

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
schleswig-Holstein



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	9
1.1	Aufgaben und Ziele	9
1.2	Methodik	11
1.3	Datenbasis.....	12
1.4	Regionale Abgrenzung des Wohnungsmarkts Rendsburg/Büdelndorf	14
2	Wirtschaftliche Entwicklung.....	16
2.1	Raumordnerische Einordnung, Lage und Verkehrsanbindung.....	16
2.2	Wirtschaftsentwicklung	18
2.2.1	Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung.....	18
2.2.2	Entwicklung der Arbeitslosigkeit	20
3	Nachfragestruktur und -entwicklung.....	22
3.1	Vorbemerkung	22
3.2	Einwohner- und haushaltsbezogene Kaufkraft.....	22
3.3	Demografische Struktur und -entwicklung	24
3.4	Faktoren der Bevölkerungsentwicklung.....	25
3.5	Altersstruktur der Nachfrager	29
3.6	Nationalität der Nachfrager.....	33
3.7	Qualitative Wohnungsnachfrage	33
3.8	Zielgruppen der Nachfrage in Rendsburg und Büdelndorf	35
3.8.1	Fragestellung	35
3.8.2	Untersuchungsraster und Bewertungsmodell.....	35
3.8.3	Zielgruppen der künftigen Nachfrage in Rendsburg und Büdelndorf.....	38
4	Angebotsstruktur/-entwicklung	42
4.1	Einleitung.....	42
4.2	Wohnungs- und Gebäudebestand.....	42
4.3	Wohnungsbestandsentwicklung, Baufertigstellungen und Baulandpotenziale	47
4.4	Soziale Wohnraumversorgung	52
4.4.1	Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen	52
4.4.2	Abschätzung der Wohnraumversorgung für Empfänger von Transferleistungen.....	54

5	Energetischer Zustand der Wohngebäude	56
5.1	Einleitung.....	56
5.2	Gesamtstädtische Analyse des energetischen Sanierungsbedarfes	57
6	Wohnimmobilienmarkt Rendsburg/Büdelndorf.....	62
6.1	Allgemeine Markteinschätzung.....	62
6.2	Wohnlagen	63
6.3	Mietwohnungsmarkt	64
6.4	Der Markt für Eigentumswohnungen	68
6.5	Der Markt für Eigenheime.....	70
6.6	Bodenpreise	74
7	Vorausschätzung der Wohnungsnachfrage für Rendsburg und Büdelndorf bis zum Jahr 2025.....	77
7.1	Bevölkerungsvorausschätzung Rendsburg und Büdelndorf 2025.....	77
7.2	Grundannahmen der Bevölkerungsprognose.....	78
7.3	Bevölkerungsentwicklung in Rendsburg und Büdelndorf bis zum Jahr 2025	79
7.4	Entwicklung der Privathaushalte in Rendsburg/Büdelndorf bis zum Jahr 2025	85
7.5	Wohnungsnachfrage in Rendsburg/Büdelndorf bis zum Jahr 2025 - Neubaubedarf.....	93
7.6	Vergleich der Vorausschätzungen im Rahmen des Wohnungsmarkt- konzepts mit der aktuellen Wohnungsmarktprognose des IfS Berlin im Auftrag des Innenministeriums Schleswig-Holstein.....	99
7.6.1	Methodik	99
7.6.2	Voraussetzungen und Annahmen	100
7.6.3	Ergebnisvergleich	101
8	Handlungsfelder und Strategien für die Wohnungs- marktentwicklung in Rendsburg/Büdelndorf bis zum Jahr 2025	104
8.1	Handlungsfeld 1: Nachfragegerechte Bestandsentwicklung	105
8.1.1	Ausgangslage.....	105
8.1.2	Zielgruppen.....	105
8.1.3	Quartiersbezogene Strategien.....	106
8.1.4	Übergeordnete Strategien	109
8.2	Handlungsfeld 2: Wohnungsneubau für neue Bedarfe.....	111

8.2.1	Ausgangslage.....	111
8.2.2	Ziele.....	113
8.2.3	Zielgruppen.....	114
8.2.4	Übergeordnete Strategien	114
8.2.5	Quartiersbezogene Strategien.....	115
8.3	Handlungsfeld 3: Altersgerechte Wohnangebote	115
8.3.1	Ausgangslage.....	115
8.3.2	Ziele und Maßnahmen.....	117
8.4	Handlungsfeld 4: Rückbau von Wohnungsbeständen.....	122
8.4.1	Ausgangslage.....	122
8.4.2	Verteilung der Rückbaumöglichkeiten im Stadtgebiet	122
8.4.3	Kooperation mit den Wohnungseigentümern	123
8.5	Handlungsfeld 5: Energetische Modernisierung.....	126
8.5.1	Ausgangslage.....	126
8.5.2	Ziele und Maßnahmen.....	126
8.6	Handlungsfeld 6: Soziale Wohnraumversorgung	128
8.6.1	Ausgangslage.....	128
8.6.2	Ziele und Maßnahmen.....	130
8.7	Handlungsfeld 7: Kooperation, Kommunikation und Akteurskonzepte.....	131
8.7.1	Ausgangslage.....	131
8.7.2	Ziele und Maßnahmen.....	133

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1.3-1:	Abgrenzung des regionalen Wohnungsmarkts für Rendsburg und Büdelsdorf	14
Abb. 2.1-1	Rendsburg und Büdelsdorf im Landesentwicklungsplan 2010	16
Abb. 2.1-2	Verkehrsanbindungen nach Rendsburg und Büdelsdorf	17
Abb. 2.2-1	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort 30.06.2000 bis 30.06.2009 im regionalen Vergleich.....	19
Abb. 2.2-2	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort 30.06.2000 bis 30.06.2009 im Vergleich	20
Abb. 2.3-1	Arbeitslose und Anteil an der Bevölkerungsgruppe 15 bis 65 Jahre in Rendsburg	21
Abb. 2.3-2	Arbeitslose und Anteil an der Bevölkerungsgruppe 15 bis 65 Jahre in Büdelsdorf.....	21
Abb. 3.2-1	Kaufkraft in Rendsburg und Büdelsdorf im Vergleich zu ausgewählten Regionen 2009	23
Abb. 3.3-1	Bevölkerungsentwicklung in Rendsburg und Büdelsdorf 2000-2009	24
Abb. 3.3-2	Einwohnerentwicklung in Rendsburg, Büdelsdorf und dem GEP-Umland 2000-2009 in %	25
Abb. 3.4-1	Komponenten der Bevölkerungsentwicklung Rendsburg /Büdelsdorf 2000 bis 2009 (Bevölkerung mit Hauptwohnsitz)	26
Abb. 3.4-2	Saldo der Wanderungen, der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der Bevölkerungsentwicklung insgesamt in Rendsburg und Büdelsdorf 2005-2009.....	26
Abb. 3.4-3	Saldo der Wanderungen für Rendsburg und Büdelsdorf nach Herkunfts-/Zielgebiet 2005-2009	27
Abb. 3.4-4	Saldo der Wanderungen für Rendsburg und Büdelsdorf in der GEP-Region 2005-2009	28
Abb. 3.4-5	Saldo der Zu- und Fortzüge für Rendsburg und Büdelsdorf nach Altersgruppen 2001-2004 und 2005-2009	29
Abb. 3.5-1	Altersstruktur in Rendsburg und Büdelsdorf 2010	30
Abb. 3.5-2	Entwicklung der Altersstruktur Rendsburg und Büdelsdorf 2000-2010	32
Abb. 3.8-1	Trendmatrix des Wohnens	36
Abb. 4.2-1	Entwicklung des Wohnungsbestandes in Rendsburg und Büdelsdorf 2000-2009	42
Abb. 4.2-2	Wohnungsbestand in Rendsburg und Büdelsdorf nach Gebäudetyp 2000-2009.....	43
Abb. 4.2-3	Wohnungsbestand nach Baualtersklassen in Rendsburg und Büdelsdorf in %.....	45
Abb. 4.2-4	Wohnungsbestand in Rendsburg und Büdelsdorf nach Anzahl der Räume in %.....	46
Abb. 4.2-5	Mietwohnungsbestand in Rendsburg und Büdelsdorf nach Größenklassen 2000-2009 in %	47
Abb. 4.3-1	Anzahl Baufertigstellung neuer Wohnungen 2000-2009 nach Gebäudetyp.....	48
Abb. 4.3-2	Rendsburg/Büdelsdorf Wohnungsbestandsstruktur und -entwicklung im Vergleich mit anderen Städten und Gemeinden Schleswig-Holsteins in der Größenordnung 20.000 bis 30.000 Einwohner/Bundesland insgesamt 2009	49

Abb. 4.3-2	Entwicklung des Wohnungsbestandes an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2000-2009	50
Abb. 4.3-3	Kurzfristig aktivierbare Bauflächen für Wohn- und Mischnutzungen in Rendsburg und Büdelsdorf	51
Abb. 4.4-1	Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen in Rendsburg/Büdelsdorf	53
Abb. 4.4-2	Abschätzung des Anteils an Wohnungen mit angemessenen Kosten der Unterkunft an den zur Neuvermietung angebotenen Wohnungen der Jahre 2008-2010.....	55
Abb. 5.2-1	Merkmale zur Beurteilung des Sanierungsbedarfs	58
Abb. 5.2-2	Energetischer Zustand der Wohngebäude in den Wohn- und Mischquartieren in Rendsburg und Büdelsdorf	59
Abb. 6.1-1	Der Wohnimmobilienmarkt im Spannungsfeld zwischen Nachfrage, Angebot, wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und staatlichen Vorgaben.....	62
Abb. 6.2-1	Wohnlageneinschätzung in Rendsburg/Büdelsdorf.....	64
Abb. 6.3-1	Wohnungsl Leerstand in Rendsburg/Büdelsdorf 2010	65
Abb. 6.3-2	Regionale Marktmietenentwicklung im Bestand 2005-2010 in €/m ² (nettokalt)*	66
Abb. 6.3-3	Regionale Mietenentwicklung im Neubau 2005-2010 in €/m ² (nettokalt)	66
Abb. 6.3-4	Marktmieten Rendsburg, Büdelsdorf und Umland (arithmetisches Mittel) von 2005 bis 2010 in €/m ² nettokalt	67
Abb. 6.3-5	Marktmieten: Durchschnittliches Mietpreisniveau bei Neuvermietungen in Rendsburg nach Baualtersklassen 2008 bis 2010 in €/m ² nettokalt	68
Abb. 6.3-6	Marktmieten: Durchschnittliches Mietpreisniveau bei Neuvermietungen in Büdelsdorf nach Baualtersklassen 2008 bis 2010	68
Abb. 6.4-1	Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen in Rendsburg, Büdelsdorf und dem GEP-Umland 2002-2009	69
Abb. 6.4-2	Regionale Preisentwicklung von Eigentumswohnungen im Bestand 2005-2010 in €/m ² Wohnfläche.....	69
Abb. 6.4-3	Vergleichspreise für Eigentumswohnungen im Neubau 2005-2010 in €/m ² Wohnfläche.....	70
Abb. 6.5-1	Anzahl der Kauffälle von Einfamilienhäusern in Rendsburg, Büdelsdorf und dem GEP-Umland 2002-2009	71
Abb. 6.5-2	Regionale Preisentwicklung von (freistehenden) Einfamilienhäusern im Bestand 2005-2010 in €/m ² Wohnfläche.....	71
Abb. 6.5-3	Regionale Preisentwicklung von (freistehenden) Einfamilienhäusern im Neubau 2005-2010 in €/m ² Wohnfläche*.....	72
Abb. 6.5-4	Durchschnittliche Vergleichspreise für Eigenheime in Rendsburg und Büdelsdorf im Bestand und Neubau nach Objekttyp 2005 bis 2010 in €/m ²	73
Abb. 6.5-5	Angebotspreise Rendsburg, Büdelsdorf und Umland für Eigenheime von 2005 bis 2010 (arithmetisches Mittel) in €/m ² Wohnfläche	74
Abb. 6.6-1	Durchschnittliche Bodenpreise (arithmetisches Mittel) in Rendsburg, Büdelsdorf und Umland 2005 bis 2009 in €/m ²	75

Abb.7.2-1	Prognoseparameter der Bevölkerungsprognose	78
Abb. 7.3-1	Entwicklung der wohnungsnachfragerrelevanten Bevölkerung in drei Varianten	80
Abb. 7.3-2	Entwicklung der altersstrukturellen Zusammensetzung in Rendsburg bis 2025 – Trendvariante	82
Abb. 7.3-3	Entwicklung der altersstrukturellen Zusammensetzung in Büdelsdorf bis 2025 – Trendvariante	83
Abb. 7.3-4	Altersstruktur und idealtypische Wohnungsnachfrage in Rendsburg und Büdelsdorf 2009 und 2025 im Vergleich – Trendvariante	84
Abb. 7.4-1	Haushaltsentwicklung in Rendsburg/Büdelsdorf bis 2025	86
Abb. 7.4-2	Anzahl der Haushalte nach Haushaltsgrößen Rendsburg /Büdelsdorf 2009 bis 2025 – Trendvariante	87
Abb. 7.4-3	Anteil der Haushalte nach Haushaltsgröße 2009 bis 2025 Rendsburg/Büdelsdorf.....	88
Abb. 7.4-4	Anzahl und Anteile der Haushaltsgrößengruppen Rendsburg – Trendvariante	90
Abb. 7.4-5	Anzahl und Anteile der Haushaltsgrößengruppen Büdelsdorf – Trendvariante	90
Abb. 7-11	Vorausschätzung der Veränderung der Anzahl der Haushalte nach Altersgruppen 2009 bis 2025 in Rendsburg/Büdelsdorf – Trendvariante	91
Abb. 7-12	Entwicklung Anzahl der Seniorenhaushalte in Rendsburg /Büdelsdorf 2009 bis 2025 –Trendvariante	92
Abb. 7.5-1	Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose Rendsburg 2025 – Trendvariante (Abweichungen durch Rundungen)	94
Abb. 7.5-2	Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose Rendsburg bis zum Jahr 2025 - Prognosekorridor	95
Abb. 7.5-3	Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose Büdelsdorf 2025 -Trendvariante	96
Abb. 7.5-4	Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose Büdelsdorf bis zum Jahr 2025 - Prognosekorridor	97
Abb. 7.6-1	Räumliche Abgrenzung und Differenzierung der Prognosen	100
Abb. 7.6-2	Voraussetzungen und Annahmen der Prognosen	100
Abb. 7.6-3	Ergebnisse der Prognosen bis 2025	102
Abb. 8.3-1	Lebenszyklusverlauf von Baugebieten und deren Erstbeziehern	117
Abb. 8.3-2	Ziele eines Interessentenkreises für eine Senioren-Hausgemeinschaft in Saarbrücken	121
Abb. 8.4-1	Verteilung der Rückbaumöglichkeiten im Stadtgebiet.....	123
Abb. 8.5-1	Stadtplan der guten Beispiele zum Klimaschutz der Stadt Norderstedt (Ausschnitt)	128

1 Einleitung

1.1 Aufgaben und Ziele

Für die benachbarten und eng miteinander verflochtenen Städte Rendsburg und Büdelsdorf soll ein Wohnungsmarktkonzept erstellt werden. Damit sollen die Vorgaben, Ziele und Maßnahmenvorschläge des Wohnraumversorgungskonzeptes aus dem Jahre 2007 aktualisiert und vertieft werden, welches seinerzeit im Kontext des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes erarbeitet worden ist¹. Die Planungen sind auf der Grundlage aktuell erstellter Prognosen bis in das Jahr 2025 auszurichten.

Neben der Zielsetzung, die aktuellen Rahmenbedingungen der Wohnraumversorgung zu berücksichtigen, unterscheidet sich das Wohnungsmarktkonzept durch seine stärkere Marktorientierung und die Entwicklung von Teilraumkonzepten für ausgewählte Aktionsräume in den beiden Städten von dem Vorgängerkonzept.

Zentrale Fragestellungen sind nunmehr,

- die Einschätzung der Marktsituation in den beiden Städten,
- von welchen Nachfragetrends auszugehen ist,
- inwieweit das aktuelle Wohnungsangebot in den Quartieren künftig noch nachfragegerecht ist und
- welche Strategien und Handlungsempfehlungen für die künftige Wohnungsmarktentwicklung für Rendsburg und Büdelsdorf abgeleitet werden können.

Auf der Grundlage der jeweils spezifischen fachlichen und räumlichen Handlungsschwerpunkte sind in den beiden Städten für einzelne Quartiere vertiefende teilräumliche Entwicklungskonzepte zu erarbeiten. In deren Rahmen werden sowohl die städtebaulichen Optionen analysiert als auch die wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen berücksichtigt, die sich aus der spezifischen Struktur der Wohnungsnachfrage, der Struktur der angebotenen Wohnungen und der Akteure am Markt ergeben. Ziel ist es, eine fundierte Entscheidungsgrundlage für die Angebotsplanung und die Bewilligung von Fördermitteln (Sozialer Wohnungsbau, Städtebauförderung) zu schaffen, durch die ein effizienter Mitteleinsatz in den Kommunen gewährleistet werden kann.

¹ Vgl. Wohnraumversorgungskonzept Rendsburg/Büdelsdorf im Kontext des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes. Auftragnehmer: BPW Stadtplanung Forschung Beratung, Hamburg, März 2007

Damit soll ein spezifischer Planungsrahmen für die Entwicklung in den beiden Städten geschaffen werden, die wie viele andere Städte und Gemeinden von den Folgen des demografischen Wandels betroffen sind, unter allerdings vergleichsweise günstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die sich aus der Ansiedlung von Zukunftsindustrien (z. B. im Windenergie-Sektor) ergeben. Damit konnten in Rendsburg die Folgen der Aufgabe als Bundeswehrstandort offenbar weitgehend ausgeglichen werden.

Rendsburg und Büdelsdorf sind dabei von Trends betroffen, die Städte und Gemeinden in vielen Regionen Deutschlands herausfordern. Die regionale Struktur ist in den letzten Jahren durch immer stärker werdende Unterschiede in der ökonomischen, sozialen und demografischen Entwicklung gekennzeichnet. Standorten mit einer positiven Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung stehen Städte und Gemeinden mit stagnierender oder deutlich rückläufiger Bevölkerung und weniger günstigen Wirtschaftsaussichten gegenüber. Im Bundesland Schleswig-Holstein stehen den zumeist wachsenden Kommunen im Speckgürtel von Hamburg überwiegend schrumpfende Kommunen mit z. T. besonders starkem Handlungsbedarf im restlichen Landesgebiet, insbesondere in den peripheren ländlichen Gebieten, gegenüber.

Aufgrund dieser Entwicklung hat das Innenministerium Schleswig-Holstein im Jahr 2002 mit dem Inkrafttreten des Wohnraumförderungsgesetzes damit begonnen, die Erstellung kommunaler Wohnraumversorgungskonzepte anzuregen. Inzwischen verfügt Schleswig-Holstein unter den alten Bundesländern über die größte Anzahl an Wohnungsmarktkonzepten für Ober- und Mittelzentren. Das Innenministerium in Kiel unterstützt die Kommunen durch Arbeitshilfen und Gutachten, und fördert die Erstellung der planerischen Grundlagen.

Den gemeinsamen Auftrag für die Erstellung eines gemeinsamen Wohnungsmarktkonzeptes für die beiden Nachbarstädte Rendsburg und Büdelsdorf haben die beiden Büros „F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH“ und „A+S Architektur und Stadtplanung“ aus Hamburg erhalten. Mit den Arbeiten für das Wohnungsmarktkonzept wurde im Spätsommer 2010 begonnen. Erste Ergebnisse wurden der Stadt im März 2011 vorgestellt.

Grundlage der Studie ist eine Prognose der künftigen Wohnungsmarktentwicklung. In den verschiedenen Varianten wurde versucht, mit einer Abschätzung der künftigen Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung bis zum Jahr 2025 den Planungsrahmen der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung in Rendsburg und Büdelsdorf abzustecken. Das Wohnungsmarktkonzept soll, ausgehend von den absehbaren demographischen, sozioökonomischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen die Entwicklungschancen der beiden Städte als zusammenhängendem Wohnstandort aufzeigen und gleichzeitig einen realistischen strategischen Zielkorridor für die Sicherung und Verbesserung des Wohn- und Lebensbedingungen in Rendsburg/Büdelsdorf vorgeben.

Zur Erreichung dieser Ziele werden die Strukturen und Trends der Nachfrage-, der Angebots- und der Marktentwicklung analysiert. Dazu hat F+B neben einer Bedarfs-, Nachfrage- und Marktprognose eine durch qualitative Analysen ergänzte

Markteinschätzung vorgenommen. Auf dieser Grundlage können Handlungsfelder entwickelt und konkrete Maßnahmekonzepte entwickelt werden. Zusätzlich hat dieses Konzept der Städte Rendsburg und Büdelsdorf das Ziel, ggf. notwendige Maßnahmen der Städtebauförderung zu begründen.

1.2 Methodik

Das Wohnungsmarktkonzept besteht aus mehreren Teilen. Der Analyse- und Prognoseteil bildet dabei das Grundgerüst für daraus abgeleitete Handlungsfelder und Maßnahmen. Neben der gesamtstädtischen Betrachtung findet für fünf Teilräume eine zusätzliche Analyse und Prognose auf kleinräumiger Stadtebene statt.

Die Analyse stützt sich auf die Aufbereitung und Auswertung amtlicher Statistiken, relevanter Marktdaten, auf Material- und Literaturstudien sowie auf leitfadengestützte Interviews mit örtlichen und überregional tätigen Experten. Teilergebnisse wurden in insgesamt zwei Workshops mit Schlüsselpersonen und Experten eingehend erörtert. Auch die Ergebnisse dieser Veranstaltungen fließen in das Gutachten ein.

Obwohl bei den Analysen und Prognosen auf eine große Bandbreite an Datenquellen zurückgegriffen werden konnte, haben sich bei den Analysen auf Stadtebene z. T. nennenswerte Lücken aufgezeigt, welche durch Sonderanalysen und Recherchen überbrückt werden mussten. Ausgewertet wurden u. a. ein Auszug der Meldedateien beider Städte, um verlässliche Daten zur kleinräumigen Bevölkerungsstruktur bereitzustellen, sowie Zählerdaten der Versorgungsunternehmen, um die Gebäude- und Wohnungsstruktur sowie aktuelle Leerstände zu beschreiben.

In die Analyse, Prognose und Handlungsempfehlungen für die fünf Teilräume fließen die Beiträge und Bewertungen von Expertengesprächen und der Workshops ein. Dazu hat F+B im Sommer und Herbst 2010 insgesamt 10 Expertengespräche in Hamburg, Kiel und Rendsburg/Büdelsdorf durchgeführt. Gesprächspartner waren hauptsächlich die in den Teilräumen bestandshaltenden Wohnungsunternehmen. Darüber hinaus wurden Gespräche mit Maklern, Hausverwaltern, Vertretern aus Immobilienabteilungen der in der Region tätigen Bausparkassen sowie sonstigen Wohnungsmarktexperten geführt.

Ebenso berücksichtigt wurden die Ergebnisse der Fachrunde Wohnen, an der Vertreter der kommunalen Verwaltung der beiden Städte, der lokalen Wohnungswirtschaft und weiterer wichtiger Wohnungsmarktakteure beteiligt waren, und die als Beteiligungsgremium im Rahmen von zwei Sitzungen die Erstellung des Wohnungsmarktkonzeptes begleitet und unterstützt hat.

Die vorgenommenen Analysen beziehen sich hauptsächlich auf die Bereiche der Demografie und des Wohnungsmarktes inkl. sämtlicher Teilbereiche, von der aktuellen Wohnungsnachfrage- und dem -angebot bis hin zur Mietpreisentwicklung in den letzten Jahren unter Berücksichtigung regionaler Besonderheiten. Zur Beschreibung der Wohnungsmarktentwicklung wurden die Daten des F+B Woh-

nungsmarktmonitors² ausgewertet, mit welchem die Preis- und Mietenentwicklung kleinräumig analysiert werden kann.

Die darauf aufbauenden strategischen Handlungsempfehlungen und Maßnahmen zielen auf eine Stabilisierung und Verbesserung der Wohnraumversorgung in Rendsburg/Büdelndorf hin sowie auf eine stufenweise Anpassung des Angebots an zukünftige Bedarfe und Nachfragetrends.

Zur Umsetzung des Wohnungsmarktkonzepts durch die betroffenen Städte sind mehrere Handlungsfelder von großer Bedeutung. Neben allgemeinen Anpassungsstrategien des Wohnungsmarktes aufgrund veränderter Nachfrage spielt vor allem die Koordination der beiden Städte untereinander, gemeinsam mit den direkten Umlandgemeinden, bezüglich der Bereitstellung von Wohnbauland, insbesondere für den Eigenheimbau, eine sehr wichtige Rolle. Die Städte Rendsburg und Büdelndorf haben bereits im Jahr 2002 zusammen mit den sie umgebenden Gemeinden einen Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg beschlossen³.

1.3 Datenbasis

Für die Untersuchung wurden unterschiedliche Analyseverfahren eingesetzt. Auswertungen quantitativer Daten aus amtlichen und nicht-amtlichen Quellen wurden kombiniert mit qualitativen Analysen, Ergebnissen von Expertengesprächen, moderierten Workshops und Auskünften der Städte.

Hinsichtlich der Verfügbarkeit von quantitativen Daten zur Angebots- und Nachfragestruktur auf den Wohnungsmärkten von Rendsburg und Büdelndorf, als kreisangehörige Städte, bestehen dabei deutliche Einschränkungen. Viele Daten liegen nur auf Ebene der Gesamtstadt, nicht aber auf kleinräumlicher Ebene vor. Hierdurch sind Analysen und Empfehlungen auf Ebene der Stadtteile und Teilräume partiell nur auf der Grundlage von Schätzungen und in qualitativer Bewertung möglich.

Für die Untersuchungen auf Ebene der Städte Rendsburg und Büdelndorf sowie für die Umlandgemeinden wurden Daten der amtlichen Statistik des Statistikamtes Nord verwendet. Hierüber können beispielsweise Aussagen zur Entwicklung der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz, zu den Wanderungen, zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung, zur Struktur des Wohnungsbestands und zum Baugeschehen in den Gemeinden getroffen werden. Da diese Daten jährlich vom Statistikamt Nord fortgeschrieben werden, bilden sie auch das Grundgerüst des im Rahmen der Erstellung des Wohnungsmarktkonzepts entwickelten Monitoring. Weitere im Rahmen des Gesamtkonzepts verwendete Datenquellen, die quantitative Aussagen zum jeweiligen Themenbereich erlauben sind u. a.:

² Der F+B Wohnungsmarktmonitor beschreibt die Preis- und Mietenentwicklung in allen Städten und Gemeinden Deutschlands auf der Grundlage einer Datenbank aller öffentlich angebotenen Immobilienobjekte.

³ Siehe Abschnitt 1.4

- Daten zum Bezug von Leistungen nach dem SGB II (diese auch kleinräumlich für Stadtteile und Teilräume) sowie zur Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Agentur für Arbeit
- Kaufkraftdaten der Gesellschaft für Konsumforschung
- Daten der Investitionsbank Schleswig-Holstein zum Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen
- Daten von drei größeren Wohnungsunternehmen, zur Struktur des örtlichen Mietwohnungsbestands
- Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
- Immobilienpreisdaten (auch kleinräumlich für Stadtteile und Teilräume) aus der F+B-Immobilienpreisdatenbank
- Sondergutachten zur Verfügbarkeit von Bauland (Innenentwicklungspotenziale) im GEP-Raum

Für eine Analyse auf Stadtteilebene sind amtliche Daten zur Struktur und Entwicklung von Wohnungen und Einwohnern nicht verfügbar, da Rendsburg und Büdelsdorf keine eigene kommunale Statistikstelle haben. Für die Statistischen Bezirke, Stadtteile und die fünf gesondert zu untersuchenden Teilräumen (vgl. Teil B - Teilraumkonzepte) musste deshalb auf andere Datenquellen zurückgegriffen werden.

Daten zum Bevölkerungsstand und zur Bevölkerungsstruktur hinsichtlich Alter und Staatsbürgerschaft wurden aus einer Auswertung der Melderegister der beiden Städte entnommen. Informationen zum kleinräumlichen Wanderungsgeschehen lassen sich hierüber wiederum nicht gewinnen. Die Informationsbasis zur kleinräumlichen Nachfragestruktur ist damit beschränkt.

Aus der amtlichen Statistik liegen auch keinerlei kleinräumliche Informationen zum Gebäude- und Wohnungsbestand und zum Baugeschehen, also zur Angebotsstruktur, in den Stadtteilen und Teilräumen vor. Dies erschwert die Möglichkeiten feinkörnige Aussagen für diese räumliche Ebene zu treffen. Deshalb wurden auch für diese Sachbereiche weitere Daten- und Informationsquellen ausgewertet:

- (Qualitative) Aussagen zur Angebots- und Nachfragestruktur im Rahmen der Expertengespräche und Workshops,
- Begehungen durch das Gutachter-Team im Rahmen der Untersuchung,

Sonderauswertung von Daten der Stadtwerke zur Verteilung der Wasserzähler im Stadtgebiet (da hierbei allerdings keine Differenzierung zwischen Zählern in Einheiten mit Gewerbe- und mit Wohnnutzung möglich war, sind diese Daten teilweise nur eingeschränkt belastbar).

Die Untersuchungsergebnisse und Handlungsempfehlungen für die Stadtteile und Teilräume beruhen somit auf einer Kombination von Informationsquellen mit unterschiedlicher Präzision und Aussagetiefe. Dies ist bei der Bewertung des Planungskorridors für die Handlungsempfehlungen zu beachten.

1.4 Regionale Abgrenzung des Wohnungsmarkts Rendsburg/Büdelndorf

Für eine trennscharfe Analyse der regionalen Wohnungsmarktentwicklung ist eine Abgrenzung des Einzugsbereichs der Untersuchungsstädte erforderlich.

Für das Wohnungsmarktkonzept konnte dabei auf die Festlegungen im Gebietsentwicklungsplan für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg (GEP) zurückgegriffen werden. Die Abgrenzung des regionalen Wohnungsmarktes wurde anhand der in der Gebietsentwicklungsplanung zusammengefassten Umlandgemeinden getroffen. Demnach umfasst das Gebiet des Lebens- und Wirtschaftsraums Rendsburg/Büdelndorf neben den beiden Städten Rendsburg und Büdelndorf aktuell insgesamt 11 Umlandgemeinden. Dieser interkommunaler Planungsverbund ist bis 2019 vertraglich gesichert⁵ (siehe Abb. 1.4-1).

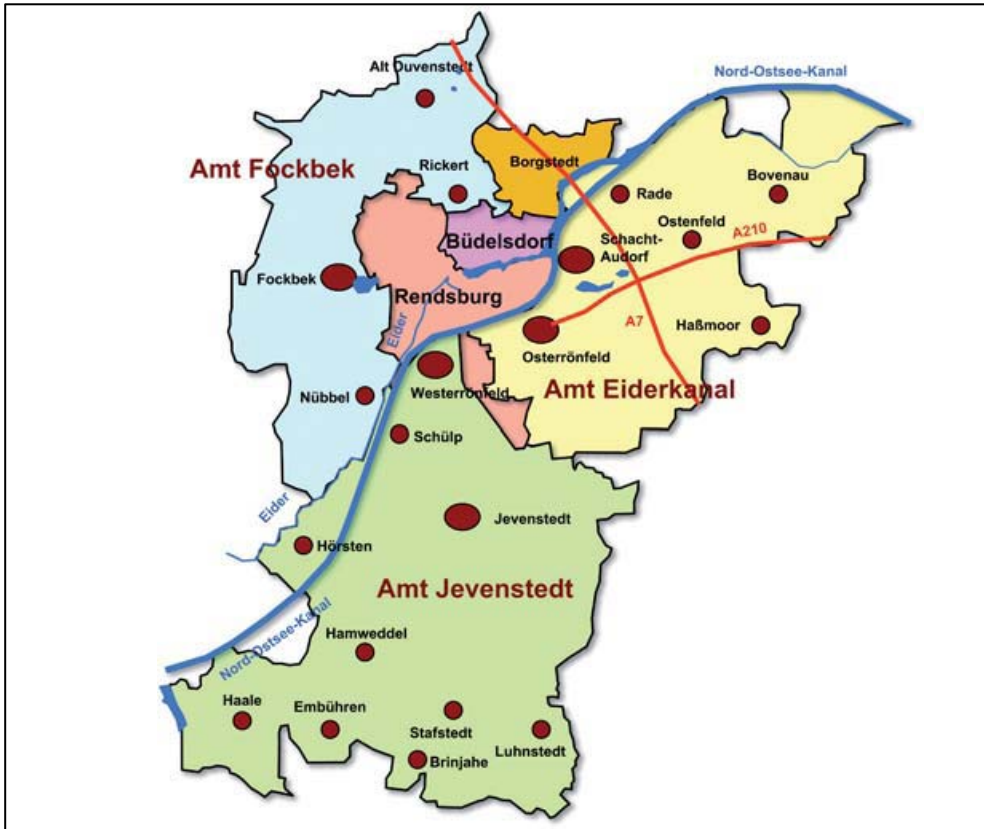
Namentlich sind das aktuell die Gemeinden Alt Duvenstedt, Borgstedt, Fockbek, Jevenstedt, Nübbel, Schacht-Audorf, Osterrönfeld, Rickert, Schüllndorf, Schülpl bei Rendsburg und Westerrönfeld. Diese Gemeinden sind funktional sowie siedlungs-räumlich und strukturell eng mit den Städten Rendsburg und Büdelndorf verflochten und zudem in kultureller, sozialer, schulischer Hinsicht und bezüglich der mindestens aperiodischen Versorgung ausgerichtet auf das Mittelzentrum Rendsburg. Insgesamt leben im regionalen Wohnungsmarkt der Kreisstadt Rendsburg mit der Nachbarstadt Büdelndorf und in den 10 Umlandgemeinden aktuell etwa 68.000 Einwohner. Davon leben mit rund 38.300 Einwohnern mehr als die Hälfte in den Städten Rendsburg (28.200 EW) und Büdelndorf (10.100 Einwohner), in einem Wohnungsbestand von insgesamt etwa 21.300 Wohnungen.

Im Wohnungsmarkt Rendsburg/Büdelndorf mit seiner zentralen Lage in Schleswig-Holstein werden die Städte und Umlandgemeinden durch überregionale Straßenverbindungen in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung erschlossen. Das Mittelzentrum Rendsburg und die Stadt Büdelndorf bieten zusammen eine Infrastrukturversorgung, die sonst eher für Ballungsräume typisch ist.

Bei der Wohnungsmarktanalyse ist zu beachten, dass die Gemeinden insbesondere im Bereich der Flächen- und Objektangebote für den Bau und die Nutzung von Ein- und Zweifamilienhäusern mit ihren Vorteilen sowie der Preis- und Kostenstruktur um die Nachfrager konkurrieren. Wenn der Fokus also darauf ausgerichtet ist, die Chancen vorhandener oder zusätzlicher Angebote in den Kernstädten auszuloten, so ist jeweils die Konkurrenzsituationen zu den Standorten im Umland im Blick zu halten.

⁵ Mit dem Gebietsentwicklungsplan soll, bezogen auf einen Planungshorizont von 15-20 Jahren, eine bedarfsgerechte, geordnete und auf Schwerpunkte ausgerichtete Siedlungsentwicklung der beteiligten Gemeinden und Städte im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg eingeleitet und sichergestellt werden. Kern der Kooperation der an der GEP beteiligten Kommunen, ist eine abgestimmte Flächenentwicklung der beteiligten .Gemeinden.

Abb. 1.4-1: Abgrenzung des regionalen Wohnungsmarkts für Rendsburg und Büdelsdorf



Quelle: www.eider-und-kanalregion-rendsburg.de/fileadmin/download/Formulare/Flyer_Web_Version.pdf

2 Wirtschaftliche Entwicklung

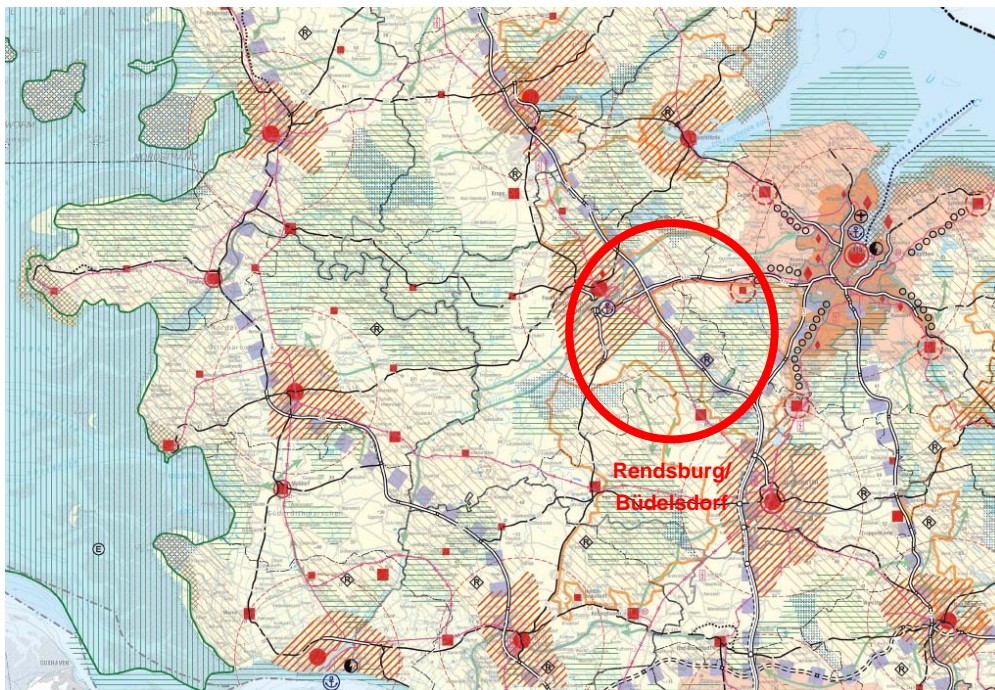
Die wirtschaftliche Entwicklung von Wohnstandorten, insbesondere die Beschäftigtenentwicklung und die Entwicklung der Arbeitslosigkeit, ist von großer Relevanz für die Wohnungsnachfrage. So hat der Umfang der Einbindung der Wohnungsnachfrager in den Arbeitsmarkt Auswirkungen auf die Struktur der Nachfrage und die zur Verfügung stehende Kaufkraft (siehe Abschnitt 3.2).

2.1 Raumordnerische Einordnung, Lage und Verkehrsanbindung

Die Städte Rendsburg und Büdelsdorf gehören nach dem Landesentwicklungsplan 2010 zum Planungsraum III Schleswig-Holstein Mitte, zu dem die Landkreise Rendsburg-Eckernförde, der Landkreis Plön sowie die beiden kreisfreien Städte Kiel und Neumünster gehören. Die beiden Städte Rendsburg und Büdelsdorf sind , zusammen mit den übrigen Gemeinden des GEP-Raumes, als Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum an der Landesentwicklungsachse Hamburg-Flensburg definiert. Im zentralörtlichen System des Landes ist Rendsburg als Mittelzentrum und Büdelsdorf als Stadtrandkern 2. Ordnung eingestuft (siehe Abb. 2.1-1).

Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum

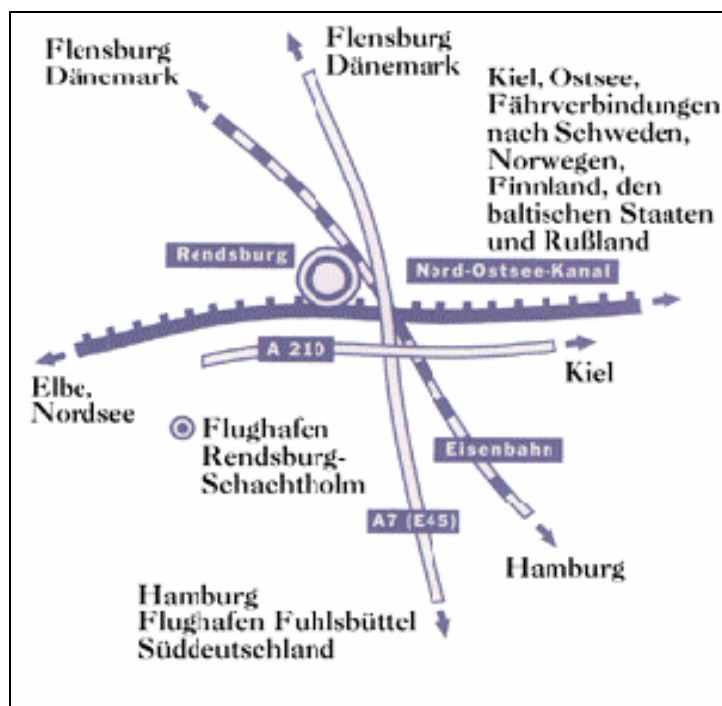
Abb. 2.1-1 Rendsburg und Büdelsdorf im Landesentwicklungsplan 2010



Quelle: Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, 2010

Die Verkehrsanbindung der beiden Städte an das überregionale Verkehrsnetz ist sehr gut. Neben der A7, die östlich der beiden Städte verläuft, ist Rendsburg/Büdelndorf durch die A210 mit der Landeshauptstadt Kiel verbunden. Zusätzlich verlaufen mehrere Bundesstraßen um die Stadtgebiete herum, die auch als regionale Verbindungsachse zwischen Rendsburg/Büdelndorf und anderen Schleswig-Holsteinischen Städten wie Eckernförde und Husum dienen. Über einen Regionalzugverkehr ist Rendsburg/Büdelndorf durch den Bahnhof in Rendsburg (Bahnhofs-kategorie 4: große Dichte an Regionalbahnen und Regional-Express-Zügen; hauptsächlich durch Pendler genutzt) gut an die Stadt Hamburg und weitere Schleswig-Holsteinische Städte angebunden. Seit Dezember 2007 wird der Bahnhof auf der Strecken Berlin-Hamburg-Flensburg-Arhus mit einem ICE bedient (vgl. auch Abb. 2.1-2).

Abb. 2.1-2 Verkehrsverbindungen nach Rendsburg und Büdelndorf



Quelle: Stadt Rendsburg (www.rendsbuurg.de)

Durch die direkte Lage am Nord-Ostsee-Kanal mit Kreishafen sowie den Schwerlasthafen in unmittelbarer Nähe verfügen Rendsburg und Büdelndorf über eine sehr gute Anbindung an den Überseeverkehr. Mit der Nähe und der guten Verkehrsanbindung an die Flughäfen Hamburg und Lübeck (Blankensee) verfügen die Städte auch über einen Anschluss an internationale Flugverbindungen. .

2.2 Wirtschaftsentwicklung

2.2.1 Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung

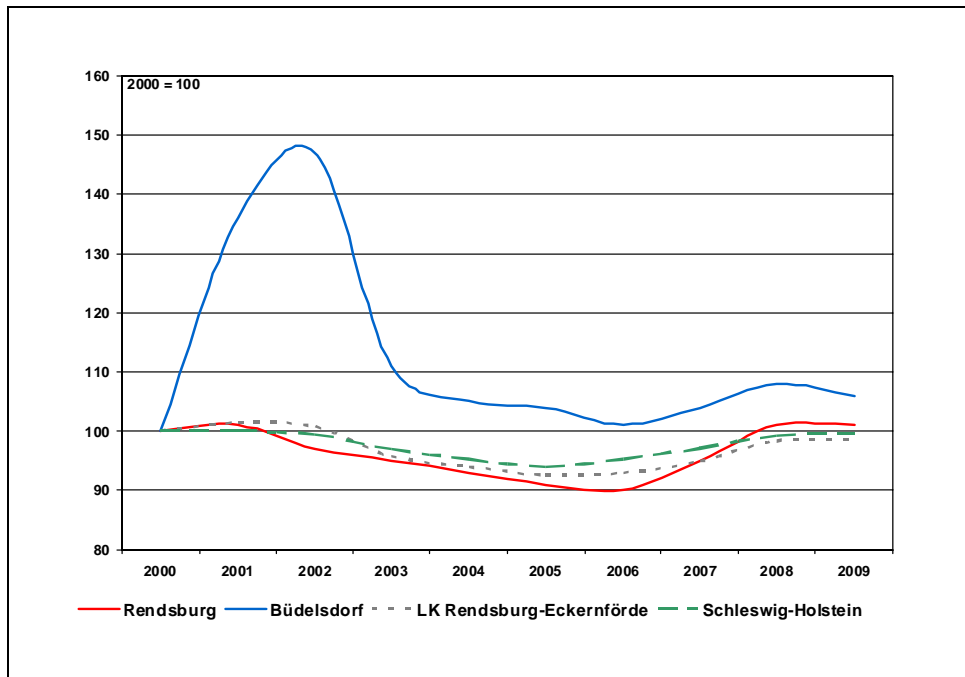
In den beiden Städten Rendsburg und Büdelsdorf gibt es zusammen derzeit etwa 21.000 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort), hiervon entfallen rund 16.500 auf Rendsburg und rund 4.500 auf Büdelsdorf.

Wichtige Arbeitgeber in Rendsburg sind die imland Klinik, die Kreisverwaltung (ca. 690 Beschäftigte), die Nobiskrug-Werft (ca. 420 Beschäftigte) sowie die Peter Wolters GmbH (ca. 300 Beschäftigte). In Büdelsdorf gehören die freenet AG (ca. 1.400 Beschäftigte), die ACO Severin Ahlmann GmbH & Co. KG (ca. 280 Beschäftigte), die Ahlmann Baumaschinen GmbH (ca. 150 Beschäftigte) und der Schleswig-Holsteinische Zeitungsverlag GmbH (ca. 650 Beschäftigte) zu den großen Unternehmen in der Stadt.

Größere Unternehmen im Umland der beiden Städte sind REpower Systems mit einem Entwicklungszentrum und einem Verwaltungsgebäude in Osterrönfeld (derzeit ca. 470 Beschäftigte) sowie das Hobby-Wohnwagenwerk in Fockbek (ca. 1.050 Beschäftigte)

Insgesamt ist die Zahl der Arbeitsplätze in den beiden Städten zusammen im vergangenen Jahrzehnt leicht angestiegen. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort stieg in Rendsburg/Büdelsdorf von rund 20.600 Personen im Juni 2000 auf rund 21.000 Personen im Juni 2009 an. Dabei war die Entwicklung in den beiden Städten aber sehr dynamisch und verlief uneinheitlich (vgl. Abb. 2.2-1).

Abb. 2.2-1 Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort 30.06.2000 bis 30.06.2009 im regionalen Vergleich



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Berechnung F+B

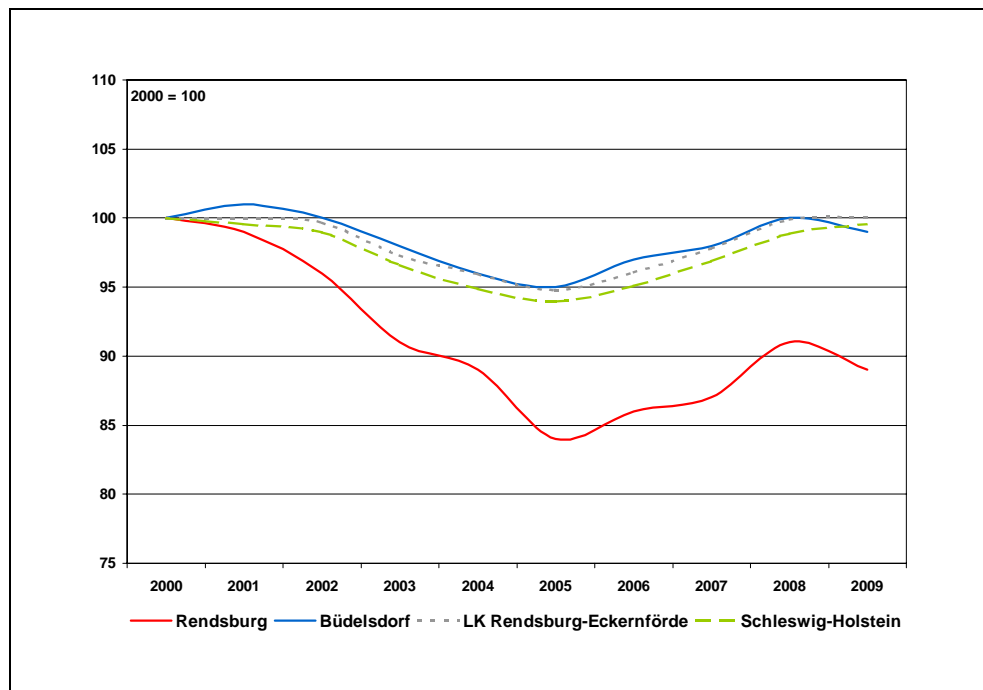
© F+B 2011

In Rendsburg (wie auch Landkreis Rendsburg-Eckernförde und im Land Schleswig-Holstein) verlief die Entwicklung bis zum Jahr 2006 negativ. Während es im Jahr 2000 noch rund 16.400 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Rendsburg gab, waren es im Jahr 2006 nur noch 14.800. Seit dem Jahr 2007 hat die Zahl die Arbeitsplätze wieder zugenommen und mittlerweile mit rund 16.500 im Jahr 2009 wieder das Ausgangsniveau des Jahres 2000 erreicht.

In Büdelsdorf gab es bei der Beschäftigung eine abweichende Entwicklung. Bis zum Jahr 2002 stieg zunächst, durch Aktivitäten der Mobilcom AG im UMTS-Bereich, die Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort von rund 4.200 auf rund 6.200 im Jahr 2002 sehr stark an. Von 2002 bis 2004 (nach Aufgabe der UMTS-Pläne durch die Mobilcom AG) sank die Zahl der Arbeitsplätze in Büdelsdorf dann wieder auf rund 4.400. Dieses Niveau wird seitdem gehalten, Mitte 2009 lag die Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort in Büdelsdorf bei knapp 4.500.

In Rendsburg hat allerdings die Bevölkerung von der positiven Entwicklung der Arbeitsplätze in der Stadt in den letzten Jahren nur eingeschränkt profitiert. Betrachtet man die Anzahl der Beschäftigten am Wohnort, so ist festzustellen, dass die Zahl der Beschäftigten im Jahr 2000 noch bei rund 8.900 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten lag. Bis Mitte 2005 sank die Zahl deutlich auf rund 7.500. Bis Mitte 2009 stieg sie zwar wieder auf knapp 8.000 Beschäftigte, gleichwohl liegt sie heute rund 9 % niedriger als noch im Jahr 2000. Da in diesem Zeitraum gleichzeitig die Zahl der Rendsburger Bevölkerung nur um rund 4 % zurückgegangen ist, ist von einer abnehmenden Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung auszugehen (Siehe Abb. 2.2-2).

Abb. 2.2-2 Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort 30.06.2000 bis 30.06.2009 im Vergleich



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Berechnung F+B

© F+B 2011

Nahezu konstant ist in Büdelsdorf, auch hier anders als in Rendsburg, im Zeitraum von 2000 bis 2009 die Zahl der Beschäftigten am Wohnort. Sie lag im vergangenen Jahrzehnt jeweils in einer Größenordnung von rund 3.300 Beschäftigten. Da die Bevölkerung im gleich Zeitraum mit einem Minus von 1,3 % nur geringfügig abnahm, kann von einer relativ stabilen Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung ausgegangen werden.

Sowohl Rendsburg als auch Büdelsdorf weisen bei den Beschäftigten entsprechend ihrer zentralörtlichen Funktion einen positiven Pendlersaldo auf, d. h. die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort ist höher als die Zahl der Beschäftigten am Wohnort. Mitte 2009 pendelten täglich rund 13.000 Beschäftigte nach Rendsburg und rund 3.700 nach Büdelsdorf ein. Diese Gruppe kann als generelles Potenzial für arbeitsstättennahe Wohnangebote in den beiden Städten gesehen werden. Im Gegenzug pendeln täglich rund 4.400 Rendsburger und rund 2.500 Büdelsdorfer zum Arbeiten aus ihrer Stadt zu anderen Arbeitsstandorten aus.

