



# Bevölkerungs-, Haushalts- und Neubaubedarfsprognose Gemeinde Ammersbek

Bericht | 2024

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Methodik .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Demografische Entwicklung .....</b>	<b>7</b>
2.1	Natürliche Bevölkerungsentwicklung.....	8
2.2	Wanderungen .....	9
<b>3</b>	<b>Bevölkerungsprognose .....</b>	<b>13</b>
3.1	Basisvariante .....	13
3.2	Untere Variante .....	14
3.1	Obere Variante.....	15
<b>4</b>	<b>Haushaltsprognose .....</b>	<b>16</b>
<b>5</b>	<b>Neubaubedarf insgesamt.....</b>	<b>20</b>
<b>6</b>	<b>Flächenbedarfsprognose.....</b>	<b>23</b>
<b>7</b>	<b>Resümee.....</b>	<b>26</b>

## 1 Methodik

### »» Hintergrund und Methodik

Die Gemeinde Ammersbek benötigt kurzfristig Prognosedaten zur zukünftigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung. Anlass ist die Erstellung eines informellen Konzeptes zur Definition von Entwicklungsschwerpunkten innerhalb des Gemeindegebiets.

Vor diesem Hintergrund hat ALP eine Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für die Gemeinde Ammersbek gerechnet und auf dieser Basis den Neubaubedarf abgeleitet. Vor dem Hintergrund der bestehenden prognostischen Unsicherheiten wurden die Prognosen in Szenarien erstellt. Neben einer Status-quo-Variante wurde eine untere und eine obere Variante erstellt.

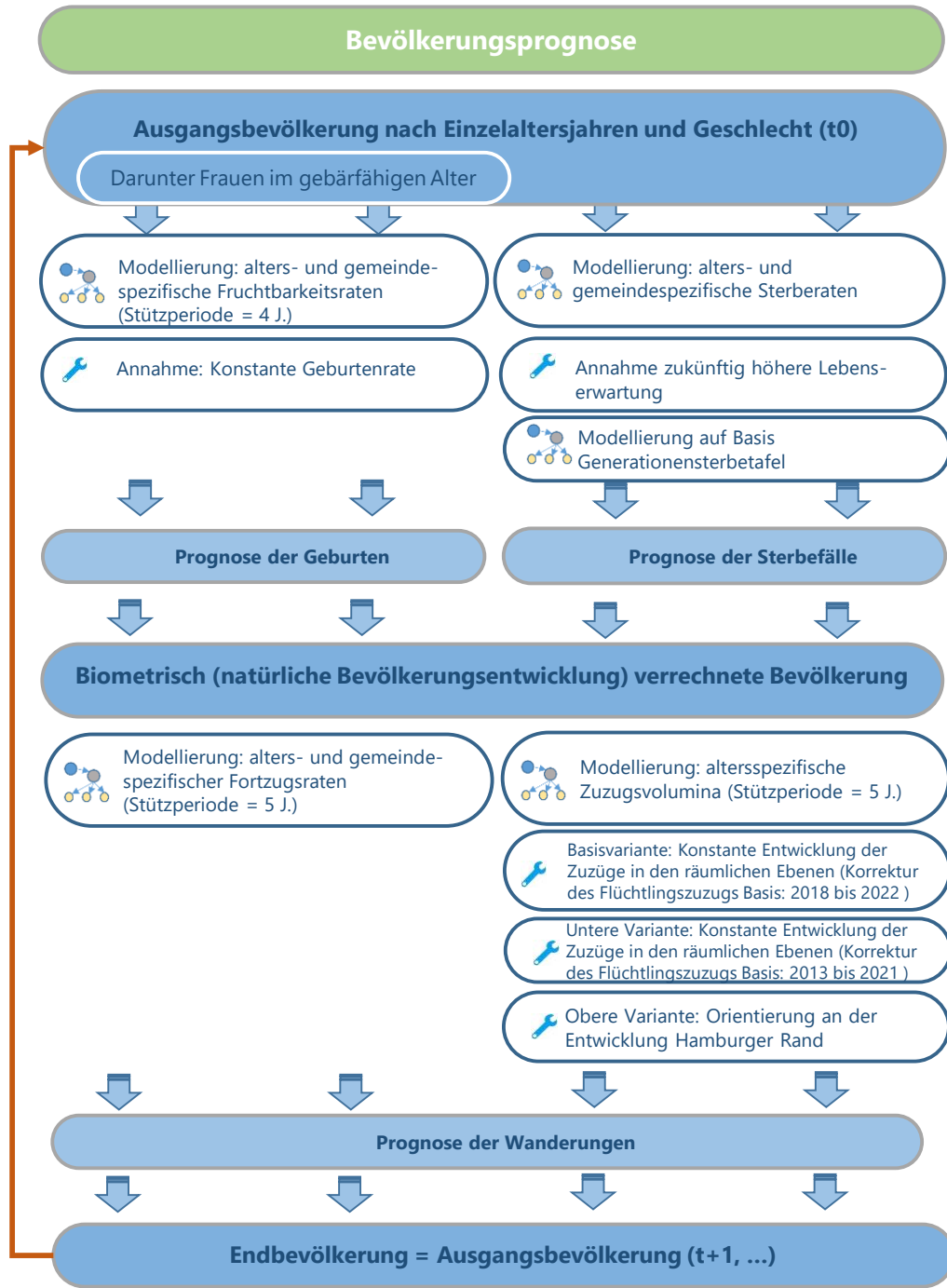
Das ermöglicht, einen potenziellen Entwicklungskorridor aufzuspannen und etwaigen Unwägbarkeiten Rechnung zu tragen. Insbesondere veränderte Rahmenbedingungen, wie zuletzt der hohe Zuzug aus dem Ausland und insbesondere von geflüchteten Personen, können die Entwicklung erheblich beeinflussen.

Der Prognosehorizont ist jeweils das Jahr 2040.

### »» Methodik - Bevölkerungsprognose

Die Basis der Bevölkerungsprognose ist die Analyse der Geburten, Sterbefälle und Wanderungen. Während die Prognose der Geburten und Sterbefälle anhand von Geburten- und Sterbewahrscheinlichkeiten vergleichsweise einfach berechnet werden kann, erfordert die Prognose der Wanderungen umfassende Kenntnisse der lokalen und regionalen Rahmenbedingungen sowie Kenntnisse über die Einflüsse und die Entwicklung der Push- und Pull-Faktoren (Wanderungsmotive). Von zentraler Bedeutung ist daher die vertiefende, nach dem Alter der Personen differenzierte Analyse der Wanderungsbeziehungen.

Methodisches Vorgehen



Quelle: ALP

Folgende Annahmen liegen der Prognose zu Grunde:

**Basisvariante:**

- Fertilität: Die altersspezifischen Geburtenziffern werden im Prognosezeitraum konstant gehalten. Basis für die Prognose der Geburten war der Zeitraum von 2018 bis 2022. Die durchschnittliche Geburtenziffer liegt bei in der Gemeinde Ammersbek bei rund 1,6 Kindern pro Frau.
- Mortalität: Im Modell wurde von einem Anstieg der Lebenserwartung ausgegangen. Da viele Potenziale zur Reduzierung der Sterblichkeit bereits ausgeschöpft sind (Verbesserung der medizinischen Versorgung etc.), ist zukünftig von einer geringeren Steigerung der Lebenserwartung auszugehen.
- Migration: Im Rahmen der Prognose werden stabile Wanderungsmuster auf der lokalen und regionalen Ebene angenommen. Das Basiszenario bezieht sich auf die Jahre 2018 bis 2022. Im Jahr 2022 wurde der starke Einfluss des Zuzugs aus dem Ausland (vor allem geflüchtete Personen aus der Ukraine) aus den Wanderungsbewegungen herausgerechnet.

