



ZUKUNFTSprogramm

Wirtschaft

Investition in Ihre Zukunft

Das Zukunftsprogramm Wirtschaft wird aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) kofinanziert.



Beratung
Planung
Forschung

GEWOS



Wohnungsmarktkonzept Bad Segeberg - Wahlstedt

Endbericht - Hamburg Dezember 2010

Wohnungsmarktkonzept Bad Segeberg - Wahlstedt

Endbericht - Hamburg Dezember 2010

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

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

Geschäftsführung:
Renate Szameitat

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

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

Inhalt	Seite
I Hintergrund, Ziele und Aufgaben des gemeinsamen Wohnungsmarktkonzeptes	1
II Gemeinsame Rahmenbedingungen der Wohnungsmärkte	6
III Teil 1 - Bad Segeberg	27
1 Wohnungsangebot in Bad Segeberg	28
1.1 Struktur des Wohnungsbestandes	28
1.2 Wohnbauflächenpotenziale und Neubautätigkeit	32
1.3 Räumliche Differenzierung des Wohnungsmarktes	39
2 Wohnungsnachfrage in Bad Segeberg	43
2.1 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung	43
2.2 Bevölkerungsprognose	46
2.3 Haushaltsstruktur und -prognose	50
3 Wohnungsmarktprognose und -bilanz	53
4 Analyse preisgünstiger Wohnraum	56
4.1 Berechnungsmethodik	56
4.2 Angebot an preisgünstigem Wohnraum	59
4.3 Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum	60
4.4 Bilanz für den preisgünstigen Wohnraum	61
4.5 Empfehlungen zum Themenfeld preisgünstiger Wohnraum	62
5 Analyse Wohnen im Alter	64
5.1 Pflegesegment	65

5.2	Wohnen mit Service	67
5.3	Ambulante Hilfe und Pflege	70
6	Energieeinsparung im Wohnbereich	72
7	Stärken-Schwächen-Analyse	76
8	Ziele für die Wohnungsmarktentwicklung	78
9	Handlungs- und Maßnahmenkatalog	81
9.1	Wohnen für Familien	82
9.2	Preisgünstiger Wohnraum	84
9.3	Wohnen für die Generation 60+	85
9.4	Wohnumfeld	87
9.5	Energetische Angebotsoptimierung	89
IV	Teil 2 - Wahlstedt	91
1	Wohnungsangebot in Wahlstedt	92
1.1	Struktur des Wohnungsbestandes	92
1.2	Wohnbauflächenpotenziale und Neubautätigkeit	100
1.3	Räumliche Differenzierung des Wohnungsmarktes	103
2	Wohnungsnachfrage in Wahlstedt	106
2.1	Bevölkerungsstruktur und -entwicklung	106
2.2	Bevölkerungsprognose	109
2.3	Haushaltsstruktur und -prognose	113
3	Wohnungsmarktprognose und -bilanz	116

4	Analyse preisgünstiger Wohnraum	119
4.1	Berechnungsmethodik	119
4.2	Angebot an preisgünstigem Wohnraum	122
4.3	Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum	123
4.4	Bilanz für den preisgünstigen Wohnraum	124
4.5	Empfehlungen zum Themenfeld preisgünstiger Wohnraum	125
5	Stärken-Schwächen-Analyse	127
6	Ziele für die Wohnungsmarktentwicklung	130
7	Handlungs- und Maßnahmenkatalog	133
7.1	Ausgeglichener Wohnungsmarkt und nachfragegerechte Wohnungsangebote	134
7.2	Preisgünstiger Wohnraum	137
7.3	Energetische Angebotsoptimierung	138
7.4	Stadtzentrum/Wohnumfeld	139
V	Empfehlungen zur Konzeptumsetzung	141

Anhang

I Hintergrund, Ziele und Aufbau des gemeinsamen Wohnungsmarktkonzeptes

- Veränderungen in demografischer,...** Die demografischen und gesellschaftlichen Entwicklungen stellen Kommunen bundesweit vor große Herausforderungen. Die Auswirkungen des vielfach beschriebenen demografischen Wandels sind in der Bevölkerungsentwicklung zahlreicher Städte und Gemeinden zunehmend zu beobachten. Viele Kommunen verzeichnen eine stagnierende bzw. rückläufige Bevölkerungszahl, verbunden mit einer absoluten und relativen Zunahme älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung.
- ...gesellschaftlicher...** Auch in gesellschaftlicher Hinsicht treten Veränderungen auf. Eine fortschreitende Bedeutungsabnahme des traditionellen Familienmodells und das Aufkommen neuer, individualisierter Lebensstile werden vermehrt sichtbar. Hierdurch ergeben sich wiederum Auswirkungen auf die demografische Entwicklung, da viele Paare kinderlos bleiben und die Anzahl der Neugeborenen bundesweit seit Jahren hinter den Todesfällen zurückbleibt.
- ...und wirtschaftlicher Hinsicht...** Auch die wirtschaftlichen Veränderungen wirken sich in vielfacher Hinsicht auf die kommunale Ebene aus. Der Strukturwandel von der Industrie- zur Dienstleistungsgesellschaft und die Integration in globale Netzwerke haben die Wirtschaftsmechanismen und Arbeitsabläufe verändert. Ehemals prosperierende Industriestandorte mussten Arbeitsplatzverluste hinnehmen. Auch hierdurch ergeben sich Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung der Städte und Gemeinden, da sich die Mobilität der Arbeitsbevölkerung erhöht hat und wegbrechende (Industrie-)Arbeitsplätze notwendigerweise auch einen Verlust von Bevölkerung zur Folge haben. Sieger treten neben Verlierer, wachsende neben schrumpfende Regionen.
- ...erfordern kommunales Handeln...** Die Kommunen müssen auf diese Entwicklungen reagieren, um sich im regionalen bzw. nationalen Städtewettbewerb um Einwohner erfolgreich behaupten zu können. Hierbei ist allerdings ihr Handlungsspielraum zunehmend eingeschränkt, da dem stetig ansteigenden kom-

munalen Leistungsspektrum tendenziell stagnierende Einnahmen gegenüberstehen.

**...im Bereich des
Wohnungsmarktes**

Ein zentrales Handlungsfeld, in dem von kommunaler Seite auf die Bevölkerungsentwicklung eingewirkt werden kann, ist der Wohnungsmarkt. Ein zeitgemäßes, den Anforderungen und Bedürfnissen der ansässigen und potenziell neu hinzuziehenden Bewohner entsprechendes Wohnungs- und Baulandangebot stellt eine wesentliche Voraussetzung für Bevölkerungswachstum dar. Dieses zu gewährleisten und dabei stets eine Anpassung des Angebotes an die sich verändernde Nachfrage herbeizuführen, ist Aufgabe der kommunalen Verwaltung und Politik im Zusammenspiel mit den institutionellen und privaten Wohnungsanbietern. Hierbei stehen die Kommunen auch in der Verantwortung, auf die Wohnungsmarktakeure dahingehend einzuwirken, dass ein ausreichendes Wohnungsangebot für die verschiedenen Einwohnergruppen zur Verfügung steht. Die Bedürfnisse von Familien mit Kindern, älteren Menschen und Singlehaushalten sind dabei gleichermaßen zu berücksichtigen. Auch für einkommensschwache Haushalte muss ein ausreichendes Angebot an preisgünstigem Wohnraum bereitgestellt werden.

**Gemeinsames
Wohnungsmarkt-
konzept (WMK) als
Grundlage...**

Die Städte Bad Segeberg und Wahlstedt sind sich ihrer Verantwortung bewusst und möchten die weitere Entwicklung des Wohnungsmarktes in beiden Städten zukunftsfähig und nachhaltig gestalten. Die Städte haben sich entschieden, als analytische, strategische und konzeptionelle Grundlage für die Wohnungsmarktentwicklung der kommenden zehn bis 15 Jahre, ein gemeinsames Wohnungsmarktkonzept (WMK) erstellen zu lassen. Hierfür wurde GEWOS - Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung aus Hamburg mit der Bearbeitung des Konzeptes beauftragt. Für die Stadt Bad Segeberg ist die Erstellung des Wohnungsmarktkonzeptes in einen umfangreichen Stadtentwicklungsprozess mit der Erstellung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) eingebunden.

...für die Beantwor-

In Anlehnung an die oben formulierte grundlegende Ziel-

tung zahlreicher Fragen

setzung - der Bereitstellung eines zeitgemäßen, den Anforderungen und Bedürfnissen der ansässigen und potenziell neu hinzuziehenden Bewohner entsprechenden Wohnungs- und Baulandangebotes - sollen in der Erstellung des Wohnungsmarktkonzeptes verschiedene Einzelfragen in Bezug auf beide Wohnungsmärkte beantwortet werden.

- Wie ist das Wohnungsangebot aktuell in quantitativer und qualitativer Hinsicht charakterisiert und welche Entwicklung wird für die Zukunft prognostiziert?
- Welche Nachfrager treten auf beiden Wohnungsmärkten auf und wie wird sich die Nachfrage in Zukunft entwickeln?
- Welche Neubaubedarfe ergeben sich für Gegenwart und Zukunft aus der Bilanzierung von Angebot und Nachfrage? Wie teilen sich diese auf die Segmente Ein-/Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser auf? Welche Handlungsbedarfe ergeben sich daraus?
- Welche Wohnbaulandpotenziale bestehen? Wie sind diese zu bewerten?
- Welche Wohnangebote gibt es für verschiedene Zielgruppen beider Wohnungsmärkte? Sind diese ausreichend?
- Wie sieht das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage im Segment des preisgünstigen Wohnraumes aus? Besteht in diesem Bereich Handlungsbedarf?
- Wie ist der energetische Zustand des Wohnungsbestandes charakterisiert?

Dreistufiger Erstel- lungsprozess...

Zur Beantwortung dieser Fragen ist ein breit angelegter, auf Beteiligung der lokalen Akteure basierender Prozess durchgeführt worden. In einer ersten Phase der Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse sind hierbei zunächst die Wohnungsmarktsituation und weitere relevante Rahmenbedingungen untersucht worden. Hierfür wurden umfangreiche Datenanalysen, Auswertungen vorhandener Plangrundlagen und Gutachten, Begehungen vor Ort und Expertengespräche mit lokalen Experten durchgeführt. Um Aussagen zur zukünftigen Entwicklung zu machen, wurde durch GEWOS zudem eine Woh-

nungsmarktprognose bis zum Jahr 2025 erstellt. Um weitere, über die amtliche Statistik hinausgehende Informationen zum Wohnungsmarkt in beiden Städten zu erhalten, wurde zudem eine schriftliche Befragung von 500 privaten, selbstnutzenden Wohnungseigentümern aus beiden Städten durchgeführt. Für den Bereich des institutionellen Mietwohnungsangebotes wurde eine Datenabfrage bei den Wohnungsunternehmen, die über größere Bestände vor Ort verfügen, durchgeführt. Alle hierdurch erhaltenen Informationen sind in die Erstellung einer grundlegenden Stärken-Schwächen-Analyse eingeflossen, in der die Potenziale und Hemmnisse der Wohnungsmärkte beider Städte einander gegenübergestellt wurden. Aufbauend auf diesen Kenntnissen der lokalen Situation wurden Ziele formuliert, die die gewünschte Wohnungsmarktentwicklung der nächsten zehn bis 15 Jahre vorzeichnen sollen. In einer abschließenden Phase der Handlungs- und Maßnahmenempfehlungen wurden schließlich konkrete, umsetzungsorientierte Maßnahmen entwickelt, mit denen die formulierten Ziele der beiden Städte zukünftig realisiert werden sollen.

**...unter Beteiligung
lokaler Akteure**

Zentral bei der Konzepterstellung für beide Städte war die Einbeziehung lokaler Akteure und Experten. Hierfür wurde eine Arbeitsgruppe „Wohnungsmarktsituation und -entwicklung“ gebildet, die im Prozessverlauf zweimal tagte. Dieser Arbeitsgruppe gehörten Vertreter beider Städte, des Innenministeriums Schleswig-Holstein, lokal tätiger Wohnungsunternehmen, von Makler- und Architektenbüros, Kreditinstituten sowie Eigentümervertretungen an. Dem Prozessaufbau entsprechend wurden in der ersten Arbeitsgruppensitzung Stärken, Schwächen und Leitziele der Wohnungsmärkte formuliert. In der zweiten Sitzung wurden konkrete Maßnahmenvorschläge erarbeitet.

Aufbau des Endberichts nach Städten differenziert

Nach einer circa einjährigen Erarbeitungsphase liegt nun der abschließende Endbericht des gemeinsamen Wohnungsmarktkonzeptes vor. Da innerhalb des Prozesses festgestellt wurde, dass sich die Situation auf den Wohnungsmärkten beider Städte stark unterscheidet, sind

die Ergebnisse für Bad Segeberg und Wahlstedt in zwei voneinander getrennten Konzeptteilen festgehalten worden. Dieses Vorgehen ist ausschließlich auf die unterschiedlichen Marktcharakteristika zurückzuführen. Kooperationen und gemeinsame Planungen zur Gestaltung der Wohnungsmarktentwicklung im Rahmen des Zweckverbandes Mittelzentrum sollten auch in Zukunft unbedingt fortgesetzt werden. Die Aufstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes für das Zweckverbandsgebiet und die Entwicklung eines gemeinsamen Gewerbegebietes sind Beispiele für eine gelungene, interkommunale Kooperation und haben innerhalb Schleswig-Holsteins Modellcharakter. Die Chancen, die sich aus der Partnerschaft der Kommunen im Rahmen des Zweckverbandes ergeben, sollen auch für den Wohnungsmarktbereich weiter genutzt werden.

Redaktioneller Hinweis: Verwendung der maskulinen Form

Als redaktioneller Hinweis wird darauf hingewiesen, dass im Bericht zur Bezeichnung von Personen bzw. Personengruppen nur die maskuline Form verwendet wurde. Dieses ist ausschließlich einer leichteren Lesbarkeit geschuldet. Selbstverständlich sind im Bericht sowohl männliche als auch weibliche Personen bzw. Personengruppen gemeint.

II Gemeinsame Rahmenbedingungen der Wohnungsmärkte

Lage und räumliche Verflechtungen

Lage im Städte- dreieck Hamburg - Lübeck - Kiel

Die Städte Bad Segeberg und Wahlstedt liegen im östlichen Teil des Landkreises Segeberg in Schleswig-Holstein, inmitten des Städtedreiecks Hamburg - Lübeck - Kiel. In östlicher Richtung schließt die ostholsteinische Hügellandschaft und im Norden der Naturpark Holsteinische Schweiz an. Das Stadtgebiet Bad Segebergs umfasst eine Fläche von circa 1.900 ha, das Wahlstedter Stadtgebiet von knapp 1.600 ha.

Mittelzentrum im Verdichtungsraum und Versorgungszentrum im Stadt- Umland-Bereich

Im neu aufgestellten Landesentwicklungsplan 2010 des Bundeslandes Schleswig-Holstein gehören die Städte Bad Segeberg und Wahlstedt dem Planungsraum I „Schleswig-Holstein Süd“ an und nehmen in diesem gemeinsam den Rang eines Mittelzentrums ein (Zweckverband „Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt“). Laut der Fortschreibung des Regionalplans für den Planungsraum I Schleswig-Holsteins aus dem Jahr 1998 sollen Bad Segeberg und Wahlstedt die Funktion eines Entwicklungs- und Entlastungsortes für den Verdichtungsraum Hamburg übernehmen. Für den Themenschwerpunkt des Wohnungsmarktkonzeptes ist besonders bedeutend, dass beide Städte in ihrer Funktion als Wohnstandort ausgebaut werden sollen. Im Landesentwicklungsplan 2010 des Bundeslandes Schleswig-Holstein sind die Städte Bad Segeberg und Wahlstedt gemeinsam mit 13 weiteren Gemeinden als „Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum“ festgelegt. Beide Städte sind innerhalb des Stadt-Umland-Bereichs bedeutsame Versorgungszentren. Hierbei weist allerdings die Stadt Bad Segeberg - auch durch ihre Funktion als Kreisstadt - ein deutlich breiteres und differenzierteres Angebot an verschiedenen Infrastruktureinrichtungen auf. Durch ihre Lage im Kreis Segeberg gehören beide Städte dem länder- und landkreisübergreifenden Kooperationsbündnis Metropolregion Hamburg an.

Enge Verflechtungen zu Hamburg,

Durch die Lage im Städtedreieck Hamburg - Lübeck - Kiel bestehen enge Verflechtungen zwischen dem Mit-

Lübeck und Kiel

telzentrum Bad Segeberg/Wahlstedt und den drei Städten. Beispielsweise arbeiten viele Bad Segeberger und Wahlstedter in Hamburg oder nutzen dort die vielfältigen Angebote (z.B. nicht-periodischer Einzelhandel, Kultur- und Unterhaltungsangebote). Auch in umgekehrter Richtung bestehen Verflechtungen. So werden zum Beispiel die Freizeitinfrastruktur und die attraktiven Naherholungsangebote auch durch die Einwohner Hamburgs genutzt.

Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Arbeitsplätze wichtig für Wohnungsnachfrage

Der Bereich Wirtschaft und Arbeitsmarkt ist für die Städte Bad Segeberg und Wahlstedt als Wohnstandorte von großer Bedeutung, da in der Regel eine größere Nachfrage auf dem lokalen Wohnungsmarkt nur dort verzeichnet werden kann, wo ein ausreichendes Arbeitsplatzangebot besteht.

Unterschiedliche Wirtschafts-...

Die beiden Städte sind hinsichtlich ihrer Wirtschaftsstruktur sehr unterschiedlich geprägt. In der Stadt Bad Segeberg dominiert der Dienstleistungssektor mit circa 91 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten¹ die städtische Wirtschafts- und Beschäftigungsstruktur. Bedeutende Bereiche sind hier vor allem das Gesundheits- und Sozialwesen mit der Segeberger Kliniken Gruppe als größtem Arbeitgeber in der Stadt, der Handel (u.a. Möbel Kraft) und die öffentliche Verwaltung (u.a. Kreisverwaltung). In Wahlstedt nimmt hingegen das produzierende Gewerbe eine wichtige Rolle im Wirtschaftsgefüge ein. Dieser Umstand resultiert aus umfangreichen Betriebsansiedlungen in den Gebäuden der ehemaligen Rüstungsindustrie in den 1950er und 1960er Jahren. Von den etwas mehr als 3.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Wahlstedt waren Ende des Jahres 2009 ungefähr die Hälfte im verarbeitenden Gewerbe beschäftigt. Als bedeutende Unternehmen mit Ansiedlungen in Wahlstedt sind unter anderem die international vertretene GRUNDFOS Gruppe, die in Wahlstedt eine Pumpenfabrik betreibt, sowie die Confiserie

¹ gemäß der Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes (WZ 2008)

Arko mit Hauptsitz in Wahlstedt zu nennen. Weitere größere Unternehmen vor Ort sind die Lichtenheld GmbH als einer der größten pharmazeutischen Lohnhersteller in Europa und die europaweit tätige Unternehmensgruppe Pelz als Hersteller von diversen Hygieneartikeln.

...und Arbeitsmarktstruktur beider Städte

Entsprechend der unterschiedlichen Branchenstruktur sind auch die Trends auf den Arbeitsmärkten beider Städte unterschiedlich. Insgesamt lag die Arbeitslosenquote im Bezirk der Geschäftsstelle Bad Segeberg der Bundesagentur für Arbeit im August 2009 bei 6,1 % und damit 2,2 Prozentpunkte niedriger als im Bundesdurchschnitt. Innerhalb des Bezirkes der Geschäftsstelle und so auch zwischen beiden Städten gibt es allerdings größere Unterschiede. Während der Bad Segeberger Arbeitsmarkt mit dem hohen Anteil von Arbeitsplätzen im Gesundheits- und Verwaltungsbereich insgesamt als relativ stabil zu beschreiben ist, gilt der Arbeitsmarkt in Wahlstedt aufgrund der großen Abhängigkeit vom produzierenden Gewerbe als weniger gefestigt. Hier gab es in der Vergangenheit infolge des wirtschaftlichen Strukturwandels größere Arbeitsplatzverluste im produzierenden Gewerbe.

Differenzierung nach Rechtskreisen SGB II und III

Bei einer Differenzierung der Arbeitslosen nach Rechtskreisen entfällt in der Stadt Bad Segeberg im Juli 2008 mit 160 Personen circa ein Viertel der Arbeitslosen auf den SGB III Bereich, wohingegen mit 450 Personen circa drei Viertel Leistungen nach SGB II beziehen. Im Jahresverlauf entwickelten sich die beiden Rechtskreise unterschiedlich. Während der Wert für den SGB III Bereich im Juli 2009 knapp 34 % (+50 Personen) über dem Vorjahreswert liegt, waren knapp 3 % (-10 Personen) weniger SGB II Empfänger zu verzeichnen. Der starke Anstieg im SGB III Bereich verdeutlicht die Auswirkungen der Wirtschaftskrise auch auf den Arbeitsmarkt Bad Segebergs. Langjährig Beschäftigte werden im Falle einer Arbeitslosigkeit zunächst dem SGB III Bereich zugerechnet, bevor sie bei länger anhaltender Arbeitslosigkeit in den SGB II Bereich fallen. Die rund 350 Arbeitslosen im Juli 2008 in der Stadt Wahlstedt teilen sich ähnlich wie in Bad Segeberg mit rund 260 Personen zu

drei Vierteln auf den SGB II Bereich und mit rund 90 Personen etwa zu einem Viertel auf den SGB III auf. Mit leichten Schwankungen änderte sich dieses Verhältnis über die nachfolgenden 24 Monate nicht gravierend. Insgesamt verzeichnet der SGB III Bereich in diesem Zeitraum einen Anstieg um 21 %, der SGB II Bereich einen Anstieg um 10 %.

**Unterschiedliche
Pendlersalden**

Für den Wohnungsmarktbereich beider Städte sind die Pendlersalden von Interesse, da Einpendler, die vor Ort arbeiten aber nicht dort wohnen, aufgrund ihrer beruflichen Verbindung als potenzielle Zielgruppe für einen Zuzug in die Städte gewertet werden können. Hinsichtlich der Pendlersalden, also dem Verhältnis von Arbeitsplatzein- zu -auspendlern, gibt es größere Unterschiede zwischen beiden Städten. Während die Stadt Bad Segeberg einen deutlichen Pendlerüberschuss verzeichnet, weist die Stadt Wahlstedt leichte Verluste auf.

**Positiver Pendler-
saldo in Bad Sege-
berg**

Aufgrund des vergleichsweise höheren Arbeitsplatzangebotes in der Kreisstadt verzeichnet Bad Segeberg einen deutlichen Einpendlerüberschuss in der Region. Nach Angaben der Agentur für Arbeit wies die Stadt Bad Segeberg zum 30.06.2008 mit einem Verhältnis von 8.591 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort zu 5.760 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort einen Einpendlerüberschuss von über 2.800 Personen auf. Besonders hohe positive Pendlersalden verzeichnete Bad Segeberg mit vielen Umlandgemeinden. Beispiele hierfür sind die Gemeinde Klein Rönna (Pendlersaldo +117), die im Norden unmittelbar an Bad Segeberg angrenzt, sowie die Gemeinden Fahrrenkrug (+115), Trappenkamp (+78) oder Weede (+110).

**Negativer Pendler-
saldo in Wahlstedt**

Der Pendlersaldo in Bad Segeberg ist leicht negativ. Täglich pendeln mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte aus ihrem Wohnort Wahlstedt in die umliegenden Städte zum Arbeiten, als Beschäftigte nach Wahlstedt zum Arbeiten einpendeln (Pendlersaldo gesamt: - 79). Nach Hamburg (- 197) verzeichnet Wahlstedt den zweithöchsten negativen Pendlersaldo mit der in unmittelbarer Nähe gelegenen Stadt Bad Segeberg

(- 179). Lediglich mit den benachbarten Gemeinden Fahrnkrug (+ 74) und Trappenkamp (+ 48) ergeben sich positive Pendlersalden.

Nahversorgung

Nahversorgung wichtig für Wohnbevölkerung

Für die Attraktivität beider Städte als Wohnstandort ist die Ausstattung mit Einzelhandelsangeboten ein entscheidender Faktor. Hierbei nehmen insbesondere die Nahversorgungsangebote für die lokale Wohnbevölkerung eine zentrale Rolle ein. Für Teile der Wohnbevölkerung wie zum Beispiel ältere oder jugendliche Einwohner, die nicht auf einen Pkw zurückgreifen können, ist eine wohnortnahe, dezentrale Verteilung der Nahversorgungsangebote über das Stadtgebiet notwendig. Diesem Bedürfnis stehen die seit Jahren im (Lebensmittel-) Einzelhandel ablaufenden Angebotskonzentrationen auf wenige, mit dem Pkw gut erreichbare Standorte entgegen.

Bad Segeberg insgesamt mit gutem Nahversorgungsangebot

Die CIMA Beratung+Management GmbH bescheinigt der Stadt Bad Segeberg in ihren Arbeiten zum Baustein Einzelhandel im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) ein breites Angebot im Bereich des periodischen Bedarfs und damit eine quantitativ gute Nahversorgungssituation mit deutlichen Kaufkraftzuflüssen aus dem Umland.



Dezentrale Nahversorgung in Kleinniendorf...



...und in der Südstadt

Räumliche Differen- Räumlich muss hierbei allerdings zwischen verschiede-

zierung notwendig nen Teilbereichen des Stadtgebietes differenziert werden. Während sich die fußläufige Nahversorgung im südöstlichen Stadtgebiet (Christiansfelde) durch die Ansiedlung und Etablierung eines Nahversorgungsstandortes am Anny-Schröder-Weg verbessert hat, hat sich die Situation im westlichen Teil des Stadtgebietes, bedingt durch die Schließung von Plus in Kleinniendorf, verschlechtert. Auch in der Südstadt hat durch die Schließung von Penny und Edeka eine Ausdünnung des Nahversorgungsangebotes stattgefunden.

Flächenausweitungen im Bad Segeberger Einzelhandel Hinsichtlich der Flächenentwicklung im Bad Segeberger Einzelhandel seit dem Jahr 2000 verzeichnet die CIMA eine deutliche Zunahme der Verkaufsfläche im Bad Segeberger Einzelhandel. Neben Ausweitungen im aperiodischen Bedarfsbereich - insbesondere durch Flächenenerweiterungen bei Möbel Kraft und Neuansiedlungen in der Fachmarkttagglomeration Eutiner Straße - konnte auch eine Ausweitung der für die Wohnbevölkerung besonders wichtigen Lebensmittelversorgung bilanziert werden. Hierfür waren die Eröffnung des neuen Nahversorgungsstandortes am Anny-Schröder-Weg im südöstlichen Stadtgebiet, die Umnutzung der Kaufhalle in der Bahnhofstraße zum heutigen Kaufland, die Neuansiedlung zweier Discounter und einzelne weitere Betriebsvergrößerungen maßgeblich.



Nahversorgung an der Neumünsterstraße



Eingangsbereich zur Fußgängerzone

Wahlstedt insgesamt mit solidem Nahversorgungsangebot

In Wahlstedt herrscht insgesamt eine solide Nahversorgungssituation, die allerdings räumlich deutlich differenziert dargestellt werden muss. Nahversorgungsangebote sind in Wahlstedt nahezu ausschließlich im Stadtzent-

rum entlang der Neumünsterstraße angesiedelt. Hier gibt es verschiedene Angebote mit Supermärkten, Discountern und Drogeriebetrieben. Im restlichen Stadtgebiet, insbesondere in den Stadtrandlagen sind wenig bis keine Nahversorger zu finden, so dass eine wohnortnahe Versorgung hier nur eingeschränkt gegeben ist.

Attraktivitätsmängel im Stadtzentrum

Das Wahlstedter Stadtzentrum rund um das Rathaus, den Markt und die nach Westen anschließende kurze Fußgängerzone, das als Ergebnis eines umfangreichen Planungsprozesses in den 1970er Jahren neu gestaltet wurde, ist in baulicher Hinsicht als wenig attraktiv und kaum zeitgemäß zu bewerten. Die Fußgängerzone mit einigen kleineren Geschäften aus dem aperiodischen Bedarfssegment befindet sich parallel zur Hauptverkehrsachse Neumünsterstraße hinter einem massiven Gebäuderiegel und ist hierdurch optisch vom Besucherverkehr abgeschlossen. Der Marktplatz ist versteckt am Ende einer Sackgasse angelegt.



Funktionale Architektur...



... im Stadtzentrum von Wahlstedt

Verkehr

Verkehrssystem mit Mobilitätsalternativen wichtig für Wohnbevölkerung

Einem reibungslos funktionierenden Verkehrssystem mit verschiedenen leistungsfähigen Mobilitätsalternativen kommt für die Wohnbevölkerung beider Städte im Hinblick auf die tagtäglich anfallenden Wege eine wichtige Bedeutung zu. Für die verschiedenen Bevölkerungsgruppen müssen leistungsfähige Verkehrsalternativen bereitgestellt werden, die die unterschiedlichen Mobilitätsmöglichkeiten und -bedürfnisse zum Beispiel älterer

Einwohner oder Jugendlicher berücksichtigen.

MIV: Guter Anschluss an das Fernstraßennetz

Im Bereich des motorisierten Individualverkehrs (MIV) verfügen beide Städte durch den Anschluss an die A 21 über eine gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz. Die Anbindung der Stadt Bad Segeberg ist allerdings durch die zusätzliche Lage an den Bundesstraßen 206 und 432 sowie durch den bereits genehmigten Weiterbau der A 20, die zukünftig südlich des Stadtgebietes verlaufen wird, als sehr viel leistungsfähiger einzuschätzen.

Bad Segeberg: B 206 als dominante innerstädtische Achse

Innerhalb des Bad Segeberger Stadtgebietes stellt die in Ost-West-Richtung orientierte B 206 die dominante Verkehrsachse mit einer - insbesondere während des Berufsverkehrs - sehr hohen Verkehrsbelastung dar. Hier ist neben den Quell-/Zielverkehren mit Ausgangs- oder Zielpunkt innerhalb Bad Segebergs auch von einem bedeutenden Verkehrsvolumen im Durchgangsverkehr auszugehen. Gerade für diese Verkehrsströme rechnen die Verkehrsplaner allerdings in Zukunft mit einer merklichen Entlastung der B 206 durch den Weiterbau der A 20. Die Ingenieurgemeinschaft Dr. Schubert nennt diesbezüglich in ihrer Modellprognose 2020 für Bad Segeberg konkrete Werte hinsichtlich der für das Jahr 2020 prognostizierten täglichen Kfz-Zahlen. Im Netzfall 1, der nur auf einem Ausbau der A 20 bis Geschendorf basiert, wird auf der B 206 in Höhe des Bad Segeberger Bahnhofpunktes von einer Belastung von täglich 34.600 Kfz ausgegangen. Im Netzfall 3, der sich gegenwärtig im Planfeststellungsverfahren befindet, wird durch eine Weiterführung der A 20 an Bad Segeberg vorbei und einer Verlegung der B 432, mit einer Reduzierung der täglichen Kfz-Belastung im genannten Abschnitt auf 21.900 Kfz gerechnet. Weitere stärker frequentierte Verkehrsachsen im Bad Segeberger Stadtgebiet sind die Nord-Süd ausgerichtete B 432 (Hamburger Straße, Ziegelstraße) und die parallel verlaufende Kurhausstraße/Eutiner Straße.

Wahlstedt: Geringere Verkehrsfre-

Die Verkehrsströme im Wahlstedter Stadtgebiet sind insgesamt deutlich geringer ausgeprägt. Als dominie-

quenz

rende Achse ist hier die in Ost-West-Richtung verlaufende K 102 „Segeberger Straße/Neumünsterstraße“ zu nennen. In Nord-Süd-Richtung besitzt die Kieler Straße als Anbindung an die A 21 und den Bahnhofpunkt Wahlstedt eine gewisse Bedeutung, wenngleich die Verkehrsströme hier deutlich geringer einzuschätzen sind.

Stellplatzangebot in den Innenstädten

Über das Stellplatzangebot in der Bad Segeberger Innenstadt wird sehr kontrovers diskutiert. Besuchern der Innenstadt stehen mit dem öffentlichen Parkplatz zwischen Oldesloer Straße und Kirchstraße sowie dem Parkplatz im Bereich „Schweinemarkt“ zahlreiche Stellplätze zur Verfügung. In manchen Besuchszeiten erweist sich die Parkplatzsuche allerdings als schwierig, da auf den vorhandenen Stellplätzen ein hoher Belegungsgrad zu verzeichnen ist. Vor diesem Hintergrund strebt die Stadt derzeit die Neuordnung der Parkraumbewirtschaftung an. In Wahlstedt erscheint das Stellplatzangebot im Innenstadtbereich tendenziell ausreichend zu sein.



Bahnhofpunkt



Verkehrsbelastung auf der B 206

ÖPNV: Stadtbussystem in Bad Segeberg

In der Ausgestaltung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) bestehen zwischen beiden Städten Unterschiede. Das örtliche ÖPNV-Angebot in Bad Segeberg hat durch die Einführung eines Stadtbussystems im Jahr 2002 deutlich an Attraktivität gewonnen. Das Stadtbussystem wird im Auftrag der Mittelzentrumsholding Bad Segeberg - Wahlstedt (MZH) durch die Autokraft GmbH betrieben und verfügt über zwei Linien. Die Linien 7751 und 7752 verkehren montags bis freitags im 30-Minuten-Takt und erreichen durch ein X-förmiges Linien-

system eine gute Netzabdeckung des Bad Segeberger Stadtgebietes. Samstags verkehren die Linien im 60-Minuten-Takt, sonntags im 120-Minuten Takt. Der Einsatz des Stadtbusses hat in Bad Segeberg dazu geführt, dass der ÖPNV für eine steigende Anzahl an Einwohnern zu einer echten Mobilitätsalternative geworden ist. Seit der Einführung des Stadtbusses ist die Anzahl dessen Nutzer von circa 250.000 Fahrgästen im Jahr 2003 auf circa 346.000 Fahrgäste im Jahr 2009 deutlich angestiegen. Vor Einführung des Stadtbusses betrug die Anzahl jährlicher Fahrgäste auf der ehemaligen Stadtverkehrslinie 7500 nur circa 100.000 Personen.

Geringere Netzabdeckung in Wahlstedt

In Wahlstedt besteht eine deutlich geringere Netzabdeckung durch den örtlichen Busverkehr als in Bad Segeberg. Die umliegenden Gemeinden sind jedoch relativ gut von Wahlstedt aus erreichbar. Die Buslinie 7900 sichert die stadtverkehrliche Erschließung von Teilen des Wahlstedter Stadtgebietes, die Linien 7910 und 7930 die Erreichbarkeit der umliegenden Gemeinden wie beispielsweise Trappenkamp.

Bahnanbindung in beiden Städten

Über den Bahnanschluss sind beide Städte durch die Linie R 11 (Nordbahn) montags bis sonntags im 60-Minuten-Takt an die Städte Neumünster und Bad Oldesloe angebunden. Ab Bad Oldesloe besteht eine Regionalbahnanbindung in Richtung Hamburg und Lübeck.

Soziales

Eröffnung von Teilhabechancen für alle Bewohner

Soziale Einrichtungen und Angebote einer Stadt sind besonders wichtig, um allen Bewohnern die Teilnahme am öffentlichen Leben zu ermöglichen. Beide Städte verfügen über verschiedene soziale Einrichtungen, die Angebote zur Beratung, Betreuung und Versorgung unterschiedlicher Zielgruppen bereitstellen. Das Angebot ist allerdings in der Kreisstadt Bad Segeberg deutlich umfangreicher und differenzierter als in Wahlstedt.

Bad Segeberg: Soziale Beratungs-

In der Stadt Bad Segeberg wird im Segment der Sozialberatung unter anderem durch das zentral gelegene

angebote

Begegnungs- und Beratungszentrum des Diakonischen Werkes der Kirchenkreise Plön und Segeberg gGmbH eine Vielzahl an sozialen Beratungsleistungen angeboten. Unter einem Dach werden hier von verschiedenen eigenständigen Trägern unterschiedliche Angebote zusammengefasst, die sich an verschiedene Zielgruppen wie beispielsweise Familien, Eltern, Alleinerziehende, Behinderte, Migranten, ältere Menschen und Kranke richten. Neben den Angeboten des Begegnungs- und Beratungszentrums gibt es weitere Beratungs- und Betreuungsleistungen, zum Beispiel von der AWO oder von pro familia.

Soziale Angebote für Kinder und Jugendliche

Für Kinder und Jugendliche gibt es in der Stadt Bad Segeberg verschiedene Institutionen, in der sie ihre Freizeit verbringen können und in denen sie auch in sozialer Hinsicht betreut und beraten werden. Zu nennen sind hier der städtische Jugendtreff in der Alten Feuerwache, die Jugendbildungsstätte Mühle des Vereins für Jugend- und Kulturarbeit im Kreis Segeberg e.V. und das Jugendcafé am Markt (JAM) der Kirchengemeinde Segeberg. Daneben gibt es das selbst verwaltete Jugendkulturzentrum Hotel am Kalkberg (HaK), das sich allerdings nach Ansicht lokaler Akteure in der Vergangenheit vermehrt zum Problemstandort entwickelt hat, da es hier immer wieder zu Lärmbelästigung und Vandalismus kommt.

Angebote für ältere Menschen

Für die Gruppe der Senioren gibt es in der Stadt Bad Segeberg neben den Leistungen, die das Begegnungs- und Beratungszentrum der Diakonie anbietet, zahlreiche weitere Institutionen, bei denen sich ältere Menschen informieren oder Hilfe bekommen können. Neben dem Seniorenbeirat sind dies vor allem der Kreisverband der Arbeiterwohlfahrt (AWO), der Kreisverband des Deutschen Roten Kreuzes (DRK), der Landesverein für Innere Mission in Schleswig-Holstein, die Betreuungsbehörde des Kreises Segeberg sowie der Betreuungsverein Kreis Segeberg e.V. Seit dem Jahr 2007 gibt es in Bad Segeberg zudem das Projekt „Nachbarn für Nachbarn“, das darauf abzielt, älteren Menschen ein möglichst langes und selbständiges Leben in ihrer eigenen Wohnung

zu ermöglichen.

**Wahlstedt:
Breites Angebot an
sozialen Einrich-
tungen für...**

In der Stadt Wahlstedt gibt es verschiedene soziale Einrichtungen sowie eine relativ breit angelegte Vereinsstruktur. Zur pädagogischen Betreuung von Kindern und Jugendlichen gibt es mit dem Jugendzentrum Wahlstedt und der evangelischen Jugend zwei Einrichtungen für Kinder und Jugendliche ab sechs Jahren. Darüber hinaus bieten zwei Schulen in Wahlstedt als offene Ganztageschulen eine Betreuung der Schüler bis in den Nachmittag hinein an. Sozialpädagogische Beratung finden Eltern mit Kindern bis 12 Jahre in der therapeutischen Praxis Kinderspiel. Das Projekt Jugendförderung bietet unter anderem betreutes Wohnen für Jugendliche und junge Erwachsene an. Das Jugendaufbauwerk unterstützt Jugendliche beim Übergang in das Berufsleben.

**...für Menschen mit
Behinderung und ...**

Umfassende Hilfe und Unterstützung finden auch Menschen mit Behinderungen in Wahlstedt. So betreut die integrative Kindertagesstätte der Lebenshilfe Kinder mit geistiger und/oder körperlicher Beeinträchtigung. Die Werkstatt für behinderte Menschen bietet Unterstützung bei der Eingliederung in das Arbeitsleben. Mit der Tagesförderstätte Wahlstedt wird eine Tagesbetreuung für schwerst mehrfach behinderte Menschen ermöglicht. Weiterhin ist die Wohnstätte Wahlstedt als Wohneinrichtung für Menschen mit Behinderungen im Alltag zu nennen.

**...für ältere Men-
schen**

Für ältere Menschen bietet Wahlstedt eine breite Ausstattung mit Seniorenwohnanlagen. Das zentral am Marktplatz gelegene Paul-Gerhardt-Haus bietet neben 93 Alten- und Pflegeheimplätzen auch 30 Wohnungen in einer betreuten Wohnanlage an. 40 Menschen mit mittelschwerer bis schwerer Demenz werden im „haus wahlstedt“ betreut. Der städtische Bedarf Wahlstedts ist damit gedeckt. In der Begegnungsstätte der Volkshochschule Wahlstedt finden von Montag bis Freitag unter anderem auch verschiedene Veranstaltungen für Senioren statt. Die lokale Wankendorfer Baugenossenschaft bietet ihren älteren Nutzern verschiedene Serviceleistungen an.

Zahlreiche Vereine und ... Neben mehreren Sportvereinen existieren in Wahlstedt weitere Vereine und Verbände für unterschiedlichste Interessen. So gibt es neben der freiwilligen Feuerwehr mit Jugendfeuerwehr unter anderem einen Schützenverein sowie diverse Fördervereine und Vereine für ausländische Mitbürger wie beispielsweise den portugiesischen Club.

...Beratungsstellen In der sozialpädagogischen und therapeutischen Beratung bietet die Kommune ihren Einwohnern mit den Behördenlotsen Unterstützung bei Behördengängen sowie eine Beratung in Wohnungsnotlagen an. Die evangelische Kirchengemeinde verfügt über eine Erziehungs- und Lebensberatungsstelle für die gesamte Familie. Hilfe und Beratung finden Familien auch bei der ambulanten Beratung und Hilfe für Familien in schwierigen Situationen. Die Wiegmannhilfen suchen Familien zur sozialpädagogischen und therapeutischen Unterstützung zu Hause auf. Menschen mit psychischen Problemen und Suchterkrankungen erhalten unter anderem Hilfe bei der ambulanten und teilstationären Suchthilfe sowie im Psychosozialen Zentrum Wahlstedt. Darüber hinaus gibt es einige Selbsthilfegruppen.

Gesundheit

Gesundheitliche Versorgung in Bad Segeberg...

Ein ausreichendes Gesundheitsangebot ist für die Bewohner beider Städte ein zentrales Element einer leistungsfähigen Versorgungsinfrastruktur. Für die Stadt Bad Segeberg besteht darüber hinaus das große Potenzial, sich aufgrund der Präsenz zahlreicher wichtiger Institutionen aus dem Bereich der Gesundheitswirtschaft bundesweit als Gesundheitsstandort zu profilieren. Diese Thematik ist im Integrierten Stadtentwicklungskonzept näher untersucht worden. An dieser Stelle wird daher auf weitere Ausführungen zum konkreten Bereich der Gesundheitswirtschaft verzichtet.

...insgesamt gut

Im Rahmen der Bearbeitung des Bausteins Gesundheitswirtschaft im Integrierten Stadtentwicklungskonzept beschreibt die CIMA Beratung+Management GmbH die

Versorgungssituation im Gesundheitsbereich der Stadt Bad Segeberg insgesamt als überwiegend gut. Neben der Segeberger Kliniken Gruppe als zentraler Akteur der gesundheitlichen Versorgung gibt es nach Angaben der CIMA zahlreiche Fachärzte in der Stadt. Die Segeberger Bevölkerung beklagt laut CIMA allerdings teilweise ein unzureichendes Angebot in wenigen einzelnen Fachdisziplinen im Bereich der Inneren Medizin.



Ärztehaus am Seminarweg



Herzzentrum der Segeberger Kliniken

Gute ärztliche Versorgung in Wahlstedt

Die ärztliche bzw. gesundheitliche Versorgung ist auch in Wahlstedt als zufrieden stellend zu beschreiben. Lediglich einige Facharzttrichtungen (z.B. HNO oder Dermatologie) sind nicht vertreten. Ähnlich wie in Bad Segeberg mangelt es somit auch in Wahlstedt an Fachärzten im Bereich der Inneren Medizin. Über die Angebote vor Ort hinaus können die Einwohner von Wahlstedt allerdings mit den in unmittelbarer Nähe erreichbaren Kliniken und medizinischen Zentren der Segeberger Kliniken Gruppe auf eine interdisziplinäre, ganzheitliche medizinische Versorgung zurückgreifen.

Bildung

Bildungsangebot als Faktor bei Wohnstandortentscheidung

Das Bildungsangebot vor Ort spielt insbesondere für Familien mit Kindern eine zentrale Rolle bei der Wahl des Wohnstandortes. Viele Eltern informieren sich vor einem möglichen Umzug über das Angebot an Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen. Neben einem quantitativ ausreichenden Angebot werden auch qualitative

Aspekte bezüglich der Gebäude- und Personalausstattung und des verbreiteten Rufs der Institutionen immer stärker berücksichtigt.

**Kinderbetreuung:
Sehr gute Versorgung in Bad Segeberg**

Nach Angaben des Bedarfsplanes für Kindertageseinrichtungen und Kindertagespflegestellen des Kreises Segeberg gab es im März 2009 in Bad Segeberg zehn Einrichtungen zur Tagesbetreuung von Kindern. Im Kindergartenbereich (3 bis 6,5 Jahre) hat Bad Segeberg mit einer Betreuungsquote von rund 129 % im Vergleich zum Kreisdurchschnitt (93 %) eine weit überdurchschnittliche Betreuungsquote. Im Krippensegment (0 bis unter 3 Jahre) verzeichnet Bad Segeberg eine Betreuungsquote von rund 22 %. Diese liegt damit knapp über dem Kreisdurchschnitt (18 %).

Mangel im Krippensegment in Wahlstedt

In der Stadt Wahlstedt gibt es insgesamt vier Kindergärten, darunter eine integrative Kindertagesstätte. In den letzten Jahren wurden etwa 280 Kinder überwiegend vormittags betreut. Die Betreuungsquote der 3- bis 6,5-jährigen lag in 2008 mit 86 % leicht unter dem Durchschnitt des Kreises Segeberg (90 %). Dennoch kann diese Quote als ausreichend angesehen werden. Dagegen fällt die Betreuungsquote der 0- bis 3-jährigen in Wahlstedt weit unterdurchschnittlich aus. Mit dem Kinderhaus des Deutschen Kinderschutzbundes bietet lediglich eine der vier Kindertageseinrichtungen eine Betreuung für derzeit circa 13 Kinder ab einem Jahr an.

**Schulwesen:
Breites Angebot in Bad Segeberg**

Im Vergleich zu Städten ähnlicher Größenordnung verfügt die Stadt Bad Segeberg über ein sehr vielfältiges Schulangebot. Im Stadtgebiet gibt es drei Grundschulen, zwei Gemeinschaftsschulen, zwei Gymnasien sowie eine Kreisberufsschule mit Fachgymnasium. Bei zwei weiteren Schulen handelt es sich um Förderzentren E bzw. G - also zur Förderung von Kindern in der emotionalen bzw. geistigen Entwicklung. Auf Initiative der Schulen sowie der Stadt Bad Segeberg und des Schulverbandes Bad Segeberg als Schulträger werden einige Schulen im Stadtgebiet seit kurzem als offene Ganztagschulen betrieben. Auf der Grundlage des Schulgesetzes vom Januar 2007 wurden die Gemeinschafts-

schule und die Regionalschule als neue Schulformen in Schleswig-Holstein definiert. Seit dem Schuljahr 2008/2009 werden in Bad Segeberg die Haupt- und Realschule im Schulzentrum sowie die Realschule am Seminarweg als Gemeinschaftsschulen betrieben.

