

Wohnraumbedarfsanalyse Kappeln

Bericht | 2024

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	III
Tabellenverzeichnis	IV
1 Einleitung	1
1.1 Hintergrund	1
1.2 Methodik.....	1
2 Trends und Rahmenbedingungen.....	3
2.1 Finanzmärkte	3
2.2 Baukosten	5
2.3 Kriseneffekte.....	6
2.4 Förderkulisse und -konditionen.....	7
3 Situationsanalyse	9
3.1 Arbeitsmarkt.....	9
3.1.1 Beschäftigte und Pendler:innen.....	9
3.1.2 Kaufkraft und Arbeitssuchende	13
3.2 Demografische Entwicklung	15
3.2.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung.....	18
3.2.2 Wanderungen.....	19
3.3 Wohnungsbestand.....	21
3.3.1 Bestandsstruktur.....	21
3.3.2 Neubautätigkeit.....	22
3.3.3 Mietenstruktur.....	24
3.4 Zwischenfazit.....	26
4 Vertiefung: Teilmarkt bezahlbarer Wohnraum	27
4.1 Nachfrage	28
4.2 Angebot	29
4.3 Bilanzierung Teilmarkt bezahlbarer Wohnraum	29
4.4 Zwischenfazit.....	32
5 Wohnungsmarktprognose	33

5.1	Bevölkerungsprognose.....	33
5.2	Haushaltsprognose differenziert nach Zielgruppen.....	37
5.3	Neubaubedarfsprognose.....	40
5.3.1	Ableitung Nachholbedarf	41
5.3.2	Ersatzbedarf	43
5.3.3	Zusatzbedarf aufgrund des Haushaltsanstiegs.....	45
6	Ziele und Maßnahmen	47
6.1	Neubau und Flächenaktivierung.....	47
6.2	Instrumente zur Reduzierung der Umwandlungen	50

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite (inkl. Kosten) und Kreditvolumen.....	4
Abb. 2: Baupreisindizes für Wohngebäude vs. Lebenshaltungskosten.....	5
Abb. 3: Verbraucherpreisindex für ausgewählte Energieprodukte	6
Abb. 4: Entwicklung der Beschäftigten (Wohn- und Arbeitsort) - Kappeln im regionalen Vergleich	10
Abb. 5: B-Plan Nr. 83 „Interkommunales Gewerbegebiet Nordschwansen“	11
Abb. 6: Entwicklung der Pendler:innenbewegungen	12
Abb. 7: Veränderung der Einpendler (absolut) zwischen 2007 und 2022	13
Abb. 8: Kaufkraft je Haushalt 2017 und 2022 – Kappeln im regionalen Vergleich.....	14
Abb. 9: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen - Kappeln im regionalen Vergleich	15
Abb. 10: Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2022.....	16
Abb. 11: Bevölkerungspyramide Kappeln 2022	17
Abb. 12: Anzahl und Anteil der Altersgruppen 2011 und 2022	18
Abb. 13: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Kappeln	19
Abb. 14: Wanderungssaldo 2012 bis 2023.....	20
Abb. 15: Wohnungsneubau nach Baujahren.....	22
Abb. 16: Zahl der Baufertigstellungen (Wohnungen) je 1.000 Einwohner.....	23
Abb. 17: Mietpreisentwicklung in Euro pro m ² mit Neubau (nettokalt)	25
Abb. 18: Mietpreisentwicklung in Euro pro m ² ohne Neubau ab 2021 (nettokalt)	25
Abb. 19: Bevölkerungsprognose 2023-2040.....	35
Abb. 20: Veränderung der Altersstruktur	36
Abb. 21: Haushaltsprognose	38
Abb. 22: Ermittlung des Neubaubedarfs.....	41
Abb. 23: Umwandlungen von Adressen mit Dauerwohnnutzung im MFH-Segment.....	45
Abb. 24: Beispiel Wohnungsmix/-typologie.....	48

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Miet- und Einkommensgrenzen	27
Tab. 2: Bilanzierung von Angebot und Nachfrage bezogen auf ein Jahr	30
Tab. 3: Entwicklung der Haushaltszahlen	40
Tab. 4: Umwandlungen von Adressen mit Dauerwohnnutzung	44
Tab. 5: Neubaubedarf 2023 bis 2040	46

1 Einleitung

1.1 Hintergrund

»» Angespannte Wohnungsmarktsituation

Die Wohnungsmarktsituation hat sich in Kappeln in den letzten Jahren angespannt. Die Miet- und Kaufpreise sind deutlich gestiegen und die Nachfrage nach Baugrundstücken übertrifft das Angebot. Durch die Gleichzeitigkeit von Inflation und Zinsanstieg (siehe Kap. 2.1), dem Ukrainekrieg und einer wachsenden Nachfrage wird es zunehmend schwieriger, allen Haushalten ein adäquates und bedarfsgerechtes Wohnraumangebot zu bieten. Die Haushalte stehen auf dem Kappeler Wohnungsmarkt zudem in Konkurrenz zu Feriengästen und Haushalten mit Nebenwohnsitz, die ebenfalls den knappen Wohnraum nachfragen. Die beschriebenen Entwicklungen markieren erhebliche wohnungspolitische Herausforderungen.

Konkret gewinnen die Fragen, wie unter den gegebenen Rahmenbedingungen einer Reduzierung der Neubautätigkeit entgegengewirkt und Bauland mobilisiert werden kann, wie Umwandlung wirksam entgegengetreten werden kann und welche Wohnungs- und Gebäudetypen nachfragegerecht und umsetzungsfähig sind, an Bedeutung.

Um die Wohnungspolitik an die veränderten Rahmenbedingungen anzupassen, ist es erforderlich, die skizzierten Entwicklungen systematisch zu erfassen und aufzubereiten. Auf dieser Basis können wohnungspolitische Zielsetzungen abgeleitet und aufgezeigt werden, welche Chancen und Möglichkeiten zur Steuerung der Wohnraumversorgung bestehen. Im Kern erfüllt die Wohnraumbedarfsanalyse folgende Funktionen:

- Orientierungs- und Handlungsrahmen für Kommunalpolitik, Stadtverwaltung und Wohnungsmarktakteure
- Konzeptionelle Grundlage für eine integrierte Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik
- Bündelung von Instrumenten und Maßnahmen zur kommunalen Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung
- Konzeptionelle Grundlage und Festlegung der Standards für den zukünftigen Wohnungsneubau

1.2 Methodik

Der Prozess zur Aktualisierung des Handlungskonzeptes Wohnen für die Stadt Kappeln gliedert sich in folgende Phasen:

- **Status-Quo-Analyse** – Im ersten Arbeitsschritt erfolgte eine Sekundärdatenanalyse zu den sozioökonomischen Rahmenbedingungen sowie zu

den Angebots- und Nachfragestrukturen auf dem Kappeler Wohnungsmarkt. Ein besonderer Fokus lag auf melderegistergestützten Vertiefungen zur Umwandlung von Dauerwohnraum. Eine Auswertung von Miet- und Kaufpreisinsparaten sowie eine Analyse des bezahlbaren Wohnungsmarktsegmentes waren ebenfalls Bestandteil des Analysespektrums.

- **Wohnungsmarktprognose** – Von zentraler Bedeutung war die Haushaltsprognose, auf deren Basis Neubau- und Flächenbedarfe ermittelt wurden. Um die kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfe herauszuarbeiten, wurden die Ergebnisse für unterschiedliche Zeithorizonte aufbereitet.
- **Handlungsempfehlungen** – Im dritten Schritt erfolgte eine zusammenfassende Bewertung der aktuellen Wohnungsmarktsituation in der Stadt Kappeln sowie der sich aus der Prognose ergebenden künftigen Bedarfe. Als Ergebnis wurden die zentralen wohnungswirtschaftlichen und -politischen Handlungsbedarfe dargestellt. Darauf aufbauend wurden Handlungsempfehlungen und Maßnahmen formuliert.

2 Trends und Rahmenbedingungen

Auf dem Wohnungsmarkt in Kappeln wirken Trends und Prozesse ein, die von kommunaler Ebene nicht oder kaum beeinflusst werden können. So prägen beispielsweise Entscheidungen auf Ebene des Landes, des Bundes und der EU auch die lokalen Rahmenbedingungen. Die Städte und Gemeinden sehen sich vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen neuen Herausforderungen, aber auch neuen Handlungsspielräumen/-möglichkeiten gegenüber. Zu den wichtigsten Rahmenbedingungen zählen:

- die Entwicklung der Finanzmärkte
- der Anstieg der Baukosten
- Wandertrends und Migration
- Förderkulissen
- Regionalplanung

2.1 Finanzmärkte

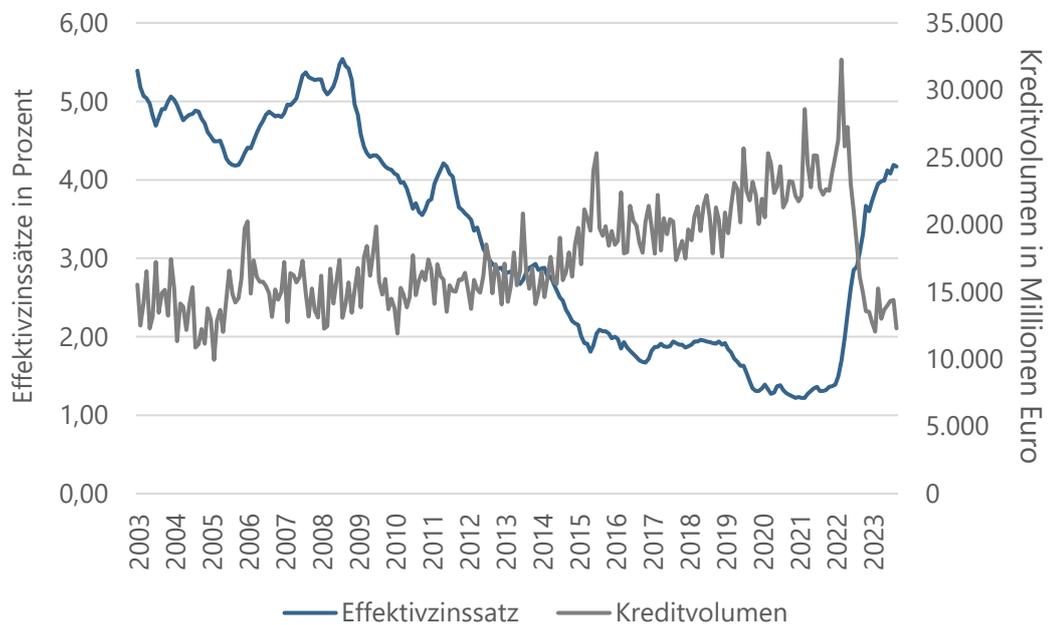
»» Absinken des Zinsniveaus infolge der Schuldenkrise im Euroraum

Das Zinsniveau für Immobilienkredite war bis zum Jahr 2021 längere Zeit sehr niedrig. Als Reaktion auf die Finanz- und spätere Schuldenkrise einiger Euroländer ist der Leitzins der Europäischen Zentralbank in den letzten Jahren drastisch gesenkt worden. Infolgedessen wurden klassische Geldanlagen zunehmend unattraktiv. Niedrige Zinsen und die Angst vor dem Wertverlust des Geldes, wie auch die Hoffnung auf eine stabile und renditestarke Alternative, führten zu einer höheren Nachfrage nach Immobilienwerten.

»» Steigende Nachfrage nach Immobilienwerten und Wohneigentum

Gleichzeitig haben sich durch den gesunkenen Leitzins die Rahmenbedingungen für den Erwerb und den Neubau von Immobilien verbessert. Die Zinsbelastung bei der Finanzierung von Immobilieninvestitionen ist deutlich gesunken. In der Konsequenz hat sich der Kreis von privaten Haushalten, die Wohneigentum erwerben konnten, tendenziell vergrößert. Dies hat zum Teil zu einer erheblichen Preisdynamik geführt.

Abb. 1: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite (inkl. Kosten) und Kreditvolumen



Quelle: Deutsche Bundesbank

»» Auswirkungen des aktuellen Zinsanstiegs

Der seit Anfang des Jahres 2022 anhaltende Wandel des Zinsumfeldes birgt Risiken. Kredite mit einer 20-jährigen Zinsbindung steigen von etwa 1,40 % auf über 4,0 %. Aktuell liegt das Zinsniveau bei rund 3,5 %. Haushalte, die in den letzten Jahren günstig finanziert haben, werden mit dem Auslaufen der Zinsbindung Refinanzierungen bzw. Anschlusskredite benötigen, die deutlich teurer und ggf. nicht mehr tragbar sind.

Für Haushalte, die aktuell eine Immobilie erwerben bzw. bauen wollen, haben sich die Bedingungen erheblich verschlechtert. Die Zahl der Haushalte, die eine eigene Immobilie realisieren können, ist durch das noch hohe Kaufpreis- und Zinsniveau deutlich geschrumpft.

Auf Investorensseite ist zu beobachten, dass Bauvorhaben zurückgestellt werden. Dies wird zumindest in den nächsten zwei bis drei Jahren eine dämpfende Wirkung auf den Wohnungsneubau haben. In der Konsequenz können bestehende Nachfrageüberhänge meist nicht abgebaut werden. Für wachsende Kommunen bedeutet dies, dass sich die Lage auf dem Mietwohnungsmarkt tendenziell weiter anspannt. Anders als im Eigentumssegment (Bestandsgebäude) sind Preisrückgänge im Mietmarkt eher unwahrscheinlich.

Das steigende Zinsniveau bietet jedoch potenziell auch Chancen. In Abhängigkeit von der Ausrichtung der Landeswohnraumförderung – unter Berücksichtigung des neuen Zinsumfeldes – kann der Bau öffentlich geförderter Wohnungen für Investoren attraktiver werden. Das bislang bestehende Delta zwischen dem

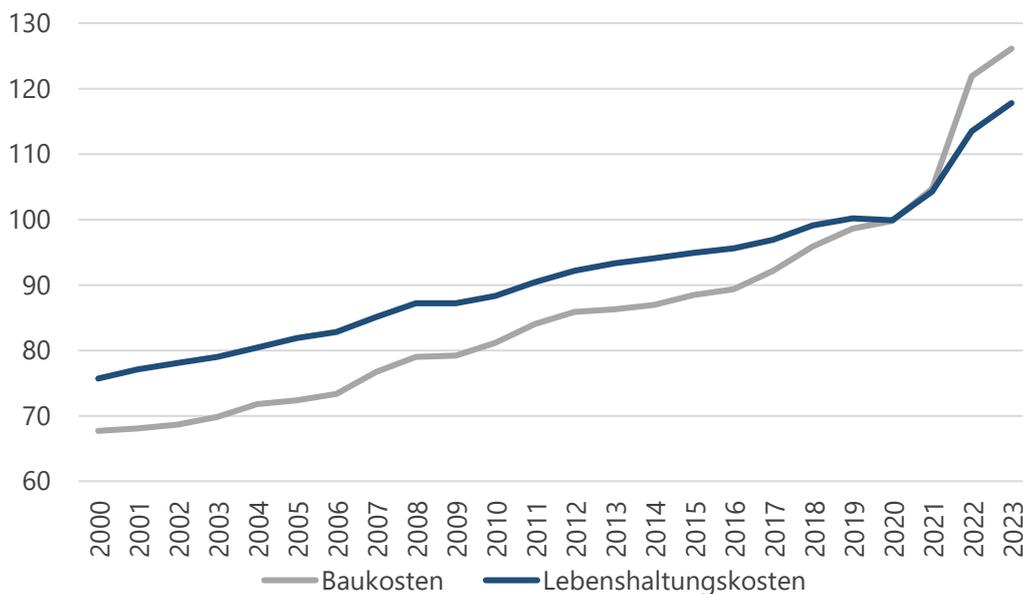
Zinsniveau des Kapitalmarktes und den Bedingungen der Förderbanken war bislang häufig eher unattraktiv. Sofern die Fördermittelgeber nicht ebenfalls die Zinsen anheben, wird das Delta zwischen den Zinsen der Wohnraumförderung und den Marktzinsen größer und die Förderung damit attraktiver.

2.2 Baukosten

»» Anziehende Baukonjunktur und Kapazitätsengpässe

Parallel zur gestiegenen Wohnungsnachfrage und der anziehenden Baukonjunktur sind in den vergangenen Jahren und besonders in der jüngeren Vergangenheit steigende Baukosten zu beobachten. Eine Ursache dafür liegt in steigenden Rohstoffpreisen sowie Schwankungen der Baupreise infolge der zyklischen Entwicklung der Immobilienmärkte. Die bis zuletzt hohe Baukonjunktur führte zu einer hohen Auslastung der Bauwirtschaft und zu steigenden Baupreisen. Seit dem Jahr 2000 liegt der Anstieg der Baukosten DESTATIS zufolge bei 58,4 Punkten und bewegt sich oberhalb der Dynamik der Lebenshaltungskosten (+42,1 Punkte).

Abb. 2: Baupreisindizes für Wohngebäude vs. Lebenshaltungskosten



Quelle: DESTATIS

Der größere Faktor für die Preisdynamik sind steigende Anforderungen ans Bauen. Der Baupreisindex berücksichtigt keine Qualitätsveränderungen oder neue Anforderungen an den Wohnungsbau. Nimmt man diese hinzu, dürfte die Teuerung weitaus höher liegen. Beispiele für die Verteuerung des Bauens sind steigende qualitative Ansprüche, Anforderungen an die Barrierefreiheit und den Brandschutz sowie das Gebäudeenergiegesetz (GEG).

Zusätzlich wirken gestiegene Arbeitskosten durch höhere Löhne und Gehälter – aber auch gesteigener Personaleinsatz – sowie insbesondere seit 2022 Materialengpässe auf die Preisentwicklung. Die Baukosten haben direkten Einfluss auf die Höhe der Miete. Dahingehend werden die Bemühungen, bezahlbaren bzw. preisgünstigen Wohnraum bereitzustellen, durch steigende Kosten erschwert. Ohne öffentliche Förderung sind niedrige Mieten kaum zu realisieren.

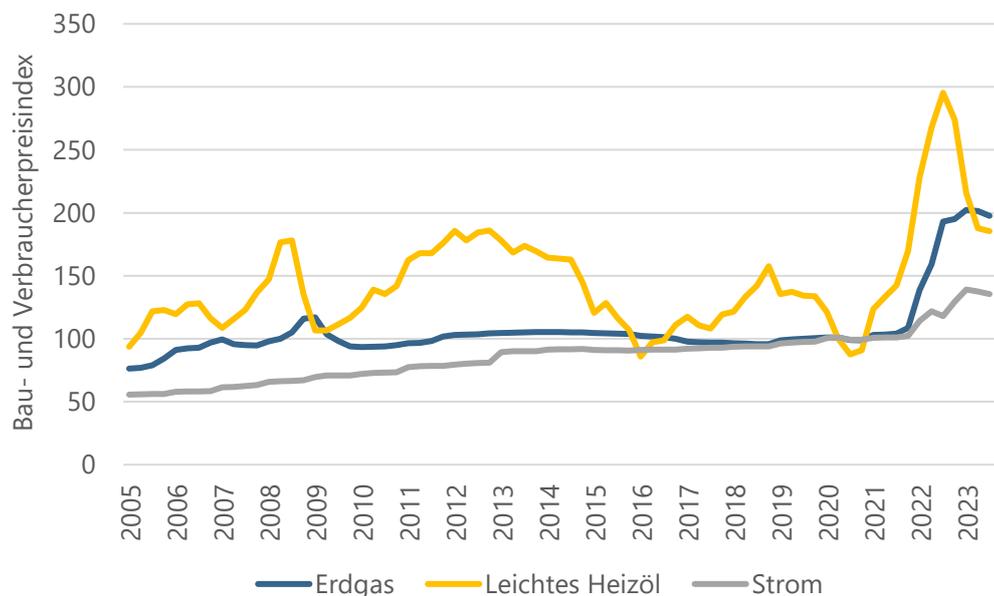
2.3 Kriseneffekte

»» Ukrainekrieg & „Energiekrise“

Der Krieg gegen die Ukraine seit Anfang 2022 und die daraus resultierenden Folgen haben derzeit massive Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte insgesamt sowie auf die einzelnen Haushalte.

