostersande*	ST Langeloh	ST Langenmoor/Kaltenweide	ST Sandberg/Flamweg
Abfallentsorgung	84 %	69 %	18 %	86 %	92 %	76 %	85 %	81 %	90 %
Öffentliche Sicherheit	81 %	63 %	26 %	89 %	83 %	62 %	86 %	89 %	80 %
Verkehrssituation	79 %	73 %	41 %	73 %	79 %	100 %	83 %	90 %	78 %
Garten-/Grünanlagen	78 %	71 %	14 %	80 %	80 %	88 %	80 %	72 %	83 %
Lärmbelästigung	75 %	76 %	48 %	68 %	70 %	86 %	80 %	72 %	82 %
Gemeinschaftsgefühl/Nachbarschaft	75 %	68 %	45 %	71 %	77 %	69 %	68 %	80 %	79 %
Parkplatzsituation	72 %	81 %	81 %	71 %	65 %	79 %	43 %	79 %	79 %
Sauberkeit öff. Grünanlagen	70 %	63 %	9 %	69 %	70 %	41 %	79 %	68 %	75 %

* Feldbesetzung gering

© GEWOS

Größte Unzufriedenheit bei der Sauberkeit öffentlicher Grünflächen Die Haushaltsbefragung ergab, dass bei den Mieterhaushalten eine vergleichsweise hohe Unzufriedenheit mit der Sauberkeit der öffentlichen Grünanlagen besteht (vgl. Abb. 50). Knapp ein Drittel aller Mieter sind mit diesen unzufrieden oder sehr unzufrieden. Kritik an der Sauberkeit der Grünanlagen wird insbesondere in den beiden Schwerpunktgebieten Hainholz und Klostersande deutlich. Augenscheinlich flossen in diese Ergebnisse die Unzufriedenheit mit der Sauberkeit der privaten, an die Gebäude grenzenden Grünflächen mit ein.

**Verbesserung der
Grünanlagen und
deren Sauberkeit
wichtige Schlüssel
für die Zufriedenheit**

Wie wichtig die Sauberkeit der Grünanlagen für die Bewertung des Wohnumfelds ist, wird ebenfalls aus der Befragung deutlich. So rangieren die Merkmale Grünanlagen und Sauberkeit bei der Frage nach den wichtigsten Merkmalen des Wohnumfelds insgesamt auf Platz zwei. 34 % aller Befragten nannten diese als zwei der drei wichtigsten Merkmale. Haushalte mit Kindern legen einen besonders großen Stellenwert auf Grünanlagen und Sauberkeit.

Sowohl für die Stadt als auch für die Wohnungseigentümer gilt es daher, auf die Bereitstellung attraktiv gestalteter Grünanlagen zu achten und für deren ausreichende Sauberkeit Sorge zu tragen. Dies gilt insbesondere für die Stadtteile, die heute oder zukünftig für Haushalte mit Kindern attraktiv sein sollen, wie beispielsweise Hainholz.

**Junge Haushalte:
Wohnungsnahe
Stellplätze**

Auch die Stellplatzsituation schneidet im Rahmen der Wohnumfeldbewertung durch die Mieterhaushalte unterdurchschnittlich ab. Überdurchschnittlich unzufrieden mit der Stellplatzsituation sind insbesondere die Mieter in den Stadtteilen Langelohe und Klostersande. Die Haushaltsbefragung zeigt, dass insbesondere junge Haushalte, vielfach Singles, einen hohen Stellenwert auf wohnungsnahe Stellplätze legen. Eine zielgruppenorientierte Planung und Vermarktung von Wohnungsbeständen an junge Haushalte muss daher die Bereitstellung ausreichend wohnungsnaher Parkplätze berücksichtigen.

**Einkaufsmöglichkeiten
wichtig im
Wohnumfeld**

Zu den wichtigsten Einrichtungen im Wohnumfeld gehören die Einkaufsmöglichkeiten. Fast 80 % aller Befragten benannten dieses Merkmal. Ebenso viele Haushalte sind derzeit mit den Einkaufsmöglichkeiten in ihrem Wohnumfeld zufrieden oder sehr zufrieden. Insbesondere in der Innenstadt und in Langenmoor/Kaltenweide herrscht diesbezüglich eine hohe Zufriedenheit (über 90 %). Auffallend ist allerdings der hohe Anteil unzufriedener Mieter in Langelohe. Hier sollte die Stadt prüfen, ob durch entsprechende Flächenausweisungen zu einer verbesserten wohnungsnahen Einkaufssituation beigetragen werden kann.

