

Wohnungsmarktkonzept Stadt Rendsburg – Stadt Büdelsdorf

Vorstellung des Endberichts



Bauausschuss 14. Mai 2013

Die Beteiligten



Auftraggeber

Stadt Rendsburg



Stadt Büdelsdorf

vertreten durch



BIG-STÄDTEBAU GmbH

Treuhänderischer Sanierungsträger



Auftragnehmer

F+B Forschung und Beratung für Wohnen,
Immobilien und Umwelt GmbH



Architektur + Stadtplanung

Gefördert durch:



Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Innenministerium
des Landes
Schleswig-Holstein



1. Ziele und Aufbau des Wohnungsmarktkonzeptes

Das Ziel: Planungsrahmen für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung in Rendsburg und Büdelsdorf schaffen

- ✚ Die Aufgabe: Aktualisierung und Vertiefung der Vorgaben, Ziele und Maßnahmenvorschläge des Wohnraumversorgungskonzeptes aus dem Jahre 2007 im Form eines Wohnungsmarktkonzeptes
- ✚ Zentrale Fragestellungen sind:
 - ✚ von welchen Nachfragetrends auszugehen ist
 - ✚ inwieweit das aktuelle Wohnungsangebot in den Quartieren künftig noch nachfragegerecht ist und
 - ✚ die Einschätzung der Marktsituation in den beiden Städten
 - ✚ welche Strategien und Handlungsempfehlungen für die künftige Wohnungsmarktentwicklung für Rendsburg und Büdelsdorf abgeleitet werden können

Dreiteiliger Aufbau des Wohnungsmarktkonzepts

Teil A – Wohnungsmarktkonzept Rendsburg und Büdelsdorf

- ✚ Bestandsanalyse der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie der Nachfrage-, Angebots- und Marktentwicklung in den beiden Städten
- ✚ Prognose der künftigen Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung bis 2025
- ✚ Handlungsstrategien und Maßnahmen zur weiteren Entwicklung des Wohnungsmarkts

Teil B – Teilraumkonzepte

- ✚ Fünf Teilraumkonzepte

Teil C – Monitoring

- ✚ Strukturkonzept für ein künftiges Monitoring

Wohnungsmarktkonzept basiert auf der Auswertung vielfältiger Datenquellen und der Mitwirkung der zahlreicher lokaler Experten

- ✚ Daten der amtlichen Statistik des Statistikamtes Nord
- ✚ Daten der Investitionsbank Schleswig-Holstein zu öffentlich geförderten Wohnungen
- ✚ Bestandsdaten von drei größeren Wohnungsunternehmen
- ✚ Sonderauswertung der Stadtwerke zum Leerstand von abgemeldeten Stromzählern
- ✚ Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
- ✚ Immobilienpreisdaten aus der F+B-Immobilienpreisdatenbank
- ✚ Sondergutachten zur Innenentwicklungspotenziale im GEP-Raum
- ✚ Ergebnisse der Expertengespräche, Workshops und der Fachrunde Wohnen
- ✚ Begehungen durch das Gutachter-Team

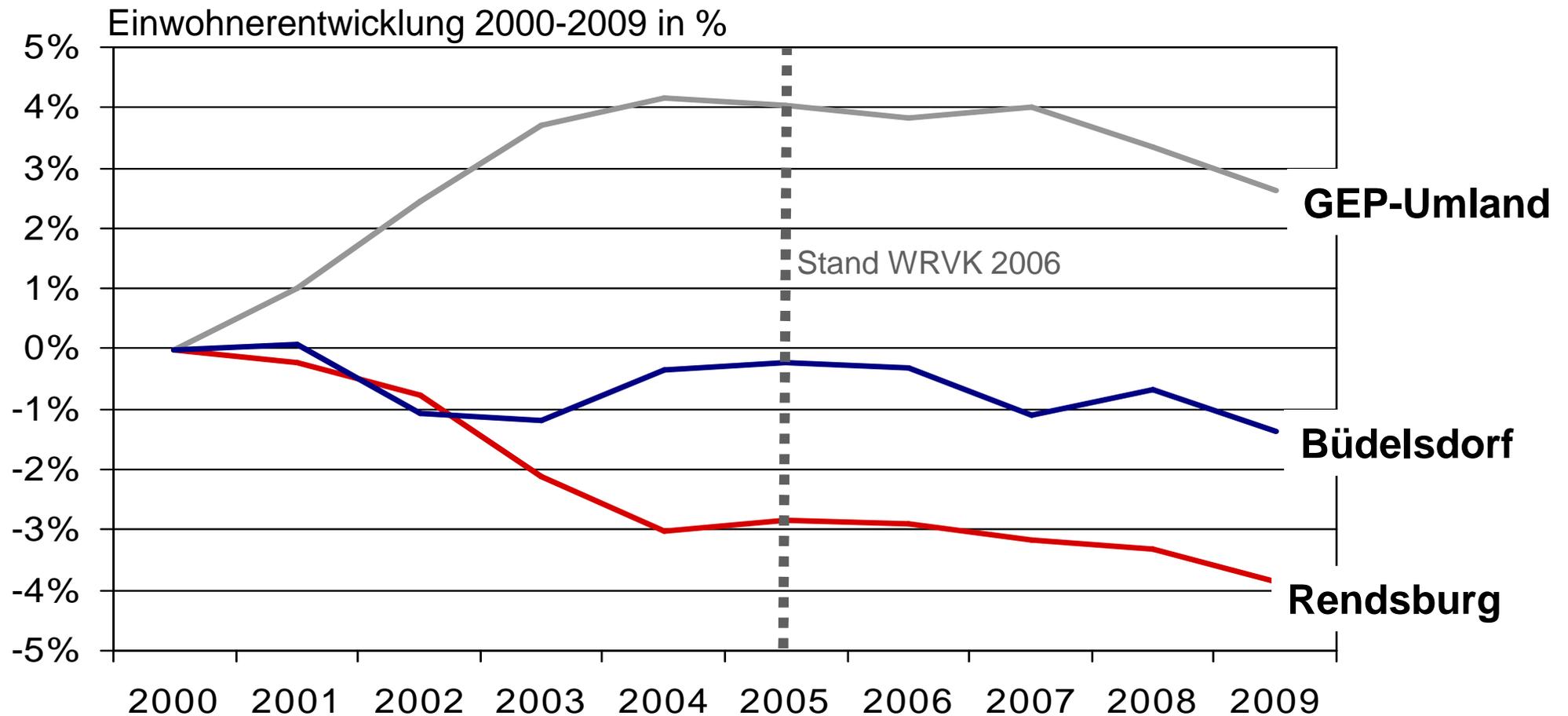
2. Bestandsanalyse der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie der Nachfrage-, Angebots- und Marktentwicklung in den beiden Städten

Unterschiedliche wirtschaftliche Rahmenbedingungen als Wohnstandort in Rendsburg und Büdelsdorf

