

Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Pinneberg

Analysen und Prognosen bis 2020 zu Bevölkerung,
Haushalten, Bauland, Wohnungsmarkt sowie
stadträumliche Entwicklungsperspektiven

im Auftrag

der Stadt Pinneberg



vorgelegt vom

Pestel Institut, Hannover



Pinneberg, im Januar 2006

Auftraggeber:

Stadt Pinneberg
Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen
Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung
Bismarckstr. 8
25421 Pinneberg

Telefon: 04101 / 211 - 0
Telefax: 04101 / 211 - 555
e-mail: FD-Planung@stadtverwaltung.pinneberg.de

verantwortlich für den Inhalt:

Dr. Klaus Peter Möller
Dipl.-Ök. Matthias Günther
Eduard Pestel Institut für Systemforschung e. V.
Königstr. 50a
30175 Hannover

Telefon: 0511 / 990 94 - 0
Telefax: 0511 / 990 94 - 30
e-mail: info@pestel-institut.de

Inhalt

	Seite
Tabellenverzeichnis	VI
Abbildungsverzeichnis	IX
Vorwort	1
1. Themenstellung	3
1.1 Aufgabe und Ziel	3
1.2 Methode	3
2. Analyse der Vergangenheitsentwicklung 1995 bis 2004 und aktueller Strukturen	5
2.1 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung	5
2.1.1 Bevölkerung und deren Veränderungsparameter	5
2.1.2 Wanderungsanalyse	8
2.1.3 Die Hamburger Zuwanderungsquelle	14
2.1.4 Private Haushalte	15
2.2 Beschäftigungsentwicklung	18
2.2.1 Arbeitsplätze	18
2.2.2 Erwerbstätige am Wohnort und Pendlerverflechtung	21
2.3. Einkommensniveau und Mietbelastung der Haushalte in Pinneberg	24
2.3.1 Einkommensverteilung der Haushalte in Pinneberg	24
2.3.2 Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen nach § 9 WoFG	25
2.3.3 Haushalte mit hoher Mietbelastung des Nettoeinkom- mens	27
2.4 Wohnungsbestände und -versorgung	28
2.4.1 Wohnungsabgänge und Bautätigkeit	28
Neubau Einfamilienhäuser	29
Neubau Geschosswohnungen	29
2.4.2 Wohnungsbestand nach Gebäudetyp und Baualtersklas- se	29
2.4.3 Eigentümerwohnungen und Mietwohnungen	32
Nutzerstruktur des Bestandes	32
Miethöhen im Bestand nach Lagen in der Region	33
Anzahl geförderter und ehemals geförderter Mietwoh- nungen	34
Zusammenhang von Miethöhe und Grundstückspreisen im Bundesdurchschnitt und in Pinneberg	35

	Seite
2.4.4 Wohnungsbedarf und Neubautätigkeit 1995 bis 2004	37
2.4.5 Wohnungsnachfrage und Angebot von Einfamilienhäusern	39
2.5 Zwischenresümee	44
3. Szenarien zur zukünftigen Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung in Pinneberg bis 2020	47
3.1 Bevölkerungsentwicklung in Hamburg bis 2020 als Basis der auf Pinneberg gerichteten Wohnungsnachfrage	47
3.1.1 Altersgruppenentwicklung in Hamburg	47
3.1.2 Auf Pinneberg gerichtete Wohnungsnachfrage aus Hamburg	49
3.2 Bevölkerungsmodellrechnung für Pinneberg bis 2020 bei ausgeglichenem Wanderungssaldo (Szenario A)	50
3.3 Bevölkerungsmodellrechnung für Pinneberg bis 2020 unter Zugrundelegung der verfügbaren und geplanten Baurechte (Szenario B)	54
3.3.1 Voraussichtlicher Baulandausweis in der Stadt Pinneberg bis 2020 als Grundlage für ein Zuzugsszenario	54
3.3.2 Haushaltsentwicklung und Wohnungsbedarf bis 2020 (Szenario B)	59
3.3.3 Nachfrage nach Einfamilienhäusern lokal und durch Zuzügler (Szenario B)	63
3.3.4 Nachfrage nach Geschosswohnungen (Szenario B)	64
Angemessene Wohnungen für ALG II-Empfänger	64
Geschosswohnungsnachfrage durch Aufgabe des Einfamilienhauses	65
3.4 Zwischenresümee	67
4. Stadträumliche Entwicklungsperspektiven für Pinneberg	69
4.1 Bevölkerung und deren Altersstrukturen nach Stadtteilen Pinnebergs	70
Bereich Ratsberg	76
Bereich Zentrum	76
Bereich Thesdorf	76
Bereich Quellental	77
Bereich Eggerstedt	77
Bereich Datum	77
Zwischenresümee	78

	Seite
4.2 Siedlungs- und Freiflächen in den Stadtbereichen	80
Bereich Ratsberg	80
Bereich Zentrum	88
Bereich Thesdorf	89
Bereich Quellental	89
Bereich Eggerstedt	90
Bereich Datum	90
Zwischenresümee	91
5. Empfehlungen und Leitlinien für die zukünftige Stadtentwicklung Pinnebergs bis 2020	92
5.1 Begrenzung der Siedlungsfläche	92
5.2 Begrenzung des Bevölkerungswachstums	92
5.3 Streckung der Baulandreserve	92
5.4 Reale Stabilität der Baulandpreise einhalten	93
5.5 Ausreichende Baulandflächen für die Nachfrage der Einheimischen bereit halten	93
5.6 Gründung einer stadteigenen Grundstücksgesellschaft	93
5.7 Arrondierung des Siedlungsschwerpunkts um das Zentrum	94
5.8 Wohnungsbestandspflege	94
5.9 Konversion der Eggerstedt-Kaserne	95
5.10 Gewerbeflächen	95
5.11 Stimulierung des Geschosswohnungsbaus	96
5.12 Soziale Komponente	96

Tabellenverzeichnis

		Seite
Tabelle 1:	Gesamtbevölkerung sowie Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo 1995 bis 2004 in der Stadt Pinneberg	5
Tabelle 2:	Wanderungsströme der Stadt Pinneberg mit den vier wesentlichen Herkunfts- und Zielgebieten 2004	8
Tabelle 3:	Wanderungen 2004 der Stadt Pinneberg gegenüber den Städten, amtsfreien Gemeinden und Ämtern des übrigen Kreises Pinneberg	11
Tabelle 4:	Haushaltsentwicklung 1995 bis 2004 in der Stadt Pinneberg	17
Tabelle 5:	Beschäftigungsentwicklung 1995 bis 2004 in der Stadt Pinneberg	19
Tabelle 6:	Verteilung der Arbeitsplätze in Pinneberg 2004 auf Ortsansässige und Einpendler	21
Tabelle 7:	Einwohnerzahl sowie sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeits- und Wohnort in v. H. der Einwohnerzahl - Pinneberg und Städten vergleichbarer Größe 2003/2004	22
Tabelle 8:	Struktur der privaten Haushalte 2004 in der Stadt Pinneberg nach Anzahl der Personen und nach Einkommensklassen (Haushaltsnettoeinkommen in EUR/Monat)	24
Tabelle 9:	Einkommengrenzen und Wohnungsgrößen für B.-Schein-Inhaber in Schleswig-Holstein	25
Tabelle 10:	Haushalte mit Förderberechtigung nach § 9 WoFG nach Haushaltgröße in Pinneberg 2004	26
Tabelle 11:	Anzahl der Haushalte in Pinneberg mit einer Mietbelastung von über 25 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens (2004)	27
Tabelle 12:	Bautätigkeit und Wohnungsbestand von 1995 bis 2004 in der Stadt Pinneberg	28
Tabelle 13:	Wohnungen (Bestand, Neubau, Abgang) in Pinneberg nach drei Gebäudetypen 1987/2004	30
Tabelle 14:	Wohnungsbestand Ende 2004 in Pinneberg nach Baualtersklassen	30

	Seite	
Tabelle 15:	Miet- und Eigentümerwohnungen in Pinneberg 2004	33
Tabelle 16:	Durchschnittsmieten 2003 in ausgewählten Lagen Hamburgs sowie in Hamburg insgesamt, in Pinneberg und in verschiedenen Kreiskommunen	34
Tabelle 17:	Geförderten oder ehemals geförderte Wohnungen im Eigentum der Wohnungsgesellschaften in Pinneberg (Stand 2005)	35
Tabelle 18:	Entwicklung von Wohnungsangebot und Haushalten 1995 bis 2004 in der Stadt Pinneberg	37
Tabelle 19:	Wanderungssaldo und Wohnungsneubau in Pinneberg 1999 bis 2004	38
Tabelle 20:	Aus Hamburg und dem südlichen Kreisgebiet sowie von der einheimischen Bevölkerung realisierte Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern 2002 bis 2004	43
Tabelle 21:	Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 1994 bis 2004 in der Stadt Pinneberg	44
Tabelle 22:	Daten und Ergebnisse der Modellrechnung zur Stärke der Altersgruppe 30- bis 45 Jahre in Hamburg 2004 bis 2020	49
Tabelle 23:	Aus Hamburg und dem Südkreis auf Pinneberg gerichteter Zuzugsstrom sowie dessen Nachfrage nach Wohnungen 2006 bis 2020 (Angaben für ausgewählte Stützjahre)	50
Tabelle 24:	Gesamtbevölkerung sowie Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo 2004 bis 2020 in der Stadt Pinneberg (Szenario A)	51
Tabelle 25:	Wohnungsbedarf bis 2020 in der Stadt Pinneberg (Szenario A)	52
Tabelle 26:	Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern 2005 bis 2020 bei einem Baulandpreisanstieg auf 300 EUR/m ² in der Stadt Pinneberg (Szenario A)	53
Tabelle 27:	Aktuell verfügbare Bauflächen in B.-Pläne, im Verfahren, im Entwurf und Vorschauflächen in Pinneberg bis 2020 sowie deren Baunutzung in WE	55
Tabelle 28:	Für Neubauten zur Verfügung stehende Baurechte in der Stadt Pinneberg bis 2020	56

	Seite
Tabelle 29: Zu- und Fortzüge der Stadt Pinneberg nach sechs Herkunfts- und Zielgebieten 2006, 2010, 2015 und 2020 (Szenario B)	57
Tabelle 30: Gesamtbevölkerung, Geburten und Sterbefälle sowie Wanderungssalden zwischen 2004 und 2020 in der Stadt Pinneberg (Szenario B)	58
Tabelle 31: Erwachsene Bevölkerung sowie Haushaltsbildung in Pinneberg bis zum Jahr 2020 (Szenario B)	61
Tabelle 32: Bedarf an zusätzlichen Wohnungen in Pinneberg bis zum Jahr 2020 (Szenario B)	62
Tabelle 33: Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen 2005 bis 2020 in der Stadt Pinneberg (Szenario B)	63
Tabelle 34: Bevölkerung Pinnebergs 2005 nach Stadtbereichen	72
Tabelle 35: Bevölkerung in der Stadt Pinneberg nach Altersgruppen 2004 bis 2020	79

Abbildungsverzeichnis

	Seite
Abbildung 1: Bevölkerung in der Stadt Pinneberg 2004 nach Alter und Geschlecht sowie zum Vergleich die Altersstruktur 1995	7
Abbildung 2: Wanderungen 2004 (insgesamt) der Stadt Pinneberg nach dem Alter der zu- und fortziehenden Personen	9
Abbildung 3: Wanderungen 2004 zwischen Pinneberg und Hamburg nach dem Alter der zu- und fortziehenden Personen	10
Abbildung 4: Städte, amtsfreie Gemeinden und Ämter des Kreises Pinneberg und deren durchschnittliche Baulandpreise 2004	12
Abbildung 5: Wanderungen 2004 zwischen Pinneberg und dem übrigen Kreis nach dem Alter der zu- und fortziehenden Personen	13
Abbildung 6: Altersstruktur der Bevölkerung in der Hansestadt Hamburg im Jahr 2004 sowie zum Vergleich die Altersstruktur des Jahres 1995	15
Abbildung 7: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Arbeitsort) in der Stadt und dem Landkreis Pinneberg, in Schleswig-Holstein und in Hamburg 1995 bis 2004	20
Abbildung 8: Abhängigkeit der Mieten (Erstbezug) vom Preis für Baugrundstücke für Geschosswohnungsbau (GFZ = 0,8) in Westdeutschland im Jahre 2001	36
Abbildung 9: Örtliche spezifische Nachfrageziffer	41
Abbildung 10: Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Hamburg im Jahr 2020 sowie zum Vergleich die Altersstruktur des Jahres 2004	48
Abbildung 11: Bevölkerung in der Stadt Pinneberg 2020 nach Alter und Geschlecht sowie Altersstruktur 2004 (Szenario B)	60
Abbildung 12: Stadtbereiche in Pinneberg	71
Abbildung 13: Altersstruktur der Bevölkerung im Pinneberger Stadtbereich Ratsberg im August 2005 (9.018 Einwohner)	73
Abbildung 14: Altersstruktur der Bevölkerung im Pinneberger Stadtbereich Zentrum im August 2005 (6.839 Einwohner)	73
Abbildung 15: Altersstruktur der Bevölkerung im Pinneberger Stadtbereich Thesdorf im August 2005 (7.009 Einwohner)	74
Abbildung 16: Altersstruktur der Bevölkerung im Pinneberger Stadtbereich Quellental im August 2005 (10.145 Einwohner)	74

	Seite
Abbildung 17: Altersstruktur der Bevölkerung im Pinneberger Stadtbe- reich Eggerstedt im August 2005 (6.960 Einwohner)	75
Abbildung 18: Altersstruktur der Bevölkerung im Pinneberger Stadtbe- reich Datum im August 2005 (2.987 Einwohner)	75
Abbildung 19: Stadtbereich Ratsberg (Luftaufnahme)	81
Abbildung 20: Stadtbereich Zentrum (Luftaufnahme)	82
Abbildung 21: Stadtbereich Zentrum (Luftaufnahme) - Detailvergröße- rung	83
Abbildung 22: Stadtbereich Thesdorf (Luftaufnahme)	84
Abbildung 23: Stadtbereich Quellental (Luftaufnahme)	85
Abbildung 24: Stadtbereich Eggerstedt (Luftaufnahme)	86
Abbildung 25: Stadtbereich Datum (Luftaufnahme)	87

Vorwort

Die Stadt Pinneberg hat mit Schreiben vom 13.5.2005 dem Pestel Institut für Systemforschung e.V. den Auftrag zur Entwicklung eines **kommunalen Wohnraumversorgungskonzeptes** für die Zeit bis 2020 gegeben. Zum Zeitpunkt der Auftragserteilung waren drei Wohnraumversorgungskonzepte in Schleswig-Holstein fertig gestellt (Flensburg, Itzehoe, Geestacht), drei weitere (Kiel, Lübeck und Elmshorn) waren in Arbeit.

Im Gegensatz zu den Konzepten für die Städte Itzehoe und Elmshorn wird das hiermit vorgelegte Konzept für Pinneberg nicht im Rahmen der Bundesprogramme „Soziale Stadt“ oder „Stadt Umbau West“ gefördert. Die vorgelegte Untersuchung konzentriert sich daher auch nicht auf eine aufwändige Darstellung der Wohngebäudestruktur und auf einzelne Problemlagen in der Stadt Pinneberg, sondern entwickelt für die sechs Stadtbereiche ein „integriertes städtebauliches Gesamtkonzept“, welches für die Stadt Pinneberg einen Entwicklungspfad bis zum Jahr 2020 beschreibt.

Die Untersuchung gliedert sich in vier größere Kapitel:

1. **Analyseteil:** Wie hat sich die Stadt seit 1995 entwickelt, lassen sich Schlussfolgerungen aus der Veränderung von Bevölkerung und Wohnungsbestand in diesem Zeitraum ziehen?
2. **Prognoseteil:** Wie werden sich Bevölkerungs- und Haushaltszahlen bis zum Jahr 2020 verändern, und welcher „Bedarf“ sowie welche „Nachfrage“ nach Wohnungen wird sich aufgrund der vorgenannten Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ergeben?
3. **Städtebauliche Leitlinie:** Welcher Anteil am Wohnungsbedarf entsteht in der Stadt selbst, und welchen Zuzug - insbesondere aus der Metropole Hamburg - kann die Stadt Pinneberg noch zulassen, um ein zu definierendes städtebauliches Optimum zu erreichen?
4. **Handlungsempfehlungen und Vorschläge zur Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen:** Welche Steuerungsinstrumente hat die Kommune, und wie muss sie auf den anhaltenden Nachfragedruck von Zuzüglern aus Hamburg reagieren?

Der Begriff „**Wohnraumversorgungskonzept**“ steht, insbesondere wegen des Teilworts „Versorgung“, noch immer für einen nicht ausgeglichenen kommunalen Wohnungsmarkt und eine latente Übernachtungsfrage, die man durch Förderung und „Zuweisungen“ und weniger durch Qualität und Preis des Angebots befriedigt. Der bundesweite Wohnungsmarkt, aber auch der in der Metropolregion Hamburg, hat sich jedoch in den letzten zehn Jahren vom Verkäufer- zum Käufermarkt gewandelt. Die zentrale Frage eines in die Zukunft gerichteten Konzepts lautet für Pinneberg daher nicht mehr „Wie befriedige ich den Wohnungsbedarf einer ständig wachsenden Zahl von Haushalten“, sondern, „Wie viele Haushalte sollen durch steuernde Bauland- und Wohnungsangebote in die Stadt gelenkt werden?“

Die zukünftige demographische Entwicklung in Deutschland und im Land Schleswig-Holstein zeigt nur noch schwach zunehmende Bevölkerungszahlen.¹ Weiter zunehmen aber wird der Zuzug aus Hamburg in die Randgebiete der Metropolregion. Für Pinneberg als kleines Mittelzentrum im direkten Einzugsbereich der Metropole könnte diese Lage zu fortwährendem Wachstum führen. **Kann aber eine einfache Anpassung des Wohnungsangebots an den ständigen Zuzugsdruck die Lösung für Pinneberg sein?** Dies ist eher zu bezweifeln. Daher soll in dem hiermit vorgelegtem „Wohnraumversorgungskonzept“ der Frage nachgegangen werden, wo bei den gegebenen Siedlungs- und Flächenrahmenbedingungen die städtebaulich optimale Einwohnerzahl der Stadt liegen kann.

Diese Untersuchung setzt also von vornherein die Prämisse, dass Wohnungsbedarf und -nachfrage nur zum kleineren Teil nicht durch Kommunalpolitik steuerbar sind. Nur der von der bereits in Pinneberg wohnenden Bevölkerung ausgehender Wohnungsbedarf der Einheimischen entsteht „autonom“, Zuzüge aber auch Fortzüge (z. B. in das Kreisgebiet) sind dagegen über die Preise (für Mieten, Bestandsimmobilien und Bauland), den Flächenausweis und die Wohnqualität kommunal steuerbar.

Wenn diese Steuerungsmöglichkeit als Prämisse akzeptiert wird, sind ein **Stadtentwicklungsziel** und eine **Leitlinie** zur Erreichung dieses Ziels erforderlich. Im folgenden Kapitel sollen der Weg und die Methode zur Erreichung dieses Ziels umrissen werden.

¹ Der Wohnungsmarkt in Schleswig-Holstein bis zum Jahr 2020. Mit einem Ausblick auf die demographische Entwicklung bis 2050. Studie erstellt im Auftrag der LBS Immobilien GmbH Schleswig-Holstein durch das Pestel Institut, Hannover, August 2005.

1. Themenstellung

1.1 Aufgabe und Ziel

Die anstehende Aktualisierung des gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts der Stadt Pinneberg erfordert eine **Analyse** der Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes seit 1995 sowie **Prognosen** für die Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten, deren Gesamtbedarf an Wohnungen und die darin eingebettete Nachfrage nach Einfamilienhäusern bis zum Jahr 2020. Das vorgelegte Wohnraumversorgungskonzept hat das Ziel, die **Datengrundlage** für stadtplanerische und wohnungspolitische Entscheidungen zu schaffen und – ausgehend vom Analyse- und Prognoseteil – auch **Handlungsempfehlungen** an die Akteure abzugeben.

Es ist die Aufgabe dieses Konzepts, ein Zahlenwerk zu entwickeln, welches es der Stadt Pinneberg gestattet, durch gezielte Maßnahmen die Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2020 auf ein von der Stadt selbst zu bestimmendes Optimum hin zu steuern. Dabei sollen die Handlungsempfehlungen helfen.

1.2 Methode

Die Empfehlungen und Umsetzungsvorschläge werden auf der Basis der **Analyse 1995 bis 2004** und von **Modellrechnungen** zur Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung gegeben. Die spezifischen Werte zur Fertilitäts- und Mortalitätsentwicklung bis 2020 werden, ausgehend von den Bundesdaten und angepasst an die spezielle Situation in Pinneberg, geschätzt. Die Wanderungsbewegungen sollen auf der Basis von Motivuntersuchungen vorgegeben werden. Dabei soll insbesondere eine durch die Stadt Hamburg in Auftrag gegebene Studie eingesetzt werden.²

Die verwendeten Daten stammen vom Statistischen Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein und der Stadtverwaltung Pinneberg. Bei den Daten der Stadtverwaltung handelt es sich um die Bevölkerungswerte nach Stadtbereichen sowie um Wanderungszahlen nach Alter, Herkunfts- und Zielort, allerdings nur für das Jahr 2004. Alle verwendeten Zahlen zur Wohngebäudestruktur, dem Baualter und den Wohnungsabgängen entstammen einer eigenen Modellrechnung auf der Basis der amtlichen Statistik. Quellenangaben enthalten die Tabel-

² Stadtentwicklung und Demographie, empirica im Auftrag der Hansestadt Hamburg und der Bausparkasse Schwäbisch Hall (2000).

len nur dann, wenn die Zahlen aus weiteren, oben nicht genannten Quellen stammen. Sind zu Tabelleninhalten oder Abbildungen keine Angaben gemacht, so handelt es sich um Daten des Amts für Statistik oder der Stadt Pinneberg bzw. eigene Modellrechnungen und Schätzungen.

Der Schwerpunkt der Prognose liegt damit etwa gleichgewichtig auf den modell-internen Ergebnissen (Geburtenzahlen, Sterbefälle, Nachfrage nach Einfamilienhäusern) und den externen Szenariovorgaben (Wanderungen, Baulandpreise). Letztere betreffen insbesondere die Wanderungsbewegungen. Die Ergebnisse der Modellrechnungen werden anschließend mit den städtebaulichen Möglichkeiten abgestimmt und an die speziellen Verhältnisse in Pinneberg angepasst.

Ohne Zweifel bestimmt die Dynamik des Stadtstaates Hamburg auch die Stärke des auf Pinneberg gerichteten Zuwanderungsdrucks. Varianten der Zuzugsintensität (obere, untere) sind gerechnet. Es wurde nach einem Vorgespräch im Bauausschuss am 28.06.05 für die Prognose aber einen „**Referenzfall**“ vereinbart, weil bei den beiden modellierten Entwicklungsrichtungen des Wohnimmobilienmarktes deutlich geworden ist, dass der von Hamburg ausgehende Zuzugsdruck nicht einfach hingenommen werden kann, sondern aufgrund städteplanerischer Vorgaben gesteuert werden muss. Dieses Referenzszenario entspricht gleichzeitig dem anzustrebenden Entwicklungspfad. Über das zugrunde liegende Wanderungsszenario wird in **Abschnitt 3.3** berichtet.

2. Analyse der Vergangenheitsentwicklung 1995 bis 2004 und aktueller Strukturen

2.1 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

2.1.1 Bevölkerung und deren Veränderungsparameter

Die Entwicklung der **Gesamtbevölkerung** in Pinneberg seit dem Jahr 1995 zeigt **Tabelle 1**.

Tabelle 1: Gesamtbevölkerung sowie Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo 1995 bis 2004 in der Stadt Pinneberg

Jahr	Gesamtbevölkerung	Geburten	Sterbefälle	Natürlicher Saldo	Wanderungssaldo
1995	38.903				
1996	39.133	391	465	-74	304
1997	39.286	403	424	-21	174
1998	39.382	370	427	-57	153
1999	39.300	364	459	-95	13
2000	39.423	383	421	-38	161
2001	39.502	343	464	-121	200
2002	39.905	368	432	-64	467
2003	40.244	328	418	-90	429
2004	41.063	348	429	-81	900
Zunahme/					
Summe	2.160	3.298	3.939	-641	2.801
in v. H.:	5,6			-1,6	7,2

Die **Bevölkerungszahlen** entsprechen der Personenzahl am Ort der Hauptwohnung, Bewohner von Zweitwohnungen werden nicht berücksichtigt (da sonst Doppelzählungen unvermeidlich sind). Kleine Abweichungen zwischen den hier benutzten Landesdaten und Zahlen der Stadtverwaltung sind dabei unvermeidlich.

Seit 1995 hat sich die Zahl der **Geburten** langsam von 400 auf 350 pro Jahr zurück entwickelt. Im Durchschnitt wurden in diesen neun Jahren jährlich etwa 370 Kinder geboren. Die leicht oberhalb des Bundesdurchschnitts liegende Fer-

tilität ist durch die überwiegend zuziehenden jungen Familien zu erklären. Der Rückgang der Geburtenzahlen wird durch die schwächer besetzten Mütterjahrgänge (Frauen zwischen 25 und 35 Jahren, vgl. **Abbildung 1**) hervorgerufen, d.h. die Fertilität (altersspezifische Geburtenziffer) ist seit 1995 gleich geblieben.

Bei den **Sterbefällen** ist keine erkennbare Entwicklungsrichtung festzustellen. In der Tendenz nehmen die Sterbefälle pro Jahrgang wegen der zunehmenden Lebenserwartung zwar leicht ab, in der Fallzahl wegen der höheren Besatzzahlen der Altersgruppen über 60 Jahre aber zu. Durchschnittlich sind im betrachteten Zeitraum jährlich 440 Personen gestorben.

Der **natürliche Saldo** lag bei durchschnittlich jährlich -71 Personen, insgesamt sind in den neun Jahren 641 Personen mehr gestorben als geboren wurden, dies ist ein Minus von 1,6 % des Bevölkerungsbestands 1995.

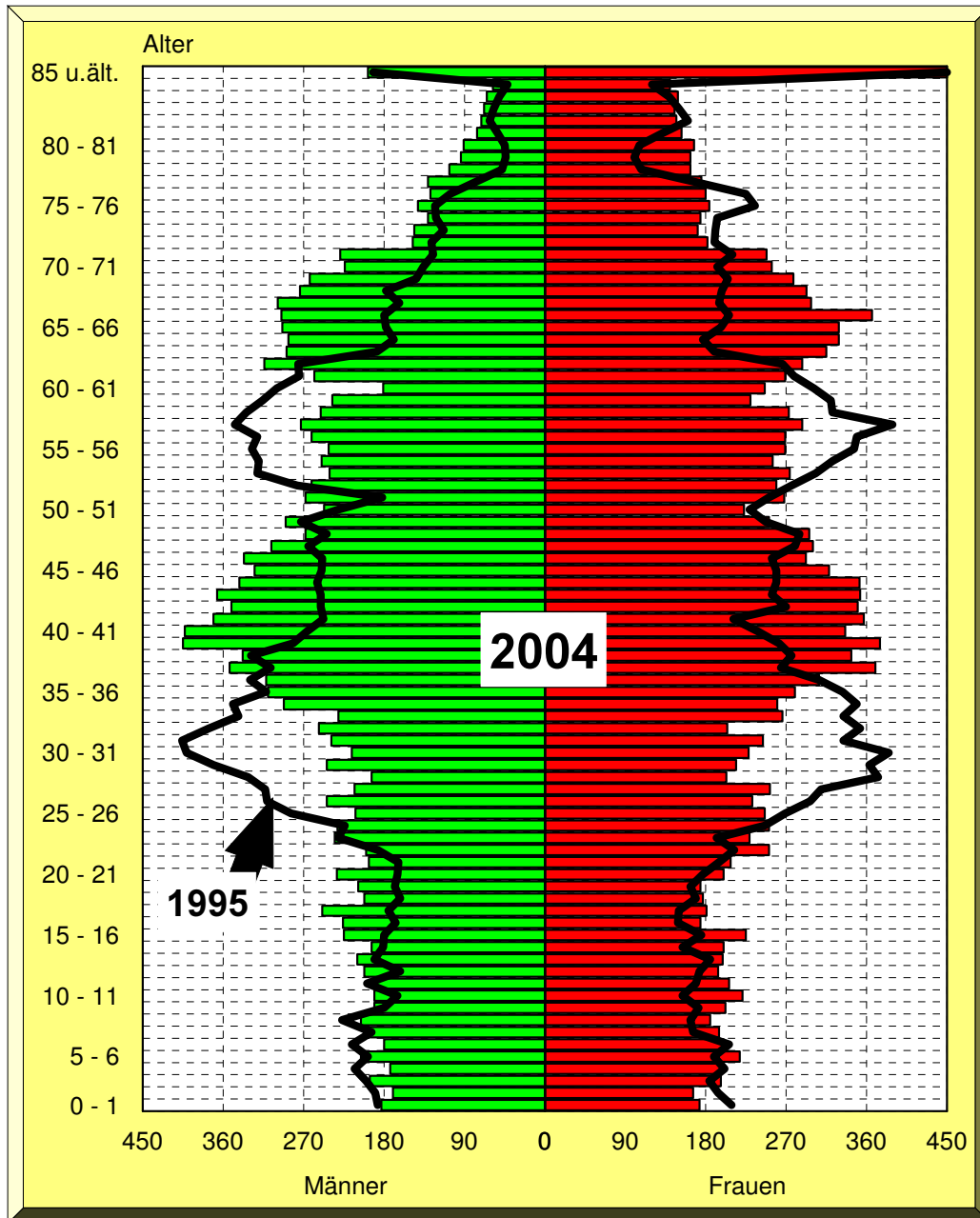
Die **Wanderungsbewegungen** mit einem Saldo von +2.801 Personen (+7,2 %), haben den Sterbeüberschuss der letzten neun Jahre mehr als ausgeglichen. Im Durchschnitt zogen per Saldo jährlich 310 Personen in die Stadt Pinneberg. Über Herkunft, Alter und Motive der Zuwanderer wird im folgenden **Abschnitt 2.1.2** berichtet.

