

# **Wohnungsmarktkonzept Wilster und Wilstermarsch**

## **Endbericht**

Februar 2014

## **Inhaltsverzeichnis**

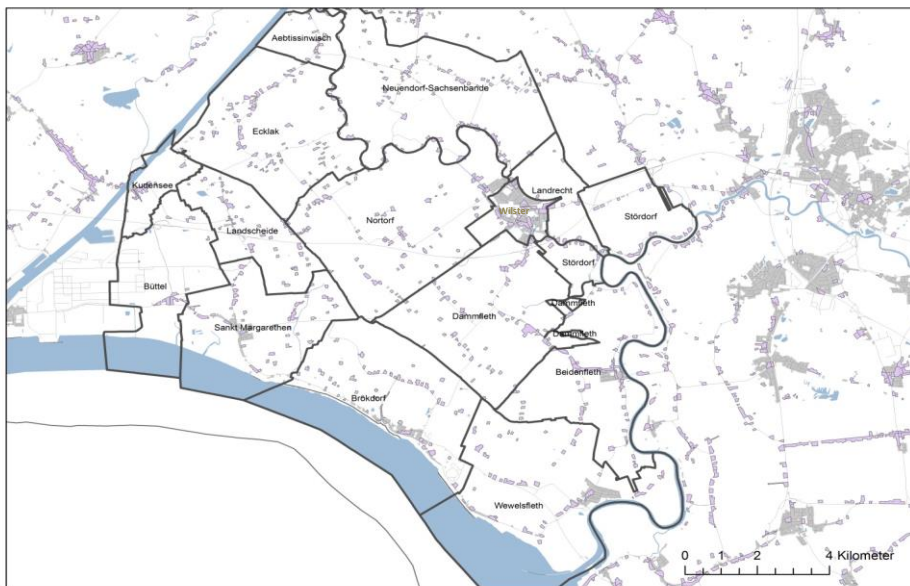
<b>1</b>	<b>Hintergrund und Ziele des Wohnungsmarktkonzeptes</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes</b>	<b>5</b>
2.1	Stadtstruktur und Umland	5
2.2	Wirtschaft und Arbeitsmarkt	6
2.3	Infrastrukturelle Ausstattung	12
<b>3</b>	<b>Wohnungsangebot in Wilster und der Wilstermarsch</b>	<b>16</b>
3.1	Struktur des Wohnungsbestandes	16
3.2	Miet- und Kaufpreisniveau und gebundener Wohnraum	21
3.3	Modernisierungszustand und energetische Beschaffenheit	24
3.4	Neubautätigkeit und Baugenehmigungen	29
<b>4</b>	<b>Wohnungsnachfrage in Wilster und der Wilstermarsch</b>	<b>31</b>
4.1	Bevölkerungsstruktur und -entwicklung	31
4.2	Bevölkerungsprognose	35
4.3	Haushaltsstruktur und -prognose	38
<b>5</b>	<b>Wohnungsmarktprognose und -bilanz</b>	<b>41</b>
<b>6</b>	<b>Analyse preisgünstiger Wohnraum</b>	<b>45</b>
6.1	Berechnungsmethodik	46
6.2	Angebot an preisgünstigem Wohnraum	49
6.3	Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum	49
6.4	Bilanz für den preisgünstigen Wohnraum	50
<b>7</b>	<b>Gesamtbewertung des Wohnungsmarktes</b>	<b>53</b>
<b>8</b>	<b>Handlungskonzept</b>	<b>57</b>

## 1 Hintergrund und Ziele des Wohnungsmarktkonzeptes

### Offensiver Umgang mit den Herausforderungen

Die Stadt Wilster möchte gemeinsam mit den Gemeinden der Wilstermarsch Aebtissinwisch, Beidenfleth, Brokdorf, Büttel, Dammfleth, Ecklak, Kudensee, Landrecht, Landscheide, Neuendorf-Sachsenbande, Nortorf, Sankt Margarethen, Stördorf und Wewelsfleth den dargestellten Veränderungen und Herausforderungen offensiv begegnen und beauftragte GEWOS mit der Erarbeitung eines Wohnungsmarktkonzeptes (WMK).

Abb. 1 Untersuchungsgebiet



### Marktkennntnis als Steuerungsvoraussetzung

Mit dem Wohnungsmarktkonzept sollen folgende zentrale Fragestellungen zur Wohnungsmarktentwicklung beantwortet werden:

- Wie haben sich die Angebots- und die Nachfragesituation in den letzten Jahren entwickelt?
- Wie lassen sich Angebot und Nachfrage auf dem lokalen Markt charakterisieren?
- Welches sind die Stärken und Schwächen des Wohnstandortes? Welche Potenziale und Hand-

lungsbedarfe gibt es?

- Wie wird sich die Nachfrage in Zukunft entwickeln und welche Bedarfe ergeben sich daraus?
- Welche Neubaubedarfe gibt es? Auf welche Segmente sind diese bezogen? Welche Wohnbaulandpotenziale bestehen zur Realisierung der Bedarfe?
- Ist das preisgünstige Wohnungsangebot ausreichend?
- Wie ist der energetische Zustand des Wohnungsbestandes zu beurteilen?

Eine fundierte Kenntnis über die aktuelle Marktsituation stellt eine zentrale Voraussetzung für eine wirkungsvolle kommunale Wohnungsmarktsteuerung dar.

**Dreistufiger Erstellungsprozess:**  
**1. Wohnungsmarktanalyse**

Zur Beantwortung dieser Fragen wurde das WMK in einem dreistufigen Prozess erstellt (vgl. Zukunftskonzept s.u.). In der Analysephase erfolgte eine Untersuchung und Charakterisierung des Marktes. Grundlage waren umfangreiche Daten- und Dokumentenanalysen, Begehungen der Wohngebiete und Gespräche mit lokalen Experten. Für den Bereich des institutionellen Mietwohnungsangebotes wurden Vertiefungsinterviews mit den Anbietern vor Ort durchgeführt. Einen weiteren Fokus stellt die Ermittlung des preisgünstigen Wohnraums dar. Dies ist von Relevanz, da ein ausreichendes Angebot an preisgünstigem und gefördertem Wohnraum eine wesentliche Bedingung für die erfolgreiche Wohnraumversorgung in einer Stadt darstellt.

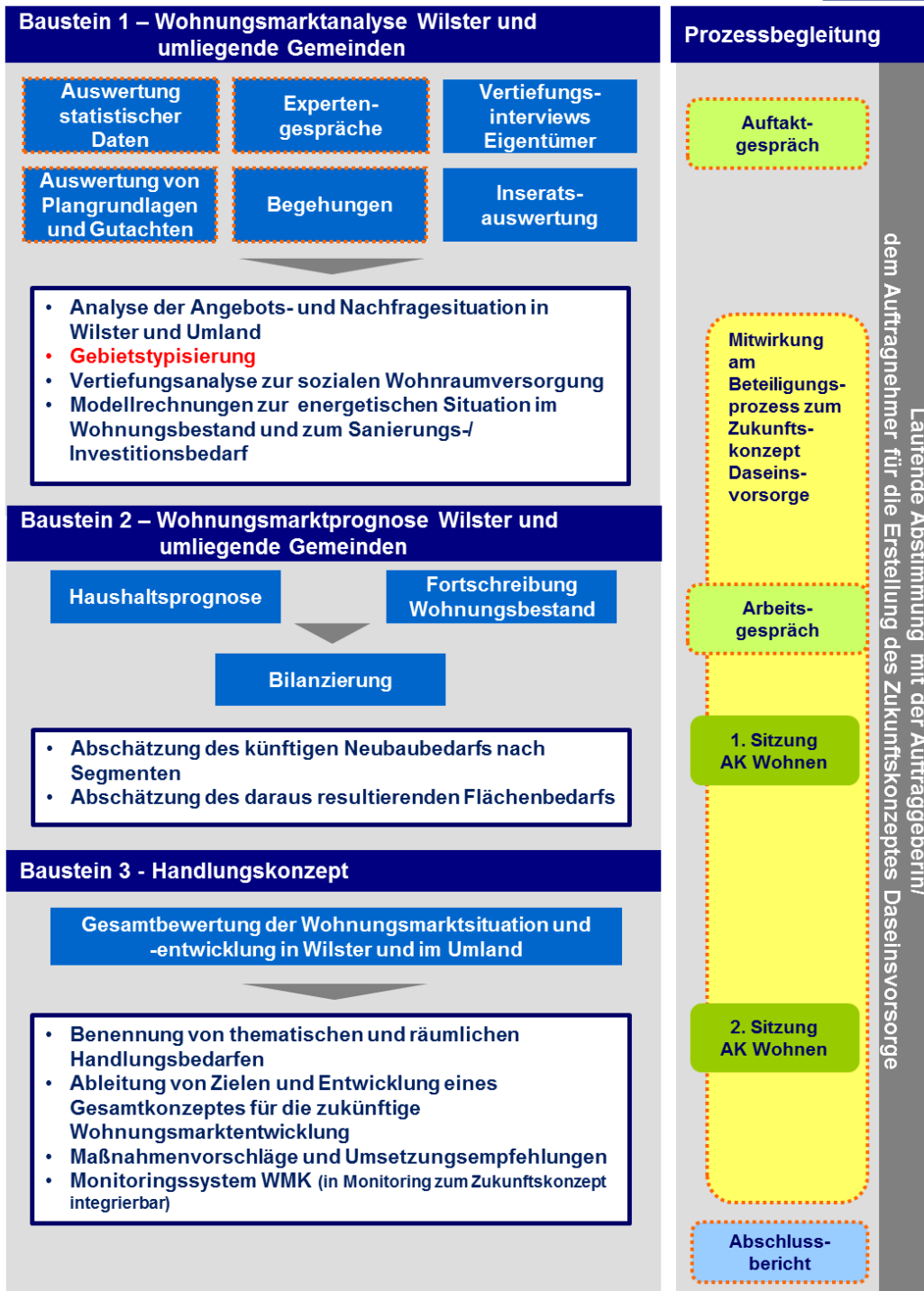
**2. Wohnungsmarktprognose**

Um Aussagen zur zukünftigen Entwicklung zu treffen, wurde - aufbauend auf die bestehende Bevölkerungsprognose - eine Wohnungsmarktprognose bis zum Jahr 2025 erstellt. Darin wurde die Nachfrageentwicklung in Form einer Haushaltsprognose dem Wohnungsbestand gegenübergestellt. Aus der Bilanzierung ergeben sich Angebots- bzw. Nachfrageüberhänge differenziert nach den verschiedenen Segmenten des Wohnungsmarktes. Darauf aufbauend wurden die Neubaubedarfe quantifiziert.

Abbildung 2 - Leistungsbild

Wohnungsmarktkonzept

Wilster und umliegende Gemeinden



  Synergieeffekte bei gemeinsamer Beauftragung von Zukunftskonzept Daseinsvorsorge und WMK

**3. Handlungs-  
konzept**

Alle gewonnenen Informationen sind abschließend in eine Gesamtbewertung des Marktes eingeflossen. Aufbauend auf dieser Gesamtbewertung schloss sich die Konzeptphase an. In dieser wurden zunächst die relevanten räumlichen und thematischen Handlungsfelder für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung identifiziert und entsprechende Ziele festgelegt. Zur Erreichung dieser Ziele wurden schließlich Handlungsempfehlungen erarbeitet.

**Prozessbegleitung**

Ein zentrales Element der Konzepterstellung war die Einbeziehung lokaler Akteure und Experten. Hierfür wurde eine Arbeitsgruppe gebildet, die im Prozessverlauf zweimal tagte. In der ersten Arbeitsgruppensitzung wurden kleinräumige Handlungsbedarfe aufgezeigt und Handlungsfelder abgegrenzt. In der zweiten Sitzung wurden schließlich Handlungsempfehlungen erarbeitet.

## 2 Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes

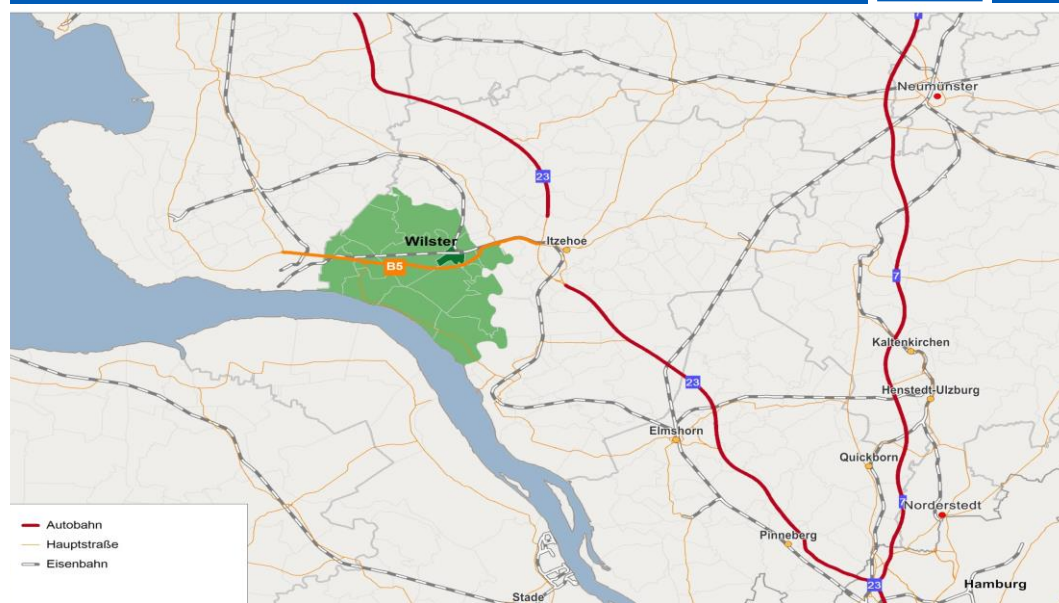
### 2.1 Stadtstruktur und Umland

#### Lage im ländlichen Raum des Kreises Steinburg

Die Stadt Wilster liegt im ländlich geprägten Südwesten Schleswig-Holsteins in zentraler Lage im Kreis Steinburg. Seit dem Jahr 2005 bilden die Umlandgemeinden zusammen mit der Stadt Wilster eine Verwaltungsgemeinschaft. Die Stadt bildet das Zentrum der umliegenden Wilstermarsch und ist gleichzeitig deren Amtssitz. Zwei bekannte Wasserwege begrenzen das Gebiet: der Nord-Ostsee-Kanal im Westen und die Elbe im Süden.

Über die Bundesstraße 5 ist Wilster mit der Kreisstadt Itzehoe im Osten und Brunsbüttel im Westen verbunden. Die überregionale Anbindung wird durch die A23 hergestellt. Das Zentrum Hamburgs ist mit dem Auto in rund einer Stunde erreichbar. Darüber hinaus ist Wilster an das Bahnstreckennetz der „Marschbahn“ angeschlossen, welche die Metropolregion Hamburg mit der Nordseeinsel Sylt verbindet.

Abb. 3 Verkehrstechnische Anbindung der Stadt Wilster und des Umlands



**Wilster: Unterzentrum im ländlichen Raum**

Wilster stellt in seiner Funktion als Unterzentrum neben Einkaufsmöglichkeiten auch infrastrukturelle Angebote für das Umland zur Verfügung, darunter eine ärztliche Grundversorgung, Möglichkeiten der Kinderbetreuung, sowie eine Grund- und eine Gemeinschaftsschule. Weiterhin gibt es ein Angebot an Sport- und Freizeitinfrastruktur in Form eines Stadions, einer Sporthalle und eines Schwimmbades ergänzt durch ein breites Spektrum von Vereinen und einem Angebot an Sportveranstaltungen, Konzerten und Festen. Die Wilstermarsch ist traditionell ländlich geprägt. Sie ist auch heute noch Standort vieler Viehzuchtbetriebe. Ein zweites Standbein ist eine Reihe von Industriebetrieben, darunter das Kernkraftwerk in der Gemeinde Brokdorf und mehrere Windparks.

**„Land unter Strom“**

Neben der lokalen Stromerzeugung der vorhandenen Energieanlagen soll Wilster in den nächsten Jahren zu einem überregionalen „Stromdrehkreuz“ ausgebaut werden. Ab dem Jahr 2018 soll Wilster Anknüpfungspunkt für eine Hochspannungsverbindungsstrecke aus dem norwegischen Tonstad werden. Die vorläufigen Planungen für die neue Hochvolttrasse Sued.Link, welche den in Norddeutschland gewonnenen Strom aus den Windenergieanlagen nach Mittel- und Süddeutschland transportieren soll, sehen ebenfalls die Stadt Wilster als Ausgangsstandort vor.

**„Land unterm Meeresspiegel“**

Die Wilstermarsch bezieht einen besonderen geographischen Reiz aus ihrer Lage unterhalb des Meeresspiegels. So beherbergt die Gemeinde Neuendorf-Sachsenbande den tiefsten Punkt Deutschlands.

## **2.2 Wirtschaft und Arbeitsmarkt**

**Landwirtschaftliche und mittelständische Prägung**

Das Fundament der Wirtschaft in Wilster und der Wilstermarsch besteht aus zahlreichen kleinen und mittelständischen Betrieben, vielfach aus der Landwirtschaft. Wichtige größere Arbeitgeber vor Ort sind unter anderem die Schiffswerft Peters und das Kernkraftwerk Brokdorf.

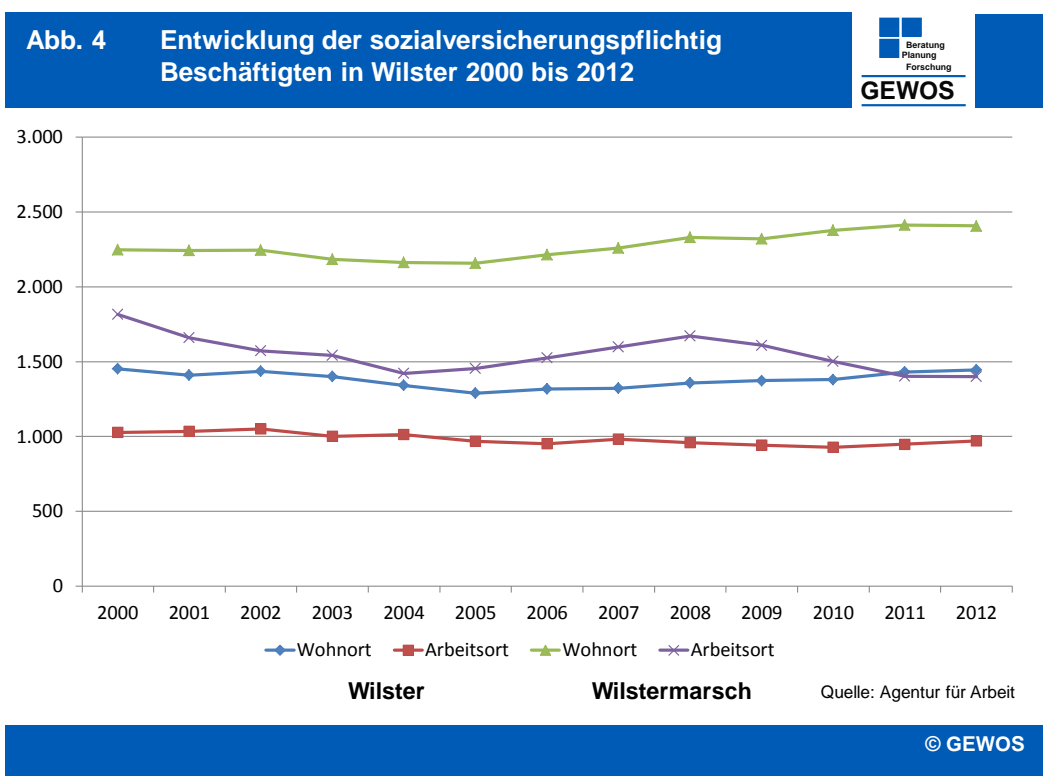
**Wilster beständig,**

Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze



**Marsch rückläufig**

in Wilster liegt bei ca. 970 und ist über den Zeitraum der letzten zwölf Jahre nahezu konstant. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort in Wilster lag 2012 bei rund 1.440 Personen und ist - von leichten Schwankungen abgesehen - damit seit der Jahrtausendwende ebenfalls nahezu konstant geblieben. In der Wilstermarsch ist die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze von ehemals rund 1.800 zu Beginn des Jahrtausends auf etwa 1.400 im Jahr 2012 gesunken. Im gleichen Zeitraum ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnsitz in der Marsch um etwa 7 % auf etwa 2.250 Personen angestiegen.

