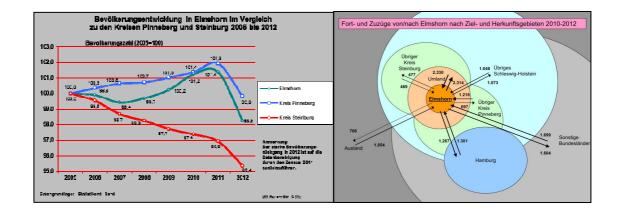


Stadt Elmshorn

Monitoringbericht Wohnen 2013

für die Stadt Elmshorn



Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	1
2.	Wirtschaftliche Entwicklung/Rahmenbedingungen	3
3.	Demographische Entwicklung/Nachfrageseite	7
4.	Entwicklung des Wohnungsangebots	15
5.	Entwicklungen auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt	22
6.	Soziale Wohnraumversorgung	29
7.	Teilräumliche Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur	36
8.	Zusammenfassung/Schlussfolgerungen	46
Anhang:	Übersichten zu einzelnen Stadtteilen	

1. Einleitung

Der vorliegende Monitoringbericht Wohnen 2013 informiert auf Grundlage der verfügbaren Daten zum Stichtag 31.12.2012 über Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt in Elmshorn. Er hat das Ziel, Trends in verschiedenen Themenbereichen des Wohnens aufzuzeigen und Akteuren des Wohnungsmarkts und der Stadtentwicklung frühzeitig Hinweise auf mögliche Trendwechsel und ggf. veränderten Handlungsbedarf zu geben.

Grundlage des Berichtes, welcher erstmals 2008 als Pilotbericht im Rahmen eines Startup-Monitorings im Auftrag des Innenministeriums Schleswig-Holstein vom IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH erarbeitet wurde und seitdem von der Stadt Elmshorn fortgeschrieben wird, ist wie bisher eine gezielte Auswahl von Indikatoren aus der Gesamtheit der Indikatoren eines umfassenden Monitorings Wohnen.

Indikatoren des Monitorings Wohnen Elmshorn

Themenfeld/Indikator	Quelle
Wirtschaftliche Entwicklung/Rahmenbedingungen	
Beschäftigte Wohnort Beschäftigte Arbeitsort Ein-/Auspendler in/aus Stadt	Bundesagentur für Arbeit (BA) Bundesagentur für Arbeit (BA) Bundesagentur für Arbeit (BA)
Arbeitslosenziffer	BA/Statistikamt Nord
Demographische Entwicklung	
Bevölkerung (Hauptwohnsitz) insgesamt Bevölkerung nach Altersklassen, Geschlecht, Nationalität Natürliche Bevölkerungsentwicklung (Saldo) Wanderungssaldo Fortzüge nach Zielgebieten Zuzüge nach Herkunftsgebieten Bevölkerung nach Teilräumen (Stadtteile, Fördergebiete) Bevölkerung nach Teilräumen und Altersklassen Wanderungssaldo nach Teilräumen	Statistikamt Nord Statistikamt Stadt Stadt Stadt Stadt
Natürliche Bevölkerungsentwicklung nach Teilräumen	Stadt
Nachfrage Private Haushalte	Statistikamt Nord/BBR/Stadt
	Statistikamt Nord/BBR/Stadt
Entwicklung des Wohnungsangebots	0.000
Baufertigstellungen gesamt Baufertigstellungen nach Gebäudeart (EZFH, MFH)	Statistikamt Nord Statistikamt Nord
Baufertigstellungen nach Raumzahl	Statistikamt Nord
Anteil 1-2-Familienhäuser an Baufertigstellungen	Statistikamt Nord
Wohnungen gesamt	Statistikamt Nord
Wohnungen nach Gebäudeart (EZFH, MFH)	Statistikamt Nord
Wohnungen nach Raumzahl	Statistikamt Nord
Entwicklungen auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt	0
Veränderung Wohnungen und Haushalte Mietenentwicklung insgesamt und nach Teilmärkten	Statistikamt Nord/Stadt Maklerverbände
Mietenentwicklung ausgewählter Wohnungsunternehmen	Wohnungsunternehmen
Investitionstätigkeit ausgewählter Wohnungsunternehmen	Wohnungsunternehmen
Bestandsstruktur/-qualität ausgewählter Wohnungsunternehmer	Wohnungsunternehmen
Wohnungsleerstand ausgewählter Wohnungsunternehmen	Wohnungsunternehmen
Verkaufsfälle und -preise Ein-/Zweifamilienhäuser Verkaufsfälle und -preise Eigentumswohnungen	Gutacherausschuss Gutacherausschuss
Soziale Wohnraumversorgung	Gutacherausschuss
Gebundene Sozialmietwohnungen	Stadt/Investitionsbank
Veränderung Bindungen letzte Jahre	Stadt/Investitionsbank
Empfänger Arbeitslosengeld II	Bundesagentur für Arbeit (BA)
Bedarfsgemeinschaften Arbeitslosengeld II	Bundesagentur für Arbeit (BA)
Wohnberechtigungsbescheinigungen	Stadt/Investitionsbank
Wohnungssuchende Haushalte (nach Merkmalen)	Stadt/Investitionsbank Stadt/Investitionsbank
Vermittelte Wohnungen	Staut/IIIVeStitionspank
Stadt-Umland-Prozesse (Stadt/Umland/Wohnungsmarktregion)	Otatiatiles and Name
Bevölkerung Umland Wanderungsverflechtungen mit Umland	Statistikamt Nord Statistikamt Nord
Baufertigstellungen Umland	Statistikamt Nord

Eine wichtige Grundlage für die Erstellung des Berichtes ist nach wie vor die Arbeitshilfe Monitoring Wohnen des Innenministeriums Schleswig-Holstein¹ und die vom IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH zur Verfügung gestellten Dateien zur Auswertung der Daten.

Der diesjährige Monitoringbericht Wohnen berücksichtigt die Ergebnisse des Zensus 2011. Aufgrund unterschiedlicher Erhebungsmethoden sind die Zensus-Daten nicht mit den verfügbaren Daten der Vorjahre vergleichbar und bilden damit einen neuen Basisdatensatz. Mit dem Zensus 2011 wurde nicht nur die Elmshorner Bevölkerungszahl stark nach unten korrigiert. Wesentliche Auswirkungen bestehen ebenfalls im Bereich des Wohnungsbestandes. Während auf Basis der bisherigen Datensätze von einer Einwohnerzahl Elmshorns von 48.993 (Stand 31.12.2011) ausgegangen wurde, leben nunmehr auf Basis des Zensus 2011 47.490 (Stand 31.12.2012) Menschen im Stadtgebiet. In Bezug auf den Wohnungsbestand wurde dieser gegenüber 2011 von insgesamt 24.292 auf 24.858 Wohnungen korrigiert. Die im Monitoringbericht Wohnen vorgenommenen Auswertungen werden durch den Zensus 2011 beeinflusst. An einigen Stellen des Berichtes sind Aussagen über die tatsächliche Entwicklung dementsprechend nicht möglich, sodass die Auswertung der für 2013 verfügbaren Daten abzuwarten bleibt. Im folgenden Bericht wird an den von der Zensus-Erhebung betroffenen Stellen entsprechend hingewiesen.

Unabhängig davon widmet sich der Monitoringbericht Wohnen 2013 folgenden Themenbereichen: Zunächst wird auf die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung in Elmshorn eingegangen, da diese wichtige Rahmenbedingungen für die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt bzw. im Bereich Wohnen allgemein setzt. Im Einzelnen werden hier Entwicklungen zur Beschäftigung und Arbeitslosigkeit dargestellt.

In einem weiteren Teil wird die demographische Entwicklung bzw. die Nachfrageseite in Elmshorn beleuchtet. In diesem Zusammenhang wird auf die Veränderung der Bevölkerungszahl Elmshorns im Vergleich zum Umland und weiteren Vergleichsgebieten sowie auf verschiedene Komponenten der Bevölkerungsentwicklung und die Auswirkungen auf die Altersstruktur der Elmshorner Einwohner eingegangen. Zudem werden die Wanderungsverflechtungen Elmshorns mit verschiedenen Ziel- und Herkunftsgebieten dargestellt.

IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH: Arbeitshilfe für den Aufbau eines Monitorings Wohnen, im Auftrag des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein, Februar 2008, Berlin.

Kapitel 4 des Berichts hat die Entwicklungen in Bezug auf das Wohnungsangebot zum Thema. Dabei stehen die Entwicklung und Struktur der Baufertigstellungen in Elmshorn im Mittelpunkt. Zusätzlich wird ein Vergleich mit der Entwicklung der Bautätigkeit im Umland und in weiteren Vergleichsgebieten gezogen. Außerdem wird auf den Wohnungsbestand (Anzahl und Struktur der Wohnungen) eingegangen.

Ein weiteres Kapitel widmet sich der Wohnungsmarktentwicklung in Elmshorn. Hierzu werden die Entwicklungen bei Angebot und Nachfrage gegenübergestellt bzw. bilanziert. Zusätzlich werden bezogen auf den Bestand großer Vermieter Investitionstätigkeit, Mietenentwicklung sowie Leerstand und Modernisierungsstand betrachtet. Schließlich wird auf Entwicklungen auf dem Wohnimmobilienmarkt eingegangen.

Die soziale Wohnungsversorgung ist Gegenstand von Kapitel 6. Zum einen werden Entwicklungen bei Zielgruppen der Wohnungspolitik bzw. Transfergeldempfängern dargestellt, zum anderen wird auf den gebundenen Sozialwohnungsbestand und die Vermittlung von Wohnungssuchenden durch das dafür zuständige Amt eingegangen.

Das Kapitel 7 geht auf die Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur für Elmshorner Stadtbereiche bzw. Stadtbereichsgruppen und die Fördergebiete Stadtumbau West und Soziale Stadt ein.

Im letzten Kapitel werden die Ergebnisse zusammengefasst und Schlussfolgerungen gezogen.

2. Wirtschaftliche Entwicklung/Rahmenbedingungen

Während die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in Elmshorn im Zeitraum von 2005 bis 2008 auf einem konstanten Niveau lag, ist diese in den Jahren 2009 und 2010 insbesondere durch den Weggang der Firma Talkline stark gesunken. In 2012 ist die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort Elmshorn erstmals wieder stark gestiegen. Dies ist insbesondere auf den Zuzug der Kreisverwaltung Pinneberg zurückzuführen sowie auf die Zunahme von Arbeitsplätzen im Bereich des verarbeitenden Gewerbes, im Handel sowie im Bereich der wirtschaftlichen Dienstleistungen. Insgesamt sind damit in 2012 im Stadtgebiet mehr Arbeitsplätze als in den Jahren zuvor vorhanden.

Hinsichtlich der Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Elmshorner ist diese im Zeitraum von 2005 bis 2009 stetig gestiegen. Während sich die Anzahl der in Elmshorn wohnenden Beschäftigten in den darauffolgenden zwei Jahren auf einem gleichbleibenden Niveau bewegt hat, ist diese in 2012 wie die Zahl der Arbeitsplätze in Elmshorn stark gestiegen. Somit haben die städtischen Einwohner seit 2006 letztlich mehr Arbeitsplätze außerhalb Elmshorns gefunden (Abbildung 2.1).

Abbildung 2.1



Insgesamt ist die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in Elmshorn von 2005 bis 2012 um 316 bzw. 2,0% angestiegen, die Zahl der in Elmshorn lebenden sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten sogar um 3.656 bzw. 23,7%. Die Verlagerung der Arbeit von Elmshorn nach außerhalb lässt sich anhand der Pendlerzahlen nachvollziehen: Während die Zahl der Einpendler nach Elmshorn von 2005 bis 2012 lediglich um 4,0% gestiegen ist, hat sich die Zahl der Auspendler um 41,4% drastisch erhöht.

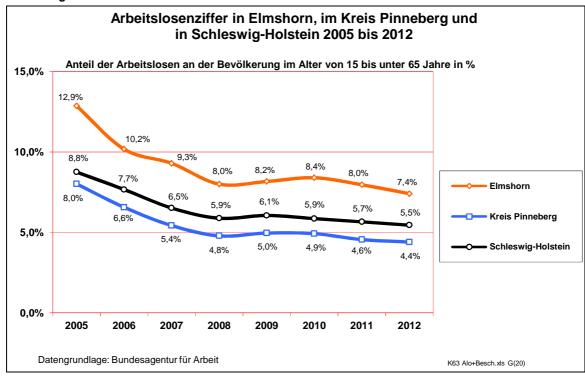
Im Vergleich zum gesamten Kreis Pinneberg weist Elmshorn bei den Arbeitsplätzen eine deutlich ungünstigere Entwicklung auf. Von 2005 bis 2012 nahm die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze im Kreis Pinneberg um 10,9% zu. Anders verhält es sich in Bezug auf die Beschäftigtenzahlen. Die Zahl der im Kreis lebenden sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten stieg zwar im Zeitraum von 2005 bis 2012 um 14,2%, erreicht damit aber nicht die Werte der prozentualen Erhöhung im Stadtgebiet (Tabelle 2.1).