Fehlende Eigenständigkeit bei weiterführenden Schulen in Wahlstedt

Wahlstedt verfügt über eine Grundschule, eine Grund- und Förderschule sowie seit dem Schuljahr 2008/2009 durch das neue Schulgesetz über eine Gemeinschaftsschule. Die Grund- und Förderschule sowie die Gemeinschaftsschule nehmen dabei die Funktion einer offenen Ganztagschule wahr, so dass mehr Kinder und Jugendliche bis nachmittags betreut werden können. Mit lediglich einer Gemeinschaftsschule als weiterführende Schule kann Wahlstedt ohne die ergänzenden Schulangebote der Stadt Bad Segeberg seine Funktion als Mittelzentrum nicht erfüllen. Bad Segeberg allerdings verfügt über insgesamt fünf weiterführende Schulen, die das Angebot in Wahlstedt damit abrunden. Allerdings sind bezogen auf die Schullandschaft bereits Folgen des demografischen Wandels in Wahlstedt erkennbar. So wurde in den letzten Jahren eine Grundschule geschlossen.

Institutionen der Aus-, Fort- und Weiterbildung in Bad Segeberg...

Im Segment der beruflichen Ausbildung verfügt die Stadt Bad Segeberg mit der Kreisberufsschule über eine wichtige Einrichtung. Hier werden rund 2.600 Schüler in 29 Ausbildungsberufen unterrichtet. Die Wirtschaftsakademie Schleswig-Holstein hält Bildungsangebote für öffentliche Auftraggeber wie beispielsweise die Bundesagentur für Arbeit, das Jugendamt und die Schulen vor. Die Volkshochschule Bad Segeberg e.V. hält als gemeinnützige Einrichtung zur Kinder-, Jugend-, Erwachsenen- und Weiterbildung ein vielfältiges Angebot an Kursen bereit.

...und Wahlstedt

In Wahlstedt gibt es ein AOK-Bildungszentrum, in dem neben Berufsschulunterricht auch die Möglichkeit zur Weiterbildung besteht sowie Räumlichkeiten für Sitzungen und Fortbildungen vorgehalten werden. Die Volkshochschule in Wahlstedt bietet darüber hinaus ein breites Kurs- und Veranstaltungsprogramm für alle Generationen an.

Naherholung, Freizeit, Kultur und Sport

Wichtige Faktoren für Wohnstandortentscheidungen

Auch die vor Ort vorhandenen Angebote zur Naherholung und Freizeitgestaltung sind für eine erfolgreiche Entwicklung als Wohnstandort notwendig. Solche Angebote stellen wichtige weiche Faktoren dar, die oftmals eine große Bedeutung bei den Wohnstandortentscheidungen von Menschen einnehmen.

Naherholungsangebote in Bad Segeberg...

Die Stadt Bad Segeberg verfügt über einen hohen Anteil an un bebauten Wald-, Wiesen- und Gewässerflächen, die rund 70 % des Stadtgebietes ausmachen. Viele dieser Flächen sind durch Wander- oder Radwege erschlossen. Nennenswerte Grünflächen befinden sich rund um den Ihlsee und den Großen Segeberger See, entlang der Trave sowie südlich der Segeberger Kliniken (Kurpark). Außerhalb des Stadtgebietes von Bad Segeberg stehen den Bewohnern und den Besuchern der Stadt zahlreiche Ausflugsziele und Naherholungsmöglichkeiten zur Verfügung - unter anderem im Naturpark Holsteinische Schweiz oder im Segeberger Forst.

...und Wahlstedt

Wahlstedt als „kleine Industriestadt im Grünen“ grenzt unmittelbar am südöstlichen Stadtrand an den Segeberger Forst an, der mit etwa 4.000 ha das zweitgrößte zusammenhängende Waldgebiet in Schleswig-Holstein ist. Neben ausgewiesenen Wegen für Wander- und Fahrradtouren bietet der Staatsforst mit dem Wildpark, dem Waldspielplatz und einem Erholungswald zahlreiche Möglichkeiten zur Naherholung.

Vielfältiges Freizeitangebot in Bad Segeberg

Das Kultur- und Freizeitleben in Bad Segeberg wird vor allem durch die Karl-May-Spiele geprägt, die seit 1952 jährlich auf der Freilichtbühne am Kalkberg aufgeführt werden. Jedes Jahr finden in Bad Segeberg weitere Großveranstaltungen statt, wie zum Beispiel die Oldie-Nacht oder die Veranstaltung „Eine Stadt spielt Karl May“. In unmittelbarer Nachbarschaft zu der Freilichtbühne am Kalkberg ist im Jahr 2006 eine weitere Attraktion entstanden. Die Fledermauswelt Noctalis bildet ein Erlebniszentrum rund um das Thema Fledermaus. Als weiter ausbauwürdig wird das Angebot an Treffpunkten

für ältere Menschen gesehen, in denen das soziale Miteinander gepflegt werden kann.

Angebote für Kinder und Jugendliche

Für Kinder gibt es in der Stadt einige Spielplätze, die sich überwiegend in den halböffentlichen und öffentlichen Grünflächen befinden und unterschiedliche Ausstattungs- und Modernisierungsniveaus aufweisen. Die unter dem Punkt Soziales beschriebenen Jugendeinrichtungen bieten wichtige Angebote für die Freizeitgestaltung von älteren Kindern und Jugendlichen. Weitere nennenswerte Freizeiteinrichtungen - nicht nur für Kinder und Jugendliche - sind das Hallenbad Aqua Fun und das Bowling-Center. Eine Diskothek gibt es in Bad Segeberg nicht, weshalb viele Jugendliche an den Wochenenden in die umliegenden Städte wie Neumünster oder Lübeck fahren oder sich abends am Segeberger See und anderen öffentlichen Plätzen treffen.



Freizeitbad am Ihlsee



Blick vom Kalkberg auf Noctalis

Freizeitangebote in Wahlstedt begrenzt

Die Freizeitangebote in Wahlstedt sind insgesamt eher begrenzt. Neben den Angeboten der Volkshochschule können die Bürger die örtliche Stadtbücherei nutzen. Daneben gibt es den Musikzug und die Siedlerjugend Wahlstedt, eine Tanzgruppe für Kinder ab sechs Jahren.

Kulturangebot Bad Segebergs erreicht nicht alle Zielgruppen

Das Kulturangebot Bad Segebergs muss differenziert betrachtet werden. In einigen kulturellen Sparten wie zum Beispiel in der klassischen Musik gibt es in Bad Segeberg gemessen an der Einwohnerzahl ein breites und viel nachgefragtes Angebot. In anderen Bereichen ist das Angebot - gerade im Vergleich zu den sonstigen Freizeitmöglichkeiten in Bad Segeberg - eher begrenzt,

so dass nicht alle Zielgruppen vor Ort ausreichend bedient werden. Nachteilig wirkt sich hierbei auch aus, dass viele der Angebote saisonal beschränkt sind. So hat neben dem Indian Village das Heimatmuseum nicht ganzjährig geöffnet und Veranstaltungen wie das Stadtfest, der Segeberger Sommer oder Konzerte finden nur punktuell im Jahr statt.

Kleines Theater in Wahlstedt als beliebte Einrichtung

Das „Kleine Theater“ in Wahlstedt hat einen guten Ruf und zieht auch Bad Segeberger durch ein abwechslungsreiches Programm mit namhaften Schauspielern und Musikern nach Wahlstedt. Kulturelle Angebote bietet auch die Volkshochschule Wahlstedt an, in der das Heimat- und Handwerksmuseum von Wahlstedt in der Begegnungsstätte der Volkshochschule untergebracht ist. Ein touristisches Angebot gibt es in Wahlstedt nicht.



Kleines Theater



Rathaus Wahlstedt

Sehr breites Sportangebot durch viele Vereine in Bad Segeberg

Im Sportbereich verfügt die Stadt Bad Segeberg über eine Vielzahl an öffentlichen und teilöffentlichen Turnhallen und Sportanlagen. Der Großteil dieser Anlagen befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den Schulen. Des Weiteren gibt es noch Tennis- und Reitplätze, einen Minigolfplatz sowie eine Boulebahn. In Bad Segeberg gibt es derzeit 23 Sportvereine, die sich im Kreissportverband e.V. (KSV) zusammengeschlossen haben sowie einige kommerzielle Anbieter wie beispielsweise der Segel- und Ruderverein und Fitness-Clubs. Insgesamt haben die 23 Sportvereine rund 4.100 Mitglieder, womit rein rechnerisch jeder vierte Einwohner und jeder zweite Jugendliche Bad Segebergs Mitglied in einem Sportverein ist. Das Sportangebot in der Stadt ist sehr vielseitig

und reicht vom Breitensport bis hin zu Reiten, Fechten und Segeln. In Bad Segeberg finden zudem regelmäßig größere Sportevents statt. Dazu gehören insbesondere die Landesmeisterschaften und die Deutschen Meisterschaften im Fechten sowie die Landesreitturniere.

Ausbaufähiges Sportangebot in Wahlstedt

Der SV Wahlstedt ist mit etwa 850 Mitgliedern der größte Sportverein in Wahlstedt. In elf Sparten werden beispielsweise Fußball, Handball und Leichtathletik für alle Altersklassen angeboten. Der Tennisclub Rot-Weiß Wahlstedt mit ungefähr 240 Mitgliedern und einem Jugendlichenanteil von fast 40 % bietet neben Außen- und Hallenplätzen auch Fitness- und Wellnessangebote für seine Mitglieder an. Flugbegeisterte können auf dem Flugplatz im Norden von Wahlstedt Segel- und Modellfliegen betreiben. Darüber hinaus können die Bürger beim Angelsportverein Wahlstedt der Sportfischerei nachgehen, bei der DLRG Ortsgruppe Wahlstedt am Schwimmtraining teilnehmen oder sich beim Jagd- und Ringreiterverein oder der Jagdgenossenschaft sportlich betätigen. Seit Dezember 2009 gibt es in Wahlstedt auch ein Fitnesscenter. Kritik äußern die Bürger allerdings an dem Hallenschwimmbad, das zu klein sei und keine Kapazitäten für weitere Schwimmsportarten aufweist. Außerdem sei das vorhandene Angebot mit nur einem großen Sportverein und einer Schwimmhalle nicht ausreichend. Der Stadt fehlen jedoch die finanziellen Mittel, um das Sportangebot auszubauen.



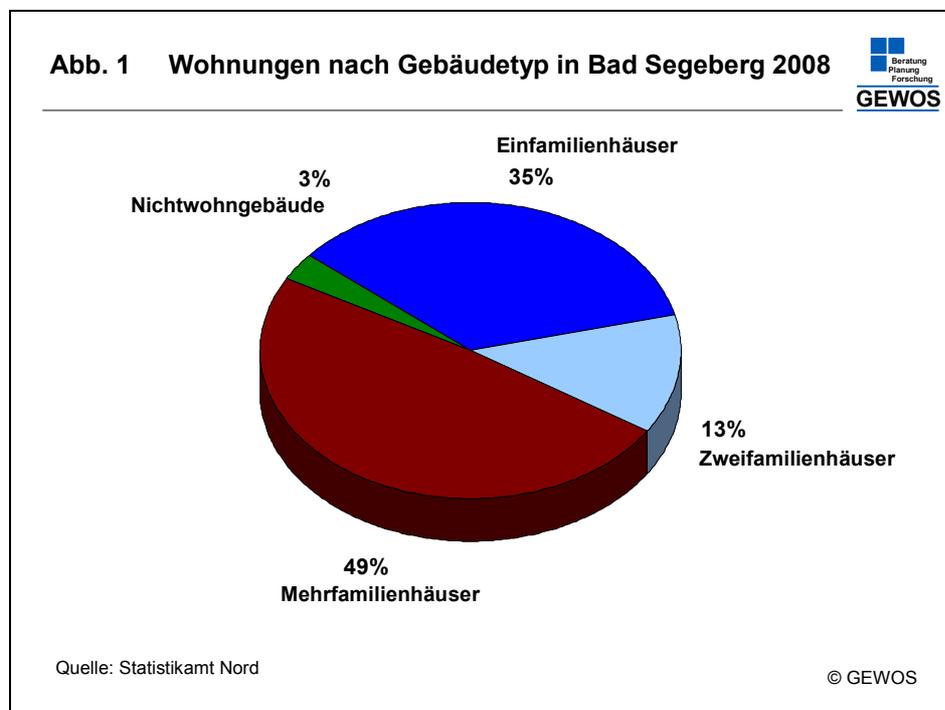
Teil 1
Bad Segeberg

1 Wohnungsangebot in Bad Segeberg

Nachdem im vorangegangenen Kapitel die Rahmenbedingungen, die sich positiv bzw. negativ auf den Wohnungsmarkt auswirken, aufgezeigt wurden, wird in den nachfolgenden Kapiteln die direkte Situation auf dem Bad Segeberger Wohnungsmarkt beleuchtet. Hierzu wird zunächst das vorhandene Wohnungsangebot charakterisiert, bevor auf die Nachfrageseite - also die vor Ort vorhandene Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur eingegangen wird. In einer abschließenden Wohnungsmarktbilanz werden die beiden Teilkomponenten einander gegenübergestellt.

1.1 Struktur des Wohnungsbestandes

Ein adäquates, an die Bedürfnisse der Nachfrage vor Ort angepasstes Wohnungsangebot ist für die Stadt Bad Segeberg wichtig, um eine langfristig stabile Bevölkerungsentwicklung bzw. ein angestrebtes Bevölkerungswachstum erreichen zu können.

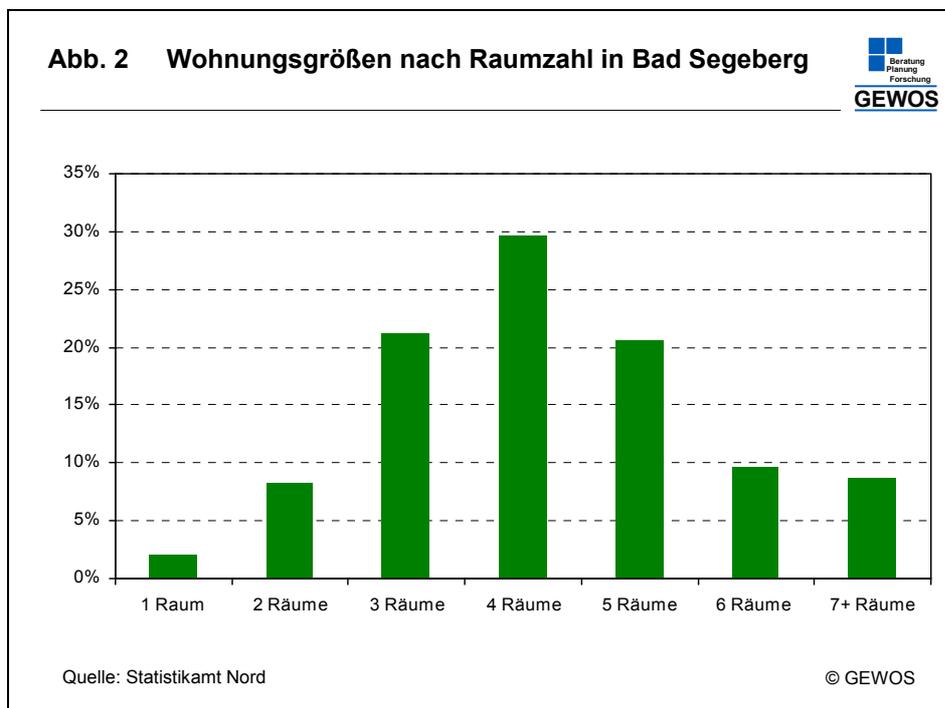


8.350 Wohneinheiten - ausgeglichene Segmente

Nach Berechnungen von GEWOS, denen die Daten der Wohnungsbestandsfortschreibung des Statistikamtes Nord zugrunde liegen, gab es in der Stadt Bad Segeberg im Jahr 2008 insgesamt 8.350 Wohneinheiten. Eine Differenzierung des Wohnungsbestandes hinsichtlich des Gebäudetyps ergibt, dass sich jeweils knapp die Hälfte der Wohnungen in Ein- bzw. Zweifamilienhäusern (48 %) und in Mehrfamilienhäusern (49 %) befindet. Die restlichen 3 % der Wohnungen entfallen auf Nichtwohngebäude.

Dominanz mittlerer und größerer Wohnungen

Eine Betrachtung der Wohnungsgrößen nach der Raumanzahl zeigt die Bedeutung von mittelgroßen und großen Wohneinheiten in Bad Segeberg (siehe Abbildung 3). Wohnungen mit vier oder mehr Räumen machen knapp 70 % des Wohnungsbestandes aus. Diese Verteilung ist unter anderem durch einen hohen Anteil an größeren Eigenheimen in der Stadt zu erklären.



Baualter: Schwerpunkte im Geschosswohnungsbau 1950/1960er

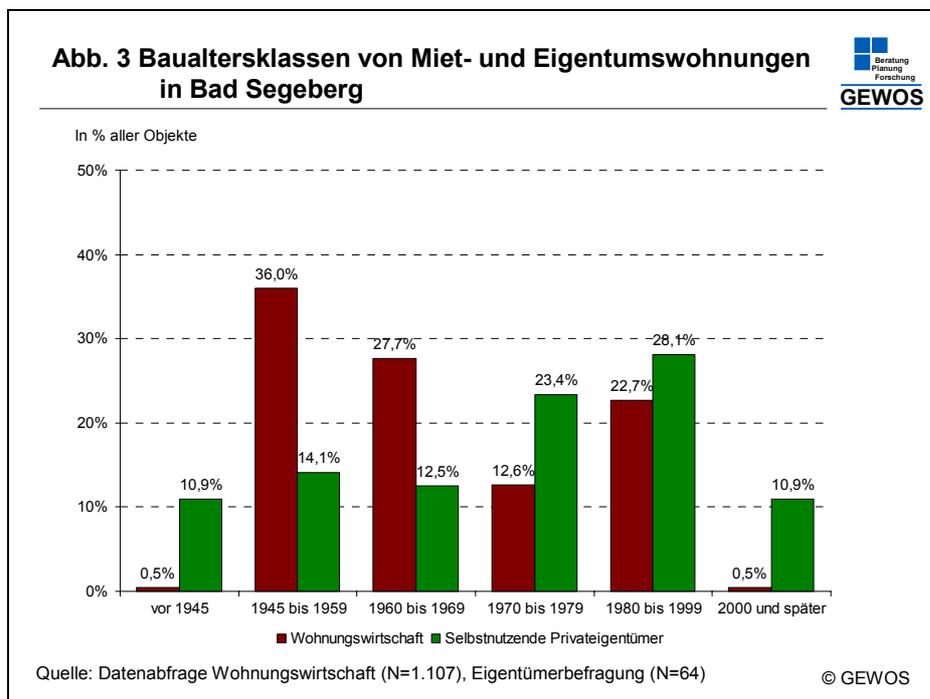
Die Ergebnisse der Datenabfrage bei den lokal tätigen Wohnungsunternehmen zeigen eine Dominanz der Baualterklassen der 1950er und 1960er Jahre im Bad Segeberger Mietwohnungsbestand. Über 60 % der abge-

Jahre...

fragten Mietwohnungen wurden in den Jahren von 1945 bis 1969 errichtet. Diese Zahlen verdeutlichen die starke Wohnungsbautätigkeit in den ersten 20 Jahren nach Kriegsende, die durch einen großen Nachholbedarf auf dem Wohnungsmarkt in ganz Deutschland geprägt waren. In Bad Segeberg fallen große Teile des Geschosswohnungsbaus in der Südstadt in diese Zeit, wohingegen der zweite große, durch Geschosswohnungsbau geprägte Bereich An der Trave/Rantzaustraße eher in den 1970er bis 1980er Jahren entstand.

...und im Eigenheimsegment 1970-1990er Jahre

Im Eigenheimsegment liegt der Schwerpunkt der Bebauung auf den 1970er bis 1990er Jahren. In diesem Segment zeigt sich allerdings im Vergleich zum Mehrfamilienhaussegment eine breite Streuung der Baualtersklassen. Jeweils über 10 % der betrachteten Eigenheime wurden als Altbau vor dem Jahr 1945 bzw. als Neubau nach dem Jahr 2000 errichtet.



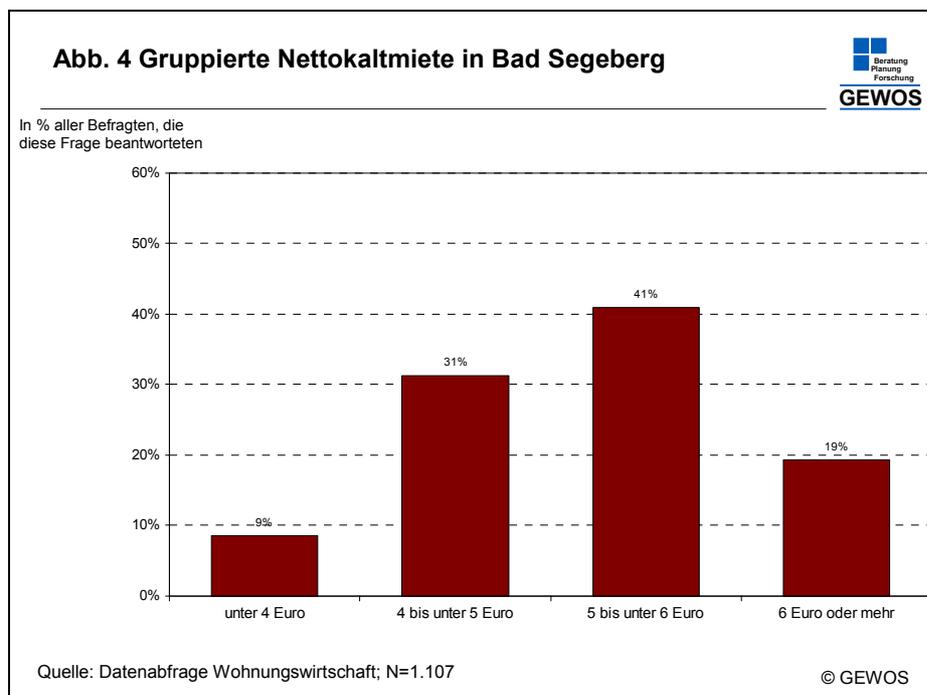
Guter Zustand des Wohnungsbestandes

Der Großteil der Wohnungsbestände in Bad Segeberg befindet sich in einem zufrieden stellenden Zustand. Private Hauseigentümer und auch der Großteil der institutionellen Vermieter pflegen ihre Bestände und sorgen für den Erhalt ihrer Objekte. Ausnahmen finden sich na-

hezu ausschließlich am westlichen Gebietsrand der Südstadt. Obwohl sich auch in der Südstadt der Großteil der Objekte in einem zufrieden stellenden Zustand zeigt und zum Teil aufwändig modernisiert wurde, gibt es in einigen Beständen deutlichen Modernisierungsbedarf. Auffällige bauliche Defizite bestehen unter anderem in den Wohnriegeln entlang der Ostlandstraße, am westlichen Ende der Theodor-Storm-Straße wie auch im Bereich zwischen Falkenburger Straße und Liliencronweg.

Dominanz mittlerer Preise im Miet-...

Hinsichtlich des vorherrschenden Kauf- und Mietpreisniveaus können für den Bad Segeberger Wohnungsmarkt auf Basis der vorgenommenen Datenabfragen und durchgeführten Expertengespräche Schwerpunkte im mittleren Preissegment festgestellt werden. Über 70 % des betrachteten Mietwohnungsbestandes der befragten lokalen Wohnungsunternehmen weisen eine Nettokaltmiete zwischen 4 und 6 Euro pro m² auf. Schwerpunkte bei den Betriebskosten liegen zwischen 1,50 und 2 Euro pro m² (knapp 50 % der betrachteten Wohnungen). Die Heizkosten bewegen sich bei über 80 % der Wohnungen im Bereich von unter 2 Euro pro m².



...und Eigenheimsegment

Nach Aussagen lokal tätiger Wohnungsmakler herrscht in Bad Segeberg auch bei den Eigentumsobjekten ein eher gemäßigttes, mittleres Preisniveau vor. Einfamilienhäuser im Bestand lassen sich in der Regel im Preisbereich bis zu 200.000 Euro, Reihen- und Doppelhäuser im Bereich bis 130.000 bzw. 150.000 Euro vermarkten. Unterstützt werden diese Einschätzungen von den Angaben der LBS Immobilien Preiskarte, die für Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand ein Preisniveau von 1.000 bis 1.250 Euro/m² für den Bereich Bad Segeberg und Umland ausweist. Ausnahmen von diesen Obergrenzen bilden die gehobenen Wohnlagen am Ihlsee, am Travehang oder auch in den innenstadtnahen ruhigen Seitenstraßen zwischen der Ziegelstraße und der Kurhausstraße/Eutiner Straße.

1.2 Wohnbauflächenpotenziale und Neubautätigkeit

Wohnbauflächen als wichtiger Entwicklungsfaktor

Ergänzend zum vorhandenen Wohnungsbestand ist die Bereitstellung nachfragegerechter Wohnbauflächen innerhalb des Stadtgebietes von zentraler Bedeutung. Insbesondere für die Bindung zusätzlicher Familien mit dem Wunsch zur Eigentumsbildung an den Wohnstandort Bad Segeberg müssen entsprechende Flächenpotenziale zur Verfügung stehen.

Neubaubereich „Burgfelde“...

In Bad Segeberg stellt das Neubaubereich Burgfelde im Bereich Burgfeldstraße derzeit das einzige größere und zusammenhängende Neubaupotenzial dar, dessen erster Bauabschnitt sich aktuell in der Entwicklung und Vermarktung befindet. Nach der Entwicklung eines städtebaulichen Rahmenplanes und der daraus erfolgten Ableitung der Bebauungspläne 79 und 80 soll in mehreren Bauabschnitten ein kleinteilig parzelliertes Einfamilienhausgebiet entstehen.

...mit Entwicklungshemmnissen: Autobahnbau...

Gegenwärtig befindet sich das Projekt noch in der ersten Umsetzungsphase, in der die Erwartungen an eine schnelle Realisierung bisher nicht erfüllt werden konnten. Von den insgesamt 35 Einzelgrundstücken wurden

innerhalb von vier Jahren nach Verkaufsbeginn im Herbst 2005 nur 25 veräußert. Als störender Einfluss, der eine zügige Vermarktung des Gebietes behindert, ist in erster Linie die bereits beschlossene Weiterführung der A 20 unweit südlich des Areals zu nennen. Viele potenzielle Grundstückskäufer vermuten, dass mit der Weiterführung der Autobahn eine dauerhafte Lärmbelastung verbunden ist, deren Intensität sie bis dato allerdings noch nicht absehen können. Viele Interessenten agieren daher erst einmal abwartend. Es ist daher davon auszugehen, dass die Flächenvermarktung im Baugebiet Burgfelde bis zum Autobahnbau weiter schleppend vorangehen wird.

...und zu großzügige Dimensionierung

GEWOS erachtet darüber hinaus die sehr große Dimensionierung des Wohngebietes Burgfelde als problematisch. Die in den Bebauungsplänen 79 und 80 festgelegte Gesamtbaufläche von über 30 ha ist so großzügig gewählt, dass hiermit eine sehr lange Bauzeit verbunden ist. Es ist davon auszugehen, dass potenzielle Grundstückskäufer in vielen Fällen vor der Größe des Vorhabens und der damit verbundenen langen Realisierungszeit zurückschrecken. Erfahrungen von GEWOS zeigen, dass die Vermarktungschancen für kleinere Baugebiete, die an bestehende Strukturen anknüpfen, sehr viel größer sind. Von den lokalen Gesprächspartnern werden darüber hinaus die periphere Lage des Gebietes am Stadtrand sowie die kleinteilige Parzellierung einiger Grundstücke als weitere Entwicklungshemmnisse benannt.



Werbeschild Baugebiet Burgfelde



Potenzialfläche St. Marien II

Potenziale für Geschosswohnungsbau in Kleinniendorf

Neben dem Neubaugebiet Burgfelde bestehen im Teilbereich Kleinniendorf einige kleinere Wohnbaupotenziale, die gemäß bestehender Bebauungspläne ebenfalls sofort verfügbar sind. Gemäß den Bebauungsplänen 5, 17, 32 und 33 sollen in den Wohngebieten An der Trave I-III und Eichberg - im Gegensatz zum Neubaugebiet Burgfelde - 75 bis 115 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau entstehen. Zudem sind 30 bis 45 Wohneinheiten als Reihenhäuser geplant.

Kleinere Potenzialflächen im Eigenheimsegment

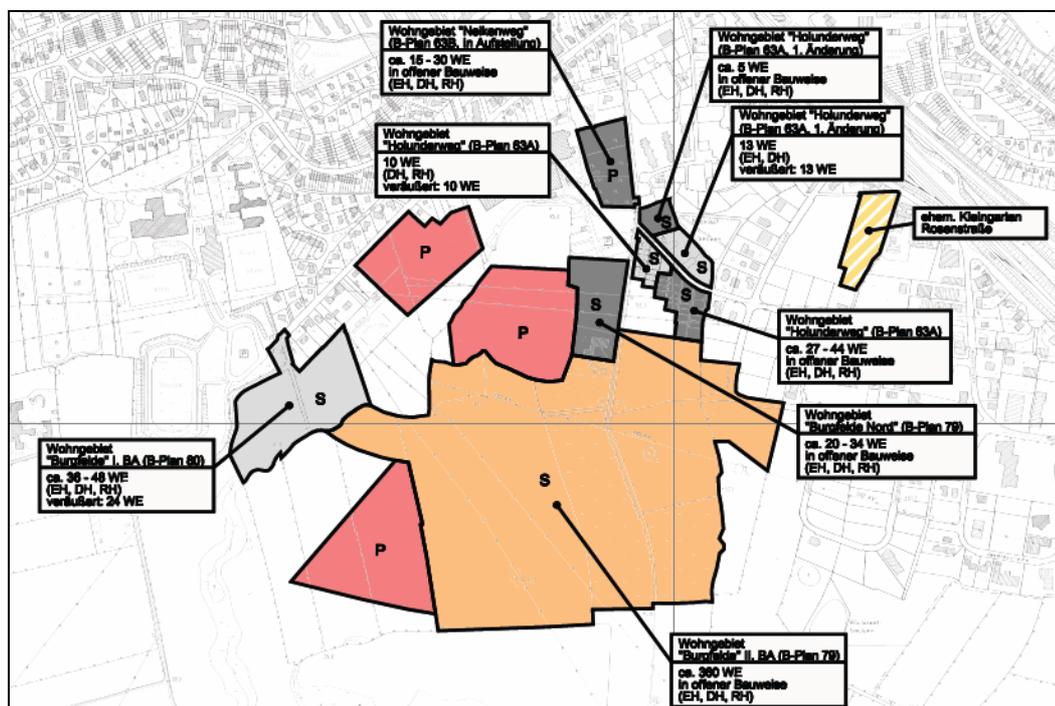
Weitere Wohnbauflächen im Eigenheimsegment, die kurzfristig bereitgestellt werden könnten, gibt es vor allem im südlichen Stadtgebiet unweit des Wohngebietes Burgfelde. Im städtischen Wohngebiet Holunderweg, das nordöstlich an das Plangebiet Burgfelde angrenzt, sind noch Flächenpotenziale für weitere 32 bis 49 Wohneinheiten als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser vorhanden. Diese Potenziale werden ergänzt durch das westlich anschließende städtische Baugebiet Burgfelde Nord (Hof Meins), das bei einer Entwicklung Bauflächen für circa 27 bis 44 Wohneinheiten in offener, aufgelockerter Bauweise bieten würde. Das weiter nördlich gelegene private Wohngebiet Nelkenweg hält Flächen für weitere 15 bis 30 Wohneinheiten in offener Bauweise als Einfamilienhäuser, Doppelhäuser oder Reihenhäuser bereit. GEWOS räumt diesen Flächen aktuell deutlich bessere Entwicklungschancen als dem „großen Nachbarn“ ein, da hier die ungewisse Lärmproblematik durch die Autobahn weniger ins Gewicht fällt und die Gebiete zudem an bereits bestehende Strukturen angrenzen.

Attraktive innerstädtische Potenzialflächen

Neben diesen randstädtischen Gebieten befinden sich in attraktiver Lage im Stadtzentrum weitere kurzfristig realisierbare Wohnbaupotenziale für insgesamt 30 bis 40 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau. GEWOS räumt diesen Grundstücken in den Wohngebieten St. Marien II und Am Landratspark aufgrund ihrer hervorragenden Lage qualitativ sehr gute Entwicklungschancen ein. Hier bietet sich unter Beachtung des lokalen Kaufpreisniveaus die Realisierung preislich gehobener, möglichst barrierefreier Objekte an. Östlich grenzt das Wohngebiet St. Marien I an, für das bereits Planungen

zur Realisierung eines Altenwohnprojektes mit insgesamt circa 36 Pflegeplätzen und circa 35 Wohneinheiten bestehen. Aufgrund des von GEWOS ermittelten zunehmenden Nachfrageüberhangs im Segment des Wohnens mit Service (siehe Kapitel 5) ist ein solches Vorhaben in zentraler Innenstadtlage für Bad Segeberg sehr zu empfehlen.

Abb. 5 Wohnflächenpotenziale im südlichen Stadtgebiet Bad Segeberrgs



Quelle: Stadt Bad Segeberg

Wohnbauentwicklungsflächen gemäß FNP

Über die aufgezählten, bereits in Realisierung befindlichen oder planungsrechtlich weit fortgeschrittenen Wohnbauflächen hinaus gibt es im Stadtgebiet weitere Wohnbauentwicklungsflächen gemäß Flächennutzungsplan. Ein größeres Flächenpotenzial befindet sich im Süden des Stadtgebietes direkt an der Burgfeldstraße zwischen Umspannwerk und bestehender Wohnbebauung. GEWOS empfiehlt, aufgrund des ausreichenden Flächenangebotes im direkt angrenzenden Baugebiet Burgfelde, von einer Entwicklung dieser Fläche für Wohnnutzung abzusehen. Diese Fläche sollte - wie von der CIMA im begleitenden Bericht zur Einzelhandelsentwicklung in Bad Segeberg vorgeschlagen - als Ent-

wicklungsbereich für weitere Nahversorgungseinrichtungen gesichert werden, um im Falle einer zukünftig erfolgreichen Entwicklung des zweiten Bauabschnittes im Baugebiet Burgfelde die Nahversorgung im südlichen Stadtbereich sicherzustellen.



Wohnbauentwicklungsflächen am Kühneweg... ...und an der Burgfeldstraße

Potenzial am Kühneweg nutzen

Ein weiteres großflächiges Potenzial besteht im Teilbereich Kleinniendorf auf größtenteils ungenutzten, teilweise als Weideland bewirtschafteten Flächen. Um auch im attraktiven nördlichen Stadtgebiet Bauflächenpotenziale bereitstellen zu können, empfiehlt GEWOS die Durchführung einer städtebaulichen Rahmenplanung für das gesamte Gebiet. Die spätere Entwicklung sollte allerdings in Abhängigkeit von der Nachfrageentwicklung behutsam und kleinteilig differenziert in einzelnen Bauabschnitten erfolgen. Hierbei empfiehlt GEWOS zunächst die südöstlich am Kühneweg gelegene, circa 1 ha große Teilfläche zu entwickeln. Aufgrund der gegenwärtig fehlenden Nutzung dieser brachliegenden Fläche, der bereits weitgehend vorhandenen Erschließung und der Anknüpfungsmöglichkeit an bestehende Strukturen bietet sich eine prioritäre Entwicklung dieser Teilfläche besonders an. Für dieses Areal ist eine aufgelockerte Bebauung mit Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern denkbar. Eine Entwicklung des circa 6 ha großen, teilweise als attraktive Weidefläche genutzten Restpotenzials sollte nur dann erfolgen, wenn die Vermarktung der ersten Teilfläche erfolgreich war und hierdurch auf eine ausreichende Nachfrage zu schließen ist. Durch die vorherige städtebauliche Rahmenplanung soll allerdings eine Gesamtentwicklung der Fläche grund-

sätzlich ermöglicht werden.

**Gasberg-
Grundstück
entwickeln**

Eine weitere innerstädtisch gelegene Potenzialfläche stellt das Gasberg-Grundstück zwischen den Straßen Am Gasberg und Große Seestraße dar. Aufgrund der direkten Nähe zur Innenstadt und zum Großen Segeberger See ist die Fläche sehr attraktiv und insbesondere für eine Wohnnutzung geeignet. Auch hier bietet sich ähnlich wie bei den Gebieten St. Marien und Am Landratspark aufgrund der zentralen Lage unter anderem eine barrierefreie Wohnnutzung für ältere Menschen an. Trotz des großen Lagepotenzials konnte der bereits seit vielen Jahren anhaltende Vermarktungs- und Entwicklungsprozess der städtischen Fläche bis dato nicht zu einem erfolgreichen Abschluss geführt werden. GEWOS empfiehlt daher diesen Entwicklungsprozess zügig und zielorientiert voranzutreiben und die Fläche in naher Zukunft einer Nutzung zuzuführen, die dem besonderen Lagepotenzial gerecht wird.

**Potenzial am
Winklersgang frei
halten**

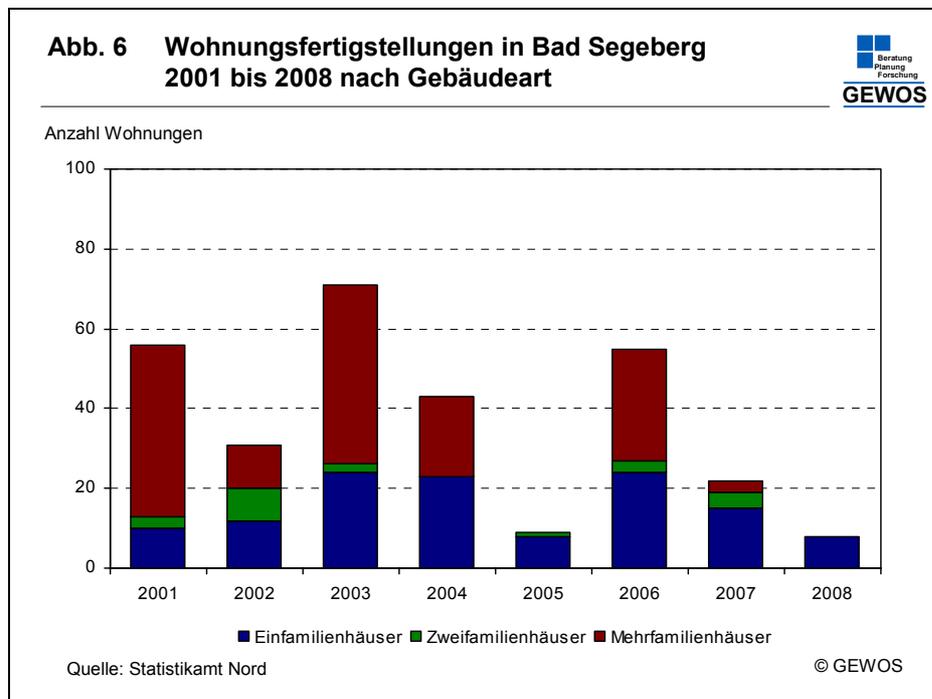
Ein weiteres Wohnbauentwicklungspotenzial weist der FNP für ein innerstädtisches Gelände am Winklersgang aus, das östlich an den städtischen Friedhof angrenzt. Als Möglichkeit zur Schaffung attraktiven innerstädtischen Wohnraums in Verbindung mit der potenziellen Schaffung einer Innenstadterweiterung in Richtung Seeufer ist diese Fläche als interessante Entwicklungsreserve weiter vorzuhalten und im Falle einer steigenden Nachfrage ernsthaft zu prüfen. Hierbei sollten allerdings die ökologischen Belange bei der Abwägung in hohem Maße berücksichtigt werden, da eine Bebauung dieses Areals den durchgängigen Grünzug von der Großen Seestraße im Westen und der Stadtgebietsgrenze im Osten unterbrechen würde.

**Innerstädtische
Nachverdichtung**

Zusätzlich zu der Entwicklung von Neubaugebieten prüft die Stadt Bad Segeberg derzeit die Nutzung vorhandene innerstädtische Nachverdichtungsmöglichkeiten. Hierfür läuft gegenwärtig die Vorbereitung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes (B-Plan 76) im räumlichen Teilbereich 2 - „Westliches Seeufer“ zwischen der Ziegelstraße und der Kurhausstraße/Eutiner Straße.

Wohnungsfertigstellungen auf niedrigem Niveau

In Abhängigkeit des vorhandenen Flächenangebotes und von der lokalen Nachfrage entwickeln sich die jährlichen Fertigstellungszahlen von Wohnungen. Diese verliefen in Bad Segeberg in den vergangenen Jahren auf einem gemäßigten Niveau. In den Jahren 2001 bis 2008 wurden jährlich durchschnittlich 37 Wohnungen fertig gestellt. Hierbei unterschieden sich die Fertigstellungszahlen für die Einzeljahre zum Teil erheblich voneinander. Wurden in den Jahren 2001, 2003 und 2006 jeweils mehr als 50 Wohneinheiten errichtet, so lagen die Fertigstellungszahlen in den Jahren 2005 und 2008 bei jeweils unter 10 Wohnungen.



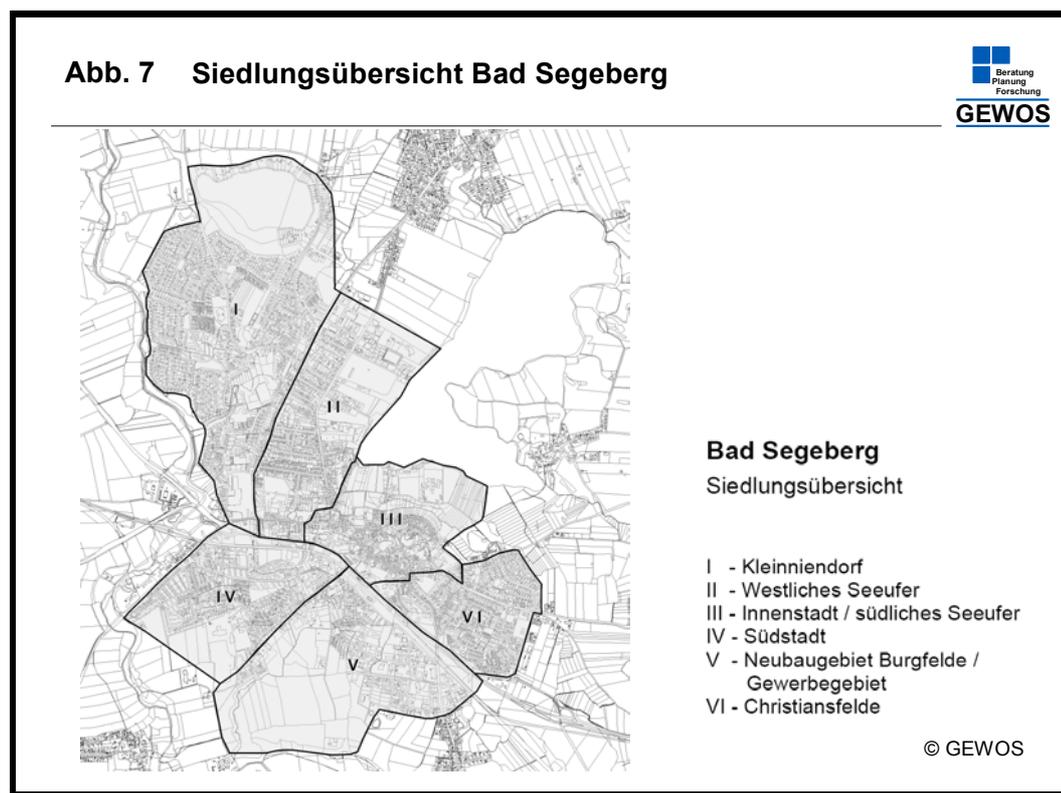
Große Unterschiede im Mehrfamilienhaussegment

Großen Anteil an den teilweise stark unterschiedlichen Gesamtfertigungszahlen hat das Mehrfamilienhaussegment. In den beiden Jahren mit den insgesamt höchsten Fertigstellungszahlen 2001 und 2003 nahm das Mehrfamilienhaussegment jeweils 77 bzw. 63 % der gesamten Fertigstellungen ein. Im Betrachtungszeitraum der Jahre 2001 bis 2008 entfallen 51 % aller Fertigstellungen auf das Mehrfamilienhaussegment.

1.3 Räumliche Differenzierung des Wohnungsmarktes

Gliederung des Wohnungsmarktes in sechs räumliche Teilbereiche

Zur Herausarbeitung teilräumlicher Unterschiede bzw. Charakteristika hat GEWOS im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes das Stadtgebiet Bad Segeberg in sechs Teilräume differenziert. Dieser Einteilung wurden funktionale und städtebauliche Gemeinsamkeiten in den Teilräumen sowie stadtstrukturelle Trennlinien mit Barrierewirkung wie zum Beispiel Verkehrsachsen zugrunde gelegt. Diese Aufteilung des Stadtgebietes kann auch zur räumlichen Differenzierung des Bad Segeberger Wohnungsmarktes herangezogen werden. Im Ergebnis wurden folgende sechs Teilbereiche unterschieden, die wie folgt charakterisiert werden können.



Teilbereich I- „Kleinniendorf“

Beim Teilbereich Kleinniendorf handelt es sich um die 1937 eingemeindete Gemeinde Klein Niendorf. Der Teilbereich ist in erster Linie durch Wohnfunktion geprägt. In der nördlichen Hälfte des Teilbereiches überwiegt eine aufgelockerte Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit vereinzelt Reihenhausstrukturen. Die Wohnbebauung

am Ufer des Ihlsees und entlang des Travehanges im Westen ist in das hochpreisige Segment einzuordnen. Hier werden die höchsten Kaufpreise der Stadt erzielt. Im Süden des Teilbereiches - um die Straßen An der Trave und Rantzaustraße - dominiert Geschosswohnungsbau mit einer relativ hohen baulichen Verdichtung.

**Teilbereich II -
„Westliches Seeufer“**

Der im Osten angrenzende Teilbereich II - „Westliches Seeufer“ ist Standort der Segeberger Kliniken sowie weiterer Gesundheitseinrichtungen. Im nördlichen Teil des Gebietes gibt es das Fachmarktzentrum Eutiner Straße und einige Sporteinrichtungen. Hinsichtlich der vorhandenen Wohngebäude ist der Teilbereich überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung charakterisiert. Entlang der West-Ost ausgerichteten kleineren Verbindungsstraßen zwischen der Ziegelstraße und der Kurhausstraße/Eutiner Straße befinden sich einige sehr attraktive, höherpreisige Wohngebäude mit „Stadtvillencharakter“ und ruhigem, grünem Umfeld.



Einfamilienhausbebauung Lübecker Straße...



...und Redderblecken

**Teilbereich III -
„Innenstadt/
südliches Seeufer“**

Im Süden und Südosten grenzt der räumliche Teilbereich „Innenstadt/südliches Seeufer“ an, in dem der Großteil der zentralen Funktionen Bad Segebergs angesiedelt ist. Dazu gehören die Fußgängerzone als Einzelhandelsstandort, das Rathaus und die Kreisverwaltung Segeberg (Kreishaus). Die Wohnfunktion im Teilbereich ist als heterogen zu beschreiben. In weiten Bereichen der Innenstadt wie zum Beispiel entlang der Kirchstraße spielt die Wohnfunktion nur eine untergeordnete Rolle. Entlang der Lübecker Straße - nördlich des Kalkberggeländes - fällt eine sehr attraktive zusammenhängende

Einfamilienhausbebauung mit älterem Baualter auf.