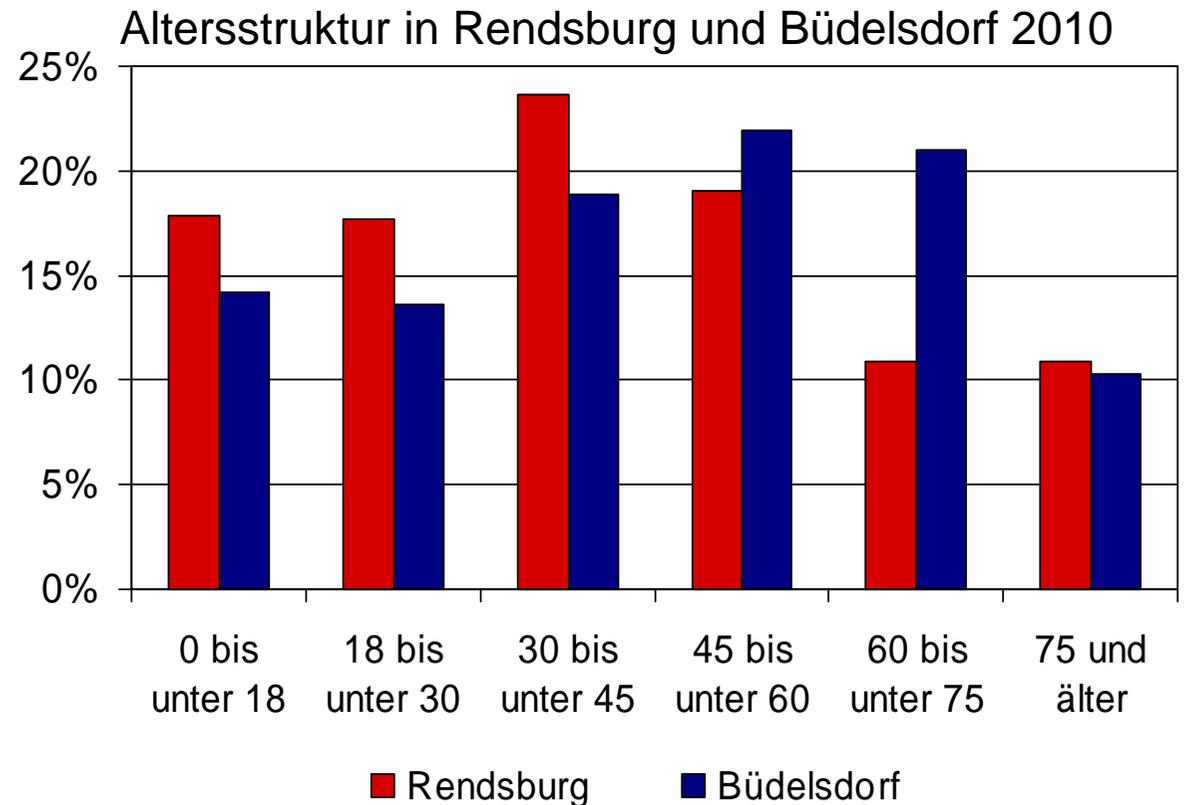
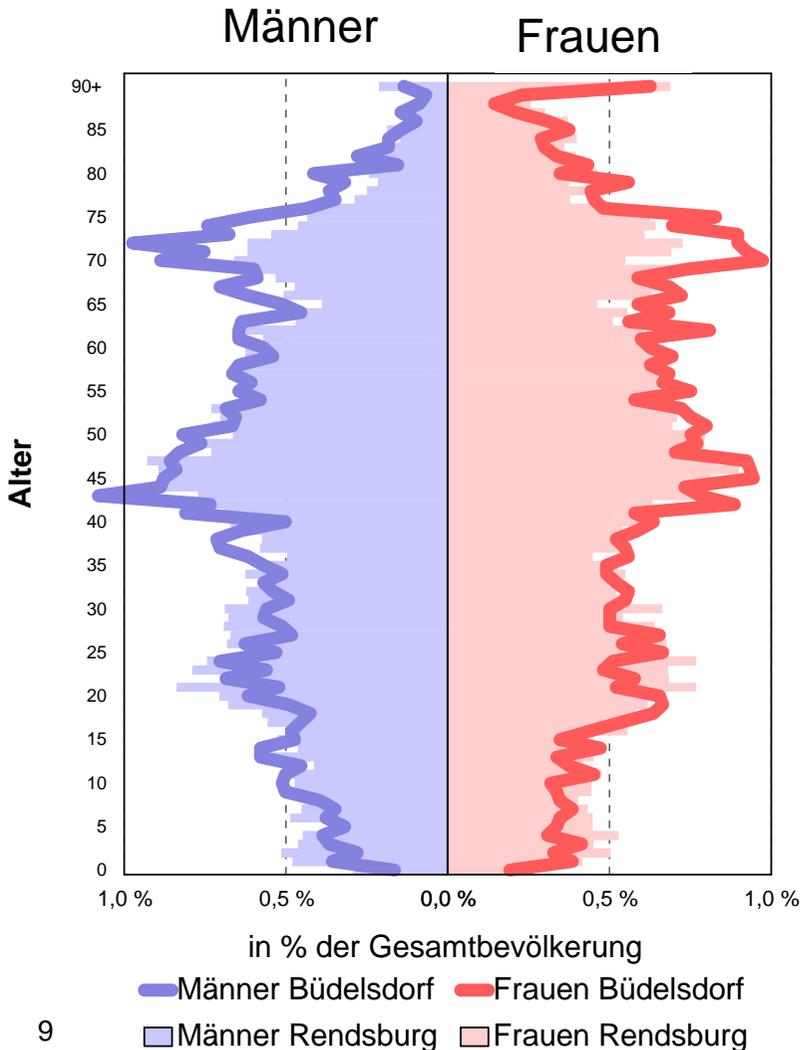
	Rendsburg	Büdelsdorf	Kreis Rendsburg-Eckernförde
Beschäftigtenquote (Verhältnis sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort zur Bevölkerung 15 bis unter 65 Jahre)	44,0 %	51,9 %	48,6 %
Arbeitslosenquote (Verhältnis Arbeitslose nach Rechtskreis SGB III und II zur Bevölkerung 15 bis unter 65 Jahre)	9,0 %	4,8 %	4,3 %
SGB-II-Quote (Anteil hilfebedürftige Personen nach SGB II an der Bevölkerung unter 65 Jahre, Stand: 12/2009)	22,6 %	10,1 %	7,9 %
Kaufkraftindex (je Einwohner, Deutschland=100)	86,2	97,4	102,3

