



WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG IN TOURISMUSREGIONEN

Quelle: shutterstock_451241899_Familieneinzug

Ostsee-Tourismuskonferenz

Fabian Böttcher
10. Januar 2023, Malente

cima.

- gegründet 1988 in Bayern
- 100 Mitarbeiter | 10 Standorte.
- CIMA Institut für Regionalwirtschaft seit 2012
- interdisziplinäre Teams



- Fabian Böttcher
- Studium der Geographie + VWL, Geoinformatik und Stadtplanung
- Seit 2012 bei der CIMA
- Seit 2008 Mitglied des Bundesarbeitskreises Wohnungsmarktbeobachtung
- Leiter Regionalwirtschaft bei der CIMA in Hannover



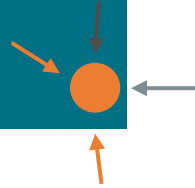
- 1** Was kennzeichnet Wohnungsmärkte in Tourismusregionen?
- 2** Wodurch wird die Situation (aus Wohnungsmarktperspektive) beeinflusst?
- 3** Was kann getan werden?

1

Was kennzeichnet Wohnungsmärkte in Tourismusregionen?



Steigende und räumliche **Konzentration** von **Ferienwohnungen** und **Nebenwohnsitzen**

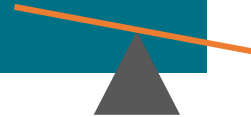


Preisdruck bei Eigenheimen durch Zuziehende (Zweitwohnsitze; Alterswohnsitz)

- Steigende Preise



Zunehmendes **Ungleichgewicht** zwischen Beherbergungsnutzungen und Wohn- bzw. Daseinsvorsorgefunktionen (Flächenkonkurrenz)



