



# Wohnraumversorgungskonzept Rendsburg Büdelsdorf





# Wohnraumversorgungskonzept Rendsburg/ Büdelisdorf im Kontext des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes

März 2007

## Auftraggeber:



Stadt Rendsburg  
Am Gymnasium 4  
24768 Rendsburg  
und



Stadt Büdelisdorf  
Am Markt 1  
24782 Büdelisdorf

## Auftragnehmer:



Bahrenfelder Chaussee 49, 22761 Hamburg  
fon: 040 - 48 40 18-0, e-mail: [info@bpw-hamburg.de](mailto:info@bpw-hamburg.de)

Bearbeitung:

**Prof. Dipl.-Ing. Elke Pahl-Weber,**  
**Dipl.-Ing. Ole Jochumsen, Dipl.-Ing. Sara Nierhoff**

Mitarbeit: Cand.-Ing. Miriam Hellwig

Beratung:

**PROF. DR. GUIDO SPARS**  
Bergische Universität Wuppertal  
Fachbereich F, Lehrstuhl: Ökonomie des Planens und Bauens  
Pauluskirchstraße 7, 42285 Wuppertal  
fon: 0202 - 43 94 323, e-mail: [spars@uni-wuppertal.de](mailto:spars@uni-wuppertal.de)

<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>1</b>
1.1	Aufgabenstellung und methodische Anmerkungen....	1
1.2	Vorstellung der Stadtteile .....	3
<b>2</b>	<b>Gesellschaftliche und regionale Rahmenbedingungen .....</b>	<b>8</b>
2.1	Bevölkerung.....	8
2.1.1	Bevölkerungsentwicklung und -prognose .....	8
2.1.2	Struktur der Bevölkerung.....	11
2.1.3	Wanderungsverflechtungen.....	17
2.2	Haushalte .....	20
2.2.1	Haushaltsentwicklung und -prognose.....	20
2.2.2	Haushaltsstruktur.....	22
2.2.3	Haushaltseinkommen und Kaufkraft.....	23
2.3	Wirtschaft.....	25
2.3.1	Bedeutende Arbeitgeber .....	25
2.3.2	Beschäftigung.....	26
2.3.3	Flächenreserven .....	28
<b>3</b>	<b>Wohnungsmarktanalyse .....</b>	<b>29</b>
3.1	Bisherige Wohnungsmarktentwicklung .....	29
3.1.1	Wohnungsbau bis 1990.....	29
3.1.2	Wohnungsbau seit 1990.....	31
3.1.3	Transaktionsanalyse .....	32
3.1.4	Preisentwicklungen.....	34
3.2	Wohnungsbestand .....	39
3.2.1	Umfang und Eigentümerstruktur des vorhandenen Wohnungsbestandes.....	39
3.2.2	Wohnungsgrößen.....	41
3.2.3	Soziale Wohnraumversorgung.....	41
3.2.4	Wohnungsleerstand.....	44
3.3	Prognose über die zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes .....	47
3.3.1	Grundannahmen und Ausgangsdaten .....	47
3.3.2	Wohnungsmarktprognose 2020 .....	48
3.4	Angebot .....	50
3.4.1	Aktuelle Angebotssituation.....	50
3.4.2	Künftiges Angebotspotenzial.....	52
3.5	Nachfrage.....	55
<b>4</b>	<b>Konsequenzen aus der Analyse.....</b>	<b>59</b>

<b>5 Strategien und Handlungsempfehlungen.....</b>	<b>64</b>
5.1 Kooperation und Kommunikation .....	66
5.1.1 Fachrunden und Stadtteilgespräche .....	66
5.1.2 Vermarktung des Wohnstandortes Rendsburg Büdelsdorf .....	67
5.2 Wohnungsmarktbeobachtung.....	68
5.3 Bestandsentwicklung.....	69
5.3.1 Zielgruppen .....	69
5.3.2 Quartiersbezogene Strategien .....	70
5.3.3 Übergeordnete Strategien .....	73
5.4 Stabilisierung der Sozialstruktur .....	75
5.5 Gemeinschaftliches und generationenübergreifendes Wohnen .....	76
5.6 Neue Qualitäten durch gezielten Neubau in bestehenden Strukturen .....	78
5.7 Schlussbemerkungen.....	82
<b>6 Anhang .....</b>	<b>84</b>



# 1 Einleitung

## 1.1 Aufgabenstellung und methodische Anmerkungen

Die Städte Rendsburg und Büdelndorf beschreiten mit dem Wohnraumversorgungskonzept (WRVK) neue Wege. Für Schleswig-Holstein stellt dieser Planungsprozess das erste derartige Planwerk zweier benachbarter, siedlungsstrukturell und sozioökonomisch eng verflochtener Kommunen dar. Dabei wird an Kooperationsstrukturen angeknüpft, die seit 2002 im Rahmen der Gebietsentwicklungsplanung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg (GEP) etabliert wurden.

Die Notwendigkeit einer analytisch fundierten Auseinandersetzung mit den langfristigen Perspektiven kommunaler Wohnraumversorgung basiert auf einem komplexen Bündel neuer oder sich verschärfender Problemlagen:

- Effekte des soziodemographischen Wandels
- Veränderungen und fortschreitende Differenzierung der Anforderungen an Wohnraum
- Verschärfung der überregionalen, regionalen und kommunalen Konkurrenz um Wohnbevölkerung und Arbeitsstätten
- Prozesse der Stadt-Umland-Wanderung
- Konversion: Folgen des Abzugs der Bundeswehr

Daraus lassen sich die zentralen Fragestellungen für das Wohnraumversorgungskonzept ableiten:

- Wie werden sich Bevölkerungs- und Haushaltszahlen für Rendsburg und Büdelndorf entwickeln?
- Wie verlief die bisherige Wohnungsmarktentwicklung in beiden Städten?
- Welche Strukturmerkmale prägen den Wohnungsbestand beider Städte?
- Wie wird die künftige Nachfrage und das künftige Angebot eingeschätzt?
- Welche Schlussfolgerungen ergeben sich aus der Wohnungsmarktanalyse?
- Welche Strategien und Handlungsempfehlungen können für Rendsburg und Büdelndorf abgeleitet werden?

Kommunale Wohnraumversorgungskonzepte wurden 2002 durch das Wohnraumförderungsgesetz (§ 3 WoFG) eingeführt. In Schleswig-Holstein wird seitdem die Erarbeitung von Wohnraumversorgungskonzepten für Mittel- und Oberzentren forciert. Ziel ist es, vergleichbare Entscheidungsgrundlagen für die Genehmigung von Fördermitteln (Sozialer Wohnungsbau, Städtebauförderung) zu schaffen, durch die ein effizienter Mitteleinsatz in den Kommunen sichergestellt werden kann.

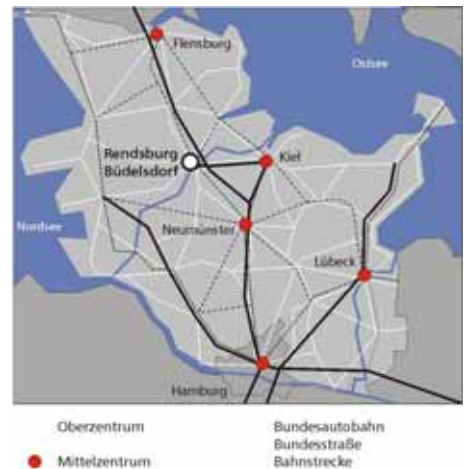


Abb. 1: Lage der Städte in Schleswig-Holstein

### *Zentrale Fragestellungen*

### *Das Instrument Wohnraumversorgungskonzept*

### *Zeitgleiche Erarbeitung des ISEKs*

Durch die zeitgleiche Erarbeitung des Wohnraumversorgungskonzeptes mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) ist eine sektorübergreifende Bearbeitung der Stadtentwicklungsplanung gewährleistet.

Die Ergebnisse und Empfehlungen des Wohnraumversorgungskonzeptes fließen u. a. in die Szenarien, Zielbildskizzen, das integrierte Strukturkonzept, die Schwerpunktbereiche und Schlüsselprojekte des ISEKs ein. Umgekehrt werden wichtige Kernaussagen des ISEKs in die Analyse des Rendsburger und Büdelndorfer Wohnungsmarktes integriert.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept und das Wohnraumversorgungskonzept wurden in einem kooperativen Verfahren erarbeitet und projektbegleitend von insgesamt vier Werkstattterminen, zwei öffentlichen Veranstaltungen (Tage des ISEKs) sowie monatlichen Auftraggeber/Auftragnehmerunden flankiert.<sup>1</sup>

### *Grundlagen*

In die Untersuchung sind vorhandene Veröffentlichungen, Daten und Prognosen der Bereiche Soziodemographie, Sozioökonomie und Wohnungsmarkt eingegangen. Sofern kleinräumige Daten nicht verfügbar sind, werden Annahmen getroffen. Insbesondere für diese Ebene wurden umfassende Begehungen vorgenommen und Informationen lokaler Marktakteure erhoben, um qualitative Einschätzungen zu erhalten und das Fehlen quantitativer Statistiken auf diesen Gebieten auszugleichen. Eine Auflistung der Gesprächspartner befindet sich im Anhang.

---

<sup>1</sup> Im Rahmen der Bestandserhebung und der Prognoseerstellung kooperierte BPW Hamburg mit der BulwienGesa AG.



## 1.2 Vorstellung der Stadtteile

Eine Grundlage für die Stadtentwicklung und Wohnraumversorgung ist die teilräumliche Betrachtung. Um für das ISEK und das Wohnraumversorgungskonzept eine handhabbare Ebene zu wählen, wurden 14 Teilbereiche gebildet.

Da im Wohnraumversorgungskonzept neben den allgemeinen gesamtstädtischen Rahmenbedingungen auch teilräumliche Spezifika zu untersuchen sind, werden die Stadtteile im folgenden kurz vorgestellt.

Im Anhang befinden sich detaillierte Stadtteilsteckbriefe, die neben der Charakterisierung des Wohnungsangebotes auch die Themenfelder Einwohnerstruktur, Erreichbarkeit, Nahversorgung, Belastungen sowie soziale und kulturelle Angebote enthalten.



Abb. 2: Luftbildaufnahme: Im Vordergrund die Rendsburger Altstadt; links in der Bildmitte: Büdelsdorf (Quelle: Hoop)



Abb. 3: Übersicht Stadtteile von Rendsburg und Büdelsdorf

## Büdelndorf

### Büdelndorf-West



Abb. 4: Büdelndorf-West

- überwiegend Wohnen, öffentliche Einrichtungen und Einzelhandel entlang der Hauptstraßen
- insgesamt überwiegt Einfamilien-/Doppelhaus- und Reihenhausbauung, im zentralen Bereich überwiegend 2- bis 3-geschossige Bebauung
- ehemaliger historischer Ortskern, Verjüngung der Baualtersklassen nach Norden und Osten
- größtenteils durchschnittlicher Gebäudezustand
- meist durchschnittliche bis gute Wohnlagen

### Büdelndorf-Nordost



Abb. 5: Büdelndorf-Nordost

- überwiegend Wohnen, Einzelhandel entlang der Hauptstraße
- überwiegend Eigenheime auf z.T. kleinen Parzellen
- Baualter überwiegend 50er bis 80er Jahre
- Guter Gebäudezustand
- Meist gute und gepflegte Wohnlagequalitäten, kaum öffentliche Räume vorhanden

### Mariestift



Abb. 6: Mariestift

- Wohnen im südlichen Teil, Einzelhandel entlang der Hauptstraße
- Geschosswohnungen im nördlichen Teil, übrige Teile: homogene Eigenheimbauung
- Baualter ab ca. 1950, maßgebliche Teile der Baujahre 1970 bis 1980
- Guter bis sehr guter Gebäudezustand
- Mittlere (Norden) bis gute (Süden, Nähe zu Hollerschen Anlagen) Wohnlagequalität, stark durchgrünt

## Rendsburg

### Mastbrook

- Reines Wohngebiet
- Zweigeteilte Siedlungsstruktur: Eigenheime im Westen, restliche Teile Geschossbauten
- Eigenheime: 50er, Geschossbauten: 60er-Jahre
- Teilweise sehr schlechter Gebäudezustand, Ausnahme: Eigenheime
- Einfache bis durchschnittliche Lagequalität



Abb. 7: Mastbrook

### Kronwerk

- Wohngebiet mit Gewerbeanteilen an den Hauptstraßen
- Geprägt durch 2-3 geschossige Mehrfamilienhäuser, im Süden durchmischt mit Stadtvillen, Einfamilienhäusern und Reihenhäusern
- Überwiegend 30er bis 50er, im Süden z.T. gründerzeitlich
- Kronwerk-Nord: durchschnittlicher Gebäudezustand, Kronwerk-Süd: guter bis sehr guter Gebäudezustand
- Kronwerk-Nord: einfache bis durchschnittliche Wohnlagen, Kronwerk-Süd: gute Wohnlage



Abb. 8: Kronwerk

### Seemühlen - Suhmsheide

- Reines Wohnquartier, von Gewerbe umgeben
- Ausschließlich Eigenheimbebauung
- Seemühlen: Baujahre ab 1980, Suhmsheide: überwiegend 50er-Jahre
- Entsprechend der Baualtersklassen durchschnittlicher bis guter Gebäudezustand
- Mittlere Wohnlagequalität



Abb. 9: Seemühlen



Abb. 10: Rotenhof

### Rotenhof - Margaretenhof

- Überwiegend Wohngebiet
- Rotenhof: überwiegend Mehrfamilienhäuser, Margaretenhof: überwiegend Einfamilienhäuser
- Heterogene Baualtersklassen, Schwerpunkt in den 50er- bis 60er-Jahren
- Durchschnittlicher bis guter Gebäudezustand
- Rotenhof eher durchschnittliche Wohnlagen, Margaretenhof meist gute Wohnlagen



Abb. 11: Neuwerk

### Neuwerk

- Mischgebiet mit Wohnen, Einzelhandel und Gewerbe
- Überwiegend 2-3-geschossige Blockrandbebauung
- Bebauung des 17. Jahrhunderts, z.T. erneuert
- Meist gut sanierter Gebäudezustand
- Mittlere bis gute Wohnlagequalität



Abb. 12: Altstadt

### Altstadt

- Mischgebiet mit Wohnen, Einzelhandel und Gewerbe
- Überwiegend 2-4-geschossige Blockrandbebauung
- Überwiegend Bebauung des 17. Jahrhunderts, z.T. erneuert
- uneinheitlicher Gebäudezustand: z.T. stark modernisierungsbedürftig, z.T. auch hochwertig saniert
- sehr unterschiedliche Wohnlagequalität (von unter- bis überdurchschnittlich)



Abb. 13: Neuwerk-Süd

### Neuwerk Süd - Kanalgebiet West

- Mischgebiet mit Wohnen, Einzelhandel und Gewerbe
- Sehr heterogene Bauformen
- Entstehungszeit: überwiegend 20er- bis 50er-Jahre
- Uneinheitlicher Gebäudezustand
- Uneinheitliche Wohnlagequalität



### Schleife - Königskoppel - Hochfeld

- Überwiegend Wohnen, geringer Anteil an Mischgebiet im Westen
- Mischung von Mehrfamilienhäusern und Eigenheimen, Baugebiet Hochfeld (überwiegend Einfamilienhausgrundstücke ) bislang kaum entwickelt
- Baujahr: 20er- bis 70er-Jahre
- Gebäudezustand überwiegend gut
- Insgesamt mittlere Wohnlagequalität



Abb. 14: Schleife

### Parksiedlung

- Überwiegend Wohnen, einige öffentliche Einrichtungen im Westen
- Gemischte, klar strukturierte Bebauungsstruktur: Geschosswohnungen im Zentrum, an den Rändern Eigenheime
- Baualter: 1960er-Jahre
- Überwiegend guter Gebäudezustand
- Mittlere bis gute Wohnlagequalität



Abb. 15: Parksiedlung

### Rendsburg-Süd

- Wohnen und Messegelände
- Überwiegend freistehende Einfamilienhäuser
- Baujahr: überwiegend 50er-Jahre
- Sehr gepflegter Gebäudezustand
- Mittlere bis gute Wohnlagequalität



Abb. 16: Rendsburg-Süd

### Hoheluft

- Reines Wohngebiet
- Geteilte Gebäudestruktur: im Nordosten Geschosswohnungsbau (3-6 Geschosse), im Süden/Westen Eigenheime
- Baualtersklassen: Geschosswohnungen: 70er- bis 80er-Jahre, Eigenheime überwiegend 20er-Jahre, im Westen 80er-Jahre
- Gebäudezustand im Norden gut, im Süden sehr gut
- Wohnlage im Norden durchschnittlich, im Süden sehr gut



Abb. 17: Hoheluft

## 2 Gesellschaftliche und regionale Rahmenbedingungen

Im Folgenden werden die wesentlichen soziodemographischen und sozioökonomischen Rahmendaten des Standorts Rendsburg/Büdelndorf analysiert. Hierbei zeigt sich, dass sich beide Städte trotz des engen siedlungsstrukturellen Zusammenhangs durch z. T. signifikant abweichende Strukturmerkmale auszeichnen.

### 2.1 Bevölkerung

#### 2.1.1 Bevölkerungsentwicklung und -prognose

##### *Bevölkerungsentwicklung*

Rendsburg verlor zwischen 1990 und 2005 rund 9 % seiner Bevölkerung. Die Bevölkerungszahl hat sich daher von ursprünglich über 31.000 Einwohnern auf aktuell 28.488<sup>2</sup> reduziert. Die deutlichsten Verluste sind zwischen 1992 und 2002 zu verzeichnen, in den letzten Jahren ist eine leichte Stabilisierung erkennbar.

In Büdelndorf verlief die Bevölkerungsentwicklung deutlich stabiler. Die durchschnittliche Bevölkerungszahl von etwa 10.300 Einwohnern variierte nur leicht um etwa +/- 100 Einwohner. Die aktuelle Einwohnerzahl beträgt 10.252<sup>3</sup>.

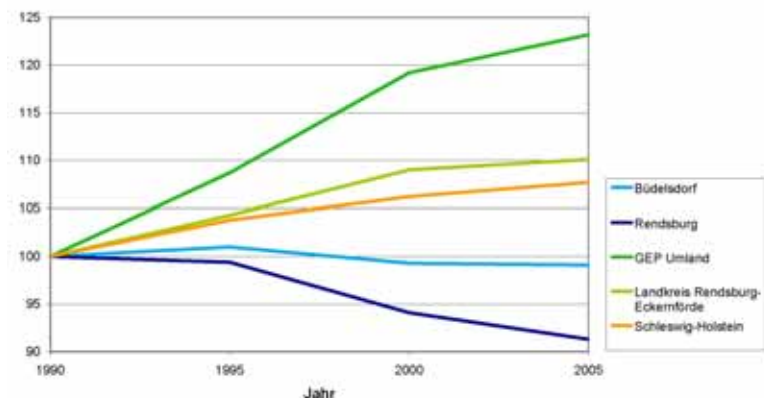


Abb. 18: Bevölkerungsentwicklung 1990 bis 2005 (in %) (Statistikamt Nord 2006)

Im Gegensatz zu den beiden Kernstädten stiegen die Einwohnerzahlen in den GEP-Umlandgemeinden<sup>4</sup> und im Landkreis Rendsburg- Eckernförde deutlich an. Die Einwohnerzahl in den Umlandgemeinden stieg zwischen 1990 und 2005 um 25% auf 32.280 Einwohner an.

<sup>2</sup> Statistikamt Nord, Stand 31.12.2005

<sup>3</sup> ebenda

<sup>4</sup> Unter dem Begriff GEP-Umlandgemeinden werden in diesem Bericht folgende Gemeinden zusammengefasst: Alt-Duvenstedt, Borgstedt, Fockbek, Jevenstedt, Nübbel, Osterrönfeld, Rickert, Schacht-Audorf, Schüllndorf, Schülz b. Rendsburg und Westerrönfeld. Diese Gemeinden kooperieren mit Rendsburg und Büdelndorf im Rahmen der Gebietsentwicklungsplanung.

Einen besonderen Anteil an diesem Bevölkerungszuwachs haben v. a. Osterrönfeld (45 %) sowie Westerrönfeld und Alt-Duvenstedt mit jeweils über 30 % Wachstum.

Für die Prognose der zukünftigen Entwicklung des Wohnungsmarktes stellt die Bevölkerungsentwicklung eine wichtige Grundlage dar.

Für Rendsburg, den GEP (ohne Rendsburg) und den Landkreis Rendsburg-Eckernförde liegen Prognosen des Statistikamtes Nord (2003 bis 2015) und des Instituts für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH - IfS (2003 bis 2020) vor. Für Büdelndorf wird auf die Bevölkerungsprognose der Bertelsmann Stiftung zurückgegriffen, da keine Werte des Landesamtes vorliegen<sup>5</sup>.

