

Schleswig-Holstein
Der echte Norden

Was sagt die aktuelle Wohnungsmarktprognose zum Bedarf an altengerechtem Wohnen in den ländlichen Räumen?

Heidrun Buhse
Referat Wohnraumförderung
im Ministerium für Inneres



Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres,
ländliche Räume und Integration

Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein

Woher kommen die Zahlen ?

Quellen: 2016/2017
Statistisches Landesamt, Landesplanung empirica

Demografischer Wandel - Bevölkerungsentwicklung bis 2030

Gemeinsam mit dem Statistischem Amt Nord erstellt die Landesplanung Schleswig-Holstein alle drei bis vier Jahre eine neue Bevölkerungsvorausberechnung für die Kreise und kreisfreien Städte im Land.

- ✓ Einwohnerentwicklung
- ✓ Altersstruktur
- ✓ Erwerbspersonen
- ✓ Haushalte
- ✓ Zum Herunterladen

Wohnungsmarktentwicklung,
Mietenentwicklung

Wohnungsmarktentwicklung, Mietenentwicklung

Wohnungsmarktentwicklung, Mietenentwicklung

Angesichts der Bevölkerungsentwicklung besteht für die Kommunen die Notwendigkeit der Erarbeitung von Wohnungsmarktkonzepten.

NEU

Info > Bericht zum
Mietenmonitoring 2016

Wohnungsmarktprognose bis 2030

Das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein hat empirica, Institut Forschung und Beratung, Berlin, beauftragt, ein Gutachten zur künftigen Entwicklung der Wohnungsmärkte im Land Schleswig-Holstein zu erstellen.



Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres,
ländliche Räume und Integration

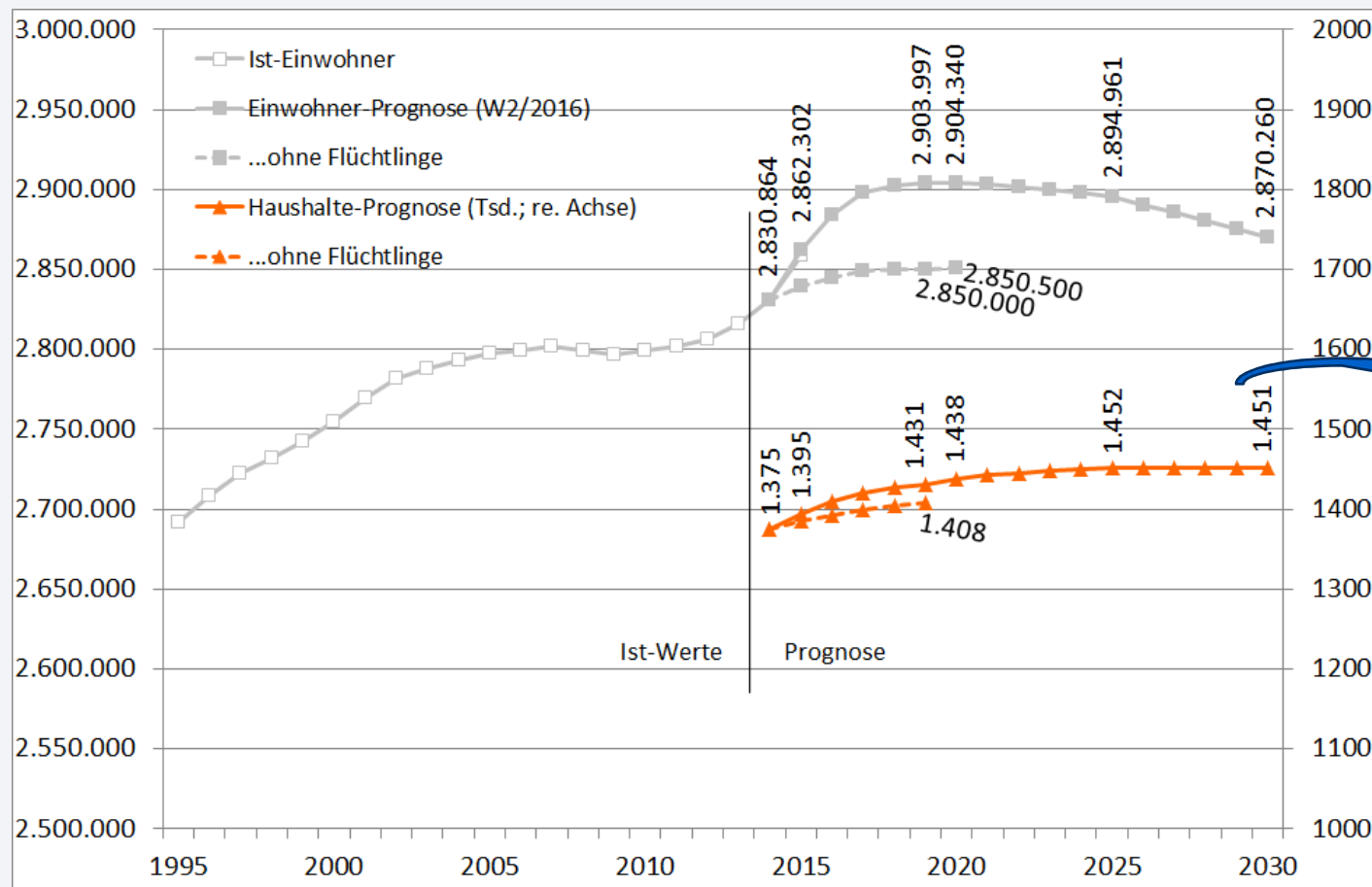
Was sagt die aktuelle Wohnungsmarktprognose zum Bedarf an altengerechtem Wohnen in den ländlichen Räumen?

1. Orientierung ist wichtiger denn je
2. Prognosen, Analysen Profile liegen vor und können/ sollten abgerufen werden
3. Insbesondere für den ländlichen Raum gibt es keine einfachen Botschaften
4. DEN ländlichen Raum gibt es nicht
5. DAS altengerechte Wohnen gibt es nicht
6. Wohnkosten, Qualitäten, Kohortenverhalten, Lebensstile wirken stark auf den Bedarf
7. alle Wohnungen sollten ein Stück weit altengerechter werden

➤ Annäherungen

- Prognosen zu Bevölkerungsentwicklung, Haushaltsentwicklung,
- Wanderungsbewegungen, Durchschnittsalter, Altersstrukturen,
- Abfragen zum Bedarf
- Istzustand - Entwicklung: Baugenehmigungen, Baufertigstellungen
- Ziele der Förderprogramme