Keine unmittelbaren Handlungsbedarfe bei medizinischer Versorgung, Schulen und ÖPNV-Anbindungen

Neben den Einkaufsmöglichkeiten werden die medizinische Versorgung (34 %), die ÖPNV-Anbindung (28 %) und die Schulen (18 %) als wichtige Einrichtungen angesehen. Die Zufriedenheitsabfrage zeigt, dass die Elmshorner Haushalte in Bezug auf diese Einrichtungen eine hohe Zufriedenheit aufweisen. Hier ergeben sich daher keine unmittelbaren Handlungsbedarfe. Die Haushaltsbefragung wurde bereits im Jahr 2004 durchgeführt. Die Umstrukturierungen der Buslinien, die derzeit in Langenmoor/Kaltenweide zu Protesten führen, schlagen sich hier noch nicht nieder.

Maßnahmen und Umfang zum Handlungsfeld „Generationenwechsel“

- Wohnungszusammenlegungen bei Beständen mit sehr kleinen Wohnungen (primär fünfziger Jahre) bei Generationswechsel im Bestand
- Altengerechter Umbau ausgewählter Wohnungsbestände, insbesondere Bestände mit folgenden Lagekriterien:
 - zentrale Lage oder gute ÖPNV-Anbindung
 - gute Einkaufsmöglichkeiten
 - gute medizinische Versorgung
- Modernisierung der Küchen und Bäder, insbesondere in den Beständen der fünfziger und sechziger Jahre
- Verbesserung der Sauberkeit und der Gestaltung der (öffentlichen) Grünanlagen, insbesondere in kinderreichen Stadtteilen bzw. in Stadtteilen, die zukünftig für Haushalte mit Kindern attraktiv sein sollen
- Schaffung von wohnungsnahen Stellplätzen, insbesondere in Beständen mit der Zielgruppe junge Menschen und Singles
- Aufnahme des Themas Wohnumfeldverbesserung in das Integrierte Stadtumbaukonzept Elmshorn

6.4 Handlungsfeld Hainholz

6.4.1 Stadträumliche Lage

**Großes Plus:
Zentrale Lage in
Elmshorn**

Der Stadtteil Hainholz liegt im Südosten von Elmshorn. Begrenzt wird der Stadtteil im Norden durch die vier-spurige Hamburger Straße, die die Verbindung zwischen der Innenstadt und der A 23 herstellt. Über die etwa 2 km entfernte Autobahnzufahrt Elmshorn ist Hainholz für den motorisierten Individualverkehr sehr gut angebunden. Der Stadtrand von Hamburg ist über die A 23 bei normaler Verkehrslage in etwa 20 Minuten zu erreichen.

Im Osten bildet der Adenauerdamm, der beidseitig überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut ist, die Grenze. Ähnlich gestaltet sich die Situation im Süden im Bereich der Straßen Plinkstraße und Hainholzer Damm. Im Westen wird Hainholz durch die Bahntrasse Hamburg-Neumünster begrenzt. Allerdings bilden die Bahntrasse und auch die Hamburger Straße eine Barriere, so dass die Anbindung an die Innenstadt nicht gut ist.

**Abb. 51
Übersichtsplan
Hainholz**



6.4.2 Gebietsbeschreibung Hainholz

Heterogene Gebietsstruktur	<p>Hainholz hat eine heterogene Gebietstruktur mit verschiedenen Formen der Wohnnutzung und einem hohen Anteil an zusammenhängenden Grünflächen. Von der Gebäudestruktur und von der Nutzung her ist Hainholz dreigeteilt. U-förmig umschlossen wird das Quartier von einer kleinteiligen Ein- und Zweifamilienhausstruktur mit überwiegend von den Eigentümern selbst bewohnten Gebäuden; die Struktur des zentralen Gebiets wird bestimmt von mehrgeschossigen Mietshäusern mit Großsiedlungscharakter in teilweise verdichteter, teilweise aufgelockerter Bauweise. Bandartig liegen im Gebiet immer wieder große Bereiche mit Schulen und Kindergärten mit teilweise großen Freiflächen, Sportanlagen und Spielplätzen. Durchzogen ist ganz Hainholz von weit in das Gebiet reichenden Grünflächen und Gartenanlagen.</p>
Schwerpunktgebiet	<p>Nördlich der Hainholzer Schulstraße um die Straßen Rethfelder Ring, Eichenkamp und Hainholzer Damm bis zur Hamburger Straße liegt das Schwerpunktgebiet „Hainholz“. Der Bestand setzt sich zusammen aus Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern in Zeilenbauweise und in Punkthochhäusern. Ein Großteil des Hainholzer Wohnungsbestandes am Rethfelder Ringes (rund 750 WE) befindet sich im Besitz des Privatvermieters Dr. Thormählen. Sie stammen aus dem ehemaligen Bestand der „Neuen Heimat“.</p>
Viele Grünflächen	<p>Der optische Eindruck des Stadtgebietes wird durch den starken Baumbestand und die vielen Grünflächen stark begünstigt. Jedoch ist der Großteil dieser Grünflächen im nördlichen Bereich des Gebietes in einem äußerst ungepflegten und verwilderten Zustand. Dagegen besteht in den kleinteiligeren Wohnanlagen unterhalb der Wasserstraße/Fröbelstraße ein sehr gepflegtes Wohnumfeld.</p> <p>Im zentralen Bereich südlich und nördlich der Hainholzer Schulstraße, die das Gebiet von West nach Ost durchläuft, überwiegen infrastrukturelle Nutzungen (Schulen, Sportplätze und Supermärkte).</p>

