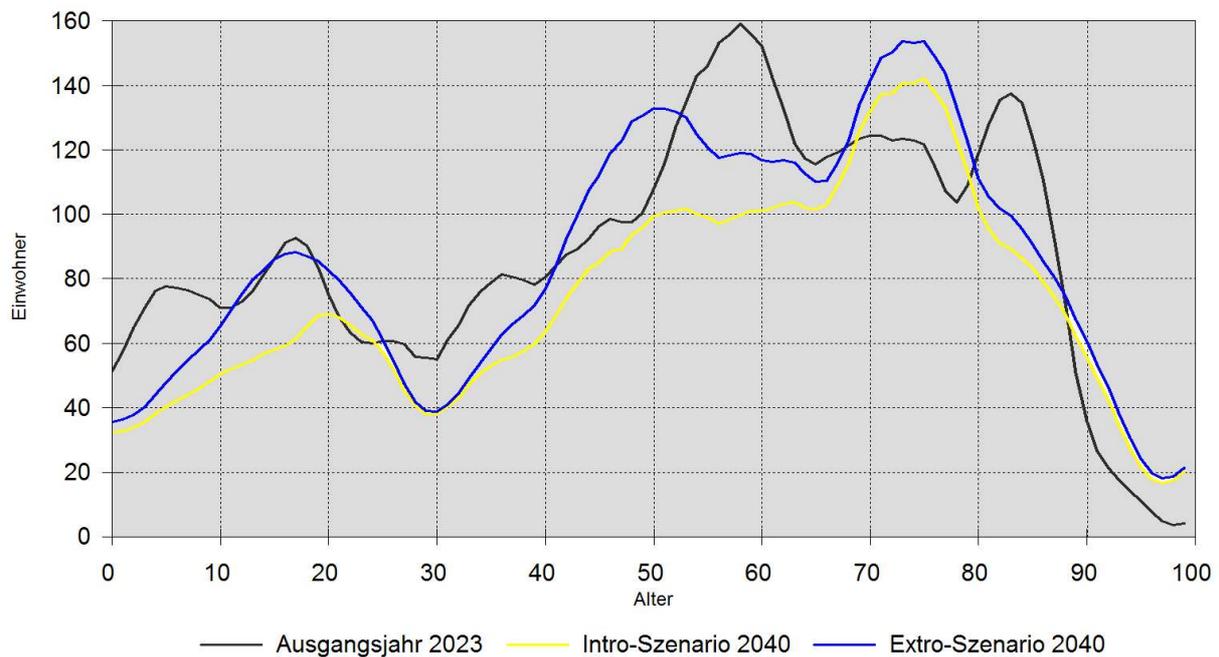


# Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung sowie Vorhabenfolgenabschätzung der Gemeinde Heikendorf bis zum Jahr 2040

## Kurzfassung

Gemeinde Heikendorf  
Altersstruktur der Bevölkerung



# Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung sowie Vorhabenfolgenabschätzung der Gemeinde Heikendorf bis zum Jahr 2040

## *Kurzfassung*

29. November 2024

Inhalt	Seite
1. Bisherige Entwicklung und Ausgangslage	4
2. Wohnraumnachfrage- und Wohnraumangebotspotenzial	11
3. Konzeption der Szenarien und die daraus resultierende Bevölkerungsentwicklung	13
4. Gemeinbedarfsentwicklung	27

Auftraggeber:

Gemeinde Heikendorf

Dorfplatz 2

24226 Heikendorf

Bearbeitungszeitraum: Juli bis November 2024

Verfasser:

**Dipl.-Ing. Peter H. Kramer**

Büro für angewandte Systemwissenschaften  
in der Stadt- und Gemeindeentwicklung  
31707 Bad Eilsen [www.kramergutachten.de](http://www.kramergutachten.de)  
Hermann-Löns-Str. 6 Tel. 05722 - 9548470

## **Vorwort**

An der Ostsee und angrenzend zur Landeshauptstadt gelegen, hat die Gemeinde Heikendorf ein sehr hohes Entwicklungspotenzial. In der Gemeinde Heikendorf ist die Entwicklung des Wohnquartiers „*Krischansbarg*“ in hoch attraktiver Wohnlage geplant. Damit würden in diesem Neubaugebiet mehr Wohnungen gebaut, als in den gesamten letzten Jahren insgesamt fertig gestellt wurden. Es war daher zu ermitteln, ob die Realisierung dieses und der weiteren geplanten Vorhaben einen zusätzlichen Gemeinbedarf verursacht. Falls zutreffend, sollte der Umfang und der Anteil des zusätzlichen Gemeinbedarfes festgestellt werden, der der Realisierung des jeweiligen Vorhabens *ursächlich* zuzuordnen ist. Zuvor war aber die Gemeindeentwicklung im Sinne einer Prozessteuerung zu optimieren, bei der u.a. die Siedlungs- und die Gemeinbedarfsentwicklung räumlich und zeitlich aufeinander abgestimmt werden. Dazu erfolgte zunächst eine umfassende Systemanalyse und die Beschreibung aller in der Gemeinde Heikendorf ablaufenden Prozesse insbesondere in Bezug auf die Bevölkerungs-, Wohnungsbestands- und Beschäftigungsentwicklung.

Das nun vorliegende fast 500 Seiten umfassende Gutachten „Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung der Gemeinde Heikendorf bis zum Jahr 2040“ beinhaltet Aussagen zur Methode, eine Analyse der bisherigen Gemeindeentwicklung und Ausgangslage, die Ermittlung realistischer Perspektiven und Szenarien zur zukünftigen Entwicklung, die Dokumentation der Computersimulation sowie eine Folgenabschätzung insbesondere für die Kinderbetreuung und Schulentwicklung.

Bei dem vorliegenden Text handelt es sich um eine Kurz- bzw. um eine Zusammenfassung. Dabei können bei weitem nicht alle Themen und Aspekte behandelt und erst recht nicht in der vorliegenden Tiefe wiedergegeben werden. Jede Auswahl hat zudem naturgemäß eine subjektive Komponente. Bei Bedarf können die einzelnen Themen und Fragestellungen mit Hilfe der Langfassung vertieft werden. Sie ist speziell für diese Vorgehensweise abgefasst worden.

## **Methode und Vorgehen**

Bei den vorliegenden so genannten Bevölkerungsprognosen der statistischen Landesämter, der Bertelsmannstiftung usw. wird weder der dynamische und komplexe Charakter des Systems noch werden die wesentlichen Einflussfaktoren beachtet. Außerdem werden die politischen Handlungs- und Steuerungsmöglichkeiten nicht dargestellt. Aufgrund der damit verbundenen, extremen Komplexreduktion und einer willkürlichen simplen linearen Projektion der jüngsten Vergangenheit in die fernste Zukunft wurde noch vor kurzem ein Bevölkerungsrückgang prognostiziert und auf dieser Grundlage mit der gleichen mangelhaften Methode ein noch geringerer „Wohnungsbedarf“. Kindergärten sollten zu Altenheimen umgebaut werden. Die neuesten Prognosen wurden mit den gleichen Methoden erstellt, kommen allerdings nun zu einem völlig gegenteiligen Ergebnis und Forderungen. Diese Bevölkerungs- oder Wohnungsbedarfsprognosen sind falsch und stehen im grundlegenden Widerspruch zu einem selbstorganisierten, demokratischen Gemeinwesen.

Bei komplexen, dynamischen Systemen, wie im vorliegenden Fall, ist eine Einschätzung der möglichen Entwicklungen mit Hilfe eines verhaltensklärenden, strukturgültigen, computerisierten Simulationsmodells möglich. Ausgang für jede Simulation ist die Formulierung eines Modells der zu betrachtenden Wirklichkeit. Diese Modelle werden zunächst verbal umschrieben, dann in mathematische Regeln gefasst und in eine Programmiersprache übersetzt. Anschließend wird die Gültigkeit des Modells anhand der bisherigen Entwicklung überprüft. Mit der strukturgetreuen Beschreibung des Systems, den Daten für seinen Anfangszustand und der Vorgabe externer Einwirkungen über den interessierenden Zeitraum in Form von mehreren Szenarien ist es dann möglich, die jeweils zu erwartenden Entwicklungen zu ermitteln. Das hier eingesetzte Simulationsmodell und Computerprogramm wurde bereits Ende der 1980er Jahre von Dipl.-Ing. Peter H. Kramer entwickelt und kam dann seit Mitte der 1990er Jahre in über 70 Fällen zum Einsatz. Es wird stetig weiter entwickelt. Simuliert wird die Bevölkerungs- und Wohnungsbestandsentwicklung der Gemeinde Heikendorf kleinräumig und in kleinen Zeitschritten von 2023 bis 2040. Dazu wurde die Gemeinde in 7 Teilgebiete untergliedert. Datengrundlage war u.a. die Zahl der Einwohner mit dem Haupt- und Nebenwohnsitz in der Gemeinde differenziert nach Alter und Geschlecht, Anschrift und weiteren Merkmalen (nach Angaben der Gemeinde). Der Wohnungsbestand in den Teilgebieten wurde auf der Basis der Daten des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein (Statistikamt Nord), der Zensusergebnisse (StBA), Karten, Luftbilder, Vor-Ort-Recherchen uvm. ermittelt.

Die Bevölkerungsentwicklung ergibt sich aus der vorhandenen Struktur, der Wirkungszusammenhänge und der daraus resultierenden Prozesse, sowie den Aktivitäten der Gemeinde. Die Handlungsmöglichkeiten wurden in zwei Szenarien gebündelt. Ausgangsgrößen wie Bevölkerung nach Alter und Geschlecht, Sterbe- und Geburtenhäufigkeit, Altersstruktur der zu- und abwandernden Gruppen, Standortattraktivität, Wohnungsbestand uvm., wurden ermittelt und gingen als Anfangsbedingungen in die Simulation ein. Sie wurden u.a. anhand einer Testsimulation der jüngsten Vergangenheit erarbeitet. Gleichzeitig wurde damit die Gültigkeit des Simulationsmodells überprüft und festgestellt. In der Simulation wird u.a. laufend die jeweils aktuelle Wohnraumnachfrage und das Wohnraumangebot auf Grundlage der Bevölkerungsentwicklung und der Wohnungsbautätigkeit ermittelt. Wanderungen ergeben sich insbesondere durch das Verhältnis von Wohnraumnachfrage und -angebot, sowie der Attraktivität des Standortes aus Sicht der jeweiligen Gruppe, d.h. sie werden fortwährend neu berechnet. Ebenso werden die wohnraumunabhängigen Wanderungen junger Leute und Senioren nachgebildet. Dies führt zur Veränderung der relativen und absoluten Geburtenhäufigkeit sowie der Lebenserwartung in den Teilgebieten, die wiederum die Wanderungsbewegungen beeinflussen usw.. Anhand der Ergebnisse der Computersimulation wird die Bevölkerungs-, Wohnungsbestands- und Gemeinbedarfsentwicklung (von der Kinderbetreuung über Sport bis hin zur Bestattung) in den Szenarien vergleichend untersucht und dargestellt.

## 1. Bisherige Entwicklung und Ausgangslage

Vorhersehbar aber für viele Akteure völlig überraschend drängt auch in der Gemeinde Heikendorf Ende der 80er die umfangreiche Babyboomgeneration auf den Wohnungsmarkt. Sie wollte ihren eigenen Haushalt gründen. Nach der Grenzöffnung kamen die hohen Zuwanderungen aus dem Osten hinzu. Auf diese Entwicklung wurde auch im Kreis Plön erst Jahre später reagiert. In den Großstädten konnte diese hohe Wohnraumnachfrage auch nicht ansatzweise gedeckt werden. Die umliegenden Städte und Gemeinden boten sich hier als Alternative an. Insbesondere die Gemeinden in Schleswig-Holstein verfügten über einen hohen Bestand relativ preisgünstiger Wohnungen aus den Aufbaujahren nach dem Krieg. Im Kreis Plön ging der Mietwohnungsbau erst Ende der 90er Jahre zurück. Als die Nachfrage längst wieder abebbte, wurden im Umfeld der Gemeinde Heikendorf noch zur Jahrtausendwende Mehrfamilienhäuser gebaut.

Vorhersehbar aber für viele Akteure völlig überraschend gründeten Mitte der 90er Jahre die geburtenstarken Jahrgänge ihre Familien. Sie verbanden dies häufig mit dem Bau des eigenen Heimes. Da in den Ballungszentren nicht ausreichend Bauland zur Verfügung stand bzw. nicht zur Verfügung gestellt wurde, kam es in diesen Jahren zu großräumigen Wanderungsbewegungen. Sie reichten im Süden von Hamburg und Neumünster kommend über Kiel bis in die Gemeinde Heikendorf.

Nach der Jahrtausendwende begannen viele junge Leute von den Gemeinden in die Großstädte und insbesondere Universitätsstandorte abzuwandern. Es sind die zahlreichen Kinder der Babyboomgeneration. Etliche von ihnen waren zuvor mit ihren Eltern im Zuge des Eigenheimbauens auf's Land gezogen. Zeitgleich blieben hier die eigenheimbaubedingten Zuwanderungen aus. Die weitaus geringere Baulandnachfrage der „Pillenknickgeneration“ konnte nun in den Städten selber realisiert werden. Nach jahrelangen Planungsprozessen wurde jetzt dort Bauland angeboten. In diesen Jahren verloren viele kleine Gemeinden Einwohner. Besonders betroffen sind davon im Kreis Plön die Gemeinden in den Ämtern sowie die Stadt Schwentinental. In den Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognosen wurde diese Entwicklung willkürlich und linear fortgeschrieben und es kam zur Erfindung des sog. „demografischen Wandels“. Moderiert angeleitet sollten diese Gemeinden die Baulandausweisung nun ganz einstellen, Wohnraum sollte zurück gebaut und Kindergärten zu Altenbegegnungsstätten umgebaut werden. Viele folgten diesen Empfehlungen, einige bis heute.

Als die Kinder der Babyboomer erst ihre Haushalte und dann ihre Familien gründeten stieg spätestens etwa 2015 die Wohnraum- und Baulandnachfrage wieder an. Viele Gemeinden wurden von dieser Entwicklung nun wieder völlig überrascht. Sie übten sich noch immer im „demografischen Wandel“. Baugebiete, die bis dahin vor sich hin dümpelten, wurden nun binnen kürzester Zeit bebaut. Zeitgleich kamen die ersten Geflüchteten ins Land (man hatte ja genug Leerstand wegen dem demografischen Wandel). Die Entwicklungen Ende 1980er bis in die 1990er Jahre wiederholte sich. Die nachfolgenden extrem hohen Schwankungen in den Wohnungszugängen und der Wanderungsbilanz der Ämter, amtsfreien Gemeinden und Städten im Kreis Plön resultieren dann auch aus dieser kapitalen Fehleinschätzung. Auch in

der Landesplanung, Raumordnung usw.. ging man vom sog. „demografischen Wandel“ aus und einer „Schrumpfung“ die auf „lokaler Ebene nicht zu stoppen“ ist. Die Landesplanung begrenzte die Siedlungsentwicklung. Den Empfehlungen der sog. Demografieexperten folgend sollten die Kindergärten zu Altenbegegnungsstätten umgenutzt, die Lehrerausbildung drastisch reduziert und im Osten gleich ganz eingestellt werden. Die freiwerdenden Betreuungskapazitäten bei den über 3-Jährigen sollten für den Ausbau der Betreuung der unter 3-Jährigen genutzt werden. Tatsächlich wurden die Enkelkinder der stark besetzten Babyboomgeneration geboren. Nun fehlten Kinderbetreuungskapazitäten und Lehrer. Dass die stark besetzte, leistungsstarke Generation der Babyboomer nun in das Rentenalter kam, wurde zur „alternden“ oder gar „vergreisenden“ Gesellschaft verallgemeinert. Die Alten wurden zu hilflosen Objekten erklärt und man erklärte ihnen, wie sie zu wohnen haben.

Dies führte auch zu dem umfangreichen Ausbau der Alten- und Pflegeheime gerade im Umfeld von Hamburg und Kiel. Mittlerweile gibt es etwa 3.000 Pflegeplätze für Alte und Senioren im Kreis Plön. Sie bedingen an diesen Standorten hohe Verluste der natürlichen Bevölkerungsbewegungen und stetige Wanderungsgewinne in dieser Altersgruppe. Sie kommen vornehmlich aus den großen Städten wie Hamburg und Kiel, entfliehen dem urbanen Stress und der sozialräumigen Entwicklung in den Stadtteilen. Zudem gibt es dort keine oder kaum ausgeprägte familiäre Strukturen. Sie entlasten dort nachfolgend auch die kommunalen Haushalte und setzen dringend benötigte, leistungsfähige Arbeitskräfte und Immobilien frei. Diese Bevölkerungsverluste sind also durchaus im Interesse dieser Städte.

Auch im Kreis Plön entwickelten sich die Städte und Gemeinden noch immer unterschiedlich. Während in einigen Gemeinden weiterhin in kürzester Zeit Neubaugebiete entwickelt und realisiert wurden, fand in anderen, zumeist benachbarten Gemeinden kaum Wohnungsbau statt. Noch immer bzw. wieder wird fast jedes Neubaugebiet in kurzer Zeit vollständig bebaut. Dadurch entstehen hohe Zuwanderungs- und Bedarfsspitzen, die dann mühselig und stets wenig erfolgreich abgefangen werden mussten. Der Rückgang der Nachfrage und die steigenden Baukosten haben die ersten Gemeinden bewogen, die Baulandausweisung für Eigenheime einzustellen. Daher übersteigt weiterhin die Wohnraum- und Baulandnachfrage das aktuelle Angebot. Infolgedessen finden nach wie vor baulandbedingte Verdrängungsprozesse bzw. Wanderungsbewegungen bis weit in das Umland statt.

In der Gemeinde Heikendorf verlief die Entwicklung in den letzten Jahren etwas anders. Zwar wurde in den letzten Jahren Bauland für Eigenheime zur Verfügung gestellt und es wurden einige Mehrfamilienhäuser gebaut, sie wurden jedoch fast ausschließlich von Ortsfremden gebaut und bezogen. Ähnlich sieht es auch beim sog. Generationswechsel der älteren Eigenheime aus, der hier tatsächlich sehr umfangreich stattfindet. Die neuen Bewohner umfassen ein sehr großes Altersspektrum. Typisch für Gemeinden in der Nähe von Großstädten sind die Eigenheim bauenden jungen Familien etwas älter und die älteren Eigenheime werden häufiger von „älteren Familien“, deren Kinder bereits zur Schule gehen, übernommen. Ungewöhnlich ist hier die hohe Anzahl und der hohe Anteil an über 45-Jährigen (ohne Kinder). Zeitgleich verliert die Gemeinde Heikendorf junge Familien, die häufig zum Eigenheimbau in das Amt Probstei und noch weiter abwandern, wenn und sobald dort für sie finanzierbares Bauland zur Verfügung gestellt wird. Auch die neuen

Mehrfamilienhäuser wurden weit überwiegend von Personen bezogen, die über die Gemeindegrenze zuziehen, aus Kiel aber auch aus anderen Bundesländern. Auch sie sind älter, viele etwa um die 55 Jahre alt, eine Altersgruppe die früher selten die Wohnung und erst recht nicht den Wohnort gewechselt hat (die Babyboomer). Überproportional häufig sind hier die Scheidungsfälle. Zeitgleich verliert die Gemeinde Heikendorf seit vielen Jahren und in erheblichem Umfang junge Leute. Trotz der Lagegunst ist es umgerechnet fast schon jeder Zweite eines Jahrgangs, der hier abwandert. Die Gemeinde Heikendorf hat im Vergleich zu ihrer Größe bereits ein umfangreiches Wohnraumangebot für Alte und Senioren. Hier kommt hinzu, dass in den älteren Mehrfamilienhäuser und Eigenheimen viele Ältere wohnen, offensichtlich handelt es sich dabei um die Erstbewohner. Infolgedessen wohnen in der Gemeinde Heikendorf ungewöhnlich viele Ältere. Die Gemeinde Heikendorf hat einen der höchsten Anteile an über 65-Jährigen aller Kommunen in Schleswig-Holstein. Bei den 75-jährigen und älteren Einwohner erlangte sie unter den Gemeinden mit mehr als 8.000 Einwohner den Spitzenplatz. Im Ortsteil Möltenort ist sogar jeder zweite Einwohner 65 Jahre alt oder älter. Dagegen wohnen in der Gemeinde kaum junge Leute. Viele sind abgewandert, insbesondere aus dem Ortsteil Kitzberg. Bei einem zu geringen oder zu teuren Wohnraumangebot bleiben sie in der Regel länger „zu Hause“ oder diese Wohnungsfrage wird innerhalb der Familie gelöst, etwa indem die jungen Leute zu den Älteren ziehen, auch mal über die Gemeindegrenze hinweg. Im Gegensatz zu anderen ländlichen, kleinen Gemeinden sind innerfamiliäre Lösungen der Wohnungsfrage in der Gemeinde Heikendorf kaum oder gar nicht nachweisbar. Kurz: Junge Leute ziehen hier nicht zu den Älteren und die Älteren nicht zu ihren Kindern. In der Gemeinde Heikendorf bleibt man bis zum Tode in seiner Wohnung bzw. seinem Eigenheim. Danach wird sie von Ortsfremden übernommen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Fall der Gemeinde Heikendorf eine ausgesprochen intensive Transformation von einer kleinen Gemeinde am Rande der Großstadt für Sonntagsausflüge und Strandbesuche zu einem etwas exklusiveren Wohnort für die „Best Ager“ und „Grumpies“. Im Vergleich zu der eher aggressiven Gentrifizierung in einigen Quartieren größerer Städte findet, dieser Prozess in Heikendorf eher still und von vielen bislang unbemerkt statt.

