

empirica

Forschung und Beratung

empirica ag
Zweigniederlassung Bonn

Kaiserstr. 29
D- 53113 Bonn

Tel.: 0228 / 914 89-0

Fax: 0228 / 217 410

bonn@empirica-institut.de

www.empirica-institut.de

**Markt- und Standortanalyse für ein
Wohnungsbauvorhaben in Ahrensburg,
Lindenhof/ Bahnhofstraße/ Wilhelmstra-
ße/ Woldenhorn**

Auftraggeber: HOCHTIEF Hamburg GmbH

Ansprechpartner: Thomas Abraham, Philipp Schwede

Projektnummer: 2012170

Bonn: Dezember 2012

INHALTSVERZEICHNIS

1. Hintergrund	2
2. Standorteinschätzung	4
3. Immobilienmarkt	7
3.1 Preisniveaus	7
3.2 Bautätigkeit	8
3.3 Neubauprojekte	10
4. Essentials	13
4.1 Makroperspektive: Bevorzugter Wohnstandort im ersten Ring um Hamburg	13
4.2 Mikroperspektive: Zentrale Lage mit Einschränkungen	14
4.3 Mietwohnungen mit mittleren Größen am Standort	14

1. Hintergrund

Die HOCHTIEF Hamburg GmbH plant auf einem 3.200 qm großen Grundstück in Ahrensburg ein Wohnungsbauvorhaben bestehend aus

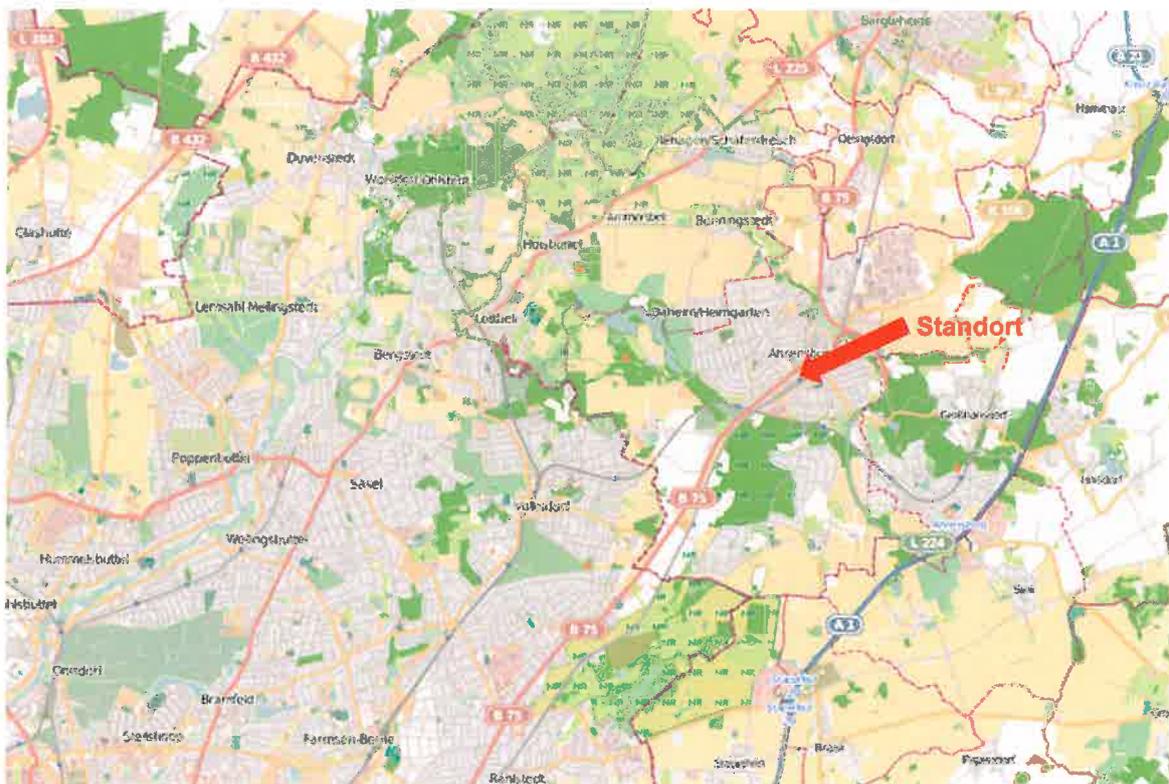
- einem Baukörper als Wohn- und Geschäftshaus,
- einer Tiefgarage mit 80 Stellplätzen,
- einer Wohn-/ Nutzfläche von etwa 8.000 qm,
- einer Einzelhandel/Gastronomiefläche von etwa 2.000 qm

Als Vermarktungsziel strebt Hochtief an, die Wohnungen entweder im Stückvertrieb oder als Zinshaus zu platzieren.