Negatives Image mit Wirkung

Das Stadtgebiet Hainholz hat ein extrem negatives Image. So fühlen sich Bewohner der teilweise sehr attraktiven und weniger problematischen Wohnlagen im Süden des Gebietes nicht als „Hainholzer“, um keinesfalls mit den konfliktreichen Wohnlagen im Norden des Gebietes gleichgesetzt zu werden. Der Adenauerdamm gilt, so ein Gesprächspartner, als „Demarkationslinie“ zwischen dem Schwerpunktgebiet und den guten Wohnlagen weiter im Osten.

6.4.3 Bestand, Infrastruktur und Bevölkerung

**Bestand:
Städtebau der 1960er
und 70er Jahre**

Die Planungen für Hainholz reichen in die sechziger Jahre zurück, als Prognosen für das Ende des 20. Jahrhunderts mit 65.000 Einwohnern für die Elmshorn rechneten. Daher wurden innerhalb des Stadtteils Hainholz in der damals überwiegenden drei- bis viergeschossigen Zeilenbauweise Wohngebäude für rund 15.000 Personen errichtet. Östlich des Hainholzer Damms wurden vier neugeschossige Punkthochhäuser mit je 49 Wohneinheiten errichtet.

**Foto 6:
Punkthochhäuser
und Einkaufszentrum
am Hainholzer Damm**



**Großes Plus:
Gute Infrastruktur mit
einem Einzugsbe-
reich über das Quar-
tier hinaus**

Infrastrukturell ist Hainholz sehr gut ausgestattet: Es gibt Schulen, Kindergärten, kirchliche Einrichtungen und Einrichtungen für Jugendliche und ältere Menschen. Diese Einrichtungen haben in Verbindung mit dem neugestalteten Einkaufszentrum am Hainholzer Damm eine Bedeutung über die Grenzen des Quartiers hinaus. Im Norden des Wohngebietes Hainholz befindet sich ein Heizkraftwerk, das zum Teil die Fernwärme für die Bestände in Hainholz-Nord liefert, und zwar zu relativ hohen Kosten.

Großes Plus: Sozial- und Bildungseinrichtungen

Es sind eine Vielzahl von Bildungseinrichtungen innerhalb des Stadtgebietes Hainholz oder in unmittelbarer Nachbarschaft vorhanden. So ist die Kooperative Gesamtschule Elmshorn in Hainholz die größte Bildungseinrichtung ihrer Art in Schleswig-Holstein. Zudem besitzt der Stadtteil ein gutes Angebot an sozial ausgerichteten Vereinen. Eine sehr umfassende Arbeit leistet in Hainholz bereits seit längerem die AWO und die evangelische Kirche. Hier wird unter anderem ein Frauentreff organisiert, der innerhalb des Stadtgebietes bei der Organisation von Veranstaltungen stark in Erscheinung tritt.

**Foto 7:
Waldorfschule und
-kindergarten am
Adenauerdamm**



Bevölkerung verhältnismäßig jung

Ende 2004 lebten in Hainholz 6.563 Einwohner, was rund 13 % der Bevölkerung Elmshorns ausmacht. Die Bevölkerungszahl zeigt seit 1998 eine leicht rückläufige Tendenz. Der Ausländeranteil liegt bei 17 %. Die Bewohner von Hainholz sind im Vergleich zu Elmshorn sehr jung, wobei die Unterschiede 1998 noch deutlicher ausgeprägter waren als 2004. Die größten Differenzen im Vergleich zu Elmshorn zeigen sich bei den unter 20-Jährigen, deren Anteil an der Bevölkerung knapp 28 % beträgt, während es in Elmshorn nur knapp 22 % sind. In den Altersgruppen von 20 bis 64 Jahren liegen die Werte von Hainholz und Elmshorn recht dicht beieinander (rund 61 %). Erst bei den Rentnerhaushalten bestätigt sich die Struktur eines sehr jungen Stadtteils; während in Elmshorn rund 18 % der Bewohner 65 und älter sind, sind es in Hainholz gerade einmal knapp 12 %.

