

Standort- und Marktanalyse für die Bereiche "Kronwerker Moor" und „Sandkoppel“ in Rendsburg

Endbericht



Hamburg, Juli 2017

Adenauerallee 28
20097 Hamburg
Telefon
(040) 28 08 10-0
Fax
(040) 28 08 10 20

service@f-und-b.de
www.f-und-b.de

Geschäftsführer
Dr. Bernd Leutner

Hamburg HRB 49405

Inhalt

1	Ausgangslage, Ziele und Methodik	3
2	Analyse der aktuellen Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung in Rendsburg und Büdelsdorf	4
2.1	Wirtschaftliche Entwicklung.....	4
2.2	Nachfrageentwicklung.....	6
2.3	Angebotsentwicklung	13
2.3.1	Wohnungsbestand.....	13
2.3.2	Bautätigkeit.....	15
2.3.3	Öffentlich geförderte Wohnungen	18
2.4	Marktentwicklung	19
2.4.1	Mietwohnungen	19
2.4.2	Eigentumswohnungen	21
2.4.3	Eigenheime.....	22
2.4.4	Wohnbauland.....	24
2.5	Fazit: Aktuelle Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung in Rendsburg und Büdelsdorf.....	26
3	Vorausschätzung der künftigen Nachfrageentwicklung und des Wohnungsneubaubedarfs in Rendsburg bis zum Jahr 2030.....	29
3.1	Vorausschätzung der Bevölkerungsentwicklung bis 2030	29
3.2	Vorausschätzung der Haushaltsentwicklung bis 2030.....	31
3.3	Vorausschätzung des künftigen Wohnungsneubedarfs bis 2030	33
3.4	Gegenüberstellung von Wohnungsneubaubedarf, Neubaunachfrage und Wohnbauflächenpotenzialen in Rendsburg bis 2030.....	36
4	Analyse der Flächen "Kronwerker Moor" („Heidmannsche Koppeln“) in Mastbrook und „Sandkoppel“ in Seemühlen	37
4.1	Bebauungsplan Nr. 24 "Kronwerker Moor", Mastbrook, K 1, („Heidmannsche Koppeln“)	38
4.2	Bereich „Sandkoppel“, Seemühlen.....	43

5	Bewertung der Entwicklungschancen der Bereiche „Kronwerker Moor“ und „Sandkoppel“ und Handlungsempfehlungen	48
5.1	Bewertung der Entwicklungschancen der Bereiche „Kronwerker Moor“ und „Sandkoppel“	48
5.2	Handlungsempfehlungen	49

STAND:

Beschlussfassung der Ratsversammlung der Stadt Rendsburg vom 12. Oktober 2017 als Teilfortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes (WMK 2011) als ergänzender Orientierungsrahmen der zukünftigen Stadt- und Wohnraumentwicklung für Rendsburg.

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in Rendsburg und Büdelsdorf 2011-2015	4
Abb. 2	Anzahl der Arbeitslosen und deren Anteil an der Bevölkerung im Alter zwischen 15 und 65 Jahren in % in Rendsburg 2011-2015	5
Abb. 3	Anzahl der Arbeitslosen und deren Anteil an der Bevölkerung im Alter zwischen 15 und 65 Jahren in % in Büdelsdorf 2011-2015.....	5
Abb. 4	Bevölkerungsentwicklung in Rendsburg und Büdelsdorf 2011-2015.....	6
Abb. 5	Relative Einwohnerentwicklung in Rendsburg, Büdelsdorf und dem GEP-Umland 2011-2015 in %	7
Abb. 6	Einwohneranzahl in Rendsburg, Büdelsdorf und den GEP-Umlandgemeinden 2011-2015	7
Abb. 7	Bevölkerung nach Anteil der Altersgruppen in Rendsburg und Büdelsdorf 2015 in %	8
Abb. 8	Bevölkerung nach Anteil der Altersgruppen in Rendsburg und Büdelsdorf 2011-2015 in %	9
Abb. 9	Saldo Wanderungen, natürliche Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsentwicklung insgesamt in Rendsburg und Büdelsdorf 2011-2015	10
Abb. 10	Saldo der Wanderungen für Rendsburg und Büdelsdorf nach Altersgruppen 2011-2015	11
Abb. 11	Saldo der Wanderungen für Rendsburg und Büdelsdorf in der	12
Abb. 12	Entwicklung des Wohnungsbestandes in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Rendsburg und Büdelsdorf 2011-2015	13
Abb. 13	Relative Entwicklung des Wohnungsbestandes in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Rendsburg und Büdelsdorf und dem GEP-Umland 2011-2015 in %.....	14
Abb. 14	Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Rendsburg und Büdelsdorf und dem GEP-Umland 2011-2015.....	14
Abb. 15	Anteil der Wohnungsbestände in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Wohnungsgröße in Rendsburg und Büdelsdorf 2015 in %.....	15
Abb. 16	Baufertigstellungen neuer Wohnungen in Wohngebäuden in Rendsburg und Büdelsdorf 2011-2015	16
Abb. 17	Baufertigstellungen neuer Wohnungen in Wohngebäuden in Rendsburg und Büdelsdorf und dem GEP-Umland 2011-2015.....	16
Abb. 18	Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen in Rendsburg und Büdelsdorf 2012-2030	18

Abb. 19	Regionale Marktmietenentwicklung im Neubau 2011-2015 in €/m ² nettokalt (arithmetisches Mittel)	20
Abb. 20	Regionale Marktmietenentwicklung im Bestand 2011-2015 in €/m ² nettokalt (arithmetisches Mittel, Referenzwohnung)	21
Abb. 21	Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen in Rendsburg, Büdelsdorf und dem GEP-Umland 2011-2015.....	21
Abb. 22	Durchschnittliche Kaufpreise von Eigentumswohnungen in Rendsburg und Büdelsdorf 2011-2015 in Euro	22
Abb. 23	Anzahl der Kauffälle von Einfamilienhäusern in Rendsburg, Büdelsdorf und dem GEP-Umland 2011-2015.....	23
Abb. 24	Durchschnittliche Kaufpreise von (freistehenden) Ein- und Zweifamilienhäusern in Rendsburg und Büdelsdorf 2011-2015 in Euro	23
Abb. 25	Durchschnittliche Kaufpreise von Doppelhaushälften und Reihenhäusern in Rendsburg und Büdelsdorf 2011-2015 in Euro	24
Abb. 26	Bodenrichtwerte in Rendsburg, Büdelsdorf und den GEP-Umlandgemeinden zum 31.12.2014 (erschließungs- beitragsfrei) in €/m ²	25
Abb. 27	Vorausschätzung der Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner m Kreis Rendsburg-Eckernförde bis 2030	29
Abb. 28	Altersaufbau der Bevölkerung im Kreis Rendsburg-Eckernförde 2014 und 2030	30
Abb. 29	Vorausschätzung der Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner in der Stadt Rendsburg und dem GEP-Umland bis 2030.....	31
Abb. 30	Vorausschätzung der Zahl der Haushalte im Kreis Rendsburg-Eckernförde bis 2030	32
Abb. 31	Vorausschätzung der Zahl der Haushalte nach Altersgruppen im Kreis Rendsburg-Eckernförde bis 2030	32
Abb. 32	Vorausschätzung der Zahl der Haushalte in der Stadt Rendsburg und dem GEP-Umland bis 2030	33
Abb. 33	Bedarfsabschätzungen zum Wohnungsneubau im Kreis Rendsburg-Eckernförde bis 2030 in WE	33
Abb. 34	Wohnungsneubaubedarf (Summe im Zeitraum) Stadt Rendsburg bis 2030 in WE	34
Abb. 35	Wohnungsneubaubedarf (Summe im Zeitraum) GEP-Umland in WE	34
Abb. 36	Wohnungsneubaubedarf, Neubaunachfrage und Wohnbauflächenpotenziale in Rendsburg bis 2030	36
Abb. 37	Bereiche "Kronwerker Moor", Mastbrook, und „Sandkoppel“, Seemühlen	37

1 Ausgangslage, Ziele und Methodik

Aufgrund von Flächenausweisungen im Umland hat die Ratsversammlung der Stadt Rendsburg die Verwaltung aufgefordert, zu überprüfen, ob auch für die Stadt Rendsburg die Ausweisung und der Verkauf von Flächen sinnvoll ist.

Vor diesem Hintergrund sind in Rendsburg der Bereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 24 "Kronwerker Moor", Mastbrook, K 1, („Heidmannsche Koppeln“) und eine Fläche von rund 2 ha auf der sogenannten „Sandkoppel“ im Westen des Stadtgebietes wieder in den Fokus gerückt.

Die Stadt Rendsburg möchte, aufbauend auf dem kommunalen Wohnungsmarktkonzept aus dem Jahre 2011, mit der vorliegenden Marktanalyse prüfen, welche Auswirkungen die Vermarktung dieser Flächen auf den Rendsburger Wohnungsmarkt haben würde bzw. ob dieser hierfür eine ausreichende Nachfrage bietet. Hierzu sollen die zentralen Rahmendaten des Wohnungsmarktkonzepts für Rendsburg und Büdelsdorf aktualisiert werden.

Zentrale Fragestellungen waren hierbei:

- Wie ist die aktuelle Marktsituation einzuschätzen?
- Von welcher Nachfrageentwicklung ist in den kommenden Jahren auszugehen?
- Welche konkurrierenden Flächenangebote in Rendsburg und Büdelsdorf sind aktuell vorhanden?
- Sind die beiden Vorhaben „Heidmannsche Koppeln“ und „Sandkoppel“ kompatibel – und damit „förderunschädlich“ – für die Entwicklung der neuen Wohnbauflächen auf dem Gelände der ehemaligen Eiderkaserne?
- Welche Handlungsempfehlungen können hieraus für die künftige Entwicklung dieser beiden Flächen abgeleitet werden?

Diese Marktanalyse basiert auf einer Auswertung amtlicher und nichtamtlicher Daten zur Nachfrage-, Angebots- und Marktentwicklung in Rendsburg und Büdelsdorf, mit denen zentrale Inhalte des „Wohnungsmarktkonzepts Rendsburg/Büdelsdorf“ für die Jahre 2011 bis 2015 fortgeschrieben werden. Mit Blick auf die geplante Entwicklung der Standorte „Heidmannsche Koppeln“ und „Sandkoppel“ liegt der Fokus dieser Untersuchung auf der Stadt Rendsburg.

Zur qualitativen Einschätzung der aktuellen Nachfrage- und Wohnungsmarktsituation in Rendsburg wurden ergänzend Gespräche mit lokalen Marktexperten durchgeführt. Eine Begehung der beiden Gebiete komplementiert die Untersuchung.

2 Analyse der aktuellen Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung in Rendsburg und Büdelsdorf

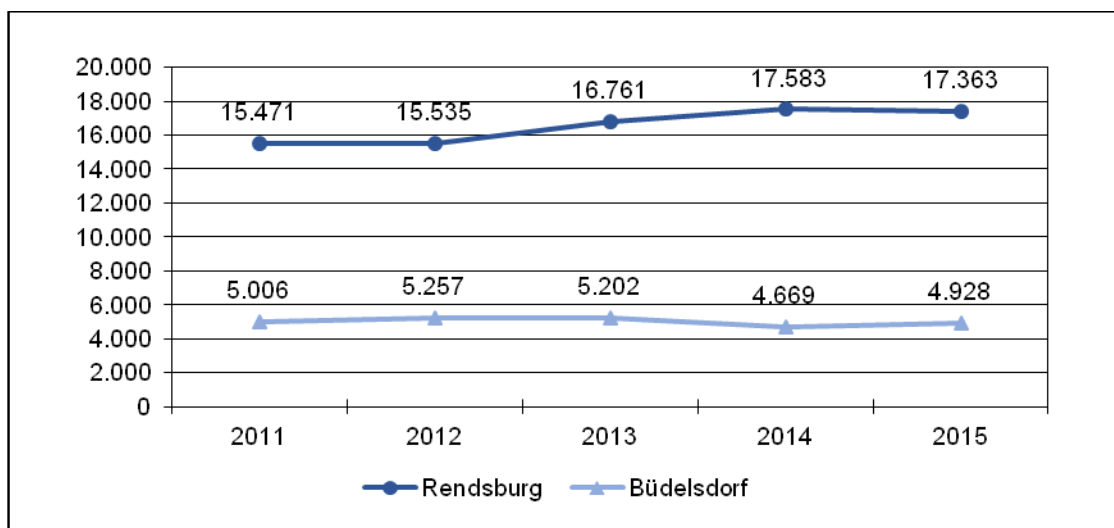
Im Folgenden werden die zentralen Rahmendaten zur Wirtschafts-, Nachfrage-, Angebots- und Marktentwicklung in den Städten Rendsburg und Büdelsdorf analysiert. Der Betrachtungszeitraum umfasst hierbei in der Regel die Jahre 2011 bis 2015.

2.1 Wirtschaftliche Entwicklung

Anstieg der Beschäftigtenzahlen, aber auch der Arbeitslosigkeit in Rendsburg

Bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zeigt sich für Rendsburg zwischen 2011 und 2015 insgesamt eine positive Entwicklung, wobei insbesondere zwischen 2012 und 2014 ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen ist. In Büdelsdorf hat sich die Beschäftigtenzahl nach einem zwischenzeitlichen An- und wieder Abstieg bei etwa 5.000 Beschäftigten stabilisiert (Abb. 1).

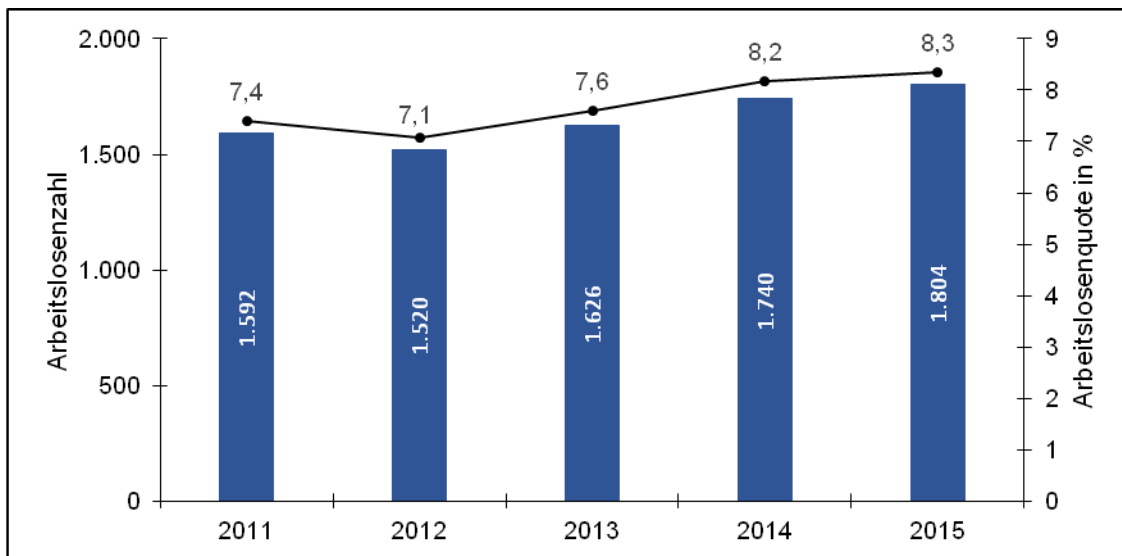
Abb. 1 Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in Rendsburg und Büdelsdorf 2011-2015



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2016

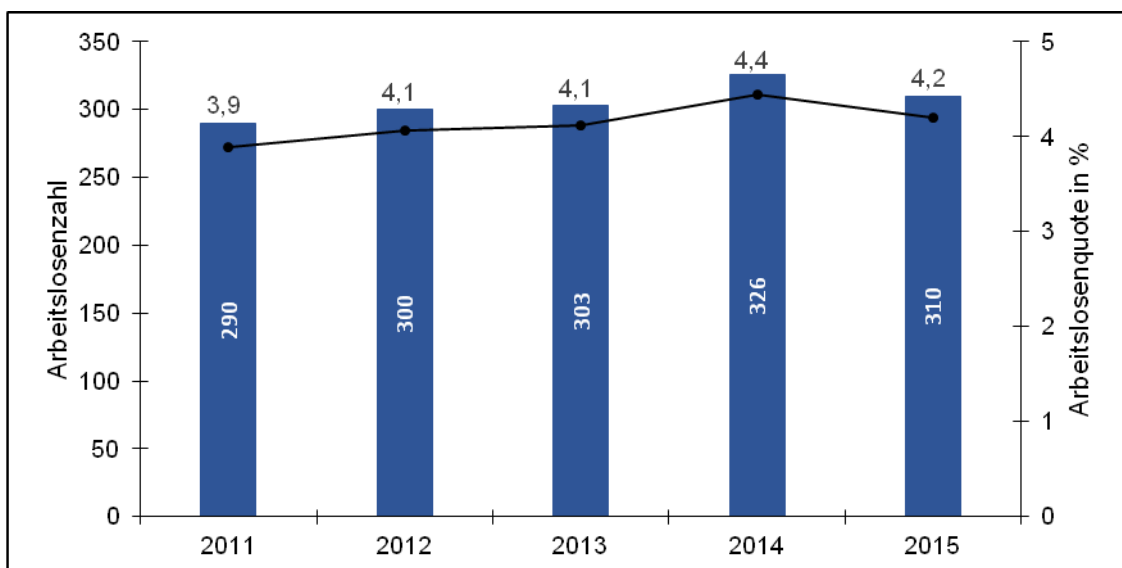
Am Arbeitsmarkt in Rendsburg ist – entgegen eines rückläufigen Trends auf Landesebene – seit dem Jahr 2012 ein Anstieg der Arbeitslosenzahlen zu beobachten. Der Anteil der Arbeitslosen an der Bevölkerung im Alter zwischen 15 und 65 Jahren ist dabei mit zuletzt 8,3 % (2015) fast doppelt so hoch wie in Büdelsdorf, wo die Arbeitslosenquote in den vergangenen Jahren relativ stabil bei leicht über vier Prozent lag (Abb. 2 und 3).

