

Wohnungsmarktkonzept Stadt Rendsburg / Stadt Büdelsdorf

Teil C – Monitoring



Wohnungsmarktkonzept Stadt Rendsburg / Stadt Büdelsdorf

Auftraggeber



Stadt Rendsburg
Der Bürgermeister
Am Gymnasium 4
24768 Rendsburg



Stadt Büdelsdorf
Der Bürgermeister
Am Markt 1
24782 Büdelsdorf

vertreten durch



BIG-STÄDTEBAU GmbH
Treuhänderischer Sanierungsträger
Eckernförder Straße 212
24119 Kronshagen



Auftragnehmer

F+B Forschung und Beratung für Wohnen,
Immobilien und Umwelt GmbH
Adenauerallee 28
20097 Hamburg



Architektur + Stadtplanung
Graumannsweg 69
22087 Hamburg

Stand: Mai 2011, mit redaktionellen
Ergänzungen Februar 2013

Gefördert durch



Gefördert durch:



Bundesministerium
für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Innenministerium
des Landes
chleswig-Holstein



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	3
2	Aufbau eines Monitoringsystems Wohnen.....	4

1 Einleitung

In Deutschland ist die ökonomische, soziale und demografische Entwicklung regional sehr unterschiedlich. Weiterhin wachsenden Städten und Gemeinden steht zunehmend eine Vielzahl an stagnierenden oder schrumpfenden Kommunen gegenüber. Diese Entwicklung vollzieht sich auch innerhalb des Landes Schleswig-Holstein, wo den zumeist noch wachsenden Gemeinden innerhalb der Metropolregion Hamburg im südlichen Schleswig-Holstein schrumpfende Städte mit entsprechendem Anpassungsbedarf in anderen Landesteilen gegenüberstehen. Und: Auch innerhalb der Städte und Gemeinden verlaufen die Entwicklungen sehr heterogen und oftmals gegenläufig: Wachsenden Stadtteilen mit Investitionen in Neubau oder Bestand stehen Bereiche mit Überalterung und Desinvestition gegenüber. Verwaltung und Fachpolitik in den Städten und Gemeinden benötigen daher ein Instrument, um die heterogenen Entwicklungen beobachten zu können und um im Rahmen der Planung die Weichen für eine zukunftsgerichtete Stadtentwicklung entsprechend stellen zu können. Dieses gilt auch für die Städte Rendsburg und Büdelsdorf.

Heterogene Entwicklungen erfordern kontinuierliche Beobachtung

Ein solches Instrument stellt das Monitoring Wohnen dar: Hierbei handelt es sich im Kern um eine periodisch aktualisierte Erfassung von ausgewählten Daten (als Zeitreihen) rund um Wohnen und Stadtentwicklung. Folgende wichtige Funktionen lassen sich dem Monitoring Wohnen zuordnen¹:

- **Informations-/Objektivierungsfunktion:**
Vereinheitlichung der Informationsbasis aller Akteure innerhalb der Stadt, soweit möglich Objektivierung der örtlichen Diskussion durch „harte Kennzahlen“.
- **Frühwarn-/Sensibilisierungsfunktion:**
Rechtzeitiges Erkennen von Trendveränderungen im Bereich Wohnen und Stadtentwicklung, Sensibilisierung der Akteure für wichtige Themen.
- **Controlling-/Evaluierungsfunktion:**
Laufende Überprüfung der allgemeinen Stadtentwicklungs- und Wohnungsmarktentwicklung sowie der Planwerke und Konzepte hinsichtlich ihrer Aktualität (Annahmen, Aussagen).

Wichtige Funktionen eines Monitorings

¹ Nach Dollinger, Britta (2008): Monitoring als kommunalstatistische Aufgabe. Das Vielzweck-instrument Monitoring: Informieren und dokumentieren. In: Stadtforschung und Statistik. Heft 1/2008.

2 Aufbau eines Monitoringsystems Wohnen

Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat im Jahr 2008 eine Arbeitshilfe zum Aufbau eines Monitorings herausgegeben². Hierauf aufbauend wurde im Rahmen der Erstellung des Wohnungsmarktkonzepts Rendsburg/Büdelndorf Vorschlag für ein zukünftiges Monitoring im Bereich des Wohnens erarbeitet und die hierfür vorhandenen Daten als Ausgangsbasis zusammengestellt (siehe. Abb. 2.1-1).

Basis bildet die Arbeitshilfe des Innenministeriums

Für ein künftiges Monitoring Wohnen in Rendsburg und Büdelndorf werden folgende Themenfelder vorgeschlagen:

- Wirtschaftliche Entwicklung/Rahmendaten
- Demografische Entwicklung
- Nachfrage
- Wohnungsangebot
- Wohnungs- und Immobilienmarkt
- soziale Wohnungsversorgung
- Stadt-Umland-Prozesse

Der Monitoringbereich „*Wirtschaftliche Entwicklung/Rahmendaten*“ erfasst zentrale wirtschaftliche Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung und ermöglicht dadurch Rückschlüsse auf die künftigen Entwicklungsperspektiven des örtlichen Wohnungsmarktes.

Der Monitoringbereich „*Demografische Entwicklung*“ beschreibt die Bevölkerungsentwicklung der Städte nach Altersklassen und erfasst sowohl die natürliche Bevölkerungsentwicklung als auch die Wanderungen und bildet so differenziert die Entwicklung der Wohnungsnachfrage insgesamt sowie einzelner Nachfragergruppen (z. H. Senioren) ab. Die gewählten Indikatoren erlauben dadurch einen Abgleich mit den Ergebnissen der Vorausschätzungen zur Bevölkerungsentwicklung und (zumindest mittelbar) zum Wohnungsbedarf. Hierdurch kommt insbesondere diesem Monitoringbereich eine wichtige Frühwarn- und Controllingfunktion bezüglich des künftigen Wohnungsbedarfs zu. Die Kommunen werden so in die Lage versetzt, frühzeitig auf demografische Veränderungen mit planerischen Instrumenten zu reagieren.

