GEWOS
Beratung. Planung. Forschung.

Wohnungsmarktkonzept für die Gemeinden St. Peter-Ording und Tating

Ergebnisbericht 2020

Quelle: GEWOS

GEWOS
Institut für Stadt-, Regional-
und Wohnforschung GmbH

Telefon	+49(0)40 – 69712-0
Fax	+49(0)40 – 69712-220
E-Mail	info@gewos.de
Homepage	www.gewos.de
Geschäftsführung	Jost de Jager
	Daniel Hofmann
	Carolin Wandzik
Bankverbindung	Deutsche Bank
	IBAN: DE19210700200034408500
	BIC: DEUTDEHH210
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Registergericht	Hamburg, HRB 12 536

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 3

Abbildungsverzeichnis 5

Tabellenverzeichnis 6

1. Hintergrund und Vorgehen 7

2. Trends auf den Wohnungsmärkten 9

3. Analyse der Rahmenbedingungen 12

3.1 Lage und Anbindung der Gemeinden 12

3.2 Beschäftigungsentwicklung 13

3.3 Pendlerverflechtungen 15

3.4 Arbeitslose und Bedarfsgemeinschaften 17

3.5 Bevölkerungsentwicklung und -struktur 18

4. Wohnungsangebot 27

4.1 Wohnungsbestand 27

4.2 Wohnungsbautätigkeit 32

4.3 Geförderter Wohnungsbestand 35

4.4 Miet- und Kaufpreise 36

4.5 Wohnsituation und Wohnzufriedenheit der Haushalte 42

4.6 Wohnwünsche und Umzugsabsichten der Haushalte 44

5. Vertiefungsanalysen 50

5.1 Preisgünstiges Wohnen 50

5.2 Dauerwohnraum 54

5.3 Wohnraum für Arbeitskräfte 55

6. Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose bis 2035 57

6.1 Vorgehen und Methodik 57

6.2 Ergebnisse der Bevölkerungsprognose 59

6.3 Ergebnisse der Haushaltsprognose 61

6.4 Wohnungsmarktbilanz und Neubaubedarf 63

7. Gesamtbetrachtung des Wohnungsmarktes 69

8. Handlungsziele und -optionen 71

8.1 Bedarfsgerechter Wohnungsneubau 71

8.2 Bestands- und Quartiersentwicklung 75

8.3 Preisgünstiger Wohnraum für relevante Zielgruppen 77

9. Anhang 82

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage der Gemeinden St. Peter-Ording und Tating ... 12
Abbildung 2: Entwicklung der Kaufkraft pro Haushalt in €/Jahr (2011-2018) ... 15
Abbildung 3: Pendlersaldo in St. Peter-Ording (2006-2018) ... 16
Abbildung 4: Pendlersaldo in Tating (2011-2018) ... 17
Abbildung 5: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (2011-2018) ... 18
Abbildung 6: Entwicklung der Hauptwohnsitzbevölkerung in St. Peter-Ording nach Altersklassen (2011-2018) ... 20
Abbildung 7: Entwicklung der Hauptwohnsitzbevölkerung in Tating nach Altersklassen (2011-2018) ... 21
Abbildung 8: Geburten und Sterbefälle in St. Peter-Ording (2000-2018) ... 22
Abbildung 9: Geburten und Sterbefälle in Tating (2000-2018) ... 22
Abbildung 10: Entwicklung der Zu- und Fortzüge in St. Peter-Ording (2000-2018) ... 23
Abbildung 11: Entwicklung der Zu- und Fortzüge in Tating (2000-2018) ... 24
Abbildung 12: Wanderungsbilanz in St. Peter-Ording nach Altersklassen (Jahresdurchschnitt der Jahre 2017-2018) ... 25
Abbildung 13: Wanderungsbilanz in Tating nach Altersklassen (Jahresdurchschnitt der Jahre 2017-2018) ... 26
Abbildung 14: Wohnungsbestand in St. Peter-Ording und Tating nach Gebäudetyp in 2018 27
Abbildung 15: Wohnungsgrößenstruktur in St. Peter-Ording und Tating ... 29
Abbildung 16: Baualtersstruktur der Wohneinheiten in St. Peter-Ording und Tating ... 30
Abbildung 17: Altersgerechter Zustand der Wohnung ... 31
Abbildung 18: Beispiele verschiedener Wohnquartiere in St. Peter-Ording ... 32
Abbildung 19: Jährliche Baufertigstellungen von Wohneinheiten in St. Peter-Ording ... 33
Abbildung 20: Jährliche Baufertigstellungen von Wohneinheiten in Tating ... 34
Abbildung 21: Karte der Regionalstufen in der Wohnraumförderung Schleswig-Holstein ... 35
Abbildung 22: Angebotsmieten in ausgewählten Kommunen in Nordfriesland in €/m² (2014-2018) ... 37
Abbildung 23: Angebotsmietpreisstruktur in St. Peter-Ording (2017-2019 kumuliert) ... 38
Abbildung 24: Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser in ausgewählten Kommunen in Nordfriesland in € (2014-2018) ... 40
Abbildung 25: Angebotskaufpreise in €/m² für Eigentumswohnungen in ausgewählten Kommunen in Nordfriesland (2014-2018) ... 41
Abbildung 26: Kaufpreise für Wohngrundstücke, sowie Kauf- und Mietpreise Bestandsimmobilien in €/m² nach Ortsteilen (2017-2019 kumuliert) ... 42
Abbildung 27: Durchschnittliche Wohndauer der Haushalte in St. Peter-Ording und Tating 43
Abbildung 28: Zufriedenheit der Befragten mit der Wohnsituation ... 43
Abbildung 29: Beeinträchtigungen der Wohnzufriedenheit der Befragten ... 44
Abbildung 30: Umzugsabsichten der befragten Haushalte ... 45
Abbildung 31: Vergleich Umzugsgründe aller Haushalte zu Umzugsgründen der Mieterhaushalte ... 46
Abbildung 32: Bevorzugte Ausstattungsmerkmale ... 48
Abbildung 33: Möglichkeiten zur Attraktivitätssteigerung für die Wohnstandorte St. Peter-Ording und Tating ... 49
Abbildung 34: Entwicklung der Wohnungsmarktbilanz (Dauerwohnraum) für St. Peter-Ording (2018-2035) ... 64
Abbildung 35: Entwicklung der Wohnungsmarktbilanz (Dauerwohnraum) für Tating (2018-2035) ... 67
Abbildung 36: Neubaupotenziale nach Zielgruppen und Ortsteilen ... 72

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort und Arbeitsort (2011-2018) 14
Tabelle 2: Neubauwohnungen im Vergleich zum Wohnungsbestand (2011) 34
Tabelle 3: Bestandsmieten, maximal leistbare Mieten sowie Angebotsmieten für 2019 in St. Peter-Ording im Vergleich (nettokalt) 39
Tabelle 4: Präferierter Gebäudetyp der umzugswilligen Haushalte 47
Tabelle 5: Präferierte Sonstige Wohnformen 48
Tabelle 6: Bilanz der Nachfrager nach und Angebote an preisgünstigen Wohnungen (1. und 2. Förderweg Wohnraumförderung SH) innerhalb eines Jahres 53
Tabelle 7: Entwicklung Einwohnerzahl nach Altersgruppen in St. Peter-Ording (2018-2035) 60
Tabelle 8: Entwicklung Einwohnerzahl nach Altersgruppen in Tating (2018-2035) 61
Tabelle 9: Haushaltsprognose für St. Peter-Ording (2018-2035) 62
Tabelle 10: **Haushaltsprognose für Tating (2018-2035)** 62
Tabelle 11: Neubaubedarf nach Segmenten in St. Peter-Ording 66
Tabelle 12: Neubaubedarf nach Segmenten in Tating 68

1. Hintergrund und Vorgehen

Ziel: Aktive Wohnungspolitik

Die Gemeinden St. Peter-Ording und Tating streben eine aktive Wohnungspolitik an. Die Wohnungsmarktsteuerung muss an sich ändernde Bedarfe und Erfordernisse angepasst werden. Vor dem Hintergrund wurde dieses Wohnungsmarktkonzept erstellt. Das Konzept trägt gegenwärtigen und zukünftigen Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur Rechnung. Der Fokus des Gutachtens liegt auf der Schaffung und dem Erhalt bezahlbaren Dauerwohnens.

Konzeptionelle Grundlage

Um die Entscheidungsbasis für die handelnden Akteure zu fundieren, ist es notwendig, durch abgesicherte Analysen und Prognosen der künftigen Wohnungsmarktentwicklung die Handlungsbedarfe zu identifizieren. Die Gemeinden St. Peter-Ording und Tating haben GEWOS mit der Erstellung dieses Konzeptes beauftragt. Ziel war die Beschreibung und Bewertung der aktuellen und zukünftigen Wohnungsmarktsituation. Damit soll eine fundierte konzeptionelle Grundlage für eine bedarfsgerechte Steuerung des Wohnungsmarktes geschaffen werden.

Fördermittel des Landes

Das Wohnungsmarktkonzept kann zudem Grundlage für die Inanspruchnahme von Fördermitteln des Landes Schleswig-Holstein sein. Das Land fördert den Neu- und Umbau von Wohnungen[1] für Menschen, die sich aus eigener Kraft nicht mit angemessenem Wohnraum versorgen können. Die Wohnraumförderung hat darüber hinaus zum Ziel, den Herausforderungen des demografischen Wandels zu begegnen und den erforderlichen Klimaschutz zu gewährleisten. Um einen zielgerichteten Einsatz der Fördermittel sicherzustellen, müssen die Kommunen ein Konzept zur sozialen Wohnraumversorgung vorlegen, mit dem ein Bedarf an preiswertem Wohnraum nachzuweisen ist. Mit der Vorlage dieses Gutachtens kann dieser Bedarf nachgewiesen und damit die Grundlage für die Inanspruchnahme von Fördermitteln gelegt werden.

Mehrstufiger Prozess

Das Wohnungsmarktkonzept für die Gemeinden St. Peter-Ording und Tating umfasst einen mehrstufigen Erstellungsprozess. Die zentralen Bausteine des Konzeptes sind:

- die Wohnungsmarktanalyse
- die Haushaltsbefragung
- die Vertiefungsanalyse zu relevanten Zielgruppen
- die Wohnungsmarktprognose und

[1] Die Begriffe Wohnung und Wohneinheit werden in diesem Gutachten sowohl für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als auch für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern verwendet, sofern keine explizite Unterscheidung dieser Segmente vorgenommen wird.

- die Handlungsempfehlungen

In der Analysephase erfolgte eine Untersuchung und Charakterisierung des Wohnungsmarktes, untergliedert nach der derzeitigen Wohnungsnachfrage und dem aktuellen Wohnungsangebot. Grundlage sind Daten- und Dokumentanalysen.

Für die Erarbeitung der Situationsanalyse und der Wohnungsmarktprognose hat GEWOS insbesondere auf die folgenden Quellen zurückgegriffen:

- Amt Eiderstedt
- Statistikamt Nord
- Zensus 2011

Darüber hinaus wurden für themenbezogene Analysen folgenden Daten verwendet:

- Angebotsmieten, Kaufpreise – Immobilienscout24
- Arbeitsmarkt – Agentur für Arbeit
- Kaufkraft – Gesellschaft für Konsumforschung (GfK)

Zudem sind Informationen aus Expertengesprächen sowie aus Presse- und Internetrecherchen einbezogen worden. Aufgrund unterschiedlicher Erhebungsintervalle, Anzeige- und Meldepflichten stehen die Daten teils für unterschiedliche Zeiträume zur Verfügung.

Haushaltsbefragung

In einer schriftlichen Befragung wurden 2.930 Haushalte in St. Peter-Ording und Tating mit einem 27 Fragen umfassenden zweiseitigen DIN-A4-Fragebogen befragt. Das Ziel der Befragung war die Ermittlung der derzeitigen Wohnsituation, den Wohnwünschen und den Umzugspräferenzen der Haushalte. Der verwertbare Rücklauf lag bei 477 Antworten. Aufgrund des guten Rücklaufs konnten die Ergebnisse differenziert nach bestimmten Haushaltsmerkmalen ausgewertet werden, so dass kleinräumige und zielgruppenspezifische Informationen zum Wohnungsmarkt in den beiden Gemeinden abgeleitet werden konnten.

Vertiefungsanalysen

Die Vertiefungsanalysen für die Zielgruppen der preissensiblen Haushalte, der Arbeitskräfte und Einpendler sowie der Dauerwohnbevölkerung wurden auf Grundlage von Vertiefungsgesprächen mit Wohnungsmarktakteuren und Arbeitgebern, den Ergebnissen der Situationsanalyse und der Haushaltsbefragung sowie auf Grundlage von Internet- und Literaturrecherchen erstellt.

Wohnungsmarktprognose bis 2035

Für eine Abschätzung des künftigen quantitativen und qualitativen Nachfragepotenzials und der entsprechenden Wohnungsmarktbilanz ist eine Wohnungsmarktprognose bis 2035 erstellt worden. Darin wurde die Nachfrageentwicklung in Form einer Haushaltsprognose dem Wohnungsbestand gegenübergestellt und somit der Neubaubedarf quantifiziert.

2. Trends auf den Wohnungsmärkten

Neue Herausforderungen

Die gegenwärtige und zukünftige Entwicklung der lokalen Wohnungsmärkte wird von einer Reihe übergeordneter, bundesweit ablaufender Entwicklungen – insbesondere in Bezug auf das Nachfrageverhalten der Wohnbevölkerung – beeinflusst. Zu nennen sind hier:

- Demografische Entwicklung
- Anhaltender Trend zur Haushaltsverkleinerung
- Ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Person
- Verstärkte Nachfrage nach Wohneigentum
- Verteuerung von Neubauvorhaben
- Rückgang belegungsgebundener Wohnungen

Diese Trends sind von einer zunehmenden Ausdifferenzierung der qualitativen Wohnbedürfnisse begleitet. Im Folgenden sollen diese bundesweiten Entwicklungen näher erläutert werden.

Anteil älterer Einwohner steigt

Die seit langem diskutierten Auswirkungen des demografischen Wandels werden vermehrt sichtbar. Von diesem Prozess sind insbesondere ländliche Regionen betroffen, in denen Bevölkerungsrückgang oder -stagnation in Kombination mit einer älter werdenden Bevölkerung auftreten. In St. Peter-Ording ist diese Entwicklung bereits relativ weit fortgeschritten. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung stieg hier vom Jahr 2000 bis 2018 nach Daten des Statistikamtes Nord von 43,9 auf 50,7 Jahre. Aufgrund der steigenden Lebenserwartung sowie dem Eintritt geburtenstarker Jahrgänge ins Seniorenalter in den nächsten Jahren wird dieser Prozess zukünftig weiter voranschreiten.

Trend zur Haushaltsverkleinerung

Seit Jahren setzt sich eine Entwicklung hin zu kleineren Haushaltsformen und damit zur Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgröße fort. Betrug der Anteil der Einpersonenhaushalte in Deutschland 1991 noch 34 %, so erhöhte er sich bis 2011 auf 40 %. Während die Zahl der Zweipersonenhaushalte in Deutschland noch leicht stieg, war der Anteil großer Haushalte mit drei oder mehr Personen seit 1985 rückläufig. Für die Zukunft geht GEWOS von einer Fortsetzung dieses Trends zu einer anhaltenden Haushaltsverkleinerung aus. Die Ursache dafür ist ein Zusammenspiel mehrerer Faktoren: Erstens steigt die Zahl wie auch der Anteil älterer Menschen an. Diese leben aufgrund ihrer im Laufe des Lebens erfahrenen Veränderungen der Haushaltsstruktur (Auszug der erwachsenen Kinder, Tod des Partners) überdurchschnittlich häufig in kleineren Haushalten. Zweitens nimmt die Anzahl kinderreicher Familien infolge des gesellschaftlichen Wandels ab. Immer

mehr Menschen entscheiden sich gegen die klassische Kernfamilie als Lebensentwurf und wählen ein Leben als Single oder in einer Partnerschaft ohne Kinder, was zu einem Rückgang größerer Haushalte beiträgt.

Ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Person

Mit der beschriebenen Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße geht seit Jahren ein ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Kopf einher. Ein- oder Zweipersonenhaushalte beanspruchen in der Regel je Haushaltsmitglied mehr Wohnfläche als Mehrpersonenhaushalte. Dies wird durch die Entscheidung vieler älterer Menschen für einen Verbleib in der großflächigen Wohnung aus der Familienzeit auch nach Verkleinerung ihres Haushaltes verstärkt.

Verstärkte Nachfrage nach Wohneigentum

Die Finanzkrise in der Eurozone hat Auswirkungen auf die Entwicklung der Wohnungsmärkte. So wurde in Reaktion auf die Finanzkrise durch die Europäische Zentralbank das Zinsniveau ab Oktober 2008 drastisch gesenkt. Die Niedrigzinsen wirken in zweierlei Weise auf die deutschen Anleger und die Wohnungsmärkte. Auf der einen Seite verringert sich durch das niedrige Zinsniveau unterhalb der Inflationsrate für klassische Sparanlagen effektiv der Wert des angesparten Kapitals. Auf der anderen Seite ist die Aufnahme von Krediten, beispielsweise für die Finanzierung von Immobilien, so günstig wie seit Jahren nicht mehr. Diese Aspekte gepaart mit der Angst eines Verlustes von Kapitalvermögen treiben viele Anleger in Immobilienwerte als Alternative zum klassischen Kapitalmarkt. Ferienimmobilien haben sich in diesem Umfeld als beliebte Anlageklasse entwickelt, so dass touristisch attraktive Wohnungsmärkte wie St. Peter-Ording und Tating deutlich steigende Immobilienpreise verzeichnen.

Verteuerung von Neubauvorhaben

Deutschlandweit sind die Kosten von Neubauvorhaben im Wohnungsbau stark gestiegen. Der Preisanstieg von Neubauvorhaben hat mehrere Gründe. In vielen Städten und Gemeinden sind einfach zu entwickelnde Flächen kaum noch vorhanden, so dass Neubauvorhaben auf Flächen mit hohen Grundstückspreisen realisiert werden. In den Planungs- und Genehmigungsverfahren ergeben sich dabei häufig Verzögerungen, da Konflikte mit Nachbarschaften, Interessengemeinschaften oder Verbänden ausgeräumt werden müssen. Auch das Bauen selbst ist teurer geworden, da neue rechtliche Vorgaben, etwa im Hinblick auf Energetik und Barrierefreiheit, berücksichtigt werden müssen. Zudem bewirkt die sehr gute Auslastung von Handwerksbetrieben in vielen Regionen Deutschlands einen weiteren Preisanstieg sowie teilweise zeitliche Verzögerungen bei Neubauvorhaben. Die entstehenden Kosten führen zu einer geringeren Rentabilität von Neubauvorhaben, so dass zum einen weniger gebaut wird und zum anderen teure Wohnungen entstehen.

Rückgang belegungsgebundener Wohnungen

Der Großteil der öffentlich geförderten Wohnungen in Deutschland wurde bis Ende der 1980er Jahre errichtet. Seitdem geht der Bestand an Sozialwohnungen in Deutschland sukzessive zurück. So ist in Deutschland seit 2002 ein Rückgang von über 25 % zu beobachten. Ein Grund hierfür ist das Auslaufen der Sozialbindungen

in der Regel 20 bis 30 Jahre nach Fertigstellung der Wohnungen. Zudem haben aufgrund der niedrigen Zinsen am Kapitalmarkt die Förderdarlehen an Attraktivität verloren, so dass viele Wohnungsunternehmen kurzfristig die Darlehen getilgt und ihre Wohnungen aus der Förderung herausgenommen haben. Wegen dieser Entwicklungen ist auch in den kommenden Jahren mit einer Verringerung der Zahl der Sozialwohnungen zu rechnen. Zusätzlich haben in vielen Städten und Gemeinden im gesamten Bundesgebiet inzwischen auch Haushalte mit höheren Einkommen Probleme eine bedarfsgerechte Wohnung zu finden. Auch für diese Zielgruppe muss nun verstärkt preisgünstiger Wohnraum geschaffen werden.

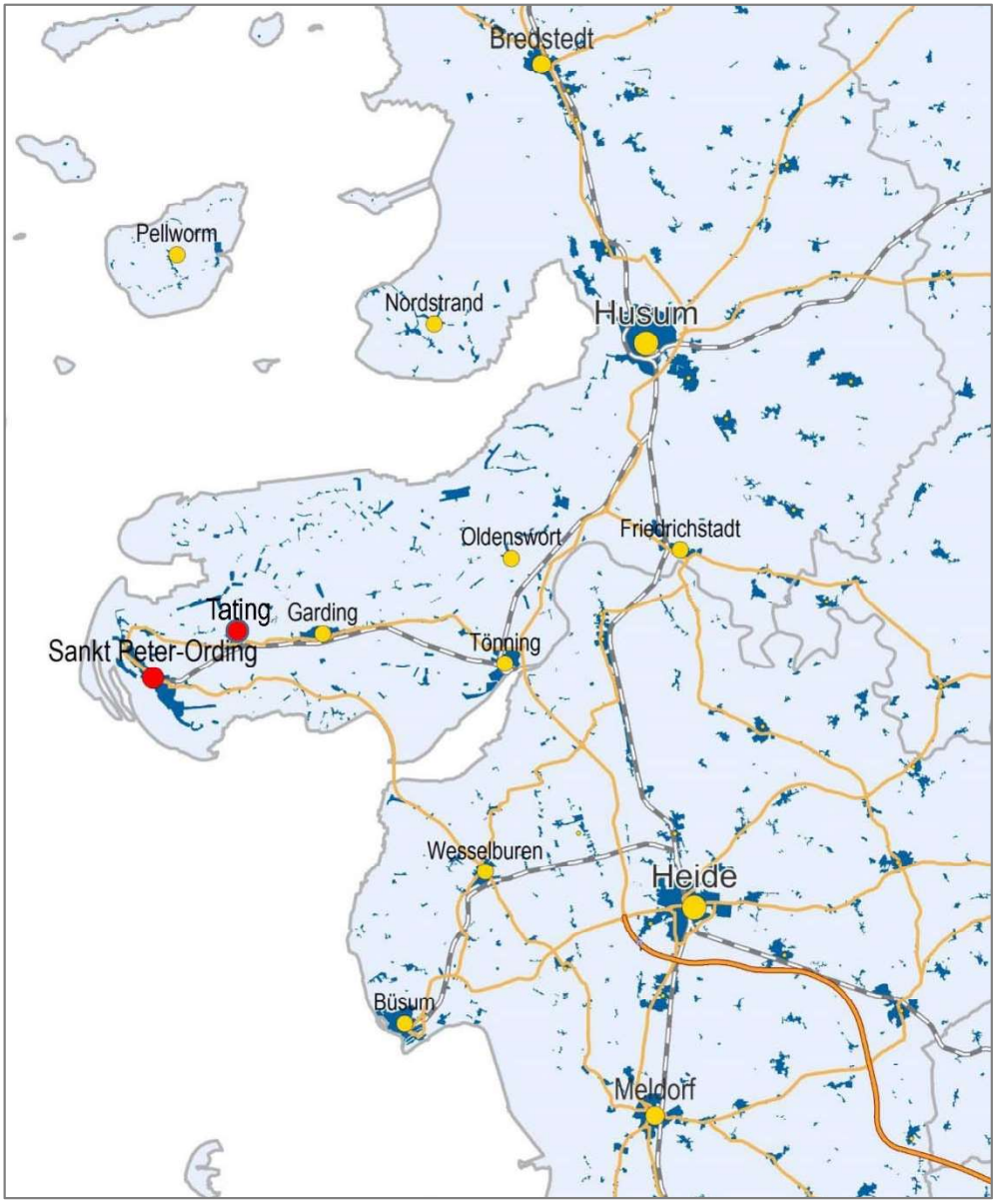
3. Analyse der Rahmenbedingungen

3.1 Lage und Anbindung der Gemeinden

Lage der Gemeinden

Die Gemeinden St. Peter-Ording und Tating liegen im Südwesten des Kreises Nordfriesland auf der Halbinsel Eiderstedt. Sie gehören administrativ zum gleichnamigen Amt Eiderstedt mit Sitz in Garding. St. Peter-Ording ist in der Landesplanung als ländlicher Zentralort eingestuft und übernimmt wichtige Versorgungsfunktionen, z. B. in Bereichen wie Bildung und Nahversorgung, für die Bevölkerung in der Region.

Abbildung 1: Lage der Gemeinden St. Peter-Ording und Tating



Quelle: GEWOS
Kartengrundlage: Regiograph

Anbindung ans überregionale Verkehrsnetz

Die Straßenanbindung von St. Peter-Ording erfolgt überwiegend über zwei Verkehrswege. Die B202 führt von Ording ausgehend die nördliche Anbindung über Tating und Garding bis nach Husum. Die südliche Anbindung erfolgt über die L305 über das Eidersperrwerk und Wesselburen. Von dort aus sind auch Heide sowie die Autobahn 23 Richtung Hamburg zu erreichen. Eine direkte Verbindung für die gut 4 km lange Distanz von St. Peter-Ording-Dorf nach Tating ergibt sich über den Medfeldweg. Innerhalb St. Peter-Ordings sind die wichtigsten Straßenverbindungen im Süden die Böhler Landstraße, zentral die Eiderstedter Straße und im Norden die Straße Dreilanden. Diese Straße verbindet alle Ortsteile miteinander und von dieser Hauptachse führen die kleineren Straßen in die jeweiligen Ortsteile. St. Peter-Ording ist zudem mit zwei Bahnhöfen an das Schienennetz der Deutschen Bahn angschlossen. Über die Strecke von St. Peter-Ording nach Husum ist auch der Bahnhof der Gemeinde Tating zu erreichen.

Einwohnerzahl

Die Hauptwohnsitzbevölkerung liegt in St. Peter-Ording bei etwa 4.000 Einwohnern und in Tating bei etwa 1.000 Einwohnern. Während die Bevölkerung in Tating überwiegend im kompakten Ortskern ansässig ist, verteilt sich die Bevölkerung in St. Peter-Ording über die vier Ortsteile Ording, Bad, Dorf und Böhl, die sich über etwa acht Kilometer entlang der Deichlinie erstrecken.

Wirtschaftliche Situation

Der prägende Wirtschaftszweig in St. Peter-Ording ist der Fremdenverkehr. Nach Daten der Kurabgabestatistik der Gemeinde St. Peter-Ording ist die Gemeinde mit ca. 2,5 Mio. Übernachtungen (2018) das wichtigste Seebad auf dem Festland Schleswig-Holsteins. Hinzu kommen 550.000 Tagesgäste, so dass gerade in den Sommermonaten die Zahl der Besucher die Zahl der Einwohner deutlich übersteigt.

Wohnungsmarktsituation

Auf dem Wohnungsmarkt der Gemeinde hat dies zu einer deutlichen Verknappung des verfügbaren Angebots geführt, da viele Wohnungen als Ferien- und Freizeitwohnungen genutzt bzw. vermietet werden und für die Dauerwohnbevölkerung nicht mehr zur Verfügung stehen. Zugleich ist die Nachfrage nach Wohnraum deutlich angestiegen, weil viele von außerhalb zuziehende Arbeitskräfte sowie junge einheimische Haushalte Wohnungen in der Gemeinde benötigen. Die Verknappung des Angebots und die steigende Nachfrage haben zu einer verstärkten Anspannung auf dem Wohnungsmarkt der Gemeinde geführt, so dass Immobilienpreise in den vergangenen Jahren deutlich angestiegen sind. Diese angespannte Situation ist inzwischen auch auf die umliegenden Gemeinden, wie etwa Tating, übergesprungen.

3.2 Beschäftigungsentwicklung

Vergleich der Beschäftigtenzahlen am Wohnort

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist ein wichtiger Indikator zur Analyse der wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinden. Unterschieden wird bei dieser Kennziffer zwischen Beschäftigten am Arbeitsort, also den Beschäftigten in den Betrieben einer Gemeinde, und den Beschäftigten am Wohnort. Dies

sind die berufstätigen Einwohner einer Gemeinde, unabhängig davon, ob ihr Arbeitsplatz in der Gemeinde selbst liegt oder ob sie in eine andere Gemeinde zu ihrer Arbeitsstätte pendeln.

Beschäftigtenzahlen am Wohnort

In den beiden Gemeinden hat sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 2011 bis 2018 deutlich erhöht. Am Wohnort St. Peter-Ording stieg die Zahl um 173 Beschäftigte bzw. 15 % und am Wohnort Tating um 69 Beschäftigte bzw. 23 %. Dieser Anstieg geht einher mit einem vergleichbar stark ausgeprägten Anstieg der Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter von 18 bis unter 65 Jahren in diesem Zeitraum. Dieser betrug in St. Peter-Ording 202 Personen und in Tating 45 Personen.

Beschäftigtenzahlen am Arbeitsort

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort ist im gleichen Zeitraum in St. Peter-Ording um 401 Personen bzw. 18 % angestiegen. Dieser Anstieg ist deutlich stärker als der Zuwachs der Zahl der Beschäftigten am Wohnort. Die in der Gemeinde neu hinzugekommenen Arbeitsplätze wurden nur in geringem Umfang durch in der Gemeinde wohnende Arbeitskräfte besetzt. In St. Peter-Ording waren in 2018 knapp die Hälfte der Beschäftigten (48 %) im wichtigsten Wirtschaftszweig Handel, Verkehr und Gastgewerbe tätig. In Schleswig-Holstein lag dieser Anteil bei 26 %. In Tating war auf einem niedrigen Niveau ein deutlicher Zuwachs der Zahl der Arbeitsplätze um 39 bzw. 81 % zu beobachten.

Tabelle 1: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort und Arbeitsort (2011-2018)

St. Peter-Ording	2011	2018	Veränderung	Veränderung (%)
Am Wohnort	1.140	1.313	173	15%
Am Arbeitsort	2.270	2.670	401	18%
Tating	**2011**	**2018**	**Veränderung**	**Veränderung (%)**
Am Wohnort	298	367	69	23%
Am Arbeitsort	48	87	39	81%

Quelle: Agentur für Arbeit

Unterdurchschnittliche Kaufkraft

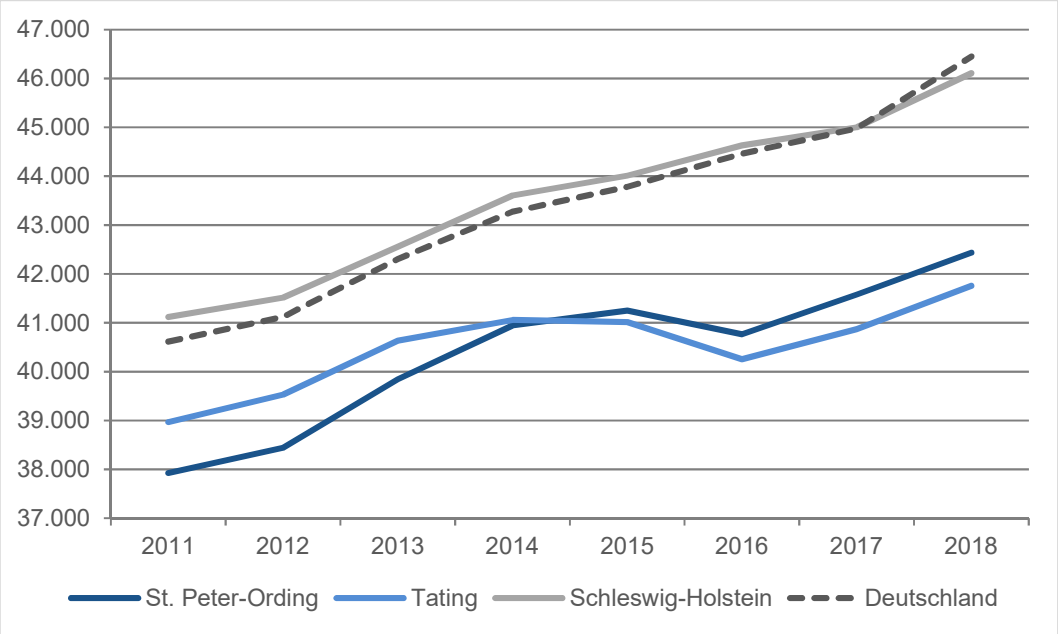
Die durchschnittliche Kaufkraft pro Haushalt lag in St. Peter-Ording im Jahr 2018 bei gut 42.400 € und in Tating bei etwa 41.800 €. Damit liegt die Kaufkraft in den Gemeinden deutlich unter dem Landesdurchschnitt in Schleswig-Holstein mit 46.100 € und dem Bundesdurchschnitt mit gut 46.400 €. Der Abschlag zur Kaufkraft in Schleswig-Holstein insgesamt liegt somit in St. Peter-Ording bei 8 % und in Tating bei 9 %.