Abb. 2 Anzahl der Arbeitslosen und deren Anteil an der Bevölkerung im Alter zwischen 15 und 65 Jahren in % in Rendsburg 2011-2015



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2016

Abb. 3 Anzahl der Arbeitslosen und deren Anteil an der Bevölkerung im Alter zwischen 15 und 65 Jahren in % in Büdelsdorf 2011-2015



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2016

2.2 Nachfrageentwicklung

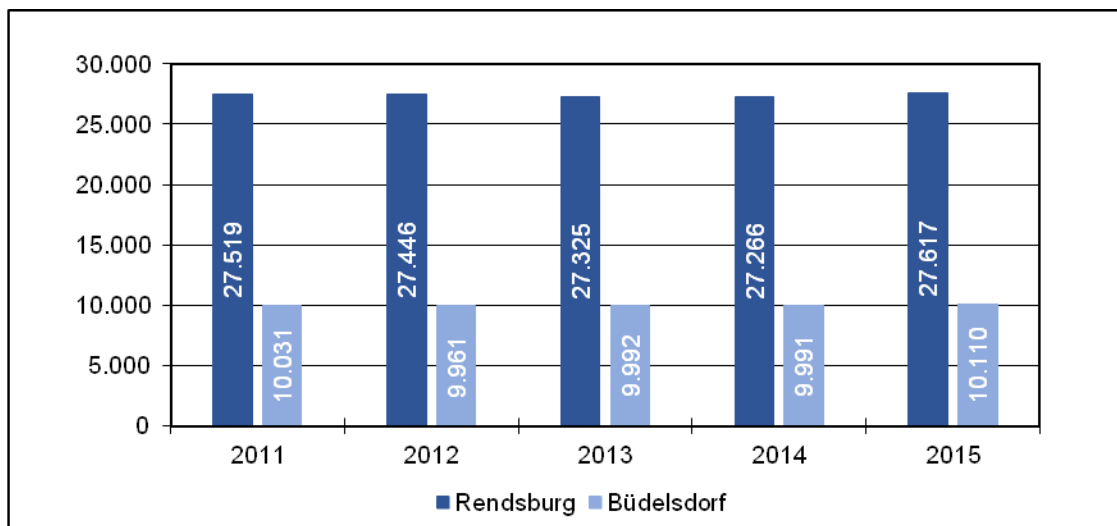
Stabile, leicht positive Bevölkerungsentwicklung

In den Städten Rendsburg und Büdelsdorf lebten Ende 2015 37.727 Einwohner und zwar davon

- in Rendsburg 27.617 und
- in Büdelsdorf 10.110 Einwohner.

Damit leben rund 14 % der rund 270.000 Einwohner des Landkreises Rendsburg-Eckernförde in den beiden Städten (vgl. (Abb. 4).

Abb. 4 Bevölkerungsentwicklung in Rendsburg und Büdelsdorf 2011-2015



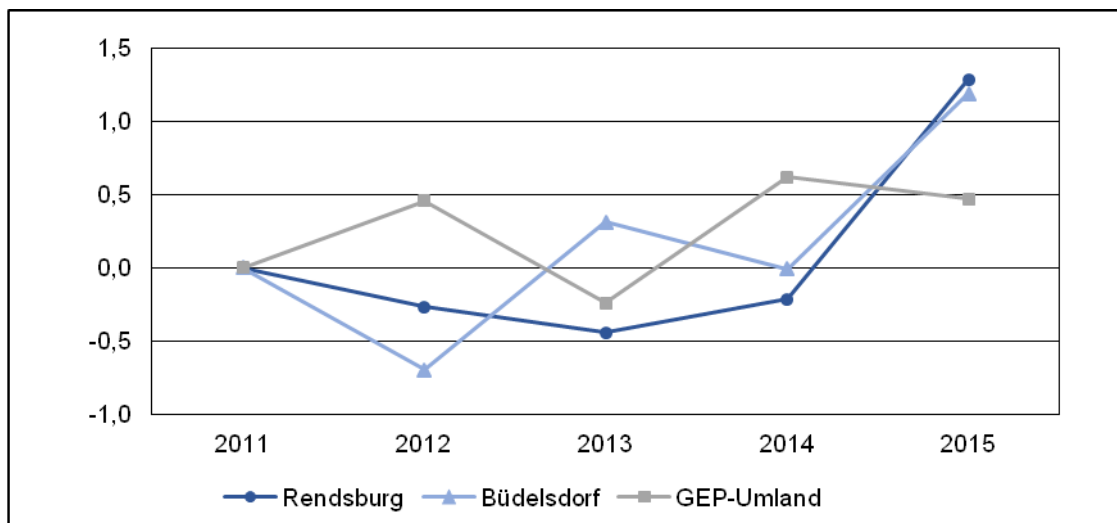
Quelle: Statistikamt Nord, 2016

Rendsburg und Büdelsdorf haben zwischen 2011 und 2015 jeweils einen geringfügigen Bevölkerungsanstieg zu verzeichnen. In Rendsburg ist die Einwohnerzahl gegenüber 2011 um 0,4 % und in Büdelsdorf um 0,8 % gestiegen. In Rendsburg kam es hierbei nach einem anhaltenden Bevölkerungsrückgang allerdings erst 2015 in Folge des starken Zuzugs von Flüchtlingen zu einem Anstieg der Bevölkerungszahl.

Insgesamt leicht positive, aber uneinheitliche Einwohnerentwicklung im GEP-Umland

Wie die beiden Städte Rendsburg und Büdelsdorf verzeichnete auch das GEP-Umland zwischen 2011 und 2015 insgesamt eine leicht positive Einwohnerentwicklung (vgl. Abb. 5). Allerdings verlief diese innerhalb des GEP-Umlands sehr uneinheitlich. Während die Bevölkerung in Gemeinden wie Westerrönfeld und Alt Duvenstedt stagnierte bzw. wie in Nübbel (-4,2 %) geschrumpft ist, haben andere Gemeinden ihre Bevölkerungszahl im zweistelligen Prozentbereich steigern können. Hierzu gehören insbesondere die Gemeinden Borgstedt (+15,8 %) und Schülldorf (+18,2 %) (Abb. 6).

Abb. 5 Relative Einwohnerentwicklung in Rendsburg, Büdelsdorf und dem GEP-Umland 2011-2015 in %



Quelle: Statistikamt Nord, 2017, Berechnung F+B

Abb. 6 Einwohneranzahl in Rendsburg, Büdelsdorf und den GEP-Umlandgemeinden 2011-2015

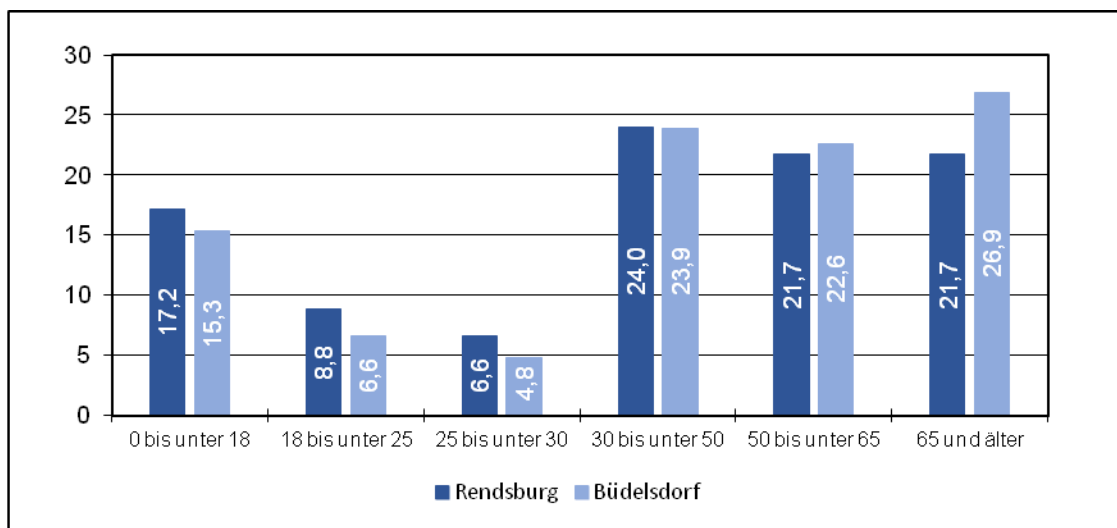
GEP-Region	2015	Veränderung 2011-2015
Rendsburg	27.617	98
Büdelsdorf	10.110	79
Alt Duvenstedt	1.888	34
Borgstedt	1.525	179
Fockbek	6.193	-107
Jevenstedt	3.262	17
Nübbel	1.525	-32
Osterrönfeld	5.110	-40
Rickert	1.068	-31
Schacht-Audorf	4.742	255
Schülldorf	767	100
Schülp bei Rd.	1.137	9
Westerrönfeld	4.933	32
Insgesamt	69.877	593

Quelle: Statistikamt Nord, 2017

„Junge“ Stadt Rendsburg

Die Altersstruktur der Bevölkerung unterscheidet sich in Rendsburg und Büdelsdorf teilweise deutlich. Rendsburg zeigt sich hierbei als die „jüngere“ Stadt. Der Anteil der Altersgruppen bis unter 30 Jahre ist in Rendsburg jeweils höher als in Büdelsdorf, während umgekehrt in Büdelsdorf der Anteil der über-50-Jährigen höher ist. Dies gilt insbesondere für die Gruppe der über-65-Jährigen (Abb. 7).

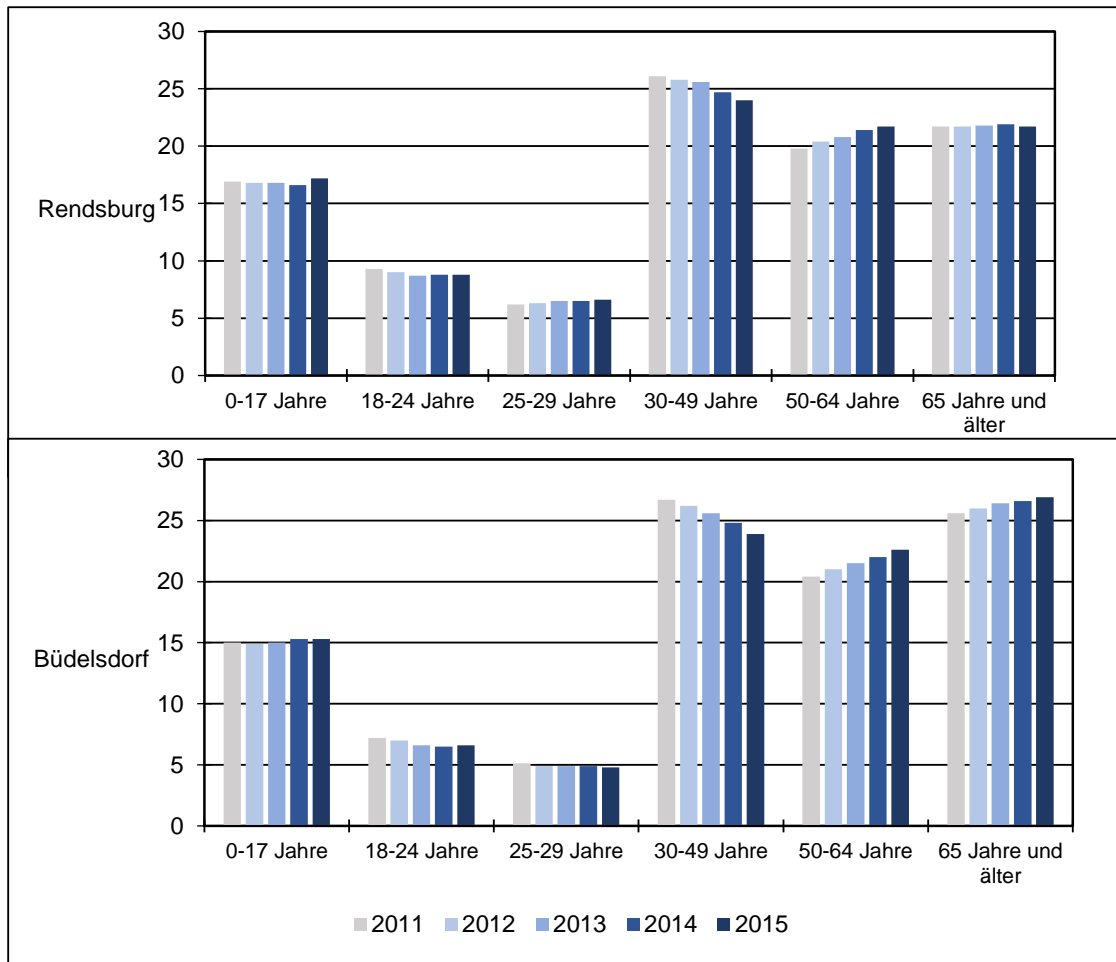
Abb. 7 Bevölkerung nach Anteil der Altersgruppen in Rendsburg und Büdelsdorf 2015 in %



Quelle: Statistikamt Nord, 2017

Innerhalb der Altersstruktur kam es zwischen 2011 und 2015 in beiden Städten zu teilweise deutlichen Verschiebungen. In Rendsburg kam es zum einen zu einem deutlichen Rückgang in der Gruppe der 30- bis 49-Jährigen – den typischen Wohneigentumsbildnern – und zum anderen zu einem Zuwachs bei den 50- bis 64-Jährigen. In Büdelsdorf ist in den beiden genannten Altersgruppen ähnliche Entwicklungstrends zu beobachten. Darüber hinaus ist in Büdelsdorf auch der Anteil der Senioren ab 65 Jahre deutlich gestiegen (Abb. 8).