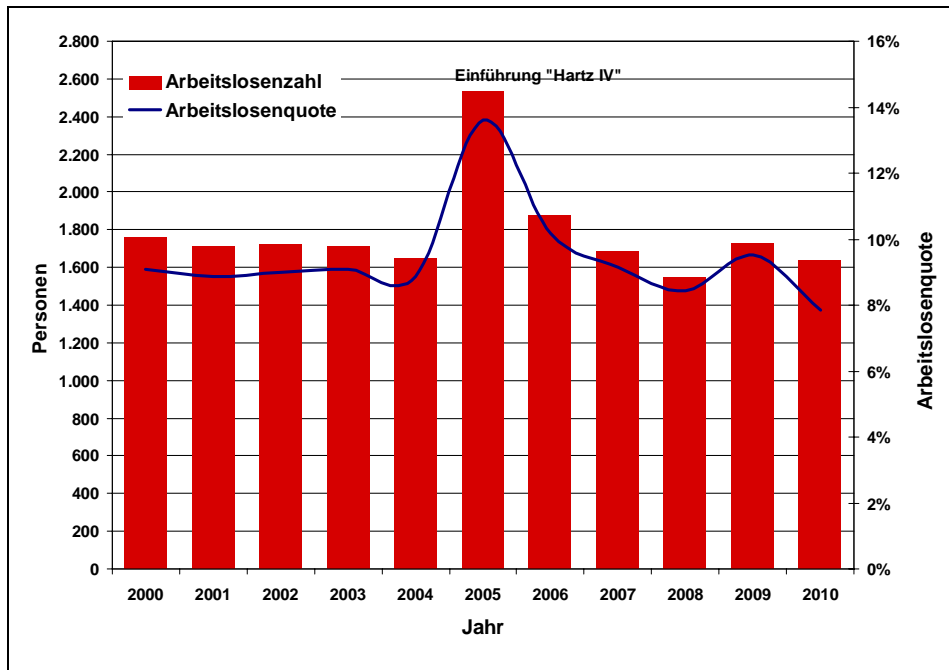
Hohe Zahl an Einpendlern nach Rendsburg und Büdelsdorf

2.2.2 Entwicklung der Arbeitslosigkeit

Die Zahl der Arbeitslosen in Rendsburg/Büdelsdorf betrug 2010 im Mittel rund 1.900 Personen⁶. Bezogen auf die Bevölkerung mit einem Alter zwischen 15 und 65 Jahren ergibt sich daraus eine Quote von rund 7,9 % für Rendsburg sowie 4,6 % für Büdelsdorf. In den letzten zehn Jahren hat sich die Anzahl der Arbeitslosen in Rendsburg und Büdelsdorf unterschiedlich entwickelt (vgl. Abb. 2.3-1, 2.3-2).

⁶ Quelle: Bundesagentur f. Arbeit (www.pub.arbeitsamt.de/hst/services/statistik/detail/a.html).

Abb. 2.3-1 Arbeitslose und Anteil an der Bevölkerungsgruppe 15 bis 65 Jahre in Rendsburg

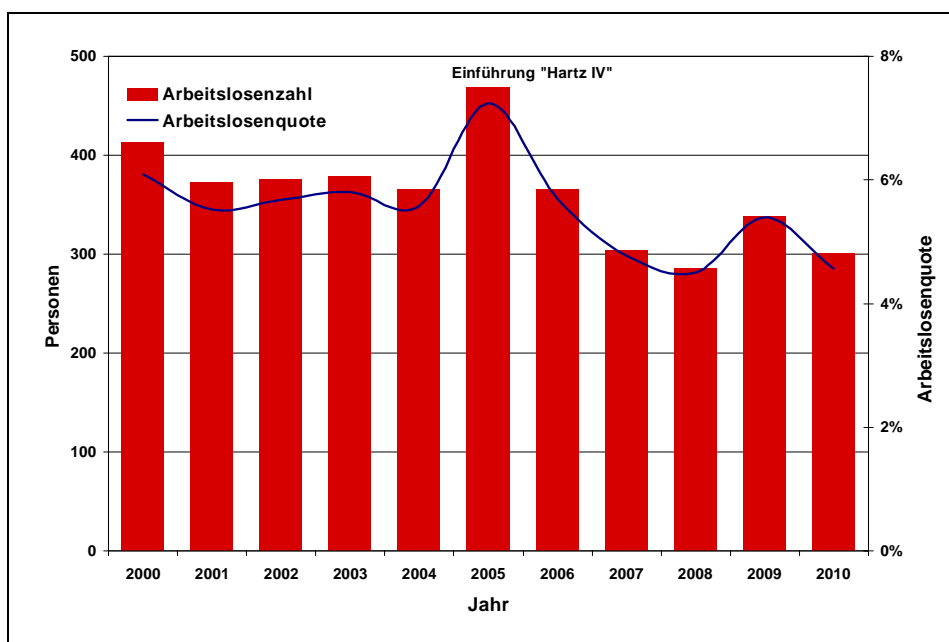


Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Statistikamt Nord, Berechnung F+B

© F+B 2011

Beiden Städten gelang es zunächst einmal ihre Arbeitslosenzahl zwischen den Jahren 2000 und 2004 leicht zu verringern. Durch die Einführung von „Hartz IV“ kam es kurzfristig im Jahr 2005 kurzzeitig zu einer nicht marktbedingten starken Erhöhung der Arbeitslosenzahl durch die Überführung der arbeitsfähigen Sozialhilfeempfänger in die Arbeitslosenstatistik.

Abb. 2.3-2 Arbeitslose und Anteil an der Bevölkerungsgruppe 15 bis 65 Jahre in Büdelsdorf



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Statistikamt Nord, Berechnung F+B

© F+B 2011

Seit dem Jahr 2007 liegt die Anzahl der Arbeitslosen in Rendsburg jeweils in einer Größenordnung von etwa 1.600 bis 1.700 Personen, die Quote (s. o.) bei etwa 8 bis 9 %. In Büdelsdorf war der Personenkreis der Arbeitslosen in den letzten Jahren jeweils rund 300 Personen groß, die Arbeitslosenquote lag jeweils in einer Größenordnung von 4,5 bis 5,5 % und damit deutlich niedriger als in Rendsburg. In beiden Städten ist 2010, im Vergleich zu den Vorjahren, wie in Deutschland insgesamt, die Zahl der arbeitslosen Personen rückläufig.

Zusammenfassung

- Rendsburg als Mittelzentrum und Büdelsdorf als benachbarter Stadtrandkern liegen im Zentrum von Schleswig-Holstein
- Die Standorte verfügen als Wirtschaftsstandorte innerhalb des Landes insgesamt über eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit. Über die Autobahn A7 besteht eine direkte Anbindung an die Metropolregion Hamburg. Die Lage am Nord-Ostsee-Kanal bietet eine sehr gute Anbindung an den Überseeverkehr.
- Die Entwicklung der Arbeitsplätze verläuft seit dem Jahr 2006 an beiden Standorten positiv. Während es hierdurch in Rendsburg gelungen, wieder den Stand des Jahres 2000 zu erreichen, ist die Zahl der Arbeitsplätze in Büdelsdorf heute sogar größer als im Jahr 2000.
- Auch die Entwicklung der Beschäftigten am Wohnort verläuft seit dem Jahr 2006 in beiden Städten grundsätzlich positiv, allerdings hat die Stadt Rendsburg hier, im Gegensatz zu Büdelsdorf, die starken der Beschäftigungsverluste in der ersten Hälfte des Jahrzehnts, bislang nicht wieder aufholen können.
- Die Arbeitslosenquote hat sich in beiden Städten, wie in Deutschland insgesamt, seit 2005 rückläufig entwickelt. Dabei liegt die Arbeitslosenquote in Büdelsdorf deutlich unter der von Rendsburg.

3 Nachfragestruktur und -entwicklung

3.1 Vorbemerkung

Im Folgenden soll für den Untersuchungsraum der beiden Städte die derzeitige und künftige Wohnungsnachfrageentwicklung analysiert und die Nachfragestrukturen und deren Faktoren nachgezeichnet werden. Grundlage der Analysen sind Aufbereitungen unterschiedlicher verfügbarer amtlicher und nichtamtlicher Daten, Ergebnisse von Experten- und Schlüsselpersonengesprächen sowie eine Prognose der Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten und der unterschiedlichen Nachfragergruppen am örtlichen Markt.

3.2 Einwohner- und haushaltsbezogene Kaufkraft

Eine wichtige Kennzahl für Analyse der Nachfrage ist die Kaufkraft, mit der die verfügbaren Einkommen der Einwohner einer Region bewertet werden⁷.

Kaufkraft ist wichtiger Nachfrageindikator

⁷ Am weitesten verbreitet sind die Kaufkraftkennziffern der Nürnberger Gesellschaft für Konsumforschung (GfK)

⁹ Vgl. Wohnraumversorgungskonzept Rendsburg/Büdelsdorf 2007

Danach lag die Kaufkraft für Rendsburg im Jahre 2009 mit 16.166 Euro je Einwohner deutlich unterhalb des Durchschnittswertes für Deutschland insgesamt (18.904 Euro), die Kaufkraftkennziffer (Index Deutschland = 100) lag bei 85,5. Demgegenüber wird für Büdelsdorf eine Kaufkraft je Einwohner von 18.376 Euro angegeben. Die Kaufkraftkennziffer lag dort mit 97,2 nur knapp unter dem bundesdeutschen Durchschnittswert. Das Kaufkraftniveau liegt damit in Rendsburg rund 14 % bzw. 2.738 Euro je Einwohner und in Büdelsdorf nur rund 3 % bzw. 528 Euro je Einwohner unter dem Bundesdurchschnitt. Bezogen auf die Haushalte ergibt sich in Rendsburg relativ ein noch ungünstigerer Wert, eine Kaufkraft von 32.669 Euro (Deutschland insgesamt = 39.031 Euro) und eine Kaufkraftkennziffer von 83,7 gegenüber Büdelsdorf mit einer Haushaltskaufkraft von 33.753 Euro und einer Kaufkraftkennziffer von 86,5 (vgl. Abb. 3.2-1).

Kaufkraftniveau in Rendsburg deutlich, in Büdelsdorf knapp unter Bundesdurchschnitt

Deutlich höhere Werte zur Kaufkraft der Einwohner ergeben sich für den Landkreis Rendsburg-Eckernförde. Dort wird mit rd. 19.300 Euro pro Einwohner eine Kaufkraftkennziffer oberhalb des bundesdeutschen Durchschnitts erreicht, kaum unterschiedlich zu den Werten für das Bundesland. Die Besserverdienenden im örtlichen Wohnungsmarkt scheinen somit eher in Büdelsdorf oder in den Umlandgemeinden zu leben.

Kaufkraft im GEP-Umland und im Landkreis deutlich höher

Vergleicht man die Kaufkraft in Rendsburg und Büdelsdorf mit der der GEP-Umlandgemeinden, so zeigt sich ein deutliches Kaufkraftgefälle zugunsten des Umlands. Für die GEP-Gemeinden ergibt sich eine durchschnittliche Kaufkraft je Haushalt, die mit 44.750 um rund 11.000 bis 12.000 Euro höher ist als in Rendsburg/Büdelsdorf. Im Landkreis Rendsburg-Eckernförde ist die Kaufkraft je Haushalt leicht niedriger und liegt dort bei knapp 42.415 Euro (vgl. Abb. 3.2-1).

Abb. 3.2-1 Kaufkraft in Rendsburg und Büdelsdorf im Vergleich zu ausgewählten Regionen 2009

		Rendsburg	Büdelsdorf	Landkreis RD-ECK	Schleswig-Holstein	Kiel	Deutschland
2009							
Kaufkraft je Einwohner		16.166	18.376	19.296	19.146	17.026	18.904
Kaufkraftkennziffer (D = 100)		85,5	97,2	102,1	101,3	90,1	100,0
Kaufkraft je Haushalt		32.669	33.753	42.415	39.667	30.200	39.031
Kaufkraftkennziffer (D = 100)		83,7	86,5	108,7	101,6	77,4	100,0
Entwicklung seit 2005							
Kaufkraftsumme	in %	1,2	2,0	5,0	6,1	6,8	6,6
Kaufkraft je Einwohner	in %	1,5	2,2	5,7	5,9	4,9	7,2

Quelle: GfK, Berechnung F+B

© F+B 2011

Die Kaufkraft pro Einwohner hat sich seit dem Jahre 2005 in Rendsburg (+1,5%) und Büdelsdorf (+2.2 %) deutlich geringer erhöht als im Umland (+5,7 %) oder im Bundesdurchschnitt (7,2 %). Offenbar haben sich die Folgen der Wirtschaftskrise für die Kernstadtbewohner deutlicher gezeigt, während die Effekte der in jüngster Zeit zu beobachtenden wirtschaftlichen Erholung hier weniger ausgeprägt waren.

Nur geringer Kaufkraftzuwachs in den letzten Jahren

3.3 Demografische Struktur und -entwicklung

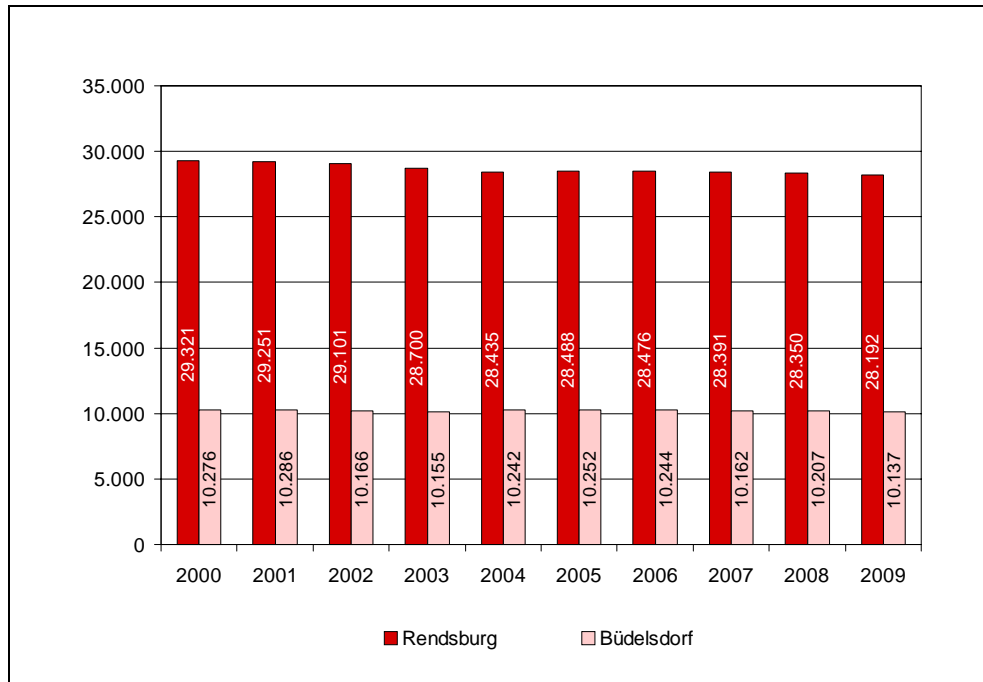
Die Nachfrage nach Wohnraum in einem örtlichen Wohnungsmarkt wird außer von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen an den Standorten sehr wesentlich durch die demografische Entwicklung, also die Entwicklung der Bevölkerung, und die sich daraus bildende Struktur der Privathaushalte bestimmt. Zusätzlich sind die Nachfragerpräferenzen der unterschiedlichen Zielgruppen zu analysieren.

In den beiden Städten Rendsburg und Büdelsdorf lebten Ende 2009 rund 38.300 Einwohner und zwar davon

- in Rendsburg 28.192 und
- in Büdelsdorf 10.137 Einwohner.

Damit leben rund 15 % der rund 270.000 Einwohner des Landkreises Rendsburg-Eckernförde in den beiden Städten (vgl. Abb. 3.3-1).

Abb. 3.3-1 Bevölkerungsentwicklung in Rendsburg und Büdelsdorf 2000-2009

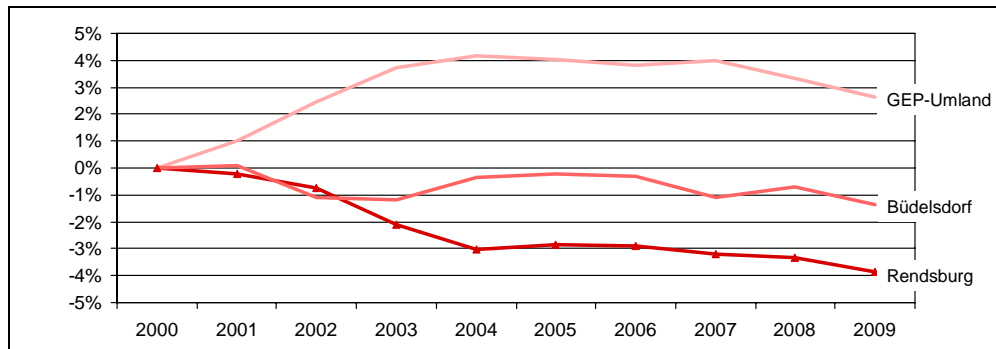


Quelle: Statistikamt Nord 2010

Die Bevölkerungszahl ist in beiden Städten in den vergangenen zehn Jahren leicht rückläufig. Während aber die Einwohnerzahl in Büdelsdorf mit einem Minus von lediglich 1,5% weitgehend konstant geblieben ist, verringerte sich die Bevölkerung in Rendsburg um rd. 4 % (vgl. Abb. 3.3-2).

Leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung

Abb. 3.3-2 Einwohnerentwicklung in Rendsburg, Büdelsdorf und dem GEP-Umland 2000-2009 in %



Quelle: Statistikamt Nord 2010, Berechnung F+B

Dabei haben sich die Einwohnerverluste von Rendsburg in den letzten Jahren deutlich verringert. Die Stadt hatte zwischen 1990 und 2005 rund 9 % ihrer Einwohner verloren. Die Bevölkerungszahl hatte sich von ursprünglich über 31.000 Einwohnern auf rd. 28.500 Einwohner zur Mitte des Jahrzehnts reduziert⁹. Seitdem ist eine deutliche Stabilisierung erkennbar.

In Büdelsdorf verlief die Bevölkerungsentwicklung weitgehend stabil. Die durchschnittliche Bevölkerungszahl von etwa 10.300 Einwohnern variierte in den letzten zehn Jahren nur leicht um etwa +/- 100 Einwohner.

Im Gegensatz zu den beiden Städten war die Einwohnerzahl in den GEP-Umlandgemeinden zwischen 2000 und 2005 noch um 4 % angestiegen. Seit 2007 ist auch im GEP-Umland eine rückläufige Einwohnerentwicklung zu verzeichnen.

Seit 2007 auch im GEP-Umland negative Einwohnerentwicklung

3.4 Faktoren der Bevölkerungsentwicklung

Die Entwicklung der Bevölkerung einer Stadt oder einer Region wird durch zwei Komponenten bestimmt, durch die natürliche Bevölkerungsbewegung, d.h. den Saldo von Geburten und Sterbefällen sowie durch die Wanderungen, also den Saldo von Zu- und Fortzügen.

Nach den Daten der Bevölkerungsstatistik war der Bevölkerungsrückgang von Rendsburg und Büdelsdorf von zusammen knapp 350 Einwohnern seit 2005 weitgehend auf den negativen Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zurückzuführen, welcher nur zum Teil durch ein positives Wanderungssaldo ausgeglichen wurde (vgl. Abb. 3.4-1).

Abb. 3.4-1 Komponenten der Bevölkerungsentwicklung Rendsburg /Büdelsdorf 2000 bis 2009 (Bevölkerung mit Hauptwohnsitz)

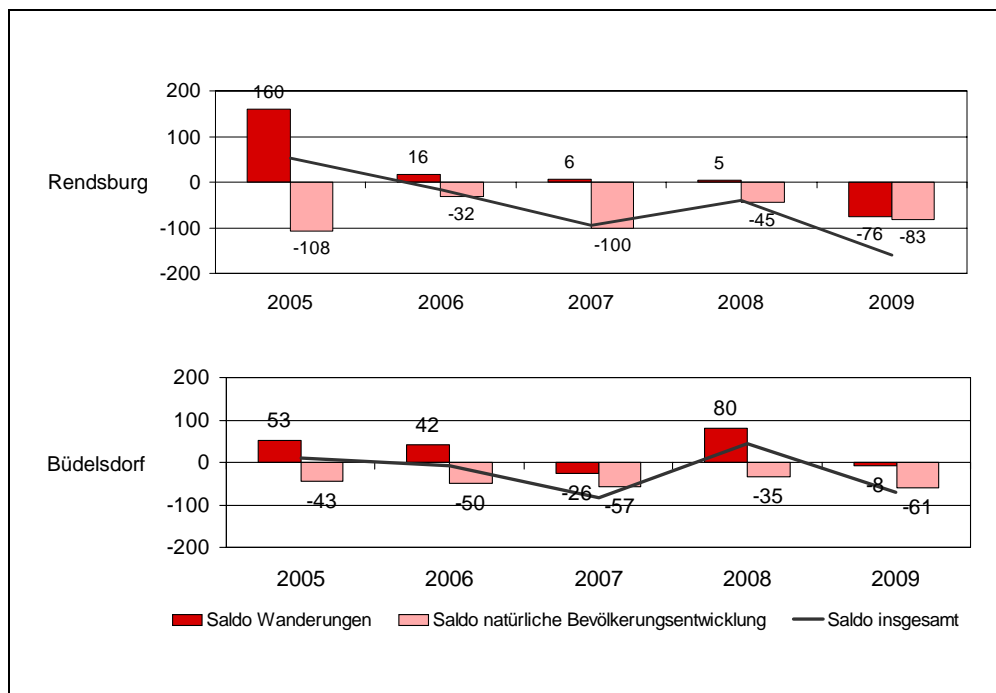
Jahr	Natürliche Bevölkerungsentwicklung (Saldo)	Wanderungssaldo aus Fort- und Zuzügen	Gesamtsaldo
	Rendsburg/Büdelsdorf insg.	Rendsburg/Büdelsdorf insg.	Rendsburg/Büdelsdorf insg.
2005	-151	214	63
2006	-82	62	-20
2007	-157	-10	-167
2008	-80	84	4
2009	-144	-84	-228
Summe	-614	266	-348

Quelle: Statistikamt Nord, Berechnung F+B

© F+B 2011

Die Entwicklung in den beiden Städten verlief dabei in den vergangenen fünf Jahren unterschiedlich. Während in Rendsburg im Jahre 2005 noch ein Zuwanderungsüberschuss von rund 150 Einwohnern zu beobachten war und danach bei einem ausgeglichenen Wanderungssaldo erst im Jahre 2009 ein Wanderungsverlust zu beobachten war, konnte Büdelsdorf fast durchgängig einen leichten Wanderungsüberschuss verzeichnen, der zwischen 40 und 90 Einwohnern pro Jahr betragen hat. Nur in den Jahren 2007 und 2009 waren leichte Wanderungsverluste zu beobachten (vgl. Abb. 3.4-2).

Abb. 3.4-2 Saldo der Wanderungen, der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der Bevölkerungsentwicklung insgesamt in Rendsburg und Büdelsdorf 2005-2009



Quelle: Statistikamt Nord 2010

Demgegenüber ist in beiden Gemeinden seit 2005 ein negativer Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegung zu beobachten. Dieser lag in Büdelsdorf pro Jahr bei 20 bis 50 Einwohnern, während er in Rendsburg zwischen 30 und 100 Einwohnern schwankte.

Der positive Wanderungssaldo der Stadt Rendsburg für den Zeitraum 2005 bis 2009 beruht auf Wanderungsgewinnen aus dem GEP-Umland (+117) und dem Landkreis Rendsburg-Eckernförde (+428). Die Salden der Fernwanderungen (restliches Schleswig-Holstein, sonstige Bundesländer, Ausland), die vor allem arbeitsplatzbedingt sein dürften, fallen dagegen jeweils negativ aus.

Wanderungsgewinne aus Nahwanderungen, Wanderungsverluste aus Fernwanderungen

In der Stadt Büdelsdorf ist für den gleichen Zeitraum das räumliche Verteilungsmuster der Wanderungen ähnlich: Wanderungsgewinne, wenn auch nur leichte, aus dem GEP-Umland (+13) und dem Landkreis Rendsburg-Eckernförde (+233) sowie negativer Saldo bei den Fernwanderungen (vgl. Abb. 3.4-3).

Abb. 3.4-3 Saldo der Wanderungen für Rendsburg und Büdelsdorf nach Herkunfts-/Zielgebiet 2005-2009

Herkunfts-/Zielgebiet	Wanderungssaldo 2005-2009	
	Büdelsdorf	Rendsburg
GEP-Umland	13	117
davon Rendsburg bzw. Büdelsdorf	129	-129
LK Rendsburg-Eckernförde (ohne GEP)	233	428
Restliches Schleswig-Holstein	-21	-164
Sonstige Bundesländer	-44	-217
Ausland	-40	-53
<i>Gesamt</i>	<i>141</i>	<i>111</i>

Quelle: Statistikamt Nord, Berechnung F+B

In den zehn Jahren von 2000 bis 2009 hat die Zahl der Einwohner im GEP Umland von Rendsburg/Büdelsdorf um 2,7 % bzw. um rund 834 Personen (Hauptwohnsitzinhaber) zugenommen

Erwartungsgemäß verteilt sich der Zuwachs sehr ungleich auf die Umlandgemeinden: Während Gemeinden wie Westerrönfeld und Nübbel stagnieren bzw. leicht geschrumpft sind, haben andere Gemeinden ihre Bevölkerungszahl zum Teil im zweistelligen Prozentbereich steigern können. Hierzu gehört zum Beispiel die Gemeinde Osterrönfeld südlich des Nord-Ostsee-Kanals (+12,1 %).

Die Wanderungsverflechtungen zwischen den Städten Rendsburg und Büdelsdorf mit dem GEP-Umland sind durch eine Umkehr der Wanderungsrichtung Mitte des vergangenen Jahrzehnts gekennzeichnet. In der ersten Hälfte (2000-2004) verloren sowohl Rendsburg (-833) wie auch, in leicht abgeschwächter Form, Büdelsdorf (-232) Einwohner an die Gemeinden im GEP-Umland. Demgegenüber konnten Rendsburg (+117) und Büdelsdorf (+13) zwischen den Jahren 2005 und 2009 gegenüber dem Umland leichte Wanderungsgewinne verzeichnen.

Trendwende bei den Umlandwanderungen: Seit 2005 gewinnen Rendsburg / Büdelsdorf gegenüber dem Umland an Einwohnern

Rendsburg hatte in der ersten Hälfte des letzten Jahrzehnts vor allem Einwohner an die Stadt Büdelsdorf (-346) sowie die Gemeinden Osterrönfeld (-275) und Fockbek (-219) verloren. Diese Abwanderung aus Rendsburg hat sich in den Jahren 2005 bis 2009 deutlich verringert, gegenüber Büdelsdorf z. B. auf 129 Einwohner, bzw. im Falle von Osterrönfeld (+54) in einen Wanderungsüberschuss gewandelt (vgl. Abb. 3.4-4).

Abb. 3.4-4 Saldo der Wanderungen für Rendsburg und Büdelsdorf in der GEP-Region 2005-2009

Herkunfts-/Zielgebiet	Wanderungssaldo			
	2000-2004		2005-2009	
	Büdelsdorf	Rendsburg	Büdelsdorf	Rendsburg
Rendsburg	346	-	129	-
Büdelsdorf	-	-346	-	-129
Alt Duvenstedt	-12	-56	20	-9
Borgstedt	-48	-75	-17	9
Fockbek	10	-219	-7	-56
Jevenstedt	8	37	7	45
Nübbel	-15	-24	-1	-3
Osterrönfeld	-51	-275	-2	54
Rickert	-37	-72	-	-30
Schacht-Audorf	-53	-87	-4	44
Schülldorf	-2	-3	4	18
Schülp b. Rendsburg	17	89	1	20
Westerrönfeld	-13	-30	12	25
Gesamt (inkl. RD/BDF)	114	-1.179	142	-12
<i>Gesamt (ohne RD/BDF, nur GEP-Umland)</i>	-232	-833	13	117

Quelle: Statistikamt Nord, Berechnung F+B

Büdelsdorf konnte in der ersten Hälfte des letzten Jahrzehnts vor allem von einem starken Zuzug aus Rendsburg (+346) profitieren, gleichzeitig verlor die Stadt aber insgesamt, wenn auch nicht so stark wie Rendsburg, Einwohner an das Umland (-232), insbesondere an die Gemeinden Schacht-Audorf, Osterrönfeld und Borgstedt (vgl. Abb. 3.4-4).

In Hinblick auf die Altersstruktur der zu- bzw. fortziehenden Personen zeigt sich, dass bei den Wanderungsbewegungen der letzten fünf Jahre (2005-2009) nicht alle Altersklassen gleichermaßen vertreten sind. Hierbei sind für Rendsburg und Büdelsdorf ähnliche Strukturmuster zu erkennen. In beiden Städten ist zwischen 2005 und 2009 bei den Zu- bzw. Fortziehenden in den Altersgruppen „unter 18 Jahre“ und „50-65 Jahre“ das Saldo positiv, während es bei den beiden Altersgruppen „25-30 Jahre“ und „30-50 Jahre“, d. h. Personen in der Familiengründungsphase, sowie bei der Gruppe „65 Jahre und älter“ jeweils negativ ist.

Unterschiede bei den Wanderungen gibt es im gleichen Zeitraum dagegen bei den übrigen Altersgruppen. In Rendsburg ist das Saldo bei den Zu- bzw. Fortziehenden

in der Altersgruppe „18-25 Jahre“ im Gegensatz zu Büdelsdorf positiv, während es, anders als in Büdelsdorf, in der Altersgruppe „30-50 Jahre“ negativ ist. Gegenüber den Vorjahren (2001-2004) sind dabei insgesamt nur wenige Veränderungen in den Wanderungsmustern zu beobachten. Zu erwähnen sind der im letzten Fünfjahreszeitraum positive Wanderungssaldo bei den unter 18-Jährigen in Rendsburg sowie der negative Saldo bei den 18- bis unter 50-Jährigen in Büdelsdorf (vgl. Abb. 3.4-5).

Abb. 3.4-5 Saldo der Zu- und Fortzüge für Rendsburg und Büdelsdorf nach Altersgruppen 2001-2004 und 2005-2009

Saldo Zu- und Fortzüge	2001-2004	2005-2009
Altersgruppe	Rendsburg	
unter 18	-232	156
18-25	391	240
25-30	-342	-233
30-50	-396	-70
50-65	19	69
65 oder mehr	-121	-51
	Büdelsdorf	
unter 18	80	128
18-25	12	-32
25-30	50	-33
30-50	67	45
50-65	6	70
65 oder mehr	-34	-37
	Rendsburg/Büdelsdorf	
unter 18	-152	284
18-25	403	208
25-30	-292	-266
30-50	-329	-25
50-65	25	139
65 oder mehr	-155	-88

Quelle: Statistikamt Nord, Berechnung F+B

3.5 Altersstruktur der Nachfrager

Die Nachfrage nach Wohnraum wird in starkem Maße durch das Alter der Einwohner und die je nach Lebenszyklusphase der Einwohner unterschiedlichen Wohnbedarfe bestimmt. Wenn die Struktur der Bewohner ändert, so ändern sich im Zeitablauf auch die Ansprüche an die Wohnungen. Unterschieden werden folgende Phasen:

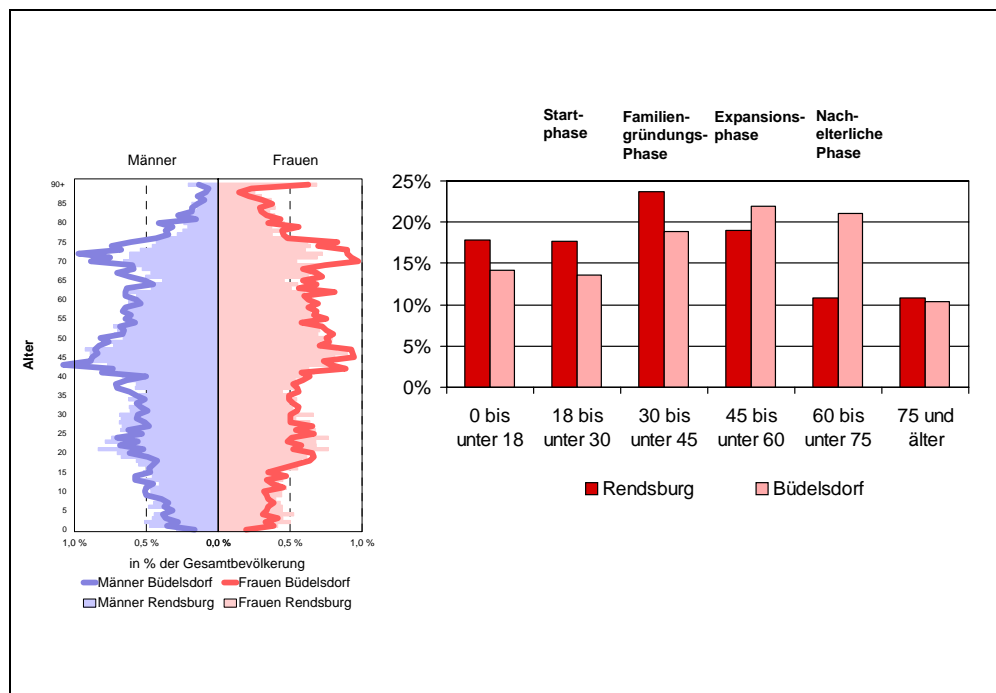
- der *Startphase*: Erstwohnungsnachfrage junger Haushaltsgründer als Ein- oder Zwei-Personen-Haushalte
- die *Familiengründungsphase*: Nachfrage nach größeren Wohnungen
- die *Expansionsphase*: in den nächsten 10 Jahren werden Kinder geboren, die Wohnflächenansprüche steigen, teilweise werden andere Wohnformen nachgefragt und Wohneigentum gebildet

- *Schrumpfungsphase*; Kinder ziehen nach 20-25 Jahren aus, ggf. werden wieder kleinere Wohnungen bezogen, die Wohnflächenansprüche bleiben aber weitgehend gleich
- *Nachelterliche Phase*: Alle Kinder sind ausgezogen, die Eltern leben allein
- ggf. *Betreuungsphase*: Ältere Ehepaare übernehmen Betreuung und Pflege ihrer Eltern
- *Übergang ins Rentenalter*: Verringeretes Einkommen, Veränderung der Wohnungsansprüche, Bedarf an betreutem Wohnen und Altenwohnen.

Die Altersstruktur der Bevölkerung in Rendsburg und Büdelsdorf unterscheidet sich aktuell stark. Die Stadt Rendsburg verfügt mit knapp 60 % über einen deutlich höheren Anteil an Einwohnern in den Altersgruppen bis 45 Jahre als Büdelsdorf (48 %). Dagegen sind Einwohner im Alter zwischen 45 und 75 Jahren in Büdelsdorf mit rd. 43 % der Einwohner deutlich stärker vertreten als in Rendsburg (29 %). Nur bei den Einwohnern im Alter über 75 Jahre ähneln sich die Städte mit einem Anteil dieser Altersgruppen von rd. 10 % an der Gesamtbevölkerung (vgl. Abb. 3.5-1).

Altersstruktur der Bevölkerung in Rendsburg und Büdelsdorf unterscheidet sich stark

Abb. 3.5-1 Altersstruktur in Rendsburg und Büdelsdorf 2010



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

Daraus folgt, dass in Büdelsdorf und Rendsburg unterschiedliche strukturelle Wohnungsbedarfe bestehen und somit unterschiedliche Wohnungsangebote besonders nachgefragt werden; in Rendsburg Wohnungen für Haushalte der 30- bis unter 45-Jährigen und in Büdelsdorf Wohnungen für Haushalte der Altersgruppe der 45- bis 75-Jährigen.

Die Auswertung der Altersstrukturdaten deutet darüber hinaus auf deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Teilräumen, insbesondere bei den über 65-Jährigen, hin:

- Der Anteil der 65- bis 80-Jährigen, in Rendsburg 15,6 % und in Büdelsdorf 19,6 %, macht in der Parksiedlung 21,1 % und in der Altstadt lediglich 7,9 % aus und liegt im Teilraum 2 (Mastbrook) und im Teilraum 4 (Hollerstraße-West) sogar nur bei 11,7 % bzw. 12,1 %.
- Dagegen liegt der Anteil der über 80-Jährigen (in Rendsburg 6,1 %, in Büdelsdorf 5,5 %) im Teilraum 3, der Altstadt, bei 15,2 % und in der Parksiedlung bei 9,7 % und macht im Teilraum 2 (Mastbrook) und im Teilraum 4 (Hollerstraße-West) lediglich 2,9 % bzw. 2,4 % aus.

Deutliche Unterschiede bei der Altersstruktur innerhalb von Rendsburg und Büdelsdorf

Betrachtet man die Entwicklung der Altersstruktur in den vergangenen fünf Jahren, so ist in Rendsburg ein leichter Rückgang der potenziellen Haushaltsgründer im Alter zwischen 18 und 29 Jahren (-3 %) und ein starker Rückgang der potenziellen Wohneigentümererwerber im Alter zwischen 30 und 44 Jahren (-12 %) zu beobachten. Angesichts des positiven Wanderungssaldos mit dem GEP-Umland dürfte dieser Rückgang vor allem wirtschaftliche, d. h. arbeitsplatzbedingte Gründe haben.

Starker Rückgang der potenziellen Wohneigentümererwerber

Die allgemein als demografischer Wandel bezeichneten Veränderungen in der Altersstruktur der Gesellschaft zeigen sich, trotz der heute noch vergleichsweise relativ günstigen Altersstruktur, auch in Rendsburg/ Büdelsdorf.

Festzustellen ist allgemein eine deutliche Alterung der Bevölkerung. Die Bevölkerung in den jüngeren Altersklassen bis 45 Jahre nimmt ab, die älteren Altersgruppen wachsen. So hat sich die Zahl der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren zwischen 2005 und 2010 um rund 8 % verringert, die Altersgruppe der 30-45-Jährigen ist sogar um 12 % zurückgegangen. Dagegen hat der Anteil der Bevölkerung im Alter zwischen 45 und 59 Jahren in den vergangenen fünf Jahren deutlich zugenommen (+12 %). Auch die Zahl der älteren Einwohner im Alter von 75 Jahren und mehr ist in beiden Städten zusammen um knapp 5 % angestiegen. Hier deuten sich besondere Wohnungsbedarfe an (vgl. Abb. 3.5-2).

Abb. 3.5-2 Entwicklung der Altersstruktur Rendsburg und Büdelsdorf 2000-2010

Altersgruppen	Bevölkerung (Anzahl Einw.)			Altersgruppen in %			Entwicklung bis 2010 (Index 2000/2005=100)			
	2000*	2005*	2010**	2000*	2005*	2010**	2000	2000-2005	2000-2010	2005-2010
Rendsburg										
unter 18	5.534	5.056	4.641	18,9	17,7	16,5	100,0	91,4	83,9	91,8
18-29 ²	4.654	4.588	4.435	15,9	16,1	15,8	100,0	98,6	95,3	96,7
30-44 ³	6.505	5.901	5.177	22,2	20,7	18,4	100,0	90,7	79,6	87,7
45-59	5.294	5.435	6.111	18,1	19,1	21,7	100,0	102,7	115,4	112,4
60-74	4.701	4.790	4.929	16,0	16,8	17,5	100,0	101,9	104,9	102,9
75 u. älter	2.633	2.718	2.829	9,0	9,5	10,1	100,0	103,2	107,4	104,1
Insgesamt	29.321	28.488	28.122	100,0	100,0	100,0	100,0	97,2	95,9	98,7
Büdelsdorf										
unter 18	1.685	1.592	1.450	16,4	15,5	14,4	100,0	94,5	86,1	91,1
18-29 ²	1.299	1.330	1.323	12,6	13,0	13,2	100,0	102,4	101,8	99,5
30-44 ³	2.189	2.118	1.853	21,3	20,7	18,4	100,0	96,8	84,7	87,5
45-59	2.007	2.014	2.218	19,5	19,6	22,1	100,0	100,3	110,5	110,1
60-74	2.153	2.200	2.151	21,0	21,5	21,4	100,0	102,2	99,9	97,8
75 u. älter	943	998	1.056	9,2	9,7	10,5	100,0	105,8	112,0	105,8
Insgesamt	10.276	10.252	10.051	100,0	100,0	100,0	100,0	99,8	97,8	98,0
Rendsburg/Büdelsdorf zusammen										
unter 18	7.219	6.648	6.091	18,2	17,2	16,0	100,0	92,1	84,4	91,6
18-29 ²	5.953	5.918	5.758	15,0	15,3	15,1	100,0	99,4	96,7	97,3
30-44 ³	8.694	8.019	7.030	22,0	20,7	18,4	100,0	92,2	80,9	87,7
45-59	7.301	7.449	8.329	18,4	19,2	21,8	100,0	102,0	114,1	111,8
60-74	6.854	6.990	7.080	17,3	18,0	18,5	100,0	102,0	103,3	101,3
75 u. älter	3.576	3.716	3.885	9,0	9,6	10,2	100,0	103,9	108,6	104,5
Insgesamt	39.597	38.740	38.173	100,0	100,0	100,0	100,0	97,8	96,4	98,5

² Potenzielle Haushaltsgründer

³ Potenzielle Wohneigentümererwerber

Quelle: *) Statistikamt Nord; **) Städte Rendsburg und Büdelsdorf, Melderegisterauszug 2010, F+B

Insgesamt kommt es in der Zukunft darauf an, die Wohnungsangebote auf die veränderte Bevölkerungsstruktur auszurichten. Während die Gesamtbevölkerung in Rendsburg und Büdelsdorf seit dem Jahre 2000 rund 1,5 % zurückgegangen ist, hat sich die Bevölkerung in der Altersgruppe der 45-59-Jährigen um 15 % und bei den über 74-Jährigen um knapp 9 % erhöht.

3.6 Nationalität der Nachfrager

Für die künftige Wohnungsnachfrage in einer Stadt kann auch die Nationalität der Bewohner von Bedeutung sein. Die besonderen Wohnbedürfnisse und Wohnwünsche der Ausländer sind aktuell nicht näher untersucht worden. In der Vergangenheit ist davon ausgegangen worden, dass sich die Wohnbedürfnisse an diejenigen vergleichbarer deutscher Familien angleichen.

Allerdings hat nach Meinung vieler Experten die Nationalität sowohl Einfluss auf die nachgefragte Wohnfläche der Haushalte, als auch auf ihre Anforderungen an Wohnlage, Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnungen. Vielfach wird angenommen, dass ausländische Haushalte in Deutschland in geringerem Maße als Deutsche Wohneigentum zur Eigennutzung erwerben. Zudem ist unklar, in welchem Ausmaß es zu einer Rückwanderung älterer Ausländer und Bevölkerungsgruppen mit Migrationshintergrund in ihre früheren Heimatländer kommt.

In den beiden Städten Rendsburg und Büdelsdorf lebten im Herbst 2010 nach einer Melderegisterauswertung insgesamt 2.440 Bewohner mit ausländischem Pass. Der Ausländeranteil liegt mit 6,4 % leicht unter dem Durchschnitt in Deutschland (8 %), ist in Rendsburg aber mit 7,5 % mehr als doppelt so hoch wie in Büdelsdorf (3,2 %). Von den Ausländern sind knapp 40 % türkischer Nationalität. Durch die Einbürgerungen der letzten Jahre ist der Anteil mit Migrationshintergrund deutlich höher.

Ausländeranteil in Rendsburg doppelt so hoch wie in Büdelsdorf

3.7 Qualitative Wohnungsnachfrage

Zur **Einschätzung der aktuellen Wohnungsmarkttrends** wurden in den beiden Städten insgesamt zehn Experten befragt¹⁰.

Insgesamt wird die Wohnungsmarktsituation widersprüchlich charakterisiert. Leerständen bei Mietwohnungen in bestimmten Stadtteilen steht offenbar ein zu geringes Angebot an attraktiven Bau- und Wohnformen, insbesondere im Eigentumswohnungsbereich, gegenüber. Allein in Rendsburg standen Ende 2010 rund 1.000 Wohnungen leer.

Die örtlichen Wohnungsanbieter berichten im **Mietwohnungssegment** von einer starken Nachfrage nach Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern. Bei den Nachfragern handelt es sich zumeist um junge Leute, ab 18 Jahre, oft ohne Ausbildung oder Job, oder auch um sonstige Gruppen mit niedrigem Einkommen (z. B. Transferleistungsempfänger). Diese Gruppen zeichnen sich durch eine begrenzte Mietzahlungsfähigkeit aus. Bei Mieten in einer Höhe von etwa 4,20 € pro Quadratmeter liege man mit den Nettokaltmieten bereits am oberen Limit der Zahlungsfähigkeit. Durch das breite Angebot an günstigem Wohnraum insbesondere in Rendsburg wird offenbar ein Sogeffekt für Nachfrager aus anderen Gemeinden ausgelöst. Immerhin ist hier die Quote von Beziehern von Leistungen zur Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II-Beziehern) besonders hoch.

¹⁰ Es handelte sich um Vertreter der am örtlichen Markt agierenden Wohnungsunternehmen, Bauträger und Makler bzw. von Maklerorganisationen. Die Gespräche wurden im Spätherbst 2010 durchgeführt.

Dagegen würden sich Mietwohnungen mit einer Größe von mehr als drei Zimmern derzeit sehr schlecht vermarkten lassen. Jedenfalls sind in diesen Beständen besonders hohe Leerstände zu verzeichnen. Insgesamt wird deshalb seitens der befragten Marktexperten ein größerer Bedarf an neuen Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern außer für Nischenangebote nicht gesehen.

Bei der Vermarktung von Mietwohnungen sind offenbar unterschiedliche Strategien zu beobachten, einerseits die Strategie eine möglichst günstige Miete beizubehalten, andererseits bei Neuvermietungen zusätzliche Ausstattungsstandards anzubieten. Der gewünschte Ausstattungsstandard der Nachfrage umfasst allerdings zu meist nur eine renovierte Küche sowie das Auslegen der Räume mit PVC oder Laminat. Soll aber eine nachhaltige Vermietung sichergestellt werden, so wird in der Regel eine Sanierung von Bad und Küche durchgeführt.

Einige der Experten sehen auch einen Bedarf an Miet-Reihenhäusern. Die Einschätzung, ist "die Leute wollen eher zur Miete wohnen". Gewünscht seien Hausangebote mit kleinen Gärten. Auch der Bedarf an altengerechten Mietwohnungen wird nach Meinung der befragten Experten an Bedeutung gewinnen.

Anders als bei Mietwohnungen werden im **Eigentümerwohnungsmarkt** Marktchancen auch in Rendsburg vermutet. Da attraktive Angebote im Einfamilienhaus-Segment in Rendsburg vielfach fehlten, sei eine Abwanderung entweder in die Nachbarstadt oder in Umlandgemeinden wahrscheinlich.

Eine wichtige Nachfragegröße sei auch das Potenzial aus der Rückwanderung älterer Menschen aus dem Umland in die Städte. Dadurch wird es nach Einschätzung der am Markt tätigen Immobilienvermittler zu einer höheren Nachfrage nach Eigentumswohnungen kommen. Um die Potenziale auszuschöpfen sei aber eine Attraktivitätssteigerung der Standorte für die Generation der Bevölkerung 60+ notwendig. Erfahrungsgemäß ergeben sich durch diese Nachfrager besondere Chancen für einen innerstädtischen Wohnungsbau, jedenfalls dann, wenn die entsprechenden Infrastrukturangebote in der Nähe vorhanden sind oder geschaffen werden können.

Bei den Bauformen von Ein- und Zweifamilienhäusern ist klassisch das freistehende Einfamilienhaus gewünscht. Nachgefragt werden aber eher Bestandsobjekte. Das Bauträgergeschäft ist stark zurückgegangen. Objekte des verdichteten Einfamilienhausbaus (Doppelhaushälften und Reihenhäuser) werden aber als Alternative angenommen, wenn freistehende Einfamilienhäuser auf dem Markt nicht verfügbar sind oder nur zu hohen Preisen. Gewünscht werden Häuser mit hoher Freiraumqualität (zum Beispiel mit Wintergärten, Innenhöfen und kleinen Gärten). Solche Objekte würden sich sehr gut vermarkten lassen.

Insgesamt stellt sich der Wohnungsmarkt in den beiden Städten je nach Teilmarktsegment unterschiedlich dar. Im Mietwohnungsmarktsegment sind einerseits überdurchschnittlich hohe Leerstände zu verzeichnen, gleichzeitig fehlen Angebote an attraktiven Standorten sowie mit nachfragegerechtem Schnitt und moderner Ausstattung für wachsende Nachfragergruppen, insbesondere der älteren Generation. Demgegenüber werden bei Eigentumsmaßnahmen insbesondere bei altengerechten Eigentumswohnungen und im Einfamilienhauswohnungsbau Potenziale vermu-

tet. Auch hier dürfte die Möglichkeit bestehen, durch zusätzliche attraktive Angebote das Potenzial an Einpendlern für den Standort Rendsburg und Büdelsdorf zu interessieren.

3.8 Zielgruppen der Nachfrage in Rendsburg und Büdelsdorf

3.8.1 Fragestellung

Auf der Grundlage der für das Wohnungsmarktkonzept für Rendsburg und Büdelsdorf erstellten Wohnungsbedarfsprognose und der ergänzend geführten Expertengespräche mit Marktakteuren in den beiden Städten können die wichtigsten Zielgruppen der künftigen Wohnungsnachfrage konkreter beschrieben und auf dieser Grundlage Hinweise für marktfähige Wohnungsangebote abgeleitet werden.

Zugrunde gelegt wird der Analyse ein Konzept der Beschreibung von Nachfragergruppen in örtlichen Wohnungsmärkten, welches vom GdW Gesamtverband der Wohnungswirtschaft in Zusammenarbeit mit Wohnforschungsinstituten Ende 2008 vorgelegt worden ist. Auf dieser Grundlage werden die für die Rendsburg und Büdelsdorf relevanten Zielgruppen mit deren Anforderungen näher gekennzeichnet.

3.8.2 Untersuchungsraaster und Bewertungsmodell

Das Modell der „Wohn- oder Trendmatrix“ zur Entwicklung von Zielgruppen der Nachfrage basiert auf unterschiedlichen theoretischen Grundlagen und kombiniert für das Zielgruppenkonzept die wesentlichen Faktoren, welche die Wohnungsnachfrage bestimmen in Form eines Rasters:

- das Alter der Nachfrager-Haushalte bzw. die Familienzyklus-Phase¹¹ (in vier Alters- und zwei zusätzlichen Familientypen)
- die Wohnkaufkraft, also das Einkommen (in drei Stufen, niedrig, mittel, hoch, je nach Haushaltsgröße) und
- die Wohnvorstellungen der Nachfrager (6 Typen, als Ergebnis von Motivbefragungen).

Ergebnis ist eine „**Trendmatrix**“ **des Wohnens**¹², mit welcher sich Bedarfe und kaufkräftige Nachfrage nach Miet- und Eigentümerwohnungen aktuell und in der Zukunft analysieren lassen (vgl. Abb.3.8-1).

¹¹ Dabei wird ein theoretisches Konzept aufgenommen, welches im Jahre 1980 von Rossi entwickelt worden ist; vgl. Rossi, P., Why Families move (1980), vgl. Ziffer 3.5.

