

1
Niederschrift
über die Zwischenpräsentation
zum Wohnraumversorgungskonzept
am 28. Juni 2005 im Rathaus, Sitzungszimmer
B.

Anwesend:

Herr Bublitz
Herr Gauger
Herr Lorenz
Herr Patzke
Herr Preger
Herr Seyfert
Frau Solga
Herr Staffehl
Herr Bress
Herr Dr. Kahle
Herr Stieghorst
Frau Friedrichsen-Sättler
Frau Winter
Herr Dr. Möller, Pestel-Institut,
Hannover

Protokollführung:

Herr Henkelmann

1.

Um 17.00 Uhr begrüßt Herr Stieghorst die Anwesenden und eröffnet die Sitzung. Heute wird Herr Dr. Möller vom Pestel-Institut in Hannover, welches derzeit das Wohnraumversorgungskonzept erarbeitet, eine Zwischenpräsentation vorstellen.

Eingangs weist Herr Dr. Möller darauf hin daß nach wie vor ein hoher Siedlungsdruck aus Richtung Hamburg besteht. Daher sei es notwendig, die zukünftige Einwohnerentwicklung zu steuern. Im Ergebnis ist es sinnvoll, mit Wohnbauflächen sparsam umzugehen und durch die Beibehaltung des hohen Preisniveaus eine langsame Steuerung herbeizuführen.

Herr Dr. Möller stellt im Anschluß daran einige Strukturdaten vor (hier wird auf das im Spätsommer zu erwartende Gutachten verwiesen). Der Kreis Pinneberg sei nach wie vor Zuzugsregion aus Hamburg. Der zu erwartende Anstieg der Bevölkerung resultiere aufgrund des Sterbeüberschusses ausschließlich aus der Zuwanderung. Dabei müsse beachtet werden, daß die Zahl der Haushalte sich erhöhe, diese aber kleiner würden.

Herr Dr. Möller prognostiziert drei Szenarien:

- Szenario A: Pinneberg gibt dem Siedlungsdruck nach und erschließt alle potentiellen Wohnbauflächen;
- Szenario B: Der Sterbeüberschuß wird nicht durch Zuzüge ausgeglichen. Bauland wird nicht mehr ausgewiesen, der Wanderungssaldo wird negativ, Pinneberg schrumpft;
- D Szenario C: Das Wanderungssaldo gleicht den Sterbeüberschuß aus, so daß die Bevölkerungszahl stagniert.

Die hohe Zahl der Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser, die in den letzten Jahren fertiggestellt wurde, zeige, daß der Bedarf einseitig ausgerichtet sei. Tatsächlich bestehe aber auch ein hoher Bedarf nach Geschoßwohnungsbau. Diese Lücke werde durch Investoren nicht geschlossen, da Geschoßwohnungsbau als nicht rentabel angesehen werde.

Als Folge davon werde sich das Angebot verknapfen, so daß die Kaltmiete ab 2010 vermutlich wieder steigen würde.

Die Alterspyramide werde sich bis 2010 dahingehend verändern, daß die Zahl der 50-60-Jährigen ansteigen werde, während die Zahl der 35-50-Jährigen und der 60-70-Jährigen zurückginge.

Im Ergebnis sollte der Sterbeüberschuß durch Angebot von Bauland und damit verbundene Zuwanderung mindestens wieder ausgeglichen werden (Szenario C).

2.

Im Anschluß an seine Ausführungen nimmt Herr Dr. Möller zu Fragen der Anwesenden Stellung.

Das genannte Szenario A sei zwar realistisch, wenn der Bedarf an Geschosßwohnungsbau gedeckt werde. Am wahrscheinlichsten sei aber das o.g. **Szenario C**. Hierbei sei auch zu beachten, daß die Baulandpreise in den Umlandgemeinden teilweise deutlich unter denjenigen in Pinneberg lägen. Bei einem Grundstückspreis von 250 €/m² seien mehr als 1.000 Wohneinheiten (WE) im Einfamilienhaussegment nicht absetzbar. Diese Zahl könnte zwar durch Preissteuerung erhöht werden, dies sei aber nicht wünschenswert, weil die Kapazitätsgrenze aufgrund des hohen Flächenbedarfs bei ca. 1.000 WE liegen dürfte.

Herr Dr. Möller erklärt noch zum Geschosßwohnungsbau, daß die Nachfrage nicht auf Geschosßwohnungsbau ausgerichtet sei. Die Personen, die Geschosßwohnungsbau nachfragen würden, seien hauptsächlich die über 55-Jährigen, deren Kinder aus dem Haus seien und die kein Bedürfnis mehr verspürten, sich um ihren Garten zu kümmern. Diese würden ohnehin in **Richtung Stadt** zurück tendierten. Es handele sich hier auch keinesfalls um Geringverdienende, die sich eher auf den Bestand konzentrierten. Statt dessen würden Wohnungen in Größen von über 100 m² nachgefragt werden, da die Betroffenen selbst in Einfamilienhäusern mit einer ähnlichen Wohnfläche gelebt hätten.

Die meist angebotenen Wohnungspreise von 1.800-2.100 €/m² seien jedoch zu hoch; angemessen seien 1.300-1.500 €/m². Entgegen der landläufigen Meinung sei dies jedoch machbar, so könnten alle Kosten -abgesehen von den reinen Grundstückskosten - für 1.200 €/m² angeboten werden, und zwar auch dann, wenn alle Qualitätsstandards eingehalten würden.

Da die Rendite aber zu gering sei, sei ein verstärkter Wohnungsbau nicht durchsetzbar. Dies sei nur bei betreutem Wohnen oder Seniorenresidenzen denkbar, die bis zu 80 % öffentlich gefördert würden. Für die Stadt Pinneberg sei dieser Umstand von Bedeutung, da sie eine Pflegeplatzversorgungsfunktion für den Kreis wahrnehme und die Zahl der über 80-jährigen bis 2020 von ca. 1.800 auf ca. 3.100 steigen werde. Dies habe jedoch nichts zu tun mit dem Bedarf an Geschosßwohnungsbau.

Tatsächlich müsse aber davon ausgegangen werden, daß ein Großteil der jüngeren Bürger Einfamilienhäuser mit einem „eigenen Stück Grün“ vorziehen würde. Die Akzeptanz von Geschosßwohnungsbau, aber auch von Reihenhäusern, sei in dieser Altersgruppe als eher gering einzustufen, aber aufgrund der hohen Grundstückspreise hätten sie häufig keine andere Wahl. Daher fänden auch Reihenhäuser mit äußerst kleiner Gartenfläche ihre Abnehmer.

Das Zwischenergebnis lautet dahingehend, daß in den Jahren bis 2020 nur behutsam neues Bauland ausgewiesen werden sollte, und zwar hauptsächlich zu dem Zwecke, den Sterbeüberschuß auszugleichen, wie es in dem Szenario C dargestellt wurde.