

---

**Zielgruppenorientierte Wohnungsmarktanalyse  
für die Stadt Flensburg**

**Endbericht**

**im Auftrag der IHR Sanierungsträger - Flensburger Gesellschaft für  
Stadterneuerung mbH**

**30. Oktober 2008**

## **Zielgruppenorientierte Wohnungsmarktanalyse für die Stadt Flensburg**

### **Endbericht**

**Bearbeitung:**  
**Thomas Thrun**  
**Jürgen Veser**

**im Auftrag der IHR Sanierungsträger - Flensburger Gesellschaft für  
Stadterneuerung mbH**

**30. Oktober 2008**

**Gesellschafter:**

Dr. Reinhard Aehnelt  
Prof. Dr. Christian Diller  
Prof. Dr. Hartmut Häußermann  
Prof. Dr. Karl-Hermann Hübler

Dipl.-Pol. Wolfgang Jaedicke  
Peter Luther, M.A.  
Dipl.-Pol. Oliver Schwab  
Dipl.-Hdl. Gisela Seidel

Dipl.-Geogr. Jürgen Veser (Geschäftsführer)  
Dipl.-Ing. Bärbel Winkler-Kühlken  
Prof. Dr. Hellmut Wollmann  
Dr. Katrin Zapf

Kurztitel:

Zielgruppenorientierte Wohnungsmarktanalyse Flensburg - IfS I94/1b

## Gliederung

1.	Einleitung .....	1
2.	Entwicklung der Nachfrageseite .....	4
2.1	Sozioökonomische Situation der Nachfrage .....	4
2.1.1	Regionale Wirtschaft und Beschäftigtenentwicklung.....	4
2.1.2	Bezug von Sozialhilfe und SGB II-Leistungen .....	6
2.1.3	Einkommen und Kaufkraft in Flensburg und der Region.....	7
2.1.4	Zusammenfassung zur sozioökonomischen Situation .....	9
2.2	Bevölkerungsstruktur und demographische Entwicklung im Stadt-Umland-Raum.....	9
2.2.1	Bevölkerungsstruktur.....	9
2.2.2	Bevölkerungsentwicklung .....	12
2.2.3	Komponenten der Bevölkerungsentwicklung in Flensburg.....	14
2.2.4	Wanderungsverflechtungen der Stadt Flensburg.....	15
3.	Entwicklung des Wohnungsangebots .....	22
3.1	Bautätigkeit .....	22
3.2	Wohnungsabgänge .....	26
3.3	Wohnungsbestandsstruktur .....	26
3.3.1	Wohnungsbestand insgesamt .....	26
3.3.2	Qualitative Verbesserung des Wohnungsbestands .....	27
3.3.3	Gebundener Wohnraum .....	29
4.	Aktuelle Trends auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt und Ausdifferenzierung der Teilmärkte.....	31
4.1	Phasen der Wohnungsmarkt- und -anspannung.....	31
4.2	Wohnungsl Leerstand .....	32
4.3	Mieten .....	33
4.4	Versorgung mit preisgünstigen Wohnraum.....	35
4.5	Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt.....	37
4.6	Verkäufe von Mietwohnungsbeständen.....	41
4.7	Zwischenfazit zum Wohnungs- und Immobilienmarkt .....	42
5.	Kleinräumige Entwicklungstrends in den Stadtteilen.....	44
5.1	Wohnungsangebot (Bestandsstruktur und Bautätigkeit) .....	45
5.2	Teilräumliche Unterschiede der Nachfrage .....	47
5.3	Wohnungs- und Immobilienmarkt .....	51

5.4	Baulandpotenziale .....	53
5.5	Zusammenfassung zu kleinräumigen Entwicklungstrends .....	55
6.	Künftige Entwicklung der Nachfrage und des Neubaubedarfs .....	56
6.1	Künftige Entwicklung der Bevölkerung und der Haushalte .....	57
6.2	Wohnungsneubaubedarf .....	63
6.3	Qualitative Kennzeichen der künftigen Nachfrage .....	65
7.	Zielgrößen des Wohnungsneubaus und Wohnungsbaupotenziale .....	75
7.1	Zielgrößen für den künftigen Wohnungsbau .....	75
7.2	Vergleich der Zielgrößen mit den Wohnungsbaupotenzialen .....	76
8.	Strategien für eine zielgruppenorientierte Angebotsentwicklung .....	79
8.1	Bestimmung von Zielen der Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung .....	80
8.2	Handlungsfeld "Neubau und Baulandentwicklung" .....	83
8.3	Handlungsfeld "Bestandsentwicklung" .....	87
8.4	Handlungsfeld "Quartiersentwicklung" .....	88
8.5	Handlungsfeld "Preisgünstiger Wohnraum/Soziale Wohnungsversorgung" .....	89
8.6	Handlungsfeld "Kooperation/Kommunikation" .....	90
8.7	Handlungsfeld "Stadt-Umland-Dialog" .....	91
8.8	Handlungsfeld "Monitoring" .....	91
8.9	Handlungsansätze für zielgruppenorientierte Angebotsentwicklung in den Stadtteilen und Schwerpunktgebieten .....	92
8.10	Überblick über Zielgrößen .....	93
Literatur	.....	96

## Anhang

## 1. Einleitung

Die Stadt Flensburg hat 2004 als erste kreisfreie Stadt in Schleswig-Holstein ein Wohnraumversorgungskonzept erstellt. Die künftige Entwicklung der Nachfrage war seinerzeit von einer hohen Unsicherheit geprägt: Die damaligen Prognosen gingen von einer anhaltend sinkenden Bevölkerungszahl aus, während die tatsächliche Bevölkerungszahl nach langjährigen Rückgängen kurz vor der Konzepterstellung wieder stieg. Der sich seinerzeit andeutende Trendwechsel hat sich als stabil erwiesen. Die Bevölkerungszahl nahm seit 2001 regelmäßig zu und die aktuelle Prognose des Landes Schleswig-Holstein kommt zu dem Ergebnis, dass die Bevölkerungszahl von Flensburg aufgrund von Wanderungsgewinnen künftig (bis 2025) weiter zunimmt.

Zugleich hat sich seit der Erstellung des Wohnungsmarktkonzepts der Trend zur Ausdifferenzierung des Wohnungsmarktes in Flensburg weiter fortgesetzt. Die Investitionstätigkeit konzentrierte sich auf Teilmärkte, wie dem individuellen Wohnungsbau, dem Seniorenwohnen sowie dem Geschosswohnungsbau mit gehobener Qualität. Für eine wachsende Nachfrage nach kleineren und preisgünstigen Wohnungen wurden hingegen keine zusätzlichen Angebote geschaffen. Wohnungen, deren Abriss im Rahmen des Stadtumbaus bzw. des Wohnraumversorgungskonzepts ursprünglich anvisiert wurde, sind aktuell zum Teil gut vermietet.

Voraussetzung für eine ausreichende Wohnungsversorgung aller Bevölkerungsgruppen sowie für anhaltende Wanderungsgewinne ist ein der Nachfrage entsprechendes differenziertes Angebot an Wohnraum bzw. Wohnbauland. Die bisherigen Konzepte und Planungen enthalten aus Sicht der Stadt Flensburg keine hinreichenden Angaben zu Qualitäten des künftigen Angebots sowie zum Umfang des in den Teilmärkten jeweils für eine Versorgung der Zielgruppen erforderlichen Angebots.

Die vorliegende zielgruppenorientierte Wohnungsmarktanalyse soll die bestehende Lücke schließen, indem die aktuellen Entwicklungen bzw. Veränderungen der Nachfrage (Kapitel 2), des Angebots (Kapitel 3) sowie des Wohnungsmarkts (Kapitel 4) analysiert und bewertet werden. Ein besonderes Augenmerk gilt dabei den Wohn- und Standortpräferenzen verschiedener Nachfragegruppen (Alter, Einkommen) innerhalb des Stadt-Umland-Raums sowie den Flensburger Stadtteilen (kleinräumige Analyse in Kapitel 5). Durch eine weitere Differenzierung der Landesprognose zur künftigen Entwicklung der Nachfrage (Haushaltsgröße, Alter) sowie des Wohnungsneubaubedarfs (Bauform/Eigentum) wird der erforderliche Umfang von bestimmten Teilssegmenten abgesteckt. Weitere qualitative Kennzeichen der künftigen Nachfrage nach Wohnraum - insbesondere Wohnform, Wohnungsgröße und Preissegment - werden durch Verknüpfung von Ergebnissen der Wohnungsmarktanalyse mit denen der Prognose abgeleitet (Kapitel 6). Auf Grundlage

der Ergebnisse zur künftigen Entwicklung der Nachfrage werden Zielgrößen für den Wohnungsneubau abgeleitet und geprüft, inwieweit hierfür ausreichend Bauland in Flensburg zur Verfügung steht (Kapitel 7). Die Analyse der aktuellen und künftigen Entwicklung des Wohnungsmarkts mündet in Vorschlägen für Strategien und Handlungsansätzen zur zielgruppenorientierten Weiterentwicklung des Wohnungsangebots in Kapitel 8. Diese sollen die aktuellen Konzepte und Strategien der Stadt Flensburg<sup>1</sup> um weitere Differenzierungen und Aussagen ergänzen. Soweit sich aufgrund aktueller Entwicklungen ein Anpassungsbedarf bei bestehenden Ansätzen ergibt, wird darauf hingewiesen.

### **Datengrundlagen und methodische Hinweise**

Grundlage der Analysen zur Nachfrageentwicklung waren Daten der kommunalen und der amtlichen Statistik. Zu den Wanderungen wurden von der Stadt und dem Statistikamt Nord bereitgestellte Sonderauswertungen weitergehend aufbereitet. Neben überregionalen Datenquellen (Bundesagentur für Arbeit, Wohnungsmarktbeobachtung der Investitionsbank, Gesellschaft für Konsumforschung etc.) wurden in dieser Studie Daten genutzt, die im Rahmen von Konzepten oder Berichten von oder für die Stadt Flensburg erhoben wurden. Dies sind insbesondere die im Rahmen des Monitorings der Wohnungsversorgung und Sozialen Stadtentwicklung in Flensburg erfassten Informationen zu teilräumlichen Entwicklungen des Wohnungsmarkts. Darüber hinaus wurden von der Stadt Flensburg bereitgestellte Daten des Verwaltungshandelns genutzt (gebundener Bestand, Baulandpotenziale etc.). Zentrale Datengrundlage zur künftigen Entwicklung ist die gemeinsame Prognose des Statistikamts Nord und der Landesplanung Schleswig-Holstein zur Entwicklung der Bevölkerung und der Haushalte sowie des Wohnungsbedarfs für Kreise und kreisfreie Städte bis 2025, die auf den Annahmen der 11. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamts beruht. Qualitative Informationen zum Wohnungsmarkt wurden vom IfS über Expertengespräche mit Flensburger Wohnungsmarktakteuren erhoben. Insgesamt wurden 17 Gespräche mit Maklern, großen Vermietern, Bauträgern/Projektentwicklern sowie Vertretern von Fachbereichen der Stadtverwaltung sowie der Mieter- und Vermieterverbände geführt (teilweise mehrere Gesprächspartner pro Gespräch). An dieser Stelle sei den Wohnungsmarktakteuren für ihre Mitwirkung herzlich gedankt.

Auswertungen zum Flensburger Umland bzw. zum Stadt-Umland-Raum erfolgten auf der Ebene der Gemeinden. Der Umlandabgrenzung wurden die Kooperationsräume der Stadt

---

<sup>1</sup> Insbesondere Wohnraumversorgungskonzept, Städtebauliches Entwicklungskonzept, Vereinbarung über regionale Wohnraumentwicklung sowie Quartiersentwicklungs- und Maßnahmenpläne für Schwerpunktgebiete.

Flensburg zu Grunde gelegt: die 22 Gemeinden des 1. Siedlungsringes und die 33 Gemeinden des 2. Siedlungsringes (die weiteren 81 Gemeinden des Kreises Schleswig-Flensburg wurden als "sonstiges Kreisgebiet" zusammengefasst). Die Zuordnung der Gemeinden zu den Siedlungsringen kann der Karte 2.2 entnommen werden.

Wo keine Daten auf der Gemeindeebene vorliegen, wird die regionale Entwicklung anhand der Informationen zum Kreis Schleswig-Flensburg (sowie der kreisfreien Stadt Flensburg) analysiert.



## **2. Entwicklung der Nachfrageseite**

Ziel der Analyse der Nachfrage ist, zum einen Hinweise auf die Einkommen der Flensburger und der möglichen Zuwanderer (insbesondere aus dem Umland) sowie der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum zu gewinnen. Zum anderen sollen Hinweise auf Zielgruppen gewonnen werden, für die Flensburg bzw. die einzelnen Stadtteile bisher ein attraktiver respektive unattraktiver Wohnstandort ist. Hierzu wird zunächst die sozioökonomische Situation der Nachfrage betrachtet. Anschließend wird die Altersstruktur der Bevölkerung im Stadt-Umland-Raum von Flensburg sowie die Veränderung der Bevölkerung insbesondere aufgrund von Wanderungen verschiedener Altersgruppen analysiert.

### **2.1 Sozioökonomische Situation der Nachfrage**

Die sozioökonomische Situation der Nachfrage wird zunächst anhand der Entwicklung der Beschäftigten bzw. der Arbeitslosigkeit in der Region (Stadt und Nachbarkreis) betrachtet. Anschließend werden einzelne soziale Gruppen näher untersucht, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind. Die räumliche Verteilung der Kaufkraft der Gesamtbevölkerung sowie einzelner Altersgruppen ist dann Gegenstand des dritten Abschnitts. Die Analyse der sozioökonomischen Situation schließt mit den qualitativen Einschätzungen der Wohnungsmarktexterten zur Beschäftigungs- und Einkommensentwicklung.

#### **2.1.1 Regionale Wirtschaft und Beschäftigtenentwicklung**

Basis der Flensburger Wirtschaft sind breit aufgestellte gewerbliche Unternehmen. Neben traditionellen Branchen des Schiffbaus, der Bauwirtschaft und der Ernährungsindustrie haben sich in den vergangenen Jahrzehnten namhafte Betriebe der Kältetechnik, der feinmechanischen Industrie, der Papierverarbeitung, des Versandhandels sowie der Schiffsreederei niedergelassen bzw. etabliert.<sup>2</sup> Mit der im Herbst 2007 getroffenen Entscheidung eines Handy-Herstellers, sehr große Teile seiner mehr als 3.000 Arbeitsplätze aus Flensburg zu verlagern, hat die Stadt jedoch ein wichtiges wirtschaftliches Standbein verloren. Der Beschäftigungsschwerpunkt im Bereich Dienstleistungen liegt bei regional verankerten Finanzinstituten. Weiterhin ist der lokale Handel, der von der Nachfrage dänischer Einkaufstouristen profitiert, gut aufgestellt.

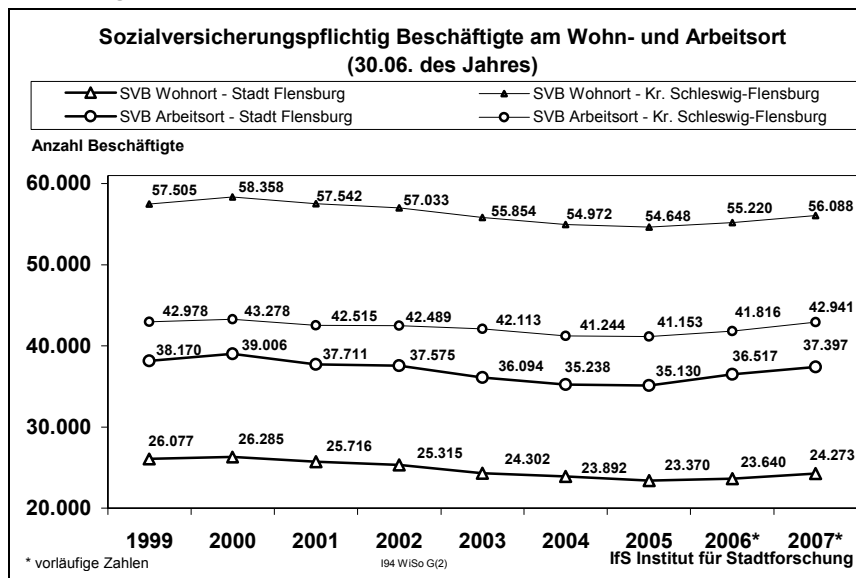
Abbildung 2.1 zeigt die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohn- und Arbeitsort für die Stadt Flensburg sowie den Nachbarkreis Schleswig-Flens-

---

<sup>2</sup> Siehe WIREG (2007).

burg von 1999 bis 2007 (jeweils Jahresmitte).<sup>3</sup> Die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort bzw. der Arbeitsplätze ging in Flensburg von 2000 bis 2005 regelmäßig zurück und stieg dann bis 2007 um 6% merklich an. Sie liegt in 2007 mit rd. 37.400 Beschäftigten jedoch noch spürbar unter dem Stand von 2000 (rund 39.000). Der Verlauf der Zahl der Beschäftigten am Wohnort bzw. der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Flensburger Bewohner war ähnlich. Jedoch nahm in der Zeit von 2005 bis 2007 die Zahl der Beschäftigten am Wohnort mit rd. 900 weniger stark zu als die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort mit rund 2.300. Die in Flensburg Wohnenden profitierten demnach unterdurchschnittlich von der seit 2005 in der Stadt zunehmenden Zahl der Arbeitsplätze, vielmehr nahm die Zahl der Einpendler nach Flensburg zu. Während 2004 rund 11.300 mehr ein- als auspendelten, waren es 2007 rund 13.200. Dies geht vor allem auf eine stark ansteigende Zahl von Einpendlern zurück.

Abbildung 2.1



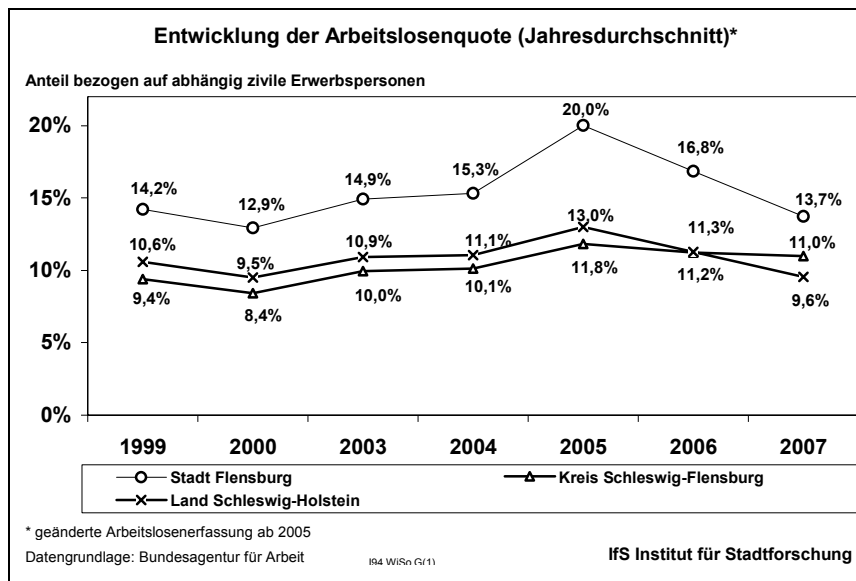
Im Kreis Schleswig-Flensburg entwickelte sich die Beschäftigtenzahl am Wohn- und Arbeitsort im zeitlichen Verlauf ähnlich wie in der Stadt (Rückgang 2001 bis 2005 und Anstieg 2006/2007). Der Anstieg der Beschäftigten am Arbeitsort 2007 gegenüber 2005 war jedoch mit 4% geringer als in Flensburg. Die Stadt Flensburg war demnach Schwerpunkt der positiven Arbeitsplatzentwicklung in der Region.

Abbildung 2.2 stellt für den Zeitraum 1999 bis 2007 die Entwicklung der Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt) für die Stadt Flensburg, den Kreis Schleswig-Flensburg sowie das Land Schleswig-Holstein dar; wegen der Veränderungen der Arbeitslosenerfassung zum

<sup>3</sup> Die 2007er-Werte mit Stand 30.06.2007 erfassen nicht die erst in der zweiten Jahreshälfte 2007 begonnene Verlagerung von Arbeitsplätzen eines großen Handyherstellers.

01.01.2005 sollten die Zeiträume 1999 bis 2004 und 2005 bis 2007 getrennt betrachtet werden. In beiden Zeiträumen lag die Arbeitslosenquote von Flensburg deutlich über der des Kreises Schleswig-Flensburg und des Landes. In der Zeit von 2005 bis 2007 hat sich der Abstand zwischen der Arbeitslosenquote von Flensburg zu Kreis und Land spürbar reduziert. Die Arbeitslosenquoten des Kreises Schleswig-Flensburg und des Landes weisen insgesamt nur geringe Unterschiede auf.

Abbildung 2.2



### 2.1.2 Bezug von Sozialhilfe und SGB II-Leistungen

In Tabelle 2.1 ist für den Zeitraum 1999 bis 2007 die Entwicklung der besonders einkommensschwachen Bevölkerung für die Stadt Flensburg, den Kreis Schleswig-Flensburg sowie das Land Schleswig-Holstein dargestellt. Für den Zeitraum vor den Hartz IV-Reformen (bis 2004) ist der Anteil der Sozialhilfebezieher an der Bevölkerung und ab 2005 der Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften (Bezieher von Arbeitslosengeld II und Sozialgeld) wiedergegeben, wobei die beiden Zeitabschnitte aufgrund unterschiedlicher Anspruchsberechtigungen nicht miteinander vergleichbar sind.

Aus Tabelle 2.1 wird ersichtlich, dass in der Stadt Flensburg der Anteil der Bezieher von Sozialhilfe weit über dem Landesdurchschnitt und wesentlich höher als im Kreis Schleswig-Flensburg ist (z. B. in 2004 1,6-mal so hoch wie im Land und 2,6-mal so hoch wie im Nachbarkreis). Der Unterschied ist damit ausgeprägter als bei der Arbeitslosenquote bzw. die besonders einkommensschwachen Sozialhilfebezieher konzentrieren sich stärker auf die Stadt. Ähnliches gilt für den Anteil der Personen in SGB II-Bedarfsgemeinschaften (in

2007 1,6-mal so hoch wie im Landesdurchschnitt und 2,0-mal so hoch wie im Nachbar-kreis). Der Anteil der Personen in SGB II-Bedarfsgemeinschaften ist in Flensburg zwischen 2004 und 2007 vergleichsweise konstant geblieben (zwischen 14,2% und 14,9%). Während die Beschäftigtenzahlen ansteigen und die Arbeitslosenquote zurückgeht, verbleibt eine gleich große Gruppe, die auf die unterste Ebene der sozialen Sicherung (für Erwerbsfähige) angewiesen ist.

**Tabelle 2.1**

Bezieher von Sozialhilfe und Personen in SGB II-Bedarfsgemeinschaften* in % der Bevölkerung						
Merkmal	Jahr	Stadt Flensburg	Kreis Schleswig-Flensburg	Land Schleswig-Holstein	Quote der Stadt Flensburg im Verhältnis zur Quote des	
					Kreises	Landes
Bezieher von Sozialhilfe	1999	9,2%	3,7%	4,4%	2,5	2,1
	2000	9,2%	3,7%	4,3%	2,5	2,1
	2001	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
	2002	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
	2003	6,8%	3,6%	4,1%	1,9	1,7
	2004	6,6%	2,5%	4,1%	2,6	1,6
Personen in SGB II-Bedarfsgemeinschaften	2005	14,3%	6,3%	8,5%	2,3	1,7
	2006	14,9%	6,8%	9,2%	2,2	1,6
	2007	14,2%	7,2%	9,0%	2,0	1,6

\* Arbeitslosengeld II und Sozialgeld  
 Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit/Statistikamt Nord

### 2.1.3 Einkommen und Kaufkraft in Flensburg und der Region

#### Einkommen der privaten Haushalte

Das Einkommen, über das die privaten Haushalte je Einwohner gemäß der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen verfügen, stieg in Flensburg von 2000 bis 2006. Die Einkommenssteigerungen in Flensburg waren aber geringer als im Kreis Schleswig-Flensburg und nehmen zudem ab (2000 bis 2003 3,4%, 2003 bis 2006 2,4%). Mit rd. 14.900 € pro Einwohner liegt das Einkommensniveau der Flensburger Haushalte in 2006 liegt deutlich unter dem des Nachbarkreises und des Landes (17.400 bzw. 16.600 € pro Einwohner; Tabelle 2.2).

**Tabelle 2.2**

Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner in Flensburg, im Kreis Schleswig-Flensburg und im Land												
	1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2000-2003	2003-2006	2000-2006	2006 (SH=100)
Schleswig-Holstein	14.764	15.684	16.116	16.341	16.399	16.547	17.043	17.395	4,6%	6,1%	10,9%	100
Flensburg	13.271	14.057	14.277	14.537	14.530	14.439	14.707	14.874	3,4%	2,4%	5,8%	86
Schleswig-Flensburg	13.371	14.436	14.772	15.076	15.196	15.510	16.064	16.578	5,3%	9,1%	14,8%	95

Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen

## **Kaufkraft**

Für diese Wohnungsmarktanalyse wurden die Kaufkraftkennziffern der Gesellschaft für Konsumforschung ausgewertet.<sup>4</sup> Die Kaufkraft der Flensburger Bevölkerung ist etwas geringer als die der Bevölkerung im Kreis Schleswig-Flensburg. Die gegenüber Flensburg hohe Kaufkraft des Kreises Schleswig-Flensburg ist überwiegend auf die weitaus höhere Kaufkraft im 1. Siedlungsring zurückzuführen, während der 2. Siedlungsring und das sonstige Kreisgebiet nur eine geringfügig höhere Kaufkraft als Flensburg aufweisen. Eine besonders hohe Kaufkraft verzeichnen v. a. die östlich an Flensburg angrenzenden Gemeinden (Glücksburg, Wees, Hürup) sowie die südliche Nachbargemeinde Jarplund-Weding.

Neben der Kaufkraft insgesamt wurde die Kaufkraft für sieben Altersgruppen<sup>5</sup> ausgewertet. Generell steigt in allen Räumen die Kaufkraft mit zunehmendem Alter bis 65 Jahre und geht in der Altersgruppe ab 65 Jahren zurück. Die Kaufkraft bei den mittleren und älteren Haushalten ist im Kreis Schleswig-Flensburg bzw. im 1. Siedlungsring deutlich höher als bei den Flensburger Haushalten, während die Kaufkraftunterschiede bei den Altersgruppen bis 40 Jahre noch relativ gering sind. Bei Zuzügen aus dem Umland ist dementsprechend nur bei den im Durchschnitt über eine hohe Kaufkraft verfügenden mittleren und älteren Altersgruppen von einer Nachfrage nach qualitativ höherwertigem Wohnen auszugehen. Finanzkräftige ab 50-Jährige finden sich v. a. im östlichen Umland bzw. den Gemeinden in Richtung Ostsee. Beispielsweise verfügen in der Altersgruppe 50-60 Jahre die Bewohner der Gemeinden Wees, Munkbarup, Langballig und Hürup über eine sehr hohe Kaufkraft.

---

<sup>4</sup> Aus lizenzrechtlichen Gründen werden an dieser Stelle nicht Einzelwerte wiedergegeben, sondern die wesentlichen Ergebnisse der Analyse dargestellt.

<sup>5</sup> Altersgruppen: 15-20 Jahre, 20-30 Jahre, 30-40 Jahre, 40-50 Jahre, 50-60 Jahre, 60-65 Jahre, 65 Jahre und älter.

## 2.1.4 Zusammenfassung zur sozioökonomischen Situation

Die Stadt Flensburg ist überdurchschnittlich stark von Arbeitslosigkeit betroffen und die Flensburger Haushalte verfügen über unterdurchschnittliche Einkommen. Stärker als im Kreis steigende Arbeitsplatzzahlen und eine rückläufige Arbeitslosigkeit weisen auf eine zumindest verhalten positive wirtschaftliche Entwicklung der Stadt. Diese Einschätzung wird auch überwiegend von den Wohnungsmarktakteuren vertreten. Zugleich wird von den Wohnungsmarktextperten die anhaltend geringe Kaufkraft bzw. der hohe Anteil von Geringverdienern betont. Insbesondere von Immobilienverkäufern wird angeführt, dass die für sie wichtige Zielgruppe mit mittleren bis gehobenen Einkommen geringer werde, während die Gruppe niedriger bzw. hoher Einkommen relativ zunehme. Wie auch die obigen Ergebnisse zu den Transfergeldbeziehern spricht dies dafür, dass der bundesweit zu beobachtete Trend einer Spreizung der Einkommen<sup>6</sup> auch für Flensburg zutrifft.

## 2.2 Bevölkerungsstruktur und demographische Entwicklung im Stadt-Umland-Raum

### 2.2.1 Bevölkerungsstruktur

Der Stadt-Umland-Raum von Flensburg hatte Ende 2006 179.200 Einwohner, davon entfielen 86.600 bzw. 92.600 Einwohnern annähernd gleich viele auf Flensburg und das Umland. Innerhalb der Umlands liegt der Bevölkerungsscherpunkt mit 55.100 Einwohnern auf den die 22 Gemeinden der 1. Siedlungsring, während in den 33 Gemeinden des 2. Siedlungsring nur 37.500 Einwohner leben. Auf die 81 Gemeinden des Kreises Schleswig-Flensburg, die nicht zu den Umlandgemeinden gehören (sonstiges Kreisgebiet) entfallen 106.000 Einwohner (Tabelle 2.3).

**Tabelle 2.3**

Bevölkerung 2006 in der Stadt Flensburg und Teilräumen des Kreises Schleswig-Flensburg nach Staatsangehörigkeit und Alter									
	Bevölkerung 2006 insgesamt	Nicht-deutsche	darunter Anteil						Durchschnittsalter
			Personen im Alter von ... bis Jahre / Alterstyp						
			0 bis u. 18	18 bis u. 30	30 bis u. 45	45 bis u. 65	65 bis u. 80	80 und älter	
		Kinder- und Jugendliche	"Haushaltsgründer"	"Familiengründer"	"Konsolidierte"	"Senioren"	"Hochbetagte"		
Stadt Flensburg	86.630	8,1%	16,2%	19,4%	21,2%	23,9%	14,3%	5,1%	41,2
Kreis Schleswig-Flensburg	199.264	3,6%	20,0%	11,6%	22,1%	25,9%	15,6%	4,7%	41,9
Umland-Flensburg (1+2. Siedlungsring)*, dar.	92.601	4,1%	20,9%	11,1%	22,7%	25,7%	15,2%	4,4%	41,3
Gemeinden des 1. Siedlungsring	55.114	5,0%	19,5%	10,9%	22,5%	26,5%	15,9%	4,6%	42,4
Gemeinden des 2. Siedlungsring*	37.487	2,8%	22,9%	11,4%	23,0%	24,6%	14,0%	4,1%	39,7
Sonstiges Kreisgebiet Schleswig-Flensburg**	106.040	3,2%	19,3%	12,1%	21,6%	26,1%	16,0%	5,0%	42,2
Schleswig-Holstein insgesamt	2.834.254	5,3%	18,3%	12,7%	22,5%	26,1%	15,6%	4,9%	42,3
* ohne Gemeinden Boxlund und Hold									
** ohne Gemeinden Nottfeld und Pommerby									
Datengrundlage: Statistikamt Nord									

<sup>6</sup> Siehe z. B. Bosch/Kalina/Weinkopf (2008).

Der Anteil Nichtdeutscher ist in der Stadt Flensburg mit 8,1% innerhalb des Stadt-Umland-Raums am höchsten. Der 1. Siedlungsring weist mit 5,0% aber auch einen spürbaren Anteil Nichtdeutscher auf: Er liegt damit auf dem Niveau einiger randstädtischer Ortsteile von Flensburg (vgl. unten 5.2).

Im Durchschnitt ist die Bevölkerung in der Stadt Flensburg und dem Umland etwa gleich alt (41,2 bzw. 41,3 Jahre), wobei innerhalb des Umlands die Bevölkerung im Durchschnitt im 2. Siedlungsring etwas jünger (39,7 Jahre) und im 1. Siedlungsring etwas älter (42,4 Jahre) ist.

Kennzeichnend für die Stadt Flensburg ist ein hoher Anteil von 18- bis 30-Jährigen (19,4%) und ein eher niedriger Anteil von unter 18-Jährigen (16,2%). Die Anteile der 30- bis 45-Jährigen (21,2%), der 45- bis 60-Jährigen (23,9%), der 65- bis 80-Jährigen (14,3%) sowie der ab 80-Jährigen (5,1%) sind im Vergleich zum Umland oder Kreis nicht besonders hoch oder niedrig.

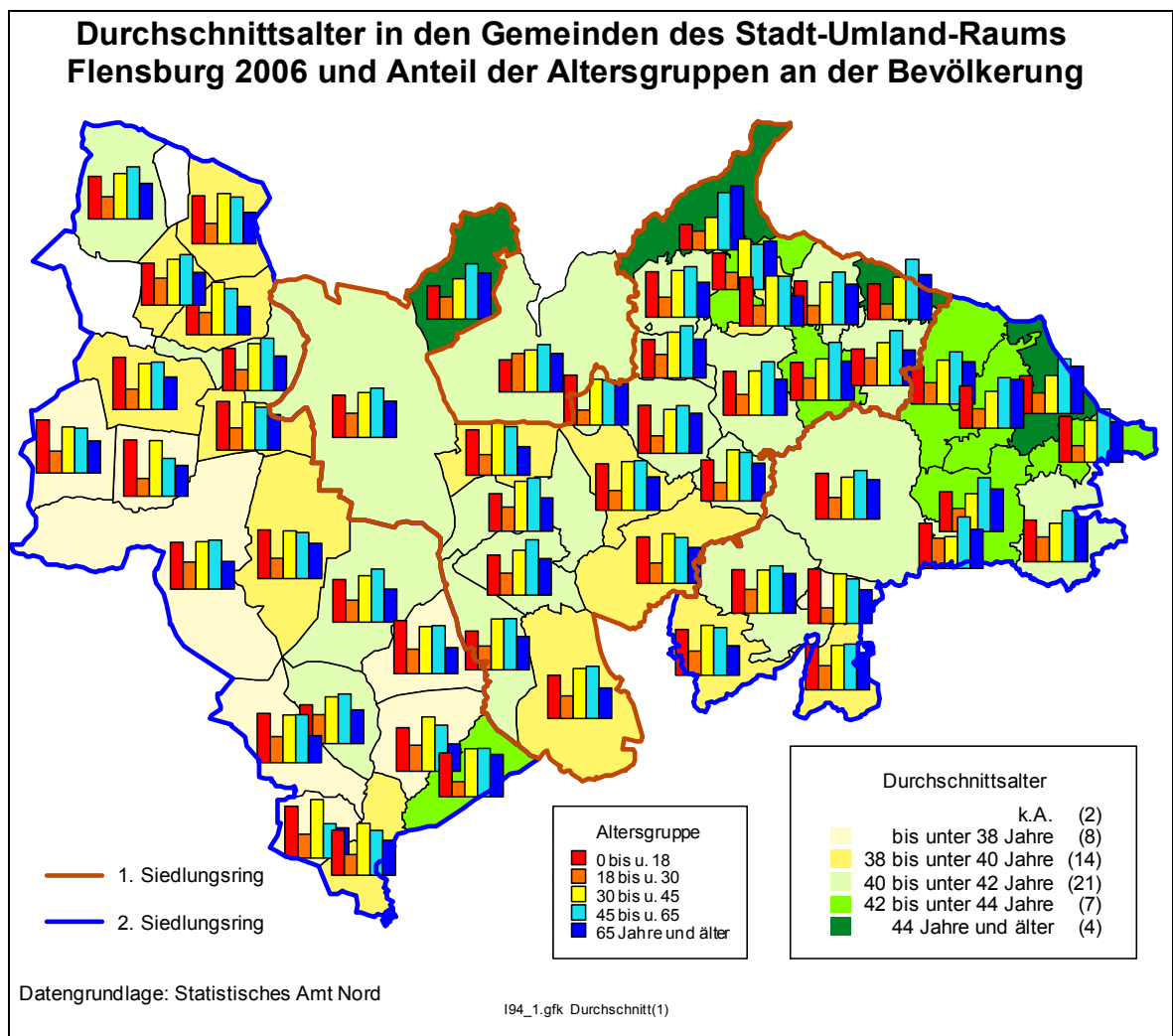
Für eine mögliche Stärkung der Nachfrage nach Wohnraum in Flensburg durch Zuzüge aus dem Umland ist von Interesse, welche Altersgruppen (mit einer charakteristischen Nachfrage nach Wohnraum) stärker im Umland vertreten sind. Im Umland liegen die Anteile der 30- bis 45-Jährigen (Familiengründer), der 45- bis 60-Jährigen (Konsolidierte) und der 65- bis 80-Jährigen (Senioren) jeweils etwas (0,8 und 1,8-Prozentpunkte) und der Anteil der unter 18-Jährigen (Kinder- und Jugendliche) deutlich (4,8 Prozentpunkte) über dem Durchschnitt der Stadt. Bei den ab 80-Jährigen ist der Anteil im Umland etwas (0,7 Prozentpunkte) und bei den 18- bis 30-Jährigen (Haushaltsgründer) wesentlich geringer als in der Stadt. Kennzeichnend für den 1. Siedlungsring sind vergleichsweise hohe Anteile von 45- bis 60-Jährigen (Konsolidierte) und 65- bis 80-Jährigen (Senioren). Im 2. Siedlungsring ist der Anteil von unter 18-Jährigen besonders hoch.

Der hohe Anteil von unter 18-Jährigen bzw. Kindern und Jugendlichen (insbesondere im 2. Siedlungsring) ist ein Hinweis auf ein zukünftiges Potenzial von aus dem Umland zuziehenden Haushaltsgründern. Die Unterschiede bei den anderen Altersgruppen sind nicht als groß einzuschätzen bzw. ein besonders großes Potenzial an Personen einer anderen Altersgruppe ist im Umland nicht erkennbar.

In Karte 2.1 sind das Durchschnittsalter sowie die Altersstruktur der einzelnen Gemeinden des Stadt-Umland-Raums dargestellt, um Hinweise auf besondere räumliche Schwerpunkte von Altersgruppen zu gewinnen: Das Durchschnittsalter ist insbesondere im westlichen/südwestlichen Teil des 2. Siedlungsringes niedrig. Dort ist der Anteil der Kinder und Jugendlichen besonders hoch (z. B. 26% und mehr in den Gemeinden Hörup, Schafflund, Nordhackstedt, Süderhackstedt, Jerrishoe). Das Durchschnittsalter ist in den östlichen

Gemeinden an oder nahe der Ostsee (1. und 2. Siedlungsring) sowie in der westlichen Nachbargemeinde Harrislee hoch. In diesen Orten sind - teilweise mit unterschiedlichen Schwerpunkten - die Anteile der 45- bis 65-Jährigen sowie der ab 65-Jährigen<sup>7</sup> besonders hoch. Die Senioren (ab 65 Jahre) bzw. Konsolidierten (45- bis 65-Jährige) leben demnach vor allem in Gemeinden, die eine gewisse Attraktivität für Altersruhesitzler (Ostseelage) besitzen oder die selber gewisse städtische Qualitäten aufweisen bzw. sehr nah zu Flensburg liegen (Harrislee, Glücksburg).

Karte 2.1



<sup>7</sup> Auf der Ebene einzelner Gemeinden erfolgt wegen geringer Fallzahlen keine gesonderte Ausweisung der kleinen Gruppe der ab 80-Jährigen.



## 2.2.2 Bevölkerungsentwicklung

In Tabelle 2.4 ist die Bevölkerungszahl und die Veränderung der Bevölkerung für die Stadt Flensburg sowie den Kreis Schleswig-Flensburg und seine Teilräume für ausgewählte Jahre bzw. Zeitabschnitte in den 1990er Jahren und diesem Jahrzehnt dargestellt. Details zum Verlauf der Bevölkerungszahl sind weiterhin aus der indexiert dargestellten Bevölkerungsentwicklung (1987=100) in Abbildung 2.3 ersichtlich.

**Tabelle 2.4**

Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Flensburg und Teilräumen des Kreises Schleswig-Flensburg									
	Bevölkerung am 31.12. d. J.					Veränderung in den Jahren			
	1991	1995	1999	2003	2007	1992-1995	1996-1999	2000-2003	2004-2007
Stadt Flensburg	87.241	87.276	84.449	85.300	87.792	0,0%	-3,2%	1,0%	2,9%
Kreis Schleswig-Flensburg	181.302	188.129	196.416	199.608	199.101	3,8%	4,4%	1,6%	-0,3%
Umland-Flensburg (1+2. Siedlungsring), dar.	80.495	84.635	89.583	92.912	92.876	5,1%	5,8%	3,7%	0,0%
Gemeinden des 1. Siedlungsring	48.136	50.553	53.289	55.218	55.202	5,0%	5,4%	3,6%	0,0%
Gemeinden des 2. Siedlungsring	32.359	34.082	36.294	37.694	37.674	5,3%	6,5%	3,9%	-0,1%
Sonstiges Kreisgebiet Schleswig-Flensburg	100.807	103.494	106.833	106.696	106.225	2,7%	3,2%	-0,1%	-0,4%
Flensburg+Umland insg.	167.736	171.911	174.032	178.212	180.668	2,5%	1,2%	2,4%	1,4%
Schleswig-Holstein insgesamt	2.648.532	2.725.461	2.777.275	2.823.171	2.837.373	2,9%	1,9%	1,7%	0,5%

Datengrundlage: Statistikamt Nord

Die Stadt Flensburg weist unterschiedliche Phasen der Bevölkerungsentwicklung auf. Anfang der 1990er Jahre blieb die Bevölkerungszahl etwa gleich (1992 bis 1995: 0,0%). In der zweiten Hälfte der 1990er Jahre ging die Bevölkerungszahl - u. a. in Folge von Umlandabwanderungen und Fernabwanderungen nach Schließung von Bundeswehrstandorten - deutlich zurück (1996 bis 1999: -3,2%). In den ersten Jahren dieses Jahrzehnts wuchs die Bevölkerung zumindest moderat (2000 bis 2003: 1,0%). In den letzten Jahren (2004 bis 2007) wuchs die Bevölkerung verstärkt (2,9%).

