



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-Wohnungsmarktprognoese 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 Preisrückgänge 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 Reihenhaus) 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-/Reihenhaus
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