Entwicklung der Kaufkraft weniger dynamisch als im Land und im Bund

Seit dem Jahr 2011 ist die Kaufkraft pro Haushalt in St. Peter-Ording von 37.900 € um etwa 12 % angestiegen. In 2011 lag die Kaufkraft in Tating mit knapp 39.000 € noch über dem Niveau St. Peter-Ordings. Aufgrund des geringeren Zuwachses

von nur 7 % bis 2018 liegt das Kaukraftniveau gegenwärtig unter dem der Nachbargemeinde. Allerdings fiel auch in St. Peter-Ording das Wachstum der Kaufkraft pro Haushalt weniger dynamisch aus als im Landesdurchschnitt mit über 12 % und im Bundesdurchschnitt mit über 14 %.

Abbildung 2: Entwicklung der Kaufkraft pro Haushalt in €/Jahr (2011-2018)



Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung (GfK)

Viele Senioren- und Einpersonenhaushalte

Als Gründe für die vergleichsweise geringe Kaufkraft der Haushalte in den Gemeinden können der relativ hohe Anteil an Seniorenhaushalten sowie der hohe Anteil an Singlehaushalten dienen. Seniorenhaushalte verfügen aufgrund der im Vergleich zum ursprünglichen Gehalt niedrigeren Rente über ein geringeres Einkommen als erwerbstätige Haushalte und in Singlehaushalten steuert nur eine Person ein Einkommen zum Haushalt bei, während größere Haushalte häufig Doppelverdienerhaushalte sind. Vermögen und Grundbesitz werden in dieser Aufstellung zudem nicht berücksichtigt. Zudem werden im wichtigsten Wirtschaftszweig der Gemeinde, dem Fremdenverkehr bzw. der Gastronomie, relativ geringe Löhne gezahlt.

3.3 Pendlerverflechtungen

Hoher Einpendlerüberhang in SPO

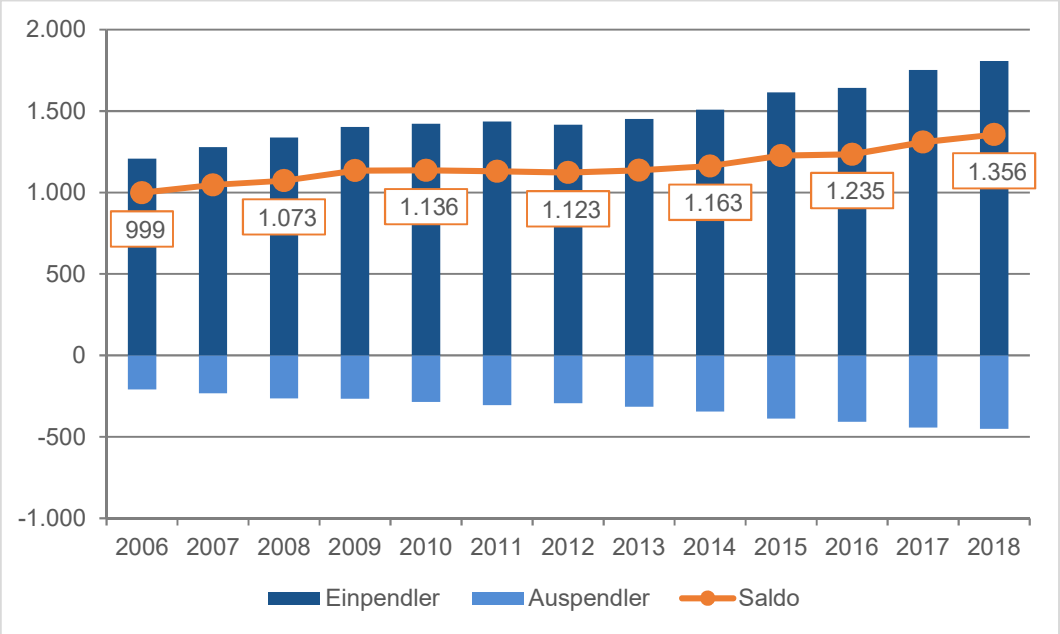
Die Anzahl der Einpendler in St. Peter-Ording stieg von 2006 bis 2018 von 1.208 um 599 bzw. 50 % auf 1.807. Im gleichen Zeitraum stieg die Zahl der Auspendler von 209 um 242 bzw. 116 % auf 451. Der Pendlersaldo war damit über den beobachteten Zeitraum hinweg positiv, da deutlich mehr Menschen zu ihrem Arbeitsplatz nach St. Peter-Ording einpendeln, als Menschen aus der Gemeinde zu ihrem Arbeitsplatz in eine andere Gemeinde auspendeln. Dieser Einpendlerüberhang vergrößerte sich seit 2006 um 357 Personen und lag in 2018 bei 1.356 Beschäf-

tigten. Dementsprechend erhöhte sich die Einpendlerquote, also der Anteil der Beschäftigten in St. Peter-Ording, die aus anderen Gemeinden zum Arbeitsplatz einpendeln, von 61 % in 2006 auf 68 % in 2018.

Enge Pendlerverflechtungen zu Nachbargemeinden

Die wichtigste Herkunftsregion der Einpendler in St. Peter-Ording ist der Amtsbereich Eiderstedt. Dabei pendeln etwa 360 Beschäftigte aus Garding, 190 aus Tating und zusammengenommen etwa 180 aus den übrigen Gemeinden im Amt Eiderstedt. Dieses Gebiet stellt somit über die Hälfte der Einpendler der Gemeinde. Weitere wichtige Herkunftsorte sind Tönning mit 230 und Husum mit etwa 120 Einpendlern. Aus den übrigen Gemeinden im Kreis Nordfriesland pendeln insgesamt etwa 160 Personen ein, aus dem Kreis Dithmarschen 270 Personen und aus weiter entfernten Regionen etwa 260 Personen.

Abbildung 3: Pendlersaldo in St. Peter-Ording (2006-2018)



Quelle: Agentur für Arbeit

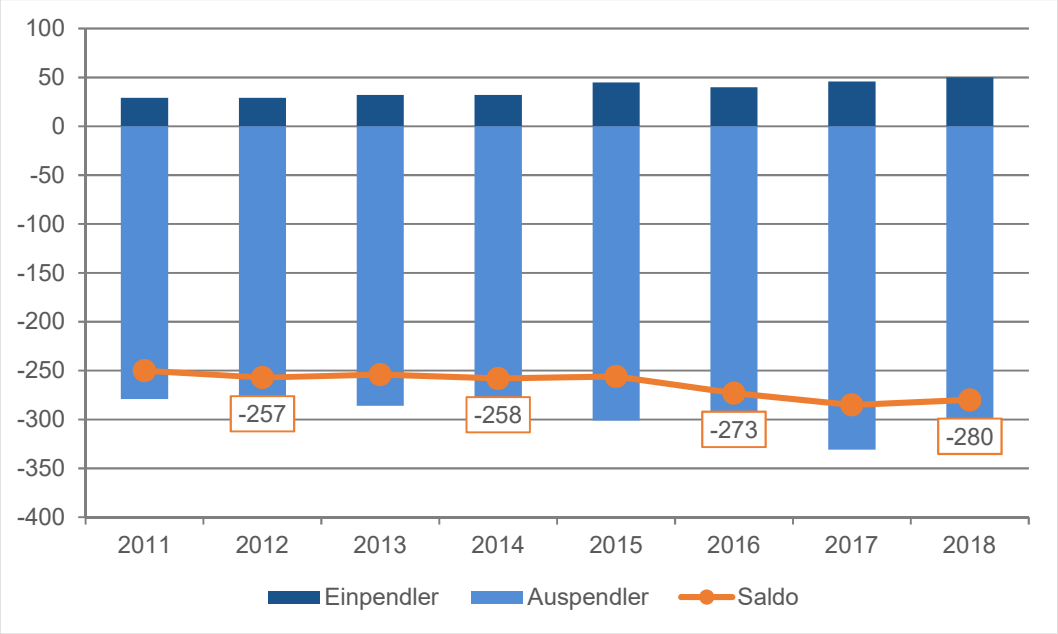
Hoher Auspendlerüberhang in Tating

In Tating stellt sich die Pendlersituation ganz anders dar als in der Nachbargemeinde. Hier lag die Zahl der Auspendler in 2018 mit 330 deutlich höher als die Zahl der Einpendler mit 50. Damit pendelten 280 Personen mehr zur Arbeit in andere Gemeinden als nach Tating einpendelten. Dieser Auspendlerüberhang hat sich seit 2011 von damals 250 Beschäftigten um 12 % erhöht.

Über die Hälfte der Auspendler aus Tating arbeitet in SPO

Der wichtigste Arbeitsort für Auspendler aus Tating ist St. Peter-Ording mit etwa 190 Beschäftigten bzw. 58 % aller Auspendler. Weitere Zentren im Süden Nordfrieslands, wie Husum und Garding mit jeweils etwa 20 Auspendlern, sind als Arbeitsort für Bewohner von Tating weit weniger relevant.

Abbildung 4: Pendlersaldo in Tating (2011-2018)



Quelle: Agentur für Arbeit

3.4 Arbeitslose und Bedarfsgemeinschaften

Arbeitslosenquote im Kreis Nordfriesland über Bundesdurchschnitt

Für die Gemeinden St. Peter-Ording und Tating werden keine separaten Arbeitslosenquoten durch die Agentur für Arbeit ausgewiesen. Die Arbeitslosenquote (Rechtskreise SGB II und SGB III) im Kreis Nordfriesland lag im Dezember 2018 bei 5,5 %. Damit liegt die Quote über dem Bundesdurchschnitt von 4,9 %. Seit Dezember 2016 ist die Quote im Kreis von 6,0 % gesunken.

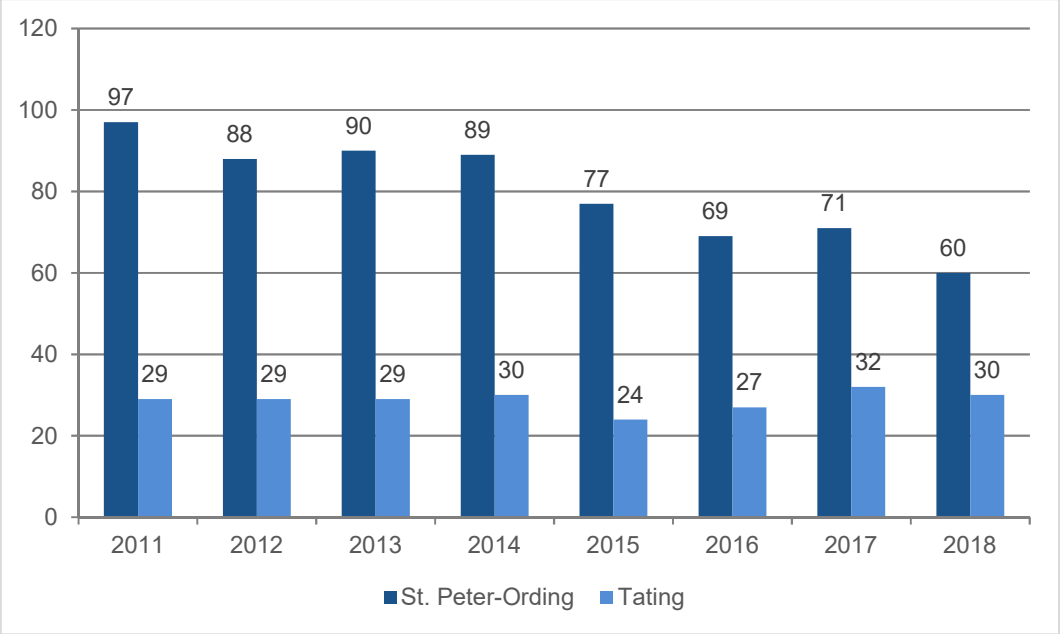
Deutlicher Rückgang der Arbeitslosenzahl seit 2011

In 2018 waren in St. Peter-Ording 90 Personen und in Tating 30 Personen arbeitslos gemeldet. Im Vergleich zu 2011 mit 126 gemeldeten Arbeitslosen in St. Peter-Ording und 38 in Tating sind die Zahlen um 29 % bzw. 21 % zurückgegangen. In Schleswig-Holstein und im Bundesgebiet lagen die Rückgänge zum Vergleich bei 18 % bzw. 21 %.

Deutlicher Rückgang bei Bedarfsgemeinschaften seit 2011

Die Entwicklung der Zahl der Bedarfsgemeinschaften verlief in den beiden Gemeinden von 2011 bis 2018 unterschiedlich. In St. Peter-Ording sank die Anzahl dieser Haushalte von 97 in 2011 um 37 Haushalte bzw. 38 % auf 60 Bedarfsgemeinschaften in 2018. In Tating stieg die Anzahl leicht von 29 auf 30 Bedarfsgemeinschaften an. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Zahlen auch innerhalb des Jahres saisonal deutlich schwanken. In St. Peter-Ording lag die Zahl der Bedarfsgemeinschaften, evtl. durch die hohe Nachfrage nach Arbeitskräften, in den Sommermonaten in den vergangenen Jahren um bis zu 30 % niedriger als in den Wintermonaten.

Abbildung 5: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II (2011-2018)



Quelle: Agentur für Arbeit

3.5 Bevölkerungsentwicklung und -struktur

Analyse der Bevölkerungsentwicklung und -struktur

Die Entwicklung der Bevölkerungszahl und -struktur bildet eine wichtige Komponente in der Analyse der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Aus dieser Entwicklung lassen sich grundsätzliche Trends im Hinblick auf die Dynamik und die Beschaffenheit der Wohnungsnachfrageentwicklung ableiten. Untersucht wurden im Rahmen dieser Analyse die Entwicklung der Einwohnerzahl, der Altersstruktur sowie der Geburten, Sterbefälle und Wanderungsbewegungen.

Bevölkerungsentwicklung

Zahl der Hauptwohnsitze in SPO seit 2011 deutlich gestiegen

Nach den Daten des Statistikamtes Nord hat sich die Zahl der Hauptwohnsitze im Zeitraum von 2011 bis 2018 in St. Peter-Ording erhöht. Waren in 2011 noch 3.799 Einwohner in der Gemeinde gemeldet, stieg die Zahl bis 2018 um 193 Einwohner auf 3.992. Das entspricht einem Zuwachs von 5,1 %. Den zwischenzeitlich tiefsten Stand der letzten acht Jahre erreichte die Gemeinde in 2013 mit 3.742 Einwohner, bevor die Gemeinde in kurzer Zeit knapp 300 Personen hinzugewann und den Höchststand der Einwohnerzahl von 4.036 Hauptwohnsitzen in 2016 erreichte. Seit dem Jahr ist die Entwicklung wieder leicht rückläufig.

In den verschiedenen Altersgruppen hat sich die Bevölkerungszahl im Zeitraum von 2011 bis 2018 teilweise abweichend von der Gesamtbevölkerung entwickelt:

- 18 bis unter 25 Jahre (+23,4 %)
- 25 bis unter 30 Jahre (+15,9 %)
- 50 bis unter 65 Jahre (+14,7 %)
- 65 Jahre und älter (+6,8 %)

- Unter 18 Jahre (-17,9 %)
- 30 bis unter 50 Jahre (-4,3 %)

Rückgang bei Kindern und Jugendlichen

Auffallend an der Aufstellung ist die Tatsache, dass die beiden Altersgruppen, die die Kinder- und Elterngeneration von Familienhaushalten repräsentieren, eine rückläufige Entwicklung aufweisen. Insbesondere bei der Zahl der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren fällt diese Entwicklung mit einem Rückgang von knapp 18 % sehr deutlich aus.

Zuwächse bei jungen Erwachsenen

Die Anzahl der jungen Erwachsenen von 18 bis unter 30 Jahren hat deutlich zugenommen. Ein Grund hierfür kann in der arbeitsbedingten Zuwanderung aus dem Bundesgebiet und dem europäischen Ausland liegen, da, wie in Kapitel 3.2 beschrieben, seit 2011 neue Arbeits- und Ausbildungsplätze in der Gemeinde geschaffen wurden und diese nicht nur von Einpendlern besetzt werden. Zudem war die Anzahl der Personen dieser Altersgruppen in 2011 mit zusammengenommen nicht einmal 400 Personen sehr niedrig, so dass bereits wenige hinzugekommene Personen eine deutliche prozentuale Steigerung zu Folge hatten.

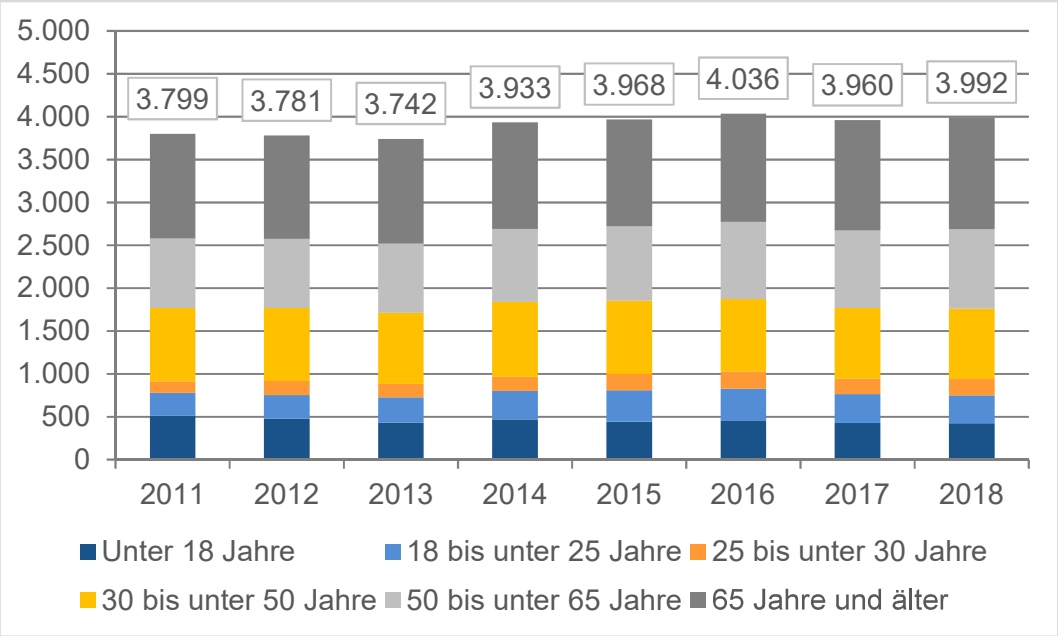
Hoher Anstieg der Altersgruppe unter 65 Jahren

Der hohe Anstieg der Zahl der 50 bis unter 65-Jährigen ist deutschlandweit zu beobachten und hängt mit der Generation der Babyboomer zusammen. Diese Generation der geburtenstarken Jahrgänge von etwa 1955 bis 1965 ist im beobachteten Zeitraum von 2011 bis 2018 größtenteils in diese Altersgruppe aufgestiegen, während weniger zahlreiche Alterskohorten diese Altersgruppe verlassen haben.

Relativ geringer Anstieg bei Älteren

Während der Rückgang der Zahl der Kinder und Jugendlichen und der Zuwachs bei den 50 bis unter 65-Jährigen zum deutschlandweit zu beobachtenden Trend des Demografischen Wandels passen, fällt der Zuwachs der Zahl der ab 65-Jährigen mit weniger als 7 % relativ gering aus (Zum Vergleich in SH: +8,6 %). Diese Altersgruppe verzeichnet in der Regel, insbesondere in ländlichen Region, den stärksten Anstieg aller Altersgruppen. Der Grund hierfür liegt in der Altersstruktur von St. Peter-Ording, die ohnehin schon von einer hohen Anzahl älterer Menschen geprägt war. So lag das Durchschnittsalter in St. Peter-Ording bereits in 2011 bei 49,7 Jahren und damit mehr als fünf Jahre über dem Landesdurchschnitt Schleswig-Holsteins von 44,3 Jahren.

Abbildung 6: Entwicklung der Hauptwohnsitzbevölkerung in St. Peter-Ording nach Altersklassen (2011-2018)



Quelle: Statistikamt Nord

Tating mit 6,6 % Bevölkerungswchstum

In Tating ist die Bevölkerung am Hauptwohnsitz von 929 Einwohnern in 2011 um 61 Einwohner bzw. 6,6 % auf 990 Einwohner gestiegen. Die Entwicklung fiel hier damit etwas dynamischer aus als in St. Peter-Ording. Für die einzelnen Altersgruppen fiel die Entwicklung im Beobachtungszeitraum wie folgt aus:

- ↑ 50 bis unter 65 Jahre (+18,9 %)
- ↑ 65 Jahre und älter (+14,2 %)
- ↑ 25 bis unter 30 Jahre (+10,9 %)
- ↑ 18 bis unter 25 Jahre (+6,5 %)
- ↓ Unter 18 Jahre (-10,7 %)
- ↓ 30 bis unter 50 Jahre (-2,7 %)

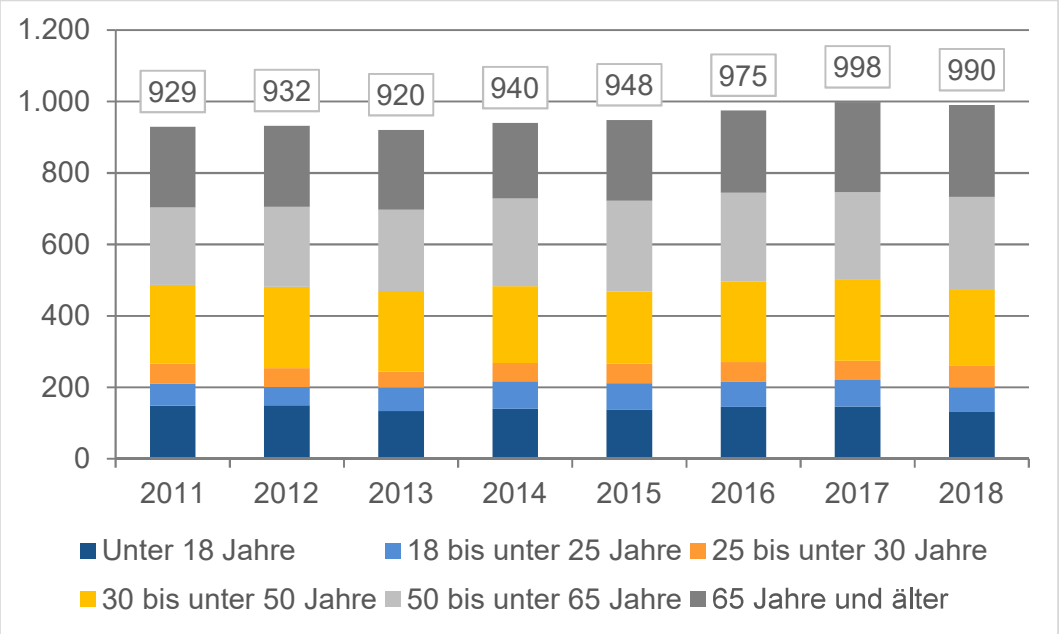
Rückgang bei unter 18-Jährigen

Auch in Tating haben sich von 2011 bis 2018 die Familienhaushalte und damit die Zahl der unter 18-Jährigen sowie der 30- bis unter 50-Jährigen deutlich rückläufig entwickelt. Die Zahl der 18- bis unter 30-Jährigen ist von einem starken Zuwachs geprägt, auch wenn dieser weit hinter der Bevölkerungsdynamik dieser Altersgruppe in St. Peter-Ording zurückbleibt.

Deutlicher Zuwachs der ab 65-Jährigen

Der Bevölkerungsanstieg in Tating geht insbesondere auf die Altersgruppen ab 50 Jahren zurück. Im Gegensatz zur Nachbargemeinde St. Peter-Ording verzeichnet hier die Gruppe der ab 65-Jährigen mit 18,9 % den deutlichsten Anstieg aller Altersgruppen.

Abbildung 7: Entwicklung der Hauptwohnsitzbevölkerung in Tating nach Altersklassen (2011-2018)



Quelle: Statistikamt Nord

Geburten und Sterbefälle

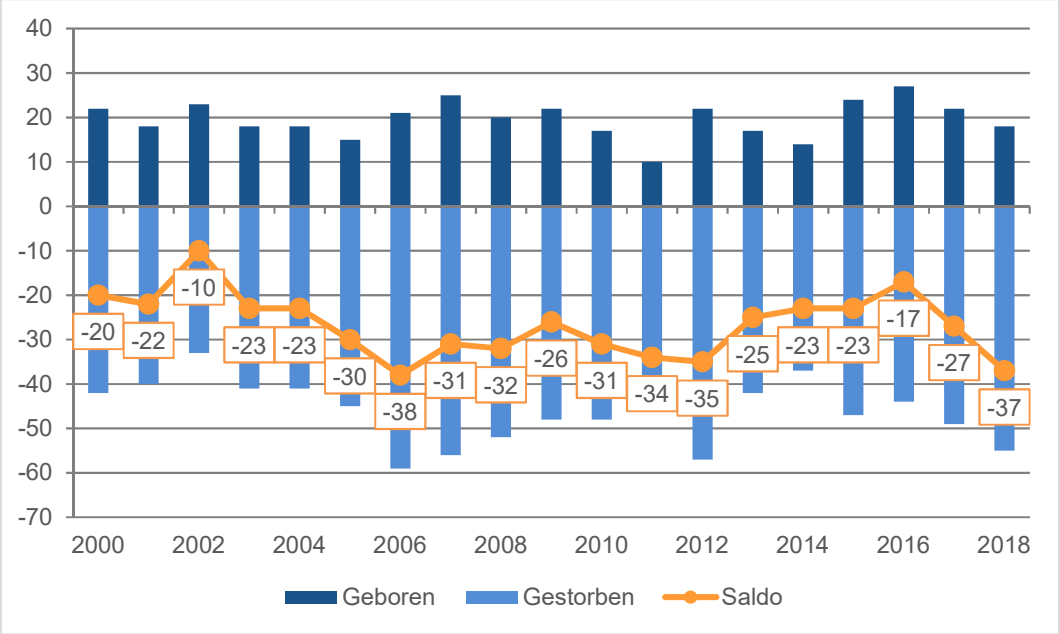
Bundesweiter Trend

Der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ergibt sich aus der Zahl der Geburten abzüglich der Zahl der Sterbefälle. In Deutschland ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung insgesamt negativ. Diese Situation ergibt sich daraus, dass die Zahl der Geburten seit vielen Jahrzehnten auf einem relativ niedrigen Niveau stagniert. Wurden in den 1960er Jahren teilweise noch über 1.350.000 Kinder pro Jahr in Deutschland geboren, waren es im Jahr 2011 nur noch gut 660.000 Kinder (Statistisches Bundesamt, 2019). Die Zahl der Geburten pro Jahr hat sich also innerhalb von 50 Jahren etwa halbiert. Aus diesem Grund werden geburtenstarke ältere Jahrgänge mit der Zeit durch deutlich weniger geburtenstarke jüngere Jahrgänge ersetzt.

Negativer natürlicher Saldo in St. Peter-Ording

Entsprechend des bundesweiten Trends ist der natürliche Bevölkerungssaldo für die Gemeinde St. Peter-Ording im Zeitraum von 2000 bis 2018 negativ. Pro Jahr starben hier durchschnittlich etwa 46 Personen, während weniger als 20 Kinder geboren wurden. Es sterben in der Gemeinde somit mehr als doppelt so viele Menschen wie geboren werden. Insgesamt verlor St. Peter-Ording durch diese Entwicklung ab dem Jahr 2000 knapp 27 Einwohner pro Jahr. Im Betrachtungszeitraum hat sich diese Entwicklung verstärkt, so dass das Geburtendefizit von durchschnittlich 25,5 Personen (2000 bis 2009) auf 28 Personen (2010 bis 2018) angewachsen ist. Einzelne Jahre können deutlich von den Durchschnittswerten abweichen.

Abbildung 8: Geburten und Sterbefälle in St. Peter-Ording (2000-2018)

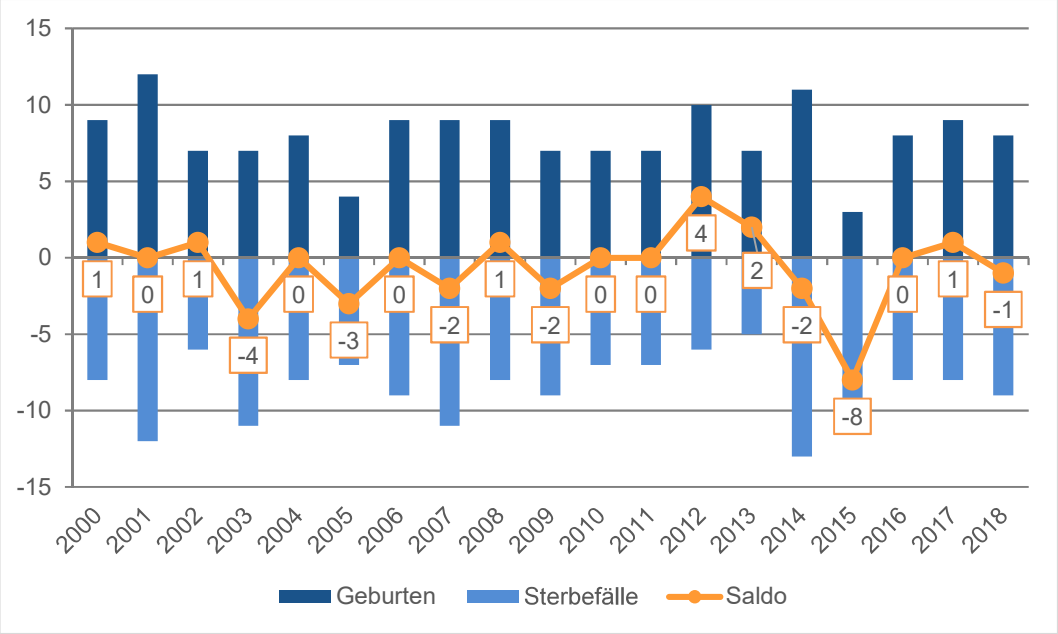


Quelle: Statistikamt Nord

Entwicklung in Tating weniger negativ als in SPO

Auch in der Gemeinde Tating lag von 2000 bis 2018 ein Geburtendefizit vor. Dieses fiel jedoch deutlich geringer aus als in der Nachbargemeinde. Auf durchschnittlich knapp acht Geburten kamen etwa 8,6 Sterbefälle pro Jahr. Insgesamt verlor Tating somit rechnerisch im Mittel 0,6 Einwohner pro Jahr. Im Gegensatz zu St. Peter-Ording halbierte sich das Geburtendefizit von 0,8 (2000 bis 2009) auf 0,4 (2010 bis 2018) im Verlauf des Betrachtungszeitraums.

Abbildung 9: Geburten und Sterbefälle in Tating (2000-2018)



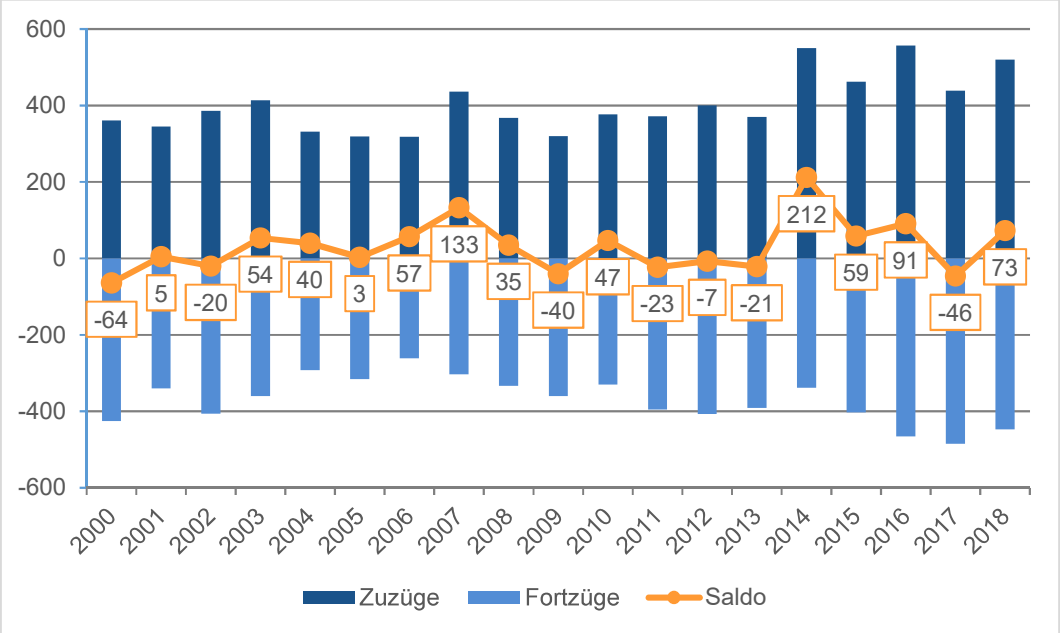
Quelle: Statistikamt Nord

Wanderungsbewegungen

Positiver Wanderungssaldo in St. Peter-Ording

Der Wanderungssaldo ergibt sich aus den jährlichen Zuzügen abzüglich der jährlichen Fortzüge über die Gemeindegrenzen hinweg. Im Zeitraum von 2000 bis 2018 überstieg die durchschnittliche jährliche Zuwanderung mit 402 Personen die Abwanderung von 371 Personen deutlich. Daraus ergibt sich für den gesamten Zeitraum ein Plus von 31 Einwohnern pro Jahr. Sowohl die Zahl der zuziehenden als auch der fortziehenden Personen stieg im Beobachtungszeitraum an. Da die Zuzüge einen stärkeren Anstieg verzeichneten als die Fortzüge, ergab sich für die zweite Hälfte des Betrachtungszeitraums von 2010 bis 2018 mit 43 Personen ein mehr als doppelt so hoher Wanderungssaldo als in der ersten Hälfte von 2000 bis 2009 mit lediglich 20 Personen. Ein Grund hierfür ist die hohe Anzahl an Baufertigstellungen in dieser Zeit, die einen stärkeren Zuzug in die Gemeinde ermöglichten.