Entwicklung Bevölkerung und Haushalte 1995-2030



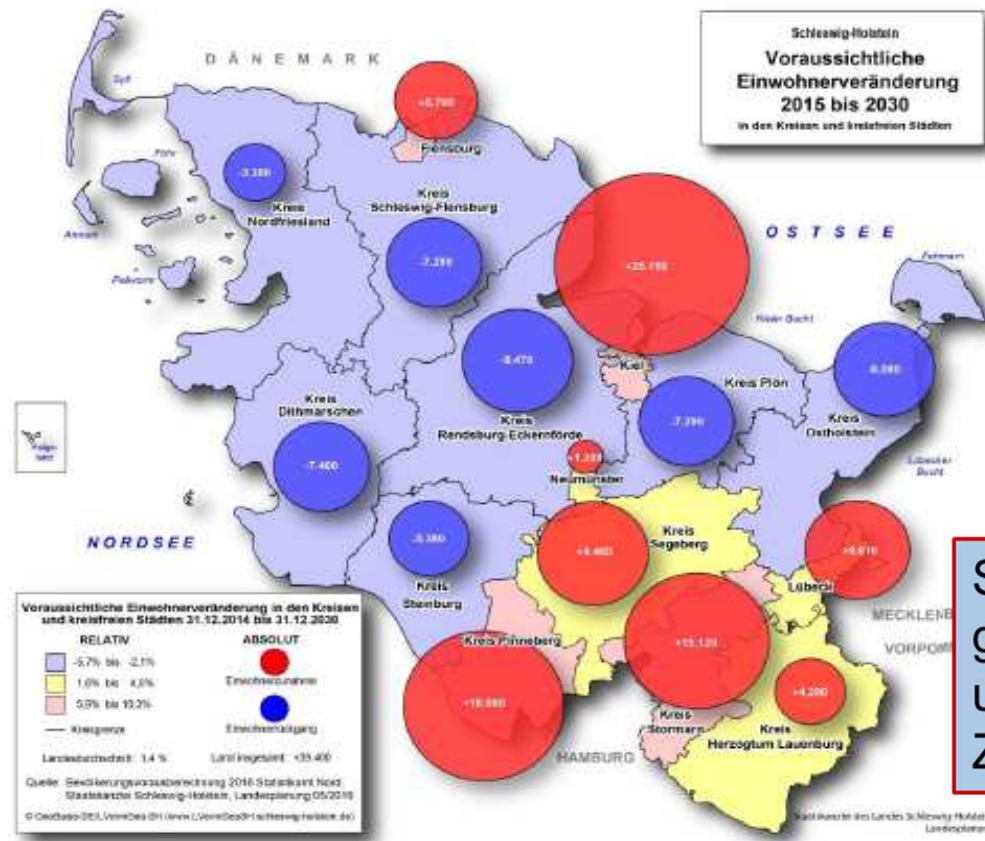
**Von den
1,45 Mio.
Haushalten
werden 35%

das sind:
508.200
Haushalte
älter als 60
Jahre sein**

Einwohnerentwicklung bis 2030

- 9 -

Abbildung 8



SH ist zunehmend demographisch gespalten ... vor allem in den Zentren und im Hamburger Umland
Zuwachs

Zur Struktur des nachgefragten, bezahlbaren Wohnens im Alter - heute und in Zukunft



Lebensphasenwohnen

Nachgefragtes Wohnen ist im Wandel Faktoren, die über Umzug entscheiden:

- Standort,
- Ausstattung
- Wohnumfeld, Nachbarschaft,
- Infrastruktur, Anbindung
- Lebensstil, Lebensphase
- Haushaltsform,
- Betreuung, kurze Wege

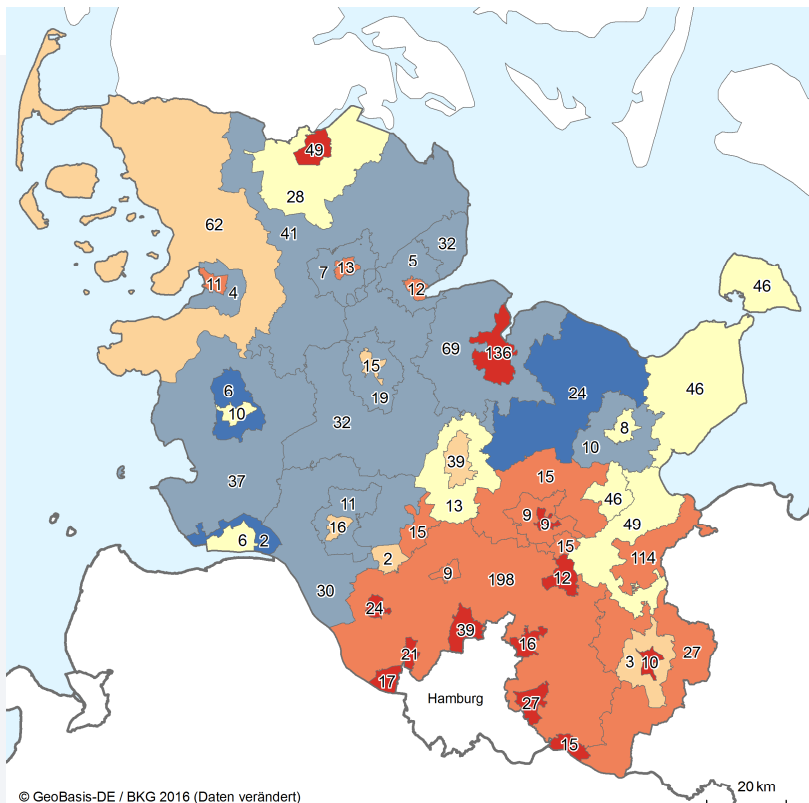
6 Wohn-Stationen im Laufe eines Lebens:

1. Kinderzeit/Familie
2. Ausbildung/Single
3. Starterhaushalt
4. Middle-Ager, evtl. Familie
5. Seniorenzeit, Postkinderzeit
6. 80+, betreutes Wohnen

Entwicklung der Haushalte 2014 bis 2030 unterschiedlich



Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres,
ländliche Räume und Integration

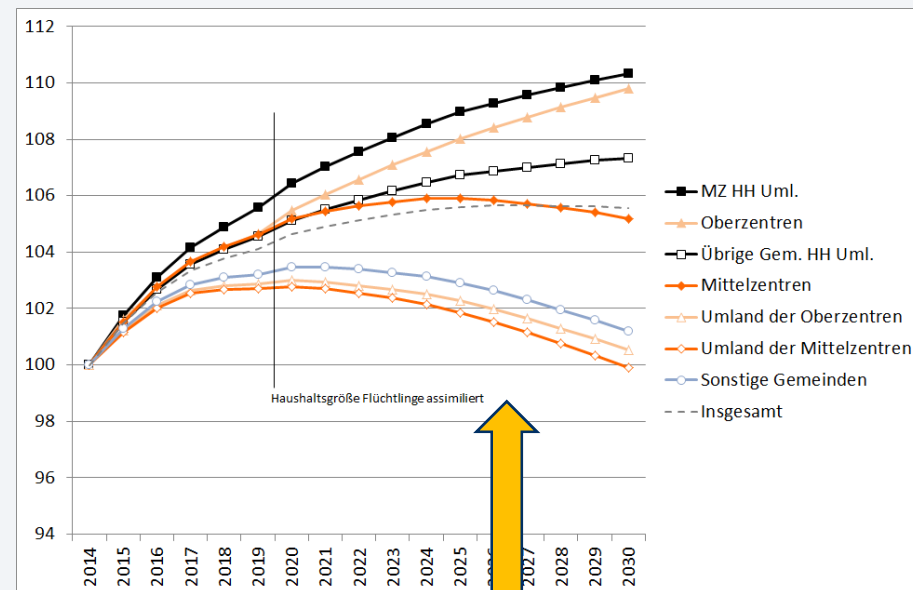


© GeoBasis-DE / BKG 2016 (Daten verändert)

Haushalte - Veränderung 2014 bis 2030 in %
absolute Zahlenwerte = Zahl der Haushalte im Jahr 2014 (in Tsd.)