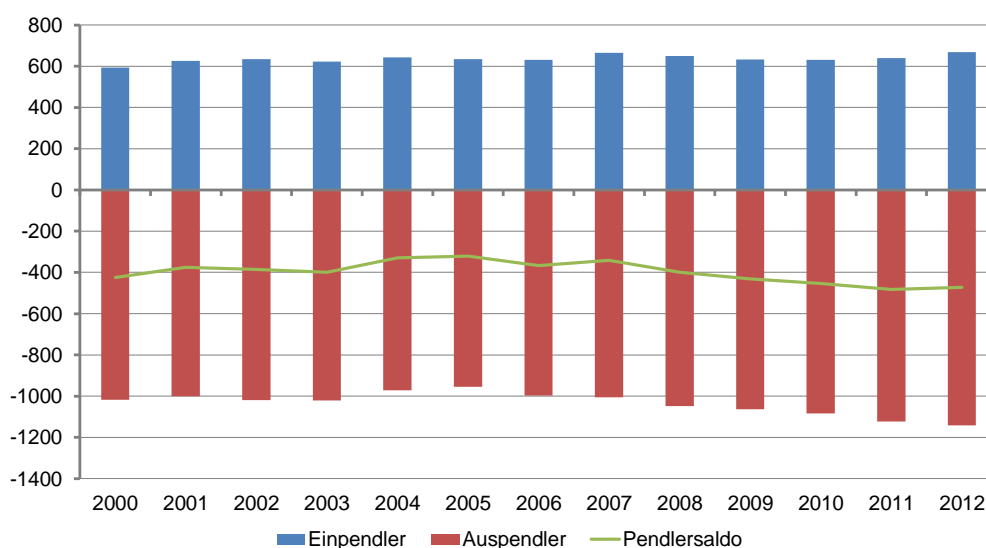


**Negativer Pendler-saldo**

Sowohl Wilster als auch das Umland weisen einen negativen Pendlersaldo aus. Dabei ist eine deutliche Zunahme der sog. „Auspendler“ festzustellen, also jener Arbeitnehmer, die nicht an ihrem Wohnort beschäftigt sind, ihren alten Wohnsitz aber beibehalten. Dies lässt sich in der Regel auf eine Verlagerung oder einen Wegfall von Arbeitsplätzen und eine gestiegene Mobilität zurückführen. Während die Entwicklung in der Stadt dabei annä-

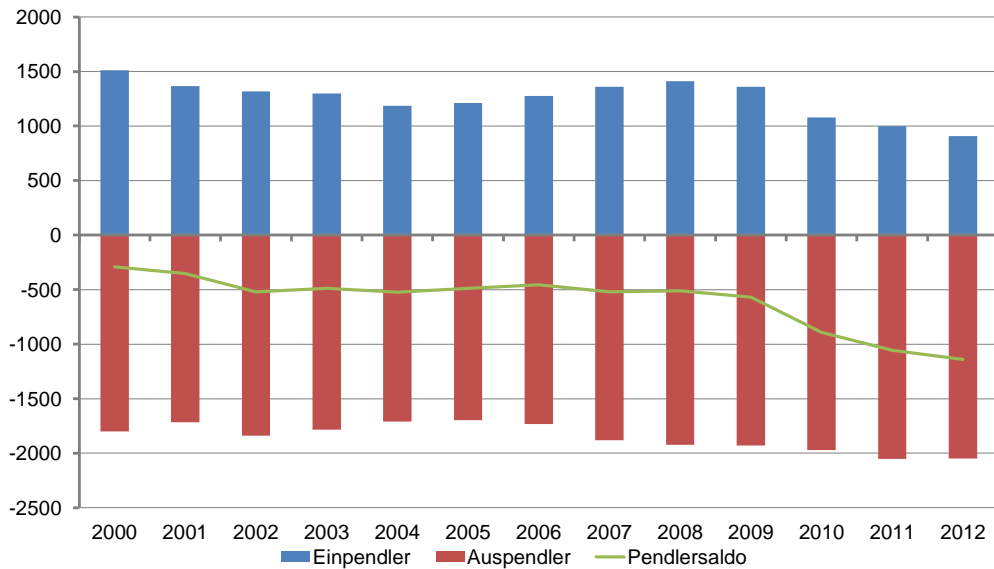
hernd auf konstantem Niveau bleibt, hat sich die Pendersituation in der Marsch stark verändert. Die Zahl der Einpendler fiel im Vergleich zum Jahr 2000 um rund 40 % auf etwa 900 im Jahr 2012, während gleichzeitig fast 14 % mehr Beschäftigte, inzwischen etwa 2.050 Personen, außerhalb der Marsch arbeiten. Die Ursache dafür ist zum einen die sinkende Zahl der Arbeitsplätze vor Ort, u.a. durch die vermehrte Schließung landwirtschaftlicher Betriebe mit dem Generationenwechsel. Zum anderen ist es auch Ausdruck einer mobiler werdenden Gesellschaft und ein deutlicher Hinweis auf den Bedeutungsgewinn der wirtschaftlichen Zentren als Ort der Arbeit und Beschäftigung. Dies hat auch Auswirkungen auf das Zusammenleben und die Organisation des Alltags. Beispielsweise gelingt es Paaren insbesondere in Klein- und Mittelstädten immer seltener, Wohn- und Arbeitsplatz zusammenzuführen. In der Folge legen die Berufstätigen immer längere Strecken für den Weg zur Arbeit zurück.

Abb. 5 Ein- und Auspendler in Wilster 2000 - 2012



Quelle: Agentur für Arbeit

Abb. 6 Ein- und Auspendler im Umland 2000 - 2012



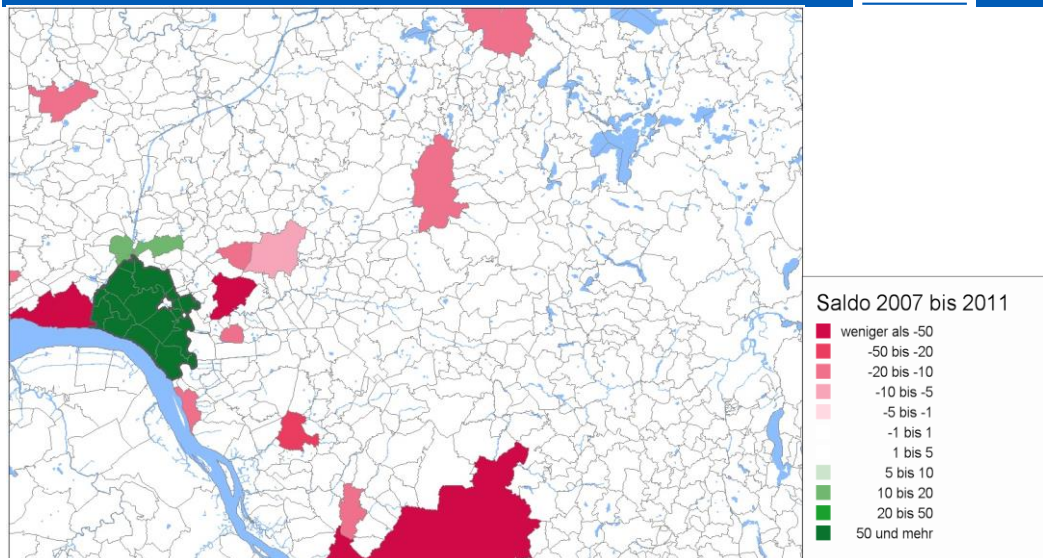
Quelle: Agentur für Arbeit

© GEWOS

### Stärkste Pendlerverflechtungen mit dem direkten Umland

Einpendler in Wilster kommen zum großen Teil aus dem umliegenden Marschgebiet. Dem gegenüber ist die Bilanz mit den großen Städten in der Region negativ. Stark negative Pendlersalden bestehen vor allem mit Brunsbüttel, Itzehoe und Hamburg, den großen Arbeitsmarktzentren der Region (siehe Abb. 7). Die hohe Zahl an Auspendlern birgt zusammen mit der Anziehungskraft der Ballungsgebiete die Gefahr, dass ein weiterer Bevölkerungsschwund durch Wegzug der Pendler und ihrer Familien eintritt.

Abb. 7 Pendlerbeziehungen der Stadt Wilster



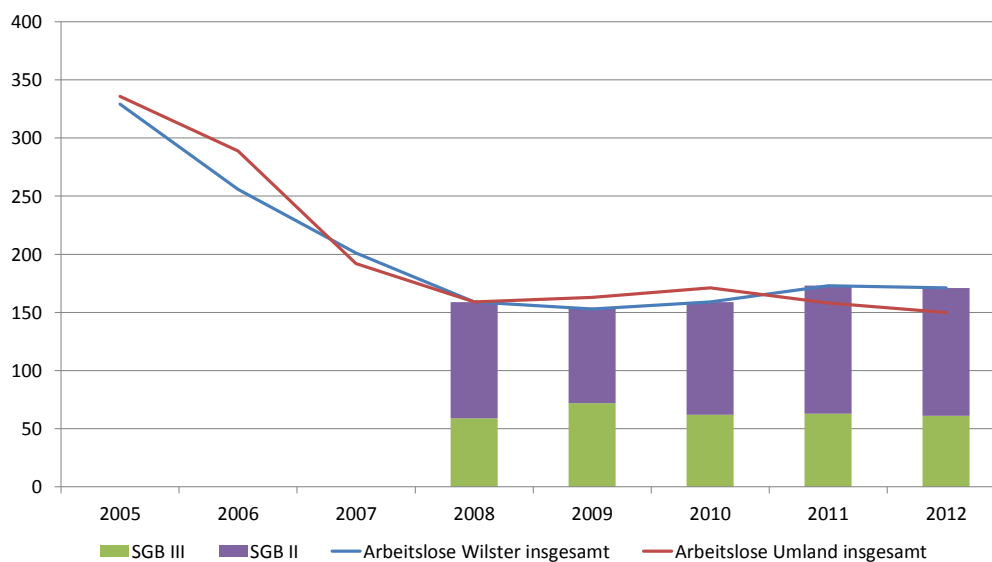
Quelle: Agentur für Arbeit

© GEWOS

### Sinkende Arbeitslosenzahlen

Parallel zur konjunkturellen Aufschwung in den letzten Jahren sind die Arbeitslosenzahlen sowohl in Wilster als auch im Umland gesunken. Im Jahr 2005 waren in Wilster 329 Personen arbeitslos gemeldet. Bis 2012 hat sich die Zahl nahezu halbiert und lag bei 171, das entspricht ca. 6 % der Einwohner zwischen 18 und 65 Jahren. Im Umland ist die Arbeitslosenanzahl seit 2005 ebenfalls (ca. 55 %) zurückgegangen. 2012 waren lediglich 150 Personen bzw. 4 % der Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter ohne Beschäftigungsverhältnis. Allerdings beziehen sich die positiven Arbeitsmarkteffekte ausschließlich auf die Zeit zwischen 2005 und 2008. Seitdem stagniert sowohl in Wilster als auch im Umland die Zahl der Arbeitslosen.

**Abb. 8 Arbeitslose nach SGB II und SGB III  
2005 bis 2012**



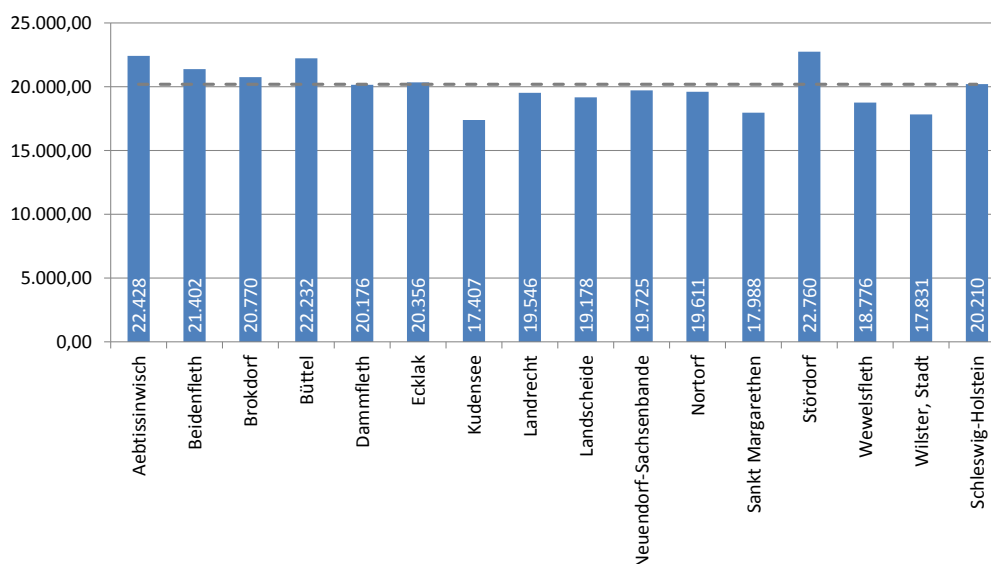
Quelle: Agentur für Arbeit

© GEWOS

### Geringe Kaufkraft

Die Kaufkraft in Wilster liegt mit 17.831 Euro pro Einwohner deutlich unter dem schleswig-holsteinischen und bundesdeutschen Durchschnitt (vgl. Abb. 9). Im Umland ist die Kaufkraft nur in einer der 14 Umlandgemeinden niedriger. Die Umlandgemeinden Aebtissinwisch, Büttel und Stördorf liegen deutlich über dem deutschen Durchschnitt, wie auch Hamburg mit 22.769 Euro pro Einwohner.

Abb. 9 Kaufkraft je Einwohner in Euro 2012



Quelle: GfK

© GEWOS

### 2.3 Infrastrukturelle Ausstattung

#### Infrastrukturelle Ausstattung

Die infrastrukturelle Ausstattung der Wohnstandorte in der Wilstermarsch ist ein entscheidender Aspekt in Bezug auf die Frage, wo zukünftig noch ergänzender Wohnungsneubau realisiert werden sollte. Insbesondere für die Gruppe der älteren (mobilitätseingeschränkten) Bürgerinnen und Bürger ist eine wohnortnahe Versorgung wesentlich. Wichtige Angebote stellen die medizinische Versorgung sowie das Einzelhandelsangebot dar. Für Familien sind das Betreuungs- und Bildungsangebot sowie ebenfalls das Nahversorgungsangebot wichtig. Aus diesem Grund werden nachfolgend ausgewählte Analyseergebnisse aus dem parallel erarbeiteten Zukunftskonzept Daseinsvorsorge (Bearbeitung: GGR, GEWOS, RegionNord) dargestellt.

#### Einzelhandelsversorgung

Als Unterzentrum übernimmt die Stadt Wilster eine wichtige Versorgungsfunktion für den Nahbereich. Insbesondere der periodische Bedarf kann in Wilster sehr gut gedeckt werden. Neben Wilster, wo sich der Großteil der Einzelhandelsangebote in der Wilstermarsch kon-

zentriert, gibt es Angebote in den Gemeinden Wewelsfleth, Sankt Margarethen, Brokdorf und Beidenfleth, die zumindest den grundlegenden Bedarf an nahversorgungsrelevanten Angeboten gewährleisten.

### Medizinische Versorgung und Pflegeangebote

In Wilster gibt es drei Hausärzte und sowie eine Zweigpraxis. In der Wilstermarsch gibt es lediglich Wewelsfleth und St. Margarethen ein Hausarztangebot. Ferner gibt es im Umland zumindest in einigen Gemeinden eine Pflegeinfrastruktur. So gibt es in Beidenfleth und Brokdorf einen ambulanten Pflegedienst. In der Gemeinde Wewelsfleth gibt es sogar eine speziell an die Bedürfnisse von Senioren angepasste Wohnanlage, die von der Kirchengemeinde erbaut wurde und bei Bedarf von ambulanten Diensten versorgt wird. Die seniorengerechte Wohnanlage verfügt über 10 Wohnungen für ein bis zwei Personen, die von einem Hausmeister vor Ort betreut werden. Die zehn Wohnungen der seniorengerechten Wohnanlage in Wewelsfleth sind voll ausgelastet - es bestehen Wartelisten. Zudem gibt es eine ambulant betreute Seniorenwohngemeinschaft (AWO) in St. Margarethen.

Abb. 10 Medizinische Versorgung

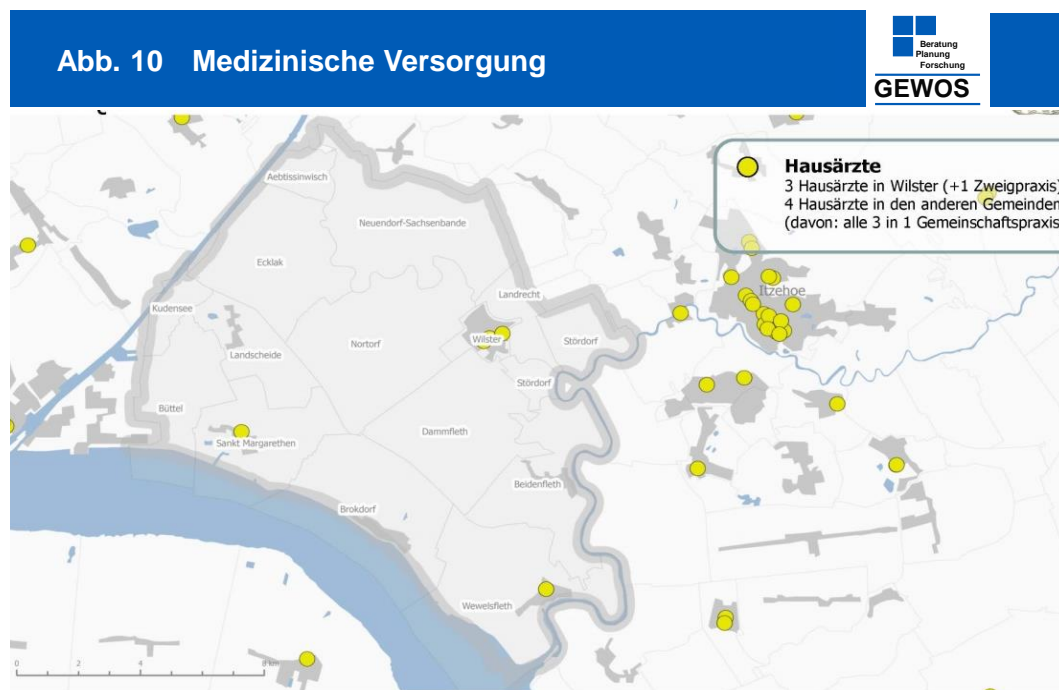
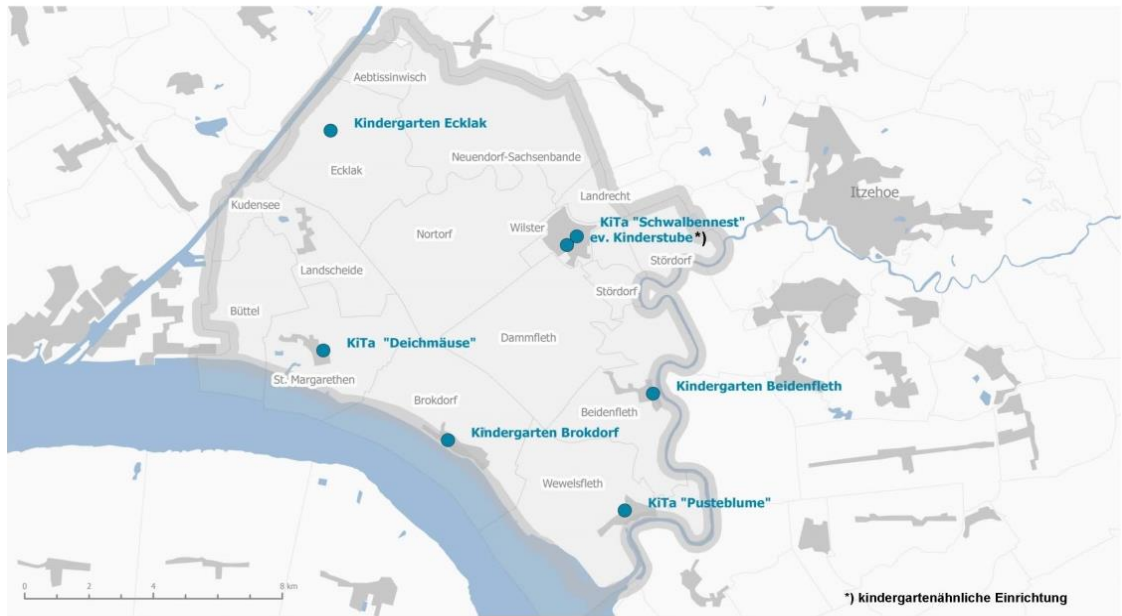




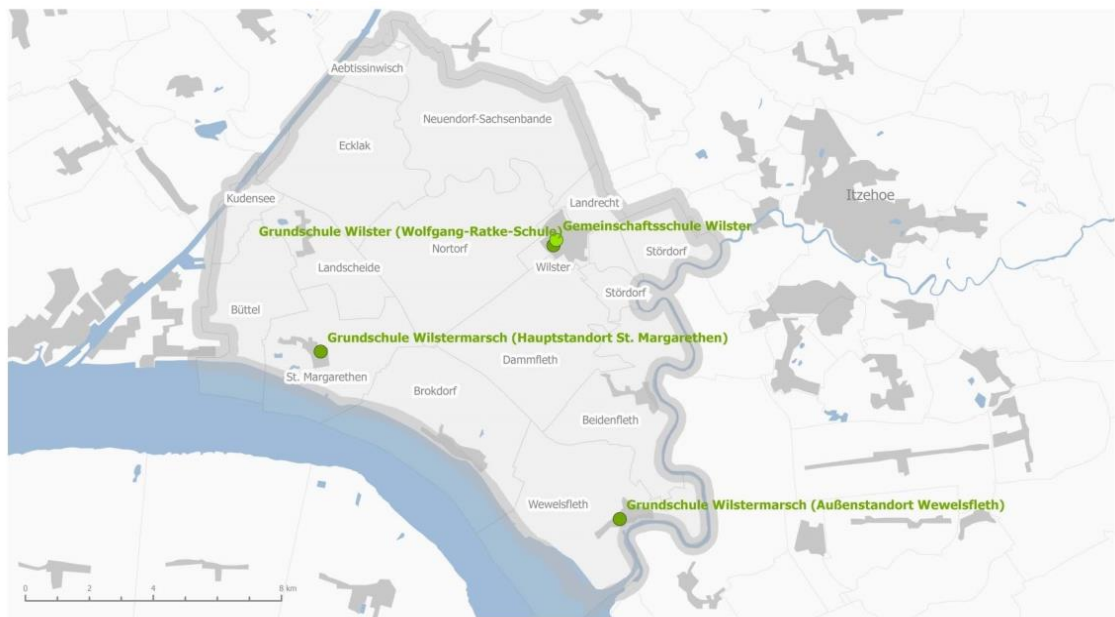


Abb. 12 Kita und Kindergärten



GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP  
Stadtentwicklung und Mobilität  
Planung Beratung Forschung GbR

Abb. 13 Grundschulen in der Wilstermarsch



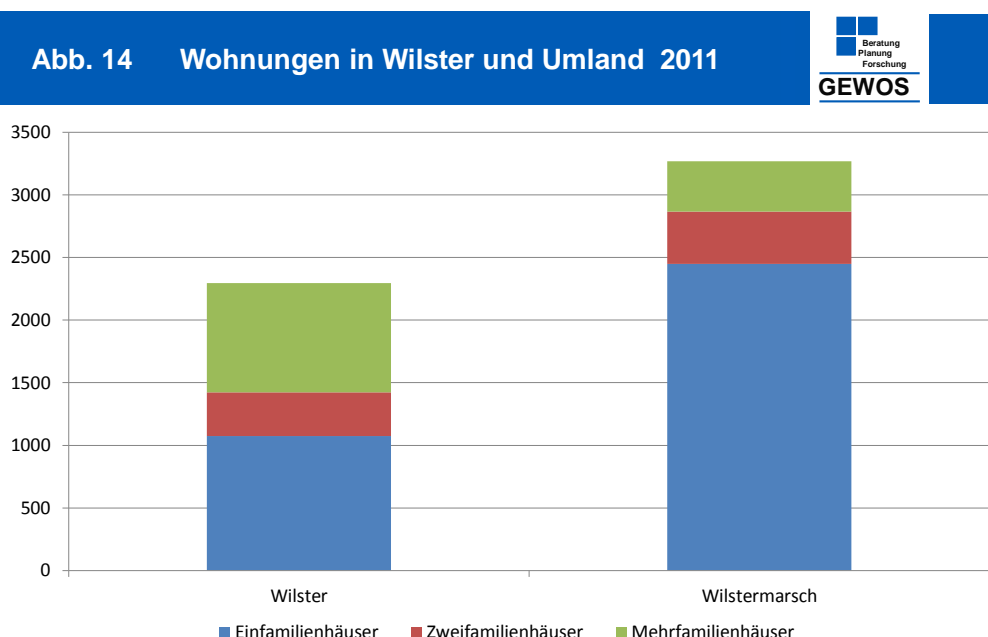
GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP  
Stadtentwicklung und Mobilität  
Planung Beratung Forschung GbR

### **3 Wohnungsangebot in Wilster und der Wilstermarsch**

#### **3.1 Struktur des Wohnungsbestandes**

- 4.180 Gebäude mit Wohnraum...** Der Zensus 2011 weist für Wilster einen Bestand von 1.400 Gebäuden mit Wohnraum aus. Diese verteilen sich zu knapp 89 % auf das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser und dementsprechend 11 % auf Mehrfamilienhäuser. Der vorhandene Mehrfamilienhausbestand in Wilster konzentriert sich vorrangig auf den Altstadtkern und auf den Geschosswohnungsbau aus den 1960er und 1970er Jahren im Bereich der Neustadt und den Neubaugebieten im Bereich der Straße Am Fleet sowie in der Umgebung der Etatsrätin-Doos-Straße. In der Wilstermarsch existierten zum Zensusstichtag etwa 2.760 Gebäude mit Wohnraum, von denen etwa 96 % Ein- und Zweifamilienhäuser und demzufolge 4 % Mehrfamilienhäuser waren. In der Marsch dominieren ländlich geprägte Bauformen den Bestand. Weit verbreitet sind große Bauernhöfe mit reetgedeckten Wohnhäusern.
- ... und insgesamt 5.600 Wohnungen in Wilster und Umland** In der Fortschreibung des Wohnungsbestandes des Statistikamtes Nord werden 2011 für die Stadt Wilster rund 2.370 Wohnungen ausgewiesen (Zensus 2011: 2.300). Davon befinden sich etwa 38 % in Mehrfamilienhäusern und 62 % in Ein- und Zweifamilienhäusern. Für das Umland sind es etwa 3.200 Wohnungen (Zensus 2011: 3.270), von denen sich nur etwa 12 % in Mehrfamilienhäusern und der überwiegende Teil von 88 % in Ein- und Zweifamilienhäusern befinden.