*Bevölkerungsprognose*

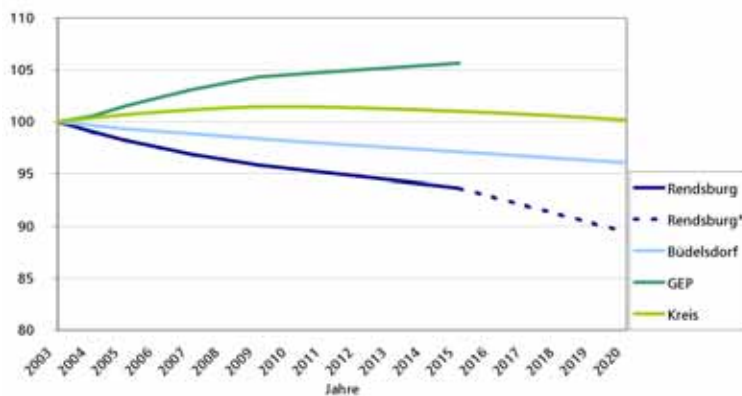


Abb. 19: Bevölkerungsprognose 2015/2020 (Rendsburg, GEP, Landkreis: Statistikamt Nord, Rendsburger Wert 2020\*: IfS, Büdelndorf: Bertelsmann Stiftung)

Aus der Bevölkerungsprognose wird deutlich, dass der bereits in den 90er-Jahren eingeleitete Trend der unterdurchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung in Rendsburg und Büdelndorf gegenüber den Umlandgemeinden fortgesetzt wird.

Das Umland von Rendsburg (hier inkl. Büdelndorf) wird laut Prognose in den Jahren 2003 bis 2015 weitere Bevölkerungsgewinne vorweisen können. Die Bevölkerung wird in diesem Zeitraum um 5,7% auf 44.728 steigen. Der Bevölkerungszuwachs schwächt sich allerdings im Zeitverlauf zunehmend ab.

Für den Landkreis Rendsburg-Eckernförde werden bis zum Jahr 2010 steigende Einwohnerzahlen prognostiziert, danach werden jedoch auch hier Bevölkerungsverluste erwartet.

<sup>5</sup> Aufgrund der unterschiedlichen Annahmen, die den Prognosen zugrunde liegen, variieren die prognostizierten Werte (die Bertelsmann-Stiftung prognostiziert für Rendsburg eine Einwohnerzahl von 26.132 im Jahr 2020 und liegt damit deutlich über dem Wert des IfS). Bei einem Vergleich der prognostizierten Entwicklungen in den beiden Städten treten daher Ungenauigkeiten auf. Für die weitere Analysen und insbesondere die Berechnung des Neubaubedarfes (in Kap. 5) wird für Rendsburg dennoch die Prognose des IfS zugrunde gelegt. Diese Prognose ist zum einen genauer auf die regionalen Gegebenheiten ausgerichtet und wird zum anderen regelmäßig fortgeschrieben.

Da Prognosen immer mit Unsicherheiten verbunden sind, werden für die weiteren Analysen im Wohnraumversorgungskonzept Intervalle gebildet, die dem relativ langen Zeitraum bis 2020 im Rahmen eines 10 %-Korridors<sup>6</sup> Rechnung tragen.

Die Abweichung von -10 % in der unteren Variante deckt damit einen vergleichsweise negativen Verlauf ab, wie er bereits bei der Bevölkerungsentwicklung in Rendsburg zwischen 1990 und 2005 (ca. -9 %) zu beobachten war. Die Abweichung von +10 % in der oberen Variante basiert hingegen auf einem vergleichsweise günstigen Verlauf durch die Prognose vermehrter Zuzüge.

Die Korridore (obere und untere Variante) sollen aufzeigen, in welchen Grenzen die tatsächliche Entwicklung ablaufen könnte. Da die mittlere Variante auf den aktuell verfügbaren Bevölkerungsprognosen fußt, wird diese als am Wahrscheinlichsten erachtet.

Für Rendsburg wird im Zeitraum 2003 bis 2020 ein im Vergleich zum Umland deutlicher Einwohnerrückgang prognostiziert. Hier wird die Bevölkerungszahl in der mittleren Variante um rund 10 % auf ca. 26.000 Einwohner sinken. Im Vergleich zu den letzten 15 Jahren werden die jährlichen Bevölkerungsverluste in Rendsburg ein ähnliches Niveau beibehalten und bei durchschnittlich rund 170 EW pro Jahr liegen.

In der oberen Variante wird der Einwohnerstand der Stadt etwa das heutige Niveau beibehalten, in der unteren Variante sind Bevölkerungsverluste von etwa 18 % (auf etwa 23.000 EW) zu erwarten.

Für die Stadt Büdelndorf werden ebenfalls Bevölkerungsverluste prognostiziert. Diese werden jedoch in der mittleren Variante mit etwa 4 % in Relation zu Rendsburg deutlich geringer ausfallen. Die Einwohnerzahl Büdelndorfs wird etwa ab dem Jahr 2010 auf unter 10.000 sinken. Für 2020 wird eine Einwohnerzahl von ca. 9.750 prognostiziert. Die Einwohnerverluste werden in Büdelndorf bei etwa 25 Einwohnern pro Jahr und damit deutlich höher als bisher (etwa 15 EW/Jahr) liegen.

In der oberen Variante hingegen kann mit Einwohnergewinnen von rund 5 % gerechnet werden, so dass die Stadt 2020 bei einer Einwohnerzahl von knapp 10.800 Einwohnern läge. In der unteren Variante würde die Einwohnerzahl auf unter 9.000 zurückgehen.



Abb. 20: Bevölkerungsentwicklung in Rendsburg von 1990 bis 2020 (Statistikamt Nord 2005, IFS 2004)



Abb. 21: Bevölkerungsentwicklung in Büdelndorf von 1990 bis 2020 (Statistikamt Nord 2005, IFS 2004)

<sup>6</sup> Der 10 %-Korridor erhält insbesondere bei der auf diese Bevölkerungsprognose aufbauenden Wohnungsbedarfsprognose (Kap. 5) eine große Bedeutung. Durch den Korridor ergibt sich eine Spannweite des Neubaubedarfs.



## 2.1.2 Struktur der Bevölkerung

Bezogen auf die Altersstruktur bestehen z. T. signifikante Unterschiede zwischen Rendsburg und Büdelsdorf auf der einen und den Vergleichsräumen auf der anderen Seite.

*Altersstruktur*

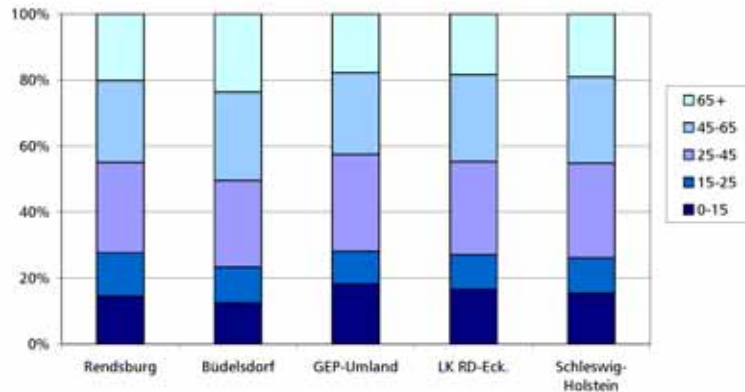


Abb. 22: Altersstruktur der Bevölkerung (Statistikamt Nord 2005)

Der Anteil der jüngsten Jahrgänge (0 bis einschl. 15 Jahre) liegt in Rendsburg und Büdelsdorf mit 14,4 % bzw. 12,5 % sowohl unter dem Landeswert (15,4 %) als auch unter dem Wert des Landkreises Rendsburg-Eckernförde (16,6 %). Im GEP-Umland liegt der Anteil der jüngeren Bevölkerung hingegen deutlich über dem des Landkreises.

*Weniger Kinder,  
mehr Ältere als im Umland*

Bei den ab 65-Jährigen zeigt sich ein entgegengesetztes Bild. Hier wird der Landesdurchschnitt von 19,1 % bzw. der Wert für den Landkreis von 18,3 % von Rendsburg mit 20,2 % und vor allem von Büdelsdorf mit 23,7 % deutlich überschritten. Mit 17,8 % fällt der Wert für diese Altersgruppe im GEP-Umland unter alle hier angeführten Vergleichswerte.

Im Vergleich zu Rendsburg zeichnet sich Büdelsdorf durch einen höheren Altersdurchschnitt der Bevölkerung aus: 50,4 % der Bevölkerung ist 45 Jahre alt und älter gegenüber 45 % in Rendsburg.

Bei Betrachtung der einzelnen Stadtteile wird ebenfalls eine Polarisierung zwischen hohen Anteilen jüngerer Bevölkerung und hohen Anteilen älterer Bevölkerung deutlich.

Stadtteile mit überdurchschnittlich hohen Anteilen an Kindern (bis 6 Jahren) sind: Mastbrook, Rotenhof/Margaretenhof, Kronwerk und Neuwerk. Besonders viele Ältere wohnen in Marienstift (über 30% über 65-Jähriger), Büdelsdorf Nordost (26 %) und der Parksiedlung (29 %).

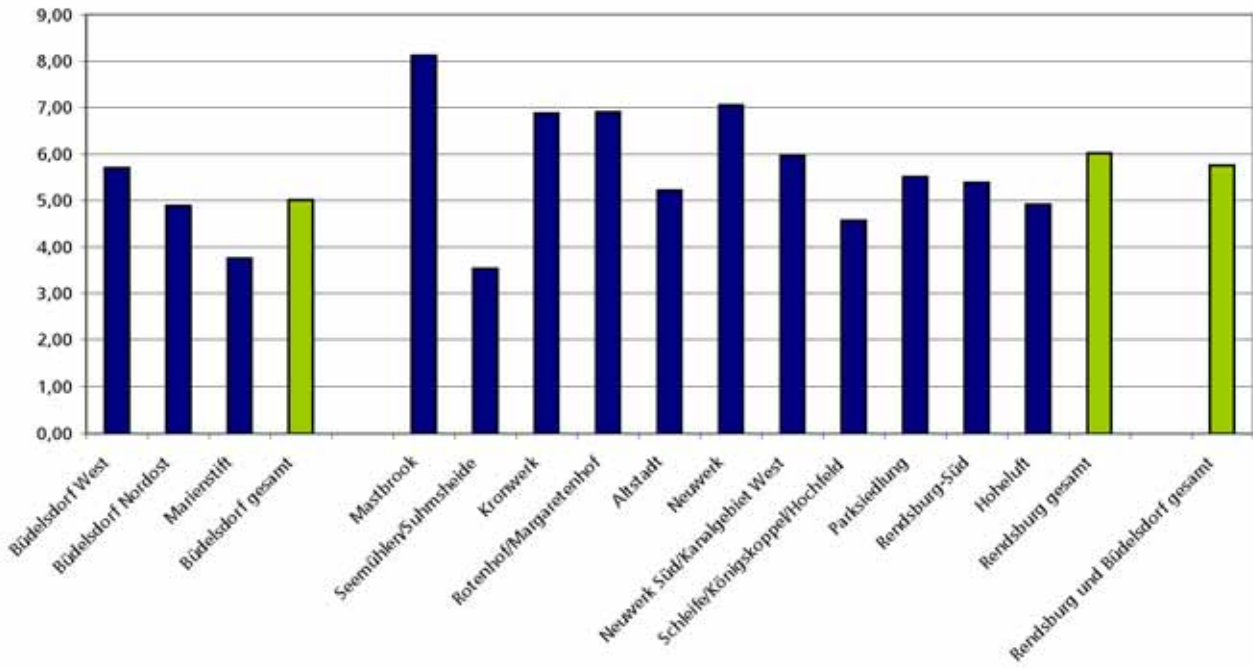


Abb. 23: Anteil 0-6-Jähriger in % (Stadt Rendsburg, Stadt Büdelndorf 2007)

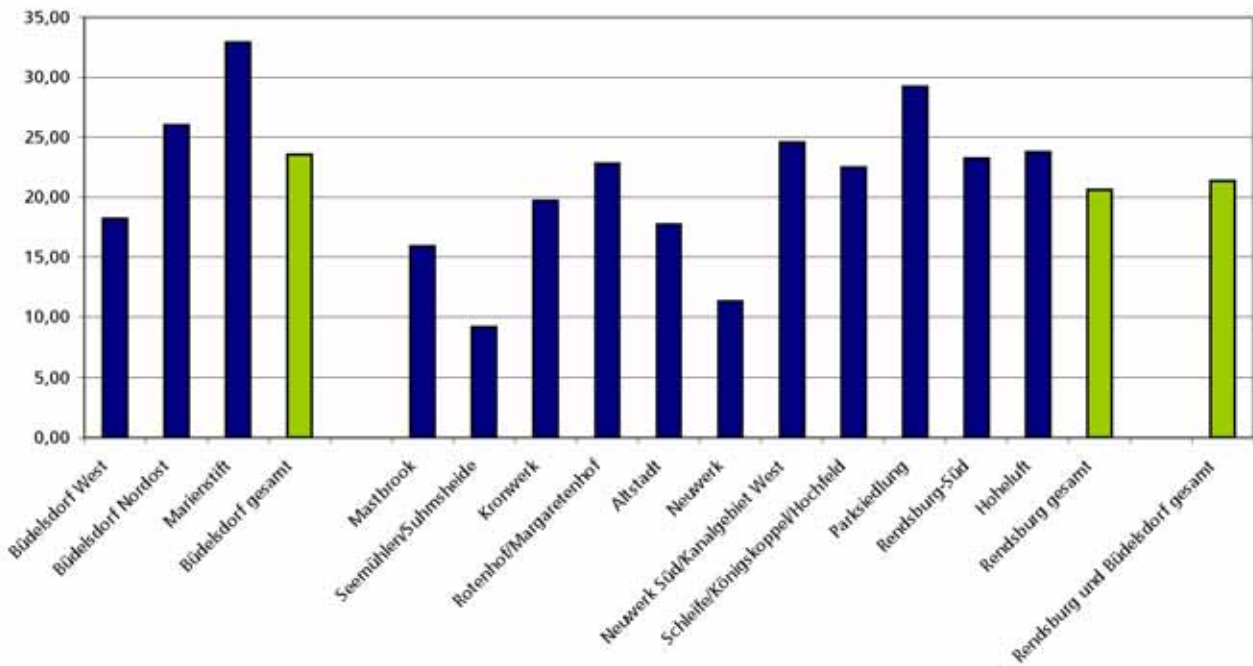


Abb. 24: Anteil über 65-Jähriger in % (Stadt Rendsburg, Stadt Büdelndorf 2007)

Bereits beim Vergleich der Altersstruktur im Jahr 2006 mit der im Jahr 2007 wird eine Verschiebung zugunsten älterer Altersgruppen in beiden Städten deutlich. Während die Einwohnerzahl der unter 65-Jährigen zurückgeht, steigt die Einwohnerzahl der über 65-Jährigen an.<sup>7</sup>

Bezogen auf einzelne Stadtteile ist die größte Zunahme von über 65-Jährigen in Rotenhof/Margaretenhof, Schleife/Königskoppel/Hochfeld und Hoheluft festzustellen.

Bei der jüngeren Bevölkerung sind eher Rückgänge zu verzeichnen. Diese sind bei den unter 6-Jährigen besonders deutlich in Schleife/Königskoppel/Hochfeld sowie Mastbrook und Kronwerk.

Bis zum Jahr 2020 wird sich die Altersstruktur in der Rendsburger und Büdelndorfer Bevölkerung gemäß Prognose der Bertelsmann Stiftung<sup>8</sup> maßgeblich verändert haben. Ursache hierfür ist u. a. die prognostizierte weiterhin abnehmende Fertilitätsrate und die kontinuierliche Abnahme der Anzahl der Frauen im gebärfähigen Alter.

*Altersstrukturveränderung*

*Alterstrukturprognose*

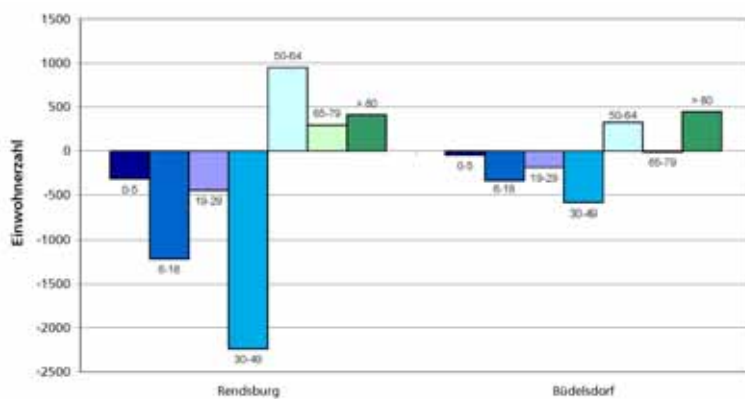


Abb. 25: Veränderung der Altersstruktur bis 2020 (Bertelsmann Stiftung 2006)

Der demographische Wandel hat zur Folge, dass in Rendsburg, Büdelndorf und den Vergleichsräumen wie im gesamten Bundesgebiet auch die Gruppe der ab 50-Jährigen anwächst und gleichzeitig der Anteil der jüngeren Jahrgänge abnimmt.

Voraussichtlich müssen damit im Jahr 2020 in Rendsburg und Büdelndorf etwa 270 weniger Kindergartenkinder betreut werden, ca. 1.300 Schulkinder weniger aufwachsen und rd. 810 mehr über 80-Jährige leben.

*Zunahme von über 50-Jährigen, Abnahme von Kindern und Jugendlichen*

<sup>7</sup> Diese Daten wurden erstmals für das Wohnraumversorgungskonzept von den beiden Städten erhoben. Eine Fortsetzung dieser Auswertung ist zu empfehlen.

<sup>8</sup> Aufgrund der Tatsache, dass beim Statistischen Landesamt keine vollständigen Prognosewerte vorliegen, wird an dieser Stelle auf Daten der Bertelsmann Stiftung zurückgegriffen, die mit einer anderen Altersgruppeneinteilung operiert.

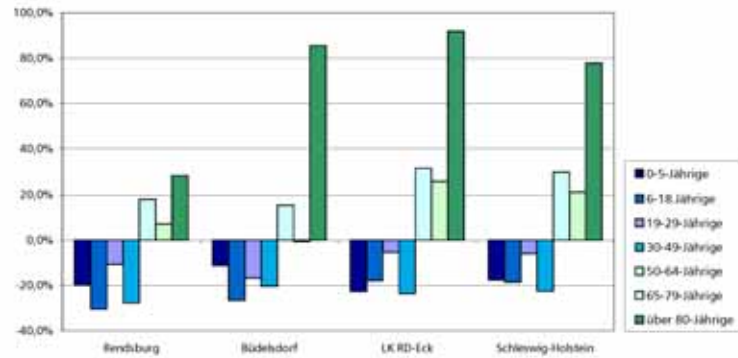


Abb. 26: Veränderung der Altersstruktur bis 2020 im Vergleich (Bertelsmann Stiftung 2006)

Im Vergleich zum Landkreis und zum Land Schleswig-Holstein fällt auf, dass in Rendsburg die Gruppe der über 80-Jährigen deutlich geringer zunehmen wird. Bei der Gruppe der 65-79-Jährigen liegen sowohl Rendsburg als auch Büdelndorf unter dem Durchschnitt des Landkreises und Landes. In Büdelndorf ist diese Gruppe sogar leicht rückläufig.

### *Arbeitslose und Sozialhilfeempfänger*

Zur Beschreibung der Sozialstruktur der Rendsburger und Büdelndorfer Bevölkerung werden Angaben zu Arbeitslosen, Sozialhilfeempfängern sowie Ausländeranteilen ausgewertet.

Da von der Agentur für Arbeit keine Arbeitslosenquoten<sup>9</sup> auf Gemeindeebene dargestellt werden, werden Arbeitslosenanteile auf die Einwohnerzahl der 15-65-Jährigen bezogen. Die Entwicklung sowohl der Arbeitslosen- als auch der Sozialhilfeanteile wird lediglich bis 2004 vorgenommen, da ab dem 01.01.2005 das so genannte Hartz-IV-Gesetz<sup>10</sup> in Kraft getreten ist und aktuellere Werte daher nicht mehr vergleichbar sind. Für die Beschreibung der heutigen Situation werden Daten des laufenden Jahres verwendet.

Das Niveau des Arbeitslosenanteils liegt in Rendsburg deutlich über dem der Nachbarstadt Büdelndorf (5,3 %) und dem Umland (5,5 %). Seit 2004 hat sich der Anteil zwar von 11,5 % auf 8,9 % reduziert, dennoch besteht ein deutliches Gefälle zum Umland.