Tabelle 2.1

1 abelle 2.1				
	ler Zahl der Beschäfti 012 in Elmshorn, im K			in- und Auspendler
Elmshorn, Sta	dt			
	Beschäfti	gte am	Einpendler	Auspendler
	Wohnort	Arbeitsort		
2005-2012	3.656	316	362	3.702
2005-2012%	23,7%	2,0%	4,0%	41,4%
Kreis Pinneber	rg			
	Beschäftigte am		Einpendler	Auspendler
	Wohnort	Arbeitsort		
2005-2012	13.843	8.107	4.245	9.981
2005-2012%	14,2%	10,9%	15,5%	19,8%
Schleswig-Hol	stein			
	Beschäftigte am		Einpendler	Auspendler
	Wohnort	Arbeitsort		
2005-2012	101.502	86.671	16.520	31.351
2005-2012%	12,0%	11,2%	16,9%	18,1%
Datengrundlage	e: Bundesagentur für Ai	rbeit		

Die Arbeitsplatz- bzw. Beschäftigtenentwicklung schlägt sich spiegelbildlich bei den Arbeitslosenzahlen nieder: Nachdem die Arbeitslosenziffer (Arbeitslose pro Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter) von Elmshorn in 2005 12,9% betrug, ist diese in den darauffolgenden Jahren auf 8,4 bis 8,0% gefallen. Für 2012 lag der Anteil der Arbeitslosen an der Bevölkerung im Alter von 15 bis unter 65 Jahre bei 7,4%. Zugleich wird deutlich, dass die Arbeitslosenziffer von Elmshorn im Jahr 2012, wie auch zuvor über den Zeitraum 2005 bis 2011, deutlich über den Werten des Kreises Pinneberg (5,5%) und von Schleswig-Holstein (4,4%) liegt. Die Arbeitslosenziffer der Stadt Elmshorn hat sich jedoch 2012 stärker verringert als die Werte des Kreises Pinneberg und des Landes Schleswig-Holstein (Abbildung 2.2).

Abbildung 2.2



Fazit: Nach einem auf den Weggang der Firma Talkline zurückzuführenden deutlichen Arbeitsplatzabbau in 2009 und 2010 verzeichnet Elmshorn in 2012 insbesondere durch den Zuzug der Kreisverwaltung Pinneberg einen deutlichen Anstieg an Arbeitsplätzen. Die Anzahl der Beschäftigten stieg in 2012 nach konstanten Werten von 2009 bis 2011 ebenfalls stark an. Immer mehr Elmshorner finden einen Arbeitsplatz außerhalb Elmshorns, sodass sich die Zahl der Auspendler deutlich erhöht hat. Entsprechend dem Anstieg der Anzahl der Beschäftigten sanken die Arbeitslosenzahlen in den vergangenen Jahren. Im regionalen Vergleich ist die Entwicklung bzw. die aktuelle Situation bei Beschäftigung und Arbeitslosigkeit in Elmshorn weiterhin ungünstiger als im Kreis Pinneberg und in Schleswig-Holstein insgesamt.

3. Demographische Entwicklung/Nachfrageseite

Bevölkerungsentwicklung

Die demographische Entwicklung stellt eine wesentliche Grundlage für die Entwicklung der Wohnungsnachfrage dar. Während die Bevölkerungszahl Elmshorns nach Angaben des Statistikamts Nord² von 2005 bis 2007 zurückging (zwischen -48 und -227 Personen gegenüber dem Vorjahr), ist diese seit 2008 wieder kontinuierlich angestiegen und hat gerade 2010 stark zugenommen (zwischen +131 und +480 Personen). In 2011 ist der Bevölkerungszuwachs gegenüber dem Vorjahr deutlich geringer (+69 Personen). Aufgrund der Bereinigung der Statistik durch den Zensus 2011 wurde die Bevölkerungszahl Elmshorns für 2012 stark nach unten korrigiert (-1.503 Personen). Nach den Erhebungen des städtischen Einwohnermeldeamtes ist die Einwohnerzahl effektiv leicht gestiegen (+82 Personen). Elmshorn befindet sich demnach seit 5 Jahren in einer Phase wachsender Einwohnerzahlen (Abbildung 3.1).³



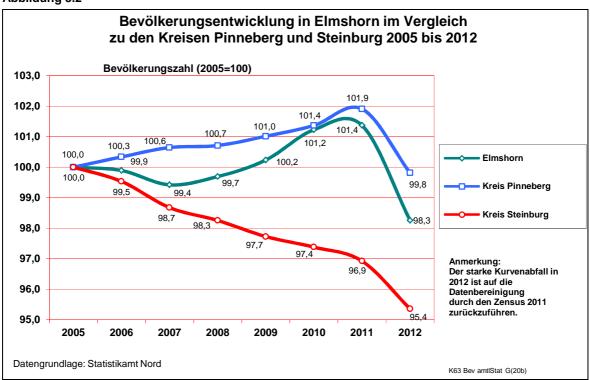


Aus Gründen der Vergleichbarkeit mit Entwicklungen außerhalb Elmshorns werden auf der gesamtstädtischen Ebene Daten des Statistikamts Nord verwendet. Die städtischen Daten zur Bevölkerungsentwicklung weichen hiervon nach Bereinigung der Statistik des Statistikamts Nord durch den Zensus 2011 um mehr als 2.000 Einwohner ab.

Nach den Ergebnissen der Einwohnerstatistik der Stadt, die bereits Angaben zum Jahr 2013 bereithält, ist die Bevölkerungszahl 2013 weiterhin gestiegen.

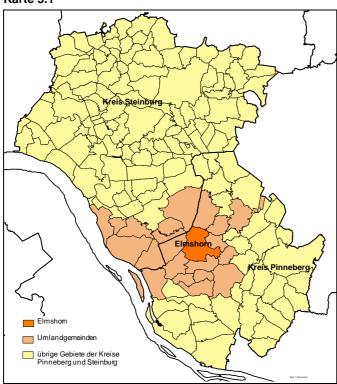
Im regionalen Vergleich ordnet sich die Bevölkerungsentwicklung Elmshorns zwischen der in den Kreisen Pinneberg und Steinburg ein. Während die Bevölkerungszahl des Kreises Steinburg seit Mitte der 2000er Jahre kontinuierlich abnimmt, verzeichnet der Kreis Pinneberg jährlich einen leichten Bevölkerungszuwachs. Die Bevölkerungszahl Elmshorns steigt seit 2008 wieder an. Der relative Zuwachs der städtischen Bevölkerung nähert sich dabei an den des Kreises Pinneberg an. Für 2012 zeigt sich durch die Bereinigung der Datensätze auf Grundlage des Zensus 2011 in allen Vergleichsräumen eine deutlich niedrigere Bevölkerungszahl (Abbildung 3.2).

Abbildung 3.2



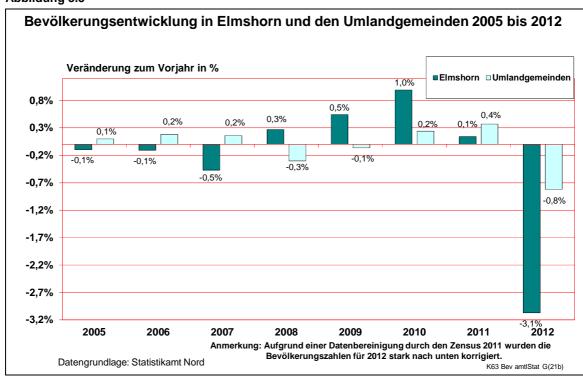
In diesem Monitoringbericht werden zu verschiedenen Themen Stadt-Umland-Vergleiche durchgeführt, darunter im Folgenden zur Bevölkerungsentwicklung. Daher wird zunächst ein Überblick über die verwendete Abgrenzung der Umlandgemeinden Elmshorns und der übrigen Gebiete der Kreise Pinneberg und Steinburg gegeben (Karte 3.1).

Karte 3.1



Während die Bevölkerungszahl Elmshorns in den Jahren 2005 bis 2007 gesunken ist, verzeichneten die Umlandgemeinden einen Bevölkerungszuwachs. Diese Entwicklung hat sich in 2008 und 2009 umgekehrt. Die Bevölkerungszahl Elmshorns stieg an, wohingegen die Umlandgemeinden Bevölkerungsverluste hatten. Nach einer starken Zunahme der Bevölkerung in 2010 konnte die Stadt Elmshorn im Jahr 2011 nur noch leichte Zuwächse bei der Einwohnerzahl verzeichnen. Die Bevölkerungszahl der Umlandgemeinden steigt seit 2010 leicht an und sie nahm 2011 im Vergleich zur Stadt Elmshorn prozentual stärker zu. Aufgrund der Bereinigung der Statistik durch die Ergebnisse des Zensus 2011 zeigt sich für 2012 sowohl für Elmshorn als auch für die Umlandgemeinden eine deutlich niedrigere Bevölkerungszahl. Die bundesweite Feststellung, dass die durch den Zensus bedingten Auswirkungen in Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern größer als in Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern sind, trifft auch für Elmshorn und seine Umlandgemeinden zu (Abbildung 3.3).

Abbildung 3.3



Komponenten der Bevölkerungsentwicklung

Abbildung 3.4 verdeutlicht die für die Bevölkerungsverluste und -gewinne Elmshorns verantwortlichen Komponenten. Die natürliche Entwicklung (Saldo aus Geburten und Sterbefällen) war in den Jahren seit 2005 stets negativ (Werte zwischen -0,1% und -0,3% bezogen auf die Ausgangsbevölkerung des Jahres). Wenngleich die Wanderungsbilanz 2005 und 2006 positiv gewesen ist (Wert von +0,1%), konnte die natürliche Entwicklung bzw. das Geburtendefizit nicht kompensiert werden. Elmshorn verzeichnete dementsprechend in diesem Zeitraum einen Bevölkerungsverlust. Dieser verstärkte sich im Jahr 2007, in welchem die Bevölkerung aufgrund einer zusätzlich negativen Wanderungsbilanz insgesamt um 0,5% zurückging. In den letzten 4 Jahren ist die Wanderungsbilanz hingegen wieder positiv (Werte zwischen 0,1% und 1,1%). Die oben genannte negative natürliche Entwicklung konnte somit kompensiert werden. Die Stadt Elmshorn verzeichnete einen

Die deutlich verstärkte negative natürliche Entwicklung in 2012 ist mit der Bereinigung der Datensätze durch den Zensus 2011 zu begründen. Nach den vorliegenden statistischen Daten des Einwohnermeldeamtes hat sich die natürliche Entwicklung in Elmshorn ähnlich der Vorjahre fortgesetzt. entsprechenden Bevölkerungszuwachs. Dieser fällt jedoch in 2012 aufgrund eines geringer werdenden Bevölkerungsgewinns durch Wanderung und einem nach Vergleich mit dem vom Einwohnermeldeamt erhobenen Daten effektiv gleichbleibendem Geburtendefizit geringer aus als in den Vorjahren.

Die Wanderungsgewinne der letzten Jahre resultierten vor allem aus einem Trend steigender Zuwanderung nach Elmshorn. Da sich die Zahl der Fortzüge, welche zwischen 2008 und 2010 deutlich unter der Zahl der Zuzüge lag, jedoch in 2011 und 2012 stark erhöht hat, haben sich die Wanderungsgewinne gegenüber den Vorjahren, wie bereits dargestellt, verringert (Abbildung 3.5).

Abbildung 3.4

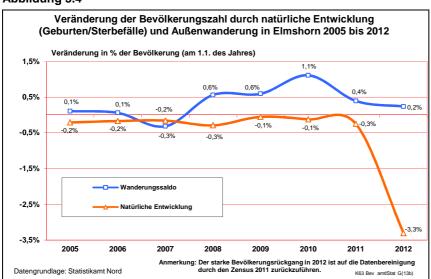
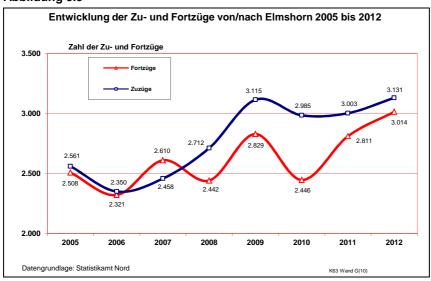


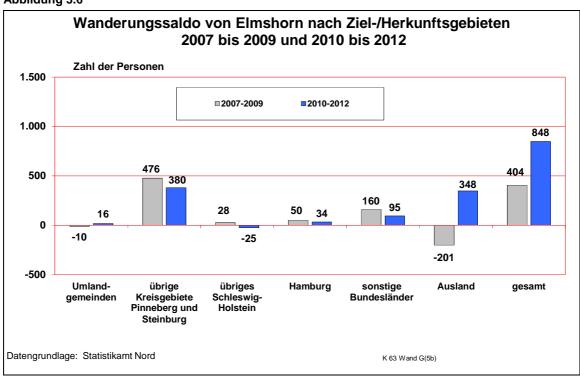
Abbildung 3.5



Wanderungen nach Ziel und Herkunft

Bei einem Vergleich des Elmshorner Wanderungssaldos der Jahre 2007 bis 2009 und 2010 bis 2012 gegenüber unterschiedlichen Ziel- und Herkunftsgebieten zeigt sich, dass Elmshorn sowohl bei den Fernwanderungen (übriges Schleswig-Holstein, sonstige Bundesländer, Ausland) als auch bei den Nahwanderungen (Umlandgemeinden, übrige Kreisgebiete Pinneberg und Steinburg, Hamburg) im jüngeren Zeitraum grundsätzlich schlechter abschneidet als im länger zurück liegenden Zeitraum. Lediglich für das restliche Kreisgebiet der Kreise Pinneberg und Steinburg sowie für das Ausland wird ein besseres Ergebnis als in den Jahren 2007 bis 2009 erreicht.⁵ Elmshorn hat demnach grundsätzlich bei den in der Regel von wohnungsbezogenen Motiven bzw. Anlässen geprägten Nahwanderungen und bei den in der Regel von beruflichen und ausbildungsbezogenen Motiven bzw. Anlässen geprägten Fernwanderungen gegenüber den Ziel- bzw. Herkunftsgebieten an Boden verloren. Eine Ausnahme besteht im Bereich der Gebiete der Kreise Pinneberg und Steinburg, die nicht zu den Umlandgemeinden der Stadt zählen, sowie für das Ausland. Aufgrund steigender Zahlen der Asylbewerber ist in den kommenden Jahren zudem von einem vermehrt positiv steigenden Wanderungsgeschehen gegenüber dem Ausland auszugehen (Abbildung 3.6).