Die Zahlen geflüchteter Personen aus der Ukraine, aber auch aus anderen Herkunftsregionen, sind seit 2022 gestiegen. Die führt zu einem erheblichen Druck auf die Kommunen bezüglich der Erstunterbringung und in der Folge auch zu einer zusätzlichen Nachfrage auf dem regulären Wohnungsmarkt, i. d. R. im preisgünstigen Mietwohnungssegment. Zudem sind die Kosten für die Elektrizitäts- und Wärmeversorgung deutlich gestiegen. Diese führen aktuell zu erheblichen Mehrbelastungen der Haushalte.

Abb. 3: Verbraucherpreisindex für ausgewählte Energieprodukte



Quelle: DESTATIS

»» Homeoffice-Tätigkeit

Vor der Pandemie lag der Anteil der Beschäftigten, der mobil bzw. im Home-Office gearbeitet hat, deutschlandweit bei circa 10 % (rund 3 % mit einer regelmäßigen, circa 6 % mit einer gelegentlichen Home-Office-Tätigkeit). In Deutschland stieg der Anteil der im Home-Office arbeitenden Beschäftigten in der Pandemie auf zwischen 36 % und 45 %. Eine verstärkte Arbeit im Home-Office wird sich, nach Tätigkeit und Branche unterschiedlich ausgeprägt, voraussichtlich dauerhaft etablieren. Dies führt zu zusätzlichen Anforderungen an die Wohnung. Insbesondere ist durch die Home-Office-Tätigkeit die Wohnflächennachfrage gestiegen. So fragen Haushalte, die im Home-Office arbeiten, tendenziell mehr Wohnfläche für die Tätigkeit zu Hause nach. Dies führt insbesondere im Segment der mittelgroßen und großen Wohnungen zu einer steigenden Nachfragekonkurrenz.

2.4 Förderkulisse und -konditionen

Eine Möglichkeit, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist der öffentlich geförderte (Miet-)Wohnungsbau. Die Kommunen Schleswig-Holsteins müssen hierfür den Bedarf in Form einer qualifizierten Stellungnahme belegen. Zielgruppe sind Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen und bedarfsgerecht mit bezahlbarem Wohnraum versorgen können. Die Einkommensgrenzen ergeben sich aus § 8 SHWoFG. Die Höhe der Förderung ist abhängig von der jeweiligen Regionalstufe und dem Förderweg. Kappeln liegt in der Regionalstufe A.

Förderweg 1

Bei dieser Förderung können bis zu 85 % der förderfähigen Gesamtkosten durch die Summe aus Darlehen und Zuschüssen abgedeckt werden. Dabei kann der Zuschussanteil maximal 35 % der Fördersumme erreichen, wobei die Grenzwerte für den Zuschuss zwischen 1.100 € und 1.500 € pro Quadratmeter förderfähiger Wohnfläche liegen. Für die ersten 10 Jahre werden die Darlehen mit einem jährlichen Zinssatz von 0,50 % zuzüglich 0,50 % Verwaltungskosten berechnet. Ab dem 11. Jahr steigt der Zinssatz alle fünf Jahre um 0,25 %. Die geförderten Wohnungen unterliegen einer 35-jährigen Zweckbindung in Form von Miet- und Belegungsbindungen. In der Regionalstufe A darf die höchstmögliche Miete für geförderte Wohnungen 6,50 € pro Quadratmeter Wohnfläche (nettokalt) nicht überschreiten. Nach vier mietsteigerungsfreien Jahren darf die Miete alle drei Jahre um maximal 6 % angehoben werden.

Förderweg 2

Im zweiten Förderweg können ebenfalls 85 % der förderfähigen Gesamtkosten durch die Kombination aus Darlehen und Zuschuss abgedeckt werden. Der Zuschussanteil beträgt bis zu 10 % der Förderhöhe, mindestens 300 €/m² und maximal 450 €/m² je m² geförderter Wohnfläche. Für die ersten zehn Jahre wird auf

die Darlehen ein Zinssatz von 0,50% pro Jahr plus 0,50% Verwaltungskosten erhoben. Vom elften Jahr an steigt dieser Zinssatz alle fünf Jahre um 0,25%. Die geförderten Wohnungen unterliegen einer 35-jährigen Zweckbindung in Form von Miet- und Belegungsbindungen. Die maximal mögliche Fördermiete beträgt 8,00 € pro Quadratmeter Wohnfläche. (nettokalt). Nach vier mietsteigerungsfreien Jahren darf die Miete alle drei Jahre um maximal 6 % angehoben werden.

Für weitere Informationen wird auf die Arbeitshilfe für Kommunen und Investoren der Investitionsbank Schleswig-Holstein und der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V verwiesen.

3 Situationsanalyse

Für die Ableitung der aktuellen und zukünftigen Wohnraumbedarfe ist zunächst eine fundierte Analyse des Status-quo notwendig. Hierzu zählen die Trends auf dem Arbeitsmarkt, die demografische Entwicklung sowie eine Analyse des aktuellen Wohnungsbestands in Kappeln. Darauf aufbauend werden in einem weiteren Schritt die quantitativen und qualitativen Neubedarfe auf dem lokalen Wohnungsmarkt abgeschätzt. Die Situation im preisgünstigen Segment sowie die Bedarfe der älter werdenden Bevölkerung stehen hierbei im Fokus der Betrachtung.

3.1 Arbeitsmarkt

Bei der Charakterisierung der Wohnungsmarktsituation nimmt die Analyse von wirtschaftlichen und sozialen Indikatoren eine zentrale Rolle ein. Wesentliche Daten dafür sind die Beschäftigungsentwicklung und Pendler:innenbewegungen sowie die Arbeitslosigkeit und die Kaufkraft in der Kommune. Dafür wurden Daten der Agentur für Arbeit sowie die Kaufkraftdaten der GfK herangezogen.

3.1.1 Beschäftigte und Pendler:innen

»» Positive Dynamik auf dem Arbeitsmarkt in den vergangenen Jahren

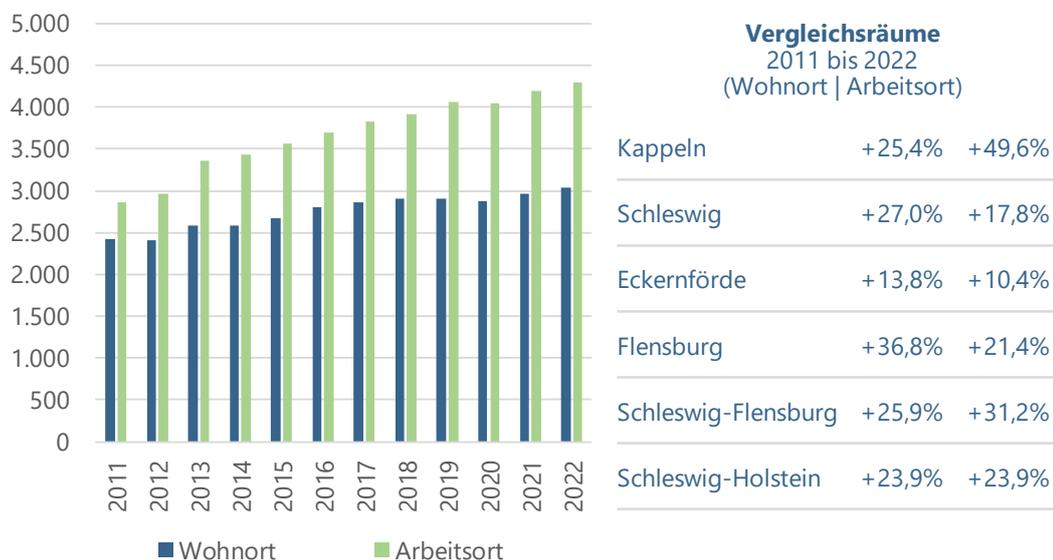
Die Entwicklung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt in Kappeln ist maßgeblich von der wirtschaftlichen Entwicklung vor Ort abhängig. Bei der Analyse der Beschäftigten gibt es zwei Betrachtungsebenen, den Wohn- und den Arbeitsort. Während beim Wohnortprinzip alle in Kappeln wohnenden Beschäftigten gezählt werden (unabhängig vom Arbeitsort und somit einschließlich aller Beschäftigten, die auspendeln), umfasst das Arbeitsortprinzip alle Beschäftigten in Kappeln (unabhängig vom Wohnort und somit einschließlich aller Beschäftigten, die einpendeln). Personen, bei denen Wohnort und Arbeitsort übereinstimmen, werden im Folgenden als ortsansässige Beschäftigte bezeichnet.

Die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsstandort Kappeln beläuft sich im Jahr 2022 auf rund 4.293. Mit der positiven konjunkturellen Entwicklung in der Bundesrepublik seit Mitte der 2000er Jahre ist auch in Kappeln eine positive Beschäftigungsentwicklung zu beobachten. Insgesamt ist die Zahl der in Kappeln Beschäftigten (am Arbeitsort) seit dem Jahr 2011 um 1.423 Personen bzw. 49,6 % angestiegen (vgl. Abb. 4). Damit ist die Entwicklung Kappels deutlich oberhalb der kreisweiten Entwicklung. Auf Kreisebene hat die Zahl der Beschäftigten im Vergleichszeitraum weniger stark zugenommen (+31,2 %). Die Beschäftigten arbeiten insbesondere im wachsenden Tourismussektor. Hervorzuheben ist hier die Entwicklung im Ostseeresort Olpenitz. Hier wurde und wird das Potenzial an Übernachtungsgästen deutlich ausgeweitet. Negative Begleiterscheinungen dieser Entwicklung sind (temporäre) Überlastungserscheinungen im touristischen

Angebot, bei der Beanspruchung der Naturräume und bei der verkehrlichen Infrastruktur.¹

Parallel dazu hat auch die Anzahl der Beschäftigten, die in Kappeln wohnen, seit 2011 zugenommen (vgl. Abb. 4). Haben im Jahr 2011 noch 2.427 Beschäftigte in Kappeln gewohnt, waren es im Jahr 2022 bereits 3.043 Personen. Dies entspricht einem Anstieg von 6.16 Personen bzw. 25,4 % (Kreis Schleswig-Flensburg = 25,9 %). Im Kreis Schleswig-Flensburg haben die Beschäftigtenzahlen insgesamt sowohl am Wohn- als auch am Arbeitsort spürbar zugenommen, was auf positive Entwicklungstendenzen in der Region insgesamt schließen lässt.

Abb. 4: Entwicklung der Beschäftigten (Wohn- und Arbeitsort) - Kappeln im regionalen Vergleich



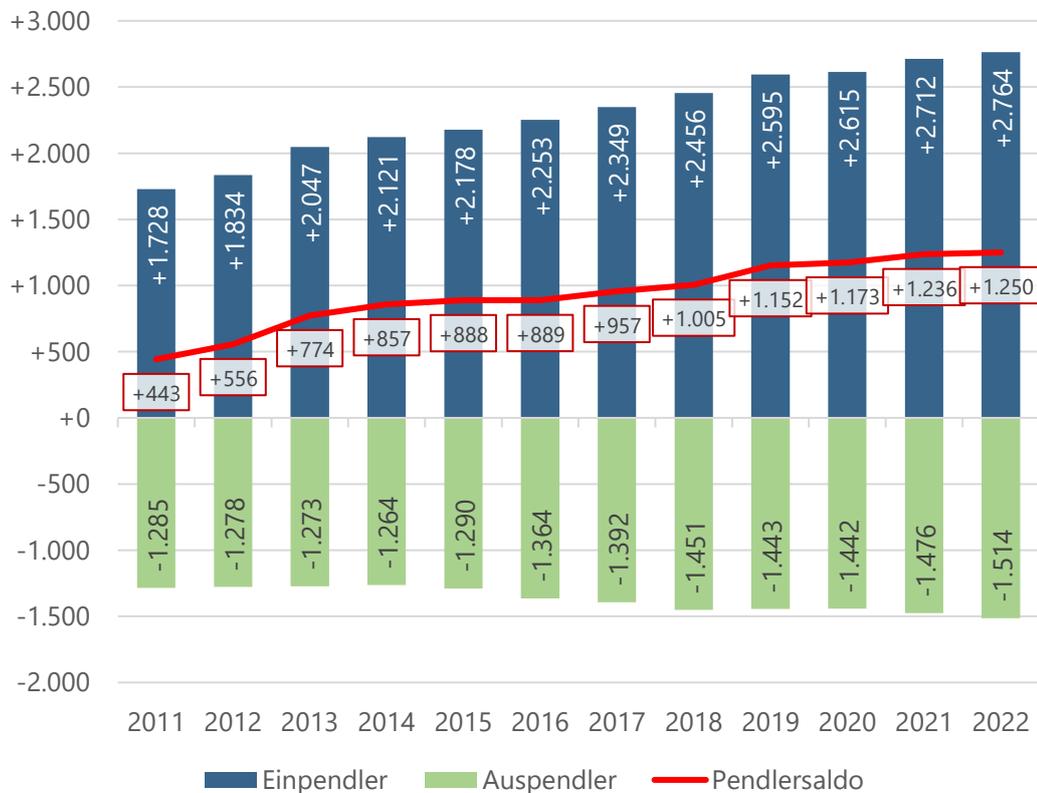
Quelle: Agentur für Arbeit

»» Gewerbepark Nordschwansen in der Planung

Zukünftig entsteht im Stadtteil Ellenberg, direkt gegenüber dem bereits bestehenden Gewerbegebiet Liotmark an der Bundesstraße B203 der Gewerbepark Nordschwansen. Aktuell laufen die Vorbereitungen für die erforderlichen planerischen Grundlagen. Der Verkauf der Gewerbeflächen ist nach der Fertigstellung für Mitte 2024 vorgesehen. Dabei liegt der Schwerpunkt auf der Ansiedlung von Unternehmen aus dem produzierenden Sektor. Nach Aussagen der Experten wird der Gewerbepark Nordschwansen ortsansässige Betriebe, wie auch Neuansiedlungen anziehen, was tendenziell zu einer Erhöhung der Beschäftigtenzahl und damit auch zu einem steigenden Wohnraumbedarf führen wird.

¹ Quelle: Konzeptgutachten „Grenzen des Wachstums“

Abb. 6: Entwicklung der Pendler:innenbewegungen



Quelle: Agentur für Arbeit

» Großer Teil der Beschäftigten vor Ort wohnt nicht in Kappeln

Laut Statistik der Bundesagentur für Arbeit lag die Zahl der Personen, für die Kappeln sowohl Arbeits- als auch Wohnstandort ist, bei rund 1.529 Personen (rund 35 % der Beschäftigten am Arbeitsort Kappeln). Das bedeutet, dass lediglich ein Drittel der Beschäftigten, die in Kappeln arbeiten, auch dort wohnen. Die übrigen zwei Drittel pendeln daher täglich zur Arbeit ein.

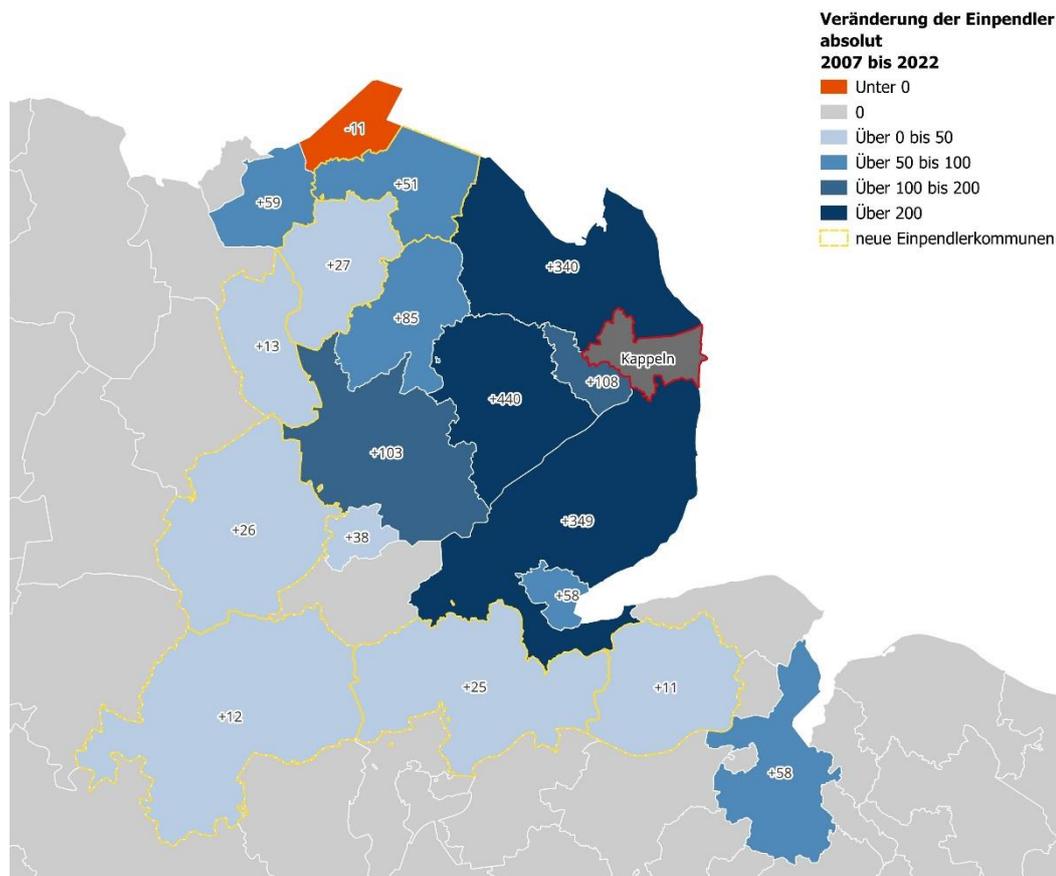
» Einpendler kommen aus einem größeren Verflechtungsraum

Für ein tieferes Verständnis der Pendlerverflechtungen wurden die Anzahl der Einpendler aus anderen Kommunen, die nach Kappeln pendeln, zwischen den Jahren 2007 und 2022 gegenübergestellt.

Aus der Analyse ergeben sich zwei wesentliche Erkenntnisse: Erstens zeigt sich im Jahr 2022 eine starke Verflechtung mit den direkten Umlandkommunen. Allein aus den Ämtern Geltinger Bucht, Süderbrarup und Schlei-Ostsee pendelten im Jahr 2022 täglich mehr als 2.100 Personen nach Kappeln, um dort zu arbeiten.

Zum anderen wird deutlich, dass sich im Vergleich zum Jahr 2007 die Pendlerbeziehungen mit dem Umland, insbesondere aus weiter entfernten Kommunen (40 bis 70 Entfernung) zugenommen haben. Dadurch hat sich die Einpendlerregion gegenüber 2007 deutlich erweitert (vgl. Abb. 7).