Zur Abschätzung der Chancen und Risiken des Projektes hat die HOCHTIEF Hamburg GmbH eine Markt- und Standortanalyse beauftragt, bei der folgende Fragen im Fokus stehen:

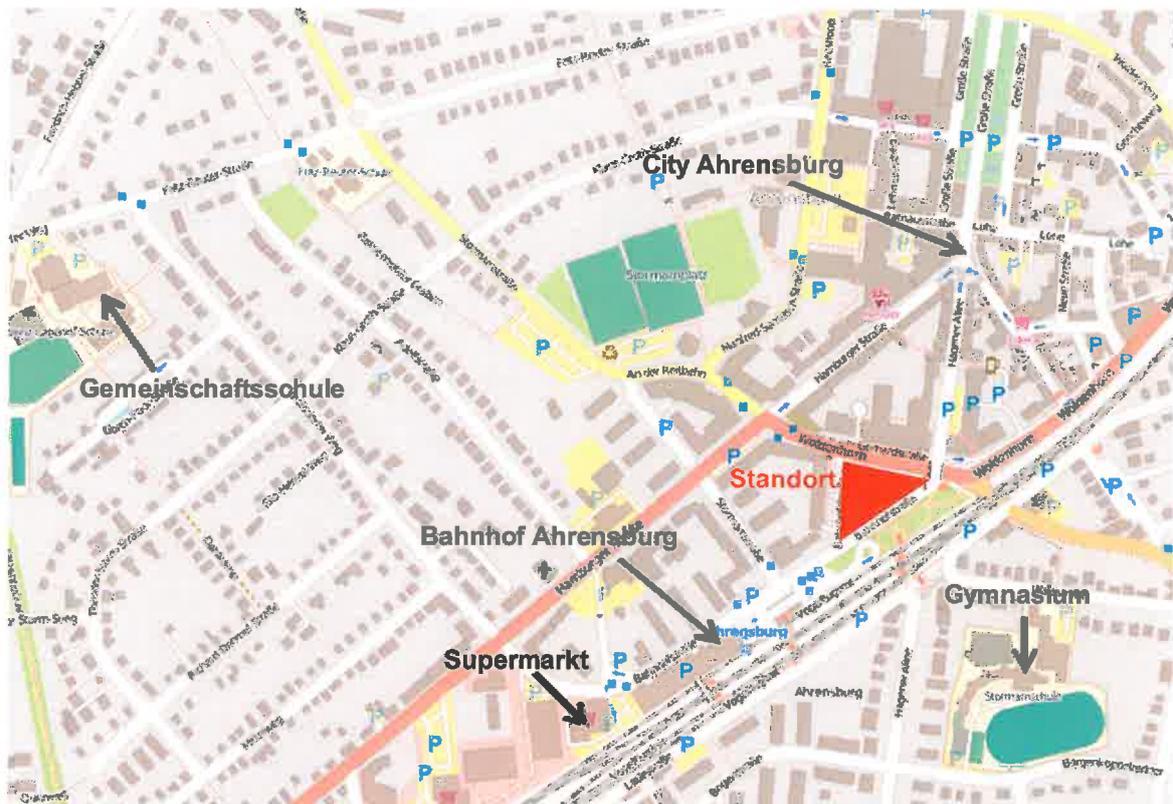
- Wie ist der quantitative Bedarf für ein zukunftsfähiges Angebot am Standort einzuschätzen?
- Welche Nachfragegruppen kommen für das geplante Angebot in Betracht?
- Wie muss das Wohnungsbauvorhaben im Hinblick auf die Nachfragesituation konzipiert werden?
- Welche Preissegmente sind im Hinblick auf die Vermarktbarkeit realisierbar?

Abbildung 1: Makrostandort „Bahnhofstraße/ Wilhelmstraße/ Woldenhorn“ in Ahrensburg



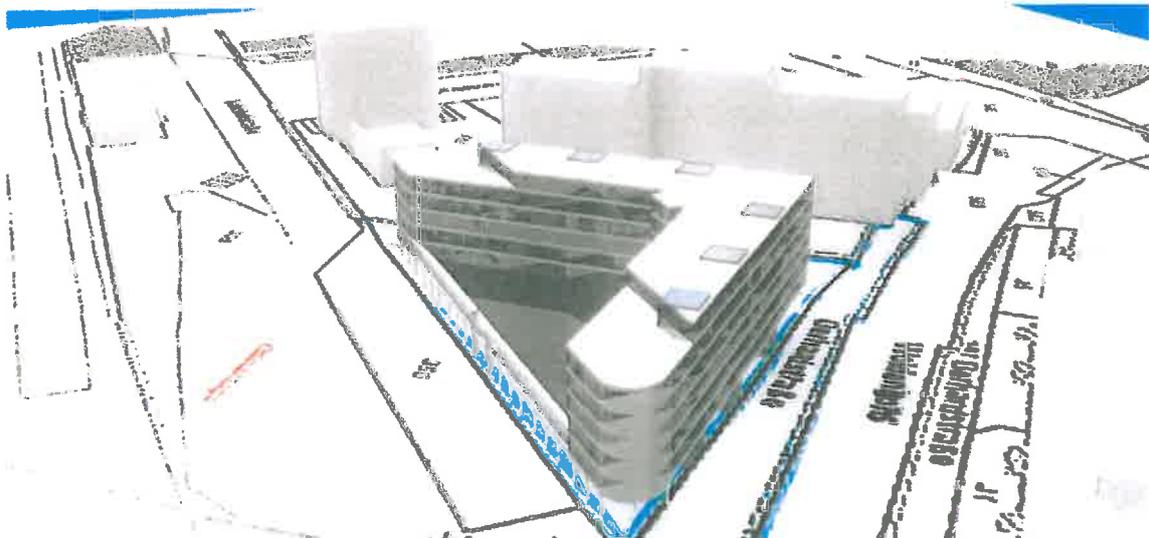
Quelle: basierend auf www.openstreetmap.org

Abbildung 2: Mikrostandort „Bahnhofstraße/ Wilhelmstraße/ Woldenhorn“ in Ahrensburg



Quelle: basierend auf www.openstreetmap.org

Abbildung 3: Planungskonzept „Bahnhofstraße/ Wilhelmstraße/ Woldenhorn“ in Ahrensburg