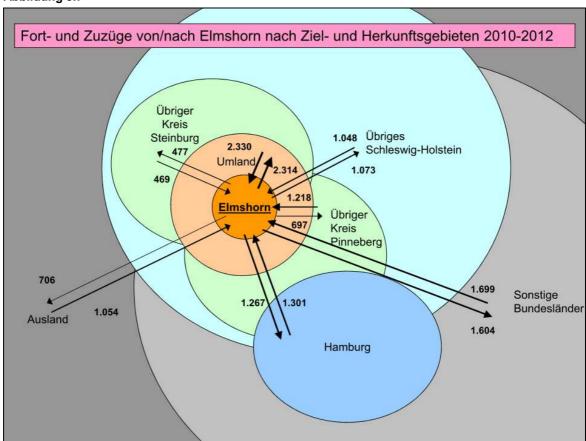


Durch die Einführung der Steuer ID wurde eine Bereinigung des Melderegisters vorgenommen, wodurch die tatsächliche Entwicklung der Abwanderung ins Ausland im Zeitraum 2007 bis 2009 positiver ist.

Der oben dargestellte Wanderungssaldo Elmshorns mit den verschiedenen Ziel- und Herkunftsgebieten suggeriert aufgrund der zum Teil niedrigen Werte einen geringen Austausch an Bevölkerung. Tatsächlich verbergen sich hinter diesen niedrigen Werten erhebliche Wanderungsströme (Fort- und Zuzüge), die für Elmshorn von Bedeutung sind, da sie große Potenziale für mögliche Veränderungen bei den Wanderungsgewinnen und -verlusten bzw. der Wohnungsnachfrage darstellen.

Die stärksten Wanderungsverflechtungen (Zu- und Fortzüge) verzeichnet Elmshorn mit den Umlandgemeinden. Mit den übrigen Gebieten der Kreise Pinneberg und Steinburg (ohne Elmshorn und Umlandgemeinden), Hamburg und den sonstigen Bundesländern (ohne SH und HH) befindet sich Elmshorn ebenfalls in regem Austausch. Auch Fernwanderungen von und ins übrige Schleswig-Holstein sowie von und ins Ausland haben einen erheblichen Anteil am Außenwanderungsgeschehen Elmshorns (Abbildung 3.7).

Abbildung 3.7



Altersstruktur der Bevölkerung

Wanderungen und natürliche Entwicklung haben nicht nur erheblichen Einfluss auf die Bevölkerungszahl, sondern (in Verbindung mit der Alterung) auch auf die Altersstruktur der Bevölkerung. So hat beispielsweise die Altersgruppe von 20 bis unter 40 Jahren von 2005 bis 2012 in Elmshorn um 672 Personen bzw. 5,2% abgenommen, wogegen die Altersgruppe von 40 bis unter 60 Jahren um 1.327 Personen bzw. 10,0% zugenommen hat. Auch die Altersgruppe ab 75 Jahren verzeichnete spürbare Zuwächse (Tabelle 3.1).

Tabelle 3.1

Entwicklung von Altersgruppen der Bevölkerung in Elmshorn 2005 und 2012						
	0 bis unter 20	20 bis unter 40	40 bis unter 60	60 bis unter 75	75 und mehr	gesamt
Stand der Alter	Stand der Altersgruppen 2005 und 2012 sowie Veränderung					
2005	10.414	12.938	13.321	8.011	3.647	48.331
2012	9.860	12.266	14.648	7.840	4.418	49.032
2005-2012	-554	-672	1.327	-171	771	701
2005-2012%	-5,3%	-5,2%	10,0%	-2,1%	21,1%	1,5%
Anteil der Altersgruppen an der Bevölkerung 2005 und 2012						
Anteil 2005	21,5%	26,8%	27,6%	16,6%	7,5%	100,00%
Anteil 2012	20,1%	25,0%	29,9%	16,0%	9,0%	100,00%
Datengrundlage: Statistikamt Nord K63 Bev Alter amtlStat.xls						

Insgesamt hat sich der Anteil der Bevölkerung ab 40 Jahren an der Gesamtbevölkerung von 2005 bis 2012 von 51,7% auf 54,9% erhöht, wogegen der Anteil der unter 40-Jährigen von 48,3% auf 45,1% gesunken ist. Die Bevölkerung Elmshorns ist demnach in den letzten Jahren merklich gealtert. Im Vergleich zu den Altersanteilen im gesamten Kreis Pinneberg (40,3% an unter 40-Jährigen sowie 59,6% an über 40-Jährigen) und Schleswig-Holstein (40,7% an unter 40-Jährigen sowie 59,2% an über 40-Jährigen) weist Elmshorn eine etwas jüngere Bevölkerung auf.

Fazit: Elmshorn verzeichnet nach einer Phase von leicht schrumpfender Bevölkerung seit 2008 wieder einen Bevölkerungszuwachs, der auf einer positiven Wanderungsbilanz beruht. Diese resultiert aus der Zunahme der Zuwanderungen. Elmshorn hat 2009 bis 2012 an Einwohnern aus den Umlandgemeinden, den übrigen Gebieten der Kreise Pinneberg und Steinburg (ohne Elmshorn und Umlandgemeinden), Hamburg und den sonstigen Bundesländern gewonnen. Die stärksten Wanderungsverflechtungen (Zu- und Fortzüge) weist Elmshorn mit den Umlandgemeinden auf. Auch mit den übrigen Ziel- und Herkunftsgebieten befindet sich Elmshorn in regem Austausch. Darüber hinaus unterliegt die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Elmshorn nach wie vor dem demographischen Wandel. Sie ist einem spürbaren Alterungsprozess unterworfen.

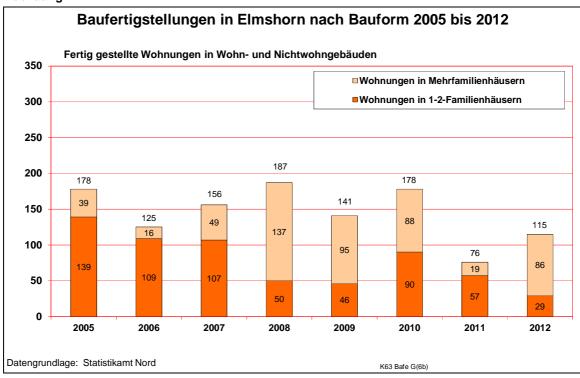
4. Entwicklung des Wohnungsangebots

Die Entwicklung des Wohnungsangebots hat ebenso wie die Wohnungsnachfrage erheblichen Einfluss auf die Situation auf dem Wohnungsmarkt bzw. bei der Wohnraumversorgung. Zugleich ist sie von großer Bedeutung für die Attraktivität Elmshorns als Wohnstandort.

Baufertigstellungen

Die Baufertigstellungen von Wohnungen in 1-2-Familienhäusern sind in Elmshorn seit 2008 mit einer Spanne von 90 bis 29 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (inkl. Maßnahmen an bestehenden Gebäuden) stark rückläufig gewesen. 2010 konnte in diesem Bereich der Baufertigstellungen zwar ein Anstieg auf 90 fertig gestellte Wohnungen verzeichnet werden, da dieser jedoch auf die Erschließung eines neuen Baugebietes im Norden des Stadtgebietes zurückzuführen ist, ist die Anzahl der Baufertigstellungen in 2011 und 2012 erwartungsgemäß wieder gesunken. Demgegenüber wurden im Zeitraum von 2008 bis 2012 mit einer Spanne von 19 bis 137 Wohnungen im Vergleich zu den Vorjahren (Spanne 49 bis 16 Wohnungen) vermehrt Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt. Diese Entwicklung ist auf die Fertigstellung der Mehrfamilienhäuser im Schleusenpark sowie auf größere Bauvorhaben in der Amandastraße und der Köllner Chaussee zurückzuführen. Insgesamt zeigt sich, dass die Anzahl der Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Elmshorn in den vergangenen zwei Jahren deutlich unter der Anzahl der Baufertigstellungen der Vorjahre lag. In 2012 nahm die Bautätigkeit gegenüber 2011 wieder leicht zu (Abbildung 4.1).

Abbildung 4.1

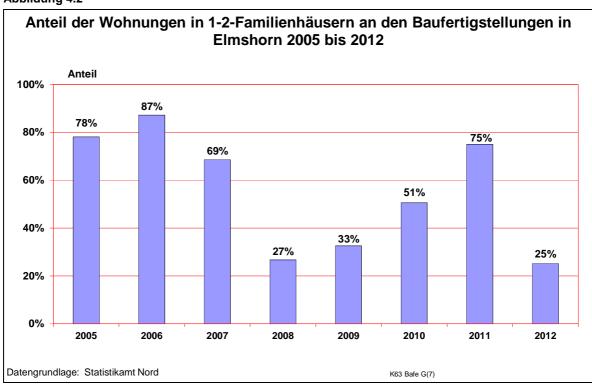


Im Hinblick auf den im Wohnraumversorgungskonzept 2015/2030 ermittelten Neubaubedarf von 1.380 Wohneinheiten in 1-2-Familienhäusern und 880 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern bis 2015 ist festzustellen, dass hiervon bis zum 31.12.2011 627 Wohnungen in 1-2-Familienhäusern und 529 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt wurden. Um der Empfehlung aus dem Wohnraumversorgungskonzept zu entsprechen, müssten somit bis 2015 weitere 753 Wohnungen in 1-2-Familienhäusern und 351 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gebaut werden. Bis 2011 wurde die Ausweisung größerer Wohnbauflächen parallel zur Verlagerung des EMTV verfolgt. Diese konnte seitens des Vereins nicht realisiert werden, sodass in diesem Zeitraum weniger Vorhaben bei 1-2-Familienhäusern realisiert werden konnten als planerisch vorgesehen waren. Mit Hinblick auf die mit den Bebauungsplänen Nr. 173 (Amandastraße, Friedensallee, Altes Krankenhaus), 141 (Haus Elbmarsch) sowie 189 (Kibek-Quartier) verfolgten Schaffungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wird der Zielvorgabe aus dem Wohnraumversorgungskonzept hingegen entsprochen werden.

Die Struktur der Bautätigkeit in Elmshorn hat sich durch die oben beschriebenen Entwicklungen spürbar verändert. Während sich der Anteil der Wohnungen in 1-2-Familienhäusern an allen Baufertigstellungen in den Jahren 2005 bis 2007 noch innerhalb einer Spanne von 69% bis 87% bewegte, lag er in den Jahren 2008 bis 2009 zwischen 27% und 33% deutlich niedriger. Nachdem sich der prozentuale Anteil an 1-2-Familienhäusern bei den jährlichen Baufertigstellungen in 2010 und 2011 wieder auf 51%

bzw. 75 % erhöhte, sank er in 2012 mit 25% auf das Niveau von 2008 und 2009 zurück. Insgesamt ist der Anteil der Wohnungen in 1-2-Familienhäusern an allen Baufertigstellungen in Elmshorn rückläufig (Abbildung 4.2).

Abbildung 4.2



Für einen Vergleich der Bautätigkeit in Elmshorn und in der Region werden im Folgenden die Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohner betrachtet.⁶ In Elmshorn wurden in den 2000er Jahren zwischen 1,6 Wohnungen pro 1.000 Einwohner (Jahr 2011) und 3,9 Wohnungen pro 1.000 Einwohner (Jahr 2008) fertig gestellt. Im Jahr 2012 waren es 2,4 Wohnungen pro Einwohner (Abbildung 4.3).

Durch die Bereinigung der Bevölkerungsdaten auf Grundlage der Ergebnisse des Zensus 2011 sind die Werte in den nachfolgenden Abbildungen zu den Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohner gegenüber der realen Entwicklung leicht höher.

Abbildung 4.3

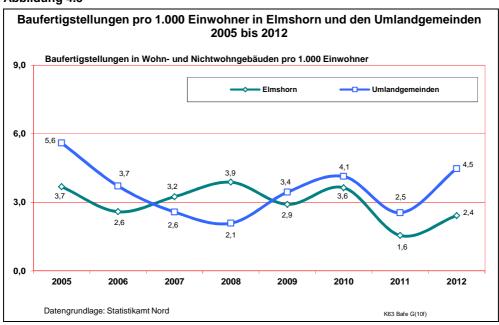
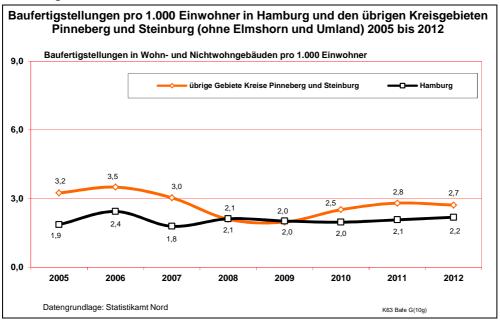


Abbildung 4.4



Während die Bautätigkeit pro 1.000 Einwohner in den Jahren 2005 bis 2006 in den Umlandgemeinden höher als in Elmshorn war, lag sie in 2007 und 2008 unter der Bautätigkeit der Stadt. Seitdem liegt die Bautätigkeit pro 1.000 Einwohner in Elmshorn allerdings wieder leicht unter der des Umlandes. Über den gesamten Zeitraum 2005 bis 2012 betrachtet war die Bautätigkeit pro 1.000 Einwohner in den Umlandgemeinden damit leicht höher als im Stadtgebiet. Wie in der Stadt Elmshorn ist für 2012 auch in den Umlandgemeinden eine vermehrte Bautätigkeit festzustellen.