Insgesamt hat sich mit dieser starken Zuwanderung und dem leichten Sterbeüberschuss die Bevölkerung seit 1995 von 38.900 auf knapp 41.100 (+5,6 %) erhöht. Dieser Zuwachs liegt deutlich oberhalb des Landesdurchschnitts Schleswig-Holstein (+3,7 %).

Die Veränderung der **Altersstruktur** der Bevölkerung in Pinneberg seit 1995 zeigt **Abbildung 1**.

Der deutlich erkennbare Geburtenberg der 60er-Jahre ist heute zwischen 35 und 50 Jahre alt und sorgt – gegenüber 1995 – für 30 % höhere Jahrgangsstärken in diesem Alter. Er hinterlässt allerdings eine „Lücke“ in der Altersgruppe 25 bis 35 Jahre, die vor zehn Jahren (1995) von den starken Geburtsjahrgängen der 60er-Jahre dominiert wurden. Dieser Rückgang der 25- bis 35-Jährigen erklärt auch die sinkenden Geburtenzahlen seit 1997 (vgl. **Tabelle 1**). Unterhalb der Erwachsenenschwelle (bis 22 Jahre) hat die Zahl der 10- bis 20-Jährigen seit 1995 wieder zugenommen. Dies sind vor allem junge Zuwanderer, aber auch der „Echoeffekt der Geburten“ um 1995 durch den seinerzeit in der fertilen Lebensphase befindlichen Geburtenberg der 60er-Jahre.

Abbildung 1: Bevölkerung in der Stadt Pinneberg 2004 nach Alter und Geschlecht sowie zum Vergleich die Altersstruktur 1995



Pestel Institut 2006

Bedeutend stärker besetzt als vor zehn Jahren ist in Pinneberg die Altersgruppe über 60 Jahre, weil hier die starken Jahrgänge des Geburtenbergs aus der zweiten Hälfte der 30er-Jahre (Mutterkreuzgeneration) Einzug gehalten haben. Aus der Gesamtschau der Altersstrukturverteilung sind seit 1995 noch die Be-

völkerungsrückgänge (25 bis 35 Jahre und 50 bis 60 Jahre) etwas geringer als die Zunahmen in den stärker gewordenen Altersjahrgängen (10 bis 20, 35 bis 50 sowie 60 und älter).

2.1.2 Wanderungsanalyse

Die Analyse der Wanderungsströme Pinnebergs mit den wesentlichen Herkunfts- und Zielgebieten soll die Prognose der zukünftigen Wanderungsbewegungen erleichtern.³ Pinneberg hatte 2004 nach der Einwohnermeldestatistik die in **Tabelle 2** aufgeführten Wanderungsströme und -salden:

Tabelle 2: Wanderungsströme der Stadt Pinneberg mit den vier wesentlichen Herkunfts- und Zielgebieten 2004

	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	
	(Personen)		absolut	in v. H.
Hamburg	1.085	549	536	56,4
Kreis Pinneberg	1.147	773	374	39,4
übrige alte Bundesländer	570	739	-169	-17,8
neue Bundesländer	240	110	130	13,7
Ausland*)	240	161	79	8,3
Insgesamt	3.282	2.332	950	100,0

*) einschl. „unbekannt“ und ohne Angabe

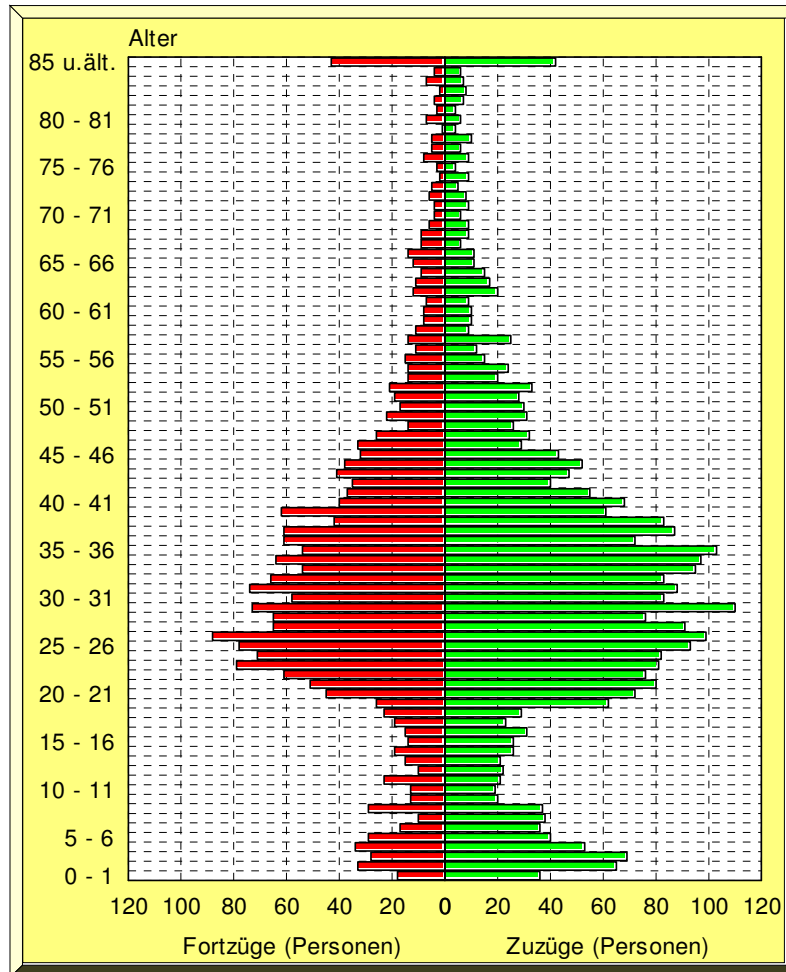
Quelle: Meldestatistik der Stadt Pinneberg

Der Zuzugssaldo wird zu 56,4 % durch Hamburg, zu 39,4 % aus dem übrigen Kreis und zu 13,7 % aus den neuen Bundesländern bestimmt. Der Zuzugssaldo ist mit 950 Personen im Jahr 2004 wegen der starken Bautätigkeit (vgl. **Tabelle 1** und **Tabelle 12**) besonders hoch.

Die Altersstrukturen der Zu- und Fortzugsströme zeigt **Abbildung 2**.

³ Die Wanderungsanalyse beruht auf einer Sonderauswertung von Basisdaten aus der Meldestatistik der Stadt Pinneberg für das Jahr 2004. Diese Daten sind nicht identisch mit den Wanderungszahlen des Bevölkerungsmodells (vgl. Tabelle 1), das sich an der offiziellen Bevölkerungsfortschreibung des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein orientiert. Trotz intensiver Bemühungen waren vom Statistischen Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein keine Wanderungsdaten für die Stadt Pinneberg nach Ziel- und Herkunftsgebieten erhältlich. Die Stadt Pinneberg konnte lediglich für das Jahr 2004 die Daten für die Zu- und Fortzüge zur Verfügung stellen.

Abbildung 2: Wanderungen 2004 (insgesamt) der Stadt Pinneberg nach dem Alter der zu- und fortziehenden Personen



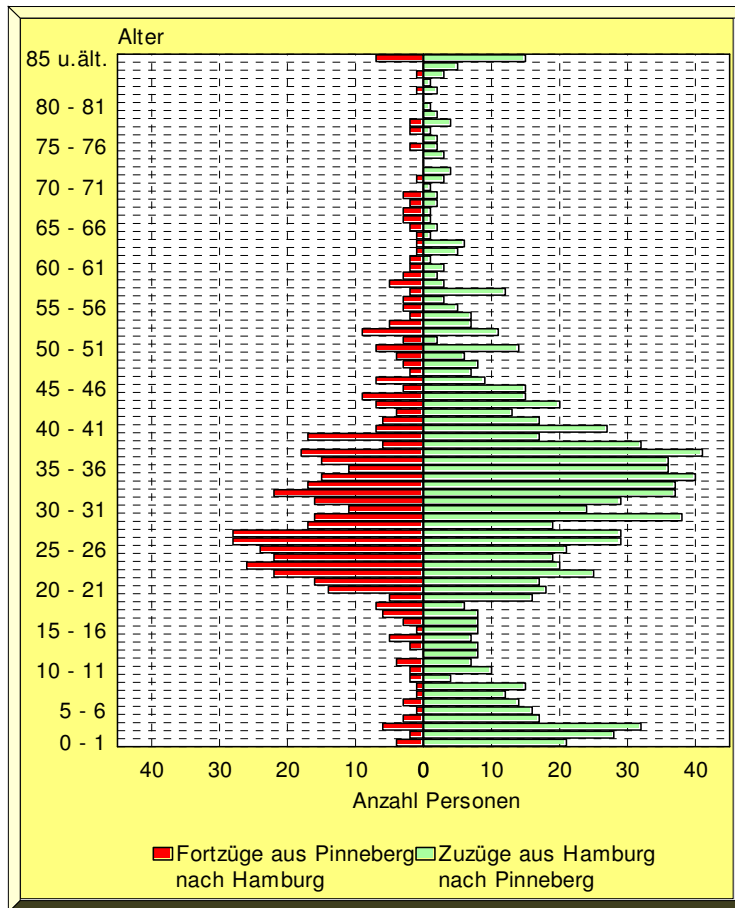
Quelle: Meldestatistik der Stadt Pinneberg

Pestel Institut 2006

Das Übergewicht der Zuzugsseite (grün) wird deutlich. Überraschend sind dabei die hohen Zuzüge von Personen im Alter zwischen dem 20. und 30. Lebensjahr. Zu erwarten war wegen des siedlungsbedingten Zuzugs (vor allem bei den hohen Fertigstellungszahlen 2004) eine Konzentration der Zuzüge auf die Altersgruppen zwischen 30 und 45 Jahren.

Diese zeigt sich aber deutlich bei der Altersstruktur der Zuzügler aus Hamburg in **Abbildung 3**. Hier dominieren bei den Fortzügen die Altersjahrgänge 20 bis 25 und bei den Zuzügen die Altersgruppen 30 bis 40 Jahre. Eindeutige Hinweise auf das Siedlungsmuster bei der Zuwanderung geben die hohen Zahlen der von den Zuzüglern mitgebrachten Kinder unter fünf Jahren.

Abbildung 3: Wanderungen 2004 zwischen Pinneberg und Hamburg nach dem Alter der zu- und fortziehenden Personen



Quelle: Meldestatistik der Stadt Pinneberg

Pestel Institut 2006

Hier zeigt sich bereits, dass die Zuwanderung nach Pinneberg nicht allein „siedlungsbedingt“ ist, sondern dass auch ein hoher Anteil der Zuzügler das Preisgefälle bei den Mieten zwischen Hamburg und Pinneberg nutzt und in Pinneberg wieder in eine Mietwohnung zieht. Bei den Fortzüglern dominieren die Altersgruppen um 25 Jahre, d.h. es handelt sich um die Abwanderung von jungen Personen nach der Berufsausbildung, aber auch zum Studium (Jahrgänge um 20). An der Basis der Altersstruktur ist erkennbar, dass viele Zuzügler ihr Kinder mitbringen, während bei Fortzügen kaum Kinder mitgenommen werden.

Die zweite Überraschung bei der Analyse der Wanderungsdaten ergibt sich bei der Beurteilung der Wanderungssalden zwischen der Stadt und dem Kreis. Offensichtlich ziehen mehr Kreisbewohner in die Stadt als umgekehrt. Normalerweise haben Mittelzentren wegen der höheren Bodenpreise im Zentrum eine

negative Stadt-Umland-Wanderung. Durch die Einzelbetrachtung der Herkunft- und Zielorte in **Tabelle 3** wird die Ursache für diese scheinbar verkehrte Welt deutlich.

Tabelle 3: Wanderungen 2004 der Stadt Pinneberg gegenüber den Städten, amtsfreien Gemeinden und Ämtern des übrigen Kreises Pinneberg
(gerankt nach der Höhe des Saldos)

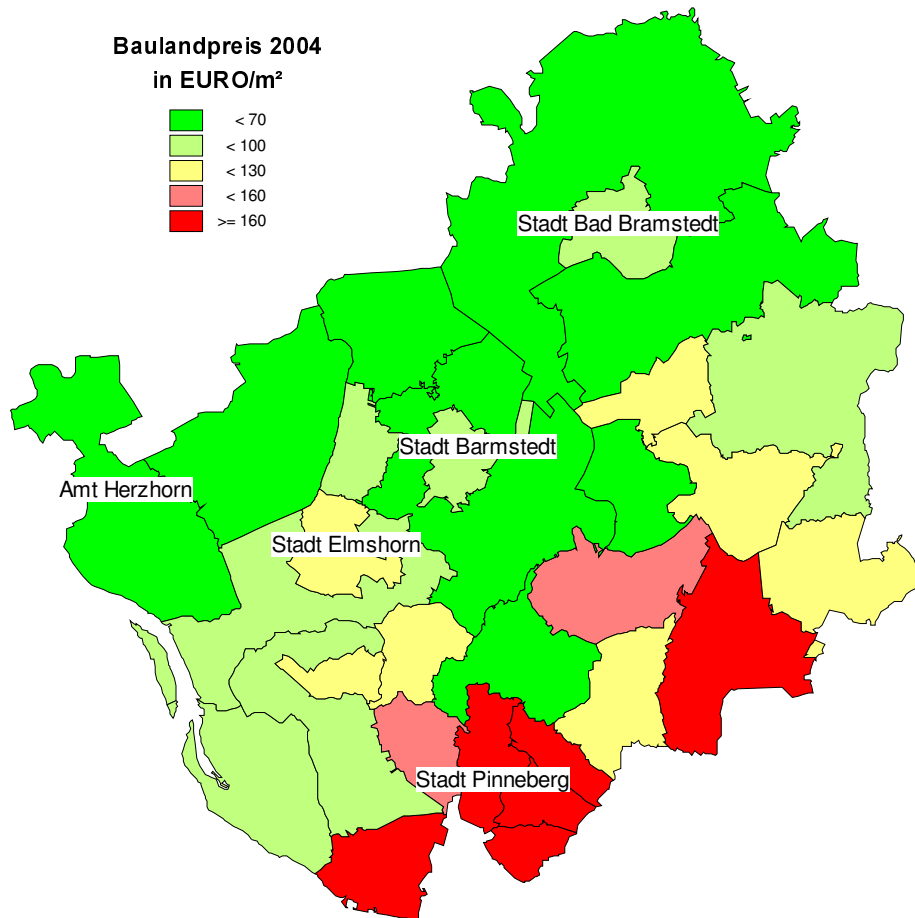
	Zuzüge aus ... nach Pinneberg	Fortzüge nach ... aus Pinneberg	Saldo
	Personen		
1 Amt Pinneberg-Land	127	184	-57
1 Amt Rantzau	11	26	-15
1 Stadt Quickborn	25	26	-1
1 Amt Elmshorn-Land	11	11	0
1 Stadt Elmshorn	88	88	0
1 Stadt Uetersen	61	61	0
1 Amt Hörnerkirchen	4	2	2
1 Gemeinde Helgoland	6	1	5
1 Amt Haseldorf	12	5	7
1 Gemeinde Appen	74	64	10
1 Stadt Barmstedt	19	7	12
1 Stadt Tornesch	57	41	16
2 Amt Moorege	49	19	30
2 Amt Bönningstedt	63	22	41
2 Stadt Wedel Holstein	102	49	53
2 Stadt Schenefeld	110	49	61
2 Gemeinde Halstenbek	156	81	75
2 Gemeinde Rellingen	172	37	135
Kreis insgesamt	1.147	773	374
2 ="Südkreis"	652	257	395
<i>in v. H.</i>	56,8	33,2	105,6
1 = "Kreis sonst"	495	516	-21
<i>in v.H.</i>	43,2	66,8	-5,6

Quelle: Meldestatistik der Stadt Pinneberg

Offensichtlich haben Zu- und Fortzugsströme etwas mit den unterschiedlichen Baulandpreisen in den Umlandkommunen des Kreises zu tun.

Die Lage der einzelnen Städte, amtsfreien Gemeinden und Ämter des Kreises Pinneberg und die jeweiligen Baulandpreise zeigt **Abbildung 4**.

Abbildung 4: Städte, amtsfreie Gemeinden und Ämter des Kreises Pinneberg und deren durchschnittliche Baulandpreise 2004



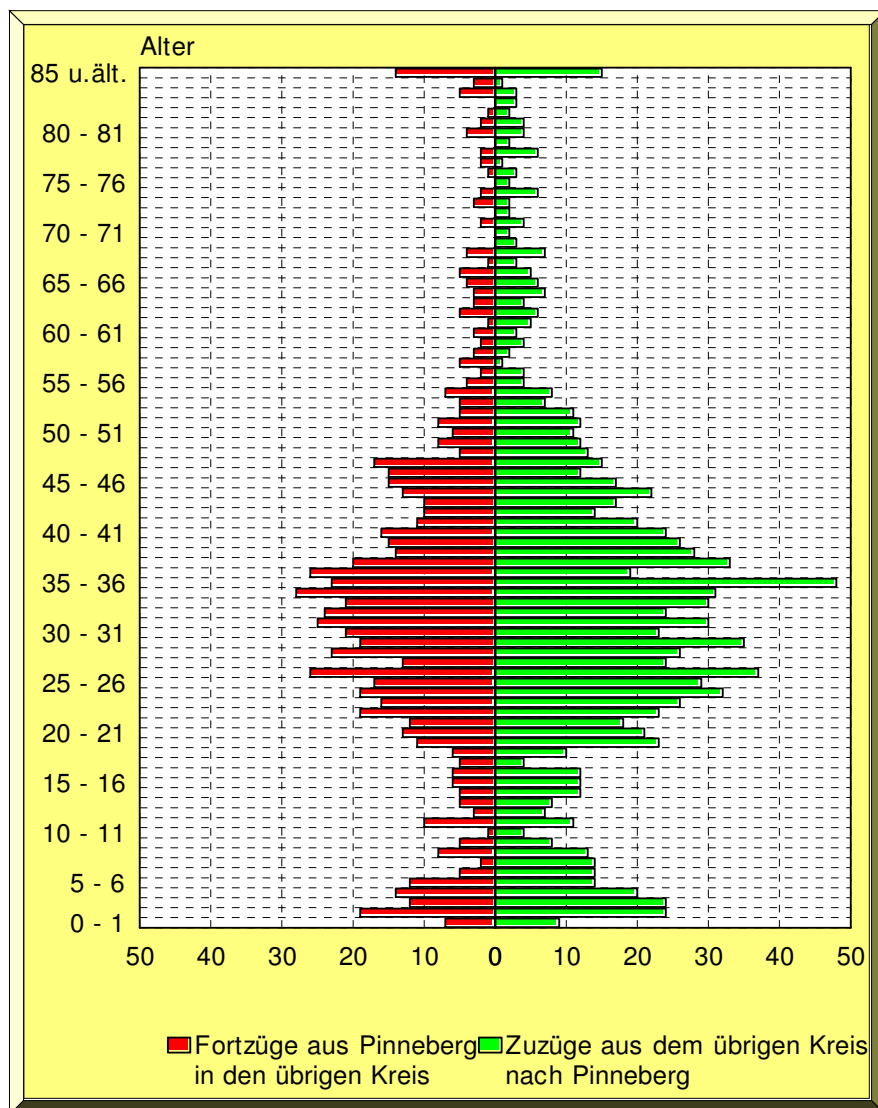
Es wird deutlich, dass die **Zuzüge nach Pinneberg** aus dem Kreisgebiet im Wesentlichen die beiden Gemeinden Rellingen und Halstenbek sowie die Städte Schenefeld und Wedel betreffen. Alle vier Kommunen liegen südlich des Pinneberger Stadtgebiets in Bereichen noch höherer Baulandpreise durch die größere Nähe zum Stadtgebiet Hamburg. Pinneberg **verliert** dagegen per Saldo **Einwohner** an die nördlich angrenzenden Ämter Rantzeu und Pinneberger Land.

Der zunächst überraschende positive Wanderungssaldo der Stadt erklärt sich durch hohe Zuzüge aus dem südlichen Kreisgebiet bei moderaten Verlusten an das nördliche Kreisgebiet. Der positive Wanderungssaldo des Kreises mit der

Stadt ist damit dem Zuzugssaldo Hamburgs noch hinzuzurechnen. Mit 374 Netozuzüglern trägt der Kreis ein gutes Drittel zum positiven Gesamtsaldo bei.

Die Altersstruktur der Zu- und Fortzüge zwischen Pinneberg und dem Kreis zeigt **Abbildung 5**. Hier zeigt sich deutlich auf der Zuzugsseite die hohe Zahl der über 30-Jährigen, die aus Siedlungsgründen zuziehen, die aber auch ein kleineres Pendant auf der Fortzugsseite haben.

Abbildung 5: Wanderungen 2004 zwischen Pinneberg und dem übrigen Kreis nach dem Alter der zu- und fortziehenden Personen



Quelle: Meldestatistik der Stadt Pinneberg

Pestel Institut 2006

Die Nähe zur Großstadt und die (im Vergleich zu Hamburg) um 19 % niedrigeren Wohnungsmieten (vgl. **Tabelle 16**) suchen neben Hamburgern auch Zuzügler aus den neuen Bundesländern und dem Ausland. Letztere tragen mit 130 Personen (13,7 %) bzw. 79 Personen (8,3 %) zum Zuwanderungssaldo des Jahres 2004 bei.

Der **Fortzugsstrom** aus Pinneberg in das übrige Westdeutschland besteht zum größten Teil aus Studienanfängern und Auszubildenden. Diese Ausbildungsabwanderung aus einer Kommune ohne eigene Hochschule ist unvermeidlich und dürfte in Pinneberg noch moderater als in anderen kleinen Mittelzentren ausfallen, da die Hamburger Hochschulen so nahe liegen, dass ein größerer Teil der Studienanfänger noch im elterlichen Haushalt (oder in einer Mietwohnung in der Stadt) wohnen bleiben wird.

Da die Wanderungsbewegungen mit Hamburg die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Pinneberg weitgehend bestimmen, soll im folgenden Abschnitt in einem Exkurs die Altersstruktur in der Metropole Hamburg dargestellt werden.

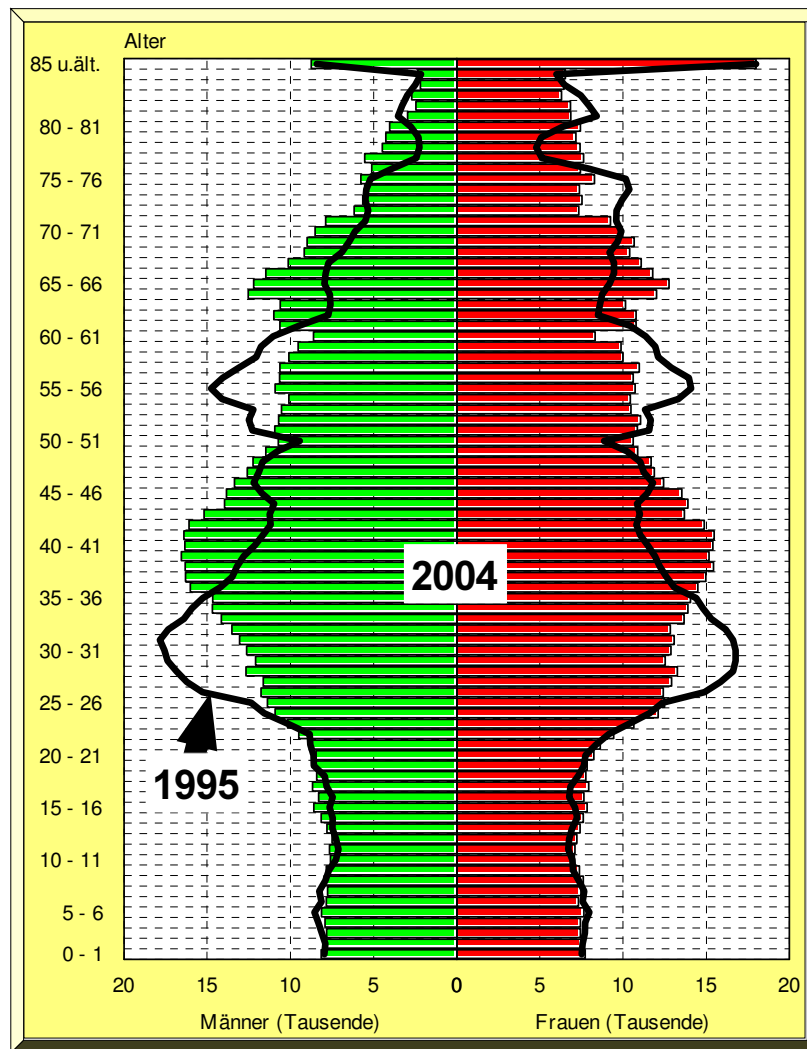
2.1.3 Die Hamburger Zuwanderungsquelle

Die Altersstruktur Hamburgs für das Jahr 2004 und zum Vergleich die des Jahres 1995 zeigt **Abbildung 6**.

Zwischen 1995 und 2004 haben sich die 1995 noch übereinander liegenden Geburtenberge der 60er-Jahre und der „Studentenberg“ voneinander getrennt. Die Hochschüler und Berufsanfänger lassen sich im Jahr 2004 nur an einer leichten Erhöhung der Jahrgangsstärken im Bereich zwischen 25 und 30 Jahren erkennen. Die starken Zuzüge der Altersgruppe 18 bis 24 Jahre zu den Hochschulen Hamburgs werden auch zukünftig für einen ausreichenden Besatz der siedlungsaktiven Altersgruppe 30 bis 45 Jahre sorgen, aus der sich auch die Zuwanderung nach Pinneberg rekrutiert.

In **Kapitel 3** (Prognosen) ist eine Modellrechnung zur Entwicklung der Hamburger Bevölkerung bis 2020 enthalten.

Abbildung 6: Altersstruktur der Bevölkerung in der Hansestadt Hamburg im Jahr 2004 sowie zum Vergleich die Altersstruktur des Jahres 1995



Pestel Institut 2006

2.1.4 Private Haushalte

Die hier berechneten Haushaltszahlen werden auf der Grundlage der „gemeinsamen Wohnung“ der Person ermittelt, d.h. der überwiegend am „eigenen Haushaltsbudget“ festgemachte Haushaltsbegriff (den auch der Mikrozensus verwendet) wird hier nicht angewendet, weil er den grundsätzlichen wohnungswirtschaftlich ausgerichteten Zielen dieses Projekts nicht entspricht. Für die Haushaltszahlen einer Kommune liegen keine amtlichen Daten vor, die meisten

Haushaltsschätzungen beziehen sich auf Strukturdaten des Mikrozensus, die jedoch sowohl regional und sogar auf der Ebene der Bundesländer wegen der mangelnden Übereinstimmung mit den Wohnungsbestandszahlen nicht eingesetzt werden können.

In einem knappen Exkurs ist im **Textkasten 1** die hier gewählte Schätzmethode gegenüber der Nutzung der Daten der Mikrozensusen erörtert.

Exkurs zur Aussagefähigkeit der Daten aus den jährlichen Mikrozensusen und der Mikrozensus-Zusatzerhebung 2002 bezüglich des Haushaltszahlen

Die aus den Mikrozensusen (1%ige Stichprobe) hochgerechneten Haushalts- und Wohnungsbestandszahlen werden für diese Wohnungsmarktanalyse aus folgenden Gründen nicht verwendet:

*Aufgrund der Haushaltsdefinition der Mikrozensusen (zusammen wohnende **und** eine wirtschaftliche Einheit bildende Personengemeinschaft sowie Personen, die allein wohnen und wirtschaften) werden z. B. bei den Eltern wohnende, aber selbständig wirtschaftende Kinder als eigener Haushalt gezählt. Damit müssen die Haushaltszahlen des Mikrozensus deutlich über denen der Wohnungsinhaberhaushalte (Mieter und selbst nutzende Eigentümer) und deren Untermieter liegen.*

Demgegenüber definieren wir Haushalte in diesem Projekt ausschließlich über das gemeinsame Wohnen (Ausnahme: Untermieterhaushalte). Die auf der Basis der Mikrozensusen ermittelten Haushaltszahlen sind deshalb deutlich höher, weil damit insbesondere auch bei den Eltern (oder erwachsenen Kindern) wohnende allein wirtschaftende Einpersonenhaushalte erfasst werden, die Wohnungswirtschaftlich keine Relevanz haben, da sie keine eigene Wohnung nachfragen.