Abb. 8 Bevölkerung nach Anteil der Altersgruppen in Rendsburg und Büdelsdorf 2011-2015 in %



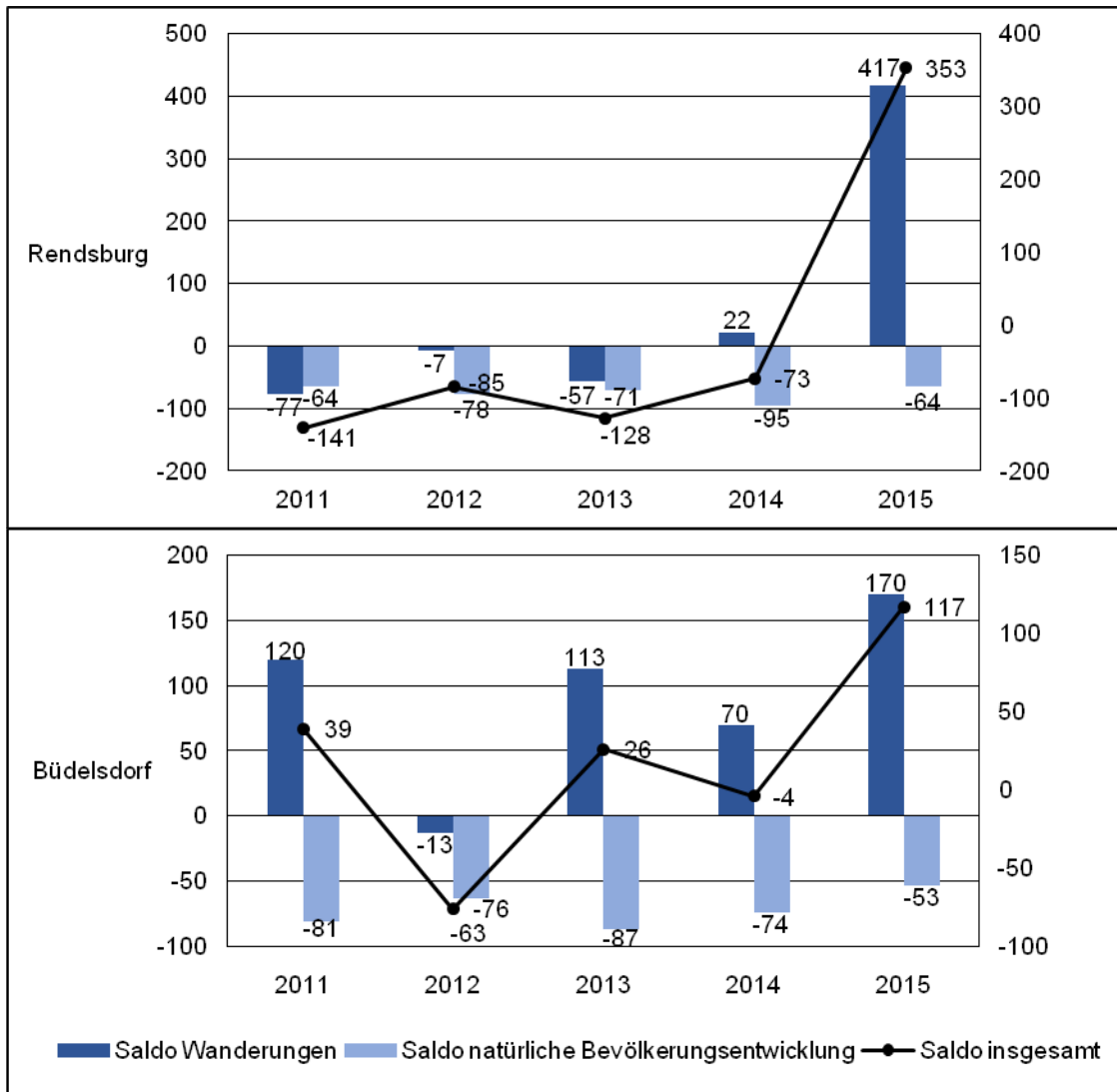
Quelle: Statistikamt Nord, 2017

Trendumkehr: Wanderungsüberschuss durch Zuzug von Flüchtlingen lässt Rendsburg (wieder) wachsen

In Rendsburg haben ein anhaltender Sterbefallüberschuss – und ein teilweise auch negativer Wanderungssaldo – zwischen 2011 und 2014 zu einer negativen Bevölkerungsentwicklung geführt. Dieser Trend wurde aktuell durch den starken Zuzug von Flüchtlingen im Jahr 2015 gestoppt, der zu einem deutlichen Einwohnerplus geführt hat (Abb. 9).

In Büdelsdorf ist im gleichen Zeitraum ebenfalls ein anhaltender Sterbefallüberschuss zu beobachten, der aber – mit Ausnahme des Jahres 2012 – jeweils durch Wanderungsgewinne kompensiert werden konnte. Aktuell (2015) ist auch in Büdelsdorf, wenn auch nicht so ausgeprägt wie in Rendsburg, ein verstärkter Zuzug von außen zu verzeichnen (Abb. 9).

Abb. 9 Saldo Wanderungen, natürliche Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsentwicklung insgesamt in Rendsburg und Büdelsdorf 2011-2015



Quelle: Statistikamt Nord, 2016

Rendsburg verzeichnet außer bei jungen Erwachsenen bei allen Altersgruppen Wanderungsgewinne

Betrachtet man die Altersstruktur der zu- bzw. fortziehenden Personen zeigen, so sich bei den Wanderungsbewegungen der Jahre 2011 bis 2015 in Rendsburg und Büdelsdorf unterschiedliche Muster (hierbei wird das Jahr 2015 aufgrund des starken Zustroms an Flüchtlingen gesondert betrachtet).

Die Stadt Rendsburg verzeichnet in den Jahren 2011 bis 2014 außer bei der Gruppe der jungen Erwachsenen im Alter zwischen 18 und 30 Jahre – die Rendsburg vermutlich ausbildungsbedingt verlassen – bei allen anderen Altersgruppen Wanderungsgewinne. Die größten Wanderungsgewinne zeigen sich hierbei bei den Altersgruppen der 30- bis unter 50-Jährigen sowie Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahre. Die Stadt Rendsburg scheint daher aktuell besonders für Familien attraktiv zu sein. Das Jahr 2015 ist in Rendsburg infolge des Flüchtlingszustroms durch hohe Wanderungsgewinne bei Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahre und jungen Erwachsenen bis unter 25 Jahre gekennzeichnet (Abb. 10).

Büdelsdorf verzeichnet Wanderungsgewinne nur bei den Altersgruppen der 18- bis unter 25-Jährigen und den 50- bis unter 65-Jährigen

Der im Gegensatz zu Rendsburg in Büdelsdorf in den Jahren 2011 bis 2014 insgesamt negative Wanderungssaldo ergibt sich aus den überwiegend negativen Wanderungsbilanzen der einzelnen Altersgruppen. Lediglich bei den Altersgruppen der 18- bis unter 25-Jährigen und den 50- bis unter 65-Jährigen konnte Büdelsdorf Wanderungsgewinne verzeichnen. Das Jahr 2015 zeigt dagegen in Büdelsdorf, mit Ausnahme der Altersgruppe der 25- bis unter 30-Jährigen, in allen Altersgruppen eine positive Wanderungsbilanz (Abb. 10).

Abb. 10 Saldo der Wanderungen für Rendsburg und Büdelsdorf nach Altersgruppen 2011-2015

Altersgruppe	Wanderungssaldo			
	2011-2014		2015	
	Rendsburg	Büdelsdorf	Rendsburg	Büdelsdorf
unter 18 Jahre	163	-84	211	39
18 bis unter 25 Jahre	-61	198	127	14
25 bis unter 30 Jahre	-30	-145	-17	-12
30 bis unter 50 Jahre	90	-55	56	49
50 bis unter 65 Jahre	74	69	62	35
65 Jahre und älter	54	-102	-22	45
Insgesamt	290	-119	417	170

Quelle: Statistikamt Nord, 2016

Rendsburg verliert Einwohner an die umliegenden Gemeinden der GEP-Region – Büdelsdorf dagegen gewinnt Einwohner

Bei einer Analyse der Wanderungsbewegungen nach Herkunfts- bzw. Zielgebiet zeigt sich, dass die Stadt Rendsburg in den Jahren 2011 bis 2015 kontinuierlich Einwohner an die umliegenden Gemeinden der GEP-Region verloren hat – und zwar in der Summe mehr als 600 Einwohner. Die drei Gemeinden, an die Rendsburg in diesem Zeitraum Einwohner verloren hat, waren Büdelsdorf (-308), Westerrönfeld (-115) und Fockbeck (-102).

Die Stadt Büdelsdorf hat dagegen im gleichen Zeitraum vor allem von den Zuzügen aus Rendsburg profitiert. Gegenüber den übrigen GEP-Gemeinden ist der Wanderungssaldo von Büdelsdorf insgesamt ebenfalls (leicht) negativ (-33) (Abb. 11).

Abb. 11 Saldo der Wanderungen für Rendsburg und Büdelsdorf in der GEP-Region

Herkunfts-/ Zielgebiet	Saldo der Zu- und Fortzüge über die Gemeindegrenzen											
	Rendsburg						Büdelsdorf					
	2011	2012	2013	2014	2015	2011 - 2015	2011	2012	2013	2014	2015	2011 - 2015
Rendsburg	-	-	-	-	-	-	83	21	78	48	78	308
Büdelsdorf	-83	-21	-78	-48	-78	-308	-	-	-	-	-	-
Alt Duvenstedt	-20	-23	-13	-6	0	-62	2	-1	-4	1	2	0
Borgstedt	-2	6	-22	-26	-8	-52	-3	-20	3	-16	-9	-45
Fockbek	-11	-31	32	-20	-72	-102	-10	-16	1	-1	-22	-48
Jevenstedt	44	11	9	5	-28	41	7	-4	10	5	5	23
Nübbel	1	8	7	5	-7	14	-2	-5	-2	0	1	-8
Osterrönfeld	7	-22	-2	-5	-21	-43	3	17	-6	8	-4	18
Rickert	-10	-12	-8	0	14	-16	9	11	1	-4	-3	14
Schacht-Audorf	2	1	0	28	10	41	-1	11	-7	7	5	15
Schülldorf	-10	-15	2	2	0	-21	1	1	-3	-3	1	-3
Schülp bei Rd.	-3	1	5	4	0	7	0	-2	3	1	6	8
Westerrönfeld	-32	-15	-39	-3	-26	-115	-11	-10	6	-1	9	-7
Insgesamt	-117	-112	-107	-64	-216	-616	78	3	80	45	69	275

Quelle: Statistikamt Nord, Wanderungsstatistik, 2017

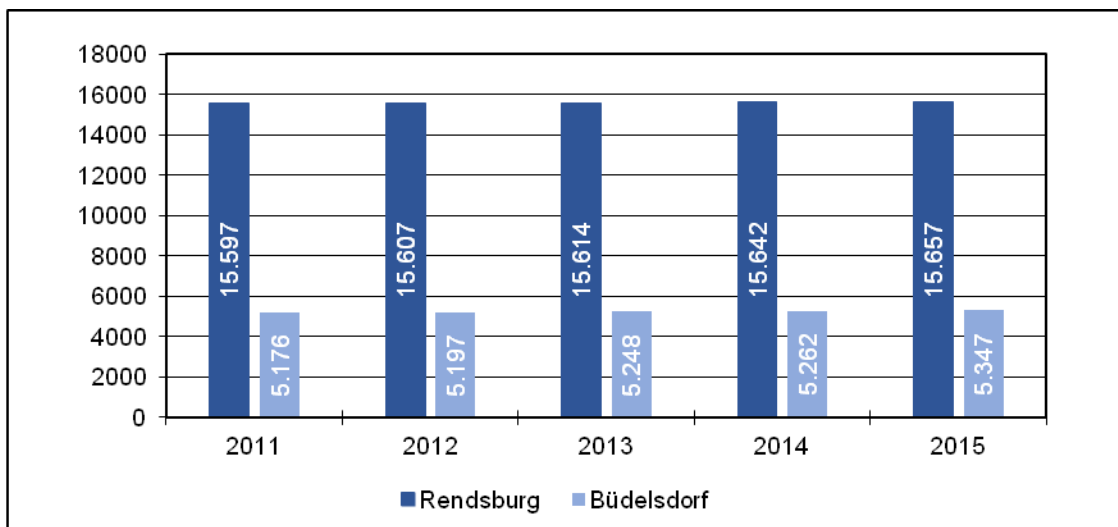
2.3 Angebotsentwicklung

2.3.1 Wohnungsbestand

(Nur) geringer Zuwachs des Wohnungsbestands in Rendsburg

Insgesamt betrug im Jahr 2015 der Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Rendsburg 15.657 Wohnungen und in Büdelsdorf 5.347 Wohnungen (Abb. 12).

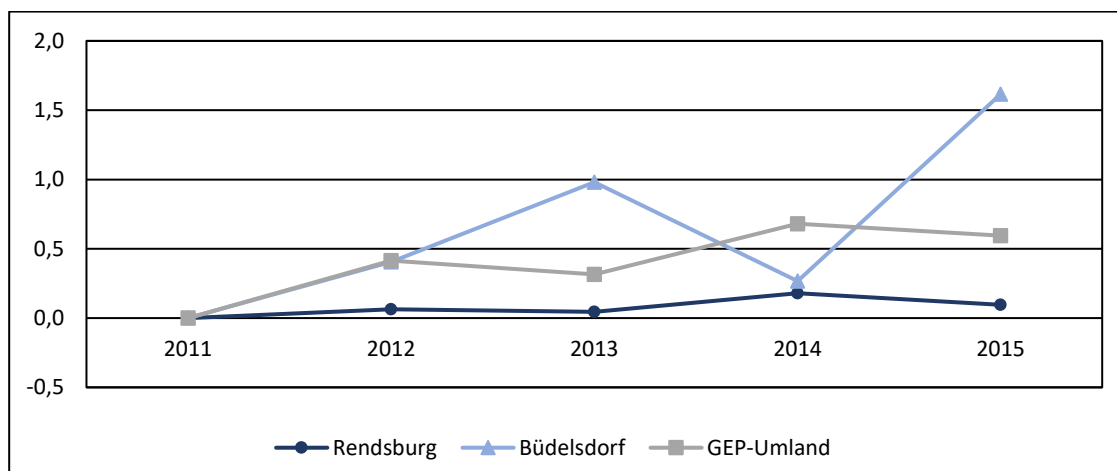
Abb. 12 Entwicklung des Wohnungsbestandes in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Rendsburg und Büdelsdorf 2011-2015



Quelle: Statistikamt Nord, 2017

Gegenüber Büdelsdorf und dem GEP-Umland ist in Rendsburg der Wohnungsbestand zwischen 2011 und 2015 nur geringfügig gewachsen (Abb. 13).

Abb. 13 Relative Entwicklung des Wohnungsbestandes in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Rendsburg und Büdelsdorf und dem GEP-Umland 2011-2015 in %



Quelle: Statistikamt Nord, eigene Berechnungen 2016

Innerhalb der GEP-Region ist der Wohnungsbestand in absoluten Zahlen am stärksten in Büdelsdorf (+171 WE), Schacht-Audorf (+107 WE) und Westerrönfeld (+79 WE) gestiegen (Abb. 14).

Abb. 14 Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Rendsburg und Büdelsdorf und dem GEP-Umland 2011-2015

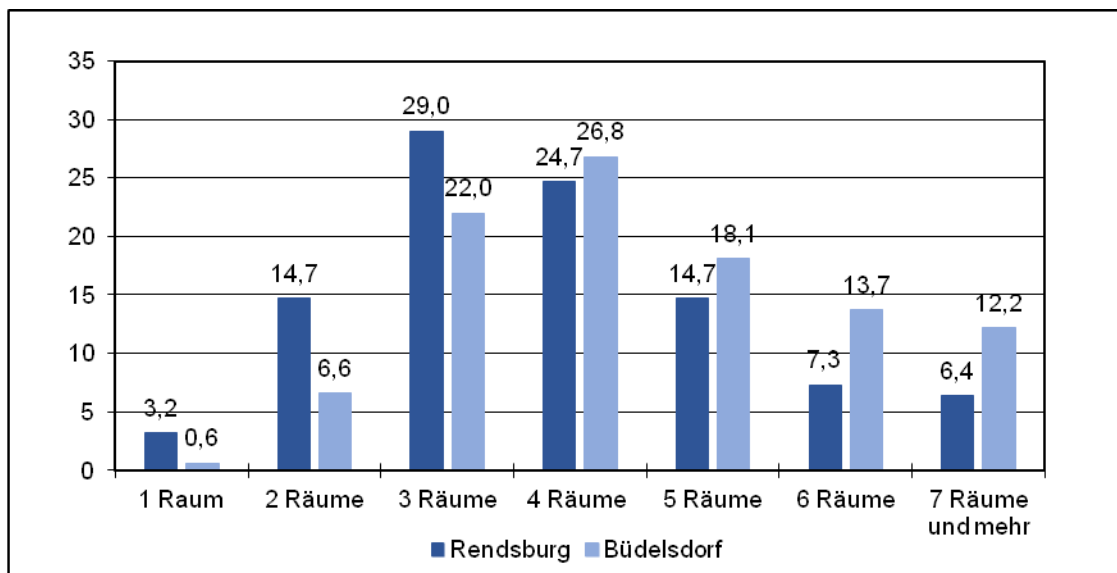
GEP-Region	2015	Veränderung 2011-2015
Rendsburg	15.657	60
Büdelsdorf	5.347	171
Alt Duvenstedt	833	33
Borgstedt	674	62
Fockbek	3.013	50
Jevenstedt	1.403	40
Nübbel	676	7
Osterrönfeld	2.309	47
Rickert	438	6
Schacht-Audorf	2.195	107
Schülldorf	289	25
Schülp bei Rd.	512	20
Westerrönfeld	2.354	79
Insgesamt	35.700	707

Quelle: Statistikamt Nord

Strukturelle Unterschiede der Wohnungsbestände in Rendsburg und Büdelsdorf

Strukturell unterscheidet sich der Wohngebäudebestand in Rendsburg gegenüber dem in Büdelsdorf vor allem hinsichtlich des Anteils an Ein- und Zweifamilienhäusern. Während in Rendsburg drei Viertel der Wohngebäude (75 %) Ein- und Zweifamilienhäuser sind, sind dies in Büdelsdorf 85 %. Entsprechend ist die Wohnungsgrößenstruktur in Rendsburg gegenüber Büdelsdorf durch einen höheren Anteil kleinerer Wohnungen und einen deutlich geringeren Anteil größerer Wohnungen gekennzeichnet (Abb.15).