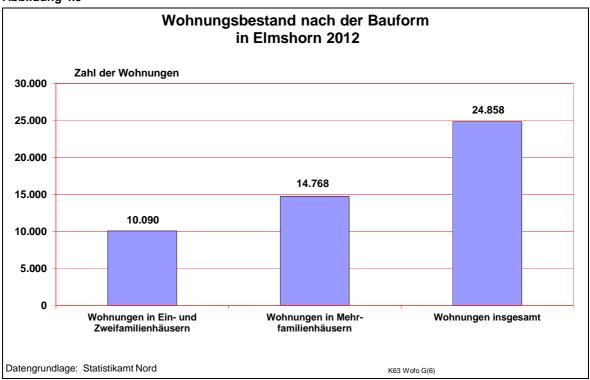
In den übrigen Gebieten der Kreise Pinneberg und Steinburg war das Niveau der Bautätigkeit pro 1.000 Einwohner im Zeitraum 2004 bis 2006 insgesamt etwas höher als in Elmshorn. In 2007 bestand jedoch nur noch ein geringer Unterschied. Nachdem die Bautätigkeit in Elmshorn von 2008 bis 2010 höher als in den übrigen Gebieten der Kreise Pinneberg und Steinburg gewesen ist, lag sie seitdem wieder unterhalb. Hamburg verzeichnete im Zeitraum von 2005 bis 2010 mit einer sehr konstanten Anzahl an Baufertigstellungen ein gegenüber Elmshorn deutlich niedrigeres Niveau der Bautätigkeit. In 2012 weicht die Bautätigkeit hingegen kaum noch voneinander ab (Abbildung 4.4).

Wohnungsbestandsentwicklung

In diesem Bericht sind Aussagen zur Wohnungsbestandsentwicklung nicht treffbar. Aufgrund von Abweichungen in der laufenden statistischen Erhebung vom Zeitpunkt der letzten Zählung 1987 bis zur Zensuserhebung 2011 unterscheidet sich der Wohnungsbestand in Elmshorn für 2012 deutlich von den Bestandszahlen der Vorjahre. Dementsprechend kann an dieser Stelle mangels einer Vergleichbarkeit der jährlich vorhandenen Datensätze lediglich ein Ist-Bestand dargestellt werden. Quantifizierte Rückschlüsse auf die tatsächliche Entwicklung sind nicht möglich. Aufgrund der bei der unteren Bauaufsichtsbehörde geführten Statistik zu vorgenommenen Abrissen und den verfügbaren Daten zu den Baufertigstellungen ist insgesamt jedoch von einer Zunahme im Wohnungsbestand auszugehen.

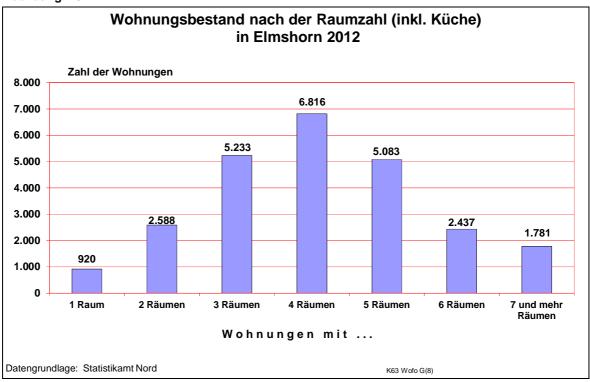
Durch den Zensus 2011 sowie der tatsächlichen Entwicklung in 2012 hat sich letztlich eine Zunahme im Wohnungsbestand von 566 Wohnungen (in Wohn- und Nichtwohngebäuden) ergeben; 360 Wohnungen in 1-2-Familienhäusern und 206 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Im Elmshorner Stadtgebiet waren 2012 damit insgesamt 24.858 Wohnungen (in Wohn- und Nichtwohngebäuden) vorhanden. Davon befanden sich 10.090 Wohnungen in 1-2-Familienhäusern und 14.768 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Abbildung 4.5).

Abbildung 4.5



Hinsichtlich des Wohnungsbestandes nach Raumzahl (inklusive Küche) wurde durch den Zensus 2011 für Elmshorn 2012 ein Bestand von 3.508 Wohnungen mit 1 bzw. 2 Räumen, 12.049 Wohnungen mit 3 bzw. 4 Räumen und 9.301 Wohnungen mit 6 bzw. mehr Räumen festgestellt (Abbildung 4.6).

Abbildung 4.6



Die im gesamten Stadtgebiet verfügbare Wohnfläche beläuft sich für 2012 auf 20.341 m². Dies entspricht einer Wohnfläche pro Einwohner von 42,8 m².

Fazit: Die Zahl an Baufertigstellungen von Wohnungen in Elmshorn ist abgesehen von einem kurzfristig starken Zuwachs an Baufertigstellungen im Bereich der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den Jahren 2008 bis 2010 insgesamt rückläufig. In 2012 nahm die Bautätigkeit gegenüber 2011 wieder leicht zu. Während von 2005 bis 2007 sowie 2011 der Bau von 1-2-Familienhäusern in Elmshorn dominierte, wurden in 2012 wieder wie in den Jahren 2008 bis 2010 vermehrt Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt. Quantifizierte Aussagen, welche Auswirkungen die Entwicklung der Baufertigstellungen auf die Wohnungsbestandsentwicklung hatte, ist aufgrund eines durch den Zensus 2011 neu ermittelten Bestandes nicht möglich. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich der Wohnungsbestand im Stadtgebiet insgesamt erhöht hat. Im regionalen Vergleich war das Niveau der Bautätigkeit (pro 1.000 Einwohner) mit Ausnahme der Jahre 2007 und 2008 in Elmshorn insgesamt spürbar niedriger als in den Umlandgemeinden, geringfügig niedriger als in den übrigen Gebieten der Kreise Pinneberg und Steinburg (ohne Elmshorn und Umlandgemeinden) und deutlich höher als in Hamburg. In 2012 bewegte sich die

Bautätigkeit (pro 1.000 Einwohner) in Elmshorn weiterhin auf einem geringeren Niveau als in den Umlandgemeinden und den übrigen Gebieten der Kreise Pinneberg und Steinburg. Lediglich in Hamburg ist die Bautätigkeit leicht niedriger als in Elmshorn.

5. Entwicklungen auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt

Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt

Wie im Kapitel 4 "Entwicklung des Wohnungsangebots" bereits erläutert, hat sich durch den Zensus 2011 ein von den Vorjahren deutlich abweichender Wohnungsbestand ergeben. Eine Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt für 2012 ist dementsprechend mangels eines miteinander vergleichbaren Wohnungsbestandes nicht möglich. An dieser Stelle bleibt somit aus statistischer Sicht offen, ob sich die Phase einer leichten Marktanspannung, in welcher die Zahl der Haushalte stärker steigt als die Zahl der Wohnungen und welche in Elmshorn von 2009 bis 2011 vorlag, fortgesetzt hat. Auf Grundlage der von größeren Wohnungsbauunternehmen zur Verfügung gestellten Angaben zu Leerständen ist jedoch davon auszugehen, dass der Wohnungsmarkt weiterhin leicht angespannt ist (siehe im Weiteren diesbezügliche Ausführungen auf Seite 20).

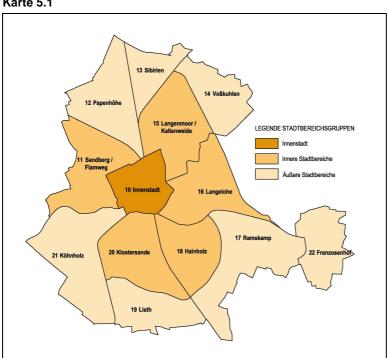
Bestandsentwicklung und Vermietungssituation bei großen Vermietern

Für den Monitoringbericht Wohnen 2013 wurden der Stadt Elmshorn von 5 großen Vermietern Informationen zu ihrem Wohnungsbestand (Modernisierungsstand, Leerstand sowie Entwicklung der Mieten und Investitionen) bereitgestellt. Dieser umfasste Ende 2012 insgesamt 3.870 Wohnungen bzw. repräsentierte ein Sechstel des Elmshorner Wohnungsbestands bzw. ein Viertel des Bestands in Mehrfamilienhäusern. Die Wohnungen der großen Vermieter verteilen sich auf alle inneren bzw. innenstadtnahen Stadtbereiche (Tabelle 5.1; Karte 5.1).

Tabelle 5.1

Übersicht über den Wohnungsbestand großer Vermieter mit Angaben zum Wohnungsbestand			
Vermieter mit Angaben (Anzahl)	5		
Wohnungen am 31.12.2012 (Anzahl)	3.870		
davon Anteil			
im Stadtbereich			
Innenstadt	14%		
Sandberg/Flamweg	15%		
Langenmoor/Kaltenweide	11%		
Langelohe	5%		
Hainholz	14%		
Klostersande	21%		
weitere Stadtbereiche	0%		
mit Modernisierungsstand			
modernisiert/zeitgemäßer Standard	24%		
teilmodernisiert	19%		
unsaniert/nicht zeitgemäßer Standard	57%		
leer stehend (Stichtagsleerstand)	0,7%		
Datengrundlage: Angaben der Vermieter 2013			

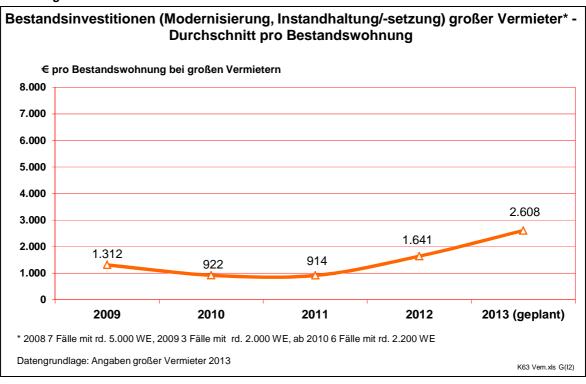
Karte 5.1



Während der Zeitraum von 2009 bis 2011 von einer relativ geringen Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungstätigkeit (rund 900 bis 1.300 € pro Bestandswohnung) geprägt war, wurden von den großen Vermietern in 2012 die Bestandsinvestitionen

spürbar erhöht (auf rund 1.600 € pro Bestandswohnung). In 2013 steigen die Bestandsinvestitionen (nach den Plandaten) der großen Vermieter erneut stark an (rund 2.600 € pro Bestandswohnung). Bei Realisierung würden sie sich demnach deutlich über dem Niveau der Vorjahre bewegen (Abbildung 5.1).

Abbildung 5.1



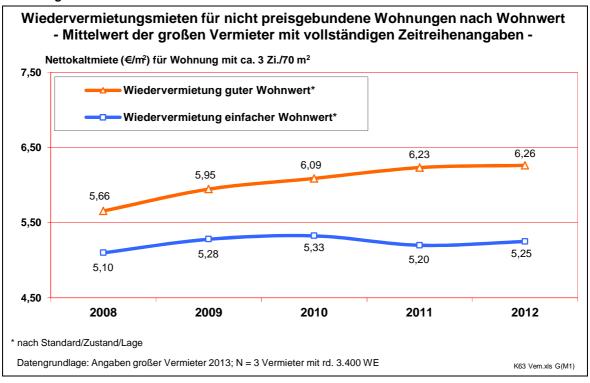
Nach Angaben der großen Vermieter war Ende 2012 der weit überwiegende Teil der Wohnungen unsaniert bzw. handelte es sich um modernisierungsbedürftige Wohnungen mit nicht zeitgemäßem Standard (57%). Teilmodernisiert waren 19% der Wohnungen und 24% waren modernisierte Wohnungen bzw. Wohnungen mit modernem, zeitgemäßem Standard.

Der durchschnittliche Stichtagsleerstand im Bestand der großen Vermieter betrug am 31.12.2012 0,7%, wobei der Leerstand zwischen den Stadtbereichen (mit Werten zwischen unter 1% und 2%) variiert.⁷ Die Verringerung der Leerstandsquote gegenüber 2008 (5,8%) zeigt, dass sich der Wohnungsmarkt leicht anspannt.

Es erfolgen keine Angaben zu Leerständen in einzelnen Stadtbereichen, um Rückschlussmöglichkeiten auf einzelne Vermieter zu vermeiden.