Quelle: Hochtief Hamburg GmbH

2. Standorteinschätzung

Abbildung 4: Stärken-Schwächen-Profil des beplanten Standortes „Bahnhofstraße/ Wilhelmstraße/ Woldenhorn“ in Ahrensburg

Bewertung Faktor	Zeithorizont ca.						Erläuterung:
	Aktuell			Langfristig*			
	-	0	+	-	0	+	
voraussichtlich							
Lagefaktoren							
Lage in der Wohnmarktregion	1	1		1	1		Der beplante Standort liegt in der Stadt Ahrensburg. Die Stadt befindet sich im Landkreis Stormarn (Schleswig-Holstein) und liegt nordöstlich von Hamburg. Die Entfernung zur Stadtgrenze von Hamburg beträgt rd. 4 Kilometer. Bis in die Innenstadt von Hamburg sind es 25 Kilometer.
Lage in der Stadt			2			2	Der beplante Standort liegt in der Innenstadt von Ahrensburg. Sowohl zum Bahnhof von Ahrensburg als auch zu den Einkaufsstraßen von Ahrensburg beträgt die Entfernung nur wenige Meter.
Nutzungsqualitäten direktes Umfeld:	1	1		1	1		Durch die Lage in der Innenstadt finden sich im direkten Umfeld sowohl Einzelhandels - auch Wohnnutzungen. Südlich des Standortes verläuft - durch eine Straße getrennt die Bahnstrecke in Richtung Hamburg. An den nördlichen Rand des Standortes grenzt die tiefergelegte B 75 an (Unterführung)
Sozialräumliche Einbindung:			2			2	Mit der Realisierung des beplanten Standortes wird die bestehende Wohnbebauung zwischen Stormarnstraße, Bahnhofstraße und Woldenhorn komplementiert. Eine sozialräumliche Einbindung ist somit gewährleistet und gut zu beurteilen.
Naherholung:		1	1		1	1	Ahrensburg ist Wohnstandort im Grünen in der Wohnmarktregion Hamburg. Im Süden von Ahrensburg finden sich mehrere Naturschutzgebiete, welche Möglichkeiten zum Spazieren, Wandern und Radfahren bieten. Die Entfernung vom Standort aus beträgt rd. 2 Kilometer.
Infrastrukturfaktoren							
Erreichbarkeit ÖPNV:			2			2	Der Standort ist sehr gut an den ÖPNV angeschlossen. Nur wenige Meter vom Standort entfernt befindet sich der Bahnhof von Ahrensburg. Von hier verkehrt eine Regionalbahn/ Regionalexpress im Halbstundentakt zum Hamburger Hauptbahnhof. Die Fahrzeit beträgt zwischen 15 und 20 Minuten. Vom Bahnhof verkehren zudem mehrere Stadtbuslinien, die das Ahmsburger Stadtgebiet und die benachbarten Gemeinden erschließen.
Erreichbarkeit MV:		2			2		Über die A 1 ist Ahrensburg gut an Hamburg angebunden. Die Fahrzeit vom Standort in die Hamburger Innenstadt liegt je nach Verkehrsbelastung zwischen 20 und 30 Minuten. Ebenso weit ist die Entfernung zum Hamburger Flughafen.
Versorgungsangebote:			2			2	Auf Grund der direkten Lage im Zentrum von Ahrensburg kann die Versorgungssituation des Standortes als sehr gut bewertet werden. Rund um den Rondeel gibt es ein vielfältiges Einzelhandelsangebot, das sowohl den alltäglichen als auch den weitergehenden Bedarf deckt. Im Bereich des Bahnhofes gibt es mehrere Supermärkte. Für ein darüber hinaus gehendes Waren- und Dienstleistungsangebot ist die Hamburger Innenstadt in rd. 25 km in einer halben Stunde mit dem Auto und in 15-20 Minuten mit der Bahn zu erreichen.
Kinder- und Jugendinfrastruktur:		1	1		1	1	Der nächstgelegene Kindergarten ist die Kindertagesstätte in der Adolfstraße in rd. 300 Metern Entfernung. Zudem gibt es eine Kindertagesstätte "die Kletterfitzen", welche 900 Meter vom Standort entfernt liegt. Drei weitere Kindergärten finden sich im Umkreis von 1,5 Kilometern. In Ahrensburg gibt es insgesamt vier Grundschulen. Die Grundschule in der Schulstraße ist rd. 1,3 Kilometer entfernt. Zwei weitere Grundschulen liegen in einem Umkreis von 2 Kilometern um den beplanten Standort (Schimmelmannstraße, Ahrensfelde Weg). Weiterführende Schulen gibt es in der Waldstraße in 350 Metern Entfernung (Gymnasium), am Reesenbütteler Redder in rd. 2 km Distanz (Gymnasium) sowie am Wulfsdorfer Weg in 1,2 Kilometer Entfernung (Gesamtschule).

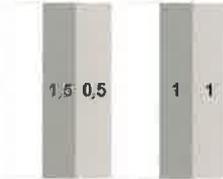
"Weiche Faktoren" Mikrolage

Lärmbelastung:



Der geplante Standort grenzt direkt an die B 75 an (Woldenhorn). Die Bundesstraße verläuft tieferversetzt zum Standort und wird an der östlichen Grenze des Standortes durch eine Brücke überspannt. Die Lärmbelastung durch die Bundesstraße ist - trotz des Höhenunterschiedes und der Brücke - hoch. An der Bahnhofstraße verläuft die Bahnstrecke zwischen Bad Oldesloe und Hamburg. Die Strecke wird vom Personen- und Güterverkehr genutzt, wodurch eine weitere Lärmbelastung am Standort entsteht. Durch die vorgesehene Bebauung (Orientierung nach Süden, Lärmschutzmaßnahmen) wird die Lärmbelastung in den geplanten Wohnungen geringer als zum jetzigen Zeitpunkt.