Quellen: StaLa Nord, Bundesagentur für Arbeit, GfK, Berechnungen F+B 2010

Die Nachfrage sinkt: Rückläufige Einwohnerentwicklung – seit 2004 auch im Umland

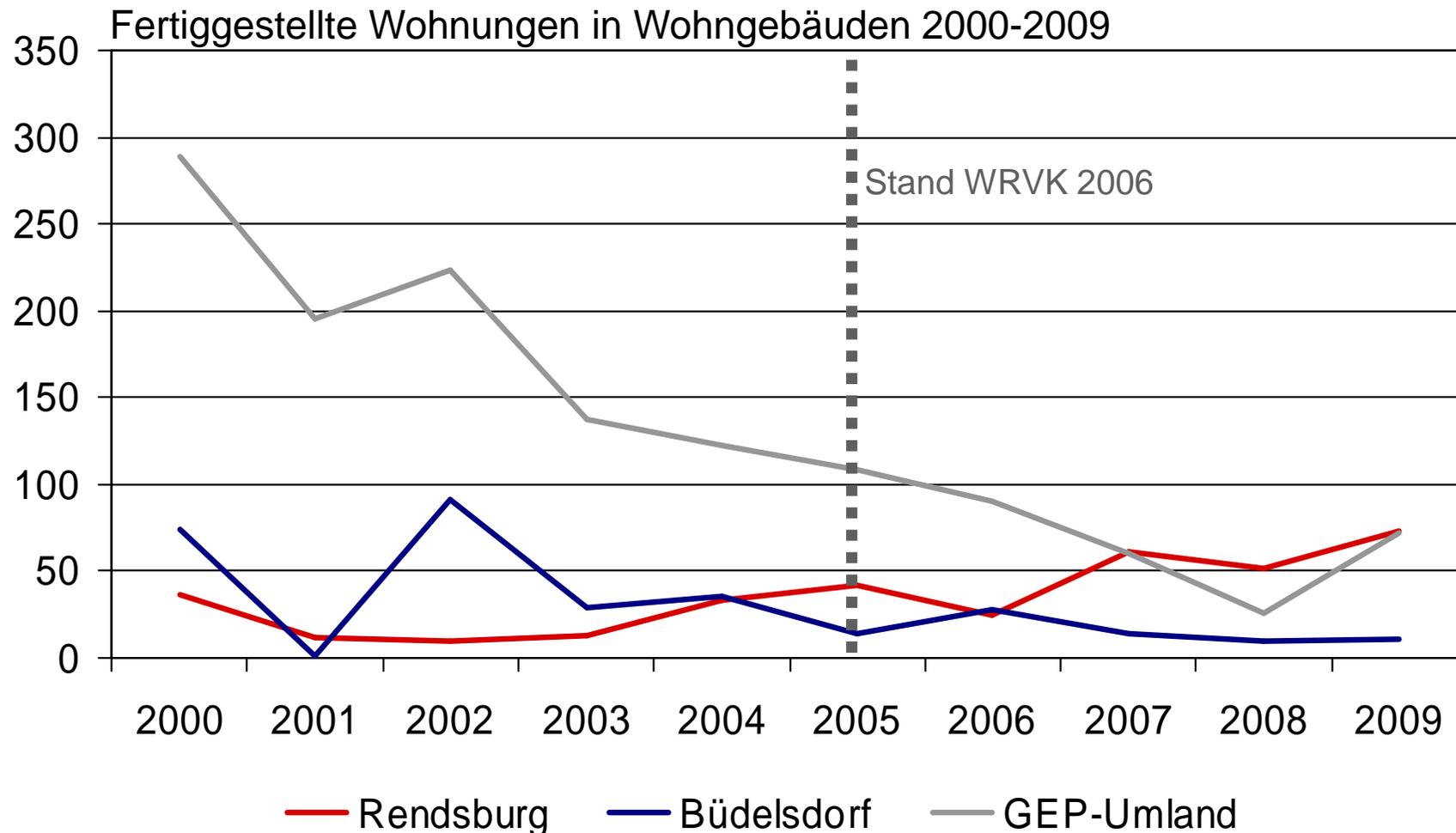


Die jeweilige Altersstruktur der beiden Städte weist deutliche Unterschiede auf und führt zu strukturell unterschiedlichen Wohnungsbedarfen



Quelle: Sonderauswertung des Melderegisters der Städte Rendsburg und Büdelsdorf, Juli 2010

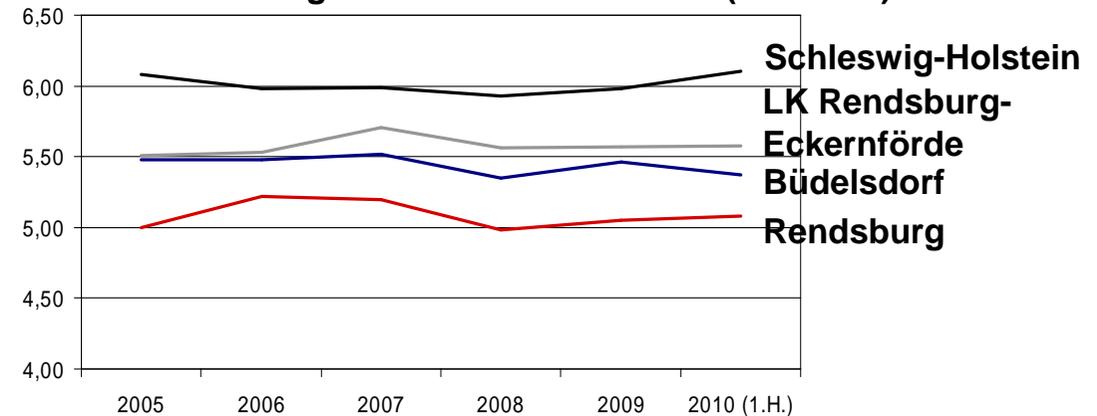
Angebotsentwicklung: Bautätigkeit in Rendsburg zunehmend, in Büdelsdorf konstant und im GEP-Umland stark rückläufig



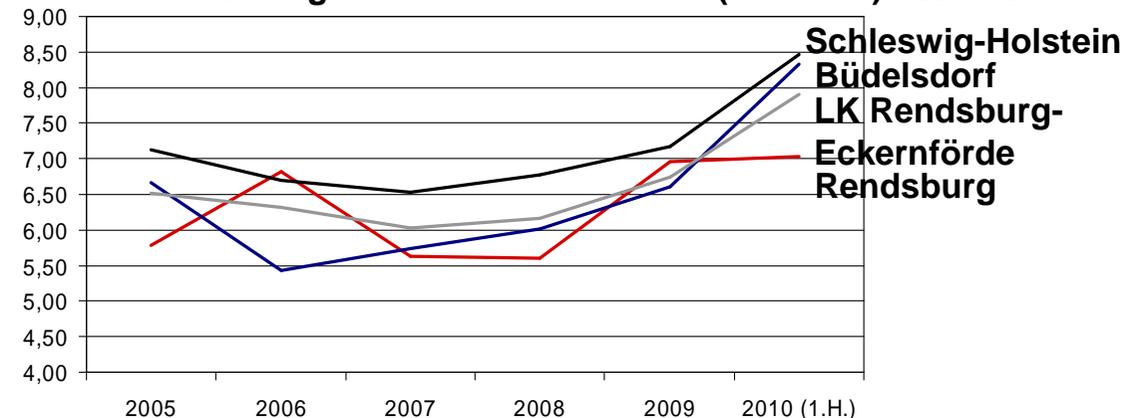
Zentrale Trends auf dem Wohnimmobilienmarkt in Rendsburg und Büdelsdorf

- ✚ Leichte Wiederbelebung bei dem Erwerb von Eigenheimen – Umland liegt beim Umsatz vorn
- ✚ Eigentumswohnungen vor allem in Rendsburg bedeutsames Segment bei leicht rückläufigem Umsatz
- ✚ Bestandsmieten weitgehend stabil – auf relativ niedrigem Preisniveau
- ✚ Neubaumieten steigend bis stark steigend