¹² Siehe GdW Branchenbericht 3 „Wohntrends 2020“; Berlin 2008

Abb. 3.8-1 Trendmatrix des Wohnens

TrendMatrix		1 Konventionell-situierte Wohnvorstellung	2 Kommunikativ-dynamische Wohnvorstellung	3 Häuslich-familiäre Wohnvorstellung	4 Anspruchsvolle Wohnvorstellung	5 Solide-bescheidene Wohnvorstellung	6 Einfach-funktionale Wohnvorstellung
Altersgruppe/ Haushaltstyp	Wohn- kaufkraft <small>niedrig = ★ mittel = ★★ hoch = ★★★</small>	Nachgefragte Wohnungstypen					
18-30*	★★★	-	201	301	401	-	-
	★★★	-	202	302	402	-	-
30-45*	★★★	-	203	-	-	-	601
	★★★	-	204	303, 304	403	501	-
	★★★	-	205	-	404	-	-
45-65*	★★★	101	-	-	-	502	602
	★★★	102	-	303, 304	405	503	-
	★★★	103	-	-	406	504	-
65+*	★★★	104	-	-	-	505	603
	★★★	105	-	-	-	506	-
*Singles und Paare	★★★	-	-	-	407	507	-
Familien/ Allein- erziehende	★★★	-	-	305	-	508	604
	★★★	106	206	306	408	509	-
Mehr- personen- haushalt	★★★	-	207	307	409	-	-
	★★★	-	208	308	410	510	-
	★★★	107	209	309	411	511	-
	★★★	-	210	310	412	-	-

Quelle: GdW Branchenbericht 3 „Wohntrends 2020; Berlin 2008

Für die Untersuchung der zukünftigen Wohntrends wurde in der GdW-Studie auf der Grundlage einer empirischen Untersuchung analysiert, von welchen Wohnwünschen bei den Deutschen auszugehen ist und wie viel sie dafür ausgeben wollen.

Auf der Basis einer bundesweiten Befragung wurden für die Haushalte unterschiedlicher Größe und unterschiedlichen Alters insgesamt **sechs übergeordnete Wohnkonzepte**, im Sinne von Vorstellungen vom Wohnen, ermittelt,

- Mit einem Anteil von 25 % am bedeutendsten ist in Deutschland heute noch das „solide bescheidene“ Wohnkonzept unter den Haushalten vertreten. Sie sind überwiegend älter und verfügen nur über eine niedrige bis mittlere Kaufkraft. Dieser Verhaltenstyp wird nach den Ergebnissen der Studie in Zukunft an Bedeutung verlieren.
- Wichtiger für die künftige Nachfrage werden die Haushalte sein, die sich einem „kommunikativ-dynamischen“ Wohntyp zuordnen lassen (derzeit 15 % der Haushalte). Diese Nachfrager sind jünger und kaufkraftstärker, legen z. B. großen Wert auf eine multimediale Ausstattung der Wohnung und haben hohe ästhetische Ansprüche an Wohnung, Gebäude und Umgebung.
- Einem „anspruchsvollen“ Wohnkonzept werden Haushalte aller Altersgruppen zugeordnet, denen eine gute zukunftsfähige Wohnungsausstattung und Serviceleistungen wichtig sind. Immerhin mehr als ein Fünftel der Haushalte wird diesem Typ zugeordnet (21 %)
- Bei Haushalte, die ein „einfach-funktionales“ Wohnkonzept verfolgen (rd. 7 %) handelt es sich um eher kaufkraftschwächere jüngere Haushalte (Starter, Alleinerziehende, junge Familien mit geringem Einkommen), die auf öffentliche Transfers und auf Netzwerke in der Nachbarschaft angewiesen sind

und angesichts des engen finanziellen Rahmens ihre Wohnflächenansprüche in der Zukunft noch reduzieren werden.

- Dem Typ konventionell situiert werden diejenigen 15 % der Haushalte zugeordnet (eher Ältere), denen sicheres stadtnahes Wohnen mit zielgruppenbezogenen Service-Leistungen wichtig ist.
- Unter einem häuslich-familiären Wohnkonzept wird verstanden, dass es den Haushalten (mit mindestens mittlerem Einkommen) auf eine eigenständige und flexibel gestaltbare Wohnsituation ankommt.

Bezogen auf Einwohner von Mittelstädten und deren Wohnungsnachfrage bilden „häuslich-familiäre“, „solide-bescheidene“ und „anspruchsvolle“ Wohnkonzepte über 60 % der Nachfragerwünsche ab.

Aus der Analyse ergeben sich in Abhängigkeit von Alter, Haushaltsstruktur, Wohnkaufkraft und den Wohnvorstellungen **wichtige Wohntrends der Zukunft:**

- Bei Familien und jüngeren Senioren wird die innere Stadt als Wohnstandort an Bedeutung gewinnen, allerdings ist eine gute Versorgung mit öffentlicher und privater Infrastruktur von zentraler Bedeutung.
- Die Wohnung wird verstärkt zum Pflege- und Gesundheitsstandort. Ein barrierearmes Wohnumfeld wird wichtiger Nachfragefaktor.
- elektronische Unterstützungssysteme gewinnen an Bedeutung, Seniorenhaushalte mit kommunikativ-dynamischem oder anspruchsvollem Wohnkonzept nehmen zu.
- Die Zahl der Senioren nimmt zu. Die Wohnungsnachfrage der Älteren wird vielfältiger, „das“ Seniorenwohnen wird es nicht mehr geben.
- Gerade auf entspannten Märkten wird der energetische Standard der Wohnung zu einem wichtigen Nachfragekriterium.
- Sicherheitsmaßnahmen im Wohnbereich – in erster Linie kostengünstige Lösungen – gewinnen an Bedeutung.
- Die Anforderungen an die multimediale Ausstattung der Wohnung werden über den Breitbandanschluss hinaus weiter steigen.
- Der separate Büroarbeitsplatz zu Hause wird für viele Gruppen zum wichtigen Nachfragekriterium.

Für die Wohnungswirtschaft und die Städte und Gemeinden kommt es darauf an, das Angebot an Wohnungen entsprechend dieser Wohntrends zu gestalten. Im Neubau kann zum einen mit konsequent auf die Bedarfe einer Zielgruppe ausgerichteten **Nischenprodukten** ein nachhaltig marktfähiges Angebot entwickelt und angeboten werden. Zum anderen können **flexible Produkte** angeboten werden, die an die Wohnkonzepte verschiedener Zielgruppen angepasst werden können, z. B. mit Hilfe flexibler Grundrisse.

3.8.3 Zielgruppen der künftigen Nachfrage in Rendsburg und Büdelsdorf

Im Folgenden sollen auf dieser Grundlage die für Rendsburg und Büdelsdorf wichtigen Wohntrends und Zielgruppen abgeleitet werden.

Haushalte mit niedriger Kaufkraft

Angesichts der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist damit zu rechnen, dass es in der Zukunft einen nennenswerten, vermutlich sogar steigenden Anteil von Haushalten geben wird, die lediglich über ein niedriges Einkommen verfügen, stadtnahe Standorte präferieren und deshalb auf niedrige Wohnkosten angewiesen sind. Entsprechend der „Wohnmatrix“ sind die Wohnvorstellungen dieser Nachfragegruppen vor allem „konvex präferieren konventionell-situiert“, „solide-bescheiden“ und „einfach-funktionell“. Hierbei handelt es sich weit überwiegend um Ein- und Zweipersonenhaushalte, wobei die Zahl der jüngeren Haushalte bis 45 Jahre zukünftig abnehmen und die Zahl der älteren Haushalte zunehmen wird. Eine sozial verantwortliche Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik hat die Aufgabe, Grundstandards eines zwar bescheidenen aber soliden Wohnens zu sichern. Deshalb ist es von großer Bedeutung einen ausreichend großen Bestand an preiswerten Wohnungen zu erhalten und im Standard zu sichern.

Die Kosten für Energieleistungen (insbesondere für Heizung und Warmwasserbereitung) werden wahrscheinlich weiter überproportional ansteigen. Deshalb gilt es, die Energieverbräuche zu verringern, um die Kosten der „zweiten Miete“ zu begrenzen. Diese Maßnahmen lassen sich aus der Miete kaum refinanzieren. So ist voraussichtlich eine verstärkte öffentliche Förderung unabdingbar. Seitens der Nachfrage wird, wahrscheinlich noch verstärkt durch die SGBII-Wohnkosten-Problematik, ein Druck bestehen bleiben, in eher kleinere Wohnungen umzuziehen. Größere Wohnungen aus dem Bestand würden dann auf verstärkte Vermietungsprobleme treffen. Es könnte Sinn machen, Wohnungsteilungen in Beständen zu fördern, bei denen ein Rückbau noch nicht erreicht werden kann.

Familiengründer und potenzielle Eigentumsbildner

Der Anteil der Haushalte der Altersgruppe der 30-45 Jährigen, die typischen Familiengründer Eigentumsbildner, ist in den vergangenen Jahren in Rendsburg/Büdelsdorf deutlich zurückgegangen und wird zukünftig weiter zurückgehen. Um das verbleibende Potenzial dieser Zielgruppe zu nutzen, wird es, neben einem entsprechenden Wohnangebot, von entscheidender Bedeutung sein, ob es gelingt, neue zukunftsfähige Arbeitsplätze in der Region zu schaffen und damit kaufkräftige Nachfrager für Wohneigentum zu halten bzw. zusätzlich zu gewinnen.

Diese Nachfragergruppe, die Ihre Wohnwünsche bisher oft im Umland umsetzte, sind, ist vor allem den Wohntypen „häuslich-familiär“ und „anspruchsvoll“ zuzuordnen. Diese interessieren sich zunehmend für stadtnahe Standorte mit guter Erreichbarkeit und Infrastrukturausstattung (bessere Vereinbarkeit von Familien und Beruf). Gewünscht werden Eigenheime, insbesondere wenn es sich um verdichtete Wohnformen handelt wie z. B. Reihen- oder Gartenhofhäuser, mit hoher Freiraumqualität (zum Beispiel mit Wintergärten, Innenhöfen und kleinen Gärten), und der Möglichkeit, häusliche Büro-Arbeitsplätze einzurichten.

Ein mögliches Angebot könnte auch in der Bereitstellung von Mietreihenhäusern bestehen, gewünscht von jungen und expandierenden Haushalten mittleren Einkommens, die sich die finanziellen Belastungen eines Eigentumserwerbs noch nicht zumuten wollen. Auch hier ist die Freiraumqualität wichtig, mit Terrassen und Loggien sowie kleinen Gärten.

Haushalte im Alter zwischen 45 und 59 Jahren mit mittlerem/gehobenem Einkommen

Haushalte dieser Altersgruppe werden im Zuge des demografischen Wandels in Rendsburg und Büdelsdorf an Bedeutung gewinnen. Vielfach handelt es sich um Haushalte in der sogenannten nacherlebens Phase, um Singles oder Paare. Die Wohnkaufkraft ist mittel bis gehoben, wichtigste Wohntypen in dieser Gruppe sind die „Konventionell-Situierten“ und die „Anspruchsvollen“. Als Wohnform kommt sowohl Miete als auch Eigentum in Frage.

Diese Gruppen wollen ihre Wohnsituation z. T. verbessern, indem Sie, soweit sie kaufkraftstark genug sind, mehr Wohnfläche nachfragen. Auch für diese Nachfragergruppen gewinnt die Stadt als Wohnstandort an Bedeutung.

Seniorenhaushalte

Grundsätzlich ist es wichtig festzustellen, dass das Alter allein wenig über die individuelle Lebenslage und die (Wohn-)Präferenzen und Bedürfnisse eines Menschen aussagt. Die „Älteren“ oder „Senioren“ stellen keine homogene Gruppe dar, sondern zeichnen sich durch eine große Bandbreite verschiedener Merkmale z. B. in Bezug auf ihre körperliche und geistige Befindlichkeit sowie ihre sozialen Lebenslagen und persönlichen Lebensstile aus.

Mit Blick auf die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse können jedoch bei Seniorenhauhalten vereinfachend zwei Altersgruppen zu unterscheiden:

- die Generation 60plus der 60- und 70-Jährigen und
- die Generation 80plus, die sogenannten Hochbetagten im Alter ab 80 Jahre.

Hinsichtlich der Wohntypen herrschen vor allem „soliden-bescheidene“ und „einfach-funktionale“ Wohnvorstellungen vor, bei jüngeren Senioren mit gehobener Kaufkraft auch „anspruchsvolle“.

Der Großteil der Menschen möchte auch im Alter oder bei Hilfebedürftigkeit möglichst lange selbstbestimmt in der eigenen Wohnung wohnen bleiben, oder, wenn dies nicht mehr möglich ist, zumindest im eigenen Quartier.

Bei jüngeren Senioren, der Generation 60plus, ist die Möglichkeit, mit zunehmenden Alter bei Bedarf wohnbegleitende Dienst- und Pflegedienstleistungen in Anspruch nehmen zu können ohne umziehen ein wichtiges Kriterium bei der Wohnstandortwahl. Gleichzeitig muss die Wohnung als qualitativ empfundener werden und darf nicht den Charakter eines Altenheims besitzen. Bevorzugt wird auch die räumliche Nähe zu Verwandten und Freunden¹³.

¹³ Vgl. Wohnraumversorgungskonzept Rendsburg/Büdelsdorf 2007

Für die Generation 80plus, bei der der Anteil Pflegebedürftiger stark ansteigt, werden aufgrund kleiner werdender Aktionsradien zentrale Standorte bzw. Quartiere mit gutem Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebot, medizinischer Versorgung, Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr wichtiger¹⁴. „Die Bedeutung dieser Infrastruktur steigt, weil immer weniger alte Menschen auf bewährte Netzwerke durch Familie und Verwandtschaft zählen können.“¹⁵.

Viele Wohnungsanbieter stellen sich zunehmend auf diesen quantitativen und qualitativen Wandel der Wohnungsnachfrage ein und versuchen die Chancen, die dieser Veränderungsprozess für das Wohnen im Alter bietet, zu nutzen.

Wesentliche Handlungsansätze und -strategien sind hierbei u. a.

- die altersgerechte Anpassung des Wohnungsangebots, entweder barrierefrei, ohne Hindernisse im Sinne der DIN-Vorschriften oder, allgemeiner, im Sinne von leichter Benutzbarkeit und Bequemlichkeit: in der Wohnung, im Gebäude und im Wohnumfeld.
- das Angebot von wohnbegleitenden Dienstleistungen, seien es handwerkliche oder hauswirtschaftliche Hilfen, Betreuungs- oder Beratungsleistungen, Gesundheits- und Pflegedienste, die ältere Menschen dabei unterstützen, möglichst lange und selbstbestimmt in der eigenen Wohnung oder dem eigenen Haus zu wohnen.
- die Bildung von „neuen Allianzen“, d. h. die Entwicklung und praktische Erprobung neuer, innovativer Formen der Kooperation von Wohnungsunternehmen, sozialen Dienstleistungsträgern, Wirtschaft, Verwaltung, Politik und Wissenschaft, um die Auswirkungen des demografischen und sozialen Wandels zu bewältigen.

Rückwanderer aus dem Umland

In der zweiten Hälfte des vergangenen Jahrzehnts ist in Rendsburg und Büdelsdorf im Saldo ein Zuzugsüberschuss von Personen im Alter von 50 bis 65 Jahren zu verzeichnen. Hierbei handelt es sich nach Aussage der befragten Marktakteure vielfach um sogenannte Rückwanderer aus dem Umland, d. h. Personen, die ihren Wohnsitz im Umland aufgeben, um (wieder) in Rendsburg und Büdelsdorf zu wohnen. Hierbei werde häufig das (nach Auszug der Kinder zu groß gewordene) freistehende Einfamilienhaus gegen eine Eigentumswohnung oder eine Mietwohnung gehobener Ausstattung „getauscht“.

Die Wohnvorstellungen dieser Personengruppe sind breit gefächert und können sowohl als „anspruchsvoll“ wie „solide-bescheiden“ als auch als „konventionell-situierter“ oder „häuslich-familiär“ eingestuft werden.

Nachgefragt werden von dieser Gruppe nach Aussagen der Marktexperten allgemein Standorte bzw. Quartiere mit gutem Nahversorgungs- und Dienstleistungsan-

¹⁴ ebenda

¹⁵ Rohr-Zänker, Ruth (2006): Wohnungsmärkte im Wandel. In: Bertelsmann-Stiftung (Hrsg.): Wegweiser Demographischer Wandel 2020. Analysen und Handlungskonzepte für Städte und Gemeinden. Gütersloh.

gebot. Gesucht werden kleinere Eigenheime mit hoher Freiraumqualität (zum Beispiel mit Wintergärten, Innenhöfen und kleinen Gärten), Eigentumswohnungen, aber auch Mietwohnungen in kleineren Einheiten. Wichtig hierbei sei jeweils eine altersgerechte Gestaltung der Wohnungen, Wohngebäude (Aufzug) und des Wohnumfelds.

Zusammenfassung

- Kaufkraftniveau liegt in Rendsburg deutlich, in Büdelsdorf knapp unter dem Bundesdurchschnitt. Im GEP-Umland und im Landkreis ist das Kaufkraftniveau dagegen deutlich überdurchschnittlich.
- Bevölkerungsentwicklung ist in Rendsburg leicht rückläufig und in Büdelsdorf weitgehend stabil.
- Das GEP-Umland verliert, nach Jahren des Bevölkerungszuwachses, seit 2007 Einwohner.
- Die rückläufige Bevölkerungszahl von Rendsburg / Büdelsdorf ist seit 2005 weitgehend auf den negativen Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zurückzuführen.
- Bei den räumlichen Bevölkerungsbewegungen sind in Rendsburg / Büdelsdorf bei Nahwanderungen (GEP-Umland, LK Rendsburg-Eckernförde) Einwohnergewinne und bei Fernwanderungen Einwohnerverluste zu verzeichnen.
- Zwischen 2005 und 2009 ist eine Trendwende bei den Umlandwanderungen zu beobachten: Rendsburg / Büdelsdorf gegenüber dem GEP-Umland an Einwohnern.
- Bei der Altersstruktur bestehen deutliche Unterschiede zwischen Rendsburg und Büdelsdorf.
- In Rendsburg / Büdelsdorf ist in den vergangenen Jahren ein starker Rückgang der Altersgruppe der potenziellen Wohneigentümer zu verzeichnen.
- Im Mietwohnungsmarkt wird, bei einem insgesamt bestehenden Angebotsüberhangs, eine starke Nachfrage nach Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern beobachtet.

4 Angebotsstruktur/-entwicklung

4.1 Einleitung

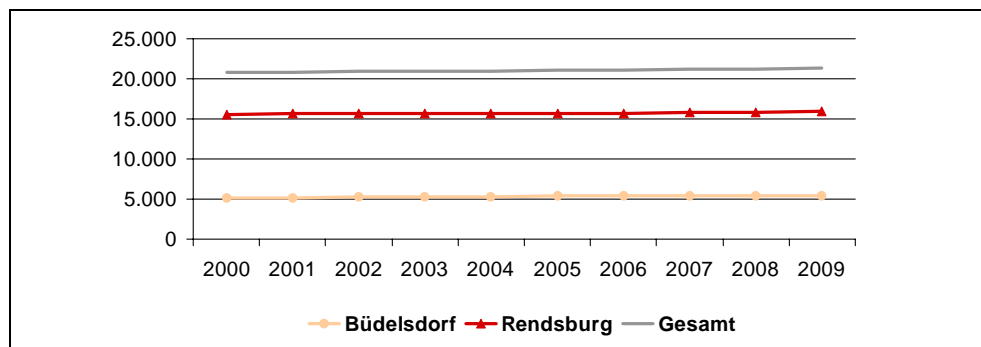
Der in einer Kommune vorhandene Wohnungsbestand bestimmt mit seiner Größe und Struktur den Umfang und die Qualität des Angebotes auf dem örtlichen Wohnungsmarkt. Ob die Nachfrage nach Wohnraum befriedigt werden kann, ist nicht allein davon abhängig, wie viele Wohnungen angeboten werden. Beinahe noch wichtiger ist es, dass ein ausreichendes Angebot in den einzelnen Teilmarktsegmenten, d. h. in unterschiedliche Wohnungsgrößen, Ausstattung, Art Beschaffenheit und Lage für unterschiedliche Ansprüche mit differenzierten Preisniveaus, für Mietwohnungssuchende und für Eigentumserwerber vorliegt.

Für die Wohnungsanbieter stellt sich damit die Aufgabe, ihre Wohnungen den Nachfragerwünschen gemäß zu entwickeln. Dazu sind Informationen zur Angebotsstruktur erforderlich. Die folgenden Informationen und Daten stellen deshalb das Wohnungsangebot in Rendsburg/Büdelndorf detaillierter dar.

4.2 Wohnungs- und Gebäudebestand

In Rendsburg/Büdelndorf war Ende 2009 ein Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden von 21.317 Wohnungen¹⁶ vorhanden. Damit hat sich der Wohnungsbestand seit 2000 nur geringfügig um rd. 3 % bzw. 521 Wohnungen erhöht (vgl. Abb. 4.2-1).

Abb. 4.2-1 Entwicklung des Wohnungsbestandes in Rendsburg und Büdelndorf 2000-2009



Geringfügige Erhöhung des Gesamtwohnungsbestandes um rd. 3 %

Quelle: Statistikamt Nord 2010

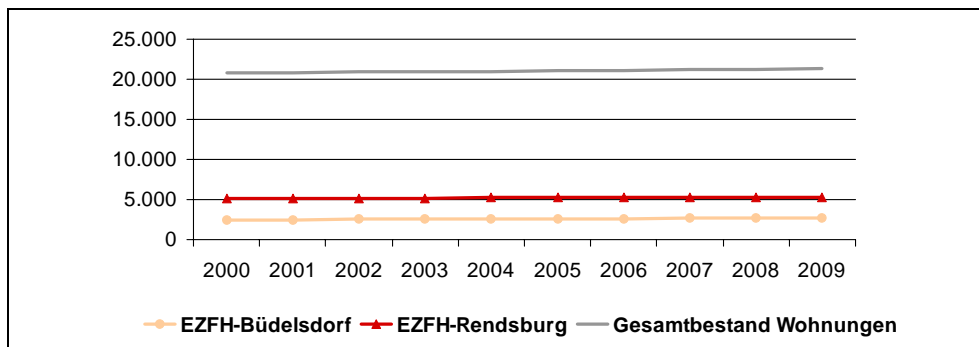
¹⁶ Statistikamt Nord

Wohnungsbestand nach Gebäudetyp

Betrachtet man den Wohnungsbestand differenziert nach Gebäudetypen, so befanden sich 63 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit drei oder mehr Wohnungen, der Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern lag im Jahr 2009 mithin nur bei 37 %. Insgesamt hat sich die prozentuale Verteilung der Wohnungen nach Gebäudeart seit dem Jahr 2000 nur geringfügig verändert, der Wohnungsbestand im Teilmarkt EFH/ZFH (im Folgenden EZFH) stieg von 2000 bis 2009 um 4 % bzw. 315 Einheiten an, der Wohnungsbestand im Teilmarkt MFH lediglich um 1,5 % bzw. 206 Wohneinheiten an.

Anzumerken bleibt, dass der Bestand an EZFH in Rendsburg mit aktuell rund 5.200 Einheiten ungefähr doppelt so hoch ist wie in Büdelsdorf mit rund 2.600 Einheiten. Gemessen am Gesamtwohnungsbestand der jeweiligen Städte liegt der Anteil von EZFH in Büdelsdorf jedoch mit rund 49 % deutlich höher als in Rendsburg mit rund 37% des Gesamtbestandes.

Abb. 4.2-2 Wohnungsbestand in Rendsburg und Büdelsdorf nach Gebäudetyp 2000-2009



Verteilung der Wohnungen nach Gebäudetyp nahezu unverändert

Quelle: Statistikamt Nord 2010

Im Kreis Rendsburg-Eckernförde lag Ende 2009 der Anteil der EFH am gesamten Wohnungsbestand bei 51 % und somit um 14 Prozentpunkte höher als in Rendsburg/Büdelsdorf. Betrachtet man die EZFH so ergibt sich sogar eine Differenz von 31 Prozentpunkten. Auch in Schleswig-Holstein insgesamt war der Anteil von EFH um vier Prozentpunkte derjenige der EZFH immerhin um 18 Prozentpunkte höher als in Rendsburg/Büdelsdorf. Dies beruht überwiegend auf den grundsätzlichen siedlungsstrukturellen Unterschieden zwischen den Städten und dem Landkreis sowie dem Bauboom der letzten Jahre in den Randgemeinden von Hamburg und in den Städten Schleswig-Holsteins. Auch im Umland von Rendsburg/Büdelsdorf betrug der Anteil an Wohnungen in EZFH am gesamten Wohnungsbestand 91 %.

Selbstgenutztes Wohneigentum

Gemäß der Auswertung des Statistikamtes Nord lag die Eigentümerquote in Schleswig-Holstein (im Jahre 2006) bei rund 47 % der insgesamt 1.290.000 Wohneinheiten¹⁷, demgegenüber stehen 53 % Mietwohnungen. Die Eigentümerquote in Schleswig-Holstein hat sich damit 2006 gegenüber 1998 nur unwesentlich erhöht. Die im Vergleich zu Rendsburg/Büdelndorf höhere Eigentumsquote kann unter anderem auf die niedrigeren Baulandpreise im ländlichen Bereich und den insgesamt höheren Anteil an Geschosswohnungsbauten in Rendsburg/Büdelndorf zurückgeführt werden.

Dass Eigentümerwohnungen im Durchschnitt großräumiger als Mietwohnungen sind, bestätigen auch die Ergebnisse für Schleswig-Holstein. So betrug die Fläche je Eigentümerwohnung 118,9 m², Mietwohnungen verfügten dagegen lediglich über eine durchschnittliche Fläche von 68,9 m².

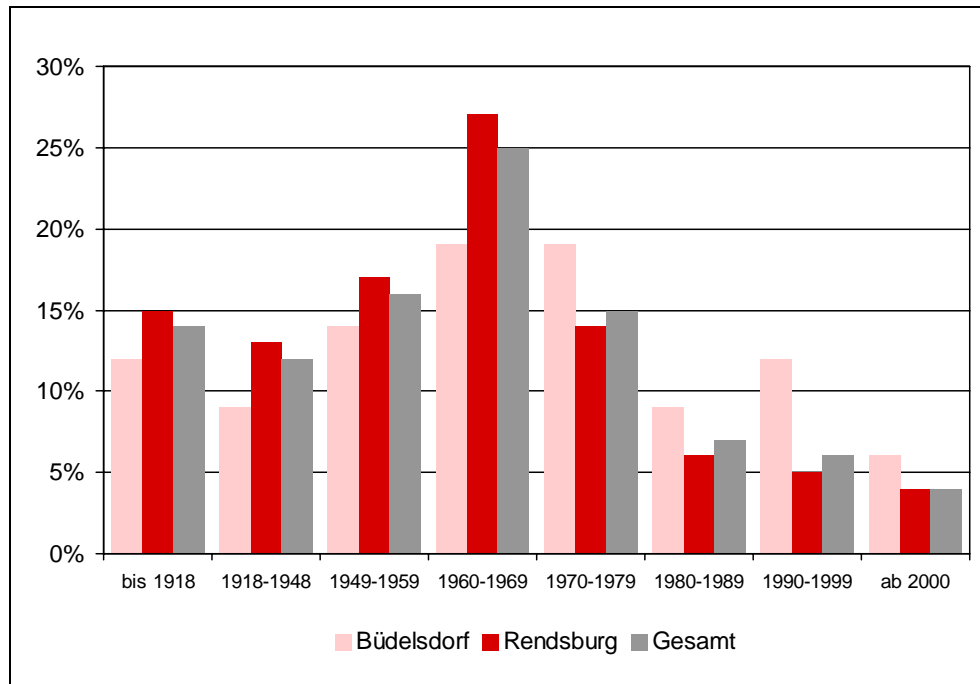
Baualtersverteilung des Wohnungsbestands

Auf Basis der Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 für Rendsburg/Büdelndorf sowie der Baufertigstellungen in den Jahren 1988 bis 2009 kann die aktuelle Baualtersstruktur des Wohnungsbestands in Rendsburg/Büdelndorf geschätzt werden.

Die Verteilung des Wohnungsbestandes in Rendsburg/Büdelndorf zeigt, dass der Altbauwohnungsbestand, also von in der Gründerzeit vor dem Ersten Weltkrieg erstmals bezogenen Wohnungen rund 14 % des Wohnungsbestandes umfasst (Baualter bis 1918). Nach dem Zweiten Weltkrieg kam es durch Wohnungsbau, insbesondere für den Bedarf von Flüchtlingen zu einem starken Anstieg des Wohnungsbestandes. Der Anteil der Wohnungen aus den 1950er und 1960er Jahren umfasst 41 % des gesamten Wohnungsbestandes in Rendsburg/Büdelndorf. In den 1970er und 1980er Jahren kam es zu einer Abschwächung des Wohnungsbaus in Rendsburg/Büdelndorf. Insgesamt wurden nur knapp 22 % des Wohnungsbestandes in dieser Zeit errichtet. Die letzten 20 Jahre sind im Wesentlichen durch ein gleich bleibendes, relativ niedriges Niveau der Baufertigstellungen gekennzeichnet. Nach 1989 wurde in Rendsburg/Büdelndorf 11 % des gesamten Wohnungsbestandes neu geschaffen (vgl. Abb. 4.2-3).

¹⁷ Neuere Daten liegen nicht vor

Abb. 4.2-3 Wohnungsbestand nach Baualterklassen in Rendsburg und Büdelsdorf in %



Quelle: Statistikamt Nord 2010

Der Wohnungsbestand in Büdelsdorf ist dabei deutlich jünger als in Rendsburg. Rund 46 % der Wohnungen wurden seit dem Jahr 1970 erstmals bezogen (in Rendsburg lediglich knapp 30 %), rund 21 % stammen aus der Zeit vor 1949, in Rendsburg immerhin 28 %.

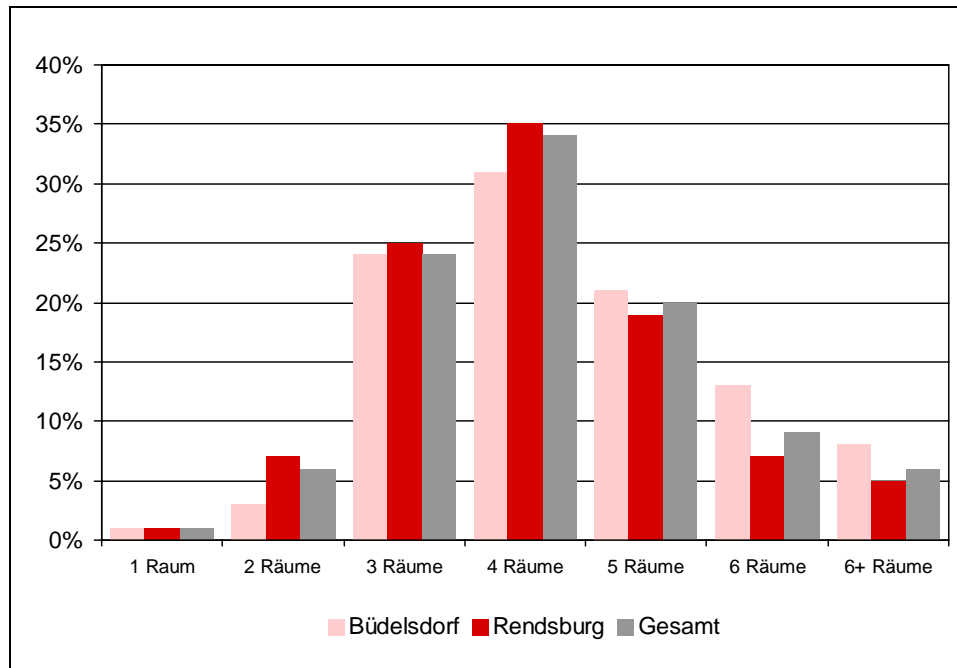
Wohnungsbestands- und Wohnungsgrößenstruktur

Rund ein Drittel der Wohneinheiten (32 %) in Rendsburg/Büdelsdorf weist eine Größe von bis drei Räume¹⁸ auf. Etwas über die Hälfte aller Wohneinheiten (53 %) verfügt über vier oder fünf Räume und ein knappes Siebtel (15 %) über sechs oder mehr Räume. Diese Größenstruktur entspricht weitgehend der durchschnittlichen Größenstruktur im Lande Schleswig-Holstein. Rendsburg und Büdelsdorf weisen damit wegen des deutlich höheren Anteils an Mietwohnungen einen selbst für die Städte ihre Gemeindegrößenklasse relativ hohen Anteil an kleineren Wohneinheiten auf.

Allerdings gibt es auch auf dem Rendsburg/Büdelsdorfer Wohnungsmarkt eine deutliche Differenzierung der Wohnungsgrößenstruktur nach der Rechtsform Mietwohnung und selbstgenutztes Wohneigentum. Das Angebot an großen Wohneinheiten bezieht sich im Wesentlichen auf selbst genutztes Wohneigentum (vgl. Abb. 4.2-4).

¹⁸ Alle Raumangaben inklusive Küchen.

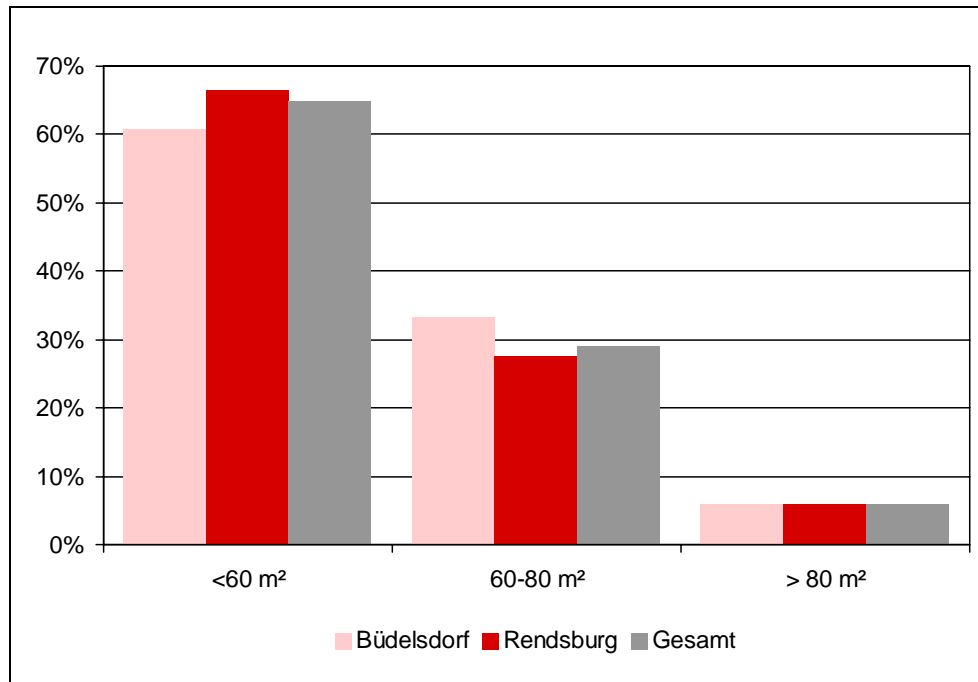
Abb. 4.2-4 Wohnungsbestand in Rendsburg und Büdelsdorf nach Anzahl der Räume in %



Quelle: Statistikamt Nord 2010

Detaillierte Daten der amtlichen Statistik zur Struktur der Mietwohnungen liegen aktuell nicht vor. Betrachtet man deshalb ergänzend die Daten der Wohnungsunternehmen, die für die Erstellung des Wohnungsmarktkonzepts Informationen zur Verfügung gestellt haben, so wird deutlich, dass der Mietwohnungsmarkt in Rendsburg/Büdelsdorf einen sehr großen Anteil von Wohnungen kleinerer und mittlerer Größe aufweist. Knapp zwei Drittel (65 %) des untersuchten Mietwohnungsbestands hat Wohnflächen von unter 60 m² (in der Regel Ein- bis Zweizimmerwohnungen) und 29 % sind zwischen 60 und 80 m² groß (überwiegend Drei bzw. kleinere Vierzimmerwohnungen). Nur nahezu jede zwanzigste Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von mehr als 80 m². Die hier aufgezeigte Wohnungsgrößenstruktur im Mietwohnungsbestand deckt sich mit den Einschätzungen der Wohnungsunternehmen in den Expertengesprächen (vgl. Abb. 4.2-5).

Abb. 4.2-5 Mietwohnungsbestand in Rendsburg und Büdelsdorf nach Größenklassen 2000-2009 in %



Hoher Anteil an kleinen Mietwohnungen bis 60 m²

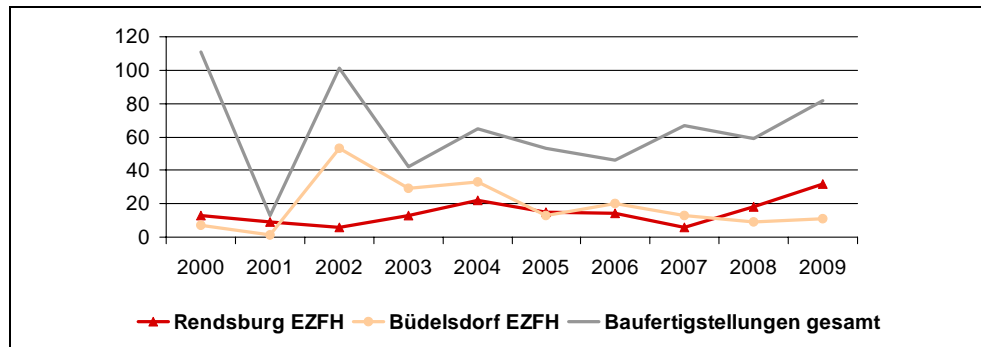
Quelle: Bestandsinformationen von WU die sich an der Erstellung des WoMaKo beteiligten

Der mit rund 6 % äußerst geringe Anteil an Wohneinheiten mit über 80 m² in MFH deckt sich mit der Baualterstruktur der Wohnungsbestände. Die vorherrschenden Wohnungsgrößen in den Baualterklassen der 1950er bis 1970er belaufen sich auf 50-75 m² Wohnfläche pro Wohneinheit.

4.3 Wohnungsbestandsentwicklung, Baufertigstellungen und Baulandpotenziale

Insgesamt wurden in Rendsburg/Büdelsdorf seit 2003 jahresdurchschnittlich zwischen 40 und 80 Wohnungen neu errichtet (rd. 1,8 % des Wohnungsbestandes), mit 2,2 % in Büdelsdorf anteilig deutlich mehr als in Rendsburg. Schwerpunkt waren Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Rund 53 % aller neuen Wohnungen in Rendsburg/Büdelsdorf wurden im Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser neu geschaffen (vgl. Abb. 4.3-1).

Abb. 4.3-1 Anzahl Baufertigstellung neuer Wohnungen 2000-2009 nach Gebäudetyp



Quelle: Statistikamt Nord 2010

Vor allem vor dem Hintergrund des prognostizierten Wohnungsüberhanges im Bereich des Geschosswohnungsbaus (MFH) ist für die nähere Zukunft voraussichtlich davon auszugehen, dass sich der Schwerpunkt der Wohnungsbautätigkeit verstärkt im Bereich des Eigenheimbaus bzw. des selbstgenutzten Wohneigentums abspielt (siehe Abschnitt 7.5). Im Geschosswohnungssektor dürften die Schwerpunkte dagegen eher im Bereich der Modernisierung und Bestandsentwicklung und in der Entwicklung von Mischprodukten/-angeboten für besondere Zielgruppen liegen. Keiner der größeren Wohnungsanbieter in Rendsburg/Büdelsdorf plant derzeit konkret den Neubau von Mietwohnungen. Aktuell liegen die Schwerpunkte bei allen Unternehmen bei der marktgerechten Anpassung der Bestände.

Vergleicht man die Wohnungsbestandsentwicklung in Rendsburg/Büdelsdorf mit der Wohnungsbautätigkeit anderer Gemeinden und Städte ähnlicher Größenordnung im Land Schleswig-Holstein, so wird der insgesamt geringe Zuwachs an Wohnraum in der jüngeren Vergangenheit deutlich. Im Zeitraum von 2003 bis 2009 hat der Wohnungsbestand in Rendsburg/Büdelsdorf nur um rund 1,8 % zugenommen, im gesamten Bundesland um 3,8 %. Lediglich in Schleswig gab es mit 1,4 % bei den hier ausgewählten Vergleichskommunen ein geringeres Wachstum des Angebotes (vgl. Abb. 4.3-2).

Hierbei muss allerdings beachtet werden, dass der mit rund 1,6 % Prozentpunkten über dem Niveau von Rendsburg/Büdelsdorf liegende landesweite Durchschnitt von 3,5 % im wesentlich durch den überdurchschnittlichen Zuwachs in der Metropolregion Hamburg und den beiden Oberzentren Kiel und Lübeck geprägt ist.

Abb. 4.3-2 Rendsburg/Büdelndorf Wohnungsbestandsstruktur und -entwicklung im Vergleich mit anderen Städten und Gemeinden Schleswig-Holsteins in der Größenordnung 20.000 bis 30.000 Einwohner/Bundesland insgesamt 2009

	Land	Rendsburg/Büdelndorf			Westküste		Mittleres Schleswig-Holstein		
	Schleswig-Holstein	Rd./Bdf. (Ges.)	Rendsburg	Büdelndorf	Heide	Husum	Eckernförde	Schleswig	Itzehoe
Bevölkerung									
Bevölkerung 2009	2.832.027	38:329	28.192	10.137	20.747	22.216	22.755	24.061	32.583
Wohnungsbestand									
Wohneinheiten (WE) 2009 ¹⁹	1.399.638	21.317	15.910	5.407	11.079	12.382	11.857	13.734	17.894
Anteil WE in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) 2009 in % ²⁰	53,8 %	37,3 %	33,3 %	49,3 %	55,3 %	50,8 %	41,2 %	38,1 %	41,7 %
Anteil WE in Mehrfamilienhäusern 2009 in %	46,2 %	62,7 %	66,7 %	50,7 %	44,7 %	49,2 %	58,8 %	61,9 %	58,3 %
Entwicklung des WE-Bestandes 2003 bis 2009 in %	3,5 %	1,8 %	1,7 %	2,2 %	1,9 %	2,4 %	1,4 %	2,0 %	2,2 %
Entwicklung EZFH 2003 bis 2009 in %	4,9 %	2,6 %	2,0 %	3,9 %	1,9 %	16,7 %	2,0 %	2,4 %	2,6 %
Anteil WE mit 1-3 Räumen 2009 in %	28,1 %	31,5 %	33,0 %	27,1 %	27,8 %	29,4 %	29,9 %	31,8 %	32,1 %
Anteil WE mit 4-5 Räumen 2009 in %	50,5 %	53,8 %	54,5 %	52,0 %	53,6 %	50,6 %	53,1 %	52,9 %	52,8 %
Anteil WE mit 6+ Räumen 2009 in %	21,0 %	14,6 %	12,5 %	21,0 %	18,6 %	20,0 %	17,1 %	15,4 %	15,0 %

Quelle: Statistikamt Nord; Berechnung F+B

Wohnungsbestandsentwicklung im Umland von Rendsburg/Büdelndorf 2000-2009

Ende 2009 gab es im GEP-Umland von Rendsburg/Büdelndorf 13.376 WE (zum Vergleich: Rendsburg/Büdelndorf 21.317 WE) in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Unterteilt man den Zeitraum 2000-2009 in zwei Perioden, so ist für die zweite Hälfte eine deutlich abgeschwächte WE-Zunahme im Umland und eine wachsende Zunahme in Rendsburg/Büdelndorf zu verzeichnen. Dies deutet auf einen Trend hin, dass Rendsburg/Büdelndorf gegenüber dem Umland in den letzten Jahren wieder als Wohnstandort beliebter geworden ist. Dies hat sich auch in dem seit 2006 insgesamt positiven Wanderungssaldo gegenüber dem GEP-Umland gezeigt.

¹⁹ Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäude ohne Wohnheime

²⁰ Referenz Wohn- und Nichtwohngebäude ohne Wohnheime

Von 2000-2004 waren die WE-Zuwächse im GEP-Umland mit insgesamt 5,6 % fast sechs Mal so hoch wie in Rendsburg/Büdelndorf mit nur +1,0 %. Vor allem die Gemeinden Borgstedt (+11,6 %), Osterrönfeld (+13,8 %) und Schülp (+7,1 %) hatten deutliche Zuwächse zu verzeichnen. Im Vergleich dazu wuchs die Zahl der WE in Büdelndorf lediglich gering um 2,5 %. In Rendsburg blieb der Wert von 2004 mit einem Plus von nur 0,4 % fast auf gleichem Niveau wie 2000.

Im Zeitraum 2005-2009 waren die WE-Zunahmen im Umland von Rendsburg/Büdelndorf beinahe in sämtlichen Gemeinden rückläufig. Nur Schülldorf hatte mit einem Plus von 3,9 % ein stärkeres Wachstum vorzuweisen als 2000-2004 mit 2,2 %. Insgesamt gab es in den GEP-Gemeinden einen Anstieg der WE von 1,9 %. Dieser Wert ist im Vergleich zu Rendsburg/Büdelndorf mit +1,2 % noch leicht erhöht, aber bereits auf einem ähnlichen Niveau. Der Anstieg in Rendsburg/Büdelndorf um 2 %-Punkte ist auf die Entwicklung in Rendsburg zurückzuführen, wo sich die Zahl der WE um 1,3 %-Punkte zwischen 2005 und 2009 erhöht hat (vgl. Abb. 4.3-3).

Abb. 4.3-2 Entwicklung des Wohnungsbestandes an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2000-2009

Gebiet	2000	2004	2000-2004 in %	2005	2009	2005-2009 in %	2000-2009 in %
Rendsburg	15.602	15.670	0,40%	15.710	15.910	1,30%	1,7%
Büdelndorf	5.194	5.326	2,50%	5.345	5.407	1,20%	3,7%
Rendsburg/ Büdelndorf	20.796	20.996	1,00%	21.055	21.317	1,20%	2,2%
GEP-Umland	12.332	13.019	5,6%	13.127	13.376	1,90%	7,6%
WoMa. RD/Bdf. +Umland	33.128	34.015	2,7%	34.182	34.693	1,5%	4,2%

* in Wohn- und Nichtwohngebäuden

Quelle: Statistikamt Nord 2010

Baulandpotenziale in Rendsburg/Büdelndorf

Neben der Bautätigkeit in der Vergangenheit ist es für die Abschätzung der zukünftigen Entwicklung des Wohnungsangebotes entscheidend, welche Möglichkeiten zur Angebotserweiterung innerhalb des Stadtgebietes zur Verfügung stehen.

Im Rahmen der in den Jahren 2010 und 2011 ermittelten Innenentwicklungspotenziale für Rendsburg/Büdelndorf durch das Büro für Standortplanung aus Hamburg wurden die theoretisch vorhandenen Baulandpotenziale differenziert nach Art der Verfügbarkeit zusammengestellt. Relevant für die vorliegende Untersuchung ist dabei vor allem das Potenzial kurzfristig aktivierbarer Flächen. Darunter werden zum einen Potenzialflächen zusammengefasst, für die keine offensichtlichen Realisierungshemmnisse vorliegen und Planrecht besteht (Kategorie A). Ein Großteil dieser Flächen befindet sich bereits in Entwicklung oder in der Entwicklungsvorbereitung. Zum anderen fließen Flächen in die Betrachtung ein, bei denen die Realisierungshemmnisse überwindbar scheinen (Kategorie B).

Darüber hinaus wurden Flächen identifiziert, die nur langfristig aktiviert werden können (Kategorie C). Eine Ausnahme bildet die Eiderkaserne, die der Kategorie C zugeordnet wurde, sich derzeit jedoch bereits in der planungsrechtlichen Vorberei-

tung befindet. Entsprechend stehen die Baulandpotenziale der Eiderkaserne voraussichtlich kurzfristig zur Verfügung und sind in der Darstellung des kurzfristig aktivierbaren Baulandpotenzials berücksichtigt worden.

Entsprechend dieser Flächenauswertung und einer anschließenden Bewertung durch die Städte verfügen die Städte Rendsburg und Büdelsdorf im Bereich der kurzfristigen Aktivierung über rd. 25 ha an potenziellen Bauflächen für Wohn-/Mischnutzungen mit ca. 855 WE. Hierbei ist zu betonen, dass es sich bei diesen Bauflächen um ein zunächst nur theoretisch vorhandenes Potenzial handelt. Die Erfahrungen aus der Planungspraxis zeigen, dass aufgrund einer Vielzahl möglicher Hemmnisfaktoren die tatsächlich aktivierbaren Flächen in der Regel deutlich kleiner und die Planungszeiträume deutlich länger sind. Die unter diesem Vorbehalt kurzfristig aktivierbaren Bauflächen setzen sich wie folgt zusammen (Abb. 4.3-3):

Abb. 4.3-3 Kurzfristig aktivierbare Bauflächen für Wohn- und Mischnutzungen in Rendsburg und Büdelsdorf²¹

Stadtteil	Fläche ca. (ha)	Wohneinheiten ca. (WE)
<i>Rendsburg</i>		
▪ Altstadt	1,4	35
▪ Hoheluft	0,7	15
▪ Neuwerk-Süd	0,9	45
▪ Neuwerk-West/Eiderkaserne ²²	10,0	340
▪ Hochfeld	3,4	60
▪ Rotenhof	0,3	10
Rendsburg insgesamt	16,7	505
<i>Büdelsdorf</i>		
▪ Büdelsdorf West ²³	3,2	100
▪ Büdelsdorf Nordost	5,1	230
▪ Büdelsdorf Marienstift ²³	0,4	20
Büdelsdorf insgesamt	8,7	350
Rendsburg/Büdelsdorf insgesamt	25,4	855

Quelle: Büro für Standortplanung | Hamburg 2011: GEP Rendsburg, Innenentwicklungspotenziale, eigene Berechnung

Erste planerische Priorität für die Stadt Rendsburg hat derzeit die Entwicklung der Areale Eiderkaserne und Obereiderhafen. Hierauf werden alle Kräfte gebündelt, ggf. unter Zurückstellung anderweitiger Interessenslagen. Für die Nachfragebeurteilung und die sich daraus entwickelnden Zeitabläufe in der baulichen Vorbereitung dient das in Teil C beschriebene aufzubauende Monitoringsystem, das eine periodische Prüfung der IST-Werte und der laufenden Veränderung vorsieht.

²¹ Nur Flächenpotenziale von mind. 5 WE pro Stadtteil.

²² Unter Einbeziehung der Bestandsgebäude der ehemaligen Eiderkaserne. Die Zahl von 340 WE ist ein erster Richtwert, abgeleitet aus den Konzeptempfehlungen des Teilraumkonzeptes 1 – Eiderkaserne Neuwerk-West (Seite 21). Eine genauere Bestimmung des Wohnungsbaupotenzials wird in dem geplanten städtebaulichen Realisierungswettbewerb erfolgen.

²³ Nach Angaben der Stadt Büdelsdorf ist aktuell (Stand 04/2013) von folgenden kurzfristig aktivierbaren Flächenpotenzialen auszugehen:

- Büdelsdorf West: 13,75 ha / 455 WE (inkl. Obereidergebiet 6,2 ha / 250 WE)
- Büdelsdorf Marienstift: 2,2 ha / 100 WE)

4.4 Soziale Wohnraumversorgung

4.4.1 Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen

Die beiden Städte Rendsburg und Büdelsdorf verfügten zum Stand 01.01.2010 nach Auskunft der Investitionsbank Schleswig-Holstein sowie der Stadt Rendsburg über einen Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen („Sozialwohnungen“) von insgesamt rund 1.800. Dies entspricht ca. 8,4 % des Gesamtwohnungsbestandes und rd. 13,5 % des Bestandes an Wohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen. Rund 400 Wohnungen des 1. bis 3. Förderwegs des Wohnraumförderungsgesetzes sind noch langfristig gefördert. Die Zweckbestimmung bzw. die Darlehen laufen hier, nach der alten Fassung des Wohnraumförderungsgesetzes, noch über das Jahr 2030 hinaus.