Image/Adressbildung:



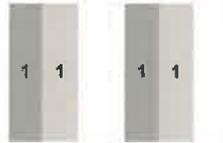
Das Image von Ahrensburg als Wohnstandort ist der Region Hamburg insgesamt positiv. Das Villen- oder auch das Alleeviertel von Ahrensburg sind in der Region als sehr hochwertige Wohnlagen bekannt. Bei Wohnungssuchenden in der Region sind aber auch die durchschnittlichen Lagen z.B. im Neubaugebiet Gartenholz bekannt. Das Image des geplanten Standort wird vor allem durch die zentrale Lage bestimmt sein. Hier kann das geplante Vorhaben zur Imageaufwertung des gesamten Mikrobereichs beitragen. Durch die vorgesehenen Ladenflächen wird der Standort auch als Einkaufsort bekannt.

Durchgrünung:



Der Grünanteil in Ahrensburg ist sehr hoch. Der Standort selber wird durch Baumreihen umrandet, wobei der Baumbestand an der Bahnhofstraße und Wilhelmstraße sehr alt ist. Grünflächen im direkten Umfeld sind wenig vorhanden.

Sichtbeziehungen:



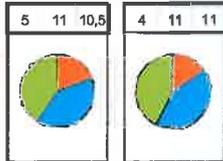
Durch die geplante Bebauung besteht eine Sichtbeziehung zu den Gebäuden an der Wilhelmstraße sowie zu den gegenüberliegenden Gebäuden am Woldenhorn. Zudem besteht eine Sichtbeziehung zur Bahnhofstraße und der Bahntrasse. Im Ergebnis werden die Blickbeziehungen von den geplanten Wohnungen bei den Bewohnern die Wahrnehmung eines zentralen Wohnstandortes unterstreichen.

Hauptbewertung
Nebenbewertung



Bewertung:

Pro Faktor: 2 Punkte



Orange = Haupttrend
Grün = Positiv
Blau = Neutral
Rot = Negativ

Abbildung 5: Umfeld des beplanten Standortes „Bahnhofstraße/ Wilhelmstraße/ Woldenhorn“ in Ahrensburg



Grundstücksansicht von der Bahnhofstraße aus



Nachbarbebauung in der Wilhelmstraße



Nachbarbebauung Woldenhorn



Gegenüberliegender Bahnhof Ahrensburg



City Ahrensburg

3. Immobilienmarkt

3.1 Preisniveaus

3.1.1 Eigentumswohnungen

Eine Auswertung der in Ahrensburg angebotenen Eigentumswohnungen zeigt folgende Niveaus und Entwicklungen:

- **Eigentumswohnungen aus dem Bestand** werden in Ahrensburg derzeit im Schnitt (Median) für **2.050 EUR/qm** (1.-3. Quartal 2012) angeboten. **Neubauwohnungen in Ahrensburg** liegen im Schnitt bei **3.800 EUR/qm (Hamburger Niveau)**. Die Neubaupreise in Ahrensburg sind in den letzten Jahren in erheblichem Maß gestiegen.

Abbildung 6: Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Ahrensburg, 2006-2012

	2006				2007			
	Bestand		Neubau		Bestand		Neubau	
	Anzahl	Median	Anzahl	Median	Anzahl	Median	Anzahl	Median
Ahrensburg	433	1.556	37	2.148	421	1.639	44	2.227
	2008				2009			
	Bestand		Neubau		Bestand		Neubau	
	Anzahl	Median	Anzahl	Median	Anzahl	Median	Anzahl	Median
Ahrensburg	395	1.721	40	2.299	317	1.742	35	2.306
	2010				2011			
	Bestand		Neubau		Bestand		Neubau	
	Anzahl	Median	Anzahl	Median	Anzahl	Median	Anzahl	Median
Ahrensburg	285	1.783	30	2.473	185	1.946	66	3.249
	Q1-Q2 2012 (IDN Immodaten GmbH)				Q1-Q3 2012 (empirica-systeme)			
	Bestand		Neubau		Bestand		Neubau	
	Anzahl	Median	Anzahl	Median	Anzahl	Median	Anzahl	Median
Ahrensburg	61	1.979	35	3.756	121	2.073	69	3.800

Quelle: 2006 – Q1-Q2 2012: empirica Preisdatenbank (IDN-ImmoDaten GmbH), Q1-Q3 2012: empirica systeme empirica

3.1.2 Mietwohnungen

Eine Auswertung der in Ahrensburg angebotenen Mietwohnungen zeigt folgende Niveaus und Entwicklungen:

- Mietwohnungen aus dem **Bestand** werden in Ahrensburg für **8,3 EUR/qm** (Median 1.-3. Quartal 2012) angeboten. **Neubauwohnungen in Ahrensburg** liegen im Median bei **9,6 EUR/qm**. Die Mieten von Wohnungen aus dem Bestand wie auch von Neubauwohnungen sind in den letzten Jahren in Ahrensburg moderat gestiegen.