Gleichzeitig wird permanent und stereotyp gefordert, dass mehr „bezahlbarer Wohnraum“ geschaffen werden soll. In den letzten Jahren ging auch in der Gemeinde Heikendorf der Eigenheimbau tatsächlich zugunsten des Mehrfamilienhausbaues zurück. Dabei wird jedoch regelmäßig die offiziell avisierte Zielgruppe gar nicht bedient. Die Nutzer sind die umfangreichen Babyboomer. *„Die Best-Ager ziehen in ihr Arkadien.“* Sie haben auch hier einen großen Einfluss auf das Angebot und die Wahrnehmung der Problemlage, wenn hier von „Wohnraumbedarf“ gesprochen wird oder die Zunahme von Ferienwohnungen als ursächlich für die erfolglose Wohnungssuche dargestellt wird. Es ist noch darauf hinzuweisen, dass die Ursache für den definierten „Wohnungsbedarf“ nicht geklärt wird und als Lösung nahezu ausschließlich der Wohnungsbau angeführt wird, wohl wissend, dass dieses Problem so gar nicht gelöst werden kann. Bei den Bedarfsprognosen und Forderungen werden die Realisierungsvoraussetzungen, Fachpersonal, Bauland, Baumaterial, Kapital nicht einmal thematisiert.

Diese Situation und Entwicklung ist jedoch zeitlich begrenzt. Viele der Städte und Gemeinden im Umland von Hamburg bzw. in Schleswig-Holstein verfügen über einen hohen Bestand an Altbauwohnungen aus den 50er und 60er Jahren. Sie wurden in diesen Entstehungsjahren dringend gebraucht, um der Wohnungsnot der zahlreichen Flüchtlinge zu begegnen. Sie wurden rasch in großen Stückzahlen produziert, sind mittlerweile häufig baufällig bzw. von Grund auf sanierungsbedürftig und entsprechen nicht dem aktuellen Standard und den zukünftigen Anforderungen (insbesondere energetisch betrachtet). Bei den Eigenheimen läuft derzeit der Generationswechsel, die Bauherren dieser Generation sterben aus. Hinzu kommt, dass einige in die Alten- und Pflegeheime abgewandert sind (bzw. wurden). Sie beschleunigen diesen Prozess und erhöhen die Anzahl frei werdender Wohnungen. Bislang konnten die Mietwohnungen aus diesen Jahren in unmittelbarer Nähe zu Kiel noch lukrativ vermietet werden. Da in den letzten Jahren die Kinder der Babyboomgeneration zur Haushaltsgründung in die großen Städte drängten, hatte sich an der angespannten Mietwohnungsmarktlage in Kiel nichts geändert. Der demographisch bedingte Rückgang der Wohnraumnachfrage dieser Altersgruppe wird voraussichtlich durch die zahlreichen Migranten dort überkompensiert werden. D.h., die angespannte Wohnungsnachfrage nach preisgünstigen Wohnungen verstetigt sich zunächst und die Immobilienpreise bleiben auf dem sehr hohen Niveau. Hinzu kommt die rasch fortschreitende Gentrifizierung in einigen Stadtteilen. Erst in einigen Jahren wird sich dort die Lage dann aber rasch entspannen. Die Zahl der Haushaltsgründer geht dann um mindestens etwa ein Drittel zurück und gleichzeitig wird immer mehr Wohnraum durch den Tod des Nutzers für die nachfolgende Generation verfügbar. Unattraktiver und energetisch kaum sanierbarer Wohnraum (Schlichtbauten der 50er und insbesondere der 60er Jahre) fallen dann vollständig aus der Nutzung. D.h., dass langfristig für jede heute neu gebaute Wohnung in Mehrfamilienhäusern eine ältere entsorgt werden muss. In dem Moment, wo die Nachfrage unter das Angebot sinkt, beginnt sich die soziale und räumliche Entmischung einer Stadt entfesselt zu beschleunigen. Diese Segregation läuft mit hoher Geschwindigkeit ab und ist dann nicht mehr rückgängig zu machen. D.h., die Abwanderungstendenz und das Zuwanderungspotenzial in das Umland wird sich in den nächsten Jahren kaum verändern. Das betrifft dann insbesondere auch die Gemeinde Heikendorf. Aber auch hier gibt es eine sehr hohe Anzahl von Wohnungen aus den 60er und insbesondere 70er Jahren, aus der Zeit vor dem „Sonntagsfahrverbot“ und vor der ersten Wärmeschutzverordnung.

Etwa um 2040 wird sich die Wohnungslage wieder grundlegend ändern. Dann ist die Babyboomgeneration verstorben und ihre Kinder wohnen etabliert. Die folgende Generation der Enkelkinder der Pillenknickgeneration umfasst deutlich weniger Personen. Sie gründen dann ihre Haushalte und nachfolgend ihre Familien und treffen dabei auf ein umfangreiches Wohnraumangebot, dass nach dem Tod der Babyboomgeneration auf den Markt geschwemmt wird. Hinzu kommt, dass diese Generation eine niedrigere Scheidungsrate aufweist und dass es weniger Generationskonflikte gibt. D.h. es werden auch alters- und generationsübergreifend mehr Personen gemeinsam wohnen. Fraglich ist nur, ob und wie dieser Wohnraum energetisch saniert werden kann. Die dann einsetzende Segregation wird das Land Schleswig-Holstein vor erhebliche Probleme stellen. Angesichts der bisherigen Erfahrung ist es fraglich, ob dies rechtzeitig erkannt wird. Die Lage am Immobilienmarkt wird

sich langfristig also wiederum verändern. Typisch für komplexe System wird der Übergang nicht kontinuierlich ablaufen, sondern anlässlich eines singulären Ereignis relativ abrupt sein, u.a. da davon auszugehen ist, dass man sich wieder stoisch an der Vergangenheit klammert. Die demographische Entwicklung und der Rücklauf aus dem Bestand führt dazu, dass sich dann die Bauherren das passende Baugrundstück auswählen können. Bislang mussten sie das nehmen, was ihnen dort angeboten wird oder verzichten. Dies führte bei Planern und Investoren häufig zur irrigen Annahme, man hätte ein „tolles“ Angebot, das alle „begeistert“ annehmen. Ändert sich die Nachfrage, oder wird das Angebot transparenter, sind diese dann wohl nicht in der Lage, zu reagieren mit den entsprechenden wirtschaftlichen Folgen.

Diese räumlichen Bevölkerungsbewegungen sind eine Folge der unterschiedlichen Ausstattung und Lage der Standorte, der unterschiedlichen Standortpräferenzen, der verschiedenen, wandernden Bevölkerungsgruppen und der unterschiedlichen Wahrnehmungen, Strategien und Handlungsweisen der Städte und Gemeinden und der u.a. daraus folgenden unterschiedlichsten Verhältnisse und Entwicklungsdynamiken von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungs- und Grundstücksmarkt.

Die hohe und stetige Abwanderung junger Leute im Zuge ihrer Ausbildung und zur Haushaltsgründung, die Wanderungsverluste junger Familien, die zum Eigenheimbau bzw. -erwerb in das Um- bzw. Binnenland fortziehen und dem gleichzeitigen Zuzug insbesondere „junger Alter“ hat die Gemeinde Heikendorf in eine demographisch betrachtet schwierige Lage geführt. Bleibt die Zuwanderung aus, schrumpft die Bevölkerung rasch und umfangreich. Das hat dann zur Folge, dass bestehende Gemeinbedarfseinrichtungen nicht mehr benötigt werden und da hier nicht anderweitig nutzbar zu entsorgen wären. Am Ende besteht sie dann nur noch aus zusammenhanglosen Siedlungsfragmenten. Setzt sich die bisherige Entwicklung fort, ist Heikendorf am Ende eine Seniorenstadt, wie die in Florida (mit Zugangsverbot für unter 18-Jährige). Die Gemeinde Heikendorf steht nicht nur vor der ohnehin schon schwierigen Aufgabe einer zielgerichteten und ressourcenoptimierten Entwicklung. Sie muss diese auch noch in einem äußerst schwierigen Umfeld realisieren.

### Gemeinde Heikendorf Wohnflächenbestandsveränderung

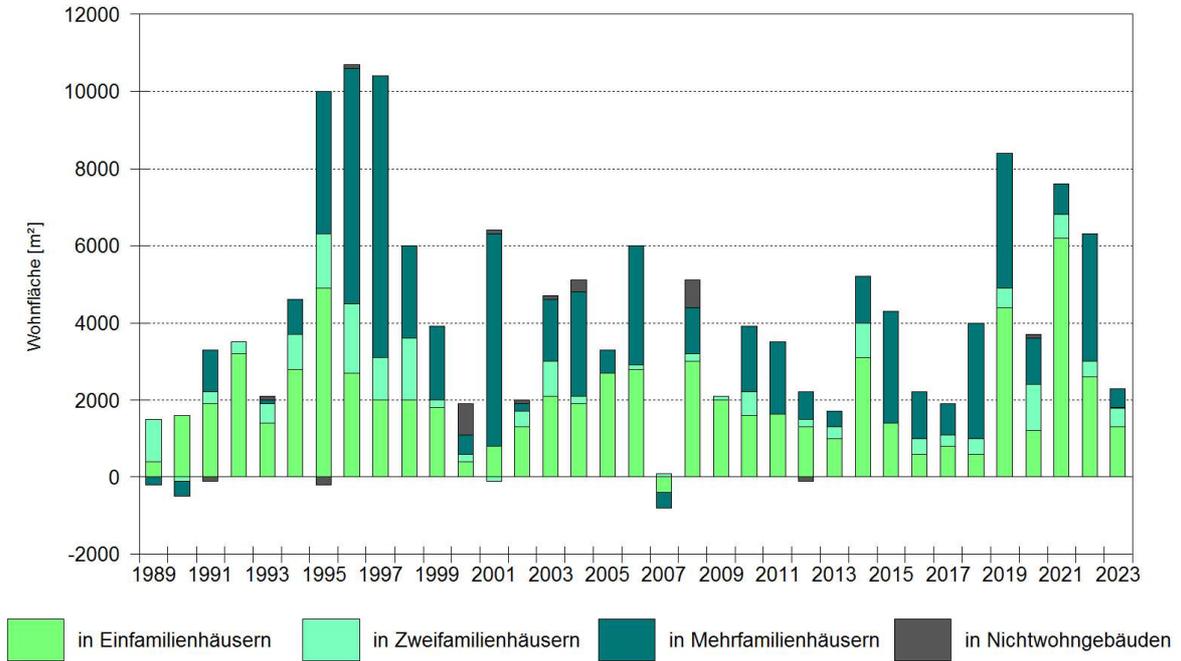


Abbildung 1: Wohnflächenbestandsveränderungen in der Gemeinde Heikendorf seit 1989  
Quelle: Statistikamt Nord, eigene Berechnungen (2013 rekonstruiert)

### Gemeinde Heikendorf Bevölkerungsbewegungen

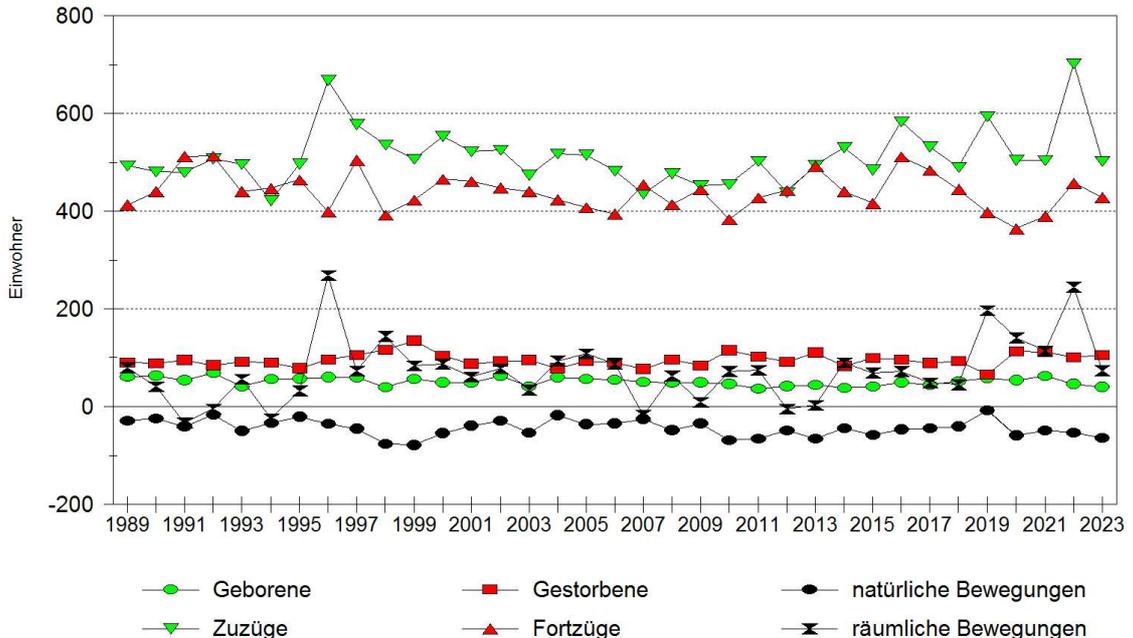


Abbildung 2: Wanderungssaldo sowie Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegungen in der Gemeinde Heikendorf seit 1989  
Quelle: Statistikamt Nord, eigene Berechnungen

### Gemeinde Heikendorf Wanderungssaldo

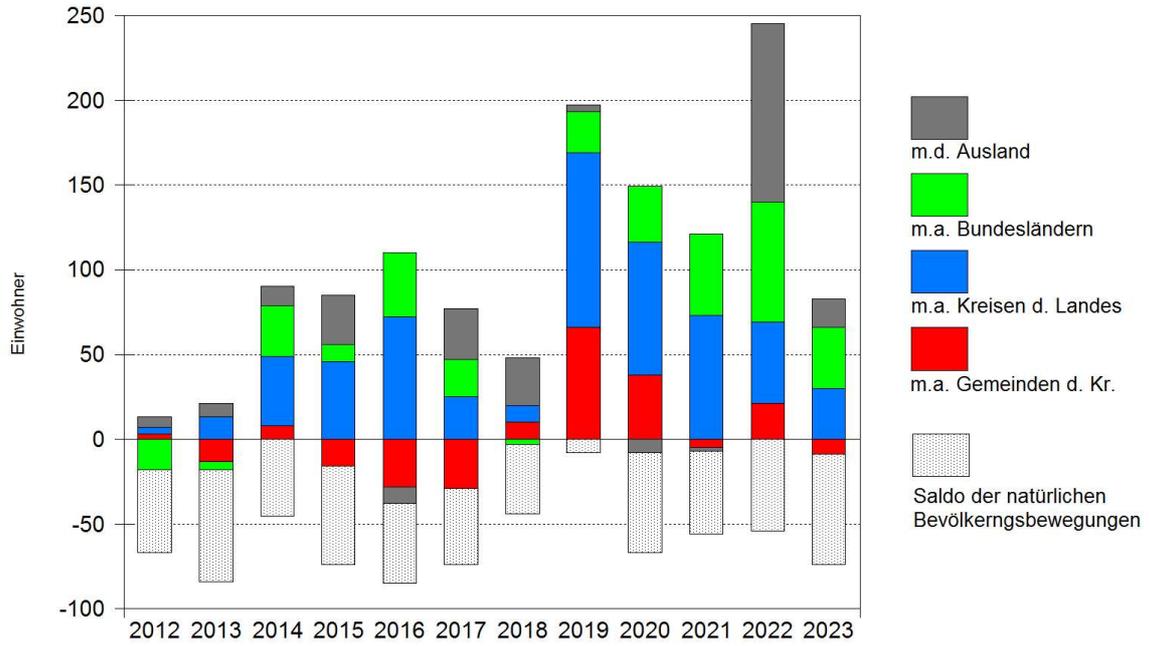


Abbildung 3: Wanderungssaldo mit verschiedenen Ziel- und Herkunftsgebieten sowie Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegungen in der Gemeinde Heikendorf seit 2012  
Quelle: Statistikamt Nord, eigene Berechnungen

## 2. Wohnraumnachfrage- und Wohnraumangebotspotenzial

In der Analyse wurde ermittelt, dass am Standort Heikendorf eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnungen vorliegt. Um realistische Szenarien entwickeln zu können, musste festgestellt werden ob, wann und wie viel von diesem Nachfragepotenzial in der Gemeinde umsetzbar ist. Dazu wurde das realisierbare Wohnraumangebotspotenzial erhoben.

Eine genauere Erfassung des **Nachfragepotenzials** ist nicht zielführend, erst recht nicht die exakte Festlegung auf einen bestimmten Wohnungsbedarfes. Einen Bedarf im engeren Sinne gibt es in der Region ohnehin nicht, da die Bevölkerung ja bereits wohnt. Noch übersteigt die Wohnungsnachfrage in den Gemeinden an der Ostseeküste und im Umfeld der Landeshauptstadt die Möglichkeiten der Kommunen bei weitem. Ob, wann, wo und welche Nachfrage der verschiedenen Zielgruppen entsprochen werden soll, kann nur politisch beantwortet werden. Dabei ist zu beachten, dass Kommunen selber i.d.R. keine Wohnungen bauen. Sie schaffen die Voraussetzungen für Investoren, die dann ggf. aber stets im Eigeninteresse nutzen. Aufgabe einer Gemeinde ist es, möglichst viel von der Nachfrage abzuschöpfen ohne dabei die eigenen Ressourcen zu überlasten. Außerdem sollten insbesondere die einkommensstarken Einheimischen aufgrund eines fehlenden Angebotes nicht zum Fortzug gezwungen sein.

Als **Wohnraumangebotspotenzial** werden alle Möglichkeiten verstanden, neuen Wohnraum zu schaffen. Wenn das Wohnraumangebotspotenzial nach Lage, Art, Zeitpunkt und Umfang der Nachfrage entspricht, besteht eine realistische Chance auf eine Umsetzung. Wie viel von dem Wohnraumangebotspotenzial an den jeweiligen Standorten zur Schaffung von Wohnraum genutzt wird, hängt zudem von den Alternativen ab. D.h., entspricht das aktuelle Angebot nicht der spezifischen Nachfrage, so wird ggf. an einen anderen Standort ausgewichen, das Vorhaben hinausgeschoben, die eigenen Wunschvorstellungen variiert oder das Vorhaben ganz aufgegeben. Je nach Zielgruppe gibt es hier sehr unterschiedliche Elastizitäten bezüglich dieser und anderer Nachfragekriterien. Wenn das Wohnraumangebotspotenzial nach Lage, Art, Zeitpunkt und Umfang der Nachfrage entspricht, besteht eine realistische Chance auf eine Umsetzung.

Das Wohnraumangebotspotenzial umfasst die Erweiterung bestehender Wohnungen, Umbauten und Umnutzungen von Nichtwohngebäuden zu Wohnzwecken, die Bebauung von Baulücken im beplanten und unbeplanten Bereich sowie bereits konkret geplante und in Aussicht genommene Neubaugebiete. Grundlage für die Potenzialermittlung waren die tatsächlich realisierten Wohnungs- und Grundstücksgrößen u.a. auf Basis der Baufertigstellungsstatistik, eine Inaugenscheinnahme aller Ortslagen, realisierte und potenzielle Baugebiete sowie die Angaben der Gemeinde Heikendorf zu den in der Planung bzw. in der Umsetzung befindlichen Neubaugebiete. Außerdem erfolgte eine Bestandsaufnahme aller in Umsetzung befindlichen Baugebiete (auch in den Nachbargemeinden). Für jedes Neubaugebiet wurde festgestellt, wie viele der an diesem Standort nachgefragten Gebäude bzw. Wohnungen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes tatsächlich realisierbar sind.

