Beratung
Planung
Forschung
GEWOS

Wohnungsmarktkonzept Ratzeburg und Umland

Endbericht Hamburg März 2014

Stadt
Ratzeburg

Innenministerium
des Landes
Schleswig-Holstein

Wohnungsmarktkonzept Ratzeburg und Umland

Endbericht Hamburg März 2014

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

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

Geschäftsführung:
Renate Szameitat

Santander Bank
BLZ 500 333 00
Konto-Nr. 1 733 922 900
IBAN: DE93500333001733922900
BIC: SCFBDE33XXX

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

© GEWOS 2014

Beratung Planung Forschung GEWOS

Inhaltsverzeichnis

1	**Hintergrund und Ziele des Wohnungsmarktkonzeptes**	**1**
1.1	Anlass, Methodik und Zielsetzung	1
1.2	Trends auf den Wohnungsmärkten	6
2	**Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes**	**10**
2.1	Stadtstruktur und Umland	10
2.2	Wirtschaft und Arbeitsmarkt	13
3	**Wohnungsangebot in Ratzeburg**	**21**
3.1	Struktur des Wohnungsbestandes	21
3.2	Modernisierungszustand	32
3.3	Energetische Beschaffenheit	35
3.4	Neubautätigkeit	40
3.5	Wohnungsbaupotenzialflächen	42
3.6	Miet- und Kaufpreisniveau sowie gebundener Wohnraum	44
4	**Wohnungsnachfrage in Ratzeburg**	**47**
4.1	Bevölkerungsstruktur und -entwicklung	47
4.2	Bevölkerungsprognose	57
4.3	Haushaltsprognose	60
5	**Wohnungsmarktprognose und -bilanz**	**63**
6	**Analyse preisgünstiger Wohnraum**	**68**
6.1	Berechnungsmethodik	70
6.2	Angebot an preisgünstigem Wohnraum	72
6.3	Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum	74
6.4	Bilanz für den preisgünstigen Wohnraum	75
7	**Kleinräumige Differenzierung und Bildung von Siedlungstypen**	**79**
7.1.1	Siedlungstypen ohne Handlungsbedarf	81
7.1.2	Siedlungstypen mit geringem Handlungsbedarf	83
7.1.3	Siedlungstypen mit hohem Handlungsbedarf	83
7.1.4	Siedlungstyp mit besonderem Handlungsbedarf	88
7.1.5	Siedlungstypen im Ratzeburger Umland	90

8	**Gesamtbewertung des Wohnungsmarktes**	**92**
9	**Handlungskonzept**	**96**
10	**Ausblick**	**121**
11	**Modellhaftigkeit und Übertragbarkeit des Wohnungsmarktkonzepts**	**123**
12	**Anhang**	**133**

Beratung Planung Forschung GEWOS

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	2
Abb. 2	Leistungsbild	5
Abb. 3	Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite 2003 bis 2012	9
Abb. 4	Verkehrsanbindung Ratzeburg und Umlandgemeinden	10
Abb. 5	Entwicklung der Beschäftigtenstruktur von 2008 bis 2012	13
Abb. 6	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2000 bis 2012	15
Abb. 7	Arbeitslose 2005 bis 2012 (Ratzeburg)	16
Abb. 8	Arbeitslose 2005 bis 2012 (Umland)	16
Abb. 9	Pendler 2000 bis 2012 (Ratzeburg)	17
Abb. 10	Pendler 2000 bis 2012 (Umland)	18
Abb. 11	Pendlersaldo 2012 (Ratzeburg)	19
Abb. 12	Kaufkraft pro Einwohner 2012 (in Euro)	20
Abb. 13	Gebäudebestand nach Typologie 2011	21
Abb. 14	Wohnungsbestand nach Typologie 2011	22
Abb. 15	Baualtersstruktur nach Gebäuden 2011	24
Abb. 16	Gebäudetypen im Untersuchungsgebiet	26
Abb. 17	Verteilung der Baualtersstruktur im Stadtgebiet und Umland	27
Abb. 18	Leerstand	28
Abb. 19	Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße 2011	30
Abb. 20	Wohnungsbestand nach der Zahl der Räume 2011	31
Abb. 21	Modernisierungszustand differenziert nach Baualter	32
Abb. 22	Modernisierungsgrad	33
Abb. 23	Umfassende Modernisierungen (EFH) differenziert nach Baualter und Alter des Haushaltsvorstands	34
Abb. 24	Bautätigkeit 2002 bis 2011 (Ratzeburg)	40
Abb. 25	Bautätigkeit 2002 bis 2011 (Umland)	41
Abb. 26	Mietpreisniveau (Ratzeburg)	44
Abb. 27	Kaufpreisniveau	45
Abb. 28	Entwicklung des Sozialbestandes (Gesamtraum)	46
Abb. 29	Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2011	47
Abb. 30	Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2011 (Veränderung in %)	48

Abb. 31	Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2011 (Gesamt)	49
Abb. 32	Zu- und Fortzüge 2000 bis 2011 (Gesamtraum)	50
Abb. 33	Zu- und Fortzüge 2000 bis 2011 (Ratzeburg)	51
Abb. 34	Zu- und Fortzüge 2000 bis 2011 (Umland)	52
Abb. 35	Wanderungssaldo 2007 bis 2011 (Ratzeburg)	53
Abb. 36	Altersstruktur 2000 und 2011	54
Abb. 37	Altersstruktur der Haushaltsvorstände im Einfamilienhausbestand in Ratzeburg	55
Abb. 38	Schwerpunkte des Generationenwechsels in Einfamilienhäusern	56
Abb. 39	Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2011 und Prognose 2011 bis 2025	57
Abb. 40	Prognose der Altersstruktur 2011 bis 2025	58
Abb. 41	Haushaltsprognose bis 2025	60
Abb. 42	Prognose der Haushaltsstruktur 2011 bis 2025	61
Abb. 43	Haushalts- und Wohnungsmarktprognose 2011 bis 2025 (Ratzeburg)	64
Abb. 44	Wohnungsmarktbilanz (Ratzeburg)	65
Abb. 45	Haushalts- und Wohnungsmarktprognose 2011 bis 2025 (Umland)	66
Abb. 46	Wohnungsmarktbilanz (Umland)	67
Abb. 47	Abgrenzung der Wohnquartiere	79
Abb. 48	Siedlungstypen	81
Abb. 49	Stärken / Schwächen des Wohnstandortes Ratzeburg und Umland	95
Abb. 50	Ziel, Handlungsfelder und Querschnittsthemen	98
Abb. 51	Erhebungsbogen	127

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Energiepotenziale Wohnungsbestand Ratzeburg und Umland	38
Tab. 2	Kriterien zur Abgrenzung des preisgünstigen Wohnraums	71
Tab. 3	Einkommensgrenzen für die soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein	72
Tab. 4	Bestand an preisgünstigen Mietwohnungen	73
Tab. 5	Bedarf an preisgünstigen Mietwohnungen	74
Tab. 6	Bilanz Bedarf und Bestand	75

Tab. 7	Bilanz Angebot und Nachfrage	77
Tab. 8	Altersstruktur der Haushaltsvorstände im Einfamilienhaus-bestand differenziert nach Baualter	132

Anhangsverzeichnis

Anhang 1	Altersstruktur unter 18 Jahre für das Jahr 2003	125
Anhang 2	Altersstruktur unter 18 Jahre für das Jahr 2008	125
Anhang 3	Altersstruktur unter 18 Jahre für das Jahr 2013	125
Anhang 4	Altersstruktur unter 18 bis 44 Jahre für das Jahr 2003	126
Anhang 5	Altersstruktur unter 18 bis 44 Jahre für das Jahr 2008	126
Anhang 6	Altersstruktur unter 18 bis 44 Jahre für das Jahr 2013	126
Anhang 7	Altersstruktur unter 45 bis 65 Jahre für das Jahr 2003	127
Anhang 8	Altersstruktur unter 45 bis 65 Jahre für das Jahr 2008	127
Anhang 9	Altersstruktur unter 45 bis 65 Jahre für das Jahr 2013	127
Anhang 10	Altersstruktur 65 Jahre und älter für das Jahr 2003	128
Anhang 11	Altersstruktur 65 Jahre und älter für das Jahr 2008	128
Anhang 12	Altersstruktur 65 Jahre und älter für das Jahr 2013	128
Anhang 13	Übersichtskarte Wohnbauflächenpotenziale	129
Anhang 14	Wohnbauflächenpotenziale	130

Hintergrund und Ziele des Wohnungsmarktkonzeptes

1.1 Anlass, Methodik und Zielsetzung

Gemeinsamer Umgang mit den Herausforderungen

Die Stadt Ratzeburg beauftragte GEWOS mit der Erarbeitung eines Wohnungsmarktkonzeptes (WMK). Als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums im ländlich geprägten Osten Schleswig-Holsteins hat Ratzeburg eine große Bedeutung als regionales Versorgungs-, Dienstleistungs- und Arbeitsmarktzentrum und ist damit insbesondere mit den Umlandgemeinden eng verflochten. So werden die vorhandenen Infrastrukturen der Stadt, die sich vor allem im Bereich Kultur und Einzelhandel - räumlich betrachtet - auf die Altstadtinsel konzentrieren, nicht nur von Ratzeburgern, sondern auch von Bewohnern, Vereinen und Institutionen der umliegenden Gemeinden nachgefragt. Das Verhältnis zwischen Stadt und Umland hat somit symbiotischen Charakter: Das Umland ist auf die Angebote Ratzeburgs angewiesen, die Träger der infrastrukturellen Angebote wiederum auf die Nachfrage aus dem Umland.

Neben den Gemeinden, für die Ratzeburg einen wichtiger Zentraler Ort und ein Versorgungszentrum bildet, gibt es einen engeren Verflechtungsraum, der durch die gewachsene und zusammenhängende Siedlungsstruktur einen gemeinsamen Siedlungsraum bildet (vgl. Abb. 1). Dazu gehören neben Ratzeburg die fünf Umlandgemeinden Bäk, Einhaus, Harmsdorf, Römnitz und Ziethen. Daher wurden diese sechs Kommunen als Untersuchungsgebiet für ein gemeinsames Wohnungsmarktkonzept ausgewählt, welches den Besonderheiten eines Stadt-Umland-Bereichs bei Klein- und Mittelstädte in Bezug auf den Wohnungsmarkt gerecht wird.

Das Wohnungsmarktkonzept ist darüber hinaus als modellhaftes Konzept angelegt, d.h. es ist so konzipiert, dass es hinsichtlich der Struktur, der Methodik und vor allem der Ergebnisse auf andere Stadt-Umland-Bereiche im ländlichen Raum übertagbar ist. Dieser Mehrwert ist der Grund, warum das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (Referat Wohnraumförderung) dieses Wohnungsmarktkonzept in besonderem Maße unterstützt.

Die Erstellung des Wohnungsmarktkonzeptes war in einen übergeordneten Stadtentwicklungsprozess eingebunden. Parallel zum Wohnungsmarktkonzept wurde ein Zukunftskonzept Daseinsvorsorge im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Kleinere Städte und Gemeinden - überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ für die Stadt Ratzeburg und die Umlandgemeinden erstellt.

Abb. 1 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Quelle: GEWOS-Darstellung

Marktkenntnis 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 Handlungsbedarfe gibt es?
- Wie wird sich die Nachfrage in Zukunft entwickeln und welche Bedarfe ergeben 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. Stufe: Wohnungsmarktanalyse

Zur Beantwortung dieser Fragen wurde das WMK in einem dreistufigen Prozess erstellt (vgl. Abb. 2). 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 wurde eine Datenabfrage bei den Wohnungsunternehmen, die über größere Bestände vor Ort verfügen, durchgeführt.

Vollbegehung des Gebäudebestands

Bei der Untersuchung wurde besonderer Wert auf die Herausarbeitung kleinräumiger Unterschiede gelegt, denn unterschiedliche Bedingungen erfordern differenzierte Strategien und Handlungsansätze. Da statistische Daten zum Wohnungsbestand auf kleinräumiger Ebene nicht vorliegen bzw. wichtige Informationen statistisch nicht erfasst werden, hat GEWOS eine vollständige EDV-gestützte Erhebung des Wohnungsbestandes durch Begehungen durchgeführt. GEWOS hat die folgenden Daten im Rahmen der Begehungen erfasst:

- Leerstand
- Baualter
- Sanierungsstand (Gebäudehülle)
- Flächenpotenziale
- Gebäudeart

Bildung von Siedlungstypen

Die gewonnenen kleinräumigen Daten zur Siedlungsstruktur wurden anschließend mit Einwohnerdaten verknüpft. Aus der Verknüpfung von Siedlungszellen mit den Einwohnerdaten (Zahl der Einwohner, Altersstruktur, etc.) wurden Siedlungstypen gebildet, die neben dem Gebäudealter auch das Alter der Einwohner (siehe Anhang 1 bis 12) berücksichtigen und damit entsprechend zielgenaue Maßnahmenvorschläge erlauben.

Analyse preisgünstiger Wohnraum

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. Darüber hinaus wurde eine Modellrechnung zu den Energieeinsparpotenzialen des Gebäude- und Wohnungsbestandes in zwei Szenarien erarbeitet.

2. Stufe: Wohnungsmarktprognose

Um Aussagen zur zukünftigen Entwicklung zu treffen, wurde - aufbauend auf die bestehende Bevölkerungsprognose[1] - eine Wohnungsmarktprognose bis zum Jahr 2025 erstellt. Darin wurde die Nachfrageentwicklung in Form der von GEWOS erarbeiteten Haushalteprognose dem Wohnungsbestand gegenübergestellt. Aus der Bilanzierung ergeben sich Angebots- bzw. Nachfrageüberhänge differenziert nach den verschiedenen Segmenten des Wohnungsmarktes. Darauf aufbauend wurden die Neubaubedarfe quantifiziert.

[1] GGR - Gertz-Gutsche-Rümenapp: Kleinräumige Bevölkerungsprognose für den Kreis Herzogtum Lauenburg,2013

Abb. 2 Leistungsbild

3. Stufe: 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 dreimal tagte. In der ersten Arbeitsgruppensitzung wurden kleinräumige Handlungsbedarfe aufgezeigt und Handlungsfelder abgegrenzt. In der zweiten Sitzung wurden schließlich wohnungsmarktbezogene Potenziale und Handlungsbedarfe erarbeitet. In der dritten Arbeitsgruppensitzung wurden zu den einzelnen Handlungsfeldern mögliche Ziele der Wohnungsmarktentwicklung sowie Maßnahmen zu den konkreten Handlungsmöglichkeiten ausgearbeitet.

1.2 Trends auf den Wohnungsmärkten

Neue Herausforderungen im ländlichen Raum

Auf zahlreiche Klein- und Mittelstädte im ländlichen Raum - unter anderem auch auf die Stadt Ratzeburg und ihr Umland im Kreis Herzogtum Lauenburg - kommen neue Herausforderungen zu. Dabei wird die gegenwärtige und zukünftige Entwicklung der Wohnungsmärkte durch eine Reihe übergeordneter, bundesweit ablaufender Trendentwicklungen - insbesondere in Bezug auf das Nachfrageverhalten der Wohnbevölkerung - beeinflusst. Zu nennen sind hier insbesondere:

- Bedeutungsgewinn zentraler Standorte
- Demografische Entwicklung
- Anhaltender Trend zur Haushaltsverkleinerung
- Ausdifferenzierung qualitativer Wohnbedürfnisse
- Wirtschafts-, Finanz- und Eurokrise

Bedeutungsgewinn zentraler Standorte

Seit den 1970er Jahren war in der Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung ein maßgeblicher Trend zur Suburbanisierung erkennbar. Das in der Vergangenheit bestehende Wanderungsmuster von Haushalten in der Familiengründungsphase, welche auf Wohnstandorte in Peripherie der großen Zentren oder in deren Umland ausgewichen sind, verliert jedoch zunehmend an Bedeutung. Viele Familien möchten auf die städtische Infrastruktur nicht verzichten und bleiben in ihrem städtischen Wohn-umfeld. Zusätzlich dazu ziehen viele jüngere Menschen ausbildungs- und arbeitsplatzbedingt in die Zentren. Diese Entwicklungen führten in den letzten Jahren zu einer Abschwächung des bestehenden Wanderungsmusters zu Lasten der ländlichen Räume.

Neue Herausforderungen für Zentren im ländlichen Raum

Damit einhergehend werden die seit langem diskutierten Auswirkungen des demografischen Wandels sichtbar. Vielerorts sind Bevölkerungsrückgänge und Alterungsprozesse zu beobachten. Während die Bevölkerung in den wirtschaftlich prosperierenden Metropolregionen zunimmt, müssen sich viele Kommunen im ländlichen Raum auf schrumpfende oder allenfalls stagnierende Bevölkerungszahlen einstellen. Wachstumspole treten neben Schrumpfungsregionen. Hierbei ist auch eine zunehmende Verschiebung der Altersstruktur zu ver-

zeichnen. Die fortschreitende Alterung der geburtenstarken Jahrgänge aus den 1950er und 1960er Jahren wird in vielen Kommunen des ländlichen Raumes durch die benannte altersselektive Abwanderung verstärkt.

Generationenwechsel steht bevor

In den kommenden Jahren ist in einigen Ein- und Zweifamilienhausgebieten verstärkt ein Generationenwechsel in den Beständen zu erwarten. Angesichts des parallel verlaufenden Nachfragerückgangs durch die zahlenmäßig rückläufige jüngere Zielgruppe ist zum Teil mit Schwierigkeiten der Vermarktung und einer negativen Preisentwicklung der Bestände zu rechnen. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Bestände Defizite hinsichtlich der Lage, des Zuschnitts oder der baulichen Qualität aufweisen. Viele Gebäude - insbesondere die Einfamilienhäuser - entsprechen nicht mehr heutigen Bau- und Energiestandards. Steigende Energiepreise und eine erhöhte Sensibilität potenzieller Nachfragegruppen im Hinblick auf die CO_2-Bilanz von Gebäuden werden zukünftig eine Vermarktung älterer Ein- und Zweifamilienhäuser erschweren.

Anstieg der kleineren Haushalte auch in Zukunft

Für die Zukunft geht GEWOS von einer Fortsetzung des Trends zu einer anhaltenden Haushaltsverkleinerung aus. Die Ursache für die anhaltende Verkleinerung der Haushalte ist ein Zusammenspiel mehrerer Faktoren. Erstens steigt die Zahl wie auch der Anteil älterer Menschen an. Diese leben aufgrund ihrer im Laufe des Lebens erfahrenen Veränderungen der Haushaltsstruktur (Auszug der erwachsenen Kinder, Tod des Partners) überdurchschnittlich oft in kleineren Haushalten. Zweitens nimmt die Anzahl kinderreicher Familien infolge des gesellschaftlichen Strukturwandels ab. Immer mehr Menschen entscheiden sich gegen die klassische „Zweigenerationen-Kernfamilie“ als Lebensentwurf und wählen ein Leben als Single oder einer Partnerschaft ohne Kinder, was zu einem Rückgang größerer Haushalte beiträgt.

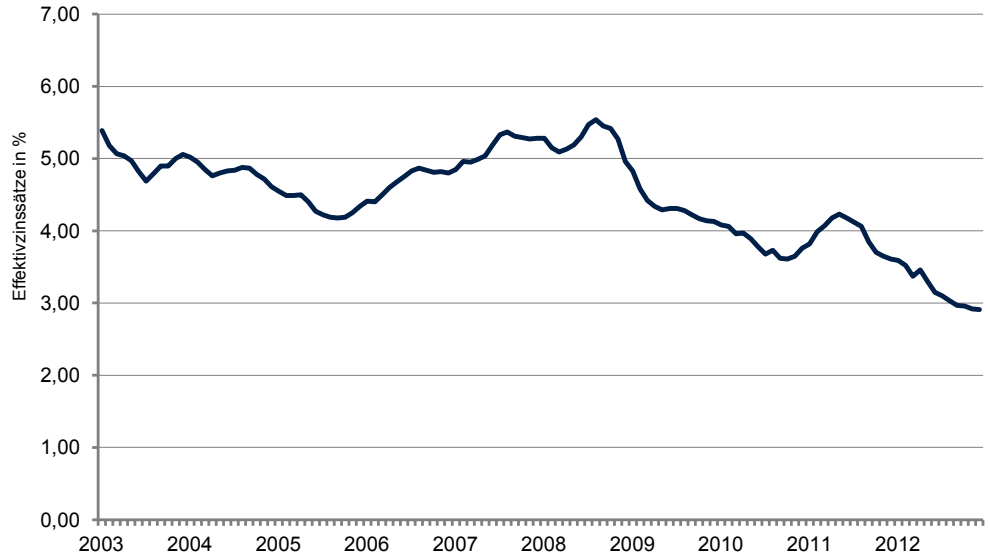
Qualitative Aspekte des Wohnens: Bedarf an seniorengerechten Wohnungsangeboten …

Mit dem Anstieg älterer Einwohner wie auch mit dem gesellschaftlichen Strukturwandel und der Pluralisierung der Lebensstile geht eine Ausdifferenzierung der Nachfrage hinsichtlich qualitativer Aspekte der Wohnsituation einher. Mit dem Fortschreiten der demografischen Entwicklung nimmt der Anteil älterer Menschen zu. Insbesondere die Anzahl der über 80-Jährigen wird stark ansteigen. Damit geht ein steigender Bedarf an altersgerechten Wohnungen einher. Ferner wird auch die Zahl der Personen zunehmen, die aus dem eher ländlich geprägten Umlandbereichen der Städte zuziehen, weil sie die Nähe zu infrastrukturellen Einrichtungen suchen und damit eine zusätzliche Nachfrage nach diesen Wohnungsangeboten erzeugen.

…und der energetischen Ertüchtigung des Gebäudebestandes

Große Herausforderungen ergeben sich zudem aus den Klimaschutzzielen. Die Gebäudesanierung gilt neben erneuerbaren Energien als Kernelement der deutschen Klimapolitik und Energiewende. Mehr als ein Drittel des Endenergieverbrauchs entfällt auf den Gebäudesektor. Vor dem Hintergrund der stetig steigenden Energiekosten wird die Nachfrageseite auf dem Wohnungsmarkt stärker für dieses Themenfeld sensibilisiert. Die Potenziale zur Reduzierung sind erheblich; rund zwei Drittel der 18 Millionen Wohngebäude in der Bundesrepublik Deutschland sind älter als 30 Jahre und damit vor der ersten Wärmeschutzverordnung gebaut worden. Um vorhandene Einsparpotenziale zu nutzen, hat die Bundesregierung mit dem „Energiekonzept 2050“ ein umfassendes Maßnahmenpaket beschlossen, welches auch die Ausschöpfung von Effizienzpotenzialen der privaten Haushalte umfasst. Die Vorgabe zur Einsparung von Energie aus natürlich vorkommenden Energieträgern (Primärenergie) bis zum Jahr 2050 gibt eine Reduktion dieses Energieverbrauchs um 50 % vor. Bis zum Jahr 2020 soll die Endenergie – Primärenergie bereinigt um Umwandlungs- und Übertragungsverluste –, um 20 % verringert werden.

Abb. 3 Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite 2003 bis 2012



Quelle: Deutsche Bundesbank

Niedriges Zinsniveau

Weiterhin hat auch die Schuldenkrise im Euroraum Auswirkungen auf die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Deutschland. In Reaktion auf die Finanzkrise wurde das Zinsniveau durch die Europäische Zentralbank drastisch gesenkt. Die Niedrigzinsen wirken in zweierlei Weisen auf die deutschen Verbraucher und den Wohnungsmarkt. Auf der einen Seite wird durch das niedrige Zinsniveau für klassische Sparanlagen nicht das Inflationsniveau erreicht, was dazu führt, dass sich das angesparte Kapital effektiv verringert. Auf der anderen Seite ist die Aufnahme von Krediten, beispielsweise für die Finanzierung von Immobilien so günstig wie seit Jahren (vgl. Abb. 3) nicht mehr. Dieser Umstand führt dazu, dass durch die Unsicherheiten auf den Finanzmärkten und die Angst vor Verlusten viele Anleger mit der Hoffnung einer besseren Verzinsung in Immobilienwerte als Alternative zum klassischen Kapitalmarkt flüchten. Allerdings ist anzunehmen, dass diese Entwicklung nicht zu einer steigenden Nachfrage insgesamt, sondern nur zu vorweggenommenen Käufen von Wohneigentum führt und damit in den nächsten Jahren mit einem Rückgang des Immobilienumschlags zu rechnen sein dürfte.

Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes

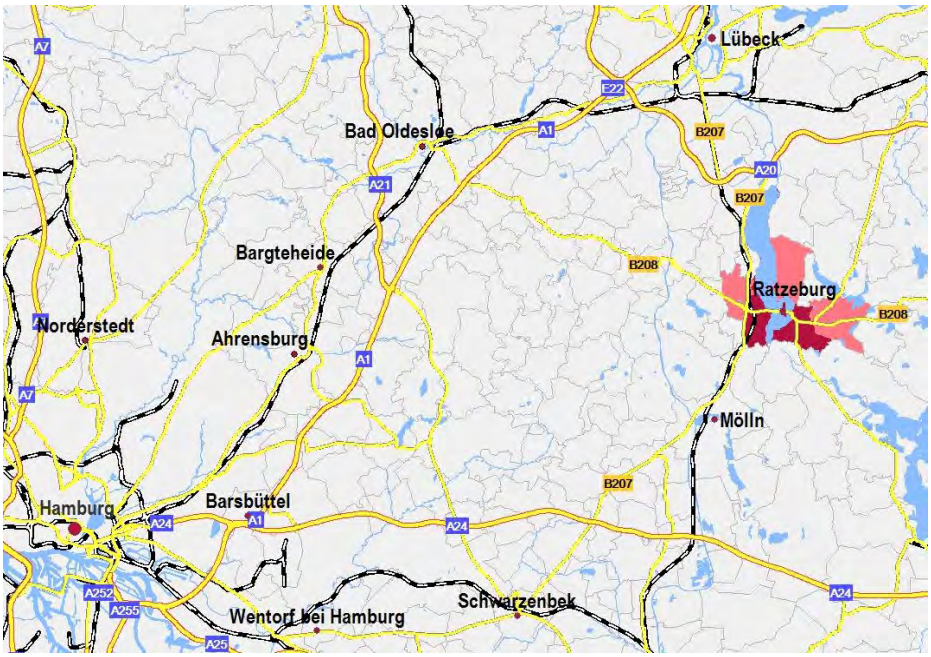
2.1 Stadtstruktur und Umland

Lage im ländlichen Raum des Kreises Herzogtum Lauenburg

Die Stadt Ratzeburg liegt im Nordosten des Kreises Herzogtum Lauenburg direkt an der Grenze zum Bundesland Mecklenburg-Vorpommern. Die Gemeinden Einhaus, Harmsdorf, Ziethen, Bäk und Römnitz grenzen unmittelbar an Ratzeburg an und bilden den Siedlungsbereich Ratzeburg. Das Ratzeburger Umland ist ländlich geprägt und vergleichsweise kleinstrukturiert. Überregional ist die Stadt Ratzeburg vor allem als Luftkurort durch die Insellage der historischen Altstadt inmitten des Ratzeburger Sees und den Ratzeburger Dom bekannt.

Als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums kommt der rund 13.600 Einwohner zählenden Kreisstadt eine besondere Funktion aufgrund der zahlreichen Infrastruktureinrichtungen und Dienstleistungen zu. Ratzeburg profitiert auch durch die Nähe zu anderen wichtigen Zentren in der Umgebung. So ist das Handelszentrum Lübeck nur ca. 25 km und die Metropole Hamburg ca. 60 km entfernt.

Abb. 4 Verkehrsanbindung von Ratzeburg und Umlandgemeinden



Verkehrsanbindung

Über die Bundesstraße 207 ist Ratzeburg mit der A 20 im Norden und der A 24 im Süden verbunden und verfügt damit über Anbindungen nach Lübeck, Hamburg und Schwerin. Über die Bundesstraße 208, die durch die Altstadtinsel führt, ist Ratzeburg mit Bad Oldesloe und der Autobahn A 1 und in Richtung Osten mit Schwerin verbunden. Nach Fertigstellung der im Jahr 2012 begonnenen „Südlichen Sammelstraße“ wird der überwiegende Teil des PKW-Verkehrs in West-Ost und in Ost-West-Richtung um den zentralen Inselstadtkern geleitet werden. Hierfür sind der Abriss der alten Brücke am Königsdamm sowie der Neubau einer zweiteiligen Brückenkonstruktion notwendig. Der Innenstadtkern mit seinem Marktplatz kann dadurch deutlich vom Durchgangsverkehr entlastet werden.

Bahnverbindung

Über das Eisenbahnnetz ist Ratzeburg im Stundentakt mit Lübeck und mit Lüneburg verbunden. Aus Richtung Lübeck ist Ratzeburg mit der Regionalbahn innerhalb von 20 Minuten und aus Lüneburg kommend innerhalb von 45 bzw. 63 Minuten zu erreichen. Eine direkte Bahnanbindung zwischen Ratzeburg und Hamburg besteht nicht. Mit dem Umstieg in Büchen beträgt die Fahrzeit mit der Bahn ca. 56 Minuten. Die Fahrzeit mit dem direkten Linienbus beträgt etwa eine Stunde.

Attraktive Lage im Naturpark Lauenburgische Seen

Die naturräumliche Lage und unmittelbare Nähe zu Naherholungsgebieten ist ein großes Potenzial von Ratzeburg. Aufgrund der Insellage der Altstadt und der landschaftlichen Einbindung in den Naturpark Lauenburgische Seen ist Ratzeburg ein attraktiver Wohnort und ein Touristenziel gleichermaßen. Gute Naherholungsmöglichkeiten sind durch ausgedehnte Waldgebiete und eine Vielzahl von Seen gegeben.

Kulturelle und städtebauliche Vielfalt

Die Insellage der Ratzeburger Altstadt mit ihrer historischen Bausubstanz rund um den Marktplatz ist von besonderer städtebaulicher Bedeutung. Insbesondere prägen die zahlreichen historischen Bauwerke wie u.a. der Ratzeburger Dom und die älteste Kirche im Kreis Herzogtum Lauenburg St. Georg auf dem Berge das Stadtbild.

Für ein attraktives kulturelles Angebot sorgen zum einen die Museen wie das Kreismuseum im Herrenhaus am Domhof, das A. Paul Weber-Museum oder Ernst Barlach Museum wie auch ein vielfältiges kulturelles Veranstaltungsangebot. Zudem finden eine Vielzahl an kulturellen Ereignissen und Veranstaltungen wie z. B. die internationale Ruder-Regatta, der Ratzeburger Töpfermarkt und das große Bürgerfest statt.

2.2 Wirtschaft und Arbeitsmarkt

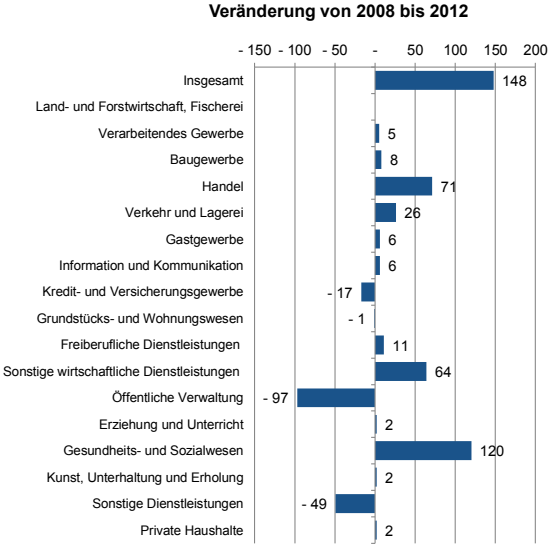
Branchenmix

Eine zentrale Bedeutung der Wirtschaftsstruktur in Ratzeburg nimmt der Handel, die öffentliche Verwaltung sowie das Gesundheits- und Sozialwesen ein. Wichtige Arbeitgeber stellen die Kreisbehörden, die Bundespolizei sowie Einrichtungen des Gesundheitswesens wie z.B. das DRK-Krankenhaus Mölln-Ratzeburg dar.

Der medizinische und soziale Wirtschaftsbereich nimmt mit knapp über 30 % aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten einen bedeutenden Anteil im Jahr 2012 ein. In dieser Branche ist auch ein auffälliger Beschäftigtenzuwachs im Zeitraum von 2008 bis 2012 in Höhe von 120 sozialversicherungspflichten Beschäftigten festzustellen. Insgesamt hat die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort Ratzeburg um 148 Personen zugenommen. Dagegen ist die Beschäftigtenzahl in der öffentlichen Verwaltung mit -97 Personen am stärksten geschrumpft.

Abb. 5 Entwicklung der Beschäftigtenstruktur von 2008 bis 2012

Branchen	2008	2012
Insgesamt	4.818	4.966
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	3	*
Verarbeitendes Gewerbe	164	169
Baugewerbe	184	192
Handel	715	786
Verkehr und Lagerei	121	147
Gastgewerbe	124	130
Information und Kommunikation	47	53
Kredit- und Versicherungsgewerbe	330	313
Grundstücks- und Wohnungswesen	17	16
Freiberufliche Dienstleistungen	201	212
Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen	59	123
Öffentliche Verwaltung	984	887
Erziehung und Unterricht	65	67
Gesundheits- und Sozialwesen	1.388	1.508
Kunst, Unterhaltung und Erholung	23	25
Sonstige Dienstleistungen	233	184
Private Haushalte	9	11



* Aus datenschutzrechtlichen Gründen liegen keine Angaben vor.

Quelle: Agentur für Arbeit

Einzelhandel: Nahversorgung gewährleistet

Die Altstadtinsel von Ratzeburg zeichnet sich durch kurze Wege und ein breites Einzelhandels- und Gastronomieangebot aus. Vorzufinden sind überwiegend - zum Teil auch alteingesessener Facheinzelhandel - Geschäfte des periodischen Bedarfs. Wöchentlich findet ein Wochenmarkt auf dem historischen Marktplatz statt und generiert als Anziehungspunkt eine zusätzliche Fußgängerfrequentierung.

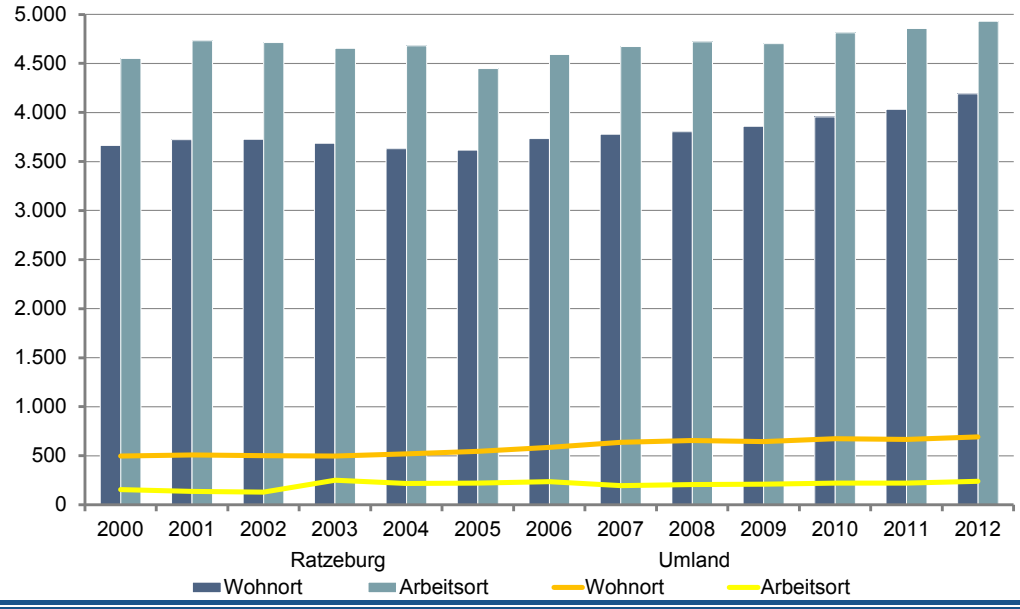
Trotz der positiven Versorgungssituation in der Innenstadt hat sich die Zahl leer stehender Ladenlokale in den vergangenen Jahren erhöht. Es ist festzustellen, dass Einzelhandelsstandorte außerhalb der Innenstadt durch den generellen Strukturwandel an Bedeutung gewinnen und Leerstände von innerstädtischen Einzelhandelsflächen zunehmen. So bestehen Leerstände in guter Lage und die Angebotsvielfalt über den täglichen Bedarf hinaus ist verbesserungswürdig.

Mehr Arbeitsplätze in Ratzeburg und den Umlandgemeinden

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Ratzeburg betrug 2012 ca. 5.000 Personen und ist seit dem Jahr 2000 um 8,3 % angestiegen. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort in Ratzeburg lag 2012 bei rund 4.200 Personen. Aufgrund der positiven konjunkturellen Entwicklung der letzten Jahre ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort in Ratzeburg um 14 % angestiegen.

Für die Umlandgemeinden Harmsdorf, Ziethen und Bäk ist im gleichen Zeitraum sogar ein Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort um 39 % auf 693 Personen festzustellen. Ebenfalls ist zu dieser Entwicklung seit 2000 die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort der Ratzeburger Umlandgemeinden um 55 % auf 238 Personen angestiegen.

Abb. 6 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2000 bis 2012



* Aus datenschutzrechtlichen Gründen liegen für Einhaus und Römnitz keine Angaben vor.

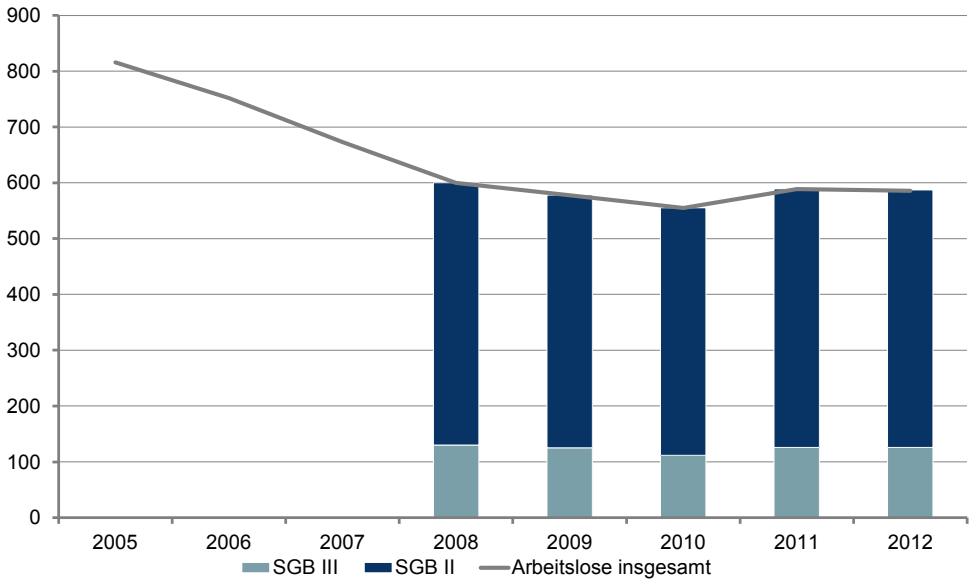
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Sinkende Arbeitslosenzahlen

Die Zahl der gemeldeten Arbeitssuchenden in Ratzeburg hat sich von 2005 bis 2010 um 47 % auf 453 Personen verringert. In den letzten beiden Jahren des Betrachtungszeitraums ist die Zahl der Arbeitssuchenden jedoch wieder leicht auf 586 Personen angestiegen. Somit sind etwa 7 % der Einwohner zwischen 18 und 65 Jahren arbeitslos.