**Untere Variante:**

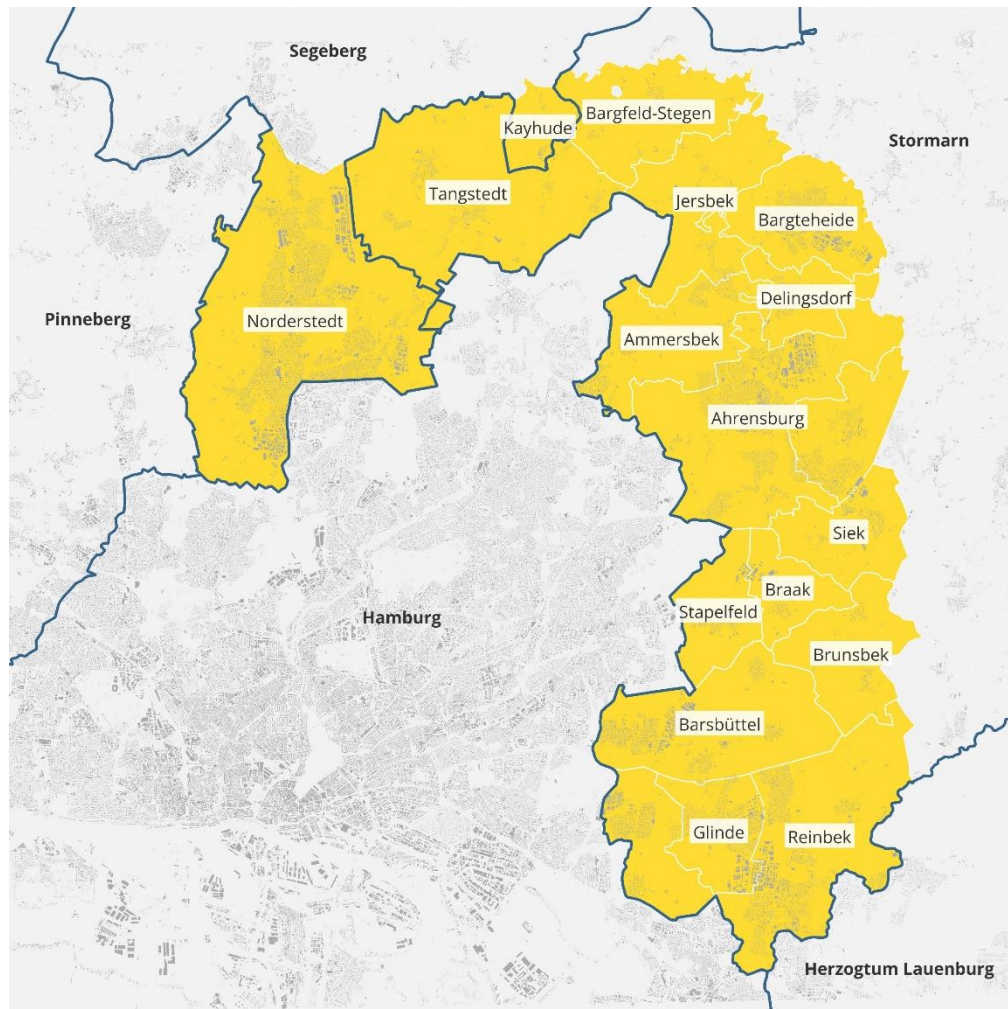
- Fertilität und Mortalität: Analog zur unteren Variante.
- Basis für die Prognose der Wanderungen ist der Zeitraum von 2013 bis 2021 (ohne die durch Flüchtlingsbewegungen geprägten Jahre 2015; 2016)

**Obere Variante:**

- Fertilität und Mortalität: Analog zur unteren Variante.
- Migration: Im Rahmen dieser Prognosevariante erfolgte eine Orientierung an der prognostischen Entwicklung der nordöstlichen Hamburger Umlandgemeinden. Konkret wurde für die in Abbildung 1 dargestellten Städte und Gemeinden eine Bevölkerungsprognose gerechnet und die Entwicklung auf die Gemeinde Ammersbek übertragen. Hierzu wurden die Zuzüge und deren Struktur an das Niveau der Referenzkommunen angepasst.
- Hinweis: Die dargestellten Städte und Gemeinden verzeichneten in den vergangenen Jahren ein dynamischeres Wachstum als die Gemeinde Ammersbek. Hintergrund ist weniger eine höhere Nachfrage / Lagegunst der Referenzgemeinden, sondern im Wesentlichen eine höhere Bautätigkeit. So wäre die Bautätigkeit in den Referenzgemeinden um rund ein Drittel höher als in Ammersbek (bezogen auf 1.000 Einwohner:innen). Hätte sich in Ammersbek eine Bautätigkeit auf dem Niveau der Referenzgemeinden vollzogen, wäre auch die Bevölkerungszahl

stärker gestiegen. Diese Prognose spiegelt dementsprechend die Entwicklung einer „mittleren“ Hamburger Umlandgemeinde wider.

Abbildung 1: Referenzgemeinden für die Ableitung der oberen Prognosevariante



Quelle: eigene Darstellung



### Methodik - Haushaltsprognose

Zur Berechnung der Haushalte wird ein auf die Erfordernisse des lokalen Wohnungsmarktes abgestimmtes Haushaltsgenerierungsverfahren angewendet. Bezugsgröße für die Haushaltsprognose ist die wohnberechtigte Bevölkerung, also die Erst- und Zweitwohnsitzbevölkerung. Personen in Anstalten, Wohnheimen und anderen Sammelunterkünften werden bei der Erstellung der Haushaltsprognose herausgerechnet. Andernfalls wäre eine spätere Bilanzierung von Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage nicht möglich bzw. würde zu einer Schiefelage und damit zu Fehlinterpretationen führen.

Die Prognose erfolgt differenziert nach Haushaltsgröße. In einem ersten Schritt erfolgt daher die Verteilung der Haushaltsmitglieder nach Haushalten unterschiedlicher Größe. Die Zuordnung der Bevölkerung (für jedes Prognosejahr) zu Haushalten wird mit Hilfe des Haushaltsmitgliederquotenverfahrens umgesetzt.<sup>1</sup> Hierfür werden auf der Grundlage des Zensus spezifische Zuordnungsmatrizen generiert. Die Zuordnungsmatrizen gliedern sich nach 13 Altersgruppen und sechs Haushaltsgrößenklassen (Einpersonenhaushalte bis zu Haushalten mit sechs und mehr Personen) und enthalten für jede der 78 Kombinationsmöglichkeiten die jeweiligen Haushaltsmitgliederquoten. Durch die Kombination der Bevölkerung in Privathaushalten mit den zuvor generierten Zuordnungsmatrizen werden alle Einwohner ihrem Alter entsprechend einem Haushalt bzw. der entsprechenden Haushaltsgröße zugeordnet. Beispiel: Es wird anhand der gebildeten Quoten berechnet, zu welchen Anteilen Personen mit einem Alter von 40 Jahren in den einzelnen Haushaltstypen wohnen (Ein- bis Sechs-und-mehr-Personenhaushalte).

Hinweis: Zugrunde gelegt wird das Konzept des „gemeinsamen Wohnens“ gemäß Zensus. Alle Personen, die unabhängig von ihrem Wohnstatus (Haupt-/Nebenwohnsitz) gemeinsam in einer Wohnung leben, gelten als Mitglieder desselben Haushalts, sodass es einen Haushalt pro belegte Wohnung gibt. Dieses Verfahren eignet sich aufgrund der Prämisse – max. ein Haushalt pro Wohnung – für die Berechnung des Neubaubedarfs. So kann bei diesem Modellansatz von der Haushaltsentwicklung direkt auf den Neubaubedarf (genauer Zusatzbedarf) geschlossen werden.

---

<sup>1</sup> Die Haushaltsmitgliederquote gibt den prozentualen Anteil der in Haushalten einer bestimmten Größe lebenden Personen an der Gesamtzahl der Personen gleichen Alters und Geschlechts wieder.

## 2 Demografische Entwicklung

Im Folgenden wird die demografische Entwicklung Ammersbeks beschrieben.

Die Bevölkerung in Ammersbek umfasst laut des Statistischen Landesamts 31.12.2022 10.044 Personen. Die Zahl der Einwohner:innen ist in den letzten elf Jahren um 300 Personen bzw. 3,3 % angewachsen. Zum Vergleich: Die Bevölkerung in Schleswig-Holstein ist im selben Zeitraum um 5,4 % und die Bevölkerung in den Referenzgemeinden (siehe Abbildung 1) um 8,8 % angewachsen.

### »» Der Trend der alternden Bevölkerung zeigt sich auch in Ammersbek

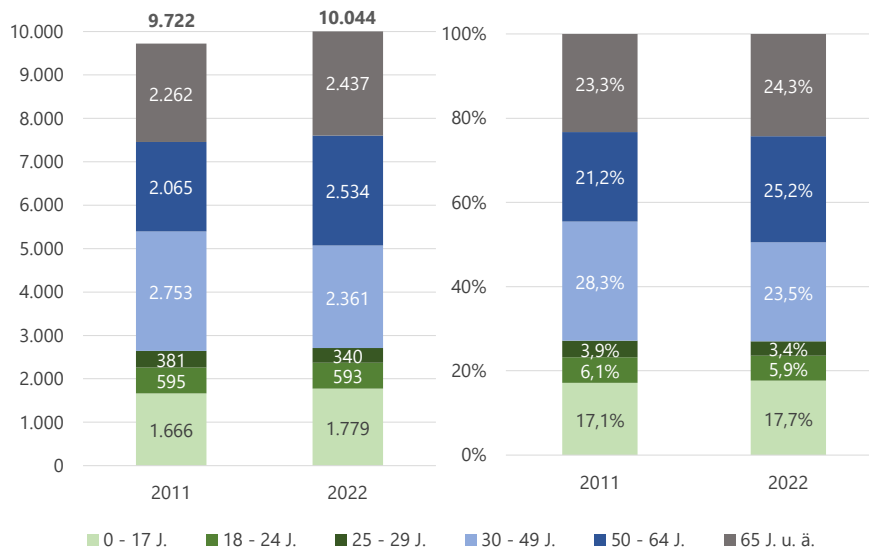
Der allgemeine Trend hin zu einer alternden Bevölkerung spiegelt sich auch in Ammersbek wider. Im Jahr 2022 ist fast ein Viertel der Einwohner:innen 65 Jahre oder älter. Der Anteil der über 75-Jährigen an der Gesamtbevölkerung liegt bei ca. 13 %. Durch die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre und die steigende Lebenserwartung wird die Zahl der älteren Personen in Ammersbek in den kommenden Jahren spürbar ansteigen. Hieraus ergeben sich zusätzliche Bedarfe in der Versorgung mit altersgerechtem Wohnraum, aber auch Anpassungen bei bestehenden Infrastruktureinrichtungen werden notwendig. Zudem werden im Bereich des betreuten Wohnens oder in der (häuslichen) Pflege die Bedarfe in den kommenden Jahren steigen.