Im Prinzip wird dabei das Verhalten eines Bauherrn nachvollzogen, der ein geeignetes Grundstück für sein Vorhaben sucht.

Das empirisch ermittelte Wohnraumangebotspotenzial in Baulücken umfasst knapp 20.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. 180 Wohnungen, für die ggf. eine realistische Aussicht auf eine Bebauung bis zum Jahr 2040 besteht. Dieses Potenzial beinhaltet auch Baulücken in nicht einzeln aufgenommenen, älteren Bebauungsplänen und Anfang 2024 in der Bauphase befindliche Gebäude. Das Erweiterungspotenzial bestehender Wohngebäude oder die Umnutzung sonstiger Gebäude zu Wohnzwecken liegt zusammen bei etwa 7.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die neuen Mehrfamilienhäuser in Neuheikendorf (Stückenberg) sind fertig gestellt und dürften dieses Jahr noch bezogen werden. Während dieser Untersuchung wurden im Bereich Schulredder (Bebauungsplan Nr. 61 "Wohnbebauung südlich Schulredder") Mehrfamilienhäuser gebaut. Hier könnten die ersten Wohnungen im Laufe des nächsten Jahres bezogen werden.

Im Teilgebiet 2 Altheikendorf-Mitte liegt das „Wohnprojekt Alte Schule“ (B-Plan Nr. 97 "Genossenschaftliches Wohnprojekt Alte Schule"). Das Konzept umfasst etwa 100 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Im gleichen Teilgebiet befindet sich das Vorhaben B-Plan Nr. 92 "Wohn- u. Geschäftshaus am Schmiedeplatz" mit ca. 15 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Es wurde hier allerdings als Baulücke erfasst. Das Vorhaben im Bereich des B-Planes Nr. 101 "Wohnbebauung südlich Neuheikendorfer Weg" liegt im Teilgebiet 5 Altheikendorf-Nord. Dort sollen 50 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstehen. Das Wohnquartier „*Krischansbarg*“ wurde dem Teilgebiet 4 Altheikendorf-Süd zugeordnet (B-Plan Nr. 82 „Wohnquartier *Krischansbarg*“). Dort sind ca. 500 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Eigenheimen geplant.

Dieses Angebotspotenzial umfasst ca. 790 Wohnungen mit knapp 66.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche. 14,5% der Wohnungen und 23% der Wohnbauflächen entfällt auf die freistehenden Eigenheime, 19% bzw. 21% auf die verdichtet stehenden Eigenheime (Zweifamilien-, Reihen-, Ketten- und Doppelhäuser) und 67% bzw. 56% auf die Mehrfamilienhäuser. Insgesamt sind es 260 Wohnungen in Eigenheimen und 530 in Mehrfamilienhäusern.

Aus Baulücken, Umnutzungen, Erweiterungen, Planungen und Vorschauflächen errechnet sich zusammengefasst ein Wohnraumangebotspotenzial von rund 92.500 m<sup>2</sup> reiner Wohnfläche oder, heutige Wohnungsgrößen unterstellt, ein Potenzial von knapp 1.000 Wohnungen. Das gesamte Wohnungsangebotspotenzial verteilt sich zu 20% auf freistehende Eigenheime, zu 18% auf verdichtet stehende Eigenheime und zu 62% auf die Mehrfamilienhäuser. Allerdings fallen nur 47% des Wohnflächenangebotspotenzials auf die Mehrfamilienhäuser.

### **3. Konzeption der Szenarien und die daraus resultierende Bevölkerungsentwicklung**

Die nachfolgend beschriebenen Szenarien stellen verschiedene, realistische Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Heikendorf dar. Dabei ist zu beachten, dass jedes Szenario stets ein in sich abgestimmtes Gesamtkonzept verfolgen sollte. Ein in sich widersprüchliches Szenario wird zu ungewollten Ergebnissen führen. Ob und welches dieser Szenarien die Gemeinde umsetzt, obliegt ihrer eigenen politischen Entscheidung. Wesentlich ist, dass die weitere Entwicklung nicht vorgegeben sondern gestaltet wird. Die Konzeption der Szenarien erfolgt zunächst aufgrund der speziellen Frage- bzw. Aufgabenstellung. Es soll unter anderem geklärt werden, welche Gemeinbedarfsentwicklung zu erwarten ist. Im Intro-Szenario wird die Siedlungsentwicklung beendet. Im Extro-Szenario wird ein gesteuerter Entwicklungspfad beschritten. Es ist auch möglich, noch mehr und/oder rascher Wohnraum bzw. Bauland als im Extro-Szenario dargestellt, zu realisieren und damit höhere Wanderungsgewinne zu erzielen. Dies würde allerdings die Infrastruktur- und Gemeinbedarfs-einrichtungen gänzlich überlasten. Folgt man jedoch konsequent den Forderungen aus dem Umfeld des prognostizierten demografischen Wandels, ergibt sich eine Entwicklung noch unterhalb des Intro-Szenarios.

#### **Das Intro-Szenario**

Im Intro-Szenario werden die bereits erschlossenen Baugebiete und die noch nicht ausgeschöpften Baurechte im Bereich des Neubaugebietes „Gärtnerkoppel“ realisiert. Darüber hinaus erfolgt nur noch die Bebauung der verbliebenen Baulücken, etliche Bestandserweiterungen und einige wenige Umnutzungen. Aufgrund des Todes des Eigentümers bzw. Nutzers bzw. dem gelegentlichen Fortzug in eine spezielle Wohneinrichtung stabilisiert sich in der Gemeinde Heikendorf der Rücklauf aus dem Bestand. In den 17 Jahren von 2024 bis einschließlich 2040 werden im Intro-Szenario etwa 290 Wohnungen gebaut, davon 180 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Damit würde der Wohnungsbestand um weitere 6% ansteigen. Etwa drei Viertel aller Wohnungszugänge erfolgen bis 2030. Der genutzte Wohnflächenbestand steigt in der Gemeinde Heikendorf von 470.000 m<sup>2</sup> Ende 2023 im Intro-Szenario bis zum Jahr 2030 um knapp 21.000 m<sup>2</sup> bzw. 4,5% bis auf 491.000 m<sup>2</sup> an. Am Ende des Betrachtungszeitraumes sind dann 499.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Nutzung, 6% mehr als im Ausgangsjahr.

Zunächst werden hier die Vorhaben in Neuheikendorf und im Bereich Schullredder abgeschlossen. Anschließend werden im Intro-Szenario noch einige der wenigen Baulücken bebaut und es erfolgen vor allem Bestandserweiterungen der vielen rücklaufenden Wohngebäude (Generationswechsel). Dies reicht aus, um fortwährend leichte wohnraumbedingte Wanderungsgewinne erzielen zu können. Sie gehen von zunächst rund 100 rasch auf 50 im Jahr 2030 zurück und sinken der Nachfrageentwicklung folgend bis zum Jahr bis 2040 auf rund 25. Dabei bleibt die Bilanz der wohnraumbedingten Wanderungsbewegungen in allen Teilgebieten positiv. Über den gesamten Betrachtungszeitraum gewinnt die Gemeinde

Heikendorf dadurch rund 850 Einwohner. Das ist durchaus beachtlich für ein Intro-Szenario. Zeitgleich verliert sie weiterhin junge Leute. Ihre Anzahl geht aufgrund der demographischen Entwicklung von zunächst fast 30 langsam etwas zurück. Bis zum Jahre 2040 hat sie dann etwa 350 junge Leute verloren. Die Nachrücker in den durch die Verstorbenen frei gewordenen Plätze in den Alten- und Pflegeheimen bedingen fortwährend Wanderungsgewinne. Sie steigen langsam an, da einige Plätze erst vor kurzem geschaffen wurden. Hier gewinnt die Gemeinde Heikendorf in den Jahre 2024 bis einschließlich 2040 rund 160 Alte. D.h. auch ohne zusätzliche Baurechte bleibt die Wanderungsbilanz stets positiv. Allerdings sinkt der Wanderungssaldo langsam von rund 110 bis auf etwa 15 im Jahr 2040. Auch die Zahl der Geborenen sinkt von etwa 45 bis auf etwas mehr als 30 im Jahr 2040. Dabei steigt die relative Geburtenhäufigkeit zunächst noch etwas an und sinkt dann langfristig wieder, da weiterhin junge Familien abwandern und es verstärkt zu dem Generationswechsel in den älteren Siedlungen kommt. Die Zahl der Gestorbenen steigt erheblich von 150 bis auf 175 in den Jahren 2030 bis 2035 an. Infolgedessen nehmen die ohnehin hohen Verluste aus den natürlichen Bevölkerungsbewegungen von 100 bis auf fast 140 weiter zu. In den Jahren von 2024 bis 2040 summieren sich im Intro-Szenario die Verluste aus den natürlichen Bevölkerungsbewegung auf knapp 2.200 Einwohner. Sie können durch die Gewinne aus den räumlichen Bevölkerungsbewegungen in Höhe von rund 700 Einwohner nicht ausgeglichen werden. Dadurch sinkt die Zahl der Einwohner im Intro-Szenario von 8.880 Ende 2023 bis zum Jahr 2040 um 17% bis auf 7.400 Einwohner.

### **Das Extro-Szenario**

Im Extro-Szenario soll den jungen Familien der Gemeinde Heikendorf sowie den rückkehrinteressierten jungen und auch älteren Familien die Chance gegeben werden, ihre Lebensentwürfe in der Gemeinde Heikendorf verwirklichen zu können. Vor allem aber soll den zuwanderungsinteressierten bzw. rückkehrinteressierten Berufseinsteigern sowie den jungen Alten (Best-Agern) aus den Großstädten und anderen Bundesländern die Möglichkeit eröffnet werden, ihren nächsten Lebensabschnitt aktiv im Ostseebad Heikendorf verwirklichen zu können. Damit wird die Gemeinde kulturell und ökonomisch gestärkt. Um dies zu ermöglichen, werden in diesem Szenario neben Baulücken, Umnutzungen und Bestandserweiterungen weitere Baugebiete realisiert bzw. Baurechte abgesichert und zwar so, dass damit die vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen möglichst optimal ausgelastet werden. Ggf. erforderliche Erweiterungsmaßnahmen sollten so konzipiert werden, dass sie langfristig nicht wieder abgewickelt werden müssen.

Würde das Neubaugebiet „*Krischansbarg*“ innerhalb kürzester Zeit realisiert werden, werden bis 30.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einen Jahr fertig gestellt und es kommt zu hohen Zuwanderungsspitzen von bis zu 750 Einwohnern. Die daraus resultierende Gemeinbedarfsnachfrage übersteigt die derzeit vorhandenen Kapazitäten. Kurzzeitig fehlt zur Bedarfsdeckung eine Kindertagesstätte und ein Zug an der Grundschule. Anschließend geht dieser Bedarf wieder erheblich zurück. Am Ende des Betrachtungszeitraumes wird nur noch die Hälfte der Kapazitäten zum Zeitpunkt des Höchststandes benötigt. Das Problem ist also weniger der zwischenzeitliche Wiederanstieg sondern der anschließende kapitale Absturz („Strohfeuer“).

Noch bevor die neuen Gemeinbedarfseinrichtungen bezahlt sind, müssen Kapazitäten kostenträchtig rückgebaut werden. Auch die Kosten für diesen Rückbau sind unter diesen Realisierungsbedingungen ursächlich den Vorhaben anzulasten. Der Investor wird diese Kosten auf die Kaufpreise der Grundstücke und Immobilien umlegen. Dadurch werden diese so teuer, dass sie von Familien mit Kinder nicht mehr bezahlbar sind. Daher wurde diese Option nicht weiter verfolgt und stattdessen das realistischere und sinnvollere Extro-Szenario entwickelt.

Die Realisierungsphase des Vorhaben „*Krischansburg*“ konzentriert sich im Extro-Szenario auf die Jahre 2028 bis einschließlich 2030. Danach schwächt sich die Nachfrage demographisch bedingt ab und die Baufertigstellungen gehen insgesamt (auch landesweit) langsam zurück. Das erfasste Angebotspotenzial in den bereits geplanten und avisierten Neubaugebieten wird bis zum Jahr 2030 im Extro-Szenario zu rund zwei Drittel realisiert. Hier wird im Jahr 2034 das letzte Baugebiet erschlossen. In den Teilgebieten werden gegen Ende des Betrachtungszeitraumes keine Neubaugebiete mehr geplant und realisiert, da es dann zu umfangreichen Rückläufen aus dem Bestand (den Siedlungen der 80er Jahre) kommt und Neubaugebiete die Wiedernutzung und Vermarktung dieser Eigenheime bei gleichzeitig stark rückläufiger Eigenheim- bzw. Baulandnachfrage massiv beeinträchtigen würden.

Bis einschließlich 2030 erhöht sich der Bestand im Extro-Szenario um knapp 590 Wohnungen. In den nachfolgenden zehn Jahren werden zusammengefasst noch einmal fast 360 Wohnungen gebaut. Im Extro-Szenario befinden sich 20% der etwa 940 neuen Wohnungen in freistehenden Einfamilienhäusern, 18% in Zweifamilien-, Reihen- oder Doppelhäusern und 61,5% in Mehrfamilienhäusern. Insgesamt werden etwa 190 Wohnungen in freistehenden Einfamilienhäusern, etwa 170 in Zweifamilien-, Reihen- oder Doppelhäusern und etwa 580 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gebaut - immer heutige Wohnungsgrößen unterstellt. Im Extro-Szenario steigt der genutzte Wohnflächenbestand von 2023 bis zum Jahr 2030 um rund 52.000 m<sup>2</sup> bzw. 11% auf 522.000 m<sup>2</sup> an. Hier sind am Ende des Betrachtungszeitraumes 18% mehr Wohnfläche in Nutzung als Ende 2023, insgesamt 554.000 m<sup>2</sup>.

Bei einer Realisierung des Extro -Szenarios werden in den Jahren 2024 bis einschließlich 2040 rund 950 Wohnungen gebaut. Zunächst werden auch hier die neuen Wohnungen in Neuheikendorf und im Bereich Schulledder bezogen. Danach folgen die Vorhaben, „Genossenschaftliches Wohnprojekt Alte Schule“, „Wohn- u. Geschäftshaus am Schmiedeplatz“, „Wohnquartier *Krischansburg*“ und die „Wohnbebauung südlich Neuheikendorfer Weg“. Der Realisierungsbeginn dieser Vorhaben wurde ohne Änderung übernommen. Durch diesen Wohnungsbau kommt es vorübergehend zu hohen wohnraumbedingten Wanderungsgewinnen. Sie steigen bis auf rund 280 in den Jahren 2029 und 2030 an. Anschließend gehen sie dann bis auf 90 im Jahre 2034 zurück und sinken dann bis zum Jahr 2040 auf rund 40. Am Ende des Betrachtungszeitraumes werden auch im Extro-Szenario nur noch die verbliebenen wenigen Baulücken bebaut und es erfolgen auch hier vor allem Bestandserweiterungen der vielen rücklaufenden Wohngebäude (Generationswechsel). Dies reicht aus um auch noch langfristig leichte wohnraumbedingte Wanderungsgewinne erzielen zu können. Über den gesamten

Betrachtungszeitraum gewinnt die Gemeinde Heikendorf durch die wohnraumbedingten räumlichen Bevölkerungsbewegungen 2.100 Einwohner. Das ist durchaus beachtlich für ein Extro-Szenario. Zeitgleich verliert sie weiterhin junge Leute. Ihre Anzahl geht aufgrund der demographischen Entwicklung von zunächst fast 30 langsam zurück und steigt danach langsam wieder an. Bis zum Jahre 2040 hat sie in diesem Szenario fast 370 junge Leute verloren, einige sind zuvor mit ihren Eltern im Zuge des Eigenheimbaues zugezogen. Die Nachnutzer der durch die Verstorbenen frei gewordenen Plätze in den Alten- und Pflegeheimen bedingen fortwährend Wanderungsgewinne. Sie steigen langsam an. Durch den Bau eines weiteren Alten- und Pflegeheimes im Bereich „*Krischansbarg*“ nimmt ihre Anzahl noch weiter zu. Hier gewinnt die Gemeinde Heikendorf im Extro-Szenario in den Jahren 2024 bis einschließlich 2040 rund 280 Alte. Alle räumlichen Bevölkerungsbewegungen zusammen genommen steigen die Wanderungsgewinne bis auf fast 350 im Jahr 2030 an. Allerdings geht der Wanderungssaldo danach zügig bis auf etwa 30 im Jahr 2036 zurück und stagniert dann. Die Zahl der Geborenen nimmt von etwa 45 bis auf etwa 50 im Jahr 2028 zu und bleibt dann einige Jahre in etwa auf diesem Niveau. Erst 2035 geht sie dann bis auf 35 im Jahr 2040 zurück. Dabei steigt auch die relative Geburtenhäufigkeit zwischenzeitlich noch etwas an und geht dann wieder auf den Ausgangswert zurück. Die Zahl der Gestorbenen steigt im Extro-Szenario noch stärker von 150 bis zum Jahr 2031 auf 190 an. Der stärkere Anstieg resultiert aus den vielen neuen Wohneinrichtungen für junge Alte und Senioren in diesem Szenario. Gegen Ende des Betrachtungszeitraumes sinkt die Zahl der Gestorbenen bereits wieder. Infolgedessen steigen die hohen Verluste aus den natürlichen Bevölkerungsbewegungen auch hier von 100 bis auf 150. In den Jahren von 2024 bis 2040 summieren sich im Extro-Szenario die Verluste aus den natürlichen Bevölkerungsbewegung auf knapp 2.300 Einwohner. Sie können durch die Gewinne aus den räumlichen Bevölkerungsbewegungen in Höhe von etwas mehr als 2.000 Einwohner nicht ganz ausgeglichen werden. Dadurch steigt die Zahl der Einwohner im Extro-Szenario von 8.880 Ende 2023 zunächst bis zum Jahr 2032 um 6% auf 9.430 an. Im Jahr 2040 des Extro-Szenarios wohnen dann noch 8.660 Einwohner in der Gemeinde Heikendorf, 2,5% weniger als im Ausgangsjahr.

Nach der Fortschreibung des Statistikamtes Nord hatten am 31.12.2023 insgesamt 8.698 Einwohner ihren alleinigen oder den Hauptwohnsitz in der Gemeinde Heikendorf. Bezogen auf diese Zahl der Einwohner mit dem alleinigen oder dem Hauptwohnsitz in der Gemeinde Heikendorf sind es im Jahr 2040 im Intro-Szenario etwas mehr als 7.250 Einwohner und im Extro-Szenario 8.500 Einwohner.