unter -2,5%	über 0% bis unter +2,5%	+5% bis unter +7,5%
-2,5% bis 0%	+2,5% bis unter +5%	+7,5% und mehr

www.empirica-institut.de

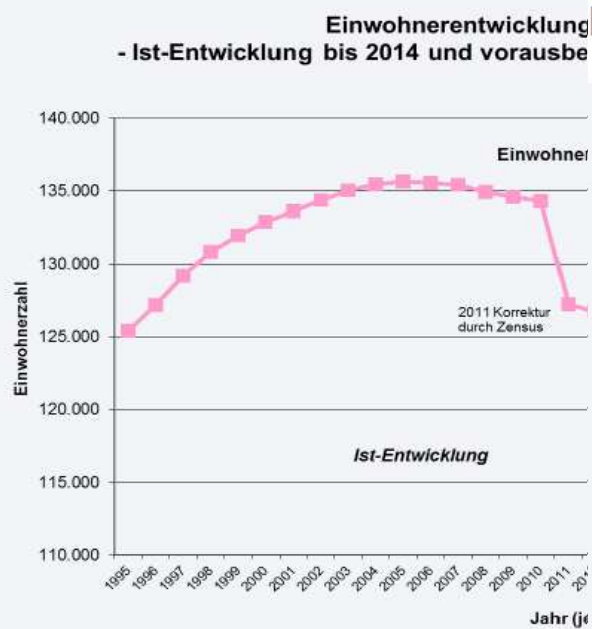


Umland und ländlicher Raum: 2030 wieder wie 2014

Quelle: Statistikamt Nord und Berechnungen empirica

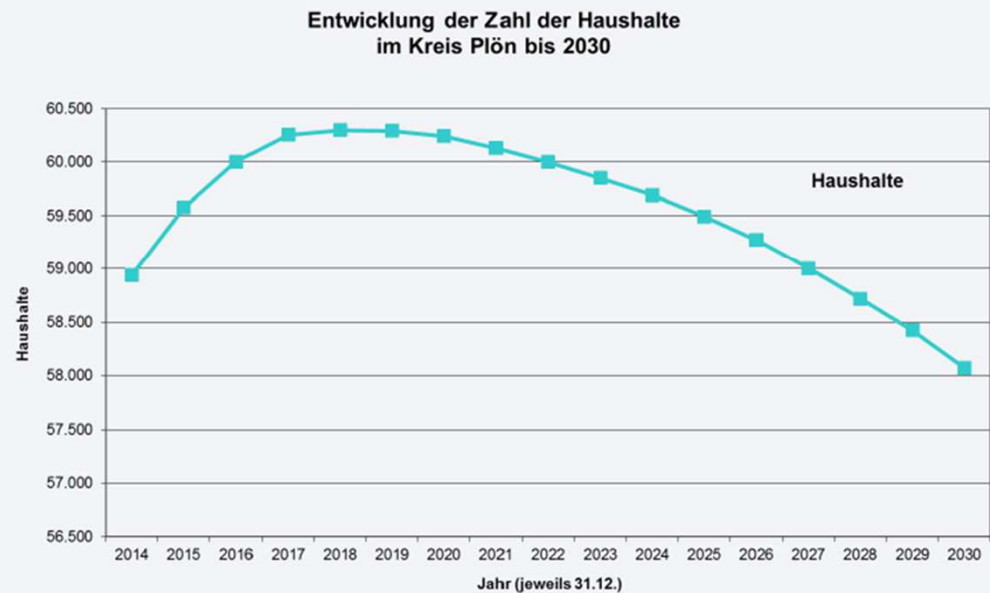
aus der Bevölkerungsprognose für den Kreis Plön

Einwohnerentwicklung



Datenquelle: Statistikamt Nord, Bevölkerungsvorausberechnung 2015 bis 2030 für die Ki

Haushalte

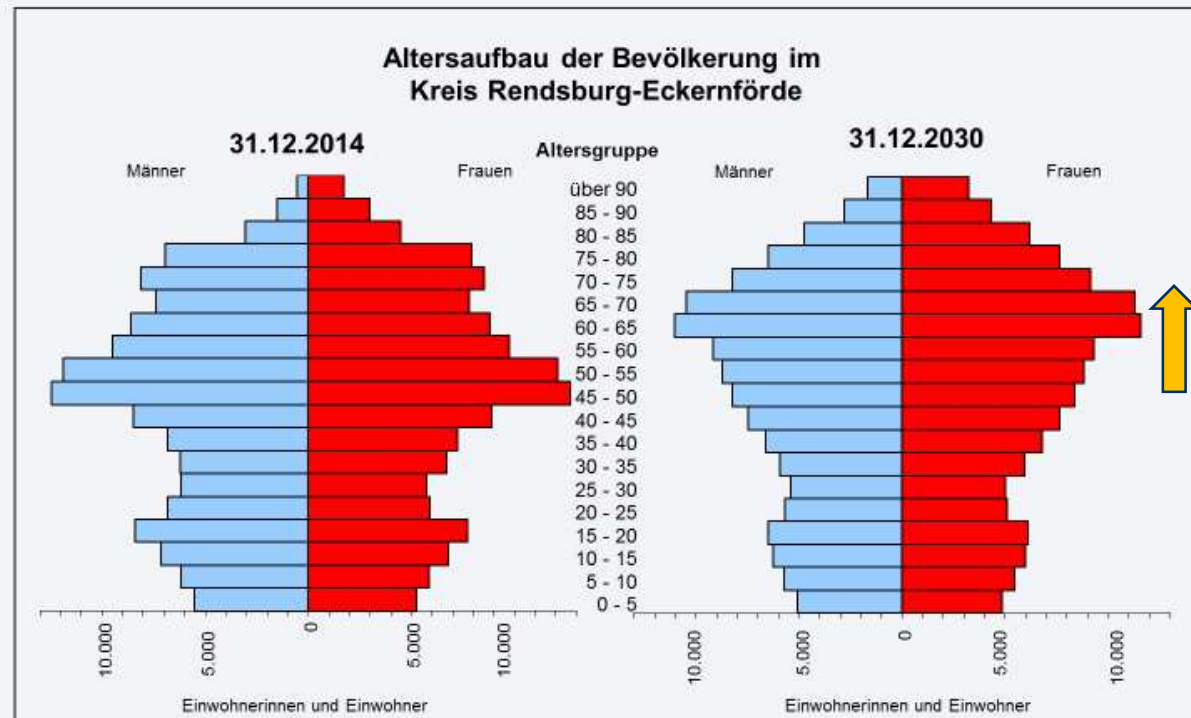


enquelle: Statistikamt N

2016

2014- 2030: ca. 1000 Haushalte weniger im Kreis, aber regional sehr unterschiedlich