*Für diese Untersuchung werden daher die Haushaltszahlen aus den selbst fortgeschriebenen **Wohnungsbeständen** berechnet. Hierbei wird eine Modellrechnung zur Entwicklung der **Untermieterhaushalte**, des **Leerstandes** seit 1987 und der **Mobilitätsreserve** verwendet, um von den Wohnungsbestandszahlen auf die Haushaltszahlen schließen zu können.*

In **Tabelle 4** werden die Zahl der „**Erwachsenen pro Haushalt**“ und die Gesamtzahl der „**Einwohner pro Haushalt**“ genannt. Die erstgenannte Zahl berücksichtigt nur die hier so genannte „erwachsene Bevölkerung“, d.h. die Bevölkerung im Alter von 23 Jahren und mehr. Die Altersgrenze zwischen dem 22. und 23. Lebensjahr wurde gewählt, weil nach den vorliegenden Daten die „**Kinder**“ in diesem Lebensalter erst zur Hälfte den Haushalt der Eltern verlassen haben. Je städtischer die Siedlungsstrukturen einer Region sind, desto niedriger ist die Anzahl der Erwachsenen pro Haushalt. Hamburg markiert mit einer **Erwachsenenhaushaltsgröße** von 1,38 den niedrigsten Wert im Bundesgebiet. In ländlichen Gebieten (z.B. Landkreis Nordfriesland) steigt der Wert wiederum über 2,0 an), ein Indiz dafür, dass in diesen Regionen noch Mehr-Generationen-Haushalte existieren. Pinnebergs Erwachsenenhaushaltsgröße deutet mit 1,548 eher auf eine verstädterte Grundstruktur ohne Mehrgenerationenhaushalte, aber mit höherem Singleanteil hin (vgl. auch **Tabelle 10** im Einkommensteil).

Die Haushaltsentwicklung in Pinneberg seit 1995 zeigt **Tabelle 4**.

Tabelle 4: Haushaltsentwicklung 1995 bis 2004 in der Stadt Pinneberg

Jahr	erwachsene Bevölkerung*	Haushalte		
		Anzahl	Erw./HH	Einw./HH
1995	30.500	18.806	1,622	2,069
1996	30.592	19.082	1,603	2,051
1997	30.665	19.225	1,595	2,043
1998	30.675	19.364	1,584	2,034
1999	30.546	19.417	1,573	2,024
2000	30.499	19.587	1,557	2,013
2001	30.571	19.662	1,555	2,009
2002	30.885	19.894	1,552	2,006
2003	31.112	20.071	1,550	2,005
2004	31.735	20.503	1,548	2,003
Zunahme:	1.235	1.698		
in v.H.:	4,0	9,0		

*) 23 Jahre und älter

Die **Haushaltsgröße** (einschl. der Kinder) liegt im Bundesgebiet bei 2,2 Personen pro Haushalt, der in Pinneberg erreichte Wert von 2,003 deutet ebenfalls auf eine städtische Haushaltsstruktur (Agglomerationsrandlage) hin.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße der Erwachsenen sinkt in Deutschland seit den 60er-Jahren. Ursache ist eine insgesamt frühere Loslösung der Kinder aus dem Haushalt der Eltern, höhere Scheidungsquoten bei niedrigeren Wiederverheiratungsanteilen und eine zunehmende Zahl Verheirateter, die in zwei getrennten Wohnungen leben. Lediglich zu Beginn der 90er-Jahre, als durch die Grenzöffnung eine starke Übernachtfrage an den Wohnungsmärkten vorherrschte, war der seit langem beobachtete Rückgang kurzfristig (für fünf bis sechs Jahre) unterbrochen. Seit 1995 hat sich der Rückgang der durchschnittlichen Erwachsenenhaushaltsgröße fortgesetzt, der Rückgang vollzieht sich rascher als in der Zeit vor 1989, weil aus der ersten Hälfte der 90er-Jahre ein gewisser Nachholeffekt resultiert. Diese schnelle Anpassung wird aber nicht anhalten. Je niedriger die Erwachsenenhaushaltsgröße bereits ist (in Pinneberg ist mit 1,548 schon ein im Bundesvergleich niedriger Wert erreicht), desto geringer ist die Sinkgeschwindigkeit.

Die Berechnung der **Anzahl der Haushalte** in Pinneberg seit 1995 (vgl. **Tabelle 4**) zeigt eine Zunahme um 1.698 Haushalte, dies entspricht einem Zuwachs von 9,0 % auf die für das Jahr 1995 berechnete Haushaltszahl von 18.800. Demgegenüber hat sich die Zahl der Erwachsenen nur um 4,0 % erhöht, die Stadtbevölkerung nahm dagegen um 5,6 % zu (vgl. **Tabelle 1**).

Die Entwicklung der Haushaltszahlen wird eine der wesentlichen Rahmenbedingungen für den zukünftigen Wohnungsbedarf sein. Dabei hat die Haushaltsgrößenverringerung eine stärkere Auswirkung auf den Wohnungsmarkt als die reine Bevölkerungsentwicklung. Dies zeigt die Analyse der Haushaltsbildung seit 1995 deutlich. Während die Haushaltszahlen um 9,0 % zunahm, stieg die Zahl der Erwachsenen nur um 4,0 %. Die stärkere Zunahme der Stadtbevölkerung (+5,6 %) zeigt, dass zukünftig starke Jahrgänge in das Haushaltsbildungsalter einrücken. Die Haushaltsprognose wird in **Kapitel 3** vorgestellt.

2.2 Beschäftigungsentwicklung

2.2.1 Arbeitsplätze

Da ein höherer Anteil der vor Ort **angebotenen** sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort) an der Bevölkerung in der Regel ein wesentliches Zuzugsmotiv bildet, soll deren Entwicklung im Vergleich zur Veränderung der in Pinneberg wohnenden sozialver-

sicherungspflichtig Beschäftigten (am Wohnort) in **Tabelle 5** gegenübergestellt werden.

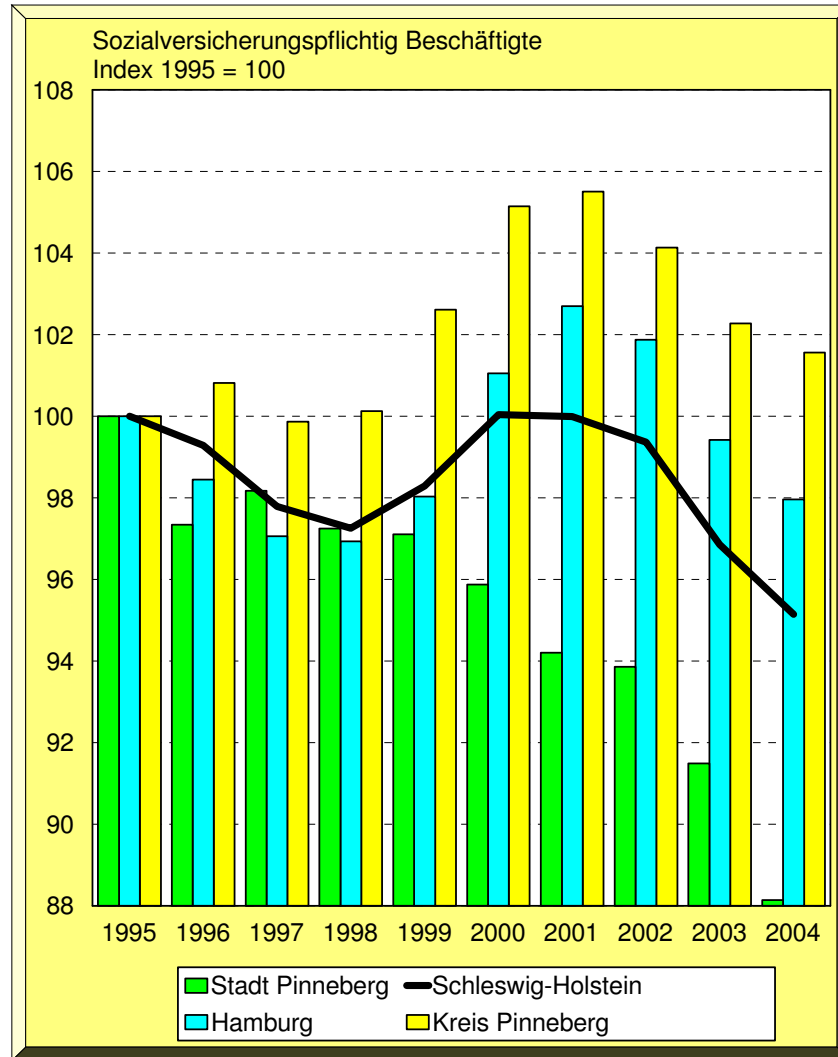
Trotz der Zunahme von Bevölkerung und Haushalten hat, fast ausschließlich nach dem Jahr 2000, die Zahl der Arbeitsplätze vor Ort deutlich abgenommen. Sie verringerte sich um 1.400 (- 11,9 %) von 11.800 auf 10.400. Rund die Hälfte des Rückgangs erfolgte erst in den letzten zwei Jahren seit 2002. In diesen Jahren fanden dagegen deutlich höhere Zuzüge statt.

Tabelle 5: Beschäftigungsentwicklung 1995 bis 2004 in der Stadt Pinneberg

Jahr	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte				
	am Arbeitsort	Einpendler	Auspendler	Saldo	am Wohnort
1995	11.800	7.582	10.088	-2.506	14.306
1996	11.486	7.583	10.303	-2.720	14.206
1997	11.584	7.769	10.216	-2.447	14.031
1998	11.475	7.817	10.096	-2.279	13.754
1999	11.459	7.858	10.066	-2.208	13.667
2000	11.314	7.860	10.280	-2.420	13.734
2001	11.117	7.746	10.473	-2.727	13.844
2002	11.075	7.772	10.464	-2.692	13.767
2003	10.796	7.629	10.313	-2.684	13.480
2004	10.400	7.473	10.380	-2.907	13.307
Zunahme	-1.377	-61	85	-146	-1.231
in v.H.	-11,7	-0,8	0,8	5,3	-8,5

Einen Vergleich der Arbeitsplatzzahlen der Stadt Pinneberg mit dem Kreisgebiet und Hamburg zwischen 1995 und 2004 zeigt **Abbildung 7**. Pinneberg hat (trotz Bevölkerungszunahme) deutlich mehr Arbeitsplätze verloren als der übrige Kreis und Hamburg. Trotz der Nähe zu Hamburg ist sogar die Zahl der Auspendler seit 2001 um 1,5 % gefallen (vgl. **Tabelle 5**), offenbar eine Folge des nun komplett im Ruhestand lebenden Geburtenbergs der 30er- und 40er-Jahre.

Abbildung 7: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Arbeitsplatz) in der Stadt und dem Landkreis Pinneberg, in Schleswig-Holstein und in Hamburg 1995 bis 2004



Pestel Institut 2006

Bisher hat das sinkende Arbeitsplatzangebot in Pinneberg noch keine Auswirkungen auf die Zuzüge gehabt. Wie die vom Rückgang des Arbeitsplatzangebots unbeeindruckte Zuwanderung zeigt, ist der Zuzug weit überwiegend auf das Wohnungs- und Baulandangebot zurückzuführen. Die geringe Wirkung des Arbeitsplatzangebots vor Ort auf die Zuzüge ist typisch für Mittelzentren in einer Metropolregion. Die rund 0,74 Millionen Arbeitsplätze in Hamburg dominieren die Siedlungsattraktivität der Stadt Pinneberg bei den Zuzügen, weil von Pinneberg aus die Hamburger Arbeitsplätze wegen der guten Verkehrsverbindung leicht erreicht werden können (Hamburg hat täglich 0,19 Millionen Einpendler).

2.2.2 Erwerbstätige am Wohnort und Pendlerverflechtung

Wie groß die Annahme des überregionalen Arbeitsplatzangebots (vor allem in Hamburg) durch die Bevölkerung in Pinneberg ist, zeigt die in **Tabelle 6** ausgewiesene Besetzungsquote der in der Stadt angebotenen Arbeitsplätze durch Pinneberger und Einpendler (überwiegend aus dem Kreis).

Tabelle 6: Verteilung der Arbeitsplätze in Pinneberg 2004 auf Ortsansässige und Einpendler

	absolut	In v. H.
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mit Arbeitsort Pinneberg (= Arbeitsplätze)	10.400	100,0
darunter: mit Wohnort Pinneberg	2.927	28,1
mit sonstigem Wohnort (Einpendler)	7.473	71,9
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mit Wohnort Pinneberg	13.307	100,0
darunter: mit Arbeitsort Pinneberg	2.927	22,0
mit sonstigem Arbeitsort (Auspendler)	10.380	78,0

Diese hohen Pendleranteile machen zwar den Wohnstandort Pinneberg krisenfest gegen Einflüsse des Arbeitsplatzabbaus vor Ort, beeinflussen das Profil der Stadt aber deutlich in Richtung „Schlafstadt zu Hamburg“.

Für die zuletzt 10.380 Auspendler (hiervon 7.800 nach Hamburg) und gleichzeitig 7.470 Einpendlern (hiervon 4.700 aus dem Kreis) kann davon ausgegangen werden, dass die aus dem Kreis Einpendelnden geringere Erwerbseinkommen erwirtschaften als die Auspendler nach Hamburg.

Die Quote der am **Wohnort** Pinneberg lebenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (13.307) an der Gesamtbevölkerung (41.063) ist mit 32,4 % etwas höher als der Bundesdurchschnitt. Diese Kennziffer ist jedoch in Pinneberg seit 1995 von 36,6 % auf den aktuellen Wert gesunken, d.h. Pinneberg ist von einer über dem Durchschnitt liegenden Erwerbstätigkeit seiner Bevölkerung auf bundesweiten Durchschnittswert abgesunken.

Der Anteil der Arbeitsplätze (Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am **Arbeitsort** = 10.400) der Stadt Pinneberg im Verhältnis zur Bevölkerung ist mit 25,3 % niedriger als Bundesdurchschnitt (32,8 %) und der Landesdurch-

schnitt Schleswig-Holstein (31,5 %). Die Metropole Hamburg liegt mit 42,7 % als großes Oberzentrum in einem Bereich, den die Erwerbsbeteiligung der eigenen Bevölkerung nicht mehr abdecken kann. Zur Besetzung seiner 739.000 Arbeitsplätze ist Hamburg auf 194.000 tägliche Einpendler angewiesen.

Pinnebergs niedrige Arbeitsplatzquote ist typisch für Mittenzentren in der Nähe von Oberzentren. Einen Vergleich zeigt **Tabelle 7**:

Tabelle 7: Einwohnerzahl sowie sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeits- und Wohnort in v. H. der Einwohnerzahl – Pinneberg und Städten vergleichbarer Größe 2003/2004

	Einwohner 2004	sozialversicherungspfl. Beschäftigte in v.H. der Einwohnerzahl	
		am Arbeitsort*	am Wohnort**
Nähe Oberzentrum			
Pinneberg (SWH)	41.063	25,3	32,4
Buchholz (Nds)	37.067	21,4	30,9
Henstedt (SWH)	25.895	20,0	36,1
Norderstedt (SWH)	71.610	42,6	37,2
Solitärlage			
Rendsburg (SWH)	28.435	53,6	32,2
Itzehoe (SWH)	33.276	44,1	31,6
Stade (Nds)	45.732	45,2	30,8
Goslar (Nds)	43.549	42,9	27,8
Deutschland		32,8	32,6

Einzig die Stadt Norderstedt weicht vom vorherrschenden Muster ab, weil sie – aufgrund der unmittelbaren Angrenzung an Hamburg – in den vergangenen drei Jahrzehnten viele Industrieunternehmen von dort aufgenommen hat. Norderstedt erhielt bis in die 90er-Jahre Zonenrandförderung.

Das **Arbeitsplatzangebot** Pinnebergs in Höhe von 25,3 Arbeitsplätzen je 100 Einwohner erlaubt noch immer die Erfüllung der zentralörtlichen Aufgaben für die Kreisbevölkerung. Die „Selbstversorgungsgrenze“ einer Kommune liegt bei 19,5 Arbeitsplätzen pro 100 Einwohner.⁴ Alle Werte unterhalb dieser Grenze

⁴ Zukünftige Rahmendaten für ein Entwicklungskonzept der Gemeinde Scheeßel bis 2015, Untersuchung im Auftrag der Sparkasse Scheeßel, durchgeführt vom Pestel Institut für Systemforschung e. V., 2004.

bedeuten (per Saldo) die Inanspruchnahme von Serviceleistungen in anderen Kommunen. Arbeitsplatzangebote unterhalb von 20 % der Bevölkerung haben in der Regel nur Kommunen ohne zentralörtliche Bedeutung (Dörfer). Die zentralörtliche Funktion Pinnebers als Kreisstadt müsste sich in einem höheren als dem ausgewiesenen Wert von 25,3 ausdrücken, wenn nicht ein großer Teil der für Serviceleistungen ausgegebenen Kaufkraft der Pinneberger nach Hamburg fließen würde. Der für eine Kreisstadt mit 40.000 Einwohnern sehr niedrige Arbeitsplatzwert erklärt sich zwar durch die direkte Anbindung an das Oberzentrum Hamburg, erscheint aber, vor allem im direkten Vergleich mit Norderstedt oder Ahrensburg, verbesserungswürdig.

Der hohe Auspendlerüberschuss nach Hamburg bei gleichzeitigem Einpendlerstrom aus dem Kreisgebiet und niedrigem Anteil von der Stadtbevölkerung besetzter Arbeitsplätze lässt folgende Schlüsse in Bezug auf die Zusammenhänge zwischen Stadtgröße, Lage und Zuwanderungsdruck zu:

- Pinneberg wird von Zuzüglern **nicht wegen seiner günstigen Erwerbsmöglichkeiten** gewählt. Die Mehrheit (60 %) der in der Stadt lebenden Erwerbstätigen pendelt nach Hamburg aus.
- Ein hoher Teil der in Pinneberg vorhandenen Arbeitsplätze wird wiederum von im Kreis wohnenden Erwerbstätigen besetzt. Nur zu 28,1 % sind die Arbeitsplätze in Pinneberg von Ortsansässigen besetzt. Bezogen auf die Bevölkerungszahl liegt die Quote der am Ort Beschäftigten bei 7,1 %.
- Beim Zuzug nach Pinneberg ist als **Motiv** weit überwiegend das **Wohnungs- und Baulandangebot**, d.h. die Siedlungsattraktivität, entscheidend und nicht die Erwerbsmöglichkeiten.

Damit ist auch für die zukünftige Entwicklung der Zuzüge das örtliche Arbeitsplatzangebot weniger entscheidend als in solitär liegenden Kommunen (vgl. **Tabelle 7**). Eine höhere Arbeitsplatzzahl vor Ort würde zwar die Attraktivität Pinnebergs weiter erhöhen. Das Angebot an qualitativ hochwertigen Bestandswohnungen und die Möglichkeit, auf vorhandenen oder neu ausgewiesenen Baulandflächen zu bauen, ist jedoch für die künftige Zuwanderung entscheidender. Eine **Prognose der Beschäftigungssituation** in Pinneberg ist daher im Rahmen dieses Wohnraumversorgungskonzepts **nicht notwendig**.

2.3. Einkommensniveau und Mietbelastung der Haushalte in Pinneberg

2.3.1 Einkommensverteilung der Haushalte in Pinneberg

Um zu einer Schätzung der förderberechtigten Haushalte nach § 9 WoFG zu gelangen, wird in einem ersten Schritt die Gesamtzahl der Haushalte Pinnebergs auf verschiedene Haushaltsgrößen und Nettoeinkommensklassen aufgeteilt. Dabei wird der Durchschnittswert der privaten Haushalte (altes Bundesgebiet) aus dem Mikrozensus 2003 zugrunde gelegt.⁵ In einem zweiten Schritt (vgl. **Tabelle 8**) erfolgt eine Anpassung des durchschnittlichen Einkommensniveaus an das Niveau in Pinneberg mit Hilfe der GfK-Kaufkraftkennziffer für das Jahr 2004 (117,4).⁶

Tabelle 8: Struktur der privaten Haushalte 2004 in der Stadt Pinneberg nach Anzahl der Personen und nach Einkommensklassen (Haushaltsnettoeinkommen in EUR/Monat)

Einkommensklassen von ... bis unter ... EUR	Haushalte mit ... Personen					insgesamt
	1	2	3	4	5 u. m.	
unter 587	589	60	14	10	4	676
587 - 1.057	1.854	327	43	30	11	2.265
1.057 - 1.526	2.207	849	125	87	33	3.300
1.526 - 1.761	944	600	103	71	27	1.745
1.761 - 2.348	1.184	1.472	360	250	94	3.358
2.348 - 3.052	599	1.488	533	370	139	3.128
3.052 - 5.283	362	1.755	895	621	233	3.865
5.283 u. m.	97	468	288	200	75	1.128
sonstige HH	370	395	140	97	36	1.038
HH insgesamt	8.205	7.413	2.500	1.734	652	20.503

Eigene Modellrechnung der Haushaltszahl (vgl. Tabelle 4) und Zuordnung der Haushaltsgröße nach Mikrozensus 2003, Anpassung der Durchschnittseinkommen mit der GfK-Kaufkraftkennziffer 2004 (= 117,4).

Da die im weiteren Verlauf der Untersuchung zu ermittelnde Förderberechtigung vom Haushaltsbruttoeinkommen abhängt, werden in einem dritten – hier tabellarisch nicht ausgewiesenen Schritt – die Einkommensgrenzen aus

⁵ Statistisches Bundesamt: Mikrozensus 2003, Ergebnisse für das frühere Bundesgebiet.
⁶ GfK-Regionalforschung.

Tabelle 8 weiter auf Bruttowerte angehoben.⁷ Das gesamte Haushaltsbruttoeinkommen der 20.500 Haushalte in Pinneberg liegt bei 712 Mio. EUR, dies entspricht einem Durchschnitt von 34.700 EUR. Die Verteilung auf die verschiedenen Einkommensklassen (jetzt: brutto) entspricht der Struktur aus **Tabelle 8**.

Erst nach diesen Umrechnungen kann abgeschätzt werden, wie viel Prozent der Haushalte unter die Einkommensgrenzen nach § 9 WoFG fallen.

2.3.2 Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen nach § 9 WoFG

Das Land Schleswig-Holstein hat in Übereinstimmung mit den Bundeswerten folgende Bruttoeinkommenshöhen und Wohnflächen festgelegt, die von Inhabern so genannter Wohnberechtigungsscheine nicht überschritten werden dürfen (vgl. **Tabelle 9**):

Tabelle 9: Einkommensgrenzen und Wohnungsgrößen für B.-Schein-Inhaber in Schleswig-Holstein

Personen pro HH	Wohnräume	Wohnfläche in m ²	Einkommensgrenze ¹⁾ in EUR
1	1	bis 50	13.200
2	2	bis 60	19.800
3	3	bis 75	24.810
4	4	bis 85	29.820
5	5	bis 95	34.830
je weitere Person zusätzlich für Kinder	je 1	+ 10	+ 4.510 je 500

1) Bruttohaushaltseinkommen

Sucht man innerhalb der in **Tabelle 8** ausgewiesenen Haushalten diejenigen unterhalb der Fördergrenze, so ergibt sich folgendes Bild (vgl. **Tabelle 10**):

⁷ Primäreinkommen der privaten Haushalte (Statistisches Bundesamt: VGR)

Tabelle 10: Haushalte mit Förderberechtigung nach § 9 WoFG nach Haushaltsgröße in Pinneberg 2004

Haushalte mit ... Personen	Haushalte insgesamt	davon: förderberechtigt nach § 9 WoFG absolut in v. H.	
1	8.205	2.233	27,2
2	7.413	1.203	16,2
3	2.500	342	13,7
4	1.734	385	22,2
5 und mehr	652	239	36,6
insgesamt	20.503	4.401	21,5

Eigene Berechnungen

Beim gegenwärtigen Einkommensniveau und bei der zugrunde gelegten Einkommensverteilung haben in Pinneberg rund 4.400 Haushalte einen Anspruch auf eine Sozialwohnung. Dies entspricht 21,5 Prozent aller Haushalte bzw. rund 40 Prozent aller Mieterhaushalte. Welcher Anteil dieser „berechtigten“ Haushalte in einer der 2.185 (vgl. **Tabelle 17**) geförderten oder ehemals geförderten Wohnungen lebt, lässt sich nicht ermitteln.

Dass jährlich rund 400 Haushalte (2 Prozent) durch Beantragung eines B.-Scheins eine der 968 gebundenen Wohnungen (vgl. **Tabelle 17**) suchen, liegt deutlich über der allgemeinen Umzugshäufigkeit von 13 Prozent innerhalb der Haushalte, die in den geförderten Wohnungen leben. Es kann vermutet werden, dass im Laufe der etwa achtjährigen Wohndauer in den geförderten Wohnungsbeständen der Stadt ein größerer Teil der Haushalte aus der Anspruchsberechtigung herauswächst und bei einem Wohnungswechsel keinen Antrag auf einen neuen B.-Schein stellt. Bei den jährlich rund 400 ausgestellten B.-Scheinen dürfte also ein Anteil von 70 Prozent zumindest in Pinneberg keine mietgebundene Wohnung erhalten.

Insgesamt passt die Zahl der B.-Scheine, aber auch die geschätzte Anzahl der anspruchsberechtigten Haushalte nicht zum geringen Angebot von 968 Belegrechtswohnungen, von denen höchstens 130 jährlich zur Wiedervermietung anstehen. Für die Vermietung der 1.217 ehemals geförderten Wohnungen benötigen die Gesellschaften keinen B.-Schein, sodass unklar bleibt, wo die Anspruchsberechtigten ihren B.-Schein verwenden können. Außerdem liegt das Mietpreisniveau der 1.217 ehemals geförderten Wohnungen mit 5,50 bis 6,50 EUR/m² (vgl. **Tabelle 17**) um bis zu 30 Prozent über dem Sozialmietniveau.

2.3.3 Haushalte mit hoher Mietbelastung des Nettoeinkommens

Die Mietbelastung (Anteil der Kaltmiete am verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen) sollte 25 Prozent noch oben nicht überschreiten. Um den Anteil der hoch belasteten Mieterhaushalte abzuschätzen, wurde für das durchschnittliche Nettoeinkommen (innerhalb jeder in **Tabelle 8** ausgewiesenen Einkommensklasse) und anhand

- der für B.-Schein-Berechtigte geltenden Wohnflächenzahl und
- der Durchschnittsmiete über alle Bestände von 7,04 EUR/m² (vgl. **Tabelle 16**).

die Mietbelastung festgestellt.

Bei der so ermittelten Durchschnittsbelastung ist zu berücksichtigen, dass eine Einkommensverteilung der Mieterhaushalte nach deren Haushaltsgröße als Datensatz nicht zu beschaffen war. Das Ergebnis der Modellrechnung ist in **Tabelle 11** dargestellt:

Tabelle 11: Anzahl der Haushalte in Pinneberg mit einer Mietbelastung von über 25 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens (2004)

Personen pro HH	Mieterhaushalte insgesamt	darunter: mit Mietbelastung > 25	
		absolut	in v. H. ¹⁾
1	4.376	2.529	57,8
2	3.953	1.032	26,1
3	1.333	363	27,2
4	925	252	27,2
5 und mehr	348	169	48,5
Summe	10.934	4.345	39,7

1) des Haushaltsnettoeinkommens
Eigene Berechnungen

Der Vergleich von Durchschnittsmieten und -einkommen der Mieterhaushalte ergibt eine Anzahl von rund 4.350 betroffenen Haushalten, die Monatsmieten oberhalb von 25 Prozent des monatlichen Nettoeinkommens aufweisen. Dies sind 39,7 % aller Mieterhaushalte. Selbst wenn der Vergleich von Durchschnittseinkommen und Durchschnittsmieten methodisch problematisch ist, so wird doch klar, dass „Wohnen zur Miete“ in Pinneberg eine deutlich höhere Belastung des Haushaltsnettoeinkommens hervorruft als von der Sozialgesetzge-

bung vorgesehen ist.⁸ Dass Pinneberg für Mieter „teuer“ ist, zeigt weiter unten auch der Zusammenhang zwischen Mieten und Grundstückspreisen im Vergleich zum Bundesdurchschnitt in **Abbildung 8**.

2.4 Wohnungsbestände und -versorgung

2.4.1 Wohnungsabgänge und Bautätigkeit

Der Wohnungsbestand in Pinneberg (vgl. **Tabelle 12**) stieg seit 1995 um rund 1.800 Einheiten (9,8 %) von 18.454 auf 20.230. Die Neubautätigkeit in den letzten Jahren war stürmisch, insbesondere das Jahr 2004 fällt durch insgesamt 431 Fertigstellungen (Bauintensität 2,17 % des Bestands 2003) auf.

Die Bautätigkeit sowie die gegengerechneten Wohnungsabgänge, die per Saldo zur Erhöhung des Wohnungsbestandes seit 1995 geführt haben, zeigt **Tabelle 12**:

Tabelle 12: Bautätigkeit und Wohnungsbestand von 1995 bis 2004 in der Stadt Pinneberg

Jahr	Wohnungsbestand	Neubautätigkeit	davon:			Wohnungsabgänge
			Neubau-EZFH	Neubau-MFH	sonstige	
1995	18.428	-	-	-	-	-
1996	18.758	345	70	184	91	15
1997	18.951	208	45	118	45	15
1998	19.150	214	67	134	13	15
1999	19.262	129	87	36	6	17
2000	19.528	292	147	140	5	26
2001	19.599	114	51	60	3	43
2002	19.754	198	114	79	5	43
2003	19.831	114	102	8	4	37
2004	20.230	431	392	14	25	32
Zunahme/ Summe	1.802	2.045	1.075	773	197	243
in v.H.	9,8	100,0	49,7	40,4	9,9	1,3

⁸ Die gegenwärtige Sozialmiete von durchschnittlich 4,95 EUR/m² entspricht bei den zulässigen Wohnungsgrößen und den Einkommensgrenzen jeweils etwa 25 % des Nettoeinkommens.