Die großen Vermieter stellten Angaben zur Entwicklung der Wiedervermietungsmieten (nettokalt) für nicht preisgebundene 3-Zimmer-Wohnungen (ca. 70 m²) in ihren Beständen bereit. Bei Wohnungen mit gutem Wohnwert (bezogen auf Standard/Lage/Zustand) war der Anstieg der durchschnittlichen Wiedervermietungsmieten von 2008 bis 2012 spürbar stärker (+11%) als bei Wohnungen mit einfachem Wohnwert (+3%). Im letzten Jahr des Zeitraums (von 2011 auf 2012) stieg die durchschnittliche Wiedervermietungsmiete hingegen für Wohnungen mit gutem Wohnwert (+0,5% auf 6,26 € pro m²) geringer als für Wohnungen mit einfachem Wohnwert (+1,0% auf 5,25 € pro m²) an. Insgesamt wird deutlich, dass die Wiedervermietungsmieten in Elmshorn bei Wohnungen mit einfachem Wohnwert seit 2009 auf einem vergleichbaren Niveau lagen, während bei Wohnungen mit gutem Wohnwert ein überdurchschnittlicher Anstieg zu verzeichnen war. 2012 stiegen die durchschnittlichen Wiedervermietungsmieten im Vergleich zu den Vorjahren moderater an (Abbildung 5.2).⁸

Abbildung 5.2



Weiterführende Informationen zum Mietniveau sowie zur Mietentwicklung in Elmshorn beinhaltet das Mietgutachten für das Innenministerium des Landes-Schleswig-Holstein, welches unter http://www.schleswigholstein.de/IM/DE/IM_node.html unter der Rubrik Städtebau, Bau- und Wohnungswesen – Wohnraumförderung – Mietgutachten abgerufen werden kann.

Wohnimmobilienmarkt

Weitere Hinweise zur Marktsituation lassen sich aus den Verkaufs- und Preisdaten auf dem Wohnimmobilienmarkt⁹ gewinnen. Die Verkäufe von Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern bewegen sich seit 2008 in Elmshorn auf einem jeweils ähnlichen Niveau. Während die Verkaufszahlen von Einfamilienhäusern in den letzten Jahren leicht rückläufig waren, konnte in 2012 ein leichter Anstieg verzeichnet werden. Dahingegen hat sich die steigende Tendenz in Bezug auf die Verkaufszahlen bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern in 2012 umgekehrt. Es wurden weniger Häuser verkauft als in den Vorjahren. Im Jahr 2012 bezog sich die Verkaufszahl in Elmshorn auf 91 Einfamilienhäusern, 47 Reihenhäusern sowie 40 Doppelhaushälften.

Die Preise weisen im Gegensatz zu den Verkaufszahlen spürbare jährliche Schwankungen auf. Während die Verkaufspreise für Einfamilienhäuser sowie Doppelhaushälften seit 2009 bzw. 2010 deutlich gestiegen sind, zeigt der Verkaufspreis für Reihenhäuser eine leicht fallende Tendenz auf. Im Jahr 2012 lagen die durchschnittlichen Preise für Einfamilienhäuser bei 209.500 € (+5% gegenüber Vorjahr), für Doppelhaushälften bei 164.800 € (+6%) und für Reihenhäuser bei 149.000 € (-0,5%). Alle drei Teilsegmente weisen im Vergleich zum Jahr 2008 eine Steigerung der Verkaufspreise auf (Abbildung 5.3 und Abbildung 5.4).

Abbildung 5.3

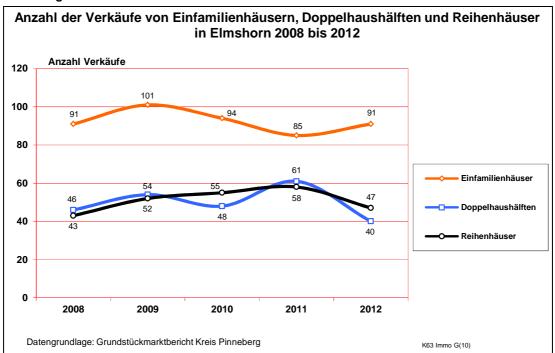
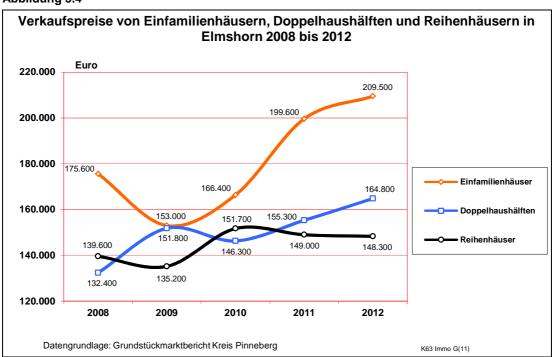


Abbildung 5.4



Zu Eigentumswohnungen liegen nur Daten für den Kreis Pinneberg insgesamt vor. Beim Markt der Eigentumswohnungen wird dabei zwischen Erstverkäufen, Wiederverkäufen und Umwandlungen (von Miet- in Eigentumswohnungen) unterschieden (Abbildung 5.5 und Abbildung 5.6).

Siehe Gutachterschuss für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg: Grundstücksmarktbericht Pinneberg 2012, Elmshorn 2013.

Abbildung 5.5

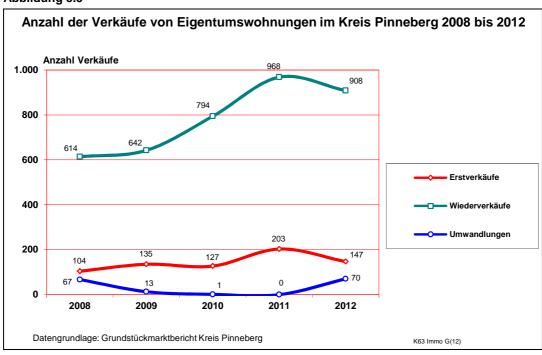
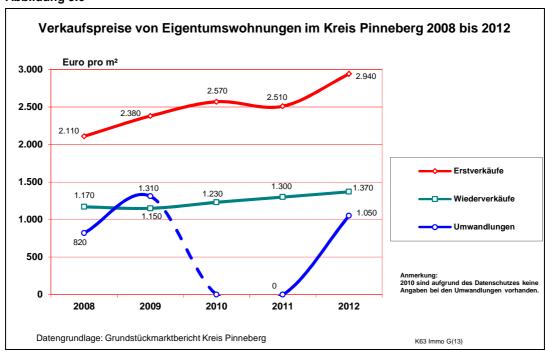


Abbildung 5.6



Im Kreis Pinneberg wird das Verkaufsgeschehen bei Eigentumswohnungen von Wiederverkäufen geprägt, während Erstverkäufe und Umwandlungen nur eine untergeordnete Rolle spielen. Im Jahr 2012 wurden 908 Wiederverkäufe getätigt. Die Anzahl ist damit

gegenüber dem Vorjahr leicht zurückgegangen. Auf Erstverkäufe und Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen entfielen nur 147 bzw. 70 Fälle. Die Verkaufspreise von Eigentumswohnungen bewegen sich bei den Wiederverkäufen auf einem ähnlichen Niveau. Im Jahr 2012 lag der Verkaufspreis bei 1.370 € pro m² (+5% gegenüber Vorjahr). Die Preise für Eigentumswohnungen sind bei den Erstverkäufen gegenüber 2011 wieder gestiegen. Die Verkaufspreise liegen mit 2.940 € pro m² (+17%) weiterhin deutlich höher als bei den Wiederverkäufen. Nachdem für 2010 und 2011 keine Vergleichswerte zu den Preisen bei Umwandlungen vorhanden waren, liegt dieser 2012 bei 1.050 € pro m².

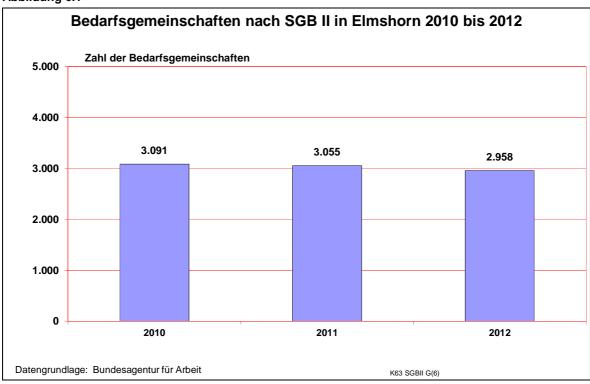
Fazit: Während Elmshorn bis 2008 von einer Phase einer leichten Marktentspannung gekennzeichnet war, hat ab 2009 eine Phase einer leichten Anspannung eingesetzt. Ob sich diese auch für 2012 fortgesetzt hat, ist statistisch nicht feststellbar, da die zu Grunde liegenden Datensätze durch den Zensus 2011 nicht vergleichbar sind. Die sich in den Wohnungsbeständen der großen Vermieter in Elmshorn zeigende Verringerung der teilräumlich konzentrierten Wohnungsleerstände gegenüber 2008 lässt jedoch darauf schließen, dass der Wohnungsmarkt weiterhin leicht angespannt ist. Während die Wiedervermietungsmieten von Wohnungen mit einfachem Wohnwert seit 2009 auf einem vergleichbaren Niveau liegen, ist bei Wohnungen mit gutem Wohnwert ein überdurchschnittlicher Anstieg zu verzeichnen. Die großen Vermieter haben seit 2012 die Bestandsinvestitionen gegenüber den investitionsschwachen Jahren 2009, 2010 und 2011 insgesamt deutlich erhöht. Ein großer Teil der Bestände großer Vermieter weist weiterhin einen nicht zeitgemäßen Standard bzw. Investitionsbedarf auf. Hinsichtlich der Entwicklung der Verkaufspreise ist insbesondere für 1-2-Familienhäuser in den vergangenen Jahren ein Anstieg zu verzeichnen.

6. Soziale Wohnraumversorgung

Im Bereich der sozialen Wohnungsversorgung ist zum einen von Interesse, welche Entwicklungen es bei Zielgruppen und Wohnungssuchenden gibt, zum anderen ist von Interesse, wie sich die Zahl der gebundenen Sozialwohnungen und die Vermittlung von Wohnungssuchenden durch die Stadt entwickelt.

Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach SBG II ist in Elmshorn in den letzten Jahren sehr konstant. In 2012 betrug die Zahl 2.958 (Abbildung 6.1).

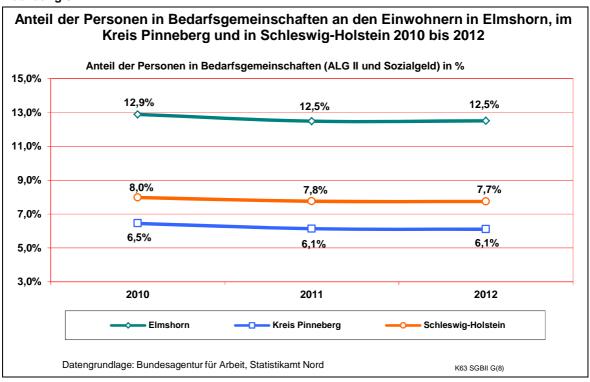
Abbildung 6.1



Beim Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften an den Einwohnern liegt in Elmshorn mit 12,5% jedoch deutlich über den Werten des Kreises Pinneberg (6,1%) und Schleswig-Holsteins (7,7%). Elmshorn weist demnach im regionalen Vergleich weiterhin eine überdurchschnittliche Zahl an Personen in Bedarfsgemeinschaften und damit eine relativ stark ausgeprägte Zielgruppe der sozialen Wohnungsversorgung auf (Abbildung 6.2).¹⁰

Aufgrund der Bereinigung der Bevölkerungszahl durch den Zensus 2011 ist der rechnerische Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften an den Einwohnern in Elmshorn in 2012 leicht höher als gegenüber den Vorjahren (Abweichung zwischen 0,1 und 0,4%).

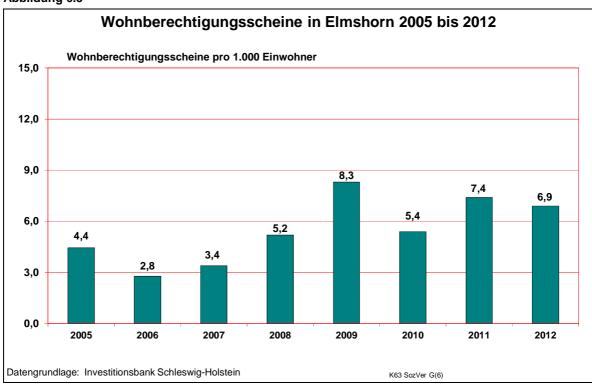
Abbildung 6.2



Die Zahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine ist im Zeitraum von 2006 bis 2009 stetig angestiegen. Während 2006 2,8 Wohnberechtigungsscheine pro 1.000 Einwohner ausgestellt wurden, lag die Anzahl 2009 bei 8,3 Berechtigungsscheinen pro 1.000 Einwohner. Der Anstieg ist zum einen auf die Änderung des schleswig-holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes (Erhöhung der Einkommensgrenzen für die Berechtigung eines Wohnberechtigungsscheins) in 2008 zurückzuführen und zum anderen auf die Umstellung des Verfahrens zur Ausstellung der Wohnberechtigungsscheine. Jeder Berechtigte erhält nunmehr auch ohne Vorlage eines konkreten Wohnungsangebotes einen Wohnberechtigungsschein. Durch die Fertigstellung von neuen gebundenen Wohnungen ist der zusätzliche Anstieg in 2009 zu begründen. 2012 ist die Ausstellung der Wohnberechtigungsscheine erneut gegenüber dem Höchststand von 2009 und dem Vorjahr auf 6,9 pro 1.000 Einwohner zurückgegangen (Abbildung 6.3).¹¹

Aufgrund der Bereinigung der Bevölkerungszahl durch den Zensus 2011 ist der rechnerische Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften an den Einwohnern in Elmshorn in 2012 leicht höher als gegenüber den Vorjahren (Abweichung von 0,2%).