Zum 1. Juli 2009 ist das neue Schleswig-Holsteinische Wohnraumförderungsgesetz (SHWoFG) in Kraft getreten. Dies hat u. a. auch Auswirkungen auf die Belegungsbindungen der mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen²⁴. Belegungsbindungen, die am 1. Juli 2014 einen Zeitraum von 35 Jahren oder mehr vollendet haben, enden dann mit Ablauf des 30. Juni 2014. Belegungsbindungen, die am 1. Juli 2014 den Zeitraum von 35 Jahren noch nicht vollendet haben, enden dann mit Ablauf des 35. Bindungsjahres²⁵. Über die Dauer der Belegungsbindung hinaus unterliegen aber diese Wohnungen bis Ende des Jahres 2018 einer Mietbindung.

Mit dem neuen Wohnraumförderungsgesetz fallen bis zum Jahr 2025 von den rund 1.800 heute noch öffentlich geförderten Wohnungen fast zwei Drittel (ca. 63 % bzw. ca. 1.120 WE) aus der Belegungs- und Mietbindung heraus. Der belegungsgebundene und mietgebundene Bestand in Rendsburg/Büdelsdorf hätte dann noch eine Größenordnung von ca. 680 Wohneinheiten (vgl. Abb. 4.4-1).

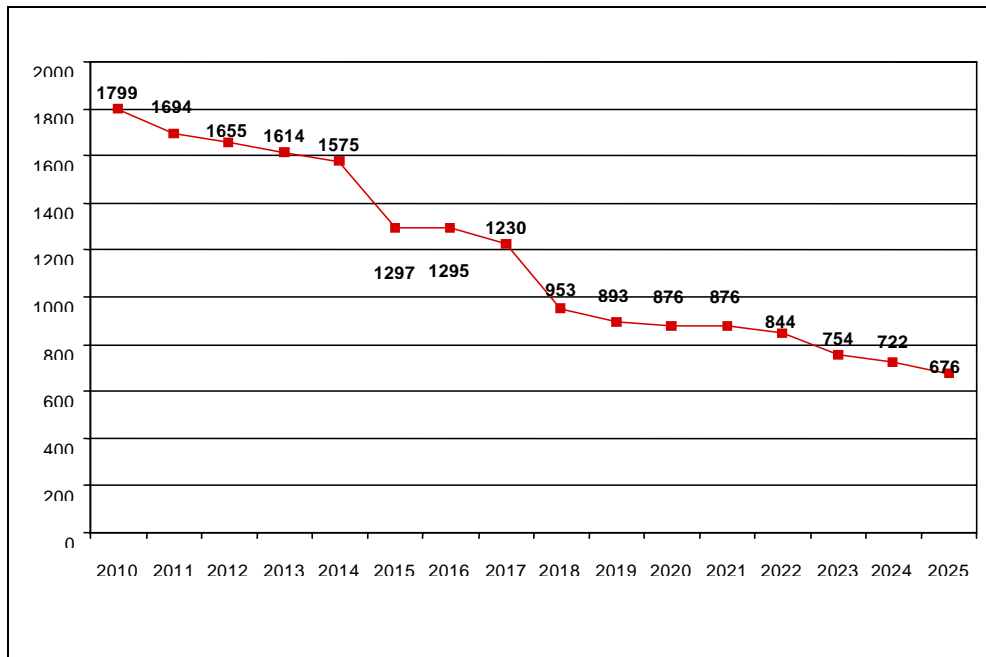
Bei rund 480 Wohnungen wurden die Darlehen vorzeitig oder planmäßig getilgt. Diese Wohnungen befinden sich bezüglich ihrer Zweckbestimmung als Sozialwohnungen bereits in der Nachwirkungsfrist. Diese beträgt insgesamt 10 Jahre ab dem Ende des Jahres, in welchem die öffentlichen Mittel zurückgezahlt wurden. Bis zum Betrachtungsendpunkt des Wohnungsmarktkonzepts im Jahr 2025 wären diese Wohnungen somit nach dem alten Wohnraumförderungsgesetz aus ihrer Zweckbestimmung herausgefallen (Wegfall der Miet- und Belegungsbindungen).

Vom Ende der Belegungsbindung zum 30. Juni 2014 sind demnach vor allem die „Sozialwohnungsbestände“ der 1970er-Jahre betroffen, deren Bindungen dann den Zeitraum von 35 Jahren oder mehr vollendet haben werden. Diese machen nach den Zahlen der Investitionsbank Schleswig-Holstein sowie der Stadt Rendsburg mit rund 280 Wohnungen knapp 16 % des heutigen öffentlich geförderten Bestands in Rendsburg und Büdelsdorf aus.

²⁴ Eine Belegungsbindung besagt, dass Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde, dürfen nur an Personen vermietet werden dürfen, die im SHWoFG festgelegte Einkommensgrenze nicht überschreiten bzw. nur minimal überschreiten und über einen Wohnberechtigungsschein verfügen.

²⁵ Vgl. hierzu auch: Schleswig-Holsteinischer Landtag, Entwurf eines Gesetzes über die Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein (Schleswig-Holsteinisches Wohnraumförderungsgesetz - SHWoFG). Drucksache 16/2486 vom 17.2.2009.

Abb. 4.4-1 Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen in Rendsburg/Büdelndorf



Quelle: Investitionsbank Schleswig-Holstein und Stadt Rendsburg 2010

Sukzessive wird das Ende der Belegungsbindung anschließend die in den 1980er-Jahren errichteten und geförderten Wohnungen betreffen. Diese machen vor Ort ca. 190 Wohneinheiten bzw. rund 11 % des heutigen „Sozialwohnungsbestands“ aus. Bis zum Betrachtungsendpunkt des Wohnungsmarktkonzepts im Jahr 2025 werden diese Wohnungen aus den 1980er-Jahren das 35. Bindungsjahr erreicht haben und damit ebenfalls das Ende der Bindung erlangen.

Hinzu kommen weitere Bestände der geförderten Wohnungen, die nach den 1980er Jahren errichtet wurden, deren Zweckbindungsende aber bereits vor dem Jahr 2025 liegt. Dementsprechend fallen weitere knapp 190 „Sozialwohnungen“ in Rendsburg und Büdelndorf bis zum Jahr 2025 weg.

Nach Auswertung der vorliegenden Daten großer Wohnungsbestandshalter mit öffentlich geförderten Beständen ergibt sich eine durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete im vermieteten Bestand von rund 4,20 Euro pro Quadratmeter (Stand: Mai 2010). Damit liegt der Wert nur ca. 20 Cent/Quadratmeter unter dem Niveau der freifinanzierten Wohnungen der Wohnungsunternehmen in Rendsburg bzw. Büdelndorf. Die Preisspanne der Bestandsmieten öffentlich geförderter Wohnungen reicht dabei von rund 3,10 bis 5,40 Euro/m², die der freifinanzierten Wohnungen von rund 2,70 bis 6,20 EUR/m².

Mit dem neuen Wohnraumförderungsgesetz ist für die geförderten Bestände das bisherigen Kostenmietesystem entfallen. Die bisherige Kostenmiete gilt seit dem 1. Juli 2009 als neue Basismiete. Mit einschränkenden Überleitungen (u. a. Bestandsgarantie der Basismiete bis zum 1. Juli 2014) werden die geförderten Wohnungsbestände sukzessive in das Vergleichsmietensystem übergeführt²⁶.

²⁶ Vgl. hierzu im Detail § 16 Absatz 6 und 7 des neuen SHWoFG.

Damit verringert sich der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen zwar nennenswert, ohne dass sich aber deren Mieten nach Übergang in das Vergleichsmietensystem erheblich erhöhen. Lediglich die Möglichkeiten einer Einflussnahme auf die Belegung verringern sich nennenswert. Die Folgen sind wohnungspolitisch zu bewerten.

4.4.2 Abschätzung der Wohnraumversorgung für Empfänger von Transferleistungen

Vergleicht man den Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen mit der Zahl der Bedarfsgemeinschaften, die Leistungen nach dem SGB II („Hartz IV“) bzw. dem SGB XII („Sozialhilfe“) in Anspruch nehmen (rund 2.810 Bedarfsgemeinschaften in Rendsburg und Büdelsdorf), so liegt der öffentlich geförderte Wohnungsbestand bereits heute deutlich unterhalb der Zahl der Bedarfsgemeinschaften in den beiden Städten. Viele der Bedarfsgemeinschaften werden aber auch im frei finanzierten Wohnungsbestand versorgt. Deshalb kann aus der Versorgungsquote mit Sozialwohnungen nicht eins zu eins auf die Versorgungslage dieser Gruppe rückgeschlossen werden; zumal auch Haushalte, die nicht Hartz IV-Leistungen beziehen in Sozialwohnungen leben.

Zur Abschätzung der Versorgungslage ist neben dem geförderten auch der freifinanzierte Bestand in seiner Preisstruktur zu betrachten. Abzuschätzen war, inwieweit sich Empfänger von Transferleistungen innerhalb der Grenzen für die Kosten der Unterkunft in Rendsburg/Büdelsdorf am Mietwohnungsmarkt mit Wohnraum versorgen können. Hierzu wurde der F+B-Marktmietenmonitor ausgewertet, bei dem eine Untersuchung der Angebotsmieten (Kosten für die Nettokaltmiete bei Neuvermietung einer Wohnung) in Rendsburg/Büdelsdorf vorgenommen wurde. Zusätzlich wurden die vorliegenden Daten der sich an der Konzepterstellung beteiligenden Bestandshalter Baugenossenschaft Mittelholstein, Deutsche Annington und Prelios zu den Nettokaltmieten im vermieteten Bestand einbezogen (vgl. Abb. 4.4-2).

Abb. 4.4-2 Abschätzung des Anteils an Wohnungen mit angemessenen Kosten der Unterkunft an den zur Neuvermietung angebotenen Wohnungen der Jahre 2008-2010

Haushaltstyp	Wohnfläche	Angemessene Kosten der Unterkunft (KdU)	Größenklassen für Auswertung der KdU	Anteil Wohnungen mit angemessenem Mietniveau in %	
				Bestandswohnungen	Neuvermietung (Wohnungsangebote 2008-2010)
Alleinstehend	bis 50 m ²	bis 235 Euro	bis 50 m ²	86 %	51 %
2 Familienangehörige	bis 60 m ²	bis 282 Euro	51 m ² bis 60 m ²	99 %	41 %
3 Familienangehörige	bis 75 m ²	bis 353 Euro	61 m ² bis 75 m ²	98 %	63 %
4 Familienangehörige	bis 85 m ²	bis 400 Euro	76 m ² bis 85 m ²	93 %	56 %
5 Familienangehörige	bis 95 m ²	bis 447 Euro	86 m ² bis 95 m ²	83 %	41 %
<i>Insgesamt</i>				<i>91 %</i>	<i>54 %</i>
nur Rendsburg				87 %	59 %
nur Büdelsdorf				98 %	35 %
<i>Berücksichtigter Wohnungsbestand (Anzahl Whg.)</i>				<i>1.330</i>	<i>3.790</i>

Quellen: Angaben zu den Kosten der Unterkunft durch die Stadt Rendsburg, Neuvermietung: F+B Marktmietenmonitor 2010, Bestandswohnungen: Angaben der Wohnungsunternehmen Baugenossenschaft Mittelholstein, Deutsche Annington und Prelios zu den Nettokaltmieten im vermieteten Bestand © F+B 2011

Aus den vorliegenden Daten zum Mietpreisniveau im vermieteten Wohnungsbestand lässt sich ableiten, dass der weit überwiegende Anteil der Wohnungen innerhalb der heutigen Kostengrenzen liegt. Von den rund 1.300 Mietpreisdaten, die in die Untersuchung einbezogen werden konnten, lagen rund neun von zehn Mietverhältnissen im Bestand innerhalb der Kostengrenzen.

Eine Analyse der Neuvermietungsangebote aus den Jahren 2008 bis 2010 deutet darauf hin, dass für Bedarfsgemeinschaften derzeit in Rendsburg/Büdelsdorf auch bei Neuanmietungen von Wohnungen ein Angebot an Wohnungen mit einer Miete innerhalb der festgelegten Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft zur Verfügung steht. So liegen mehr als die Hälfte (54 %) der erfassten Angebote im Rahmen der Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft (vgl. Abb. 4.4-2).

Der in einzelnen Stadtbereichen hohe Leerstand im Geschosswohnungsbau dürfte hier Mietpreis dämpfend wirken. Je nach Größe der Bedarfsgemeinschaft sind es jeweils rund 40 bis 60 % der angebotenen Wohnungen, die innerhalb der Kostengrenzen liegen. Allerdings unterscheiden sich hier die beiden Standorte Rendsburg

und Büdelsdorf: Während in Rendsburg fast 60 % der Angebote innerhalb der Kostengrenzen liegen, sind es in Büdelsdorf nur 35 %. Empfänger von Transferleistungen finden damit in Rendsburg ein größeres Wohnungsangebot vor als in Büdelsdorf. Dies kann zu „Pull-Effekten“ beim Zuzug dieser Nachfragergruppe in Richtung des Wohnstandorts Rendsburg führen oder bereits geführt haben.

Zukünftig wird im Rahmen des Monitorings zu beobachten sein, wie sich mögliche Rückbau- und Modernisierungsmaßnahmen im Geschosswohnungsbau auf das Mietpreisniveau auswirken und ob dies ggf. zu einer Verknappung kostengünstiger Wohnraumangebote und eine schwierigere Wohnraumversorgung für Transferleistungsempfänger führt.

5 Energetischer Zustand der Wohngebäude

5.1 Einleitung

Die energetische Stadterneuerung vereint mit ihren Zielen der Energieeinsparung und Erhöhung der Energieeffizienz stadtplanerische, technische und ökonomische Aspekte der Stadtentwicklung²⁷. Neben Maßnahmen zur Effizienzsteigerung der Energieerzeugung und -versorgung auf gesamtstädtischer Ebene gehören hierzu vor allem die Umsetzung kleinteiliger Maßnahmen der Energieeinsparung durch Gebäudesanierung im Bestand und im Neubau auf Gebäudeebene. Dabei bietet die Sanierung der Gebäudesubstanz zusätzlich zu den energetischen Aspekten die Chance, die Attraktivität der Städte und Stadtquartiere als Wohn- und Wirtschaftsstandorte zu erhöhen. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass Rendsburg und Büdelsdorf nicht selbst Versorgungsträger sind und somit keinen direkten Einfluss auf die Energieerzeugung haben.

Die Sanierung der Gebäudesubstanz und die energetische Ertüchtigung kann im Rahmen privater Modernisierungsmaßnahmen innerhalb von Sanierungsgebieten bzw. Fördergebieten des besonderen Städtebaurechts und anderer Förderprogramme gefördert werden. Dies betrifft die Gebiete "Nördliche Altstadt", "Eckernförder Straße-Meynstraße" und "Hollerstraße-West" und eventuell die "Soziale Stadt Mastbrook".

Vor diesem Hintergrund wurden bei der Erstellung des Wohnungsmarktkonzeptes Aspekte der energetischen Qualität der Wohngebäude beleuchtet. Ziel der Untersuchung war die Erstellung einer Übersicht über die Unterschiede der energetischen Defizite der Bestände der Städte („Hochverbrauchsräume/-bestände“). Als ausschlaggebender Indikator für den energetischen Zustand der Gebäude wurde neben der Gebäudetypologie die Qualität der Gebäudehülle herangezogen.

²⁷ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR); Forschungsfeld Energetische Stadterneuerung (www.bbsr.bund.de)

5.2 Gesamtstädtische Analyse des energetischen Sanierungsbedarfes

Vorgehen bei der Bestandsaufnahme

Zur Feststellung des energetischen Sanierungsbedarfes wurde im Rahmen einer gesamtstädtischen Analyse von den Gutachtern eine überschlägige Bestandsaufnahme des Gebäudebestandes durchgeführt. Die Bestandsaufnahme erfolgte anhand einer Luftbildauswertung sowie einer anschließenden Begehung der einzelnen Stadtteile.

Für eine überschlägige Abschätzung des energetischen Sanierungsbedarfs bzw. der Energieeinsparpotenziale in Rendsburg und Büdelsdorf wurde das Stadtgebiet in sinnvolle, zusammenhängende Siedlungsflächen eingeteilt. Die Einteilung erfolgte unter dem Aspekt der Zusammenfassung von Wohnungsbeständen mit ähnlicher baulicher Gebäudestruktur und vergleichbarem energetischen Gebäudezustand.

Energetische Beurteilung der Gebäudehülle

Die energetische Beurteilung der Gebäudesubstanz erfolgte anhand von außen ersichtlichen Konstruktionsmerkmalen (Fassade, Dach, Fenster und Türen). Diese geben Rückschlüsse auf den energetischen Zustand der Gebäudehülle und ermöglichen eine Einteilung in die vier Sanierungsbedarfsklassen A bis D je nach Umfang des Sanierungsbedarfes (die Farbgebung erfolgte in Anlehnung an den Energieausweis der Hauseigentümer von grün bis rot je nach energetischem Erneuerungsbedarf, vgl. Abb. 5.2-2):

- A, kein Bedarf (dunkelgrün)
- B, geringfügiger Bedarf (gelb)
- C, Bedarf vorhanden (orange)
- D, erheblicher Bedarf (rot)

Folgende Merkmale zur Beurteilung des Sanierungsbedarfs der Gebäudehülle waren bei der Vorort-Bestandsaufnahme von Bedeutung:

Abb. 5.2-1 Merkmale zur Beurteilung des Sanierungsbedarfs

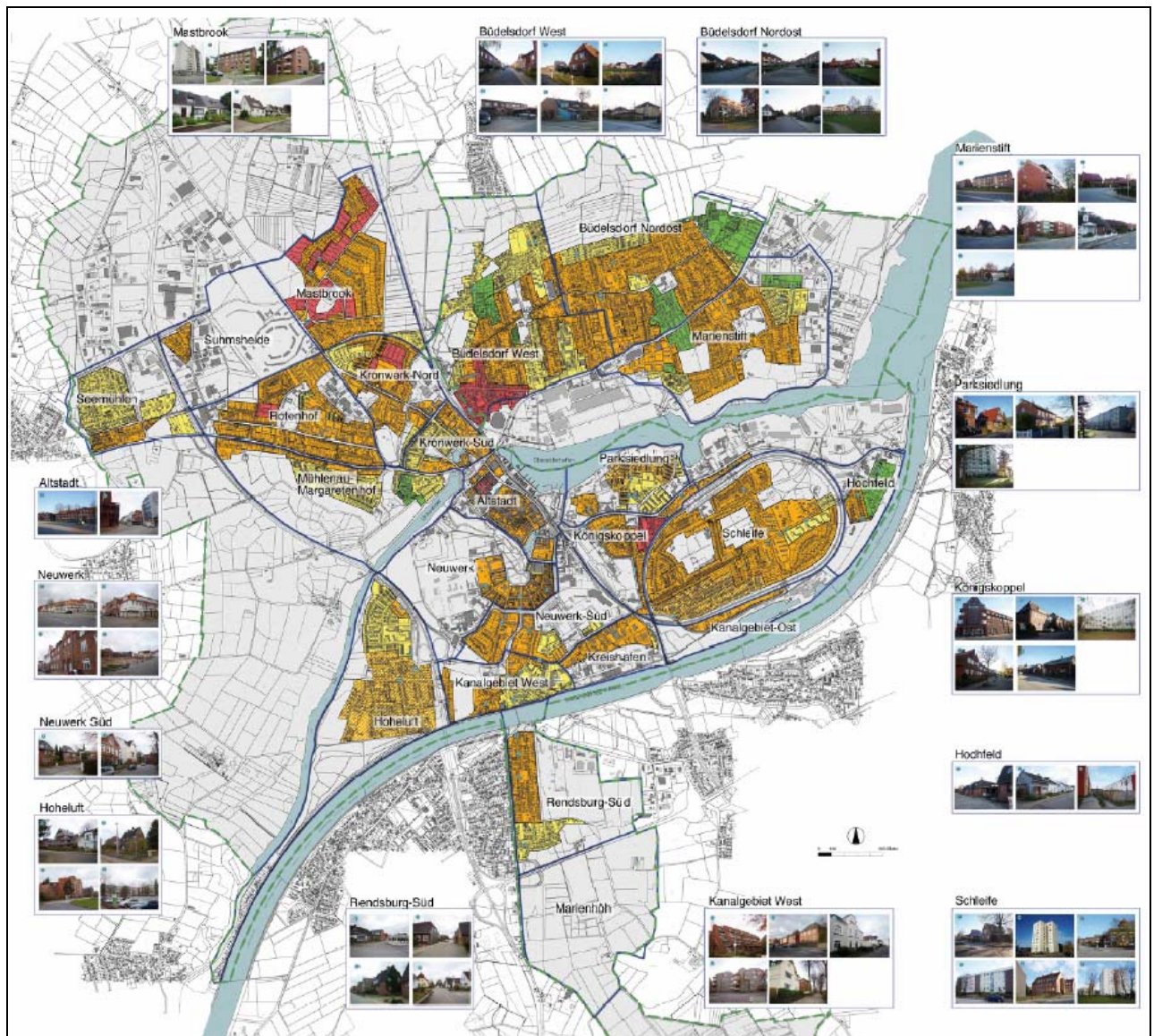
Gebäudehülle	Sichtbare Konstruktionsmerkmale zur Beurteilung des Sanierungsbedarfs
Fassade	<ul style="list-style-type: none"> – Ein- oder zweischaliges Mauerwerk (ungedämmt) – Wärmedämmverbundsysteme (Putz-, Verblendmauerwerk) – hinterlüftete Vorhangfassaden
Dach	<ul style="list-style-type: none"> – äußeres Erscheinungsbild des Daches (Ziegel, Wandanschluss) – bereits durchgeführte Maßnahmen (z.B. Neueindeckung, nachträgliche Dämmung) – Vergleich mit benachbarten Dächern
Fenster u. Türen	<ul style="list-style-type: none"> – Unterscheidung von Einfachverglasung, Isolierverglasung und Wärmeschutzverglasung nur teilweise möglich – Material der Fensterrahmen und Türen

Aufgrund der auf einer Außenbesichtigung basierenden Bewertung des Sanierungsbedarfs ist die Ergebnissenauigkeit nur als eine überschlägige Einschätzung einzustufen, da z. B. Kern- oder Innendämmung nicht erkannt, Isolierverglasung und Wärmeschutzverglasung nicht unterschieden werden konnte und gut erhaltene Gebäudesubstanz nicht immer über eine gute Wärmedämmung verfügt. Dennoch ermöglichen die Ergebnisse eine erste Einschätzung der energetischen Sanierungsaufgaben.

Ergebnisse

Im Anschluss an die Erhebung erfolgte die Aufbereitung der Erhebungsergebnisse in einem gesamtstädtischen Plan „Erhebung des Energetischen Zustandes der Wohn- und Mischquartiere“ (Abb. 5.2-2). Auf Basis dieses Plans wurde eine Auswertung der Siedlungsflächenanteile der jeweiligen Sanierungsbedarfsklassen durchgeführt.

Abb. 5.2-2 Energetischer Zustand der Wohngebäude in den Wohn- und Mischquartieren in Rendsburg und Büdelsdorf (siehe auch Anhang Plan „Energetischer Zustand der Wohngebäude“)



Quelle: A+S Architektur und Stadtplanung, F+B Forschung und Beratung

LEGENDE

Beurteilung des energetischer Zustandes der Gebäudehülle

- kein energetischer Sanierungsbedarf
- geringfügiger energetischer Sanierungsbedarf
- energetischer Sanierungsbedarf
- erheblicher energetischer Sanierungsbedarf

Zusammenfassend besteht an den Wohngebäuden auf etwa insgesamt 80 % der untersuchten Siedlungsfläche der Städte Rendsburg und Büdelsdorf ein Sanierungsbedarf. Davon weisen – bezogen auf die Gesamtsiedlungsfläche – ca. 15 % der Siedlungsfläche einen erheblichen (rot) und ca. 65 % einen offensichtlichen Sanierungsbedarf (orange) auf. Auf den restlichen 20 % der Flächen besteht kein oder nur kaum Sanierungsbedarf (gelb/grün).

Schwerpunkte der Sanierungsbedarfe liegen in den Wohnungsbeständen der Nachkriegszeit, die bis Ende der 1970er Jahre erstmals bezogen wurden sowie in Teilen in denkmalgeschützten Beständen in Gebiet Königskoppel-Ost.

Anhand der Karte und der Flächenauswertung wird offensichtlich, dass große Teile des Rendsburger und Büdelsdorfer Wohngebäudebestandes einen offensichtlichen Bedarf an energetischer Sanierung/Optimierung aufweisen. Die Bestände verteilen sich räumlich über das gesamte Stadtgebiet sowie über sämtliche Gebäudetypologien und Baualtersklassen. Dieses Ergebnis deckt sich mit einer von Techem veröffentlichten Vergleichsstudie zum Heizölverbrauch in 107 deutschen Städten²⁸, wonach der Heizölverbrauch in der Stadt Rendsburg mit 18,50 l/m² Wohnfläche im Schnitt etwa 30% über dem bundesweiten Durchschnitt von 14,65 l/m² Wohnfläche liegt.

Allerdings umfassen die von Techem abgerechneten Wohnungsbestände nach vorliegenden Informationen eher die Bestände mittlerer bis größerer Wohnungsunternehmen. Deren Bestände stammen vor allem in Rendsburg aber aus Bestandsklassen mit offensichtlichem bzw. erheblichem Bedarf an Energieeinsparinvestitionen.

Erheblicher Sanierungsbedarf besteht in den Mehrfamilienhausbeständen der Rendsburger Stadtteile Mastbrook, Kronwerk-Nord und auf einer Teilfläche in Rotenhof. Zum Großteil handelt es sich hierbei um Gebäude aus den Baualtersklassen 1949-1959 und 1960-1978, die noch nicht bzw. nur geringfügig saniert wurden. Darüber hinaus besteht in der nördlichen Altstadt (gemischte Nutzungsstruktur) und im östlichen Teil der Königskoppel (kleinere Wohngebäude, z.T. Denkmalschutz) erheblicher Sanierungsbedarf. In Büdelsdorf besteht ein erheblicher energetischer Sanierungsbedarf in dem Bereich des Sanierungsgebietes Hollerstraße-West.

Im Rendsburger Stadtteil Mastbrook hat sich in großen Teilen des Wohnungsbestandes in Mehrfamilienhäusern aufgrund offensichtlich unterlassener Sanierungs-/Modernisierungstätigkeit ein erheblicher Instandhaltungsstau ausgebildet. Auf der Basis von umfangreichen Erfahrungen im Bereich der technischen Bestandsbewertung solcher Wohnungsbestände geht F+B davon aus, dass neben dem schlechten Zustand der Bausubstanz auch mit deutlichen Defiziten im Bereich der technischen Gebäudeausstattung zu rechnen ist. Ähnlich verhält es sich in Teilbereichen des Quartiers Kronwerk-Nord.

²⁸ www.techem.de

Bei den Siedlungsflächen mit Wohngebäuden ohne bzw. mit kaum Sanierungsbedarf handelt es sich vorwiegend um Neubaugebiete. In Rendsburg sind dies Teilflächen in Hochfeld, südlich Wilhelminenweg, Kronwerk-Süd und Seemühlen, in Büdelsdorf handelt es sich hierbei um Brandheide-Nord, Kortenfohr, Rickert-Weg, Gewerbegebiet-Ost, Ahlmann-Gelände sowie die sanierten Bestände im Bereich Marienstift.

In Rendsburg ist im Bereich der Gebiete Schleife, Hoheluft-Süd, Parksiedlung und Mühlenau-Margaretenhof in den letzten Jahren die energetische Sanierung von Ein- und Zweifamilienhäusern zu beobachten. Diese Sanierungen finden oftmals im Rahmen eines Eigentumswechsels statt.

Bei einer relativ großen Anzahl an Mehrfamilienhäusern in den erhobenen Quartieren konnten einzelne Maßnahmen wie z. B. eine Ertüchtigung der Fenster inkl. Isolierverglasung sowie die Dämmung von Giebelwänden festgestellt werden. Bei dem Austausch der Fenster handelt es sich Wesentlichen um den Ersatz von überalterten Bauteilen zum Erhalt der Funktionsfähigkeit des Objektes, energetische Aspekte spielen hierbei oftmals nur eine untergeordnete Rolle. Darüber hinaus werden durch diese Einzelmaßnahmen die gesetzlichen Anforderungen an den Wärmeschutz jedoch nicht erfüllt, hier sind durchgängige Maßnahmen in allen Bereichen der Gebäudehülle (Fenster, Wand, Dach Lüftung, Kellerdecke) sowie im Bereich der Gebäudetechnik notwendig. Diese durchgängigen Maßnahmen sind erkennbar nur in den seltensten Fällen durchgeführt worden.

Energetischer Zustand der Wohngebäude im Städtevergleich

Im Rahmen der Erstellung des integrierten Stadtentwicklungs- und des Wohnungsmarktkonzeptes für Bad Oldesloe haben die Gutachterbüros A+S und F+B eine vergleichbare Erfassung des energetischen Zustandes der Wohngebäude durchgeführt. Wie in der hier vorliegenden Untersuchung wurde dabei eine Übersicht über Unterschiede der energetischen Qualität der Bestände bzw. Teilräume der Stadt erarbeitet.

Vergleicht man die Ergebnisse der Untersuchung in Bad Oldesloe mit denen der Untersuchung in Rendsburg/Büdelsdorf so zeigt sich dass der Anteil der Siedlungsfläche mit erheblichem Sanierungsbedarf in Rendsburg/Büdelsdorf mit rund 15 % der Gesamtfläche sich in etwa auf dem Niveau von Bad Oldesloe bewegt. Jedoch ist der Anteil der Siedlungsfläche auf der die Gebäude einen offensichtlichen energetischen Sanierungsbedarf vorweisen mit rund 65 % der Gesamtfläche deutlich höher (Bad Oldesloe 50 %). Ein gleiches Bild ergibt sich bei dem Vergleich im Bereich der Flächen auf denen die Gebäude keinen energetischen Sanierungsbedarf aufweisen wieder. Hier liegt der Anteil in Bad Oldesloe mit rund 15 % rund zehn Prozentpunkte über dem Anteil in Rendsburg/Büdelsdorf.

Fazit

Sowohl die Auswertung des Erhebungsplanes als auch der Vergleich mit Bad Oldesloe deuten daraufhin hin, dass in den vergangenen Jahren in Rendsburg und Büdelsdorf nur geringfügig in die energetische Ertüchtigung der Wohnungsbestände investiert wurde. Insgesamt ist somit im von einem generell niedrigeren energetischen Standard des Gebäudebestandes und einem hohen Handlungsbedarf in Rendsburg/Büdelsdorf auszugehen.

F+B sieht im Bereich der Mehrfamilienhäuser vorrangig das geringe Mietniveau in Rendsburg/Büdelndorf als ursächlich für diesen Umstand. Wie in den Expertengesprächen deutlich wurde ist seitens der Wohnungseigentümer trotz finanzieller Förderung kein wirtschaftlicher Spielraum für umfassende Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen vorhanden, da durch die Umlegung der Modernisierungskosten der Mietpreis nicht mehr marktgängig sei.

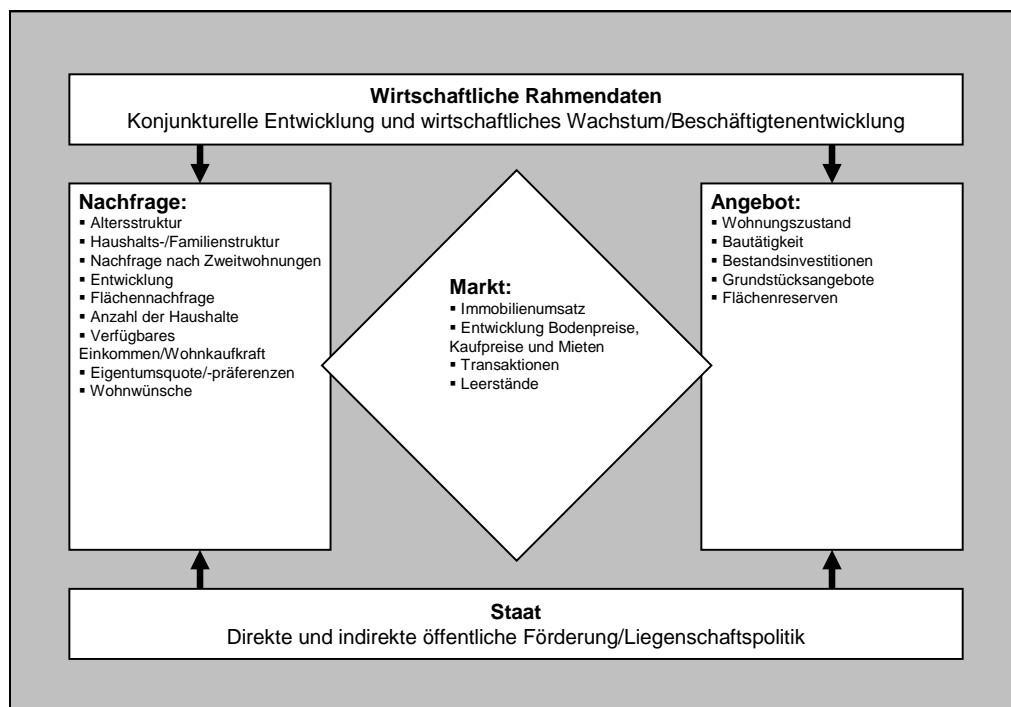
Im Bereich der überwiegend eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäuser hingegen ist davon auszugehen, dass, wie bereits in Teilen der Schleife, Parksiedlung und Hoheluft deutlich zu erkennen eine energetische Sanierung der Bestände vornehmlich im Zuge des Eigentümerwechsels vollzogen wird, da die finanziellen Aufwendungen sich nicht entsprechend im Verkaufspreis niederschlagen.

6 Wohnimmobilienmarkt Rendsburg/Büdelndorf

6.1 Allgemeine Markteinschätzung

Die Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes einer Stadt gibt Auskunft darüber, in welchem Verhältnis Angebot und Nachfrage zueinander stehen. Dabei bestimmen nicht nur die zuvor für Rendsburg und Büdelndorf beschriebenen Entwicklungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite den Wohnungsmarkt. Vielmehr wird dieser durch eine Vielzahl unterschiedlicher Faktoren beeinflusst. Dazu zählen wesentlich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Ebenso zeigen staatliche Vorgaben und Entscheidungen Wirkung am Markt (vgl. Abb. 6.1-1).

Abb. 6.1-1 *Der Wohnimmobilienmarkt im Spannungsfeld zwischen Nachfrage, Angebot, wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und staatlichen Vorgaben*



Quelle: F+B 2011

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt drückt sich in Indikatoren wie der Höhe des Immobilienumsatzes, den Preisen für Wohnraum, der Anzahl durchgeführter Transaktionen und dem Leerstand aus. Dabei stellt sich der Immobilienmarkt je nach Segment sehr differenziert dar.

Aus diesem Grund werden zur detaillierten Abbildung des Wohnungsmarktes in Rendsburg und Büdelsdorf zunächst kurz die unterschiedlichen Wohnlagen der beiden Städte und die Leerstandssituation skizziert. Im Anschluss daran erfolgt eine Analyse der einzelnen Teilmärkte für Mietobjekte, Eigentumswohnungen und Eigenheime sowie Wohnbauland.

Der Wohnungsmarkt in Rendsburg und Büdelsdorf kann nur bedingt als ein einheitlicher zusammenhängender Markt bezeichnet werden. Nach Einschätzung der meisten befragten Experten sind dafür die Unterschiede zwischen den Städten hinsichtlich Sozialstruktur, Lagequalitäten oder Gebäudestruktur zu unterschiedlich. Aus diesem Grunde werden von den befragten Marktakteuren die Wohnungsmärkte Rendsburg und Büdelsdorf in der Regel getrennt betrachtet. Um dieser Differenzierung gerecht zu werden, findet, wo es aus Sicht der Verfasser notwendig erscheint, eine Betrachtung der Wohnungsmärkte beider Einzelstädte statt.

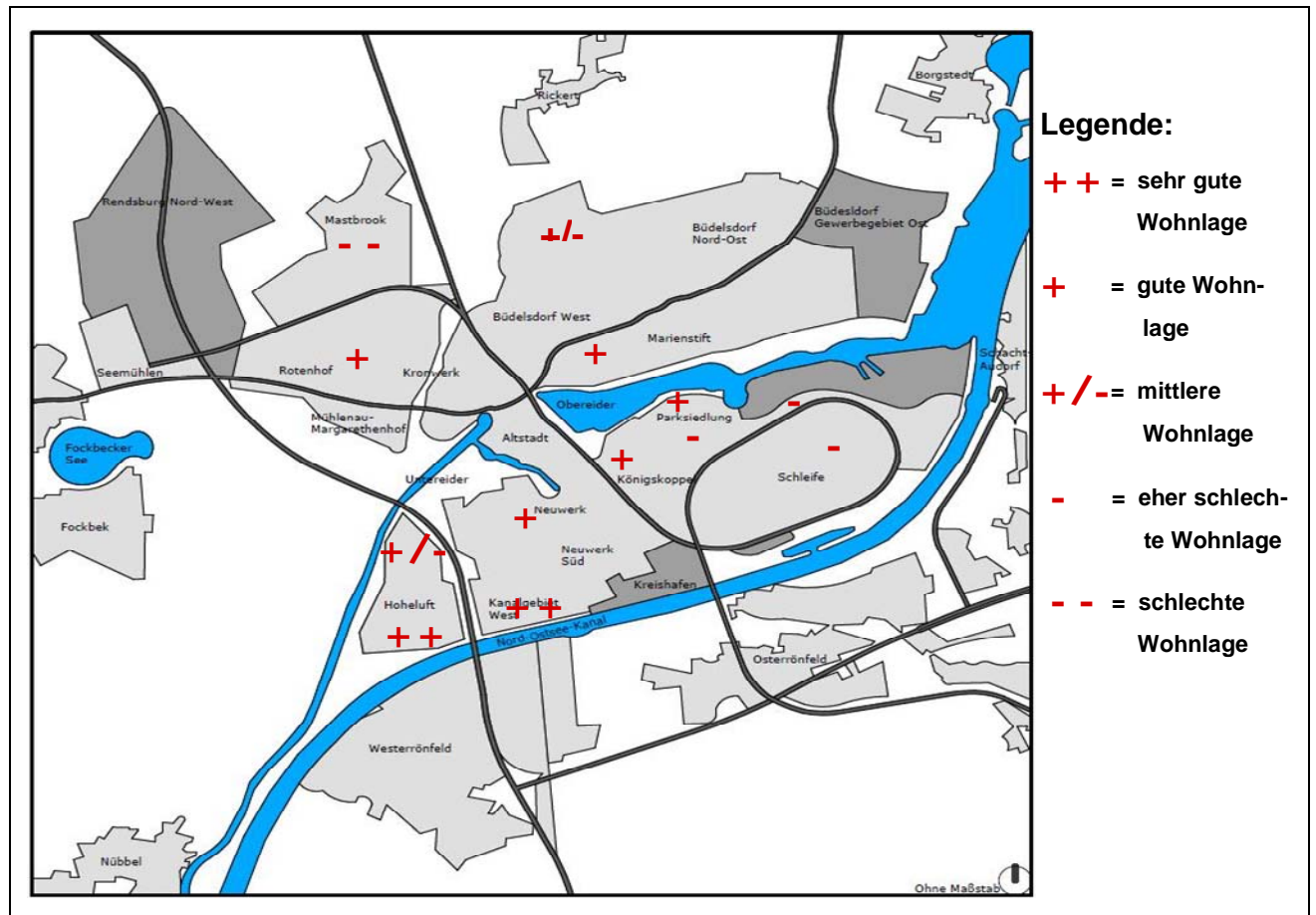
Nur bedingt zusammenhängender Wohnungsmarkt in Rendsburg/Büdelsdorf

6.2 Wohnlagen

Nach Einschätzung der Marktexperten weisen die Städte Rendsburg und Büdelsdorf hinsichtlich der Wohnlagen deutliche Unterschiede auf. Büdelsdorf wird allgemein eine relative gute Lage mit weitgehend homogenen Standortqualitäten zugesprochen. Rendsburg hingegen ist durch deutliche Wohnlageunterschiede innerhalb der Stadt gekennzeichnet. Als gute bis sehr gute Wohnlagen werden in Rendsburg vor allem die Wohngebiete in unmittelbarer Kanalnähe (Alt-Hoheluft, Kanalgebiet West) und in Neuwerk eingeschätzt. Im Gegensatz dazu gelten nach Einschätzung der Marktexperten besonders Teile der Parksiedlung (Geschosswohnungsbau) und noch stärker Mastbrook als Quartiere mit eher schlechter Wohnlage (Abb. 6.1-2).

Relativ homogene Wohnlagen in Büdelsdorf, deutliche Wohnlagenunterschiede in Rendsburg

Abb. 6.2-1 **Überschlägige Wohnlageneinschätzung ausgewählter Teilbereiche in Rendsburg/Büdelndorf**



Quelle: Expertenbefragung, F+B

6.3 Mietwohnungsmarkt

Wichtigster Indikator für die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt sind Niveau und Entwicklung der Mieten bei Neuvermietung. Je größer im Verhältnis zu der Nachfrage das Angebot freier Wohnungen ist, umso weniger können Vermieter höhere Mieten durchsetzen und umso höher ist der Leerstand (Nachfragermarkt); je knapper das Angebot wird, umso höher fallen die Mietpreisanstiege aus (Anbietermarkt).

Zur Einschätzung der aktuellen Situation auf dem Rendsburg/Büdelndorfer Mietwohnungsmarkt erfolgt zunächst die Darstellung des Leerstandes, bevor ein regionaler Vergleich der Marktmietenniveaus und deren Entwicklung abgebildet wird³⁰.

³⁰ Grundlage der Auswertung ist der F+B Marktmietenmonitor 2010. F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH wertet seit Jahren regelmäßig und deutschlandweit diese Neuvermietungs- und Kaufangebote für Wohn- und Gewerbeimmobilien aus, die regional und überregional inseriert, also öffentlich angeboten werden (nicht enthalten sind Wohnungsangebote, die von Anbietern direkt vermarktet werden, ohne sie öffentlich – etwa in Zeitungen oder im Internet - anzubieten).

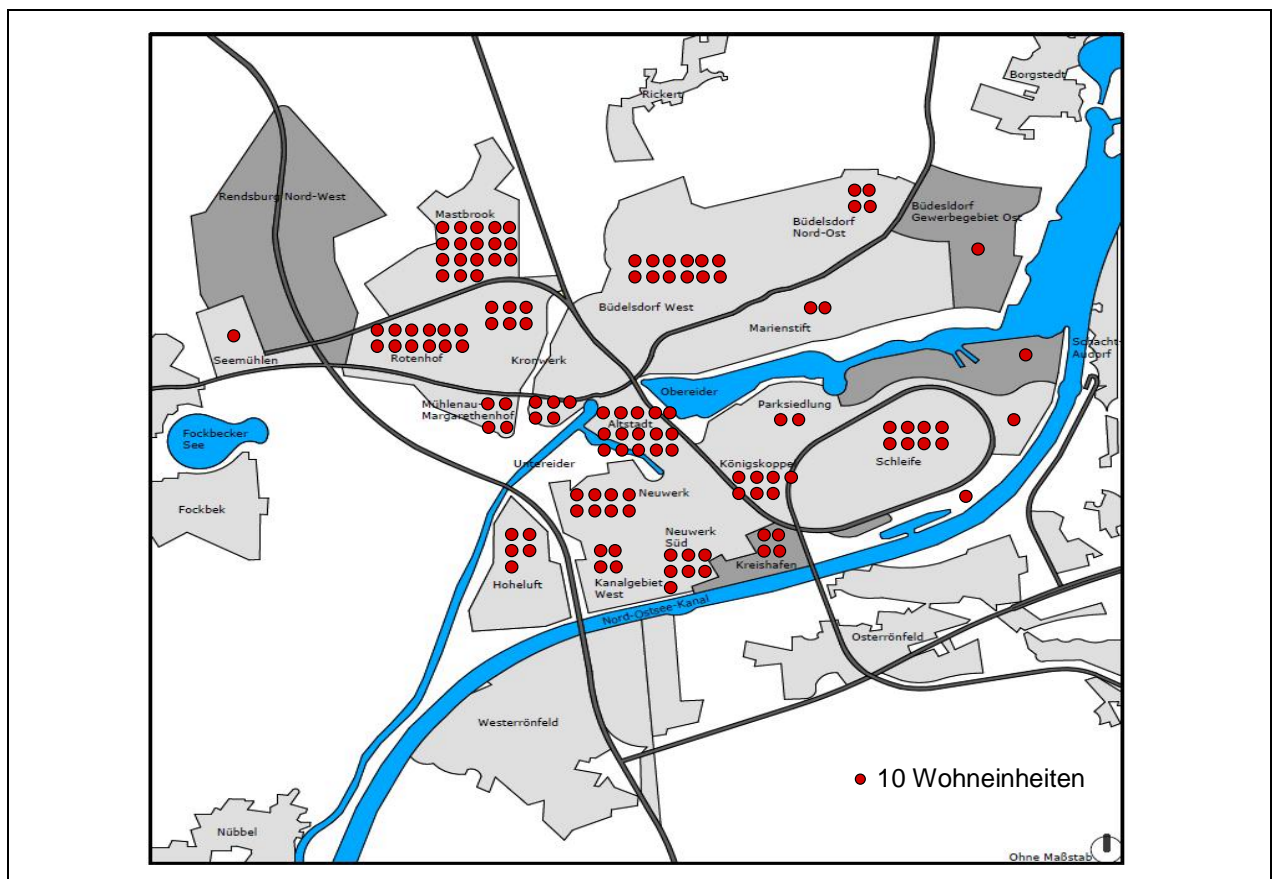
Der Wohnungsleerstand ist in Rendsburg/Büdelndorf insgesamt relativ hoch. Dabei ist die Leerstandsquote vor allem auf Leerstände in den Mehrfamilienhäusern zurückzuführen. Auf Basis der Daten der Stadtwerke Rendsburg zu abgemeldeten Strom- und Wasserzählern³¹ kann in beiden Städten zum Stichtag Juli 2010 von einem Leerstand von insgesamt etwa 1.200 Wohn- und Gewerbeeinheiten ausgegangen werden. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 5,2 %. Dabei zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den beiden Städten und den einzelnen Quartieren (Abb. 6.3-1).

In Rendsburg stehen ca. 6,0 % aller Wohnungen leer. Diese konzentrieren sich stark in einzelnen Stadtteilen. Vor allem in Mastbrook (ca. 180 WE), der Altstadt (ca. 150 WE³²) und Rotenhof (ca. 110 WE) ist ein hoher Leerstand zu beobachten. Dieser hohe Leerstand ist Ausdruck eines deutlichen Angebotsüberhangs an Mietwohnungen.

In Rendsburg in einzelnen Quartieren hoher Leerstand

Demgegenüber beträgt die Leerstandsquote in Büdelndorf bei ca. 170 leer stehenden Wohn- und Gewerbeeinheiten nur 2,9 %. Hierbei konzentriert sich der Leerstand zu etwa zwei Dritteln in Büdelndorf-West.

Abb. 6.3-1 Leerstand (Wohn- und Gewerbeeinheiten) in Rendsburg/Büdelndorf im Juli 2010



Quelle: Stromzählerauswertung der Stadtwerke, Juli 2010, Berechnung und Darstellung F+B

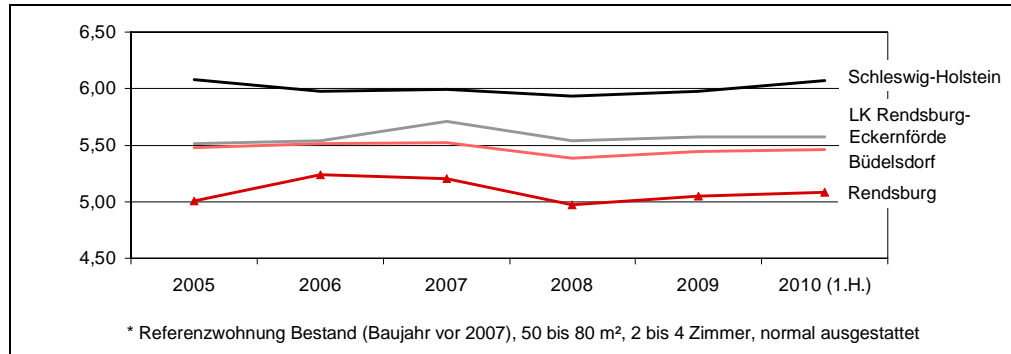
³¹ Bei der Auswertung der abgemeldeten Strom- und Wasserzähler konnte aus technischen Gründen nicht zwischen Gewerbe- und Wohneinheiten unterschieden werden.

³² Die Zahl der Leerstände in der Altstadt ist wegen des hohen Anteils an Gewerbeeinheiten vermutlich erheblich erhöht.

Bei der regionalen Entwicklung zeigt sich, dass das Niveau der Neuvermietungsmieten in Rendsburg im Bestand mit durchschnittlich aktuell 5,08 €/m² nettokalt deutlich unter dem von Büdelsdorf liegt, das sich mit 5,46 €/m² knapp unterhalb des Mietenniveaus im Landkreis Rendsburg-Eckernförde befindet. In Schleswig-Holstein liegt der entsprechende Vergleichswert bei 6,07 €/m². Die Mieten sind dabei in den vergangenen drei Jahren insgesamt nur geringfügig gestiegen (Abb. 6.3-2).

*Neuvermietungs-
niveau im Bestand
in Rendsburg deut-
lich unter Büdels-
dorfer Wert*

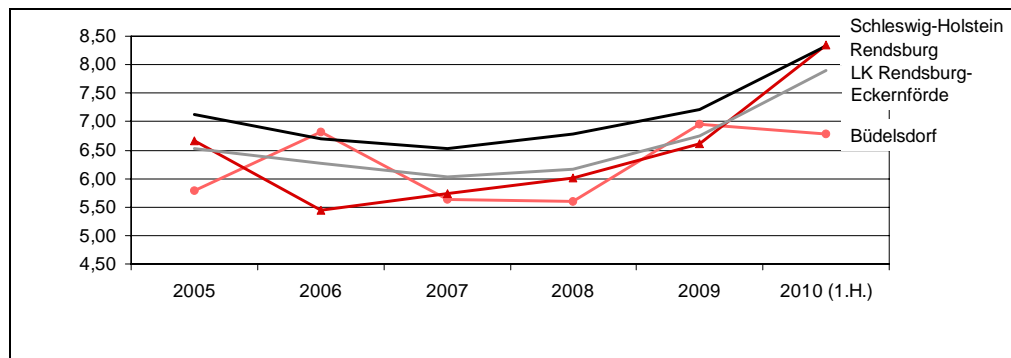
Abb. 6.3-2 Regionale Marktmietenentwicklung im Bestand 2005-2010 in €/m² (nettokalt)*



Quelle: F+B Marktmietenmonitor 2011

Im Neubau (Baujahr 2007 und später) verlief die Mietenentwicklung dagegen sehr viel dynamischer und zeigt deutliche Preissteigerungen, wobei zu beachten ist, dass das Niveau von seit 2007 neu errichteten Wohnungen in Rendsburg und Büdelsdorf relativ gering war und daher die Analyse der Mietenentwicklung im Neubau auf relativ wenigen Fallzahlen beruht. Die kann zu Verzerrungen durch einzelne Ausreißer führen (Abb. 6.3-3).

