

Wohnungskonzept

für die Stadt Ahrensburg



erstellt für: Stadt Ahrensburg
Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt
Manfred-Samus-Straße 5
22926 Ahrensburg

Projekt-Nr.: 102090

Berlin, 26. Oktober 2009

Wallstraße 61
10179 Berlin
Tel. (030) 27 87 68-0
Fax (030) 27 87 68-68
info@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
1 VORBEMERKUNGEN	1
2 AHRENSBURG IM STÄDTEVERGLEICH	2
3 SOZIODEMOGRAFISCHE UND -ÖKONOMISCHE ANALYSE	4
3.1 Bevölkerungsentwicklung	4
3.2 Altersstruktur	6
4 WOHNUNGSMARKTANALYSE	10
4.1 Wohngebäude- und Wohnungsbestand	10
4.2 Bautätigkeit – Neubau von Wohnungen	14
4.3 Transaktionen von Wohnimmobilien	17
4.4 Wettbewerbsangebot im Neubau	21
5 WOHNUNGSMARKTKONZEPT	29
5.1 Bevölkerungs- und Haushaltsprognose	29
5.2 Wohnungsneubaubedarfsprognose	30
5.3 Empfehlungen zur Deckung des Wohnungsbedarfes	33

1 VORBEMERKUNGEN

Im Rahmen der Erstellung des ISEKs für Ahrensburg wurde die BulwienGesa AG für die Bearbeitung des Wohnungsmarktkonzeptes als Unterauftragnehmer beauftragt.

Ziel des Wohnungsmarktkonzeptes ist die Ermittlung von Art, Umfang und Ausgestaltung künftiger Flächenbedarfe in den einzelnen Wohnsegmenten für den Zeitraum bis 2030.

Die Erstellung des Gutachtens erfolgte im Laufe des Jahres 2008, so dass bis zu damaligen Zeitpunkt hauptsächlich nur die Daten zum Stand 31.12.2007 verwendet werden konnten. Ebenso lagen im Wesentlichen nur Daten auf Gemeinde- und nicht auf Stadtteilebene vor.

Im Einzelnen wurden folgende Punkte behandelt:

Städtevergleich für die Stadt Ahrensburg anhand ausgewählter Kennziffern

Soziodemografische und -ökonomische Analyse von Ahrensburg

- Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung
- Alters- und Haushaltsstruktur

Wohnungsmarktanalyse

- Wohnungs- und Gebäudebestandsstruktur
- Bautätigkeit
- Transaktionen
- Preisstrukturen
- Angebotstrukturen

Wohnungsmarktkonzept

- Berechnung von drei Szenarien für die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bis 2030
- Ermittlung des Flächenbedarfes für Wohnungsneubau bis 2030
- Präferenz eines Szenarios
- Aussagen zum Flächenangebot und zum Flächenbedarf
- Empfehlungen zur Deckung des Wohnungsbedarfes

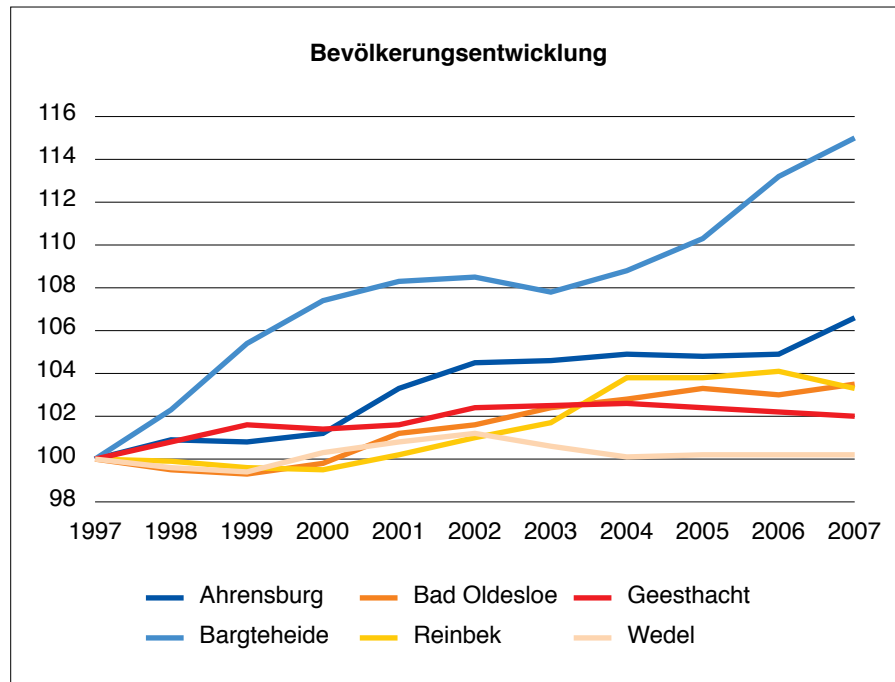
Die Untersuchung basiert im Wesentlichen auf folgenden Grundlagen:

- Auswertung von amtlichen Statistiken
- Aufnahme und Beurteilung der Wettbewerbsstandorte
- Umfangreiche Expertengespräche u. a. mit Immobilienmarktteilnehmern und der planenden Verwaltung
- Auswertung der RIWIS®Datenbank, eigener Gutachten der BulwienGesa AG sowie internetbasierter Immobilienvermarktungsplattformen

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der Auftragnehmer in ihrer deutschland- und europa-weiten Planungs-, Forschungs- und Beratungstätigkeit.

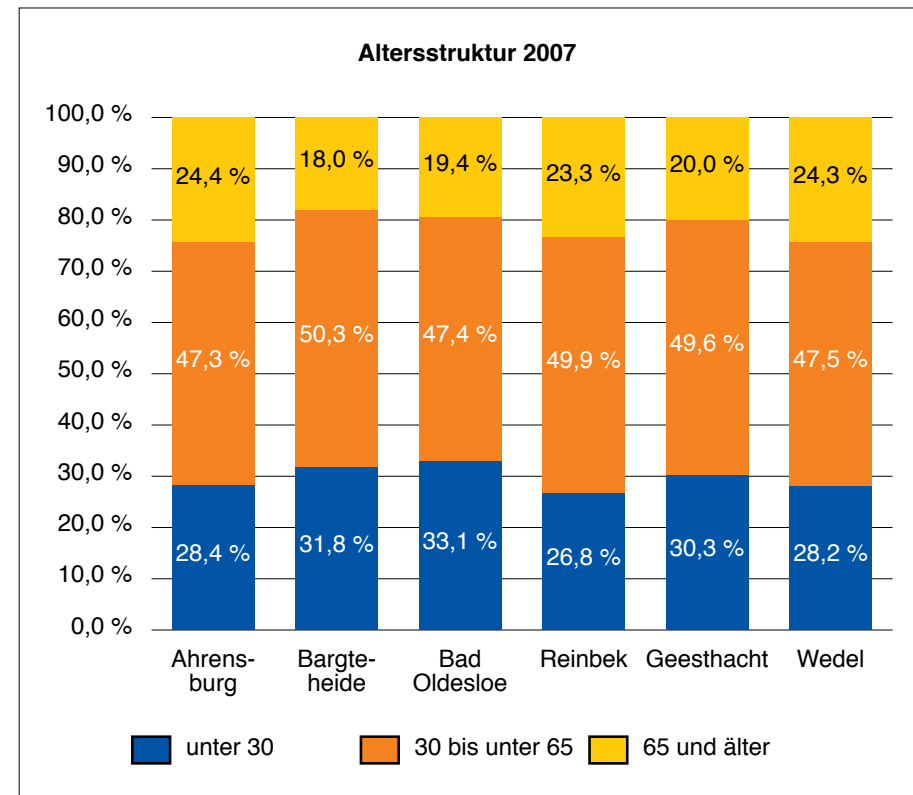
2 AHRENSBURG IM STÄDTEVERGLEICH

Zum Städtevergleich mit Ahrensburg wurden in Abstimmung mit dem Auftraggeber die Hamburger Umlandgemeinden Bargteheide, Bad Oldesloe, Reinbek, Geesthacht und Wedel aufgrund ihrer ähnlichen Größe und Struktur herangezogen.



Während Bargteheide den größten Bevölkerungszuwachs (15 %) seit 1997 und somit die positivste Entwicklung aufweist, stagniert im Gegensatz dazu die Bevölkerungsentwicklung in Wedel. Ahrensburg

verzeichnet das zweithöchste Bevölkerungswachstum und liegt mit 6,6 % leicht über den Zuwächsen von Bad Oldesloe, Reinbek und Geesthacht.



Im Vergleich der Altersstrukturen verfügen Bargteheide und Bad Oldesloe über einen größeren Anteil von Kindern und jungen Menschen unter 30 Jahren. Ahrensburg, mit dem Spitzenwert, ist

dagegen wie Wedel und Reinbek von höheren Anteilen der Menschen über 65 geprägt.

Im Vergleich der sozioökonomischen Kennziffern verzeichnet im Zeitraum von 1997 bis 2007 Ahrensburg mit Abstand einen enormen Zuwachs von SVP-Beschäftigten am Arbeitsort. Lediglich Bargteheide und Wedel konnten hier noch leichte Gewinne verzeichnen, wohingegen die anderen Vergleichsstädte kaum zulegen konnten.

Nicht ganz so überdeutlich stellt sich das Bild bei den Zuwächsen der Einpendler in dem gleichen Zeitraum dar. Ahrensburg und mit etwas Abstand Wedel verzeichnen hier die höchsten Steigerungsraten.

Gemeinde	SVP-Beschäftigte am Arbeitsort 1997–2007	Einpendler 1997–2007	Kaufkraft-Index 2008
Ahrensburg	19,2	30,6	130,8
Bargteheide	4,3	9,9	116,6
Bad Oldesloe	-0,1	10,5	104,4
Reinbek	0,8	6,2	132,9
Geesthacht	-0,1	13	101,4
Wedel	6,5	22,9	116,6

Quellen: Statistikamt Nord, jeweils 31.12.; GfK 2008; Bundesagentur für Arbeit

Beim Vergleich der Werte für den Kaufkraft-Index wird Ahrensburg von Reinbek überflügelt und liegt somit an zweiter Stelle. Dahinter folgen mit deutlichem Abstand Bargteheide und Wedel. Geesthacht und Bad Oldesloe bewegen sich in etwa auf bundesdeutschem Durchschnittsniveau.

Fazit

Ahrensburg ist ein attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort und profitiert, auch innerhalb des Städtevergleichs, von seiner Nähe zu Hamburg sowie dem guten Arbeitsplatzangebot. Die Stadt konnte im Vergleich das zweithöchste Einwohnerwachstum verbuchen, jedoch ist die Bevölkerung insgesamt noch überdurchschnittlich alt.

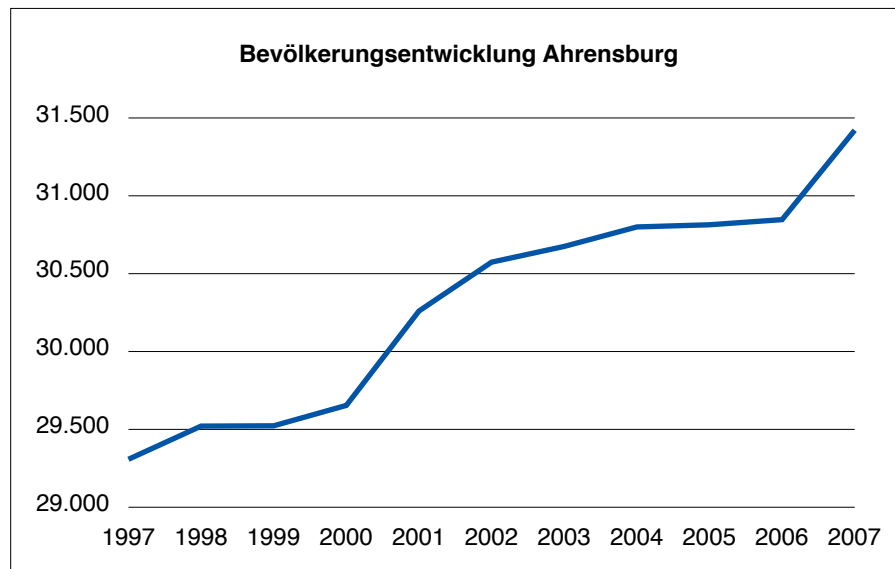
Ahrensburg konnte in den letzten Jahren deutlich an SVP-Beschäftigung und Einpendlern gewinnen. Diese positiven Entwicklungen lassen sich auch an einer deutlich überdurchschnittlichen Kaufkraft ablesen.

3 SOZIODEMOGRAFISCHE UND -ÖKONOMISCHE ANALYSE

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Stetiges Bevölkerungswachstum

Ahrensburg ist die größte Stadt des Landkreises Stormarn im südlichen Schleswig-Holstein. Zwischen 1997 und 2007 ist die Einwohnerzahl¹ gemäß der Daten der Stadt Ahrensburg um 7,2 % von 29.308 auf 31.421 Personen stetig angestiegen.



Quelle: Einwohnermeldeamt Ahrensburg, jeweils zum 31.12.

¹ Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich aus dem natürlichen Bevölkerungssaldo (Differenz aus Geburten und Sterbefälle) und dem Wanderungssaldo (Differenz aus Zuzüge und Fortzüge) zusammen.

Während in den Jahren 1997 bis 2000 ein moderates Wachstum zu verzeichnen ist, kam es 2000 bis 2002 zu einem sprunghaften Bevölkerungswachstum, welches dann bis 2006 wiederum stagnierte, bevor es 2006 zu einem erneuten deutlichen Anstieg der Bevölkerungszahl kam.

Positiver Trend der Geburtenfälle ab 2005

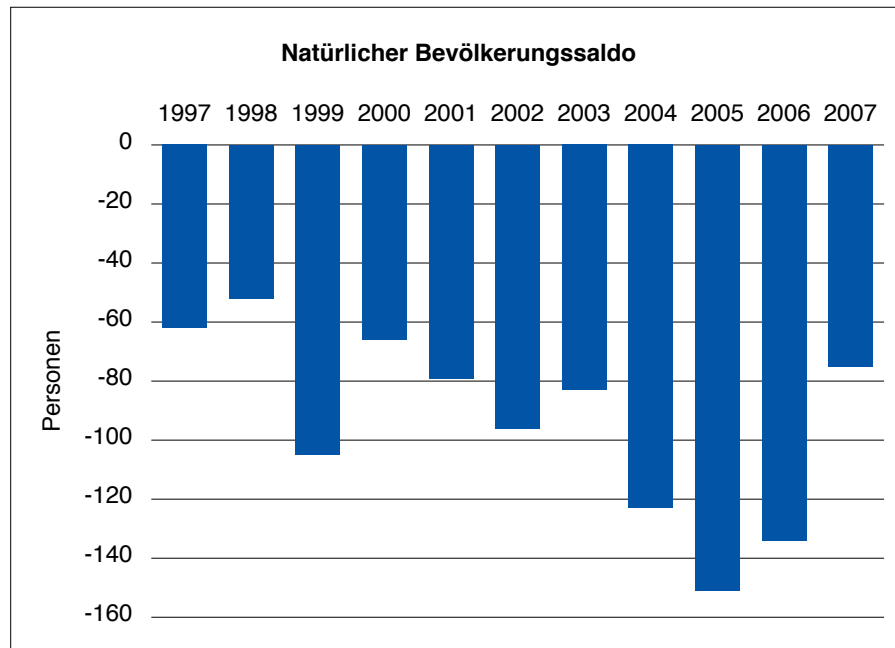
Im gesamten Zeitraum von 1997 bis 2007 übersteigt die Zahl der Sterbefälle die der Geburten deutlich. Nach einem Tiefstand der Geburtenfälle 2005 (209 Geburten) zeichnet sich ein positiver Trend bis 2007 (283 Geburten) ab. Im Durchschnitt der letzten elf Jahre wurden 267 pro Jahr geboren.