Abb. 15 Anteil der Wohnungsbestände in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Wohnungsgröße in Rendsburg und Büdelsdorf 2015 in %



Quelle: Statistikamt Nord, 2016

2.3.2 Bautätigkeit

Nur geringe Bautätigkeit in Rendsburg – und praktisch kein Geschosswohnungsneubau

Zwischen 2011 und 2015 ist in der Stadt Rendsburg nur eine geringe Bautätigkeit zu beobachten. Im Durchschnitt wurden etwa 18 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt, wobei die Neubautätigkeit im Geschosswohnungsbau fast vollständig zum Erliegen gekommen ist. (Abb. 16). Bezogen auf die Bevölkerungszahl wurden damit in Rendsburg pro Jahr lediglich zwischen 0,6 bis 1,0 Wohnungen je 1.000 Einwohner neu fertiggestellt.

In Büdelsdorf wurden im gleichen Zeitraum insgesamt mehr als doppelt so viele Wohnungen gebaut (im Durchschnitt 38 Wohnungen pro Jahr), wobei hier die Mehrheit der Wohnungen im Geschosswohnungsbau – und dies im Jahr 2015 – entstanden sind

(Abb. 16). Bezogen auf die Bevölkerungszahl wurden damit in Büdelsdorf pro Jahr zwischen 0,9 bis 8,3 Wohnungen je 1.000 Einwohner neu fertiggestellt.

Abb. 16 Baufertigstellungen neuer Wohnungen in Wohngebäuden in Rendsburg und Büdelsdorf 2011-2015

	Rendsburg			Büdelsdorf		
	insgesamt	davon in Gebäuden mit		insgesamt	davon in Gebäuden mit	
		1 u. 2 Wohnungen	3 u. mehr Wohnungen		1 u. 2 Wohnungen	3 u. mehr Wohnungen
2011	17	17	-	9	5	4
2012	14	11	3	21	21	-
2013	16	16	-	53	25	28
2014	27	24	3	25	21	4
2015	15	15	-	84	10	74
Insgesamt	89	83	6	192	82	110

Quelle: Statistikamt Nord, 2017

GEP-Umland wurden zwischen 2011 und 2015 die meisten Wohnungen in Schacht-Audorf (109 WE), Westerrönfeld (83 WE) und Borgstedt (73 WE) neu fertiggestellt (Abb. 17).

Abb. 17 Baufertigstellungen neuer Wohnungen in Wohngebäuden in Rendsburg und Büdelsdorf und dem GEP-Umland 2011-2015

GEP-Region	Baufertigstellungen		
	mit 1-2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen	Insgesamt
Rendsburg	83	6	89
Büdelsdorf	82	110	192
Alt Duvenstedt	30	3	33
Borgstedt*	55	18	73
Fockbek	43	8	51
Jevenstedt*	37	4	41
Nübbel*	7	0	0
Osterrönfeld	35	13	48
Rickert**	6	0	6
Schacht-Audorf	91	18	109
Schülldorf	36	0	36
Schülp bei Rd. *	22	0	22
Westerrönfeld	66	17	83
Insgesamt	593	197	783

Quelle: Statistikamt Nord, 2017

* keine Daten für 2013, ** keine Daten für 2014

Aktuell nur noch begrenzte Flächenpotenziale für Wohnungsneubau in Rendsburg und Büdelsdorf

Gemäß der aktuellen 3. Fortschreibung des Gebietsentwicklungsplans für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg (GEP) von 2016 für den Zeitraum 2016-2025 verfügen die Städte in Rendsburg und Büdelsdorf nur noch über begrenzte Flächenpotenziale für den Wohnungsneubau.

Die Stadt Rendsburg verfügt für die Jahre 2016-2020 (1. Priorität) und 2021-2025 (2. Priorität) über Flächenpotenziale für jeweils insgesamt 245 WE, davon jeweils 115 WE für den Bereich B-Plan Nr. 24 ("Kronwerker Moor", Mastbrook, K 1, „Heidmannsche Koppeln“) und 130 WE für den Bereich Neuwerk-West (ehemalige Eiderkaserne). Ab 2026 (3. Priorität) weist der GEP ein Flächenpotenzial für weitere 130 WE im Bereich Neuwerk-West aus. Für die Innenentwicklung steht in Rendsburg für den Zeitraum 2016-2025 ein Flächenpotenzial für insgesamt 60 WE zur Verfügung.

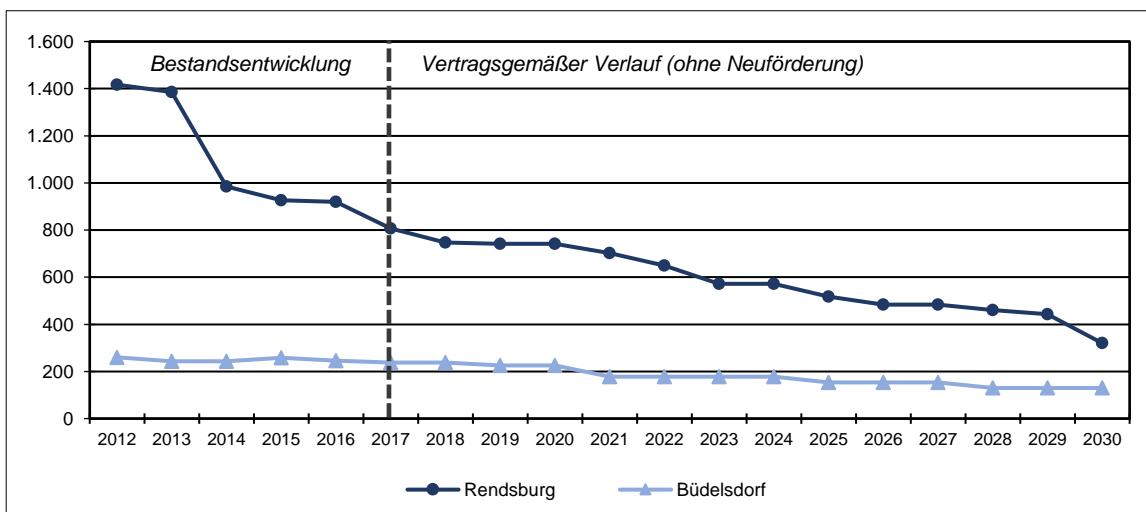
Die Stadt Büdelsdorf weist gemäß der aktuellen GEP-Fortschreibung für die Jahre 2016-2020 (1. Priorität) Flächenpotenziale für 190 WE und für die Jahre 2021-2025 (2. Priorität) für 170 WE aus. Ab 2026 (3. Priorität) stehen Flächen für weitere 160 WE zur Verfügung. Für die Innenentwicklung ist für Büdelsdorf für den Zeitraum 2016-2025 ein Flächenpotenzial für insgesamt 298 WE ausgewiesen.

2.3.3 Öffentlich geförderte Wohnungen

Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen („Sozialwohnungen“) ist in Rendsburg stark rückläufig. Umfasste dieser im Jahr 2012 noch 1.417 WE, so waren dies 2015 nur noch 926 WE. Dies entspricht einem aktuellen Anteil von 5,9 % am Gesamtwohnungsbestand. Bei vertragsgemäßer Entwicklung der Zweckbindungen (Belegungsbindungen) wird der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen in Rendsburg bis zum Jahr 2030 auf 320 WE sinken.

In Büdelsdorf ist der Sozialwohnungsbestand in den vergangenen Jahren relativ konstant geblieben, mit 258 WE bzw. einem Anteil von 4,8 % am Gesamtwohnungsbestand im Jahr 2015. Dieser wird bei vertragsgemäßer Entwicklung der Zweckbindungen bis zum Jahr 2030 auf 130 WE sinken (Abb. 18).

Abb. 18 Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen in Rendsburg und Büdelsdorf 2012-2030



Datenstand: 31.12.2016, Hinweis: ohne Wohnheime
Quelle: IB.SH Wohnungsmarktbeobachtung

2.4 Marktentwicklung

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt in Rendsburg und Büdelsdorf stellt sich je nach Segment differenziert dar. Aus diesem Grund erfolgt zunächst eine Darstellung der Leerstandssituation, an die sich eine Analyse der einzelnen Teilmärkte für Mietobjekte, Eigentumswohnungen und Eigenheime sowie Wohnbauland anschließt.

Der Wohnungsmarkt in Rendsburg und Büdelsdorf kann dabei 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 die beiden Städte jeweils getrennt betrachtet.

2.4.1 Mietwohnungen

In Rendsburg stehen knapp acht Prozent der Wohnungen leer – in Büdelsdorf ist die Leerstandsquote nur gut halb so hoch

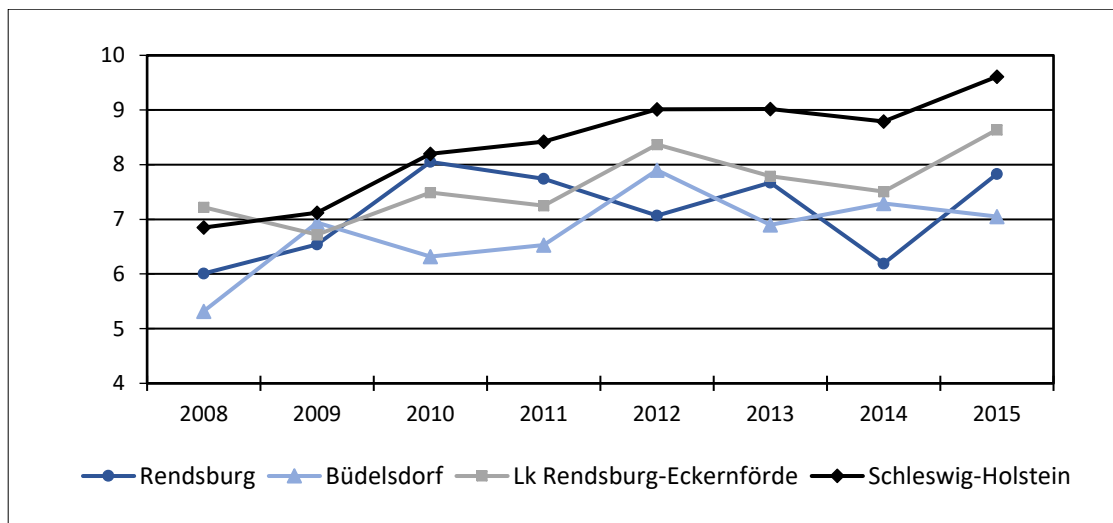
Der Wohnungsleerstand in Rendsburg und Büdelsdorf wurde für 2016 auf Basis einer Auswertung von Daten der Stadtwerke Rendsburg ermittelt¹. Danach unterscheidet sich die Leerstandssituation sich in den beiden Städten erheblich: Während in Rendsburg ca. 1.220 Wohnungen leer stehen, dies sind 7,8 % aller Wohnungen, stehen in Büdelsdorf nur ca. 220 Wohnungen bzw. 4,2 % leer. Die Leerstandsquote ist damit in Büdelsdorf nur gut halb so hoch wie in Rendsburg.

Im Neubau in Rendsburg moderates und insgesamt relativ stabiles Mietenniveau

Im Neubau lag das Niveau der Neuvermietungsmieten in Rendsburg 2016 im Durchschnitt bei 8,00 €/m² nettokalt und in Büdelsdorf bei 7,13 €/m² nettokalt. Im regionalen Vergleich lagen damit die Neubaumieten in Rendsburg 2016 im Durchschnitt rund 0,30 bzw. 1,70 €/m² unter den Mieten im Landkreis Rendsburg-Eckernförde und in Schleswig-Holstein. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Auswertung insbesondere für Rendsburg aufgrund des insgesamt nur geringen Marktvolumens auf nur relativ wenigen Fallzahlen beruht. Die Neubaumieten sind dabei in Rendsburg zwischen 2011 und 2016 nur um gut drei Prozent gestiegen (Büdelsdorf +9 %) und damit relativ stabil geblieben (Abb. 19).

¹ Die Leerstände wurden über die Jahresverbrauchsprognosen der Abnahmestelle ermittelt. Sofern eine Abnahmestelle eine Jahresverbrauchsprognose kleiner oder gleich 300 kWh vorwies, wurde die Abnahmestelle als Leerstand eingestuft. Dabei resultiert der Grenzwert 300 kWh aus der Tatsache, dass es auch in einem Leerstand Verbrauch anfallen kann, bspw. durch Renovierungsarbeiten oder Heizungen. Die Unschärfe beträgt dabei ca. 10 %.

Abb. 19 Regionale Marktmietenentwicklung im Neubau 2011-2015 in €/m² nettokalt (arithmetisches Mittel)



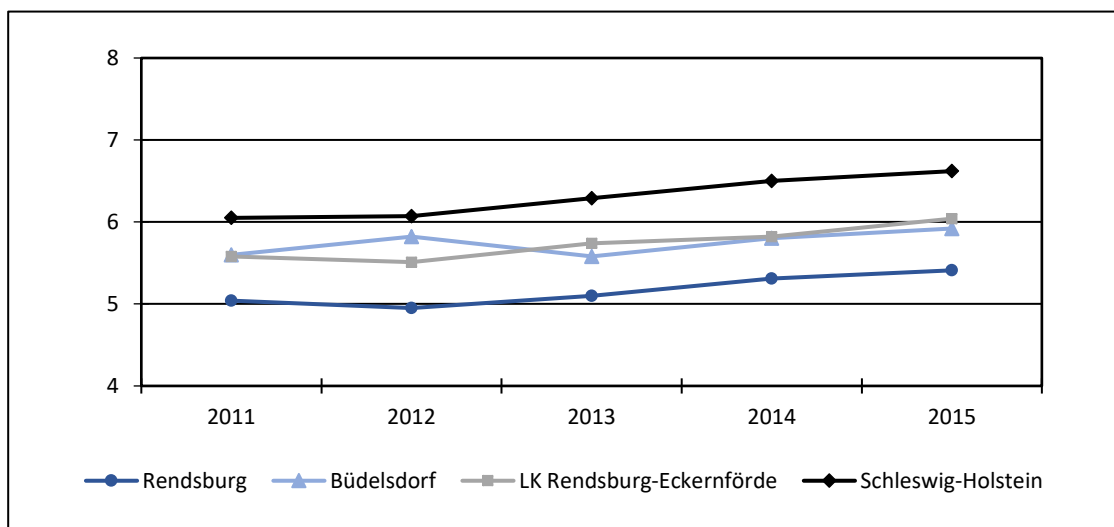
Quelle: F+B Marktmietenmonitor 2017

Im Bestand in Rendsburg niedriges Mietenniveau und moderate Mietsteigerungen

Im Bestand lag das Niveau der Neuvermietungsmieten bezogen auf eine sogenannte Referenzwohnung² in Rendsburg 2016 im Durchschnitt bei 5,59 €/m² nettokalt und in Büdelsdorf bei 5,90 €/m². Im regionalen Vergleich lagen damit die Marktmieten im Bestand in Rendsburg 2016 im Durchschnitt rund 0,70 bzw. 1,30 €/m² unter den Mieten im Landkreis Rendsburg-Eckernförde und in Schleswig-Holstein. Die Marktmieten sind dabei im Bestand in Rendsburg zwischen 2011 und 2016 um 11 Prozent gestiegen (Büdelsdorf +5 %) (Abb. 20).

² Mind. drei Jahre alt, 2 bis 4 Zimmer, 50 bis 80 m², normale Ausstattung.

Abb. 20 Regionale Marktmietenentwicklung im Bestand 2011-2015 in €/m² nettokalt (arithmetisches Mittel, Referenzwohnung)



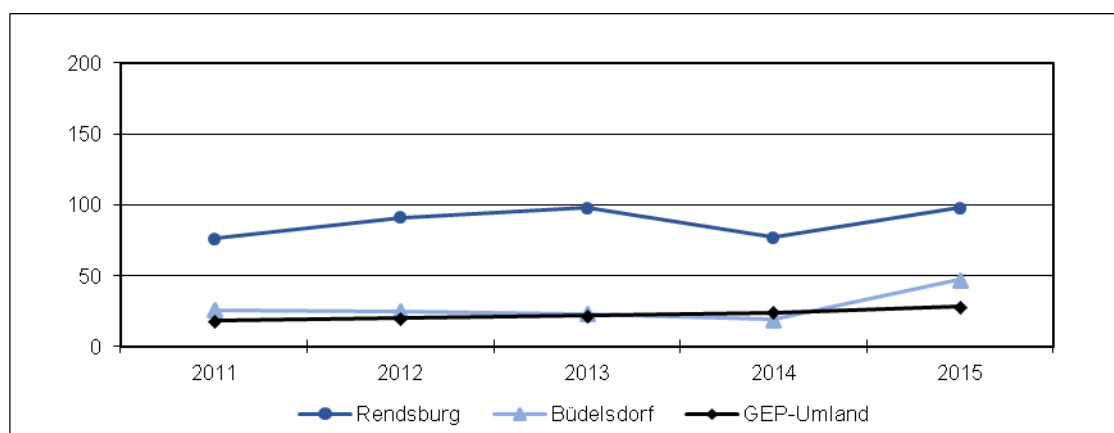
Quelle: F+B Marktmietenmonitor 2017

2.4.2 Eigentumswohnungen

Insgesamt relativ konstantes Transaktionsvolumen von Eigentumswohnungen – bei aktueller Marktbelegung

Zwischen 2011 und 2015 wurden in Rendsburg pro Jahr ca. 80-100, in Büdelsdorf 20-50 und im GEP-Umland 20-30 Eigentumswohnungen veräußert, wobei es in Rendsburg und Büdelsdorf seit 2014 zu einer Wiederbelebung des Marktgeschehens kam (Abb. 21).