Die 243 **Wohnungsabgänge** wurden nach der Altersstruktur des Bestandes geschätzt. Eingeschlossen in die Zahl der Abgänge sind Umwidmungen (z. B. zu Büro, Praxen), Herausnahme aus dem Angebot (wegen mangelnder Qualität oder Lage, z. B. Dachgeschoss), vor allem aber aus der Vermietung genommene Einliegerwohnungen in Zweifamilienhäusern. Die jährliche Abgangsrate liegt bei durchschnittlich 0,15 % des Bestands, wobei Wohnungen der unmittelbaren Nachkriegsbaualtersklasse 1949 bis 1957 eine deutlich höhere Abgangsrate haben.

Neubau Einfamilienhäuser

Durch das hohe Baulandpreisniveau ist der Bau frei stehender klassischer Einfamilienhäuser in Pinneberg eher die Ausnahme. Den Neubau beherrschten das Doppel- und Reihenhaus mit kleinen Grundstücken zwischen 200 und 400 m². Im Neubaugebiet Rosenfeld sind so genannte Quadras errichtet, jeweils vier Häuser an den Ecken eines quadratischen Gebäudes.

Neubau Geschosswohnungen

Von den in neun Jahren mehr als 2.000 neu errichteten Wohnungen lag etwa die Hälfte (980 WE) in Mehrfamilienhäusern (MFH), ein für ein Mittelzentrum innerhalb einer Metropolregion erstaunlich hoher Anteil. Wegen des gesunkenen Bedarfs und wegen der Konzentration der Nachfrage auf Einfamilienhäuser ist die Bautätigkeit dieser Gebäudeart jedoch seit dem Jahr 2000 stark rückläufig. 2003/2004 wurden nur noch insgesamt 51 Geschosswohnungen (einschließlich „sonstige WE“) fertig gestellt. Dies entspricht nur noch 9,4 % aller in diesem Zeitraum neu errichteten Wohnungen. Derzeit besteht ein Missverhältnis zwischen dem notwendigen Investitionsvolumen für einen Neubau und den erzielbaren Mieten. Wegen der entfallenden staatlichen Förderung und nicht erkennbaren Wertsteigerungspotenziale wird der Neubau von Geschosswohnungen auch zukünftig gering bleiben.

2.4.2 Wohnungsbestand nach Gebäudetyp und Baualtersklasse

Zeitgleich mit der Volkszählung 1987 wurde eine Gebäude- und Wohnungszählung durchgeführt. Sie ergab für Pinneberg die in **Tabelle 13** aufgeführten Anfangsbestände. Die Bautätigkeit in den drei Gebäudeklassen von 1988 bis 2004

werden addiert und die mit dem Modell errechneten Abgangszahlen (nach Bau-
altersklassen) abgezogen.

**Tabelle 13: Wohnungen (Bestand, Neubau, Abgang) in Pinneberg nach
drei Gebäudetypen 1987/2004**

	WE in Ein- familienhaus	WE in Zwei- familienhaus	Geschoss- wohnung	Sum- me
Bestand 1987	4.501	1.584	10.539	16.624
Neubau 1988 bis 2004	1.417	420	1.497	3.334
Abgang 1988 bis 2004	26	66	180	272
Bestand 2004	5.944	2.070	12.216	20.230
in v. H. (1987 = 100)	132,1	130,7	115,9	121,7

Insgesamt hat Pinneberg einen Wohnungsbestand von gut 20.000 WE, in denen 41.000 Personen leben. Der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern liegt mit 40 % unterhalb des für Mittelzentren vergleichbarer Größe geltenden Werte, die auch in der Nähe von Oberzentren Anteile von 50 % bis 60 % erreichen. Mit diesem hohen Anteil an Geschosswohnungen könnten Pinnebergs Wohnungsunternehmen und private Vermieter dann Probleme bekommen, wenn die Nachfrage nach Geschosswohnungen massiv nachlässt oder die Qualität von einzelnen Beständen nicht mehr akzeptiert wird. Auf dieses Problem wird in **Kapitel 3** (Szenarien) eingegangen.

Die auf das Jahr 2004 fortgeschriebene Altersstruktur des Wohnungsbestandes in Pinneberg zeigt **Tabelle 14**:

**Tabelle 14: Wohnungsbestand Ende 2004 in Pinneberg nach Bau-
altersklassen**

Baualtersklasse	Anzahl WE	in v.H.
bis 1900	520	2,6
1901-1948	2.380	11,8
1949-1968	7.183	35,5
1969-1989	6.713	33,2
1990 und später	3.434	17,0
insgesamt	20.230	100,0

85 % des Wohnungsbestands in Pinneberg ist erst nach dem zweiten Weltkrieg entstanden und damit bauphysikalisch als relativ neu zu bezeichnen. Die etwa 3.000 WE in Vorkriegsgebäuden liegen unmittelbar in der Innenstadt. Ihre zukünftige Vermarktung wird wegen der guten Lage kein Problem sein. Soweit die knapp 2.000 in der unmittelbaren Nachkriegszeit (1949 bis 1957) gebauten Wohnungen nicht in der Kernstadt liegen, kann sich nach 2010 dann eine Leerstandsentwicklung einstellen, wenn eine Häufung der in **Textkasten 2** aufgestellten Maluskriterien auf einzelne Gebäude zutreffen. In diesem Fall kann auch ein nachhaltiger Zuwanderungsdruck hier Leerstände aus qualitativen Gründen nicht verhindern.

Textkasten 2:

Malusattribute für Geschosswohnungen im Bestand:

Welchen Merkmalen weichen die Nachfrager aus?

Wohnungskriterien:

- Erdgeschoss allgemein
- Erdgeschosse mit verschatteten Fenstern im Besonderen
- 3. OG und höher ohne Lift
- Hauptblickrichtung Nord allgemein
- kein Balkon oder Garten
- unattraktiver Grundriss, gefangene Räume, kleine Raumgrößen
- kein ausreichender Trittschallschutz

Gebäudekriterien:

- mehr als 9 WE
- Baujahr 1948 bis 1959
- Baujahr 1960 bis 1986 (eingeschränkt)
- unattraktive Hausfassade
- schlechter Erhaltungszustand
- kein ausreichender Schall- und Wärmeschutz
- keine ausreichenden Parkmöglichkeiten für Pkw
- unattraktives Treppenhaus

Lagekriterien:

- benachteiligtes Wohnquartier
- städtische Durchgangsstraße oder Bahnlinie
- Stadttrand ohne ÖPNV
- ohne Umgebungsgrün
- größere Entfernung zu Kindergarten und Grundschule
- keine fußläufigen Einkaufsmöglichkeiten
- Kommune mit hohem Anteil (über 65 %) an selbst genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern

Innerhalb des größten Bestandsanteils, den zwischen 1949 und 1968 gebauten 7.200 WE dürfte es einige benachteiligte Quartiere (zu weit vom Zentrum, Verkehrsemissionen, schlechter technischer Zustand) geben, bei denen ebenfalls im Geschosswohnungsbereich Leerstände wegen mangelnder Qualität auftreten können. Leerstände können zwar durch die Vermieter (als „ultima ratio“) durch eine deutlich unter dem Pinneberger Durchschnitt (vgl. **Tabelle 16**) liegende Miete verhindert werden. Diese Niedrigmieten werden aber unausweichlich eine Konzentration von Haushalten mit sozialen Problemen auslösen, die sowohl aus Gründen des Stadtimage als auch wegen der hohen sozialen Folgekosten kommunalpolitisch eher unerwünscht sein dürfte.

Ob sich auch aus **Bedarfsgründen** in den genannten älteren (und damit abgeschriebenen) Beständen Leerstände ergeben, zeigt die Szenarien der Wohnungsnachfrage und des Wohnungsbedarfs bis 2020 in **Kapitel 3**.

2.4.3 Eigentümerwohnungen und Mietwohnungen

Nutzerstruktur des Bestandes

Als **Eigentümerwohnung** werden alle vom Eigentümer selbst bewohnten Wohnungen bezeichnet. Die Bezeichnung grenzt sich ab von der „Eigentumswohnung“. Letztere liegen in Geschosswohngebäuden mit „Teilungserklärung“, d. h. sie sind Wohneigentum in der Etage. Sie können vom Eigentümer genutzt werden und zählen dann zu den „Eigentümerwohnungen“. Ebenso können sie auch vermietet sein. In diesem Fall zählen sie zu den Mietwohnungen.

Der Anteil der selbst genutzten Geschosswohnungen ist mit 8 % (im Bundesdurchschnitt) sehr gering. In Pinneberg dürfte der Anteil wegen der hohen Neubauzahl von Geschossgebäuden nach 1960 deutlich höher liegen, wir schätzen den Anteil der Selbstnutzer auf 20 %. Daten hierzu sind weder auf Bundes- noch auf Regionalebene vorhanden. Von den Einfamilienhäusern (alle Typen) sowie den Hauptwohnungen in Zweifamilienhäusern werden nach Schätzungen dagegen 95 % selbst genutzt.

Für Pinneberg ergibt sich damit folgende Schätzung der Anteile von Miet- und Eigentümerwohnungen (vgl. **Tabelle 15**):

Tabelle 15: Miet- und Eigentümerwohnungen in Pinneberg 2004

Art der Wohnung	Miet- wohnungen	Eigentümer- wohnungen	WE insgesamt
In Einfamilienhaus Hauptwohnung	297	5.647	5.944
in Zweifamilienhaus Einliegerwohnung	52	983	1.035
in Zweifamilienhaus Geschosswohnung	1.035	-	1.035
	9.773	2.443	12.216
insgesamt	11.147	9.073	20.230

Der Anteil der Mietwohnungen liegt damit in Pinneberg bei rund 55 %, die Eigentumsquote bei 45 %. Beide Werte liegen im Mittelfeld vergleichbarer, vom Pestel Institut untersuchter Mittelzentren in der Randlage von Oberzentren.

Miethöhen im Bestand nach Lagen in der Region

Die Zuwanderung aus Hamburg (und den südlichen Kreiskommunen) zielt zu 45 % auf Mietwohnungen,⁹ d. h. das in Pinneberg vorhandene niedrigere Mietniveau (vgl. **Tabelle 16**) stellt, neben dem Baulandangebot, ein Zuzugsmotiv dar. Das Mietpreisniveau von City- und Randlagen in Hamburg im Vergleich zu einigen Lagen im Kreis Pinneberg sowie dem Stadtdurchschnitt zeigt **Tabelle 16**.

Ein Mietpreisunterschied zwischen Hamburg und Pinneberg (Durchschnitt) in Höhe von -1,33 EUR/m² (-16 % aus Hamburger Sicht) für vergleichbare Gebäudetypen ist offenbar ausreichend, einen ständigen jährlichen Zuzug von Hamburger Mietern auszulösen, der bisher keine Leerstände aufkommen ließ.

⁹ empirica, a. a. O.

Tabelle 16: Durchschnittsmieten 2003 in ausgewählten Lagen Hamburgs sowie in Hamburg insgesamt, in Pinneberg und in verschiedenen Kreiskommunen
(Wiedervermietung im Bestand)

	Kaltmiete in EUR/m ² Wohnfläche (mtl.)
Hamburg-Othmarschen	11,49
Hamburg-Uhlenhorst	10,51
Hamburg-Alsterdorf	9,52
Hamburg-Schnelsen	8,42
Hamburg (Durchschnitt)	8,37
Wedel in Holstein	7,99
Rellingen	7,89
Schenefeld	7,83
Halstenbeck	7,80
Quickborn	7,45
Kreis Pinneberg (Durchschnitt)	7,30
Elmshorn	7,13
Pinneberg	7,04
Uetersen	6,60
Barmstedt	5,34

Quelle: map-report Nr. 549-550

Anzahl geförderter und ehemals geförderter Mietwohnungen

Deutlich unterhalb des in **Tabelle 16** gezeigten Mietpreisniveaus für Bestandswohnungen insgesamt liegen die Mieten für die Sozialwohnungen mit und ohne Belegrechtsbindung. Deren Anzahl und Mietpreisniveau zeigt **Tabelle 17**.

Es stehen 2.185 geförderte oder ehemals geförderte Wohnungen im Eigentum der Wohnungsgesellschaften. Dies entspricht rund 20 % der 11.147 Mietwohnungen in Pinneberg (vgl. **Tabelle 15**) Alle Gesellschaften berichten von starker Nachfrage, neuerdings vor allem nach kleinen Wohnungen bis 50 m², da durch die Hartz IV-Bestimmungen die einkommensschwächeren Haushalte neben einer niedrigen m²-Miete auch an einer kleineren Wohnfläche zur Erzielung einer niedrigen Gesamtmiete interessiert sind.

Tabelle 17: Geförderten oder ehemals geförderte Wohnungen im Eigentum der Wohnungsgesellschaften in Pinneberg (Stand 2005)

Gesellschaft	WE ohne Belegrecht		WE mit Belegrecht	
	Anzahl	Miete in EUR/m ²	Anzahl	Miete in EUR/m ²
Gem. Wohnungsbauges. für den Kreis Pinneberg	1.120	5,50-6,50	140	3,50-4,90
Dt. Annington Heimbau AG	67	6,50-7,00	342	4,95
Bauverein Elbgemeinden	-		292	4,30-6,04
Stiftung „Wir helfen uns selbst“	30	5,50	194	4,95
insgesamt	1.217		968	

Auch die ehemals geförderten Bestände der vier Wohnungsbaugesellschaften haben um 10 % bis 20 % niedrigere spezifische Mieten als der Durchschnitt der Mietwohnungen in Pinneberg (vgl. **Tabelle 16**). Die Mieten der Sozialwohnungen mit Belegrechtsbindungen liegen um rund 30 % unter der Durchschnittsmiete von 7,04 EUR/m² und um 40 % bis 50 % unter dem Mietniveau Hamburgs.

Da in jüngster Zeit kein Neubau von Mietwohnungen mehr erfolgt und die Mietpreisdifferenzen zu Hamburg eher größer werden, dürften die durchschnittlichen Mieten der Wohnungsunternehmen noch steigen, insbesondere weil mit einem Rückgang der Belegrechtsbindung von 300 WE bis 2015 zu rechnen ist.

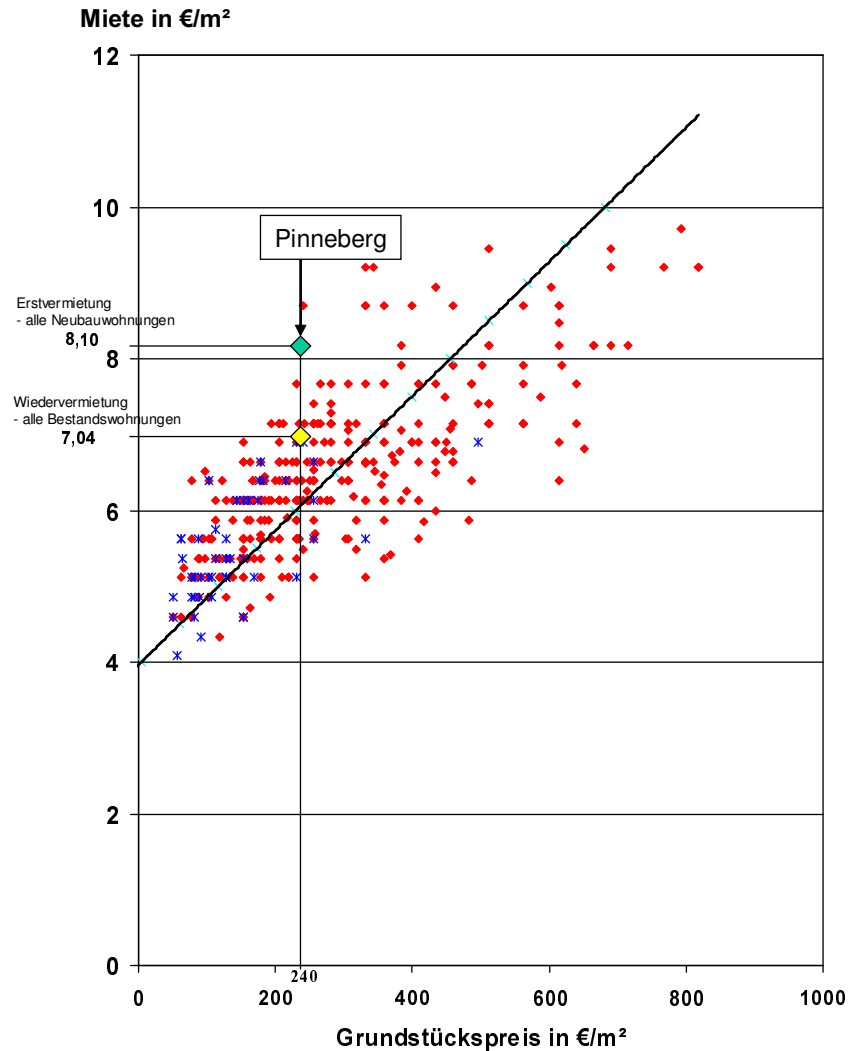
Die Fluktuationsrate liegt bei jährlich ca. 13 % des Bestands, sodass rund 125 Sozialwohnungen mit Belegrecht jährlich neu vergeben werden können. Dieser geringe Anteil steht in deutlichem Gegensatz zur Zahl der im Durchschnitt der Jahre 2002 bis 2004 ausgestellten rund 430 B.-Scheine.

Zusammenhang von Miethöhe und Grundstückspreisen im Bundesdurchschnitt und in Pinneberg

Die Miethöhen in den 376 Ober- und Mittelzentren Westdeutschlands sind weitgehend abhängig vom Bodenpreis. Den Zusammenhang zwischen Miethöhe und Baulandpreis für Geschossbauten zeigt **Abbildung 8**. Dieser liegt deutlich

höher als der für Einfamilienhäuser. Alle Werte oberhalb der Regressionsgrade zeigen Gebiete mit „hohem Mietenniveau“ im Vergleich zum örtlichen Baulandpreisniveau.

Abbildung 8: Abhängigkeit der Mieten (Erstbezug) vom Preis für Baugrundstücke für Geschosswohnungsbau (GFZ = 0,8) in Westdeutschland im Jahre 2001



Quelle: Eigene Berechnungen auf der Basis von RDM-Daten für 376 Kommunen in Westdeutschland und map-report Nr. 549-550, Bodenpreis Pinneberg aus dem Strukturbericht 2004 der Stadt Pinneberg

Das mittlere Mietpreisniveau in Pinneberg schließt Preise für die gebundenen und ehemals geförderten Mietwohnungen mit ihren niedrigen Mietpreisen ein

(vgl. **Tabelle 16** und **Tabelle 17**). Ein Schätzwert für die Mieten (Wiedervermietung im Bestand) ausschließlich frei finanzierter Mietwohnungen ist nicht verfügbar, dieser Wert dürfte aber in der Nähe von 7,50 EUR/m² liegen. Die Ergebnisse der Mietbelastungsberechnung werden durch den Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt gestützt und erscheinen plausibel.

2.4.4 Wohnungsbedarf und Neubautätigkeit 1995 bis 2004

Der Wohnungsbedarf ergibt sich durch

- eine Veränderung der Anzahl der **privaten Haushalte** (Zu- oder Abnahme) im Verhältnis zu
- einer Veränderung des **Wohnungsbestands** (Neubauten minus Abgänge).

Wohnungsbestand und Anzahl der Haushalte sollten ausgeglichen sein, wobei die einfache Gleichung gilt:

$$\begin{aligned} & \text{Wohnungsinhaberhaushalte (selbst nutzende Eigentümer + Mieter)} \\ & + \text{Untermieter} \\ & = \text{bewohnter Wohnungsbestand plus Fluktuationsreserve (in der Regel} \\ & \quad \text{2 \% des Bestands)}. \end{aligned}$$

Zwischen 1995 und 2004 haben sich beide Seiten der Gleichung in Pinneberg wie folgt verändert (vgl. **Tabelle 18**):

Tabelle 18: Entwicklung von Wohnungsangebot und Haushalten 1995 bis 2004 in der Stadt Pinneberg

	WE
Angebot:	
Wohnungsbestand 1995	18.428
+ Neubau bis 2004	2.045
- Abgang	243
= Wohnungsbestand 2004	20.230
Bedarf:	
Haushalte 1995	18.806
Zunahme Haushaltszahl bis 2004	1.697
Haushalte 2004	20.503

Bei einer Mobilitätsreserve von 2 % (= 405 WE) waren Ende 2004 in Pinneberg 19.837 WE bewohnt. Bei 20.503 Haushalten müssen 666 Haushalte in Pinneberg zur Untermiete gewohnt haben. 1995 betrug die Differenz zwischen Haushalten (18.806) und bewohnten Wohnungen (18.085) noch 721, d. h. das „Versorgungsniveau“ mit Wohnungen hat sich nur um 55 WE, d. h. marginal, verbessert. Bei diesen Werten handelt es sich um Ergebnisse des Modells, das insbesondere auf Annahmen zum Haushaltsbildungsverhalten auf der Bedarfsseite und zum Wohnungsabgang auf der Angebotsseite basiert.

Ein besonderes Problem für Pinneberg sind die bei der **Bedarfsrechnung** vom Angebot an Wohnungen abhängenden Zuwanderungen. Da in Pinneberg der Zuwanderungsdruck aus Hamburg so stark ist, dass zusätzliches Angebot durch Neubauten erst nach der Fertigstellung Zuzüge auslöst, ist eine reine „Bedarfsrechnung“ problematisch.

Vergleicht man die Neubautätigkeit und den Zuwanderungssaldo, so ist zwar keine auf das Jahr bezogene direkte Korrelation zu beobachten. Hieraus lässt sich aber nicht die bereits aufgestellte These widerlegen, dass der Zuzug nach Pinneberg bei ausgelastetem Wohnungsbestand von der Neubautätigkeit insbesondere in Form von Einfamilienhäusern abhängt. Vergleicht man Zuzüge und Wohnungsbautätigkeit über einen Zeitraum von sechs Jahren, so ergibt sich das in **Tabelle 19** ausgewiesene Bild.

Tabelle 19: Wanderungssaldo und Wohnungsneubau in Pinneberg 1999 bis 2004

Jahr	Wanderungssaldo (Personen)	Wohnungsneubau (WE)
1999	13	129
2000	161	292
2001	200	114
2002	467	198
2003	429	114
2004	900	431

Es ist davon auszugehen, dass seit 2000 ein ausgeglichener Wohnungsmarkt besteht, d.h. der Wohnungsbau wirkt erst nach diesem Jahr positiv auf die Zuzüge ein, während in den Jahren davor, als noch ein Wohnungsdefizit ausgeglichen werden musste, ein deutlich geringerer Zuzug trotz hoher Fertigstellungs-

zahlen zu beobachten war, weil zunächst der Bedarf der eigenen Bevölkerung befriedigt werden musste.

So hat auch der in den Jahren 2002 bis 2004 gegenüber den drei Vorjahren stark angestiegene Wohnungsbau (743 WE) in diesen drei Jahren höhere Zuwanderungen (+1.796 Personen) als in der Summe der drei Jahre davor (+535 WE/+374 Personen) ausgelöst. Ein Zusammenhang zwischen Neubautätigkeit und Zuzugssaldo besteht also und die Neubautätigkeit dürfte, nach dem Ende des Wohnungsdefizits, zukünftig die Zuwanderung sogar stärker beeinflussen.

Der Auslöser für die starken Zuzüge des Jahres 2004 ist also die besonders starke Neubautätigkeit dieses Jahres. Der Ausweis eines großen Baugebiets (Rosenfeld) hat hohe Neubauzahlen und starken Zuzug ausgelöst. Das Jahr 2004 zeigt besonders deutlich, dass Bevölkerungszuzug (bei ausgeglichenem Verhältnis von Haushalten und Wohnungsbestand) nicht autonom erfolgt, sondern durch primär stattfindende Neubautätigkeit ausgelöst wird. Die schnelle Reaktion der Zuzüge auf das neue Baulandangebot gibt einen Hinweis auf die Intensität des Zuzugsdrucks. Dieser ist so stark, dass sich Baulandangebote sehr schnell in realisierte Nachfrage umsetzen. Pinneberg muss daher nicht auf einen „unbestimmten“ Zuzug reagieren, sondern kann umgekehrt den **Zuzug über den Baulandausweis und die Baulandpreise steuern**. Damit stellt sich die Frage, welche Einwohnerzahl für Pinneberg aus kommunalpolitischer Sicht angestrebt werden soll.

2.4.5 Wohnungsnachfrage und Angebot von Einfamilienhäusern

Die Wohnungsnachfrage ist ein Teil des Wohnungsbedarfs. Während der Bedarf aufgrund der Veränderungen von Wohnungsbestand und Haushaltszahlen entsteht (es kann positiven oder negativen Bedarf geben), bildet sich die Nachfrage durch die Annahme eines Angebots für eine (attraktive) Wohnung. Attraktive Wohnungen können in einer begehrten Gebäudeform liegen (Einfamilienhäuser, vor allem, wenn diese frei stehen), in einem besonders preisgünstigem Segment oder einer guten Lage. Da das Wohnungsangebot immer eine geringere Anzahl attraktiver Wohnungen bereit hält als vom Publikum gewünscht wird, kann Nachfrage bestehen, auch wenn der Gesamtbedarf negativ ist. Die Bedarfsschätzung geht immer davon aus, dass der Wohnungsbestand (bis auf die Fluktuationsreserve) vollständig bewohnt ist. Den Nachfrager interessiert jedoch nicht, ob im Bestand unattraktive Wohnungen leer stehen, er möchte seinen Wunsch nach einer idealen Wohnung verwirklichen und beachtet daher ein mögliches Überangebot im Bestand nicht. Die für den Bedarf wichtige Bilanz

von Haushalts- und Wohnungszahlen gilt für die **Nachfrage** nicht, weil diese weit überwiegend „**qualitätsgesteuert**“ ist.

Der größte Teil der realisierten Wohnungsnachfrage richtet sich auf Einfamilienhäuser.¹⁰ Da seit 1999 im Bestand genügend Geschosswohnungen zur Befriedigung der auf diesen Wohnungstyp gerichteten geringeren Nachfrage bereit stehen, sinkt hier die Neubautätigkeit. Bei den Einfamilienhäusern ist bisher die Nachfrage immer größer gewesen als das Angebot an gebrauchten Häusern aus dem Bestand. Hauptnachfragergruppe sind die 30- bis 40-Jährigen.

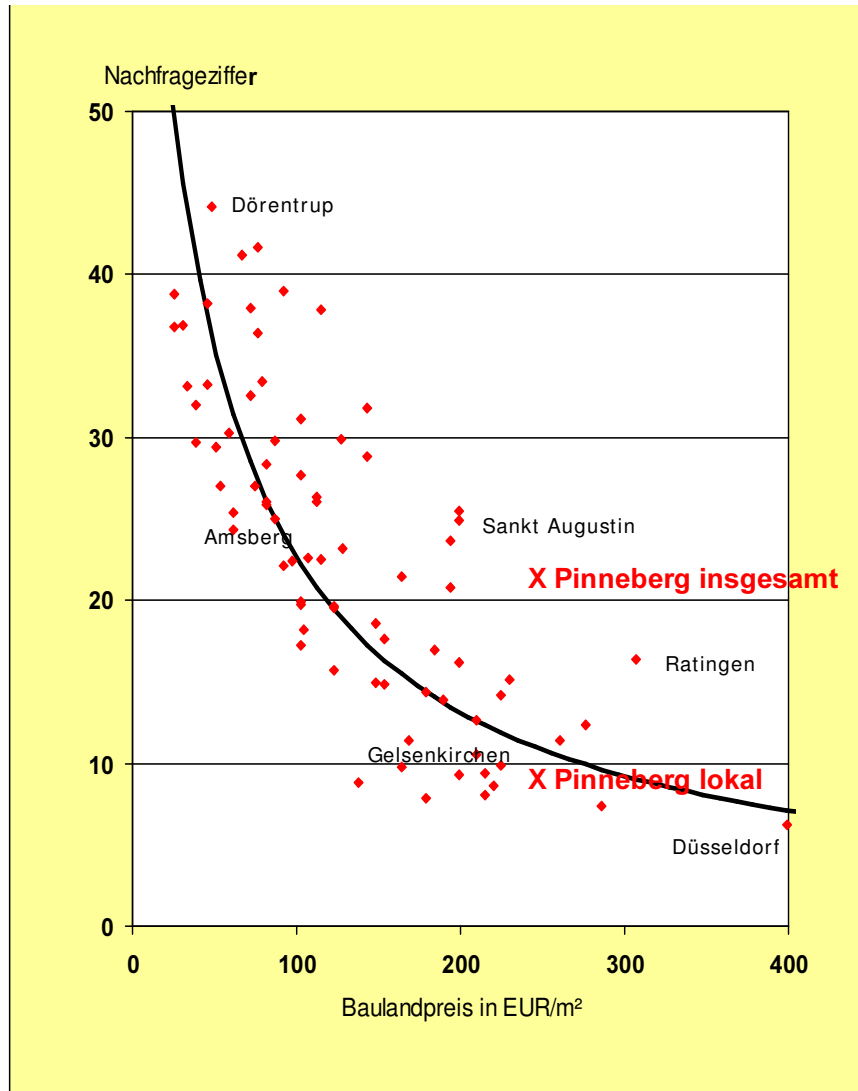
Vom gesamten „Stückumsatz“ an Einfamilienhäusern wird hier nur der „**Erstbezug**“, d.h. das im Lebenszyklus erstmalige Einziehen eines Haushalts aus einer Geschosswohnung in ein Einfamilienhaus betrachtet. Analog besteht das Angebot an „**Bestandshäusern**“ auch nur aus der Teilmenge, die bei der Auflösung des Haushalts durch Tod oder Umzug in eine Geschosswohnung (meist ins Altersheim) am Ende des Lebenszyklus entsteht. Der Wechsel innerhalb der Kategorie „Einfamilienhaus“, z. B. von einem kleineren Haus in ein größeres usw., wird hier nicht berücksichtigt, weil sich diese Nachfrage „im System“ dadurch aufhebt, dass bei jedem bezogenen Neubau ein Bestandshaus frei wird und am Markt angeboten wird.