Konkurrenz aufgrund von Ferienwohnungen

- Steigende Mieten
- keine Wohnungen für Arbeitskräfte



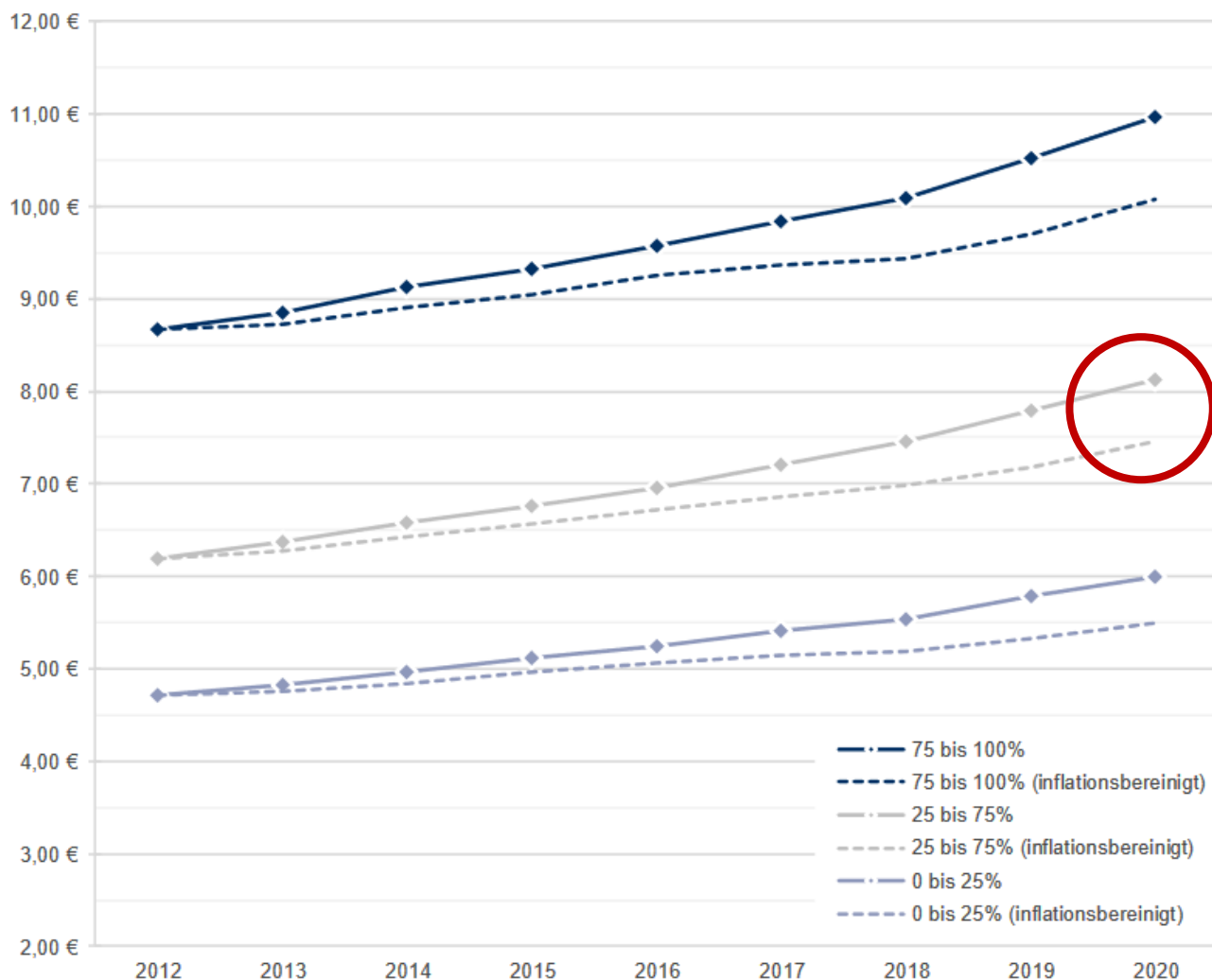
Verkehrsbelastung in zentralen Lagen



Frage: „Ab wann sägt man an dem Ast, auf dem man sitzt?“



Entwicklung von Preissegmenten der Angebotsmieten (ohne Neubau) in €/m²