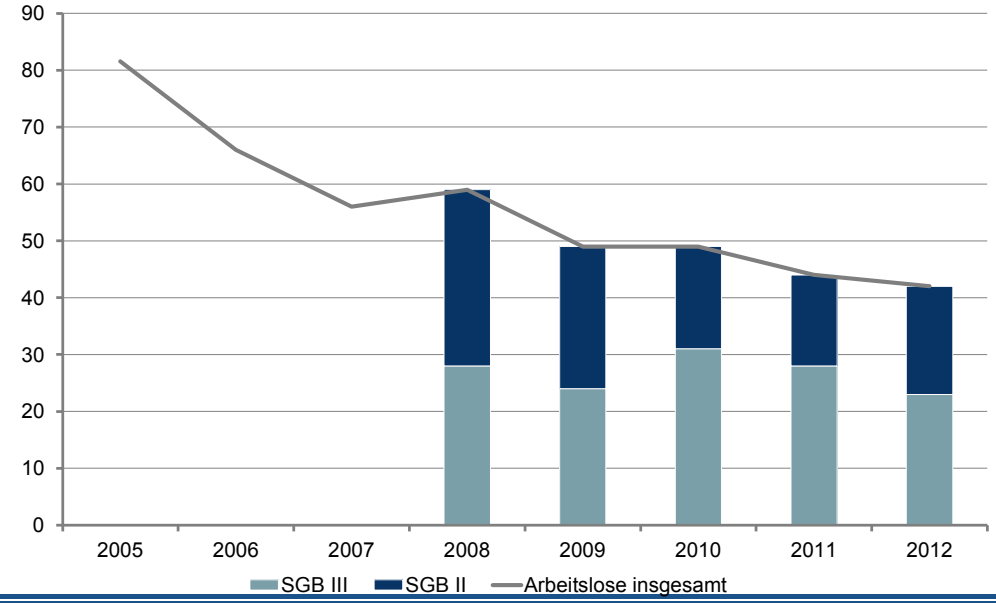
Die Arbeitslosenzahl in den Umlandgemeinden hat knapp um die Hälfte im betrachteten Zeitraum von 2005 bis 2012 abgenommen. 2012 waren lediglich 42 bzw. 3,0 % der Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter ohne Beschäftigungsverhältnis.

Abb. 7 Arbeitslose 2005 bis 2012 (Ratzeburg)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Abb. 8 Arbeitslose 2005 bis 2012 (Umland)

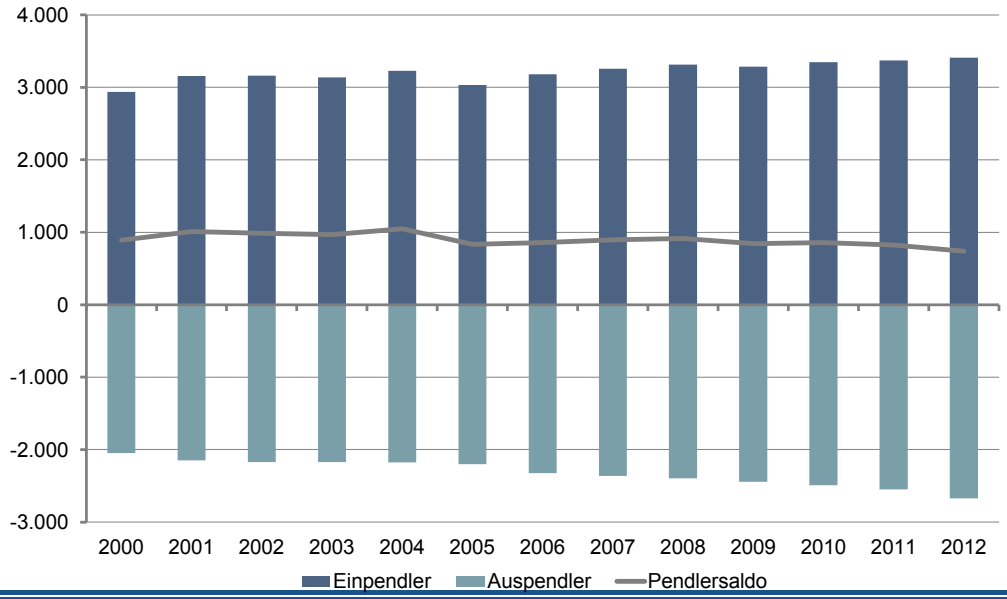


Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Positiver Pendlersaldo in Ratzeburg

Der Anstieg der Arbeitsplätze und sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort Ratzeburg spiegelt sich auch in der Pendlerstatistik wider. Im Jahr 2012 stehen 2.672 Auspendler 3.410 Einpendlern gegenüber. Dies entspricht einem Überschuss von 738 Einpendlern. Der positive Pendlersaldo hat sich seit dem Jahr 2000 um 17 % verringert (2000: 889; 2012:738). Insgesamt ist auffällig, dass sowohl die Zahl der Einpendler als auch die Zahl der Auspendler gestiegen ist.

Abb. 9 Pendler 2000 bis 2012 (Ratzeburg)

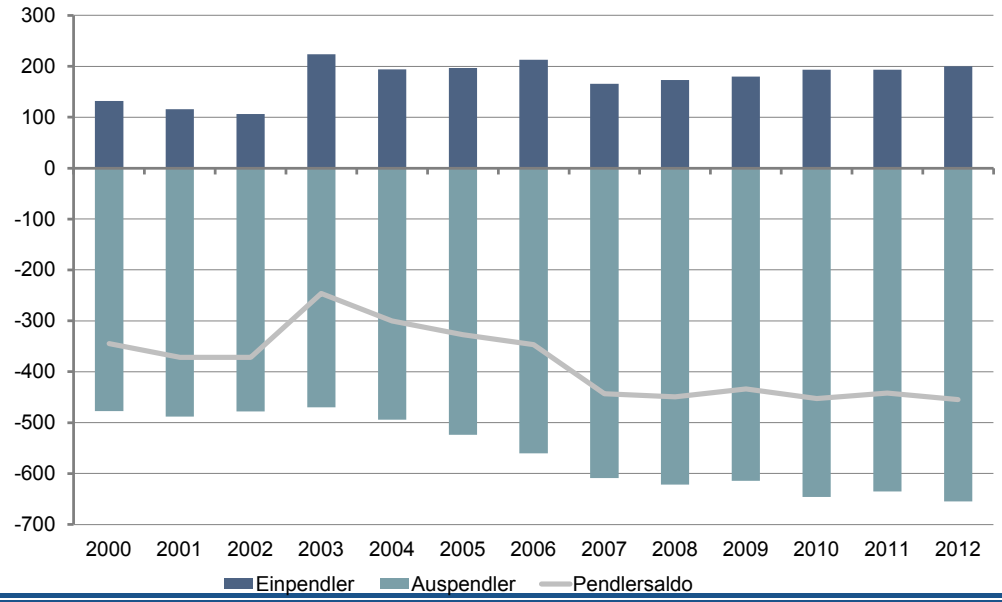


Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Negativer Pendlersaldo in den Umlandgemeinden

In den Umlandgemeinden liegt für den gesamten Betrachtungszeitraum von 2000 bis 2012 ein deutlicher Auspendlerüberschuss und somit ein negativer Pendlersaldo vor. Zwischenzeitlich ist ein Rückgang des negativen Pendlersaldos von -345 im Jahr 2000 auf -246 im Jahr 2003 deutlich. Bis 2012 hat die Zahl der Auspendler jedoch deutlich zugenommen, so dass die Zahl der Auspendler 655 und die der Einpendler 200 betrug. Der negative Pendlersaldo hat sich im Zeitraum von 2003 bis 2012 fast verdoppelt und lag bei -455 in 2012. Ein negativer Pendlersaldo ist typisch für Umlandgemeinden, da diese kein umfangreiches Arbeitsplatzangebot vorhalten, sondern die Wohnfunktion dominiert.

Abb. 10 Pendler 2000 bis 2012 (Umland*)



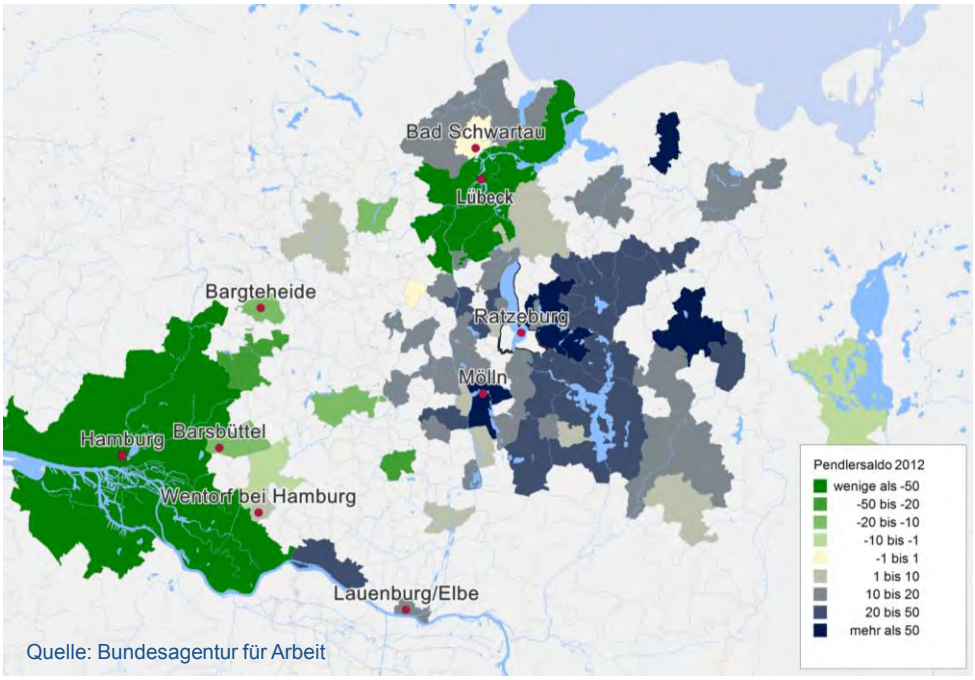
* Aus datenschutzrechtlichen Gründen liegen für Einhaus und Römnitz keine Angaben vor.

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Zunehmende Mobilität der Arbeitnehmer

Auf Grund einer immer mobiler werdenden Gesellschaft steigt die Pendlerzahl an und rückt die Bedeutung großer Wirtschaftszentren in den Vordergrund. Dies hat auch Auswirkungen auf das Zusammenleben und die Organisation des Alltags. Beispielsweise gelingt es Paaren 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. Für die Stadt Ratzeburg stellen die Einpendler ein deutliches Zuzugspotenzial dar, da diese zukünftig als neue Bewohner für die Stadt gewonnen werden und zu einer stabilen Bevölkerungsentwicklung beitragen können. Die Nachfrage nach Wohnungen und Infrastruktur in den verschiedenen Segmenten ist weiter abzusichern.

Abb. 11 Pendlersaldo 2012 (Ratzeburg)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

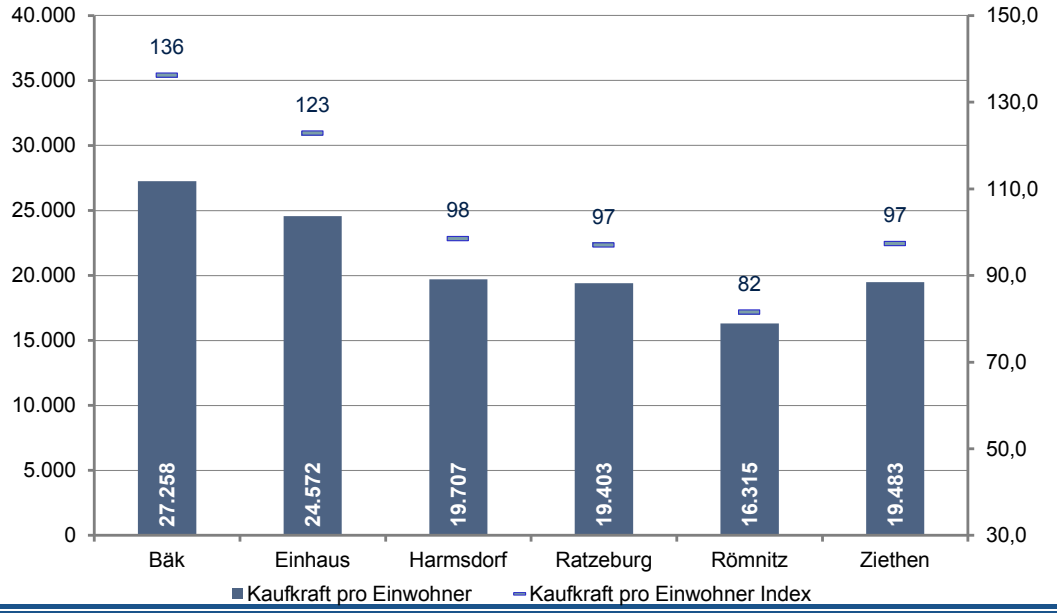
Pendlerverflechtungen mit dem Umland

Die stärksten Pendlerverflechtungen bestehen zwischen Ratzeburg und den östlich gelegenen Umlandgemeinden Ziethen, Mustin, Schlagsdorf und Bäk. Gegenüber den Gemeinden Mölln, Gadebusch und Roggendorf weist Ratzeburg ebenfalls einen beträchtlichen positiven Pendlersaldo auf. Die Arbeitnehmer aus den ländlichen Gemeinden, insbesondere zur Grenze zum Bundesland Mecklenburg-Vorpommern, nutzen das Arbeitsplatzangebot in der Stadt. Dem gegenüber weist Ratzeburg einen negativen Wanderungssaldo mit den größeren Zentren der Region auf. Dazu gehören Lübeck und Hamburg. Diese Städte bieten ein deutlich größeres und differenzierteres Arbeitsplatzangebot. Mehr als 1.100 Ratzeburger pendeln täglich nach Lübeck und Hamburg.

Geringe Kaufkraft

Die Kaufkraft in Ratzeburg liegt mit 19.403 Euro pro Einwohner unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (vgl. Abb. 12). Die Umlandgemeinden Harmsdorf, Ziethen und Römnitz liegen ebenfalls darunter, wobei die Gemeinde Römnitz mit 16.315 Euro pro Einwohner die geringste Kaufkraft aufweist. Die Gemeinden Bäk (27.258 Euro pro Einwohner) und Einhaus (24.572 Euro pro Einwohner) weisen hingegen eine überdurchschnittlich hohe Kaufkraft pro Einwohner aus.

Abb. 12 Kaufkraft pro Einwohner 2012 (in Euro)



Quelle: GfK

Wohnungsangebot in Ratzeburg

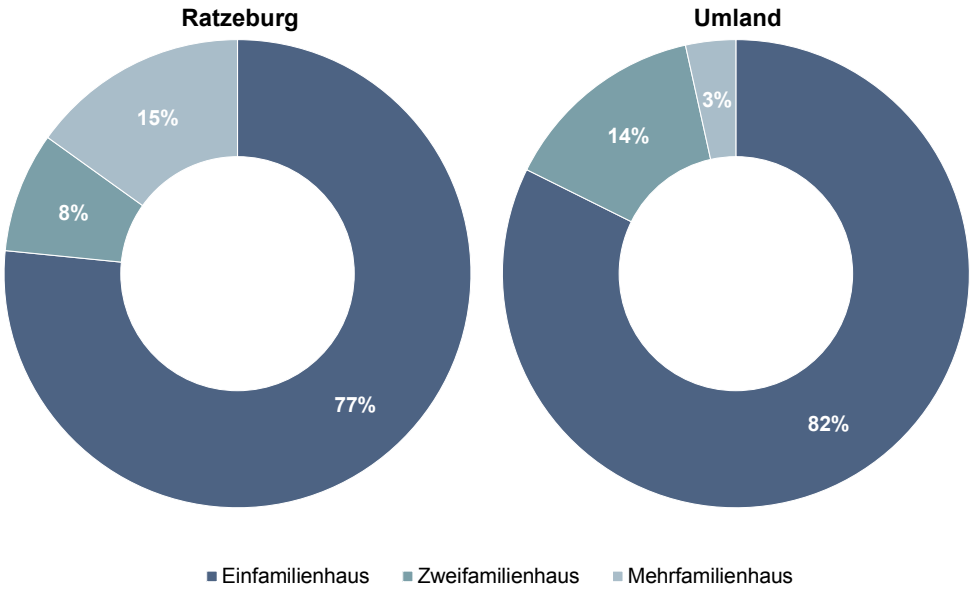
3.1 Struktur des Wohnungsbestandes

3.471 Gebäude mit Wohnraum…

In Ratzeburg gab es nach dem Zensus 2011 3.765 Wohngebäude. Der Gebäudebestand ist überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt. Etwa 77 % der Wohngebäude gehören dieser Typologie an. Der Mehrfamilienhausbestand konzentriert sich insbesondere in der Ratzeburger Innenstadt, im westlichen Stadtteil St. Georgsberg in der Nähe des Bahnhofes und im Norden und Westen der im Osten gelegenen Vorstadt.

In den fünf betrachteten Umlandgemeinden spielt der Geschosswohnungsbau nur eine untergeordnete Rolle. Von insgesamt 894 Wohngebäuden entfallen 736 Gebäude auf das Einfamilienhaussegment. Dies ist in etwa ein Anteil von 82 % am Gebäudebestand in den Umlandgemeinden (Zensus 2011: 82 %).

Abb. 13 Gebäudebestand nach Typologie 2011



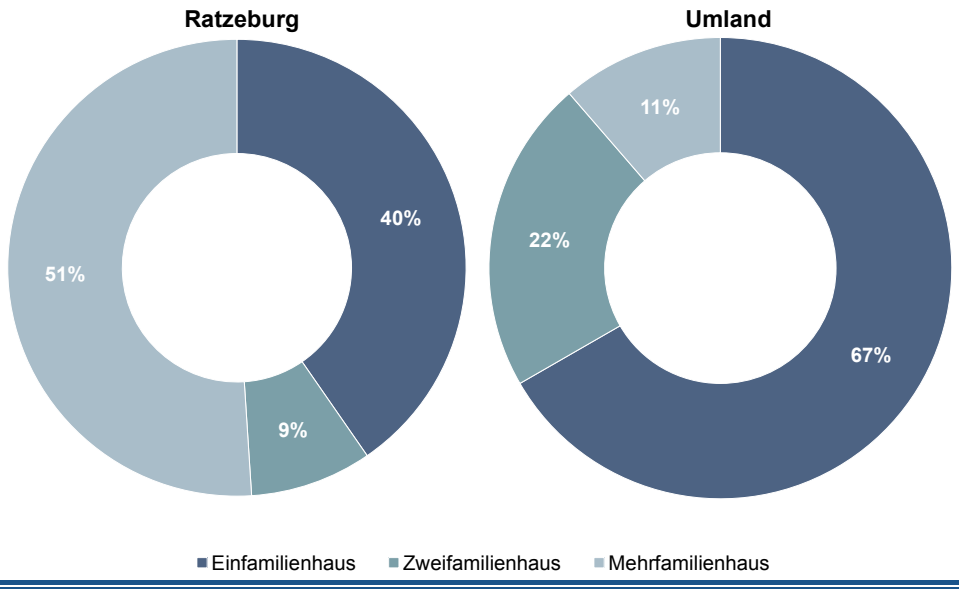
Quelle: Zensus 2011

…mit insgesamt 7.303 Wohnungen in Ratzeburg

Nach den Daten der Bestandsfortschreibung des Statistikamtes Nord werden 2011 7.303 Wohnungen in Ratzeburg ausgewiesen (Zensus 2011: 7.140 Wohnungen). Der Wohnungsbestand hat seit 2000 um 11 % zugenommen. Nach den Ergebnissen des Zensus im Jahr 2011 befinden sich ca. 51 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 49 % in Ein- und Zweifamilienhäusern.

In den Ratzeburger Umlandgemeinden ist der Wohnungsbestand von 2000 bis 2011 um 125 Wohneinheiten auf 1.042 Wohnungen (Zensus 2011: 1.104) angestiegen. Dies entspricht einem prozentualen Anstieg von 14 %. Damit hat das Umland in Relation zur Stadt Ratzeburg deutlich mehr Wohnraum errichtet. Analog zum Gebäudebestand ist der überwiegende Teil in Ein- und Zweifamilienhäusern zu finden (Zensus 2011: 89 %).

Abb. 14 Wohnungsbestand nach Typologie 2011



Quelle: Zensus 2011

Erhöhter Anteil von Nachkriegsbauten in Ratzeburg

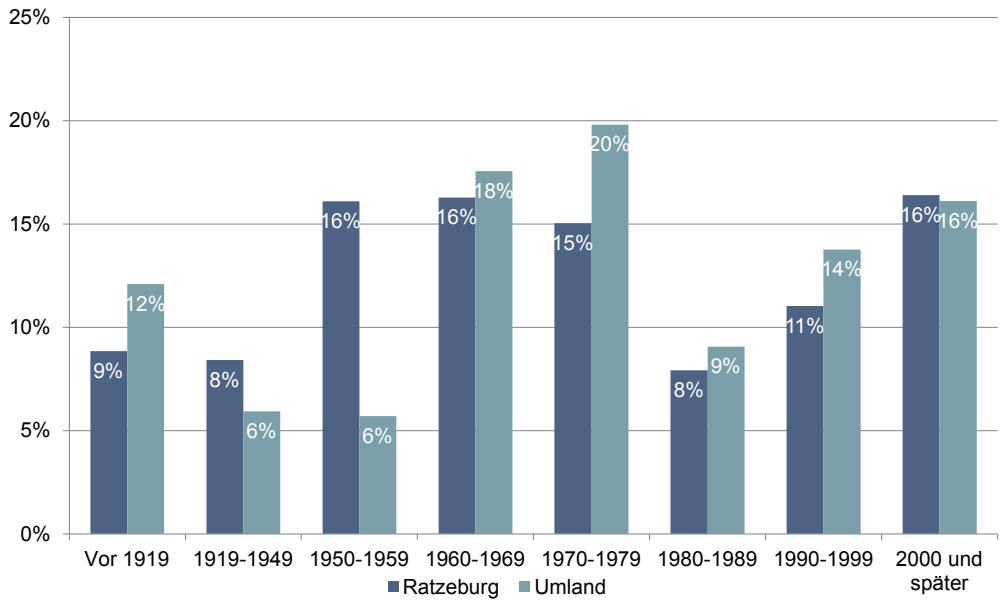
Hinsichtlich des Baualters ist der Gebäudebestand in Ratzeburg überwiegend von Gebäuden aus den 1950er bis Ende der 1970er Jahre geprägt. Wohnungen, die bis zum Ende des Ersten Weltkriegs errichtet wurden, bilden in Ratzeburg 9 % des Bestandes ab. Diese befinden

sich vor allem auf der Altstadtinsel und prägen dort das historische Stadtbild. Aus der Zwischenkriegsphase stammen ca. 8 % der Wohnungen.

Nach dem Zweiten Weltkrieg herrschte aufgrund der Kriegszerstörungen in den Oberzentren und des Bevölkerungsanstieges - u.a. durch Flüchtlinge - Wohnungsknappheit, sodass vermehrt gebaut wurde. Etwa 47 % aller Wohnungen wurden in den 1950er bis 1970er Jahren errichtet. Da in diesen Baualtersklassen besonders große Energieeinsparpotenziale gesehen werden, rücken diese Bestände in den Fokus. Dies gilt sowohl für den Geschosswohnungsbau, der in einigen Stadtteilen Ratzeburgs einen erheblichen energetischen Nachholbedarf aufweist, als auch für ältere Einfamilienhausgebiete, in denen zum Teil in den nächsten Jahren ein Generationenwechsel bevorsteht. Der Anteil von Wohnungen aus den 1980er Jahren bis zum Ende des Jahrtausends nimmt weitere 19 % des Bestandes ein.

Etwa 16 % aller Gebäude wurden nach dem Jahr 2000 errichtet, was auf eine vergleichsweise hohe Neubautätigkeit schließen lässt (vgl. Kapitel 3.4).

Abb. 15 Baualtersstruktur nach Gebäuden 2011



Quelle: Zensus 2011

Heterogene Baustruktur in der Innenstadt

Anhand der von GEWOS durchgeführten Vollerhebung lassen sich die einzelnen Phasen zur Siedlungserweiterung nachvollziehen (vgl. Abb. 15). Die historische Altstadt und die direkt angrenzenden Quartiere weisen noch eine heterogene Baustruktur auf, da historische Bestandsgebäude mit Gebäuden aus den unterschiedlichen Bauphasen im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen und Maßnahmen der städtebaulichen Sanierung („Stadterneuerung“) ergänzt wurden. In der Innenstadt sind mehrheitlich Mehrfamilienhäuser zu finden. Angrenzend an die Innenstadtquartiere erfolgte in der Regel eine homogene Stadtweiterung nach dem Zweiten Weltkrieg. Die Bauaktivitäten der Nachkriegszeit konzentrierten sich überwiegend auf die Bereiche der Vorstadt sowie auf dem St. Georgsberg. Stadtbildprägend sind für diese Quartiere insbesondere Einfamilienhäuser aus den 1950er, 1960er und 1970er Jahren. Auffällig ist ebenfalls eine Konzentration von Zeilenbauten aus den 1950er und 1960er Jahren östlich des Bahnhofs, welche z.T. von Neubauten aus den 2000er Jahren entlang der Eisenbahnlinie ergänzt wurden.

Jüngere Bebauungen der 1990er und 2000er Jahre im Einfamilienhaussegment sind vor allem im südlichen Bereich von St. Georgsberg wie auch der Vorstadt festzustellen.

Abb. 16 Gebäudetypen im Untersuchungsgebiet

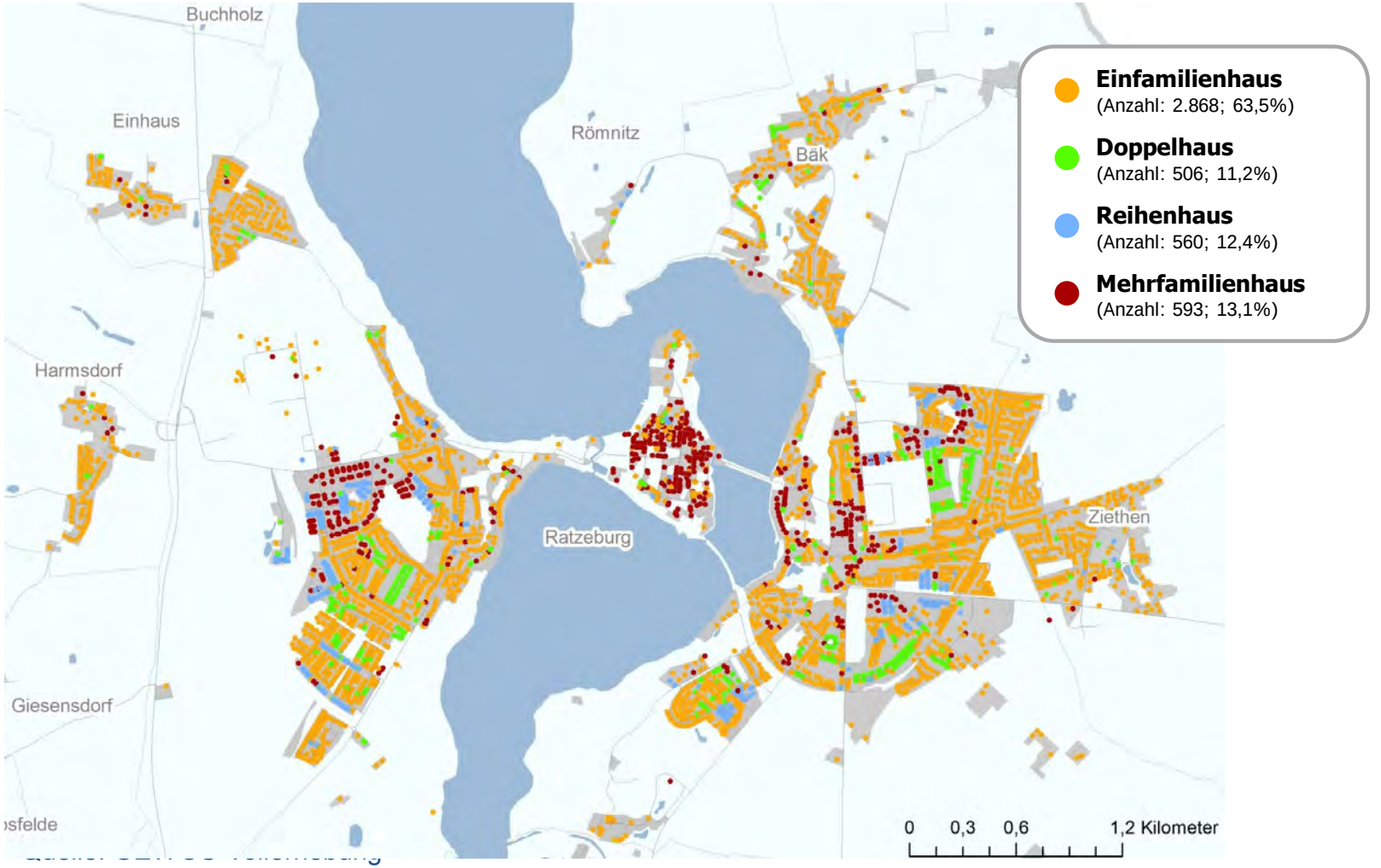
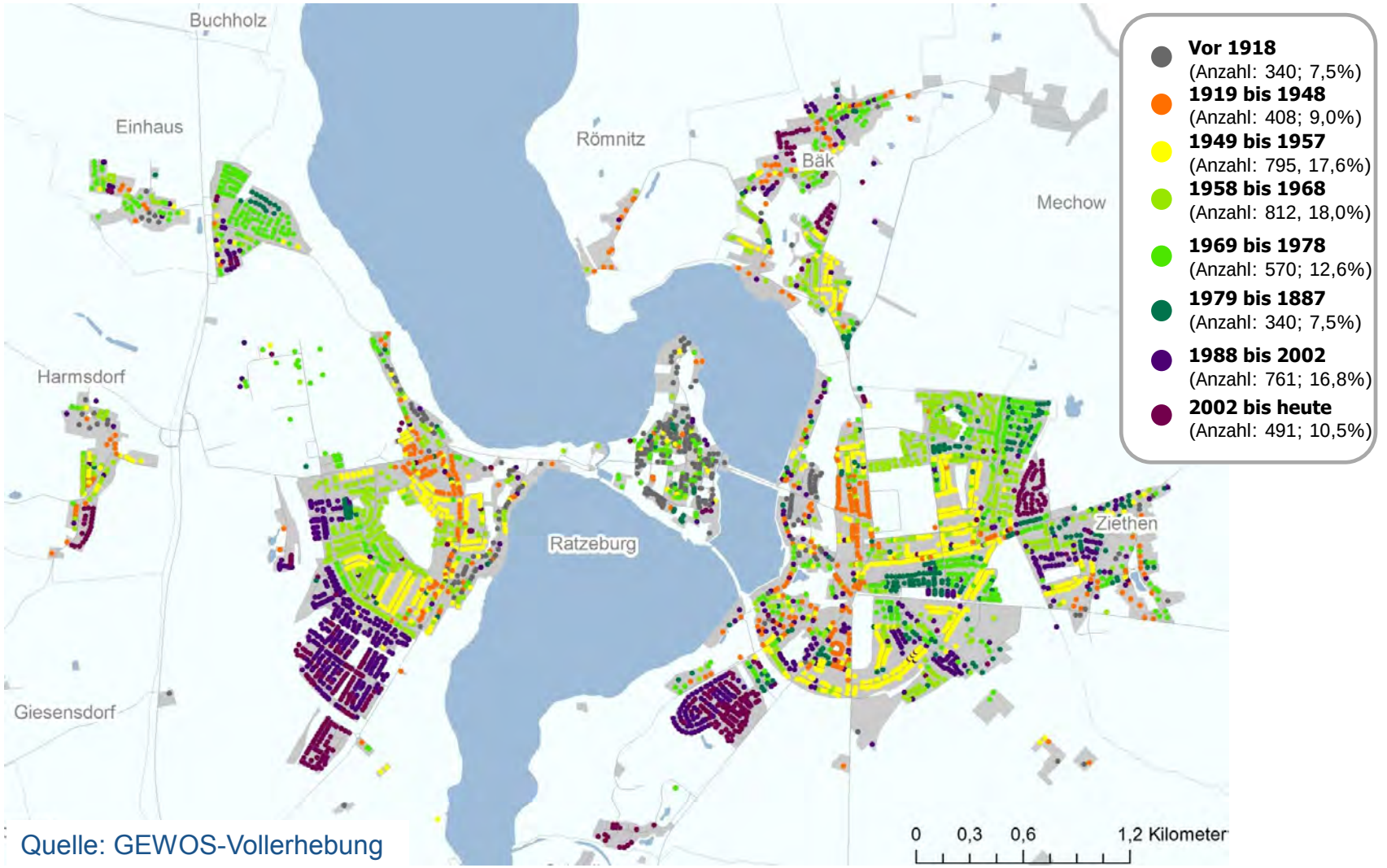
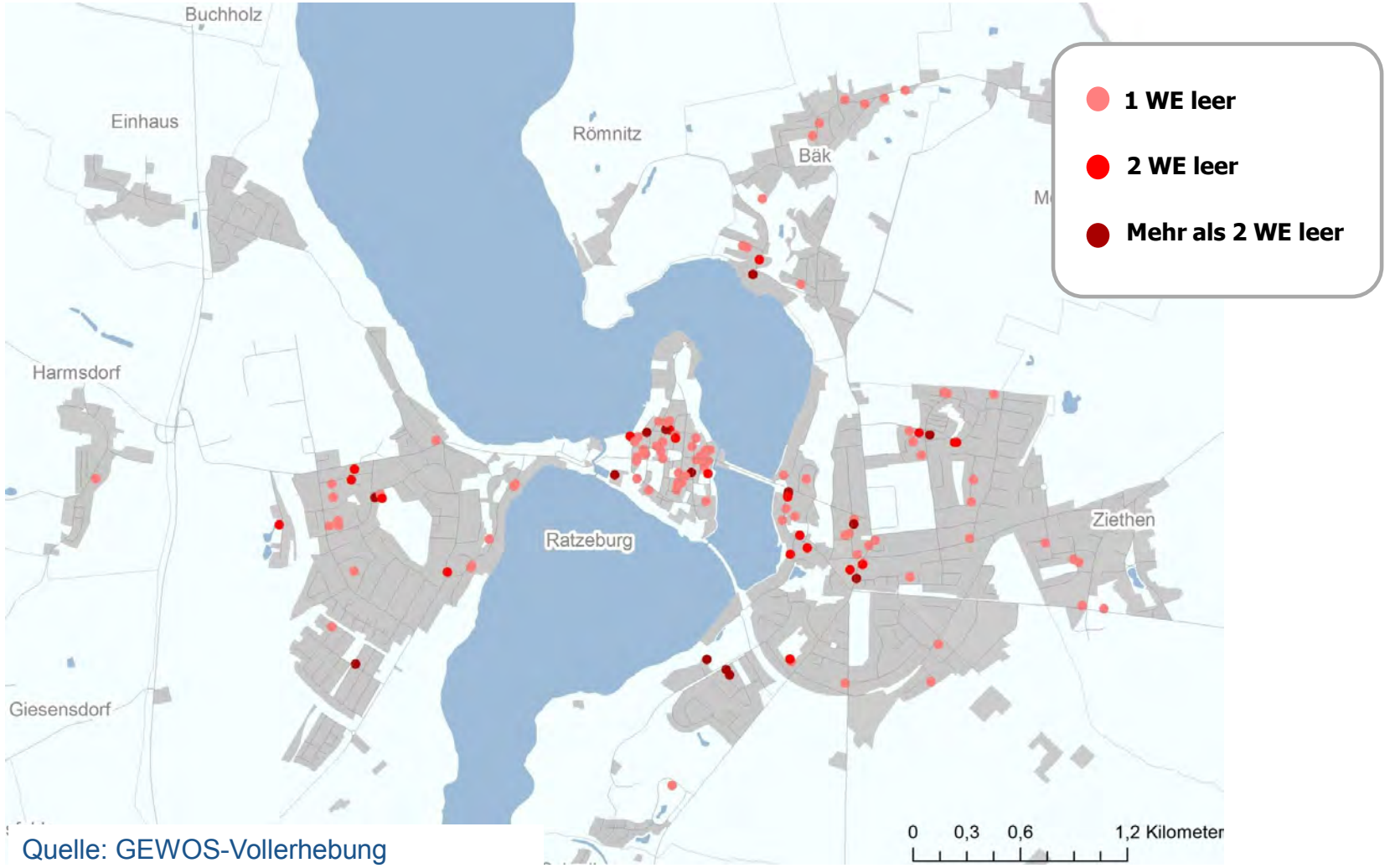


Abb. 17 Verteilung der Baualtersstruktur im Stadtgebiet und Umland



Quelle: GEWOS-Vollerhebung

Abb. 18 Leerstand



Quelle: GEWOS-Vollerhebung

Hoher Anteil der Gebäude aus 1960er und 1970er Jahren und nach 1990 im Umland

In den umliegenden Gemeinden ist der Anteil älterer Bausubstanz etwas höher als in Ratzeburg. Etwa 12 % der Gebäude stammen aus der Zeit vor 1919. Von 1919 bis Ende der 1950er Jahre wurden ebenfalls 12 % der Gebäude errichtet. Im Vergleich zur Stadt Ratzeburg gibt es im Umland viele Wohnungen aus den 1970er Jahren. Etwa jede fünfte Wohnung stammt aus dieser Zeit. Der Anteil von Wohnungen aus den 1980er Jahren weist mit 9 % einen relativ geringen Anteil aus. Dagegen wurden etwa 30 % aller Gebäude nach dem Jahr 1990 errichtet. In der Gemeinde Ziethen liegt der Anteil mit 36 % der errichteten Gebäude nach 1990 deutlich über dem Durchschnitt der Umlandgemeinden.

Starke Prägung durch Kleineigentümer

Etwa 91 % des Gebäudebestandes in Ratzeburg sind im Besitz privater Kleineigentümer. Etwa 9 % der Gebäude befinden sich im Besitz privatwirtschaftlicher Unternehmen oder Genossenschaften. Durch den hohen Anteil von privaten Kleineigentümern ist die Situation in Bezug auf Abstimmungs- und Steuerungsprozesse schwieriger, da für die Umsetzung von Maßnahmen eine große Zahl von Personen und Akteuren eingebunden werden muss. In den Umlandgemeinden gibt es erwartungsgemäß fast ausschließlich private Kleineigentümer. 99 % der Gebäude sind im Besitz von Privatpersonen bzw. Gemeinschaften von Wohnungseigentümern (Erbengemeinschaften).