Abb. 21 Anzahl der Kauffälle von Eigentumswohnungen in Rendsburg, Büdelsdorf und dem GEP-Umland 2011-2015

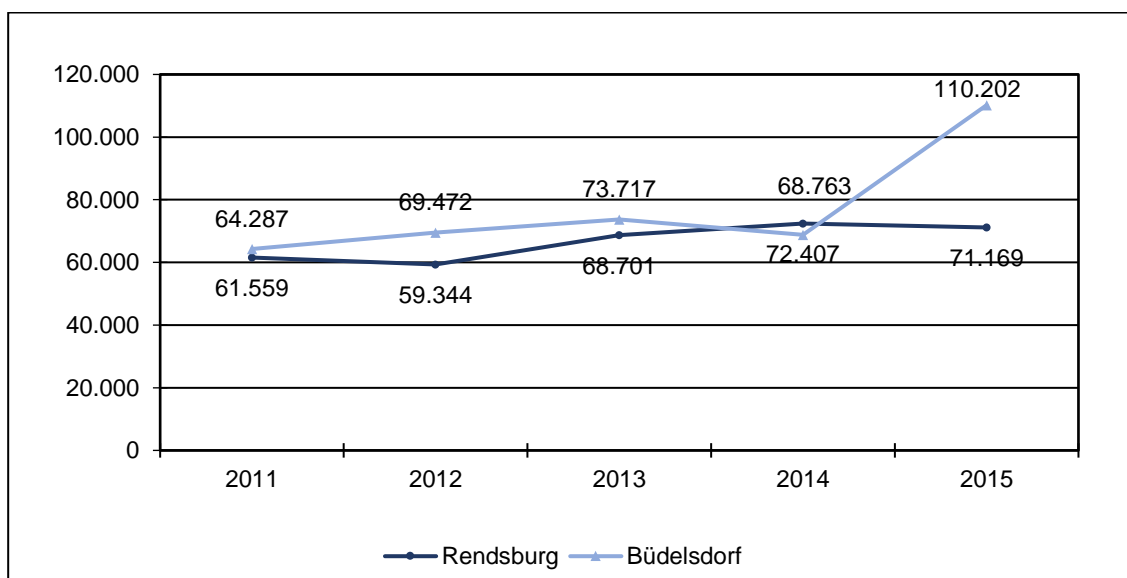


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Rendsburg-Eckernförde 2016

In Rendsburg moderater Preisanstieg bei Eigentumswohnungen – in Büdelsdorf dagegen aktuell starker Preisanstieg

In Rendsburg sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen zwischen 2011 und 2015 insgesamt um knapp 16 %, auf im Durchschnitt aktuell rund 71.000 Euro für eine Eigentumswohnung gestiegen. In Büdelsdorf verlief die Preisentwicklung bis zum Jahr 2014 ähnlich wie in Rendsburg. In 2015 ist dagegen ein sehr starker Preisanstieg auf rund 110.000 Euro zu verzeichnen, so dass die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Büdelsdorf zwischen 2011 und 2015 um insgesamt rund 71 % gestiegen sind (Abb. 22).

Abb. 22 Durchschnittliche Kaufpreise von Eigentumswohnungen in Rendsburg und Büdelsdorf 2011-2015 in Euro



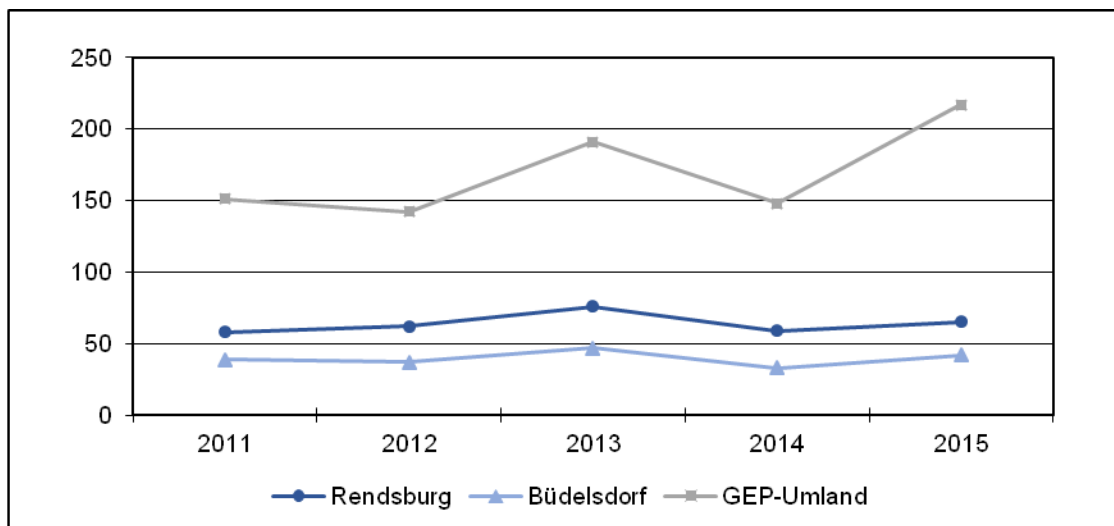
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Rendsburg-Eckernförde 2016

2.4.3 Eigenheime

In Rendsburg und Büdelsdorf insgesamt relativ konstantes Transaktionsvolumen – im GEP-Umland dagegen aktuell deutliche Marktbelebung

Das Transaktionsvolumen von Einfamilienhäusern hat sich zwischen 2011 und 2015 in Rendsburg und Büdelsdorf im Vergleich zum GEP-Umland unterschiedlich entwickelt. Während in Rendsburg und Büdelsdorf relativ konstant pro Jahr ca. 60-80 bzw. 30-50 Einfamilienhäusern veräußert wurden, ist im GEP-Umland die Zahl der Kauffälle von 150 auf 220 gestiegen, wobei insbesondere in 2015 ein deutlicher Anstieg der Kauffälle zu verzeichnen ist (Abb. 23).

Abb. 23 Anzahl der Kauffälle von Einfamilienhäusern in Rendsburg, Büdelsdorf und dem GEP-Umland 2011-2015

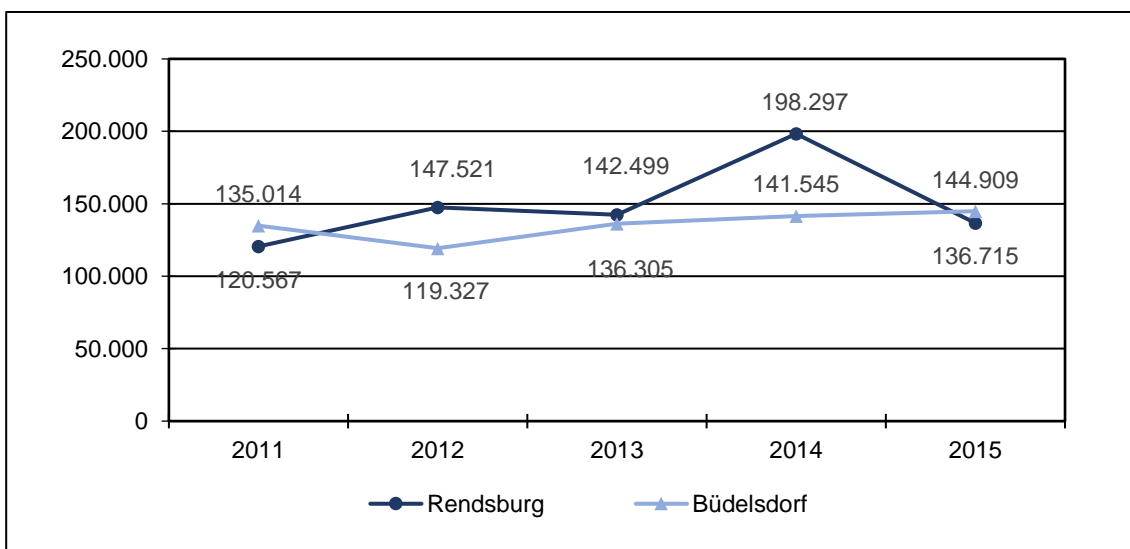


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Rendsburg-Eckernförde 2016

Bei Einfamilienhäusern in Rendsburg und Büdelsdorf ähnliches, moderat steigendes Preisniveau

Die durchschnittlichen Kaufpreise für (freistehende) Ein- und Zweifamilienhäuser haben sich in Rendsburg und Büdelsdorf zwischen 2011 und 2015 insgesamt ähnlich entwickelt. In Rendsburg betrug 2015 der durchschnittliche Kaufpreis für ein (freistehendes) Ein- und Zweifamilienhaus knapp 145.000 Euro. Dies bedeutet gegenüber 2011 einen Preisanstieg um rund 13 %. In Büdelsdorf kostete 2015 ein Ein- und Zweifamilienhaus im Durchschnitt knapp 137.000 Euro und damit rund 7 % mehr als 2011 (Abb. 24).

Abb. 24 Durchschnittliche Kaufpreise von (freistehenden) Ein- und Zweifamilienhäusern in Rendsburg und Büdelsdorf 2011-2015 in Euro

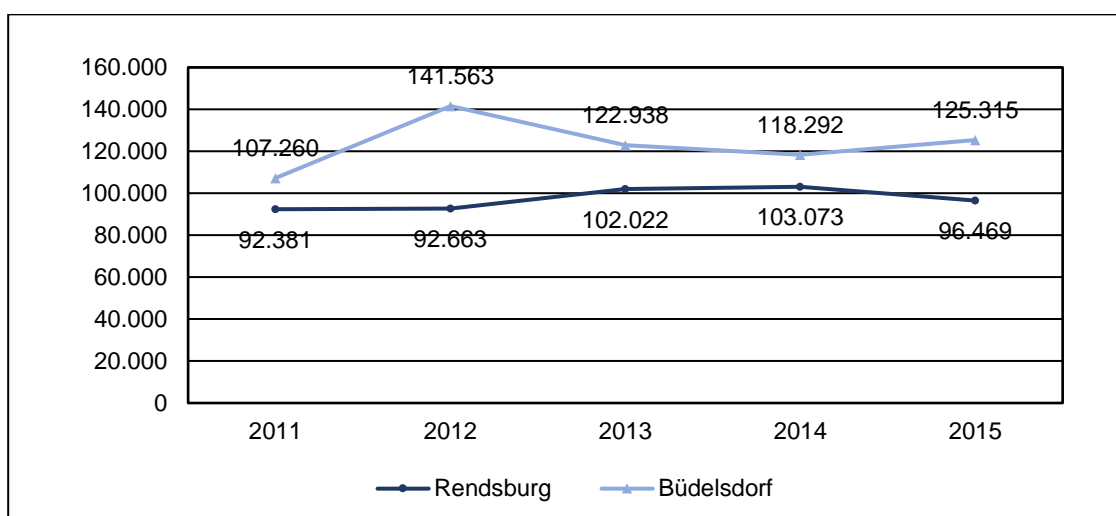


Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Rendsburg-Eckernförde 2016

Doppelhaushälften und Reihenhäusern in Rendsburg deutlich günstiger als in Büdelsdorf

In Rendsburg kostete 2015 eine Doppelhaushälfte bzw. ein Reihenhaus im Durchschnitt rund 96.000 Euro. Dies entspricht einer Preissteigerung gegenüber 2011 um rund vier Prozent, wobei aktuell ein leichter Rückgang der Kaufpreise zu beobachten ist. In Büdelsdorf wurde 2015 für eine Doppelhaushälfte bzw. ein Reihenhaus dagegen durchschnittlich rund 125.000 Euro bezahlt. Die Preise sind hier zwischen 2011 und 2015 deutlich stärker, und zwar um knapp 17 % gestiegen (Abb. 25).

Abb. 25 Durchschnittliche Kaufpreise von Doppelhaushälften und Reihenhäusern in Rendsburg und Büdelsdorf 2011-2015 in Euro



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Rendsburg-Eckernförde 2016

2.4.4 Wohnbauland

Bei Wohnbauland mittleres bis hohes Preisniveau in Rendsburg und Büdelsdorf

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland (erschließungsbeitragsfrei) lagen zum 31.12.2014 in Rendsburg zwischen 65 €/m² (Mastbrook) und 145 €/m² (Hohe Luft Ia) und in Büdelsdorf bei 115 €/m².

Im Vergleich zu den Gemeinden im Umland weisen Rendsburg und Büdelsdorf ein mittleres bis hohes Preisniveau auf. Die höchsten durchschnittlichen Bodenpreise wurden 2014 in Borgstedt (100 €/m²), Fockbek (95 €/m²), und Westerrönfeld (95 €/m²), registriert. Am niedrigsten waren die Bodenrichtwerte mit jeweils 70 €/m² in Alt Duvenstedt, Jevenstedt und Nübbel (Abb. 26).

Abb. 26 Bodenrichtwerte in Rendsburg, Büdelsdorf und den GEP-Umlandgemeinden zum 31.12.2014 (erschließungsbeitragsfrei) in €/m²

Gemeinde	BRW 2014 in €
Rendsburg	65 - 145
Büdelsdorf	115
Alt Duvenstedt	70
Borgstedt	100
Fockbek*	95
Jevenstedt	70
Nübbel	70
Osterrönfeld*	85
Rickert	80
Schacht-Audorf*	90
Schülldorf	80
Schülp bei Rendsburg*	80
Westerrönfeld	95

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Rendsburg-Eckernförde 2016

* ohne Wasserblick

2.5 Fazit: Aktuelle Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung in Rendsburg und Büdelsdorf

Die Ergebnisse der Analyse der aktuellen Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung in Rendsburg und Büdelsdorf lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Beschäftigungssituation hat sich in Rendsburg in den letzten Jahren positiv entwickelt. Der Arbeitsmarkt davon konnte allerdings nicht profitieren. Die Arbeitslosenquote³ ist in Rendsburg seit 2012 kontinuierlich gestiegen und liegt aktuell (2015) bei 8,3 %. In Büdelsdorf ist die Beschäftigungssituation aktuell relativ stabil, ebenso wie die Arbeitslosigkeit, die in Büdelsdorf nur etwa halb so hoch ist wie in Rendsburg.

Wohnungsnachfrage

Rendsburg und Büdelsdorf ist gegenüber dem Jahr 2011 jeweils insgesamt ein geringfügiges Bevölkerungswachstum zu verzeichnen. In Rendsburg führte allerdings erst der starke Zuzug von Flüchtlingen im Jahr 2015 nach Jahren eines anhaltenden Bevölkerungsrückgangs zu einer Trendumkehr.

Die Aussagen der befragten Marktexperten bestätigen eine aktuell starke Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere nach Wohneigentum (Einfamilienhäuser) und innenstadtnahen Wohnungen – die nur zum Teil durch das bestehende Wohnungsangebot abgedeckt werde. Allerdings zeigt die demografische Entwicklung der letzten Jahre einen deutlichen Rückgang der Gruppe der 30- bis 49-Jährigen – den typischen Wohneigentumsbildnern.

Innerhalb der GEP-Region hat die Stadt Rendsburg in den Jahren 2011 bis 2015 kontinuierlich Einwohner an die umliegenden Gemeinden verloren hat – und zwar vor allem an Büdelsdorf (-308), Westerrönfeld (-115) und Fockbeck (-102). Die Stadt Büdelsdorf hat dagegen im gleichen Zeitraum vor allem von den Zuzügen aus Rendsburg profitiert. Gegenüber den übrigen GEP-Gemeinden ist der Wanderungssaldo von Büdelsdorf insgesamt ebenfalls (leicht) negativ (-33).

Aktuelle Prognosen des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein (MIB) zur künftigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung gehen angesichts es weiterhin bestehenden Trends zu kleineren Haushalten für Rendsburg und Büdelsdorf noch bis ca. 2020 von einer weiter steigenden Wohnungsnachfrage aus (siehe Kapitel 3).

³ Anteil an der Bevölkerung im Alter zwischen 15 und 65 Jahren.

Wohnungsangebot und Bautätigkeit

Der Wohnungsbestand ist in Rendsburg zwischen 2011 und 2015 nur geringfügig gewachsen. Grund hierfür ist die – auch im regionalen Vergleich – nur geringe Bautätigkeit, wobei der Geschosswohnungsbau in Rendsburg seit 2011 praktisch gänzlich zum Erliegen gekommen ist.

In Büdelsdorf wurden im gleichen Zeitraum mehr doppelt so viele Wohnungen gebaut wie in Rendsburg, wobei in Büdelsdorf die Mehrheit der Neubauwohnungen im Geschosswohnungsbau entstanden sind.