### »» Mehr Kinder und Jugendliche

Nicht nur die Gruppe der über 65-Jährigen ist größer geworden, auch die Zahl der Kinder und Jugendlichen ist relativ und absolut angewachsen. Im Jahr 2022 lebten 1.779 unter 18-Jährige in Ammersbek und damit 7 % mehr als noch im Jahr 2011. Ein besonders starker Anstieg ist bei den unter 6-Jährigen zu beobachten. Diese Gruppe ist um 13 % angewachsen. In der Konsequenz ist die Nachfrage nach Betreuungseinrichtungen spürbar gestiegen. Die stärksten Rückgänge im Zeitraum zwischen 2011 und 2022 verzeichnet die Altersgruppe der 30- bis 50-Jährigen. Diese Gruppe ist entgegen der Entwicklung bei den Kindern und Senioren um rund 400 Personen geschrumpft.



Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung differenziert nach Alter



Quelle: Statistisches Landesamt

Quelle: eigene Darstellung; Datenbasis: Statistik Nord

## 2.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

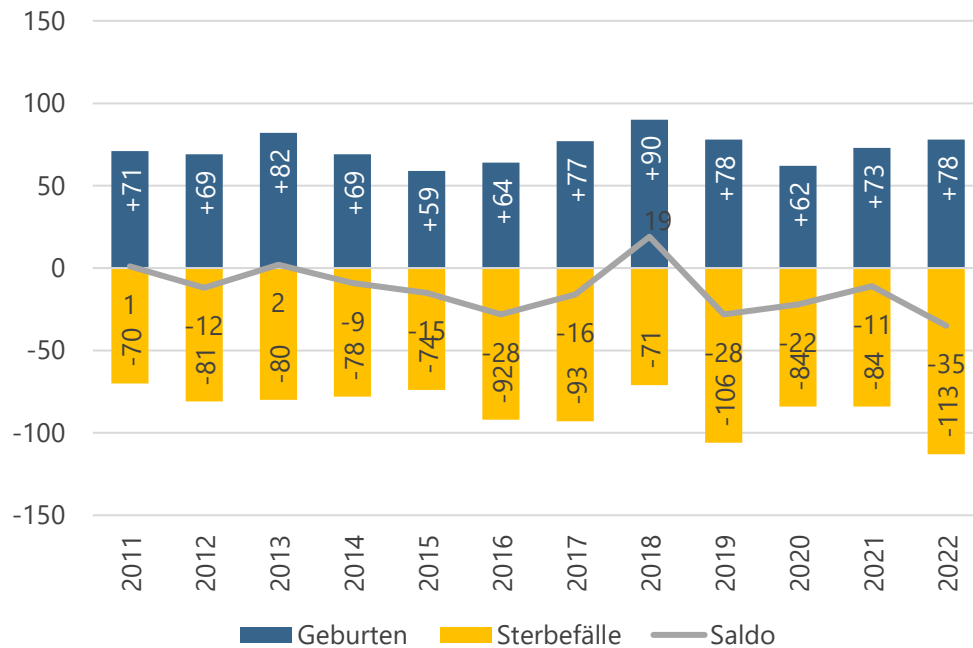
Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und den Wanderungsbewegungen zusammen. Die natürliche Bevölkerungsbewegung spiegelt die Veränderung der Bevölkerungszahl und -zusammensetzung durch Geburten und Sterbefälle wider. Die Differenz aus Geburten und Sterbefällen wird als natürlicher Saldo bezeichnet. Ist der Saldo negativ, spricht man von einem Geburtendefizit. Als Wanderungssaldo oder Wanderungsbilanz wird hingegen die Differenz zwischen der Zahl der Zuzüge und der Zahl der Fortzüge bezeichnet. Ein positiver Wanderungssaldo ist gleichzusetzen mit einem Wanderungsgewinn; im entgegengesetzten Fall besteht ein Wanderungsverlust (vgl. Kap. 2.2).

### »» Negative natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die Zahl der Sterbefälle übersteigt im Betrachtungszeitraum 2011 bis 2022 die Anzahl der Geburten. Im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2022 sind ca. 73 Geburten und 87 Sterbefälle pro Jahr zu verzeichnen. Bei einer ausschließlichen Berücksichtigung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung hätte Ammersbek in den letzten elf Jahren durchschnittlich 14 Einwohner pro Jahr verloren. Diese Entwicklung in Ammersbek spiegelt den allgemeinen Trend einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung in den wider.

Perspektivisch wird das Delta zwischen Geburten und Sterbefällen weiter ansteigen. Bereits an dieser Stelle der Analyse wird deutlich, dass eine positive Bevölkerungsentwicklung in Ammersbek nur möglich ist, wenn zukünftig vergleichsweise hohe Wanderungsgewinne erzielt werden.

Abb. 3: Entwicklung der Geburten und Sterbefälle

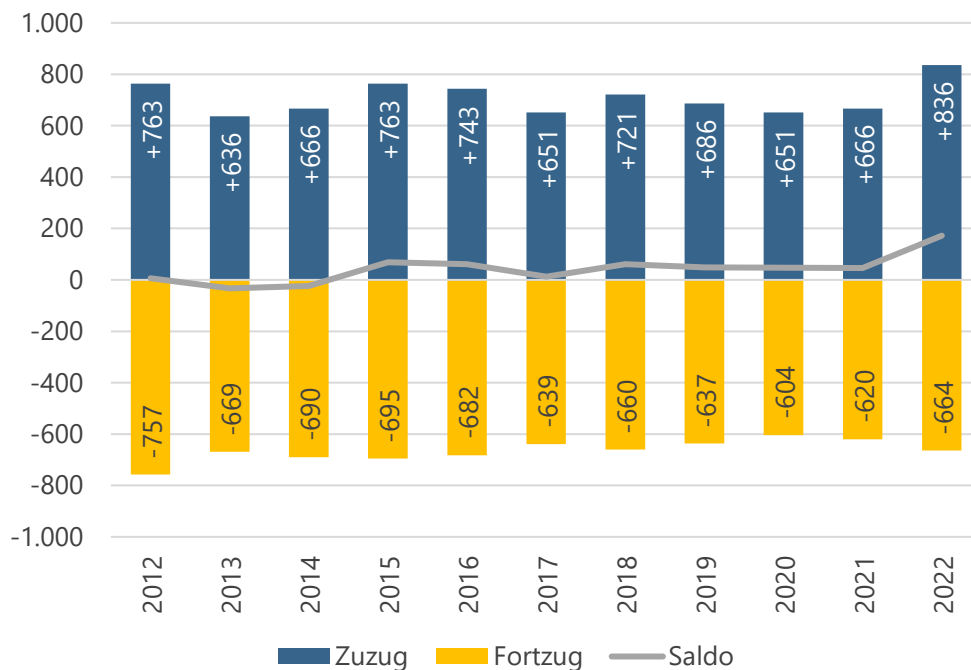


Quelle: eigene Darstellung; Datenbasis: Statistik Nord

## 2.2 Wanderungen

Die Bevölkerungsentwicklung in Ammersbek wird neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung maßgeblich von den Wanderungen beeinflusst. Im Gegensatz zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung verzeichnet Ammersbek in den letzten 10 Jahren des Betrachtungszeitraums meist einen positiven Wanderungssaldo. Im Zeitraum von 2012 bis 2022 sind insgesamt rund 293 Personen mehr zu- als fortgezogen. Die Wanderungsgewinne haben damit die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (-155 Personen) mehr als ausgeglichen.