Mietenentwicklung im Bestand* in Euro/m² (nettokalt) 2005-2010



Mietenentwicklung im Neubau* in Euro/m² (nettokalt) 2005-2010

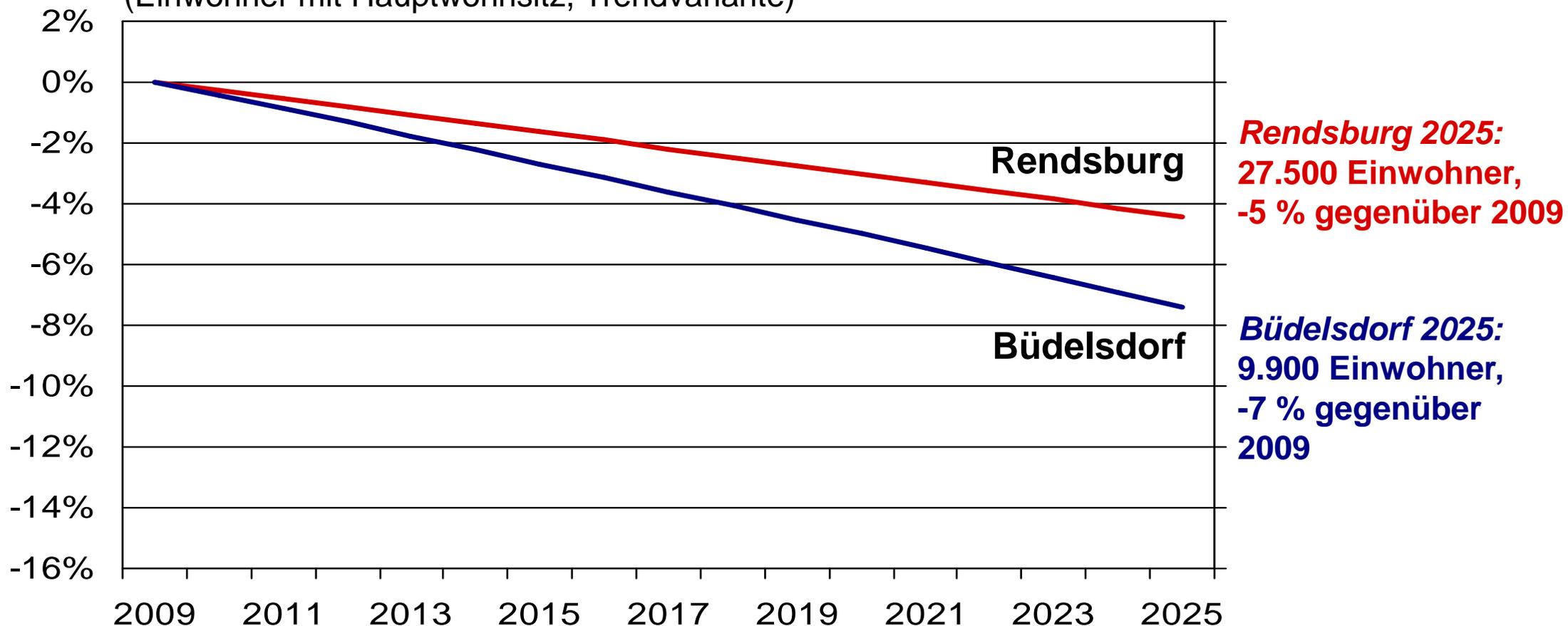


Quelle: F+B Marktmietenmonitor 2011

3. Vorausschätzung der Wohnungsnachfrage für Rendsburg und Büdelsdorf bis 2025

Langfristig rückläufige Einwohnerentwicklung zu erwarten – in Büdelsdorf noch stärker als in Rendsburg

Vorausschätzung der Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2025 in %
(Einwohner mit Hauptwohnsitz, Trendvariante)

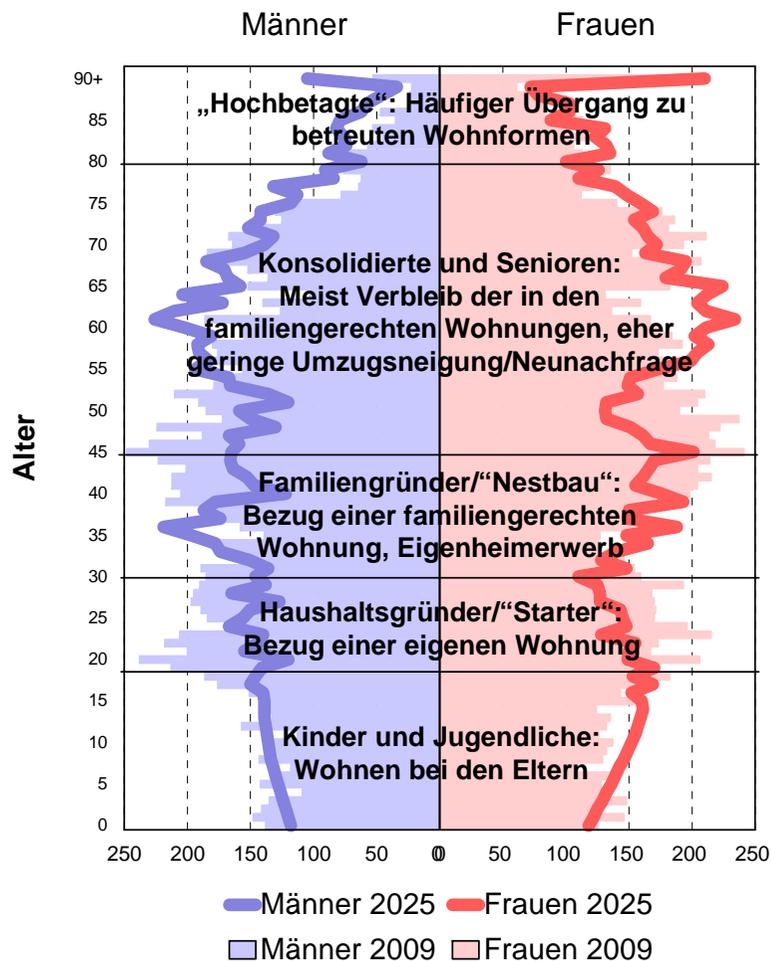


Rückläufige Bevölkerungsentwicklung der wohnungsnachfragerrelevanten Bevölkerung bis 2025

Gebiet	Variante	Jahr			
		2009	2015	2020	2025
		Ausgangsbevölkerung	Vorausgeschätzte Bevölkerung (Entwicklung gegenüber 2009 in %)		
Rendsburg	Obere Variante	28.830	28.700 (+-0 %)	28.500 (-1 %)	28.300 (-2 %)
	Trendvariante	28.830	28.400 (-2 %)	27.900 (-3 %)	27.500 (-5 %)
	Untere Variante	28.830	28.100 (-3 %)	27.300 (-5 %)	26.600 (-8 %)
Büdelsdorf	Obere Variante	10.650	10.500 (-2 %)	10.300 (-3 %)	10.100 (-5 %)
	Trendvariante	10.650	10.400 (-3 %)	10.100 (-5 %)	9.900 (-7 %)
	Untere Variante	10.650	10.300 (-4 %)	9.900 (-7 %)	9.600 (-10 %)
Rendsburg/ Büdelsdorf	Obere Variante	39.500	39.200 (-1 %)	38.800 (-2 %)	38.400 (-3 %)
	Trendvariante	39.500	38.800 (-2 %)	38.100 (-4 %)	37.300 (-5 %)
	Untere Variante	39.500	38.300 (-3 %)	37.300 (-6 %)	36.200 (-8 %)

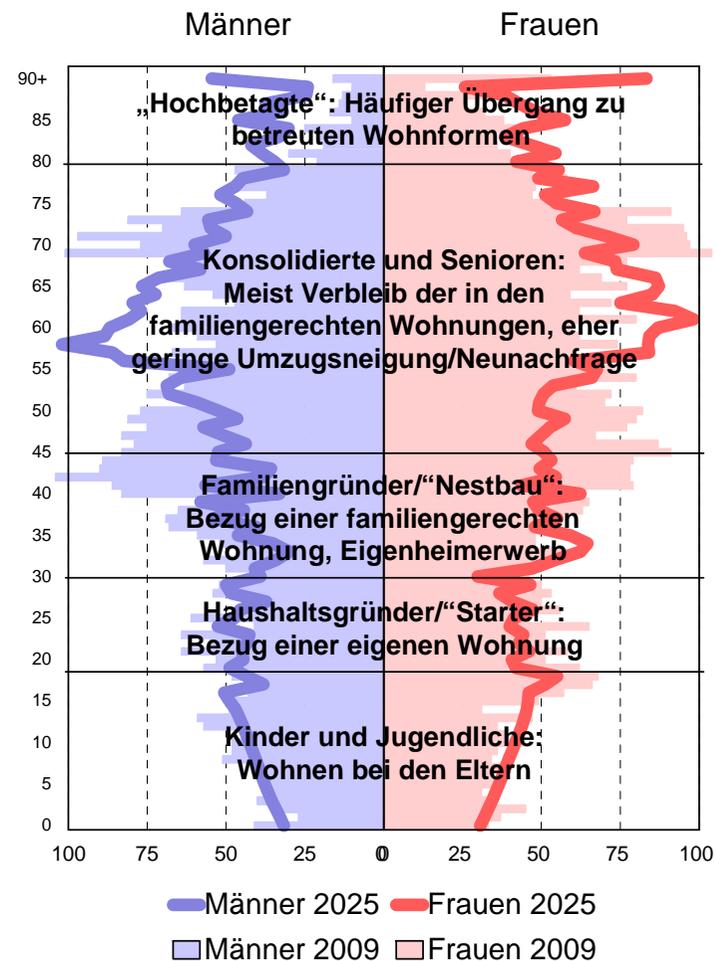
Altersstruktur wird sich in beiden Städten bis 2025 deutlich verändern