**Teilbereich IV -
„Südstadt“**

Die Südstadt wird durch die Wohnfunktion dominiert. Daneben befinden sich hier beispielsweise das Propsteialtenheim, das Aqua Fun Hallenbad sowie die Berufliche Schule des Kreises Segeberg und weitere Schulen. Die Südstadt ist der räumliche Teilbereich Bad Segebbergs, der durch preiswerten Wohnraum, eine vergleichsweise hohe Verdichtung und einen erhöhten Anteil einkommensschwacher Bewohner charakterisiert ist. Die Wohnbebauung der Südstadt ist im nördlichen Bereich, entlang der Gorch-Fock-Straße, Theodor-Storm-Straße und Ostlandstraße, überwiegend durch Geschosswohnungsbau - zumeist in Form von drei- bis viergeschossigen Wohnzeilen aus den 1960er bis 1970er Jahren - geprägt. Im südlichen Abschnitt - entlang der Falkenburger Straße und den angrenzenden Ringstraßen - dominiert hingegen Reihenhausbebauung.



Geschosswohnungsbau...



...und Reihenhausbebauung in der Südstadt

**Teilbereich V -
„Neubaubereich
Burgfelde/ Gewerbegebiet“**

Im Süden der Stadt schließt sich auf der südöstlichen Seite der Burgfeldstraße ein größeres Freiflächenareal an, auf dem gegenwärtig das großzügige Neubaubereich Burgfelde entwickelt wird. Weiter östlich befinden sich das bereits vollständig entwickelte Neubaubereich Apfelgarten sowie das große Gewerbegebiet Rosenstraße.

**Teilbereich VI -
„Christiansfelde“**

Die Entwicklung des Teilbereiches Christiansfelde als Wohnstandort im Südosten des Stadtgebietes hat vor über 20 Jahren begonnen und ist mittlerweile abgeschlossen. In diesem Bereich ist rund um die größeren

Ausfallstraßen Am Wege nach Stipsdorf, Lübecker Landstraße und Oldesloer Straße fast ausschließlich Wohnfunktion angesiedelt. Hinsichtlich der Gebäudestruktur dominieren Ein- und Zweifamilienhäuser. Ganz im südöstlichen Teilbereich um die Geschwister-Scholl-Straße ist ein Neubaugebiet mit einer Mischung aus Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern und einigen Wohnzeilen entstanden.

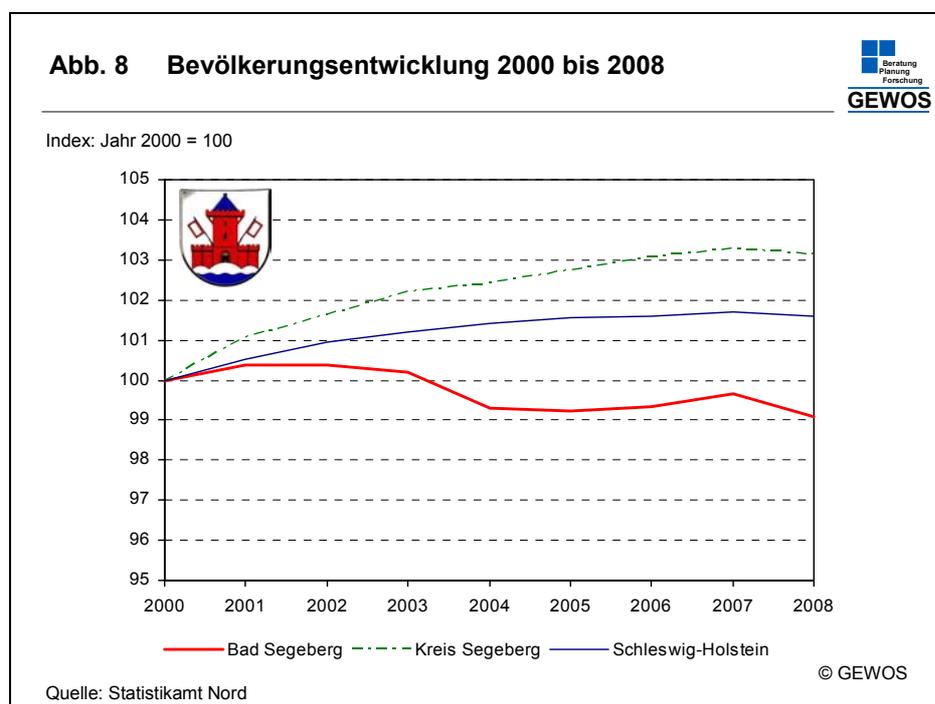
2 Wohnungsnachfrage in Bad Segeberg

Nachdem im vorherigen Kapitel die Angebotsseite des Bad Segeberger Wohnungsmarktes beleuchtet wurde, soll nun auf die vor Ort vorhandene Nachfrage eingegangen werden. Hierbei wird zunächst die aktuelle Situation und die Entwicklung in den vergangenen Jahren vorgestellt, bevor im zweiten und dritten Schritt die zukünftige Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bis zum Jahr 2025 prognostiziert werden.

2.1 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

Stabile Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bad Segeberg lässt sich in der jüngeren Vergangenheit als insgesamt stabil bezeichnen. In den Jahren 2000 bis 2008 nahm die Zahl der Einwohner am Ort der Hauptwohnungen um circa 1 % auf knapp 15.900 Personen ab.



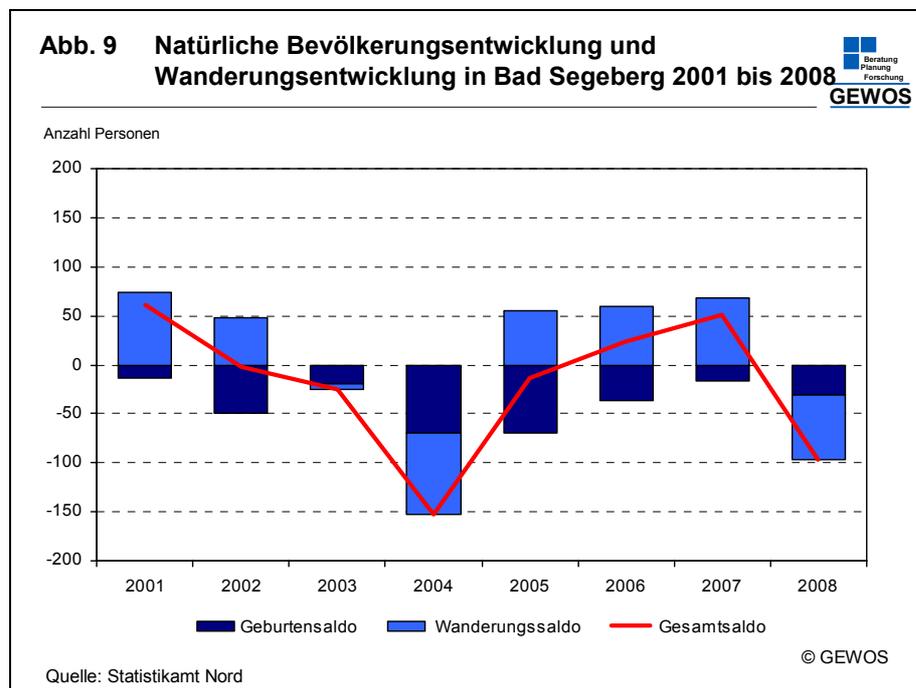
Wanderungsverluste in den Jahren 2004 und 2008

Dieser leichte Rückgang ist ausschließlich auf größere Wanderungsverluste in den Jahren 2004 und 2008 zurückzuführen, die einer ansonsten stabilen Entwicklung gegenüberstehen. Der negative Wanderungssaldo im Jahr 2008 ist zudem auf einen statistischen Effekt durch

bundesweit vorgenommene Bereinigungen in den Melderegistern zurückzuführen und gibt daher keinen Aufschluss auf die tatsächliche Wanderungsentwicklung des Jahres 2008.

Negative Entwicklung im Vergleich zu Kreis und Land

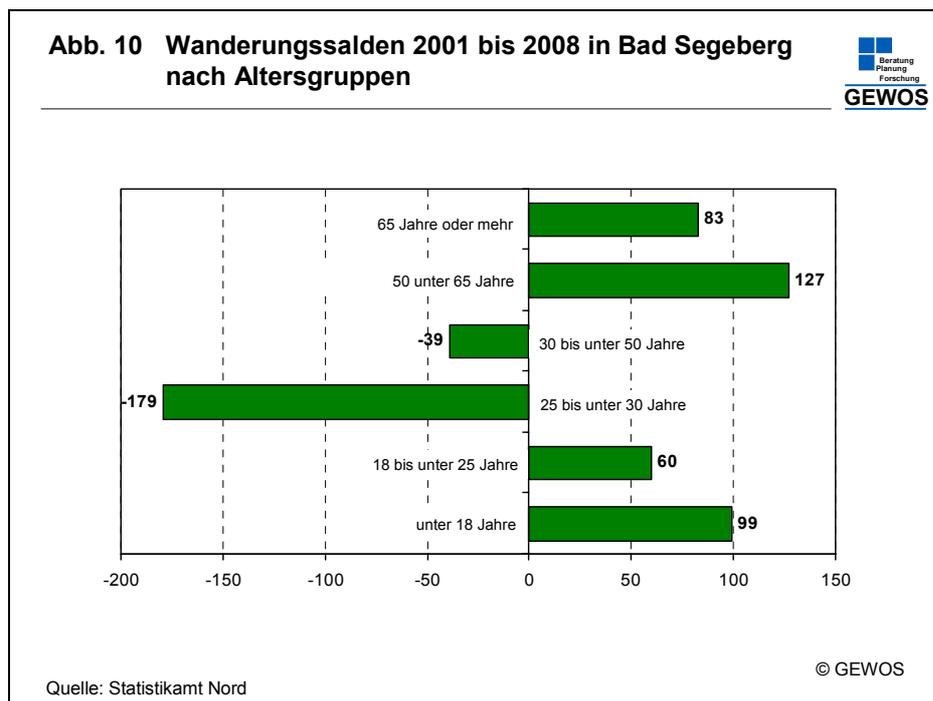
Insgesamt verlief die Bevölkerungsentwicklung in Bad Segeberg in den vergangenen Jahren allerdings negativer als im Kreis Segeberg und im Bundesland Schleswig-Holstein. In diesen Raumeinheiten zeigt sich zwar auch der statistische Bereinigungseffekt im Jahr 2008, jedoch verzeichneten beide im Betrachtungszeitraum Bevölkerungszuwächse um 3 % bzw. 1,5 %. Insbesondere der Vergleich zwischen der Kreisstadt und der deutlich positiveren Entwicklung im umgebenden Kreis Segeberg deutet auf weiterhin anhaltende Suburbanisierungstendenzen, also auf eine Begünstigung der Umlandgemeinden gegenüber der Kreisstadt in der Standortwahl vieler Haushalte hin.



Wanderungsverluste in den mittleren Altersklassen

Eine nach Altersklassen differenzierte Betrachtung der Wanderungsbewegungen zeigt, dass die Stadt Bad Segeberg in den vergangenen Jahren von Zuwanderungsüberschüssen sowohl der älteren (ab 50 Jahre) als auch der jüngeren Altersgruppen (unter 25 Jahre) profitieren

konnte. Die mittleren Altersgruppen - insbesondere die 25- bis unter 30-Jährigen - wanderten hingegen in erheblichem Maße aus der Stadt ab. Junge Bad Segeberger Berufsanfänger wählen häufig ihren Berufseinstieg außerhalb Bad Segebergs - oftmals auf einem Arbeitsmarkt mit einem breiteren, differenzierteren Angebot wie zum Beispiel in der Metropole Hamburg.

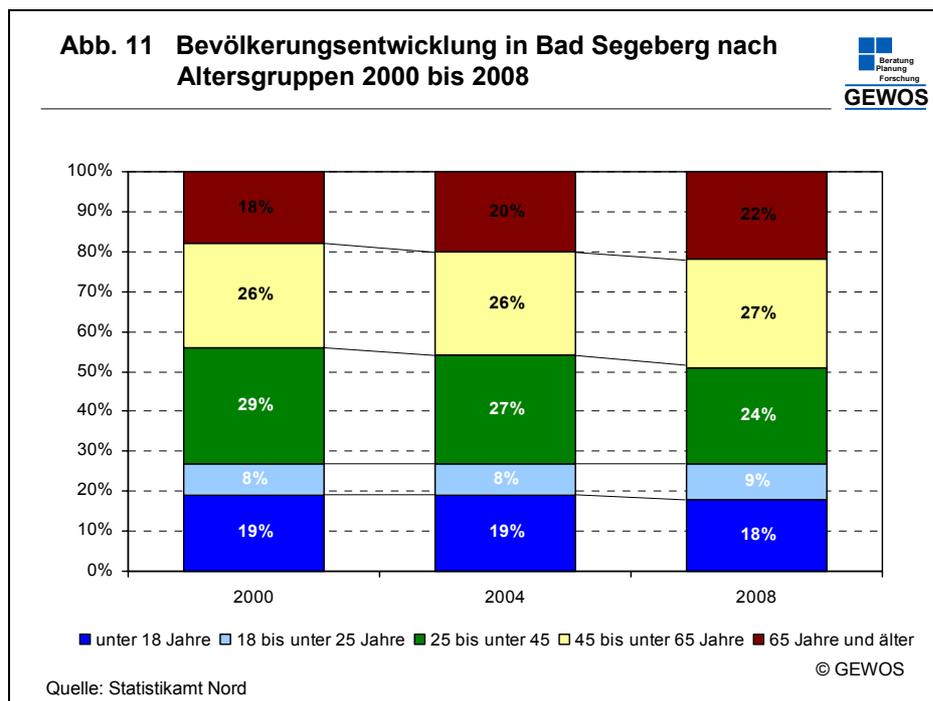


Steigender Anteil älterer Einwohner

Auch in der Stadt Bad Segeberg werden die bundesweit ablaufenden Prozesse der demografischen Alterung deutlich sichtbar. Eine seit Jahren negative Geburtenrate und die Alterung besonders geburtenstarker Jahrgänge lassen den Anteil älterer Menschen ansteigen. Eine nach Altersklassen differenzierte Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre zeigt einen deutlichen Anstieg älterer Menschen zulasten der mittleren und jüngeren Altersklassen. Die Anzahl älterer Einwohner ab 65 Jahren erhöhte sich von circa 2.800 Personen im Jahr 2000 auf über 3.500 Personen im Jahr 2008. Relativ bedeutet dies eine Zunahme an der Gesamtbevölkerung von 18 % auf 22 %. In der gleichen Zeit nahm die Altersgruppe der 25- bis unter 45-Jährigen um circa 700 Personen ab. Ihr Anteil sank von 29 % auf nur noch 24 %.

Vergleichsweise hohes Durchschnittsalter

Der hohe Anteil älterer Bevölkerungsgruppen spiegelt sich auch im Durchschnittsalter wider. Im Jahr 2006 lag das Durchschnittsalter Bad Segebergs bei 43,4 Jahren. Hiermit lag der Wert für Bad Segeberg zum Teil deutlich über den Werten vergleichbarer Städte in der Region wie Kaltenkirchen (39,3 %), Bad Bramstedt (41,6 %) oder Bad Oldesloe (42,1 %).



2.2 Bevölkerungsprognose

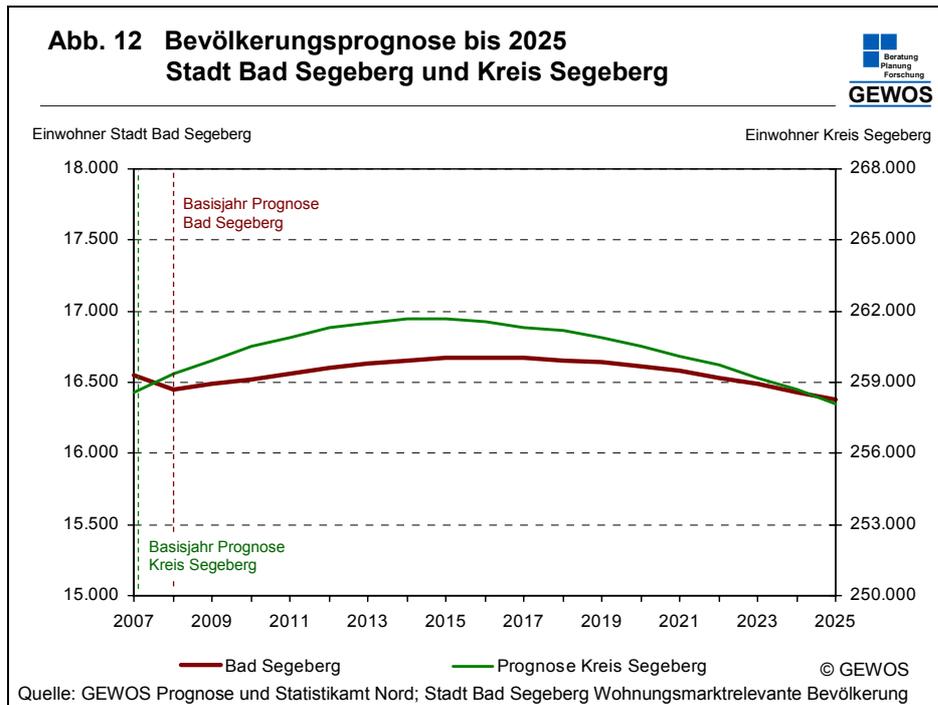
Bevölkerungsprognose bis 2025

Für den Zeitraum 2009 bis 2025 wurde durch GEWOS eine Bevölkerungsprognose für die Stadt Bad Segeberg erstellt. Die Prognose ist abgeleitet aus der regionalisierten Bevölkerungsvorausschätzung der Jahre 2007 bis 2025 des Statistikamtes Nord für den Kreis Segeberg und berücksichtigt die genaue Altersstruktur vor Ort sowie die Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre zwischen der Stadt und dem Kreis.

Wohnungsmarktrelevante Bevölkerung

Die Prognose bezieht sich auf die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung, also auf die Bevölkerung, die tatsächlich Wohnraum nachfragt. Das bedeutet, dass zusätzlich zu den Einwohnern mit Hauptwohnsitz auch

Bewohner mit Nebenwohnsitz einbezogen wurden. Untermieter sowie Anstalts- und Heimbevölkerung wurden hingegen nicht berücksichtigt, da durch diese Gruppen keine wohnungsmarktrelevante Nachfrage erzeugt wird.



Unterschiedliche Ausgangspositionen von Stadt und Kreis

Anders als im Kreis Segeberg ist die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre in der Stadt Bad Segeberg durch Stagnation gekennzeichnet. Während der Kreis Segeberg in den Jahren 2000 bis 2008 gut 3 % der Bevölkerung gewinnen konnte, verringerte sich die Bevölkerung der Stadt um knapp 1 %. Diese unterschiedlichen Ausgangsbedingungen wirken sich auch auf die zukünftige Bevölkerungsentwicklung in beiden Teilräumen aus.

Prognose für Bad Segeberg: Wachstum bis 2016...

Die von GEWOS erstellte Prognose für die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung der Stadt Bad Segeberg geht nach der stagnierenden Entwicklung der vergangenen Jahre für die nächsten Jahre zunächst von einem leichten Bevölkerungswachstum aus. Gegenüber dem Bevölkerungsstand des Jahres 2008 ergibt sich bis zum Jahr 2016 ein Bevölkerungsgewinn von circa 1,4 %. In absoluten Zahlen bedeutet dieser Gewinn einen Anstieg

der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung Bad Segebergs von 16.450 Personen im Jahr 2008 auf 16.650 Personen im Jahr 2016. Diese Bevölkerungszunahme ist durch anhaltende Wanderungsgewinne zu erklären, die die konstant negative natürliche Bevölkerungsentwicklung in den nächsten Jahren ausgleichen.

...danach Rückgang bis 2025

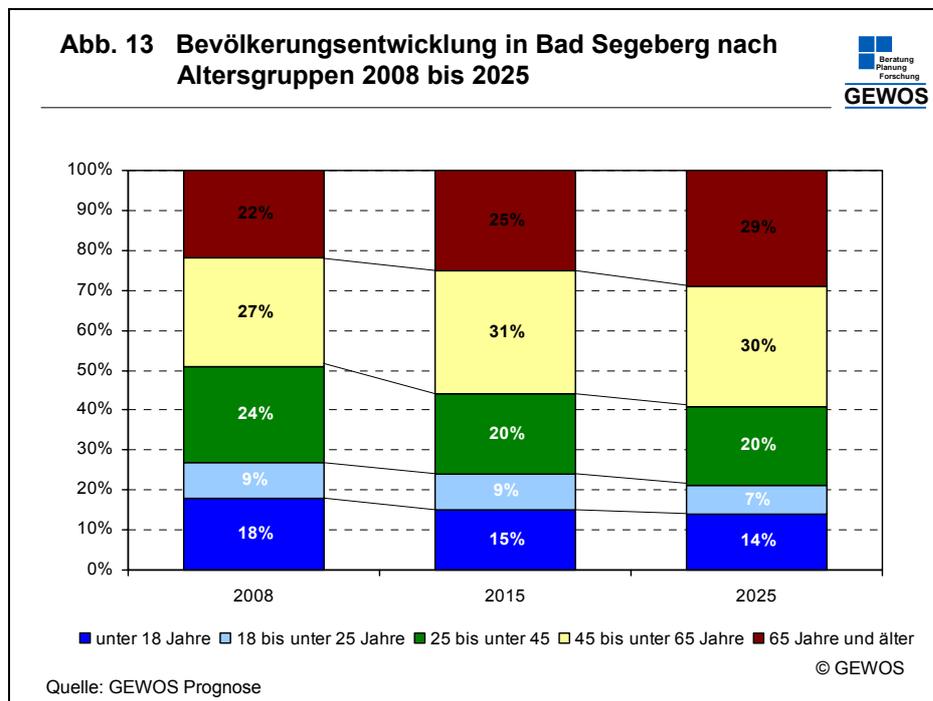
Ab dem Jahr 2016 wird dann ein einsetzender Bevölkerungsrückgang erwartet. Die Wanderungsentwicklung wird die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung nicht mehr kompensieren. Im Zeitraum 2016 bis 2025 wird von einer Abnahme der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung um circa 300 Personen bzw. 1,8 % ausgegangen. Im Ergebnis der Prognose ist für das Jahr 2025 von einem Bevölkerungsstand auszugehen, der mit knapp 16.400 Personen einen vergleichbaren Wert zum Basisjahr 2008 erreicht.

Ähnliche Entwicklung im Kreis

Die Prognose für den Kreis Segeberg geht für die Jahre 2008 (tatsächlicher Bevölkerungsstand) bis 2015 ebenfalls von einem leichten Wachstum (+1,4 %) der Kreisbevölkerung aus. Ab dem Jahr 2016 setzt dann ein Bevölkerungsrückgang im Kreis ein, aus dem bis zum Jahr 2025 ein Rückgang von wiederum 1,4 % gegenüber dem Stand von 2015 resultiert. Im Ergebnis geht die Kreisprognose über den Gesamtzeitraum von einer stabilen Bevölkerungsentwicklung aus.

Fortschreitende Bevölkerungsalterung

Größere Veränderungen als in der absoluten Bevölkerungszahl sind in der Entwicklung der Altersstruktur Bad Segebergs zu erwarten. Die bereits aufgezeigten Entwicklungstrends setzen sich fort. Im Prognosezeitraum der Jahre 2008 bis 2025 geht GEWOS von einer weiteren Zunahme des Anteils älterer Einwohner und einem Rückgang der jüngeren Altersklassen aus. Während eine Verringerung des Anteils der unter 25-Jährigen von 27 % auf 21 % angenommen wird, ist von einer Zunahme der 65-Jährigen und Älteren von 22 % auf 29 % auszugehen.



Veränderungen im Infrastrukturbedarf

Aus dieser zunehmenden Verschiebung in der Altersstruktur ergeben sich veränderte Anforderungen an die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in der Stadt Bad Segeberg. Der kontinuierliche Rückgang der Zahl an Kindern und Jugendlichen hat langfristig eine sinkende Auslastung von Kindertagesstätten und Schulen zur Folge. Aus der steigenden Anzahl älterer Menschen resultiert ein erhöhter Bedarf an altengerechten Wohnformen sowie Freizeit- und Unterstützungsangeboten für das Leben im Alter.

Geschlechterdifferenzierte Betrachtung

Eine geschlechterdifferenzierte Betrachtung der prognostizierten zukünftigen Bevölkerungsentwicklung ergibt eine leichte Verschiebung des Geschlechterverhältnisses. Aufgrund der weiterhin höheren durchschnittlichen Lebenserwartung der Frau nimmt der Frauenanteil an der Einwohnerzahl Bad Segebergs von 54 % im Jahr 2008 auf 55 % im Jahr 2025 zu. In absoluten Zahlen ausgedrückt bedeutet diese Zunahme einen Anstieg der weiblichen Bevölkerung Bad Segebergs von circa 8.800 Personen im Jahr 2008 auf circa 8.950 Personen im Jahr 2025.

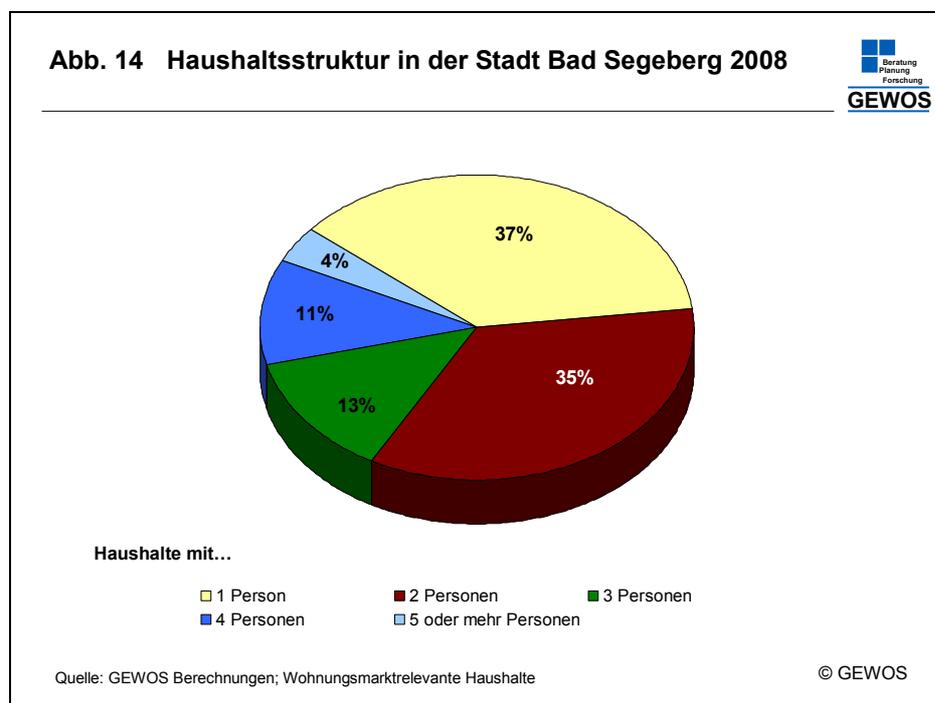
2.3 Haushaltsstruktur und -prognose

Haushalte als relevante Kenngröße der Nachfrage

Da letztlich nicht die Einwohnerzahl sondern die Zahl der Haushalte die relevante Größe zur Kennzeichnung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt darstellt, werden im Nachfolgenden die gegenwärtige Bad Segeberger Haushaltsstruktur und die zukünftig erwartete Haushaltsentwicklung dargestellt.

8.100 wohnungsmarktrelevante Haushalte

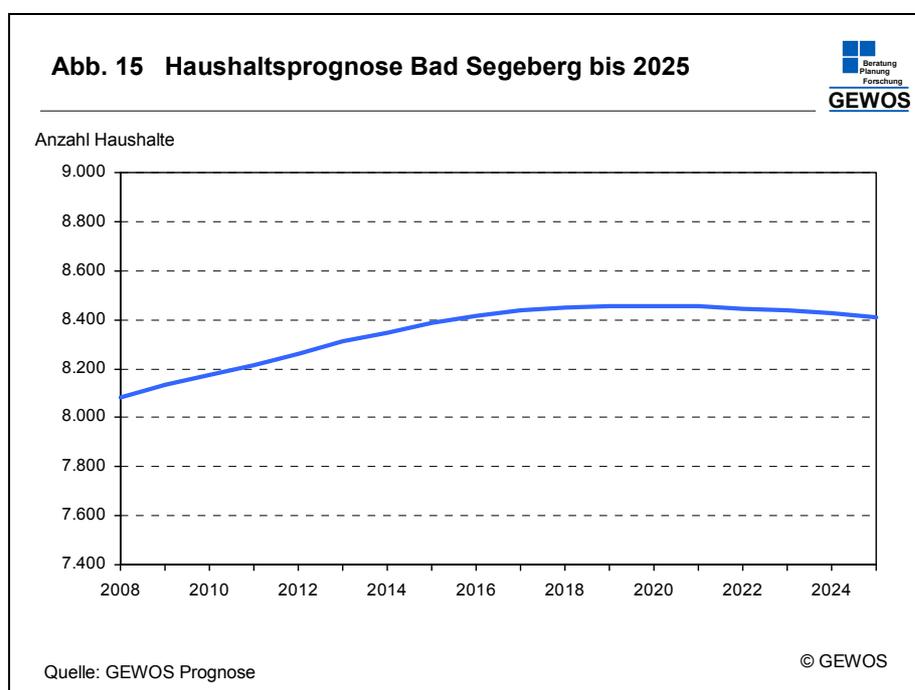
Aus der bereits vorgestellten aktuellen Bevölkerungszahl und -struktur hat GEWOS für das Jahr 2008 eine Gesamtzahl von knapp 8.100 wohnungsmarktrelevanten Haushalten für die Stadt Bad Segeberg ermittelt. Mit insgesamt über 70 % besteht der absolute Großteil der Bad Segeberger Haushalte aus Ein- oder Zweipersonenhaushalten, das bedeutet also, dass in der Bad Segeberger Haushaltsstruktur kleine Haushalte dominieren.



Durchschnittliche Haushaltgröße: 2,03 Personen

Dementsprechend ist auch die durchschnittliche Haushaltgröße mit 2,03 Personen pro Haushalt relativ gering. Nach Berechnungen von GEWOS hat sich die durchschnittliche Haushaltgröße in den vergangenen Jahren kontinuierlich verringert. Im Jahr 2002 lebten

noch durchschnittlich 2,05 Personen pro Haushalt. Damit folgt auch die Entwicklung in der Stadt Bad Segeberg einem bundesweiten Trend hin zu kleineren Haushaltsformen. Der steigende Anteil älterer Menschen, die überdurchschnittlich häufig allein oder zu zweit wohnen, wie auch eine fortschreitende Pluralisierung von Lebensstilen in Verbindung mit einer zunehmenden Singularisierung, lassen die durchschnittliche Haushaltsgröße kontinuierlich absinken.



**Haushaltsprognose:
Zunahme bis 2025
um 4 %**

Aufbauend auf der bereits vorgestellten Bevölkerungsprognose hat GEWOS zur Abschätzung der zukünftigen Nachfrageentwicklung auf dem Bad Segeberger Wohnungsmarkt eine Haushaltsprognose für die Stadt Bad Segeberg bis zum Jahr 2025 erstellt. Diese Prognose geht von einer kontinuierlichen Zunahme der Haushaltszahlen in der Stadt Bad Segeberg aus. Im Ergebnis wird ein Anstieg der Haushaltszahlen in den Jahren 2008 bis 2025 um circa 4 % bzw. 300 Haushalte von 8.100 auf 8.400 Haushalte ermittelt.

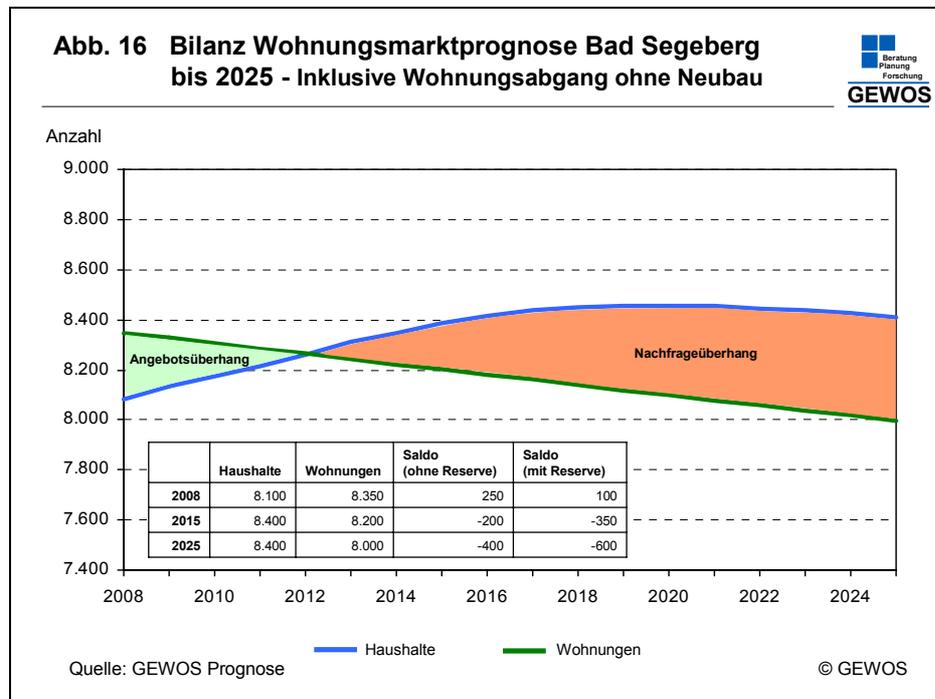
Gründe: Bevölkerungszunahme, weitere Haushaltsverkleinerungen

Als wesentliche Ursachen für das Haushaltswachstum sind zum einen die erwartete Bevölkerungszunahme bis zum Jahr 2016 und zum anderen der oben angesprochene, auch zukünftig weiter anhaltende Trend zur Haushaltsverkleinerung zu nennen. GEWOS nimmt bis zum Jahr 2025 ein weiteres Absinken der durchschnittlichen Haushaltsgröße von derzeit 2,03 auf dann 1,95 Personen je Haushalt an.

3 Wohnungsmarktprognose und -bilanz

- Wohnungsmarktbi-
lanz 2008:
Ausgeglichener
Markt** Durch einen Abgleich der in Kapitel 3 aufgeführten wohnungsmarktrelevanten Haushalte mit dem in Kapitel 2 dargestellten Wohnungsangebot wird eine Wohnungsmarktbilanz für die Stadt Bad Segeberg erstellt. Im Jahr 2008 ergibt sich durch die Bilanzierung von 8.350 Wohnungen und 8.100 Haushalten ein moderater Angebotsüberhang von circa 250 Wohnungen bzw. 3 % des Wohnungsbestandes. Bei der üblichen Berücksichtigung einer notwendigen Fluktuationsreserve in Höhe von 2 % des vorhandenen Wohnungsbestandes, verringert sich der Angebotsüberhang auf nur noch 100 Wohnungen bzw. gut 1 % des vorhandenen Wohnungsbestandes. Damit ist der Wohnungsmarkt insgesamt ausgeglichen.
- Differenzierung nach
Segmenten** Eine Differenzierung der Wohnungsmarktbilanz nach den Segmenten Ein-/Zweifamilienhaus und Mehrfamilienhaus ergibt - ohne Fluktuationsreserve - in beiden Segmenten leichte Angebotsüberhänge. Im Ein- und Zweifamilienhaussegment sind diese etwas geringer und betragen circa 100 Wohnungen. Im Mehrfamilienhaussegment belaufen sich diese auf circa 150 Wohnungen.
- Haushaltswachstum
bis 2025 um 4 %** Um die zukünftigen Bedarfe auf dem Wohnungsmarkt als Grundlage für stadtentwicklungspolitische Entscheidungen abschätzen zu können, muss die Wohnungsmarktbilanz für die Zukunft fortgeschrieben werden. Die von GEWOS aus der Bevölkerungsprognose abgeleitete Haushaltsprognose ermittelt - wie dargestellt - einen Anstieg der Haushaltszahlen in der Stadt Bad Segeberg auf 8.400 im Jahr 2025.
- Wohnungsabgänge
bis 2025 ohne Be-
rücksichtigung des
Neubaus** Um den im Laufe der Jahre entstehenden zusätzlichen Bedarf an Wohnungen stärker herauszustellen, wird für eine Wohnungsmarktbilanzierung auf der Angebotsseite zunächst der Wohnungsbestand ohne Berücksichtigung jeglicher Neubautätigkeit fortgeschrieben. Im Ergebnis verringert sich daher das Wohnungsangebot aufgrund des Abganges von Wohnungen durch Abriss, Umnutzung und Wohnungszusammenlegungen kontinuierlich. Die Anzahl an wohnungsmarktrelevanten Wohnungen

geht daher im Betrachtungszeitraum zwischen 2008 und 2025 um über 4 % bzw. circa 350 Wohnungen auf circa 8.000 Wohnungen zurück.



**Wohnungsmarktbi-
lanz 2025:
Nachfrageüberhang**

Während im Jahr 2008 noch ein Angebotsüberhang bestand, ergibt sich aus der Bilanzierung für das Jahr 2025 ein deutlicher Nachfrageüberhang von circa 400 Wohnungen. Bei zusätzlicher Berücksichtigung der Fluktuationsreserve steigt dieser auf circa 600 Wohnungen an. Der überwiegende Teil des Nachfrageüberhanges (ohne Fluktuationsreserve) in Höhe von circa 350 Wohnungen resultiert hierbei aus einem Ersatzbedarf für den Wohnungsabgang im Laufe der 17 Jahre. Die weiteren 50 Wohnungen ergeben sich aus einem Zusatzbedarf durch die positive Haushaltsentwicklung.

**Jährlicher Neubaubedarf bis 2025
25 Wohnungen**

Bis zum Jahr 2025 ergibt sich also ein Neubaubedarf von 400 Wohnungen ohne Fluktuationsreserve. Bezogen auf den betrachteten Prognosezeitraum lässt sich somit ein jährlicher Neubaubedarf von circa 25 Wohnungen feststellen. Eine Gegenüberstellung der tatsächlichen Neubautätigkeit im Wohnungsbereich der Stadt Bad Segeberg in den Jahren 2001 bis 2008 von jährlich durchschnittlich 37 Wohnungen zeigt, dass eine Fortfüh-

rung der bisherigen Bautätigkeit den Neubaubedarf mehr als decken würde. Insofern ist bei der Entwicklung von Neubauvorhaben behutsam vorzugehen und auf die genauen Bedürfnisse der Nachfrageseite zu achten.

Tabelle 1: Neubaubedarf in Bad Segeberg bis 2025	
	Wohneinheiten
Angebotsüberhang 2008	250
Nachfragezuwachs bis 2025	300
Abgang/Umnutzung bis 2025	-350
Zusätzlicher Baubedarf bis 2025 (ohne Fluktuationsreserve)	400
Zusätzlicher Baubedarf bis 2025 (mit Fluktuationsreserve)	600
Quelle: Eigene Berechnungen © GEWOS	

Neubaubedarf im Ein-/Zweifamilienhaussegment

Um den zukünftigen Neubaubedarf segmentspezifisch darzustellen, wird eine Differenzierung nach Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern vorgenommen. Hierfür wird das aktuelle Wohnungsangebot des Jahres 2008 der zukünftig erwarteten Nachfrage des Jahres 2025 gegenübergestellt. Aus dieser Bilanzierung resultieren ein deutlicher Nachfrageüberhang von circa 450 Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhaussegment sowie ein Angebotsüberhang von circa 400 Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment. Den Ergebnissen dieser segmentspezifischen Bilanzierung wurden Annahmen zur Nachfrageentwicklung zugrunde gelegt, die die gegenwärtigen bundesweiten Trends auf den Wohnungsmärkten vergleichbarer Struktur und Größe abbilden. Diese Annahmen gehen auch unter Berücksichtigung der Bevölkerungsalterung und der fortschreitenden Haushaltsverkleinerung - entsprechend den Wohnpräferenzen der Bevölkerung auf diesen Wohnungsmärkten - von einer weiterhin anhaltenden, stärkeren Nachfrage nach Wohnungen im Ein-/ Zweifamilienhaussegment aus. Die zukünftige Neubautätigkeit sollte sich also entsprechend des erwarteten Bedarfs in erster Linie auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment konzentrieren.

4 Analyse preisgünstiger Wohnraum

Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum

Ein ausreichendes Angebot an preisgünstigem Wohnraum ist ein wesentlicher Faktor für die erfolgreiche Wohnraumversorgung in einer Stadt. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der veränderten Bedingungen im Rahmen der „Hartz IV“-Gesetzgebung und der damit verbundenen Regelungen für die Wohnungsmärkte. Es muss der Anspruch der Stadtverwaltung und -politik im Zusammenspiel mit den relevanten Wohnungsmarktteuren sein, für diejenigen Haushalte, die aufgrund eines eingeschränkten finanziellen Handlungsspielraumes auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, ein ausreichendes adäquates Wohnungsangebot in diesem Segment bereitzustellen. Da sich die Stadt Bad Segeberg ihrer diesbezüglichen Verantwortung bewusst ist, wurde im Rahmen des Wohnungsmarktkonzeptes eine Vertiefungsanalyse für den Themenbereich des preisgünstigen Wohnraumes in Auftrag gegeben.

Fokussierung auf das Mietwohnungssegment

Da Prozesse der Wohneigentumsbildung von Haushalten mit einem eng begrenzten finanziellen Handlungsspielraum eher eine Ausnahme darstellen, wurde das Eigentumssegment in der Vertiefungsanalyse ausgespart. Die nachfolgenden Betrachtungen konzentrieren sich also ausschließlich auf das Mietwohnungssegment.

4.1 Berechnungsmethodik

Schätzungen auf Basis von Erhebungen und Kennziffern

Im Folgenden wird das Angebot an preisgünstigem Mietwohnraum in der Stadt Bad Segeberg analysiert und in einer Bilanz dem vor Ort vorhandenen Bedarf gegenübergestellt. Hierbei wird zunächst die angewandte Methodik erläutert. Da keine gesicherten Informationen über das Angebot und den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum vorliegen, hat GEWOS Schätzungen auf Basis von empirischen Erhebungen im Rahmen der Konzepterstellung und auf Basis von verschiedenen Kennziffern vorgenommen.

Definition des Angebotes an „preisgünstigem Mietwohnraum“

Zur Abgrenzung des als „preisgünstig“ geltenden Mietwohnungsangebotes in der Stadt Bad Segeberg wurden die in der Stadt gültigen Angemessenheitskriterien des Leistungszentrums Segeberg für Wohnraum nach SGB II zugrunde gelegt. Als Angemessenheitskriterien gelten in der Stadt Bad Segeberg demnach die in Tabelle 2 aufgeführten, nach Haushaltsgröße differenzierten Obergrenzen für die Wohnfläche und für die Kosten der Unterkunft - also die Höhe der Nettokaltmiete zuzüglich der kalten Betriebskosten. Das wirklich entscheidende Abgrenzungskriterium stellen hier allerdings allein die Kosten der Unterkunft dar. Privathaushalte, die Leistungen nach SGB II empfangen, dürfen den angegebenen Richtwert für die Wohnungsgröße überschreiten, so lange die festgelegte Mietobergrenze nicht überschritten wird.

Tab. 2 Angemessenheitskriterien für Wohnraum nach SGB II		
<i>Haushaltsgröße</i>	<i>Obergrenze Wohnfläche (m²)</i>	<i>Obergrenze KdU* (Euro)</i>
1 Person	50	330
2 Personen	60	395
3 Personen	75	460
4 Personen	85	560
5 Personen	95	620
Jede weitere Person	+10	+70

*KdU = Kosten der Unterkunft: Nettokaltmiete zzgl. Kalte Betriebskosten
Angaben: Leistungszentrum Segeberg (Stand: Mai 2010)

Angebotsermittlung auf Basis von Inseratsauswertung und Datenabfrage bei der Wohnungswirtschaft

Um die Anzahl des Mietwohnungsbestandes in Bad Segeberg, die unterhalb der angegebenen Obergrenzen liegt, abschätzen zu können, hat GEWOS zwei Methoden angewandt. Um das Segment des institutionell verwalteten Mietwohnungsbestandes abbilden zu können, wurde auf die im Rahmen des Wohnungsmarktkonzeptes durchgeführte Datenabfrage bei der Wohnungswirtschaft zurückgegriffen. Zur Abbildung des privaten Mietwohnungsbestandes wurde im Zeitraum von insgesamt sechs Wochen eine Auswertung von Wohnungsinseraten bei den drei größten Immobilienportalen im Internet „Immonet“, „ImmobilienScout24“ und „Immowelt“ durch-

geführt.

**Berücksichtigung
relevanter Kenngrößen**

Die auf diese Weise ermittelten Quoten des Anteils preisgünstigen Wohnraumes im privaten und institutionellen Mietwohnungsbestand wurden anschließend auf den gesamten Mietwohnungsbestand in Bad Segeberg hochgerechnet. Zur Gewährleistung einer hinreichend genauen Abbildung des vor Ort vorhandenen Mietwohnungsbestandes wurden zentrale Kenngrößen der Wohnungsmarktstruktur (zum Beispiel Mietwohnungsquote, Wohnungsgrößenstruktur) berücksichtigt. Soweit zu einzelnen Kenngrößen keine genauen Werte für die Stadt Bad Segeberg vorlagen, wurden Schätzungen auf Basis amtlicher und weiterer bedeutender Statistiken vorgenommen. Hierbei sind insbesondere folgende Quellen zu nennen:

- Mikrozensus-Zusatzerhebung zur Wohnsituation 2006 in Schleswig-Holstein des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein
- Tätigkeitsbericht 2009/2010 des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (vnw)

Definition der Nachfrage nach „preisgünstigem Mietwohnraum“

Zur Abgrenzung der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum - also derjenigen Haushalte in Bad Segeberg, die auf ein preisgünstiges Wohnungsangebot angewiesen sind, wurde auf die Einkommensgrenzen für die soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein nach § 8 SHWoFG vom 25. April 2009 zurückgegriffen. In der Systematik der vorliegenden Analyse werden also diejenigen Haushalte in Bad Segeberg als „preisgünstigen Wohnraum nachfragend“ eingestuft, die die in Tabelle 3 genannten, nach Haushaltsgröße differenzierten jährlichen Einkommensgrenzen nicht überschreiten.

Nachfrageermittlung auf Basis von Mikrozensusdaten

Um die Anzahl der Bad Segeberger Haushalte zu ermitteln, die auf preisgünstigen Mietwohnraum angewiesen sind, hat GEWOS zunächst die im Rahmen der Wohnungsmarktprognose ermittelte Haushaltszahl und die Verteilung auf Haushaltsgrößenklassen zugrunde gelegt. Zur Abbildung der lokalen Einkommensverhältnisse wurden die Daten der Mikrozensus-Zusatzerhebung zur Wohnsituation 2006 in Schleswig-Holstein - für den Pla-

nungsraum I (Kreise Pinneberg, Segeberg, Stormarn, Herzogtum Lauenburg) zugrunde gelegt. Diese wurden schließlich durch eine Gewichtung anhand der für die Stadt Bad Segeberg ermittelten GfK-Kaufkraftkennziffer (2007) an die örtlichen Gegebenheiten angepasst.