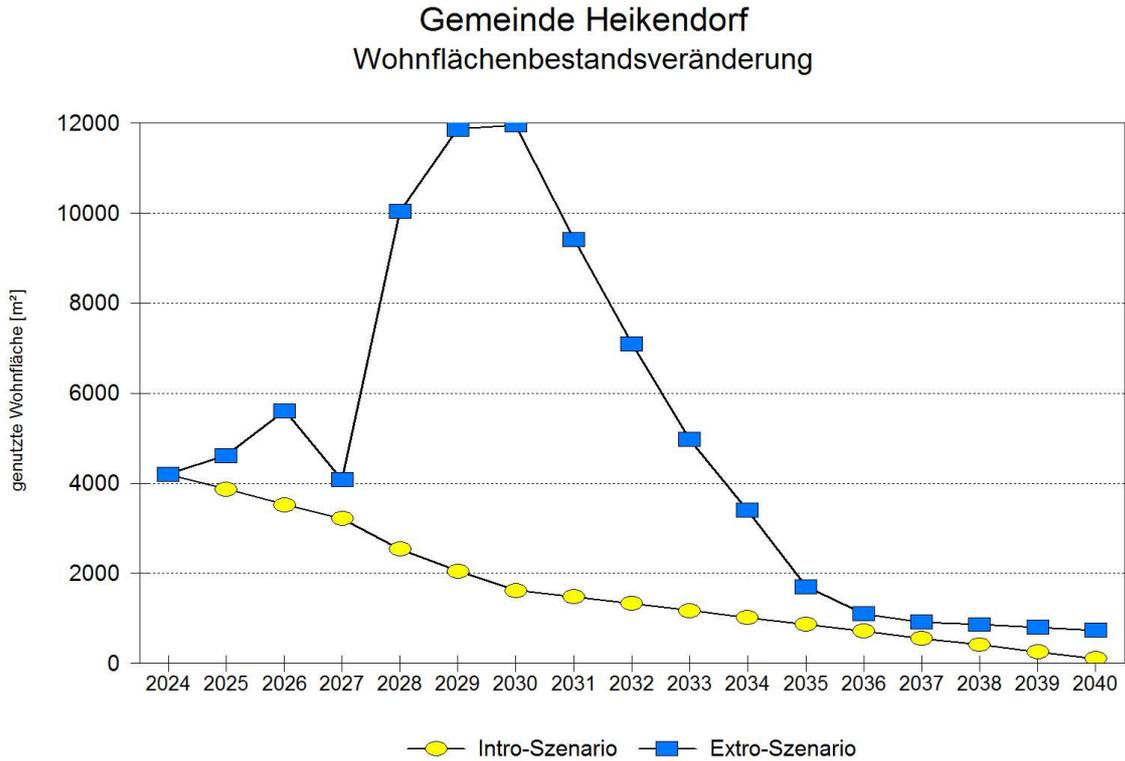


Abbildung 4: Veränderung der genutzten Wohnfläche im Intro- und im Extro-Szenario der Gemeinde Heikendorf in den Jahren von 2024 bis einschließlich 2040

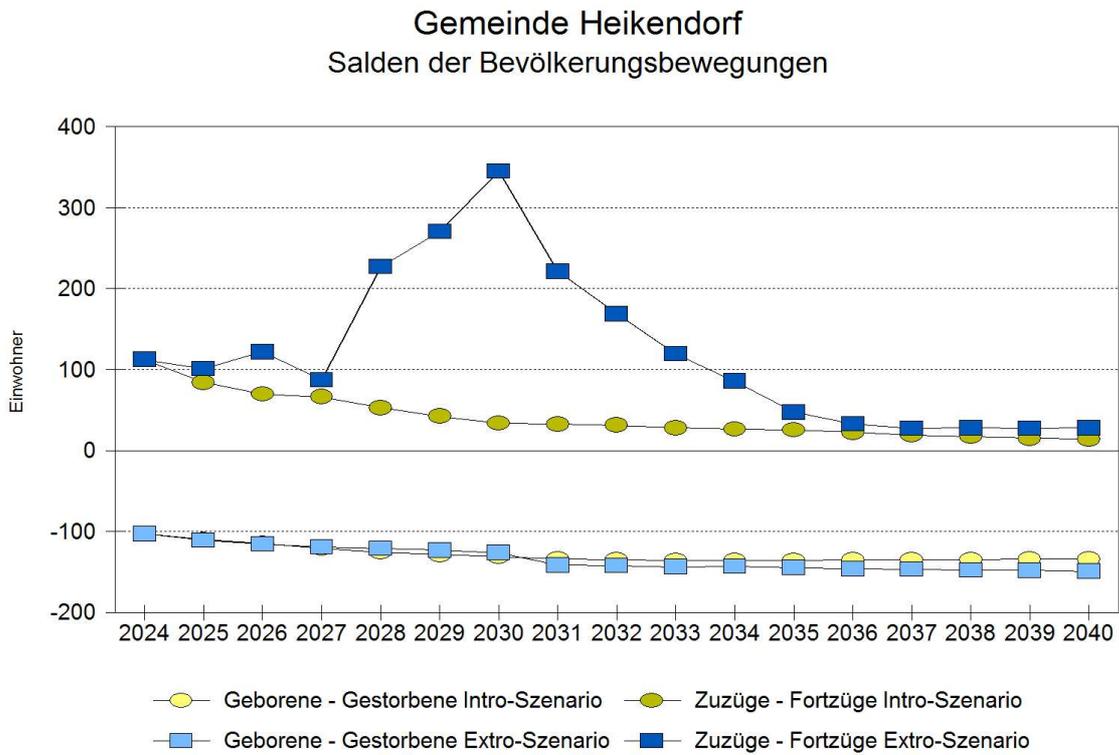


Abbildung 5: Salden der natürlichen und räumlichen Bevölkerungsbewegungen im Intro- und im Extro-Szenario der Gemeinde Heikendorf in den Jahren von 2024 bis einschließlich 2040

### Gemeinde Heikendorf Bevölkerungsentwicklung

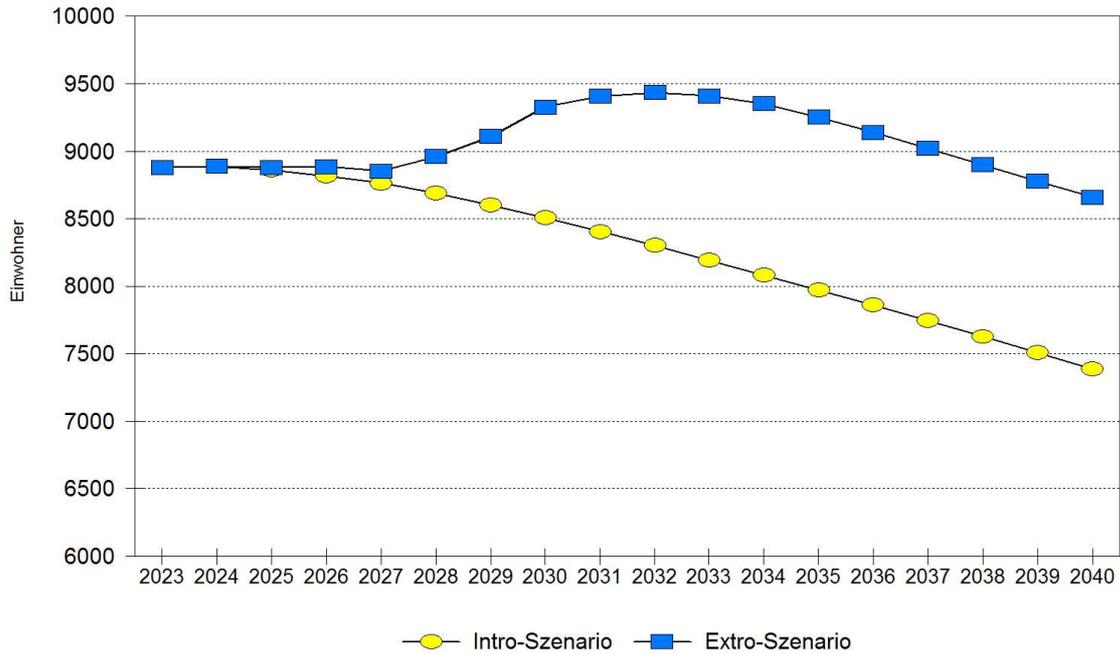


Abbildung 6: Zahl der Einwohner der Gemeinde Heikendorf im Intro- und im Extro-Szenario von 2023 bis 2040 (Haupt- und Nebenwohnsitz)

### Gemeinde Heikendorf Bevölkerungsentwicklung

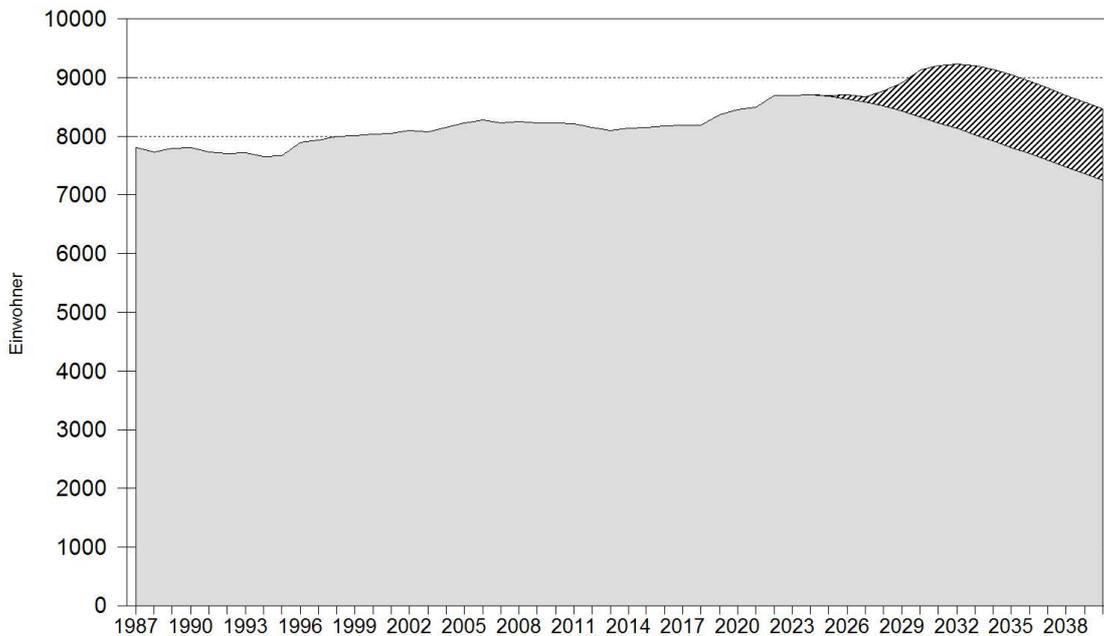


Abbildung 7: Zahl der Einwohner (alleiniger und Hauptwohnsitz) der Gemeinde Heikendorf von 1987 bis 2040, nach 2023 Entwicklungskorridor der beiden Szenarien (schraffiert)

## Altersstruktur der Bevölkerung

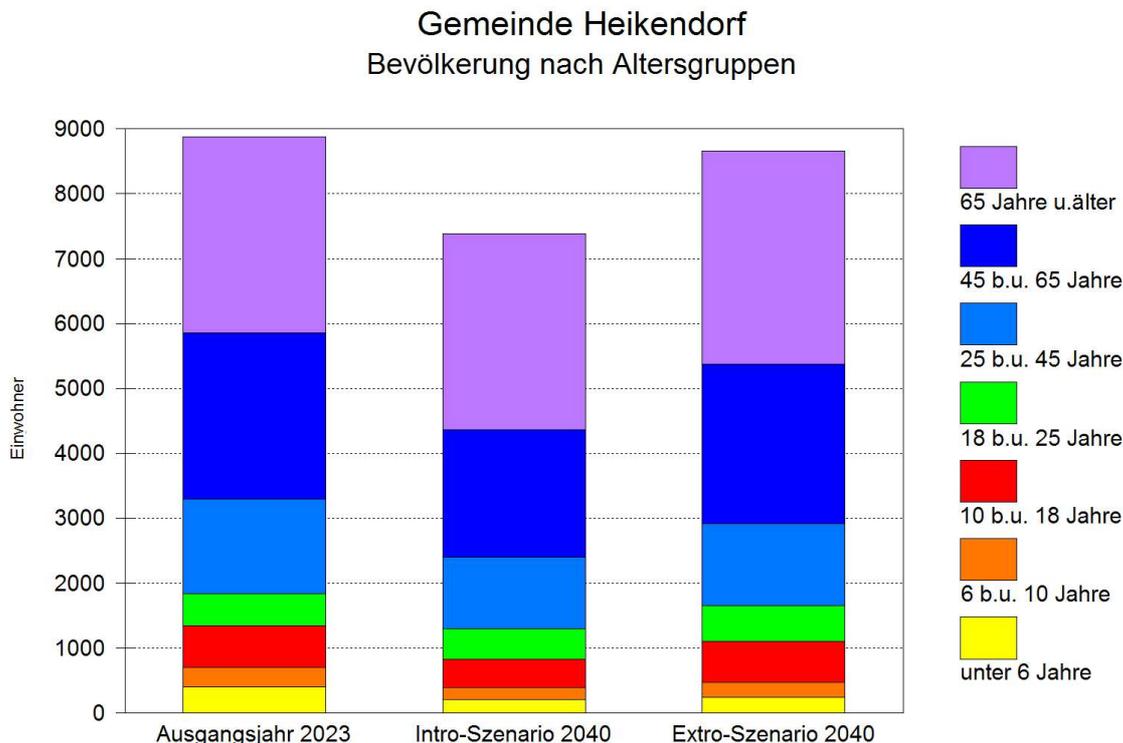


Abbildung 8: Zahl der Einwohner auf sieben Altersklassen im Ausgangsjahr 2023 und im Jahr 2040 des Intro- und Extro-Szenarios in der Gemeinde Heikendorf

Zunächst ein kurzer Überblick zur Entwicklung der Altersstruktur der Bevölkerung. Die Unterteilung in sieben Altersgruppen entspricht der üblichen, stark strukturkonservierenden Einteilung der amtlichen Statistiken und Verlautbarungen. Im Gutachten wird allerdings weitaus differenzierter vorgegangen.

Ende 2023 waren 401 bzw. 4,5% der 8.880 Bewohner in der Gemeinde Heikendorf **unter 6 Jahre alt**. Im Intro-Szenario geht die Zahl der unter 6-Jährigen bis 2027 rasch auf 300 zurück und sinkt dann langsam weiter ab. Die Zahl der unter 6-Jährigen geht im Intro-Szenario bis zum Jahr 2040 auf 210 zurück. Dann sind 190 bzw. 47% weniger Kinder in diesem Alter als 17 Jahre zuvor. Im Extro-Szenario geht ihre Anzahl ebenfalls zunächst auf 300 im Jahr 2027 zurück, steigt dann aber wieder bis auf knapp 360 in den Jahren 2030 bis 2032 an. Anschließend sinkt sie auch hier wieder. Im Jahr 2040 des Extro-Szenarios wohnen noch etwa 240 Kinder unter 6 Jahre in der Gemeinde, 160 bzw. 40% weniger als Ende 2023. Im Jahr 2040 sind im Intro-Szenario 2,9% und im Extro-Szenario 2,8% aller Einwohner der Gemeinde Heikendorf unter 6 Jahre alt.

Am 31.12.2023 waren 300 Kinder der Gemeinde Heikendorf **6 bis unter 10 Jahre** alt. Im Intro- und im Extro-Szenario steigt ihre Anzahl zunächst leicht bis 2025 auf 325 an. Im Intro-Szenario stagniert sie kurzzeitig und geht dann von 2027 bis 2032 zügig auf 200 zurück.

Danach sinkt sie langsam weiter ab. Nach 17 Jahren sind im Intro-Szenario noch 180 Kinder 6 bis unter 10 Jahre alt, 120 bzw., 40% weniger als im Ausgangsjahr. Im Gegensatz dazu kann die Zahl der 6- bis unter 10-Jährigen im Extro-Szenario bis zum Jahr 2034 bei etwas mehr als 300 gehalten werden. Erst danach sinkt sie auch hier. Im Extro-Szenario wohnen im Jahr 2040 225 6- bis unter 10-Jährige. Das sind 75 bzw. 25% weniger 6- bis unter 10-Jährige als Ende 2023. Der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung sinkt von 3,4% im Jahr 2023 bis zum Jahr 2040 im Intro-Szenario auf 2,4%. Im Extro-Szenario sind dann 2,6% der Einwohner der Gemeinde Heikendorf 6 bis unter 10 Jahre alt.

Am 31.12.2023 waren 639 Einwohner der Gemeinde Heikendorf **10 bis unter 18 Jahre alt**. Ihre Anzahl verändert sich im Intro- und im Extro-Szenario zunächst kaum und steigt erst ab 2027 an, im Intro-Szenario um 6% bis auf 680 im Jahr 2031 an und im Extro-Szenario um 20% bis auf 765 im Folgejahr 2032. Anschließend geht sie in beiden Szenarien wieder zurück. Im Jahr 2040 des Intro-Szenarios wohnen 445 Einwohner im Alter von 10 bis unter 18 Jahren in der Gemeinde Heikendorf, 195 bzw. 31% weniger als 2023. Im Extro-Szenario sind es im Jahr 2040 wieder ebenso viele wie im Ausgangsjahr. Der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung sinkt von 7,2% im Ausgangsjahr bis 2040 im Intro-Szenario auf 6,0% und steigt im Extro-Szenario auf 7,4%.

Die Gruppe der **18- bis unter 25-Jährigen** umfasste im Ausgangsjahr 503 Einwohner. Das waren nur 5,7% aller Einwohner. Ihre Anzahl verändert sich zunächst kaum. Von 2028 bis 2032 sinkt die Zahl der 18- bis unter 25-Jährigen dann im Intro-Szenario um 12% auf 440 und im Extro-Szenario um 8% auf 465. Anschließend steigt sie bis zum Ende des Betrachtungszeitraumes in beiden Szenarien wieder an. Im Jahr 2040 des Intro-Szenarios sind etwa 465 Einwohner 18 bis unter 25 Jahre alt. Das ist gegenüber dem Ausgangsjahr 2023 ein Rückgang um 40 Einwohner bzw. 8%. Im Extro-Szenario liegt im Jahr 2040 mit 555 18- bis unter 25-Jährigen ein Anstieg um 50 bzw. 10% vor. Der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung steigt im Intro-Szenario auf 6,3% und im Extro-Szenario auf 6,4%.

Ende 2023 waren 1.448 Einwohner der Gemeinde Heikendorf **25 bis unter 45 Jahre alt**. Das waren nur 16,3% aller Einwohner. Ihre Anzahl sinkt im Intro-Szenario relativ stetig bis auf 1.100 im Jahr 2040. Das sind dann 350 bzw. 24% weniger als Ende 2023. Bei einer Realisierung des Extro-Szenarios steigt die Zahl der 25- bis unter 45-Jährigen von 2027 bis zum Jahr 2031 um 17% auf 1.690 an und geht dann bis 2040 auf 1.260 zurück. Das sind 185 bzw. 13% weniger als im Ausgangsjahr. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung ist im Jahr 2040 mit 14,9% im Intro- und 14,6% im Extro-Szenario noch niedriger als Ende 2023.

2.564 bzw. 28,9% der Einwohner der Gemeinde Heikendorf waren Ende 2023 **45 bis unter 65 Jahre alt**. Das waren bereits erheblich mehr als in der Altersgruppe der 25- bis unter 45-Jährigen. Ihre Anzahl geht im Intro-Szenario bis zum Jahr 2040 um 600 bzw. 23% bis auf 1.965 zurück. Im Jahr 2040 des Extro-Szenarios wohnen dann 2.450 45- bis unter 65-Jährige in der Gemeinde Heikendorf. Das sind dann nur 115 bzw. 4% weniger als zu Beginn. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung sinkt im Intro-Szenario bis auf 26,6% und im Extro-Szenario bis auf 28,3%.

3.025 Einwohner der Gemeinde Heikendorf waren Ende 2021 **65 Jahre alt oder älter**. Das

waren beachtliche 34,1% aller Einwohner. Ihre Anzahl nimmt bis 2034 stetig zu, im Intro-Szenario um 5% bis auf 3.175 und im Extro-Szenario um 13,5% bis auf 3.435. Im Jahr 2040 des Intro-Szenarios sind 3.030 Einwohner in dieser Altersgruppe, fast genau so viele wie im Ausgangsjahr. Im Extro-Szenario sind es im Jahr 2040 mit 3.290 deutlich mehr als im Intro-Szenario. Das entspricht im Jahr 2040 gegenüber dem Ausgangsjahr im Extro-Szenario einer Zunahme um 265 Einwohner bzw. 9%. Der Anteil der 65-Jährigen und älteren Einwohner an der Gesamtbevölkerung steigt im Intro-Szenario bis zum Jahr 2040 auf 41,0% an. Infolge der Zuwanderung jüngerer Leute bzw. nicht erfolgter Abwanderungen, wird im Extro-Szenario ein etwas geringerer Anteil von 38,0% erreicht.