Abbildung 10: Entwicklung der Zu- und Fortzüge in St. Peter-Ording (2000-2018)

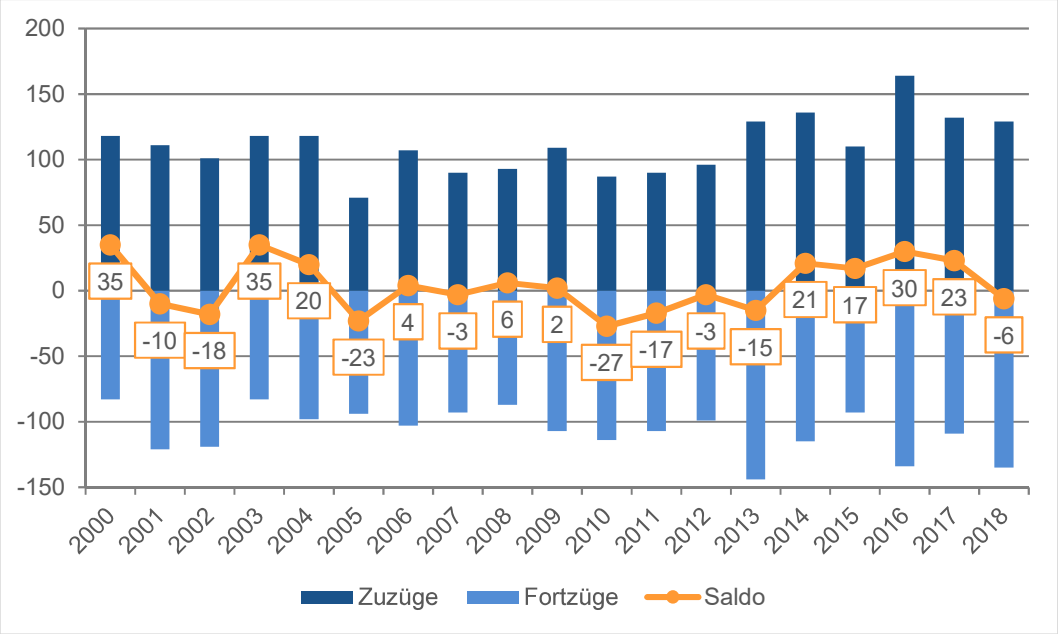


Quelle: Statistikamt Nord

Zuzugsüberschuss in Tating weniger deutlich als in St. Peter-Ording

Auch die Gemeinde Tating verfügt im Mittel der Jahre 2000 bis 2018 über einen positiven Wanderungssaldo. Hier beträgt der Zuwachs im Betrachtungszeitraum durchschnittlich 3,7 Personen pro Jahr. Die Entwicklung verlief im Zeitraum vom Jahr 2000 bis zum Jahr 2009 mit einem Plus von 4,8 Personen dynamischer als im Zeitraum von 2010 bis 2018 mit einem Zuwachs von 2,6 Personen pro Jahr. Bereinigt um die Einwohnerzahl ist der Wanderungssaldo in Tating über den gesamten betrachteten Zeitraum weniger als halb so hoch wie in St. Peter-Ording.

Abbildung 11: Entwicklung der Zu- und Fortzüge in Tating (2000-2018)

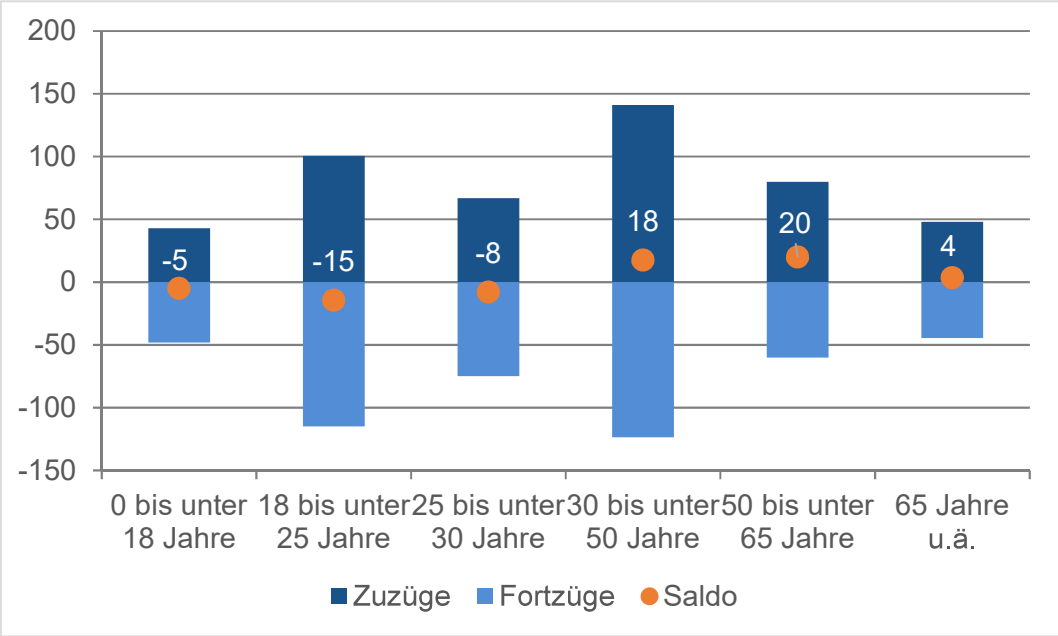


Quelle: Statistikamt Nord

Zuzugsüberschuss bei älteren Menschen und -defizite bei jüngeren in SPO…

Die Wanderungsbilanzen nach Altersklassen differenziert zeigen in beiden Gemeinden die gleiche Tendenz. Während jüngere Altersgruppen eher abwandern, ziehen ältere eher zu. In St. Peter-Ording weisen die Altersgruppen der unter 18-Jährigen (-5), der 18- bis unter 25-Jährigen (-15) und der 25 bis unter 30-Jährigen (-8) negative Wanderungssalden auf. Die Gruppen der 30- bis unter 50-Jährigen und der 50- bis unter 65-Jährigen erreichen mit +18 bzw. +20 sehr positive Wanderungssalden und auch die Altersgruppe der ab 65-Jährigen profitiert von einem Nettozuzug von durchschnittlich vier Personen pro Jahr.

Abbildung 12: Wanderungsbilanz in St. Peter-Ording nach Altersklassen (Jahresdurchschnitt der Jahre 2017-2018)

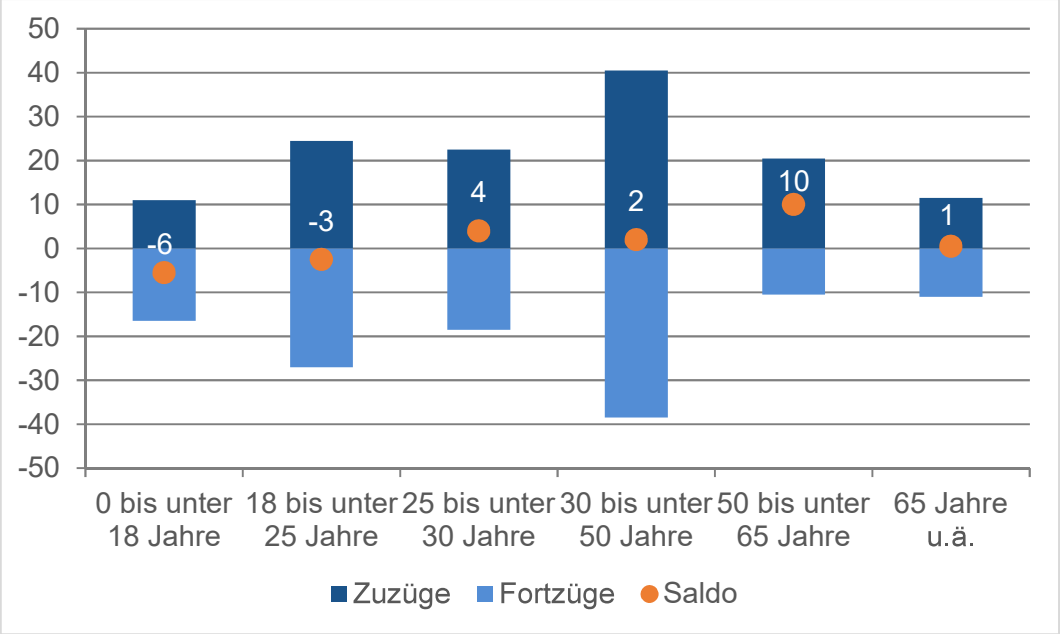


Quelle: Statistikamt Nord

...und auch in Tating

In Tating verzeichnen nur die Altersgruppen unter 25 Jahren negative Wanderungssalden. Die älteren Bevölkerungsgruppen zeichnen sich durch eine positive Wanderungsbilanz aus, wobei diese lediglich bei den 50- bis 65-Jährigen mit +10 Personen pro Jahr deutlich ausfällt. Aufgrund der relativ geringen Anzahl der zu- und fortziehenden Personen, können jedoch bereits wenige Einzelfälle, wie etwa ein umziehender Familienhaushalt die Ergebnisse verzerren.

Abbildung 13: Wanderungsbilanz in Tating nach Altersklassen (Jahresdurchschnitt der Jahre 2017-2018)



Quelle: Statistikamt Nord

4. Wohnungsangebot

4.1 Wohnungsbestand

Eigentumsform und Nutzung

Bestand in SPO umfasst 4.295 Wohnungen

Laut den Daten des Statistikamtes Nord verfügte St. Peter-Ording in 2018 über einen Bestand von 4.295 Wohnungen. Bei dieser Zahl ist zu berücksichtigen, dass zwar temporär genutzte bzw. vermietete Wochenend- und Freizeitwohnungen in der amtlichen Statistik als Wohnraum erfasst werden, dauerhaft gewerblich vermietete Ferienwohnungen jedoch nicht.

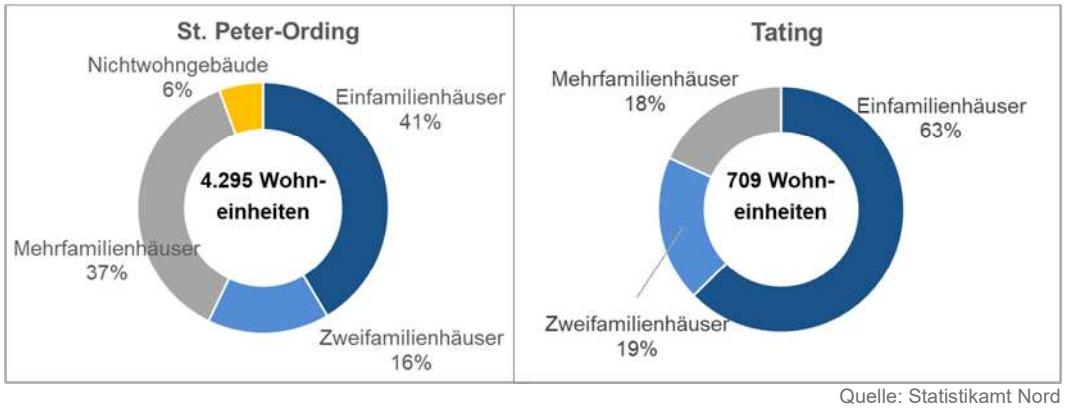
57 % der Wohnungen in SPO in Ein- und Zweifamilienhäusern

Von diesen statistisch erfassten Wohnungen befinden sich gut die Hälfte (57 %) in Ein- und Zweifamilienhäusern, 37 % in Mehrfamilienhäusern und 6 % in Nichtwohngebäuden. Als Nichtwohngebäude gelten Gebäude, die überwiegend zu gewerblichen Zwecken und zu einem kleinen Teil zu Wohnzwecken genutzt werden. Das können beispielsweise Gebäude sein, die im Erdgeschoss eine Büro- oder Ladenfläche enthalten und im Obergeschoss eine Wohnung sowie Gewerbegebäude, in denen sich eine Hausmeisterwohnung befindet.

82 % der Wohnungen in Tating in Ein- und Zweifamilienhäusern

Von den 709 in Tating erfassten Wohnungen liegen keine in Nichtwohngebäuden. Hier entfallen auf das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser zusammengenommen 82 % des Bestandes. Die übrigen 18 % der Wohnungen liegen in Mehrfamilienhäusern.

Abbildung 14: Wohnungsbestand in St. Peter-Ording und Tating nach Gebäudetyp in 2018



Quelle: Statistikamt Nord

Nur 56 % der Wohnungen in SPO für Dauerwohnen

Die Zahl der mit Hauptwohnsitz gemeldeten Haushalte liegt in beiden Gemeinden nach den Daten der jeweiligen Melderegister deutlich unter der Zahl der Wohnungen. Die knapp 2.400 in St. Peter-Ording mit Hauptwohnsitzen gemeldeten Haushalte zeigen, dass etwa 56 % der Wohnungen in der Gemeinde durch die Dauerwohnbevölkerung genutzt wird. In Tating entsprechen die etwa 530 Tating Haushalte mit Hauptwohnsitz einem Anteil von ca. 75 % Dauerwohnen.

Leerstandsquote in SPO unter 3 %

Die letzte statistische Erfassung von Wohnungsleerständen in St. Peter-Ording und Tating erfolgte im Rahmen der Erhebung zum Zensus 2011. In dem Jahr lag die Zahl der Leerstände in St. Peter-Ording bei 96 bzw. 2,4 % des Bestands und in Tating bei 36 bzw. 5,5 % des Bestands. Aufgrund der starken Anspannung des Wohnungsmarktes ist von einer Senkung dieser Zahlen, insbesondere der relativ hohen Leerstände in Tating, auszugehen.

Wohnungsgrößenstruktur

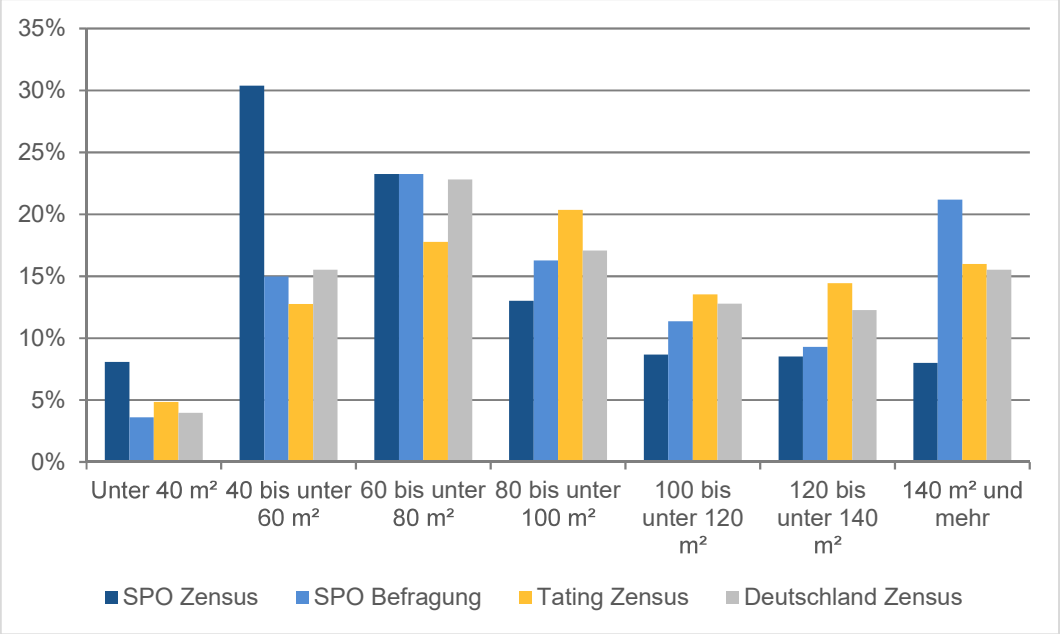
Wohnungsgrößenstruktur in Tating geprägt von großen Wohnungen

Die Wohnungsgrößenstruktur aus der letzten Zensuserhebung in St. Peter-Ording und Tating unterscheidet sich erheblich voneinander. So sind in Tating rund 44 % des Bestands mit 100 m² Wohnfläche und mehr ausgestattet, 52 % liegen zwischen 60 und 100 m² und die übrigen 18 % haben eine Fläche von weniger als 60 m². Diese Verteilung liegt relativ nahe an der durchschnittlichen Wohnungsgrößenstruktur in Deutschland und ist geprägt vom großen Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, die in der Regel über eine große Wohnfläche verfügen.

In SPO hoher Anteil an kleinen (Ferien-)Wohnungen

Der Anteil großer Wohnungen mit 100 m² Fläche und mehr liegt in St. Peter-Ording bei nur 25 %, mittelgroße Wohnungen mit 60 bis unter 100 m² kommen auf einen Anteil von 36 % und kleinere Wohnungen auf einen Anteil von 39 %. Dieser überdurchschnittlich hohe Anteil kleiner Wohnungen ist für Gemeinden im ländlichen Raum ungewöhnlich. Zugleich zeigte sich in der Haushaltsbefragung der Hauptwohnsitzbevölkerung eine Wohnungsgrößenverteilung, die wesentlich näher an der Wohnungsgrößenstruktur Tatings oder Deutschlands insgesamt liegt. Hintergrund dieser Diskrepanz ist die Tatsache, dass gerade viele kleine Wohnungen nicht als Dauerwohnraum, sondern als Freizeit- oder Ferienwohnungen genutzt werden.

Abbildung 15: Wohnungsgrößenstruktur in St. Peter-Ording und Tating



Quellen: Zensus, GEWOS-Haushaltsbefragung

104 m² Wohnfläche pro Haushalt

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Haushalt liegt nach Ergebnissen der GEWOS-Haushaltsbefragung insgesamt bei 104 m². Räumlich differenziert liegt der Wert in Tating bei 119 m² und in St. Peter-Ording bei 101 m². Mieterhaushalte verfügen dabei oftmals über eine deutlich geringere Wohnungsgröße als Eigentümer. Die Mietwohnungsgröße liegt in den beiden Gemeinden im Mittel bei etwa 70 m², die Wohnfläche im Eigentum mit 131 m² fast doppelt so hoch. Dies liegt daran, dass etwa 70 % der Miethaushalte, aber nur 14 % der Eigentümerhaushalte in einer Wohnung mit weniger als 80 m² leben.

Hohe Wohnfläche pro Kopf bei kleinen Haushalten

Die Wohnfläche pro Kopf liegt im Mittel bei 60 m². Die Höhe hängt vor allem von der Haushaltsgröße ab. Einpersonenhaushalte liegen mit durchschnittlich 81 m², deutlich über Zweipersonenhaushalten mit 54 m² pro Kopf und Haushalte mit drei oder mehr Personen kommen nur auf eine Fläche von 37 m² pro Person. Die hohen Wohnflächen pro Kopf für kleine Haushalte hängen meist damit zusammen, dass Haushalte zunächst als Familienhaushalte große Wohnungen bzw. Häuser bewohnen und die Elterngeneration nach Auszug der erwachsenen Kinder in der Wohnung verbleibt.

Baualtersstruktur

Hoher Anteil von alten Wohnungen in Tating

Die Baualtersstruktur der Wohnungen in St. Peter-Ording und Tating weicht deutlich voneinander ab. Auffällig ist der sehr hohe Anteil an Wohnungen, die vor 1919 errichtet wurden, in Tating (28 %). Er liegt um ein Vielfaches höher als in St. Peter-Ording mit 3 % und deutlich höher als der Landesdurchschnitt Schleswig-Holsteins mit 12 %. An diesen Zahlen zeigt sich, dass sich der ursprüngliche Dorfkern in Tating erhalten hat und den heutigen Wohnungsbestand prägt. Wohnungen aus

der Bauphase vom Ende des 1. Weltkriegs bis nach dem Ende des 2. Weltkriegs (Baujahre 1919 bis 1948) spielen in beiden Gemeinden mit einem Anteil von 3 % bzw. 5 % kaum eine Rolle.

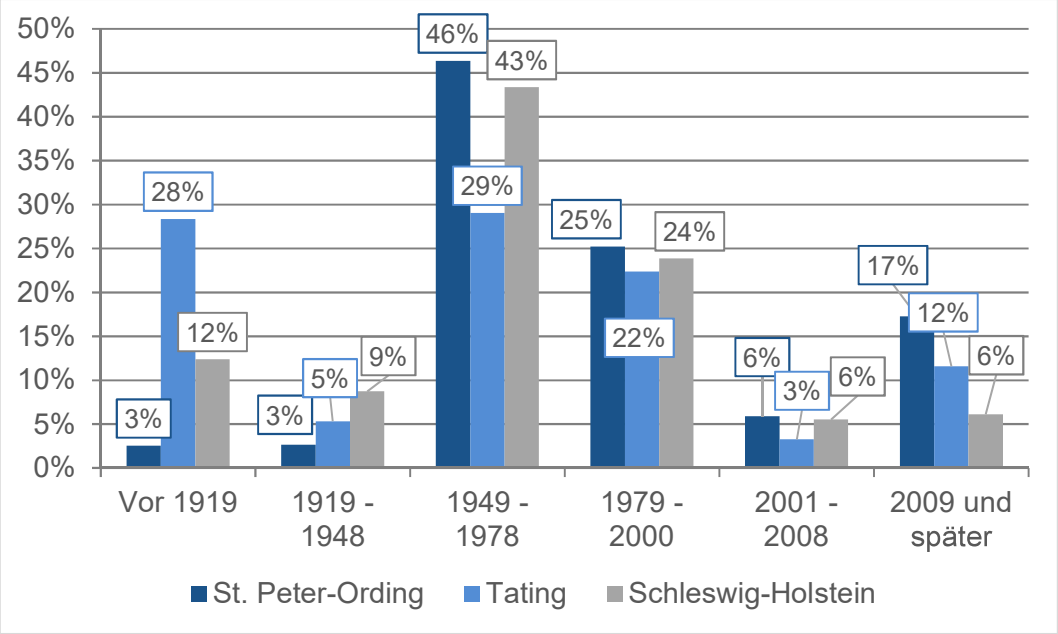
Großteil der Wohnbebauung aus Zeit nach 2. Weltkrieg

Die meisten Wohnungen im heutigen Wohnungsbestand wurden in beiden Gemeinden in der Zeit von 1949 bis 1978 errichtet. In St. Peter-Ording stammt fast jede zweite Wohnung aus dieser Bauphase. Der Anteil übertrifft hier mit 46 % den Landesdurchschnitt von 43 %, während dieses Baualter in Tating mit 29 % weniger dominant ist. Wohngebäude aus dieser Phase sind inzwischen älter als 40 Jahre. Aufgrund des Alters der Bausubstanz und der damals noch nicht vorhandenen baulichen Standards, etwa im Hinblick auf Energetik und Barrierefreiheit, sind viele dieser Wohnungen mittlerweile sanierungsbedürftig.

Hohe Bautätigkeit seit 2009

Wohnungen aus der Zeit von 1979 bis zum Jahr 2000 sind mit 22 % bzw. 25 % in ähnlichem Maße in Tating und St. Peter-Ording vertreten wie im übrigen Schleswig-Holstein. Das Jahrzehnt nach der Jahrtausendwende war aufgrund mehrerer Wirtschafts- und Finanzkrisen durch eine geringe Bautätigkeit geprägt. Dies zeigt sich auch in den beiden Gemeinden, in denen die Baujahre von 2001 bis 2008 mit 3 % bzw. 6 % kaum im heutigen Wohnungsbestand vertreten sind. Ab dem Jahr 2009 errichtete Wohneinheiten sind in beiden Gemeinden sehr häufig vertreten. Insbesondere St. Peter-Ording liegt hier mit einem Anteil von 17 % weit über dem Durchschnitt in Schleswig-Holstein von 6 %. Und auch Tating verfügt mit 12 % immer noch über einen sehr hohen Anteil an neuen Wohnungen. Diese Werte spiegeln die dynamische Wohnungsmarktentwicklung der vergangenen zehn Jahre mit einer hohen Bautätigkeit wieder.

Abbildung 16: Baualtersstruktur der Wohneinheiten in St. Peter-Ording und Tating



Quellen: Zensus 2011, Statistikamt Nord

Altersgerechte Anpassungsbedarfe

Das Baualter eines Wohngebäudes ist ein wichtiger Indikator für den Sanierungszustand. In St. Peter-Ording sind über die Hälfte, in Tating sogar fast zwei Drittel des Wohnungsbestandes vor 1979 errichtet worden. Wichtige Baustandards, insbesondere in Bezug auf die Energetik oder Barrierefreiheit, wurden erst nach diesem Zeitpunkt eingeführt. Zudem verfügen selbstnutzende Eigentümer und Kleinstvermieter häufig nicht über die nötigen Ressourcen, um eine umfangreiche Sanierung durchzuführen. Dies geschieht meist erst bei einem Eigentümerwechsel. Bei der GEWOS-Haushaltsbefragung gab nur ein Drittel der Haushalte an, dass ein Verbleib in der Wohnung im Alter problemlos möglich sei. 37 % sahen kleine Anpassungsbedarfe und 30 % umfangreiche Maßnahmen für einen Verbleib im Alter. Von den befragten Seniorenhaushalten gaben 46 % an, dass ein Verbleib im Alter problemlos möglich sei.

Abbildung 17: Altersgerechter Zustand der Wohnung

Verbleib in der Wohnung im Alter ist…		
	Alle Haushalte	Seniorenhaushalte
…problemlos möglich.	33%	46%
…mit kleineren Anpassungsmaßnahmen gesichert.	37%	38%
…nur durch umfangreiche Maßnahmen sichergestellt.	30%	16%

Quelle: GEWOS-Haushaltsbefragung

Prägende Quartierstypen

In St. Peter-Ording dominieren in weiten Teilen des Siedlungsbereichs Ein- und Zweifamilienhausgebiete aus unterschiedlichen Bauphasen seit den 1950er Jahren bis heute. In diese ursprünglich für die Wohnnutzung der einheimischen Bevölkerung errichteten Gebiete haben sich inzwischen auch touristische Nutzungen wie Freizeit- und Ferienwohnungen ausgebreitet.

Abbildung 18: Beispiele verschiedener Wohnquartiere in St. Peter-Ording

Quelle: GEWOS

4.2 Wohnungsbautätigkeit

Neubautätigkeit von 2011 bis 2018

Ein wichtiger Indikator für die Wohnungsmarktentwicklung ist die Bautätigkeit, die sich in der Zahl der Baufertigstellungen niederschlägt. Die Entwicklung im Zeitraum von 2011 bis 2018 ist in den folgenden beiden Abbildungen für St. Peter-Ording und Tating ausgewiesen. Deutschlandweit ist dieser Zeitraum von einem Anstieg der Baufertigstellungen geprägt, nachdem deren Zahl in den 2000er Jahren aufgrund von Finanzkrisen in 2000 und 2007 sowie weiterer Faktoren, wie der Streichung der Eigenheimzulage in 2005, stark zurückgegangen war.

Statistisch erfasster Neubau umfasst auch Ferien- und Nebenwohnungen

Bei der Betrachtung der Fertigstellungszahlen für St. Peter-Ording und Tating sind die Besonderheiten der Gemeinden zu berücksichtigen. Es ist davon auszugehen, dass ein hoher Anteil des statistisch erfassten Wohnungsneubaus nicht der Dauerwohnnutzung, sondern der Nutzung als Ferien- oder Nebenwohnung zugeführt wird. Dies gilt insbesondere für Neubauvorhaben auf Grundstücken privater Eigentümer, auf denen in der Regel keine Steuerungsmöglichkeiten für die Kommunen bezüglich der Art der Wohnnutzung vorhanden sind. Der hohe Druck auf dem

Wohnungsmarkt sorgt zudem dafür, dass viele Eigentümer durch Ersatzneubauvorhaben in höherer Dichte eine bessere Auslastung ihrer Grundstücke, mit einer möglichst hohen Anzahl an (Ferien-)Wohnungen anstreben.

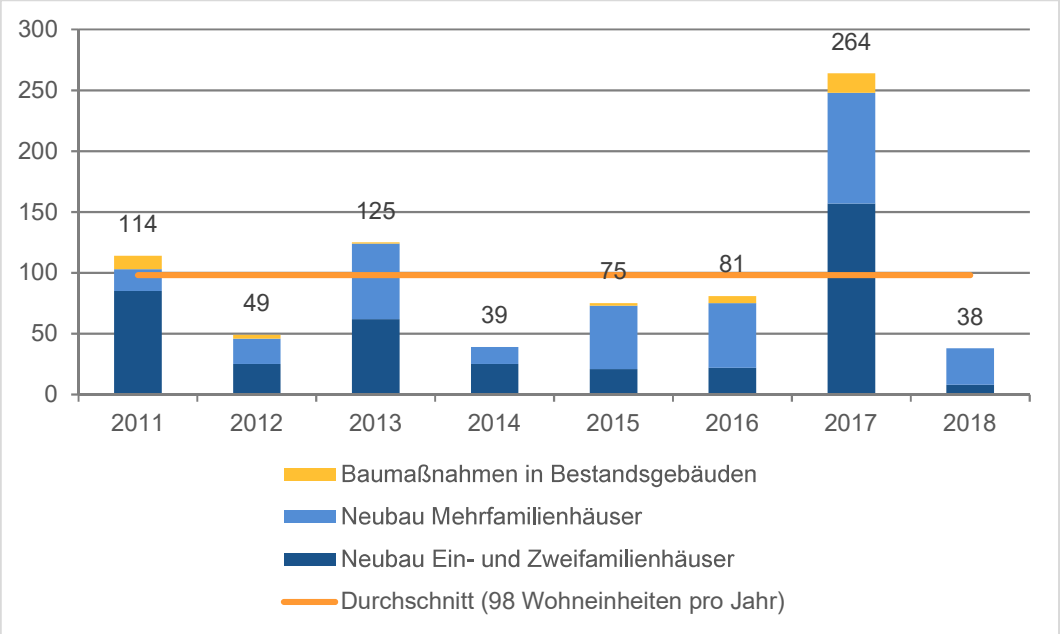
SPO: 98 Fertigstellungen pro Jahr

In St. Peter-Ording wurden im Betrachtungszeitraum 785 Wohneinheiten errichtet. Das entspricht etwa 98 Einheiten pro Jahr. Davon entfielen 405 Wohnungen bzw. 52 % auf das Segment Ein- und Zweifamilienhäuser und 341 Wohnungen bzw. 43 % auf Mehrfamilienhäuser. Die übrigen 39 Wohnungen wurden in bestehenden Gebäuden, z. B. im Rahmen von Dachgeschossausbauten, eingerichtet. In dem Zeitraum wurden 867 Baugenehmigungen in St. Peter-Ording erteilt. Diese Zahl liegt gut 10 % höher als die Zahl der tatsächlich errichteten Wohneinheiten.

Baugebiet Wittendüner Allee

Den größten Beitrag zur Zahl der Fertigstellungen der jüngeren Vergangenheit in St. Peter-Ording leistete das Neubaugebiet an der Wittendüner Allee. Hier wurden zwischen 2014 und 2017 unter anderem 83 Grundstücke zum Bau von Einfamilienhäusern vergeben. Die Vergabe war gebunden an die Bereitschaft der Interessenten, für mindestens zehn Jahre den Hauptwohnsitz in der Gemeinde zu behalten. Um die Grundstücksvergabe für Familien attraktiv zu gestalten, wurden Haushalte mit Kindern bevorzugt ausgewählt und mit Förderbeträgen von 5.000 € pro Kind beim Kauf des Grundstücks finanziell unterstützt. In dem Areal wurden ergänzend mehrere Mehrfamilienhäuser, unter anderem mit Mietwohnungen für Arbeitskräfte großer Arbeitsgeber der Gemeinde, errichtet.