Abb. 6.3-3 Regionale Mietenentwicklung im Neubau 2005-2010 in €/m² (nettokalt)



Quelle: F+B Marktmietenmonitor 2011

Dies wird im Falle von Rendsburg dadurch deutlich, dass im ersten Halbjahr 2010 mit 8,35 €/m² nettokalt die Mieten sogar noch 0,02 €/m² über denen in Schleswig-Holstein lagen. 2009 lagen dagegen die Marktmieten im Neubau in Rendsburg, Büdelsdorf und dem Landkreis Rendsburg-Eckernförde zwischen 6,50 und 7,00 €/m² (Abb. 6.3-3).

Betrachtet man das Marktmietenniveau innerhalb der GEP-Region im 5-Jahresdurchschnitt von 2005 bis 2010, so zeigen sich deutliche Preisunterschiede. Die Preisspanne reicht von durchschnittlich 4,40 €/m² bis 5,70 €/m² im Bestand und 5,10 €/m² bis 6,90 €/m² bei Neubauobjekten. Die Bestandsmieten in Rendsburg sind im Vergleich zum Umland relativ gering, lediglich Alt Duvenstedt und Schacht-Audorf haben ein niedrigeres Mietenniveau. Büdelsdorf liegt im mittleren Bereich. Im Unterschied dazu sind bei den Neubauten mit jeweils 6,30 €/m² in Rendsburg und Büdelsdorf die zweithöchsten Mietpreise festzustellen. Nur in Schülpe sind die Mieten noch höher (Abb. 6.3-4).

In Rendsburg und Büdelsdorf niedrige bis mittlere Bestandsmarktmieten und hohe Neubausmarktmieten

Abb. 6.3-4 Marktmieten Rendsburg, Büdelsdorf und Umland (arithmetisches Mittel) von 2005 bis 2010 in €/m² nettokalt

Gemeinde	Marktmieten Bestand	Marktmieten Neubau
Büdelsdorf	5,50	6,30
Rendsburg	5,10	6,30
Ø GEP-Umland	5,30	5,50
Alt Duvenstedt	4,40	5,40
Borgstedt	5,20	6,10
Fockbek	5,70	5,80
Jevenstedt	5,20	5,10
Nübbel	5,60	5,50
Osterrönfeld	5,60	5,70
Rickert	5,60	k.A.
Schacht-Audorf	4,80	5,40
Schülldorf	5,20	5,40
Schülpe bei Rendsburg	k.A.	6,90
Westerrönfeld	5,40	5,50

Quelle: F+B-Marktmietenmonitor 2011

Eine Analyse der Wohnungsmieten in Rendsburg zeigt, dass das niedrige Mietenniveau im Bestand wesentlich durch die mit durchschnittlich 4,59 bzw. 4,40 €/m² sehr niedrigen Mieten der Wohnungen der 1950er bis 1970er Jahre bestimmt wird, die einen erheblichen Teil des Wohnungsbestands ausmachen (Abb. 6.3-5).

Niedriges Mietenniveau in Rendsburg durch große Bestände der 1950er bis 1970er Jahre

Abb. 6.3-5 Marktmieten: Durchschnittliches Mietpreisniveau bei Neuvermietungen in Rendsburg nach Baualtersklassen 2008 bis 2010 in €/m² nettokalt

Wohnfläche	Baualtersklasse							
	bis 1948	1949 bis 1957	1958 bis 1968	1969 bis 1978	1979 bis 1989	1990 bis 1999	2000 bis 2011	Insgesamt
unter 40 m ²	- *	5,17	- *	5,16	k.A.	- *	k.A.	5,24
40 bis unter 60 m ²	5,16	5,10	4,80	4,93	5,41	6,41	6,36	5,32
60 bis unter 80 m ²	5,00	4,91	4,64	4,41	5,49	5,74	6,70	4,97
80 m ² und mehr	5,02	- *	4,03	4,20	5,33	4,94	7,11	5,18
Insgesamt	5,11	5,07	4,59	4,40	5,41	5,81	6,86	5,14
Anzahl WE	73	114	171	138	31	67	90	684

- *: weniger als fünf Fallzahlen, somit nicht aussagekräftig; k.A.: keine Fallzahl vorhanden

Quelle: F+B-Marktmietenmonitor 2011

In Büdelsdorf sind es dagegen vor allem die jüngeren Wohnungen mit einem Baujahr ab 1990, die das Mietenniveau bestimmen (Abb. 6.3-6).

In Büdelsdorf bestimmen jüngere Baualter das Mietenniveau

Abb. 6.3-6 Marktmieten: Durchschnittliches Mietpreisniveau bei Neuvermietungen in Büdelsdorf nach Baualtersklassen 2008 bis 2010

Nettokaltmiete bei Neuvermietungen pro Quadratmeter in EUR (arithm. Mittel)								
Wohnfläche	Baualtersklasse							
	bis 1948	1949 bis 1957	1958 bis 1968	1969 bis 1978	1979 bis 1989	1990 bis 1999	2000 bis 2011	Insgesamt
unter 40 m ²	k.A.	- *	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	- *
40 bis unter 60 m ²	- *	5,60	- *	- *	- *	6,20	6,57	6,15
60 bis unter 80 m ²	4,61	5,02	- *	- *	5,79	5,41	6,22	5,54
80 m ² und mehr	3,95	k.A.	5,70	- *	- *	5,18	5,78	5,22
Insgesamt	4,25	5,41	5,54	5,17	5,75	5,41	6,13	5,54
Anzahl WE	20	14	13	10	14	79	65	215

- *: weniger als fünf Fallzahlen, somit nicht aussagekräftig; k.A.: keine Fallzahl vorhanden

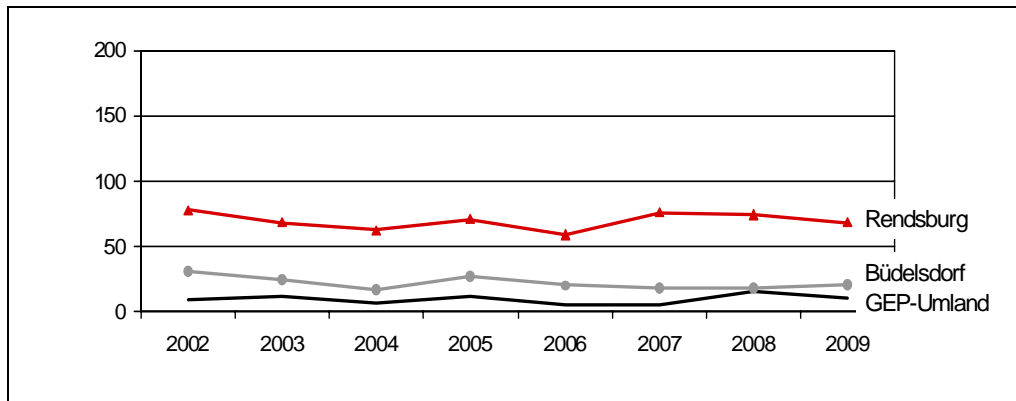
Quelle: F+B-Marktmietenmonitor 2011

6.4 Der Markt für Eigentumswohnungen

Im gesamten Wohnungsmarkt der beiden Untersuchungsstädte und dem GEP-Umland wurden in den letzten 10 Jahren durchschnittlich rd. 90-120 Eigentumswohnungen veräußert. Das jährliche Transaktionsvolumen von Eigentumswohnungen war im vergangenen Jahrzehnt in Rendsburg, Büdelsdorf und dem GEP-Umland leicht rückläufig, wobei Eigentumswohnungen nur in Rendsburg (mit rd. 60-70 Einheiten) und Büdelsdorf (mit 25-30 Wohnungen pro Jahr) einen relevanten Wohnungsteilmarkt darstellen (Abb. 6.4-1).

Relativ konstantes Transaktionsvolumen

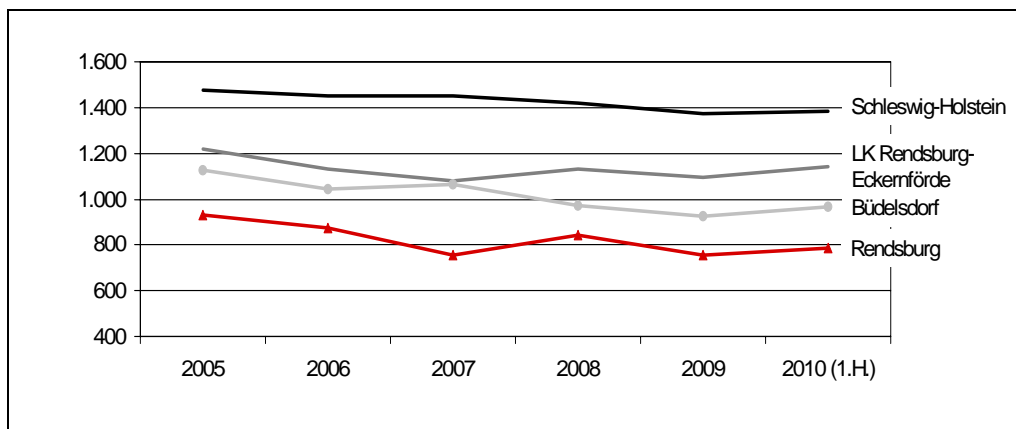
Abb. 6.4-1 Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen in Rendsburg, Büdelsdorf und dem GEP-Umland 2002-2009



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Rendsburg-Eckernförde 2010

Im Städtevergleich liegt das Preisniveau für Eigentumswohnungen im Bestand in Rendsburg mit knapp 800 €/m² unter dem in Büdelsdorf, wobei in beiden Städten die Preise zwischen 2005 und 2009 leicht rückläufig waren. Die Preise für Eigentumswohnungen bewegten sich im gleichen Zeitraum durchschnittlich im Landkreis Rendsburg-Eckernförde mit Werten zwischen 1.100 und 1.200 €/m² sowie in Schleswig-Holstein um die 1.400 €/m² (Abb. 6.4-2).

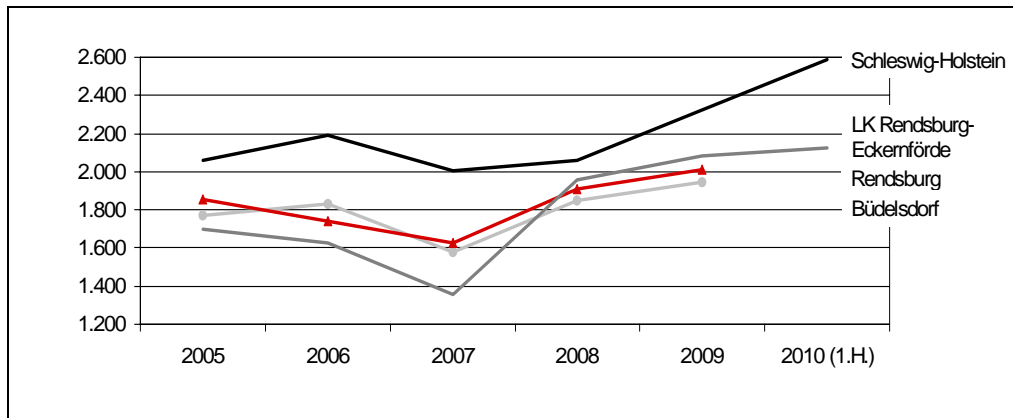
Abb. 6.4-2 Regionale Preisentwicklung von Eigentumswohnungen im Bestand 2005-2010 in €/m² Wohnfläche



Quelle: F+B-Immobilienbank 2011

Im Neubau stellt sich die Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen deutlich dynamischer dar, mit stark steigenden Preisen seit 2007. Die Preise für eine Neubaueigentumswohnung lagen in Rendsburg und Büdelsdorf 2009 jeweils um die 2.000 €/m² und damit nur leicht unter dem Preisniveau im Landkreis Rendsburg-Eckernförde aber noch deutlich unterhalb der Preise, die im Durchschnitt in Schleswig-Holstein für eine Eigentumswohnung gezahlt wurden. Auch dort war in den letzten Jahren ein starker Anstieg der Preise von knapp 2.100 €/m² im Jahr 2005 auf rd. 2.600 €/m² im Jahr 2010 zu verzeichnen. Ursache dürfte außer gestiegenen Baukosten der höhere Energiesparstandard in Neubauten sein (Abb. 6.4-3).

**Abb. 6.4-3 Vergleichspreise für Eigentumswohnungen im Neubau 2005-2010³³
in €/m² Wohnfläche**



Quelle: F+B- Immobiliendatenbank 2011

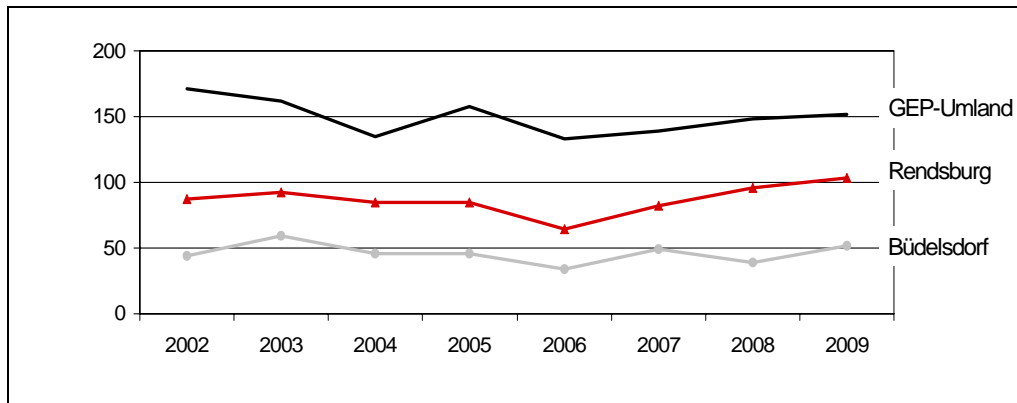
Eine Darstellung der Preisentwicklung für Eigentumswohnungen im GEP-Umland ist aufgrund des zu geringen Marktvolumens von neu errichteten Eigentumswohnungen nicht möglich.

6.5 Der Markt für Eigenheime

Am gesamten regionalen Wohnungsmarkt wurden 2009 rd. 300 Einfamilienhäuser veräußert, davon rd. ein Drittel (100 Kauffälle) in Rendsburg, rd. ein Sechstel (50 Kauffälle) in Büdelsdorf und die Hälfte (150 Kauffälle) im GEP-Umland. Das Transaktionsvolumen von Einfamilienhäusern hat sich im Zeitraum zwischen 2002 und 2009 in Rendsburg, Büdelsdorf und dem GEP-Umland unterschiedlich entwickelt. Nach einem relativ konstanten Transaktionsvolumen von ca. 80 bis 100 Kauffällen pro Jahr im Zeitraum 2002 bis 2005 kam es 2006 in Rendsburg zu einem gewissen Einbruch bis auf 60 Verkäufe und einer darauf folgenden Wiederbelebung, mit zuletzt ca. 100 Kauffällen pro Jahr. In Büdelsdorf ist das Marktgeschehen bei Einfamilienhäusern relativ konstant, mit jährlich ca. 50 Kauffällen. Im GEP-Umland kam es ähnlich wie in Rendsburg 2006 zu einem leichten Einbruch, mit einem seitdem wieder leicht steigenden Transaktionsvolumen von zuletzt ca. 150 Kauffällen pro Jahr (Abb. 6.5-1).

³³ Aufgrund zu geringer Fallzahlen sind für Rendsburg und Büdelsdorf für das erste Halbjahr 2010 keine Werte ausgewiesen.

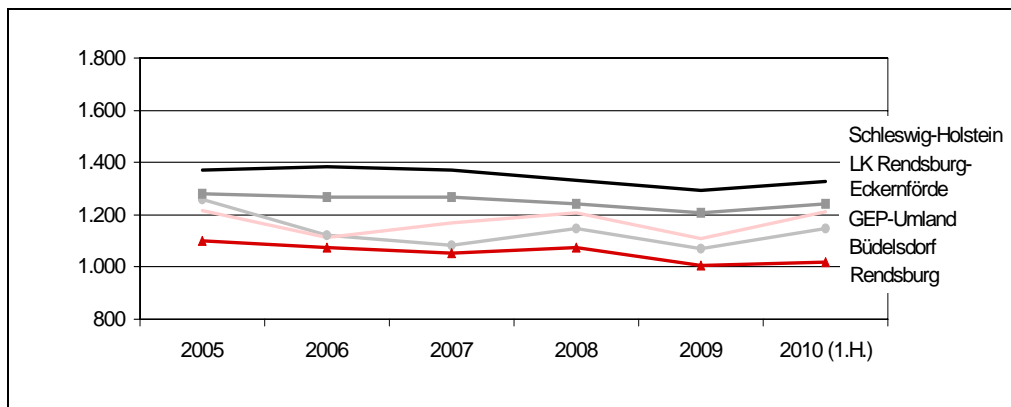
Abb. 6.5-1 Anzahl der Kauffälle von Einfamilienhäusern in Rendsburg, Büdelsdorf und dem GEP-Umland 2002-2009



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Rendsburg-Eckernförde 2010

Im regionalen Vergleich liegt das Preisniveau für Einfamilienhäuser im Bestand in Rendsburg mit rund 1.000 €/m² leicht unter dem von Büdelsdorf, wobei in beiden Städten die Preise zwischen 2005 und 2009 insgesamt leicht rückläufig sind. Im GEP-Umland zeigt sich, dass sich das Preisniveau für Einfamilienhäuser im Bestand nach 2006 rd. 80 bis 60 €/m² über dem Büdelsdorfer Durchschnitt bewegte. Die Preise für Einfamilienhäuser lagen im Kreis Rendsburg-Eckernförde im gleichen Zeitraum im Durchschnitt relativ konstant knapp über 1.200 €/m² sowie in Schleswig-Holstein zwischen 1.300 und 1.400 €/m², bei leicht rückläufiger Tendenz. In 2010 sind jedoch wieder regional übergreifende Preisanstiege zu beobachten. (Abb. 6.5-2)

Abb. 6.5-2 Regionale Preisentwicklung von (freistehenden) Einfamilienhäusern im Bestand 2005-2010 in €/m² Wohnfläche

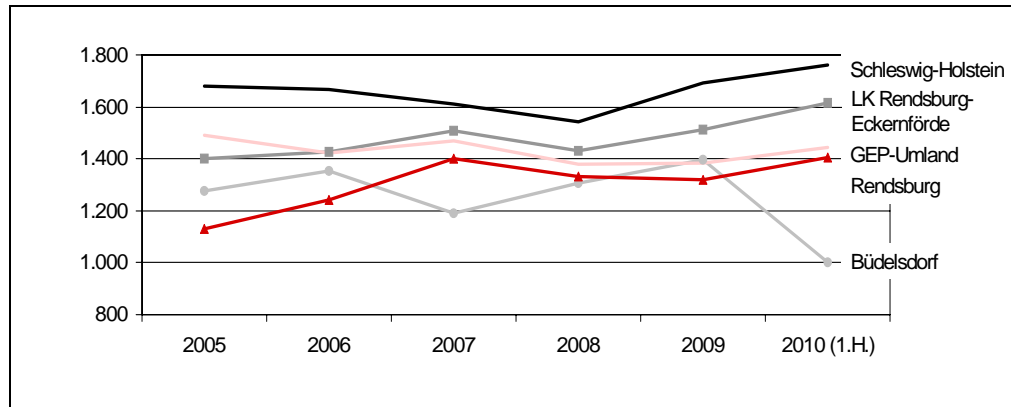


Quelle: F+B-Immobilienbank 2011

Im Neubau stellt sich die regionale Preisentwicklung bei Einfamilienhäusern wiederum mit seit 2008 deutlich steigenden Preisen dynamischer dar. Die Preise für ein Einfamilienhaus lagen in Rendsburg und Büdelsdorf 2009 zwischen 1.300 und 1.400 €/m² und damit in etwa auf dem Preisniveau im GEP-Umland (rd. 1.400 €/m²) sowie unterhalb des Preisniveaus im Kreis Rendsburg-Eckernförde (rd. 1.500 €/m²). In Schleswig-Holstein lagen die durchschnittlichen Preise für ein Einfamilienhaus knapp unter 1.700 €/m². 2010 sind die Preise weiter um rd. 60 €/m² im GEP-Umland bis 100 €/m² im Landkreis Rendsburg-Eckernförde angestiegen.

Ausnahme ist Büdelsdorf, was einer geringen Fallzahl im 1. Halbjahr 2010 und dadurch bedingten Abweichungen geschuldet sein kann (Abb. 6.5-3).

Abb. 6.5-3 Regionale Preisentwicklung von (freistehenden) Einfamilienhäusern im Neubau 2005-2010 in €/m² Wohnfläche*



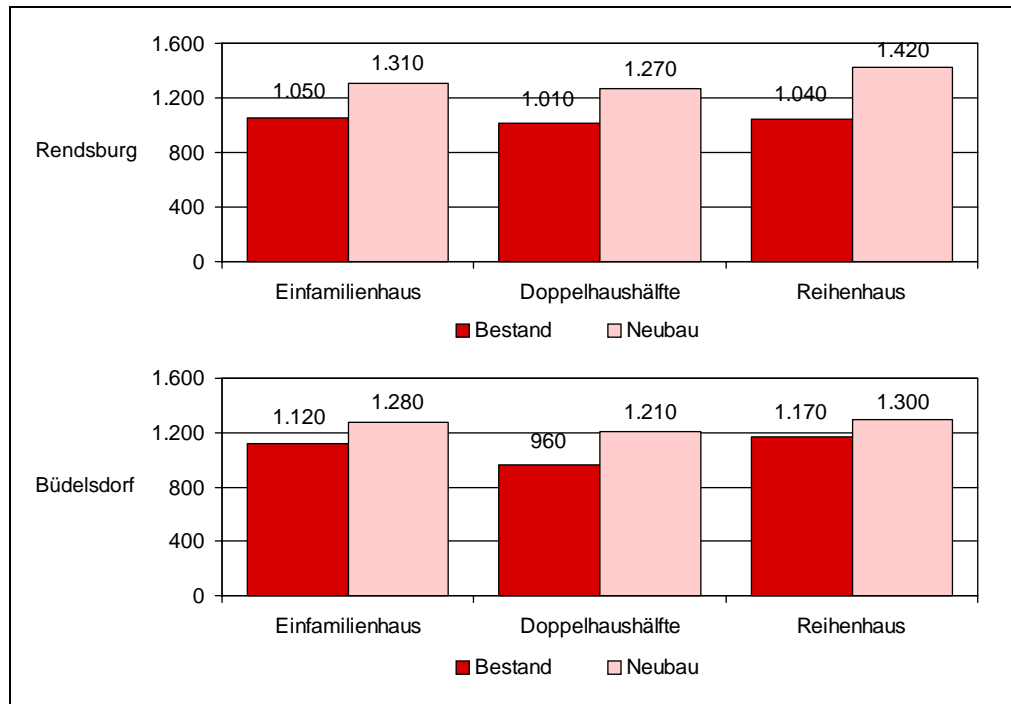
Quelle: F+B-Immobilienbank 2011

Der Markt für Eigenheime setzt sich aus den Märkten für die Gebäudetypen freistehender Eigenheime bzw. Einfamilienhäuser (EFH), Doppelhaushälften (DHH) und Reihenhäuser (RH) zusammen. Zur Kennzeichnung der Marktverhältnisse werden die Marktvolumina der Jahre 2005-2010 insgesamt analysiert. Für eine Analyse auf Jahresbasis sind die Marktvolumina zu gering. Zwischen 2005 und 2010 wurden in Rendsburg/Büdelsdorf insgesamt 2.655 Eigenheime angeboten. Bei den Objekten handelte es sich zu 65 % um Einfamilienhäuser, zu 15 % um Doppelhaushälften und zu 20 % um Reihenhäuser. Die Art der Eigenheime hat dabei jedoch nur einen relativ geringen Einfluss auf das jeweilige Preisniveau (pro Quadratmeter Wohnfläche).

Freistehende Einfamilienhäuser dominieren Eigenheimmarkt

Die durchschnittlichen Preise pro Flächeneinheit für ein freistehendes Einfamilienhaus liegen im Durchschnitt der Jahre 2005 bis 2010 in Rendsburg im Bestand mit durchschnittlich 1.050 €/m² nur geringfügig über denen von Doppelhaushälften (1.010 €/m²) und Reihenhäusern (1.040 €/m²). Im Neubau sind dagegen Reihenhäuser mit 1.420 €/m² am teuersten, was im Untersuchungszeitraum auf einzelne Angebote teurer Reihenhäuser zurückzuführen ist. Da Gebäude im verdichteten Einfamilienhausbau vielfach aber eine geringere Wohnfläche aufweisen, sind die Gesamtpreise dieser Gebäudetypen deutlich geringer (Abb. 6.5-4).

Abb. 6.5-4 Durchschnittliche Vergleichspreise für Eigenheime in Rendsburg und Büdelsdorf im Bestand und Neubau nach Objekttyp 2005 bis 2010 in €/m²



Quelle: F+B- Immobiliendatenbank 2011

In Büdelsdorf bietet sich dagegen ein anderes Bild. Hier sind im Zeitraum 2005 bis 2010 im Bestand die Reihenhäuser im Durchschnitt mit 1.170 €/m² der teuerste Eigenheimtyp. Der Preis für ein freistehendes Einfamilienhaus liegt bei 1.120 €/m². Doppelhaushälften kosten sogar nur 960 €/m². Dies dürfte mit dem hohen Anteil von Beständen aus den älteren Baualterklassen bei diesem Bautyp in Zusammenhang stehen. Im Neubau fallen die Unterschiede in Büdelsdorf zwischen den Quadratmeterpreisen der unterschiedlichen Bautypen relativ gering aus. Diese liegen zwischen 1.210 €/m² für eine Doppelhaushälfte und 1.300 €/m² für ein Reihenhaus; ein Einfamilienhaus kostet 1.280 €/m² (Abb. 6.5-4).

Vergleicht man die Preise für Eigenheime in Rendsburg und Büdelsdorf mit denen in den einzelnen Gemeinden im GEP-Umland, so zeigt sich im 5-Jahresdurchschnitt zwischen 2005 und 2010, dass sowohl in Rendsburg wie in Büdelsdorf die Preise für ein freistehendes Einfamilienhaus im Bestand wie im Neubau unter den Preisen in der Mehrzahl der Umlandgemeinden liegt. Bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern ist das Preisniveau in Rendsburg und Büdelsdorf im Vergleich zu den Umlandgemeinden (soweit Daten vorliegen) durchschnittlich (Abb. 6.5-5).

Eigenheime in Rendsburg und Büdelsdorf überwiegend günstiger als im GEP-Umland

Abb. 6.5-5 Angebotspreise Rendsburg, Büdelsdorf und Umland für Eigenheime von 2005 bis 2010 (arithmetisches Mittel) in €/m² Wohnfläche

Gemeinde	Bestand			Neubau		
	EFH	DHH	RH	EFH	DHH	RH
Büdelsdorf	1.120 €	960 €	1.170 €	1.280 €	1.210 €	1.300 €
Rendsburg	1.050 €	1.010 €	1.040 €	1.310 €	1.270 €	1.420 €
Ø GEP-Umland	1.170 €	1.120 €	1.100 €	1.440 €	1.190 €	1.450 €
Alt Duvenstedt	1.120 €	1.290 €	k. A.	1.320 €	- *	k. A.
Borgstedt	1.150 €	1.270 €	1.200 €	- *	k. A.	- *
Fockbek	1.190 €	1.250 €	1.060 €	1.540 €	1.290 €	1.570 €
Jevenstedt	1.070 €	890 €	- *	1.410 €	- *	k. A.
Nübbel	1.150 €	530 €	k. A.	1.510 €	k. A.	k. A.
Osterrönfeld	1.220 €	1.150 €	1.120 €	1.520 €	1.190 €	1.400 €
Rickert	1.250 €	1.270 €	k. A.	- *	- *	- *
Schacht-Audorf	1.150 €	910 €	900 €	1.370 €	- *	k. A.
Schülldorf	1.180 €	940 €	k. A.	1.260 €	- *	k. A.
Schülup	1.170 €	- *	k. A.	- *	k. A.	k. A.
Westerrönfeld	1.170 €	1.330 €	1.200 €	1.460 €	- *	- *

- *: weniger als fünf Fallzahlen, somit nicht aussagekräftig; k.A.: keine Fallzahl vorhanden

Quelle: F+B- Immobiliendatenbank 2011

Mit Ausnahme des RH-Bestandpreises in Büdelsdorf und der Neubaupreise für DHH in Rendsburg und Büdelsdorf sind die Preise im GEP-Umland durchschnittlich höher. Das kann einerseits durch neuere Baualter und eine bessere Ausstattung der Häuser im GEP-Umland hervorgerufen werden. Andererseits ist davon auszugehen, dass die Grundstücke im Vergleich zu Rendsburg und Büdelsdorf größer sind und somit einen relativ höheren Preis pro m²-Wohnfläche zur Folge haben.

6.6 Bodenpreise

Die durchschnittlichen Preise für Wohnbau land lagen in Rendsburg 2009 bei rund 100 €/m², bei deutlichen Preisunterschieden innerhalb des Stadtgebietes. Von 2005 bis 2009 ist der Wert konstant geblieben. Höhere Bodenpreise werden vor allem in den Wasserlagen erzielt. In Büdelsdorf ist der durchschnittliche Bodenpreis zwischen 2005 und 2009 von 110 €/m² auf 90 €/m² zurückgegangen und liegt damit inzwischen unterhalb des Rendsburger Wertes. Innerhalb Büdelsdorf sind die Preisunterschiede eher moderat (Abb. 6.6-1) .

Konstanter Bodenpreis in Rendsburg, Preisrückgang in Büdelsdorf

**Abb. 6.6-1 Durchschnittliche Bodenpreise (arithmetisches Mittel)
in Rendsburg, Büdelsdorf und Umland 2005 bis 2009 in €/m²**

Gemeinde	2005	2007	2009
Büdelsdorf	110	100	90
Rendsburg	100	100	100
Alt Duvenstedt	60	60	70
Borgstedt	80	80	80
Fockbek	110	100	100
Jevenstedt	70	60	50
Nübbel	80	80	80
Osterrönfeld	100	100	100
Rickert	80	90	90
Schacht-Audorf	110	120	120
Schülldorf	70	70	70
Schülp bei Rendsburg	110	120	110
Westerrönfeld	130	130	130

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Rendsburg-Eckernförde 2010 © F+B 2011

Im Vergleich zu den Gemeinden im Umland weisen Rendsburg und Büdelsdorf ein mittleres Preisniveau auf. Die höchsten durchschnittlichen Bodenpreise wurden 2009 in Westerrönfeld und Schacht-Audorf mit 130 bzw. 120 €/m² registriert. In Jevenstedt wird mit 50 €/m² Bauland am günstigsten angeboten. Auch im Umland gilt, dass für Grundstücke an Wasserlagen deutlich höhere Preise von bis zu 170 €/m² verlangt werden. Insgesamt gab es im Umland zwischen 2005 und 2009 nur vereinzelte moderate Veränderungen von +/- 10 €/m². Ausnahme ist Jevenstedt, wo die Preise für Bauland von 70 €/m² auf 50 €/m² deutlich zurückgingen.

Insgesamt durchschnittliches Preisniveau im Vergleich zum Umland

Zusammenfassung

- Der Wohnungsmarkt Rendsburg/Büdelsdorf kann hinsichtlich Sozial-, Gebäudestruktur und Lagequalitäten nur bedingt als ein zusammenhängender Markt betrachtet werden
- Homogene gute Lagequalität in Büdelsdorf, deutlich Lageunterschiede in Rendsburg zwischen den einzelnen Quartieren
- Großer Mietwohnungsbestand der 1950er-1970er Jahre mit niedrigen Mieten und hohem Leerstand in Rendsburg sowie junge Mietwohnungsbestände der 1990er und 2000er Jahre auf hohem Marktmietenniveau in Büdelsdorf
- Konstantes Transaktionsvolumen bei Eigentumswohnungen mit leichten Preisanstiegen im Bestand seit 2009 und stark steigenden Preisen ab 2007
- Eigenheime mit rd. 50 Kauffällen in Büdelsdorf und rd. 100 Kauffällen in Rendsburg insgesamt günstiger als im GEP-Umland (150 Kauffälle)
- Baulandpreise mit 100 €/m² in Rendsburg konstant und mit 90 €/m² in Büdelsdorf auf durchschnittliches Niveau zurück gegangen

7 Vorausschätzung der Wohnungsnachfrage für Rendsburg und Büdelsdorf bis zum Jahr 2025

In den vorangegangenen Abschnitten wurde die Entwicklung der letzten Jahre und die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt der Städte Rendsburg und Büdelsdorf dargestellt. Diese Abschnitte bilden die Grundlage für Annahmen und Überlegungen zur zukünftigen Entwicklung, um die es in diesem Kapitel gehen soll. Folgenden Fragestellungen der Studie soll in diesem Abschnitt nachgegangen werden:

- Was passiert auf der Nachfrageseite? Wie entwickelt sich die Bevölkerungszahl sowie die Anzahl und Struktur der Haushalte?
- Mit welcher Entwicklung der Wohnungsnachfrage ist vor dem Hintergrund der prognostizierten Haushalts- und Bestandsentwicklung zu rechnen?

Für die Beantwortung der Fragen wurde von F+B die Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2025 vorausgeschätzt. Insgesamt werden drei unterschiedliche Varianten für Rendsburg und Büdelsdorf berechnet:

- eine obere Variante,
- eine Trendvariante und
- eine untere Variante.

Die Varianten unterscheiden sich durch die Veränderung der alters- und geschlechtsspezifischen Wanderungsquoten im Prognosemodell. Die unterschiedlichen Annahmen werden im Abschnitt 7.2 näher erläutert.

Auf Basis der Bevölkerungsprognose und der Ergebnisse der von F+B durchgeführten Haushalts(voraus)schätzung (aktuelle Anzahl und Zusammensetzung der Haushalte) wurden anschließend die Entwicklung der Haushalte bis zum Jahr 2025 und die Angebots- und Nachfrageentwicklung bis zum Jahr 2025 vorausgeschätzt. Die Ergebnisse hierzu werden in den folgenden Abschnitten vorgestellt.

7.1 Bevölkerungsvorausschätzung Rendsburg und Büdelsdorf 2025

Auf der Basis der aktuellen Daten des Statistikamtes Nord sowie der beiden Städte wurde von F+B eine Bevölkerungsvorausschätzung für Rendsburg und Büdelsdorf erstellt. Für die Berechnung der zukünftigen Wohnungsnachfrage in Rendsburg/Büdelsdorf wurden die alters- und geschlechtsspezifischen Daten zur Bevölkerung des Statistikamtes Nord mit dem Stand 31.12.2009 herangezogen. Die für die Wohnungsnachfrage ebenfalls relevante Nebenwohnsitzbevölkerung wurde über altersspezifische Quoten aus dem Melderregistern der Städte Rendsburg und Büdelsdorf berücksichtigt.

Um die sogenannte *wohnungsnachfragerrelevante* Bevölkerung zu ermitteln, wurde die wohnberechtigte Bevölkerung, d. h. die Bevölkerung mit Haupt- und Nebenwohnsitz, um die Heimbevölkerung (z. B. Alters- und Asylbewerberheime) und eine geschätzte Zahl von Untermietern verringert. Diese Gruppen fragen Sonderwohnformen auf dem Wohnungsmarkt nach und wurden daher bei der Betrachtung nach dem zukünftigen Wohnungsbedarf in Rendsburg und Büdelsdorf nicht berücksichtigt.

7.2 Grundannahmen der Bevölkerungsprognose

Auf Basis der Entwicklung der vergangenen Jahre in Rendsburg und Büdelsdorf, Schleswig-Holstein oder Deutschland wurden für die Fortschreibung bis zum Jahr 2025 Quoten ermittelt und in der Vorausschätzung verwendet. Um die möglichen Entwicklungen besser abzubilden, wurden von F+B drei Varianten berechnet. Die in der folgenden Abbildung aufgeführten Parameter wurden dabei als Grundlage in allen Varianten verwendet (Abb. 7.2-1).

Abb.7.2-1 Prognoseparameter der Bevölkerungsprognose

- Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz) zum 31.12.2009 (Quelle: Melderegister der Städte)
- Alters- und geschlechtsspezifische Wanderungsquoten der beiden Städte im Durchschnitt der Jahre 2006 bis 2009 (Quelle: Statistikamt Nord)
- Altersspezifische Geburtenhäufigkeiten Schleswig-Holstein 2005 bis 2009 (Quelle: Statistikamt Nord)
- Alters- und geschlechtsspezifischen Sterbehäufigkeiten in Deutschland auf Basis der Sterbetafel 2006/2008 (Quelle: Destatis)
- Konstante alters- und geschlechtsspezifische Anteile an Heimbevölkerung an der Bevölkerung insgesamt (Quelle: Angaben zur Wohnheimbevölkerung der Städte, Abschätzung/Berechnung F+B)
- Konstante Untermieterquoten von 0,9 % in Rendsburg und 0,6 % in Büdelsdorf (Quelle: Schätzung/Berechnung F+B)

© F+B 2011

Für die Berechnung der unterschiedlichen Varianten erfolgte eine Anpassung der alters- und geschlechtsspezifischen Wanderungsquoten. Auf Grund des kurzen Zeitraums der Vorausschätzung werden die altersspezifischen Geburtenziffern und Sterbequoten konstant gehalten. Durch die veränderte Wanderungsbewegungen ergeben sich in der Vorausschätzung in den drei Varianten (aufgrund der unterschiedlichen Altersstrukturen) aber Unterschiede in der natürlichen Bevölkerungsentwicklung.

In der *Trendvariante* geht F+B davon aus, dass die Entwicklung der vergangenen Jahre sich über den Zeitraum der Vorausschätzung fortsetzt. Die zunehmende Alterung der ortsansässigen Bevölkerung führt bis zum Jahr 2025 zu einem leichten Rückgang der Fort- und Zuzüge. Durch die Alterung der Bevölkerung wird sich der Sterbefallüberschuss weiter erhöhen. Aufgrund des Rückgangs der Altersjahrgänge im Alter der Familiengründung bzw. der Expansionsphase ist auch mit einem Rückgang der Geburten zu rechnen. In der Variante wird davon ausgegangen, dass auf-

Trendvariante

grund planerischer Voraussetzungen die vorhandene lokale und regionale Wohnungsnachfrage befriedigt werden kann. Es wird zudem davon ausgegangen, dass die wirtschaftliche Situation in Rendsburg/Büdelndorf weitgehend stabil bleibt. Es wird zu keinen (weiteren) Verlagerungen, Verkleinerungen oder Schließungen von Behörden oder Wirtschaftsbetrieben o. ä. kommen.

Im *oberen Szenario* wurde von einer leichten Zunahme bei den Zuzügen in die beiden Städte ausgegangen. Annahme war hierbei, dass durch eine weiterhin positive Beschäftigtenentwicklung und eine Verschiebung in Richtung einer stärkeren Nachfrage nach städtischen Wohnstandorte die Anzahl der Beschäftigten bzw. die Bevölkerung vor Ort ansteigt. Dabei wird davon ausgegangen, dass die beiden Städte durch eine nachfragegerechte Wohnraumentwicklung für unterschiedliche Nachfragergruppen (z. B. Eiderkaserne, Obereiderhafen, Entwicklung Hollerstraße, Baugebiet Rickerter Weg) attraktive Wohnangebote für potenzielle Zuzügler bereitstellen können. Bei den Fortzügen wurden hingegen, wie auch in der Trendvariante, die aus der Vergangenheit ermittelten alters- und geschlechtsspezifischen Fortzugsquoten konstant gehalten. Somit ergibt sich eine Veränderung des absoluten Fortzugs aus der demographischen Veränderung und den veränderten Zuzugsannahmen.

Obere Variante

Im *Szenario der unteren Variante* der Bevölkerungsvorausschätzung wird dagegen von einer leichten Erhöhung der Fortzugsquote der „wanderungsaktiven“ Altersgruppen bis 50 Jahre ausgegangen. Als Ursache hierfür wird eine mögliche negativere Beschäftigungsentwicklung sowie ein Mangel an nachfragegerechtem Wohnraum unterstellt, der dazu führt, dass Haushalte den Wohnstandort Rendsburg/Büdelndorf verlassen (müssen). Die Zuzüge werden dagegen, wie in der Trendvariante, konstant gehalten. Gleichwohl verringert sich auch hier im Vorausschätzungszeitraum sukzessive die Zahl der Fortzüge, da die „wanderungsaktivere“ Bevölkerung abnimmt.

Untere Variante

Die obere und untere Variante der Vorausschätzung stellen dabei in der Modellrechnung keine absolute obere oder untere Grenze der möglichen Entwicklung im Sinne von „besser oder schlechter kann es auf keinen Fall werden“ dar. Ziel der Varianten ist es lediglich, vor dem Hintergrund der Unsicherheiten beim „Blick in die Zukunft“ einen quantitativen Entwicklungskorridor aufzuzeigen, vor dessen Hintergrund über Ziele und Maßnahmen im Bereich der Wohnraumversorgung nachzudenken ist.

7.3 Bevölkerungsentwicklung in Rendsburg und Büdelndorf bis zum Jahr 2025

Die beiden Städte Rendsburg und Büdelndorf weisen gemeinsam eine wohnungsnachfragerrelevante Bevölkerung (s. o.) von rund 39.500 Personen auf.³⁴ Hiervon entfallen rund 28.830 Personen auf Rendsburg und rund 10.650 auf Büdelndorf.

Auf Basis der Entwicklungen in den letzten Jahren sowie der demographischen Strukturen ergibt sich für beide Städte bis zum Jahr 2025 ein Bevölkerungsrückgang. Abb. 7.3-1 verdeutlicht die Größenordnungen für die beiden Städte und den Gesamttraum.

Bevölkerungsrückgang in Rendsburg/Büdelndorf insgesamt um rund 5 % bis zum Jahr 2025 (Trendvariante)

³⁴ Damit haben die beiden Städte zusammen eine ähnliche Größe auf wie etwa Pinneberg (rund 42.000 Einwohner). Gemeinsam wären die beiden Städte die achtgrößte Stadt im Land Schleswig-Holstein.

Die Vorausberechnung erfolgte bis 2025 für jedes Jahr als eine alters- und geschlechtsspezifische Fortschreibung der Bevölkerung der Städte Rendsburg und Büdelsdorf.

Abb. 7.3-1 Entwicklung der wohnungsnachfragerlevanten Bevölkerung in drei Varianten³⁵

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	39.480	39.200 (-1 %)	38.800 (-2 %)	38.400 (-3 %)
	Trendvariante	39.480	38.800 (-2 %)	38.000 (-4 %)	37.400 (-5 %)
	Untere Variante	39.480	38.400 (-3 %)	37.200 (-6 %)	36.200 (-8 %)

Quelle: Prognoserechnung F+B

© F+B 2011

³⁵ Abweichungen der Einzelwerte für Rendsburg und Büdelsdorf zum Gesamtraum Rendsburg/Büdelsdorf durch Rundungen.

Für den Gesamttraum Rendsburg/Büdelsdorf sowie für die beiden Städte ergeben sich in der Vorausschätzung der Bevölkerung bis 2025 die folgenden Eckdaten:

- Rendsburg/Büdelsdorf: Die wohnungsnachfragerrelevante Bevölkerung wird im Gesamttraum bis zum Jahr 2025 von heute rund 39.500 Personen um gut 5 % auf dann etwa 37.300 Personen zurückgehen (Personen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz, ohne Heim- und Untermieterbevölkerung). In der unteren Variante der Vorausschätzung verringert sich die Bevölkerung auf 36.200 Einwohner (-8 %), in der oberen Variante lediglich auf 38.400 (-3 %). Zum Vergleich: Das Statistikamt Nord geht in seiner im März 2011 vorgestellten Prognose im gleichen Zeitraum für den Landkreis Rendsburg-Eckernförde von einem Bevölkerungsrückgang von 4,4 % bis zum Jahr 2025 aus³⁶. Damit gehört der Landkreis zu jenen mit einem „überdurchschnittlichen Einwohnerrückgang“ in Schleswig-Holstein³⁷.
- Rendsburg: In Rendsburg fällt der relative Rückgang der Bevölkerung in der Trendvariante mit einem Minus von knapp 4,7 % etwas geringer aus als im Gesamttraum.. Hier nimmt die Bevölkerung von derzeit rund 28.800 auf etwa 27.500 Personen ab. In der unteren Variante der Vorausschätzung verringert sich die Bevölkerung auf 26.600 Einwohner (-8 %), in der oberen Variante lediglich auf 28.300 (-2 %).
- Büdelsdorf: In Büdelsdorf wird der Bevölkerungsrückgang in der Trendvariante mit einem Minus von 7 % höher ausfallen. Die Bevölkerung wird sich hier von heute rund 10.600 Einwohner auf dann etwa 9.900 Einwohner verringern. In der unteren Variante der Vorausschätzung verringert sich die Bevölkerung auf 9.600 Einwohner (-10 %), in der oberen Variante lediglich auf 10.100 (-5 %).

Erwartungsgemäß wird sich im Rahmen des demographischen Wandels nicht nur die Einwohnerzahl, sondern auch die altersstrukturelle Zusammensetzung der Bewohnerschaft in Rendsburg und Büdelsdorf verändern³⁸. Die Abbildungen 7.3-2 und 7.3-3 verdeutlichen dies für die Trendvariante der Prognose.

³⁶ Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein: Bevölkerungsentwicklung in den Kreisen und kreisfreien Städten Schleswig-Holsteins bis 2025, April 2011.

³⁷ Vgl. Kristina Schuhoff, Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein. Neue Bevölkerungsvorberechnung für die Kreise und kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein. Ein Blick auf den Kreis Rendsburg-Eckernförde. Vortrag im Rahmen der Sitzung des Arbeitsschusses GEP-Rendsburg am 19.5.2011 in Rendsburg.

³⁸ Ähnliche Verschiebungen bei den Altersgruppen zeigt für den Landkreis Rendsburg-Eckernförde auch die Prognose des Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein: Bevölkerungsentwicklung in den Kreisen und kreisfreien Städten Schleswig-Holsteins bis 2025, April 2011.

Abb. 7.3-2 Entwicklung der altersstrukturellen Zusammensetzung in Rendsburg bis 2025 – Trendvariante

Altersgruppe	Anzahl Personen in der Altersgruppe absolut und Anteil der Altersgruppe in % im Jahr				Zuwachs/Rückgang der Altersgruppe 2009 bis 2025 absolut und in %
	2009	2015	2020	2025	
0 bis unter 18	4.984 (17 %)	4.998 (18 %)	5.096 (18 %)	5.010 (18 %)	+26 (+0,5 %)
18 bis unter 30	4.767 (17 %)	4.353 (15 %)	3.679 (13 %)	3.511 (13 %)	-1256 (-26 %)
30 bis unter 45	5.451 (19 %)	4.971 (18 %)	5.242 (19 %)	5.028 (18 %)	-423 (-8 %)
45 bis unter 65	7.464 (26 %)	7.943 (28 %)	7.606 (27 %)	7.236 (26 %)	-228 (-3 %)
65 bis unter 80	4.480 (16 %)	4.445 (16 %)	4.348 (16 %)	4.614 (17 %)	+134 (+3 %)
80 und älter	1.683 (6 %)	1.673 (6 %)	1.964 (7 %)	2.069 (8 %)	+386 (+23 %)
Insgesamt	28.829 (100 %)	28.383 (100 %)	27.935 (100 %)	27.468 (100 %)	-1361 (-5 %)

Altersstruktur verändert sich: Rückgang Familiengründer, Zunahme „Konsolidierte“, Senioren und hochbetagte Menschen

Quelle: Prognoserechnung F+B

© F+B 2011

Die absolute Anzahl der Personen in den einzelnen Altersgruppen sowie Anteile an der Gesamtbevölkerung verschieben sich im Zeitraum der Vorausschätzung bis zum 2025 in Rendsburg und in Büdelsdorf zum Teil sehr deutlich.

In Rendsburg nimmt in den kommenden Jahren vor allem die Zahl der Jungerwachsenen bzw. der „Haushaltsgründer“ im Alter von 18 bis 30 Jahre deutlich ab. Ihre Anzahl verringert sich um rund ein Viertel um ca. 1.250 Personen. Der Anteil der Bevölkerung im Alter von 30 bis unter 45 Jahre, zu dem zu einem hohen Anteil Familiengründer und Eigenheimnachfrager gehören, verringert sich mit einem Minus von 8 % (rund 400 Personen) gegenüber den „Haushaltsgründern“ weniger stark.

Eine deutliche Zunahme erfährt erwartungsgemäß die Altersgruppe der „Hochbetagten“ ab 80 Jahre. Diese Altersgruppe wird um fast 400 Personen (+23 %) zunehmen (vgl. Abb. 7.3-2). Gleichzeitig bleibt in der Vorausschätzung, trotz abnehmender Geburtenzahlen, die Gruppe der unter 18-Jährigen in etwa konstant, was insbesondere auf den positiven Wanderungssaldo dieser Altersgruppe in den letzten Jahren zurückzuführen ist.

Abb. 7.3-3 Entwicklung der altersstrukturellen Zusammensetzung in Büdelsdorf bis 2025 – Trendvariante

Altersgruppe	Anzahl Personen in der Altersgruppe absolut und Anteil der Altersgruppe in % im Jahr				Zuwachs/ Rückgang der Altersgruppe 2009 bis 2025 absolut und in %
	2009	2015	2020	2025	
0 bis unter 18	1.563 (15 %)	1.526 (15 %)	1.497 (15 %)	1.468 (15 %)	-95 (-6 %)
18 bis unter 30	1.404 (13 %)	1.292 (13 %)	1.161 (12 %)	1.104 (11 %)	-300 (-21 %)
30 bis unter 45	2.046 (19 %)	1.695 (16 %)	1.617 (16 %)	1.524 (16 %)	-522 (-26 %)
45 bis unter 65	2.900 (27 %)	3.135 (30 %)	3.091 (31 %)	2.897 (30 %)	-2 (-0,1 %)
65 bis unter 80	2.128 (20 %)	2.008 (19 %)	1.774 (18 %)	1.883 (19 %)	-245 (-12 %)
80 und älter	608 (6 %)	713 (7 %)	964 (10 %)	947 (10 %)	+338 (+56 %)
Insgesamt	10.649 (100 %)	10.370 (100 %)	10.104 (100 %)	9.822 (100 %)	-827 (-7 %)

Quelle: Prognoserechnung F+B

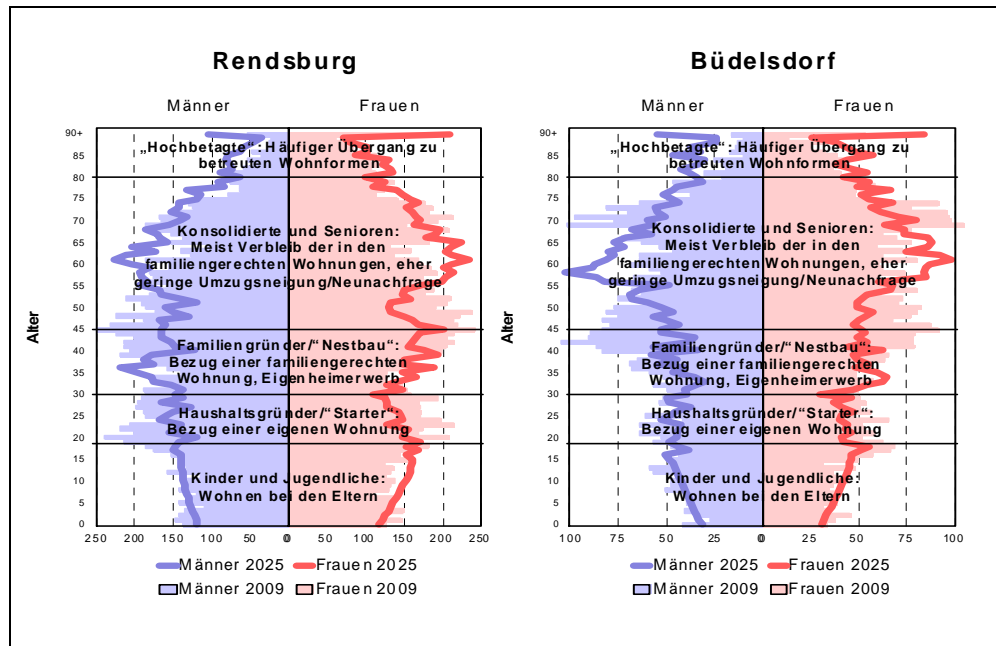
© F+B 2011

In Büdelsdorf stellt sich die Situation, auf Grund eines schon heute höheren Anteils von Gruppen mit einem höheren Lebensalter und einer unterschiedlichen Wanderungsstruktur in den letzten Jahren, etwas anders dar. Der Anteil der Bevölkerung im Alter von 30 bis unter 45 Jahre nimmt mit einem Minus von 26 % (rund 500 Personen) hier am stärksten ab. Gleichzeitig verringert sich auch die Gruppe der Jungerwachsenen bzw. der „Haushaltsgründer“ im Alter von 18 bis 30 Jahre in Büdelsdorf um rund ein Fünftel, um rund 300 Personen.