Tab. 3 Einkommensgrenzen für die soziale Wohnraumförderung (§ 8 SHWoFG)	
<i>Haushaltsgröße</i>	<i>Obergrenze Jährliches Haushaltsnettoeinkommen (Euro)</i>
1 Person	14.400
2 Personen	21.600
Jede weitere Person	5.000
Kind unter 18 Jahren	zzgl. 600

Bilanz insgesamt und differenziert nach Haushaltsgröße

Die durch dieses Verfahren ermittelten Haushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, wurden dem Angebot an preisgünstigem Wohnraum in einer Bilanz gegenübergestellt. Diese Bilanz berücksichtigt dabei nicht nur die Gesamtzahl an Haushalten/Wohnungen, sondern auch eine Differenzierung hinsichtlich der Haushaltsgröße.

4.2 Angebot an preisgünstigem Wohnraum

Insgesamt 1.500 preisgünstige Mietwohnungen...

Durch das oben beschriebene Verfahren zur Ermittlung des Bad Segeberger Mietwohnungsangebotes, das die Mietpreisgrenzen für preisgünstigen Wohnraum nicht überschreitet, konnte ein Angebot von 1.500 Mietwohnungen ermittelt werden. Dieses entspricht einem Anteil von circa 34 %. Insgesamt entspricht also jede dritte Mietwohnung Bad Segebergs den Angemessenheitskriterien für preisgünstigen Wohnraum.

...differenziert nach Wohnungsgrößenklassen

Für eine Bilanz zur Versorgung unterschiedlicher Haushaltstypen mit preisgünstigem Wohnraum muss das Gesamtangebot nach Wohnungsgrößenklassen differenziert werden. Wie die Darstellung in Tabelle 4 zeigt, treten hier teilweise deutliche Unterschiede auf. Während in der Wohnungsgrößenklasse für Einpersonenhaushalte (Wohnfläche bis 50 m²) 72 % der Mietwohnungen den

Angemessenheitskriterien entsprechen, gilt dieses nur für 11 % der Mietwohnungen für fünf oder mehr Personen (Wohnfläche ab 85 m²).

Tab. 4 Mietwohnungsangebot in Bad Segeberg				
<i>Haushaltstyp</i>	<i>Wohnungsgröße (m²)</i>	<i>Mietwohnungen insgesamt</i>	<i>Preisgünstige Mietwohnungen</i>	<i>Anteil preisgünstiger Mietwohnungen</i>
1 Person	bis 50 m ²	900	650	72 %
2 Personen	50 bis 60 m ²	500	150	30 %
3 Personen	60 bis 75 m ²	1.650	450	27 %
4 Personen	75 bis 85 m ²	500	150	30 %
5 oder mehr Personen	über 85 m ²	900	100	11%
Insgesamt		4.450	1.500	34 %

4.3 Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum

Nachfrage:
Insgesamt
1.600 Haushalte

Dem Angebot an preisgünstigen Mietwohnungen wird auf der Nachfrageseite die Anzahl an Haushalten gegenübergestellt, die die Einkommensgrenzen für die soziale Wohnraumförderung nicht überschreiten und somit als Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum gelten. Von insgesamt 4.100 Bad Segeberger Mieterhaushalten fallen nach Berechnungen von GEWOS 1.600 Haushalte in diese Nachfragegruppe. Das entspricht einem Anteil von 39 %.

Tab. 5 Mieterhaushalte in Bad Segeberg				
<i>Haushaltstyp</i>	<i>Einkommensgrenze (Euro)</i>	<i>Mieterhaushalte insgesamt</i>	<i>Mieterhaushalte preisgünstig</i>	<i>Anteil Mieterhaushalte preisgünstig</i>
1 Person	14.400	2.000	950	48 %
2 Personen	21.600	1.250	300	24 %
3 Personen	27.200	450	200	44 %
4 Personen	32.800	300	100	33 %
5 oder mehr Personen	+5.600 p.P.	100	50	50 %
Insgesamt		4.100	1.600	39 %

Unterschiede zwischen Haushalts-

Differenziert nach der Haushaltsgröße treten auch auf der Nachfrageseite Unterschiede auf. Während nur rund

größenklassen 24 % der Zweipersonenhaushalte auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, trifft dieses auf jeweils rund 50 % der Einpersonenhaushalte und der Haushalte mit fünf oder mehr Personen zu.

4.4 Bilanz für den preisgünstigen Wohnraum

Insgesamt leichter Nachfrageüberhang Aus der Ermittlung von Angebot und Nachfrage kann als letzter Schritt eine direkte Bilanzierung innerhalb des Segmentes des preisgünstigen Wohnraumes erfolgen. Bei einer Gegenüberstellung der Gesamtzahl von 1.500 preisgünstigen Mietwohnungen und 1.600 Mieterhaushalten, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, ergibt sich mit einem leichten Nachfrageüberhang von 100 Wohnungen eine fast ausgeglichene Bilanz.

Tab. 6 Bilanz preisgünstiger Wohnraum in Bad Segeberg				
<i>Haushaltstyp</i>	<i>Wohnungsgröße (m²)</i>	<i>Preisgünstige Mietwohnungen</i>	<i>Mieterhaushalte preisgünstig</i>	<i>Bilanz</i>
1 Person	bis 50 m ²	650	950	-300
2 Personen	50 bis 60 m ²	150	300	-150
3 Personen	60 bis 75 m ²	450	200	250
4 Personen	75 bis 85 m ²	150	100	50
5 oder mehr Personen	über 85 m ²	100	50	50
Insgesamt		1.500	1.600	-100

Unterschiede zwischen Größenklassen Bei einer Differenzierung nach Haushaltsgrößenklassen ergeben sich analog zu den oben aufgezeigten Differenzen größere Versorgungsunterschiede. Während das preisgünstige Wohnungsangebot für die kleineren Haushalte - also die Ein- und Zweipersonenhaushalte - aktuell nicht ausreicht, bestehen leichte Angebotsüberhänge bei den größeren Wohnungen für Haushalte mit drei und mehr Personen. Der deutlichste Nachfrageüberhang mit einem rechnerischen Angebotsdefizit von 300 Wohnungen ist für die Einpersonenhaushalte zu bilanzieren. Am komfortabelsten zeigt sich hingegen die Versorgung mit preisgünstigen Wohnungen für die Dreipersonenhaushalte. Für dieses Segment wurde ein Angebotsüberhang von insgesamt 250 Wohnungen festgestellt.

Teilweise Fehlbelegungen des preisgünstigen Wohnungsbestandes

Bei der Bilanz zum preisgünstigen Wohnraum ist allerdings generell zu berücksichtigen, dass ein gewisser Anteil der preisgünstigen Wohnungen durch Einwohner mit einem höheren Einkommen längerfristig belegt ist und deshalb für die eigentliche Zielgruppe nicht zur Verfügung steht. Diese Problematik kann sogar bei öffentlich geförderten Wohnungen mit Mietpreis-/ Belegungsbindungen auftreten, da die Mieterhaushalte in der Regel nur einmal zu Beginn des Mietverhältnisses ihre Berechtigung zur Anmietung des gebundenen Wohnraumes nachweisen müssen. In den Folgejahren werden solche Nachweise in der Regel nicht mehr eingeholt.

4.5 Empfehlungen zum Themenfeld preisgünstiger Wohnraum

**Zentrales Ergebnis:
Deutliches Defizit
bei kleinen Wohnungen...**

Als zentrales Ergebnis der Analyse zum preisgünstigen Wohnraum in Bad Segeberg kann festgehalten werden, dass im Segment der kleineren Mietwohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte ein größerer Nachfrageüberhang besteht. Die Anzahl der Haushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, übersteigt das vorhandene Angebot deutlich.

**...unabhängig vom
Mietpreis**

Dieses Ungleichverhältnis resultiert allerdings weniger aus überhöhten Mietpreisen in diesem Segment als vielmehr aus der Tatsache, dass es in Bad Segeberg in Anbetracht der Vielzahl an Ein- und Zweipersonenhaushalten deutlich zu wenig kleine Mietwohnungen gibt. In der Wohnungsgrößenklasse bis 50 m² gibt es mit über 70 % den mit Abstand größten Anteil preisgünstiger Wohnungen. Allerdings stehen unabhängig von der Mietpreishöhe in diesem Größensegment 2.000 Mieterhaushalte nur 900 Mietwohnungen gegenüber. Bei diesem allgemeinen Wohnungsdefizit in der Größenklasse reicht die Anzahl an preisgünstigen Wohnungen folgerichtig nicht aus. Das Problem besteht also weniger im Fehlen kleiner preisgünstiger Mietwohnungen als vielmehr in einem Defizit an kleinen Mietwohnungen insgesamt.

Empfehlungen:

Die Stadt Bad Segeberg sollte gemeinsam mit den rele-

- Konzentration im Geschosswohnungsbau auf kleinere Einheiten** vanten Wohnungsmarktakeuren versuchen, dieses Defizit an kleinen (preisgünstigen) Mietwohnungen bestmöglich auszugleichen. Hierfür bieten sich verschiedene Optionen an. Zum Beispiel beim Neubau im Geschosswohnungssegment sollte daher eine klare Konzentration auf kleinere Mietwohnungen stattfinden.
- Wohnungsteilungen** Um den Anteil kleinerer Wohnungen weiter zu erhöhen, bieten sich zudem Wohnungsteilungen an. Wohnungseigentümer - insbesondere Wohnungsunternehmen - sollten in Bad Segeberg verstärkt darüber nachdenken, größere, nicht nachgefragte Wohnungen zu teilen, und somit den Bestand an kleineren Wohnungen weiter zu erhöhen.
- Mietpreisbindungen** Um solche Neubauvorhaben, aber auch Umbau- oder Modernisierungsmaßnahmen finanzieren zu können, stehen der Wohnungswirtschaft attraktive Fördermöglichkeiten aus dem Wohnraumförderprogramm des Landes Schleswig-Holstein zur Verfügung. Aus der Inanspruchnahme dieser Fördermittel resultieren Mietpreis-/Belegungsbindungen für die jeweiligen Objekte. Das bedeutet also, dass klare Mietobergrenzen für die geförderten Wohnungen bestehen, so dass der Anteil preisgünstigen Wohnraumes unmittelbar erhöht wird.
- Tausch von Mietpreis-/Belegungsbindungen** Um die Attraktivität solcher Neubau-, Umbau- oder Modernisierungsmaßnahmen für die Unternehmen weiter zu steigern, ist die Möglichkeit zum Tausch von Mietpreis-/Belegungsbindungen zu prüfen. Neu entstehende Mietpreis-/Belegungspreisbindungen können auf andere Bestandsobjekte umgelegt werden. Die Anzahl des gebundenen Mietwohnungsraumes wird also auch in diesem Fall erhöht, jedoch ist der betriebswirtschaftliche Anreiz für Unternehmen höher, wenn Neubauwohnungen oder frisch renovierte Einheiten zu einem höheren Mietpreis am Markt angeboten werden können.

5 Analyse Wohnen im Alter

- Besondere Bedeutung der Einwohnergruppe** Wie im Kapitel zur Wohnungsnachfrage beschrieben wurde, steigt der Anteil der älteren Bewohner an der Wohnbevölkerung Bad Segebergs seit Jahren stetig an. Aufgrund der auch für die Zukunft anzunehmenden weiteren Zunahme dieser Bevölkerungsgruppe und der besonderen Bedürfnisse, die diese vielfach an ihre Wohnsituation stellen, ist im Rahmen der Arbeiten zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept eine intensive Analyse zum Wohnen im Alter in der Stadt Bad Segeberg durchgeführt worden.
- „Normale“ Wohnung vorherrschende Wohnform** Hinsichtlich der Wohnsituation älterer Menschen ist zunächst festzuhalten, dass der absolute Großteil dieser Altersgruppe auch im hohen Alter selbständig in einer „ganz normalen“ Wohnung wohnt. Dieses entspricht dem vorherrschenden Wunsch älterer Menschen nach einem selbständigen, unabhängigen Leben in der über viele Jahre bewohnten Wohnung. Hierbei stellt sich auch vielfach nicht das Erfordernis zu einem Umzug in eine spezielle Altenwohneinrichtung, da parallel zum Anstieg der Lebenserwartung auch die Anzahl älterer Menschen zunimmt, die in guter Gesundheit ein immer höheres Alter erreichen.
- Altenwohnformen als Alternative** Bei einem gewissen Anteil älterer Menschen - vornehmlich der Gruppe der Hochaltrigen ab 80 Jahren - treten allerdings im Laufe der Jahre körperliche oder geistig-seelische Beeinträchtigungen auf, die einen Verbleib in der eigenen Wohnung nicht oder nur noch unter erheblichen Anstrengungen möglich machen. Diese Gruppe ist auf das Vorhandensein spezieller Altenwohneinrichtungen angewiesen. Da ältere Menschen nach Möglichkeit zumeist im nahen Umfeld ihrer vorherigen Wohnung verbleiben möchten, ist die quartiersnahe, dezentrale Bereitstellung von Altenwohneinrichtungen sinnvoll.
- Bundesweit große Bandbreite an Altenwohneinrichtungen** Je nach gesundheitlichem Zustand der älteren Menschen und Motivation zum Umzug in eine Altenwohneinrichtungen kann zwischen verschiedenen Formen von Altenwohneinrichtungen unterschieden werden. In Be-

zug auf die Versorgung Bad Segebergs mit Altenwohneinrichtungen ist eine Unterscheidung zwischen Pflegeheimen und den gegenwärtig immer stärker nachgefragten Einrichtungen des Wohnens mit Service maßgeblich und ausreichend.

5.1 Pflegesegment

Segment der Pflegeheime: Nachfrage ansteigend

Nachfolgend soll hierbei zunächst das Segment der Pflegeheime in Bad Segeberg betrachtet werden. Um eine genau zu quantifizierende Abschätzung der in Bad Segeberg vorhandenen Nachfrage nach Plätzen in Pflegeheimen zu erreichen, werden die nach Alter differenzierten bundesweiten Pflegequoten für ab 65-Jährige (Durchschnitt 4,0 %) auf die Bad Segeberger Bevölkerung übertragen. Hieraus ergibt sich für das Jahr 2008 eine Nachfrage nach 140 Plätzen in Pflegeheimen. Bis zum Jahr 2025 wird basierend auf der in der GEWOS-Bevölkerungsprognose angenommenen Zunahme der Zahl älterer Einwohner ein Anstieg der Nachfrage auf 235 prognostiziert (siehe Abbildung 17).

Angebot in Pflegeheimen aktuell ausreichend

Demgegenüber können auf der Angebotsseite im Segment der Pflegeheime in Bad Segeberg aktuell drei Einrichtungen genannt werden, die sowohl Pflege- als auch Wohnplätze für ältere Menschen vorhalten (siehe Tabelle 7). In diesen stehen aktuell 210 Dauerplätze zur Verfügung. Von diesen entfallen maximal 200 Plätze auf den Pflegebereich. Nach Aussage der Betreiber können die Plätze in zwei der drei Einrichtungen sowohl im Pflegesegment als auch im Wohnbereich ohne Pflege angeboten werden. Das genaue Verhältnis hängt jeweils von der Nachfrage ab. Alle drei Einrichtungen sind nahezu voll belegt und verzeichnen generell eine hohe Nachfrage (Stand: August 2010).

Bilanz für die Versorgung in Pflegeheimen...

Eine Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage im Segment der Pflegeheime ergibt, dass gegenwärtig, wenn alle flexibel für Wohnen oder Pflege zur Verfügung stehenden Plätze dem Pflegebereich zugeordnet werden, ein Angebotsüberhang von 57 Plätzen besteht. Das

Angebot erscheint also gegenwärtig ausreichend zu sein.

Tabelle 7: Alten- und Pflegeheime in Bad Segeberg		
Einrichtung	Anzahl Pflegeplätze	Anzahl Wohnplätze
Alten- und Pflegeheim „Eichenhof Christiansfelde“	60	10
„Probsteialtenheim“ des Kirchenkreises Segeberg gGmbH	85 (Aufteilung je nach Nachfrage)	
Private Alters- und Pflegepension „Haus Parkblick“	55 (Aufteilung je nach Nachfrage)	
Plätze/Wohnungen insgesamt	210	
Quelle: Eigene Recherchen; Stand August 2010; gerundete Werte		© GEWOS

...muss differenziert betrachtet werden

Dabei ist jedoch anzumerken, dass diese Bilanz nur den Bedarf der Bad Segeberger Bevölkerung abbildet. Da altersspezifische Prognosedaten außerhalb der Stadt Bad Segeberg nicht zur Verfügung standen, musste auf eine detaillierte Prognose, die die Nachfrage aus dem Umland mit einbezieht, verzichtet werden. Pflegeplätze in Bad Segeberg werden aber nicht nur von Einwohnern der Kreisstadt, sondern auch von älteren Menschen aus dem Umland in Anspruch genommen. Es ist daher davon auszugehen, dass der tatsächliche Bedarf an Pflegeplätzen höher ausfällt. Zudem wird ein gewisser Anteil der flexiblen Plätze im Propsteialtenheim und im Haus Parkblick auch immer durch den normalen Wohnbereich besetzt werden. Schließlich sind die Aussagen der Heimbetreiber, die von einer kontinuierlich sehr hohen bis vollen Auslastung ihrer Einrichtungen sprechen, zu berücksichtigen. Die aktuell mit einem Angebotsüberhang von 60 Plätzen als komfortabel einzuschätzende Ausstattung mit stationären Pflegeplätzen ist deshalb differenzierter zu bewerten. Bei Berücksichtigung der oben genannten Faktoren dürfte sich der Angebotsüberhang deutlich verringern, die Ausstattung mit stationären Pflegeplätzen also deutlich geringere Reserven aufweisen.

Mittelfristig Zusatzbedarf an Pflege-

Im Hinblick auf die zukünftig steigende Anzahl älterer Einwohner wird sich der ermittelte Angebotsüberhang

plätzen

auch ohne die Berücksichtigung dieser zusätzlichen Faktoren mittel- bis langfristig ohnehin in einen Nachfrageüberhang umkehren. Für das Jahr 2025 wird ein Nachfrageüberhang von 35 Pflegebedürftigen ermittelt. Für Bad Segeberg ist daher mittelfristig von einem zusätzlichen Bedarf an Plätzen in Pflegeheimen auszugehen.

Abb. 17 Bilanz für die stationäre Altenpflege in Bad Segeberg 2008 und 2025



	2008		2025
Nachfrage nach Pflegeplätzen			
Einwohner Bad Segebergs ab 65 Jahre	3.535	↗	4.565
Einwohner Bad Segebergs 65 bis unter 75 Jahre	2.030		1.940
Einwohner Bad Segebergs 75 Jahre und älter	1.505		2.625
Pflegequote in Heimen (BRD) ab 65 Jahre*	4,0%	→	4,0%
Pflegequote in Heimen (BRD) 65 bis unter 75 Jahre	0,9%		0,9%
Pflegequote in Heimen (BRD) 75 Jahre und älter	8,2%		8,2%
Pflegebedürftige in Heimen in Bad Segeberg ab 65 Jahre	140	↗	235
Angebot an Pflegeplätzen			
Angebot an Pflegeplätzen in Heimen Bad Segebergs	200	→	200
Bilanz Pflegeplätze			
Verhältnis Angebot/Nachfrage nach Pflegeplätzen in Heimen Bad Segebergs	+60	↘	-35

*Eigene Bilanzierung auf Basis der Angaben aus: Statistisches Bundesamt (2008): Pflegestatistik 2007; gerundete Werte

© GEWOS

5.2 Wohnen mit Service

Segment des Wohnens mit Service

Dem Bereich des Wohnens mit Service als alternativer Wohnform wird gegenwärtig von Seiten der älteren Menschen die größte Sympathie entgegengebracht. Der Grundsatz des Erhalts einer größtmöglichen Selbständigkeit der Bewohner bei gleichzeitiger Gewährleistung eines hohen Maßes an Sicherheit wirkt auf viele ältere Menschen sehr attraktiv. Trotz der nach wie vor bestehenden Probleme durch uneinheitliche Standards, fehlende Transparenz und oftmals hohe Pauschalkosten werden diesem Segment unter den zahlreichen Altenwohnheimen die größten Wachstumschancen eingeräumt.

**Nachfrage ebenfalls
altersabhängig**

Auch in diesem Segment ist die Nachfrage wiederum stark vom Alter abhängig, auch wenn das Durchschnittsalter zum Einzug in eine solche Wohnform geringer als im Bereich der Pflegeheime ist. Wie Ergebnisse aus zahlreichen Befragungen von GEWOS wie auch der aktuellen Fachdiskussion aufzeigen, entscheidet sich auch beim Wohnen mit Service der absolute Großteil der älteren Menschen erst dann für einen Umzug, wenn ihnen eine selbständige Lebensführung in der vorherigen Wohnung erheblich erschwert ist bzw. aufgrund des höheren Alters ein besonderes Bedürfnis nach Sicherheit verspürt wird. Ein frühzeitiger Umzug aus der eigenen Wohnung in ein Wohnen mit Service findet ohne körperliche Einschränkungen in der Regel nicht statt.

**Nachfrage in Bad
Segeberg anstei-
gend**

Die Nachfrage bzw. der Bedarf an Wohnen mit Service ist aufgrund einer sehr eingeschränkten Datenbasis sehr viel schwieriger als für Heimeinrichtungen zu bestimmen, da es für dieses Segment gegenwärtig keine Meldepflicht gibt. Ein Gutachten des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend aus dem Jahr 2006 zum Wohnen im Alter, das auf einer bundesweiten Befragung der Landkreise und kreisfreien Städte basiert, nennt als Bedarf einen Richtwert von zwei bis drei Plätzen pro 100 Einwohner in der Altersklasse der 65-Jährigen und Älteren. Eine Anwendung dieser Quote auf die Stadt Bad Segeberg ergibt für das Jahr 2008 einen Bedarf an 90 Plätzen und für das Jahr 2025 von 115 Plätzen.

**Angebot in Bad Se-
geberg: Nur eine
Einrichtung**

Das Angebot an Wohnen mit Service ist in Bad Segeberg aktuell auf eine Einrichtung beschränkt. Bei der Einrichtung „Wohnen mit Service für Senioren“ im Winklersgang handelt es sich um eine von Pirelli RE und dem Servicepartner AWO betriebene innerstädtisch gelegene Wohnanlage mit Mietwohnungen für insgesamt 30 Personen. Die Bewohner werden tagsüber von der AWO betreut, nachts steht ihnen ein Hausnotrufsystem zur Verfügung.

**Bilanz für Wohnen
mit Service: Zusätz-**

Eine aktuelle Gegenüberstellung von Angebot und geschätzter Nachfrage ergibt bereits heute einen deutli-

licher Bedarf vorhanden

chen Nachfrageüberhang von 60 Plätzen. Bei zusätzlicher Berücksichtigung der Inanspruchnahme von Plätzen im Wohnen mit Service durch die Umlandbewohner ist auch in diesem Segment der Nachfrageüberhang noch einmal höher einzuschätzen. Infolge der erwarteten Bevölkerungsalterung wird dieser zudem weiter ansteigen - ohne Einbeziehung der Umlandbevölkerung und ohne Berücksichtigung möglicher Kapazitätsausweitungen auf 85 Plätze im Jahr 2025. Die Bilanz verdeutlicht die Notwendigkeit für die Stadt Bad Segeberg, zukünftig weitere Einrichtungen für Wohnen mit Service zu ermöglichen. Hierbei sollte allerdings stets behutsam vorgegangen werden und - sofern städtische Einwirkungsmöglichkeiten bestehen - gegenüber potenziellen Investoren auf die Einhaltung aktueller Qualitäts- und Gütekriterien hinsichtlich Wohnangebot, Betreuungsleistung und Vertragsgestaltung geachtet werden.

Abb. 18 Bilanz für das Wohnen mit Service in Bad Segeberg 2008 und 2025



	2008		2025
Nachfrage nach Plätzen im Wohnen mit Service			
Einwohner Bad Segebergs ab 65 Jahre	3.535	↗	4.565
Bedarfsabschätzung für Wohnen mit Service (BRD)* (Plätze im Wohnen mit Service je 100 Einwohner ab 65 Jahre)	2,5	→	2,5
Wohnen mit Service nachfragende Bewohner Bad Segebergs ab 65 Jahre	90	↗	115
Angebot an Plätzen im Wohnen mit Service			
Angebot an Plätzen im Wohnen mit Service in Bad Segeberg	30	→	30
Bilanz Plätze im Wohnen mit Service			
Verhältnis Angebot/Nachfrage nach Plätzen im Wohnen mit Service Bad Segebergs	-60	↘	-85

© GEWOS

*Eigene Bilanzierung auf Basis der Angaben aus: Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (2006): Wohnen im Alter; gerundete Werte

Stellungnahme des Kommunalen Pflegeverbandes

In diesem Zusammenhang teilt GEWOS die in der Stellungnahme zur Heimplanung Apothekergarten im September 2008 geäußerte Auffassung des Kommunalen Pflegeverbandes Schleswig-Holstein e.V. dahingehend, dass hinsichtlich der Entwicklung weiterer altengerechter Wohnangebote in der Stadt ein deutlicher Schwerpunkt

auf dem Segment des Wohnens mit Service liegen sollte. GEWOS geht allerdings, wie in Kapitel 5.1 beschrieben, aufgrund der zunehmenden Alterung der städtischen Bevölkerung und der Versorgungsfunktion der Kreisstadt für das Umland, auch von einem zukünftigen Zusatzbedarf an Pflegeplätzen in der Stadt aus. Dieser ist jedoch insgesamt deutlich geringer als der Bedarf nach Plätzen im Wohnen mit Service einzuordnen.

5.3 Ambulante Hilfe und Pflege

Angebot an ambulante Pflege-/ Hilfsdienste...

Wie bereits beschrieben möchte allerdings der absolute Großteil so lange wie möglich in der eigenen, über Jahre hinweg bewohnten Wohnung verbleiben. Um dieses zu ermöglichen, ist zum einen über die Möglichkeit von altersgerechten Umbaumaßnahmen nachzudenken. Auf diese Thematik wird im Handlungskonzept in Kapitel 10 weiter eingegangen. Zum anderen kann ein langfristiger Verbleib in der eigenen Wohnung durch ein nachfragegerechtes Angebot an ambulanten Service- und Pflegediensten unterstützt werden. In Bad Segeberg gibt es derzeit folgende vier ambulante Hilfs- und Pflegedienste, die eine breite Leistungspalette erbringen:

- Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Segeberg e.V. (ca. 120 Patienten in Bad Segeberg)
- ASB Sozialstation Bad Segeberg (ca. 40 Patienten in Bad Segeberg)
- AWO Ortsverein Bad Segeberg, Wahlstedt und Umgebung e.V. (k.A. zu Patientenzahlen)
- Pflegedienst Mielke (k.A. zu Patientenzahlen)

...aktuell ausreichend

Nach eigener Aussage sind die Dienste größtenteils gut ausgelastet. Es sind allerdings noch Aufnahmekapazitäten vorhanden. Der Bedarf an zusätzlichen Pflegediensten wird aktuell für Bad Segeberg nicht gesehen, da die vorhandenen Einrichtungen die Nachfrage zufrieden stellend abdecken. Vor dem Hintergrund einer zukünftig weiterhin steigenden Anzahl an Hilfs- und Pflegebedürftigen wird durch die vor Ort arbeitenden ambulanten Dienste allerdings der Bedarf an zusätzlichem exami-

niertem Pflegepersonal genannt.

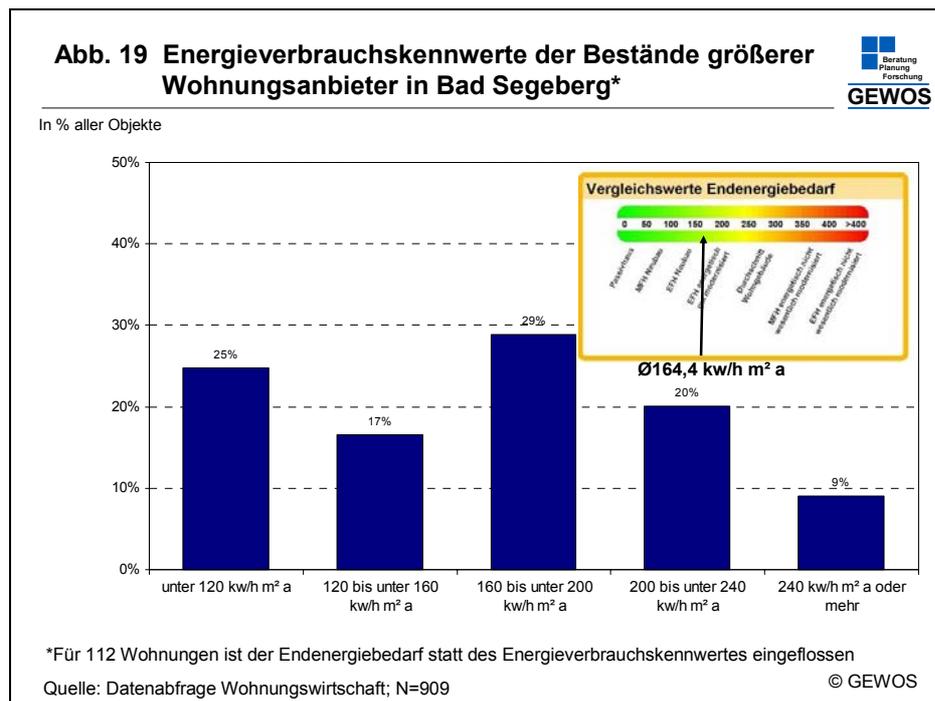
**Leistungen der
Wankendorfer Bau-
genossenschaft**

Weitere soziale Leistungen für ältere Menschen bietet zum Beispiel die Wankendorfer Baugenossenschaft in Kooperation mit der AWO an. Hierzu gehören neben Vergünstigungen beim AWO-Notrufsystem kostenfreie Informationsveranstaltungen, AWO-Sprechstunden in den Wankendorfer Vermietungsbüros sowie die Befreiung von der Treppenhausreinigung.

6 Energieeinsparung im Wohnbereich

Themenfeld mit großer Aktualität auch für Bad Segeberg

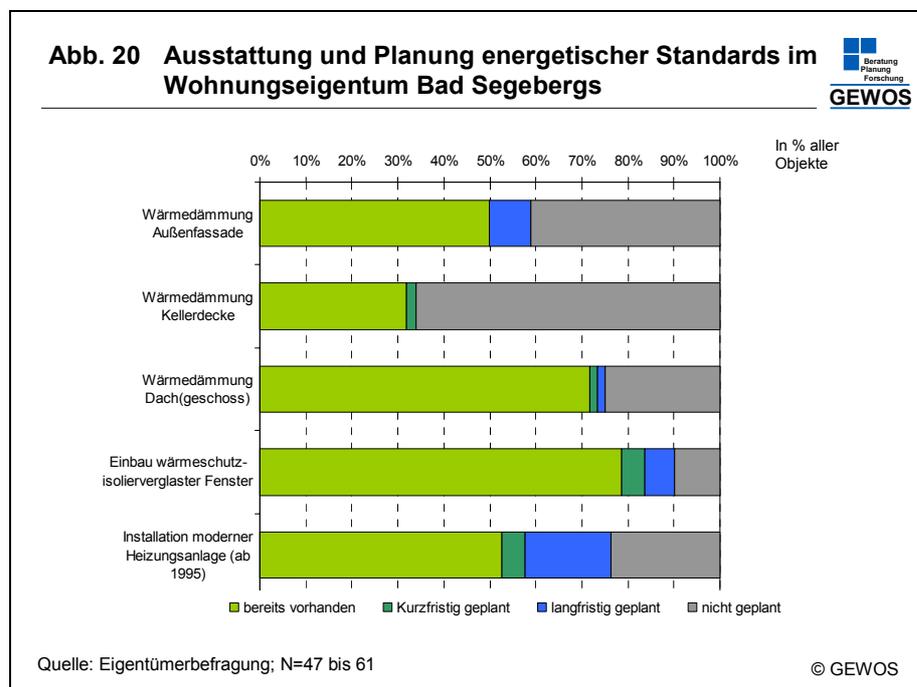
Vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels nimmt das Themenfeld Energie und Klimaschutz in der öffentlichen Diskussion einen immer größeren Stellenwert ein. Als Reaktion auf den zunehmend anthropogen bedingten Treibhauseffekt, hat sich die Bundesregierung das ehrgeizige Ziel gesetzt, die nationalen Klimagasemissionen bis zum Jahr 2020 um 40 % gegenüber dem Stand von 1990 zu senken. Um dieses Ziel erreichen zu können, bedarf es Anstrengungen auf allen Handlungsebenen - auch auf der kommunalen, stadtentwicklungspolitischen Ebene. Hierbei stellt insbesondere der Wohnbereich ein Handlungsfeld dar, in dem nach wie vor große Einsparpotenziale vorzufinden sind.



Positive Werte im Energieverbrauch des Mietwohnungsmarktes

Eine Bestandsaufnahme der energetischen Beschaffenheit des Bad Segeberger Wohnungsbestandes und des daraus resultierenden Energieverbrauchs hat auf Seiten der institutionellen Wohnungsanbieter vergleichsweise positive Ergebnisse erbracht. Die Datenabfrage bei den größeren Wohnungsanbietern ergab, dass 70 % der betrachteten Wohnungen einen Energieverbrauchskennwert von unter 200 kWh pro m² Wohnfläche und

Jahr aufweisen. Der durchschnittliche Energieverbrauchskennwert liegt bei 164 kw/h pro m² Wohnfläche und Jahr. Dieser Durchschnittswert bestätigt die Einschätzungen lokaler Experten, dass an einem großen Teil der Wohnungsbestände der größeren Anbieter bereits energetische Modernisierungsmaßnahmen wie zum Beispiel eine Fassadendämmung oder der Einbau einer modernen, energiesparenden Heizungsanlage erfolgt sind.

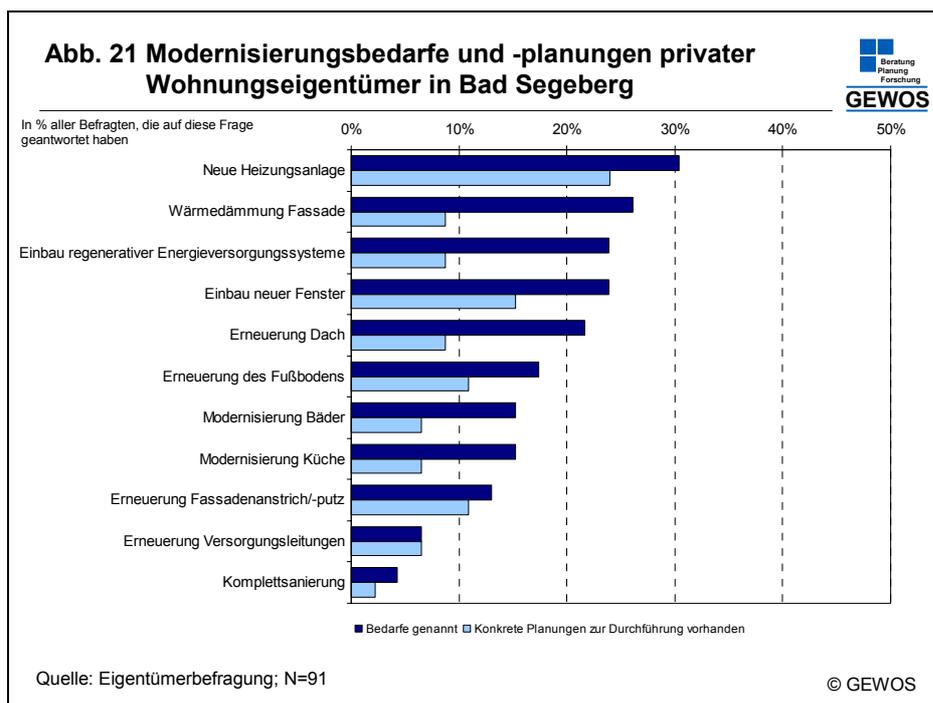


Handlungsbedarf im Eigenheimsegment...

Anders sieht die Situation im Eigenheimsegment der Stadt Bad Segeberg aus. Für einen großen Teil der älteren Wohnungsbestände privater, oft selbst nutzender Wohnungseigentümer wird von Experten großer energetischer Handlungsbedarf gesehen. Dieser Bedarf wird durch die Eigentümerbefragung bestätigt. Circa 50 % der Objekte der befragten Eigentümer verfügen über keine wärmedämmte Außenfassade, bei knapp 70 % besteht keine Wärmedämmung der Kellerdecke. Bei weiteren fast 50 % der Befragten wurde die Heizungsanlage schon vor dem Jahr 1995 installiert, was auf eine teilweise veraltete Anlagentechnik und somit auf einen erhöhten Energieverbrauch schließen lässt.

...wird häufig erkannt

Diesen Defiziten entsprechend zählen energetische Maßnahmen zu den häufigsten benannten Modernisierungsbedarfen der privaten, selbst nutzenden Wohnungseigentümer. Die Installation einer neuen Heizungsanlage wird von den Befragten am häufigsten als Modernisierungsbedarf genannt, gefolgt von der Wärmedämmung der Fassade, dem Einbau regenerativer Energieversorgungssysteme und dem Einbau neuer Fenster. Auch hinsichtlich der konkreten Umsetzungsplanung ist der Einbau einer neuen Heizungsanlage die am häufigsten genannte Maßnahme. Auch der Einbau neuer Fenster wurde von circa 15 % der Befragten als geplante Modernisierungsmaßnahme vergleichsweise häufig genannt.



Energetische Bestandsmodernisierung

Den möglichen Energiesparmöglichkeiten und dem geschilderten Handlungsbedarf entsprechend wird die energetische Bestandsmodernisierung von lokalen Experten als dringlicher Handlungsschwerpunkt im Bereich Energie und Klimaschutz in der Stadt Bad Segeberg gesehen. Hierbei ist neben der Fokussierung auf den Wohnungsbestand auch eine Einbeziehung sonstiger - auch öffentlicher - Bestandsgebäude wie zum Beispiel

Schulen oder Bürogebäude notwendig. Der Stadt Bad Segeberg kommt hierbei eine bedeutende Vorbildfunktion zu.

Nutzung regenerativer Energie

Die Ausweitung der Nutzung und Erzeugung regenerativer Energie ist nach der energetischen Bestandsmodernisierung ein weiterer Aspekt, der für eine Verbesserung der Bad Segeberger Klimabilanz sinnvoll ist. Die Energie und Wasser Wahlstedt/Bad Segeberg GmbH & Co. KG (ews) als lokal bedeutsamster Energieanbieter vertreibt einen Energiemix, der zu 40 % auf Atomkraft und zu 38 % aus fossilen und sonstigen Energieträgern besteht. Regenerative Energien sind in dem Mix zu 22 % vorhanden und haben somit einen größeren Stellenwert als im Bundesdurchschnitt (15 %).

Erzeugung regenerativer Energie

Als Leuchtturmprojekt der regenerativen Energieerzeugung entsteht gegenwärtig auf Grundlage einer Abstimmung mit der Stadt Bad Segeberg eine Bürgersolaranlage auf dem Dach des Wegezweckverbandes. Die Einwohner der Stadt Bad Segeberg können Anteile an dieser Anlage erwerben und hierdurch die Erzeugung regenerativer Energie unterstützen. In den vergangenen Jahren entstanden zudem drei Photovoltaikanlagen in der Stadt Bad Segeberg. Zwei städtische Photovoltaikanlagen befinden sich auf dem Dach des Bad Segeberger Rathauses und des Altenheimes Eichenhof in Christiansfelde. Eine weitere Photovoltaikanlage des Zweckverbandes Mittelzentrum wurde auf dem Dach der Kläranlage errichtet. Gemeinsam erzeugen die drei Anlagen jährlich ca. 50 kwp und sorgen für eine Reduktion des CO₂-Ausstoßes in Höhe von jährlich ca. 540 Tonnen. Durch diese Projekte unterstreicht die Stadt Bad Segeberg die Motivation und auch die Fähigkeit in Sachen Klimaschutz mit gutem Beispiel voranzugehen und die Bürger sowie die lokalen Unternehmen und Institutionen zur Nachahmung anzuregen.

7 Stärken-Schwächen-Analyse

Stärken-Schwächen-Analyse als Basis für Zielformulierung Die in den vorangegangenen Kapiteln ermittelten zentralen Potenziale und Entwicklungshemmnisse des Bad Segeberger Wohnungsmarktes werden nachfolgend noch einmal in einer Stärken-Schwächen-Analyse festgehalten. Diese Analyse stellt damit die Basis für die Zielformulierung und das darauf aufbauende Handlungskonzept dar. Innerhalb des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes bildet diese zusammen mit neun weiteren Teilbausteinen eine umfassende Stärken-Schwächen-Analyse für die gesamte Bad Segeberger Stadtentwicklung.

Zentrale Stärken: Hohe Wohnumfeldqualitäten... Auf der Stärkenseite sind zunächst die umfangreichen weichen Wohnumfeldqualitäten zu nennen, die ein besonderes Potenzial für den Wohnstandort Bad Segeberg darstellen. Bad Segeberg verbindet für seine Bewohner die Vorteile eines städtischen Standortes in Bezug auf eine breite infrastrukturelle Ausstattung - wie zum Beispiel Einkaufsmöglichkeiten, gesundheitliche Versorgung, Freizeit- und Kulturangebot - mit den Vorzügen eines naturnahen Wohnens. Mit dem Großen Segeberger See, dem Naherholungsgebiet Ihlsee/Ihlwald sowie dem Travehang verfügt die Kreisstadt innerhalb des eigenen Stadtgebietes über umfangreiche Naherholungsmöglichkeiten. Diese werden aufgrund der besonderen Lage Bad Seebergs am Tor zum Naturpark Holsteinische Schweiz von den im Umland angrenzenden umfangreichen Grünstrukturen ergänzt.

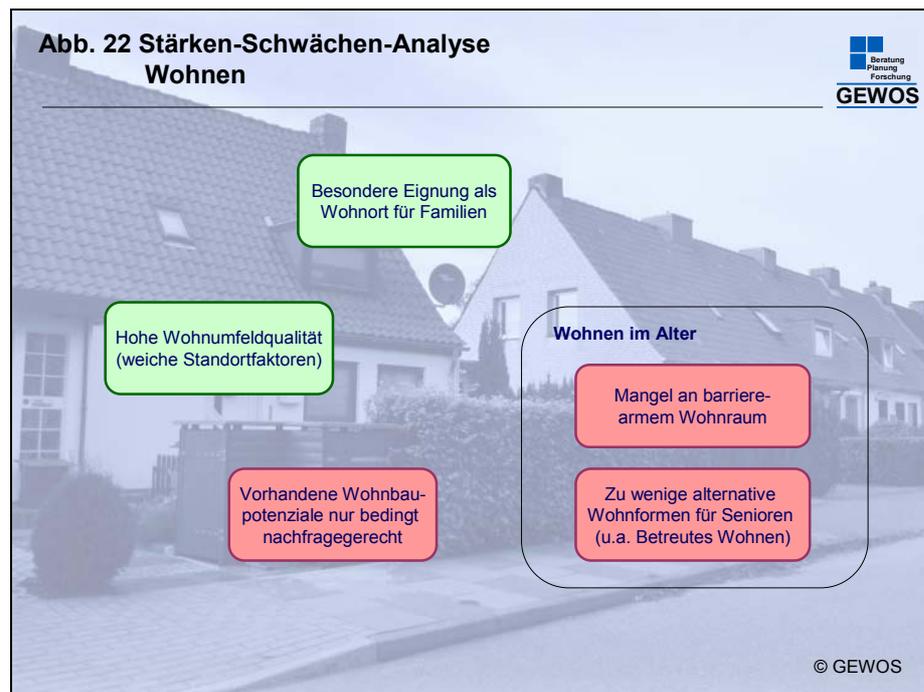
...und Wohnstandort für Familien Als weiteren zentralen Bestandteil auf der Stärkenseite ist die besondere Eignung Bad Seebergs als Wohnstandort für Familien mit Kindern zu nennen. Diese Eignung ergibt sich zum einen aus der umfangreichen Infrastrukturausstattung für Kinder und Jugendliche mit dem breiten Schul- und Kinderbetreuungsangebot und der oben beschriebenen naturräumlichen Lage. Zum anderen ist auch das vor Ort vorhandene Wohnungsangebot mit einem hohen Anteil mittelgroßer und großer Wohneinheiten und einem hohen Eigenheimanteil maßgeblich (vgl. Kapitel 1.1).

**Zentrale Schwächen:
Mangel an barrierearmem Wohnraum...**

Eine zentrale Schwäche im Wohnbereich Bad Segebergs ist in dem festgestellten Mangel an barrierearmem, altengerechten Wohnraum - insbesondere im privaten Wohnungsbestand - zu sehen. In Verbindung mit dem vielfach vorherrschenden Wunsch älterer Menschen zum langfristigen Verbleib in der eigenen Wohnung oder aber zumindest im gewohnten Wohnumfeld ist hier eine zukünftig noch intensivere Beschäftigung mit dem Themenbereich „Wohnen im Alter“ anzuraten. Neben den zumeist nicht barrierearm gestalteten privaten Wohnungen älterer Einwohner ist in Bad Segeberg auch ein Mangel an alternativen Altenwohnformen, insbesondere im Segment des Wohnens mit Service, auszumachen.

...und begrenztes Angebot an attraktiven Bauplätzen

Eine weitere Schwäche besteht in den aktuell nur bedingt nachfragegerechten Wohnbaulandpotenzialen. Aufgrund der Konzentration des städtischen Flächenangebotes auf das Neubaugebiet Burgfelde und die in Kapitel 1.2 beschriebenen Entwicklungshemmnisse dieses Gebietes ist das Angebot an attraktiven Bauplätzen in der Stadt aktuell begrenzt. Dieses äußert sich auch in der gegenwärtig geringen Neubautätigkeit.



8 Ziele für die Wohnungsmarktentwicklung

- Leitbilderstellung im ISEK...** Im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes wurde aufbauend auf der umfassenden Stärken-Schwächen-Analyse ein Leitbild für die zukünftige Stadtentwicklung Bad Segebergs erstellt. Im Rahmen dieses Leitbildes wurden fünf inhaltliche Handlungsfelder mit entsprechenden Entwicklungszielen festgelegt, innerhalb derer sich die Stadtentwicklung der nächsten zehn bis 15 Jahre vollziehen soll.
- ...mit Handlungsfeld für die Wohnungsmarktentwicklung** Für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung Bad Segebergs ist das Handlungsfeld „Grünes Wohnen in der Stadt“ maßgeblich. Die in diesem Handlungsfeld formulierten Ziele sollen den Entwicklungshorizont im Wohnungsbereich der nächsten zehn bis 15 Jahre aufzeigen.
- Weiterentwicklung des Wohnungs- und Baulandangebotes** Im thematischen Handlungsfeld „Grünes Wohnen in der Stadt“ geht es darum, das vorhandene Wohnungs- und Baulandangebot nachfragegerecht weiterzuentwickeln. Ein adäquates, an die Wünsche und Anforderungen der aktuellen und potenziell neu hinzuziehenden Einwohner angepasstes Wohnungsangebot stellt eine zentrale Voraussetzung für das angestrebte Bevölkerungswachstum dar.
- Wohnen für Familien** Zukünftige Maßnahmen im thematischen Handlungsschwerpunkt „Wohnen für Familien“ sollen vor allem an das erläuterte Defizit im gegenwärtigen Baulandangebot anknüpfen und für die Zukunft ein attraktives Flächenangebot für den Eigenheimbau bereitstellen. Zudem soll durch die Förderung des Generationenwechsels auch vermehrt Wohnraum im Bestandssegment für Familien bereitgestellt werden.
- Preisgünstiger Wohnraum** Der Handlungsschwerpunkt „Preisgünstiger Wohnraum“ resultiert aus den Ergebnissen der in Kapitel 4 beschriebenen Analyse des preisgünstigen Wohnraumes. Das Ziel in diesem Schwerpunkt lautet, für die zukünftig zu erwartende Nachfrage nach preisgünstigen Wohneinheiten ein quantitativ und auch qualitativ ausreichendes

Angebot bereitzustellen.