Abbildung 19: Jährliche Baufertigstellungen von Wohneinheiten in St. Peter-Ording



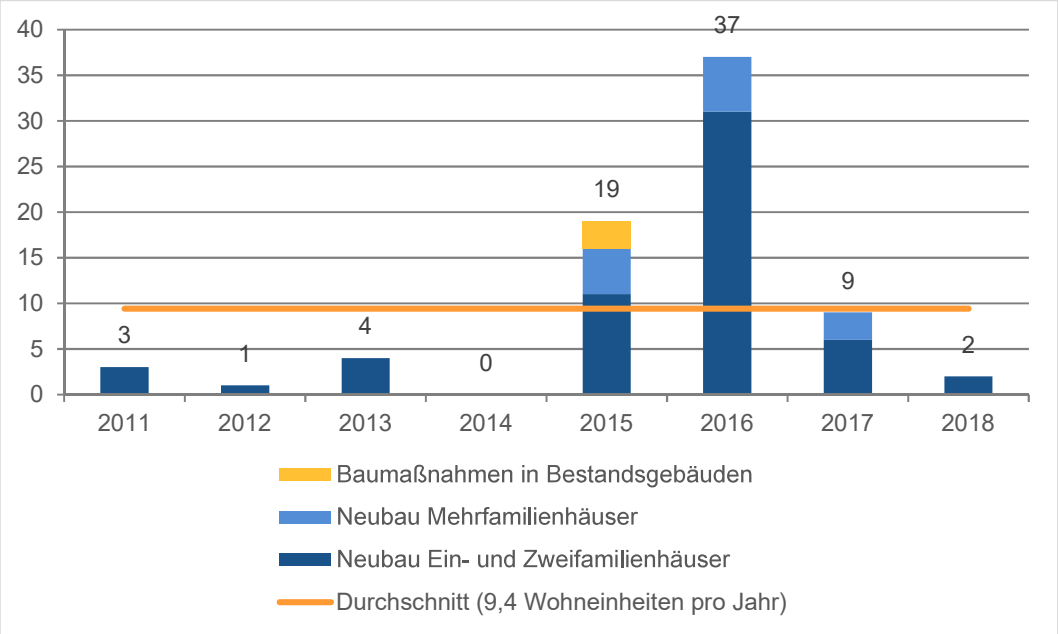
Quelle: Statistikamt Nord

In Tating lag die Zahl der Fertigstellungen mit 75 Einheiten insgesamt bzw. 9,4 pro Jahr deutlich niedriger als in St. Peter-Ording. Hier ist der Neubau mit 58 Einheiten

bzw. einem Anteil von 77 % stark vom Segment Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. 14 Wohnungen (19 %) wurden im Geschosswohnungsbau errichtet und drei Wohnungen in bestehenden Gebäuden erstellt. Die Zahl der erteilten Baugenehmigungen lag mit 82 etwa 10 % über den tatsächlich getätigten Fertigstellungen.

Tating: 9 Fertigstellungen pro Jahr

Abbildung 20: Jährliche Baufertigstellungen von Wohneinheiten in Tating



Quelle: Statistikamt Nord

Die folgende Tabelle stellt die Anzahl an Neubauwohnungen als Anteil des in 2011 vorhandenen Wohnungsbestands dar. So kann die Zahl der Fertigstellungen der Gemeinden mit den landes- oder bundesweiten Baufertigstellungen in diesem Zeitraum verglichen werden. In St. Peter-Ording entspricht die Anzahl der in 2012 bis 2018 fertiggestellten Wohnungen etwa 19 % (Tating 11 %) des ursprünglichen Wohnungsbestands in 2011. Hier liegen diese Werte also höher als im Durchschnitt Schleswig-Holsteins mit 10 % und deutlich höher als im gesamten Bundesgebiet (4 %). Bei einem Vergleich dieser Neubauzahlen von 19 % mit der Steigerung der Hauptwohnsitze im gleichen Zeitraum von 5 % in St. Peter-Ording wird deutlich, dass die Dauerwohnbevölkerung von den hohen Fertigstellungszahlen kaum profitiert. Es ist davon auszugehen, dass ein großer Teil des Wohnungsneubaus für touristische Nutzungen errichtet wird.

Überdurchschnittliche Bautätigkeit

Tabelle 2: Neubauwohnungen im Vergleich zum Wohnungsbestand (2011)

Wohnungsneubau 2012-18 im Vergleich zum Wohnungsbestand 2011 (in %)	
St. Peter-Ording	19%
Tating	11%
Schleswig-Holstein	10%
Deutschland	4%

Quelle: Statistikamt Nord, Statistisches Bundesamt

4.3 Geförderter Wohnungsbestand

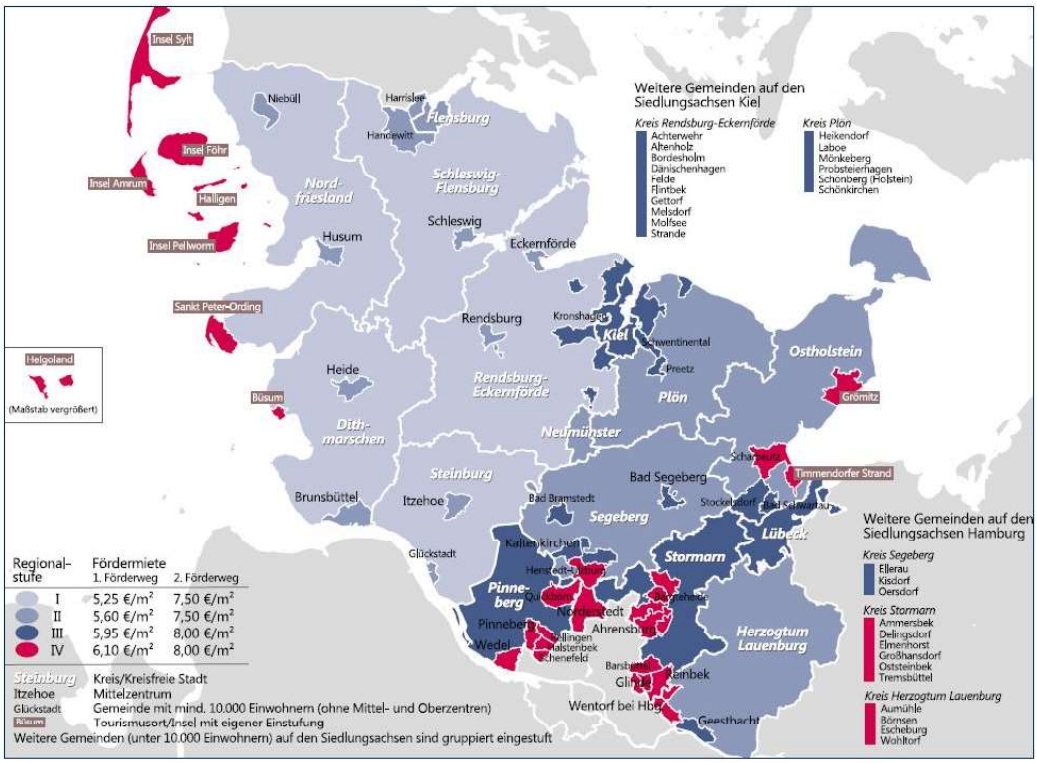
Deutschlandweit rückläufiger Bestand an Sozialwohnungen

Insbesondere Haushalte, die sich aus finanziellen Gründen oder aufgrund ihrer sozialen Lage nicht eigenständig mit Wohnraum versorgen können, sind auf Unterstützung des Staates angewiesen. Ein Instrument zur Sicherung einer angemessenen Wohnraumversorgung sind geförderte Wohnungsbestände. Dieser gebundene Wohnungsbestand nimmt bundesweit durch Bindungsauslauf deutlich ab. Die hohen Fertigstellungszahlen im öffentlich geförderten Wohnungsbau der 1960er bis 1980er Jahre werden heute nicht mehr erreicht.

Fördermiete von 6,10 €/m² in SPO, 5,25 €/m² in Tating

Im Rahmen der Wohnraumförderung sind die Gemeinden in Schleswig-Holstein einer Regionalstufe zugeordnet, aus der sich die zulässige Höchstmiete im geförderten Mietwohnungsneubau ergibt. In der niedrigsten Regionalstufe I liegt die Mietobergrenze bei 5,25 €/m². Diese Stufe ist Gemeinden mit einem sehr entspannten Wohnungsmarkt vorbehalten. Zu dieser Regionalstufe zählen die meisten Gemeinden in Nordfriesland und damit auch die Gemeinde Tating. In der höchsten Regionalstufe IV ist eine Höchstmiete von 6,10 €/m² im geförderten Wohnungsneubau möglich. Zu dieser Regionalstufe zählen vor allem Gemeinden im Hamburger Umland und touristisch attraktive Gemeinden an den Küsten mit besonders angespannten Wohnungsmärkten. Auch St. Peter-Ording zählt zu dieser Regionalstufe.

Abbildung 21: Karte der Regionalstufen in der Wohnraumförderung Schleswig-Holstein



Quelle: Arbeitshilfe Wohnraumförderung IB.SH

30 geförderte Wohnungen in St. Peter-Ording

In St. Peter-Ording gibt es einen Bestand von 30 öffentlich geförderten Wohnungen. Alle 30 Wohnungen wurden im Jahr 2018 in einer neu errichteten Wohnanlage am Ketelskoog bezugsfertig. Das Förderungsmodell wurde durch den Investor so gewählt, dass die Wohnungen noch knapp 35 Jahre zweckgebunden an Haushalte mit geringen Einkommen vergeben werden. In Tating wird kein geförderter Wohnungsbestand vorgehalten.

Geförderter Wohnungsbestand unter Durchschnitt in SH

Der Bestand von 30 Wohnungen entspricht knapp acht geförderten Wohnungen je 1.000 Einwohnern in der Gemeinde. Landesweit in Schleswig-Holstein liegt der Durchschnitt bei etwa 16 geförderten Wohnungen je 1.000 Einwohnern und damit etwa doppelt so hoch wie in St. Peter-Ording. Dabei variiert dieser Wert je nach Art der Kommune erheblich: In größeren Städten wird in der Regel ein deutlich größerer Bestand an geförderten Wohnungen vorgehalten als in ländlichen Gemeinden.

4.4 Miet- und Kaufpreise

Darstellung der Entwicklung verschiedener Segmente

Im nachfolgenden Abschnitt wird die Entwicklung der Angebotspreise für die Segmente Mietwohnung, Einfamilienhaus und Eigentumswohnung im Zeitraum von 2014 bis 2018 dargestellt. Um die Preisniveaus in St. Peter-Ording und Tating einordnen zu können, wird in jedem Segment Bezug genommen auf Vergleichswerte aus den benachbarten Zentren Garding, Husum und Tönning. Die Analyse stützt sich überwiegend auf die Auswertung von Daten des führenden Immobilienportals ImmobilienScout24, ergänzend wurden Daten der Haushaltsbefragung herangezogen.

Mietpreise

Indikator Mietpreisniveau

Ein aussagekräftiger Indikator für die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist das Mietpreisniveau. Die hier ausgewerteten Nettokaltmieten spiegeln als Angebotsmieten die Preise wieder, mit denen Haushalte, die aktuell eine Wohnung suchen, am Markt rechnen müssen. Bestandsmieten von Haushalten, die bereits länger eine Wohnung angemietet haben, konnten im Rahmen der Haushaltsbefragung ermittelt werden.

Anstieg der Angebotsmiete um 18 % in SPO

In St. Peter-Ording sind die Angebotsmietpreise von 2014 bis 2018 von 7,90 €/m² auf 9,90 €/m² gestiegen. Das entspricht einem kräftigen Zuwachs von 2,00 €/m² bzw. 18 %. Ein Haushalt, der in 2018 eine Wohnung mit einer Wohnfläche von 60 m² angemietet hat, muss im Mittel also gut 1.400 € mehr für die jährliche Nettokaltmiete aufwenden als ein Haushalt, der seine Wohnung bereits in 2014 angemietet hat.

Anstieg der Angebotsmiete um 16 % in Tating

In Tating verlief die Entwicklung der Angebotsmietpreise kaum weniger dynamisch, wenn auch auf einem niedrigeren Ausgangsniveau. Hier betrug der Zuwachs 16 % bzw. 1,00 €/m², da die Nettokaltmieten von 6,10 €/m² in 2014 auf 7,10 €/m² in 2018 anstiegen.

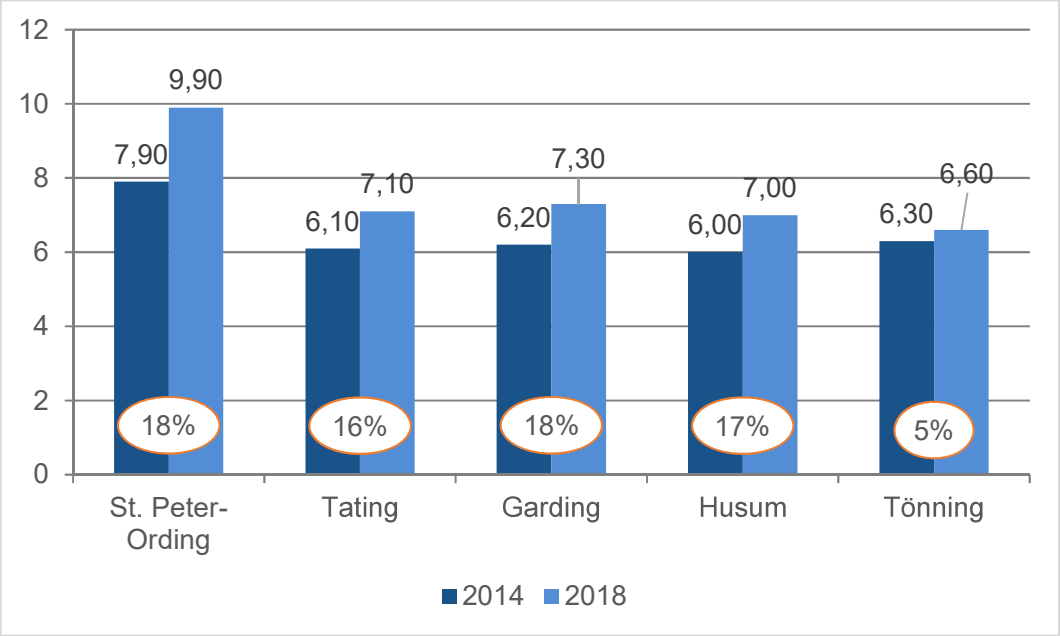
Angebotsmieten in SPO höher als in umliegenden Zentren

Die Angebotsmieten in den Referenzstädten Garding und Husum stiegen von gut 6,00 €/m² auf rund 7,00 €/m². Damit bewegten sie sich über den beobachteten Zeitraum in etwa auf dem Niveau der Gemeinde Tating. Lediglich in Tönning fiel der Zuwachs von 6,30 €/m² in 2014 auf 6,60 €/m² in 2018 mit 5 % deutlich niedriger aus als in den übrigen analysierten Kommunen. In 2018 lagen die Angebotsmietpreise in St. Peter-Ording somit zwischen 35 % und 50 % über denen in den übrigen beobachteten Kommunen. Dies spricht einerseits für die Attraktivität des Mietmarkts in St. Peter-Ording, andererseits dürften gerade weniger finanzstarke Haushalte auf die günstigeren Mietwohnungsbestände in den anderen Zentren ausweichen.

Angebotsmieten im Bestand holen auf

In der Regel ist davon auszugehen, dass es sich bei den Wohnungen mit höheren Mietpreisen vorrangig um Neubauten handelt. Die Differenz zwischen den Angebotsmieten von Bestands- und Neubauten ist in St. Peter-Ording in den vergangenen Jahren jedoch deutlich zurückgegangen. Lag die Differenz beim Mietpreis je Quadratmeter zwischen Bestand und Neubau in 2014 noch bei 19 %, schrumpfte sie bis 2019 auf nur noch 8 %. Die Mieten in Bestandswohnungen stiegen in diesem Zeitraum deutlich stärker als die im Neubau.

Abbildung 22: Angebotsmieten in ausgewählten Kommunen in Nordfriesland in €/m² (2014-2018)



Quelle: Immobilienscout24

Kaum Angebotsmieten für niedrige und mittlere Einkommen

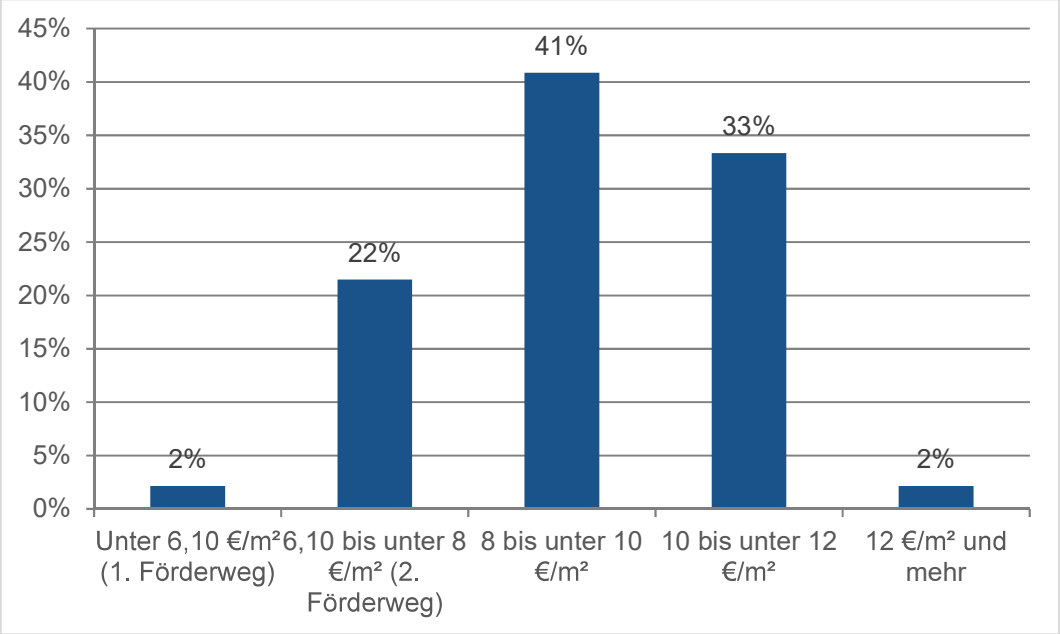
Die nachfolgende Abbildung zeigt die Struktur der Angebotsmietpreise der Jahre 2017 bis 2019 in St. Peter-Ording. Dabei wird deutlich, dass lediglich 2 % der angebotenen Wohnungen einen Mietpreis unter der Mietobergrenze des 1. Förderwegs für Haushalte mit niedrigen Einkommen im Rahmen der Wohnraumförderung Schleswig-Holsteins aufweisen. Auch Angebotsmieten unterhalb der Mietobergrenze für den 2. Förderweg für Haushalte mit mittleren Einkommen sind mit 22 %

auf dem freien Mietwohnungsmarkt in St. Peter-Ording nur in geringem Umfang zu finden.

Über drei Viertel der Angebote bei 8 €/m² und mehr

Die meisten Angebote (41 %) bewegen sich zwischen 8,00 €/m² und 10 €/m². Ein weiteres Drittel der Angebote liegt in einer Spanne von 10 €/m² bis 12 €/m². Darüber nimmt die Zahl der Angebote mit höheren Mieten drastisch ab. Miethöhen von mehr als 12 €/m² sind derzeit mit 2 % kaum am Markt vertreten.

Abbildung 23: Angebotsmietpreisstruktur in St. Peter-Ording (2017-2019 kumuliert)



Quelle: Immobilienscout24

Vergleich von Bestands-, Angebots- und maximal leistbaren Mieten

Für einen Vergleich der gegenwärtigen Bestandsmieten, also der Nettokaltmieten, die Mieterhaushalte unabhängig vom Einzugsjahr in St. Peter-Ording heute zahlen, mit den gegenwärtigen Angebotsmieten, die ein Haushalt zahlen muss, wenn er aktuell eine Wohnung anmieten will, wurden neben den Daten von ImmobilienScout24 auch die Daten aus der GEWOS-Haushaltsbefragung genutzt. In der Befragung konnten die Haushalte auch die für sie maximal leistbare Miethöhe angeben. Es zeigt sich, dass bei Wohnungen ab 60 m² die durchschnittlichen Angebotsmieten um bis zu 10 % über den durchschnittlichen Bestandsmieten liegen und je nach Wohnungsgröße 11 % bis 13 % über der im Mittel angegebenen maximalen verkraftbaren Miete der befragten Haushalte. Lediglich bei kleinen Wohnungen unter 60 m² liegen die Angebotsmieten am niedrigsten, wobei hier zu berücksichtigen ist, dass sich viele Bestandsmieten auf sehr kleine und daher meist pro m² teurere Wohnungen mit weniger als 40 m² beziehen.

Mietpreisniveau über „Schmerzgrenze" vieler Haushalte

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass die ihrer eigenen Einschätzung nach maximal leistbaren Mieten der Haushalte, durchschnittlich unter den aktuellen Angebots-

und Bestandsmieten liegen. Viele der befragten Haushalte verfügen also nicht über genügend Mittel, um für sie bedarfsgerechte Wohnungen zu einem für sie akzeptablen Preis anzumieten.

Tabelle 3: Bestandsmieten, maximal leistbare Mieten sowie Angebotsmieten für 2019 in St. Peter-Ording im Vergleich (nettokalt)

Wohnungsgröße	Aktuelle Bestandsmieten (Ø)	Maximal mögliche Miete der Haushalte (Ø)	Angebotsmieten 2019 (Ø)
Unter 60 m²	9,50	9,30	8,80
60 bis unter 80 m²	8,80	8,20	9,20
80 bis unter 100 m²	8,00	7,90	8,80
100 m² und mehr	-	7,10	8,00

Quellen: GEWOS-Haushaltsbefragung, Immobilienscout24

Kaufpreise

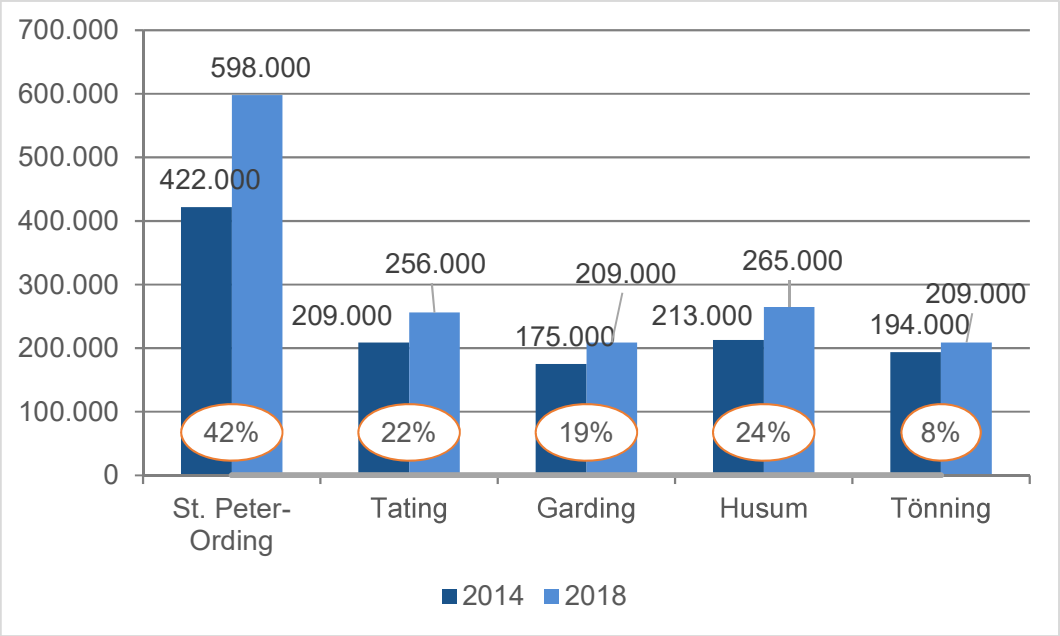
Hohe Kaufpreise für Einfamilienhäuser in SPO

Bei den Angebotskaufpreisen für Einfamilienhäuser liegen die Preisniveaus von St. Peter-Ording und den vier weiteren beobachteten Kommunen noch weiter auseinander als bei den Angebotsmieten. In 2018 lagen die Kaufpreise in St. Peter-Ording im Mittel bei 598.000 € und in Tating bei 256.000 €. Mit 265.000 € lagen selbst in der Kreisstadt Husum die Werte nur leicht über den Kaufpreisen in Tating. In Garding oder Tönning sind Preise für Eigenheime mit durchschnittlich 209.000 € deutlich günstiger. Die Kaufpreisniveaus in diesen beiden Städten liegen damit bei lediglich gut einem Drittel des Kaufpreisniveaus in St. Peter-Ording. Und auch die durchschnittlichen Kaufpreise für Einfamilienhäuser in Husum und Tating erreichen mit lediglich 44 % bzw. 43 % nicht einmal die Hälfte des Niveaus in St. Peter-Ording.

Extreme Preisdynamik bei Kaufpreisen für Einfamilienhäuser in SPO seit 2014

Diese deutlichen Niveauunterschiede hängen auch mit der unterschiedlichen Entwicklungsdynamik seit 2014 zusammen. In diesem Zeitraum erlebte St. Peter-Ording einen kräftigen Preisanstieg um etwa 42 %. In 2014 hatten die Kaufpreise hier im Mittel noch bei 422.000 € gelegen. In Tating betrug der Zuwachs der Kaufpreise von 209.000 € in 2014 22 % bis 2018. Die Stadt Tönning verzeichnete in diesem Zeitraum einen Anstieg von nur 8 %. Husum und Garding lagen mit Zuwachsraten von 24 % bzw. 19 % etwa im Entwicklungskorridor Tatings. Diese deutlichen Zuwachsraten von jeweils etwa einem Fünftel in nur vier Jahren können dennoch nicht mit der Zuwachsrate der Kaufpreise in St. Peter-Ording mit gut zwei Fünfteln mithalten.

Abbildung 24: Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser in ausgewählten Kommunen in Nordfriesland in € (2014-2018)



Quelle: Immobilienscout24

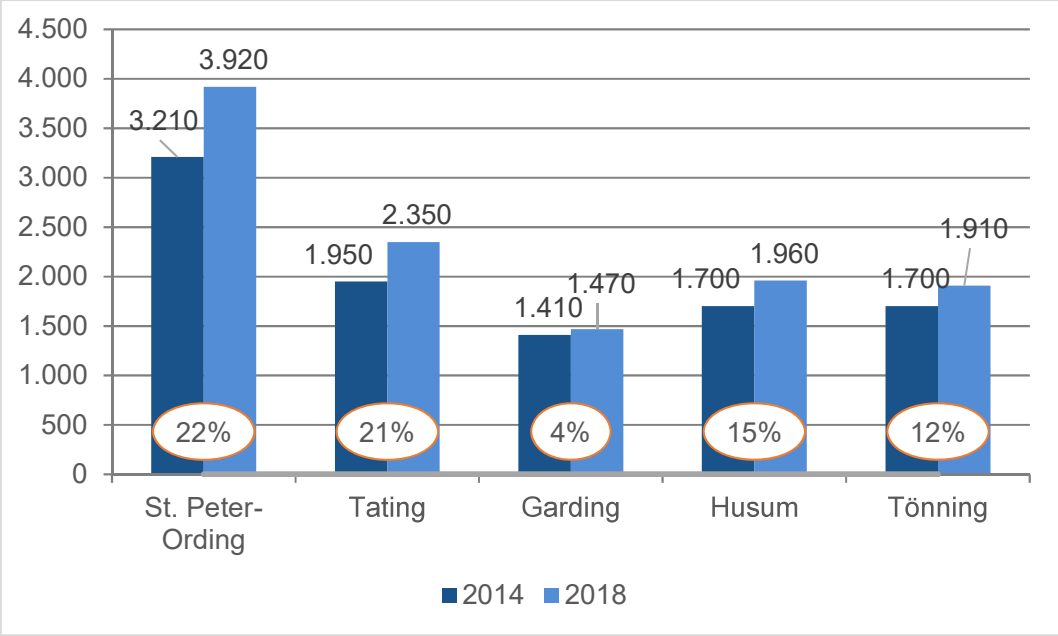
Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen

Auch die Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen wurden im Rahmen dieser Untersuchung betrachtet. Für das Jahr 2014 verzeichnete St. Peter-Ording Kaufpreise von durchschnittlich 3.210 €/m². Bis 2018 stiegen die Kaufpreise um 22 % auf 3.920 €/m² im Mittel. Im gleichen Zeitraum entwickelten sich die durchschnittlichen Kaufpreise in Tating mit einer ähnlichen Dynamik von 21 % von 1.950 €/m² auf 2.350 €/m².

Preisentwicklung dynamischer als im Umland

In den drei betrachteten Referenzstädten fallen sowohl das Preisniveau für 2018 als auch die Preisdynamik seit 2014 deutlich hinter St. Peter-Ording und auch hinter Tating zurück. Dies gilt insbesondere für Garding, wo die Preise um nur 4 % stiegen und in 2018 bei 1.470 €/m² lagen. Der Kaufpreis einer Eigentumswohnung mit 100 m² Wohnfläche in Garding würde somit nicht ausreichen, um eine durchschnittlich teure 40-m²-Wohnung in St. Peter-Ording zu kaufen. Allerdings beruht die Analyse in diesem Segment auf einer relativ geringen Anzahl an Kauffällen. Aufgrund des teilweise geringen Angebots können Kaufpreise einzelner Objekte deutlich vom Mittelwert abweichen.

Abbildung 25: Angebotskaufpreise in €/m² für Eigentumswohnungen in ausgewählten Kommunen in Nordfriesland (2014-2018)



Quelle: ImmobilienScout24

Preisentwicklung in den Ortsteilen

Die nachfolgende Karte zeigt die Immobilienpreise für Bestandsimmobilien, das heißt die Immobilie war zum Zeitpunkt des Verkaufs oder der Vermietung mindestens drei Jahre alt, in den einzelnen Ortsteilen St. Peter-Ordings sowie Tatings. Dabei zeigen sich innerhalb St. Peter-Ordings nur geringe Abweichungen in nahezu allen Segmenten. Nur zu Tating ergeben sich größere Abweichungen.

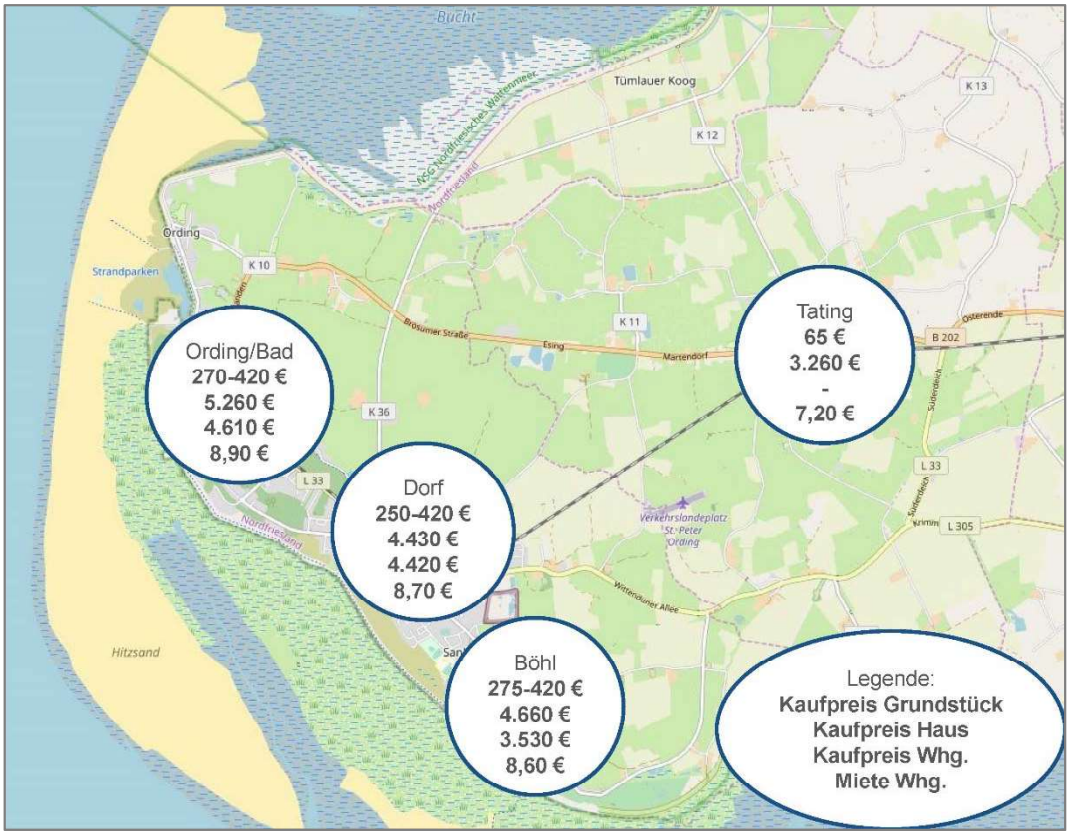
Grundstückspreise in Tating viel niedriger als in SPO

Der untere Bereich der Spanne der Bodenrichtwerte für Wohngrundstücke in 2016 lag in den Ortsteilen zwischen 250 €/m² in Dorf bis 275 €/m² in Böhl. Das obere Ende der Spanne der Bodenrichtwerte lag in allen Ortsteilen bei 420 €/m². Für Tating wurde keine Spanne ausgewiesen. Hier war flächendeckend ein deutlich niedrigerer Bodenrichtwert von 65 €/m² Grundstücksfläche verzeichnet.