Abb. 52 Altersstruktur 2004/2015

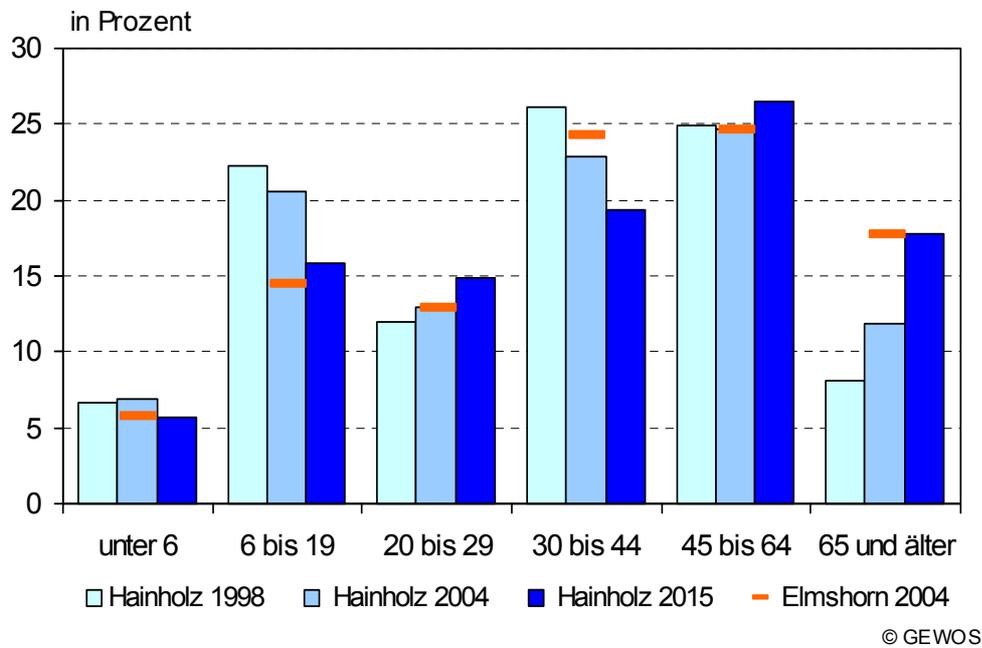
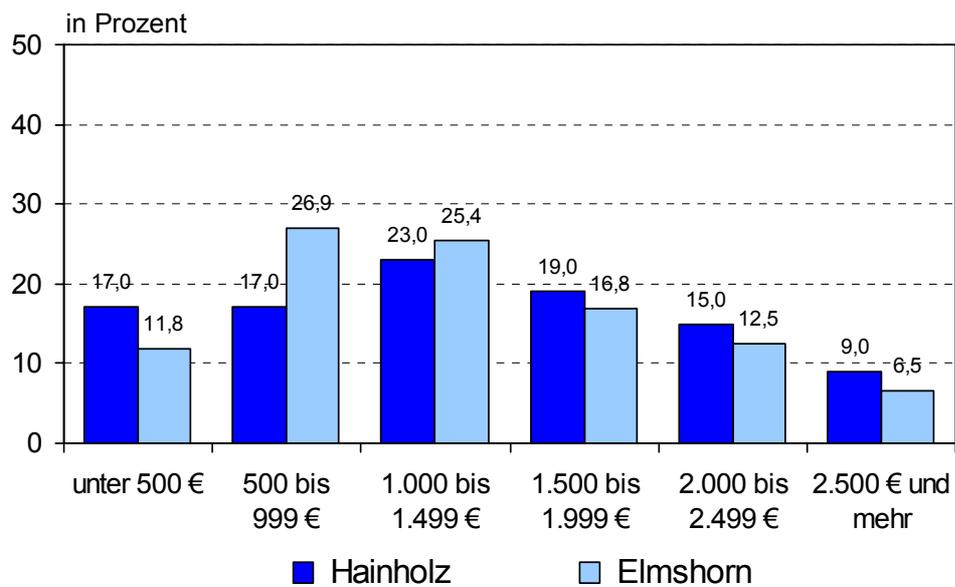


Abb. 53 Monatlich verfügbares Einkommen



Viele einkommensschwache Haushalte

Unter den befragten Haushalten gibt es viele einkommensschwache Haushalte. Die Haushalte, denen im Monat unter 500 Euro zur Verfügung stehen, liegen mit 17 % deutlich über dem Elmshorner Durchschnitt von knapp 12 %. Hierbei handelt es sich um die Haushalte in den Mehrfamilienhäusern, in denen der Anteil der Sozialhilfeempfänger sehr hoch ist. Im mittleren Einkommensbereich von 500 bis unter 1.500 Euro liegt Hainholz mit 40 % deutlich unter dem Niveau von Elmshorn (54 %). Der Anteil der Haushalte, die im Monat mehr als 1.500 Euro zur Verfügung haben, liegt mit 43 % wieder leicht über dem Schnitt der Stadt Elmshorn von knapp 36 %. Das liegt unter anderem daran, dass in Hainholz relativ viele große Haushalte leben.