Teilräumlich hohe Leerstandsquoten

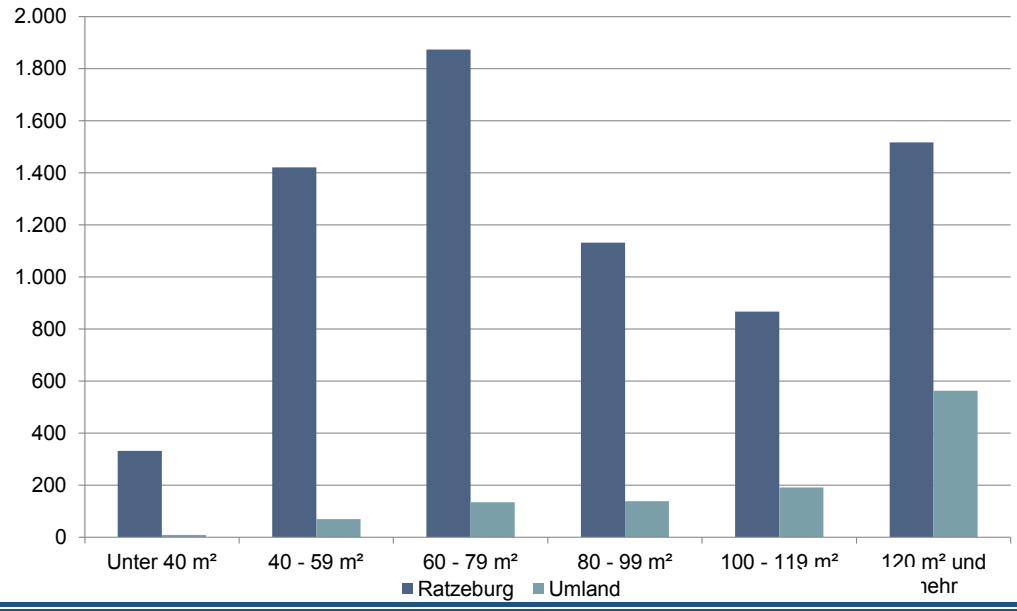
Etwa 44 % der Wohnungen in Ratzeburg werden durch Eigentümer bewohnt und 51 % aller Wohnungen vermietet. Ca. 1 % des Wohnungsbestandes werden für Ferien- und Freizeitaktivitäten genutzt. Die Leerstandsquote in Ratzeburg beträgt in etwa 4 % des Wohnungsbestandes. Aus der GEWOS-Vollerhebung zur Leerstandssituation in Ratzeburg und den Umlandgemeinden geht hervor, dass sich der Leerstand vor allem auf Wohnungsbestände innerhalb der Alt- und Vorstadt von Ratzeburg konzentriert. Aus Sicht der Nachfrager bietet die Leerstandssituation eine größere Auswahl und in der Regel ein günstigeres Mietniveau. Aus Sicht der Anbieter führt der Leerstand jedoch zu einem wachsenden Druck, die Wohnungsbestände nachfragegerecht zu gestalten und zu modernisieren. Aufgrund des Mietniveaus, der Kauf-

kraft und der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum ist es vielfach jedoch nicht möglich, die höheren Mieten nach der Modernisierung bzw. die Umlage der Modernisierungskosten zu realisieren.

Hohe Eigentumsquote im Umland

In den Umlandgemeinden ist der Anteil selbstgenutzter Wohnungen deutlich höher und beträgt in den Ratzeburger Umlandgemeinden ca. 70 %. Immerhin 25 % der Wohnungen werden zur Vermietung angeboten. Der Leerstand ist mit etwa 2 % vergleichsweise moderat. Allerdings kann auch dort der differenzierte Nachfrageanstieg zu wachsenden Vermarktungsschwierigkeiten und punktuellen Leerständen führen.

Abb. 19 Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße 2011



Quelle: Zensus 2011

Wenig kleine Wohnflächen…

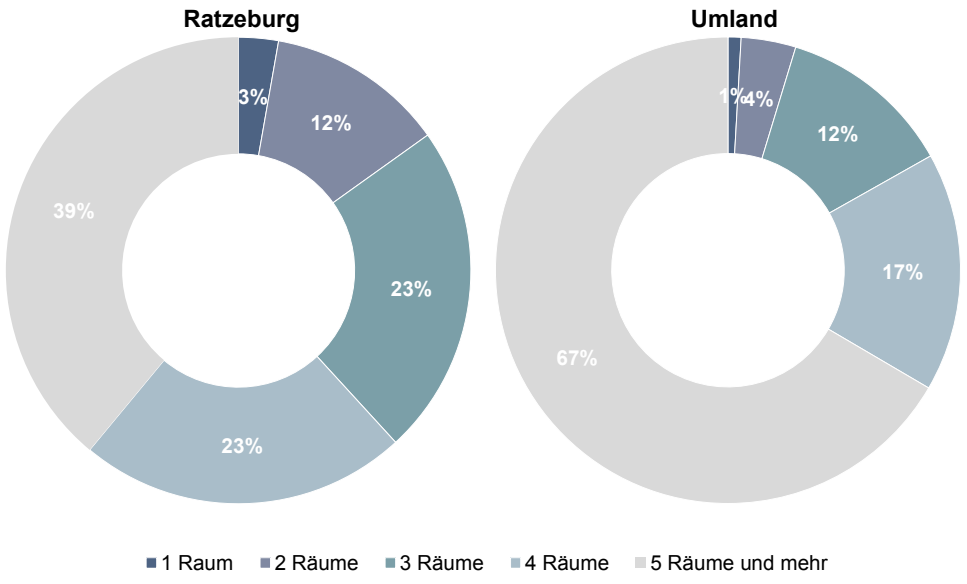
Der Wohnungsbestand ist aufgrund des hohen Anteils an Ein- und Zweifamilienhäusern von großen Wohnungen geprägt. In Ratzeburg sind lediglich 5 % der Wohnungen kleiner als 40 m^2 groß. Wohnungen der Größe von 40 bis 80 m^2 stellen 46 % des Bestandes dar. Dieser Wohnungstyp befindet sich überwiegend in Mehrfamilienhäusern. Zudem gibt es einen hohen Anteil von Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 120 m^2 (21 %),

die das Ein- und Zweifamilienhaussegment bilden. Aufgrund des hohen Einfamilienhausanteils sind die Wohnflächen je Wohnung in den Umlandgemeinden deutlich höher. Lediglich 7 % der Wohnungen haben eine Wohnfläche von weniger als 60 m². Dem gegenüber weisen 68 % der Wohnungen eine Wohnfläche von mehr als 100 m² auf.

…und Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen

Diese Verteilung spiegelt sich auch in der Anzahl der Räume in den Wohneinheiten wider. In Ratzeburg dominieren Wohneinheiten mit fünf und mehr Räumen mit 39 %, im Umland bilden diese sogar 67 % des Bestandes. 46 % des Wohnungsbestandes in Ratzeburg haben drei oder mehr Räume. In den Umlandgemeinden nimmt der Anteil an Wohnungen mit vier und mehr Räumen nur noch 17 % und an Wohnungen mit drei Räumen nur noch 12 % ein. Kleinere Wohnungen mit einem bzw. zwei Räumen spielen in Ratzeburg mit 15 % und in den Umlandgemeinden mit 5 % nur eine untergeordnete Rolle.

Abb. 20 Wohnungsbestand nach der Zahl der Räume 2011



Quelle: Zensus 2011

3.2 Modernisierungszustand

Modernisierungszustand

Im Rahmen der Vollerhebung des Gebäudebestandes wurde auch der Modernisierungszustand erfasst. Es konnte jedoch nur die Gebäudehülle bewertet werden. Inwiefern auch innerhalb des Gebäudes Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, konnte nicht erhoben werden. Energetische Maßnahmen an der Heizungsanlage oder die Dämmungen von Geschossdecken wurden daher nicht erfasst.

Die Abbildung 21 zeigt den Modernisierungszustand differenziert nach Baualter. Erwartungsgemäß wurden an jüngeren Gebäuden (Baujahr nach 1988) bisher kaum Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Mit zunehmendem Alter steigt jedoch die Modernisierungstätigkeit. Umfassende Modernisierungsmaßnahmen wurden an Gebäuden mit Baujahr zwischen 1949 und 1957 sowie an Gebäuden, die vor 1918 errichtet wurden durchgeführt. Ferner zeigt sich, dass Gebäude der 1970er Jahre bisher nicht umfassend saniert wurden.

Abb. 21 Modernisierungszustand differenziert nach Baualter

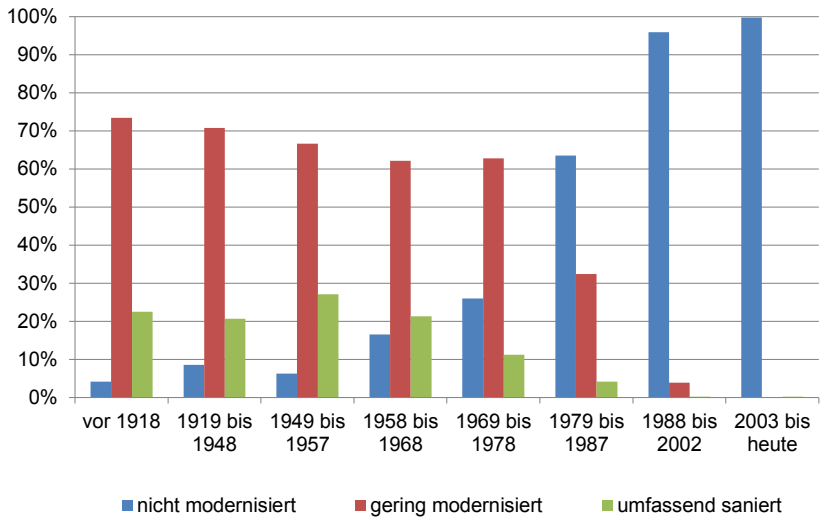
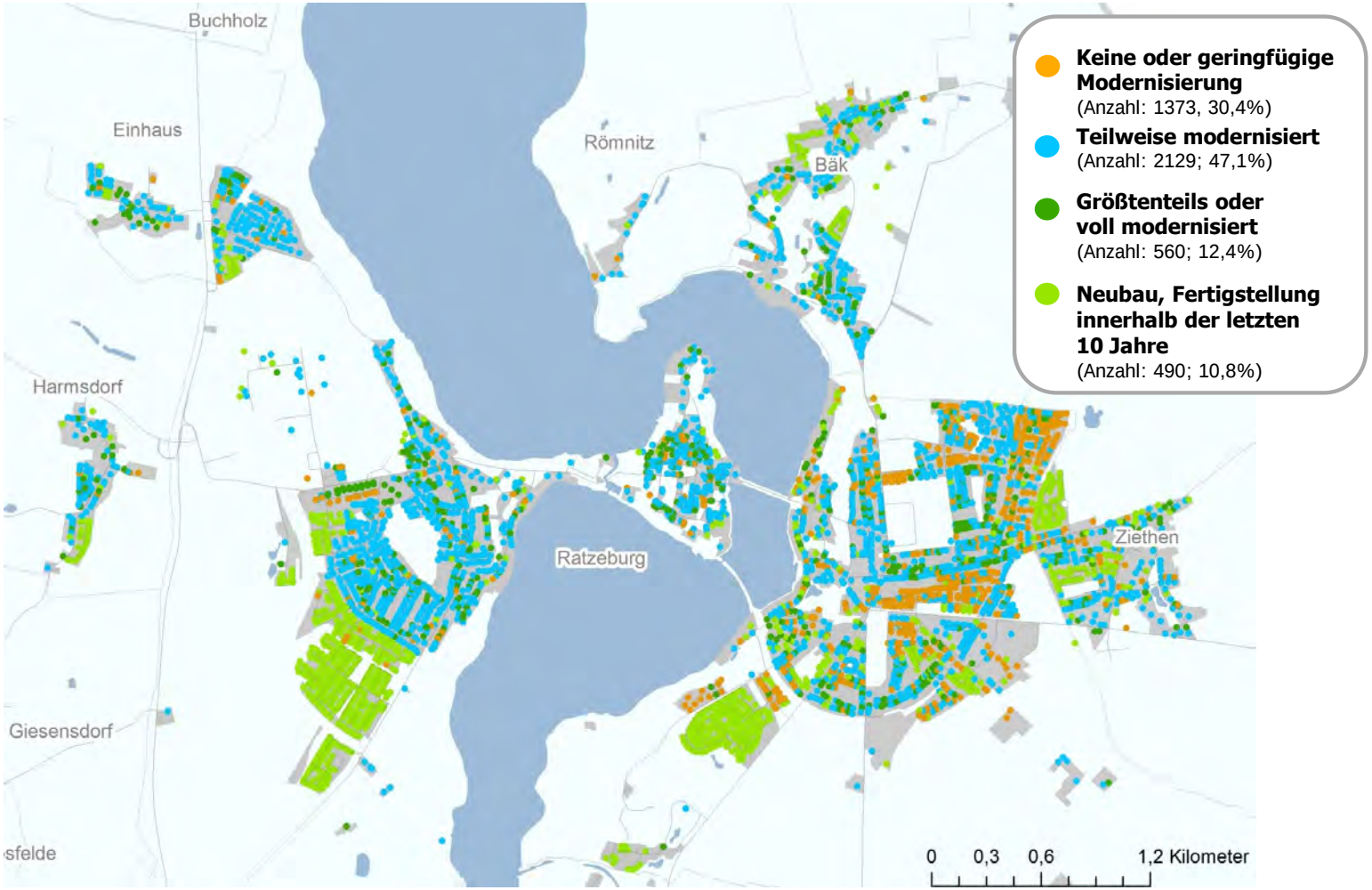


Abb. 22 Modernisierungsgrad



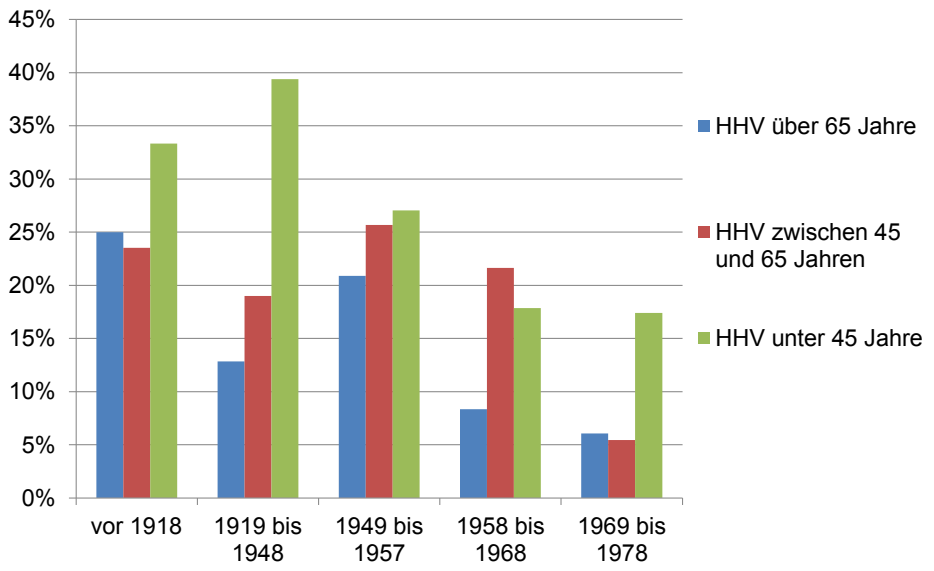
Teils schlechter Modernisierungszustand älterer Eigenheime

Abbildung 21 zeigt die kleinräumige Situation des Modernisierungszustands auf. Auffällig sind der hohe Anteil von nicht modernisierten Geschosswohnungen in St. Georgsberg sowie der vergleichsweise hohe Anteil von nicht modernisierten Einfamilienhäusern östlich der Altstadt. Der Modernisierungszustand von Einfamilienhäusern in der Baualtersklasse der 1960er und 1970er ist als kritisch einzustufen. Umfassende Modernisierungen blieben bisher meist aus und die Nutzbarkeit für Senioren ist häufig eingeschränkt. In vielen dieser Gebäude wohnen noch die Erstbezieher, die gemeinsam mit ihrer Immobilie gealtert sind. Da die Erstbezieher mehrheitlich weder ausreichend finanzielle Rücklagen gebildet haben, noch größere Darlehen erhalten, kommt eine Sanierung primär im Fall eines Besitzerwechsels in Frage.

Umfassende Modernisierungen bei Generationenwechsel

Das umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen häufig bei einem Eigentümerwechsel vorgenommen werden, belegt Abbildung 23. So ist der Modernisierungszustand von Gebäuden, die von einem Haushaltsvorstand bewohnt werden, der 45 Jahre alt ist, signifikant besser.

Abb. 23 Umfassende Modernisierungen (EFH) differenziert nach Baualter und Alter des Haushaltsvorstands



3.3 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_2-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/m²a für die Wärmeversorgung ermittelt. Deutschlandweit liegt der Energieverbrauch bei 145 kWh/m²a. Auf Grundlage der in der Vollerhebung gewonnenen Daten des Wohnungsbestandes muss ein höherer Energieverbrauchskennwert angenommen werden, der über dem Landes- und Bundesdurchschnitt liegt. Hintergrund sind die relativ großen energetischen Nachholbedarfe der größeren Wohnungsunternehmen vor Ort.

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/m² ausgegeben. Dieser Wert scheint auch für Ratzeburg realistisch zu sein. Eine gesteigerte Modernisierungstätigkeit konnte bei selbstnutzenden Privateigentümern nicht festgestellt werden. Die Ergebnisse der Vollerhebung decken sich weitgehend mit den Daten der ARGE.

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), der Befragungsergebnisse privater Wohnungseigentümer und der Datenabfrage bei der Wohnungswirtschaft sowie der Baualtersstruktur in Ratzeburg 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). Zum 1. Mai 2014 tritt die neue EnEV 2014 in Kraft. Eine Anhebung der Anforderungen bei der Gebäudesanierung ist darin nicht enthalten. Die Änderungen für Bestandsgebäude betreffen insbesondere Öl- und Gasheizsysteme, die vor 1985 installiert worden sind.

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 21 Mio. kWh. Im Vergleich zum Mehrfamilienhaussegment (8,6 Mio. kWh) ergeben sich im Einfamilienhaussegment höhere Einsparmöglichkeiten. Knapp 11,9 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. 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, würden sich nochmals deutlich höhere Einsparpotenziale ergeben. Insgesamt könnten unter diesen Voraussetzungen bis zu 51 Mio. kWh pro Jahr im Wohnungsbestand in Ratzeburg und dem Umland eingespart werden.

CO_2-Emissionen

Werden flächendeckend die angeführten Maßnahmen umgesetzt, könnten die CO_2-Emissionen deutlich reduziert werden. Bereits im Rahmen der Basismaßnahmen ergeben sich Einsparpotenziale von 5.200 Tonnen CO_2 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 Ratzeburg und Umland

Einfamilienhaussegment							
Wohnungsbestand	*210*	*350*	*730*	*670*	*490*	*310*	*2.760*
Szenario - Basismaßnahmen	*vor 1918*	*1919-1948*	*1949-1957*	*1958-1968*	*1969-1978*	*1979-1987*	*Insgesamt*
CO_2 - Einsparpotenzial [t/a]	200	410	740	800	340	390	2.900
Einsparpotenzial Energieverbrauch [kWh/a]	817.000	1.568.000	3.111.000	3.349.000	1.516.000	1.559.000	11.919.000
Notwendiges Investitionsvolumen (in 1.000 €)	3.500	6.100	13.600	17.000	12.000	6.600	58.728
Kosten pro m² Wohnfläche (in €) Ausgangszustand gering modernisiert	140	150	160	195	130	65	
Szenario - ENEV 2009	*vor 1918*	*1919-1948*	*1949-1957*	*1958-1968*	*1969-1978*	*1979-1987*	*Insgesamt*
CO_2 - Einsparpotenzial [t/a]	570	1.090	2.230	2.090	1.070	890	7.900
Einsparpotenzial Energieverbrauch [kWh/a]	2.304.000	4.337.000	8.798.000	8.350.000	4.478.000	3.488.000	31.754.000
Notwendiges Investitionsvolumen (in 1.000 €)	18.300	10.700	9.100	12.500	18.200	8.600	77.300
Kosten pro m² Wohnfläche (in €) Ausgangszustand gering modernisiert	390	285	295	370	505	190	
Mehrfamilienhaussegment							
Wohnungsbestand	*590*	*130*	*720*	*970*	*390*	*520*	*3.320*
Szenario - Basismaßnahmen	*vor 1918*	*1919-1948*	*1949-1957*	*1958-1968*	*1969-1978*	*1979-1987*	*Insgesamt*
CO_2 - Einsparpotenzial [t/a]	360	100	500	750	250	330	2.300
Einsparpotenzial Energieverbrauch [kWh/a]	1.364.000	356.000	1.954.000	2.817.000	919.000	1.196.000	8.605.000
Notwendiges Investitionsvolumen (in 1.000 €)	5.900	1.700	8.400	8.300	8.000	4.700	37.000
Kosten pro m² Wohnfläche (in €) Ausgangszustand gering modernisiert	145	190	165	170	165	95	
Szenario - ENEV 2009	*vor 1918*	*1919-1948*	*1949-1957*	*1958-1968*	*1969-1978*	*1979-1987*	*Insgesamt*
CO_2 - Einsparpotenzial [t/a]	930	210	1.070	1.150	570	670	4.600
Einsparpotenzial Energieverbrauch [kWh/a]	3.721.000	804.000	4.329.000	5.748.000	2.261.000	2.554.000	19.416.000
Notwendiges Investitionsvolumen (in 1.000 €)	10.500	2.800	14.400	18.600	7.600	6.000	60.000
Kosten pro m² 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 96 Mio. Euro in den Bestand investiert werden. Für die Herstellung des EnEV 2009-Standards müsste das Investitionsvolumen auf 137 Mio. Euro 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-

Standard wurde jedoch in der Regel nicht erreicht. Im Fokus standen Maßnahmen, die unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten machbar waren. Anderseits 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 Kommune

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 Grundeigentümerverband sein. Handwerksbetriebe sind für selbstnutzende Immobilienbesitzer häufig die ersten Ansprechpartner, wenn notwendige Sanierungen erfolgen. Der Zeitpunkt der *„Sowieso-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.

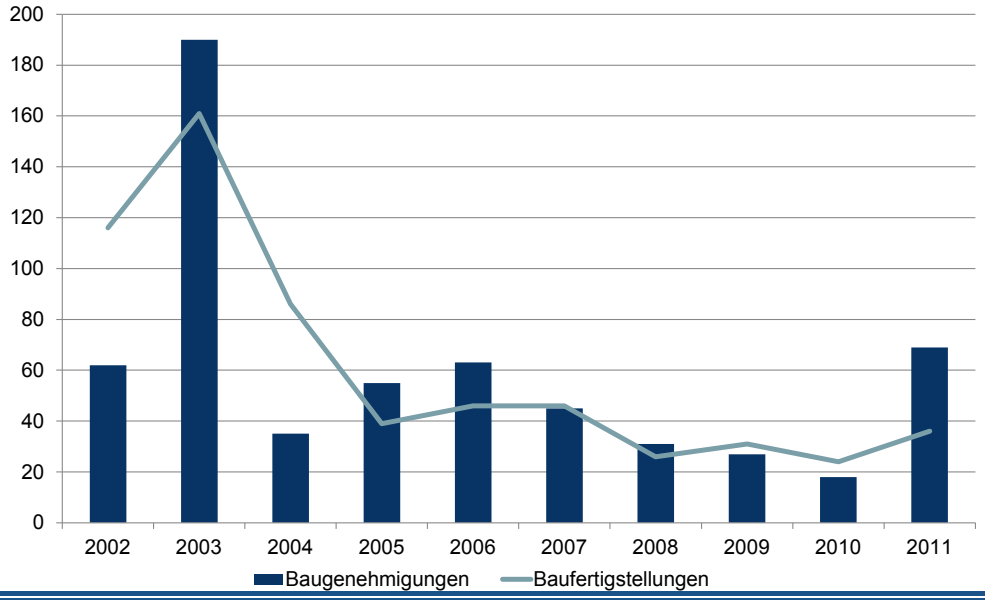
3.4 Neubautätigkeit

Rückläufige Bautätigkeit in Ratzeburg…

Aus den Daten zur Baualtersstruktur des Gebäude- und Wohnungsbestandes für die Stadt Ratzeburg und das Umland war bereits abzuleiten, dass seit der Jahrtausendwende eine signifikante Neubautätigkeit stattgefunden hat. Jeweils 16 % der Gebäude in Ratzeburg und in den Umlandgemeinden wurden nach dem Jahr 2000 errichtet. Eine erhöhte Bautätigkeit war bereits in den 1990er Jahren zu verzeichnen und wurde bis Anfang der 2000er Jahre fortgesetzt. Besonders im Jahr 2003 wurde mit 190 genehmigten Wohnungen in Ratzeburg ein Spitzenwert erreicht. In den letzten fünf Jahren wurden durchschnittlich jedoch nur noch 33 Wohneinheiten neu errichtet.

Die Entwicklung zur Anzahl der Baugenehmigungen ist erwartungsgemäß im Vergleich zu den fertiggestellten Wohneinheiten nahezu identisch. Im Jahr 2003 ist mit 161 Baufertigstellungen ebenfalls ein Spitzenwert erreicht worden.

Abb. 24 Bautätigkeit 2002 bis 2011 (Ratzeburg)

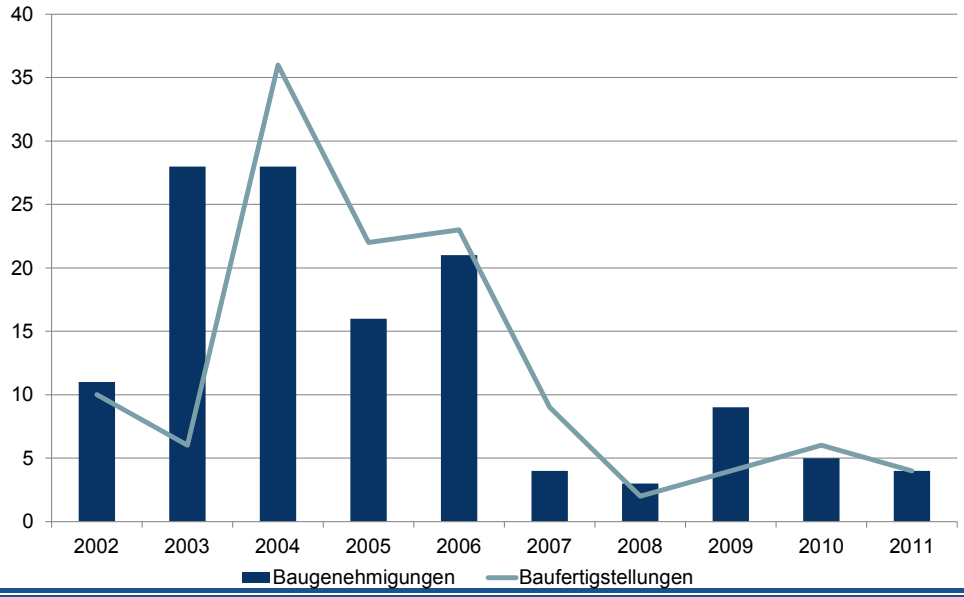


Quelle: Statistikamt Nord

…und den Umlandgemeinden

Die Bautätigkeit ist im Umland in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen. Während von 2004 bis 2006 noch eine rege Bautätigkeit zu beobachten war, wurden in den letzten fünf Jahren durchschnittlich nur noch fünf Wohnungen errichtet.

Abb. 25 Bautätigkeit 2002 bis 2011 (Umland)



Quelle: Statistikamt Nord

Neubau im Einfamilienhaussegment

In Ratzeburg sind zwischen 2008 bis 2011 rund 65 % der errichteten Wohneinheiten im Einfamilienhaussegment entstanden. Weitere 28 % der Wohnungen wurden im Geschosswohnungsbau errichtet. Ein geringer Teil der Neubautätigkeit fand im Zweifamilienhaussegment statt (7 %).

Der Neubau von Wohnungen in den Umlandgemeinden ist fast ausschließlich in der Einfamilienhausbauweise realisiert worden. Der Geschosswohnungsbau spielt hier gar keine Rolle.

3.5 Wohnungsbaupotenzialflächen

Flächenpotenziale zur Stärkung der Innenentwicklung

Vor dem Hintergrund der anhaltenden Nachfrage von Familien und Paaren nach Einfamilienhäusern sowie der qualitativen Angebotserweiterung von Miet- und Eigentumswohnungen soll mit Fokussierung auf die Innenentwicklung für die Stadt Ratzeburg die Neubaulandausweisung für den Wohnungsbau gering gehalten werden. Die Stadt Ratzeburg ist bestrebt, innerstädtische Flächen und Nachverdichtungspotenziale für die Bereitstellung der qualitativen Wohnungsangebote zu nutzen und somit eine bessere Auslastung der innerstädtischen Infrastruktur zu erreichen.

Zur Identifikation von Flächenpotenzialen für den Wohnungsbau wurden Luftaufnahmen ausgewertet sowie eine umfassende Begehung des Stadtgebietes durchgeführt. Bei der Untersuchung zu Flächenpotentialen wurden Baulücken, Nachverdichtungspotentiale sowie Arrondierungsflächen im zusammenhängenden Siedlungsbereichen erfasst. Nicht berücksichtigt werden konnten hingegen einzelne teilbare Privatgrundstücke von Einfamilienhausgebieten. Die zusammengetragenen Flächen wurden mit der Stadtverwaltung abgestimmt und planungsrechtlich qualifiziert. Für die Potenziale wurden eine geeignete Wohnformen abgeschätzt und Aussagen zur Anzahl der Wohneinheiten getroffen.

Umfassende Erhebung 2013

Nicht alle Baulücken und Nachverdichtungsflächen können umgehend bebaut werden. In vielen Fällen ist eine Entwicklung erst nach langjährigen Bemühungen möglich. Gründe hierfür sind insbesondere unklare oder diffuse Eigentumsverhältnisse, divergierende Interessenlagen der Eigentümer oder etablierte Zwischennutzungen. Trotz dieser Schwierigkeiten in der Umsetzung ist es für die Stadt Ratzeburg unerlässlich, die Entwicklung von Baulücken im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung voranzutreiben.

In Ratzeburg wurden Flächenpotenziale im Siedlungszusammenhang identifiziert, auf denen langfristig bis zu 130 Wohneinheiten realisiert werden könnten (siehe Anhang 13 und 14). Die ermittelten Wohneinheiten teilen sich auf die unterschiedlichen Gebäudetypen wie folgt auf:

- ca. 60 - 80 Wohneinheiten als Einfamilienhäuser
- ca. 50 - 70 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau

Die Wohnbauflächenpotenziale verteilen sich über das Stadtgebiet von Ratzeburg. Auf der Altstadtinsel wurde nur eine Fläche, auf der rund 10 Wohneinheiten realisiert werden können, identifiziert. Die bereits schon sehr dichte Bebauungsstruktur und das durch die Insellage eingeschränkte Innenstadtgebiet lassen nur sehr wenig Wohnungsneubau zu. Östlich der Innenstadt in der Vorstadt wurden Nachverdichtungspotenziale und Baulücken mit rund 70 Wohneinheiten identifiziert. Diese Flächenpotenziale sollten ausschließlich in einer Einfamilien- oder Reihenhausbebauung realisiert werden. In dem Stadtgebiet von St. Georgsberg wurden Flächenpotenziale mit ca. 50 Wohneinheiten erfasst. Hier könnte auch Geschosswohnungsbau errichtet werden.

Neubaugebiet „Barkenkamp Zwei“ südlich von St. Georgsberg

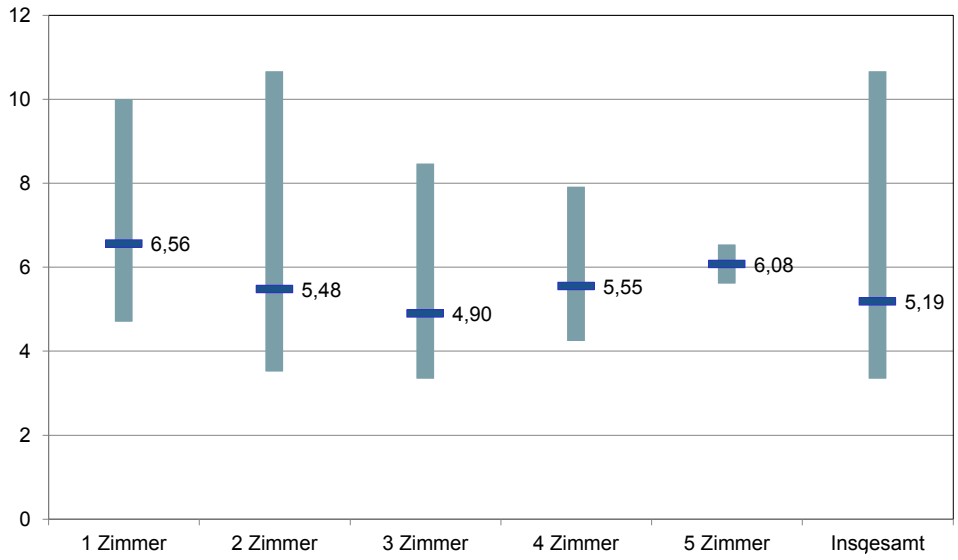
In 2007 wurde das Neubaugebiet „Barkenkamp Zwei“ erschlossen (Stadtteilerweiterung St. Georgsberg). Das überwiegend im Einfamilien- und Doppelhausstil geprägte Neubaugebiet wurde in zwei Bauabschnitte unterteilt. Der erste Abschnitt ist bereits fertig gestellt. Auf der Fläche des zweiten Bauabschnitts stehen noch ca. 60 Baugrundstücke zur Verfügung (siehe Anhang 14, Fläche 17).

3.6 Miet- und Kaufpreisniveau sowie gebundener Wohnraum

Kleine Mietwohnungen am teuersten

Der Mietwohnungsmarkt ist in Ratzeburg durch preisgünstige Wohnungen geprägt. Das durchschnittliche Mietpreisniveau liegt nach einer Auswertung von Wohnungsinseraten bei Immobilienscout24 bei 5,19 Euro/m². Die Mieten sind für kleinere Wohnungen tendenziell höher, da diese Wohnungen von mehreren Zielgruppen wie beispielsweise Senioren, Auszubildenden und Transferleistungsempfängern nachgefragt werden und der technische Erschließungsaufwand auf eine kleinere Wohnfläche umgelegt wird. Mietobjekte mit fünf Zimmern zeigen ebenfalls ein überdurchschnittliches Mietniveau mit 6,08 Euro/m². In diesem Segment sind vorwiegend Einfamilienhäuser zur Miete zu finden, die häufig von Familien nachgefragt werden. Vermarktungsschwierigkeiten und ein unterdurchschnittliches Mietpreisniveau in Höhe von 4,90 Euro/m² gibt es bei Drei-Zimmer-Wohnungen. Das Mietpreisniveau für das Ratzeburger Umland kann nicht dargestellt werden, da das Mietsegment zu gering ist.

Abb. 26 Mietpreisniveau (Ratzeburg)



Quelle: Inseratauswertung

Moderates Kaufpreisniveau

Die Auswertung von Inseraten weist einen durchschnittlichen Kaufpreis für Einfamilienhäuser in Ratzeburg von 1.517 Euro/m² bzw. 223.859 Euro auf. Das Kaufpreisniveau für Eigentumswohnungen liegt mit durchschnittlich 1.973 Euro/m² etwas höher. Im Umland müssen für den Kauf von Einfamilienhäusern durchschnittlich 1.509 Euro/m² bzw. 260.000 Euro gezahlt werden. Der erhöhte durchschnittliche Kaufpreis im Vergleich zum Stadtgebiet von Ratzeburg ist darauf zurückzuführen, dass die Wohnfläche der Einfamilienhäuser im Umland größer ist und damit das Kaufpreis höher ausfällt.

Baugrundstücke in Ratzeburg werden zurzeit zu einem durchschnittlichen Preis von 88 Euro/m^2 angeboten. Je nach Lage reichen diese von 26 Euro/m^2 bis 140 Euro/m^2. Im Umland sind die Preise mit einem durchschnittdeutlichen Kaufpreis von 123 Euro/m² deutlich höher.

Abb. 27 Kaufpreisniveau

	Einfamilienhaus		
	Maximum	Durchschnitt	Minimum
Ratzeburg	490.000 Euro	223.859 Euro	80.000 Euro
	2.887 Euro/m²	1.517 Euro/m²	636 Euro/m²
Umland	510.000 Euro	260.000 Euro	155.000 Euro
	2.290 Euro/m²	1.509 Euro/m²	675 Euro/m²

	Eigentumswohnungen		
	Maximum	Durchschnitt	Minimum
	2.905 Euro/m²	1.973 Euro/m²	650 Euro/m²

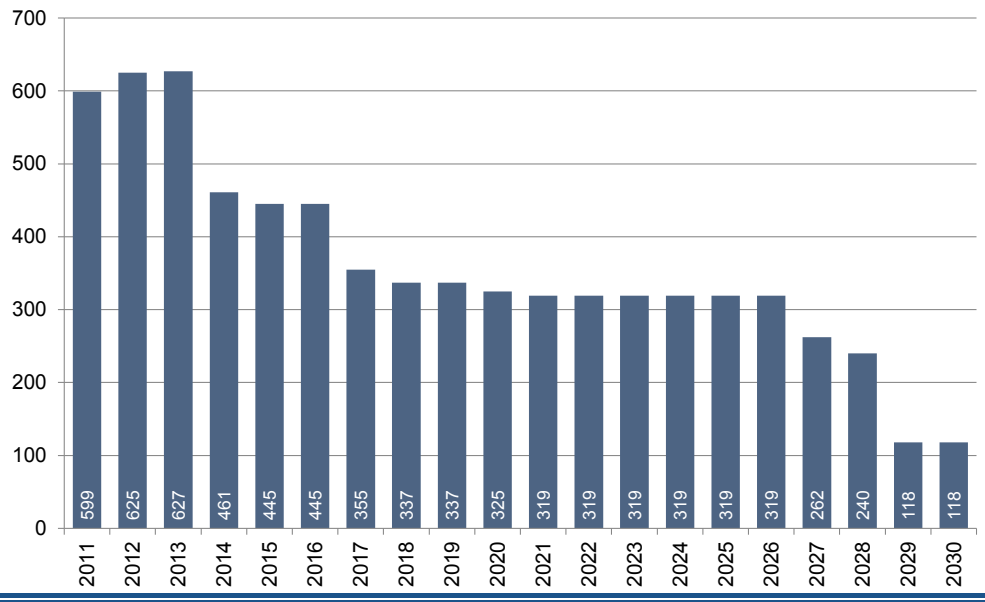
	Grundstückpreise		
	Maximum	Durchschnitt	Minimum
Ratzeburg	140 Euro/m²	88 Euro/m²	26 Euro/m²
Umland	140 Euro/m²	123 Euro/m²	89 Euro/m²

Quelle: Inseratauswertung

Abschmelzprozess bei gebundenem Wohnraum

Ein Teil der Wohnraumnachfrage von einkommensschwachen Haushalten wird mithilfe des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes befriedigt. Insbesondere in den 1970er und 1980er Jahren wurde ein Großteil von öffentlich-geförderten Wohnungen errichtet. Die Bindungsfristen der Sozialwohnungsbestände laufen nach und nach aus. Im Jahr 2011 gab es in Ratzeburg 599 Sozialwohnungen. In den letzten beiden Jahren wurde zwar zusätzlicher mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum geschaffen (+28 Sozialwohnungen in 2012 und 2013), jedoch wird sich der Wohnungsbestand bei ausbleibenden Neubauten bis 2030 auf nur noch 118 Sozialwohnungen verringern. In Ratzeburg befindet sich geförderter Wohnraum hauptsächlich in den Stadtquartieren von St. Georgsberg und der Vorstadt. In der Innenstadt ist die Anzahl von Sozialwohnungen eher gering.