Im Gegensatz zur Arbeitslosenzahl, die zwischen 1998 und 2004 rückläufig war, hat die Zahl der Sozialhilfeempfänger zwischen 1998 und 2001 zwar ebenfalls abgenommen, im Jahr 2004 jedoch ein ähnliches Niveau erreicht wie 1998. Ähnliches gilt für Büdelndorf: auch hier hat sich der Anteil der Arbeitslosen verringert, wohingegen die Zahl der Sozialhilfeempfänger nahezu stabil geblieben ist.

<sup>9</sup> Diese bezieht sich auf die abhängigen zivilen Erwerbspersonen.

<sup>10</sup> 4. Gesetz zur Arbeitsmarktreform

Die aktuellen Zahlen der Arbeitslosen zeigen ähnlich wie die bisherige Entwicklung ein deutliches Gefälle zwischen Rendsburg und Büdelsdorf sowie dem Landkreis. Büdelsdorf liegt beim Anteil der ALG I-Empfänger<sup>11</sup> geringfügig unter dem Kreisdurchschnitt, beim Anteil der ALG II-Empfänger leicht darüber, so dass der gesamte Anteil der Arbeitslosen etwa das Niveau des Kreises erreicht.

Der Arbeitslosenanteil der Stadt Rendsburg liegt hingegen insbesondere im Bereich der ALG II-Empfänger deutlich über dem Kreisdurchschnitt, was auf eine sozialschwache Bevölkerungsstruktur in dem Mittelzentrum hinweist.

*Sozialschwache Bevölkerungsstruktur in Rendsburg*

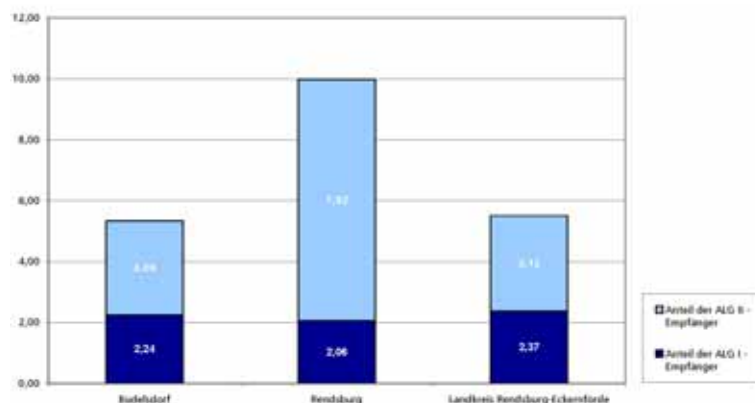


Abb. 27: ALG I und ALG II-Empfänger 2007 (ARGE 2007, Statistikamt Nord 31.12.2005)

Bei Betrachtung der ausländischen Haushalte im Jahr 2005 zeigt sich deutlich, dass sowohl absolut als auch prozentual die meisten ausländischen Haushalte in der Stadt Rendsburg gemeldet sind (über 950 Haushalte, im Vergleich: Büdelsdorf ~200, GEP-Umland ~250). Der Anteil an der Zahl der Gesamthaushalte ist in Rendsburg mit fast 7 % doppelt so hoch wie in Büdelsdorf (3,5%) und mehr als dreimal so hoch wie im GEP-Umland (rund 2%).

*Ausländeranteile: in Rendsburg deutlich höher als im Umland und in Büdelsdorf*

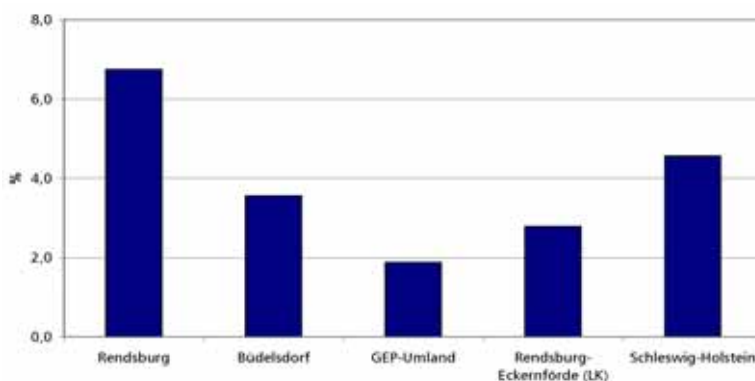


Abb. 28: Anteil ausländischer Haushalte 2005 (GfK 2006)

<sup>11</sup> ALG I-Empfänger sind Kurzarbeitlose, ALG II-Empfänger umfassen Langzeitarbeitslose sowie frühere Sozialhilfeempfänger.

*Zunahme ausländischer Haushalte  
in Rendsburg, Abnahme in  
Büdelndorf*

Die Entwicklung von 1997 bis 2004<sup>12</sup> zeigt eine gegenläufige Tendenz auf. Während der Anteil der ausländischen Haushalte in Rendsburg zunimmt, ist die Entwicklung sowohl in Büdelndorf als auch im Umland rückläufig. Dieser Verlauf zeigt jedoch lediglich die Entwicklung der Haushaltszahlen, im Bereich der Einwohnerzahlen könnten andere Entwicklungen erkennbar werden. Entsprechende Daten liegen jedoch nicht vor.

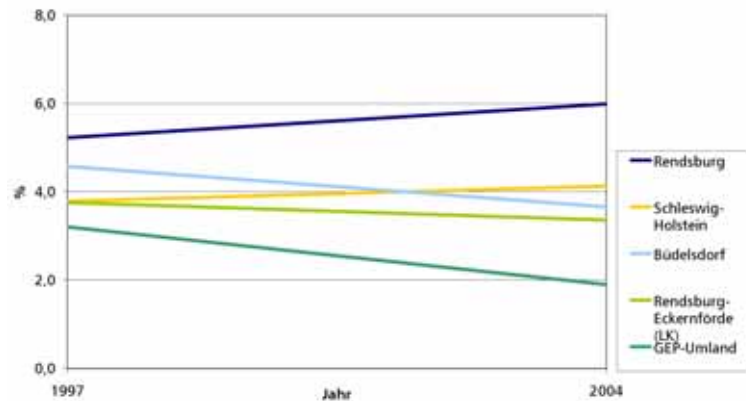


Abb. 29: Entwicklung des Ausländeranteils der Haushalte 1997 bis 2004 (GfK 2005)

Im Stadtteilvergleich wird deutlich, dass sich die ausländischen Bewohner auf wenige Stadtteile konzentrieren. Die höchsten Ausländerzahlen weisen Mastbrook und Kronwerk auf. Die prozentualen Anteile sind in den Stadtteilen Altstadt, Neuwerk, Mastbrook und Kronwerk am höchsten und liegen hier jeweils bei über 10 %<sup>13</sup>.

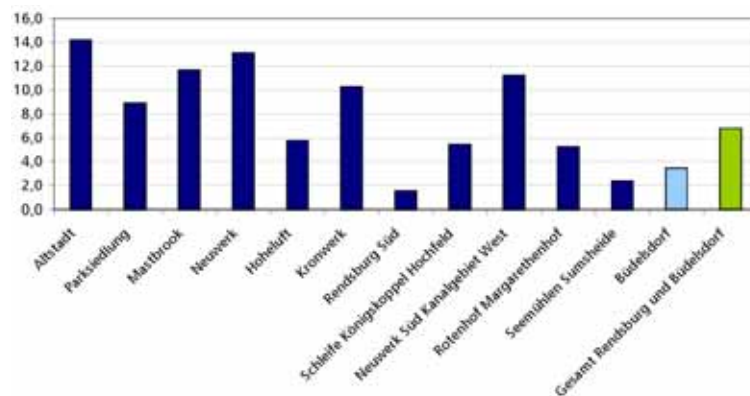


Abb. 30: Ausländerquote Rendsburg und Büdelndorf (Stadt Rendsburg, Stadt Büdelndorf 2007)

<sup>12</sup> Die Entwicklung wird lediglich bis 2004 betrachtet, da sich die Daten des Jahres 2005 auf Gemeinden beziehen, die der Jahre 1997 und 2004 hingegen auf Postleitgebiete.

<sup>13</sup> Zum Vergleich: Ausländerquote der Stadt Rendsburg: 7,95 % (Angabe der Stadt); Ausländerquote des Landkreises: 3,4 %, Ausländerquote Schleswig-Holstein: 5,4 % (INKAR).

Für Büdelndorf liegen keine Ausländerquoten für die einzelnen Stadtteile vor. Aus Expertengesprächen wird jedoch deutlich, dass eine Konzentration von ausländischen Bewohnern in der Hollerstraße West (rund um die Moschee) erfolgt. Nach Aussagen der Wohnungsmarkttakteure ist die Zahl der ausländischen Haushalte hier in den letzten Jahren steigend.

Sowohl in der Hollerstraße als auch insgesamt bilden türkischstämmige Bewohner den höchsten Anteil an ausländischen Bewohnern in Rendsburg und Büdelndorf.

Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Statistiken nur Einwohner umfassen, die im Ausland gemeldet sind. Bewohner mit Migrationshintergrund werden durch diese Statistiken nicht erfasst.

### 2.1.3 Wanderungsverflechtungen

Das Wanderungssaldo der Stadt Rendsburg für den Zeitraum 1994 bis 2004 ist deutlich negativ (-2.639 Einwohner). Die Entwicklung der Zu- und Fortzüge ist dabei leichten Schwankungen unterworfen. Wanderungsgewinne erfolgen ausschließlich aus der Bundesrepublik oder dem Ausland, sowie in einigen Jahren aus dem Landkreis Rendsburg-Eckernförde. An die Stadt Büdelndorf und das GEP-Umland werden jährlich zwischen 70 Einwohner (im Jahr 2001) und etwa 400 Einwohner (im Jahr 1999 und 2000) verloren. Der jährliche Durchschnitt der Einwohnerverluste (gesamt) zwischen 1994 und 2004 liegt bei etwa 240 Einwohnern.

Innerhalb des engeren Umlandes der Stadt sind die höchsten Verluste an Büdelndorf sowie Fockbek und Osterrönfeld zu verzeichnen.

Auch Büdelndorf hat im Zeitraum 1994 bis 2004 Einwohnerverluste durch Wanderungen erfahren. Das Saldo von -345 Einwohnern resultiert vor allem aus Abwanderungen in das GEP-Umland oder den Landkreis. Einwohnerzuwächse entstammen vor allem aus dem benachbarten Rendsburg.

Da in beiden Städten die größten Wanderungsverluste in das GEP-Umland zu verzeichnen sind, kann darauf geschlossen werden, dass Suburbanisierungsprozesse die Hauptursache für Abwanderungen aus den Städten sind.

Wanderungsbewegungen ziehen sich durch alle Altersklassen, werden jedoch von 19-30-Jährigen dominiert. Über 50-Jährige sind ebenfalls an Wanderungen beteiligt. Eine Zunahme der Wanderungen ist in den letzten zehn Jahren nicht erkennbar.

*Rendsburg: Wanderungsverluste an das engere Umland*

*Büdelndorf: Wanderungsgewinne aus Rendsburg, Verluste an das Umland*

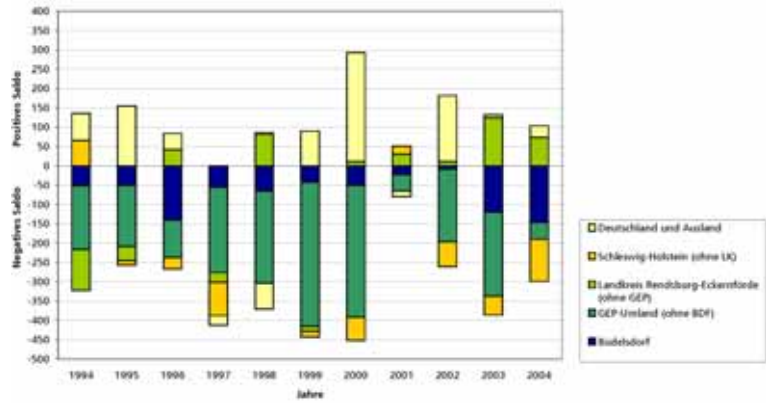


Abb. 31: Wanderungssaldo Rendsburg (Statistikamt Nord 2005)

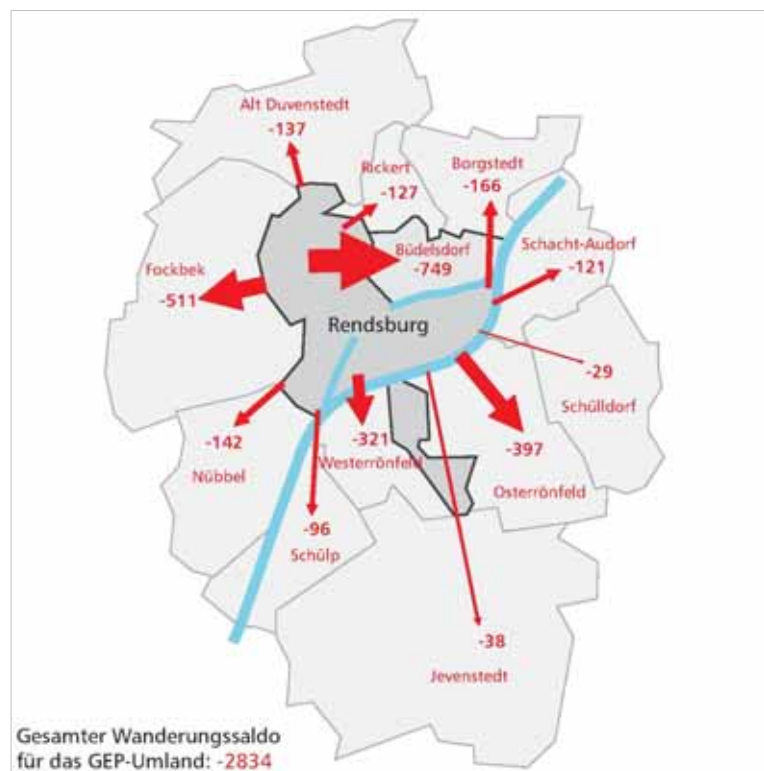


Abb. 32: Wanderungssaldo Rendsburg im Zeitraum 1994 bis 2004 (Statistikamt Nord 2005)



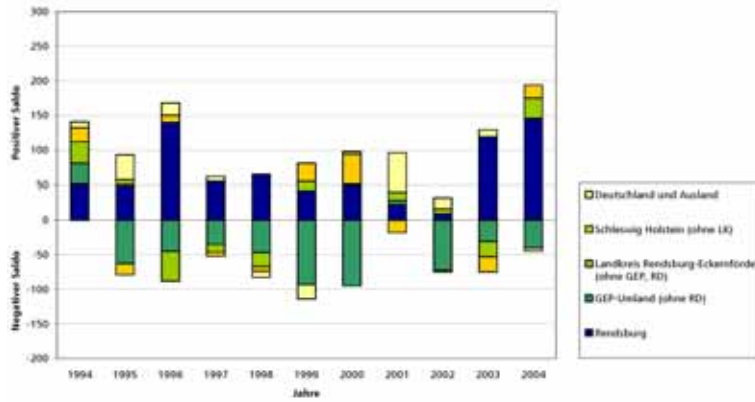


Abb. 33: Wanderungssaldo Büdelndorf (Statistikamt Nord 2005)

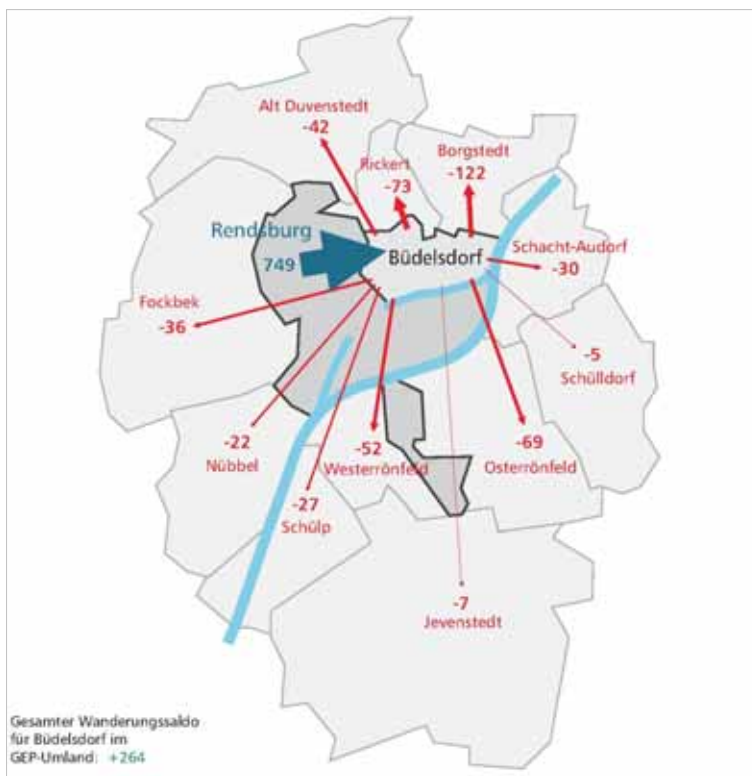


Abb. 34: Wanderungssaldo Büdelndorf im Zeitraum 1994 bis 2004 (Statistikamt Nord 2005)

## 2.2 Haushalte

*Haushaltsentwicklung in Rendsburg rückläufig, in Büdelndorf wachsend*

### 2.2.1 Haushaltentwicklung und -prognose

Die Entwicklung der Haushaltszahlen verläuft für Rendsburg entgegen dem allgemeinen Trend der Haushaltszunahme. Während vor allem das GEP-Umland und Büdelndorf zwischen 1997 und 2004 noch einen deutlichen Haushaltszuwachs von 18 bzw. 10 % verzeichneten, verlor Rendsburg rund 6 % seiner Haushalte.

Die heutigen Haushaltszahlen betragen in Rendsburg 14.257 und in Büdelndorf 5.326 Haushalte.

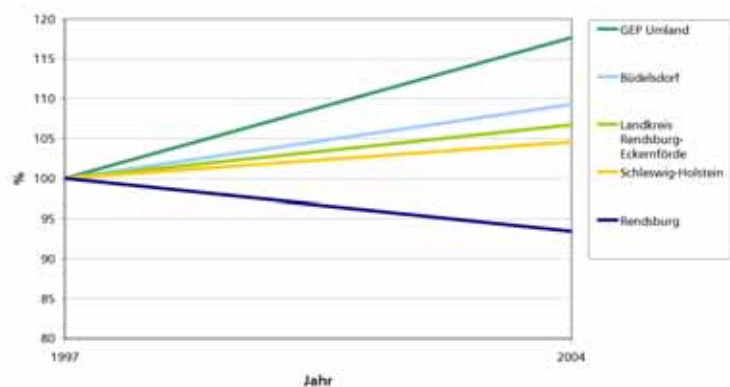


Abb. 35: Entwicklung der Haushaltszahlen 1997 bis 2004 (GfK 2005)

Der Trend zu einer kleineren durchschnittlichen Haushaltsgröße als ein Effekt des demographischen Wandels zeichnet sich seit längerem ab. Dieses spiegelt sich auch in der Entwicklung der Haushaltsgrößen in den betrachteten Städten und Regionen deutlich wider.

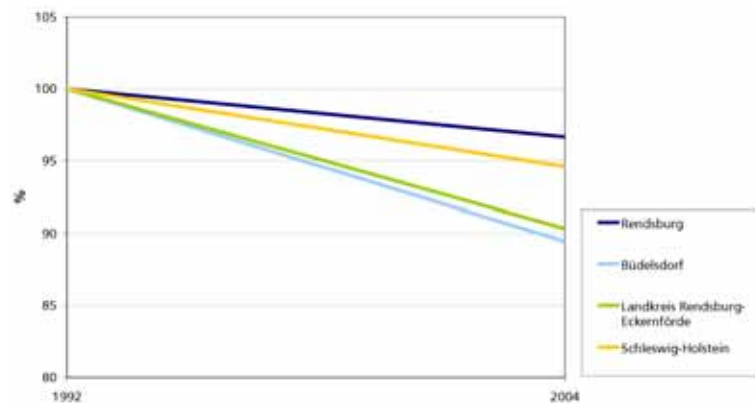


Abb. 36: Entwicklung der Haushaltsgrößen 1992 bis 2004 (Eigene Berechnung auf Basis der Bevölkerungszahlen 1993 und Haushaltszahlen 1992, GfK 2005, für Büdelndorf: Zwischenwert aus GfK und Infas, der den Angaben der Stadt entspricht)

Die deutlichste Haushaltsverkleinerung ist in Büdelndorf feststellbar. Hier ging die durchschnittliche Personenzahl pro Haushalt um über 10 % von 2,18 auf 1,95 zurück.

In Rendsburg zeigt sich diese Entwicklung spürbar schwächer durch einen Rückgang um 3,5 % auf eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,99 Personen.