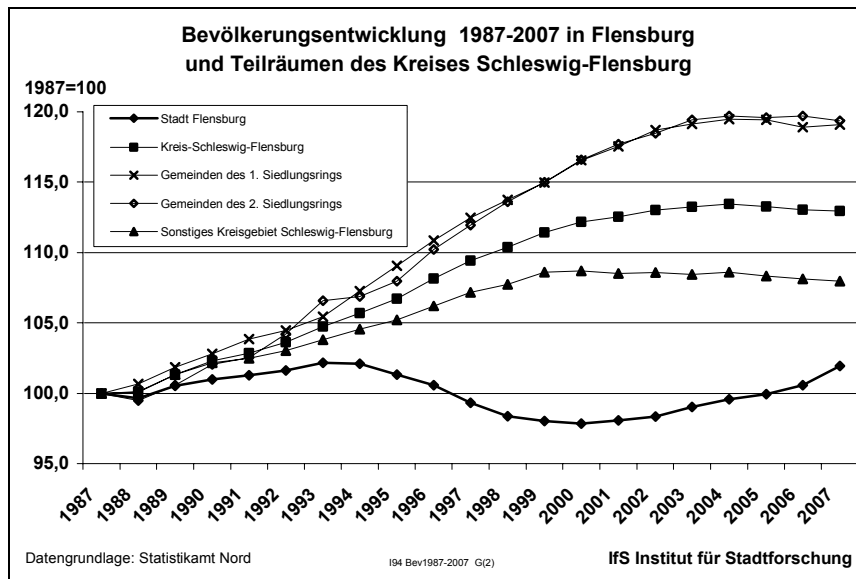
Die Bevölkerungsentwicklung verlief im Umland gänzlich anders. Das Umland gewann in den gesamten 1990er Jahren erheblich an Bevölkerung. 2000 bis 2003 wuchs die Bevölkerung noch deutlich, aber geringer als in den Jahren zuvor (1995 bis 1999: 5,8%). In den Jahren 2004 bis 2007 stagnierte dann die Bevölkerungszahl im Umland (2005 bis 2007 ging sie sogar leicht zurück). In dem gesamten Betrachtungszeitraum veränderte sich Bevölkerungszahl im 1. und 2. Siedlungsring dabei in etwa gleich.<sup>8</sup>

In der Summe entwickelte sich die Bevölkerungszahl im Flensburger Stadt-Umland-Raum (Flensburg und Umland insgesamt) sowohl in den 1990er Jahren als auch in diesem Jahrzehnt positiv, wobei die Teilräume in den Einzelperioden sehr unterschiedlich am

<sup>8</sup> Die Gemeinden des 2. Siedlungsring haben absolut deutlich weniger Einwohner als die Gemeinden des 1. Siedlungsring (37.674 gegenüber 55.202 Einwohnern in 2007), sodass mit dem ähnlichen relativen Wachstum eine geringere Zunahme an Personen verbunden ist.

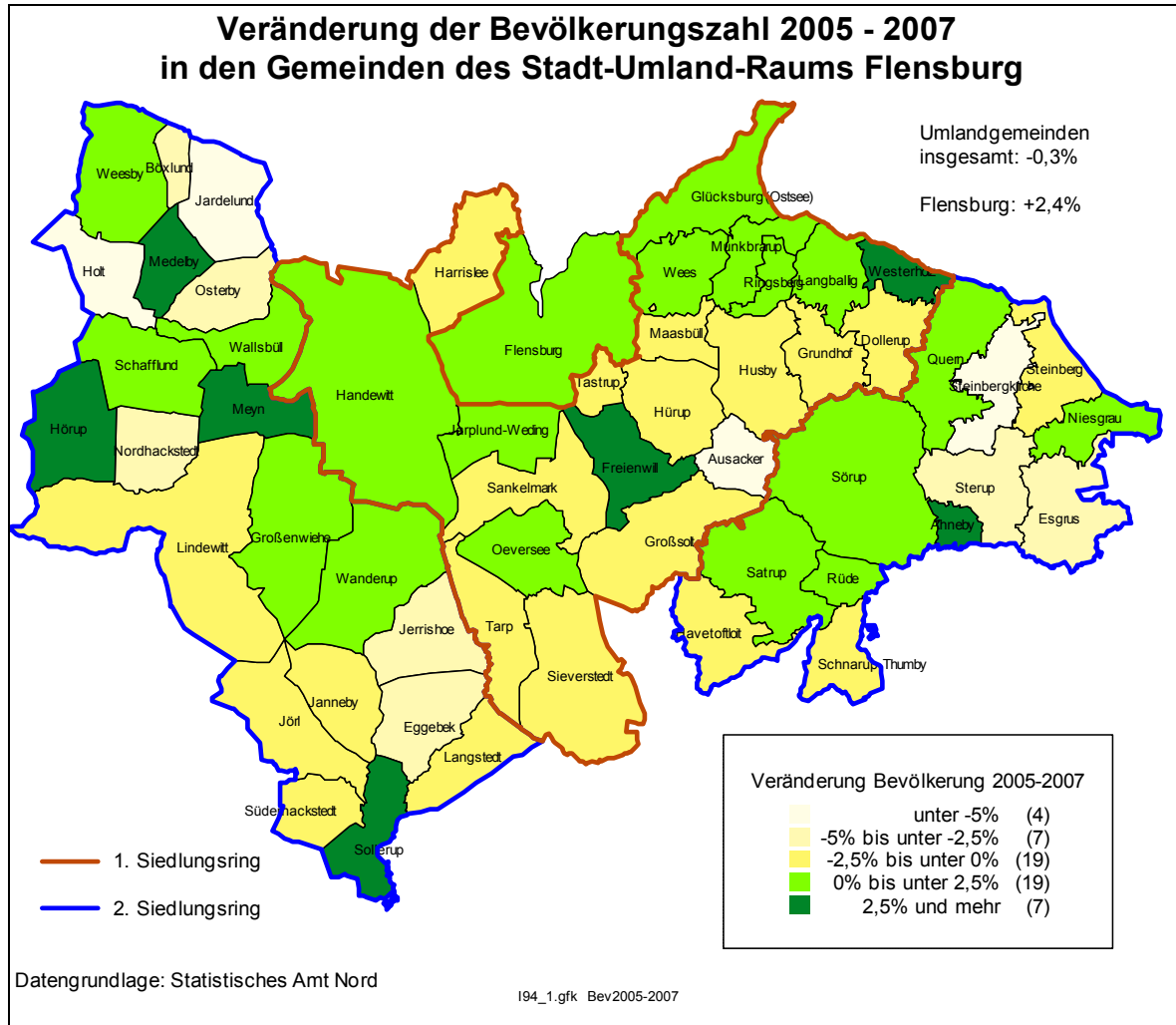
Gesamtwachstum der Region partizipierten. Dabei zeigten sich in diesem Jahrzehnt zwei Trendwechsel: Die Stadt Flensburg wächst wieder sowie das Umland stagniert bzw. wächst nicht mehr. Auf welche Faktoren der Trendwechsel in Flensburg zurückzuführen ist, wird unten anhand der Komponenten der Bevölkerungsentwicklung sowie der Wanderungsverflechtungen näher betrachtet.

Abbildung 2.3



In Karte 2.2 ist die Veränderung der Bevölkerungszahl für einzelne Gemeinden des Stadt-Umland-Raums für den Zeitraum 2005 bis 2007 dargestellt, der durch eine im Umland insgesamt rückläufige Bevölkerung gekennzeichnet ist (-0,3%). Es wird ersichtlich, dass Gemeinden, die in dieser Phase noch spürbar wuchsen (2,5% und mehr in drei Jahren), sich dispers auf den Stadt-Umland-Raum verteilen und eher kleine Gemeinden betreffen (Ausnahme Freienwill und Satrup). Von den "traditionell starken Konkurrenten", den Nachbargemeinden mit ähnlichen Lagequalitäten wie die randstädtischen Stadtteile von Flensburg, können die meisten größeren Gemeinden zumindest moderate Gewinne bis zu 2,5% verbuchen (Ausnahme: Harrislee). Nahe gelegene und größere Orte mit Infrastrukturangeboten wachsen zumindest leicht weiter.

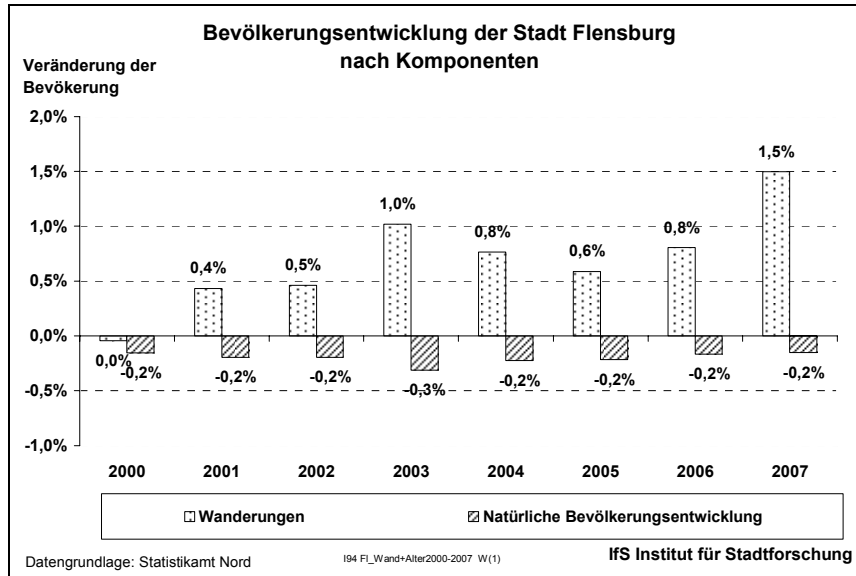
Karte 2.2



### 2.2.3 Komponenten der Bevölkerungsentwicklung in Flensburg

Das Bevölkerungswachstum der Stadt Flensburg ist auf seit 2001 zunehmende Wanderungsgewinne der Stadt zurückzuführen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung bzw. der Saldo der Geburten und Sterbefälle war regelmäßig leicht negativ (-0,2% bzw. -0,3%). Im Jahr 2000 war die Wanderungsbilanz noch ausgeglichen, sodass die Bevölkerung insgesamt noch leicht schrumpfte. Ab 2001 wurden durch die Wanderungsgewinne die Verluste der natürlichen Bevölkerungsentwicklung kompensiert (Abbildung 2.4).

Abbildung 2.4



## 2.2.4 Wanderungsverflechtungen der Stadt Flensburg

Im Folgenden werden die für das Bevölkerungswachstum in der Vergangenheit wichtigen Wanderungsverflechtungen näher analysiert, um Hinweise auf Gründe der Zuwanderung und die Wohnpräferenzen der Zuwandernden zu gewinnen. Dabei wird zunächst nach Teilräumen bzw. nach eher wohnungsbezogenen Nahwanderungen und eher arbeitsbezogenen Fernwanderungen unterschieden. Anschließend wird eine Sonderentwicklung bei den Studierendenzahlen hinsichtlich des Einflusses auf die Wanderungen betrachtet. Die Analyse der Wanderungsverflechtungen schließt mit den Wanderungen verschiedener Altersgruppen ab, die unterschiedliche Wohnpräferenzen kennzeichnen.

Prägend für Wanderungen über eine vergleichsweise kurze Distanz (Nahwanderungen) ist, dass sie vor allem in der Veränderung der Wohnsituation begründet sind, die innerhalb der Wohnungsmarktregion erfolgt. Nahwanderungen können dementsprechend durch Veränderungen des Wohnungsangebots beeinflusst werden. Zu den eher wohnungsmarktbezogenen Nahwanderungen werden im Folgenden die Wanderungen in das Umland (1. und 2. Siedlungsring) gezählt. Über das Umland hinausgehende Wanderungen sind zu den Fernwanderungen zu rechnen; diese sind typischerweise weniger von Fragen der Wohnsituation als durch andere Faktoren (insbesondere Arbeitsplatz, Ausbildung, familiäre Nachzüge etc.) geprägt und weniger abhängig vom Wohnungsangebot (bezahlbarer Wohnraum ist aber auch für Fernzuwanderungen erforderlich). Bei den Fernwanderungen wird zwischen Wanderungen gegenüber dem Kreisgebiet von Schleswig-Flens-

burg, das nicht zum Umland gehört, dem weiteren Land Schleswig-Holstein, anderen Bundesländern und dem Ausland unterschieden.

## Nahwanderungen

Tabelle 2.5 stellt den Wanderungssaldo der Stadt Flensburg gegenüber verschiedenen Teilräumen dar. Von 2000 bis 2004 verlor die Stadt durch Nahwanderungen an das Umland; in dieser Phase wurden im Umland im Vergleich zur Stadt noch überproportional viele Wohnungen gebaut (siehe unten 3.1). Seit 2005 gewinnt Flensburg per Saldo vom Umland (zwischen 8 und 201 Einwohner). Die nähere Betrachtung der Teilräume des Umlands zeigt, dass Flensburg per Saldo aus dem 2. Siedlungsring bereits seit 2002 Bevölkerung gewinnt und aus dem 1. Siedlungsring erst seit 2006. Wanderungsgewinne in 2006/2007 speisen sich vor allem aus dem 2. Siedlungsring.

**Tabelle 2.5**

Wanderungssaldo der Stadt Flensburg gegenüber Teilräumen (Anzahl Personen)										
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2000-2007	2004-2007
Saldo insgesamt	-38	365	390	862	653	504	694	1.295	4.725	3.146
Umland insgesamt (Nahwanderungen)	-544	-372	-331	-196	-263	8	201	113	-1.384	59
darunter										
Gemeinden des 1. Siedlungsring	-453	-284	-342	-198	-273	-73	76	5	-1.542	-265
Gemeinden des 2. Siedlungsring	-91	-88	11	2	10	81	125	108	158	324
Fernwanderungen insgesamt	506	737	721	1.058	916	496	493	1.182	6.109	3.087
darunter										
Kreis Schleswig-Flensburg ohne Umland	137	168	74	167	65	98	102	166	977	431
Schleswig-Holstein (ohne LK Schleswig-Flensburg)	389	239	260	364	421	263	448	505	2.889	1.637
Andere Bundesländer (ohne Schleswig-Holstein)	-14	41	223	329	293	23	-11	491	1.375	796
Ausland	-6	289	164	198	137	112	-46	20	868	223

Datengrundlage: Statistikamt Nord

Wie Abbildung 2.5 und Abbildung 2.6 zeigen, hat sich die Wanderungsbilanz Flensburgs gegenüber dem 1. und 2. Siedlungsring nicht durch vermehrte Zuzüge, sondern durch rückläufige Fortzüge in diese Gebiete verbessert und inzwischen positive Werte erzielt. Die günstigere Wanderungsbilanz der Stadt ist demnach nicht auf einen Trend "Zurück in die Stadt", sondern vielmehr auf ein "Verbleiben in der Stadt" zurückzuführen.

Abbildung 2.5

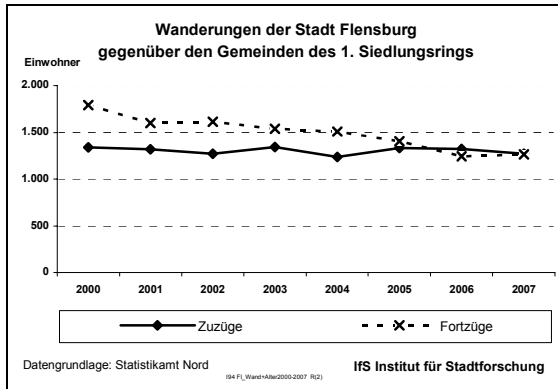
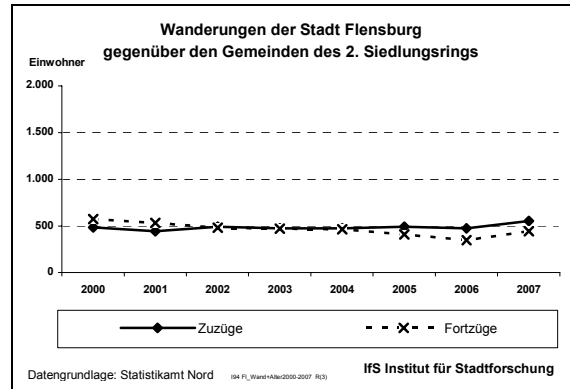


Abbildung 2.6



## Fernwanderungen

Wie aus Tabelle 2.5 (oben) ersichtlich, ist der Wanderungssaldo bei den Fernwanderungen im gesamten Zeitraum 2000 bis 2007 positiv (Spanne zwischen 500 und 1.200 Personen). Die höchsten Wanderungsgewinne verbucht die Stadt Flensburg aus dem Land Schleswig-Holstein (ohne Kreis Schleswig-Flensburg) mit 250 bis 500 Personen pro Jahr. Aber auch aus dem eher kleinen Quellgebiet des Kreises Schleswig-Flensburg (ohne Umland) ist ein konstant positiver Saldo zu verzeichnen (zwischen 70 und 170 Personen), sodass sich Flensburg innerhalb des Landes Schleswig-Holstein als Zuzugsort bzw. als attraktive Stadt darstellt.

Merkliche Wanderungsgewinne aus dem Ausland verbuchte die Stadt Flensburg zwischen 2001 und 2005 (100 bis 300 Personen). In 2006/2007 ist die Wanderungsbilanz etwa ausgeglichen. Eine Zuwanderung von Dänen, wie sie Makler für ausgewählte Marktsegmente registrieren,<sup>9</sup> ist zumindest nicht so stark, dass sie insgesamt zu einer positiven Wanderungsbilanz gegenüber dem Ausland führt.

Gegenüber anderen Bundesländern verzeichnete Flensburg insbesondere in den Jahren 2002 bis 2004 sowie 2007 spürbare Gewinne (zwischen rund 200 und 500). Die zunehmenden Gewinne in 2002 bis 2004 können dabei nur zum Teil auf die in dieser Phase stark zunehmende Studierendenzahl zurückgeführt werden. Dass sie auch auf anderen Faktoren beruhen, ist daran ersichtlich, dass in dieser Zeit die Zuwanderungen von älteren Personen zunehmen.

<sup>9</sup> Siehe Immobilienzeitung vom 28.08.2008: Einfamilienhaus lieber am Stadtrand als auf dem Land.

## Einfluss von Studierenden auf die Wanderungen

Eine Nachfragergruppe, deren Zahl sich in den letzten Jahren wegen Umstrukturierung und Ausbau der Flensburger Universität sowie der Fachhochschule Flensburg quantitativ stark veränderte, waren die Studierenden. Um den Einfluss dieser Veränderungen auf die Wanderungen bzw. die Bevölkerungsentwicklung beurteilen zu können, wird diese Gruppe vertieft betrachtet. Die Studierendenzahlen waren in Flensburg in den 1990er Jahren insgesamt rückläufig (4.136 im Wintersemester 1998/1999). Ab dem Wintersemester 1999/2000 stieg die Zahl der Studierenden bis zum Wintersemester 2005/2006 an auf 7.377. Seitdem verblieb die Studierendenzahl etwa auf diesem Niveau (Tabelle 2.6).

**Tabelle 2.6**

Zahl der Studierenden in Flensburg im Wintersemester														
	1994/ 1995	1995/ 1996	1996/ 1997	1997/ 1998	1998/ 1999	1999/ 2000	2000/ 2001	2001/ 2002	2002/ 2003	2003/ 2004	2004/ 2005	2005/ 2006	2006/ 2007	2007/ 2008
Studierende insgesamt (Anzahl)	4.954	k. A.	4.393	4.236	4.136	4.465	4.795	5.169	5.985	6.556	7.000	7.377	7.360	7.229
Studierende Indexiert (1994/1995=100)	100,0	k. A.	88,7	85,5	83,5	90,1	96,8	104,3	120,8	132,3	141,3	148,9	148,6	145,9
Studienanfänger (1. Fachsemester)	624	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	1.045	k. A.	k. A.	1.638	1.494	1.218	1.310	k. A.
Studienanfänger mit Gutscheineheft*	-	-	-	-	-	320	382	421	600	625	640	657	510	675
* Voraussetzung: Zuzug von außerhalb Flensburg und Anmeldung mit Hauptwohnsitz (Maßnahme 1999 eingeführt)														
Quellen: Statistisches Landesamt Schleswig-Holstein, Statistikamt Nord, Angaben der Hochschulen, Stadt Flensburg														

Die Zahl der Studienanfänger (1. Fachsemester) war 2003/2004 am höchsten (1.638), ist aber seitdem nicht stark zurückgegangen (Niveau ca. 1.200 bis 1.300), sodass in den nächsten Jahren kein sehr starker Rückgang aufgrund des Herausalters eines zwischenzeitlichen Berges an Studienanfängern aus der Erweiterungsphase der Hochschulen zu erwarten ist. Einen Hinweis, inwieweit die Wanderungs- und Bevölkerungsstatistik der Stadt durch die Studierendenzahlen beeinflusst wird, geben die von der Stadt ausgegebenen Gutscheinehefte, die nur Studienanfänger erhalten, die sich mit Hauptsitz anmelden und zuvor außerhalb von Flensburg wohnten. Zur Einführung der Maßnahme im Wintersemester 1999/2000 waren es 320 Studierende, die zusätzlich zur Flensburger Bevölkerung (mit Hauptwohnsitz) hinzutraten; mit zunehmender Studierendenzahl wuchs dieser Kreis auf etwa 600 bis 650 Personen an und bleibt auch bei nicht weiter ansteigenden Studierendenzahlen etwa so groß.<sup>10</sup> Insgesamt zeigt sich, dass die für die Bevölkerungszahl bzw. die Wohnungsnachfrage wichtige Zahl der von außen zuziehenden Studierenden deutlich geringer ist als der Anstieg der Studierenden- und Studienanfängerzahlen vermuten lässt.

<sup>10</sup> Die Werte können nicht exakt Kalenderjahren zugeordnet werden, da die erfassten Heftausgaben sich auf den Zeitraum eines Wintersemesters (Herbst bis Frühjahr) beziehen.

## Wanderungen verschiedener Altersgruppen

Tabelle 2.7 zeigt den Wanderungssaldo der Stadt Flensburg für einzelne Altersgruppen in den Jahren 2000 bis 2007; weiterhin sind jeweils für einzelne Altersgruppen die Wanderungssalden gegenüber dem Umland (Nahwanderungen) sowie anderen Räumen (Fernwanderungen) dargestellt. Bei den unter 18-Jährigen (Kinder und Jugendliche) überwiegen entgegen dem Gesamttrend Wanderungsverluste (nur in den Jahren 2005 und 2007 ist die Bilanz positiv). Gegenüber dem Umland ist dabei die Wanderungsbilanz für diese Altersgruppe regelmäßig negativ.

Ebenfalls Wanderungsverluste überwiegen bei den 30- bis 45-Jährigen bzw. der Eltern-generation. In den letzten beiden Jahren sind die Verluste allerdings gering oder sogar leichte Gewinne sind zu beobachten. Dies ist auf einen Rückgang der Fortzüge (insbesondere in das Umland) zurückzuführen. Die Stadt verliert aber weiterhin in den letzten Jahren 30- bis 45-Jährige an das Umland bzw. Familien mit Kindern ziehen weiter per Saldo in das Umland (wenn auch weniger als in den Jahren zuvor).

**Tabelle 2.7**

Wanderungssaldo der Stadt Flensburg nach Altersgruppen und Teilräumen (Anzahl Personen)										
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2000-2007	2004-2007
<b>Über die Stadtgrenze insgesamt</b>										
Saldo insgesamt, darunter im Alter von	-38	365	390	862	653	504	694	1.295	4.725	3.146
0 bis unter 18 Jahren (Kinder und Jugendliche)	-47	-42	-121	-36	-84	22	-57	166	-199	47
18 bis unter 30 Jahren ("Haushaltsgründer")	572	607	760	882	1.011	696	692	898	6.118	3.297
30 bis unter 45 Jahren ("Familiengründer")	-407	-127	-253	-82	-229	-285	-84	82	-1.385	-516
45 bis unter 65 Jahren ("Konsolidierte")	7	15	44	134	34	102	181	146	663	463
65 bis unter 80 Jahren ("Senioren")	-91	-43	-17	5	-12	23	-9	22	-122	24
80 und mehr Jahren ("Hochbetagte")	-72	-45	-23	-41	-67	-54	-29	-19	-350	-169
<b>Umland insgesamt (Nahwanderungen)</b>										
Saldo insgesamt, darunter im Alter von	-544	-372	-331	-196	-263	8	201	113	-1.384	59
0 bis unter 18 Jahren (Kinder und Jugendliche)	-171	-182	-162	-96	-93	-35	-39	-16	-794	-183
18 bis unter 30 Jahren ("Haushaltsgründer")	110	119	100	109	134	189	172	199	1.132	694
30 bis unter 45 Jahren ("Familiengründer")	-278	-212	-207	-205	-193	-136	-39	-87	-1.357	-455
45 bis unter 65 Jahren ("Konsolidierte")	-67	-38	-33	23	-26	32	105	32	28	143
65 bis unter 80 Jahren ("Senioren")	-83	-41	-19	-12	-32	2	3	-8	-190	-35
80 und mehr Jahren ("Hochbetagte")	-55	-18	-10	-15	-53	-44	-1	-7	-203	-105
<b>Andere Räume ohne das Umland (Fernwanderungen)</b>										
Saldo insgesamt, darunter im Alter von	506	737	721	1.058	916	496	493	1.182	6.109	3.087
0 bis unter 18 Jahren (Kinder und Jugendliche)	124	140	41	60	9	57	-18	182	595	230
18 bis unter 30 Jahren ("Haushaltsgründer")	462	488	660	773	877	507	520	699	4.986	2.603
30 bis unter 45 Jahren ("Familiengründer")	-129	85	-46	123	-36	-149	-45	169	-28	-61
45 bis unter 65 Jahren ("Konsolidierte")	74	53	77	111	60	70	76	114	635	320
65 bis unter 80 Jahren ("Senioren")	-8	-2	2	17	20	21	-12	30	68	59
80 und mehr Jahren ("Hochbetagte")	-17	-27	-13	-26	-14	-10	-28	-12	-147	-64

Datengrundlage: Statistikamt Nord

Durchgängig einen (sehr) hohen positiven Wanderungssaldo von 2000 bis 2007 verzeichnet die Stadt bei den 18- bis 30-Jährigen bzw. den Haushaltsgründern (zwischen 600 und



1.000 Personen insgesamt); die Wanderungsgewinne sind zwar in der Phase steigender Studierendenzahlen (2001 bis 2005) teilweise besonders hoch (u. a. Zenit in 2004), aber auch in der Zeit gleich bleibender Studierendenzahlen werden hohe Gewinne in dieser Altersgruppe verbucht (2006: 700, 2007: 900), sodass die Zuwanderungen bei dieser Altersgruppe sich als tendenziell stabil erweisen. Die Zuwanderungen der 18- bis 30-Jährigen kommen überwiegend aus entfernteren Räumen. Diese Altersgruppe wandert aber auch regelmäßig aus dem Umland zu (2000 bis 2007 immer positiver Wanderungssaldo). Seit 2005 haben sich die Zuwanderungen aus dem Umland dabei etwas erhöht (knapp 200 gegenüber etwa 100 in den Vorjahren).

Der Wanderungssaldo der 45- bis 65-Jährigen (Konsolidierte) war von 2000 bis 2007 durchgängig positiv. Die Gewinne sind vergleichsweise gering (max. 180 Personen im Jahr), es ist aber eine leicht steigende Tendenz im zeitlichen Verlauf zu erkennen (seit 2005 regelmäßig über 100 Personen). Während die 45- bis 65-Jährigen bei Fernwanderungen bereits seit 2000 Wanderungsgewinne aufweisen, ist dies bei den Umlandwanderungen erst seit 2005 der Fall (vorher Verluste an das Umland). Der Trendwechsel bei den Umlandwanderungen der 45- bis 65-Jährigen ist Folge eines (leichten) Rückgangs der Fortzüge und eines (leichten) Anstiegs der Zuzüge in/aus Umlandgemeinden.

Bei den 65- bis 80-Jährigen (Senioren), deren Wanderungsaktivität insgesamt gering ist, ist die Wanderungsbilanz in den meisten Jahren (2002 bis 2007) nahezu ausgeglichen (+/-20 Personen; am Anfang des Jahrzehnts gab es noch leichte Verluste). Gegenüber dem Umland hat sich die Wanderungsbilanz bei dieser Altersgruppe geringfügig verbessert: bis 2004 verlor die Stadt im unteren zweistelligen Bereich Senioren an das Umland, seit 2005 ist die Bilanz etwa ausgeglichen.

Bei den ab 80-Jährigen bzw. den Hochbetagten, die ebenfalls wenig umziehen, verliert die Stadt Flensburg jährlich zwischen 20 und 70 Personen durch Wanderungen. Die Abwanderungen gehen sowohl in das Umland (in 2006/2007 jedoch gering) als auch in entferntere Räume. Eine Erklärung für die Bevölkerungsverluste bei den Hochbetagten dürfte in der vergleichsweise geringen Zahl von Pflegeplätzen in Flensburg liegen.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Die Stadt Flensburg hat Ende 2005 mit 47 Pflegeplätzen pro 1.000 Einwohnern ab 65 Jahren die geringste Pflegeplatzzahl aller Kreise und kreisfreien Städte (zum Vergleich: Kreis Schleswig-Flensburg 72 und Land Schleswig-Holstein 65 Plätze pro 1.000 Einwohner ab 65 Jahren). Allerdings werden in Flensburg auch im Kreisvergleich die meisten Pflegebedürftigen (ab 65 Jahre) ambulant betreut, wobei der Unterschied zum Landesdurchschnitt nicht so groß ist wie bei den stationären Pflegeplätzen (35 betreute ab 65-Jährige pro 1.000 Einwohner ab 65 Jahren gegenüber 27 im Landesdurchschnitt; Datenquelle: Statistisches Amt Nord, Bericht KII8/2j/2005).

Tabelle 2.8 gibt zusammenfassend eine Übersicht darüber, bei welchen nach Ziel bzw. Herkunft unterschiedenen Altersgruppen die Stadt Flensburg in der jüngeren Vergangenheit bzw. 2004 bis 2007 spürbare Gewinne oder Verluste verbucht.

**Tabelle 2.8**

<b>Flensburger Wanderungsbilanz 2004-2007 für verschiedene Bevölkerungsgruppen (Alter sowie Ziel/Herkunft)</b>		
<b>Gewinne (&gt;150 Personen)</b>	<b>etwa ausgeglichen (+/-150)</b>	<b>Verluste (&gt;150 Personen)</b>
Haushaltsgründer/Umland	Konsolidierte/fern	Kinder+Jugendliche/Umland
Haushaltsgründer/fern	Senioren/Umland	Familiengründer/Umland
Konsolidierte/Umland	Senioren/fern	
Kinder+Jugendliche/fern	Familiengründer/fern	
	Hochbetagte/fern	
	Hochbetagte/Umland	

### **Zwischenfazit zur Wanderungsanalyse**

Die seit 2000 verbesserte Wanderungsbilanz des Stadt Flensburg ist insbesondere auf den Trendwechsel der Wanderungen gegenüber dem Umland zurückzuführen: Die Stadt verlor abnehmend und gewinnt seit 2005 sogar durch Nahwanderungen. Die Verbesserung der Wanderungsbilanz gegenüber dem Umland ist im Rückgang der Fortzüge in das Umland begründet (Zuzüge etwa gleich). Insoweit ist kein Trend "Zurück in die Stadt", sondern vielmehr ein "Verbleiben in der Stadt" zu erkennen. Die Stadt verliert - wenn auch schwächer - in den Jahren 2005 bis 2007 weiterhin bei den Altersgruppen der unter 18-Jährigen (Kinder und Jugendliche) sowie 30- bis 45-Jährigen (Familiengründer); eine Nachfrage nach familienfreundlichem Wohnen bzw. nach 1-2-Familienhäusern wird weiterhin zum Teil im Umland befriedigt.

Von den Altersgruppen ab 45 Jahren ziehen seit 2005 nur die 45- bis 65-Jährigen (Konsolidierte) häufiger aus dem Umland in die Stadt als umgekehrt. Offensichtlich gibt es eine gewisse Zahl an Personen, die sich vor dem Wechsel in das Rentenalter in Richtung Stadt neu orientiert bzw. beim Wohnungswechsel nicht mehr wie früher aus der Stadt zieht. Prägend für die Zuwanderung nach Flensburg - sowohl aus dem Umland als auch entferntere Räume - ist die Altersgruppe der 18- bis 30-Jährigen. Diese verfügt typischerweise über eine geringe Kaufkraft (siehe oben 2.1.3), sodass für das Gros der Zuwandernden von einer Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum bzw. im einfachen Segment auszugehen ist.

### 3. Entwicklung des Wohnungsangebots

In den ersten drei Abschnitten des Kapitels wird zunächst auf Veränderungen des Wohnungsangebots in Flensburg und im Umland durch Baufertigstellungen, Abrisse und Bestandsmaßnahmen eingegangen. Anschließend wird die Struktur des aktuellen Angebots hinsichtlich der Bauform, Wohnungsgröße, Eigentumsform sowie der Bindungen analysiert.

#### 3.1 Bautätigkeit

Die Stadt Flensburg hat in Reaktion auf die Abwanderungen in den 1990er Jahren in das Umland in diesem Jahrzehnt verstärkt Baulandangebote im Stadtgebiet ausgewiesen bzw. entwickelt, um insbesondere die Möglichkeiten zum Bau von 1-2-Familienhäusern im Stadtgebiet zu verbessern. Für die folgende Analyse der Bautätigkeit ist daher von Interesse, wie sich die Bautätigkeit in der Stadt im Vergleich zum Umland entwickelt hat und welchen Anteil 1-2-Familienhäuser an der Bautätigkeit hatten.

Tabelle 3.1 zeigt die in der Stadt Flensburg sowie im Kreis Schleswig-Flensburg und seinen Teilräumen in den 1990er Jahren und diesem Jahrzehnt fertig gestellten Wohnungen nach der Bauform, wobei jeweils Vier-Jahres-Abschnitte zusammengefasst wurden. In Flensburg wurden in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre bzw. 1996 bis 1999 die meisten Wohnungen erreicht (1.510 Wohnungen). Die Zahl der fertig gestellten Wohnungen ging demgegenüber in den Jahren 2000 bis 2003 sowie 2004 bis 2007 zurück (auf 1.155 bzw. 977 Wohnungen). Die Zahl der in 1-2-Familienhäuser fertig gestellten Wohnungen war 1996 bis 1999 am höchsten (rd. 600 Wohnungen) und in den Folgejahren etwas niedriger (2000 bis 2003 564 bzw. 2004 bis 2007 487 Wohnungen). Die Fertigstellung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ging von 917 Wohnungen in den Jahren 1996 bis 1999 auf 591 Wohnungen 2000 bis 2003 etwas stärker zurück.

**Tabelle 3.1**

Baufertigstellungen in der Stadt Flensburg und Teilräumen des Kreises Schleswig-Flensburg												
	Wohnungen insgesamt				Wohnungen in 1-2-Familienhäusern				Wohnungen in Mehrfamilienhäusern			
	1992-1995	1996-1999	2000-2003	2004-2007	1992-1995	1996-1999	2000-2003	2004-2007	1992-1995	1996-1999	2000-2003	2004-2007
Stadt Flensburg	1.399	1.510	1.155	977	316	593	564	487	1.083	917	591	490
Kreis Schleswig-Flensburg	4.971	6.051	3.522	2.474	3.057	4.099	2.959	1.959	1.914	1.952	563	515
Umland-Flensburg (1+2. Siedlungsring), dar.	2.402	2.897	1.830	1.282	1.544	2.025	1.500	1.028	858	872	330	254
Gemeinden des 1. Siedlungsringes	1.599	1.723	1.154	817	969	1.188	912	608	630	535	242	209
Gemeinden des 2. Siedlungsringes	803	1.174	676	465	575	837	588	420	228	337	88	45
Sonstiges Kreisgebiet Schleswig-Flensburg	2.569	3.154	1.692	1.192	1.513	2.074	1.459	931	1.056	1.080	233	261
Stadt-Umland-Raum (Flensburg+Umland)	3.801	4.407	2.985	2.259	1.860	2.618	2.064	1.515	1.941	1.789	921	744
Anteil Flensburg am Stadt-Umland-Raum	37%	34%	39%	43%	17%	23%	27%	32%	56%	51%	64%	66%

Datengrundlage: Statistikamt Nord

Die Fertigstellungen im Flensburger Umland waren ebenfalls 1996 bis 1999 am höchsten (2.897 Wohnungen) und gingen dann stark zurück auf 1.282 in den Jahren 2004 bis 2007. Dabei gingen sowohl die Fertigstellung von Wohnungen in 1-2-Familienhäusern (etwa Halbierung der Fertigstellungszahl) als auch von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (etwa Reduzierung um zwei Drittel) zurück.

Im Stadt-Umland-Raum bzw. Stadt und Umland insgesamt waren demgemäß die Fertigstellungen Ende der 1990er Jahre am höchsten und gingen dann zurück. Durch den geringeren Rückgang in Flensburg stieg in diesem Jahrzehnt der Anteil der Stadt an den Fertigstellungen im Stadt-Umland-Raum an, und zwar sowohl bei den 1-2-Familienhäusern als auch bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. 2004 bis 2007 entfielen von den im Stadt-Umland-Raum gebauten Wohnungen im etwa ein Drittel Wohnungen in 1-2-Familienhäusern und etwa zwei Drittel der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auf Flensburg.

Abbildung 3.1 zeigt Entwicklung der Baufertigstellungen seit 1992 im Detail (Einzeljahre) für die Stadt Flensburg und das Umland, wobei zwischen den Gemeinden des 1. und 2. Siedlungsring unterschieden wird. Es wird ersichtlich, dass die Fertigstellungen in den drei Teilräumen etwa den gleichen konjunkturellen Zyklen unterliegen. In den letzten Jahren sind jedoch in der Stadt Flensburg zwei besonders starke Ab- bzw. Aufwärtsbewegungen hervorzuheben. In 2003/2004 brach die Zahl der fertig gestellten Wohnungen sehr stark gegenüber dem Vorjahre ein. Von diesem niedrigen Niveau stieg die Zahl der Baufertigstellungen wieder an (auf zuletzt 324 Wohnungen), während sie im 1. und 2. Siedlungsring stagniert (zuletzt 212 bzw. 120 Wohnungen). Von 2005 bis 2007 wurden erstmalig über mehrere Jahre hinweg in Flensburg mehr Wohnungen errichtet als im 1. Siedlungsring, in dem zuvor in fast allen Jahren die meisten Wohnungen fertig gestellt wurden.

Werden die Baufertigstellungen auf die Einwohnerzahl bezogen, wird deutlich, dass in Flensburg trotz der über den Fertigstellungen des 1. bzw. des 2. Siedlungsring liegenden Fertigstellungen weiterhin nicht überproportional viele Wohnungen errichtet wurden. Bis einschließlich 2004 wurden fast immer in Flensburg weniger Wohnungen pro 1.000 Einwohner errichtet als in den Gemeinden des 1. und 2. Siedlungsringes (Ausnahme 2002). Seit 2006 bzw. nach dem Anstieg der Fertigstellungen in Flensburg ist die Zahl der fertig gestellten Wohnungen pro 1.000 Einwohner in der Stadt sowie im 1. und 2. Siedlungsring fast gleich (in 2007 3,7 bzw. 3,8 bzw. 3,2; Abbildung 3.2).

Auf der Ebene einzelner Gemeinden ist dieser "Gleichklang" nicht zu beobachten. Im Zeitraum 2005 bis 2007 wurden in den westlichen Umlandgemeinden Handewitt und Meyn, die vergleichsweise gut an das Stadtzentrum angebunden sind, sowie den Ostseege-

meinden Munckebarup und Westerholz im Vergleich zu Flensburg etwa 1,5- bis 2-mal so viele Wohnungen pro 1.000 Einwohner errichtet. Weitere Gemeinden mit im Vergleich zu Flensburg überproportionalen Baufertigstellungen sind die Nachbargemeinden Freienwill und Harrislee sowie die vergleichsweise weit entfernten Gemeinden Oeversee, Großwiethe, Satrup und Wanderup (zumeist 2. Siedlungsring).