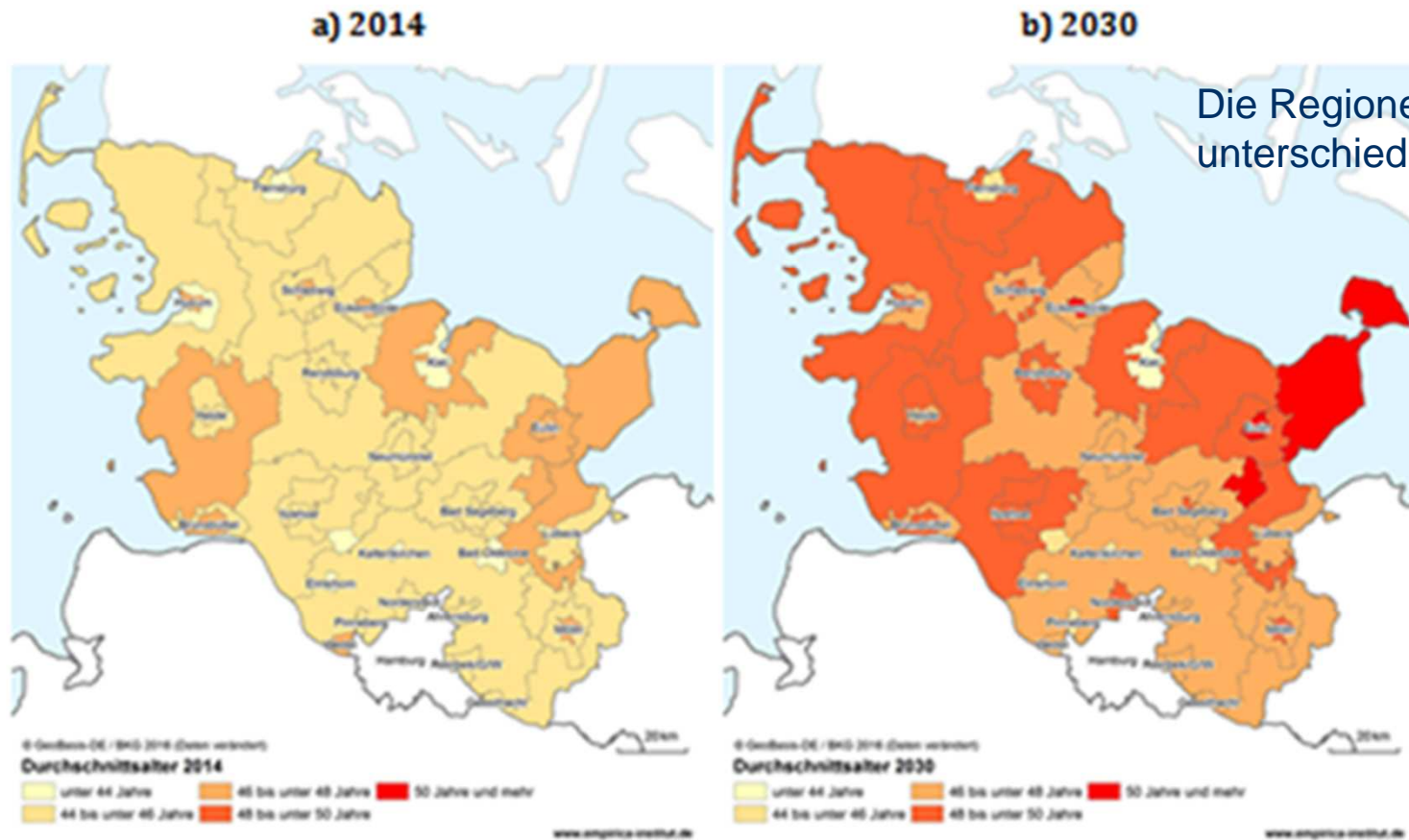
aus der Bevölkerungsprognose für den Kreis Rendsburg-Eckernförde



: Statistikamt Nord, Bevölkerungsvorausberechnung 2015 bis 2030 für die Kreise und kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein, Juni 2016

Entwicklung des Durchschnittsalters in SH

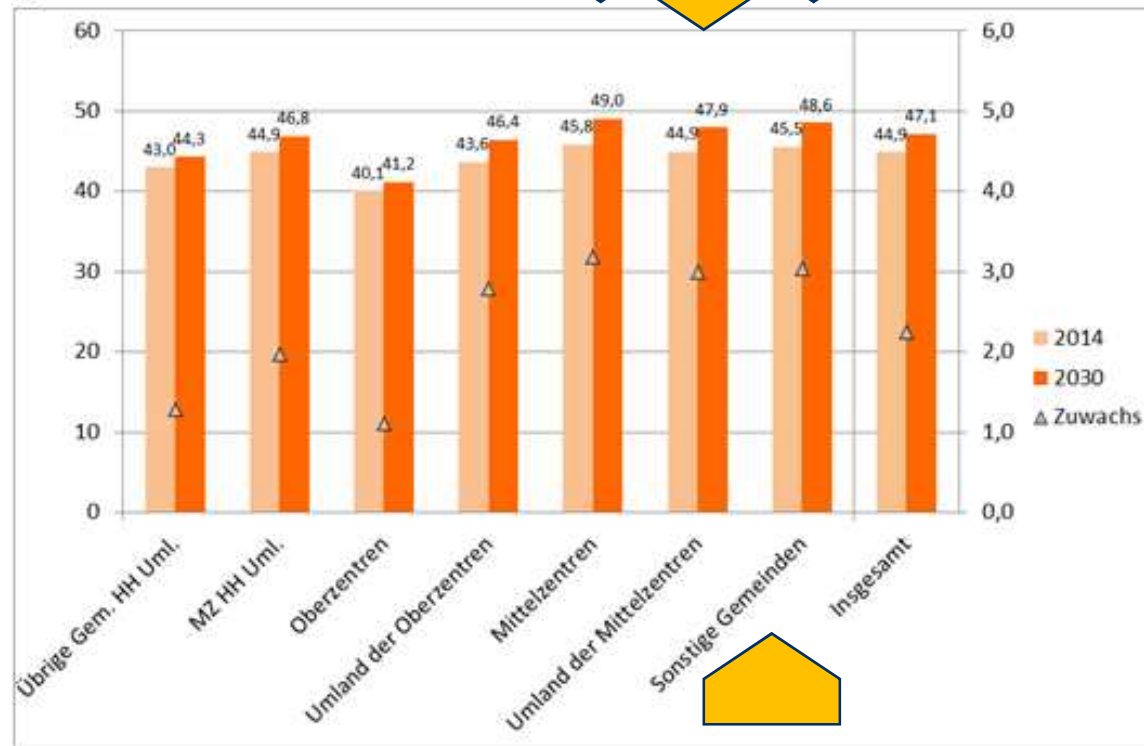
Karte 6: Durchschnittsalter der Bevölkerung 2014 und 2030