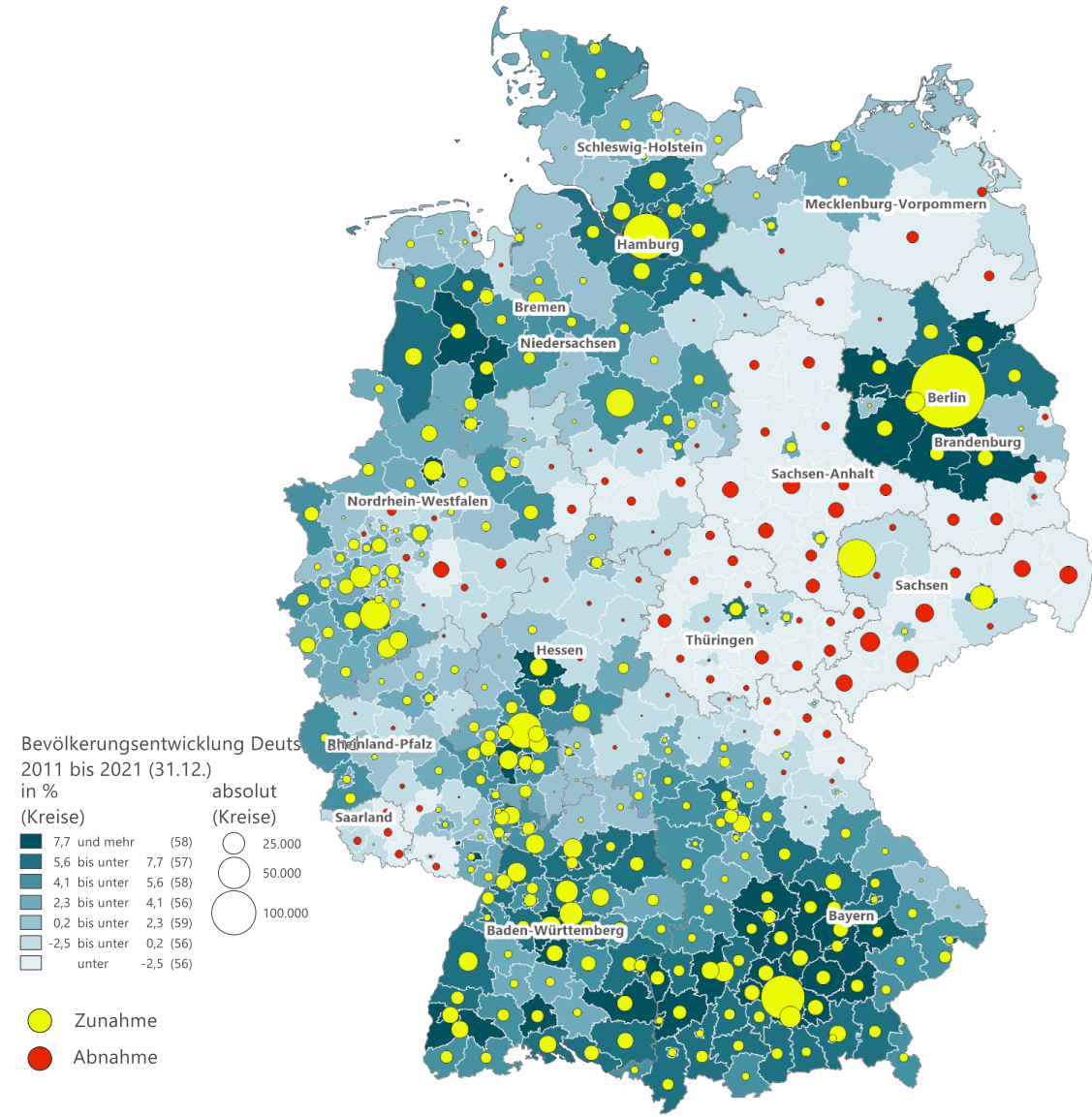
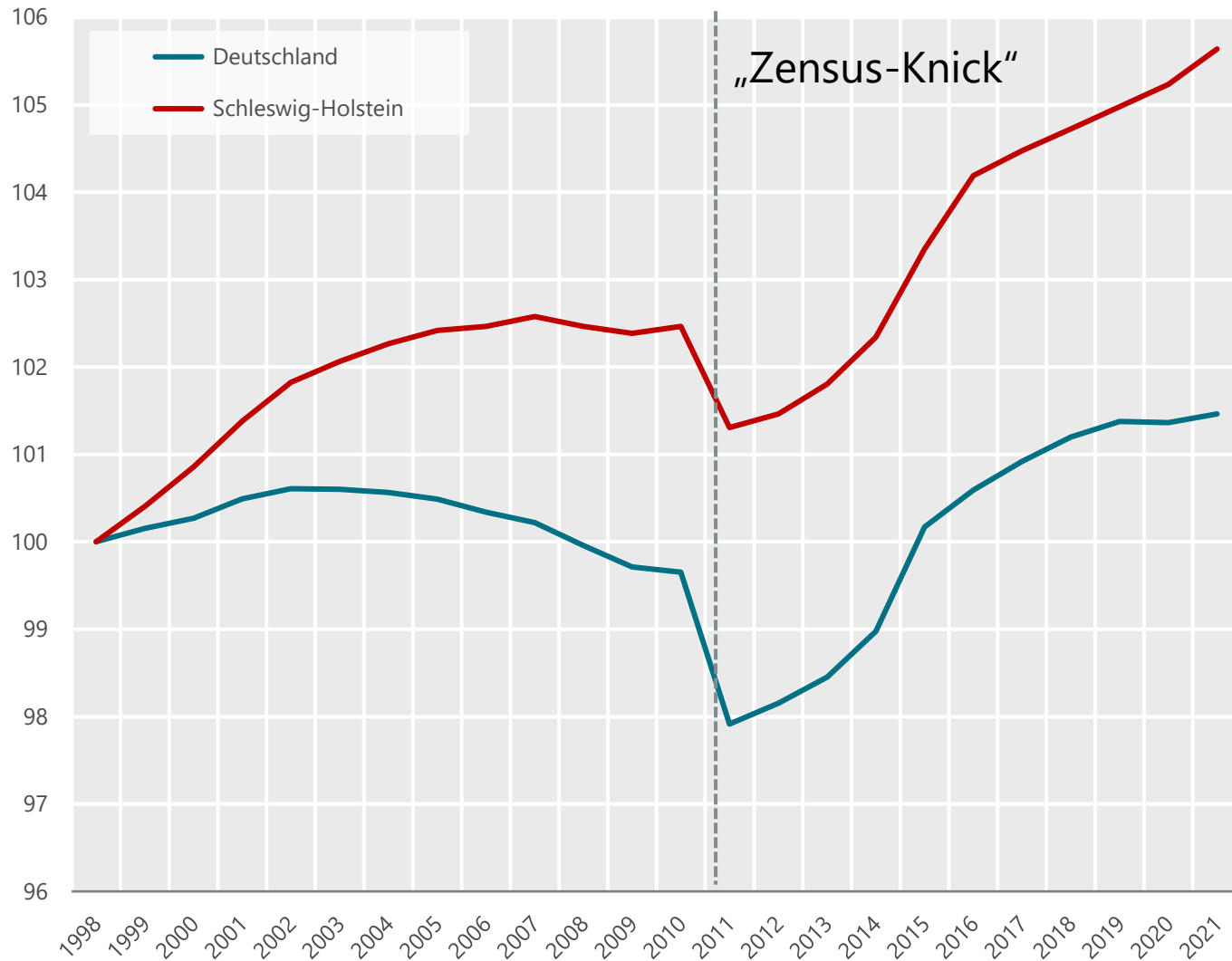
Tourismusregion	Mittlerer Angebotspreis (ohne Neubau) 2020	Abweichung vom Landesdurchschnitt (8,12 €/m ²)
Tourismusraum Nordfriesische Inseln und Halligen	11,35 €	+40%
Tourismusraum Helgoland	10,83 €	+33%
Scharbeutz	10,56 €	+30%
Tourismusraum Heiligenhafen bis Timmendorfer Strand	9,74 €	+20%
Tourismusraum St. Peter-Ording	9,73 €	+20%
Tourismusraum Büsum	9,45 €	+16%
Tourismusraum Probstei	8,94 €	+10%
Fehmarn	8,53 €	+5%
Malente	7,71 €	-5%
Tourismusraum Behrendorf bis Weißenhaus	7,65 €	-6%
Tourismusraum Glücksburg	7,57 €	-7%
Tourismusraum Steinbergkirche bis Barkelsby	6,67 €	-18%