Die Zahl der Sterbefälle ist weitgehend stabil und pendelt zwischen ca. 340 und 380. Durchschnittlich starben in den letzten elf Jahre 360 Menschen pro Jahr.

Durchgehend negativer Bevölkerungssaldo

Auf der Basis der Geburten und Sterbefälle ist der natürliche Bevölkerungssaldo durchgehend negativ und beträgt durchschnittlich -93 Personen pro Jahr.

Seit 2005 zeigt sich ein Umkehrtrend, welcher durch die steigende Geburtenzahl (2005–2007) und die stabile Anzahl von Sterbefällen begründet ist.

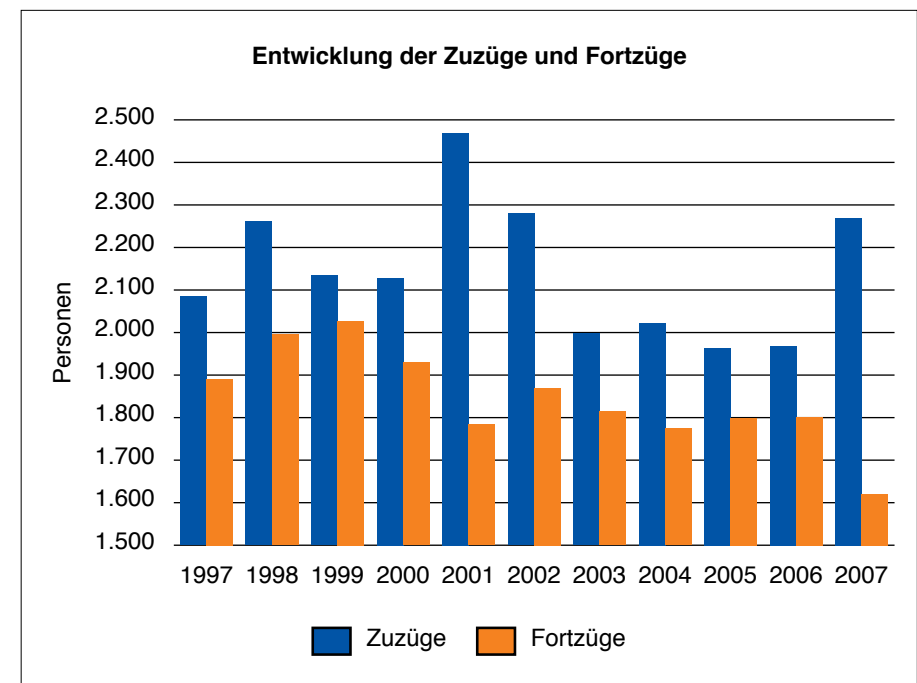


Quelle: Einwohnermeldeamt Ahrensburg, jeweils zum 31.12

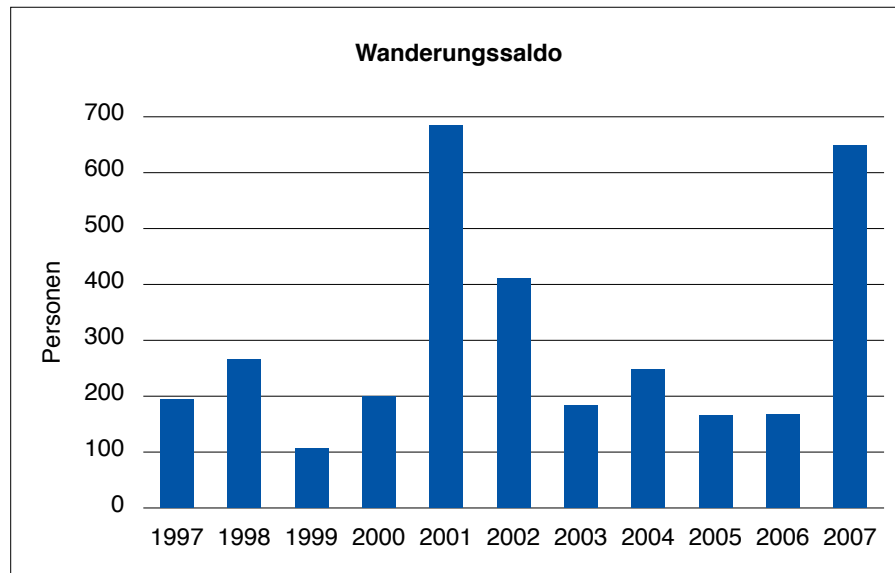
Durchgehend positive Wanderungssalden

Die Analyse der Wanderungsbewegungen zeigt, dass die Anzahl der Zuzüge nach Ahrensburg durchgehend höher ist als die Anzahl der Fortzüge. Insbesondere in den Jahren 2001/2002 und 2007 sind hohe Zuzugszahlen zu verzeichnen. Dies korrespondiert stark mit Baulandausweisungstätigkeit der Stadt und der Bautätigkeit. In 2007 entfällt beispielsweise ein hoher Anteil auf das Neubaugebiet Buchenweg.

Diese Differenz aus Zu- und Fortzügen drückt sich im Wanderungssaldo aus. Die Wanderungsgewinne sind insgesamt stark schwankend. In den letzten elf Jahren lag die Spanne zwischen ca. 100 und ca. 700 Personen pro Jahr. Der Durchschnitt betrug 298 Personen pro Jahr.



Quelle: Einwohnermeldeamt Ahrensburg, jeweils zum 31.12



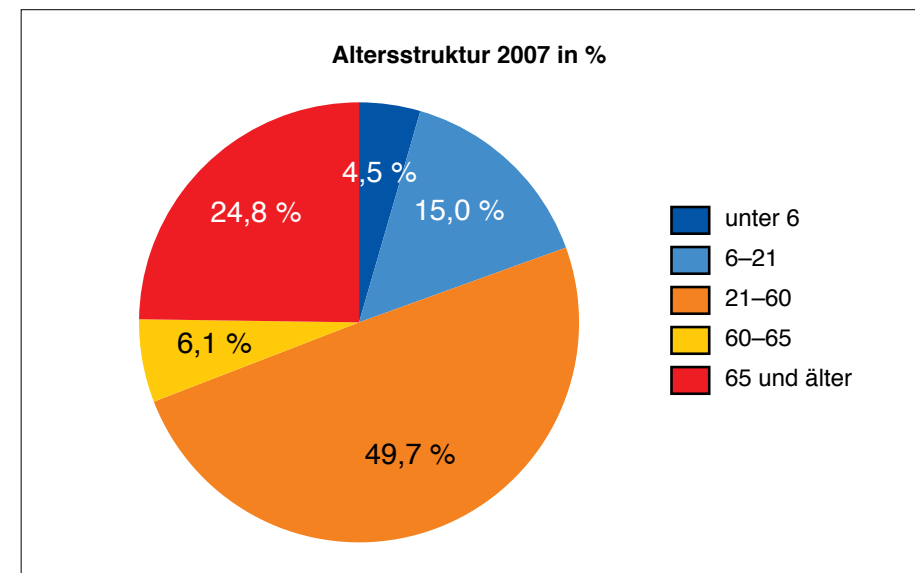
Quelle: Einwohnermeldeamt Ahrensburg, jeweils zum 31.12

Diese Extrema des Wanderungssaldo zeigen sich auch in den sprunghaften Anstiegen der Bevölkerungsentwicklung 2001 und 2007. Ebenso schlagen sich die gleichbleibenden Wanderungsgewinne zwischen 2003 und 2006 in einer vergleichsweise stabilen Bevölkerungsentwicklung nieder.

3.2 Altersstruktur

Ahrensburger Bevölkerung ist vergleichsweise alt

Den größten Teil der Bevölkerung machen die 21- bis 60-Jährigen (49,7 %) aus. Daneben stellen die über 60-Jährigen mit insgesamt 30,9 % die zweitgrößte Bevölkerungsgruppe dar.



Quelle: Einwohnermeldeamt Ahrensburg, jeweils zum 31.12

Der Vergleich der Altersstrukturen 2007 zu 1997 zeigt, dass in Ahrensburg eine deutliche Verschiebung zugunsten der Senioren (65 Jahre und älter) stattgefunden hat. Nur in dieser Altersgruppe ist ein signifikanter Einwohnerzuwachs von 32,4 % festzustellen (ca. 1.800 Personen).

Währenddessen ist die Gruppe der 21- bis 60-Jährigen, diese stellt in der Regel die arbeitsfähige Bevölkerung dar, mit -4,0 % am stärksten zurückgegangen.

Die Veränderungen in den anderen Altersgruppen fallen moderater aus. Der demografische Wandel hat sich damit trotz Zuzügen junger Familien weiter fortgesetzt.

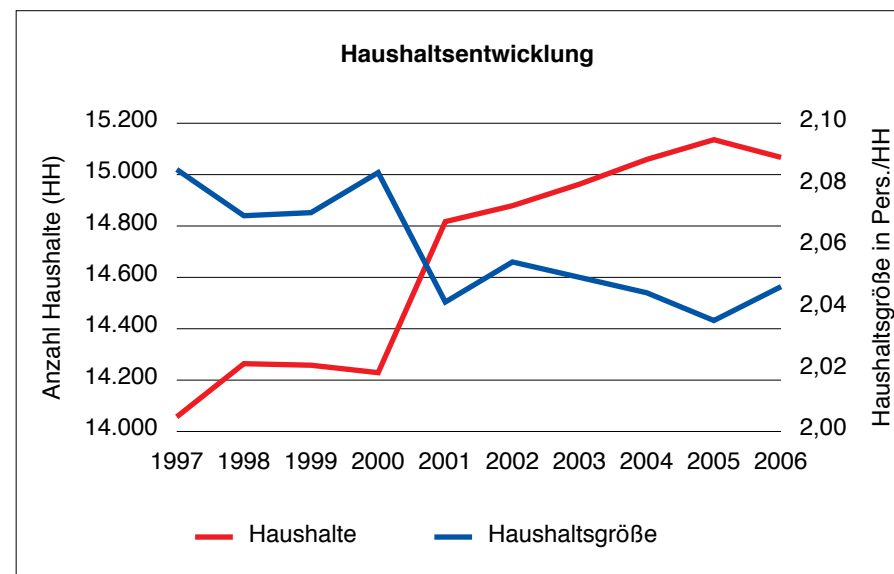
Altersgruppe	1997 in %	2007 in %	Veränderung 1997–2007 in %
unter 3	2,0 %	1,8 %	-0,2 %
3–6	2,9 %	2,7 %	-0,3 %
6–10	3,8 %	3,9 %	0,1 %
10–15	4,6 %	5,2 %	0,6 %
15–21	5,3 %	5,8 %	0,5 %
21–60	53,7 %	49,7 %	-4,0 %
60–65	7,3 %	6,1 %	-1,2 %
65 und älter	20,4 %	24,8 %	4,4 %

Quelle: Einwohnermeldeamt Ahrensburg, jeweils zum 31.12

Zukünftig ist mit einer weiteren Alterung der Bevölkerung zu rechnen. Während die Altersgruppe ab 60 Jahre wachsen, verzeichnen alle anderen Gruppen Rückgänge.

3.3 Haushaltsstruktur

Stetige Zunahme der Haushaltsanzahl bei Abnahme der Haushaltsgröße. In Ahrensburg hat neben ansteigenden Einwohnerzahlen der Effekt der Verringerung der Zahl der Personen je Haushalt zu einem Anstieg von ca. 7,1 % auf rund 15.100 Haushalte im Zeitraum von 1997 bis 2006² geführt.



Quelle: GfK Nürnberg, Statistikamt Nord, jeweils zum 31.12

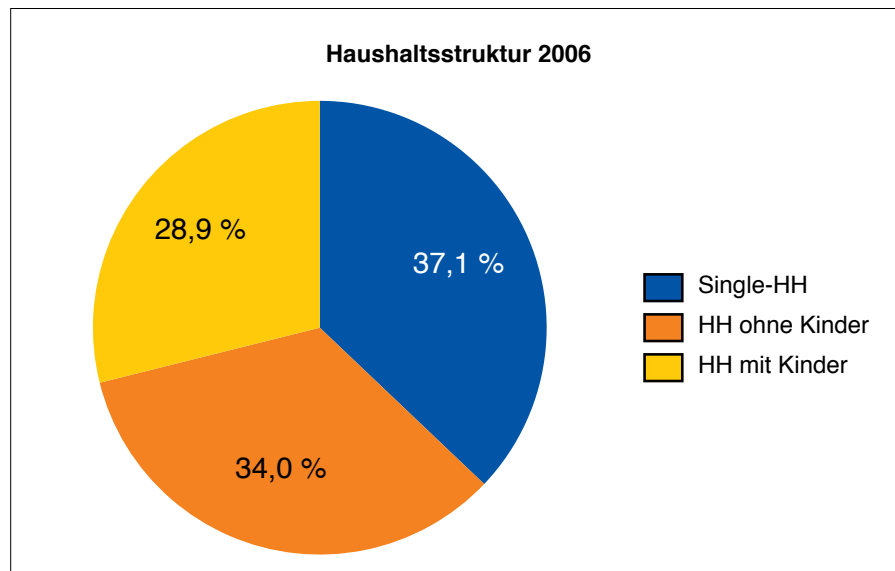
Der Anstieg ist vor allem auf kinderlose Zweipersonen-Haushalte zurückzuführen, deren Zahl sich um rund 19 % erhöhte. Die Anzahl der Singlehaushalte hat sich dagegen nur um etwa 30, die der Haushalte mit Kindern um rund 210 erhöht.

² Zahlen für 2007 liegen zum Stand 01.11.2008 noch nicht vor.

HH-Typ	1997 absolut	2006 absolut	Veränderung absolut	Zuwachs in %	Anteilsver- änderung in %
Single-HH	5.580	5.613	33	0,6 %	-2,6
HH ohne Kinder	4.314	5.150	836	19,4 %	3,3
HH mit Kinder	4.163	4.373	210	5,0 %	-0,7

Quelle: GfK-Bevölkerungsstrukturdaten 1.1.2006

Jedoch stellen Single-Haushalte trotz dieser Entwicklung mit einem Anteil von ca. 37 % den häufigsten Ahrensburger Haushaltstyp. Die kinderlosen Zweipersonen-Haushalte folgen mit ca. 34 % und Haushalte mit Kindern haben einen Anteil von ca. 29 %.