Wohnen für die Generation 60+

Der Handlungsschwerpunkt „Wohnen für die Generation 60+“ knüpft an die Ergebnisse der in Kapitel 5 aufgeführten Ergebnisse der Analyse zum Wohnen im Alter an. Zur Bereitstellung eines adäquaten Wohnungsangebotes für die Zielgruppe der älteren Bad Segeberger/-innen müssen zum einen altersgerechte Bestandsanpassungen gefördert werden. Zum anderen sollen weitere nachfragegerechte und zeitgemäße Wohnformen für Senioren wie zum Beispiel das Wohnen mit Service geschaffen werden.

Wohnumfeld

Im Handlungsschwerpunkt „Wohnumfeld“ sollen geeignete Maßnahmen entwickelt werden, um zum einen die Nahversorgung als zentrale Wohnumfeldfunktion in allen Stadtbereichen sicherzustellen. Zum anderen soll durch gezielte Maßnahmen die Attraktivität des Wohnumfeldes in funktionaler wie auch in optischer Hinsicht weiter verbessert werden.

Energetische Angebotsoptimierung

Durch konkrete Zielsetzungen im Bereich der „Energetischen Angebotsoptimierung“ soll den umfangreichen Möglichkeiten zur Reduktion des CO₂-Ausstoßes im Wohnungsbestand und Wohnungsneubau Rechnung getragen werden.

Abb. 23 Thematische Handlungsfelder und Entwicklungsziele

Grünes Wohnen in der Stadt

Wohnen für Familien

- Attraktive Flächen für den Eigenheimbau bereitstellen
- Generationenwechsel im Bestand fördern

Preisgünstiger Wohnraum

- Ausreichend preisgünstigen Wohnraum sichern

Wohnen für die Generation 60+

- Altengerechte Bestandsanpassung unterstützen
- Moderne Wohnformen für Senioren bereit stellen

Wohnumfeld

- Nahversorgung in allen Stadtbereichen sicherstellen
- Attraktives Wohnumfeld für alle Altersgruppen schaffen

Energetische Angebotsoptimierung

- Energetische Bestandsmodernisierung fördern
- Zeitgemäße energetische Standards im Neubau etablieren

9 Handlungs- und Maßnahmenkatalog

Zielerreichung durch Maßnahmenumsetzung	Um die im vorherigen Kapitel aufgeführten Entwicklungsziele für die Wohnungsmarktentwicklung Bad Segebergs der nächsten zehn bis 15 Jahre erreichen zu können, bedarf es der Umsetzung konkreter Maßnahmen. Deshalb wurden im weiteren Verlauf des Prozesses unter Einbindung der lokalen Akteure aus der Arbeitsgruppe „Wohnungsmarktsituation und -entwicklung“ umsetzungsorientierte Maßnahmenvorschläge erarbeitet.
Arbeitsschritt in ISEK-Prozess integriert	Dieser Arbeitsschritt war in den umfassenden ISEK-Prozess integriert, in dem nicht nur Maßnahmen für das Handlungsfeld „Grünes Wohnen in der Stadt“, sondern auch für die weiteren vier Handlungsfelder formuliert wurden. Diese Maßnahmensammlung wurde ebenfalls mit den zentralen prozessbegleitenden Akteuren aus der ISEK-Lenkungsgruppe diskutiert und zu einem konsensfähigen Maßnahmenkatalog weiterentwickelt.
Maßnahmenkatalog mit Benennung von Priorität, Akteuren und Zeithorizont	Die Maßnahmen innerhalb des Handlungsfeldes „Grünes Wohnen in der Stadt“ stellen dabei die relevanten Maßnahmen für den Wohnungsbereich dar und wurden deshalb in den Maßnahmenkatalog des Wohnungsmarktkonzeptes übernommen. Dieser Katalog enthält für jede Maßnahme weitere Informationen, die für die spätere Umsetzung maßgeblich sind. So wird jeder Maßnahme eine Priorität zugeordnet, die dieser im Rahmen der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung zukommt. Die Prioritäten sind in gering, mittel und hoch abgestuft. Daneben werden für jede Maßnahme die relevanten Akteure zur Umsetzung benannt. Hierfür wird zunächst jeweils ein Akteur festgelegt, der die Federführung bei der Maßnahmenumsetzung übernehmen soll. Zusätzlich werden weitere Akteure benannt, die an der Maßnahmenrealisierung mitwirken sollen. Weiterhin wird für jede Maßnahme ein Zeithorizont festgelegt, innerhalb dessen die Umsetzung erfolgen soll. Dieser Zeithorizont ist in die drei Stufen kurzfristig (Realisierung innerhalb der nächsten zwei Jahre möglich), mittelfristig (nächste drei bis fünf Jahre) und langfristig (nächste sechs bis

zehn Jahre) differenziert.

Beschreibung der Maßnahmen

Im nachfolgenden Kapitel werden die Maßnahmen des Wohnungsmarktkonzeptes - teilweise aggregiert zu Maßnahmenbündeln - beschrieben. Hierbei wird jeweils kurz auf den Hintergrund und den thematischen Gegenstand eingegangen, bevor die Priorität, die Akteure und der Zeithorizont beschrieben werden. Die Übersicht über alle Maßnahmen sind dem Maßnahmenkatalog im Berichtsanhang zu entnehmen.

9.1 Wohnen für Familien

**Handlungsbedarf:
Bereitstellung attraktiver Wohnbauflächen**

Im Handlungsschwerpunkt „Wohnen für Familien“ steht die Bereitstellung nachfragegerechter Baugrundstücke im Mittelpunkt. Viele Familien mit Kindern haben ihren gesteigerten Flächenansprüchen entsprechend oftmals den Wunsch nach einem Eigenheim. Als wichtigste Wohnumfeldattribute zur Eigenheimbildung werden den Erfahrungen von GEWOS zufolge eine grüne, ruhige und sichere Lage, aber auch eine hinreichende Nähe zu Nahversorgungsmöglichkeiten, zu Schulen und Kitas wie auch zu Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs genannt. Durch den hohen Grünanteil in der Stadt und die sehr gute infrastrukturelle Versorgung erfüllt die Stadt Bad Segeberg diese Ansprüche in hohem Maße, so dass von einem generellen Interesse vieler Familien am Wohnstandort Bad Segeberg ausgegangen werden kann. Diesem Interesse durch die Bereitstellung eines adäquaten Flächenangebotes zu begegnen, stellt eine zentrale Aufgabe und Herausforderung für die Stadt Bad Segeberg und die vor Ort tätigen Wohnungsmarktakteure dar.

**Maßnahme:
Entwicklung kleinteiliger Neubaupotenziale**

Die aktuell verfügbaren Wohnbaulandpotenziale erfreuen sich allerdings - wie in Kapitel 1.2 beschrieben - nur einer geringen Nachfrage. Die Vermarktung des großflächigen Neubaugebietes Burgfelde verläuft insbesondere aufgrund des bevorstehenden Autobahnbaus eher schleppend. GEWOS empfiehlt der Stadt Bad Segeberg daher als Maßnahme mit hoher Priorität in den kom-

menden Jahren eine stärkere Konzentration auf die Entwicklung der kleinteiligen Neubaupotenziale im Süden der Stadt - insbesondere der Baugebiete Holunderweg, Burgfelde Nord und Nelkenweg. Aufgrund der Anknüpfung an bestehende Strukturen, dem kleinteiligeren Siedlungscharakter und der größeren Distanz zur geplanten Autobahntrasse haben diese Flächenpotenziale aktuell bessere Vermarktungschancen. Eine Entwicklung des zweiten Bauabschnittes des großen Neubaugebietes Burgfelde sollte perspektivisch erst nach der Realisierung der Autobahn erfolgen.

**Maßnahme:
Vergünstigte
Baulandpreise für
Familien**

Um eine stärkere Ansiedlung der für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung Bad Segebergs so wichtigen Zielgruppe der Familien mit Kindern zu fördern, sollte die Möglichkeit der vergünstigten Baulandbereitstellung für diese Zielgruppe geprüft werden. Da sich mit den Neubaugebieten Holunderweg, Burgfelde Nord und Burgfelde 2. Bauabschnitt nennenswerte Flächenpotenziale in städtischem Besitz befinden, wäre die Einrichtung eines solchen zielgruppenbezogenen Förderinstrumentes direkt möglich. Dabei könnte auch in Erwägung gezogen werden, das Angebot reduzierter Baulandpreise auf Grundstücke mit einer bisher schwierigen Vermarktungssituation zu beschränken.

**Maßnahme:
Förderung der In-
nenentwicklung...**

Der oben beschriebenen Ausweisung neuer Baugebiete sollte stets die Maxime einer Minimierung des zusätzlichen Flächenverbrauchs zugrunde gelegt werden. Im Sinne einer flächen- und ressourcenschonenden Stadtentwicklung sowie eines stimmigen städtebaulichen Erscheinungsbildes ist einer innerstädtischen Nachverdichtung stets Vorrang gegenüber zusätzlichen Flächenausweisungen am Stadtrand einzuräumen. Insofern sollten die Möglichkeiten der Bauleitplanung konsequent zur Entwicklung innerstädtischer Flächenpotenziale genutzt werden.

**...gemäß der aktuel-
len Bedarfe**

Als wichtige innerstädtische Flächenpotenziale sind die teils in privatem, teils in städtischem Besitz befindlichen Flächen St. Marien und Am Landratspark zu nennen. Aufgrund ihrer direkten Innenstadtlage weisen sie eine

hohe Attraktivität auf, so dass eine problemlose Entwicklung und Vermarktung zu erwarten ist. Die Stadt Bad Segeberg sollte vor diesem Hintergrund allerdings über die Möglichkeiten der Bauleitplanung darauf hinwirken, solche bedeutenden Flächenpotenziale gemäß der aktuellen städtischen Wohnungsmarktbedarfe und nachfragegerechten Wohnungsangebote zu entwickeln. Hierbei sollte stets der Frage nachgegangen werden, welchen Zielgruppen mit welchem Angebot im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung Vorrang eingeräumt werden sollte.

Maßnahme: Um die Attraktivität des Wohnstandortes Bad Segeberg für Familien mit Kindern weiter zu erhöhen, ist seitens der Stadt die Initiierung einer verstärkten Öffentlichkeitsarbeit in Partnerschaft mit bedeutenden Wohnungsmarktakteuren vor Ort zu prüfen. Eine Vermarktung Bad Segebergs als Standort für „Grünes Wohnen“ erscheint in Anbetracht des hohen Grünanteils im Stadtgebiet, der vielen großzügigen Wohngrundstücke mit Garten, des grünen Umlandes und des gegenwärtig weit verbreiteten Klimaschutzgedankens als sinnvolle Strategie. Die Idee einer solchen Marketingstrategie sollte im Anschluss an das Wohnungsmarktkonzept konkretisiert werden.

Öffentlichkeitsarbeit und Marketing

9.2 Preisgünstiger Wohnraum

Handlungsbedarf: Als zentraler Handlungsbedarf wurde im Kapitel zum Defizit an kleineren, preisgünstigen Mietwohnungen das Defizit an kleineren, preisgünstigen Wohnungen benannt. Angesichts der weiteren Zunahme des Anteils kleiner Haushalte wird sich dieses Problem zukünftig weiter verstärken.

Maßnahme: Die relevanten Wohnungsmarktakteure vor Ort - insbesondere die Wohnungsunternehmen - sollten auf dieses Defizit adäquat reagieren und die in Kapitel 4 aufgezeigten Empfehlungen zum Erhalt preisgünstigen Wohnraums in ihr Handeln einfließen lassen. Konkret benannt wurden hier zum einen die Konzentration auf kleinere Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und die Option von Wohnungsteilungen, um die Anzahl kleinerer

Umsetzung der Empfehlungen aus Kapitel 5.5

Mietwohnungen in der Stadt zu erhöhen. Um hierbei ausreichend preisgünstige Wohnungen bereitstellen zu können, wurde die Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermitteln sowie der Tausch von Mietpreisbindungen genannt.

**Maßnahme:
Kooperation
zwischen Stadt und
Wohnungswirt-
schaft**

Als wesentliche Akteure in der Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums werden die lokal agierenden Wohnungsunternehmen in diesem Kapitel direkt angesprochen. Dabei ist allerdings darauf hinzuweisen, dass diese in ihrem Handeln durch die Stadt Bad Segeberg größtmögliche Unterstützung bekommen sollten. Obwohl die direkten Einwirkungsmöglichkeiten begrenzt sind, ergeben sich doch im Rahmen der Bauleitplanung wie auch in der Bereitstellung von Grundstücken wichtige städtische Handlungsoptionen. Diese sollten genutzt werden. Hierbei sollte stets eine offene, auf Kommunikation und Kooperation ausgerichtete Atmosphäre zwischen Stadt und Wohnungswirtschaft angestrebt werden. Dazu sollte ein regelmäßiger Informationsaustausch angestrebt werden.

9.3 Wohnen für die Generation 60+

**Handlungsbedarf:
Zu wenig altengerechte Wohnungen...**

Wie in den Ausführungen zum Wohnen im Alter in Kapitel 5 beschrieben wurde, möchte der Großteil der älteren Menschen so lange wie möglich in einer ganz normalen Wohnung verbleiben. Da zahlreiche ältere Menschen ohne größere körperliche Einschränkungen ein hohes Alter erreichen, ist der Verbleib in der eigenen Wohnung auch in vielen Fällen problemlos möglich. Sobald allerdings körperliche Probleme auftreten, sind ältere Menschen auf eine Wohnung angewiesen, die ihren besonderen Anforderungen durch eine barrierearme, altengerechte Gestaltung entspricht. Wie die Ergebnisse der Eigentümerbefragung und der Expertengespräche im Rahmen des Wohnungsmarktkonzeptes gezeigt haben, ist allerdings der absolute Großteil des Bad Segeberger Wohnungsbestandes nicht altengerecht. Oftmals sind Barrieren innerhalb der Wohnung oder schon beim Wohnungszugang vorhanden oder die Wohnung liegt (zu)

weit von der nächsten Nahversorgungseinrichtung entfernt. Ein Verbleib in einer solchen Wohnung ist oftmals nur mit großer Mühe und einem Verlust an Selbständigkeit verbunden. Die hieraus resultierenden Probleme werden sich durch die weitere Zunahme der Anzahl älterer Einwohner in Zukunft tendenziell weiter verschärfen. Hier besteht großer Handlungsbedarf.

**...und Altenwohn-
einrichtungen**

Auch ein Umzug in eine altengerecht gestaltete Wohnung oder in eine spezielle Altenwohneinrichtung ist für ältere, körperlich eingeschränkte Bad Segeberger nicht problemlos möglich. Neubauprojekte für altengerechten Wohnraum wurden in den vergangenen Jahren in Bad Segeberg kaum realisiert. Im Bereich spezieller Altenwohneinrichtungen zeigen die aufgestellten Bilanzen in Kapitel 5 für das stationäre Pflegesegment gegenwärtig zwar noch einen rechnerischen Angebotsüberhang, der allerdings im Hinblick auf die Versorgung des Umlandes relativiert werden muss. Noch schwieriger zeigt sich die Situation beim Wohnen mit Service. Hier reicht das gegenwärtige Angebot an Plätzen in Bad Segeberg nicht annähernd aus.

**Maßnahme:
Schaffung hochwer-
tiger Altenwohnpro-
jekte in der Innen-
stadt**

Die relevanten Akteure vor Ort wie Bauträger, Investoren oder Sozialverbände sollten unter Mitwirkung der Stadt Bad Segeberg auf das nicht ausreichende Angebot reagieren und weitere altengerechte Wohnangebote schaffen. Hierbei sollten unterschiedliche Bedarfe wie auch Preisniveaus berücksichtigt werden. In attraktiven Lagen im innerstädtischen Bereich sollten unter Berücksichtigung der lokal zu erreichenden Nachfrage tendenziell gehobene Wohnangebote geschaffen werden. Hierfür bieten sich unter anderem die zentral gelegenen Gebiete St. Marien I und II, Gasberg und Am Landratspark an.

**Maßnahme:
Schaffung preis-
günstigerer Alten-
wohnangebote**

In den weiteren Stadtteilen Bad Segebergs - außerhalb der Innenstadt - sollten zusätzliche Wohnangebote für Senioren in einem preisgünstigeren Segment geschaffen werden. Bereits in der Planungsphase solcher Projekte sollten die konkreten Bedürfnisse älterer Menschen in den Mittelpunkt gestellt werden. Viele ältere Menschen möchten in integrierten, lebendigen Lagen leben und

nicht segregiert in einem reinen „Altenquartier“. Zudem ist die fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen ein zentraler Faktor, den viele ältere Menschen bei der Wohnstandortwahl voraussetzen. Das Ziel der beteiligten Akteure muss es sein, für alle älteren Einwohner Bad Segebergs - unabhängig von Einkommensverhältnissen und sozialem Status - ein adäquates, den Bedürfnissen und Anforderungen entsprechendes Wohnangebot im Quartier bereitzustellen.

**Maßnahme:
Einrichtung eines
Informationsange-
botes**

Um denjenigen älteren Einwohnern, die Fragen zu ihrer Wohnsituation wie zum Beispiel zu den Möglichkeiten und Grenzen altersgerechter Anpassungsmaßnahmen ihrer Wohnung haben, vor Ort eine niedrigschwellige, fachkundige Informationsmöglichkeit zu bieten, sollte eine Wohnberatung mit Schwerpunkt „Altengerechtes Wohnen“ eingerichtet werden. Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur sowie der weit reichenden Bekanntheit und Akzeptanz des bestehenden Begegnungs- und Beratungszentrums, bietet es sich an, das zusätzliche Beratungsangebot in diese Einrichtung zu integrieren. Diesbezüglich sollte die Diakonie als Dachinstitution des Begegnungs- und Beratungszentrums für ein solches Projekt gewonnen werden.

9.4 Wohnumfeld

**Handlungsbedarf:
Wohnumfeld als
wichtiger Lebens-
und Alltagsraum**

Das Wohnumfeld nimmt bei der Bewertung der Wohnqualität eine wichtige Rolle ein. Die Ausgestaltung des Wohnumfeldes trägt oftmals in hohem Maße zur (Un-)Zufriedenheit mit der Wohnsituation bei. Gerade Kinder und Jugendliche wie auch ältere Menschen, deren alltäglicher Bewegungsradius nach Austritt aus dem Berufsleben deutlich geringer wird, verbringen einen Großteil ihrer Zeit im Wohnumfeld und sind auf eine adäquate Gestaltung und Ausstattung dieses Lebensraumes angewiesen.

**Maßnahme:
Wohnumfeldpflege
durch Bewohner**

Angesichts der angespannten Haushaltslage der Stadt Bad Segeberg und der damit verbundenen Einschränkung des kommunalen Handlungsspielraumes besteht

eine wichtige Strategie darin, die Bewohner stärker in die Gestaltung ihres Wohnumfeldes einzubinden. Diese Vorgabe trifft weniger auf die Eigenheimgebiete, in denen die Anwohner selbständig die Pflege ihres Grundstückes übernehmen, als vielmehr auf die Gebiete des institutionellen (Geschoss-) Wohnungsbestandes zu. Diesbezüglich wird die Einrichtung von Initiativen der Wohnungsunternehmen und größeren privaten Vermieter zur regelmäßigen Gestaltung und Pflege der Grünanlagen und Wege durch die Mieter empfohlen. Materialkosten sollten seitens der Vermieter aufgebracht werden, die Ausführung ist den Mietern zu überlassen. Ein wichtiger Gedanke bei der Durchführung solcher Mieterinitiativen besteht darin, dass das Verantwortungs- und Zugehörigkeitsgefühl gegenüber dem Wohnumfeld in vielen Fällen gesteigert wird.

**Maßnahme:
Patenschaften zur
Wohnumfeldpflege**

Eng mit der Mieterinitiative verbunden ist die Möglichkeit des Aufbaus von Patenschaftsstrukturen im Wohnumfeld. Beispielsweise könnten Schulklassen, Kindergärten oder auch Jugendgruppen Patenschaften für die Pflege von Spielplätzen oder sonstigen öffentlichen Grünanlagen übernehmen. In diesem Fall sollte die Stadt Bad Segeberg anfallende Materialkosten übernehmen und den Patengruppen eigene Gestaltungsmöglichkeiten überlassen. Der gegenseitige Nutzen solcher Projekte ist auch hier deutlich sichtbar. Während öffentliche Grünflächen kostengünstig und individuell instand gehalten werden, erhalten die Kinder und Jugendlichen eine direkte Verantwortung und weitgehende Gestaltungsspielräume.

**Maßnahme:
Sicherung einer
dezentralen Nah-
versorgung**

Für die Attraktivität des Wohnumfeldes ist das Vorhandensein von Nahversorgungsangeboten wichtig. Insbesondere für die Einwohner, die auf keinen Pkw zurückgreifen können, stellt die fußläufige Erreichbarkeit eines Nahversorgers eine zentrale Lebensqualität dar. Die Stadt Bad Segeberg sollte daher im Rahmen ihrer Handlungsmöglichkeiten in der Bauleitplanung auf den Erhalt und wenn möglich auf eine sinnvolle Ergänzung eines dezentralen, wohnortnahen Nahversorgungsangebotes in allen Stadtteilen hinwirken. Gemeinsam mit den

Betreibern der Nahversorgungseinrichtungen sind situationsangepasste Lösungen zur Gewährleistung der Versorgungssicherheit anzustreben.

9.5 Energetische Angebotsoptimierung

**Handlungsbedarf:
Energieeinsparung
im Wohnungsbe-
stand**

Wie in Kapitel 6 dargestellt wurde, bestehen im Wohnungsbestand Bad Segebergs große Möglichkeiten zu einer deutlichen Reduktion des lokalen CO₂-Ausstoßes - entsprechend den bundesweiten Klimaschutzzielen. Da viele institutionelle Wohnungsanbieter bereits in diesem Themenfeld tätig geworden sind und energetische Sanierungsmaßnahmen durchgeführt haben, kommt hier insbesondere den privaten Wohnungseigentümern eine zentrale Bedeutung zu. Veraltete Heizungsanlagen, fehlende Fassadendämmungen und Fensterfronten, die nicht dem Standard einer modernen Wärmeschutzisolierverglasung entsprechen, führen zu einem hohen Energieverbrauch.

**Maßnahme:
Einrichtung eines
Informationsange-
botes**

In diesem Tätigkeitsbereich besteht die Kernaufgabe einer klimafreundlichen Stadtentwicklungspolitik in der Information und Sensibilisierung der Wohnungseigentümer. Viele Eigentümer weisen fehlende Kenntnisse hinsichtlich der Möglichkeiten zu energetischen Bestandsmodernisierung auf oder verbinden damit übertrieben hohe Kosten. Als Maßnahme wird daher die Einrichtung eines niedrigschwelligen Informationsangebotes vor Ort zur Beratung und Information privater Wohnungseigentümer über die bestehenden Möglichkeiten der energetischen Bestandsmodernisierung empfohlen. Als wichtiger Akteur, der in der Realisierungsvorbereitung die Federführung übernehmen kann, ist der Kreis Segeberg – zum Beispiel über die hier angesiedelte AG Agenda 21- zu nennen.

**Maßnahme:
Durchführung einer
Infoveranstaltung**

Eine weitere Maßnahme zur Sensibilisierung der Öffentlichkeit - insbesondere der privaten Wohnungseigentümer - für die Notwendigkeit und die Möglichkeiten einer energetischen Bestandsmodernisierung besteht in der Veranstaltung eines Informationstages zum Thema

Energie und Klimaschutz. Als zentraler Akteur für die Initiierung und Organisation einer solchen Veranstaltung ist die ewS als teils öffentlicher, zentraler Energieanbieter vor Ort zu nennen. Durch die nicht zu unterschätzenden Marketingeffekte, die von der Durchführung einer solchen Veranstaltung ausgehen, birgt diese Maßnahme neben der intendierten Bewusstseinsbildung in der Öffentlichkeit auch betriebswirtschaftliche Effekte für die ewS. Hierdurch dürfte die Motivation zur Beteiligung an einer solchen Aktion auch aus Sicht des Energiedienstleisters gegeben sein.



Teil 2
Wahlstedt

1 Wohnungsangebot in Wahlstedt

Nachdem im vorangegangenen Kapitel die Rahmenbedingungen, die sich positiv bzw. negativ auf den Wohnungsmarkt auswirken, aufgezeigt wurden, wird in den nachfolgenden Kapiteln die direkte Situation auf dem Wahlstedter Wohnungsmarkt beleuchtet. Hierzu wird zunächst das vorhandene Wohnungsangebot charakterisiert, bevor auf die Nachfrageseite - also die vor Ort vorhandene Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur - eingegangen wird. In einer abschließenden Wohnungsmarktbilanz werden die beiden Teilkomponenten einander gegenübergestellt.

1.1 Struktur des Wohnungsbestandes

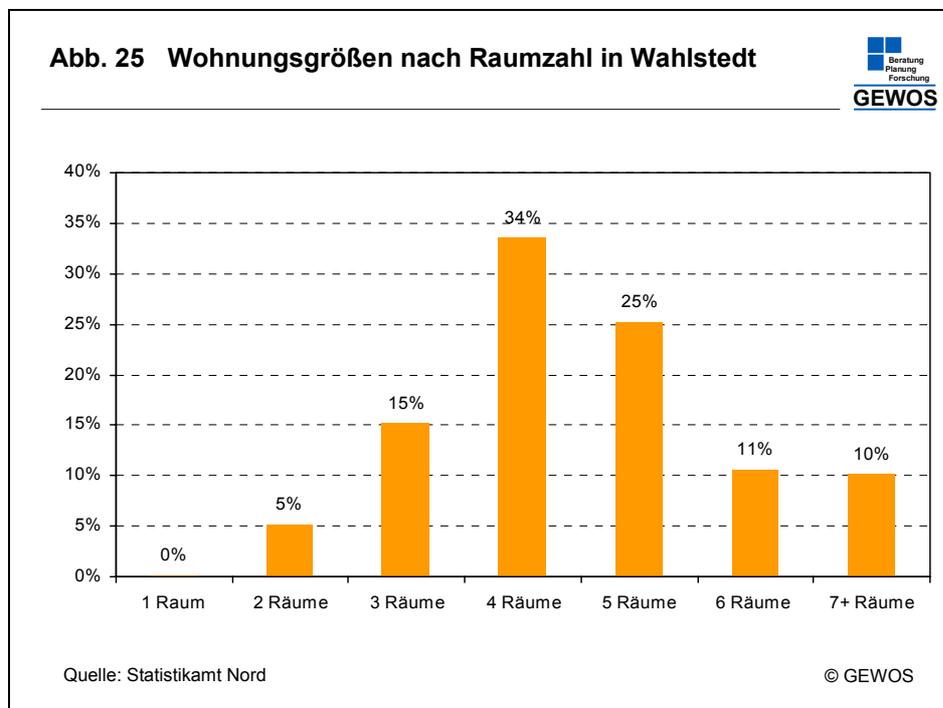
Insgesamt 4.350 Wohneinheiten

Nach Berechnungen von GEWOS, denen die Daten der Wohnungsbestandsfortschreibung des Statistikamtes Nord zugrunde liegen, gab es in der Stadt Wahlstedt im Jahr 2008 insgesamt 4.350 Wohneinheiten.



Dominanz der Ein- und Zweifamilienhäuser

Obwohl das Wohnungsangebot in Wahlstedt in weiten Teilen der öffentlichen Wahrnehmung durch den im westlichen Stadtgebiet vorherrschenden, verdichteten Geschosswohnungsbau bestimmt wird, zeigt eine typenspezifische Differenzierung des Wohnungsbestandes eine Dominanz des Ein- und Zweifamilienhaussegmentes. Mit insgesamt 57 % aller Wohneinheiten hat dieses Segment eine deutlich größere Bedeutung als die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (42 %).



Dominanz mittlerer und größerer Wohnungen

Bei einer Betrachtung der vorherrschenden Wohnungsgrößen nach der Raumzahl zeigt sich eine deutliche Dominanz von Wohnungen mit vier und fünf Räumen. Diese mittlere Größenklasse nimmt circa 60 % des gesamten Wahlstedter Wohnungsbestandes ein.

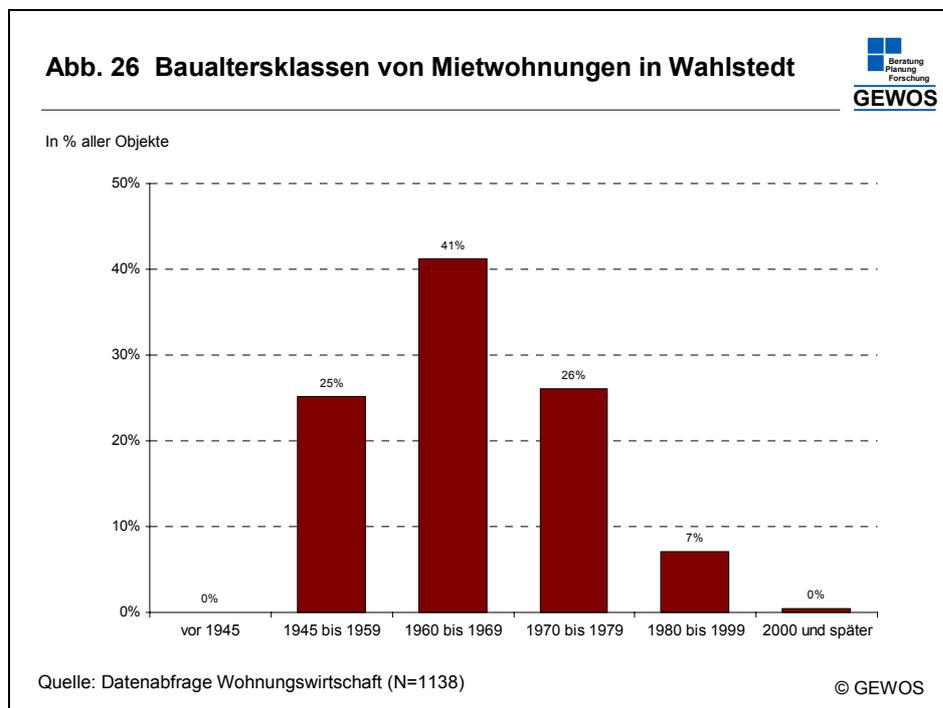
Starke Bautätigkeit in den 1950 und 1960er Jahren...

Mit mehr als 65 % entstand ein Großteil des heutigen Wahlstedter Mietwohnungsbestandes in den ersten 20 Jahren nach Ende des zweiten Weltkrieges. In dieser Zeit herrschte aufgrund der positiven Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung am Industriestandort Wahlstedt und der großen Zahl an zuziehenden Vertriebenen, Flüchtlingen und Kriegsheimkehrern ein extremer Bedarf

an Wohnraum. Die Folge war eine rege Bautätigkeit und die Errichtung zahlreicher größerer Wohnobjekte im Geschosswohnungsbau und umfangreicher Einfamilienhausbauten unter Beteiligung der Neuen Heimat Nord. Typische, baulich sehr einfache Strukturen aus den frühen 1950er Jahren, die heute zum Teil deutliche Qualitätsmängel aufweisen, sind zum Beispiel entlang der Waldstraße in unmittelbarer Nähe zum Wahlstedter Industriegebiet zu finden. Objekte aus den 1960er Jahren, prägen die Situation im zentralen und westlichen Stadtgebiet entlang der Kronsheider Straße, der Ostlandstraße und des Mecklenburger Weges.

...setzt sich bis in die 1970er Jahre fort

In den 1970er Jahren setzte sich die Bautätigkeit infolge einer weiterhin hohen Nachfrage fort. Aus dieser Zeit stammen weitere über 25 % des heutigen Wahlstedter Mietwohnungsbestandes. Zahlreiche Objekte aus dieser Zeit sind entlang der Skandinavienstraße zu finden.



Heterogener Zustand im Geschosswohnungsbestand: Sanierte Objekte...

Der Zustand des Wahlstedter Mietwohnungsbestandes ist als heterogen einzustufen. Mittlerweile wurde ein großer Teil der Objekte des Wahlstedter Geschosswohnungsbaus aufwändig saniert. Hier ist insbesondere die

Bedeutung der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG zu nennen, die der mit Abstand größte Wohnungseigentümer vor Ort ist und in den vergangenen Jahren große Investitionen in die Bestandsmodernisierung vor Ort getätigt hat. Sehr ansprechend sanierte Objekte befinden sich beispielsweise am Amselweg im zentralen Teil Wahlstedts wie auch entlang der Kronsheider Straße im Westen.



Sanierte Wohnungsbestände am Amselweg... ...und in der Kronsheider Straße

...und Objekte mit deutlichen Mängeln

Deutliche bauliche Mängel sind in den Wohnzeilen aus den frühen 1950er Jahren entlang der Waldstraße zu erkennen. Die sehr einfache Bausubstanz und der insgesamt schlechte bauliche Zustand machen eine Sanierung der Bestände nach Auskunft des Eigentümers aus wirtschaftlichen Gründen unmöglich. Angesichts des zunehmend kritischen Zustandes sollte hier mittelfristig über eine Entmietung und einen Abriss der Bestände nachgedacht werden. Weitere deutliche bauliche Mängel sind in mehreren Wohnriegeln und Reihenhausstrukturen entlang der Ostlandstraße und des Mecklenburger Weges zu erkennen.



Bauliche Mängel in der Waldstraße...



...und Ecke Ostlandstr./Mecklenburger Weg

**Aufnahme in das
Programm Soziale
Stadt...**

Aufbauend auf einer Situationsbeschreibung aus dem Jahr 2004, in der erhebliche städtebauliche Mängel, zunehmende Imageverluste und soziale Probleme infolge von Arbeitslosigkeit festgestellt wurden, wurde ein zentraler Teilbereich der Stadt Wahlstedt in das Förderprogramm Soziale Stadt aufgenommen. Bei dem Teilbereich handelte es sich um den Stadtkern Wahlstedts mit der umgebenden Bebauung und die westlich daran anschließenden Wohngebiete.

**...mit folgenden
Zielsetzungen**

Laut dem Endbericht zur städtebaulichen Rahmenplanung der AC Planergruppe aus dem Jahr 2007 wurden vor dem beschriebenen Problemhintergrund mit der Aufnahme der Stadt Wahlstedt in das Programm Soziale Stadt folgende Zielsetzungen verfolgt.

- Stärkung des innerstädtischen Wohnens
- Stadtzentrum weiterentwickeln und zukunftsfähig gestalten
- Verbesserung stadträumlicher Qualitäten
- Vom umgebenden Grün zum innerstädtischen Grün
- Verhinderung einer weiteren Polarisierung im Stadtgebiet

**Nach frühzeitigem
Abschluss nach wie
vor Handlungsdruck**

Mit Mitteln aus dem Programm Soziale Stadt wurden Maßnahmen zur Attraktivierung des Wohnumfeldes im Bereich Kronsheider Straße durchgeführt. Weitere baulich-investive Maßnahmen aber auch Maßnahmen wie die Einrichtung eines Quartiersmanagements fanden nicht statt. Die Stadt Wahlstedt musste aufgrund von

Finanzierungsproblemen die Teilnahme am Programm Soziale Stadt zum Ende des Jahres 2007 beenden. Aufgrund weiterhin bestehender städtebaulicher Mängel und sozialer Probleme hat sich der Handlungsdruck allerdings nicht verringert. Auch ist der Leerstand im Geschosswohnungsbau in den vergangenen Jahren wieder deutlich angestiegen.

**Eigenheimgebiete
überwiegend stabil**

Die Objekte in den geringer verdichteten Eigenheimgebieten zeigen sich überwiegend in einem zufriedenstellenden Zustand. Strukturelle bauliche Mängel sind hier nicht zu erkennen. Handlungsbedarf ist allerdings insbesondere in den älteren Ein-/Zweifamilienhäusern aus den 1950er bis 1970er Jahren in energetischer Hinsicht wie auch hinsichtlich einer fehlenden altengerechten Gestaltung des Wohnraumes zu erkennen.

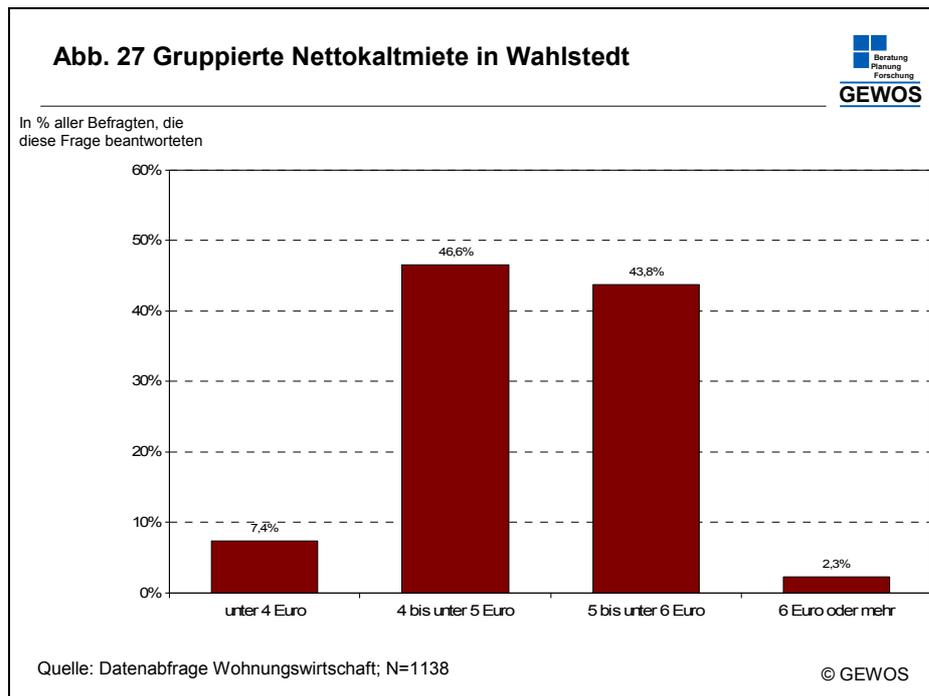


Einfamilienhausstrukturen am Jördenberg... ...und im Drosselweg

**Geringeres Miet-
und Kaufpreisniveau
als in Bad Segeberg**

Das Miet- und Kaufpreisniveau ist in Wahlstedt deutlich niedriger als in der benachbarten Kreisstadt Bad Segeberg. Während im Rahmen der Datenabfrage bei der Wohnungswirtschaft für die Stadt Bad Segeberg eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 5,25 Euro pro m² im institutionellen Mietwohnungsbestand ermittelt wurde, beläuft sich diese in Wahlstedt auf nur 4,78 Euro pro m². Für knapp 50 % des betrachteten institutionellen Mietwohnungsbestandes konnte eine Nettokaltmiete zwischen 4 und unter 5 Euro pro m² ermittelt werden. Mit nur 2 % des Wohnungsbestandes der befragten Unternehmen gibt es vor Ort kaum Mietwohnungen institutioneller Eigentümer, deren Mietkosten 6 Euro pro m² übersteigen. Schwerpunkte bei den Betriebskosten lie-

gen zwischen 1,50 und 2 Euro pro m² (knapp 50 % der betrachteten Wohnungen). Bei circa 75 % der Wohnungen bewegen sich die Heizkosten im Bereich von unter 2 Euro pro m². Die Preise für Wohneigentum liegen in Wahlstedt nach Aussage lokaler Akteure ebenfalls unter dem Niveau von Bad Segeberg.



Wohnen im Alter

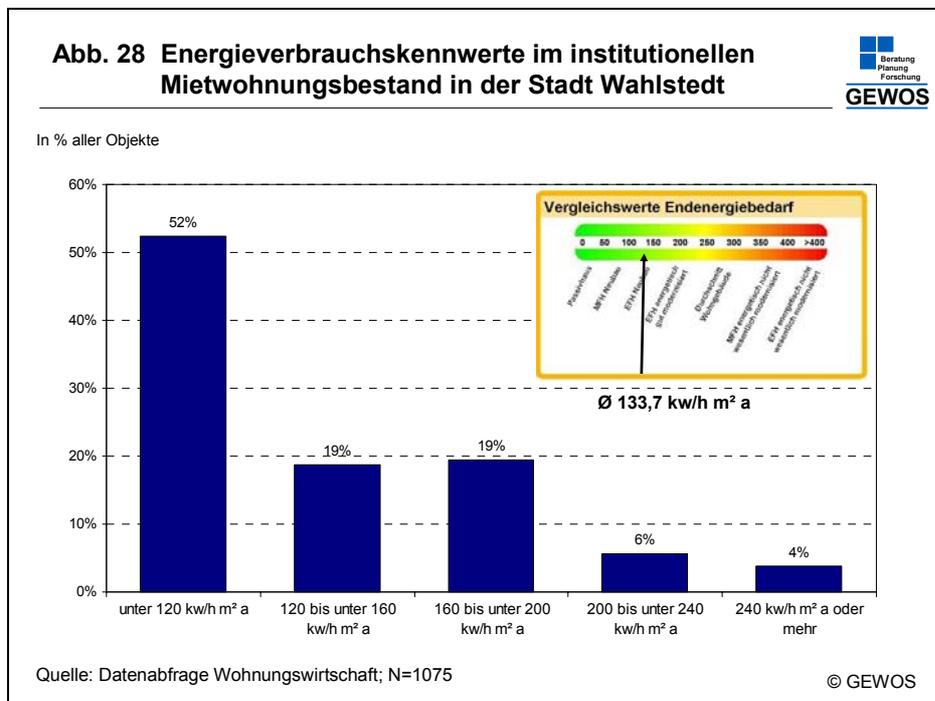
In Wahlstedt gibt es im Themenfeld Wohnen im Alter an speziellen Altenwohnrichtungen ein Altenpflegeheim mit 98 Plätzen, ein Demenzheim (Haus Wahlstedt) mit 40 Plätzen sowie zwei Objekte für Betreutes Wohnen mit 25 Wohneinheiten. In gemeinsamer Abstimmung mit einem Investor hat die Stadt Wahlstedt einen Bebauungsplan aufgestellt, der seit diesem Sommer rechtskräftig ist und die Errichtung eines Objektes für Wohnen mit Service mit 34 Wohneinheiten in zentraler Lage (hinter dem Ärztehaus an der Waldstraße) ermöglicht hat. Der Rohbau ist bereits fertig gestellt worden. Mit über 40 Bewerbungen ist die noch nicht einmal in Betrieb genommene Anlage deutlich überbucht. Mit Blick auf die demografische Entwicklung stellt sich die Stadt Wahlstedt auf weiteren Bedarf für diese Wohnform ein.

Generationenwechsel

Generell wollen natürlich auch in Wahlstedt die älteren Menschen so lange wie möglich in ihrer angestammten Wohnung bleiben. In vielen Lagen ist das Alter der Bewohner deutlich am Alter der Gebäude abzulesen. Die Menschen altern gemeinsam mit ihren Beständen. Ein Generationenwechsel in den älteren Beständen findet nur statt.

Energetische Beschaffenheit als wichtiges Thema

Vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels nimmt das Themenfeld Energie und Klimaschutz in der öffentlichen Diskussion einen immer größeren Stellenwert ein. Als Reaktion auf den zunehmend anthropogen bedingten Treibhauseffekt hat sich die Bundesregierung das ehrgeizige Ziel gesetzt, die nationalen Klimagasemissionen bis zum Jahr 2020 um 40 % gegenüber dem Stand von 1990 zu senken. Um dieses Ziel erreichen zu können, bedarf es Anstrengungen auf allen Handlungsebenen - auch auf der kommunalen, stadtentwicklungspolitischen Ebene. Hierbei stellt insbesondere der Wohnbereich ein Handlungsfeld dar, in dem nach wie vor große Einsparpotenziale vorzufinden sind.



Geringer Energie-

Die Ergebnisse der Datenabfrage bei der Wohnungs-

verbrauch im institutionellen Bestand wirtschaft ergeben, dass die Mehrzahl des institutionellen Mietwohnungsbestandes in der Stadt Wahlstedt einen vergleichsweise geringen Energieverbrauch aufweist. Über die Hälfte der fast 1.100 erfassten Mietwohnungen weisen einen Energieverbrauchskennwert von jährlich unter 120 kw/h pro m² auf. Der Durchschnitt des betrachteten Mietwohnungsbestandes liegt bei weniger als 134 kw/h pro m² und Jahr. Als Ursache für dieses positive Ergebnis sind die umfangreichen Investitionen der Wankendorfer Baugenossenschaft in die energetische Bestandsmodernisierung zu nennen.

Großes Einsparpotenzial im privaten Wohnungsbestand Deutlich höher ist der Energieverbrauch im privaten Wohnungsbestand Wahlstedts einzuschätzen. Da viele Privateigentümer vor dem finanziellen und organisatorischen Aufwand, der mit der Durchführung energetischer Modernisierungsmaßnahmen verbunden ist, zurückschrecken oder keine ausreichende Sensibilisierung für den Themenbereich aufweisen, besteht in diesem Segment - nicht nur in Wahlstedt, sondern bundesweit - weiterhin deutliches Einsparpotenzial.

Nutzung regenerativer Energie Die Ausweitung der Nutzung und Erzeugung regenerativer Energie ist nach der energetischen Bestandsmodernisierung ein weiterer Aspekt, der für eine Verbesserung der Wahlstedter Klimabilanz sinnvoll ist. Die Energie und Wasser Wahlstedt/Bad Segeberg GmbH & Co. KG (ews) als lokal bedeutsamster Energieanbieter vertreibt einen Energiemix, der zu 40 % auf Atomkraft und zu 38 % aus fossilen und sonstigen Energieträgern besteht. Regenerative Energien sind in dem Mix zu 22 % vorhanden und haben somit einen größeren Stellenwert als im Bundesdurchschnitt (15 %).

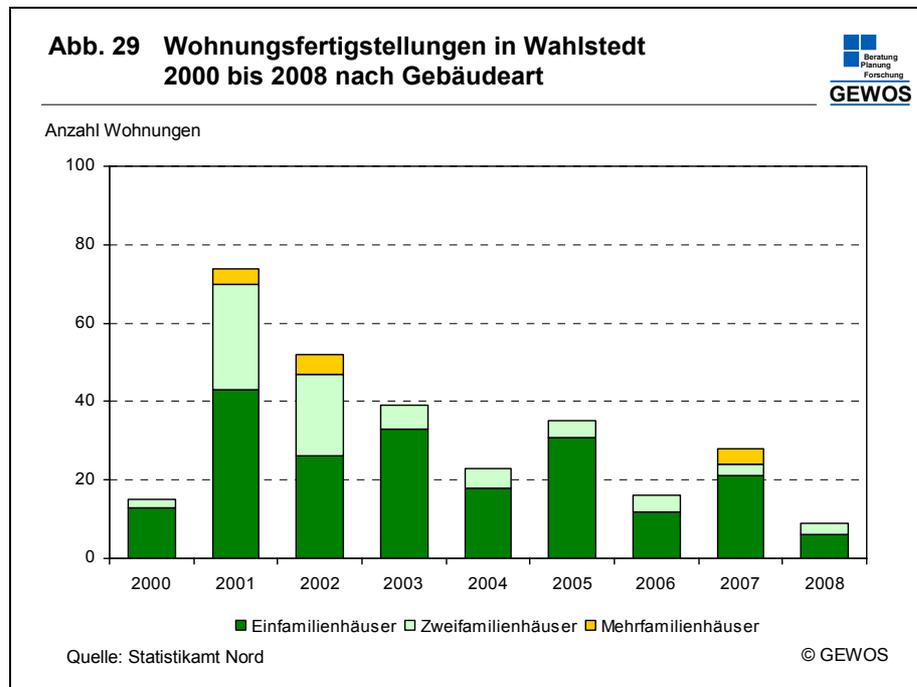
1.2 Wohnbauflächenpotenziale und Neubautätigkeit

Rückläufige Neubautätigkeit... Wie ein Blick auf Abbildung 29 zeigt, ist die Neubautätigkeit im Wohnbereich der Stadt Wahlstedt seit dem Jahr 2001 kontinuierlich zurückgegangen. Wurden in den Jahren 2001 und 2002 noch 74 bzw. 52 Wohnungen fertig gestellt, so sank der Wert auf 28 bzw. nur noch 9

Wohnungen in den Jahren 2007 und 2008 deutlich.