2

Wodurch wird die Situation (aus Wohnungsmarktperspektive) beeinflusst?

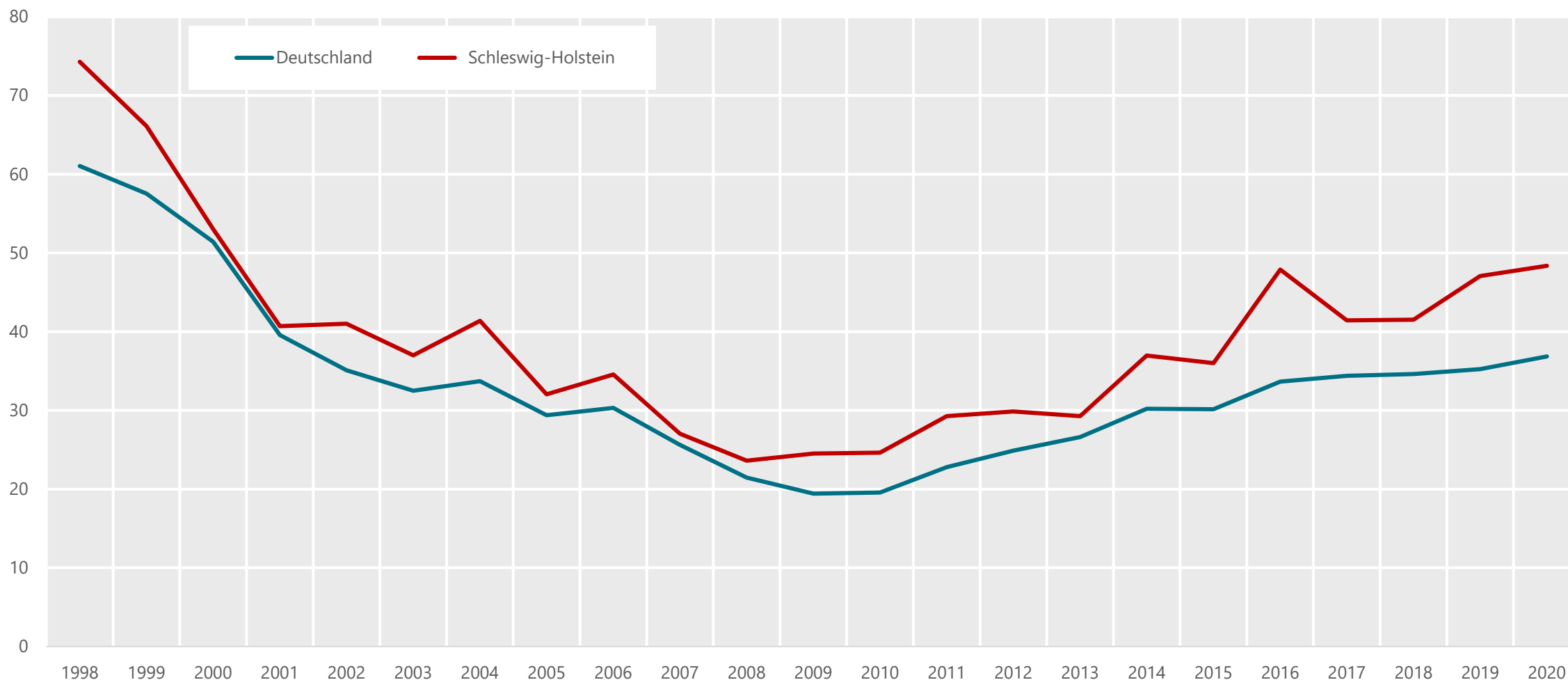


Entwicklung der Einwohnerzahl



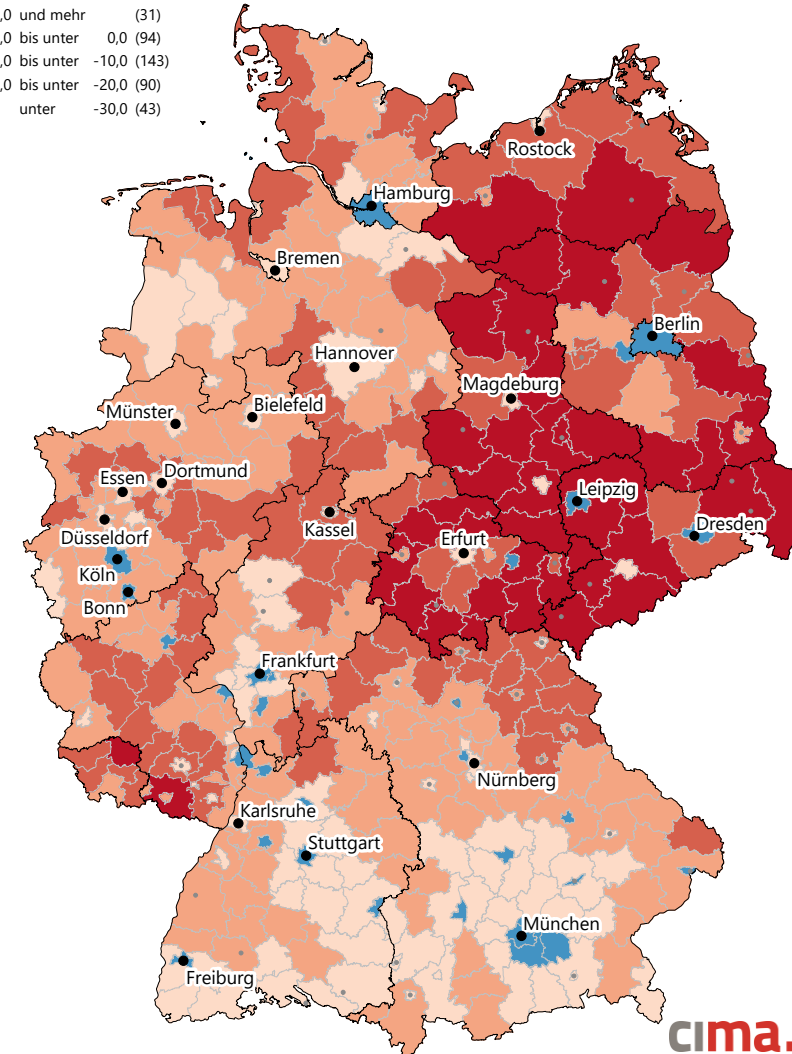
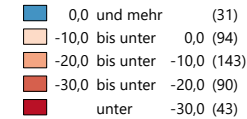
Fertiggestellte Wohnungen in Deutschland und Schleswig-Holstein

in Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden je 10.000 EinwohnerInnen



- Fachkräftemangel bereits heute in vielen Branchen spürbar
- Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter wird in den kommenden zehn Jahren stark zurückgehen
- Dabei ist starke Zuwanderung schon berücksichtigt
- Wettbewerb um Fachkräfte wird zunehmen
- Mitarbeiterbindung und das Anwerben neuer Mitarbeiter nimmt stark an Bedeutung zu
- Welche Rolle spielt hierbei der Wohnungsmarkt?