6.4.4 Problemfeld Schwerpunktgebiet

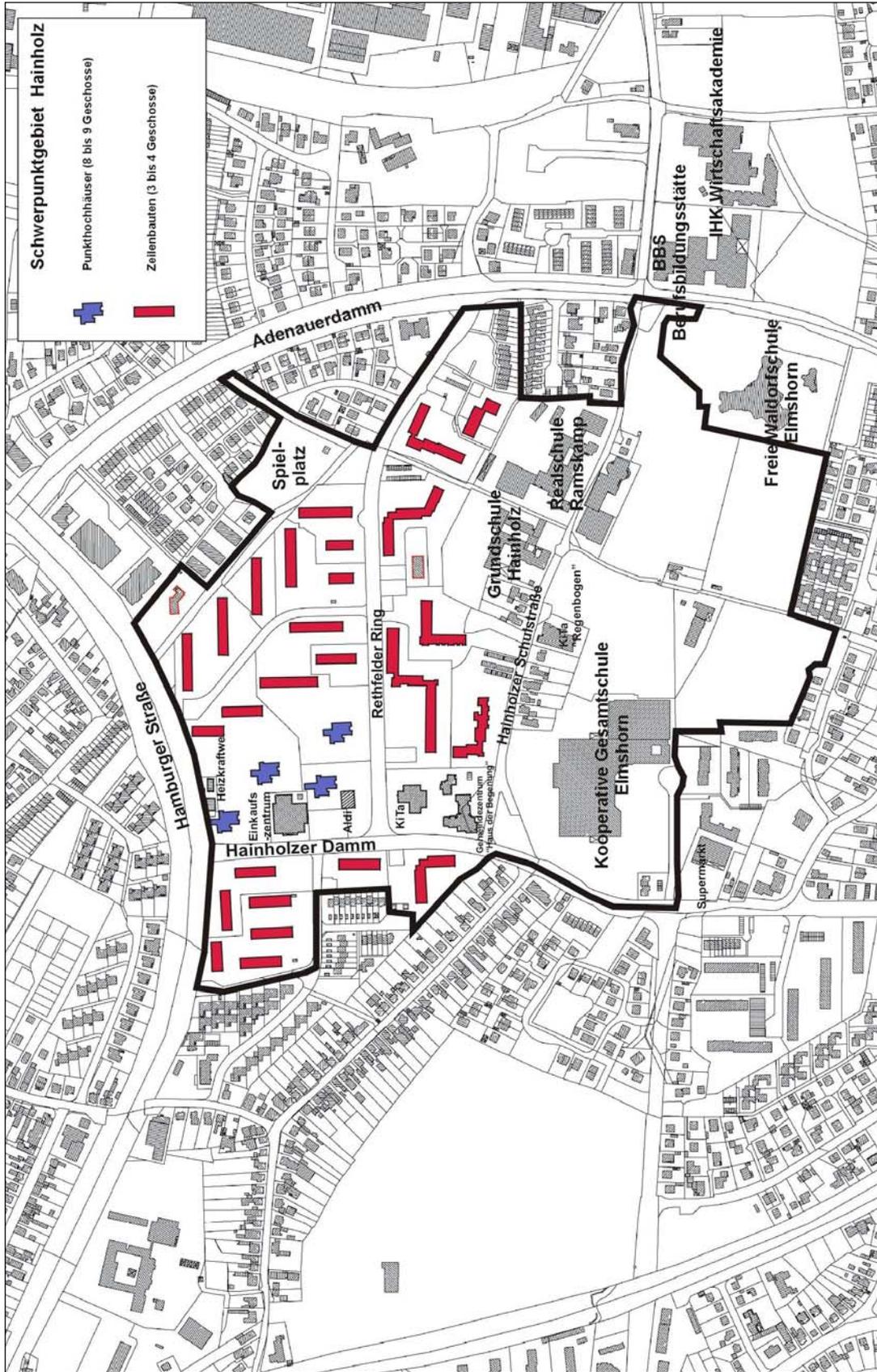
Versorgung einkommensschwacher Haushalte

Der Großteil des Wohnungsbestandes wurde mit der Förderung durch öffentliche Mittel errichtet. Heute sind in Hainholz insgesamt noch 383 Wohnungen mietpreisgebunden, was knapp 30 % des Sozialwohnungsbestandes von Elmshorn ausmacht. Die Bestände im Schwerpunktgebiet sind weitestgehend bindungsfrei, übernehmen aber aufgrund ihrer relativ günstigen Mieten eine besondere Funktion im Mietwohnungsmarkt.