...mit segmentspezifischen Unterschieden

Bei einer segmentspezifischen Betrachtung der Neubautätigkeit fällt auf, dass das Mehrfamilienhaussegment in der Entwicklung der vergangenen Jahre nahezu überhaupt keine Rolle gespielt hat. Während im Zeitraum der Jahre 2000 bis 2008 mit knapp 280 neuen Wohneinheiten im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser sogar eine stärkere Neubautätigkeit als in der Stadt Bad Segeberg verzeichnet werden konnte, wurden gerade einmal 13 Wohneinheiten im Mehrfamilienhaussegment errichtet.



Leerstand und Rückbaumaßnahmen im Geschosswohnungsbau

Diese fehlenden Neubauinvestitionen im Mehrfamilienhaussegment sind in erster Linie durch die fehlende Nachfrage und das bestehende Überangebot in diesem Segment zu erklären. Auf bestehende Leerstände im Geschosswohnungsbestand hat die Wankendorfer Bau-genossenschaft mit einigen Rückbaumaßnahmen reagiert. Im Jahr 2006 wurden hier insgesamt circa 200 Wohneinheiten aufgrund fehlender Nachfrage und Mängeln in der Bausubstanz zurückgebaut. Trotz dieser Maßnahmen besteht noch heute ein größerer Leerstand in diesem Segment. Die Datenabfrage bei der Woh-

nungswirtschaft hat im institutionellen Mietwohnungsbestand eine Leerstandsquote von knapp 12 % ergeben. Dementsprechend gibt es in Wahlstedt gegenwärtig auch keine Neubauprojekte im Mehrfamilienhaussegment.

Kaum Bauplätze in Neubaugebieten

Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser gibt es gegenwärtig stadtweit nur ein Neubaugebiet. Das Gebiet, das von der GAGFAH entwickelt und vermarktet wird, befindet sich am westlichen Stadtrand Wahlstedts im Bereich Skandinavienstraße/Noreweg. Von insgesamt 13 Grundstücken sind allerdings nur noch drei Grundstücke frei. Das Neubaugebiet im Bereich Eichengrund am östlichen Stadtrand Wahlstedts ist mittlerweile vollständig vermarktet. Das Gebiet sollte ursprünglich weiter Richtung Süden ausgeweitet werden. Die Landgesellschaft Schleswig-Holstein als Erschließungsträger verzichtete allerdings aufgrund hoher Erschließungskosten und einer unklaren Nachfrageentwicklung auf eine Erweiterung.



Neubaugebiet der GAGFAH im Bereich Skandinavienstraße/Noreweg

Entwicklung eines weiteren Gebietes sinnvoll

Aktuell stehen so gut wie keine baureifen Grundstücke mit Ausnahme von geplanten rückwärtigen Baumöglichkeiten (Nachverdichtung) zur Verfügung. In jüngerer Zeit sind mehr als 20 Bauwillige an die Stadt herangetreten, die ein Grundstück in einem Neubaugebiet suchen. Durch Aufstellung von entsprechenden Bebauungsplänen auf Grundlage der im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsmöglichkeiten wird die Stadt diesem Umstand kurzfristig Rechnung tragen.

**Großflächige
Potenzialflächen
vorhanden**

Laut dem Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2005 gibt es im Wahlstedter Stadtgebiet eine Reihe an Wohnbauflächen, die nach Aussage der Stadt Wahlstedt - bei entsprechender Nachfrage eines Investors - kurzfristig entwickelt werden könnten. Für insgesamt 15 bis 18 Wohneinheiten als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Reihenhäuser besteht auf dem ehemaligen Sportplatz Rendsburger Straße eine circa 1 ha große, relativ zentral gelegene Potenzialfläche. Weitere großflächige Erweiterungsmöglichkeiten gibt es auf einer 6,3 ha großen Fläche südlich der Tierklinik am westlichen Stadtrand. Hier besteht Potenzial für circa 100 Wohneinheiten als Einzel- oder Doppelhäuser. Das mit Abstand größte Flächenpotenzial liegt am östlichen Stadtrand Wahlstedts als Siedlungserweiterung des Neubaugebietes Eichengrund. Hier ist Potenzial für etwa 360 Wohneinheiten als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser vorhanden.

**Konzentration auf
Nachverdichtung**

Nach eigener Auskunft möchte die Stadt Wahlstedt statt der Ausweisung neuer Baugebiete am Stadtrand eher vorhandene Nachverdichtungspotenziale ausnutzen. Hierfür gibt es innerhalb des Stadtgebietes viele größere ungenutzte Flächen und auch übergroße Grundstücke, die für potenzielle Grundstücksteilungen geeignet sind. Um Nachverdichtungsvorhaben in größerem Maße durchführen zu können, fehlt in der Stadt allerdings die notwendige Informationsgrundlage und Transparenz für Bauträger oder Privatpersonen, welche Flächenpotenziale wo und unter welchen Bedingungen zu Verfügung stehen. Hier ist ebenfalls Handlungsbedarf gegeben, auf den im Kapitel zum Handlungs- und Maßnahmenkonzept vertiefend eingegangen wird.

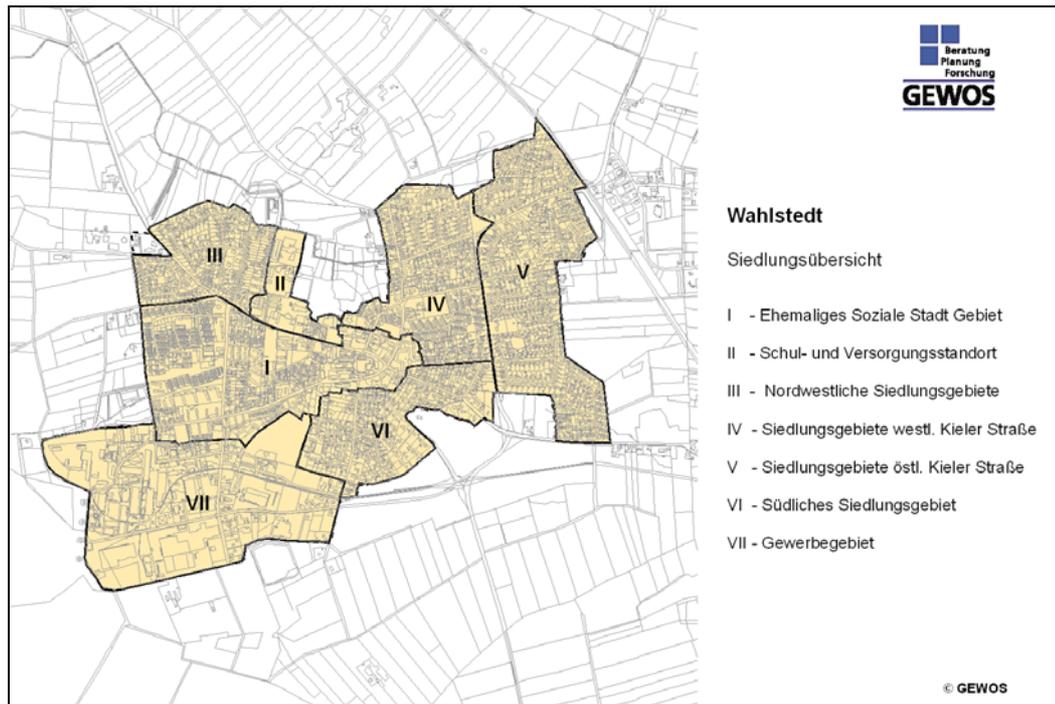
1.3 Räumliche Differenzierung des Wohnungsmarktes

**Gliederung des
Wohnungsmarktes**

Zur Herausarbeitung teilräumlicher Unterschiede bzw. Charakteristika hat GEWOS das Wahlstedter Siedlungsgebiet in sieben Teilräume differenziert. Dieser Einteilung wurden funktionale und städtebauliche Gemeinsamkeiten in den Teilräumen sowie stadtstrukturelle Trennlinien mit Barrierewirkung wie zum Beispiel Ver-

kehrachsen zugrunde gelegt. Diese Aufteilung des Siedlungsgebietes soll räumliche Differenzierungen des Wahlstedter Wohnungsmarktes ermöglichen.

Abb. 30: Siedlungsübersicht der Stadt Wahlstedt



**Teilbereich I
Ehemaliges Soziale
Stadt Gebiet**

Der Teilbereich I umfasst das Gebiet von Wahlstedt, das wie oben beschrieben als Investitionsbereich Eingang in das Programm Soziale Stadt gefunden hatte. In dem Gebiet konzentriert sich nahezu der gesamte Bestand des Wahlstedter Geschosswohnungsbaus. Das Gebiet umfasst das im Rahmen einer großen Sanierungsmaßnahme in den 1970er Jahren komplett neu gestaltete und auf einem städtebaulichen Gesamtkonzept beruhende Stadtzentrum zwischen dem westlichen Abschnitt der Neumünsterstraße und der Waldstraße. Hier befinden sich der Marktplatz, das Rathaus und die durch eine große Wohnzeile abgeschlossene zentrale Fußgängerpassage. Weiter Richtung Westen schließt der Teilbereich die von Geschosswohnungsbau geprägten, ohne übergeordnetes Konzept realisierten Strukturen zwischen Neumünsterstraße und Waldstraße ein. Den westlichen Abschluss des Teilraumes bilden die umfang-

reichen Geschosswohnungsbaustrukturen um die Kronsheider Straße, Skandinavienstraße und Bjerringbrostraße, die im Rahmen der Umsetzung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes entstanden sind.

**Teilbereich II
Schule und Versorgung**

Der Teilbereich II beinhaltet das Gelände der Wahlstedter Grund- und Hauptschule inklusive der umliegenden Sportinfrastruktur. Zudem sind hier verschiedene Lebensmittelmärkte angesiedelt.

**Teilbereich III
Einzelhäuser im Westen**

Der Teilbereich III bildet eine Ausnahme im ansonsten hoch verdichteten westlichen Stadtgebiet Wahlstedts. Die so genannte Papageiensiedlung aus den 1960er Jahren rund um die Theodor-Storm-Straße und den Klaus-Groth-Weg sowie die Marinesiedlung entlang der Scharnhorststraße und des Tirpitzweges aus den 1930er Jahren umfassen insbesondere freistehende Einzelhäuser.

**Teilbereiche IV - V
Ein-/Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser**

Die Teilbereiche IV und V sind ebenfalls überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung gekennzeichnet. Im Teilbereich IV - westlich der als Trennlinie fungierenden Kieler Straße - finden sich auch umfangreiche Reihenhausstrukturen rund um die Adlerstraße und den Falkenhorst. Im Teilbereich V sind zusätzlich zum vorherrschenden Bestand an freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern am östlichen Ende der bestehenden Siedlungsstruktur in den vergangenen zehn Jahren verschiedene Neubaugebiete entstanden.

**Teilbereich VI
Gewachsenes Eigenheimgebiet**

Bei dem Teilbereich VI handelt es sich um ein gewachsenes, nach und nach in den angrenzenden Wald hinein gebautes Eigenheimgebiet rund um die Hans-Dall-Straße, den Kiefernweg und die Wittenborner Straße. Hier existieren größere Anwesen und viele großflächige Grundstücke.

**Teilbereich VII
Gewerbegebiet**

Der Teilbereich VII umfasst das Wahlstedter Industrie- und Gewerbegebiet mit den in Kapitel II beschriebenen umfangreichen Unternehmensansiedlungen wie zum Beispiel Grundfos, Arko oder Pelz.

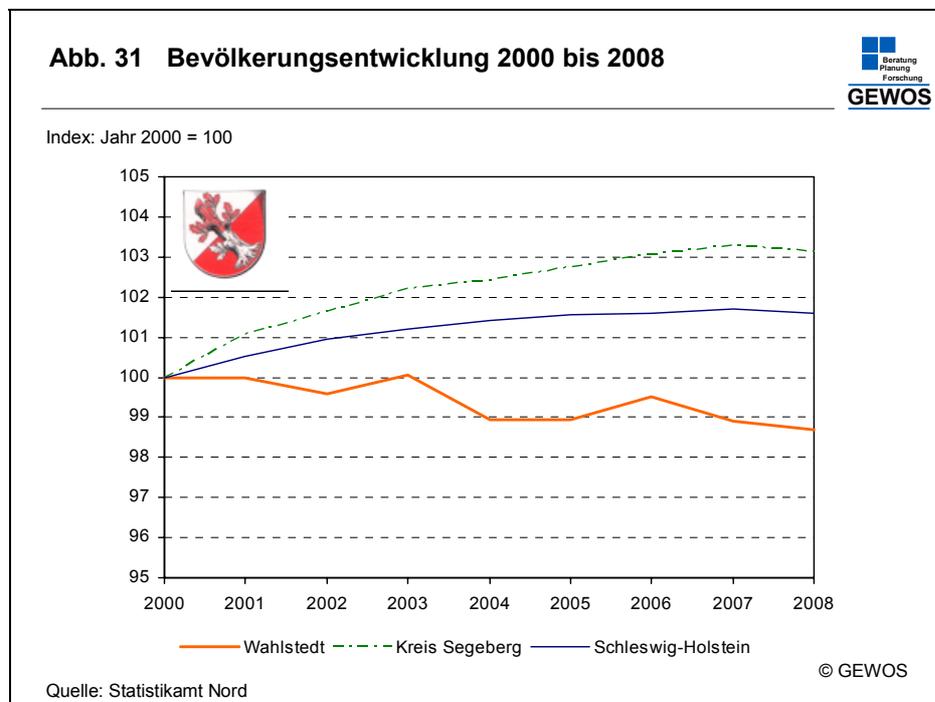
2 Wohnungsnachfrage in Wahlstedt

Nachdem im vorherigen Kapitel die Angebotsseite des Wahlstedter Wohnungsmarktes beleuchtet wurde, wird nun auf die vor Ort vorhandene Nachfrage eingegangen. Hierbei wird zunächst die aktuelle Situation und die Entwicklung in den vergangenen Jahren vorgestellt, bevor im zweiten und dritten Schritt die zukünftige Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bis zum Jahr 2025 prognostiziert werden.

2.1 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

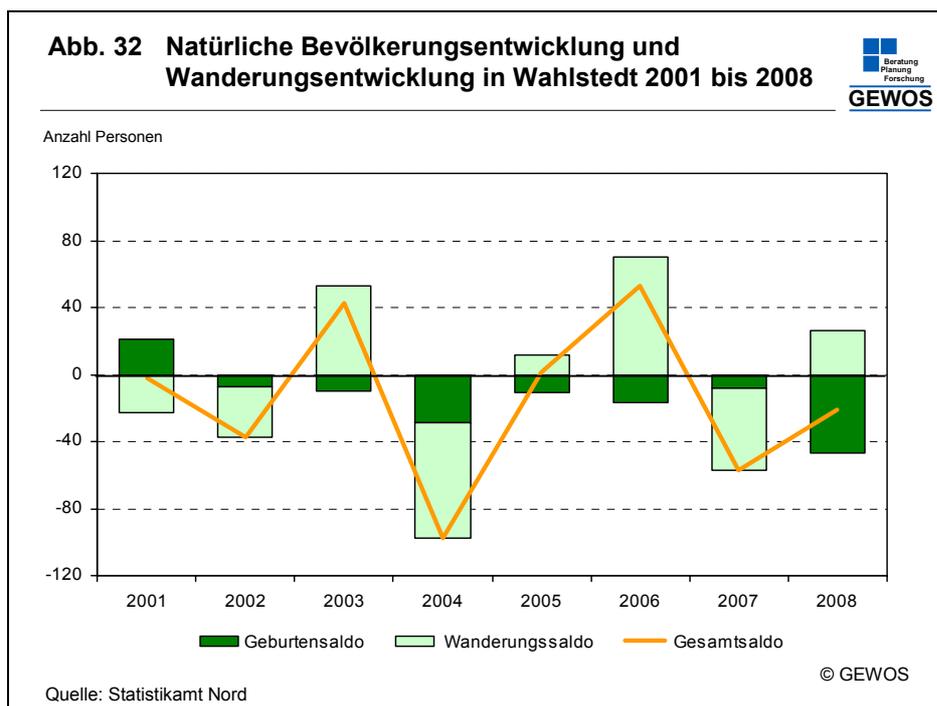
Leichte Bevölkerungsverluste

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Wahlstedt war in den vergangenen Jahren leicht rückläufig. Verzeichnete die Stadt im Jahr 2000 noch etwas mehr als 9.500 Einwohner mit Hauptwohnsitz, so sank deren Anzahl bis zum Jahr 2008 um 1,3 % bzw. um über 100 Einwohner auf knapp 9.400 Personen. Hierbei wechselten sich im Betrachtungszeitraum Jahre mit leichten Gewinnen und Jahre mit größeren Verlusten ab.



Negativer Vergleich zum Umland

Wie in Abbildung 31 zu erkennen ist, verlief die Bevölkerungsentwicklung in Wahlstedt damit deutlich negativer als im Kreis Segeberg und im Bundesland Schleswig-Holstein. Beide verzeichneten im Betrachtungszeitraum Bevölkerungszuwächse um 3 % bzw. 1,5 %.



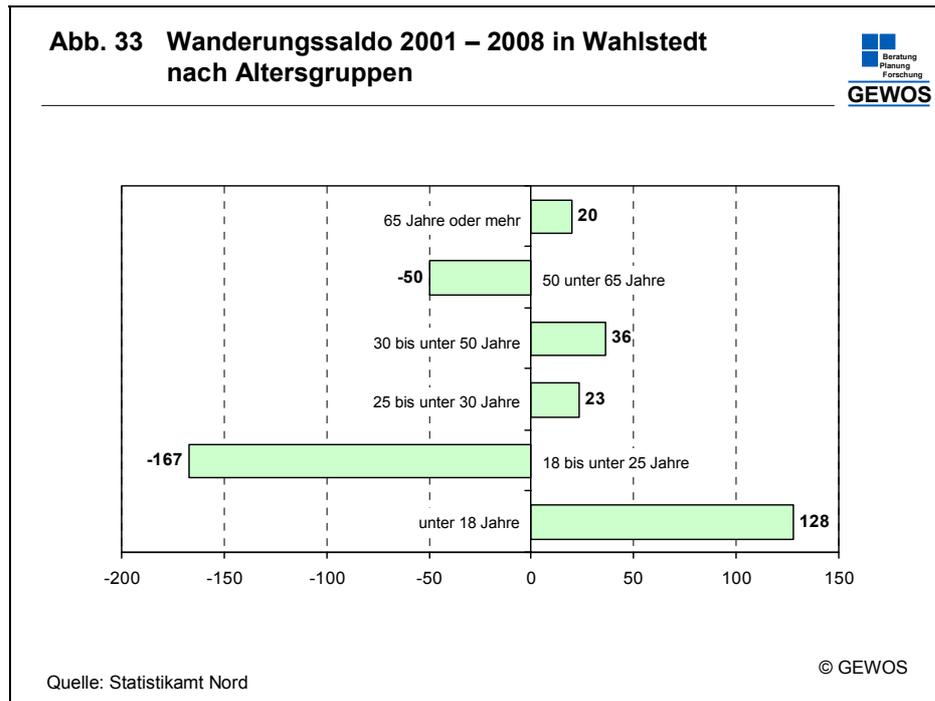
Leicht negative Geburtenentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung Wahlstedts wird bestimmt durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle) und durch die Wanderungsentwicklung (Zuzüge und Fortzüge). Die natürliche Bevölkerungsentwicklung verläuft in Wahlstedt, wie auch bundesweit, seit Jahren zumeist im leicht negativen Bereich, das heißt es sterben mehr Menschen als neue geboren werden. Mit Ausnahme des Jahres 2001 waren in den vergangenen acht Jahren nur negative Geburtensalden zu verzeichnen.

Unterschiede in der Wanderungsentwicklung

Wie in Abbildung 32 zu erkennen ist, liegen die unterschiedlichen Entwicklungen zwischen Wachstums- und Schrumpfungsjahren überwiegend in unterschiedlichen Wanderungssalden begründet. Konnte Wahlstedt in den Jahren 2003 und 2006 jeweils mehr als 50 neue Einwohner gewinnen, so traten in den Jahren 2004 und

2008 deutliche Verluste in Höhe von 70 bzw. 50 Personen auf. Der negative Wanderungssaldo im Jahr 2008 ist allerdings überwiegend auf einen statistischen Effekt durch bundesweit vorgenommene Bereinigungen in den Melderegistern zurückzuführen.



Deutliche Gewinne bei unter 18-Jährigen

Eine nach Altersgruppen differenzierte Darstellung der Wanderungssalden der Jahre 2001 bis 2008 zeigen für die Stadt Wahlstedt deutliche Gewinne in der Gruppe der unter 18-Jährigen, wohingegen die deutlichsten Verluste in der darüber liegenden Altersklasse der 18- bis unter 25-Jährigen zu verzeichnen sind. Während in den vergangenen acht Jahren also anscheinend vermehrt Familien mit Kindern nach Wahlstedt hinzugezogen sind, verlassen junge Erwachsene nach Abschluss der Schulzeit die Stadt, um in anderen Kommunen ein Studium oder eine Ausbildung zu beginnen oder in das Berufsleben einzusteigen. Vor Ort bieten sich ihnen in dieser Hinsicht wenig Perspektiven.

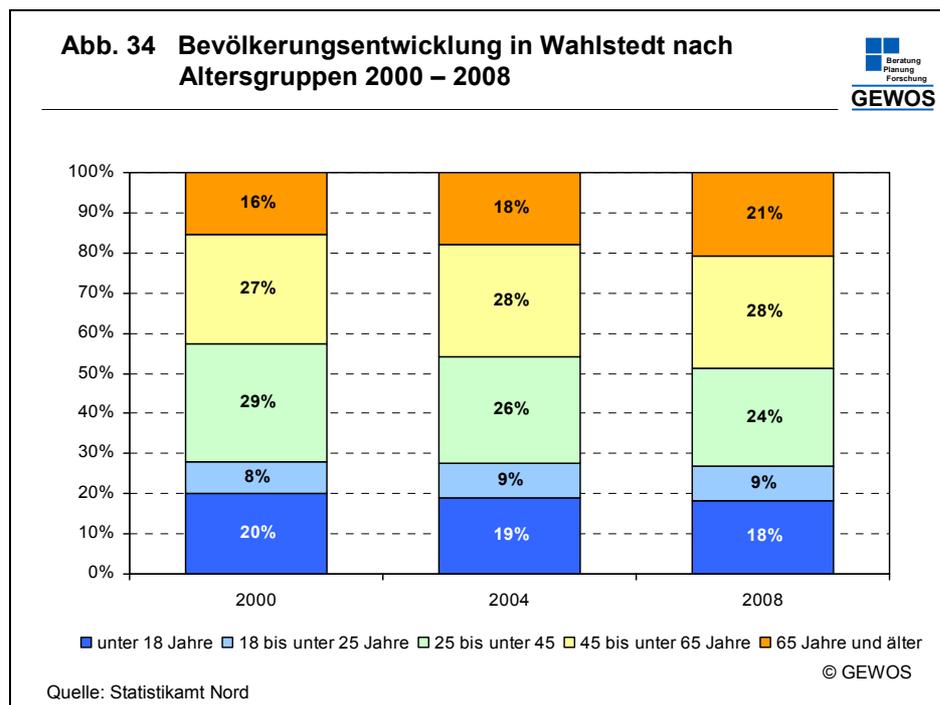
Demografische Alterung

Auch in der Stadt Wahlstedt werden die bundesweit ablaufenden Prozesse der demografischen Alterung deutlich sichtbar. Eine seit Jahren überwiegend negative

Geburtenrate und die zunehmende Alterung besonders geburtenstarker Jahrgänge lassen den Anteil älterer Menschen ansteigen. Eine nach Altersklassen differenzierte Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren zeigt einen deutlichen Anstieg älterer Menschen zulasten der mittleren und jüngeren Altersklassen (vgl. Abbildung 34).

Verschiebungen in der Altersstruktur

Trotz der oben genannten verstärkten Zuwanderung der letzten Jahre sank die Anzahl der unter 18-Jährigen Wahlstedter von 20 % auf 18 % ab. Der Anteil der Einwohner mit einem Alter von 65 Jahren oder älter nahm im gleichen Zeitraum von 16 % auf 21 % zu. Damit zeigen sich in der Wahlstedter Bevölkerungsentwicklung ähnliche Verschiebungen in der Altersstruktur wie in der Kreisstadt Bad Segeberg.



2.2 Bevölkerungsprognose

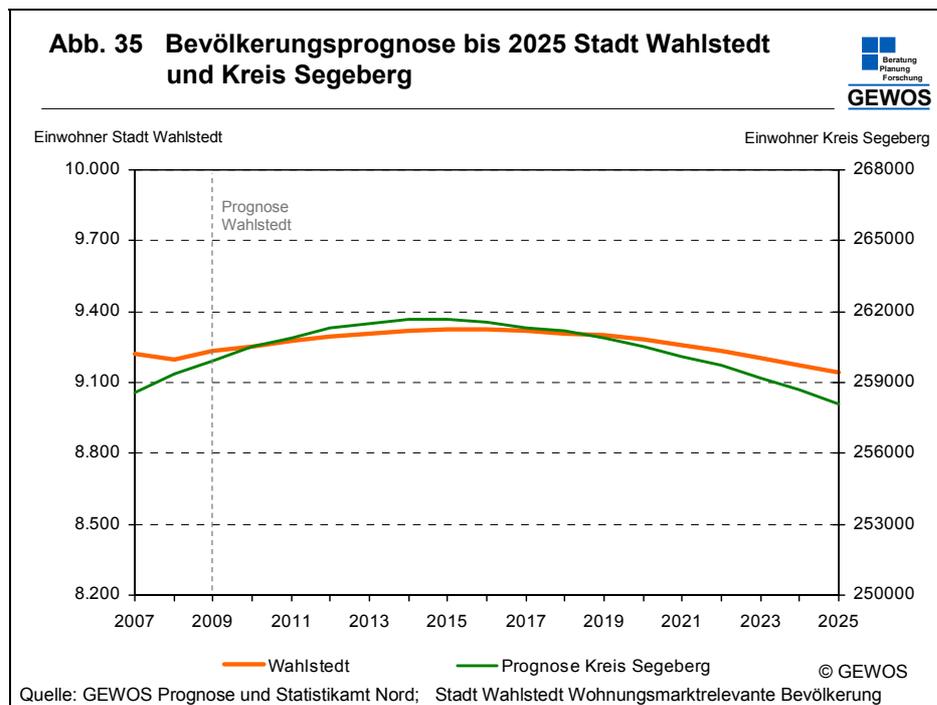
Bevölkerungsprognose bis 2025

Für den Zeitraum 2009 bis 2025 wurde durch GEWOS eine Bevölkerungsprognose für die Stadt Wahlstedt erstellt. Die Prognose ist abgeleitet aus der regionalisierten Bevölkerungsvorausschätzung der Jahre 2007 bis

2025 des Statistikamtes Nord für den Kreis Segeberg und berücksichtigt die genaue Altersstruktur vor Ort sowie die Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre zwischen der Stadt und dem Kreis.

Wohnungsmarktrelevante Bevölkerung

Die Prognose bezieht sich auf die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung, also auf die Bevölkerung, die tatsächlich Wohnraum nachfragt. Das bedeutet, dass zusätzlich zu den Einwohnern mit Hauptwohnsitz auch Bewohner mit Nebenwohnsitz einbezogen wurden. Untermieter sowie Anstalts- und Heimbevölkerung wurden hingegen nicht berücksichtigt, da durch diese Gruppen keine wohnungsmarktrelevante Nachfrage erzeugt wird.



Unterschiedliche Ausgangspositionen von Stadt und Kreis

Wie schon bei der Stadt Bad Segeberg, bestehen auch zwischen der Stadt Wahlstedt und dem Kreis Segeberg unterschiedliche Ausgangsbedingungen für die Bevölkerungsprognose. Während der Kreis Segeberg in den Jahren 2000 bis 2008 gut 3 % an Bevölkerung gewinnen konnte, verringerte sich die Bevölkerung der Stadt Wahlstedt wie dargestellt um über 1 %. Diese unterschiedlichen Ausgangsbedingungen wirken sich auch auf die zukünftige Bevölkerungsentwicklung in beiden

Teilräumen aus.

**Prognose für Wahl-
stedt: Wachstum bis
2016...**

Die von GEWOS erstellte Prognose für die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung der Stadt Wahlstedt geht nach der stagnierenden Entwicklung der vergangenen Jahre für die Zukunft zunächst von einem leichten Bevölkerungswachstum aus. Gegenüber dem Bevölkerungsstand des Jahres 2008 ergibt sich bis zum Jahr 2015 ein Bevölkerungsgewinn von knapp 1 %. In absoluten Zahlen bedeutet dieses einen leichten Anstieg der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung Wahlstedts von 9.200 Personen im Jahr 2008 auf 9.300 Personen im Jahr 2015. Diese Bevölkerungszunahme ist durch Wanderungsgewinne zu erklären, die die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung in den nächsten Jahren ausgleichen.

**...danach Rückgang
bis 2025**

Ab dem Jahr 2016 wird dann ein zunächst leichter Bevölkerungsrückgang erwartet. Die Wanderungsentwicklung wird die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung nicht mehr kompensieren. Im Zeitraum von 2016 bis 2025 wird von einer Abnahme der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung um knapp 200 Personen bzw. 2 % ausgegangen. Im Ergebnis der Prognose ist für das Jahr 2025 von einem Bevölkerungsstand auszugehen, der mit rund 9.150 Personen einen Wert leicht unterhalb des Niveaus des Basisjahres 2008 erreicht.

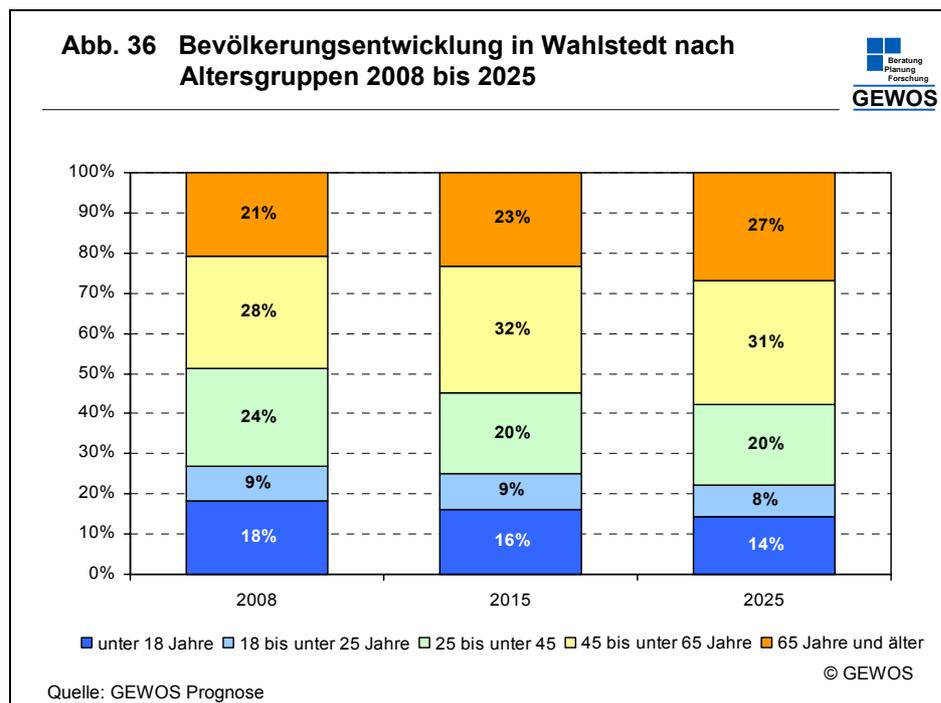
**Ähnliche Entwick-
lung im Kreis**

Die Prognose für den Kreis Segeberg geht für die Jahre 2008 (tatsächlicher Bevölkerungsstand) bis 2015 ebenfalls von einem leichten Wachstum (+1,4 %) der Kreisbevölkerung aus. Ab dem Jahr 2016 setzt dann ein Bevölkerungsrückgang im Kreis ein, aus dem bis zum Jahr 2025 ein Rückgang von wiederum 1,4 % gegenüber dem Stand von 2015 resultiert. Im Ergebnis geht die Kreisprognose über den Gesamtzeitraum von einer stabilen Bevölkerungsentwicklung aus.

**Fortschreitende Be-
völkerungsalterung**

Größere Veränderungen als in der absoluten Bevölkerungszahl sind in der Entwicklung der Altersstruktur Wahlstedts zu erwarten. Die bereits aufgezeigten Entwicklungstrends setzen sich fort. Im Prognosezeitraum

der Jahre 2008 bis 2025 geht GEWOS von einer weiteren Zunahme des Anteils älterer Einwohner und einem Rückgang der jüngeren Altersklassen aus. Während eine Verringerung des Anteils der unter 18-Jährigen von 18 % auf 14 % angenommen wird, ist von einer Zunahme der 65-Jährigen und Älteren von 21 % auf 27 % auszugehen.



Veränderungen im Infrastrukturbedarf

Aus dieser zunehmenden Verschiebung in der Altersstruktur ergeben sich veränderte Anforderungen an die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in der Stadt Wahlstedt. Der kontinuierliche Rückgang der Zahl an Kindern und Jugendlichen hat langfristig eine weiterhin sinkende Auslastung von Kindertagesstätten und Schulen zur Folge. Wie in Kapitel II beschrieben, wurde in der Stadt Wahlstedt bereits eine Grundschule geschlossen. Aus der steigenden Anzahl älterer Menschen resultiert ein erhöhter Bedarf an altengerechten Wohnformen sowie Freizeit- und Unterstützungsangeboten für das Leben im Alter.

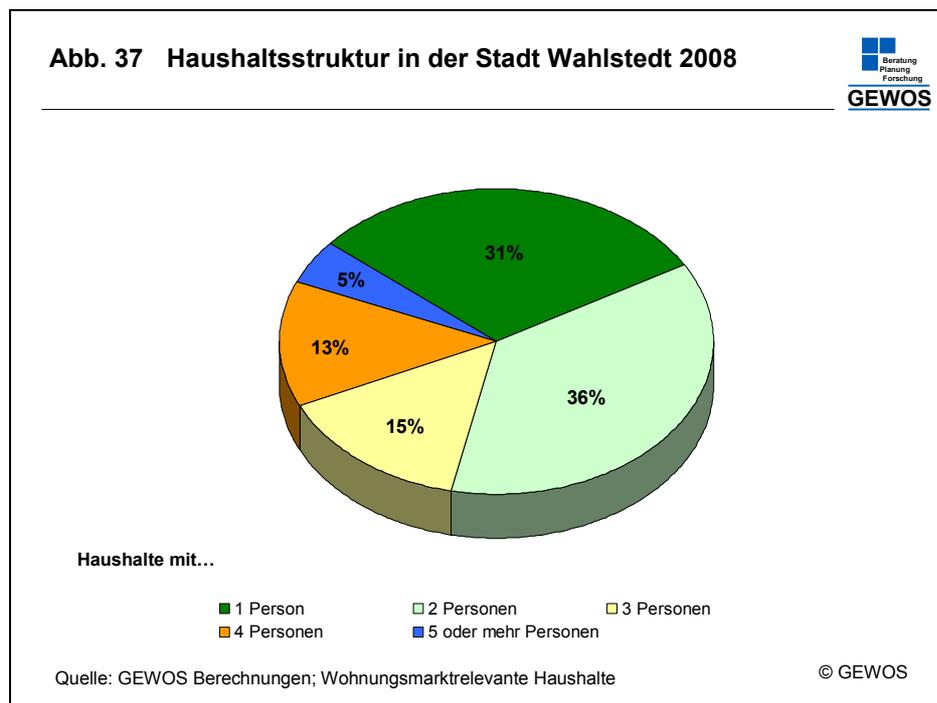
2.3 Haushaltsstruktur und -prognose

Haushalte als relevante Kenngröße der Nachfrage

Da letztlich nicht die Einwohnerzahl sondern die Zahl der Haushalte die relevante Größe zur Kennzeichnung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt darstellt, werden im Nachfolgenden die gegenwärtige Wahlstedter Haushaltsstruktur und die zukünftig erwartete Haushaltsentwicklung dargestellt.

4.150 wohnungsmarktrelevante Haushalte

Aus der bereits vorgestellten aktuellen Bevölkerungszahl und -struktur hat GEWOS für das Jahr 2008 eine Gesamtzahl von circa 4.150 wohnungsmarktrelevanten Haushalten für die Stadt Wahlstedt ermittelt. Mit knapp 70 % handelt es sich bei dem Großteil der Wahlstedter Haushalte um Ein- oder Zweipersonenhaushalten. Nur 5 % der Haushalte haben fünf oder mehr Haushaltsmitglieder.



Abnehmende Haushaltsgröße...

Dementsprechend ist auch die durchschnittliche Anzahl an Personen je Haushalt in Wahlstedt relativ gering. Für das Jahr 2008 ermittelte GEWOS eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,21 Personen je Haushalt. Nach Berechnungen von GEWOS hat sich die durchschnittli-

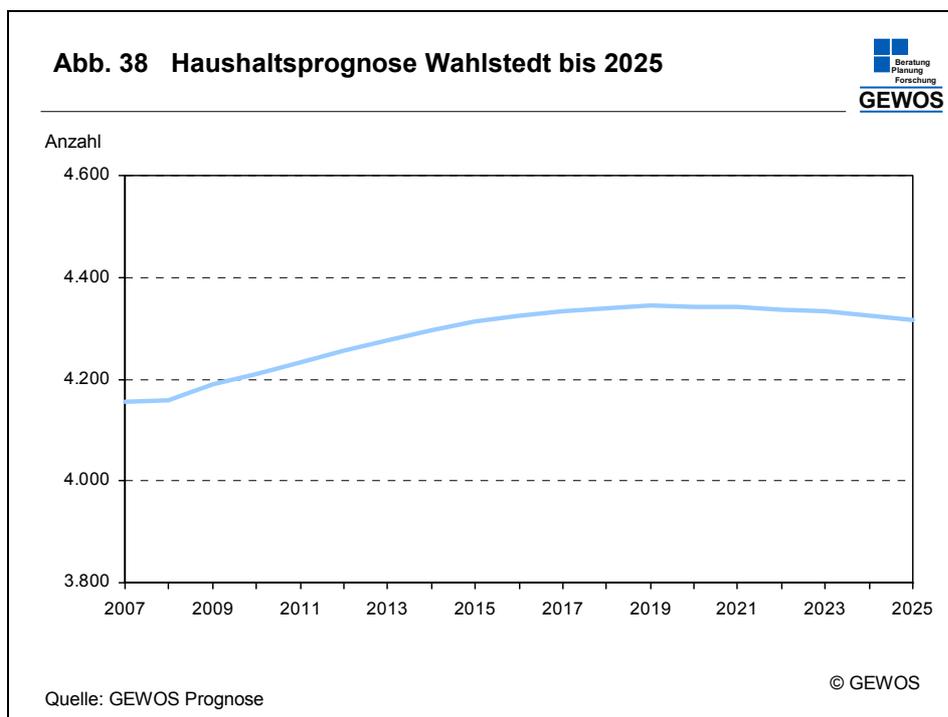
che Haushaltsgröße in den vergangenen Jahren kontinuierlich verringert. Im Jahr 2002 lebten noch durchschnittlich 2,25 Personen pro Haushalt. Damit folgt auch die Entwicklung in der Stadt Wahlstedt einem bundesweiten Trend hin zu kleineren Haushaltsformen. Der steigende Anteil älterer Menschen, die überdurchschnittlich häufig allein oder zu zweit wohnen, wie auch eine fortschreitende Pluralisierung von Lebensstilen in Verbindung mit einer zunehmenden Singularisierung, lassen die durchschnittliche Haushaltsgröße kontinuierlich absinken.

**...noch immer höher
als in Bad Segeberg**

Die durchschnittliche Haushaltsgröße Wahlstedts ist allerdings trotz der Entwicklung der vergangenen Jahre noch deutlich höher als in Bad Segeberg. Mit durchschnittlich 2,03 Personen pro Haushalt weist die Kreisstadt deutlich mehr kleine Haushalte auf, was durch einen geringeren Familienanteil und einen höheren Anteil älterer Haushalte zu erklären ist.

**Haushaltsprognose:
Zunahme bis 2025
um 4 %**

Aufbauend auf der bereits vorgestellten Bevölkerungsprognose hat GEWOS zur Abschätzung der zukünftigen Nachfrageentwicklung auf dem Wahlstedter Wohnungsmarkt eine Haushaltsprognose für Wahlstedt bis zum Jahr 2025 erstellt. Diese Prognose geht von einer kontinuierlichen Zunahme der Haushaltszahlen aus. Im Ergebnis wird ein Anstieg der Haushaltszahlen in den Jahren 2008 bis 2025 um 150 Haushalte bzw. 3,8 % auf 4.300 Haushalte angenommen.



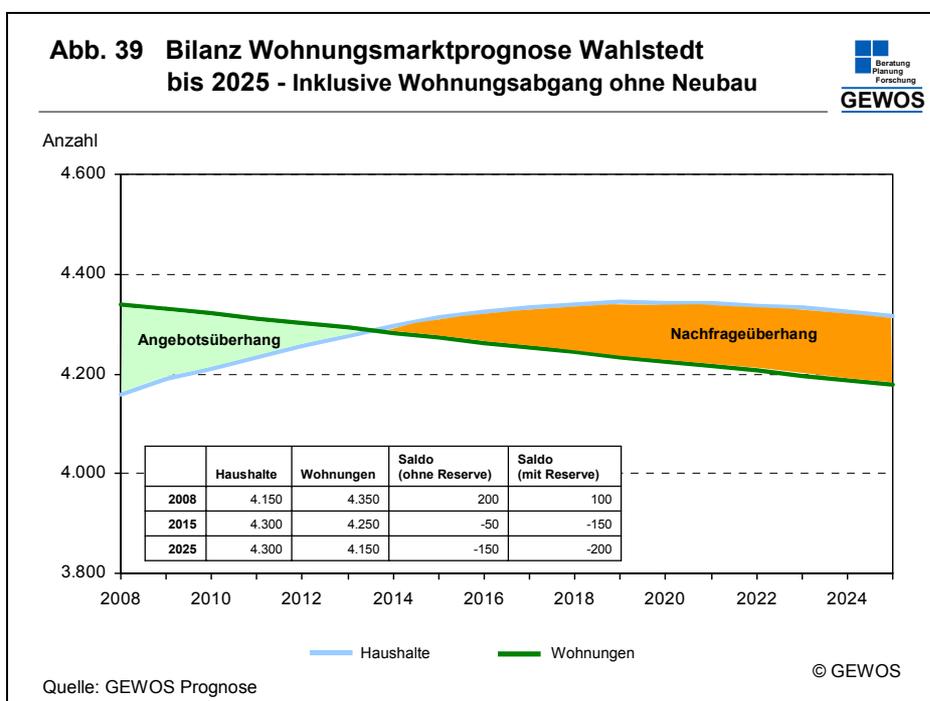
Gründe: Bevölkerungszunahme, weitere Haushaltsverkleinerungen

Als wesentliche Ursache für das Haushaltswachstum ist in Wahlstedt der oben angesprochene, auch zukünftig weiter anhaltende Trend zur Haushaltsverkleinerung zu nennen. GEWOS nimmt bis zum Jahr 2025 ein weiteres Absinken der durchschnittlichen Haushaltsgröße in der Stadt Wahlstedt von derzeit 2,21 auf dann 2,12 Personen je Haushalt an.

3 Wohnungsmarktprognose und -bilanz

- Wohnungsmarkt-
bilanz 2008:
Angebotsüberhang
in Höhe von 4 %**
- Durch einen Abgleich der in Kapitel 3 aufgeführten wohnungsmarktrelevanten Haushalte mit dem in Kapitel 1 dargestellten Wohnungsangebot wird eine Wohnungsmarktbilanz für die Stadt Wahlstedt erstellt. Im Jahr 2008 ergibt sich durch die Bilanzierung von 4.350 Wohnungen und 4.150 Haushalten ein Angebotsüberhang von circa 200 Wohnungen bzw. 4 % des Wohnungsbestandes. Bei der üblichen Berücksichtigung einer notwendigen Fluktuationsreserve in Höhe von 2 % des vorhandenen Wohnungsbestandes, verringert sich der Angebotsüberhang auf nur noch 100 Wohnungen bzw. circa 2 % des vorhandenen Wohnungsbestandes.
- Differenzierung nach
Segmenten:
Große Unterschiede**
- Eine Differenzierung der Wohnungsmarktbilanz nach den Segmenten Ein-/Zweifamilienhaus und Mehrfamilienhaus ergibt - ohne Fluktuationsreserve - deutliche Unterschiede. Während im Ein- und Zweifamilienhaussegment ein moderater Angebotsüberhang von 2 % festzustellen ist, liegt dieser im Mehrfamilienhaussegment mit circa 7 % deutlich höher. Hierbei ist der Angebotsüberhang im institutionellen Mietwohnungsbestand noch einmal deutlich erhöht und muss als problematisch eingeschätzt werden (siehe Kapitel 1). Die bisher durchgeführten Rückbauaktivitäten konnten bislang nicht zu einer Stabilisierung der Marktsituation in diesem Bestandssegment beitragen.
- Haushaltswachstum
bis 2025**
- Um die zukünftigen Bedarfe auf dem Wohnungsmarkt als Grundlage für stadtentwicklungspolitische Entscheidungen abschätzen zu können, muss die Wohnungsmarktbilanz für die Zukunft fortgeschrieben werden. Die von GEWOS aus der Bevölkerungsprognose abgeleitete Haushaltsprognose ermittelt - wie dargestellt - einen Anstieg der Haushaltszahlen in der Stadt Wahlstedt auf 4.300 im Jahr 2025.
- Wohnungsabgänge
bis 2025 ohne Be-
rücksichtigung des
Neubaus**
- Um den im Laufe der Jahre entstehenden zusätzlichen Bedarf an Wohnungen stärker herauszustellen, wird für eine Wohnungsmarktbilanzierung auf der Angebotsseite zunächst der Wohnungsbestand ohne Berücksichtigung

jeglicher Neubautätigkeit fortgeschrieben. Im Ergebnis verringert sich daher das Wohnungsangebot aufgrund des Abganges von Wohnungen durch Abriss, Umnutzung und Wohnungszusammenlegungen kontinuierlich. Größere Rückbaumaßnahmen zu Zwecken der Marktberreinigung werden dabei nicht berücksichtigt. Die Anzahl an wohnungsmarktrelevanten Wohnungen in der Stadt Wahlstedt geht daher im Betrachtungszeitraum zwischen 2008 und 2025 um circa 200 Wohnungen bzw. knapp 4 % auf circa 4.150 Wohnungen zurück.