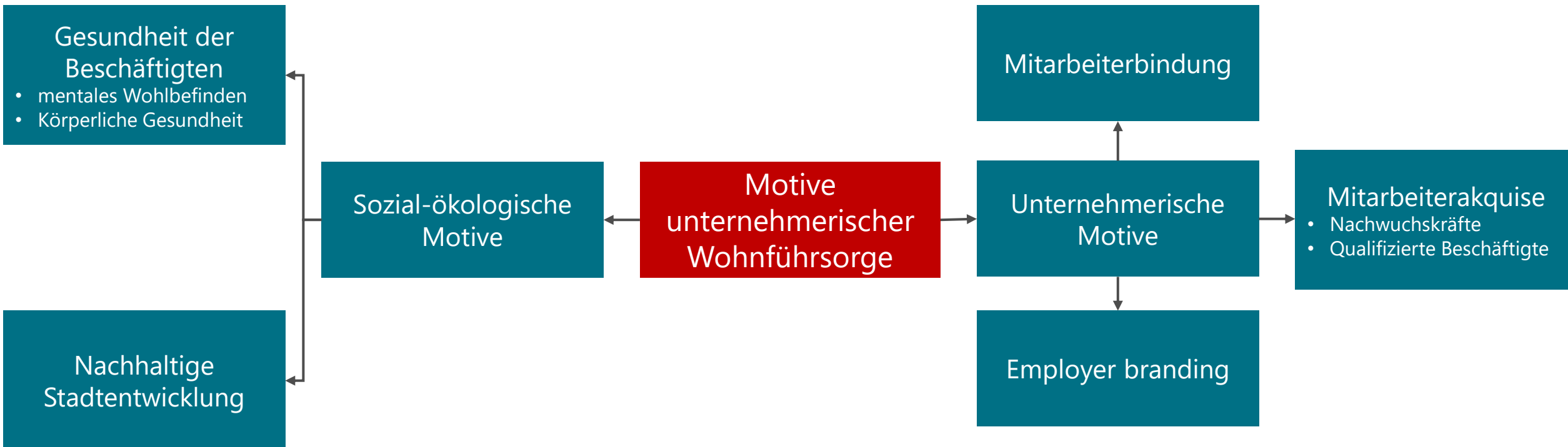
Entwicklung der Bevölkerung im Alter von 20 bis unter 65 Jahren, 2017 bis 2035 (31.12.) in Prozent