Abb. 4: Zu- und Fortzüge 2008 bis 2017



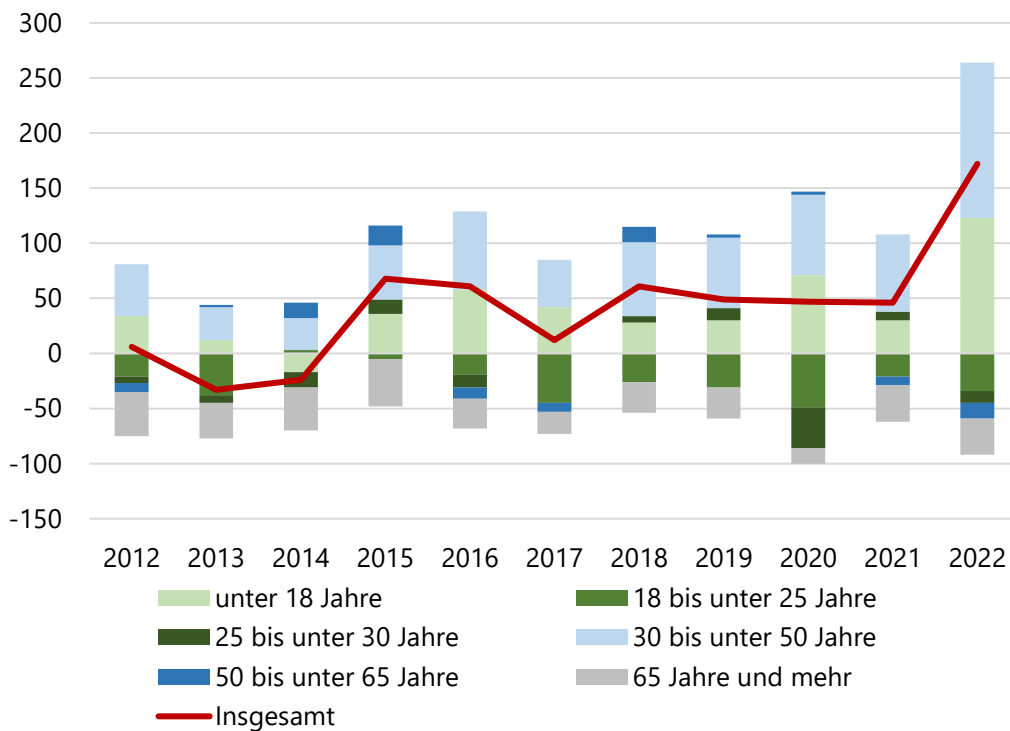
Quelle: eigene Darstellung; Datenbasis: Statistik Nord

»» Wanderungsgewinne insbesondere bei Familien

Die Differenzierung des Wanderungssaldos nach Altersklassen macht deutlich, dass Ammersbek insbesondere von einem Zuzug von Personen zwischen 30 und 50 Jahren sowie von Personen unter 18 Jahren profitiert. So ziehen jährlich rund 30 unter 18-Jährige mehr zu als fort. Ein positiver Saldo bei der Gruppe der unter 18-Jährigen ist ein deutliches Indiz für Wanderungsgewinne bei Familienhaushalten.

In der Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen überwiegt hingegen deutlich die Anzahl der Fortzüge. Diese Entwicklung korrespondiert mit dem Beginn von Ausbildung und Studium in dieser Lebensphase, weshalb viele Starterhaushalte in die (Arbeitsplatz-)Zentren ziehen. Auffällig ist zudem der konstant negative Wanderungssaldo bei den über 65-Jährigen. Im Mittel ziehen pro Jahr etwa 30 über 65-Jährige mehr fort als zu. Zumindest ein Teil dieser Fortzüge ist auf Personen zurückzuführen, die in die umliegenden Pflegeheime ziehen. In Ammersbek selbst gibt es kein Pflegeheim, sondern lediglich eine Demenz-WG.

Abb. 5: Wanderungssaldo differenziert nach Alter

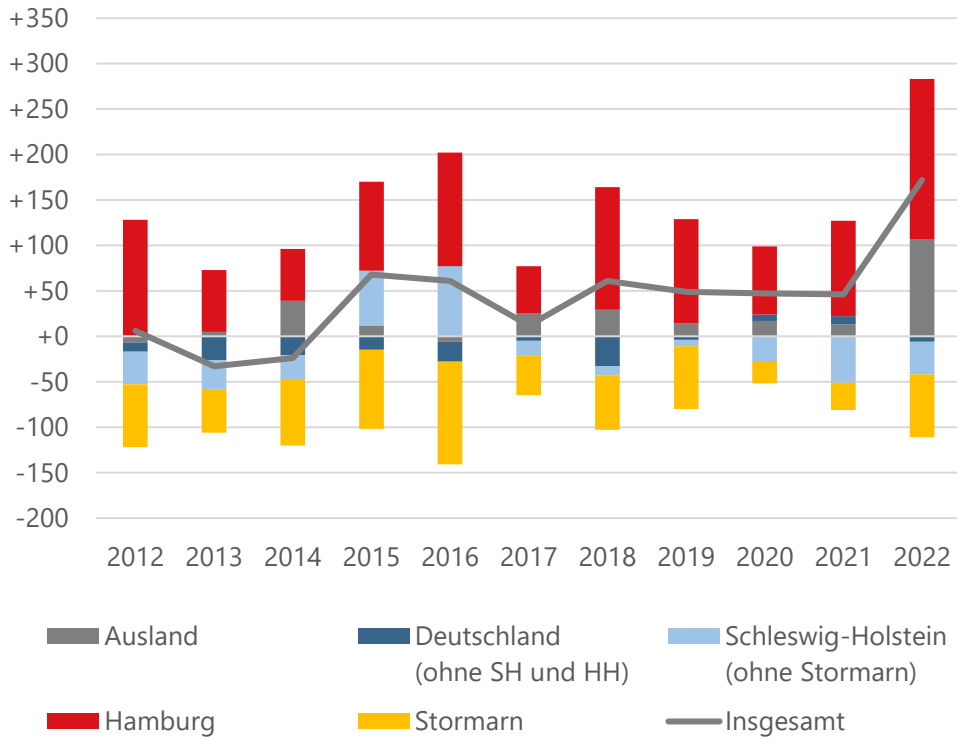


Quelle: eigene Darstellung; Datenbasis: Statistik Nord

Die Abb. 6 zeigt, dass die Wanderungsgewinne Ammersbek ganz überwiegend auf Zuzüge aus Hamburg zurückzuführen sind. Außerreißer markieren lediglich die Jahre 2014 und 2015 in denen Wanderungsgewinne aus Schleswig-Holstein auffällig sind (mutmaßlich Zuzüge aus Erstaufnahmeeinrichtungen für geflüchtete Personen) sowie das Jahr 2022 in dem ein hoher Zuzug aus dem Ausland festzustellen ist (mutmaßlich geflüchtete Personen aus der Ukraine). Ein deutlich negativer Wanderungssaldo besteht mit den Städten und Gemeinden des Landkreises Stormarn. Eine vertiefende Analyse der Wanderungsbeziehungen mit dem Kreis Stormarn zeigt, dass in allen Altersgruppen und insbesondere bei den über 65-Jährigen ein negativer Wanderungssaldo besteht.

Der Wanderungsverlust mit den Städten und Gemeinden des Landkreises Stormarn beträgt für den Zeitraum 2012 bis 2022 rund 620 Personen, davon entfallen 200 Personen auf die über 65-Jährige.

Abb. 6: Wanderungssaldo differenziert nach Ziel- bzw. Herkunftsort



Quelle: eigene Darstellung; Datenbasis: Statistik Nord

### 3 Bevölkerungsprognose

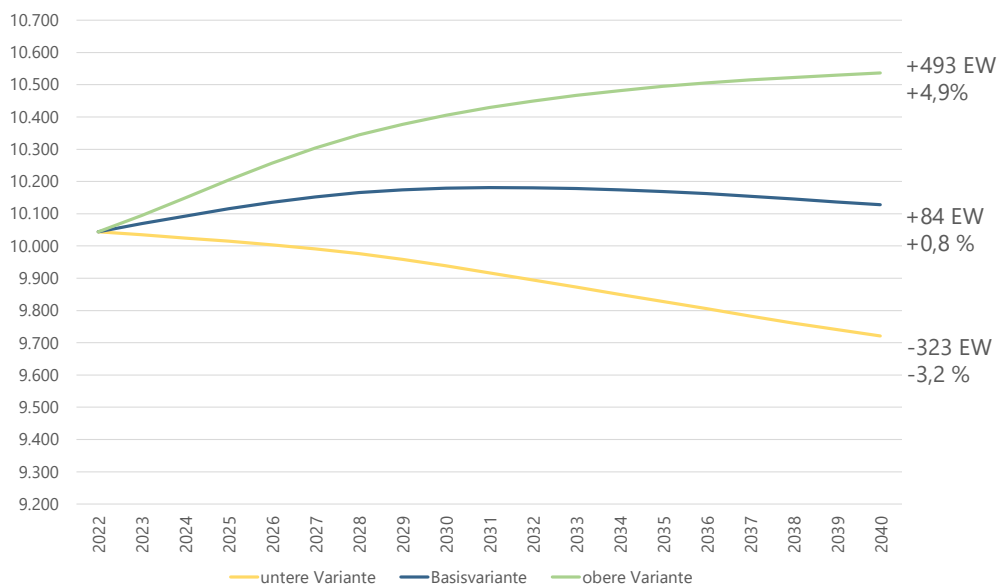
#### 3.1 Basisvariante

»» Basisvariante: Rückgang der Bevölkerung um 3 % bis 2040

Die Bevölkerung im Basisjahr (2022) der Prognose umfasst 10.044 Personen. Nach der Basisvariante wird die Bevölkerung Ammersbeks bis zum Jahr 2040 um ca. 0,8 % auf rund 10.128 Personen anwachsen.