**Wohnungsmarktbi-
lanz 2025:
Leichter
Nachfrageüberhang**

Während im Jahr 2008 noch ein Angebotsüberhang bestand, ergibt sich aus der Bilanzierung für das Jahr 2025 ein leichter Nachfrageüberhang von circa 150 Wohnungen. Bei zusätzlicher Berücksichtigung der Fluktuationsreserve steigt dieser auf circa 200 Wohnungen an. Der gesamte Nachfrageüberhang ergibt sich hierbei aus dem Ersatzbedarf für den Wohnungsabgang.

**Jährlicher Neubaubedarf bis 2025:
10 Wohnungen**

Bis zum Jahr 2025 ergibt sich also ein rechnerischer Neubaubedarf von 150 Wohnungen ohne Fluktuationsreserve. Bezogen auf den betrachteten Prognosezeitraum lässt sich somit ein jährlicher Neubaubedarf von durchschnittlich knapp zehn Wohnungen feststellen.

Eine Gegenüberstellung der tatsächlichen Neubautätigkeit im Wohnungsbereich der Stadt Wahlstedt in den Jahren 2001 bis 2008 von jährlich durchschnittlich 35 Wohnungen zeigt, dass eine Fortführung der bisherigen Bautätigkeit deutlich über dem Neubaubedarf liegen würde. Insofern ist bei der Entwicklung von Neubauvorhaben in der Stadt Wahlstedt besonders behutsam vorzugehen und auf die genauen Bedürfnisse der Nachfrageseite zu achten.

Tabelle 8: Neubaubedarf in Wahlstedt bis 2025	
	Wohneinheiten
Angebotsüberhang 2008	200
Nachfragezuwachs bis 2025	150
Abgang/Umnutzung bis 2025	-200
Zusätzlicher Baubedarf bis 2025 (ohne Fluktuationsreserve)	150
Zusätzlicher Baubedarf bis 2025 (mit Fluktuationsreserve)	200
Quelle: Eigene Berechnungen © GEWOS	

Neubaubedarf nur bei Ein- und Zweifamilienhäusern

Um den zukünftigen Neubaubedarf segmentspezifisch darzustellen, wird eine Differenzierung nach Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern vorgenommen. Hierfür wird das aktuelle Wohnungsangebot des Jahres 2008 der zukünftig erwarteten Nachfrage des Jahres 2025 gegenübergestellt. Aus dieser Bilanzierung resultieren ein Nachfrageüberhang von circa 300 Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhaussegment sowie ein deutlicher Angebotsüberhang von circa 350 Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment. Die zukünftige Neubautätigkeit sollte also dem erwarteten Bedarf entsprechend nahezu ausschließlich im Ein- und Zweifamilienhaussegment stattfinden. Im Mehrfamilienhausbereich sollte darüber hinaus ein weiterer Rückbau für nicht mehr vermietbare Bestände mit umfangreichen Investitionserfordernissen in Betracht gezogen werden.

4 Analyse preisgünstiger Wohnraum

Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum

Ein ausreichendes Angebot an preisgünstigem Wohnraum ist ein wesentlicher Faktor für die erfolgreiche Wohnraumversorgung in einer Stadt. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der veränderten Bedingungen im Rahmen der „Hartz IV“-Gesetzgebung und der damit verbundenen Regelungen für die Wohnungsmärkte. Es muss der Anspruch der lokalen Stadtverwaltung und -politik im Zusammenspiel mit den relevanten Wohnungsmarktakteuren sein, für diejenigen Haushalte, die aufgrund eines eingeschränkten finanziellen Handlungsspielraumes auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, ein ausreichendes adäquates Wohnungsangebot in diesem Segment bereitzustellen. Da sich die Stadt Wahlstedt ihrer diesbezüglichen Verantwortung bewusst ist, wurde im Rahmen des Wohnungsmarktkonzeptes eine Vertiefungsanalyse für den Themenbereich des preisgünstigen Wohnraumes in Auftrag gegeben.

Fokussierung auf das Mietwohnungssegment

Da Prozesse der Wohneigentumsbildung von Haushalten mit einem eng begrenzten finanziellen Handlungsspielraum eher eine Ausnahme darstellen, wurde das Eigentumssegment in der Vertiefungsanalyse ausgespart. Die nachfolgenden Betrachtungen konzentrieren sich also ausschließlich auf das Mietwohnungssegment.

4.1 Berechnungsmethodik

Schätzungen auf Basis von Erhebungen und Kennziffern

Im Folgenden wird daher das Angebot an preisgünstigem Mietwohnraum in der Stadt Wahlstedt analysiert und in einer Bilanz dem vor Ort vorhandenen Bedarf gegenübergestellt. Hierbei wird zunächst die angewandte Methodik erläutert. Da keine gesicherten Informationen über das Angebot und den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum vorliegen, hat GEWOS Schätzungen auf Basis von empirischen Erhebungen im Rahmen der Konzepterstellung und auf Basis von verschiedenen Kennziffern vorgenommen.

Definition des Angebotes an „preisgünstigem Mietwohnraum“

Zur Abgrenzung des als „preisgünstig“ geltenden Mietwohnungsangebotes in der Stadt Wahlstedt wurden die in der Stadt gültigen Angemessenheitskriterien des Leistungszentrums Segeberg für Wohnraum nach SGB II zugrunde gelegt. Als Angemessenheitskriterien gelten in der Stadt Wahlstedt demnach die in Tabelle 9 aufgeführten, nach Haushaltsgröße differenzierten Obergrenzen für die Wohnfläche und für die Kosten der Unterkunft - also die Höhe der Nettokaltmiete zuzüglich der kalten Betriebskosten. Das wirklich entscheidende Abgrenzungskriterium stellen hier allerdings allein die Kosten der Unterkunft dar. Privathaushalte, die Leistungen nach SGB II empfangen, dürfen den angegebenen Richtwert für die Wohnungsgröße überschreiten, so lange die festgelegte Mietobergrenze nicht überschritten wird.

Tab. 9 Angemessenheitskriterien für Wohnraum nach SGB II in der Stadt Wahlstedt		
<i>Haushaltsgröße</i>	<i>Obergrenze Wohnfläche (m²)</i>	<i>Obergrenze KdU* (Euro)</i>
1 Person	50	306
2 Personen	60	374
3 Personen	75	446
4 Personen	85	525
5 Personen	95	600
Jede weitere Person	+10	+70

*KdU = Kosten der Unterkunft: Nettokaltmiete zzgl. Kalte Betriebskosten
Angaben: Leistungszentrum Segeberg (Stand: Mai 2010)

Angebotsermittlung auf Basis von Inseratsauswertung und Datenabfrage bei der Wohnungswirtschaft

Um die Anzahl des Mietwohnungsbestandes in Wahlstedt, die unterhalb der angegebenen Obergrenzen liegt, abschätzen zu können, hat GEWOS zwei Erhebungsmethoden angewendet. Um das Segment des institutionellen Mietwohnungsbestandes abbilden zu können, wurde auf die im Rahmen des Wohnungsmarktkonzeptes durchgeführte Datenabfrage bei der Wohnungswirtschaft zurückgegriffen. Zur Abbildung des privaten Mietwohnungsbestandes wurde im Zeitraum von insgesamt sechs Wochen eine Auswertung von Wohnungsinseraten bei den drei größten Immobilienportalen im Internet „Immonet“, „ImmobilienScout24“ und „Immowelt“ durch-

geführt.

**Berücksichtigung
relevanter Kenngrößen**

Die auf diese Weise ermittelten Quoten des Anteils preisgünstigen Wohnraumes im privaten und institutionellen Mietwohnungsbestand wurden anschließend auf den gesamten Mietwohnungsbestand in Wahlstedt hochgerechnet. Zur Gewährleistung einer hinreichend genauen Abbildung des vor Ort vorhandenen Mietwohnungsbestandes wurden zentrale Kenngrößen der Wohnungsmarktstruktur (zum Beispiel Mietwohnungsquote, Wohnungsgrößenstruktur) berücksichtigt. Soweit zu einzelnen Kenngrößen keine genauen Werte für die Stadt Wahlstedt vorlagen, wurden Schätzungen auf Basis amtlicher und weiterer bedeutender Statistiken vorgenommen. Hierbei sind insbesondere folgende Quellen zu nennen:

- Mikrozensus-Zusatzerhebung zur Wohnsituation 2006 in Schleswig-Holstein des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein
- Tätigkeitsbericht 2009/2010 des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (vnw)

Definition der Nachfrage nach „preisgünstigem Mietwohnraum“

Zur Abgrenzung der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum - also derjenigen Haushalte in Wahlstedt, die auf ein preisgünstiges Wohnungsangebot angewiesen sind, wurde auf die Einkommensgrenzen für die soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein nach § 8 SHWoFG vom 25. April 2009 zurückgegriffen. In der Systematik der vorliegenden Analyse werden also diejenigen Haushalte in Wahlstedt als „preisgünstigen Wohnraum nachfragend“ eingestuft, die die in Tabelle 10 genannten, nach Haushaltsgröße differenzierten, jährlichen Einkommensgrenzen nicht überschreiten.

Nachfrageermittlung auf Basis von Mikrozensusdaten

Um die Anzahl der Wahlstedter Haushalte zu ermitteln, die auf preisgünstigen Mietwohnraum angewiesen sind, hat GEWOS zunächst die im Rahmen der Wohnungsmarktprognose ermittelte Haushaltszahl und die Verteilung auf Haushaltsgrößenklassen zugrunde gelegt. Zur Abbildung der lokalen Einkommensverhältnisse wurden die Daten der Mikrozensus-Zusatzerhebung zur Wohnsituation 2006 in Schleswig-Holstein - für den Planungs-

raum I (Kreise Pinneberg, Segeberg, Stormarn, Herzogtum Lauenburg) zugrunde gelegt. Diese wurden schließlich durch eine Gewichtung anhand der für die Stadt Wahlstedt ermittelten GfK-Kaufkraftkennziffer (2007) an die örtlichen Gegebenheiten angepasst.

Tab. 10 Einkommensgrenzen für die soziale Wohnraumförderung (§ 8 SHWoFG)	
<i>Haushaltsgröße</i>	<i>Obergrenze Jährliches Haushaltsnettoeinkommen (Euro)</i>
1 Person	14.400
2 Personen	21.600
Jede weitere Person	5.000
Kind unter 18 Jahren	zzgl. 600

Bilanz insgesamt und differenziert nach Haushaltsgröße

Die durch dieses Verfahren ermittelten Haushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, wurden dem Angebot an preisgünstigem Wohnraum schließlich in einer Bilanz gegenübergestellt. Diese Bilanz berücksichtigt dabei nicht nur die Gesamtzahl an Haushalten/Wohnungen, sondern auch eine Differenzierung hinsichtlich der Haushaltsgröße.

4.2 Angebot an preisgünstigem Wohnraum

Insgesamt 1.300 preisgünstige Mietwohnungen...

Durch das oben beschriebene Verfahren zur Ermittlung des Wahlstedter Mietwohnungsangebotes, das die Mietpreisgrenzen für preisgünstigen Wohnraum nicht überschreitet, konnte ein Angebot von 1.300 Mietwohnungen ermittelt werden. Dieses entspricht einem Anteil von circa 62 %. Insgesamt entsprechen also fast zwei Drittel der Wahlstedter Mietwohnungen den Angemessenheitskriterien für preisgünstigen Wohnraum.

...differenziert nach Wohnungsgrößenklassen

Für eine spätere Bilanz zur Versorgung unterschiedlicher Haushaltstypen mit preisgünstigem Wohnraum muss das Gesamtangebot nach Wohnungsgrößenklassen differenziert werden. Wie die Darstellung in Tabelle 11 zeigt, treten hier teilweise deutliche Unterschiede auf. Während in der Wohnungsgrößenklasse für Vierpersonenhaushalte (Wohnfläche 75 bis 85 m²) 80 % der Miet-

wohnungen den Angemessenheitskriterien entsprechen, gilt dieses nur für 44 % der Mietwohnungen für zwei Personen (Wohnfläche 50 bis 60 m²).

Tab. 11 Mietwohnungsangebot in Wahlstedt				
<i>Haushaltstyp</i>	<i>Wohnungsgröße (m²)</i>	<i>Mietwohnungen insgesamt</i>	<i>Preisgünstige Mietwohnungen</i>	<i>Anteil preisgünstiger Mietwohnungen</i>
1 Person	bis 50 m ²	400	300	75 %
2 Personen	50 bis 60 m ²	450	200	44 %
3 Personen	60 bis 75 m ²	650	400	62 %
4 Personen	75 bis 85 m ²	250	200	80 %
5 oder mehr Personen	über 85 m ²	350	200	57%
Insgesamt		2.100	1.300	62 %

4.3 Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum

Nachfrage:
Insgesamt
850 Haushalte

Dem Angebot an preisgünstigen Mietwohnungen wird auf der Nachfrageseite die Anzahl an Haushalten gegenübergestellt, die die Einkommensgrenzen für die soziale Wohnraumförderung nicht überschreiten und somit als Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum gelten. Von insgesamt 2.050 Wahlstedter Mieterhaushalten fallen nach Berechnungen von GEWOS 850 Haushalte in diese Nachfragegruppe. Das entspricht einem Anteil von 41 %.

Tab. 12 Mieterhaushalte in Wahlstedt				
<i>Haushaltstyp</i>	<i>Einkommensgrenze (Euro)</i>	<i>Mieterhaushalte insgesamt</i>	<i>Mieterhaushalte preisgünstig</i>	<i>Anteil Mieterhaushalte preisgünstig</i>
1 Person	14.400	850	450	53%
2 Personen	21.600	650	200	31%
3 Personen	27.200	250	100	40%
4 Personen	32.800	200	50	25%
5 oder mehr Personen	+5.600 p.P.	100	50	50%
Insgesamt		2050	850	41%

Unterschiede zwischen Haushalts-

Differenziert nach der Haushaltsgröße treten auch auf der Nachfrageseite Unterschiede auf. Während nur rund

größenklassen ein Viertel der Vierpersonenhaushalte auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, trifft dieses auf über 50 % der Einpersonenhaushalte zu.

4.4 Bilanz für den preisgünstigen Wohnraum

Angebot insgesamt ausreichend Aus der Ermittlung von Angebot und Nachfrage kann als letzter Schritt eine direkte Bilanzierung innerhalb des Segmentes des preisgünstigen Wohnraumes erfolgen. Bei einer Gegenüberstellung der Gesamtzahl von 1.300 preisgünstigen Mietwohnungen und 850 Mieterhaushalten, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, ergibt sich ein relativ deutlicher Angebotsüberhang von 450 Wohnungen. Über alle Wohnungsgrößen hinweg besteht in der Stadt Wahlstedt also insgesamt ein ausreichendes Angebot an preisgünstigem Wohnraum.

Tab. 13 Bilanz preisgünstiger Wohnraum in Wahlstedt				
<i>Haushaltstyp</i>	<i>Wohnungsgröße (m²)</i>	<i>Preisgünstige Mietwohnungen</i>	<i>Mieterhaushalte preisgünstig</i>	<i>Bilanz</i>
1 Person	bis 50 m ²	300	450	-150
2 Personen	50 bis 60 m ²	200	200	0
3 Personen	60 bis 75 m ²	400	100	300
4 Personen	75 bis 85 m ²	200	50	150
5 oder mehr Personen	über 85 m ²	200	50	150
Insgesamt		1300	850	450

Unterschiede nach Haushaltsgrößen Bei einer Differenzierung nach Haushaltsgrößenklassen ergeben sich analog zu den oben aufgezeigten Differenzen größere Unterschiede. Während die größeren Haushaltstypen ab drei Personen aktuell ausreichend versorgt sind, bestehen bei den Einpersonenhaushalten deutliche Nachfrageüberhänge. Bei den Zweipersonenhaushalten ist die Bilanz insgesamt ausgeglichen.

Teilweise Fehlbelegungen des preisgünstigen Wohnungsbestandes Bei der Bilanz zum preisgünstigen Wohnraum ist allerdings generell zu berücksichtigen, dass ein gewisser Anteil der preisgünstigen Wohnungen durch Einwohner mit einem höheren Einkommen längerfristig belegt ist und deshalb für die eigentliche Zielgruppe nicht zur Ver-

fügung steht. Diese Problematik kann sogar bei öffentlich geförderten Wohnungen mit Mietpreis-/ Belegungsbindungen auftreten, da die Mieterhaushalte in der Regel nur einmal zu Beginn des Mietverhältnisses ihre Berechtigung zur Anmietung des gebundenen Wohnraumes nachweisen müssen. In den Folgejahren werden solche Nachweise in der Regel nicht mehr eingeholt.

4.5 Empfehlungen im Themenfeld preisgünstiger Wohnraum

Zentrales Ergebnis: Ausreichendes Angebot, aber nicht für alle Haushaltstypen Als zentrales Ergebnis der Analyse zum preisgünstigen Wohnraum in der Stadt Wahlstedt kann festgehalten werden, dass es insgesamt ein sehr breites Angebot an preisgünstigem Wohnraum gibt, dabei aber nicht alle Haushaltstypen ausreichend versorgt sind. Bei den Einpersonenhaushalten übersteigt die Anzahl der Haushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, das vorhandene Angebot relativ deutlich.

Zu wenig kleine Mietwohnungen Dieses Ungleichverhältnis resultiert allerdings wie auch in der Bilanz für die Stadt Bad Segeberg weniger aus überhöhten Mietpreisen in diesem Segment als vielmehr aus der Tatsache, dass es in Wahlstedt generell nicht ausreichend kleine Mietwohnungen insbesondere für Einpersonenhaushalte gibt. 75 % der Mietwohnungen mit einer Größe bis zu 50 m² bleiben innerhalb der Angemessenheitsgrenzen. Allerdings stehen unabhängig von der Mietpreishöhe in diesem Größensegment 850 Mieterhaushalten nur 400 Mietwohnungen gegenüber. Bei diesem allgemeinen Wohnungsdefizit in der Größenklasse reicht die Anzahl an preisgünstigen Wohnungen folgerichtig nicht aus. Das Problem besteht also weniger im Fehlen kleiner preisgünstiger Mietwohnungen als vielmehr in einem Defizit an kleinen Mietwohnungen insgesamt.

Empfehlungen Die Stadt Wahlstedt sollte daher gemeinsam mit den relevanten Wohnungsmarktakteuren versuchen, dieses Defizit an kleinen (preisgünstigen) Mietwohnungen bestmöglich auszugleichen. Hierfür bieten sich verschiedene Optionen an.

- Vorsicht bei Neubauvorhaben** Hinsichtlich Neubauvorhaben im Geschosswohnungsbau sollte in Wahlstedt angesichts des Leerstandsproblems behutsam vorgegangen werden. Wenn allerdings baufällige Objekte (z.B. Waldstraße) ersetzt werden, sollten in den neuen Objekten überwiegend Wohnungen für kleine Haushalte geschaffen werden.
- Wohnungsteilungen** Um den Anteil kleinerer Wohnungen im Bestand zu erhöhen, bieten sich zudem Wohnungsteilungen an. Wohnungseigentümer - insbesondere Wohnungsunternehmen - sollten in Wahlstedt verstärkt darüber nachdenken, größere, nicht nachgefragte Wohnungen zu teilen, und somit den Bestand an kleineren Wohnungen weiter zu erhöhen.
- Mietpreisbindungen** Um Neubauvorhaben, aber auch Umbau- oder Modernisierungsmaßnahmen finanzieren zu können, stehen der Wohnungswirtschaft attraktive Fördermöglichkeiten aus dem Wohnraumförderprogramm des Landes Schleswig-Holstein zur Verfügung. Aus der Inanspruchnahme dieser Fördermittel resultieren Mietpreis-/ Belegungsbindungen für die jeweiligen Objekte. Das bedeutet also, dass klare Mietobergrenzen für die geförderten Wohnungen bestehen, so dass der Anteil preisgünstigen Wohnraumes unmittelbar erhöht wird.
- Tausch von Mietpreis-/Belegungsbindungen** Um die Attraktivität von Neubau-, Umbau- oder Modernisierungsmaßnahmen für die Unternehmen weiter zu steigern, ist die Möglichkeit zum Tausch von Mietpreis-/ Belegungsbindungen zu prüfen. Neu entstehende Mietpreis-/Belegungspreisbindungen können auf andere Bestandsobjekte umgelegt werden. Die Anzahl des gebundenen Mietwohnungsraumes wird also auch in diesem Fall erhöht, jedoch ist der betriebswirtschaftliche Anreiz für Unternehmen höher, wenn Neubauwohnungen oder frisch renovierte Einheiten zu einem höheren Mietpreis am Markt angeboten werden können.

5 Stärken-Schwächen-Analyse

Stärken-Schwächen-Analyse als Basis für Zielformulierung Die in den vorangegangenen Analysekapiteln ermittelten zentralen Potenziale und Entwicklungshemmnisse des Wahlstedter Wohnungsmarktes werden nachfolgend noch einmal in einer Stärken-Schwächen-Analyse festgehalten. Diese Analyse stellt damit die Basis für die nachfolgende Zielformulierung und das darauf aufbauende Handlungskonzept dar.

Zentrale Stärken: Preisgünstiger Wohnraum Auch wenn sich, wie im weiteren Berichtsverlauf noch dargestellt wird, im Geschosswohnungsbau ein Großteil der erkannten Schwächen Wahlstedts konzentriert, bestehen in diesem Segment auch Stärken, die Wahlstedt für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung weiter nutzen sollte. So verfügt die Stadt Wahlstedt wie in Kapitel 4 aufgezeigt wurde, über ein breites Angebot an preisgünstigem Wohnraum, das sich überwiegend in diesem Segment konzentriert. Die Versorgung mit preisgünstigen Wohnungen erscheint in Wahlstedt im Vergleich zu vielen anderen Kommunen relativ unproblematisch.

Engagierte Wohnungswirtschaft Auch ist die vor Ort agierende Wohnungswirtschaft, insbesondere die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG, als ein zentrales Potenzial für den Wohnstandort wahrzunehmen. Die Wankendorfer ließ in den vergangenen Jahren zahlreiche aufwändige Bestandsmodernisierungen und Wohnumfeldmaßnahmen durchführen und trug darüber hinaus mit dem Rückbau von nicht mehr zeitgemäßen Beständen zu einer vorübergehenden Entschärfung des Leerstandsproblems bei.

Nachverdichtungspotenziale Zudem sind die vorhandenen Nachverdichtungsmöglichkeiten im Stadtgebiet als wichtiges Potenzial für die künftige Wohnungsmarktentwicklung zu nennen. Wenn es den Beteiligten gelingt, einen Entwicklungsprozess im Sinne einer innerstädtischen Nachverdichtung zu initiieren, kann ein Großteil des künftigen Baulandpotenzials innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur gedeckt werden.

Zentrale Schwächen:

Leerstände im Geschosswohnungsbau

Wie zu Beginn des Kapitels bereits erwähnt, konzentriert sich ein Großteil der Schwächen auf dem Wahlstedter Wohnungsmarkt im Geschosswohnungsbau. Die von der Wohnungswirtschaft benannten Leerstandsprobleme in ihren Beständen und die von GEWOS ermittelten größeren Unterschiede in der Wohnungsmarktbilanz zwischen den Segmenten Ein-/Zweifamilienhaus und Mehrfamilienhaus, verdeutlichen eine Konzentration der Leerstände im Geschosswohnungsbau.

Bauliche Mängel im Geschosswohnungsbau

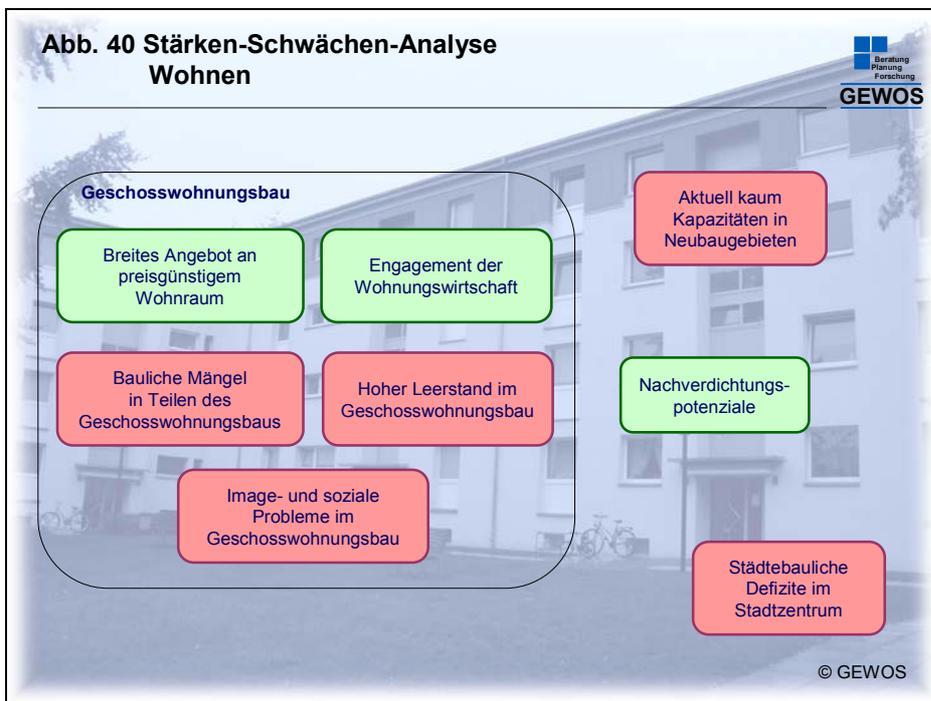
Zudem finden sich in Teilen des Geschosswohnungsbaus vor Ort größere bauliche Mängel, die sich negativ auf das Gesamtbild des Wohnstandortes Wahlstedt auswirken. Zu nennen sind hier insbesondere Bestände an der Waldstraße, der Ostlandstraße und dem Mecklenburger Weg.

Konzentration sozial schwacher Einwohner

Durch den kontinuierlichen Anstieg der Arbeitslosigkeit insbesondere im Industriesektor seit den 1980er Jahren und der verstärkten Zuwanderung zu Beginn der 1990er Jahre leben in Wahlstedt viele Einwohner mit einem vergleichsweise geringen Sozialstatus und niedrigen Einkommen. Diese konzentrieren sich in den Geschosswohnungsobjekten des preisgünstigen Wohnraumes im Westen des Stadtgebietes. In den vergangenen Jahren ist es in diesem Bereich vermehrt zu sozialen Problemen und Konflikten gekommen. Hieraus resultieren deutliche Imageprobleme dieses Stadtgebietes, die auf die Attraktivität der Gesamtstadt als Wohnstandort ausstrahlen.

Unattraktives Stadtzentrum

Ein weiteres Problem für den Wohnstandort besteht in der fehlenden Attraktivität des Stadtzentrums. Das Stadtzentrum als zentraler Geschäfts- und Aufenthaltsbereich ist für die Identifikation der Einwohner mit der Gesamtstadt äußerst wichtig. Durch die aus heutiger Sicht städtebaulich wie auch funktional überwiegend negativ zu bewertende Sanierungsmaßnahme aus den 1970er Jahren entstand hier ein Ensemble aus Ladenpassage und Marktplatz, das von den Hauptverkehrsströmen abgeriegelt ist.



6 Ziele für die Wohnungsmarktentwicklung

Spezifische Entwicklungsziele für den Wahlstedter Wohnungsmarkt... Im Rahmen des Wohnungsmarktkonzeptes für Bad Segeberg und Wahlstedt wurden aufbauend auf der umfassenden Stärken-Schwächen-Analyse für die jeweiligen Kommunen spezifische Handlungsfelder und Ziele für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung festgelegt. In diesen Arbeitsschritt waren wie auch bei der Stärken-Schwächen-Analyse Vertreter der lokalen Wohnungsmarktakteure eingebunden.

...unter dem Motto „Wohnstandort für alle Zielgruppen“ Die Entwicklungsziele für das Wahlstedter Handlungsfeld „Wohnstandort für alle Zielgruppen“ sollen damit handlungsleitend für alle Planungen und Maßnahmen zur Weiterentwicklung des Wohnstandortes Wahlstedt in den nächsten zehn bis 15 Jahre sein. Die Entwicklungsziele sind insgesamt vier Handlungsschwerpunkten zugeordnet.

Ausgeglichener Wohnungsmarkt und nachfragegerechte Wohnungsangebote Im Handlungsschwerpunkt „Ausgeglichener Wohnungsmarkt und nachfragegerechte Wohnungsangebote“ stehen zwei Zielsetzungen im Vordergrund. Zum einen soll eine Stabilisierung der Marktsituation erreicht werden, indem Leerstände insbesondere im Mehrfamilienhausbestand abgebaut werden. Zum anderen soll Wahlstedt als attraktiver Wohnstandort für alle Zielgruppen stärker als bislang ins Bewusstsein von Bewohnern und auch potenziell Zuziehenden gerückt werden. Dabei muss es darum gehen, zeitgemäße Wohnungsangebote für die verschiedenen Haushaltsformen und finanziellen Budgets bereitzustellen, bei einer gleichzeitigen Förderung der sozialen Durchmischung in den einzelnen Wohnquartieren.

Preisgünstiger Wohnraum Obwohl heute, wie in den Analysen zum preisgünstigen Wohnraum deutlich wurde, noch ein recht umfassendes Angebot an preisgünstigem Wohnraum besteht, ist es vor dem Hintergrund der steigenden Nachfrage und der abschmelzenden Belegungsbindungen erklärtes Ziel, das preisgünstige Wohnungsangebot in Wahlstedt zu erhalten. Dazu zählt auch, durch eine behutsame Mo-

dernisierung der Mehrfamilienhausbestände nur moderate Mietpreissteigerungen zu erreichen, so dass die angestammten Bewohner nicht aus ihren Quartieren verdrängt werden.

Energetische Angebotsoptimierung

Aufgrund der Baualterstruktur der Wahlstedter Wohnungsbestände zeigen sich heute bereits erhebliche energetische Investitionsbedarfe. Im institutionellen Wohnungsbestand wurden teilweise bereits umfassendere energetische Modernisierungen durchgeführt. Im privaten Wohnungsbestand blieben derartige Investitionen bislang häufig aus. Als Entwicklungsziel wurde daher formuliert, energetische Bestandsmodernisierungen, insbesondere im privaten Bestandssegment, zu unterstützen.

Stadtzentrum und Wohnumfeld

Um Wahlstedt als attraktiven Wohnstandort für alle Zielgruppen zu etablieren, reicht es nicht aus, lediglich nachfragegerechte Wohnungsangebote vorzuhalten. Ein wichtiges Entscheidungskriterium bei der Wohnstandortwahl sind auch weitere Lagequalitäten und das Wohnumfeld. Daher soll das Stadtzentrum von Wahlstedt als Hauptgeschäftszentrum attraktiver gestaltet werden. Zudem soll die Wohnumfeldqualität durch eine alle Altersgruppen ansprechende Gestaltung der Freiflächen erhöht werden.

Abb. 41 Thematische Handlungsfelder und Entwicklungsziele

Wohnstandort für alle Zielgruppen

Ausgeglichener Wohnungsmarkt und nachfragegerechte Wohnungsangebote

- Wohnungsleerstände verringern
- Sozialräumliche Mischung erhalten
- Wahlstedt als attraktiven Wohnstandort für alle Zielgruppen positionieren
- Nachfragegerechte Wohnungsangebote schaffen

Preisgünstiger Wohnraum

- Preisgünstiges Wohnungsangebot erhalten
- Behutsame Bestandsmodernisierung durchführen

Energetische Angebotsoptimierung

- Energetische Bestandsmodernisierung fördern
- Zeitgemäße energetische Standards im Neubau etablieren

Stadtzentrum/Wohnumfeld

- Innenstadt als Hauptgeschäftszentrum attraktivieren
- Attraktives Wohnumfeld für alle Altersgruppen schaffen

7 Handlungs- und Maßnahmenkatalog

Zielerreichung durch Maßnahmenumsetzung	Um die im vorherigen Kapitel aufgeführten Entwicklungsziele für die Wohnungsmarktentwicklung Wahlstedts der nächsten zehn bis 15 Jahre erreichen zu können, bedarf es der Umsetzung konkreter Maßnahmen. Deshalb wurden im weiteren Verlauf des Prozesses unter Einbindung der lokalen Akteure aus der Arbeitsgruppe „Wohnungsmarktsituation und -entwicklung“ umsetzungsorientierte Maßnahmenvorschläge erarbeitet.
Leitmotiv: „Wohnstandort für alle Zielgruppen“	Die auf diese Weise entstandenen Maßnahmen wurden in einem Handlungs- und Maßnahmenkatalog zusammengefasst und unter das Leitmotiv „Wohnstandort für alle Zielgruppen“ gestellt. Mit diesem Motiv soll ausgedrückt werden, dass Wahlstedt bereits heute ein breites Wohnangebot für verschiedene Zielgruppen bereitgestellt hat und dieses zukünftig unter Berücksichtigung der verschiedenen Bedürfnisse und Ansprüche dieser Zielgruppen erhalten und weiterentwickelt werden soll.
Maßnahmenkatalog mit Benennung von Priorität, Akteuren und Zeithorizont	Der Handlungs- und Maßnahmenkatalog enthält für jede Maßnahme weitere Informationen, die für die spätere Umsetzung maßgeblich sind. So wird jeder Maßnahme eine Priorität zugeordnet, die dieser im Rahmen der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung zukommt. Die Prioritäten sind in gering, mittel und hoch abgestuft. Daneben werden für jede Maßnahme die relevanten Akteure zur Umsetzung benannt. Hierfür wird zunächst jeweils ein Akteur festgelegt, der die Federführung bei der Maßnahmenumsetzung übernehmen soll. Zusätzlich werden weitere Akteure benannt, die an der Maßnahmenrealisierung mitwirken sollen. Weiterhin wird für jede Maßnahme ein Zeithorizont festgelegt, innerhalb dessen die Umsetzung erfolgen soll. Dieser Zeithorizont ist in die drei Stufen kurzfristig (Realisierung innerhalb der nächsten zwei Jahre möglich), mittelfristig (nächsten drei bis fünf Jahre) und langfristig (nächsten sechs bis zehn Jahre) differenziert.
Beschreibung der Maßnahmen	Im nachfolgenden Kapitel werden die Maßnahmen des Wohnungsmarktkonzeptes - teilweise aggregiert zu

Maßnahmenbündeln - beschrieben. Hierbei wird jeweils kurz auf den Hintergrund und den thematischen Gegenstand eingegangen, bevor die Priorität, die Akteure und der Zeithorizont beschrieben werden. Die Übersicht über alle Maßnahmen sind dem Maßnahmenkatalog im Berichtsanhang zu entnehmen.

7.1 **Ausgeglichener Wohnungsmarkt und nachfragegerechte Wohnungsangebote**

Handlungsbedarfe: Leerstandsabbau, soziale Mischung und nachfragegerechte Angebotsentwicklung Im Handlungsschwerpunkt „Ausgeglichener Wohnungsmarkt und nachfragegerechte Wohnungsangebote“ soll mit einem geeigneten Maßnahmenbündel auf den bereits in Kapitel 5 beschriebenen, differenzierten Handlungsbedarf reagiert werden. Zum einen gibt es in den Geschosswohnungsbeständen im Westen der Stadt vermehrte Wohnungsleerstände. Diese müssen abgebaut werden, um den Wahlstedter Wohnungsmarkt in der notwendigen Balance aus Angebot und Nachfrage zu halten. Zudem müssen geeignete Maßnahmen ergriffen werden, um die angestrebte sozialräumliche Mischung in der Bewohnerstruktur zu erhalten bzw. weiter auszuweiten und vorhandene Segregationstendenzen sozial schwächerer Bewohner abzubauen. Auch soll das Wahlstedter Wohnungsangebot durch sinnvolle Maßnahmen gemäß dem Leitmotiv des Wohnstandortes für alle Zielgruppen nachfragegerecht weiterentwickelt werden.

Maßnahme: Weiterer Rückbau... Die Wankendorfer Baugenossenschaft hat wie beschrieben im Jahr 2006 bereits umfangreiche Rückbaumaßnahmen durchgeführt. Gegenwärtig bestehen aber im Geschosswohnungsbau der Stadt Wahlstedt immer noch erhebliche Wohnungsleerstände. Diesbezüglich sind von Seiten der Wohnungswirtschaft mittelfristig weitere Rückbaumöglichkeiten zu prüfen. Insbesondere die stark baufälligen, qualitativ minderwertigen Bestände an der Waldstraße sind für diesbezügliche Maßnahmen in Betracht zu ziehen.

...und evtl. aufgelos- Für die nach dem Wohnungsrückbau entstehenden Frei-

ckerter Ersatzneubau

flächen sollten jeweils Überlegungen hinsichtlich eines Ersatzneubaus kleinerer, aufgelockerter Einheiten in Betracht gezogen werden. Wie die Wohnungsmarktbilanz für die Stadt Wahlstedt aufgezeigt hat, besteht in den kommenden Jahren durchaus Neubaubedarf für Ein-/Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser, wenn auch auf geringem Niveau. Die Überlegungen zur Bebauung frei gefallener Grundstücke sollten jeweils einzelfallbezogen stattfinden und die Lageattraktivität sowie die das Grundstück umgebende Bebauungsstruktur berücksichtigen.

**Maßnahme:
Bewerbung von
Innenentwicklungspotenzialen**

Wie bereits in Kapitel 1 beschrieben, möchte die Stadt Wahlstedt hinsichtlich der zukünftigen Neubauentwicklung verstärkt auf innerstädtische Nachverdichtung anstelle von Baugebietsausweisungen am Stadtrand setzen. Diese Prioritätensetzung ist aus städtebaulichen Aspekten zu unterstützen, da hierdurch der Flächenverbrauch minimiert und gewachsene Siedlungsstrukturen durch die Beseitigung von Brachflächen gestärkt wird. Allerdings müssen hierfür unbedingt Maßnahmen durchgeführt werden, um die Entwicklung dieser Flächenpotenziale zeitnah zu initiieren. Vielen potenziell bauwilligen Privatpersonen und Investoren liegen keine Informationen über die in Wahlstedt verfügbaren Innenentwicklungspotenziale vor. GEWOS empfiehlt der Stadt Wahlstedt daher, die Innenentwicklungspotenziale zentral zu erfassen und zu bewerben. Bauwillige Personen müssen von der Stadt Informationen erhalten können, welche Flächen potenziell geeignet sind und wer bezüglich der Entwicklung angesprochen werden muss. Zur konkreten Ausgestaltung dieser Informationsmöglichkeiten bieten sich im Anschluss an eine systematische Erfassung der Flächen zum einen öffentliche Hinweisschilder mit dem Verweis auf freie Flächenkapazitäten und dem städtischen Ansprechpartner an. Zudem sollten diesbezügliche Informationen auf der Internetseite der Stadt Wahlstedt einsehbar sein.



Innerstädtische Potenzialflächen an der Ostlandstraße

Maßnahme:
Altengerechte Bestandsanpassungen

Wie die Analysen zur Bevölkerungsentwicklung in Wahlstedt gezeigt haben, wird auch hier die Anzahl älterer Menschen zukünftig weiter zunehmen. Der absolute Großteil der älteren Menschen möchte so lange wie möglich in einer ganz normalen Wohnung im gewohnten Umfeld verbleiben. Ein Problem besteht diesbezüglich darin, dass auch in Wahlstedt der Großteil des Wohnungsbestandes den Ansprüchen an eine altengerechte Gestaltung nicht genügt. Insbesondere viele hochaltrige Menschen mit zunehmenden körperlichen Einschränkungen werden zum Beispiel durch Treppen, Schwellen oder eine fehlende altengerechte Badezimmeregestaltung in ihrer selbständigen Lebensführung eingeschränkt. Es ist daher wichtig, altengerechte Anpassungsmaßnahmen im Wahlstedter Wohnungsbestand weiter zu fördern. Dieses betrifft sowohl den institutionellen Mietwohnungsbestand als auch private Mietwohnungen oder Eigenheime. Vorhandenes Know-How zum Beispiel der Kreishandwerkerschaft oder der Wohnungswirtschaft sollen genutzt werden, um den Anteil altengerechter Wohnungen weiter zu erhöhen.

Maßnahme:
Quartiersmanagement

Als die Stadt Wahlstedt im Rahmen des Programms Soziale Stadt gefördert wurde, wurden ausschließlich analytische Voruntersuchungen und baulich-investive Maßnahmen durchgeführt. Die in vielen Sozialen Stadt-Gebieten obligatorische Einrichtung eines Quartiersmanagements ist unter anderem aufgrund der nur kurzen Programmmitgliedschaft ausgeblieben. Aufgrund der nach wie vor vorhandenen sozialen Probleme im Wahl-

stedter Geschosswohnungsbestand wäre die Einrichtung einer solchen Institution allerdings sinnvoll. GEWOS empfiehlt daher zu prüfen, inwiefern durch ein Engagement der Wohnungswirtschaft in Verbindung mit städtischer Unterstützung die temporär begrenzte Einrichtung eines Quartiersmanagements möglich wäre.

7.2 Preisgünstiger Wohnraum

Handlungsbedarf: Zukunftssicherung und Ausweitung des Angebots für kleine Haushalte

Wie in Kapitel 4 aufgezeigt werden konnte, besteht in der Stadt Wahlstedt ein vergleichsweise breites Angebot an preisgünstigem Wohnraum. Insgesamt ist das Angebot an Wohnungen innerhalb der beschriebenen Angemessenheitskriterien größer als die Nachfrage. Auf dieser Bilanz darf sich allerdings nicht ausgeruht werden, sondern es muss durch weitere Anstrengungen sichergestellt werden, dass dieses auch in Zukunft so bleibt. Zudem konnte festgestellt werden, dass nicht für alle Haushaltstypen ausreichend preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung steht. Für kleinere Haushalte besteht bereits heute ein Mangel an preisgünstigen Wohnungen.

Maßnahme: Behutsame Sanie- rungen

Die vor Ort tätige Wohnungswirtschaft ist in diesem Zusammenhang zum Beispiel gefordert, bei anstehenden Bestandsmodernisierungen sehr behutsam vorzugehen. Auch weil die Nachfrage für höherpreisige Miet- oder Eigentumswohnungen in Wahlstedt bekanntermaßen begrenzt ist, sollten anstehende Wohnungsmodernisierungen keine übertriebenen Mieterhöhungen oder Modernisierungszuschläge nach sich ziehen, die von der ansässigen Bewohnerschaft nicht mehr zu finanzieren sind. Die Modernisierung eines Wohnblockes sollte nicht dazu führen, dass dessen Bewohnerschaft aufgrund gestiegener Mieten in unsanierte Gebäude umziehen muss.

Maßnahme: Geförderte Moder- nisierungen

Bei Wohnungsmodernisierungen - auch bei energetischen Modernisierungen oder altengerechten Anpassungsmaßnahmen - sollten die attraktiven Fördermöglichkeiten des Landes Schleswig-Holstein in Anspruch genommen werden. Hierdurch werden auf der einen

Seite die Unternehmen finanziell entlastet und auf der anderen Seite entstehen neue Mietpreis-/ Belegungsbindungen, die preisgünstigen Wohnraum vor Ort sichern.

7.3 Energetische Angebotsoptimierung

**Handlungsbedarf:
Weiterer Modernisierungsbedarf** Wie in Kapitel 6 zum energetischen Zustand des Wahlstedter Wohnungsbestandes aufgezeigt wurde, besteht trotz bereits durchgeführter Sanierungsmaßnahmen noch immer ein großer Handlungsbedarf zur weiteren energetischen Bestandsmodernisierung. Hierbei ist insbesondere das aus städtischer Perspektive schwer steuerbare Eigenheimsegment als Schwerpunkt zukünftigen Handelns auszumachen.

**Maßnahme:
Energetische Modernisierung durch institutionelle Anbieter** Die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG als großer Mietwohnungsanbieter vor Ort ist regional dafür bekannt, bei anstehenden Modernisierungen auch größere Investitionen in die energetische Beschaffenheit ihrer Objekte zu tätigen. Diese in der Vergangenheit auch in Wahlstedt wiederholt durchgeführten Tätigkeiten sollten auch in Zukunft konsequent fortgesetzt werden. Eine hiermit verbundene Senkung der so genannten zweiten Miete kommt nicht nur den Mietern, sondern langfristig auch den Wohnungsunternehmen zugute.

**Maßnahme:
Erstellung von Informationsangeboten** Die Stadt Wahlstedt sollte in diesem Themenfeld aktiv werden, um auch auf der anderen Seite des Wohnungsbestandes - bei den Privatobjekten - Modernisierungen zu initiieren. Notwendige und auch wirtschaftliche sinnvolle Investitionen in die energetische Beschaffenheit von Privatobjekten bleiben oftmals aus, weil bei den Eigentümern Unkenntnis und übertriebene Vorstellungen bezüglich der notwendigen Investitionsvolumina herrschen. Die Stadt Wahlstedt sollte diesem Informationsdefizit begegnen, indem sie die Erstellung eines Informationsflyers und einer Internetpräsenz zu dem Thema initiiert. Privateigentümer vor Ort müssen für das Thema sensibilisiert werden und es muss ihnen mitgeteilt wer-

den, wo sie bezüglich welcher Modernisierungsmaßnahmen genaue Hilfestellungen erhalten können. Wichtige Partner der Stadt wären in diesem Bereich die Kreishandwerkerschaft und die Experten der Wankendorfer Baugenossenschaft.

7.4 Stadtzentrum/Wohnumfeld

**Handlungsbedarf:
Unattraktives Stadtzentrum und Defizite im Wohnumfeld**

In Kapitel 6 wurde bereits näher auf die Attraktivitätsdefizite des Wahlstedter Stadtzentrums hingewiesen. Die zur Neumünsterstraße durch einen hohen Wohnriegel abgeschlossene Passage und der optisch in die Jahre gekommene Gebäudebestand weisen für die Gesamtsituation einen deutlichen Handlungsbedarf auf. Auch im Bereich des direkten Wohnumfeldes bestehen Optimierungsmöglichkeiten. Sowohl die gewachsenen Ein-/Zweifamilienhausgebiete als auch die Quartiere des Geschosswohnungsbaus erfordern verschiedene Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung.

**Maßnahme:
Initiative der Kaufleute**

Zur kurzfristigen Attraktivitätssteigerung des Wahlstedter Stadtzentrums ist die Initiierung eines Zusammenschlusses der Innenstadtkaufleute und Immobilieneigentümer mit Unterstützung durch die Stadt Wahlstedt zu empfehlen. Es ist davon auszugehen, dass die lokalen Kaufleute für eine solche Initiative empfänglich sind, da sie von einer Attraktivitätssteigerung mittels einer Aufwertung ihres Geschäftsumfeldes profitieren würden. Eine solche Initiative könnte im Sinne klassischer Werbegemeinschaften durch kleinere Aktionen wie zum Beispiel attraktiver Schaufenstergestaltung, individueller Bepflanzungen oder Veranstaltungsorganisationen positive Signale setzen.