Quelle: GfK-Bevölkerungsstrukturdaten 1.1.2006

Die Ahrensburger Haushaltsstruktur ist aufgrund der relativ geringen Unterschiede bei den Anteilen durch eine breit gefächerte Mischung gekennzeichnet, wobei kinderlose Haushalte mit einem Anteil von zusammen ca. 71 % in der Überzahl sind. Dies spiegelt sich auch in der durchschnittlichen Haushaltsgröße wider.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Stadt Ahrensburg ist von 2,09 Personen je Haushalt im Jahr 1997 auf 2,05 Personen je Haushalt im Jahr 2006 zurückgegangen. Der Trend zu kleineren Haushalten hat sich damit fortgesetzt.

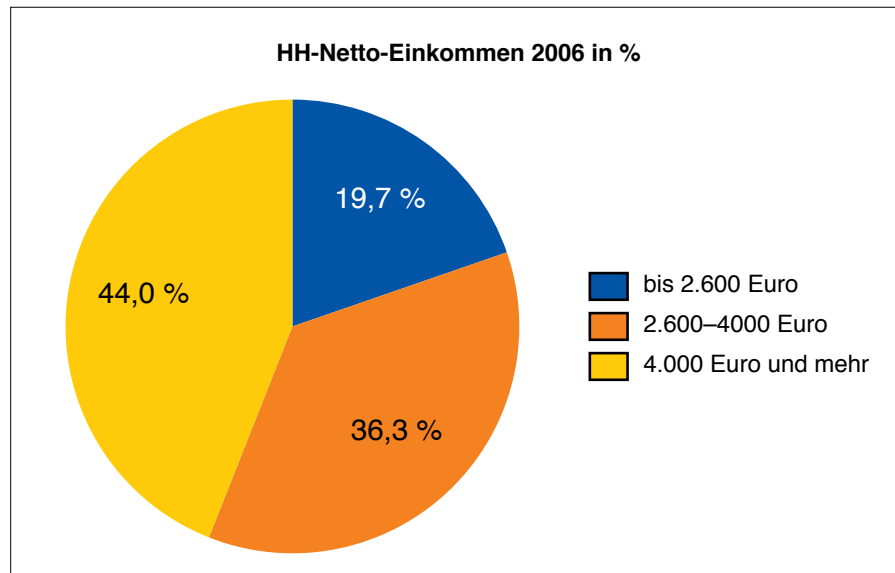
Die Zahl der Ausländer-Haushalte hat im Vergleich von 1997 zu 2006 um 21,1 % zugenommen. Der Anteil an der Gesamthaushaltszahl ist von 3,7 % 1997 auf 4,2 % 2006 gestiegen.

Von der IfS-Wohnungsmarktprognose 2020 für Schleswig-Holstein wird für Ahrensburg eine Erhöhung der Zahl der Haushalte um 6 % oder 900 Haushalten gegenüber dem Basisjahr 2004 prognostiziert.

Hohes Einkommensniveau in Ahrensburg

Rund 44 % der Ahrensburg-Haushalte haben ein Netto-Einkommen über 4.000 Euro. Das Einkommensniveau und somit auch die Kaufkraft zur Anmietung von Wohnungen sowie dem Kauf von Immobilien (Wohnkaufkraft) ist überdurchschnittlich hoch.

Dies bestätigt auch der GfK-Kaufkraft-Index des Jahres 2008, der einen sehr hohen Wert von 130,8 einnimmt.



Quelle: GfK-Bevölkerungsstrukturdaten 1.1.2006

Fazit

Ahrensburg ist die größte Stadt des Landkreises Stormarn und zwischen 1997 und 2007 stieg ihre Einwohnerzahl um 7,2 % auf rund 31.400. Die Stadt profitiert dabei von positiven Wanderungssalden von durchschnittlich 300 Personen pro Jahr bei einem Sterbeüberschuss von rund 100 Menschen.

In den letzten elf Jahren hat die Altersgruppe der Senioren (65 Jahre und älter) mit rund 32 % mit Abstand am stärksten zugenommen. Die arbeitsfähige Bevölkerung (21- bis 60-Jährige) ist am stärksten zurückgegangen. Der demografische Wandel hat sich damit trotz Zuzügen junger Familien weiter fortgesetzt.

Die Anzahl der Haushalte ist aufgrund ansteigender Einwohnerzahlen und der Verringerung der Zahl der Personen je Haushalt seit 1997 deutlich angestiegen. Der Zuwachs ist vor allem auf kinderlose Zweipersonen-Haushalte (+19 %) zurückzuführen. Die Anzahl der Haushalte mit Kindern wuchs um 5 %. Die Zahl der Ausländer-Haushalte hat im Vergleich von 1997 zu 2006 um 21,1 % zugenommen.

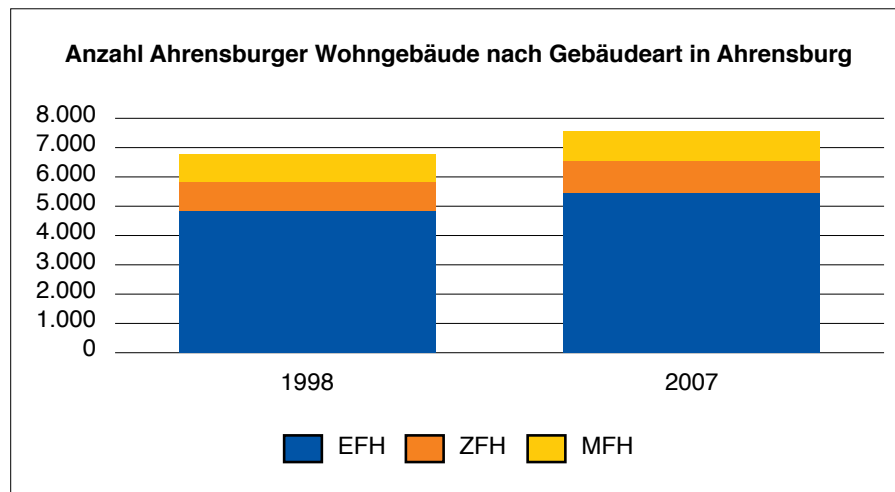
Rund 44 % der Ahrensburg-Haushalte haben ein Netto-Einkommen über 4.000 Euro. Die Wohnkaufkraft ist damit überdurchschnittlich hoch.

4 WOHNUNGSMARKTANALYSE

4.1 Wohngebäude- und Wohnungsbestand

Stetiges Wachstum mit zunehmender EFH-Dominanz

Die Stadt weist insgesamt derzeit 7.547 Wohngebäude auf. Die Struktur des Wohngebäudebestandes ist größtenteils von EFH geprägt. In 2007 entfallen rund 72,5 % der Wohngebäude auf EFH³, auf ZFH⁴ rund 14,1 % und auf MFH⁵ rund 13,4 %. Von 1998 bis 2007 ist eine Anteilsverschiebung zugunsten der EFH (+1,2 Prozentpunkte) feststellbar. Dementsprechend erfolgten Rückgänge bei ZFH (-0,5 Prozentpunkte) und MFH (-0,6 Prozentpunkte).



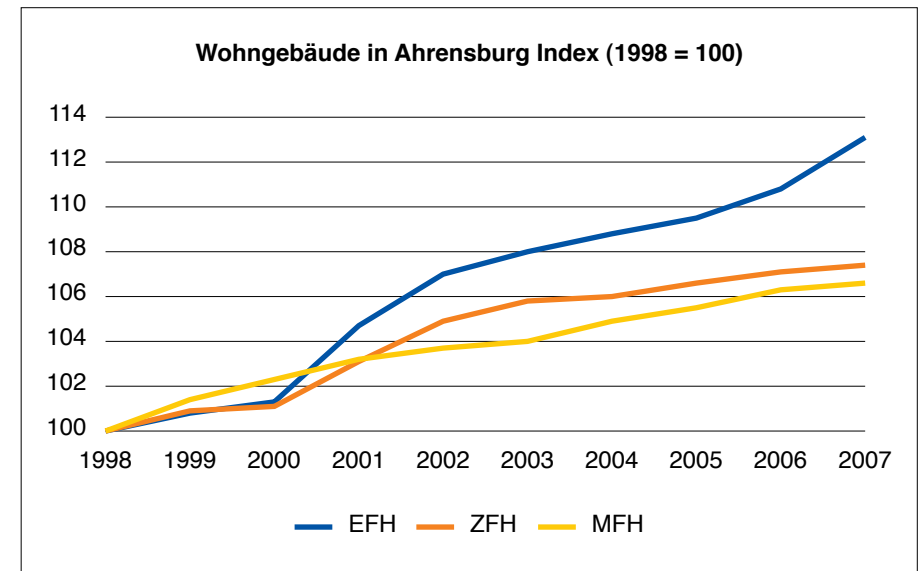
Quelle: Statistikamt Nord

³ Einfamilienhäuser = Wohngebäude mit einer Wohnung

⁴ Zweifamilienhäuser = Wohngebäude mit zwei Wohnungen

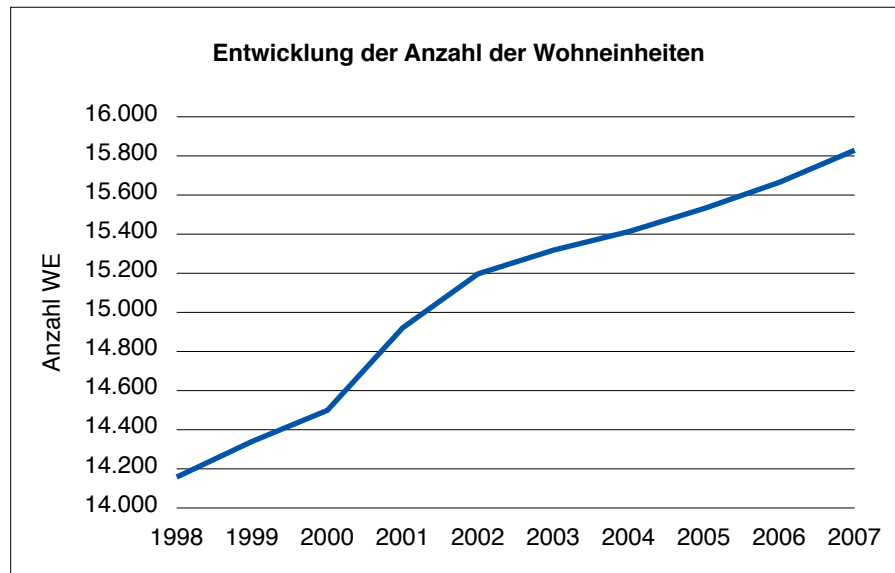
⁵ Mehrfamilienhäuser = Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen

Der deutlichste Anstieg seit 1998 fand bei den EFH-Gebäuden statt, wodurch sich deren Dominanz gegenüber ZFH und MFH weiter verstärkt hat. Seit 1998 ist die Zahl der EFH-Gebäude um rund 13,1 % angestiegen, die der ZFH-Gebäude um rund 7,4 % und die der MFH-Gebäude um rund 6,6 %. Insgesamt hat sich die Zahl der Wohngebäude im Zeitraum von 1998 bis 2007 in Ahrensburg um rund 11,3 % erhöht (absolut um 768 Wohngebäude).



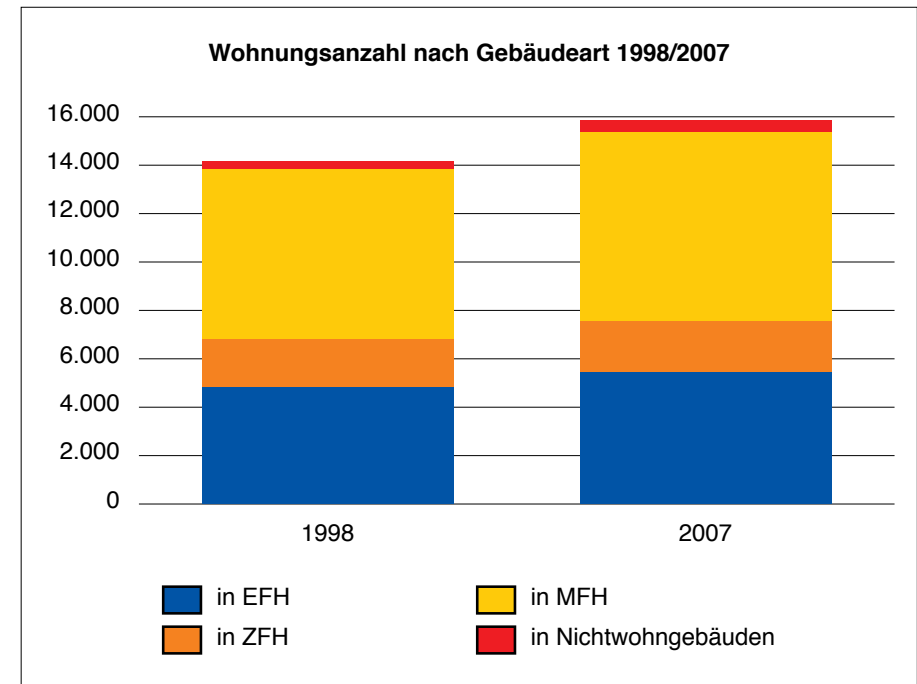
Quelle: Statistikamt Nord

Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) in Ahrensburg hat im Zeitraum von 1998 bis 2007 um rund 1.700 Wohnung oder 11,8 % zugenommen. Das durchschnittliche Wachstum liegt bei 167 WE pro Jahr. Knapp die Hälfte des Wohnungsbestandes von derzeit insgesamt 15.829 Wohnungen entfällt auf MFH.



Quelle: Statistikamt Nord, jeweils zum 31.12

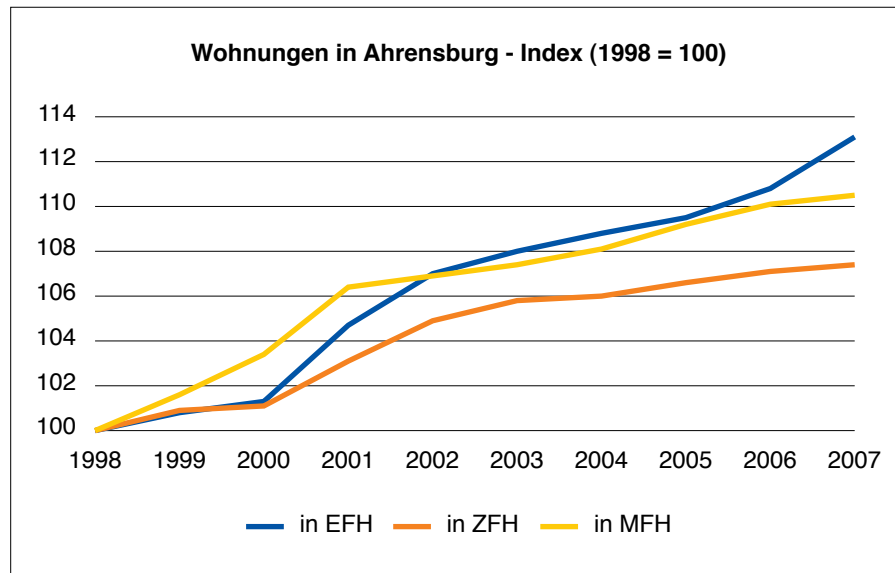
In Ahrensburg befinden sich derzeit rund 49,1 % aller Wohnungen in MFH, rund 34,6 % in EFH und 13,5 % in ZFH. Der Anteil von Wohnungen in Nichtwohngebäuden (2007: 456 WE) ist mit 2,9 % von geringer Bedeutung.