Um die tatsächlichen Auswirkungen des demographischen Wandels auf den Wohnungsmarkt veranschaulichen zu können, sind Prognosen der zukünftigen Haushaltsentwicklung grundlegend, da die Haushalte die bedeutendste Nachfragegröße auf den Wohnungsmärkten darstellen.

Die für das Wohnraumversorgungskonzept verwendete Haushaltsprognose basiert auf der Bevölkerungsprognose 2020 (vgl. Kap. 2.1.1) sowie einer Annahme der Haushaltsgrößenentwicklung.

Für die Haushaltsgrößen wird eine Verkleinerung in Rendsburg auf 1,85 Personen pro Haushalt angenommen, für Büdelndorf aufgrund der bereits kleineren Haushaltsgröße ein Wert von 1,80 Personen pro Haushalt<sup>14</sup>.

Durch Verknüpfung der Bevölkerungsprognose mit den zu erwartenden Haushaltsgrößen ergibt sich für Rendsburg im Jahr 2020 ein Korridor mit einer Spanne von 2.800 Haushalten.

In der oberen Variante ergibt sich in 2020 aufgrund der Haushaltsverkleinerung ein Anstieg der Haushalte, während in der mittleren und unteren Variante im Vergleich zum Ausgangsjahr neben der Einwohnerzahl auch die Zahl der Haushalte sinkt.

In Büdelndorf führt die Verkleinerung der Haushalte sowohl in der oberen als auch in der mittleren Variante zu einer Zunahme der Haushaltszahlen. Nur in der unteren Variante ist mit Rückgängen zu rechnen. Die Spanne der zu erwartenden Haushaltszahlen beträgt hier 1.100.

*Haushaltsprognose:*

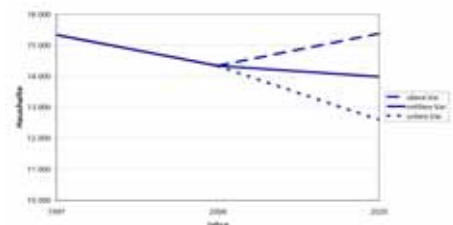


Abb. 37: Haushaltsprognose Rendsburg 2020 (eigene Berechnung)

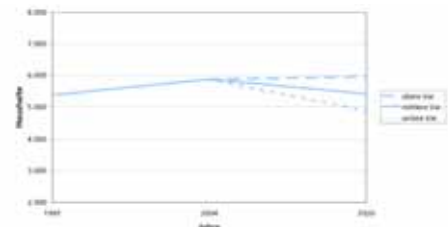


Abb. 38: Haushaltsprognose Büdelndorf 2020 (eigene Berechnung)

<sup>14</sup> Die Verkleinerungsgeschwindigkeit von 0,01 Einwohner pro Haushalt pro Jahr basiert auf der Wohnungsmarktprognoze des IFS für Schleswig-Holstein.

*Zunahme kleinerer Haushalte  
in beiden Städten*

### 2.2.2 Haushaltsstruktur

Sowohl in Rendsburg als auch in Büdelndorf lässt sich eine deutliche Zunahme der Einpersonenhaushalte erkennen. Insbesondere in Büdelndorf führt diese Entwicklung zu völlig neuen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt, da sich hier die Zahl der Einpersonenhaushalte seit 1997 um über 50% erhöht hat.

Gleichzeitig geht der Anteil von Mehrpersonenhaushalten mit Kindern und in Rendsburg auch der Anteil von Mehrpersonenhaushalten ohne Kinder zurück. Gab es 1997 noch eine höhere Zahl an Haushalten mit Kindern, hat sich dieses Verhältnis heute umgekehrt.

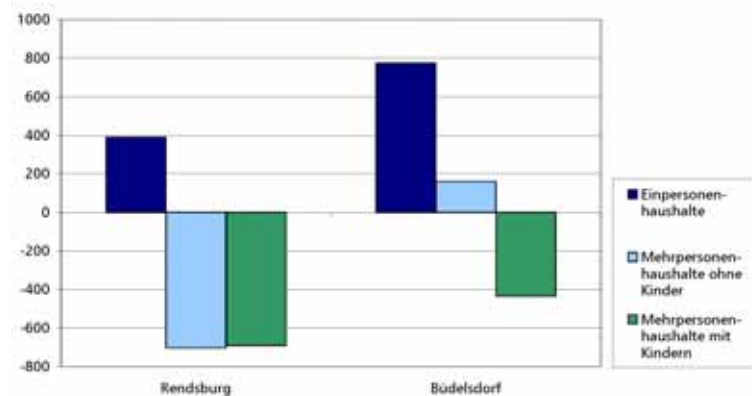


Abb. 39: Entwicklung der Haushaltsstruktur 1997 bis 2004 (GfK 2005)

Im Vergleich zum GEP-Umland, dem Landkreis Rendsburg-Eckernförde sowie dem Land Schleswig-Holstein weisen beide Städte einen deutlich erhöhten Anteil an Einpersonenhaushalten auf (Rendsburg: etwa 38 %, Büdelndorf: über 40 %).

### 2.2.3 Haushaltseinkommen und Kaufkraft

Das Haushaltseinkommen und die Kaufkraft der Bevölkerung sind wichtige Indikatoren für die Finanzierbarkeit und die Nachfrageermittlung verschiedener Wohnformen.

Die Einkommensverteilung in Rendsburg, Büdelndorf und im Umland ist sehr heterogen. In Rendsburg weist über die Hälfte der Haushalte ein sehr niedriges Haushaltseinkommen von unter 1.500 Euro auf. In Büdelndorf und im GEP-Umland hingegen leben überdurchschnittlich (im Vergleich zum Landesdurchschnitt) viele Haushalte mit einem hohen Einkommen (über 2.600 Euro).

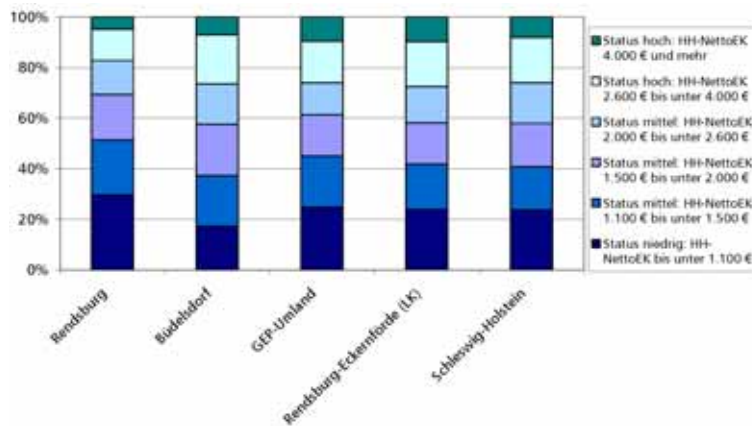


Abb. 40: Haushaltseinkommen 2005 (GfK 2006)

Bei Betrachtung der Einkommensentwicklung wird deutlich, dass sich in Rendsburg eine zunehmende Polarisierung zwischen Haushalten mit niedrigem und Haushalten mit hohem Einkommen abzeichnet. Zwischen 1997 und 2004 haben sowohl die Anteile von Haushalten mit hohem als auch mit niedrigem Einkommen zugenommen, wohingegen die Haushalte mit mittlerem Einkommen abgenommen haben.

*Rendsburg: Polarisierung*

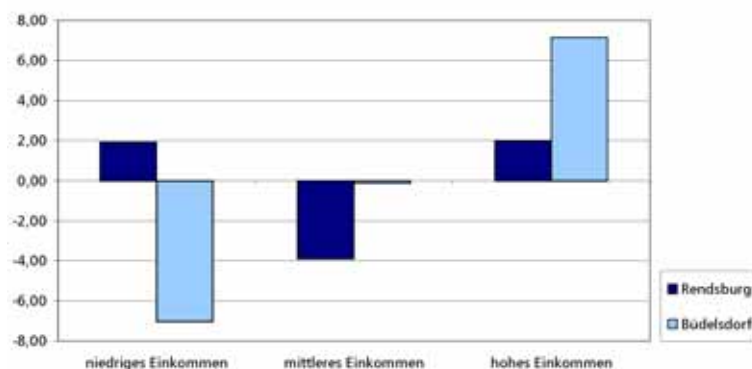


Abb. 41: Prozentuale Entwicklung des Haushaltseinkommens 1997 bis 2004 (Anteile an der Gesamtbevölkerung) (GfK 2005)

*Büdelsdorf: Zunahme hoher Einkommensklassen*

*Kaufkraft in Rendsburg unterdurchschnittlich*

In Büdelsdorf wird dagegen ein Trend zu besser verdienenden Haushalten deutlich. Während die Haushalte mit niedrigem Einkommen abnehmen und die Haushalte mit mittlerem Einkommen stagnieren, nehmen die Anteile von Haushalten mit hohem Einkommen zu.

Ein weiterer Indikator für das wirtschaftliche und soziale Niveau der Städte und ihrer Bewohner ist die Kaufkraftkennziffer. Diese liegt in Rendsburg mit nur 90,3 deutlich unter dem Wert des GEP-Umlands und Büdelsdorfs (beide 102,0).

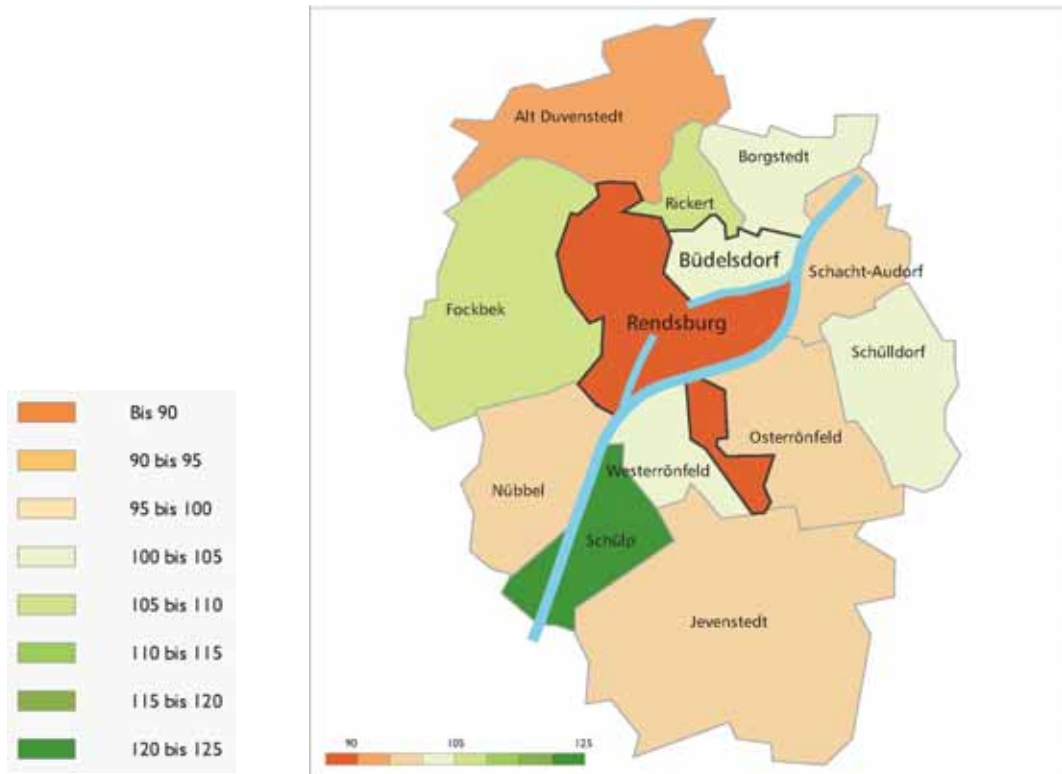


Abb. 42: Kaufkraftkarte GEP (GfK 2006)

## 2.3 Wirtschaft

### 2.3.1 Bedeutende Arbeitgeber

Für die Attraktivität einer Stadt oder Region ist das Arbeitsplatzangebot ein ausschlaggebender Faktor. Rendsburg und Büdelndorf haben hierbei gute Ausgangsbedingungen.

Bei den bestehenden Betrieben lässt sich kein eindeutiger Branchenschwerpunkt ausmachen. Unternehmen mit den meisten Beschäftigten vertreten völlig unterschiedliche Felder: mobilcom (Telekommunikation), Krankenhaus und Diakonie, ACO (Entwässerungstechnik), Kreinsen (Gebäudereinigung) u.v.m. Viele Arbeitnehmer sind weiterhin im öffentlichen Dienst (Stadt- und Kreisverwaltung) und bei Dienstleistern (Banken und Versicherungen) beschäftigt, die ihren Sitz in der Kreisstadt Rendsburg haben. Bedeutend ist auch das in der Nachbargemeinde Fockbek liegende Wohnwagenwerk der Firma Hobby sowie die Kröger Werft in Schacht-Audorf, die zusammen mit der Rendsburger Werft Nobiskrug einen Schiffbauschwerpunkt bildet.

Drei der 20 umsatzstärksten Unternehmen Schleswig-Holsteins<sup>15</sup> sind in den beiden Städten ansässig. Bemerkenswert ist aber auch die hohe Zahl kleiner und mittlerer Unternehmen, die z.T. international tätig sind.

Diese Vielfalt wird als Stärke des Wirtschaftsstandorts Rendsburg Büdelndorf empfunden<sup>16</sup>. Es besteht keine Abhängigkeit von einzelnen Branchen und eine geringere Anfälligkeit gegenüber konjunkturellen Schwankungen.

Forschung und Entwicklung spielen im Vergleich zu Städten wie Kiel und Hamburg eine untergeordnete Rolle. Mit dem Fachbereich Landbau der Fachhochschule Kiel liegt in Osterönfeld zwar ein Hochschulzweig, die Effekte auf die Wirtschaftskraft sind bislang gering.

Mit dem Zentrum für Energie und Technik (ZET) in Rendsburg ist ein außeruniversitärer Kern für innovative Unternehmen entstanden, der inzwischen voll ausgelastet ist. Erste Betriebe sind derart erfolgreich, dass sie Ausgründungen vornehmen.

Erwähnenswert in diesem Kontext ist auch, dass die Windenergiefirma REPower ihre Entwicklungsabteilung in Rendsburg hat. Das Unternehmen beabsichtigt, die Produktion von Anlagen in die Region zu verlagern. Hierzu sollen Flächen am Nord-Ostsee-Kanal in der Nachbargemeinde Osterrönfeld erschlossen werden.

### *Vielfalt als Stärke*



Abb. 43: Am Kreishafen in Rendsburg.

### *Fachhochschule vorhanden*

### *Ansätze für Technologie*

<sup>15</sup> HSH Nordbank (2006): Regional Studien. Die 100 größten Unternehmen in Schleswig-Holstein. An 2. Stelle im Landesvergleich: mobilcom AG (Büdelndorf) mit 2.061 Mio EUR Jahresumsatz; an 13. Stelle: Getreide AG (Rendsburg) 620 Mio. EUR; an 19. Stelle: ACO Severin Ahlmann GmbH & Co. KG (Büdelndorf) 478 Mio EUR.

<sup>16</sup> Fachrunde Wirtschaft am 17.10.2006, Zentrum für Energie und Technik, Rendsburg.

*Kompetenzzentrum Agrar*

Bedeutende Institutionen und Verbände aus dem Agrarbereich sind in Rendsburg und Osterrönfeld ansässig: u.a. der Fachbereich Landbau der FH Kiel, die DEULA-Lehranstalt für Agrar- und Umwelttechnik, die Landwirtschaftsschule sowie der Bauernverband. Die Landwirtschaftskammer will ihren Sitz ebenfalls nach Rendsburg verlagern. Damit besteht eine räumliche Nähe auch zum Messegelände, auf dem jährlich die NORLA (Norddeutsche Landwirtschaftliche Ausstellung) stattfindet, die nach Angaben des Betreibers durchschnittlich 65.000 Besucher anzieht.

*Zukunft der Messe unsicher*

Bislang ist Rendsburg mit Ausnahme der NORLA jedoch kein bedeutender Messestandort. Weite Teile des Jahres bleibt das Messegelände ungenutzt. Unabhängig davon plant ein Investor den Bau einer Messehalle an der Nordmarkhalle, in der Verbraucher- bzw. Verkaufsmessen stattfinden sollen.

*Wirtschaftsfaktor Tourismus mit Potenzialen*

Laut Tourismusbarometer Schleswig-Holstein konnte nach Jahren kontinuierlicher Rückgänge die Zahl der Übernachtungen wieder gesteigert werden. Für Rendsburg weist der Tourismusbericht einen Anstieg der Übernachtungszahlen um 10,6 %<sup>17</sup> aus. Als Motoren des Aufwärtstrends werden der bundesweite Trend zum Städtetourismus und die Anziehungskraft des Nord-Ostsee-Kanals gewertet. Auch der Trend zum Campingurlaub und zum Fahrradtourismus ist ein relevanter Faktor. Mit dem innenstadtnahen Wohnmobilhafen an der Untereider wurde ein Anlaufpunkt für diese Zielgruppe in Rendsburg etabliert. Für den Wassersport erscheinen die Ausgangsbedingungen durch die Gewässer Obereider und Nord-Ostsee-Kanal günstig. Bislang sind in diesem Feld kaum übergeordnete Angebote und Infrastrukturen vorhanden.

**2.3.2 Beschäftigung***Insgesamt leichter Rückgang der Beschäftigtenzahl*

Rendsburg wird seiner Rolle als Mittelzentrum gerecht und stellt Arbeitsplätze nicht nur für die eigene Bevölkerung sondern auch für das Umland zur Verfügung. Eine überörtlich bedeutsame Rolle nimmt zunehmend auch Büdelndorf ein.

Im Betrachtungszeitraum 1995 bis 2004 verlor Rendsburg rund 13 % der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten, während Büdelndorf ein Wachstum von 42 % erzielen konnte<sup>18</sup>. In beiden Städte zusammengenommen sank der Wert leicht, heute finden insgesamt fast 20.000 Menschen ihre Beschäftigung in Rendsburg oder Büdelndorf. Der deutliche Anstieg der Werte in Büdelndorf in den Jahren 2001 und 2002 ist wesentlich mit der außerordentlichen Entwicklung bei Mobilcom verbunden.

<sup>17</sup> Tourist-Information Nord-Ostsee-Kanal (2005): Jahresbericht 2005.

<sup>18</sup> Bundesagentur für Arbeit.



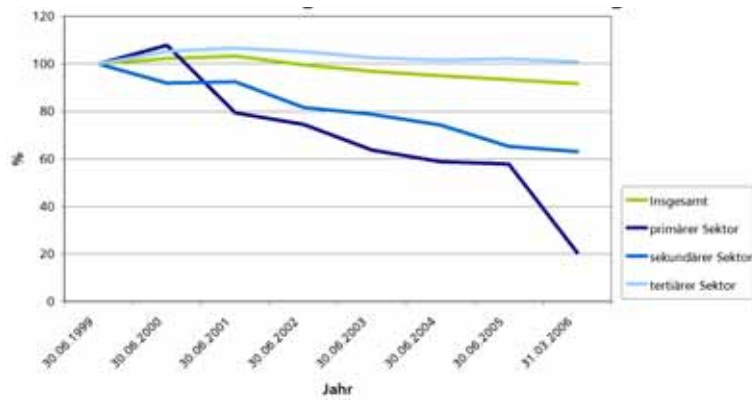


Abb. 44: Entwicklung der Beschäftigten nach Wirtschaftszweigen am Arbeitsort Rendsburg (Quelle: Statistikamt Nord)

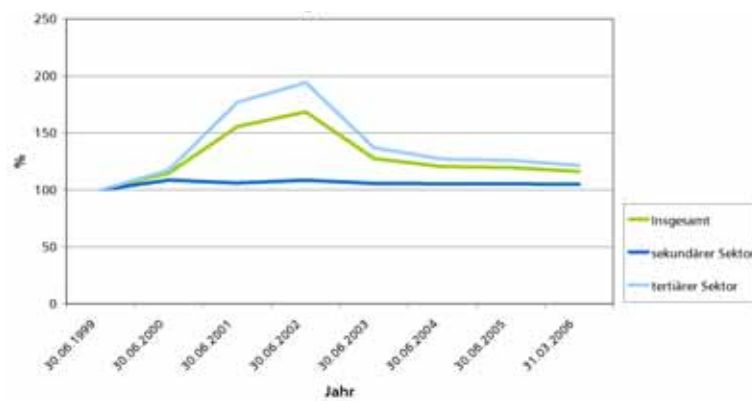


Abb. 45: Entwicklung der Beschäftigten nach Wirtschaftszweigen am Arbeitsort Büdelndorf (Quelle: Statistikamt Nord)

Rendsburg zeichnet sich seit langem durch eine hohe Arbeitsmarktzentralität aus. Im Jahr 2005 standen 3.942 Auspendlern rund 11.375 Einpendler gegenüber. Damit ergibt sich ein Pendlersaldo von 7.433 Personen<sup>19</sup>. Das Büdelndorfer Pendlersaldo lag im Jahr 2004 bei 1.272. Dieser Wert unterlag im Gegensatz zur Rendsburger Entwicklung zuletzt deutlich stärkeren Schwankungen, im Mittel des letzten Jahrzehnts ergibt sich eine positive Entwicklung.