Die in der Vergangenheit realisierte jährliche Nachfrage nach Einfamilienhäusern im Erstbezug wird projiziert auf die **Bevölkerungsgruppe der 30- bis 45-Jährigen** (vgl. Spalte 1 in **Tabelle 21**), die in Pinneberg seit 1995 um 8,5 % und in Hamburg um 11 % zugenommen hat. Aus dieser Bevölkerungsgruppe entwickelt sich jährlich über 80 % der Erstbezugsnachfrage nach Einfamilienhäusern, die je nach dem lokalen Preisniveau für Bauland (und damit auch für Einfamilienhäuser insgesamt) zwischen einem Minimalwert von 6 Fällen (z.B. Hamburg) und in Schleswig-Holstein einem Maximalwert von 30 Fällen (Amt Hettstedt) liegt. Für die Stadt Pinneberg wird eine **durchschnittliche Nachfrage** von 21,7 Fällen pro Jahr berechnet. Ohne das Jahr 2004 ergibt sich eine durchschnittliche Nachfrageziffer von 19,0. In diesem Wert ist die aus Hamburg und dem südlichen Landkreis stammende Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern enthalten.

¹⁰ Über 80 % aller Befragten nennen als angestrebte ideale Wohnung das Einfamilienhaus. LBS Westdeutsche Landesbausparkasse (Hrsg.): Der Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen bis zum Jahr 2015 - Wohnungsbedarf, Wohnungsnachfrage, wohnungspolitische Implikationen, Münster 2003.

Den allgemeinen Zusammenhang zwischen Baulandpreis und der genannten Nachfrageziffer zeigt **Abbildung 9**.

Abbildung 9: Örtliche spezifische Nachfrageziffer



*) Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern pro 1.000 Personen im Alter von 30 bis 45 Jahren

lineare Regression:

$$1/\text{Nachfrageziffer} = 0,01209 + 0,000321 * (\text{Baulandpreis in EURO/m}^2)$$

(Korrelation 0,78)

Quellen: Oberer Gutachterausschüsse für Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen;
eigene Berechnungen

Die dieser Regressionsanalyse zugrunde liegenden Daten wurden in Flächenländern (Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen) gewonnen. Grundsätzlich zeigen alle rechts von der Kurve liegenden Punkte ein hohes Attraktivitätsprofil an und umgekehrt. Weil die rechts liegenden Kommunen bei gleicher Fertigstellungszahl einen höheren Baulandpreis durchsetzen können, ist hier die Basisnachfrage höher. Diese Verteilung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern in Pinneberg auf die Einheimischen und die Zuzügler aus Hamburg und dem Südkreis wird auf der Basis dieses allgemeinen Zusammenhangs zwischen Baulandpreis und realisierten Erstbezugsfällen von Einfamilienhäusern vorgenommen.

Wie hoch der Anteil der aus Hamburg und Pinneberg Süd zuziehenden Nachfrager ist, kann für die drei Jahre von 2002 bis 2004 abgeschätzt werden. Im Zeitraum 2002 bis 2004 steht das Gesamtangebot von 884 Einfamilienhäusern (vgl. **Tabelle 21**) in Pinneberg (hiervon 276 Bestandsangebot) einem Zuwanderungsstrom von rund 4.200 Personen aus Hamburg und den südlichen Gemeinden gegenüber (vgl. **Tabelle 20**). Die lokale Nachfrage aus der Stadt Pinneberg ergibt sich als Restgröße.

Aus der Hamburger Fortzugsanalyse (empirica, a.a.O.), kann entnommen werden, dass 45 % der Haushalte aus der Gruppe der Stadt-Umland-Wanderer auch im Umland wieder zur Miete wohnen. 2.310 Personen (55 %) in 722 Haushalten (durchschnittliche Haushaltsgröße der Erwerber von Ein- und Zweifamilienhäusern: 3,2 Personen) aus **Hamburg und dem Südkreis** fragten im Zeitraum 2002 bis 2004 Wohneigentum nach, hiervon knapp 18 % in Form von Eigentumswohnungen (127 Kauffälle). 595 Nachfragerhaushalte aus Hamburg und dem Südkreis realisierten damit das Einfamilienhaus, dies sind 67,3 % der **Pinneberger Gesamtnachfrage** von 884 WE im Einfamilienhaus. Auf die **Einheimischen** entfiel im Zeitraum 2002 bis 2004 eine Gesamtnachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern (neu und gebraucht) von 289 WE.

Die Werte der aus den Zuwanderungszahlen abgeleiteten Schätzung zeigt **Tabelle 20**.

Tabelle 20: Aus Hamburg und dem südlichen Kreisgebiet sowie von der einheimischen Bevölkerung realisierte Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern 2002 bis 2004
(jeweils einschließlich)

Angebot an Ein- und Zweifamilienhäusern in Pinneberg 2002 bis 2004	
Neubau	608 WE
gebraucht	276 WE
Insgesamt	884 WE
Wohnungsnachfrage aus Hamburg und dem Südkreis Pinneberg 2002 bis 2004	
	4.200 Personen
Nachfrager nach Wohneigentum (55%)	2.310 Personen
durchschnittliche Haushaltsgröße der Nachfrager	3,2 Personen/Hh
Nachfragerhaushalte nach Wohneigentum	722 Haushalte
hiervon: Nachfrager nach Eigentumswohnungen	127 Haushalte
Nachfrager nach Ein- und Zweifamilienhäusern	595 Haushalte
Nachfrager aus Hamburg und dem Südkreis Pinneberg 2002 bis 2004 nach Ein- und Zweifamilienhäusern in v. H. des Gesamtangebots von 884 WE	
	67,3 v. H.
im Zeitraum 2002 bis 2004 in Wohneinheiten	577 WE
im jährlichen Durchschnitt der Jahre 2002 bis 2004	192 WE
hiervon: - aus dem Bestand	62 WE
- Nachfrage nach neuen Ein- und Zweifamilienhäusern	130 WE
Nachfrager aus der Stadt Pinneberg nach Ein- und Zweifamilienhäusern in v. H. des Gesamtangebots von 884 WE	
	32,7 v. H.
im Zeitraum 2002 bis 2004	289 WE
im jährlichen Durchschnitt der Jahre 2002 bis 2004	96 WE
hiervon: - aus dem Bestand	30 WE
- Nachfrage nach neuen Ein- und Zweifamilienhäusern	66 WE

Quelle: Eigene Schätzung auf Basis der Untersuchung „Stadtentwicklung und Demographie“, empirica im Auftrag der Hansestadt Hamburg und der Bausparkasse Schwäbisch Hall (2000) sowie der Meldestatistik 2004 der Stadt Pinneberg.

In Pinneberg gab es im Durchschnitt der Jahre 2002 bis 2004 rund 9.740 Personen im Alter zwischen 30 und 45 Jahren (vgl. **Tabelle 21**). Hierauf projiziert beträgt die auf die Einheimischen entfallende Gesamtnachfrage nach Einfamilienhäusern jährlich 97 Erstbezugsfälle. Pro 1.000 Personen zwischen 30 und 45 Jahren liegt die „lokale Nachfrageziffer“ damit bei 9,9 Erstbezügen. Dieser Wert korrespondiert auch mit den Durchschnittszahlen des Zusammenhangs von Baulandpreisen und lokaler Nachfrage in großen Flächenländern. Für Schleswig-Holstein lässt sich ein „ungestörter“ Zusammenhang nicht berechnen, weil die Einflüsse Hamburgs, der drei Oberzentren im Lande und vor allem der Ferienggebiete an den Küsten eine Korrelationsanalyse nicht zulassen.

Aus der im Dreijahresdurchschnitt 9.740 Personen umfassenden Altersgruppe der 30- bis 45-jährigen Pinneberger entsteht also jährlich eine realisierte lokale

Nachfrage nach 90 bis 100 Einfamilienhäusern, wobei die Abwanderung von Pinnebergern in das nördliche (preiswertere) Kreisgebiet bereits abgezogen ist.

Die Aufteilung der Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern auf den lokalen Anteil und den Anteil der Zuwanderungen seit 1994 zeigt **Tabelle 21:**

Tabelle 21: Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern 1994 bis 2004 in der Stadt Pinneberg

Jahr	30- bis 45-Jährige	lokale Nachfrage-ziffer ¹⁾	Angebot aus		Gesamtan-gebot = Nachfrage	Nachfrage		Gesamt-nach-frage ¹⁾
			Bestand	Neubau		Pinne-berg	sonst	
1994	8.645	9,9	92	60	152	86	66	17,6
1995	8.858	9,9	108	88	196	88	108	22,1
1996	9.181	9,9	99	70	169	91	78	18,4
1997	9.381	9,9	90	45	135	93	42	14,4
1998	9.500	9,9	91	67	158	94	64	16,6
1999	9.523	9,9	98	87	185	94	91	19,4
2000	9.682	9,9	90	147	237	96	141	24,5
2001	9.691	9,9	100	51	151	96	55	15,6
2002	9.713	9,9	93	114	207	96	111	21,3
2003	9.673	9,9	90	102	192	96	96	19,8
2004	9.837	9,9	93	392	485	97	388	49,3
Zunahme in v.H.	1.192 13,8				Durch-schnitt:	1.027	1.240	21,7

1) Erstbezüge von Einfamilienhäusern (alle Typen), neu und gebraucht) je 1.000 Personen zwischen 30 und 45 Jahren.

Damit entfällt bei der realisierten Nachfrage nach Einfamilienhäusern jeweils etwa die Hälfte auf Einheimische sowie Zuzügler aus Hamburg und dem Südkreis. Nur in Jahren mit sehr starker Wohnungsbautätigkeit gehen wir von einem Ansteigen der Zuzugsnachfrage aus.

2.5 Zwischenresümee

Die **Bevölkerung** in der Stadt Pinneberg hatte in den vergangenen zehn Jahren einen Sterbeüberschuss von 641 Personen (= 1,6 % der Bevölkerung), dem ein Zuwanderungsüberschuss in mehr als vierfacher Höhe (2.801 Personen = 7,2 % der Bevölkerung) gegenüber stand. Die Bevölkerungszahl Pinnebergs ist damit um knapp 6 % gewachsen, obwohl in dieser Zeit die Zahl der **Arbeitsplätze** in der Stadt um rund 12 % abgenommen hat. Aus dieser Differenz wird

deutlich, dass der Zuzug nach Pinneberg weit überwiegend aus **Wohnqualitäts-** und **Siedlungsgründen** und nicht aus Erwerbsgründen erfolgt ist.

Die Anzahl der privaten „**Haushalte**“ hat in den letzten zehn Jahren deutlich schneller zugenommen als die Bevölkerungszahl. Sie stieg um 1.698 (9,0 %). Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist mit 1,55 Personen (nur Personen im Alter über 22 Jahre) und 2,00 Personen (einschl. Jugendlicher und Kinder) deutlich städtisch geprägt (Bundesdurchschnitt 1,64 bzw. 2,10).

Das **Einkommensniveau** der privaten Haushalte in Pinneberg liegt trotz der geringen Erwerbsmöglichkeiten vor Ort mit einer **Kaufkraftkennziffer von 117,4** deutlich über dem westdeutschen Durchschnitt.¹¹ Erzielt werden die Arbeitseinkommen überwiegend in der Metropole Hamburg, fast sechs von zehn sozialversicherungspflichtig Beschäftigten pendeln täglich in die Hansestadt.

Trotz des im Vergleich hohen Einkommensniveaus der Haushalte ist die Mietbelastung der rund 11.000 Mieterhaushalte der Stadt wegen der um rund 35 % über dem Bundesdurchschnitt liegenden Mieten in Pinneberg sehr hoch. Bei 39,7 % der Mieterhaushalte erreicht die Mietbelastung Werte von über 25 % des Haushaltsnettoeinkommens (vgl. **Tabelle 11**).

Der **Bau von 2.045 WE** in Pinneberg nach 1995 hat

- die zusätzlich gebildeten Haushalte (1.697) mit Wohnungen versorgt,
- den Wohnungsabgang (243 WE) ersetzt und
- ein Mitte der 90er-Jahre noch bestehendes rechnerisches Wohnungsdefizit abgebaut.

Von den neu errichteten WE liegt jeweils etwa die Hälfte in Ein- und Zweifamilienhäusern und in Geschossgebäuden. Seit dem Jahr 2000 ist eine Konzentration der Bautätigkeit auf den Einfamilienhausbau festzustellen. In den Jahren 2003 und 2004 hatten die neu errichteten Einfamilienhäuser jeweils einen Anteil von über 90 %.

Die Betrachtung von **Wohnungsnachfrage und -angebot** hat gezeigt, dass 55 % der realisierten Nachfrage nach Einfamilienhäusern von Zuzüglern getätigt wurde und 45 % aus der eigenen Bevölkerung stammen. Insbesondere die Wohnungsbautätigkeit des Jahres 2004 macht deutlich, dass ein hoher Bau-

¹¹ GfK-Kaufkraftkennziffer 2005

landausweis bzw. starker Einfamilienhausneubau kurzfristig zusätzliche Zuzüge auslösen. **Der Zuzugssaldo kann damit durch die zukünftige Wohnungsbautätigkeit, insbesondere von Einfamilienhäusern, gesteuert werden.** Das Tempo, mit dem das seit 2003 vermarktete Baugebiet Rosenfeld vollgelaufen ist, zeigt den immer noch sehr hohen Zuzugsdruck aus der Metropole und den südlichen Kreisgemeinden an.

Aus der Analyse lassen sich daher für die zukünftige Entwicklung **zwei wesentliche Schlussfolgerungen** treffen:

- Je mehr **Bauland** die Stadt Pinneberg zur Verfügung stellt, desto höher wird der **Zuwanderungssaldo**. Dieser Zusammenhang gilt auch umgekehrt.
- Da in Pinneberg derzeit bereits pro Jahr rund 90 Personen mehr sterben als geboren werden, wächst die Bevölkerungszahl unterproportional zum Zuzug.
- Dass ein **anhaltend starker Zuzugssaldo** von 2,2 % der Stadtbevölkerung wie im Jahr 2004 für die Stadt Pinneberg **Probleme** aufwerfen wird, liegt auf der Hand. In Zukunft muss daher der **Baulandausweis als Ventil für eine gesteuerte Zuwanderung** benutzt werden, deren Höhe aufgrund kommunaler Entscheidungen zum zukünftigen Bevölkerungswachstum der Stadt festzulegen ist.

Ob eine Steuerung der Zuzüge zur Erzielung einer nachhaltigen Entwicklung der Stadt gestaltet werden soll, wird in **Kapitel 3** (Szenarien) untersucht.

3. Szenarien zur zukünftigen Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung in Pinneberg bis 2020

Die Modellrechnungen zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung (in Hamburg und Pinneberg) gehen von drei Hauptprämissen aus:

- Das **Fertilitätsniveau** (Geburten pro 1.000 Frauen im Alter zwischen 15 und 45 Jahren) bleibt bis 2020 konstant.
- Die **Mortalitätsraten** je Lebensalter (Wahrscheinlichkeit vom Alter t bis zum Alter $t + 1$ zu sterben) sinken bis 2020 in einem Ausmaß ab, dass die durchschnittliche Lebenserwartung für beide Geschlechter um 1,5 Jahre zunimmt.
- Die **Zu- und Fortzüge** hängen lokal von der Stärke der Altersgruppe in den wanderungsaktiven Jahren (18 bis 25 Jahre) sowie im Siedlungsalter (30 bis 45 Jahre) ab und von speziellen Szenarien für die Zuzüge aus dem Ausland und den neuen Bundesländern.

Die Zuwanderung aus Hamburg ist für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung Pinnebergs so bedeutend, dass zunächst eine Modellrechnung der Hamburger Altersstrukturentwicklung bis 2020 vorgenommen werden soll.

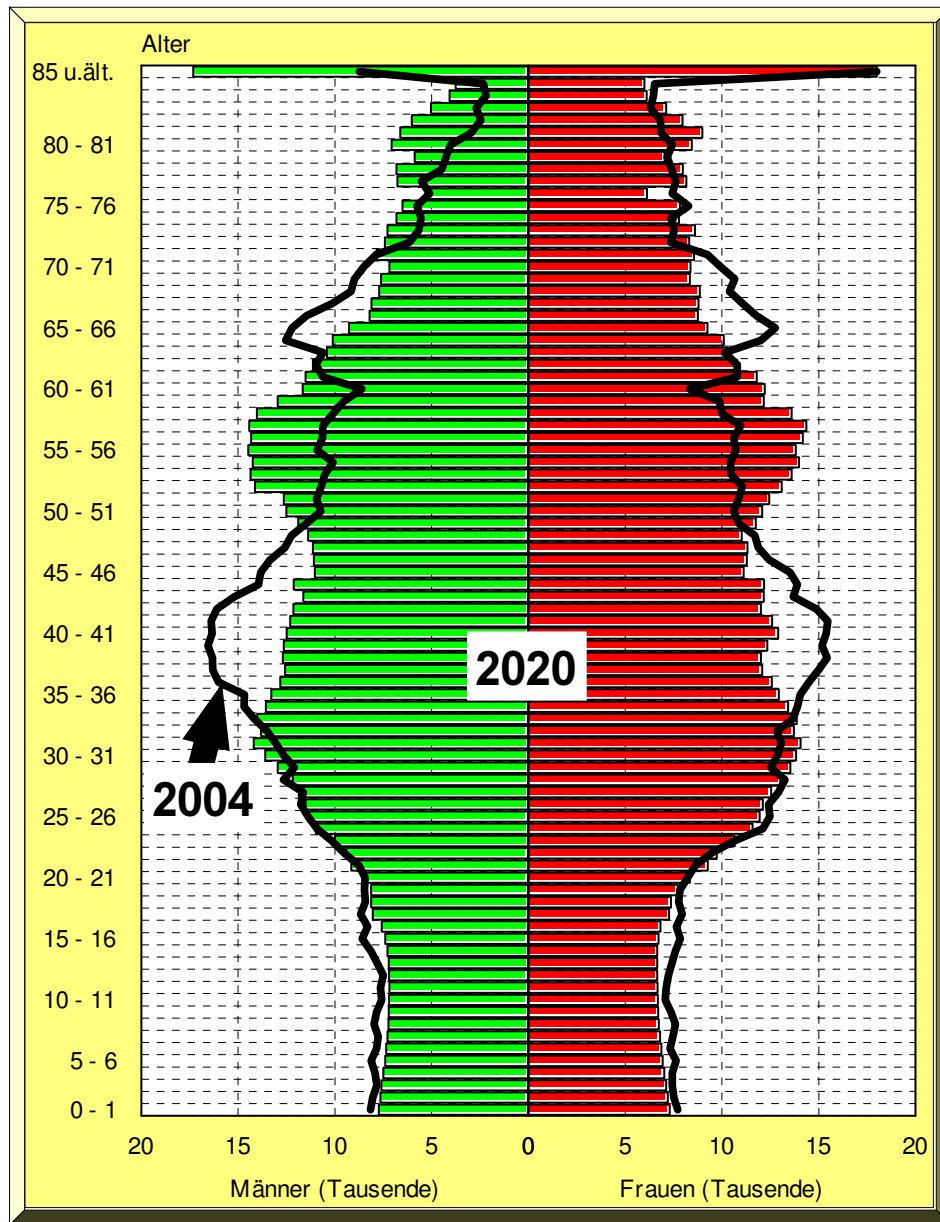
3.1 Bevölkerungsentwicklung in Hamburg bis 2020 als Basis der auf Pinneberg gerichteten Wohnungsnachfrage

3.1.1 Altersgruppenentwicklung in Hamburg

Die Modellrechnung zum Vergleich der Altersstruktur 2004 der Hamburger Bevölkerung (vgl. **Abbildung 6**) mit der des Jahres 2020 zeigt **Abbildung 10**.

Es wird deutlich, dass die Altersgruppe der 30- bis 45-Jährigen zwar kleiner wird (Lücke zwischen der Alterslinie 2004 und der Vollstruktur), der Zuzug von 18- bis 24-Jährigen zur Hochschule, zur Berufsausbildung und zum Karriere-start aber auch zukünftig die Jahrgangszahlen im Alter zwischen 30 und 45 Jahren auf hohem Niveau halten wird. In **Tabelle 22** sind die Jahreszahlen der Altersgruppe 30 bis 45 bis zum Jahr 2020 hochgerechnet.

Abbildung 10: Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Hamburg im Jahr 2020 sowie zum Vergleich die Altersstruktur des Jahres 2004



Pestel Institut 2006

Tabelle 22: Daten und Ergebnisse der Modellrechnung zur Stärke der Altersgruppe 30- bis 45 Jahre in Hamburg 2004 bis 2020

Jahr	30-45-jährige Personen	Veränderung gegenüber Vorjahr	Index (2004 = 100)
2004	441.474	-3.285	100,0
2005	436.425	-5.049	98,9
2006	430.614	-5.811	97,5
2007	425.969	-4.645	96,5
2008	418.808	-7.161	94,9
2009	411.286	-7.522	93,2
2010	404.740	-6.546	91,7
2011	398.806	-5.934	90,3
2012	392.419	-6.387	88,9
2013	386.291	-6.128	87,5
2014	381.020	-5.271	86,3
2015	378.202	-2.818	85,7
2016	376.266	-1.936	85,2
2017	375.622	-644	85,1
2018	377.271	1.649	85,5
2019	378.777	1.506	85,8
2020	381.301	2.524	86,4

Zwar geht die Jahrgangsstärke bis 2017 von gegenwärtig 441.474 Personen um 14,9 % auf 375.622 Personen zurück. Danach verharrt sie aber bis 2020 durch den schon derzeit einsetzenden anhaltenden Zuzug junger Personen auf diesem Niveau.

3.1.2 Auf Pinneberg gerichtete Wohnungsnachfrage aus Hamburg

Die Stadt-Umland-Wanderung aus Hamburg wird vom Niveau der für das Jahr 2000 geschätzten 25.000 Personen (empirica, a.a.O.) auf 21.275 Personen (-14,9 %) zurückgehen. Von diesem Abwanderungsstrom aus Hamburg wird sich dann ein Teil von 3,3 % (700 Personen jährlich) auf Pinneberg richten, wenn dort Baulandpreise und Siedlungsbedingungen wie bisher in einem ausgewogenen Konkurrenzverhältnis zum sonstigen Hamburger Umland stehen.

Der Zuzugsstrom aus dem Südkreis wird auf anfänglich (2006) gut 500 Personen, zum Ende des Prognosezeitraums auf 400 Personen jährlich geschätzt. Er liegt damit deutlich unter den Werten des Ausnahmejahres 2004.

Aus diesen beiden Zuzugsströmen lassen sich folgende Nachfragefälle für Pinneberg extrahieren (vgl. **Tabelle 23**):

Tabelle 23: Aus Hamburg und dem Südkreis auf Pinneberg gerichteter Zuzugsstrom sowie dessen Nachfrage nach Wohnungen 2006 bis 2020 (Angaben für ausgewählte Stützjahre)

	2006	2010	2015	2020	
Zuzugsstrom	1.370	1.180	1.030	1.030	Personen
durchschnittliche Haushaltsgröße der Nachfrager	3,2	3,2	3,2	3,2	Personen/ Haushalt
Zuziehende Haushalte	428	369	322	322	Haushalte
Nachfragerhaushalte nach					
Mietwohnungen (45%)	193	166	145	145	Haushalte
Wohneigentum (55%)	236	203	177	177	Haushalte
hiervon: Nachfrager nach					
Eigentumswohnungen (20%)	47	41	35	35	Haushalte
Ein-/ Zweifamilienhäusern (80%)	189	162	142	142	Haushalte

Vom geschätzten jährlichen Zuzugsstrom von 428 (2006) bis 322 (2020) Haushalten aus Hamburg und den südlichen Kreiskommunen entfällt eine Teilmenge von jährlich 189 Haushalten (2006) bis 142 Haushalten (2020) mit 605 Personen (2006) bis 454 Personen (2020) auf Nachfrager nach neuen oder gebrauchten Einfamilienhäusern. Die restlichen 765 Personen (2006) bis 576 Personen (2020) ziehen in Mietwohnungen oder erwerben Eigentumswohnungen.

3.2 Bevölkerungsmodellrechnung für Pinneberg bis 2020 bei ausgeglichenem Wanderungssaldo (Szenario A)

Um festzustellen, wie groß Bedarf und Nachfrage nach Wohneigentum in Pinneberg bei ausgeglichenem Wanderungssaldo ist, wird zunächst eine Bevölkerungsmodellrechnung auf das Jahr 2020 unter dieser Prämisse vorgenommen. Es wird unterstellt, dass die unvermeidlichen Fortzüge junger Personen zum Studium und zur Ausbildung durch Zuzüge gerade ausgeglichen werden. Zu beachten ist, dass auch bei diesem Szenario eine – wenn auch geringere – Zuwanderung aus Hamburg und dem Südkreis notwendig ist, um die unvermeidlichen Fortzüge auszugleichen.

Herbeigeführt werden kann eine ausgeglichene Wanderungsbilanz durch eine Verknappung des Baulandangebots. Würden die großen Neubaugebiete Reh-

menfeld, Thesdorf und Eggerstedt-Kaserne (vgl. **Tabelle 27**) nicht realisiert, sänke das Baulandangebot für die nächsten 15 Jahre auf Baurechte für rund 570 WE im Einfamilienhausbau ab. Der Baulandpreis würde auf Werte über 300 EUR/m² ansteigen. Die Nachfrageziffer ginge scharf auf 14 zurück (vgl. **Abbildung 9**). In der Folge stiege die Abwanderung von siedlungswilligen Pinnebergern um 120 Personen jährlich an, die Zuzüge aus Hamburg und dem Südkreis würden um ca. 100 Personen zurückgehen. Damit würde ein ausgeglichener Wanderungssaldo eintreten. Durch den negativen natürlichen Saldo (-1.971 Personen) sinkt in Szenario A („ausgeglichener Wanderungssaldo“) die Bevölkerung Pinnebergs von derzeit 41.000 Personen auf 39.100 Personen im Jahr 2020 ab.

Die Ergebnisse der Modellrechnung zeigt **Tabelle 24**.

Tabelle 24: Gesamtbevölkerung sowie Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo 2004 bis 2020 in der Stadt Pinneberg (Szenario A)

Jahr	Bevölkerung gesamt	Gebur- ten	Sterbe- fälle	natürlicher Saldo	Wanderungs- saldo
2004	41.063	-	-	-	-
2005	40.964	344	444	-100	1
2006	40.862	337	440	-103	1
2007	40.749	332	446	-114	1
2008	40.634	335	451	-116	1
2009	40.519	324	440	-116	1
2010	40.388	316	448	-132	1
2011	40.262	320	447	-127	1
2012	40.133	328	458	-130	1
2013	40.007	315	442	-127	1
2014	39.876	318	450	-132	1
2015	39.756	326	447	-121	1
2016	39.629	324	452	-128	1
2017	39.498	320	452	-132	1
2018	39.368	325	456	-131	1
2019	39.245	333	457	-124	1
2020	39.108	326	464	-138	1
Zunahme/ Summe in v.H.	-1.955 -4,8			-1.971 -4,8	16 0,0

Trotz der sinkenden Bevölkerungszahl wird sich wegen des Singularisierungseffekts die Haushaltszahl Pinnebergs nur um 142 verringern. Gleichzeitig müssen 450 WE aus qualitativen Gründen im Bestand ersetzt werden. Einschließlich der Auffüllung der Mobilitätsreserve und einem geringen „sonstigen Bedarf“ (Zweitwohnungen u. a.) ergibt sich bei diesem Szenario damit ein gesamter **Wohnungsbedarf** von 674 WE im Prognosezeitraum (vgl. **Tabelle 25**):

Tabelle 25: Wohnungsbedarf bis 2020 in der Stadt Pinneberg (Szenario A)

	WE
Zusätzliche Haushalte	-142
Wohnungsabgänge	450
Zweitwohnungen u. a.	366
Wohnungsbedarf insgesamt	674

Ob dieser „Bedarf“ aber vom Markt bereitgestellt wird, lässt sich nur über die **Nachfrage** ermitteln, deren Höhe in Abhängigkeit von den Baulandpreisen und der Siedlungsattraktivität Pinnebergs in **Abbildung 9** dargestellt worden ist.