Eine sehr deutliche Zunahme erfährt die Altersgruppe der „Hochbetagten“. Deren Zahl wird um rund 340 Personen zunehmen, was ein Anstieg von über 50 %, gegenüber heute, bedeuten wird (vgl. Abb. 7.3-3). Die Gruppe der Kinder und Jugendlichen (unter 18 Jahre) nimmt mit minus 6 % nur leicht ab. Auch dies ein Ergebnis der Wanderungsgewinne in dieser Altersgruppe in den vergangenen Jahren.

Vergleicht man die Altersbäume der Wohnbevölkerung heute mit der für das Jahr 2025 vorausgeschätzten Verteilung, so wird die Verschiebung der Bevölkerungsstruktur und ihre Auswirkung im Bereich der Wohnungsnachfrage für Rendsburg und Büdelsdorf noch einmal deutlich (vgl. Abb. 7.3-4):

Abb. 7.3-4 Altersstruktur und idealtypische Wohnungsnachfrage in Rendsburg und Büdelsdorf 2009 und 2025 im Vergleich – Trendvariante



Quelle: Melderegister Rendsburg und Büdelsdorf, Prognoserechnung F+B

© F+B 2011

Im Einzelnen zeigen sich folgende Trends:

- Die Zahl der Jungerwachsenen bzw. Haushaltsgründer (im Alter zwischen 18 bis 30 Jahren), die aus dem Elternhaus ausziehen und erstmals eigenen Wohnraum auf dem Wohnungsmarkt nachfragen, wird zurückgehen. Hiervon wird insbesondere die Nachfrage nach eher kostengünstigen „Starterwohnungen“ im Mehrfamilienhausbestand betroffen sein.
- Ebenfalls rückläufig ist, besonders stark in Büdelsdorf, die Gruppe der „Familiengründer“ im Alter von ca. 30 bis 45 Jahre, die häufig familiengerechten Wohnraum nachfragen („Nestbau“). Diese Gruppe setzt sich derzeit noch aus den stark besetzten Altersjahrgängen der 1960er-Jahre zusammen. Im kommenden Jahrzehnt wird diese Nachfragergruppe durch die deutlich geringer besetzten Jahrgänge „nach dem Pillenknick“ geprägt werden.
- Im Großen und Ganzen bleibt die Gruppe der „Konsolidierten“ und Senioren im Alter von ca. 45 bis 80 Jahre stabil. Die stark besetzten Jahrgänge der 1960er-Jahre wachsen nun in diese Nachfragergruppe hinein. Die Umzugswahrscheinlichkeit dieser Gruppe ist deutlich geringer als die der jüngeren Gruppen, soweit möglich wird in der Wohnung und dem Haus verblieben. Durch den Auszug der Kinder oder den Tod des Partners verkleinert sich hier aber sukzessive die Haushaltsgröße.
- Der Anteil an Personen im Alter ab 80 Jahre („Hochbetagte“) und damit der Bedarf an Betreuung und Unterstützung, Barrierefreiheit in Wohnung und Wohnumfeld sowie an Pflege wird sowohl in Rendsburg auch als in Büdelsdorf deutlich zunehmen.

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung erhöht sich in den in den kommenden Jahren erwartungsgemäß: Ende des Jahres 2009 lag das Durchschnittsalter der Rendsburger noch bei 42,9 Jahre und bei den Büdelsdorfer bei rund 46 Jahre. Bis zum Ende des Vorausschätzungszeitraums im Jahr 2025 wird es in der Trendvariante der Vorausschätzung in Rendsburg um zwei Jahre auf 44,9 Jahre und in Büdelsdorf um rund 2,5 Jahre auf 48,5 Jahre ansteigen.

7.4 Entwicklung der Privathaushalte in Rendsburg/Büdelsdorf bis zum Jahr 2025

Auf der Grundlage der Vorausschätzung der Bevölkerung kann die Zahl der Haushalte bis zum Jahr 2025 prognostiziert werden. Für die Prognose wurde das Haushaltsbildungsverhalten im Jahr 2009 in Form von sogenannten Haushaltsmitgliedernquoten für den Prognosezeitraum konstant gehalten. Auf Basis der wohnungsnachfragerrelevanten Bevölkerung ergab sich in Rendsburg/Büdelsdorf im Jahr 2009 eine Nachfrage von rund 19.150 Haushalten (5.060 Haushalte in Büdelsdorf und 14.110 Haushalte in Rendsburg), ohne Berücksichtigung der Untervermieter

Aufgrund der demographischen Veränderungen und des Rückgangs der Bevölkerung sinkt in der *Trendvariante* die wohnungsnachfragerrelevante Zahl der Haushalte von 2009 bis 2025 um rund 3 % bzw. 600 Haushalte auf damit rund 18.550 Haushalte in Rendsburg/Büdelsdorf. Hierbei ergibt sich aufgrund des demographischen Wandels in Büdelsdorf ein anteilig höherer prozentualer Rückgang von 4,5 % auf 4.830 Haushalte. Durch die geringen Potenziale, die sich aus der derzeitigen Bevölkerung ergeben, und die rückläufige Zuwanderung von Haushalten im Alter von Eigenheimgründern, sinkt die Zahl der Haushalte.

Zahl der Haushalte wird um rund 3 % bis zum Jahr 2025 abnehmen

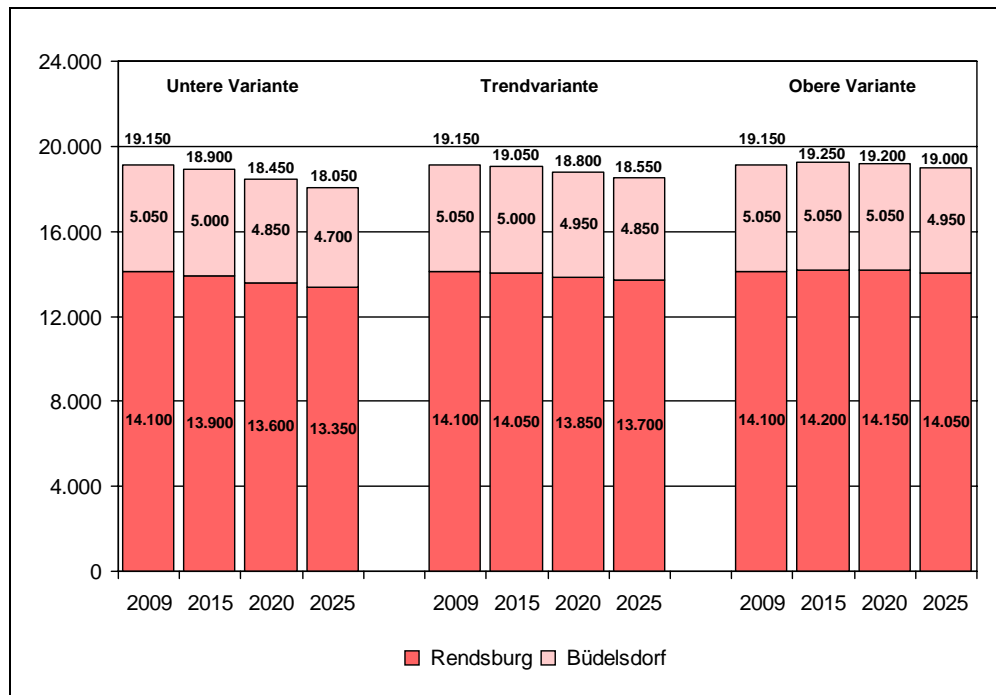
Auch in Rendsburg kommt es, aufgrund des Rückgangs der wohnungsnachfragerrelevanten Bevölkerung, zu einer Abnahme der Nachfrage bis 2025 um rund 400 Haushalte bzw. um 2,9 % auf 13.700 Haushalte. Im Verhältnis zum Rückgang der Bevölkerung um rund 1.350 Personen ist der Rückgang der Nachfrage jedoch deutlich geringer. Verantwortlich hierfür ist die Veränderung der altersstrukturellen Zusammensetzung in Rendsburg, welche zu einer Verkleinerung der Haushalte führt.

In der *oberen Variante* „Bevölkerungsentwicklung“ geht unter den im Abschnitt 7.2 beschriebenen Annahmen die Zahl der Haushalte in Rendsburg/Büdelsdorf, aufgrund des geringeren Bevölkerungsrückgangs im gleichen Zeitraum, nur um rund 150 Haushalte bzw. um 0,8 % zurück und beträgt im Jahr 2025 damit 19.000 Haushalte. Im Prognosezeitraum kommt es sogar noch bis zum Jahr 2015 zu einem leichten Anstieg der Nachfrage auf zunächst 19.250 Haushalte, bevor sich der allgemeine Trend in Deutschland auch in Rendsburg/Büdelsdorf bemerkbar macht.

Zahl der Haushalte in der oberen Variante nahezu konstant

In Rendsburg kommt es, aufgrund der in dem Szenario angenommenen geringeren Abwanderung von haushaltsbildenden Bevölkerungsgruppen, nur zu einem Rückgang der Nachfrage um 50 Haushalte bzw. 0,4 %. In Büdelsdorf können dagegen die sich bereits abzeichnenden Trends auch in der oberen Variante nur bedingt aufgefangen werden, so dass die Nachfrage auch in der oberen Variante um 2 %, bzw. um 100 Haushalte, abnimmt (vgl. Abb. 7.4-1).

Abb. 7.4-1 Haushaltentwicklung in Rendsburg/Büdelndorf bis 2025



Quelle: Prognoseberechnung F+B

© F+B 2011

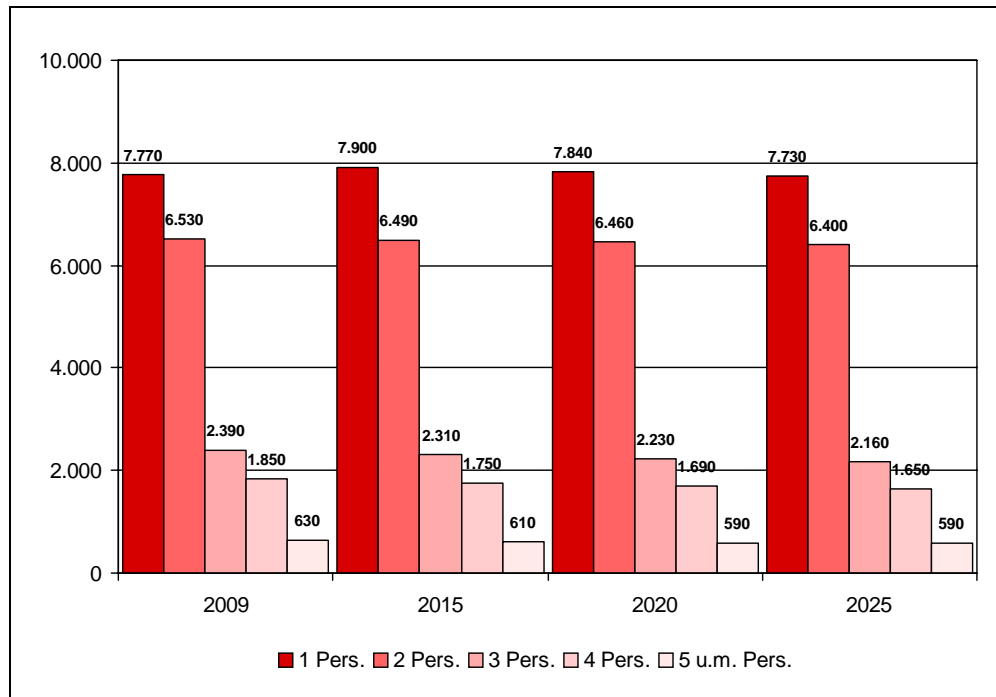
In der unteren Variante (vgl. auch hier zu den Annahmen der Variante Abschnitt 7.2) sinkt die Zahl der Haushalte im Prognosezeitraum mit 5,7 % bzw. 1.100 Haushalten deutlich und beträgt im Jahr 2025 nur noch 18.050 Haushalte. Wegen der in den letzten Jahren verringerten Zuwanderung aus anderen Gebieten kommt es zu einer negativeren Entwicklung der Haushalte. Differenziert nach den beiden Teilstädten kommt es zwischen 2009 und 2025 in Rendsburg zu einem Rückgang der Nachfrage um rund 750 Haushalte und in Büdelndorf um rund 350 Haushalte.

Deutlicher Rückgang der Nachfrage in der unteren Variante

Wie schon bei der Bevölkerungsentwicklung, gibt es auch bei der Entwicklung der Privathaushalte, neben der Veränderung der absoluten Zahl, auch strukturelle Veränderungen. Die Zahl der Einpersonenhaushalte wird in der *Trendvariante* bis zum Jahr 2025 in Rendsburg/Büdelndorf in etwa konstant bleiben (Rückgang um 40 Haushalte bzw. 0,5 %). Betrachtet man die Ein- und Zweipersonenhaushalte zusammen, so kann in Rendsburg/Büdelndorf ein Rückgang dieser Haushalte im Prognosezeitraum um rund 200 Haushalte bzw. um 1,2 % auf 14.130 Haushalte gerechnet werden, leicht „positiver“ als die Entwicklung der Gesamtzahl der Haushalte.

Bis zum Jahr 2025 Rückgang der Ein- und Zweipersonenhaushalte um 1 %

**Abb. 7.4-2 Anzahl der Haushalte nach Haushaltsgößen Rendsburg/
Büdelisdorf 2009 bis 2025 – Trendvariante**



Quelle: Prognoseberechnung F+B

© F+B 2011

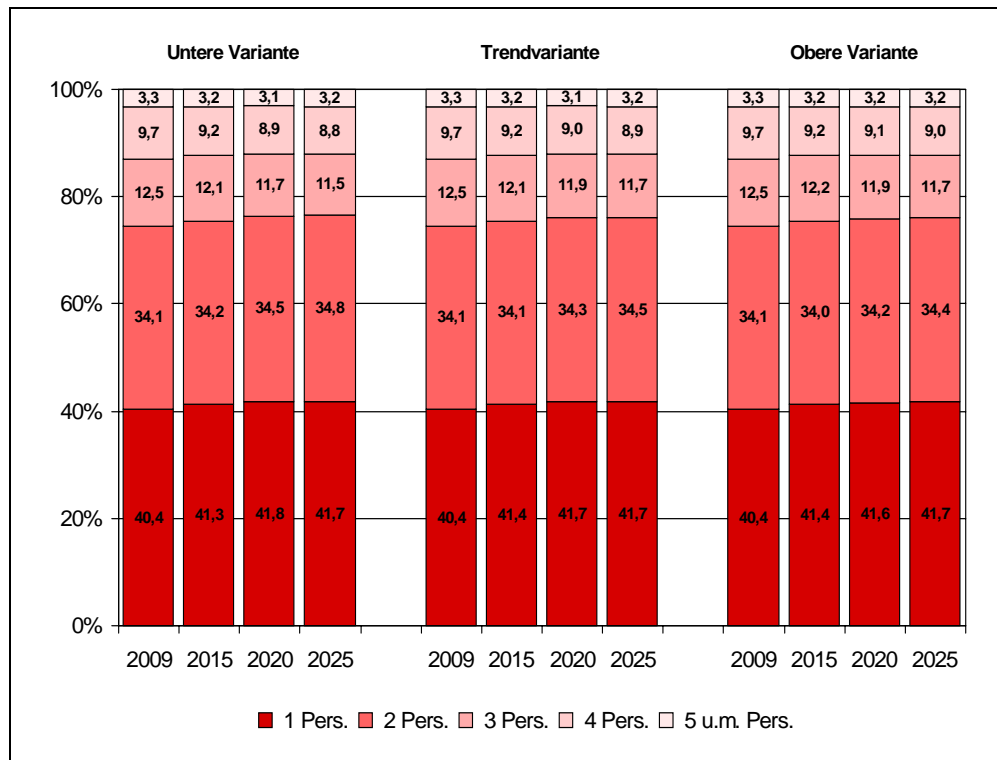
Auf der anderen Seite kommt es zu einer starken Abnahme der Zahl der Dreipersonenhaushalte um 10 % und der Zahl der Vierpersonenhaushalte um 11 % (vgl. Abb. 7.4-2).

In Büdelisdorf sinkt die Zahl der Vierpersonenhaushalte sogar um knapp 15 %. Die höchsten absoluten Veränderungen ergeben sich bei den Dreipersonenhaushalten mit einer Abnahme von 230 Haushalten und den Vierpersonenhaushalten mit einer Abnahme von rund 200 Haushalten. Die Zahl der Haushalte mit fünf und mehr Personen sinkt um rund 6 % damit sehr deutlich. Aufgrund der derzeit bereits geringen Anzahl dieser Haushaltsgruppe beträgt der absolute Rückgang aber nur rund 40 Haushalte.

Die Veränderung der Haushaltsgößenstruktur beruht insbesondere auf der „inneren Dynamik“ der Haushalte. Im Betrachtungszeitraum bis zum Jahr 2025 werden sich viele heute noch große Haushalte sukzessive verkleinern, sei es durch den Auszug der Kinder aus dem Elternhaushalt (was dann wiederum zur Neugründung eines oder mehrerer kleiner Haushalte führt), Trennungen/Scheidungen oder durch den Tod eines Partners. Hierdurch verringert sich in der Regel die Haushaltsgöße der Elternhaushalte, ohne dass hierdurch familiengerechter Wohnraum auf dem Wohnungsmarkt frei wird. Ein so starker Singularisierungsprozess, wie in der Vergangenheit, wird sich jedoch zukünftig nicht mehr ergeben, da der hohe Anteil der im Alter allein lebenden Frauen abnimmt.

Auch in der *oberen Variante* ergeben sich ähnliche Verschiebungen in der Haushaltsstruktur. Im Gegensatz zur Entwicklung in der Trendvariante, kommt es, bei der Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte in Rendsburg/Büdelndorf, zu einem moderaten Anstieg bis 2025 um 170 Haushalte oder 1,4 %. Die höchsten Rückgänge ergeben sich auch in der oberen Variante bei den Drei- und Vierpersonenhaushalten. Relativ sinkt der Anteil der Vierpersonenhaushalte um 7 % am stärksten, absolut kann der stärkste Rückgang bei den Vierpersonenhaushalten mit 160 Haushalten beobachtet werden (vgl. Abb. 7.4-3).

Abb. 7.4-3 Anteil der Haushalte nach Haushaltsgröße 2009 bis 2025 Rendsburg/Büdelndorf



Quelle: Prognoseberechnung F+B

© F+B 2011

In der unteren Variante nimmt die Zahl der Einpersonenhaushalte in Rendsburg/Büdelndorf um 230 Haushalte ab und liegt damit um 2,5 Prozentpunkte unterhalb der Entwicklung in der Trendvariante. Vorrangig ergibt sich ein Rückgang durch die Entwicklungen in Rendsburg, wo der Rückgang um 200 Haushalte bzw. 3,4 % erwartet wird. Die Abwanderung jüngerer Haushalte, die ihre erste eigene Wohnung beziehen, bedingt einen Rückgang dieser Nachfragegruppe. In Büdelndorf sinkt der Anteil der Einpersonenhaushalte geringer, da die jüngeren Haushalte keine so große Bedeutung auf dem regionalen Wohnungsmarkt haben und der höhere Anteil älterer Bürger auch die Bildung kleinerer Haushalte bedingt und somit kompensierend wirkt.

Durch die demografische Veränderung und die strukturellen Verschiebungen kommt es zu einer weiteren Verringerung der durchschnittlichen Personenzahl je Haushalt. Im Jahr 2009 lag die durchschnittliche Haushaltsgröße in Rendsburg/Büdelndorf rechnerisch noch bei 2,1 Personen je Haushalt.

In der Trendvariante verringert sich die durchschnittliche Haushaltsgröße bis 2025 in der Vorausschätzung leicht auf 2,0 Personen je Haushalt.

In der oberen Variante kommt es zu einer geringfügig geringeren durchschnittlichen Haushaltsgröße auf 2,02 Personen je Haushalt, da durch die Zuwanderung von Familien der Trend zu kleineren Haushalten etwas gebremst wird. In der unteren Variante sinkt die durchschnittliche Haushaltsgröße ebenfalls auf 2,0 Personen je Haushalt, da ein geringer Zuzug von Familien – in der Regel Haushalte mit mehreren Personen – nach Rendsburg/Büdelndorf angenommen wird..

Der Anteil der Haushalte mit nur einer Person wird in Rendsburg/Büdelndorf in der Trendvariante bis 2025 von rund 40 % auf rund 42 % ansteigen. Bei den übrigen Haushaltsgrößen ergeben sich lediglich Verschiebungen von unter einem Prozentpunkt. Die Trends in der oberen und unteren Variante fallen ähnlich aus, es kommt lediglich zu sehr geringfügigen Verschiebungen der Anteile der einzelnen Haushaltsgrößenklassen (vgl. Abb. 7.4-4 und 7.4-5).

Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte im Jahr 2025 bei 76 %

Abb. 7.4-4 Anzahl und Anteile der Haushaltsgrößengruppen Rendsburg – Trendvariante

Haushaltsgröße	Anzahl Haushalte i. d. Haushaltsgruppe absolut und Anteil in % im Jahr				Zuwachs/ Rückgang d. Haushaltsgruppe 2009 bis 2025 absolut und in %
	2009	2015	2020	2025	
1 Person	5.810 (41,2 %)	5.890 (41,9 %)	5.830 (42,0 %)	5.760 (42,0 %)	-50 (-0,9 %)
2 Personen	4.690 (33,2 %)	4.690 (33,4 %)	4.680 (33,7 %)	4.640 (33,9 %)	-50 (-1,1 %)
3 Personen	1.740 (12,3 %)	1.690 (12,0 %)	1.630 (11,8 %)	1.590 (11,6 %)	-150 (-8,6 %)
4 Personen	1.370 (9,7 %)	1.300 (9,3 %)	1.260 (9,1 %)	1.240 (9,1 %)	-130 (-9,5 %)
5 und mehr Personen	500 (3,6 %)	480 (3,4 %)	470 (3,4 %)	470 (3,4 %)	-30 (-6,0 %)
Insgesamt	14.110 (100 %)	14.050 (100 %)	13.870 (100 %)	13.700 (100 %)	-410 (-2,9 %)

Quelle: Prognoseberechnung F+B

© F+B 2010

Abb. 7.4-5 Anzahl und Anteile der Haushaltsgrößengruppen Büdelsdorf – Trendvariante

Haushaltsgröße	Anzahl Haushalte i. d. Haushaltsgruppe absolut und Anteil in % im Jahr				Zuwachs/Rückgang d. Haushaltsgruppe 2009 bis 2025 absolut und in %
	2009	2015	2020	2025	
1 Person	1.960 (38,7 %)	2.010 (40,1 %)	2.010 (40,7 %)	1.970 (40,8 %)	+10 (+0,5 %)
2 Personen	1.840 (36,4 %)	1.800 (35,9 %)	1.780 (36,0 %)	1.760 (36,4 %)	-80 (-4,3 %)
3 Personen	650 (12,8 %)	620 (12,4 %)	600 (12,1 %)	570 (11,8 %)	-80 (-12,3 %)
4 Personen	480 (9,5 %)	450 (9,0 %)	430 (8,7 %)	410 (8,5 %)	-70 (-14,6 %)
5 und mehr Personen	130 (2,6 %)	130 (2,6 %)	120 (2,5 %)	120 (2,5 %)	-10 (-7,7 %)
Insgesamt	5.060 (100 %)	5.010 (100 %)	4.940 (100 %)	4.830 (100 %)	-230 (-4,5 %)

Quelle: Prognoseberechnung F+B

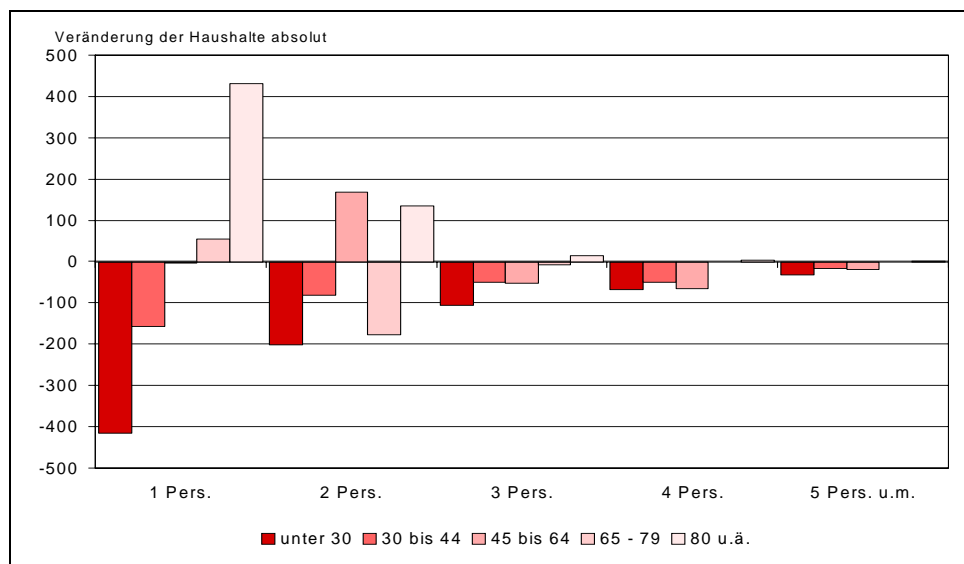
© F+B 2011

Betrachtet man die Haushaltsgrößenstruktur in der Trendvariante in Rendsburg, so liegt der Anteil der Einpersonenhaushalte im Jahr 2009 mit 41,2 % geringfügig über dem Anteil in Rendsburg/Büdelndorf. Der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte steigt bis 2025 auf rund 76 % an (vgl. Abb. 7.4-4). In Büdelndorf kommt es sogar zu einem Anstieg auf knapp 77 %, wobei der Anteil in 2009 um einen Prozentpunkt über dem Durchschnitt von Rendsburg/Büdelndorf lag (vgl. Abb. 7.4-5). Ursache dürfte auch hier wieder der höhere Anteil älterer Bevölkerungsgruppen in Büdelndorf sein, wodurch sich tendenziell mehr kleinere Haushalte ausbilden.

Erwartungsgemäß verändert sich aber nicht nur die Größenstruktur, sondern auch die altersstrukturelle Zusammensetzung der Haushalte. Bei der Altersgruppe der Haushaltsvorstände unter 30 Jahren kommt es in der Trendvariante in Rendsburg/Büdelndorf bis zum Jahr 2025 zu einem Rückgang von rund 820 Haushalten. Bei dieser Gruppe handelt es sich zumeist um Haushaltsneugründer (vgl. Abb. 7.4-6).

Zukünftig Rückgang bei den jüngeren und Zuwachs bei den älteren Haushalten

Abb. 7.4-6 Vorausschätzung der Veränderung der Anzahl der Haushalte nach Altersgruppen 2009 bis 2025 in Rendsburg/ Büdelndorf – Trendvariante



Quelle: Prognoseberechnung F+B

© F+B 2011

Am stärksten fällt der Rückgang der Einpersonenhaushalte der Altersgruppe unter 30 Jahre (400 Haushalte) aus. Ein Anstieg bei den Einpersonenhaushalten ergibt sich bis 2025 mit einem Plus von 440 Haushalten insbesondere in der Altersgruppe 80 Jahre und älter. Insgesamt kommt es in dieser Altersgruppe zu einem Anstieg der Haushaltszahl um rund 590 Haushalte.

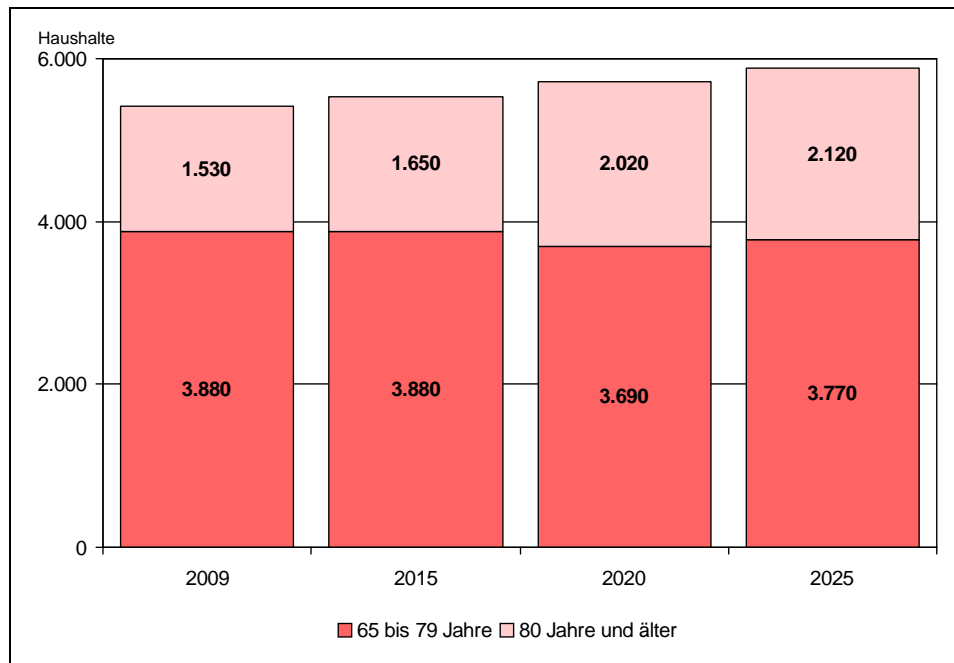
Aufgrund der hohen Zunahme älterer Haushalte, verschiebt sich die Nachfrage stärker auf die spezifischen Bedarfe älterer Menschen. Benötigt werden voraussichtlich mehr schwellenfreie/-arme Wohnraumangebote (Wohnungszugang, Bad u. ä.) mit ergänzenden Dienstleistungen, wie einem Notruf oder Pflegeangeboten. Bei diesen Wohnungen wird es sich voraussichtlich auch um Wohnungen im unteren Preissegment handeln müssen, da die Haushaltseinkommen der zukünftigen Rentnergenerationen vielfach eher geringer als heute ausfallen werden.

Aufgrund der derzeitigen Alterstruktur in Büdelsdorf kommt es bis zum Jahr 2025 zu einem Anstieg der Haushalte in der Altersgruppe der 45 bis 64 Jahre. Auch in der Altersgruppe 80 Jahre und älter kommt es zu einem Anstieg um 250 Haushalte. Dies entspricht einen Anstieg um 65 %. In Rendsburg kommt es nur in den Altersgruppen unter 45 Jahre zu einem Rückgang der Haushalte. Insbesondere in der Altersgruppe unter 30 Jahre kommt es zu einer Verringerung um 17 % auf rund 3.230 Haushalte im Jahr 2025. Wie auch in Büdelsdorf kann auch in Rendsburg ein erhöhter Anstieg der Einpersonenhaushalte in der Altersgruppe 80 Jahre und älter festgestellt werden. Ihr Anteil an den Einpersonenhaushalten steigt in Rendsburg im Prognosezeitraum von 14,5 % auf 19,0 % deutlich an. Noch deutlicher ist der Anstieg in Büdelsdorf von 14,0 % in 2009 auf 23,2 % in 2025.

Bei den Seniorenhaushalten kommt es in den nächsten Jahren zu einer deutlichen Zunahme: Zwar sinkt die Anzahl der Jungseniorenhaushalte im Alter von 65 bis 79 Jahre bis zum Jahr 2025 in der Trendvariante um rund 110 Haushalte, die Anzahl der Haushalte mit einem hochbetagten Haushaltsvorstand ab 80 Jahre steigt dagegen deutlich um rund 590 Haushalte an. Durch diese Entwicklung steigt die absolute Zahl der Seniorenhaushalte ab 65 Jahre um rund 480 Haushalte in Rendsburg/Büdelsdorf in den nächsten Jahren an, während es insgesamt zu einem Rückgang der Nachfrage kommt (vgl. Abb. 7.4-7).

Zunahme der Seniorenhaushalte

Abb. 7.4-7 Entwicklung Anzahl der Seniorenhaushalte in Rendsburg / Büdelsdorf 2009 bis 2025 –Trendvariante



Quelle: Prognoseberechnung F+B

© F+B 2011

Durch den deutlich stärkeren Anstieg der Zahl der Haushalte hochbetagter Haushaltsvorstände erhöht sich deren Anteil an allen Seniorenhaushalten von 28 % im Jahr 2009 auf rund 36 % im Jahr 2025. In Büdelsdorf steigt der Anteil von 24 % auf 38 % sogar deutlich stärker. In Rendsburg wird der Anstieg dagegen „nur“ um 5 Prozentpunkte von 30 % auf 35 % geschätzt. Dies zeigt, dass voraussichtlich zukünftig eine höhere Nachfrage nach altersgerechten Wohnraumangeboten von

älteren Senioren ab 80 Jahre zu erwarten ist. Insgesamt erhöht sich der Anteil der Seniorenhaushalte in der Stadt an allen Haushalten in den nächsten 16 Jahren um rund vier Prozentpunkte auf dann etwa 32 % (in Büdelsdorf von 31 % auf 35 %, in Rendsburg von 27 % auf 31 %).

7.5 Wohnungsnachfrage in Rendsburg/Büdelsdorf bis zum Jahr 2025 - Neubaubedarf

Mit den zuvor dargestellten Prognosekomponenten „Bevölkerungs- und Haushaltentwicklung“ sowie auf der Grundlage von Annahmen zu weiteren Prognoseparametern kann eine Vorausschätzung der Wohnungsnachfrage durchgeführt werden. Folgende Annahmen liegen zugrunde:

- Wohnungsmärkte weisen in der Regel einen sogenannten Wohnungsabgang auf, da ein geringer Anteil an Wohnungen und Häusern regelmäßig vom Markt „verschwindet“. Hieraus ergibt sich ein sogenannter Ersatzbedarf an Wohnraum. Gründe für den Wohnungsabgang sind vor allem Wohnungsabriss/Rückbau (z. B. weil eine Investition in die Immobilie nicht mehr wirtschaftlich ist oder mit einem Neubau das Grundstück besser ausgenutzt werden kann), zum Teil aber auch Wohnungsbestandsentwicklungen (kleine Wohnungen werden zusammengelegt) oder Zweckentfremdungen von Wohnraum (z. B. Büro- oder Praxisnutzungen). In der Vorausschätzung für die beiden Städte wurde auf der Grundlage der Entwicklung in der Vergangenheit ein jährlicher Abgang an Wohneinheiten von 0,15 % des Wohnungsbestands in Ein- und Zweifamilienhäusern und von 0,35 % des Wohnungsbestands in Mehrfamilienhäusern angesetzt. Hieraus ergibt sich für Rendsburg bis zum Jahr 2025 ein Rückgang des Wohnraumangebots von um 690 Wohneinheiten und für Büdelsdorf von rund 200 WE.
- Aufgrund des derzeit bestehenden Angebotsüberhangs auf dem Wohnungsmarkt wird kein besonderer Nachholbedarf im Sinne eines umfangreicheren unbefriedigten Wohnungsbedarfs durch einzelne Nachfragergruppen angesetzt.
- Durch Umzüge oder Modernisierungen u. ä. steht ein kleiner Teil an Wohnungen dem Markt jeweils nicht zur Verfügung. Damit Wohnungsmärkte funktionieren, muss die Zahl der Wohneinheiten daher leicht höher sein, als die Anzahl der zu versorgenden bzw. nachfragenden Haushalte. Es wird daher eine notwendige Fluktuations- bzw. Wohnungsbestandsreserve von 3 % des Wohnungsbestandes angesetzt.

© F+B 2011

Zur Berechnung der auf dem Wohnungsmarkt aktiven Nachfrage wird von der Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte ausgegangen. Abgezogen wurden jene Haushalte, die ihren Wohnraumbedarf nicht über das sogenannte „Normalwohnungsangebot“, sondern über Gemeinschaftsunterkünfte decken oder aber bei anderen Haushalten (zumeist Angehörigen) mitwohnen. Hierzu gehören zum einen die Haushalte in Senioren- bzw. Pflegeheimen, die in der Asylbewerberunterkunft lebenden Haushalte sowie andere Gruppen, wie beispielsweise die bei ihren Kindern wohnenden älteren Menschen. Diese Haushalte wurden zur Ermittlung der Wohnraumnachfrage nicht berücksichtigt, da sie hier nicht zur relevanten Gruppe der „Normalwohnungsnachfrager“ gehören.

Für Rendsburg ergibt sich in der Trendvariante der Vorausschätzung bis zum Jahr 2025 ein Rückgang der Normalwohnungen nachfragenden Haushalte von heute rund 14.100 Wohneinheiten (WE) auf dann rund 13.700 WE. Dies entspricht einem Rückgang des Wohnungsbedarfs von rund 3 %.

Rückgang des Wohnungsbedarfs in Rendsburg bis zum Jahr 2025 um rund 3 %

Geht man von den oben skizzierten Wohnungsabgangsraten aus, so verringert sich der heutige Wohnungsbestand in Rendsburg (ohne Berücksichtigung von Neubauten) im Zeitraum bis 2025 von heute rund 15.900 Wohneinheiten (WE) auf dann rund 15.200 WE. In der Bilanz verringert sich hierdurch der Wohnungsüberhang von heute rund 1.800 WE auf dann rund 1.500 WE im Jahr 2025 (vgl. Abb. 7.5-1). Berücksichtigt man zusätzlich eine Fluktuationsreserve von 3 % der wohnungsnachfragenden Haushalte für einen funktionierenden Wohnungsmarkt, so verringert sich der Überhang insgesamt auf eine Größenordnung von aktuell rund 1.400 WE und geht bis 2025 auf rund 1.100 WE zurück.

Abb. 7.5-1 Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose Rendsburg 2025 – Trendvariante (Abweichungen durch Rundungen)

Komponenten der Prognose	Jahr			
	2009	2015	2020	2025
Wohnungsnachfragende Haushalte insgesamt	14.100	14.040	13.870	13.700
davon Nachfrage Ein- u. Zweifamilienhäuser	5.180	5.360	5.490	5.610
davon Nachfrage Mehrfamilienhäuser	8.920	8.680	8.380	8.090
Angebot: Wohnungsbestand insgesamt in Wohneinheiten (inkl. Abgang, ohne Neubau)	15.910	15.650	15.430	15.220
davon Ein- u. Zweifamilienhäuser	5.290	5.250	5.220	5.180
davon Mehrfamilienhäuser	10.620	10.400	10.210	10.040
Bilanz (+=Überhang/ -=Bedarf); exkl. 3 % Fluktuationsreserve	1.810	1.610	1.560	1.520
davon Ein- u. Zweifamilienhäuser	110	-110	-270	-430
davon Mehrfamilienhäuser	1.700	1.720	1.830	1.950
Bilanz (+=Überhang/ -=Bedarf); inkl. 3 % Fluktuationsreserve	1.390	1.190	1.140	1.110
davon Ein- u. Zweifamilienhäuser	-50	-270	-440	-600
davon Mehrfamilienhäuser	1.430	1.460	1.580	1.710

Quelle: Prognoserechnung F+B

© F+B 2011

Bei den Ergebnissen der Vorausberechnung ergibt sich eine unterschiedliche Entwicklung in den Teilmärkten der Ein- und Zweifamilienhäuser sowie der Mehrfamilienhäuser. Während es im Marktsegment der Mehrfamilienhäuser in Rendsburg einen deutlichen Überhang des Angebots über die Nachfrage gibt, der sich im Zeitraum der Vorausschätzung aufgrund Wohnungsabgängen nur leicht heute von rund 2.200 WE auf rund 1.950 WE im Jahr 2025 verringert, zeigt sich in der Vorausberechnung im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser ein (Nachhol-) Bedarf in der Größenordnung von rund 400 Wohneinheiten (vgl. Abb. 7.5-1).

Abb. 7.5-2 Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose Rendsburg bis zum Jahr 2025 -Prognosekorridor

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

Quelle: Prognoserechnung F+B

© F+B 2011

Je nach Variante der Vorausschätzung ergibt sich für Rendsburg bis zum Jahr 2025 über die obere und untere Variante der Vorausschätzung, bei Berücksichtigung der Fluktuationsreserve für den Gesamtmarkt, ein bilanzieller Korridor des Wohnungsüberhangs zwischen rund 1.500 WE in der unteren Variante der Vorausschätzung und rund 750 WE in der oberen Variante (vgl. Abb. 7.5-2).

In Büdelsdorf stellt sich die Entwicklung wie folgt dar: In der Trendvariante ergibt sich bis zum Jahr 2025 ein Rückgang der Anzahl der wohnungsnachfragenden Haushalte von heute rund 5.100 auf dann rund 4.800. Dies entspricht einem Rückgang des Wohnungsbedarfs von rund 5 %.

In Büdelsdorf Rückgang des Wohnungsbedarfs um knapp 5 % bis zum Jahr 2025

Abb. 7.5-3 Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose Büdelsdorf 2025 -Trendvariante

Komponenten der Prognose	Jahr			
	2009	2015	2020	2025
Wohnungsnachfragende Haushalte insgesamt	5.070	5.015	4.940	4.830
davon Nachfrage Ein- u. Zweifamilienhäuser	2.640	2.690	2.720	2.750
davon Nachfrage Mehrfamilienhäuser	2.430	2.320	2.220	2.080
Angebot: Wohnungsbestand insgesamt in Wohneinheiten (inkl. Abgang, ohne Neubau)	5.410	5.330	5.270	5.200
davon Ein- u. Zweifamilienhäuser	2.670	2.650	2.630	2.610
davon Mehrfamilienhäuser	2.740	2.680	2.640	2.590
Bilanz (+=Überhang/ -=Bedarf) exkl. 3 % Fluktuationsreserve	340	315	330	370
davon Ein- u. Zweifamilienhäuser	30	-40	-90	-140
davon Mehrfamilienhäuser	310	360	420	510
Bilanz (+=Überhang/ -=Bedarf); inkl. 3 % Fluktuationsreserve	190	170	180	230
davon Ein- u. Zweifamilienhäuser	-50	-120	-170	-220
davon Mehrfamilienhäuser	240	290	350	450

Quelle: Prognoserechnung F+B

© F+B 2011

Geht man auch hier von den oben skizzierten Wohnungsabgangsraten aus, so verringert sich der heutige Wohnungsbestand in Büdelsdorf (ohne Berücksichtigung möglicher Neubauten) im Zeitraum bis 2025 von heute rund 5.400 Wohneinheiten (WE) auf dann rund 5.200 WE. In der Bilanz erhöht sich der Wohnungsüberhang in Büdelsdorf leicht von heute rund 340 WE auf dann rund 370 WE im Jahr 2025 (vgl. Abb. 7.5-3). Berücksichtigt man auch hier zusätzlich eine Fluktuationsreserve von 3 % der wohnungsnachfragenden Haushalte, so verringert sich der aktuelle Überhang insgesamt auf eine Größenordnung von derzeit rund 190 WE. Bis zum Jahr 2025 steigt er auf eine Größenordnung von rund 230 WE an.

Auch in Büdelsdorf ist von einer unterschiedlichen Entwicklung in den Teilmärkten der Ein- und Zweifamilienhäuser sowie der Mehrfamilienhäuser auszugehen. Während es hier im Marktsegment der Mehrfamilienhäuser einen leichten Überhang des Angebots gibt, der sich im Zeitraum der Vorausschätzung leicht von heute rund 480 WE auf rund 510 WE im Jahr 2025 erhöht, zeigt sich in der Vor-ausberechnung im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser ein leichter (Nachhol-) Bedarf in der Größenordnung von rund 140 Wohneinheiten.

Abb. 7.5-4 Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose Büdelsdorf bis zum Jahr 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

Quelle: Prognoserechnung F+B

© F+B 2011

Je nach Variante ergibt sich dabei in Büdelsdorf bis zum Jahr 2025 für den Gesamtmarkt mit der oberen und unteren Variante der Vorausschätzung (bei Berücksichtigung der Fluktuationsreserve) ein bilanzieller Korridor des Wohnungsüberhangs zwischen rund 350 WE in der unteren Variante der Vorausschätzung und rund 90 WE in der oberen Variante (vgl. Abb. 7.5-4).

Für den Gesamttraum Rendsburg/Büdelsdorf ergibt sich aus Berechnungen ein Neubaubedarf im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser von rund 800 Einheiten. Die Landesplanung Schleswig-Holstein sieht im Zeitraum 2010 bis 2025 einen Wohnungsneubaubedarf im Landkreis Rendsburg-Eckernförde von rund 5.800 Wohneinheiten, der sich aus einem Neubaubedarf, einem Ersatzbedarf und einer Mobilitätsreserve von einem 1 % zusammensetzt.³⁹ Als Bedarf für den gesamten GEP-Raum werden davon rund 1.500 Wohneinheiten angesetzt. Setzt man die Bedarfsabschätzungen zueinander ins Verhältnis, so müsste ein wesentlicher Schwerpunkt der zukünftigen Neubauentwicklung im GEP-Raum in Rendsburg und Büdelsdorf liegen.

³⁹ Vgl. Sabina Groß, Innenministerium Schleswig-Holstein, Landesplanung: Wohnungsneubaubedarf im Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg. Vortrag im Arbeitsausschuss der GEP Rendsburg am 19. Mai 2011 in Rendsburg.

Zusammenfassung/Bewertung

Die Entwicklung der Wohnungsnachfrage in den beiden Städten Rendsburg und Büdelsdorf wurde auf Grundlage des F+B-Prognosemodells in drei Varianten vorausgeschätzt. Die Prognosevarianten unterscheiden sich, in Bezug auf die Annahmen, über die künftige Entwicklung der Zu- und Fortzüge. Nach den Ergebnissen der demographischen Analyse geht F+B davon aus, dass sich die Entwicklung der vergangenen Jahre im Zeitraum der Prognose bis zum Jahre 2025 in etwa fortsetzt (Trendvariante). Danach wird sich die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte in Rendsburg/Büdelsdorf von 19.170 (im Basisjahr 2009) auf 18.530 (2025) verringern. Das entspricht einem Rückgang der Bevölkerung von 39.500 Einwohnern (2009) auf 37.300 im Jahre 2025 (Rückgang um 5%).⁴⁰ Obwohl es sich bei der F+B-Prognose um eine Vorausschätzung der wohnungsnachfragerrelevanten Bevölkerung handelt (Berücksichtigung der Haupt- und Nebenwohnsitzinhaber, Untermieter, ohne eigene Erstwohnungsnachfrage und Heimbewölkerung sind ausgenommen), werden damit im Kern die Tendenzen der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung des Statistikamtes Nord im Auftrag der Landesplanung bestätigt. Im Landkreis Rendsburg/Eckernförde wird von einem Bevölkerungsrückgang von 4,4%, für Lübeck von 3,3% und für Neumünster von 8,1%, ausgegangen.

Bei einem Wohnungsbestand von rund 21.300 Wohnungen im Jahre 2009, welcher sich durch einen „natürlichen“ Wohnungsabgang nur geringfügig verringert, ergibt sich im Jahre 2025, bei einem Bestand von 20.420 Wohnungen, ein Überangebot von 1.340 Wohnungen. Dabei ist allerdings noch nicht berücksichtigt, dass sich die Nachfrage nach den Gebäudearten, nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern unterschiedlich entwickeln werden. Nach den Prognoseergebnissen ergibt sich eine bis zum Jahre 2025 zusätzliche Nachfrage von rund 800 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Angebotsüberhang bei Mehrfamilienhäusern, derzeit bereits rund 1.500 Wohnungen, wird sich danach auf knapp 2.200 Wohnungen erhöhen.

Im Rahmen des zukünftigen Monitorings der Wohnungsmarktentwicklung (vgl. Abschnitt 9) wird zukünftig zu überprüfen sein, in Richtung welcher der Varianten der Vorausschätzung sich Angebot und Nachfrage auf den Wohnungsmärkten in Rendsburg und Büdelsdorf entwickeln, um Planungen und Konzepte ggf. in Richtung der Nachfrageentwicklung anpassen zu können.

⁴⁰ Vgl. Statistikamt Nord, Bevölkerungsvorausberechnung 2010-2025 für die Kreise und kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein, 15. März 2011.

7.6 Vergleich der Vorausschätzungen im Rahmen des Wohnungsmarktkonzepts mit der aktuellen Wohnungsmarktprognose des IfS Berlin im Auftrag des Innenministeriums Schleswig-Holstein

Nach Abschluss der Arbeiten am Wohnungsmarktkonzept (WMK) für die Städte Rendsburg und Büdelsdorf hat das Innenministerium Schleswig-Holstein (IM S-H) eine Wohnungsmarktprognose veröffentlicht, die das IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, Berlin, im Juni 2011 in der Vorausschau bis zum Jahre 2025 fertig gestellt hat⁴¹. Eine solche Untersuchung wurde bereits 2005 mit einem Prognosehorizont 2020 veröffentlicht. In Ergänzung zu der vom Statistikamt Nord im Auftrag des IM S-H vorgelegten Bevölkerungsvorausberechnung soll mit dieser Studie eine differenzierte Betrachtung regionaler Teilmärkte und eine im Landeskontext vergleichbare Einschätzung der regionalen Entwicklungsperspektiven ermöglicht werden⁴². Sie zeigt die seit längerem zu beobachtenden Unterschiede der Wohnungsmarktentwicklung in den lokalen Märkten der Städte und Gemeinden des Landes auf und begründet deshalb die Notwendigkeit einer regionalisierten Betrachtung. Die Prognose des Landes hatte dabei nicht die Aufgabe, die kleinräumige Prognose in einem WMK zu ersetzen. Insbesondere eine detaillierte und ortsbezogene Erfassung von Leerständen und deren Auswirkungen auf den Neubaubedarf können dort nicht erfasst werden.

In der IfS-Prognose des Landes sind Aussagen zu der Stadt Rendsburg und deren Umland einschließlich Büdelsdorf enthalten. F+B stellt deshalb in Kurzform die Methodik sowie die Annahmen und Ergebnisse der IfS-Prognose und der Prognosen gegenüber, die im Rahmen der Erstellung des Wohnungsmarktkonzeptes erarbeitet worden sind.

7.6.1 Methodik

Bei beiden Prognosen handelt es sich um klassische Wohnungsbedarfsprognosen, welche durch Analysen der Nachfrage in Bezug auf Wohnungsgröße und Bauform Aussagen zur Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und nach der gewünschten Wohnungsgröße ermöglichen.

Grundsätzliche Unterschiede ergeben sich aus der Anlage der Untersuchungen, flächendeckend für das ganze Bundesland die eine und spezifisch ausgerichtet auf die Untersuchungsstädte die andere Untersuchung.