Bis zum Jahr 2030 wird eine leichte Zunahme der Einwohnerzahlen erwartet. In den Folgejahren wird die Zahl der Einwohner wieder leichter absinken. Ursächlich für diese Entwicklung ist ausschließlich die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung. So steigt die Zahl der Sterbefälle kontinuierlich an, wohingegen die Zahl der Geburten leicht sinkt. Das Geburtendefizit steigt von rund 30 Personen in den ersten Jahren des Betrachtungszeitraums auf etwa 50 bis 60 Personen ab dem Jahr 2030 an. Der Wanderungssaldo bleibt über den gesamten Zeitraum positiv und liegt bei rund 50 Personen pro Jahr.

Abb. 7: Bevölkerungsprognose für drei Szenarien



Quelle: ALP

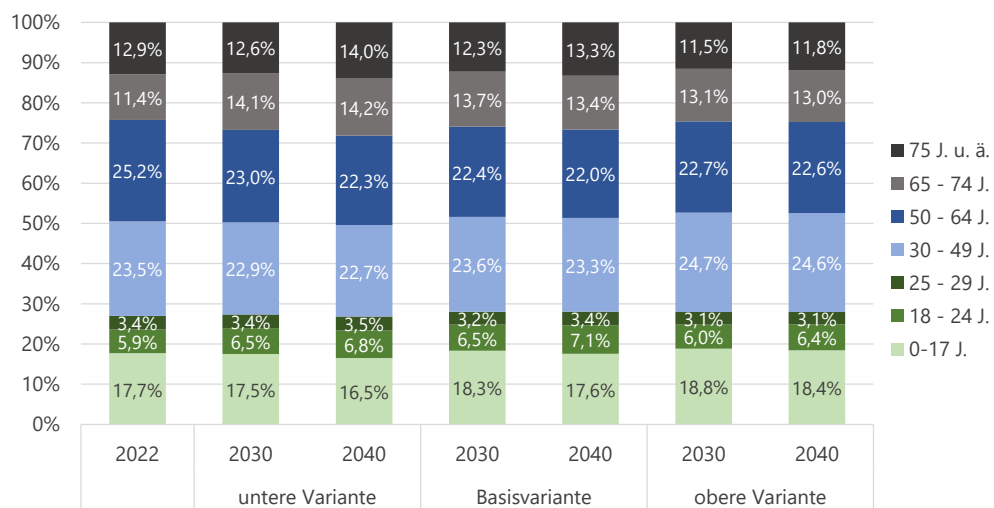
»» Deutliche altersstrukturelle Verschiebungen

Neben der absoluten Veränderung der Bevölkerungszahl ist die Entwicklung der Altersstruktur von besonderer Bedeutung. Deutlich wird, dass sich der Trend der alternden Gesellschaft in Ammersbek zwar fortsetzt, aber nicht so stark wie in vielen anderen Gemeinden. Hintergrund ist der negative Wanderungssaldo bei der Gruppe der über 65-Jährigen. Wie in Kapitel 2.2 dargestellt, ziehen mehr über 65-Jährige fort als zu, was die natürlichen demografischen Alterungsprozesse abschwächt. Bis zum Jahr 2040 nimmt die Bevölkerung über 65 Jahren um 11 % bzw. etwa 260 Personen zu, wohingegen die Zahl der unter 65-Jährigen kontinuierlich abnimmt. Aufgrund von altersstrukturellen Verschiebungen wird

die Gruppe der 30- bis 49-Jährigen am stärksten abnehmen. Insgesamt wird sich diese Gruppe um 330 Personen oder 12 % reduzieren. Die Zahl der Kinder und Jugendlichen bleibt in dieser Variante konstant. Wobei sich innerhalb dieser Gruppe Verschiebungen ergeben. So wird die Zahl der unter 6-Jährigen abnehmen (- 18 % oder -100 Kinder) und die Zahl der 6- bis 18-Jährigen zunehmen (+ 8 % oder 100 Kinder).

Mit dieser Entwicklung geht einerseits ein immenses Arbeitskräftepotenzial verloren und andererseits müssen die Infrastrukturen an die deutlich steigende Zahl Älterer angepasst werden.

Abb. 8: Bevölkerungsstruktur



Quelle: ALP

### 3.2 Untere Variante

#### »» Abnahme der Bevölkerung um -3,2 % bis 2040

In der unteren Variante wird von einer etwas schwächeren Zuwanderung ausgegangen. Dementsprechend nimmt die Bevölkerung in Ammersbek bis zum Jahr 2040 um 323 Personen (-3,2 %) zu und erreicht einen Bevölkerungsstand von 9.721 Personen. Die Wanderungsgewinne können in dieser Variante die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung nicht kompensieren, so dass die Einwohnerzahl sinkt. Gleichwohl ist der Wanderungssaldo auch in dieser Variante positiv. Im Mittel ziehen rund 30 bis 40 Personen pro Jahr mehr zu als fort.

In dieser Variante der Bevölkerungsprognose ist die Verschiebung der Altersstruktur stärker ausgeprägt. Durch den geringen Zuzug von jüngeren Personen und einen leicht geringen Fortzug von älteren Personen treten die Alterungsprozesse in der Bevölkerung im Vergleich zur Basisvariante deutlich hervor. So wird die Zahl der 30- bis 50-Jährigen nochmals stärker sinken (-15 %) als in der Basisvariante. Im Gegensatz zur Basisvariante wird auch die Zahl der Kinder und Jugendlichen sinken (-10 %). Die Zahl der Seniorenhaushalte steigt dagegen etwas stärker als in der Basisvariante (+12 %).

Eine Entwicklung gemäß dieser Variante, tritt ein, wenn eine verhaltene / reduzierte Neubautätigkeit stattfindet.

### 3.1 Obere Variante

#### »» Anstieg der Bevölkerung um 4,9 % bis 2040

In der oberen Prognosevariante wird von einer Zuwanderung auf dem Niveau der Referenzgemeinden ausgegangen. In diesem Szenario nimmt die Bevölkerung in Ammersbek bis zum Jahr 2040 um 493 Personen (+4,9 Prozent) zu und erreicht einen Bevölkerungsstand von 10.537 Personen. Bis zum Jahr 2030 wird ein vergleichsweise dynamisches Bevölkerungswachstum erwartet (+3,5 %). In den folgenden Jahren schwächt sich das prognostizierte Bevölkerungswachstum leicht ab. Hier kommt wie in den anderen Varianten auch die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung stärker zum Tragen. Die vergleichsweise hohe Zuwanderung kann den Rückgang aber weiterhin kompensieren, so dass die Einwohnerzahl weiter wächst.

Damit eine Entwicklung gemäß dieser Variante eintritt, müssen positive Rahmenbedingungen in der Gemeinde geschaffen werden. Vor allem muss für Zuziehende adäquater Wohnraum geschaffen werden (siehe Kap. 5).

Bei der oberen Prognosevariante ist die Verschiebung der Altersstruktur weniger stark ausgeprägt. Zwar wird auch in dieser Variante die Zahl der 30- bis 50-Jährigen abnehmen, jedoch lediglich um 6 %. Vor dem Hintergrund eines hohen Zuzugs von Familien bzw. Haushalten in der Familienphase wird die Zahl der Kinder und Jugendlichen sogar ansteigen.



## 4 Haushaltsprognose

### »» Haushalte als Indikator der Wohnungsnachfrage

Der wesentliche Indikator für die Bestimmung der aktuellen und zukünftigen Wohnungsnachfrage ist die Entwicklung der Zahl der Haushalte und deren Struktur. Daher wurde, aufbauend auf der Bevölkerungsprognose, eine Haushaltprognose erarbeitet. Bezugsgröße für die Haushaltsprognose ist die wohnberechtigte Bevölkerung, also die Erst- und Zweitwohnsitzbevölkerung. Personen ohne eigene Haushaltsführung, etwa Personen in Anstalten, Wohnheimen und Sammelunterkünften, werden bei der Erstellung der Haushaltsprognose herausgerechnet. Andernfalls wäre eine spätere Bilanzierung von Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage nicht möglich bzw. würde zu einer Schiefelage und damit zu Fehlinterpretationen führen.

### »» Aktuelle Haushaltsstruktur

Ende 2022 gibt es in Ammersbek 4.840 Haushalte. Davon entfallen rund 30 % auf Einpersonenhaushalte, 38 % auf Zweipersonenhaushalte, 28 % auf Drei- und Vierpersonenhaushalte und 4 % der Haushalte haben fünf und mehr Mitglieder. In etwa 35 % der Haushalte leben Kinder und in 37 % der Haushalte lebt mindestens eine Person, die 65 Jahre oder älter ist.