Rendsburg



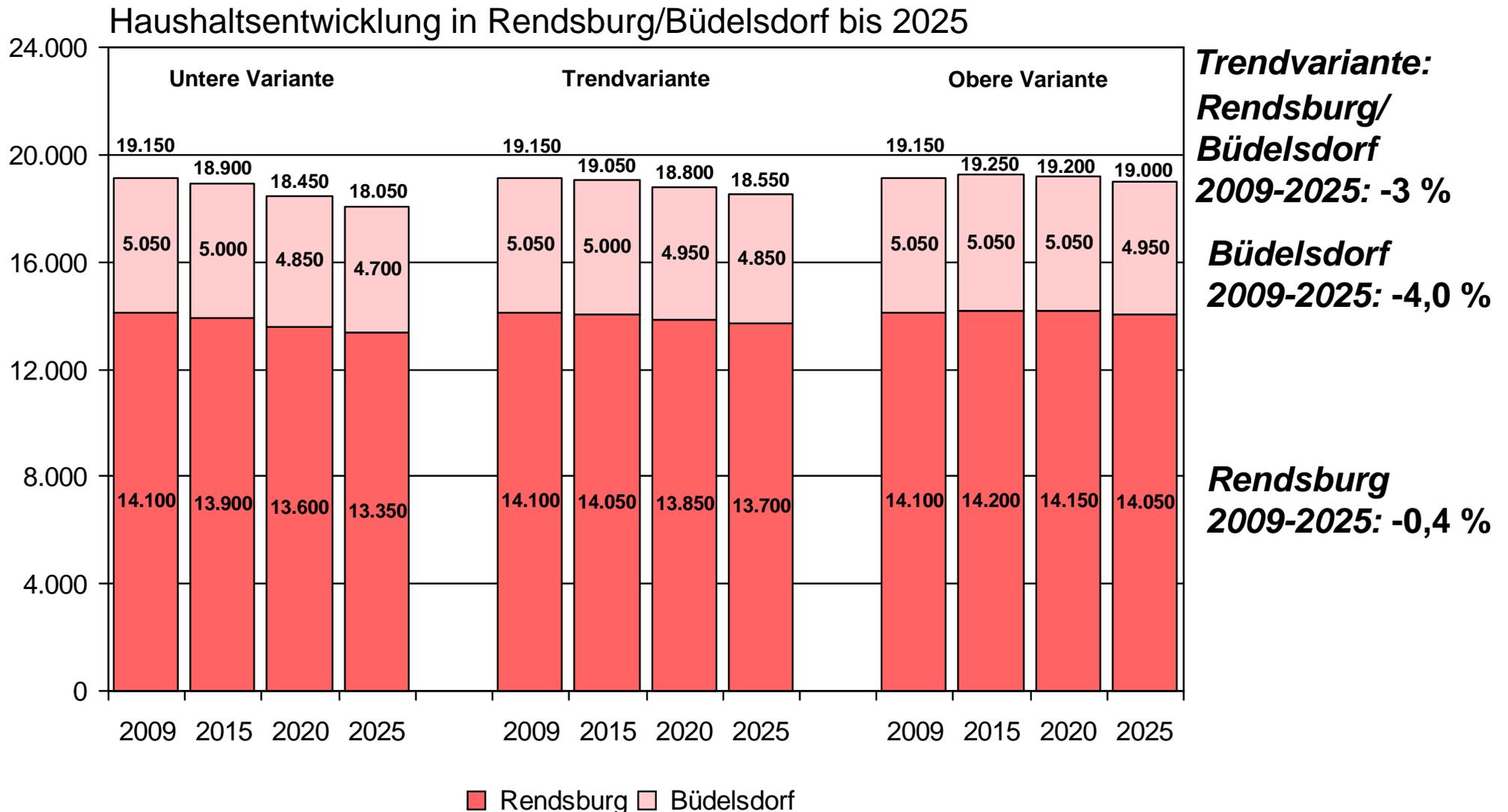
Durchschnittsalter 2009: 43 Jahre, 2025: 45 Jahre

Büdelsdorf



2009: 46 Jahre, 2025: 49 Jahre

Künftige Wohnungsnachfrage: Zahl der Haushalte wird bis 2025 deutlich geringer zurückgehen als die Bevölkerungszahl



Unterschiedliche Entwicklung des Wohnungsbedarfs: (Nachhol-) Bedarf bei EFH und Wohnungsüberhang bei MFH – in Rendsburg

Wohnungsbedarfsprognose Rendsburg 2025 – Prognosekorridor

Komponenten der Prognose	Prognosevariante		
	Untere Variante	Trend-variante	Obere Variante
Wohnungsnachfragende Haushalte insgesamt; 2009: 14.100	13.330	13.700	14.060
Angebot: Wohnungsbestand in WE (inkl. Abgang, ohne Neubau) 2009: 15.900	15.220	15.220	15.220
Bilanz (+=Überhang/ -=Bedarf) 2009: 1.810	1.890	1.520	1.160
Bilanz (+=Überhang/ -=Bedarf); inkl. 3 % Fluktuationsreserve 2009: 1.390	1.490	1.110	740
davon Ein- u. Zweifamilienhäuser 2009: minus 50	-590	-600	-610
davon Mehrfamilienhäuser 2009: 1.430	2.080	1.710	1.350

... wie auch in Büdelsdorf

Wohnungsbedarfsprognose Büdelsdorf 2025 – Prognosekorridor

Komponenten der Prognose	Prognosevariante		
	Untere Variante	Trend-variante	Obere Variante
Wohnungsnachfragende Haushalte insgesamt	4.710	4.830	4.960
Angebot: Wohnungsbestand insgesamt in Wohneinheiten (inkl. Abgang, ohne Neubau)	5.200	5.200	5.200
Bilanz (+=Überhang/ -=Bedarf); exkl. 3 % Fluktuationsreserve	490	370	240
Bilanz (+=Überhang/ -=Bedarf); inkl. 3 % Fluktuationsreserve	350	230	90
davon Ein- u. Zweifamilienhäuser	-210	-220	-220
davon Mehrfamilienhäuser	560	450	310

4. Künftige Handlungsfelder und Strategien für die Wohnungsmarktentwicklung in Rendsburg/Büdelsdorf

Das Ziel: eine zukunftsorientierte, quantitative und qualitative Weiterentwicklung des Wohnungsmarkts der beiden Städte

Künftige Handlungsfelder:

- ✚ Nachfragegerechte Bestandsentwicklung
- ✚ Wohnungsneubau für neue Bedarfe
- ✚ Altersgerechte Wohnangebote
- ✚ Rückbau des Wohnungsbestands
- ✚ Energetische Modernisierung
- ✚ Soziale Wohnraumversorgung
- ✚ Kooperation, Kommunikation und Akteurskonzepte