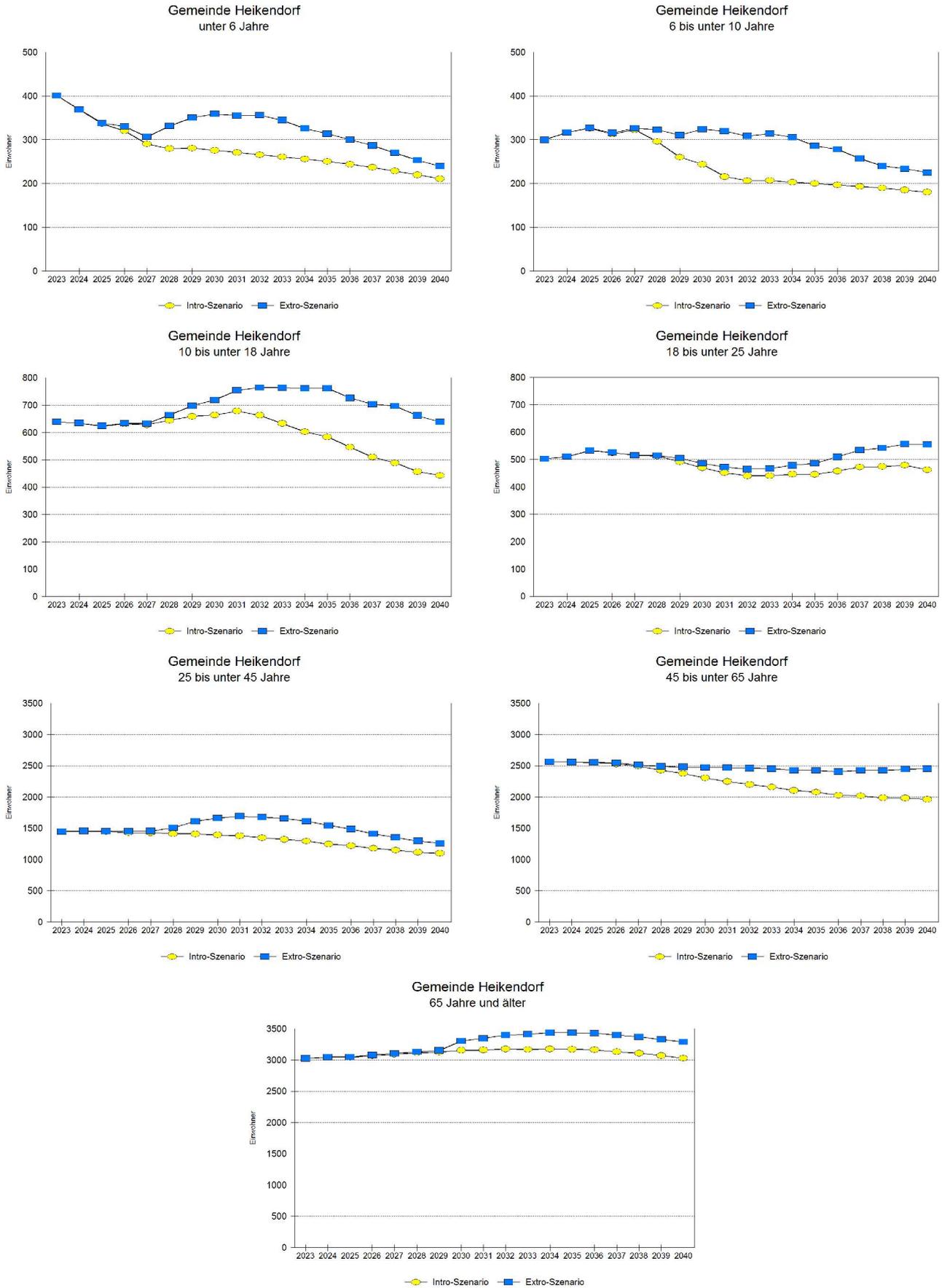


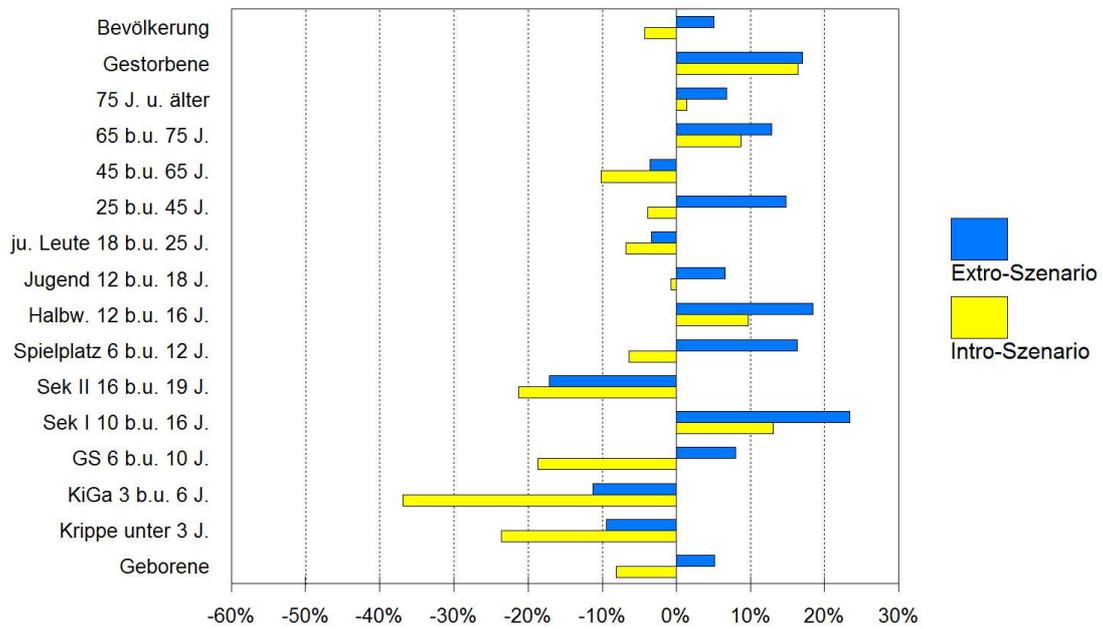
Abbildung 9: Entwicklung der Zahl der Einwohner in Altersklassen in der Gemeinde Heikendorf in den Szenarien

Schon mittelfristig gibt es deutliche Unterschiede zwischen den beiden Szenarien. Im Jahr **2030** wohnen im Intro-Szenario etwa ein Viertel weniger unter 3-Jährige und ein Drittel weniger 3- bis unter 6-Jährige. Im Extro-Szenario liegt dann in diesen Altersgruppen nur ein Rückgang um jeweils ein Zehntel vor. Auch bei den 6- bis unter 10-Jährigen liegt 2030 im Intro-Szenario ein Rückgang von etwa einem Sechstel vor, während es im Extro-Szenario rund 8% mehr sind. Bei den Halbwüchsigen und Jugendlichen gibt es mittelfristig etwas geringere Unterschiede zwischen den Szenarien. Bei den 10- bis unter 16-Jährigen liegt 2040 im Intro-Szenario ein Anstieg um etwa ein Achtel und im Extro-Szenario von etwa einem Viertel vor. Die Zahl der Jugendlichen geht in beiden Szenarien um etwa ein Fünftel zurück. Die Zahl der jungen Leute unterscheidet sich 2030 kaum von der des Ausgangsjahres. Eine ähnlich unterschiedliche Entwicklung wie bei den Kleinkindern besteht auch bei den 25- bis unter 45-Jährigen (den Eltern). Hier gibt es im Jahr 2030 im Intro Szenario einen leichten und im Extro-Szenario einen Anstieg um ein Siebtel. Die Zahl der 45- bis unter 65-Jährigen geht im Intro-Szenario bis 2030 um ein Zehntel zurück, im Extro-Szenario fast gar nicht. Bis zum Jahr 2030 steigt die Zahl der 65- bis unter 75-Jährigen um 9% bzw. 12% an und die der Senioren im Alter von 75 Jahren und älter im Intro-Szenario kaum und im Extro-Szenario um 7%.

Bis **2040** hat sich die Lage stark geändert und die Unterschiede zwischen den Szenarien werden noch größer. Im Intro-Szenario sind alle Altersgruppen unter 65 Jahren deutlich weniger stark besetzt, im Extro-Szenario gibt es zumindest einige Altersgruppen mit einem Zuwachs. Bei den Kindern unter 3 sowie 3 bis unter 6 Jahren liegt dann im Intro-Szenario ein Rückgang um 40% bzw. 50% vor. Im Extro-Szenario sind es dann ein Drittel weniger unter 3-Jährige und 40% weniger 3- bis unter 6-Jährige. Im Jahr 2040 wohnen im Intro-Szenario 40% und im Extro-Szenario ein Viertel weniger 6- bis unter 10-Jährige. Auch die Zahl der 10- bis unter 16-Jährigen liegt hier im Intro-Szenario ein Viertel unter dem Ausgangsjahr. Demgegenüber sind es 2040 im Extro-Szenario wieder etwa so viele 10- bis unter 16-Jährige wie im Ausgangsjahr. Auch die Altersgruppe der 25- bis unter 45-Jährigen (den Eltern der zuvor genannten) und die der 45- bis unter 65-Jährigen sind im Jahr 2040 des Intro-Szenarios jeweils um ein Viertel geringer besetzt als Ende 2023. Hier kann der Rückgang im Extro-Szenario bei den 25- bis unter 45-Jährigen auf ein Achtel und bei den 45- bis unter 65-Jährigen fast vollständig verringert werden. Bei den 18- bis unter 25-Jährigen liegen im Jahr 2040 nur geringe Szenariounterschiede vor. Hier gibt es einen Rückgang um 8% bzw. ein Anstieg um 10%. Im Jahr 2040 des Intro-Szenarios wohnen in der Gemeinde Heikendorf wieder ebenso viele 65- bis unter 75-Jährige und 75- Jährige und ältere Einwohner wie schon 17 Jahre zuvor. Im Extro-Szenario sind es 9,5% bzw. 8% mehr.

Im Jahr 2040 des Intro-Szenarios wohnen 350 weniger 5- bis unter 45-Jährigen und 600 weniger 45- bis unter 65-Jährige in der Gemeinde. Im Gegensatz zum Landestrend gibt es absolut betrachtet bei den Alten und Senioren kaum Veränderungen. Im Extro-Szenario liegt in diesen Altersklassen quantitativ ein Anstieg um immerhin 115 bzw. 145 Einwohnern vor. In beiden Szenarien ist der Rückgang der Kinder beachtlich. Im Extro-Szenario kann er deutlich abgeschwächt aber nicht verhindert werden. Auch in der Gemeinde Heikendorf wird im Jahr 2040 die Lage von der Pillenknickgeneration, ihren Kinder und Enkeln geprägt.

### Gemeinde Heikendorf Veränderung von 2023 bis 2030



### Gemeinde Heikendorf Veränderung von 2023 bis 2040

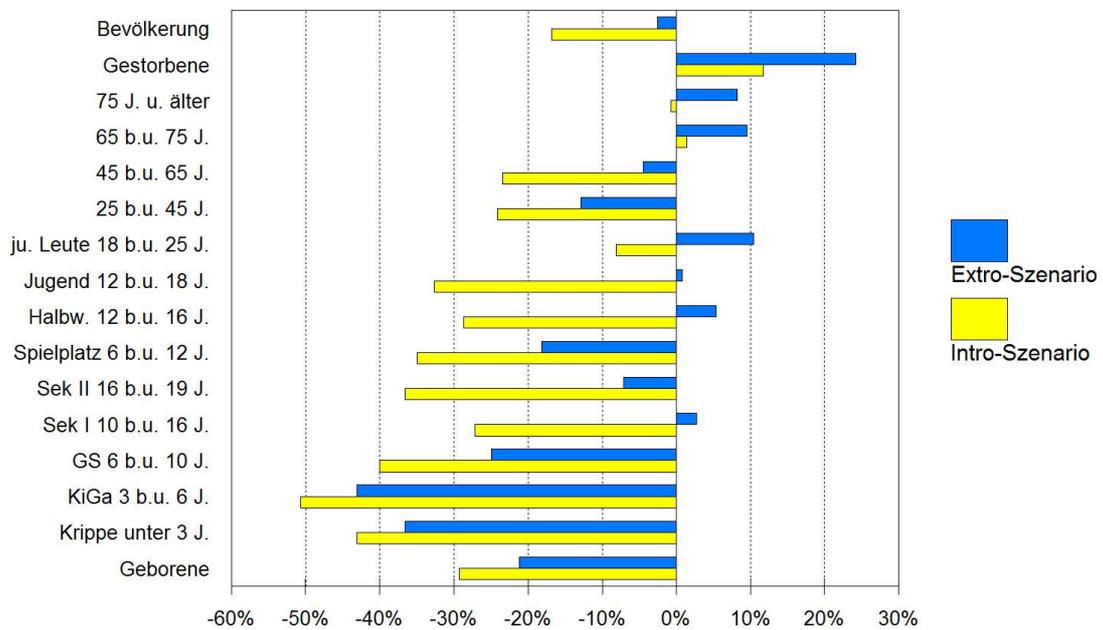


Abbildung 9: Veränderung der Zahl der Geborenen und Gestorbenen sowie Anzahl der Einwohner in Altersklassen von 2023 bis 2040 (oben) und von 2023 bis 2040 (unten) im Intro- und im Extro-Szenario in der Gemeinde Heikendorf  
Geborene und Gestorbene im Vergleich zum Ausgangsjahr 2024, b.u. = bis unter, J. = Jahre

Heikendorf		2023 Intro-Szenario									
		Tiefststand			Höchststand			2030		2040	
Alter	Ew	Jahr	Ew	%	Jahr	Ew	%	Ew	%	Ew	%
Geborene	47	2040	33	-29%	2024	47		43	-8%	33	-29%
Krippe	unter 3 J.	172	100	-43%	2023	172		130	-24%	100	-43%
Kindergarten	3 b.u. 6 J.	229	115	-51%	2023	229		145	-37%	115	-51%
Grundschule	6 b.u. 10 J.	300	180	-40%	2025	325	9%	245	-19%	180	-40%
Sekundarstufe I	10 b.u. 16 J.	449	325	-27%	2029	515	14%	505	13%	325	-27%
Sekundarstufe II	16 b.u. 19 J.	285	180	-37%	2023	285		225	-21%	180	-37%
Kinderspielplatz	6 b.u. 12 J.	436	285	-35%	2025	485	12%	410	-6%	285	-35%
Halbwüchsige	12 b.u. 16 J.	313	225	-29%	2031	350	12%	345	10%	225	-29%
Jugend	12 b.u. 18 J.	503	440	-12%	2025	535	6%	470	-7%	465	-8%
Junge Leute	18 b.u. 25 J.	503	440	-12%	2025	535	6%	470	-7%	465	-8%
25 b.u. 45 Jahre	25 b.u. 45 J.	1.448	1.100	-24%	2024	1.455	1%	1.390	-4%	1.100	-24%
45 b.u. 65 Jahre	45 b.u. 65 J.	2.564	1.965	-23%	2023	2.564		2.305	-10%	1.965	-23%
Junge Alte	65 b.u. 75 J.	1.220	1.195	-2%	2035	1.445	18%	1.325	9%	1.235	1%
Senioren	75 J. u. älter	1.805	1.725	-4%	2028	1.855	3%	1.830	1%	1.790	-1%
Gestorbene	150	2024	150		2032	175	18%	175	16%	170	12%
<b>Bevölkerung</b>	<b>8.880</b>	<b>2040</b>	<b>7.400</b>	<b>-17%</b>	<b>2024</b>	<b>8.900</b>	<b>0%</b>	<b>8.500</b>	<b>-4%</b>	<b>7.400</b>	<b>-17%</b>

Heikendorf		2023 Extro-Szenario									
		Tiefststand			Höchststand			2030		2040	
Alter	Ew	Jahr	Ew	%	Jahr	Ew	%	Ew	%	Ew	%
Geborene	47	2040	37	-21%	2029	50	6%	49	5%	37	-21%
Krippe	unter 3 J.	172	110	-37%	2023	172		155	-9%	110	-37%
Kindergarten	3 b.u. 6 J.	229	130	-43%	2023	229		205	-11%	130	-43%
Grundschule	6 b.u. 10 J.	300	225	-25%	2025	325	9%	325	8%	225	-25%
Sekundarstufe I	10 b.u. 16 J.	449	449		2031	575	28%	555	23%	460	3%
Sekundarstufe II	16 b.u. 19 J.	285	230	-19%	2035	310	8%	235	-17%	265	-7%
Kinderspielplatz	6 b.u. 12 J.	436	355	-18%	2030	505	16%	505	16%	355	-18%
Halbwüchsige	12 b.u. 16 J.	313	295	-5%	2033	405	30%	370	18%	330	5%
Jugend	12 b.u. 18 J.	503	460	-8%	2033	595	18%	535	7%	505	1%
Junge Leute	18 b.u. 25 J.	503	465	-8%	2039	555	11%	485	-3%	555	10%
25 b.u. 45 Jahre	25 b.u. 45 J.	1.448	1.260	-13%	2031	1.690	17%	1.660	15%	1.260	-13%
45 b.u. 65 Jahre	45 b.u. 65 J.	2.564	2.405	-6%	2023	2.564		2.470	-4%	2.450	-4%
Junge Alte	65 b.u. 75 J.	1.220	1.195	-2%	2035	1.560	28%	1.375	13%	1.335	9%
Senioren	75 J. u. älter	1.805	1.805		2040	1.950	8%	1.925	7%	1.950	8%
Gestorbene	150	2024	150		2034	195	28%	175	17%	185	24%
<b>Bevölkerung</b>	<b>8.880</b>	<b>2040</b>	<b>8.650</b>	<b>-3%</b>	<b>2032</b>	<b>9.450</b>	<b>6%</b>	<b>9.350</b>	<b>5%</b>	<b>8.650</b>	<b>-3%</b>

Tabelle 1: Geborene und Gestorbene sowie Anzahl der Einwohner in Altersklassen zu Beginn und in den Jahren 2030 und 2040, zwischenzeitlich erreichter Höchst- und Tiefststand sowie jeweilige Veränderung gegenüber dem Ausgangsjahr in Prozent im Intro- und im Extro-Szenario in der Gemeinde Heikendorf

Geborene und Gestorbene im Vergleich zum Ausgangsjahr 2024, rundungsbedingte Abweichungen, b.u. = bis unter, Ew = Einwohner, J. = Jahr, jeweils Haupt- und Nebenwohnsitz

## Gemeinde Heikendorf 2040 – Kurzübersicht

	<b>Intro-Szenario</b>		<b>Extro-Szenario</b>	
<b>umgesetztes Wohnraumangebotspotenzial</b>	Baulücken und Erweiterungen B-Plan Nr. 61 Gärtnerkoppel und „Heidenau“		Baulücken und Erweiterungen B-Pläne: 61 Gärtnerkoppel 93 Schmiedeplatz 97 Alte Schule 83 Krischansberg 101 südl. Heik.-weg und „Heidenau“	
<b>Realisierungszeitraum der Neubaugebiete</b>	bis 2026		schrittweise bis 2034	
<b>Wohnungszugang</b> in Wohngebäuden (Whg) und Anteil am Bestand				
bei heutigen Größen insgesamt	290	6%	940	21%
davon in Mehrfamilienhäusern	180	11%	580	35%
davon in Eigenheimen insgesamt	105	4%	360	13%
davon in freistehenden Einfamilienhäusern	85		190	
davon in Zweifamilien-, Doppelhäusern u.ä.	25		170	
<b>Wohnflächenbestandsveränderung</b> (m <sup>2</sup> ) und Anteil am Bestand				
genutzte Wohnfläche insgesamt	29.000	6%	84.000	18%
<b>Natürliche Bevölkerungsbewegungen</b> (Ew)				
	<b>Ausgangsjahr</b>	<b>Intro-Szenario</b>	<b>Extro-Szenario</b>	
	<b>2024</b>	<b>2040</b>	<b>2040</b>	
Geborene	45	35	35	
Gestorbene	150	170	185	
<b>Bilanz der Bevölkerungsbewegungen</b> der Jahre 2024 bis einschließlich 2040 (Ew)				
		<b>Intro-Szenario</b>	<b>Extro-Szenario</b>	
Saldo aus Geborenen und Gestorbenen		-2.190	-2.270	
Saldo aus Zuzügen und Fortzügen		+690	+2.050	
<b>Bevölkerungsentwicklung</b> (Ew) und Veränderung von 2023 bis 2040 (%)				
	<b>Ausgangsjahr</b>	<b>Intro-Szenario</b>	<b>Extro-Szenario</b>	
	<b>2023</b>	<b>2040</b>	<b>2040</b>	
unter 6 Jahre	401	210	240	-40%
6 bis unter 10 Jahre	300	180	225	-25%
10 bis unter 18 Jahre	639	440	640	0%
18 bis unter 25 Jahre	503	465	555	+10%
25 bis unter 45 Jahre	1.448	1.100	1.260	-13%
45 bis unter 65 Jahre	2.564	1.965	2.450	-4%
65 Jahre und älter	3.025	3.030	3.290	+9%
insgesamt (mit Nebenwohnsitz)	8.880	7.400	8.650	-3%
Basis Statistikamt Nord (nur HAW)	8.698	7.250	8.500	-3%

Ew=Einwohner, HAW=alleinige und Hauptwohnsitz, Whg=Wohnung, rundungsbedingte Abweichungen vereinfachte Bezeichnung der Bebauungspläne