Abb. 28 Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes (Gesamtraum)



Quelle: Investitionsbank Schleswig-Holstein

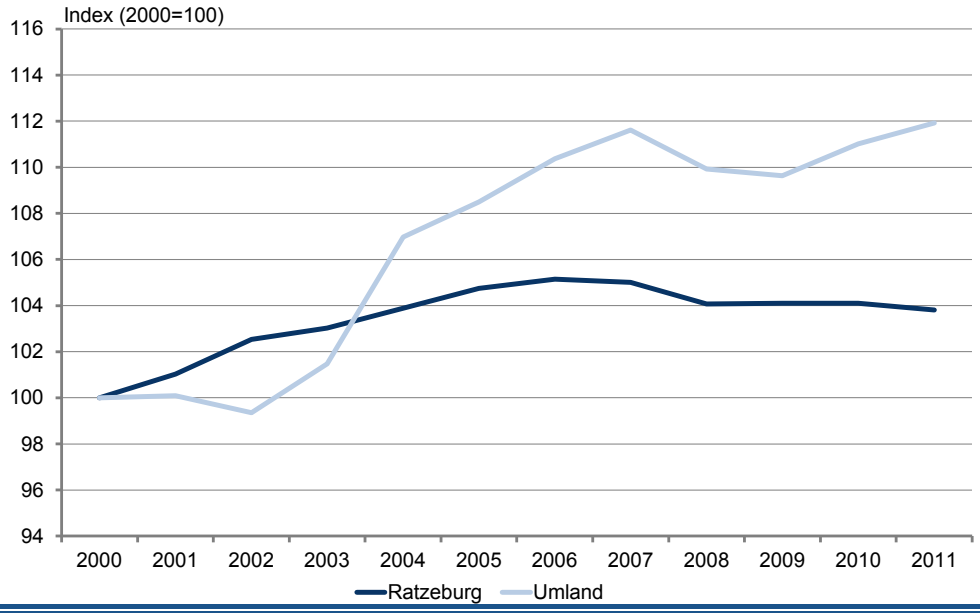
Wohnungsnachfrage in Ratzeburg

4.1 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

Bevölkerungsverluste in Ratzeburg ab 2006

Die Bevölkerungszahl der Stadt Ratzeburg und den Umlandgemeinden entwickelte sich innerhalb der Jahre 2000 bis 2011 nicht konstant. Basierend auf den Daten des Statistikamtes Nord verzeichnete Ratzeburg von 2000 bis 2006 einen Bevölkerungszuwachs von 5,1 % auf 13.837 Einwohner. Bis zum Jahr 2008 hat die Bevölkerungsanzahl auf 13.695 Einwohner abgenommen und stagniert seitdem auf einem gleichen Niveau. Nach der Bevölkerungsfortschreibung des Statistikamtes Nord liegt die Einwohnerzahl von Ratzeburg im Jahr 2011 bei 13.662. Nach den Ergebnissen des Zensus 2011 ist die Zahl der Einwohner mit 13.620 etwas niedriger.

Abb. 29 Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2011



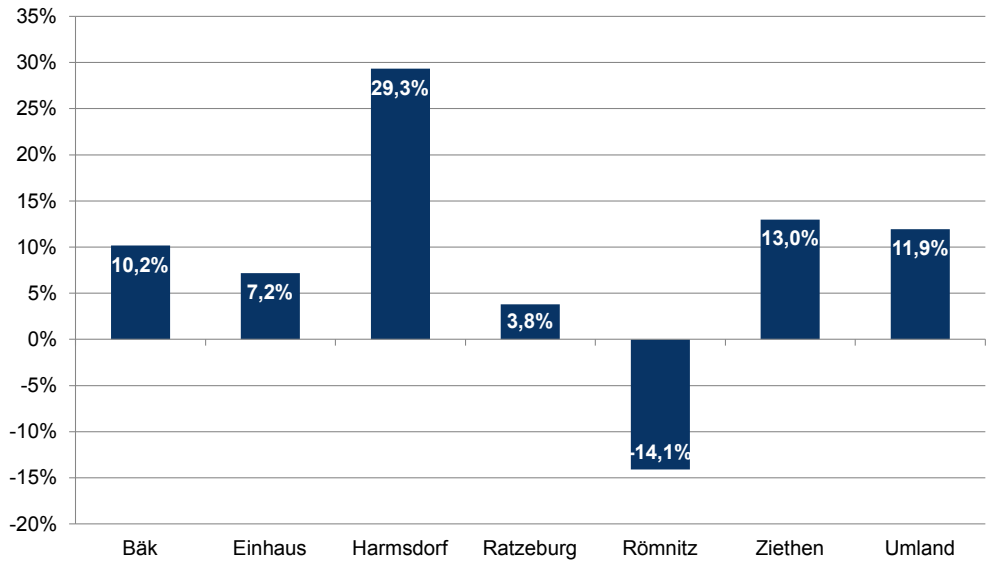
Quelle: Statistikamt Nord

Bevölkerungszuwächse, bis auf Römnitz, in den Umlandgemeinden

Die Einwohnerzahl in den Umlandgemeinden hat zwischen 2000 und 2011 um 11,9 % (275 Personen) auf 2.581 Einwohner zugenommen. Für die Umlandgemeinden Harmsdorf und Römnitz lassen sich unterschiedliche Bevölkerungsentwicklungen beobachten. So ist im Zeitraum von 2000 bis 2011 für die Gemeinde Römnitz ein Bevölkerungsverlust von 14,1 % beobachten, aller-

dings ist die Gemeinde mit 61 Einwohern im Jahr 2011 vergleichsweise klein. Dies gilt auch für Harmsdorf (2011: 291 Einwohner), die im gleichen Zeitraum einen Bevölkerungszuwachs von 29,3 % verzeichnete.

Abb. 30 Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2011 (Veränderung in %)

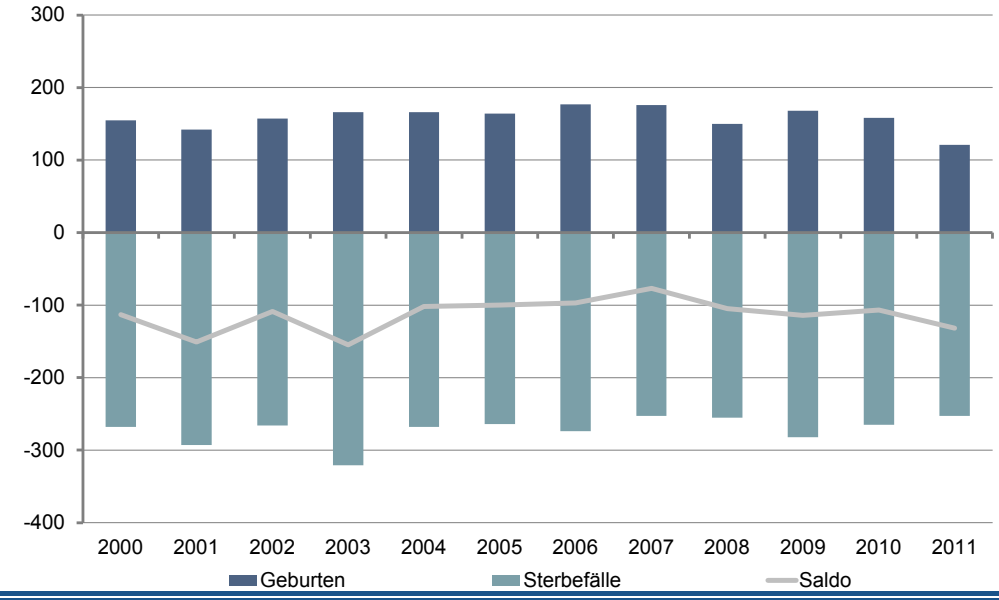


Quelle: Statistikamt Nord

Konstant negativer natürlicher Saldo

Die Bevölkerungsentwicklung in einer Gemeinde wird durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung, also die Differenz zwischen Geburten- und Sterbefällen, und den Wanderungsbewegungen in Form von Zu- und Fortzügen beeinflusst. Das Geburtensaldo für den Gesamtraum Ratzeburg mit den Umlandgemeinden zeigte sich in den vergangenen zehn Jahren konstant negativ. Für den Zeitraum von 2003 bis 2007 ist ein Rückgang des negativen Geburtensaldos um die Hälfte von -155 auf -77 deutlich, jedoch stieg der Saldo bis 2011 wieder auf -132 an. Im Stadtgebiet von Ratzeburg liegt der negative Geburtensaldo mit -132 im Jahr 2011 deutlich höher als in den Umlandgemeinden mit -7. Für das Jahr 2009 war in den Umlandgemeinden sogar ein positiver Geburtensaldo von +1 zu verzeichnen.

Abb. 31 Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2011 (Gesamt)



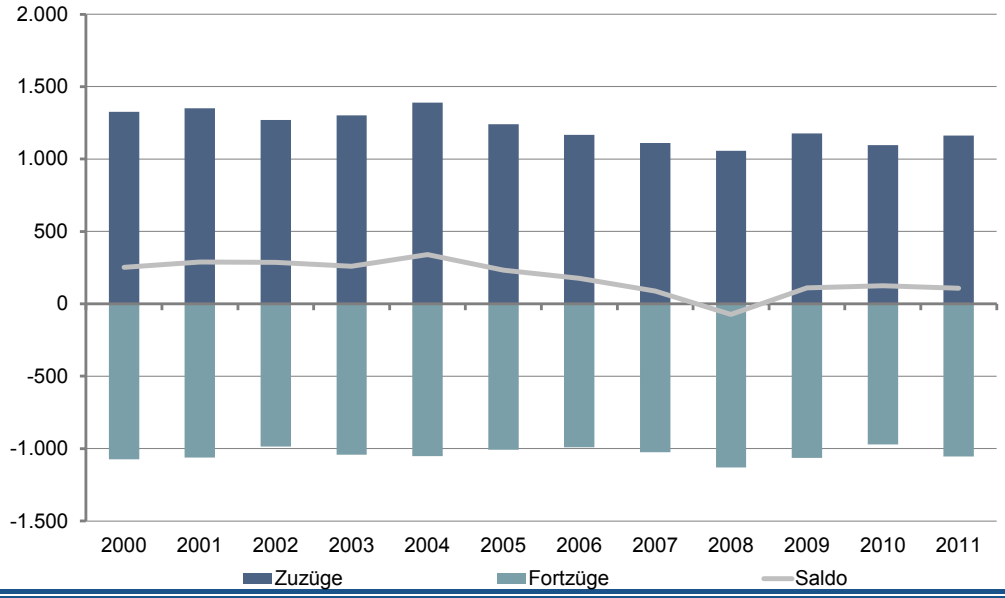
Quelle: Statistikamt Nord

Geringere Wanderungs-gewinne

Ratzeburg und die Umlandgemeinden weisen bis auf das Jahr 2008 einen positiven Wanderungssaldo aus, es sind also mehr Personen in das Stadtgebiet und die Umlandgemeinden zu- als fortgezogen. Deutlich ist jedoch, dass der positive Wanderungssaldo von 2004 (+339) bis 2007 rückläufig war und kurzfristig für das Jahr 2008 sogar in einen negativen Wanderungssaldo von -73 umgeschlagen ist. Für die Jahre 2009 bis 2011 zeigt sich zwar wieder ein Überschuss zugezogener Personen, jedoch auf einem geringeren Niveau (Durchschnitt von +115 für 2009 bis 2011) als noch im Jahr 2000 (+253).

Entsprechend wirken sich der geringere positive Wanderungssaldo seit 2004 und die seit 2007 zunehmend negative natürliche Bevölkerungsentwicklung in einer stagnierenden bzw. leicht abnehmenden Einwohnerzahl für den Gesamtraum aus. Für das Umlandgemeinden wird jedoch deutlich, dass die natürliche negative Bevölkerungsentwicklung für die Jahre 2009 bis 2011 in Höhe von -11 durch Wanderungsgewinne von +40 kompensiert wurde und sich die Einwohnerzahl in den letzten drei Jahren erhöht hat.

Abb. 32 Zu- und Fortzüge 2000 bis 2011 (Gesamtraum)



Quelle: Statistikamt Nord

Zuzug von Senioren nach Ratzeburg

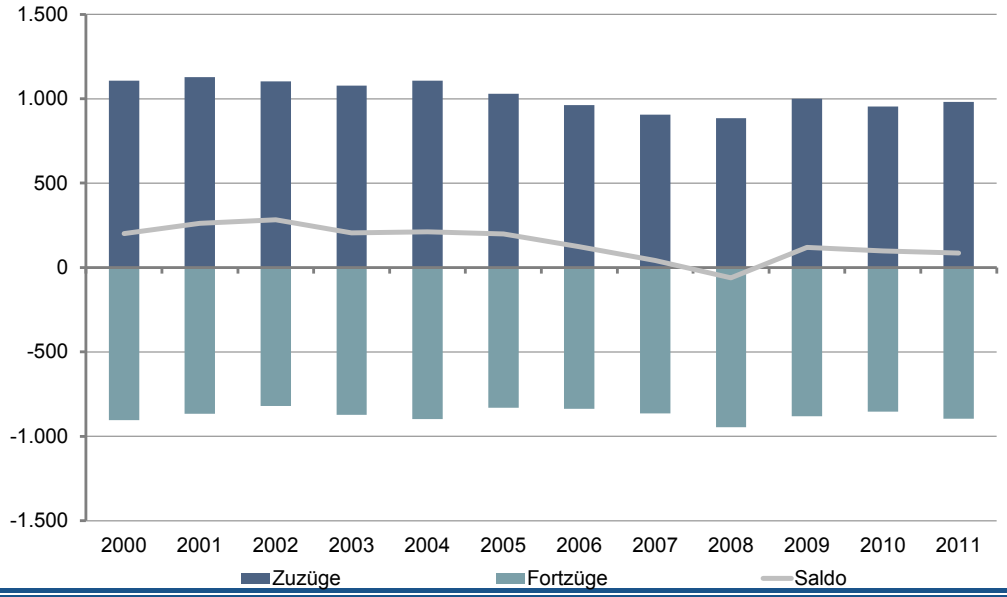
Die Wanderungsbewegungen lassen sich nach verschiedenen Altersgruppen differenzieren. Insbesondere für Ratzeburg ist deutlich, dass die Wanderungsgewinne zwischen 2007 und 2011 auf die Altersgruppen der 50- bis 65-Jährigen und der Über-65-Jährigen zurückzuführen ist. Der Anteil der Senioren ab 65 Jahre nimmt mit einem Überschuss von 185 zugezogenen Personen einen besonderen Stellenwert ein. Dagegen spielen Familien, darauf deuten die leichten Wanderungsgewinne der Altersgruppen der unter 18-Jährigen und der 30- bis 50-Jährigen hin, eher eine geringere Bedeutung bei den Zuzügen.

Der verstärkte Wanderungsgewinn der Gruppe der Senioren und „Best-Ager“ nach Ratzeburg ist auf die Lagequalitäten der Stadt Ratzeburg wie Nähe zu infrastrukturellen Angeboten, Einkaufsmöglichkeiten und ärztliche Versorgung zurückzuführen. Diese Gruppe bietet Potenzial für den Wohnstandort Ratzeburg, zieht aber auch veränderte Anforderungen an das Wohnungsangebot und die städtischen Infrastrukturausstattungen nach sich.

Wanderungsgewinne bei Familien im Umland

In den Umlandgemeinden stellen Familien den Großteil der Wanderungsgewinne dar. Das präferierte Zuzugsziel von Familien in die Umlandgemeinden ist auf das Einfamilienhausangebot zurückzuführen. Die Ratzeburger Umlandgemeinden bieten für diese Zielgruppe sowohl im Neubau als auch im Bestand die Möglichkeit Wohneigentum zu moderaten Preisen zu erwerben. Zudem bietet die Stadt Ratzeburg ein attraktives infrastrukturelles Umfeld in Form von Schul- und Kinderbetreuungsangeboten.

Abb. 33 Zu- und Fortzüge 2000 bis 2011 (Ratzeburg)

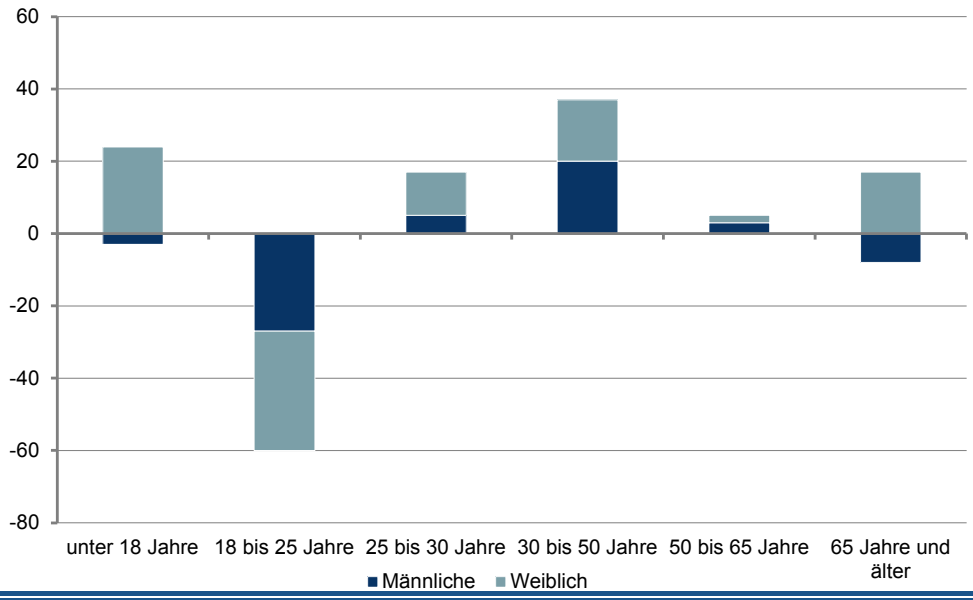


Quelle: Statistikamt Nord

Abwanderung junger Einwohner

Der Stadt Ratzeburg und den Umlandgemeinden ist bei der altersselektiven Betrachtung der Wanderungsbewegungen gemein, dass hauptsächlich junge Einwohner zwischen 18 bis 25 Jahre den Wohnstandort verlassen. Die erhebliche Abwanderung dieser jungen Altersgruppe ist auf ein begrenztes Ausbildungs- und Arbeitsplatzangebot in Ratzeburg und Umland zurückzuführen. Es werden daher große Arbeitsmarktzentren sowie Hochschulstandorte als Wohnstandort bevorzugt. Vielfach gelingt es nicht, diese Einwohner nach dem Abschluss der Ausbildung zurück zugewinnen.

Abb. 34 Zu- und Fortzüge nach Alter 2007 bis 2011 (Umland)

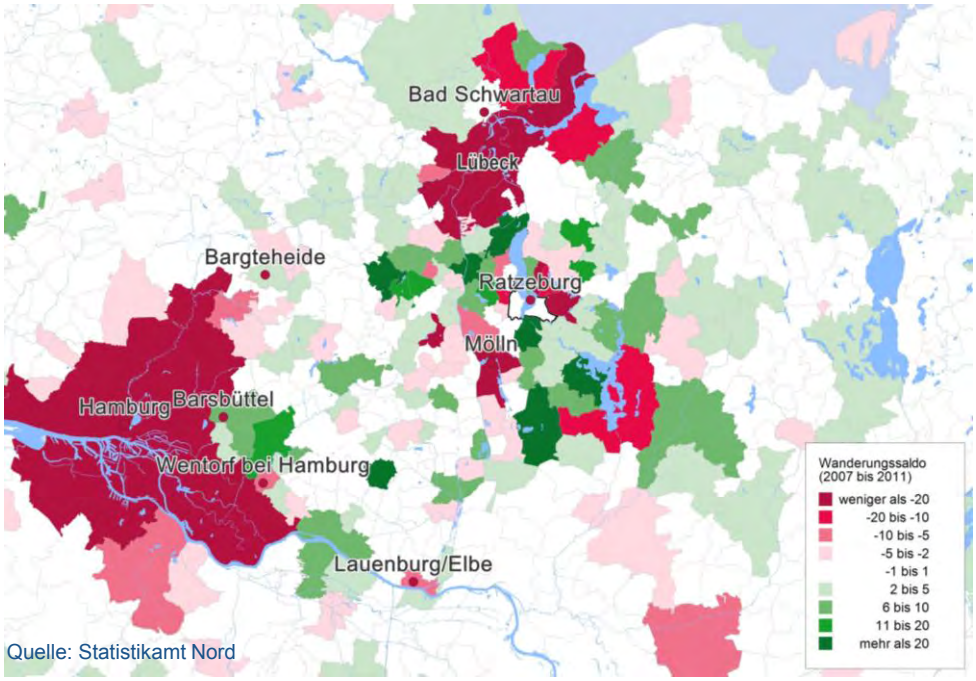


Quelle: Statistikamt Nord

Abwanderung in die Städte im Umland

In der räumlichen Betrachtung der Wanderungsbewegungen wird deutlich, dass Ratzeburg zwischen 2007 und 2011 Einwohner an das direkte Umland wie die Gemeinden Bäk, Ziethen, Harmsdorf und Mechow verliert. Diese Wanderungen sind insbesondere auf (junge) Familien zurückzuführen, die sich ein Eigenheim zulegen und die Nähe zum infrastrukturellen Angebot der Stadt Ratzeburg weiter nutzen möchten. Vor allem erleiden die Stadt Ratzeburg wie auch die Umlandgemeinden verstärkte Wanderungsverluste der 18- bis 30-Jährigen gegenüber den größeren Stadtzentren. Aufgrund des differenzierten Ausbildungs- und Arbeitsplatzangebotes wandert diese Zielgruppe aus der Stadt und den Umlandgemeinden in Richtung Lübeck und Hamburg ab.

Abb. 35 Wanderungssaldo 2007 bis 2011 (Ratzeburg)

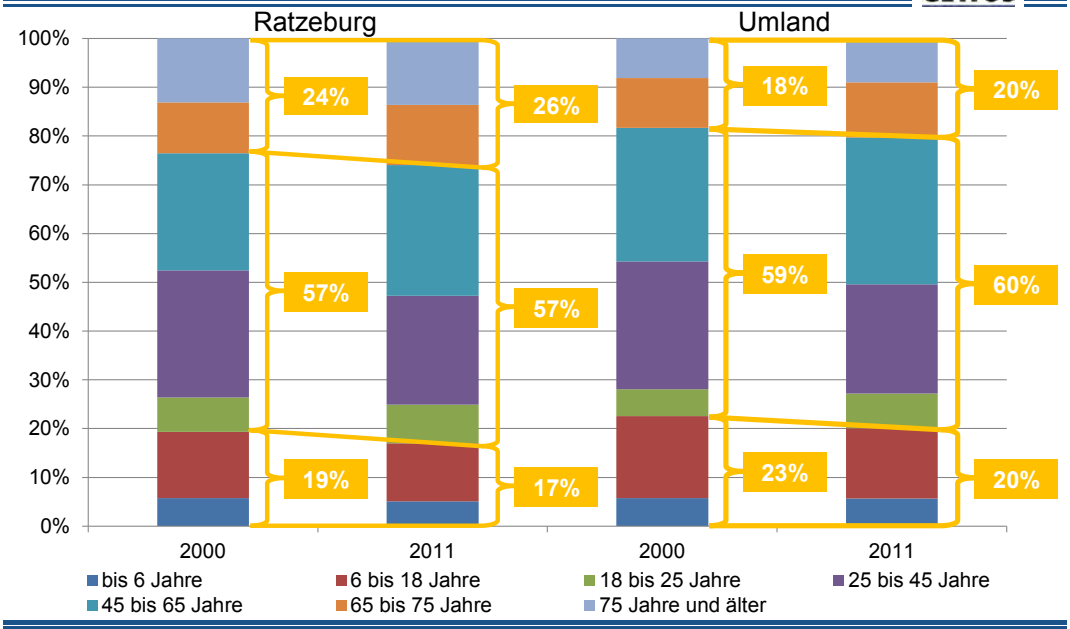


Quelle: Statistikamt Nord

Altersstrukturelle Verschiebungen

Eine altersstrukturelle Verschiebung der Einwohnerstruktur ist sowohl in Ratzeburg als auch in den Umlandgemeinden festzustellen. Während sich der Anteil der Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter von 18- bis 65-Jahren in Ratzeburg nicht verändert hat, stieg dieser in den Umlandgemeinden um einen Prozentpunkt an. Für die Altersgruppe der Über-65-Jährigen war in Ratzeburg und den Umlandgemeinden eine Zunahme um jeweils zwei Prozentpunkte zu beobachten. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahre hat sich in Ratzeburg seit dem Jahr 2000 um zwei Prozentpunkte auf 17 % und um drei Prozentpunkte auf 20 % in den Umlandgemeinden reduziert. Die altersstrukturelle Verschiebung macht sich bei einer kleinräumigen Betrachtung bei einigen Quartieren besonders bemerkbar (siehe Anhänge 1 bis 12). Insbesondere in den älteren Einfamilienhausgebieten, die zum Teil noch von den Ersteigentümern bewohnt werden, ist ein deutlicher Anstieg des Durchschnittsalters zu beobachten. Einen überdurchschnittlich hohen Anteil von Senioren weist auch die Altstadtinsel auf, der Anteil der Über-65-Jährigen war in den letzten Jahren allerdings vergleichsweise stabil.

Abb. 36 Altersstruktur 2000 und 2011

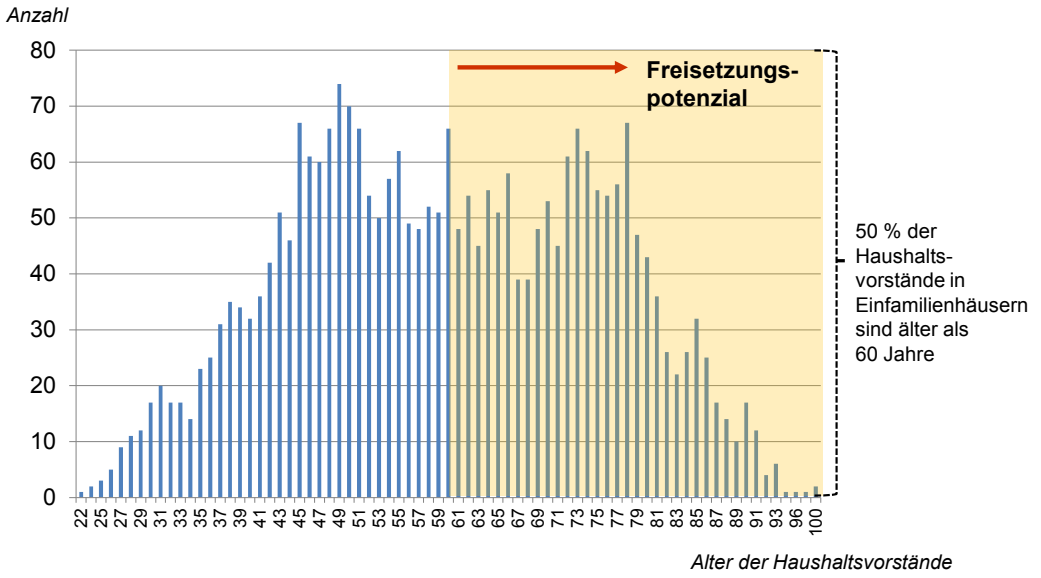


Quelle: Statistikamt Nord

Haushaltsvorstände älter als 60 Jahre in Einfamilienhäusern

In der nachfolgenden Abbildung 37 ist das Alter der Haushaltsvorstände im Einfamilienhausbestand abgebildet. Es wird deutlich, dass über 50 % der Haushaltsvorstände in Einfamilienhäuser älter als 60 Jahre sind. Für die Einfamilienhausbestände ergibt sich ein erhöhtes Freisetzungspotenzial, da die Gebäude in den nächsten Jahren zu großen Teilen entweder vererbt oder verkauf werden.

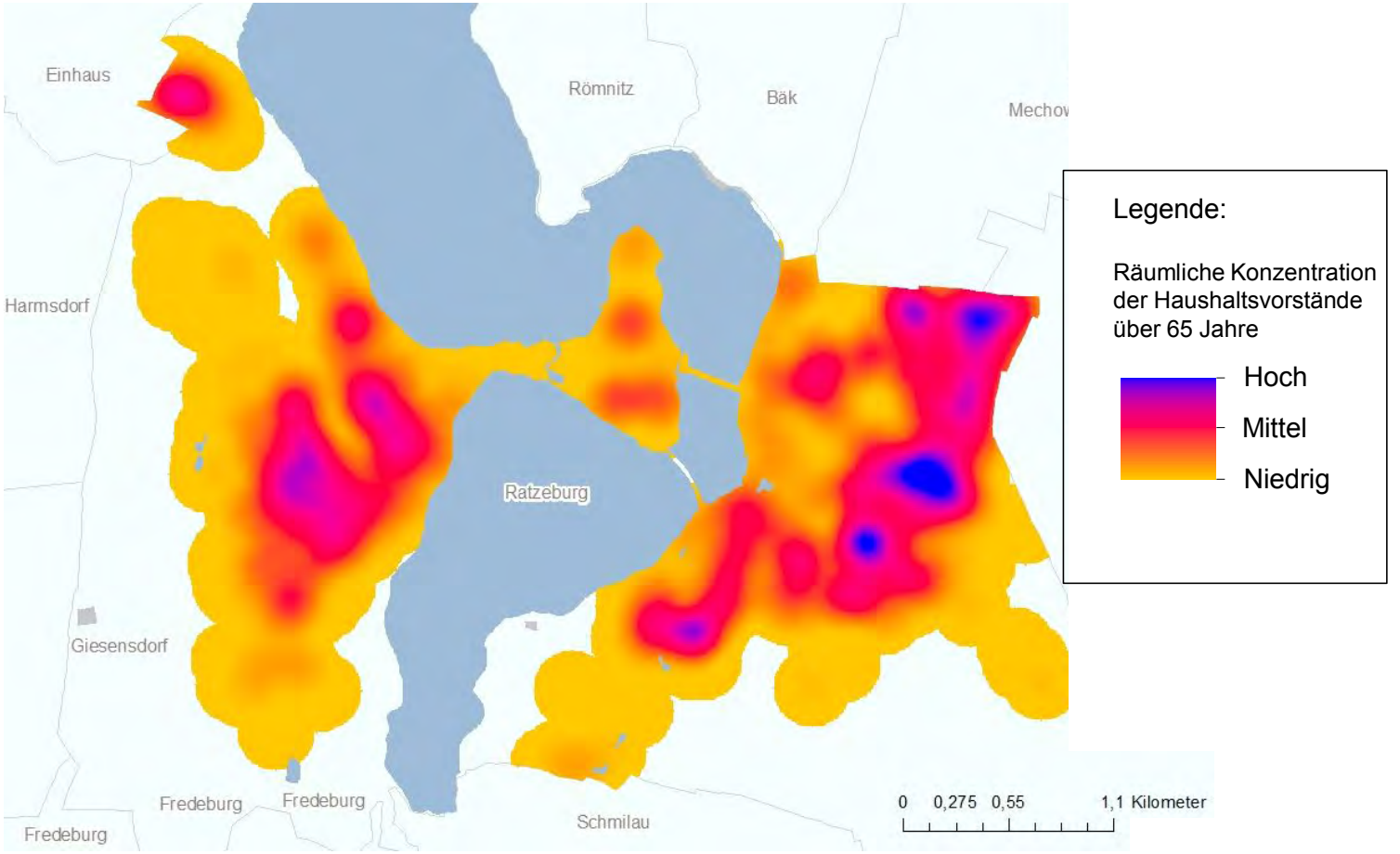
Abb. 37 Altersstruktur der Haushaltsvorstände im Einfamilienhausbestand in Ratzeburg



Generationenwechsel in älteren Einfamilienhausgebieten

Abbildung 38 zeigt, wo die Schwerpunktgebiete des Generationenwechsels im Einfamilienhausbestand verortet sind. Kleinräumig ist eine hohe Konzentration von älteren Eigenheimbesitzern bzw. -bewohnern in Wohnquartieren der Vorstadt und von St. Georgsberg festzustellen. Der erhöhte Anteil von Einwohnern über 65 Jahren in den Einfamilienhausbeständen konzentriert sich in der Vorstadt auf Bestände der 1950er bis 1970er Jahre und im westlichen Stadtgebiet St. Georgsberg auf Einfamilienhausbestände der Zwischenkriegszeit sowie Bestände der 1950er und 1960er Jahre (vgl. Abb. 17). Diese Gebäudebestände stellen zum Teil einen erheblichen (energetischen) Sanierungsbedarf dar (vgl. Kapitel 3.2). In den Umlandgemeinden sind überwiegend Bewohner der Altersgruppe zwischen 30 bis 45 Jahre vorzufinden, die zumeist als Familien mit ein oder zwei Kindern in einem Einfamilienhaus leben.

Abb. 38 Schwerpunktgebiete des Generationenwechsels in Einfamilienhäusern

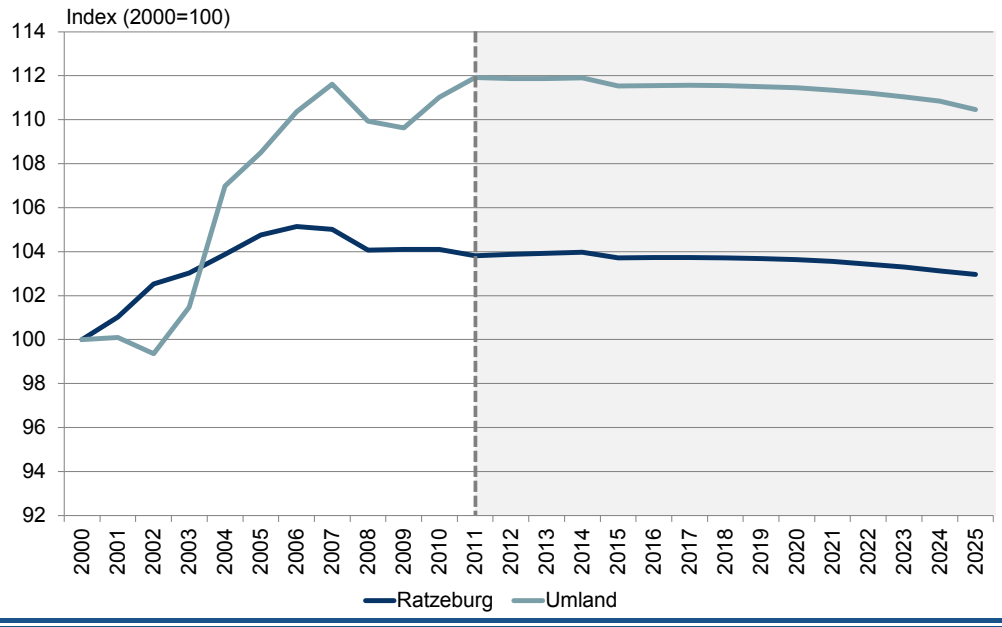


4.2 Bevölkerungsprognose

Bevölkerungsprognose bis 2025

Neben der aktuellen Bevölkerungsstruktur und Einwohnerentwicklung ist die zukünftige Nachfrage entscheidend für die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Ratzeburg und den Umlandgemeinden. Aufbauend auf der Darstellung der aktuellen Bevölkerungsstruktur wird die zukünftige demografische Entwicklung der Stadt Ratzeburg und der fünf Umlandgemeinden bis zum Jahr 2025 abgebildet. Hierfür wurde auf die kleinräumige Bevölkerungsprognose für den Kreis Herzogtum Lauenburg bis zum Jahr 2025 zurückgegriffen. Die Prognose bezieht sich auf die Bevölkerung am Ort des Hauptwohnsitzes Ratzeburg.

Abb. 39 Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2011 und Prognose 2011 bis 2025



Quelle: Statistikamt Nord / GGR

Leichter Bevölkerungsrückgang prognostiziert

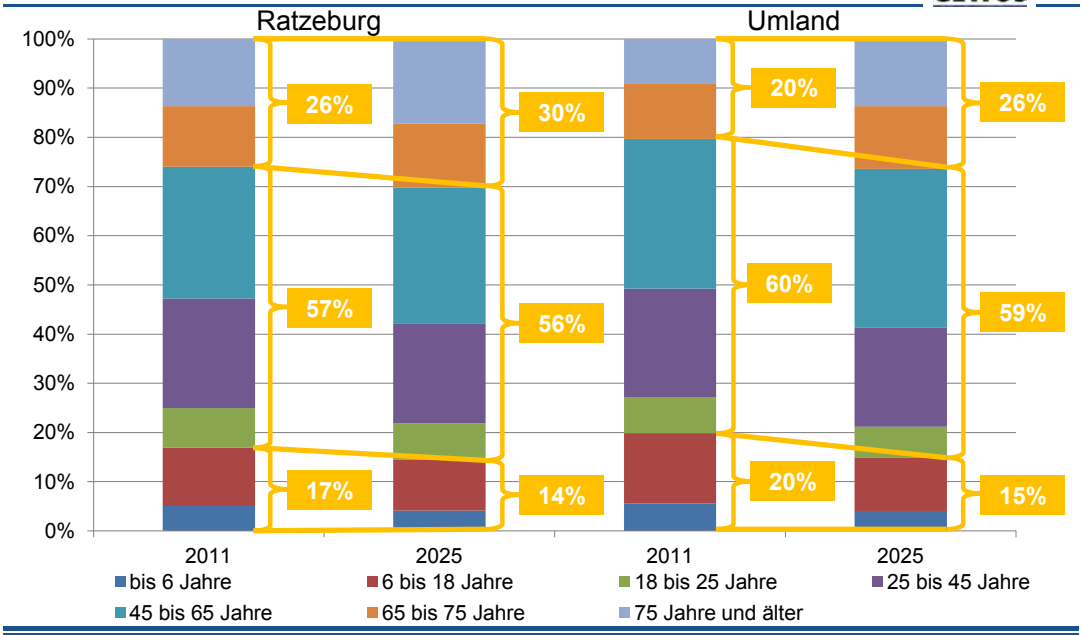
Nach dem Anstieg der Einwohnerzahl in Ratzeburg im Zeitraum von 2000 bis 2006 hat sich die Bevölkerungszahl in den darauf folgenden zwei Jahren leicht verringert. Seit 2008 verbleibt die Zahl der Einwohner in Ratzeburg auf einem relativ stabilen Niveau. Auch zukünftig ist davon auszugehen, dass die natürliche Bevölkerungsentwicklung weiter negativ ausfällt, jedoch durch

Wanderungsgewinne – insbesondere älterer Bevölkerungsgruppen - ausgeglichen werden kann. Von 2015 bis 2025 wird sich die Einwohnerzahl von Ratzeburg auf 13.549 Einwohner leicht reduzieren. Dies entspricht im Zeitraum von 2011 bis 2025 einem Einwohnerrückgang um 0,8 %. Auch im Umland wird zukünftig die Einwohnerzahl leicht rückläufig sein (- 1,3 %).

Deutliche altersstrukturelle Verschiebungen in Ratzeburg…

Auch in Zukunft ist von einer weiteren Verschiebung der Altersstruktur auszugehen. Der Trend, dass der Anteil älterer Bewohner über 65 Jahre zunimmt, wird sich auch in Zukunft fortsetzen. Der Anteil dieser Altersgruppe wird sich von heute 26 % auf 30 % im Jahr 2025 erhöhen. Mit der zunehmenden Alterung der Bevölkerung wachsen auch die Handlungsbedarfe, den Wohnungsbestand altersgerecht anzupassen. Der Anteil der Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter (18- bis 65-Jährige) wird bis 2025 um 1 %-Punkt auf 56 % zurückgehen. Der Anteil von Kindern und Jugendlichen wird sich bis 2025 um 3 %-Punkte auf 14 % verringern.