Abbildung 3.1

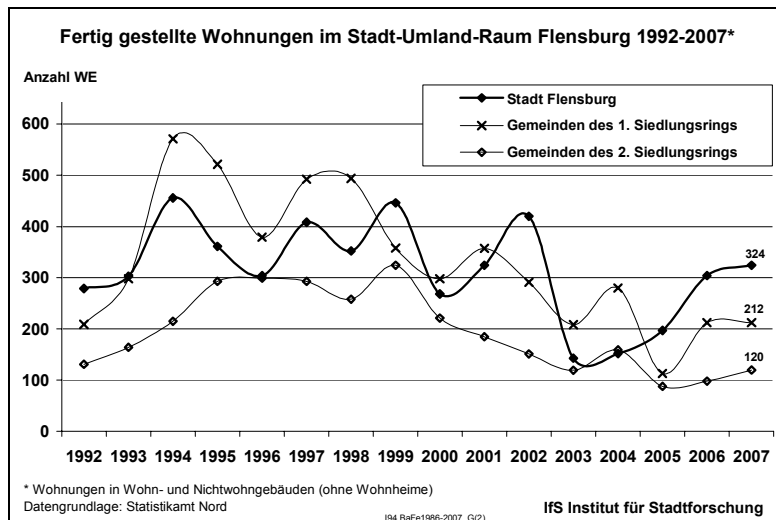
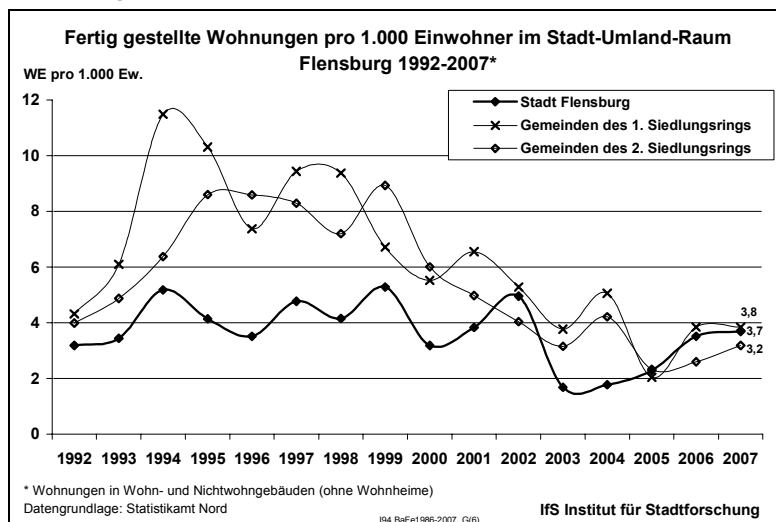


Abbildung 3.2

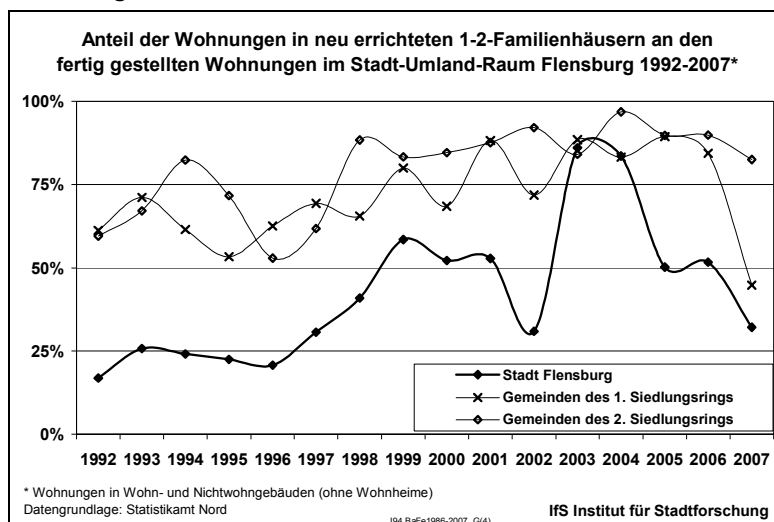


Wie Abbildung 3.3 zeigt, wurden 1992 bis 1998 in Flensburg (deutlich) überwiegend Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet. Von 1999 bis 2006 wurde mindestens die Hälfte der Wohnungen in 1-2-Familienhäusern errichtet (Ausnahme 2002). Ein deutliches Übergewicht bzw. einen Anteil von mehr als 75% hatten die 1-2-Familienhäuser nur in den Jahren mit insgesamt sehr geringer Bautätigkeit (2003/2004). Im Jahr 2007 war die Bautätigkeit in Flensburg wiederum stark durch Mehrfamilienhäuser geprägt (Anteil 1-2-

Familienhäuser 32%). Der Bau von Mehrfamilienhäusern in 2007 konzentriert sich gemäß der Expertengespräche dabei auf wenige ausgewählte Marktsegmente bzw. Konstellationen: Entweder werden Wohnungen speziell für die Zielgruppe der Älteren (Servicewohnen, altengerechtes Wohnen) oder Wohnungen im oberen Segment (insbesondere mit Fördelage) neu errichtet. Wohnungen für breitere Schichten (ohne Altenwohnen) werden nur bei Nachnutzung von Abrissflächen errichtet, die für den bisherigen Eigentümer einen günstigen Einstiegspreis beinhalteten.

Im Umland waren schon immer Baufertigstellungen von Wohnungen in 1-2-Familienhäusern prägend. Mit der nachlassenden Bautätigkeit in diesem Jahrzehnt hat sich dieser Schwerpunkt weiter verstärkt. Jedoch ist in der jüngsten Vergangenheit (2007) im 1. Siedlungsring ein sprunghafter Rückgang des Anteils von Wohnungen in 1-2-Familienhäusern bzw. ein Schwerpunkt auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu beobachten.

Abbildung 3.3



Insgesamt zeigt die Analyse der Baufertigstellungen, dass nach den Baulandausweisungen der Stadt Flensburg zwar die Bautätigkeit in Flensburg gesunken ist, sich aber der Anteil der Stadt an der Erweiterung des Wohnungsangebots innerhalb des Stadt-Umland-Raums erhöht hat. Lange Zeit hat das Umland durch eine höhere bzw. im Verhältnis zur Bevölkerung überproportionale Bautätigkeit konkurriert. Seit 2005 wurde ein ausgeglichenes Niveau erreicht. Mit den innerhalb des Stadt-Umland-Raums verstärkt auf Flensburg entfallenden Angeboten an neuen Wohnungen (sowohl in 1-2-Familienhäusern als auch in Mehrfamilienhäusern) gingen die Fortzüge in das Umland zurück. Weiterhin im Umland vorhandene Angebote schlugen sich in anhaltenden Abwanderungen bei der Zielgruppe der Familien nieder (siehe oben zur fortgesetzten Abwanderung der 30- bis 45-Jährigen und der unter 18-Jährigen). In 2007 deutet sich mit der zunehmenden Zahl der neuen

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Flensburg und im 1. Siedlungsring eine Orientierung der Anbieter auf andere Zielgruppen als Familien an (insbesondere Ältere).

### 3.2 Wohnungsabgänge

Abbildung 3.4

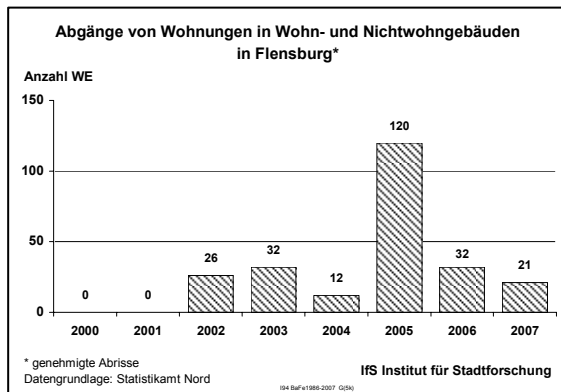


Abbildung 3.4 zeigt die Veränderung des Wohnungsangebots durch Abrisse seit 2000, die statistisch nur über die genehmigten Abgänge erfasst werden (tatsächliche Umsetzung kann zeitversetzt bzw. nicht erfolgen). Es wird ersichtlich, dass mit Ausnahme des Jahres 2005 nur wenige Abrisse erfolgten (max. 32 Wohnungen). In 2005 bzw. nach den Abstimmungen von Abrissen im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzepts

stieg die Zahl der genehmigten Abgänge kurzfristig auf 120. In 2006 und 2007 gab es keine Abrisse in bedeutender Zahl, obwohl auch nach durchgängigen Wanderungsgewinnen weiterhin zumindest Einzelobjekte vollständig leer stehen.

### 3.3 Wohnungsbestandsstruktur

#### 3.3.1 Wohnungsbestand insgesamt

Der Flensburger Wohnungsbestand ist geprägt durch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (3 und mehr Wohnungen), die etwa drei Viertel des Bestands umfassen (75,6%; 1-2-Familienhäuser 24,4%). Im Umland liegt der deutliche Schwerpunkt auf 1-2-Familienhäusern (1. Siedlungsring 69,6%, 2. Siedlungsring 84,3%). Mit Glücksburg und Handewitt gibt es aber auch im 1. Siedlungsring Gemeinden, in denen sich die Wohnungen überwiegend in Mehrfamilienhäusern befinden. Den rund 36.200 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Flensburg stehen rund 9.700 Wohnungen im Umland gegenüber, bei Wohnungen in 1-2-Familienhäusern sind es 11.700 Wohnungen in Flensburg gegenüber 29.600 im Umland.

Zur Baualtersstruktur liegen für Flensburg nur Daten aus dem Jahr 2002 vor. Etwa ein Drittel des Flensburger Wohnungsbestands wurde bis 1948 errichtet, wobei der Vorkriegsbestand kaum von Kriegsschäden betroffen war. Ebenfalls etwa ein Drittel des Wohnungsbestands stammt aus der Bauphase der 1950er und 1960er Jahre (1949-1968), in der insbesondere zur Versorgung Kriegsvertriebener neuer Wohnraum entstand.

Ein Fünftel der Wohnungen wurden in den 1970ern und 1980ern (bzw. zwischen 1969 und 1987) errichtet. Ein knappes Zehntel der Flensburger Wohnungen wurde seit 1988 errichtet (Tabelle 3.2).

**Tabelle 3.2**

Wohnungsbestand in der Stadt Flensburg nach Bauform, Baualter und Raumzahl							
Wohnungsbestand am 31.12.2007 nach Bauform (Gebäudegröße)							
Wohnungen in 1-2-Familienhäusern		Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (inkl. Nichtwohngeb.)		Wohnungen insgesamt		Zum Vergleich: Anteil 1-2-Familienhäuser im Umland (2006)	
Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	1. Ring	2. Ring
11.706	24,4%	36.212	75,6%	47.918	100,0%	69,6%	84,3%
Anteil Wohnungen mit ... Räumen (inkl. Küche) am Bestand 2007							
1	2	3	4	5	6	7 und mehr	Insgesamt
1,4%	5,8%	27,2%	34,4%	18,9%	7,6%	5,0%	100,0%
Anteil Wohnungen mit Baualter ... am Bestand 2002							
bis 1948		1949 bis 1968		1969 bis 1987		seit 1988	
35,2%		34,5%		21,9%		8,4%	
Datengrundlagen: Statistikamt Nord; Wohnraumversorgungskonzept Flensburg 2005							

Die in Tabelle 3.2 dargestellte Größenstruktur der Wohnungen schließt bei der Raumzahl neben den Wohnräumen auch die Küchen mit ein (Zählung der Wohnungsbestandsfortschreibung der amtlichen Statistik). Wohnungen mit einem oder zwei Räumen (bzw. in der Regel einem Zimmer) umfassen nur 7% des Wohnungsbestands. Prägend für den Flensburger Wohnungsbestand sind Wohnungen mit drei (27%) und vier (34%) Räumen (bzw. zwei/drei Zimmern), wobei insbesondere die in Flensburg recht häufigen Wohnungen der 1950er und 1960er Jahre eine recht kleine Wohnfläche aufweisen. Immerhin 19% der Wohnungen verfügen über fünf Räume (inkl. Küche) sowie 8% über sechs und 5% über sieben und mehr Räume. Ein Großteil der Wohnungen mit einer Raumzahl von fünf und mehr dürfte auf Wohnungen in 1-2-Familienhäusern entfallen.

### 3.3.2 Qualitative Verbesserung des Wohnungsbestands

Die Expertengespräche weisen auf eine gegenüber den 1990er Jahren verstärkte Modernisierungsaktivität größerer Wohnungsanbieter hin. Die für das Land Schleswig-Holstein gemäß einer Vermieterbefragung durchaus bemerkenswerte Modernisierungs- und Instandsetzungsaktivität in diesem Jahrzehnt von jeweils 4-5% des Bestands pro Jahr (realisiert bzw. geplant)<sup>12</sup> trifft offensichtlich auch für Flensburg zu. Bei den privaten Vermietern werden umfassende Bestandsmodernisierungen bei guter kleinräumiger Lage beobachtet. Trotz durchaus bemerkenswerter Modernisierungen und Instandsetzungen von größeren und kleineren Vermietern verbleiben in Flensburg weiterhin noch zahlreiche

<sup>12</sup> Siehe IfS (2005), S. 187 f.



Wohnungen mit Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf, und zwar sowohl im Altbau- als auch Nachkriegsbestand.

Kennzeichnend für die Bestandsentwicklung ist - sowohl bei großen Wohnungsunternehmen als auch kleineren Vermietern - eine Strategie der Anpassung an ein gebiets- und gebäudebezogenes Modernisierungs- und Instandsetzungsniveau: In eher einfachen Lagen beschränken sich die Maßnahmen auf die Erreichung eines Mindeststandards, der für eine mittelfristige Vermietbarkeit erforderlich ist. Für eine nachfragegerechte Gestaltung werden als Minimum Küche und Bad mit einfacher Ausstattung hergerichtet, ein ansprechender, einfacher Bodenbelag (Laminat) verlegt und das Treppenhaus gestrichen sowie die Fassade zumeist nur äußerlich aufgewertet. Bei gewisser Lagequalität sind Böden sowie Bäder- und Küchenausstattungen höherwertig, die Fassaden werden (bei Nachkriegsbeständen) gedämmt und ggf. Balkone angebaut. Sehr hochwertige Modernisierungen (wie z. B. hochwertige Einbauküche oder Fahrstuhlneubau) sind wegen der beschränkten Kaufkraft der Nachfrager eher die Ausnahme.

Die großen Wohnungsunternehmen nutzen in der Regel einen Mieterwechsel zur Instandsetzung der Wohnung auf das aktuelle Mindestniveau; bei Privateigentümern ist dies nur bei Teilen der Fall. Hinsichtlich umfassender Maßnahmen am gesamten Gebäude können aufgrund der Gespräche keine Gewichtungen dargestellt werden, es zeichnen sich aber unterschiedliche Prioritäten hinsichtlich der energetischen Modernisierung bei einzelnen Wohnungsunternehmen sowie Eigentümern von Nachkriegsbeständen und Altbauten ab. Die häufigste Maßnahme der energetischen Sanierung ist die Erneuerung der Fenster, wobei für den Altbaubestand zum Teil wegen Gestaltungsanforderungen (Gliederung der Fenster) von Vermieterseite von Problemen der Wirtschaftlichkeit bei einfachen Lagen berichtet wird. Maßnahmen im Bereich Heizung und Warmwasser sind in allen Beständen selten, da mit der Fernwärmeversorgung auf Basis von Kraftwärmekopplung nahezu flächendeckend eine vergleichsweise günstige, umweltfreundliche Energieversorgung der Stadtwerke zur Verfügung steht. Eine umfassende energetische Erneuerung insbesondere durch Dämmung der Fassaden sowie Kellerdecken etc. erfolgt nur bei Nachkriegsbeständen; nach Angaben der Vermieter können aber beim Flensburger Mietenniveau die Kosten für umfangreiche energetische Maßnahmen nur teilweise an die Bestandsmieter weitergegeben werden.

### 3.3.3 Gebundener Wohnraum

In Flensburg unterliegen etwa 3.200 bis 3.350 Wohnungen<sup>13</sup> bzw. 7% des Wohnungsbestands der Mietpreis- oder Belegungsbindung.<sup>14</sup> Der gebundene Wohnungsbestand ging in den letzten Jahren stark zurück (-41% von 1999 bis 2007). Mittelfristig bzw. bis 2014 wird nach Angaben der Stadt der gebundene Wohnungsbestand nach bisheriger Rechtslage mit voraussichtlich 12% vergleichsweise moderat zurückgehen.

Der aktuelle Gesetzentwurf über die Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein sieht eine Verkürzung der Bindungen vor: Ab dem 1.1.2014 fallen alle Wohnungen mit mindestens 35 Bindungsjahren aus der Belegungsbindung. Diese Wohnungen unterliegen aber bis zum 31.12.2018 weiter der Mietbindung (ab 1.1.2019 Ende der Belegungs- und Mietpreisbindung für alle Wohnungen mit mind. 35 Bindungsjahren).<sup>15</sup>

Für die mögliche Wirkung des Gesetzes ist der Förderweg und die Altersstruktur der geförderten Wohnungen von Interesse, da die Begrenzung der Förderzeit nur die über 35 Jahre der Bindung unterliegenden Wohnungen des 1. Förderwegs betrifft. Die Bindungen in Flensburg beruhen auf einem dem Landesdurchschnitt entsprechenden Fördermix: Etwas mehr als drei Fünftel der Wohnungen wurden über den 1. Förderweg und knapp ein Drittel über die vereinbarte Förderung (3. Förderweg) gefördert, wobei die Flensburger Anteile jeweils etwas über dem Landesdurchschnitt liegen. Mit einem Anteil von 2% sind vergleichsweise wenige Wohnungen aktuell in der Nachwirkungsfrist (Land 8%). Der im Rahmen des 1. Förderwegs gebundene Bestand ist im Vergleich zum Landesdurchschnitt jung bzw. weist einen hohen Anteil von zwischen 1985 und 1995 errichteten Beständen auf (Tabelle 3.3 und Tabelle 3.4).

**Tabelle 3.3**

Struktur des gebundenen Wohnungsbestands (31.12.2007)				
	Flensburg		Schleswig-Holstein	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
1. Förderweg	2.042	64%	40.251	61%
2. Förderweg in der Auszahlung, Miet-/Belegungsbindung	12	0%	19	0%
3. Förderweg/Vereinbarte Förderung	1.075	34%	20.002	30%
Wohneinheiten in der Nachwirkungsfrist bzw. mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert	52	2%	5.324	8%
Insgesamt	3.181	100%	65.596	100%

Datengrundlage: Investitionsbank Schleswig-Holstein

<sup>13</sup> Daten der Stadt und der Investitionsbank weichen etwas voneinander ab; ein Abgleich ist vorgesehen.

<sup>14</sup> Darunter befinden sich nur 189 Wohnungen, bei denen die Kommune ein eigenes Belegrecht besitzt.

<sup>15</sup> Siehe § 16 des Entwurfs des Gesetzes über die Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein (Landtagsdrucksache 16/2134 vom 28.07.2008).

**Tabelle 3.4**

<b>Wohnungen des 1. Förderwegs 2007 nach Baujahr</b>					
	vor 1978	1978-1984	1985-1995	ab 1995	Insgesamt
	Anzahl				
Stadt Flensburg	791	345	731	191	2.058
Kreisfreie Städte Schleswig-Holstein	6.869	2.547	4.538	1.873	15.827
Schleswig-Holstein insgesamt	12.527	6.212	6.150	3.374	30.861
	Anteil				
Stadt Flensburg	38%	17%	36%	9%	100%
Kreisfreie Städte Schleswig-Holstein	43%	16%	29%	12%	100%
Schleswig-Holstein insgesamt	41%	20%	20%	11%	100%
Datenquelle: GEWOS (2007), S. 24					

Spätestens am 1.1.2014 würden alle Bestände, die vor 1979 errichtet wurden, aus der Belegungsbindung und spätestens am 1.1.2019 alle Wohnungen, die vor 1984 errichtet wurden, aus der Miet- und Belegungsbindung fallen. Aufgrund der vorliegenden Zahlen, die nicht exakt trennscharf mit diesen Stichtagsjahren sind, kann gesagt werden, dass Anfang 2014 die 791 vor 1978 errichteten Wohnungen des 1. Förderwegs bzw. knapp ein Viertel des aktuellen Bestands aus der Belegungsbindung fallen und dass spätestens Anfang 2019 die 1.136 bis 1984 errichteten Wohnungen bzw. etwa ein Drittel des aktuell gebundenen Bestands fast gänzlich (Baujahr 1984 erst Ende 2019) aus der Mietbindung fallen (plus Belegungsbindung für 1979 bis 1984 errichtete Wohnungen).

Es kann davon ausgegangen werden, dass der skizzierte Umfang der von der Neuregelung betroffenen Altersgruppen des 1. Förderwegs weitestgehend den Gesamtumfang möglicher wegfallender Bindungen darstellt. Zum einen sind in Flensburg aktuell nur wenige Wohnungen in der Nachwirkungsfrist, sodass kaum jüngere Bestände unter die nach jetziger Rechtslage fortfallenden Bindungen fallen können. Zum anderen laufen die vergleichsweise jungen Bindungen des 3. Förderwegs (ab 1992) nicht regulär innerhalb des Betrachtungszeitraums aus (2. Förderweg quantitativ unbedeutend). Insoweit dürften sich unter dem potenziell von der Neuregelung betroffenen Gesamtkreis von Wohnungen fast alle jener Wohnungen befinden, bei denen nach jetziger Rechtslage die Bindungen bis 2014 entfallen.

Insgesamt zeigt sich, dass der gebundene Flensburger Wohnungsbestand zwar in der Vergangenheit stark geschmolzen ist. Wegen eines vergleichsweise jungen verbliebenen Bestands bzw. weniger Wohnungen in der Nachwirkungsfrist wird aber für die nächsten Jahre der Abschmelzprozess vergleichsweise moderat verlaufen. Aufgrund der sich abzeichnenden Änderungen des Landesrechts ist jedoch in der zweiten Hälfte des nächsten Jahrzehnts bzw. ab dem Auslaufen der Mietpreisbindung Anfang 2019 mit einer deutlichen Reduzierung der gebundenen Wohnungen zu rechnen. Inklusive vorher auslaufender Bindungen wird der gebundene Bestand 2019 gegenüber 2007 um etwa ein Drittel geringer sein.

#### 4. Aktuelle Trends auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt und Ausdifferenzierung der Teilmärkte

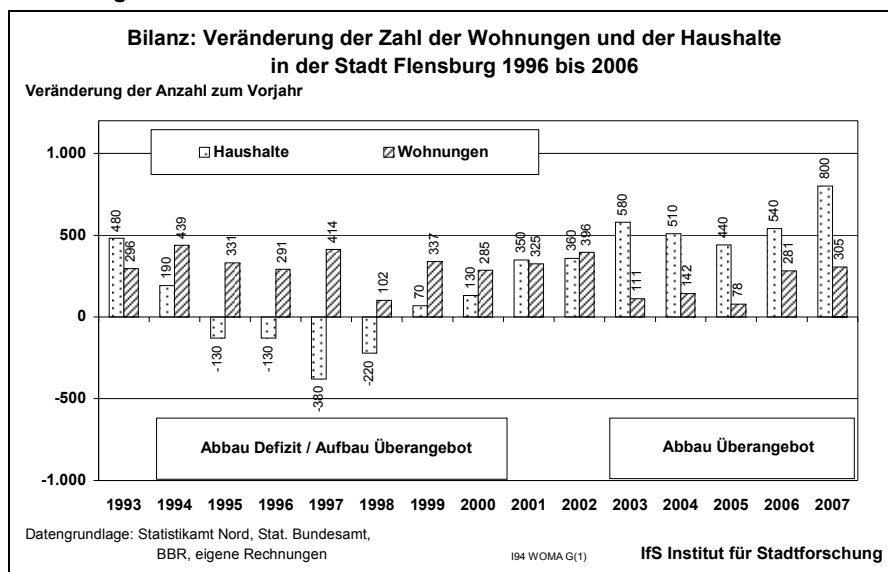
In diesem Kapitel wird zunächst der Frage nachgegangen, inwieweit es aufgrund der Entwicklungen von Nachfrage und Angebot zu Marktent- bzw. -anspannungen gekommen ist. Weiterhin wird in diesem Kapitel anhand der Höhe und der Entwicklung des Leerstands sowie der Miet- und Kaufpreise beurteilt, inwieweit sich die Marktlage für Wohnungen und Wohnbauland in Teilsegmenten ausdifferenziert hat.

##### 4.1 Phasen der Wohnungsmarkt- und -anspannung

###### Verhältnis von Angebot und Nachfrage

In Abbildung 4.1 ist dargestellt, wie sich die Nachfrage (Veränderung der Haushaltszahl) und das Wohnungsangebot von 1993 bis 2007 entwickelt haben. Es wird ersichtlich, dass sich im Zeitraum von 1994 bis 2000 das Wohnungsangebot deutlich stärker ausgeweitet hat als die Nachfrage, die in dieser Zeit zum Teil rückläufig war. Von 1999 bis 2000 wurde ein Überangebot an Wohnungen aufgebaut (bzw. ein zuvor bestehendes Defizit abgebaut). In 2001 und 2002 waren Angebots- und Nachfrageentwicklung eher ausgeglichen. Seit etwa 2003 liegt die Veränderung der Haushaltszahl über der des Wohnungsangebots, sodass das Überangebot abgebaut wird (zum aktuellem Überangebot bzw. Leerstand siehe unten).

Abbildung 4.1



## **Innerstädtische Umzüge/Fluktuation**

Die innerstädtische Umzugsquote, die die Zahl der Umzüge innerhalb der Stadt bezogen auf die Einwohnerzahl umfasst und die einen guten Frühwarnindikator für eine Anspannung des Wohnungsmarkts darstellt, bewegte sich in den Jahren 2000 bis 2006 in einem relativ schmalen Korridor von 10,3% bis 11,1%. In 2007 ging die Umzugsquote merklich zurück auf 9,2% (von zuletzt 10,3% in 2006). Dies ist als Indiz zu werten, dass der Wohnungsmarkt in Flensburg aktuell weniger entspannt ist als noch vor einigen Jahren.

Auch die Fluktuation bei den großen Vermietern ist rückläufig: Bei den am Flensburger Monitoring beteiligten Wohnungsunternehmen gehen die Werte für Fluktuationen in den einzelnen Stadtteilen in 2007 überwiegend zurück.

## **4.2 Wohnungsleerstand**

Zum Wohnungsleerstand insgesamt liegen keine exakten Angaben bevor. Gemäß der Stromzählerauswertungen der Stadtwerke standen zwischen 2004 und 2007 ca. 2% bis 4% der Wohnungen mindestens drei Monate leer.<sup>16</sup> Die Ergebnisse korrespondieren mit den Angaben großer Vermieter. Gemäß der Expertengespräche liegt bei einzelnen Wohnungsanbietern mit größeren Beständen die Leerstandsquote insgesamt (Stichtagsleerstand) in der Regel zwischen 1% und 4%. Angaben zu spürbar höheren Leerständen beziehen sich auf Einzelobjekte bzw. Sonderkonstellationen: In einem Fall mit der Konzentration des Leerstands auf ein Abrissobjekt beträgt der Leerstand über 10%. Die Leerstände im Eigentum einzelner kleinerer Eigentümer liegen bei bis zu 60%. Insgesamt kann daher von einer Leerstandsquote zwischen 2% und 4% ausgegangen werden.

Leerstandsschwerpunkte sind insbesondere nicht sanierte bzw. nicht instand gehaltene Altbauten sowie - wenn auch weniger - Nachkriegsbauten mit erheblichen baulichen Defiziten. Letztgenanntes betrifft zum einen Bestände der 1950er/1960er Jahre, bei denen teilweise starke Feuchtigkeitsprobleme auftreten oder die sich wegen statischer Probleme nicht wirtschaftlich dämmen lassen. Zum anderen konzentrieren sich Leerstände auf einzelne Hochgeschosser mit Problemkumulationen (Wohnungsschnitt, Verkehrsbelastung etc.). Bei Nachkriegsbauten mit hohen Leerständen erfolgt(e) - nach einer gewissen Leerstandshäufung - vielfach eine gezielte Konzentration der Leerstände in Vorbereitung von Maßnahmen (Modernisierung oder Abriss). Bestände, die teilsaniert sind oder ein In-

---

<sup>16</sup> Die vorliegenden Werte der Jahre 2004 bis 2007 schwanken in den Einzeljahren stark, wobei die sprunghaften Veränderungen nicht aufgrund der Marktlage erklärt werden können; an dieser Stelle wird daher die abgebildete Spanne dargestellt.

standhaltungsniveau aufweisen, das etwa dem des Gebiets bzw. der Lage entspricht, stehen in der Regel nicht leer.

Leerstände bzw. eine schwere Vermietbarkeit bei bestimmten Wohnungsgrößen oder -schnitten zeichnen sich gemäß der Expertengespräche überwiegend nicht ab. Ausnahme sind Bestände der 1960er/1970er Jahre mit 3- bzw. 2-2/2-Zimmer-Wohnungen, die heute für Familien zu klein und für Singles zu groß bzw. zu teuer sind. Schwierig vermietbar sind zudem (die wenigen) Dachgeschossaufbauten der 1990er Jahre ohne Fahrstuhl. Höhere lagebedingte Leerstände verzeichnen Bestände mit Verkehrsbelastungen. Dies betrifft insbesondere die an den innerstädtischen Ausfallstraßen gelegenen Altbauten.

Die Leerstände sind gemäß der Expertengespräche in den letzten Jahren rückläufig. Dies korrespondiert mit den Angaben, die die am Monitoring beteiligten Wohnungsunternehmen für die Stadtteile machen. In 2006 wurden für die meisten Stadtteile (etwas) geringere Leerstandsquoten gemeldet als 2005. In 2007 war der Leerstand etwa bei der Hälfte der Stadtteile niedriger als 2006 (in Stadtteilen mit eher niedrigem Leerstand blieb dieser etwa gleich).

## **4.3 Mieten**

### **Neu- und Wiedervermietung**

Um Hinweise auf die Entwicklung der Mieten im nicht preisgebundenen Mietwohnungsbestand für verschiedene Marktsegmente zu geben, wird im Folgenden auf Daten des IVD (Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e. V.) sowie für ältere Daten des Rings Deutscher Makler (RDM) Bezug genommen. Dargestellt werden die Mieten von Neuverträgen (Wiedervermietungen) und Erstvermietungen, die in der Regel weitaus stärker auf Veränderungen der Marktsituation reagieren als Bestandsmieten. Die Mieten werden nach Wohnwert und Baualter unterschieden (Abbildung 4.2 bis Abbildung 4.5).

Die Wiedervermietungs-mieten für Wohnungen mit einfachem Wohnwert lagen unabhängig vom Baualter in 2007 bei 3,50 € pro m<sup>2</sup>. In diesem Segment haben sich die Mieten seit zehn Jahren kaum verändert. Bei den ab 1949 errichteten Wohnungen stiegen die Mieten geringfügig von 2003 bis 2005 auf das aktuelle Niveau, während dies bei Altbauten (vor 1948) erst ab 2006 erfolgte.

Die Neuvertragsmieten für Neubauten mit mittlerem Wohnwert gingen - nachdem sie in der Phase geringer Bautätigkeit leicht gestiegen waren - in 2006 und 2007 zurück. Mit

5,50 € pro m<sup>2</sup> sind sie in 2007 relativ niedrig bzw. nur geringfügig höher (0,50 € pro m<sup>2</sup>) als Mieten für Bestandswohnungen mit mittlerem Wohnwert. Die Wiedervermietungs- und Neuvertragsmieten für Bestandswohnungen mit mittlerem Wohnwert stiegen 2003 bis 2006 an bzw. näherten sich den Mieten für Neubauten an (bei Altbauten erst ab 2006). In 2007 haben Altbauten und Nachkriegsbestände mittleren Wohnwerts das gleiche Mietniveau (5,00 € pro m<sup>2</sup>).

Abbildung 4.2

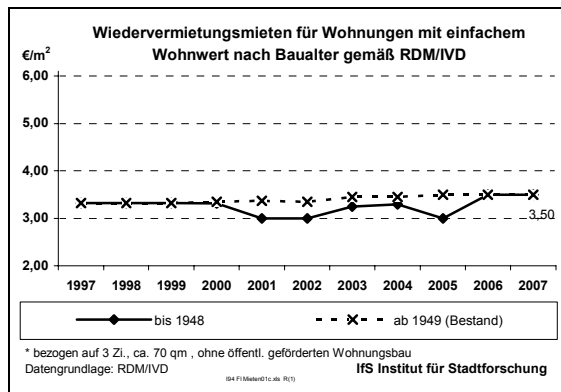


Abbildung 4.3

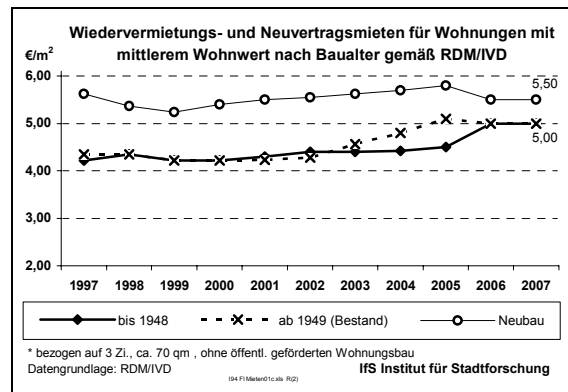


Abbildung 4.4

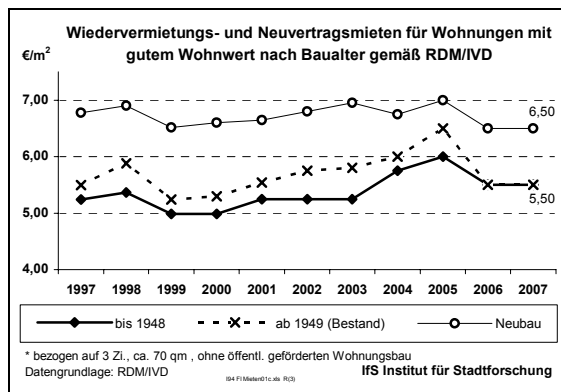
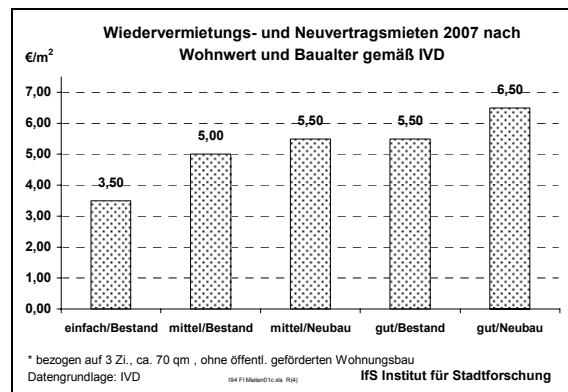


Abbildung 4.5



Bei Wohnungen mit gutem Wohnwert stiegen die Wieder- und Neuvertragsmieten von 2001/2003 bis 2005 in allen Teilsegmenten (Bestand vor/ab 1949 und Neubau) leicht an. In 2006 gingen dann die Mieten wieder zurück und blieben auf diesem Niveau in 2007 (5,50 € pro m<sup>2</sup> für Bestands- und 6,50 für Neubauwohnungen). Auffällig ist zum einen der relativ geringe Unterschied zwischen Mieten der Neubauwohnungen gegenüber Bestandswohnungen mit gutem Wohnwert. Zum anderen ist generell der Abstand zwischen den Mieten von Wohnungen mit gutem und mittlerem Wohnwert als gering zu bezeichnen. Beides verdeutlicht, dass es in Flensburg eine Schmerzgrenze bei den Mieten gibt, die selbst bei gutem Wohnwert nur selten überschritten wird - auch bei Neubauwohnungen. Dieser Befund wird durch Aussagen in den Expertengesprächen bestätigt. So sahen die befragten Wohnungsmarktakteure häufig eine Obergrenze der Vermietbarkeit in Flensburg bei 6,50 bis 7,00 € pro m<sup>2</sup> Nettokaltmiete. Höhere Mieten sind nur bei besonderer

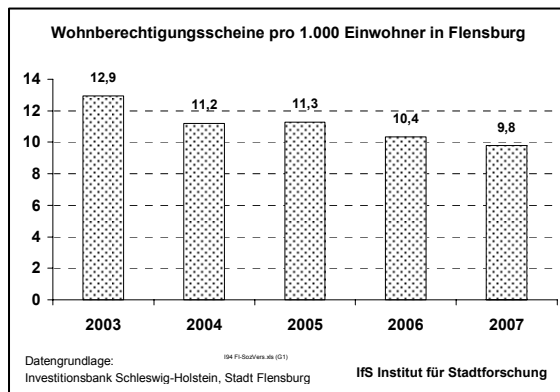
Lage an der Förde oder besonders hochwertiger Ausstattung (z. B. Fahrstuhl) möglich. Zum Teil werden Chancen für höhere Nettokaltmieten bei besonders energieeffizienten Neubauten gesehen.

### Erhöhungen von Bestandsmieten

Erhöhungen von Bestandsmieten haben in Flensburg über einen langen Zeitraum seit Ende der 1990er Jahre ohne Erhöhung der Wohnwertes nicht stattgefunden. Vielmehr wurden - wie auch seitens des Mieterverbands bestätigt - Mieterhöhungsverlangen von den Vermietern fast nur bei Modernisierungen vorgenommen. In der ersten Jahreshälfte 2008 haben hingegen erstmals zwei große Wohnungsunternehmen flächendeckend eine Mieterhöhung für ihre Bestände gefordert. In beiden Fällen wurde die Monatsmiete pauschal um 10 € pro Wohnung angehoben, sodass sich die Miete bei kleinen Wohnungen überproportional erhöhte.

## 4.4 Versorgung mit preisgünstigen Wohnraum

Abbildung 4.6



Wie aus Abbildung 4.6 ersichtlich wird, ist in Flensburg die Zahl der Wohnberechtigungsscheine pro 1.000 Einwohner bzw. die Zahl der nach preisgebundenen Wohnungen Suchenden leicht rückläufig. Da die Zahl der Personen mit geringem Einkommen bzw. der Transfergeldempfänger nicht rückläufig ist, ist dies ein Hinweis darauf, dass Teile der Haushalte mit niedrigem Einkommen (weiterhin) im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand bezahlbare Wohnungen finden.

### Mieten im preisgünstigen und preisgebundenen Wohnraum

Tabelle 4.1 stellt für verschiedene Baualtersklassen (ab 1960) und Wohnungsgrößen die Differenz der Mieten zwischen frei finanzierten und geförderten Mietwohnungen für Flensburg und das Land Schleswig-Holstein dar. Es wird ersichtlich, dass in Flensburg geförderte Mietwohnungen zwischen 0,23 und 0,77 € pro m<sup>2</sup> günstiger sind als frei finanzierte Wohnungen. Eine Ausnahme sind kleine Wohnungen der 1970er Jahre, bei denen die



Mieten nahezu gleich sind. Bei den Förderjahrgängen ab 1980 sind die Mietvorteile geförderter Wohnungen tendenziell höher als bei den älteren Förderjahrgängen (Ausnahme Kleinwohnungen). Insgesamt verdeutlichen die relativ geringen Mietunterschiede, dass das Niveau der freien Mieten in Flensburg als eher moderat einzustufen ist. Dies wird dadurch unterstrichen, dass in den einzelnen Segmenten in Flensburg der Unterschied zwischen Mieten geförderter und frei finanzierter Wohnungen geringer als im Land insgesamt ist.

**Tabelle 4.1**

Differenz der gewichteten Mittelwerte der Nettokaltmiete pro Quadratmeter von frei finanzierten und geförderten Mietwohnungen 2007*									
Baualtersklasse	1960 - 1969			1970 - 1979			1980 bis heute		
	<50 m <sup>2</sup>	50-70 m <sup>2</sup>	>70 m <sup>2</sup>	<50 m <sup>2</sup>	50-70 m <sup>2</sup>	>70 m <sup>2</sup>	<50 m <sup>2</sup>	50-70 m <sup>2</sup>	>70 m <sup>2</sup>
Wohnfläche									
	Differenz frei finanziert/gefördert in € pro m <sup>2</sup>								
Stadt Flensburg	0,77	0,32	0,23	-0,04	0,32	0,32	0,59	0,68	0,60
Schleswig-Holstein insgesamt	0,82	0,66	0,79	0,17	0,58	0,57	0,89	1,17	1,38
	Differenz frei finanziert/gefördert in %								
Stadt Flensburg	20%	8%	6%	-1%	7%	7%	13%	15%	13%
Schleswig-Holstein insgesamt	20%	16%	20%	3%	13%	13%	18%	24%	29%

\* Ergebnis der Auswertung von Vermieterdaten und ergänzenden Datenbankauswertungen

Datenquelle: GEWOS (2007), S. 25-26

Wie sich aus den weiter oben dargestellten niedrigen Mieten für einfache Altbauwohnungen und Nachkriegsbestände ablesen lässt, trägt in Flensburg neben dem preisgebundenen auch der nicht preisgebundene Wohnungsbestand zur Deckung der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum bei. Mit der Einführung des Arbeitslosengelds II waren durch die Kommune die Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft zu bestimmen. In einer Prüfung 2005/2006 nach einem Abgleich mit den Wohnungsunternehmen erwiesen sich die Ende der 1990er Jahre für die Gewährung von Sozialhilfe bestimmten Angemessenheitsgrenzen als tragfähig (diese entsprachen den Mietobergrenzen nach § 8 Wohngeldgesetz). Anfang 2008 wurden die Angemessenheitsgrenzen anhand einer Auswertung von Angebotsmieten erneut geprüft. Dieser Prüfung zufolge stehen aufgrund der von den Vermietern angebotenen Mieten für fast alle Haushaltsgrößen in Flensburg ausreichend Wohnungen, die den langjährigen Angemessenheitskriterien entsprachen, zur Verfügung. Für Einpersonenhaushalte standen hingegen zu wenige Wohnungen zur Verfügung (nur 19% der Angebote im Angemessenheitsbereich), sodass die Angemessenheitsgrenze von 245 auf 270 €/Wohnung bzw. um 10% angehoben wurde.<sup>17</sup>

<sup>17</sup> Siehe Mitteilungsvorlage des Sozial- und Gesundheitsausschusses vom 07.04.2008 (SUG-8/2008).