Abbildung 7: Angebotsmieten in Ahrensburg, 2006-2012

	2006				2007			
	Bestand		Neubau		Bestand		Neubau	
	Anzahl	Median	Anzahl	Median	Anzahl	Median	Anzahl	Median
Ahrensburg	607	7,9	22	9,1	545	7,6	18	k.A.

	2008				2009			
	Bestand		Neubau		Bestand		Neubau	
	Anzahl	Median	Anzahl	Median	Anzahl	Median	Anzahl	Median
Ahrensburg	518	7,8	23	8,6	511	8,0	16	k.A.

	2010				2011			
	Bestand		Neubau		Bestand		Neubau	
	Anzahl	Median	Anzahl	Median	Anzahl	Median	Anzahl	Median
Ahrensburg	540	7,9	15	k.A.	428	8,0	13	k.A.

	Q1-Q2 2012 (IDN Immodaten GmbH)				Q1-Q3 2012 (empirica-systeme)			
	Bestand		Neubau		Bestand		Neubau	
	Anzahl	Median	Anzahl	Median	Anzahl	Median	Anzahl	Median
Ahrensburg	145	8,1	11	k.A.	176	8,3	35	9,6

Quelle: 2006 – Q1-Q2 2012: empirica Preisdatenbank (IDN-ImmoDaten GmbH), Q1-Q3 2012: empirica systeme empirica

3.1.3 Ladengeschäfte

Eine Auswertung der aktuell in Ahrensburg angebotenen Ladenflächen zeigt:¹

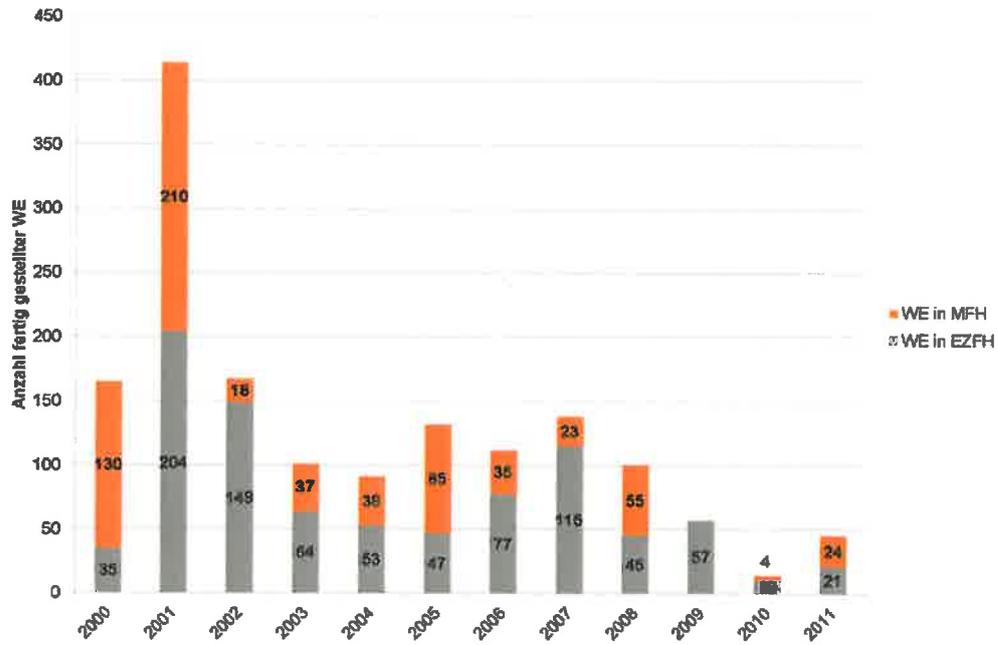
- 11 Angebote im gesamten Stadtgebiet, wobei die meisten Objekte in der Ahrensburger City liegen
- Es werden vor allem ausschließlich Angebote aus dem Bestand (1980er und 1990er Baujahre), es gibt einige wenige Neubauangebote
- Die Qualität der Flächen ist zumeist gepflegt
- Die Preisspanne der angebotenen Flächen reicht von 5 - 30 €/qm (bezogen auf Gesamtfläche, ohne Nebenkosten). Vor allem liegen die Preise zwischen 15 und 25 €/qm.
- Die wenigen Neubauangebote (3) werden zu Preisen von 15 – 30 €/qm angeboten (Fußgängerzone: 26 und 30 €/qm, Randlage City: 15 €/qm)
- Es werden Größen von 26 – 1.016 qm angeboten (Schwerpunkt: 100 – 200qm Gesamtfläche)

3.2 Bautätigkeit

Die Bautätigkeit in Ahrensburg ist in den vergangenen fünf Jahren deutlich zurückgegangen - sowohl bei Ein- und Zweifamilienhäusern als auch bei Geschosswohnungen. Zuletzt, in 2010 und 2011, wurden 14 WE bzw. 45 WE errichtet. Seit 2009 wurden nur 28 Geschosswohnungen fertig gestellt. Die Baugenehmigungen lassen erwarten, dass die Bautätigkeit von Geschosswohnungen in Ahrensburg in 2012 und 2013 leicht zunehmen wird.