⁴¹ Vgl. IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025, im Auftrag des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein, Berlin, Juni 2011

⁴² Vorwort des Ministers in der aktuellen Veröffentlichung (ohne Seitenangabe)

Abb. 7.6-1 Räumliche Abgrenzung und Differenzierung der Prognosen

Nr.	IfS-Prognose	Prognose WMK Rendsburg/ Büdelsdorf
1	<i>Räumliche Abgrenzung</i>	
	Land Schleswig-Holstein	Städte Rendsburg und Büdelsdorf
2	<i>Räumliche Differenzierung</i>	
	Rendsburg; Umland von Rendsburg (das sind alle Gemeinden die nach dem LEP zum Stadt- und Umlandbereich bzw. zur GEP gehören) Sonstige Gemeinden im ländlichen Raum in den Nachbarkreisen von Kiel (hier sind auch Gemeinden aus dem Kreis Plön enthalten)	Rendsburg, Büdelsdorf, Rendsburg und Büdelsdorf gesamt

Quelle: IfS 2011, F+B 2011

Eine direkte Vergleichbarkeit ist daher nicht gegeben und insbesondere kann aus der IfS-Prognose nicht der Bedarf für die Stadt Büdelsdorf abgeleitet werden. Die Prognose von F+B liefert hingegen Ergebnisse genau für den Betrachtungsraum, zieht weitere ortspezifische Informationen insb. Leerstände und daraus einen genaueren Ersatzbedarf hinzu und ist daher als Basis für das WMK heranzuziehen, die Prognose des Landes dient als Vergleichsrahmen.

7.6.2 Voraussetzungen und Annahmen

Vorausschätzungen der Wohnungsnachfrage sind wie alle Prognosen immer „Wenn-dann-Aussagen“. Damit ist gemeint, dass die Ergebnisse von den Ausgangsdaten und den Annahmen geprägt sind. Deshalb werden im Folgenden die wichtigsten Annahmen der beiden Prognoseansätze gegenüber gestellt.

Abb. 7.6-2 Voraussetzungen und Annahmen der Prognosen

Nr.	IfS-Prognose	Prognose WMK Rendsburg/ Büdelsdorf
1	<i>Prognosebasis</i>	
	Bevölkerung mit Hauptwohnsitz Basis: amtliche Bevölkerungsfortschreibung des Statistikamtes Nord	Bevölkerung mit Haupt- und Nebenwohnsitz, die „Normal-Wohnungen“ nachfragen („wohnungsnachfragerelevante Bevölkerung“), d.h. abzüglich der Personen, die in Heimen und ähnlichen Unterkünften oder als Untermieter wohnen. Basis: Melderegister der Städte

Nr.	IfS-Prognose	Prognose WMK Rendsburg/ Büdelsdorf
2	<i>Wanderungen</i>	
	Wanderungsquoten nach der Variante 1 W1 der 12. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (KBV) berechnet und aus den globalen Trends für Schleswig-Holstein abgeleitet	Alters- und geschlechtsspezifische Wanderungsquoten der Städte als Durchschnitt der Daten für die Jahre 2006 bis 2009
3	<i>Geburten und Sterbefälle</i>	
	Ähnliche Annahmen zu alters- und geschlechtsspezifischen Geburten- und Sterbehäufigkeiten in Schleswig-Holstein (die F+B - Vorausschätzung berücksichtigt dabei die Bevölkerungsstruktur in nach Altersgruppen stärker differenzierter Form)	
4	<i>Notwendige Fluktuationsreserve</i>	
	1% des Bestandes	3 % des Bestandes
5	<i>Jährlicher Wohnungsabgang/Ersatzbedarf</i>	
	Einfamilienhäuser: 0,10 %	Einfamilienhäuser: 0,10 %
	Zweifamilienhäuser: 0,10 %	Zweifamilienhäuser: 0,20 %
	Mehrfamilienhäuser: 0,30 %	Mehrfamilienhäuser: 0,35 %
	Ersatzbedarf bis 2025: 580 WE	Ersatzbedarf bis 2025: 690 WE

Quelle: IfS 2011, F+B 2011

7.6.3 Ergebnisvergleich

Der Vergleich der Prognoseergebnisse bezieht sich jeweils auf die Stadt Rendsburg, da die IfS-Prognose lediglich für Rendsburg nicht aber für Büdelsdorf gesonderte Ergebnisse ausweist (siehe Abb. 7.6-3).

Bei der Vorausschätzung der künftigen *Bevölkerungsentwicklung* bis zum Jahr 2025 liegen die beiden Prognosen, allerdings bei unterschiedlicher Definition des Bevölkerungsbegriffs, eng beieinander (IfS: -4%, F+B (Trendvariante): -5%).

Bei der künftigen *Haushaltsentwicklung* bis 2025 geht das IfS von konstanten Haushaltszahlen aus, während F+B in der Trendvariante einen Rückgang der Haushaltszahlen von 3% vorausschätzt. Damit wird vom IfS die Zahl der Haushalte um rd. 400 höher angesetzt als von F+B in der Rendsburg-Prognose.

Nach den Ergebnissen der IfS-Prognose wird der *Wohnungsneubaubedarf* in Rendsburg bis zum Jahre 2025 um insgesamt rund 500 Wohneinheiten steigen. Nach den Vorausschätzungen von F+B wird sich dagegen die Wohnungsnachfrage bis zum Jahr 2025 – in der Trendvariante – in den Teilmärkten unterschiedlich entwickeln, mit einem erheblichen – und steigenden – Wohnungsüberhang in Mehrfamilienhäusern und einem Neubaubedarf in Ein- und Zweifamilienhäusern (vgl. Abb. 7.6-3).

Abb. 7.6-3 Ergebnisse der Prognosen bis 2025

Nr.	IfS-Prognose	Prognose WMK Rendsburg/ Büdelsdorf
1	<i>Bevölkerungsprognose</i>	
	Bevölkerung mit Hauptwohnsitz: - Rückgang um 4 %	Wohnungsnachfragerrelevante Bevölkerung (s.o.): - Obere Variante: Rückgang um 2% - Trendvariante: Rückgang um 5% - Untere Variante: Rückgang um 8%
2	<i>Haushaltsprognose</i>	
	Anzahl der Haushalte: - bleibt konstant (0%)	Anzahl der Haushalte: - Obere Variante: Rückgang um 0,8% - Trendvariante: Rückgang um 3% - Untere Variante: Rückgang um 5,7%
3	<i>Wohnungsneubaubedarf</i>	
	- Ein- und Zweifamilienhäuser: Neubaubedarf: 314 WE - Mehrfamilienhäuser: Neubaubedarf: 196 WE	Trendvariante: - Ein- und Zweifamilienhäuser: Überhang: ca. 1.700 WE - Mehrfamilienhäuser: Neubaubedarf: ca. 600 WE

Quelle: IfS 2011, F+B 2011

Obwohl bereits heute in Rendsburg größere Leerstände im Geschosswohnungsbau zu beobachten sind, nach der Auswertung der Stromzählerdatei und Prognoseberechnungen von F+B derzeit 1.200 bis 1.400 WE, werden im Rahmen der Studie des IM S-H keine Annahmen/Aussagen zum Umgang mit diesem Leerstand bzw. möglicherweise notwendige Rückbaumaßnahmen getroffen. Vielmehr wird sogar von einer steigenden Nachfrage ausgegangen. Lediglich bei der Bestimmung der Leerstandsreserve findet sich ein Hinweis, dass „die restliche (über 1% hinaus gehende) Fluktuations- (Mobilitäts-) Reserve aus dem Leerstand gespeist würde“⁴³.

Mit der „Wohnungsmarktprognose Schleswig-Holstein“ soll auf Wunsch des Landes eine für Querschnittsanalysen nutzbare, differenzierte Betrachtung regionaler Teilmärkte ermöglicht werden. Durch ihre Aktualität und die umfassende Nutzung von Daten der amtlichen Statistik durch die Abstimmung mit den Rahmendaten der Landesplanung und mit anderen Untersuchungen wird eine breite Nutzung auch für regionale Wohnungsmarktkonzepte für die Mittelstädte im Lande Schleswig-Holstein ermöglicht.

⁴³ IfS Wohnungsmarktprognose, a.a.O., S. 84,; „Dahinter steht die Überlegung, dass ein Teil der Mobilitätsreserve durch bestehende Leerstände bereits abgedeckt ist“.

Die Methodik der Bevölkerungs- und Haushaltsvorausschätzung sowie der Prognose von Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot in der Wohnungsmarktprognose Schleswig-Holstein ist mit der Konzeption der Prognose für Rendsburg-Büdelndorf von F+B grundsätzlich vergleichbar. Unterschiede in der Regionalität/dem regionalen Bezug und bei den Annahmen zu den Parametern der Prognose legen es allerdings nahe, bei der Ableitung von Maßnahmen im Rahmen des Wohnungsmarktkonzeptes von der stadtspezifischen Prognose für die beiden Städte auszugehen.

Darüber hinaus ist bei dem Vergleich mit der Städteprognose auf unterschiedliche Abgrenzungen der Nachfragegrößen und abweichende Annahmen, insbesondere bezüglich Ersatzbedarf und Mobilitäts-/Fluktuationsreserve, hinzuweisen. Diese unterschiedlichen Annahmen erklären die unterschiedlichen Ergebnisse bei der Haushaltsprognose und bei der Fortschreibung des Wohnungsbestandes.

Zu berücksichtigen ist auch, dass in der Prognose des Landes nicht eindeutig mit den schon zum Prognosebeginn festgestellten Leerständen umgegangen wird und nicht nachvollziehbar ist, in welcher Weise die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern und nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern differenziert ermittelt wird. Insofern sind Angaben dazu, wieviele Wohnungen bis 2025 gebaut werden müssen und welche Leerstände bestehen, aus der Analyse des IfS nicht eindeutig ablesbar.

8 Handlungsfelder und Strategien für die Wohnungsmarktentwicklung in Rendsburg/Büdelndorf bis zum Jahr 2025

Auf Basis der in den vorherigen Abschnitten dargestellten Analyseergebnissen zur derzeitigen Wohnungsmarktsituation in Rendsburg/Büdelndorf und dem bis zum Jahr 2025 vorausgeschätzten Entwicklungskorridor der Wohnungsnachfrage werden in diesem Abschnitt Handlungsfelder für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung aufgezeigt. Ziel ist es, mit der Umsetzung der Handlungsfelder eine weiterhin ausgeglichene und zukunftsorientierte Wohnungsmarktentwicklung in Rendsburg/Büdelndorf zu fördern.

Für den Bereich Wohnen werden in Rendsburg/Büdelndorf die folgenden Handlungsfelder empfohlen:

- Handlungsfeld 1: Nachfragegerechte Bestandsentwicklung
- Handlungsfeld 2: Wohnungsneubau für neue Bedarfe
- Handlungsfeld 3: Altersgerechte Wohnangebote
- Handlungsfeld 4: Rückbau des Wohnungsbestands
- Handlungsfeld 5: Energetische Modernisierung
- Handlungsfeld 6: Soziale Wohnraumversorgung
- Handlungsfeld 7: Kooperation, Kommunikation und Akteurskonzepte

Mit den Zielen und Maßnahmen in den Handlungsfeldern des Konzepts wird auf die Bandbreite an Themenstellungen im Bereich der Wohnraumversorgung eingegangen. Es werden sowohl Elemente einer qualitativen als auch einer quantitativen Weiterentwicklung des Wohnungsmarkts vorgeschlagen und beschrieben.

Die Darstellung der empfohlenen Handlungsfelder für die Wohnungsmarktentwicklung der Städte Rendsburg und Büdelndorf hat jeweils folgendem Aufbau:

- Zunächst wird kurz die jeweilige themenbezogene Ausgangslage beschrieben und begründet, warum dieses Thema ein wichtiges Handlungsfeld im Rahmen der Wohnungsmarktentwicklung darstellt.
- Anschließend werden Ziele formuliert, die im jeweiligen Handlungsfeld erreicht werden sollten sowie Strategien und Maßnahmen vorgeschlagen, die dazu dienen sollen, die Ziele im jeweiligen Handlungsfeld zu erreichen.

Die Reihenfolge der Handlungsfelder stellt keine Prioritätenliste dar. Aus Sicht der Verfasser sollten für eine auch zukünftig ausgeglichene Wohnungsmarktentwicklung in Rendsburg/Büdelndorf alle Handlungsfelder bearbeitet werden.

8.1 Handlungsfeld 1: Nachfragegerechte Bestandsentwicklung

8.1.1 Ausgangslage

Der Wohnungsbestand in Rendsburg/Büdelndorf umfasst zusammen rund 21.300 Wohnungen. Etwa zwei Drittel der Wohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern und etwa ein Drittel in Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist damit gegenüber anderen Städten ähnlicher Größe vergleichsweise hoch. Viele dieser Wohnungen sind, wie auch in vielen anderen Städten Schleswig-Holsteins, in der Wachstumsphase der 1950er bis 1970er Jahre erbaut worden. Sowohl hinsichtlich ihres energetischen Zustands als auch in Bezug auf Zustand, Ausstattung, Wohnungsgrundrisse oder Wohnungsgröße entsprechen diese Wohnungen teilweise nicht mehr der heutigen Nachfrage. Entscheidend für die zukünftige Entwicklung dieser Wohnungsbestände in den beiden Städten wird es sein, ob und wie sie an die heutigen Anforderungen und Bedarfe der Nachfrager angepasst werden können.

8.1.2 Zielgruppen

Auf der Nachfragerseite lassen sich folgende wichtige Zielgruppen für den gemeinsamen Wohnstandort Rendsburg/Büdelndorf identifizieren:

– *Haushalte mit niedriger Kaufkraft*

Der Bedarf dieser Gruppen kann prinzipiell durch das bestehende Wohnraumangebot erfüllt werden. Insgesamt fragt diese Zielgruppe eher kleine Wohnungen mit einfacher Ausstattung nach.

– *Potenzielle Eigentumsbildner*

Die typischen Eigentumsbildner aus der Gruppe der ca. 30-45-Jährigen wird sich zukünftig nur zum Teil mit Bestandsimmobilien versorgen können, da der Generationswechsel in Teilen des Eigenheimbestands zwar zunimmt, die Nachfrage aber voraussichtlich nicht wird decken können. Zudem fragen Teile dieser Zielgruppe vornehmlich Neubauten nach, da Bestandsimmobilien ihre Anforderungen an moderne Grundrisse und Ausstattung nicht erfüllen.

– *Haushalte im Alter zwischen 45 und 59 Jahren mit mittlerem/gehobenem Einkommen*

Diese Zielgruppe, der vielfach Singles oder Paare in der nachelterlichen Phase angehören, kann ihre Bedürfnisse generell im Bestand erfüllen. Dafür sind jedoch Umbaumaßnahmen erforderlich, um den durchschnittlichen bis hohen Wohnansprüchen zu entsprechen.

– *Seniorenhaushalte*

Die altersgerechte Versorgung mit Wohnraum insbesondere der älteren Seniorenhaushalte im Alter von 80 Jahren kann bisher in Bestandsimmobilien nur in einem begrenzten Rahmen befriedigt werden. Generell eignen sich für diese Gruppe besonders Standorte in zentralen Lagen mit meist guten Dienst- und Pflegeleistungen im Umfeld. Dabei müssen die Wohnungen und Gebäude sowie das Wohnumfeld altersgerecht angepasst werden. Dies wird allerdings baulich wie wirtschaftlich nicht immer möglich sein.

- *Rückwanderer aus dem Umland*

Die Rückwanderer stammen meist aus der Altersklasse der 50- bis 65-Jährigen. Deren Ansprüche an eine hohe Freiraumqualität (Haus mit Garten/Freiflächen) in zentraler Standort können im heutigen Bestand oft nur schwierig befriedigt werden.

8.1.3 Quartiersbezogene Strategien

Die bereits im Wohnraumversorgungskonzept Rendsburg/Büdelndorf 2007 festgestellten drei Gebietstypen weisen auch weiterhin die größten Handlungsbedarfe für die Bestandsentwicklung auf. Dies sind:

- Zentrale Lagen mit stadtbildprägender Bedeutung,
- Quartiere der Nachkriegszeit und
- Quartiere der 1960er- und 1970er-Jahre.

Die historischen Zentren beider Städte sind in Teilen von strukturellen Funktions- und Bedeutungsverlusten geprägt. Dennoch sind diese Quartiere wichtig für die Identität und Außendarstellung beider Städte. Die Wohnfunktion der zentralen Rendsburger Stadtteile Neuwerk und Altstadt ist daher (weiterhin) zu sichern.

Die Rendsburger Altstadt ist von einem Verlust der Wohnfunktion betroffen, der sich in einem erhöhten Wohnungsleerstand im Quartier ausdrückt. In Neuwerk hingegen ist durch die durchgeführten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Wohnumfeldverbesserungen eine deutliche Aufwertung als Wohnstandort zu verzeichnen. Im historischen Stadtkern von Büdelndorf ist die Wohnfunktion weitestgehend erhalten. Jedoch sind teilweise erhebliche Instandsetzungsbedarfe zu beobachten.

Ziel muss es sein, diese Gebiete als attraktive Wohnstandorte zu sichern bzw. auszubauen. Mit der Einleitung vorbereitender Untersuchungen für die Altstadt und den bereits durchgeführten Untersuchungen sind bereits Schritte in die richtige Richtung ergriffen worden. Dabei kann die bereits erfolgte Sanierung in Neuwerk als positives Vorbild gelten.

Für zentral gelegene Quartiere werden die folgenden Maßnahmen vorgeschlagen (weiterer führende Aussagen zu ausgewählten Quartieren sind den Teilraumkonzepten in Teil B zu entnehmen):

- Sanierung der Bausubstanz
- Umnutzung oder Abriss/Neubau leerstehender Objekte
- Schaffung von wohnungsnahem Grün (z. B. Blockinnenbereichen, Gebäudevorzonen)

Innerstädtische Standorte eignen sich insbesondere für Seniorenhaushalte. Durch die zentrale Lage sowie die Nähe zu Nahversorgungs- und Dienstleistungsangeboten sowie medizinische Versorgungseinrichtungen sind die Voraussetzungen grundsätzlich gut, einen größeren Anteil dieser Zielgruppe für das Wohnen im Stadtkern

zu gewinnen. Darüber hinaus könnten aufgrund des guten Bildungsangebotes Familien, die bislang häufig ins Umland abwanderten, für die zentralen Standorte gewonnen werden. Dazu wären jedoch auch weitere Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung erforderlich, um kindergerechte Bedingungen im Stadtzentrum zu schaffen.

Der Geschosswohnungsbau der Nachkriegszeit aus den Jahren 1945 bis 1960 weist deutliche Mängel in der Bausubstanz und energetischen Effizienz auf. Zudem sind die Ausstattungsmerkmale und Wohnungszuschnitte oftmals nicht mehr zeitgemäß. Die häufig nur zwei bis drei Zimmer großen Wohnungen entsprechen häufig nicht mehr den heutigen Wohnflächenansprüchen. Zudem fehlen häufig Aufzüge und Balkone. Teilweise wurde in Rendsburg und Büdelsdorf in diesen Bereichen zwar bereits nachgerüstet, bei einem großen Teil des Bestands ist dies aber noch nicht geschehen.

Städtebaulich werden diese Quartiere in der Regel mit ihrer drei bis vier geschossigen Bebauung und relativ großen Freiflächen zwischen den einzelnen Gebäuden vielfach positiv bewertet, auch wenn die vorhandenen Frei- und Grünflächen häufig nur wenig attraktiv und nutzbar und somit bloße Abstandsflächen sind.

Größere Geschosswohnungsbestände der Nachkriegszeit befinden sich vor allem in den Stadtteilen Rotenhof, Kronwerk und Schleife. Insgesamt wurde in diesen Quartieren bei der Bestandsentwicklung ein mittlerer Handlungsbedarf festgestellt. Folgende Maßnahmen werden vorgeschlagen:

- Sanierung und Modernisierung der Bausubstanz
- Abriss abgängiger und Neubau zeitgemäßer Wohnungen am selben Standort („Stadterneuerung durch Ersatz“)
- Grundrissanpassungen an die aktuelle Nachfrage, um die Vielfalt der Wohnungstypen in den Objekten zu erhöhen und gleichzeitig verschiedene Zielgruppen anzusprechen
- Nachrüstung von Aufzügen und Balkonen
- Einrichtung von Privatgärten auf den Abstandsflächen mit direktem Zugang aus den Erdgeschosswohnungen
- Gestaltung und gleichzeitig Erhöhung der Nutzbarkeit und Attraktivität des wohnortnahen Grüns

Im Gegensatz zu den Wohngebäuden aus den Nachkriegsjahren bis 1960 sind die Wohnungsgrundrisse und -größen in den 1960er und 1970er Jahren großzügiger und vielfältiger gestaltet worden. Auch ist die technische Ausstattung gegenüber den älteren Wohngebäuden verbessert worden, so sind vielfach Aufzüge vorhanden. Die energetische Effizienz der Gebäude bleibt aber mangelhaft.

Städtebaulich und architektonisch werden die Wohngebäude von vielen Nachfragern eher negativ bewertet. Vor allem die hohe bauliche Dichte und die Hochhäuser werden als unattraktiv empfunden. Dementsprechend haben solche Quartiere, auch aufgrund ihrer häufig problematischen Sozialstruktur, vielfach mit Imageproblemen zu kämpfen. Die Außenanlagen weisen keine wohnungsbezogenen Frei-

räume auf und bestehen hauptsächlich aus Funktionsflächen und -anlagen ohne Aufenthaltsqualität, wie z. B. Abstandsgrün, Stellplätze und Garagenhöfe.

In diesen Quartieren der 1960er und 1970er Jahre besteht ein mittlerer bis hoher Handlungsbedarf. Insbesondere in Stadtrandlagen haben solche Viertel mit baulichen und sozialen Problemen zu kämpfen.

In Rendsburg zählen hierzu die Stadtteile Mastbrook, Parksiedlung und (in Teilen) Schleife. Dort werden für eine nachfragegerechte Bestandsentwicklung folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- (Energetische) Sanierung der Bausubstanz
- Abriss abgängiger und Neubau zeitgemäßer Wohnungen am selben Standort („Stadterneuerung durch Ersatz“)
- Grundrissanpassungen an zeitgemäße Bedarfe
- Altengerechter Umbau der Wohnungen
- Wohnumfeldverbesserungen, z. B. Schaffung wohnungsbezogener Freiräume/Mietergärten/Balkone/Terrassen etc.

Im Stadtteil *Mastbrook* ist die Bevölkerung vor allem in den Geschosswohnungsbeständen durch niedrige und mittlere Einkommensgruppen geprägt. Hier besteht der größte Wohnungsüberhang/Leerstand und Bedarf an Rückbau von allen Stadtteilen in Rendsburg/Büdelsdorf. Es bestehen zwar Sozial- und Bildungsangebote im Zentrum des Stadtteils (Familienzentrum, Stadtteilschule mit Mehrzweckhalle), in der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs bestehen jedoch deutliche Defizite. Maßnahmen zur Stabilisierung der Sozialstruktur, die Schaffung eines Stadtteilzentrums sowie die Verbesserung der Eingangssituation stehen im Fokus der Maßnahmen zur Stabilisierung des Stadtteils (siehe Teilraumkonzept 2 Mastbrook in Teil B).

Die *Parksiedlung* ist wegen ihrer Nähe zur Innenstadt und Lage an der Obereider für verschiedene Zielgruppen attraktiv. Familien können zudem von dem guten Bildungsangebot im Umfeld profitieren. Die bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen im Geschosswohnungsbau haben zu einer Verringerung des Leerstands geführt, der sich aktuell auf einem niedrigen Niveau bewegt. Die Mischung aus Eigenheimen (vorwiegend Reihenhäuser) und Mehrfamilienhäusern fördert eine stabile gemischte Sozialstruktur. Handlungsbedarf besteht bei der altersgerechten Anpassung der Geschosswohnungen (in Teilen bereits erfolgt) und der Wohnumfeldgestaltung, hier insbesondere im Bereich der Punkthochhäuser (siehe Teilraumkonzept 5 Parksiedlung in Teil B).

Im Stadtteil *Schleife* stammen die Wohngebäude überwiegend aus den 1960er und 1970er Jahren. Die Objekte sind zum Großteil in einem guten Zustand. Bei einzelnen Mehrfamiliengebäuden herrscht jedoch ein erhöhter Investitionsbedarf. Der Stadtteil Schleife zieht, wie Mastbrook, vornehmlich Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen an. Die Sicherung bezahlbarer Wohnungen in diesem Quartier bildet einen wichtigen Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung in Rendsburg/Büdelsdorf.

In Hinblick auf die demographische Entwicklung rücken zunehmend auch die *Einfamilienhausquartiere* in den Blickpunkt einer nachfragegerechten Bestandsentwicklung. Die Altersstruktur der Eigentümer, vielfach noch die Erstbezieher der Immobilien, und ein damit einhergehender Generationswechsel lassen für die kommenden Jahre eine wachsende Zahl von auf den Markt kommenden Eigenheimen erwarten. Inwieweit diese Objekte nachgefragt werden, hängt u. a. von der gesamtstädtischen Nachfrageentwicklung in diesem Segment, vorhandenen Lagequalitäten, des baulichen Zustands der frei werdenden Objekte und des Preisniveaus der Bestandsobjekte im Vergleich zu Neubauobjekten ab.

Bisher sind kaum dauerhafte Leerstände in Einfamilienhausquartieren wahrnehmbar, auch die Preisentwicklung ist stabil. Vor allem Objekte in Büdelsdorf finden nach Aussagen der Wohnungsmarktexterten schnell wieder einen Abnehmer. Insgesamt befinden sich die Einfamilienhäuser in der Regel in einem durchschnittlichen bis guten Zustand. Vielfach müssen die Bestände aber im Rahmen des Eigentümerwechsels energetisch modernisiert und den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen angepasst werden.

Die Städte Rendsburg/Büdelsdorf sollten dementsprechend den Generationswechsel in den Einfamilienhausquartieren weiter durch folgende Maßnahmen begleiten:

- Bauplanungsrecht: Systematische Prüfung und Anpassung des Bauplanungsrecht für potenzielle Um- und Anbauten zur Gewährleistung zeitgemäßer Grundrisse
- Information und Beratung: Über die Möglichkeiten des Umbaus von Einfamilienhäusern sollte gezielt informiert werden. Vor allem angesichts der energetischen Sanierungsmaßnahmen sind Beratungsmaßnahmen sinnvoll. Dabei ist weiterhin eine Zusammenarbeit mit vorhandenen Institutionen wie der Haus&Grund oder LBS am sinnvollsten.
- Vermarktungsstrategie: Potenziellen Eigentümbildnern sollten im Rahmen der Wohnstandortvermarktung die Vorzüge von Bestandsimmobilien und deren Standorten vermittelt werden. Dies ist vor allem bei Standorten mit einem eher negativen Image wichtig.

8.1.4 Übergeordnete Strategien

Neben den primär quartiersbezogenen Handlungsstrategien sind übergeordnete Strategien erforderlich, die große Teile der Wohnungsbestände im gesamten Stadtgebiet von Rendsburg/Büdelsdorf betreffen. Für eine stabile Entwicklung der bestehenden Wohnquartiere wird es wichtig sein, in folgenden Bereichen aktiv zu bleiben bzw. zu werden:

- Mieterbindung
- Wohnumfeldverbesserung und Wohnlagequalität
- Energetische Modernisierung
- Standortnahe Versorgung

Mit Maßnahmen zur Mietergewinnung und -bindung kann eine Verringerung der Fluktuation erreicht werden. Dies ist vor allem dort relevant, wo eine erhöhte Fluktuation bereits jetzt zu beobachten ist. Gleichzeitig beugen solche Maßnahmen einer zukünftig steigenden Fluktuation in bisher noch nicht betroffenen Stadtteilen vor, indem sie zur Stabilisierung der Bewohnerstrukturen beitragen. Als Erfolgsfaktoren für die Gewinnung neuer bzw. die Bindung alter Mieter zählen:

- Modernisierungsmaßnahmen (bei Bestandsmietern in Absprache mit den Mietern)
- Ansprechpartner für Mieter in den von Fluktuation besonders betroffenen Stadtteilen (Parksiedlung, Mastbrook)
- Vermietungsaktionen, z.B. „Mieter werben Mieter“ (gutes Beispiel Parksiedlung)
- Veranstaltungen und Aktionen für Mieter, z. B. Pflanzaktionen, Ausflüge, Nachbarschaftstreff

Ein attraktives und gut nutzbares Wohnumfeld ist auch im Zusammenhang mit der Mieterbindung von großer Bedeutung und begünstigt Rahmenbedingungen, die Nachbarschaftshilfe und Sicherheitsempfinden fördern. Dies betrifft vor allem die Stadtteile mit hohen Anteilen an Bauten der 1950er bis 1970er Jahre. Doch auch die historischen Zentren beider Städte haben in dieser Hinsicht Potenziale. Viele Quartiere weisen grundsätzlich gute Wohnlagequalitäten auf. Dies äußert sich in attraktiven Wasserlagen oder Bezügen zu Erholungsgebieten im Umfeld. Diese können gezielt in ihrer Qualität bzw. Zugänglichkeit gestärkt werden und so auch zu einer höheren Attraktivität der Wohnstandorte beitragen.

Energetische Modernisierungen werden immer wichtiger. Die gestiegenen und weiterhin steigenden Energiekosten stellen einen erheblichen Kostenfaktor für Mieter und selbstnutzende Eigentümer dar. Der Anteil der „Zweiten Miete“ gewinnt speziell bei Haushalten mit niedrigen und mittleren Einkommen an Gewicht. Gleichzeitig wirken sich Defizite in der energetischen Ausstattung negativ auf die Vermarktung von Bestandsobjekten gegenüber Neubauten aus.

Vor dem Hintergrund einer älter werdenden Bevölkerung ist auf die standortnahe Versorgung der Bewohner in den Wohnquartieren zu achten. Bereits jetzt gibt es teilweise Defizite in der Versorgung mit Einzelhandels- und Gesundheitsangeboten. Diese Angebote sind aber insbesondere für die älteren Bevölkerungsgruppen besonders wichtig.

8.2 Handlungsfeld 2: Wohnungsneubau für neue Bedarfe

8.2.1 Ausgangslage

Zur Abschätzung der Neubaubedarfe ist die Wohnungsnachfragevorausschätzung für Rendsburg und Büdelsdorf von großer Bedeutung. Diese liefert Anhaltspunkte für die zukünftige Nachfrage in den beiden Städten. Daraus lassen sich in Zusammenhang mit den sich verändernden Bedürfnissen der Nachfrager Bedarfe für den Neubau ableiten, die im Bestand nicht befriedigt werden können.

Rahmenbedingungen für die Abschätzung von Neubaupotenzialen

Allerdings liegt im Zusammenhang mit der Nachfrageabschätzung eine Problematik vor: Zum einen gehört der Wohnungsmarkt angesichts einer Vielzahl von Einflussfaktoren zu den komplexesten Märkten, so dass sich unterschiedlichste Veränderungen auf die Entwicklung des Wohnungsmarktes auswirken können, die heute teilweise noch gar nicht abzuschätzen sind. Zum anderen fehlt es an ausreichend differenzierten Datengrundlagen zur Abschätzung der qualitativen Nachfrage.

In den letzten Jahren sind sich ausdifferenzierende Ansprüche der Nachfrager an das Wohnen festzustellen. Dies betrifft z. B. das Niveau der Ausstattung, die Grundrisse oder auch den Quartierstyp. Das hat zur Folge, dass zum Teil trotz eines generellen quantitativen Wohnungsüberangebotes spezifische Wünsche auf Seiten der Wohnungsnachfrager nicht befriedigt werden können. Dementsprechend steigen die Anforderungen an die Genauigkeit der Wohnungsnachfragevorausschätzungen dahingehend, dass die Nachfrage idealerweise unterschiedlichen Gruppen in spezifischen Quartieren zugeordnet werden soll. Diesem Anspruch kann vor dem Hintergrund der oben angesprochenen unbefriedigenden Datengrundlage insbesondere auf kleinräumiger Ebene jedoch nur bedingt entsprochen werden.

Um den Neubaubedarf in Rendsburg und Büdelsdorf abzuschätzen, stellen vor allem die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung und -struktur sowie deren Vorausschätzung wichtige Kennzahlen dar. Zudem sind angesichts des geringen Datenumfanges auf kleinräumiger Ebene qualitative Einschätzungen der lokalen Wohnungsmarktakteure in den Expertengesprächen und Workshops wichtige Anhaltspunkte für die Ermittlung des Neubaubedarfs und die Nachfrage.

Folgende Rahmenbedingungen für den Neubau gibt es:

- Seit dem Jahr 2005 ist ein nur noch leicht rückläufiges Bevölkerungsniveau zu beobachten, das vor allem auf einen positiven Wanderungssaldo gegenüber dem GEP-Umland zurückzuführen ist.
- Insgesamt ist in beiden Städten eine Alterung der Bevölkerung festzustellen, die sich auch auf die Nachfragestruktur auswirkt: Die jüngeren Altersklassen bis 45 Jahren gehen zurück, die Anteile der älteren Bevölkerungsgruppen wachsen.
- Die Altersstruktur der Wohnungsnachfrager unterscheidet sich in Rendsburg und Büdelsdorf: Bedarfe wurden in Rendsburg vor allem für die Gruppe der 30- bis unter 45-Jährigen ausgemacht, in Büdelsdorf für die Altersgruppe der 45- bis 75-Jährigen.

Alterungsprozess auf Seiten der Wohnungsnachfrager

Nach Einschätzung der Wohnungsmarktexterten in Rendsburg und Büdelsdorf stellt sich der Wohnungsmarkt dabei in den beiden Städten je nach Teilmarktsegment unterschiedlich dar:

- Im Segment der Mietwohnungen fehlen trotz zum Teil hoher Leerstände Angebote an attraktiven Standorten und mit nachfragegerechten Grundrissen sowie moderner Ausstattung für insbesondere ältere Nachfragergruppen.
- Darüber hinaus werden von den Experten im (altengerechten) Eigentums- und Einfamilienhauswohnungsbau Potenziale vermutet. Diese dürften nach Expertenmeinung durch zusätzliche attraktive Angebote für Einpendler bzw. Rückkehrer zu einem steigenden Interesse am Wohnstandort Rendsburg und Büdelsdorf führen.

Neben den Trends am Wohnungsmarkt in der Vergangenheit spielt die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung eine wichtige Rolle als Gradmesser für die zukünftige Wohnungsnachfrage. Danach wird die Bevölkerung in Rendsburg und Büdelsdorf gemäß der Trendvariante bis 2025 um rd. 5 % von rd. 39.500 auf rd. 37.300 Einwohner zurückgehen.

*Quantitative Abschätzung
der Entwicklung*

Für Rendsburg kann auf Basis der Vorausschätzung vor allem in der Gruppe der 18- bis unter 30-Jährigen ein Rückgang von 26 % bis zum Jahr 2025 angenommen werden. Gleichzeitig nimmt die Gruppe der 80+-Jährigen um 23 % zu. Ähnlich sieht die Prognose für Büdelsdorf aus. Hier ergibt sich ein Rückgang von 21 % bzw. 26 % bei den Gruppen der 18- bis unter 30- und 30- bis unter 45-Jährigen. Die Altersgruppe der Hochbetagten ab 80 Jahre wird bis 2025 sogar um 56 % zunehmen.

Die auf der Bevölkerungsprognose aufbauende Haushaltsprognose zeigt für Rendsburg/Büdelsdorf einen Rückgang der wohnungsnachfragerrelevanten Haushalte bis 2025 von ca. 600 Haushalten bzw. rd. 3 % auf rd. 18.550 Haushalte an. 200 Haushalte entfallen auf Büdelsdorf, was somit einen Rückgang von 4 % zu verzeichnen haben wird. 400 Haushalte (-2,8 %) fallen bis 2025 in Rendsburg weg.

Neben dem absoluten Haushaltsrückgang werden auch strukturelle Veränderungen prognostiziert, die die Wohnungsnachfrage entscheidend beeinflussen. Insgesamt werden 1- und 2-Personenhaushalte mit einem unterdurchschnittlichen Rückgang von rund 1 % stärker an Bedeutung gewinnen, während die 3- und 4-Personenhaushalte um 10 % bzw. 11 % stark zurückgehen. Dies ist auf die innere Dynamik zurückzuführen, im Rahmen derer Kinder aus Familienhaushalten ausziehen, Paare sich trennen oder Partner sterben. Demnach entsteht hierdurch zunächst noch kein familiengerechtes Wohnraumangebot auf dem Wohnungsmarkt.

Altersstrukturell zeigt sich, dass vor allem die 1-2-Personenhaushalte mit Haushaltsvorständen von unter 30 Jahren (rd. –600) stark zurückgehen. Gleichzeitig steigen die 1-2-Personenhaushalte der 80+-Jährigen um rd. 580 an.

Insgesamt wurde somit für Rendsburg/Büdelndorf aufgrund der skizzierten Trends ein quantitativer Überhang bis 2025 von 1.520 Haushalten exkl. Fluktuationsreserve ermittelt. Aufgrund der strukturellen Rahmenbedingungen trifft dieser vor allem auf die Mehrfamilienhäuser zu. Hier sind 1.950 Haushalte zuviel, während sich in den Ein- und Zweifamilienhäusern ein Neubaubedarf von 430 Wohnungen bis 2025 ergibt.

8.2.2 Ziele

Ziel von Neubaumaßnahmen ist es, der vorausgeschätzten Wohnraumnachfrage (vgl. Kapitel 3.8.3) ein entsprechendes Angebot zur Verfügung zu stellen, das durch den Bestand nicht gewährleistet werden kann. Die Analyse der aktuellen und zukünftigen Wohnraumnachfrage hat gezeigt, dass sowohl in Rendsburg als auch in Büdelndorf die Nachfrage nach Wohneigentum das vorhandene Angebot übersteigt. Der Nachfrageschwerpunkt dürfte nach Meinung von Experten der vor allem im Bereich kleinerer Eigentumseinheiten liegen, wozu auch Reihenhäuser oder Doppelhaushälften gehören können. Dementsprechend sind in erster Linie neue Angebote in diesen Segmenten zu schaffen. Dadurch kann einer in der Vergangenheit zu beobachtenden Abwanderung der Nachfrager ins engere Umland entgegengewirkt werden.

Im Segment der Wohnangebote im Geschosswohnungsbau sind auf Basis der Bedarfsvorausschätzung rein rechnerisch keine Neubaubedarfe festzustellen. Hierbei wurde allerdings nicht berücksichtigt, inwiefern der vorhandene Wohnungsbestand noch den Anforderungen der heutigen – und vor allem der zukünftigen – Wohnungsnachfrager entspricht. Ohne dass hierzu quantifizierbar belastbare Daten vorliegen kann davon ausgegangen werden, dass ein nennenswerter Anteil insbesondere der Wohnungsbestände der 1950er bis 1970er Jahre zumindest teilweise nicht mehr nachfragegerecht ist und damit den Wohnungsbedarf erhöht. Darüber hinaus ermöglicht ein zielgruppenorientierter, hochwertiger Neubau auch im Geschosswohnungsbau die Erschließung neuer Zielgruppen.

Daneben werden sich auch in diesem Segment weiterhin in kleinerem Umfang Neubaubedarfe in den beiden Städten ergeben, da sich bei älteren Wohnungsbeständen Maßnahmen wie eine energetische Sanierung, altersgerechte Anpassungen der Gebäude und Wohnungen oder sonstige Sanierungsmaßnahmen wirtschaftlich nicht mehr darstellen lassen werden und der Neubau von Gebäuden bezogen auf die Wirtschaftlichkeit und Nachfragegerechtigkeit die sinnvollere Alternative darstellt.

8.2.3 Zielgruppen

Die Neubaubedarfe ergeben sich vorwiegend durch drei Zielgruppen:

- Gruppe der Eigentumsbildner zwischen 18 und 44 Jahren
- 1-2-Personenhaushalte zwischen 45 und 59 Jahren
- Seniorenhaushalte im Alter von 60 Jahren und älter

Die Gruppen der Eigentumsbildner und Haushalte zwischen 45 und 59 Jahren fragen vor allem Angebote im Bereich der Eigenheime nach. Die jüngeren Gruppen möchten einen neuen Haushalt gründen und in Rendsburg ihre individuellen und modernen Wohnvorstellungen verwirklichen. Diese lassen sich in den Bestandsgebäuden nur bedingt befriedigen, so dass das Angebot an Neubaueinheiten der mittleren Qualität am Markt erweitert werden soll.

Bei den 45- bis 59-Jährigen handelt es sich um Personen, deren Kinder häufig aus dem Haushalt ausgezogen sind, sodass kleinere Wohneinheiten mit Freiraumqualitäten in zentraler Lage gesucht werden. Dabei verfügen diese Gruppen über ein mittleres bis gehobenes Einkommen, was sich auch in den hohen Anforderungen an die Qualität der Wohnangebote ausdrückt. Dementsprechend kommen für diese Gruppe häufig nur neuwertige Angebote in Frage, deren Errichtung in Rendsburg/Büdelsdorf ermöglicht werden sollte.

Seniorenhaushalte fragen dagegen eher kleine Wohnungen im unteren Preissegment nach. In der Regel handelt es sich um 1-2-Personenhaushalte, deren Anteil in Rendsburg/Büdelsdorf zukünftig an Bedeutung gewinnen wird. Somit wird die Nachfrage dieser Gruppe zunehmen und den Neubau von altengerechten Angeboten erforderlich machen, der gegenüber dem Umbau von Bestandsobjekten wirtschaftlich vielfach sinnvoller ist.

8.2.4 Übergeordnete Strategien

Parallel zu den konkret auf Quartiersebene vorzunehmenden Strategien wird empfohlen, an die übergeordneten Strategien aus dem Wohnraumversorgungskonzept 2007 anzuknüpfen. Diese sind erforderlich, um eine erfolgreiche Entwicklung des Rendsburg/Büdelsdorfer Wohnungsmarktes durch Neubauaktivitäten gezielt zu unterstützen.

Um eine Zersiedelung der Stadtstrukturen zu vermeiden sind vorhandene Nachverdichtungspotenziale zu identifizieren und zu nutzen⁴⁴. Diese stellen für Neubauten günstige Alternativen dar, weil im Vergleich zu Neubaugebieten die infrastrukturellen Voraussetzungen bereits gegeben sind. Auch bietet dies die Möglichkeit der Errichtung von Wohnungen in zentraler Lage, was vielfach ein wichtiges Nachfragekriterium der oben erwähnten Zielgruppen im Neubau ist. In Rendsburg sind hierbei an erster Stelle die Bereiche Obereiderhafen und Eiderkaserne zu nennen.

⁴⁴ Über den Bericht zu den GEP-Rendsburg Innenentwicklungspotenziale liegt hierzu mittlerweile eine sehr differenzierte Bestandsaufnahme und Datenbasis vor.

Durch gezielte Informations-, Beratungs- und Förderungsleistungen der Neubauinteressenten von Seiten der Stadt kann eine effektive Umsetzung der Neubaustrategie erfolgen. Über Beratungsleistungen zu bspw. finanziellen Anreizen lassen sich Standortentscheidungen der Zielgruppen für Rendsburg unterstützen. Auch Unterstützung bei der Suche nach geeigneten Neubauflächen führt zu einer höheren Attraktivität des Standortes Rendsburg/Büdelndorf.

Eine gezielte Vermarktung der Neubauangebote ist insbesondere in Hinblick auf die Entwicklung der Eiderkaserne zu verfolgen. Generell gibt es aufgrund der Nähe zum Wasser und guten infrastrukturellen Angeboten attraktive Lagequalitäten in Rendsburg und Büdelndorf. Im Rahmen von gezielten Vermarktungsaktivitäten müssen diese Stärken der beiden Wohnstandorte deutlicher hervorgehoben und kommuniziert werden. Diese werden zukünftig vor dem Hintergrund einer generell zurück gehenden und damit stärker „umkämpften“ Nachfrage an Bedeutung gewinnen.

8.2.5 Quartiersbezogene Strategien

Die künftigen Neubauaktivitäten sollten sich vor allem auf folgende Gebiete konzentrieren:

In *Rendsburg*:

- ehemalige Eiderkaserne (ca. 340 WE), (siehe Teilraumkonzept 1 Eiderkaserne/Neuwerk-West)
- Obereiderhafen (ca. 30 WE),

In *Büdelndorf*:

- Brandheide (ca. 200 WE)

Darüber hinaus sollten zunächst keine weiteren Neubaugebiete neu ausgewiesen werden.

Des Weiteren sind auch in den bestehenden Quartieren Potenziale für Wohnungsneubau. Dies gilt insbesondere für den Eigenheimbereich. In *Rendsburg* sind dies u. a. die Quartiere Hochfeld, Altstadt und – unter der Voraussetzung eines zuvor erfolgten Rückbaus im Geschosswohnungsbereich – auch Mastbrook und Parksiedlung (siehe Teilraumkonzepte 2 Mastbrook und 5 Parksiedlung in Teil B). In *Büdelndorf* sind u. a. im Bereich Hollerstraße-West Neubaupotenziale sowohl für eigenheime als auch Geschosswohnungen vorhanden (siehe Teilraumkonzept 4 Hollerstraße-West).

8.3 Handlungsfeld 3: Altersgerechte Wohnangebote

8.3.1 Ausgangslage

In Folge des demografischen Wandels wird der Anteil älterer Menschen auch in Rendsburg/Büdelndorf weiter zunehmen. Dies gilt insbesondere für die Gruppe der sogenannten Hochbetagten im Alter ab 80 Jahre. F+B geht davon aus, dass im Jahr

2025 gut jeder vierte Einwohner von Rendsburg/Büdelndorf 65 Jahre oder älter sein wird. Die Zahl der Haushalte dieser Altersgruppe wird um rund 720 zunehmen. Damit entstehen neue Bedarfe hinsichtlich der Anpassung des Wohnungsbestands und des Wohnumfelds sowie der Entwicklung einer alters- bzw. seniorengerechten sozialen Infrastruktur.

Die Kategorie „Alter“ umfasst dabei eine Vielfalt von Lebensformen und Wohnwünschen, denn die „Älteren“ oder „Senioren“ stellen keine homogene Gruppe dar, sondern zeichnen sich durch eine große Bandbreite verschiedener Merkmale z. B. in Bezug auf ihre körperliche und geistige Befindlichkeit sowie ihre sozialen Lebenslagen und persönlichen Lebensstile aus (siehe Abschnitt 3.8.3). Für dieses breite Nachfragespektrum sind differenzierte Wohnungsangebote und ein altersgerechtes Wohnumfeld zu schaffen.⁴⁵ Die Wohnungsangebote können von barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnungen, über Formen des Betreuten Wohnens bis hin zu Alten- und Pflegeheimen reichen, die durch ein entsprechendes Wohnumfeld sowie eine wohnortnahe bzw. gut erreichbare Infrastruktur ergänzt werden.

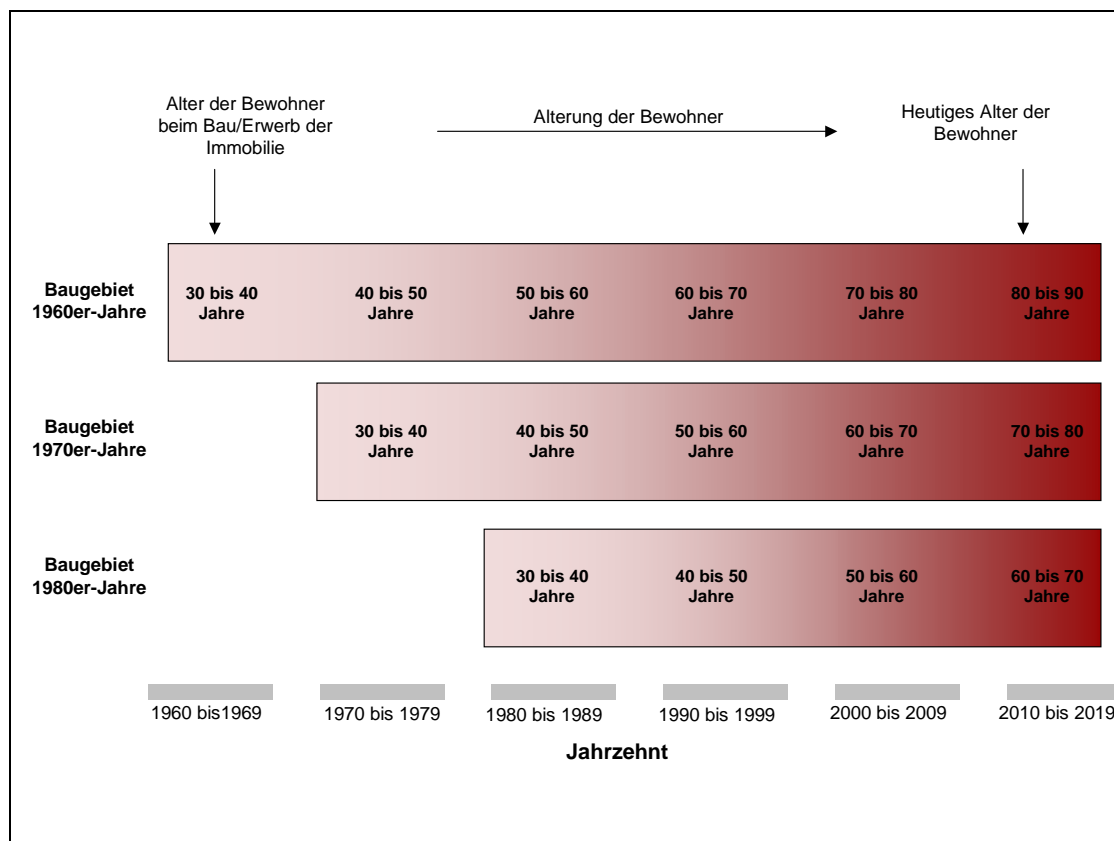
Ein Beispiel für das breite Spektrum möglicher Angebote für ältere Menschen ist das Netzwerk von Pflege LebensNah, das mit einer breit angelegten Versorgungsstruktur darauf ausgerichtet ist, Menschen in unterschiedlichsten Lebenssituationen dauerhaft Hilfe anzubieten und diesen im Alter oder trotz Krankheit ein hohes Maß an Eigenständigkeit zu ermöglichen. Ein anderes Beispiel für stationäre Angebote wäre die Büdelndorfer Seniorenwohnanlage „Am Park“ der Brücke Rendsburg-Eckernförde e.V. mit derzeit 95 Pflegeplätzen (ein Erweiterungsbau mit 44 Plätzen ist aktuell in Bau), bei denen für Demenzerkrankungen eine spezielle Betreuung in einem besonderen Wohnbereich geboten wird.

Über die gegenwärtige Zahl an altersgerechten Wohnungen liegen keine Angaben vor. Die Analyse des Wohnungsmarkts hat aber gezeigt, dass es aktuell eine das bestehende Angebot deutlich übersteigende Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum gibt.

Der demografische Wandel wird sich in Rendsburg/Büdelndorf voraussichtlich in einigen Teilgebieten besonders deutlich ausweiten. Aktuell sind es vor allem die Baugebiete der 1960er- und 1970er-Jahre, in denen viele der Neumieter aus der Entstehungszeit der Siedlungen ein Alter erreichen, in dem eine altersgerechte Wohnungsanpassung zunehmend notwendig wird. Mit der Alterung der Baugebiete bzw. der Bewohner in den Gebieten verringert sich auch die Zahl der Bewohner durch den Auszug der Kindergeneration, gleichzeitig verkleinern sich hierdurch oder durch den Tod eines Partners auch die Haushalte. Bevor es zu einem Generationenwechsel durch Neubezug kommt, nimmt die Bevölkerung in den Gebieten deutlich ab (vgl. Abb. 8.3-1).