## 4.5 Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt

### Eigentumswohnungen

Der Markt an Eigentumswohnungen wird gemäß der Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte geprägt durch Wiederverkäufe von Bestandseigentumswohnungen, von denen in den Jahren 2002 bis 2007 zwischen 160 bis 290 pro Jahr verkauft wurden. Die Zahl der nach Neubau erstverkauften Eigentumswohnungen ist mit jeweils etwa 60 Wohnungen im Jahr (Ausnahme 2003) zwar niedriger, aber konstant; die Verkaufszahlen geben keine Hinweise auf eine nachlassende Marktgängigkeit von neuen Eigentumswohnungen. Nach einer Umwandlung bzw. nach dem Übergang von einer Mietwohnung zur Eigentumswohnung wurden 2002 bis 2005 noch zwischen 50 und 90 Wohnungen pro Jahr verkauft, in 2006/2007 war dies deutlich weniger der Fall (27 bzw. 13 Wohnungen). Zuletzt war dieses Segment offensichtlich weniger marktfähig.

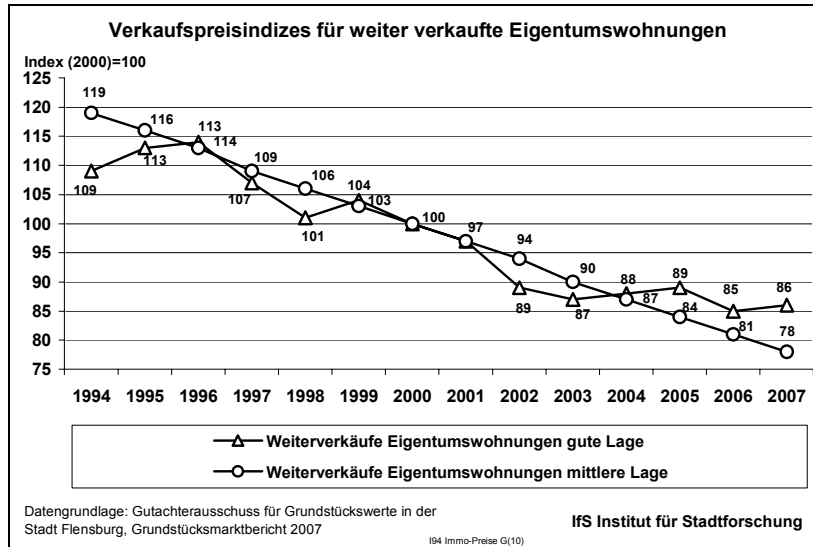
Zur Preisentwicklung für Eigentumswohnungen liegen gesamtstädtische Zeitreihenanalysen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für weiterverkaufte Eigentumswohnungen vor. In 2007 wurden durchschnittlich für Eigentumswohnungen in mittlerer Lage 625 € pro m<sup>2</sup> und in guter Lage 846 € pro m<sup>2</sup> gezahlt. Die Preise für weiterverkaufte Eigentumswohnungen in mittlerer Lage sind über einen langen Zeitraum kontinuierlich rückläufig. Hierbei dürfte sich auch niederschlagen, dass - wie die Expertengespräche ergaben - bei den Eigentumswohnungsbeständen der 1960er und 1970er Jahre sich ein Instandsetzungstau bzw. Probleme der Einigung der Eigentümergemeinschaften über Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen abzeichnen. Die Preise für Eigentumswohnungen in guter Lage gehen weniger kontinuierlich zurück bzw. unterliegen stärkeren Schwankungen. Seit 2003 sind die Preise dieser Wohnungen weitgehend unverändert, sodass sich in diesem Marktsegment eine gewisse Stabilisierung abzeichnet (Abbildung 4.7).

Für Erstverkäufe bzw. neu errichtete Eigentumswohnungen liegen nur teilräumliche Auswertungen für die Zeit 2003 bis 2007 vor.<sup>18</sup> Diese zeigen bei den zwei Stadtteilen mit regelmäßig mindestens zehn Verkaufsfällen tendenziell eine Preisstabilität sowie starke preisliche Unterschiede zwischen den Stadtteilen von 1.250 bis 2.500 € pro m<sup>2</sup> (nur Angaben mit mindestens zehn Fällen pro Jahr). Das Niveau von über 2.000 € m<sup>2</sup> ist dabei nur in Fördenähe (Frøerlund/Mürwik) erzielbar, in anderen Lagen stellt gemäß der Gespräche ein Preisniveau von 1.700 bis 1.800 € pro m<sup>2</sup> die Obergrenze dar.

---

<sup>18</sup> Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Flensburg (2008), S. 49.

Abbildung 4.7



### Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus

Die Preise für weiterverkaufte freistehende 1-2-Familienhäuser bewegten sich im Zeitraum 2002 bis 2007 zwischen 1.200 und 1.350 € pro m<sup>2</sup> und für Reihenmittelhäuser zwischen 1.050 und 1.150 € pro m<sup>2</sup> (teilweise geringe Fallzahl). Im Zeitverlauf ist dabei kein genereller Aufwärts- oder Abwärtstrend ersichtlich.<sup>19</sup>

Die Zahl der weiterverkauften 1-2-Familienhäuser bewegte sich 2002 bis 2007 zwischen 96 und 142. Teilweise werden Vermutungen geäußert, dass vermehrte Verkäufe aufgrund des Alters von 1-2-Familienhausbesitzern zu erwarten sind. Dies lässt sich aus den Preisen und Verkaufszahlen nicht ablesen.

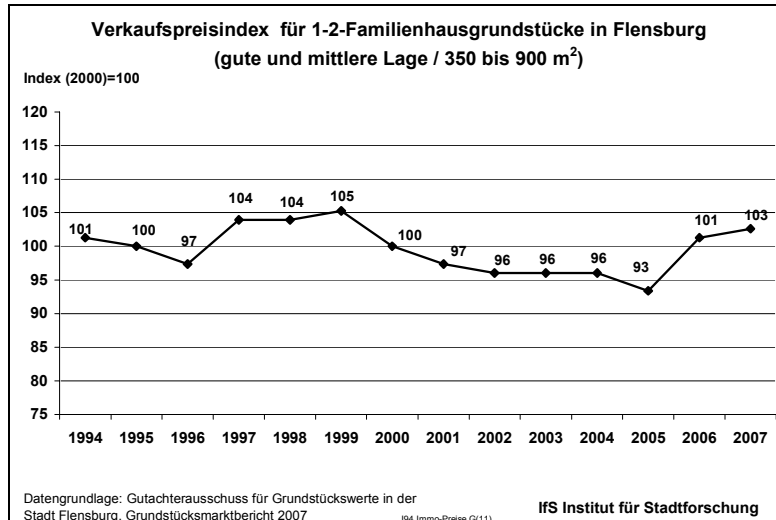
### Bodenpreise

Anhand der in Abbildung 4.8 dargestellten Preisentwicklung für 1-2-Familienhausgrundstücke in Flensburg (gute und mittlere Lage) wird ersichtlich, dass die Bodenpreise ab 2000 bzw. nach dem Beginn der verstärkten Baulandausweisung durch die Stadt zurückgingen, um dann 2002 bis 2004 auf dem niedrigeren Niveau zu verharren. Nachdem in 2005 bzw. vor Abschaffung der Eigenheimzulage noch Grundstücke etwas günstiger ver-

<sup>19</sup> Die vom Gutachterausschuss ermittelten Durchschnittspreise bei erstverkauften 1-2-Familienhäuser verschiedener Bauformen beruhen auf sehr geringen Fallzahlen (3 und weniger Fälle in Einzeljahren) und können damit nur schwerlich Trends wiedergeben (starke Abhängigkeit von Objekten/Lage in Einzeljahren).

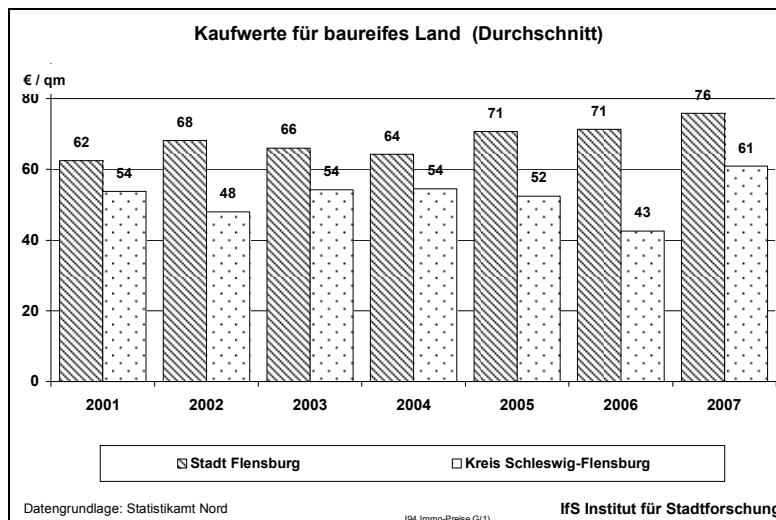
kauf wurden, stiegen in 2006 und 2007 die Preise für 1-2-Familienhausgrundstücke und haben mit durchschnittlich 78 € pro m<sup>2</sup> etwa das Niveau von Ende der 1990er Jahre erreicht.

Abbildung 4.8



In Abbildung 4.9 sind die durchschnittlichen Kaufpreise für baureifes Bauland insgesamt (verschiedene Nutzungsarten) in der Stadt Flensburg und dem Kreis Schleswig-Flensburg dargestellt. Wie bei den Grundstücken für 1-2-Familienhäuser ist beim baureifen Land insgesamt in Flensburg ab 2005 ein Preisanstieg ersichtlich. Im Kreis Schleswig-Flensburg unterlagen die Preise stärkeren Schwankungen. 2005/2006 sanken dort die Preise, sodass sich die Differenz zwischen Stadt und Kreis zwischenzeitlich deutlich erhöhte. In 2007 ist die Differenz wieder geringer bzw. nicht höher als in Einzeljahren vor 2005.

Abbildung 4.9



## Bodenpreise im Umland

Um die Unterschiede der Bodenpreise innerhalb des Stadt-Umland-Raums zu verdeutlichen, wurden die Bodenrichtwerte zum Jahreswechsel 2006/2007 für Wohngebiete des individuellen Wohnungsbaus für ausgewählte Flensburger Baugebiete sowie Umlandgemeinden erfasst und nach der Lage (Himmelsrichtung/Entfernung zum Zentrum) unterschieden. Bei mehreren Baugebieten wird die Spanne der Richtwerte und die Spannennmitte dargestellt (Tabelle 4.2).

**Tabelle 4.2**

<b>Bodenrichtwerte für Wohngebiete des individuellen Wohnungsbaus (B-Plan-Gebiete) für ausgewählte Flensburger Baugebiete und Umlandgemeinden 2006/2007*</b>						
Raum/ Himmels- richtung	Gebiet/Gemeinde	Lage zur Innenstadt/Zentrum		Bodenrichtwert(e) in €/m <sup>2</sup>		
		Typ	Entfernung zum Rathaus	von	bis	Spannen- mitte
Süden	FL-Sünderup	Innstadtrand	ca. 2 km			70,00
	FL-Weiche	Stadtrand	ca. 6 km			75,00
	Jarplund-Weding	Nachbargemeinde	ca. 5-7 km	69,00	78,00	73,50
	Tarp	1. Siedlungsring	ca. 14-16 km	49,00	59,00	54,00
Osten	FL-Am Volkspark (Arndtstraße)	Innstadtrand	ca. 2,5 km			85,00
	FL-Fruerlund (Hesthoft)	Innstadtrand	ca. 2,5 km	75,00	80,00	77,50
	FI-Kauslund	Stadtrand	ca. 4,5 km			80,00
	Wees	Nachbargemeinde	ca. 6-7 km	61,00	80,00	70,50
	Langballig	1. Siedlungsring	ca. 14-16 km	46,00	61,00	53,50
	Sterup	2. Siedlungsring	ca. 22 km	44,00		44,00
Westen/ Nordwesten	FL-Am Katharinenhof	Innstadtrand	ca. 4 km			70,00
	Harrislee	Nachbargemeinde	ca. 6-7 km	82,00	89,00	85,50
	Handewitt	Nachbargemeinde	ca. 8-10 km	69,00	84,00	76,50
	Schafflund	2. Siedlungsring	ca. 19-20 km	51,00	54,00	52,50

\* Flensburg: Stand 31.12.2006, Umlandgemeinden: Stand 1.1.2007  
 Datengrundlage: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in der Stadt Flensburg und im Kreis Schleswig-Flensburg

Die Bodenrichtwerte für die Flensburger Baugebiete liegen zwischen 70 und 85 € pro m<sup>2</sup>. Dabei zeigt sich keine eindeutige Abhängigkeit der Preishöhe von der Entfernung zum Zentrum - die Richtwerte für am Innstadtrand gelegene Baugebiete sind zum Teil niedriger als die von am Stadtrand gelegenen Baugebieten. Kleinräumige Lagequalitäten und -defizite schlagen offensichtlich stärker zu Buche als die vergleichsweise geringen Entfernungsunterschiede.<sup>20</sup> Im Vergleich zu den Nachbargemeinden sind die Bodenrichtwerte in Flensburg in Richtung Süden und Osten etwas höher. Die westlichen Nachbargemeinden Handewitt und Harrislee können hingegen keinen Preisvorteil gegenüber der Stadt aufweisen. Insgesamt zeigen sich bei den weniger als 10 km vom Zentrum entfernten Baugebieten eher geringe Niveauunterschiede bzw. die Richtwerte liegen in den benachbar-

<sup>20</sup> Beispielsweise liegt das innenstadtnahe Gebiet Sünderup nahe der stark befahrenen Osttangente und das am Stadtrand gelegene Gebiet Kauslund grenzt an einen attraktiven, unbebaubaren Landschaftsraum.

ten Gemeinden nur bei einzelnen Flächen unter 70 € pro m<sup>2</sup>. In den etwa 15 km entfernten Gemeinden Langballig und Tarp sind hingegen die Richtwerte deutlich niedriger: die Spannemitte liegt dort bei 54 € pro m<sup>2</sup>. Bei den mindestens 20 km entfernten Gemeinden Sterup und Schafflund sind die Richtwerte noch niedriger (44 € pro m<sup>2</sup> in Sterup).

Der wirtschaftliche Vorteil des Wohnens in der Stadt liegt in der Begrenzung der Mobilitätskosten, vor allem wenn die Arbeitsstätte - wie zumeist - in der Stadt bzw. im Zentrum liegt. Beispielrechnungen zu Mobilitätskosten bei Neuwagen der unteren Mittelklasse und Mittelklasse haben gezeigt, dass mit den Mobilitätskosten, die durch eine geringere Entfernung zum Zentrum bzw. zum Arbeitsplatz gespart werden, je zusätzlicher 5 km zum Zentrum/Arbeitsplatz bei aktuellen Zinskonditionen, 500-qm-Grundstücken und ohne Pendlerpauschale etwa 15 € pro m<sup>2</sup> mehr für die Baulandfinanzierung zur Verfügung stehen würden (mit Pendlerpauschale wären es etwa 10 € pro m<sup>2</sup>).<sup>21</sup> Werden die aktuellen Preise für Baugebiete unter diesem Kriterium betrachtet, zeigt sich, dass die in Flensburg im Vergleich zum Umland höheren Preise zumeist durch Einsparungen bei den Mobilitätskosten finanzierbar sind bzw. insgesamt für einen per Auto Einpendelnden (bei gleichen Baukosten) günstiger sind. Dies trifft jedoch nicht auf den Flensburger Osten zu, wo die Baulandkosten in Flensburg etwa um 10 € pro m<sup>2</sup> über den nur 2,5 bis 3 km weiter außerhalb liegenden Konkurrenzstandorten im Umland liegen.

#### **4.6 Verkäufe von Mietwohnungsbeständen**

Von den insbesondere seit 2004 zunehmenden Transaktionen größerer Wohnungsbestände war auch der Flensburger Wohnungsmarkt betroffen. Im Rahmen überregionaler Portfolioverkäufe des Landes (BIG-Heimbau) und des Bundes (Gagfah) wurden Nachkriegswohnungsbestände mit jeweils einer Wohnungszahl in den oberen Hunderten bzw. unteren Tausendern an Fortress und die Deutsche Annington verkauft, die mittlerweile in Deutschland die beiden größten privaten Wohnungsunternehmen sind. In 2006 verkaufte die Stadt ihr Wohnungsunternehmen Wobau mit rund 4.800 Wohnungen (gemischtes Altbau- und Nachkriegsportfolio), wobei - bundesweit erstmalig - die Bestände an eine lokale Genossenschaft (Selbsthilfebauverein) verkauft wurden, sodass für stadt- und wohnungspolitische Ansätze der Stadt die bestehenden Kommunikationsstrukturen genutzt werden können. Weniger quantitativ, aber qualitativ bedeutsam sind realisierte bzw. aktuell geprüfte Verkäufe von einzelnen Beständen in den Stadtumbaugebieten von Flensburg, die typischerweise mit vollkommen oder überwiegend leer stehenden Gebäuden Handlungsschwerpunkte des Stadtumbaus betreffen.

---

<sup>21</sup> Beispielrechnungen siehe Anhang.

In Flensburg traten des Weiteren vor allem Dänen als Käufer auf, die zum einen "mittlere Portfolios" von Nachkriegsbeständen (Ortsteil Rude) als auch kleinteilige Altbaubestände bzw. einzelne Häuser in der Innenstadt erwarben. Der Anteil ausländischer Erwerber an den Käufern von Mietshäusern kann nicht bestimmt werden. Eine stark zunehmende Verkaufstätigkeit und steigende Preise beim Verkauf von Mehrfamilienwohnhäusern wird daran ersichtlich, dass in der Baualtersklasse "1850 bis 1930" in den Jahren 2003/2004 nur sechs bzw. sieben Häuser zum Mietfaktor 9,6 bzw. 8,4 verkauft wurden, während 2007 47 Häuser im Durchschnitt zum 10,3-fachen der Jahresrohertrags (Nettokaltmieteinnahmen) verkauft wurden (bei jüngeren Baualtersklassen nur geringe Verkaufstätigkeit: insgesamt neun Häuser in 2007).<sup>22</sup>

Die weitere Entwicklung bei den Verkäufen von Mietwohnungsbeständen ist vor dem Hintergrund der Finanzkrise ungewiss bzw. mit einem Fragezeichen behaftet.

#### **4.7 Zwischenfazit zum Wohnungs- und Immobilienmarkt**

Nach einer langen Phase der Marktentspannung insbesondere in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre ist seit 2003 eine Phase des Abbaus des entstandenen Überangebots bzw. eine Tendenz der Wiederanspannung zu beobachten. Diese Entwicklung führte allenfalls zu einem Marktausgleich, jedoch nicht zu einer angespannten Lage auf dem Mietwohnungsmarkt. Vielmehr ist in Flensburg der Wohnungsmarkt noch weiterhin als entspannt zu bezeichnen. Nach wie vor stehen Wohnungen in nicht unbedeutendem Umfang leer. Die Leerstände betreffen allerdings schwerpunktmäßig Wohnungen mit merklichen Defiziten, modernisierte Bestände lassen sich in der Regel gut vermieten. Die Mieten entwickelten sich eher moderat. Höhere Mieten sind zumeist nur durch die Anhebung der Wohnwertstufe über Modernisierungen durchsetzbar. Bei neu errichteten Wohnungen lassen sich nur Mieten erzielen, die leicht über denen für Bestandswohnungen liegen.

Es gibt aber erste Zeichen, dass Flensburg zumindest in Teilmärkten nicht mehr durch einen Überangebotsmarkt gekennzeichnet ist: Die innerstädtischen Umzüge sind leicht rückläufig und in 2008 ließen sich erstmalig seit längerer Zeit generelle Mieterhöhungen durchsetzen. Im Marktsegment der kleinen Wohnungen werden preisgünstige Wohnungen knapp, die Nachfrage konnte nur durch eine höhere finanzielle Unterstützung der Kommune befriedigt werden.

---

<sup>22</sup> Daten siehe Gutachterschuss für Grundstückswerte in der Stadt Flensburg (2008), S. 41.

Im Eigentumssegment sind bei neu errichteten Wohnungen die Preise tendenziell stabil. Bei Bestandseigentumswohnungen in mittlerer Lage ist ein anhaltender Preisverfall zu beobachten, bei Eigentumswohnungen in guter Lage gehen zumindest in jüngster Zeit die Preise nicht zurück. Das Angebot an Bestandseigentumswohnungen trifft nicht oder allenfalls nur in guter Lage auf eine entsprechende Nachfrage.

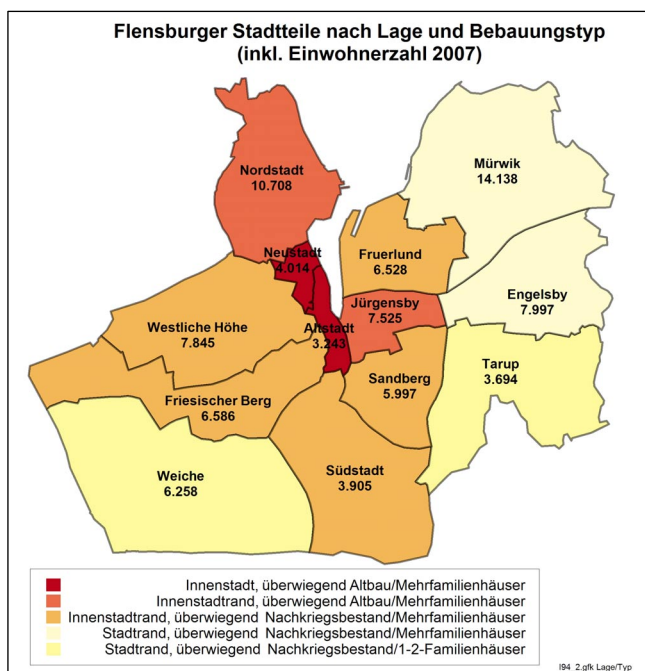
Für das Segment der 1-2-Familienhäuser ist die Entwicklung der Bodenpreise wichtig. Nachdem Anfang dieses Jahrzehnts die Preise in der Stadt gefallen sind und sich an das Umland etwas angenähert hatten, ist in den letzten drei Jahren eine Steigerung der Bodenpreise in Flensburg bzw. eine Spreizung der Preise in Stadt und Nachbarkreis zu beobachten. Das Angebot an Bauland wird in Flensburg im Verhältnis zur Nachfrage offensichtlich geringer. Der Anstieg der Preise ist nachteilig für den Standort Flensburg.



## 5. Kleinräumige Entwicklungstrends in den Stadtteilen

Gegenstand dieses Kapitels sind kleinräumige Entwicklungstrends in Flensburg, die auf der Ebene der 13 Flensburger Stadtteile analysiert werden. Da kleinräumige Unterschiede der Bevölkerungsentwicklung stark durch das Angebot an Wohnraum beeinflusst werden, wird zunächst die Veränderung des Wohnungsangebots in den Stadtteilen betrachtet. Anschließend wird die demographische Entwicklung und sozioökonomische Situation der Nachfrage untersucht. Dabei wird unter anderem eine Analyse der Wanderungen und innerstädtischen Umzüge durchgeführt, um Hinweise auf präferierte Stadtteile bzw. Wohnformen zu gewinnen. Im dritten Abschnitt dieses Kapitels wird die Wohnungsmarktlage in den Stadtteilen anhand ausgewählter, kleinräumig verfügbarer Indikatoren bewertet. Die teilräumliche Analyse schließt mit einer Übersicht über die Wohnungsbaupotenziale im Stadtgebiet.

Karte 5.1



Im Folgenden werden für die Indikatoren zum Wohnungsangebot, zur Nachfrage und zum Wohnungsmarkt in Tabellen jeweils zum einen Werte<sup>23</sup> für den Stadtteil sowie zum anderen der Rang wiedergegeben, den der Stadtteil für den Indikator im Vergleich der 13 Stadtteile einnimmt. Es erfolgt die Einteilung in die Rangplätze 1 bis 4 (mit relativ hohen Werten), die Rangplätze 5 bis 9 (mittlere Werte) sowie die Rangplätze 10 bis 13 (relativ niedrige Werte), die in den Tabellen durch unterschiedliche Farben gekennzeichnet werden. Die Reihenfolge der Stadtteile richtet

sich nach deren Lage (Innenstadt, Innenstadtrand, Stadtrand) sowie der vorrangigen Bebauung (Altbau/Nachkriegsbestand bzw. Mehrfamilienhäuser/1-2-Familienhäuser). Eine Übersicht über die Zuordnung der Stadtteile zu den insgesamt fünf Lage- und Baustrukturen gibt Karte 5.1.

<sup>23</sup> Es ist darauf hinzuweisen, dass auf kleinräumiger Ebene auf Daten der Stadt bzw. der kommunalen Statistik zurückgegriffen wird. Die Werte für Flensburg insgesamt können von Daten der amtlichen Statistik, die für die Analyse auf gesamtstädtischer Ebene bzw. für den Stadt-Umland-Raum genutzt wurden, abweichen. Unterschiede zwischen Daten der Kommunalstatistik und der amtlichen Statistik sind nicht ungewöhnlich, sondern treten aufgrund von unterschiedlichen Methoden bei den meisten Städten auf.

## **5.1 Wohnungsangebot (Bestandsstruktur und Bautätigkeit)**

### **Prägende Bebauung nach Bauform/Baualter**

In den innerstädtischen Stadtteilen Altstadt und Neustadt dominieren Wohnungen in Mehrfamilienhäusern den Wohnungsbestand (90% und mehr) und der größte Teil der Wohnungen befindet sich in den vom 2. Weltkrieg weitestgehend verschonten Altbauten (rund drei Viertel des Bestands; Tabelle 5.1 und Tabelle 5.2).

Der Wohnungsbestand in den an die innerstädtischen Stadtteile angrenzenden bzw. nahe zu diesen gelegenen Stadtteilen (Innenstadtrand) ist durch Mehrfamilienhäuser geprägt, wobei einige Stadtteile durchaus auch nicht unbedeutende Bestände von 1-2-Familienhäusern (ein Fünftel bis ein Viertel) aufweisen. Während in den Stadtteilen Nordstadt und insbesondere Jürgensby die Wohnungen sich vor allem in Altbauten befinden, prägen in den Stadtteilen Westliche Höhe, Friesischer Berg, Südstadt, Sandberg und Fruerlund Nachkriegsbestände den Wohnungsbestand. In Fruerlund und Sandberg sind dies vor allem Bestände der 1950er und 1960er Jahre, während andere Stadtteile einen stärkeren Mix an Wohnungen unterschiedlichen Alters aufweisen.

Von den vier Stadtteilen, die vergleichsweise weit von der Innenstadt entfernt bzw. am Stadtrand liegen, sind die beiden Stadtteile Mürwik und Engelsby überwiegend durch Mehrfamilienhausbestände (v. a. Nachkriegsbauten) gekennzeichnet, wobei der Anteil der Wohnungen in 1-2-Familienhäusern immerhin über ein Drittel beträgt. In den Stadtteilen Weiche und insbesondere Tarup befinden sich die meisten Wohnungen in 1-2-Familienhäusern. Alle randstädtischen Stadtteile weisen hohe Anteile von Beständen der 1970er bis 1990er Jahre auf (Ausnahme Mürwik bei 1990er-Beständen).

### **Wohnungsangebote für besondere Zielgruppen (Ältere, Einkommensschwache)**

Tabelle 5.1 und Tabelle 5.2 zeigen das Angebot an "betreutem Altenwohnen" anhand der Pflegeplätze und betreuten Altenwohnungen pro 1.000 Einwohner im Alter von 65 Jahren und mehr. Es wird ersichtlich, dass die Angebote räumlich sehr ungleich verteilt sind. Viele Pflegeplätze (v. a. für Hochbetagte) finden sich in einzelnen Stadtteilen zentral in der Altstadt sowie innenstadtnah in Jürgensby, der Westlichen Höhe und der Südstadt als auch weiter zentrumsfern in Tarup; drei größere Stadtteile weisen hingegen keine Pflegeplätze auf (Neustadt, Nordstadt, Engelsby). Relativ zur älteren Bevölkerung sind viele Wohnungen des betreuten Wohnens zentral in der Altstadt und Neustadt gelegen, aber auch die randstädtischen Stadtteile Engelsby und Tarup weisen hohe Quoten auf. Ein Mix

an Pflegeplätzen und betreutem Wohnen bzw. keine starken Unterschiede bei den Teilstadteilen gibt es nur in wenigen Stadtteilen (Altstadt, Jürgensby, Sandberg, Fruerlund).

**Tabelle 5.1**

Indikatoren zum Wohnungsbestand und der Bautätigkeit nach Stadtteilen													
Stadtteil (Nr/Name)	Lage/Typ *	Wohnungsbestand 2007		Anteil der Baualtersgruppe am Wohnungsbestand 2002				Angebot "betreutes Altenwohnen" pro 1.000 Ew. 65 Jahre und älter		Gebundene Wohnungen			Veränderung Wohnungsbestand 2003-2007
		Anzahl WE	Anteil 1-/2-FH	bis 1948	1949-1968	1969-1987	ab 1988	Pflegeplätze	Betreute WE	Anteil am Bestand 2007	Veränderung 1999-2007	Veränderung 2008-2014**	
1 Altstadt	I	1.968	10,2%	70,3%	4,5%	23,9%	1,3%	176	137	15%	-20%	0%	0,3%
2 Neustadt	I	2.891	5,5%	74,4%	9,9%	5,0%	10,7%	0	363	3%	-46%	0%	-0,4%
3 Nordstadt	IR1	6.098	21,1%	50,1%	34,4%	13,3%	2,3%	0	68	4%	-57%	0%	1,1%
9 Jürgensby	IR1	4.831	15,2%	58,7%	19,9%	17,4%	4,0%	116	92	7%	-30%	-47%	0,4%
4 Westliche Höhe	IR2	4.452	26,3%	41,0%	36,0%	20,7%	2,3%	115	10	8%	-1%	-34%	1,2%
5 Friesischer Berg	IR2	3.858	9,7%	45,5%	38,0%	16,0%	0,5%	49	18	6%	-55%	0%	0,2%
7 Südstadt	IR2	2.331	18,0%	24,3%	62,2%	12,6%	0,9%	209	22	10%	-56%	0%	0,5%
8 Sandberg	IR2	3.809	16,5%	44,4%	18,5%	26,8%	10,3%	73	50	9%	-36%	-32%	3,7%
10 Fruerlund	IR2	3.439	19,9%	12,8%	63,2%	21,0%	3,0%	70	83	13%	-34%	0%	0,7%
11 Mürwik	SR1	7.259	34,0%	11,9%	50,3%	33,4%	4,4%	45	0	5%	-59%	0%	1,0%
12 Engelsby	SR1	3.244	36,2%	6,5%	33,0%	41,3%	19,2%	0	95	7%	-35%	0%	3,1%
6 Weiche	SR2	2.475	55,9%	13,6%	47,3%	27,5%	11,6%	39	111	4%	0%	0%	11,9%
13 Tarup	SR2	1.141	88,0%	10,9%	26,2%	48,8%	14,1%	124	0	3%	-50%	0%	9,4%
Flensburg insg.		47.796	24,5%	35,2%	34,5%	21,9%	8,4%	67	54	7%	-41%	-12%	1,8%

\* I=Innenstadt; IR1=Innenstadtrand, überwiegend Altbau; IR2=Innenstadtrand, überwiegend Nachkriegsbestand; SR1=Stadtrand, überwiegend Mehrfamilienhäuser; SR2=Stadtrand, überwiegend 1-/2-FH  
 \*\* Berechnung auf Basis auslaufender Bindungen (ohne neue Förderungen)

Datengrundlage: Stadt Flensburg (Statistikstelle, Dez. Steuerungsunterstützung, Monitoringdatenblätter), F+B (2004), eigene Rechnungen

**Tabelle 5.2**

Rang der Stadtteile bei Indikatoren zum Wohnungsbestand und der Bautätigkeit													
Stadtteil (Nr/Name)	Lage/Typ *	Wohnungsbestand 2007		Anteil der Baualtersgruppe am Wohnungsbestand 2002				Angebot "betreutes Altenwohnen" pro 1.000 Ew. 65 Jahre und älter		Gebundene Wohnungen			Veränderung Wohnungsbestand 2003-2007
		Anzahl WE	Anteil 1-/2-FH	bis 1948	1949-1968	1969-1987	ab 1988	Pflegeplätze	Betreute WE	Anteil am Bestand 2007	Veränderung 1999-2007	Veränderung 2008-2014**	
1 Altstadt	I	12	11	2	13	6	11	2	2	1	3	1	11
2 Neustadt	I	9	13	1	12	13	4	11	1	12	8	1	13
3 Nordstadt	IR1	2	6	4	7	11	9	11	7	11	12	1	6
9 Jürgensby	IR1	3	10	3	10	9	7	4	5	6	4	13	10
4 Westliche Höhe	IR2	4	5	7	6	8	9	5	11	5	2	12	5
5 Friesischer Berg	IR2	5	12	5	5	10	13	8	10	8	10	1	12
7 Südstadt	IR2	11	8	8	2	12	12	1	9	3	11	1	9
8 Sandberg	IR2	6	9	6	11	5	5	6	8	4	7	11	3
10 Fruerlund	IR2	7	7	10	1	7	8	7	6	2	5	1	8
11 Mürwik	SR1	1	4	11	3	3	6	9	12	9	13	1	7
12 Engelsby	SR1	8	3	13	8	2	1	11	4	7	6	1	4
6 Weiche	SR2	10	2	9	4	4	3	10	3	10	1	1	1
13 Tarup	SR2	13	1	12	9	1	2	3	12	13	9	1	2

\* I=Innenstadt; IR1=Innenstadtrand, überwiegend Altbau; IR2=Innenstadtrand, überwiegend Nachkriegsbestand; SR1=Stadtrand, überwiegend Mehrfamilienhäuser; SR2=Stadtrand, überwiegend 1-/2-FH  
 \*\* Berechnung auf Basis auslaufender Bindungen (ohne neue Förderungen)

**Legende** Rang 1 bis 4 (rel. hohe Werte) Rang 5 bis 9 (mittlere Werte) Rang 10 bis 13 (rel. niedrige Werte)

Der gebundene Wohnungsbestand ist bei Anteilen am Wohnungsbestand von 3% bis 15% teils räumlich unterschiedlich verteilt. Hohe Anteile gebundener Bestände (über 10%) finden sich in der Altstadt und in den am Innenstadtrand gelegenen Stadtteilen Südstadt und Fruerlund. Wenige gebundene Wohnungen (unter 5%) weisen nicht nur die durch 1-2-Familienhäuser geprägten Stadtteile Weiche und Tarup, sondern auch die innerstädti-

schen bzw. innenstadtnahen Stadtteile Neustadt und Nordstadt auf. Dies ist dort auf den starken Bindungswegfall in den letzten Jahren zurückzuführen. Der künftige Wegfall von Bindungen (bei bisheriger Rechtslage) wird bis 2014 selektiv nur drei Stadtteile betreffen, die aktuell in mittlerem Umfang über gebundene Bestände verfügen (Jürgensby, Westliche Höhe, Sandberg).

### **Veränderung des Wohnungsbestands**

In Tabelle 5.1 ist die Veränderung des Wohnungsbestands durch Neubauten und Abrisse in den Jahren 2003 bis 2007 dargestellt. Die Wohnungsbestandserweiterung bzw. die Bautätigkeit konzentrierte sich stark auf drei der vier randstädtischen Stadtteile (Engelsby, Weiche, Tarup) sowie den innenstadtnahen Stadtteil Sandberg. Besonders wenige neue Wohnungen kamen in den Stadtteilen mit vielen Altbauten hinzu (Altstadt, Neustadt, Jürgensby), wobei zumindest in der Neustadt und Jürgensby durchaus Baulandpotenziale im Quartier verfügbar sind (näheres siehe unten 5.4). Entsprechend der Bautätigkeit wuchs der Wohnungsbestand in den Jahren 2003 bis 2007 vor allem am Stadtrand.

## **5.2 Teilräumliche Unterschiede der Nachfrage**

### **Sozioökonomische Situation der Nachfrage**

Hinweise zur sozioökonomischen Situation auf kleinräumiger Ebene bietet der Anteil der Transfergeldempfänger, in dessen Berechnung die Bezieher von Arbeitslosengeld nach SGB III (15- bis 65-Jährige), der Grundsicherung bei Erwerbsfähigkeit nach SGB II (Erwerbsfähige 15- bis 65-Jährige und deren Kinder) und von Grundsicherung im Alter nach SGB XII (ab 65-Jährige) einbezogen wurden. Der Anteil von Transfergeldempfängern ist in den innerstädtischen Stadtteilen Alt- und Neustadt sowie in der angrenzenden Nordstadt sehr hoch (extrem Neustadt mit einem Transfergeldbezieheranteil von fast zwei Fünfteln). Insbesondere in den Stadtteilen Neustadt und Nordstadt, die kaum (noch) über preisgebundene Bestände verfügen, erfolgt die Versorgung der sozial Schwachen am freien Wohnungsmarkt bzw. in den Altbaubeständen mit niedriger Qualität. Von den anderen innenstadtnahen Stadtteilen verzeichnen die Stadtteile mit überdurchschnittlicher Zahl an belegungsgebundenen Beständen etwas höhere Anteile von Transfergeldbeziehern (Südstadt, Fruerlund). Am Stadtrand ist der Anteil von Transfergeldbeziehern eher niedrig (Tabelle 5.3 und Tabelle 5.4).

**Tabelle 5.3**

Indikatoren der demographischen Entwicklung und der sozioökonomischen Situation der Bevölkerung nach Stadtteilen																		
Stadtteil (Nr/Name)	Lage/Typ*	Bevölkerung 2007**	Anteil der Bezieher von Transfergeld 2006*** an der Bevölkerung				Anteil Nicht-deutsche 2007	Anteil der Personen im Alter von ... bis ... Jahren an Bevölkerung 2007**						Veränderung Bevölkerungszahl im Zeitraum		Veränderung Bevölkerung aufgrund von		
			Insgesamt	darunter bei Altersgruppe				0-18	18-30	30-45	45-65	65-80	80 u.ä.	2000-2003	2004-2007	2000-2003	2004-2007	2004-2007
				u. 15 J.	15-65 J.	65 J. u.ä.												
1 Altstadt	I	3.243	22,5%	42,9%	21,0%	17,2%	15,1%	10,7%	32,0%	27,5%	18,7%	7,2%	3,9%	-3,7%	3,1%	-8,9%	-4,6%	10,2%
2 Neustadt	I	4.014	37,5%	67,5%	34,5%	20,5%	15,3%	15,1%	30,9%	23,6%	20,5%	7,4%	2,5%	-2,4%	3,6%	-10,7%	-9,8%	13,9%
3 Nordstadt	IR1	10.708	28,0%	45,9%	29,2%	6,6%	14,8%	17,7%	18,3%	21,5%	26,9%	12,1%	3,7%	-2,3%	2,5%	-3,6%	-0,2%	4,6%
9 Jürgensby	IR1	7.525	13,8%	29,9%	15,1%	1,5%	6,2%	11,3%	25,5%	22,1%	22,5%	13,0%	5,6%	0,2%	-1,3%	-1,1%	-1,2%	3,4%
4 Westliche Höhe	IR2	7.845	18,1%	43,1%	18,4%	3,3%	8,0%	14,9%	17,3%	19,3%	25,2%	16,8%	6,5%	-2,2%	0,4%	-1,0%	0,0%	4,1%
5 Friesischer Berg	IR2	6.586	11,5%	18,3%	12,0%	1,5%	7,1%	12,9%	23,6%	21,4%	22,8%	14,0%	5,3%	-1,2%	-1,0%	1,6%	-1,8%	2,3%
7 Südstadt	IR2	3.905	21,2%	48,4%	23,0%	4,0%	6,6%	13,9%	21,4%	19,6%	21,8%	14,5%	8,8%	-3,4%	2,6%	-0,2%	1,9%	7,5%
8 Sandberg	IR2	5.997	15,6%	29,9%	17,2%	3,5%	6,1%	10,1%	30,9%	20,6%	19,2%	13,8%	5,4%	6,0%	3,6%	-2,4%	-2,4%	9,6%
10 Fruerlund	IR2	6.528	18,4%	39,5%	19,4%	3,9%	5,3%	15,7%	18,0%	21,1%	24,2%	14,7%	6,2%	2,2%	2,7%	1,3%	3,1%	2,7%
11 Mürwik	SR1	14.138	21,0%	42,7%	22,6%	2,9%	4,5%	15,0%	14,5%	17,1%	27,7%	20,2%	5,5%	-0,5%	-0,2%	0,0%	-0,9%	2,7%
12 Engelsby	SR1	7.997	13,8%	29,9%	15,5%	2,0%	4,6%	20,1%	14,3%	20,7%	26,8%	13,9%	4,2%	4,9%	3,2%	2,1%	1,3%	1,5%
6 Weiche	SR2	6.258	16,8%	26,0%	17,2%	7,0%	7,1%	23,1%	11,7%	23,9%	25,3%	13,1%	2,8%	12,7%	11,3%	10,7%	7,8%	4,2%
13 Tarup	SR2	3.694	5,6%	5,1%	6,8%	1,5%	2,8%	24,3%	10,3%	23,6%	25,1%	12,9%	3,8%	15,4%	8,7%	12,1%	6,4%	1,9%
Flensburg insg.		88.438	18,4%	33,9%	19,5%	4,1%	7,4%	15,8%	19,5%	21,0%	24,5%	14,3%	5,0%	1,3%	2,3%	0,0%	0,0%	4,5%

\* I=Innenstadt; IR1=Innenstadttrand, überwiegend Altbau; IR2=Innenstadttrand, überwiegend Nachkriegsbestand;  
SR1=Stadttrand, überwiegend Mehrfamilienhäuser; SR2=Stadttrand, überwiegend 1-/2-FH  
\*\* Einwohner mit Hauptwohnsitz (Haupt- oder alleinige Wohnung) gemäß kommunaler Meldestatistik  
\*\*\* Bezug von Arbeitslosengeld (SGB III), Grundsicherung bei Erwerbsfähigkeit (SGB II) oder Grundsicherung im Alter (SGB XII)  
Datengrundlage: Stadt Flensburg (Statistikstelle, Monitoringdatenblätter, Sozialbericht), eigene Rechnungen

**Tabelle 5.4**

Rang der Stadtteile bei Indikatoren der demographischen Entwicklung und der sozioökonomischen Situation der Bevölkerung (gruppierte Darstellung)																		
Stadtteil (Nr/Name)	Lage/Typ*	Bevölkerung 2007**	Anteil der Bezieher von Transfergeld 2006*** an der Bevölkerung				Anteil Nicht-deutsche 2007	Anteil der Personen im Alter von ... bis ... Jahren an Bevölkerung 2007**						Veränderung Bevölkerungszahl im Zeitraum		Veränderung Bevölkerung aufgrund von		
			Insgesamt	darunter bei Altersgruppe				0-18	18-30	30-45	45-65	65-80	80 u.ä.	2000-2003	2004-2007	2000-2003	2004-2007	2004-2007
				u. 15 J.	15-65 J.	65 J. u.ä.												
1 Altstadt	I	13	3	5	2	2	12	1	1	13	13	9	13	6	12	12	2	
2 Neustadt	I	10	1	1	1	1	6	3	4	11	12	13	11	4	13	13	1	
3 Nordstadt	IR1	2	2	3	2	4	3	4	7	6	2	11	11	10	9	11	7	5
9 Jürgensby	IR1	5	11	8	11	13	8	11	4	5	9	9	4	6	13	9	9	8
4 Westliche Höhe	IR2	4	7	4	7	8	4	8	9	12	5	2	2	9	10	8	6	7
5 Friesischer Berg	IR2	6	12	12	12	12	5	10	5	7	8	5	7	8	12	4	10	11
7 Südstadt	IR2	11	4	2	3	5	7	9	6	11	10	4	1	12	8	7	4	4
8 Sandberg	IR2	9	9	8	9	7	9	13	2	10	12	7	6	3	3	10	11	3
10 Fruerlund	IR2	7	6	7	6	6	10	5	8	8	7	3	3	5	7	5	3	10
11 Mürwik	SR1	1	5	6	4	9	12	7	10	13	1	1	5	7	11	6	8	9
12 Engelsby	SR1	3	10	8	10	10	11	3	11	9	3	6	8	4	5	3	5	13
6 Weiche	SR2	8	8	11	8	3	5	2	12	2	4	8	12	2	1	2	1	6
13 Tarup	SR2	12	13	13	13	11	13	1	13	3	6	10	10	1	2	1	2	12

\* I=Innenstadt; IR1=Innenstadttrand, überwiegend Altbau; IR2=Innenstadttrand, überwiegend Nachkriegsbestand;  
SR1=Stadttrand, überwiegend Mehrfamilienhäuser; SR2=Stadttrand, überwiegend 1-/2-FH  
\*\* Einwohner mit Haupt- oder alleiniger Wohnung  
\*\*\* Bezug von Arbeitslosengeld (SGB III), Grundsicherung bei Erwerbsfähigkeit (SGB II) oder Grundsicherung im Alter (SGB XII)  
**Legende**     Rang 1 bis 4 (rel. hohe Werte)     Rang 5 bis 9 (mittlere Werte)     Rang 10 bis 13 (rel. niedrige Werte)

Die Betrachtung der Transfergeldbezieher nach Altersgruppen zeigt neben der ausgeprägten Kinderarmut in den Stadtteilen Neustadt und Nordstadt hohe Anteile von auf Transfergeld angewiesenen Kindern in den innenstadtnahen Stadtteilen Südstadt und Friesischer Berg. Die älteren Bezieher von Transfergeld konzentrieren sich stark auf die innerstädtischen Stadtteile, die wenigen im Zentrum wohnenden Alten (siehe unten) sind häufig auf finanzielle Unterstützung angewiesen.