Foto 8:
1960er Jahre Wohngebäude in Zeilenbauweise westlich des Hainholzer Damms



Abb. 54: Schwerpunktgebiet Hainholz



**Handlungsfeld 1:
Bewohner und
Sozialstruktur**

Der Vermieter im Schwerpunktgebiet hat durch seine Vermietungspolitik dazu beigetragen, dass fast ausschließlich sozialschwache Mieter in seinen Beständen wohnen:

- Der Anteil der Sozialhilfeempfänger ist mit rund 28 % sehr hoch. Ein großes Problem stellt der Alkoholmissbrauch dar.
- Als zunehmend problematisch erweist sich die Vielzahl unterschiedlicher Nationalitäten in Hainholz. In den vergangenen zehn Jahren sind sehr viele Spätaussiedler in das Gebiet gekommen. Neben einem großen Anteil an türkischstämmiger Bevölkerung, die vor allem im südöstlichen Teil des Stadtgebietes lebt, sind auch zunehmend Afrikaner und Kurden nach Hainholz gezogen. Vor allem unter den Jugendlichen kommt es zu Konfrontationen und Konflikten mit Bandenbildung.
- Vor allem die Punkthochhäuser im nördlichen Teil des Gebietes stellen soziale Brennpunkte dar, da die Nationalität der Mieter bunt gemischt ist.
- Charakteristisch für den Stadtteil ist auch die relativ hohe Zahl alleinerziehender türkischer Frauen.

**Handlungsfeld 2:
Schlechter Zustand
der Gebäude und
Freiflächen**

Verstärkt wird der problematische Ruf, den Hainholz in Elmshorn hat, noch durch den extrem schlechten Zustand der Gebäude und Freiflächen. Hier sind es vor allem die Punkthochhäuser und die Zeilenbauten nördlich des Rethfelder Ring, an denen teilweise seit der Errichtung keine umfassenden Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten mehr vorgenommen wurden. Der private Eigentümer des Großteils der Wohnungen (ca. 750 Wohneinheiten) hat bis heute Investitionen in das Gebiet unterlassen. Wesentliche Schäden sind:

- Undichte Flachdächer, fehlende Wärmedämmung
- Risse in den Fassaden, undichte Ver fugungen, fehlende Wärmedämmung
- Veraltete und schadhafte Gebäudetechnik: Heizungsanlagen und Elektrotechnik, Ver- und Entsorgung, Aufzüge

- Eingangsbereiche mit defekten oder nicht vorhandenen Schließ- und Klingelanlagen, zerstörten Briefkästen
- Ungepflegte Freiflächen ohne Strukturen. Die ungepflegten Außenanlagen, in denen es in einigen Bereichen zur Vermüllung kommt, verstärken den negativen Eindruck

Szenario: Weiterer Niedergang zu erwarten

Die Bewohner sind extrem unzufrieden mit den Wohnungen und dem Wohnumfeld. Sie leiden unter den ungünstigen sozialen und baulichen Zuständen sowie unter dem negativen Image des Stadtteils, das auch auf die anderen Wohnlagen in Hainholz ausstrahlt und insgesamt für Elmshorn ein gravierendes Problem verkörpert.

Die genannten Kritikpunkte in Verbindung mit einer - aus Bewohnersicht - kaum voranschreitenden Umsetzung der Beseitigung der Mängel im Gebiet veranlassen 63 % der Haushalte im Schwerpunktgebiet zu der Aussage, Hainholz kurz- und mittelfristig verlassen zu wollen. Es liegt an den beschränkten finanziellen Mitteln und an dem knappen Angebot im preisgünstigen Marktsegment, dass in den Beständen dieser Wunsch nicht umgesetzt wird und kaum Leerstände zu verzeichnen sind. Setzen diese erst ein, ist ein weiterer Niedergang des Stadtteils mit Auswirkungen auf die angrenzenden Gebiete mit zunehmender Fluktuation, weiterem Preisverfall und Leerständen vorgegeben.

**Foto 9:
Extrem ungepflegtes Wohnumfeld im Schwerpunktgebiet**



6.4.5 Handlungsempfehlungen Schwerpunktgebiet

Voraussetzung für eine positive Entwicklung: Eigentümerwechsel

Das Schwerpunktgebiet Hainholz übernimmt in Elms-horn die Funktion der Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit Wohnraum. Diese Funktion wird das Gebiet zukünftig nur noch ausüben können, wenn eine Kombination aus eigentumsrechtlichen Maßnahmen, baulicher Sanierung bzw. Neubau und der Fortführung des Quartiersmanagements gelingt. Hierfür stehen zum einen die Projekte im Rahmen der Sozialen Stadt. Zum anderen bietet der Stadtteil mit seinen umfangreichen Potenzialen in der Infrastruktur Ansatzpunkte, um im Schwerpunktgebiet durch gezielte Investitionen in den Bestand den Niedergang aufzuhalten. Hierzu ist eine Prüfung der Sanierungsfähigkeit des Bestandes erforderlich.