Immobilienpreise in Bad und Ording höher als in Dorf und Böhl

Bei den Kaufpreisen je m² Wohnfläche liegen die Ortsteile Ording und Bad, die für diese Analyse zusammengefasst dargestellt werden, mit 5.260 €/m² im Einfamilienhaussegment und 4.610 €/m² im Segment Eigentumswohnungen zwischen 20 % und 30 % über den Preisen in Dorf oder Böhl. Insbesondere die Kaufpreise für Eigentumswohnungen fallen mit 3.530 €/m² deutlich hinter das Preisniveau der anderen Ortsteile zurück. Der Mietwohnungsmarkt ist über die gesamte Gemeinde St. Peter-Ording gesehen sehr ausgeglichen. Zwar liegen auch in diesem Segment die Spitzenwerte in Bad bzw. Ording, aber mit im Mittel 8,90 €/m² liegen die Werte lediglich 3,5 % über denen in Böhl mit 8,60 €/m².

Abbildung 26: Kaufpreise für Wohngrundstücke, sowie Kauf- und Mietpreise Bestandsimmobilien in €/m² nach Ortsteilen (2017-2019 kumuliert)



Quellen: Immobilienscout24, Bodenrichtwerte SH (2016)
Kartengrundlage: openstreetmap

4.5 Wohnsituation und Wohnzufriedenheit der Haushalte

Geringe Fluktuation im Wohnungsbestand

Die durchschnittliche Wohndauer von Haushalten in ihrer aktuell bewohnten Wohnung beträgt 20 Jahre. Eigentümerhaushalte wohnen im Mittel seit 25 Jahren in ihrer Wohnung, Mieterhaushalte mit 13 Jahren nur gut halb so lang. Für den Wohnungsmarkt bedeutet das, dass jedes Jahr knapp 8 % der Mietwohnungen und 4 % der Eigenheime und Eigentumswohnungen freigezogen werden. Eine niedrige Fluktuation ist meist ein Indiz für einen angespannten Mietwohnungsmarkt, da viele Haushalte vor den hohen Preisen am Markt zurückschrecken und in ihrer Wohnung mit einer günstigeren Bestandsmiete verbleiben. Die relativ geringe Fluktuation sorgt dafür, dass im Bestand nur wenige Wohnungen angeboten werden. Haushalte auf Wohnungssuche haben eine entsprechend geringe Chance eine Bestandswohnung zu finden und müssen gegebenenfalls auf meist teurere Neubauwohnungen oder Wohnungen in Nachbargemeinden ausweichen.

Abbildung 27: Durchschnittliche Wohndauer der Haushalte in St. Peter-Ording und Tating

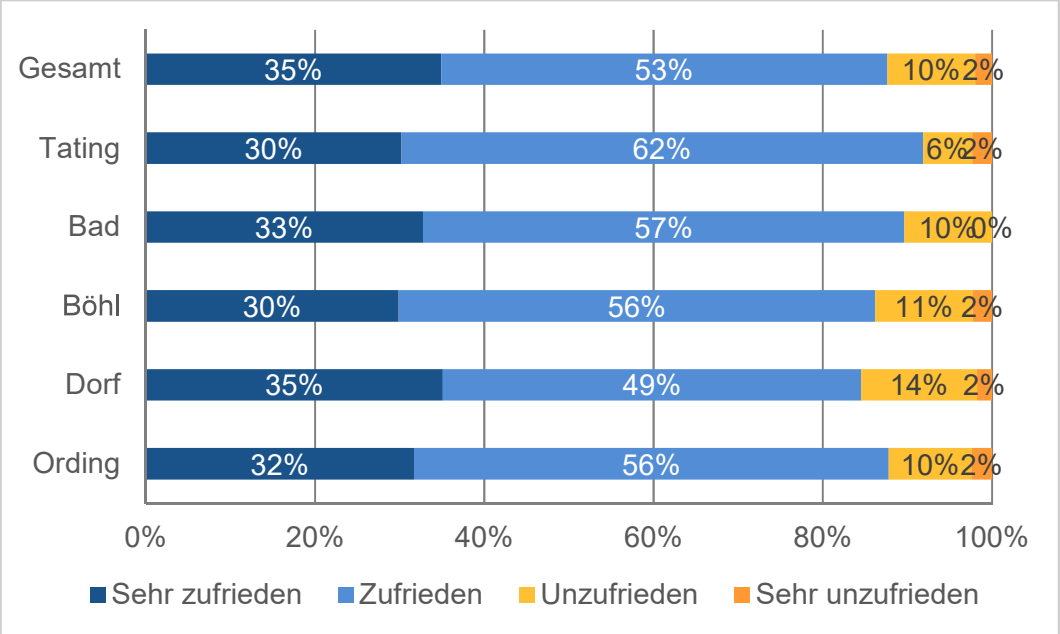
Durchschnittliche Wohndauer seit Einzug in der aktuellen Wohnung	
Haushalte insgesamt	20 Jahre
Eigentümerhaushalte	25 Jahre
Mieterhaushalte	13 Jahre

Quelle: GEWOS-Haushaltsbefragung, n=467

Hohe Zufriedenheit mit Wohnsituation

Die lange Wohndauer der Haushalte zeugt auch von der hohen Zufriedenheit der Bewohner. Insgesamt zeigt sich eine hohe Zufriedenheit mit der Wohnsituation unabhängig vom Wohnort. 35 % aller Befragten sind sehr zufrieden mit ihrer gegenwärtigen Wohnsituation, 53 % sind zufrieden und nur 10 % unzufrieden und 2 % sehr unzufrieden. Dieser hohe Anteil von etwa 90 % zufriedenen bis sehr zufriedenen Haushalten ist in beiden Gemeinden und auch allen Ortsteilen von St. Peter-Ording auf einem ähnlich hohen Niveau. Der höchste Anteil zufriedener bis sehr zufriedener Befragter lebt in Tating mit 92 %, den niedrigsten Anteil weist St. Peter-Ording-Dorf mit 84 % auf.

Abbildung 28: Zufriedenheit der Befragten mit der Wohnsituation

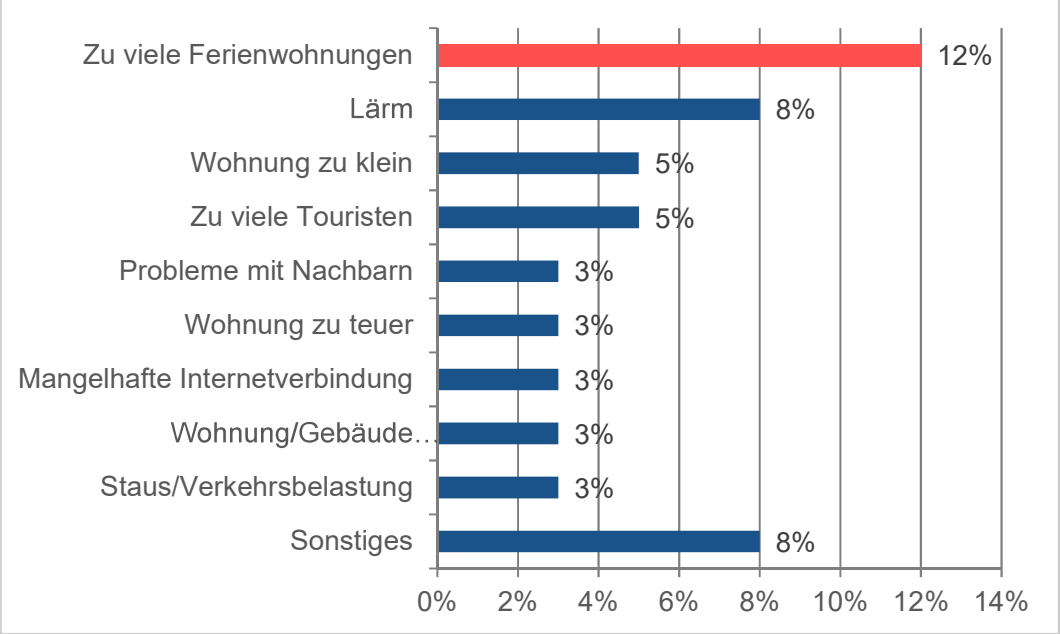


Quelle: GEWOS-Haushaltsbefragung, n=450

Beeinträchtigungen der Wohnzufriedenheit

Die befragten Haushalte zeigen eine hohe Zufriedenheit mit ihrer Wohnsituation insgesamt. Dennoch gibt es Beeinträchtigungen der Wohnzufriedenheit. Die am häufigsten genannte Beeinträchtigung in der GEWOS-Haushaltsbefragung ist „zu viele Ferienwohnungen". Dies wurde von 12 % der Befragten genannt. Weitere wichtige Gründe für die Unzufriedenheit mit der Wohnsituation sind „Lärm" mit 8 %, „Wohnung zu klein" und „zu viele Touristen" mit jeweils 5 %.

Abbildung 29: Beeinträchtigungen der Wohnzufriedenheit der Befragten



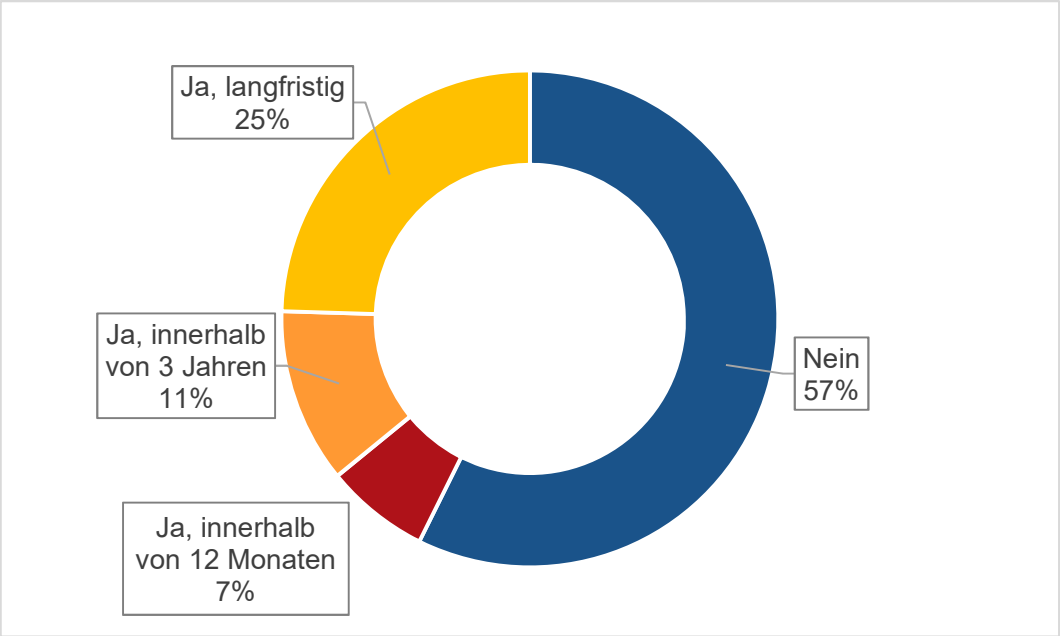
Quelle: GEWOS-Haushaltsbefragung, n=476 (Mehrfachantworten waren möglich)

4.6 Wohnwünsche und Umzugsabsichten der Haushalte

57 % der Befragten möchte nicht umziehen

Von den befragten Haushalten gaben 57 % an keine Umzugsabsichten zu haben. Nur 7 % der Befragten möchte innerhalb der nächsten zwölf Monate und weitere 11 % innerhalb der nächsten drei Jahre umziehen. Neben diesen insgesamt 18 % der Befragten, die bereits relativ konkrete Umzugspläne haben, gibt es weitere 25 % der Befragten, die sich einen Umzug langfristig vorstellen können. Insgesamt planen also acht von zehn Haushalten den Verbleib in ihrer gegenwärtigen Wohnung für die nächsten Jahre. Bei Mieterhaushalten ist die Umzugsneigung deutlich höher als im Durchschnitt. Von dieser Zielgruppe planen nur 38 % keinen Umzug. Mit 31 % planen hingegen fast ein Drittel der befragten Mieter spätestens einen Auszug innerhalb der nächsten drei Jahre.

Abbildung 30: Umzugsabsichten der befragten Haushalte

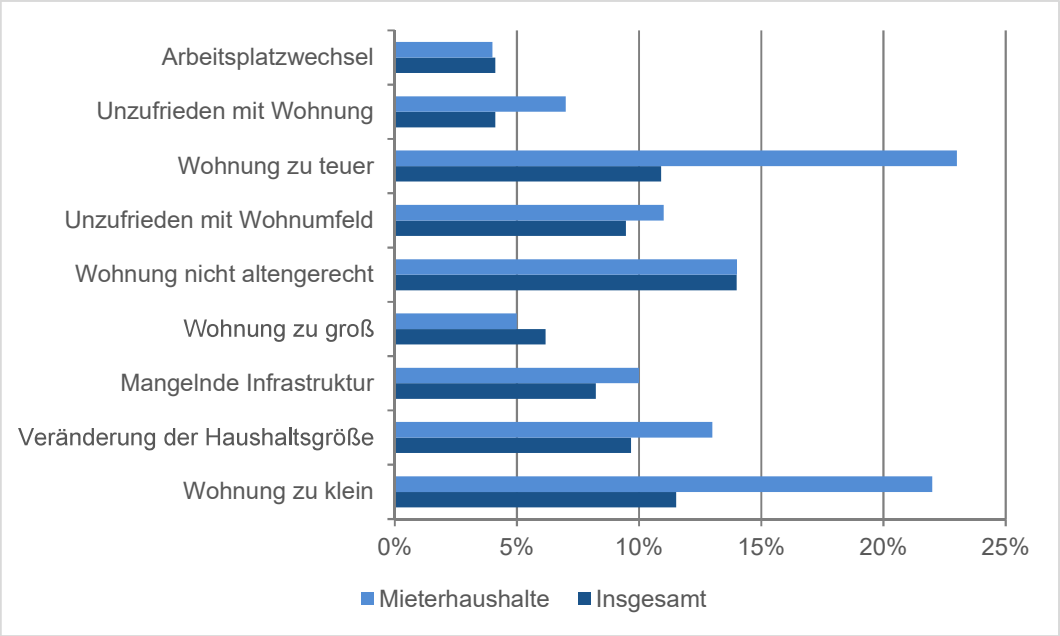


Quelle: Haushaltsbefragung, n=457

„Wohnung nicht altengerecht" wichtigster Umzugsgrund

Ein Vergleich zwischen den genannten Umzugsgründen der Befragten insgesamt mit der relativ geringen Umzugsabsicht und den genannten Umzugsgründen der vergleichsweise umzugswilligen befragten Mieterhaushalte zeigt zunächst eine grundsätzlich häufigere Nennung von Umzugsgründen durch Mieterhaushalte. Bei den Mieterhaushalten stechen die Nennungen der Gründe „Wohnung zu teuer" mit 23 % (Haushalte insgesamt: 11 %) und „Wohnung zu klein" mit 22 % (Haushalte insgesamt: 12 %) deutlich hervor. Bei weiteren häufigen Nennungen wie etwa „Wohnung nicht altengerecht" mi 14 % oder „Veränderung der Haushaltsgröße" mit 13 % liegen die Mieterhaushalte relativ nah am Durchschnitt aller befragten Haushalte.

Abbildung 31: Vergleich Umzugsgründe aller Haushalte zu Umzugsgründen der Mieterhaushalte



Quelle: Haushaltsbefragung, n=476

Einfamilienhaus beliebtester Gebäudetyp

Für die Haushalte in St. Peter-Ording und Tating ist das Ein- oder Zweifamilienhaus die beliebteste Wohnform. Fast 80 % der befragten Haushalte bevorzugen diesen Gebäudetyp. 50 % der Nennungen entfallen allein auf das freistehende Einfamilienhaus, aber auch Bungalows (14 %) sowie Reihen-, Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften mit zusammengenommen 16 % sind beliebt. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern kommen auf einen Anteil von lediglich 15 %.

Mehrfamilienhäuser bei Singles und Senioren gefragt

Das freistehende Einfamilienhaus ist insbesondere bei Familien (67 %) und Paaren (62 %) der gefragteste Gebäudetyp. Kompakte Einfamilienhausformen, wie Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind bei Singlehaushalten mit 22 % überdurchschnittlich gefragt. Auch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern werden von Singles (29 %), aber auch von Seniorenhaushalten (19 %) deutlich häufiger nachgefragt als von anderen Haushaltstypen. Bungalows werden als Wohnform von allen Haushaltstypen ähnlich oft genannt.

Tabelle 4: Präferierter Gebäudetyp der umzugswilligen Haushalte

Bevorzugter Gebäudetyp	Alle Haushalte	Familien-haushalte	Single-haushalte (u65)	Paar-haushalte (u65)	Senioren-haushalte	Gewünschte Wohn-flächen
Freistehendes Einfamilien-haus	**49%**	**67%**	30%	**62%**	40%	Ab 100 m²
Bungalow	**14%**	13%	14%	14%	15%	80-120 m²
Reihenhaus, Zweifamilien-haus oder Doppelhaus-hälfte	**16%**	16%	**22%**	14%	16%	RH: 60-80 m², sonst 80-120 m²
Mehrfamilienhaus	**15%**	2%	**29%**	9%	**19%**	Bis 80 m²
Sonstiges	**6%**	2%	5%	2%	**10%**	-

Quelle: Haushaltsbefragung, n=450

Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser bei Mietern beliebt

Neben Wohnungen in Mehrfamilienhäusern werden auch Reihenhäuser vorrangig als Mietobjekte mit Wohnflächen von 80 m² und weniger nachgefragt. Alle anderen Gebäudetypen werden hauptsächlich als Eigentumsimmobilie nachgefragt. Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Bungalows werden mit Wohnungsgrößen von 80 bis 120 m² nachgefragt. Einfamilienhäuser sind für Haushalte vor allem ab Wohnflächen von 100 m² und mehr beliebt. Über alle Wohnungstypen hinweg bevorzugen 70 % der befragten Haushalte, vor allem Paare unter 65 Jahren und Familien, Eigentum und 30 % Mietwohnungen. Gut die Hälfte der Befragten bevorzugen Neubauobjekte, knapp die Hälfte Bestandsobjekte.

Betreutes Wohnen und Mehrgenerationenwohnen für viele Haushalte denkbar

In St. Peter-Ording und Tating haben etwa ein Viertel der Haushalte Interesse am Leben in einer besonderen Wohnform. Von besonderer Bedeutung sind in diesem Zusammenhang betreute Wohnformen (9 %) und das Mehrgenerationenwohnen, das für 15 % eine Alternative zum alleinigen Wohnen darstellt. Pflegeeinrichtungen spielen mit 1 % der Nennungen keine Rolle und auch bei Seniorenhaushalten können sich nur 3 % einen Umzug in eine solche Einrichtung vorstellen. Diese Option wird in der Regel erst gewählt, wenn das Wohnen in einer anderen Wohnform nicht mehr möglich ist. Für Seniorenhaushalte sind hingegen Betreutes Wohnen (19 %) und Mehrgenerationenwohnen (15 %) realistische Alternativen zum alleinigen Wohnen. Auch für 19 % der Alleinlebenden unter 65 Jahren ist das Mehrgenerationenwohnen eine interessante Wohnform.

Tabelle 5: Präferierte Sonstige Wohnformen

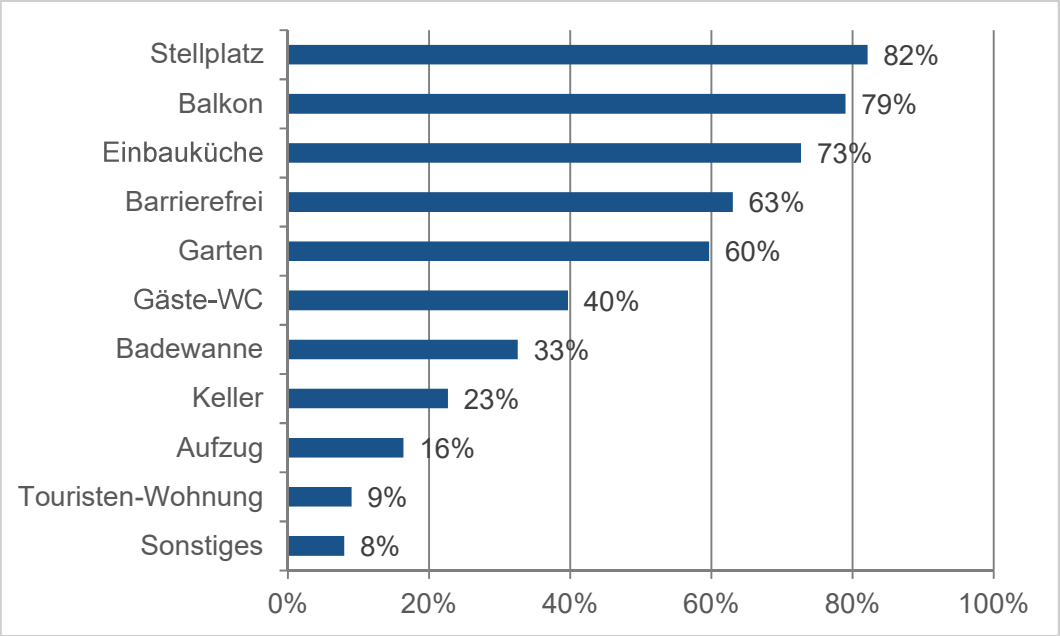
Besondere Wohnformen Art der Einrichtung	Alle Haus-halte	Familien-haushalte	Single-haushalte (u65)	Paarhaus-halte (u65)	Senioren-haushalte
Pflegeeinrichtung	1%	3%	0%	0%	3%
Betreutes Wohnen	9%	3%	8%	2%	**19%**
Mehrgenerationenwohnen	15%	11%	**19%**	11%	**15%**

Quelle: Haushaltsbefragung, n=410

Stellplätze wichtigstes Ausstattungsmerkmal

Die am häufigsten genannten Ausstattungsmerkmale für eine neue Wohnung sind für die umzugswilligen Haushalte ein Pkw-Stellplatz mit 82 % der Nennungen, ein Balkon mit 79 % und eine Einbauküche mit 73 %. Eine barrierefreie Ausstattung der Wohnung wünschen sich 63 % der befragten Haushalte.

Abbildung 32: Bevorzugte Ausstattungsmerkmale



Quelle: Haushaltsbefragung, n=495 (Mehrfachantworten möglich)

Verbesserung des Wohnstandorts

Befragt nach Möglichkeiten zur Verbesserung der Wohnsituation in St. Peter-Ording und Tating, können die Antworten der Haushalte in drei Schwerpunkte eingeteilt werden.

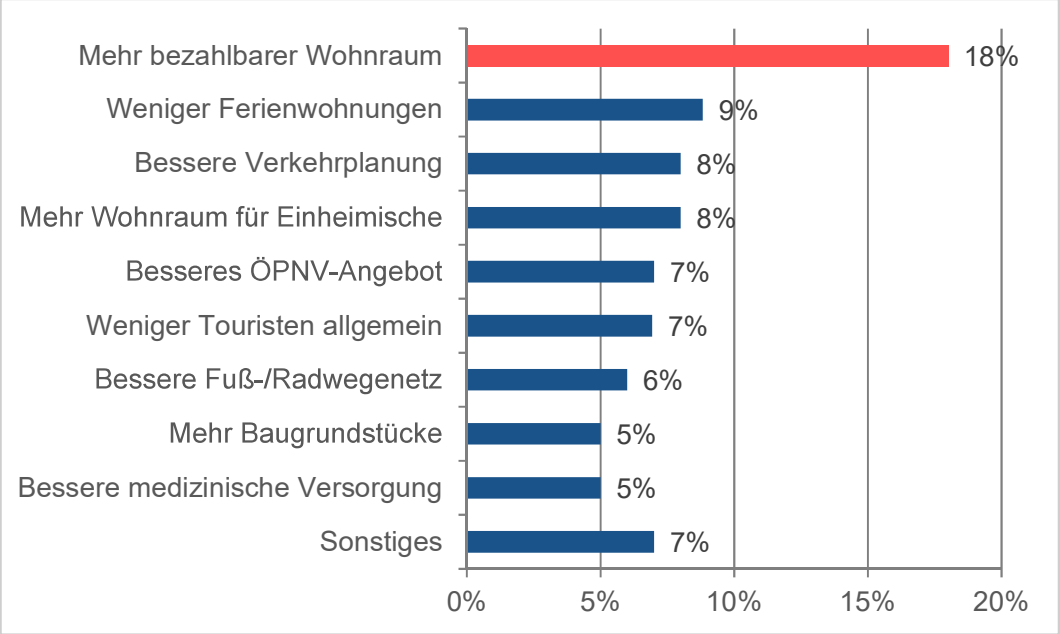
Zugang zu Wohnraum wichtigster Schwerpunkt

Der wichtigste Schwerpunkt ist der Bereich Schaffung von Wohnraum. Am häufigsten wurde „mehr bezahlbarer Wohnraum“ mit 18 % genannt. Auch auf die Punkte „mehr Wohnraum für Einheimische“ oder „mehr Baugrundstücke“ entfielen mit 8 % bzw. 5 % viele Nennungen.

Umgang mit Folgen des Tourismus und Verkehr weitere zentrale Verbesserungsansätze

Der zweite Schwerpunkt bezieht sich auf den Bereich der Folgen des Fremdenverkehrs. In diesem Schwerpunkt wurden die Punkte „weniger Ferienwohnungen“ von 9 % und „weniger Touristen allgemein“ von 7 % der befragten Haushalte genannt. Der dritte Schwerpunkt liegt im Bereich Verkehr und Erreichbarkeit. Hier finden sich die Nennungen „bessere Verkehrsplanung“ mit 8 %, „besseres ÖPNV-Angebot“ mit 7 % und „besseres Fuß-/Radwegenetz“ mit 6 %.

Abbildung 33: Möglichkeiten zur Attraktivitätssteigerung für die Wohnstandorte St. Peter-Ording und Tating



Quelle: GEWOS-Haushaltsbefragung, n=476 (Mehrfachantworten waren möglich)

5. Vertiefungsanalysen

5.1 Preisgünstiges Wohnen

Preissensible Nachfrager als wichtige Zielgruppe

Die Bereitstellung von bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnungsangeboten für alle Bevölkerungsschichten und Haushaltstypen hat eine zentrale Bedeutung für die zukunftsfähige Wohnungsmarktentwicklung. Dies gilt in St. Peter-Ording und Tating insbesondere vor dem Hintergrund der Verdrängung von Dauerwohnbevölkerung sowie von in Wirtschaftsbetrieben und Daseinsvorsorgeeinrichtungen dringend benötigten Arbeitskräften. Mit finanzstarken Haushalten, die Wohnungen in touristisch attraktiven Regionen als Neben- oder Ferienwohnungen erwerben, können diese Zielgruppen meist nicht konkurrieren. Aus diesem Grund haben Haushalte, die wegen eines eingeschränkten finanziellen Handlungsspielraumes auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, oftmals Schwierigkeiten sich mit angemessenen Wohnungen zu versorgen. Um den relevanten Akteuren in Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft eine Planungs- und Entscheidungsgrundlage zu ermöglichen, wurde im Rahmen dieses Gutachtens eine Vertiefungsanalyse zum preisgünstigen Wohnraum durchgeführt.

Die Sicherung und Schaffung von preisgünstigem (Dauer-)Wohnraum ist für Tating und insbesondere für St. Peter-Ording eine zentrale Herausforderung auf dem Wohnungsmarkt.

Wohnkostenbelastung

Wohnkostenbelastung: 29% des Haushaltseinkommens

Die hohe Dringlichkeit dieses Themas zeigt sich in der im Zuge der Haushaltsbefragung ermittelten Wohnkostenbelastung. Zur Ableitung der Wohnkostenbelastung werden die Bruttowohnkosten dem Haushaltsnettoeinkommen gegenübergestellt. Im Mittel lag die Wohnkostenbelastung der befragten Haushalte bei 29 %.

Wohnkostenbelastung Eigentümer: 21%

Für Eigentümerhaushalte wurde eine Wohnkostenbelastung von durchschnittlich 21 % erhoben. Dabei variieren die Belastungen sehr stark. Vor allem bei älteren Haushalten, die ihre Immobilie bereits abbezahlt haben, entsprechen die Wohnkosten in der Regel lediglich den Nebenkosten. Hier kommen sehr moderate Wohnkostenbelastungen von unter 10 % häufig vor. Bei Haushalten, deren Immobilie sich noch in der Finanzierungsphase befindet, sind Wohnkostenbelastungen von deutlich über 40 % möglich. Auch für diese Haushalte wird die finanzielle Belastung nach Ende der Finanzierung deutlich absinken.

Wohnkostenbelastung Mieter: 37%

Im Gegensatz zu Eigentümern bleibt die Höhe der Wohnkosten für Mieterhaushalte über die komplette Wohndauer konstant bzw. steigt in der Regel kontinuierlich an. Gegenwärtig wurde eine durchschnittliche Wohnkostenbelastung von 37 % in der Haushaltsbefragung ermittelt. Zum Vergleich: Für Schleswig-Holstein insgesamt wurde die Wohnkostenbelastung von Mieterhaushalten im Zuge der Zusatzerhebung des Mikrozensus 2018 mit etwa 29 % angegeben. Diese hohe

Wohnkostenbelastung bei Mietern in St. Peter-Ording betrifft alle Haushaltstypen. Familienhaushalte weisen mit 32 % noch die niedrigste Belastung auf, Alleinlebende unter 65 Jahren mit 42 % die höchste. Die Werte für Seniorenhaushalte und Paare unter 65 Jahren bewegen sich relativ nah am Durchschnitt für Mieter insgesamt.

50 % der Mieterhaushalte zahlen ein Drittel des Einkommens und mehr für Miete

Für etwa die Hälfte der befragten Mieterhaushalte beträgt die Wohnkostenbelastung ein Drittel und mehr. Dieser Wert gilt gemeinhin als Grenzwert, ab dessen Höhe die Wohnkostenbelastung für die finanzielle Situation der betroffenen Haushalte problematisch wird. Bei knapp einem Viertel der befragten Haushalte lag die Wohnkostenbelastung sogar bei 50 % des Haushaltsnettoeinkommens.

Bilanzierung des preisgünstigen Wohnraums

Bilanzierung bezieht sich auf Mietwohnraum

Die Bilanzierung ermöglicht das Aufdecken von Versorgungsengpässen und potenziellen Handlungsbedarfen im preisgünstigen Segment. Da die Wohneigentumsbildung bei Haushalten mit einem eng begrenzten finanziellen Handlungsspielraum eher eine Ausnahme darstellt, wurde das Eigentumssegment in der Vertiefungsanalyse ausgespart. Die nachfolgenden Betrachtungen konzentrieren sich also ausschließlich auf das Mietwohnungssegment.

Definition von Angebot und Nachfrage

Im Rahmen dieser Analyse wird die Nachfrage dem zur Verfügung stehenden Wohnungsangebot gegenübergestellt. Die finale Bilanzierung von Angebot und Nachfrage setzt jedoch eine Reihe definitorischer und rechnerischer Arbeitsschritte voraus. In einem ersten Arbeitsschritt erfolgt die Definition:

- der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum und
- des preisgünstigen Wohnungsangebots.

Darauf aufbauend wird die Berechnung des preisgünstigen Angebots und der Nachfrage durchgeführt. Im Folgenden werden die einzelnen Arbeitsschritte erläutert.

Definition Nachfrage nach WoFG SH

Die Gruppe der preissensiblen Haushalte ist nicht fest definiert. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurde auf bestehende Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung Bezug genommen. Die Wohnraumförderung unterscheidet zwischen Förderungen für Haushalte mit niedrigen Einkommen (1. Förderweg[2]) und mittleren Einkommen (2. Förderweg[3]). Beispielsweise liegt die Einkommens-

[2] § 8 Abs. 2 SHWoFG i. V. m. § 7 Abs. 2 und § 9 Abs. 2 SHWoFG-DVO
[3] § 9 Abs. 4, 5 und 6 SHWoFG-DVO

grenze für einen Paarhaushalt im 1. Förderweg bei 28.100 € (netto) und im 2. Förderweg bei 33.720 € (netto). Konkret wurden zur Abgrenzung von preissensiblen Haushalten die Einkommensgrenzen des 2. Förderwegs des Wohnraumförderungsgesetzes Schleswig-Holstein herangezogen. Unter diese Grenzen fallen somit nicht nur die Haushalte mit niedrigen Einkommen, sondern auch die Haushalte mit mittleren Einkommen. Die Berücksichtigung der höheren Einkommensgrenze ist dem hohen Mietpreisniveau in der Gemeinde geschuldet. Die Auswertung der Angebotsmieten hatte ergeben, dass selbst für die Nachfrager, die unter diese höhere Einkommensgrenze fallen, drei Viertel der angebotenen Wohnungen auf Dauer nicht bezahlbar sind.

Ermittlung der Nachfrage

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

Definition Angebot nach WoFG SH

Bezüglich des preisgünstigen Angebots gibt es ebenfalls keine feststehende Definition. Vor diesem Hintergrund wurden zur Abgrenzung des preisgünstigen Wohnungsmarktsegments die

- Wohnflächengrenzen des WoFG SH und
- die Mietobergrenzen = Produkt aus der Fördermiete laut Wohnraumförderungsgesetz und angemessener Wohnungsgröße herangezogen. Die Fördermiete im 2. Förderweg liegt für St. Peter-Ording bei 8,00 €/m².