Im Monitoringbereich „*Nachfrage*“ wird die Entwicklung der Kaufkraft abgebildet, die ein wesentlicher wirtschaftlicher Einflussfaktor auf die Wohnungsnachfrage ist.

Im Monitoringbereich „*Wohnungsangebot*“ werden Umfang und Art der Bautätigkeit und die Entwicklung des Wohnungsbestands erfasst. Die Gegenüberstellung der Bautätigkeit mit der demografischen Entwicklung kann mögliche Angebots- bzw.

² Vgl. IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (2008): Arbeitshilfe für den Aufbau eines Monitorings Wohnen. Erstellt im Auftrag des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein.

Nachfrageüberhänge und daraus resultierende Handlungsbedarfe aufzeigen und besitzt dadurch ebenfalls eine wichtige Frühwarnfunktion.

Abb.2.1-1 Vorschlag einer Indikatorenliste für das Monitoring Wohnen

1.0 Wirtschaftliche Entwicklung/Rahmendaten
<u>1.1 Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort</u>
<u>1.2 Ein- und Auspendler</u>
<u>1.3 Arbeitslosenzahlen</u>
2.0 Demographische Entwicklung
<u>2.1 Bevölkerung Hauptwohnsitz</u>
<u>2.2 Bevölkerung Nebenwohnsitz</u>
<u>2.3 Bevölkerung nach Altersklassen, Geschlecht und Nationalität</u>
<u>2.4 Natürliche Bevölkerungsentwicklung</u>
<u>2.5 Fort- und Zuzüge nach Ziel- und Herkunftsgebiet</u>
<u>2.6 Fort- und Zuzüge nach Altersgruppen</u>
<u>2.7 Bevölkerung 65-80+ nach Stadtteilen und Teilräumen</u>
3.0 Nachfrage
<u>3.1 Kaufkraft & F+B-Marktrating Wohnen</u>
4.0 Wohnungsangebot
<u>4.1 Baufertigstellungen</u>
<u>4.2 Baufertigstellungen nach Gebäudeart (EZFH, MFH)</u>
<u>4.3 Baufertigstellungen nach Raumzahl</u>
<u>4.4 Wohnungsbestand</u>
<u>4.5 Wohnungsbestand nach Gebäudeart</u>
<u>4.6 Wohnungsbestand nach Raumzahl</u>
<u>4.7 Baulandpotenzial (Fläche, WE)</u>
5.0 Wohnungs- und Immobilienmarkt
<u>5.1 Mietenentwicklung nach Teilmärkten</u>
<u>5.2 Wohnungsleerstand auf Stadtteilebene</u>
<u>5.3 Verkaufsfälle- und preise unbebaute Grundstücke</u>
<u>5.4 Verkaufsfälle- und preise EZFH</u>
<u>5.5 Verkaufsfälle- und preise Eigentumswohnungen</u>
<u>5.6 Bodenrichtwerte</u>
6.0 Soziale Wohnraumversorgung
<u>6.1 Gebundene Sozialmietwohnungen</u>
<u>6.2 Empfänger Arbeitslosengeld-II</u>
<u>6.3 Wohnberechtigungsbescheinigungen</u>
<u>6.4 Sozialhilfeempfänger</u>
7.0 Stadt-Umland-Prozesse
<u>7.1 Bevölkerung</u>
<u>7.2 Baufertigstellungen</u>
<u>7.3 Baufertigstellungen nach Gebäudeart</u>
<u>7.4 Wohnungsbestand</u>
<u>7.5 Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort</u>

Quelle: F+B GmbH, 2011

Im Monitoringbereich „Wohnungs- und Immobilienmarkt“ werden die Mieten und Preise, nach Teilmärkten differenziert, sowie der Wohnungsleerstand abgebildet. Hieraus lassen sich Handlungserfordernisse bezüglich eines Rückbaus von Wohnungen kleinräumig ableiten.

Der Monitoringbereich „soziale Wohnraumversorgung“ beschreibt zum einen die Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbestands in den beiden Städten und zum anderen die Entwicklung von am Wohnungsmarkt benachteiligten Nachfragergruppen (Empfänger von Transferleistungen). Die Gegenüberstellung dieser Daten kann mögliche Handlungsbedarfe bei der Bereitstellung öffentlich geförderter Wohnungen aufzeigen.

Im Monitoringbereich „*Stadt-Umland-Prozesse*“ werden wichtige Strukturdaten zur Nachfrage- und Angebotsentwicklung im Umland erfasst. Im Abgleich mit der Entwicklung in Rendsburg/Büdelndorf können so z. B. Handlungserfordernisse bei der kommunalen Stadtplanung und Baulandbereitstellung aufgezeigt werden.

Auf Grundlage dieses ersten Strukturkonzepts wird gegenwärtig zwischen den beiden Städten abgestimmt, in welcher Form das Monitoring zukünftig durchgeführt und gepflegt werden soll und wie es in die zukünftige Arbeiten im Bereich Stadtentwicklung und Bauen in den beiden Städten eingebunden werden kann. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist geplant, das Monitoring Wohnen alle zwei Jahre durchzuführen – erstmalig zum 31.12.2012.

*Klarungsbedarf bei
der Umsetzung des
Monitorings Wohnen*