Abb. 14 Wohnungen in Wilster und Umland 2011



Quelle: Zensus 2011

© GEWOS

### Zuwachs im Wohnungsbestand

In den Jahren 2000 bis 2011 ist der Wohnungsbestand in Wilster angestiegen. Insgesamt lag die Wohnungsanzahl in Wilster im Jahr 2011 5 % über der des Jahres 2000. Dies entspricht einem Anstieg von rund 116 Wohnungen auf 2.368 Einheiten (Zensus 2011: 2.300). Der Zuwachs fand zum großen Teil im Ein- und Zweifamilienhausbestand statt. Im Umland ist der Bestand im gleichen Zeitraum leicht von 3.186 Einheiten im Jahr 2000 auf 3.352 Einheiten in 2011 gestiegen (Zensus 2011: 3.270). Hier fand der Zuwachs ausschließlich im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser statt.

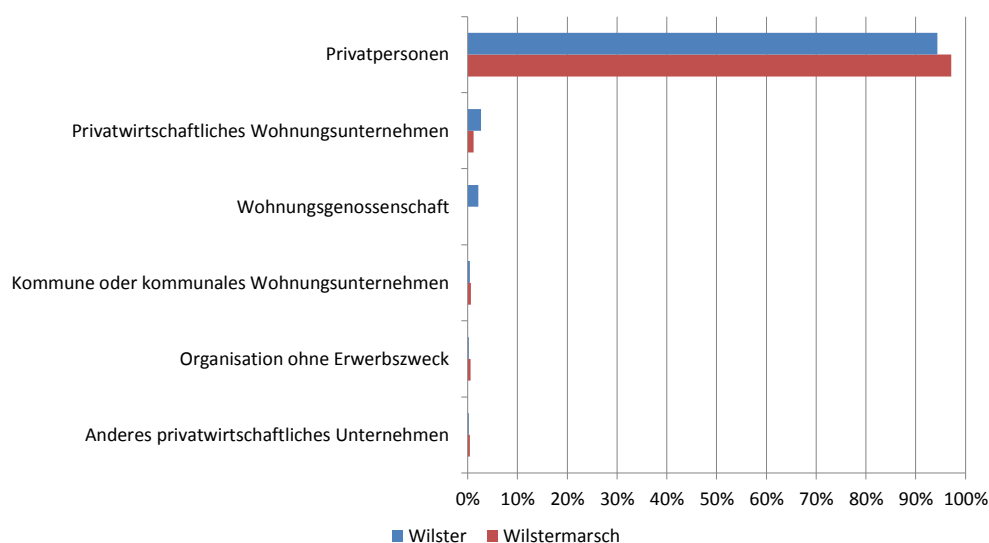
### Jede zweite Wohnung in Wilster vermietet - im Umland dominiert Wohnen im Eigentum

Die Mietquote, also der Anteil der Wohnungen, die über ein Mietverhältnis genutzt werden, beträgt in der Stadt Wilster knapp 53 %. Die Eigentumsquote liegt mit knapp 47 % leicht darunter. Der Leerstand beträgt 5 %, was darauf hindeutet das es bereits strukturelle Leerstände gibt. Im Umland übersteigt der Anteil der Eigenheimbewohner mit fast 72 % die Mietquote von rund 28 % erwartungsgemäß deutlich. Der Leerstand ist mit etwa 3 % etwas geringer als in der Stadt Wilster und der Anteil der Ferienwohnungen dagegen mit 2 % etwas höher.

### Privateigentum dominiert

Der Wohnungsmarkt in Wilster und der Wilstermarsch ist zum großen Teil durch private Kleineigentümer geprägt. In Wilster werden etwa 94 % der Wohngebäude von Privatpersonen gehalten. Durch den hohen Anteil von privaten Kleineigentümern ist die Situation in Bezug auf Abstimmungs- und Steuerungsprozesse schwieriger, da eine sehr viel größere Zahl von Personen und Akteuren erreicht werden muss. In den Umlandgemeinden gibt es erwartungsgemäß ein ähnliches Bild. Der Anteil privater Kleineigentümer ist allerdings nochmals deutlich höher. Etwa 97 % der Wohngebäude sind im Besitz von Privatpersonen bzw. Gemeinschaften von Wohnungseigentümern.

Abb. 15 Gebäudeeignerstruktur



Quelle: Zensus 2011

© GEWOS

### Altbau dominiert den Baubestand

Der Altbaubestand vor 1919 nimmt in Wilster mehr als ein Viertel des Bestandes ein und konzentriert sich primär im Bereich der Altstadt. Die St.-Bartholomäus-Kirche und weitere als Kulturdenkmal geschützte Gebäude im Altstadtkern prägen das Bild der Innenstadt. Im Umland ist ein knappes Drittel der Wohngebäude vor 1919 gebaut worden. Dabei handelt es sich zum großen Teil um Gutshäuser im für die Region typischen Reet-

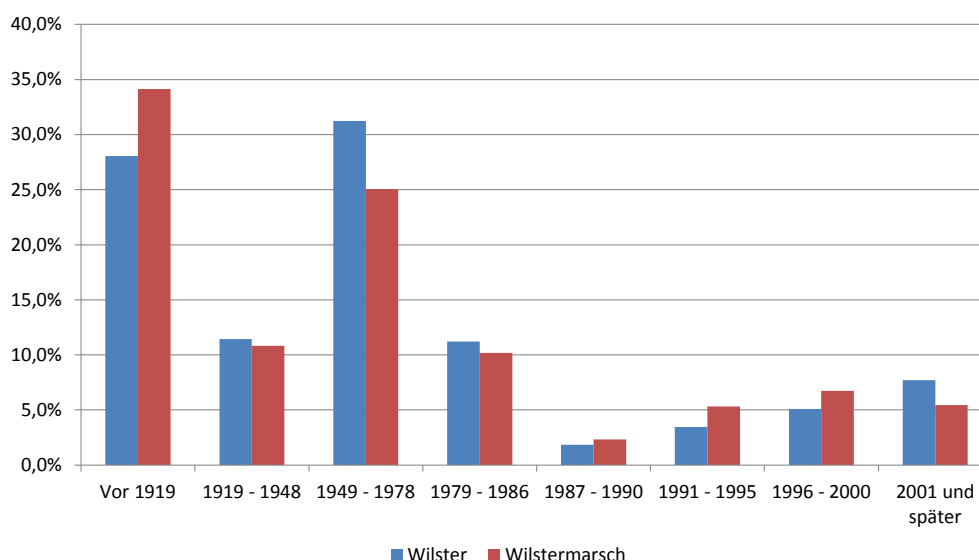
dachstil. Die Gebäude aus der Zeit zwischen 1949 und 1978 – in Wilster sind es 31 % des Bestands und im Umland 25 % - weisen einen hohen energetischen Sanierungsbedarf auf. In Wilster trifft das zum großen Teil auf den Geschosswohnungsbau zu, der sich im Bereich der Neustadt und den Neubaugebieten im Bereich der Straße Am Fleet sowie in der Umgebung der Etatsrätin-Doos-Straße konzentriert. Gekoppelt mit dem niedrigen Mietniveau und den geänderten Ansprüchen aufgrund der altersstrukturellen Verschiebungen weist diese Baualterkategorie entsprechend hohe Hürden bei der Sanierung und Vermarktung auf.

Eine grundlegende Problematik insbesondere für die Neubautätigkeit in der Wilstermarsch stellen die Marschböden dar. Diese stellen hohe Anforderungen an die Baustruktur und verteuern Neubautätigkeiten beispielsweise durch die notwendige Pfahlgründung. Günstige Grundstückspreise sind unter diesen Umständen kaum nachfragestimulierend. Ein weiterer kostentreibender Faktor für Eigenheime (im Bestand), der insbesondere bei der Gebäudeversicherung eine Rolle spielt, ist der in den Marschen verbreitete Reetdachbaustil.

**Teils schlechter Zustand älterer Eigenheime**

Im Ein- und Zweifamilienhaussegment ist besonders der Zustand in der Baualterklasse 1950 bis 1970 kritisch einzuschätzen. In vielen dieser Gebäude wohnen noch die Erstbezieher, die gemeinsam mit ihrer Immobilie gealtert sind. Es besteht ein hoher Modernisierungsbedarf. Laut der lokalen Experten ist in diesen Fällen ein Ersatzneubau oftmals wirtschaftlicher als eine aufwendige Sanierung. Da die Erstbezieher mehrheitlich weder ausreichend finanzielle Rücklagen gebildet haben, noch größere Darlehen erhalten, kommt eine Vollsanierung oder ein Ersatzneubau primär im Fall eines Besitzerwechsels in Frage. Bisher bleibt der Abriss in der Praxis in der Regel allerdings aus. Die Verkaufspreise in normalen Wohnlagen übersteigen noch die Grundstückswerte bzw. sind noch so hoch, dass ein Abriss nicht in Erwägung gezogen wird.

**Abb. 16 Baualterstruktur**



Quelle: Zensus 2011

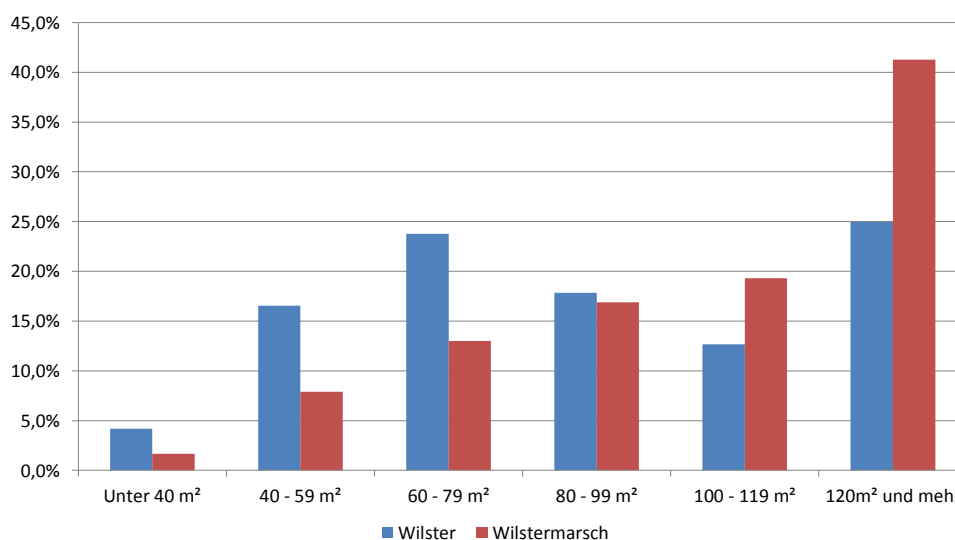
© GEWOS

### Wenig kleine Wohnungen

Der Wohnungsbestand ist aufgrund des hohen Anteils von Ein- und Zweifamilienhäusern von großen Wohnungen geprägt. In Wilster sind lediglich etwa 4 % der Wohnungen kleiner als 40 m<sup>2</sup>. Wohnungen der Größe von 40 bis 59 m<sup>2</sup> und 60 bis 79 m<sup>2</sup> bilden 16 % bzw. 24 % des Wohnungsbestandes. Diese Wohnungen befinden sich überwiegend in Mehrfamilienhäusern. Zudem gibt es einen hohen Anteil von Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 120 m<sup>2</sup> (25 %), die sich vor allem in Ein- und Zweifamilienhäusern befinden. Aufgrund des hohen Einfamilienhausanteils sind die Wohnflächen je Wohnung in den Umlandgemeinden deutlich höher. Lediglich 10 % der Wohnungen haben eine Wohnfläche von weniger als 60 m<sup>2</sup>. Dem gegenüber weisen 60 % eine Wohnfläche von mehr als 100 m<sup>2</sup> auf. Diese Verteilung spiegelt sich auch in der Anzahl der Räume in den Wohneinheiten wider. In Wilster dominieren Wohneinheiten mit 5 und mehr Räumen mit 43 %, im Umland bilden diese sogar 61 % des Bestandes. Weitere 24 % des Wohnungsbestandes in Wilster haben vier Räume und 25 % drei Räume. Kleinere Wohnungen mit einem bzw.

zwei Räumen spielen nur eine untergeordnete Rolle (weniger als 8 %).

Abb. 17 Wohnungsgrößenstruktur in Wilster und Umland 2011



Quelle: Zensus 2011

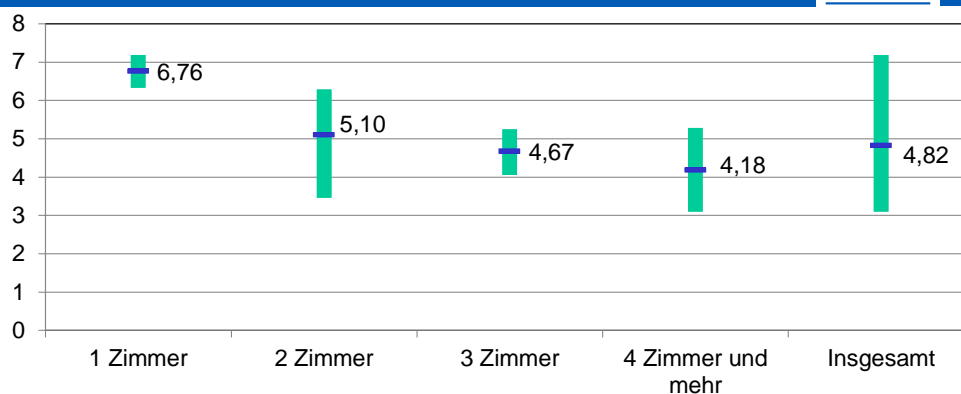
© GEWOS

### 3.2 Miet- und Kaufpreinsniveau und gebundener Wohnraum

#### Kleine Wohnungen am teuersten

Aufgrund des Nachfragerückgangs und wachsender Leerstände ist das Mietniveau in Wilster mit 4,82 Euro/m<sup>2</sup> vergleichsweise moderat. Die Mieten für kleinere Wohnungen sind tendenziell höher, da diese Wohnungen von mehreren Zielgruppen wie beispielsweise Senioren, Auszubildende und Transferleistungsempfängern nachgefragt werden und der technische Erschließungsaufwand auf eine kleinere Wohnfläche umgelegt wird. Bei großen Etagenwohnungen ab 75 m<sup>2</sup> zeigen sich größere Vermarktungsschwierigkeiten, welche zu Preisnachlässen von bis zu 20 % führen. So sinken die Mieten in großen Wohnungen teilweise auf unter 4,00 Euro/m<sup>2</sup>. In der Wilstermarsch ist das Mietsegment von geringer Bedeutung.

**Abb. 18 Mietpreisniveau und Kaufpreise differenziert nach Wohnungsgröße und Gebäudeart (Wilster)**



	Untere Grenze	Durchschnitt	Obere Grenze
ETW	435 Euro/m <sup>2</sup>	768 Euro/m <sup>2</sup>	1.653 Euro/m <sup>2</sup>
EFH/RH Wilster	205 Euro/m <sup>2</sup>	819 Euro/m <sup>2</sup>	1.883 Euro/m <sup>2</sup>
EFH/RH Umland	411 Euro/m <sup>2</sup>	893 Euro/m <sup>2</sup>	1.826 Euro/m <sup>2</sup>

Quelle: Inseratsauswertung

© GEWOS

### Moderates Kaufpreisniveau

Für den Kauf von Einfamilienhäusern müssen im Durchschnitt 819 Euro/m<sup>2</sup> bzw. etwa 100.000 Euro aufgewendet werden. Das Kaufpreisniveau für Eigentumswohnungen liegt mit durchschnittlich 768 Euro/m<sup>2</sup> etwas niedriger. Im Umland liegen die Preise für Einfamilienhäuser mit 893 Euro/m<sup>2</sup> bzw. 107.000 Euro etwas über denen in Wilster. Damit ist in Wilster und Umland das Kaufpreisniveau für bebaute Grundstücke deutlich niedriger als im Hamburger Umland.

### Leicht erhöhter Leerstand in Wilster

Der Wohnungsleerstand liegt in Wilster mit 5 % oberhalb der Fluktuationsreserve von zwei Prozent. Der Großteil konzentriert sich auf unsanierte und damit wenig attraktive Gebäude, u.a. im Bereich der Altstadt und in den Geschossbauten aus den 1960er und 1970er Jahren. Im Umland ist der Leerstand mit 3 % noch moderat und liegt im Bereich der Fluktuationsreserve. Zukünftig ist aber auch hier mit einer Zunahme aufgrund von Vermarktungsschwierigkeiten infolge des Nachfragerückgangs zu rechnen.



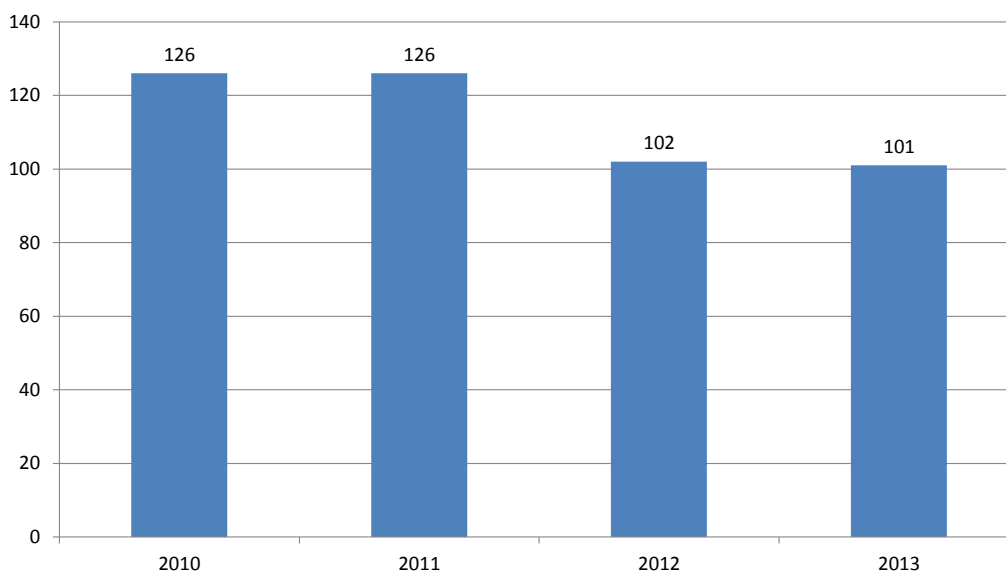
**Perspektivische  
Herausforderungen  
in der Bestandsver-  
marktung**

Auf die Wohnungspolitik in Wilster und der Wils-  
termarsch kommt kurz- und mittelfristig eine Reihe von  
Herausforderungen zu. Zum einen erschwert der hohe  
Anteil der Privateigentümer notwendige Abstimmungs-  
und Steuerungsprozesse. Des Weiteren ist das modera-  
te Mietpreisniveau eine Hürde für die Wirtschaftlichkeit  
von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Das  
betrifft insbesondere die Bestände aus den 1950er,  
1960er und 1970er Jahren. Ein weiterer Aspekt ist die  
Verfügbarkeit nachfragegerechten Wohnraums. Hier  
spielen insbesondere kleinere und altersgerechte Woh-  
nungen eine wichtige Rolle, die im derzeitigen Bestand  
nicht in ausreichender Zahl verfügbar sind.