Abb. 7: Veränderung der Einpendler (absolut) zwischen 2007 und 2022



Quelle: Agentur für Arbeit

3.1.2 Kaufkraft und Arbeitssuchende

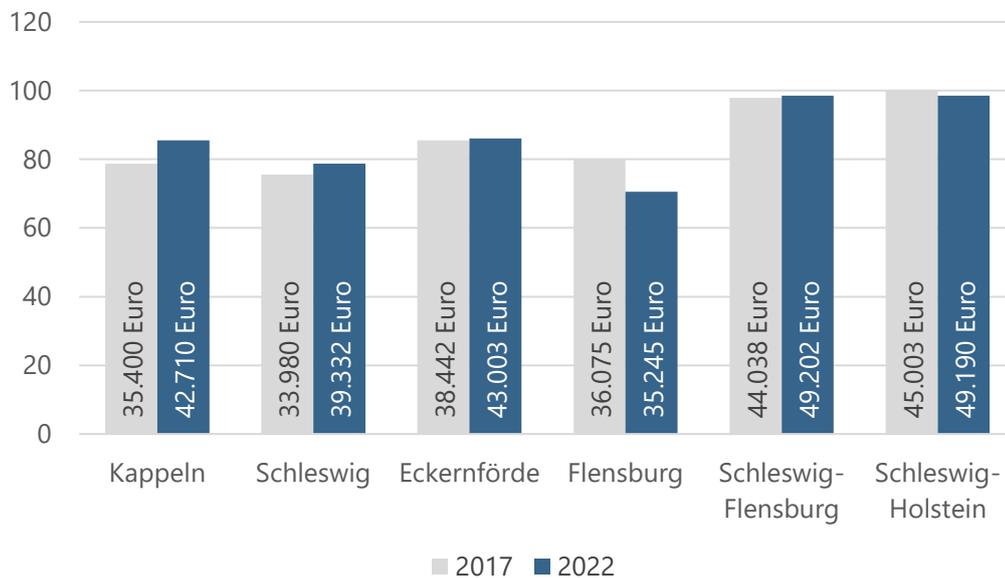
»»» Unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau in Kappeln

Die Nachfragesituation am Wohnungsmarkt ist maßgeblich durch das Kaufkraftniveau² der Bevölkerung vor Ort geprägt. Das Kaufkraftniveau wird als Indexwert im Vergleich zum nationalen Durchschnitt angegeben. Der nationale Durchschnitt hat dabei den Normwert 100. Beträgt der Kaufkraftindex einer Stadt beispielsweise 90, ist die Kaufkraft der Einwohner:in bzw. der Haushalte um 10 % niedriger bzw. sie verfügen im Mittel nur über 90 % der durchschnittlichen Kaufkraft.

Die Kaufkraft der Kappeler Haushalte ist im Betrachtungszeitraum etwas gewachsen. Diese beträgt pro Haushalt im Jahr 2022 ca. 42.710 Euro. Das entspricht einem Indexwert von knapp 86. Damit liegen die Indexwerte jedoch unterhalb des Kreises- (99) bzw. des landesweiten Durchschnitts (99).

² Unter Kaufkraft versteht man das nominal verfügbare Nettoeinkommen der Bevölkerung inklusive staatlicher Transferzahlungen wie Renten, Arbeitslosen- und Kindergeld.

Abb. 8: Kaufkraft je Haushalt 2017 und 2022 – Kappeln im regionalen Vergleich

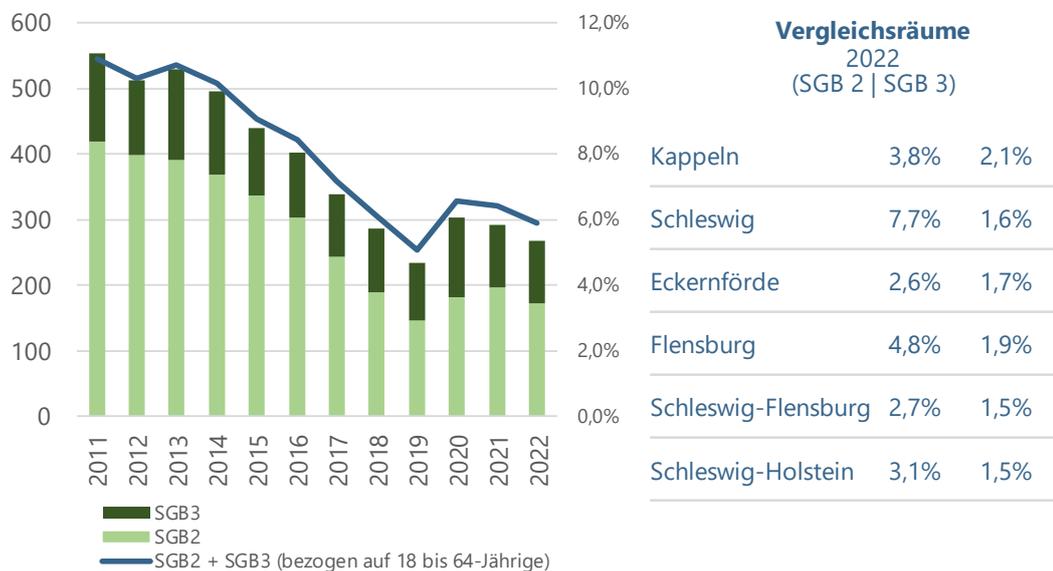


Quelle: GfK

»» Sinkende Zahl der Arbeitslosen

Die Zahl der Arbeitslosen ist trotz des Flüchtlingszugs auf einem niedrigen Niveau. Die Zahl der Arbeitssuchenden – gemessen an den Leistungsbezieher:innen nach SGB II und III – ist seit 2011 um ca. 5 Prozentpunkte gesunken und lag im Jahr 2022 bei 267 Personen. Im Jahr 2020 kam es zu einem Corona-pandemiebedingten Anstieg der Zahl der Arbeitslosen, welche jedoch im Folgejahr wieder abnahm und sich in etwa auf dem Niveau von 2018 einpendelte. Auf Kreisebene ist seit 2011 ebenfalls eine Abnahme der Arbeitslosen, wenn auch nicht ganz so stark, zu verzeichnen (-2,7 Prozentpunkte).

Abb. 9: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen - Kappeln im regionalen Vergleich



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit 2022

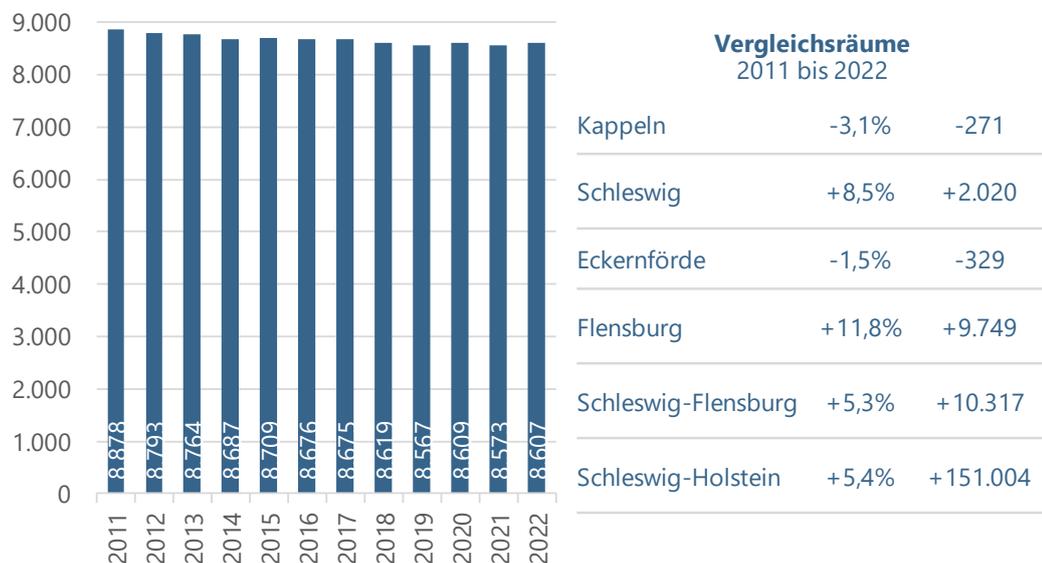
3.2 Demografische Entwicklung

Im Folgenden wird die demografische Entwicklung Kappelns beschrieben. Um einerseits Zeitreihen darstellen zu können und andererseits einen Vergleich mit den Städten der Region führen zu können, wurde auf Daten des Statistischen Landesamtes zurückgegriffen. Für die Erstellung der Bevölkerungsprognose (Kapitel 5.1) wurde hingegen auf die (aktuelleren) Daten des Einwohnermeldeamts der Stadt Kappeln zurückgegriffen.

»» Stagnierende Bevölkerungsentwicklung

Die Hauptwohnsitzbevölkerung in Kappeln umfasst laut des Statistischen Landesamts 31.12.2022 8.607 Personen. Die Zahl der Einwohner:innen ist in den letzten elf Jahren um 271 Personen bzw. 3,1 % gesunken, während die Bevölkerung im Kreis und Bundesland um knapp 5 % gestiegen ist. Diese Entwicklung steht im Widerspruch zur dynamischen Arbeitsmarktentwicklung (vgl. Kapitel 3.1.1). Der hohe Zuwachs der Beschäftigten hätte einen Anstieg der Bevölkerungszahl erwarten lassen. Statt in der Stadt Kappeln hat sich das Bevölkerungswachstum stärker in den umliegenden Kommunen vollzogen. So ist die Zahl der Einwohner:innen in den umliegenden Ämtern Süderbrarup und Schlei-Ostsee vergleichsweise stark gestiegen (zwischen +2,3 % und +5,3 %).

Abb. 10: Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2022

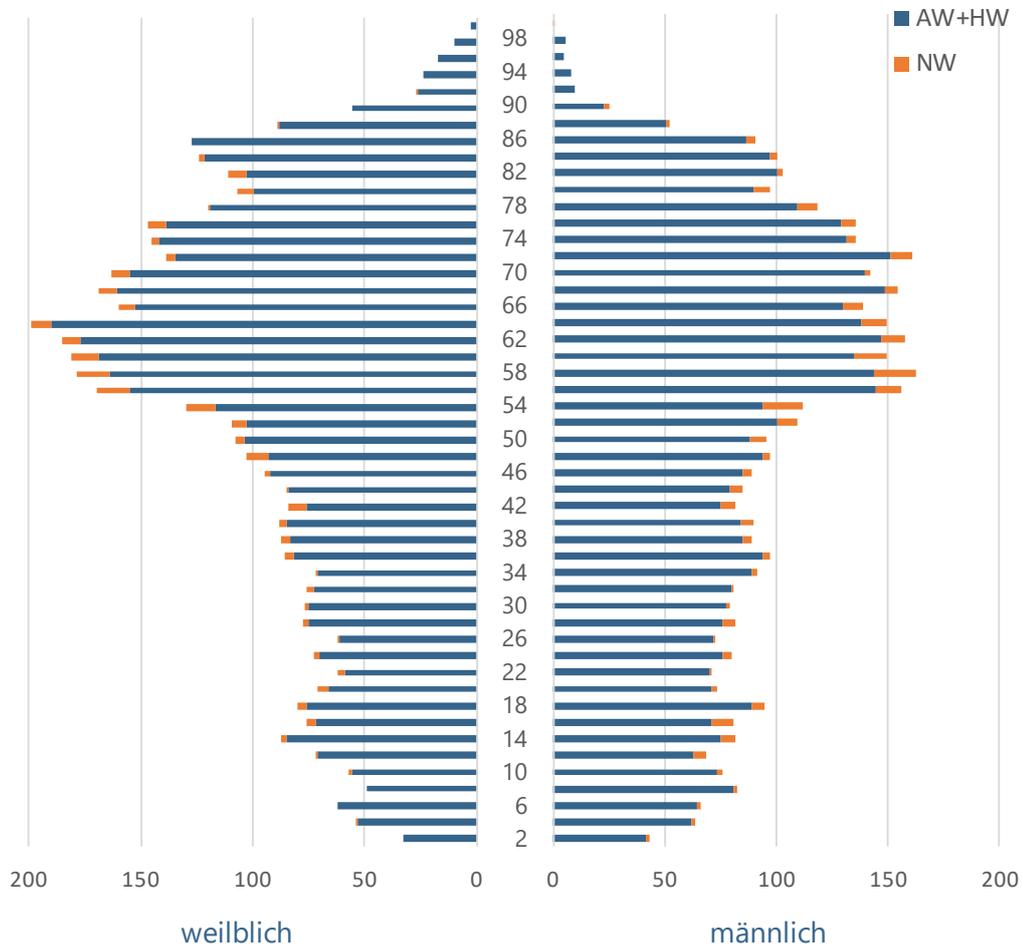


Quelle: Statistisches Landesamt

»» Trend der alternden Bevölkerung zeigt sich auch in Kappeln

Der allgemeine Trend hin zu einer alternden Gesellschaft sowie der Zuzug Älterer Personen spiegelt sich auch in der Bevölkerungspyramide der Stadt Kappeln wider (Abb. 11). Im Jahr 2022 ist mehr als jede dritte in Kappeln gemeldete Person 65 Jahre und älter. Der Anteil der über 75-Jährigen an der Gesamtbevölkerung liegt bei ca. 17 %. Durch die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre und die steigende Lebenserwartung wird die Zahl der älteren Personen in Kappeln in den kommenden Jahren spürbar ansteigen. Hieraus ergeben sich zusätzliche Bedarfe in der Versorgung mit altersgerechtem Wohnraum, aber auch Anpassungen bei bestehenden Infrastruktureinrichtungen werden notwendig. Zudem werden im Bereich des betreuten Wohnens oder in der (häuslichen) Pflege die Bedarfe in den kommenden Jahren steigen. Nach Aussagen der Experten fehlt es schon jetzt an verfügbaren altersgerechten und barrierefreien Wohnungen insbesondere in Zentrumsnähe.

Abb. 11: Bevölkerungspyramide Kappeln 2022

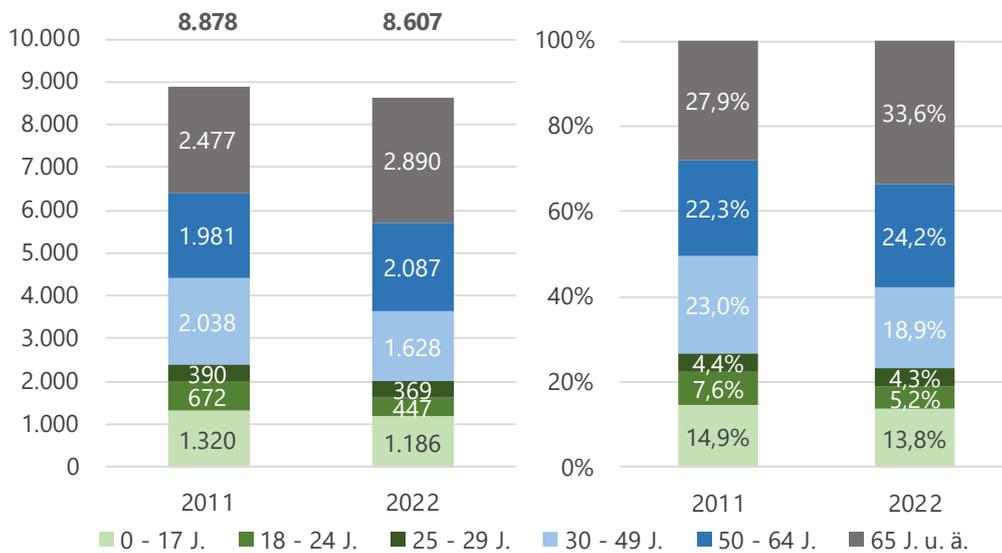


Quelle: Stadt Kappeln

»» Verschiebung der Altersstruktur

Seit dem Jahr 2011 hat sich die Altersstruktur in Kappeln in Richtung der Bevölkerungsgruppen über 50 Jahren verschoben (vgl. Abb. 12). So sind insbesondere die Altersgruppen zwischen 50 und 64 Jahren (+1,9 Prozentpunkte) sowie ab 65 Jahren (+5,7 Prozentpunkte) seit dem Jahr 2011 stark angewachsen. Die stärksten Rückgänge im Zeitraum zwischen 2011 und 2022 verzeichnet die Altersgruppe der 30- bis 50-Jährigen (-4,0 Prozentpunkte). Der Anteil der Altersgruppe der unter 25- bis 30-Jährige ist in etwa gleichgeblieben (-0,1 Prozentpunkte). Bei der Gruppe der 0- bis 18-Jährigen gab es eine leichte Abnahme (-1,1 Prozentpunkte).

Abb. 12: Anzahl und Anteil der Altersgruppen 2011 und 2022



Quelle: Statistisches Landesamt

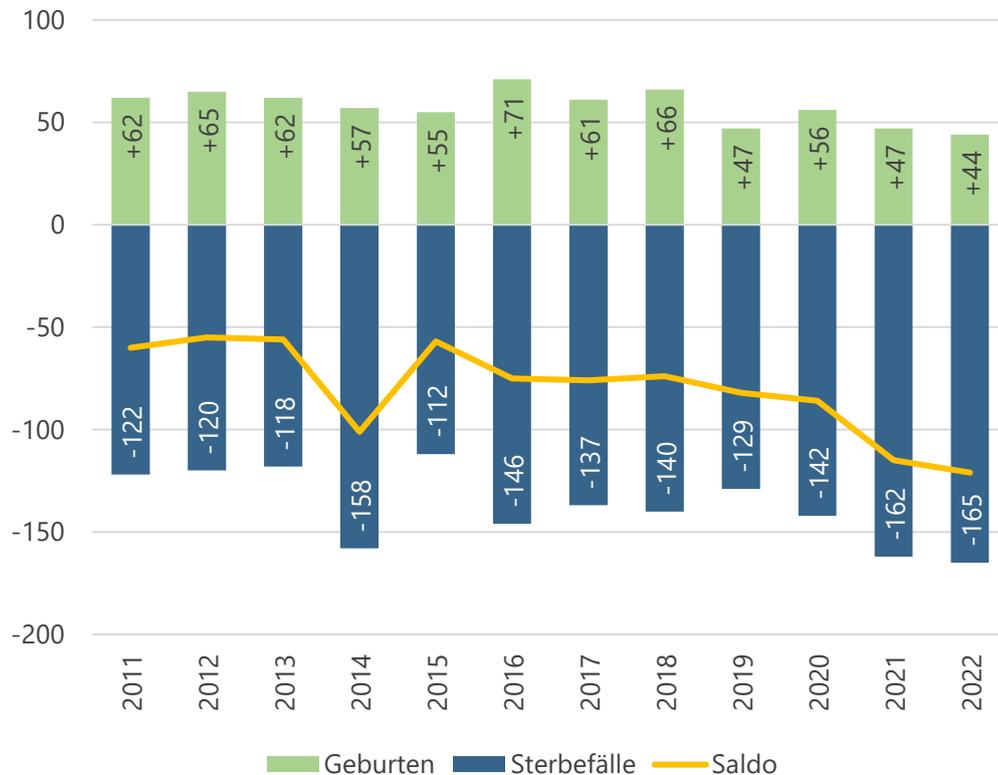
3.2.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und den Wanderungsbewegungen zusammen. Die natürliche Bevölkerungsbewegung spiegelt die Veränderung der Bevölkerungszahl und -zusammensetzung durch Geburten und Sterbefälle wider. Die Differenz aus Geburten und Sterbefällen wird als natürlicher Saldo bezeichnet. Ist der Saldo negativ, spricht man von einem Geburtendefizit. Als Wanderungssaldo oder Wanderungsbilanz wird hingegen die Differenz zwischen der Zahl der Zuzüge und der Zahl der Fortzüge bezeichnet. Ein positiver Wanderungssaldo ist gleichzusetzen mit einem Wanderungsgewinn, im entgegengesetzten Fall besteht ein Wanderungsverlust (vgl. Kap. 3.2.2).