Abb. 40 Prognose der Altersstruktur 2011 bis 2025



Quelle: GGR

…und im Umland

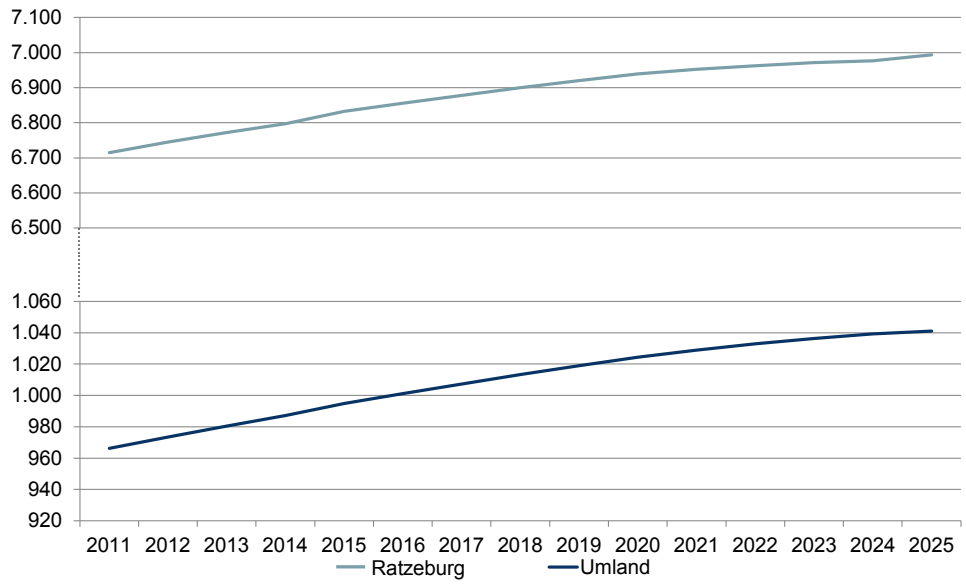
In einem stärkeren Maße wird sich die altersstrukturelle Veränderung in den Umlandgemeinden vollziehen. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen sinkt von aktuell 17 % auf 13 % im Jahr 2025. Die Bevölkerung zwischen 18 und 65 Jahren bleibt mit einem Rückgang von einem Prozentpunkt gegenüber 2011 weitgehend stabil. Der Anteil der Senioren und Hochbetagten steigt von 22 % im Jahr 2011 auf 27 % im Jahr 2025.

4.3 Haushaltsprognose

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 Ratzeburger Haushaltsstruktur und die zukünftig erwartete Haushaltsentwicklung dargestellt.

Abb. 41 Haushaltsprognose bis 2025

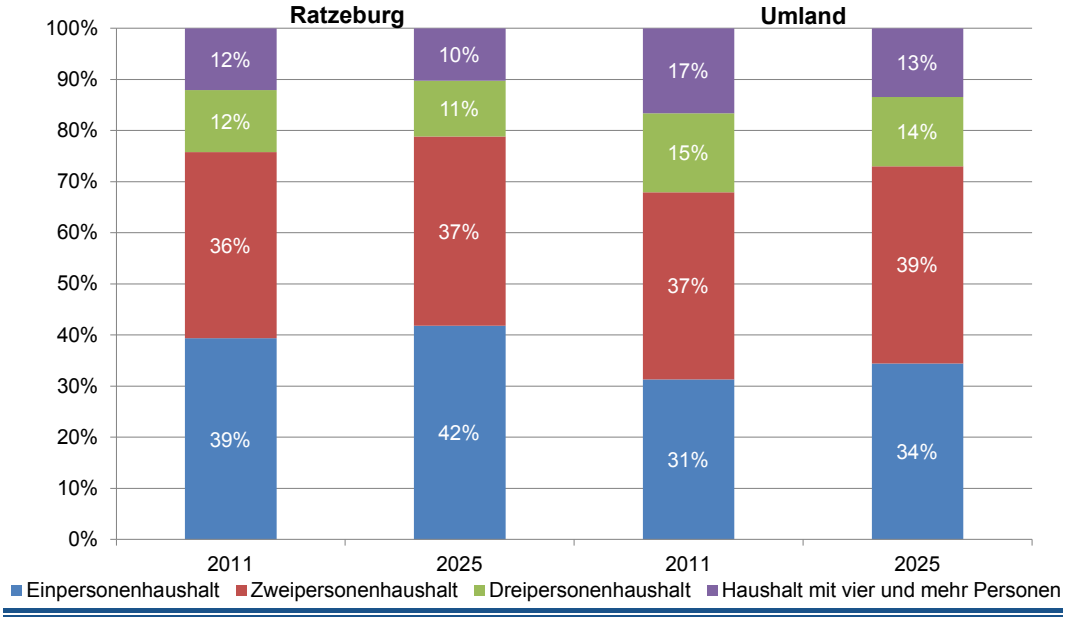


Quelle: GEWOS

Anstieg der Haushaltszahlen

Trotz eines prognostizierten Bevölkerungsrückgangs in Ratzeburg von -0,8 % und den Umlandgemeinden von -1,3 % bis zum Jahr 2025 wird die Zahl der Nachfrager bzw. Haushalte ansteigen. Ausgehend vom Basisjahr 2011 wird die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte in Ratzeburg bis 2025 um 279 Haushalte bzw. 4,2 % zunehmen. In den Umlandgemeinden lebten 2011 966 wohnungsmarktrelevante Haushalte. Bis 2025 nimmt die Zahl der Haushalte um 75 Haushalte bzw. 7,8 % zu.

Abb. 42 Prognose der Haushaltsstruktur 2011 bis 2025



Quelle: GEWOS

Fortsetzung der Singularisierung

Bis zum Jahr 2025 wird sich die Anzahl der Haushalte gegenläufig zur Einwohnerzahl entwickeln. Die Ursache hierfür liegt in der anhaltenden Tendenz zur Haushaltsverkleinerung. Dementsprechend verringert sich die Zahl größerer Haushalte mit drei und mehr Personen von 24 % im Jahr 2011 auf 21 % im Jahr 2025. Dem gegenüber steigt der Anteil der Einpersonenhaushalte von 39 % im Jahr 2011 auf 41 % im Jahr 2025. Die Zunahme der Zweipersonenhaushalte für den gleichen Betrachtungszeitraum fällt mit einem Prozentpunkt geringer aus.

Die Verkleinerung der Haushaltsgrößen entspricht einem bundesweiten Trend und findet seine Ursache in der Singularisierung der Wohnbevölkerung. Es steigt die absolute Anzahl wie auch der Anteil älterer Menschen, die sehr häufig allein oder zu zweit wohnen, kontinuierlich an. Zum anderen nimmt die Anzahl kinderreicher Familien - und damit der Anteil größerer Haushalte - infolge des gesellschaftlichen Strukturwandels ab.

In den Umlandgemeinden ist der Anteil von Mehrpersonenhaushalten mit 32 % derzeit noch deutlich größer als in Ratzeburg. Bis 2025 wird sich deren Anteil um 5 %-Punkte verringern. Auf der anderen Seite steigt der Anteil der Zweipersonenhaushalte von heute 37 % um 2 %-Punkte und der Einpersonenhaushalte von 31 % auf 34 % an.

Wohnungsmarktprognose und -bilanz

Angebotsüberhang

Der Wohnungsmarkt weist zurzeit einen Angebotsüberhang in Ratzeburg von etwa 4 % und in den Umlandgemeinden von ca. 2 % auf. Das bedeutet, dass die Anzahl der zur Verfügung stehenden Wohnungen über der Anzahl der Haushalte liegt. Allerdings ist dieser Angebotsüberhang vergleichsweise moderat und übersteigt die ohnehin notwendige Fluktuationsreserve nur geringfügig.

Zunahme der Haushaltszahlen bis 2025 in Ratzeburg…

Um für die zukünftige Entwicklung der Wohnungsmärkte Aussagen treffen zu können, muss die Wohnungsmarktprognose fortgeschrieben werden. Bei dem prognostizierten leichten Bevölkerungsrückgang von 0,8 % wird die Anzahl der Haushalte bis 2025 um 4,2 % zunehmen. Bezogen auf 2011 entspricht dies einem Anstieg der Nachfrage um etwa 280 Haushalte.

…und im Umland

In den fünf Umlandgemeinden wird ein Bevölkerungsrückgang von 1,3 % prognostiziert. Dagegen nimmt die Zahl der Haushalte um 7,8 % bzw. 75 Haushalte zu.

Wohnungsabgang

Auf der Grundlage von Erfahrungswerten und den Einschätzungen der lokalen Wohnungsmarktakteure geht GEWOS auch künftig von einem jährlichen Wohnungsabgang aus. Zukünftig wird dabei 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.

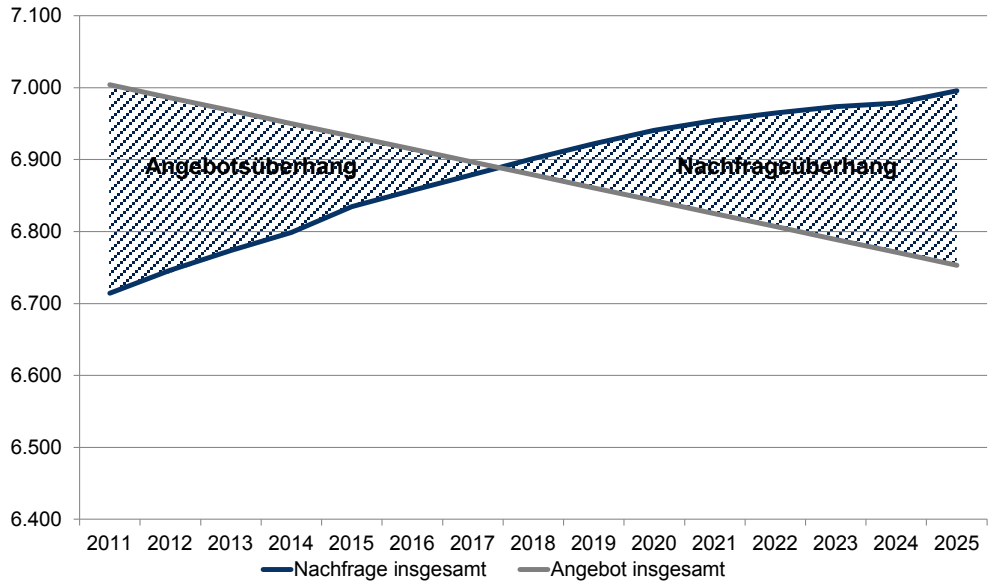
Zukünftiger Abgang:300 Wohneinheiten

Durch die Anwendung der an die Wohnungsstruktur angepassten Abgangsquoten wird sich bis zum Jahr 2025 ein Wohnungsabgang von etwa 300 Wohneinheiten ergeben. Im Umland wird von einem Wohnungsabgang von etwa 30 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 die prognostizierte wohnungsmarktrelevante Nachfrage dem fortgeschriebenen Wohnungsbestand 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. 43 Haushalts- und Wohnungsmarktprognose 2011 bis 2025 (Ratzeburg)



Quelle: GEWOS

Gesamtmarkt: Neubaubedarf in Ratzeburg…

Infolge des Nachfrageanstieges und des Abgangs nicht mehr marktgängiger Wohnungen ergibt sich für die Stadt Ratzeburg ein Neubaubedarf von ca. 500 Wohneinheiten bis zum Jahre 2025, was etwa 35 Wohneinheiten pro Jahr entspricht.

…von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern

Betrachtet man die Bilanz differenziert nach Ein- und Mehrfamilienhäusern liegt der Nachfrageüberhang im Einfamilienhaussegment (300 WE) etwa 100 Wohneinheiten über dem des Mehrfamilienhaussegments (200 WE). Der größte Teil des Neubaubedarfs ist auf Ersatzneubau für abgängigen Wohnraum zurückzuführen. In der Regel lässt sich zumindest ein Teil der Einheiten auf der gleichen Fläche realisieren. Der zusätzliche Flächenbedarf ist damit vergleichsweise gering.

Abb. 44 Wohnungsmarktbilanz (Ratzeburg)

	2011	2015	2020	2025
Nachfrage insgesamt (inkl. Fluktuationsreserve)	6.800	7.000	7.100	7.200
Angebot insgesamt	7.000	6.900	6.900	6.700
Neubaubedarf insgesamt	-200	100	200	500
Nachfrage EFH (inkl. Fluktuationsreserve)	3.400	3.500	3.600	3.600
Angebot EFH	3.400	3.400	3.400	3.300
Neubaubedarf EFH	0	100	200	300
Nachfrage MFH (inkl. Fluktuationsreserve)	3.400	3.500	3.500	3.600
Angebot MFH	3.600	3.500	3.500	3.400
Neubaubedarf MFH	-200	0	0	200

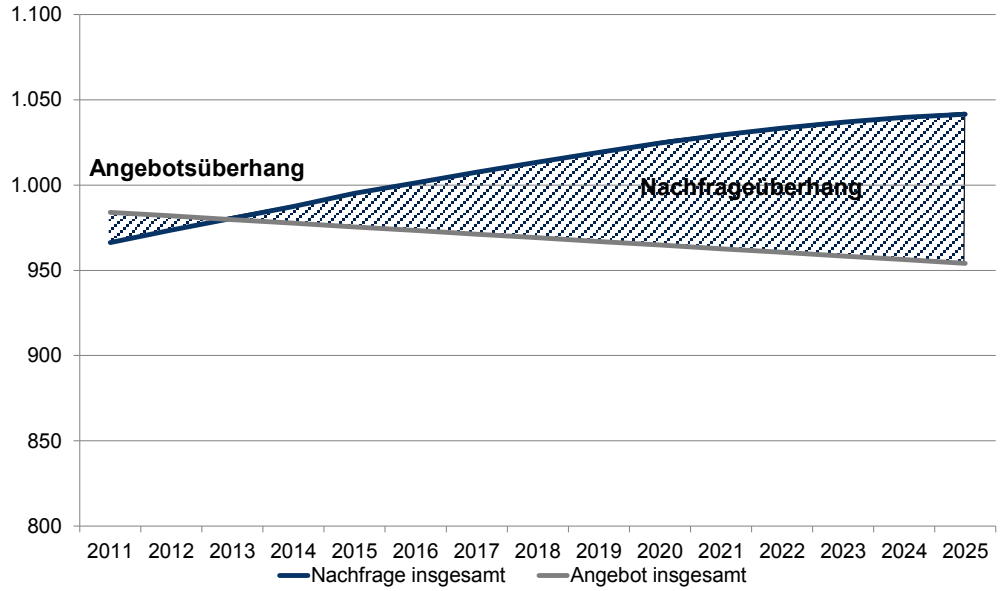
Quelle: GEWOS

Umland: Neubaubedarf nur im Einfamilienhaussegment

Im Ratzeburger Umland wird sich innerhalb des Prognosezeitraums der Angebotsüberhang in einen Nachfrageüberhang wandeln. Infolge des deutlichen Haushaltszuwachses ergibt sich Zusatzbedarf an Wohnraum. Verbunden mit dem Ersatzbedarf für abgegangene Wohnungen gibt es bis zum Jahr 2025 ein Neubaubedarf von etwa 90 Wohneinheiten bzw. 7 Wohneinheiten pro Jahr. Differenziert nach Segmenten wird deutlich, dass sich der Neubaubedarf ausschließlich auf das Einfamilienhaussegment bezieht.

Für das Segment von Wohnungen im Geschosswohnungsbau wird im Jahr 2025 kein Neubaubedarf und Angebotsüberhang prognostiziert, sondern ein ausgeglichenes Angebots- und Nachfrageverhältnis bestehen. Allerdings spielte das Mehrfamilienhaussegment auch in der Vergangenheit eine eher untergeordnete Rolle. Nur etwa 11 % der Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern.

Abb. 45 Haushalts- und Wohnungsmarktprognose 2011 bis 2025 (Umland)



Quelle: GEWOS

Qualitative Aspekte der Nachfrage

Bei dem angeführten Neubaubedarf ist zu beachten, dass neben der rein quantitativen Bedarfsberechnung ebenfalls qualitative Anforderungen der Nachfrage zu berücksichtigen sind, die sich nicht aus dem vorhandenen Bestand decken lässt. So besteht ein Mangel an Wohnungsangeboten für ältere Menschen. Zudem gibt es eine ungedeckte Nachfrage nach hochwertigen Miet- und Eigentumswohnungen in guter Lage.

Abb. 46 Wohnungsmarktbilanz (Umland)

	2011	2015	2020	2025
Nachfrage insgesamt (inkl. Fluktuationsreserve)	990	1.010	1.040	1.070
Angebot insgesamt	980	970	960	950
Neubaubedarf insgesamt	10	30	60	90
Nachfrage EFH (inkl. Fluktuationsreserve)	880	910	940	960
Angebot EFH	870	860	860	850
Neubaubedarf EFZH	10	40	70	90
Nachfrage MFH (inkl. Fluktuationsreserve)	110	100	100	110
Angebot MFH	110	110	110	110
Neubaubedarf MFH	0	-10	-10	0

Quelle: GEWOS

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 durchgeführt. Da sich die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum vor allem auf zentrale Orte konzentriert, beschränkt sich die Analyse auf die Stadt Ratzeburg. Der Mietwohnungsbestand, der die Grundlage für die Wohnraumversorgung von Niedrigeinkommensbeziehern bildet, nimmt in den Umlandgemeinden einen geringen Anteil - bei einem niedrigeren Mietniveau - ein.

…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 Ratzeburg 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 Ratzeburg aktuell gültigen Obergrenzen der Kosten der Unterkunft (KdU) für Leistungsempfänger nach dem SGB II zugrunde gelegt. Das Jobcenter Herzogtum Lauenburg 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 Haushaltsmitglieder 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 berücksichtigende Wohnungsgröße wurde auf die Grenzen der Wohnraumförderungsbestimmungen aus der sozialen Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein zurückgegriffen.

Tab. 2 Kriterien zur Abgrenzung des preisgünstigen Wohnraums		
Haushaltsgröße	**Obergrenze der KdU*** (inkl. kalte Betriebskosten)	**Größe der Wohnung**
1 Person	325,00 €	bis 50 m²
2 Personen	395,00 €	über 50 m² bis 60 m²
3 Personen	470,00 €	über 60 m² bis 75 m²
ab 4 Personen	ab 545,00 €	über 75 m²
* Seit 01.11.2012		© GEWOS

Erfassung des Mietwohnungsbestandes

Um die Anzahl der preisgünstigen Mietwohnungsangebote in Ratzeburg ermitteln zu können, wurden durch GEWOS Primärerhebungen durchgeführt. Zur Abbildung des institutionellen Mietwohnungsbestandes wurde auf die im Rahmen des Wohnungsmarktkonzeptes durchgeführte Datenabfrage bei der Wohnungswirtschaft zurückgegriffen. An der Befragung beteiligten sich die Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft, Prelios und die Deutsche Annington. Der Berechnung liegen damit gemeldete Daten für rund 1.220 Wohnungen zugrunde.

Berücksichtigung relevanter Kenngrößen

Die auf diese Weise ermittelten Quoten des Anteils preisgünstigen Wohnraumes im Mietwohnungsbestand wurden anschließend auf den gesamten Mietwohnungsbestand der Stadt Ratzeburg hochgerechnet. 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 SHWoFGi.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.

Tab. 3 Einkommensgrenzen für die soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein*	
Haushaltsgröße	**Obergrenze des jährlichen Haushaltseinkommens**
1 Person	17.400 €
2 Personen	23.600 €
3 Personen	27.200 €
ab 4 Personen	ab 32.800 €
* gemäß § 8 SHWoFGi.V.m. §7 Abs. 2 SHWoFG-DVO	© GEWOS

Bedarfsermittlung auf Basis von Mikrozensusdaten

Zur Berechnung der Anzahl der Ratzeburger Haushalte, 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

3.230 preisgünstige Mietwohnungen

Insgesamt konnten in Ratzeburg 3.230 preisgünstige Mietwohnungen ermittelt werden. Bezogen auf den gesamten Mietwohnungsbestand entspricht dies einer Quote von 89 %. Somit erfüllt ein Großteil der Mietwohnungen 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 Woh-

nungsgröße nimmt der Anteil an preisgünstigen Wohnungen prinzipiell ab. In Ratzeburg liegt der Anteil angemessener bzw. preisgünstiger Wohnungen bei den großen Wohnungen (über 75 m²) bei 80 % und bei den kleinen Wohnungen (bis 50 m²) bei 95 % bzw. bei den mittleren Wohnungen zwischen 50 m² und 60 m² bei 97 %.

Tab. 4 Bestand an preisgünstigen Mietwohnungen

Haushaltsgröße	Kosten der Unterkunft	Wohnungsgröße	Mietwohnungen insgesamt	Preisgünstige Mietwohnungen	Anteil Preisgünstiger Mietwohnungen
1 Person	325 €	bis 50 m²	980	930	95 %
2 Personen	395 €	über 50 m² bis 60 m²	620	600	97 %
3 Personen	470 €	über 60 m² bis 75 m²	800	710	89 %
ab 4 Personen	ab 545 €	über 75 m²	1.230	990	80 %
Insgesamt			**3.630**	**3.230**	**89 %**

© GEWOS

6.3 Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum

52 % 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 1.910 Ratzeburger Mieterhaushalte einen Bedarf an preisgünstigem Wohnraum. Bezogen auf alle Mieterhaushalte entspricht dies einem Anteil von 52 %.

Differenzierung nach Haushaltsgrößen

Besonders Singlehaushalte sowie große Haushalte mit Kindern fragen häufig preisgünstigen Wohnraum nach. Die größte Nachfragegruppe nach preisgünstigem Wohnraum sind mit 1.130 Mieterhaushalten Einpersonenhaushalte. Bezogen auf alle Einpersonenmieterhaushalte entspricht dies einem Anteil von 59 %. Von den insgesamt 1.910 „preissensiblen“ Mieterhaushalten sind somit über die Hälfte Einpersonenhaushalte.

Tab. 5 Bedarf an preisgünstigen Mietwohnungen

Haushaltsgröße	Einkommensgrenze	Mieterhaushalte insgesamt	Mieterhaushalte innerhalb der Einkommensgrenzen	Anteil an Mieterhaushalten insgesamt
1 Person	17.400 €	1.870	1.130	60%
2 Personen	23.600 €	1.070	550	51%
3 Personen	27.200 €	350	90	26%
ab 4 Personen	ab 32.800 €	350	140	40%
Insgesamt		**3.640**	**1.910**	**52%**

© 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 1.320 Wohneinheiten. Den 1.910 Haushalten, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, stehen 3.230 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	325 €	bis 50 m²	1.130	930	-200
2 Personen	395 €	über 50 m² bis 60 m²	550	600	+50
3 Personen	470 €	über 60 m² bis 75 m²	90	710	+620
ab 4 Personen	ab 545 €	über 75 m²	140	990	+850
Insgesamt			**1.910**	**3.230**	**+ 1.320**

© GEWOS

Negative Bilanz bei Wohnungen für Einpersonenhaushalte

Bei kleinen Wohnungen bis 50 m² ist der Bedarf höher als der Bestand an preisgünstigen Wohnungen. Den rund 1.130 Nachfragern stehen lediglich 930 Wohnungen zur Verfügung. Neben den Alleinstehenden ist die Situation vor allem für Alleinerziehende und Senioren problematisch. Allerdings ist es aufgrund des moderaten Mietpreisniveaus in Ratzeburg in vielen Fällen möglich, in eine größere Wohnung zu ziehen. Voraussetzung für SGB II ist jedoch, dass der Mietpreis die Angemessenheitskriterien nicht überschreitet. 210 der Wohnungen über 50 m² weisen einen Mietpreis von bis zu 325 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. Den 780 Bedarfen steht ein Wohnungsangebot von rund 2.300 Wohneinheiten zur Verfügung. Vor allem für finanzschwächere Familien ist die Lage auf dem Ratzeburger Wohnungsmarkt demnach entspannt. Allerdings gibt es auch in diesem Segment Haushalte mit Marktzugangsproblemen. Insbesondere Arbeitslose und zum Teil Haushalte mit Migrationshintergrund 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.

Berechnung von Angebot und Nachfrage

Die Bilanz in Tabelle 6 zeigt, wie viele preisgünstige Wohnungen es in Ratzeburg gibt und wie viele der Haushalte auf eine preisgünstige Wohnung angewiesen sind. Mit diesen Daten kann jedoch noch keine Aussage über das tatsächliche Angebot und die tatsächliche Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt in Ratzeburg getroffen werden. Die im Rahmen des Konzeptes erhobenen Daten bei der Wohnungswirtschaft sowie die Inseratsauswertung können für die Berechnung der tatsächlichen Nachfrage sowie des Angebots am Wohnungsmarkt jedoch weitere Informationen liefern. Die Fluktuationsquoten in den preisgünstigen Wohnungsbeständen und der Anteil der preisgünstigen Wohnungen bei den Angebotsmieten bzw. Wohnungsinseraten, angewandt auf den Bedarf und den Bestand je Größenklasse, geben Hinweise auf die preisgünstigen Wohnungen, die jährlich auf den Markt kommen und die Zahl der Nachfrager nach preisgünstigen Wohnungen, die jährlich auf der Suche nach einer Wohnung sind. Zur Ermittlung von Angebot und Nachfrage wurde im Rahmen der Analyse auf die Situation zum Status quo abgestellt. Daher wurden bei der Ermittlung des Angebots Angebotsmieten herangezogen.

Angebot:
210 preisgünstige Wohnungen jährlich

Die Auswertung der Daten der Wohnungswirtschaft ergab für Juli 2012 bis Juni 2013 eine Fluktuationsrate von ca. 10 % im erfassten Bestand. Auf den gesamten Mietwohnungsbestand von 3.640 Wohnungen (vgl. Tab. 5) hochgerechnet, entspricht dies rund 400 Wohnungswechseln. Je nach Haushaltsgröße variiert die Fluktuationsrate zwischen 8 % und 13 %. Laut der Auswertung der Angebotsmieten werden von den freigesetzten potenziell preisgünstigen Wohnungen aufgrund von Mietanpassungen bei Neuvermietung nur rund 60 % preisgünstig weitervermietet. Dies entspricht rund 210 Wohnungen im preisgünstigen Segment.

Nachfrage:
200 preisgünstige Wohnungen jährlich

Diesem Angebot stehen jährlich rund 200 Haushalte gegenüber, die preisgünstigen Wohnraum suchen. Diese Zahl ergibt sich aus den zuvor ermittelten 1.910 Haushalten, die auf preisgünstigen Wohnraumraum angewiesen sind (vgl. Tab. 6) und der nach Haushaltsgrößen berechneten jährlichen Fluktuationsrate von durchschnittlich 10 %. In der Gesamtbilanz ergibt sich somit ein rechnerischer Überhang von 10 preisgünstigen Wohnungen im Jahr. Für die konkrete Nachfrage sind jedoch nicht die Gesamtbilanz (+10 preisgünstige Wohnungen im Jahr) entscheidend, sondern die Bilanzen nach Haushalts- und Wohnungsgrößen. Je nach Haushaltsgröße ergeben sich entweder Wohnungsüberhänge oder -defizite.

Tab. 7 Bilanz Angebot und Nachfrage

Haushalt	Kosten der Unterkunft	Wohnungsgröße	Nachfrage	Angebot	Bilanz
1 Person	325 €	bis 50 m²	130	80	-50
2 Personen	395 €	über 50 - 60 m²	50	30	-20
3 Personen	470 €	über 60 - 75 m²	10	80	+70
ab 4 Personen	ab 545 €	über 75 m²	10	20	+10
Insgesamt			**200**	**210**	**+10**

© GEWOS

Negative Bilanz bei preisgünstigen Wohnungen…

Ein Nachfrageüberhang besteht bei den kleinen Wohnungen bis 50 m². Den rund 130 Haushalten, die jährlich eine preisgünstige, kleine Wohnung benötigen, stehen lediglich 80 Wohnungen zur Verfügung. Bei den kleinen Wohnungen besteht somit eine negative Bilanz von 50 Wohneinheiten.

…für Ein- und Zweipersonenhaushalte

Auch bei preisgünstigen Wohnungen für Zweipersonenhaushalte in der Größenklasse von 50 bis 60 m² besteht ein Defizit von rund 20 Wohnungen. Hier steht der jährlichen Nachfrage nach 50 Wohnungen ein Angebot von lediglich 30 Wohnungen gegenüber. Aufgrund der höheren Preise der Neuvertrags- bzw. Angebotsmieten besteht für kleine Haushalte bei Neuanmietung kaum die Möglichkeit, auf größere Wohnungen auszuweichen, weil diese preislich in aller Regel oberhalb der angemessenen Mietobergrenzen liegen.

Bestandsüberhänge bei mittleren und größeren Wohnungen

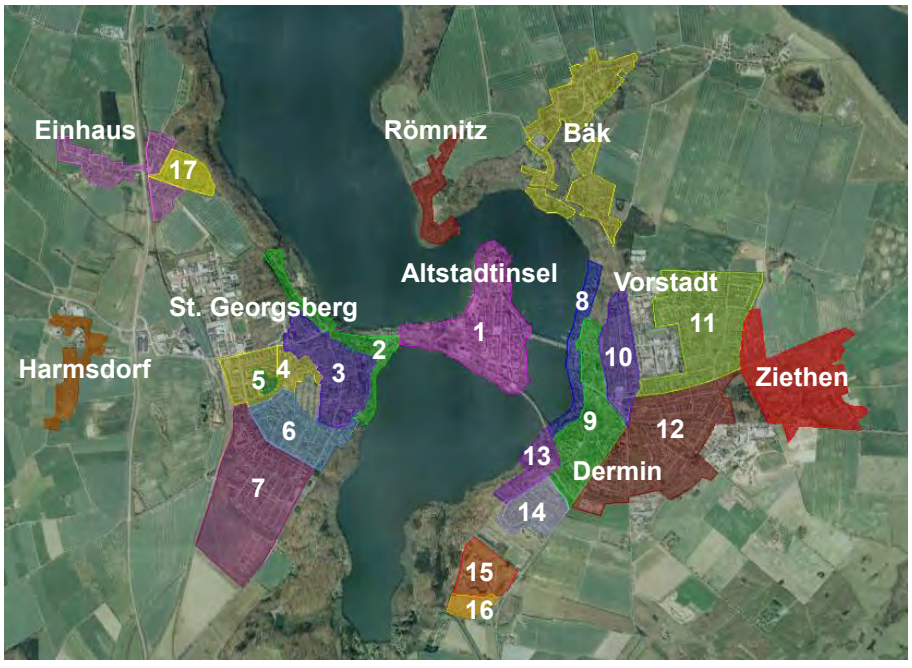
Gegenüber den kleinen Wohnungen ist ein ausreichender Bestand an preisgünstigen mittleren und großen Wohnungen für Haushalte ab drei Personen vorhanden. Den rund 20 Haushalten steht ein Wohnungsbestand von rund 100 Wohneinheiten zur Verfügung. Allerdings relativiert sich auch die positive Bilanz der mittleren und größeren Wohnungen unter der Berücksichtigung, dass auch Haushalte mit einem höheren Einkommen auf dem Wohnungsmarkt als Konkurrenten auftreten und preisgünstigen Wohnraum in allen Größenklassen belegen, so dass diese Wohnungen für „preissensible“ Haushalte nicht verfügbar sind.

Kleinräumige Differenzierung und Bildung von Siedlungstypen

Räumliche Differenzierung von Wohnquartieren

Neben der Betrachtung der gesamtstädtischen Wohnungsmarktentwicklung ist es - insbesondere vor dem Hintergrund der Entwicklung von Handlungsempfehlungen - wichtig, kleinräumige Entwicklungen und Strukturen zu identifizieren. Unterschiedliche Gebäude- und Bevölkerungsstrukturen - bezogen auf die Altersstruktur - erfordern spezielle Maßnahmen zur langfristigen Sicherung eines nachfragegerechten Wohnungsangebotes. In einem ersten Schritt wurde das Stadtgebiet anhand der Bebauungsstruktur und dem Gebäudealter in 17 Wohnquartiere untergliedert. Zusammen mit den Umlandgemeinden ergeben sich somit 22 Gebiete. Die nachfolgende Karte gibt einen Überblick über die Wohnquartiere.

Abb. 47 Abgrenzung der Wohnquartiere



Erhebung des Wohnungsbestandes durch Begehungen vor Ort

Bei der Untersuchung zum Wohnungsmarktkonzept wurde besonderer Wert auf die Herausarbeitung kleinräumiger Unterschiede gelegt. Da statistische Daten zum Wohnungsbestand in Ratzeburg und auch im Umland nicht auf kleinräumiger Ebene vorlagen, wurde eine Untersuchung des Wohnungsbestandes durch Begehungen des gesamten Ratzeburger Stadtgebiets und der Umlandgemeinden durchgeführt. Im Rahmen der Bestandsaufnahme vor Ort wurden folgende Daten erfasst:

- Modernisierungsgrad (vgl. Abb. 14)
- Gebäudetypologie (vgl. Abb. 16)
- Baualter (vgl. Abb. 17)
- Leerstand (vgl. Abb. 18)

Die Daten zur Begehung wurden bereits im Kapitel 3.1 zur Struktur des Wohnungsbestandes wie auch im Abschnitt 3.3 zum Modernisierungszustand der Bausubstand erläutert.

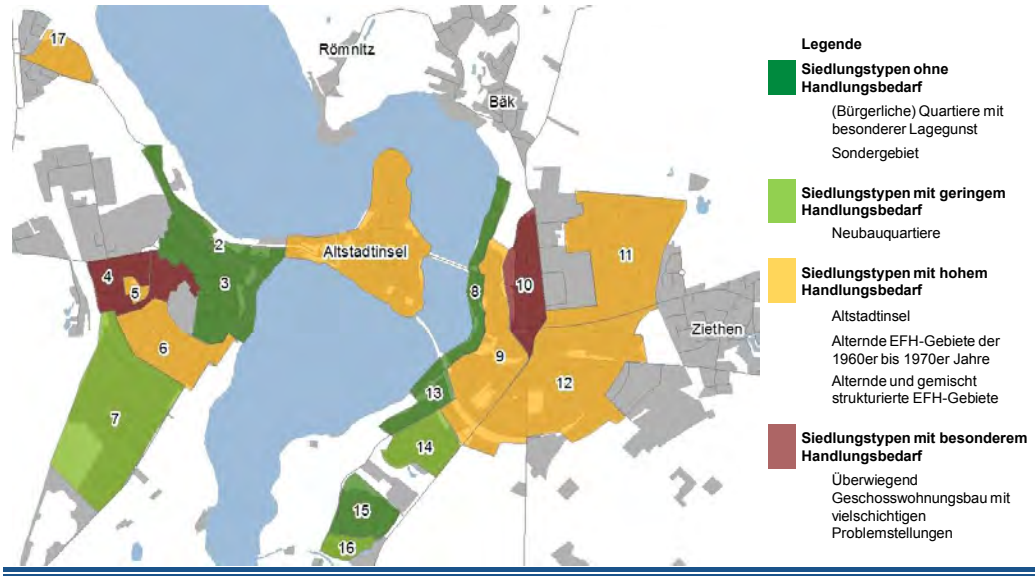
Bildung von speziellen Siedlungstypen

Die gewonnenen kleinräumigen Daten zum Wohnungsbestand und die Einwohnerdaten aus dem Melderegister wurden mit den Quartierstypen in Ratzeburg verknüpft. Aus der Verknüpfung der Wohnquartiere mit den Einwohnerdaten wurden Siedlungstypen abgeleitet. Konkret wurden zur Bildung der Siedlungstypen folgende Indikatoren herangezogen:

- Modernisierungszustand
- Gebäudetypologie
- Gebäudealter
- Altersstruktur der Bewohner (siehe Anhang 1 bis 12)

Vergleichbare Konstellationen der Indikatoren deuten auf ähnliche wohnungsmarktbezogene Handlungsbedarfe hin. Eine Zuordnung der Wohnquartiere in Ratzeburg zu den Siedlungstypen und den priorisierten Handlungsbedarf ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen. Die Situation in den Quartieren und die entsprechenden Handlungsbedarfe werden nachfolgend erläutert.

Abb. 48 Siedlungstypen



Quelle: GEWOS

7.1.1 Siedlungstypen ohne Handlungsbedarf

Bürgerliche Quartiere mit besonderer Lagegunst (Quartiere 2, 3, 8 und 13)

Aufgrund der positiven Ausgangsbedingungen in den Quartieren geht GEWOS davon aus, dass sich diese Wohnquartiere auch in Zukunft ohne größeres städtisches Engagement und Einwirken weiterhin positiv entwickeln. Zur Kategorisierung gehören die Siedlungstypen „Bürgerliche Quartiere mit besonderer Lagegunst“ sowie „Sondergebiet“.

Attraktive Wohnlagen mit Wassernähe

Die drei Wohnquartiere 2, 8 und 13 befinden sich in entweder unweit zum Küchensee/Domsee oder grenzen unmittelbar an die Seen an. Die unmittelbare Nähe zur Innenstadt und die Lagegunst zum Wasser prägen diese Wohnstandorte. Die Quartiere sind durch eine überwiegend aufgelockerte Baustruktur mit größtenteils Einfamilienhäusern gekennzeichnet. Lediglich im Quartier 8 befinden sich auch größere Mehrfamilienhausbestände. Im Vergleich zum Stadtgebiet fällt jedoch ein vergleichsweise hoher Anteil sogenannten Zwischenkriegsbauten - sie wurden in den Jahren zwischen 1919 und

1948 errichtet - und der Nachkriegsbauten der 1950er Jahre auf. Die Bestände wurden relativ häufig bereits modernisiert. Entsprechend einer gemischten Baualtersstruktur des Gebäudebestandes ist auch die Bevölkerungsstruktur heterogen. Dies lässt darauf schließen, dass der Generationenwechsel bereits stattfindet bzw. stattgefunden hat. Aufgrund der großen Attraktivität dieser Quartiere wird sich der Generationenwechsel auch zukünftig ohne Problem vollziehen.

Fotos 1-6: Lübecker Straße (Quartier 2), Bergstraße, Bergstraße (Quartier 3), Am Mühlengraben, Schweriner Straße, Bäker Weg (Quartier 8)

Sondergebiet (Quartier 15)

Wohnquartier mit ausschließlich altengerechten Angeboten

Das Quartier nimmt durch die Funktion und Nutzung eine Sonderstellung im Stadtgebiet ein. Das Quartier stellt den Gebäudekomplex des Seniorenpflegeheims „Haus Park Röpersberg“ und dem Senioren-Wohnsitz Ratzeburg dar. Die infrastrukturellen Angebote sind einer seniorengerechten Nutzung angepasst.

Fotos 7-9: Seniorengerechte Wohnungsangebote

7.1.2 Siedlungstypen mit geringem Handlungsbedarf

Neubaugebiet (Quartiere 7, 14 und 16)

Hoher Anteil an Familien

Der Siedlungstyp „Neubaugebiet“ weist zurzeit keinen prioritären Handlungsbedarf bezogen auf die Wohnungsmarktentwicklung auf. Die Bebauungsstruktur der Neubaugebiete zeichnet sich ausschließlich durch Einfamilienhäuser aus. In diesen Wohnquartieren leben überdurchschnittlich viele Familien mit Kindern, die sich hier ihren Wunsch nach einem Eigenheim erfüllen. Defizite bestehen in den Wohnquartieren dieses Gebietstyps vor allem im infrastrukturellen Bereich. Ein der Nachfrage entsprechender Ausbau des Angebots an Betreuungseinrichtungen für Kinder sowie Einzelhandelsangebote zur Befriedigung des täglichen Bedarfs ist bislang teils noch nicht erfolgt. Ferner ist die Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz zum Teil verbesserungswürdig.

Fotos 10-15: Barkenkamp, Einhauser Weg (Quartier 7), Albert-Schweizer-Straße, Henri-Dunant-Straße (Quartier 14), Georg-Heinemann-Straße (Quartier 16)

7.1.3 Siedlungstypen mit hohem Handlungsbedarf

In diesen Gebieten zeichnen sich bezogen auf die Wohnungsmarktentwicklung größere Handlungsbedarfe ab. Primäre Aufgabe für die Zukunft wird es sein, den Generationenwechsel zu bewerkstelligen beziehungsweise den Wohnungsbestand nachfragegerecht anzupassen. Zu den Gebieten mit hohem Handlungsbedarf zählen die Quartierstypen „Altstadtinsel“, „Alternde Einfamilien-

hausgebiete der 1950er bis 1970er Jahre“ und „Alternde und gemischt strukturierte Einfamilienhausgebiete“.