**Abschmelzprozess  
bei gebundenem  
Wohnraum**

Das Mietpreisniveau ist entscheidend für die Versorgung  
von einkommensschwachen Haushalten mit Wohnraum.  
Ein Teil der Nachfrage wird mithilfe des öffentlich geför-  
derten Wohnungsbestandes befriedigt, wenn er nicht  
über das Angebot an preisgünstigem Wohnraum ge-  
deckt werden kann - dazu siehe auch die Analyse in  
Kapitel 6. Ein großer Teil des mietpreis- und belegungs-  
gebundenen Wohnraums in Wilster stammt aus den  
1970er und 1980er Jahren. Die Bindungen dieser Be-  
stände laufen nach und nach aus. In den letzten Jahren  
fand - natürlich auch aufgrund der entspannten  
Wohnungsmarktsituation - kein Neubau öffentlich geför-  
deter Wohnungen statt. Damit kommt es in der Konse-  
quenz zu einem sukzessiven Abschmelzprozess des  
gebundenen Wohnungsbestandes. Darüber hinaus wur-  
de die Kappung der Bindungsfristen nach bereits 35  
Jahren beschlossen. Dies führt zu einer zusätzlichen  
Beschleunigung des ohnehin ablaufenden Prozesses.  
Derzeit gibt es in Wilster noch 101 öffentlich geförderte  
Wohnungen. Sollte sich der Prozess fortsetzen, gibt es  
im Jahr 2032 keinen geförderten Wohnraum in Wilster  
mehr. Diese Entwicklung ist jedoch aufgrund des niedri-  
gen Mietpreisniveaus in Wilster unproblematisch.

Abb. 19 Gebundener Wohnraum in Wilster 2010 - 2013



Quelle: Schleswig-Holsteinische Investitionsbank

© GEWOS

### 3.3 Modernisierungszustand und energetische Beschaffenheit

#### Themenfeld mit hoher Aktualität

Vor dem Hintergrund steigender Preise für fossile Energieträger, den Zielen zum Klimaschutz und der beschlossenen Energiewende nimmt das Themenfeld Energie und Klimaschutz in der öffentlichen Diskussion einen immer größeren Stellenwert ein. Die Ziele der Bundesregierung zur Energieeinsparung und Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes sind ehrgeizig. Um die Ziele erreichen zu können, bedarf es Anstrengungen auf allen Handlungsebenen - auch auf der kommunalen, stadtentwicklungspolitischen Ebene. Hierbei stellt der Wohnungsbestand ein Handlungsfeld dar, in dem nach wie vor große Einsparpotenziale vorhanden sind.

#### Vergleichsweise ungünstiger Standard in Mehrfamilienhäusern

Für Schleswig-Holstein wurde 2011 von der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE) ein durchschnittlicher Verbrauch von 151 kWh/m<sup>2</sup>a ermittelt. Deutschlandweit liegt der Energieverbrauch bei 145 kWh/m<sup>2</sup>a. Für Wilster kann ein ähnlicher energeti-

scher Zustand der Mehrfamilienhäuser angenommen werden.

**Hoher Verbrauch in Ein- und Zweifamilienhäusern**

Generell ist die Ermittlung des energetischen Standards für Ein- und Zweifamilienhäuser schwieriger als im Mehrfamilienhaussegment. Eine Orientierung bietet der durchschnittliche Energieverbrauchswert für Einfamilienhäuser für das Land Schleswig-Holstein. Hier wird ein Wert von 172 kWh/m<sup>2</sup> ausgegeben. Dieser Wert scheint auch für Wilster realistisch zu sein. Eine gesteigerte Modernisierungstätigkeit konnte bei selbstnutzenden Privateigentümern nicht festgestellt werden.

**Teils schlechter Zustand älterer Eigenheime**

Im Ein- und Zweifamilienhaussegment ist besonders der Zustand in der Baualtersklasse 1950 bis 1970 kritisch einzuschätzen. In vielen dieser Gebäude wohnen noch die Erstbezieher, die gemeinsam mit ihrer Immobilie gealtert sind. Es besteht ein hoher Modernisierungsbedarf. Laut Expertenmeinung ist in diesen Fällen ein Ersatzneubau oftmals wirtschaftlicher als eine aufwendige Sanierung. Da die Erstbezieher mehrheitlich weder ausreichend finanzielle Rücklagen gebildet haben, noch größere Darlehen erhalten, kommt eine Vollsanierung oder ein Ersatzneubau primär im Fall eines Besitzerwechsels in Frage. Bisher bleibt der Abriss in der Praxis in der Regel allerdings aus. Die Verkaufspreise in normalen Wohnlagen übersteigen noch die Grundstückswerte bzw. sind noch so hoch, dass ein Abriss nicht in Erwägung gezogen wird.

**Berechnung der Einsparpotenziale**

Auf Basis der Gebäudetypologie der ARGE (siehe [www.arge-sh.de/publications](http://www.arge-sh.de/publications)), der Befragungsergebnisse privater Wohnungseigentümer und der Datenabfrage bei der Wohnungswirtschaft sowie der Baualtersstruktur in Wilster hat GEWOS die Energieeinsparpotenziale im Wohnungsbestand differenziert nach dem Baualter, der Gebäudeform und dem Umfang der Maßnahmen berechnet. Berücksichtigt wurden alle Gebäude, die vor 1988 errichtet wurden und damit hinsichtlich des energetischen Zustandes Defizite aufweisen. Bei der Berechnung wird zwischen zwei Szenarien unterschieden, dem

- Basisszenario und dem

- Szenario ENEV 2009.

Das Basisszenario umfasst „adäquate Maßnahmen“ bzw. bauteilweise, technisch und wirtschaftlich sinnvolle Einzelmaßnahmen. Das zweite Szenario umfasst umfangreichere Maßnahmen, die dem Altbau-Standard nach EnEV 2009 entsprechen (vgl. hierzu Gebäudetypologie ARGE-SH).

### **Energieverbrauch**

Unter der Annahme, dass flächendeckend sowohl im Einfamilienhausbestand als auch im Mehrfamilienhausbestand energetische Maßnahmen nach dem Basisszenario durchgeführt werden, ergibt sich ein gesamtstädtisches Einsparpotenzial von jährlich knapp 6 Mio. kWh. Im Vergleich zum Mehrfamilienhaussegment (2,5 Mio. kWh) ergeben sich im Einfamilienhaussegment höhere Einsparmöglichkeiten. Knapp 3,5 Mio. kWh könnten bei Umsetzung der Basismaßnahmen jährlich eingespart werden. Hintergründe für die höheren Einsparpotenziale im Einfamilienhausbestand sind unter anderem der Modernisierungszustand der Gebäude sowie die Dominanz von Einfamilienhäusern am Wohnungsbestand. Vielfach bleiben Modernisierungsmaßnahmen aus. Insbesondere die historische Bausubstanz und die zahlenmäßig stark vertretenen Einfamilienhäuser der Baualtersjahre 1958 bis 1968 bergen hohe Einsparpotenziale.

### **Hohe Einsparpotenziale**

Würde eine umfassende Sanierung der gesamten Gebäudesubstanz nach EnEV 2009 durchgeführt, ergäben sich nochmals deutlich höhere Einsparpotenziale ergeben. Insgesamt könnten unter diesen Voraussetzungen bis zu 15 Mio. kWh pro Jahr im Wilsteraner Wohnungsbestand eingespart werden.

### **CO<sub>2</sub>-Emissionen**

Werden flächendeckend die angeführten Maßnahmen umgesetzt, könnten die CO<sub>2</sub>-Emissionen deutlich reduziert werden. Bereits im Basismaßnahmen ergeben sich Einsparpotenziale von 1.600 Tonnen CO<sub>2</sub> jährlich (Annahme: Energiemix entspricht Landesdurchschnitt). Auch bezüglich der Emissionen könnten nochmals deutlich höhere Einsparungen erzielt werden, wenn der Bestand an den Modernisierungsstandard der EnEV 2009 angepasst würde.

**Tabelle 1: Energieeinsparpotenziale Wohnungsbestand Wilster**

<b>Einfamilienhaussegment</b>							
<i>Wohnungsbestand</i>	280	140	80	140	130	100	870
<b>Szenario - Basismaßnahmen</b>	<i>vor 1918</i>	<i>1919-1948</i>	<i>1949-1957</i>	<i>1958-1968</i>	<i>1969-1978</i>	<i>1979-1987</i>	<i>Insgesamt</i>
CO <sub>2</sub> - Einsparpotenzial [t/a]	280	160	80	160	70	120	900
Einsparpotenzial Energieverbrauch [kWh/a]	1.135.000	594.000	323.000	668.000	346.000	495.000	3.560.000
Notwendiges Investitionsvolumen (in 1.000 €)	4.800	2.400	1.400	1.900	1.300	700	12.455
Kosten pro m <sup>2</sup> Wohnfläche (in €) Ausgangszustand gering modernisiert	140	150	160	195	130	65	
<b>Szenario - ENEV 2009</b>	<i>vor 1918</i>	<i>1919-1948</i>	<i>1949-1957</i>	<i>1958-1968</i>	<i>1969-1978</i>	<i>1979-1987</i>	<i>Insgesamt</i>
CO <sub>2</sub> - Einsparpotenzial [t/a]	790	420	230	440	250	280	2.400
Einsparpotenzial Energieverbrauch [kWh/a]	3.199.000	1.672.000	904.000	1.767.000	1.067.000	1.104.000	9.714.000
Notwendiges Investitionsvolumen (in 1.000 €)	12.100	4.700	2.600	6.700	7.900	2.800	36.800
Kosten pro m <sup>2</sup> Wohnfläche (in €) Ausgangszustand gering modernisiert	390	285	295	370	505	190	
<b>Mehrfamilienhaussegment</b>							
<i>Wohnungsbestand</i>	290	110	130	210	180	120	1040
<b>Szenario - Basismaßnahmen</b>	<i>vor 1918</i>	<i>1919-1948</i>	<i>1949-1957</i>	<i>1958-1968</i>	<i>1969-1978</i>	<i>1979-1987</i>	<i>Insgesamt</i>
CO <sub>2</sub> - Einsparpotenzial [t/a]	170	80	90	150	110	70	660
Einsparpotenzial Energieverbrauch [kWh/a]	637.000	278.000	346.000	553.000	394.000	251.000	2.459.000
Notwendiges Investitionsvolumen (in 1.000 €)	2.900	1.400	1.600	1.500	1.500	900	9.600
Kosten pro m <sup>2</sup> Wohnfläche (in €) Ausgangszustand gering modernisiert	145	190	165	170	165	95	
<b>Szenario - ENEV 2009</b>	<i>vor 1918</i>	<i>1919-1948</i>	<i>1949-1957</i>	<i>1958-1968</i>	<i>1969-1978</i>	<i>1979-1987</i>	<i>Insgesamt</i>
CO <sub>2</sub> - Einsparpotenzial [t/a]	430	160	190	210	240	140	1.400
Einsparpotenzial Energieverbrauch [kWh/a]	1.738.000	623.000	761.000	1.127.000	969.000	532.000	5.750.000
Notwendiges Investitionsvolumen (in 1.000 €)	4.900	2.200	2.600	3.900	3.400	1.300	18.300
Kosten pro m <sup>2</sup> Wohnfläche (in €) Ausgangszustand gering modernisiert	270	320	300	280	275	155	

© GEWOS

**Investitionsvolumen** Die Realisierung der Einsparpotenziale erfordert hohe Investitionen in den Wohnungsbestand. Insgesamt müssten für die Umsetzung der Basismaßnahmen rund 22 Mio. Euro in den Bestand investiert werden. Für die Herstellung des EnEV 2009 - Standards müsste das Investitionsvolumen auf 55 Mio. erhöht werden. Investitionen in dieser Größenordnung sind allerdings kurz- bis mittelfristig nicht zu erwarten. Einerseits haben die institutionellen Eigentümer zum Teil die Bestände in den vergangenen Jahren angepasst. Der EnEV - 2009 Stan-

dard wurde jedoch in der Regel nicht erreicht. Im Fokus standen Maßnahmen, die unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten machbar waren. Andererseits ist vielen privaten Immobilienbesitzern eine Vollsanierung nach EnEV 2009, selbst wenn langfristig eine finanzielle Vorteilhaftigkeit der Investition gegeben wäre, nicht möglich, da entsprechende finanzielle Mittel nicht zur Verfügung stehen.

**Unterstützungsmöglichkeiten der Kommunen**

Die kommunalen Handlungsmöglichkeiten zur Förderung der Investitionstätigkeit der Immobilienbesitzer sind begrenzt. Ein Ansatz ist eine Intensivierung der Information und Beratung. Ein möglicher Partner könnte das lokale Handwerk und der Grundeigentümergebieterverband sein. Handwerksbetriebe sind für selbstnutzende Immobilienbesitzer häufig die ersten Ansprechpartner, wenn notwendige Sanierungen erfolgen. Der Zeitpunkt der „So-wieso-Sanierungen“ ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten optimal für die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen, da die energiebedingten Mehrkosten der Maßnahme deutlich niedriger sind, als bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen außerhalb des Sanierungszyklus. Um (insbesondere) die selbstnutzenden Eigenheimbesitzer von der Vorteilhaftigkeit von energetischen Maßnahmen zu überzeugen, sollte das Handwerk als erster Ansprechpartner für Fragen der Sanierung weiterqualifiziert werden. Beispielsweise könnte ein Schulungs- bzw. Weiterbildungsprogramm zu bestehenden Förderprogrammen und Finanzierungsmöglichkeiten von energetischen Maßnahmen in Kooperation mit der ARGE-SH und der Investitionsbank Schleswig-Holstein erarbeitet werden.

### 3.4 Neubautätigkeit und Baugenehmigungen

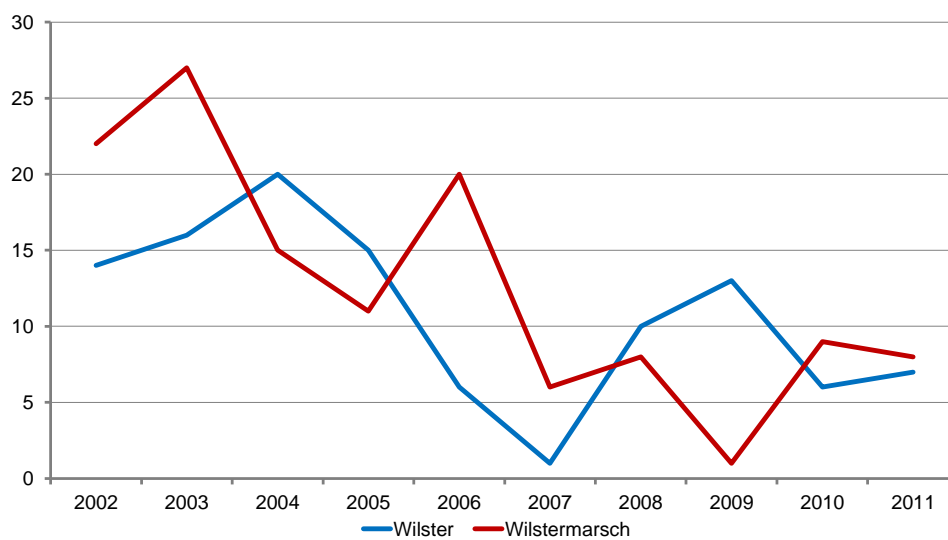
#### **Rückläufige Baugenehmigungen...**

Aus den Daten zur Baualtersstruktur des Gebäude- und Wohnungsbestandes für die Stadt Wilster und die Wilstermarsch war bereits abzuleiten, dass die Neubautätigkeit in den letzten Jahren vergleichsweise gering war. Lediglich 8 % der Gebäude in Wilster bzw. 5 % im Umland wurden nach dem Jahr 2000 errichtet. In den 1990er Jahren war noch eine höhere Bautätigkeit zu verzeichnen, die spätestens Mitte der 2000er Jahre zurückging und seitdem auf einem niedrigen Niveau stagniert. Während Anfang des Jahrtausends noch ca. 20 Wohnungen pro Jahr in Wilster und etwa 15 in den Umlandgemeinden genehmigt wurden, waren es zwischen 2008 und 2011 durchschnittlich deutlich weniger (9 in Wilster bzw. 10 im Umland).

#### **... und Baufertigstellungen**

Im Zeitraum von 2002 bis 2011 wurden im Durchschnitt knapp 12 Wohneinheiten pro Jahr in Wilster errichtet. Somit hat sich der Wohnungsbestand, ohne Berücksichtigung der nicht erfassten Abgänge, um rund 120 Wohneinheiten erhöht. Die amtliche Statistik erfasst allerdings nicht alle Fertigstellungen. Die stärkste Bautätigkeit war in den Jahren 2002 bis 2005 zu beobachten. Die starken Schwankungen sind gerade in kleinen Städten sehr eng mit der Ausweisung und späteren Bebauung von Wohnbauflächen verbunden. Im Umland wurden im gleichen Zeitraum knapp 13 Wohneinheiten pro Jahr neu gebaut. Der Wohnungsbestand hätte sich hier um 127 Einheiten erhöht. Ein großer Teil der neu errichteten Wohneinheiten befindet sich in Einfamilienhäusern.

Abb. 20 Baufertigstellungen 2002 - 2011



Quelle: Statistikamt Nord



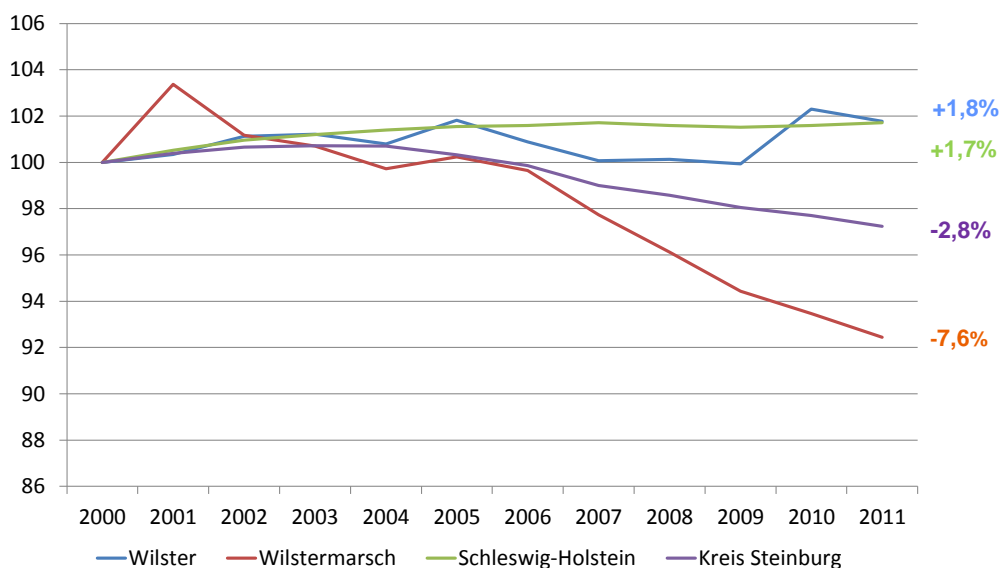
## 4 Wohnungsnachfrage in Wilster und der Wilstermarsch

### 4.1 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

#### Wilster leicht im Plus, Umland rückläufig

Im Zeitraum von 2000 bis 2011 verzeichnete die Stadt Wilster einen leichten Anstieg der Bevölkerung von 1,8 % auf rund 4.460 Einwohner (Zensus: 4.460). Damit liegt die Zunahme knapp oberhalb der des Landes Schleswig-Holstein. Die Wilstermarsch hatte am Ende des Betrachtungszeitraums 7,6 % weniger Einwohner, was einem Rückgang von rund 7.400 im Jahr 2000 auf etwa 6.800 Menschen entspricht (Zensus: 7.000). Der Rückgang übertrifft damit den zu beobachtenden Bevölkerungsrückgang im Kreis Steinburg deutlich.

Abb. 21 Bevölkerungsindex 2000 – 2011 (2000=100)



Quelle: Statistikamt Nord

© GEWOS

#### Konstant negativer Geburtensaldo steht Zuwanderung gegenüber

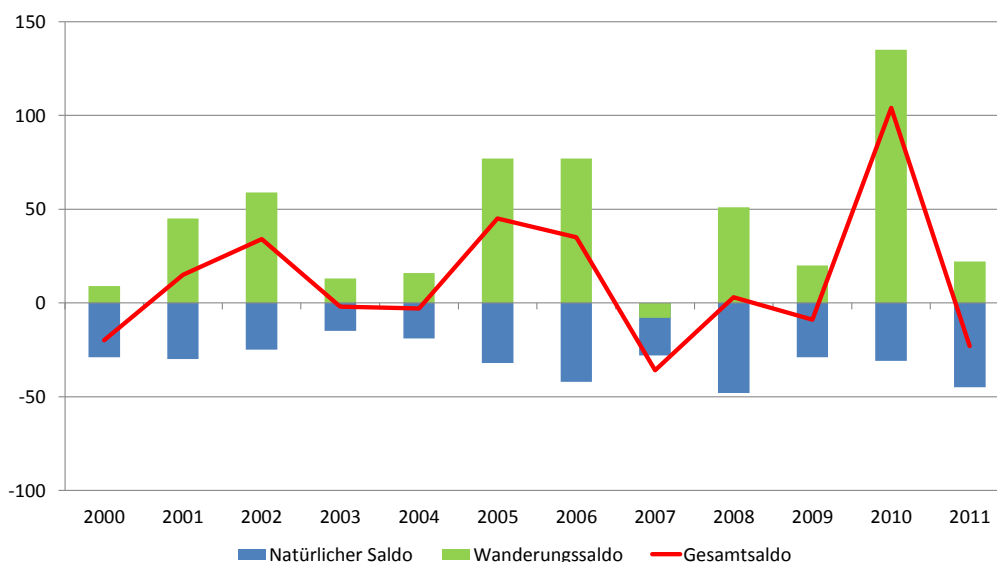
Der Bevölkerungszuwachs in Wilster ist im Wesentlichen ein Resultat konstanter Wanderungsgewinne, vorrangig aus dem Umland. Dieser übertrifft den durchgehend negativen Geburtensaldo in mehreren Jahren deutlich. Betrachtet man die natürliche Bevölkerungsentwicklung isoliert, ergibt sich für die Stadt Wilster bei durchschnitt-

lich 30 Geburten und 70 Sterbefällen im Jahr ein Rückgang um 40 Einwohner. Diese Tendenz wird sich durch die altersstrukturellen Verschiebungen hin zu einem größeren Anteil älterer Einwohner noch verstärken, insbesondere bei einem anhaltenden Rückgang junger Einwohner.