»» Negative natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die Zahl der Sterbefälle übersteigt im gesamten Betrachtungszeitraum 2011 bis 2022 die Anzahl der Geburten (vgl. Abb. 13). Im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2022 sind ca. 58 Geburten und 138 Sterbefälle pro Jahr zu verzeichnen. Bei einer ausschließlichen Berücksichtigung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung hätte Kappeln in den letzten elf Jahren durchschnittlich 80 Einwohner pro Jahr verloren. Im Jahr 2022 hat der natürliche Bevölkerungssaldo mit -121 Personen einen neuen Tiefstand erreicht. Diese Entwicklung in Kappeln spiegelt den allgemeinen Trend einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung in den Industrieländern wider.

Abb. 13: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Kappeln



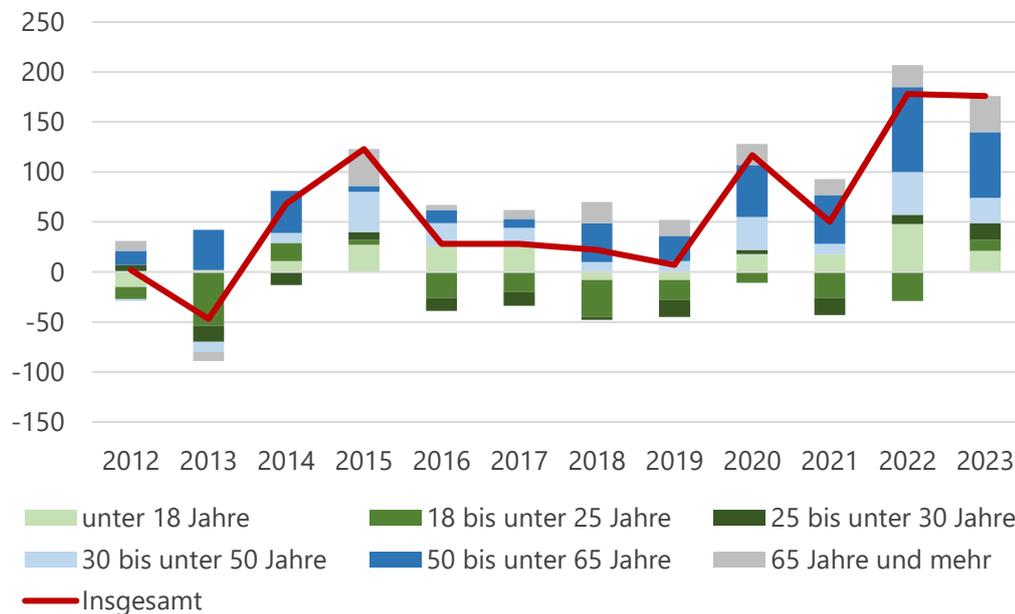
Quelle: Statistisches Landesamt

3.2.2 Wanderungen

»» Positive Wanderungsbilanz 2013 bis 2023

Im Gegensatz zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung verzeichnet die Kappeln in den letzten 10 Jahren des Betrachtungszeitraums einen positiven Wanderungssaldo (vgl. Abb. 14). Die Zahl der Fortzüge hat in den letzten Jahren kontinuierlich abgenommen. Demgegenüber ist die Zahl der Zuzüge stabil. Im Ergebnis erzielt Kappeln seit 2013 leichte Wanderungsgewinne. So sind im Zeitraum von 2014 bis 2023 insgesamt rund 797 Personen mehr zu- als fortgezogen. Trotz der positiven Effekte durch Zuwanderung bleibt die Bevölkerungsentwicklung weitgehend stagnierend. Ohne diese Zuwanderungsbewegungen würde die Stagnation der Bevölkerungszahl noch ausgeprägter sein.

Abb. 14: Wanderungssaldo 2012 bis 2023



Quelle: Statistisches Landesamt

»» Wanderungsgewinne insbesondere bei 50- bis 65-Jährigen

Die Differenzierung des Wanderungssaldos nach Altersklassen macht deutlich, dass der größte Anteil der Zuziehenden seit 2011 von Personen über 65 und zwischen 50 und 64 Jahren geprägt ist. Kappeln scheint demnach insbesondere für Best-Ager (Haushalte, ab 50 Jahren ohne Kinder im Haushalt) ein attraktiver Wohnstandort zu sein. Leichte Wanderungsgewinne bestehen auch bei der Altersgruppe zwischen 30 und 50 sowie bei Kindern.

In der Altersgruppe der 25- bis unter 30-Jährigen und der 18- bis unter 25-Jährigen überwiegen hingegen die Fortzüge. Diese Entwicklung korrespondiert mit dem Beginn von Ausbildung und Studium in dieser Lebensphase, weshalb viele Starterhaushalte in die (Arbeitsplatz-)Zentren ziehen.

3.3 Wohnungsbestand

Aufbauend auf den allgemeinen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie der demografischen Entwicklung wird im Folgenden die Bestandsstruktur des Wohnungsangebotes und das Neubaugeschehen analysiert.

3.3.1 Bestandsstruktur

»» Prägung des Gebäudebestandes durch Ein- und Zweifamilienhäuser

Ende 2023 gab es in Kappeln 6.197 Wohnungen. Zu berücksichtigen ist, dass ein großer Anteil des Bestands auf das Segment der Ferien- und Freizeitwohnungen entfällt. Schätzungsweise rund 1.600 Wohnungen (der Wohnungsbestandsstatistik)³ zählen zu diesem Segment. Das Verhältnis von Haushalten mit Hauptwohnsitz zu Wohnungen verdeutlicht den Umfang an Zweit- und Ferienwohnungen. In Kappeln kommen auf einen Haushalt 1,35 Wohnungen. Damit sind rund ein Viertel der Wohnungen Zweit- und Ferienwohnungen.

Der Wohngebäudebestand in Kappeln ist stark durch das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Im Jahr 2022 liegt der Anteil laut Statistischem Landesamt bei ca. 90 %. Rund 10 % der Wohngebäude sind dem Mehrfamilienhaussegment zuzuordnen. Im Kreis Schleswig-Flensburg ist der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser etwas höher (93 %). Wird die Wohnung als Bezugsgröße gewählt, liegt der Anteil der Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhaussegment bei 59 % und im Mehrfamilienhaussegment bei knapp 41 %. Im Vergleich zu den Städten Schleswig und Eckernförde, die einen Anteil von Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment in Höhe von knapp 60 % aufweisen, ist Kappeln stärker durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt.

»» Eigentumsstruktur durch private Einzeleigentümer:innen geprägt

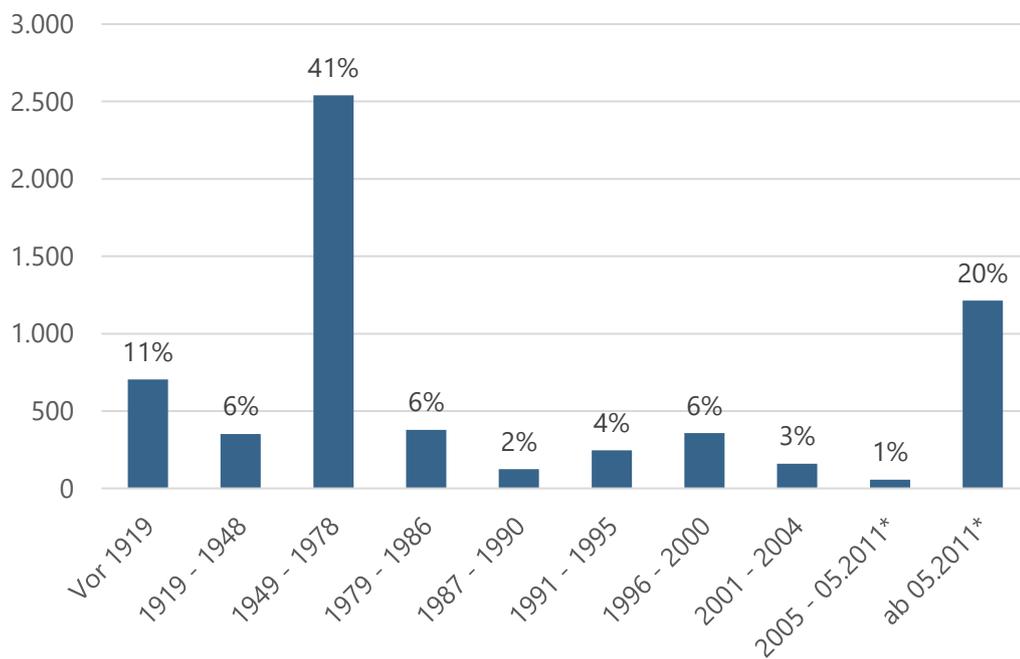
Die Eigentümer:innenstruktur ist auch aufgrund des hohen Anteils von Einfamilienhäusern stark durch Privatpersonen und Gemeinschaften von Eigentümer:innen geprägt (56 %). Neben den Privatpersonen ist der Wohnungsbestand im Besitz von (Wohnungs-)Unternehmen (31 %), Genossenschaften (7 %) und sonstigen Eigentümern (6 %).

³ Die Statistik differenziert nach zwischen Dauerwohnraum und Ferienwohnraum. Zur Ermittlung des Anteils der Zweit- und Ferienwohnungen auf Basis der aktuellen Daten wurde die Zahl der Haushalte aus dem Jahr 2023 mit der Zahl der Wohnungen desselben Jahres gegenübergestellt. Dies ermöglicht eine vorläufige Abschätzung des Verhältnisses von Zweit- und Ferienwohnungen zum Gesamtbestand aller Wohnungen in Kappeln (vgl. Kap. 5.3.2).

»» Hoher Anteil an Wohnungen aus der Nachkriegszeit

Mit 41 % wurde ein großer Anteil der Wohnungen in Kappeln im Zeitraum von 1949 bis 1978 errichtet. Insgesamt stammen rund 59 % der Wohnungen aus der Zeit vor 1979, welche nach Aussagen der Experten mittlerweile sanierungsbedürftig sind. Eine erhöhte Bautätigkeit gibt es vor allem seit der Jahrtausendwende (24 %). Hierbei handelt es sich jedoch vielfach um touristisch genutzte Wohnungen (vgl. Kap. 3.3.2).

Abb. 15: Wohnungsneubau nach Baujahren



Quelle: Zensus 2011; *Statistisches Landesamt

»» Kein Leerstand

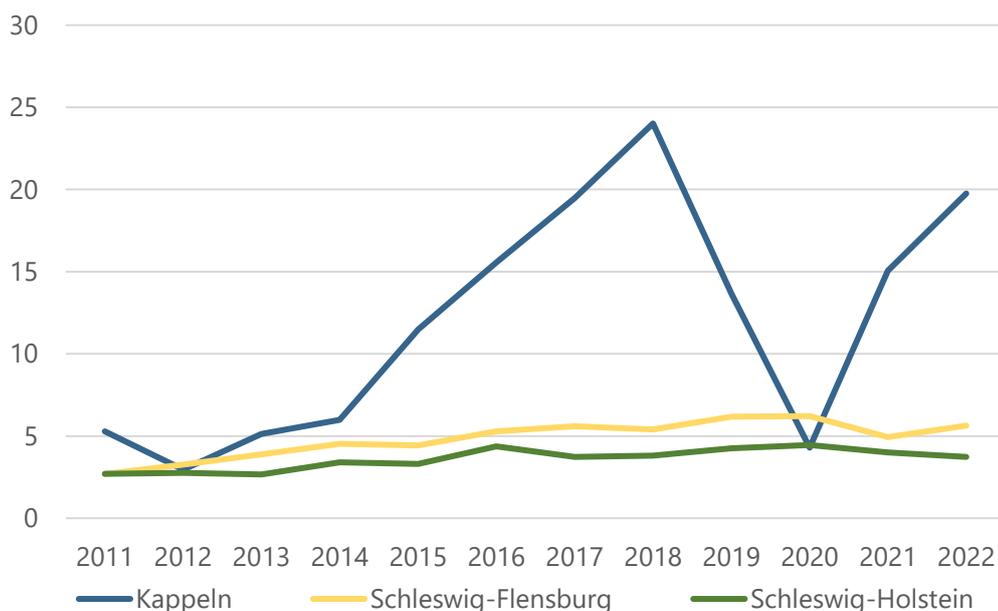
Gemäß Zensus 2011 werden 48 % der Wohnungen in Kappeln von selbstnutzenden Eigentümer:innen bewohnt und 52 % zu Wohnzwecken vermietet. Nach Aussagen der lokalen Wohnungsmarkexperten gibt es derzeit in Kappeln keinen Wohnungsleerstand.

3.3.2 Neubautätigkeit

Ein wichtiger Indikator für die Entwicklung der Wohnungsmarktsituation stellt meist die Neubautätigkeit dar. Das Neubaugeschehen kann dabei anhand von Baugenehmigungs- und Fertigstellungszahlen abgebildet werden. Für die Stadt Kappeln muss jedoch festgestellt werden, dass die Neubautätigkeit (wie sie die amtliche Statistik ausweist) kein geeigneter Indikator für die Entwicklung der Wohnungsnachfrage durch die Dauerwohnbevölkerung ist.

Zwar lässt sich anhand der Bautätigkeitsstatistik feststellen, dass die Neubauintensität im Vergleich zum Land Schleswig-Holstein weit überdurchschnittlich ist, eine Zunahme der Dauerwohnbevölkerung ist hiermit jedoch nicht verknüpft. Die Neubautätigkeit und die Einwohnerentwicklung sind somit weitestgehend voneinander entkoppelt. So wurden zwar dreimal mehr Wohnungen pro 1.000 Einwohner errichtet als im Land, die Zahl der Einwohner war jedoch rückläufig (-3,1 %), wohingegen die Zahl der Einwohner im Bundesland (+5,4 %) leicht gestiegen ist. Zwei Ursachen erklären diese besondere Situation: Erstens steht ein Teil der Neubauwohnungen nicht für die Dauerwohnbevölkerung zur Verfügung. Diese Wohnungen werden für eine kaufkräftige Nebenwohnsitzbevölkerung oder als Ferienwohnungen errichtet. Zweitens sind erhebliche Wohnungsabgänge festzustellen (vgl. Kap. 5.3.2). Die Wohnungsabgänge erreichen dabei ein solches Maß, dass die Fertigstellungszahlen im „Dauerwohnsegment“ kaum ausreichen, um die Wohnungsabgänge zu kompensieren.

Abb. 16: Zahl der Baufertigstellungen (Wohnungen) je 1.000 Einwohner



Quelle: Statistisches Landesamt

»» Entwicklungsprojekt Ostseeresort Olpenitz

Das größte Bauprojekt befindet sich auf dem Areal des ehemaligen Marinestützpunktes in Olpenitz, welches bis zum Jahr 2025 zum Ostseeresort Olpenitz (ORO) umgewandelt und vorwiegend der touristischen Nutzung vorbehalten wird. Das Gelände umfasst rund 170 Hektar, auf denen nach Fertigstellung rund 900 Ferienhäuser/Ferienwohnungen und ein Hotel mit insgesamt ca. 2.500 Betten vorhanden sein sollen.⁴

⁴ <https://www.fewo-olpenitz.com/ostseeresort-olpenitz>, Zugriff am: 05.03.2024

»» Bauprojekt Schlei-Terrassen

Im Ortsteil Ellenberg wird auf dem Gelände der ehemaligen Marinewaffenschule mit den Schleiterrassen ein neues Wohnquartier von 26 Hektar Größe entwickelt. Die Bauvorhaben umfassen eine Reihe von hochpreisigen, ausschließlich freifinanzierten Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften sowie Eigentums- und Zweizimmerwohnungen, wobei ein kleinerer Anteil des Projekts auch für Ferienwohnungen vorgesehen ist. Die Grundstücke haben eine Fläche zwischen 500 und 2.500 Quadratmetern. Nach Aussage der Experten zielen die Schleiterrassen aufgrund ihrer Ausrichtung auf das höherpreisige Marktsegment nicht darauf ab, den dringenden Wohnbedarf der lokalen Bevölkerung in Kappeln zu decken. Vielmehr wird erwartet, dass dieses Bauvorhaben bevorzugt von Personen aus dem höheren Einkommensbereich, insbesondere ältere Personen aus der Region, als Neben- oder Altersruhesitz bezogen wird. Werden die Neubauadressen den Daten des Einwohnermeldeamtes zugeordnet, zeigt sich, dass knapp 25 % der bisher eingezogenen Personen mit Nebenwohnsitz sind. Bei knapp 65 % der Adressen gibt es keine Meldung bzw. die Wohnung ist bisher nicht bezogen worden.

»» Weitere Bauprojekte mit bedarfsgerechtem Wohnraum in der Planung

In der Planung befindet sich das Entwicklungsprojekt "Erweiterung Mehlfy", wo zukünftig zwischen 180 und 250 Wohneinheiten mit gemischten Bauformen (Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser, Tiny Häuser, Geschossbau) entstehen sollen. Das Hauptziel dieses Projekts ist es, ein baulich gemischtes Wohnquartier zur Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, welches auf unterschiedliche Lebensphasen zugeschnitten ist, einschließlich öffentlich geförderter Wohnungen.

Parallel befindet sich auf dem ehemaligen Bundeswehreal das Inklusive Quartier „Borkumer Straße“ in der Entwicklung. Für das Grundstück ist eine sozial übergreifende Wohnkonzeption für „junge und alte, mobile und beeinträchtigte Menschen“ geplant. Hier soll auch Wohnraum für Familien geschaffen werden, deren Angehörige in den Wohnungen des St. Nikolaiheim e.V. leben. Das Grundstück in der Borkumer Straße soll ein Gegenpol zu den Luxusprojekten „Schleiterrassen“ und „Ostseeresort Olpenitz“ bilden und ein bezahlbares Quartier für alle Altersgruppen und Lebenslagen als auch Menschen mit und ohne Handicap werden. Insgesamt werden 111, davon ca. 44 geförderte Wohneinheiten, realisiert. Einige der Bauprojekte wurden bereits fertiggestellt.

3.3.3 Mietenstruktur

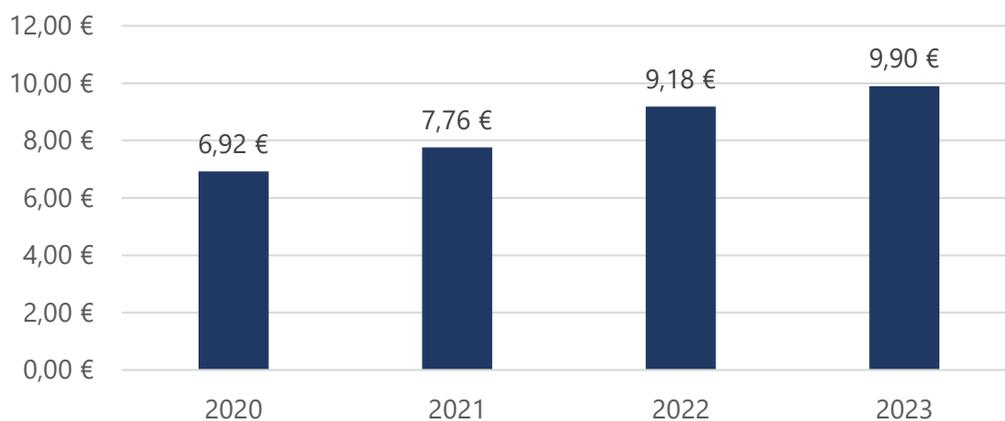
Das Mietniveau bzw. die Entwicklungsdynamik der Angebotsmieten stellt einen aussagekräftigen Indikator für das Verhältnis von Wohnungsnachfrage und -angebot dar.