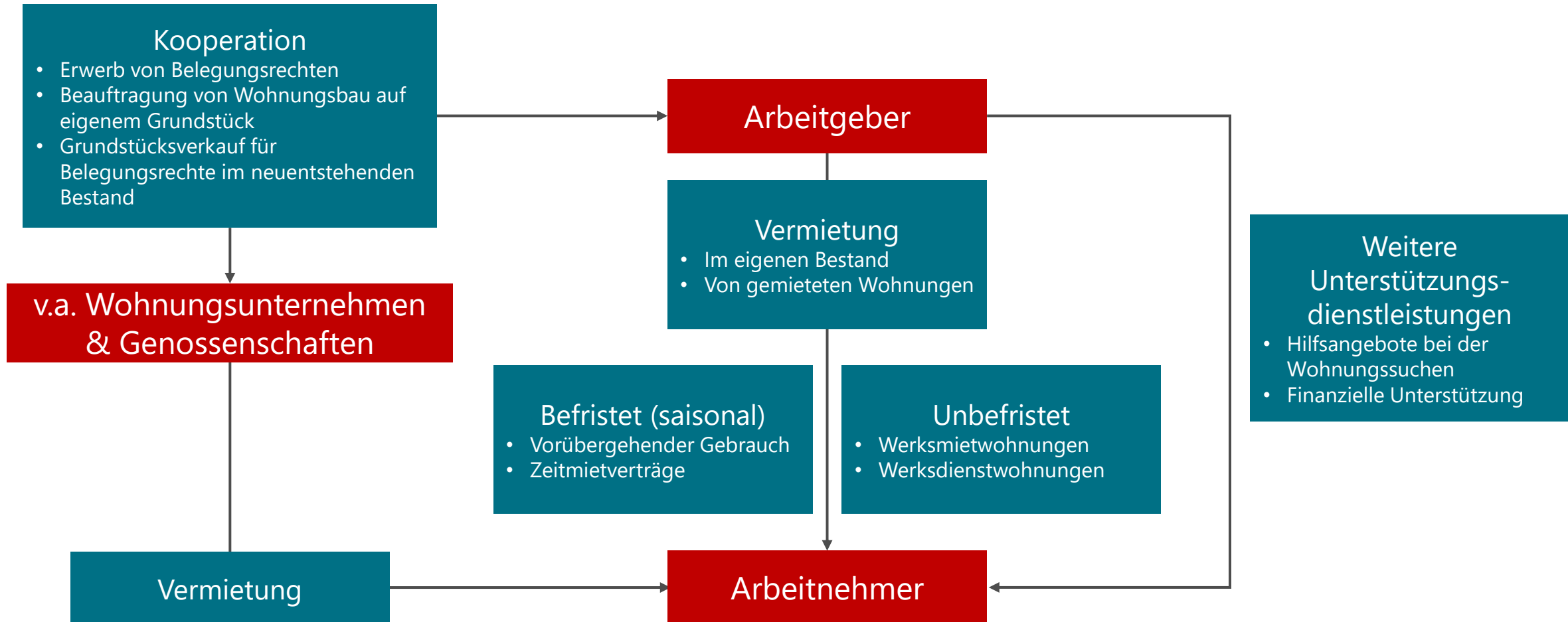


3

Was kann getan werden?







Das Ahlbeck Hotel und Spa Wohnen wo andere Urlaub machen

2011

Erwerb des Grundstücks

2013

Fertigstellung und Erstbezug

1,2 Mio.

Investitionssumme

12

Azubis finden in den modernen WGs Platz

2

Häuser für die Beschäftigten



Ein fertiggestelltes Haus mit Mitarbeiterwohnungen



Richtfest der Mitarbeiterwohnungen

Das Ahlbeck Hotel und Spa

Üstra Hannover

Stadtwerke München





Kopplung mit ...

**Seniorenkonzept
„Support-Angebote“**

Kita- und Schulplanung

Zweckentfremdung durch Nebenwohnsitze und Ferienwohnungen erhöhen den Druck auf dem Wohnungsmarkt

Unterbindung von Nutzungen als Ferienwohnung (§4, §13a BauNVO)

Genehmigungspflicht von Zweitwohnsitzen (§22 BauGB)

Wichtig: Ist-Situation genießt i.d.R. **Bestandsschutz**

Planung und Steuerung von **Beherbergungsnutzungen** notwendig; idealerweise durch Kopplung von

- Wohnungsmarktkonzept
- Beherbergungskonzept

Neue Beherbergungsangebote kritisch hinterfragen; Besser strategische Entwicklung wichtiger Marktsegmente und **behutsame Angebotsergänzung** (vor allem in der Hotellerie)

Neues Beherbergungskonzept

Gemeinde Sylt will Neubau von Ferienwohnungen stoppen



Beherbergungskonzept: Stadt Füssen kann Ferienwohnung endlich verhindern



NORDEUTSCHLAND

**Sylt: Keine Ferienwohnungen mehr!
Drastische Pläne für die Insel**



A close-up photograph of a green leaf with a hole. A line of ants is pulling the leaf fragment down, with several ants hanging from the edge. The background is a soft-focus green and blue.

Wichtig:
Es geht nur gemeinsam!



CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH

Berliner Allee 12

30175 Hannover

www.cima.de/regionalwirtschaft

Fabian Böttcher

0511 / 22 00 79 64

boettcher@cima.de

Wieland, S.; Strobel, S.; von Bodelschwingh, A. (2018): Mitarbeiterwohnen. Mehr als ein Instrument aktiver Personalpolitik. Berlin.

Kitzmann, R.; Lange, M. ; Michelczak, G. (2021): Werkswohnen 2.0: die Wiederbelebung unternehmerischer Wohnungsversorgung. In: vhw - Forum Wohnen und Stadtentwicklung (2/2021): 105–110.