¹ Immobilienscout Abfrage Einzelhandel zur Miete am 11.12.2012

Abbildung 8: Fertig gestellte Wohneinheiten in Ahrensburg



Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Statistik Nord

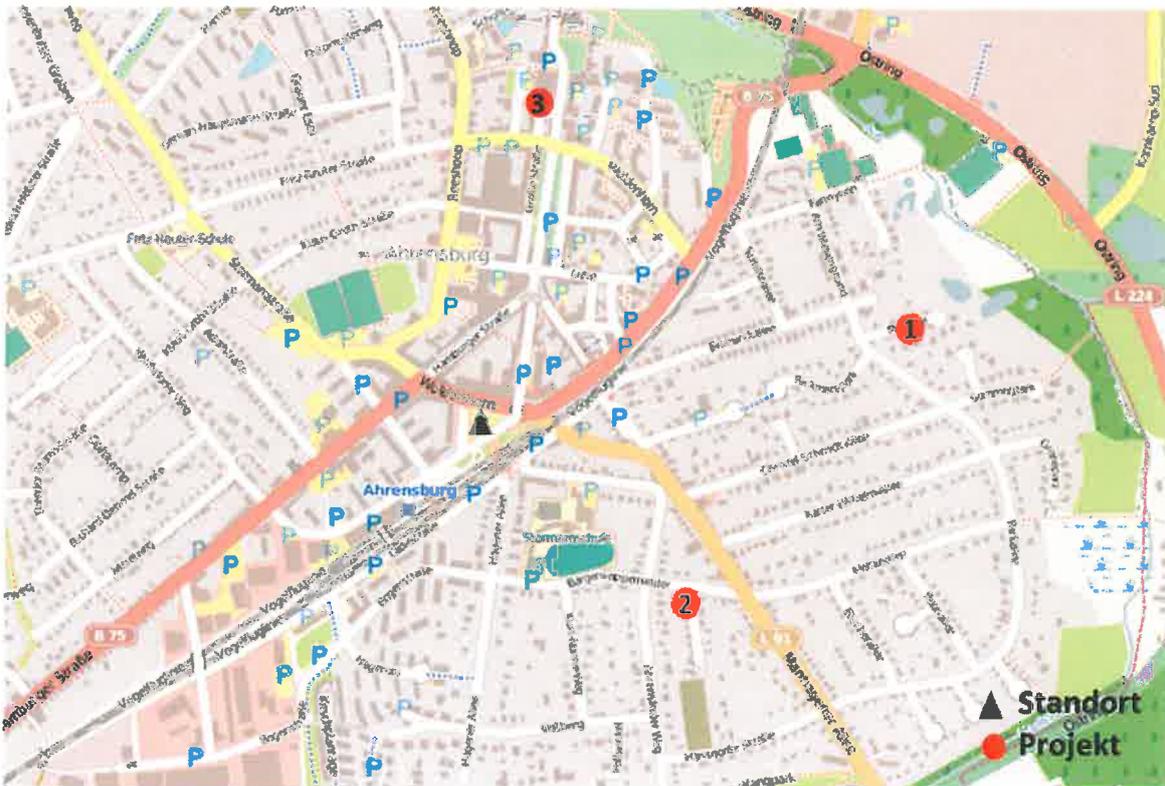
3.3 Neubauprojekte

3.3.1 Eigentumswohnungen

In Ahrensburg konnten lediglich drei Projekte recherchiert werden, in denen Eigentumswohnungen zum Kauf angeboten werden. Das geringe Angebot korrespondiert mit den statistischen Auswertungen der Bautätigkeit in Ahrensburg (siehe Kapitel 3.2).

Abbildung 9: Neubauprojekte -Eigentum – im Einzugsbereich des beplanten Standortes

Nr.	Stadt, Anschrift	Projektgröße (Anzahl WE)	Fertigstellung	Wohnfläche (in qm)	Kaufpreise in EUR	Kaufpreise (in EUR/qm)	Tiefgarage (in EUR)	Vermerkungsstand	Bilder
1	Ahrensburg Parkaue	5	Ende 2013	alle WE 135 - 202	alle WE 514.200 - 892.400	alle WE 3.800 - 4.400	17.500	alle WE frei	
2	Ahrensburg Hansdorfer Straße/ Hugo Schilling Weg 16-18	30	Frühjahr 2013	alle WE 54 - 143	freie WE 242.900 - 440.700	freie WE 3.650 - 4.000	17.000	7 WE frei	
3	Ahrensburg Bei der Alten Kate 8-10	8	Ende 2013	freie WE 63 - 80	freie WE 189.000 - 265.000	freie WE 2.950 - 3.250	vorhanden	mind. 2 WE frei	



Quelle: eigene Recherche

Die Eckpunkte der recherchierten Projekte:

- Insgesamt werden 43 WE realisiert,
- Zwei Projekte liegen im beliebten Ahrensburger Villenviertel (Nr. 1 und 2), ein Projekt am nördlichen Cityrand in verkehrsbelasteter Lage (Nr. 3),
- Die Spanne der angebotenen Wohnungen reicht von 2.950 – 4.400 €/qm,
- Die Wohnungen sind hochwertig ausgestattet,
- Mindestens 14 WE sind noch verfügbar,
- Der Vermarktungserfolg ist gemischt: Während in der Hansdorfer Straße im Ahrensburger Villenviertel die Vermarktung als gut eingeschätzt werden kann (nur noch 7 WE frei), hat eine schleppende Vermarktung im Projekt „Bei der Alten Kate 8-10“ dazu geführt, dass die Preise mittlerweile um rd. 10% reduziert wurden. Offensichtlich wurde das Preis-Leistungs-Verhältnis angesichts des verkehrlich belasteten Standortes im ersten Schritt nicht an die Nachfrage angepasst.