Die Ergebnisse der entsprechenden Modellrechnung zur Wohnungsnachfrage sind in **Tabelle 26** aufgeführt.

Die Zahl der 30- bis 45-Jährigen nimmt deutlich ab (-28,5 %), aufgrund der höheren Baulandpreise sinkt die Nachfrageziffer auf 14. Hierdurch sinkt die Gesamtnachfrage (die dann überwiegend von Hamburgern bestimmt wird) so stark ab, dass schon ab 2014 das Bestandsangebot höher ist als die Gesamtnachfrage. Es sind noch 372 neue WE in Ein- und Zweifamilienhäusern vermarktbar und dies auch nur deshalb, weil im Modell davon ausgegangen wird, dass 20 % der Gesamtnachfrager ausschließlich Neubauten verlangt.

Bei einem Preisanstieg für Bauland auf Werte über 300 EUR/m² würden also nicht einmal alle in den kleinen Gebieten angebotenen Baurechte realisiert, weil der Baulandpreis dann Hamburger Interessenten in andere Bereiche des Umlands ausweichen lässt und Pinneberger dieses hohe Baulandpreisniveau durch Fortzug in den Kreis umgehen.

Tabelle 26: Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern 2005 bis 2020 bei einem Baulandpreisanstieg auf 300 EUR/m² in der Stadt Pinneberg (Szenario A)

Jahr	30- bis 45-Jährige	Nachfrageziffer	Gesamtnachfrage	Angebot aus dem Bestand	vermarktbarer Neubau *)
2005	9.632	14,0	135	97	38
2006	9.395	14,0	132	96	36
2007	9.066	14,0	127	98	29
2008	8.805	14,0	123	99	24
2009	8.523	14,0	119	97	22
2010	8.184	14,0	115	99	20
2011	7.878	14,0	110	99	20
2012	7.587	14,0	106	102	20
2013	7.269	14,0	102	99	20
2014	7.072	14,0	99	101	20
2015	6.924	14,0	97	100	20
2016	6.808	14,0	95	102	20
2017	6.723	14,0	94	102	20
2018	6.750	14,0	95	104	21
2019	6.751	14,0	95	104	21
2020	6.833	14,0	96	106	21
Zunahme in v.H.	-2.799 -28,5	Summe	1.740	1.605	372

*) Mindestens 20 % der Gesamtnachfrage

Die in Pinneberg von Einheimischen realisierte Nachfrage würde noch stärker sinken als die Nachfrage aus Hamburg, weil Pinneberger wegen der höheren Baulandpreise stärker in den Nordkreis abwanderten. Damit wird deutlich, dass ein Nullwanderungsszenario durch Baulandverknappung/-verteuerung negative Folgen für die Einheimischen hätte. Um eine fast ausschließliche Vergabe der Baugrundstücke an Hamburger zu verhindern, wäre bei dieser baulandpolitisch bewusst herbeigeführten Reduzierung der Zuwanderung durch hohe Preise zu prüfen, ob eine Vergabe des Baulands nur an Einheimische zu Sonderkonditionen sinnvoll ist, um Pinneberger in der Stadt zu halten.

Gemessen an den jährlichen Neubauzahlen der vergangenen Jahre (vgl. **Tabelle 12**), die bei durchschnittlich 230 WE (alle Gebäudetypen) pro Jahr lagen, ist der bei dieser Wanderungsvariante zu erwartende durchschnittliche **Bedarf (vgl. Tabelle 25) von nur 45 WE Neubauten** pro Jahr gering. Der Wohnungsmarkt wird trotzdem nicht entspannt sein, weil der sehr hohe Baulandpreis auch das Mietpreisniveau anheben wird (vgl. **Abbildung 8**)

3.3 Bevölkerungsmodellrechnung für Pinneberg bis 2020 unter Zugrundelegung der verfügbaren und geplanten Baurechte (Szenario B)

3.3.1 Voraussichtlicher Baulandausweis in der Stadt Pinneberg bis 2020 als Grundlage für ein Zuzugsszenario

Die Kapazität der örtlichen Bauwirtschaft, aber auch das Baulandangebot, lag in den vergangenen Jahren bei den in **Tabelle 12** genannten Werten, die einer durchschnittlichen Fertigstellungszahl von 230 WE entsprechen. Da Pinneberg mit anhaltenden weiteren Zuzügen aus den „teuren“ Gebieten rechnet, sind in erheblichem Umfang neue Wohnbauflächen ausgewiesen. Welchen Zuzug die neuen Wohnbauflächen

- in B.-Plänen mit Rechtskraft
- in der vorbereitenden Bauleitplanung,
- auf Vorscheuflächen und
- in alt erschlossenen Lagen und § 34-Flächen

in den 15 Jahren bis zum Jahr 2020 auslösen können, soll im folgenden Abschnitt dargestellt werden.

Die Stadt Pinneberg hat nach Angaben des Planungsamtes derzeit **254 Bauplätze** in rechtskräftigen älteren Bebauungsplänen sofort verfügbar (vgl. **Tabelle 27**). Hierbei handelt es sich fast ausschließlich um Einfamilienhäuser.

Im Verfahren oder im Entwurf sind zehn kleinere B.-Pläne sowie ein größerer B.-Plan („Kaserne“) für insgesamt **757 Wohneinheiten**. In dieser Zahl enthalten ist bereits der 2. Bauabschnitt „Kaserne“, der ab 2013 realisiert werden soll. Rund 82 % (617 WE) dieser 757 WE entfallen auf Einfamilienhäuser. Es ist damit zu rechnen, dass diese Pläne in den Jahren 2006 bis 2008 Rechtskraft erhalten und bis zum Jahr 2010 durch Bebauung realisiert werden (Ausnahme: 2. Bauabschnitt „Kaserne“).

Darüber hinaus bestehen in fünf Baugebieten **Entwicklungspotenziale** für 1.110 Wohneinheiten, darunter 660 Einfamilienhäuser (59 %). Der größte Teil der vorgesehenen Wohnungen in Geschossgebäuden könnte auf dem Gelände des ehemaligen ILO-Werks entstehen (350 WE in zwei Bauabschnitten).

Tabelle 27: Aktuell verfügbare Bauflächen in B.-Pläne, im Verfahren, im Entwurf und Vorschauflächen in Pinneberg bis 2020 sowie deren Baunutzung in WE

Zeitraumen	Bebauungspläne - Nummern	Anzahl WE	
		Einfamilienhäuser	Geschossgebäude
1.) 2005 – 2007:			
	107 „Rosenfeld“ (Nordteil)	181	
	118 „Gehrstücken“	10	
	96 „Ossenpadd -Nebenweg“	40	
	97 „Ohlenkamp“	14	
	37-1 „Hollandweg“		9
	Summe zu 1.):	245	9
2.) 2006 – 2008:			
	9a ² -1 „Tangstedter Straße“	6	
	42a „Hogenkamp“	16	
	69 „Halstenbecker Straße“	35	
	82 „Bogenstraße“	20	
	94 „Heideweg“	15	
	98 „Kirchhofsweg / Mühlenstraße“	30	
	109 „Elmshorner Straße / Ossenpadd“	35	
	112 „Nieland“	20	
	117 „Anzuchtgarten“	40	
	61 „Oeltingsallee“		40
	Summe zu 2.):	217	40
3.) 2007 – 2010			
	115 „Kaserne“ (1. Bauabschnitt)	200	50
Entwicklungspotenziale			
	Waldenau – östlich Jappopweg	70	
	Thesdorf – östlich Neue Straße	150	
	Eggerstedt – nördlich Eggerstedter Weg	40	
	ILO-Werk (1. Bauabschnitt)		150
	Summe zu 3.):	460	200
4.) 2013 – 2020			
	115 „Kaserne“ (2. Bauabschnitt)	200	50
Entwicklungspotenziale			
	Rehmenfeld (und B 53)	400	100
	ILO-Werk (2. BA)		200
	Summe zu 4.):	600	350
Insgesamt:	2.121 WE	1.522	599

Stand: Oktober 2005

Quelle: Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung, Stadt Pinneberg

Insgesamt sind damit 2.121 Baurechte geplant, von denen 254 sofort verfügbar sind.

Zu den neu ausgewiesenen Baurechten kommen erfahrungsgemäß knapp 25 % Baurechte als Nachverdichtung im vorhandenen Grundstücksbestand sowie in alt erschlossenen Lagen. Wir rechnen für die Zeit bis zum Jahr 2020 mit zu realisierenden 500 WE, hiervon 358 Einfamilienhäuser. Damit gilt für die Zeit zwischen 2005 und 2020 für Pinneberg folgendes Baulandszenario (vgl. **Tabelle 28**):

Tabelle 28: Für Neubauten zur Verfügung stehende Baurechte in der Stadt Pinneberg bis 2020

in vorhandenen und noch zu entwickelnden Bebauungsplänen		
	Einfamilienhäuser	1.522
	Geschosswohnungen	599
	insgesamt	2.121
in der Nachverdichtung (23,5 %)		
	Einfamilienhäuser	358
	Geschosswohnungen	141
	insgesamt	499
Einfamilienhäuser insgesamt		1.880
Geschosswohnungen insgesamt		740
Wohnungen insgesamt		2.620
Im Jahresdurchschnitt		175

Für das Jahr 2005 werden die aktuell rund 270 neu errichteten WE nicht vom in **Tabelle 28** ausgewiesenen Bestand abgezogen. Vom Jahr 2006 an können dann 2.620 Baurechte auf 15 Jahre (einschl. Jahr 2020) verteilt werden. Dies entspricht durchschnittlich 175 Neubauten jährlich einschließlich der durchschnittlich 33 jährlich realisierten Baurechte in der Nachverdichtung.

Es wird vorgeschlagen, in den fünf Jahren bis Ende 2010 jährlich für 170 WE neue Baurechte zu vergeben und die Nachverdichtung so zu forcieren, dass jährlich in dieser Zeit ca. 40 WE entstehen. Entsprechend dem langsam nachlassenden Zuzugsdruck sollten dann zwischen 2011 und 2015 (einschl.) 150 WE neue Baurechte vergeben werden. Bis 2020 blieben dann aus dem in **Tabelle 28** dargestellten Reservoir noch für 526 WE Baurechte übrig.

Werden über die Zeitstrecke bis zum Jahr 2020 die aufgrund der Baulandsituation möglichen rund 1.880 WE in individuellen Häusern und weitere 745 WE in Geschosswohnungen in Pinneberg neu gebaut, so ist wegen des durch die Preisdifferenzen bestehenden Wanderungsdrucks mit weiterem Zuzug aus Hamburg und den südlichen Kreiskommunen zu rechnen. Voraussetzung ist die reale Stabilität der Baulandpreise von 230 bis 250 EUR/m², die bei Realisierung der in **Tabelle 27** genannten Baurechte gehalten werden müsste. Der Zuzug aus Hamburg und dem südlichen Kreisgebiet wird aus den in **Tabelle 23** genannten Nachfragemengen nach Eigentümer- und Mietwohnungen entwickelt. Dabei dienen die Baulandausweisungen in **Tabelle 27** als Begrenzer. Den Zuzugsströmen sind in **Tabelle 29** jeweils die Fortzugsströme gegenüber gestellt worden:

Tabelle 29: Zu- und Fortzüge der Stadt Pinneberg nach sechs Herkunfts- und Zielgebieten 2006, 2010, 2015 und 2020 (Szenario B)

Ziel-/Herkunftsregion	2006			2010		
	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
Hamburg	860	500	360	730	490	240
"Südkreis" Pinneberg	510	310	200	450	320	130
übriger Kreis Pinneberg	440	520	-80	430	500	-70
übriges Westdeutschland	400	720	-320	400	680	-280
Ostdeutschland	120	80	40	80	80	0
Spätaussiedler	40	0	40	30	0	30
Ausland	180	120	60	250	160	90
insgesamt	2.550	2.250	300	2.370	2.230	140

Ziel-/Herkunftsregion	2015			2020		
	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
Hamburg	630	450	180	630	420	210
Südkreis Pinneberg	400	320	80	400	300	100
übriger Kreis Pinneberg	410	520	-110	380	520	-140
übriges Westdeutschland	400	550	-150	380	510	-130
Ostdeutschland	60	90	-30	60	140	-80
Spätaussiedler	0	0	0	0	0	0
Ausland	350	180	170	400	210	190
insgesamt	2.250	2.110	140	2.250	2.100	150

Quelle: Eigene Modellrechnung

Durch das zeitlich gestreckte Baulandangebot begrenzt wird der Zuzugsstrom aus Hamburg und dem südlichen Landkreis. Negativ auf die örtliche Nachfrage

wirkt sich der Fortzugsstrom in den nördlichen Kreis aus. Der Rest an Wanderungsbewegungen ist geschosswohnungsrelevant.

In **Tabelle 30** ist das Ergebnis der Bevölkerungsprognose bei vollständiger Realisierung der in **Tabelle 28** genannten Baurechte dargestellt:

Tabelle 30: Gesamtbevölkerung, Geburten und Sterbefälle sowie Wanderungssalden zwischen 2004 und 2020 in der Stadt Pinneberg (Szenario B)

Jahr	Bevölkerung gesamt	Gebur- ten	Sterbe- fälle	natürlicher Saldo	Wanderungs- saldo
2004	41.063	-	-	-	-
2005	41.323	344	444	-100	360
2006	41.517	337	443	-106	300
2007	41.653	336	450	-114	250
2008	41.732	333	454	-121	200
2009	41.792	328	448	-120	180
2010	41.808	325	449	-124	140
2011	41.805	318	468	-150	147
2012	41.811	330	463	-133	139
2013	41.810	326	458	-132	131
2014	41.808	327	468	-141	139
2015	41.808	327	470	-143	143
2016	41.809	336	466	-130	131
2017	41.808	338	478	-140	139
2018	41.804	336	471	-135	131
2019	41.806	341	486	-145	147
2020	41.806	340	491	-151	151
Zunahme/ Summe in v.H.	743 1,8			-2.085 -5,1	2.828 6,9

Die Modellrechnung geht vom in **Tabelle 23** berechneten Zuzugsdruck aus Hamburg und dem südlichen Kreis aus. Voraussetzung für den anhaltenden Zuzugsdruck ist neben der realen Preiskonstanz für Bauland die Beibehaltung einer Preisdifferenz bei Mieten von 1,80 EUR/m² (mindestens 20 % unter dem Niveau in Hamburg) und bei vergleichbarem Bauland von 120 EUR/m².

Bei dem in **Tabelle 27** genannten Bauplatzangebot, dessen Verfügbarkeit die in **Tabelle 30** genannten Zuzüge steuert, würde sich die Gesamtbevölkerung in Pinneberg von derzeit rund 41.100 auf 41.900 Personen erhöhen. Das Bauplatzangebot und die Mietdifferenz erlauben als **Strom** über die 15 Jahre eine Zuwanderung von ca. 10.400 Personen aus Hamburg und 6.500 Personen aus den südlichen Kreiskommunen. Durch gleichzeitige Fortzüge in diese Gebiete liegen die Salden über die 15 Jahre des Prognosezeitraums jedoch nur bei 3.600 Personen (Hamburg) und 1.900 Personen (Südkreis). Gleichzeitig wird Pinneberg bis 2020 rund 1.500 Personen an die Gebiete mit niedrigeren Baulandpreisen verlieren. Die übrigen Wanderungssalden (Westdeutschland, Ostdeutschland und Ausland) spielen für die Nachfrage nach Einfamilienhäusern keine Rolle. Der Sterbeüberschuss von 2.085 Personen beschränkt trotz einer Netto-Zuwanderung von über 2.800 Personen das Bevölkerungswachstum der Stadt auf nur 743 Personen (+1,8 %).

Die Altersstruktur der Bevölkerung Pinnebergs im Jahr 2020 ist (im Vergleich mit 2004) in **Abbildung 11** dargestellt.

Die entstehende „Taille“ in der Altersstruktur gegenüber 2004 ist bei der Nachfrageberechnung nach Einfamilienhäusern berücksichtigt.

3.3.2 Haushaltsentwicklung und Wohnungsbedarf bis 2020 (Szenario B)

Die erwachsene Bevölkerung würde mit +3,4 % stärker zunehmen als die Gesamtbevölkerung (+1,8 %), wegen der in der Analyse bereits beschriebenen Singularisierung würde die Zahl der Haushalte nochmals stärker zunehmen (+5,1 %) als die der über 22-Jährigen. Die Entwicklung zeigt **Tabelle 31**.

Abbildung 11: Bevölkerung in der Stadt Pinneberg 2020 nach Alter und Geschlecht sowie Altersstruktur 2004 (Szenario B)

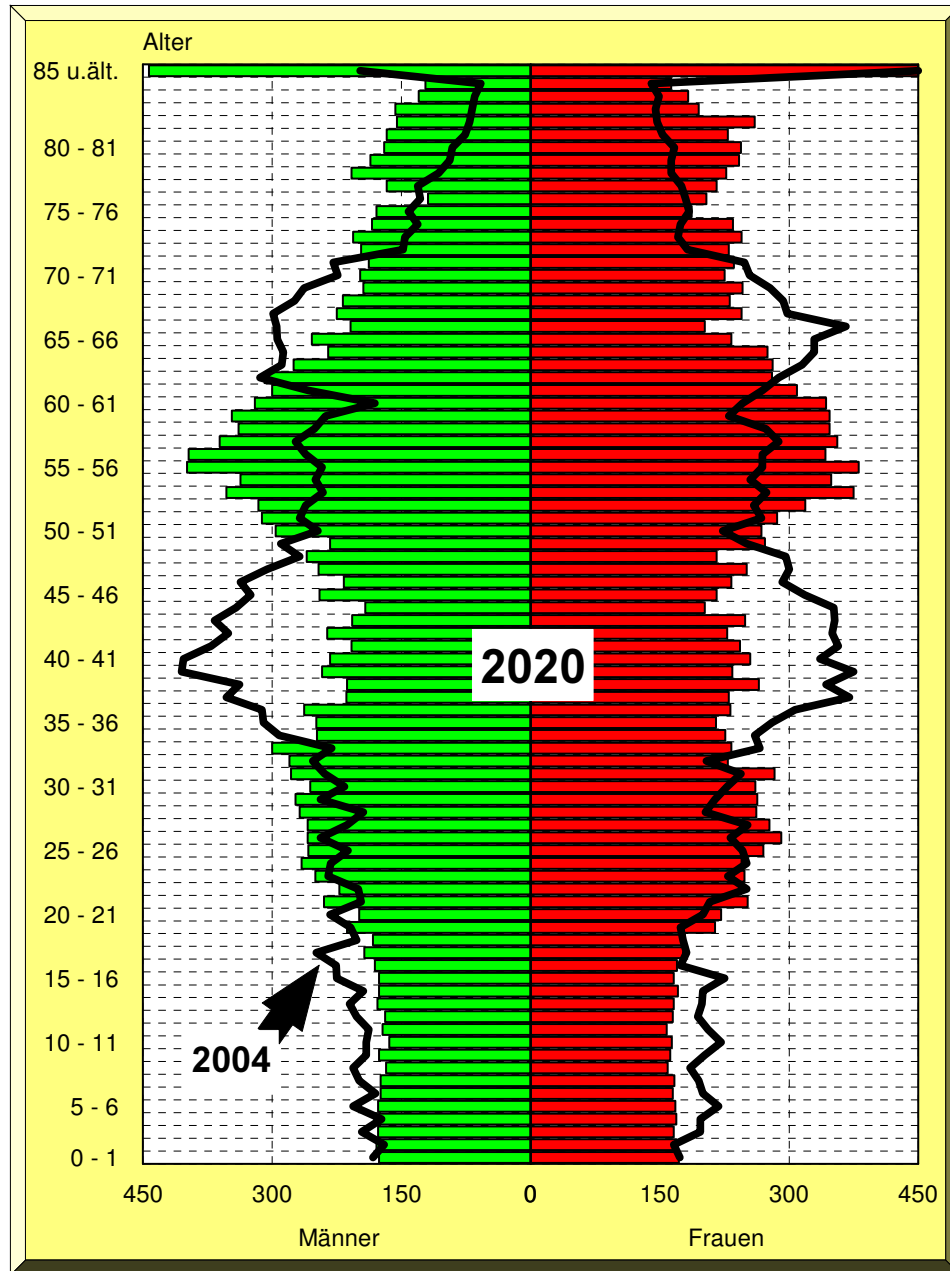


Tabelle 31: Erwachsene Bevölkerung sowie Haushaltsbildung in Pinneberg bis zum Jahr 2020 (Szenario B)

Jahr	erwachsene Bevölkerung	Haushalte		
		Anzahl	Erw./HH	Einw./HH
2005	31.891	20.625	1,546	2,003
2006	32.007	20.722	1,545	2,004
2007	32.089	20.795	1,543	2,003
2008	32.136	20.847	1,542	2,002
2009	32.172	20.892	1,540	2,000
2010	32.191	20.925	1,538	1,998
2011	32.266	20.995	1,537	1,991
2012	32.331	21.059	1,535	1,985
2013	32.443	21.153	1,534	1,977
2014	32.497	21.209	1,532	1,971
2015	32.565	21.275	1,531	1,965
2016	32.618	21.330	1,529	1,960
2017	32.653	21.375	1,528	1,956
2018	32.722	21.441	1,526	1,950
2019	32.772	21.495	1,525	1,945
2020	32.816	21.545	1,523	1,940
Zunahme in v.H.	925 2,9	920 4,5		

Zusätzliche 920 Haushalte müssen mit Wohnungen versorgt werden. Hinzu kommen noch der Wohnungsabgang sowie die Auffüllung der notwendigen Mobilitätsreserve und ein kleinerer Anteil an Zweitwohnungen. Die Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis zum Jahr 2020 zeigt **Tabelle 32**:

Tabelle 32: Bedarf an zusätzlichen Wohnungen in Pinneberg bis zum Jahr 2020 (Szenario B)

Jahr	zusätzliche Haushalte	Wohnungsabgänge	Aufrechterhaltung Mobilitätsreserve	sonst. Bedarf	Wohnungsbedarf (Sp.2+3+4+5)
1	2	3	4	5	6
2006	97	37	29	6	169
2007	73	44	29	7	153
2008	52	51	29	8	140
2009	45	53	29	9	136
2010	33	56	28	10	127
2011	70	58	1	11	140
2012	64	56	1	12	133
2013	94	54	2	13	163
2014	56	49	1	14	120
2015	66	47	1	15	129
2016	55	43	1	16	115
2017	45	42	1	17	105
2018	66	41	1	18	126
2019	54	39	1	19	113
2020	50	38	1	20	109
Summe	920	708	155	195	1.978

In der Summe der vier Komponenten des **Gesamtbedarfs** werden bei dem zu erwartenden Nettozuzug von über 2.800 Personen insgesamt 1.978 neue Wohnungen in Pinneberg benötigt. Die mit 2 % etwas höher als aktuell angesetzte Mobilitätsreserve ist in dieser Zahl bereits enthalten. Da 2.121 neue Baurechte vorhanden oder in der Planung sind, entsteht bei der **Bedarfsrechnung** (vgl. Definition und Gleichung auf in **Abschnitt 2.4.5**) kaum die Notwendigkeit der Nachverdichtung.

Es muss bei der Berechnung des Wohnungsbedarfs berücksichtigt werden, dass der hier ausgewiesene „Wohnungsabgang“ von 708 WE über ein Drittel des Gesamtbedarfs ausmacht. Das Modell berücksichtigt bei der Berechnung des Abgangs die Neubautintensität und erhöht bei höheren Neubauzahlen die Abgangsrate (vgl. Szenario A mit niedrigerem Neubau und geringerer Abgangszahl), weil bei entspannterem Wohnungsmarkt und niedrigeren Baulandpreisen mehr Abgänge vorkommen. Der berechnete Abgang betrifft etwa 3,5 %

des Wohnungsbestands, dies sind 0,22 % pro Jahr. Da wegen des niedrigen Alters der Bestandswohnungen kaum technische Gründe für einen Abriss vorhanden sind, werden die berechneten 708 Abgänge vor allem aus qualitativen Gründen vorkommen.

3.3.3 Nachfrage nach Einfamilienhäusern lokal und durch Zuzügler (Szenario B)

Ob ein Neubau in Höhe der Bedarfszahlen (vgl. auch die Erläuterungen in **Abschnitt 2.4.4**) bei dem gegenwärtigen und auch zukünftig zu erwartenden realen Baulandpreis von 250 EUR/m² (d.h. mit den Inflationsraten weiter ansteigend) zu erwarten ist, zeigt **Tabelle 33** mit der **Nachfrageberechnung** auf der Basis der „Nachfrageziffern“ (vgl. **Abbildung 9**) der Einheimischen und den an die Altersgruppe 30 bis 45 Jahre gekoppelten Nachfragerwerten der Zuzügler (vgl. **Tabelle 23**) aus den Gebieten mit höheren Baulandpreisen. Zu beachten ist, dass bei der Nachfrage (im Gegensatz zum Bedarf in **Tabelle 32**) ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäuser betrachtet werden.

Tabelle 33: Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen 2005 bis 2020 in der Stadt Pinneberg (Szenario B)

Jahr	30- bis 45-Jährige in Pinneberg	Nachfrageziffer Pinneberg	Nachfrage aus Pinneberg	Nachfrage aus Hamburg und Südkreis	Angebot aus dem Bestand	vermarktbarer Neubau *)
2005	9.641					
2006	9.413	9,9	93	189	97	185
2007	9.092	9,9	90	182	99	173
2008	8.840	9,9	88	175	100	163
2009	8.566	9,9	85	168	99	154
2010	8.234	9,9	82	162	100	144
2011	7.949	9,9	79	158	104	133
2012	7.680	9,9	76	154	103	127
2013	7.383	9,9	73	150	103	120
2014	7.210	9,9	71	146	105	112
2015	7.083	9,9	70	142	106	106
2016	6.990	9,9	69	142	105	106
2017	6.923	9,9	69	142	108	103
2018	6.976	9,9	69	142	107	104
2019	7.001	9,9	69	142	111	100
2020	7.107	9,9	70	142	113	99
Zunahme	-2.534		1.153	2.336	1.560	1.929

*) Mindestens 20 % der Gesamtnachfrage

Die Zuwanderung aus Hamburg plus die Einfamilienhausnachfrage der Einheimischen ergibt zunächst Werte deutlich oberhalb des Baurechteangebots. Es werden von der einheimischen Bevölkerung 1.153 WE und den Zuzüglern 2.336 WE und damit insgesamt 3.489 WE in Einfamilienhäuser zum gegebenen Baulandpreis nachgefragt. Weil hiervon 1.560 WE durch aus dem Bestand angebotene Häuser befriedigt werden, bleiben für den Neubau 1.929 WE übrig. Bei einem Baulandangebot für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Größenordnung von 1.880 WE (einschl. Nachverdichtung - vgl. **Tabelle 28**) reichen - wegen der starken Nachfrage aus Hamburg und dem südlichen Kreisgebiet - die in der Planung befindlichen und als Nachverdichtung möglichen Baurechte für individuelle Häuser beim angedachten Preisniveau von 250 EUR/m² nicht ganz aus. Die Baurechte für rund 500 Geschosswohnungen werden vom **Bedarf** her nicht benötigt.

3.3.4 Nachfrage nach Geschosswohnungen (Szenario B)

Der Vergleich von Wohnungsbedarf (vgl. **Tabelle 32**) und der Nachfrage nach Einfamilienhäusern (vgl. **Tabelle 33**) lässt keinen Raum für eine zusätzliche Nachfrage nach neuen Geschosswohnungen. Das Geschosswohnungsangebot im Bestand durch

- fortziehende Einheimische,
- Umzieher in Einfamilienhäuser und
- Haushaltsauflösungen (Tod, Altenheim, Umzug zu den Kindern)

ist groß genug, um die sich neu bildenden Haushalte sowie den oben beschriebenen 45 %-igen Anteil am Zuzugsstrom aufzunehmen. Neubau von Geschosswohnungen fand daher seit 2002 kaum noch statt.

Diese Situation gilt allerdings nur bei unveränderten Nachfragebedingungen. Für die Zukunft sind zwei Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld und beim Durchschnittsalter der Haushalte in ihren Auswirkungen auf die Geschosswohnungsnachfrage zu berücksichtigen.

Angemessene Wohnungen für ALG II-Empfänger

Die Ausweitung der für Bezieher von Sozialhilfe geltenden Regeln auf die früheren Arbeitslosenhilfe-Empfänger lässt die Nachfrage nach sehr mietpreisgünstigen Geschosswohnungen sprunghaft ansteigen. Da die „Angemessenheit“ der Wohnung“ nach Einführung von Hartz IV nun auch für die früheren Arbeitslo-

senhilfe-Empfänger gilt, sind auch kleinere Geschosswohnungen unter 60 m² Wohnfläche für zwei Personen wieder gefragt. Die Zusatznachfrage wird in erster Linie verhindern, dass die Wohnungen im untersten Segment der Qualitätskala leer fallen und auch von einkommensschwächeren Haushalten nicht mehr nachgefragt werden. Eine generelle Erhöhung der Nachfrage nach Geschosswohnungen durch dieses neue Phänomen im wirtschaftlichen Umfeld der Haushalte tritt nicht ein, weil die nachgefragten, sehr niedrigpreisigen Geschosswohnungen als Neubauten aus wirtschaftlichen Gründen nicht zu errichten sind.