⁴⁵ „Altersgerecht“ wird hier etwas weiter ausgelegt, als dies die DIN-Norm 18025 für barrierefreies Wohnen vorsieht. Ziel sollte eine zumindest barrierearme Wohnung bzw. ein barrierearmes Gebäude sein. Durch Anpassungen an Gebäude und in Wohnungen (z. B. Haltegriffe, Beleuchtung, Ausstattung im Sanitärbereich, Platz im Treppenhaus/vor dem Haus für Gehhilfen) lassen sich oftmals Verbesserungen hinsichtlich des Wohnens im Alter erzielen, die zwar nicht immer vollständig der DIN entsprechen, für die Bewohner aber trotzdem deutliche Erleichterungen im Alltag bedeuten können.

Abb. 8.3-1 Lebenszyklusverlauf von Baugebieten und deren Erstbeziehern



© F+B 2011

8.3.2 Ziele und Maßnahmen

Wichtigstes Ziel dieses Handlungsfelds ist die Schaffung eines differenzierten Angebots an altersgerechtem Wohnraum für unterschiedliche Bedarfe. Dabei sollte zukünftig bei der Entwicklung der Außenräume bzw. des Wohnumfelds verstärkt auf die Altersgerechtigkeit von Baumaßnahmen geachtet werden.

- Um die konkreten Nachfragerwünsche zu erfassen, könnte als Ausgangsbasis für das weitere Vorgehen z. B. eine zielgruppenbezogene Befragung von Bürgern/Haushalten im Alter von 55-60 Jahren und älter durchgeführt werden. Hierbei könnten die Wohnwünsche der älteren Bürger sowie ihre Bewertungen hinsichtlich der Altersgerechtigkeit der Quartiere erhoben, Handlungsbedarfe für ein seniorenfreundliches Rendsburg/Büdelsdorf aufgezeigt und Maßnahmen entwickelt werden.
- Als Ergebnis einer solchen Befragung könnte auch eine Abschätzung erfolgen, wie groß das Potenzial ist, sogenannte „empty nesters“, also Haushalte, bei denen die Kinder ausgezogen sind und die daher das familiengerechte Eigenheim nicht mehr benötigen, für andere Wohnformen in Rendsburg/Büdelsdorf zu gewinnen (z. B. neue Eigentums- oder Mietwohnungen im innerstädtischen Bereich)⁴⁶. Durch solche angebotsorientierten Umzugsketten

⁴⁶ Finanzielle Potenziale innerhalb der Altersgruppe sind hierfür vorhanden: „Die finanzielle Situation der Älteren ist davon geprägt, dass sich die Reduzierung ihrer Kaufkraft mit dem Eintritt ins Rentenalter in Grenzen hält (...). Zudem verfügen die Älteren im Schnitt über relativ hohe Vermögen. Durch in den kommenden Jahren nachwachsende vermögende Altersgruppen (...) und Erbschaften ist zu

könnte evtl. familiengerechter Wohnraum in Rendsburg/Büdelsdorf gewonnen werden, ohne dass dieser auf neuen Flächen errichtet werden muss. Dabei wäre auch zu untersuchen, wie die Wohnungsangebote in Rendsburg/Büdelsdorf für die von Nachfragern aus dem Umland attraktiver gestaltet werden kann.

- Es sollte – soweit von der Informationslage her möglich – eine Übersicht der unterschiedlichen seniorengerechten Wohnraumangebote in Rendsburg/Büdelsdorf erarbeitet werden. Hierbei ist eine Übersicht zu erstellen, welche Bestände heute schon altersgerecht sind bzw. sich für eine solche Entwicklung eignen würden (z. B. Wohnungen im Erdgeschoss oder mit Aufzug im Haus, die schon heute barrierefrei zugänglich sind).
- Der seniorengerechte Umbau von Bestandsimmobilien wird in den kommenden Jahren mit öffentlichen Mitteln gefördert: So unterstützen die KfW Maßnahmen der seniorengerechten Anpassung in bestehenden vermieteten und selbst genutzten Wohngebäuden im Rahmen des Förderprogramms „Altengerecht Umbauen“ mit verbilligten Darlehen. Die Darlehensgrenze beträgt 50.000 Euro pro Wohneinheit. Antragsberechtigt sind z. B. selbst nutzende Privatpersonen und Wohnungsunternehmen. Diese Fördermöglichkeiten sollte den antragberechtigten Gruppen im Rahmen des Handlungsfelds in Rendsburg/Büdelsdorf kommuniziert werden.
- Im Zuge des zukünftigen Monitorings zum Wohnungsmarktkonzept sollten jene Stadtgebiete identifiziert werden, die aktuell und voraussichtlich bis zum Jahr 2025 einen hohen bzw. steigenden Anteil älterer Menschen aufweisen werden. Bei den Eigenheimgebieten ist davon auszugehen, dass vor allem in den Baugebieten der späten 1960er- und der 1970er-Jahre der Anteil älterer Menschen deutlich zunehmen wird. In solchen Gebieten ist zu prüfen, ob es Treffpunkte oder Anlaufstellen gibt, die ein nachbarschaftliches Miteinander fördern und Nachbarschaftsnetzwerke stützen.
- Für Stadtgebiete mit einem hohen Anteil älterer Bevölkerung und deren bedarfsgerechte Versorgung kann es sinnvoll sein, ergänzende quartiersbezogene Konzepte zu erstellen, die auf eine kleinräumige Vernetzung und Integration unterschiedlicher Wohn- und Betreuungsangebote für ältere Menschen ausgerichtet sind⁴⁷. In diesem Zusammenhang sollte dann die Altersgerechtigkeit des Quartiers bei der Wohnraumversorgung, der Infrastrukturausstattung (z. B. Einkaufen, Ärzte, Pflegedienstleistungen, kulturelle oder gesellige Angebote) oder auch den Wegeverbindungen und der Anbindung ans Zentrum (z. B. Barrierefreiheit, Länge der Ampelphasen, Busanbindung) näher betrachtet werden. Hierbei ist eine Kooperation mit Wohnungsunternehmen möglich, wenn diese eigene Maßnahmen des Sozialmanagements, etwa in Form von Nachbarschaftstreffen, initiieren.
- Gemeinsam mit den größeren Wohnungsanbietern in Rendsburg/Büdelsdorf sowie den Wohlfahrtsverbänden oder anderen Trägern ist zu prüfen, ob wei-

erwarten, dass sich die finanzielle Situation künftiger Älterer gegenüber der heutigen Älterengeneration weiter verbessern wird“. Vgl. IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (2006): Wohnen im Alter - Chance für die Städte?. Erstellt im Auftrag des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein.

⁴⁷ Vgl. Bertelsmann Stiftung/Kuratorium Deutsche Altershilfe (Hrsg.): Leben und Wohnen im Alter, Band 3 - Quartiersbezogene Wohnkonzepte. 2003.

tere altersgerechte Wohnungsangebote im Bestand oder Neubau geschaffen werden können, die die eigene Wohnung mit Serviceangeboten kombinieren. Ein Beispiel für eine solche Kooperation ist die Betreute Wohnanlage in der Ernst-Barlach-Straße in der Parksiedlung in Rendsburg, bei der die Prelios Immobilien Management GmbH und Pflege LebensNah miteinander kooperieren.

- Überprüft werden sollte insbesondere die Nachfrage nach neueren, altengerechten Wohnformen, wie etwa Senioren-Hausgemeinschaften oder (Mehr-) Generationenhäuser.

Mehr-Generationenhäuser

- Mehr-Generationenhäuser bezeichnen in der Regel das dauerhafte und freiwillige Zusammenleben mehrerer Haushalte unterschiedlichen Alters in einem gemeinsamen Haus bzw. einer Wohnanlage. Gemeinsam ist den bisherigen Häusern, dass Bewohner verschiedener Generationen sich begegnen, austauschen und sich gegenseitig unterstützen (z. B. beim Einkaufen oder bei der Kinderbetreuung). Oftmals gibt es in den Häusern/Wohnanlagen auch gemeinsame Räumlichkeiten und Außenflächen (z. B. Gemeinschaftsküche, Hobbyräume/Werkstatt, Sauna, Gästezimmer, Garten), die nach vereinbarten Regeln allen Bewohnern zugänglich sind. Die Projekte beinhalten dicht beieinander familien- und altengerechte Wohneinheiten, zum Teil geschieht die Mischung innerhalb der Häuser, zum Teil liegen familien- und altengerechte Häuser nebeneinander und sind durch Gemeinschaftseinrichtungen miteinander verknüpft. Generationenhäuser gibt es im individuellen Wohneigentum, als Mietwohnungen oder auch in gemischter Form.

Senioren-Hausgemeinschaft

- Diese Hausgemeinschaften sind eine Wohnform, bei denen ältere Haushalte, also Menschen in einer ähnlichen Lebenssituation, zumeist als Mieter gemeinsam in einem seniorenrechtlichen Haus wohnen. Der Begriff der Senioren-Hausgemeinschaft ist nicht geschützt, d. h. es gibt keine ganz eindeutige Definition für solche Projekte bzw. diese weisen eine gewisse Bandbreite auf. Kernpunkte dieser Wohnform sind, dass mit dem Einzug in eine solche Gemeinschaft eine eigene Wohnung im Alter erhalten bleiben soll, Gemeinschaft und Nachbarschaft der Bewohner untereinander eine wichtige Rolle spielen und die Bewohner bei Einzug davon ausgehen können, im Falle eines Falles nachbarschaftliche Unterstützung durch andere Bewohner zu erhalten. Solche Hausgemeinschaften bieten den Bewohnern also selbstbestimmtes Wohnen in der abgeschlossenen eigenen Wohnung (im Gegensatz zur Senioren-Wohngemeinschaft, bei der sich gemeinschaftlich eine Wohnung geteilt wird) und gleichzeitig die Möglichkeit, Gemeinschaft zu pflegen (siehe Abb. 8.3-2).

Gefördert wird der nachbarschaftliche Kontakt in solchen Hausgemeinschaften in der Regel durch einen in das Haus integrierten Gemeinschaftsraum mit Küche, in dem sich die Bewohner treffen, austauschen und gesellig beisammen sein können. Zum Teil sind auch andere Angebote integriert, wie Gästewohnungen für Angehörige, ein Notrufsystem oder die Kooperation mit einem Pflegedienst. Senioren-Hausgemeinschaften können auch Bausteine einer Mehrgenerationen-Quartiersentwicklung sein („ähnliches im Haus, gemischt im Quartier“).

Senioren-Hausgemeinschaften können sowohl im Neubau als auch im Bestand geschaffen werden. Ein solches Projekt wurde beispielsweise in Wilhelmshaven im Jahre 2008 von der örtlichen Wohnungsbaugenossenschaft Bauverein Rüstringen eG im Rahmen einer Bestandsmodernisierung in einem Quartier mit interessierten Bewohnern eines Quartiers umgesetzt⁴⁸. Für Rendsburg/Büdelndorf wäre im Zuge des von F+B empfohlenen verstärkten Austausches der Wohnungsmarktakeure (vgl. Abschnitt 8.7) zu prüfen, ob es auf der einen Seite Nachfrager für eine solche Form gibt (ggf. Gründung eines Interessentenkreises) und andererseits auf Seiten der größeren Wohnungsanbieter die Bereitschaft zur Schaffung einer solchen Wohnform gibt.

- Um den Verbleib in der eigenen Wohnung zu unterstützen, sollte im Rahmen von Informationsveranstaltungen Wohnberatung für ältere Bürger angeboten werden, um diese dabei zu unterstützen, möglichst frühzeitig altersgerechte Anpassungen vornehmen⁴⁹. Aber auch Bewohnern von Geschosswohnungsbauten kann durch Wohnberatungen anhand von Beispielen (bessere Beleuchtung, Aufstellung der Möbel, Gestaltung der Fußböden usw.) konkrete Unterstützung beim Verbleib in der eigenen Wohnung gegeben werden⁵⁰.

⁴⁸ Siehe hierzu auch: Attraktives Wohnen im Quartier. Dokumentation der Fallstudien im Forschungsfeld „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartier“. Werkstatt: Praxis Heft 50. Hrsg. vom Bundesministerium für Verkehr- Bau und Stadtentwicklung sowie dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung im Rahmen des Forschungsprogramms ExWoSt.

⁴⁹ Zu den Anpassungsmöglichkeiten von Einfamilienhäusern wurde zwischen 2007 und 2009 das Forschungsprojekt „Ein- und Zweifamilienhäuser im Lebenszyklus: Anpassung im Bestand, Produkt- und Verfahrensinnovationen für die Wohnungsanpassung“ durchgeführt. Vgl. hierzu im Internet: <http://www.irb.fraunhofer.de/bauforschung/projekte.jsp?p=20078034051>

⁵⁰ Vgl. z. B. im Internet die Informationen der Wohnberatung Niedersachsen: www.fachstelle-wohnberatung.de/Vortrag_Wohnungsanpassung_cd.pdf

Abb. 8.3-2 Ziele eines Interessentenkreises für eine Senioren-Hausgemeinschaft in Saarbrücken

GaliA e.V. Gemeinsam aktiv leben im Alter	GaliA e.V. Gemeinsam aktiv leben im Alter	GaliA e.V. Gemeinsam aktiv leben im Alter
<p>wir</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ eine Gruppe, Singles und Paare in Vorbereitung oder bereits im (Un)ruhestand wollen uns „neu“ orientieren und gemeinsam neu starten ⇒ in jeweils eigener Wohnung, nach eigenen Bedürfnissen eingerichtet, selbständig und selbstbestimmt ⇒ „Unter einem Dach“ in zugewandter, verlässlicher Nachbarschaft mit gegenseitiger Unterstützung, notfalls der Organisation von Hilfe ⇒ durch diese sozialen Kontakte Einsamkeit und Isolation verhindern und damit einhergehenden Depressionen und Krankheiten vorbeugen 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Hierdurch versprechen wir uns nicht nur mehr Sicherheit und Geborgenheit, sondern auch mehr Lebensqualität ⇒ Die Gruppenmitglieder organisieren das Gemeinschaftsleben selbst ⇒ In einer integrierten Begegnungsstätte finden regelmäßige Treffen und Veranstaltungen statt, zu denen auch Nachbarn aus der Umgebung eingeladen werden können, um auch Kontakte nach außen zu ermöglichen ⇒ Soviel Gemeinschaft wie möglich soviel Individualität wie nötig 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ „Wir möchten einzeln und frei sein wie ein Baum und brüderlich sein wie ein Wald“ (nach Nazim Hikmet) ⇒ Unsere Verantwortung für nachfolgende Generationen und die zu schützende Umwelt fordert von uns entsprechendes Denken, Planen und Handeln als zukünftige Bewohner <p>wir sehen</p> <p>Gemeinsam aktiv leben im Alter</p> <p>als unsere Antwort auf die Herausforderung einer alternden Gesellschaft, bei der die Spanne des „Altseins“ immer länger wird</p>

Quelle: <http://www.wohnen-mittendrin.de/projektgruppen.html>

⁵³ Diese Abschätzungen beruhen auf der Trendvariante der Bedarfsvorausschätzung. Im Rahmen des Monitorings ist zukünftig zu überprüfen, in Richtung welcher der Varianten der Vorausschätzung sich Angebot und Nachfrage auf den Wohnungsmärkten in Rendsburg und Büdelsdorf entwickeln, um die Rückbaubedarfe ggf. aktualisieren zu können.

8.4 Handlungsfeld 4: Rückbau von Wohnungsbeständen

8.4.1 Ausgangslage

Wie im Abschnitt 7 beschrieben, ergibt sich, ein erheblicher Wohnungsüberhang im Bereich der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Ausgehend von der Trendvariante beläuft sich der Überhang für Rendsburg/Büdelndorf bis zum Jahr 2025 auf insgesamt rund 2.460 Wohneinheiten abzüglich einer Fluktuationsreserve von ca. 300 Wohneinheiten. Von den somit insgesamt 2.160 Wohneinheiten entfallen rund 1.700 Einheiten auf Rendsburg und rund 450 auf Büdelndorf. Gegenüber dem Jahr 2009 würde sich der Leerstand an Wohnungen in den beiden Städten bis zum Jahr 2025 damit in etwa verdoppeln (vgl. Abschnitt 7).⁵³

*Wohnungsüberhang
von ~2.160 WE*

Hohe Leerstandszahlen in Wohnungsbeständen verhindern Investitionen der Eigentümer in ihre Bestände. Gleichzeitig werden Gebäude und Quartiere langfristig unattraktiver für die Bewohner. Wer von den Bewohnern die Möglichkeit hat verlässt diese Stadtteile, hierdurch droht Quartieren mit hohen Leerständen eine Abwärtsspirale. Um attraktive und sozial stabile Wohnquartiere zu erhalten muss das Thema Rückbau von Geschosswohnungen ein zukünftiges Thema der Stadtentwicklung werden.

Die errechneten Wohnungsüberhangszahlen stellen dabei zahlenmäßig die obere Grenze des möglichen Rückbaus dar, bei dessen Umsetzung es auf Ebene der beiden Städte zu einem rechnerisch ausgeglichenen Verhältnis zwischen dem Wohnungsangebot und der Nachfrage kommen würde⁵⁴.

8.4.2 Verteilung der Rückbaumöglichkeiten im Stadtgebiet

Da der Rückbau von Geschosswohnungen zukünftig nicht nur im Stadtteil Mastbrook ein Thema sein wird ist die Identifikation wohnungswirtschaftlich und städtebaulich für den Rückbau geeigneter Bestände im gesamten Stadtgebiet eine wichtige zukünftige Aufgabe für die Stadtentwicklung.

Zum Zwecke einer ersten Abschätzung der Rückbaupotenziale im Stadtgebiet wurde eine überschlägige quantitative Analyse der einzelnen Stadtbezirke hinsichtlich des Gebäudebestands und seiner „Eignung“ für den Rückbau durchgeführt. Basis dieser Typologisierung ist eine Auswertung der Wasserzähler seitens der Stadtwerke Rendsburg/Büdelndorf⁵⁵. Hierdurch lag auf Adressebene die Anzahl der enthaltenen Nutzungseinheiten vor, auf Grund derer die Stadtteile mit einem relevanten Anteil an Gebäuden mit mehr als zwei Nutzungseinheiten (=Mehrfamilienhäuser) identifiziert werden konnten.⁵⁶ Auf Basis dieser quantitativen Abschätzung als erste Annäherung

Identifikation geeigneter Stadtbezirke

⁵⁴ Da sich durch Rückbaumaßnahmen das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage verschiebt, sind die Folgen des Rückbaus auf den Wohnungsmarkt jeweils im Rahmen des Monitorings zu beobachten. So kann beispielsweise davon ausgegangen werden, dass die Überhänge im Geschosswohnungsbau heute „preisdämpfend“ auf das Mietpreisniveau wirken und damit ein breites Angebot an günstigen Wohnungen gewährleisten.

⁵⁵ Unterhalb der Gemeindegrenzen liegen keine Informationen zum Wohnungsbestand in Rendsburg und Büdelndorf vor. Um sich der Thematik zumindest nähern zu können wurden hilfsweise Daten der Stadtwerke verwendet.

⁵⁶ Durch die fehlende Trennung der Datengrundlage nach Art der Nutzung (Wohnen/Gewerbe) ergibt sich jedoch eine gewisse Unschärfe in dieser Auswertung. Vor diesem Hintergrund konnte in der wei-

an die Verteilung der Rückbaupotenziale in den einzelnen Stadtbezirken zeigt sich folgendes Bild: Die größten Potenziale im Stadtgebiet von Rendsburg gibt es wahrscheinlich im Stadtbezirk Rendsburg-Ost mit gut 400 Wohneinheiten, am geringsten ist das Potenzial demnach im Bezirk Rendsburg-West (vgl. im Detail Abbildung 1).

Abb. 8.4-1 Verteilung der Rückbaumöglichkeiten im Stadtgebiet

Stadtbezirk/ Stadt	Schätzung Anzahl Wohneinheiten (WE)			Schätzung Anteil am Gesamtbe- stand der Stadt	Schätzung Anteil WE in MFH im Bezirk	Rückbau- potenzial WE in MFH
	Ein- und Zwei- familienhäuser	Mehrfamilien- häuser (MFH)	Insge- samt			
RD-Nord	870	2.370	3.240	19%	73%	360
RD-West	1.440	1.820	3.260	19%	56%	280
RD-Mitte	470	1.980	2.450	16%	75%	300
RD-Ost	1.580	2.760	4.340	26%	64%	420
RD-Süd	1.260	2.240	3.500	21%	64%	340
Büdelndorf	3.430	2.340	5.770	100%	40%	450

Die Abschätzung der Rückbaupotenziale auf Ebene der Stadtbezirke macht nochmals deutlich, dass (wenn auch in unterschiedlichem Umfang) im gesamten Gebiet der beiden Städte Rückbaupotenziale zum Abbau des Wohnungsüberhangs bestehen. In einem weiteren Schritt werden diese quantitativen Abschätzungen zukünftig mit weiteren qualitativen Informationen der Wohnungsbestände und Wohnanlagen zu untersetzen sein. Hierbei sollten Rahmenbedingungen wie

- die Eigentümerstruktur,
- der Umfang des Wohnungsangebots,
- die Zielgruppen für das Wohnungsangebot,
- die Art des Wohnungsangebotes (Gebäudetyp, Grundrisse, Altersgerechtigkeit u. ä.),
- der Zustand der Wohngebäude,
- die Gebietsstruktur,
- Entwicklungsperspektiven des Bestands und des Quartiers sowie
- die städtebaulichen Aspekte

einbezogen und vertieft untersucht werden, um dann im nächsten Schritt gemeinsam mit den Eigentümern über Möglichkeiten eines Rückbaus oder ggf. andere Entwicklungsperspektiven der Bestände nachdenken zu können.

8.4.3 Kooperation mit den Wohnungseigentümern

Stadtentwicklung findet, im Gegensatz zu früheren Jahrzehnten, vor allem im bereits gebauten Bestand und im Bereich der (Weiter-)Entwicklung von Quartieren statt. Dies wird nur in Kooperation mit den Eigentümern der jeweiligen Wohnungsbestände möglich sein. Schwierigste Aufgabe im Rahmen der Umsetzung des Rückbaus ist die Einbindung der betroffenen Eigentümer.

In dem hier vorliegenden Fall sind drei Eigentümergruppen zu unterscheiden:

- Lokale/regionale Eigentümer (Genossenschaften, Bauvereine etc.)

teren Folge der Verteilung der Rendsburger Stadtteil Altstadt lediglich mit einem pauschalen Ansatz von 50 Wohneinheiten berücksichtigt werden.

- Private (Klein-)Eigentümer
- Kapitalmarktorientierte Eigentümer (Immobilien AG, Fonds etc.)

Rahmenbedingungen der einzelnen Eigentümergruppen und mögliche Vorgehensweisen bei der Kooperation werden im Folgenden kurz beschrieben.

Die Gruppe der lokalen/regionalen Eigentümer zeichnet sich in der Regel durch ein, über den Blickwinkel der Wirtschaftlichkeit hinausgehendes Interesse an einer langfristigen Versorgung der Bevölkerung mit adäquatem Wohnraum aus. Neben dem Ziel der Gewinnoptimierung liegt bei diesen Unternehmen der Fokus vor allem auf der Nachhaltigkeit der Einnahmen. Vor diesem Hintergrund besteht die Bereitschaft in die Immobilien und deren Umfeld zu investieren, da man an intakten Objekten in funktionierenden Quartieren interessiert ist. *Lokale/regionale Eigentümer*

Da es sich um langfristige Bestandshalter handelt sind die Objekte oftmals schon seit Jahrzehnten im Eigentum der Gesellschaften und somit sind die Buchwerte der Immobilien in vielen Fällen deutlich unterhalb der Marktwerte der Objekte. Dies gilt in der Regel insbesondere für den Rückbau geeignete Problemobjekte bei denen aufgrund mangelhafter wirtschaftlicher Perspektiven keine Sanierungen/Modernisierungen durchgeführt bzw. geplant wurden.

Im Rahmen der Rückbauverhandlungen gilt es, in Zusammenarbeit mit den Unternehmen die Auswirkung des Rückbaus auf die Bilanz und Liquidität des Unternehmens zu erörtern. Hierzu zählen die Prüfung der bilanziellen Bewertung der Objekte, die Vorbereitung evtl. notwendiger Abschreibungen/Wertkorrekturen und vor allem die Prüfung der Förderfähigkeit des Rückbaus durch öffentliche Mittel. Ziel ist es die langfristige wirtschaftliche Vorteilhaftigkeit eines Rückbaus (Senkung der Instandhaltungs-/Leerstandskosten, Verringerung des Leerstandes in anderen Objekten, Refinanzierung durch Nachnutzung etc, Modernisierungsförderung für andere Bestandsobjekte) darzustellen.

Aufgrund des oftmals geringen Bestandsvolumens bietet sich bei privaten (Klein-)Eigentümer sowohl eine reine Rückbauförderung als auch ein Erwerb der Immobilie durch die Stadt an. *Private Eigentümer*

Sofern es sich bei dem potenziellen Rückbauobjekt um eine Problemimmobilie (hoher Leerstand, hoher Investitionsstau) handelt, kann Rückbau und eine anschließende bedarfsgerechte Neubebauung für den Eigentümer unter Umständen eine wirtschaftlich interessante Alternative zur Weiterführung der bestehenden Nutzung darstellen.

Die Rahmenbedingungen der Gruppe der kapitalmarktorientierten Eigentümer stellen *Kapitalmarktorientierte Eigentümer* im Rahmen einer Stadterneuerung durch Rückbau eine der größten Hürden dar. Während sich große Teile der Rückbaupotenziale in der Hand von eben diesen Eigentümern befindet, ist ein finanzielle Handlungsspielraum (Wertkorrekturen/Abschreibungen) bei diesen Akteuren faktisch nicht vorhanden.

Die von Investmentbanken oder international agierenden Fonds gegründeten Unternehmen haben ihre Bestände seit ca. 2001/2002 zusammengestellt und durch Zukäufe arrondiert. Dabei wurde angestrebt, möglichst große Unternehmen/Immobilienbestände zusammenzustellen, weil bei möglichen Börsengängen dafür eine höhere Marktkapitalisierung erhofft wurde.

Die Bestände wurden von Banken/Bankenkonsortien bezogen auf die Kaufpreise hoch finanziert. Meist wurde die auf den Objekten liegende Altfinanzierung abgelöst. Seitens der Banken wurde dann die Finanzierung in Form von Kreditanleihen weiterverkauft. Von besonderer Bedeutung war und ist in diesem Zusammenhang die Bewertung der Bestände. In der Regel erreichbar war eine Finanzierung mit einem Beleihungsauslauf des Fremdkapitals in Höhe von 85 %.

Bei der finanziellen Bewertung der Bestände sind grundsätzlich die Anschaffungspreise anzusetzen. Da es sich um Portfoliokäufe handelt, wurden dabei die Kaufpreise der Einzelobjekte nicht bestimmt. Die Einzelkaufpreise der Objekte wurden deshalb unter taktischen Gesichtspunkten festgelegt. Dies bedeutet, dass die Preise gut verkaufter Bestände niedriger angesetzt wurden, um bei der Veräußerung hohe Buchgewinne auszuweisen. Nicht verkaufbare, in der Regel jetzt rückbaufähige Bestände wurden demgegenüber in ihren Werten höher angesetzt.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, den Unternehmen Übernahmeangebote für ausgewählte Bestände zu machen. Die gebotenen Preise müssen aber oberhalb der Kreditausläufe liegen, da bei Verkäufen eine Tilgung der Kredite stattfinden muss. Zumeist sind die Kredite auch in den einzelnen Grundbüchern abgesichert.

Die skizzierten Rahmenbedingungen dieser Eigentümergruppe führen dazu, dass die bislang im Stadtumbau Ost und im Stadtumbau West genutzten Finanzierungs- und Fördermodelle im Bereich des Rückbaus hier vermutlich nicht erfolgreich sein werden. Im Rahmen einer intensivierten Kontaktpflege mit dieser Eigentümergruppe und in Abstimmung mit möglichen Fördermittelgebern für den Rückbau sollten daher gemeinsam neue Finanzierungs- und Ausgleichsmodelle geprüft werden⁵⁷.

⁵⁷ Mögliche Handlungsansätze werden aktuell im Innenministerium Schleswig-Holstein in Zusammenarbeit mit der Investitionsbank Schleswig-Holstein geprüft.

8.5 Handlungsfeld 5: Energetische Modernisierung

8.5.1 Ausgangslage

Rendsburg und Büdelsdorf sind in der Nachkriegszeit stark gewachsen und verfügen dadurch über einen großen Wohnungsbestand aus den Jahren vor 1977, dem Jahr der ersten Wärmeschutzverordnung. Viele dieser Gebäude entsprechen daher vor allem bei der Wärmedämmung, häufig aber auch bei der Heizungstechnik, nicht den heutigen energetischen Standards. Hierbei handelt es sich um sowohl um Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Reihenhäuser als auch um Mehrfamilienhäuser.

Die Wohngebiete mit den größten Energieeinsparungspotenzialen liegen insbesondere in den Rendsburger Stadtteilen Mastbrook, Kronwerk-Nord, Altstadt-Nord und in Teilen von Rotenhof und Königskoppel sowie in Büdelsdorf, im Sanierungsgebiet Hollerstraße-West (vgl. hierzu auch Abschnitt 5).

Die Wohnquartiere sind in der Regel durch eine unterschiedliche Eigentümerstruktur gekennzeichnet: Während sich ein großer Teil des Mehrfamilienhausbestands in der Hand professioneller Vermieter oder Verwalter befindet, handelt es sich bei den Ein- und Zweifamilienhäusern zumeist um selbst genutztes Wohneigentum von privaten Kleineigentümern. Während bei den größeren Vermietern oder Verwaltern energetische Modernisierung Teil der Bestandsentwicklung ist und im Rahmen von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgt⁵⁸, stellen die notwendigen Investitionen für viele Kleineigentümer häufig eine hohe Hürde dar⁵⁹. Eine Schwierigkeit besteht insbesondere darin, Eigentümer von Einfamilienhäusern zur Durchführung energetischer Modernisierungsmaßnahmen zu motivieren. Sie haben häufig schon allein aus Altersgründen kein Interesse (mehr) an einer energetischen Modernisierung ihrer Eigenheime. Entsprechende Maßnahmen werden häufig erst nach einem Eigentümerwechsel durchgeführt.

8.5.2 Ziele und Maßnahmen

Ziel des Handlungsfelds „Förderung der energetischen Modernisierung“ ist es, die Energieeinsparung und die damit verbundene CO₂ Reduzierung in den Ein- und Zweifamilien- sowie den Mehrfamilienhausbeständen in Rendsburg und Büdelsdorf zu fördern. Besonderes Augenmerk ist dabei auf die Gebiete mit Wohnungsbeständen aus den 1950er bis 1970er Jahren zu legen, bei denen besonders hohe Einsparpotenziale zu erzielen sind.

Energetische Modernisierung von selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern

Ziel der Handlungsempfehlungen ist es, die Ziele des 2009 zwischen dem Innenministerium Schleswig-Holstein und wohnungswirtschaftlichen Verbänden des Landes ge-

⁵⁸ Eine Ausnahme bildet hierbei insbesondere der durch hohe Wohnungsleerstände gekennzeichnete Stadtteil Mastbrook, in dem ein teilweise hoher Instandhaltungs- und Modernisierungsstau zu beobachten ist.

⁵⁹ Vgl. hierzu auch Hubertus Bardt, Markus Demary und Michael Voigtländer: Immobilien und Klimaschutz - Potenziale und Hemmnisse. IW-Trends - Vierteljahresschrift zur empirischen Wirtschaftsforschung aus dem Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Heft 2/2008.

schlossenen Klimapakts Wohnen zu unterstützen⁶⁰. Dieser sieht vor allem eine deutliche Reduzierung der CO₂-Emissionen um 40 % bis zum Jahre 2020 vor.

Im Vordergrund sollte zunächst, eine intensive und gezielte Informationspolitik für die Kleineigentümer stehen. Dabei sollte die Information auf die für Rendsburg und Büdelsdorf typischen Ein- und Zweifamilienhäuser zugeschnitten sein.

Soweit möglich sollten die Möglichkeiten der Energieeinsparung konkret anhand guter Beispiele aus Rendsburg und Büdelsdorf dargestellt werden. Folgende Maßnahmen sollten hierzu u. a. überprüft und ggf. umgesetzt werden:

- In den letzten Jahren hat sich – nicht nur – im Bereich der Stadtentwicklung das Lernen anhand von „Guten Beispielen“ (auch als best/good practices bezeichnet) durchgesetzt. Es hat sich erwiesen, dass konkrete und anschaulich aufbereitete Beispiele sehr dienlich sind, um Organisationen oder Einzelpersonen zur „Nachahmung“ zu motivieren („Das-kann-ich-auch-Effekt“).
- Das Land Schleswig-Holstein verfügt zudem aus der Zusammenarbeit der Investitionsbank Schleswig-Holstein mit der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen über eine differenzierte Typologie der Gebäudebestände aus der Zeit vor der ersten Wärmeschutzverordnung. Diese Gebäudetypologie aus dem Jahr 2002 beinhaltet u. a. für acht Einfamilien- und sieben Reihenhaustypen Hinweise zu möglichen Sanierungsmaßnahmen an den Gebäudetypen, über die Energiebilanz dieser Maßnahmen sowie zu den dabei entstehenden Kosten.
- Die Möglichkeiten zur Energieeinsparung und die Wege von staatlicher Förderung zu profitieren sind sehr vielfältig⁶¹. Vor allem die unterschiedlichen und häufig modifizierten finanziellen Fördermöglichkeiten sind für viele Hauseigentümer nur schwer überschaubar. Aus diesem Grund wird empfohlen, neben der Informationsvermittlung konkrete Beratungsangebote für die Eigentümer zu schaffen. Hierunter sind objektbezogene und fachliche Dienstleistungen ebenso, wie einer Förderberatung zu verstehen. Hierbei kann auch mit anderen lokalen Akteuren wie z. B. Verbänden, Baugewerbebetrieben und Schornsteinfegern zusammen gearbeitet werden.

Energetische Modernisierung von Mehrfamilienhäusern

Ziel der energetischen Sanierung und Modernisierung von Mehrfamilienhäusern ist es zum einen, Energie einzusparen und CO₂ Emissionen zu reduzieren und zum anderen, die Immobilien langfristig marktfähig zu halten, die Nebenkosten („Zweite Miete“) möglichst gering zu halten und gute Wohnbedingungen für die Mieter zu schaffen. Dabei ist vor dem Hintergrund des Überhangs an (unsanierten) Mietwohnungen abzuwägen, welche Immobilien modernisiert werden sollen und entsprechend förderfähig sind und welche Immobilien sich mittelfristig für einen Rückbau eignen und bei dem sich Modernisierungsmaßnahmen nicht lohnen. Dies betrifft vor allem die Objekte von Wohnungsanbietern mit größerem örtlichen Wohnungsbestand in Mastbrook aus den 1960er und 1970er Jahren mit hohem Leerstand.

Wünschenswert wäre es, mit den großen örtlichen Wohnungsanbietern in einen Dialog zu treten, um mit diesen die Möglichkeiten einer energetischen Modernisierung ihrer Bestände, die langfristig marktfähig sind, zu erörtern. Hierbei kann es hilfreich sein, neben niedrigeren Energiekosten und den damit möglicherweise erhöhten Miet-

⁶⁰ Für nähere Informationen zum Klimapakt Wohnen:
http://www.schleswig-holstein.de/Klimapakt/DE/klimapakt_node.html

⁶¹ So z.B. die KfW-Programme zur energetischen Sanierung und zu erneuerbaren Energien

anpassungsspielräumen finanziell nicht direkt messbaren Effekte wie etwa den Imagegewinn durch eine klimaorientierte Bestandsentwicklung als Vorteil für das Unternehmen in den Fokus zu rücken. Auch die Möglichkeit ergänzender Einsätze von Fördermitteln ist zu prüfen.

Für die privaten (Klein-)Eigentümer mit Mehrfamilienhausbesitz können Informationen hinsichtlich der Förderung von Modernisierungsmaßnahmen oder der Unterstützung bei Rück- und Neubauaktivitäten sinnvoll sein. Zu diesem Zweck ist auch für diese Eigentümergruppe das Einrichten einer Informations- und Beratungsstelle der Stadt zu empfehlen. Denn wie Befragungen bei dieser Gruppe zeigen, sind häufig Informationsdefizite in Bezug auf die Möglichkeiten der energetischen Modernisierung zu beobachten.

8.6 Handlungsfeld 6: Soziale Wohnraumversorgung

8.6.1 Ausgangslage

Soziale Wohnraumversorgung dient der Unterstützung von Haushalten, die sich nicht oder nur eingeschränkt selbst angemessen am Markt mit Wohnraum versorgen können. Hierzu gehören z. B. einkommensschwache Haushalte, ältere Menschen und Behinderte.

Haushalte mit niedrigem Einkommen bilden in Büdelsdorf und insbesondere in Rendsburg eine bedeutsame Gruppe und die Anzahl derjenigen Haushalte, die Leistungen nach dem SGB II („Hartz IV“) bzw. dem SGB XII („Sozialhilfe“) in Anspruch nehmen (rund 2.810 Bedarfsgemeinschaften in Rendsburg und Büdelsdorf) ist vergleichsweise hoch. Die Versorgung dieser Bevölkerungsgruppen mit angemessenem Wohnraum ist daher ein wichtiger Bestandteil des kommunalen Versorgungsauftrages.

Von den rund 1.800 heute noch öffentlich geförderten Wohnungen werden bis zum Jahr 2025 fast zwei Drittel (ca. 63 % bzw. ca. 1.120 WE) aus der Belegungs- und Mietbindung heraus fallen. Der belegungsgebundene und mietgebundene Bestand in Rendsburg und Büdelsdorf hätte dann noch eine Größenordnung von ca. 680 Wohneinheiten. Ein eigener kommunaler Wohnungsbestand als Steuerungsinstrument (unabhängig von Belegungsbindungen) steht in Rendsburg/Büdelsdorf nicht (mehr) zur Verfügung. Der kommunale Handlungsspielraum ist damit begrenzt und wird mit dem Wegfall der Bindungen in den Altbeständen in Zukunft weiter abnehmen.

Bei der Bewertung und Ausgestaltung der sozialen Wohnraumversorgung sollten zumindest drei Aspekte unterschieden werden:

- die Versorgung unterschiedlicher Zielgruppen,
- das quantitative und qualitative Wohnungsangebot sowie
- die Entwicklung der Wohnquartiere.

Mit Blick auf die *Zielgruppe* der einkommensschwachen Haushalte hat die Analyse der Neuvermietungsangebote aus den Jahren 2008 bis 2010 gezeigt (vgl. Abschnitt 4.4.2), dass zumindest derzeit für Bedarfsgemeinschaften in Rendsburg und Büdelsdorf bei Neuanmietungen ein ausreichendes Angebot an Wohnungen mit einer Miete innerhalb der festgelegten Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft zur Verfügung steht. Je nach Größe der Bedarfsgemeinschaft sind es jeweils rund 40 bis 60 % der angebotenen Wohnungen, die innerhalb der Kostengrenzen liegen. Allerdings unterscheiden sich hier die beiden Standorte Rendsburg und Büdelsdorf: Während in Rendsburg fast 60 % der Angebote innerhalb der Kostengrenzen liegen, sind es in Büdelsdorf nur 40 %. Empfänger von Transferleistungen finden damit in Rendsburg ein größeres Wohnungsangebot vor als in Büdelsdorf. Dies kann zu „Pull-Effekten“ beim Zuzug dieser Nachfragergruppe in Richtung des Wohnstandorts Rendsburg führen oder bereits geführt haben

Die Preisspanne der Bestandsmieten öffentlich geförderter Wohnungen reicht dabei von rund 3,10 bis 5,40 Euro/m². Damit liegt das Mietenniveau im geförderten Bestand nur unter dem Niveau der freifinanzierten Wohnungen in Rendsburg bzw. Büdelsdorf, deren Mieten bei rund 2,70 bis 6,20 EUR/m² liegen (vgl. Abschnitt 4.4).

Angesichts des erheblichen strukturellen Angebotsüberhangs bei Mietwohnungen in Rendsburg und Büdelsdorf ist auch längerfristig von einem relativ niedrigen Mietenniveau in den beiden Städten auszugehen und damit trotz eines stark rückläufigen geförderten Wohnungsbestands von einem ausreichenden Angebot an preiswerten freifinanzierten Wohnungen.

Hinsichtlich der Zielgruppe der älteren oder behinderten Menschen ist festzustellen, dass bislang nur ein kleinerer Teil des Wohnungsbestands (inkl. des Wohnumfelds) als alters- oder behindertengerecht zu bezeichnen ist.

Mit Blick auf das *Wohnungsangebot* erscheint es als problematisch, dass Mietwohnungsbestände teilweise qualitativ nicht mehr als nachfragegerecht gelten können und zum Teil erhebliche Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarfe aufweisen.

Auf Ebene der *Quartiere* erscheint es problematisch, dass in einzelnen Wohngebieten, und dies gilt in besonderem Maße für den Rendsburger Stadtteil Mastbrook, sich soziale Problemgruppen und Problemlagen konzentrieren, mit negativen Folgen für das Image des gesamten Stadtteils.

8.6.2 Ziele und Maßnahmen

Wesentliche Ziele der sozialen Wohnraumversorgung sind:

- Zielgruppenorientierte Wohnungsangebote zur Unterstützung von Haushalten, die sich nicht selbst am Markt angemessen mit Wohnraum versorgen können, hierzu gehören u. a.
 - einkommensschwache Haushalte,
 - ältere Menschen und Behinderte,
 - „nicht wohnfähige“ Bevölkerungsgruppen (z. B. Obdachlose, sozial/verhaltensauffällige Personen).
- 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.

Wichtige Handlungsansätze zur Gewährleistung einer sozialen Wohnraumversorgung und der Umsetzung der zuvor genannten Ziele sind u. a.:

Zielgruppenorientierte Wohnungsangebote

- Sicherung von Wohnungsbindungen durch Kooperationsverträge zwischen Stadt und Wohnungsunternehmen
- Schaffung von alten- und behindertengerechten Wohnungen und eines entsprechenden Wohnumfelds
- Ausweitung des Angebots an ambulanten Diensten (Betreutes Wohnen), Service-Zentralen mit differenziertem Angebot schaffen
- Begleitung von Problemfällen durch die Stadt und in Kooperation mit den Wohnungsunternehmen, ggf. auf Grundlage von Kooperationsverträgen zwischen Stadt und Wohnungsanbieter

Soziale Stadt- und Quartiersentwicklung

- Übernahme von wohnungswirtschaftlichen, baulichen und sozialen Maßnahmen im Rahmen der sozialen Quartiersentwicklung

Eine wichtige Voraussetzung für die Umsetzung dieser Handlungsansätze ist eine Intensivierung der Zusammenarbeit zwischen den Städten Rendsburg/Büdelndorf und der Wohnungswirtschaft im Rahmen der Stadt- und Quartiersentwicklung (siehe Handlungsfeld 7: Institutionalisierung eines Arbeitskreises Wohnen, Austausch und Kooperation zwischen der Stadt Rendsburg/Büdelndorf und der Wohnungswirtschaft).

8.7 Handlungsfeld 7: Kooperation, Kommunikation und Akteurskonzepte

8.7.1 Ausgangslage

Die Bewirtschaftung der Wohnungsbestände und der Wohnungsneu- und -umbau wird durch private Anbieter vorgenommen. In der Stadt- und Quartiersentwicklung, der öffentlichen Förderung und in der Miet- und Sozialpolitik übernehmen auch die Städte und Gemeinden eine wichtige Rolle.

Bislang besteht in Rendsburg/Büdelndorf nur teilweise ein Austausch zwischen der Stadt (Verwaltung, Fachpolitik) und den Marktakteuren, wie Wohnungsunternehmen, Projektentwicklern, Einzeleigentümern (Haus & Grund) oder auch örtlichen Finanzinstituten. Kontakte bestehen zumeist im Rahmen von Einzelprojekten. Außerhalb der Planungsprozesse zum ISEK/Wohnraumversorgungskonzept und Wohnungsmarktkonzept gibt es bislang kein regelmäßiges und übergreifendes Forum zur Stadtentwicklung und zum Wohnungsmarkt. Dieses wird aber angesichts der spezifischen Eigentümerstruktur in Rendsburg/Büdelndorf mit mehreren sogenannten „neuen Eigentümern“, die überregional bzw. international operieren, als notwendig erachtet, um gerade diese Eigentümer in einen kommunalen Dialog einzubinden.

Da die Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung grundsätzlich eine Vielzahl unterschiedlicher Akteure und Themen betrifft, ist ein möglichst kontinuierlicher Austausch und die Kooperation von Stadt und Eigentümern anzuraten. Gemeinsame Planungen und Umsetzungen von Maßnahmen können zudem Synergieeffekte erzeugen und dabei helfen, knapper werdende Finanzmittel effektiver einzusetzen.

Für die Kooperation zwischen Stadt, Verbänden und Eigentümern sollte ein Kooperationsnetzwerk aufgebaut werden, dessen Kern ein Arbeitskreis aus städtischen Stellen, Verbänden und großen Wohnungsanbietern bilden sollte. Im Rahmen der Arbeit am Wohnungsmarktkonzept wurde ein solcher Arbeitskreis bereits initiiert. Dieser Arbeitskreis könnte Grundsatzfragen der Marktentwicklung und Angebotsgestaltung ebenso behandeln, wie Fragen der Wohnraumförderung. Mit der neuen Wohnraumförderung kann das Land einem deutlich flexibleren Einsatz von Fördermitteln ermöglichen, als dies früher der Fall war. So ist es z. B. seit einigen Jahren möglich, Fördermittel nicht nur für die Wohnungsbestands, sondern auch für die Quartiersentwicklung einzusetzen und für die Belegungsoptimierung Kooperationsverträge zwischen Stadt und Wohnungsunternehmen abzuschließen.

Wichtige Maßnahme der Belegungspolitik: Kooperationsverträge zwischen Stadt und Wohnungseigentümern

Zu Kooperation von Akteuren im Bereich der Wohnversorgung wird durch die Landespolitik unterstützt. Das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) Schleswig-Holstein ermöglicht den Abschluss von Kooperationsverträgen als wohnungspolitisches Instrument von Städten und Gemeinden zur Einflussnahme auf die Belegung (siehe hierzu §6 SHWoFG)⁶². In Schleswig-Holstein haben beispielsweise die Städte Lübeck, Elmshorn und Eckernförde Kooperationsverträge mit örtlichen Wohnungsgesellschaften abgeschlossen.

Solche Verträge ermöglichen den Akteuren in der Wohnraumförderung (d. h. den Wohnungseigentümern und den Fördermittelgebern) breitere Gestaltungsspielräume. Der Inhalt der Kooperationsverträge geht dabei deutlich über den reinen Tausch von Belegungsrechten hinaus. So können neben Maßnahmen an Wohnungen und Gebäuden auch Maßnahmen zur Quartiersentwicklung (z. B. im Wohnumfeld oder auch nicht investive Maßnahmen) über einen Kooperationsvertrag zwischen Stadt und Wohnungsunternehmen gefördert werden.

Für die Unternehmen entstehen hierdurch wirtschaftliche Spielräume, die für soziale und investive Begleitmaßnahmen eingesetzt werden. Quartiersbezogen werden damit soziale Infrastrukturangebote und städtebauliche Maßnahmen wie zum Beispiel Nachbarschafts-Treffs, Kindertagesstätten und Konfliktmanagement aufgebaut und langfristig unterstützt. Folgekosten für die öffentliche Hand und die wohnungswirtschaftlichen Unternehmen aufgrund von Konzentrationen sozialer Problemfälle und sozialer Segregation innerhalb von Wohnquartieren werden abgebaut⁶³.

Flexible Neubau- und Bestandsförderung – Schleswig-Holsteinisches Wohnraumförderungsgesetz

Im Mittelpunkt des Wohnraumförderungsgesetzes des Landes Schleswig-Holstein steht die Förderung von Haushalten, die „sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können“. Es schafft aber auch ergänzend Möglichkeiten zur Schaffung sozial stabiler Wohnumfelder, zur Erhaltung und Schaffung stabiler Wohn- und Nachbarschaftsverhältnisse/Bewohner- und Quartiersstrukturen sowie für den Klimaschutz und die Energieeinsparung.

Fördermittel gibt es für den Bau und die Modernisierung von Gebäuden und für Investitionen zur Verbesserung des Wohnquartiers. Auch entsprechende Entwicklungskonzepte können gefördert werden. So ist es über das neue Wohnraumförderungsgesetz möglich, dass im Rahmen der Quartiersentwicklung Mittel der Wohnraumförderung beispielsweise für Sozialarbeit oder die Herrichtung eines Jugendtreffs eingesetzt werden.

⁶² Ein Beispiel für einen bestehenden Kooperationsvertrag findet sich Internet hier: www.ib-sh.de/fileadmin/ibank/Immobilien/Kooperationsvertraege/Bsp._Kooperationsvertrag.pdf. Generell können aber auch andere Inhalte als in diesem Beispiel zwischen den Kooperationspartnern ausgehandelt werden.

⁶³ Vgl. www.schleswig-holstein.de/IM/DE/Service/Presse/PI/2006/060518__im__kooperationsvertrag__hl.html

8.7.2 Ziele und Maßnahmen

Ziel des Handlungsfeld ist es, durch die Einrichtung eines Arbeitskreises Wohnen, wie er im Rahmen der Erstellung dieses Wohnungsmarktkonzeptes stattgefunden hat, den Kontakt und Austausch zwischen den Akteuren vor Ort zu institutionalisieren. Der Arbeitskreis soll dazu dienen, sich allgemein über Fragen und aktuelle Trends von Stadtentwicklung und Wohnungsmarkt in Rendsburg/Büdelndorf auszutauschen, über Ziele und geplante Maßnahmen der einzelnen Akteure zu informieren und sich hierdurch die Option zu verschaffen, im Rahmen von Investitionen und Entwicklungsmaßnahmen zu kooperieren. Auch die Möglichkeiten, die Kooperationsverträge oder das neue Wohnraumförderungsgesetz bieten, werden nur nutzbar sein, wenn die Akteure miteinander im Gespräch sind und sich über gemeinsame Ziele und Maßnahmen verständigen.

Folgende Rahmenbedingungen sind für die erfolgreiche Kooperation besonders wichtig:

- Festlegung eines institutionellen Rahmens (Koordination, Organisation, Moderation)
- Teilnehmer festlegen und persönlich einladen
- Neben der Stadt (Verwaltung, Fachpolitik) sollten im Arbeitskreis Wohnungsunternehmen/Verwalter, örtliche Projektentwickler, Haus & Grund oder auch örtliche Finanzinstitute vertreten sein. Je nach Themenfeld und Schwerpunktsetzungen kann ein solcher Arbeitskreis um weitere Akteure/Experten ergänzt werden.
- Feste Sitzungsfrequenz festlegen
- Aufgaben und Beratungsschwerpunkte festlegen
- Leitung und Organisation des Arbeitskreises sollten auf Seiten der Stadtverwaltung liegen. Es wird vorgeschlagen, dass sich Stadt und Wohnungsmarktakteure zunächst ein bis zwei Mal jährlich zusammensetzen, um sich gegenseitig zu informieren.
- Fester Programmpunkt sollte alle zwei Jahre die Vorstellung der Monitoringergebnisse für Rendsburg/Büdelndorf sein (vgl. Teil C). Hier sollten zunächst allen beteiligten Akteuren die Ergebnisse vorgestellt werden. Anschließend kann die Veranstaltung genutzt werden, das Monitoring um qualitative Einschätzungen der Akteure zu ergänzen, die Entwicklung der vergangenen 2 Jahre zu resümieren und gemeinsam zu bewerten sowie anstehende Planungen zu bewerten.