Voraussetzung für eine positive Entwicklung ist die Kooperation des Besitzers der Bestände. Diese ist jedoch seit Jahren nicht gegeben. Die Lösung liegt daher in einem Eigentümerwechsel. Eine Alternative unter den bisherigen Vorzeichen besteht nicht. Die folgenden Empfehlungen werden unter dem Vorzeichen „Eigentümerwechsel“ diskutiert. GEWOS geht davon aus, dass der neue Besitzer Interesse an einem aktiven Bestandsmanagement hat.

Prüfung der Instandsetzungsfähigkeit

Die Situation im Schwerpunktgebiet hat keine grundsätzlich stadtstrukturellen oder architektonischen Ursachen. Mag der Baukörper kontrovers diskutiert werden, der Typ Hochhaus stellt als solches jedoch keinen Missstand dar.

Gravierend ist jedoch der Instandsetzungstau, der in den Gebäuden aufgetreten ist. Der Zustand des Bestandes zeigt, dass eine Bewertung der Gebäude als Entscheidungsgrundlage für das weitere Vorgehen vorrangig ist. Aufschluss über die tatsächlich anfallenden Kosten und die Bewertung der kaufmännischen Aspekte (insbesondere vor dem Hintergrund von möglicherweise bestehenden Verbindlichkeiten) liefert eine detaillierte bautechnische Untersuchung. Die Untersuchung kann folgende Szenarien nach sich ziehen:

- **Szenario Sanierung:** Komplette Sanierung der Gebäudehülle und der Gebäudetechnik
- **Szenario Rückbau:** Rückbau des Bestandes oder einzelner Bestandsgruppen, z. B. der Punkthochhäuser

Die Wohnungen finden zurzeit trotz des Zustandes noch Mieter, so weisen die Bestände kaum Leerstände auf. In beiden Varianten ist daher zu berücksichtigen, dass für die von Sanierung oder Rückbau betroffenen Haushalte Ersatzwohnungen bereit gestellt werden müssen.

Szenario Sanierung des Bestandes

Sanierte Wohnungen am Markt platzierbar

Die Wohnungen werden in saniertem Zustand am Markt ihre Nachfrager finden. Im Folgenden werden Maßnahmen benannt, die neben der grundlegenden Sanierung als Basis auf spezielle Zielgruppen ausgerichtet sind. Die Vorschläge stehen unter der Maßgabe, preisgünstigen Wohnraum in Hainholz zu sichern und eine behutsame Entwicklung anzustoßen. Die Variante, in den Punkthochhäusern beispielsweise attraktive, gut ausgestattete Apartments einzurichten, wird angesichts der kleinräumigen Situation und der Marktlage nicht weiter verfolgt.

Handlungsempfehlungen Punkthochhäuser

Stärken der Punkthochhäuser

Die vier Punkthochhäuser umfassen insgesamt rund 200 Wohnungen. Die Gebäude weisen in Ausstattung und Beschaffenheit folgende Stärken auf:

- Balkone
- Aufzug mit Möglichkeit des barrierefreien Zuganges
- Große Wohnungen

Auch die Mikrolage ist als gut zu bewerten:

- Direkte Nahversorgung
- Potenziell attraktives Wohnumfeld (Freiflächen)
- Nähe zu Schulen und Kindergärten

Schwächen der Punkthochhäuser

Die Schwächen liegen in

- dem gravierenden Instandsetzungsstau.
- den teilweise innenliegenden Bädern (keine grundsätzliche Schwäche bei funktionierender aktiver Entlüftung).
- dem nördlichen Bereich in der Lage an der Hamburger Straße und am Heizkraftwerk.
- den Wohnpräferenzen mit Vorbehalten gegenüber Wohnen im Hochhaus.

Zielgruppen Senioren und Behinderte

Die Beschaffenheit und die Ausstattung der Gebäude (Aufzug, barrierefreier Zugang) und die Nähe zu den Versorgungseinrichtungen sprechen für die Ausrichtung auf die Zielgruppen Senioren und Behinderte mit geringem Einkommen. Gesucht werden von diesen zwar tendenziell kleine Wohnungen, aber vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung und der Möglichkeit, die die große Zahl an Wohnungen im Gebäude bietet, ist ein Punkthochhaus auf die Zielgruppe Senioren und Behinderte auszurichten. Begleitende Maßnahmen sind Serviceleistungen, die auf Wunsch des Mieters vom Eigentümer an private Dienstleister vermittelt werden (Wäscheservice, Wohnungsreinigung, Lieferservice). Auch sollte eine Gästewohnung vorgehalten werden. GEWOS schlägt für dieses Konzept aufgrund der Nähe zur Hamburger Straße (Anschluss an die Innenstadt) und der Lage am Einkaufszentrum das nördliche Punkthochhaus vor.