### Bevölkerungsrückgang in der Wilstermarsch

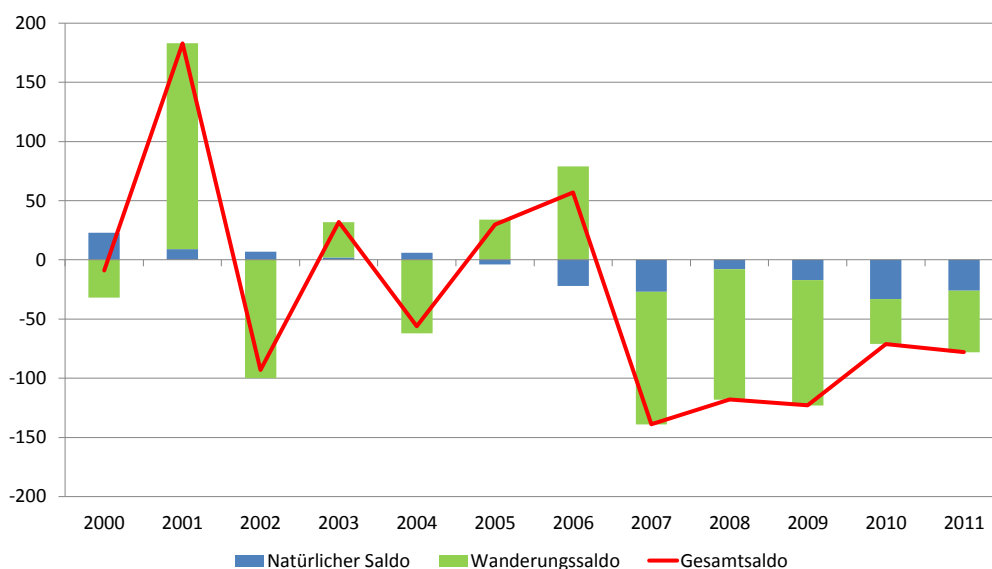
Im Umland zeigen sich neben dem seit Mitte des letzten Jahrzehnts durchgängig negativen Geburtensaldo in Höhe von 20 Einwohnern auch die Auswirkungen der altersselektiven Wanderung. Im Zusammenspiel ergibt das in acht der zwölf Betrachtungsjahre einen negativen Gesamtsaldo, wobei sich die Entwicklung in den letzten Jahren auf einem niedrigen negativen Niveau stabilisiert. Auch in der Wilstermarsch werden sich die momentan erkennbaren Trends in den kommenden Jahren verstärken, d.h. es ist mit einer Zunahme des Saldos der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und einem erhöhten Fortzug zu rechnen.

Abb. 22 Bevölkerungsentwicklung Wilster 2000 - 2011



Quelle: Statistikamt Nord

**Abb. 23 Bevölkerungsentwicklung Wilstermarsch  
2000 - 2011**



Quelle: Statistikamt Nord

© GEWOS

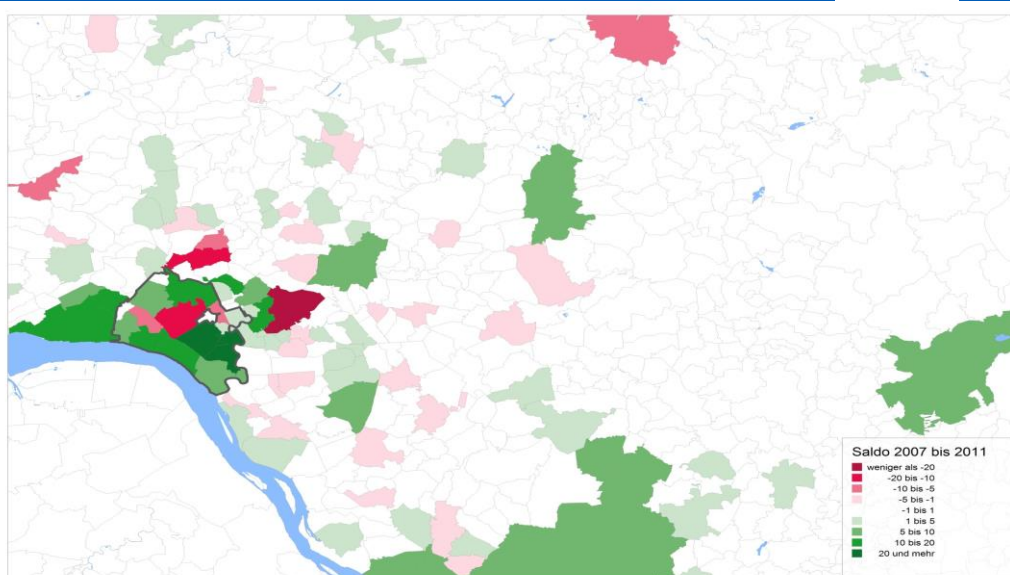
### Selektive Zuwanderung älterer Einwohner

Eine nach Altersgruppen differenzierte Betrachtung des Wanderungsgeschehens offenbart die große Selektivität des Wanderungsgeschehens. Wilster ist vor allem für ältere Personen ein Zuzugsziel. In der Gruppe der über 50-Jährigen weist Wilster einen positiven Wanderungssaldo auf. Auch in der für Eigenheime relevanten Gruppe der 30- bis unter 50-Jährigen weist Wilster noch leichte Wanderungsgewinne auf. Der relativ hohe Zuzug unter 18-Jähriger weist daraufhin, dass auch Familien nach Wilster ziehen. Ältere Personen und Familien schätzen an Wilster die Kombination aus einer guten infrastrukturellen Ausstattung und dem landschaftlich reizvollen Umland. Bei Familien spielt zudem der Aspekt günstiger Immobilien- und Baulandpreise eine Rolle.

Andrerseits sind sowohl Wilster als auch die Wilstermarsch erheblich von der Abwanderung junger Einwohner zwischen 18 und 25 Jahren betroffen. Im Rahmen der so genannten Bildungswanderung hat das Umland von 2008 bis 2011 jährlich etwa 10 Personen im Alter von 18 bis unter 25 Jahren verloren. Besondere Anziehungspunkte für die jüngeren Personen sind die nahe

gelegenen größeren Städte sowie der gesamte Großraum Hamburg. Junge Einwohner profitieren in größeren Städten vor allem vom (Aus-)Bildungssystem sowie vom differenzierten Arbeitsplatzangebot.

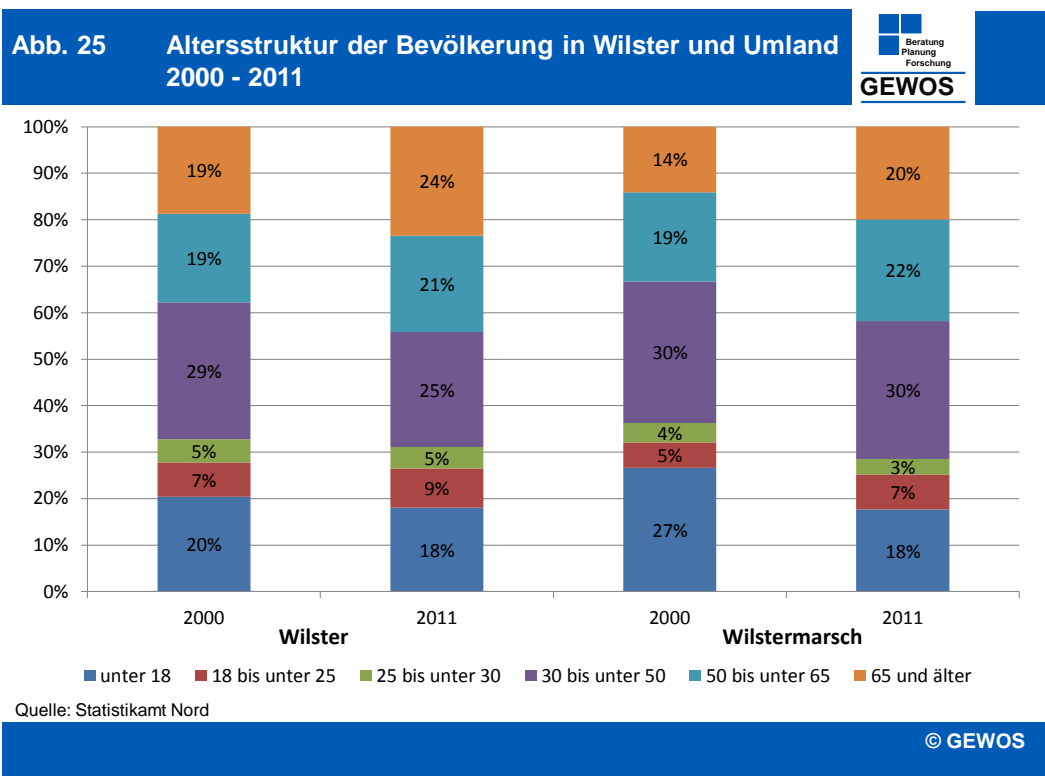
Abb. 24 Zu- und Fortzüge Wilster 2007 bis 2011



Quelle: Statistikamt Nord

### Altersstrukturelle Verschiebungen - Bedeutungsgewinn älterer Einwohner

Die Auswirkungen der beschriebenen selektiven Wanderungsbewegungen in Verbindung mit dem kontinuierlichen Anstieg der Lebenserwartung zeigen sich in der Altersstruktur der Stadt Wilster. Besonders stark wuchs die Gruppe der über 65-Jährigen an. Von 2000 bis 2011 ist ein Anstieg um fünf Prozentpunkte auf knapp 24 % festzustellen. Zurück ging der Anteil der potenziellen Eigentumsbildner. Der Anteil der 30- bis unter 50-Jährigen sank um vier Prozentpunkte auf rund 25 %. Noch unverändert von den altersstrukturellen Verschiebungen blieben die jüngeren Zielgruppen. Zusammengefasst sank der Anteil der unter 30-Jährigen - trotz zum Teil massiver Bildungsabwanderung - um lediglich etwa einen Prozentpunkt auf knapp 32 %.



### Abwanderung junger Bevölkerungsteile und Zunahme der Senioren

In der Wilstermarsch kommt in der Veränderung der Altersstruktur die Abwanderung junger Bevölkerungsteile zum Tragen. Der Anteil der unter 30-Jährigen sank von 36 % im Jahr 2000 auf 28 % im Jahr 2011. Gleichzeitig stieg der Anteil der über 65-Jährigen von ehemals 14 % auf 20 % im Jahr 2011.

### Im Landesvergleich hoher Seniorenanteil

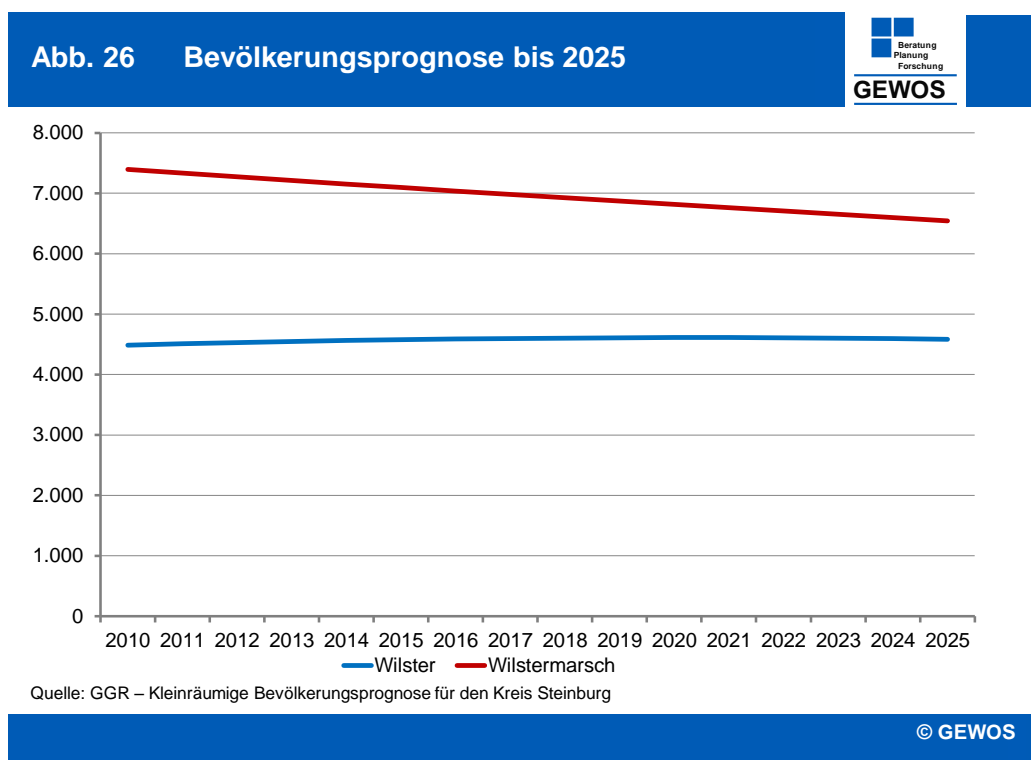
Die Verteilung der Altersklassen in Wilster entspricht im Wesentlichen der des Kreises Ostholstein. Im Vergleich mit Schleswig-Holstein wird der erhöhte Seniorenanteil Wilsters deutlich. Der Anteil der über 50-Jährigen liegt bereits 4 % Prozentpunkte über dem Landesdurchschnitt von rund 41 %.

## 4.2 Bevölkerungsprognose

### Bevölkerungsprognose bis 2025

Neben der aktuellen Bevölkerungsstruktur und Einwohnerentwicklung ist die zukünftige Nachfrage entscheidend für die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Wilster und den Umlandgemeinden. Aufbauend auf der Darstellung der aktuellen Bevölkerungsstruktur wird die zukünftige demografische Entwicklung der Stadt Wilster und

der Wilstermarsch bis zum Jahr 2025 abgebildet. Hierfür hat GEWOS auf die kleinräumige Bevölkerungsprognose 2025 für den Kreis Steinburg zurückgegriffen. Diese Daten bilden auch die Grundlage für die Erstellung der Haushalts- und Wohnungsmarktprognose für Wilster und das Umland.



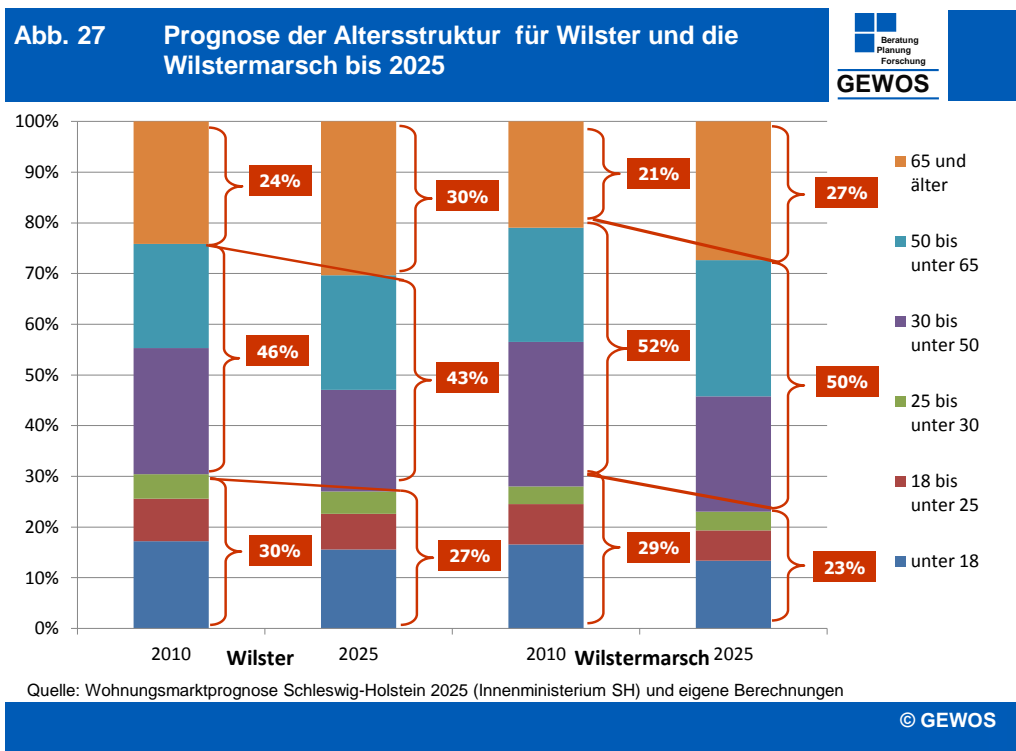
**Geringer Anstieg in Wilster (+2,2 %), deutlicher Rückgang in der Wilstermarsch (-11,5 %)**

Wie beschrieben stieg die Einwohnerzahl in Wilster in den letzten Jahren aufgrund eines positiven Wanderungssaldos. Dieser Bevölkerungsanstieg wird sich auch in Zukunft fortsetzen. Die Bevölkerungsprognose geht von einem Anstieg von ca. 2,2 % bis zum Jahr 2025 aus. Der weiterhin negative natürliche Bevölkerungssaldo wird demnach nahezu vollständig durch Wanderungsgewinne ausgeglichen. Voraussetzung ist, dass Wilster auch weiterhin eine große Attraktivität für Zuzügler hat. Für die Wilstermarsch wird ein Rückgang von etwa 11,5 % bis zum Jahr 2025 prognostiziert, was einem Verlust von etwa 850 Einwohnern entspricht. Hauptgrund ist das Zusammenfallen negativer Geburtensaldi mit fortschreitenden Abwanderungsbewegungen.

**Deutliche altersstrukturelle Verschiebungen in Wilster...**

Auch der altersstrukturelle Aufbau der Bevölkerung in Wilster und der Wilstermarsch wird sich verändern. Der Trend, dass die Anteile älterer Bewohner zunehmen, wird sich auch in Zukunft fortsetzen. So steigt der Anteil der über 65-Jährigen um sechs Prozentpunkte von 24 % auf 30 %. Entsprechend werden sich die Anteile der jungen Bewohner sowie der Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter verringern (siehe Abb. 22).

Grundvoraussetzung für einen fortschreitenden Zuzug ist ein nachfragegerechtes Wohnungsangebot. Im Fall von Wilster bedeutet dies konkret ein ausreichendes Angebot an altengerechtem Wohnraum für die steigende Zahl älterer Bewohner. Dies umfasst eine größere Anzahl kleiner und vor allem barrierefreier Wohnungen, deren Umgebung über eine entsprechende infrastrukturelle Ausstattung verfügt.



**... und in der Marsch** In der Wilstermarsch wird sich die Alterung der Bevölkerung ebenfalls fortsetzen (s. Abb. 22). Der Anteil der über 65-Jährigen steigt von 21 % im Jahr 2010 auf 27 % in 2025. Demgegenüber sinkt der Anteil der Bevölkerung

bis zu einem Alter von 30 Jahren von 29 % auf 23 %. Dies wird sich insbesondere über eine sinkende Nachfrage bei der Wohneigentumsbildung bemerkbar machen.

#### **4.3 Haushaltsstruktur und -prognose**

##### **Haushalte als relevante Kenngröße der Wohnraumnachfrage**

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

##### **Anstieg der Haushaltszahlen in Wilster...**

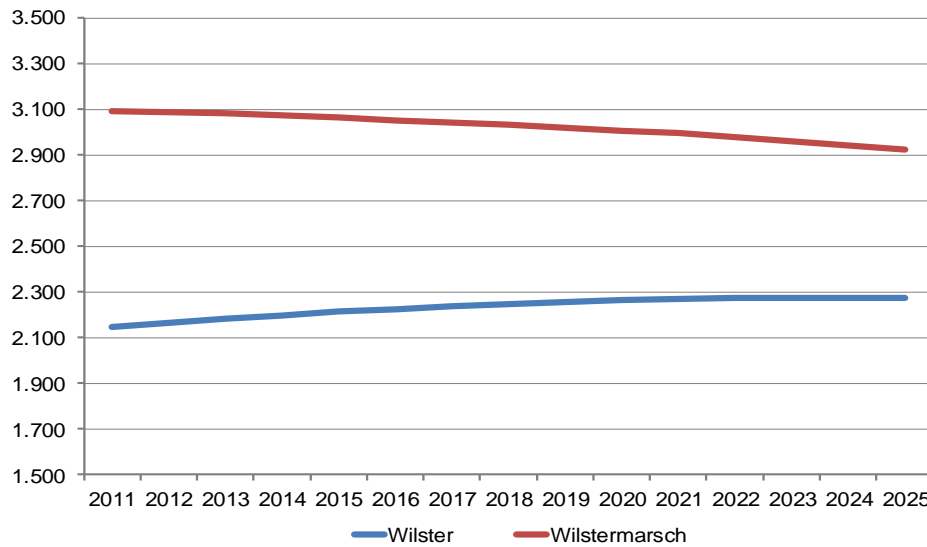
Bis zum Jahr 2025 wird die Anzahl der Haushalte steigen, und zwar um rund 5,9 %. Absolut entspricht dies einer Steigerung von 130 Haushalten. Dies geht zum großen Teil auf den erwarteten Zuzug von außerhalb zurück. Die steigende Zahl älterer Menschen, die sehr häufig allein oder zu zweit wohnen, wie auch eine zunehmende Singularisierung lassen die durchschnittliche Haushaltsgröße einerseits kontinuierlich absinken und die Zahl der Haushalte andererseits in den Zuzugsgebieten steigen.

##### **... und Rückgang im Umland**

In der Wilstermarsch wird der Prognose zufolge die Zahl der Haushalte um 5 % zurückgehen. Der anhaltende Bevölkerungsrückgang kann nur zum Teil durch die Singularisierungseffekte der Haushaltsstruktur gedämpft werden, da die Wilstermarsch einen Teil der Haushalte an die Stadt Wilster und die überregionalen Zentren verlieren wird.