Sozialwohnungen

Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen („Sozialwohnungen“) ist in Rendsburg seit Jahren stark rückläufig und umfasst aktuell (2015) 926 WE bzw. 5,9 % des Gesamtwohnungsbestands. Bei vertragsgemäßer Entwicklung der Zweckbindungen (Belegungsbindungen) wird der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen in Rendsburg bis zum Jahr 2030 auf 320 WE sinken.

In Büdelsdorf ist der Sozialwohnungsbestand in den vergangenen Jahren relativ konstant geblieben, mit aktuell 258 WE bzw. einem Anteil von 4,8 % am Gesamtwohnungsbestand. Dieser wird bei vertragsgemäßer Entwicklung der Zweckbindungen bis zum Jahr 2030 auf 130 WE sinken.

Marktsituation

Leerstand

Der Wohnungsmarkt in Rendsburg ist durch einen relativ hohen Leerstand geprägt: 2016 standen laut einer Auswertung von Stromzählerdaten knapp acht Prozent aller Wohnungen leer. In Büdelsdorf war die Leerstandsquote nur gut halb so hoch.

Mietwohnungen

Der Mietwohnungsmarkt weist in Rendsburg im Neubau ein im regionalen Vergleich moderates und insgesamt relativ stabiles Mietenniveau auf, bei einer aktuellen Marktmiete (2016) von durchschnittlich 8,00 €/m² nettokalt (Büdelsdorf: 7,13 €/m²). Im Bestand lag das Niveau der Neuvermietungsmiten, bezogen auf eine sogenannte Referenzwohnung⁴, in Rendsburg 2016 im Durchschnitt bei 5,59 €/m² nettokalt (Büdelsdorf 5,90 €/m²).

Eigentumswohnungen

Der Markt für Eigentumswohnungen hat sich aktuell (2015) in Rendsburg und Büdelsdorf belebt. In Rendsburg ist dabei ein moderater, in Büdelsdorf ein starker Preisanstieg zu beobachten. In Rendsburg kostete 2015 eine Eigentumswohnung im Durchschnitt ca. 71.000 Euro und in Büdelsdorf rund 110.000 Euro.

⁴ Mind. drei Jahre alt, 2 bis 4 Zimmer, 50 bis 80 m², normale Ausstattung.

Eigenheime

In Rendsburg und Büdelsdorf zeichnet sich der Markt für Einfamilienhäuser in den letzten Jahren durch ein insgesamt relativ konstantes Transaktionsvolumen aus. Dem gegenüber ist im GEP-Umland aktuell deutliche Marktbelegung zu beobachten.

Bei Ein- und Zweifamilienhaus zeigt sich in Rendsburg und Büdelsdorf ein ähnliches, moderat steigendes Preisniveau. In Rendsburg betrug 2015 der durchschnittliche Kaufpreis für ein (freistehendes) Ein- und Zweifamilienhaus knapp 145.000 Euro und in Büdelsdorf 137.000 Euro. Eine Doppelhaushälfte bzw. ein Reihenhaus kostete 2015 in Rendsburg im Durchschnitt 96.000 Euro und in Büdelsdorf 125.000 Euro.

Wohnbauland

Beim Wohnbauland weisen Rendsburg und Büdelsdorf gegenüber dem GEP-Umland ein mittleres bis hohes Preisniveau auf. Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland lagen zum 31.12.2014 in Rendsburg zwischen 65 €/m² (Mastbrook) und 145 €/m² (Hohe Luft la) und in Büdelsdorf bei 115 €/m² (jeweils erschließungsbeitragsfrei).

Gesamteinschätzung der Marktentwicklung in Rendsburg

Die Analyse zeigt für Rendsburg insgesamt aktuell eine weitgehend stabile Wohnungsmarktsituation, die nur eine geringe Dynamik aufweist. Dies gilt insbesondere für die Bautätigkeit und die Entwicklung der Mieten und Eigentumspreise.

Markteinschätzung aus Sicht von lokalen Marktakteuren

Die im Rahmen der vorliegenden Untersuchung befragten Marktakteure äußerten sich wie folgt zur aktuellen Situation des Wohnungsmarktes in Rendsburg und Büdelsdorf:

Zitate:

- *„Die Marktsituation ist in Rendsburg und Büdelsdorf insgesamt gleich: die Nachfrage ist hoch und es gibt nicht die Wohnungen, die nachgefragt werden, dies gilt für alle Zielgruppen und Wohnungstypen.“*
- *Nachfrage übersteigt allgemein das Angebot ("alles geht"). Nachfrage, insbesondere nach EFH, ist vorhanden. Ab er der Preis muss stimmen.“*
- *Problem in beiden Städten: es gibt zu wenig Grundstücke für EFH, die Grundstücke sind gegenüber dem Umland zu teuer.“*

3 Vorausschätzung der künftigen Nachfrageentwicklung und des Wohnungsneubaubedarfs in Rendsburg bis zum Jahr 2030

In den vorangegangenen Abschnitten wurde die Entwicklung der letzten Jahre und die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt der Städte Rendsburg und Büdelsdorf sowie des GEP-Umlands dargestellt.

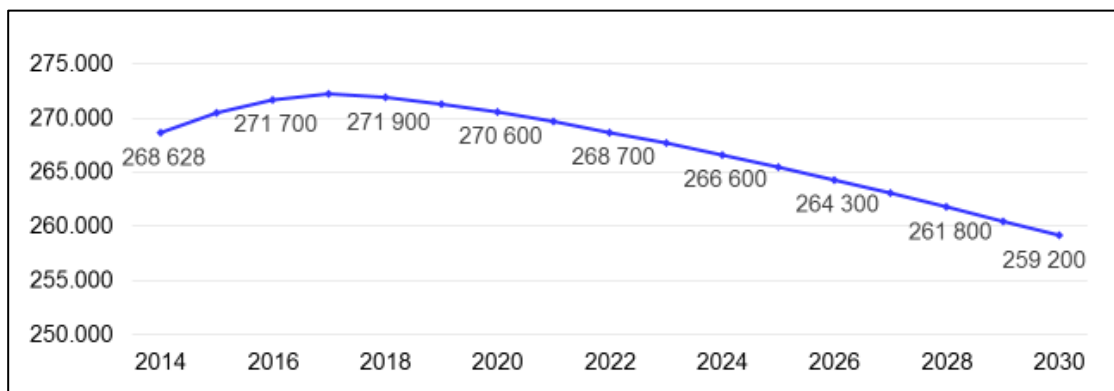
Im folgenden Kapitel wird auf Grundlage einer Auswertung aktuell vorliegender Prognosen des Landes Schleswig-Holstein Abschätzungen zur künftigen Entwicklung der Bevölkerung und Haushalte und des daraus resultierenden Neubaubedarfs in der Stadt Rendsburg und dem GEP-Umland vorgenommen⁵. Hierbei ist zu beachten, dass die Prognosen zum Teil nur Aussagen auf Ebene des Kreises Rendsburg-Eckernförde insgesamt machen – und nicht für die Stadt Rendsburg.

3.1 Vorausschätzung der Bevölkerungsentwicklung bis 2030

Rückläufige Bevölkerungsentwicklung im Kreis Rendsburg-Eckernförde bis 2030

Nach Vorausschätzung des Statistikamtes Nord wird die Bevölkerungszahl im Kreis Rendsburg-Eckernförde gegenüber dem Jahr 2014 nach einem anfänglichen leichten Anstieg bis 2030 um rund 9.400 bzw. 3,5 % zurückgehen (Abb. 27).

Abb. 27 *Vorausschätzung der Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner im Kreis Rendsburg-Eckernförde bis 2030*



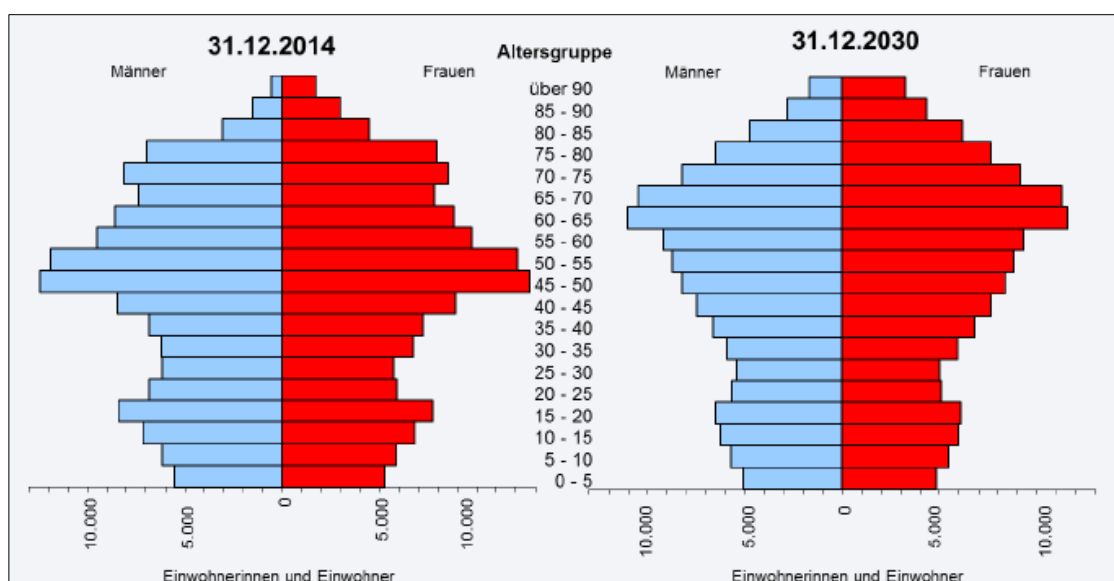
Quelle: Statistikamt Nord, 2016

⁵ Hierbei handelt es sich um die Bevölkerungsvorausberechnung 2015 bis 2030 für die Kreise und kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein einschließlich Modellrechnungen zu Haushalten und Erwerbspersonen des Statistikamtes Nord im Auftrag der Staatskanzlei Schleswig-Holstein, Landesplanung, und eine darauf aufbauende Einschätzung zum Wohnungsneubaubedarf bis 2030 der Landesplanungsbehörde vom Juni 2016 sowie die Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein (MIB) vom Juni 2017.

Demografischer Wandel und Alterungsprozess der Bevölkerung im Kreis Rendsburg-Eckernförde

Begleitend wird dieser prognostizierte Bevölkerungsrückgang im Kreis Rendsburg-Eckernförde von einem anhaltenden demografischen Wandel der Bevölkerung. Dieser beinhaltet deutliche Verschiebungen innerhalb der Altersstruktur der Bevölkerung, da die geburtenstarken Jahrgänge der „Babyboomer“-Generation 2030 das Rentenalter bzw. Vorruhestandsalter erreicht haben werden (Abb. 28).

Abb. 28 Altersaufbau der Bevölkerung im Kreis Rendsburg-Eckernförde 2014 und 2030

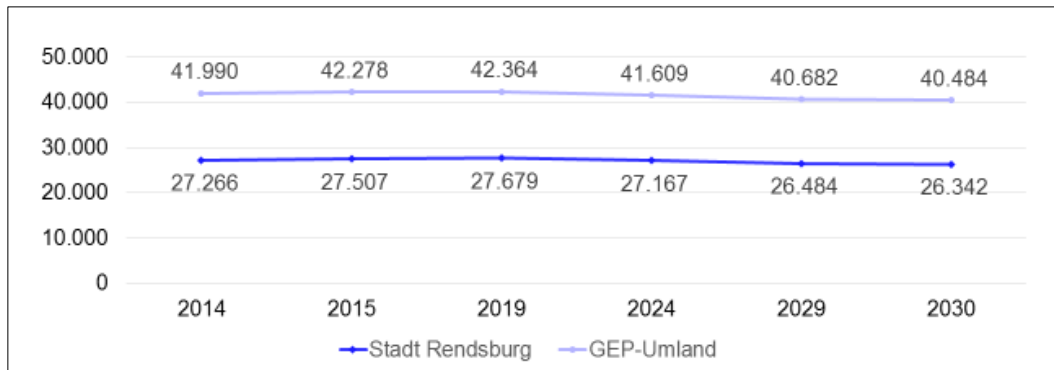


Quelle: Statistikamt Nord, 2016

Ebenfalls leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Rendsburg und dem GEP-Umland bis 2030

Aufbauend auf den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausschätzung des Statistikamtes Nord wird in der Wohnungsmarktprognose des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein (MIB) für die Stadt Rendsburg und das GEP-Umland bis 2030 ebenfalls ein leichter Rückgang der Bevölkerungszahl von ca. 900 Einwohnern (3,4 %) bzw. ca. 1.500 Einwohnern (3,6 %) vorausgeschätzt (Abb. 29).

Abb. 29 *Vorausschätzung der Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner in der Stadt Rendsburg und dem GEP-Umland bis 2030*



MIB, Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein, 2017

3.2 Vorausschätzung der Haushaltsentwicklung bis 2030

Auf der Grundlage der Vorausschätzung der Bevölkerung kann die Zahl und Struktur der Haushalte bis zum Jahr 2030 prognostiziert werden. Deren Entwicklung ist entscheidend für die zukünftige Wohnungsnachfrage auf dem regionalen Wohnungsmarkt, da Wohnungen nicht von Personen, sondern von Haushalten nachgefragt werden.

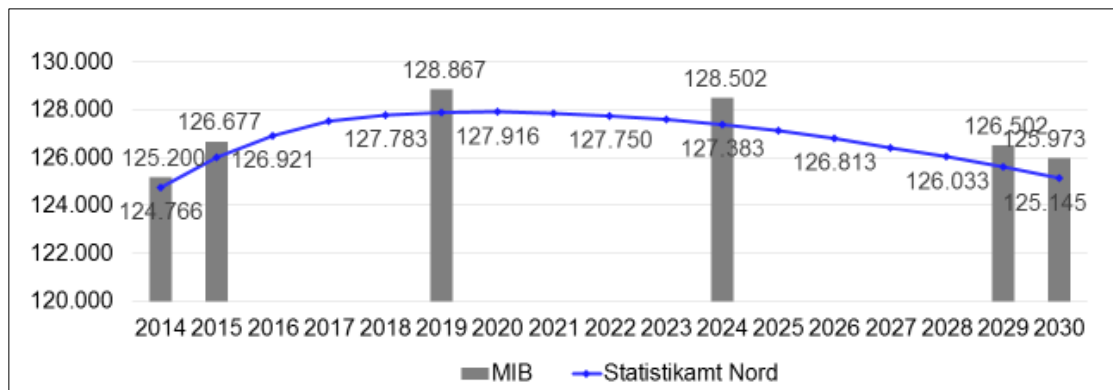
Mittelfristig ist im Kreis Rendsburg-Eckernförde eine Zunahme der Haushaltszahlen zu erwarten

Für die Vorausschätzung der Haushaltsentwicklung liegen ebenfalls Prognosen des MIB und der Landesplanungsbehörde vor. Diese beschreiben den voraussichtlichen Korridor der künftigen Haushaltsentwicklung im Kreis Rendsburg-Eckernförde. Da den Prognosen dieselbe Bevölkerungsvorausberechnung des Statistikamtes Nord zugrunde liegt, ergibt sich die Differenz zwischen den beiden Prognosen in erster Linie durch unterschiedliche Annahmen zur Haushaltsentwicklung und zu weiteren Bedarfskomponenten⁶.

Beide Prognosen gehen davon aus, dass die Haushaltszahlen zunächst mittelfristig bis 2019 weiter steigen und dann bis zum Jahr 2030 etwa wieder auf das Ausgangsniveau von 2014 sinken werden, wobei die Prognose des MIB aufgrund der unterschiedlichen Annahmen jeweils von leicht höheren Haushaltszahlen ausgeht (siehe Abb. 30).

⁶ Für einen detaillierten Vergleich der Prognosen siehe MIB (2017): Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein, Seite 77f.