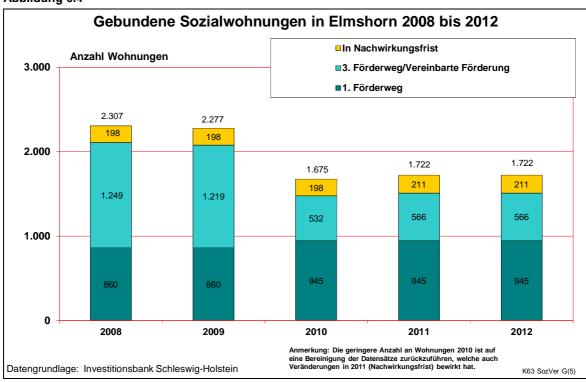
Abbildung 6.3



Bei den Sozialwohnungen ist die Zahl der gebundenen Wohnungen des 1. Förderwegs seit 2008 gleichbleibend.¹² 945 gebundene Wohnungen des 1. Förderwegs stehen für die Versorgung von Zielgruppen zur Verfügung (Abbildung 6.4). Mit einer Verringerung der Zahl der gebundenen Wohnungen des 1. Förderwegs ist 2014 zu rechnen. Dann entfallen durch Bindungswegfall 415 Wohnungen.

Der in der Abbildung ersichtliche Anstieg an Wohnungen im 1. Förderweg in 2010 auf 945 Wohnungen ist mit einer Bereinigung der Datensätze verbunden.

Abbildung 6.4



Die Zahl der gebundenen Wohnungen des 3. Förderweges steigt seit 2010 kontinuierlich leicht an.¹³ Während 2010 80 Wohnungen für die Versorgung der Zielgruppe hinzuge-kommen sind, waren es 2011 nochmals 34 Wohnungen.¹⁴ Insgesamt stehen damit 566 Wohnungen des 3. Förderweges für die Versorgung der Zielgruppen zur Verfügung. Damit liegen 32 % der mit Stand vom 31.12.2012 im Kreisgebiet Pinneberg befindlichen 5.390 gebundenen Sozialwohnungen in Elmshorn.

Hinsichtlich der Versorgungslage an gebundenen Sozialwohnungen im Verhältnis zur Einwohnerzahl ist das Niveau in Elmshorn mit 36,26 Wohnungen pro 1.000 Einwohner deutlich höher als im gesamten Kreisgebiet Pinneberg (18,04 Wohnungen pro 1.000 Einwohner). Während in der Stadt Pinneberg mit 36,98 gebundenen Sozialwohnungen pro 1.000 Einwohner eine Versorgungslage wie in der Stadt Elmshorn besteht, stehen in der Stadt Wedel hingegen lediglich 20,36 Wohnungen pro 1.000 Einwohner zur Verfügung (Abbildung 6.5)

Der in der Abbildung erkenntliche starke Rückgang der Anzahl der gebundenen Wohnungen in 2010 ist ebenfalls auf eine Bereinigung der Datensätze zurückzuführen.

Mit Hinblick auf die Schaffungen von künftigen Baurechten, ist seitens der jeweiligen privaten Investoren eine anteilige Förderung der neu entstehenden Wohneinheiten im 3. Förderweg beabsichtigt, sodass deren Anzahl voraussichtlich weiter steigen wird.

Abbildung 6.5

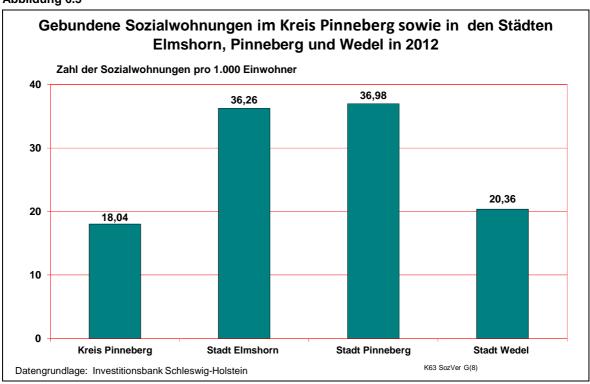
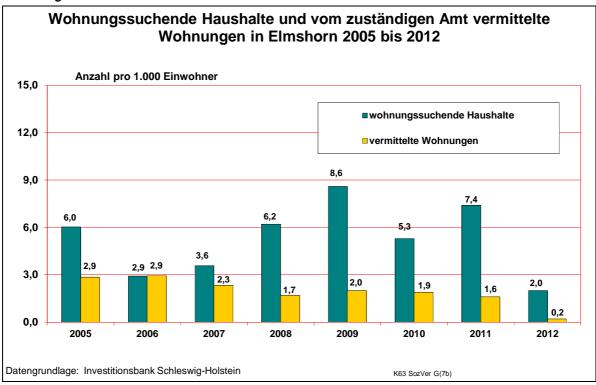


Abbildung 6.6 zeigt die Zahl der registrierten wohnungssuchenden Haushalte und die Zahl der vom zuständigen Amt der Stadt Elmshorn an diese vermittelten Wohnungen (jeweils pro 1.000 Einwohner). Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte lag 2008 bis 2011 deutlich über dem Niveau der Vorjahre. 2009 wurde ein Höchststand von 8,6 wohnungssuchenden Haushalten pro 1.000 Einwohner erreicht, welcher sich gegenüber 2011 auf 7,4 wohnungssuchende Haushalte verringerte. Der starke Rückgang auf 2,0 wohnungssuchende Haushalte in 2012 ist auf eine geänderte Definition bei der zu Grunde liegenden Erhebung zurückzuführen.¹⁵

Aufgrund der Bereinigung der Bevölkerungszahl durch den Zensus 2011 ist der rechnerische Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften an den Einwohnern in Elmshorn in 2012 geringfügig höher als gegenüber den Vorjahren (Abweichung von 0,1%).

Abbildung 6.6



Die Anzahl der vermittelten Wohnungen ist seit dem deutlichen Rückgang in 2007 und 2008 gegenüber 2006 bzw. 2007 sehr konstant geblieben und bewegte sich zwischen 1,6 und 2,0 vermittelten Wohnungen pro 1.000 Einwohner. Da im Gegensatz zu den Vorjahren in 2012 die statistische Grundlage geändert wurde und nunmehr nur diejenigen Wohnungen angegeben werden, die durch ein Belegrecht der Stadt vermittelt wurden, ist die entsprechende Anzahl im Bezugsjahr deutlich zurückgegangen. Während sich die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte und die der vermittelten Wohnungen bis 2006 immer mehr angenähert bzw. einen Gleichstand erreicht haben, lag die Zahl der Wohnungssuchenden im Zeitraum von 2007 bis 2012 weit über der der vermittelten Wohnungen.

Fazit: Die Zahl der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SBG II in Elmshorn war in den letzten Jahren sehr konstant. Im regionalen Vergleich weist Elmshorn jedoch deutlich überdurchschnittliche Anteile dieser Personengruppe an den Einwohnern auf. Die Anzahl der in Elmshorn ausgestellten Wohnberechtigungsscheine ist von 2007 bis 2009 kontinuierlich gestiegen. 2012 liegt sie wieder unter dem Höchststand von 2009. Hinsichtlich der gebundenen Sozialwohnungen steigt seit 2007 unter Berücksichtigung der Bereinigung des Bestandes deren Zahl leicht an.

Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte und die der vermittelten Wohnungen haben sich bis 2006 immer mehr angenähert bzw. einen Gleichstand erreicht. Seit 2007 übersteigt die Zahl der Wohnungssuchenden jedoch deutlich die Zahl der vermittelten Wohnungen.

7. Teilräumliche Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur

Die Analyse der Bevölkerung(sentwicklung) in den Teilräumen der Stadt Elmshorn beruht auf einer Auswertung der Meldestatistik der Stadt Elmshorn. ¹⁶ Im Folgenden wird zunächst ein Überblick über die Bevölkerungsentwicklung in Elmshorner Stadtbereichsgruppen gegeben; anschließend werden die Städtebaufördergebiete näher betrachtet.

Elmshorner Stadtbereiche / Stadtbereichsgruppen

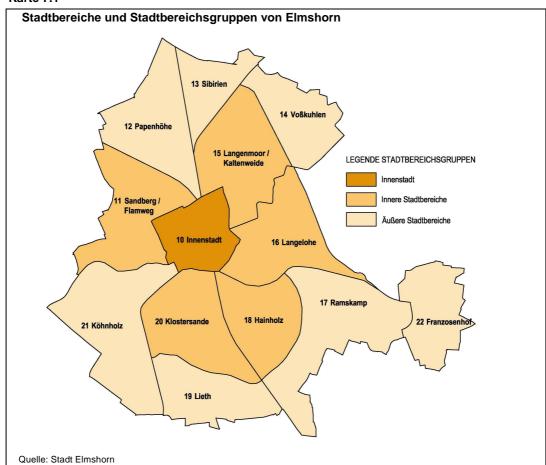
Die 13 Elmshorner Stadtbereiche gliedern sich stadtstrukturell in drei Gruppen:

- Innenstadt (fast ausschließlich durch Geschosswohnungsbau geprägt),
- Innere Stadtbereiche (konzentrisch an die Innenstadt angrenzende Stadtbereiche Sandberg/Flamweg, Langenmoor/Kaltenweide, Langelohe, Hainholz und Klostersande, deren Wohnungsbestand überwiegend im Geschosswohnungsbau errichtet wurde, die zum Teil aber vorortähnliche Strukturen bzw. umfangreiche Einfamilienhausgebiete aufweisen),
- Äußere Stadtbereiche (weiter von der Innenstadt entfernte Stadtbereiche Papenhöhe, Voßkuhlen und Sibirien im Norden sowie Ramskamp, Franzosenhof, Lieth und Köhnholz im Süden, die durch Einfamilienhäuser geprägt sind und zum Teil Entwicklungsschwerpunkte des individuellen Wohnungsbaus der letzten Jahre waren).

Eine Übersicht über die einzelnen Stadtbereichsgruppen gibt die Karte 7.1.

Die Einwohnerzahl der Meldestatistik für die Stadt Elmshorn weicht von der im Kapitel 3 dargestellten Bevölkerungszahl Elmshorns ab. Auf die Ausführungen in der Fußnote 2 auf Seite 7 wird verwiesen.

Karte 7.1



In den folgenden Darstellungen werden diese Stadtbereichsgruppen, die auch unterschiedliche Strategietypen im Sinne einer auf die Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen und Siedlungsflächen ausgerichteten Innenentwicklung repräsentieren, jeweils zusammengefasst betrachtet. Details zu einzelnen Stadtbereichen können dem Anhang entnommen werden.

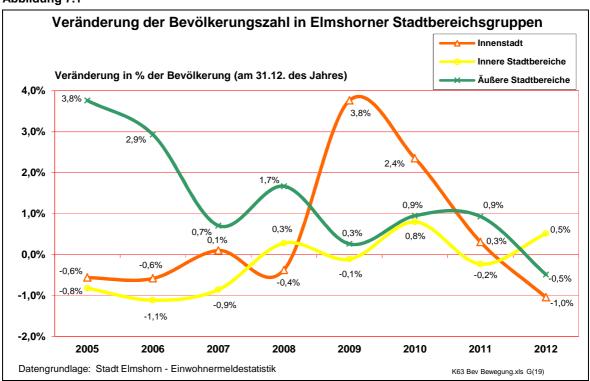
In der Innenstadt sowie in den inneren Stadtbereichen nahm von 2004 bis 2008 bzw. der Phase gesamtstädtisch leicht sinkender Bevölkerungszahlen (-0,1%) die Bevölkerungszahl ab (-1,4% bzw. -2,5%). Von 2008 bis 2012 waren jedoch die Bevölkerungszuwächse in der Innenstadt mit 5,4% stärker als in der Stadt insgesamt (+1,7%). Die Bevölkerungszahl der inneren Stadtbereiche ist nahezu konstant (+1,0%). In den äußeren Stadtbereichen nahm die Einwohnerzahl sowohl 2004 bis 2008 als auch 2008 bis 2012 zu (+9,4% bzw. +1,7%). Die Bevölkerung entwickelte sich in Elmshorn demnach zwischen den Stadtbereichsgruppen bzw. zwischen Innen und Außen im Zeitraum von 2004 bis 2008 gegengerichtet, während sie von 2008 bis 2012 in allen Stadtbereichen wuchs (Tabelle 7.1).