Geschosswohnungsnachfrage durch Aufgabe des Einfamilienhauses

Anders ist es dagegen bei den seit einigen Jahren zu beobachtenden Wünschen von älteren Haushalten (60 Jahre und älter), aus dem Einfamilienhaus in eine Geschosswohnung zurückzukehren. Diese Rückkehrer stellen hohe qualitative Anforderungen, die bisher noch auf kein nennenswertes Angebot getroffen sind. Gefordert werden mindestens

- Tiefgarage oder gedeckter Stellplatz,
- Aufzug,
- ausreichende Abstellräume,
- hoher Schallschutz und
- nicht einsehbare Balkone und Terrassen.

Als zusätzliche Forderungen werden eine Wohnfläche von mindestens zwei Dritteln des bisher bewohnten Einfamilienhauses und ein Erwerbspreis möglichst unterhalb des Verkaufspreises des aufgegebenen Hauses gestellt.

Es ist bisher nicht gelungen, diese Nachfragewünsche älterer Haushalte zu erfüllen. Während bei einem Pilotprojekt der LBS Norddeutsche Landesbausparkasse Berlin – Hannover die architektonischen und kalkulatorischen Voraussetzungen für einen entsprechenden Bau erreicht worden sind,¹² scheiterten Pilotvorhaben bisher an nicht geeigneten Grundstücken, Finanzierungsvorbehalten von Banken und überhöhten Margenvorstellungen von Bauträgern.

Bis zum Jahr 2015 dürfte sich auf diesem Gebiet die steigende Nachfrage jedoch ein entsprechendes Angebot schaffen.

¹² Das eigene Zuhause mitten in der Stadt- Initiative im Zentrum zu Hause der LBS. Architektenwettbewerb, Osnabrück 2005.

Das zitierte Programm der LBS hat gezeigt, dass die architektonischen Anforderungen zu erfüllen sind und auch die ökonomisch kalkulatorischen Bedingungen eingehalten werden können. Mit einer Zunahme des Angebots ist in den nächsten Jahren zu rechnen. Für Pinneberg besteht daher die Aussicht, dass zumindest ein Teil der für den Geschosswohnungsbau ausgewiesenen Flächen bebaut wird.

Die Eckpunkte für diesen Geschosswohnungsbau neuen Typs zeigt **Textkasten 3** auf.

Textkasten 3:

Anforderungen an Geschosswohnungsbauten in der Stadt durch Nachfrager der Altersgruppe 55+

Wohnungskriterien:

- Wohnfläche um 100 m² oder größer
- Schallschutz höher als geltende Mindestanforderung nach DIN 4109
- hohe Flexibilität der Innenaufteilung durch Leichtbauwände
- viel Tageslicht durch bodentiefe Fenster
- altengerecht nach DIN 18025
- Balkons, Terrassen oder Loggien in der Größe von mindestens 15 % der überdachten Wohnfläche
- Abstellraum im Keller 20 m²
- Hauswirtschaftsraum in der Wohnung

Gebäudekriterien:

- nicht mehr als 7 Wohneinheiten
- Tiefgarage oder Parkpalette unter dem Gebäude
- Aufzug von der Tiefgarage in jede Etage
- Individuelle Heizungen in den WE
- Individuelle Wasserabrechnung

Lagekriterien:

- Innenstadtnähe, möglichst Nähe Fußgängerzone
- kein Verkehrslärm durch Durchgangsstraßen oder Bahnlinien

Ökonomische Kriterien:

- Preis pro m² Wohnfläche nicht höher als entsprechender Preis für Einfamilienhäuser in der Stadt und im Südkreis

3.4 Zwischenresümee

Das in **Szenario A** gewählte Wanderungsszenario mit ausgeglichenem Wanderungssaldo ließe sich nur durch eine massive Erhöhung der Baulandpreise realisieren. Dies würde zu einer Reduzierung der Zuzüge aus Hamburg und dem Südkreis und gleichzeitig zu vermehrter Abwanderung von Pinnebergern in den Nordkreis führen. Dieses Ergebnis ist kommunalpolitisch unerwünscht.

Aufgrund der in der Analyse (**Kapitel 2**) festgestellten Zusammenhänge von Neubaunachfrage und Zuwanderung wurde die Bevölkerungsmodellrechnung von den Zuwanderungszahlen her in **Szenario B** an die geplante Baulandausweisung angepasst. Bei einer Ausweisung von 1.880 Baurechten für Einfamilienhäuser steigt die Pinneberger Bevölkerungszahl um 743 auf 41.806 Personen. Wegen der abnehmenden Haushaltsgröße und der um 738 zunehmenden Zahl der „Erwachsenen“ nimmt die Zahl der zusätzlich mit Wohnungen zu versorgenden Haushalte um 980 zu.

Trotz des geringen Zuwachses an Bevölkerung von 1,8 % steigt der Wohnungsbestand in Pinneberg bis zum Jahr 2020 um rund 5,5 % (1.100 WE). Dabei ist bereits ein Abgang von etwa 740 WE eingerechnet.

Der Geschosswohnungsbestand (vgl. **Tabelle 13**) wird auch im Jahr 2020 vollständig bewohnt sein, weil die Anzahl der Haushalte, die wegen öffentlicher Unterstützung in einer „angemessenen“ Wohnung wohnen müssen, nicht abnimmt und weil die schlechtesten Bestände in einer Größenordnung von mindestens 500 WE aus dem Markt verschwinden (Teilmenge des Abgangs).

Obwohl 880 Baurechte für Geschosswohnungen ausgewiesen sind, werden diese von „Investoren“ nur in geringem Umfang genutzt, weil

- auch das in Pinneberg vorherrschende hohe Mietniveau (vgl. **Tabelle 16**) zu keiner angemessenen Rendite bei geschätzten Bau- und Grundstückskosten von zusammen 1.800 EUR/m² Wohnfläche im Geschosswohnungsbau führen und
- Geschosswohnungsbau mit einer an die Wohnwünsche von Einfamilienhausrückkehrern angepassten Wohnqualität erst entsteht, wenn Pilotprojekte die architektonische und wirtschaftliche Machbarkeit nachgewiesen haben.

Damit ist die Nutzung der ausgewiesenen Flächen für Geschosswohnungsbau bis zum Jahr 2020 zumindest in voller Höhe fraglich. In **Kapitel 5** werden bei den Empfehlungen das Verhältnis von zu überplanenden Flächen und die Verteilung der Wohneinheiten in individuellen Häusern und Geschosswohnungen auf diesen Flächen noch einmal aufgegriffen.

Das Ergebnis der Modellrechnungen bestätigt die in **Kapitel 2** aufgestellte Hypothese, dass die Bauleitplanung Pinnebergs nicht in Erfüllung eines sich in Hamburg stets erneuernden Nachfragedrucks arbeiten sollte, sondern als Instrument zur

- Gestaltung und **Arrondierung** der räumlichen Stadtentwicklung,
- Schaffung einer **nachhaltigen Werterhaltung** der Wohnungsbestände auf hohem Niveau,
- Sicherung der **langfristigen Rentabilität** neuer Wohnungsbauinvestitionen und
- Optimierung der **Lebens- und Wohnqualität** seiner Einwohner

eingesetzt werden sollte.

Im folgenden **Kapitel 4** wird die Verteilung von Bevölkerung und Wohnbauflächen auf die sechs Stadtbereiche Pinnebergs analysiert, bevor im abschließenden **Kapitel 5** Leitlinien und Empfehlungen zur zukünftigen Wohnungs- und Raumordnungspolitik aufgestellt werden.

4. Stadträumliche Entwicklungsperspektiven für Pinneberg

Die **Kapitel 2** (Analyse) und **3** (Prognose) haben deutlich gezeigt, dass die eingangs dieser Untersuchung aufgestellte Hypothese, „Pinneberg könnte bei weiterer maximaler Baulandausweisung unter dem ständigen Zuzugsdruck aus Hamburg unbegrenzt weiter wachsen“, verifiziert worden ist. Angesichts der allgemeinen Bevölkerungsrückgänge der Städte, die auch die Mittelzentren in Schleswig-Holstein betreffen,¹³ kann diese Gesamtsituation der Stadt als vorteilhaft eingestuft werden, hat sie es doch in der Hand, selbst ihr Wachstum und ihre zukünftige stadträumliche Entwicklung zu bestimmen.

Steuerungsinstrumente sind **Baulandausweis** und **Baulandpreise**. Eindeutig nicht als Steuerungsinstrument erkannt ist das Angebot an Arbeitsplätzen. Damit sind aus der hiermit vorgelegten Untersuchung Empfehlungen möglich, welche die Richtung zu idealtypischen Zielen der Stadtentwicklung weisen.

Da die Bereiche Erwerbstätigkeit und Gewerbestruktur nicht als Problem erkannt sind und der Stadt im Grunde genommen von Hamburg abgenommen werden, können sich die Empfehlungen weitgehend auf

- die **Wohnqualität** der Bürger und
- das **Stadtbild** und dessen Weiterentwicklung

konzentrieren.

Da die wahrgenommene Wohnqualität überwiegend vom bevorzugten Einfamilienhaus bestimmt wird und dieses den größten Flächenbedarf von allen Wohngebäuden hat, besteht ein enger Zusammenhang zwischen Wohnqualität und räumlicher Stadtentwicklung.

Die Empfehlungen zur räumlichen Entwicklung des Stadtgebiets sollen sich auf die einzelnen Stadtbereiche beziehen. Daher wird im Folgenden zunächst die Verteilung der Bevölkerungsbestände nach Stadtbereichen dargestellt.

¹³ Der Wohnungsmarkt in Schleswig-Holstein bis zum Jahr 2020, Untersuchung im Auftrag der LBS Immobilien GmbH Schleswig-Holstein, durchgeführt vom Pestel Institut, Kiel und Hannover 2005.

4.1 Bevölkerung und deren Altersstrukturen nach Stadtbereichen Pinnebergs

Das 21,54 km² umfassende Stadtgebiet Pinnebergs ist in sechs Stadtbereiche aufgeteilt. Die Grenzen der einzelnen Bereiche sind nach der Datenlage (Wahlbezirke) gezogen. Einen Überblick gibt **Abbildung 12**.

Pinnebergs Bevölkerungswachstum setzte im 19. Jahrhundert nach dem Bau der Eisenbahnstrecke ein. Die Volkszählung des Jahres 1803 ergab eine Bevölkerungszahl von 600 Personen in 64 Häusern. Um 1900 lag die Bevölkerungszahl bereits bei 6.000 Personen. 1904 wurden die durch die Pinnau getrennten Ortsteile Stadt und Dorf zu einer Kommune vereinigt. Nach dem 2. Weltkrieg setzte ein weiterer Wachstumsschub ein, der zur heutigen Bevölkerungszahl von rund 41.000 Personen geführt hat. Fast 80 % des Wohnungsbestands in der Stadt sind in der Nachkriegszeit entstanden. Die Stadtbereiche um das Zentrum (Ratsberg, Quellental, Eggerstedt und Thesdorf) sind zu einem bereits erkennbaren Siedlungsverbund zusammengewachsen, den es aber weiter zu arrondieren gilt.

Noch heute als ehemalige Dörfer zu erkennen sind die Stadtbereiche Eggerstedt (Bereich IV) und Waldenau-Datum (Bereich V). Beide wurden in den Jahren 1927/28 eingemeindet. Ebenfalls noch nicht völlig in die städtische Siedlungsstruktur integriert ist der 1905 eingemeindete Stadtbereich Thesdorf.

Eine durch die starke Bautätigkeit in der Nachkriegszeit und in den 90er-Jahren relativ geschlossene Einheit bilden inzwischen die Stadtbereiche Ratsberg (Bereich I), Quellental (Bereich III) und das eigentliche Zentrum (Bereich II) nordöstlich der Bahnlinie. Von den Siedlungsstrukturen her ist der Bereich Zentrum sogar mit dem durch die Autobahn abgetrennten westlichen Ortsteil der Nachbargemeinde Rellingen zusammengewachsen. Hier verläuft die Stadtgrenze mitten durch ein gewachsenes Siedlungsgebiet.

Die **Einwohnerzahlen** nach Geschlecht und Alter der sechs Stadtbereiche sind für dieses Wohnraumversorgungskonzept auf der Basis der Einwohnerstatistik der Stadt Pinneberg nach Wahlbezirken ermittelt worden. Obwohl die sechs Stadtbereiche stark unterschiedliche Bevölkerungszahlen aufweisen, wurden die Altersstrukturbilder nicht „normiert“, um die Größenverhältnisse deutlich zu machen.

Abbildung 12: Stadtbereiche in Pinneberg

Die Bevölkerungszahlen 2005 (August) für die sechs Stadtbereiche zeigt **Tabelle 34**. Zu beachten ist, dass hier die „Wohnbevölkerung“ (einschließlich Zweitwohnsitze) dargestellt ist, die um knapp 5 % über dem bei den Modellrechnungen benutzten Wert der „Bevölkerung am Ort des Hauptwohnsitzes“ (41.063) liegt.

Tabelle 34: Bevölkerung Pinnebergs 2005 nach Stadtbereichen

Stadtbereich	Personen	in v. H.
Ratsberg	9.018	21,0
Zentrum	6.839	15,9
Thesdorf	7.009	16,3
Quellentäl	10.145	23,6
Eggerstedt	6.960	16,2
Datum	2.987	7,0
Insgesamt	42.958	100,0

Quelle: Stadt Pinneberg (Angaben für August 2005)

Bei den Altersstrukturbildern auf den folgenden drei Seiten ist zu beachten (vgl. **Abbildung 13** bis **Abbildung 18**), dass im August 2005 der Jahrgang 0 bis 1 nur die Geburtenzahlen der ersten acht Monate des laufenden Jahres enthält. Im Folgenden sollen die aus den Altersstrukturen erkennbaren zukünftigen Entwicklungsrichtungen kurz kommentiert werden.

Abbildung 13: Altersstruktur der Bevölkerung im Pinneberger Stadtbereich Ratsberg im August 2005 (9.018 Einwohner)

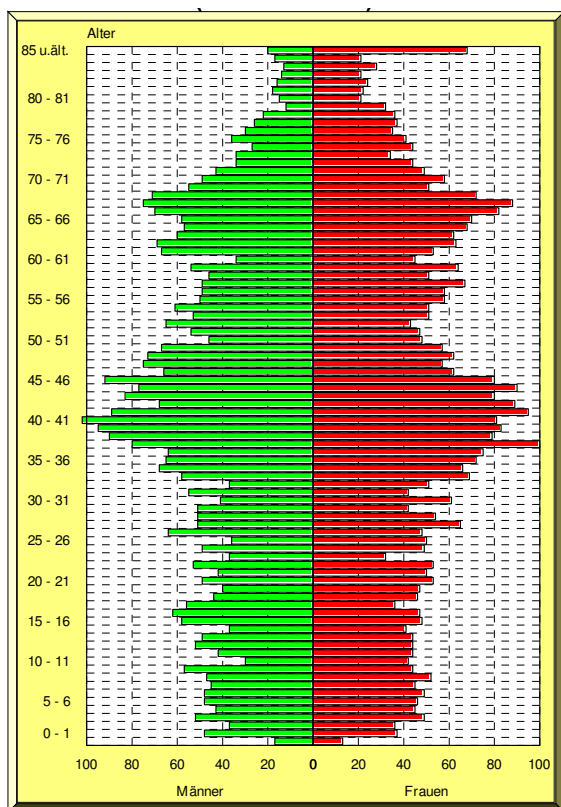


Abbildung 14: Altersstruktur der Bevölkerung im Pinneberger Stadtbereich Zentrum im August 2005 (6.839 Einwohner)

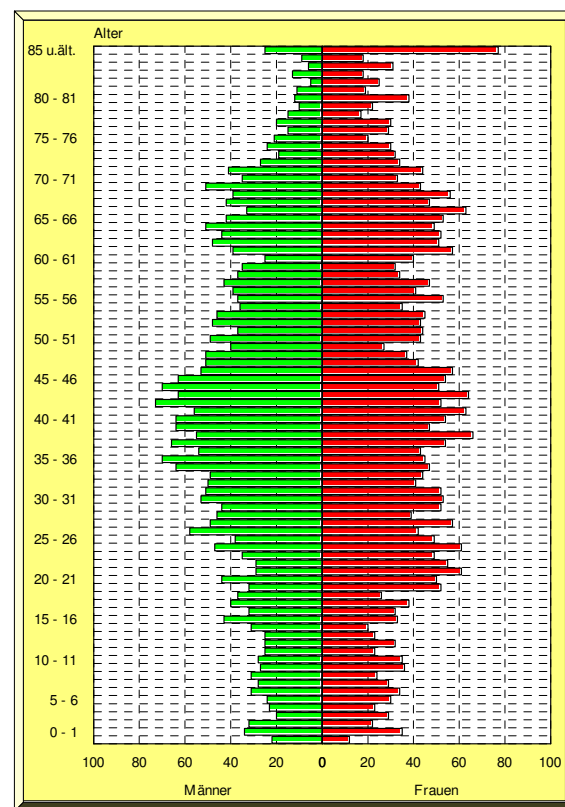


Abbildung 15: Altersstruktur der Bevölkerung im Pinneberger Stadtbereich Thesdorf im August 2005 (7.009 Einwohner)

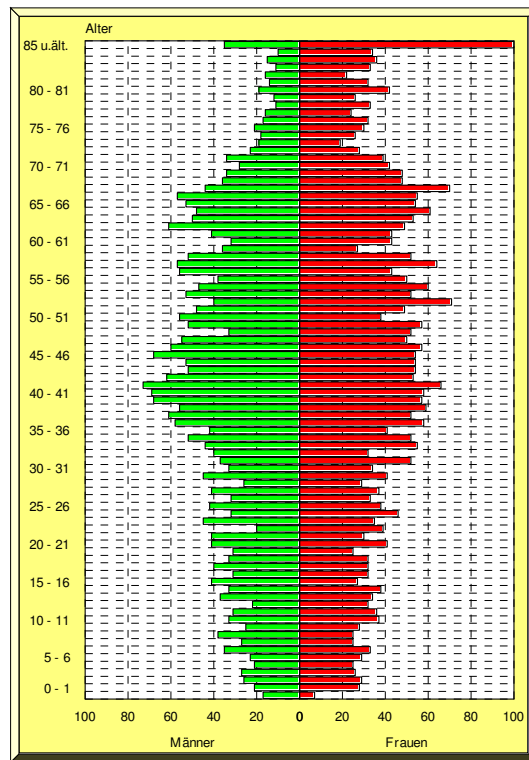


Abbildung 16: Altersstruktur der Bevölkerung im Pinneberger Stadtbereich Quellental im August 2005 (10.145 Einwohner)

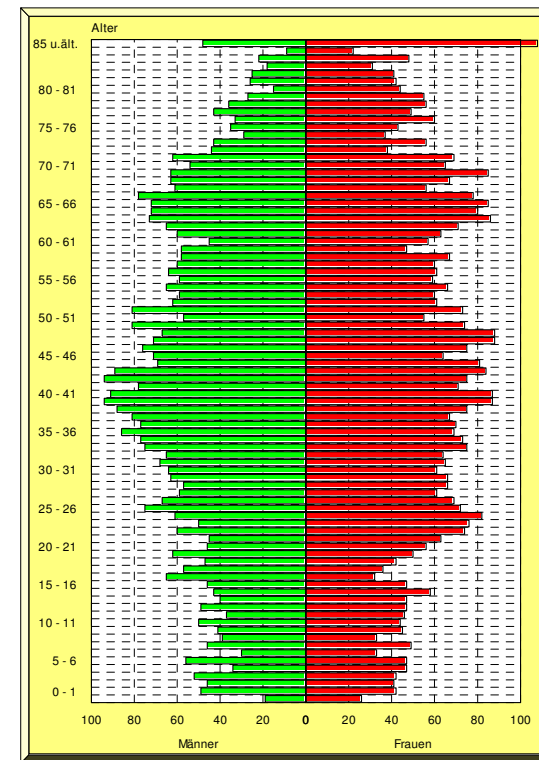


Abbildung 17: Altersstruktur der Bevölkerung im Pinneberger Stadtbereich Eggerstedt im August 2005 (6.960 Einwohner)

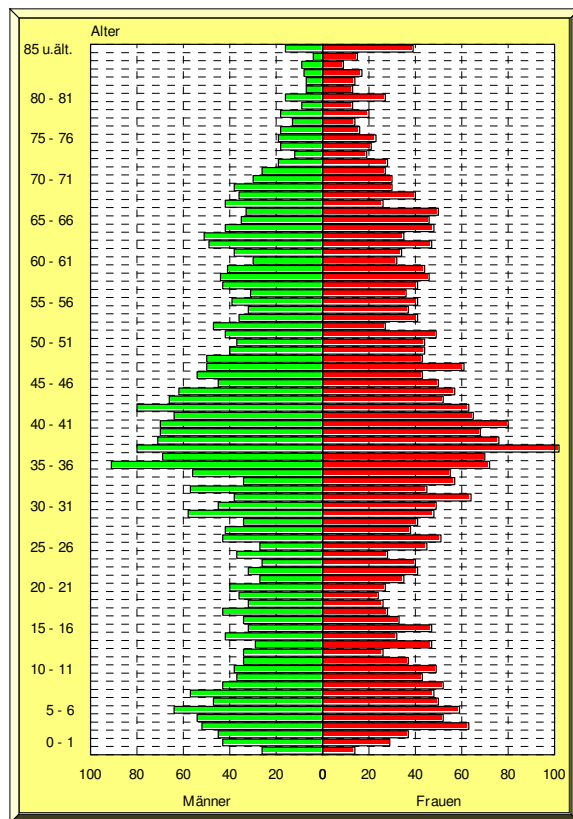
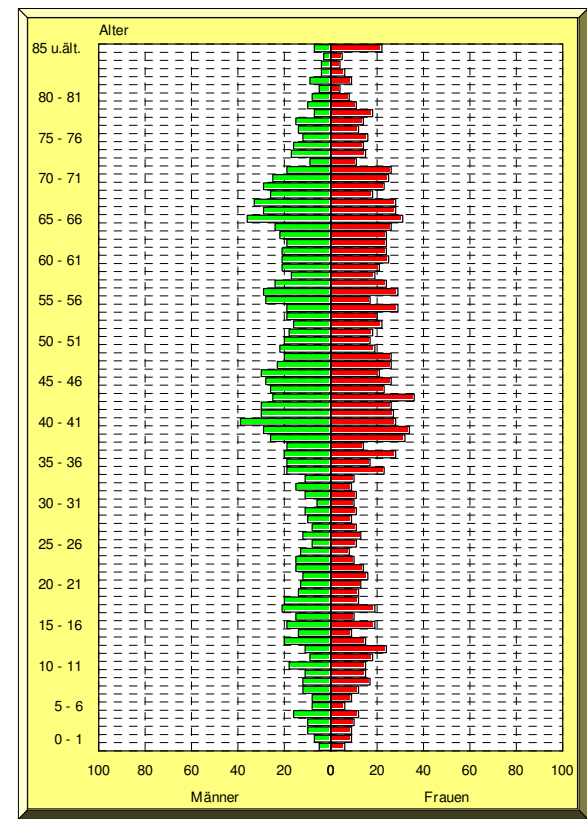


Abbildung 18: Altersstruktur der Bevölkerung im Pinneberger Stadtbereich Datum im August 2005 (2.987 Einwohner)



Bereich Ratsberg

In diesem Stadtbereich sind die beiden Geburtenberge der 30er- und 60er-Jahre am schärfsten konturiert. Hier sind in den letzten zehn Jahren Siedlungszuwanderer zugezogen, deren mitgebrachte Kinder die Altersstruktur unterhalb von zehn Jahren aber gerade nur stabil halten konnten. Aus der eigenen Entwicklung heraus hätte Ratsberg weniger Kinder haben müssen. In Ratsberg werden die Geburtenzahlen in den nächsten Jahren zurückgehen und ab 2008 nur noch bei 0,6 % der dortigen Bevölkerung (55 Geburten jährlich) liegen.

Bereich Zentrum

Die stärksten Altersjahrgänge von Männern befinden sich derzeit in der Altersgruppe 35 bis 45. Sie sind deutlich dem Geburtenberg der 60er-Jahre zuzuordnen. Bei den Frauen ist der eigentlich aufgrund der überregionalen Entwicklung zu erwartende starke Rückgang (durch den Pillenknick) in den Altersgruppen zwischen 20 und 30 nicht zu beobachten. Die deutliche Ausprägung der Altersgruppe 20 bis 25 Jahre deutet auf eine Ausbildungsstätte hin. Diese vielen jungen Leute erreichen in wenigen Jahren die fertile Lebensphase, daher werden sich noch längere Zeit die Geburten in diesem Stadtteil auf einem Niveau von jährlich 0,8 % der Gesamtbevölkerung dieses Stadtteils (dies sind etwa 60 Geburten pro Jahr) halten. Der Geburtenberg der 30er-Jahre (Altersgruppe 60 bis 70) ist zwar deutlich zu erkennen, aber nicht besonders ausgeprägt. Er wird zum Ende des Prognosezeitraums (2020) zu einer starken Zunahme der „Hochbetagten“ führen.

Bereich Thesdorf

Im Stadtteil Thesdorf sind die geburtenstarken Jahrgänge (der Höhepunkt der Fertilitätskurve liegt bei 28 Jahren) inzwischen zwischen 35 und 45 Jahre alt und damit fast aus der fertilen Lebensphase herausgewachsen. Die Geburtenzahlen werden in den nächsten Jahren auf 0,6 % der dortigen Bevölkerung zurückgehen, d.h. wir erwarten in diesem Bereich noch ca. 42 Geburten jährlich. An der Spitze der Alterspyramide fällt auf, dass in diesem Stadtbereich der Anteil von über 75-jährigen Frauen besonders hoch ist. Hier wird es zu einem starken Zuwachs bei den Hochbetagten kommen.

Bereich Quellental

Die Altersstruktur des Stadtbereichs Quellental ähnelt der des Zentrums. Es sind keine starken Verwerfungen durch die Geburtenberge der 30er- und 60er-Jahre mehr zu erkennen, insbesondere weil die Lücken bei den 30-Jährigen durch die vielen Zuzüge aufgefüllt sind. Die Jahrgangszahlen bei den Frauen zwischen 20 und 40 Jahren sind noch mindestens zehn Jahre so stabil, dass für diese Zeit noch 1,0 % der Bevölkerung nachgeboren werden. Dies entspricht jährlich etwa 100 Neugeborenen. Deutlich zu erkennen sind bereits die höheren Kinderzahlen unter fünf Jahren aufgrund der Zuzüge in das Rosenfeld. Das Teilgebiet Rosenfeld-Nord ist erst seit 2003 zur Bebauung freigegeben, aber seither extrem schnell besiedelt.

Bereich Eggerstedt

In diesen Stadtteil sind in den vergangenen fünf Jahren zahlreiche Personen zwischen 30 und 40 Jahren zugezogen, besonders in das Teilgebiet Rosenfeld-Süd. Der Geburtenberg der 60er Jahre ist durch Zuzügler verstärkt und damit weitaus stärker als in allen übrigen Stadtbereichen Pinnebergs. Als Besonderheit sind hier viele Kinder zugezogen oder geboren. Da die erwähnten starken Jahrgänge zwischen 35 und 45 Jahren bereits in wenigen Jahren aus der fertilen Phase herauswachsen, ist hier ebenfalls mit einem Rückgang der Geburten zu rechnen. Die Geburtenzahlen werden in den nächsten Jahren bei 0,9 % der Bereichsbevölkerung (ca. 60 Geburten pro Jahr) verharren. Obwohl die starken Kinderjahrgänge im Stadtbereich Eggerstedt durch die in etwa zehn Jahren einsetzende Abwanderung zur Ausbildung sicher dezimiert werden, ist hier trotzdem nach 2020 von einem Wiederanstieg der Geburtenzahlen auszugehen. In der Spitze der Alterspyramide fallen besonders kleine Jahrgangsstärken der über 70-Jährigen auf. Der Anteil über 85-jähriger Frauen ist in Eggerstedt am kleinsten von allen Stadtbereichen, was möglicherweise an fehlenden Altenwohnheimen liegt.

Bereich Datum

Dieser - von der Einwohnerzahl her - kleinste Stadtbereich Pinnebergs hat mit knapp 3.000 Einwohnern eine sehr stark durch die Zuzüge der 80er-Jahre geprägte Altersstruktur. Zurzeit leben dort noch relativ viele Jugendliche zwischen 10 und 20 Jahren, die aus dem Echoeffekt der Zuzüge aus den späten 80er- und frühen 90er-Jahren stammen. Da aber auch hier die starken Jahrgänge

inzwischen über 40 Jahre alt sind, ist mit einem Rückgang der Geburtenzahlen auf nur noch 0,6 der ortsansässigen Bevölkerung (18 Geburten pro Jahr) zu rechnen. Mittelfristig wird es hier Probleme bei der Besetzung der Grundschulen geben.