Abb. 30 *Vorausschätzung der Zahl der Haushalte im Kreis Rendsburg-Eckernförde bis 2030*

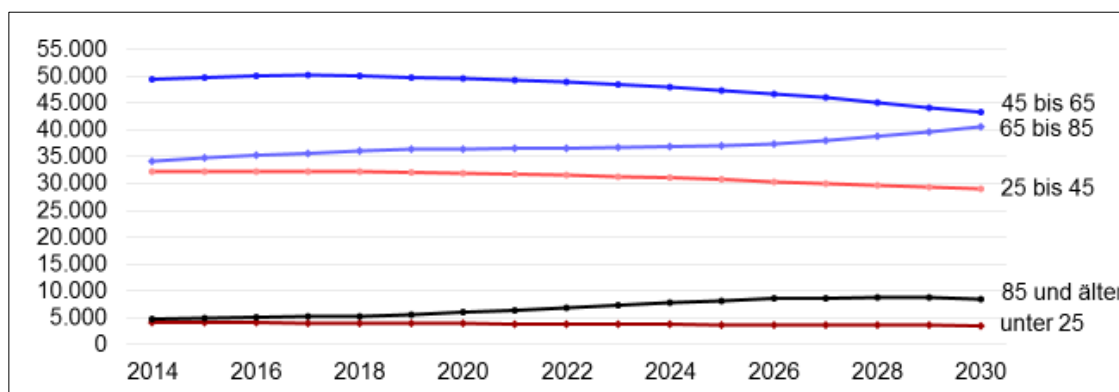


Quellen: Statistikamt Nord, 2016; MIB, Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein, 2017

Der demografische Wandel im Kreis Rendsburg-Eckernförde zeigt sich bei der Haushaltsentwicklung

Die Ergebnisse dieser Haushaltsvorausschätzungen, die sich nur graduell unterscheiden, spiegeln den demografischen Wandel und Alterungsprozess der Bevölkerung im Kreis Rendsburg-Eckernförde wider. Die Zahl der Haushalte ab 65 Jahre⁷ nimmt zu, während die Zahl der Haushalte jüngeren und mittleren Alters abnimmt (siehe in Abb. 31 die Prognose des Statistikamtes Nord im Auftrag der Landesplanungsbehörde).

Abb. 31 *Vorausschätzung der Zahl der Haushalte nach Altersgruppen im Kreis Rendsburg-Eckernförde bis 2030*



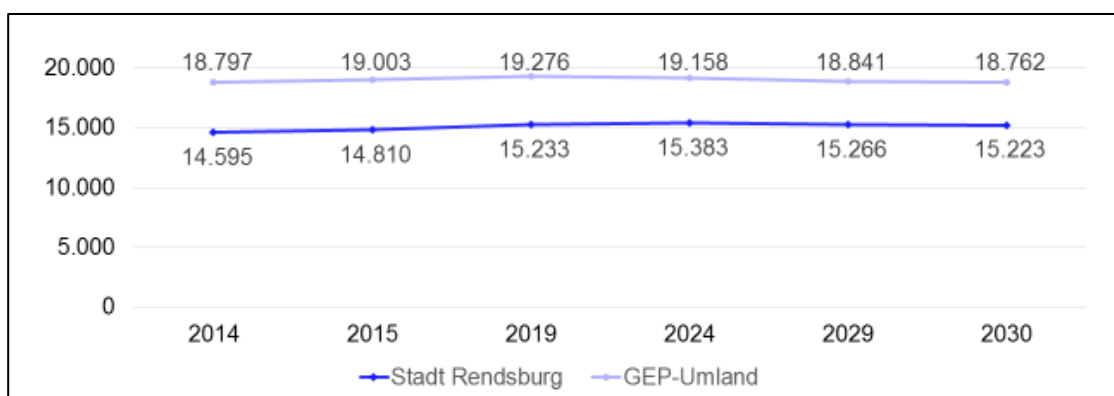
Quelle: Statistikamt Nord, 2016

⁷ Nach Alter des Haushaltsvorstands.

Leicht gegenläufige Haushaltsentwicklung in der Stadt Rendsburg und dem GEP-Umland bis 2030

Die Ergebnisse der Haushaltsprognose des MIB, die die Haushaltsentwicklung gesondert für die Stadt Rendsburg und das GEP-Umland vorausschätzt, zeigen leicht gegenläufige Entwicklungen in Rendsburg und dem Umland: Während die Zahl der Haushalte in der Stadt Rendsburg bis zum Jahr 2030 um 4,3 % steigt, bleibt diese im GEP-Umland im gleichen Zeitraum weitgehend stabil (-0,2 %) (Abb. 32).

Abb. 32 Vorausschätzung der Zahl der Haushalte in der Stadt Rendsburg und dem GEP-Umland bis 2030



MIB, Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein, 2017

3.3 Vorausschätzung des künftigen Wohnungsneubedarfs bis 2030

Wohnungsneubedarf im Kreis Rendsburg-Eckernförde bis 2030 zwischen 5.000 bis 10.600 WE

Die Bedarfsabschätzungen der Landesplanungsbehörde und des MIB schätzen aufgrund unterschiedlicher Annahmen zur Haushaltsbildung und zu weiteren Bedarfskomponenten für den Kreis Rendsburg-Eckernförde einen „Bedarfskorridor“ für Wohnungsneubau bis zum Jahr 2030 von etwa 5.000 bis 10.600 WE voraus. Beide Prognosen sehen dabei jeweils den Großteil des Wohnungsneubaubedarfs in den kommenden Jahren bis 2019 bzw. 2020 (Abb. 33).

Abb. 33 Bedarfsabschätzungen zum Wohnungsneubau im Kreis Rendsburg-Eckernförde bis 2030 in WE

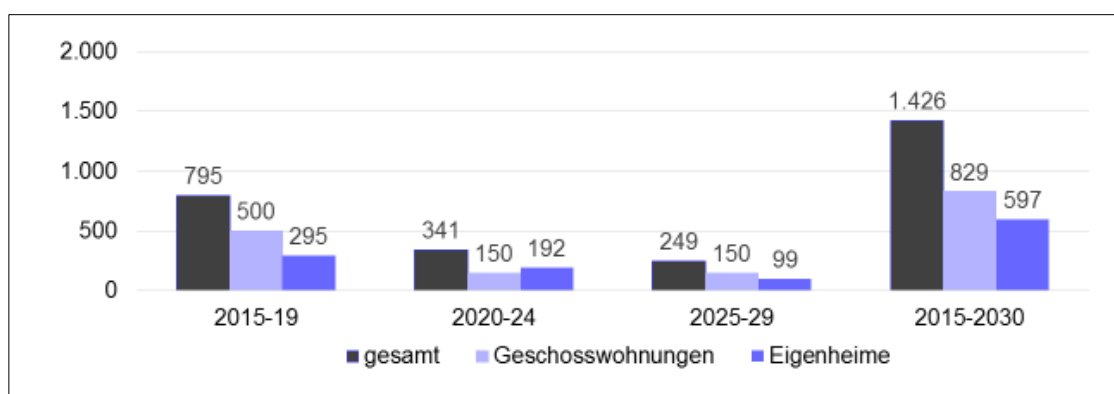
Statistikamt Nord, Staatskanzlei Schleswig-Holstein, Landesplanung			MIB, Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein			
2015 bis 2020	2021 bis 2030	2015 bis 2030	2015 bis 2019	2020 bis 2024	2025 bis 2029	2015 bis 2030
4.870	150	5.020	6.375	2.604	1.405	10.617

Quellen: Statistikamt Nord, Landesplanung, 2016; MIB, Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein, 2017

Wohnungsneubaubedarf in der Stadt Rendsburg von gut 1.400 Wohnungen bis 2030

In der aktuellen Wohnungsmarktprognose des MIB wird für die Stadt Rendsburg bis zum Jahr 2030 ein Wohnungsneubaubedarf von insgesamt 1.426 Wohnungen vorausgeschätzt, davon 829 Geschosswohnungen und 597 WE in Eigenheimen. Mehr als die Hälfte des Gesamtwohnungsneubaubedarfs (795 WE) wird für die nächsten Jahre, d.h. für den Zeitraum 2015 bis 2019 prognostiziert (Abb. 34).

Abb. 34 Wohnungsneubaubedarf (Summe im Zeitraum) Stadt Rendsburg bis 2030 in WE

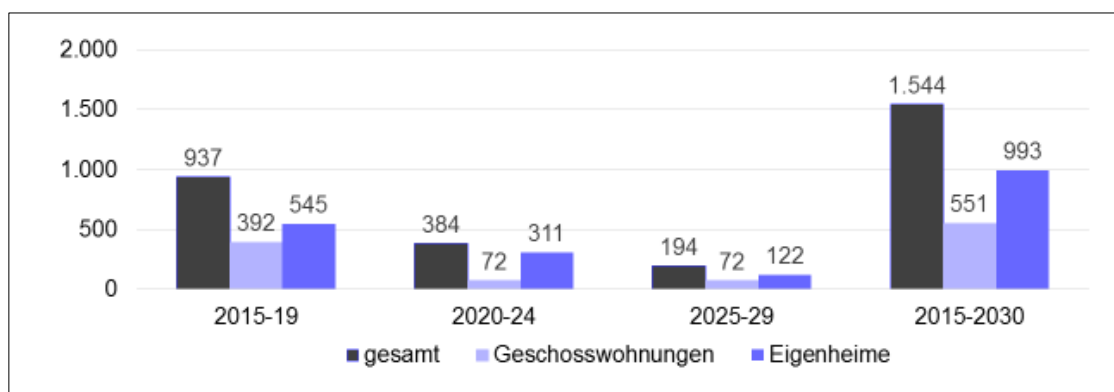


Quelle: Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein, MIB, 2017

Wohnungsneubedarf im GEP-Umland von rund 1.500 Wohnungen bis 2030

Für das GEP-Umland schätzt die Wohnungsmarktprognose des MIB bis zum Jahr 2030 einen Wohnungsneubaubedarf von insgesamt 1.544 Wohnungen voraus, davon 551 Geschosswohnungen und 993 WE in Eigenheimen. Auch hier wird mehr als die Hälfte des Neubaubedarfs (937 WE) für den Zeitraum 2015 bis 2019 prognostiziert (Abb. 35).

Abb. 35 Wohnungsneubaubedarf (Summe im Zeitraum) GEP-Umland in WE



Quelle: Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein, MIB 2017

Exkurs: alternative Berechnungsmethode „Neubaunachfrage“

Im Rahmen der Wohnungsmarktprognose des MIB wurde neben einem (normativen) Wohnungsneubaubedarf, der sich aus einem demographisch bedingten Zusatzbedarf und einem Ersatzbedarf, der annahmegemäß aus einem physisch-technischen Verschleiß der Wohnungen resultiert, alternativ nach einer neuen Methode die regionale *Neubaunachfrage* vorausgeschätzt⁸.

Diese ergibt sich aus dem Zusammenspiel der demographischen Effekte mit einer *qualitativen Zusatznachfrage*. Diese Neubaunachfrage steigt dann über das demographisch bedingte Maß hinaus, wenn die Qualität des Wohnungsbestands nicht mehr den Anforderungen der Nachfrager entspricht. Dies ist der Fall, sobald Wohnungssuchende im vorhandenen Bestand nicht mehr die Qualität vorfinden, die sie suchen (z. B. größere Wohnungen, kleinere Gebäude, bessere Ausstattung, höherer Energiestandard). Das Ergebnis ist in diesem Fall Wohnungsneubau bei gleichzeitigem Leerstand. Dabei konzentrieren sich die Leerstände meist, wie z.B. in Rendsburg in Mastbrook, auf wenig attraktive Standorte und Bauformen. Den Neubau fragen dagegen eher wohlhabende Haushalte mit hohen Ansprüchen nach, die im Bestand keine für sie adäquaten Wohnungen finden.

Neubaunachfrage bis 2030 von rund 2.100 WE in der Stadt Rendsburg und 2.000 WE im GEP-Umland

Nach diesem alternativen Berechnungsansatz wird in der Wohnungsmarktprognose des MIB für die Stadt Rendsburg bis zum Jahr 2030 eine Neubaunachfrage von insgesamt 2.115 WE vorausgeschätzt, davon 1.293 Geschosswohnungen und 822 WE in Eigenheimen. Für das GEP-Umland wird eine Neubaunachfrage von insgesamt 2.040 WE vorausgeschätzt, davon 1.044 Geschosswohnungen und 996 WE in Eigenheimen.

⁸ Für eine ausführliche Darstellung dieses Berechnungsansatzes siehe: MIB, Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein, 2017, S83f.

3.4 Gegenüberstellung von Wohnungsneubaubedarf, Neubaunachfrage und Wohnbauflächenpotenzialen in Rendsburg bis 2030

Die Gegenüberstellung des künftigen Wohnungsneubaubedarfs bzw. der Neubaunachfrage auf der einen und der Wohnbauflächenpotenziale für die Stadt Rendsburg bis zum Jahr 2030 auf der anderen Seite zeigt, dass die vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale bei weitem nicht ausreichen, den prognostizierten Neubaubedarf bzw. die Neubaunachfrage abzudecken.

Bezogen auf den vorausgeschätzten Wohnungsneubaubedarf ergibt sich für Rendsburg bis 2030 rein rechnerisch ein fehlendes Flächenentwicklungspotenzial von 746 WE. Hinsichtlich der erwarteten Neubaunachfrage fehlt für den gleichen Zeitraum in der Stadt Rendsburg sogar ein Entwicklungspotenzial von 1.435 WE. Am größten ist die Differenz zwischen Neubaubedarf/Neubaunachfrage und Wohnbauflächenpotenzialen dabei kurz- bis mittelfristig bis 2019/2020, da bereits für diesen Zeitraum mehr als die Hälfte des gesamten Neubaubedarfs bzw. der Neubaunachfrage prognostiziert wird (Abb. 36).

Abb. 36 Wohnungsneubaubedarf, Neubaunachfrage und Wohnbauflächenpotenziale in Rendsburg bis 2030

Wohnungsneubaubedarf *		Neubaunachfrage *		Wohnbauflächenpotenziale **	
Zeitraum	WE	Zeitraum	WE	Zeitraum	WE
2015-2019	795	2015-2019	1.049	2016-2020 (1. Priorität)	245
2020-2024	341	2020-2024	457	2021-2025 (2. Priorität)	245
2025-2029	249	2025-2029	527	2026-2030 (3. Priorität)	130
				2016-2025 (Innenentwicklung)	60
2015-2030	1.426		2.115	2015-2030	680

* Grundlage: Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein, MIB 2017

** Grundlage Fortschreibung des GEP Rendsburg, 2016

4 Analyse der Flächen "Kronwerker Moor" („Heidmannsche Koppeln“) in Mastbrook und „Sandkoppel“ in Seemühlen

Angesichts von Flächenausweisungen im Umland prüft die Stadt Rendsburg die Entwicklung und Vermarktung weiterer Flächen im Stadtgebiet für den Wohnungsneubau.

Gegenstand der vorliegenden Marktanalyse sind zwei Flächen im Norden bzw. Nordwesten von Rendsburg:

- der Bebauungsplan Nr. 24 "Kronwerker Moor", Mastbrook, K 1, („Heidmannsche Koppeln“) im Stadtteil Mastbrook und
- eine Fläche von rund 2 ha auf der sogenannten „Sandkoppel“ im Stadtteil Seemühlen (siehe Abb. 37).

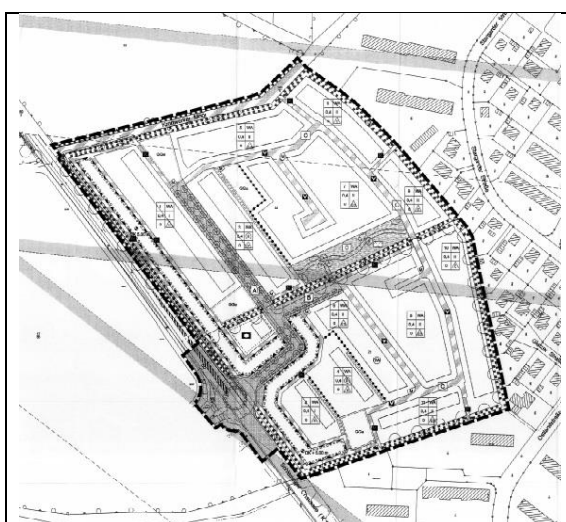
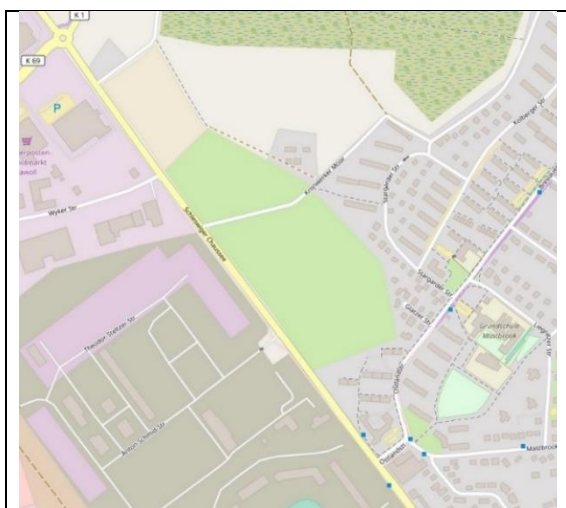
Abb. 37 Bereiche "Kronwerker Moor", Mastbrook, und „Sandkoppel“, Seemühlen



Quelle: Googlemaps 2017

Beide Bereiche werden im Folgenden näher dargestellt und bewertet.