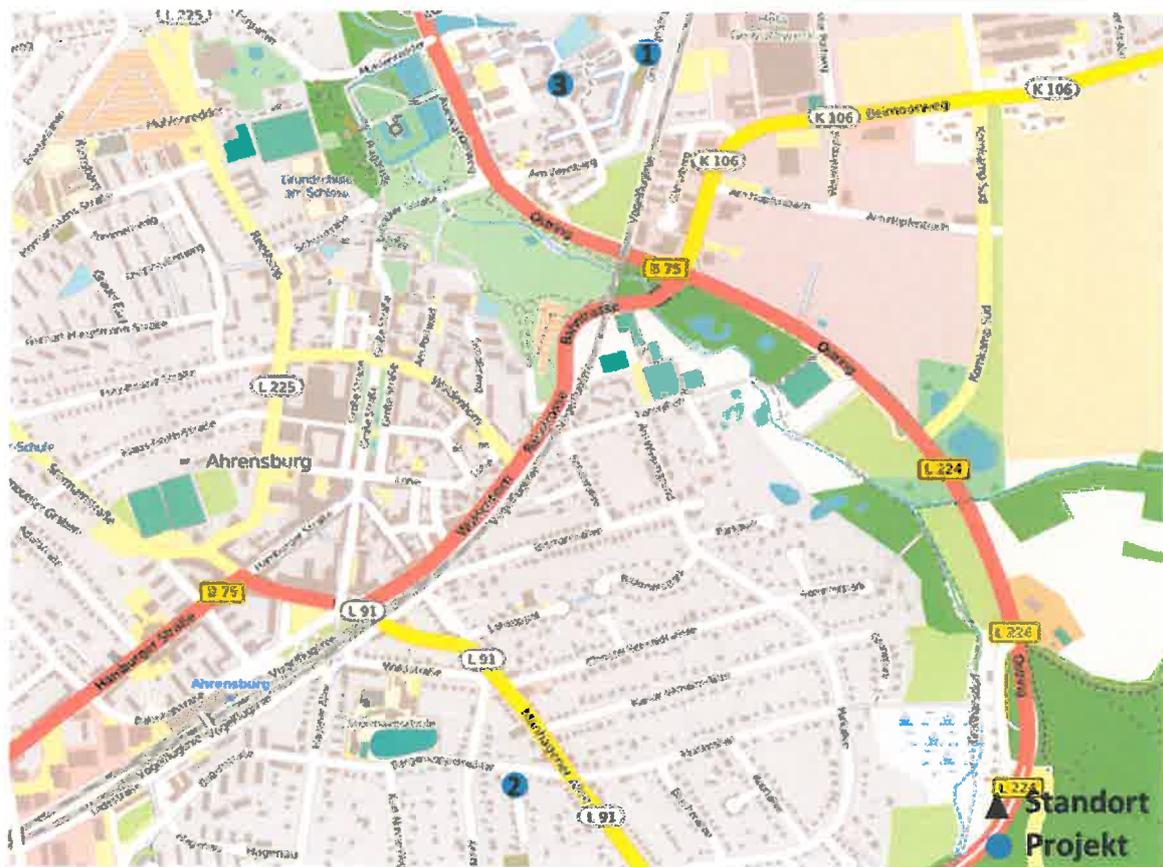
3.3.2 Mietwohnungen

Die geringe Neubautätigkeit in Ahrensburg hat auch zur Folge, dass das Neubauangebot im Mietsegment mengenmäßig begrenzt ist. Die Eckpunkte der drei recherchierten Projekte:

- Die angebotenen Mietwohnungen befinden sich in Projekten mit einem Gesamtvolumen von 117 WE, wobei mindestens ein Projekt eine Bauträgermaßnahme mit Stückverkauf ist (Nr. 2, siehe auch Kapitel 3.3.1).
- Die Projekte liegen nicht in fußläufiger Entfernung zum Ahrensburger Zentrum. Zwei Projekte (Nr. 1 und 3) befinden sich rd. 1km nördlich der Innenstadt in einem Neubaugebiet, ein Projekt (Nr. 2) liegt im Ahrensburger Villenviertel.
- Alle drei Projekte sind nicht durch Verkehrslärm beeinflusst,
- Die Spanne der angebotenen Mieten reicht von 10 – 12,5 €/qm (nettokalt),
- Die Wohnungen sind hochwertig ausgestattet
- Der Vermarktungserfolg der Projekte ist gut, zurzeit stehen lediglich noch 9 WE zur Verfügung.

Abbildung 10: Neubauprojekte -Miete – im Einzugsbereich des geplanten Standortes

Nr.	Stadtteil Adresse	Projekt- größe (Anzahl WE)	Fertig- stellung	Wohnfläche (qm)	Mietpreis (EUR/Mon)	Mietpreis (EUR/qm)	Garage (EUR)	WE frei	Bilder
1	Ahrensburg Otto-Siege-Straße 11-17	63	2012	freie WE 79- 106	freie WE 745 - 1.065	freie WE 11,5 - 11,9	50	5 WE frei	
2	Ahrensburg Handorfer Straße/ Hugo-Schilling Weg 16-38	30	Anfang 2013	alle WE 54 - 149	z.B. 1.050	z.B. 125	65	mind. 1 WE frei	
3	Ahrensburg Am Marstall	24	2011	freie WE: 57- 149	freie WE: 570 - 1.420	freie WE 10	vorhanden	3 WE frei	