Quelle: Statistikamt Nord und Berechnungen empirica

Entwicklung des Durchschnittsalters in ganz SH

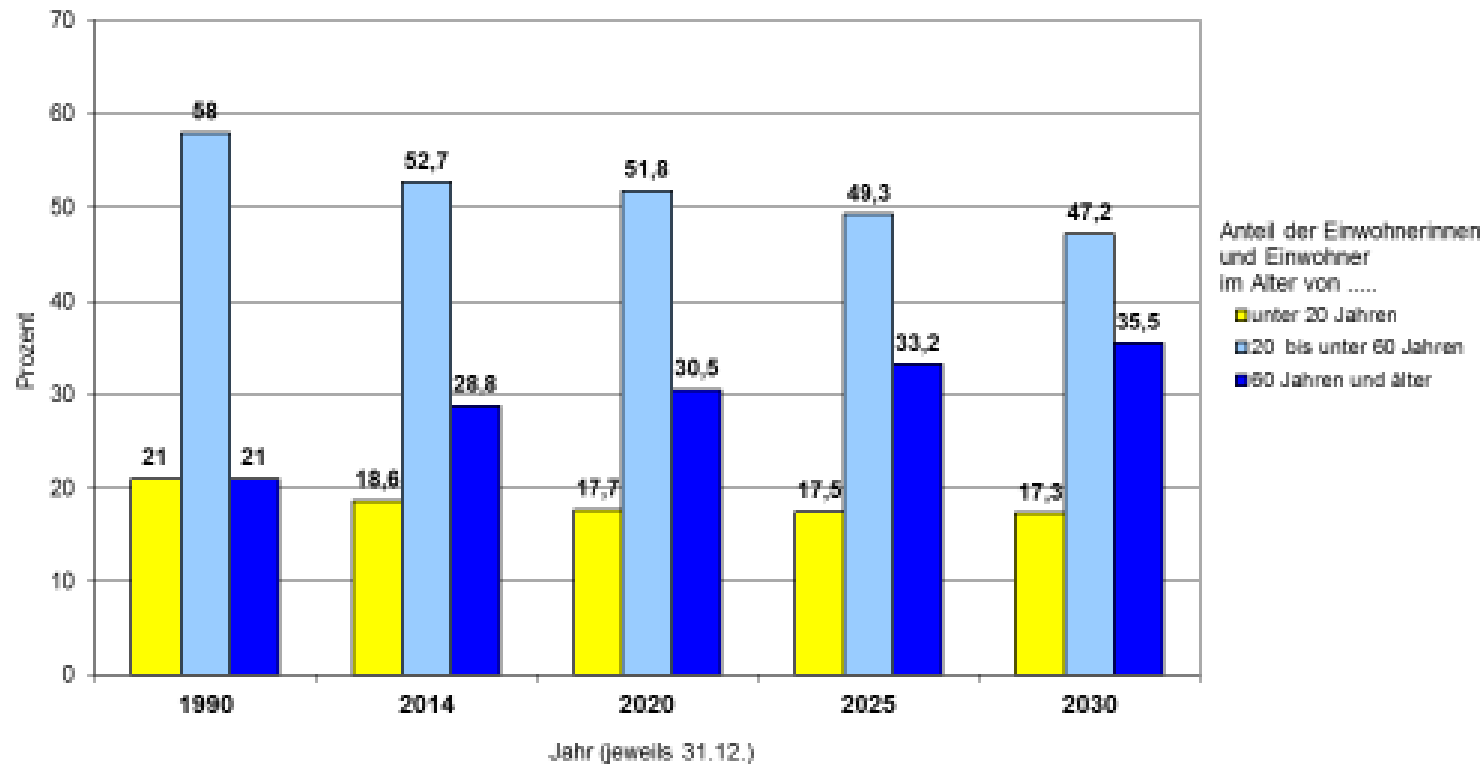
c) Durchschnittsalter 2014 und 2030



Quelle: Statistikamt Nord und Berechnungen empirica

Veränderung der Altersstruktur

Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung
in Schleswig-Holstein bis 2030

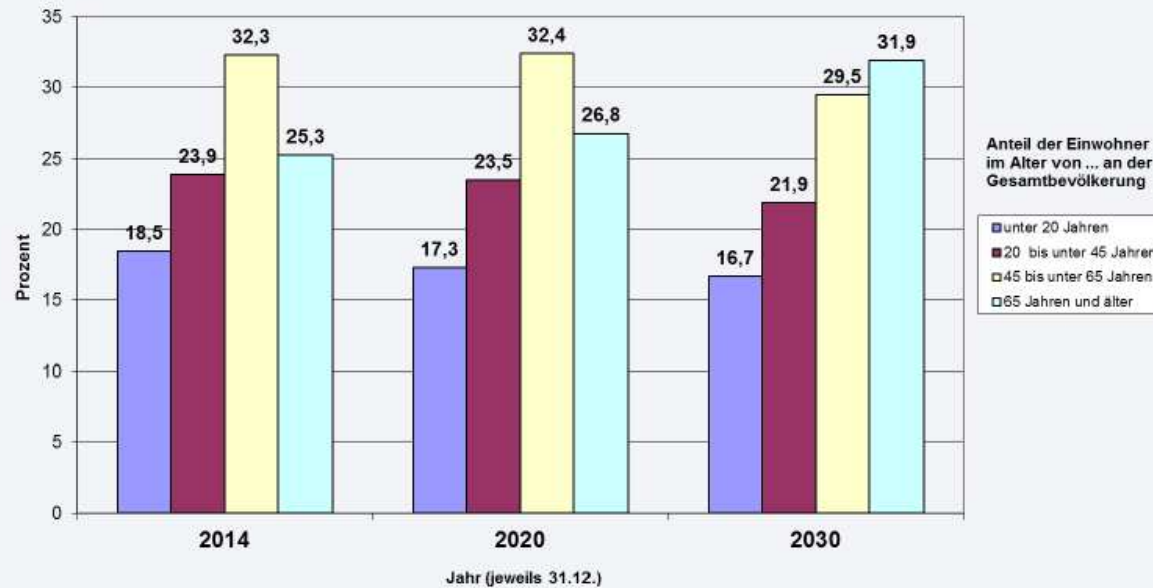


Veränderung der Altersstruktur im Kreis Plön

Altersstruktur

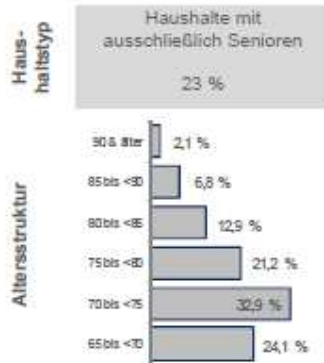
Schleswig-Holstein
Der Ministerpräsident
Staatskanzlei

Veränderung der Altersstruktur der Einwohnerinnen und Einwohner
im Kreis Plön bis 2030



Exkurs: Zensus 2011 – Wer wohnt, wo und wie?

Abb. 18: Seniorenhaushalte nach Altersstruktur und Wohnpräferenzen



Wohnungsmarktprofil 2016
Kreis Pinneberg

Schleswig-Holstein. Der echte Norden.

IB.SH
Ihre Förderbank



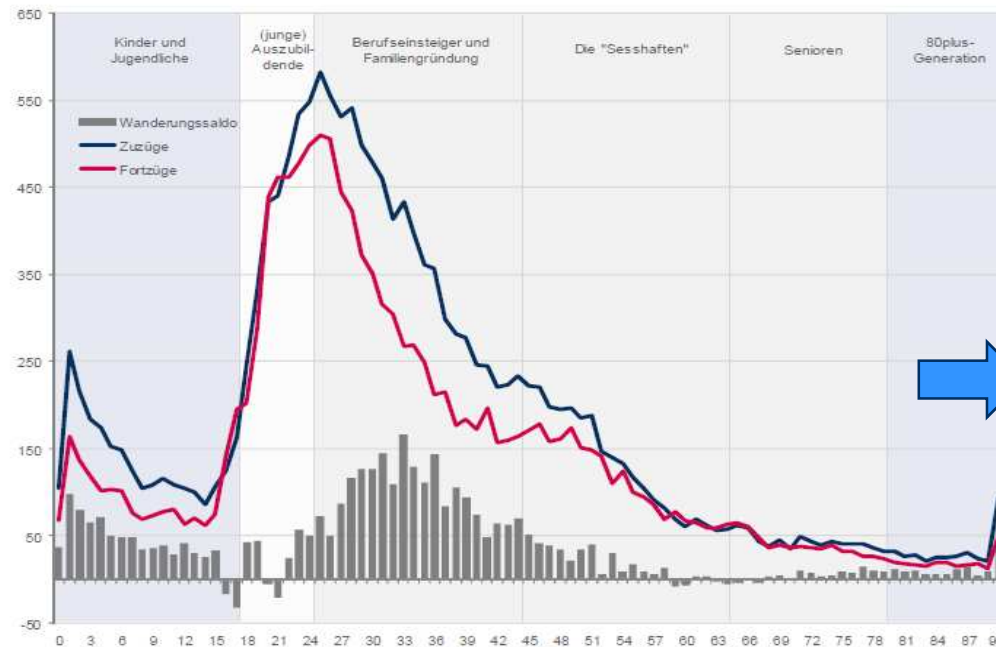
Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres,
ländliche Räume und Integration