Tabelle 7.1

Bevölkerungszahl in den Elmshorner Stadtbereichsgruppen 2004 bis 2012									
Stadtbereichsgruppe	Bevölkeru	ıng am 31.12. de	Veränderung						
Stautbereichsgruppe	2004	2008	2012	2004-2008	2008-2012				
Elmshorn insgesamt	48.887	48.816	49.627	-0,1%	1,7%				
Innenstadt	6.197	6.109	6.440	-1,4%	5,4%				
Innere Stadtbereiche	33.550	32.712	33.027	-2,5%	1,0%				
Äußere Stadtbereiche 9.140 9.995 10.160 9,4% 1,7%									
Datengrundlage: Stadt Elmshorn - Einwohnermeldestatistik									

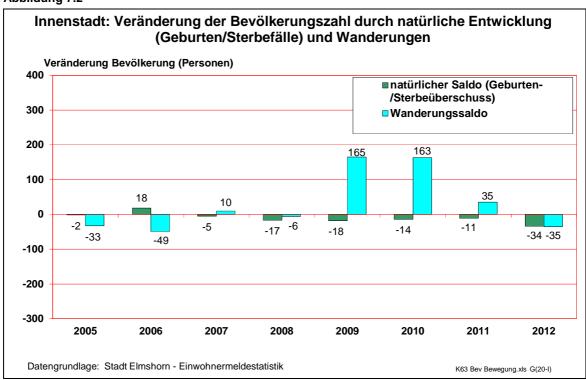
In den Jahren 2009 und 2010 waren die Bevölkerungsgewinne in der Innenstadt aufgrund der Fertigstellungen von Wohnungen im Schleusenpark vergleichsweise sehr stark (+3,8% und +2,4%). In 2011 verzeichnete die Innenstadt jedoch nur noch einen sehr geringen Bevölkerungszuwachs von 0,3%; in 2012 ging die Bevölkerungszahl um -1,0% zurück. Erstmals verbuchten auch die äußeren Stadtbereiche einen leichten Verlust (-0,5%). Einen Bevölkerungszuwachs von 0,5% verzeichneten dahingegen die inneren Stadtbereiche. Die Unterschiede in den Entwicklungen zwischen Innen und Außen haben sich dementsprechend in 2011 und 2012 gegenüber den Vorjahren wieder stark angenähert (Abbildung 7.1).

Abbildung 7.1



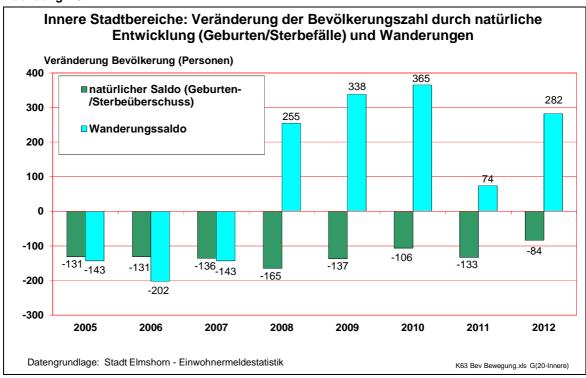
Die Bevölkerungsentwicklung in den Stadtbereichsgruppen geht auf sehr unterschiedliche Entwicklungen bei den Komponenten "Wanderungen" und "natürliche Entwicklung" (Geburten/Sterbefälle) zurück. In der Innenstadt unterlag die Bilanz der Geburten und Sterbefälle (natürlicher Saldo) und der Wanderungssaldo von 2005 bis 2008 nur geringen Veränderungen und war jeweils leicht positiv oder negativ. Während 2009 und 2010 aufgrund der Fertigstellung des Schleusenparks ein deutlicher Wanderungsgewinn bei leicht negativer natürlicher Entwicklung zu verzeichnen war, waren die Veränderungen in 2011 wieder moderat. 2012 ist sowohl der natürliche Saldo als auch der Wanderungssaldo leicht negativ (Geburtendefizit von 34 und Wanderungsverlust von 35 Personen) (Abbildung 7.2).

Abbildung 7.2



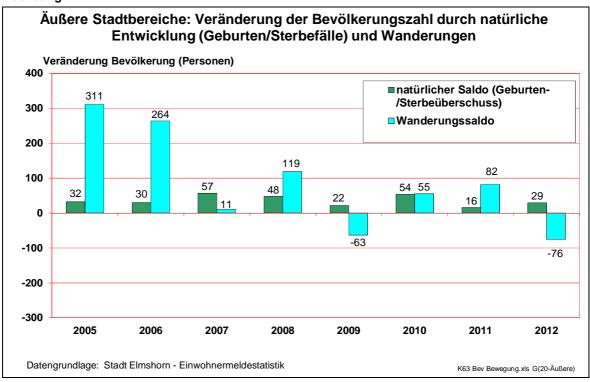
Die inneren Stadtbereiche waren bis 2007 von Geburtendefiziten und Wanderungsverlusten geprägt, die damit erhöhte Bevölkerungsverluste mit sich brachten. Der Bevölkerungsgewinn der inneren Stadtbereiche in 2008 bis 2010 ist in erneuten Wanderungsgewinnen begründet, die u. a. auf Wanderungsgewinne des Soziale-Stadt-Gebiets Hainholz zurückgehen. 2012 ist ebenfalls ein Bevölkerungszuwachs durch Wanderungsgewinne zu verzeichnen, die insbesondere die Stadtbereiche Langenmoor / Kaltenweide sowie Langelohe betreffen (Abbildung 7.3).

Abbildung 7.3



Die hohen Bevölkerungsgewinne der äußeren Stadtbereiche sind Ergebnis der dort regelmäßigen Geburtenüberschüsse und Wanderungsgewinne. Letztere sind auf größere Ausweisungen von Wohnbauflächen in den äußeren Stadtbereichen zurückzuführen. Dies betrifft insbesondere die Jahre 2005, 2006 und 2008. Durch die verringerte Ausweisung von Wohnbauflächen in den Außenbereichen haben sich seit 2007 auch die Wanderungsgewinne reduziert. In 2012 ist der Wanderungssaldo negativ, sodass die äußeren Stadtbereiche einen Bevölkerungsverlust verzeichneten (Abbildung 7.4).

Abbildung 7.4



Die Bevölkerung in der Innenstadt ist 2012 von einem stark überdurchschnittlichen Anteil jüngerer Haushalte (20 bis unter 40 Jahre) und zugleich einem unterdurchschnittlichen Anteil an Kindern/Jugendlichen (unter 20 Jahre) geprägt. Der stark überdurchschnittliche Anteil jüngerer Haushalte in der Innenstadt nimmt entgegen der gesamtstädtischen Entwicklung im Vergleich zu 2006 zu.

Kennzeichnend für die inneren Stadtbereiche sind überdurchschnittliche Anteile von jüngeren Alten (60 bis unter 80 Jahre) sowie Hochbetagten (ab 80 Jahre). In den äußeren Stadtbereichen wohnten 2012 überdurchschnittlich viele mittlere Altersgruppen (40 bis unter 60 Jahre) sowie viele Kinder und Jugendliche (unter 20-Jährige; Tabelle 7.2).

Tabelle 7.2

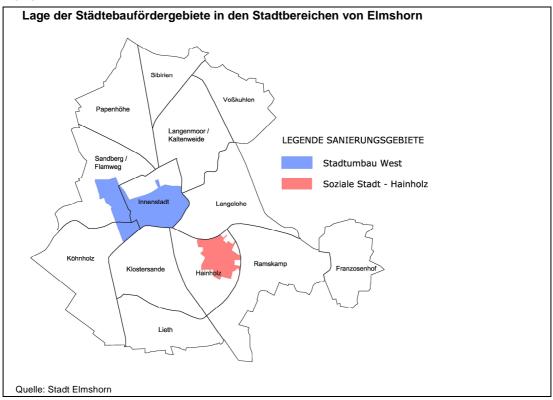
Altersstruktur in den Elmshorner Stadtbereichsgruppen 2008 und 2012									
Altersgruppe von									
Stadtbereichsgruppe	0 bis unter 20	20 bis unter 40	40 bis unter 60	60 bis unter 80	80 und mehr				
	20			g 2012 in %					
Elmshorn insgesamt	19,9	24,9	30,4	20,2	4,6				
Innenstadt	16,3	33,0	27,7	18,1	4,9				
Innere Stadtbereiche	19,7	24,1	29,9	21,2	5,1				
Äußere Stadtbereiche	23,0	22,5	33,7	18,4	2,5				
		Anteil an Bevölkerung 2008 in %							
Elmshorn insgesamt	20,8	24,8	29,9	20,2	4,3				
Innenstadt	18,6	31,1	27,9	17,9	4,6				
Innere Stadtbereiche	20,0	23,9	29,7	21,4	4,8				
Äußere Stadtbereiche	24,6	23,9	31,6	17,5	2,4				
	Verände	Veränderung 2012 gegenüber 2008 in Prozentpunkten							
Elmshorn insgesamt	-0,9	0,1	0,5	0,0	0,3				
Innenstadt	-2,3	1,9	-0,1	0,2	0,4				
Innere Stadtbereiche	-0,3	0,1	0,2	-0,2	0,3				
Äußere Stadtbereiche	-1,6	-1,4	2,0	0,8	0,2				
Datengrundlage: Stadt Elmshorn - Einwohnermeldestatistik									

Innerhalb der Stadtbereichsgruppen verzeichnen einzelne Stadtbereiche zum Teil Abweichungen von den dargestellten generellen Bevölkerungsentwicklungen und -strukturen. Diese können anhand der differenzierten Darstellungen im Anhang nachvollzogen werden.

Städtebaufördergebiete (Stadtumbau West, Soziale Stadt)

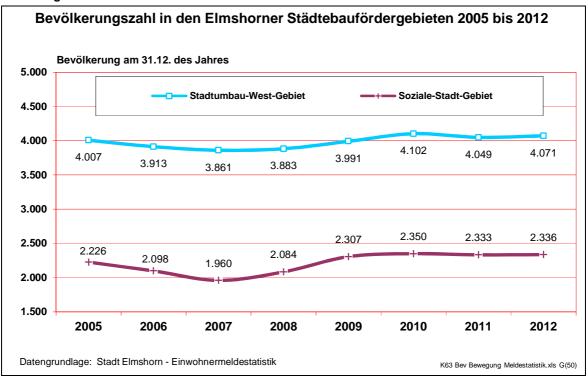
Im Folgenden werden die Elmshorner Städtebaufördergebiete betrachtet, die Teile der Innenstadt und der inneren Stadtbereiche umfassen. Das Programmgebiet der Sozialen Stadt (Programmdurchführung 2001-2012) umfasst den schwerpunktmäßig durch Geschosswohnungen geprägten nord-östlichen Teil von Hainholz. Das Stadtumbau-West-Gebiet (Programmaufnahme 2004) bezieht sich auf große Teile der Innenstadt (Südteil) sowie kleine, östliche Teile der Stadtbereiche Sandberg und Köhnholz (Karte 7.2).

Karte 7.2



Während die Bevölkerungszahl in beiden Fördergebieten in den Jahren 2005 bis 2007 zurückging (im Soziale-Stadt-Gebiet stärker als im Stadtumbau-West-Gebiet), konnten bis 2010 Bevölkerungszuwächse verzeichnet werden. Seitdem bewegt sich die Bevölkerungszahl auf einem gleichbleibenden Niveau. In 2012 lebten 4.071 Personen im Stadtumbau-West-Gebiet sowie 2.336 Personen im Soziale-Stadt-Gebiet von Hainholz (Abbildung 7.5).

Abbildung 7.5



Der leichte Bevölkerungsgewinn 2012 im Soziale-Stadt-Gebiet ist auf einen Geburtenüberschuss (+37 Personen) zurückzuführen, welcher die Wanderungsverluste (-25 Personen) kompensieren konnten. Das Stadtumbau-West-Gebiet verzeichnete 2012 hingegen ein Geburtendefizit (-24 Personen) sowie einen Wanderungsgewinn (+46 Personen), der zum leichten Anstieg der Bevölkerungszahl führte.

Im Stadtumbau-West-Gebiet ist der Anteil der 20- bis 40-Jährigen bzw. der jüngeren Haushalte (mit wenigen Kindern) überdurchschnittlich hoch und steigt gegenüber 2008 an (Tendenzen entsprechen denen der Innen- und Gesamtstadt generell (siehe oben)).

Im Soziale-Stadt-Gebiet sind die Anteile der unter 20-Jährigen und der 20- bis 40-Jährigen (Familien mit Kindern) vergleichsweise sehr hoch und die der Altersgruppen ab 60 Jahren sehr niedrig. Anders als die inneren Stadtbereiche insgesamt (siehe oben) ist das Quartier demnach von jüngeren Haushalten mit vergleichsweise vielen Kindern geprägt (Tabelle 7.3).

Tabelle 7.3

Altersstruktur in den Elmshorner Städtebaufördergebieten 2008 und 2012									
	Altersgruppe von								
Gebiet	0 bis unter	20 bis	40 bis	60 bis	80 und				
	20	unter 40	unter 60	unter 80	mehr				
		Anteil an Bevölkerung 2012 in %							
Elmshorn insgesamt	19,9	24,9	30,4	20,2	4,6				
Stadtumbau-West-Gebiet	16,7	33,8	27,0	16,9	5,6				
Soziale-Stadt-Gebiet	32,4	31,5	23,6	11,2	1,3				
	Anteil an Bevölkerung 2008 in %								
Elmshorn insgesamt	20,8	24,8	29,9	20,2	4,3				
Stadtumbau-West-Gebiet	19,4	31,0	27,2	17,6	4,8				
Soziale-Stadt-Gebiet	31,3	30,7	23,7	13,0	1,3				
	Veränderung 2012 gegenüber 2008 in Prozentpunkten								
Elmshorn insgesamt	-0,9	0,1	0,5	0,0	0,3				
Stadtumbau-West-Gebiet	-2,7	2,9	-0,2	-0,8	0,8				
Soziale-Stadt-Gebiet	1,2	0,8	-0,1	-1,8	0,0				
Datengrundlage: Stadt Elmshorn - Einwohnermeldestatistik									

Fazit: Die Bevölkerungsentwicklung verläuft in Elmshorn teilräumlich sehr unterschiedlich und teilweise gegengerichtet. Während die äußeren Stadtbereiche regelmäßig Gewinne durch Wanderungen und Geburtenüberschüsse verzeichnen, war in den inneren Stadtbereichen die Bevölkerungszahl in den Jahren 2005 bis 2012 überwiegend rückläufig. Seit 2011 waren die Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung zwischen äußeren und inneren Stadtbereichen im Vergleich zu den Vorjahren spürbar geringer. Kennzeichnend für die äußeren Stadtbereiche sind vor allem Kinder und Jugendliche sowie Haushalte mittleren Alters. In den inneren Stadtbereichen wohnen relativ viele ältere und in der Innenstadt jüngere Haushalte, jedoch mit eher wenigen Kindern. Die Bevölkerungszahl der Elmshorner Städtebaufördergebiete (Stadtumbau West und Soziale Stadt) bewegt sich seit 2010 auf einem gleichbleibenden Niveau. Während das Stadtumbau-West-Gebiet eine eher der Gesamtstadt entsprechende altersstrukturelle Mischung aufweist, wohnen im Soziale-Stadt-Gebiet viele jüngere Familien mit Kindern.