### »» Prognostizierte Entwicklung der Haushalte

Drei Faktoren prägen die Entwicklung der Privathaushalte:

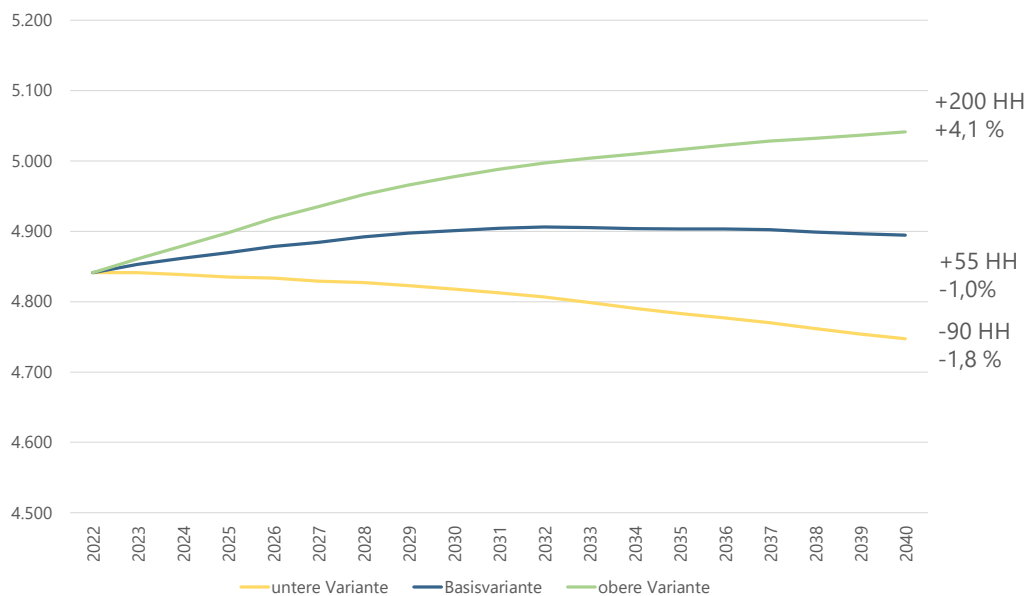
1. die quantitative Bevölkerungsentwicklung,
2. altersstrukturelle Verschiebung innerhalb der Bevölkerung,

Die altersstrukturellen Verschiebungen sind auch der Grund dafür, dass die Haushalts- im Vergleich zur Bevölkerungsprognose meist etwas positiver verläuft (Hinweis: in der oberen Prognosevariante ist dies aufgrund des hohen Zuzugs von Familien und damit von größeren Haushalten nicht der Fall). So leben Senioren ganz überwiegend in kleinen Ein- oder Zweipersonenhaushalten, jüngere Haushalte häufiger in größeren Haushalten (insbesondere Familien).

### »» Basisvariante: leichtes Haushaltswachstum

Entsprechend dem prognostizierten Bevölkerungswachstum wird auch die Zahl der Privathaushalte in Ammersbek leicht zunehmen. Insgesamt wird ein Wachstum von 1,1 % oder rund 50 Haushalte erwartet. In der oberen Prognosevariante erhöht sich die Zahl der Haushalte um 200 (4,1 %) und in der unteren Prognosevariante wird eine Reduktion um 90 Haushalte ermittelt.

Abb. 9: Haushaltsprognose 2022 bis 2040

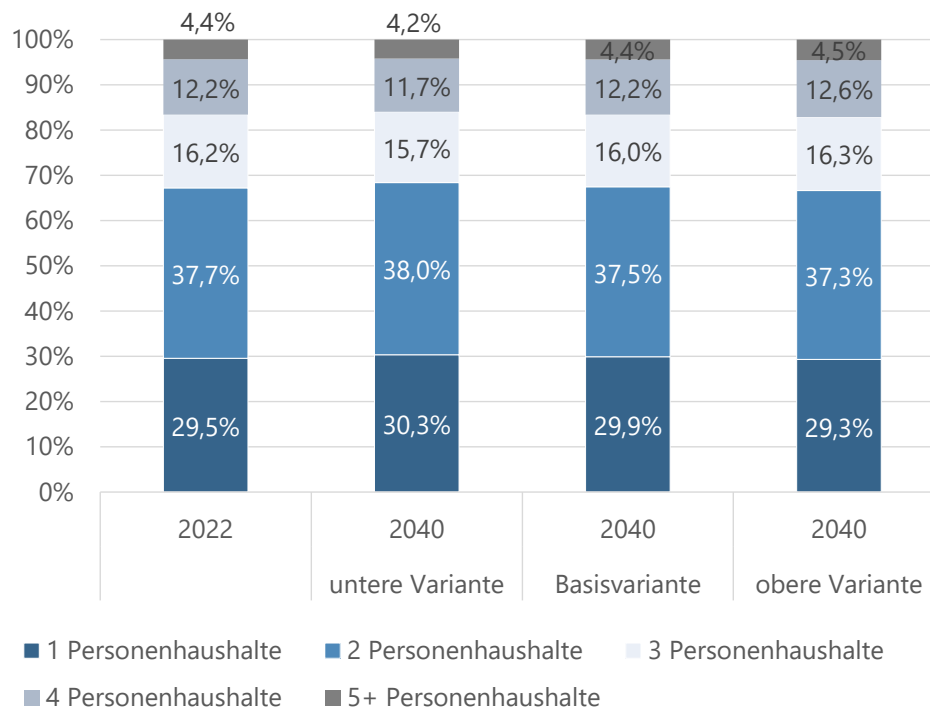


Quelle: ALP

### »» Konstante Haushaltsstrukturen

Neben der absoluten Anzahl der Haushalte wird sich auch die Haushaltsstruktur, wenn auch nur leicht, bis zum Jahr 2040 verändern. In der unteren, wie auch in der Basisvariante wird der Anteil der Einpersonenhaushalte leicht ansteigen und der Anteil größerer Haushalte leicht sinken. In der oberen Variante wird aufgrund des bereits angeführten Zuzugs von Familien der Anteil größerer Haushalte leicht steigen und der Anteil kleinerer Haushalte sinken. Insgesamt sind die strukturellen Verschiebungen jedoch gering ausgeprägt.

Abb. 10: Haushaltsstruktur 2022 vs. 2040



Quelle: ALP

### »» Zunahme der Seniorenhaushalte

In allen Prognosevarianten steigt die Zahl der Seniorenhaushalte. Der Anstieg ist in den Prognosevarianten jedoch unterschiedlich stark ausgeprägt. In der unteren Variante steigt die Zahl der Seniorenhaushalte am stärksten (+135 Haushalte) und in der oberen Variante am geringsten (+80 Haushalte). Hintergrund der gegenläufigen Entwicklungen sind die höheren Fortzugzahlen in der Basis- und insbesondere der oberen Variante. Eine Entwicklung gemäß der Basis- und der oberen Varianten setzt voraus, dass der beobachtbare Fortzugstrend bei der Gruppe der Seniorenhaushalte weiter anhält. Sollte stärker als bisher seniorengerechte Wohnungsangebot geschaffen werden ist von einer Abschwächung des Trends auszugehen.

Abb. 11: Haushaltstypen 2022 vs. 2040

Haushaltstyp		Veränderung der Haushaltszahlen 2022 bis 2040		
		untere Variante	Basisvariante	obere Variante
Starter-Haushalte	Singlehaushalte	+5	+10	+5
	Paarhaushalte	+5	+10	+5
Haushalte mit Kindern	Paare mit Kindern	-80	+5	+90
	Alleinerziehende	-25	+0	+25
Paar-Haushalte mittleren Alters		-60	-50	-20
Single-Haushalte mittleren Alters		-65	-40	+10
Senioren-Haushalte	Singlehaushalte	+65	+60	+30
	Paarhaushalte	+70	+60	+50
Sonstige Haushalte		-5	+5	+10
<b>Insgesamt</b>		<b>-90</b>	<b>+55</b>	<b>+200</b>

Quelle: ALP

### »» Konstante Zahl an Familienhaushalte

Die Zahl der Familienhaushalte in der unteren Prognosevariante vergleichsweise stark sinken. In der Basisvariante wird eine konstante und in der oberen Variante eine deutliche Zunahme von 115 Familienhaushalten erwartet. Ein Abnahme wird hingegen bei den mittelalten Paar- und Singlehaushalten erwartet. Hintergrund ist weniger das Fortzugsverhalten dieser Gruppe sondern die Alterung dieser Gruppe. Viele Haushaltsmitglieder (meist Babyboomer) werden in den nächsten Jahren ein Alter von 65 Jahren oder mehr erreichen. In der Folge werden diese Haushalte den Seniorenhaushalten zugeordnet.