### **Demographische Struktur (Nichtdeutsche und Alter)**

Der Anteil Nichtdeutscher an der Bevölkerung ist mit jeweils rund 15% in den innerstädtischen Stadtteilen Altstadt und Neustadt sowie in der daran angrenzenden Nordstadt weit überdurchschnittlich bzw. in den Stadtteilen mit vielen Transfergeldempfängern ist der Anteil Nichtdeutscher sehr hoch. In fast allen anderen Stadtteilen bewegt sich der Anteil Nichtdeutscher in einer vergleichsweise engen Spanne zwischen rund 5% und 8% (Ausnahme Tarup).

Aus Tabelle 5.3 und Tabelle 5.4 wird weiterhin die ausgeprägte altersstrukturelle Heterogenität der Bevölkerung in den Flensburger Stadtteilen ersichtlich. Unter 18-Jährige (Kinder und Jugendliche) leben weit überdurchschnittlich in den randstädtischen Stadtteilen (mit überdurchschnittlich vielen Eigenheimen). Einen über dem Flensburger Durchschnitt liegenden Anteil von Kindern und Jugendlichen verzeichnen von innerstädtischen bzw. innenstadtnahen Stadtteilen nur die Nordstadt, in der viele Nichtdeutsche bzw. sozial Schwache leben (siehe oben). Besonders wenige Kinder wohnen in Stadtteilen mit vergleichsweise vielen attraktiven Altbauten (Altstadt, Jürgensby).

18- bis 30-Jährige (Haushaltsgründer) "ballen" sich mit Anteilen von über 30% in der Altstadt und Neustadt sowie im Universitätsstadtteil Sandberg, während ihr Anteil in den randstädtischen Stadtteilen besonders gering ist. Bei den 30- bis 45-Jährigen (Familiengründer) zeigt sich eine Aufspaltung der Schwerpunkte: Zum einen wohnen viele im urbanen Zentrum, zum anderen sind die Anteile in den von Einfamilienhausgebieten geprägten Stadtteilen hoch; insgesamt sind die Unterschiede bei dieser Altersgruppe im Stadtgebiet im Vergleich zu den Haushaltsgründern moderat.

Relativ viele Bewohner im Alter zwischen 45 und 65 Jahren (Konsolidierte) leben in den randstädtischen Stadtteilen (und weiterhin noch in der Nordstadt), während in den bei Jungen beliebten Stadtteilen Alt- und Neustadt sowie Sandberg wenige dieser Altersgruppe wohnen. Die 65- bis 80-Jährigen (Senioren) leben vor allem in den innenstadtnahen Stadtteilen mit überwiegend nach dem Krieg gebauten Beständen (Früerlund, Westliche Höhe, Südstadt) sowie im randstädtischen Stadtteil Mürwik, der ähnliche Bebauungsstrukturen aufweist. In den Innenstadtteilen wohnen hingegen kaum Senioren. Es kann davon ausgegangen werden, dass ohne das vergleichsweise große Angebot an betreuten Wohnungen in diesen Stadtteilen noch weniger Senioren im Zentrum wohnen würden. Die vergleichsweise kleine Gruppe der ab 80-Jährigen (Hochbetagte) wohnt häufig in den innenstadtnahen Stadtteilen (Jürgensby, Friesischer Berg, Südstadt, Früerlund). Dies sind mit Ausnahme von Früerlund Stadtteile mit deutlich überdurchschnittlicher Anzahl an Pflegeplätzen.

## **Bevölkerungsentwicklung**

In Tabelle 5.3 und Tabelle 5.4 (oben) ist die Bevölkerungsentwicklung für die Zeiträume 2000 bis 2003 sowie 2004 bis 2007, in denen die Bevölkerungszahl in der Gesamtstadt etwas (2000 bis 2003) bzw. merklich (2004 bis 2007) stieg, für die einzelnen Stadtteile dargestellt. Starke bzw. weit überdurchschnittliche Bevölkerungsgewinne verbuchten in beiden Zeiträumen naturgemäß die Flensburger Neubauschwerpunkte, die randstädtischen Stadtteile Weiche und Tarup. In den beiden weiteren Stadtteilen mit höherer Bautätigkeit bzw. Angebotserweiterung (Engelsby, Sandberg) nahm die Bevölkerung ebenfalls überdurchschnittlich zu. In den anderen Stadtteilen, wo der Bestand sich nicht oder nur geringfügig veränderte, sind zum Teil sehr unterschiedliche Entwicklungen zu beobachten: Die innerstädtischen oder innenstadtnahen Stadtteile Altstadt, Neustadt, Nordstadt und Südstadt, die Anfang des Jahrzehnts entgegen dem Gesamttrend spürbar an Bevölkerung verloren, gewannen in den letzten Jahren (2004 bis 2007) zumindest im Durchschnitt der Stadt Flensburg, zum Teil sogar überdurchschnittlich (Neustadt, Altstadt).

Bei den innenstadtnahen Stadtteilen Jürgensby, Westliche Höhe und Friesischer Berg, die über vergleichsweise attraktive Altbau- oder Nachkriegsbestände verfügen und ein eher gutes Image haben, ist die Bevölkerung in beiden Zeiträumen rückläufig oder stagnierend, sodass diese Stadtteile im Zeitraum 2004 bis 2007 zu den Stadtteilen mit der im Stadtteilvergleich schlechtesten Bevölkerungsentwicklung gehören. Ähnliches gilt für den randstädtischen Stadtteil Mürwik.

## **Wanderungstendenzen**

Die unterschiedliche Entwicklung in den Stadtteilen ist stark durch Unterschiede bei den Wanderungen bzw. innerstädtischen Umzügen begründet, während die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten, Sterbefälle) weniger zu Buche schlägt. Für die Wanderungen über die Stadtgrenze stehen nur Daten für den Zeitraum 2004 bis 2007 zur Verfügung, für die innerstädtischen Umzüge dagegen zusätzlich für den Zeitraum 2000 bis 2003. Die innerstädtischen Stadtteile Altstadt und Neustadt verlieren sowohl 2000 bis 2003 als auch 2004 bis 2007 stark durch innerstädtische Umzüge an Bevölkerung; der oben dargestellte Trendwechsel zu "wachsenden Stadtteilen" ist durch sehr hohe Zuzüge von außerhalb begründet. Das Zentrum ist bei den überwiegend jungen Zuwanderern von Außen beliebt, während die Flensburger von dort in andere Stadtteile ziehen, insbesondere randstädtische Stadtteile mit hoher Bautätigkeit. In der Nordstadt kann hingegen der Trendwechsel zum wachsenden Stadtteil neben Wanderungsgewinnen von außerhalb auch auf einen Rückgang der innerstädtischen Wanderungsverluste zurückgeführt werden.

Ebenfalls stark von Wanderungsgewinnen von außen profitieren die Stadtteile Südstadt und Sandberg, die die Hoch- und Fachhochschule beherbergen bzw. nah zu ihnen liegen. Auch diese Stadtteile verlieren überwiegend durch innerstädtische Wanderungen. Ähnliches - wenn auch auf niedrigerem - Niveau gilt für die innenstadtnahen Stadtteile Jürgensby (überwiegend Altbau) sowie Westliche Höhe und Friesischer Berg (gemischte Baustruktur), die durch Wanderungen innerhalb der Stadt verlieren und von außen gewinnen. Einziger innenstadtnaher Stadtteil, der in beiden Zeiträumen durch innerstädtische Umzüge gewann, ist der durch 1950er- und 1960er-Jahre-Bestände geprägte Stadtteil Fruerlund (der bei den von außen Zuziehenden aber unterdurchschnittlich beliebt ist). Von den innerstädtischen Wanderungen profitieren - mit Ausnahme von Mürwik - die randstädtischen Stadtteile und hierunter insbesondere die Neubauschwerpunkte bzw. 1-2-Familienhausgebiete Weiche und Tarup. Diese Stadtteile gewinnen zwar auch durch Außenwanderungen, aber unterdurchschnittlich.

Insgesamt wird anhand der Wanderungsbewegungen ersichtlich, dass die Wiederentdeckung der Innenstadt und Altbauquartiere auf eine erhöhte Nachfrage von außerhalb der Stadt bzw. die vornehmliche Zuwanderung von jungen Haushalten zurückzuführen ist. Auch die Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnen im Nachkriegsbestand bzw. baulich gemischten Quartieren wird durch den Zuzug von außen gespeist. Hingegen verlieren auch Stadtteile mit einem guten Image in der Stadt überwiegend durch innerstädtische Wanderungen (Ausnahme Fruerlund). Die randstädtischen Stadtteile bzw. das dortige Angebot an 1-2-Familienhäusern zieht Nachfrage aus den innerstädtischen Gebieten ab.

### **5.3 Wohnungs- und Immobilienmarkt**

#### **Mietwohnungsmarkt**

Zur Vermietungssituation liegen Daten von Vermietern vor, die am Flensburger Monitoring teilnehmen (große Vermieter und Vertreter von Hauseigentümern). Im Monitoring werden dabei für die Mieten und den Leerstand jeweils das Minimum und das Maximum der Angaben zum Stadtteil dargestellt. Dementsprechend wird im Folgenden nicht die generelle Vermietungssituation in den Stadtteilen, sondern die Situation einzelner Vermieter in den Stadtteilen dargestellt.

In allen Stadtteilen gibt es 2007 Vermieter, die dort keine oder nur sehr wenige mindestens drei Monate leer stehende Wohnungen haben (Minimum immer 0,3% und weniger). Dies war 2004 insbesondere in den Stadtteilen Altstadt, Neustadt und Nordstadt nicht der Fall. Anhand der in 2007 maximal leer stehenden Wohnungen werden teils räumliche Unterschiede des Leerstands deutlich: Einzelfälle mit sehr hohen Leerständen bis zu 60%



finden sich in der Nordstadt. Weiterhin berichten die Vermieter in den Stadtteilen Altstadt, Neustadt und Fruerlund von Leerständen bis zu 6%. In den weiteren Stadtteilen sind die Leerstandsquoten deutlich geringer bzw. betragen maximal 3% und weniger (zumeist 2%). In fast allen Stadtteilen ging dabei das Maximum der Leerstandsquote gegenüber 2004 zurück (insbesondere in Neustadt, Tarup, Sandberg und Friesischer Berg). In der Gesamtschau der Minima und Maxima wird ersichtlich, dass sich in allen Stadtteilen aufgrund der insgesamt steigenden Nachfrage die Leerstände reduzierten (von unterschiedlichem Ausgangsniveau in 2004; Tabelle 5.5 und Tabelle 5.6).

In den Stadtteilen sind in der Regel keine spürbar höheren Mieten zu verzeichnen. Für voll modernisierte Wohnungen lag das Minimum in 2007 um höchstens 9% über dem Wert von 2004, zumeist war die Veränderung geringer. Bei den Mieten für voll modernisierte Wohnungen sind die Maxima nur in zwei Stadtteilen stark (über 20%) angestiegen: Zum einen in Fruerlund, dem einzigen innerstadtnahen Stadtteil mit innerstädtischen Wanderungsgewinnen, und zum anderen in Weiche, wo über ein Konversionsprojekt das früher schlechte Image des Stadtteils verbessert wurde.

### **Markt für Wohneigentum**

Die zum Teil auf geringen Fallzahlen beruhenden durchschnittlichen Verkaufspreise für erschließungsbeitragsfreie 1-2-Familienhausgrundstücke im Zeitraum 2000 bis 2007 zeigen, dass die Verkaufspreise in den innenstadtnahen Stadtteilen, die überwiegend von Nachkriegsbeständen geprägt sind, am höchsten sind. Diese Quartiere, die durch eine Mischung von Geschoss- und angrenzenden 1-2-Familienhausgebieten und durchaus bedeutenden Anteilen an Grün gekennzeichnet sind, sind für 1-2-Familienhausbauer offensichtlich besonders attraktiv. Bei den weiterverkauften Eigentumswohnungen werden ebenfalls in diesen Stadtteilen vergleichsweise hohe Preise erzielt (die weiterhin hohen Preise im randstädtischen Weiche dürften darin begründet sein, dass dort auch Reihenhäuser als Teileigentum auf dem Markt sind). Besonders niedrige Preise wurden für Eigentumswohnungen in der Neustadt und der Nordstadt gezahlt.

**Tabelle 5.5**

Indikatoren des Wohnungsmarkts nach Stadtteilen											
Stadtteil (Nr/Name)	Lage/Typ *	Marktlage bei Vermietern des Flensburger Monitorings								Durchschnittlicher Immobilienpreis 2000-2007* (€/m <sup>2</sup> )**	
		Miete vollmodernisierte WE				Leerstehende Wohnungen				erschließungsbeitragsfreie 1-/2-FH-Grundstücke	weiterverkaufte Eigentumswohnungen
		Stand 2007 (€/m <sup>2</sup> )		Veränderung 2007 gegenüber 2004		Anteil am Vermieterbestand 2007		Veränderung 2007 gegenüber 2004 (Prozentpunkte)			
		Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.		
1 Altstadt	I	4,70	6,10	4%	2%	0,1%	5,0%	-3,4	0,0	k. A.	847
2 Neustadt	I	4,60	5,30	2%	-12%	0,1%	6,1%	-4,9	-13,9	57	599
3 Nordstadt	IR1	4,00	5,50	k. A.	k. A.	0,0%	60,0%	-3,0	0,0	70	611
4 Westliche Höhe	IR2	4,90	6,20	2%	0%	0,1%	2,0%	-1,9	-0,5	64	921
5 Friesischer Berg	IR2	5,00	6,25	2%	4%	0,1%	2,0%	-0,9	-8,0	120	830
6 Weiche	SR2	4,10	5,50	2%	22%	0,1%	2,0%	0,1	0,5	73	998
7 Südstadt	IR2	4,50	5,50	-8%	6%	0,0%	2,0%	0,0	-1,0	93	905
8 Sandberg	IR2	4,60	6,60	-4%	6%	0,1%	2,0%	0,1	-11,0	75	758
9 Jürgensby	IR1	5,20	6,50	8%	8%	0,1%	1,0%	-0,9	-7,0	55	871
10 Fruerlund	IR2	4,00	6,00	0%	29%	0,3%	5,0%	-0,7	-3,0	86	989
11 Mürwik	SR1	4,75	5,80	0%	12%	0,0%	3,0%	0,0	-2,0	91	900
12 Engelsby	SR1	4,60	6,00	7%	9%	0,0%	0,1%	0,0	-1,9	74	772
13 Tarup	SR2	4,90	6,85	9%	5%	0,0%	2,0%	-1,0	-12,0	60	865
Flensburg insg.		k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

\* I=Innenstadt; IR1=Innenstadtrand, überwiegend Altbau; IR2=Innenstadtrand, überwiegend Nachkriegsbestand; SR1=Stadtrand, überwiegend Mehrfamilienhäuser; SR2=Stadtrand, überwiegend 1-/2-FH  
 \*\* Durchschnittspreis aufgrund der nach Fallzahl gewichteten Durchschnitte der Einzeljahre; Mürwik ohne Ortsteil Solitude  
 Datengrundlage: Stadt Flensburg (Statistikstelle, Monitoringdatenblätter), Gutachterausschuss für Grundstückswerte, eigene Rechnungen

**Tabelle 5.6**

Rang der Stadtteile bei Indikatoren des Wohnungsmarkts											
Stadtteil (Nr/Name)	Lage/Typ *	Marktlage bei Vermietern des Flensburger Monitorings								Durchschnittlicher Immobilienpreis 2000-2007* (€/m <sup>2</sup> )**	
		Miete vollmodernisierte WE				Leerstehende Wohnungen				erschließungsbeitragsfreie 1-/2-FH-Grundstücke	weiterverkaufte Eigentumswohnungen
		Stand 2007 (€/m <sup>2</sup> )		Veränderung 2007 gegenüber 2004		Anteil am Vermieterbestand 2007		Veränderung 2007 gegenüber 2004 (Prozentpunkte)			
		Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.		
1 Altstadt	I	6	6	4	10	2	3	12	2		8
2 Neustadt	I	7	13	6	12	2	2	13	13	11	13
3 Nordstadt	IR1	12	10			9	1	11	2	8	12
4 Westliche Höhe	IR2	3	5	7	11	2	6	10	4	9	3
5 Friesischer Berg	IR2	2	4	8	9	2	6	7	10	1	9
6 Weiche	SR2	11	10	5	2	2	6	1	1	7	1
7 Südstadt	IR2	10	10	12	7	9	6	3	5	2	4
8 Sandberg	IR2	7	2	11	6	2	6	1	11	5	11
9 Jürgensby	IR1	1	3	2	5	2	12	7	9	12	6
10 Fruerlund	IR2	12	7	9	1	1	3	6	8	4	2
11 Mürwik	SR1	5	9	9	3	9	5	3	7	3	5
12 Engelsby	SR1	7	7	3	4	9	13	3	6	6	10
13 Tarup	SR2	3	1	1	8	9	6	9	12	10	7

\* I=Innenstadt; IR1=Innenstadtrand, überwiegend Altbau; IR2=Innenstadtrand, überwiegend Nachkriegsbestand; SR1=Stadtrand, überwiegend Mehrfamilienhäuser; SR2=Stadtrand, überwiegend 1-/2-FH  
 \*\* Durchschnittspreis aufgrund der nach Fallzahl gewichteten Durchschnitte der Einzeljahre; Mürwik ohne Ortsteil Solitude

<b>Legende</b>	<span style="background-color: #800000; color: white; padding: 2px;"> </span> Rang 1 bis 4 (rel. hohe Werte)	<span style="background-color: #FFA500; color: black; padding: 2px;"> </span> Rang 5 bis 9 (mittlere Werte)	<span style="background-color: #FFDAB9; color: black; padding: 2px;"> </span> Rang 10 bis 13 (rel. niedrige Werte)
----------------	--	---	--

## 5.4 Baulandpotenziale

Tabelle 5.7 zeigt die Baulandpotenziale in den Stadtteilen, wobei zwischen unterschiedlichen Planungs- und Entwicklungsständen unterschieden wird. Es wird ersichtlich, dass die Bebauungsplangebiete in der Umsetzung (im Bau) ausschließlich in den randstädti-

schen Stadtteilen liegen, wobei sich die 1-2-Familienhausgebiete auf Weiche und Tarup konzentrieren. Bei den festgesetzten aber nicht in der Umsetzung befindlichen Bebauungsplangebietten ist eine gewisse Diversifizierung zu verzeichnen, da in einigen innenstadtnahen Stadtteilen Baugebiete vorhanden sind (auch zum Teil mit 1-2-Familienhäusern). Die Potenziale in Plänen im Verfahren sind gering und würden bei einer Festsetzung das räumliche Bild nur geringfügig verändern.

**Tabelle 5.7**

Baulandpotenziale in den Stadtteilen nach Planungs- und Entwicklungsstand und Bauform													
Stadtteil (Nr/Name)	Lage/Typ*	Anzahl Wohnungen						Anteil Wohnungen in 1-/2-Familienhäusern					
		Bebauungsplangebiete			Potenziale im Bestand**	Potenziale insgesamt	Nachrichtlich: Prüf-flächen FNP***	Bebauungsplangebiete			Potenziale im Bestand**	Potenziale insgesamt	Nachrichtlich: Prüf-flächen FNP***
		Planungsrecht/im Bau	Planungsrecht	im Verfahren				Planungsrecht/im Bau	Planungsrecht	im Verfahren			
1 Altstadt	I	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-
2 Neustadt	I	0	12	0	258	270	0	-	100%	-	10%	14%	-
3 Nordstadt	IR1	0	56	40	17	113	50	-	55%	0%	0%	27%	0%
9 Jürgensby	IR1	0	0	0	114	114	0	-	-	-	0%	0%	-
4 Westliche Höhe	IR2	0	20	0	0	20	85	-	0%	-	-	0%	0%
5 Friesischer Berg	IR2	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-
7 Südstadt	IR2	0	0	0	34	34	0	-	-	-	0%	0%	-
8 Sandberg	IR2	0	180	0	90	270	0	-	17%	-	0%	11%	-
10 Fruerlund	IR2	0	0	0	41	41	90	-	-	-	73%	73%	44%
11 Mürwik	SR1	89	118	24	85	316	90	0%	59%	0%	0%	22%	0%
12 Engelsby	SR1	70	0	0	0	70	0	29%	-	-	-	29%	-
6 Weiche	SR2	398	72	0	0	470	0	90%	33%	-	-	81%	-
13 Tarup	SR2	134	0	5	0	139	325	100%	-	100%	-	100%	100%
ohne Zuordnung		0	0	0	150	150	0	-	-	-	25%	25%	-
Insgesamt		691	458	69	789	2.007	640	74%	36%	7%	12%	39%	57%

\* I=Innenstadt; IR1=Innenstadtrand, überwiegend Altbau; IR2=Innenstadtrand, überwiegend Nachkriegsbestand; SR1=Stadtrand, überwiegend Mehrfamilienhäuser; SR2=Stadtrand, überwiegend 1-/2-FH  
\*\* Baurecht nach § 34 BauGB sowie in Sanierungsgebieten und Stadtumbaugebieten identifizierte Potenziale (ggf. Neuplanung erforderlich)  
\*\*\* nur Gebiete mit Konkretisierung zur Bebaubarkeit (Anzahl Wohnungen)  
Datengrundlage: Stadt Flensburg; eigene räumliche Zuordnung/Rechnungen

Innerstädtische und innenstadtnahe Stadtteile verfügen zum Teil über erhebliche Potenziale im Bestand, insbesondere in Sanierungsgebieten (Neustadt und Jürgensby) sowie Stadtumbaugebieten (Fruerlund, Mürwik). Diese sind aber in der Regel wegen Alt- bzw. Vornutzungen oft schwer aktivierbar und zum Teil sind zur städtebaulichen Integration ggf. Überplanungen der Bestandsflächen erforderlich.

Bei den Flächen, die bisher nur im Rahmen der Flächennutzungsplanung geprüft werden und damit noch nicht als Bauland zur Verfügung stehen, zeigt sich bei den bereits hinsichtlich möglicher Wohnungszahlen konkretisierten Flächen weiterhin ein großes Gewicht auf den Stadtrand (Tarup); Flächen in innenstadtnahen Stadtteilen betreffen v. a. den Mehrfamilienhausbau.

## 5.5 Zusammenfassung zu kleinräumigen Entwicklungstrends

Die innerstädtischen und innenstadtnahen Stadtteile, die von Altbau geprägt sind (Altstadt, Neustadt, Nordstadt und Jürgensby), haben nach einer Phase der Schrumpfung Anfang dieses Jahrzehnts in der jüngeren Vergangenheit wieder an Bevölkerung gewonnen. Dies ist auf starke Zuwanderungen von außen bzw. von vornehmlich jüngeren Haushalten zurückzuführen, denn die Stadtteile verlieren weiterhin durch innerstädtische Wanderungen. In den Stadtteilen Neustadt und Nordstadt kumulieren sich dabei mit hohen Leerständen, die typischerweise durch Bestandsdefizite bedingt sind und sehr vielen Transfergeldempfängern Problemlagen. Für eine Aktivierung der durchaus vorhandenen innerstädtischen Potenziale sind Maßnahmen der Quartiersentwicklung erforderlich.

Von den innenstadtnahen Stadtteilen, deren Wohnungsbestand überwiegend durch nach 1948 errichtete Bestände bzw. Mehrfamilienhäuser geprägt ist, verbuchen Sandberg und Südstadt als Universitätsstadtteil bzw. universitätsnaher Stadtteil Zuzüge von außen. Zusammen mit zusätzlichen Neubauangeboten in Sandberg führte dies insbesondere in der Zeit von 2004 bis 2007 zu einer überdurchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung. Die Nähe zur Universität dürfte weiter ein Standortvorteil dieser Stadtteile sein. Weiterhin erweist sich der Stadtteil Fruerlund mit seinen vielen Beständen der 1950er bis 1960er Jahre und der eher ruhigen grünen Lage aufgrund regelmäßiger Zuwanderungen aus dem Stadtgebiet als für Flensburger attraktiv. Hingegen entwickelten sich die Stadtteile Westliche Höhe und Friesischer Berg unterdurchschnittlich. Dies kann als Hinweis darauf gewertet werden, dass für die dort in Teilen vorhandenen Altbauquartiere - wie in den Altbaustadtteilen - ein gewisser Entwicklungsbedarf besteht.

Von den Stadtrandstadtteilen mit überwiegendem Mehrfamilienhausbestand stellt sich Mürwick als Stadtteil mit starker Alterung dar. Damit besteht dort ein vorrangiger Bedarf für altenbezogene Ansätze der Quartiersentwicklung, wie sie zum Teil bereits von der Stadt Flensburg verfolgt werden.<sup>24</sup>

Die randstädtischen Stadtteile Tarup und Weiche waren als Wohnungsbauschwerpunkte der Stadt die stärksten Bevölkerungsgewinner, wobei die Zugewinne vor allem auf innerstädtischen Umzügen zu Lasten der anderen Stadtteile beruhen. Da diese Stadtteile weiterhin über die größten Baulandpotenziale verfügen, ist von einer Fortsetzung dieses Trends aufzugehen. Insbesondere bezüglich weiterer Baulandpotenziale wäre zu prüfen, ob durch teilräumlich ungleichgewichtige Entwicklungen bei Wohnfolgeinfrastrukturen Über- oder Unterversorgungssituationen entstehen.

---

<sup>24</sup> Ansätze werden derzeit im Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) "Generationsübergreifende und nachbarschaftsorientierte Bestandsentwicklung im Einfamilien- und Geschosswohnungsbau auf Stadtquartiersebene am Beispiel Mürwik" entwickelt.

## 6. Künftige Entwicklung der Nachfrage und des Neubaubedarfs

In diesem Kapitel wird zunächst die künftige Entwicklung der Nachfrage (Bevölkerung und Haushalte) analysiert, wobei für die zielgruppenorientierte Weiterentwicklung des Wohnungsangebots insbesondere die sich abzeichnenden Veränderungen der Altersgruppen sowie der Struktur der Haushalte von Interesse sind. Anschließend wird der sich aufgrund der Nachfrageentwicklung sowie weiterer Faktoren ergebende künftige Wohnungsneubaubedarf differenziert nach Zeitabschnitten sowie der Bau- und Eigentumsform dargestellt. Der dritte Abschnitt hat die künftigen Qualitäten der Wohnungsnachfrage zum Gegenstand, wobei zum einen das künftige finanzielle Potenzial der Nachfrage (Kaufkraft, Einkommensschwache) sowie zum anderen sich verändernde Ansprüche an das Wohnen (Wohnungsgröße, Quartier etc.) betrachtet werden.

Zentrale Grundlage dieses Kapitels ist die regionalisierte Bevölkerungs- und Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein (Statistikamt Nord) sowie die darauf aufbauende Berechnung des Innenministeriums Schleswig-Holstein, Abteilung Landesplanung zum Wohnungsneubaubedarf in den Kreisen und kreisfreien Städten sowie im Stadt-Umland-Raum von Flensburg.<sup>25</sup> Die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose wurden hinsichtlich wohnungsmarktrelevanter Altersgruppen ausgewertet. Weiterhin wurden die Ergebnisse zu den Haushalten (Haushaltsgröße) und zum Neubaubedarf (zeitlicher Verlauf, Bau-/Eigentumsform) durch das IfS weiter differenziert. Bei der Differenzierung der Haushalteentwicklung und des Neubaubedarfs wurden die Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose Schleswig-Holstein bis 2020 für die Kreise und kreisfreien Städte einbezogen.<sup>26</sup> Die teilräumlichen Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose Schleswig-Holstein wurden damit für die Stadt Flensburg aktualisiert. Insgesamt ergibt sich durch die Zugrundelegung von vorliegenden Ergebnissen des Landes und seiner Teilräume, dass die dargestellten Ergebnisse zur Nachfrage und zum Wohnungsneubaubedarf kompatibel zu anderen fachlichen Planungen (z. B. Schulentwicklungsplanungen) sowie anderen Planungsebenen (Raumordnung, Stadt-Umland-Abstimmung) sind.

---

<sup>25</sup> Die Vorausberechnungen basieren auf den Annahmen der 11. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamts. Die Regionalisierung der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose auf die Ebene der kreisfreien Städte und Kreise erfolgte unter Federführung des Innenministeriums, Abteilung Landesplanung, die Berechnungen wurden vom Statistikamt Nord durchgeführt. Hauptprognoseergebnisse siehe Innenministerium 2007a und 2007b; Detailwerte der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose wurden für die Studie vom Statistikamt Nord in Dateiform zur Verfügung gestellt.

<sup>26</sup> Siehe IfS (2005), S. 93-131.

## **6.1 Künftige Entwicklung der Bevölkerung und der Haushalte**

Für die Nachfrage nach Wohnraum ist die Zahl und Struktur der Haushalte vorrangig. Einführend wird jedoch kurz auf die Vorausberechnung der Bevölkerung eingegangen, um die für das Verständnis der Ergebnisse wichtigen Basisannahmen zu verdeutlichen sowie die Ergebnisse für die nicht durch die Haushaltsprognose abgebildete Gruppe der Kinder und Jugendlichen darzustellen.

### **Bevölkerungsentwicklung bis 2025**

Die Bevölkerungsprognose bis 2025 basiert auf dem Stand der Flensburger Bevölkerung zum 31.12.2006. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Bilanz der Geburten und Sterbefälle) ist gemäß der Annahmen bzw. Berechnungen des Statistikamts Nord im gesamten Prognosezeitraum negativ, wobei sich der Bevölkerungsverlust bis 2020 zwischen 60 bis 120 Personen pro Jahr bewegt und dann bis 2025 auf 230 Personen im Jahr ansteigt. Über den gesamten Zeitraum wird von einem positiven Wanderungssaldo Flensburgs ausgegangen, der anfänglich bei 350 Personen pro Jahr (2007 bis 2009) liegt und dann schrittweise bis 2025 auf 250 Personen pro Jahr zurückgeht. Bei der Prognose wurden demnach bei den Wanderungen im Vergleich zur Entwicklung in den letzten Jahren, die zum Teil durch Sondereinflüsse wie die Zunahme der Zahl der Studierenden geprägt war, moderate Annahmen getroffen.

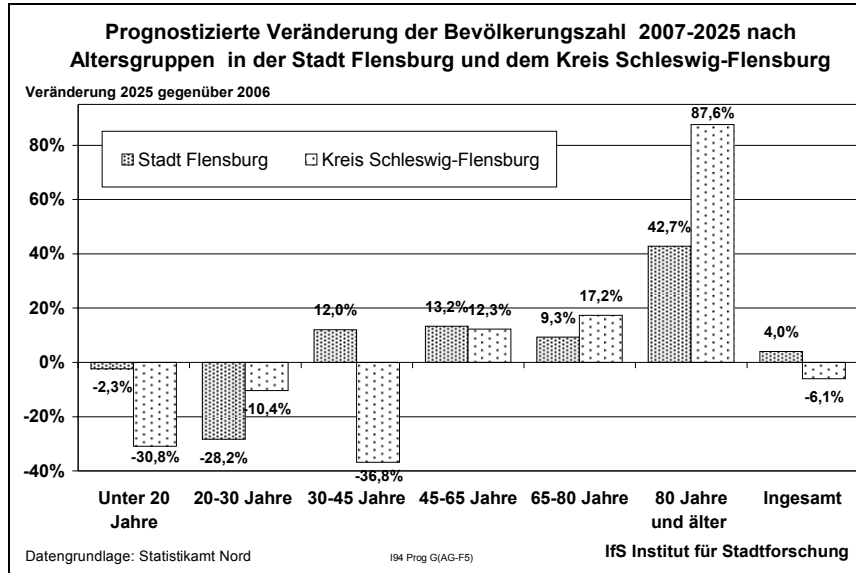
Abbildung 6.1 zeigt die sich nach den Ergebnissen der Prognose ergebende Veränderung der Bevölkerungszahl von 2007 bis 2025 für die Stadt Flensburg sowie zum Vergleich für den benachbarten Kreis Schleswig-Flensburg. Die Bevölkerung wird in Flensburg bis 2025 insgesamt um 4% steigen, während sie im Nachbarkreis um rund 6% zurückgehen wird. Flensburg hat demnach eine spürbar günstigere Bevölkerungsentwicklung zu erwarten als der Kreis Schleswig-Flensburg.

Zwischen verschiedenen Altersgruppen wird es dabei sehr unterschiedliche und erheblich vom Gesamtdurchschnitt abweichende Entwicklungen geben. Die Zahl der unter 20-Jährigen bzw. der Kinder- und Jugendlichen wird in Flensburg nur leicht (-2%), die Zahl der 20- bis 30-Jährigen dagegen stark (-28%) zurückgehen. Alle Altersgruppen ab 30 Jahren werden in Flensburg stärker als die Bevölkerungszahl insgesamt zunehmen, insbesondere die Altersgruppe ab 80 Jahre mit einem Zuwachs von 43%, während die übrigen Altersgruppen ab 30 Jahren Zuwächse zwischen 9% und 13% verzeichnen.

Im Kreis Schleswig-Flensburg werden die 30- bis 45-Jährigen und korrespondierend dazu die die unter 20-Jährigen zahlenmäßig stark abnehmen. Die Altersgruppen ab 45 Jahren

werden dagegen zunehmen, darunter - wie in Flensburg - in besonderem Maße die Gruppe ab 80 Jahren.

Abbildung 6.1



### Entwicklung der Haushalte bis 2025 nach Alter des Haushaltsvorstands

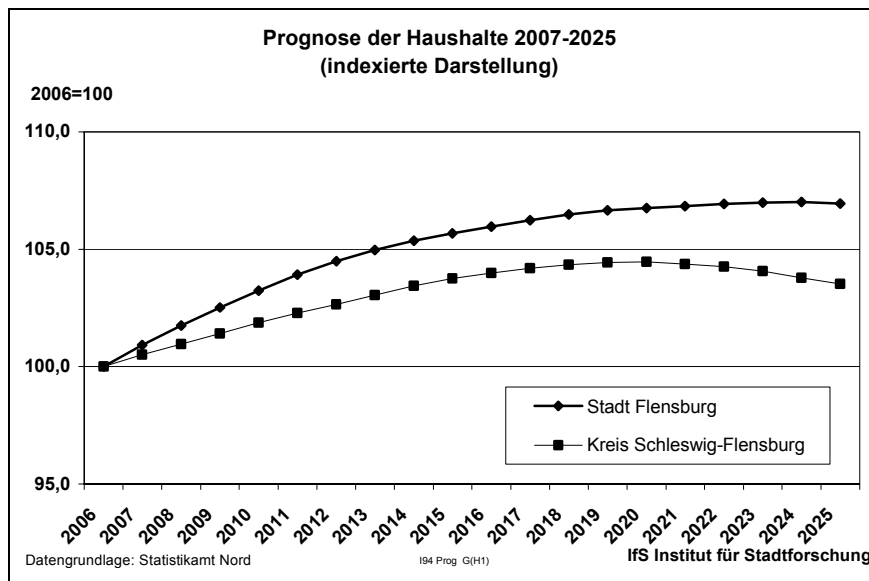
Die Berechnungen des Statistikamts Nord zur Entwicklung der Haushalte bis 2025 beruhen auf Haushaltsvorstandsquoten, die aus der Volkszählung 1987 und den Mikrozensus 2004 bis 2006 ermittelt wurden; für den Berechnungszeitraum wurden diese Quoten konstant gehalten.<sup>27</sup> Die Veränderung der Haushaltszahl beruht damit auf den Veränderungen der Bevölkerungsstruktur (z. B. Zunahme von älteren, eher kleinen Haushalten). Ein Prozess der Verkleinerung der Haushalte innerhalb der einzelnen Altersgruppen wurde anders als in vielen anderen Prognosen nicht unterstellt. Insofern ist die Vorausberechnung als eher konservativ anzusehen.

Die Zahl der Haushalte wird in Flensburg nach den Ergebnissen der Prognose im Zeitraum 2007 bis 2025 um rund 3.300 Haushalte bzw. 7% ansteigen. Die Haushaltszahl wächst damit 3 Prozentpunkte stärker als die Bevölkerung. In Flensburg nimmt die Zahl der Haushalte insbesondere bis 2015 zu; von 2016 bis 2020 wächst die Haushaltszahl abgeschwächt und von 2021 bis 2025 nur geringfügig.

<sup>27</sup> Siehe Innenministerium Schleswig-Holstein (2007a), S. 19.

Im Kreis Schleswig-Flensburg wird die Haushaltszahl trotz des Bevölkerungsrückgangs um rund 3.000 bzw. 3,5% wachsen (9 Prozentpunkte über Bevölkerungsentwicklung). Nach einer bis etwa 2020 anhaltenden Phase wachsender Haushaltszahlen wird dort die Zahl der Haushalte wieder zurückgehen. In der Stadt Flensburg wird demnach die Nachfrage stärker zunehmen als im Kreis und die Haushaltszahl bleibt - anders als im Kreis - nach 2020 zumindest stabil (Abbildung 6.2).

Abbildung 6.2



Die Zunahme von etwa 3.300 Haushalten in Flensburg im Zeitraum 2007 bis 2025 geht zurück auf einen Rückgang von etwa 2.600 Haushalten bei den unter 30-Jährigen sowie Zunahmen von etwa 1.300 Haushalten bei den 30- bis 45-Jährigen, 2.100 bei den 45- bis 65-Jährigen, 1.000 bei den 65- bis 80-Jährigen und 1.500 bei den ab 80-Jährigen. Flensburg gewinnt Haushalte bei allen Altersgruppen außer bei den jungen (Abbildung 6.3).

Im Kreis Schleswig-Flensburg werden die Haushaltszahlen bei den unter 30-Jährigen leicht (etwa 700) und bei den 30- bis 45-Jährigen stark (etwa 9.300) zurückgehen. Bei den Haushalten ab 45 Jahren wird die Haushaltszahl hingegen zunehmen (45 bis 65 Jahre etwa 3.800, 65 bis 65 Jahre etwa 3.800, 80 Jahre und älter etwa 5.400 Haushalte; Abbildung 6.4).