8. Zusammenfassung/Schlussfolgerungen

Seit 2008 verzeichnet Elmshorn nach einer Phase von leichten Bevölkerungsverlusten wieder einen Bevölkerungszuwachs. Die Bevölkerung ist einem spürbaren Alterungsprozess unterworfen. In Folge von Bautätigkeit ist davon auszugehen, dass die Zahl der Wohnungen in den letzten Jahren ebenfalls weiter gestiegen ist. Dennoch wies der Wohnungsmarkt Elmshorns zumindest bis 2011 leichte Anspannungstendenzen auf. Ob sich diese auch für 2012 fortgesetzt haben, ist nicht feststellbar, da die zu Grunde liegenden Datensätze durch den Zensus 2011 nicht vergleichbar sind. Das Niveau der Bautätigkeit (pro 1.000 Einwohner) in Elmshorn liegt bei einer insgesamt rückläufigen Anzahl der jährlichen Baufertigstellungen aktuell niedriger als im Umland sowie den übrigen Gebieten der Kreise Pinneberg und Steinburg.

Hinsichtlich der Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt hat sich die Anzahl der Arbeitsplätze in Elmshorn durch den Zuzug der Kreisverwaltung in 2012 deutlich erhöht. Die Anzahl der Beschäftigten stieg gegenüber dem Vorjahr ebenfalls stark an. In diesem Zusammenhang finden immer mehr Elmshorner einen Arbeitsplatz außerhalb Elmshorns, was sich in der Zahl der Auspendler niederschlägt.

Elmshorn weist in 2012 eine positive Wanderungsbilanz sowohl im Bereich der eher wohnungsbezogenen Nahwanderungen als auch im Bereich der eher arbeitsplatzbezogenen Fernwanderungen auf. Die stärksten Wanderungsbewegungen liegen im Bereich Nahwanderungen gegenüber den Umlandgemeinden und den übrigen Gemeinden in den Kreisgebieten der Kreise Pinneberg und Steinburg. Von den Wanderungsgewinnen bzw. der insgesamt steigenden Bevölkerungszahl profitierten die Elmshorner Stadtbereiche unterschiedlich. Der Bevölkerungszuwachs war in den inneren bzw. innenstadtnahen Stadtbereichen relativ gering; die äußeren Stadtbereiche sowie die Innenstadt verzeichneten leichte Bevölkerungsverluste. In den beiden Städtebaufördergebieten (Stadtumbau West, Soziale Stadt) bewegt sich die Bevölkerungszahl seit 2010 auf einem gleichbleibenden Niveau.

Im Bereich der sozialen Wohnungsversorgung weist Elmshorn aktuell Entspannungstendenzen auf. Während die Zahl der Arbeitslosen und der Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II in den letzten Jahren konstant geblieben ist, erhöhte sich die effektive Anzahl der gebundenen Sozialwohnungen in Elmshorn in 2010 und 2011 leicht. Die dennoch tendenziell gestiegene Zahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine ist insbesondere auf die Erhöhung der Einkommensgrenzen im Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetz zurückzuführen. Die Bedeutung der Wohnungsversorgung von

Personen mit Transfereinkommen bzw. niedrigen Einkommen in Elmshorn ist nach wie vor relativ hoch, da sich der Anteil dieser Personengruppen an der Bevölkerung in Elmshorn weit über den Werten des Kreises Pinneberg bzw. von Schleswig-Holstein bewegt.

Anhang: Übersichten zu einzelnen Stadtbereichen

Die teilräumlichen Ausführungen oben beziehen sich auf die drei Stadtbereichsgruppen Innenstadt, innere Stadtbereiche und äußere Stadtbereiche. Die folgenden Übersichten stellen die Bevölkerungsentwicklung und -struktur einzelner Stadtbereiche dar, um Interessierten ergänzende Informationen zu dieser räumlichen Ebene bereitzustellen und die Möglichkeit zu bieten, etwaige Unterschiede gegenüber den Stadtbereichsgruppen nachvollziehen zu können. Einen Überblick über wesentliche Kennzeichen der Bevölkerungsentwicklung und -struktur für die einzelnen Stadtbereiche in schematisierter Darstellung gibt Tabelle A.1. Weitere Details und Einzelwerte können den folgenden Tabellen und Abbildungen entnommen werden.¹⁷

Tabelle A.1

			gruppe 2012 im Stadt insgesamt		kerung 108		
Stadtbereich	Bevöl- kerung 31.12.2012	* = durch	chschnittlich schnittlich chschnittlich				
		0 bis unter 40	60 Jahre und mehr	Bevölkerung insgesamt	Natürlicher Saldo	Wanderungs- saldo	
Elmshorn insgesamt	49.627	*	*	+	-	+	
Innenstadt	6.440	6	7	+	-	+	
Innere Stadtbereiche:							
Sandberg / Flamweg	5.584	7	7	-	-	+	
Langenmoor / Kaltenweide	6.253	7	6	+	-	+	
Langelohe	5.584	7	6	+	-	+	
Hainholz	6.714	6	7	+	+	+	
Klostersande	8.892	7	6	+	-	+	
Äußere Stadtbereiche:							
Papenhöhe	1.822	6	7	+	+	+	
Voßkuhlen	1.077	6	7	+	+	+	
Ramskamp	2.767	7	7	-	+	-	
Lieth	2.488	7	7	-	+	-	
Köhnholz	1.292	7	6	- + -			
Sibirien, Franzosenhof, o. Zuordn.	714	6	7	+	0	+	

Die sehr kleinen Stadtbereiche Sibirien und Franzosenhof sowie die Gebiete ohne Einwohner bzw. ohne Stadtbereichszuordnung wurden zusammengefasst.

Tabelle A.2

Tubelle A.2										
Kennziffern der Bevölkerungsentwicklung	und -struktur der Elr	nshorner Stadtbe	ereiche							
Stadtbereich	Bevöl- kerung		davon Anteil der Altersgruppe					Veränderung der Bevölkerung 2012 gegenüber 2008 nach Faktoren		
	31.12.2012	0 bis unter 20	20 bis unter 40	40 bis unter 60	60 bis unter 80	80 und mehr	Bevölkerung insgesamt	Natürlicher Saldo	Wanderungs saldo	
Elmshorn insgesamt	49.627	19,9%	24,9%	30,4%	20,2%	4,6%	1,7%	-0,9%	2,8%	
Innenstadt	6.440	16,3%	33,0%	27,7%	18,1%	4,9%	5,4%	-1,3%	5,4%	
Innere Stadtbereiche:										
Sandberg / Flamweg	5.584	18,7%	25,9%	31,6%	19,6%	4,2%	-2,9%	-0,2%	1,8%	
Langenmoor / Kaltenweide	6.253	17,7%	20,6%	29,1%	25,6%	7,0%	1,7%	-4,1%	6,0%	
Langelohe	5.584	17,9%	23,1%	29,4%	22,2%	7,3%	1,1%	-5,6%	6,3%	
Hainholz	6.714	26,6%	25,6%	28,9%	16,8%	2,1%	4,8%	2,5%	2,3%	
Klostersande	8.892	17,6%	24,8%	30,5%	21,9%	5,2%	0,1%	-0,6%	1,0%	
Äußere Stadtbereiche:										
Papenhöhe	1.822	24,4%	24,1%	33,6%	14,8%	3,1%	6,4%	1,2%	6,1%	
Voßkuhlen	1.077	30,2%	27,0%	33,6%	8,4%	0,8%	5,1%	3,2%	1,4%	
Ramskamp	2.767	22,2%	21,2%	38,8%	16,6%	1,2%	-4,8%	1,6%	-6,5%	
Lieth	2.488	22,8%	20,0%	33,4%	20,7%	3,1%	-0,4%	0,7%	-0,8%	
Köhnholz	1.292	17,9%	20,0%	26,0%	31,6%	4,6%	-1,3%	0,3%	-2,4%	
Sibirien, Franzosenhof, o. Zuordn.	714	21,0%	29,6%	29,0%	17,1%	3,4%	30,8%	0,0%	22,0%	
Datengrundlage: Stadt Elmshorn - Einwohne	rmeldestatistik									

Tabelle A.3

Kennziffern der Bevölkerungsentw	vicklung und -str	ruktur der Elmsł	norner Stadtbere	iche			
Stadtbereich		Veränderung					
-	2008	2009	2010	2011	2012	2008-2012	2011-2012
Elmshorn insgesamt	48.816	49.035	49.539	49.577	49.627	1,7%	0,1%
Innenstadt	6.109	6.339	6.488	6.508	6.440	5,4%	-1,0%
Innere Stadtbereiche:							
Sandberg / Flamweg	5.750	5.544	5.609	5.589	5.584	-2,9%	-0,1%
Langenmoor / Kaltenweide	6.149	6.193	6.364	6.320	6.253	1,7%	-1,1%
Langelohe	5.522	5.442	5.482	5.472	5.584	1,1%	2,0%
Hainholz	6.408	6.612	6.707	6.688	6.714	4,8%	0,4%
Klostersande	8.883	8.884	8.773	8.790	8.892	0,1%	1,2%
Äußere Stadtbereiche:	0	0	0	0	0		
Papenhöhe	1.713	1.696	1.779	1.796	1.822	6,4%	1,4%
Voßkuhlen	1.025	1.048	1.054	1.070	1.077	5,1%	0,7%
Ramskamp	2.905	2.893	2.861	2.857	2.767	-4,8%	-3,2%
Lieth	2.497	2.496	2.490	2.493	2.488	-0,4%	-0,2%
Köhnholz	1.309	1.311	1.316	1.306	1.292	-1,3%	-1,1%
Sibirien, Franzosenhof, o. Zuordn.	546	577	616	688	714	30,8%	3,8%

Abbildung A.1

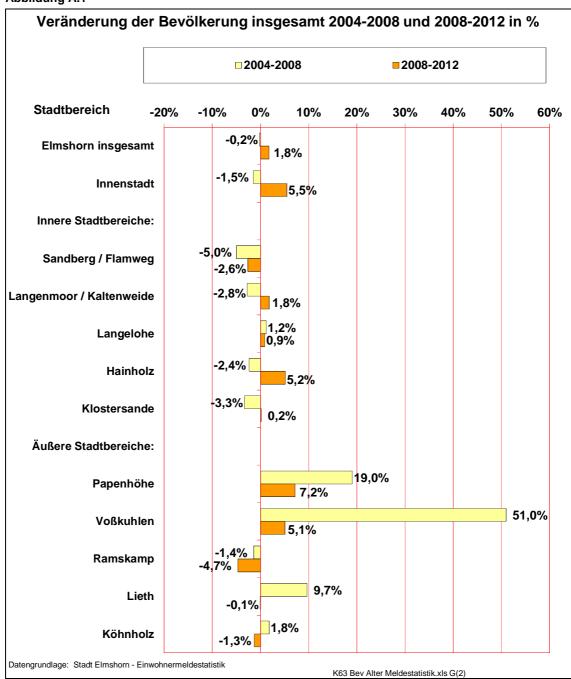


Abbildung A.2

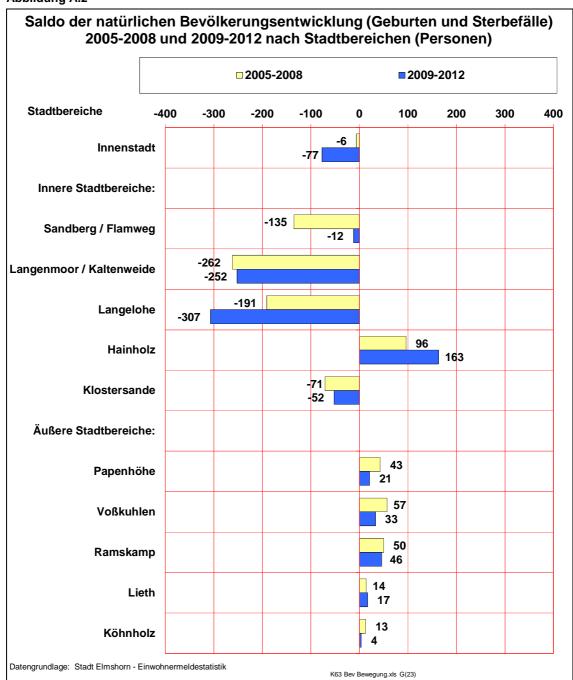


Abbildung A.3