## 4. Gemeinbedarfsentwicklung

### Kinderbetreuung

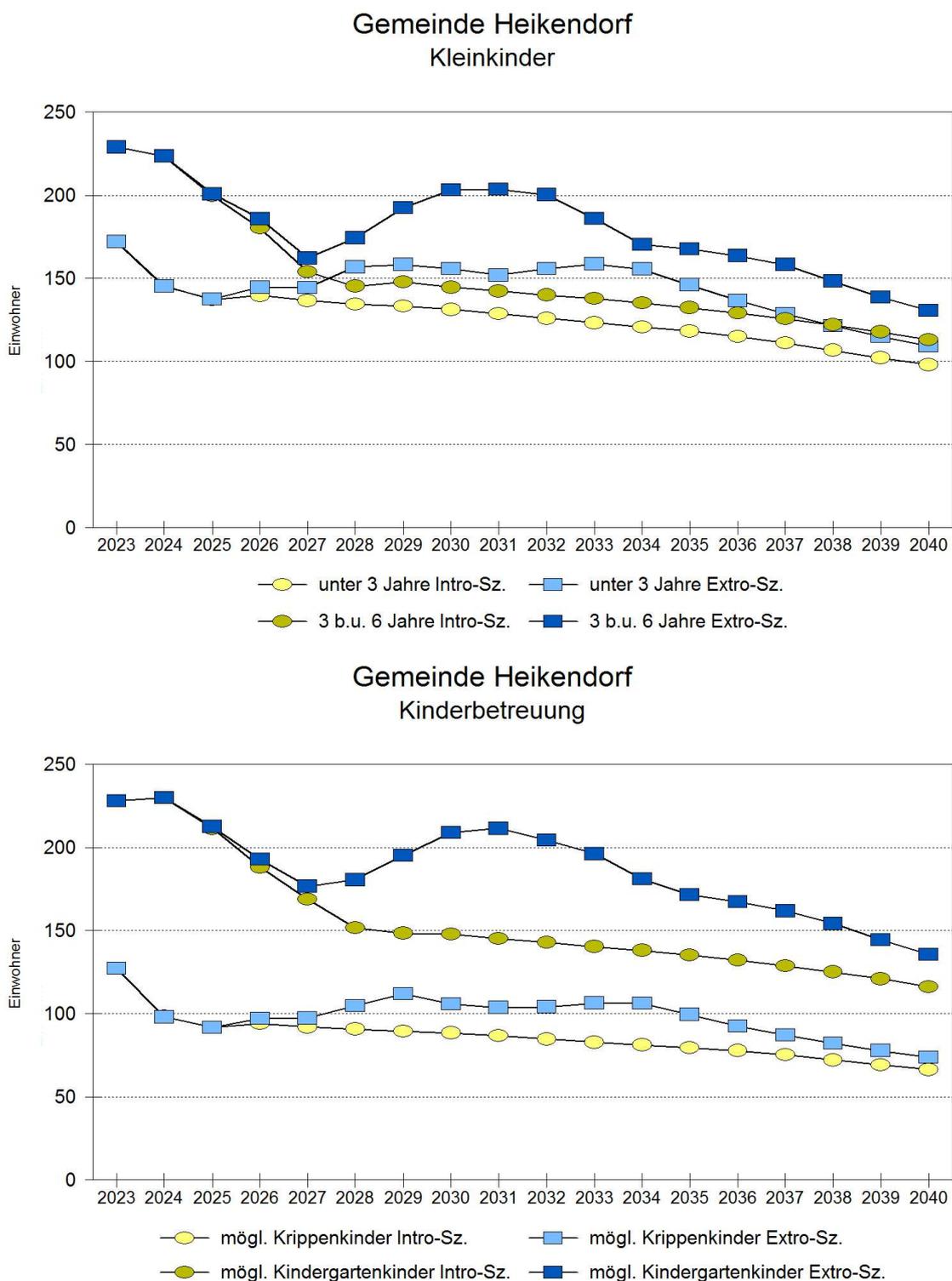


Abbildung 11: Kinder im Alter von unter 3 Jahren und 3 bis unter 6 Jahren (oben) sowie mögliche Krippen- und Kindergartenkinder (unten) im Intro- und Extro-Szenario der Gemeinde Heikendorf  
 mögliche Krippenkinder: 15% der unter 1-Jährigen, 90% der 1- bis unter 2-Jährigen und 95% der 2- bis unter 3-Jährigen, entspr. 2 Jahrgängen  
 mögliche Kindergartenkinder: 70% der 3-Jährigen, 90% der 4- bis unter 6-Jährigen, 50% der 6- bis unter 7-Jährigen, entspr. 3 Jahrgängen

Im Kindergartenjahr 2023/24 besuchten 250 Kinder die 15 Gruppen zur Betreuung von Kindern im Alter von drei Jahren und älter, davon zwei Waldkindergartengruppen. Zum gleichen Zeitpunkt wohnten 228 mögliche Kindergartenkinder<sup>1</sup> in der Gemeinde. Daraus errechnet sich eine Nutzerquote von 109% und ein Auslastungsgrad von 97%. D.h. bei dieser Auslastungsquote und unter Berücksichtigung der Integrationskinder ist davon auszugehen, dass alle Kapazitäten genutzt waren. Eine Nutzerquote von 110% ist für die Lage der Gemeinde durchaus gewöhnlich. Zu Beginn des Kindergartenjahrs 2024/25 wurden 250 Kinder in diesen Gruppen betreut, davon waren 16 unter 3 Jahre alt. Bis zum Jahresende kommen voraussichtlich 7 Kinder hinzu. Insgesamt waren zu diesem Zeitpunkt 263 Plätze genehmigt. Es gibt zwar vier altersklassenübergreifende Gruppen. Diese werden aber kaum von unter 3-Jährigen besucht.

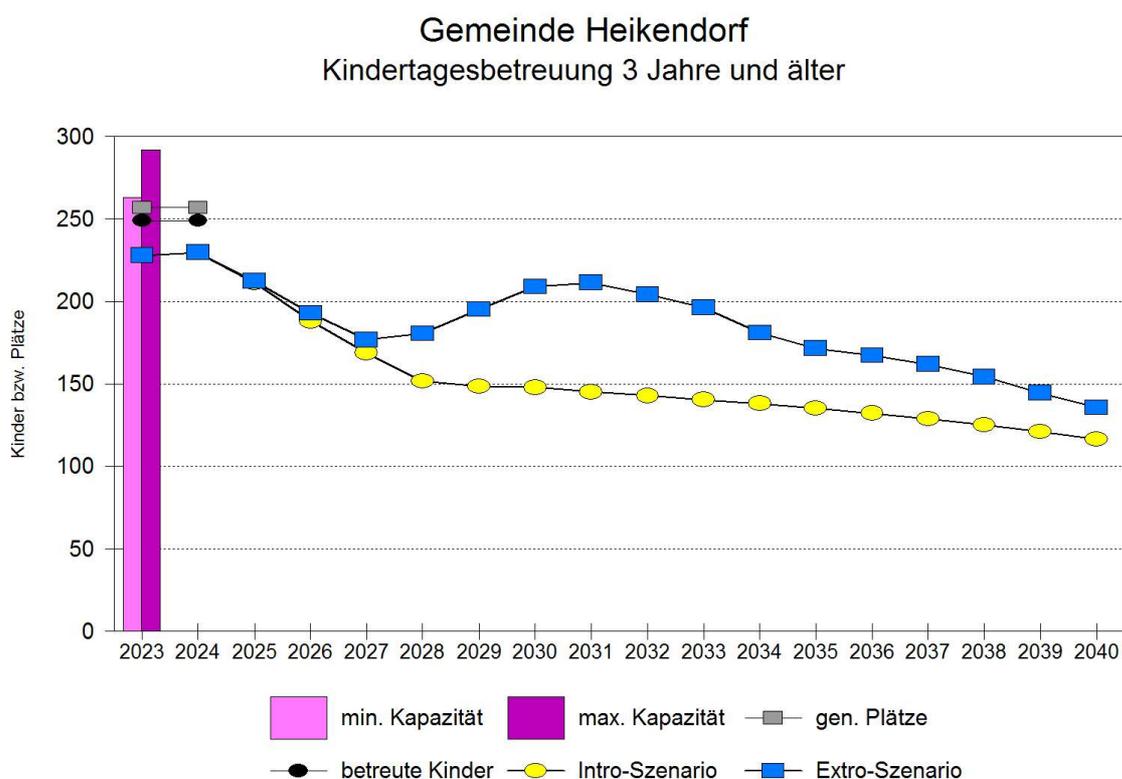


Abbildung 12: Mögliche Kindergartenkinder von 2023 bis 2040 im Intro- und Extro-Szenario, betreute Kinder (3 Jahre bis zur Einschulung) sowie Aufnahmekapazität (18 bzw. 22 Kinder je Gruppe) der Kindergärten in der Gemeinde Heikendorf

Im Intro-Szenario steigt die Zahl der möglichen Kindergartenkinder zunächst bis zum Jahr 2024 auf 230 leicht an und geht danach bis zum Jahr 2028 rasch auf 150 zurück. Anschließend sinkt sie bis zum Ende des Betrachtungszeitraumes langsam weiter ab. Im Jahr 2040 des Intro-Szenarios wohnen in der Gemeinde Heikendorf noch 115 mögliche Kindergartenkinder, nur halb so viele wie im Ausgangsjahr.

Auch bei einer Realisierung des Extro-Szenarios geht die Zahl der möglichen Kindergarten-

<sup>1</sup> 70% der 3-Jährigen, 90% der 4- bis unter 6-Jährigen, 50% der 6- bis unter 7-Jährigen, entspricht 3 Jahrgängen

kinder zunächst bis 2027 auf 175 zurück, steigt dann aber wieder bis 2030/31 auf 210 an. Anschließend geht sie auch hier wieder zurück. Im Jahr 2040 des Extro-Szenarios sind es in der Gemeinde Heikendorf noch 135 mögliche Kindergartenkinder, rund 40% weniger als im Ausgangsjahr und ein Viertel weniger als 2026.

Nutzerquoten bzw. Betreuungsquoten und die Aufnahmekapazität sind variable und abhängige Größen. Sie werden sich im Laufe der nächsten Jahren verändern. Bei der Zielformulierung eines Betreuungsangebotes ist zu beachten, dass sich die Zahl der möglichen Kindergartenkinder im Laufe der nächsten Jahre in den Szenarien unterschiedlich entwickeln wird. Außerdem wäre zu entscheiden, welche Nutzerquote als realistisch erachtet wird und ob und wie dem entsprochen werden soll. Eine weitere Variable stellt die zulässige bzw. praktisch realisierbare Gruppengröße dar.

Wenn die Nutzerquote weiterhin bei den üblichen 110% liegt, sinkt die Zahl der möglichen Kindergartenkinder im Intro-Szenario (ohne weitere Baugebiete) weit unter die Aufnahmekapazität aller Einrichtungen. Schon mittelfristig entstehen in diesem Szenario auch mit nur 18 Kindern je Gruppe Überkapazitäten.

Bei einer Realisierung des Extro-Szenario steigt die Zahl der möglichen Kindergartenkinder zwischenzeitlich noch einmal bis fast auf den Ausgangswert an. Bei einer zu erwartenden Nutzerquote von 110% und Integrationsgruppen reichen auch dann die bereits vorhandenen Aufnahmekapazitäten. Langfristig entstehen auch hier freie Kapazitäten zur Betreuung von unter 3-Jährigen, dann könnten allerdings voraussichtlich die Rahmenbedingungen geändert werden, z.B. auf eine maximale Gruppengröße von 18 Kindern je Gruppe. Auch in diesem Fall würden die heute vorhandenen Kapazität weit mehr als ausreichen.

In den sieben Krippengruppen stehen 70 Plätze zur Verfügung. Maximal 20 Kinder unter 3 Jahren könnten in den altersgemischten Gruppen betreut werden. Der Kreis Plön teilte die Zahl der Kindertagespflegeplätze im Amt Schrevenborn mit, anteilig wären das 24 Plätze in der Gemeinde Heikendorf. Derzeit könnten also mindestens etwa 100 unter 3-Jährige in der Gemeinde Heikendorf betreut werden.

Im Kindergartenjahr 2023/24 wurden 70 Kinder in den Krippengruppen und 18 in den altersgemischten Gruppen betreut. Ende 2023 wohnten 127 mögliche Krippenkinder<sup>2</sup> in der Gemeinde Heikendorf. Die Nutzerquote lag somit bei 70% (Betreuungsquote rund 50%) und die Auslastung bei 100%. Zu Beginn des Kindergartenjahres 2024/25 waren 50 der 70 Krippenplätze belegt. Bis Ende des Jahres werden voraussichtlich 12 hinzukommen. Damit läge die Nutzerquote zu diesem Zeitpunkt bei 65%. Zusammen mit den unter 3-Jährigen in den altersgemischten Gruppen steigt die Nutzerquote wiederum auf 70%.

Im Intro- und im Extro-Szenario geht die Zahl der möglichen Krippenkinder von zunächst fast 130 bis 2025 auf etwas mehr als 90 zurück. Ab 2026 sinkt ihre Anzahl im Intro-Szenario. Im Jahr 2040 des Intro -Szenarios wohnen in der Gemeinde Heikendorf noch 65 mögliche Krippenkinder, fast ein Halbierung gegenüber dem Ausgangsjahr. Bei einer Realisierung des Extro-Szenarios steigt die Zahl der möglichen Krippenkinder von 2025 zunächst bis zum

---

<sup>2</sup> 15% der unter 1-Jährigen, 90% der 1- bis unter 2-Jährigen und 95% der 2- bis unter 3-Jährigen, entspricht 2 Jahrgängen

Jahr 2029 auf 110 an. Bis 2034 bleibt sie in etwa auf diesem Niveau. Anschließend sinkt sie bis zum Jahr 2040 auf 75. Das ist ein Rückgang um 40% gegenüber dem Ausgangsjahr.

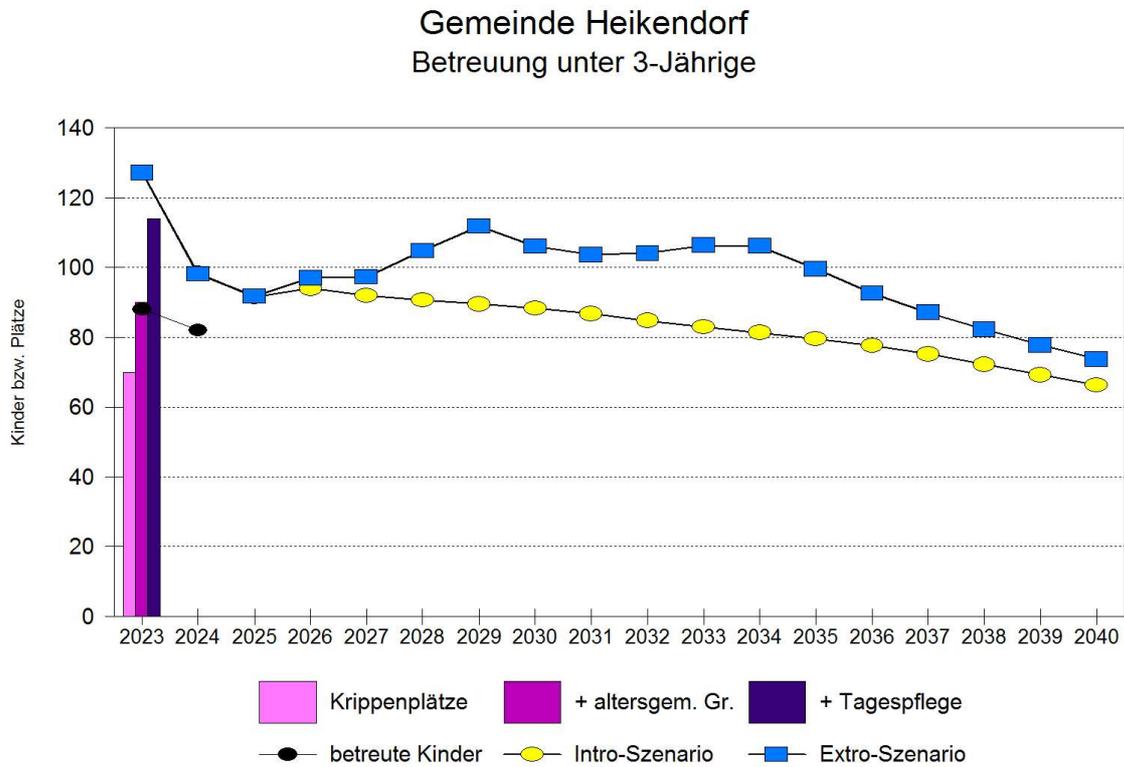


Abbildung 13: Anzahl möglicher Krippenkinder im Intro- und Extro-Szenario von 2023 bis 2040 in der Gemeinde Heikendorf sowie Aufnahmekapazitäten (Krippe, altersgemischte Gruppen und Tagespflege), betreute Kinder unter 3 Jahren in den Kindertagesstätten

Es ist davon auszugehen, dass nach Einführung des Rechtsanspruches die Nachfrage nach Krippen- bzw. Tagespflegeplätzen noch weiter ansteigen wird. Wesentlich für die Nachfrage nach Betreuungsleistungen sind neben persönlichen Lebensentwürfen und Lebensstilen auch die beruflichen bzw. unternehmerischen Anforderungen. Vor allem viele der bereits in die Gemeinde Heikendorf zugezogenen, jungen Frauen sind erwerbstätig. In der Landeshauptstadt Kiel mit ihrer hohen Beschäftigungsquoten bei den Frauen lag die Betreuungsquoten bei den unter 3-Jährigen im März 2023 bei 39,4%. Dies entspricht einer Nutzerquote von 60%. Im näheren Umfeld der Gemeinde Heikendorf liegt eine hohe Arbeitsplatznachfrage vor. Aufgrund des Fachkräftemangels werden erheblich mehr Mütter nach der Geburt des Kindes früher wieder berufstätig und vor allem weit weniger teilzeitbeschäftigt. Daher muss in den nächsten Jahren in der Gemeinde Heikendorf noch mit einem weiteren Anstieg der Nachfrage ausgegangen werden. In den Landkreisen Wittenberg und Jerichower Land (bei Magdeburg) liegt die Nutzerquote derzeit bei rund 90%. Aufgrund des noch immer eher traditionell geprägten Umfeldes dürfte die Nutzerquote in der Gemeinde Heikendorf jedoch zumindest in den nächsten Jahren nicht über 75% ansteigen.

Bei einer Nutzerquote von hohen 75% müssten im Intro- und Extro-Szenario in den nächsten

Jahren rund 75 Betreuungsplätze für unter 3-Jährige zur Verfügung stehen. Danach sinkt ihre Anzahl im Intro-Szenario. Im Extro-Szenario wären es zwischenzeitlich 85 Plätze. Wird sogar das Niveau in Ostdeutschland erreicht, steigt die Nachfrage zwischenzeitlich auf 100 Plätze an. Anfang 2023 standen 70 Plätze in Krippen zur Verfügung sowie einige im Bereich der altersgemischten Gruppen sowie der Kindertagespflege. Bei einer Nutzerquote von über 75% könnten also bei einer Realisierung des Extro-Szenarios Plätze fehlen. Im Laufe der nächsten Jahre entsteht eine Bedarfsspitze. Am Ende des Betrachtungszeitraumes ist mit den derzeit vorhandenen Kapazitäten der Krippen eine Nutzerquote von 90% bzw. 100% machbar. Kapazitäten auf die Bedarfsspitzen auszubauen, ist nicht zielführend. Allerdings muss davon ausgegangen werden, dass nach den Enkeln der Babyboomer die Rahmenbedingungen „angepasst“ werden (u.a. um so Fehlinvestitionen in die Infrastruktur und das Arbeitskräftepotenzial zu kaschieren).

Mit durchschnittlich realisierbaren 18 Kindern je Kindergartengruppe (infolge Integrationsgruppen, gegebener Raumgröße usw.), 10 Kindern je Krippengruppe sowie Nutzerquoten von 110% bei den möglichen Kindergartenkindern und hohen 75% bei den möglichen Krippenkindern entsteht bereits mittelfristig im Intro-Szenario ein Überhang in Höhe von 5 Gruppen, der bis zum Ende des Betrachtungszeitraumes auf 7 Gruppen anwächst. Bei einer Realisierung des Extro-Szenarios übersteigt der Bedarf dann das Anfang 2024 vorliegende Angebot kurzzeitig um 1 bis maximal 2 Krippengruppen. Dieser Kinderbetreuungsbedarf kann durch die Tagespflegestellen abgedeckt werden. Danach entstehen auch hier Überkapazitäten. Im Jahr 2040 des Extro-Szenarios liegt auch bei hohen Nutzerquoten ein Überhang in Höhe von 5 Gruppen vor. D.h. auch hier müssten dann Kindertagesstätten geschlossen werden. Die Schaffung von weiteren Kinderbetreuungs-kapazitäten um eine kurzzeitige Bedarfsspitze abfangen zu können, ist auch im Extro-Szenario nicht zielführend.