Angebotsdefizit von 130 preisgünstigen Wohnungen

Unter Berücksichtigung der getroffenen Annahmen ergibt sich für St. Peter-Ording eine jährliche rechnerische Nachfrage nach 170 preisgünstigen Wohnungen durch die Haushalte mit unteren bis mittleren Einkommen im Sinne der Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein. Demgegenüber steht ein jährlich verfügbares Angebot an nur 40 Wohnungen im preisgünstigen Segment. Daraus ergibt sich ein jährliches rechnerisches Angebotsdefizit von 130 bezahlbaren Wohnungen. Praktisch bedeutet dieses Defizit, dass es preissensible Haushalte in St. Peter-Ording gibt, die keinen adäquaten Mietwohnraum zur Verfügung haben, und dementsprechend alternative Lösungen suchen müssen. Sie werden etwa für ihre Möglichkeiten bzw. Bedarfe zu teure oder zu kleine Wohnungen anmieten, den elterlichen Haushalt zunächst nicht verlassen (Starterhaushalte) oder aus der Gemeinde fortziehen.

Angespannte Situation für alle Haushaltstypen

Zu differenzieren ist bei der Bilanz des preisgünstigen Wohnungsmarktsegments zwischen kleinen Haushalten mit ein bis zwei Personen auf der einen Seite und größeren Haushalten auf der anderen Seite. Für größere Haushalte besteht ein Angebotsdefizit von 30 bedarfsgerechten Wohnungen ab 60 m² pro Jahr. Zwar ist die Anzahl von größeren Familienhaushalten in St. Peter-Ording relativ gering, al-

lerdings sind größere Mietwohnungen im preisgünstigen Segment kaum vorhanden. Für kleine Haushalte fehlen jährlich 100 preisgünstige Wohnungen mit bis zu 60 m² für Ein- und Zweipersonenhaushalte.

Tabelle 6: Bilanz der Nachfrager nach und Angebote an preisgünstigen Wohnungen (1. und 2. Förderweg Wohnraumförderung SH) innerhalb eines Jahres

Haushaltsgröße	Einkommensobergrenzen	Mietobergrenze	Wohnungsgröße in m²	Nachfrage	Angebot	Bilanz
1 Person	24.480 €	400,00 €	bis 50 m²	80	20	-60
2 Personen	33.720 €	480,00 €	bis 60 m²	50	10	-40
3 Personen	39.360 €	600,00 €	bis 75 m²	20	10	-10
4 Personen und mehr	51.540 € +	720,00+ €	über 75 m²	20	0	-20
Insgesamt				**170**	**40**	**-130**

Quelle: GEWOS

Qualitative Hemmnisse

Bei dieser rechnerischen Bilanz ist zu berücksichtigen, dass auch Haushalte mit einem höheren Einkommen auf dem Wohnungsmarkt als Konkurrenten auftreten und preisgünstigen Wohnraum in allen Größenklassen belegen können, so dass diese Wohnungen für preissensible Haushalte aktuell nicht unbedingt verfügbar sein müssen. Dies ist insbesondere bei größeren Wohnungen erfahrungsgemäß der Fall. Bei größeren Haushalten kommt hinzu, dass diese Zielgruppe, hauptsächlich Familien mit Kindern, in der Regel einen geringen Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen hat, da für diese Nachfrager das Eigenheim die bevorzugte Wohnform darstellt. Bei Kaufpreisen von durchschnittlich ca. 600.000 € zuzüglich Kaufnebenkosten ist jedoch davon auszugehen, dass auch aus dieser Zielgruppe Haushalte in den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt wechseln.

Situation in Tating

Für Tating wurde aufgrund des sehr kleinen Mietwohnungsmarktes dort keine eigene Bilanz zum preisgünstigen Wohnen erstellt. Wegen der großen Nähe zu St. Peter-Ording und der gestiegenen Miet- und Kaufpreise auf dem Tatinger Wohnungsmarkt ist hier von einer ähnlichen Verknappung des preisgünstigen Wohnraums auszugehen, wie in der Nachbargemeinde.

5.2 Dauerwohnraum

Geringer Anteil von Dauerwohnen

Bereits im Kapitel 4 wurde der niedrige Anteil von Dauerwohnungen am Gesamtbestand (St. Peter-Ording: 56 %/Tating: 75 %) dargestellt. Das liegt auch daran, dass die Dauerwohnbevölkerung kaum von der Ausweitung des Wohnungsangebots in den beiden Gemeinden profitieren konnte. In St. Peter-Ording stieg die Anzahl der Wohnungen von 2011 bis 2018 um 19 %, die Zahl der Hauptwohnsitze jedoch nur um 5 %. In Tating liegt das Wachstum der Zahl der Hauptwohnsitze mit 6 % nur etwa halb so hoch wie die Zunahme der Zahl der Wohnungen (11 %) im gleichen Zeitraum.

Ferien- und Freizeitwohnungen als beliebte Anlageobjekte

Der Hintergrund dieser Entwicklung ist die Tatsache, dass gerade beim Verkauf von Bestandsobjekten kaum noch einheimische Wohnhaushalte zum Zuge kommen. Für Tating etwa wird geschätzt, dass 90 % der zum Kauf angebotenen Bestandsobjekte zu Freizeit- oder Ferienwohnungen umgenutzt werden. Die Beliebtheit der Wohnungen in der Region als Nebenwohnsitze und Ferienwohnungen hat neben der touristischen Attraktivität der Gemeinden auch mit dem niedrigen Zinsniveau in Deutschland und der damit steigenden Beliebtheit von Wohnungen als Anlageform zu tun. Gerade durch touristische Vermietung lässt sich häufig eine höhere Rendite erzielen als im normalen Mietwohnungsbau, zudem können die Anlageobjekte durch die Eigentümer auch für die eigene Ferien- oder Freizeitnutzung verwendet werden.

Verdrängung der Dauerwohnbevölkerung

Wie bereits beschrieben hat sich die Situation auf den Wohnungsmärkten den zwei Gemeinden in den vergangenen Jahren verschärft. Aufgrund der Verknappung des Dauerwohnraums steigen Kauf- und Mietpreise in diesem Segment stetig an. Einheimische Haushalte oder vor Ort tätige Arbeitskräfte können auf dem preislichen Niveau, das Eigentümer mit touristischer Vermietung erzielen können, kaum konkurrieren. Die Intensivierung der touristischen Nutzung von Wohnraum in (Dauer-)Wohngebieten führt neben dem Preisanstieg auch zu Unzufriedenheit in Teilen der Nachbarschaft. So gaben in der Haushaltsbefragung 12 % der Befragten an, dass die negativen Aspekte von Ferienwohnungen im Quartier, z. B. Leerstände in den Wintermonaten oder eine hohe Fluktuation in Ferienzeiten, ihre Wohnzufriedenheit beeinträchtigen (vgl. Abb. 29, Seite 43).

Dauerwohnbevölkerung profitiert auch vom Tourismus

Auf der anderen Seite profitieren auch viele einheimische Dauerwohnhaushalte vom Tourismus, da viele Arbeitsplätze in diesem Sektor entstanden sind. Und auch die Vermietung von Ferienwohnungen, etwa als Einliegerwohnung im eigenen Einfamilienhaus, wird durch einige Dauerwohnhaushalte betrieben. In der Haushaltsbefragung gaben 18 % der Haushalte an, Ferienwohnungen zu vermieten.

Maßnahmen der Gemeinden

Für die Wohnungsmarktsteuerung ergibt sich daraus die Herausforderung, die Belange der Dauerwohnbevölkerung zu schützen ohne den Fremdenverkehr als wichtigsten Wirtschaftsmotor zu stark zu hemmen. Die Gemeinde steuert diesen

Prozess durch eine Zweitwohnsitzsteuer für Nebenwohnsitze. Zudem werden Tourismusabgaben bei Eigentümern von Freizeit- und Ferienwohnungen erhoben. Bei der Umnutzung von Dauerwohnraum kann die Gemeinde vor allem dann eingreifen, wenn die Umnutzung mit einer Änderung des Baurechts einhergeht. Vor allem im Neubau auf kommunalen Flächen sind die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde größer. So wurden etwa im Neubaugebiet im Bereich Op de Geest Baugrundstücke vergünstigt an Haushalte vergeben, die sich für eine Frist von mehreren Jahren verpflichten, ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde anzumelden. Einheimische Haushalte und Haushalte mit Kindern wurden zudem bei der Vergabe der Grundstücke bevorzugt berücksichtigt. Diese sogenannten Einheimischenmodelle wurden auch in Tating bereits angewendet.

5.3 Wohnraum für Arbeitskräfte

Bedarf an Fachkräften in Wirtschaft und Daseinsvorsorge

Ausreichender Wohnraum für Arbeitskräfte ist für die Gemeinden St. Peter-Ording und Tating ein zentrales Element der zukünftigen Entwicklung. Der stetig wachsende Wirtschaftssektor, insbesondere im Bereich Fremdenverkehr, zieht einen hohen Bedarf an Fachkräften nach sich. Wie in Kapitel 3 dargestellt, stieg die Zahl der Arbeitsplätze in St. Peter-Ording von 2011 bis 2018 um knapp 20 %. In Tating war der Zuwachs noch dynamischer. Zudem wurde im Zukunftskonzept Daseinsvorsorge für St. Peter-Ording und Tating, das GEWOS in 2019 erstellt hat, ein hoher Fachkräftebedarf in Daseinsvorsorgebereichen wie Kita, Schulen und Altenpflege identifiziert. Für viele der Einrichtungen wird der Fachkräftemangel als größte Herausforderung für die zukünftige Aufrechterhaltung der angebotenen Leistungen angesehen.

Kaum Wohnraum für neu hinzukommende Arbeitskräfte

Sowohl im Bereich Wirtschaft als auch im Bereich Daseinsvorsorge berichten Arbeitgeber von Schwierigkeiten, Fachkräfte dazu zu bringen, sich in St. Peter-Ording anzusiedeln. Viele Arbeitskräfte können sich auf dem Wohnungsmarkt nicht mit Wohnraum versorgen, da der Markt zu angespannt und das Angebot begrenzt ist. Da die meisten Arbeitskräfte von außerhalb zuziehen müssen und sich in der Regel nicht sofort nach Aufnahme einer neuen Stelle an Wohneigentum binden wollen, sind sie auf ausreichende Wohnungsangebote auf dem Mietmarkt angewiesen. Wie die Analyse der Mietangebote gezeigt hat, sind diese Angebote jedoch in der Anzahl begrenzt und, für eine Gemeinde im ländlichen Raum, relativ hochpreisig. Aus diesem Grund bleibt vielen Arbeitnehmern das Zurücklegen längerer Pendlerstrecken aus ihrem Heimatort oder aus günstigeren Wohnstandorten der Region.

Wohnraum für Saisonarbeitskräfte

Eine weitere Herausforderung ergibt sich touristisch geprägten Orten typischerweise aus dem im Jahresverlauf schwankenden Bedarf an Arbeitskräften. In der Haupturlaubszeit in den Sommermonaten werden in der Regel Wohnungen bzw. Übernachtungsmöglichkeiten sowohl für mehr Gäste als auch für mehr Arbeitskräfte benötigt als in der Nebensaison. Aufgrund der in St. Peter-Ording inzwi-

schen hohen Gäste- und Übernachtungszahlen über fast das gesamte Jahr hinweg, erstreckt sich auch die hohe Nachfrage nach Wohnraum durch Arbeitskräfte und Gäste über fast den gesamten Jahresverlauf. Der Begriff Saisonarbeitskräfte ist somit für viele Arbeitskräfte im Tourismus nicht mehr zutreffend. Dennoch gibt es viele in diesem Sektor tätige Personen, die auf preisgünstige, kleine Mietwohnformen angewiesen sind. Dies gilt insbesondere für die Menschen, die für ihren Arbeitsplatz von außerhalb in die Gemeinde gezogen sind bzw. ziehen möchten.

Maßnahmen von Arbeitgebern und der Gemeinde

Einige der im Zuge der Konzepterstellung befragten Arbeitgeber stellen ihren Arbeitskräften, und vor allem neu hinzukommenden Mitarbeitern, Wohnraum zur Verfügung. Dies können betriebseigene Wohnungen oder Zimmer der großen Anlagen wie Hotels oder Kurkliniken sein. Teilweise werden Mitarbeiter auch in den Ferienwohnungen einheimischer Kollegen untergebracht. Diese Verfahrensweisen werden aber nur vorübergehend genutzt. Inzwischen werden Planungen für den gezielten Erwerb eines Grundstücks durch größere Betriebe zum Bau von Mitarbeiterwohnungen angedacht. Dauerhafte Lösungen sind für die Arbeitgeber schwer zu organisieren, da hier Know-How und Ressourcen zum Betrieb eigener Wohnungen fehlen. Auch die Gemeinde St. Peter-Ording hat bislang in geringem Umfang reagiert und Wohnbauflächen für Mitarbeiterwohnen im Neubaugebiet Op de Geest an größere Arbeitgeber abgegeben.

6. Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose bis 2035

6.1 Vorgehen und Methodik

Prognose bis 2035

Im Folgenden wird die Methodik der Wohnungsmarktprognose bis 2035 erläutert, aus der im Rahmen dieses Konzeptes die zukünftigen Neubaubedarfe abgeleitet wurden. Die Nachfrageseite wird in der Wohnungsmarktprognose auf Grundlage einer Bevölkerungs- und einer darauf basierenden Haushaltsprognose abgebildet. Parallel wird das Angebot mittels der Fortschreibung des aktuellen Wohnungsbestandes gegenübergestellt. Anschließend werden Angebot und Nachfrage für den Prognosezeitraum in einer Bilanz gegenübergestellt und der Neubaubedarf aus der Bilanz abgeleitet.

Ableitung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung

Bei der Erstellung der Bevölkerungsprognose wird durch GEWOS die wohnungsmarktrelevante Dauerwohnbevölkerung bestimmt. Das bedeutet, dass nur die Einwohnerinnen und Einwohner berücksichtigt werden, die tatsächlich eine Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt generieren. Hierfür werden von den mit Hauptwohnsitz gemeldeten Einwohnern die Bewohner von Wohnheimen, von denen keine direkte Nachfrage auf dem freien Wohnungsmarkt ausgeht, abgezogen.

Ableitung der Prognoseannahmen auf Basis umfangreicher Analysen

Für die Erstellung einer Bevölkerungsprognose müssen Annahmen getroffen werden. Diese stützen sich bei einer Bevölkerungsprognose hauptsächlich auf die vergangene Entwicklung der demografischen Komponenten, also der Geburten und Sterbefälle sowie Zu- und Fortzüge. Daher werden vor der Bevölkerungsprognose umfangreiche Analysen zu diesen Komponenten durchgeführt.

Konstante Geburtenziffer

Für die Annahmen zur Geburtenentwicklung muss das zukünftige generative Verhalten der Eltern abgeschätzt werden. Insgesamt konnte in den letzten 30 Jahren eine annährend konstante Entwicklung beobachtet werden. Große Veränderungen sind in den nächsten Jahren daher nicht zu erwarten. Vor diesem Hintergrund hat GEWOS auf Basis der Bevölkerungsdaten von 2011 bis 2018 die Zahl der altersspezifischen Geburtenziffer für St. Peter-Ording und Tating berechnet und diese im Prognoseverlauf konstant gehalten.

Durchschnittliche Lebenserwartung steigt leicht

Neben der Anzahl älterer Menschen ist die Veränderung der Lebenserwartung maßgeblich für die zukünftige Entwicklung der Sterbefälle. Es ist zu erwarten, dass die durchschnittliche Lebenserwartung weiter ansteigt, wenn auch etwas langsamer als in den vergangenen Jahrzehnten. Bei der Prognose der Sterbefälle stützt sich GEWOS auf die aktuelle Sterbetafel des Landes Schleswig-Holstein.

Wanderungen als einflussreichste Komponente

Wanderungen stellen bei jeder Bevölkerungsprognose die zentrale Komponente dar. So sind Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung zu einem Großteil auf Wanderungsbewegungen zurückzuführen. Die Prognose der Wanderungen ist jedoch mit Unsicherheiten behaftet. Wanderungen werden von vielfältigen Faktoren,

wie ökonomischen, politischen und gesellschaftlichen Entwicklungen, beeinflusst. Solche Ereignisse sind jedoch nicht absehbar und können gleichwohl kurzfristig zu erheblichen Schwankungen bei den Zu- und Fortzügen führen. Für die Ableitung der Wanderung wurde ein Stützzeitraum von 2011 bis 2018 gewählt.

Basisvariante

Die Bevölkerungsprognose, und damit auch die darauf aufbauende Haushalts- und Wohnungsmarktprognose, wurde in einer Basisvariante und einer positiven Variante ermittelt. Die Basisvariante bildet die zukünftige Entwicklung so ab, wie in den vorangegangenen Abschnitten beschrieben wurde. Auf diese Weise wird ein Szenario gebildet, in dem die Entwicklungsparameter für die zukünftige Entwicklung der Wohnungsmarktsituation in etwa den Parametern der vergangenen Entwicklung seit 2011 entsprechen.

Positive Variante

Die positive Variante bildet hingegen ein Entwicklungsszenario ab, dass das Wachstumspotenzial durch den stark gewachsenen Arbeitsmarkt und die damit gestiegene Anzahl an Einpendlern nach St. Peter-Ording berücksichtigt. Das Zuzugspotenzial wurde anhand von Referenzgemeinden in Schleswig-Holstein gebildet. Dabei wurde angenommen, dass zukünftig so viele Einpendler und ihre Haushalte nach St. Peter-Ording und Tating zuziehen, dass die Anzahl der Einpendler je 1.000 Einwohner sich dem Niveau der Referenzgemeinden angleicht. Als Referenzgemeinden wurden die nach St. Peter-Ording zehn bedeutendsten Fremdenverkehrsorte auf dem schleswig-holsteinischen Festland gemessen an der Übernachtungszahl gewählt. Alle diese Gemeinden verfügen über eine vergleichsweise geringe Einwohnerzahl und, dank des Fremdenverkehrs, über eine hohe Anzahl von Arbeitsplätzen und Einpendlern. Dennoch liegt die Einpendlerzahl in Relation zur Einwohnerzahl in St. Peter-Ording deutlich höher als in den Referenzgemeinden, woraus sich das Zuzugspotenzial ergibt.

Prognose der wohnungsmarktrelevanten Haushalte

Auf Basis der Bevölkerungsprognose wurden die wohnungsmarkrelevanten Haushalte (über eine Haushaltsgenerierung) abgeleitet, da letztlich nicht die Einwohnerzahl, sondern die Zahl der Haushalte die relevante Größe zur Kennzeichnung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt darstellt. Bei wohnungsmarktrelevanten Haushalten handelt es sich um Haushalte, die tatsächlich eine Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt generieren. Das bedeutet, dass jede Wohnung maximal durch einen Haushalt bewohnt wird. Diese Definition weicht somit von der Definition der Wirtschaftshaushalte ab, nach der für sich wirtschaftende Haushaltsmitglieder (z. B. Mitglieder einer Wohngemeinschaft oder für sich wirtschaftende Familienmitglieder wie erwachsene Kinder) als einzelne Wirtschaftshaushalte gezählt werden.

Fluktuationsreserve von 2 %

Zusätzlich zur tatsächlichen Belegung von Wohnungen durch die Haushalte wird Wohnraum durch weitere Aktivitäten auf dem Wohnungsmarkt beansprucht. Zu diesen Aktivitäten zählen notwendige Modernisierungen von Wohnungen durch den Eigentümer oder die zeitweilige Belegung von zwei Wohnungen durch einen

Haushalt bei einem Umzug. Aufgrund dieser temporären zusätzlichen Beanspruchung von Wohnraum liegt die Zahl der belegten Wohnungen höher als die Zahl der Haushalte. Um diese zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum abzubilden, wird eine sogenannte Fluktuationsreserve auf die Zahl der Haushalte aufgeschlagen. Diese Fluktuationsreserve liegt erfahrungsgemäß bei etwa 2 % der Zahl der Haushalte.

Wohnungsbestand

Die Fortschreibung des Wohnungsbestandes erfolgt auf Basis des Wohnungsbestands von 2018. Der Wohnungsbestand bildet nur den Dauerwohnraum ab. Wohnungen, die aufgrund touristischer Vermietung oder Nutzung als Wochenend- bzw. Ferienwohnung nicht als Dauerwohnungen verfügbar sind, wurden in der Wohnungsmarktprognose nicht berücksichtigt.

Fortschreibung des Wohnungsbestands

Von diesem Bestand werden Jahr für Jahr Wohneinheiten anhand einer Abgangs- und einer Umwandlungsquote abgezogen. Die Abgangsquote simuliert die Wohnungen, die dem Bestand durch Abriss, Zusammenlegung o. ä. entzogen werden, während die Umwandlungsquote den Verlust von Dauerwohnraum durch Umwandlung in Freizeit- und Ferienwohnungen wiederspiegelt. Für St. Peter-Ording wurde insgesamt ein Rückgang von 1,2 % des Wohnungsbestands pro Jahr abgeleitet und für Tating von 0,9 %. Um den tatsächlichen Wohnungsneubaubedarf zu ermitteln, gehen bereits in Planung oder Umsetzung befindliche Projekte nicht in die Fortschreibung des Wohnungsbestands ein.

Abgleich von Nachfrage und Wohnungsangebot

Die derzeitige und zukünftige Nachfrage wird durch die Haushalte abgebildet. Die Nachfrage nach Dauerwohnraum wird in einem abschließenden Schritt dem (Dauer-)Wohnungsangebot gegenübergestellt, um Wohnungsdefizite oder -überhänge zu ermitteln und letztendlich Neubaubedarfe zu bestimmen.

6.2 Ergebnisse der Bevölkerungsprognose

Bevölkerungsprognose

Auf der Grundlage der beschriebenen Annahmen hat GEWOS zunächst die Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Dauerwohnbevölkerung in St. Peter-Ording und Tating von 2018 bis zum Jahr 2035 für die Basisvariante und die positive Variante vorausberechnet.

St. Peter-Ording

Bevölkerungsanstieg um 1,0 %

In Prognosezeitraum steigt die Zahl der Einwohner in St. Peter-Ording in der Basisvariante von 3.932 in 2018 auf 3.970 in 2035. Das entspricht einem Anstieg von 38 Personen bzw. 1,0 %.

Anstieg der Zahl der ab 80-Jährigen

Die Bevölkerungsentwicklung der einzelnen relevanten Altersgruppen in St. Peter-Ording ist Tabelle 7 zu entnehmen. Auffällig ist das deutliche Wachstum der Zahl der Hochbetagten ab 80 Jahren um 53 % in der Basisvariante +56 % in der positi-

ven Variante. Zugleich fällt die Zahl der 65- bis unter 80-Jährigen 20 % in der Basisvariante bzw. 17 % in der positiven Variante. Diese deutlichen Verschiebungen in der Altersstruktur sind insbesondere auf den Wechsel der geburtenstarken und in St. Peter-Ording stark vertretenen Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre („Babyboomer“) von der einen in die andere Altersgruppe im Verlauf des Prognosezeitraums zurückzuführen.

Differenziertes Bild bei unter 65-Jährigen

In den Altersgruppen unter 65 Jahren zeigt sich ein differenziertes Bild. Die Zahlen der unter 18-Jährigen sowie der 30- bis unter 50-Jährigen steigen um 11 % bzw. 17 % in der Basisvariante, während sie in der positiven Variante um 20 % bzw. 26 % zunehmen. Hierbei handelt es sich in der Regel um Kinder- und Elterngeneration von Familienhaushalten, von deren Zuzug St. Peter-Ording profitiert. Zugleich nehmen die Zahlen der 18- bis unter 30-Jährigen um je 6 % in der Basisvariante ab, wohingegen sie in der positiven Variante mit 0 % bis 1 % Wachstum nahezu konstant bleiben. Insgesamt profitieren die jüngeren Altersgruppen in der positiven Variante stärker, da hier der Zuzug von Menschen im arbeitsfähigen Alter und ihrer Familien deutlich ins Gewicht fällt.

Tabelle 7: Entwicklung Einwohnerzahl nach Altersgruppen in St. Peter-Ording (2018-2035)

		Basisvariante		Positive Variante	
Altersgruppe	2018	2035	Veränderung in %	2035	Veränderung in %
Unter 18 Jahre	423	469	11%	508	20%
18 bis unter 30	517	484	-6%	523	1%
30 bis unter 50	820	956	17%	1.036	26%
50 bis unter 65	927	872	-6%	929	0%
65 bis unter 80	978	783	-20%	814	-17%
80 und älter	267	407	53%	415	56%
Gesamt	**3.932**	**3.971**	**1%**	**4.226**	**8%**

Quelle: GEWOS

Tating

Verschiebung der Altersstruktur hin zu Älteren

In Tating fällt das Bevölkerungswachstum in der Basisvariante deutlich höher aus als in St. Peter-Ording. Von 990 Hauptwohnsitzen in 2018 steigt die Zahl um etwa 45 bzw. 4,7 % auf 1.035 in 2035. Die Entwicklung der Altersgruppen verläuft in einem ähnlichen Muster wie in St. Peter-Ording mit einem noch stärkeren Zuwachs der Hochbetagten um über 80 % und einem moderateren Anstieg der jüngeren Altersgruppen.

Tabelle 8: Entwicklung Einwohnerzahl nach Altersgruppen in Tating (2018-2035)

		Basisvariante		Positive Variante	
Altersgruppe	2018	2035	Veränderung in %	2035	Veränderung in %
Unter 18 Jahre	133	142	7%	146	10%
18 bis unter 30	127	123	-3%	126	-1%
30 bis unter 50	215	249	16%	256	19%
50 bis unter 65	258	232	-10%	237	-8%
65 bis unter 80	208	200	-4%	203	-3%
80 und älter	49	89	81%	90	82%
Gesamt	**990**	**1.036**	**5%**	**1.058**	**7%**

Quelle: GEWOS

6.3 Ergebnisse der Haushaltsprognose

Haushalte als relevante Kenngröße der Wohnraumnachfrage

Aus der Prognose der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung wird nun entsprechend der in Kapitel 6.1 benannten Methodik die Entwicklung der Zahl und Struktur der Haushalte abgeleitet. Die wohnungsmarktrelevanten Haushalte bilden die Nachfrage nach Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt ab. Die Entwicklung der Zahl der Haushalte ist von der Bevölkerungsentwicklung und der Entwicklung der Haushaltsgröße abhängig. Ein Anstieg der Haushaltszahl kann sich also beispielsweise durch einen Bevölkerungsanstieg oder durch eine Zunahme der Zahl kleiner Haushalte ergeben.

St. Peter-Ording

Anstieg der Zahl der Haushalte um 2 % bzw. 7 % in SPO

Die Zahl der Haushalte nimmt in der Basisvariante in St. Peter-Ording von 2.356 in 2018 auf 2.392 in 2035 um 36 bzw. 2 % zu. In der positiven Variante liegt die Zunahme bei 165 Haushalten bzw. 7 % auf 2.521 Haushalte in 2035. Dass der Anstieg der Zahl der Haushalte etwas dynamischer ausfällt als der prognostizierte Bevölkerungsanstieg, ergibt sich aus der steigenden Zahl kleiner Haushalte.

Mehr Single- und Familienhaushalte

Die Zahl der Einpersonenhaushalte steigt im Prognosezeitraum um 5 % in der Basisvariante und 10 % in der positiven Variante. Die Zahl der Zweipersonenhaushalte ist hingegen in der Basisvariante mit -4 % leicht rückläufig und auch in der positiven Variante liegt der Zuwachs mit lediglich 1 % weit unter dem Durchschnitt. Die Zahl größerer Haushalte entwickelt sich überdurchschnittlich dynamisch. In der Basisvariante steigt die Zahl der Dreipersonenhaushalte um 4 % und der Haushalte mit vier und mehr Personen um 7 % bis 2035. In der positiven Variante liegt das Wachstum sogar bei 11 % für Dreipersonen- bzw. 16 % für Vierpersonenhaushalte. Das Wachstum der Einpersonenhaushalte geht sowohl auf den Zuwachs älterer Menschen als auch auf den weiterhin hohen Zuzug von Arbeitskräften zurück, von denen viele als Alleinlebende nach St. Peter-Ording kommen. Der Anstieg der Zahl der großen Haushalte hängt auch mit dem niedrigen Ausgangsniveau dieser Haushaltstypen in 2018 zusammen.

Tabelle 9: Haushaltsprognose für St. Peter-Ording (2018-2035)

		Basisvariante		Positive Variante	
Haushalts-größe	2018	2035	Verände-rung in %	2035	Verände-rung in %
Eine Person	1.180	1.241	5%	1.301	10%
Zwei Personen	902	863	-4%	910	1%
Drei Personen	159	165	4%	178	11%
Vier Personen+	114	123	7%	133	16%
Gesamt	**2.356**	**2.392**	**2%**	**2.521**	**7%**

Quelle: GEWOS

Tating

Anstieg der Zahl der Haushalte um 6 % in Tating

In Tating steigt die Zahl der Haushalte in der Basisvariante im Prognosezeitraum von 523 auf 555. Das entspricht einem Zuwachs von 32 Haushalten bzw. 6 %. In der der positiven Variante liegt der Zuwachs bei 42 Haushalten bzw. 8 % auf 565 Haushalte in 2035. Auch hier vergrößert sich die Zahl der Haushalte aufgrund der Tendenz zur Bildung kleinerer Haushalte stärker als die Einwohnerzahl.

Überdurchschnittliches Wachstum bei Singles und großen Haushalten

Die am stärksten wachsende Haushaltsgröße sind die Einpersonenhaushalte, deren Anzahl im Basisszenario um 12 % und in der positiven Variante um 14 % steigt. Auch in Tating sind die Zweipersonenhaushalte mit je nach Prognosevariante 2 % bzw. 4 % Zuwachs die Haushaltsgrößenklasse, die den geringsten Zuwachs aufweist. Eine ähnlich moderate Entwicklung zeigt sich bei den Dreipersonenhaushalten, die mit 3 % in der Basis- und 5 % in der positiven Variante ebenfalls ein unterdurchschnittliches Wachstum aufweisen. Die Steigerung der Zahl der Haushalte mit vier und mehr Personen liegt mit 6 % in der Basisvariante und 9 % in der positiven Variante in etwa auf der Steigerungsrate für alle Haushalte in Tating bis 2035.

Tabelle 10: Haushaltsprognose für Tating (2018-2035)

		Basisvariante		Positive Variante	
Haushalts-größe	2018	2035	Verände-rung in %	2035	Verände-rung in %
Eine Person	201	225	12%	228	14%
Zwei Personen	220	225	2%	229	4%
Drei Personen	56	58	3%	59	5%
Vier Personen+	45	48	6%	49	9%
Gesamt	**523**	**555**	**6%**	**565**	**8%**

Quelle: GEWOS

6.4 Wohnungsmarktbilanz und Neubaubedarf

Fortschreibung des Wohnungsbestandes bis 2035

Um die Wohnungsmarktbilanz für das Jahr 2035 abzuleiten, muss der Nachfrageseite, abgebildet durch die Zahl der Haushalte plus der Fluktuationsquote von 2 % der Haushalte, das Wohnungsangebot gegenübergestellt werden. Durch dieses Vorgehen wird der tatsächliche Neubaubedarf an Wohnungen bestimmt. Dieser ergibt sich aus der Differenz der Wohnungsnachfrage zum Wohnungsangebot.

Unterscheidung von drei Bedarfsgruppen

Im Rahmen der Bilanzierung lassen sich drei Arten des Wohnungsbedarfs unterscheiden:

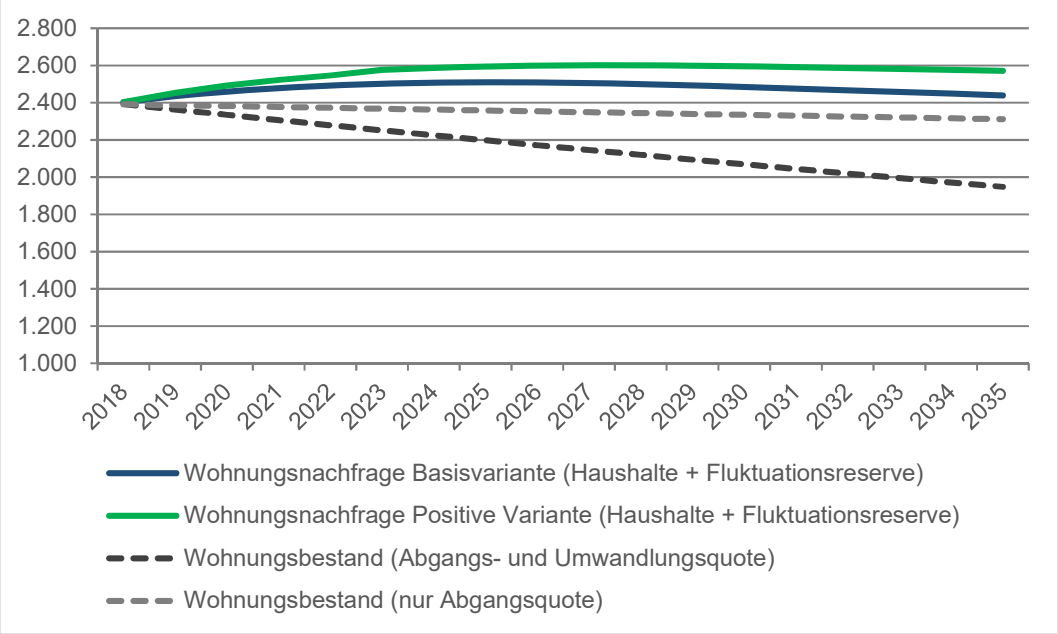
- Nachholbedarf/Angebotsüberhang: Der Nachholbedarf oder gegenwärtige Angebotsüberhang ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Angebot an Wohneinheiten und den nachfragenden Haushalten Ende 2018.
- Zusatzbedarf: Der Zusatzbedarf resultiert aus der steigenden Nachfrage, die sich aus dem Anstieg der Zahl der Haushalte über den Prognosezeitraum bis 2035 ergibt.
- Ersatzbedarf: Der Ersatzbedarf ergibt sich aus den zukünftigen Wohnungsabgängen über den Prognosezeitraum.