Kreis Pinneberg: Wanderung nach Altersklassen

Haushaltstypen

Wohnungsnachfrage

Abb. 7: Wanderungsprofil nach Nachfragertypen*



Die Lebensphasen im Überblick

Kinder & Jugendliche (0 bis <18 Jahre)	junge Auszubildende (18 bis <25 Jahre)
Zuzüge : 2.488	Zuzüge : 3.022
Fortzüge : 1.774	Fortzüge : 2.832
Saldo : 714	Saldo : 190

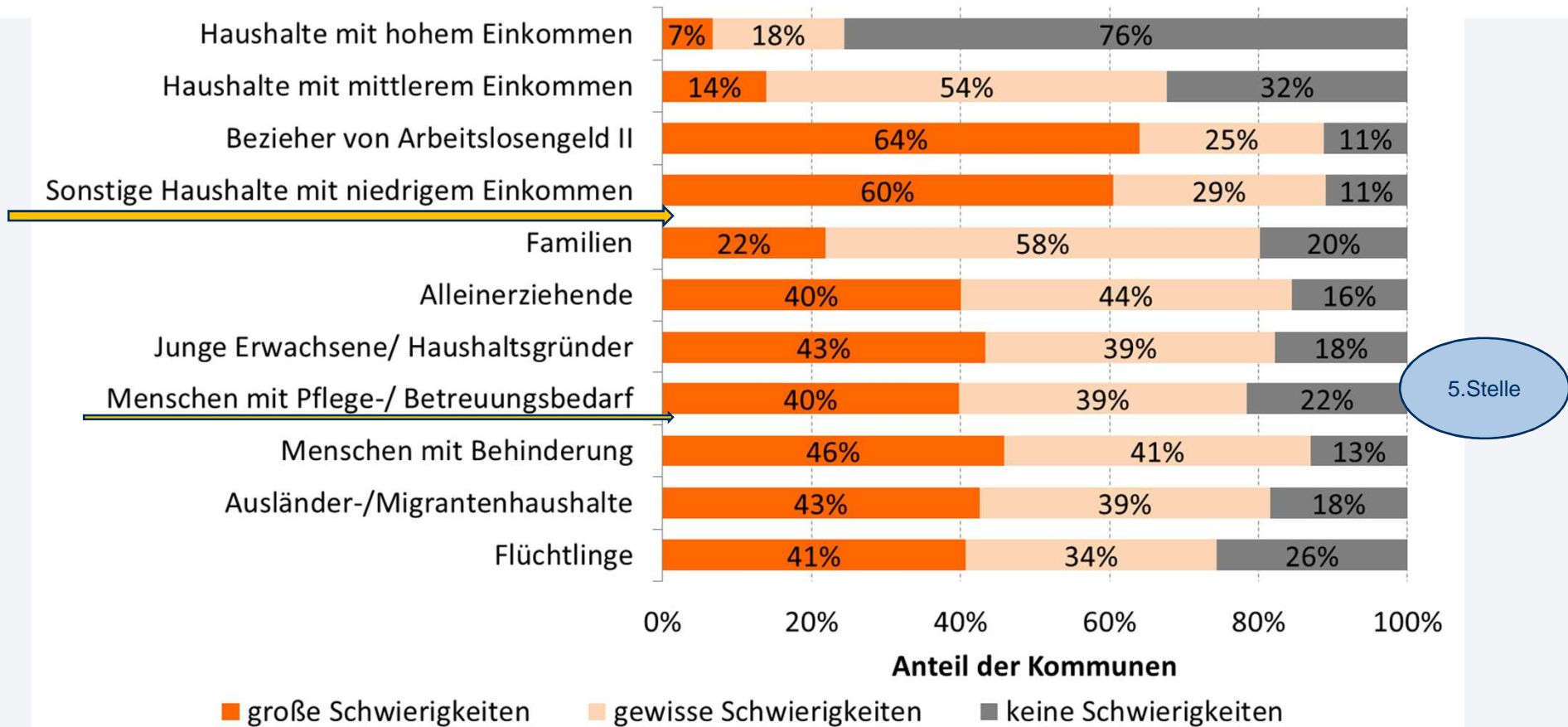
Berufseinsteiger und Familiengründung (25 bis <45 Jahre)	Die „Sesshaften“ (45 bis <65 Jahre)
Zuzüge : 7.638	Zuzüge : 2.595
Fortzüge : 5.653	Fortzüge : 2.262
Saldo : 1.985	Saldo : 333

Senioren (65 bis <80 Jahre)	80plus-Generation (80 Jahre und älter)
Zuzüge : 646	Zuzüge : 352
Fortzüge : 573	Fortzüge : 219
Saldo : 72	Saldo : 134

*Mittelwert der letzten 3 Jahre (2013-2015)