Wichtigste Unterschiede zwischen Stadt und Kreis sind, dass in Flensburg die (vielen) jungen Haushalte weniger werden und im Kreis die (wenigen) jungen Haushalte konstant bleiben sowie dass in Flensburg die Zahl der Haushalte im Familiengründungsalter (30-45 Jahre) steigt, während sie im Kreis stark zurückgeht. Weiterhin ist im Kreis die Zunahme älterer Haushalte (insbesondere im Hochbetagtenalter) sehr ausgeprägt.



Abbildung 6.3

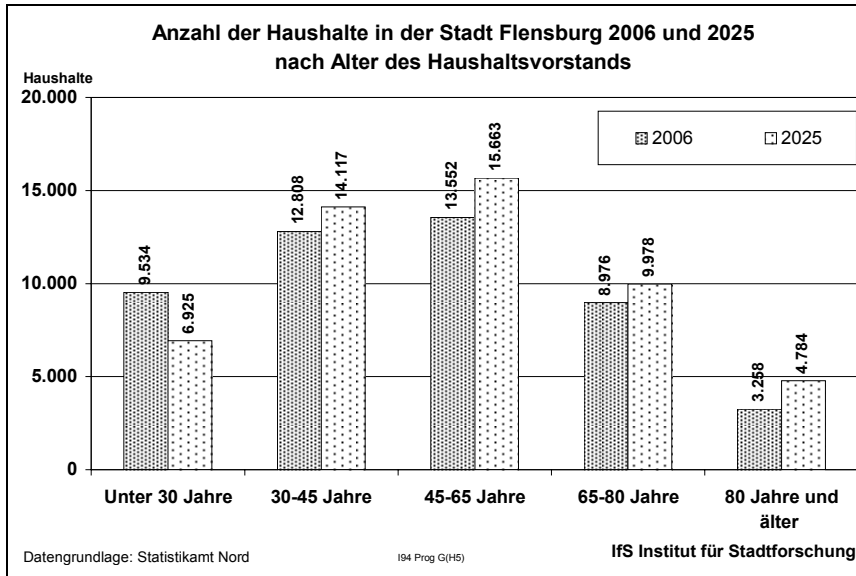
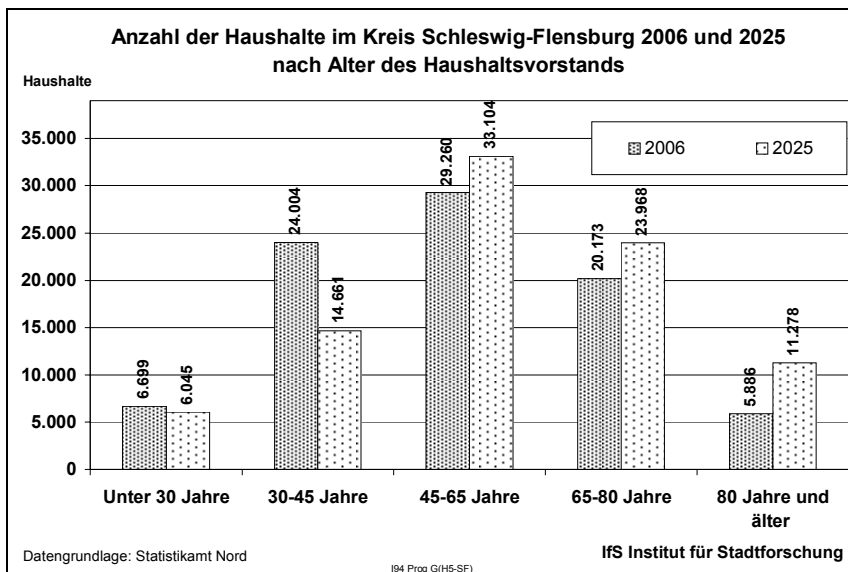
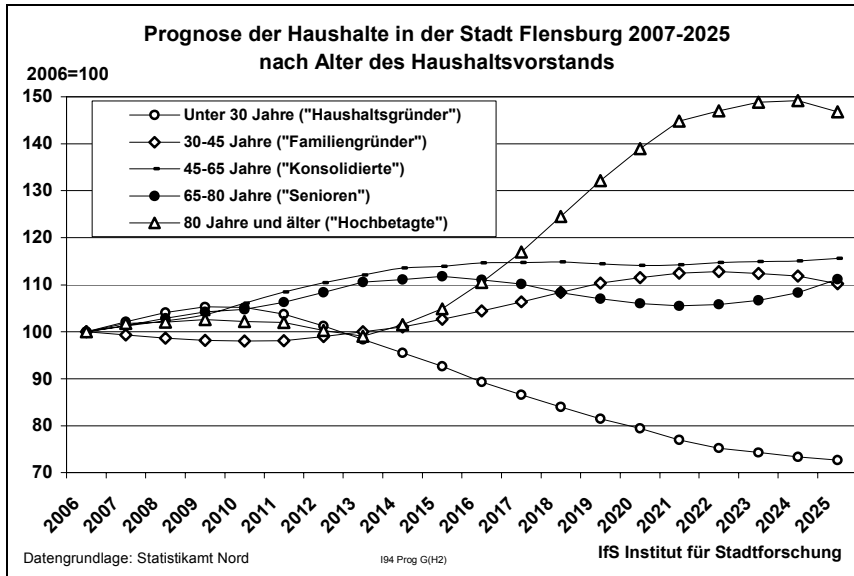


Abbildung 6.4



Wie Abbildung 6.5 verdeutlicht, wird sich in Flensburg die dargestellte Veränderung der Nachfragestruktur im Zeitverlauf nicht gleichmäßig vollziehen. Zu betonen ist, dass die Zahl der Haushalte im Familiengründungsalter (30 bis 45 Jahre) zunächst bis 2012 etwa gleich bleibt und erst ab 2013 für dann etwa zehn Jahre wachsen wird. Weiterhin wird die Zahl der Haushalte mit Vorstand im Alter von 45 bis 65 Jahren sowie 65 bis 80 Jahren vor allem von 2007 bis etwa 2015 wachsen (danach etwa gleich bleibend bzw. zwischenzeitlich sogar leicht zurückgehend bei 65- bis 80-Jährigen). Die Zahl der Haushalte mit mindestens 80-jährigem Haushaltsvorstand wird erst ab etwa 2015 stark zunehmen.

Abbildung 6.5



### Entwicklung der Haushaltstypen bis 2025

In Tabelle 6.1 sind die Zahl und die Veränderung der Haushalte nach der Größe der Haushalte (Personen im Haushalt) sowie dem Alter des Haushaltsvorstands für ausgewählte Zeitabschnitte dargestellt. Für diese Haushaltstypen wurden zur Vermeidung geringer bzw. eingeschränkt valider Fallzahlen sowie aufgrund zu berücksichtigender Kennziffern aus anderen Erhebungen und Auswertungen<sup>28</sup> dabei Altersgruppen zusammengefasst bzw. geringfügig anders als in Flensburger Monitoring und Wohnraumversorgungskonzept üblich geschnitten (Altersgruppenwechsel bei 60 statt bei 65 Jahren).

Die Einpersonenhaushalte werden in Flensburg bis 2025 um 11% bzw. 1.900 Haushalte deutlich zunehmen, wobei die Zahl der Einpersonenhaushalte in allen Altersgruppen (unter 45 Jahre, 45 bis 60 Jahre und 60 Jahre und mehr) wächst. Besonders ausgeprägt ist die Zunahme der Einpersonenhaushalte mit mehr als einem Fünftel bei Haushalten im mittleren Alter (45 bis 60 Jahre).

Die Zweipersonenhaushalte<sup>29</sup> werden um 21% bzw. 3.700 Haushalte stark zunehmen. Besonders hoch (32%) ist dabei das Wachstum bei den älteren Zweipersonenhaushalten (ab 60 Jahre). Die Zweipersonenhaushalte mit unter 45-jährigem oder 45- bis 60-jährigem

<sup>28</sup> Die Differenzierung erfolgte auf Grundlage der Haushaltstypen des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR); weiteres zur Methodik siehe IfS (2005), S. 97 f.

<sup>29</sup> Zu den Zweipersonenhaushalten wurden die Haushalte mit Haushaltsvorstand ab 60 Jahren sowie drei und mehr Personen gerechnet, da dieser Typ weit überwiegend durch Zweipersonenhaushalte geprägt ist.

Vorstand nehmen jeweils immerhin um 8% bzw. 11% von 2007 bis 2025 zu; allerdings geht bei diesen Haushaltstypen ab 2020 bzw. 2015 die Zahl der Haushalte leicht zurück.

Die Haushalte mit drei und mehr Personen gehen bis 2025 um 19% bzw. 2.300 Haushalte zurück. Dabei wird die Zahl der jüngeren Dreipersonenhaushalte (Vorstand bis 45 Jahre) stark zurückgehen (-28%). Die Zahl der Dreipersonenhaushalte mit Vorstand im Alter von 45 bis 60 Jahren wird hingegen leicht steigen (3%); hierbei wird dieser Haushaltstyp 2007 bis 2015 zunächst stärker ansteigen und dann 2015 bis 2025 zurückgehen.

**Tabelle 6.1**

Prognose der Haushalte nach Zeitabschnitten, Haushaltsgröße und Alter des Haushaltsvorstands für die Stadt Flensburg										
	Anzahl im Jahr					Veränderung im Zeitraum				
	2006	2010	2015	2020	2025	2007-2025	2007-2010	2011-2015	2016-2020	2021-2025
Haushalte insgesamt, darunter	48.128	49.689	50.859	51.376	51.467	6,9%	3,2%	2,4%	1,0%	0,2%
1 Person; unter 45 Jahre	8.621	8.983	9.072	9.352	9.315	8,0%	4,2%	1,0%	3,1%	-0,4%
2 Personen; unter 45 Jahre	5.181	5.401	5.457	5.628	5.608	8,3%	4,2%	1,0%	3,1%	-0,3%
3 u.m. Personen; unter 45 Jahre	8.540	8.197	7.449	6.884	6.119	-28,4%	-4,0%	-9,1%	-7,6%	-11,1%
1 Person; 45-60 Jahre	2.567	2.791	3.122	3.128	3.116	21,4%	8,7%	11,9%	0,2%	-0,4%
2 Personen; 45-60 Jahre	3.960	4.218	4.604	4.503	4.381	10,6%	6,5%	9,1%	-2,2%	-2,7%
3 u.m. Personen; 45-60 Jahre	3.948	4.143	4.437	4.258	4.062	2,9%	5,0%	7,1%	-4,0%	-4,6%
1 Person; 60 Jahre und älter	6.306	6.430	6.552	6.710	6.974	10,6%	2,0%	1,9%	2,4%	3,9%
2 u.m. Personen; 60 Jahre und älter	9.005	9.526	10.167	10.913	11.892	32,1%	5,8%	6,7%	7,3%	9,0%
1 Person insgesamt	17.494	18.204	18.745	19.190	19.405	10,9%	4,1%	3,0%	2,4%	1,1%
2 Personen insgesamt*	18.146	19.145	20.228	21.044	21.881	20,6%	5,5%	5,7%	4,0%	4,0%
3 und mehr Personen insgesamt**	12.488	12.340	11.886	11.142	10.181	-18,5%	-1,2%	-3,7%	-6,3%	-8,6%

\* inkl. 3 u. m. Personen der Altersgruppe 60 Jahre und älter  
 \*\* ohne 3 u.m. Personen der Altersgruppe 60 Jahre und älter  
 Datengrundlage: Statistikamt Nord, IfS (2005), eigene Rechnungen

### Zwischenfazit zur Nachfrageentwicklung

Anders als im Nachbarkreis wird die Bevölkerung in Flensburg bis 2025 voraussichtlich steigen. Die insgesamt merkbare Zunahme der Haushaltszahl (+3.330 Haushalte bzw. +7%) ist mit deutlichen strukturellen Veränderungen der Nachfrage verbunden. Die kleinen Ein- und Zweipersonenhaushalte bzw. die Nachfrage nach kleinen bis mittleren Wohnungen nimmt stark zu. Da die kleinen Haushalte in allen Altersgruppen wachsen, kann davon ausgegangen werden, dass fast alle Wohnquartierstypen vom Wachstum der kleinen Haushalte partizipieren können (Ausnahme: durch Eigenheime geprägte Quartiere). Hierbei ist jedoch auf die spürbaren Zuwächse von konsolidierten Ein- bis Zweipersonenhaushalten sowie älteren Zweipersonenhaushalten zu verweisen, die mit einer Zunahme der Anforderungen an die Qualität von Wohnungen und Wohnumfeld verbunden sein dürften. Die größeren Haushalte mit mindestens drei Personen bzw. die Nachfrage nach größeren Wohnungen ist hingegen rückläufig. Insbesondere der Rückgang der Mehrpersonenhaushalte mit Vorstand bis 45 Jahren bzw. der Familien mit Kindern ist mit einer nachlassenden Nachfrage bei der Eigentumbildung verbunden.

## 6.2 Wohnungsneubaubedarf

Der sich aus der oben dargestellten Nachfrageentwicklung und weiteren Faktoren ergebende Wohnungsneubaubedarf insgesamt (Wohnungszahl) wurde von der Landesplanung Schleswig-Holstein für die Stadt Flensburg (sowie weitere Teilräume des Landes) ermittelt.<sup>30</sup> Für diese Wohnungsmarktanalyse wurden diese Ergebnisse hinsichtlich der zeitlichen Entwicklungen (Einzeljahre) sowie der Bau- bzw. Eigentumsform weiter vom IfS differenziert, d. h. die dargestellten Ergebnisse bewegen sich innerhalb des von der Landesplanung ermittelten Gesamtumfangs (zur Ausnahme bei Zeitabschnitten siehe unten).

Der von der Landesplanung Schleswig-Holstein ermittelte Wohnungsneubaubedarf ergibt sich aus der Veränderung der Haushaltszahlen (Zu- bzw. Abnahme der Nachfrage), dem Ersatzbedarf für die durch Abriss, Umbau oder Umnutzung entfallenden Wohnungen (Annahme pro Jahr 0,3% der Mehrfamilienhauswohnungen und 0,1% der Wohnungen in 1-2-Familienhäusern) sowie einer zusätzlichen Mobilitätsreserve von 1% des Wohnungsbestands. Insgesamt ergibt sich für Flensburg für den Zeitraum von 2007 bis 2025 ein Wohnungsneubaubedarf von 6.070 Wohnungen, davon entfallen 3.340 Wohnungen (55%) auf die Veränderung der Zahl der Haushalte, 2.250 Wohnungen (37%) auf den Ersatzbedarf und 480 Wohnungen (8%) auf die Mobilitätsreserve.<sup>31</sup>

Die Entwicklung des Wohnungsneubaubedarfs wurde vom IfS entsprechend der Entwicklung der Einzelfaktoren zeitlich differenziert. Abweichend als von der Landesplanung im Rahmen von Detailberechnungen für die Region Flensburg vorgeschlagen,<sup>32</sup> wurde nicht der schnelle Aufbau einer (zusätzlichen) Mobilitätsreserve im Zeitraum 2007 bis 2011 angenommen, sondern dieser über den gesamten Prognosezeitraum verteilt. Angesichts der in Flensburg vorhandenen Leerstände erscheint ein sukzessiver Aufbau der (zusätzlichen) Mobilitätsreserve geboten. Da Ersatzbedarf und Mobilitätsreserve gleichmäßig anfallen, variiert der Wohnungsneubaubedarf in den Einzeljahren nur aufgrund der unterschiedlichen Entwicklung der Haushalte. Wegen des im Prognosezeitraum nachlassenden Wachstums der Haushalte (bzw. des minimalen Rückgangs im Jahr 2025) geht der Wohnungsneubaubedarf von rund 585 Wohnungen in 2007 sukzessive zurück auf 112 Wohnungen im Jahr 2025 (Abbildung 6.6).

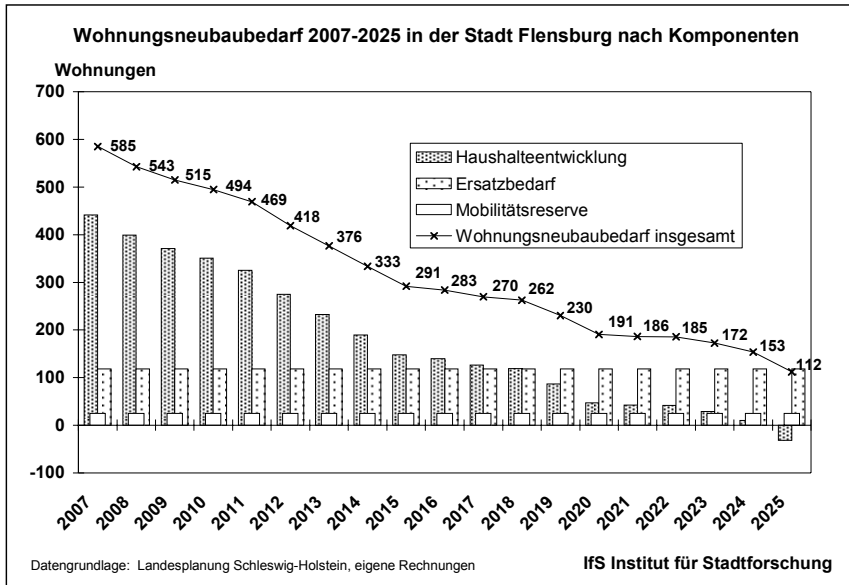
---

<sup>30</sup> Siehe Innenministerium 2007a, S. 21 f. sowie Innenministerium 2007b.

<sup>31</sup> Siehe Innenministerium 2007a, S. 21 f.

<sup>32</sup> Siehe Innenministerium 2007b, S. 1.

Abbildung 6.6



Der überwiegende Teil des Neubaubedarfs betrifft Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (rund 4.500 Wohnungen bzw. 74% des Neubaubedarfs insgesamt). Der Anteil von 1-2-Familienhäusern ist dabei wegen der zunehmend rückläufigen Zahl von größeren Haushalten im Familienalter im Zeitverlauf rückgängig. Während 2007 bis 2010 der Anteil von Wohnungen in 1-2-Familienhäusern noch bei knapp einem Drittel des Wohnungsneubaubedarfs liegt, beträgt der Anteil 2021 bis 2025 weniger als ein Sechstel (Tabelle 6.2).

Tabelle 6.2

	Insgesamt		WE in Mehrfamilienhäusern		WE in 1-2-Familienhäuser		
	Anzahl	Anzahl p.a.	Anzahl	Anzahl p.a.	Anzahl	Anzahl p.a.	Anteil
2007-2025	6.069	319	4.504	237	1.565	82	26%
2007-2010	2.136	534	1.462	366	674	169	32%
2011-2015	1.888	378	1.357	271	531	106	28%
2016-2020	1.236	247	998	200	238	48	19%
2021-2025	809	162	687	137	122	24	15%

Datengrundlage: Landesplanung Schleswig Holstein, IfS (2005), eigene Rechnungen

Zu Beginn der Prognosezeitraums (2007 bis 2010) besteht ein Neubaubedarf von 534 Wohnungen pro Jahr. Die Bautätigkeit lag jüngst (2006/2007) mit 304 bis 324 Wohnungen niedriger. Bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern beträgt der Bedarf 2007 bis 2010 rd. 366 Wohnungen pro Jahr und ist damit merklich höher als die Neubautätigkeit 2006/2007 (147 bzw. 220 Wohnungen). Der Neubaubedarf von Wohnungen in 1-2-Familienhäusern umfasst anfänglich 169 Wohnungen pro Jahr und liegt damit etwas über der Flensburger Bautätigkeit 2006/2007 (157 bzw. 104 Wohnungen; Tabelle 6.3).

**Tabelle 6.3**

<b>Vergleich des Neubaubedarfs 2007-2025 mit den Baufertigstellungen 2000-2007</b>			
	Wohnungen		
	insgesamt	in Mehrfamilienhäusern	in 1-2-Familienhäusern
<b>Baufertigstellungen</b>			
2000-2003 Durchschnitt p.a.	289	148	141
2004-2007 Durchschnitt p.a.	244	123	122
2006	304	147	157
2007	324	220	104
<b>Neubaubedarf p.a.</b>			
2007-2010 Durchschnitt p.a.	534	366	169
2011-2015 Durchschnitt p.a.	378	271	106
2016-2020 Durchschnitt p.a.	247	200	48
2021-2025 Durchschnitt p.a.	162	137	24

Datengrundlage: Statistikamt Nord, Landesplanung Schleswig Holstein, IfS (2005), eigene Rechnungen

Wie Tabelle 6.4 zeigt, umfasst der Bedarf an neuen Wohnungen im Eigentum der Nutzer 2.200 Wohnungen bzw. 36% des Wohnungsneubaubedarfs. Auf Mietwohnungen entfallen rund 3.900 Wohnungen bzw. 64% des Neubaubedarfs. Der Bedarf an Mietwohnungen wird dabei weit überwiegend Wohnungen in Mehrfamilienhäusern betreffen. Aufgrund zunehmender Anforderungen an die Mobilität sowie auch der begrenzten Kaufkraft der Haushalte ist aber davon auszugehen, dass eine zunehmende Nachfrage nach 1-2-Familienhäusern zur Miete entstehen wird,<sup>33</sup> zugleich aber diese ein Nischensegment bleiben.

**Tabelle 6.4**

<b>Wohnungsneubaubedarf in Flensburg 2007-2025 nach der Eigentumsform</b>		
	Anzahl	Anteil
Neubaubedarf insgesamt	6.069	100%
darunter		
Eigentum	2.186	36%
zur Miete	3.883	64%

Datengrundlage: Innenministerium Schleswig Holstein, IfS (2005), eigene Rechnungen

### 6.3 Qualitative Kennzeichen der künftigen Nachfrage

#### Aussagen der Wohnungsmarktexperten zur Wirtschafts- und Erwerbseinkommensentwicklung

Trotz der 2007 getroffenen Entscheidung eines bisher wichtigen Arbeitgebers, die Handy-Produktion in Flensburg einzustellen, werden von der für die regionale Ansiedlung zuständigen Entwicklungsgesellschaft positive Perspektiven für die weitere gewerbliche Entwicklung auch im Bereich moderner Technologien gesehen, was unter anderem in dem Ausbau der Flensburger Universität und der Fachhochschule begründet ist. Auch die

<sup>33</sup> Jüngst wurden in Flensburg neue Reihenhäuser zur Miete erfolgreich vermarktet.

regionalen Wohnungsmarkakteure befürchten nach dieser Produktionsschließung keinen massiven Beschäftigtenrückgang oder einen starken wirtschaftlichen Einschnitt. Wohl aber zeigt sich eine gewisse Skepsis hinsichtlich der hochwertigen bzw. mit hohen Einkommen verbundenen Arbeitsplätze. Vielmehr wird eine fortgesetzte Prägung durch eher einfache, gewerbliche Beschäftigung erwartet und daher von einer weiter im Bundesvergleich unterdurchschnittlichen Kaufkraft ausgegangen.<sup>34</sup>

### **Kaufkraft- und Einkommensentwicklung**

Flensburg weist zwar im Vergleich zum Land und zum Kreis Schleswig-Flensburg lediglich unterdurchschnittliche Einkommenssteigerungen bzw. ein unterdurchschnittliches Einkommens- und Kaufkraftniveau auf (siehe Kapitel 2), dennoch ist auch künftig mit zumindest moderaten Einkommenssteigerungen zu rechnen. Hierzu werden sich neben allgemeinen Einkommenssteigerungen auch verstärkende Effekte aus der Veränderung der Altersstruktur ergeben.

Die einzelnen Altersgruppen verfügen aufgrund der typischen Einkommenskarrieren bzw. dem Bezug von Erwerbseinkommen und Renten über eine unterschiedliche Kaufkraft (siehe Kapitel 2). Wird zugrunde gelegt, dass die relative Verteilung der Kaufkraft der einzelnen Altersgruppen in Zukunft gleich bleibt, so wird sich aufgrund der altersstrukturellen Veränderung der Bevölkerung die Kaufkraft bis 2025 um 8% und damit geringfügig stärker als die Nachfrage insgesamt (Haushalte +7%) verändern. In Flensburg wird die Kaufkraft insgesamt trotz der zunehmenden Zahl der Rentner nicht zurückgehen, sondern zunehmen, weil die Zahl der Personen im kaufkraftstarken Alter (30 bis 65 Jahre) leicht überproportional zunimmt.

Voraussetzung hierfür ist, dass die aktuell Jüngeren wie in der Vergangenheit Einkommenssteigerungen mit zunehmendem Alter realisieren können. Auch wenn Unsicherheiten hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung bestehen, so sprechen die künftig verbesserten Erwerbschancen aufgrund der demographischen Entwicklung und die zunehmenden Erbschaften, in deren Genuss diese Generation kommt, dafür, dass die mittleren Altersgruppen über eine im Vergleich zu den anderen Altersgruppen insgesamt weit überdurchschnittlich hohe Kaufkraft verfügen.

---

<sup>34</sup> Die Gespräche wurden vor dem Sichtbarwerden des gesamten Ausmaßes der Finanzkrise und der möglichen Auswirkungen auf die konjunkturelle Entwicklung geführt, sodass dieser Faktor von den Gesprächspartnern noch nicht berücksichtigt werden konnte.

Neben der allgemeinen Einkommensentwicklung bzw. der der Altersgruppen ist zu erwarten, dass wie in den letzten 15 Jahren nicht alle sozialen Gruppen gleichermaßen vom gestiegenen Realeinkommen partizipieren und sich die Schere zwischen niedrigen und gehobenen Einkommensgruppen nicht schließt, sondern fortbesteht oder sich gar weiter öffnet.<sup>35</sup> Wie die bisherige Entwicklung in Flensburg zeigt, bleiben auch bei steigender Beschäftigung größere Bevölkerungskreise weiter auf Unterstützung angewiesen. Der zunehmenden Zahl einkommensstarker "Silverager" steht eine zunehmende Zahl von Personen gegenüber, die mit gebrochenen Erwerbsbiographien ins Rentenalter eintreten. Und auch die in der Vergangenheit deutlich unterschiedlich angehäuften und künftig vererbten Vermögen (u. a. in Form von Eigenheimen) werden die Einkommen der Erben schichtenspezifisch beeinflussen.

Insgesamt ergibt sich, dass die Nachfrage nach gehobenem Wohnen bzw. Wohnen mit guter Wohnqualität insbesondere wegen der wachsenden Zahl von Haushalten im Alter von 45 bis 65 Jahren steigt. Zugleich ist mindestens mit einer gleich bleibenden Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum zu rechnen (mehr dazu siehe unten). Die Nachfrage mittlerer Einkommensschichten bzw. nach Wohnungen mittlerer Qualität wird hingegen eher verhalten sein.

### **Entwicklung der Transfergeldempfänger und der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum**

Die künftige Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum wird beeinflusst von der an dieser Stelle nicht abschätzbaren langfristigen Entwicklung der Arbeitslosigkeit sowie der Renten. Es lassen sich anhand von Modellrechnungen mögliche Effekte der Alterung und zusätzlich einer Verschlechterung in den Bereichen Beschäftigung sowie Einkommenshöhe im Alter auf die Entwicklung der Zahl der Transfergeldempfänger beispielhaft aufzeigen (Tabelle 6.5).

Im ersten Fall wurde angenommen, dass in 2025 die Altersgruppe der 15- bis 65-Jährigen in gleichem Maße von Arbeitslosigkeit (einschließlich nicht für den Lebensunterhalt ausreichender Erwerbstätigkeit) betroffen sein wird und die ab 65-Jährigen in gleichem Umfang auf Grundsicherung im Alter angewiesen sind. Aufgrund der altersstrukturellen Veränderung der Bevölkerung würde in diesem Fall die Quote der Transfergeldempfänger (Arbeitslosengeld, Grundsicherung für Erwerbsfähige sowie Grundsicherung für nicht Erwerbsfähige und im Alter nach SGB XII) leicht zurückgehen (von 19% auf 18% der Bevöl-

---

<sup>35</sup> Siehe Bosch/Kalina/Weinkopf (2008).



kerung), da die zunehmende Zahl Älterer unterdurchschnittlich häufig Transfergeld bezieht. Die Zahl der Transfergeldbezieher würde wegen der insgesamt wachsenden Bevölkerung steigen (rund 300 Personen bzw. 2% mehr Transfergeldbezieher). Die bisher kleine Gruppe der Grundsicherung im Alter Beziehenden wächst dabei besonders stark. Wegen der Zunahme der Altersgruppe unter 15 Jahren nimmt aber auch die Zahl der von Transfergeld abhängigen Kinder zu.

**Tabelle 6.5**

Modellrechnung des altersstrukturellen Effekts auf die Entwicklung der Transfergeldbezieher								
	Annahme 1: Entwicklung der Transfergeldbezieher bei unveränderter Betroffenheit der Altersgruppen von Arbeitslosigkeit und Altersarmut				Annahme 2: Entwicklung der Transfergeldbezieher bei um ein Viertel höherer Arbeitslosigkeit (inkl. abhängige Kinder) sowie Verdopplung der Altersarmutsquote			
	Insgesamt	davon im Alter			Insgesamt	davon im Alter		
		unter 15 J.	15-65 J.	65 J. und älter		unter 15 J.	15-65 J.	65 J. und älter
Transfergeldbezieher 2006*								
Anteil an der Bevölkerung (der jeweiligen Altersgruppe)	19%	34%	20%	4%	19%	34%	20%	4%
Anzahl	16.076	3.810	11.579	687	16.076	3.810	11.579	687
Transfergeldbezieher 2025*								
Anteil an der Bevölkerung (der jeweiligen Altersgruppe)	18%	34%	20%	4%	23%	42%	25%	6%
Anzahl	16.394	4.067	11.516	811	20.695	5.084	14.395	1.217
Veränderung 2007-2025								
Anzahl	318	257	-63	124	4.619	1.274	2.816	530
in %	2%	7%	-1%	18%	29%	33%	24%	77%

\* Arbeitslose gem. SGB III, Personen in Bedarfsgemeinschaften (Grundsicherung nach SGB II) und Personen mit Grundsicherung nach SGB XII; ohne Personen mit Hilfe zum Lebensunterhalt nach SGB XII  
 Datengrundlage: Stadt Flensburg, Statistikamt Nord, eigene Rechnungen

In einer weiteren Berechnung wurde ein Anstieg der Arbeitslosigkeit in der Altersgruppe der 15- bis 65-Jährigen und des Bezugs von Grundsicherung im Alter angenommen. Im Bereich der Arbeitslosigkeit wurde eine Erhöhung der Betroffenheit von Arbeitslosigkeit um ein Viertel<sup>36</sup> zugrunde gelegt, wobei die um ein Viertel höhere Quote sich nicht nur auf die Bezieher von Arbeitslosengeld nach SGB III, sondern auch auf die Grundsicherung für Erwerbsfähige (Langzeitarbeitslose, Geringverdiener etc.) und deren Kinder bezieht. Eine verstärkte Altersarmut, wie sie von verschiedenen Studien beschrieben wurde,<sup>37</sup> könnte sich aus zunehmend gebrochenen Erwerbsbiographien sowie der Rentenreformen zu Beginn dieses Jahrzehnts ergeben. Im Bereich des Transfergeldbezugs der ab 65-

<sup>36</sup> Dies würde - entsprechend der Arbeitslosigkeit im Basisjahr (17%) - in etwa einer Arbeitslosenquote von 21% entsprechen; zum Vergleich: Im Zeitraum 1984 bis 2007 betrug der Höchstwert der Flensburger Arbeitslosenquote 21%.

<sup>37</sup> Empirische Erhebungen haben eine große Spreizung bei der Verteilung der Einkommen in der älteren Bevölkerung und eine noch größere Spreizung der Vermögensverteilung gezeigt. Weiterhin haben Untersuchungen gezeigt, dass diskontinuierliche Erwerbsbiographien, langjährige Teilzeitbeschäftigung sowie Kinderpausen nicht nur die gesetzliche Rentenversicherung, sondern auch das Potenzial zur weiteren Vorsorge reduzieren; siehe insbesondere Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hrsg.) (2005), S. 307, 405 sowie Himmelreicher/Dina Frommert (2006).

Jährigen wurde daher eine Erhöhung der derzeit niedrigen Quote der Grundsicherung im Alter von 4% auf 6% bzw. um 50% angenommen.

Aus Tabelle 6.5 wird ersichtlich, dass durch die Erhöhung der Betroffenheit von Arbeitslosigkeit um ein Viertel die Zahl der Transfergeldbezieher im Alter unter 65 Jahren insgesamt stärker als ein Viertel zunimmt, da die Zahl der von Arbeitslosigkeit mitbetroffenen Kinder überproportional wächst (wegen der Kumulation mit dem Bevölkerungswachstum dieser Gruppe). Eine Erhöhung der Altersarmut (gemessen an den Grundsicherung im Alter Beziehenden) um 50% hätte eine Erhöhung der Zahl der Transfergeldbezieher ab 65 Jahren um 77% von 2007 bis 2025 zur Folge, bzw. mehr als 500 Ältere mehr wären auf Transfergeld und den Angemessenheitsgrenzen entsprechenden Wohnraum angewiesen. Insgesamt zeigt sich, dass bei Annahmen, die sich im realistischen Bereich bewegen, es zu erheblichen Steigerungen der Transfergeldbezieher bzw. der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum kommen würde - insbesondere bei der generell wachsenden Gruppe der Älteren.

## **Wohnungsgröße**

Die Zahl der Ein- sowie Zweipersonenhaushalte wird in Zukunft stark zunehmen (um jeweils etwa ein Zehntel bis 2025) und die Zahl der Haushalte mit drei und mehr Personen stark zurückgehen (um etwa zwei Zehntel). Zugleich ist davon auszugehen, dass sich der seit mehreren Jahrzehnten anhaltende Trend eines wachsenden Wohnflächenkonsums pro Kopf fortsetzt. Der wachsende Wohnflächenkonsum ist dabei nicht nur den Wohnwünschen, sondern auch den Veränderungen der Arbeitswelt geschuldet. Ein separater Arbeitsplatz in der Wohnung wird zunehmend ein sehr wichtiges Nachfragekriterium.<sup>38</sup>

Bei Neubauten sollten daher, trotz der steigenden Zahl von Einpersonenhaushalten, in der Regel<sup>39</sup> nicht 1-Zimmer-Wohnungen (plus Küche) errichtet werden, da eine nachhaltige Vermarktung nicht gewährleistet erscheint. Weiterhin kann aufgrund der stark rückläufigen Zahl der größerer Haushalte davon ausgegangen werden, dass die Nachfrage nach großen Wohnungen mit mindestens fünf Zimmern im Wesentlichen durch den Neubau von 1-2-Familienhäusern sowie im Bestand gedeckt werden kann. Im Geschosswohnungsneubau kann nur für Nischensegmente, wie Penthouse- oder loftähnliche Wohnungen, von einer Nachfrage nach großen Wohneinheiten ausgegangen werden.

---

<sup>38</sup> Siehe GdW (2008), S. 114.

<sup>39</sup> Ausnahme: Wohnungen für spezielle Zielgruppen, wie betreutes Altenwohnen mit weiteren Aufenthaltsräumen, Wohnheime etc.

Aufgrund der Trends der Haushalteentwicklung ist im Geschosswohnungsneubau ein Mix aus zwei bis vier Zimmern mit variierenden Schnitten bzw. Zimmergrößen sinnvoll. Diese Größen bieten Raum für mittlere bis gehobene Wohnansprüche von Ein- und Zweipersonenhaushalten und sind zugleich offen bzw. flexibel für kleine Familien. Der Schwerpunkt sollte auf 3-Zimmer-Wohnungen liegen.

### **Qualität des Wohnungsbestands**

Wie die Erfahrungen insbesondere an entspannten Märkten als auch aktuelle Befragungen gezeigt haben,<sup>40</sup> steigen die Ansprüche an die Wohnqualität, und bei Wohnungen mit Qualitätsdefiziten ist die Vermietbarkeit nicht gewährleistet.

Der energetische Standard der Wohnung wird in Zukunft ein stark an Bedeutung gewinnendes Kriterium bei der Wohnungssuche, aber auch für das Verbleiben in einer Wohnung sein. Diese Entwicklung zeichnet sich bereits aufgrund der in den letzten Jahren überproportional gestiegenen Energiekosten aktuell ab und wird - so auch die Einschätzung zahlreicher Flensburger Wohnungsmarktakteure - mit den zunehmenden Erfahrungen und Kenntnissen der Nachfrager zum Energieausweis zunehmen.

Weiterhin ist von einer steigenden oder anhaltend hohen Nachfrage nach bestimmten Ausstattungsmerkmalen der Wohnung auszugehen, die teilweise bestimmte Teilgruppen betreffen:

- Tendenziell zielgruppenunabhängig wird Balkon/Terrasse ein wichtiges Qualitätsmerkmal bleiben.
- Insbesondere für Haushaltsgründer sowie die wachsenden Gruppen der Nachfrager im Alter 30 bis 45 und 45 bis 65 Jahren wird eine multimediale Ausstattung und die qualitätsvolle Gestaltung des Bades ("Wellnessort") an Bedeutung gewinnen.
- Für Berufstätige wird ein Arbeitszimmer bzw. eine Arbeitsecke/-nische wichtiger ("Homeoffice").
- Die Möglichkeit eigener Räume/Bereiche ist für Paare und Mehrpersonenhaushalte zunehmend relevant.
- Insbesondere von Senioren und Hochbetagten (ab 65 Jahre) geht eine steigende Nachfrage nach Sicherheitsmaßnahmen, elektronischen Unterstützungssystemen sowie dem barrierearmen Zugang und der barrierearmen Gestaltung der Wohnung (Bad etc.) aus.

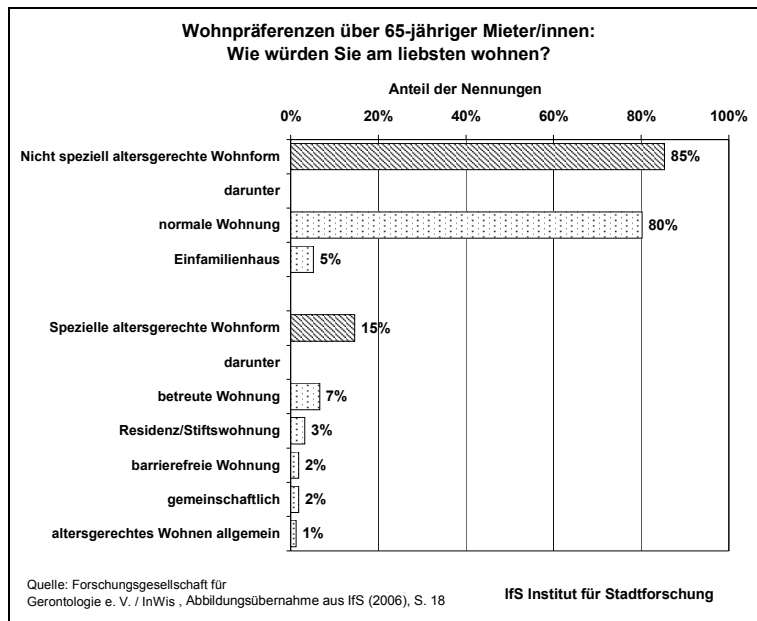
---

<sup>40</sup> Siehe GdW (2008), S. 69-114.

## "Seniorenwohnen"

Unter "Seniorenwohnen" bzw. "Wohnen im Alter" werden sehr verschiedene Angebotsformen zusammengefasst, wie dem Wohnen in der normalen Wohnung mit verschiedenen Stufen einer Ausstattung für Ältere (vom einfachen Haltegriff bis zur barrierefreien Wohnung), Haus- sowie Wohngemeinschaften für Ältere, betreutem Wohnen, Altenwohnanlagen oder Seniorenresidenzen und Wohnstift). Wie eine Befragung der älteren Mieterinnen und Mietern (ab 65 Jahren)<sup>41</sup> ergab, präferieren aktuell 85% keine speziell altersgerechte Wohnform (v. a. "normale Wohnung", 80 Prozentpunkte) und 15% präferieren eine spezielle altersgerechte Wohnform. Darunter entfallen sieben Prozentpunkte auf eine betreute Wohnung, drei auf eine Residenz-/Stiftswohnung, zwei Prozentpunkte auf eine barrierefreie Wohnung, zwei Prozentpunkte auf eine gemeinschaftliche Wohnform und ein Prozentpunkt auf eine altersgerechte Wohnform ganz allgemein (Abbildung 6.7).

Abbildung 6.7



In Anbetracht der sich verändernden Angebote im Altenwohnen, die zum Teil den potenziellen Nachfragern erst bekannt gemacht werden müssen, geben diese Wohnwünsche nur erste Anhaltspunkte über die Nachfrage nach altengerechten Wohnformen. Aktuell entfallen in Flensburg auf 100 Haushalte mit einem Haushaltsvorstand ab 65 Jahren ca. 7,5 betreute Wohnungen, wobei in der Erfassung der Fachstelle für Senioren auch betreute Wohnungen in "Seniorenresidenzen" und Stiften einbezogen wurden. Wird diese Quote als Untergrenze für eine Nachfrage nach betreutem Wohnen angesehen, ergibt sich bis

<sup>41</sup> Siehe Forschungsgesellschaft für Gerontologie e. V. (2006).

2025 aufgrund der altersstrukturellen Entwicklung der Haushalte eine zusätzliche Nachfrage nach rund 190 betreuten Wohnungen; diese wären angesichts der Qualitäts- und Gestaltungsanforderungen vorrangig im Neubau zu befriedigen. Ein höheres Nachfragepotenzial von zehn betreuten Wohnungen pro 100 Haushalten mit Haushaltsvorstand ab 65 Jahren ist angesichts des Nachfrageüberhangs bei Neubauprojekten in der jüngeren Vergangenheit sowie der Befragungsergebnisse durchaus plausibel. In diesem Fall würde sich eine zusätzliche Nachfrage von rund 550 betreuten Wohnungen bis 2025 bzw. von knapp einem Zehntel des Neubaubedarfs ergeben.