4.1 Bebauungsplan Nr. 24 "Kronwerker Moor", Mastbrook, K 1, („Heidmannsche Koppeln“)



Quellen: BingKarten, Openstreetmap, Stadt Rendsburg

Rahmendaten

Größe	7,7 ha
Wohnbauflächenpotenzial	2016 – 2020 (1. Priorität): 115 WE 2021 – 2025 (2. Priorität): 115 WE
Eigentümer	Stadt Rendsburg
Planungsrechtliche Situation	Bebauungsplanes Nr. 24 "Kronwerker Moor, Mastbrook, K 1"

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Lage in der Stadt	Das Gebiet liegt am nördlichen Stadtrand von Rendsburg, in einer Entfernung von ca. 2,5 km zur Rendsburger Innenstadt, und grenzt südlich und östlich an die bestehende Ortslage des Stadtteils Mastbrook. Im Westen verläuft die Schleswiger Chaussee und im Norden der durch einen Doppelknick gekennzeichnete Redder Kronwerker Moor.
Verkehrsanbindung/ÖPNV	Über die Schleswiger Chaussee Anschluss an die B 77 (Rendsburg-Schleswig) und die B 203 (Fockbeck-Rendsburg-Eckernförde). Entfernung zur A 7 (Anschlussstelle Rendsburg/Büdelndorf) ca. 5 km. Busanbindung an die Rendsburger Innenstadt in fußläufiger Entfernung (12 min. bis zum Bahnhof/ZOB, 60-Minuten-Taktung).
Umgebende Nutzung, Art der Bebauung	Im Osten grenzt die bestehende Wohnbebauung aus Ein-/Zwei- und Mehrfamilienhäusern an. Westlich der Schleswiger Chaussee Mischnutzung aus Gewerbe, Einzelhandel und einer Aufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge.
Grün- und Freiflächen/ Naherholung	Im Norden befindet sich die freie Feldmark des Kronwerker Moores.
Soziale Infrastruktur/ Nahversorgung	Grundschule, Kita, Stadtteilhaus, Apotheke und ein ev. Pfarrhaus jeweils in fußläufiger Entfernung (ca. 500 m), ein Gymnasium befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten im Eiderpark und in Rotenhof (Entfernung jeweils ca. 1 km).

Plangebiet und angrenzende Bebauung



Plangebiet



Angrenzende Bebauung



Quelle: F+B 2017

Soziodemografische Rahmenbedingungen*

	Mastbrook	Rendsburg
Einwohner gesamt 2015	3.027	28.641
Anteil im Alter von 0 bis 6 Jahre in %	9,7	6,2
Anteil im Alter von 7 bis 18 Jahre in %	13,4	11,1
Anteil im Alter von 19 bis 65 Jahre in %	63,3	62,3
Anteil im Alter von 66 Jahre und älter in %	13,5	20,3
Anteil Ausländer in %	12,7	8,2

Quelle: Stadt Rendsburg, Melderegister 2016

* Stand: 2015

Stärken-/Schwächenprofil "Kronwerker Moor"

Die wesentlichen Merkmale des B ereichs "Kronwerker Moor" können wie folgt zusammengefasst werden:

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - Gute Anbindung an das innerstädtische und regionale Straßennetz - Nahversorgungsangebote für den täglichen Bedarf in knapp 1 km Entfernung (Eiderpark) – was allerdings an der Grenze der fußläufigen Erreichbarkeit liegt - Kita, Schule und Stadtteilzentrum in fußläufiger Entfernung (neue Mehrzweckhalle ist in Bau) - Unmittelbare Nähe zu einem Naherholungsgebiet 	<ul style="list-style-type: none"> - Große Entfernung zur Rendsburger Innenstadt - Schlechtes Image von Mastbrook als Wohnstandort und insbesondere auch als Schulstandort - Weitere Image-Beeinträchtigungen durch angrenzende Gewerbeansiedlungen - Lärmbelastung durch Schleswiger Chaussee - Busanbindung an Innenstadt nur im Stundentakt

Der Standort "Kronwerker Moor" aus Sicht von lokalen Marktakteuren

Der Bereich "Kronwerker Moor" wird von den befragten Marktakteuren⁹ überwiegend kritisch gesehen.

Zitate:

Der Standort

- „Keine wirklichen Stärken vorhanden.“
- „Man ist schnell im Grünen.“
- „Problem: negatives Image von Mastbrook, auch wenn sich viel getan hat.“
- „Lagebewertung: einfach.“
- „Versorgung ist gut, man braucht aber ein Auto.“

Mögliche Nachfrage/Zielgruppen

- „Eigentlich nur für Rendsburger (wer in Rendsburg wohnen will).“
- „(junge) Familien, junge Leute.“

⁹ Im Rahmen dieser Untersuchung wurden insgesamt x Gespräche mit lokalen Marktakteuren geführt. Die Ergebnisse dieser Gespräche geben jeweils persönliche Markteinschätzungen der Befragten wider und erheben keinen Anspruch auf Repräsentativität.

4.2 Bereich „Sandkoppel“, Seemühlen



Rahmendaten

Größe in ha	ca. 2 ha, davon ca. 1,1 ha Wohnbauland
Wohnbauflächenpotenzial	ca. 100 WE
Eigentümer	Stadt, Privat
Planungsrechtliche Situation	Gemäß FNP Ausweisung als Grünfläche

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Lage in der Stadt	Das Gebiet liegt am nordwestlichen Stadtrand von Rendsburg, in einer Entfernung von ca. 2,5 km zur Rendsburger Innenstadt, und grenzt südlich an das Gewerbegebiet Büsumer Straße und östlich an die bestehende Ortslage des Stadtteils Seemühlen. Im Süden verläuft die Fockbeker Chaussee (B 202/203) und südlich davon liegt ein Waldgebiet und der Armensee.
Verkehrsanbindung / ÖPNV	Direkte Anbindung an die die B 203 (Fockbek-Rendsburg-Eckernförde) und die B 77 (Rendsburg-Schleswig) Entfernung zur A 7 (Anschlussstelle Rendsburg/Büdelndorf) ca. 6,5 km. Busanbindung an die Rendsburger Innenstadt in fußläufiger Entfernung (14 min. bis zum Bahnhof/ZOB, 20-Minuten-Taktung). Den nördlichen Rand bildet eine Gewerbebahntrasse, die perspektivisch die Möglichkeit eines Anschlusses an den ÖPNV bietet.
Umgebende Nutzung, Art der Bebauung	Im Norden und Westen des Gebiets befinden sich gewerbliche Nutzungen. Im Westen grenzt die bestehende Wohnbebauung aus überwiegend Ein-/Zweifamilienhäusern. Neben einer Wohnbaufläche für sozialen Wohnungsbau sind auf der Fläche ein freikirchliches Gemeindezentrum in einer Größenordnung von ca. 4.000 m ² und eine Park+Ride-Anlage von ca. 950 m ² für einen zukünftigen Haltepunkt an der vorhandenen Bahntrasse vorgesehen.
Grün- und Freiflächen/ Naherholung	Südlich der Fockbeker Chaussee liegt ein Waldgebiet und der Armensee sowie ein Sportplatz mit Fußball- und Tennisfeldern.
Soziale Infrastruktur/ Nahversorgung	Nächste Kita ca. 900m entfernt, Grundschule in Rotenhof in knapp 1 km Entfernung. Nahversorgungsmöglichkeiten in Fockbek und im Eiderpark (Entfernung ca. 1,2-1,5 km).

Plangebiet und angrenzende Bebauung



Plangebiet



Angrenzende Bebauung



Soziodemografische Rahmenbedingungen*

	Seemühlen	Rendsburg
Einwohner gesamt 2015	1.100	28.641
Anteil im Alter von 0 bis 6 Jahre in %	4,4	6,2
Anteil im Alter von 7 bis 18 Jahre in %	8,5	11,1
Anteil im Alter von 19 bis 65 Jahre in %	73,8	62,3
Anteil im Alter von 66 Jahre und älter in %	13,3	20,3
Anteil Ausländer in %	1,7	8,2

Quelle: Stadt Rendsburg, Melderegister 2016

* Stand: 2015

Stärken-/Schwächenprofil "Sandkoppel"

Die wesentlichen Merkmale des Bereichs "Sandkoppel" können wie folgt zusammengefasst werden:

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - Nahgelegene Grün- und Waldflächen, Fockbeker See - Gute Anbindung an das innerstädtische und regionale Straßennetz 	<ul style="list-style-type: none"> - Große Entfernung zur Innenstadt - Verkehrslärm durch B73 und B 202 (Fockbeker Chaussee) - Nördlich angrenzendes Gewerbegebiet - Keine Nahversorgungsangebote für den täglichen Bedarf in fußläufiger Entfernung - Kein eindeutiger Schulstandort (Fockbek/Rendsburg)

Der Standort "Sandkoppel" aus Sicht von lokalen Marktakteuren

Der Bereich "Sandkoppel" wird von den befragten Marktakteuren¹⁰ überwiegend kritisch gesehen:

Der Standort

- *„Keine wirklichen Stärken vorhanden.“*
- *„Lärmschutz wichtig, sonst kann man es vergessen.“*
- *Schulmäßig etwas schwierig, nicht Rendsburg, nicht Fockbek – Orientierung eher nach Fockbek.“*
- *„Lagebewertung: suboptimal (B bis C+).“*

Nachfrage/Zielgruppen

- *„Nachfrage (für diese Fläche) ist vorhanden.“*
- *„Familien“*
- *„Nicht für 50+, zu weit weg von der Stadt.“*
- *Höhere Einkommensgruppen“*

¹⁰ Im Rahmen dieser Untersuchung wurden insgesamt x Gespräche mit lokalen Marktakteuren geführt. Die Ergebnisse dieser Gespräche geben jeweils persönliche Markteinschätzungen der Befragten wider und erheben keinen Anspruch auf Repräsentativität.

5 Bewertung der Entwicklungschancen der Bereiche „Kronwerker Moor“ und „Sandkoppel“ und Handlungsempfehlungen

Wesentliches Ziel der vorliegenden Marktanalyse ist es zu prüfen, ob für die Entwicklung der Bereiche „Kronwerker Moor“ und „Sandkoppel“ in der Stadt Rendsburg die notwendigen Rahmenbedingungen bestehen und ein ausreichender Neubaubedarf vorhanden ist.

Im Folgenden werden die Ergebnisse dieser Prüfung und die daraus abgeleiteten Empfehlungen für die weitere Entwicklung dieser Flächen vorgestellt.

5.1 Bewertung der Entwicklungschancen der Bereiche „Kronwerker Moor“ und „Sandkoppel“

Nach den Ergebnissen der aktuellen Wohnungsmarktprognose des MIB steht in der Stadt Rendsburg bis zum Jahr 2030 einem prognostizierten Wohnungsneubaubedarf von insgesamt 1.426 WE lediglich ein Flächenpotenzial von 680 WE gegenüber, in denen bereits die Flächen im Bereich „Kronwerker Moor“ mit 230 WE enthalten sind. Dies bedeutet, dass in Rendsburg angesichts des prognostizierten Wohnungsneubaubedarfs rechnerisch Entwicklungsflächen für 746 WE fehlen. Geht man von der für den gleichen Zeitraum erwarteten Neubaunachfrage aus, fehlen in der Stadt Rendsburg sogar Wohnbauflächen für 1.435 WE (vgl. Abschnitt 3.3)¹¹.

Diese Berechnungen werden durch die Aussagen der im Rahmen dieser Studie befragten Rendsburger Marktakteure bestätigt, denen zufolge in Rendsburg die aktuelle Wohnungsnachfrage das bestehende Flächenangebot in allen Marktsegmenten deutlich übersteigt.

Bezogen auf die beiden zur Diskussion stehenden Entwicklungsbereichen „Kronwerker Moor“ und „Sandkoppel“ heißt dies, dass der für die Stadt Rendsburg für die kommenden Jahre prognostizierte Wohnungsneubaubedarf – auch unter Berücksichtigung der Entwicklung der ehemaligen Eiderkaserne (Neuwerk-West) – ausreichende Entwicklungschancen für die Bebauung dieser Flächen bietet.

Darüber hinaus wird aufgrund der unterschiedlichen Standortbedingungen der Bereiche „Kronwerker Moor“ und „Sandkoppel“ und der dort avisierten Zielgruppen bei der Vermarktung keine Konkurrenz zur Entwicklung der ehemaligen Eiderkaserne gesehen.

¹¹ Für die Unterscheidung zwischen Wohnungsneubaubedarf Neubaunachfrage siehe Abschnitt 3.3.

Gleichwohl dürfte aufgrund der zuvor dargestellten nicht optimalen Standortbedingungen (große Entfernung zum Stadtzentrum, Lärmbelastung, teilweise problematisches Umfeld/Image) die Vermarktung dieser Flächen kein „Selbstläufer“ sein.

5.2 Handlungsempfehlungen

Für die erfolgreiche Vermarktung der Bereiche „Kronwerker Moor“ und „Sandkoppel“ als künftige Wohnstandorte in Rendsburg sollten daher folgende Punkte berücksichtigt werden:

1. *Ausreichenden Lärmschutz gewährleisten*

Schutz vor Lärmimmissionen ist eine wesentliche Voraussetzung für attraktives Wohnen. Dies gilt in besonderem Maße für die beiden Standorte „Kronwerker Moor“ und „Sandkoppel“. Der hier notwendige bauliche Schutz vor Verkehrslärm sollte in einer auch optisch ansprechenden Weise realisiert werden, um die Außenwirkung der geplanten Wohnquartiere nicht zu beeinträchtigen.

2. *Bezahlbaren Wohnraum zu gegenüber dem Umland konkurrenzfähigen Preisen schaffen*

Die Wohnungsangebote in den geplanten Entwicklungsflächen „Kronwerker Moor“ und „Sandkoppel“ sollten auch für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen erschwinglich sein. Ein marktfähiger, d.h. insbesondere gegenüber Angeboten im Umland konkurrenzfähiger Bodenpreis ist hierfür eine wichtige Voraussetzung.

Entsprechend der aktuellen Bodenrichtwerte wird für den Bereich „Kronwerker Moor“ ein durchschnittlicher Bodenpreis von ca. 65 Euro/m² und für den Bereich ein durchschnittlicher Bodenpreis von ca. 80 Euro/m² empfohlen. Innerhalb der beiden Flächen sollte der Bodenpreis je nach Lagequalität der Grundstücke (z. B. Himmelsorientierung, Nähe zur Straße etc.) differenzieren.

3. *Generationsübergreifende Wohnquartiere entwickeln*

Die geplanten Wohnungsbauprojekte sollten generationsübergreifend unterschiedliche Nachfragergruppen bzgl. Haushaltsgröße und Einkommen ansprechen. Im Fokus der Zielgruppenansprache sollten angesichts der spezifischen Standortbedingungen der beiden Flächen folgende Nachfragergruppen stehen:

- Im Bereich „Kronwerker Moor“: (junge) Familien, Paare jüngeren („Starterhaushalte“) bis mittleren Alters; Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen.
- Im Bereich „Sandkoppel“: (junge) Familien, Paare jüngeren bis mittleren Alters; Haushalte mit mittleren und gehobenen Einkommen.

Ältere Haushalte sollten dagegen aufgrund der unterschiedlichen Standortbedingungen vor allem mit den geplanten innerstädtischen Wohnungsangeboten in der ehemaligen Eiderkaserne angesprochen werden.

4. Mischung unterschiedlicher Gebäudetypen und Wohnformen anbieten

Ziel bei der Entwicklung der beiden Wohnungsbauflächen sollte eine kleinteilige Mischung unterschiedlicher Gebäudetypen und Wohnformen mit dem Schwerpunkt auf Eigenheimen (EFH, DH, RH) sein:

- Im Bereich „Kronwerker Moor“ sollte entsprechend dem vorhandenen Bebauungsplan der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern, einzeln oder in Hausgruppen, im Vordergrund stehen. Diese können im Eigentum oder zur Miete geschaffen werden, in einfachem bis mittlerem Standard.
- Im Bereich „Sandkoppel“ könnte eine Mischung aus Ein- und Zweifamilienhäusern im Eigentum oder zur Miete in mittlerem bis gehobenem Standard sowie Geschosswohnungsbau entstehen. Der hier geplante soziale Wohnungsbau sollte kleinteilig in das Gesamtbebauungskonzept integriert werden.

5. Notwendige Infrastruktur und Anbindung an die Stadt gewährleisten

Für eine erfolgreiche Entwicklung und Vermarktung sollte eine gute räumliche Anbindung der Flächen an das nähere Umfeld und die Rendsburger Innenstadt (Verkehrsanbindung, Wegebeziehungen) gewährleistet werden.

6. Schrittweise und kleinteilige Umsetzung, verbunden mit aktivem Wohnstandortmarketing

Empfohlen wird eine kleinteilige, schrittweise Umsetzung in räumlich und zeitlich kleinen Bauabschnitten (entsprechend der Nachfrageentwicklung) von jeweils ca. 20-30 WE pro Jahr.

Die Vermarktung der Flächen sollte durch ein aktives Wohnstandortmarketing unterstützt werden. Dies gilt insbesondere für den Bereich „Kronwerker Moor“.