Altstadtinsel (Quartier 1)

Ratzeberger Altstadtinsel

Die Ratzeburger Innenstadt ist besonders durch die Insellage inmitten des Ratzeburger Sees geprägt. Zentralörtliche Aufgaben der Innenstadt wie Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und soziale Infrastrukturangebote nehmen eine wichtige Funktion ein. Die Bebauungsstruktur ist überwiegend durch Geschosswohnungsbau geprägt. Auf der Altstadtinsel befindet sich ein relativ hoher Anteil an historischen Wohngebäuden wie auch Mehrfamilienhäuser aus der Nachkriegszeit. Für die älteren Wohnungsbestände ergeben sich teilweise erhebliche energetische Nachholbedarfe. Vermehrt wohnen bereits Senioren in den Wohnungsbeständen der Altstadt, jedoch ist die Nachfrage nach barrierearmen Wohnraum weitaus größer als das Angebot. Ebenso fehlt es an der barrierefreien Gestaltung des öffentlichen Raumes. Neben der notwendigen Integration von seniorengerechten Wohnungsangeboten fehlt es ebenfalls an guten Miet- und Eigentumswohnungen. Im Rahmen der Ausgestaltung eines nachfragegerechten und differenzierten Wohnungsangebots in der Innenstadt ist weiterhin der Erhalt der historischen Bausubstanz sowie der städtebaulichen Identität sicherzustellen. Der kostenintensive altengerechte sowie energetische Umbau von Altbaubeständen wird teils durch eine denkmalgerechte Umsetzung von Baumaßnahmen erschwert.

Fotos 16-18: Langenbrücker Straße, Marktplatz, Große Kreuzstraße

Alternde Einfamilienhausgebiete der 1950er bis 1970er Jahre (Quartiere 6, 11 und 17)

Sanierungsbedürftige Einfamilienhausbestände

Die Quartiere zeichnen sich vielfach durch ältere zum Teil sanierungsbedürftige Einfamilienhausbestände aus. Ein Großteil der Gebäudebestände wurde in den 1950er bis 1970er Jahre errichtet. Viele der Gebäude sind seit deren Errichtung in Besitz der ersten Eigentümer. Zudem ist der Altersdurchschnitt der Bewohner in den Quartieren sehr hoch, so dass in den nächsten Jahren mit einem einzusetzenden Generationenwechsel zu rechnen ist. Hervorzuheben ist in diesem Siedlungstyp das Quartier 17. Es grenzt unmittelbar an die Umlandgemeinde Einhaus an. Das durch Einfamilienhausbau gekennzeichnete Quartier wurde größtenteils in den 1970er Jahren errichtet und zeichnet sich durch die Nähe zum Ratzeburger See aus. Der Anteil von Einwohnern an Senioren und Hochbetagten auch bezogen auf den Quartierstyp ist sehr hoch. Die Lage des Quartiers innerhalb des Stadtgebietes ist sehr peripher. Zudem ist die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr mangelhaft.

Fotos 19-24: Albsfelder Weg, Klaus-Groth-Straße, Klaus-Groth-Straße (Quartier 6), Breslauer Straße, Grüner Weg, Mecklenburger Straße (Quartier 11)

Handlungsbedarf: Hoher Anteil älterer Eigenheimbesitzer

Eine besondere Ausgangsbedingung für die Wohnungsmarktentwicklung in diesen Quartieren stellt die derzeitige Altersstruktur der Bewohner dar. Diese ist mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil an Senioren derzeit nicht ausgewogen. Zudem ist der Wohnungsbestand in der Regel älteren Baualters und erfüllt die heutigen Wohnbedürfnisse nicht optimal. Besonderer Handlungsbedarf besteht darin, die Quartiere für neue Zielgruppen attraktiv zu machen. Dazu ist es insbesondere erforderlich, den vorhandenen Wohnungsbestand durch umfangreiche Modernisierungen an die heutigen Bedürfnisse der Nachfrager anzupassen. Um Umzugsketten auszulösen und Investitionen zu forcieren, sollte für die älteren Bewohner ein seniorengerechtes Wohnungsangebot möglichst innerhalb des Quartiers geschaffen werden.

Alternde und gemischt strukturierte Einfamilienhausgebiete (Quartiere 5, 9 und 12)

Erhöhter Modernisierungsbedarf von Einfamilienhäusern

Die Quartiere zeichnen sich überwiegend durch Einfamilienhäuser aus. Die gewachsenen Strukturen sind über Jahre hinweg nachverdichtet worden, weshalb sich die Bebauungen auf unterschiedliche Bauphasen verteilen. Die Eigenheime aus den 1950er Jahren, insbesondere im Quartier 5, wurden häufig in Form von Reihenhäusern errichtet. In den Quartieren wird deutlich, dass die Eigenheime häufig noch von den Erstbeziehern bewohnt werden. Insofern sind in den Quartieren überdurchschnittlich viele ältere Bewohner festzustellen. Ein barrierearmes Wohnungsangebot liegt nur sehr eingeschränkt vor.

Fotos 25-30: Tarnowweg, Friedrich-Ebert-Straße (Quartier 5), Roonstraße, Am Mühlengraben (Quartier 9), Königsberger Straße, Mühlenweg (Quartier12)

Im Wohnquartier 12 wurden die Einfamilien- und Reihenhausbestände der 1950er Jahre entlang der Königsberger Straße, Stettiner Straße und des Tannenweg im Rahmen umfangreicher Siedlungserweiterungen bzw. Nachverdichtungen mit Einfamilienhäusern in den 1960er bis Ende der 1980er Jahren ergänzt. Die Einfamilien- und auch Reihenhäuser aus den 1960er Jahren weisen im Verlauf der Marienburger Straße, Zittschower Weg und Posener Straße im Süd-Osten der Vorstadt geringfügige bis keine Modernisierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle auf. Der bauliche und energetische Standard vieler Wohngebäude entspricht noch dem Niveau des Baujahres. Ergänzend dazu wurden innerhalb der 1970er und 1980er Jahre nördlich der Schweriner Straße bis zur Ziethener Straße weitere Einfamilienhäuser errichtet. Auch hier werden viele Einfamilienhäuser noch von den Erstbeziehern bewohnt. In den nächsten Jahren wird sich auch hier ein Generationenwechsel vollziehen. Der Gebäudebestand weist große Optimierungspotenziale auf und viele Einfamilienhäuser werden in den nächsten Jahren den Besitzer wechseln, was häufig Bestandsinvestitionen nach sich zieht.

Handlungsbedarf Generationenwechsel unterstützen

Der vorrangige Handlungsbedarf in diesen Quartieren besteht in der Bewältigung des Generationenwechsels. Problematisch stellt sich die Altersstruktur mit hohen bis sehr hohen Anteilen an Senioren dar. Viele ältere Eigentümer werden langfristig nicht in der Lage sein, ihr Eigenheim eigenständig zu bewirtschaften. Ein altersgerechter Umbau bzw. Modernisierung ist teilweise mit einem hohen Aufwand verbunden. Dennoch haben die älteren Eigenheimbesitzer häufig das Interesse, weiterhin in der gewohnten Umgebung zu leben. Dazu bedarf es eines alternativen nachfragegerechten Wohnungsangebotes für Senioren innerhalb der Quartiere. Darüber hinaus sollte die Stadt Personen, die am Kauf einer Bestandsimmobilie interessiert sind, bestmöglich durch Vermittlungs- und Beratungsangebote unterstützen.

7.1.4 Siedlungstyp mit besonderem Handlungsbedarf

Die Wohnquartiere mit besonderem Handlungsbedarf sind durch Mehrfamilienhäuser geprägt und weisen komplexe und mehrdimensionale Problemlagen auf. Neben Defiziten im Wohnungsbestand und in der Gestaltung des Wohnumfelds wird teils eine schwierige Sozialstruktur der Bewohner deutlich.

<u>Überwiegend Geschosswohnungsbau mit vielschichtigen Problemstellungen (Quartier 4 und 10)</u>

Stadtteil St. Georgsberg

Im Stadtteil St. Georgsberg erstreckt sich östlich zum Bahnhof das Wohnquartier 4, welches - anders als die umliegende Einfamilienhausbebauung der 1950er Jahre (Quartier 5) - vorwiegend durch Geschosswohnungsbau geprägt ist. Südlich der Bahnhofsallee und östlich der Friedrich-Ebert-Straße wurde in den 1950er und 1960er Jahren eine Vielzahl von Zeilenbauten errichtet. Im Bereich der Matthias-Claudius-Straße Ecke Heinrich-Heine-Weg wurde das Gebiet in den 1990er Jahren mit Mehrfamilien- und Reihenhäusern verdichtet. Die Mehrfamilienhausbestände zwischen der Bahnhofsallee und der Berliner Straße wurden größtenteils voll modernisiert. Südlich der Berliner Straße weisen die Zeilenbauten jedoch erhebliche Mängel in Bezug auf die Gebäu-

dequalität und das Wohnumfeld auf. In den vergangenen Jahren wurden die Bestände teils vernachlässigt. Leerstände und eine Reihe sozialer Probleme sind zu beobachten, die das Image des Quartiers verschlechtern. Dieser Teil von St. Georgsberg hat sich in den letzten Jahren zu einem „Problemquartier“ entwickelt.

Fotos 31-33: Modernisierte und sanierungsbedürftige Zeilenbauten in der Berliner Straße, Spielplatz (Quartier 4)

Quartier 10

Dieses Quartier liegt in der Ratzeburger Vorstadt und weist vermehrt Mehrfamilienhausbestände auf. Insbesondere im Verlauf der Mechower Straße, der Bismarckstraße und Jägerstraße ist vorwiegend Geschosswohnungsbau vorzufinden. Der Handlungsbedarf ist geringer ausgeprägt als in Quartier 4. Jedoch finden sich auch hier modernisierungsbedürftige Wohnungsbestände. Insbesondere im Bereich der Bismarckstraße/Ecke Jägerstraße ist eine Vernachlässigung der Geschosswohnungsbauten aus den 1950er und 1960er Jahre festzustellen. Dies zeigt sich auch in vermehrten Wohnungsleerständen.

Fotos 34-36: Mechower Straße, Bismarckstraße, Öffentlicher Raum (Quartier 10)

Handlungsbedarf: Soziale Stabilisierung

Die Quartiere bieten insbesondere für Haushalte mit geringem Einkommen ein Zuhause. Nicht zuletzt aufgrund des hohen Anteils an öffentlich geförderten Wohnungen ist der Anteil der Transferleistungsempfänger sehr hoch. Besonderer Handlungsbedarf besteht in diesen Quartieren darin, die Bevölkerungsentwicklung quantitativ und qualitativ zu stabilisieren. Dazu muss die Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnquartier erhöht werden. Einerseits können bauliche Maßnahmen wie zum Beispiel Modernisierungs- oder Wohnumfeldmaßnahmen dazu beitragen. Andererseits sollten imagefördernde Maßnahmen und soziale Projekte unter Einbeziehung der Bewohner initiiert werden.

7.1.5 Siedlungstypen im Ratzeburger Umland

Die Umlandgemeinden sind aufgrund der räumlichen Lage, der Heterogenität der Bebauungs- und Bevölkerungsstruktur nicht mit den Siedlungstypen des Zentralortes Ratzeburg vergleichbar. Daher werden die Umlandgemeinden als eigenständiger Siedlungstyp betrachtet. Die ländlich strukturierten und historisch gewachsenen Wohnquartiere stehen in einer mehr oder weniger starken Abhängigkeit zum städtischen Infrastrukturangebot Ratzeburgs. Insofern werden die Umlandgemeinden in die Siedlungstypen mit einer „differenzierten Nutzungsstruktur und Grundversorgung“ und Umlandgemeinden mit „überwiegender Wohnnutzung“ differenziert. Dadurch ergeben sich verschiedene Handlungsansätze in Bezug auf die Ausrichtung der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung.

<u>Gemeinden mit einer differenzierten Nutzungsstruktur und einer Grundversorgung (Bäk und Ziethen)</u>

Umlandgemeinden Bäk und Ziethen

Die Umlandgemeinden Bäk und Ziethen zeichnen sich durch die räumliche Nähe zum Ratzeburger Stadtgebiet aus, weshalb die Erreichbarkeit als gut bezeichnet werden kann. Infrastrukturangebote wie z.B. Kindergärten oder auch Angebote des täglichen Bedarfs sind punktuell vorhanden. Baulandangebote für den Einfamilienhausbau sind insbesondere bei Familien mit Kindern nachgefragt. Die Gemeinden sind überwiegend durch

Einfamilienhäuser geprägt, die zum Teil erheblichen (energetischen) Modernisierungsbedarf aufweisen. Auch in Bezug auf die barrierearme Gestaltung des überwiegend selbstgenutzten Wohnungsbestandes gibt es Handlungsbedarf.

Fotos 37-39: Egelsee-Schlag, Dorfstraße (Ziethen)

Gemeinden mit überwiegender Wohnnutzung (Harmsdorf, Einhaus und Römnitz)

Umlandgemeinden Harmsdorf, Einhaus und Römnitz

Die Umlandgemeinden Harmsdorf, Einhaus und Römnitz sind vorwiegend durch Wohnnutzung und vereinzelt landwirtschaftliche Betriebe geprägt. Die sehr dörfliche und gewachsene Struktur wird durch vereinzelten Neubau von Einfamilienhäusern ergänzt. Angebote des täglichen Bedarfs oder soziale Einrichtungen sind nur in geringem Umfang vorhanden.

Foto 40-42: Am Bahndamm (Einhaus), Möhlbarg (Harmsdorf)

Gesamtbewertung des Wohnungsmarktes

Kompakte Zusammenfassung von Stärken und Schwächen

Die in den vorangegangenen Kapiteln dargestellten Charakteristika, Potenziale und Entwicklungshemmnisse des Wohnungsmarktes in Ratzeburg und den umliegenden Gemeinden werden nachfolgend in einer Stärken-Schwächen-Analyse zusammengeführt. Diese Betrachtung stellt die Grundlage für die anschließende Ableitung von thematischen Handlungsfeldern dar, die mit Zielen und Handlungsempfehlungen unterlegt werden.

Naherholung und Lebensqualität als Standortvorteile

Als wesentliches Potenzial des Wohnstandortes Ratzeburg sind zunächst die naturräumliche Einbindung in den Naturpark Lauenburgische Seen und die direkte Lage am Ratzeburger See, Domsee sowie am Küchensee zu nennen. Zudem sind die gute überörtliche Verkehrsanbindung, eine gute Infrastrukturausstattung und ein sicheres Wohnumfeld attraktive Standortfaktoren. Moderate Preise für Mietwohnungen und Wohneigentum in Kombination mit einer steigenden Nachfrage von Senioren stellen gute Voraussetzungen für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung dar. Die genannten Standortfaktoren sowie moderate Preise im individuellen Wohnungsbau machen Ratzeburg und die Umlandgemeinden auch für Familien und junge Paare attraktiv.

Positive Beschäftigungsentwicklung

Eine wesentliche Grundlage dafür ist auch die stabile Wirtschaftsstruktur. Insgesamt ist die Beschäftigtenzahl in Ratzeburg und im Umland angestiegen. Insbesondere der Wirtschaftsbereich der medizinischen Versorgung und Pflege spielt bei der Zahl der Arbeitsplätze vor Ort eine wichtige Rolle.

Zahl der Nachfrager steigt

Die Einwohnerzahl in Ratzeburg und den Umlandgemeinden bewegt sich in den letzten Jahren auf einem stabilen Niveau. Die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung wird ausgeglichen durch Wanderungsgewinne. Nach der (im Auftrag des Kreises) erstellten Bevölkerungsprognose wird bis zum Jahr 2025 die Einwohnerzahl nur geringfügig abnehmen. Dagegen wird aufgrund der anhaltenden Singularisierung der Haushalte die Nachfrage nach Wohnraum ansteigen. Im individuellen Wohnungsbau steht derzeit mit der Siedlungs-

erweiterung des Neubaugebietes „Barkenkamp“ ausreichend Bauland zur Verfügung. Für einen gut funktionierenden Wohnungsmarkt ist es erforderlich, das bestehende Angebot fortlaufend an die zielgruppenspezifische Nachfrage anzupassen. Langfristig betrachtet sind daher durch Ersatzneubau oder Bestandsanpassungen nachfragegerechte und differenzierte Wohnungsangebote zu schaffen.

Generationenwechsel in älteren Einfamilienhausgebieten

Infolge des demografischen Wandels ist eine deutliche Verschiebung innerhalb der Altersstruktur der Bewohner in Ratzeburg zu beobachten. Ein Großteil von älteren Bewohnern ab 65 Jahren wohnt noch in Eigenheimen, die sie als Ersteigentümer bezogen haben. In einigen Einfamilienhausquartieren aus den 1960er bis 1970er Jahren ist die Mehrheit der Haushaltsvorstände über 65 Jahre alt. In naher Zukunft ist für einen Teil des Einfamilienhausbestands mit einem Eigentümerwechsel zu rechnen. In Verbindung mit (energetischen) Modernisierungsbedarfen kann es zu Schwierigkeiten im Vermarktungsprozess und zu Verzögerungen des einsetzenden Generationenwechsels in den älteren Eigenheimgebieten kommen. Die potenzielle Nachfragegruppe der Familien stellt hohe Anforderungen, insbesondere an eine zeitgemäße Ausstattung. Die Wohnwünsche der Potenziellen Nachfrager lassen sich in einem Neubau individuell und zum Teil kostengünstiger realisieren als in Altbauten. Vor diesem Hintergrund sollte darauf geachtet werden, das Neubauangebot so auszurichten, dass es keine direkte Konkurrenz (insbesondere preislich) zum Bestand darstellt.

Steigende Nachfrage nach barrierearmen Angeboten

In Ratzeburg ist ein zunehmender Bedarf an senioren- und altersgerechten Wohnraum festzustellen. Die erhöhte Nachfrage speist sich zum einen aus den Einfamilienhausbesitzern, die nunmehr eine geringere Wohnfläche und insbesondere eine barrierefreie Wohnung benötigen. Zum anderen ergibt sich die erhöhte Nachfrage durch Zuzüge von Senioren aus den Umlandgemeinden, die ebenfalls altersgerechten Wohnraum aber vor allem die Nähe zur städtischen Infrastruktur, zu Einkaufsmöglichkeiten und sozialen Angeboten suchen. Seniorengerechte und barrierearme Wohnungsangebote sind in

Ratzeburg und im Umland jedoch nur in einem geringen Umfang vorhanden. Bei Neubauvorhaben und Ersatzneubauten ist es daher umso wichtiger, entsprechende Standards sicherzustellen.

Energetische Nachholbedarfe und Steigerung der Wohnqualität

Nicht nur für die ältere Bausubstanz in der Innenstadt, sondern auch im übrigen Stadtgebiet und in den Umlandgemeinden gewinnt das Thema (energetische) Modernisierung und Wohnqualität stärker an Bedeutung. Neben den älteren Einfamilienhausgebieten gibt es insbesondere im Geschosswohnungsbau erheblichen Nachhol- und Anpassungsbedarf, um die Marktgängigkeit zu erhalten und den Wohnungsbestand an die Nachfrage anzupassen.

Nachfrage nach preisgünstigen kleinen Wohnungen

In der Analyse des preisgünstigen Wohnraums wurde deutlich, dass rein rechnerisch der Bestand den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum übersteigt. Bei der differenzierten Betrachtung der Wohnungsgrößen wurde jedoch deutlich, dass bei den kleinen Wohnungen bis 50 m² der Bedarf höher als der Bestand ist. Dem gegenüber ist ein ausreichendes Angebot an mittleren und großen Wohnungen vorhanden.

Abb. 49 Stärken/ Schwächen des Wohnstandorts Ratzeburg und Umland

Stärken - Potenziale

- Attraktive naturräumliche Lage, Lage am Wasser
- Gute Naherholungsmöglichkeiten
- Gute Verkehrsanbindung
- Nähe zu Arbeitsmarktzentren Hamburg und Lübeck
- Gute infrastrukturelle Ausstattung (Kultur, Bildung, Freizeit, Medizinische Versorgung)
- Gutes Nahversorgungsangebot
- Städtebauliche Qualitäten - Stadtstruktur - Altstadtinsel
- Attraktives und sicheres Wohnumfeld
- Stabiler Mietwohnungsmarkt
- Steigende Nachfrage nach Wohnformen für ältere Menschen
- Hohe Nachfrage von Familien
- Hochwertiges Wohnbauland vorhanden
- Moderates Preisgefüge

Schwächen - Herausforderungen

- Unzureichende ÖPNV-Anbindung
- Erreichbarkeit/ Zugänglichkeit von Infrastrukturen (barrierearme Stadt, ÖPNV)
- Hohe Diskrepanz zwischen Bestandsmieten und Mieten im freifinanzierten Wohnungsneubau
- Mangel an höherwertigen Wohnungen – wenig differenziertes Wohnungsangebot
- Geringe Neubautätigkeit – (bezahlbares) altersgerechtes Wohnungsangebot fehlt
- Sanierung der Altstadt - Denkmalschutz
- Hoher (energetischer) Sanierungsbedarf **(z**.T. stark vernachlässigte Mietwohnungsbestände)
- Generationenwechsel in älteren Einfamilienhausgebieten mit Modernisierungsbedarf
- Z.T. Polarisierungs-/ Segregationstendenzen
- Punktuelle Leerstandsproblematik

Handlungskonzept

Aktuelle Herausforderungen

Die Stellung Ratzeburgs als wichtiges Versorgungs-, Dienstleistungs- und Arbeitsmarktzentrum im Osten Schleswig-Holsteins in Verbindung mit der attraktiven Lage und der guten Anbindung an die großen Zentren Hamburg und Lübeck haben in den letzten Jahren dazu beigetragen, dass die Bevölkerungsentwicklung weitgehend stabil war. Für die nächsten Jahre kann ebenfalls von einer stabilen Bevölkerungsentwicklung und einer moderat steigenden Nachfrage ausgegangen werden.

Generationenwechsel und demografische Entwicklung

Dennoch werden auch im Siedlungsraum Ratzeburg die Auswirkungen der demografischen Entwicklung spürbar. Altersselektive Wanderungsbewegungen, die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung und die steigende Lebenserwartung führten bereits in den letzten Jahren zu deutlichen altersstrukturellen Verschiebungen in der Wohnbevölkerung. Insbesondere in den älteren Einfamilienhausgebieten wohnen bereits heute überdurchschnittlich viele Senioren. Ein Generationenwechsel in diesen Quartieren hat in den vergangenen Jahren bereits begonnen. Die steigende Zahl von Senioren und die Pluralisierung der Lebensstile führen zu einer veränderten Nachfrage, die auf dem lokalen Wohnungsmarkt derzeit nur eingeschränkt befriedigt werden kann.

Sanierungsbedarf und teilräumliche Leerstände

Der aktuellen qualitativen Wohnungsnachfrage steht derzeit ein Gebäude- und Wohnungsbestand gegenüber, der nur in geringen Umfang barrierearme (preisgünstige) Wohnungen bieten kann. Darüber hinaus weist der Bestand - sowohl im Ein- als auch im Mehrfamilienhaussegment zum Teil erhebliche (energetische) Modernisierungsbedarfe auf. Trotz der positiven Nachfrageentwicklung der letzten Jahre weisen vor allem die Geschosswohnungsbestände mit baulichen und qualitativen Defiziten teilräumliche hohe Leerstandsquoten auf. Vor allem im Bereich des St. Georgsberg, zum Teil aber auch in der Vorstadt sind zudem Polarisierungs- bzw. Segregationstendenzen in diesen Beständen zu beobachten.

Altstadt als zukunftsfähiger Wohnstandort

Als Keimzelle der heutigen Stadt ist die Altstadtinsel der identitätsstiftende Stadtraum Ratzeburgs. Die Vielzahl historischer Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, und Gebäude aus den 1960er und 1970er Jahren weisen zum Teil erhebliche Sanierungsbedarfe auf. Die Altstadt hat das Potenzial eines attraktiven Wohnstandortes für eine breite Zielgruppe, vor allem für ältere Menschen ist die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und Ärzten interessant. Allerdings bietet der historische Gebäudebestand kaum barrierearme Wohnungen.

Ziel: „Generationenübergreifende Wohnqualitäten“

Die stabile Bevölkerungs- und Nachfrageentwicklung bietet die Chance, auf die Herausforderungen zu reagieren und Ratzeburg und die Umlandgemeinden durch die Anpassung des Wohnungsbestandes an die Bedürfnisse der verschiedenen Zielgruppen und die nachfragegerechte Ausgestaltung der Neubautätigkeit zu einem Wohnstandort mit generationenübergreifenden Wohnqualitäten weiterzuentwickeln. Um den veränderten Anforderungen an das Wohnungsangebot gerecht zu werden, ist es das Ziel des Wohnungsmarktkonzeptes:

- die bestehenden Wohnquartiere aufzuwerten,
- das barrierearme (preisgünstige) Wohnungsangebot auszubauen und das Wohnumfeld anzupassen,
- den Wohnungsneubau bedarfs- und nachfragegerecht zu gestalten,
- die Attraktivität innerstädtischen Wohnens zu erhöhen und
- die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnen zu befriedigen.

Handlungsschwerpunkte

Innerhalb des Erarbeitungsprozesses wurden vier Schwerpunktthemen für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung herausgearbeitet (vgl. Abb. 50). Dazu gehören das

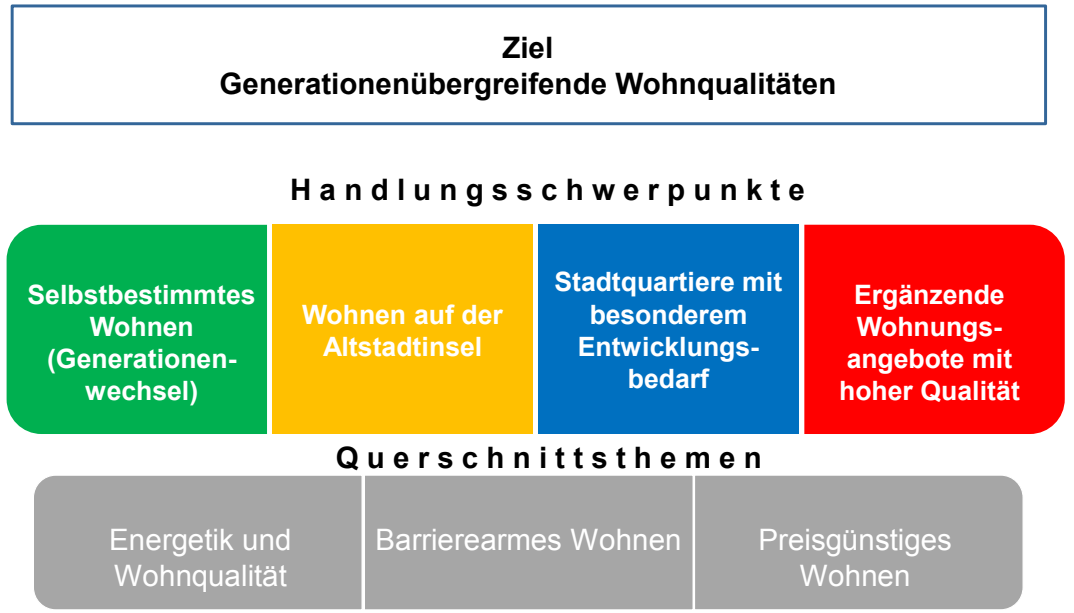
- Selbstbestimmtes Wohnen (Generationenwechsel)
- Wohnen auf der Altstadtinsel,
- Stadtquartiere mit besonderem Entwicklungsbedarf und
- Ergänzende Wohnungsangebote mit hoher Qualität

Querschnittsthemen

Die Handlungsfelder sind jeweils mit thematischen Entwicklungszielen unterlegt. Darüber hinaus wurden mit „Energetik und Wohnqualität“, „Barrierearmes Wohnen“ und „Preisgünstiges Wohnen“ drei Handlungsfelder als Querschnittsthemen identifiziert, die themen- und gebietsübergreifend Berücksichtigung finden sollten.

Im Folgenden werden zunächst die Handlungsempfehlungen zu den drei Querschnittsthemen dargestellt.

Abb. 50 Ziel, Handlungsfelder und Querschnittsthemen



Querschnittsthemen Allgemeine Empfehlungen

Verbindlichkeit Ratsbeschluss

Der Stadt Ratzeburg wird empfohlen, die Umsetzung des Wohnungsmarktkonzeptes durch einen politischen Beschluss abzusichern. Hierdurch erhält das Konzept eine hohe Verbindlichkeit und den notwendigen Rückhalt in der Lokalpolitik. Durch einen solchen Beschluss erklärt sich die Mehrheit der Lokalpolitiker offiziell mit den Inhalten des Konzeptes einverstanden. Dementsprechend sind das Erreichen der formulierten Ziele und eine Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen für die politischen Fraktionen ein zentrales Anliegen. Vor diesem Hintergrund sind die politischen Fraktionen nach Abschluss des vorliegenden Konzeptes in ihrer alltäglichen Arbeit gefordert, notwendige Beschlüsse zur Umsetzung der aufgezeigten Maßnahmen konstruktiv, offen und zeitnah herbeizuführen.

Einbeziehung relevanter Akteure

Die Umsetzung des Konzeptes kann und soll nicht allein durch die Verwaltung und Lokalpolitik der Stadt Ratzeburg und der Umlandgemeinden 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 - insbesondere der großen Wohnungsunternehmen - wurde Interesse an der Verstetigung des eingeleiteten Prozesses bekundet. An dieser Stelle sollte die Stadt anknüpfen und im Anschluss an dieses Gutachten die Durchführung von regelmäßigen Strategiesitzungen der Wohnungsmarktakteure organisieren. Durch den regelmäßigen fachlichen Austausch können die wohnungswirtschaftlichen Akteure und die Stadt Ratzeburg gemeinsam mit dem Umland zukünftig Problemlagen und Potenziale des Wohnungsmarktes schneller identifizieren und gegebenenfalls notwendige Maßnahmen gemeinschaftlich organisieren.

Abstimmung mit den Gemeinden des Siedlungsraums

Ein weiterer Faktor für eine positive Wohnungsmarktentwicklung in den kommenden Jahren ist eine enge Abstimmung und Zusammenarbeit der Stadt Ratzeburg mit den fünf Gemeinden des gemeinsamen Siedlungsraums. Dazu zählt neben der Kommunikation von Beratungsangeboten und Vorhaben auch die Wohnbauflächenentwicklung der Gemeinden.

Wohnbebauung begrenzt durch Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan des Landes Schleswig-Holstein sieht vor, dass die Städte und Gemeinden in den Ordnungsräumen maximal 15 % und Städte und Gemeinde in ländlichen Räumen 10 % neue Wohnungen im Zeitraum zwischen 2010 und 2025 - bezogen auf den Wohnungsbestand von 2009 - realisieren dürfen. Insbesondere in den Stadt-Umland-Räumen sollte für die Realisierung der künftigen Bedarfe eine enge Abstimmung der Städte und Gemeinden erfolgen. Sollten entsprechende Mehrbedarfe identifiziert werden, kann auf Basis interkommunaler Vereinbarungen in einzelnen Gemeinden von den Vorgaben abgewichen werden.

Gemäß Landesplanung sollte der Schwerpunkt der Wohnungsbauentwicklung im Zentralort mit regionaler Versorgungsfunktion stattfinden. Generell sollte die Neubautätigkeit vor allem an Standorten stattfinden, die aufgrund ihres Infrastrukturangebotes, der Siedlungsstruktur und der Verkehrsanbindung über wesentliche Voraussetzungen für eine nachhaltige Siedlungs- und Wohnungsmarktentwicklung verfügen, speziell unter den stärker sichtbar werdenden Auswirkungen des demografischen Wandels.

Untersuchungsgebiet: Gemeinsamer Siedlungs- und Handlungsraum

Es wird empfohlen, dass Untersuchungsgebiet als gemeinsamen Siedlungs- und Handlungsraum der Akteure zu verstehen und gemeinsam die Entwicklung zu befördern. Bezogen auf die zukünftige Neubautätigkeit sollte geprüft werden, welche Standorte die oben genannten Voraussetzungen erfüllen. Grundsatz sollte in jedem Fall eine gezielte, nachfragegerechte und nachhaltige Wohnungsmarktentwicklung sein.

Fokussierung auf Bestandsentwicklung und Ortskerne

Die Wohnungsmarktprognose weist einen Neubaubedarf für Ratzeburg und die fünf Umlandgemeinden aus, der allerdings zu großen Teilen auf Ersatzbedarf für abgängigen Wohnraum zurückzuführen ist. Daher wird zumindest ein Teil der Neubautätigkeit in Form von Ersatzneubauten auf bereits bestehenden Flächen stattfinden können. Für zusätzlichen Wohnraum im individuellen Wohnungsbau wurden mit der Erweiterung des Neubaugebietes Barkenkamp in ausreichendem Maße Potenziale freigesetzt.

Für die zukünftige Wohnbaulandentwicklung wird empfohlen, auf die deutliche Ausweitung des bestehenden Flächenangebotes zu verzichten. Die zusätzliche Ausweisung größerer Flächen kann zu einer erschwerten Vermarktung und zu einer stärkeren Konkurrenz zwischen neuen und etablierten Wohnstandorten führen. Ziel sollte es sein, die qualitative Nachfrage auf bestehende Quartiere zu lenken, den Erwerb von Bestandsimmobilien zu fördern bzw. den Ersatzneubau im bestehenden Siedlungsgefüge zu ermöglichen. Konkurrenzsituationen sind vor allem auch durch eine intensive Abstimmung zwischen Stadt und Umland zu vermeiden.

Stadt und Umland sollten sich bei der Wohnungsbauentwicklung auf wenige kleine, integrierte Standorte fokussieren, die eine Ausdehnung der Siedlungsfläche und der netzgebundenen Infrastruktur vermeiden bzw. die dazu beitragen, bestehende Infrastrukturen auszulasten. Priorität genießt vor allem die qualitative Weiterentwicklung des bestehenden Wohnungsangebotes in Bezug auf Barrieren und Energetik. Darüber hinaus sollten in erster Linie Baulücken, Nachverdichtungspotenziale und Konversionsflächen für den Wohnungsneubau genutzt werden.

Energetik und Wohnqualität

Handlungsbedarf: Modernisierung und Aufwertung der Wohnstandorte

Der Gebäude- und Wohnungsbestand im Siedlungsraum ist von einer Vielzahl von historischen und gründerzeitlichen Bauten geprägt, die allerdings einen zum Teil erheblichen (energetischen) Modernisierungsbedarf und teilräumlich Leerstände aufweisen. Um das historische Er-

scheinungsbild zu erhalten, sollte die Sanierung und Modernisierung der Altbauten vorangetrieben werden. Über die Altstadt hinaus, weist vor allem der Mehrfamilienhausbestand aus den 1960er/1970er Jahren erheblichen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf auf. Ähnliches gilt für ältere Einfamilienhausbestände (siehe Handlungsschwerpunkt). 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. Aufgrund der hohen Bedeutung des Bestandssegmentes ist es ein zentrales Anliegen, die bestehenden Defizite abzubauen und die gewachsenen Wohngebiete durch gezielte Investitionen zukunftsfähig zu gestalten. Zur qualitativen Verbesserung des Wohnungsangebotes insgesamt kann auch der Ersatzneubau von Gebäuden mit geringer Nachfrage - sofern wirtschaftlich sinnvoll - eine Option sein.

Entwicklungsziele:

- Energetische Ertüchtigung des Wohnungsbestandes
- Anpassung an die aktuelle Wohnungsnachfrage

Qualitative Aufwertung des Bestandes …

Die Maßnahmen dieses thematischen Handlungsfeldes beziehen sich vor allem auf bauliche Investitionen in den Gebäude- und Wohnungsbestand. Adressat der Empfehlungen sind insbesondere die Eigentümer, die sich in Zukunft stärker mit der qualitativen Aufwertung befassen müssen, um den Bestand zukunftsfähig zu halten.

Die Art und der Umfang der Maßnahmen sind abhängig vom baulichen Ausgangszustand und den damit verbundenen Sanierungs- und Modernisierungsbedarfen. Dem gegenüber dienen als wesentliche Entscheidungskriterien die entstehenden Kosten sowie die Einnahmen durch die Vermietung bzw. die Ausgabenreduzierung für selbstnutzende Eigentümer. Auf dieser Basis ist zu entscheiden, inwiefern eine Modernisierung des Bestandes sinnvoll und wirtschaftlich ist.

Die baulichen Maßnahmen dieses Themenfeldes betreffen neben der Beseitigung baulicher Missstände vor allem auch,

- die energetische Modernisierung
- die 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, sollten der Rückbau (im Geschosswohnungsbau) sowie der Abriss und zeitgemäße Ersatzneubau (im Geschosswohnungsbau und im privaten Eigenheim) in Betracht gezogen werden.

…entsprechend der Wirtschaftlichkeit und Sozialstruktur

Ein großer Anteil der Mieter im Mehrfamilienhausbestand sind einkommensschwache Haushalte. Für eine wirtschaftliche Umsetzung ist 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 der Einsatz der Modernisierungsförderung des Landes und der Investitionsbank zu prüfen. Nach den neuen Bestimmungen, die ab dem Jahr 2014 gelten, können bis zu 100 % der angemessenen Kosten gefördert werden, sofern der Instandsetzungsanteil kleiner als 50 % ist. Zudem ist eine Staffelung der Maßnahmen in Teilmodernisierung, Modernisierung und Sanierung vorgesehen.

Mit Förderung der Modernisierung gehen Belegungs- und Mietpreisbindungen (5,20 Euro/m² Bewilligungsmiete) einher. Zu Vergleich: Die Bewilligungsmiete liegt in etwa auf dem durchschnittlichen Niveau der Angebotsmieten.

Unterstützung durch Stadt und lokale Institutionen

Die direkten Steuerungs- und Eingriffsmöglichkeiten sowie die Einflussnahme auf die Investitionstätigkeit durch die Stadt und die Gemeinden sind vergleichsweise gering. Für die öffentliche Hand besteht die Möglichkeit, gemeinsam mit den lokalen Akteuren, wie beispielsweise dem Grundeigentümerverein, informierend und beratend einzuwirken. Bei vielen - insbesondere privaten (Klein-)Eigentümern - bestehen oftmals Informationsdefizite in Bezug auf zeit-

gemäße bauliche und energetische Standards, das Spektrum möglicher Sanierungsmaßnahmen, die barrierearme Umgestaltung von Wohnraum sowie Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten und zum Denkmalschutz. Grundsätzlich kann auf Beratungsangebote der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., die Investitionsbank Schleswig-Holstein und auch der KfW verwiesen werden. Darüber hinaus sollten gezielt Beratungsangebote vor Ort geschaffen werden.