### **Familienwohnen/Eigenheime**

Ein Neubaubedarf an 1-2-Familienhäusern besteht trotz der sinkenden Zahl der jüngeren Mehrpersonenhaushalte (Vorstand unter 45 Jahre), da Teile der Haushalte Qualitäten nachfragen, die nicht im Bestand befriedigt werden können und diese Wohnform auch von Haushalten ohne Kindern nachgefragt wird. Derzeit liegt - wie die Expertengespräche zeigten - der deutliche Schwerpunkt der Nachfragepräferenz in Flensburg bzw. im Stadt-Umland-Raum auf freistehenden 1-2-Familienhäusern. Zugleich gibt es Hinweise auf einen Bedeutungsgewinn des Reihenhauses. Die erfolgreiche Vermarktung ist verschiedenen Entwicklungstrends geschuldet: Zum einen wurden modernere, attraktivere Bauformen entwickelt (Staffelgeschosse mit Dachterrassen, Townhouses etc.) und zum Teil finden sich innerhalb der Zeilen Objektvariationen (Eignung für verschiedene Bedürfnissen/Haushaltstypen). Zum zweiten wird die Mittelschicht, die die Nachfrage nach freistehenden 1-2-Familienhäusern prägte, zunehmend kleiner und die weiterhin bestehenden Eigenheimwünsche können nur durch kostengünstigere Reihenhauslösungen realisiert werden. Zum dritten treten - wenn auch nicht viel, so doch als zusätzliche Nachfrager - Haushalte im Alter um den Renteneintritt als neue Nachfrager nach Reihenhäusern auf, die die Qualität eines (neuen) Eigenheims suchen, zugleich aber als Zweipersonenhaushalte einen begrenzten Flächenbedarf haben. Insgesamt ergibt sich, dass das freistehende 1-2-Familienhaus auch in Zukunft die Nachfrage nach 1-2-Familienhäusern prägen wird, die Nachfrage nach (attraktiv gestalteten) verdichteten Eigenheimbauformen aber zunehmen wird.

### **Quartierspräferenzen**

Die sich in Flensburg zeigende altersstrukturelle Präferenz bestimmter Quartiere in einer biographischen Phase zeigte sich in vielen Auswertungen von Kommunalstatistiken und bestätigte sich auch in einer jüngsten deutschlandweiten Befragung zum Leben in Städten: Jüngere Erwachsene ziehen bevorzugt in innerstädtische Quartiere, Familien sind

häufiger in Stadtrandbereichen zu finden und Ältere verbleiben lange in den angestammten Wohngebieten. Zugleich zeigen Umzugswillige, die wegen der Wohnung umziehen oder Eigentum erwerben wollen, eine hohe Präferenz zum Verbleib im Stadtteil oder der Stadt (rd. 80% bzw. 65%) oder zumindest in der näheren Umgebung (rd. 14% bzw. 30%).<sup>42</sup>

Aufgrund des Anstiegs der jungen Ein- und Zweipersonenhaushalte (Vorstand unter 45 Jahre) ist in Flensburg mit einer steigenden Nachfrage nach dem innerstädtischen Wohnen bzw. dem Wohnen in der Altstadt und Neustadt sowie den vom Altbau geprägten Teilen der innenstadtnahen Stadtteile zu rechnen. Diese Haushalte werden - entsprechend der altersstrukturellen Entwicklung - weniger durch unter 30-Jährige und stärker durch 30- bis 45-Jährige geprägt sein, die über eine höhere Kaufkraft verfügen und bessere Qualitäten nachfragen. Daher ist zu erwarten, dass die Flensburger Altbauquartiere nicht gleichermaßen von dem Nachfrageanstieg partizipieren. Während Teile der Innenstadt hohe Qualitäten für Bewohner mit urbanem Lebensstil aufweisen (insbesondere Altstadt und Jürgensby), müsste insbesondere in der Neustadt und dem südlichen Teil der Nordstadt bei wachsenden Qualitätsansprüchen die Wohnumfeldqualität (Grün, Stadtraum) verbessert sowie der Gefahr sozialer Brennpunkte weiter begegnet werden. Ein besonderes Nachfragepotenzial durch die wachsende Zahl der "jungen Alten" ist für die Innenstadt bzw. das Zentrum - mit Ausnahme besonderer topographischer Highlights (Förde-/Hafelage) - wegen deren Standortaffinität und Sensibilität für Störungen nicht zu sehen.

Die innenstadtrandnahen Stadtteile dürften Schwerpunkt für die stark wachsende Zielgruppe der älteren Generation sein, da sie gute infrastrukturelle Ausstattung und ruhiges Wohnen (mit grünen Umfeld) miteinander vereinen. Diese Quartiere haben sich in verschiedenen schleswig-holsteinischen Städten als attraktiv für diese Gruppe erwiesen<sup>43</sup> und sind auch in Flensburg aktuell räumlicher Schwerpunkt der Senioren. Die ausgeprägte Präferenz Älterer zum Verbleib im Quartier sowie die in den innenstadtrandnahen Stadtteilen durchaus zahlreichen aktuell 45- bis 65-Jährigen sprechen dafür, dass die am Innenstadtrand gelegenen Stadtteile noch stärker Schwerpunkt für die ältere Generation werden.

Trotz des Rückgangs der jungen Mehrpersonenhaushalte, die als Eigentumsbildner das bisherige Wachstum der randstädtischen Stadtteile geprägt haben, ist weiter mit einer zusätzlichen Nachfrage nach Wohnen am Stadtrand zu rechnen. Dies ist der bei Teilen der jungen Mehrpersonenhaushalte anhaltenden Präferenz des neuen Einfamilienhauses

---

<sup>42</sup> Siehe BBR (2008), S. 36, 47.

<sup>43</sup> Siehe IfS (2006).

(mit Nähe zum Grün) geschuldet. Diese Wohnpräferenz kann - entsprechend der Potenziale - vor allem am Stadtrand verwirklicht werden. Angesichts der zunehmenden Sensibilität für die Mobilitätskosten kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Nachfrager von Eigenheimen zunehmend zentrumsnähere Standorte (in am Innenstadtrand gelegenen Stadtteilen) bevorzugen.

### Gesamtübersicht

Eine Übersicht zu Trends bei qualitativen Kennzeichen der künftigen Nachfrage in Flensburg gibt Tabelle 6.6.

**Tabelle 6.6**

<b>Übersicht zu Trends bei qualitativen Kennzeichen der künftigen Nachfrage in Flensburg</b>		
<b>Merkmalsgruppe</b>	<b>Merkmal</b>	<b>Tendenz</b>
Einkommen/Kaufkraft	Einkommen/Kaufkraft insgesamt	→ - ↗
	Bezieher niedriger Einkommen	→ - ↗
	Bezieher mittlerer Einkommen	↘
	Bezieher hoher Einkommen	↗
Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum	Nachfrage insgesamt	→ - ↗
	Nachfrage Älterer	↗
Wohnungsgrößen Neubau Mehrfamilienhäuser	1 Zimmer-Wohnungen	↓
	2-4-Zimmer-Wohnungen	↑
	5-Zimmer-Wohnungen	↓
Bauform 1-2-Familienhausbau	Anteil frei stehendes 1-2-Familienhaus	↘
	Anteil Reihenhäuser	↗
Qualität des Wohnungsbestands	Qualität insgesamt	↗
	Energetischer Standard	↑
	Balkon	↗
	Multimediale Ausstattung	↗
	Qualitätvolles Bad	↗
	Ausstattungsmerkmale für Ältere	↗
Nachfrage Betreutes Wohnen		↗
Quartierspräferenzen der Nachfrage (aufgrund veränderter Altersstruktur)	Innenstadt	↗
	Innenstadtrand(-Stadtteile)	↗
	Stadtrand	→

## **7. Zielgrößen des Wohnungsneubaus und Wohnungsbaupotenziale**

In diesem Kapitel werden zunächst Zielgrößen für den künftigen Wohnungsbau in Flensburg dargestellt, der notwendig ist, um eine weiter wachsende Bevölkerung ausreichend mit Wohnraum zu versorgen. Anschließend werden diesen Zielgrößen die Wohnungsbaupotenziale gegenübergestellt, um zu prüfen, ob in Flensburg ausreichend Wohnbauland vorhanden bzw. erschließbar ist, um einen ausreichenden Neubau zu ermöglichen.

### **7.1 Zielgrößen für den künftigen Wohnungsbau**

Während der im vorangegangenen Kapitel betrachtete Wohnungsneubaubedarf die Nachfrageseite darstellte, dienen die Zielgrößen für den künftigen Neubau dazu, die konkret von der Stadt in den kommenden Jahren angestrebte Erweiterung des Wohnungsangebots festzulegen. Die Unterscheidung von Prognoseergebnissen und Zielgrößen ist von Bedeutung, weil abweichend vom ermittelten Neubaubedarf höhere oder niedrigere Ziele für den Wohnungsneubau gesetzt werden können, um zu versuchen, Entwicklungen zu verstärken oder zu dämpfen.

Die Stadt Flensburg hat in 2008 im Rahmen einer Vereinbarung mit den Umlandgemeinden ein maximales Wohnraumentwicklungskontingent von 5.110 neu erstellten Wohnungen im Zeitraum 2007 bis 2020 vereinbart, darunter 2.555 Wohnungen 2007 bis 2012, 1.533 Wohnungen 2013 bis 2015 und 1.022 Wohnungen 2016 bis 2020.<sup>44</sup> Das Wohnraumentwicklungskontingent 2007 bis 2020 von 5.110 Wohnungen ist nur geringfügig geringer als der Wohnungsneubaubedarf 2007 bis 2020 von 5.260 Wohnungen. Die Obergrenze der Stadt-Umland-Vereinbarung stellt damit eine geeignete Zielgröße für den künftigen Wohnungsbau in Flensburg dar, mit der eine ausreichende Versorgung der prognostizierten Bevölkerung mit Wohnraum bzw. weitere Zuzüge erreicht werden können.

Tabelle 7.1 stellt Zielgrößen für den künftigen Wohnungsbau nach Zeitabschnitten und Bauform dar, wobei sich die Zielgrößen für die Zeitabschnitte nach den Vorgaben des Wohnraumentwicklungskontingents gemäß der Stadt-Umland-Vereinbarung richten.<sup>45</sup> Die Zielgrößen für die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und in 1-2-Familienhäusern wur-

---

<sup>44</sup> Siehe Stadt Flensburg/Gemeinden des 1. Siedlungsringes (2008).

<sup>45</sup> Die Verteilung des Wohnraumentwicklungskontingents bzw. der Zielgrößen für den Wohnungsbau und die Verteilung des Neubaubedarfs auf die einzelnen Zeitabschnitte bis 2025 weisen gewisse Abweichungen auf, die jedoch hinnehmbar erscheinen, sodass eine Anpassung beider Zielgrößen nicht notwendig erscheint.



den anhand der Anteile der Bauformen beim Neubaubedarf ermittelt. Da im Folgenden ein Vergleich der Zielgrößen für den Wohnungsneubau mit den Wohnungsbaupotenzialen im Jahr 2008 erfolgt, wird (abweichend von dem Zeitraum des Neubaubedarfs) nur der dafür relevante Zeitraum 2008 bis 2020 betrachtet: Ziel ist die Errichtung von insgesamt 4.684 Wohnungen im Zeitraum 2008 bis 2020, darunter 3.352 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 1.332 in 1-2-Familienhäusern. Davon wäre das Gros kurz- bis mittelfristig zu bauen: in den Jahren 2008 bis 2012 2.129 Wohnungen und 2013 bis 2015 1.533 Wohnungen.

**Tabelle 7.1**

<b>Zielgrößen für den künftigen Wohnungsbau in Flensburg (Basis: Wohnraumentwicklungskontingent)</b>						
Zeitraum	Insgesamt		WE in Mehrfamilienhäusern		WE in 1-2-Familienhäusern	
	Anzahl	Anzahl p.a.	Anzahl	Anzahl p.a.	Anzahl	Anzahl p.a.
2007	426	426	277	277	149	149
2008-2012	2.129	426	1.405	281	724	145
2013-2015	1.533	511	1.150	383	383	128
2015-2020	1.022	204	797	159	225	45
2007-2020	5.110	365	3.629	259	1.481	106
2008-2020	4.684	360	3.352	258	1.332	102

## **7.2 Vergleich der Zielgrößen mit den Wohnungsbaupotenzialen**

Um die Zielgröße für den künftigen Wohnungsbau erreichen zu können, muss ausreichend Bauland zur Verfügung stehen. Um die kurz- bis mittelfristig notwendige Bautätigkeit in den Jahren 2008 bis 2015 zu ermöglichen, müssten die hierfür erforderlichen Bauflächen bereits heute oder in naher Zukunft zur Verfügung stehen. Im Folgenden wird daher betrachtet, inwieweit das für die Zielgrößen des künftigen Neubaus erforderliche Bauland durch die in Flensburg bereits vorhandenen Baulandpotenziale gedeckt ist.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass von den bekannten Innenentwicklungspotenzialen bzw. Potenzialen im Bestand (siehe Kapitel 5) wegen der dort typischen Entwicklungsrestriktionen nicht alle Flächen mittel- bis kurzfristig für eine Bebauung zur Verfügung stehen bzw. ohne vorherige Maßnahmen bebaubar sind (eigentumsrechtliche Fragen, Ordnungsmaßnahmen etc.). Es wurde daher zugrunde gelegt, dass 40% der heutigen Innenpotenziale bis 2015 tatsächlich bebaut werden können und zur Deckung der Zielgrößen zur Verfügung stehen. Weiterhin sind im Zeitraum 2008 bis 2015 neu hinzutretende Innenpotenziale einzubeziehen, die aus den Abgängen von Bestandswohnungen bzw. Abrissen resultieren, die im Zusammenhang mit dem laut Neubaubedarfsprognose (siehe oben) unterstellten Ersatzbedarf erwartet werden können. Nicht alle Bestandsabgänge, die dem Flensburger Ersatzbedarf zugrunde gelegt wurden, führen zu nachnutzbaren

Grundstücken, weil ein Teil auf Umnutzungen und Zusammenlegungen entfällt und teilweise Abrisse bei Grundstücken erfolgen, bei denen keine Neubebauung erfolgt (z. B. Lagen mit hoher Verkehrsbelastung). Es wurde daher davon ausgegangen, dass durch Abrisse nur in Höhe von 60% der Abgänge des Ersatzbedarfs für Neubebauung nutzbare Baulandpotenziale entstehen. Da diese Baulandpotenziale durch Abrisse entstehen, die häufig im Zusammenhang mit einer Wiederbebauung getätigt werden, wird bei ihnen eine im Vergleich zu anderen Bestandspotenzialen höhere Nachnutzung von 90% bis 2015 angenommen, im Ergebnis demnach von 54% der Abgänge des Ersatzbedarfs.

Tabelle 7.2 und Tabelle 7.3 stellen auf gesamtstädtischer Ebene und für verschiedene Stadtteiltypen den Grad der Deckung der Zielgrößen für den Wohnungsbau 2008 bis 2015 durch die Baulandpotenziale dar.

**Tabelle 7.2**

Vergleich der Zielgrößen für den Wohnungsbau für den Zeitraum 2008-2015 mit den Baulandpotenzialen						
	Anzahl Wohnungen			Deckungs-/Unterdeckungsgrad (Anteil in % der Zielgröße)		
	Wohnungen insgesamt	darunter in		Wohnungen insgesamt	darunter in	
		Mehrfamilienhäusern	1-2-Familienhäusern		Mehrfamilienhäusern	1-2-Familienhäusern
Zielgrößen 2008-2015	3.662	2.555	1.107			
Potenziale Bauland insgesamt, darunter	2.046	1.275	771	56%	50%	70%
Rechtskräftige Bebauungspläne	1.149	470	679	31%	18%	61%
Bebauungspläne im Verfahren	69	64	5	2%	3%	0%
Bebauung von 2008 vorhandenen Potenzialen im Bestand*	316	279	37	9%	11%	3%
Bebauung von neuen Innenpotenzialen nach Abrissen (Ersatzbedarf)**	512	462	50	14%	18%	4%
Defizit an Potenzialen	1.617	1.280	336	44%	50%	30%
nachrichtlich: auf Prüfflächen des FNP mögliche Bebauung***	640	275	365	17%	11%	33%

\* 40% der bekannten Flächen kurz-/mittelfristig bebaubar  
 \*\* 60% des Ersatzbedarfs, davon Nachnutzung von 90% der frei werdenden Flächen  
 \*\*\* nur Gebiete mit Konkretisierung zur Bebaubarkeit (Anzahl Wohnungen)

**Tabelle 7.3**

Vergleich der Zielgrößen für den Wohnungsbau für den Zeitraum 2008-2015 mit den Baulandpotenzialen nach Stadtteiltypen														
	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern							Anzahl Wohnungen in 1-2-Familienhäusern						
	Bebauungsplangebiete			Bebauung Bestandspotenziale*	Bebauung neue Potenziale (Abriss)**	Potenziale insgesamt	Nachrichtlich: Prüfflächen FNP***	Bebauungsplangebiete			Bebauung Bestandspotenziale*	Bebauung neue Potenziale (Abriss)**	Potenziale insgesamt	Nachrichtlich: Prüfflächen FNP***
	Planungsrecht/ im Bau	Planungsrecht	im Verfahren					Planungsrecht/ im Bau	Planungsrecht	im Verfahren				
<b>Potenziale absolut</b>	Anzahl							Anzahl						
Innerstädtische Stadtteile	0	0	0	93	0	93	0	0	12	0	10	0	22	0
Stadtteile Innenstadtrand	0	195	40	106	0	341	185	0	61	0	12	0	73	40
Stadtteile Stadtrand	179	96	24	34	0	333	90	512	94	5	0	0	611	325
ohne Zuordnung	0	0	0	45	462	507	0	0	0	0	15	50	65	0
Flensburg insgesamt	179	291	64	279	462	1.275	275	512	167	5	37	50	771	365
<b>Deckungsgrad Zielgröße</b>	in % der MFH-Zielgröße von 2.555 WE							in % des 1-2-FH-Zielgröße von 1.107 WE						
Innerstädtische Stadtteile	0%	0%	0%	4%	0%	4%	0%	0%	1%	0%	1%	0%	2%	0%
Stadtteile Innenstadtrand	0%	8%	2%	4%	0%	13%	7%	0%	6%	0%	1%	0%	7%	4%
Stadtteile Stadtrand	7%	4%	1%	1%	0%	13%	4%	46%	8%	0%	0%	0%	55%	29%
ohne Zuordnung	0%	0%	0%	2%	18%	20%	0%	0%	0%	0%	1%	4%	6%	0%
Flensburg insgesamt	7%	11%	3%	11%	18%	50%	11%	46%	15%	0%	3%	4%	70%	33%

\* 40% der bekannten Flächen kurz-/mittelfristig bebaubar  
 \*\* 60% des Ersatzbedarfs, davon Nachnutzung von 90% der frei werdenden Flächen  
 \*\*\* nur Gebiete mit Konkretisierung zur Bebaubarkeit (Anzahl Wohnungen)  
 Datengrundlage: Stadt Flensburg; eigene räumliche Zuordnung/Rechnungen

Für die Neubauzielgröße 2008 bis 2015 von insgesamt 3.662 Wohnungen stehen in Flensburg nur für 56% der Wohnungen Baulandpotenziale (gültige oder im Verfahren befindliche Bebauungspläne sowie kurz- bis mittelfristig bebaubare Innenentwicklungspotenziale) zur Verfügung. Für das Neubauziel bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von 2.555 Wohnungen 2008 bis 2015 ist der Deckungsgrad durch Baulandpotenziale mit 50% besonders gering. Darunter entfällt mit 29-Prozentpunkten ein vergleichsweise großes Gewicht auf Potenziale im Bestand bzw. vergleichsweise wenig auf Flächen in Bebauungsplangebieten. Für das Neubauziel bei Wohnungen in 1-2-Familienhäusern von 1.107 Wohnungen 2008 bis 2015 stehen rechnerisch aktuell immerhin für 70% Flächenpotenziale zur Verfügung. Diese resultieren vornehmlich aus Potenzialen in Bebauungsplangebieten (61 Prozentpunkte) und konzentrieren sich auf den Stadtteil Weiche (35 Prozentpunkte bzw. die Hälfte der 1-2-Familienhauspotenziale).

Für die Hälfte des Wohnungsangebotsziels 2008 bis 2015 stehen derzeit keine Potenzialflächen zur Verfügung. Im Rahmen von Prüfflächen des FNP wurden zumindest für 17% des Wohnungsbauziels mögliche neue, aber erst planungsrechtlich zu entwickelnde Flächen identifiziert. Die identifizierten Flächen betreffen insbesondere für 1-2-Familienhäuser geeignete Flächen, die wiederum vor allem in Stadtrandstadtteilen bzw. an Standorten mit ähnlicher Lagequalität wie die von Nachbargemeinden liegen. Würde für alle FNP-Prüfflächen, für die bisher Konkretisierungen zur Bebaubarkeit vorliegen, zeitnah verbindliches Baurecht geschaffen, dann würde die Deckungsquote für die Zielgröße des Wohnungsneubaus auf 73% ansteigen; im Marktsegment Mehrfamilienhäuser würde dann eine Deckungsquote von 61% und im Segment 1-2-Familienhäuser von 103% erreicht.

Aber auch bei einer Schaffung von verbindlichem Baurecht für die bisherigen FNP-Prüfflächen erscheinen die Potenziale als zu knapp bemessen - auch bei den 1-2-Familienhäusern. Es ist zu berücksichtigen, dass einige der Flächenangebote nicht den Kriterien von Investoren bzw. Bauwilligen entsprechen oder mit von ihnen nicht akzeptierten Auflagen verbunden sein könnten. Zudem fehlt beim Wohnbaulandpotenzial eine Sicherheitsmarge, um bei einer unvorhergesehenen höheren Baulandnachfrage ein ausreichendes Angebot bereitzuhalten. Weiterhin wäre selbst das bei den 1-2-Familienhäusern über die Baurechtsschaffung auf bisherigen FNP-Prüfflächen bis 2015 realisierbare Potenzial zu knapp, um nachhaltig eine dämpfende Wirkung auf die Bodenpreise entfalten zu können, da hierfür ein die Nachfrage spürbar übersteigendes Flächenangebot notwendig ist.

Insgesamt ist das zur Verfügung stehende Bauland in Flensburg kurz- bis mittelfristig (bis 2015) als deutlich zu knapp für die Erreichung der Zielgrößen des Wohnungsneubaus anzusehen - und zwar auch, wenn bisher nur als Prüfflächen identifizierte Flächen verbindliches Baurecht erhalten. Die Knappheit betrifft dabei sowohl das Marktsegment des Mehrfamilienhausbaus als auch des 1-2-Familienhausbaus.

## **8. Strategien für eine zielgruppenorientierte Angebotsentwicklung**

### **Integration in das vorhandene Strategiesystem der Stadt**

Die Stadt Flensburg hat in den letzten fünf Jahren verschiedene wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Konzepte entwickelt, die auf die Verbesserung des Wohnungs- und Wohnbaulandangebots oder des Wohnumfelds und der Infrastruktur in den Quartieren zielen. Anzuführen sind vor allem:

- Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Flensburg (2004), in dem insbesondere der Handlungsbedarf in den Quartieren sowie die Schwerpunktgebiete des Stadtumbaus identifiziert wurden und das Grundlage der Abstimmung zwischen Stadt und Wohnungsanbietern zu Quartiersmaßnahmen ist,
- Städtebauliches Entwicklungskonzept (2005), in dem für verschiedene stadtentwicklungspolitische Handlungsfelder (Wirtschaft, Verkehr, soziale Infrastruktur etc.) Schwerpunktgebiete oder -projekte bestimmt sowie Maßnahmen für die Stadtumbaugebiete benannt werden,
- Quartierskonzepte und Maßnahmenpläne für die Schwerpunktgebiete des Stadtumbau West sowie die Programmgebiete der "Sozialen Stadt" und der Stadterneuerung (2005 bis 2007),
- Beschluss zur Überarbeitung des Flächennutzungsplans einschließlich von Zielgrößen zum Einfamilienhausbau (2006),
- Vereinbarung über die regionale Wohnraumentwicklung 2007 bis 2020 der Stadt Flensburg und den Gemeinden des 1. Siedlungsringes (2008).

Die im Folgenden dargestellten Strategien für eine zielgruppenorientierte Angebotsentwicklung sollen die bestehenden Konzepte nicht ersetzen, sondern diese ergänzen, insbesondere hinsichtlich von Aussagen zur Qualität des Wohnungsangebots. Seit den Konzepterstellung hat sich zudem der Wohnungsmarkt weiter ausdifferenziert. Auch aufgrund von neuen Entwicklungen in der jüngeren Vergangenheit ergibt sich zum Teil ein Aktualisierungsbedarf. Falls bei bestehenden Ansätzen ein Modifikations- oder Weiterentwicklungsbedarf gesehen wird, wird darauf hingewiesen.

Zunächst werden Empfehlungen hinsichtlich strategischer Ziele der Wohnungsangebotsentwicklung gegeben. Anschließend werden Strategien und Ansätze für einzelne wohnungspolitische Handlungsfelder (Neubau, Bestandsentwicklung, Quartiersentwicklung, Soziale Wohnungsversorgung, Kommunikation, Stadt-Umland-Dialog, Monitoring) dargestellt, wobei es zwischen einzelnen Handlungsfeldern Überschneidungen bzw. Synergien

bei der Umsetzung gibt. Im Anschluss werden die Ansätze kleinräumig weiter differenziert, indem sie den Stadtteilen und Schwerpunktgebieten der Stadt zugeordnet werden. Das Kapitel schließt mit Vorschlägen für operationalisierte Ziele der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik.

## **8.1 Bestimmung von Zielen der Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung**

### **Leitziel zur Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung**

Aufgrund erhöhter Wanderungsgewinne sowie eines stärkeren Bevölkerungswachstums in den letzten Jahren hat sich die Bevölkerung und die Nachfrage in der Stadt Flensburg günstiger entwickelt und wird sich nach den Ergebnissen der aktuellen Prognose auch künftig günstiger entwickeln als in den vorliegenden Konzepten zugrunde gelegt wurde. Das seitens des Landes bis 2025 prognostizierte Bevölkerungswachstum ist jedoch kein Selbstläufer, sondern es bedarf zu seinem Eintreten bestimmter Voraussetzungen.

Für ein nachhaltiges Bevölkerungswachstum ist ein ausreichendes, zum Umland konkurrenzfähiges Angebot an Wohnbauland sowie ein heutigen und künftigen Qualitätsansprüchen der Nachfrage entsprechendes Wohnungsangebot erforderlich. Zum nachfragegerechten Wohnungsangebot gehört neben einem mittleren und gehobenen auch ein vergleichsweise günstiges Wohnungsangebot, da auch in Zukunft für Flensburg mit einer umfangreichen Zahl an Haushalten mit unterdurchschnittlicher Kaufkraft zu rechnen ist und das Gros der nach Flensburg Zuziehenden zu den weniger finanzkräftigen Alters- bzw. Personengruppen gehört. Sollte es nicht gelingen, diese Ziele zu erreichen, lassen sich die möglichen Auswirkungen wie folgt beschreiben:

- Bei in Flensburg im Vergleich zur übrigen Region überproportional steigenden Immobilienpreisen sind Abwanderungen von eher finanzkräftigen Bevölkerungsgruppen in das Umland zu befürchten.
- Bei deutlich steigenden Mieten, die nicht mit Qualitätsverbesserungen einher gehen, würde ein wichtiger Standortvorteil Flensburgs für den Zuzug von außen verloren gehen (Universitätsstadt und Wirtschaftsschwerpunkt mit moderaten Wohnkosten).
- Weiterhin wäre bei einer Verknappung von preisgünstigem Wohnraum mit Versorgungsengpässen und zusätzlichen Kosten der Kommune für die Unterkunft der umfangreichen Zahl von Transfergeldempfängern zu rechnen.

Insoweit sollte die prognostizierte Bevölkerungszunahme nicht als Rahmenbedingung angesehen, sondern als Leitziel der Wohnungs- bzw. Stadtentwicklungspolitik definiert

werden, das durch wohnungspolitische Ansätze befördert werden muss. Die Verfolgung des Leitziels könnte dem Motto "Flensburg - wachsende Stadt und attraktiver Wohnstandort" unterstellt werden.

### **Zielgruppen für Wohnungsangebote**

Das Ziel einer bedarfs- bzw. nachfragegerechten Angebotsentwicklung schließt alle Bevölkerungsgruppen ein. Zur Erreichung eines Bevölkerungswachstums sowie einer qualitativen Verbesserung des Wohnungsangebots sollten jedoch bestimmte strategische Zielgruppen besonders im Fokus stehen:

- In Flensburg wohnende "Familiengründer" (30- bis 45-Jährige) mit mittleren/gehobenen Einkommen bzw. Familien mit Eigenheimwunsch: Die möglichen Abwanderer stellen das für die Bevölkerungsentwicklung größte "Lenkungspotenzial" dar, da die Stadt bei dem von dieser Gruppe nachgefragten Angebot am stärksten innerhalb der Wohnungsmarktregion mit dem Umland konkurriert; weiterhin weisen die bei dieser Bevölkerungsgruppe auch aktuell noch zu beobachtenden Abwanderungen ins Umland auf eine nicht volle Konkurrenzfähigkeit der Stadt bei dieser Gruppe.
- In Flensburg und Umland lebende "Konsolidierte" (45- bis 65-Jährige) mit mittleren/gehobenen Einkommen: Die wachsende Gruppe verfügt über eine hohe Kaufkraft und stellt die Wachstumsgruppe der Nachfrage nach qualitativem Wohnen (im Bestand und Neubau) dar, sodass diese Gruppe wichtigste Zielgruppe für qualitative Verbesserungen des Wohnungsangebots ist; ein leichter Zuwanderungsüberschuss aus dem Umland weist auf ausbaufähige Zuzugspotenziale bei der noch vergleichsweise mobilen Altersgruppe.
- In Flensburg lebende Ältere (ab 65 Jahre): Allein aus dem starken Wachstum dieser Bevölkerungsgruppe ergibt sich ein Bedarf zur Anpassung des Bestands an die speziellen Bedürfnisse Älterer; die absolut zunehmende Zahl Älterer mit mittleren/gehobenen Einkommen stellt ähnlich wie die 45- bis 65-Jährigen zugleich eine wichtige Zielgruppe für die Aufwertung des Wohnungsangebots (Bestand/Neubau) dar.
- In Flensburger lebende junge Singles und Paare (unter 45 Jahre): Mit der wachsenden Gruppe junger, kleiner Haushalte ist eine wachsende Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnen verbunden; da diese Gruppe zunehmend durch 30- bis 45-Jährige mit vergleichsweise gutem Einkommen geprägt wird, bietet diese Zielgruppe Chancen für die Aufwertung der Altbaubestände.
- Einkommensschwache Flensburger: Diese Bevölkerungsgruppe wird aufgrund verschiedener Faktoren (u. a. wachsender Niedriglohnsektor, zunehmende Altersarmut)

voraussichtlich zunehmen (zumindest in der absoluten Zahl); zugleich wird das Angebot an preisgebundenen Wohnungen spürbar zurückgehen und mit einer wachsenden Bevölkerungszahl ist die Gefahr stark steigender Mieten verbunden; für diese Zielgruppe besteht mithin das größte Risiko einer nicht ausreichenden Versorgung mit Wohnraum.

- Zuziehende, insbesondere die große Gruppen der jungen Zuziehenden: Voraussetzungen für einen fortgesetzten Zuzug dieser Gruppe (u. a. Studenten) sind Bestände, die lebensstiladäquate Wohnungen und Wohnformen ermöglichen (innenstadtnah, einfacher bis mittlerer Standard, preisgünstig, zum Teil für Wohngemeinschaften geeignet).

### **Integrierter Ansatz der Wohnungsmarktentwicklung und Handlungsprioritäten**

Eine nachfrageorientierte Angebotsentwicklung bzw. das Leitziel "wachsende Stadt und attraktiver Wohnstandort" kann - wie bereits die unterschiedlichen Bedürfnisse der strategischen Zielgruppen zeigen - nicht allein über einen wohnungspolitischen Hauptansatz erreicht werden. Vielmehr ist ein Mix aus Neubaupolitik, der Bestands- und Quartiersentwicklung, der sozialen Wohnungsversorgung, der Kooperation mit wohnungswirtschaftlichen Akteuren in der Stadt und der Zusammenarbeit mit Kommunen der Region erforderlich (Darstellungen zu den einzelnen Ansätzen siehe unten). Unter Berücksichtigung des kommunalen Handlungsspielraums sowie der bisher bereits verfolgten bzw. realisierten Ansätze ergibt sich für die folgenden Handlungsansätze dabei eine besondere Priorität:

- Beförderung des Wohnungsneubaus, insbesondere durch Baulandausweisung und Aktivierung von Bestandspotenzialen,
- Beförderung der energetischen Erneuerung des Wohnungsbestands, insbesondere im Bestand privater Kleineigentümer,
- Umsetzung der Wohnumfeldverbesserung und Quartiersmaßnahmen in den Schwerpunktgebieten der Stadtentwicklung (Stadtumbau- und Sanierungsgebiete),
- Differenzierung des Wohnungsangebots im Bestand und Schaffung nachfragegerechter Angebote sowie
- Sicherung der sozialen Wohnungsversorgung, insbesondere durch neue Kooperationsmodelle mit den Wohnungsanbietern.

## **8.2 Handlungsfeld "Neubau und Baulandentwicklung"**

### **Beförderung von Wohnungsneubau**

Zielgröße einer Neubaupolitik für eine ausreichende Versorgung der wachsenden Bevölkerung ist der Neubau von 4.680 Wohnungen im Zeitraum 2008 bis 2020, davon 3.350 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 1.330 Wohnungen in 1-2-Familienhäusern.

Insbesondere aufgrund des moderaten Mietpreisniveaus sowie der Konkurrenz von Angeboten im Umland kann in Flensburg nicht davon ausgegangen werden, dass eine der Nachfrage entsprechende Angebotserweiterung ohne kommunale Maßnahmen oder Veränderungen von Rahmenbedingungen erfolgt. Die Neubautätigkeit in der Stadt Flensburg sollte daher befördert werden durch

- Entwicklung von Bauland,
- Erschließung von Fördermöglichkeiten für den Geschosswohnungsbau,
- Vermarktung städtischer Grundstücke (zu konkurrenzfähigen Preisen),
- fortgesetzte und verstärkte Vermarktung von Flächen in den Sanierungsgebieten,
- Kommunizieren der Entwicklungschancen und Beratung von Investoren hinsichtlich der aufgrund der Nachfrageentwicklung Erfolg versprechenden Marktsegmente.

### **Neubausegmente mit größerem Nachfragepotenzial**

Bei der Beratung von Investoren und Projektentwicklern sowie der Baulandentwicklung und Aktivierung von Potenzialen im Siedlungsbereich sollten insbesondere Marktsegmente berücksichtigt werden, die aufgrund der Entwicklung der Nachfrage bzw. der Nachfragepräferenzen ein besonderes Potenzial bieten:

- Stadthäuser für gehobenes innerstädtisches Wohnen mit wenigen Wohnungen pro Gebäude (max. 6 WE) und Eigenheimqualitäten (zugeordnete Gärten/Hofbereiche) zur Miete und im Eigentum, v. a. für die Zielgruppe der Paare im Alter von 45 bis 65 Jahren (Konsolidierte) sowie Familien, die städtisches Wohnen präferieren;
- Geschosswohnungen mittlerer bis gehobener Qualität in innenstadtnahen Stadtteilen mit zwei bis vier Zimmern zur Miete für die wachsende Zielgruppe der Paare im Alter von 45 bis 65 Jahren sowie kleine Familien (Alleinerziehende, Ein-Kind-Familien), die jeweils über gesicherte aber lediglich mittlere bis gehobene Einkommen verfügen;



- verschiedene Wohnformen speziell für die Zielgruppe "Ältere" (barrierearmes Wohnen, betreutes Wohnen, etc.);
- innenstadtnahe Eigenheime (Innenstadtrand) in verdichteter Bauweise bzw. kleinere Wohnflächen für Eigentümbildner mit begrenzter Kaufkraft oder dem Ziel geringer Mobilitätskosten sowie ggf. Paare im Alter von 45 bis 65 Jahren.

Für freistehende 1-2-Familienhäuser in randstädtischen Stadtteilen besteht ebenfalls eine hohe Nachfrage; dieses Marktsegment verliert allerdings innerhalb des Segments der 1-2-Familienhäuser relativ an Bedeutung und hierfür steht aktuell bereits vergleichsweise viel Bauland zur Verfügung.

### **Entwicklung von Bauland**

Um die für die Bevölkerungsentwicklung erforderliche Neubautätigkeit bzw. das Erreichen der Zielgrößen für den Wohnungsneubau zu ermöglichen, muss ausreichend Bauland zur Verfügung stehen. Für die kurz- bis mittelfristig bzw. bis 2015 anzustrebende Bautätigkeit 2008 sollte die hierfür erforderlichen Bauflächen wegen des typischen Entwicklungsvorlaufs von Bauinvestitionen bereits heute oder in naher Zukunft zur Verfügung stehen. Der Vergleich zwischen den Zielgrößen des Wohnungsneubaus 2008 bis 2015 und den 2008 in Flensburg vorhandenen Baulandpotenzialen zeigte, dass lediglich für 56% der neu zu errichtenden Wohnungen Baulandpotenziale zur Verfügung stehen (bei neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegt der Deckungsgrad bei 50% und bei neuen Wohnungen in 1-2-Familienhäusern bei 70%). Insoweit besteht ein dringender Handlungsbedarf, zunächst bei den bereits im Rahmen der FNP-Prüfung identifizierten Flächen - soweit möglich - zügig verbindliches Baurecht zu schaffen, um das Defizit an Bauland abzumildern.

Auch bei Schaffung von verbindlichem Baurecht auf bisherigen FNP-Prüfflächen, für die konkrete Nutzungsvorstellungen bestehen, würde der Grad, in dem das Ziel der Angebotsentwicklung bzw. Neubautätigkeit durch Bauland gedeckt ist, lediglich auf 73% ansteigen, wobei im Marktsegment Mehrfamilienhäuser eine Deckungsquote von 61% und im Segment 1-2-Familienhäuser von 103% erreicht würde. Selbst eine Deckungsquote von 103% bei 1-2-Familienhäusern ist jedoch als deutlich zu knapp bemessen einzuordnen. Es ist einzubeziehen, dass einige der Flächenangebote nicht den Kriterien von Investoren und Bauwilligen entsprechen. Alleine aus diesem Grund wäre ein deutlich höheres Potenzial notwendig, um für die Realisierung der Zielgrößen des Wohnungsneubaus "auf der sicheren Seite" zu sein. Zudem fehlt eine Sicherheitsmarge, um bei einer unvorhergesehenen höheren Baulandnachfrage ein ausreichendes Angebot bereitzuhalten, z. B. wenn in den kommenden Jahren der Wanderungssaldo von Flensburg spürbar hö-

her sein sollte als bei der Bevölkerungsprognose angenommen. Dies ist durchaus im Bereich des Denkbaren, wenn sich z. B. die Abwanderung an das Umland bei den Familien weiter reduziert oder die Studierenden in Flensburg stärker als bisher durch Auswärtige geprägt werden. Weiterhin ist für eine nachhaltig dämpfende Wirkung auf die Bodenpreise ein die Nachfrage übersteigendes Flächenangebot notwendig. Auf Grundlage dieser Überlegungen sollte die Zielgröße für das Baulandpotenzial um 25% über der Zielgröße für den künftigen Neubau liegen und es sollte in besonderem Maße darauf geachtet werden, dass das erschlossene Bauland nachfragerecht ist bzw. eine hohe Qualität aufweist.

Bei einer solchen Strategie, bei der mögliches Bauland rechtzeitig identifiziert und marktfähig gemacht wird, müsste zur Erreichung der Zielgrößen für den Wohnungsbau 2008 bis 2015 insgesamt Bauland für 4.578 Wohnungen, darunter 3.194 in Mehrfamilienhäusern und 1.384 in 1-2 Familienhäusern, zur Verfügung stehen. Damit wäre zusätzlich zu den bereits vorhandenen Potenzialen in Bebauungsgebieten und auf Innenentwicklungsflächen weiteres Bauland für 2.532 Wohnungen, darunter 1.919 in Mehrfamilienhäusern und 613 in 1-2 Familienhäusern, zu schaffen. Das Gesamtkontingent der zusätzlichen Potenziale sollte, um die Fertigstellungen bis 2015 zu ermöglichen, spätestens bis 2012 erreicht werden. Um dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Boden sowie auch dem wachsenden Bedürfnis der Nachfrage nach zentrums- bzw. infrastrukturnahen Lagen gerecht zu werden, sollten die Flächen soweit wie möglich im bisherigen Siedlungsbereich liegen bzw. die Umnutzung bisheriger Gewerbe-, Bahn- oder Militärflächen sollte Vorrang haben.

### **Erschließung von Fördermöglichkeiten für den Geschosswohnungsbau**

Für Neubauwohnungen in normaler Lage ist aufgrund der begrenzten Kaufkraft von einer am Markt realisierbaren maximalen Nettokaltmiete von 6,50 bis 7,00 € pro m<sup>2</sup> auszugehen. Nur bei besonderen Wohnformen (z. B. Servicewohnen/betreutes Wohnen) oder besonderer Lage (z. B. Förde) sind höhere Mieten erzielbar. Die Nachfrage nach besonderen Wohnformen wie betreutem Wohnen sowie nach hochwertigen Wohnungen in besonderer Lage ist jedoch begrenzt, sodass diese Segmente nur einen Teil des Neubaubedarfs abdecken können.