Abb. 28 Haushaltsprognose bis 2025

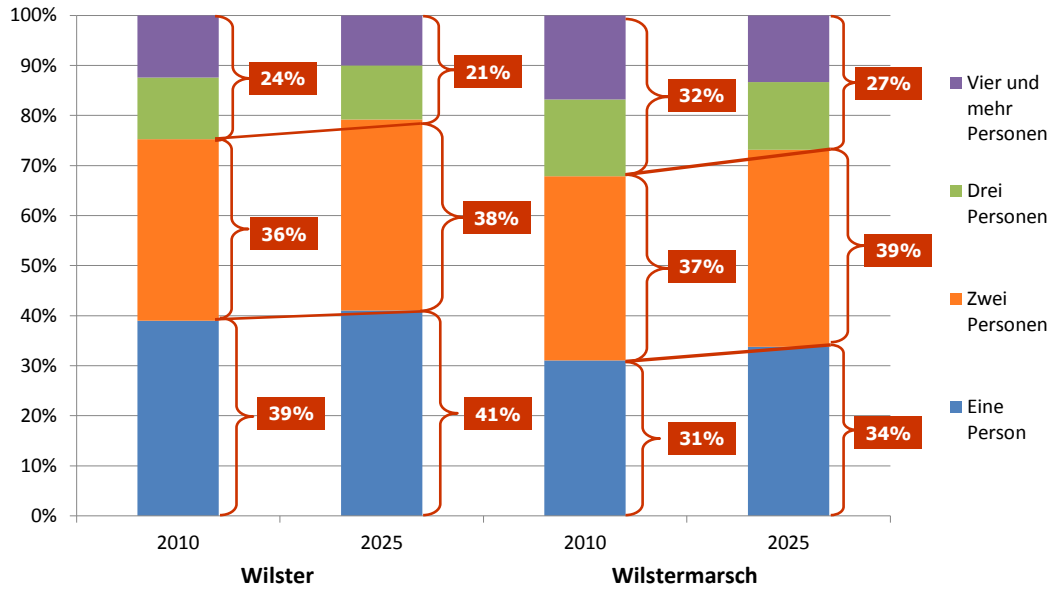


Quelle: Wohnungsmarktprognose Schleswig-Holstein 2025 (Innenministerium SH) und eigene Berechnungen

### Zunahme kleiner Haushalte in Wilster und dem Umland

Auch in der Struktur der Haushalte ergeben sich Änderungen, welche durch den wachsenden Anteil älterer Einwohner hervorgerufen werden. In Wilster sinkt der Anteil großer Haushalte mit drei und mehr Personen von 24 % auf 21 %, während die Ein-Personen-Haushalte um 2 Prozentpunkte auf 41 % im Jahr 2025 steigen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt im Betrachtungszeitraum von 2,1 auf 2 Personen pro Haushalt. In der Wilstermarsch verlaufen die Entwicklungen sehr ähnlich. Der Anteil großer Haushalte sinkt um 5 Prozentpunkte auf 27 %, während der Anteil der Ein-Personen-Haushalte von 31 % auf 34 % ansteigt. Die durchschnittliche Zahl von Personen im Haushalt sinkt von 2,3 im Jahr 2010 auf 2,1 im Jahr 2025.

**Abb. 29** Prognose der Haushaltsstruktur für Wilster und die Wilstermarsch bis 2025



Quelle: Wohnungsmarktprognose Schleswig-Holstein 2025 (Innenministerium SH) und eigene Berechnungen

## 5 Wohnungsmarktprognose und -bilanz

**Angebotsüberhang** Der Wohnungsmarkt in Wilster und den Umlandgemeinden weist zurzeit einen Angebotsüberhang auf. Das bedeutet, dass die Anzahl der zur Verfügung stehenden Wohnungen über der Anzahl der Haushalte liegt.

**Leichte Zunahme der Haushaltszahlen bis 2025 in Wilster...** Um für die Zukunft Aussagen über die Wohnungsmärkte treffen zu können, muss die Wohnungsmarktbilanz fortgeschrieben werden. Bei dem prognostizierten Bevölkerungsanstieg von 2,2 % wird die Anzahl der Haushalte bis 2025 um 5,9 % steigen. Bezogen auf 2011 entspricht dies einem Anstieg der Nachfrage um 130 Haushalte.

**...und deutlicher Rückgang im Umland** In den 14 umliegenden Gemeinden fallen der Bevölkerungsrückgang mit 11,5 % und der Haushaltsrückgang mit 5 % bzw. 170 Haushalten sehr deutlich aus.

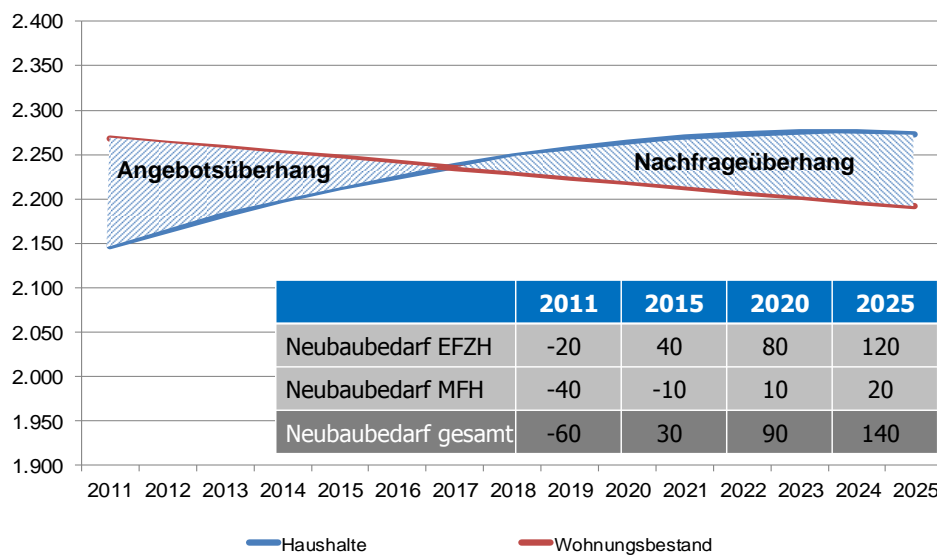
**Wohnungsabgang** Auf der Grundlage der bisherigen Erfahrungen von GEWOS und der Einschätzung von lokalen Experten des Wohnungsmarktes geht GEWOS auch künftig von einem jährlichen Wohnungsabgang aus. Dieser entsteht häufig durch Zusammenlegung oder Umnutzung von Wohnraum. Zukünftig wird auch der Abriss von nicht mehr marktfähigen Beständen tendenziell zunehmen. So ist bereits heute vereinzelt der Abriss und Neubau wirtschaftlich attraktiver als eine umfassende Modernisierung. Ursache für diese Entwicklung sind insbesondere die steigenden Energiepreise. Ferner macht die zunehmende Alterung der Bevölkerung Anpassungen der Bestände notwendig.

**Zukünftiger Abgang: 70 Wohneinheiten** Durch die Anwendung der an die Wohnungsstruktur angepassten Abgangsquoten wird sich bis zum Jahr 2025 ein Wohnungsabgang von etwa 70 Wohneinheiten ergeben. Im Umland wird von einem Wohnungsabgang von etwa 100 Wohneinheiten ausgegangen. Die Höhe des Wohnungsabgangs wird unter anderem von der Ausgestaltung einschlägiger Förderprogramme beeinflusst. Sollte der Abriss von Wohngebäuden bzw. der Neubau im Verhältnis zur Bestandsmodernisierung stärker gefördert werden, sind höhere Abgangsquoten denkbar.

### Rechnerische Saldierung des Wohnungsmarktes

Im Folgenden wird der prognostizierte, wohnungsmarkt-relevante Bedarf dem fortgeschriebenen, wohnungsmarkt-relevanten Bestand gegenübergestellt. Bei der Darstellung der Wohnungsmarktbilanz ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine rechnerische Saldierung für den Gesamtmarkt handelt. Ein rechnerischer Angebotsüberhang im Markt kann sich daher als Saldo aus Nachfrageüberhängen in bestimmten Teilmärkten und insgesamt höheren Angebotsüberhängen in anderen Teilmärkten ergeben.

**Abb. 30 Wohnungsmarktprognose Wilster bis 2025**



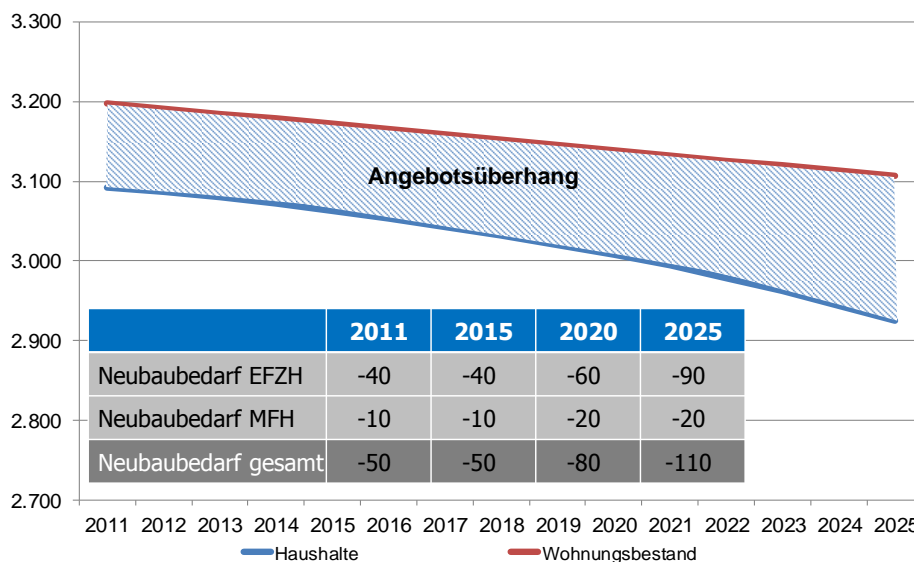
Quelle: Wohnungsmarktprognose Schleswig-Holstein 2025 (Innenministerium SH) und eigene Berechnungen

© GEWOS

### Gesamtmarkt: Quantitativer Neubaubedarf von 140 Einheiten

In der Summe aus dem bestehenden Angebotsüberhang im Jahr 2011 und dem prognostizierten Haushaltsanstieg ergibt sich bis zum Prognosejahre 2025 für den Gesamtmarkt Wilster ein Neubaubedarf. Gemeinsam mit der Reduzierung des Angebotes infolge von Wohnungsabgängen und dem Nachfrageanstieg besteht 2025 eine Versorgungslücke von 140 Wohneinheiten. Dieser verteilt sich zu etwa 86 % auf das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser und zu 14 % auf den Mehrfamilienhausbereich.

**Abb. 31 Wohnungsmarktprognose Wilstermarsch bis 2025**



Quelle: Wohnungsmarktprognose Schleswig-Holstein 2025 (Innenministerium SH) und eigene Berechnungen

© GEWOS

**Umland: Zunehmen-  
der Angebotsüber-  
hang**

In der Wilstermarsch ist über den gesamten Prognosezeitraum hinweg ein Angebotsüberhang zu verzeichnen. Damit gibt es auf den gesamten Wohnungsmarkt keinen quantitativen Neubaubedarf bis 2025. Differenziert nach Segmenten ergibt sich jeweils ein Überangebot, das im Einfamilienhaussegment ca. 90 Wohneinheiten beträgt. Im Mehrfamilienhaussektor übersteigt das Angebot die Nachfrage in einer Höhe von 20 Einheiten, sodass auch hier der Neubaubedarf insgesamt negativ ist.

**Qualitative Aspekte  
der Nachfrage**

Bei der angeführten Bedarfsberechnung ist zu beachten, dass es sich um eine rein quantitative Betrachtung handelt. So können aus den qualitativen Anforderungen der Nachfrage, die sich nicht aus dem vorhandenen Bestand decken lässt, Neubaubedarfe entstehen. So besteht ein Mangel an Wohnungsangeboten für Ältere sowohl in Wilster als auch in den umliegenden Gemeinden. Zu beachten ist in diesem Segment auch die Preisgestaltung des Wohnungsangebotes. Zudem gibt es eine moderate ungedeckte Nachfrage nach hochwertigen Miet- und Eigentumswohnungen in guter Lage. Projekte, die

diesen Anforderungen gerecht werden, sind erforderlich, um einem größeren Abwandern von Haushalten entgegenzuwirken.

## 6 Analyse preisgünstiger Wohnraum

### **Planungs- und Entscheidungsgrundlage durch eine...**

Ein ausreichendes Angebot an preisgünstigem Wohnraum ist ein wesentlicher Faktor für die erfolgreiche Wohnraumversorgung in einer Stadt. Es muss der Anspruch der Stadtverwaltung und -politik im Zusammenspiel mit den relevanten Wohnungsmarktakteuren sein, für diejenigen Haushalte, die aufgrund eines eingeschränkten finanziellen Handlungsspielraumes auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, ein ausreichendes, adäquates Wohnungsangebot bereitzustellen. Um den relevanten Akteuren in Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft eine fundierte Planungs- und Entscheidungsgrundlage bereitzustellen, wurde im Rahmen des Wohnungsmarktkonzeptes eine Vertiefungsanalyse zum preisgünstigen Wohnraum für die Stadt Wilster durchgeführt.

### **...Bilanzierung des preisgünstigen Wohnraums**

Gegenstand dieser Vertiefungsanalyse ist die Erstellung einer Wohnungsmarktbilanz durch die rechnerische Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage im Segment des preisgünstigen Wohnraums. Durch die Bilanzierung von Angebot und Nachfrage wird deutlich, ob insgesamt bzw. in einzelnen Teilbereichen Versorgungsengpässe und entsprechende Handlungsbedarfe bestehen. Da die Wohneigentumsbildung bei Haushalten mit einem eng begrenzten finanziellen Handlungsspielraum eher eine Ausnahme darstellt, wurde das Eigentumssegment in der Vertiefungsanalyse ausgespart. Die nachfolgenden Betrachtungen konzentrieren sich also ausschließlich auf das Mietwohnungssegment.

### **Definitionen**

In der Vertiefungsanalyse wird zunächst eine Bilanzierung des preisgünstigen Bedarfs und des preisgünstigen Bestands vorgenommen. Anschließend wird das tatsächliche Angebot der aktuellen Nachfrage gegenübergestellt.

An dieser Stelle sollen die Begrifflichkeiten vorab kurz erläutert werden.

- Bestand

Hierbei handelt es sich um die in der Stadt Wils-

ter vorhandenen preisgünstigen Mietwohnungen.

- Bedarf

Der Bedarf umfasst alle Haushalte, die aufgrund geringer Einkommen auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind.

- Angebot

Das preisgünstige Wohnungsangebot entspricht allen preisgünstigen Mietwohnungen, die innerhalb eines Jahres angeboten werden.

- Nachfrage

Die Nachfrage wird durch alle Mieterhaushalte mit geringen Einkommen generiert, die innerhalb eines Jahres umziehen und somit preisgünstigen Wohnraum nachfragen.

## 6.1 Berechnungsmethodik

### **Eigenständige Berechnungen auf Basis von Empirie und Kennziffern**

Der Bilanzierung von Bestand und Bedarf im Segment des preisgünstigen Wohnraums liegt eine komplexe Berechnungsmethodik zugrunde. Da außer den Informationen zum geförderten Bestand kaum statistische Daten oder Informationen über den Bestand und den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum vorliegen, hat GEWOS Berechnungen durchgeführt, die auf eigenen empirischen Erhebungen und verschiedenen Kennziffern der amtlichen Statistiken basieren.

### **Angebotsermittlung**

#### **Kosten der Unterkunft als zentrales Kriterium**

Als grundlegendes Kriterium zur Abgrenzung des „preisgünstigen“ Mietwohnungsangebotes wurden die in der Stadt Wilster aktuell gültigen Obergrenzen der Kosten der Unterkunft (KdU) für Leistungsempfänger nach dem SGB II zugrunde gelegt. Das Jobcenter Steinburg entscheidet anhand dieser Obergrenzen für Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten (exklusive Heizkosten), ob eine Mietwohnung für Empfänger von Leistungen nach dem SGB II „angemessen“ ist. Die Obergrenzen der Kosten der Unterkunft sind nach der Anzahl der Haushaltsmit-



glieder gestaffelt. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass mehr Haushaltsmitglieder auch eine größere Wohnfläche beanspruchen und hierfür im Regelfall höhere Wohnkosten zahlen müssen.

**Berücksichtigung von Mindestwohnungsgrößen**

Die Entscheidung, ob eine Wohnung für einen Haushalt als angemessen zu beurteilen ist, bemisst sich in erster Linie nach der Höhe der Kosten der Unterkunft. Gleichwohl muss eine Wohnung natürlich eine gewisse Mindestgröße aufweisen, damit sie für eine bestimmte Haushaltsgröße geeignet ist. Zur Beurteilung der angemessenen Wohnungsgröße bestehen seitens des Jobcenters ebenfalls Obergrenzen. Im Einzelfall dürfen diese jedoch überschritten werden, so lange die festgelegte Höhe der Kosten der Unterkunft eingehalten wird. Zur Beurteilung der für die jeweilige Haushaltsgröße zu berücksichtigenden Wohnungsgröße wurde auf die Grenzen der Wohnraumförderungsbestimmungen aus der sozialen Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein zurückgegriffen.

<b>Tab. 2 Kriterien zur Abgrenzung des preisgünstigen Wohnraums</b>		
<b>Haushaltsgröße</b>	<b>Obergrenze der KdU* (inkl. kalte Betriebskosten)</b>	<b>Größe der Wohnung</b>
1 Person	278,00 €	bis 50 m <sup>2</sup>
2 Personen	333,00 €	über 50 m <sup>2</sup> bis 60 m <sup>2</sup>
3 Personen	353,00 €	über 60 m <sup>2</sup> bis 75 m <sup>2</sup>
ab 4 Personen	ab 400,00 €	über 75 m <sup>2</sup>
* Seit 01.01.2009		© GEWOS

**Erfassung des Mietwohnungsbestandes**

Um die Anzahl der preisgünstigen Mietwohnungsangebote in Wilster ermitteln zu können, wurden durch GEWOS Primärerhebungen und Expertengespräche durchgeführt. Zur Abbildung des Mietwohnungsbestandes wurde auf die im Rahmen des Wohnungsmarktkonzeptes durchgeführte Inseratsauswertung zurückgegriffen. Um die Datenbasis zu erweitern und zu plausibilisieren, wurden die Ergebnisse mithilfe von wohnungswirtschaftlichen Daten und der durchgeführten Expertengespräche validiert.

**Berücksichtigung relevanter Kenngrößen** Zur Gewährleistung einer hinreichend genauen Abbildung des vor Ort vorhandenen Mietwohnungsbestandes wurden zentrale Kenngrößen der Wohnungsmarktstruktur (zum Beispiel Mietwohnungsquote, Wohnungsgrößenstruktur) berücksichtigt.

**Bedarfsermittlung**

**Definition der Nachfrage** Zur Abgrenzung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum wurde auf die Einkommensgrenzen für die soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein nach §8 SHWoFG i.V.m. §7 Abs. 2 SHWoFG-DVO zurückgegriffen. Damit umfasst die Analyse nicht nur die der Statistik bekannten Transfermittelempfänger, sondern auch gering verdienende Haushalte, die ihre Miete aus eigenen Einkünften bestreiten, aber dennoch auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind.

<b>Tab. 3 Einkommensgrenzen für die soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein*</b>	
<b>Haushaltsgröße</b>	<b>Obergrenze des jährlichen Haushaltseinkommens</b>
1 Person	17.400 €
2 Personen	23.600 €
3 Personen	27.200 €
ab 4 Personen	ab 32.800 €
* gemäß § 8 SHWoFG i.V.m. §7 Abs. 2 SHWoFG-DVO <span style="float: right;">© GEWOS</span>	

**Bedarfsermittlung auf Basis von Mikrozensusdaten** Zur Berechnung der Anzahl der Haushalte in Wilster, die auf preisgünstigen Mietwohnraum angewiesen sind, wurde zunächst die lokale Haushaltsgrößenstruktur mit der Verteilung der Haushalte auf verschiedene Haushaltsgrößenklassen zugrunde gelegt. Zur Abbildung der lokalen Einkommensverhältnisse wurden in einem nächsten Schritt die aktuellen Ergebnisse des Mikrozensus für Schleswig-Holstein zur Einkommenssituation der Privathaushalte nach Haushaltsgrößenklassen und Altersklassen verwendet.

**Bilanz für preisgünstigen Wohnraum** Die hierdurch ermittelten, auf preisgünstigen Wohnraum angewiesenen Haushalte wurden anschließend dem Bestand an preisgünstigem Wohnraum in einer Bilanz gegenübergestellt. In dieser Bilanz werden zusätzlich

zur Gesamtzahl der Haushalte und Wohnungen auch nach der Haushaltsgröße differenzierte Ergebnisse aufgeführt.

## 6.2 Angebot an preisgünstigem Wohnraum

### 620 preisgünstige Mietwohnungen

Insgesamt konnten in Wilster 620 preisgünstige Mietwohnungen ermittelt werden. Bezogen auf den gesamten Mietwohnungsbestand entspricht dies einer Quote von 49 %. Somit erfüllt fast jede zweite Mietwohnung die vorgegebenen Kriterien in Bezug auf Kosten und Größe.

### Differenzierung nach Größe

Da die Frage, ob eine Wohnung als preisgünstig einzustufen ist, von der jeweiligen Haushaltsgröße abhängt, ist eine Differenzierung sinnvoll. Mit zunehmender Wohnungsgröße nimmt der Anteil an preisgünstigen Wohnungen ab. Der Anteil angemessener bzw. preisgünstiger Wohnungen liegt bei den großen Wohnungen (über 75 m<sup>2</sup>) bei 34 % und bei den kleinen Wohnungen (bis 50 m<sup>2</sup>) bei 74 %.