Nachfragegerechte Bestandsentwicklung

- ✚ Sanierung und Modernisierung der Bausubstanz
- ✚ Abriss abgängiger und Neubau zeitgemäßer Wohnungen am selben Standort („Stadterneuerung durch Ersatz“)
- ✚ Zielgruppenorientierte Grundrissanpassungen
- ✚ Nachrüstung von Aufzügen und Balkonen
- ✚ Aufwertung des Wohnumfelds und der Grün- und Freiflächen

Wohnungsneubau für neue Bedarfe

- ✚ Nutzung der vorhandenen Nachverdichtungspotenziale
- ✚ Schaffung neuer, zielgruppengerechter Wohnungsangebote und -qualitäten
- ✚ Konzentration der Neubauaktivitäten auf folgende Gebiete:

In Rendsburg:

- ✚ ehemalige Eiderkaserne
- ✚ Obereiderhafen

In Büdelsdorf:

- ✚ Brandheide

Rückbau des Wohnungsbestands

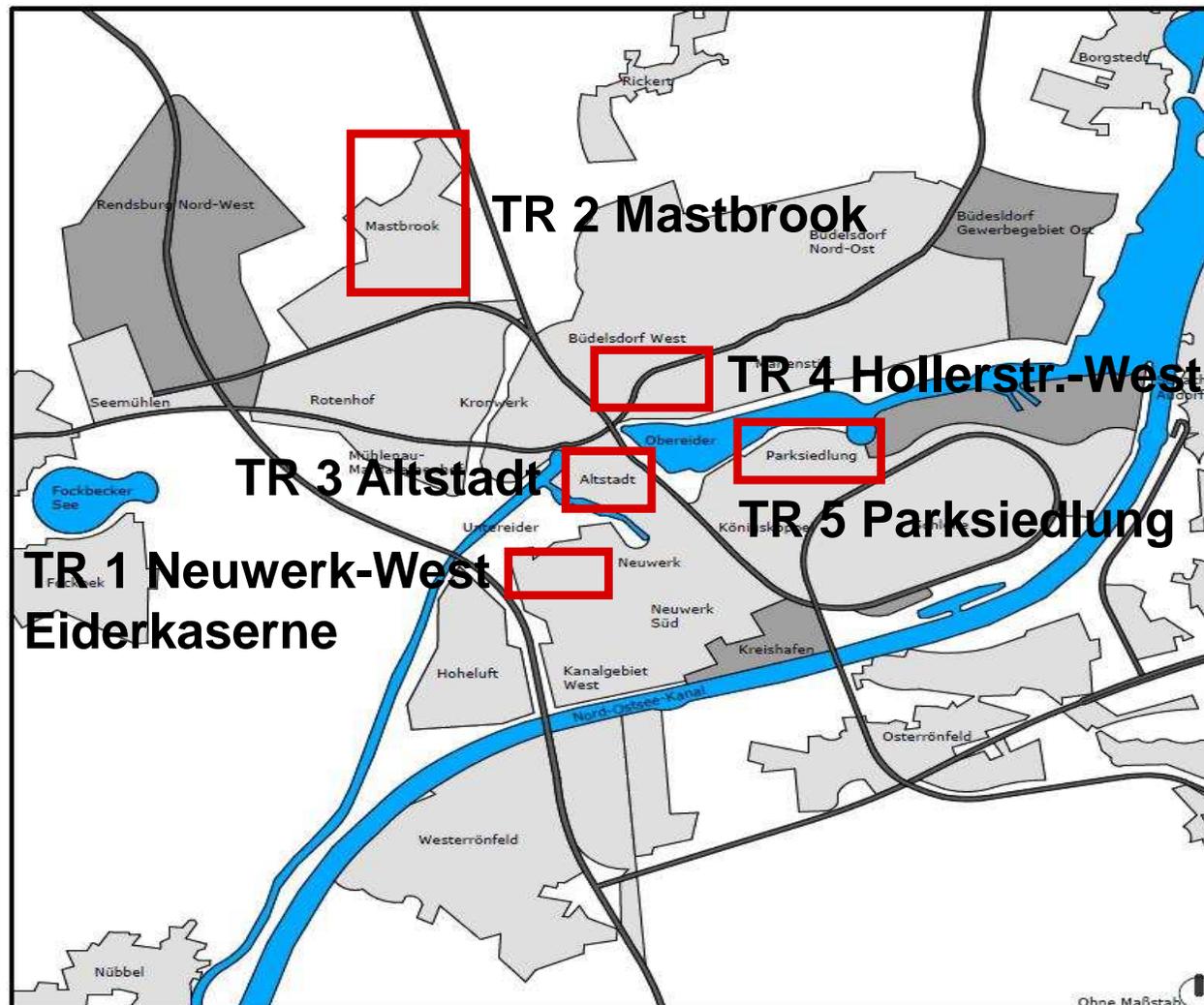
- ✚ Identifikation und Abschätzung der Rückbaupotenziale innerhalb der Städte
- ✚ Analyse der städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen
- ✚ Gemeinsam mit den Eigentümern Prüfung der Möglichkeiten eines Rückbaus oder ggf. anderer Entwicklungsperspektiven der Bestände
- ✚ Größte Herausforderung beim Rückbau: die Einbindung und Kooperation der unterschiedlichen Eigentümergruppen:
 - ✚ Lokale/regionale Eigentümer (Genossenschaften, Bauvereine etc.)
 - ✚ Private (Klein-)Eigentümer
 - ✚ Kapitalmarktorientierte Eigentümer (Immobilien AG, Fonds etc.)

Soziale Wohnraumversorgung

- ✚ Zielgruppenorientierte Wohnungsangebote zur Unterstützung von Haushalten, die sich nicht selbst am Markt angemessen mit Wohnraum versorgen können
- ✚ Erhalt von günstigem und qualitativ ausreichendem Wohnraum; dies ist insbesondere bei dem geplanten Rückbau von Mietwohnungsbeständen zu berücksichtigen.
- ✚ Stabilisierung und Aufwertung „sozial belasteter“ Stadtteile und Wohnquartiere im Rahmen der sozialen Stadt- und Quartiersentwicklung, wie z. B. im Programmgebiet der „Sozialen Stadt“ in Mastbrook

5. Die Teilraumkonzepte

Fünf Teilraumkonzepte für die Schwerpunktgebiete des Wohnungsmarktkonzeptes



Teilraum 1 – Neuwerk-West (ehem. Eiderkaserne): Zentral gelegene innerstädtische Konversionsfläche in Eidernähe

- ✚ Militärische Konversionsfläche in zentraler Lage in unmittelbarer Nähe zu Neuwerk und der Altstadt
- ✚ Nähe zu Erholungsflächen an Untereider und Stadtsee
- ✚ Historische Bestandsgebäude
- ✚ 2008 von der Stadt Rendsburg als Sanierungsgebiet "Neuwerk - West" (ehem. Eiderkaserne) festgelegt