Würde das Neubaugebiet „*Krischansbarg*“ innerhalb kürzester Zeit realisiert, entsteht für einen sehr kurzen Zeitraum ein Bedarf für eine weitere Kindertagesstätte. Langfristig müsste dann die Hälfte aller dann vorhandenen Kinderbetreuungs-kapazitäten abgebaut und da nicht anderweitig nutzbar abgebrochen werden.

## Schulen - Primarstufe

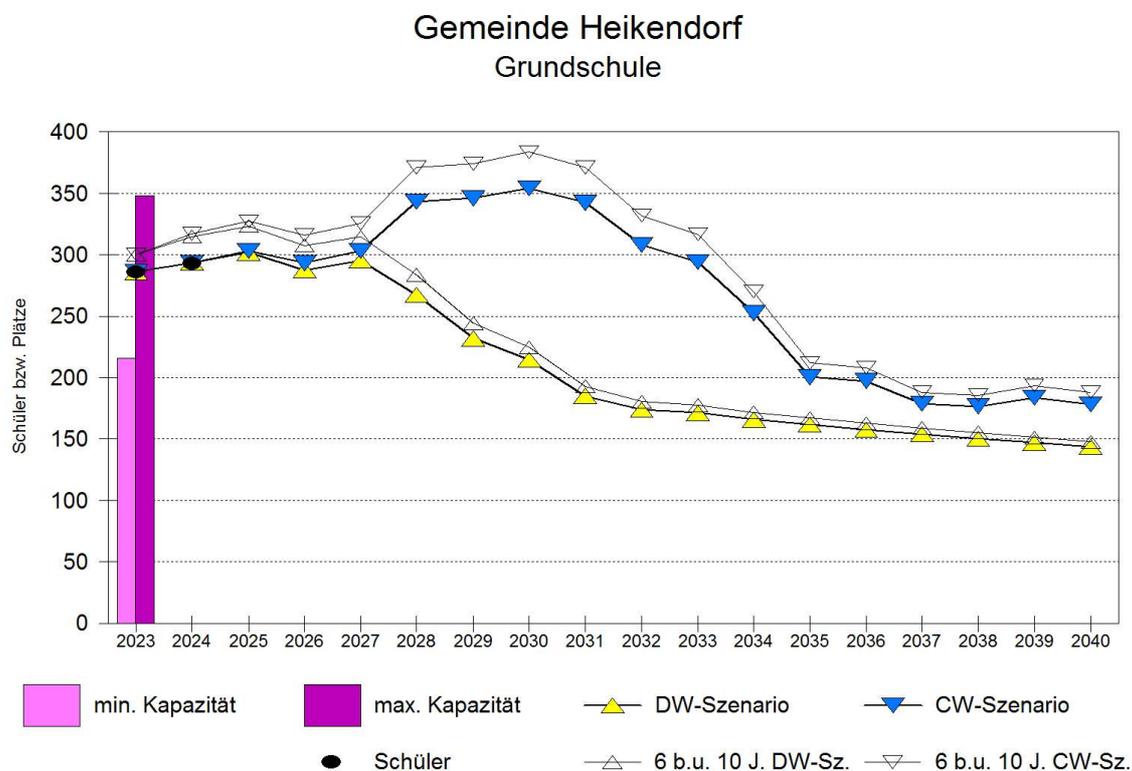


Abbildung 13: 6- bis unter 10-Jährige und Schüler an der Grundschule Heikendorf im Intro- und Extro-Szenario der Gemeinde Heikendorf sowie Aufnahmekapazität der Schule im Ausgangsjahr (dargestellt 3 Züge mit 12 AUR)

An der Grund- und Gemeinschaftsschule Heikendorf werden im Bereich der Primarstufe derzeit 12 allgemeine Unterrichtsräume von der Grundschule und 2 für die DaZ genutzt. Eine dreizügige Grundschule hat eine hier definierte Aufnahmekapazität von 216 bis 348 Schüler (18 bzw. 29 Schüler je Klasse).

Zum Schuljahr 2024/25 wurden 69 Schüler in drei Klassen eingeschult (3\*23). Damit ist diese Grundschule weiterhin durchgängig dreizügig. 293 Schüler besuchen derzeit die Schule (einschließlich zwei DaZ). Davon wohnten 282 in der Gemeinde Heikendorf. Die Nutzerquote lag unverändert bei 89%. 2 Schüler kamen aus Kiel, ein Schüler aus Laboe, je 3 aus Mönkeberg und Schönkirchen sowie 2 aus dem Amt Probstei. Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der auswärtigen Schüler deutlich zurück gegangen. Die 12 Klassen hatten 19 bis 24 Schüler, durchschnittlich 22 Schüler je Klasse, die DaZ 8 bzw. 9 Schüler.

Bei unverändert praktiziertem Einzugsbereich und Nutzerquote steigt die Zahl der Grundschüler im Intro- und im Extro Szenario bis zum Jahr 2025 zunächst auf etwa 300. Danach geht sie im Intro-Szenario bis 2032 auf 200 zurück und sinkt dann weiter langsam ab. Im Jahr 2040 sind es in diesem Szenario noch 170 Grundschüler, 40% weniger als im Ausgangsjahr. Bei einer Realisierung des Extro-Szenario steigt die Zahl der Schüler von 290 im Ausgangsjahr bis auf 300 im Jahr 2027 an und sinkt von 2033 bis zum Ende des

Betrachtungszeitraumes auf 210. Das sind dann ein Viertel weniger Grundschüler als zu Beginn.

Bei unverändert praktiziertem Einzugsbereich und Nutzerquote ist die Grundschule Heikendorf im Intro - und im Extro-Szenario zunächst weiterhin dreizügig zu führen. Mittel- und langfristig reichen dann im Intro-Szenario zwei Züge zur Bedarfsdeckung. Dreizügig liegt die durchschnittliche Klassenstärke im Extro-Szenario in den Jahren 2025 bis 2033 bei 25 Schülern. Große Klassen werden in den nächsten Jahren nicht ungewöhnlich sein. Es ist der für viele Akteure in der Branche völlig überraschende Anstieg der Schülerzahlen - die Enkel der Babyboomer.

Würde das Neubaugebiet „Krischansberg“ innerhalb kürzester Zeit realisiert, entsteht für einen sehr kurzen Zeitraum ein Bedarf für einen weiteren Zug. Langfristig müsste dann die Hälfte aller dann vorhandenen Kapazitäten abgebaut und da nicht anderweitig nutzbar abgebrochen werden. Dies betrifft auch die Kapazitäten für den Ganztagsbetrieb, wie derzeit geplant.

### **Schulen – Sekundarstufe I**

Die Gemeinschaftsschule Heikendorf ist in Trägerschaft der Gemeinde Heikendorf. Hier gab es im Schuljahr 2022/23 noch 18 Klassen mit insgesamt 398 Schülern sowie 2 DaZ mit insgesamt 25 Schülern. Im Schuljahr 2024/25 wurden 52 Schüler eingeschult. Das waren etwas mehr als im Vorjahr. Damit wird die Schule durchgängig dreizügig geführt. Allerdings gibt es noch ein sog. flexible Klassen und eine DaZ. Die insgesamt 19 Klassen haben durchschnittlich 20 Schüler je Klasse. Von den 381 Schülern kamen 113 aus der Gemeinde Heikendorf. Ende 2024 wohnten hier etwa 450 10- bis unter 16-Jährige. Die Nutzerquote lag bei 25%. Die Aufnahmekapazität liegt dreizügig bei 324 bis 522 Schülern (18 AUR mit 18 bzw. 29 Schüler je Klasse).

Im Intro-Szenario und im Extro-Szenario steigt die Zahl der Schüler an der Gemeinschaftsschule Heikendorf zunächst bis auf knapp 400 in den Jahren 2024 bis 2027 an. Danach steigt sie bis zum Jahr 2033 im Intro-Szenario bis auf 445 und im Extro-Szenario bis auf 475 an. Das sind dann 17% bzw. 25% mehr als 2024/25. Es sind die Enkel der Babyboomer. Bis zum Ende des Betrachtungszeitraumes sinkt sie wieder bis auf 390 bzw. 425 Schüler.

Die Zahl der Schüler bleibt damit noch innerhalb der Aufnahmekapazität einer dreizügigen Schule. Zwischenzeitlich steigt die Zahl der Schüler im Intro-Szenario bis auf 24,5 und im Extro-Szenario bis auf 26,5 an. Am Ende des Betrachtungszeitraumes ist die Sekundarstufe in beiden Szenarien dreizügig mit durchschnittlich 21,5 bzw. 23,5 Schülern je Klasse. D.h. auch hier entsteht durch die Siedlungsentwicklung eine Bedarfsspitze, zeitversetzt zu der in der Grundschule.

Die Heinrich-Heine-Schule hatte im Schuljahr 2022/23 in der Sekundarstufe I insgesamt 605 Schüler in 24 Klassen. Im Schuljahr 2023/24 waren es 29 Klassen. Angaben für das Schuljahr 2024/25 sowie zu den Wohnortgemeinden der Schüler lagen nicht vor. 2023/24 wohnten rund 230 Schüler der Sek I des Gymnasium in Heikendorf. Die Nutzerquote lag somit bei über 50%. Bei weitgehend unveränderten Nutzerquoten steigt die Zahl der Schüler

hier im Intro-Szenario bis auf rund 1.000 im Jahr 2033 und im Extro-Szenario bis auf fast 1.100 Schüler an (Sek I). Dann wäre sie sechs- bzw. siebenzünftig zu führen. Am Ende des Betrachtungszeitraumes sind es dann noch immer 900 bzw. 1.000 Schüler. Das dürfte die Aufnahmekapazität dieser Schule wahrscheinlich deutlich überschreiten.

## **Berufsausbildung**

16- bis unter 19-jährige Jugendliche besuchen neben den allgemeinbildenden Schulen vor allem Berufsschulen, Fachgymnasien oder sind in der Berufsausbildung. Ende 2023 waren in der Gemeinde Heikendorf 285 Jugendliche 16 bis unter 19 Jahre alt.

Im Intro-Szenario geht die Zahl der 16- bis unter 19-Jährigen bis zum Jahre 2029 um ein Fünftel auf 225 zurück, steigt dann bis 2032 wieder auf 250 an und geht ab 2037 zünftig zurück. Im Jahr 2040 wohnen im Intro-Szenario 180 16- bis unter 19-Jährige in der Gemeinde, ein Drittel weniger als im Ausgangsjahr. Bei einer Realisierung des Extro-Szenario geht die Zahl der 16- bis unter 19-Jährigen zunächst noch bis zum Jahre 2029 um ein Fünftel auf 225 zurück und steigt hier dann bis 2035 auf 310 an. Am Ende des Betrachtungszeitraumes geht sie auch hier wieder zurück. Im Jahr 2040 sind es im Extro-Szenario noch 265 16- bis unter 19-Jährige in der Gemeinde, kaum weniger als im Ausgangsjahr.

Bislang wanderten auch aus der Gemeinde Heikendorf viele junge Leute insbesondere zum Studium ab. Unter Berücksichtigung der zunehmenden Gymnasialschülerquote wird das Ausbildungspotenzial in den nächsten 7 bis 8 Jahren im Intro- und im Extro-Szenario noch stärker zurück gehen als oben dargestellt. In vielen Gemeinden geht die Zahl der 16- bis unter 19-Jährigen zurück. Aber auch im Fall der Gemeinde Heikendorf wird es nicht mehr möglich sein, die zahlreichen Ausbildungsplätze qualifiziert zu besetzen. Dies betrifft vor allem auch die Dienstleister im Bereich der Kinderbetreuung und Altenpflege. Die Arbeitgeber in den Metropolen werden zudem den Jugendlichen sehr lukrative Angebote unterbreiten.

## **Spielplätze**

In den 7 Teilgebieten der Gemeinde Heikendorf wurden insgesamt 10 Standorte für die Anlage von Spielplätzen erfasst. Alle Spielplätze wurden vor Ort in Augenschein genommen. Neben der Lage, Größe und Ausstattung wurde insbesondere die Nutzungsintensität festgestellt. Die Spielplätze sind vorrangig auf die 6- bis unter 12-Jährigen ausgerichtet, wobei auf einigen Spielplätzen ergänzende Spielgeräte für ältere bzw. jüngere Kinder vorhanden sind (u.a. auch Bolzplätze).

Die Altersgruppe der 6- bis unter 12-Jährigen wurden den Kinderspielplätzen als nachfragende Nutzergruppe zugeordnet. Am 31.12.2023 waren 436 Kinder der Gemeinde Heikendorf 6 bis unter 12 Jahre alt. Im Intro-Szenario steigt die Zahl der 6- bis unter 12-Jährigen zunächst noch um 10% bis auf 490 im Jahr 2025 an. Ab 2027 sinkt sie wieder. Im Jahr 2040 wohnen im Intro-Szenario noch 285 6- bis unter 12-Jährige in der Gemeinde, ein Drittel weniger als im Ausgangsjahr. Auch im Extro-Szenario steigt ihre Anzahl zunächst bis

zum Jahr 2025 auf fast 500 an. Anschließend bleibt sie hier bis 2032 in etwa auf diesem Niveau. Danach geht sie bis zum Jahr 2040 auf 355 zurück. Damit wohnen im Jahr 2040 des Extro-Szenarios 18% weniger 6- bis unter 12-Jährige in der Gemeinde als Ende 2023..

Alle Spielplätze befanden sich in einem gepflegten Zustand. Sie wurden in den zurückliegenden Monaten sehr unterschiedlich stark bespielt. Die Ausstattung und die städtebauliche Integration ins Umfeld ist entweder gar nicht vorhanden oder zumindest verbesserungsfähig. Es gibt keinen Zusammenhang zwischen der Nachfrage (Zahl der potentiellen Nutzer, soziales und räumliches Umfeld) und der angebotenen Leistung (Größe und Ausstattung des Spielplatzes). Der Ortskern von Altheikendorf ist sehr schlecht mit Spielmöglichkeiten versorgt, die Eigenheimgebiete am Rande völlig überversorgt. In den Randlagen sind Spielplätze zeitnah zu schließen und sollten zur Bebauung frei gegeben werden. Die Versorgung der Kinder mit Spielplätzen ist in der Gemeinde Heikendorf sozial unausgewogen. Es gibt zwar sehr viele Spielplätze, aufgrund der Lage und Ausstattung ist dieses Angebot jedoch keineswegs zielführend. Das Spielplatzangebot ist zeitnah zu überarbeiten und anzupassen. Daran wird nach Angaben der Gemeinde bereits gearbeitet.

### **Jugendliche**

Als Jugendliche wurden hier alle 12- bis unter 18-Jährigen erfasst. Dabei ist zu beachten, dass Einrichtungen wie Jugend- und Kulturzentren auch von Älteren besucht werden. Ende 2023 wohnten 503 Einwohner in diesem Alter in der Gemeinde Heikendorf. Im Intro- und Extro-Szenario geht die Zahl der Jugendlichen zunächst bis auf rund 460 zurück und nimmt dann ab 2027 wieder zu, im Intro-Szenario bis 2031/33 auf 520 und im Extro-Szenario bis 2033 auf fast 600. Danach geht sie wieder zurück. Im Jahr 2040 sind es im Intro-Szenario nur noch 340 12- bis unter 18-Jährigen, ein Drittel weniger als Ende 2023. Im Extro-Szenarios wohnen am Ende des Betrachtungszeitraumes wieder ebenso viele Jugendliche wie zu Beginn.

Im Sommer 2024 gab es für Jugendliche in der Gemeinde Heikendorf das „Kinder- und Jugendhaus Heikendorf“ am Schulredder das werktags von 13:00 bis 18:30 Uhr geöffnet hat. Diese Öffnungszeiten entlasten vor allem die Eltern. In der jüngsten Vergangenheit hat die Gemeinde Heikendorf umgerechnet jedes Jahr etwa 40% eines Jahrgangs bei den jungen Leuten verloren. Nur mit einer stark ausgeprägten sozialen Bindung an ihren Heimatort werden sie später etwa nach ihrer Berufsausbildung zurück kehren wollen. Fatal, wenn nach erfolgreicher und auch für die Gemeinde kostenintensiver Ausbildung diese jungen Menschen dann weiterhin abwandern und nicht zurückkehren würden. Zukünftig wird die Frage nach der Anzahl junger Erwerbspersonen bzw. junger, qualifizierter Arbeitskräfte für die wirtschaftliche Entwicklung und die Ansiedlung und den Erhalt von Unternehmen erheblich an Bedeutung gewinnen. Es ist also vor allem auch ein Gebot der Wirtschaftsförderung, das Angebot insbesondere selbstverwalteter Jugendeinrichtungen in der Gemeinde Heikendorf zu erweitern und vor allem das bestehende Angebot mindestens zu erhalten.

## **Sportstätten**

Die Zahl der potentiell Sport treibenden Kinder geht im Intro-Szenario stetig zurück und steigt im Extro-Szenario zwischenzeitlich noch etwas an (die Enkelkinder der Babyboomer). Dagegen geht die Zahl der sporttreibenden im Alter der Erwerbsbevölkerung deutlich zurück. Die Zunahme der Sport treibenden älteren Einwohner (die hier sehr umfangreichen Babyboomer) steigt bis zum Jahr 2040 deutlich an. Der Seniorensport gewinnt also bereits rein quantitativ sehr stark an Bedeutung. Die Zahl der Sport treibenden „Kinder“ und „Erwachsenen“ geht langfristig im Extro-Szenario etwas und im Intro-Szenario erheblich zurück. Die leichte Zunahme der Sport treibenden jungen Leute im Extro-Szenario und die deutliche Zunahme bei den über 60-Jährigen kann den Rückgang bei den Kindern, Halbwüchsigen und der Erwerbsbevölkerung nicht kompensieren. Die Zahl der in den Vereinen sporttreibenden Einwohner der Gemeinde Heikendorf wird bis 2040 insgesamt deutlich zurück gehen.

Die Veränderungen im Sportbereich sind weniger von quantitativer sondern vielmehr von qualitativer Art. Der Seniorensport unterscheidet sich erheblich von den Aktivitäten der Jugendlichen und jungen Erwachsenen. Zum Beispiel gewinnt der Hallen- gegenüber dem Freilandsport erheblich an Bedeutung. Insgesamt ist die Gemeinde Heikendorf mit Sportstätten gut versorgt.

## **18- bis unter 25-Jährige - Junge Leute, Haushaltsgründer**

Die Gruppe der 18- bis unter 25-Jährigen umfasste im Ausgangsjahr 503 Einwohner. Ihre Anzahl steigt kurzzeitig noch leicht auf 530 an, sinkt in beiden Szenarien danach bis zum Jahr 2032 deutlich auf 440 bzw. 465 und steigt anschließend wieder an. Im Jahr 2040 des Intro-Szenarios sind etwa 460 Einwohner 18 bis unter 25 Jahre alt. Das ist ein Rückgang um 8%. Im Extro-Szenario liegt im Jahr 2040 mit 555 18- bis unter 25-Jährigen ein Anstieg um 10%. Die Gemeinde Heikendorf hat weiterhin hohe Wanderungsverluste bei den jungen Leuten.

Im Intro- und im Extro-Szenario geht die Zahl der jungen Leute zwischenzeitlich zurück. Dieser Rückgang könnte vor allem im Intro-Szenario noch höher ausfallen, falls hier noch mehr Einwohner aus dieser Altersgruppe zur Haushaltsgründung bzw. wegen der Berufsausbildung abwandern. Es kann davon ausgegangen werden, dass in der Gemeinde Heikendorf vornehmlich Einwohner dieser Altersgruppe Haushalte gründen. Mittelfristig geht daher die Nachfrage nach preisgünstigen, kleinen Wohnungen in beiden Szenarien deutlich zurück, während noch immer u.a. im Baugebiet „*Krischansbarg*“ Wohnungen gebaut werden. Der spätere Wiederanstieg im Extro-Szenario trifft dann auf den dann stark einsetzenden Rücklauf aus dem Bestand (Generationswechsel). Den Haushaltsgründern des Jahre 2040 wird ein umfangreiches Wohnungsangebot zur Verfügung stehen, wie schon der vorhergehenden Generation 30 Jahre zuvor (ihren Eltern).