Quelle: Statistikamt Nord

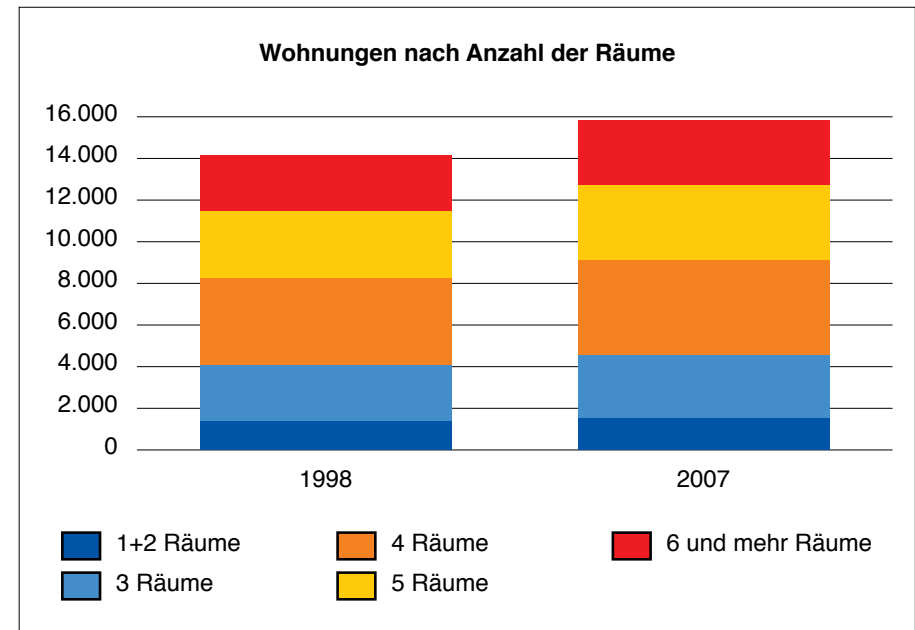
Seit 1998 ist die Zahl der Wohnungen in EFH am stärksten angewachsen. Allerdings liegt der Zuwachs nur knapp über dem der Wohnungen in MFH, die sich bis 2006 sogar nahezu gleichauf mit den EFH entwickelten. Dies ist ein Indiz für eine ausgewogene Nachfragesituation zwischen EFH und MFH in den letzten zehn Jahren in Ahrensburg.

Der Wohnungszuwachs betrug bei den EFH rund 13,1 %, bei den MFH rund 10,5 % und bei den ZFH rund 7,4 %.



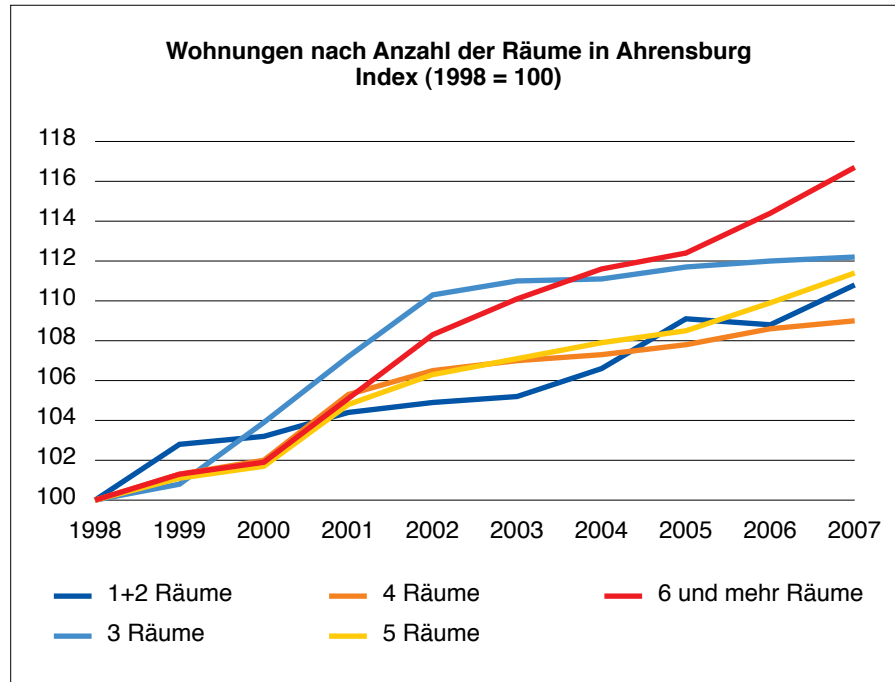
Die durchschnittliche Zahl der Wohnungen je MFH ist leicht von 7,42 WE/MFH (1998) auf 7,69 WE/MFH (2007) angestiegen. Dies ist ein Ausdruck der weiteren Verstädterung von Ahrensburg. Durch den hohen EFH-Anstieg ist jedoch die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude mit 2,04 WE pro Gebäude stabil geblieben.

Die Gebäudestruktur nach Anzahl der Räume ist vor allem durch große Wohnungen geprägt. Nach der Raumanzahl weisen 4-Raum-WE mit 29,0 % (2007) den größten Anteil auf. Dahinter folgen in relativ geringem Abstand 5-Raum-WE (22,6 %), 6- und mehr-Raum-WE (19,7 %) und 3-Raum-WE (18,9 %). Der Anteil der 1- und 2-Raum-WE ist dagegen klein und liegt nur bei 9,9 %.



Entsprechend der EFH-Zuwächse haben sich seit 1998 die Anteile der Wohnungen mit 6 und mehr Räumen um 0,8 Prozentpunkte erhöht. Reduziert haben sich dagegen die Anteile der 4-Raum-WE (-0,7 Prozentpunkte). Alle anderen Raumzahlgrößen blieben nahezu unverändert.

Die Zahl der Wohnungen mit 6 und mehr Räumen ist seit 1998 am stärksten angestiegen (+16,7 %). Die Zuwächse der anderen Wohnungen bewegen sich in einer relativ engen Spanne zwischen 9,0 % (4-Raum-WE) und 12,2 % (3-Raum-WE).



Infolge des hohen Anstieges bei den 6-Raum-WE ist die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in Ahrensburg von 84,3 qm (1998) auf 85,9 qm (2007) angestiegen.

Fazit

Der Ahrensburger Wohngebäudebestand ist überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Nur rund 13 % der Wohngebäude entfallen auf MFH. Seit 1998 ist die Zahl der EFH-Gebäude am stärksten angestiegen.

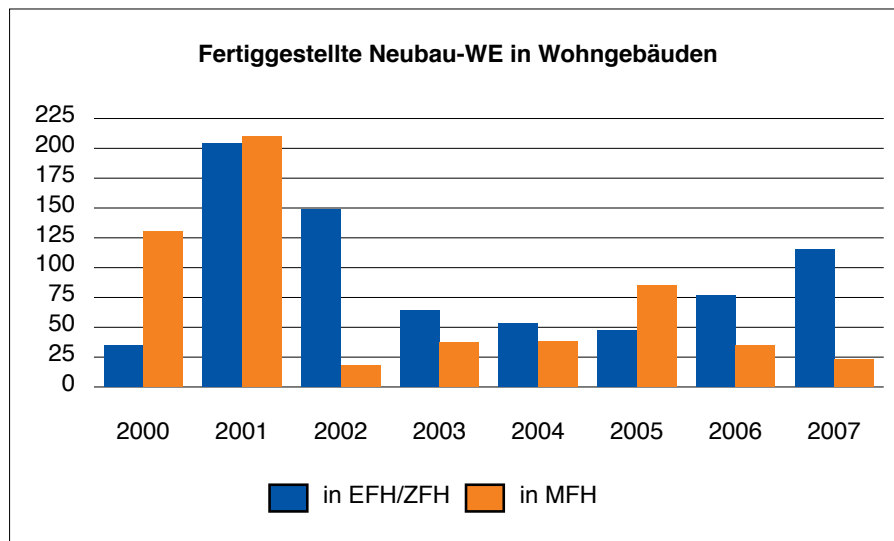
Knapp die Hälfte des Wohnungsbestandes von ca. 15.800 WE befindet sich in MFH. Seit dem Jahr 1998 ist die Anzahl der Wohnungen in EFH am stärksten angewachsen. Dahinter folgen Wohnungen in MFH, die hinsichtlich der Zuwachsraten bis 2006 gleichauf mit den EFH waren. Dies ist ein Indiz für eine relativ ausgewogene Nachfrage nach Wohnraum in EFH und MFH in der vergangenen Dekade.

Die durchschnittliche Anzahl der Wohnungen je MFH ist leicht angestiegen, während die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude durch den hohen EFH-Anstieg stabil geblieben ist. Die Anzahl der Wohnungen mit 6 und mehr Räumen und die 3-Raum-WE sind am stärksten angestiegen.

4.2 Bautätigkeit – Neubau von Wohnungen

Im betrachteten Zeitraum zwischen 2000 und 2007 wurden in Ahrensburg insgesamt 1.320 WE oder durchschnittlich 165 WE pro Jahr im Neubau fertiggestellt. Die Fertigstellungsspitze des Jahres 2001 (414 WE insgesamt) konnte in den letzten sechs Jahren nicht annähernd erreicht werden.

Seit dem Fertigstellungsminimum in 2004 (91 WE) pendelt die Neubautätigkeit zwischen ca. 110 WE und 140 WE ein, wobei in den letzten Jahren eine Verschiebung vom MFH-Segment zum EFH-Segment erkennbar ist.

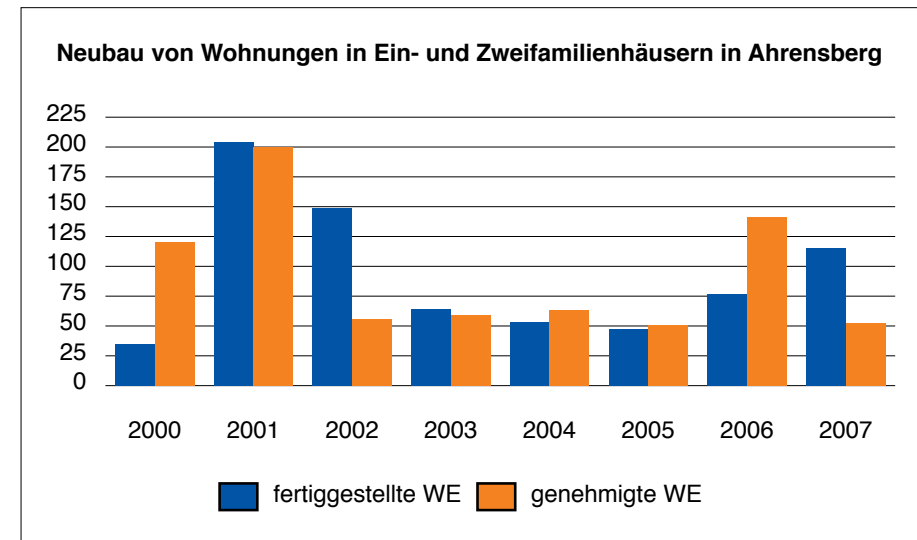


Quelle: Statistikamt Nord

Im Segment der EFH/ZFH wurden mehr Wohnungen neu gebaut als

in MFH. Auf EFH/ZFH entfielen seit 2000 ca. 56 % und auf MFH ca. 44 % aller fertiggestellten Wohnungen. Die geringe MFH-Neubautätigkeit in den letzten sechs Jahren von durchschnittlich 40 WE p. a. signalisiert nach Jahren hoher Fertigstellungszahlen eine gewisse Marktsättigung sowie schlechte Investitionsbedingungen in diesem Segment.

Die Schwankungen in der Entwicklung der EFH-Neubautätigkeit (Fertigstellungsspanne: 35 WE bis 204 WE) ist in Ahrensburg aufgrund der Größe der Stadt unmittelbar von der Verfügbarkeit von entsprechendem Wohnbauland abhängig. Dies erklärt die Spitzen in 2001/2002 bzw. den Wiederanstieg in 2006/2007. Der Anstieg bei EFH kennzeichnet eine Nachfragebelebung in den letzten Jahren.



Quelle: Statistikamt Nord

Zwischen 2000 und 2007 wurden in Ahrensburg im Segment der EFH/ZFH insgesamt 742 WE genehmigt und 744 WE fertiggestellt. Damit wurden durchschnittlich 93 WE p. a. genehmigt und fertiggestellt. Mit einem Anteil von 88 % an den Fertigstellungen in EFH/ZFH liegt der Schwerpunkt eindeutig bei den EFH.

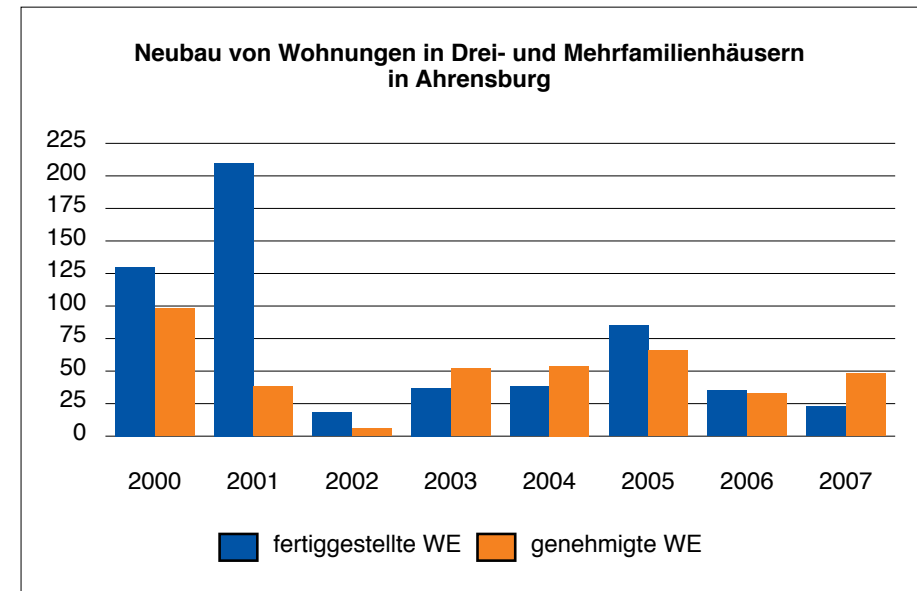
Der fehlende Genehmigungsüberhang belegt die gute MarktabSORption des Angebotes, denn nahezu alle genehmigten Vorhaben wurden somit auch realisiert.