## 5 Neubaubedarf insgesamt

### »» Wohnungsmarktbilanzierung

Um die aktuellen und zukünftig zu erwartenden Handlungsbedarfe der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik herauszuarbeiten, erfolgt eine nach Segmenten differenzierte Wohnungsmarktbilanzierung. Durch die Bilanzierung von Wohnungsangebot und -nachfrage wird unter Berücksichtigung des Nachholbedarfs bzw. Angebotsüberhangs, der Neubaubedarf differenziert nach dem Ein- und Zweifamilienhaussegment sowie nach dem Mehrfamilienhaussegment abgeleitet. Basis für die Berechnung des Neubaubedarfs sind:

- erstens die Prognose der Nachfrage in Form der Haushaltsprognose,
- zweitens die Fortschreibung des Wohnungsangebots (ohne Neubau) unter Berücksichtigung einer Abgangsquote und
- drittens die Ermittlung des Nachholbedarfs bzw. die Ermittlung von Angebotsüberhängen im Basisjahr der Prognose.

### »» Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve

Um einen funktionsfähigen Wohnungsmarkt zu gewährleisten, wird angebotsseitig eine Fluktuationsreserve von rund 1 % bis 4 % benötigt. Diese ist erforderlich, um einerseits Umzüge und Zuzüge sowie andererseits vorübergehende Nutzungsunterbrechungen für Sanierungs- oder Modernisierungsarbeiten zu ermöglichen. Für Ammersbek wurde eine Fluktuationsreserve von 2,5 % angesetzt.

### »» Fortschreibung des Wohnungsbestandes und Wohnungsabgangs

Angebotsseitig wird zunächst der Wohnungsbestand vom Basisjahr 2022 bis 2040 fortgeschrieben. Dies erfolgt ohne die Berücksichtigung des Wohnungsneubaus jedoch unter Berücksichtigung des Wohnungsabgangs. Letzterer bewirkt im Zeitverlauf eine Reduzierung des Wohnungsangebots. Folgende Prozesse spielen dabei eine Rolle:

- Bestände, deren Modernisierung nicht wirtschaftlich ist oder für die keine Nachfrage besteht, werden abgerissen (in der Regel erfolgt ein Neubau auf gleicher Fläche).
- Wohnungen werden durch Zusammenlegung (von zwei Wohneinheiten zu einer), Umnutzung (in Büro, Praxis oder Atelier) oder Umgestaltung (Eingliederung einer Einliegerwohnung) dem Markt entzogen.

Die Höhe des Ersatzbedarfs kann nur näherungsweise bestimmt werden. So erlaubt die Wohnungsbestands- und Bautätigkeitsstatistik nur bedingt Rückschlüsse auf die tatsächliche Höhe des Abgangs. Beispielsweise werden viele Umnutzungen oder Zusammenlegungen nicht erfasst. Vor diesem Hintergrund hat

sich ALP an den Abgangsquoten des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) orientiert, die für Ein- und Zweifamilienhäuser bei 0,2 % und für Mehrfamilienhäuser bei 0,3 % pro Jahr liegen.

### »» Basisjahr 2022: Nachholbedarf bzw. Erhöhung der Fluktuationsreserve

In Ammersbek hat sich der Wohnungsmarkt in den letzten Jahren angespannt. Angebotsüberhänge sind nicht vorhanden. Vorhandene Reserven im Bestand sind auf ein Minimum zusammengeschrumpft und Wohnungswechsel können nicht wie erforderlich erfolgen. Insgesamt kann der Markt als angespannt beschrieben werden. Im Ergebnis besteht bereits 2022 ein rechnerischer Nachfrageüberhang von rund von 50 Wohnungen. Dieser Nachfrageüberhang sollte, möglichst kurzfristig abgebaut werden.

### »» Ersatzbedarf bis 2040

Insgesamt ist bis zum Jahr 2040 für Ammersbek von einem Wohnungsabgang von etwa 200 Wohnungen auszugehen. Der Ersatzbedarf ist damit eine zentrale Größe bei der Ermittlung des Neubaubedarfs.

### »» Zusatzbedarf aufgrund des Haushaltsanstiegs

Die zweite Bedarfskomponente, die aus dem Anstieg der Haushaltszahlen resultiert, ist der Zusatzbedarf. Bis zum Jahr 2025 wird ein Zusatzbedarf in Höhe von 55 Wohnungen in der Basisvariante und 200 Wohnungen in der oberen Prognosevariante prognostiziert. In der unteren Prognosevariante ergibt sich ein negativer Zusatzbedarf von 90 Wohnungen.

### »» Quantitativer Neubaubedarf

Der Neubaubedarf insgesamt setzt sich aus den Bedarfstypen Nachholbedarf, Ersatzbedarf und Zusatzbedarf zusammen. In der Addition der drei Bedarfskomponenten ergibt sich ein Neubaubedarf von 305 Wohnungen in der Basisvariante, 450 Wohnungen in der oberen Prognosevariante und 160 Wohnungen in der unteren Prognosevariante.

### »» Ableitung von segmentspezifischen Neubaubaubedarfen

Die Prognose des segmentspezifischen Bedarfs erfolgt durch die Kopplung der demografischen Entwicklung mit haushaltstypenbezogenen Mehrfamilienhaus- und Einfamilienhausquoten.<sup>2</sup> Zu berücksichtigen ist, dass neben der demografischen Entwicklung weitere Faktoren die Nachfrageentwicklung beeinflussen können. Dazu zählen insbesondere Veränderungen bei den Wohnwünschen. So ist bei der Interpretation der folgenden Darstellungen zu berücksichtigen, dass es

---

<sup>2</sup> Das Einfamilienhaussegment deckt u.a. folgende Gebäudetypen ab: Freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Zweifamilienhäuser. Das Mehrfamilienhaussegment beinhaltet alle Gebäudetypen mit drei und mehr Wohnungen.

Anzeichen für eine höhere Bereitschaft älterer Einfamilienhausbesitzer zum Umzug in zentral gelegene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gibt. Sofern sich dieser Trend bestätigt, könnte hieraus ein erhöhter Bedarf im Mehrfamilienhaussegment abgeleitet werden. Die in der folgenden Tabelle dargestellten Bedarfe legen die bestehenden Nachfragestrukturen zu Grunde.

Wohneinheiten (WE)	2022	2025	2030	2035	2040
<b>Basisvariante insgesamt</b>	<b>50</b>	<b>110</b>	<b>200</b>	<b>260</b>	<b>305</b>
davon EFH	30	70	130	160	175
davon MFH	20	40	70	100	130
<b>Obere Variante insgesamt</b>	<b>50</b>	<b>140</b>	<b>280</b>	<b>370</b>	<b>450</b>
davon EFH	30	90	180	230	260
davon MFH	20	50	100	140	190
<b>Untere Variante insgesamt</b>	<b>50</b>	<b>70</b>	<b>110</b>	<b>130</b>	<b>150</b>
davon EFH	30	45	70	70	70
davon MFH	20	25	40	60	80

Quelle: ALP

## 6 Flächenbedarfsprognose

### »» Annahmen für Abschätzung der Wohnraumbedarfe

Aufbauend auf der Ermittlung des Neubaubedarfs, wird der daraus resultierende Flächenbedarf abgeschätzt. Hierbei wird jedoch nicht auf den gesamten Neubaubedarf abgestellt, sondern nur auf den flächenrelevanten Bedarf. Dieser ergibt sich aus dem Zusatzbedarf sowie einem Teil des Ersatzbedarfs. Der Ersatzbedarf wird nicht vollständig berücksichtigt, da beim Abriss und Ersatzneubau in der Regel auf der gleichen Fläche neuer Wohnraum, zum Teil auch in einer höheren Dichte, realisiert werden kann. Sofern der Ersatzbedarf nicht an gleicher Stelle gedeckt werden kann (Umnutzung, Zusammenlegung von Wohnraum), werden hingegen zusätzliche Flächen benötigt. Bei der vorliegenden Abschätzung des Flächenbedarfs wurde angenommen, dass für die Hälfte des Ersatzbedarfs zusätzliche Flächen (im Innen- oder Außenbereich) benötigt werden.<sup>3</sup> Zudem beeinflussen weitere Parameter den Flächenbedarf. Dazu zählen:

- Größe der Wohnung
- Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung (bspw. Keller-; Dachgeschoss etc. )
- Bauliche Dichte in Form der angesetzten Geschossflächenzahl (GFZ)
- Gemeinbedarfsflächen