Barrierearmes Wohnen

Handlungsbedarf: Nachfrageanstieg und geringes Angebot

Wie in der Nachfrageanalyse dargestellt, findet eine stetige Alterung der Bevölkerung statt. Bereits heute sind mehr als ein Viertel der Einwohner in Ratzeburg über 65 Jahre alt, im Umland etwa ein Fünftel. Bis 2025 werden bereits bis zu einem Drittel der Bewohner Ratzeburgs bzw. ein Viertel im Umland Senioren bzw. Hochbetagte sein. Der größte Teil der Senioren möchte so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben. Dieses ist auch in vielen Fällen problemlos möglich, da ein immer größerer Teil älterer Menschen in guter Gesundheit ein hohes Alter erreicht. Aufgrund einsetzender körperlicher Beschwerden ist aber für einen Teil der älteren Menschen ein Verbleib im eigenen Haus oder der Wohnung nicht oder nur schwer möglich. Andere entscheiden sich ganz bewusst dagegen und suchen den Komfort einer kleineren, altersgerecht gestalteten Wohnung im Zentrum. Da das Angebot derzeit noch vergleichsweise gering ist, besteht die Notwendigkeit, einem steigenden Anteil älterer Menschen nachfragegerechte Wohnalternativen zu bieten. Dies bezieht sich sowohl auf die bedarfsgerechte Anpassung des Bestandes, als auch auf den Neubau.

Entwicklungsziele:

- Barrierearme Anpassung des Wohnungsbestandes
- Schaffung barrierearmer Angebote in integrierten Lagen und den Ortsteilzentren
- Altersgerechte Gestaltung des Wohnumfeldes und des Versorgungs- bzw. Dienstleistungsangebotes

Einbindung der lokalen 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).

Seniorengerechtes Wohnen in zentralen Lagen…

Im Mittelpunkt dieses Themenfeldes stehen Projekte zur Schaffung zusätzlichen, altersgerechten Wohnraums mit einer zeitgemäßen Ausstattung in integrierten Lagen. Diese können sowohl durch Neubauvorhaben als auch Umbauten von Bestandsimmobilien (insbesondere Erdgeschosswohnungen) erreicht werden. Bei der Realisierung solcher Vorhaben sollte zum einen auf eine zentrale Lage mit einer guten Versorgungsinfrastruktur und einer barrierearmen Wohnumfeldgestaltung geachtet werden. Die Realisierung von altersgerechtem (Miet-) Wohnraum am Siedlungsrand ohne adäquate Versorgungsinfrastruktur sollte vermieden werden. Es sollte die Möglichkeit gegeben sein, sich selbständig mit Gütern des täglichen Bedarfs versorgen zu können und am öffentlichen Leben teilzunehmen. Insofern werden zentrale Lagen - wie die Altstadtinsel - empfohlen. Dafür sollten in einem ersten Schritt die geeigneten Grundstücke für eine Bebauung mit seniorengerechtem Wohnraum identifiziert werden.

…und die in den Ortskernen des Umlandes

Da ältere Menschen aufgrund bestehender sozialer Bindungen, Gewohnheiten und der Verwurzelung mit dem Ort ihre bisherige Wohnumgebung in den allermeisten Fällen nicht verlassen möchten, sollten alternative Wohnungsangebote wohnortnah, das bedeutet in geringen Umfängen auch in den Ortskernen des Umlandraums, geschaffen werden. Gewählt werden sollten Standorte,

die eine gewisse Grundversorgung mit einer guten Erreichbarkeit bieten. Potenzielle Kommunen sind Bäk und Ziethen.

Als Typologien kommen neben Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einem optionalen Betreuungsangebot auch Einfamilienhaustypen, die seniorengerechtes Wohnen zulassen, wie Häuser im Bungalowstil infrage. Um Konkurrenzsituationen zu vermeiden, sollte eine enge Abstimmung und Kooperation zwischen Stadt und den Umlandgemeinden stattfinden.

Schaffung von Beratungsangeboten

Es ist zudem zu berücksichtigen, dass nicht alle älteren Menschen das Interesse und auch nicht die Möglichkeit haben, in eine altersgerechte Wohnform umzuziehen. Der Großteil der älteren Menschen wird in der angestammten Wohnung bleiben. Hierfür sollten vor Ort Angebote und Netzwerke aufgebaut werden, die ein lebenslanges Wohnen im Bestand unterstützen.

Förderangebote für barrierearmen Umbau

Da der altersgerechte Umbau von Bestandsgebäuden oft nur mit hohem finanziellen Aufwand möglich ist und eine Umlage der Kosten nur schwer realisierbar ist, fördert das Land Schleswig-Holstein, analog zur energetischen Sanierung, den barrierearmen Umbau sowohl für Kleinvermieter und selbstnutzende Eigentümer als auch für die großen Wohnungsunternehmen. Gefördert werden der Neubau bzw. die Modernisierung von Wohnungen, die den Wohnbedürfnissen älterer Menschen gerecht werden. Damit sollen insbesondere die Erreichbarkeit und Zugänglichkeit der Gebäude und Wohnungen verbessert werden. Das betrifft insbesondere die stufenlose Erreichbarkeit, die Türen und die Anpassung von Bädern.

Preisgünstiges Wohnen

Bedarf vor allem an kleinen Wohnungen

Trotz der entspannten Wohnungsmarktsituation mit einem weitgehend moderaten Mietniveau gibt es - auch infolge des niedrigen Kaufkraftniveaus - eine Reihe von Haushalten mit Unterstützungsbedarf bei der Wohnraumversorgung. Einen Nachfrageüberhang gibt es insbesondere bei kleinen (barrierearmen) preisgünstigen

Wohnungen. Diese sind im Bestand nur in geringem Umfang vorhanden. Für die Stadt Ratzeburg besteht darüber hinaus Handlungsbedarf bei der Versorgung von problematischen/schwervermittelbaren Haushalten.

Entwicklungsziele:

- Befriedigung der Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen im Wohnungsbestand
- Schaffung von öffentlich geförderten Wohnungen

Bindungen im Bestand…

Der Neubau von gebundenem Wohnraum ist vor dem Hintergrund der entspannten Wohnungsmarktsituation nicht notwendig. Eine Ausnahme bilden kleine Wohnungen, die von verschiedenen Zielgruppen wie Senioren, Auszubildenden und Transferleistungsempfängern nachgefragt werden. In diesem Segment sollte es zumindest punktuellen Neubau öffentlich geförderter Wohnungen geben. Eine Alternative zu Belegungsbindungen im Neubausegment ist die Schaffung von Bindungen im Wohnungsbestand. Durch die Förderung von Neubaumaßnahmen mit Landesmitteln kann preisgünstiger Wohnraum auch im Bestand geschaffen werden, indem Belegungs- und Mietpreisbindungen, die die ursprüngliche Gegenleistung für die Landesförderung darstellen, auf andere, bisher nicht oder nicht mehr gebundene Bestandswohnungen übertragen werden (Bindungstausch). Ein Tausch ist möglich, wenn dieser der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dient und ein Gleichwertigkeit der Wohnungen gegeben ist.

…und Förderung von Modernisierungsmaßnahmen

Da der Wohnungsbestand, der für Nachfrager von preisgünstigen Wohnungen interessant ist, zum Teil erheblichen Sanierungsbedarf aufweist, ist auch hier die Modernisierungsförderung des Landes interessant.

Kooperationsvertrag mit der Wohnungswirtschaft

Eine weitere Möglichkeit Belegungs- bzw. Benennungsrechte für problematische Haushalte zu erhalten, ist der Abschluss eines Kooperationsvertrages mit Vermietern. Voraussetzung für die Umsetzung von Kooperationsverträgen (§ 6 SHWoFG) ist zum einen die Verhandlungsbereitschaft auf Seiten der Kommune und der Wohnungswirtschaft und zum anderen die Transparenz der jeweiligen Interessen sowie eine abgestimmte Einschät-

zung der Situation vor Ort durch die beteiligten Akteure. Inhalte eines Kooperationsvertrages können darüber hinaus auch die Verbesserung des Wohnumfeldes und der Wohnquartiere sein.

Akquise neuer Investoren

Da die Investitionsbereitschaft - für (geförderten) Wohnungsneubau - der etablierten großen Wohnungsunternehmen vor Ort derzeit vergleichsweise gering ist, sollte versucht werden, neue Investorengruppen für den Wohnstandort Ratzeburg zu gewinnen. Dazu sollten zunächst geeignete Grundstücke identifiziert werden, um ggf. zusätzliche Anreize durch die Stadt setzen zu können. Daraufhin sollten potenzielle Investoren angesprochen werden.

Handlungsschwerpunkt:
„Selbstbestimmtes Wohnen / Generationenwechsel“

Handlungsbedarf: Alterung der Bewohnertschaft…

Einfamilienhausquartiere galten für die Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung lange als unproblematisch. Vor allem in schrumpfenden oder stagnierenden Regionen wandelt sich das bestehende Bild zunehmend. Ursächlich ist vor allem die Alterung in den Einfamilienhausquartieren der 1950er bis 1970er Jahre, die oftmals noch von den Ersteigentümern bewohnt sind.

…und einsetzender Generationenwechsel

In den nächsten Jahren wird eine größere Zahl von Objekten zum Verkauf und zur Vermietung stehen. Viele Eigentümer haben ein Alter erreicht, in dem ihnen ein Verbleib in dem oftmals großen Eigenheim aus der Familienphase ohne entsprechende altersgerechte Gestaltung zunehmend schwer fällt. Ein altersgerechter Umbau des Einfamilienhauses ist mit einem hohen finanziellen Aufwand verbunden, weshalb viele Eigentümer einen Verkauf ihres Eigenheims an jüngere (Familien)-Haushalte und den Erwerb einer kleineren, altersgerechten Wohnung in innerstädtischen Lagen bevorzugen. Oft ergibt sich zudem ein hoher Aufwand für die Instandsetzung und Modernisierung bei zum Teil überhöhten Preisvorstellungen der Eigentümer. Um eine Alternative zum Einfamilienhaus anbieten zu können müssen adäquate und in der Regel hochwertige Wohnungen geschaffen werden. Ein Teil der Bewohner möchte in der angestammten Wohnung und im Umfeld verbleiben. Für diesen Teil der Eigenheimbesitzer müssen „Unterstützungsangebote“ geschaffen werden, um den Verbleib in der eigenen Wohnung zu ermöglichen.

Entwicklungsziele:

- ➔ Förderung von Generationenwechsel, altersstruktureller Durchmischung
- ➔ Unterstützung eines selbstbestimmten Lebens

Lenkung der Nachfrage in die Bestandsquartiere

Um diese Herausforderungen bewältigen zu können, wäre die Schaffung von Konkurrenzstandorten in Form von neuen großen Baugebieten für den individuellen Wohnungsbau kontraproduktiv. Die Nachfrage von (jungen) Familien nach Einfamilienhäusern ist groß und

kann größtenteils durch die Neuausweisung von Flächen, wie der Erweiterung des Neubaugebietes Barkenkamp gedeckt werden. Allerdings stehen diese Standorte zukünftig deutlich stärker in direkter Konkurrenz mit dem Wohnungsbestand. Im schlimmsten Fall finden Einfamilienhäuser keine Nachfolge und verwahrlosen.

Aktivierung und Information der Einzeleigentümer

Für eine erfolgreiche Weiterentwicklung der bestehenden Einfamilienhausquartiere sollte es das Ziel sein, sie in ihrer heutigen Qualität zu erhalten, eine behutsame Umwandlung der Bewohner- und Altersstruktur zu unterstützen und durch punktuelle Neubauten zu ergänzen. Derzeit ist die Situation noch weitgehend entspannt. Aufgrund der kleinteiligen Eigentümerstruktur sollte allerdings frühzeitig begonnen werden, die Bewohner zu sensibilisieren.

Information und …

Um diesen Prozess erfolgreich zu gestalten, ist die stärkere Aktivierung, Begleitung und Beratung der Eigentümer wünschenswert. Zur Einbindung der privaten selbstnutzenden Wohnungseigentümer sollte vor allem das Beratungs- und Informationsangebot ausgeweitet werden. Dabei geht es um Informationen zu (energetischer) Modernisierung, Förderung und barrierearmer Umgestaltung. Als Kooperationspartner kommen vor allem Haus & Grund sowie ortsansässige Architekten und Ingenieure infrage.

…Beratungsgutscheine

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 Verwaltung (insbesondere wenn genehmigungspflichtige Maßnahmen durchgeführt werden). Um mehr Transparenz und Anreize zum Erwerb von Bestandsimmobilien zu schaffen, könnten Bestandserwerber Gut-scheine für ein vergünstigtes Sanierungsgutachten bzw. eine Be-

standsaufnahme erhalten. Die Beratungsgut-scheine könnten zudem ein Beratungsangebot zu Fördermöglichkeiten, Umsetzungsschritte und Finanzierung umfassen.

Baurechtliche Flexibilisierung - Überprüfung der Bebauungspläne

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, aktiv in die Baustruktur einzugreifen. Ältere Einfamilienhausgebiete haben vielfach überdurchschnittlich große Grundstücke. Um die qualitative und quantitative Nachfrage zu befriedigen, kann es daher interessant sein, eine Nachverdichtung durch Grundstücksteilung zu ermöglichen. Dies kann dazu beitragen, die Neuausweisung von Flächen zu vermeiden und bereits vorhandene Infrastrukturen zu nutzen. Diesbezüglich sollte eine Überprüfung von Bebauungsplänen hinsichtlich planungs- und baurechtlicher Umsetzungsmöglichkeiten erfolgen.

Abriss und Ersatzneubau unterstützen

Darüber hinaus kann bei einer schlechten energetischen Beschaffenheit und nicht nachfragegerechten Gebäudequalität ein Abriss und anschließender Wohnungsneubau eine wirtschaftliche Alternative darstellen. Die Vorteile liegen auf der Hand. Einerseits spart dies aufwendige Erschließungskosten sowie den Aufbau von Infrastrukturen in Neubauquartieren, andererseits können durch den Abriss und den Neubau neue Qualitäten in bestehenden Quartieren geschaffen werden, die zugleich zu einer Ausdifferenzierung und Attraktivitätserhöhung des gesamten Wohnungsangebotes beitragen.

Integration seniorengerechter Wohnungsangebote

Beim Neubau in der bestehenden Struktur oder bei Nachverdichtungsmöglichkeiten sollte geprüft werden, ob barrierearme Wohnungsangebote in diesen Quartieren realisiert werden können.

Handlungsschwerpunkt:
Wohnen auf der Altstadtinsel

Handlungsbedarf: Modernisierung und Aufwertung des Wohnstandortes

Einen weiteren wichtigen Handlungsschwerpunkt bildet die Ratzeburger Altstadtinsel. Um das historische Erscheinungsbild zu erhalten, soll die Sanierung und Modernisierung der Altbauten vorangetrieben werden. Handlungsbedarf besteht insbesondere bezogen auf die energetische Sanierung, hinzu kommen nachfragegerechte Anpassungen an die Bedürfnisse der Bewohner. Um dieses zu erreichen, müssen zum einen Investitionshemmnisse abgebaut und zum anderen Anreize für die Durchführung von Maßnahmen geschaffen werden. Investitionsbedarfe gibt es auch in Bezug auf die barrierearme Gestaltung des öffentlichen Raums, wichtiger Einrichtungen und des Wohnungsbestandes. Durch die sozialen Einrichtungen, medizinische Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten ist die Innenstadt prädestiniert für Senioren. Ein adäquates Angebot gibt es derzeit kaum. Weiterhin besteht eine Nachfrage nach höherwertigen Miet- und Eigentumswohnungen, die vielfach nicht bedient werden kann.

Entwicklungsziele:

- ➔ Erhalt und Aufwertung der historischen Bausubstanz
- ➔ Erhalt der städtebaulichen Identität
- ➔ Erhöhung der Attraktivität innerstädtischen Wohnens für eine breite Zielgruppe

Modernisierung des Gebäudebestandes

Bei der energetischen Sanierung von historischer Bausubstanz hat die Wahrung der kulturellen und historischen Identität absoluten Vorrang. Da sich diese Wohnungsbestände überwiegend im Besitz privater Kleineigentümer befinden, ist die Einflussnahme auf die Investitionstätigkeit in diese Bestände gering. Daher kommt der Stadt insbesondere die Aufgabe zu, Beratungsangebote für private Eigentümer rund um das Thema barrierearmer Umbau, Modernisierung und Denkmalschutz zu unterbreiten. Ein wichtiges Thema dabei sollten unter anderem die verschiedenen Fördermöglichkeiten sein. Hierzu zählen unter anderem die Programme der KfW

und der IB-SH zur energieeffizienten Sanierung und Modernisierung, die auch für die Sanierung von Denkmälern relevant sind.

Hochwertige Miet- und Eigentumswohnungen

Gerade für Senioren, „Best-Ager“, Familien mit Kindern und Haushalte, die nur eine gewisse Zeit in Ratzeburg leben, sind Quartiere mit kurzen Wegen attraktiv. Kulturelle Vielfalt und die Nähe zu Angeboten des täglichen Bedarfs sind Faktoren, die von vielen geschätzt werden. Eine kompakte Nutzungsmischung sorgt aber auch für eine gute Auslastung vorhandener Infrastruktur, für einen effizienteren Umgang mit Energie und für eine Reduktion des Mobilitätsaufwandes. Daher sollten schwerpunktmäßig in diesem infrastrukturell gut ausgestatteten Stadtbereich qualitativ hochwertige (barrierearmen) Eigentums- und Mietwohnungen geschaffen werden, die Alternativen zu Einfamilienhäusern bieten.

Erhöhung der Attraktivität und des Wohnumfeldes

Die Aufenthaltsqualität sollte insbesondere durch die barrierearme Gestaltung des öffentlichen Raumes verbessert werden. Die Zugänglichkeit öffentlicher und zentraler Einrichtungen sowie die Mobilität im öffentlichen Raum sind sicherzustellen (siehe hierzu auch: Zukunftskonzept Daseinsvorsorge: GEWOS 2014)

Handlungsschwerpunkt:
Benachteiligte Stadtquartiere - Wohnen am Fuchswald

Handlungsbedarf: Sanfte Aufwertung des Quartiers

Der überwiegend durch Geschosswohnungsbau geprägte nordwestliche Bereich von St. Georgsberg weist eine Vielzahl unterschiedlichster Problemlagen auf. In den Gebäude- und Wohnungsbeständen in Zeilenbauweise in der Bahnhofsallee, Friedrich-Ebert-Straße und Berliner Straße sind erhebliche (energetische) Modernisierungsbedarfe zu beobachten. Der erhebliche Nachholbedarf hat dazu beigetragen, dass mittlerweile große Leerstände zu beobachten sind. Leerstandsursache sind vielfach Vermarktungsschwierigkeiten aufgrund einer unattraktiven Ausstattung oder Grundrissgestaltung. Ein großer Teil der Bewohner sind Transferleistungsempfänger. Im Quartier ballen sich eine Reihe sozialer Probleme, weshalb das Quartier ein schlechtes Image bekommen hat. Die Vielzahl der Probleme muss auf verschiedenen Ebenen ganzheitlich angegangen werden, um den Wohnstandort aufzuwerten, einen Imagewandel einzuleiten und die Bewohnerstruktur zu stabilisieren.

Entwicklungsziele:

- ➔ Einleitung eines Imagewandels
- ➔ Aufwertung des Wohnstandortes (Gebäudebestand und Wohnumfeld)
- ➔ Stabilisierung der Bewohnerstruktur

Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“

Um den vielschichtigen Problemen in den benachteiligten Stadtquartieren entgegenzuwirken, wird die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ empfohlen. Das Programm widmet sich Stadtteilen bzw. Quartieren mit einem besonderen Entwicklungsbedarf. Auf Grundlage eines integrierten Entwicklungskonzeptes sollen Ressourcen gebündelt werden. Das Programm zielt darauf ab, die Lebensbedingungen in den Quartieren zu verbessern und stabile Sozialstrukturen herzustellen. Unterstützt werden dabei vor allem Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnungs- und Gebäudebestandes sowie Verbesserungen im Wohnumfeld wie zum Beispiel infrastrukturelle Einrichtungen und öffentliche Freiflächen sowie Maßnahmen zur Stärkung der lokalen Wirt-

schaft und Beschäftigung und der Beteiligung der Einwohner.

Sanierung/ Modernisierung des Bestandes

In jedem Fall bedarf es am Wohnstandort einer Aufwertung der Gebäudefassaden sowie grundlegender Maßnahmen in den Wohnungen, wie die Erneuerung der technischen Infrastruktur. Die Maßnahmen betreffen darüber hinaus auch die energetische Sanierung, eine mögliche altersgerechte Anpassung, eine Verbesserung des Ausstattungsstandards sowie gegebenenfalls auch Grundrissveränderungen. Die überwiegende Zahl der Mieter sind einkommensschwache Haushalte, daher ist für eine wirtschaftliche Umsetzung entscheidend, welche Mieteinnahmen nach der Modernisierung realisierbar sind, ohne die bisherigen Bewohner zu verdrängen. Vor diesem Hintergrund ist der Einsatz der einschlägigen Förderprograme zu prüfen.

Aufwertung des Wohnumfeldes

Parallel zu den Maßnahmen an Gebäuden und Wohnungen sind auch die Aufwertung des Wohnumfeldes und Maßnahmen zur Stärkung des Quartierscharakters wünschenswert. Dazu gehört die Gestaltung von Spielplätzen, Grün- und Freiflächen, der Verkehrsflächen sowie die Schaffung von Treffpunkten bzw. Veranstaltungsräumen.

Vorteil Eigentümerstruktur

Die Wohnungsbestände befinden sich überwiegend im Besitz weniger großer Wohnungsunternehmen. Die überschaubare Zahl der Eigentümer hat im Zusammenhang mit der Bewältigung der vielfältigen Problemlagen in den Wohnquartieren den Vorteil, dass Ansprechpartner bekannt sind und so konstruktiv und gezielt Maßnahmen initiiert werden können. Den Unternehmen sind die Probleme bekannt, sie haben sich positiv zu einer Zusammenarbeit mit der Stadt Ratzeburg und der Teilnahme an einem „Runden Tisch“ geäußert.

Kooperationsvertrag

Neben der Versorgung von Niedrigeinkommensbeziehern und problematischen Haushalten mit Wohnraum können auch öffentlich-rechtliche Verträge (§6 SHWoFG) zwischen der Stadt und Wohnungsunternehmen zur Quartiersentwicklung geschlossen werden. Im Rahmen integrierter Maßnahmen und Konzepte können

Vereinbarungen zur Verbesserung der Wohnumfeldes und des Quartiers getroffen werden.

Ersatzneubau und Angebotsergänzung

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. Der Standort könnte so zusätzliche Potenziale für den qualitativen Wohnungsneubau bieten. Infrage kommen moderne, zeitgemäße Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau sowie urbane Formen von Einfamilienhäusern. Darüber hinaus sollte auch das stark nachgefragte Segment der kleinen (barrierearmen) Wohnungen integriert werden. Durch die gezielte Angebotsergänzung kann ein Beitrag zur Stabilisierung bzw. Durchmischung der Sozialstruktur geleistet werden.

Handlungsschwerpunkt:
Ergänzende Wohnungsangebote mit hoher Qualität

Die zielgruppenspezifische Nachfrage nach Wohnungen befindet sich aufgrund gesellschaftlicher Veränderungen in einem stetigen Wandel. Für einen gut funktionierenden Wohnungsmarkt ist es erforderlich, das bestehende Angebot fortlaufend an Nachfrageveränderungen anzupassen. Die Nachfrage im Neubausegment konzentriert sich insbesondere auf den individuellen Wohnungsbau. Neben der Nachfrage nach Einfamilienhäusern sollte sich die Neubautätigkeit auf gefragte Segmente konzentrieren, die in Ratzeburg nur in geringem Umfang im Bestand angeboten werden. Dazu gehören insbesondere Angebote von (seniorengerechten) Miet- und Eigentumswohnungen mit einer hohen Qualität. Insbesondere seniorengerechter und hochwertiger Wohnraum kann nur mit erheblichem (finanziellen) Aufwand im Altbaubestand hergestellt werden. Daher kommt dem Ersatzneubau in zentralen Lagen eine wichtige Bedeutung zu.

Entwicklungsziele:

- ➔ Befriedigung der qualitativen und quantitativen Wohnungsnachfrage
- ➔ Ergänzung des Wohnungsangebotes um fehlende Segmente
- ➔ Schaffung hochwertiger und familiengerechter Wohnungen

Behutsame Angebotsentwicklung

Angesichts der weitgehend 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. Die Umnutzung von Gebäuden, Ersatzneubau, Nachverdichtungen und Baulücken können einen Schwerpunkt bei der Angebotsentwicklung von Wohnraum bilden.

Flächenpotenziale für klassische EFH gegeben

Die stärkste Nachfrage bezieht sich auf das klassische freistehende Einfamilienhaus. Ein entsprechendes Angebot, welches auch dazu betragen kann Zuzüge zu generieren, ist für die nächsten Jahre gesichert. Zur Ver-

fügung stehen insbesondere die Flächen auf dem Barkenkamp. Darüber hinaus gibt es weitere, kleinere Flächenpotenziale. Eine deutliche Ausweitung des Angebotes wird nicht empfohlen. In jedem Fall sollte eine enge Abstimmung zur Wohnbauflächenentwicklung zwischen Stadt und Umland erfolgen.

Schaffung geeigneter Wohnformen für verschiedene Zielgruppen

Neben den klassischen Eigentumsbildnern, den Familien und Paaren, sollten zukünftig vermehrt auch andere Zielgruppen in den Fokus von Neubauvorhaben treten. Vor allem ältere Haushalte stellen zunehmend eine bedeutende Zielgruppe dar (siehe Handlungsfeld Barrierearmes Wohnen).

Höherwertige Miet- und Eigentumswohnungen

Für die Zielgruppen Senioren, „Best Ager“ und Rückkehrer sollten in infrastrukturell gut ausgestatteten Stadtbereichen qualitativ hochwertige Eigentums- und Mietwohnungen in moderatem Umfang geschaffen werden, die Alternativen zu Einfamilienhäusern bieten.

Flexible Wohnungsangebote

Vor dem Hintergrund der Pluralisierung von Lebensstilen und Wohnansprüchen stehen die Wohnungsmarktakteure vor der Herausforderung, den Wohnungsmarkt an die individuellen und sich ausdifferenzierenden Wohnwünsche der Nachfrager anzupassen. Grundsätzlich bietet es sich an, flexible und barrierearme Wohnangebote zu schaffen, die unterschiedlichen Haushaltstypen, Lebensformen und Altersgruppen gerecht werden.

Alternative Wohnformen

Darüber hinaus sollten auch alternative Wohnformen wie Mehrgenerationenwohnen und Baugemeinschaften in Betracht gezogen werden. Diese Angebote sollten primär auf zentralen Flächen mit einer guten Versorgungssituation entwickelt werden.

Differenzierung der Handlungsempfehlungen nach Siedlungstypen

Siedlungstypen mit hohem Handlungsbedarf

Altstadtinsel	▪ Schaffung von Beratungsangeboten zur (energetischen) Modernisierung, zum barrierearmen Umbau, zu Denkmalschutz und Förderangeboten ▪ (Energetische) Modernisierung des Gebäude- und Wohnungsbestandes ▪ Integration barrierearmer Angebote in den Bestand ▪ Schaffung seniorengerechter Angebote in zentralen Lagen mit guter Versorgungssituation ▪ Ergänzung des bestehenden Angebotes durch hochwertige Miet- und Eigentumswohnungen ▪ Erhöhung der Attraktivität des Wohnumfeldes ▪ Seniorengerechte Gestaltung des öffentlichen Raums
Alternde Einfamilienhausgebiete der 1950er bis 1970er Jahre und alternde gemischt strukturierte Einfamilienhausgebiete	▪ Schaffung von Informations- und Beratungsangeboten zur energetischen Anpassung, barrierearmen Gestaltung und zu alternativen Wohnungsangeboten ▪ Setzen von Anreizen zur Modernisierung ▪ Vermeidung einer deutlichen Ausweitung des bestehenden Baulandangebotes - Lenkung der Wohnungsnachfrage in die Bestandsquartiere ▪ Überprüfung von Bebauungsplänen auf Flexibilisierungsmöglichkeiten ▪ Unterstützung von Abriss und Ersatzneubau ▪ Integration seniorengerechter Wohnungsangebote

Siedlungstypen mit besonderem Handlungsbedarf

Überwiegend Geschosswohnungsbau mit vielschichtigen Problemstellungen	▪ Einrichtung eines „Runden Tisches“ mit den relevanten Wohnungsmarktakteuren ▪ Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“

- Sanierung und qualitative Aufwertung des Wohnungsbestandes
- Nutzung der Modernisierungsförderung zur Aufwertung des Bestandes und Erhalt des preisgünstigen Wohnungsangebotes
- Ergänzender Wohnungsneubau von kleinen, barrierearmen Wohnungen, ggf. Ersatzneubau
- Aufwertung des Wohnumfeldes
- Kooperationsvertrag mit der Wohnungswirtschaft zur Quartiersentwicklung und Versorgung einkommensschwacher Haushalte
- Akquise neuer Investoren für den öffentlich geförderten Wohnungsbau

Siedlungstypen im Ratzeburger Umland

Gemeinden mit einer differenzierten Nutzungsstruktur und Grundversorgung

- Prüfung und Abstimmung zu Baulandausweisungen und Neubauvorhaben, ggf. interkommunale Vereinbarung
- Schaffung von Informations- und Beratungsangeboten zur energetischen Anpassung, barrierearmen Umgestaltung und Förderangeboten
- Setzen von Anreizen zur Modernisierung
- Prüfung und Abstimmung zu seniorengerechtem Wohnen in den Ortskernen mit guter Versorgungssituation

Gemeinden mit überwiegender Wohnnutzung

- Prüfung und Abstimmung zu Baulandausweisungen und Neubauvorhaben, ggf. interkommunale Vereinbarung
- Setzen von Anreizen zur Modernisierung
- Schaffung von Informations- und Beratungsangeboten zur energetischen Anpassung, barrierearmen Umgestaltung und Förderangeboten

Ausblick

Einleitung des Umsetzungsprozesses

Mit dem Abschluss des Erarbeitungsprozesses für das Wohnungsmarktkonzept für den Ratzeburger Siedlungsraum muss nun die Umsetzung in den Mittelpunkt der Arbeit der Stadt Ratzeburg, der Umlandgemeinden und der Wohnungsmarktakteure rücken. Dazu gehört vor allem, den im Rahmen der „Arbeitsgruppe Wohnen“ angestoßenen Verständigungsprozess zu verstetigen und in einen kontinuierlichen Kooperations- und Umsetzungsprozess zu überführen und so das Wohnungsmarktkonzept mit Leben zu füllen.

Impuls durch politische Legitimierung

Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Umsetzung und positive Wohnungsmarktentwicklung ist es, dass das Konzept und die damit verbundenen Maßnahmen von einer breiten Basis von Akteuren mitgetragen und befürwortet werden. Dies sind an erster Stelle die Handelnden in der Lokalpolitik und der Verwaltung in den sechs Kommunen. Der Beschluss des Wohnungsmarktkonzeptes bildet dafür eine wichtige Grundlage (siehe allgemeine Handlungsempfehlungen).

Enge Kooperation zwischen Stadt und Umland

Ratzeburg und die fünf Umlandgemeinden bilden einen gemeinsamen Siedlungs- und Handlungsraum, der durch ein symbiotisches Verhältnis - zwischen dem Angebot eines wichtigen Versorgungs-, Dienstleistungs- und Arbeitsmarktzentrums und der für das Zentrum nötigen Nachfrage der Bevölkerung des Umlandes - eng miteinander verbunden ist. Eine kontinuierliche Abstimmung und interkommunale Zusammenarbeit erscheint unabdingbar. Vor dem Hintergrund der vielschichtigen Herausforderungen für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung und Wechselwirkungen, die beispielsweise Baulandausweisungen und die Schaffung von zusätzlichen Wohnungsangeboten auf die Nachfrage und die Bestandsentwicklung in allen Teilräumen des Untersuchungsgebietes haben können, sollte eine kooperative und kommunikative Arbeit das Handeln der Akteure bestimmen.

Einbeziehung relevanter Akteure

Neben der Stadt Ratzeburg und den Umlandgemeinden müssen auch die weiteren wesentlichen Wohnungs-

marktakteure in den beginnenden Umsetzungsprozess eingebunden werden. Mit der „Arbeitsgruppe Wohnen“ wurde ein Gremium geschaffen, welches die wesentlichen Akteure einbezieht. Von den Teilnehmern - insbesondere den großen Wohnungsunternehmen - wurde Interesse an einer Verstetigung des eingeleiteten Dialogs bekundet. Dieser bildet die Voraussetzung für eine erfolgreiche Umsetzung der Maßnahmen. Die „Arbeitsgruppe Wohnen“ könnte zukünftig als Diskussions- und Abstimmungsinstrument genutzt werden. So könnten neue Problemlagen und Potenziale des Wohnungsmarktes schneller identifiziert und gegebenenfalls notwendige Maßnahmen gemeinschaftlich organisiert werden.

Monitoring

Das Erreichen der Ziele des Wohnungsmarktkonzeptes und die Umsetzung der Maßnahmen bedürfen eines langfristig angelegten Prozesses. Um diesen auch nach Abschluss der Analysen und des Erarbeitungsprozesses strategisch zu steuern und gegebenenfalls notwendige Kurskorrekturen vornehmen zu können, ist die regelmäßige Aktualisierung der Datengrundlagen im Rahmen eines Monitorings hilfreich. Es bildet eine wichtige Grundlage für die Prozesssteuerung und erleichtert die Überprüfung der mit den Maßnahmen erzielten Ergebnisse. Für Politik und Verwaltung kann es eine wichtige Entscheidungsgrundlage darstellen, schafft Transparenz und gibt darüber hinaus wichtige Hinweise über Trends und Perspektiven. Das Monitoring zum Wohnungsmarktkonzept für Ratzeburg und die Umlandgemeinden kann in das Monitoring zum parallel erstellten Zukunftskonzept Daseinsvorsorge integriert werden.

Modellhaftigkeit und Übertragbarkeit des Wohnungsmarktkonzepts

Das Wohnungsmarktkonzept ist als modellhaftes Konzept angelegt, d.h. es ist so konzipiert, dass es hinsichtlich der Struktur, der Methodik und vor allem der Ergebnisse auf andere Stadt-Umland-Bereiche im ländlichen Raum übertagbar ist. Um diesen Mehrwert zu generieren, hat das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (Referat Wohnraumförderung) dieses Wohnungsmarktkonzept in besonderem Maße unterstützt.

Problemlage und Gegenstand des Modellcharakters

Der demografische Wandel ist ein vielfach beschriebenes Phänomen und die wohl größte Herausforderung der Städte und Kommunen wie auch der Wohnungswirtschaft im ländlichen Raum. Insbesondere die handelnden Akteure auf dem Wohnungsmarkt haben sich in der jüngeren Vergangenheit diesem Thema angenommen. Vor allem der Aspekt altersgerechtes und barrierearmes Wohnen wurde dabei intensiv und aus unterschiedlichsten Perspektiven beleuchtet. Zu Recht standen und stehen Fragen zur älterwerdenden Stadtbevölkerung im Fokus vieler Wohnungsmarktkonzepte, zumal die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre erst in einigen Jahren ein fortgeschrittenes Alter erreichen. Ebenfalls wurden die Themen Energetik und preisgünstiger Wohnraum intensiv auf unterschiedlicher Maßstabsebene untersucht.

Vor dem Hintergrund, dass der methodische Werkzeugkasten zur Beschreibung der ablaufenden Prozesse bereits ausgereift ist, stellt sich die Frage, welche neuen Erkenntnisse - insbesondere hinsichtlich neuer übertragbarer Ansätze - ein modellhaftes Wohnungsmarktkonzept liefern kann. In diesem Zusammenhang sind insbesondere vier Aspekte zu nennen:

- Die intensive Beteiligung des Umlandes (Siedlungsbereich)
- Die Erprobung einer umfassenden Bestandserfassung und Ableitung eines vereinfachten Vorgehens

- Die Verknüpfung von Bewohner- und Bestandsdaten auf kleinräumiger Ebene sowie die Bildung von Siedlungstypen
- Berechnung des Freisetzungspotenzials

Intensive Beteiligung des Umlandes (Siedlungsbereich)

In den bisherigen Wohnungsmarktkonzepten wird das Umland - wenn überhaupt - nur im Rahmen der Analyse berücksichtigt. In Ratzeburg gelang es, dass Umland von Beginn an in die Konzepterstellung einzubinden und im Ergebnis konkrete Handlungsempfehlungen für Stadt und Umland abzuleiten. Ferner wurde erreicht, dass neben der Stadt Ratzeburg auch das Umland den Inhalten des Wohnungsmarktkonzeptes durch einen entsprechenden Beschluss der Gemeindevertretung zustimmt.

Folgendes Vorgehen hat sich dabei als zielführend erwiesen:

Information zu Beginn des Prozesses

Zu Beginn des Prozesses wurden alle Umlandbürgermeister zu einem Informationstermin (Information über Zukunftskonzept und WMK) eingeladen. Im Rahmen dieser Informationsveranstaltung wurden die Teilnehmer über die Methodik der Untersuchung informiert und das Vorgehen wurde im Detail erläutert. Neben der Auskunft über die Inhalte des Wohnungsmarktkonzeptes konnten im Rahmen der Veranstaltung Vorbehalte - zumindest zum Teil - aufgelöst werden. Insbesondere die Sorge, dass die Stadt Ratzeburg über die Umlandgemeinden bestimmen könnte, konnte durch die Ankündigung, dass der Dialog offen und immer auf Augenhöhe geführt wird, ausgeräumt werden. Ferner hat es sich als hilfreich erwiesen, dass neben den Umlandbürgermeisten auch das Amt Lauenburgische Seen sowie der Kreis Herzogtum Lauenburg personell vertreten waren. Damit waren sowohl die Politik als auch die Verwaltung des Umlandes von Beginn an in den Erstellungsprozess eingebunden.

Analyse des Umlandes

Für das Umland wurden bei allen zentralen Analyseaspekten separate Ergebnisse aufbereitet. Von besonde-

rem Interesse war die Wohnungsmarktprognose bzw. die Ausweisung des Neubaubedarfs. Auf dieser Basis kann zukünftig eine gemeinsam gesteuerte Siedlungsentwicklung erfolgen. Generell sollte unabhängig von Gemeindegrenzen geprüft werden, welche Standorte für eine bedarfsgerechte und nachhaltige Wohnungsmarktentwicklung geeignet sind.

Beteiligung von Umlandakteuren

Die Beteiligung der Umlandakteure erfolgte nicht nur über die Informationsveranstaltung zu Beginn des Prozesses, sondern wurde ist auch im weiteren Verlauf konsequent umgesetzt. Bei den drei begleitenden Arbeitsgruppensitzungen waren jeweils mindestens ein Vertreter vom Kreis Herzogtum Lauenburg, vom Amt Lauenburgische Seen sowie politische Vertreter (Bürgermeister) beteiligt. Durch die Beteiligung konnten einerseits die spezifischen Handlungsbedarfe des Umlandes besser abgebildet werden und andererseits konnte eine hohe Akzeptanz der Ergebnisse sichergestellt werden.

Präsentation der Ergebnisse vor Stadtvertretern und Umlandbürgermeistern

Ein weiteres wichtiges Element für die Umsetzung des Wohnungsmarktkonzeptes war die Durchführung einer Abschlussveranstaltung (gemeinsam mit dem Zukunftskonzept Daseinsvorsorge). Eingeladen waren alle Umlandbürgermeister und Gemeindevertreter. Hier konnte nochmals Argumente für ein gemeinsames und abgestimmtes Handeln - insbesondere bezüglich der Entwicklung von Wohnbauland - ausgetauscht werden. Zentraler Erfolgsfaktor für eine positive Grundstimmung und die Bereitschaft zur Kooperation war die Aussage der Kernstadt (Bürgermeister) die zentralen Herausforderungen ergebnisoffen und auf Augenhöhe anzugehen.