Aufgrund fehlender Genehmigungsüberhänge und rückläufiger Genehmigungen in 2007 sind in den nächsten ein bis zwei Jahren wieder rückläufige Fertigstellungszahlen auf das Niveau der Jahre 2003 bis 2006 zu erwarten.

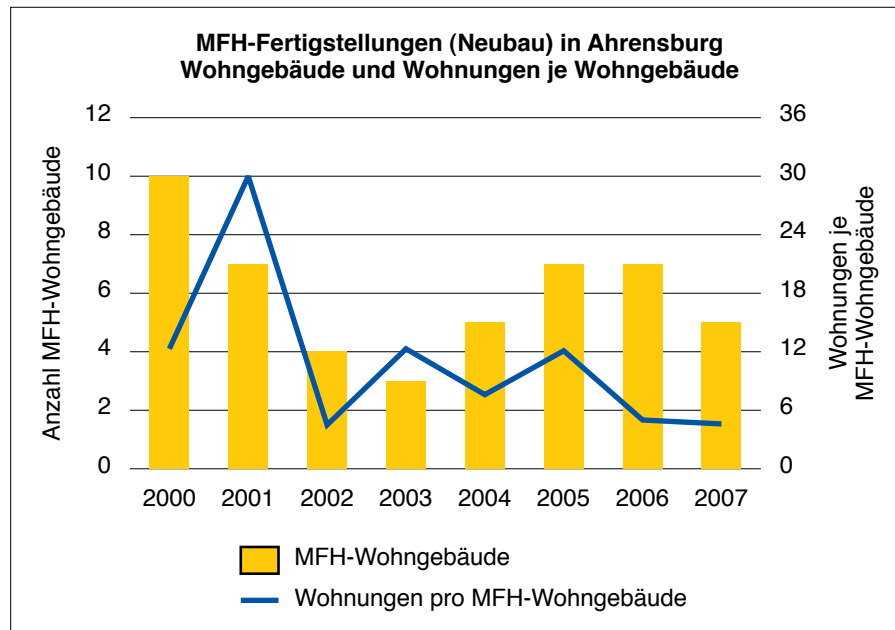
Im MFH-Segment konnten die Fertigstellungsspitzen der Jahre 2000/2001 in den folgenden sechs Jahren nicht annähernd erreicht werden. Lediglich im Jahr 2005 war eine gewisse Belebung erkennbar.

Zwischen 2000 und 2007 wurden in Ahrensburg im Segment der MFH insgesamt 395 WE genehmigt und 576 WE fertiggestellt. Der rein rechnerische Fertigstellungsüberhang basiert auf Genehmigungen vor dem Jahr 2000. Damit wurden durchschnittlich 49 WE p. a. genehmigt und 72 WE p. a. fertiggestellt. Der Fertigstellungsüberhang belegt die gute MarktabSORption des Angebotes, was jedoch aufgrund des geringen Niveaus der Volumina eine erhebliche Einschränkung erfährt.

Aufgrund des Genehmigungsüberhanges in 2007 von 25 WE, die zukünftig noch realisiert werden können, ist in den nächsten ein bis zwei Jahren ein leichter Anstieg gegenüber dem geringen Wert von 2007 zu erwarten.



Im Zeitraum 2000 bis 2007 bewegte sich die Zahl der fertiggestellten MFH-Wohngebäude in Ahrensburg in einer engen Spanne zwischen drei (2003) und zehn (2001). Durchschnittlich wurden damit 6,0 MFH-Wohngebäude p. a. erstellt.



Hinsichtlich der durchschnittlichen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude ist im Gegensatz dazu eine breite Streuung von 4,5 (2002) bis 30,0 (2001) erkennbar. Mit 30,0 fertiggestellten Wohnungen je Wohngebäude stellt das Jahr 2001, insbesondere im Stadtteil Gartenholz, einen Maximalwert dar, der nicht als repräsentativ für die Nachfrage zu werten ist.

Seit 2002 bewegt sich die Zahl der Wohnungen je MFH-Wohngebäude ca. zwischen vier und zwölf ($\bar{x}$ 7,6 WE/MFH). Diese Größenordnung ist in Ahrensburg in erster Linie als marktgerecht anzusehen, wobei in den letzten beiden Jahren eine Verkleinerungstendenz auf ca. 4 bis 5 WE/MFH festzustellen ist.

Fazit

Die Wohnungsneubautätigkeit in Ahrensburg hat die Fertigstellungsspitze des Jahres 2001 in den letzten Jahren nicht mehr erreicht. Seit dem Jahr 2002 ist im Segment der EFH/ZFH eine deutlich höhere Neubautätigkeit als im Geschosswohnungsbau festzustellen.

Insgesamt wurden seit 2000 durchschnittlich 165 WE p. a. in Ahrensburg in Neubaumaßnahmen fertiggestellt. In den vergangenen sechs Jahren entfielen davon rund zwei Drittel der fertiggestellten Neubauwohnungen auf EFH.

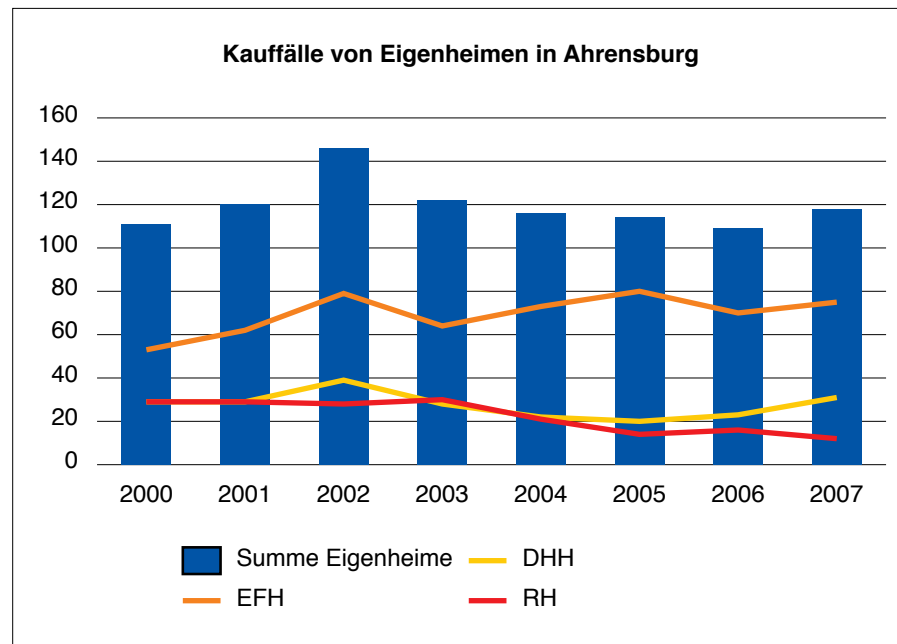
Hieraus lässt sich die derzeitige Nachfragesituation ableiten. Der fehlende Genehmigungsüberhang belegt die grundsätzlich gute Absorption des EFH-Angebotes in Ahrensburg. Die Schwankungen vor allem in der EFH-Neubautätigkeit sind in erster Linie der unterschiedlichen Verfügbarkeit von Wohnbauland geschuldet. Verfügbare größere Neubaugebiete (z. B. 2001/2002 bzw. 2006/2007) wirken sich in Fertigstellungsspitzen aus.

Das Segment der MFH ist durch niedrige Fertigstellungszahlen in den letzten Jahren geprägt. Der vorhandene Fertigstellungsüberhang belegt die gute MarktabSORption des Angebotes.

Hinsichtlich der Anzahl der Neubauwohnungen je MFH-Wohngebäude ist zuletzt in 2006/2007 eine Verkleinerungstendenz auf durchschnittlich ca. 4 bis 5 WE je MFH feststellbar. Dies deutet auf eine geänderte Nachfrage hin und lässt die Werte von 30,0 WE/MFH im Jahr 2001 als nicht marktgerecht erscheinen.

4.3 Transaktionen von Wohnimmobilien

Der Schwerpunkt der Transaktionen von Wohneigentum (Eigenheime und Eigentumswohnungen) liegt im Zeitraum von 2000 bis 2007 in der Stadt Ahrensburg im Segment der Eigenheime. Auf diese entfallen mit 956 Transaktionen rund 59 % aller Kauffälle, auf Eigentumswohnungen mit 384 Transaktionen knapp 24 % und auf unbebaute Grundstücke zur Eigenheimbebauung 283 (ca. 17 %).



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Stormarn

Während bei Eigenheimen eine stabile Entwicklung erkennbar ist, sind die Transaktionen von Eigentumswohnungen von einer rückläufigen

Tendenz gekennzeichnet. Die Zahl der Eigenheim-Bauplätze (unbebaute Grundstücke) ist direkt von der Verfügbarkeit von Wohnbauland abhängig.

Aufgrund des Rückganges bei den Eigentumswohnungen ist das gesamte Transaktionsvolumen von Wohnimmobilien zurückgegangen. Gab es im Jahr 2000 noch 242 Kauffälle (Eigenheime, Eigentumswohnungen, Bauplätze) so waren es 2007 nur noch 169.

Zwischen 2000 und 2007 wurden in Ahrensburg durchschnittlich ca. 120 Kauffälle von Eigenheimen pro Jahr registriert. Mit einem Anteil von 58 % entfällt das Gros davon auf frei stehende Einfamilienhäuser. Mit deutlichem Abstand folgen Doppelhaushälften (23 %) und Reihenhäuser (19 %).

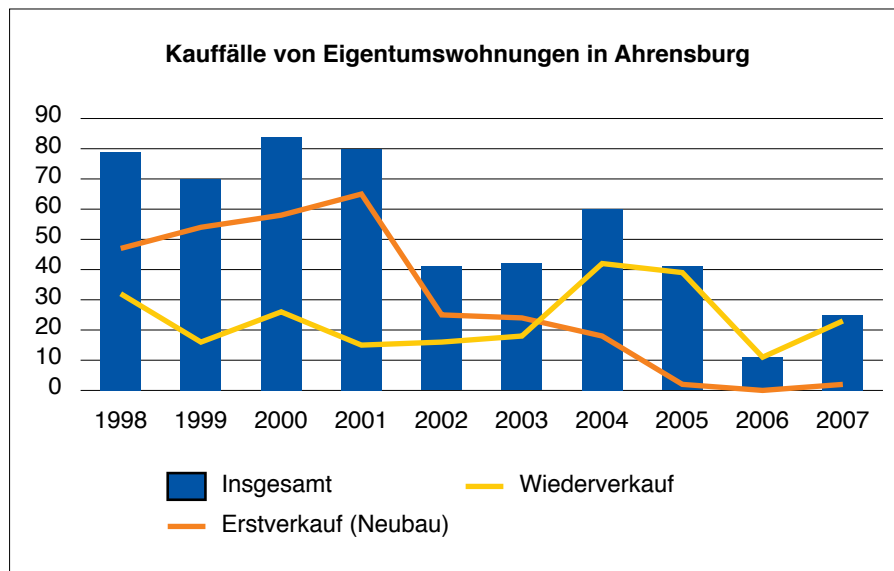
Innerhalb des 8-Jahres-Zeitraums ist eine stabile Entwicklung erkennbar, was die Gesamtzahl der Eigenheimtransaktionen anbelangt (überwiegend zwischen 110 und 120 Kauffällen. Bei den Reihenhäusern ist seit 2004 ein Rückgang zu erkennen; hiervon haben teilweise Doppelhaushälften profitiert.

Die stabile Eigenheimnachfrage wird in Ahrensburg dominiert von den frei stehenden Einfamilienhäusern, gefolgt von den Doppelhaushälften. Die Nachfrage nach Reihenhäusern ist dagegen durch einen Rückgang gekennzeichnet.

Die Kaufpreise für frei stehende Einfamilienhäuser und Reihenhäuser, die vor 1990 gebaut wurden, weisen in Ahrensburg Preisrückgänge auf. In 2007 liegt das durchschnittliche Preisniveau ca. 15 % unter den Vergleichswerten des Jahres 2004.

Die durchschnittlichen, wohnflächenbezogenen Kaufpreise für frei stehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften, die ab 1990 gebaut wurden, weisen 2007 gegenüber 2004 höhere Werte auf, sodass sich die Rückgänge auf ältere Bestandsobjekte begrenzen.

Zwischen 1998 und 2007 wurden in Ahrensburg durchschnittlich ca. 53 ETW-Kauffälle pro Jahr registriert. Auf Neubau-Erstverkäufe entfallen ca. 55 % und auf Bestands-Wiederverkäufe ca. 45 %. Innerhalb der betrachteten Dekade gab es jedoch einige signifikante Unterschiede. Das Niveau der ETW-Transaktionen der Jahre 1998 bis 2001 (ø 78 p. a.) konnte in den Jahren 2002 bis 2007 (ø 37 p. a.) nicht annähernd erreicht werden.



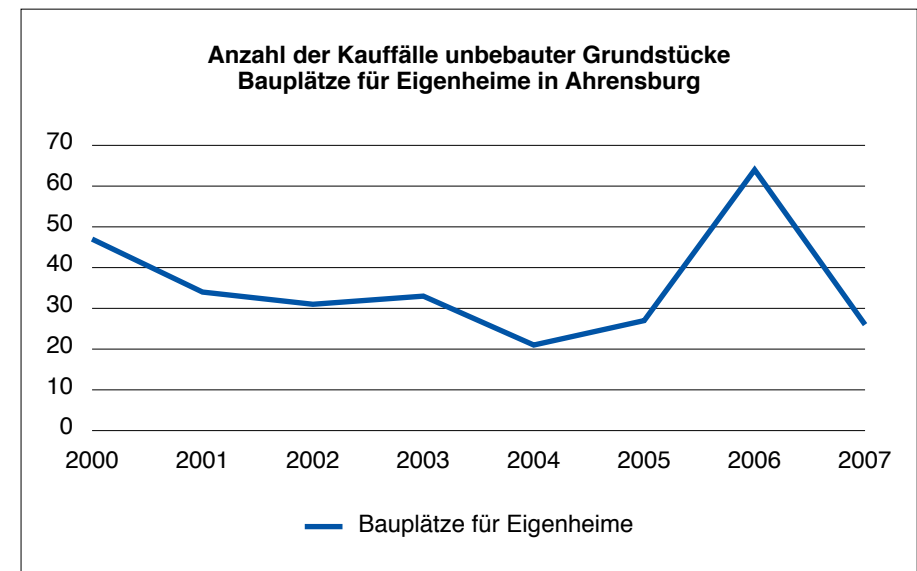
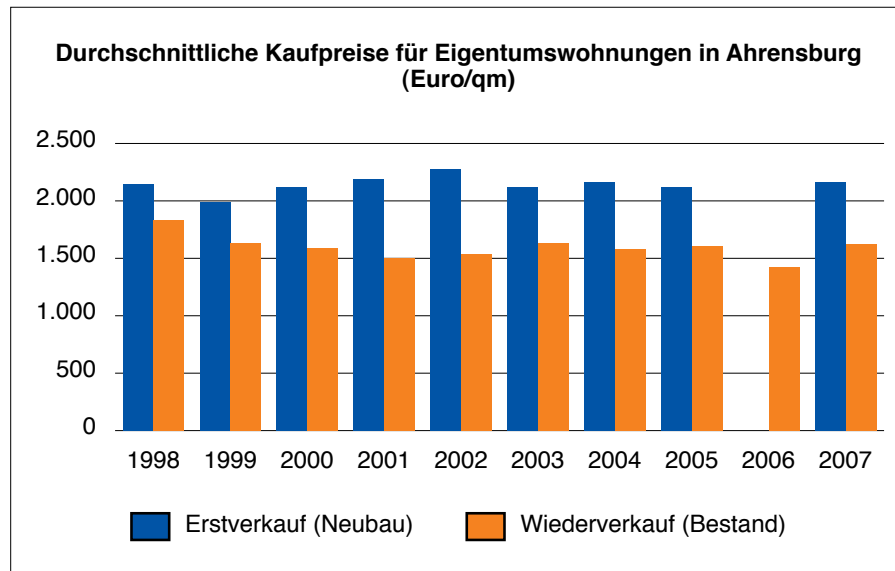
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Stormarn

Dabei markiert das Jahr 2006 den absoluten Tiefpunkt, in 2007 gab es zwar einen leichten Zuwachs, dennoch wurden in den beiden letzten Jahren in Ahrensburg die wenigsten ETW der gesamten Dekade verkauft, was hauptsächlich der Entwicklung im Neubau (geringe Geschosswohnungsbautätigkeit) geschuldet ist.