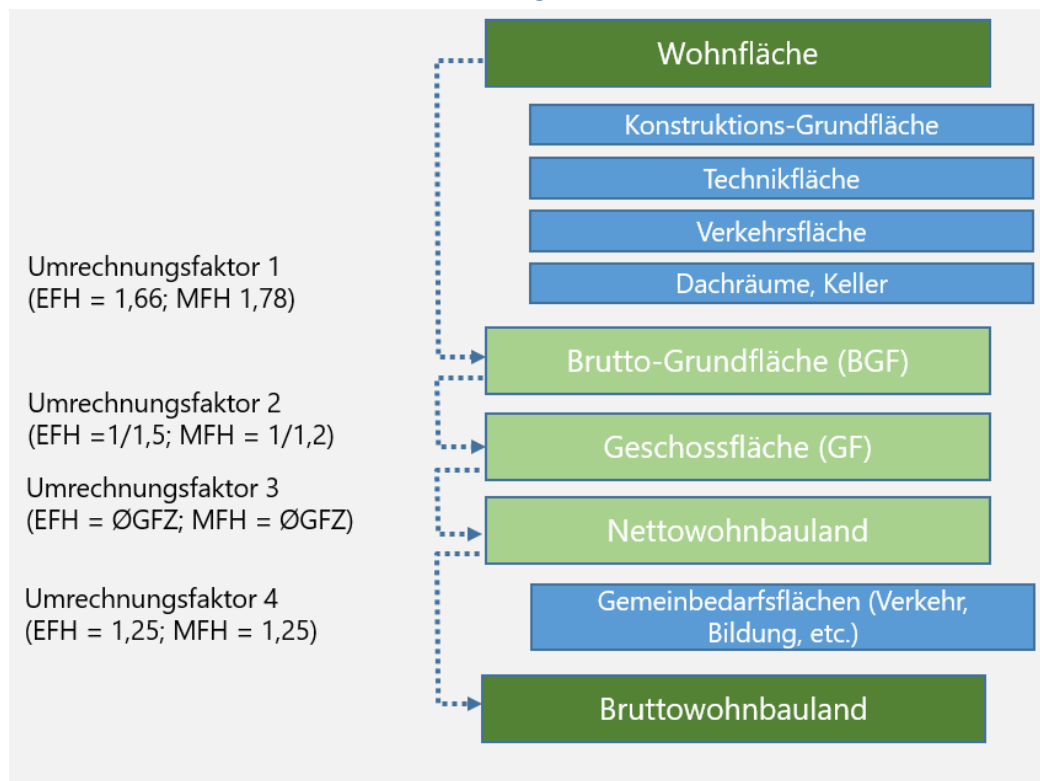
Den Flächenbedarf hat ALP für die drei Prognosevarianten aufgestellt.

---

<sup>3</sup> Die Quote in Höhe von 50 % stellt eine Hilfsgröße dar. Eine exakte Bestimmung des flächenrelevanten Ersatzbedarfs kann nicht abgeleitet werden, da insbesondere im Falle der Umnutzung von Wohnraum und der Zusammenlegung von Wohnraum keine statistische Erfassung erfolgt bzw. ein Graubereich besteht. Grundsätzlich gilt, dass für Fälle von Abriss und Neubau keine, für die Umwandlung oder Zusammenlegungen von Wohnraum jedoch zusätzliche Flächen benötigt werden.



Abb. 12: Schema - Flächenbedarfsberechnung



Quelle: ALP

»» Ermittlung der notwendigen Wohnfläche und Bruttogrundfläche

Zunächst hat ALP durchschnittliche Wohnungsgrößen für das Ein- und Mehrfamilienhaussegment definiert. Für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wurden 70 m<sup>2</sup> und für Einfamilienhäuser 130 m<sup>2</sup> festgesetzt. Zur Ableitung der Bruttogrundfläche wird ein Faktor von 1,66 für EFH und von 1,78 für MFH genutzt (vgl. Abb. 12).

»» Geschossfläche und Geschossflächenzahl

Da zur Ermittlung des notwendigen Nettowohnbaulandes durch den Ansatz der GFZ lediglich die Geschossfläche in Vollgeschossen benötigt wird, erfolgt eine Korrektur. So werden beispielsweise Dachausbauten und Kellerräume ausgeschlossen. Für Einfamilienhäuser wird ein Quotient von 1,5 und für Mehrfamilienhäuser von 1,2 angesetzt. Die gewählte GFZ, welche die ermittelte Geschossfläche ins Verhältnis zur Fläche des Baugrundstückes setzt, beträgt 0,35 für Einfamilienhäuser und 1,2 für Mehrfamilienhäuser. Grundsätzlich sind auch geringere oder höhere Bebauungsdichten möglich. Die in Ansatz gebrachten Werte dienen als Referenzwerte für eine Diskussion über die gewünschte oder erforderliche Bebauungsdichte. Sollten beispielsweise im Einfamilienhaussegment überwiegend Reihenhäuser errichtet werden, könnte hier eine GFZ von etwa 0,5 oder 0,6 erreicht werden. Entsprechend geringer wäre der Flächenbedarf.

### »» Umrechnung in Bruttobauland

Über die Fläche der Baugrundstücke hinaus werden mit der Entwicklung von Wohnbauland weitere Flächen in Anspruch genommen. Dazu gehören:

- Äußere und innere verkehrliche Erschließung
- Daseinsvorsorge- und Nahversorgungseinrichtungen (Gemeinbedarfsflächen)
- Grün- und Freiflächen

Für die Ermittlung des Bruttobaulandbedarfs ist der Faktor auf 1,25 festgelegt.

### »» Flächenbedarf

#### Basisvariante:

Bis 2030 werden Flächen für den Einfamilienhausbau in Höhe von 5,1 ha benötigt. Bis zum Jahr 2040 ergibt sich für das Einfamilienhaussegment ein Bedarf von 6,4 ha. Für den Geschosswohnungsbau werden 0,5 ha bis 2030 und 0,9 ha Wohnbauland bis 2040 benötigt. Die Bedarfe für Ein- und Mehrfamilienhäuser summieren sich auf 5,7 ha bis 2030 und 7,3 ha bis 2040 auf.

#### Untere Variante:

Entsprechend dem geringeren Nachfrageanstieg fällt der Flächenbedarf in der unteren Variante geringer aus. Insgesamt beläuft sich der Flächenbedarf bis 2030 auf 2,8 ha (2,6 ha EFH; 0,2 ha MFH). Aufgrund der negativen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung werden ab 2030 keine zusätzlichen Wohnbauflächen mehr benötigt.

#### Obere Variante:

Für die obere Variante ergibt sich bis zum Jahr 2030 ein Bedarf von 7,7 ha für die Errichtung von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern. Bis 2040 werden Flächen für den Einfamilienhausbau in Höhe von 11,3 ha benötigt. Für den Geschosswohnungsbau werden 0,9 ha bis 2030 und 1,4 ha Wohnbauland bis 2040 benötigt. Die Bedarfe für Ein- und Mehrfamilienhäuser summieren sich auf 6,6 ha bis 2030 und 7,3 ha bis 2040 auf.

## 7 Resümee

### »» Ausdifferenzierung des Angebot erfordert Neubau

Die Gemeinde Ammersbek zeichnet sich durch eine hohe Wohn- und Lebensqualität aus. Die Bedeutung als Wohnstandort resultiert auch aus einem guten Bildungs-, Betreuungs- und Freizeitangebot wie auch durch die unmittelbare Nähe zur weiterhin dynamisch wachsenden Metropole Hamburg. Durch die gute verkehrliche Anbindung (U-Bahnhalte im Ortsteil Hoisbüttel) ist Ammersbek gut in den Hamburger Verkehrsverbund integriert.

Die positiven Rahmenbedingungen haben in der Vergangenheit zu einer stabilen Entwicklung der Einwohnerzahl beigetragen. Dabei wurden die Wachstumspotenziale jedoch nicht ausgeschöpft. So ist Ammersbek trotz der vorhandenen Lagegunst im Vergleich zu den anderen Umlandkommunen weniger stark gewachsen. Hintergrund ist eine im Vergleich restriktivere Flächenausweisung sowie die insgesamt eingeschränkten Möglichkeiten der Flächenentwicklung. Der dennoch festzustellende Nachfragezuwachs ist insbesondere auf den Zuzug von jungen Paar- und Familienhaushalten zurückzuführen.

Hinsichtlich der Nachfrager auf den Wohnungsmärkten ist seit einigen Jahren eine Ausdifferenzierung entlang des sozio-ökonomischen Status, zunehmend heterogene Biografien und der Pluralisierung von Lebensstilen (Werthaltungen, Wohnpräferenzen) zu beobachten. Das im Grundsatz „starre“ Wohnungsangebot kann sich an die veränderte Nachfrage nicht anpassen. Zwar ist das Einfamilienhaushalten insbesondere bei jungen Familien weiterhin präferierte Wohnform, insbesondere bei älteren Haushalten differenziert sich die Nachfrage zunehmend aus. Wohnungs- und Stadtpolitik sind gefordert, mit einem Mix an Wohnprodukten auf die sich ausdifferenzierende Nachfrage zu reagieren. Angesichts der Heterogenität der Bevölkerung und der Herausbildung neuer Nachfragegruppen sollte eine stärkere Diversifizierung des Wohnungsangebots angestrebt werden. Da die Gemeinde auf die Bestandsentwicklung nur einen geringen Einfluss hat, muss eine Diversifizierung des Angebots durch den Wohnungsneubau angestrebt werden. Eine „wahrnehmbare“ Differenzierung des Angebots wird jedoch nur bei einem entsprechenden Neubauvolumen erreicht werden können.

Vor dem Hintergrund der vorhandenen Lagegunst, des allgemein hohen Nachfragedrucks sowie der Chance, der sich ausdifferenzierenden Nachfrage ein adäquates Angebot gegenüberstellen zu können, wird eine Orientierung an der oberen Prognosevariante empfohlen.