»» Anstieg der Angebotsmieten im Zeitverlauf

Im Zuge des Nachfrageanstiegs und der positiven wirtschaftlichen Entwicklung sind in Kappeln die Angebotsmieten spürbar angestiegen.

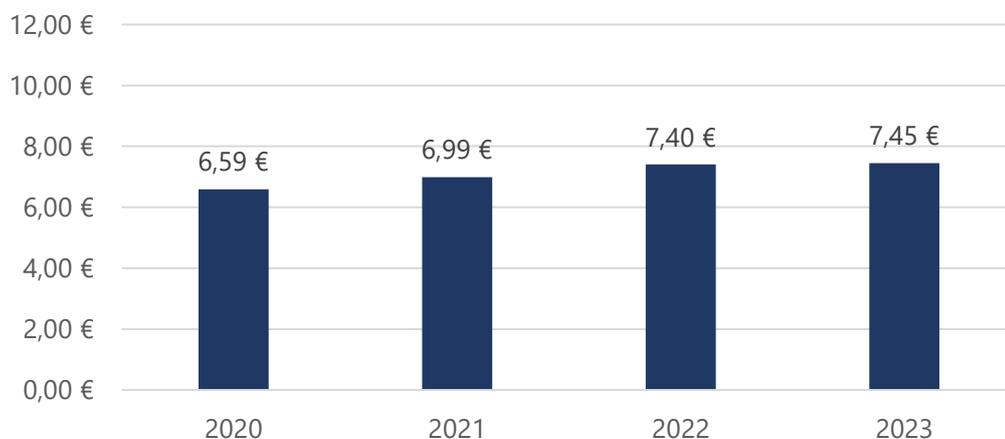
Die Auswertung der Inserate zeigt, dass die durchschnittlichen Angebotsmieten 2023 bei 9,90 €/m² (nettokalt) liegen. Zwischen den Jahren 2020 und 2023 sind die Angebotsmieten um knapp 43 % gestiegen (vgl. Abb. 17). Insbesondere der Neubau trägt zu einer Steigerung der Angebotsmieten bei. Rechnet man die Angebotsmieten des Neubaus ab 2021 heraus, ergibt sich ein moderater Anstieg der Angebotsmieten von 13 % (vgl. Abb. 18). Dies lässt sich darauf zurückführen, dass ein hoher Anteil an unsanierten Wohnungen aus der Nachkriegszeit (bis 1978) angeboten werden, die entsprechend preisgünstige Angebotsmieten bereitstellen (vgl. Kap. 3.3.1)

Abb. 17: Mietpreisentwicklung in Euro pro m² mit Neubau (nettokalt)



Quelle: ALP Preisdatenbank

Abb. 18: Mietpreisentwicklung in Euro pro m² ohne Neubau ab 2021 (nettokalt)



Quelle: ALP Preisdatenbank

3.4 Zwischenfazit

- »» Die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsplatz ist im regionalen Vergleich deutlich angestiegen, während die Bevölkerungszahl gesunken ist. Gleichzeitig ist die Bevölkerung in den umliegenden Kommunen teilweise deutlich gestiegen. Das Bevölkerungswachstum vollzieht sich somit vor allem in den umliegenden Kommunen.
- »» Wanderungsgewinne bestehen vor allem bei den Best-Agern, die sich in Kappeln niederlassen.
- »» In Kappeln ist der Anteil der Nebenwohnsitzwohnungen und Ferienwohnungen gestiegen.
- »» Kappeln verzeichnet keinerlei Reserven mehr im Wohnungsbestand. Leerstände sind nicht vorhanden.
- »» Zwar ist die Bautätigkeit in den vergangenen Jahren deutlich angezogen, allerdings entfällt ein hoher Teil der Fertigstellungen auf Ferienwohnungen bspw. im Ostseeresort Olpenitz.
- »» Trotz der rückläufigen Einwohnerzahlen zeigt der Wohnungsmarkt in Kappeln eine dynamische Entwicklung. Insbesondere die Angebotsmieten für Mietwohnungen sind in den letzten Jahren deutlich angestiegen. Die Konkurrenzsituation zwischen der touristischen Nutzung von Wohnraum bzw. der Nutzung von Wohnraum durch die Zweiwohnsitzbevölkerung einerseits und der Nutzung von (Dauer)-Wohnraum durch die ortsansässige Bevölkerung andererseits hat sich spürbar verstärkt.
- »» Um als Wohn-, Gewerbe- und Tourismusstandort weiterhin attraktiv zu bleiben, ist es entscheidend, den Wohnungsmarkt gezielt zu steuern, um mehr bedarfsgerechten Wohnraum für die lokale Bevölkerung zu schaffen (zu erhalten). Den Beschäftigten in Kappeln soll ermöglicht werden, in Kappeln zu wohnen.

4 Vertiefung: Teilmarkt bezahlbarer Wohnraum

- »» Versorgung von Haushalten mit geringen Einkommen zentrales Handlungsfeld
- Aus wohnungspolitischer Perspektive stellt die Versorgung der Haushalte mit einer niedrigen Wohnkaufkraft ein zentrales Handlungsfeld dar. Im Rahmen der vorliegenden Analyse wurden deshalb zwei Aspekte geprüft:
- Gibt es insgesamt einen Bedarf an zusätzlichen preiswerten Wohnungen?
 - Gibt segment- bzw. zielgruppenspezifische Angebotsdefizite/Bedarfe?

Zu Beantwortung dieser Fragen ist in einem ersten Schritt zu definieren, wann eine Wohnung preisgünstig ist und welche Haushalte preisgünstigen Wohnraum nachfragen bzw. auf diesen angewiesen sind. ALP hat zur Definition der Nachfrage und des Angebots auf die Einkommens- und Mietobergrenzen der Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderung zurückgegriffen. Tab. 1 zeigt die bestehenden Einkommensgrenzen (brutto p.a.). Während die Einkommensgrenzen direkt den Förderbestimmungen entnommen werden können, ergibt sich die Mietobergrenze erst aus dem Produkt der förderfähigen Mietobergrenze in Höhe von 6,50 € im 1. und 8,00 € im 2. Förderweg pro Quadratmeter Wohnfläche und der angemessenen Wohnungsgröße.

Tab. 1: Miet- und Einkommensgrenzen

Haushaltsgröße	Wohnfläche ¹	1. Förderweg		2. Förderweg	
		Einkommensgrenze (netto monatl.) ²	Mietobergrenze (pro m ² /Wfl.) ³	Einkommensgrenze (netto monatl.) ²	Mietobergrenze (pro m ² /Wfl.) ³
1-Personenhaushalt	unter 50 m ²	1.792 €	6,50 €	2.150 €	8,00 €
2-Personenhaushalt	50 bis 60 m ²	2.475 €	6,50 €	2.970 €	8,00 €
3-Personenhaushalt	60 bis 75 m ²	2.900 €	6,50 €	3.480 €	8,00 €
4-Personenhaushalt	75 bis 90 m ²	3.500 €	6,50 €	4.200 €	8,00 €
5-Personenhaushalt	90 bis 105 m ²	4.092 €	6,50 €	4.910 €	8,00 €

¹ Soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein Abschnitt 5 Wohnflächen und Haushaltsgrößen

² Soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein Abschnitt 3 Zielgruppe und Einkommensgrenzen

³ Soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein Abschnitt 2 Gebietskulisse/Regionalstufen

»» Haushalte mit niedrigem Einkommen

Zu den Haushalten mit niedrigem Einkommen zählt die Gruppe der Transferleistungsempfänger:innen. Dies sind:

- Grundsicherung für Arbeitsuchende sowie Erwerbstätige, deren Einkommen mit Arbeitslosengeld II aufgestockt wird (SGB II)
- Sozialhilfeempfänger:innen (SGB XII) außerhalb von Einrichtungen (Hilfe zum Lebensunterhalt und Grundsicherung im Alter oder bei Erwerbsminderung)
- Wohngeldempfängerhaushalte (WoGG) sowie
- Leistungsempfänger:innen nach dem AsylbLG

In der Untersuchung werden zudem die Haushalte einbezogen, die keine Transferleistungen für das Wohnen beziehen. Hierzu zählen alle Haushalte, die Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen der Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderung aufweisen. Die exakte quantitative Bestimmung dieser Gruppe ist allerdings nicht möglich. Vor diesem Hintergrund kann die Anzahl nur näherungsweise bestimmt werden. ALP greift hierzu auf die Einkommensdaten aus den Mikrozensususerhebungen zu. Diese liegen jedoch nur auf regionaler Ebene vor.

Im Rahmen der Analyse wurde das Mietsegment betrachtet. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass auch Eigentümer:innenhaushalte (aufgrund hoher Kosten für die Instandhaltung und der anfallenden Nebenkosten) teils Probleme haben, die anfallenden Kosten zu tragen.

»» Bilanzierung differenziert nach Haushalts- und Wohnungsgröße

Um Versorgungsengpässe und strukturelle Defizite zu identifizieren, wurde eine Bilanzierung des Angebots und der Nachfrage differenziert nach Haushalts- und Wohnungsgröße durchgeführt. Die Bilanzierung bezieht sich auf den Status quo. Bei den Ergebnissen handelt es sich jeweils um Jahresangaben.

4.1 Nachfrage

»» Mehr als 50 % der Miethaushalte unterhalb der Einkommensgrenzen

Insgesamt gibt es in Kappeln rund 2.390 Miethaushalte. Mehr als die Hälfte der Miethaushalte fällt unterhalb der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung Schleswig-Holstein.

Insbesondere in Einpersonenhaushalten (69 %) , die zur Miete wohnen, zeigt sich eine ausgeprägte Nachfrage nach preisgünstigen Mietwohnungen. Bei Fünfpersonenhaushalten (75 %) ist dieser Anteil noch etwas höher. Bei Zwei- bis Vierpersonenhaushalten ist der Anteil zwar etwas niedriger, bewegt sich jedoch ebenfalls auf einem hohen Niveau, zwischen 40 und 50 %.

4.2 Angebot

»» Ermittlung des Mietwohnungsangebotes

Parallel zur Ermittlung der Nachfragestruktur wurde von ALP die Angebotssituation analysiert. Dabei wurden die Mietwohnungsinsenerate der Jahre 2020 bis 2024 differenziert nach der Wohnungsgrößenstruktur ausgewertet. Zu berücksichtigen ist, dass nicht alle Wohnungen öffentlich inseriert werden. Beispielsweise werden Wohnungen über Warte- oder Interessentenlisten vergeben. Dies gilt unter anderem auch für geförderte bzw. eher preisgünstige Wohnungen von Genossenschaften. Das Angebot preisgünstiger Wohnungen wird daher tendenziell leicht unterschätzt. Trotz dessen können valide strukturelle Defizite herausgearbeitet werden.

»» Definition von bezahlbarem Wohnraum

Wie angeführt, wurde zur Abgrenzung des preisgünstigen Angebots die aktuell gültige Fördermiete (6,50 Euro/m² nettokalt) mit der angemessenen Wohnungsgröße multipliziert (vgl. Tab. 1). Dafür wurden die Wohnungsgrößenklassen gemäß der Richtlinie zu den Kosten der Unterkunft genutzt. Diese sieht für einen Einpersonenhaushalt beispielsweise eine Wohnungsgröße von bis zu 50 m² vor. Demnach ergibt sich für einen Einpersonenhaushalt eine maximale (Nettokalt-) Miete von 325,00 Euro pro Monat (6,50 Euro/m² x 50 m² = 325,00 Euro).

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass nur ein Teil der Wohnungen unterhalb der Mietobergrenzen angeboten wurde. Beispiel: Der Anteil beträgt bei Wohnungen kleiner 50 m² 59 %⁵ und bei Wohnungen zwischen 50 und 60 m² 22 % (vgl. Tab. 2).

4.3 Bilanzierung Teilmarkt bezahlbarer Wohnraum

»» Bilanzierung von Angebot und Nachfrage

Im abschließenden Schritt wird der Nachfrage (Haushalte mit Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen) das preisgünstige Wohnungsangebot gegenübergestellt.

Unabhängig von der Miethöhe ist festzuhalten, dass es im Verhältnis zur großen Zahl an Einpersonenhaushalten nur wenig kleine Wohnungen gibt. Im Ergebnis führt dieser „Mismatch“ dazu, dass Haushalte auf größere Wohnungen ausweichen. Selbst wenn die Miete pro Quadratmeter gering ist, sind diese (großen) Wohnungen für (kleine) Haushalte mit geringem Einkommen in der Regel zu

⁵ In Kappeln besteht ein überdurchschnittlich großer Anteil an kleinen Wohnungen unter 30 qm, was zu einem scheinbar höheren Prozentsatz (59 %) an bezahlbaren Wohnungen führt. Diese Wohnungen haben jedoch im Verhältnis zur Größe hohe Mietpreise pro Quadratmeter und sind meist nicht für Ältere Personen geeignet (Grundrisse, Barrierefreiheit).

teuer. Insbesondere wenn auch die Neben- und Heizkosten berücksichtigt werden, ergibt sich, trotz moderater Kaltmiete, häufig eine hohe Wohnkostenbelastung. Konkret gibt es rund 1.210 Einpersonenhaushalte, die zur Miete wohnen. Diesen Haushalten stehen 460 Wohnungen kleiner 50 m² und 430 Wohnungen zwischen 50 und 65 m² gegenüber. Einpersonenhaushalte müssen selbst bei einer optimalen Belegungssituation, die in der Praxis nicht zu erwarten ist, auf Wohnungen größer 65 m² ausweichen.

Das strukturelle Defizit vergrößert sich, wenn nur das preisgünstige Segment betrachtet wird. Von den 1.210 Einpersonenhaushalten haben rund 69 % oder 830 Haushalte Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen, während nur 59 % der 460 Wohnungen unter 50 m² preisgünstig sind. Dementsprechend ergibt sich ein ungünstiges Verhältnis von preisgünstigen kleinen Wohnungen zu Einpersonenhaushalten mit Einkommen innerhalb der Grenzen der Wohnraumförderung Schleswig-Holstein (auf eine Wohnung kommen 3,1 Nachfrager). Einen Engpass gibt es in Kappeln vor allem beim preisgünstigen Angebot für Zweipersonenhaushalte. So beträgt das Verhältnis von Angebot und Nachfrage hier 1 : 3,6. Auf eine preisgünstige Wohnung kommen demnach rund 3,6 Nachfrager:innen. Bei Fünfpersonenhaushalten kommen auf eine preisgünstige Wohnung rund 1,2 Nachfrager:innen.

» Situation bei großen Wohnungen entspannter

Bei großen Wohnungen bzw. Haushalten mit drei und vier Personen ist die Situation entspannter. Eine geringe Nachfrage trifft hier auf ein vergleichsweise größeres Angebot.

Tab. 2: Bilanzierung von Angebot und Nachfrage bezogen auf ein Jahr

	1 PHH / < 50m ²	2 PHH / 50 bis 65 m ²	3 PHH / 65 bis 80 m ²	4 PHH / 80 bis 95 m ²	5 PHH / 95 bis 110 m ²
Miethaushalte	1.210	750	250	140	40
Anzahl Mietwohnungen	460	430	720	400	130
Verhältnis Angebot zu Nachfrage	1 : 2,6	1 : 1,7	1 : 0,3	1 : 0,4	1 : 0,3
Anteil preisgünstiger Mietwohnungen	59%	22%	55%	33%	18%
Anteil Nachfrager:innen nach preisgünstigen Mietwohnungen	69%	45%	40%	50%	75%
Verhältnis Angebot zu Nachfrage p.a.	1 : 3,1	1 : 3,6	1 : 0,2	1 : 0,5	1 : 1,2

Quelle: ALP

»» Schaffung und Sicherung von preisgünstigem Wohnraum wird empfohlen

Die Ergebnisse der Bilanzierung des Angebots und der Nachfrage im Teilmarkt bezahlbarer Wohnraum zeigen deutliche Defizite auf. Insbesondere für die Gruppe der Ein- und Zweipersonenhaushalte sowie für die Fünfpersonenhaushalte besteht Bedarf an preisgünstigem Wohnraum. Vor diesem Hintergrund werden die Schaffung und Sicherung von preisgünstigen Wohnungen empfohlen.

Folgende Hinweise sind bei der Interpretation der Ergebnisse zu berücksichtigen:

- Insbesondere auf angespannten Wohnungsmärkten ist zu beachten, dass Haushalte mit mittleren und hohen Einkommen eine Konkurrenz für die Niedrigeinkommensbezieher:innen darstellen. So werden günstige Wohnungen auch von Haushalten bezogen, deren Einkommen oberhalb der aufgezeigten Grenzen liegen. Diese Wohnungen stehen dann Niedrigeinkommensbezieher:innen nicht zur Verfügung. Beispielsweise sind familiengerechte Wohnungen auch für besserverdienende Ein- und Zweipersonenhaushalte von Interesse. Dies führt im Ergebnis dazu, dass sich die dargestellten Defizite noch vergrößern. Lediglich belegungsgebundener Wohnraum kann gewährleisten, dass die anvisierten Zielgruppen auch erreicht werden.
- Zu berücksichtigen ist ferner, dass ein Teil der Haushalte, die unterhalb der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung liegen, höhere Wohnkosten akzeptieren, beispielsweise wenn den höheren Kosten mehr Wohnfläche oder eine bessere Ausstattung gegenübersteht. Es gilt jedoch: Je niedriger das Haushaltseinkommen, desto geringer die finanziellen Spielräume, desto mehr sind die Haushalte auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen.
- Beim dargestellten Modell wurden sowohl die Nachfrage als auch das Angebot mittels der Einkommens- bzw. der Mietobergrenzen der Wohnraumförderung Schleswig-Holstein definiert. Denkbar wären grundsätzlich auch höhere Mietobergrenzen bzw. niedrigere Einkommensgrenzen. Im Ergebnis würden die Defizite entsprechend geringer ausfallen.

4.4 Zwischenfazit

- »» Der großen Zahl an kleinen Haushalten steht eine geringe Zahl kleiner Wohnungen gegenüber.
- »» Zudem: Vergleichsweise hohe Anzahl von Haushalten mit niedrigem Einkommen steht ein geringer Anteil preisgünstiger Wohnungen gegenüber.
- »» Mietpreisdynamik hat zu einer Anspannung im unteren Preissegment geführt. Aufgrund des hohen Preisniveaus ist es auch für Haushalte mit mittleren Einkommen nur sehr schwer möglich, bezahlbaren Wohnraum zu finden.
- »» Neben dem Defizit bei kleinen Wohnungen besteht auch ein Bedarf an preisgünstigen familiengerechten Wohnungen.
- »» Die Schaffung und Sicherung von preisgünstigem Wohnraum wird empfohlen.

5 Wohnungsmarktprognose

5.1 Bevölkerungsprognose

»»» Bevölkerungsprognose Gesamtstadt

Für die Ableitung spezifischer, segmentbezogener Neubaubedarfe bzw. von Angebotsüberhängen, zur Ermittlung infrastruktureller Bedarfe und damit zur Ausrichtung der künftigen Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik benötigt die Stadt Kappeln belastbare Entwicklungsszenarien. Vor diesem Hintergrund hat ALP die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bis 2030 mit Perspektive bis 2040 und darauf aufbauend den Neubaubedarf berechnet. Basis der Bevölkerungsprognose für die Stadt Kappeln ist die Analyse der Geburten, Sterbefälle sowie der Wanderungen. Während die natürliche Bevölkerungsentwicklung relativ gut skizziert werden kann, erfordert die Prognose der Wanderungen eine umfassende Analyse. Konkret hat ALP eine vertiefende, nach dem Alter der Personen differenzierte Analyse der Wanderungsbeziehungen durchgeführt. Grundlage der vorliegenden Bevölkerungsprognose für Kappeln sind die Daten des kommunalen Einwohnermeldewesens. Diese gewährleisten eine hohe Aktualität und ermöglichen kleinräumige Auswertungen. Die Ausgangsbevölkerung für die Prognose ist der Bevölkerungsstand am 31.12.2023.