St. Peter-Ording

Geringer Nachholbedarf in 2018

Im Basisjahr der Prognose 2018 ist der Wohnungsmarkt in St. Peter-Ording insgesamt als angespannt zu bewerten. Der Nachfrage nach 2.400 Wohnungen (Anzahl der Haushalte zuzüglich Fluktuationsreserve) steht rechnerisch ein Wohnungsangebot von 2.390 Einheiten zur gegenüber. Daraus leitet sich ein Angebotsdefizit von etwa 10 Wohneinheiten ab. Dieses Defizit wird als Nachholbedarf bezeichnet. Bis 2035 nimmt das Wohnungsangebot ohne Berücksichtigung von Neubauvorhaben auf 1.950 Einheiten ab, während die Nachfrage auf 2.440 Einheiten in der Basisvariante bzw. 2.570 Einheiten in der positiven Variante ansteigt. Entsprechend fällt über den Zeitraum bis 2035 insgesamt ein Neubaubedarf von etwa 490 bzw. 620 Wohneinheiten an.

Abbildung 34: Entwicklung der Wohnungsmarktbilanz (Dauerwohnraum) für St. Peter-Ording (2018-2035)



Quelle. GEWOS

Zukünftiger Ersatzbedarf: 440 Wohneinheiten

Der Ersatzbedarf ist die zentrale Komponente des rechnerischen Neubaubedarfs in St. Peter-Ording. Hintergrund ist die Tatsache, dass die Gemeinde nicht nur durch den Abgang nicht mehr marktgängiger Wohnungen einen Rückgang des Wohnungsbestandes ausgleichen muss, sondern in deutlich größerem Umfang auch die Umwandlung von Dauerwohnraum in Freizeit- und Ferienwohnungen ausgleichen muss. Bis zum Jahr 2035 wird sich durch die Anwendung der Abgangsquote ein Wohnungsabgang von etwa 440 Wohneinheiten ergeben.

…davon 70 Wohneinheiten durch den Abgang älterer Wohnungen

Von den insgesamt 440 Wohneinheiten zur Deckung des Ersatzbedarfs insgesamt müssen bis 2035 etwa 70 nicht mehr marktgängige Wohneinheiten durch entsprechende Neubauten ersetzt werden, um das heutige Bestandsniveau zu halten. Der Ersatzneubau von nicht mehr marktgängigen Wohngebäuden erfolgt häufig auf gleicher Fläche und teilweise in höherer Dichte. Aus diesem Grund erfordert die Deckung des Ersatzbedarfs für abgängigen Wohnraum nur zu einem geringen Teil einen zusätzlichen Flächenbedarf.

…und 370 Wohnungen durch die Umwandlung von Dauerwohnungen

Umwandlungen von Dauerwohnungen haben in den vergangenen Jahren bereits zu einem deutlichen Rückgang des verfügbaren Dauerwohnungsangebots geführt. Bis 2035 wird sich bei einem Fortschreiten dieser Entwicklung ein Ersatzbedarf von 370 Wohneinheiten durch die Umwandlung von Dauerwohnraum ergeben. Sollte es gelingen, das Fortschreiten dieser Entwicklung, etwa durch Veränderung rechtlicher Rahmenbedingungen, zu bremsen, reduziert sich der Ersatzbedarf entsprechend. Entsprechende Handlungsoptionen werden in Kapitel 8 vorgestellt.

Zukünftiger Zusatzbedarf: 40-170 Wohneinheiten

Der Zusatzbedarf ergibt sich durch die steigende Anzahl an Haushalten im Prognosezeitraum. Dieser Bedarf ist damit auch die einzige Komponente des Neubaubedarfs, auf den sich die Unterschiede zwischen Basisvariante und positiver Variante auswirken. Bis 2035 werden etwa 40 zusätzliche Wohneinheiten in der Basisvariante und 170 Wohneinheiten in der positiven Variante benötigt, um diesen Bedarf zu befriedigen. Zur Deckung des Zusatzbedarfs ist in der Regel die Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen und gegebenenfalls die Ertüchtigung oder Erweiterung entsprechender Versorgungsinfrastrukturen nötig.

Wohnungsbedarf 2035: 490-620 Wohnungen

Zusammengenommen ergibt sich für St. Peter-Ording bis 2035 aus den Bedarfskomponenten ein gesamter Neubaubedarf wie folgt:

		Basisvariante	Pos. Variante
▪ Ersatzbedarf 2035		440 WE	440 WE
○ *Davon Ersatz Abgang*		*70 WE*	*70 WE*
○ *Davon Ersatz Umwandlung*		*370 WE*	*370 WE*
▪ Zusatzbedarf 2035	+	40 WE	170 WE
▪ Nachholbedarf 2018	+	10 WE	10 WE
Neubaubedarf	**=**	**490 WE**	**620 WE**

Segmentsspezifischer Neubaubedarf

Die Segmentsverteilung für den Neubaubedarf erfolgt über die Verknüpfung der Haushaltsstruktur mit den segmentsbezogenen Quoten der jeweiligen Haushaltstypen für den Zusatzbedarf. Der Ersatzbedarf wird anhand der bisherigen Gebäudetypverteilung im Wohnungsbestand konstant gehalten. Für St. Peter-Ording ergibt sich aus dieser Verteilung ein Neubaubedarf von 150 Wohneinheiten im Mehrfamilienhaussegment und 340 Einfamilienhäusern in der Basisvariante. In der positiven Variante erhöht sich der Bedarf bis 2035 auf 220 Geschosswohnungen und 400 Einfamilienhäuser.

Steuerungsmöglichkeiten

Bei der Ermittlung der Segmentsverteilung der Neubaubedarfe spielen auch schwer ermittelbare Faktoren, wie etwa persönliche Wohnpräferenzen der Haushalte, eine Rolle. So wurde im Rahmen der Haushaltsbefragung nur von 15 % der Befragten die Priorität Mehrfamilienhaus genannt. Für Haushalte, die ihre idealen Vorstellungen nicht durchsetzen können (z. B. ein Einfamilienhaus in zentraler Lage), stellt sich jedoch die Frage, auf welche Prioritäten verzichtet wird. Für den beispielhaften Haushalt kann sowohl ein Mehrfamilienhaus in zentraler Lage, als auch ein Einfamilienhaus am Ortsrand eine Alternative zum nicht zu verwirklichenden Ideal sein. Diese Gegebenheit gibt Kommunen vor allem auf angespannten Wohnungsmärkten Steuerungsmöglichkeiten für die Segmentsverteilung in Neubauvorhaben.

Tabelle 11: Neubaubedarf nach Segmenten in St. Peter-Ording

St. Peter-Ording		Basisvariante		Positive Variante	
Neubaubedarf nach Segmenten	2018	2025	2035	2025	2035
Im Mehrfamilien-haus	0	100	150	120	220
Im Ein-/Zweifa-milienhaus	10	210	340	270	400
Gesamt	**10**	**310**	**490**	**390**	**620**

Quelle: GEWOS

Höherer Neubaubedarf zu Beginn des Prognosezeitraums

Aufgrund der dynamischen demografischen Entwicklung zu Beginn des Prognosezeitraums werden bis zum Jahr 2025 etwa 310 zusätzliche Wohnungen in der Basisvariante bzw. 390 Einheiten in der positiven Variante benötigt. Dies entspricht etwa 44 bzw. 56 Fertigstellungen pro Jahr. Von 2025 bis 2035 schwächt sich der Neubaubedarf auf 180 bzw. 230 Wohneinheiten insgesamt ab. Das entspricht 18 Wohnungen pro Jahr in der Basisvariante bzw. 23 Wohnungen in der positiven Variante. Die nachlassende Dynamik der Entwicklung des Neubaubedarfs ab 2025 geht auf die Folgen des demografischen Wandels in der Gemeinde zurück, die sich gegen Ende des Prognosezeitraums zunehmend negativ auf die Wohnungsnachfrage auswirken werden. Die jährlichen Fertigstellungszahlen der Prognose liegen deutlich unter den Fertigstellungszahlen der Vergangenheit, da in der Prognose nur der als Dauerwohnraum benötigte Neubau ermittelt wurde, während die statistisch erfassten Fertigstellungen der Vergangenheit auch Neben- und Ferienwohnungen umfassen.

In Umsetzung befindliche Vorhaben können Neubaubedarf mindern

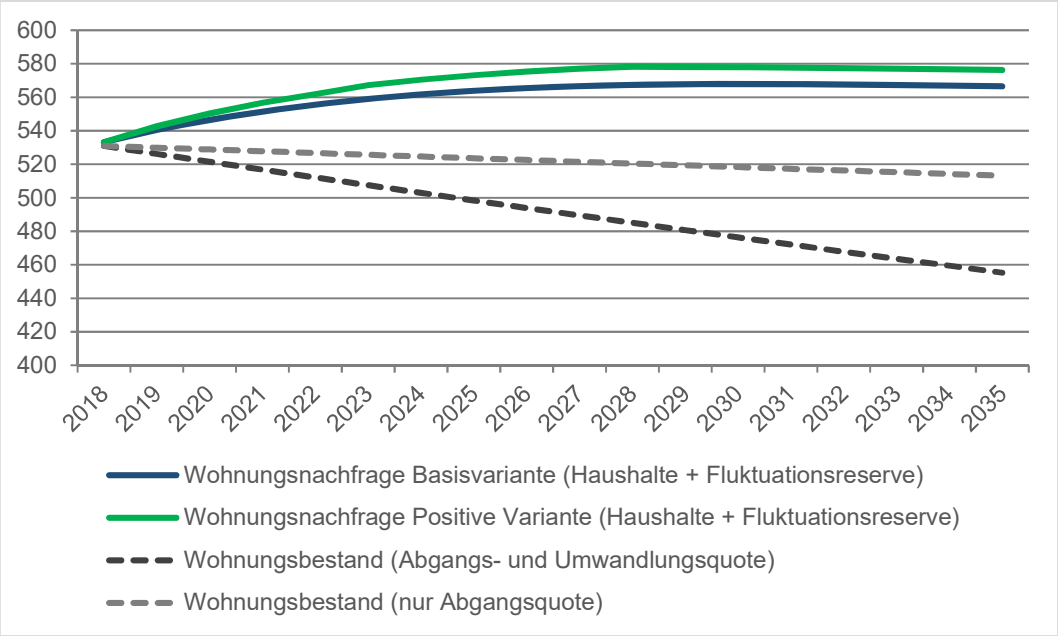
Wie bereits bei der Vorstellung der Prognoseannahmen dargestellt wurde, wird der nach dem Basisjahr 2018 voraussichtlich stattfindende Neubau auf der Angebotsseite der Wohnungsmarktbilanz nicht berücksichtigt, um den kompletten Neubaubedarf zu verdeutlichen. Aktuell in der Planung oder Umsetzung befindliche Neubauprojekte können den prognostizierten Neubaubedarf im Falle der Realisierung also deutlich mindern.

Tating

Kaum Nachholbedarf

Im Basisjahr 2018 der Prognose verfügt die Gemeinde Tating über einen Bestand von gut 530 Wohnungen und ähnlich vielen Haushalten. Ein rechnerischer Nachholbedarf besteht in der Gemeinde somit nicht. Im Prognosezeitraum beträgt der Rückgang des Wohnungsangebots ohne Berücksichtigung von Neubauvorhaben 70 Wohnungen, so dass bis 2035 knapp 460 Einheiten bestehen bleiben. Die Wohnungsnachfrage steigt auf 570 Einheiten in der Basisvariante bzw. 580 Einheiten in der positiven Variante. Entsprechend ergibt sich bis 2035 insgesamt ein Neubaubedarf von etwa 110 bzw. 120 Wohnungen.

Abbildung 35: Entwicklung der Wohnungsmarktbilanz (Dauerwohnraum) für Tating (2018-2035)



Quelle. GEWOS

Zukünftiger Ersatzbedarf: 70 Wohneinheiten

Auch in Tating ist der Ersatzbedarf der wichtigste Bestandteil des rechnerischen Neubaubedarfs, obwohl hier aufgrund der vergangenen Entwicklung eine weniger hohe Umwandlungsquote von Dauer- zu Freizeitwohnungen abgeleitet wurde. Bis zum Jahr 2035 wird der Rückgang des Wohnungsbestandes um 70 verfügbare Einheiten fortschreiten. Davon müssen bis 2035 etwa zehn Wohneinheiten durch adäquate Neubauten ersetzt werden. Der Ersatzbedarf für etwa 60 weitere Wohneinheiten ergibt sich aus der Umwandlung von Dauerwohnraum.

Zukünftiger Zusatzbedarf: 40-60 Wohneinheiten

Der Zusatzbedarf liegt in Tating, aufgrund der relativ positiv ausfallenden Basisvariante und der, aufgrund des schwächeren Zuzugspotenzials, weniger dynamisch ausfallenden positiven Variante, in beiden Varianten relativ nah beieinander. Bis 2035 beträgt der Bedarf hier etwa 40 zusätzliche Wohneinheiten in der Basisvariante und 50 Wohneinheiten in der positiven Variante.

Wohnungsbedarf 2035: 110-120 Wohnungen

Zusammengenommen ergibt sich für St. Peter-Ording bis 2035 aus den Bedarfskomponenten ein gesamter Neubaubedarf wie folgt:

		Basisvariante	Pos. Variante
▪ Ersatzbedarf 2035		70 WE	70 WE
○ *Davon Ersatz Abgang*		*10 WE*	*10 WE*
○ *Davon Ersatz Umwandlung*		*60 WE*	*60 WE*
▪ Zusatzbedarf 2035	+	40 WE	50 WE
▪ Nachholbedarf 2018	+	0 WE	0 WE
Neubaubedarf	**=**	**110 WE**	**120 WE**

Einfamilienhaussegment in Tating dominant

Für Tating liegt für den Neubaubedarf der Fokus stärker auf dem Segment der Einfamilienhäuser als in St. Peter-Ording. Der Neubaubedarf im Mehrfamilienhaussegment liegt hier bei 30 Wohneinheiten und der der Bedarf an Einfamilienhäusern bei 80 in der Basisvariante bis 2035. In der positiven Variante ist der Bedarf mit 30 Geschosswohnungen und 90 Einfamilienhäusern auf einem ähnlichen Niveau wie in der Basisvariante.

Tabelle 12: Neubaubedarf nach Segmenten in Tating

Tating		Basisvariante		Positive Variante	
Neubaubedarf nach Segmenten	2018	2025	2035	2025	2035
Im Mehrfamilienhaus	0	20	30	20	30
Im Ein-/Zweifamilienhaus	0	40	80	50	90
Gesamt	**0**	**60**	**110**	**70**	**120**

Quelle. GEWOS

Höherer Neubaubedarf zu Beginn des Prognosezeitraums

Bis zum Jahr 2025 werden in Tating etwa 60 zusätzliche Wohnungen in der Basisvariante bzw. 70 Einheiten in der positiven Variante benötigt. Dies entspricht etwa neun bzw. zehn Fertigstellungen pro Jahr. In der späteren Phase des Prognosezeitraums liegt der Neubaubedarf in beiden Varianten bei ca. 50 Wohneinheiten insgesamt bzw. fünf Wohnungen pro Jahr. Wie in St. Peter-Ording entfällt auch in Tating eine höhere Bedarfsdynamik auf die erste Phase des Prognosezeitraums.

7. Gesamtbetrachtung des Wohnungsmarktes

Aufbauend auf den Analyseergebnissen werden nun Charakteristika, Potenziale und Hemmnisse auf dem Wohnungsmarkt von St. Peter-Ording und Tating in einer zusammenfassenden Betrachtung vorgestellt. Aus dieser Zusammenfassung werden daraufhin die Handlungsoptionen für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung in den Gemeinden abgeleitet.

Positive Rahmenbedingungen

Die zwei Gemeinden sind aufgrund der guten Wohnqualität ein beliebter Wohnstandort. Dies hat sich in den Ergebnissen der Haushaltsbefragung deutlich gezeigt. Auch die attraktive Lage sowie der Fremdenverkehr als prägender Wirtschaftssektor spielen für den Wohnungsmarkt eine wichtige Rolle. Für eine Gemeinde im ländlichen Raum verfügt St. Peter-Ording über eine gute Anbindung per Straße und Schiene sowie ein vergleichsweise großes Angebot an Daseinsvorsorgeeinrichtungen, etwa in den Bereichen Erziehung und Bildung.

Siedlungsstruktur

Die Siedlungsstruktur in Tating ist geprägt von einem zentralen Dorfkern und mehreren kleineren Siedlungsbereichen bzw. Gehöften. Der Siedlungskörper von St. Peter-Ording erstreckt sich entlang der Deichlinie auf einer Strecke von knapp zehn Kilometern. Die Gemeinde besteht aus den besonders stark touristisch geprägten Ortsteilen Bad und Ording, dem zentralen Ortsteil Dorf und dem noch am meisten durch Dauerwohnen geprägten Ortsteil Böhl. Abseits der jeweiligen Ortskerne sind die Wohnviertel als weitläufige Ein- und Zweifamilienhausgebiete angelegt.

Steigende Bevölkerungszahlen

Die Einwohnerzahl ist in der jüngeren Vergangenheit in St. Peter- Ording und Tating deutlich angestiegen. Die Bevölkerungsentwicklung hätte in den Gemeinden positiver ausfallen können, doch die Konkurrenz durch Nebenwohnsitze und Ferienwohnungen hemmt die dynamische Entwicklung der Dauerwohnbevölkerung. Der demografische Wandel führt allerdings auch hier zu einer Alterung der Bestandsbevölkerung, zumal gerade jüngere Haushalte auf der Suche nach neuem Wohnraum kaum Wohnungen in den Gemeinden finden.

Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand ist geprägt von Gebieten mit Ein- und Zweifamilienhäusern auf großen Grundstücken. Mehrfamilienhäuser finden sich nur in wenigen zentralen Lagen. In vielen Einfamilienhäusern finden sich inzwischen eine oder mehrere Ferienwohnungen, daher gibt es vor allem in St. Peter-Ording einen großen Bestand an kleinen Wohnungen, der der Dauerwohnbevölkerung jedoch nicht zur Verfügung steht. Gut die Hälfte der Wohnungen ist gegenwärtig älter als 40 Jahre. Die Bautätigkeit hat seit 2011 in beiden Gemeinden kräftig zugenommen. Wie in den meisten ländlichen Gemeinden ist der Bestand an Mietwohnungen allgemein und vor allem öffentlich geförderten Mietwohnungen relativ gering.

Angespannter Wohnungsmarkt

Die Wohnungsmarktsituation in beiden Gemeinden ist angespannt. Angebotsmieten und Angebotskaufpreise sind in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Grund

hierfür sind die Ausbreitung touristischer Nutzungen (Neben- und Ferienwohnungen) in Dauerwohngebieten, die hohe Nachfrage nach Wohnraum durch Arbeitskräfte von außerhalb und die, aufgrund der demografischen Entwicklung, steigende Nachfrage nach Wohnraum durch einheimische Haushalte. Inzwischen haben nicht nur kleine preissensible Haushalte Schwierigkeiten bedarfsgerechten Wohnraum zu finden, sondern auch Haushalte mit mittleren Einkommen oder Familien bei der Eigentumsbildung.

Zukünftiger Anstieg der Nachfrage nach Wohnraum

Die Zahl der Haushalte und damit die Nachfrage nach Wohnraum wird sich im Prognosezeitraum in St. Peter-Ording mit einem Wachstum von 2 % (Pos. Variante: 7 %) und in Tating mit 6 % (Pos. Variante: 8 %) bis 2035 positiv entwickeln. Die zusätzliche Nachfrage ergibt sich insbesondere durch eine Zunahme der Zahl der Single- und Familienhaushalte.

Veränderung der Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur

Auch die Struktur der Bevölkerung ändert sich. Trotz des Zuzugs von jüngeren Familienhaushalten wird sich die die Altersstruktur durch die Alterung der bestehenden Bevölkerung zu Gunsten der älteren Menschen verschieben. Dieser Umstand wird durch den Eintritt der geburtenstarken Jahrgänge der Babyboomer ins Seniorenalter gegen Ende des Prognosezeitraums verstärkt. Durch diese Entwicklungen nimmt die Bedeutung von Alleinlebenden, wie etwa kleiner Seniorenhaushalte mit niedrigen Renten, zu. Auch Familienhaushalte können zum Wachstum der Gemeinden beitragen, wenn sie Zugang zu bedarfsgerechtem Wohnraum erhalten.

Neubaubedarf von 600-740 Wohneinheiten

Für St. Peter-Ording und Tating zusammengenommen wurde bis zum Jahr 2035 ein Neubaubedarf von 600 (Pos. Variante: 740) Wohneinheiten ermittelt. Davon wird ein Großteil der Wohneinheiten als Ersatzbedarf für zukünftig abgehende Wohnungen benötigt. Grund hierfür ist vor allem die große Anzahl an Wohnungen, die dem Wohnungsmarkt durch Umwandlung von Dauerwohnraum in Freizeit- und Ferienwohnungen entzogen wird.

Flächenpotenziale

Flächenpotenziale stehen fast ausschließlich in den Ortsrandlagen zur Verfügung. Hier steht der Wohnungsbau teilweise in Konkurrenz zu Landwirtschaft und Naturschutz, zudem schafft die Ausweitung des Siedlungskörpers weiteren Flächenverbrauch sowie die dezentrale, ohne Auto schwer erreichbare, Wohngebiete. In zentralen Lagen steht der Wohnungsbau in Flächenkonkurrenz zu touristischen oder anderen gewerblichen Nutzungen. Besonders für den verdichteten Wohnungsbau von Mehrfamilienhäusern ist die Nutzung zentraler Lagen, für eine bedarfsgerechte Versorgung von Zielgruppen wie etwa Seniorenhaushalten, notwendig.

8. Handlungsziele und -optionen

Handlungsfelder

In diesem abschließenden Kapitel werden die Handlungsziele und -optionen für die Wohnungsmarktentwicklung in St. Peter-Ording und Tating aufgezeigt. Aus den Analyseergebnissen haben sich folgende besonders relevante Handlungsfelder ergeben:

- Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnungsneubau
- Bestandsentwicklung und Erhalt von Dauerwohnraum
- Preisgünstiger Wohnraum für relevante Zielgruppen

Die relevanten Zielgruppen sind dabei die einheimische Dauerwohnbevölkerung und zuziehende Arbeitskräfte. Die Handlungsfelder können sich teilweise inhaltlich überschneiden und genannte Maßnahmen Relevanz für mehrere Handlungsfelder haben, so dass eine möglichst gebündelte Umsetzung dieser Maßnahmen angestrebt werden sollte, um eine positive Wohnungsmarktentwicklung zu initiieren.

8.1 Bedarfsgerechter Wohnungsneubau

Bedarfsgerechte Ergänzung des Wohnungsbestandes

Wie im Rahmen der Untersuchung herausgearbeitet wurde, besteht in den Gemeinden ein hoher Neubaubedarf. Einerseits müssen abgehende bzw. umgenutzte Wohnungen ersetzt und andererseits muss auf die steigende Nachfrage reagiert werden. Die Gemeinden verfügen zudem über einen hohen Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern, (kleine) Mietwohnungen sind im Bestand hingegen kaum vertreten. Im Fokus des Wohnungsneubaus sollten daher zum einen die Zielgruppe der Familien mit Kindern, für die moderne Angebote im Ein- und Zweifamilienhaussegment geschaffen werden müssen, stehen. Zum anderen muss die steigende Anzahl kleiner Haushalte mit kleinen, bezahlbaren Wohnungen versorgt werden. Bei diesen Haushalten handelt es sich vor allem um Senioren, aber auch um zuziehende Arbeitskräfte, die zunächst zu Miete wohnen möchten.

Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über die mögliche Verteilung von Segmenten und Zielgruppen über die Ortsteile St. Peter-Ordings sowie Tatings.

Abbildung 36: Neubaupotenziale nach Zielgruppen und Ortsteilen

Quelle. GEWOS

Einfamilienhaussegment

Hohe Nachfrage nach Eigenheimen

Im ländlichen Raum ist das Einfamilienhaus für alle Haushaltstypen die bevorzugte Wohnform. Die Nachfrage von Eigentumsbildnern nach Einfamilienhäusern oder geeigneten Grundstücken ist in den Gemeinden hoch. Da Eigentumsbildner sich meist über Jahrzehnte an ihre zukünftige Immobilie binden, stellen sie hohe Ansprüche an diese. Im Bestand können diese Ansprüche nicht immer befriedigt werden, zudem sorgt die geringe Fluktuation der Bestandeigentümer sowie die Umwandlung in Ferienimmobilien in vielen Einfamilienhausgebieten für ein geringes Angebot in diesem Segment. Daher rechnet GEWOS auch zukünftig mit einer hohen Nachfrage nach Einfamilienhäusern.

Zielgruppe Familienhaushalte

Für die Gemeinden ist in diesem Segment besonders die Zielgruppe der Familienhaushalte relevant, um auch in Zeiten des demografischen Wandels eine gesunde Altersstruktur in der Bevölkerung zu bewahren. Auf diese Weise können auch bestimmte Infrastrukturen, wie etwa die Schulen und die Kita, weiterhin gut ausgelastet und somit gesichert werden. Neben zuziehenden Familien, z. B. Arbeitskräfte von außerhalb, sollten auch junge Haushalte aus den Gemeinden selbst, die in die Familienphase eintreten, bzw. Haushalte die zur Ausbildung fortgezogen sind und nun zur Gründung einer Familie zurückziehen wollen, in den Fokus genommen werden.

Kompakte Gebäude auf integrierten Flächen

Bevorzugt sollten kleine, integrierte Eigenheimgebiete und einzelne Grundstücke angrenzend an bestehende Siedlungsgebiete entwickelt werden. Auf diese Weise werden die bestehenden Siedlungsräume gestärkt und Infrastrukturen dauerhaft

ausgelastet. In der Vergangenheit wurde Neubau im Einfamilienhaussegment typischerweise auf großen Grundstücksgrößen realisiert. Diese Grundstücksgrößen werden inzwischen aufgrund der steigenden Grundstückspreise und des hohen Pflegeaufwandes weniger stark nachgefragt als in der Vergangenheit. Inzwischen können kompakte, einfamilienhausähnliche Gebäudetypologien mit hochwertiger Ausstattung, wie etwa Reihenhäuser oder Doppelhaushälften, auf kleinen Grundstücksflächen von 400 m² und weniger ebenso gut vermarktet werden. Insbesondere Reihenhäuser werden auch als Mietobjekte nachgefragt.

Mehrfamilienhaussegment

Mehrfamilienhaussegment gewinnt an Bedeutung

Die Entwicklung der Zahl der Baufertigstellungen hat in St. Peter-Ording bereits eine leicht zunehmende Fokussierung auf das Mehrfamilienhaussegment erkennen lassen. Ein zunehmender Nachfragedruck in diesem Segment ergibt sich aus den steigenden Immobilienpreisen, die es weniger Haushalten erlauben, sich ein Eigenheim zu leisten, sowie den steigenden Zahlen kleiner Haushalte.

Zielgruppen preisgünstiger Mietwohnraum

Für das Mehrfamilienhaussegment gibt es eine breite Nachfrage durch verschiedene Zielgruppen. Im Bereich der kleinen, preisgünstigen und evtl. geförderten Mietwohnungen sind dies insbesondere kleine Seniorenhaushalte, Starterhaushalte, also junge Menschen, die aus dem elterlichen Haushalt ausziehen, Auszubildende und Arbeitskräfte mit geringen Einkommen sowie Alleinerziehende. Wie die Ergebnisse der Analyse des preisgünstigen Wohnraums in St. Peter-Ording gezeigt haben, reicht das bestehende Angebot, vor allem bei kleinen Wohnungen, nicht aus, um die Nachfrage zu befriedigen.

Wohnen in zentralen bzw. gut erreichbaren Lagen

Diese Zielgruppen benötigen meist gut angebundene oder zentrale Wohnstandorte in der Nähe von Nahversorgungseinrichtungen, da sie oft nicht über ein eigenes Fahrzeug verfügen und somit auf den Öffentlichen Nahverkehr oder die fußläufige Erreichbarkeit der benötigten Infrastrukturen angewiesen sind.

Zielgruppen für hochpreisiges Wohnen

Hochpreisiges Wohnen im Mehrfamilienhaussegment steht nicht im Fokus zur Schaffung von Wohnraum, da die Zielgruppen hierfür entweder bereits Wohnraum besitzen oder sich auf dem freien Wohnungsmarkt mit Wohnraum versorgen können. Zielgruppen in diesem Segment können aber aus zwei Gründen für den Wohnungsneubau eine relevante Zielgruppe sein. Zum einen können preisgünstige Neubauwohnungen innerhalb eines Neubauprojektes quersubventioniert werden und zum anderen werden durch den Umzug in eine neue Wohnung im Bestand benötigte Eigenheime freigezogen. Zu den für die Gemeinden relevanten Nachfragern für ein ergänzendes Angebot an höherpreisigen Mietwohnungen oder Eigentumswohnungen gehören Best Ager und junge Seniorenhaushalte, die ihr Eigenheim am Ortstrand aufgeben möchten und eine zentrale altengerechte Wohnung nutzen möchten.

Kleine Mehrfamilienhäuser in Wohngebieten

Erstrebenswert ist eine soziale Mischung, also der preissensiblen und wohlhabenderen Zielgruppen, entweder im gleichen Gebäude oder zumindest gestreut über mehrere Standorte im Quartier. Unter den Begriff Mehrfamilienhaussegment fallen auch Wohngebäude mit vier bis sechs Wohneinheiten, die sich in die Gebäudestruktur der Einfamilienhausgebiete einfügen und zugleich Wohnraum für kleinere Haushalte bieten können. Auch über eine solche ergänzende Bautätigkeit in monostrukturierten Einfamilienhausgebieten kann die soziale Mischung und auch die Mischung nach Altersgruppen bzw. der Generationenwechsel in Quartieren unterstützt werden. Dabei ist zu prüfen, inwieweit Investoren Vorgaben bei der Vergabe der Wohnungen gemacht werden können.

Mischnutzungen in zentralen Lagen

In zentralen Lagen ist zu prüfen, inwieweit Flächen, zumindest zu einem gewissen Anteil, auch durch Wohnen genutzt werden können. Gerade in diesen Lagen ist die Konkurrenz durch touristische und gewerbliche Nutzungen besonders hoch. Diese Nutzungen sind zumeist auch finanziell attraktiver und sind somit auch auf hochpreisigen Grundstücken rentabel. In St. Peter-Ording sollten dennoch auch Wohnnutzungen auf zentral gelegenen Grundstücken in Betracht gezogen werden. Dabei kann die Wohnfunktion in den oberen Etagen die Nachfrage nach zentralen Wohnstandorten in Teilen auffangen. Denkbar sind Bauvorhaben dieser Art beispielsweise in den zentralen Bereichen von Dorf und Bad. Die Gemeinde kann über solche Ersatzneubauten Zielgruppen wie Senioren, die auf kleine, barrierefreie und zentral gelegene Wohnungen angewiesen sind, mit Wohnraum versorgen. Zugleich sorgen moderne Neubauten für eine Attraktivitätssteigerung und, durch die steigende Anzahl zentral wohnender Haushalte, auch für eine Belebung der Zentren außerhalb der Saison. Für die Eigentümer entstehen durch höhere Bebauungsdichten und, mit der damit verbundenen Ausweitung der Vermietungsflächen, gegebenenfalls finanzielle Anreize.

Besondere Wohnformen

Betreutes Wohnen und Mehrgenerationenwohnen

Unter besondere Wohnformen fallen in diesem Kapitel der Bereich Betreutes Wohnen sowie der Bereich Mehrgenerationenwohnen. Beide Wohnformen bauen auf unterschiedliche Weise auf die Unterstützung der Bewohner durch Dritte. Im Betreuten Wohnen wird diese Unterstützung in der Regel gegen eine monatliche Zahlung oder eine höhere Miete durch einen Pflegedienst übernommen, während das Konzept des Mehrgenerationenwohnens auf die gegenseitige Unterstützung der Bewohner baut. Beide Wohnformen erhielten relativ hohen Zuspruch in der Haushaltsbefragung, vor allem bei Senioren, aber auch bei jüngeren Alleinlebenden. Auch im Zukunftskonzept Daseinsvorsorge für die Gemeinden wurde auf entsprechende Bedarfe hingewiesen.