*Beide Städte mit positivem Pendlersaldo*

Durch den Abzug der Bundeswehr gehen rund 1.870 Dienstposten verloren, die allerdings schon heute nicht mehr alle besetzt sind. Etwa zwei Drittel der Bundeswehrangehörigen am Standort Rendsburg sind Berufs- und Zeitsoldaten, ein Drittel bilden Wehrpflichtige und zivile Beschäftigte. Etwa die Hälfte der Beschäftigten leben in Rendsburg, Büdelndorf und den Umlandgemeinden; die andere Hälfte pendelt aus anderen Regionen Schleswig-Holsteins und auch aus anderen Bundesländern<sup>20</sup>.

*Abzug der Bundeswehr*

<sup>19</sup> Statistikamt Nord.

<sup>20</sup> Auskünfte des Standortältesten, Januar 2007.

*Ausreichend Flächen vorhanden*

### **2.3.3 Flächenreserven**

Aktuell sind ausreichende Flächen für die Neuansiedlung und Erweiterung von Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetrieben verfügbar (vgl. Kap. 3.1). Eine regional ausgerichtete quantitative und qualitative Betrachtung des Flächenbedarfs ist sinnvoll und bereits im Rahmen der GEP erfolgt.

In die Fortschreibung der Gebietsentwicklungsplanung sind die Zielsetzungen des ISEKs, insbesondere die Zielsetzung einer kompakten, bestandsorientierten Siedlungsweise einzubeziehen. Die Potenziale der Feldweibel-Schmid-Kaserne, der Standortverwaltung und Teile der Eiderkaserne für Gewerbe und Dienstleistungen sind dabei besonders zu berücksichtigen.

### 3 Wohnungsmarktanalyse

Betrachtet wird der Wohnungsmarkt zweier benachbarter Städte, die eng miteinander verflochten sind. Es herrschen intensive Austauschbeziehungen, wie aus den Wanderungsbewegungen deutlich wird. In einigen Feldern des Wohnungsmarktes unterscheiden sich die Merkmale der Städte deutlich. In diesen Fällen werden räumliche Teilmärkte gesondert analysiert.

#### 3.1 Bisherige Wohnungsmarktentwicklung

Die bisherige Entwicklung des Wohnungsmarktes ermöglicht Rückschlüsse auf die aktuelle Situation sowie auf Mängel und Potenziale für die weitere Entwicklung.

##### 3.1.1 Wohnungsbau bis 1990

Die Entwicklung der Wohnquartiere in Rendsburg begann ausgehend vom historischen Altstadt kern und dem im 17. Jahrhundert angelegten Neuwerk Anfang des 20. Jahrhunderts in den Stadtteilen Kronwerk und Rotenhof im Norden, Königskoppel und Schleife im Osten sowie in Richtung Süden zum Nord-Ostsee-Kanal. In Büdelndorf begann die Stadtentwicklung im Westen rund um die Alte Dorfstraße und Hollerstraße.

Große Teile beider Städte entstanden in der Nachkriegszeit in den 1950er Jahren. Insbesondere große Teile von Rotenhof, Mastbrook, Hoheluft, Schleife und Rendsburg-Süd stammen aus dieser Bauzeit, genauso wie etwa ein Drittel des Büdelndorfer Wohnungsbestands. Geschosswohnungen konzentrieren sich dabei auf den Stadtteil Rotenhof und zentrale Bereiche Büdelndorfs. In den übrigen Stadtteilen ist eine hohe Bautätigkeit von Eigenheimen zu verzeichnen.

Diese hohe Bautätigkeit zog sich noch bis etwa 1975 hin. Eigenheime wurden zu dieser Zeit fast ausschließlich in Büdelndorf verwirklicht, wohingegen in Rendsburg überwiegend Zeilenbauten und Punkthochhäuser gebaut wurden. Diese bauzeittypischen Wohngebäude finden sich in den Stadtteilen Mastbrook, Hoheluft Nord, Schleife und der Parksiedlung.

In der Zeit seit 1975 wurden in Rendsburg nur noch wenige Gebäude geschaffen. Der überwiegende Teil der in dieser Zeit entstandenen Wohnungen (überwiegend Eigenheime) befindet sich am Stadtrand in Seemühlen, Hoheluft und Rendsburg-Süd. In Büdelndorf wurde zwischen 1975 und 1990 eine große Fläche am nördlichen Stadtrand ebenfalls überwiegend mit Eigenheimen bebaut.

Aufgrund mangelnder Flächenpotenziale in der Stadt Rendsburg konzentriert sich die weitere Entwicklung größerer zusammenhängenderer Wohnbauflächen ab 1990 fast vollständig auf die Baugebiete Kortenfohr und Brandheide-Nord in Büdelndorf. In Rendsburg wurden seitdem kleinere Projekte wie beispielsweise am Margaretenhof verwirklicht sowie einzelne Nachverdichtungsmaßnahmen vorgenommen.



Abb. 47: Altstadt Rendsburg



Abb. 46: Rotenhof

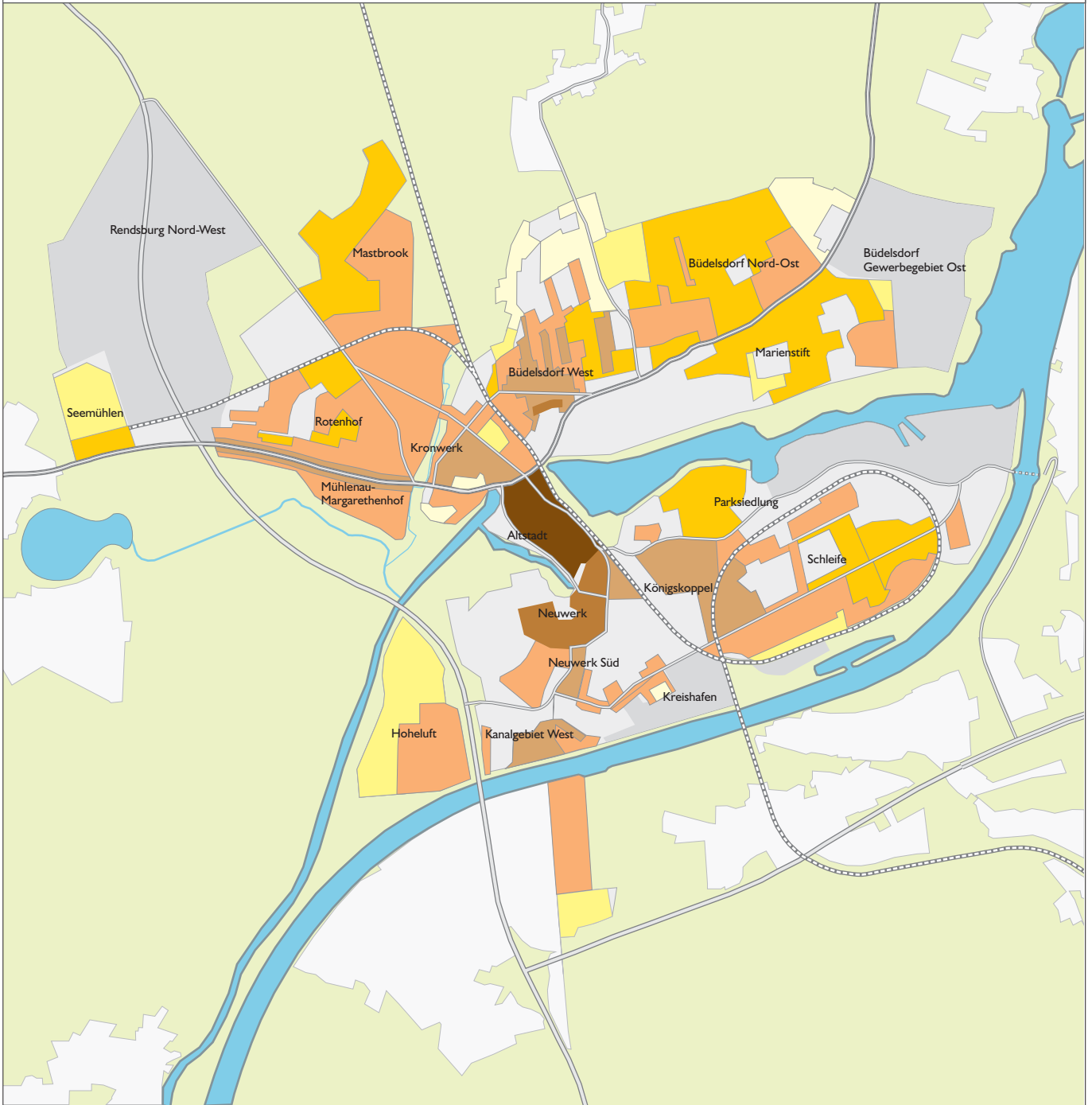


Abb. 48: Parksiedlung



Abb. 49: Neubaugebiet Brandheide Nord

# Baualterklassen der Wohnquartiere



## Überwiegendes Gebäudealter

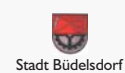
- Historischer Stadtkern
- Neuwerk: Anlage im 17. Jahrhundert
- 1918 - 1945
- 1945 - 1960
- 1960 - 1975
- 1975 - 1990
- Ab 1990

- Gesamter Siedlungsbereich
- Gewerbeflächen
- Stadtgrenzen



## Baualterklassen der Wohnquartiere

Auftraggeber:



Auftragnehmer:



Beratung:  
**PROF. DR. GUIDO SPARS**

Arbeitsstand: 15.02.2007



### 3.1.2 Wohnungsbau seit 1990

In Rendsburg hat der Wohnungsbestand seit 1990 um etwa 7 % zugenommen (1.004 WE) und am Ende des Jahres 2004 eine Anzahl von 15.295 Wohnungen erreicht.

Büdelsdorf verzeichnet prozentual einen stärkeren Zuwachs (rund 16 %), die absolute Zahl liegt mit 757 neuen Wohnungen jedoch unterhalb des Rendsburger Niveaus. Insgesamt weist die Stadt Büdelsdorf Ende 2004 damit einen Bestand von 5.239 Wohnungen auf.

Die geringe Entwicklungsquote spiegelt sich auch in der Bautätigkeit<sup>21</sup> der letzten 15 Jahre wider. Während in Rendsburg und Büdelsdorf die durchschnittliche jährliche Bautätigkeit bei etwa 54 bzw. 70 Wohneinheiten lag, wurden im GEP-Umland jährlich rund 215 Wohneinheiten neu gebaut. In allen Gemeinden ist dabei zu erkennen, dass die größte Bautätigkeit zwischen 1995 und 2000 erfolgte. Seitdem ist ein deutlicher Rückgang der Baufertigstellungen zu beobachten.

*Nur geringe Wohnungsbauentwicklung in beiden Städten*

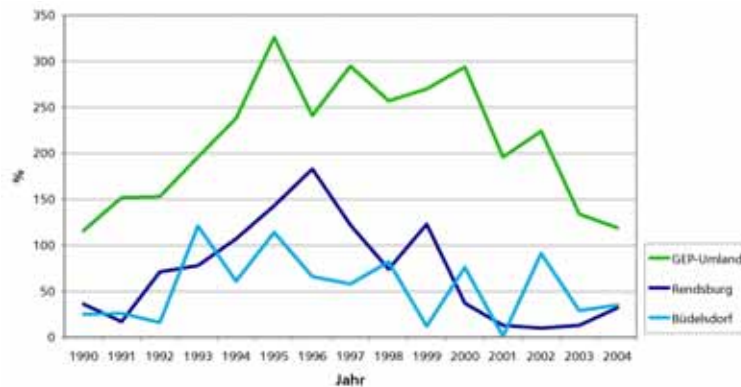


Abb. 50: Baufertigstellungen 1990 bis 2004 (Statistikamt Nord 2005)

Bezogen auf die Einwohnerzahl wird die große Differenz der Bautätigkeit zwischen dem Umland und den beiden Städten noch deutlicher. Die jährliche Quote des Umlandes ist mit 7,3 Wohneinheiten je Einwohner dreimal so hoch wie in Rendsburg (2,3). Büdelsdorf liegt mit 5,2 Wohneinheiten pro Jahr pro Einwohner etwa auf dem Niveau des Landkreises.

Den größten Anteil an Baufertigstellungen zwischen 1990 und 2004 machen im Umland Einfamilienhäuser aus (77 %). In Rendsburg und Büdelsdorf dominiert hingegen der Geschosswohnungsbau (33 bzw. 44 %). Seit 2000 wurde jedoch auch in den Städten vermehrt Einfamilienhausbau betrieben, so dass der Anteil zwischen 2000 und 2004 auf über 50% gestiegen ist.

*In den Städten dominiert Geschosswohnungsbau, im Umland Einfamilienhausbau*

<sup>21</sup> Betrachtet werden die jährlichen Baufertigstellungen. Zu den jährlich ausgestellten Baugenehmigungen sind keine signifikanten Abweichungen feststellbar.

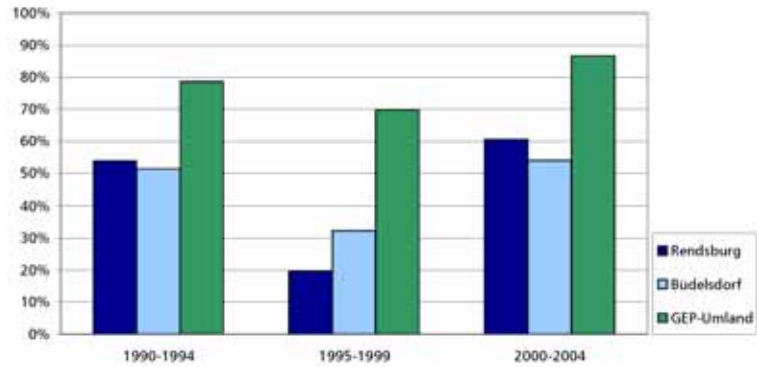


Abb. 51: Anteil der Einfamilienhäuser an den Baufertigstellungen 1990 bis 2004 (Statistikamt Nord 2005)

*Zunahme größerer Wohnungen,  
Abnahme kleiner Wohnungen*

In Rendsburg ist eine Abnahme von Einraumwohnungen (vermutlich durch Zusammenlegungen) zu verzeichnen. Die stärkste Zunahme haben hier 2- bis 5-Raumwohnungen erfahren.

In Büdelndorf ist absolut die Zunahme bei 4-Raumwohnungen am größten. Prozentual gesehen steigt aber auch die Zahl von größeren 6-Raumwohnungen überdurchschnittlich an (i.d.R. vermutlich Eigenheime).

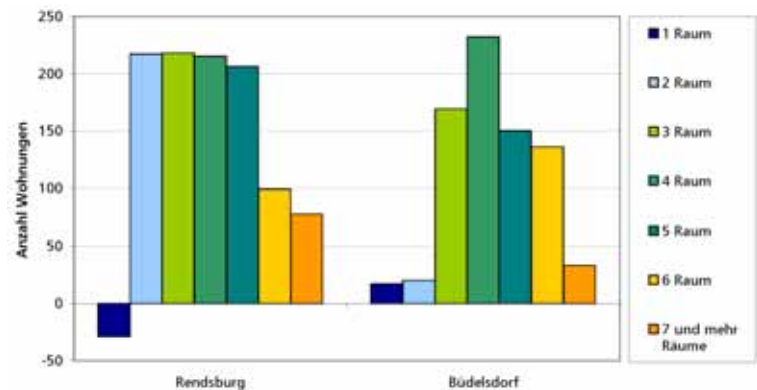


Abb. 52: Wohnungsbestandsentwicklung 1990 bis 2004 (Saldo) (Statistikamt Nord, 2005)

*Deutlich weniger Transaktionen  
als im Umland*

### 3.1.3 Transaktionsanalyse

Insgesamt wurden in Rendsburg und Büdelndorf weniger Transaktionen (Verkäufe) durchgeführt als im GEP-Umland<sup>22</sup>. Die Spitze der Transaktionen wurde im Jahr 1998 erreicht. Nachdem 2000 und 2001 nur wenige Transaktionen vorgenommen wurden, hat sich das Niveau seit 2002 wieder etwas gehoben.

<sup>22</sup> Um eine Vergleichbarkeit der Transaktionszahlen zu ermöglichen wurden diese auf die jeweiligen Einwohnerzahlen normiert.



Der überwiegende Teil der Transaktionen bezieht sich dabei auf Wiederverkäufe. In Rendsburg und Büdelndorf wurde jeweils ein großer Anteil an Bestandseigenheimen aber auch an bestehenden Eigentumswohnungen verkauft.

*Überwiegender Teil der Transaktionen: Wiederverkäufe*

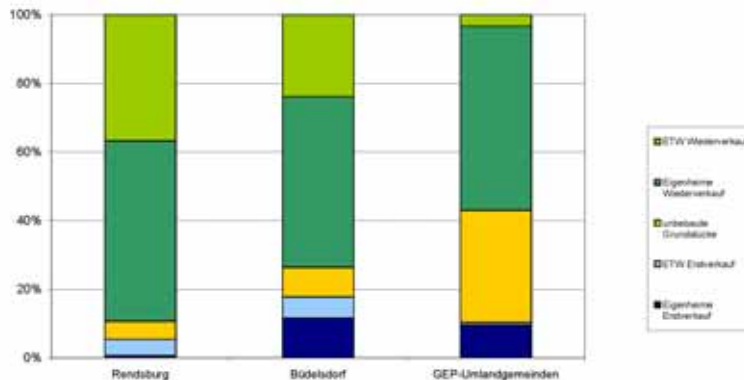


Abb. 53: Transaktionen im Zeitraum 2002 bis 2004 (Erst- und Wiederverkauf) (Gutachterausschuss 2006)

Weiterhin ist auffällig, dass vor allem unbebaute Grundstücke im GEP-Umland veräußert wurden. Rendsburg und Büdelndorf haben an den Gesamttransaktionen in diesem Sektor nur einen Anteil von 15%.

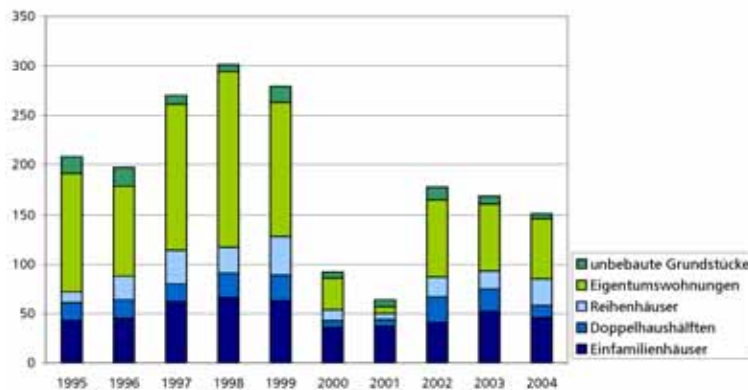


Abb. 54: Transaktionen in Rendsburg von 1990 bis 2004 (Gutachterausschuss 2006)

Bei detaillierter Betrachtung wird deutlich, dass in Rendsburg bis zum Jahr 2000 der größte Anteil der Transaktionen auf Eigentumswohnungen entfällt. In den Jahren 2000 und 2001 ging die Zahl der Transaktionen deutlich zurück, dabei blieb das Niveau der Eigenheimverkäufe in etwa stabil. Transaktionen von Wohnungen oder unbebauten Grundstücken fanden fast gar nicht statt. Nach 2001 stieg die Zahl der Transaktionen wieder an, das Verhältnis zwischen Eigenheimen und Eigentumswohnungen ist seitdem jedoch in etwa ausgeglichen.

*Rendsburg: überwiegend Transaktionen von Eigentumswohnungen*

Innerhalb der Eigenheimverkäufe ist ein deutliches Gefälle zwischen freistehenden Einfamilienhäusern (höchste Zahl an Transaktionen) über Doppelhaushälften zu Reihenhäusern zu erkennen (niedrigste Zahl an Transaktionen).