Während die Kauffallzahlen bei Erstverkauf-ETW von massiven Rückgängen gekennzeichnet sind, ist bei Wiederverkauf-ETW eine vergleichsweise stabile Entwicklung zu registrieren. Der Anteil der Erstverkäufe an allen ETW-Transaktionen ist von ca. 71 % (1998–2001) auf 32 % (2002–2006) zurückgegangen. Seit dem Jahr 2004 werden in Ahrensburg mehr ETW im Wiederverkauf verkauft als im Erstverkauf. Aufgrund des zuletzt geringen Niveaus an Kauffällen ist abzuleiten, dass die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in Ahrensburg erheblich limitiert ist.

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Neubau-ETW weisen in Ahrensburg in der untersuchten Dekade eine weitgehend stabile Tendenz auf und liegen fast ausschließlich in einem Korridor zwischen 2.100 Euro/qm und 2.200 Euro/qm. Bei der Entwicklung der Kaufpreise der letzten drei Jahre ist vor dem Hintergrund der wenigen Kauffälle zu relativieren.

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Bestands-ETW haben sich nach 1998 überwiegend rückläufig entwickelt und erreichten ihren Tiefstwert im Jahr 2006. Mit 1.420 Euro/qm lag der Kaufpreis damit über 22 % unter dem Spitzenwert des Jahres 1998 (1.830 Euro/qm). Zuletzt, in 2007, gab es dann wieder einen Anstieg auf 1.620 Euro/qm, sodass bei den Bestands-ETW wieder das Niveau der Jahre 2003 bis 2005 erreicht wurde.



Zwischen 2000 und 2007 wurden in Ahrensburg durchschnittlich p. a. ca. 35 Kauffälle unbebauter Eigenheimbauplätze registriert. Innerhalb der betrachteten acht Jahre variiert die Spanne von 21 Transaktionen (2004) bis 64 Transaktionen (2006), was von der Verfügbarkeit von entsprechendem Bauland abhängt. Die Spitze des Jahres 2006 ist auf die Entwicklung des Neubaugebietes Buchenweg zurückzuführen.

Unabhängig von der Entwicklung von Neubaugebieten erscheint in Ahrensburg ein Grundumsatz von ca. 20 bis 30 Bauplätzen p. a. vorhanden zu sein, der durch Baulückenschließungen und Nachverdichtungsmaßnahmen generiert wird. Individualhausbaumaßnahmen weisen in Ahrensburg somit einen beachtlichen Stellenwert auf.

Fazit

Die Ahrensburger Wohnimmobilientransaktionen werden dominiert von den Eigenheimen. Zusammen mit den unbebauten Grundstücken zur Eigenheimbebauung liegt der Anteil an allen Transaktionen bei über 76 %, d. h. weniger als ein Viertel entfällt auf Eigentumswohnungen.

Während sich die Kauffälle von Eigenheimen in den vergangenen Jahren stabil entwickelt haben, sind die Transaktionen bei den Eigentumswohnungen deutlich zurückgegangen, was auf entsprechendes Nachfrageverhalten hindeutet.

Aufgrund des Rückganges bei den Eigentumswohnungen ist das gesamte Transaktionsvolumen von Wohnimmobilien zurückgegangen. Gab es im Jahr 2000 noch 242 Kauffälle (Eigenheime, Eigentumswohnungen, Bauplätze) so waren es 2007 nur noch 169.

4.4 Wettbewerbsangebot im Neubau

Die Nähe zur Metropole Hamburg in Verbindung mit den günstigeren Baulandpreisen haben zum Bevölkerungswachstum des Landkreises Stormarn beigetragen. Innerhalb des Landkreises Stormarn haben von den Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern Bargteheide, Barsbüttel und Ahrensburg überdurchschnittlich profitiert. Hamburg verfügt über ein relativ gut entwickeltes Umland, sodass Ahrensburg im direkten Wettbewerb mit angrenzenden, gleichwertigen Angeboten (u. a. Bargteheide) steht.

Mit seiner unmittelbar an das Hamburger Stadtgebiet angrenzenden Lage, in Verbindung mit der ÖPNV-Anbindung durch U-Bahn und S-Bahn sowie einer Autobahnanbindung verfügt Ahrensburg dabei über eine besondere Lagegunst. Allerdings sind dadurch auch die Wohnimmobilienkaufpreise innerhalb des Landkreises Stormarn in Ahrensburg am höchsten, wie die Zahlen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Stormarn belegen.

Das hohe Preisniveau in Ahrensburg spiegelt sich auch in den Grundstückspreisen aktueller Neubaugebiete wider. Der „Buchenweg“ in Ahrensburg stellt mit ca. 230–260 Euro/qm den Spitzenwert dar. Bargteheide (3 Baugebiete; ca. 165–235 Euro/qm), Bad Oldesloe („Steinfelder Redder“ ca. 135–185 Euro/qm), Reinbek/Glinde („Robini- en“/„Olande“; ca. 210 Euro/qm) präsentieren sich preisgünstiger.

Der Schwerpunkt des Angebotes an Neubauwohnungen im betrachteten Raum (Ahrensburg/Teilbereich Landkreis Stormarn) liegt eindeutig im Segment der Eigenheime (frei stehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser), die hauptsächlich in diversen Neubaugebieten realisiert werden. Die Eigenheime werden sowohl von Bau-trägern angeboten als auch im Zuge von Individualbaumaßnahmen

auf unbebauten Grundstücken (z. B. Fertighaus-/Massivhausanbieter) erstellt.

Diese Dominanz der Ein- und Zweifamilienhäuser in der Wohnungsneubautätigkeit des Landkreises Stormarn wird auch durch den Anteil dieses Segmentes von über 73 % an den gesamten Wohnungsneubaufertigstellungen der letzten zehn Jahre verdeutlicht. Im Zeitraum 2004–2007 beträgt der Anteil sogar über 82 %, was den Nachfrage-rückgang des Geschosswohnungsneubaus widerspiegelt.

Während im Segment der Neubau-Eigenheime ein umfangreiches Wettbewerbsangebot besteht, ist das aktuelle Angebot im Geschosswohnungsneubau (Miet- und Eigentumswohnungen) gering. Dies ist ein Indiz für ein entsprechendes Nachfrageverhältnis.

Auch zukünftig ist von einem umfangreichen Wettbewerbsangebot im Landkreis Stormarn auszugehen. Beispielsweise ist in Glinde auf dem ehemaligen Bundeswehrdepotgelände das größte Konversionsprojekt Norddeutschlands geplant. Bis 2013 soll ein neues Quartier mit insgesamt ca. 750 WE entstehen, das von der Mietwohnung bis zum frei stehenden Einfamilienhaus alle Segmente und Produkte des Wohnungsbaus umfassen wird.

Während Ahrensburg im Landkreis Stormarn zu den besten Wohnlagen zählt, kann man innerhalb der Ahrensburger Stadtgrenzen unterschiedliche Wohnlagequalitäten feststellen. Hochwertigste Ahrensburger Wohnlage ist der Ortsteil Villengebiet/Ost. Mittlere bis gute Wohnlagen sind die Ortsteile Waldgut Hagen und Ahrensfelde. Der Ortsteil West ist eine mittlere Wohnlage mit gewachsener Struktur. Ahrensburger Redder ist ein mittleres Familienwohngebiet (bis 2002 entstandenes Neubaugebiet). Der Ortsteil Innenstadt/Zentrum weist ein differenziertes Wohnlagenqualitätsspektrum von einfach bis mittel

auf. Am unteren Ende der Ahrensburger Wohnlagenthema rangiert der Ortsteil Gartenholz, der eine einfache Wohnlage und mit negativem Image belegt (tlw. sozialer Geschosswohnungsbau) ist.

Eigenheim-Segment

Von Bauträgern werden im betrachteten Wettbewerbsraum überwiegend Reihenhäuser und Doppelhaushälften angeboten. Frei stehende Einfamilienhäuser eher weniger. Letztere werden vornehmlich im Zuge von Individualhausbaumaßnahmen erstellt.

Das Eigenheimpreisniveau aktueller Angebote ist in Ahrensburg höher als in den anderen größeren Städten des Landkreises Stormarn und betrifft Reihenhäuser, Doppelhaushälften und frei stehende Einfamilienhäuser gleichermaßen. Mit zunehmender Entfernung nach Hamburg ist ein Preisgefälle erkennbar. Während Reihenhäuser in Ahrensburg unter 200.000 Euro nicht angeboten werden, gibt es in Bargteheide Neubauangebote bereits ab 180.000 Euro, in Bad Oldesloe sogar unter 160.000 Euro. Das Gros des RH-/DHH-Angebotes in Ahrensburg entfällt auf den Preisbereich zwischen 220.000 und 300.000 Euro. Die EFH-Preise reichen bis ca. 340.000 Euro.

Auffällig ist auch, dass in Ahrensburg überwiegend frei stehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften angeboten werden und Reihenhäuser eher weniger. In anderen Städten des Landkreises ist das Reihenhausesangebot deutlich umfangreicher (v. a. Bargteheide, Glinde, Reinbek). Letztendlich ist die Kaufentscheidung für einen Haustyp preisabhängig. Grundsätzlich gewünscht wird das frei stehende Einfamilienhaus, doch falls das nicht finanzierbar ist, wird auf Doppelhaushälften oder Reihenhäuser ausgewichen.

Das Ahrensburger Neubaugebiet „Buchenweg“ befindet sich derzeit noch in der Realisierungsphase. Die 103 Bauplätze waren innerhalb von sieben Monaten verkauft, davon je ca. 50 % an Einzelpersonen bzw. Bauträger. Vermarktungsschwierigkeiten sind dort bei den Bauträger-Eigenheimangeboten erkennbar, die eine zu urbane Gestaltung und ein ungünstiges Preis-Leistungs-Verhältnis aufweisen.

Geschosswohnungsbau-Segment

Das Angebot an Miet- und Eigentumswohnungen wird im betrachteten Gebiet eindeutig von Bestandsobjekten dominiert. Ein Großteil der Geschosswohnungsbestände hat eine unzureichende Ausstattung (v. a. ohne Aufzug), was vor dem Hintergrund des demografischen Wandels kritisch zu bewerten ist.

Neubauprojekte von Geschosswohnungen (Erstbezug) sind im Landkreis Stormarn selten, wie es die geringe Bautätigkeit der Vergangenheit verdeutlicht. Die wenigen Neubaumaßnahmen konzentrieren sich dabei auf die größten Orte des Landkreises. Bevorzugt und marktgerecht sind dabei möglichst zentrale Lagen mit guter Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV) im fußläufig erreichbaren Umfeld.

Teilweise entstehen auch in einigen Neubaugebieten wenige, kleinere Mehrfamilienhäuser. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass sich die Vermarktbarkeit verschlechtert, je peripherer ein Geschosswohnungsbau-projekt lokalisiert ist.

Einen Sonderfall stellt das gemeinschaftliche Wohnprojekt „Allmende Wulfsdorf“ (inkl. der Nachbarprojekte „Wohnen am Bornseck“ und „Wilde Rosen“) in Ahrensburg dar, wo in modernisierten Häusern und

Neubauten bis 2009 ein sozial ökologisches, generationenübergreifendes Wohnprojekt mit insgesamt ca. 160 WE entsteht.

Die Angebotssituation ist durch kleine WE-Dimensionen gekennzeichnet. Größere Projekte wie „Wohnen am Travebogen“ haben sich über mehrere Bauabschnitte erstreckt. Wenn man vom Sonderfall Wulfsdorf absieht, gibt es in Ahrensburg in der letzten Zeit nur ein Neubauprojekt (Neue Lübecker Baugenossenschaft) mit 12 Mietwohnungen in zentraler Innenstadtlage.

Auch in den anderen größeren Stormarer Orten ist das Neubauangebot äußerst überschaubar. Einige kleine MFH-Neubauten befinden sich im Bargteheider Neubaugebiet „Kornmühle“. Das größte aktuell in der Vermarktung befindliche ETW-Projekt ist der „Wohnpark am Seeufer“ in Glinde (31 WE), und das größte Mietwohnungsprojekt in Reinbek hat 16 WE. Das Angebot ist weitgehend durch gute Vermarktungsstände gekennzeichnet, was sich aber durch das geringe Angebotsvolumen relativiert.

Die Neubauvorhaben werden meist in einer breiten Wohnflächenspanne (ca. 50–130 qm, 2–4 Zimmer) angeboten. Dieses Vorgehen dient zur Vermeidung von Zielgruppenausschlüssen und zur Ansprache eines möglichst breiten Zielgruppenspektrums.

Die Mietpreisspanne bewegt sich in Ahrensburg aktuell zwischen ca. 6,00 Euro/qm und 10,00 Euro/qm. Für Bestandswohnungen liegt der durchschnittliche Mietpreis bei ca. 7,40 Euro/qm. Für Neubauwohnungen kann eine Spanne von ca. 8,00 Euro/qm bis 10,00 Euro/qm angegeben werden.

Für Neubau-ETW ist eine Spanne von ca. 1.900 bis max. 2.500 Euro/qm erkennbar, im Villenbereich bis 3.000 Euro/qm.