Quelle: eigene Recherche

4. Essentials

4.1 Makroperspektive: Bevorzugter Wohnstandort im ersten Ring um Hamburg

- Die Wohnungsmarktregion Hamburg wird in den kommenden Jahren weiter wachsen. Prognosen gehen von einem weiteren deutlichen Einwohner- und damit auch Haushaltszuwachs aus. empirica prognostiziert eine Zunahme der Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte in der Raumordnungsregion Schleswig-Holstein Süd² bis 2025 von 9%. Die günstigen Prognosen erscheinen angesichts der sehr guten wirtschaftlichen Entwicklung und Perspektiven des Hamburger Raums realistisch. Die Zahl der in der Hamburger Wirtschaft beschäftigten Personen ist auch 2011 wieder gewachsen und liegt damit über der gesamtdeutschen Dynamik. Eine wachsende Wirtschaft zieht auch kontinuierlich neue Haushalte in die Stadt.
- Das 31.000 Einwohner zählende Ahrensburg liegt nordöstlich im ersten Ring um Hamburg und ist mit dem Auto und öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut an Hamburg angebunden. Ahrensburg ist beliebter Wohnstandort auch für Familien mit Kindern, die aus Hamburg fortziehen ins Gründe. Innerhalb des Kreises Stormarn zählt es zu den höherwertigen Lagen, was vor allem auf das repräsentative Ahrensburger Villenviertel zurückzuführen ist. Darüber hinaus verfügt Ahrensburg aber auch über durchschnittliche Lagen. Als Mittelstadt und größte Stadt im Kreis verfügt Ahrensburg über eine Innenstadt mit einem umfangreichen Einkaufs- und Dienstleistungsangebot.
- Die Geschosswohnungsbautätigkeit in Ahrensburg war in den letzten fünf Jahren eingeschränkt – was weniger ein Grund fehlender Nachfrage war als vielmehr durch ein knappes Neubaufflächenangebot in zentraleren Lagen verursacht wurde. Dementsprechend sind die Kauf- und Mietpreise in Ahrensburg gestiegen, wobei das Wachstum nicht die Dynamik auf dem Hamburger Wohnungsmarkt erreicht. Das Wohnungsmarktkonzept der Stadt Ahrensburg geht davon aus, dass im Zeitraum bis 2030 im Durchschnitt rd. 110 WE pro Jahr (Annahme: die Hälfte davon als Geschosswohnungen) in Ahrensburg marktgerecht gebaut werden können. Gegenüber der Situation in den letzten drei Jahren wäre dies mehr als eine Verdoppelung der Bautätigkeit.

Vor dem Hintergrund der dargestellten Entwicklungen und zukünftigen Trends können die Rahmbedingungen für das geplante Wohnungsneubauvorhaben in Ahrensburg als günstig bewertet werden.

² Kreise Stormarn, Pinneberg, Herzogtum Lauenburg, Segeberg

4.2 Mikroperspektive: Zentrale Lage mit Einschränkungen

Das geplante Grundstück in der Bahnhofstraße weist folgende Standortqualitäten auf:

- Der Standort liegt sehr zentral am Ahrensburger Bahnhof, wenige Meter entfernt von der Ahrensburger City.
- Das Umfeld des geplanten Vorhabens ist eine gewachsene Wohnbebauung, bestehend aus mehrgeschossigen Wohngebäuden. Somit ist das Projekt städtebaulich integriert.
- Auf Grund der zentralen Lage sind die Standortfaktoren Nähe zu Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten (City ist in 5 Minuten zu Fuß zu erreichen) und Anbindung an den öffentlichen Schienenverkehr (Fahrzeit zum Hamburger Hauptbahnhof: 15 – 20 Minuten ohne Umsteigen) benötigt als sehr gut zu bewerten.
- Die Fahrzeit vom Grundstück zum nächsten Autobahnanschluss liegt bei rd. 10 Minuten und kann als durchschnittlich eingestuft werden.
- Ahrensburg verfügt über ein gutes Angebot an Kitas, Grund- und weiterführenden Schulen, von denen einige vom geplanten Standort aus in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen sind.
- Abstriche an die Lagequalität ergeben sich durch die Lage des Areals in der Schnittstelle zu einer stark frequentierten Bundesstraße und der Bahntrasse (Personen- und Güterverkehr).

4.3 Mietwohnungen mit mittleren Größen am Standort

Im Ergebnis der geschilderten Standortqualitäten und dem eingeschränkten Neubauangebot in Ahrensburg halten wir am geplanten Standort in erster Linie ein Mietwohnungsprojekt für marktgängig. Dieses Segment funktioniert derzeit in Ahrensburg besser als Eigentumswohnungen, die eher in den sehr guten Ahrensburger Lagen (Villenviertel) gesucht werden. Ein Eigentumswohnungsprojekt in zentraler Lage könnte nach unserer Einschätzung eher funktionieren, wenn der Lärmeinfluss (Straße, Schiene) geringer ist.

Zielgruppen für ein Mietwohnungsprojekt sind Ein- und Zweipersonenhaushalte in einer breiten Alterspanne von 25 bis 65 Jahren. Dies sind zum einen Haushalte im jüngeren und mittleren Alter, die auf eine gute Verkehrsanbindung (Nähe Bahnhof) angewiesen sind, zum anderen ältere Haushalte, die eine zentrale Lage mit kurzen Wegen zum Einkaufen und Versorgen schätzen.

Auf Grund der o.g. Zielgruppenansprache sollten die Wohnungen im Vorhaben eher im mittleren Größenbereich liegen. Dies bedeutet, 60-80qm große Wohnungen sollten den größten Anteil im Projekt haben. Der Anteil großer Wohnungen oberhalb von 100qm sollte gering sein.