Zielgruppe Familien

Die Sanierung im Bestand der Punkthochhäuser sollte auf Familien mit Kindern ausgerichtet werden. Die Nachbarschaft zu den Schulen und Kindertagesstätten bieten hierfür ideale Rahmenbedingungen. Vor dem Hintergrund, preiswerten Wohnraum zu erhalten, sollte eine einfache Sanierung erfolgen. Auch in diesen Gebäuden ist bei der Grundsanierung der barrierefreie

Zugang zu und in den Wohnungen zu sichern.

Eine Trennung der Wohnfunktionen und die Zuordnung zu bestimmten Gebäuden ist nicht zwingend erforderlich. Geprüft werden sollte ein Konzept „Miteinander Wohnen“, das ein generationenübergreifendes Zusammenleben in einem Objekt ermöglicht. Hierzu ist eine Wohnung als Möglichkeit zum gemeinsamen Treffen vorzusehen.

Das Beispiel verdeutlicht, dass es nicht nur um eine optimale bauliche Lösung gehen kann. Ein Erwerber muss in Zusammenarbeit mit dem Quartiersmanagement auch Interesse an einer sozialen Betreuung der Bewohner zeigen.

Gestaltung des Wohnumfeldes

Das Wohnumfeld ist entsprechend umzugestalten (Strukturierung der Flächen, Sicherung der Wege, wohnungsnaher Ausstattung mit Spielgeräten). Im Umfeld der Hochhäuser sind als „Abstandsflächen“ dienende Freiflächen zu vermeiden. Das bereits vorliegende Konzept zur Gestaltung der Freiflächen bietet hierzu die notwendige Grundlage

Handlungsempfehlungen Zeilenbauten

Stärken der Zeilenbauten

Die sechzehn überwiegend viergeschossigen Zeilenbauten zwischen Hamburger Straße, Hainholzer Damm und Hainholzer Schulstraße weisen in Ausstattung und Beschaffenheit folgende Stärken auf:

- Balkone
- Mittelgroße, gut geschnittene Wohnungen

Auch die Mikrolage ist als gut zu bewerten:

- Direkte Nahversorgung
- Potenziell attraktives Wohnumfeld (Freiflächen)
- Nähe zu Schulen und Kindergärten
- Spielplatz im östlichen Bereich

Schwächen der Zeilenbauten

Die Schwächen liegen in

- dem gravierenden Instandsetzungsstau
- den einheitlichen Größenstrukturen der Wohnungen
- den fehlenden Fahrstühlen und dem nicht barrierefreien Zugang im Erdgeschoss
- der Lage an der Hamburger Straße im nördlichen Bereich (Emissionen)
- kleinen Küchen

Im Bestand westlich des Hainholzer Damms sieht GEWOS neben den allgemeinen Instandhaltungsmaßnahmen keinen speziellen Handlungsbedarf.

Zielgruppe Haushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind

Viele Wohnungen verfügen über drei Zimmer und sind im Durchschnitt 65 Quadratmeter groß. Vor allem für kleine Haushalte mit maximal drei Personen besteht hier günstiger Wohnraum, der allerdings durch eine grundlegende Sanierung der Gebäude verbessert werden muss. Zielgruppe sind alle Haushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind.

GEWOS empfiehlt eine Auflockerung der Grundrisse der Wohnungen, um verschiedene Zielgruppen anzusprechen. Neben den Balkonen, über die jede Wohnung verfügt, besteht die Möglichkeit, den Erdgeschosswohnungen Freiflächen zuzuordnen, so dass die Wohnungen dann über Mietergärten verfügen, die über eine Treppe zu erreichen sind.

Zwei Wohnungstypen mit Balkon

Die folgende Abbildung zeigt, wie aus zwei gleichgroßen Wohnungen durch geringe Umbaumaßnahmen zwei verschieden große Wohnungen entstehen: Die große Wohnung (ca. 85 qm) verfügt über zwei große Wohnräume mit etwa 20 qm und zwei kleinere Arbeits- oder Schlafräume mit rund 12 qm. Die kleine Wohnung (ca. 45 qm) erhält eine Wohnküche und einen Schlafraum. Beide Wohnungen behalten den 2,3 qm großen Balkon bzw. die Loggia. GEWOS empfiehlt, in jedem Gebäude jeweils ein Geschoss entsprechend umzugestalten.