In Ahrensburg plant die Neue Lübecker Baugenossenschaft in den kommenden Jahrzehnten eine sukzessive Erneuerung des Quartiers Reeshoop. Durch Nachverdichtung soll sich der Wohnungsbestand von derzeit ca. 800 WE auf ca. 1.000 WE in 2040/2050 erhöhen. Auch in Glinde sind von der Neuen Lübecker bis 2013 ca. 340 Miet-WE geplant.

Im Ortsteil Gartenholz plant die BIG ca. 130 Mietwohnungen. Profitieren soll der Ortsteil zukünftig vom neuen S-Bahn-Haltepunkt „Gartenholz“, der Ende des Jahres 2009 eröffnet werden soll.

Fazit

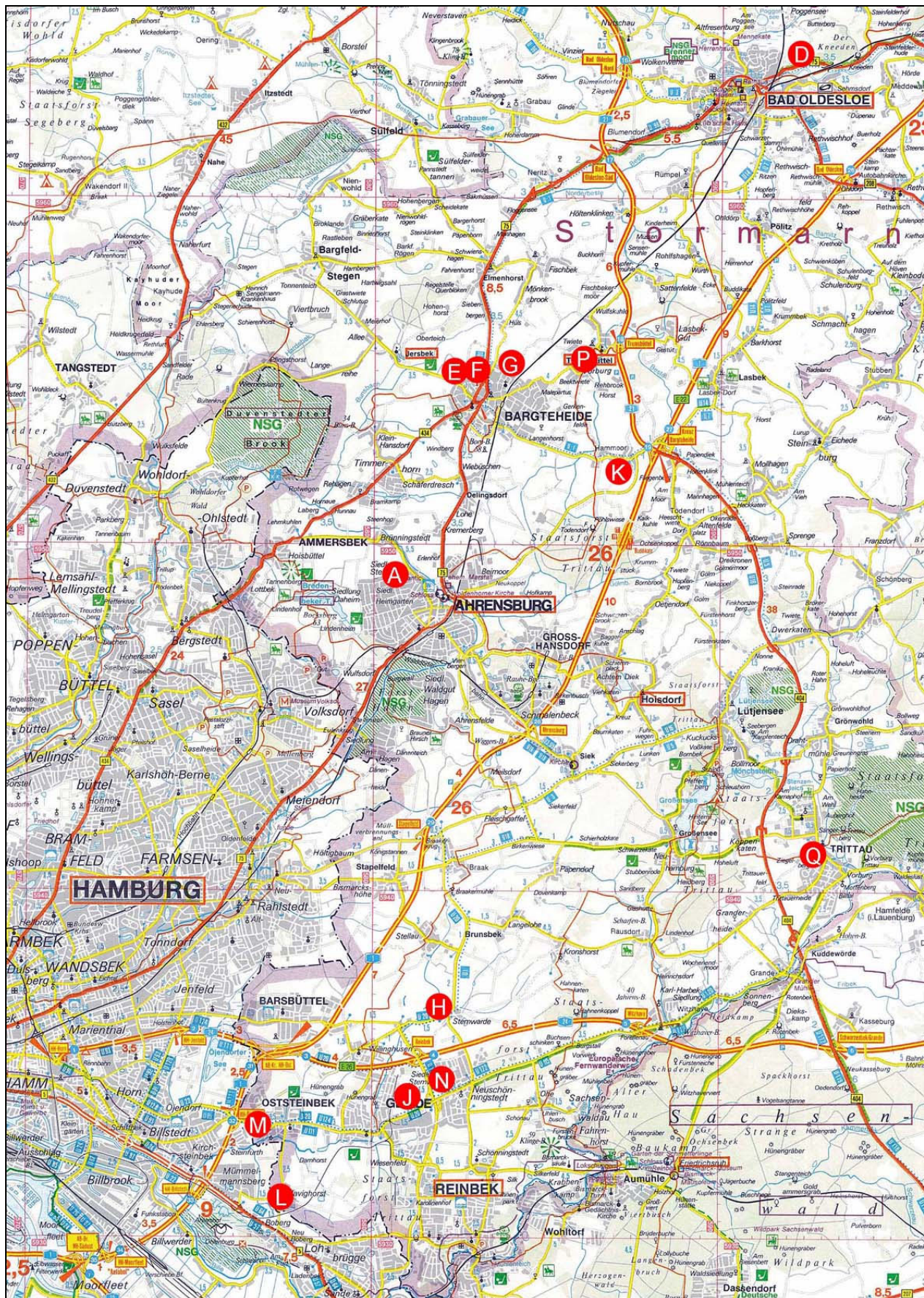
Ahrensburg als Wohnstandort profitiert von seiner Lagegunst zu Hamburg, wodurch die Wohnimmobilienpreise und -mieten innerhalb des Landkreises Stormarn am höchsten sind.

Der Angebotschwerpunkt von Neubauten liegt im Eigenheimsegment. Von Bauträgern werden überwiegend Reihenhäuser und Doppelhaushälften angeboten, während freistehende Häuser individuell errichtet werden.

Das Angebot im Geschosswohnungsneubau (Miet- und Eigentumswohnungen) ist gering. In einigen Neubaugebieten entstehen wenige, kleinere Mehrfamilienhäuser, deren Vermarktbarkeit sich verschlechtert, je peripherer das Geschosswohnungsbauprojekt lokalisiert ist.

Ahrensburg steht im Wettbewerb zu den Umlandgemeinden, die sich ihren Marktanteil vor allem durch ein günstigeres Miet- und Kaufpreinsniveau sowie durch eine bessere Flächenverfügbarkeit sichern.

Baugebiete (im Bau) im Umfeld von Ahrensburg (in Tabelle rot)



Baugebiete (in Planung) im Umfeld von Ahrensburg (in Tabelle blau)



EFH-Bauprojekte (im Bau) im Umfeld von Ahrensburg (in Tabelle grau)



Geschoss-WE-Bauprojekte (im Bau) im Umfeld von Ahrensburg (in Tabelle grün)



Angebotsbeispiele Landkreis Stormarn – Auswahl (Stand: April 2008)				
	Ort	Standort/Projekt	im Bau	zukünftig geplant
Baugebiete (Anzahl der Grundstücke bzw. WE-Anzahl)				
A	Ahrensburg	Buchenweg	103	
B	Ahrensburg	Quartier Reeshoop (Reeshoop, Hermann-Löns-Str., Stormarnstr., Fritz-Reuter-Str.)		x
C	Ahrensburg	Stadterweiterungsgebiet Erlenhof		x
D	Bad Oldesloe	Steinfelder Redder	93	170
E	Bargteheide	Wohnpark an der Trabrennbahn (Hufeisenring/Gertenstieg/Rossallee)	132	18
F	Bargteheide	An der alten Kornmühle (Roggenkamp/Am Maisfeld/Haferkamp)	138	
G	Bargteheide	Am Krögen	82	160
H	Barsbüttel-Stemwarde	Kleiner Wischhoff, Bachstraße	26	
I	Glinde	An der Alten Wache, ehem. Bundeswehrdepotgelände (Möllner Landstraße/Oher Weg)		750
J	Glinde	Olande	74	
K	Hammoor	Hoppenbrook (Kamp)	29	29
L	Oststeinbek-Havighorst	Wohnpark Schuhmacherwiese, (Schulstraße/Am Ohlendiek)	27	
M	Oststeinbek	Eichredder	44	
N	Reinbek-Neuschönningstedt	Robinien (Robinienweg/Birkenweg/Am Stüb)	48	
O	Todendorf	B-Plan 10, Hauptstraße		47
P	Tremsbüttel	Wohnpark am Dorfplatz, (Claudiusstraße)	135	
Q	Trittau	Theodor-Steltzer-Straße	45	90
Einzelprojekte EFH/DHH/RH (> 15 WE)				
1	Ahrensburg	"Horizonte", Buchenweg	26	
2	Ahrensburg	AvantGarden, Buchenweg, Rosenweg	17	
3	Ahrensburg	Am Kratt	39	
4	Ammersbek	Diekskamp	42	
5	Bargteheide	Am Krögen, Hans-Christian-Andersen-Weg, Bargteheide	27	
6	Bargteheide	Lauenburger Weg	17	
7	Bargteheide	Am Bornberg	44	
8	Glinde	Olande	67	
9	Glinde	Schlehenweg	21	
10	Oststeinbek-Havighorst	Wohngebiet Schuhmacherwiese, Boberger Straße	21	
11	Reinbek-Neuschönningstedt	Robinien	33	
12	Reinbek	Wildenhofeck	16	
Einzelprojekte Geschosswohnungsbau (ETW oder Miete; > 10 WE)				
13	Ahrensburg	Wohnen am Bornseck, Bornkampsweg	24	
14	Ahrensburg	Wilde Rosen, Bornkampsweg	60	
15	Ahrensburg	Lohe 8	12	
16	Bad Oldesloe	Wohnen am Travebogen, Pferdemarkt	50	
17	Bargteheide	Hof Stapff, Theodor-Storm-Str. 20	10	
18	Glinde	Wohnpark Am Seeufer	31	
19	Reinbek-Neuschönningstedt	Robinien	12	
20	Reinbek	Rade 4–6	16	

5 WOHNUNGSMARKTKONZEPT

5.1 Bevölkerungs- und Haushaltsprognose

Im Rahmen der Erarbeitung des Wohnungsmarktkonzeptes für die Stadt Ahrensburg wurden zur Ermittlung des Bedarfes an Wohnungsbauflächen bis zum Jahr 2030 drei Varianten für die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung berechnet.

Die Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen basieren auf der Fortschreibung der Bevölkerungsentwicklung (natürliche Bevölkerungsentwicklung sowie Migration) der letzten zehn Jahre im Zeitraum von 1998 bis 2007. Folgende drei Prognosevarianten wurden berechnet, um eine Bandbreite möglicher Entwicklungen aufzuzeigen:

Variante 1:

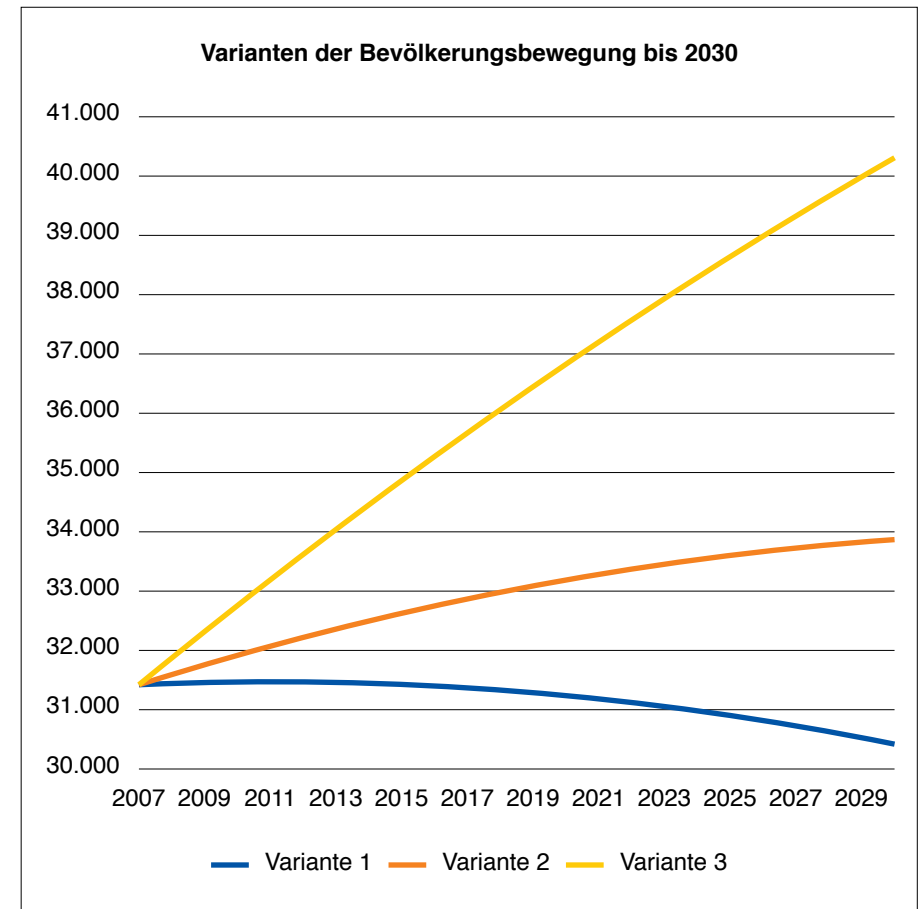
- Durchschnittlicher Wanderungssaldo der drei Jahre mit den niedrigsten positiven Wanderungssalden (+150 Personen pro Jahr).

Variante 2:

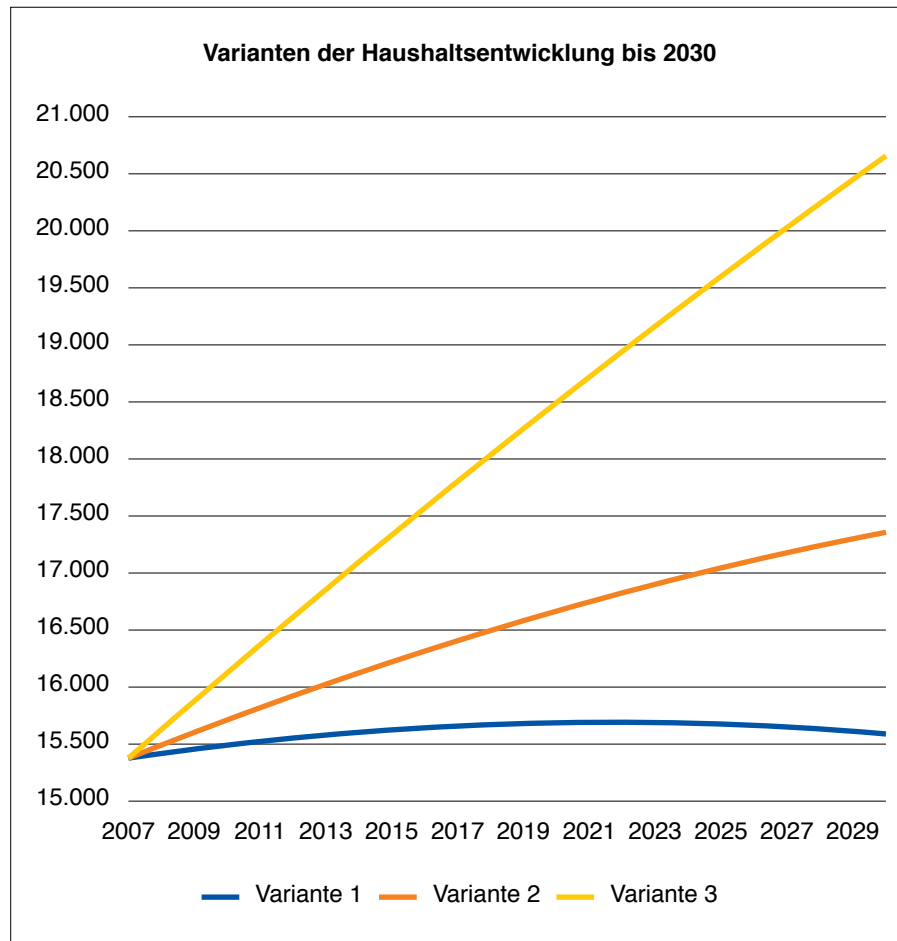
- Durchschnittlicher Wanderungssaldo der letzten elf Jahre (+300 Personen pro Jahr)

Variante 3:

- Durchschnittlicher Wanderungssaldo der drei Jahre mit den höchsten positiven Wanderungssalden (+580 Personen pro Jahr).