Erprobung umfassende Bestandserfassung

Bei der Untersuchung wurde besonderer Wert auf die Herausarbeitung kleinräumiger Handlungsbedarfe gelegt. Da statistische Daten zum Wohnungsbestand auf kleinräumiger Ebene nicht vorliegen bzw. wichtige Informationen statistisch nicht erfasst werden, hat GEWOS eine vollständige EDV-gestützte Erhebung des Wohnungsbestandes durchgeführt. Folgende Inhalte

wurden auf Gebäudeebene erfasst:

- Leerstand
- Baualter
- Sanierungsstand (Gebäudehülle)
- Gebäudeart
- Barrieren (Eingangsbereich)

Darüber hinaus wurden Flächen- und Nachverdichtungspotenziale erfasst und ausgewertet.

Erfassung von knapp 5.000 Wohngebäuden

Die Erfassung von knapp 5.000 Wohngebäuden ist mit einem hohen Zeitaufwand verbunden. Dieses Vorgehen und der damit verbundene Kosteneinsatz für die Erstellung eines Wohnungsmarktkonzeptes ist nicht zwingend erforderlich, allerdings ist der Mehrwert einer solchen Erhebung nicht unerheblich. Teilräumliche Missstände, Leerstandskonzentrationen und Modernisierungstätigkeiten können identifiziert und Handlungsbedarfe deutlich gemacht werden. Ferner können durch die Verknüpfung mit Daten des Einwohnermeldeamtes Grundlagenanalysen zum Wohnungsbedarf (siehe folgende Abschnitte) vorgenommen werden.

Im Folgenden soll zum einen aufgezeigt werden, wie eine solche Begehung effizient durchgeführt werden kann. Da eine Vollerhebung in der Regel sehr aufwendig ist, werden zum anderen auch Methoden und Ansätze aufgezeigt, mit denen ein weniger arbeitsintensives Vorgehen ermöglicht wird.

Die Erhebung lässt sich grob in drei Phasen unterteilen:

- Vorbereitungsphase
- Erhebungsphase
- Nachbereitungsphase

Vorbereitung der Erhebung: Kartengrundlage und …

Eine gute Vorbereitung ist ausschlaggebend für den Erfolg der Erhebung. Zur Vorbereitung der Vollerhebung gehört die Erstellung von

- Begehungskarten bzw. -routen sowie
- die Erstellung von Erhebungsbögen.

Eine optimale Routenplanung ist wichtig, um erstens Wegzeiten zu reduzieren und zweitens sicherzustellen, dass auch alle Gebäude erfasst werden. Benötigt wird eine geeignete Kartengrundlage mit Adress- bzw. Straßenverzeichnis und Verkehrsnetz. Die entsprechende Kartengrundlagen wurde GEWOS vom Fachdienst Wasserwirtschaft des Kreises zur Verfügung gestellt (ATKIS). In einem ersten Schritt wurden alle Wohngebäude identifiziert und diesen eine ID zugewiesen. Dies ist die Voraussetzung dafür, dass in einem nächsten Schritt mittels des Programms ArcGIS eine „optimale“ Route berechnet werden konnte.

… Erhebungsbögen

Die Erhebungsbögen wurden in MS-Excel erstellt. In der ersten Spalte wurde die ID eingetragen, um später eine Verknüpfung der Erhebungsdaten zu gewährleisten. In der zweiten Spalte wurde die Adresse eingetragen. Wichtig ist, dass die Adressen dem Routenverlauf entsprechend sortiert werden. In den weiteren Spalten wurden die Erhebungsmerkmale eingetragen. Für die einzelnen Erhebungsmerkmale bietet es sich an, eine Kodierung der zu erhebenden Parameter festzulegen, um den Erfassungsaufwand zu minimieren.

ID	Name	Sqnc	Typ	Baujahr	Wohn-einheiten	Leer-stand	Mod.-grad	Barriere-freiheit	
20044	Am Mühlengraben 38	2							
20039	Am Mühlengraben 31	3							
20043	Am Mühlengraben 36	4							
20037	Am Mühlengraben 29	5							
20042	Am Mühlengraben 34	6							
20035	Am Mühlengraben 27	7							
20036	Am Mühlengraben 28	8							
20034	Am Mühlengraben 26a	9							

Abbildung 51 Erhebungsbogen (Beispiel)

Durchführung der Erhebung

Für die Durchführung der Erhebung wird neben den Erhebungsbögen eine Karte mit den Adresspunkten und jeweiligen Gebäude-ID benötigt. Grundsätzlich ist anzumerken, dass der Erhebungserfolg bzw. ein effiziente und reibungslose Durchführung neben einer guten Vorbereitung stark von den Witterungsbedingungen abhängig ist. Die Erhebung sollte daher nicht im Winter und nicht bei Schnee oder Regen stattfinden. Zudem sollte bei der Begehung stets darauf geachtet werden, ausreichend Fotomaterial von Gebäude- und Quartierstypologien zu erstellen, um ggf. zu einem späteren Zeitpunkt Plausibilisierungen vornehmen zu können. Die Fotos sollten in einer separaten Adressliste dokumentiert werden. Bei der Begehung sollte ein Ausweis und ein Anschreiben der Gemeindeverwaltung mitgeführt werden, um auf mögliche Fragen oder Argwohn der Bewohner reagieren zu können.

Erfassung und Auswertung

Um eine zeitintensive Übertragung der Daten in eine Datenbank zu vermeiden, ist eine elektronische Erfassung zu empfehlen. Ziel ist eine Datenbank, die durch die Adressen bzw. durch die ID mit ArcGIS verknüpft werden kann. Dies gewährleistet die Möglichkeit, die Datenbank in weiteren Arbeitsschritten mit den Daten aus dem Meldeamt zu verknüpfen. Die kartografische Darstellung in ArcGIS erfolgt über geokodierte Adresspunkte.

Zeitaufwand für Erhebung

Bei guten Wetterbedingungen und einer sorgfältigen Vorbereitung kann bei einer Erhebung von ca. 4.700 Gebäudeeinheiten ein Zeitaufwand von rund 20 Tagen bei einem Mitarbeiter angesetzt werden. Dies entspricht einer Tagesleistung von 235 Gebäuden am Tag. Weitere Zeit ist für die Vor- und Nachbereitung einzukalkulieren. Unerwartete Witterungsbedingungen oder besondere geografische Besonderheiten des Untersuchungsgebietes können den Zeitaufwand jedoch erhöhen. Eine kompaktere Siedlungsstruktur würde den Erhebungsaufwand hingegen reduzieren.

Alternative methodische Ansätze zur Vollerhebung

Eine vollständige Erfassung des Gebäudebestandes ist vergleichsweise aufwendig, deshalb werden im Folgenden Vorschläge für ein „schlankeres“ Vorgehen aufge-

zeigt. Zwei Varianten sind grundsätzlich denkbar:

- Variante 1: Teilbegehungen
- Variante 2: Nutzung von Hilfsgrößen

Variante 1: Teilbegehungen

Anstelle der Erfassung des gesamten Wohnungsbestands, könnten nur Teilbereiche untersucht werden. Sofern dieses Vorgehen gewählt wird, sollten im Vorfeld Expertengespräche mit den relevanten Akteuren geführt werden, um Hinweise auf Stadtteile mit besonderen Handlungsbedarfen zu erhalten. Im Untersuchungsgebiet waren das die Innenstadt und der Geschosswohnungsbau im Bereich der Berliner Straße.

Variante 1: Nutzung von Hilfsgrößen

Je nach Erhebungsmerkmal (Baualter, Modernisierungsstand, Leerstand etc.) können Hilfsindikatoren oder andere Plangrundlagen anstelle einer aufwendigen Begehung herangezogen werden.

- Um die Baualtersstruktur in einer Stadt zu erfassen, können - mit vergleichsweise wenig Aufwand - die Bebauungspläne ausgewertet werden. Gerade in Städten wie Ratzeburg, die zum Teil durch homogene Einfamilienhausgebiete geprägt sind, ist der Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses ein guter Anhaltspunkt für das Baualter der Gebäude.
- Informationen zu Leerständen können von der Wohnungswirtschaft als auch aus dem Zensus (Gesamtstadt bzw. Gemeinde) gewonnen werden.
- Informationen zum Sanierungszustand können der Gebäudetypologie in Schleswig-Holstein entnommen werden.

In der Regel können auf dieser Basis jedoch nur Schätzung auf Ebene der Gesamtstadt vorgenommen und nur sehr bedingt Aussagen auf kleinräumige Ebene getroffen werden. Eine Vollerhebung hat demgegenüber den Vorteil, dass für jede beliebige Ebene valide Daten aufbereitet werden können.

Verknüpfung von Bewohner- und Bestandsdaten sowie Bildung von Siedlungstypen

Die gewonnenen Erhebungsdaten wurden wie beschrieben in ein Geoinformationssystem (GIS) übertragen. Die kleinräumigen Daten zum Wohnungsbestand wurden anschließend mit Einwohnerdaten verknüpft. Grundlage hierfür waren kleinräumige Bevölkerungsangaben aus dem Melderegister. Aus der Verknüpfung von Wohnungsbestandsdaten mit den Einwohnerdaten (Zahl der Einwohner und Altersstruktur) konnten spezielle Siedlungstypen gebildet werden, die neben dem Gebäudealter auch das Alter der Einwohner berücksichtigen und damit entsprechend zielgenaue Maßnahmenvorschläge erlauben (vgl. Kap 7).

Berechnung des Freisetzungspotenzials

Leerfallen von „Goldenen-Hochzeits-Gebieten“

Nach der Ausrichtung der Landesplanung hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung, d.h. vor der Neuausweisung von Flächen am Rand der Kommune. Daher ist eine detaillierte Begründung von Wohnungsbaubedarfen notwendig. Vor allem das erwartete Leerfallen von sogenannten „Goldenen-Hochzeits-Gebieten“, also Einfamilienhausquartieren aus den 1950er bis 1970er Jahren, sollte in die Überlegungen über die Art und Weise der Befriedigung der Nachfrage einbezogen werden. Trotz deren Bedeutungsgewinn ist es in der Praxis immer wieder schwierig, die Bestandspotenziale adäquat in planerische Strategieüberlegungen zu integrieren, weil nur wenige Informationen über die Aktivierung dieser Potenziale in Abhängigkeit der Standorteigenschaften vorliegen. Dieses Informationsdefizit konnte für Ratzeburg behoben werden.

Berechnung des demografischen Freisetzungspotenzials

Im Folgenden wird ein konkretes Anwendungsbeispiel beschrieben, das auf verknüpfte Bestands- und Einwohnerdaten basiert. Konkret wird das demografische Freisetzungspotenzial im Einfamilienhausbestand dargestellt. Also die Zahl der Einfamilienhäuser, die in den nächsten Jahren auf den Markt kommen werden, weil die Eigentümer die Wohnungen aufgegeben haben oder verstorben sind. Auf dieser Grundlage konnte der Neu-

baubedarf im Einfamilienhaussegment präziser abgeschätzt werden.

Methodik

Für die Darstellung der EFH-Gebiete, denen in den nächsten Jahren ein Generationenwechsel bevorsteht, müssen zunächst die vorhandenen Daten aufbereitet werden. Bei der folgenden Untersuchung wurde auf die Ergebnisse der Vorortbegehung, die durch GEWOS durchgeführt wurde, sowie auf die Einwohnerdaten aus dem Einwohnermelderegister von Ratzeburg zurückgegriffen. In einem ersten Schritt wurden die Haushalte in Einfamilienhäusern ermittelt (für Mehrfamilienhäuser ist eine Haushaltsgenerierung nicht ohne weitere zusätzliche Angaben möglich). In einem zweiten Schritt wurde das Alter des Haushaltsvorstandes ermittelt. Auf dieser Basis kann abgeschätzt werden, wie viele Einfamilienhäuser in einem zu definierenden Zeithorizont auf den Markt kommen bzw. vererbt werden.

Erstellen einer Heatmap

Für die Darstellung von Einfamilienhausgebieten, denen in naher Zukunft potentiell ein Generationenwechsel bevorsteht, eignet sich das Erstellen einer Heatmap mittels eines Geoinformationssystems. Eine Heatmap eignet sich besonders, um markante Werte einer großen Datenmenge zu erfassen. In der Heatmap werden die Daten in Form einer Farbabstufung, ähnlich einer Temperaturskala, dargestellt. Diese Darstellungsform ist hinreichend präzise, ohne dabei den Datenschutz zu gefährden (vgl. Abb. 38).

Orientierungshilfe für andere Kommunen

Um für vergleichbare Kommunen Berechnungen (auf Basis einer Haushaltsprognose) zur Ermittlung des Freisetzungspotenzials und des Neubaubedarfs im Einfamilienhaussegment zu ermöglichen, wird in der folgenden Tabelle das Alter des Haushaltsvorstands differenziert nach dem Baualter des Gebäudes als Orientierungshilfe angegeben.

Tabelle 8 Altersstruktur der Haushaltsvorstände im Einfamilienhausbestand differenziert nach Baualter

	Insgesamt	vor 1918	1919 bis 1948	1949 bis 1957	1958 bis 1968	1969 bis 1978	1979 bis 1987	1988 bis heute
unter 40 Jahre	10%	3%	10%	8%	7%	4%	9%	17%
40 bis unter 50 Jahre	20%	18%	19%	19%	13%	10%	9%	30%
50 bis unter 60 Jahre	20%	23%	21%	23%	15%	17%	17%	23%
60 bis unter 70 Jahre	18%	15%	22%	17%	18%	28%	29%	13%
70 bis unter 80 Jahre	21%	24%	14%	21%	28%	31%	27%	12%
80 Jahre und älter	11%	18%	14%	12%	19%	10%	9%	4%

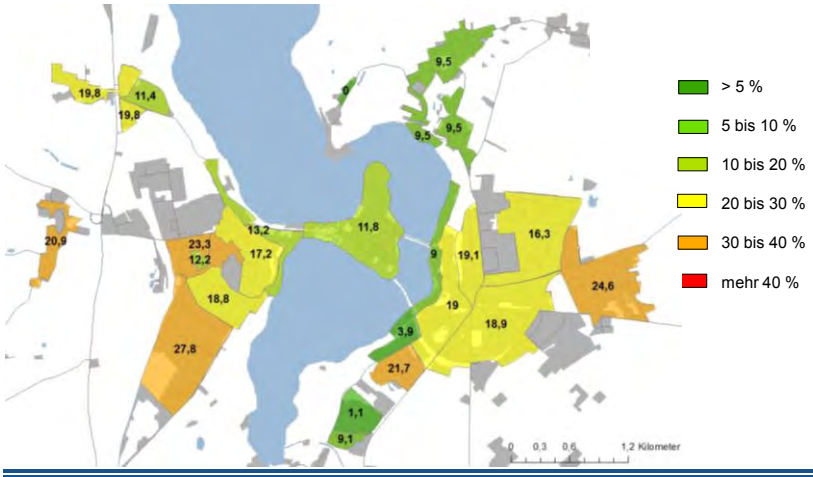
Fazit

Der Erstellungsprozess des Wohnungsmarktkonzeptes hat gezeigt, dass die Kernstadt und die Umlandgemeinden konstruktiv an der Erarbeitung von gemeinsam Zielen und Handlungsempfehlungen arbeiten können. Von zentraler Bedeutung ist in diesem Zusammenhang, dass Stadt und Umland gleichberechtigte Partner sind und beide Seiten von Beginn an in die Konzepterstellung eingebunden werden.

Eine umfassende Begehung ist nicht unbedingt erforderlich, sie trägt jedoch dazu dabei, die Bedarfe durch die Verknüpfung von bestands- und personenbezogenen Daten stärker zu fundieren. Ein pragmatischer Ansatz ist die Begehung von Teilbereichen gekoppelt mit der Nutzung der dargestellten Hilfsgrößen. Um kleinräumige Prozesse abbilden zu können, sollten Daten der Meldeämter ausgewertet werden. Die Daten sind in der Regel kostenfrei und können für unterschiedliche Zeitpunkte auf nahezu beliebiger Maßstabsebene ausgewertet werden.

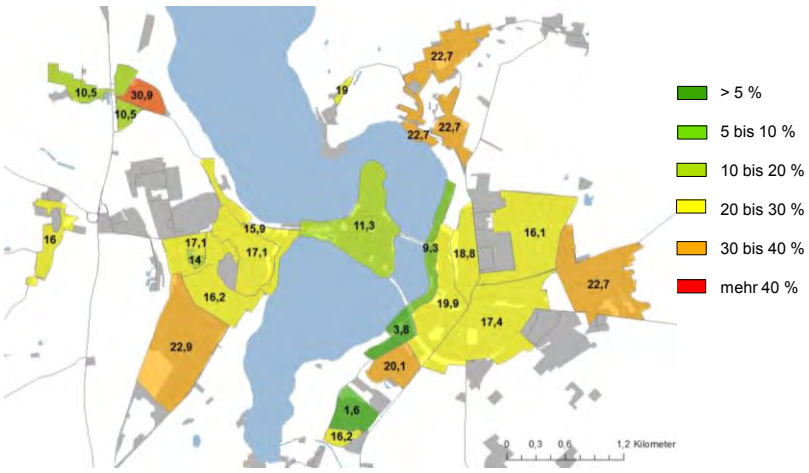
Anhang

Anhang 1 Altersstruktur unter 18 Jahre für das Jahr 2003



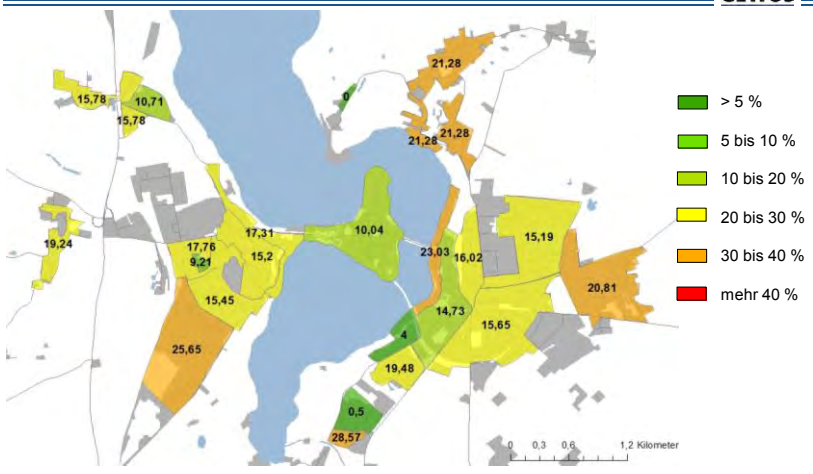
Quelle: GEWOS

Anhang 2 Altersstruktur unter 18 Jahre für das Jahr 2008



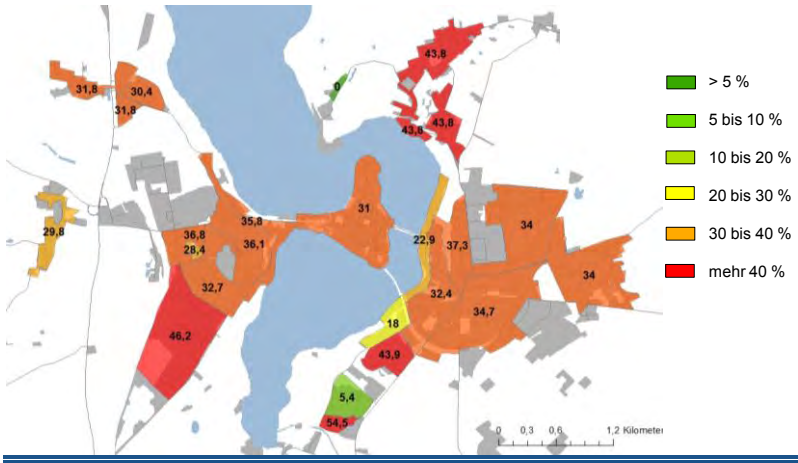
Quelle: GEWOS

Anhang 3 Altersstruktur unter 18 Jahre für das Jahr 2013



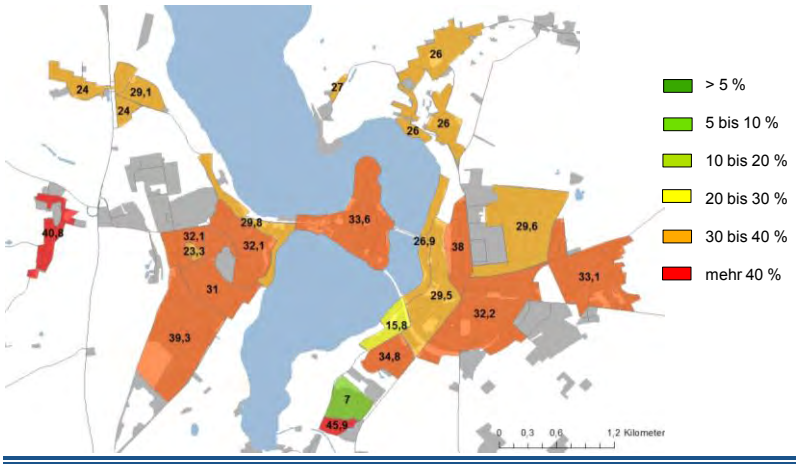
Quelle: GEWOS

Anhang 4 Altersstruktur 18 bis 44 Jahre für das Jahr 2003



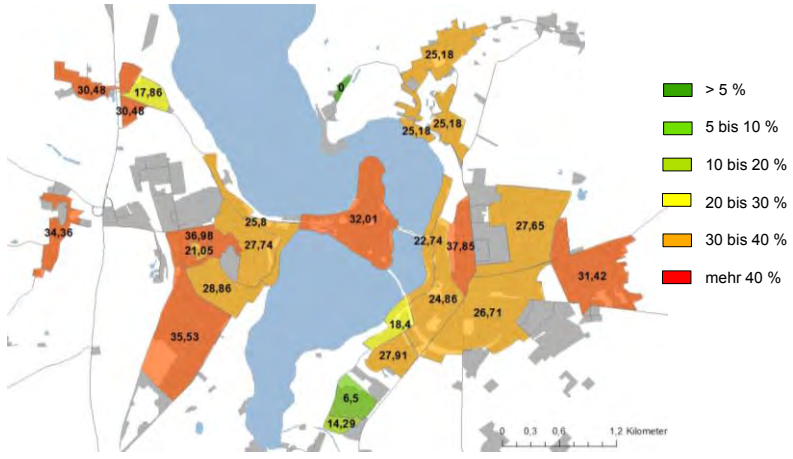
Quelle: GEWOS

Anhang 5 Altersstruktur 18 bis 44 Jahre für das Jahr 2008



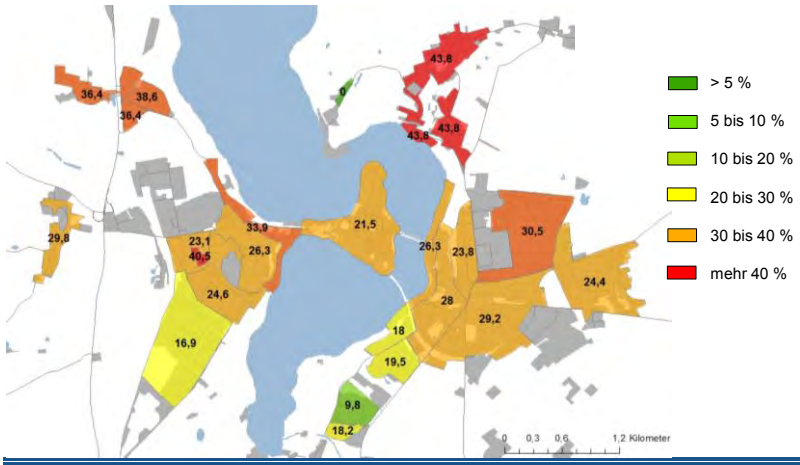
Quelle: GEWOS

Anhang 6 Altersstruktur 18 bis 44 Jahre für das Jahr 2013



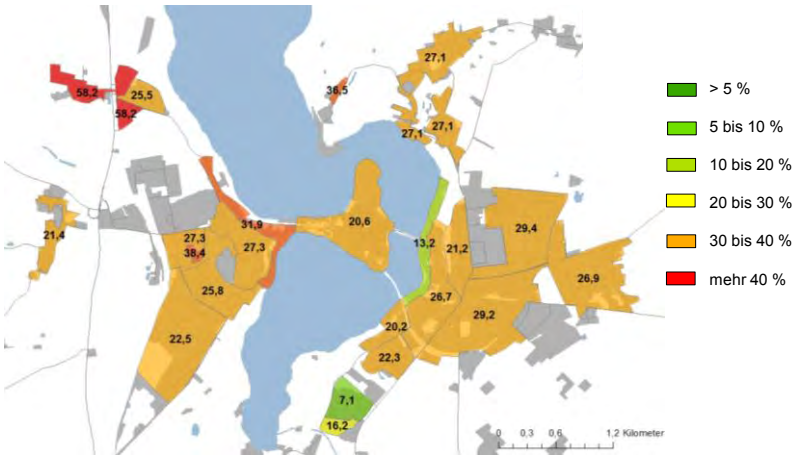
Quelle: GEWOS

Anhang 7 Altersstruktur 45 bis 65 Jahre für das Jahr 2003



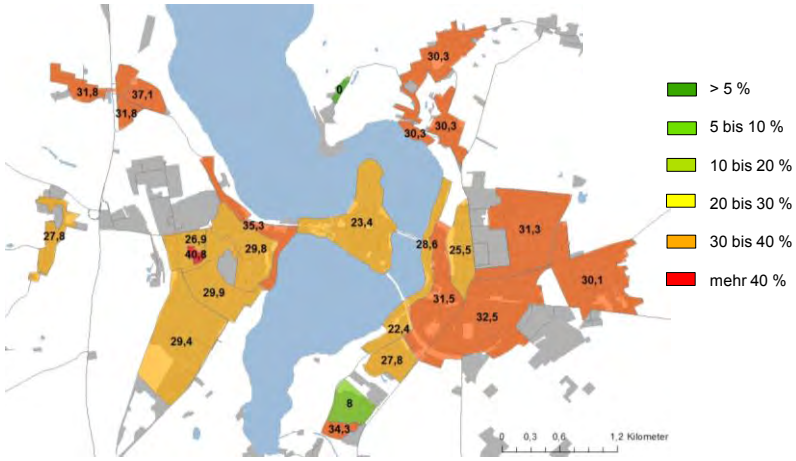
Quelle: GEWOS

Anhang 8 Altersstruktur 45 bis 64 Jahre für das Jahr 2008



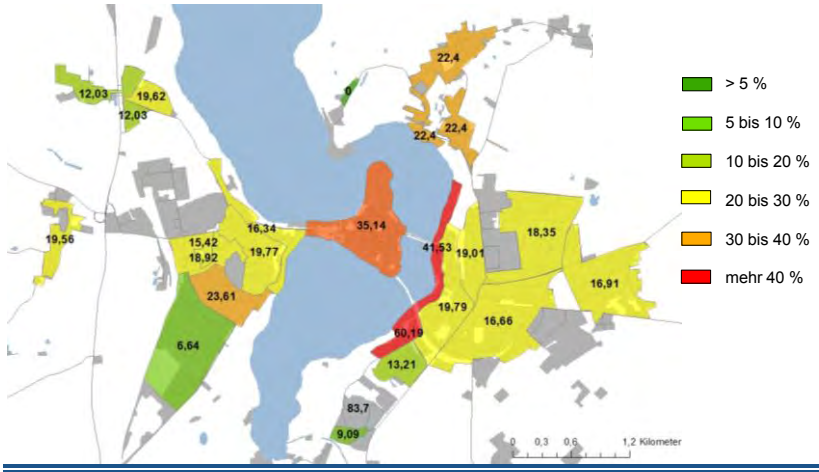
Quelle: GEWOS

Anhang 9 Altersstruktur 45 bis 64 Jahre für das Jahr 2013



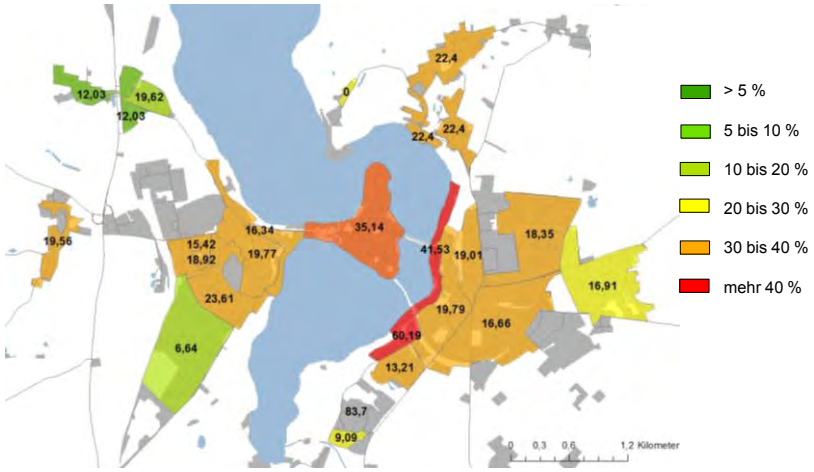
Quelle: GEWOS

Anhang 10 Altersstruktur 65 Jahre und älter für das Jahr 2003



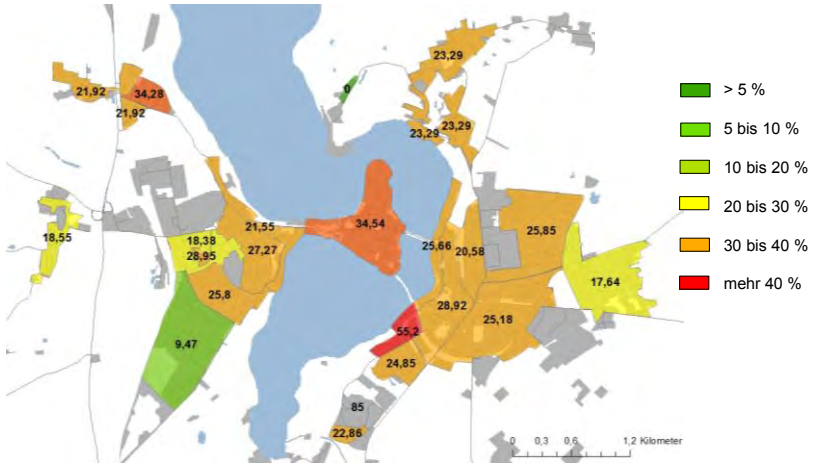
Quelle: GEWOS

Anhang 11 Altersstruktur 65 Jahre und älter für das Jahr 2008



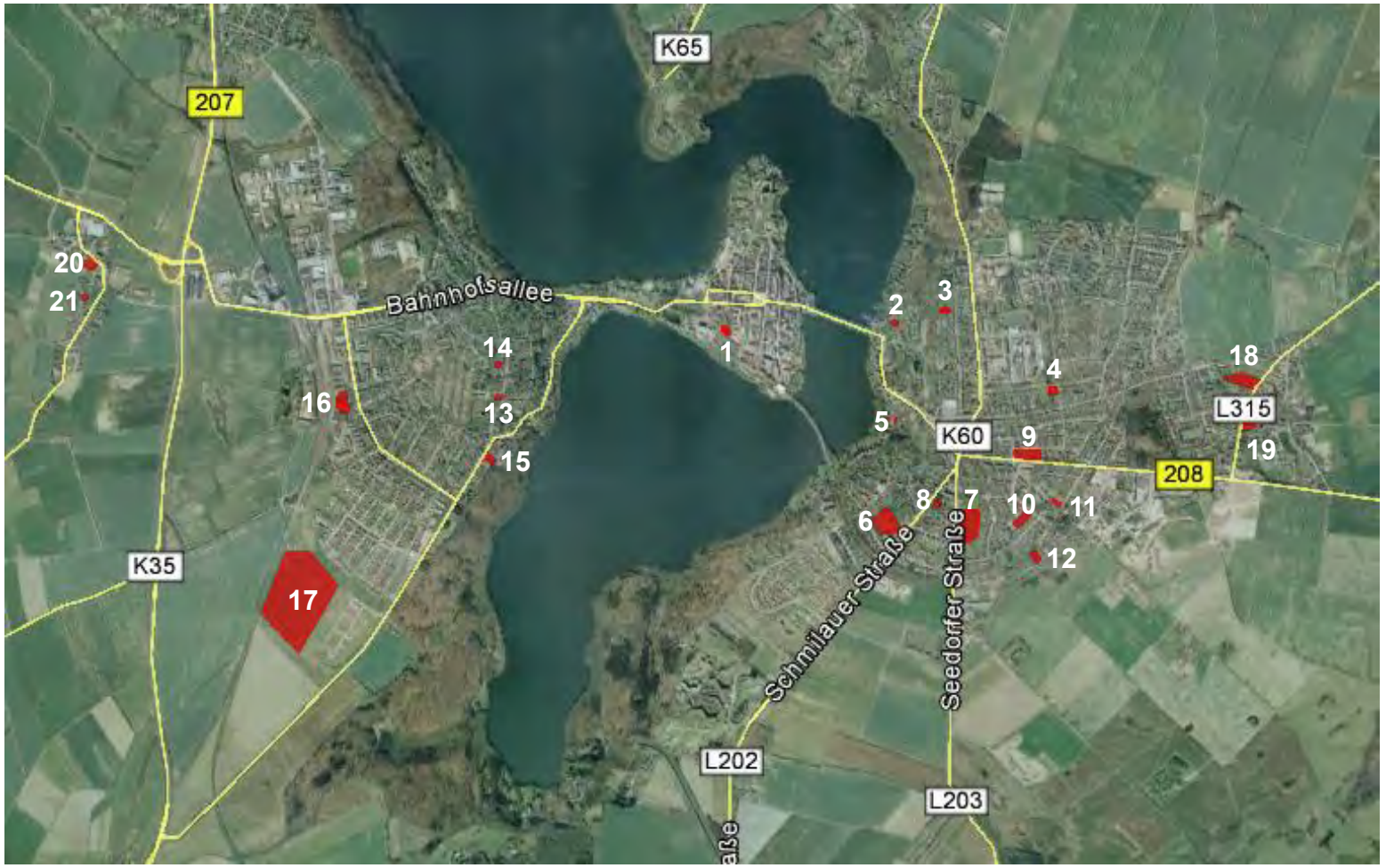
Quelle: GEWOS

Anhang 12 Altersstruktur 65 Jahre und älter für das Jahr 2013



Quelle: GEWOS

Anhang 13 Übersichtskarte Wohnbauflächenpotenziale



Anhang 14 Wohnbauflächenpotenziale	
Fläche 1	Schulstraße/Wasserstraße
Grundstücksfläche: ca. 700 m² Gebäudetypologie: Mehrfamilienhaus Wohneinheiten: 10 WE (ca. 550 m² Wfl.; Durchschnitt je 55 m²; 2-geschossig + DG) Planungsrecht: B-Plan Nr. 3.2	
Fläche 2	Bäkerweg
Grundstücksfläche: ca. 700 m² Gebäudetypologie: Einfamilienhaus Wohneinheiten: 1 WE Planungsrecht: nach § 34 BauGB bebaubar	
Fläche 3	Am Ratsteich
Grundstücksfläche: ca. 450 m² Gebäudetypologie: Einfamilienhaus Wohneinheiten: 1 WE Planungsrecht: nach § 34 BauGB bebaubar	

Fläche 4	Grüner Weg
Grundstücksfläche: ca. 1.150 m² Gebäudetypologie: Einfamilienhaus Wohneinheiten: 2 WE, wird zurzeit von 1 WE bebaut Planungsrecht: nach § 34 BauGB bebaubar	
Fläche 5	Am Mühlengraben
Grundstücksfläche: ca. 220 m² Gebäudetypologie: Einfamilienhaus Wohneinheiten: 1 WE Planungsrecht: nach § 34 BauGB (wahrscheinlich) bebaubar	
Fläche 6	Eichenweg/Schmilauer Straße
Grundstücksfläche: ca. 8.200 m² Gebäudetypologie: Einfamilienhaus Wohneinheiten: 16 WE Planungsrecht: B-Plan Nr. 41, Ostteil mit RH bebaubar; Mitte/Westteil als Grünfläche	

Fläche 7	Seedorfer Straße
Grundstücksfläche: ca. 14.800 m² Gebäudetypologie: Einfamilienhaus, Reihenhaus, Mehrfamilienhaus Wohneinheiten: mind. 30 WE Planungsrecht: § 35 BauGB unbeplanter Innenbereich z.Zt. nicht bebaubar, Bauleitplanung für Bebauung notwendig	
Fläche 8	Bergbuschschlag
Grundstücksfläche: ca. 500 m² Gebäudetypologie: Einfamilienhaus, tlw. auch Mehrfamilienhaus Wohneinheiten: 1 WE Planungsrecht: nach § 34 BauGB bebaubar	
Fläche 9	Schweriner Straße
Grundstücksfläche: ca. 5.000 m² Gebäudetypologie: Reihenhäuser Wohneinheiten: 16 WE (nach B-Plan) Planungsrecht: B-Plan Nr. 62, 1. Änderung	

Fläche 10	Elbinger Straße
Grundstücksfläche: ca. 2.200 m² Gebäudetypologie: Einfamilienhaus Wohneinheiten: 4 WE Planungsrecht: nach § 34 BauGB bebaubar	
Fläche 11	Zittschower Weg
Grundstücksfläche: ca. 800 m² Gebäudetypologie: Einfamilienhaus Wohneinheiten: 1 WE Planungsrecht: nach § 34 BauGB bebaubar, ggf. auch Gewerbe- oder Mischnutzung möglich	
Fläche 12	Marienburger Straße
Grundstücksfläche: ca. 1.500 m² Gebäudetypologie: Einfamilienhaus Wohneinheiten: 3 WE Planungsrecht: nach B-Plan Nr. 62 bebaubar	

Fläche 13	Jacob-Falke-Weg
Grundstücksfläche: ca. 500 m² Gebäudetypologie: Einfamilienhaus Wohneinheiten: 1 WE Planungsrecht: nach § 34 BauGB bebaubar	
Fläche 14	Sudetenstraße
Grundstücksfläche: ca. 600 m² Gebäudetypologie: Einfamilienhaus Wohneinheiten: 1 WE Planungsrecht: nach § 34 BauGB bebaubar	
Fläche 15	Möllner Straße
Grundstücksfläche: ca. 1.000 m² Gebäudetypologie: Einfamilienhaus Wohneinheiten: 2 WE Planungsrecht: n ach § 34 BauGB bebaubar	

Fläche 16	An der Bahn
Grundstücksfläche: ca. 2.100 + 1.200 m² Gebäudetypologie: Mehrfamilienhaus Wohneinheiten: 47 WE (ca. 2.600 m² Wfl.; Durchschnitt WE je 55 m²; 2-geschossig + DG) Planungsrecht: nach B-Plan Nr. 28 bebaubar, Schallschutzproblematik von Bahn	
Fläche 17	Barkenkamp Zwei
Gebäudetypologie: Einfamilienhaus, Reihenhaus, Mehrfamilienhaus Planungsrecht: nach B-Plan Nr. 52.III „Barkenkamp Zwei“ bebaubar, noch unerschlossene Fläche von ca. 60 Grundstücken	
Fläche 18	Schönberger Straße I (Ziethen)
Grundstücksfläche: ca. 5.700 m² Gebäudetypologie: Einfamilienhaus Wohneinheiten: 10 WE	

Fläche 19	Schönberger Straße II (Ziethen)
Grundstücksfläche: ca. 1.800 m² Gebäudetypologie: Einfamilienhaus Wohneinheiten: 3 WE	
Fläche 20	Dorfstraße 3 (Harmsdorf)
Grundstücksfläche: ca. 2.750 m² Gebäudetypologie: Einfamilienhaus Wohneinheiten: 5 WE	
Fläche 21	Siedlung (Harmsdorf)
Grundstücksfläche: ca. 450 m² Gebäudetypologie: Einfamilienhaus Wohneinheiten: 1 WE	

© GEWOS