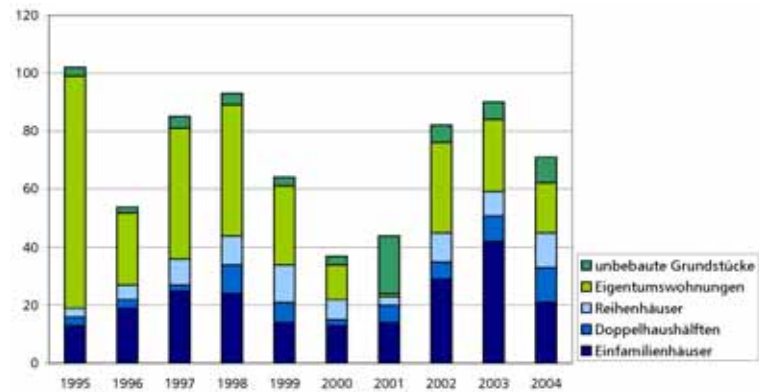


Abb. 55: Transaktionen in Büdelndorf von 1990 bis 2004 (Gutachterausschuss 2006)

### *Büdelndorf: unregelmäßige Entwicklung der Transaktionen*

In Büdelndorf zeigt sich eine unregelmäßigere Entwicklung. Die Gesamtzahl der Transaktionen pro Jahr unterliegt großen Schwankungen. Bis etwa 2000 wurden noch mehr Eigentumswohnungen als Häuser verkauft, seitdem hat sich das Verhältnis ähnlich wie in Rendsburg umgekehrt. Auffällig ist hier der hohe Anteil an Verkäufen unbebauter Grundstücke im Jahr 2001, der vermutlich auf die Ausweisung des Baugebietes Brandheide Nord zurückzuführen ist.

### 3.1.4 Preisentwicklungen

#### Bodenpreisanalyse<sup>23</sup>

#### *Stagnierende Bodenrichtwerte seit 2000*

Die Bodenrichtwerte stagnieren in Rendsburg nach deutlichen Anstiegen zwischen dem Jahr 1995 und 2000 in fast allen Bodenrichtwertzonen. Seit 2000 ist ein Anstieg lediglich in Hoheluft (Süd) (um 14 Euro/m<sup>2</sup>) zu verzeichnen. Gegenläufig dazu sind die Bodenrichtwerte in Hoheluft-Nordost (etwa 16 Euro/m<sup>2</sup>) gesunken.

Aktuell wird für die Stadt Büdelndorf ein Bodenrichtwert von 105 Euro/qm für ein 600 qm-Richtwertgrundstück angesetzt (Stand: 31.12.2004)<sup>24</sup>. Innerhalb der Stadt Rendsburg reicht die Spanne von 65 Euro/qm im Stadtbezirk Mastbrook bis zu 140 Euro/qm im Bereich Gerhardshain/Eiderstraße im südlichen Teilbereich des Stadtbezirkes Hoheluft. Der Schwerpunkt der Bodenrichtwerte in Rendsburg liegt zwischen 90 und 105 Euro/m<sup>2</sup>.

<sup>23</sup> Die Bodenrichtwerte stellen nur Anhaltspunkte dar, da für ihre Ermittlung in den letzten Jahren nur eine geringe Anzahl von Transaktionen zur Verfügung standen. Die in der Abbildung dargestellten Zonen decken nicht das gesamte Stadtgebiet ab, da nicht für alle Stadtteile Daten im Rückblick vorliegen.

<sup>24</sup> Aktuellere Bodenrichtwerte werden erst im April dieses Jahres ermittelt.



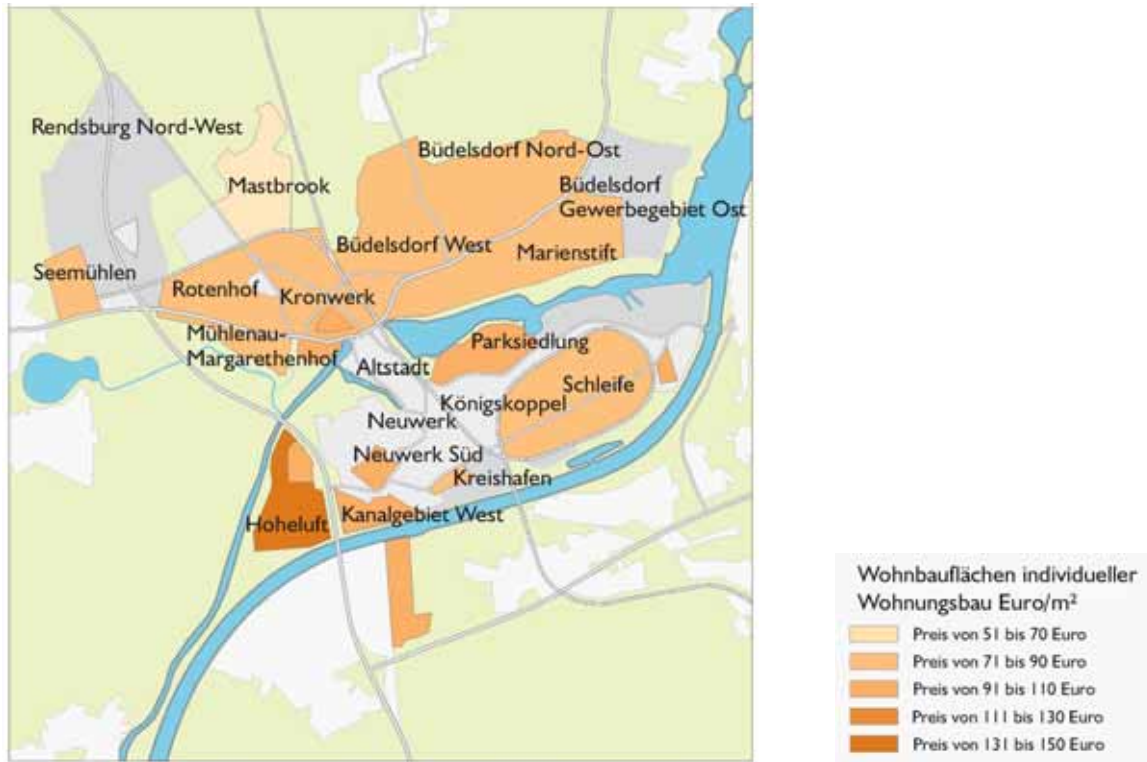


Abb. 56: Bodenrichtwertkarte Rendsburg und Büdelndorf (eigene Darstellung nach Daten des Gutachterausschusses Stand 31.12.2004)

Die durchschnittlichen Bodenrichtwerte liegen sowohl in Rendsburg als auch in Büdelndorf deutlich höher als im GEP-Umland.

*Höhere Bodenrichtwerte in den Kernstädten als im Umland*

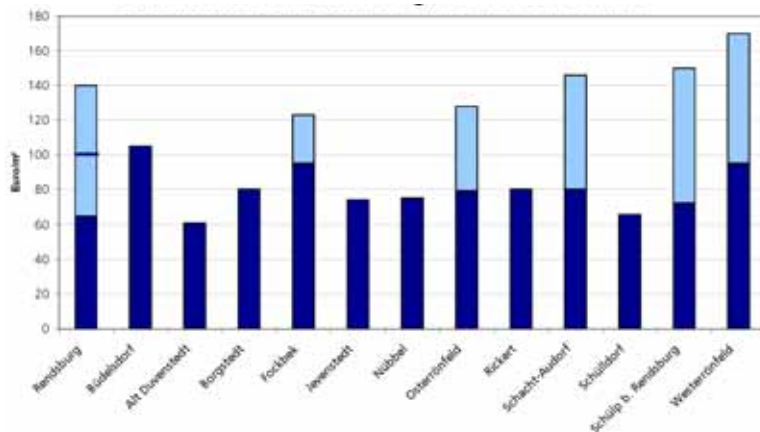


Abb. 57: Bodenrichtwert für Rendsburg und das GEP-Umland (Gutachterausschuss Stand 31.12.2004, hellblau = Spannen innerhalb der jeweiligen Gemeinden)

Die Spanne der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Rendsburg-Eckernförde bestimmten Bodenrichtwerte reicht für Wohnbauflächen im GEP-Raum von etwa

65 Euro/qm (Alt Duvenstedt, Schülldorf, Rendsburg, Stadtbezirk Mastbrook) bis über 140 Euro/m<sup>2</sup> (Rendsburg, Schacht-Audorf, Westerrönfeld (jeweils am Kanal)).

Mit Ausnahme der Wasserlagen (1. Reihe am Nord-Ostsee-Kanal in Osterrönfeld, Schacht-Audorf, Schülpe, Westerrönfeld bzw. Seenähe Fockbek) sind somit die durchschnittlichen Bodenrichtwerte in den Städten Rendsburg und Büdelndorf höher als in den GEP-Umlandgemeinden. Ein annähernd hohes Niveau der Bodenrichtwerte wie in Rendsburg und Büdelndorf weisen im GEP-Raum nur die Gemeinden Fockbek und Westerrönfeld auf.

### Immobilienpreisanalyse<sup>25</sup>

*Immobilienpreisentwicklung:  
Eigenheime stabil,  
Eigentumswohnungen rückläufig*

Die Immobilienpreise in Rendsburg haben sich in den letzten zehn Jahren im Bereich von Eigentumswohnungen deutlich rückläufig, im Bereich von Eigenheimen hingegen stabil bis steigend entwickelt. Bis zum Jahr 2000 ist in allen Segmenten eine vergleichsweise stabile Entwicklung festzustellen. Preisschwankungen ergeben sich erst in den Jahren danach.

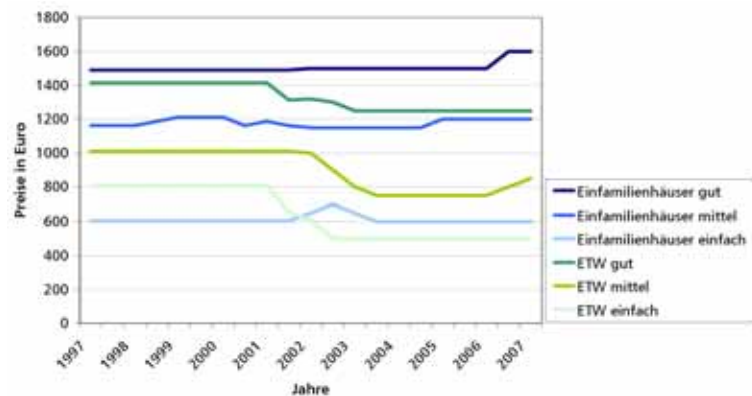


Abb. 58: Entwicklung der Immobilienpreise in Rendsburg (Otto Stöben 2007)

Preiszuwächse konnten lediglich gut ausgestattete Einfamilienhäuser erlangen. Zwischen 2006 und 2007 wurde vom Immobilienunternehmen Otto Stöben hier ein Zuwachs von durchschnittlich 100 Euro/qm verzeichnet.

Die größten Preisverluste ergeben sich laut dem Marktbericht Otto Stöbens im Bereich von einfach bis mittel ausgestatteten Eigentumswohnungen. Diese haben seit dem Jahr 2000 bis zu 300 Euro/m<sup>2</sup> an Wert verloren.

Aus der Statistik der LBS ergibt sich ein ähnliches Bild: der durchschnittliche Quadratmeterpreis von Eigentumswohnungen ist seit 2002 um 225 Euro bei Gebrauchtimmobilen bzw. um 240 Euro bei Neubauimmobilien gesunken.

<sup>25</sup> Offizielle Statistiken zur Immobilienpreisentwicklung sind nicht verfügbar. Ersatzweise werden Untersuchungen der LBS und des Immobilienunternehmens Otto Stöben verwendet und vergleichend gegenübergestellt. Diese liegen nur für die Stadt Rendsburg vor.

Differenziert nach Reihenhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern ist zudem erkennbar, dass seit dem Jahr 2002<sup>26</sup> auch Reihenhäuser – vor allem Gebrauchtreihenhäuser - Preisrückgänge zu verzeichnen haben.

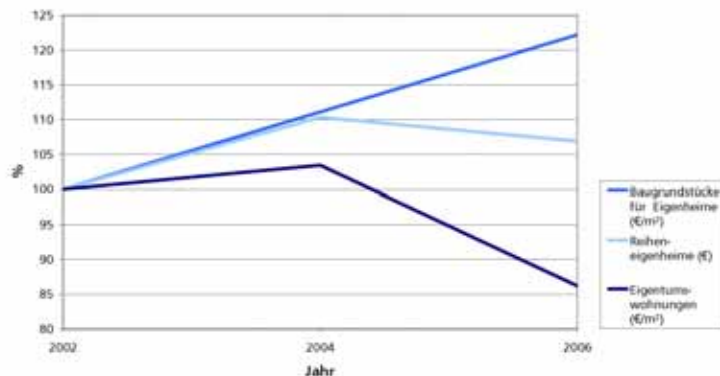


Abb. 59: Entwicklung der Immobilienpreise in Rendsburg (Neubauimmobilien) (LBS 2006)

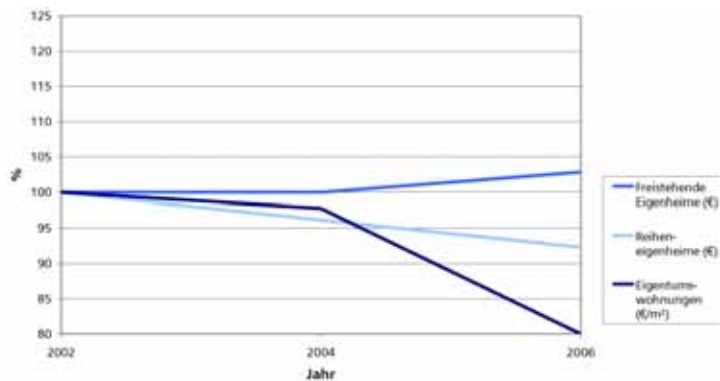


Abb. 60: Entwicklung der Immobilienpreise in Rendsburg (Gebrauchtimmo-bilien) (LBS 2006)

Ein Vergleich zur Preisentwicklung im Umland ist nur im Bereich von Einfamilienhäusern möglich. Hier wird deutlich, dass sich die Immobilienpreise der Kernstadt auf einem stabileren Niveau als im Umland bewegen.

Die durchschnittlichen Immobilienpreise<sup>27</sup> liegen innerhalb der Stadt Rendsburg deutlich höher als im Umland. Die größten Preisdifferenzen (etwa 30 %) zeigen sich bei Immobilien mit Standardausstattungen (910 bzw. 1.200 €/m<sup>2</sup>).

Einfamilienhäuser mit einer einfachen Ausstattung sind hingegen sowohl innerhalb der Stadt als auch im Umland deutlich günstiger zu erwerben. Der Quadratmeterpreis liegt hier bei etwa 600 Euro.

*Preisentwicklung in Rendsburg stabiler als im Umland*

*Durchschnittliche Immobilienpreise in Rendsburg höher als im Umland*

<sup>26</sup> Daten der LBS liegen erst seit 2002 vor.

<sup>27</sup> Statistiken über den Vergleich von Immobilienpreisen in Rendsburg und im Rendsburger Umland liegen lediglich von der Otto Stöben GmbH und nur für Einfamilienhäuser vor. Die angegebenen Preise sind durchschnittliche Quadratmeterpreise (bezogen auf die Wohnfläche) inkl. Bodenwert.

*Mietpreise teilweise rückläufig***Mietpreisanalyse**

Entsprechend der Preisrückgänge von Eigentumswohnungen werden auch Preisrückgänge bei den Mieten festgestellt<sup>28</sup>. Nach Angabe von Vermietern und Maklern in Rendsburg und Büdelndorf sind Mieterhöhungen bereits seit einigen Jahren nicht mehr möglich. Selbst nach erfolgten Modernisierungen muss seitens der Vermieter i.d.R. auf Mieterhöhungen verzichtet werden, um die Mieter nicht zu verlieren. Aufgrund der steigenden Energie- und Nebenkosten seien teilweise sogar Mietsenkungen im Wohnungsbestand erforderlich (z.B. im Stadtteil Hoheluft-Nordost).

*Überwiegend niedriges Mietniveau*

Die derzeitigen Mietpreise bewegen sich auf einem Niveau zwischen ca. 3,- und 8,- Euro/qm (netto-kalt). Die höchsten Mieten werden in Objekten mit Neubauqualität in meist entsprechend guter Wohnlagenqualität (z.B. Hoheluft, Kanallage) gefordert. Die günstigsten Angebote sind in Mastbrook, Rotenhof, Kronwerk und Schleife feststellbar, wo das Preisniveau z.T. deutlich unter 5,- Euro liegt.

Büdelndorf	4,00 - 6,00 <sup>29</sup>
Rendsburg	3,50 - 8,00
Mastbrook	3,40 - 5,00
Parksiedlung	4,00 - 5,00
Schleife	3,80 - 5,00
Königskoppel	4,00 - 5,20
Hoheluft-Nord	4,00 - 4,80
Hoheluft-Süd	7,00 - 8,00
Kronwerk	3,70 - 5,00
Rotenhof	3,50 - 5,00
Neuwerk	4,50 - 5,50
Neuwerk-Süd/Kanalgebiet West	4,40 - 5,60
Altstadt	4,10 - 4,70
Mühlenau-Margaretenhof (West)	4,80 - 5,20
Mühlenau-Margaretenhof (West)	7,00 - 8,00

Tabelle 1: Mietpreisspannen Nettokaltmiete (€/m<sup>2</sup>) des Mietwohnungsangebotes (Auswertung des Angebotes 2006)

In die Untersuchung sind Wohnungsbestände und Einzelangebote eingegangen. Die Angebote betreffen fast ausschließlich Bestands/Wiedervermietung, da es nahezu keine Neubau-/Erstbezugsangebote gibt.

<sup>28</sup> Erhebungen liegen für Rendsburg und Büdelndorf nicht vor. Es wird auf Aussagen der befragten Makler und Wohnungsmarktakeure verwiesen. Die Mietpreise ergeben sich aus einer Recherche aktueller Wohnungsangebote im Internet.

<sup>29</sup> Ausnahme: Neubauten in Brandheide-Nord

## 3.2 Wohnungsbestand

### 3.2.1 Umfang und Eigentümerstruktur des vorhandenen Wohnungsbestandes

Der Wohnungsbestand in Rendsburg umfasst im Jahr 2004 15.670 Wohnungen, in Büdelndorf 5.326 Wohnungen.

Der überwiegende Teil des Wohnungsbestands entfällt in beiden Städten auf Geschosswohnungen. In Rendsburg sind diese überwiegend in den Stadtteilen Kronwerk, Mastbrook, Rotenhof, Parksiedlung und Schleife lokalisiert, in Büdelndorf im östlichen Stadtgebiet (nördlich und südlich der Hollerstraße). Zum Großteil stammen die Wohnungen aus den Baujahren 1950 bis 1970. Der Zustand und die Ausstattung der Wohnungen und Gebäude ist uneinheitlich. Insbesondere in den Rendsburger Stadtteilen Mastbrook, Kronwerk und Altstadt besteht teilweise ein erheblicher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf.

Die Eigentümerstruktur besteht aus zahlreichen Einzeleigentümern bzw. einigen größeren Unternehmen, die jedoch ihre Bestände an verschiedensten Standorten haben<sup>30</sup>. Die Stadt Rendsburg hat ihr kommunales Wohnungsunternehmen RWG im Jahr 2005 verkauft und besitzt seitdem keine Wohnungsbestände mehr.

Der Handlungsspielraum ist in Teilen der Bestände dadurch eingeschränkt, dass viele Eigentümer derzeit vor dem Verkauf ihrer Wohnungen stehen.

Der Anteil der Eigenheime am gesamten Wohnungsbestand ist in Rendsburg deutlich niedriger als in Büdelndorf. Während Rendsburg mit einem Anteil von nur 34 % deutlich unterhalb des Wertes vergleichbarer Städte und auch des Landkreises (68%) sowie des Landes (54 %) liegt, befindet sich Büdelndorf mit einem Anteil von 49 % im Durchschnitt vergleichbarer Städte<sup>31</sup>. Der überwiegende Teil dieser Eigenheime stammt aus der Bauzeit der 1950er bis 1970er-Jahre und ist überwiegend in gutem Zustand (vgl. Kapitel 1.2).