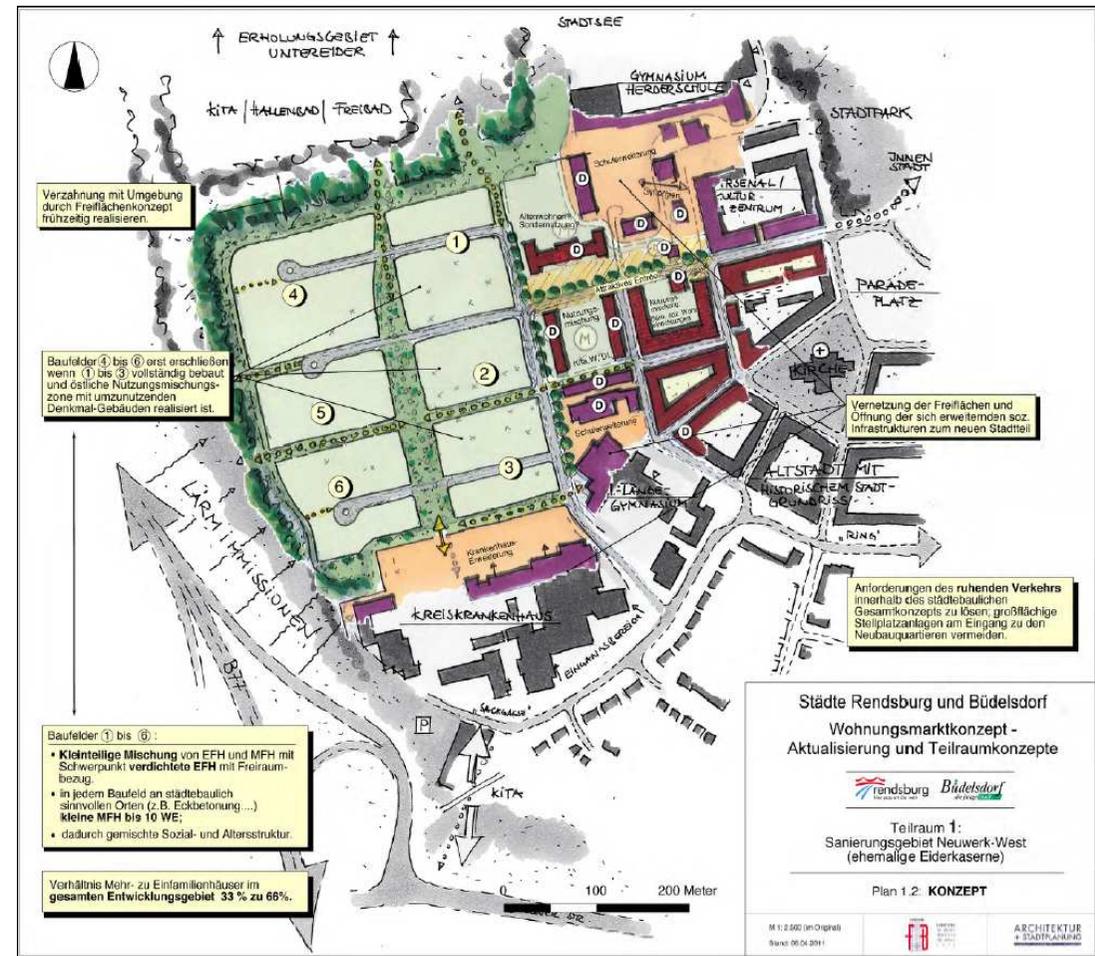
Aber:

- ✚ Mangelnde städtebauliche Vernetzung
- ✚ Ungünstige Verkehrsanbindung



Das Ziel: Entwicklung eines neuen innerstädtischen Wohnquartiers

- + Schaffung neuer Angebote und Qualitäten innerstädtischen Wohnens in Rendsburg
- + Kleinteilige Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern und die Umnutzung der denkmalgeschützten Bestandsgebäude
- + Flächenpotenzial für ca. 340 Wohnungen (städtebaulicher Wettbewerb geplant)
- + Schrittweise Entwicklung von Ost nach West, um an vorhandene attraktive Stadtstrukturen anzuknüpfen



Teilraum 2 – Mastbrook: Stadtteil mit vielfältigen sozialen, städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Handlungsbedarfen

- ✚ Gebäudebestand überwiegend aus den 1950er und 1960er Jahren
- ✚ Vielfach schlechte Bausubstanz/energetische Qualität
- ✚ Preiswertes Wohnungsangebot
- ✚ Hoher Anteil an Transferleistungsempfängern
- ✚ Seit 2005 im Förderprogramm „Soziale Stadt“
- ✚ Hoher Wohnungsleerstand
- ✚ Problem: Mangelnde Investitionsbereitschaft einzelner Wohnungseigentümer
- ✚ Negatives Image



Das Ziel: Soziale und städtebauliche Stabilisierung und Aufwertung des Stadtteils

- ✦ Verbesserungen im Bereich der privaten und öffentlichen Infrastruktur
- ✦ Verbesserung des Wohnumfeldes
- ✦ Umgestaltung der grünen Mitte Mastbrooks zu einer neuen sozialen Quartiersmitte
- ✦ Aufwertung des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes
- ✦ Rückbau leer stehender Wohnungen
- ✦ ggf. Ersatzneubau von Einfamilienhäusern



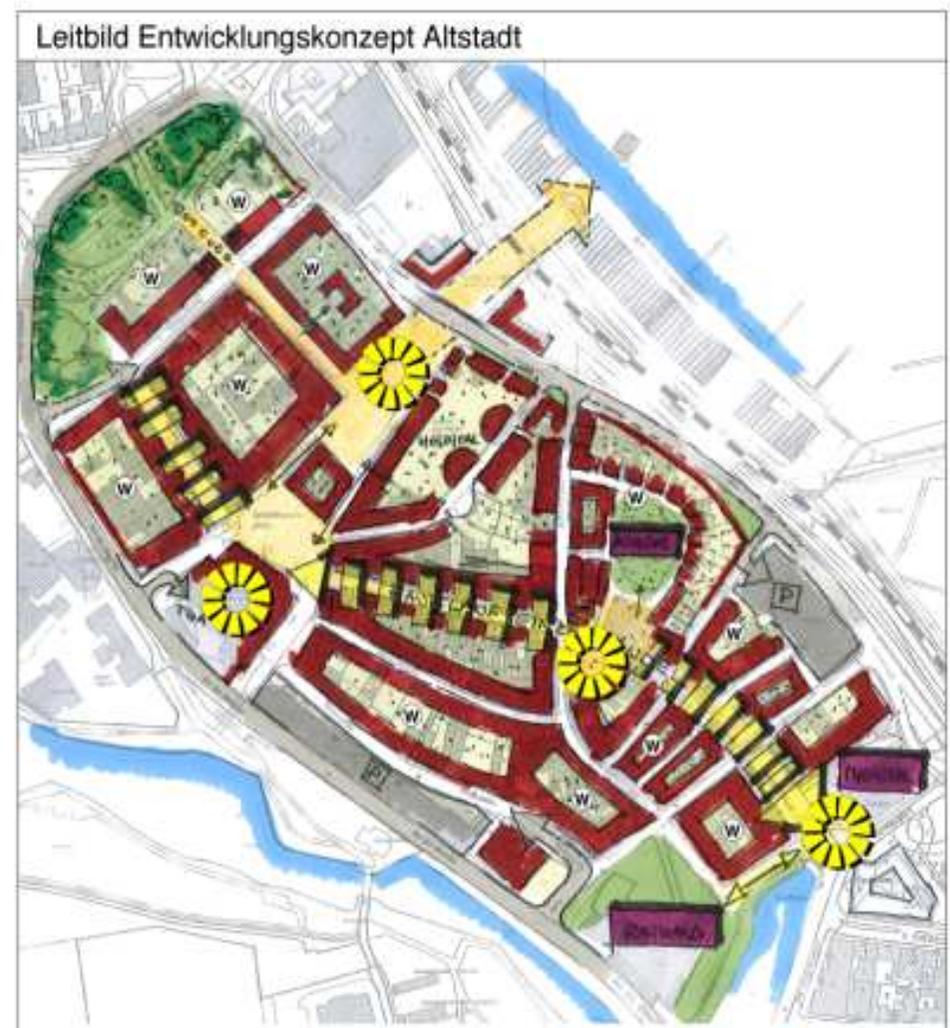
Teilraum 3 – Altstadt: Das historische Zentrum von Rendsburg