**Maßnahme:
Bauliche Neugestaltung**

Die grundsätzlichen Defizite im Stadtzentrum sind allerdings weniger funktionaler Natur. Nennenswerte Geschäftsleerstände oder unzureichende Passantenfrequenzen sind im Wahlstedter Stadtzentrum nicht zu beklagen. Die grundsätzlichen Probleme liegen in der unattraktiven baulichen Struktur des Stadtzentrums. Es sollte daher zumindest mittelfristig die Möglichkeit einer

baulichen Neugestaltung von Teilbereichen des Stadtzentrums geprüft werden. Angesichts des hierfür notwendigen Investitionsvolumens sind hierfür zwingend Gespräche mit dem Land Schleswig-Holstein sowie mit möglichen Investoren zu führen.

Maßnahme:
Bedarfsorientierte
Nahverkehrsange-
bote

Für die Sicherstellung der Mobilität aller Einwohner im Stadtgebiet - unabhängig von der Verfügbarkeit eines Pkw - sollte über die Einrichtung bedarfsorientierter Nahverkehrsangebote nachgedacht werden. Da es in den Wohngebieten außerhalb des Stadtzentrums keine weiteren Nahversorgungseinrichtungen gibt, sind die Einwohner auf die Erreichbarkeit des Stadtzentrums angewiesen. Der aktuell nur unzureichend ausgestaltete Überlandbusverkehr kann diese Erreichbarkeit nicht sicherstellen. Eine denkbare Alternative wäre hier die Einrichtung eines Anruf-Sammel-Taxi-Betriebes (AST).

V Empfehlungen zur Konzeptumsetzung

Handlungsrahmen für die Zukunft Die Städte Bad Segeberg und Wahlstedt haben sich mit der Erstellung des gemeinsamen Wohnungsmarktkonzeptes und den darin enthaltenen Maßnahmenkatalogen einen konkreten „Fahrplan“ für die Wohnungsmarktentwicklung der kommenden zehn bis 15 Jahre gesetzt.

Umsetzungsorientierung in Politik und Verwaltung notwendig Nach intensiven analytischen und konzeptionellen Arbeitsschritten im Rahmen der Erstellung des gemeinsamen Wohnungsmarktkonzeptes muss nach dessen Fertigstellung die Umsetzung der Maßnahmen in den Mittelpunkt rücken. Hierfür sollen nachfolgend wichtige organisatorische Rahmenbedingungen, Finanzierungsmöglichkeiten und Monitoringmodelle aufgezeigt werden.

Organisatorische Rahmenbedingungen

Maßnahmenumsetzung durch Ratsbeschlüsse Durch den das Konzept abschließenden Beschluss im Rahmen der Zweckverbandsgremien erklären sich beide Städte und die Mehrheit der jeweiligen Ausschussmitglieder offiziell mit den Inhalten des Konzeptes einverstanden. Dementsprechend ist das Erreichen der im Wohnungsmarktkonzept formulierten Ziele und eine zeitnahe Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen für die politischen Fraktionen ein zentrales Anliegen. Vor diesem Hintergrund sind die politischen Fraktionen nach Abschluss des Wohnungsmarktkonzeptes nun in ihrer alltäglichen Arbeit gefordert, notwendige Beschlüsse zur Umsetzung der aufgezeigten Maßnahmen konstruktiv, offen und zeitnah herbeizuführen.

Prioritätensetzung beachten Die Beschlussvorlagen für konkrete Maßnahmen, die in die jeweils zuständigen Gremien beider Städte eingebracht werden, können von verschiedenen Seiten erfolgen. Diesbezüglich sind die betreffenden Verwaltungsstellen beider Städte gefordert. Die Initiativen für umzusetzende Maßnahmen sollten sich eng an der im Handlungs- und Maßnahmenkatalog aufgeführten Prioritätensetzung orientieren. Zunächst ist eine vordringliche Umsetzung von Maßnahmen mit einer hohen Priorität anzu-

streben. Zudem sollte an dieser Stelle auch der mögliche Zeithorizont für die Maßnahmenumsetzung Beachtung finden.

Einbeziehung relevanter Akteure

Die Umsetzung der Maßnahmen kann und soll nicht allein durch die Städte Bad Segeberg und Wahlstedt erfolgen. Für einen größtmöglichen Umsetzungserfolg ist je nach Maßnahme das Engagement relevanter weiterer Akteure notwendig. Hierbei stehen die im Handlungs- und Maßnahmenkatalog aufgeführten Akteure in der Verantwortung. Die Initiierung und Koordination der Umsetzung liegt jeweils bei den federführenden Akteuren.

Bürgerbeteiligung

Auch die Bürgerinnen und Bürger sowie deren Zusammenschlüsse in lokalen Vereinen oder Verbänden sollen bei der Umsetzung relevanter Maßnahmen in größtmöglichem Umfang beteiligt werden. Maßnahmen können nur dann nachhaltig erfolgreich sein, wenn diese auf eine breite lokale Akzeptanz treffen.

Finanzierungsmöglichkeiten

Unterstützung in der Maßnahmenfinanzierung

Die Stadt kann die Umsetzung des vorgelegten Handlungs- und Maßnahmenkataloges nicht allein durch kommunale Haushaltsmittel finanzieren. Die städtische Haushaltssituation beider Kommunen ist angespannt und der Handlungsspielraum wird vor dem Hintergrund sinkender Steuereinnahmen und steigender kommunaler Ausgaben tendenziell immer weiter eingeschränkt. Insofern sollten die Städte für die Umsetzung von Maßnahmen stets die Möglichkeit für Anteilsfinanzierungen durch öffentliche und private Institutionen prüfen. Nachfolgend sei auf einige Finanzierungsmöglichkeiten in Form öffentlicher Fördermittel bzw. Förderprogramme hingewiesen. Hierbei wird nur auf die grundsätzlichen Rahmenbedingungen der Programme verwiesen. Die tatsächliche Förderfähigkeit einzelner Maßnahmen ist durch die Stadt jeweils einzelfallbezogen zu prüfen.

Öffentliche Fördermittel

Zur Realisierung zentraler Maßnahmen in Zeiten angespannter kommunaler Haushaltslagen stehen den Kommunen Fördermittel des Bundes und des Landes

zur Verfügung.

Wohnraumförderprogramm Schleswig-Holstein

Im Wohnungsbereich ist hier insbesondere das Wohnraumförderprogramm des Landes Schleswig-Holstein von zentraler Bedeutung. Das aktuelle Wohnraumförderprogramm Schleswig-Holsteins stellt die Grundlage für die Landesförderung im Wohnbereich der Jahre 2009 und 2010 dar. Hierfür stehen insgesamt 250 Millionen Euro für die Förderung von bis zu 4.500 Wohnungen zur Verfügung. Ein klarer Schwerpunkt der aktuellen Förderperiode liegt auf dem Neubau und der Modernisierung von Mietwohnungen in den größeren Städten des Landes. Hierbei kommt der Bestandsmodernisierung aktuell ein größeres Gewicht zu als dem Neubau von Mietwohnungsraum. Neben der Förderung von Mietwohnungen wird auch die Bildung von selbstgenutztem Wohnraum gefördert. Innerhalb der Wohnraumförderung des Landes wird zudem dem Mietwohnungsbau für ältere Menschen eine hohe Priorität eingeräumt.

Neue Förderperiode

Durch die Begrenzung des aktuellen Förderzeitraumes auf die Jahre 2009 und 2010, wird die Umsetzung von Maßnahmen in Bad Segeberg in eine neue Förderperiode fallen. Im August 2010 wurde neben einer Aufstockung des Volumens für die laufende Förderperiode um 125 Mio. Euro, der Umfang des Wohnraumförderprogramms für den Zeitraum 2011 bis 2014 beschlossen. Das Programmvolumen umfasst 90 Mio. Euro pro Jahr bzw. insgesamt 360 Mio. Euro. Davon sind 30 Mio. Euro jährlich für die Förderung von Eigentumsmaßnahmen und 60 Mio. Euro pro Jahr für die Förderung von Mietwohnraum vorgesehen. Insgesamt sollen damit in der Förderperiode 1.645 Wohneinheiten gefördert werden. Diese Fördermittel sollen dazu beitragen, den demografischen Wandel auf den Wohnungsmärkten zu bewältigen, das Klima zu schützen und die soziale Versorgung mit bedarfsgerechtem Wohnraum und die soziale Stabilität in den Wohnquartieren zu sichern.

Kredite der KfW

Neben der Wohnraumförderung des Landes spielen im Wohnungsbereich insbesondere zinsgünstige Kredite der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) eine wich-

tige Rolle. Die KfW-Mittel richten sich zumeist an Privatpersonen, aber auch an kommunale Gebietskörperschaften. Als wichtige KfW-Kredite, die in den Wohnungsbereich fallen, sind beispielsweise die Programme „Altersgerecht umbauen“ oder „Energieeffizient bauen“ zu nennen.

Monitoring und Umsetzungsbegleitung

Fortlaufende Beobachtung notwendig

Die innerhalb des Wohnungsmarktkonzeptes formulierten Leitziele sind auf einen längeren Zeitraum angelegt. Das Wohnungsmarktkonzept stellt den Handlungsrahmen der Wohnungsmarktentwicklung der Städte Bad Segeberg und Wahlstedt für die nächsten zehn bis 15 Jahre dar. Um diesen Prozess auch nach Abschluss der Konzepterstellung strategisch steuern und gegebenenfalls notwendige Kurskorrekturen vornehmen zu können, ist eine fortlaufende Beobachtung und Bewertung der Wohnungsmarktentwicklung notwendig.

Quantitatives Monitoringsystem

Innerhalb des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für die Stadt Bad Segeberg wurde ein quantitatives Monitoringsystem erstellt, das der Stadt mittels Datensammlung und -auswertung die Möglichkeit zur eigenständigen Situationseinschätzung liefert. Dieses Monitoring deckt die wesentlichen Kenngrößen der Wohnungsmarktentwicklung für die Stadt Bad Segeberg mit ab. Um auch eine Bewertungsgrundlage für die Wahlstedter Wohnungsmarktentwicklung zu erhalten, bietet sich auch die Erstellung eines solchen quantitativen Monitorings für die Stadt Wahlstedt an.

Umsetzungsbegleitung

Darüber hinaus wird beiden Städten die Einrichtung einer Umsetzungsbegleitung mittels eines regelmäßig tagenden Umsetzungsbeirates empfohlen. In einem solchen Gremium sollten die zentralen Prozessakteure regelmäßig an einen Tisch gebracht werden, um gemeinsam die bisher erreichten Erfolge und die aufgetretenen Schwierigkeiten in der Umsetzung des Handlungs- und Maßnahmenkataloges zu diskutieren und diesen Katalog gegebenenfalls an die veränderten Rahmenbedingungen anzupassen.

Anhang



**Handlungs- und Maßnahmenkatalog
WMK Bad Segeberg - Wahlstedt**

Teil 1 - Bad Segeberg

„Grünes Wohnen in der Stadt“

Wohnen für Familien

Nr.	Maßnahme	Flächen für Eigenheimbau	Generationenwechsel	Preisgünstiger Wohnraum	Bestandsanpassung	Moderne Wohnformen	Nahversorgung	Wohnumfeld	Energ. Bestandsmodernisierung	Energ. Standards im Neubau	Priorität	Federführung/Akteure <i>(Federführung fett)</i>	Zeithorizont
1	Entwicklungsförderung der kleinteiligen Neubaupotenziale im Süden der Stadt (Baugebiete Holunderweg, Burgfelde-Nord, Nelkenweg)	x								x	***	Stadt (Bauen und Umwelt) mit Bauträgern	Kurzfristig
2	Angebot reduzierter Baulandpreise für Familien mit Kindern	x									**	Stadt (Bauen und Umwelt)	Kurzfristig
3	Konsequente Nutzung innerstädtischer Nachverdichtungspotenziale (Am Landratspark, St. Marien II)	x				x				x	***	Stadt (Bauen und Umwelt) mit Investoren	Mittelfristig
4	Öffentlichkeitsarbeit und Vermarktung des „Grünen Wohnens“	x						x	x	x	*	Stadt (Bauen und Umwelt) mit Maklern, Bauträgern	Mittelfristig

Preisgünstiger Wohnraum

Nr.	Maßnahme	Flächen für Eigenheimbau	Generationenwechsel	Preisgünstiger Wohnraum	Bestandsanpassung	Moderne Wohnformen	Nahversorgung	Wohnumfeld	Energ. Bestandsmodernisierung	Energ. Standards im Neubau	Priorität	Federführung/Akteure <i>(Federführung fett)</i>	Zeithorizont
5	Umsetzung der Empfehlungen zum Erhalt preisgünstigen Wohnraums			x							**	Wohnungswirtschaft	Mittelfristig
6	Kooperationen mit der Wohnungswirtschaft zum Erhalt preisgünstigen Wohnraumes			x							**	Stadt (Öffentliche Sicherheit), Wohnungswirtschaft	Mittelfristig

Wohnen für die Generation 60+

Nr.	Maßnahme	Flächen für Eigenheimbau	Generationenwechsel	Preisgünstiger Wohnraum	Bestandsanpassung	Moderne Wohnformen	Nahversorgung	Wohnumfeld	Energ. Bestandsmodernisierung	Energ. Standards im Neubau	Priorität	Federführung/Akteure <i>(Federführung fett)</i>	Zeithorizont
7	Beförderung höherwertiger altengerechter Wohnangebote in innerstädtischer Lage (Eigentum, Miete, Wohnen mit Service)					x					***	Bauträger, Investoren mit Wohlfahrtsverbänden, Wohnungswirtschaft, Stadt (Bauen und Umwelt)	Mittelfristig
8	Schaffung von preisgünstigeren Wohnformen für das selbständige Leben im Alter in den Stadtteilen		x		x	x					***	Bauträger, Investoren mit Wohlfahrtsverbänden, Wohnungswirtschaft, Stadt (Bauen und Umwelt)	Mittelfristig
9	Ergänzung des bestehenden Beratungsangebotes im Begegnungs- und Beratungszentrum um eine Wohnberatung für Senioren		x		x	x					*	Diakonie mit weiteren Trägern sozialer Einrichtungen	Kurzfristig

Wohnumfeld

Nr.	Maßnahme	Flächen für Eigenheimbau	Generationenwechsel	Preisgünstiger Wohnraum	Bestandsanpassung	Moderne Wohnformen	Nahversorgung	Wohnumfeld	Energ. Bestandsmodernisierung	Energ. Standards im Neubau	Priorität	Federführung/Akteure <i>(Federführung fett)</i>	Zeithorizont
10	Einbindung der Bewohner in Aktivitäten zur Pflege und Gestaltung des Wohnumfeldes							x			*	Wohnungswirtschaft mit privaten Vermietern	Kurzfristig
11	Initiierung von Patenschaften für die Pflege von Spielplätzen und öffentlichen Grünanlagen (z.B. Schulen)							x			*	Stadt (Bauen und Umwelt) mit Schulen, Bürgern	Kurzfristig
12	Erhalt bzw. Ergänzung wohnortnaher Nahversorgungseinrichtungen						x	x			***	Stadt (Bauen und Umwelt), Betreiber	Kurzfristig

Energetische Angebotsoptimierung

Nr.	Maßnahme	Flächen für Eigenheimbau	Generationenwechsel	Preisgünstiger Wohnraum	Bestandsanpassung	Moderne Wohnformen	Nahversorgung	Wohnumfeld	Energ. Bestandsmodernisierung	Energ. Standards im Neubau	Priorität	Federführung/Akteure <i>(Federführung fett)</i>	Zeithorizont
13	Informationsangebote für private Wohnungseigentümer zur energetischen Bestandsmodernisierung								x		**	Kreis (AG Agenda 21) mit privaten Wohnungseigentümern	Mittelfristig
14	Veranstaltung eines Infotages zum Thema Energie und Klimaschutz				x			x	x	x	*	Energieversorger mit IHK, Handwerkskammer	Mittelfristig



Handlungs- und Maßnahmenkatalog WMK Bad Segeberg - Wahlstedt

Teil 2 - Wahlstedt

„Wohnstandort für alle Zielgruppen“

Ausgeglichener Wohnungsmarkt und nachfragegerechte Wohnungsangebote

Nr.	Maßnahme	Wohnungsleerstände	Sozialräumliche Mischung	Image	Nachfragegerechte Angebote	Preisgünstiges Angebot	Behutsame Modernisierungen	Bestand	Neubau	Innenstadt	Wohnumfeld	Priorität	Federführung/Akteure <i>(Federführung fett)</i>	Zeithorizont
1	Prüfung und Umsetzung weiteren Rückbaus nicht mehr marktgängiger Wohnungsbestände im Geschosswohnungsbau	x										**	Wohnungswirtschaft (u.a. Wankendorfer)	Kurzfristig
2	Unterstützung des Ersatzneubaus nicht mehr zeitgemäßer privater Wohnungsbestände im EFH/ZFH-Segment	x			x							*	Private Wohnungseigentümer, Bauträger	Kurzfristig
3	Bevorzugte Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen vor der Ausweisung neuer Baugebiete		x		x							*	Stadt	Kurzfristig
4	Förderung der Innenentwicklung durch eine gezielte Bewerbung bzw. Bekanntmachung von Flächenpotenzialen			x								**	Stadt, Makler, private Wohnungseigentümer	Kurzfristig
5	Unterstützung des altengerechten Umbaus von Bestandsgebäuden (sowohl im institutionellen als auch im privaten Wohnungsbestand)				x							***	Wohnungswirtschaft (u.a. Wankendorfer) mit privaten Wohnungseigentümern, Kreishandwerkerschaft	Kurzfristig
6	Schaffung quartiersnaher, kostengünstiger Wohnungsangebote für Senioren im Bestand		x		x							**	Bauträger mit Wohlfahrtsverbänden, Wohnungswirtschaft	Mittelfristig
7	Prüfung der Einrichtung eines Quartiersmanagements im verdichteten westlichen Stadtgebiet (Bjerringbrostraße, Ostlandstraße)		x	x								***	Stadt, Wankendorfer mit Wohlfahrtsverbänden	Mittelfristig

Preisgünstiger Wohnraum

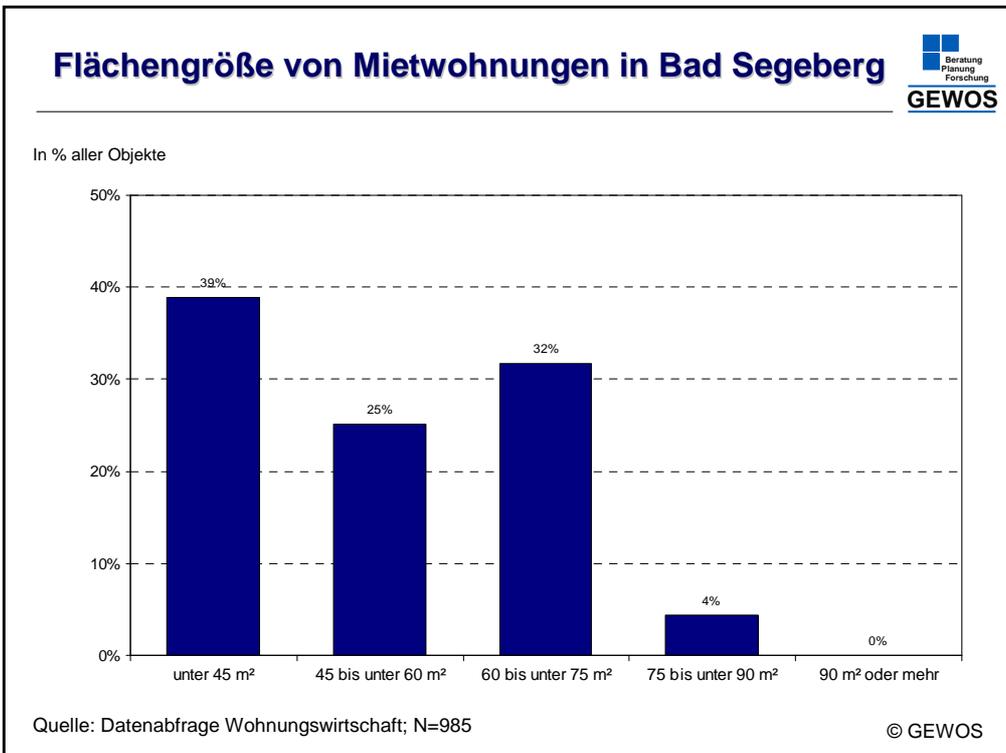
Nr.	Maßnahme	Wohnungsleerstände	Sozialräumliche Mischung	Image	Nachfragegerechte Angebote	Preisgünstiges Angebot	Behutsame Modernisierungen	Bestand	Neubau	Innenstadt	Wohnumfeld	Priorität	Federführung/Akteure <i>(Federführung fett)</i>	Zeithorizont
8	Förderung eines behutsamen Vorgehens bei Bestandsmodernisierungen zum Erhalt preiswerten, zeitgemäßen Wohnraums					x	x					***	Wohnungswirtschaft (u.a. Wankendorfer)	Kurzfristig
9	Durchführung von Bestandsmodernisierungen unter Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel zur Schaffung neuer Mietpreis-/ Belegungsbindungen					x	x					***	Wohnungswirtschaft (u.a. Wankendorfer)	Kurzfristig
10	Förderung der Eigentumsbildung einkommensschwacher Haushalte (insbesondere Familien mit Kindern) im Bestand					x						*	Stadt, Kreissparkasse	Kurzfristig

Energetische Angebotsoptimierung

Nr.	Maßnahme	Wohnungsleerstände	Sozialräumliche Mischung	Image	Nachfragegerechte Angebote	Preisgünstiges Angebot	Behutsame Modernisierungen	Bestand	Neubau	Innenstadt	Wohnumfeld	Priorität	Federführung/Akteure <i>(Federführung fett)</i>	Zeithorizont
11	Konsequente Fortführung der energetischen Bestandsmodernisierung durch institutionelle Wohnungsanbieter							x				***	Wohnungswirtschaft (u.a. Wankendorfer)	Kurzfristig
12	Erstellung eines Informationsflyers und einer Internetpräsenz zu Beratungsangeboten im Bereich der energetischen Bestandsmodernisierung für private Wohnungseigentümer							x				**	Stadt, Wankendorfer, Kreishandwerkerschaft	Kurzfristig
13	Ausschöpfung der Möglichkeiten in der Bauleitplanung zur Etablierung zeitgemäßer energetischer Standards bei Neubauvorhaben								x			*	Stadt	Kurzfristig

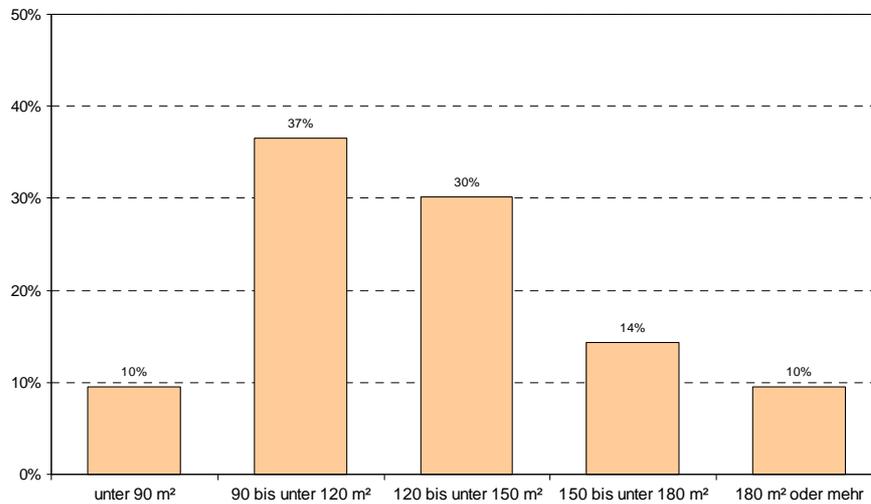
Stadtzentrum/Wohnumfeld

Nr.	Maßnahme	Wohnungsleerstände	Sozialräumliche Mischung	Image	Nachfragegerechte Angebote	Preisgünstiges Angebot	Behutsame Modernisierungen	Bestand	Neubau	Innenstadt	Wohnumfeld	Priorität	Federführung/Akteure <i>(Federführung fett)</i>	Zeithorizont
14	Initiierung einer Initiative zur Aufwertung des Stadtzentrums									x		**	Innenstadtkaufleute, Immobilieneigentümer, Stadt	Kurzfristig
15	Beseitigung städtebaulicher Defizite im Stadtzentrum ggf. durch Abriss/Teiltrückbau und Ersatzneubau									x		**	Immobilienentwickler, Stadt	Mittelfristig
16	Langfristige Sicherung der Versorgungsfunktion im Stadtzentrum									x		***	Stadt, ansässige Einzelhandelsbetriebe	Mittelfristig
17	Schaffung generationenübergreifend nutzbarer Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität										x	**	Stadt	Mittelfristig
18	Prüfung der Einrichtung bedarfsorientierter Nahverkehrsangebote zur Sicherstellung einer ausreichenden Netzabdeckung im gesamten Stadtgebiet										x	**	Kreis Segeberg, Autokraft	Mittelfristig



Flächengröße von Eigentumswohnungen in Bad Segeberg

In % aller Objekte

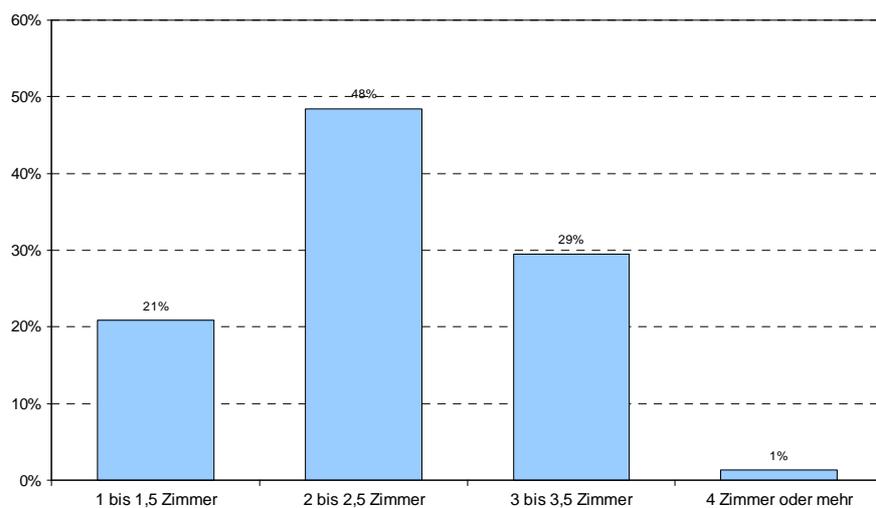


Quelle: Eigentümerbefragung; N=63

© GEWOS

Zimmerzahl von Mietwohnungen in Bad Segeberg

In % aller Objekte

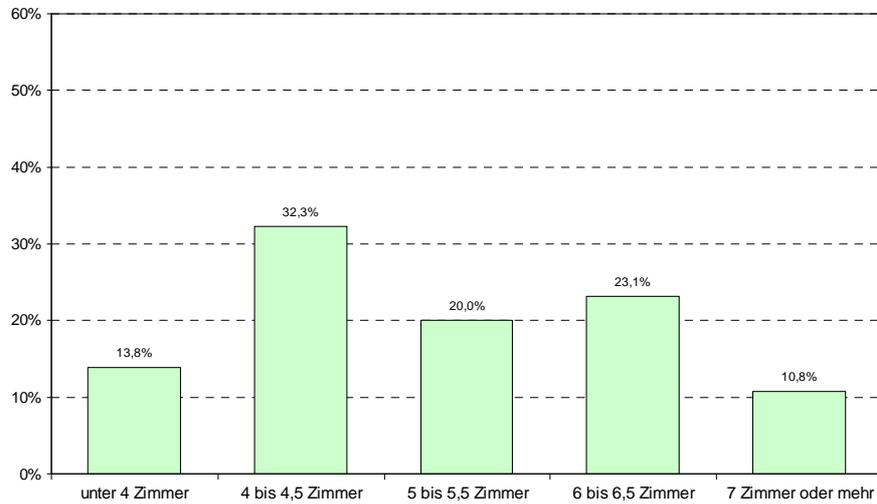


Quelle: Datenabfrage Wohnungswirtschaft; N=985

© GEWOS

Zimmerzahl von Eigentumswohnungen in Bad Segeberg

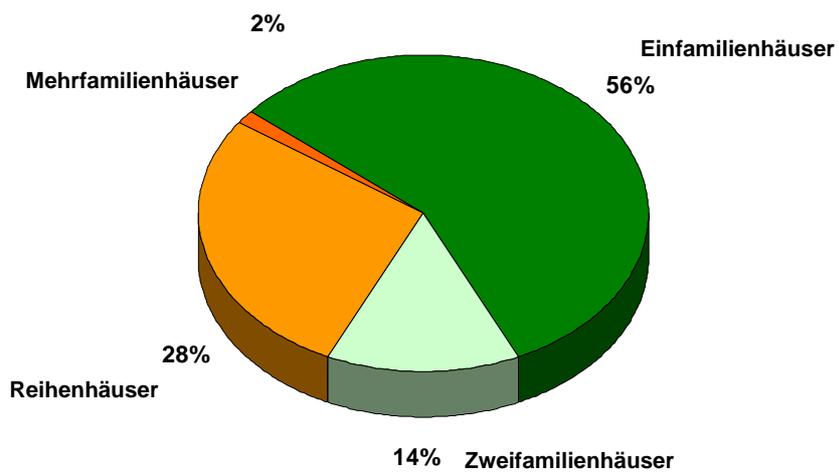
In % aller Objekte



Quelle: Eigentümerbefragung; N=63

© GEWOS

Gebäudetypen der Eigentumswohnungen in Bad Segeberg

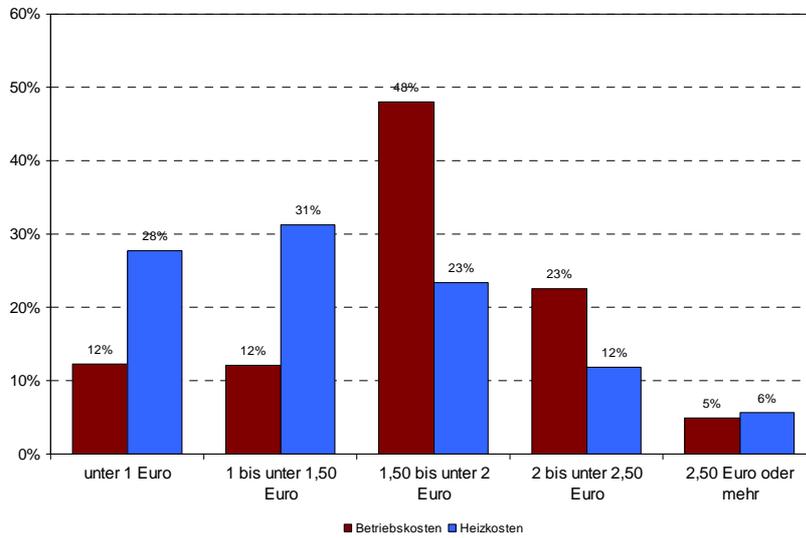


Quelle: Eigentümerbefragung; N=65

© GEWOS

Gruppierte Betriebs- und Heizkosten von Mietwohnungen in Bad Segeberg

In % aller Befragten, die diese Frage beantworteten

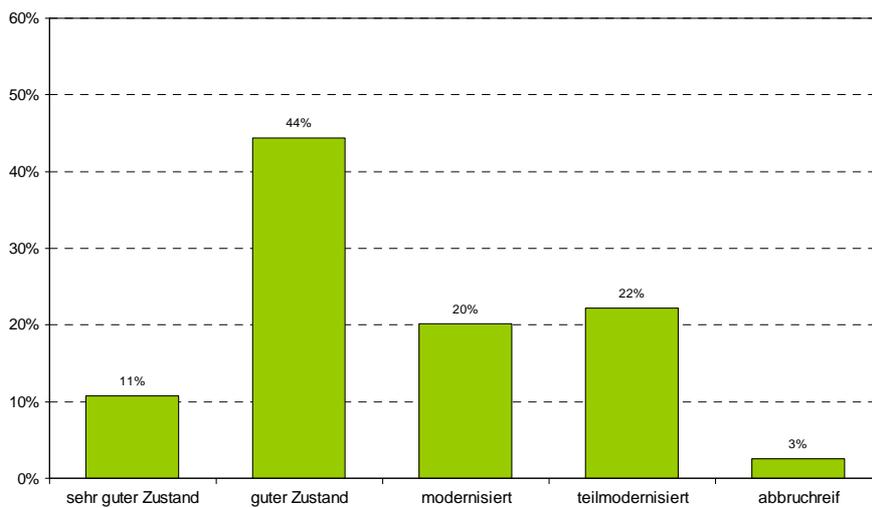


Quelle: Datenabfrage Wohnungswirtschaft; N=937 bzw. 843

© GEWOS

Wohnungszustand Bad Segeberg

In % aller Objekte



Quelle: Datenabfrage Wohnungswirtschaft; N=958

© GEWOS

Leerstand Bad Segeberg

Datenabfrage Wohnungswirtschaft:

- 52 (5,3 %) von 985 Wohnungen stehen aktuell leer
- Als Gründe für den Leerstand werden angeführt:
 - 55 % normale Fluktuation
 - 45 % schlechter Wohnungszustand
- Knapp 60% der Wohnungen stehen erst seit 2009 leer

Nutzung regenerativer Energien im Wohnungseigentum Bad Segebergs

Datenabfrage Wohnungswirtschaft:

11,7 % der privaten selbstnutzenden Wohnungseigentümer in Bad Segeberg verwenden eine Heiztechnik auf Basis regenerativer Energien

Zwei Drittel dieser Nutzer gaben als Energiequelle die Solarthermie an

Nur 16 % der Nichtnutzer gaben an, zukünftig auf eine solche Heiztechnik umzusteigen

Nutzung von Fördermitteln bei privaten Wohnungseigentümern in Bad Segeberg

Eigentümergefragung

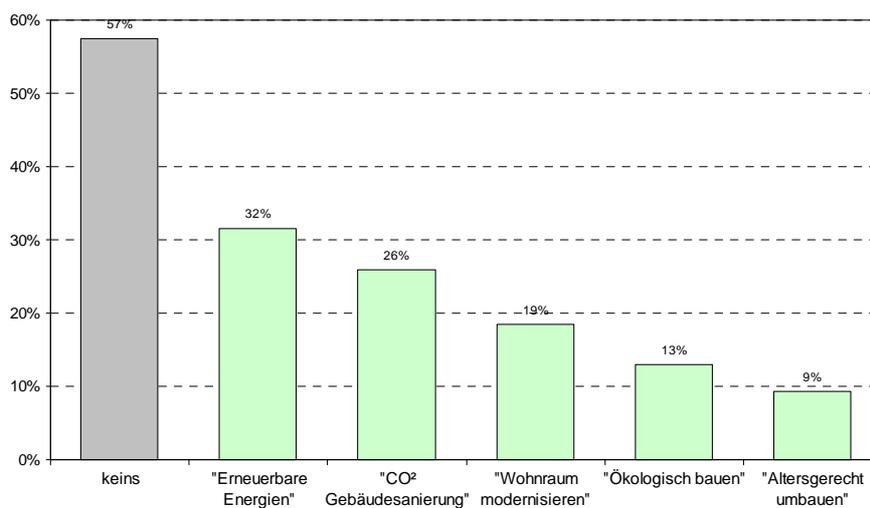
87 % der Eigentümer gaben an, bisher noch keine Fördermittel zur Instandsetzung oder Modernisierung der eigenen Wohnung genutzt zu haben

Genutzt wurden bisher vor allem KfW-Darlehen und BAFA-Fördermittel

Nur 16 % der Nichtnutzer gaben an, zukünftig auf eine solche Heiztechnik umzusteigen

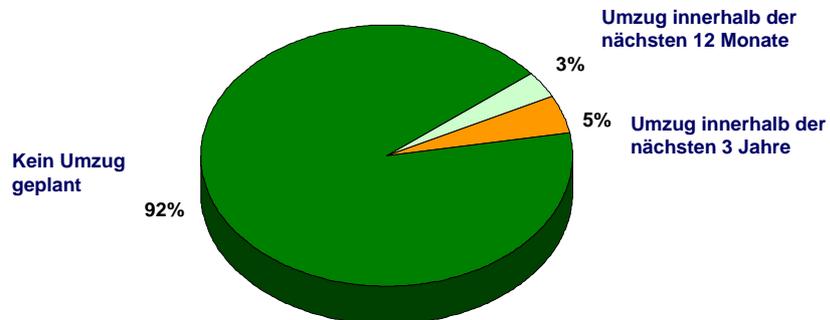
Bekanntheit von Fördermitteln bei privaten Wohnungseigentümern in Bad Segeberg

In % aller Objekte



Quelle: Eigentümerbefragung; N=54

Umzugsabsichten von privaten Wohnungseigentümern in Bad Segeberg



Die Umzugsgründe sind vielfältig (Wohnung zu klein/groß, Alter, näher ins Zentrum, persönliche Gründe)

Circa 80 % der Umzugswilligen wollen innerhalb Bad Segebergs umziehen

Circa 60 % der Umzugswilligen wollen zukünftig zur Miete wohnen

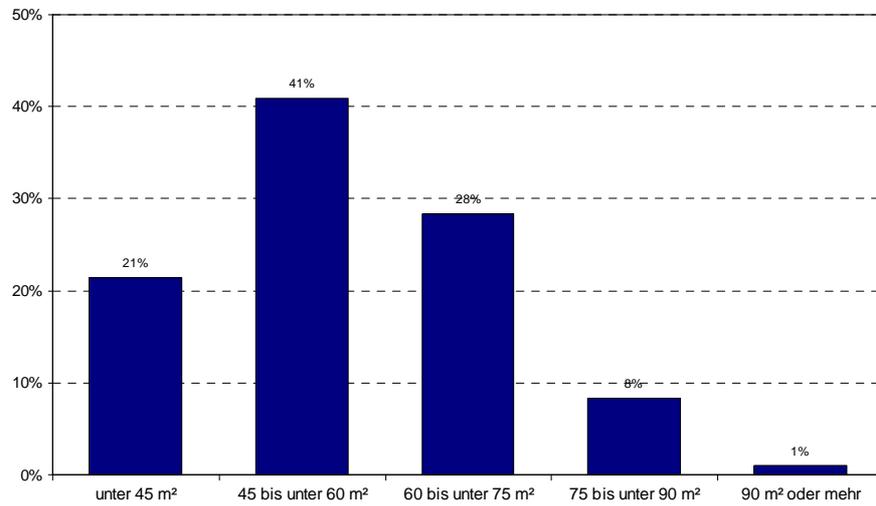
Quelle: Eigentümerbefragung; N=65

© GEWOS



Flächengröße von Mietwohnungen in Wahlstedt

In % aller Objekte

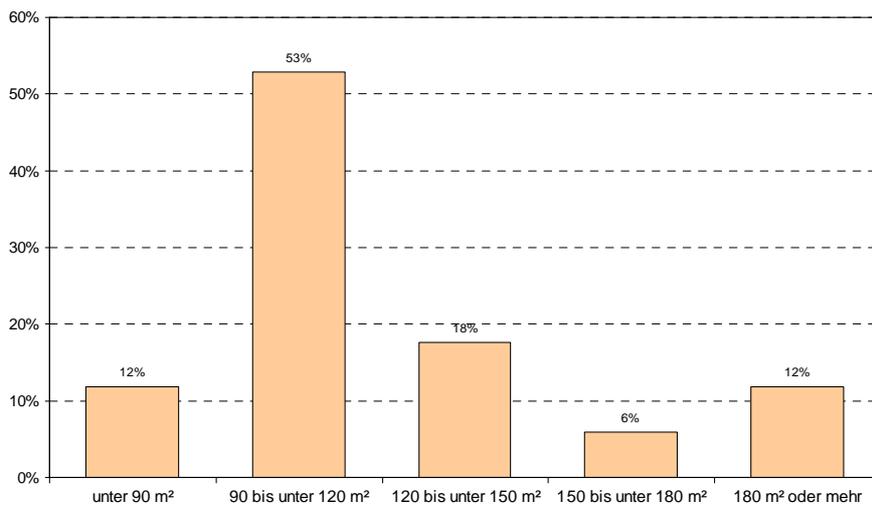


Quelle: Datenabfrage Wohnungswirtschaft; N=1138

© GEWOS

Flächengröße von Eigentumswohnungen in Wahlstedt

In % aller Objekte

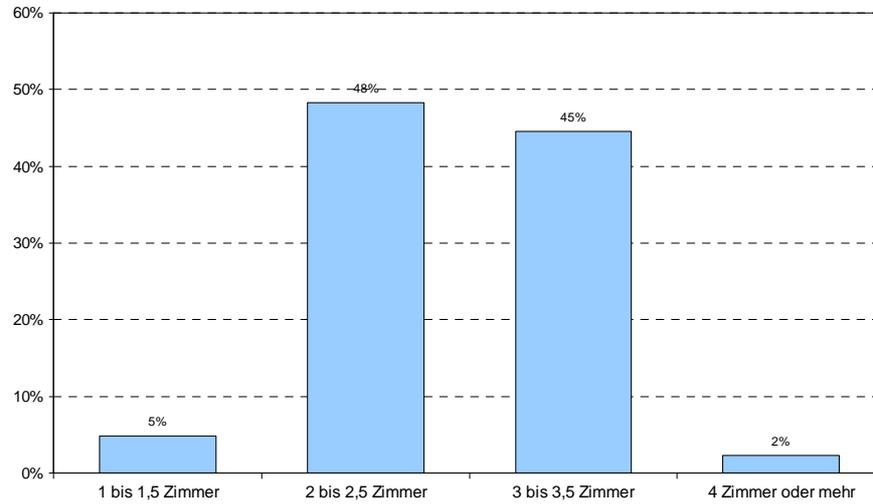


Quelle: Eigentümerbefragung; N=17

© GEWOS

Zimmerzahl von Mietwohnungen in Wahlstedt

In % aller Objekte



Quelle: Datenabfrage Wohnungswirtschaft; N=1138

© GEWOS

Zimmerzahl von Eigentumswohnungen in Wahlstedt

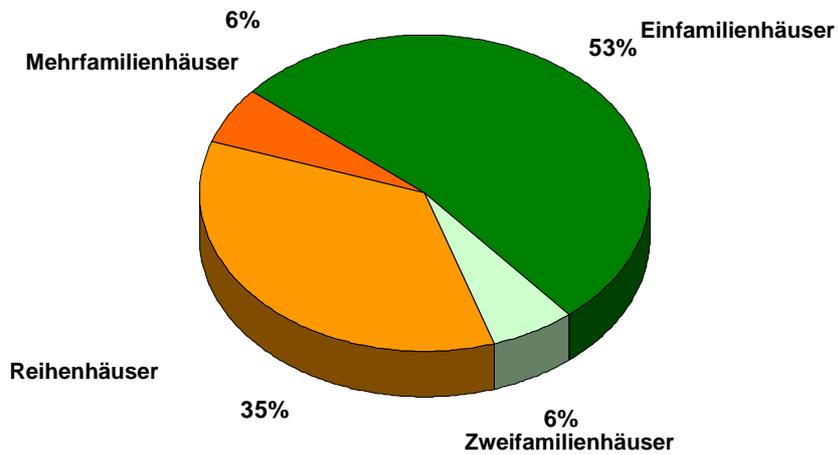
In % aller Objekte



Quelle: Eigentümerbefragung; N=17

© GEWOS

Gebäudetypen der Eigentumswohnungen in Wahlstedt

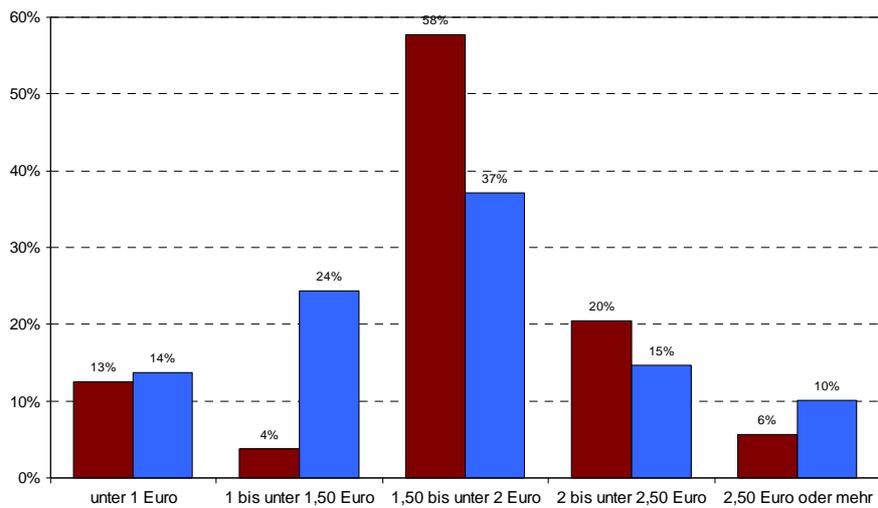


Quelle: Eigentümerbefragung; N=17

© GEWOS

Gruppierte Betriebs- und Heizkosten von Mietwohnungen in Wahlstedt

In % aller Befragten, die diese Frage beantworteten

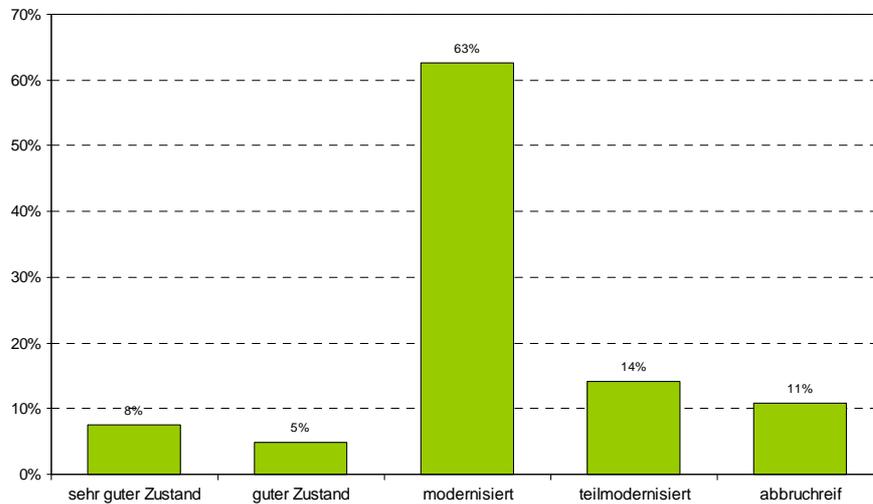


Quelle: Datenabfrage Wohnungswirtschaft; N=1138

© GEWOS

Wohnungszustand Wahlstedt

In % aller Objekte



Quelle: Datenabfrage Wohnungswirtschaft; N=1138

© GEWOS

Leerstand Wahlstedt

Datenabfrage Wohnungswirtschaft

- 134 (11,8 %) von 1138 Wohnungen stehen aktuell leer
- Als Gründe für den Leerstand werden angeführt:
 - 22 % normale Fluktuation
 - 42 % schlechter Wohnungszustand
 - 37% schlechter Zustand
- Knapp 51% der Wohnungen stehen erst seit 2009 leer

© GEWOS

Datenabfrage Wohnungswirtschaft

616 (54 %) von 1138 Wohnungen werden als öffentlich gefördert angegeben

Die Bindungen der geförderten Wohnungen laufen noch bis:

- längstens 2015: 47 Whg. (7,8 %)
- 2016 – 2030: 513 Whg. (83,3 %)
- 2031 – 2040: 55 Whg. (8,9 %)