Tab. 4 Bestand an preisgünstigen Mietwohnungen					
Haushaltsgröße	Kosten der Unterkunft	Wohnungsgröße	Mietwohnungen insgesamt	Preisgünstige Mietwohnungen	Anteil Preisgünstiger Mietwohnungen
1 Person	278 €	bis 50 m <sup>2</sup>	230	170	74 %
2 Personen	333 €	über 50 m <sup>2</sup> bis 60 m <sup>2</sup>	240	150	63 %
3 Personen	353 €	über 60 m <sup>2</sup> bis 75 m <sup>2</sup>	290	130	45 %
ab 4 Personen	ab 400 €	über 75 m <sup>2</sup>	500	170	34 %
<b>Insgesamt</b>			<b>1.260</b>	<b>620</b>	<b>49 %</b>
© GEWOS					

## 6.3 Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum

### 54 % der Mieterhaushalte auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen

Neben dem Bestand an preisgünstigem Wohnraum ist der Bedarf entscheidend. Es handelt sich um die Haushalte, welche die Einkommensgrenzen gemäß der sozialen Wohnraumförderung nicht überschreiten. Insgesamt haben nach den durchgeführten Berechnungen 600 Mieterhaushalte in Wilster einen Bedarf an preisgünstigem Wohnraum. Bezogen auf alle Mieterhaushalte entspricht

dies einem Anteil von 53 %.

**Differenzierung nach Haushaltsgrößen** Besonders Singlehaushalte sowie große Haushalte mit Kindern fragen häufig preisgünstigen Wohnraum nach. Die größte Nachfragegruppe nach preisgünstigem Wohnraum sind mit 390 Mieterhaushalten Einpersonenhaushalte. Bezogen auf alle Einpersonenieterhaushalte entspricht dies einem Anteil von 65 %. Von den insgesamt 600 „preissensiblen“ Mieterhaushalten sind somit fast zwei Drittel Einpersonenhaushalte.

Tab. 5 Bedarf an preisgünstigen Mietwohnungen				
Haushaltsgröße	Einkommensgrenze	Mieterhaushalte insgesamt	Mieterhaushalte innerhalb der Einkommensgrenzen	Anteil an Mieterhaushalten insgesamt
1 Person	17.400 €	650	390	60 %
2 Personen	23.600 €	300	150	51 %
3 Personen	27.200 €	100	20	26 %
ab 4 Personen	ab 32.800 €	90	40	40 %
<b>Insgesamt</b>		<b>1.140</b>	<b>600</b>	<b>53 %</b>

© GEWOS

#### 6.4 Bilanz für den preisgünstigen Wohnraum

**Positive Gesamtbilanz** Durch Gegenüberstellung von Bestand und Bedarf im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment ist nun eine Bilanzierung möglich. Rein rechnerisch übertrifft der Bestand den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum um 20 Wohneinheiten. Den 600 Haushalten, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, stehen 620 Wohnungen zur Verfügung. Die Gesamtbilanz allein ist bei der Betrachtung des preisgünstigen Wohnraums jedoch nicht sehr aussagekräftig. Grund hierfür sind die Kosten- und Flächenvorgaben des Jobcenters und der Wohnraumförderung. Jeder Haushaltstyp ist auf das spezifische Wohnungsangebot angewiesen. Deshalb erfolgt in einem nächsten Schritt die Differenzierung nach Haushalts- und Wohnungsgröße.

Tab. 6 Bilanz Bedarf und Bestand					
Haushalt	Kosten der Unterkunft	Wohnungsgröße	Bedarf	Bestand	Bilanz
1 Person	278 €	bis 50 m <sup>2</sup>	390	170	-220
2 Personen	333 €	über 50 m <sup>2</sup> bis 60 m <sup>2</sup>	150	150	0
3 Personen	353 €	über 60 m <sup>2</sup> bis 75 m <sup>2</sup>	20	130	+110
ab 4 Personen	ab 400 €	über 75 m <sup>2</sup>	40	170	+130
<b>Insgesamt</b>			<b>600</b>	<b>620</b>	<b>+ 20</b>

© GEWOS

**Negative Bilanz bei Wohnungen für Einpersonenhaushalte**

Bei den kleinen Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> ist der Bedarf höher als der Bestand an preisgünstigen Wohnungen. Den rund 390 Nachfragern stehen lediglich 170 Wohnungen zur Verfügung. Ausschlaggebend ist, dass es in Wilster generell zu wenig kleine Wohnungen gibt. Laut Zensus 2011 sind gerade einmal rund 480 Wohnungen bis zu 60 m<sup>2</sup> groß. Die Wohnungen zwischen 50 m<sup>2</sup> und 60 m<sup>2</sup> werden allerdings bereits häufig von Zweipersonenhaushalten beansprucht. Neben den Alleinstehenden ist die Situation vor allem für Alleinerziehende und Senioren problematisch. Allerdings ist es aufgrund des moderaten Mietpreinsniveaus in Wilster in vielen Fällen möglich, in eine größere Wohnung zu ziehen. Voraussetzung für SGB II ist jedoch, dass der Mietpreis die Angemessenheitskriterien nicht überschreitet. 30 der Wohnungen über 50 m<sup>2</sup> weisen einen Mietpreis von bis zu 278 Euro auf und sind damit auch von Einpersonenhaushalten zu beziehen.

**Positive Bilanz bei mittleren und größeren Wohnungen**

Gegenüber den kleinen Wohnungen ist ein ausreichendes Angebot an mittleren und großen Wohnungen für Haushalte ab zwei Personen vorhanden. Dem Bedarf in Höhe von 210 steht ein Angebot von rund 450 Wohneinheiten gegenüber. Vor allem für finanzschwächere Familien ist die Lage auf dem Wohnungsmarkt in Wilster demnach entspannt. Allerdings gibt es auch in diesem Segment Haushalte mit Marktzugangsproblemen. Insbesondere Arbeitslose und zum Teil Haushalte mit Migrati-

onshintergrund haben Schwierigkeiten, sich mit Wohnraum zu versorgen. Zu beachten ist, dass viele preisgünstige Wohnungen von Personen bewohnt werden, die nicht unter die angeführten Einkommensgrenzen fallen. Nur durch belegungsgebundenen Wohnraum kann sichergestellt werden, dass die anvisierte Zielgruppe auch mit Wohnraum versorgt wird.

## 7 Gesamtbewertung des Wohnungsmarktes

**Kompakte Zusammenfassung von Stärken/Schwächen** Die in den vorangegangenen Kapiteln ermittelten Charakteristika, Potenziale und Entwicklungshemmnisse des Wohnungsmarktes in Wilster und der Wilstermarsch werden nachfolgend in einer Stärken-Schwächen-Analyse zusammengefasst. Diese Analyse stellt die Grundlage für die daran anschließende Ableitung von Handlungsfeldern, Leitzielen und konkreten Maßnahmenempfehlungen zur Weiterentwicklung des lokalen Wohnungsmarktes dar.

**Zentrale Potenziale:  
Naturräumliche Lage** Als wesentliches Potenzial des Wohnstandortes Wilster und des umliegenden Marschlandes sind zunächst die naturräumliche Lage in den Elbmarschen und die räumliche Nähe zu den Naherholungsgebieten entlang der Nordsee zu nennen. Auch die intakte Freizeit-, Bildungs- und Kulturinfrastruktur ist positiv zu bewerten. Mit der für 2015 avisierten Baufertigstellung der A23 im Abschnitt nördlich und südlich der Störbrücken wird sich auch die überregionale verkehrstechnische Anbindung nochmals verbessern und sich die Situation für die Auspendler entspannen. Das umfangreiche Baulandpotential gekoppelt mit dem moderaten Kaufpreisgefüge ist ebenfalls ein Argument für den Wohnstandort Wilster und die Umlandgemeinden. Das niedrige Zinsniveau und ein zunehmendes Angebot an bereits erschlossener Wohnfläche können sich darüber hinaus stimulierend auf die Nachfrage auswirken.

**Wirtschaftliche Potentiale und Risiken** Der Standort Wilster soll nach den derzeitigen Plänen im Laufe des Jahrzehnts zu einem der größten Stromverteilerpunkte in Norddeutschland ausgebaut werden. Mit der Anbindung an die Hochspannungsleitung aus Norwegen und dem Ausgangspunkt der Stromtrasse in Richtung Süddeutschland stehen in Wilster zwei zentrale Projekte der Energiewende vor der Umsetzung. Ein Ausbau der Windenergie bietet weitere Wachstumspotentiale, die Angesichts der Stilllegung des AKW Brokdorf bis spätestens Ende 2021 notwendig sind um neue Wertschöpfungsmöglichkeiten zu generieren. Kleinräumige Risiken bestehen in der fortgesetzten Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebe im Zuge des Generationenwechsels und

dem Wegzug der Auspendler in die Nähe des Arbeitsortes.

**Zuzug aus dem Umland kompensiert den Fortzug jüngerer Einwohner**

Wilster wird von einem Zuzug aus den Umlandgemeinden profitieren, der sich insbesondere auf die älteren Bevölkerungsschichten konzentriert. Dieser Effekt kompensiert den Nachfragerückgang auf dem Wohnungsmarkt durch den Rückgang der eigentumsbildenden Schicht.

**Steigende Nachfrage nach barrierearmen Angeboten**

Weiterhin geht mit der Zunahme von Senioren ein steigender Bedarf an altersgerechten und barrierearmen Wohnungen einher. Diese Angebote sind in Wilster und dem Umland nur in geringem Umfang vorhanden. Der Umbau des vorhandenen Wohnungsbestandes ist vergleichsweise aufwändig. Beim Neubau von Wohnungen ist die barrierearme Gestaltung - durch die Festlegungen der Landesbauordnung Schleswig-Holsten - gesichert, allerdings ist der Neubau durch die Diskrepanz zwischen Bestandsmieten und den Mieten im freifinanzierten Wohnungsbau für Investorinnen und Investoren vergleichsweise unattraktiv.

**Deutlicher Nachfragerückgang in der Wilstermarsch**

Die Umlandgemeinden werden der Prognose zufolge einen Bevölkerungsrückgang von annähernd 12 % erfahren. Die Zahl der Haushalte wird um etwa 5 % sinken. Zusätzlich sind deutliche Veränderungen in der Altersstruktur zu erwarten. Die Zunahme des Anteils älterer Bevölkerungsschichten stellt neue Herausforderungen an den Wohnungsmarkt und die Infrastruktur, denen nur ein Teil der Einwohner mit Fortzug begegnen wird. Für diejenigen, die ihren angestammten Wohnort nicht verlassen, wird die Frage nach altersgerechtem Wohnen und der Erreichbarkeit notwendiger infrastruktureller Einrichtungen - insbesondere der ärztlichen Versorgung und Produkten des täglichen Bedarfs - eine zentrale Rolle einnehmen. Auf dem Wohnungsmarkt werden sich das Zusammenfallen geringerer Nachfrage und die Diskrepanz zwischen der Baugestaltung des Bestands und den veränderten Wohnwünschen in weiter fallenden Preisen niederschlagen. Die Vermarktung des vorhandenen Baulandpotentials gestaltet sich aufgrund der kostenintensiven Erschließung in den Marschgebiete-



ten ebenfalls als schwierig.

**Perspektivischer  
Generationen-  
wechsel**

Infolge der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung und dem ausbildungs- und arbeitsplatzbedingten Fortzug von jüngeren Personen (18- bis 30-Jährige) ist sowohl in Wilster als auch im Umland eine deutliche Verschiebung innerhalb der Altersstruktur zu beobachten. Dies führt unter anderem zu einer Überalterung einzelner Einfamilienhausquartiere aus den 1950er bis 1970er Jahren, die zu großen Teilen noch von den Ersteigentümern bewohnt sind. Diese Entwicklung verbunden mit (energetischen) Modernisierungsbedarfen und dem allgemeinen Nachfragerückgang führt häufig zu einer großen Differenz zwischen dem Marktwert und den Preisvorstellungen der Eigentümer bei einem Verkauf. Als Folge ergeben sich Schwierigkeiten im Vermarktungsprozess und Verzögerungen bezogen auf den einsetzenden Generationenwechsel in den älteren Eigenheimgebieten. Bei einem anhaltenden Nachfragerückgang muss man in Zukunft auch in diesen Quartieren von größeren Vermarktungsschwierigkeiten und auch Leerständen rechnen.

**Erheblicher (energetischer) Modernisierungsbedarf**

Sowohl im Stadtgebiet als auch im Umland gewinnt das Thema (energetische) Modernisierung und Wohnqualität stärker an Bedeutung. Neben den älteren Ein- und Zweifamilienhausgebieten - in Wilster hauptsächlich im östlichen Stadtgebiet und nördlich der zentralen Eisenbahnverbindung zu finden - gibt es insbesondere im Geschosswohnungsbau erheblichen Nachhol- und Anpassungsbedarf, um die Marktgängigkeit zu erhalten sowie den Wohnungsbestand an die Nachfrage anzupassen. Dieser Bedarf steht in Wilster einem sehr moderaten Mietpreisgefüge gegenüber, was die Rentabilität notwendiger Investitionen erschwert. In Wilster sind sanierungsbedürftige Geschosswohnungsbauten vorrangig im Bereich der Neustadt und den Neubaugebieten im Bereich der Straße Am Fleet sowie in der Umgebung der Etatsrätin-Doos-Straße zu finden.

**Hohe Nachfrage  
nach preisgünstigen  
Wohnungen**

Vielfach ist eine Modernisierung vor dem Hintergrund des Mietniveaus und der Bewohnerstruktur nur schwer darstellbar und eine Umlage von Modernisierungskosten

nicht möglich. Auf der anderen Seite gibt es eine große Nachfrage nach preisgünstigen, kleinen und zunehmend auch barrierearmen Wohnungsangeboten. Das Nebeneinander von Überhängen großer (energetisch) unmodernisierter Wohnungen und das Fehlen kleiner, preisgünstiger Wohnungen mit der vergleichsweise geringen Investitionsbereitschaft in Einklang zu bringen, ist eine zentrale Herausforderung für die zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes.

### Abb. 32 Wohnstandort Wilster und Wilstermarsch



#### Stärken/Potenziale

- Attraktive naturräumliche Lage / Lage am Wasser
- Städtebauliche Qualitäten - Stadtstruktur (historische Bausubstanz)
- Relative Nähe zu Hamburg
- Gute Verkehrsanbindung (ÖPNV, MIV)
- Ausbau der A 23
- Gutes Nahversorgungsangebot
- Gute infrastrukturelle und soziale Versorgung (Seniorenzentrum, Kinderbetreuung, Bildung, Kultur, Freizeit, Ärzte)
- Umfangreiche Baulandpotenziale
- Moderates Preisgefüge
- Höhere Nachfrage infolge des niedrigen Zinsniveaus
- Besondere Objekte für Käufer
- Steigende Nachfrage nach Wohnformen für ältere Menschen
- Vernetzung der Akteure – Kooperation mit Wohnungs-/Immobilienwirtschaft

#### Schwächen/Handlungsbedarfe

- Landschaftliche Vorbelastung – Erneuerbare Energien
- Arbeitsplatzsituation – geringe Nachfrage nach Gewerbeflächen
- Vermarktung der Wohnregion Steinburg verbesserungswürdig
- Konzentration von Leerständen im Geschosswohnungsbau der 1960er/1970er
- Qualität der Wohnungen im Geschosswohnungsbau
- Hoher (energetischer) Sanierungsbedarf
- Baugrund (nur mit kostenintensiver Pfahlgründung)
- Wenig differenziertes Wohnungsangebot – hochwertiger Wohnraum fehlt
- Hohe Diskrepanz zwischen Bestandsmieten und Mieten im freifinanzierten Wohnungsneubau – Hemmen von Investitionen
- Geringe Neubautätigkeit - (bezahlbares) altersgerechtes Wohnungsangebot fehlt
- Sanierung in der „Altstadt“ - Hoher Leerstand, Denkmalschutzaufgaben
- Hohe Nebenkosten

## 8 Handlungskonzept

**Große Herausforderungen** Vor dem Hintergrund des prognostizierten Bevölkerungs- und Haushaltsrückgangs in der Wilstermarsch und des Alterungsprozesses der Bevölkerung stehen Wilster und die Umlandgemeinden vor großen Herausforderungen. Die Verbesserung der Leerstandssituation und der Wohnqualität in den Geschosswohnungsbeständen sowie die Aufwertung der Ortskerne gehören ebenso zu den zentralen Herausforderungen wie der Ausbau des barrierearmen Angebotes und die Befriedigung der qualitativen Wohnungsnachfrage.

**Ziel: Stärkung der Ortskerne** Mit dem steigenden Anteil älterer und alleinlebender Menschen haben sich die Anforderungen an das Ortsbild und das Wohnungsangebot verändert. Ziel für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung soll es daher sein,

- den Neubaubedarf für seniorengerechte Wohnungen gezielt zur Ortsentwicklung nutzen,
- einen barrierefreien Umbau der Ortskerne vorantreiben,
- Investitionen gezielt in die Ortskerne lenken, um auf diese Weise den Identifikationscharakter der Ortskerne zu stärken und
- den Erhalt landschaftsbildprägender Gebäude auch außerhalb der Ortschaften unterstützen – sofern eine Nutzungsperspektive besteht

**Handlungsschwerpunkte** Innerhalb des Erarbeitungsprozesses wurden drei zentrale Handlungsfelder für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung herausgearbeitet:

- Bestandsentwicklung - „Energetik und Wohnqualität“
- Ausbau des barrierearmen Wohnungsangebotes
- Nachfragegerechter Wohnungsneubau

Im Folgenden werden die Handlungsempfehlungen zu den drei Handlungsfeldern dargestellt. Bevor jedoch auf diese eingegangen wird, werden allgemeine Empfehlungen zur Wohnungsmarktentwicklung beschrieben.

## Allgemeine Empfehlungen

### **Herstellung von Verbindlichkeit in der gesamten Wilstermarsch**

Wilster und der gesamten Wilstermarsch wird empfohlen, die Umsetzung des vorliegenden Konzeptes durch einen politischen Beschluss abzusichern. Hierdurch erhält das Konzept Verbindlichkeit und den notwendigen Rückhalt in der Lokalpolitik, was für eine Umsetzung der Handlungsempfehlungen von Vorteil ist. Durch einen solchen Beschluss erklärt sich die Mehrheit der Politiker mit den Inhalten des Konzeptes einverstanden. Dementsprechend ist das Erreichen der formulierten Ziele und eine Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen für die politischen Fraktionen in Wilster und dem Umland ein zentrales Anliegen. Vor diesem Hintergrund sind die Fraktionen nach Abschluss des vorliegenden Konzeptes in ihrer alltäglichen Arbeit gefordert, notwendige Beschlüsse zur Umsetzung der aufgezeigten Maßnahmen konstruktiv, offen und möglichst zeitnah herbeizuführen.

### **Runder Tisch**

Die Umsetzung der Maßnahmen kann nicht allein durch die Verwaltung und Lokalpolitik erfolgen. Für einen größtmöglichen Umsetzungserfolg ist je nach Maßnahme das Engagement weiterer relevanter Akteure notwendig.

Für die Umsetzung der im vorliegenden Wohnungsmarktkonzept dargestellten Handlungsempfehlungen sollte die Etablierung eines „Runden Tisches“ forciert werden. Seitens der Teilnehmer des Arbeitskreises (im Rahmen des WMK) wurde großes Interesse an der Verstärkung des eingeleiteten Prozesses bekundet. Hier sollte das Amt anknüpfen und im Anschluss an dieses Gutachten die Durchführung von regelmäßigen Strategiesitzungen organisieren. Durch den regelmäßigen fachlichen Austausch können die wohnungswirtschaftlichen Akteure und die Stadt Wilster gemeinsam mit dem Umland zukünftig Problemlagen und Potenziale des Wohnungsmarktes schneller identifiziert und gegebenenfalls notwendige Maßnahmen gemeinschaftlich umgesetzt werden.

**Fokussierung der Neubautätigkeit auf die Ortskerne**

Mit Blick auf den aktuellen Angebotsüberhang im Mehrfamilienhaussegment und die Vermarktungsschwierigkeiten von Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau sollte Wilster, trotz prognostizierten Nachfrageanstieges in den nächsten Jahren auf eine umfangreiche Ausweitung des Wohnbauflächenangebotes verzichten. Im Untersuchungsgebiet gibt es eine Reihe von Flächenpotenzialen in integrierten Lagen, die den qualitativen Neubaubedarf, vor allem an seniorengerechten Wohnungen, der kommenden Jahre decken können. Darüber hinaus bestehen Potenziale für den klassischen Einfamilienhausbau im Neubaugebiet „Rumflether Feld“. Der Schwerpunkt der Neubautätigkeit sollte in Zukunft auf zentrale Stadtbereiche liegen.

Infolge des Nachfragerückgangs im Umland sollten auch dort keine Neuausweisungen erfolgen. Neubaubedarfe bestehen in der Wilstermarsch vor allem im Segment der seniorengerechten Wohnungen, die in den Ortskernen mit einer gewissen Grundversorgung entstehen sollten.

**Abstimmung mit den Umlandgemeinden**

Stadt und Umland sollten sich - neben den bereits bestehenden Flächen - bei der Wohnungsbauentwicklung auf wenige kleine, integrierte Standorte fokussieren. Ziel sollte es sein, die Nachfrage auf bestehende Quartiere zu lenken und den Erwerb von Bestandsimmobilien zu fördern. Zusätzliche Konkurrenzsituationen sollten durch eine intensive Abstimmung zwischen der Stadt Wilster und den Gemeinden des Amtes vermieden werden.