*Mehr Geschosswohnungen als Eigenheime*

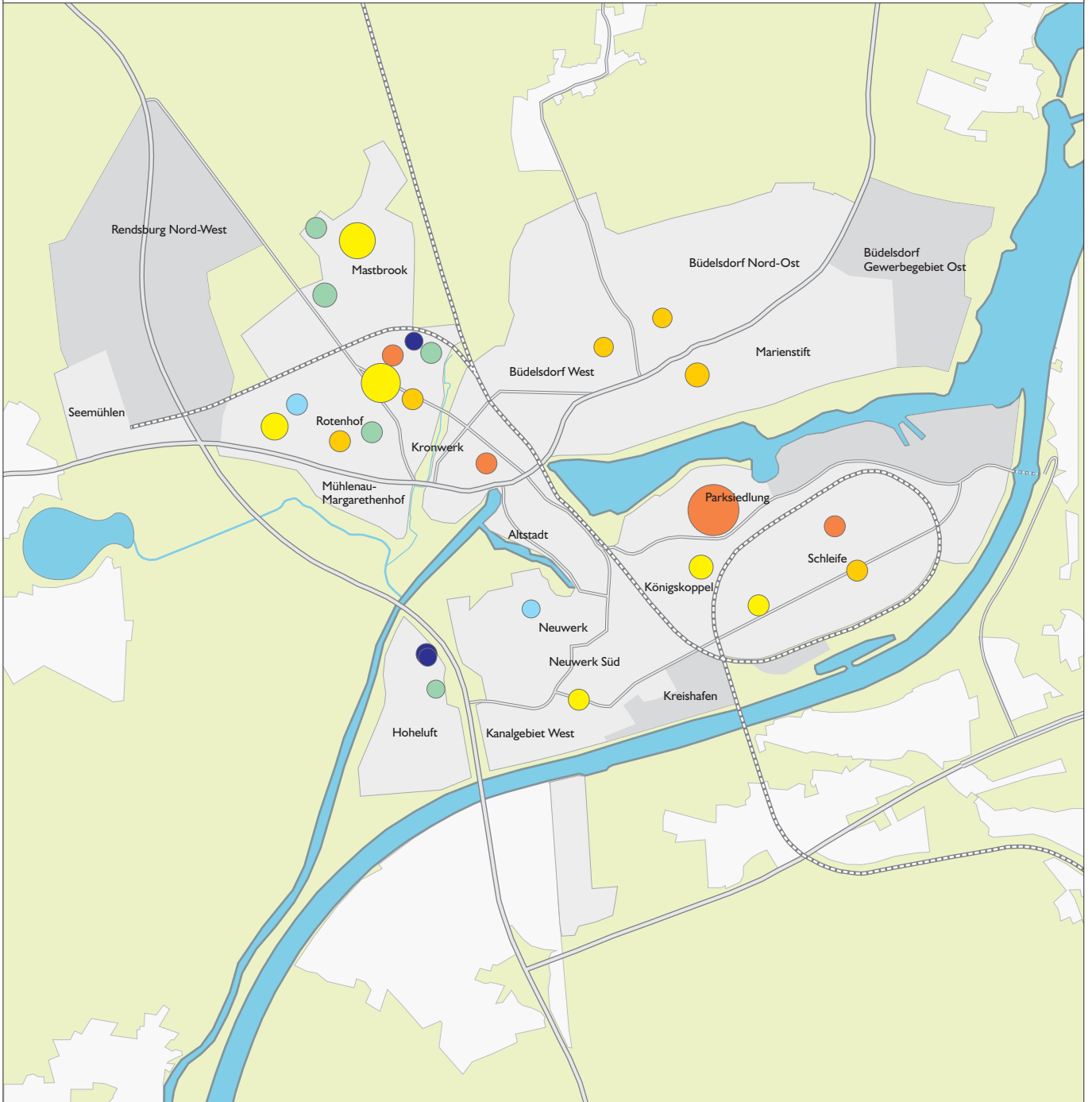
*Kleinteilige Eigentümerstruktur*

*Unterdurchschnittlicher Eigenheimanteil in Rendsburg*

<sup>30</sup> Die größten Wohnungsbaugesellschaften in Rendsburg und Büdelndorf sind: RWG – Rendsburger Wohnungsbau-Gesellschaft, Baugenossenschaft Mittelholstein, Wobau / DGAG, Deutsche Annington, Gagfah, Knudsen Wohnungsverwaltung KG.

<sup>31</sup> Die Einfamilienhausanteile vergleichbarer Städte sind: Heide: 57%, Husum: 49%, Itzehoe: 42%, Eckernförde: 42%, Neumünster: 40%, Schleswig: 39% (Quelle: Bertelsmann-Stiftung 2006)

# Bestand der größten Wohnungsbaugesellschaften



- RWG - Rendsburger Wohnungsbau-Gesellschaft
- Baugenossenschaft Mittelholstein
- Wobau / DGAG
- Deutsche Annigton
- Gagfah
- Knudsen Wohnungsverwaltung KG

- bis 50 WE
- 50 bis 100 WE
- 100 bis 150 WE
- 150 bis 200 WE
- 200 bis 250 WE
- 250 bis 300 WE
- 300 bis 350 WE
- 350 bis 400 WE
- 550 bis 600 WE
- 750 bis 800 WE



## Bestand der größten Wohnungsbaugesellschaften

Stand: Januar 2007

Auftraggeber:



Stadt Rendsburg



Stadt Büdelsdorf

Auftragnehmer:



Beratung:

PROF. DR. GUIDO SPARS

Quelle: Befragungen der Wohnungsunternehmen in Rendsburg und Büdelsdorf

Februar und März 2006

### 3.2.2 Wohnungsgrößen

Die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner liegt in Rendsburg mit 39,6 m<sup>2</sup> geringfügig unter dem Durchschnitt des Landkreises (40 m<sup>2</sup>). Büdelsdorf liegt im Gegensatz dazu deutlich über diesen Werten (mit 41,9 m<sup>2</sup> pro Einwohner).

*Wohnungsgrößen: in Rendsburg unter-, in Büdelsdorf überdurchschnittlich*

Die Unterschiede in den durchschnittlichen Wohnflächen spiegeln sich auch in der Wohnraumstruktur der beiden Städte wider. Während die Stadt Rendsburg jeweils größere Anteile an kleineren Wohnungen (bis 4 Zimmer inkl. Küche) aufweist, hat die Stadt Büdelsdorf deutlich höhere Anteile an größeren Wohnungen ab 5 Räumen (inkl. Küche).

Insgesamt wird deutlich, dass beide Städte ihren überwiegenden Wohnungsbestand in Form von Wohnungen mit drei bis fünf Räumen haben.

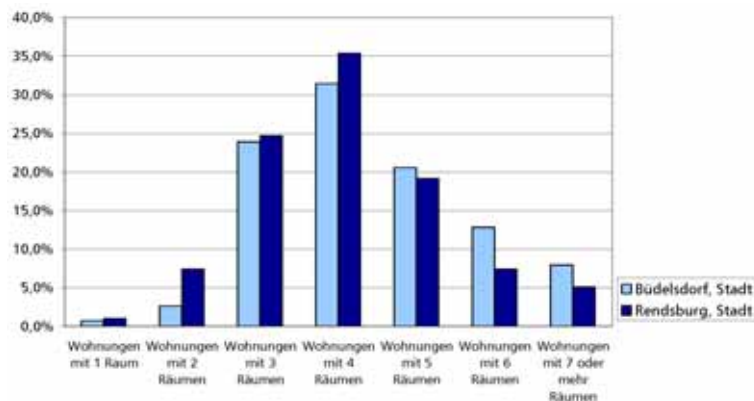


Abb. 61: Wohnraumstruktur 2004 (Statistikamt Nord 2005)

### 3.2.3 Soziale Wohnraumversorgung

Aktuell beläuft sich der Rendsburger Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen auf 2.023 Wohneinheiten (1. bis 3. Förderweg, inklusive Nachwirkungsfrist von 568 WE in der Parksiedlung)<sup>32</sup>. Dies sind knapp 13 % des gesamten Rendsburger Wohnungsbestandes.

*Sozialwohnungen: 13 % des Rendsburger Wohnungsbestandes*

Der Bestand an gebundenem Wohnraum verteilt sich in Rendsburg auf insgesamt 13 Stadtteile. Die größten Anteile weisen die Stadtteile Neuwerk, Kronwerk, Schleife, Hoheluft, Königskoppel, Mastbrook und Rotenhof auf.

Die Eigentümerstruktur der gebundenen Wohneinheiten ist sehr weit aufgefächert. Rund 28 % der Wohnungen entfallen auf die Rendsburger Wohnungsgesellschaft, jeweils knapp 11 % auf die DGAG und die Deutsche Annington, 5,5 % auf die Gagfah und 45,5% auf sonstige Eigentümer, v. a. Privatpersonen.

<sup>32</sup> Investitionsbank Schleswig-Holstein 2006



*Sozialwohnungen: 3,5 % des Büdelndorfer Wohnungsbestandes*

Büdelndorf verfügt derzeit lediglich über 190 öffentlich geförderte Wohnungen (ca. 3,5 %). Der Bestand an gebundenem Wohnraum entfällt in Büdelndorf mit einem Anteil von 88,4% hauptsächlich auf den Stadtteil Nord-Ost. Mit einem Anteil von 25,3% ist die Baugenossenschaft Mittelholstein der größte Eigentümer gebundenen Wohnraums.

Aufgrund des geringen Sozialwohnungsangebotes in Büdelndorf kommt Rendsburg damit im Bereich der gebundenen Sozialwohnungsbestände eine wesentlich höhere Bedeutung zu.

*Abschmelzprozess sozial gebundener Wohnungen*

In Rendsburg wird sich der Abschmelzprozess sehr stark bemerkbar machen. Bereits im Zeitraum 2001 bis 2006 hat sich in Rendsburg die Zahl öffentlich geförderter Wohnungen um ca. 8 % reduziert.

Laut der Prognose der Investitionsbank Schleswig-Holstein (Annahme: kein Neubau) wird sich die Zahl öffentlich geförderter Wohnungen bis zum Jahr 2020 in Rendsburg um ca. 39,4 % auf 1.225 WE reduzieren. Dies stellt einen erheblichen Verlust an preisgebundenem Wohnraum dar. Insbesondere die 568 WE in der Parksiedlung, die sich noch bis 31.12.2008 in der Nachwirkungsfrist befinden, tragen erheblich zum signifikanten Abschmelzprozess öffentlich geförderten Wohnraumes bei.

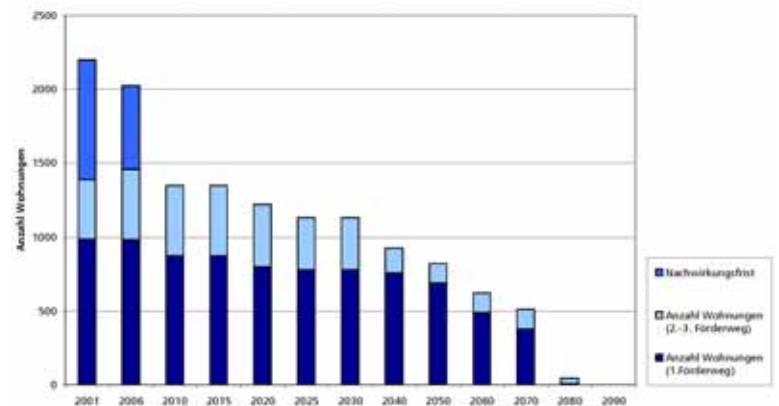


Abb. 62: Abschmelzprozess gebundener Wohnungen in Rendsburg (Investitionsbank Schleswig-Holstein 2006)

In Büdelndorf wird sich die Zahl öffentlich geförderter Wohnungen bis zum Jahr 2020 gleichbleibend stabil entwickeln, da die Bindungen erst nach diesem Zeitpunkt auslaufen. Angaben zu in der Nachwirkungsfrist befindlichen Wohnungen waren in Büdelndorf nicht verfügbar. Der Abschmelzprozess wird in Büdelndorf im Gegensatz zu Rendsburg somit erst nach 2020 einsetzen und bis zum Jahr 2040 den Bestand in etwa halbieren.

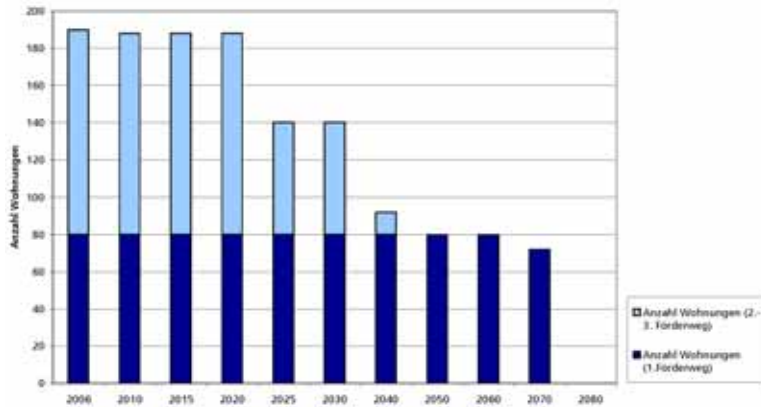


Abb. 63: Abschmelzprozess gebundener Wohnungen in Büdelndorf (Investitionsbank Schleswig-Holstein 2006)

### Wohnberechtigungsscheine

Die Zahl der Wohnberechtigungsscheine weist in Rendsburg im Jahr 2005 mit 323 den niedrigsten Wert seit Anfang der 90er Jahre auf. In der fast kontinuierlich rückläufigen Entwicklung nach 1999 (um ca. 60 % bis 2005) spiegelt sich eine Entspannung des Rendsburger Mietwohnungsmarktes in den vergangenen Jahren wider.

In Büdelndorf liegen lediglich Zahlen seit 2002 vor. Auch hier lässt sich erkennen, dass die Anzahl der Wohnberechtigungsscheine abgenommen hat und aktuell bei etwa 90 liegt.

*Rückgang von Wohnberechtigungsscheinen*



Abb. 64: Entwicklung der Wohnberechtigungsscheine (Quelle: Stadt Rendsburg, Stadt Büdelndorf)

*Rendsburg: hohe Leerstandsrate*

*Büdelndorf: geringe  
Leerstandsrate*

### 3.2.4 Wohnungsleerstand<sup>33</sup>

In Rendsburg gab es zum Stichtag 31. August 2006 insgesamt 1.079 leer stehende Wohnungen<sup>34</sup>. Bezogen auf den Wohnungsbestand (Stand: 31.12.2004) ergibt sich somit für Rendsburg eine hohe Leerstandsrate von ca. 6,9 %, die deutlich über einer normalen Fluktuationsreserve liegt.

In Büdelndorf wurden 148 leer stehende Wohnungen ermittelt. Die Leerstandsrate von 2,8 % bewegt sich im Bereich einer üblichen Fluktuationsreserve von ca. 2-3 %.

Im Vergleich zu Gemeinden ähnlicher Größe und Lage weisen Rendsburg und Büdelndorf (zusammengerechnet) eine deutlich erhöhte Leerstandsquote auf<sup>35</sup>.

Aus der Abbildung wird deutlich, dass sich große Teile des Leerstandes auf nur wenige Stadtteile konzentrieren. Betroffen sind vor allem Geschosswohnungsbauten in schlechtem Zustand und an viel befahrenen Straßen. Leerstände in Einfamilienhausbeständen sind bislang nicht zu beobachten.

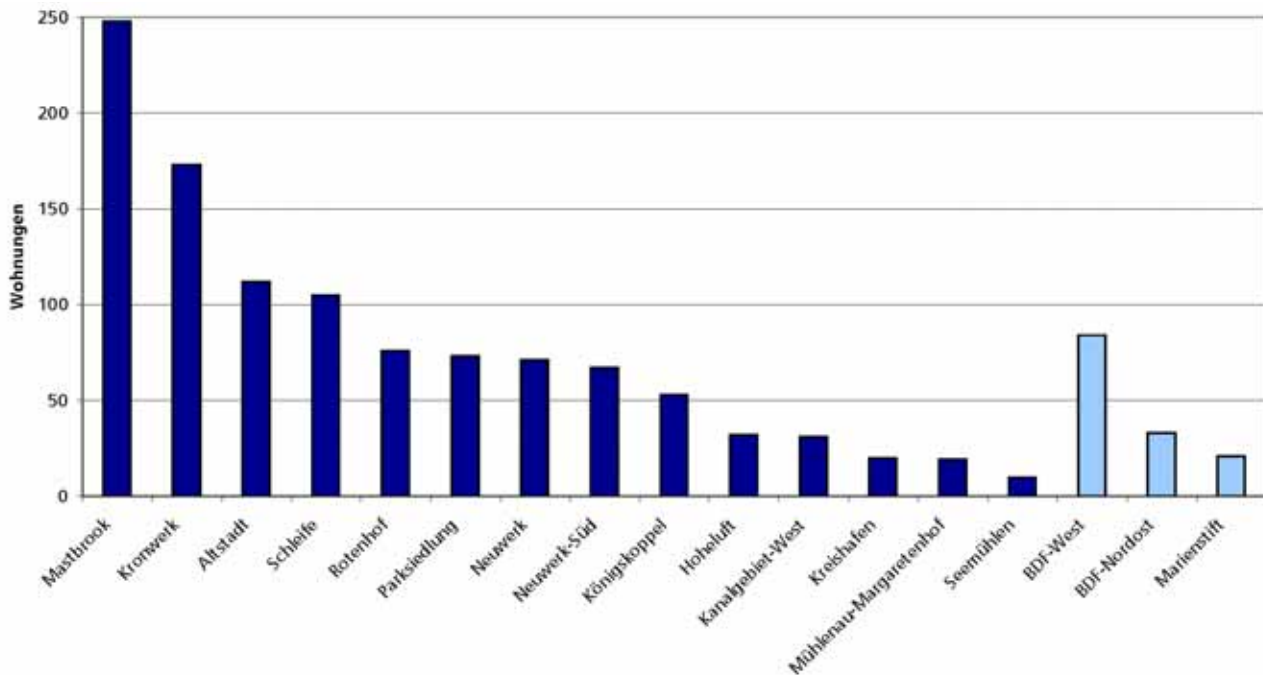


Abb. 65: Leerstände in Rendsburg und Büdelndorf (Stromzähleranalyse Stadtwerke Rendsburg, \*) abzüglich des bewusst herbeigeführten Leerstandes in der Parksiedlung

<sup>33</sup> Zum Stichtag 31. August 2006 sind exakte Daten zum Wohnungsleerstand in Rendsburg und Büdelndorf verfügbar. Diese Daten wurden im Rahmen einer Stromzähleranalyse der Stadtwerke Rendsburg erhoben.

<sup>34</sup> Abzüglich des bewusst herbeigeführten Leerstandes im Objekt Ernst-Barlach-Straße 1-7 (27 WE), infolge Umbau zu Altenwohnungen mit Pflegeangebot

<sup>35</sup> Die Techem-Empirica-Leerstandsanalyse (2004) weist auf Ebene der dreistelligen Postleitzahlengebiete folgende Leerstandsquoten aus: Rendsburg/Büdelndorf: 6,6%, Itzehoe: 5,6%, Eckernförde: 4,8%, Landkreis Rendsburg-Eckernförde: 4,6%, Heide: 4,4%, Neumünster: 3,5%, Schleswig: 6,8%.

# Wohnungsl Leerstände in Rendsburg und Büdelsdorf



- Wohnungsl Leerstand  
(Ein Punkt repräsentiert 5 leerstehende Wohnungen)
- Gewerbegebiet
- Wohn- und Mischgebiet
- Siedlungsgebiet angrenzender Gemeinden
- Stadtgrenzen

Quelle: Stadtwerke Rendsburg, Stromzähleranalyse  
Stichtag: 31.08.2006

Leerstände Rendsburg: 1.106 Wohnungen  
Leerstände Büdelsdorf: 148 Wohnungen



## 8. Wohnungsl Leerstände

Auftraggeber:



Stadt Rendsburg

Auftragnehmer:

**BPW HAMBURG**  
STADTPLANUNG + FORSCHUNG + BERATUNG  
ELKE PAHL-WEBER Kooperation mit:



Stadt Büdelsdorf

Beratung:

PROF. DR. GUIDO SPARS



M: 1:40.000  
(im Original (Din A4))

Stand: Februar 2007

0 500 1000



Abb. 66: Leerstand Liegnitzer Straße (Mastbrook)



Abb. 67: Leerstand in der Boelkestraße (Rotenhof)



Abb. 68: Leerstand in der Denkerstraße (Altstadt)



Abb. 69: Leerstand in der Hollerstraße (Büdelndorf)

Die meisten Leerstände sind in den folgenden Gebieten lokalisiert:

- Der Leerstand in Mastbrook ist sehr stark konzentriert im Geschosswohnungsbau der Zeit 1960 bis 1975. Einzelne Gebäude stehen zu über 50% leer. Ein Punkthochhaus an der Liegnitzer Straße ist seit Jahren gänzlich leer. Im Bereich der Kolberger Straße sind vor allem Zeilenbauten betroffen.
- Innerhalb von Kronwerk sind die meisten Leerstände im nördlichen Teilbereich (Flensburger Straße, Boelckestraße und Am Seekenbek) lokalisiert. Im südlichen Teilbereich des Stadtteiles, in dem Zeilenbauten der 50er-Jahre liegen, sind Bestände an den stark befahrenen Straßen betroffen.
- In der Altstadt sind Wohnungsleerstände in allen Straßenzügen zu finden. Besonders sichtbar werden diese entlang des östlichen Randes, der besonders verkehrsbelastet ist (Denkerstraße/Eisenbahnstraße).
- Innerhalb des Stadtteils Schleife sind in der Oeverseestraße, der Vierzonstraße, der Lancasterstraße und der Nobiskrüger Allee die meisten Leerstände lokalisiert. Verschiedene Wohnungstypen sind hier betroffen, vor allem aber Wohnungen in nicht modernisierten Gebäuden.
- Im Stadtteil Rotenhof fokussiert sich der Leerstand vor allem auf Bestände der Nachkriegszeit.
- Der Leerstand in der Parksiedlung konzentriert sich auf den Geschosswohnungsbau in der Pastor-Schröder-Straße, der Ernst-Barlach-Straße sowie der Kieler Straße.
- Weitere von Leerstand betroffene Lagen sind Hauptverkehrsachsen bzw. Gemengelagen. Hierzu zählen z. B. die Alte Kieler Landstraße, die Fockbeker Chaussee, die Friedrich-Voß-Straße/Friedrich-Voß-Platz am Kreishafen oder auch die Bismarckstraße und die Kieler Straße.
- In Büdelndorf konzentrieren sich die Leerstände auf den Stadtteil Büdelndorf-West. Am meisten von Leerstand betroffen ist die stark befahrene Hollerstraße, aber auch die Kaiserstraße und die Parkallee.