Folgende Annahmen liegen der Prognose zu Grunde:

Basisvariante:

- Fertilität: Die altersspezifischen Geburtenziffern werden im Prognosezeitraum konstant gehalten. Basis für die Prognose der Geburten war der Zeitraum von 2017 bis 2021. Die durchschnittliche Geburtenziffer liegt bei 1,56 Kindern pro Frau.
- Mortalität: Im Modell wurde von einem Anstieg der Lebenserwartung ausgegangen. Da viele Potenziale zur Reduzierung der Sterblichkeit bereits ausgeschöpft sind (Verbesserung der medizinischen Versorgung etc.), ist zukünftig von einer geringeren Steigerung der Lebenserwartung auszugehen.
- Migration: Im Rahmen der Prognose werden stabile Wanderungsmuster auf der lokalen und regionalen Ebene angenommen. Basis für die Prognose der Wanderungen ist der Zeitraum von 2019 bis 2023.

Untere Variante:

- Fertilität und Mortalität: Analog zur unteren Variante.
- Basis für die Prognose der Wanderungen ist der Zeitraum von 2014 bis 2023.

Obere Variante:

- Fertilität und Mortalität: Analog zur unteren Variante.
- Sofern die Stadt Kappeln auch zukünftig ein vergleichbares Dienstleistungsangebot für Touristen und Bewohner:innen aufrechterhalten möchten, ist davon auszugehen, dass die Zahl der Arbeitskräfte mindestens auf dem heutigen Niveau gehalten werden muss. Denn anders als im produzierenden Gewerbe oder in der Logistikbranche kann in den für Kappeln bedeutenden Branchen Dienstleistung, Daseinsvorsorge und Tourismus nur begrenzt die Produktivität erhöht bzw. Personal eingespart werden. Ein Rückgang der Dauerwohnbevölkerung im erwerbsfähigen Alter hätte somit erhebliche Auswirkungen auf die wirtschaftliche Basis der Stadt Kappeln bzw. müsste durch eine Erhöhung der Einpendler:innen kompensiert werden. Vor diesem Hintergrund hat ALP neben der unteren und der Basisvariante – die jeweils von einer negativen Entwicklung der Zahl der erwerbsfähigen Personen (18 bis unter 65 Jahre) ausgehen – eine dritte Prognosevariante berechnet. In dieser Variante wird die Zielstellung aufgenommen, dass die Zahl der erwerbsfähigen Personen (18 bis unter 65 Jahre) konstant bleibt. Zur Kompensation des demografisch bedingten Arbeitskräfterrückgangs wurde daher im Rahmen der Variante ein zusätzlicher Zuzug (Wanderungsgewinn) im Modell berücksichtigt.

»» Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung

Im Ausgangsjahr (2023) der Prognose liegt der Bevölkerungsstand in Kappeln bei 8.802 Personen.⁶ Die untere Variante sowie die Basisvariante gehen von einer negativen Entwicklung der Einwohnerzahl bis 2040 aus. Demnach wird die Bevölkerung Kappeln bis zum Jahr 2040 in der Basisvariante um -1,3 % auf rund 8.700 Personen sinken. Bis zum Jahr 2030 wird in der Basisvariante jedoch ein Anstieg von 1,1 % erwartet. Hintergrund ist die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung, die ab 2030 stärker zum Tragen kommt. Konkret steigt die Zahl der Sterbefälle kontinuierlich an, wohingegen die Zahl der Geburten sinkt. Aber auch diese Entwicklung setzt voraus aus, dass Kappeln weiterhin Wanderungsgewinne verzeichnet.

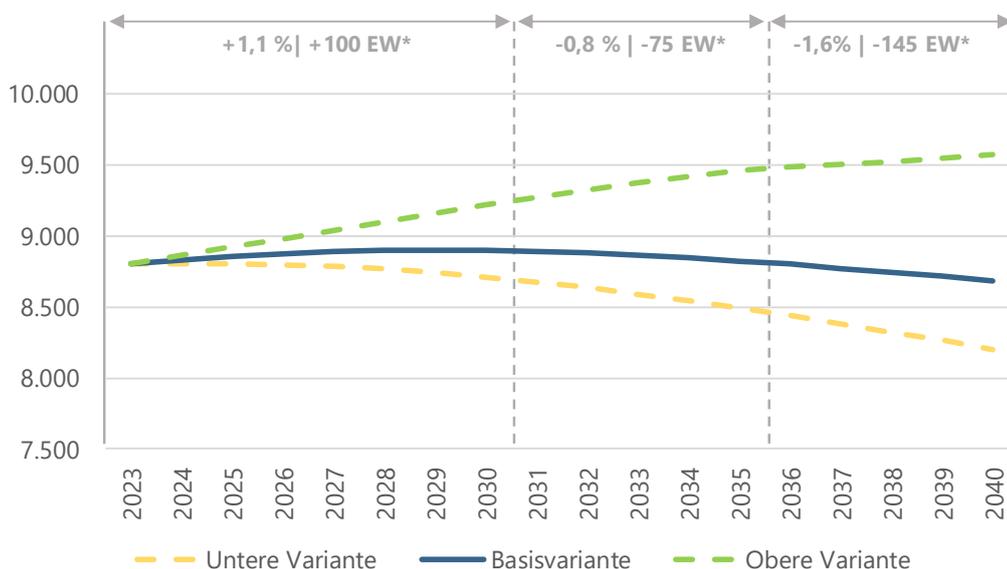
In der unteren Variante sinkt die Bevölkerung bis 2040 um -6,8 % auf knapp 8.200 Personen.

Sofern eine konstante Zahl der erwerbsfähigen Bevölkerung unterstellt wird, (obere Prognosevariante) ergibt sich ein deutlicher Bevölkerungsanstieg von +8,8 % bis zum Jahr 2030. Im Vergleich zu den anderen Prognosevarianten besteht entsprechend der modellierten Annahme eine weitestgehende Stagnation

⁶ Die Daten für das Basisjahr 2023 beziehen sich auf die Daten des Einwohnermeldeamts der Stadt Kappeln. Die Analyse in Kapitel 3.2 bezieht sich auf Daten des Statistischen Landesamtes, was zu einer Diskrepanz von knapp 200 Einwohnern zwischen den Jahren 2022 und 2023 führt.

bei der Gruppe der Erwerbsfähigen (18- bis 65-Jährigen), wenn auch in dieser Altersgruppe strukturelle Verschiebung auftreten. So findet die Anpassung nicht gleichmäßig über alle Altersgruppen statt. Neben der natürlichen Alterung der Bevölkerung kommt hier die (zusätzliche) Zuwanderung zum Tragen. Das Alter der unterstellten (zusätzlichen) Zuzügler orientiert ALP dabei an dem Alter der Zuwanderer der letzten Jahre. Bis dato wandern eher jüngere als ältere Erwerbsfähige zu; ALP geht davon aus, dass dies auch zukünftig zutreffen wird. In der oberen Variante weist Kappeln zudem eine höhere Zahl an Kindern und Senioren (65 +) auf. Hintergrund ist, dass auch die zugezogenen Personen Familien gründen bzw. im Prognoseverlauf ein Alter von 65 Jahren oder mehr erreichen werden.

Abb. 19: Bevölkerungsprognose 2023-2040



*Bezogen auf die Basisvariante

Quelle: ALP

»» Weitere Verschiebung der Altersstruktur

Neben der absoluten Veränderung der Bevölkerungszahl ist auch die Entwicklung der Altersstruktur von besonderer Bedeutung für die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Deutlich wird, dass sich der Trend der alternden Gesellschaft in Kappeln weiter fortsetzt, denn mit dem demografischen Wandel ist vor allem eine Zunahme der Zahl und des Anteils von Senior:innen verbunden (vgl. Abb. 20).

Basisvariante:

Der stärkste Anstieg wird demnach bei der Gruppe der 75-Jährigen und Älteren erwartet. So wird sich deren Anteil bis 2040 in der Basisvariante um +5,7 Prozentpunkte oder rund 500 Personen erhöhen. Diese Entwicklung ist auf die geburtenstarken Jahrgänge der Babyboomer zurückzuführen, die bis 2040 in diese Gruppe „nachrücken“ wird. Diese Entwicklung wird mit einer steigenden Nachfrage nach

altersgerechtem Wohnraum verbunden sein. Die Zahl der Erwerbsfähigen zwischen 18 und 64 nimmt in der Basisvariante bis 2040 um -6,2 Prozentpunkte oder um rund -600 Personen ab. Die Altersgruppe der Kinder und Jugendlichen (unter 18-Jährige) bleibt bis 2040 hingegen im Anteil in etwa gleich (-0,4 Prozentpunkte oder -50 Personen).

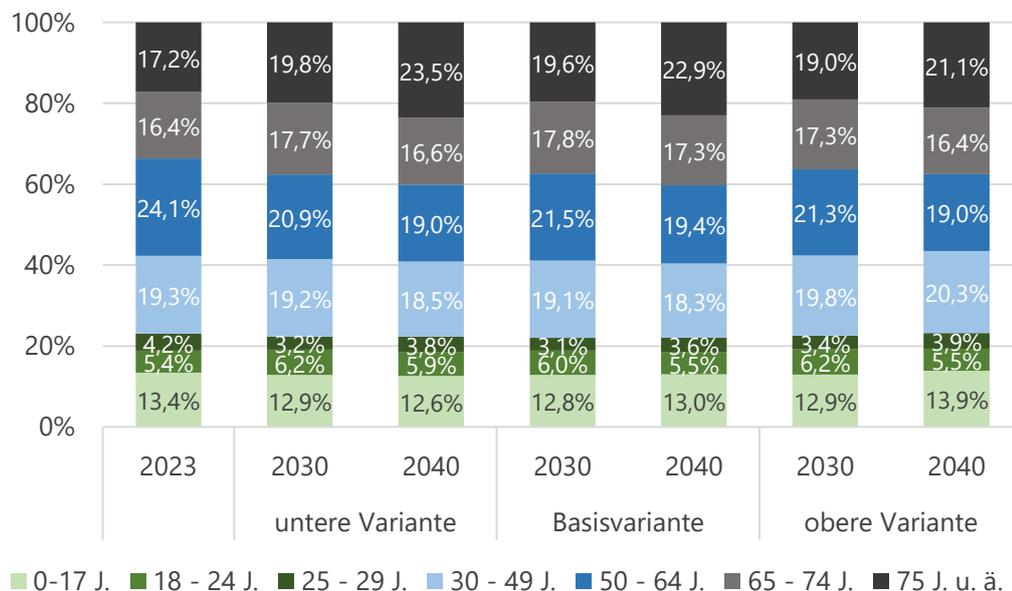
Unter Variante:

Die Altersgruppe der über 75-Jährigen wird bis 2040 um +6,3 Prozentpunkte bzw. +410 Personen ansteigen. Gleichzeitig nimmt der Anteil der Erwerbsfähigen um -5,7 Prozentpunkte oder um rund 790 Personen ab. Die Zahl der Kinder und Jugendlichen bis 18 Jahre nimmt im Vergleich zur Basisvariante etwas stärker ab (-0,8 Prozentpunkte bzw. -150 Personen).

Oberer Variante:

In der oberen Variante wird die Zahl der über 75-Jährigen bis 2040 voraussichtlich um +6,3 Prozentpunkte ansteigen, was einer Zunahme von 410 Personen entspricht. Im Vergleich zu den anderen Prognosevarianten zeigt sich gemäß der modellierten Annahme eine weitestgehende Stagnation bei der Gruppe der Erwerbsfähigen, der Anteil wird aufgrund des wachsenden Anteils der über 75-Jährige um -4,3 Prozentpunkte sinken. Der Anteil der Altersgruppe der Kinder und Jugendlichen wird voraussichtlich um +0,5 Prozentpunkte ansteigen, was einer Zunahme von 150 Personen entspricht.

Abb. 20: Veränderung der Altersstruktur



Quelle: ALP

5.2 Haushaltsprognose differenziert nach Zielgruppen

»» Haushalte als Indikator der Wohnungsnachfrage

Der wesentliche Indikator für die Bestimmung der aktuellen und zukünftigen Wohnungsnachfrage ist die Entwicklung der Zahl der Haushalte und deren Struktur. Aus diesem Grund wurde, aufbauend auf der Bevölkerungsprognose eine Haushaltsprognose erarbeitet. Bezugsgröße für die Haushaltsprognose ist die ortsansässige Bevölkerung, also die Hauptwohnsitzbevölkerung.

»» Methodischer Ansatz

Zur Berechnung der Haushalte wird ein auf die Erfordernisse des lokalen Wohnungsmarktes abgestimmtes Haushaltsgenerierungsverfahren angewendet. Die Zuordnung der Bevölkerung zu Haushalten wird mit Hilfe des Haushaltsquotenmitgliederverfahrens umgesetzt. Hierfür werden auf der Grundlage des Zensus 2011 spezifische Zuordnungsmatrizen generiert. Durch die Kombination der Bevölkerung in Privathaushalten mit den zuvor generierten Zuordnungsmatrizen werden alle Einwohner:innen ihrem Alter entsprechend einem Haushalt bzw. der entsprechenden Haushaltsgröße zugeordnet.

»» Aktuelle Haushaltsstruktur

Im Jahr 2023 gibt es in Kappeln rund 4.395 Haushalte. Davon entfallen rund 38 % auf Einpersonenhaushalte, 40 % auf Zweipersonenhaushalte, 19 % auf Drei- und Vierpersonenhaushalte und 3 % der Haushalte haben fünf und mehr Mitglieder. In etwa 24 % der Haushalte leben Kinder und in 35 % der Haushalte sind alle Haushaltsmitglieder 65 Jahre oder älter.

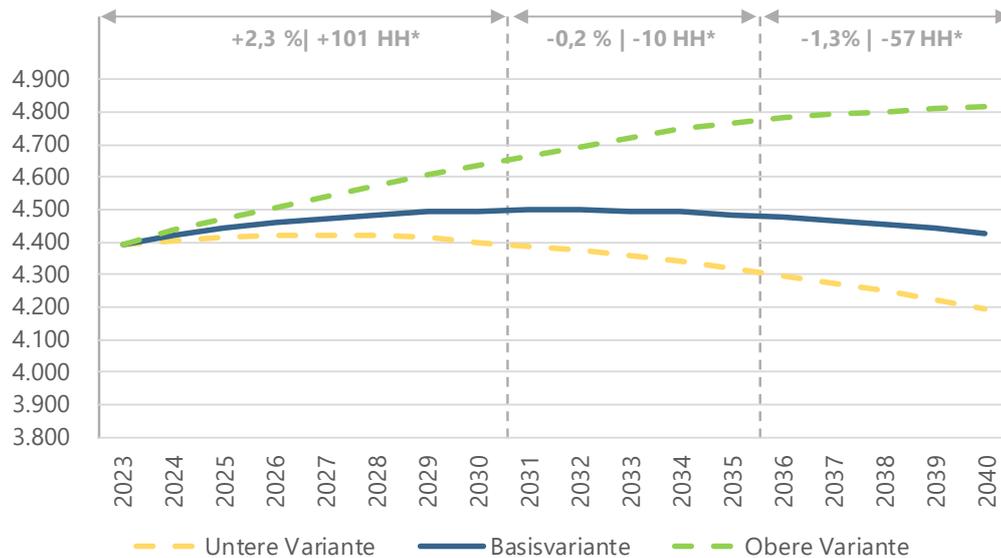
»» Prognostizierter Entwicklung der Haushalte

Drei Faktoren prägen die Entwicklung der Privathaushalte:

1. die quantitative Bevölkerungsentwicklung,
2. altersstrukturelle Verschiebung innerhalb der Bevölkerung,

Die altersstrukturellen Verschiebungen ist ursächlich dafür, dass die Haushaltsentwicklung im Vergleich zur Bevölkerungsprognose positiver verläuft. So leben Senior:innen ganz überwiegend in kleinen Ein- oder Zweipersonenhaushalten, jüngere Haushalte häufiger in größeren Haushalten (insbesondere Familien). In der Konsequenz steigt die Zahl der Haushalte bis 2040 in der Basisvariante um +0,8 %. In der unteren Variante sinkt die Zahl der Haushalte um -4,6 %, während diese in der oberen Variante um +9,6 % deutlich stärker ansteigt.

Abb. 21: Haushaltsprognose



*Bezogen auf die Basisvariante

Quelle: ALP

»» Deutliche Zunahme der Seniorenhaushalte

Der Anstieg ist in den einzelnen Haushaltstypen jedoch unterschiedlich stark ausgeprägt. Erwartungsgemäß steigt in allen Varianten insbesondere die Zahl der Single-Senior:innenhaushalte (bis 2040: zwischen +17,5 bis +26,0 % bei Singlehaushalten über 65 Jahren; zwischen +3,8 bis +15,6 % bei Senioren-Paarhaushalten). Der hohe Anstieg bei den Senior:innenhaushalten ist auf die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre zurückzuführen sowie auf eine erwarteten fortgesetzten Zuzug von Best-Agern, die im Prognoseverlauf das Rentenalter erreichen werden.

»» Wachsende Handlungsbedarfe

Aus dem weiteren Anstieg der Zahl der Senior:innenhaushalte ergeben sich erhebliche Herausforderungen in Bezug auf die Anpassung des Wohnungsangebotes und des Wohnumfeldes. Es wird insgesamt einen steigenden Bedarf an seniorengerechten, barrierearmen und kleinen Wohnungen geben. Zudem ist zu erwarten, dass - infolge unsteter Erwerbsbiografien in Verbindung mit einem sinkenden Rentenniveau - die Zahl der Seniorenhaushalte, die auf preisgünstigen (öffentlich geförderten) Wohnraum angewiesen sind, zunehmen wird.

»» Rückgang der Familienhaushalte

Basisvariante:

Es wird ein Rückgang der Familien (Haushalte mit mindestens einem Kind) erwartet. So wird bis 2040 in der Basisvariante die Zahl der Familienhaushalte um -4,4 % oder um -50 Haushalte sinken. Ohne Zuwanderung würde die Zahl der Familienhaushalte stärker zurückgehen. Ebenso wird in dieser Variante ein Rückgang bei den Single- und Paarhaushalten unter 65-Jahre erwartet.

Untere und Obere Variante:

Die Zahl der Familienhaushalte wird in der unteren Variante deutlich stärker als in der Basisvariante zurückgehen (-12,3 % oder -130 Haushalte), während die Zahl in der oberen Variante um 12,6 % bzw. 130 Haushalte steigen wird. In der unteren Variante gibt es einen starken Rückgang der Singlehaushalte unter 65 Jahre um -16,4 % oder -135 Haushalte. In der oberen Variante bleibt sie hingegen etwa gleich. In beiden Varianten sinkt die Zahl die Paarhaushalte unter 65 um -8,7 % und -1,5 %.

»» Leichter Rückgang bei Haushalten mit drei und mehr Personen

Wenn nur die Haushaltsgröße betrachtet wird, lässt sich Folgendes feststellen:

Basisvariante:

Es wird eine Zunahme bei den Einpersonenhaushalten von +5,4 % oder rund 90 Haushalten erwartet. Die Zahl der Zweipersonenhaushalte steigt bis 2030 zwar etwas an, sinkt jedoch bis 2040 auf das gleiche Niveau von 2023. Bei den Drei- und Mehrpersonenhaushalten sinkt die Zahl um -5,7 % bzw. um rund -60 Haushalte.