## Handlungsschwerpunkt: Bestandsentwicklung - „Energetik und Wohnqualität“

### **Modernisierung und Aufwertung der Wohnstandorte**

Die Wilsteraner Innenstadt ist durch eine Vielzahl historischer Gebäude geprägt, die allerdings zum Teil einen erheblichen (energetischen) Modernisierungsbedarf und Leerstände aufweisen. Um das historische Erscheinungsbild zu erhalten, soll die Sanierung und Modernisierung der Altbauten vorangetrieben werden. Über die Altstadt hinaus weist vor allem der Mehrfamilienhausbestand der 1960er/1970er Jahre einen erheblichen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf auf. Ähnliches gilt auch für ältere Einfamilienhausbestände. Um die energetische Qualität zu erhöhen und Investitionen in den Bestand zu fördern, müssen Investitionshemmnisse verringert, Fördermöglichkeiten aufgezeigt und Anreize zur Durchführung von Maßnahmen geschaffen werden. Die nachfragegerechte Anpassung beinhaltet zudem, die barrierearme Gestaltung des Wohnungsbestandes und die barrierearme Gestaltung des öffentlichen Raums. Aufgrund der zentralen Bedeutung des Bestandssegmentes ist es ein zentrales Anliegen, die bestehenden Defizite abzubauen und die gewachsenen Wohngebiete durch gezielte Investitionen zukunftsfähig zu gestalten. Zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes stellt auch der Rückbau - sofern umsetzbar - eine Option dar.

### **Entwicklungsziele**

- Erhalt städtebaulichen Identität - Aufwertung der historischen Bausubstanz
- Energetische Ertüchtigung des Wohnungsbestandes
- Anpassung an die aktuelle Wohnungsnachfrage

### **Bauliche Aufwertung des Gebäudebestandes...**

Die Maßnahmen dieses Handlungsschwerpunktes betreffen insbesondere bauliche Investitionen zur Aufwertung des Gebäude- und Wohnungsbestandes und richten sich unmittelbar an die Eigentümer. Diese müssen jeweils in Abhängigkeit vom baulichen Zustand des Gebäudes, des bestehenden Modernisierungsbedarfs, den hierdurch entstehenden Kosten sowie den gegenüber-

stehenden Einnahmen (Vermieter) bzw. der gegenüberstehenden Ausgabenreduzierung (selbstnutzende Eigentümer) entscheiden, inwiefern eine Modernisierung des Bestandes sinnvoll und wirtschaftlich ist. Die Maßnahmen beziehen sich nicht nur auf die Beseitigung baulicher Mängel, sondern auch auf

- die energetische Sanierung,
- die mögliche altersgerechte Anpassung,
- die Verbesserung des Ausstattungsstandards sowie
- mögliche Grundrissveränderungen.

In Fällen, in denen die Bestände aufgrund eines großen Sanierungsstaus oder erheblicher Leerstände nicht wirtschaftlich zu modernisieren sind, sollte der Rückbau (im Geschosswohnungsbau) sowie der Abriss und zeitgemäßen Ersatzneubau (im Geschosswohnungsbau und im privaten Eigenheim) in Betracht gezogen werden.

**...entsprechend der Nachfrage und Wirtschaftlichkeit**

Ein hoher Anteil der Mieter im Mehrfamilienhausbestand sind einkommensschwache Haushalte. Hier können die Modernisierungsaufwendung häufig nicht auf die Mieter umgelegt werden. Für eine wirtschaftliche Umsetzung ist es jedoch entscheidend, welche Mieteinnahmen nach der Modernisierung realisierbar sind, ohne die bisherigen Bewohner zu verlieren. Um grundlegende Maßnahmen umzusetzen und den Bestand für einkommensschwache Haushalte zu erhalten, ist daher die Modernisierungsförderung des Landes und der Investitionsbank in Betracht zu ziehen.

**Erhalt ortsbildprägender Objekte in der Wilstermarsch**

Für die Wilstermarsch sind die alten zum Teil reetgedeckten Gehöfte und Bauernhäuser prägend und identitätsstiftend. Im Zuge des Nachfragerückgangs wird es in den nächsten Jahren zunehmend schwieriger für diese Objekte Käufer zu finden. Der Erhalt dieser landschaftsbildprägender Gebäude sollte dennoch auch außerhalb der Ortschaften unterstützt werden. Sofern eine Wohnnutzung nicht infrage kommt, sollten alternative Nutzungen - beispielsweise für Künstler, Handwerker, kleinere Manufakturen oder kulturelle Veranstaltungen - geprüft werden.

**Steuerungsmöglichkeiten und Einflussnahme durch öffentliche Hand gering**

Da sich Gebäude und Wohnungen überwiegend im Besitz privater (Klein-)Eigentümer befinden, sind die Eingriffs- und Steuerungsmöglichkeiten sowie die Einflussnahme auf die Investitionstätigkeit vergleichsweise gering. Aufgrund der Eigentümerstruktur muss eine Vielzahl von Akteuren, Vermietern und Selbstnutzern erreicht werden, um steuernd auf die Wohnungsmarktentwicklung einzuwirken. Für Wilster und die Wilstermarsch besteht allerdings die Möglichkeit gemeinsam mit lokalen Akteuren - wie dem Grundeigentümergebiet - informierend und beratend auf die Eigentümer einzuwirken. Bei vielen - insbesondere privaten Wohnungseigentümern - besteht oftmals Unkenntnis in Bezug auf das Spektrum möglicher Sanierungsmaßnahmen sowie deren Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten. Hier können die Eigentümer durch unabhängige Informations- und Beratungsangebote gezielt unterstützt werden. Ein wichtiger Aspekt sind die verschiedenen Fördermöglichkeiten. Hierzu zählen unter anderem das Programme der KfW und der IB-SH zur energieeffizienten Sanierung und Modernisierung.

**Evaluierung des Thermografieprojektes**

Beratungsansätze zur energetischen Sanierung bestehen bereits im Rahmen einer Kooperation zwischen Haus & Grund und ortsansässigen Architekten. Zu einem vergleichsweise günstigen Preis wird die Erstellung von Infrarot-Thermographie-Bildern und einer dazugehörigen Bewertung des energetischen Zustands angeboten. Nach Aussage der Akteure wurde die Aktion sehr gut angenommen. Um die Wirksamkeit des Beratungsangebotes auf die Investitionstätigkeit zu prüfen, sollte eine Evaluierung des Projektes erfolgen. Es sollte erfragt werden, ob und in welchem Umfang Maßnahmen am Gebäude durchgeführt worden sind, und ob eine weiterführende Beratung gewünscht wird.

**Ausweitung des Beratungsangebotes**

Auf dieser Grundlage könnte dann die (Neu-)Ausrichtung der Beratungsleistungen erfolgen. Neben der Bestandsaufnahme sollten in Zukunft auch weitergehende Schritte zur Anpassung des Gebäudebestandes als Beratungsleistung angeboten werden. Inhalte können sein:



- die Identifizierung von prioritären Maßnahmen,
- die Fördermöglichkeiten und
- die Baubetreuung.

Durch die Einbindung des ortsansässigen Handwerks kann darüber hinaus auch der lokale Arbeitsmarkt gestärkt werden.

### **Beratungs- gutscheine**

Vielfach wird der Gebäudebestand von älteren Eigentümern bewohnt. Häufig besteht kein Interesse Investitionen vorzunehmen oder die finanziellen Möglichkeiten sind nicht vorhanden. Daher ist es sinnvoll, mit den Beratungsangeboten bei einem Eigentümerwechsel im Bestand anzusetzen. Um möglichst viele Haushalte zu erreichen, ist es wichtig, Akteure einzubinden, die bei einem Eigentümerwechsel involviert sind. Dazu gehören die Banken und Sparkassen sowie die ansässigen Makler und Notare sowie ggf. Haus & Grund sowie die Amtsverwaltung (insbesondere wenn genehmigungspflichtige Maßnahmen durchgeführt werden). Um mehr Transparenz und Anreize zum Erwerb von Bestandsimmobilien zu schaffen, könnten Bestandserwerber Gutscheine für ein vergünstigtes Sanierungsgutachten bzw. eine Bestandsaufnahme erhalten. Die Beratungsgutscheine könnten zudem ein Beratungsangebot zu Fördermöglichkeiten, Umsetzungsschritte und Finanzierung umfassen.

### **Förderung zum Er- werb von Bestands- immobilien**

Weiterhin können gezielt finanzielle Anreize zum Erwerb und damit auch der Ertüchtigung von Bestandsimmobilien gemacht werden. Neben den Darlehen des Landes Schleswig-Holstein für Eigentumsmaßnahmen für private Haushalte könnten Familien mit Kindern durch eine „Willkommensprämie“ motiviert werden, nach Wilster bzw. in die Wilstermarsch zu ziehen. Dieses Programm könnte für hinzuziehende Familien allgemein gelten oder nur beim Kauf von Bestandsimmobilien. Um auch Paare ohne Kinder anzuziehen, könnte der Bonus auch gewährt werden, wenn es in den Folgejahren zu „Familienzuwachsen“ kommt.

**Vernachlässigung von Instandsetzung und Modernisierung** Die größten Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarfe bestehen im Geschosswohnungsbau im Bereich Etatsrätin-Doos-Straße. Von den derzeitigen Eigentümern wurden in den letzten Jahren kaum Investitionen in den Bestand getätigt. Ein Verkauf wird derzeit angestrebt, scheiterte bisher allerdings an den Forderungen der Eigentümer. Um eine weitere Abwärtsspirale zu vermeiden, sollten von der Stadt Wilster ihre Handlungsoptionen geprüft werden. Die rechtlichen Möglichkeiten sind allerdings begrenzt. Eine der wenigen Möglichkeiten ist die Anwendung des Modernisierungs- und Instandsetzungsgebotes (§ 177 BauGB). Danach kann *„die Gemeinde die Beseitigung der Missstände durch ein Modernisierungsgebot und die Behebung der Mängel durch ein Instandsetzungsgebot anordnen“*. Ein Missstand liegt vor wenn, das Gebäude bzw. die Wohnung nicht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entspricht. Die Anwendung dieses Instruments sollte geprüft werden. Häufig reicht es auch eine „Drohkulisse“ aufzubauen. Der Hinweis auf die Gebote muss im konkreten Einzelfall jedoch mit der Bereitschaft und der Fähigkeit einhergehen, die Gebote beim Scheitern einvernehmlicher Lösungen notfalls auch anzuwenden. Da die Rechtsstreitigkeiten langwierig und komplex sein können, sollte ggf. beratende Unterstützung eingeholt werden (kommunale Spitzenverbände).

## Handlungsschwerpunkt: Barrierearmes Wohnen

### **Steigender Bedarf an seniorengerechten Angeboten**

In Wilster und der Wilstermarsch findet eine stetige Alterung der Bevölkerung statt. Bereits heute sind in Wilster ca. ein Viertel der Einwohner über 65 Jahre alt. Bis 2025 wird es fast ein Drittel sein. Der größte Teil der Senioren möchte so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben. Das ist auch in vielen Fällen problemlos möglich. Ein immer größerer Teil älterer Menschen erreicht in guter Gesundheit ein hohes Alter. Allerdings ist für einige Menschen ein Verbleib im eigenen Haus oder der Wohnung aufgrund einsetzender körperlicher Beschwerden nicht oder nur schwer möglich. Andere Menschen entscheiden sich ganz bewusst gegen die eigenen Vier-Wände und suchen den Komfort einer kleineren, altersgerecht gestalteten Wohnung in zentraler Lage. Da das Angebot derzeit noch vergleichsweise gering ist, besteht die Notwendigkeit einem steigenden Anteil älterer Menschen nachfragegerechte Wohnalternativen in Bestandswohnungen und in Neubauobjekten zu bieten.

### **Entwicklungsziel:**

- Ausweitung des barrierearmen Angebotes
- Stärkung der Ortskerne als Schwerpunkte für seniorengerechtes Wohnen

### **Einbindung der Akteure**

Um mehr barrierearme Wohnungen bereitstellen zu können, müssen vor allem die lokalen Vermieter als auch die Bauträger und Projektentwickler sowie potenzielle Investoren für dieses Themenfeld gewonnen werden. Das Interesse dieser Akteursgruppe sollte aufgrund des vorhandenen Marktpotenzials grundsätzlich gegeben sein.

Notwendig ist ein aktives Bewerben von geeigneten Standorten. Ferner ist die Verwaltung und Politik bei der Schaffung von Planrecht, der konzeptionellen und planerischen Unterstützung sowie gegebenenfalls der Mobilisierung entsprechender Baugrundstücke gefordert. Weiterhin sind Beratungsangebote insbesondere für selbstnutzende Eigentümer notwendig (siehe oben).

**Altersgerechtes Wohnen in zentraler Lage** In einem ersten Schritt sind geeignete Standorte und Grundstücke für altersgerechte Wohnungen zu identifizieren. Neben Baulücken sind auch Bestandsimmobilien (insbesondere Erdgeschosswohnungen) zur Schaffung von altersgerechtem Wohnraum in Betracht zuziehen. Auch die Umnutzung von Laden- oder Gewerbeflächen - sollte sofern es keine Nutzungsperspektive gibt, geprüft werden. Bei der Realisierung solcher Vorhaben ist eine zentrale Lage mit einer guten Versorgungsinfrastruktur und einer barrierearmen Wohnumfeldgestaltung wichtig. Die Bewohner sollten die Möglichkeit haben, sich selbstständig mit Gütern des täglichen Bedarfs zu versorgen und am öffentlichen Leben teilzunehmen. Insofern werden zentrale Lagen - also die Ortskerne im Untersuchungsgebiet - empfohlen.

Geeigneten Grundstücke für eine Bebauung mit seniorengerechtem Wohnraum sind beispielsweise die Standorte

- Am Brook - durch den Stadionneubau könnte die Fläche als Wohnbaufläche genutzt werden
- das Gelände der ehemaligen Förderschule
- sowie Baulücken innerhalb der Altstadt.

**Erstellung einer Machbarkeitsstudie** Für die identifizierten Standorte sollte in einem weiteren Schritt eine Machbarkeitsstudie erstellt werden. Darin sollte zunächst die Eignung für die Zielgruppe geprüft werden sowie die wesentlichen Kenngrößen als Entscheidungsgrundlage für potenzielle Investoren zusammengetragen werden. Zunächst wird der Stadt empfohlen eine Prüfung der Flächenpotenziale in eigener Regie durchzuführen. Anschließend sollte eine Machbarkeitsstudie durch einen neutralen Dritten erstellt werden. Vor dem Hintergrund des eher geringen Kaufkraftniveaus ist die Preisgestaltung (ggf. Einsatz von Wohnbaufördermitteln) im Rahmen der Machbarkeitsstudie zu prüfen.

**Ausschreibung und ggf. Schaffen von Anreizen** Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie sollten als Grundlage für die Ausschreibung von Planung und Bau von seniorengerechten Wohnungsangeboten dienen und potenziellen Investoren als Hilfestellung und Entscheidungsgrundlage zur Verfügung gestellt werden. Sollte das Ausschreibungsverfahren nicht erfolgreich sein,

könnten zusätzliche Anreize geschaffen werden. Denkbar sind neben der Beräumung von Grundstücken, die Übernahme von Erschließungskosten, die Wohnumfeldgestaltung oder Preisnachlässe bei der Grundstücksvergabe.

**Prüfung  
Seniorengerechte  
Angebote in den  
Ortsteilzentren**

Da ältere Menschen aufgrund bestehender sozialer Bindungen und Gewohnheiten ihren Wohnort in der Regel nicht verlassen möchten, sollten alternative Wohnungsangebote wohnortnah, das bedeutet auch in den Ortskernen der Wilstermarsch geschaffen werden. In Betracht kommen Standorte, die eine Grundversorgung bieten. Potenzielle Kommunen sind Beidenfleth, Brokdorf, St. Margarethen und Wewelsfleth. In Wewelsfleth konnte beispielsweise durch die Kirchengemeinde ein Seniorenwohnprojekt erfolgreich umgesetzt werden. Für die Wohnungen gibt es eine Warteliste, was zeigt, dass auch in kleinen Gemeinden eine Nachfrage durchaus gegeben ist.

Als Typologien kommen neben Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (mit oder ohne Betreuungsangeboten) auch Einfamilienhaustypen, beispielsweise Häuser im Bungalowstil, in Frage. Um Konkurrenzsituationen zu vermeiden, sollte eine enge Abstimmung und Kooperation zwischen Wilster und den Umlandgemeinden stattfinden.

**Bedarfsermittlung  
und Auswahl von  
Investoren**

Neben der Abstimmung mit dem Zentralort Wilster ist eine detaillierte Bedarfsanalyse eine wesentliche Grundlage für die Realisierung von seniorengerechten Wohnungsangeboten im Umland. Dafür sollte insbesondere die Expertise der lokalen Akteure, wie dem DRK und den Seniorenbeauftragten genutzt und der quantitative Bedarf ermittelt werden. Darauf aufbauend sollten potenzielle Investoren angesprochen werden. Dazu gehören die Kirche, die beispielsweise das Projekt in Wewelsfleth realisiert hat, Sozialdienste oder Bürger.

**Eigeninitiative von  
Wilster und Wils-  
termarsch**

Sollten keine Investoren gewonnen werden können, gibt es darüber hinaus die Möglichkeit auch als Kommune aktiv zu werden und in Eigenregie den Bau und Betrieb zu übernehmen. Ein Praxisbeispiel gibt es in der Ge-

meinde Hohenaspe, die in eigener Trägerschaft seniorengerechte Wohnungen im Ortszentrum entwickelt hat. In das Bauprojekt wurden auch ein Cafe, Geschäfte und Arztpraxen integriert. Neben verschiedenen Wohnungsgrößen werden dort auch individuell buchbare mobile Pflege- und Betreuungsangebote angeboten.

**Anpassung des Wohnumfeldes**

Die Entwicklung von seniorengerechten Wohnungsangeboten in den Ortskernen, bietet die Chance die Attraktivität und den identitätsstiftenden Charakter der Kernbereiche zu erhalten. Ziel ist es, die vorhandenen Mittel und die Investitionen gezielt in die Ortskerne zu lenken. Zusätzlich zum Wohnungsangebot muss allerdings auch die Versorgung (Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Freizeitangebote) erhalten und Barrieren im Wohnumfeld - sofern vorhanden - abgebaut werden.

**Ausbau Beratungsangebot**

Es ist zudem zu berücksichtigen, dass nicht alle älteren Menschen das Interesse haben, in eine altersgerechte Wohnung umzuziehen. Der Großteil der älteren Menschen will in der angestammten Wohnung bleiben. Hierfür sollten vor Ort Angebote und Netzwerke aufgebaut werden, die ein lebenslanges Wohnen im Bestand unterstützen. Als Anbieter oder Kooperationspartner von Beratungsangeboten kommen insbesondere Haus & Grund und die „Fachgemeinschaft leben ohne Barrieren“ infrage. Darüber hinaus sollten auch Projekte zur weiteren Verbesserung der altersgerechten Infrastruktur verfolgt werden.

## Handlungsschwerpunkt: Nachfragegerechter Wohnungsneubau

### **Neubau auf entspanntem Wohnungsmarkt**

Derzeit weisen Wilster und die Wilstermarsch einen vergleichsweise großen Angebotsüberhang auf. Infolge von Wohnungsabgängen und dem prognostizierten Nachfrageanstieg ergibt sich in Wilster bis 2025 ein Neubaubedarf von ca. 140 Wohneinheiten. Der größte Teil des Neubaubedarfes bezieht sich auf den individuellen Wohnungsbau. Neben der Nachfrage nach Einfamilienhäusern sollte sich die Neubautätigkeit auf nachgefragte Segmente konzentrieren, die in Wilster nur in geringem Umfang im Bestand angeboten werden. Dazu gehören höherwertige Miet- und Eigentumswohnungen sowie barrierearmer Wohnraum, der im Bestand teils nur mit erheblichem Aufwand hergestellt werden kann.

### **Entwicklungsziele:**

- Befriedigung der qualitativen Wohnungsnachfrage
- Ergänzung um fehlende Segmente
- Hochwertiges und familiengerechtes Wohnungsangebot

### **Behutsame Angebotsentwicklung**

Angesichts der allgemein entspannten Marktsituation ist es wichtig, dass sich die Neubauprojekte hinsichtlich Lage, Dimensionierung und Segment gut in die Siedlungsstruktur und Wohnungsmarktentwicklung integrieren. Übergeordnetes Ziel ist es deshalb, das Angebot moderat und nachfragegerecht zu ergänzen und dieses in integrierten Lagen zu konzentrieren.

### **Einbindung der Akteure**

Als Träger für Neubauvorhaben kommen prinzipiell Selbstnutzer und Kleinvermieter aber auch größere Marktteilnehmer - also Wohnungsunternehmen, Bauträger und Projektentwickler - infrage. Der zentrale Akteur in Bezug auf eine strategische, sinnvolle und nachhaltige Neubauentwicklung ist allerdings die Stadt Wilster bzw. das Amt Wilstermarsch - als Träger der kommunalen Planungshoheit. Durch eine vorausschauende Bauleitplanung und eine nachfragegerechte Baulandpolitik sowie (gegebenenfalls) dem strategischen Ankauf von erforderlichen Flächen können die Weichen für eine bedarfsgerechte Neubauentwicklung gestellt werden.

- Potenziale für klassischen Eigenheimbau vorhanden** Das klassische freistehende Einfamilienhaus ist am stärksten nachgefragt. Ein entsprechendes Flächenangebot, ist für die nächsten Jahre gesichert. Zur Verfügung stehen insbesondere die Bauflächen auf dem „Rumsflether Feld“. Darüber hinaus wird eine Ausweitung des Angebotes vorerst nicht empfohlen, um keine zusätzliche Konkurrenz zu schaffen. Um die Vermarktung des „Rumflether Feldes“ zusätzlich zu unterstützen, kann auch ein Bonus für zuziehende Familien eingerichtet werden (siehe Handlungsschwerpunkt Energetik und Wohnqualität).
- Höherwertige Miet- und Eigentumswohnungen** Für die Zielgruppen Senioren, Best Ager und Rückkehrer sollten in infrastrukturell gut ausgestatteten Stadtteilen qualitativ hochwertige Eigentums- und Mietwohnungen in moderatem Umfang geschaffen werden, die Alternativen zu Einfamilienhäusern bieten.
- Ersatzneubau ermöglichen** Durch den vergleichsweise großen Angebotsüberhang im Geschosswohnungsbau sollte in Fällen, in denen die Bestände aufgrund eines großen Sanierungsstaus oder erheblicher Leerstände nicht wirtschaftlich zu modernisieren sind, auch ein Rückbau in Erwägung gezogen werden. Diese Flächen können zusätzliche Potenziale für den qualitativen Wohnungsneubau in einer integrierten Lage bieten. Infrage kommen moderne, zeitgemäße Miet- und Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau sowie ggf. urbane Formen von Einfamilienhäusern.