## **25- bis unter 45-Jährige - Familiengründung, Hausbau**

Die Gruppe der 25- bis unter 45-Jährigen umfasst auch die Gruppe der „Eigenheim bauenden Familiengründer“ aus der Gemeinde Heikendorf. Ende 2023 waren 1.488 Einwohner der Gemeinde Heikendorf 25 bis unter 45 Jahre alt. Ihre Anzahl verändert sich in nächsten Jahren im Intro- und im Extro-Szenario kaum. Im Intro-Szenario geht die Zahl der 25- bis unter 45-Jährigen etwa ab 2025 zügig zurück, u.a. da hier mehr junge Familien zum Eigenheimbau bzw. -erwerb abwandern (müssen). Im Jahr 2040 des Intro-Szenarios sind 1.100 Einwohner der Gemeinde Heikendorf 25 bis unter 45 Jahre alt, 350 bzw. ein Viertel weniger als 17 Jahre zuvor. Bei einer Realisierung des Extro-Szenarios steigt die Zahl der 25- bis unter 45-Jährigen bis zum Jahr 2031 um ein Sechstel bis auf 1.690 an und geht dann bis 2040 auf 1.260 zurück. Das sind dann 190 bzw. 13% weniger als im Ausgangsjahr.

Langfristig (ab 2030) sinkt die Baulandnachfrage der heute ortsansässigen Bevölkerung dieser Zielgruppe aufgrund der demographischen Entwicklung. Das entspricht etwa der landesweiten Entwicklung. Die schwächere und weiter rückläufige Nachfrage trifft dann auf den stark einsetzenden Rücklauf aus dem Bestand (Generationswechsel). Der Wunsch der Familiengründer des Jahre 2040 nach dem eigenen Heim wird auf ein umfangreiches Wohnungsangebot treffen, wie schon die vorhergehende Generation 30 Jahre zuvor. Allerspätestens 2035 sollten also alle Wohnungsbauvorhaben der Gemeinde Heikendorf realisiert sein.

## **45- bis unter 65-Jährige – Erben**

In der Altersgruppe der 45- bis unter 65-Jährigen wird am häufigsten Vermögen geerbt und hier gibt es auch die meisten Scheidungsfälle mit entsprechend resultierender Wohnungsnachfrage. Daher ist auch ihre Entwicklung der einheimischen Bevölkerung in dieser Altersklasse u.a. für die Wohnraum- und Baulandnachfrage von Interesse. 2.564 der Einwohner der Gemeinde Heikendorf waren Ende 2023 45 bis unter 65 Jahre alt. Ihre Anzahl geht im Intro-Szenario bis zum Jahr 2040 um 600 bzw. ein Viertel bis auf 1.960 zurück. Im Jahr 2040 des Extro-Szenarios wohnen dann 2.450 45- bis unter 65-Jährige in der Gemeinde Heikendorf. Das ist ein Rückgang um lediglich 4%.

## **Erwerbsbevölkerung**

Als Einwohner, die eine Erwachsenenbildung bzw. einen Arbeitsplatz nachfragen oder einer Erwerbstätigkeit nachgehen wollen, wurden hier alle 18- bis unter 65-Jährigen erfasst. Ein Rückgang der Bevölkerung wäre hier vor allem auch unter fiskalischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten schwer zu verkraften. Ende 2023 wohnten 4.515 Einwohner in diesem Alter in der Gemeinde Heikendorf.

Im Intro-Szenario sinkt die Zahl der 18- bis unter 65-Jährigen ab 2025 stetig bis zum Jahr 2040 auf 3.530. Das sind dann 22% weniger als im Ausgangsjahr 2023. Dieser Rückgang ist überdurchschnittlich hoch. Bei einer Realisierung des Extro-Szenarios steigt die Zahl der Einwohner im Alter von 18 bis unter 65 Jahren zwischenzeitlich bis zum Jahr 2031 noch um 2,5% auf 4.630 an. Hier sind im Jahr 2040 noch 4.270 Einwohner in dieser Altersklasse,

5,5% weniger als Ende 2023.

Wie in vielen anderen Städten und Gemeinden wird zukünftig in der Gemeinde Heikendorf die wirtschaftliche Entwicklung durch die demographische Entwicklung deutlich beeinträchtigt. Um erfolgreich Fachkräfte halten zu können, ist ein entsprechendes Umfeld erforderlich. Dazu zählt die Qualität der Kinderbetreuung, ein modernes Familienbild, ein ausgezeichneter Ruf der Schulen und ein umfangreiches und hochwertiges Kultur- und Freizeitangebot. Das ist eher mit dem Extro-Szenario machbar. Der Rückgang ist im Intro-Szenario allerdings so stark, dass hier Insolvenzen kaum noch zu verhindern sein werden.

### **65- bis unter 75-Jährige - Junge Alte**

Im Ausgangsjahr 2023 waren 1.220 Einwohner der Gemeinde Heikendorf 65 bis unter 75 Jahre alt. Je „älter“ die Altersgruppen sind, desto weniger machen sich i.d.R. die wohnraum- bzw. baulandbedingten Wanderungsbewegungen bemerkbar. Die Szenariounterschiede sind in dieser Altersgruppe auf Ebene der Gemeinde in der Regel relativ gering. Nicht so im Fall der Gemeinde Heikendorf. Im Intro- und im Extro-Szenario steigt die Zahl der Einwohner im Alter von 65 bis unter 75 Jahren zunächst bis zum Jahr 2035 um 18% bzw. 28% auf 1.440 bzw. 1.560 an und sinkt am Ende des Betrachtungszeitraumes wieder. Im Jahr 2040 sind dann im Intro-Szenario 1.240 und im Extro-Szenario 1.340 Einwohner 65 bis unter 75 Jahre alt. Das sind dann noch 1,5% bzw. 9,5% mehr als im Ausgangsjahr 2023.

Diese Generation und Altersgruppe hat nicht nur Zeit, sondern auch die Kompetenz und die Motivation, sich in vielfältigen, selbstbestimmten Aktivitäten zu engagieren. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass das bisherige Angebot zwar weiterhin benötigt wird, den Anforderungen der zukünftigen „jungen Alten“ jedoch nicht mehr entsprechen dürfte. Das Selbstorganisationspotenzial der älteren Generation kann am besten genutzt werden, wenn es gelingt, vorhandene soziale Netze zu erhalten und zu stärken. Diese Netze existieren vor allem auf der Ebene der Ortschaften bzw. Wohnquartiere, in denen die Menschen einen großen Teil ihres Lebens verbracht haben. Insbesondere die Verbindung von bürgerschaftlichem Engagement, Eigeninitiative und professioneller Hilfe kann auf der Ebene der Ortschaften bzw. der Quartiere am besten gelingen und sollte auch nachdrücklich eingefordert werden.

Stereotyp wird von Gemeinden gefordert, sie sollen dafür sorgen, dass mehr kleine Wohnungen für die anwachsende Anzahl älterer Mitbürger gebaut werden. Dabei wird unterstellt, dass ein zunehmender Anteil der Alten in Einpersonenhaushalten leben. Diese Behauptung steht im völligen Widerspruch zu den erfassten Haushaltsdaten des Mikrozensus. Sie ist zudem unlogisch. Stirbt der Partner oder zieht er in ein Pflegeheim, entsteht dadurch kein Wohnungsbedarf. Es ist dann noch immer der selbe Haushalt. Häufig ziehen junge Leute (Familiengründer) zu den Älteren insbesondere den Witwen und Witwern oder Ältere ziehen „zu den Kindern“. Diese umfangreichen Vorgänge werden statistisch und monetär nicht erfasst. Aufgrund der sich ändernden Lebenserwartung leben darüber hinaus immer mehr Paare immer länger zusammen. D.h. bei einer Zunahme der älteren Bevölkerung *sinkt* die Zahl der Haushalte. Diese innerfamiliären Lösungen konnten für die Gemeinde Heikendorf jedoch nicht nachgewiesen werden.

## **75 Jahre und älter – Senioren**

Viele der 75-jährigen und älteren Einwohner fragen häufiger Pflege- und Serviceleistungen nach. Im Ausgangsjahr wohnten 1.805 Einwohner in diesem Alter in der Gemeinde Heikendorf. Das war bereits jeder fünfte Einwohner. Die Zahl der 75-Jährigen und älteren Einwohner steigt in beiden Szenarien zunächst bis zum Jahr 2028 noch auf rund 1.860 etwas an. Im Intro-Szenario sinkt sie dann bis zum Jahr 2035 auf 1.730 und steigt danach bis 2040 wieder auf 1.790, also bis fast auf den Ausgangswert. Wenn mittelfristig im Extro-Szenario die Wohneinrichtungen für Ältere bezogen werden, steigt die Zahl der 75-jährigen und älteren Einwohner bis auf 1.930 an, geht danach bis 2035 auf 1.870 zurück und nimmt anschließend bis 2040 wieder auf 1.950 zu. Das wären dann 8% mehr 75-jährige und älteren Einwohner als 2023. 24% bzw. 22,5% der Einwohner sind dann in dieser Altersklasse. 2023 waren es 20,3%. In einigen Umlandgemeinden größerer Städte verdoppelt sich ihre Anzahl.

Die heute über 75-Jährigen sind noch vor dem Krieg geboren. Sie weisen eine wesentlich geringere Mobilität während ihres gesamten Lebens auf als die nachfolgende Generation. Die Mobilität der neuen Generation der Senioren ist wesentlich größer und umfassender. Sie beinhaltet die Wahl und den Standort der Wohnung ebenso wie das Freizeit- und sonstige Verhalten oder die geistige Mobilität.

Gegenwärtig gibt es in der Gemeinde Heikendorf zwei „Alten- oder Pflegeheime“, weitere sind geplant (siehe Extro-Szenario). Rund 100 Plätze standen zur Verfügung. Die Bewohner der Alten- und Pflegeheime in der Gemeinde Heikendorf sind überwiegend über 85 Jahre alt. Die neuen Bewohner sind fast ausschließlich über die Gemeindegrenze zugezogen. Auch der weit überwiegende Teil aller Bewohner der neuen Alten- und Pflegeheime werden über die Gemeindegrenze zuziehen. Dies ist nicht anders zu erwarten, da (wenn überhaupt) die Nachfrage in der Gemeinde sich kontinuierlich entwickelt, das zusätzliche Angebot aber nur spontan und momentan. Die besonderen Wohnraumangebote für Ältere in der Gemeinde Heikendorf (und auch in der Nachbargemeinden) werden fast ausnahmslos von über die Gemeindegrenze Zugezogenen wahrgenommen. Dabei kommt es immer häufiger dazu, dass sie in den nachfolgenden Jahren zunehmend pflegebedürftiger werden, die Kosten nicht mehr tragen können und dann auf finanzielle Unterstützung der Kommunen angewiesen sind.

Zukünftig müsste der Anteil junger Leute, die sich für den Altenpflegeberuf entscheiden erheblich ansteigen. Angesichts der für den Auszubildenden noch immer kostenträchtigen Ausbildung, der geringen Verdienstmöglichkeiten, der ungünstigen Arbeitszeiten und der zunehmenden Fülle anderer lukrativer Berufsperspektiven, wird ersichtlich, dass dies eine kaum zu lösende Aufgabe ist. Im Fall der Gemeinde Heikendorf liegt der Bedarf an qualifizierten Personen im Intro-Szenario im Jahr 2040 bei mindestens 350 Personen und im Extro-Szenario bei 380 Personen, tatsächlich dürften es etwa 500 Beschäftigte in dieser Branche sein. Bereits gegenwärtig fehlen qualifizierte Mitarbeiter. Aufgrund des hohen Mietniveaus ist davon auszugehen, dass zukünftig nahe alle Beschäftigten einpendeln. Da dieses Personal aber am Arbeitsmarkt gar nicht verfügbar ist, sind die projektierten zusätzlichen Alten- und Pflegeheime und Wohneinrichtungen mit Serviceangeboten nicht

machbar. Mehr noch, die arbeitskräftebedingte Unterauslastung schwächt die wirtschaftliche Grundlage der bestehenden Einrichtungen.

Vor dem Hintergrund der rasch zunehmenden Zahl älterer Einwohner ist der öffentliche Raum spätestens jetzt auf ihre Anforderungen auszurichten. Die meisten Menschen streben nach Selbstständigkeit, Selbstbestimmung und sozialer Teilhabe im gewohnten Umfeld (ihrem Zuhause, ihrer Heimat), nicht nur alte Leute. Von herausragender Bedeutung ist der Aufbau eines Beratungsangebotes zu Wohnformen im Alter und den Möglichkeiten der Anpassung vorhandener Wohnungen an die Bedürfnisse älterer Menschen. Eigentlich müssten die lokalen Handwerksbetriebe aus Eigeninteresse hier längst tätig sein, schließlich werden 400 Wohngebäude von einer Person und fast 1.000 von zwei Personen bewohnt, die meisten von ihnen sind über 60 Jahre alt.

Die permanente Forderung nach mehr kleinen Wohnungen „für die armen alten Leute“ geht zu Lasten der jungen Familien. Das wenige Bauland wird für den Mietwohnungsbau verwandt. Tatsächlich handelt es sich dabei aber, wie im Fall der Gemeinde Heikendorf zuvor nachgewiesen wurde, vor allem um die Bedienung der Nachfrage der gut situierten jungen Alten<sup>3</sup>, Berufseinsteigern, Scheidungsfälle usw.. Infolgedessen kann die nachfolgende Generation ihre Familien und ihr eigenes Heim nicht mehr in der Nähe der Eltern oder Großeltern gründen. Damit werden die innerfamiliären Bindungen zerschnitten. Auch das wurde in der Analyse für den Fall der Gemeinde Heikendorf nachgewiesen. Voraussetzung für eine Pflege und Betreuung durch Angehörige bzw. Freunde ist eine alltagstaugliche räumliche Nähe, die so aber nicht gegeben ist. Folglich steigt die Nachfrage nach professionellen Lösungen, die aufgrund des massiven Personalmangels nicht geleistet werden kann und wenn diese dann von den Betroffenen nicht mehr bezahlbar ist, werden nachfolgend die kommunalen Haushalte belastet. Mit dem Ansinnen „den armen alten Leuten“ zu helfen, wird so das genaue Gegenteil erreicht.

### **Friedhof und Bestattung**

Die Anzahl der Gestorbenen steigt in der Gemeinde Heikendorf im gesamten Simulationszeitraum noch an. Im Extrap-Szenario sind es etwas mehr als im Intro-Szenario da hier mehr Wohnraum für Alte geschaffen wird und dieser überwiegend von über die Gemeindegrenze Zugezogenen genutzt wird. Von rund 150 Gestorbenen im Ausgangsjahr steigt ihre Anzahl im Intro-Szenario auf rund 175 im Jahr 2032 um ein Sechstel an. Bis 2040 sinkt sie auf unter 170. Infolge der vielen Wohneinrichtungen für Alte steigt sie im Extrap-Szenario mittelfristig bis auf 190 an. Am Ende sinkt sie wieder. 2040 sind es dann in diesem Szenario noch rund 185 Gestorbene. In den nächsten Jahren stirbt die in der Gemeinde Heikendorf sehr stark besetzte Babyboomgeneration. Hinzu kommt vermutlich ein Anstieg der durchschnittlichen Nutzungsdauer aufgrund der allgemein zunehmenden Lebenserwartung (der Angehörigen). Im Laufe der Jahre 2024 bis einschließlich 2040 sind es in der Gemeinde Heikendorf rund 2.900 bzw. etwas über 3.000 Gestorbene.

Es ist daher zwingend davon auszugehen, dass es zunehmend einen Mehrbedarf an

---

<sup>3</sup> **Senior Dinks** (Dink= Abk. double income, no kids; ältere Doppelverdiener ohne Kinder), Fifty-Plus-Generation, **Grampies** (growing retired active moneyed people in an excellent state) oder denglisch: Best-Ager

genutzter Friedhofsfläche geben wird. Bei einer unveränderten Nutzungsdauer von 25 Jahren errechnet sich für den Zeitraum von 2024 bis 2040 im Intro-Szenario ein zusätzlicher Bedarf in der Höhe von etwa 1.200 Grabstellen bzw. Bestattungen und im Extro-Szenario von etwa 1.400. Ausgehend von einem weiterhin sehr hohen Anteil von 85% Urnenbestattungen errechnet sich je nach Szenario ein zusätzlicher Flächenbedarf in Höhe von 2.800 m<sup>2</sup> bzw. 3.200 m<sup>2</sup> Friedhofsfläche. Von einer Umgestaltung des Friedhofes zur „Erlebnislandschaft“, wie gelegentlich gefordert, ist im Fall der Gemeinde Heikendorf abzuraten.

### **Herausforderungen nach 2040**

Etwa ab dem Jahr 2040 wird ein Teil der Infrastruktur (Schulgebäude, Spiel- und Sportstätten, Kreisstraßen, Entwässerung, Feuerwehrtützpunkte usw.) nicht mehr benötigt und es können bei weitem nicht mehr alle Wohnungen und Eigenheime vermietet bzw. genutzt werden. Spätestens dann stehen in den Städten Wohnungen und sonstige Gebäude ungenutzt leer. Die Wohnimmobilien werden gegenüber der heute generierten Marktlage erheblich an Wert verlieren, auch unabhängig von den Klimaveränderungen bzw. der Energiekrise. In der Gemeinde Heikendorf kann davon ausgegangen werden, dass ohne hohe Wanderungsgewinne nach Realisierung des Intro-Szenarios bis zum Jahr 2050 etwas mehr als 500 und in Nachfolge des Extro-Szenarios knapp 500 Wohnungen dauerhaft leer stehen und nachfolgend abgebrochen werden. Das ist ein relativ hoher Anteil, der durch Wohnungen für Ältere noch erheblich ansteigen wird. Die Hochrechnung der Haushalte kommt etwa zum gleichen Ergebnis. Kommen noch weiter restriktive Auflagen hinzu oder werden sie von Maßnahmen ausgeschlossen, könnte hier in Nachfolge des Intro-Szenarios das endgültige Aus der Entwicklung drohen, wie dies bereits wegen dem unausweichlichen sog. demografischen Wandels vor Jahren für vergleichbare Standorte von regierungsnahen Instituten gefordert wurde.

### **Gesamtlage**

Am Anfang dieser Untersuchung stand die Frage, ob die geplanten Neubaugebiete, insbesondere „Krischansbarg“ mit seinen fast 500 Wohnungen, einen zusätzlichen Gemeinbedarf verursachen. Werden diese Vorhaben nicht realisiert, müsste zeitnah das Gemeinbedarfsangebot, insbesondere im Bereich der Kinderbetreuung reduziert werden. Werden die geplanten Baugebiet innerhalb kürzester Zeit realisiert, kommt es zu einer Bedarfsspitze, die mit den vorhandenen Kapazitäten nicht mehr abgedeckt werden kann. Dann müsste zwischenzeitlich das Gemeinbedarfsangebot erweitert und langfristig noch stärker rückgebaut werden, als dies bereits ohne Neubaugebiete der Fall wäre. Es ist aber auch möglich den Realisierungsprozess der Vorhaben zeitlich zu optimieren. Dann können die bereits vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen noch einige Jahre lang maximal ausgelastet werden. Um dies sicher zu stellen, sind die Bedingungen und daraus resultierende Auflagen bei der Umsetzung der Vorhaben strikt zu beachten.

In allen Szenarien setzt sich die Transformation von einer kleinen Gemeinde am Rande der Großstadt für Sonntagsausflüge und Strandbesuche zu einem etwas exklusiveren Wohnort

für „Best Ager“ und „Grumpies“ unvermindert fort. Die geplanten Vorhaben werden diesen Entwicklungsprozess weiter vorantreiben (insbesondere „*Alte Schule*“ sowie „*Krischansbarg*“). Diese Zielgruppen sind Teil der umfangreichsten aber auch endlichen Babyboomgeneration. Hier stellt sich die Frage, was kommt danach?

Ob dies so gewollt ist bzw. akzeptiert wird, kann und soll an dieser Stelle nicht beantwortet werden. Auch diese Zukunft der Gemeinde Heikendorf ist nicht vorbestimmt und auch nicht prognostizierbar. Sie wird von den politisch Verantwortlichen immer gestaltet. Wie in allen Demokratien wird über die Lage, die Probleme und die politischen Ziele diskutiert und dann entschieden. Das Ergebnis ist offen und kann und soll auch nicht von Gutachtern „empfohlen“ werden. Mit Vorliegen dieses Gutachtens steht den Verantwortlichen der Gemeinde für diesen Findungsprozess nun eine qualifizierte Arbeitsgrundlage zur Verfügung.