Untere und Obere Variante:

Die Zahl der Einpersonenhaushalte steigt auch in der unteren und oberen Variante. Die Zahl der Zweipersonenhaushalte sinkt jedoch in der unteren Variante um rund -6,0 % bzw. -105 Haushalte, während diese in der oberen Variante um rund +7,1 % bzw. 125 Haushalte ansteigt. Bei den Drei- und Mehrpersonenhaushalten ist eine ähnliche Tendenz eines Rückgangs, jedoch um -10,8 % bzw. -110 Haushalte, zu erwarten. In der oberen Variante wird die Haushaltsgruppe hingegen um +8,0 % bzw. 80 Haushalte ansteigen.

Tab. 3: Entwicklung der Haushaltszahlen

	2023	2040					
		Untere Variante		Basis-variante		Obere Variante	
		Ab-solut	%	Ab-solut	%	Ab-solut	%
Haushalte insgesamt	4.395	4.195		4.430		4.820	
Singlehaushalte über 65 Jahre	835	980	+17,5%	1.030	23,4%	1.050	+26,0%
Senioren-Paarhaushalte	690	720	+3,8%	775	11,8%	800	+15,6%
Haushalte mit min. einem Kind	1.050	925	-12,3%	1.005	-4,4%	1.186	+12,6%
Singlehaushalte unter 65	825	690	-16,4%	720	-12,8%	830	+0,3%
Paarhaushalte unter 65	820	750	-8,7%	775	-5,9%	810	-1,5%
Sonstige Haushalte	170	130	-23,1%	130	-25,7%	145	-14,4%
Einpersonenhaushalte	1.660	1.670	+0,6%	1.750	5,4%	1.880	+13,2%
Zweipersonenhaushalte	1.740	1.635	-6,0%	1.740	0,0%	1.860	+7,1%
Drei- und Mehrpersonenhaushalte	990	890	-10,8%	940	-5,7%	1.070	+8,0%

Quelle: ALP

5.3 Neubaubedarfsprognose

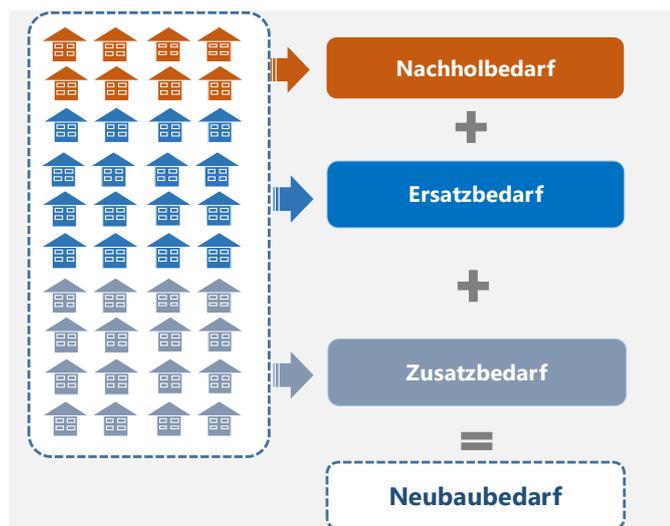
»» Wohnungsmarktbilanzierung

Um die aktuellen und zukünftig zu erwartenden Handlungsbedarfe der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik herauszuarbeiten, erfolgt eine Wohnungsmarktbilanzierung. Durch die Bilanzierung von Wohnungsangebot und -nachfrage wird unter Berücksichtigung des Nachholbedarfs der Neubaubedarf abgeleitet. Zu berücksichtigen ist, dass sich auch bei einer rückläufigen Haushaltsentwicklung qualitative Bedarfe ergeben, die weiterhin den Neubau von Wohnungen erfordern.

Basis für die Berechnung des Neubaubedarfs sind:

- erstens die Prognose der Nachfrage in Form der Haushaltsprognose (Zusatzbedarf),
- zweitens die Fortschreibung des Wohnungsangebots (ohne Neubau) unter Berücksichtigung einer Abgangsquote (Umwandlungen und „normaler“ Abgang) sowie
- drittens die Ermittlung des Nachholbedarfs im Basisjahr der Prognose. Der Nachholbedarf setzt sich aus folgenden Komponenten zusammen:
 - Aufbau einer Mobilitätsreserve,
 - adäquate Unterbringung geflüchteter Personen,
 - Abbau des Arbeitskräftedefizits (Schaffung von Wohnraum für Einpendler, die gerne nach Kappeln (zurück-)ziehen möchten).

Abb. 22: Ermittlung des Neubaubedarfs



5.3.1 Ableitung Nachholbedarf

»» Mobilitätsreserve

Um einen funktionsfähigen Wohnungsmarkt zu gewährleisten, wird angebotsseitig eine Mobilitäts-/Fluktuationsreserve benötigt. Diese ist erforderlich, um einerseits Umzüge und Zuzüge sowie andererseits vorübergehende Nutzungsunterbrechungen für Sanierungs- oder Modernisierungsarbeiten zu ermöglichen. Derzeit hält der Wohnungsmarkt in der Stadt Kappeln eine solche Reserve nicht vor. Daher wurde ein Bedarf in Höhe von 2 % bezogen auf alle Haushalte im Basisjahr angesetzt. Der aus dieser Komponente resultierende Nachholbedarf beläuft sich auf 90 Wohnungen.

»» Abbau Arbeitskräftedefizit (offene Stellen, potenzieller Wohnraumbedarf von derzeitigen Einpendlern)

Wie in Kapitel 3.1.1 beschrieben, hat sich in den vergangenen Jahren die Zahl der Einpendler stetig erhöht und der Einpendler-Radius hat sich ausgeweitet. In vielen Fällen ist anzunehmen, dass dies nicht dem Wunsch der Arbeitskräfte entspricht und ein dauerhafter Wohnraum in Kappeln gesucht wird. Um zumindest einem Teil der Einpendler die Möglichkeit des Zuzugs nach Kappeln zu ermöglichen, wurde ein diesbezüglicher Nachholbedarf in Ansatz gebracht.

Eine exakte Bezifferung des Bedarfs ist nicht möglich, da keine Kenntnisse über die individuellen Wohnsituationen und Wohnwünsche der Einpendler:innen vorliegen. Um dennoch eine Orientierung geben zu können, wurde die Bevölkerungsentwicklung von Kommunen mit ähnlichen Ausgangsbedingungen analysiert. Konkret wurde ein Vergleich mit anderen Kommunen vergleichbarer Größe und Beschäftigungsentwicklung durchgeführt.

Im Ergebnis zeigt der Vergleich zu den Referenzkommunen eine untypische Entwicklung für Kappeln. Während die Zahl der Beschäftigten (am Arbeitsort) zwischen 2011 und 2022 um knapp 50 % deutlich angestiegen ist, ist die erwerbsfähige Bevölkerung um fast 11 % gesunken. In der Gruppe der Referenzkommunen hat die erwerbsfähige Bevölkerung hingegen um 2 % zugenommen. Hätte Kappeln eine ähnliche Entwicklung vollzogen, wie die Gruppe der Referenzkommunen, würden heute knapp +700 Personen oder grob 400 Haushalte mehr in Kappeln leben.

Es ist nicht realistisch, dass alle rund 350 Haushalte zurückgewonnen werden. Vielfach haben sich die Haushalte im Umland dauerhaft niedergelassen und sind nun nicht mehr bereit, ihre Wohnsituation zu verändern. Unter der Annahme, dass rund 20 % bis 50 % der Haushalte zurückziehen, ergäbe sich ein Nachholbedarf von 100 (20 % des Deltas) bis 200 (50 % des Deltas) Wohnungen (bei Annahme einer Haushaltsgröße von durchschnittlich 1,5 Personen).

»» Nachholbedarf für Geflüchtete

In den letzten Jahren hat die Stadt eine signifikante Anzahl an Geflüchteten aufgenommen und für diese Gruppe Wohnraum angemietet. Ziel ist es jedoch, sie langfristig in den Kappeler Wohnungsmarkt zu integrieren. Angesichts der Unklarheit über die genauen Dauer- und Unterbringungsverhältnisse für die Geflüchteten lässt sich der zusätzliche Bedarf nicht genau quantifizieren. Nach Angaben lokaler Experten werden jedoch knapp 60 bis 70 Wohnungen benötigt, um die Geflüchteten mit „regulärem“ Wohnraum zu versorgen. Abhilfe, zumindest für die Erstunterbringung, könnte die geplanten Unterkünfte für Asylbegehrende auf ehemaligem Sportplatz Loitmarkfeld schaffen. Hier kann/soll ein Containerdorf mit 100 bis max. 150 WE zur Erstaufnahme bzw. als temporäre Unterbringungs-lösung entstehen.

»» Nachholbedarf insgesamt

Um Geflüchteten eine langfristige Wohnperspektive in Kappeln geben zu können, um Pendler:innen den Zuzug nach Kappeln zu ermöglichen müssten und um eine ausreichende Mobilitätsreserve aufbauen zu können, müssten rund 250 bis 350 Wohnungen (kurzfristig) errichtet werden.

5.3.2 Ersatzbedarf

Für die Stadt Kappeln ist die Umwandlung von Dauerwohnraum in Zweit- oder Ferienwohnungen die zentrale Größe des Wohnungsabgangs. Da der Umwandlungsprozess statistisch nicht erfasst wird, erfolgte zur Quantifizierung der Umwandlungen von Dauerwohnraum eine Stichtagsauswertung von Melderegisterdaten. Erfasst wurden Wohnungen, die zu einem früheren Zeitpunkt durch Einwohner mit Hauptwohnsitz belegt waren, derzeit jedoch entweder durch Personen mit Nebenwohnsitz belegt sind oder keine melderechtliche Belegung vorhanden ist (Ferienwohnung).

Hierzu erfolge ein Adressabgleich zur Belegungssituation an unterschiedlichen Stichtagen, differenziert nach Haupt- und Nebenwohnsitz für die Jahre 2014, 2017, 2020 und 2023 mit dem Stichtag 31.12. Der Vergleich mehrerer Stichtage erlaubt anschließend belastbare Rückschlüsse auf das Umwandlungsgeschehen.

Im Mehrfamilienhaussegment ist aufgrund der Vielzahl der Bewohner:innen eine auf konkrete Wohnungen bezogene Identifizierung von Umwandlungen nicht möglich, da das Melderegister keine wohnungsbezogene, sondern nur adressbezogene Daten beinhaltet. Hinweise auf das Umwandlungsgeschehen im Mehrfamilienhaussegment gibt jedoch die Entwicklung der Belegungsdichte mit Hauptwohnsitzen, also die Zahl an der Adresse mit Hauptwohnsitz gemeldeten Personen.

»» Umwandlungen entziehen dem Markt kontinuierlich Wohnraum

Zwischen 2014 und 2023 wurden insgesamt rund 265 Wohnungen aus dem Ein- und Zweifamilienhaussegment entweder zu Ferienwohnungen oder zu Wohnungen mit Nebenwohnsitznutzung umgewandelt. Dies entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Umwandlungsrate von etwa 29 Wohneinheiten bzw. einer jährlichen Umwandlungsquote von 1,1 %. Der überwiegende Teil dieser Umwandlungen, knapp 1 %, entfällt auf das Ferienhaussegment, bei dem keine melderechtliche Registrierung der Adresse erfolgt. In 0,1 % der Fälle wird ein Haushalt mit Hauptwohnsitz durch einen Haushalt mit Nebenwohnsitz ersetzt. Damit liegt der Wohnungsabgang in diesem Bereich deutlich über dem Durchschnitt anderer Regionen.⁷

⁷ Das BBSR geht für Gesamtdeutschland von einer jährlichen Abgangsquote von 0,2 % EFH bzw. 0,3 % MFH aus. Quelle: BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2015.

Tab. 4: Umwandlungen von Adressen mit Dauerwohnnutzung

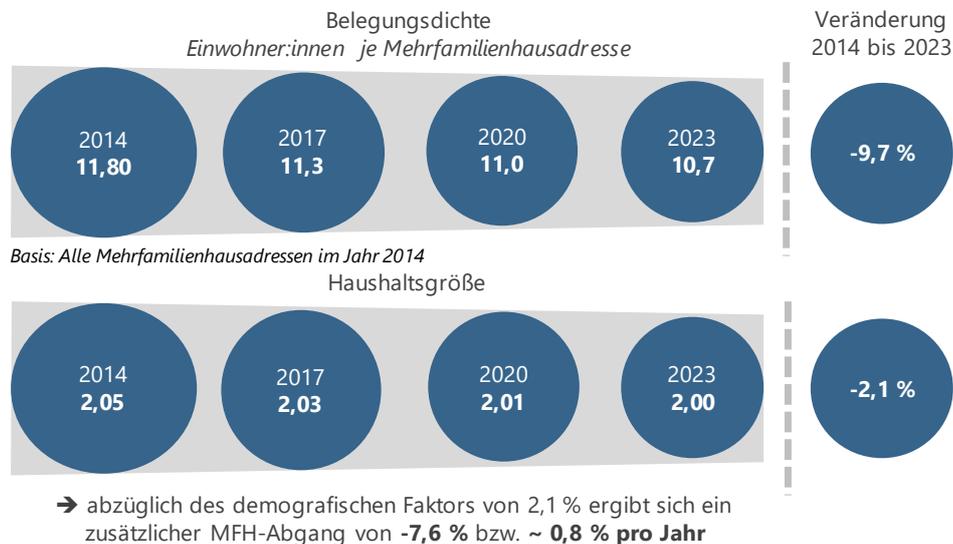
		2014	2017	2020	Ins-
		Bis 2017	Bis 2020	Bis 2023	gesamt
Adressen mit Ein- und Zweifamilienhäusern		2.650	2.679	2.691	
1) Bestandsadresse zu Ferienwohnung	Gesamt	42	65	133	240
	Anteil an EZFH	1,6 %	2,4 %	4,9 %	9,0 %
	Gesamt p. a.	14,0	21,7	44,3	26,7
	Anteil an EZFH p. a.	0,53 %	0,81 %	1,65 %	0,99 %
2) Bestandsadresse zu reiner Nebenwohn- nutzung	Gesamt	5	9	11	25
	Anteil an EZFH	0,2 %	0,3 %	0,4 %	0,9 %
	Gesamt p. a.	1,7 %	3,0	3,7	3,8
	Anteil an EZFH p. a.	0,06 %	0,11 %	0,14 %	0,10 %
Umwandlungen insgesamt	Gesamt p. a.	15,7	24,7	48,0	29,4
	Anteil an EZFH p. a.	0,6 %	0,9 %	1,8 %	1,1 %

Quelle: ALP

»» Abnehmende Belegungsdichte im Mehrfamilienhaussegment

Wie die Abbildung 23 zeigt, hat die Belegungsdichte im Mehrfamilienhaussegment deutlich abgenommen. 2023 waren im Vergleich zu 2014 rund 9,7 % weniger Personen an den Adressen gemeldet (Basis ist der Gebäudebestand im Jahr 2014 – Neubauten wurden nicht berücksichtigt). Eine exakte Bestimmung der tatsächlichen Abgänge im Mehrfamilienhaussegment ist jedoch nicht möglich, da neben Umwandlungen weitere Aspekte eine geringere Belegungsdichte begründen können. Der Trend zu kleineren Haushalten bzw. altersstrukturelle Effekte können dabei eine geringere Belegungsdichte nach sich ziehen (weniger Kinder, die typischerweise in Mehrpersonenhaushalten leben und mehr Senioren, die typischerweise in Ein- und Zweipersonenhaushalten leben). In Kappeln führten diese Entwicklungen zwischen 2014 und 2023 zu einer Verringerung der Belegungsdichte um rechnerisch 2,1 %. Ein Teil der Abnahme Belegungsdichte ist demnach auf Altersstruktureffekte bzw. demografische Faktoren zurückzuführen. Schwer wiegen jedoch die umwandlungsbedingten Wohnungsabgänge. Bereinigt man die berechnete Belegungsdichte zwischen 2014 und 2023 von -9,7 um den demografischen Faktor, ergibt sich für das Mehrfamilienhaussegment eine Abgangsquote von 7,6 % bezogen auf den Betrachtungszeitraum und von 0,8 % pro Jahr. Dies ist ein Indiz dafür, dass auch im Mehrfamilienhaussegment Umwandlungen stattfinden bzw. dem Markt für Dauerbewohner Wohnraum entzogen wird.

Abb. 23: Umwandlungen von Adressen mit Dauerwohnnutzung im MFH-Segment



Quelle: ALP

5.3.3 Zusatzbedarf aufgrund des Haushaltsanstiegs

Die in Kapitel 5.2 dargestellte Haushaltsprognose spiegelt den Zusatzbedarf wider. Bis zum Jahr 2030 wird variantenübergreifend ein Zusatzbedarf in Höhe von 5 bis 250 Wohnungen prognostiziert (knapp 1 bis 40 Wohnungen pro Jahr). In den Folgejahren wird der jährliche Zusatzbedarf geringer ausfallen (Basisvariante), sinken (untere Variante), oder steigen (obere Variante). Zwischen 2023 und 2040 steigt in der Basisvariante der Zusatzbedarf auf 35 Wohnungen. In der unteren wird bis zum Jahr 2040 ein negativer Zusatzbedarf von 200 Wohnungen erwartet. Folgt die Entwicklung der gewünschten oberen Prognosevariante, müssten bis zum Jahr 2040 425 Wohnungen errichtet werden, um den Zusatzbedarf zu decken.

»» Quantitativer Neubaubedarf

Basisvariante:

In der quantitativen Bilanzierung von Angebot und Nachfrage auf dem Kappeler Wohnungsmarkt vom Basisjahr 2023 bis 2030 ermittelt sich ein Neubaubedarf für Dauerwohnungen von bis zu 660 bis 760 Wohnungen bis ins Jahr 2030 und 1.040 bis 1.140 Wohnungen bis 2040. Das entspricht 60 bis 65 Wohnungen pro Jahr.

Unteren und oberen Variante:

In der unteren Variante beläuft sich der Gesamtbedarf auf 565 bis 665 Wohnungen bis ins Jahr 2030 und 785 bis 885 Wohnungen bis 2040 (45 bis 50 WE p. a.). In der oberen Variante ergibt sich ein Gesamtbedarf von 805 bis 905 Wohnungen bis ins Jahr 2030 und 1.460 bis 1.560 Wohnungen bis 2040 (85 bis 90 WE p. a.).