Aufgrund der in Flensburg erzielbaren Mieten sind gängigere Neubauinvestitionen daher nur tragfähig, wenn der Grundstückseinstiegspreis niedrig oder die Finanzierungsbedingungen (besonders) günstig sind. Für den Neubau im (normalen) Geschosswohnungsbau sind daher Fördermöglichkeiten zu erschließen. Dies kann zum einen über niedrige Einstiegspreise durch den vergünstigten Verkauf kommunaler Flächen bzw. im Rahmen von Konversionen und Umnutzungen frei werdender Flächen erfolgen. Zum anderen können Fördermöglichkeiten des Landes im Rahmen der sozialen Wohnungsbauförderung er-

geschlossen werden (mehr dazu siehe unten zum Handlungsfeld "Soziale Wohnungsversorgung").

### **Vermarktung städtischer Grundstücke**

Teile der Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau befinden sich im Eigentum der Stadt und werden von ihr direkt an die Bauherren verkauft; weiterhin beeinflusst die Stadt Flensburg als Verkäuferin von Baulandflächen an Bauträger über den Einstiegspreis die Kosten für Bauland mit. Insoweit kommt der Eigenvermarktung kommunaler Flächen eine Wirkung auf die Baulandpreise zu. Wie die Analyse der Baulandpreise in Stadt und Umland gezeigt hat, sind die Baulandpreise in Flensburg höher als im Umland (mit steigender Tendenz). Höhere Preise in der Stadt sind angesichts der Lagevorteile berechtigt, jedoch sollte die Differenz zum Umland nicht zu hoch werden, da dann - wie in den 1990er Jahren - der Anreiz im Umland zu bauen wieder steigt. Auch aktuell ziehen per Saldo weiterhin Einfamilienhausbauer in das Umland.

Es wird daher empfohlen, die Bauland- und Preisentwicklung im Umland über ein Monitoring zu beobachten und ggf. die eigenen Preise an der Umlandentwicklung auszurichten. Dem möglichen Verzicht auf direkte Einnahmen stehen längerfristige Einnahmen durch das Halten von vergleichsweise gut situierten Bewohnern in der Stadt gegenüber. Die Differenz der Wohnbaupreise zwischen Stadt und Umland sollte maximal den wirtschaftlichen Vorteil bei der Baulandfinanzierung, der sich aus der Begrenzung der Mobilitätskosten durch das Wohnen in der Stadt ergibt, betragen. Die Baulandpreise in Flensburg sollten daher möglichst nicht mehr als 10 € pro m<sup>2</sup> über denen von Baugebieten gleicher Nutzungsart in den Nachbargemeinden liegen.<sup>46</sup>

Weiterhin vermarktet die Stadt bzw. ihr treuhänderischer Sanierungsträger insbesondere in den Schwerpunktgebieten der Stadt Flächen, die für den Geschosswohnungsbau geeignet sind. Diese Wohnstandorte sind vor allem für die wachsende Zielgruppe der 30- bis 45-Jährigen mit urbanem Lebensstil bzw. die jungen Ein-/Zweipersonenhaushalte interessant und sollten mit Nachdruck durch die Stadt - unter Bezug auf die Wachstumspotenziale der Stadt - vermarktet werden (Immobilienmessen, Internet etc.). Weiterhin könnte geprüft werden, ob der Verkaufspreis der Flächen für Geschosswohnungen nach dem Residualwertverfahren bemessen werden kann, um Wohnbauvorhaben auf innerstädtischen Lagen bei gegebenen Baukosten und begrenztem Mietertrag wirtschaftlich zu machen.

---

<sup>46</sup> Orientierungswert gilt für im Vergleich zum Flensburger Baugebiet etwa 5 km weiter vom Zentrum entfernte Baugebiete (bei unmittelbar an der Stadtgrenze gelegenen Baugebieten von Nachbargemeinden ggf. geringere Preisdifferenz).

### 8.3 Handlungsfeld "Bestandsentwicklung"

In Flensburg besteht kein genereller Instandhaltungsstau, die Bestände weisen in der Breite keine großen Defizite auf, wohl aber Teilbereiche der Bestände, sodass diese - wie die Leerstände zeigen - auf fehlende Akzeptanz der Nachfrage stoßen. Aufgrund sich abzeichnender Veränderungen der Nachfrage bzw. Nachfragepräferenzen wird der Handlungsbedarf zur Weiterentwicklung der Bestände weiter wachsen, wenn die Bestände dauerhaft marktfähig bleiben sollen. Dies betrifft insbesondere die Sicherstellung eines guten energetischen Standards der Wohnung, der für alle Wohnungssuchenden an Bedeutung gewinnen wird. Weiterhin ist insbesondere wegen der wachsenden Zahl von Haushalten im Alter von 45 bis 65 Jahren (Konsolidierte) und 65 bis 80 Jahren (Senioren), die zumindest in Teilen über eine überdurchschnittliche Kaufkraft verfügen, mit steigenden Ansprüchen an die Wohnqualität bzw. die Ausstattung der Wohnung zu rechnen. Im Wohnraumversorgungskonzept 2004 wurde bereits der generelle Bedarf zur Modernisierung der Bestände aufgezeigt. Unter Berücksichtigung der Schwerpunkte der Bestände mit Defiziten sowie der seit dem Wohnraumversorgungskonzept noch wichtiger gewordenen energetischen Modernisierung wird für den Bereich der Bestandsentwicklung weiterführend eine Strategie der anbieter- und teilmarktorientierten Beförderung empfohlen:

- Abstimmung mit großen Vermietern zu Schwerpunkten/Quartieren mit umfangreichen Maßnahmen der Bestandsaufwertung sowie Maßnahmen der Stadt im Quartier,
- Modellprojekte zur Moderation von Modernisierungen in WEG-Beständen an Schlüsselstellen der Stadtumbau-West-Quartiere,
- Beratung von vermietenden Kleineigentümern über Wirtschaftlichkeit und Fördermöglichkeiten, insbesondere in Sanierungsgebieten/Altbauquartieren (Durchführung in Kooperation mit lokalen Verbänden),
- Beratung von 1-2-Familienhauseigentümern über Wirtschaftlichkeit und Fördermöglichkeiten, insbesondere bei Eigentümerwechseln (Durchführung in Kooperation mit lokalen Verbänden/Maklern).

Der Schwerpunkt und Anker der Beförderung der Modernisierung sollte die energetische Modernisierung sein. In diesem Bereich sind die stärksten Veränderungen der Ansprüche zu erwarten (Begrenzung überproportional steigender Nebenkosten) und auch aus ökologischen Gründen besteht ein großer Handlungsbedarf. Bei der Beratung sollte mit den Stadtwerken kooperiert werden, die bereits für Interessierte Beratungen anbieten. Die

Beförderung der energetischen Modernisierung sollte aber auch aufsuchende bzw. aktivierende Beratungen umfassen.<sup>47</sup>

#### **8.4 Handlungsfeld "Quartiersentwicklung"**

Aufgrund der sich abzeichnenden Veränderung der Bevölkerung und der Bevölkerungsstruktur in den Gebieten besteht insbesondere für folgende Quartiere und Quartierstypen ein Handlungsbedarf:

- Begrenzung der sozialen Segregation in den Stadtteilen Neustadt und Nordstadt,
- familienfreundlicheres Umfeld in den Altbauquartieren (Innenstadt und Innenstadtrand) zum Halten der aktuell unter 30-Jährigen,
- Abbau von Barrieren im Wohnumfeld und Verbesserung der Aufenthaltsqualität insbesondere in den Quartieren mit hohem Nachkriegsbestand wegen der dort großen bzw. stark wachsenden Zahl Älterer,
- Quartiersansätze für die ambulante Versorgung und niedrigschwellige Serviceangeboten für Ältere, insbesondere in Quartieren mit vielen Nachkriegsbeständen (z. B. Kooperationsvereinbarungen von großen Vermietern und Serviceanbietern/lokalen Wohlfahrtsverbänden).

Ansätze zur Vermeidung von Segregation und die Umfeld-Aufwertung in den Altbauquartieren werden von der Stadt Flensburg bereits gezielt durch die Schwerpunktgebiete der Stadterneuerung (Sanierungsgebiete) und des Programms "Soziale Stadt" verfolgt. Bei der weiteren Maßnahmenentwicklung sollten dort die mit der großen Gruppe der aktuell jungen Erwachsenen verbundenen Chancen für eine Quartiersstabilisierung berücksichtigt werden (künftig kaufkräftigere Bewohner als Chance für Bestandsaufwertung oder sogar Eigentumbildung). So sollte diese Gruppe bei Beteiligungs- und Kommunikationsverfahren gezielt angesprochen werden.

Maßnahmen im Wohnumfeld von Nachkriegsbeständen werden aktuell in den Stadtbau-West-Gebieten umgesetzt oder vorbereitet. Die dort gewonnenen Erfahrungen vor allem hinsichtlich der Bedürfnisse der älteren Flensburger sollten dann zügig auf andere größere Nachkriegsquartiere - insbesondere in Fruerlund, Mürwik und Engelsby - übertragen werden.

---

<sup>47</sup> Zum Spektrum bereits von anderen Kommunen realisierter Ansätze siehe IfS (2008), S. 133-173.

Quartiersansätze für die ambulante Versorgung sowie niedrigschwellige Serviceangeboten können ggf. auch eigenständig zwischen großen Vermietern und Service-Anbietern entwickelt werden. Um für alle älteren Quartiersbewohner solche Angebote zu gewährleisten, sollte im Rahmen der Abstimmungen mit den Wohnungsunternehmen die Entwicklung von Vereinbarungen angestoßen und ggf. moderiert werden. Die Stadtumbau-West-Gebiete bzw. die Stadtteile Fruerlund und Mürwik sind aufgrund der Altersstruktur in besonderem Maße dafür prädestiniert.

### **8.5 Handlungsfeld "Preisgünstiger Wohnraum/Soziale Wohnungsversorgung"**

Flensburg stellt einen regionalen Schwerpunkt von Einkommensschwachen dar. Die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum wird sich auch bei (leicht) verbesserter Arbeitsmarktsituation nicht reduzieren, da mit einer anhaltenden Schere bei der Beschäftigtenentwicklung (nicht von Beschäftigungszuwachs profitierende Gruppen und wachsender Niedriglohnsektor) sowie einer zunehmenden Altersarmut in Folge gebrochener Erwerbsbiographien zu rechnen ist. Derzeit können sich wegen des relativ moderaten Flensburger Mietniveaus größere Teile einkommensschwacher Haushalte am freien Wohnungsmarkt mit preisgünstigem Wohnraum versorgen. Auch wenn Teile der Investitionen (energetische Modernisierungen) zur Begrenzung der Heiz- und Warmwasserkosten beitragen dürften, ist in Folge mit qualitätsbedingten Mietsteigerungen und damit weniger preisgünstigen Wohnungen zu rechnen. Weiterhin wird das Angebot an preis- und belegungsgebundenen Wohnungen zurückgehen, sodass für Haushalte mit Versorgungsproblemen am Wohnungsmarkt das für sie gesicherte Angebot zurückgehen wird. Eine soziale Wohnungsversorgung über das kommunale Wohnungsunternehmen ist - wie im Wohnraumversorgungskonzept bisher vorgesehen - nicht mehr möglich.

Ein künftig ausreichendes Angebot an preisgünstigem Wohnraum könnte dadurch gewährleistet werden, dass preiswerter Wohnraum durch Haushalte, die in neu errichtete Wohnungen ziehen, frei wird. Bei Neubauten im gehobenen Marktsegment ist nicht oder nur sehr begrenzt mit einem solchen Sickerereffekt zu rechnen, da keine direkten Umzüge von Haushalten aus dem einfachen, preisgünstigen Segment in das gehobene Segment zu erwarten sind bzw. bei erforderlichen Umzugsketten der Effekt wegen typischer Wohnflächenvergrößerungen und Mieterhöhungen bei Wiedervermietungen sich nur in geringem Umfang im anderen Segment niederschlägt. Ein Sickerereffekt könnte nur bei "kurzen Ketten" erreicht werden, die bei Neubauten des Altenwohnens (ohne Residenzen) sowie Mehrfamilienhausneubauten des mittleren Segments möglich wären. Insbesondere Neubauten des mittleren Marktsegments sind aber bei den aktuellen Mieten schwer finanzierbar bzw. diese werden aktuell kaum gebaut. Zugleich ist die Bereitschaft von Vermietern

zur Inanspruchnahme von Neubauförderungen bei Belegung der besten Wohnungen durch eine eher schwierige Klientel gering.

Um Neubau und soziale Wohnungsversorgung dennoch zu verbinden, sollten Kooperationsvereinbarungen mit Wohnungsunternehmen geprüft werden: Der Neubau von Wohnungen mittlerer Qualität wird öffentlich gefördert, zugleich werden die damit verbundenen Bindungen auf Bestandsobjekte verlagert. Im Rahmen der Expertengespräche signalisierten Wohnungsunternehmen zum Teil ihre Offenheit für ein solches Modell.

Ziel sollte sein, etwa drei Viertel der künftig entfallenden Bindungen zu kompensieren. Solange keine angespannte Wohnungsmarktlage herrscht, kann auch bei einer vorsorgenden und vorausschauenden Wohnungspolitik auf Teile der bisherigen Bindungen verzichtet werden. Nach bisheriger Rechtslage werden von 2008 bis 2014 rd. 400 Wohnungen aus der Bindung fallen, sodass sich ein Bedarf von 300 neuen Bindungen (bzw. ca. 43 Wohnungen pro Jahr) ergeben würde. Bei Rechtskraft des neuen Wohnraumförderungsgesetzes würden (gemäß der Regelungen des Gesetzentwurfs) von 2008 bis zum 1.1.2019 schätzungsweise etwa 1.150 Wohnungen aus der Bindung fallen, sodass dann der Bedarf neuer Bindungen insgesamt bei etwa 860 Wohnungen liegt.

Ob tatsächlich weiterhin eine Versorgung im nicht-preisgebundenen Bestand in nennenswertem Umfang erfolgt, sollte - wie bisher - beobachtet werden (Angebots-Mietenmonitoring). Im Rahmen der Kooperationsvereinbarungen sollten Bindungen vor allem auf Wohnungen entfallen, die für ältere und für kleine Haushalte (ein bis zwei Personen) geeignet sind, da diese Gruppen am stärksten zunehmen werden (insbesondere ältere Haushalte mit geringem Einkommen). Grundlage für die Entwicklung von Kooperationsvereinbarungen sollte eine Bestandsaufnahme der Sozialwohnungen sein, bei der nach der Rechtskraft des neuen Wohnraumförderungsgesetzes (voraussichtlich zum 1.1.2009) die unter Berücksichtigung der neuen Rechtslage künftig aus der Bindung fallenden Wohnungen nach der Wohnungsgröße erfasst werden.

## **8.6 Handlungsfeld "Kooperation/Kommunikation"**

In der Stadt Flensburg ist die Kommunikation und Kooperation zwischen Stadt und Wohnungsmarkakteuren vergleichsweise weit entwickelt: Das Wohnraumversorgungskonzept wurde gemeinsam erarbeitet, die Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung werden gemeinsam erörtert und mit einzelnen Unternehmen erfolgt eine projektbezogene Zusammenarbeit, u. a. beim Stadtumbau West.

Für die nachfrageorientierte Angebotsentwicklung sollten darüber hinaus die vorhandenen Kommunikations- und Kooperationsstrukturen weiter entwickelt werden. Dies sind insbesondere der Aufbau einer verstärkten Beratung von Kleineigentümern zur energetischen Erneuerung in Zusammenarbeit mit den lokalen Verbandsvertretern sowie Kooperationsvereinbarungen zur sozialen Wohnungsversorgung (siehe oben). Weiterhin erscheint es sinnvoll, in den Stadtumbau-West-Gebieten jeweils einen Jour fixe mit den wichtigsten Eigentümern einzurichten. Viele Quartiersmaßnahmen bedingen die Mitwirkung der Eigentümer und öffentliche Maßnahmen können besonders bei privaten Investitionen greifen. Insoweit ist ein frühzeitiger Informationsaustausch sehr wichtig. Dies kann nicht allein durch die allgemeinen Beteiligungsverfahren erreicht werden, da betriebswirtschaftliche Erwägungen der Vermieter schwerlich Gegenstand öffentlicher Diskussionen sein können.

### **8.7 Handlungsfeld "Stadt-Umland-Dialog"**

Mit der Vereinbarung über die regionale Wohnraumentwicklung 2007 bis 2020 zwischen der Stadt Flensburg und den Gemeinden des 1. Siedlungsringes Mitte 2008 wurden für die einzelnen Gemeinden jeweils das Kontingent der Wohnraumentwicklung von 2007 bis 2020 (Baulandausweisung und Innenentwicklung) bestimmt, sodass bei der Einhaltung der Vereinbarungen verhindert wird, dass die Konkurrenz des Umlands durch eine ausgeprägte Angebotspolitik verschärft wird. Für den weiteren Dialog mit den Umlandkommunen und die Umsetzung sind die vereinbarten Verfahren maßgeblich (u. a. Controlling).

Bei den Gemeinden des 2. Siedlungsringes, die bis etwa 2002 durchaus relevante Konkurrenten der Stadt waren, sollte zunächst die weitere Entwicklung beobachtet werden (insbesondere Baulandpreise und Wanderungsverflechtungen). Bei wieder aufkommender Konkurrenzfähigkeit bzw. Abwanderungen in den 2. Siedlungsring, die aufgrund der aktuellen Entwicklung der Mobilitäts- bzw. Benzinkosten wenig wahrscheinlich erscheinen, wäre der Dialog mit den Gemeinden des 2. Rings zu intensivieren.

### **8.8 Handlungsfeld "Monitoring"**

Die Stadt Flensburg hat 2004 das Monitoring der Wohnungsversorgung und Sozialen Stadtentwicklung eingeführt. Damit kann sie bei sich ausdifferenzierendem Wohnungsmarkt frühzeitig Handlungsbedarfe auf gesamtstädtischer oder kleinräumiger Ebene erkennen. Aufgrund der in den vorgenannten Handlungsfeldern dargestellten Handlungsbedarfe und Ansätze erscheint des Weiteren eine Ergänzung des Monitorings zumindest um folgende Merkmale als sinnvoll:



- Zu- und Fortzüge in die Umlandgemeinden,
- Baulandpreise in den Umlandgemeinden (ggf. ausgewählte Gemeinden),
- Anzahl der voll-, teil- und nicht modernisierten Wohnungen im Bestand der am Monitoring beteiligten Vermieter (Typisierung in Anlehnung an die Berichterstattung des GdW),
- warme Nebenkosten im Bestand der am Monitoring beteiligten Vermieter.

Die beiden letztgenannten Kennziffern repräsentieren das Minimum, das für eine Beobachtung des Prozesses der Bestandsentwicklung und der energetischen Modernisierung erforderlich ist. Vor allem um auch die Entwicklung der energetischen Modernisierung im gesamten Wohnungsbestand bzw. im 1-2-Familienhausbau zu erfassen, wird die Erschließung weiterer Daten empfohlen.<sup>48</sup>

### **8.9 Handlungsansätze für zielgruppenorientierte Angebotsentwicklung in den Stadtteilen und Schwerpunktgebieten**

Tabelle 8.1 gibt eine Übersicht über die vorgeschlagenen Strategieansätze für eine zielgruppenorientierte Angebotsentwicklung sowie die Flensburger Stadtteile und Schwerpunktgebiete der Stadtentwicklung, in denen die Ansätze umgesetzt werden sollten. Die Stadtteile und Schwerpunktgebiete, die sich aufgrund ihres Wohnungsbestands und der Baulandpotenziale sowie der aktuellen Bevölkerungsstruktur und der sich abzeichnenden Nachfrageentwicklung für die Umsetzung insgesamt oder in Teilen besonders eignen bzw. in denen vorrangig ein Handlungsbedarf besteht, wurden in der Tabelle eigens gekennzeichnet. Entsprechend wurde mit Gebieten verfahren, die ggf. für einen Ansatz geeignet sind bzw. wo eine Umsetzung als nachrangig angesehen werden kann. Ein Teil der Ansätze betrifft die Stadt insgesamt und lässt sich nicht einzelnen Stadtteilen oder Schwerpunktgebieten zuordnen; diese wurden gesondert gekennzeichnet.

---

<sup>48</sup> Zur Datenlage und möglichen Indikatoren siehe IfS (2008), S. 185 ff.



überprüfen zu können, in welchem Maße eine Erreichung der Ziele erfolgt (z. B. im Rahmen des Monitorings) und bei Bedarf nachsteuern zu können. Zu folgenden Leit- und Teilzielen wurden Zielgrößen erarbeitet bzw. vorgeschlagen:

- Zielgrößen für künftige Bevölkerungsentwicklung (in Anlehnung an Prognose),
- Zielgrößen für konkurrenzfähigen und marktverträglichen Neubau,
- Zielgrößen für ein ausreichendes Angebot an Bauland zur Deckung der Neubautätigkeit,
- Zielgrößen für ein preislich zum Umland konkurrenzfähiges Baulandangebot,
- Zielgrößen für den Umfang der angestrebten neuen Bindungen für eine adäquate soziale Wohnungsversorgung.

In Tabelle 8.2 wird ein Überblick über die Ziele der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik und die Zielgrößen gegeben.

**Tabelle 8.2**

<b>Vorschläge für operationalisierte Ziele der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik</b>	
<b>Ziel</b>	<b>Operationalisierte Ziele</b>
Künftig wachsende Bevölkerung	- Wachstum der Bevölkerung auf 87.600 Einwohner 2010, 88.800 Einwohner 2015, 89.800 Einwohner 2020, 90.100 Einwohner 2025.
Konkurrenzfähiger/marktverträglicher Neubau	- Neubau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern: 281 p. a. 2008-2010, 383 p. a. 2010-2015, 159 p. a. 2015-2020. - Neubau von Wohnungen in 1-2-Familienhäusern: 145 p. a. 2008-2010, 128 p. a. 2010-2015, 45 p. a. 2015-2020.
Ausreichendes Angebot an Bauland	- Schaffung zusätzliches Bauland für 2.532 Wohnungen bis 2012, darunter 1.919 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 613 Wohnungen in 1-2-Familienhäusern
Preislich konkurrenzfähiges Baulandangebot	- Bauland für 1-2-Familienhäuser in Flensburg maximal 10 €/m <sup>2</sup> teurer als Bauland in Nachbargemeinden
Neue Bindungen für eine adäquate soziale Wohnungsversorgung	- Variante "bisherige Rechtslage": 300 neue Bindungen 2008 bis 2014 - Variante "Rechtsänderung gemäß Entwurf Wohnraumförderungsgesetz": 860 neue Bindungen 2008 bis 2018

Weiterhin gibt es wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Ziele, bei denen eine Festlegung von Zielgrößen im Rahmen dieser Studie nicht möglich war, für die jedoch eine Operationalisierung durch die Stadt im Rahmen der Konkretisierung und Umsetzung der Handlungsansätze empfehlenswert ist und zu denen im Folgenden einige Hinweise gegeben werden. Dies betrifft insbesondere im Handlungsfeld "Bestandsentwicklung" das Ziel

der energetischen Modernisierung der Bestände bzw. der Dämpfung der Wohnnebenkosten für Heizung und Warmwasser. Für dieses Ziel könnten im Rahmen der Abstimmungen mit den Wohnungsunternehmen anzustrebende Quoten der Modernisierung vereinbart werden oder es könnten Zielwerte für die vorgeschlagene Beratung von Kleineigentümern bestimmt werden.

Des Weiteren ist das im Handlungsfeld "Quartiersentwicklung" wichtige Ziel der Vermeidung einer sozialen Segregation und der Sicherung einer hohen Wohn- und Lebensqualität in allen Stadtteilen anzuführen. Hierfür wäre die Festlegung von Schwellenwerten bei verschiedenen Indikatoren denkbar. Diese dienen zum einen als Zielgröße, zum anderen zugleich bei einem Unterschreiten als Signal, das anzeigt, in welchem Umfang Maßnahmen in Quartieren zur Wahrung des Ziels geboten sind. Indikatoren für die Anzeige von Stabilität könnten beispielsweise der Anteil der Transfergeldempfänger im Stadtteil (Höhe und Veränderung) oder ein maximaler innerstädtischer Wanderungsverlust sein. Zudem stellt der Grad der Partizipation der Stadtteile am angestrebten Bevölkerungswachstum eine geeignete Zielgröße für eine ausgewogene teilräumliche Entwicklung bzw. Lebensqualität in den Stadtteilen dar. Hierbei wären die Baulandpotenziale bzw. erwartete Bautätigkeit (siehe oben) zu berücksichtigen, da diese den Wachstumsrahmen der Stadtteile maßgeblich mit beeinflussen.

Die dargestellten Ansätze für eine Operationalisierung von Zielen stellen keine abschließende Auflistung aller Möglichkeiten dar. Vielmehr sollen sie zu weiteren Festlegungen von Zielgrößen durch die Stadt beitragen.

## Literatur

- AC Planergruppe/konsalt Gesellschaft für Stadt- und Regionalanalysen und Projektentwicklung mbH (2005): Integriertes städtebauliches Quartiersentwicklungskonzept für das Gebiet Wasserlooser Weg/Breedlandweg, Itzehoe.
- Arge Planungsgruppe Plewa und Partner - Arbos (2005): Quartiersentwicklungskonzept - Inneres Fruerlund (2005).
- BBR Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2008): Leben in deutschen Städten, Bonn.
- Bosch, Gerhard/Kalina, Thorsten/Weinkopf, Claudia (2008): Niedriglohnbeschäftigte auf der Verliererseite. In WSI-Mitteilungen 8/2008, S. 423 ff.
- Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hrsg.) (2005): Fünfter Bericht zur Lage der älteren Generation in der Bundesrepublik Deutschland. Potenziale des Alters in Wirtschaft und Gesellschaft. Der Beitrag älterer Menschen zum Zusammenhalt der Generationen. Bericht der Sachverständigenkommission an das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, Berlin.
- F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (2008): Marktmietenmonitor 2007 für die Stadt Flensburg, Hamburg.
- F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (2004): Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Flensburg. Teil I - Endbericht (Juni 2004) und Teil II - Stadtteilsteckbriefe (März 2004), Hamburg.
- F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH/Stadt Flensburg (2005): Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Flensburg. Gesamtstädtischer teil und Gebietsbezogener Teil, Hamburg.
- Forschungsgesellschaft für Gerontologie e. V. (2006): Wohnen im Alter, Dortmund.
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (Hrsg.) (2008): Wohntrends 2020 (Studie verfasst von Analyse und Konzepte Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, und Tourismus und InWIS Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung), Hamburg.
- Gewoba Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen (2005): Quartiersentwicklungskonzept Flensburg Marrensdamm/Marrensberg, Bremen.
- GEWOS Institut für Stadt-, Regional, und Wohnforschung GmbH (2007): Mietenstruktur in Schleswig-Holstein. Eine Untersuchung für das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Hamburg.
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Schleswig-Flensburg (2008): Grundstücksmarktbericht 2007, Schleswig.
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Flensburg (2007): Grundstücksmarktbericht 2006, Flensburg.
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Flensburg (2008): Grundstücksmarktbericht 2007, Flensburg.
- Himmelreicher, Ralf K./Frommert, Diana (2006): Gibt es Hinweise auf zunehmende Ungleichheit der Alters-einkünfte und zunehmende Altersarmut? Der Einfluss von Erwerbs- und Familienbiographien auf die Rentenhöhe in Deutschland. In: Vierteljahreshefte zur Wirtschaftsforschung 75 (2006), 1, S. 108-130.
- IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (2005): Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2020, Studie des IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH im Auftrag des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein (Bearbeitung: Jürgen Vesper, Thomas Thrun, Wolfgang Jaedicke), Berlin.

IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (2006): Wohnen im Alter - Chancen für die Städte? Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2020, Studie des IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH im Auftrag des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein (Bearbeitung: Jürgen Veser, Thomas Thrun,), Berlin.

IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (2008): Wohnungsmarktkonzepte und Monitoring. Fortschreibung der vergleichenden Auswertung von Wohnungsmarktkonzepten und Einbeziehung des Handlungsfelds Energieeinsparung im Bereich Wohnen, Studie des IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH im Auftrag des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein (Bearbeitung: Thomas Thrun, Jürgen Veser), Berlin.

Innenministerium Schleswig-Holstein (2007a): Bevölkerungsvorausberechnung bis 2025 für die Kreise und kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein. Vorausberechnung des Statistikamtes Nord im Auftrag des Innenministeriums Schleswig-Holstein, Kiel.

Innenministerium Schleswig-Holstein (2007b): Aktualisierte Einschätzung des Wohnungsneubaubedarfs in der Region Flensburg (unveröffentlicht), Kiel.

Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg (2002): Öffentlichkeitsarbeit und Bewohnerbeteiligung im Stadtumbau, Potsdam.

Planungsgruppe Plewa (2007): Entwurf Masterplan Wohnen in Fruerlund (im Auftrag der Stadt Flensburg durch IHR Sanierungsträger), Flensburg.

Stadt Flensburg, Fachbereich Jugend, Soziales und Gesundheit (2007): Sozialatlas zum 31.12.2006, Flensburg.

Stadt Flensburg, Fachbereich Planen und Umwelt (2007): Wohnungsversorgung und Soziale Stadtentwicklung (Bearbeitung: Wolfgang Börstinghaus, Karin Depre, Simone Mohrhof-Arp), Flensburg.

Stadt Flensburg/Gemeinden des 1. Siedlungsringes (2008): Vereinbarung über die regionale Wohnraumentwicklung 2007 bis 2020 der Stadt Flensburg und der Gemeinden des ersten Siedlungsringes, Flensburg.

Stadt Flensburg/Stadteilmanagement Flensburg-Neustadt/IHR Sanierungsträger FGS mbH (2007): Integriertes Handlungskonzept Flensburg-Neustadt. Stand 2007/8, Flensburg.

WIREG (2007): Flensburg. Informationsblatt der Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft Flensburg/Schleswig mbH, Flensburg.

## **Anhang**

## **Vergleichsrechnungen zu Mobilitätskosten und Finanzierungspotenzial für Immobilien - Varianten mit und ohne Entfernungspauschale ("Pendlerpauschale")**

Der wirtschaftliche Vorteil des Wohnens in der Stadt liegt vor allem in der Begrenzung der Mobilitätskosten, wenn die Arbeitsstätte - wie zumeist - in der Stadt bzw. im Zentrum liegt). Für verschiedene Distanzen (5-km-Stufen) zum Zentrum bzw. Arbeitsplatz wurden im Rahmen von Modellrechnungen beispielhaft die Kosten für Neuwagen der unteren Mittelklasse und der Mittelklasse ermittelt, wobei neben der Pendelfahrleistung zum Arbeitsplatz bei nicht zentralen Standorten ein zusätzlicher Freizeitverkehr von wöchentlich zwei Fahrten in zentrale Einrichtungen (Shopen, Kultur, Sport etc.) angenommen wurde. Gerechnet wurden zwei Varianten mit und ohne steuerliche Entlastung aufgrund der Entfernungspauschale ("Pendlerpauschale"), die seit dem 1.1.2007 nur ab dem 21. Kilometer angerechnet wird, die aber ggf. aufgrund einer laufenden Prüfung des Bundesverfassungsgerichts auch Steuerzahlern mit geringeren Entfernungen zum Arbeitsplatz zustehen könnte.

Die Berechnungen<sup>49</sup> zeigen, dass bei einer um 5 km vom Zentrum bzw. Arbeitsplatz zunehmenden Entfernung des Wohnorts die Mobilitätskosten ohne steuerliche Entlastung durch die Pendlerpauschale die jährlichen Mobilitätskosten sich um jeweils etwa 450 bis 500 € pro Jahr erhöhen. Diese Summe würde bei einer Darlehensverzinsung von 5% plus 1%-Tilgung das Finanzierungspotenzial eines Bauherren um ca. 7.500 bis 8.000 € verringern, was bei einer Baugrundstücksgröße von 500 qm (und in Stadt und Umland gleichen Baukosten) etwa 15 € pro m<sup>2</sup> entspricht. Bei einer Steuerentlastung aufgrund der Pendlerpauschale steigen die Mobilitätskosten bei einer um 5 km zunehmenden Entfernung des Wohnorts um jeweils ca. 300 bis 350 €/Jahr und das Finanzierungspotenzial nimmt um etwa 5.500 € bis 6.000 € oder 10 bis 11 € pro m<sup>2</sup> (500-qm-Grundstück) ab. Bei höherem Finanzierungszinssatz wird der Vorteil des städtischen Grundstücks wird geringer, bei geringerem Zinssatz höher.

---

<sup>49</sup> Angaben für die Zonen 5, 10 und 15 km. Bei höheren Entfernungen von 20 bzw. 25 km bzw. deutlich höheren PKW-Jahresleistungen steigen die Kosten gemäß ADAC-Kostenrechner für das Auto stärker an (überproportionale Belastung durch Reparatur, Verschleiß, Wertverlust etc.).



**Tabelle 1**

<b>Vergleich von Mobilitätskosten für das Auto und Finanzierungspotenzial in Abhängigkeit von der Pendlerdistanz - Variante 1: ohne Pendlerpauschale</b>						
Entfernung zum Zentrum/Arbeitsplatz (km)	0	5	10	15	20	25
Fahrleistung des Autos (km/Jahr)						
Standortunabhängige Grundfahrleistung für Freizeitverkehr (Einkauf, Urlaub etc.)	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Pendeln zum Arbeitsplatz (ca. 220 Arbeitstage)	0	2.200	4.400	6.600	8.800	11.000
Zusätzlicher Freizeitverkehr (Shoppen, Kultur, Sport etc.); 2 x wöchentlich	0	1.120	2.240	3.360	4.480	5.600
<b>Gesamtfahrleistung</b>	<b>5.000</b>	<b>8.320</b>	<b>11.640</b>	<b>14.960</b>	<b>18.280</b>	<b>21.600</b>
Jahreskosten für Auto (€)*						
unterer Mittelklassewagen (Golf Variant 1.4)	4.752	5.214	5.692	6.186	6.759	7.309
Mittelklassewagen (Opel Vectra 1.8)	5.508	5.994	6.484	6.978	7.614	8.201
Finanzielle Mehrbelastung für Mobilität gegenüber zentralem Standort (€/Jahr)						
unterer Mittelklassewagen (Golf Variant 1.4)	0	462	940	1.434	2.007	2.557
Mittelklassewagen (Opel Vectra 1.8)	0	486	976	1.470	2.106	2.693
Minderung des Finanzierungspotenzials für Eigentumserwerb						
unterer Mittelklassewagen (Golf Variant 1.4)						
- bei einer Annuität von 6% (5%-Zinsen, 1%-Tilgung)	0	7.702	15.667	23.901	33.446	42.624
- bei einer Annuität von 8% (7%-Zinsen, 1%-Tilgung)	0	5.777	11.750	17.926	25.085	31.968
Mittelklassewagen (Opel Vectra 1.8)						
- bei einer Annuität von 6% (5%-Zinsen, 1%-Tilgung)	0	8.101	16.267	24.501	35.096	44.888
- bei einer Annuität von 8% (7%-Zinsen, 1%-Tilgung)	0	6.076	12.200	18.376	26.322	33.666
Mögliche Differenz Baulandkosten bei 500 qm-Grundstück bei gleichem Gebäudepreis						
unterer Mittelklassewagen (Golf Variant 1.4)						
- bei einer Annuität von 6% (5%-Zinsen, 1%-Tilgung)	0	15	31	48	67	85
- bei einer Annuität von 8% (7%-Zinsen, 1%-Tilgung)	0	12	24	36	50	64
Mittelklassewagen (Opel Vectra 1.8)						
- bei einer Annuität von 6% (5%-Zinsen, 1%-Tilgung)	0	16	33	49	70	90
- bei einer Annuität von 8% (7%-Zinsen, 1%-Tilgung)	0	12	24	37	53	67

\* Autokostenberechnung gemäß ADAC-Kostenrechner für Neuwagen (Stand 09/2008); bei zwischen vollen 5000er-km-Fahrleistungen liegender Jahresleistung interpolierte Werte

**Tabelle 2**

<b>Vergleich von Mobilitätskosten für das Auto und Finanzierungspotenzial in Abhängigkeit von der Pendlerdistanz - Variante 2: mit Entfernungspauschale ("Pendlerpauschale")</b>						
Entfernung zum Zentrum/Arbeitsplatz (km)	0	5	10	15	20	25
Fahrleistung des Autos (km/Jahr)						
Standortunabhängige Grundfahrleistung für Freizeitverkehr (Einkauf, Urlaub etc.)	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Pendeln zum Arbeitsplatz (ca. 220 Arbeitstage)	0	2.200	4.400	6.600	8.800	11.000
Zusätzlicher Freizeitverkehr (Shoppen, Kultur, Sport etc.); 2 x wöchentlich	0	1.120	2.240	3.360	4.480	5.600
<b>Gesamtfahrleistung</b>	<b>5.000</b>	<b>8.320</b>	<b>11.640</b>	<b>14.960</b>	<b>18.280</b>	<b>21.600</b>
Jahreskosten für Auto vor Steuern (€)*						
unterer Mittelklassewagen (Golf Variant 1.4)	4.752	5.214	5.692	6.186	6.759	<u>7.309</u>
Mittelklassewagen (Opel Vectra 1.8)	5.508	5.994	6.484	6.978	7.614	8.201
Entfernungspauschale ("Pendlerpauschale")**	0	330	660	990	1.320	1.650
Reduzierung Steuerbelastung bei Grenzsteuerbelastung von 42%***	0	139	277	416	554	693
Jahreskosten für Auto nach Absetzung Pendlerkosten (€)*						
unterer Mittelklassewagen (Golf Variant 1.4)	4.752	5.076	5.415	5.770	6.204	6.616
Mittelklassewagen (Opel Vectra 1.8)	5.508	5.855	6.207	6.562	7.059	7.508
Finanzielle Mehrbelastung für Mobilität gegenüber zentralem Standort (€/Jahr)						
unterer Mittelklassewagen (Golf Variant 1.4)	0	324	663	1.018	1.452	1.864
Mittelklassewagen (Opel Vectra 1.8)	0	347	699	1.054	1.551	2.000
Minderung des Finanzierungspotenzials für Eigentumserwerb						
unterer Mittelklassewagen (Golf Variant 1.4)						
- bei einer Annuität von 6% (5%-Zinsen, 1%-Tilgung)	0	5.392	11.047	16.971	24.206	31.074
- bei einer Annuität von 8% (7%-Zinsen, 1%-Tilgung)	0	4.044	8.285	12.728	18.155	23.306
Mittelklassewagen (Opel Vectra 1.8)						
- bei einer Annuität von 6% (5%-Zinsen, 1%-Tilgung)	0	5.791	11.647	17.571	25.856	33.338
- bei einer Annuität von 8% (7%-Zinsen, 1%-Tilgung)	0	4.343	8.735	13.178	19.392	25.004
Mögliche Differenz Baulandkosten bei 500 qm-Grundstück bei gleichem Gebäudepreis						
unterer Mittelklassewagen (Golf Variant 1.4)						
- bei einer Annuität von 6% (5%-Zinsen, 1%-Tilgung)	0	11	22	34	48	62
- bei einer Annuität von 8% (7%-Zinsen, 1%-Tilgung)	0	8	17	25	36	47
Mittelklassewagen (Opel Vectra 1.8)						
- bei einer Annuität von 6% (5%-Zinsen, 1%-Tilgung)	0	12	23	35	52	67
- bei einer Annuität von 8% (7%-Zinsen, 1%-Tilgung)	0	9	17	26	39	50

\* Autokostenberechnung gemäß ADAC-Kostenrechner für Neuwagen (Stand 09/2008); bei zwischen vollen 5000er-km-Fahrleistungen liegender Jahresleistung interpolierte Werte

\*\* Seit dem 1.1.2007 können nur Fahrtkosten zur Arbeit ab dem 21. Kilometer steuerlich geltend gemacht werden. Der Bundesfinanzhof hält die jetzige Entfernungskosten-Regelung für verfassungswidrig und hat Klagefälle in 2008 an das Bundesverfassungsgericht übergeben. Die Berechnung erfolgt auf Grundlage der bis zum 31.12.2006 gültigen Regelung.

\*\*\* Bei zu versteuerndem Einkommen zwischen 52.152 € und 250.000 €.

Da angesichts der Benzinpreisentwicklung von einer zunehmenden Reflektion der Mobilitätskosten ausgegangen werden kann und die Stadt durch eine gesamtwirtschaftliche Betrachtung einen Standortvorteil erzielen kann, sollten in Flensburg die Baulandkosten nicht höher sein, als der wirtschaftliche Vorteil durch die im Regelfall niedrigen Mobilitätskosten. Werden die aktuellen Preise für Baugebiete (siehe oben Kapitel 4) unter diesem Kriterium betrachtet, zeigt sich beispielsweise, dass in südliche Richtung der Preis in Flensburg-Weiche um 20 € pro m<sup>2</sup> über dem Preisniveau der etwa 10 km weiter vom Zentrum entfernten Gemeinde Tarp liegt; ohne steuerliche Entlastung durch die Entfernungspauschale wäre Flensburg-Weiche (bei gleichen Baukosten) unter Einbeziehung der Mobilitätskosten wirtschaftlich günstiger (bzw. durch die Mobilitätskostensparnis kann ein Käufer etwa 30 € pro m<sup>2</sup> mehr für Bauland bezahlen). Mit Pendlerpauschale sind beide Standorte etwa gleich wirtschaftlich. Im Flensburger Osten liegen die Baulandkosten in Flensburg etwa um 10 € pro m<sup>2</sup> über Konkurrenzstandorten im Umland, die nur 2,5 bis 3 km weiter entfernt sind, sodass der Flensburger Standort sich für den Käufer nicht als kostengünstiger darstellt.