Zielgruppen

Seniorenhaushalte und Singlehaushalte zählen zu den Haushaltstypen mit steigender Zahl sowohl in St. Peter-Ording als auch in Tating. Gerade vor dem Hintergrund des damit verbundenen höheren Pflegebedarfs in den Gemeinden sind Betreuungs- und Unterstützungsformen in den eigenen vier Wänden zur Entlastung

stationärer Pflegeeinrichtungen relevant. Zugleich können Senioren an ihrem Wohnort bleiben und ihr soziales Umfeld behalten.

Unterstützung bei Bauflächen

Eine Unterstützung dieser Wohnformen kann durch die Gemeinden vor allem bei der Suche nach bzw. durch die Bereitstellung von bedarfsgerechten Bauflächen erfolgen. Auch diese Wohnformen sind auf möglichst zentrale bzw. gut angebundene Standorte angewiesen.

8.2 Bestands- und Quartiersentwicklung

Sanierungs- und Modernisierungsbedarf

Die Ziele der Wohnungsmarktentwicklung können nicht allein über den Wohnungsneubau erreicht werden. Auch bei vollständiger Realisierung des prognostizierten Neubaubedarfs bis 2035 werden die neu hinzukommenden Wohnungen nur einen geringen Anteil am gesamten Wohnungsbestand ausmachen. Die Ertüchtigung und Weiterentwicklung des gegenwärtig bestehenden Wohnungsangebots sollte daher einen weiteren Schwerpunkt der Wohnungsmarktsteuerung bilden.

Energetik und altersgerechte Anpassung

Neben der laufend vorzunehmenden Instandhaltung bzw. Instandsetzung von Wohnungsbeständen sind die beiden wichtigsten Schwerpunkte der Bestandsentwicklung die energetische Ertüchtigung und die altersgerechte Anpassung des Bestandes an die Bedarfe der, im Zuge des demografischen Wandels, älter werden Haushalte. Die Dringlichkeit des Modernisierungsbedarfs belegen auch die Ergebnisse Haushaltsbefragung. Lediglich 33 % der Befragten halten einen Verbleib in der eigenen Wohnung ohne altersgerechte Anpassung für problemlos möglich.

Unterstützung und Förderung der Eigentümer

Unterstützung der Eigentümer

Die Initiative zur Bestandsentwicklung muss von den Eigentümern ausgehen, die Gemeinden können in diesem Punkt lediglich unterstützen. Der Wohnungsbestand in St. Peter-Ording und Tating ist zu großen Teilen im Besitz von selbstnutzenden Eigentümern oder Kleinstvermietern. Im Vorfeld ihrer Entscheidungen benötigt insbesondere diese Eigentümergruppe Beratung und Unterstützung zu möglichen Umbaumaßnahmen und Förderungen durch unabhängige Stellen.

Bekanntmachung von Fördermöglichkeiten

Viele selbstnutzende Eigentümer und Kleinstvermieter scheuen die hohen Kosten und den hohen Organisationsaufwand von Modernisierungsmaßnahmen. Dies gilt vor allem vor dem Hintergrund, dass gerade ältere und modernisierungsbedürftige Immobilien häufig abbezahlt sind und nur geringe Betriebskosten für die Eigentümer anfallen. Der finanzielle Anreiz zur Realisierung von Modernisierungsmaßnahmen ist somit relativ gering. Finanzielle Anreize für bauliche Anpassungen werden durch Förderungen durch den Bund oder das Land, also insbesondere die KfW und die IB.SH, oder andere Stellen wie beispielsweise Krankenkassen gewährt. Die genaue Ausgestaltung dieser Förderungen, also der finanzielle Umfang, die Förderbedingungen und Fördervoraussetzungen, hängen stark von der individuellen Situation des Antragsstellers ab. Eine intensive Einzelfallberatung durch die Gemeinden oder des Amtes ist daher kaum möglich. Wichtig ist vielmehr, über

Fördermöglichkeiten zu informieren und interessierte Eigentümer an die relevanten Stellen weiterzuvermitteln, da vielen Eigentümern die Fördermöglichkeiten gar nicht bekannt sind. Dies kann etwa über eine Verlinkung der ansprechenden Angebote und Ansprechpartner der zuständigen Stellen oder das Auslegen von Informationsflyern geschehen.

Generationenwechsel

Begrenzte Handlungsoptionen

Die Gemeinden und das Amt können nur in begrenztem Umfang Einfluss auf die Entwicklung von Bestandsobjekten nehmen. Inwieweit ältere Haushalte altersgerechte Anpassungen in ihrem Eigentum vornehmen, hängt daher von ihnen selbst ab. Die Haushaltsbefragung hat bei vielen Haushalten ab 65 Jahren ein Interesse für das Wohnen im Mehrfamilienhaussegment oder einem Bungalow ergeben. Diese Wohnformen gelten aufgrund der ebenerdigen Lage bzw. der kleinen Wohnfläche als besonders altersgerechte Wohnformen. Der Auszug aus dem eigenen Einfamilienhaus fällt vielen Haushalten dennoch schwer. Insbesondere für Haushalte, die an dezentraleren Standorten von Böhl oder Ording wohnen, kann ein Umzug in die fußläufige Nähe von Nahversorgungseinrichtungen dennoch sinnvoll sein.

Alternativen für Senioren schaffen

Um den Generationenwechsel in den älteren Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen zu unterstützen, müssen zunächst geeignete altersgerechte Wohnalternativen für die bisherigen älteren Eigenheimbesitzer geschaffen werden. Diese Angebote sind jedoch nur in geringem Umfang vorhanden, da kleinere Wohnungen im Bestand oft nicht altersgerecht und nicht zentral gelegen sind. Um diese Angebote zu schaffen, sind entweder Sanierungen der Bestandsgebäude oder Ersatzneubauten denkbar.

Sicherung Dauerwohnen

Sicherung Dauerwohnen

Der Schwerpunkt der Bestandsentwicklung liegt auf der Sicherung des Dauerwohnens. Auch hier sind die Möglichkeiten der Gemeinden, eine Umwandlung von Dauerwohnraum in Neben- oder Ferienwohnungen zu verhindern, begrenzt. Zudem ist auf Basis der gegenwärtigen Rechtslage im Bund eine Rückumwandlung umgenutzter Wohnungen in Dauerwohnraum gegen den Willen eines Wohnungseigentümers nicht möglich.

Zweitwohnsitzsteuer

Um unter anderem die Nutzung einer Wohnung als Nebenwohnsitz allgemein möglichst unattraktiv zu gestalten, greifen viele Gemeinden, so auch St. Peter-Ording, auf das Instrument der Zweitwohnsitzsteuer zurück. In einigen bayrischen Kommunen mit hohen Anteilen an Zweitwohnsitzen, z. B. Bad Wiessee oder Berchtesgaden, wurden in 2019 die Steuern teilweise deutlich erhöht, in der Regel von 7 % auf 20 % der geschätzten Mieteinnahmen. Aufgrund der erst kürzlich durchgeführten Maßnahmen sind die daraus resultierenden Entwicklungen für den Wohnungsmarkt noch nicht erfasst worden.

Planungsrechtliche Herausforderungen

Im Bauplanungsrecht ist eine Unterbindung der Nutzung einer Wohnung als Ferien- oder Nebenwohnung insbesondere dadurch erschwert, dass zwischen Nebenwohnungen und Dauerwohnungen planungsrechtlich zunächst nicht unterschieden wird und Ferienwohnungen in der Regel ebenfalls auch in Wohngebieten zulässig sind.

Planungsrechtliche Handlungsoptionen

Als planungsrechtliche Ansätze zum Erhalt von Dauerwohnraum werden gegenwärtig vor allem zwei Wege verfolgt. Zum einen lassen sich über Fremdenverkehrssatzungen nach § 22 Abs. 1 Satz 1 BauGB für festgesetzte Gebiete in touristischen Gemeinden Genehmigungsvorbehalte für die Einrichtung von Nebenwohnungen erlassen. Diese greifen jedoch nur für zukünftige Vorhaben, bereits bestehende Nutzungen sind hiervon nicht betroffen. Dies gilt auch für die Einrichtung von Sondergebieten „Dauerwohnen und Tourismusbeherbergung“ (§ 11 Abs. 2 BauGB), in denen Festsetzungen zum Anteil von touristischen Nutzungen bzw. Dauerwohnen gemacht werden können.

Dauerhafte Kontrolle

Nicht nur die Schaffung bzw. der Erhalt von Wohnraum für die Dauerwohnbevölkerung bei Nutzungsänderungen ist aus kommunaler Sicht schwer durchsetzbar. Auch die Überprüfung der tatsächlichen Nutzung im Bestand ist für die zuständigen Stellen kaum leistbar. So kann selbst bei der Einführung einer der genannten Instrumente im Verlauf der Nutzung ein Verstoß gegen die Bestimmungen nur schwer nachverfolgt werden. Auch dieser Umstand erschwert eine praktische Beschränkung dieser Umwandlungsvorgänge und damit die Verhinderung der Verdrängung der Dauerwohnbevölkerung.

8.3 Preisgünstiger Wohnraum für relevante Zielgruppen

Wie in Kapitel 5 dargelegt, sind preisgünstiger oder bezahlbarer Wohnraum keine klar definierten Begriffe, sondern müssen entsprechend der Gegebenheiten vor Ort festgelegt werden. Die Definition sollte zudem für relevante Zielgruppen jeweils angepasst werden, zumal gerade durch die starke Zunahme der Miet-und Kaufpreise neben häufig als preissensibel definierten Gruppen, wie etwa Transferleistungsbeziehern, auch Bezieher von mittleren Einkommen kaum noch auf dem Wohnungsmarkt konkurrieren können.

Wohnraum für preissensible Haushalte

Preissensible Haushalte

Die wichtigste Zielgruppe sind Haushalte, die entsprechend der in Kapitel 5 vorgenommenen Definition, aufgrund ihres Einkommens Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein und damit auf eine geförderte Wohnung (1. oder 2. Förderweg) erheben könnten. Dies gilt unabhängig davon, ob dieser Anspruch tatsächlich genutzt wird oder nicht. Die Abgrenzung dieser Gruppe orientiert sich daher an den Einkommensobergrenzen für die jeweiligen Haushaltsgrößen der Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein. Aufgrund ihres geringen Einkommens können sich

diese Haushalte bei Konkurrenz durch finanzstärkere Wohnungsnachfrager nicht mehr adäquat mit Wohnraum versorgen. Zu dieser Zielgruppe zählen vor allem Seniorenhaushalte mit niedrigen Renten, aber auch Alleinerziehende und kleine Haushalte mit niedrigen Einkommen. Aufgrund ihrer geringen Chancen auf dem freien Wohnungsmarkt sind diese Haushalte meist auf öffentlich geförderte Mietwohnungen angewiesen. Frei finanzierte Mietwohnungen können aufgrund des geringen finanziellen Spielraums nur angemietet werden, wenn die Miethöhe nicht deutlich über die Fördermiete hinausgeht. Die Analyse der Mietpreisstruktur hat jedoch gezeigt, dass solche Wohnungen kaum noch am Markt verfügbar sind.

Nicht genügend kleine preisgünstige Wohnungen

Da in St. Peter-Ording und Tating, wie in ganz Deutschland vor allem im ländlichen Raum zu beobachten, Wohnungen in den vergangenen Jahrzehnten größtenteils für Familienhaushalte fertiggestellt wurden, fehlen Wohnungen für kleine Haushalte. Aufgrund der Alterung der Bevölkerung und der Individualisierung von Lebensstilen bzw. der höheren Mobilität von Arbeitskräften hat die Zahl kleiner Haushalte in der Vergangenheit deutlich zugenommen. Die Ergebnisse der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose zeigen, dass sich der Trend hin zu mehr älteren und kleineren Haushalten fortsetzen wird, so dass der Bedarf im Segment kleiner, bezahlbarer Wohnungen zukünftig steigen wird.

Preisgünstiger Wohnungsneubau mit Förderung

Da preisgünstige Wohnungen im Bestand bereits gegenwärtig fehlen und dieses Defizit aufgrund der demografischen Entwicklung ansteigen kann, muss auch im Neubau preisgünstiger Wohnraum entstehen, um den Bedarf zu decken. Preisgünstiges Wohnen im Neubau ist unter marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten ein Widerspruch in sich. Schon die hohen Erstellungskosten im freifinanzierten Wohnungsbau bedingen ein Mietniveau, das für Haushalte mit geringen Einkommen kaum erschwinglich ist. Damit der Bau von Wohnungen im preisgünstigen Segment für Investoren attraktiv ist, müssen finanzielle Anreize geboten und genutzt werden. Die Förderung eines Mietwohnobjektes erfolgt in der Regel im Rahmen der Vorgaben des Wohnraumförderungsgesetzes Schleswig-Holstein durch die IB.SH. Dabei verpflichtet sich der Vermieter vertraglich, die Wohnungen nur an Mieterinnen und Mieter zu vergeben, die eine Wohnberechtigungsbescheinigung vorlegen und deren Einkommen bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreitet. Zudem darf die vom Land festgelegte anfängliche Miethöhe zunächst nicht übertroffen werden. Die Wohnungen müssen zudem je nach Ausgestaltung der Förderung für einen vorab festgelegten Zeitraum belegungsgebunden vergeben werden.

Konzeptvergabeverfahren mit Sozialquote

Ein zentrales Hemmnis für die Schaffung preisgünstigen Wohnraums im Neubau sind hohe Grundstückspreise. Die Vergabe von Grundstücken an den Höchstbietenden begünstigt die Preissteigerungen auf dem Grundstücksmarkt und führt zudem dazu, dass Investoren, die bezahlbaren Wohnraum realisieren möchten, auf

dem Grundstücksmarkt kaum noch zum Zuge kommen können. Kommunen können bei der Vergabe eigener Grundstücke und privater Grundstücke, auf denen das Baurecht geändert werden soll, ihren Einfluss geltend machen. Dabei haben sich Konzeptvergabeverfahren als Steuerungsinstrument in vielen deutschen Städten bewährt. Die Vergabe eines Grundstücks erfolgt in diesem Modell nicht an den Höchstbietenden, sondern an denjenigen, der die wohnungspolitischen Ziele der jeweiligen Kommune am besten erfüllt. Bei einem Konzeptvergabeverfahren wird im Vorfeld ein Kriterienkatalog zur Vermarktung eines Grundstücks erstellt. Jeder Kaufinteressent bzw. Investor muss einen Entwurf einreichen, der anhand des vordefinierten Kriterienkatalogs bewertet wird. Den Zuschlag erhält der Bauträger, der die Anforderungen am besten erfüllt und die höchste Bewertung erreicht. Die Sicherung der vom Investor erfüllten Kriterien erfolgt dann durch einen Städtebaulichen Vertrag. Zur Schaffung preisgünstiger Wohnungen kann in diesem Kriterienkatalog festgelegt werden, dass ein Teil der Wohnungen den Anforderungen des preisgünstigen Wohnens entsprechen sollte. Dieser Anteil liegt in den meisten Städten bei 20 % bis 30 % und wird als Sozial- oder Förderquote bezeichnet. Um sowohl Fördermöglichkeiten durch die jeweiligen Bundesländer nutzen zu können und den Verwaltungsaufwand für die Kommunen möglichst gering zu halten, wird im Rahmen von Konzeptvergabeverfahren in der Regel auf Förderkonditionen der jeweiligen Förderbanken, in Schleswig-Holstein der IB.SH, verwiesen.

Wohnraum für Familienhaushalte

Relevante Zielgruppe

Eine zweite relevante Zielgruppe sind Familienhaushalte. Durch die Förderung dieser Haushalte kann die Bevölkerungsstruktur trotz des demografischen Wandels ausgewogen gestaltet werden und Infrastrukturen oder auch Freizeiteinrichtungen und Sportvereine, langfristig gut ausgelastet werden.

Mietwohnraum für diese Zielgruppe weniger relevant

Die Analyse des preisgünstigen Mietwohnraums hat ergeben, dass das Angebot an geförderten oder preisgünstigen Mietwohnungen auch für Haushalte ab drei Personen begrenzt ist und nicht ausreicht. Auch dieses Wohnungsangebot muss daher ergänzt werden, etwa um den Nachfrageüberhang abzubauen.

Große Konkurrenz bei Eigentumserwrerb

Da Familienhaushalte einen hohen Wohnflächenbedarf haben und das verfügbare Haushaltseinkommen aufgrund der Lebenshaltungskosten für die Kinder geringer ausfällt als für kinderlose Doppelverdiener-Haushalte, haben auch Familienhaushalte mit vergleichsweise hohen Einkommen Probleme, bedarfsgerechten Wohnraum zu finanzieren. Dies gilt insbesondere im Eigenheimsegment, das nach wie vor das bevorzugte Segment für Familienhaushalte darstellt. Gerade in Gemeinden mit einem hohen Zuzugsdruck von außen können einheimische Haushalte beim Erwerb von Eigenheimen oder geeigneten Baugrundstücken nicht mit finanzstarken Bewerbern von außerhalb konkurrieren. In der Konsequenz dieser Ent-

wicklung ziehen diese Haushalte auf der Suche nach bezahlbaren Wohnungsangeboten ihrerseits ins Umland. Auf diese Weise verlieren Gemeinden wie St. Peter-Ording und auch Tating eine wichtige Zielgruppe, da einheimische Haushalte eine stärkere Bindung an die jeweilige Gemeinde haben und meist besser in das gemeinschaftliche Leben dort integriert sind bzw. sich stärker engagieren.

Einheimischenmodelle

Um Familienhaushalten, und insbesondere einheimischen Haushalten, in den Gemeinden trotz des Zuzugs auswärtiger Haushalte die Möglichkeit zur Eigentumsbildung und damit dem Verbleib im Wohnort bei der Familiengründung zu ermöglichen, sollte die Anwendung von Einheimischenmodellen bei der Vergabe von Baugrundstücken und Eigenheimen fortgesetzt werden. Bei diesen Modellen wird die Vergabe von Grundstücken an Haushalte an bestimmte Kriterien geknüpft. In der Regel umfasst der Kriterienkatalog Merkmale der Ortsgebundenheit, beispielsweise die Zeitdauer seit Begründung des Erstwohnsitzes oder Aufnahme einer Arbeit bzw. eines Ehrenamtes in der Gemeinde. Zudem gehören sozioökonomische Faktoren zu den Auswahlkriterien der Haushalte. Hierzu zählen Einkommen und Vermögen oder die Zahl der Kinder bzw. pflegebedürftiger Menschen im Haushalt. Seitdem die EU-Kommission gegen die bisherige, in vielen Gemeinden in Deutschland übliche, Praxis interveniert hat, dürfen die Kriterien der Ortgebundenheit nur noch mit bis zu 50 % gewichtet werden, zudem muss eine Einkommensobergrenze, die dem Einkommen eines durchschnittlichen Steuerzahlers in der jeweiligen Gemeinde entspricht, berücksichtigt werden. Durch den Mechanismus der Berücksichtigung des Einkommens wirkt ein Einheimischenmodell ähnlich wie eine Sozialquote im Bereich der Vergabe von Mietwohnraum. Neben der direkten Vergabe von Grundstücken durch die Gemeinde in diesem Modell ist auch die Verpflichtung von Investoren zur Vergabe zumindest eines Teils der zu vergebenden Grundstücke über einen Städtebaulichen Vertrag möglich.

Wohnraum für Arbeitskräfte

Direkte Unterstützung von Arbeitskräften

Der Wohnraum für Arbeitskräfte ist in der Regel durch die bereits genannten Handlungsoptionen abgedeckt, da die meisten Arbeitskräfte zu einer der genannten Zielgruppen gehören. Besonders erwähnt wird an dieser Stelle der Zugang zum Mietwohnungsmarkt, der vor allem für Arbeitskräfte die eine neue Stelle antreten, von großer Bedeutung ist, da sich die meisten Arbeitskräfte nicht von Beginn der Aufnahme ihrer Tätigkeit an Wohneigentum binden möchten. Generell kann speziell auf die besondere Situation von Arbeitskräften eingegangen werden, indem auch sie in Rahmen der Vergabekriterien bei Konzeptvergabeverfahren und Einheimischenmodellen berücksichtigt werden.

Unterstützung bei Schaffung von Mitarbeiterwohnraum

Eine weitere Möglichkeit zur Unterstützung dieser Zielgruppe ist die Unterstützung von Arbeitsgebern bei der Errichtung oder dem Betrieb von Mitarbeiterwohnungen. Dies kann vor allem durch die Unterstützung bei der Suche nach geeigneten Grundstücken geschehen. Eine Zielgruppe mit besonderen Herausforderungen in

diesem Bereich sind die Saisonarbeitskräfte von außerhalb, die in der Regel nur temporär Wohnraum beanspruchen. Dies tun sie jedoch in einer Zeit, in der Wohnraum in der Regel durch Touristen und Nebenwohnsitzbevölkerung ebenfalls vor Ort sind. Auch hierfür können Mitarbeiterwohnungen einen Teil der Lösung darstellen.

Wohnungsmarktsteuerung

Laufende Wohnungsmarktbeobachtung

Um eine effiziente Steuerung der weiteren Wohnungsmarktentwicklung zu gewährleisten, müssen Politik und Verwaltung schnell reagieren können, um ihre Strategien anzupassen. Gerade im preisgünstigen Segment reagieren Angebot und Nachfrage stark auf neue Entwicklungen, wie etwa Mietpreissteigerungen. Aus diesem Grund ist es erforderlich, stets einen Überblick über den aktuellen Stand und die bisherige Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt zu haben. Daher sollten die wesentlichen Faktoren, die die Wohnungsmarktentwicklung beeinflussen, in einem kontinuierlichen Wohnungsmarkt-Monitoring für die Gemeinden jährlich erfasst werden. Insbesondere Veränderungen auf der Nachfrageseite, die sich meist sehr dynamisch entwickelt, können auf diese Weise schnell und systematisch erfasst werden. Auf der anderen Seite sollte auch die Erfassung von Potenzialflächen für den Wohnungsbau vorangetrieben werden, um frühzeitig Chancen auf dem Grundstücksmarkt erkennen zu können.

Angebotsausweitung zur Preisdämpfung

Grundsätzlich ist ein wichtiger Baustein zur Dämpfung von Preisanstiegen die Ausweitung des Wohnungsangebots durch den Neubau. Durch die Initiierung innerörtlicher Umzugsketten können auch Wohnungsangebote, die nicht im preisgünstigen Segment liegen, zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt beitragen, wenn etwa ein Haushalt beim Umzug in eine hochpreisige Neubauwohnung eine preisgünstige Bestandswohnung freizieht.

Kommunales Wohnungsunternehmen fehlt

Wie bereits an verschiedenen Stellen erwähnt, sind die Möglichkeiten der direkten Einflussnahme der Kommunen auf dem Wohnungsmarkt begrenzt. In St. Peter-Ording und Tating sind zudem in der Regel privatwirtschaftlich organisierte Vermieter tätig. Diese orientieren sich meist weniger am Kriterium der Wohnraumversorgung im öffentlichen Interesse, sondern legen ihren Handlungsfokus auf die Erzielung von Gewinnen bzw. die Vermeidung von Verlusten. Ein öffentliches Wohnungsunternehmen mit einem klaren Fokus auf das öffentliche Interesse der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum fehlt in den zwei Gemeinden. Die Gründung eines solchen Unternehmens ist in der Regel mit hohen finanziellen Hürden verbunden. Gegebenenfalls sollte dennoch geprüft werden, inwieweit die Gründung eines solchen Unternehmens, etwa im Zusammenspiel mit weiteren Städten und Gemeinden der Region, möglich ist.

9. Anhang

Haushaltsbefragung Wohnungsmarktkonzept St. Peter-Ording und Tating

GEWOS
Beratung. Planung. Forschung.

Einverständnis

Die Haushaltsbefragung für das Wohnungsmarktkonzept St. Peter-Ording und Tating ist freiwillig. Die Daten werden anonym erhoben und ausgewertet. Die Daten werden nur zur Auswertung dieser Erhebung gespeichert und danach umgehend gelöscht. Sind Sie unter diesen Voraussetzungen zur Teilnahme an der Befragung bereit?

☐ Ja ☐ Nein

Teil A: Fragen zu Ihrer derzeitigen Wohnsituation

Frage 1
In welcher Gemeinde wohnen Sie? ☐ Tating
☐ St. Peter-Ording, und zwar Ortsteil: ☐ Bad ☐ Böhl ☐ Dorf ☐ Ording

Frage 2
Seit wann leben Sie in der Gemeinde? Jahr: _____
Und wo haben Sie gewohnt, bevor Sie in die Gemeinde gezogen sind? ☐ Ausland
☐ Andere Gemeinde auf der Halbinsel Eiderstedt ☐ Gemeinde im übrigen Kreis Nordfriesland
☐ Gemeinde im übrigen Schleswig-Holstein ☐ Gemeinde in einem anderen Bundesland

Frage 3
In welcher Wohnform leben Sie derzeit? ☐ Zur Miete ☐ Im Eigentum

Frage 4
In welchem Gebäudetyp wohnen Sie?
☐ Mehrfamilienhaus ☐ Freistehendes Einfamilienhaus ☐ Doppelhaushälfte
☐ Reihenhaus ☐ Zweifamilienhaus ☐ Sonstiges

Frage 5
In welchem Jahr wurde das Gebäude gebaut?
☐ Vor 1948 ☐ 1979 bis 1999 ☐ Ab 2010
☐ 1949 bis 1978 ☐ 1999 bis 2010 ☐ Unbekannt

Frage 6
Wie hoch sind Ihre monatlichen Wohnkosten?
Nettokaltmiete bzw. Kreditbelastung (Zins und Tilgung) _____ ,00 €
Betriebs- und Nebenkosten (Heizung, Strom, Wasser, Müll usw.) _____ ,00 €

Frage 7
Wie groß ist Ihre Wohnung/Ihr Haus?
Wohnfläche ca.: _____ m² Anzahl der Zimmer (ohne Flur, Küche, Bad, Abstellraum): _____

Frage 8
Ist Ihr Haus / Ihre Wohnung alten- bzw. behindertengerecht?
☐ Ein Verbleib im Alter ist problemlos möglich
☐ Ein Verbleib im Alter kann mit kleineren Anpassungsmaßnahmen gesichert werden
☐ Ein Verbleib im Alter kann nur durch umfangreiche Maßnahmen sichergestellt werden

Frage 9
Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Wohnung/Ihrem Haus?
☐ Sehr zufrieden ☐ Zufrieden ☐ Unzufrieden ☐ Sehr unzufrieden
Wie zufrieden sind Sie mit Ihrem Wohnumfeld?
☐ Sehr zufrieden ☐ Zufrieden ☐ Unzufrieden ☐ Sehr unzufrieden
Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Wohnsituation insgesamt?
☐ Sehr zufrieden ☐ Zufrieden ☐ Unzufrieden ☐ Sehr unzufrieden

Frage 10
Welche Gründe beeinträchtigen Ihre Wohnzufriedenheit?

Teil B - Fragen zu Ihren Wohnwünschen sowie zur Umzugsbereitschaft

Im Folgenden interessieren wir uns auch für Ihre generellen Wohnwünsche. Beantworten Sie uns die Fragen bitte auch, wenn Sie aktuell keinen konkreten Umzug planen.

Frage 11
Möchten Sie lieber im Eigentum oder zur Miete wohnen? ☐ Eigentum ☐ Miete ☐ Weiß nicht

Frage 12
Möchten Sie in einem Neubau oder eine Immobilie aus dem Bestand wohnen? ☐ Neubau ☐ Bestand

Frage 13
In welchem Gebäudetyp möchten Sie wohnen?
☐ Freistehendes Einfamilienhaus ☐ Bungalow ☐ Reihenhaus ☐ Zweifamilienhaus
☐ Doppelhaushälfte ☐ Mehrfamilienhaus ☐ Sonstiges

Frage 14	Wie groß sollte Ihre Wohnung/Ihr Haus sein? Wohnfläche ca.: ☐ m² Anzahl der Zimmer (ohne Flur, Küche, Bad, Abstellraum): ☐
Frage 15	Welche Ausstattungsmerkmale sollte Ihre Wohnung/Ihr Haus möglichst besitzen? (mehrere Kreuze möglich) ☐ Balkon/Terrasse ☐ Eigener Garten ☐ Keller ☐ Stellplatz/Garage ☐ Einbauküche ☐ Badewanne ☐ Gäste-WC ☐ Seniorengerecht/barrierefrei ☐ Aufzug ☐ Einliegerwohnung zur touristischen Vermietung ☐ Sonstiges: ☐
Frage 16	Bevorzugen Sie eine besondere Wohnform? ☐ Nein ☐ Ja, Pflegeeinrichtung ☐ Ja, Betreutes Wohnen ☐ Ja, Mehrgenerationenwohnen ☐ Ja, sonstiges: ☐
Frage 17	Falls Sie eine Mietwohnung bevorzugen, wie hoch dürfen die Wohnkosten maximal sein? Nettokaltmiete: ☐ ,00 €/Monat
Frage 18	Planen Sie, wenn auch langfristig, einen Umzug in eine neue Wohnung? ☐ Nein ☐ Ja, in den nächsten 12 Monaten ☐ Ja, in den nächsten 3 Jahren ☐ Ja, langfristig
Frage 19	Welche Gründe gibt es für Ihren geplanten Umzug? (mehrere Kreuze möglich) ☐ Wohnung ist zu klein ☐ Veränderung der Haushaltsgröße ☐ Mangelnde Infrastruktur ☐ Wohnung ist zu groß ☐ Wohnung ist nicht altengerecht ☐ Unzufriedenheit mit Wohnumfeld ☐ Wohnung ist zu teuer ☐ Unzufriedenheit mit der Wohnung ☐ Arbeitsplatzwechsel ☐ Sonstiges: ☐
Frage 20	Wie könnte die Gemeinde (St. Peter-Ording oder Tating) für Sie als Wohnort attraktiver werden? ☐

Teil C: Fragen zu Ihrer Person und Ihrem Haushalt

Frage 21	Wie viele Personen leben in Ihrem Haushalt? ☐ Personen
Frage 22	Bitte geben Sie Ihr Alter und das Alter der weiteren in Ihrem Haushalt lebenden Personen an. Sie: ☐ 2. Person: ☐ 3. Person: ☐ 4. Person: ☐ 5. Person: ☐
Frage 23	Welcher Beschäftigung gehen die fünf ältesten Personen Ihres Haushaltes derzeit nach?

	Sie:	2. Person:	3. Person:	4. Person:	5. Person:
Voll berufstätig	☐	☐	☐	☐	☐
In Teilzeit berufstätig	☐	☐	☐	☐	☐
Zurzeit arbeitssuchend/erwerbslos	☐	☐	☐	☐	☐
Schüler/Student/Azubi	☐	☐	☐	☐	☐
Kindergarten/Vorschule	☐	☐	☐	☐	☐
Hausfrau/Hausmann/Elternzeit	☐	☐	☐	☐	☐
Rentner/Pensionär	☐	☐	☐	☐	☐

Frage 24	Arbeiten Sie hier in Ihrem Wohnort? ☐ Ja ☐ Nein ☐ Teilweise ☐ Derzeit nicht (mehr) berufstätig
Frage 25	Vermieten Sie Wohneigentum zu touristischen Zwecken? ☐ Nein ☐ Ja, einen Teil meiner Wohnung ☐ Ja, einen Teil meines Hauses ☐ Ja, ein oder mehr Ferienhäuser
Frage 26	Wie hoch ist der Anteil Ihres Einkommens durch touristische Vermietung? ☐ Über 50 % ☐ 25-50 % ☐ 10-25 % ☐ Unter 10 % ☐ 0 %
Frage 27	Wenn Sie alle Einkünfte Ihres gesamten Haushaltes zusammenrechnen, wie hoch ist Ihr monatliches Einkommen (Netto-Einkommen inklusive Rente, Kindergeld, Arbeitslosengeld, Leistungen für die Unterkunft, Zuschüsse usw.)? ☐ Unter 500 Euro ☐ 500 bis 1.500 Euro ☐ 1.500 bis 2.500 Euro ☐ 2.500 bis 3.500 Euro ☐ 3.500 bis 4.500 Euro ☐ 4.500 bis 5.500 Euro ☐ 5.500 bis 6.500 Euro ☐ 6.500 Euro und mehr

Dieses Feld wird von GEWOS ausgefüllt! F10 ☐ ☐ ☐ F15 ☐ ☐ F19 ☐ ☐ F20 ☐ ☐ ☐

Vielen Dank für Ihre Mithilfe!

© Copyright by GEWOS 2019

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH
Ein Unternehmen der DSK | BIG Gruppe

Büro Hamburg
Drehbahn 7
20354 Hamburg

Büro Berlin
Axel-Springer-Straße 54A
10117 Berlin

www.gewos.de