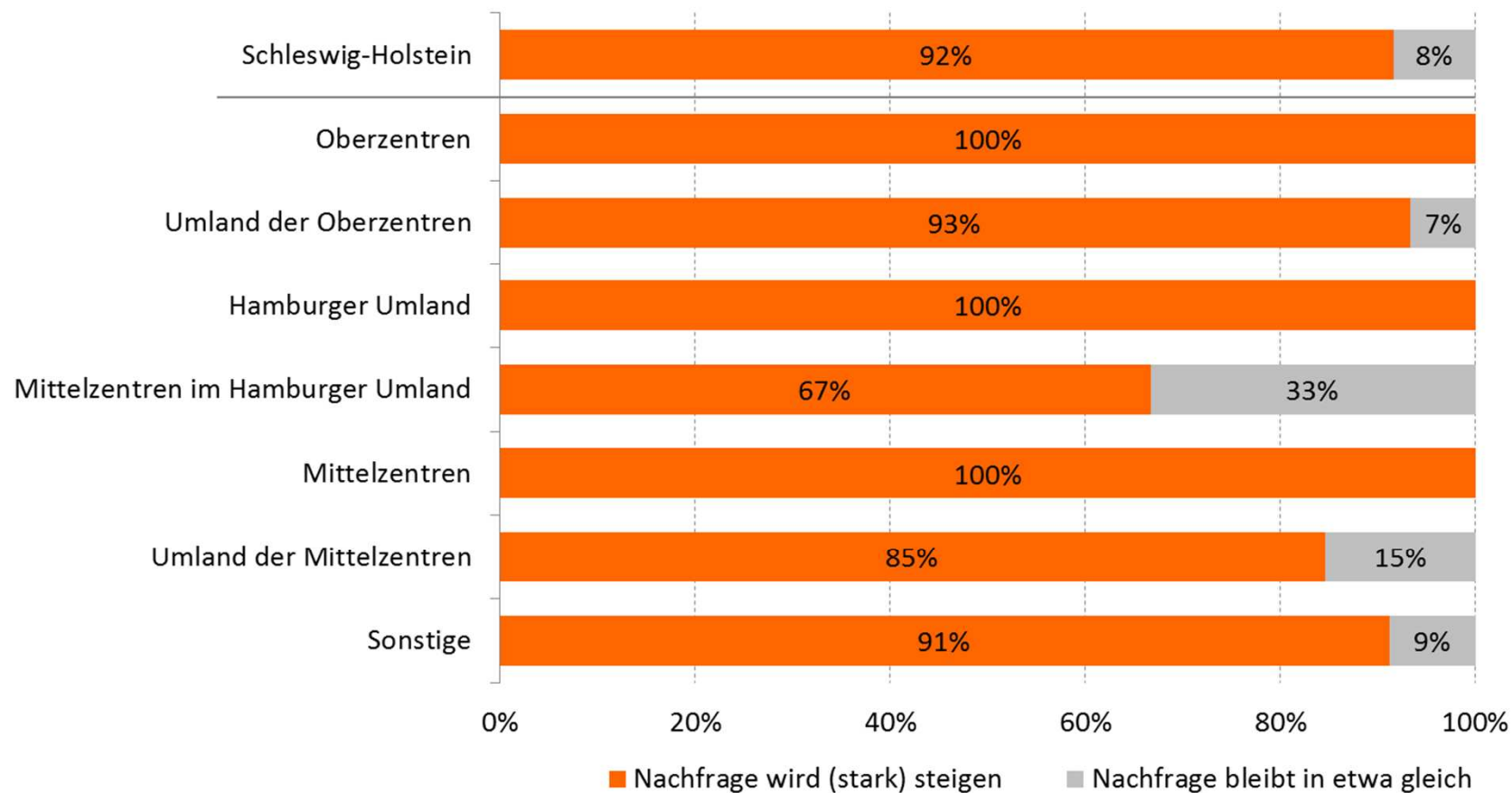
Geringste
Wanderungs-
bewegung

Haushaltsgruppen mit Problemen bei der Wohnraumversorgung in Schleswig-Holstein



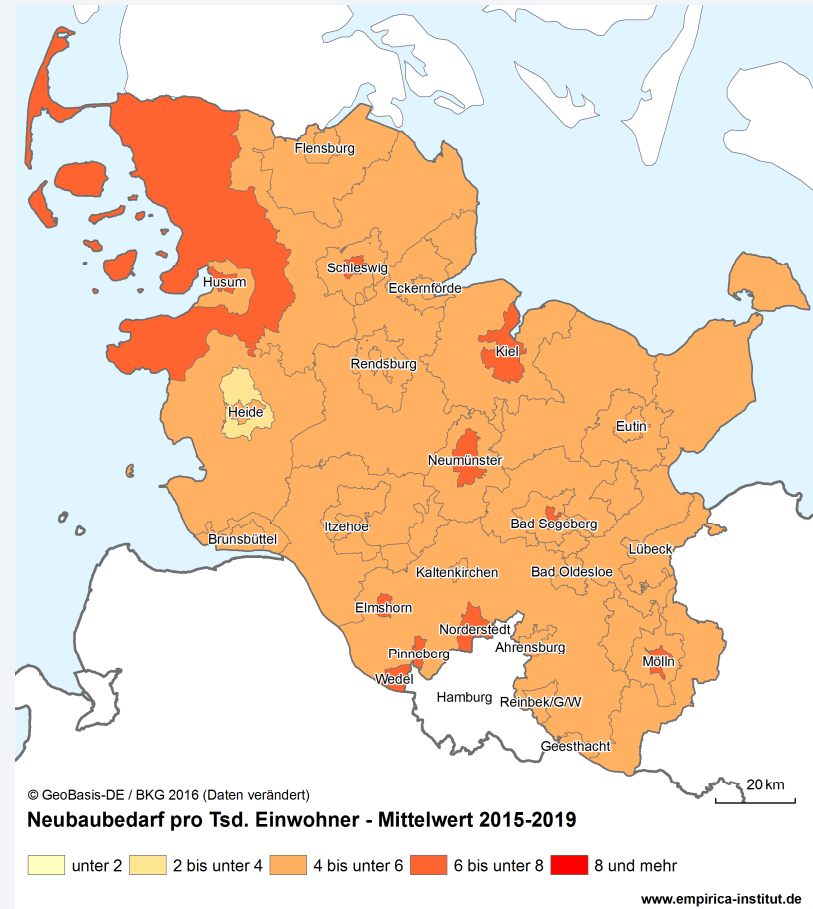
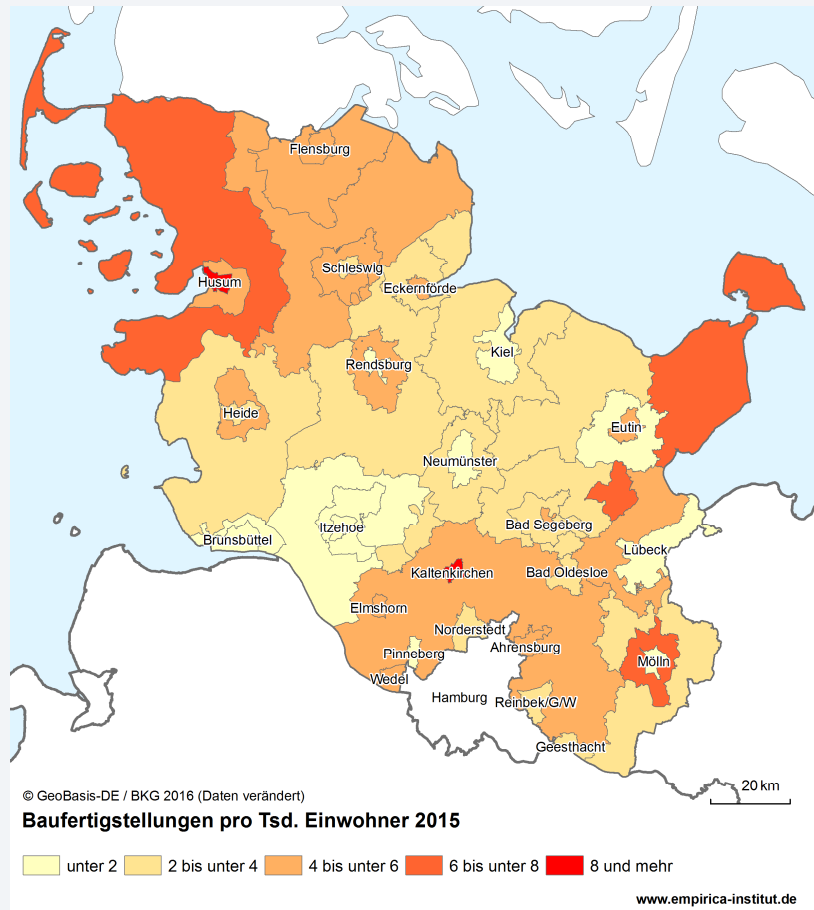
Quelle: Kommunalbefragung, eigene Auswertung