- ✚ Zentrale Lage im Stadtgebiet
- ✚ Historisches Stadtbild
- ✚ Teilweise attraktiv sanierte Gebäudestrukturen
- ✚ Gute Infrastruktur, aber nur begrenztes Angebot von Gütern des täglichen Bedarfs
- ✚ Teilweise hoher Modernisierungsbedarf
- ✚ Teilweise starke Verkehrs- und Lärmbelästigung
- ✚ Vertiefende vorbereitende Untersuchungen wurden mittlerweile durchgeführt



Das Ziel: Aufwertung der Altstadt als Einzelhandels- und Wohnstandort

- ⊕ Klare Definition der Funktionen
- ⊕ Konzentration der Einzelhandelsbereiche (Entwicklung eines Hauptlaufs)
- ⊕ Entwicklung bzw. Aufwertung der Wohnquartieren
- ⊕ Attraktivierung des Einzelhandelsangebots



Teilraum 4 – Hollerstraße West: Historischer Dorfkern von Büdelsdorf

- Relativ zentrale Lage zwischen Rendsburg und Büdelsdorf mit guten Lagequalitäten
- Gute Verkehrsanbindung, aber auch starker Durchgangsverkehr
- Teilweise dörflicher Charakter
- Aber: Teilweise städtebauliche Missstände und Instandhaltungsbedarfe
- Teilraum umfasst das Stadtumbaugebiet „Hollerstraße-West“ mit dem Büdelsdorfer Sanierungsgebiet „Hollerstraße-West“ und dem Rendsburger Sanierungsgebiet „Eckernförder Straße – Meynstraße“



Das Ziel: Attraktivitätssteigerung und Aufwertung des Teilraums für Wohnen und Gewerbe

- ✚ **Wohnstandortqualitäten stärken**
 - ✚ Instandsetzung, Modernisierung und gestalterische Aufwertung des Gebäudebestandes,
 - ✚ Neubau auf dem Autohaus-Areal mit (Generationen-)Wohnen
 - ✚ Ergänzung Wohnungsneubau in der Brunnenstraße
- ✚ **Attraktivierung von Einzelhandel und Dienstleistungen**
 - ✚ Erhalt, Sicherung und Ausbau der Nutzungsmischung
 - ✚ Verbesserung der gewerblichen Standortbedingungen
 - ✚ Gestaltungssatzung seit April 2012 in Kraft



Quelle: Planungsbüro Elbberg 2010



Quelle: A+S 2011

Teilraum 5 – Parksiedlung: Attraktiv gelegener Wohnstandort mit heterogener Bebauungs- und Sozialstruktur

- ✚ Innenstadtnahe und dennoch ruhige Lage mit direktem Bezug zur Obereider
- ✚ Im Wesentlichen in den 1960er und 1970er Jahren entstandenes Wohnquartier mit überwiegend guten Wohnqualitäten

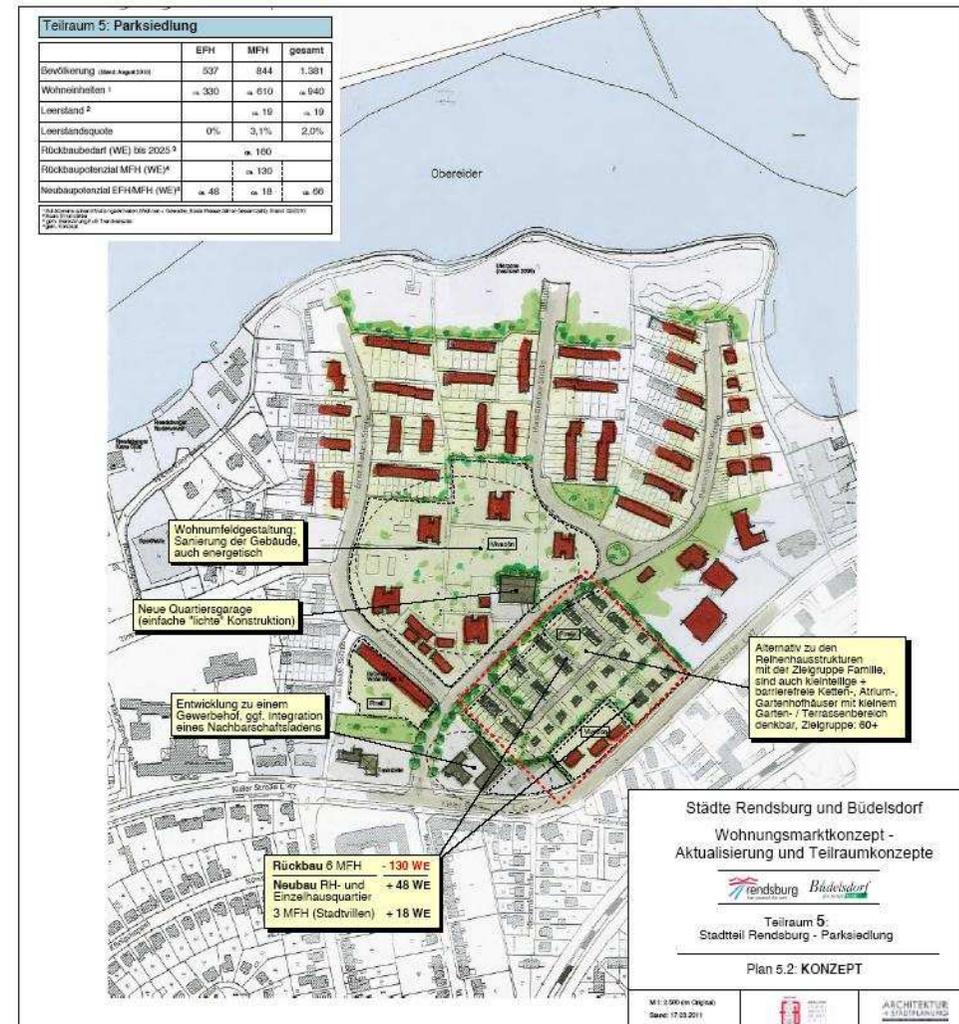
Aber:

- ✚ Teilweise nicht mehr nachfragegerechter Wohnungsbestand
- ✚ Hoher Anteil an Transferleistungsempfängern
- ✚ Unternutzung/Leerstand Gewerbe-
fläche/ehemaliges Nahversorgungszentrum



Das Ziel: Aufwertung und Weiterentwicklung des Wohnquartiers

- ✦ Aufwertung des Wohnumfelds im zentralen Bereich um die Punkthochhäuser
- ✦ Umbau der ehemaligen Einzelhandelsflächen zu einem Gewerbehof mit integriertem Nachbarschaftsladen
- ✦ Ausbau des altersgerechten Wohnens und sozialer Angebote
- ✦ Langfristig Rückbaupotenziale im MFH-Bereich und Neubaupotenzial auf den zurückgebauten Flächen vorhanden (aber kein dringender Handlungsbedarf)



Quelle: A+S 2011

6. Monitoring

Aufbau eines Monitoringsystems Wohnen

- ✚ Aufgaben eines Monitorings Wohnen
 - ✚ Informations-/Objektivierungsfunktion
 - ✚ Frühwarn-/Sensibilisierungsfunktion
 - ✚ Controlling-/Evaluierungsfunktion
- ✚ Themenfelder:
 - ✚ Wirtschaftliche Entwicklung/Rahmendaten
 - ✚ Demografische Entwicklung
 - ✚ Nachfrage
 - ✚ Wohnungsangebot
 - ✚ Wohnungs- und Immobilienmarkt
 - ✚ soziale Wohnungsversorgung
 - ✚ Stadt-Umland-Prozesse
- ✚ Das Monitoring Wohnen soll voraussichtlich alle zwei Jahre durchgeführt werden