Zwischenresümee

Die Analyse der Altersstrukturen der Bevölkerung in den sechs Stadtbereichen zeigt zwar unterschiedliche Altersgruppenverteilungen, diese führen aber in den kommenden 15 Jahren nicht zu wesentlichen kommunalpolitischen Problemen. Zu beobachten sind allein die Jahrgangszahlen der Schulkinder zwischen sechs und 18 Jahren. **Eine auf Grundschulstandorte bezogene genaue Prognose wäre notwendig, um die Schulkapazitäten mit der Baulandplanung zu verknüpfen.**

In den Stadtbereichen **Quellental** und **Eggerstedt** können im schulischen Bereich Verwerfungen eintreten, wobei insbesondere in Eggerstedt zunächst eine starke Zunahme der Schülerzahlen und danach ein ebenso rasches Absinken eintreten werden. Diese Situation kann durch Zuzüge in das neue Konversionsgebiet ab 2008 abgemildert werden. In Quellental wird dieser Effekt in abgemilderter Form durch die schnelle Bebauung des Siedlungsgebiets **Rosenfeld** ausgelöst. In diesem Stadtbereich haben die zugezogenen und neugeborenen Kinder jedoch eher einen stabilisierenden Effekt auf die Schülerzahlen. Beim ab 2010 zu besiedelnden Rehmenfeld im Stadtbereich **Thesdorf** werden die neuen Schülerzahlen dann ebenfalls stabilisierend wirken und die vorhandene Infrastruktur auslasten.

Am anderen Ende der Altersstruktur werden ebenfalls schubartige Veränderungen der Jahrgangsstärken eintreten, insbesondere bei der Altersgruppe 80 Jahre und älter. Hier ist die notwendige Zahl der Pflegeheimplätze zu beachten.

Die Altersstrukturverteilung der städtischen Bevölkerung (gesamtes Stadtgebiet) bis 2020 beim Szenario B zeigt **Tabelle 35**:

**Tabelle 35: Bevölkerung in der Stadt Pinneberg nach Altersgruppen
2004 bis 2020**

Jahr	Bevölkerung							
	unter 3 J.	3 bis u.7 J.	7 bis u.11 J.	11 bis u.17 J.	17 bis u.20 J.	20 bis u.60 J.	60 bis u.80 J.	80 J. u. ä.
2004	1.161	1.621	1.588	2.485	1.203	22.253	8.970	1.782
2005	1.108	1.655	1.623	2.454	1.218	22.505	8.924	1.836
2006	1.107	1.638	1.599	2.469	1.250	22.649	8.947	1.858
2007	1.086	1.597	1.629	2.424	1.343	22.690	8.994	1.890
2008	1.078	1.570	1.619	2.430	1.325	22.696	9.089	1.925
2009	1.047	1.481	1.640	2.441	1.333	22.750	9.152	1.947
2010	1.014	1.460	1.619	2.441	1.286	22.824	9.188	1.976
2011	982	1.419	1.576	2.489	1.275	22.851	9.224	1.989
2012	984	1.396	1.541	2.462	1.285	22.863	9.279	2.001
2013	985	1.377	1.453	2.495	1.291	22.855	9.334	2.020
2014	994	1.355	1.429	2.466	1.307	22.833	9.266	2.158
2015	991	1.347	1.394	2.426	1.307	22.902	9.188	2.253
2016	1.002	1.340	1.375	2.390	1.294	22.885	9.114	2.409
2017	1.012	1.342	1.361	2.308	1.318	22.848	9.062	2.556
2018	1.022	1.347	1.340	2.268	1.285	22.802	9.019	2.721
2019	1.025	1.353	1.335	2.181	1.326	22.722	8.960	2.904
2020	1.028	1.366	1.330	2.153	1.268	22.634	8.988	3.039
Verän- derung	-133	-255	-258	-332	65	381	18	1.257
in v. H.	-11,5	-15,7	-16,2	-13,4	5,4	1,7	0,2	70,5

In allen Stadtbereichen ist der Geburtenberg der 30er-Jahre (die heute 60- bis 70-Jährigen) deutlich zu erkennen. Dies wird zum Ende des Prognosezeitraums (2020) zu einem sehr starken Anstieg der Hochbetagten (80 Jahre und älter) führen.

Durch die relativ willkürliche Eingrenzung der Stadtbereiche nach der verfügbaren Datenlage haben diese keine wesentliche Bedeutung für die zukünftige Stadtentwicklung. Die in **Kapitel 5** vorgeschlagenen Leitlinien orientieren sich daher weniger an den Stadtbereichsgrenzen als vielmehr an den aus den Luftbildern erkennbaren Siedlungsräumen.

4.2 Siedlungs- und Freiflächen in den Stadtbereichen

Die sechs aus der Flugzeugperspektive aufgenommenen Bilder der Stadtbereiche bestätigen die eingangs aufgestellte These, dass deren Grenzen relativ willkürlich aufgrund der durch die Wahlbezirke vorgegebenen Datenlage gezogen worden sind.

Das aus über 120 „Kacheln“ (rote Quadrate in den Bildern) bestehende Luftbild des Stadtgebiets erlaubt bei maximaler Vergrößerung eine wesentlich höhere Auflösung der Bilder als hier gezeigt, sodass, für die Siedlungsplanung, auch einzelne Gebäude erkennbar werden. Da die Bilder jedoch weitgehend einer 90°-Draufsicht entsprechen, lassen sich die Gebäudetypen unter den sichtbaren Dachformen nur schwer erkennen. Insbesondere ist die Zahl der jeweiligen Wohneinheiten pro Gebäude nicht auszumachen. Die Abbildungen können jedoch für die Einordnung der in **Tabelle 27** ausgewiesenen Wohnungsbauflächen in der Stadt gut genutzt werden.

Bis auf den „abgehängten“ Stadtbereich Datum ist ein Zusammenwachsen der räumlichen Siedlungsstrukturen zwischen den fünf übrigen Stadtbereichen bereits zu erkennen. Im abschließenden **Kapitel 5** sollen Vorschläge über die weitere flächenhafte Stadtentwicklung auch über das Jahr 2020 hinaus formuliert werden.

Daten zu den Wohnungsbeständen in den sechs Stadtbereichen liegen nicht vor. Um einen Eindruck von der Bebauung der Stadtteile zu erhalten und vor allem um Einfamilienhausgebiete von Gebieten mit starkem Geschosswohnungsanteil zu unterscheiden, sind in **Abbildung 19** bis

Abbildung 25 die jeweiligen Siedlungsstrukturen dargestellt. Welche Detailgenauigkeit die Luftaufnahmen erlauben, wird in

Abbildung 21 am Beispiel eines Gebäudes aus dem Zentrum verdeutlicht (Kachel 1 aus **Abbildung 20**).

Bereich Ratsberg

Dieser Stadtbereich wird von der Eisenbahnstrecke Hamburg-Elmshorn und der Bundesautobahn A23 im Nordosten begrenzt. Im Stadtbereich liegen zwei große Gewerbegebiete, das nordöstliche längs der Autobahn, das südwestliche direkt an der Bahntrasse.

Abbildung 19: Stadtbereich Ratsberg (Luftaufnahme)

Abbildung 20: Stadtbereich Zentrum (Luftaufnahme)

Abbildung 21: Stadtbereich Zentrum (Luftaufnahme) – Detailvergrößerung

Abbildung 22: Stadtbereich Thesdorf (Luftaufnahme)

Abbildung 23: Stadtbereich Quellental (Luftaufnahme)

Abbildung 24: Stadtbereich Eggerstedt (Luftaufnahme)

Abbildung 25: Stadtbereich Datum (Luftaufnahme)

Im südlichen Teil des Stadtbereichs ist westlich der Elmshorner Straße starker Geschosswohnungsbau zu erkennen, auch im Zentrum dieses Bereichs wird eine starke Blockbebauung von Geschosswohnungen sichtbar. Im östlichen Teil ist der Stadtbereich dagegen von Einfamilienhausbebauung geprägt.

Die künftige Verlängerung der LSE wird durch das Industriegebiet führen und den Stadtbereich gegen die noch vorhandenen Freiflächen im Nordwesten abgrenzen. Dieser Bereich ist noch stark landwirtschaftlich geprägt und böte Erweiterungspotenziale für die Wohnbebauung. Da sich die Aufsiedlung jedoch auf Lücken im bereits besiedelten Kernbereich beschränken sollte, kann dieses Gebiet nur als langfristige Flächenreserve gelten und sollte in die Planung bis 2020 nicht einbezogen werden. Dies gilt grundsätzlich für alle Flächen westlich der geplanten Fortführung der LSE. Eine Entscheidung über den möglichen Einbezug dieser Flächen in die Siedlungsplanung würde das in Kapitel 2 als Referenzfall genannte Zuzugsszenario unterlaufen.

Bereich Zentrum

Das Stadtzentrum um das Rathaus und die ehemalige Drostei ist bereits so dicht besiedelt, dass zusätzlicher Wohnungsbau nur noch als Nachverdichtung oder durch Abriss älterer Gebäude entstehen kann. Im letzteren Fall würde die Nettozahl an Wohneinheiten allerdings eher dezimiert.

Es versteht sich von selbst, dass der Stadtwald (Im Gehölz) als grüne Lunge des Zentrums nicht für eine Wohnbebauung in Frage kommt.

Aus der Flugzeugperspektive würde sich eine Besiedlung der Wiesen südwestlich der Autobahn A23 anbieten. Diese müssten jedoch stark aufgeschüttet werden, da sie beim derzeitigen Niveau durch Überschwemmungen der Pinnau gefährdet sind. Zu prüfen wäre allerdings, ob längs des Hindenburgdamms eine Parzellierung für kleinteiligen Einfamilienhausbau vorgenommen werden kann. Nicht in Frage kommt, wegen der Abtrennung durch die A23, der unbebaute nach Nordosten hinauf reichende Teil des Stadtbereichs Zentrum. Dieser wäre, durch den trennenden Charakter der Autobahn, zu stark vom Stadtgebiet abgeschnitten und entspricht auch nicht dem hier angestrebten Ziel einer Konzentration der Neubesiedlung um den Stadtkern.

Bereich Thesdorf

Thesdorf liegt nahe genug am Siedlungskern und ist weder durch die Bahnlinie, noch durch die Autobahn vom Zentrum abgeschnitten. Die zwischen dem ehemaligen Dorfkern und dem Zentrum der Stadt Pinneberg liegende Fläche „Rehmenfeld“ ist in idealer Weise für eine Wohnbebauung geeignet. Die Überplanung dieses Gebiets sollte unbedingt vorgenommen werden, das Rehmenfeld gehört bereits zu den in **Tabelle 27** genannten Vorscheuflächen. Mit rund 500 WE stellt diese Fläche einen der Hauptpfeiler der für den zukünftigen Wohnungsbau in Pinneberg benötigten Flächen dar.

Die sich abzeichnenden Schwierigkeiten durch die kleinteilige Eigentümerstruktur müssen überwunden werden. Notfalls sollte hier ein Umlageverfahren erarbeitet werden. Es ist bei den Verhandlungen mit den Eigentümern jedoch zu beachten, dass sich, bei dem hier als Prämisse angenommenen Zuwanderungsdruck, die Bodenpreise nicht über das Niveau von real 250 EUR/m² steigern lassen. Der Planungsgewinn sollte auf jeden Fall einer städtischen Grundstücksgesellschaft zufließen.

Bereich Quellental

Der Stadtbereich Quellental ist der bevölkerungsstärkste der Stadt. Durch die Einbeziehung des Rosenfelds wird dieser nach vollständiger Besiedlung eine Bevölkerung von rund 11.500 Einwohnern haben.

Flächenreserven sind nördlich der Pinnau vorhanden, diese dürften jedoch einerseits im Überschwemmungsbereich liegen und sind andererseits bereits durch eine Industriebauung längs der Bahnlinie negativ vorgeprägt. Der gesamte südliche Bereich ist dicht bebaut, hier finden sich auch längs der Richard-Köhn-Straße die stärksten Massierungen von Geschossgebäuden aus den 50er und 60er Jahren. Trotz der problematischen Massierung und der einseitigen Geschossgebäudestruktur werden diese Bestände auch bis 2020 genutzt werden, da die Mietdifferenz zum Oberzentrum Hamburg beträchtlich ist und von dort immer wieder Ersatzzuzug kommt. Zu beachten ist allerdings, dass sich hier keine Konzentration von sozial auffälligen Haushalten herausbildet. Entsprechende Gegenmaßnahmen wurden durch die Wohnungsunternehmen bereits eingeleitet, geförderte Modernisierungsmaßnahmen sollten von den Wohnungsunternehmen geplant werden.

Umnutzungsreserven für den Geschosswohnungsbau bieten sich auf dem Gelände des ehemaligen ILO-Werks an. Hier ist in **Tabelle 26** ein Potenzial für hochwertigen Geschosswohnungsbau vorgesehen. Zu beachten ist die unmittelbare Lage an der Bahnlinie (Lärm) und die Einhaltung der in **Textkasten 3** beschriebenen Nachfragekriterien.

Bereich Eggerstedt

Das ehemalige Dorf Eggerstedt ist bei der Wohnbebauung aus der Flugzeugperspektive durch die Sportplätze und den Friedhof sowie einige landwirtschaftlich genutzte Flächen noch immer stadtplanerisch vom Zentrum getrennt. Zwar gehören (durch die Auswahl der Bereiche nach Wahlbezirken) die südlich der Thesdorfer Straße liegenden Geschosswohnungsgebiete zum Stadtbereich Eggerstedt, diese sind aber siedlungstypisch eher dem Stadtbereich Quellental zuzuordnen.

Durch die geplante Konversion der Kaserne Eggerstedt ergibt sich die Chance, die noch immer solitäre Dorflage unmittelbar an das Hauptsiedlungsgebiet des Zentrums und Quellentals anzuschließen.

Bereich Datum

Dieser kleinste Pinneberger Stadtbereich mit knapp 3.000 Einwohnern sollte in seiner, vom Stadtgebiet abgetrennten Lage, belassen werden. Die zwischen Datum und Eggerstedt liegenden landwirtschaftlichen Flächen und Sportplätze sollten als Grünzone erhalten bleiben.

Erweiterungsmöglichkeiten für die Wohnbebauung bietet allerdings die aufgebene „Edeka-Fleischfabrik“ im Osten des Stadtbereichs. Wenn hier eine weitere Gewerbenutzung in absehbarer Zeit nicht möglich ist, könnte eine Konversion dieser Gewerbeanlage in Richtung auf ein zusätzliches Siedlungsgebiet für Einfamilienhäuser stattfinden.

Im Übrigen ist dieser Stadtbereich arrondiert und wird an seiner südwestlichen Kante durch die LSE klar gegenüber den Feldern und den Waldflächen abgegrenzt. Die LSE sollte bei der Bauplanung auf keinen Fall nach Südwesten überschritten werden.

Zwischenresümee

Pinneberg hat für ein moderates Wachstum der Bevölkerung (vgl. **Kapitel 3**) ausreichend Flächenpotenziale zur Verfügung.

Der Siedlungsdruck aus Hamburg wird zwar anhalten, es ist jedoch zu beachten, dass eine extreme Verdichtung der Einfamilienhausbebauung, wie sie zum Beispiel im Rosenfeld vorgenommen wurde, zukünftig schwerer zu vermarkten sein wird. Aus der Sicht der Verfasser ist daher eine Überprüfung der für die neuen Flächen angedachten Anzahl der Wohneinheiten erforderlich. So scheint z. B. das Rehmenfeld mit geplanten 500 WE überfrachtet. Eine Reduzierung der auf den vorhandenen Flächen möglichen Neubauzahlen (in WE) ist wahrscheinlich. Daher ist für die Prognose eine mögliche Verringerung der geplanten Anzahl WE in EZFH möglich. Aus diesem Grund sollten kleinere Vorschauflächen auch vor 2020 ausgewiesen werden, um die der Prognose zugrunde liegende Gesamtzahl von 1.865 WE Baurechten zu erreichen.

Bis zum Jahr 2020 werden jedoch die in **Tabelle 28** ausgewiesenen rund 1.522 Baurechte für Einfamilienhäuser auf neuen Flächen und die vermuteten 358 Einfamilienhäuser in der Nachverdichtung zwingend benötigt, um die Bevölkerungszahl der Stadt Pinneberg moderat auf knapp 42.000 Einwohner zu steigern und die Ungleichmäßigkeiten der Altersstruktur zu glätten.

Um die zu erwartenden Schwierigkeiten bei der Überplanung des Baugebiets Rehmenfeld und auch die hohen Anforderungen bei der Überplanung der Eggerstedt-Kaserne bewältigen zu können, wird hier nochmals die Gründung einer **eigenen städtischen Grundstücksgesellschaft** vorgeschlagen. Diese könnte, losgelöst von den Anforderungen des städtischen Haushalts und der direkten Einwirkung durch die Ratsfraktionen, wesentlich freier agieren um die gesetzten Ziele erreichen.

5. Empfehlungen und Leitlinien für die zukünftige Stadtentwicklung Pinnebergs bis 2020

5.1 Begrenzung der Siedlungsfläche

Die Siedlungsfläche ist derzeit zu 52 % mit Wohn- und Gewerbeimmobilien (einschl. Hofflächen) sowie mit Verkehrsanlagen bebaut (Siedlungs- und Verkehrsfläche = 1.123 ha). Für ein Mittelzentrum (mit einem allerdings beschränkten Stadtgebiet von 21,54 km²) ist der Besiedlungsanteil hoch.

Vom verbleibenden Rest an Freiflächen sollten höchstens noch 10 % (100 ha) einer Wohn- oder Gewerbebebauung zugeführt werden. Der verbleibende Rest solle auch langfristig als Freifläche und Naherholungsgebiet sowie Biotopfläche unbebaut bleiben.

Konversionen von Militär- und Industriebrachen zu Wohnbauflächen sind sinnvoll, sie finden innerhalb der bereits besiedelten Fläche statt und vermehren daher den bebauten Anteil der Stadtfläche nicht.

5.2 Begrenzung des Bevölkerungswachstums

Nach einer Verzehnfachung der Bevölkerungszahl im 19. Jahrhundert, von 600 Einwohnern im Jahr der Volkszählung 1803 auf 6.000 Einwohner zur Jahrhundertwende, und einer weiteren Versiebenfachung im 20. Jahrhundert auf gut 41.000 Einwohner ist nunmehr ein Verhältnis von Einwohnerzahl und Siedlungsfläche erreicht, welches nicht mehr verändert werden sollte.

Da einerseits das derzeit beobachtete Sozialverhalten der Menschen zu mehr Haushalten bei konstanter Bevölkerungszahl führt und diese Haushalte andererseits die Tendenz haben extensiver zu siedeln, wird auch aus einer fast konstanten Bevölkerungszahl heraus noch eine weitere Bebauung der Stadtfläche notwendig sein. Um jedoch mindestens einen 40 %-igen Anteil der Stadtfläche siedlungsfrei zu halten, sollte die Bevölkerungszahl auch langfristig den Wert von 43.000 Personen nicht überschreiten.

5.3 Streckung der Baulandreserve

Die in rechtskräftigen B.-Plänen, in B.-Plänen im Verfahren und als Vorschauflächen genannten 2.121 Baurechte sollten zeitlich über die nächsten 15 Jahre

möglichst gleichmäßig zur Realisierung verteilt werden. 40 % hiervon sollten bis 2010 (knapp 850 WE), 35 % zwischen 2010 und 2015 (740 WE) und die restlichen 25 % (500 WE) danach an den Markt gebracht werden.

Da sich das Interesse des Publikums auf Einfamilienhäuser konzentriert, sollte, bei erkennbar ausbleibender Nachfrage nach Geschosswohnungsneubauten, der größte Teil der geplanten Geschosswohnungen zu individuellen Wohnungen umgeplant werden, auch wenn die Anzahl der zur Verfügung stehenden WE hierdurch sinkt.

5.4 Reale Stabilität der Baulandpreise einhalten

Das Baulandpreisniveau Pinnebergs von rund 250 EUR/m² (erschlossen) sollte durch Verknappung nicht weiter erhöht werden. Bereits beim aktuellen Niveau wandert etwa die Hälfte der in Pinneberg entstehenden Grundnachfrage nach Einfamilienhäusern in den Nordkreis ab. Noch höhere Baulandpreise würden ausschließlich Hamburger und Südkreis-Haushalte in die Lage versetzen, in Pinneberg Bauland zu erwerben.

5.5 Ausreichende Baulandflächen für die Nachfrage der Einheimischen bereit halten

Das Verhältnis von Käufern aus den Gebieten mit höheren Baulandpreisen (Hamburg und Südkreis) und Einheimischen sollte die Werte 55:45 (Einheimische) nicht überschreiten. Steigt der Anteil der Käufer aus Hamburg und dem Südkreis über die 55 %-Marke an, sollte über Einheimischenprogramme für Bauland nachgedacht werden. Diese Sonderpreise sollten an familienpolitische Voraussetzungen (Kinderzahl) gekoppelt werden.

5.6 Gründung einer stadt eigenen Grundstücksgesellschaft

Die fast vollständige Überlassung des Baulandgeschäfts in Pinneberg an Bau-träger und Grundstücksentwickler hat für die Stadt nur Nachteile. Die Stadt hat weder die Marktführerschaft und kann Preis bestimmend wirken, noch kann sie einen Teil des Planungsgewinns in die kommunale Kasse lenken. Der größte Nachteil ist aber der fehlende Einfluss auf die zeitliche Streckung der Baulandangebote. Ohne eine eigene Grundstücksgesellschaft können auch keine „Einheimischenprogramme“ aufgelegt werden.

Über Baulandangebote an private Haushalte könnte auch die fast durchgängig in Pinneberg geübte Praxis der „Bauträgerbindung“ aufgebrochen werden. Beim hohen Nachfrageniveau in Pinneberg werden Bauträger vom Publikum nur deshalb akzeptiert, weil keine anderen Beschaffungsmöglichkeiten für Grundstücke existieren.

Schließlich sind die zu erwartenden Schwierigkeiten und Probleme bei der Konversion der Eggerstedt-Kaserne durch eine städtische Gesellschaft besser zu lösen als durch private Entwickler. Dies gilt auch für die zu erwartenden Probleme bei der Überplanung des Rehmenfelds.

5.7 Arrondierung des Siedlungsschwerpunkts um das Zentrum

Die jüngst realisierten Bauflächen (Rosenfeld) sowie die im Verfahren befindlichen und als Vorscheuflächen ausgewiesenen Gebiete ergänzen das um den Kern gewachsene Siedlungsgebiet und schließen Lücken im Siedlungsgefüge. Sie arrondieren das zentrale Gebiet zu einer wirklichen „Stadtfläche“ und beseitigen nach Abschluss der geplanten Maßnahme die noch immer sichtbaren Siedlungslücken zwischen den schon vor langer Zeit eingemeindeten Dörfern und dem Zentrum.

Weitere Flächen sollten in beschränktem Umfang innerhalb oder am Rande dieser sich bildenden Agglomeration gesucht und überplant werden. Dabei ist jedoch die 40 %-Schwelle für Freiflächen unbedingt einzuhalten. Die bestehenden Freiflächen zwischen Eggerstedt und der südlichen Stadtgrenze um Waldenau-Datum herum sind in jedem Fall zu erhalten und nicht zu überplanen.

5.8 Wohnungsbestandspflege

Der Wohnungsbestand in Pinneberg ist jung und damit bautechnisch in einem Zustand, der Abrisse aus Qualitätsgründen verbietet. Die Massierungen von Geschosswohnungsblöcken aus den 50er- und 60er-Jahren im Stadtbereich Quellental erfordert dennoch kommunale Beachtung. Zwar werden diese – am unteren Ende der Qualitätsskala rangierenden – Wohnungen nicht leer fallen, sie ziehen aber ohne grundlegende Modernisierung (und darauf folgende Mieterhöhungen) möglicherweise sozial schwächere Haushalte an, deren Massierung in diesen Bereichen der Stadt finanzielle Probleme und Imageschwächen bereiten kann. Den Vermietern (Wohnungsunternehmen) sollte daher der Ein-

satz von Landesmitteln zur Modernisierung empfohlen werden, um ein qualitatives Abrutschen der Bestände zu vermeiden.

5.9 Konversion der Eggerstedt-Kaserne

Das Gelände dieser Kaserne kann die Siedlungslücke zwischen Eggerstedt und dem Zentrum schließen. Die Konversion in Richtung einer möglichst vollständigen Wohnbebauung sollte daher unbedingt vorgenommen werden. Vorgeschlagen werden eigene Verhandlungen (Grundstücksgesellschaft) der Stadt mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (dem früheren Bundesvermögensamt) mit dem Ziel, einen städtebaulichen Vertrag mit der Bundesbehörde abzuschließen. In diesem Vertrag sollte das Recht zur Überplanung ausschließlich für die Stadt vorgesehen werden. Zur Sicherheit ist schon jetzt eine Veränderungssperre für das Gebiet zu erlassen.

Bei der Überplanung sollte der bestehende Gebäudebestand (Kasernenbauten aus den 30er-Jahren) auf jeden Fall abgerissen werden. Dieser hat weder Denkmalschutzcharakter noch ist er architektonisch wertvoll. Die eingesparte Energie bei einem Nicht-Abriss der Gebäude ist so gering, dass sie im ökologischen Abwägungsprozess nicht in Betracht fällt.

Es gibt zwar einige gelungene Beispiele für Kasernenkonversionen unter Einbezug der bestehenden Kasernenbauten, diese sind jedoch immer mit dem Umzug von Behörden (Kreisverwaltung, Finanzämter, Polizeidienststellen) oder Bildungseinrichtungen (Universität, Fachhochschule) verbunden gewesen. Ein Umbau der bestehenden Gebäude zu Wohnungen ist wegen der großen Gebäudetiefe extrem schwierig. Auch hat sich die Übernachtungsfrage der 90er-Jahre, in denen einige Konversionen zu Wohngebäuden gelungen sind, inzwischen stark abgeschwächt. Aus allen diesen Gründen wird ein Abriss empfohlen.

5.10 Gewerbeflächen

Gewerbeflächen lassen sich schon seit Jahren nur schwer zu den am Wohnungsmarkt geltenden Preisen verkaufen. Meist liegen die Gewerbeflächenpreise weit unterhalb der Wohnbaulandpreise. Die Kommunen akzeptieren dies wegen erwarteter Sekundäreffekte durch Gewerbeansiedlungen. In der Regel erfolgt die Besiedlung der Gewerbeflächen aber aus den Städten heraus und die dabei entstehenden Arbeitsplatzgewinne sind extrem klein (wenn überhaupt vorhanden).

Pinneberg hat eine durch die Lage am Rand der Metropole Hamburg hervorgerufene geringe Arbeitsplatzausstattung. Es sollte keinen Ehrgeiz entwickeln, die Arbeitsplatzzahlen so stark zu steigern (+ 6.000 Arbeitsplätze wären notwendig), sodass wenigstens rechnerisch ein Ausgleich zwischen den am Ort wohnenden Erwerbstätigen und den hier vorhandenen Arbeitsplätzen entstehen würde. Zum einen ist in der gegenwärtigen und wohl auch zukünftigen Wirtschaftslage eine so starke Vermehrung der Arbeitsplatzzahl durch Betriebsansiedlungen nach Gewerbeflächenausweis nicht möglich, zum anderen würden die neuen Arbeitsplätze doch wieder zu 70 % von der Kreisbevölkerung besetzt, während die Pinneberger weiter noch Hamburg pendeln würden.

5.11 Stimulierung des Geschosswohnungsbaus

Falls auf den neu zu erschließenden Flächen überhaupt Geschosswohnungsbau geplant werden soll, ist dieser auf die Bereiche Betreutes Wohnen (möglicherweise mit angeschlossenem Pflegeheim) und „Stadtvillen“ zu beschränken. Dabei sollten diese Geschosswohnbauten für die ältere Generation möglichst an der nördlichen Kante der Konversionsfläche in Richtung Zentrum liegen.

Vorgeschlagen wird aber ein Pilotprojekt mit den von der älteren Generation gesuchten „Stadtwohnungen“, welche die in **Textkasten 3** genannten Nachfragekriterien erfüllen müssten. Dies könnte innerhalb der Industriekonversion ILO-Werk versucht werden. Trotz der hohen Mietbelastung der Mieterhaushalte sollte aber kein zusätzlicher geförderter sozialer Geschosswohnungsbau angestrebt werden, weil mittel- bis langfristig genügend preisgünstige (unter 6,50 EUR/m²) Geschosswohnungsangebote im Bestand entstehen.

5.12 Soziale Komponente

Pinneberg hat hohe Grundstückspreise und im Verhältnis dazu noch höhere Mieten. Bis auf die wenigen hundert Wohnungen mit Belegrechten gibt es in Pinneberg kein Wohnungsangebot mit Mieten unter 5 EUR/m², das sich einkommensschwächere Haushalte leisten könnten.

Pinneberg kann diesen Zustand durch geförderte Wohnungsbaumaßnahmen oder den Kauf neuer Belegrechte mittel- bis längerfristig nicht verhindern. Es muss vielmehr seinen Wohnungsbestand in Richtung auf noch mehr Wohnqualität und Zuzugsattraktivität der Stadt ausrichten. Es gibt im zukünftigen Wohnungsmarkt in größerer Entfernung von der Metropole Hamburg genügend preiswerte Wohnungen, um einkommensschwächere Haushalte unterzubrin-

gen. Pinneberg kann aufgrund seiner exponierten Lage nur zu einem äußerst geringen Teil zur Versorgung dieser Haushalte beitragen. Eine Änderung ist mittelfristig unwahrscheinlich. Zwar wird das Angebot von „relativ“ preiswerten Wohnungen am unteren Ende der Qualitätsskala zunehmen, die Mieten dieser Bestände werden aber nicht unter ein „reales“ Niveau von 6 EUR/m² sinken.