Tab. 5: Neubaubedarf 2023 bis 2040

Untere Variante

Wohneinheiten		2023	2023 bis 2025	2023 bis 2030	2023 bis 2035	2023 bis 2040
Zusatzbedarf		0	20	5	-75	-200
Ersatzbedarf		0	90	305	525	735
Nachholbedarf	von	250	250	250	250	250
	bis	350	350	350	350	350
Neubaubedarf	von	250	360	565	700	785
	bis	350	460	665	800	885

Basisvariante

Wohneinheiten		2023	2023 bis 2025	2023 bis 2030	2023 bis 2035	2023 bis 2040
Zusatzbedarf		0	50	100	90	35
Ersatzbedarf		0	90	310	535	755
Nachholbedarf	von	250	250	250	250	250
	bis	350	350	350	350	350
Neubaubedarf	von	250	285	660	875	1.040
	bis	350	485	760	975	1.140

Obere Variante

Wohneinheiten		2023	2023 bis 2025	2023 bis 2030	2023 bis 2035	2023 bis 2040
Zusatzbedarf		0	80	245	380	425
Ersatzbedarf		0	90	310	535	755
Nachholbedarf	von	250	250	250	250	250
	bis	350	350	350	350	350
Neubaubedarf	von	250	420	805	1.165	1.430
	bis	350	520	905	1.265	1.530

Quelle: ALP

6 Ziele und Maßnahmen

6.1 Neubau und Flächenaktivierung

»» Neubau von mindestens 1.040 Wohnungen bis 2040 erforderlich

Die Neubaubedarfsprognose hat gezeigt, dass ein quantitativer Wohnraumbedarf besteht. Von zentraler Bedeutung ist, dass in Zukunft ausreichend Wohnraum für die (Dauerwohn-)Bevölkerung zur Verfügung steht. Neben Anpassungs- und Sanierungsmaßnahmen im Bestand sind hierfür auch Neubaumaßnahmen notwendig.

Damit sich die Wohnungsmarktsituation (zumindest etwas) entspannt, und eine Entlastung auch auf dem Arbeitsmarkt eintreten kann, sind – unter der Annahme eines fortgesetzten Umwandlungsgeschehens – bis zum Jahr 2040 rund 1.040 bis 1.140 Wohnungen (Basisvariante) bzw. 1.430 bis 1.530 Wohnungen (obere Variante) zu errichten.

»» Effizienter Umgang mit den verfügbaren Flächenressourcen

Die Wohnbauflächenpotenziale in Kappeln sind begrenzt. Der effiziente Umgang mit den verfügbaren Flächenressourcen ist deshalb von besonderer Bedeutung. Zugleich wirft dies die Fragen auf, in welcher Form die vorhandenen Flächenpotenziale genutzt und welche Wohnungs- und Gebäudetypen errichtet werden sollen. Das Spannungsfeld reicht von einer verdichteten mehrgeschossigen Bebauung in Form von Mehrfamilienhäusern bis zu einer aufgelockerten Bebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern mit großer Grundstücksfläche.

Unabhängig von der grundsätzlichen Entscheidung für eine hohe oder geringe Bebauungsdichte müssen bei der Planung die konkreten Standortbedingungen berücksichtigt werden. Zu nennen sind:

- Die verkehrliche Anbindung
- Infrastrukturausstattung (Handel sowie Bildungs- und Betreuungsangebote).
- Stadträume und deren Aufenthaltsqualitäten (Abstandsgrün/-flächen vs. Außenräume mit einer eigenen Qualität)

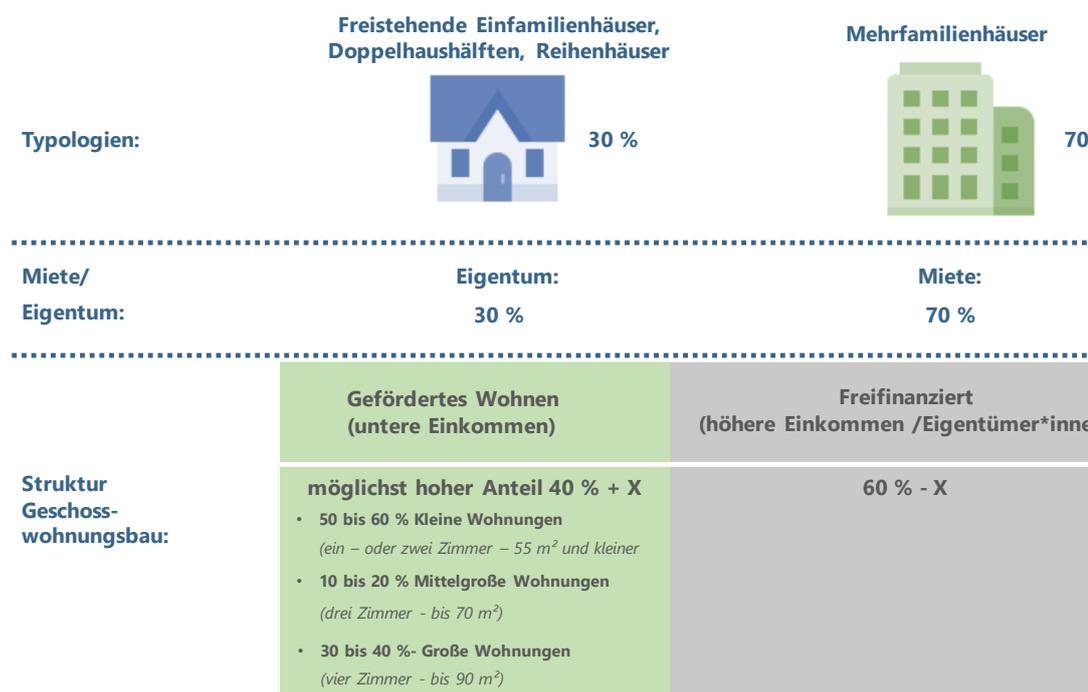
Es ist wichtig zu betonen, dass die Stadtgestalt bei gleicher Dichte sehr unterschiedlich aussehen kann. Daher ist die Bebauungsdichte in erster Linie ein Gradmesser für Effizienz und nicht für Wohnqualität. Mit städtebaulich hochwertigen Planungen können attraktive Stadträume entstehen, während bei nicht ambitionierter Planung monotone und eintönige Siedlungsgebiete ohne stadträumliche Qualität entstehen können.

»»» Mix aus Ein- und Mehrfamilienhäusern

Vor dem Hintergrund der bestehenden Bedarfe sollten alters- und soziostrukturell gemischte Quartiere entwickelt werden. Das heißt, es sollte bei allen größeren Vorhaben ein Mix aus Miet- und Eigentumswohnungen, Typologien, Wohnungsgrößen für verschiedene Einkommen-, Alters- und Zielgruppen angestrebt werden. Hinsichtlich der Eigentumsform sollte der Fokus auf das Mietsegment gelegt werden. Vor dem Hintergrund weiterhin hoher Bau- und Finanzierungskosten sind Eigentumsobjekte nur für eine kleine Gruppe finanzierbar (die Kaufkraft ist unterdurchschnittlich hoch ausgeprägt). Gleiches gilt für das freifinanzierte Mietsegment, weshalb ein möglichst hoher Anteil der Wohnungen im Rahmen der Förderprogramme des Landes Schleswig-Holstein errichtet werden sollte. Hinsichtlich der Wohnungsgrößen sollten kleine (1 bis 2 Zimmer) und familiengerechte Wohnungen priorisiert werden.

Die folgende Abbildung gibt eine erste Orientierung für einen möglichen Wohnungsmix.

Abb. 24: Beispiel Wohnungsmix/-typologie



Quelle: ALP

»»» Errichtung von Einfamilienhäusern in verdichteter Bauweise

Freistehende Häuser, die insbesondere von jungen Familien nachgefragt werden, verbrauchen im Vergleich zu anderen Haustypen mehr Fläche. Unter Versorgungsgesichtspunkten (wie auch hinsichtlich ökologischer Kriterien) ist diese Wohnform daher – bei knappen Flächenreserven – nicht optimal. Weiter ist zu berücksichtigen,

dass im Zuge der deutlich veränderten Rahmenbedingungen (Zinsanstieg, Baukosten) der Wohnwunsch des freistehenden Einfamilienhauses für viele Haushalte in weite Ferne gerückt. So ist die Erschwinglichkeit von Neubau-Einfamilienhäusern im Zuge des Zinsanstiegs deutlich zurückgegangen. Dies betrifft längst nicht nur Haushalte mit geringeren, sondern zunehmend auch Haushalte mit überdurchschnittlichen Einkommen. Kaufpreise jenseits der 400.000 Euro Grenze sind für die meisten Haushalte unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht finanzierbar. Sofern der Eigentumswunsch nicht aufgegeben oder zurückgestellt wird, werden stärker preisgünstige und damit eher verdichtete Gebäudetypen, wie beispielsweise Reihenhäuser und Doppelhaushälften, nachgefragt. Vor dem Hintergrund knapper Flächen und der gesunkenen Erschwinglichkeit von Neubauimmobilien sollten Einfamilienhäuser daher überwiegend in verdichteter Bauweise realisiert werden.

»» Wohnungsbau für Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen

Der Bedarf an bzw. die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen kann am ehesten im Mehrfamilienhaussegment gedeckt werden. Aufgrund der geringen Anzahl von barrierearmen oder barrierefreien Wohnungen dürfte insbesondere auch das seniorenrechtliche Segment auf eine wachsende Nachfrage treffen. Daneben wird tendenziell auch die Zahl von Senior:innen mit einem niedrigen Einkommen und die Zahl der Grundsicherungsempfänger:innen im Alter ansteigen. Im Neubau sollte vor allem in den integrierten Lagen darauf geachtet werden, dass ein möglichst hoher Anteil der Wohnungen für Senioren in Frage kommt. Um zu gewährleisten, dass die Bedarfe der anvisierten Zielgruppen (Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen) bei Neubauprojekten auch tatsächlich berücksichtigt werden, besteht die Möglichkeit, im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags entsprechende Regelungen zu treffen. So kann die Stadt einen Vorhabenträger (Wohnungsbauunternehmen, Eigentümerin etc.) mittels eines städtebaulichen Vertrags nach § 11 Abs. 1 Satz 2 BauGB dazu verpflichten, einen bestimmten Anteil der Wohnungen im Gebiet eines B-Plans bzw. der dort zu realisierenden Geschossfläche im Standard und mit den Mitteln der Sozialen Wohnraumförderung zu errichten.

»» Einheimischenmodell

Ferner sieht § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB vor, dass städtebauliche Verträge auch die Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung beinhalten können. Solche Verträge sind häufig unter dem Begriff Einheimischenmodell bekannt. Damit kann zumindest für einen Teil der neuerrichteten Wohnungen sichergestellt werden, dass vorzugsweise ortsansässige Haushalte bei der Wohnungs-/Grundstücksvergabe berücksichtigt werden. In der Praxis werden Einheimischenmodelle entweder als sog. Vertragsmodelle oder als sogenannte Zwischenerwerbsmodelle ausgestaltet. Beim Vertragsmodell schließt die Stadt mit dem Eigentümer eine Vereinbarung, in der dieser sich verpflichtet, die Grundstücke (teilweise) nur an „Einheimische“ zu veräußern. Tut er dies nicht, erhält die Kommune ein Ankaufsrecht

zu einem Preis, der unter dem jeweiligen Verkehrswert liegt. Beim Zwischenerwerbsmodell kauft die Stadt eine Teilfläche auf, um diese nach Überplanung an Einheimische weiter veräußern zu können.

»» Wohnungsbau für Einfamilienhausbesitzer – Generationenwechsel unterstützen

Zur Unterstützung des Generationenwechsels sollten punktuell zentral gelegene, barrierearme Wohnungen mit einem infrastrukturell gut ausgestatteten Umfeld sowie einer guten Versorgung entstehen. Gefragt sind vielfach gut ausgestattete Miet- und Eigentumswohnungen in integrierten Lagen mit guter infrastruktureller Ausstattung.

»» Vermeidung unerwünschter Umzugsketten

Es sollte aber ausgeschlossen werden, dass durch den Neubau von Dauerwohnraum unerwünschte Umzugsketten (vom Eigentum in Neubau Miet-/Eigentumswohnungen) ausgelöst werden, die den nicht gewünschten Umwandlungsprozess beschleunigen. Dazu bedarf es Kriterien bei der Vergabe von Miet- und Eigentumswohnungen, um sicherzustellen, dass der zusätzlich geschaffene Wohnraum gezielt den Bedürfnissen des Marktes entspricht und effektiv zur Linderung der aktuellen Wohnraumknappheit beiträgt.

»» Erbpacht und kommunaler Wohnungsbau

Bezogen auf das konkrete Neubauprojekt sollte ein Wohnungsneubau nur erfolgen bzw. genehmigt werden, wenn eine Umwandlung dauerhaft ausgeschlossen werden kann. Da Erbbaurechte weiterverkauft werden können, ist es für die Stadt mit Hinblick auf die Sicherung von Dauerwohnraum von besonderer Bedeutung, Spekulationsverkäufe soweit möglich zu begrenzen. Um dieses Ziel zu erreichen, wird empfohlen, für 20 Jahre (ein längerer Zeitraum kann vertraglich nicht vereinbart werden) eine Verkaufspreisbindung vertraglich festzuschreiben bzw. der Stadt innerhalb der ersten 20 Jahre nach Vertragsabschluss die Möglichkeit einzuräumen, das Grundstück zurückzukaufen. Um zukünftig Spekulationen mit Erbpachtgrundstück zu vermeiden, ist darüber hinaus der Abschluss vergleichsweiser kurzer Erbpachtverträge (50 Jahre) in Erwägung zu ziehen.

6.2 Instrumente zur Reduzierung der Umwandlungen

»» Die Reduzierung der Umwandlungen würde einen signifikanten Beitrag zur Bedarfsdeckung leisten

Zwar macht eine deutliche Reduzierung (rund 50 %) des Umwandlungsprozesses den Wohnungsneubau nicht überflüssig, der Neubaubedarf könnte bis 2040 jedoch um 380 bis 390 Wohnungen verringert werden. Dies würde einen wichtigen Beitrag zur Entspannung des Wohnungsmarktes leisten und den Druck auf die Wohnbauflächenentwicklung lindern.

»»» Bebauungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten

Um einen entsprechenden Schutz für das Dauerwohnen auch langfristig zu gewährleisten, sind im Rahmen des Planungsrechts entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplänen und städtebaulichen Verträgen zu treffen:

- Mithilfe von Bebauungsplänen mit der Festsetzung SO „Dauerwohnen und Fremdenbeherbergung“ kann die Nutzungsstruktur Dauerwohnen gesichert werden. Gleichzeitig ist es möglich, Ferienwohnen festzusetzen und diese Nutzung ins Verhältnis zu Dauerwohnen zu setzen. Diese planerische Festsetzung ist insbesondere sinnvoll, um Gebiete mit Dauerwohnen und Ferienwohnungen im Innenbereich zu überplanen bzw. erstmalig Planrecht zu schaffen. Ziel ist es, die vorhandene Siedlungsstrukturen zu erhalten bzw. den (noch) bestehenden Dauerwohnraum zu sichern.

Kappeln hat bereits die Regulierung über bauplanungsrechtliche Steuerung, insbesondere in den Bereichen, in denen keine B-Pläne existieren, in die Wege geleitet. In Bereichen, in denen ein B-Plan bereits existiert, wie z.B. B-Plan 34 Innenstadt, sollen bestehende Bebauungspläne angepasst werden. Eine vorläufige Veränderungssperre für Ferienwohnnutzung soll dafür sorgen, dass die Nutzungsänderung verhindert werden, bis die neuen Bebauungspläne in Kraft treten.

»»» Erhaltungssatzungen

Im Rahmen von sozialen Erhaltungssatzungen nach den Vorschriften des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB können ebenfalls Maßnahmen zum Schutz des Dauerwohnens ergriffen werden. Die Stadt kann Gebiete bezeichnen, in denen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Rückbau, die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. Auch eine Umwandlung einer Dauerwohnung in eine eigengenutzte Zweitwohnung oder in eine Ferienwohnung ist als Nutzungsänderung im Sinne des § 172 Abs. 1 S. 1 BauGB zu qualifizieren.

Die Genehmigung erteilt die Stadt. Ist eine Baugenehmigung erforderlich, wird diese durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt erteilt. In einer solchen Satzung können insbesondere das Verhältnis von Wohnen und Ferienwohnen in einem Gebäude geregelt oder Festsetzungen zu Nutzungsänderungen von Dauerwohnen in Ferienwohnen getroffen werden. Dadurch kann die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in bestehenden Siedlungsgebieten erhalten (Milieuschutz) werden.

»»» Fremdenverkehrssatzung

Auch die Fremdenverkehrssatzung nach § 22 BauGB zur Verhinderung der Umwandlung von Ferienwohnungen in Zweitwohnungen kommt zum Einsatz (in Gebieten, die durch Fremdenverkehr geprägt sind). Ziel ist die Eindämmung der Ne-

benwohnsitzbildung in Gebieten mit starkem Umwandlungsdruck. Für die Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung unterliegen die Begründung oder Teilung von

- Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 WoEigG)
- Wohnungserbbaurechten oder Teilerbbaurechten (§ 30 WoEigG)
- Dauerwohnrechten oder Dauernutzungsrechten (§ 31 WoEigG)

dem Genehmigungsvorbehalt nach § 22 BauGB (Eintragungserfordernis im Grundbuch). Eine Umnutzung von Ferienwohnungen in Zweitwohnungen ist demnach genehmigungspflichtig.

»» Zweckentfremdungssatzung

Weiter sollte geprüft werden, eine Zweckentfremdungssatzung, zumindest für einen Teil der Stadt, zu erlassen. Damit kann die Umnutzung von Dauerwohnraum für touristische Zwecke unter Genehmigungsvorbehalt gestellt bzw. Verstöße entsprechend geahndet werden. Eine entsprechende Rechtsverordnung auf Landesebene in Schleswig-Holstein ist jedoch Grundvoraussetzung. Eine gesetzliche Grundlage wird bereits seit einigen Jahren im Landtag diskutiert. Zuletzt wurde darüber im Frühjahr 2023 beraten.⁸ Wenn die Bedingungen für die Einführung eines Zweckentfremdungsrechts durch eine entsprechende Landesrechtsverordnung gegeben sind, wird auch für Kappeln eine ergänzende Nutzung empfohlen.

Ahndung von (bau-)rechtswidrigen Zuständen

Grundsätzlich bestehen Probleme bei der Umsetzung, Kontrolle und Ahndung von (bau-)rechtswidrigen Zuständen (z.B. Fehlnutzungen). Kontrolle und Ahndung könnte nur der Kreis als untere Bauaufsichtsbehörde übernehmen, was entsprechende Ressourcen beim Kreis voraussetzt. Zudem ist es im Einzelfall schwierig, eine Fehlnutzung nachzuweisen. Insbesondere wenn eine Schein-Anmeldung eines Hauptwohnsitzes vorliegt. Erfahrungen in anderen Kommunen zeigen jedoch, dass ohne eine wirksame Kontrolle der Einhaltung der bestehenden Regelungen und eine Ahndung von Verstößen eine deutliche Reduzierung des Wohnungsabgangs nicht zu erwarten ist. Die Stadt Kappeln sollte bestehende Kontrollmöglichkeiten mit dem Kreis Schleswig-Flensburg abstimmen. Zudem wird, sofern bisher nicht erfolgt, ein Erfahrungsaustausch mit anderen Kreisen angeregt. Beispielsweise geht der Kreis Nordfriesland zuletzt verstärkt gegen die illegale Nutzung von Wohnraum vor.

Behutsame gewerbliche und touristische Entwicklung

Vor dem Hintergrund der Versorgungsengpässe auf dem Wohnungsmarkt sollte die gewerbliche und touristische Entwicklung sorgfältig geprüft werden. Jedes zusätzliche gewerbliche und/oder touristische Großprojekt zieht weitere Gäste, einen weiteren Arbeitskräftebedarf und folglich eine zusätzliche Wohnraumnachfrage

nach sich. Da eine zusätzliche Wohnraumnachfrage aufgrund der angespannten Wohnungsmarktsituation kaum befriedigt werden kann, ist für die Zukunft ein (noch) stärkeres Gewicht auf die Weiterentwicklung vorhandener und weniger auf die Schaffung zusätzlicher gewerblicher und touristischer Angebote zu legen.

**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon: +49 (0) 40 - 3346476-0

Fax: +49 (0) 40 – 3346476-99

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de