Regionale zukünftige Nachfrage nach altengerechten Wohnungen



Quelle: Kommunalbefragung, eigene Auswertung

Fertigstellungen 2015 und Neubaubedarf 2015-19

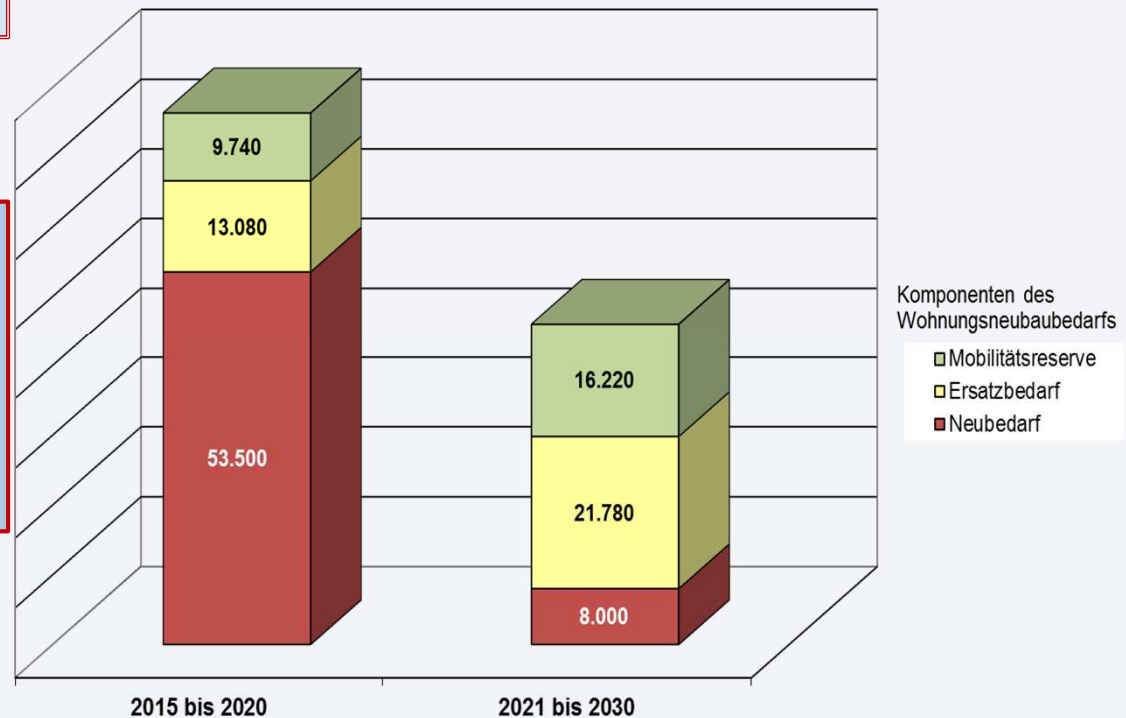


Wohnungsneubaubedarf

122.000 WE bis 2030
Bis 2020: mehr als 70.000

Wohnungsmarktprognose toppt die Anforderung: **154.000 WE** für die nächsten Jahre: ca. 16 TS neue Wohnungen werden pro Jahr gebraucht !! Steigerung um 60%

Wohnungsneubaubedarf in Schleswig-Holstein
2015 bis 2020 und 2021 bis 2030



Ergebnisse und Herausforderungen



Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres,
ländliche Räume und Integration

- In SH müssen von jetzt **bis 2030** voraussichtlich **120.000 bis 150.000 neue Wohnungen** gebaut werden.
- **Bis 2020** werden **jährlich rund 13.800 bis 15.600** neue Wohnungen gebraucht, vorwiegend bezahlbare Geschoss-Wohnungen, ca. 1600 sozialgeförderte Wohnungen werden jährlich gebraucht.
- Der Bedarf entsteht vorrangig in den kreisfreien Städten und in den Kreisen im HH-Umland - daneben im Umland der Verdichtungsräume und an den Siedlungsachsen

- **altengerechtes, barrierefreies, betreutes Wohnen wird orientiert am regionalen Bedarf und an der wohnbegleitenden Infrastruktur auch im ländlichen Raum gebraucht**

- **maßvoll und mit nachgefragten Qualitäten für unterschiedliche Wohnformen für ein selbstbestimmtes Wohnen in den unterschiedlichen Phasen des Alters**

Wir brauchen: neue Wohnqualitäten –
statt nicht mehr funktionsgerechtem Altbestand

Ziel der Wohnraumförderung:



Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres,
ländliche Räume und Integration

bedarfsgerechtes – altengerechtes Wohnen stärken

- ✓ **Förderstandard PluSWohnen** und barrierefreie Wohngebäude stärker zur Regel werden lassen
- ✓ für **Lebensqualität im Wohnumfeld und im Quartier** sorgen
- ✓ **Altbestand umbauen** : energieeffizient und barrierefreier
- ✓ **unterschiedliche Wohnformen für selbstbestimmtes Leben im Alter**



PluSWohnen : Zielgruppen Ältere, Alte und Menschen mit Behinderung

Förderkonditionen:

- Baukosten und Förderhöhe nach Finanzierungsrichtlinie – also incl. aller notwendiger bautechnischer und baulicher Maßnahmen
- Zweckbindung an die Zielgruppe
- Wohn- und Betreuungskonzept ist Voraussetzung (Notrufsystem)
- Kopplung Miete mit Grundleistungen nach SGB möglich

➤ **Ausstattungsstandards in 3 Stufen:**

- **Mindeststandard** (barrierefreie Wohnung gemäß LBO §52)
 - Anforderungsstufe 2: Rollstuhlgerechte Wohnung (DIN 18040 R)
 - Anforderungsstufe 3 Wohnung mit taktilen, visuellen, akustischen Hilfen (DIN 18040 incl. zielgruppenspezifischer Sondermerkmale)



Modellprojekt Gustav-Schatz-Hof Kiel-Gaarden



Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres,
ländliche Räume und Integration

- Konversionsprojekt in der „Sozialen Stadt“, Wohnquartier, seit Ende 90 ger, mehrere Bauabschnitte incl. sozialer Wohnraumförderung

- **jüngster BA: Altengerechtes Wohnen mit Modellprojekt für Menschen mit Migrationshintergrund:**

Kultursensibles Konzept für Betreutes Wohnen,

verbunden mit Pflegekonzept und einer offenen allgemeinen Sozial-, Migrations- und Seniorenarbeit (gezielte Integrationshilfen für Bewohner/innen mit Migrationshintergrund Beratung und Begleitung problembelasteter Haushalte)



Seniorenwohnungen
Tagespflege,
Demenzwohngruppe
Mietertreff, Kita,
ambulante
Pflegestation



94 Wohnungen
12 Wohneinheiten Demenzwohngruppe
1 Mietertreff
1 Hausmeisterbüro
1 Büro Tagespflege
1 Sozialstation, Kindertagesstätte
Wohnraumförderung: 7, 6 Mio.€
davon: 1,2 Mio. € Quartiersförderung

Schleswig Eulenspiegelweg

Knut Hansen

Architektur- u. Planungs- Büro
Dipl.-Ing. TU Harald Matzen
15 WE (15)

Bilder: ARGE eV



Baujahr: 2014 EffH 55

Wohnen für Menschen mit Unterstützungs-/Betreuungsbedarf



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !
Informationen im Netz: schleswig-holstein.de
Landesportal – Themen und Aufgaben: W wie Wohnen