Aufbauend auf die Bevölkerungsprognose wurde für die Haushaltssprognose eine weitere Verkleinerung der Haushalte (-0,004 Einwohner pro Haushalt pro Jahr) angenommen. Die Haushaltsgröße von 1,922 Personen pro Haushalt im Jahr 2030 geht in die Prognose ein.



5.2 Wohnungsneubaubedarfsprognose

Aufbauend auf die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose wird eine Wohnungsneubaubedarfsprognose bis zum Jahr 2030 für Ahrensburg errechnet. Der Prognosezeitraum beträgt 24 Jahre. Ausgangsbasis für die Berechnung sind jeweils die Einwohnerzahl und der Wohnungsbestand zum 31.12.2007 sowie die Haushaltszahl und die Haushaltsgröße zum 31.12.2006.

Der nachfolgend ermittelte Wohnungsneubaubedarf ist die Zahl der Wohnungen, die bis zum Jahr 2030 neu gebaut werden muss, um genügend Wohnraum für die prognostizierte Bewohnerzahl der Stadt vorzuhalten.

Er setzt sich zusammen aus dem Ersatzbedarf, dem Zusatzbedarf, dem Nachholbedarf und der Mobilitätsreserve. Die ersten drei Größen sind dabei Konstanten, die für alle drei Varianten die gleichen Werte annehmen.

- Der Ersatzbedarf stellt die Anzahl der Wohnungen dar, die aufgrund von substanzbedingten Abrissen sowie Zusammenlegungen dem Markt nicht mehr zur Verfügung stehen und daher ersetzt werden müssen. Für abgängigen Wohnraum wird eine Quote von 0,2 %⁶ oder 31,3 WE pro Jahr angesetzt.
- Der Zusatzbedarf ergibt sich aus der Differenz der prognostizierten Haushaltszahl im Jahr 2030 zu der heutigen Haushaltszahl. Auf der Basis der Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße der letzten zehn Jahre von 0,004 Personen/Haushalt wird bis zum Jahr 2030 eine weitere Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße auf 1,922 Personen pro Haushalt angenommen.

⁶ Ansatz, der auch der IfS-Wohnungsmarktprognose entspricht

Dieser Bedarf spiegelt unmittelbar die Zu- oder Abnahme der Wohnungsnachfrager wider und nimmt unterschiedliche Werte in den Varianten ein.

- Nachholbedarf ergibt sich, wenn in einem Wohnungsmarkt eine Unterversorgung vorliegt. Derzeit hat Ahrensburg 15.067 Haushalte (31.12.2006) und 15.829 Wohnungen (31.12.2007). Unter der Voraussetzung, dass je Haushalt eine Wohnung benötigt wird, ergibt sich für die Stadt rein rechnerisch ein Angebotsüberhang von 762 Wohnungen. Ein Nachholbedarf wird somit nicht angesetzt.
- Unter Mobilitätsreserve (auch Fluktuationsreserve) wird eine bestimmte Anzahl von leer stehenden Wohnungen zusammengefasst, die nötig ist, um Umzüge zu ermöglichen. Für die Mobilitätsreserve wird ebenfalls eine konstante Quote angenommen, die üblicherweise zwischen 1 % bis 3 % liegt. Aufgrund der hohen Eigentümerquote wird nur eine geringe Mobilitätsreserve von 1 % (158 Wohnungen) angesetzt.

Prognose des Wohnbaulandflächenbedarfes bis 2030

Die folgende Anzahl neuer Wohnungen müsste gemäß den drei Varianten der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose zum Jahr 2030 gebaut werden.

Bedarfe in WE bis 2030	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Ersatzbedarf	752	752	752
Zusatzbedarf	-76	1.692	4.992
Nachholbedarf	0	0	0
Mobilitätsreserve	158	158	158
Wohnungsneubaubedarf gesamt	833	2.601	5.902
Wohnungsneubaubedarf p. a.	35	108	246

Quelle: eigene Berechnungen

In einem weiteren Schritt werden die jeweiligen Wohnungsbedarfe zur Ermittlung der Baulandflächenbedarfe mit weiteren Annahmen verknüpft.

Folgende Annahmen fließen ein:

- 50 % der Wohnungen entfallen auf den Typ Einfamilienhaus (EFH), 50 % auf Mehrfamilienhäuser (MFH).
- Die Wohnungsgrößen betragen 120 qm im EFH sowie 85 qm in den MFH.
- Bei der Umrechnung der Wohnfläche zu Bruttogeschossfläche wird bei Wohnungen in EFH 100 zu 120 gerechnet und bei Wohnungen in MFH 100 zu 130.
- Die durchschnittliche Geschossfläche (GFZ) wurde bei EFH mit 0,4 (bei 1 Geschoss + DG) und bei MFH mit 1,2 (bei 3 Geschossen + DG) bedacht.
- Die Umrechnung von Netto- zu Bruttobauland erfolgt in 75 zu 100.

Auf Basis dieser Annahme errechnen sich folgende Baulandflächenbedarfe:

Bedarfe in WE bis 2030	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Wohnungsneubaubedarf p. a.	35	108	246
Bruttogeschossfläche in qm	105.923	330.905	750.872
Nettobauland in qm	188.157	587.806	1.333.817
Bruttobauland in qm	250.876	783.742	1.778.423
Bruttobauland in ha	25,1	78,4	177,8
Bruttobauland in ha p. a.	1,0	3,3	7,4

Quelle: eigene Berechnungen

Im Rahmen der Diskussionen auf der Zukunftswerkstatt in Ahrensburg haben sich die Einwohner auf die Variante 2 der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose verständigt. In dieser Variante ist bis zum Jahr 2030 der Bau von rund 2.600 Wohnungen notwendig. Dafür werden insgesamt rund 78 ha oder 780.000 qm neue Baulandflächen benötigt.

Fazit

Zur Ermittlung des Bedarfes an Wohnungsbauflächen bis zum Jahr 2030 wurden drei Varianten für die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung berechnet.

Im Rahmen der Diskussionen auf der Zukunftswerkstatt haben sich die Einwohner auf die Variante 2 der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose verständigt. In dieser wird die natürliche Bevölkerungsentwicklung des Zeitraums von 1998 bis 2007 in die Zukunft fortgeschrieben und ein durchschnittlicher positiver Wanderungssaldo, wie er in den letzten elf Jahre (+300 Personen p. a.) stattfand, angenommen. Laut dieser Prognosevariante werden in Ahrensburg im Jahr 2030 rund 34.000 Einwohner leben, für die bis dahin rund 2.600 Wohnungen benötigt werden.

Unter der Annahme, dass 50 % der neugebauten Wohnungen auf den Typ Einfamilienhaus und 50 % auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entfallen, werden insgesamt rund 78 ha oder 780.000 qm neue Baulandflächen in der Schlossstadt bis 2030 benötigt. Die Verteilungsquote für die Wohnungs- und Gebäudeart sollte bei der Entwicklung größerer Neubaugebiete standortspezifisch angepasst werden.

5.3 Empfehlungen zur Deckung des Wohnungsbedarfes

Für die zukünftige Entwicklung der Stadt Ahrensburg sind der Erhalt des attraktiven Arbeitsplatzangebotes sowie die Zuführung innenstadtnaher Wohnungsbaugrundstücke von großer Bedeutung.

In diesem Zusammenhang sind Altimmobilien insbesondere aus dem Zeitraum zwischen 1950 und 1980 problematisch. Dieser Häuser haben oftmals unzeitgemäße Grundrisse und Ausstattungen sowie einen energetisch suboptimalen Bauzustand.

Da in vielen Fällen eine Sanierung teurer ist als ein Neubau, erhöht sich das Risiko für Eigenheimleerstände sukzessive. Es besteht bereits ein vergleichsweise großes Gebrauchtimmobilienangebot, so dass bei Bestandsimmobilien bereits Preiserückgänge festzustellen sind. Für die Zukunft werden daher der Abriss alter Gebäude und der Bau neuer Objekte ggf. mit Nachverdichtung an Bedeutung gewinnen.

Die Stadt hat in diesem Zusammenhang Strategien für den Umgang mit den älteren Häusern zu entwickeln (bspw. Grundstücksteilung), die auf einen Konsens mit den Nachbarn abzielen, die eine Nachverdichtung in aller Regel nicht wünschen.

Aufgrund der Attraktivität der Stadt, die zu einer hohen Nachfrage nach Neubauflächen führt, wird Ahrensburg neben der Ausnutzung der innerstädtischen Potenzialflächen auch neue Areale, wie den "Erlenhof" entwickeln müssen.

Hierbei sind die neuen Baugebiete an eher innenstadtnahen und gewachsenen Standorten mit Versorgungsangeboten bevorzugt zu entwickeln.

Die neuen Baugebiete sollten maximal 100 Wohneinheiten aufweisen (zum Vergleich: Buchenweg - 103 Bauplätze) und damit maximal drei Jahre Vermarktungs- und Bauzeit benötigen. Größere Bebauungsareale sind daher in Bauabschnitte mit dieser Größenordnung aufzuteilen und möglichst städtebaulich unterschiedlich zu entwickeln, um Monostrukturen zu verhindern.

Es ist eine Mischung von verschiedenen Wohnungssegmenten in den neuen Baugebieten sinnvoll und notwendig. In Ahrensburg bietet sich aufgrund der Nachfragestruktur eine Aufteilung in etwa 2/3 Einfamilienhäuser aller Typen (freistehend, Doppel- und Reihenhäuser) und circa 1/3 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern an.

Je peripherer das Baugebiet liegt, desto höher sollte der Anteil der Eigenheime sein und innerhalb des Segments der Eigenheime sollte sich mit steigender Entfernung vom Stadtzentrum der Anteil der freistehenden Einfamilienhäuser erhöhen.

Empfehlungen für Neubau-Eigenheime		
Kenngroßen	freistehendes EFH	Doppel-/Reihenhäuser
Wohnflächengrößen in qm	120 bis 160	100 bis 140
Grundstücksgroßen in qm	350 bis 500	200 bis 350
Preisschwelle Haus	300.000	250.000
Preisschwelle Grundstück	100.000	80.000
Zielgruppen	Familien (80 %) und Paare (20 %)	

Die Hauptnachfrage reicht für Reihen- und Doppelhäuser bis etwa 250.000 Euro und für freistehende Einfamilienhäuser bis circa 300.000 Euro. Die nachgefragten Wohnflächen liegen im Wesentlichen zwischen 100 und 160 qm.

Die Eigenheim-Grundstücke sollten Größen zwischen 200 qm (RH) bis 500 qm (EFH) haben und möglichst ohne Bauträgerbindung vermarktet werden. Für Grundstücke ist eine Preisschwelle von 100.000 Euro erkennbar, d. h. die Bauflächen sollten somit bei 500 qm Grundstücksgröße maximal 200 Euro/qm kosten.

Die Hauptzielgruppen, die den Ahrensburger Immobilienmarkt prägen, sind Familien sowie jüngere und ältere Paare. Die Familien haben überwiegend ein oder zwei Kindern und suchen Häuser oder große Wohnungen hauptsächlich zum Kauf. Aufgrund des hohen Preisniveaus sind diese zum Zeitpunkt des Hauserwerbs oder -baus in der Regel über 35 Jahre. Im Haussegment ist ein Nachfragetrend von Personen über 60 Jahren hin zu kleineren, barrierearmen Bungalows erkennbar.

Jüngere Paaren (25 bis 40 Jahre) und ältere Paaren (50 bis 65 Jahre) bevorzugen dagegen Mietobjekte. Dabei werden neben mittelgroßen Wohnungen auch verstärkt Häuser zur Miete gesucht.

Die Nachfrage nach neu gebauten Eigentums- und Mietwohnungen konzentriert sich auf zentrumsnahe Lagen mit guter Infrastrukturausstattung. Primär sind in diesem Segment eher kleine Anlagen (Stadt- villen etc.) mit vier bis sechs Wohnungen in 3- bis 4-geschossiger Bebauung gewünscht. Es sollte auf einen nachfragegerechten Wohnungsmix aus kleineren und größeren Wohnungen geachtet werden. Es ist empfehlenswert, die Objekte mit einer mittleren bis hochwertigen Ausstattung zu bauen.

Die Mietwohnungen sollten gegenüber den Eigentumswohnungen grundsätzlich etwas kleiner gestaltet werden und ggf. halbe Zimmer (Arbeits- und/oder Gästezimmer) aufweisen, um für die genannten Zielgruppen attraktiv zu sein.

Neugebaute Eigentums- und Mietwohnungen sollten folgende Ausstattungsmerkmale aufweisen:

- Tiefgarage
- Aufzug
- barrierearm
- gute bis hochwertige Ausstattung
- Bad mit Fenster
- Gäste-WC (ab 3-Zimmer-Wohnung)
- Bad mit Dusche und Badewanne
- großzügiger Balkon oder Terrasse
- kleiner Garten für EG-Wohnung

Empfehlungen für Neubau-Wohnungen		
Kenngößen	Wohnfläche in qm	durchschnittlicher Anteil in %
2-/2,5-Zimmer-WE	40 bis 60	20
3-/3,5 Zimmer-WE	70 bis 100	60
4/4,5-Zimmer-WE	100 bis 130	15
5-Zimmer-Wohnungen	130 bis 150	5
max. Miete in Euro/qm	10,00 bis 11,00	
max. Kaufpreis in Euro/qm	2.300 bis 2.400	
Zielgruppen	Singles (10 - 15 %) Paare (40 bis 50 %) Fam. (30 bis 40 %)	
Ausstattungs niveau	mittel bis hochwertig	

Die Preisobergrenze für nachfragegerecht ausgestattete Eigentumswohnungen liegt derzeit bei ca. 2.300 bis 2.400 Euro/qm. Für Mietwohnungen im Neubau werden aktuell maximal 10 bis 11 Euro/qm als marktgerecht angesehen.

URHEBERRECHTLICHER HINWEIS

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars unser Eigentum. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der BulwienGesa AG registriert. Alleine der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten oder Auszüge davon (diese jedoch nur mit Quellenangabe) für die gemäß Angebot/Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben. Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der BulwienGesa AG und nur mit Angabe der Originalquelle gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung des Gutachtens oder Teile davon für Vermarktungsprospekte, hier ist ausnahmslos die vorherige schriftliche Einwilligung der BulwienGesa AG einzuholen.

Berlin, der 26. Oktober 2009