### 3.3 Prognose über die zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes

#### 3.3.1 Grundannahmen und Ausgangsdaten

Aufbauend auf die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose (vgl. Kapitel 2.1 und 2.2) wird eine Wohnungsmarktprognose für Rendsburg und Büdelsdorf errechnet. Die Prognose stellt dabei die bereits in Kapitel 2 verwendeten drei Varianten dar, um eine Bandbreite möglicher Entwicklungen aufzuzeigen.

Ausgangsbasis für die Berechnung ist jeweils die Einwohner- und Haushaltszahl, die Haushaltsgröße und der Wohnungsbestand zum 31.12.2004 (vgl. Ist-Werte in der nachfolgenden Tabelle). Unter der Voraussetzung, dass je Haushalt eine Wohnung benötigt wird, ergibt sich für Rendsburg rein rechnerisch ein Angebotsüberhang von 1.413 Wohnungen, für Büdelsdorf von lediglich 74 Wohnungen.

Der Wohnungsneubaubedarf ist die Zahl der Wohnungen, die bis zum Jahr 2020 neu gebaut werden muss, um genügend Wohnraum für die prognostizierte Bewohnerzahl der Städte vorzuhalten. Er setzt sich zusammen aus dem Ersatzbedarf, der Mobilitätsreserve, dem Nachholbedarf und dem Zusatzbedarf. Die ersten drei Größen sind dabei Konstanten, die für alle drei Varianten die gleichen Werte annehmen.

- Der Ersatzbedarf stellt die Anzahl der Wohnungen dar, die aufgrund von substanzbedingten Abrissen sowie Zusammenlegungen dem Markt nicht mehr zur Verfügung stehen und daher ersetzt werden müssen. Für abgängigen Wohnraum wird eine Quote von 0,2 % pro Jahr angesetzt, was dem Ansatz der IfS Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein entspricht.<sup>36</sup>
- Unter Mobilitätsreserve (auch Fluktuationsreserve) wird eine bestimmte Anzahl von leer stehenden Wohnungen zusammengefasst, die nötig ist, um Umzüge zu ermöglichen. Für die Mobilitätsreserve wird ebenfalls eine konstante Quote angenommen, die an den Ansatz der IfS Prognose angelehnt ist. Aufgrund der Leerstände werden für Rendsburg und Büdelsdorf unterschiedliche Werte angenommen (1,0 bzw. 2,5 %).
- Nachholbedarf ergibt sich, wenn in einem Wohnungsmarkt eine Unterversorgung vorliegt, was auf Rendsburg und Büdelsdorf nicht zutrifft. Der Wert für den quantitativen Nachholbedarf wird daher gleich Null gesetzt.
- Der Zusatzbedarf ergibt sich aus der Differenz der prognostizierten Haushaltszahl im Jahr 2020 zu der heutigen Haushaltszahl. Dieser Bedarf spiegelt unmittelbar die Zu- oder Abnahme der Wohnungsnachfrager wider und nimmt unterschiedliche Werte in den Varianten ein.

*Prognosewerte in drei Varianten*

*Ist-Werte*

*Wohnungsneubaubedarf =  
Ersatzbedarf  
+ Mobilitätsreserve  
+ Nachholbedarf  
+ Zusatzbedarf*

<sup>36</sup> In der IfS Prognose werden 0,3 % für Mehrfamilienhäuser sowie 0,1 % für 1- bis 2-Familienhäuser angesetzt.

## 3.3.2 Wohnungsmarktprognose 2020

## A) Rendsburg

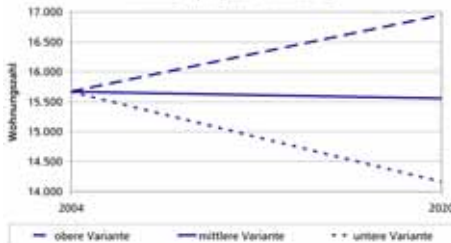


Abb. 70: Prognose des Wohnungsneubaubedarfes in Rendsburg (siehe Tabelle 2)

Prognose 2020 des Wohnungsneubaubedarfes in Rendsburg			
<b>Ist-Werte</b>			
Aktuelle Bevölkerung <sup>1</sup>	28.435		
Aktuelle Zahl der Haushalte <sup>2</sup>	14.257		
Aktuelle HH-Größe <sup>3</sup>	1,99		
Aktueller Wohnungsbestand <sup>4</sup>	15.670		
Differenz Wohnungsbestand - Zahl der Haushalte	1.413		
<b>Prognosewerte (in Varianten)</b>			
	untere Var.	mittlere Var.	obere Var.
Bevölkerung 2020 <sup>1</sup>	23.288	25.876	28.464
HH-Größe 2020 <sup>3</sup>	1,85	1,85	1,85
Zahl der Haushalte 2020	12.588	13.987	15.386
<b>Berechnung des Wohnungsbedarfes 2020</b>			
Ersatzbedarf (0,2 % p.a.)	501	501	501
Mobilitätsreserve (1%)	157	157	157
Nachholbedarf	0	0	0
Zusatzbedarf	-1.869	-270	1.129
<b>Wohnungsneubaubedarf 2020</b>	<b>-1.011</b>	<b>388</b>	<b>1.786</b>
Ø Wohnungsneubaubedarf p.a.	-63	24	112
<b>Wohnungsbestand 2020</b>	<b>14.158</b>	<b>15.557</b>	<b>16.955</b>

Tabelle 2: Prognose des Wohnungsneubaubedarfes in Rendsburg (1,4 Statistikamt Nord, Stand 31.12.2004, 2,3 GfK Bevölkerungsstrukturdaten, Stand 31.12.2004, 5,6 IFS Wohnungsmarktprognose, Stand 2005, alle weiteren Daten eigene Berechnungen)

Für Rendsburg ergibt sich nur in der oberen Variante ein positiver Wert des Zusatzbedarfs. In der mittleren und unteren Variante gehen die Haushaltszahlen soweit zurück, dass rein quantitativ keine neuen Wohnungen benötigt werden.

In der Folge ergibt sich für die untere Variante ein negativer Neubaubedarf. Das heißt, Wohnungen müssen abgerissen werden, um ein Überangebot zu vermeiden. Die Zahl des benötigten Wohnungsbestandes wird sich um fast 10 % verringern.

In der mittleren Variante besteht ein geringfügiger Neubaubedarf. Ein Teil des abgängigen Wohnraums muss wieder hergestellt werden, um ausreichend Wohnraum anbieten zu können. Da der Neubaubedarf niedriger ist als der natürliche Abgang wird die Zahl des benötigten Wohnraums im Jahr 2020 (15.557 Wohnungen) etwas geringer sein als die des aktuellen Wohnungsbestandes (15.670 Wohnungen). Der jährliche Neubaubedarf liegt bei rund 24 Wohnungen und damit in etwa auf dem Fertigstellungsniveau der letzten Jahre (2000 bis 2004).

Nur in der oberen Variante ist von einem tatsächlichen Wachstum auszugehen. Der Neubaubedarf beträgt hier 1.786 Wohnungen. Die jährliche Fertigstellungsrate von durchschnittlich 112 Wohneinheiten liegt damit deutlich über dem derzeitigen Niveau. In dieser Variante wird der Wohnungsbestand bis zum Jahr 2020 auf 16.955 Wohnungen anwachsen (+ ca. 8%).



## B) Büdelndorf

Prognose 2020 des Wohnungsneubaubedarfes in Büdelndorf			
<b>Ist-Werte</b>			
Aktuelle Bevölkerung <sup>1</sup>	10.242		
Aktuelle Zahl der Haushalte <sup>2</sup>	5.252		
Aktuelle HH-Große <sup>3</sup>	1,95		
Aktueller Wohnungsbestand <sup>4</sup>	5.326		
Differenz Wohnungsbestand - Zahl der Haushalte	74		
<b>Prognosewerte (in Varianten)</b>			
	untere Var.	mittlere Var.	obere Var.
Bevölkerung 2020 <sup>5</sup>	8.779	9.754	10.729
HH-Große 2020 <sup>6</sup>	1,8	1,8	1,8
Zahl der Haushalte 2020	4.877	5.419	5.961
<b>Berechnung des Wohnungsbedarfes 2020</b>			
Ersatzbedarf (0,2 % p.a.)	170	170	170
Mobilitätsreserve (2,5 %)	133	133	133
Nachholbedarf	0	0	0
Zusatzbedarf	-375	167	708
<b>Wohnungsneubaubedarf 2020</b>	<b>-72</b>	<b>470</b>	<b>1.012</b>
Ø Wohnungsneubaubedarf p.a.	-5	29	63
<b>Wohnungsbestand 2020</b>	<b>5.084</b>	<b>5.626</b>	<b>6.168</b>

Tabelle 3: Prognose des Wohnungsneubaubedarfes in Büdelndorf  
(<sup>1,4</sup> Statistikamt Nord, Stand 31.12.2004, <sup>2</sup> Mittelwert aus GfK und Infas, Stand 31.12.2004, <sup>3</sup> GfK Bevölkerungsstrukturdaten, Stand 31.12.2004, <sup>5</sup> Bertelsmannstiftung, Stand 2006, <sup>6</sup> IFS Wohnungsmarktprognose, Stand 2005, alle weiteren Daten eigene Berechnungen)

Für Büdelndorf ergibt sich insgesamt ein positiveres Bild. Ein negativer Neubaubedarf (Abriss) entsteht nur in der unteren Variante. Hier ist bis zum Jahr 2020 von einem geringfügigen Rückgang des Wohnraumbedarfs auszugehen (- ca. 5 %).

In der mittleren Variante werden 470 neue Wohnungen benötigt, so dass die jährliche Neubautätigkeit bei durchschnittlich rund 29 Wohneinheiten liegen sollte. Im Vergleich zum Zeitraum 2000 bis 2004 (ca. 46 WE p.a.) ist die Fertigstellungsrate damit deutlich niedriger.

In der oberen Variante wird ein Neubaubedarf von insgesamt 1.012 Wohneinheiten prognostiziert. Die durchschnittliche jährliche Fertigstellungsrate liegt mit 63 Wohneinheiten etwas über dem bisherigen Fertigstellungsniveau. Der Wohnungsbestand würde bis zum Jahr 2020 um etwa 15 % auf 6.168 Wohnungen ansteigen.

### Kernaussagen der Prognose

Für die Abschätzung des Wohnungsneubaubedarfes in Rendsburg und Büdelndorf wird für die mittlere Variante die größte Wahrscheinlichkeit angenommen. Hier besteht für beide Städte ein moderater Neubaubedarf, der im Bereich der aktuellen jährlichen Bautätigkeit liegt. In Rendsburg werden jedoch zeitgleich auch Abrisse nötig, um nicht mehr nachfragegerechte Wohnungen vom Markt zu nehmen.

Eine Qualifizierung dieses rechnerisch ermittelten Bedarfs erfolgt in Kapitel 4.

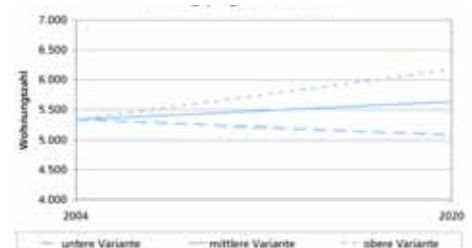


Abb. 71: Prognose des Wohnungsneubaubedarfes in Rendsburg (siehe Tabelle 3)

### 3.4 Angebot

Der entspannte Wohnungsmarkt in Rendsburg und Büdelndorf führt zu einem Nachfragermarkt. In fast allen Segmenten sind Angebote zu finden.

Im folgenden Abschnitt werden zunächst die aktuellen Marktangebote auf der Grundlage einer Auswertung von Zeitungsannoncen und Anzeigen im Internet dargestellt, bevor ein Ausblick auf künftige Potenziale erfolgt.

#### 3.4.1 Aktuelle Angebotssituation

*Mietwohnungen:  
Schwerpunkt 2- bis 3-Zimmer,  
Baualter 1950er bis 1970er Jahre*

Ein großes Angebot ist in allen von Geschosswohnungsbau geprägten Stadtteilen zu finden und erstreckt sich über alle Preisspannen<sup>37</sup>. Angebote in Rendsburg überwiegen solchen in Büdelndorf, was mit der Leerstandssituation einhergeht. Vor allem 2- und 3-Zimmer-Wohnungen sind auf dem Markt.

- In Mastbrook sind nahezu keine Ein-Zimmer-Wohnungen verfügbar. Größen von 50 bis 65 m<sup>2</sup> überwiegen (2- bis 3-Zimmer-Wohnungen).
- Vergleichbare Größen überwiegen auch in Kronwerk und Rotenhof, wobei dort eine größere Bandbreite vorliegt: Auch Ein-Zimmer-Wohnungen sowie einige Vier- und Fünf-Zimmer-Wohnungen sind im Angebot.
- In der Parksiedlung sind auch Ein-Zimmer-Wohnungen mit 30 m<sup>2</sup> vorhanden. Größere Wohnungen ab 70 m<sup>2</sup> mit vier und mehr Zimmern fehlen.
- Während im Stadtteil Schleife eher kleinere Wohnungen angeboten werden, liegt die durchschnittliche Wohnungsgröße in der Königskoppel bei einem im Stadtteilvergleich hohen Wert von ca. 70 m<sup>2</sup>.
- Auch in Büdelndorf überwiegen Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen (ab 35 m<sup>2</sup> bis 75 m<sup>2</sup>). Nur einzelne Mietangebote umfassen bis zu 100 m<sup>2</sup>.

Baualtersklassen der 1950er bis 1970er Jahre dominieren das aktuell verfügbare Angebot, während neuere Baujahre nur in Einzelfällen vorliegen. Erstbezugsobjekte werden zurzeit lediglich im Büdelndorfer Baugebiet Brandheide-Nord angeboten.

Die fortschreitende Zunahme älterer Menschen lässt das Angebot entsprechenden Wohnraums in den Blickpunkt rücken. Zur Einschätzung der quantitativen Ausstattung beider Städte mit Pflegeplätzen und betreuten Wohnungen dient ein Bezug zum Landesdurchschnittswert<sup>38</sup>. Aktuelle Baumaßnahmen in der Parksiedlung (weitere 34 Service-Wohnungen) und am Büdelndorfer Stadtpark (weitere 38 Pflegeplätze) sind bereits bei dem Vergleich berücksichtigt.

<sup>37</sup> Die durchschnittlichen Miet- und Kaufpreise der Angebote sind in Kap. 3.1.4 zu finden.

<sup>38</sup> IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (2006): Wohnen im Alter – Chancen für die Städte? Im Auftrag des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein.

Mit 130 Pflegeplätzen und einem Versorgungsgrad von ca. 3,0 liegt in Rendsburg ein deutlich unterdurchschnittlicher Wert vor. In Büdelsdorf wird mit 141 ein überdurchschnittlicher Wert von ca. 5,8 erreicht.

Im Bereich der Service-Wohnungen ergibt sich ein entgegengesetztes Bild: während Rendsburg mit 358 Wohneinheiten überdurchschnittlich ausgestattet ist, gibt es in Büdelsdorf mit 50 Einheiten ein im Landesvergleich geringes Angebot.

Die Einrichtungen liegen im Stadtgebiet verteilt. Lediglich in den Rendsburger Stadtteilen Mastbrook, Seemühlen, Hoheluft und Rendsburg-Süd fehlen bislang spezielle Wohnangebote für ältere Menschen.

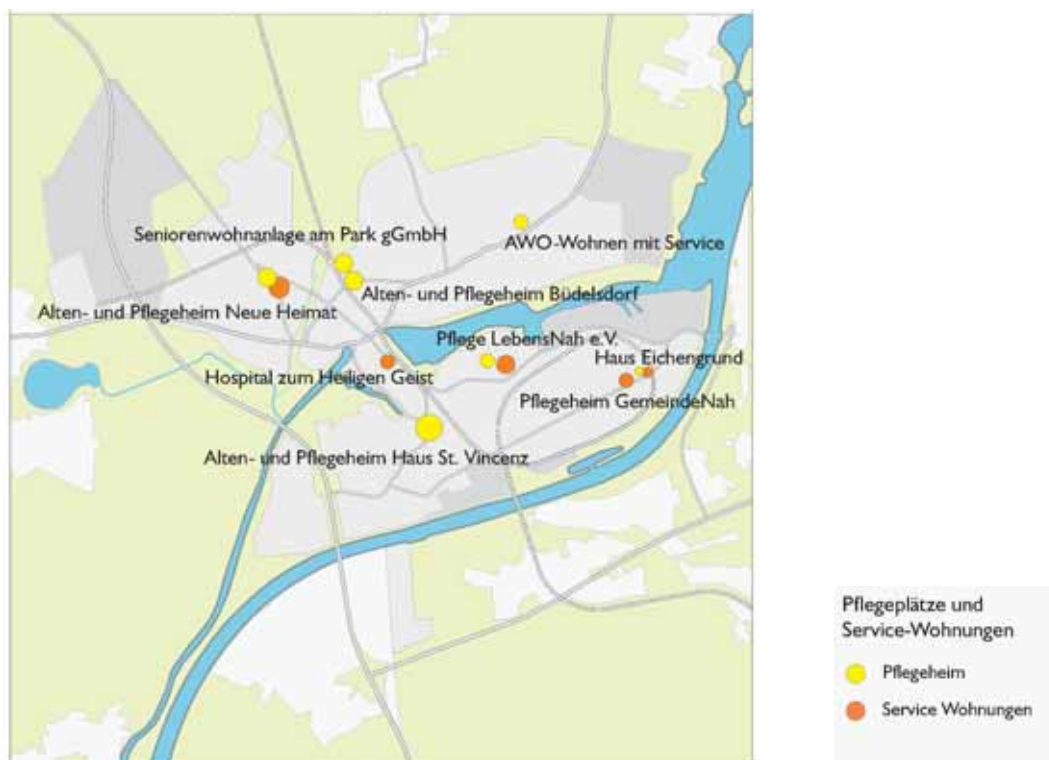


Abb. 72: Service-Wohnungen und Pflegeheime (eigene Erhebung)

Der Erwerb gebrauchter Eigentumswohnungen ist in beiden Städten und allen Quartieren möglich. Angebote mit Wohnflächen von mehr als 90 m<sup>2</sup> fehlen allerdings. Die Baujahre dieser Wohnungen liegen überwiegend zwischen den Jahren 1960 bis 1975.

Neue Eigentumswohnungen sind lediglich am Büdelsdorfer Stadtrand zu erwerben (zwei bis vier Zimmer, ca. 30 WE). Bereits in der Vermarktung befinden sich insgesamt Projekte mit bis zu 160 weiteren Wohnungen, deren Bau allerdings noch nicht begonnen hat. Sie liegen in Margaretenhof (Am Grünen Kranz, 130 WE), in Hochfeld (An der Kanalfähre, 24 WE) sowie in Brandheide-Nord (6 WE).

*Wenige große Eigentumswohnungen, kaum Neubau*

Alle neuen Eigentumswohnungen sind in altersgerechtem Standard (barrierefrei, Aufzüge); Dienstleistungen werden optional angeboten.

*Vor allem ältere Eigenheime, allerdings mit zeitgemäßen Größen*

Auch Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser aus dem Bestand stehen zahlreich und stadtteilübergreifend zum Verkauf. Ältere Objekte der Baualtersklassen 1918 bis 1960 dominieren das Angebot. Weiterhin sind Objekte der Jahre 1975 bis 1990 verfügbar. Mit den vorhandenen Wohnflächen ab 100 m<sup>2</sup> bieten diese älteren Angebote mit Neubauten vergleichbare Größen.

Neue Eigenheime werden nur in geringer Zahl und vor allem in kleinen Tranchen mit bis zu sechs Einheiten angeboten. Angebote bestehen lediglich im Neubaugebiet Hochfeld sowie in Baulücken in Schleife und Mastbrook. In Büdelndorf werden Neubauten in den Gebieten Brandheide-Nord und Rickerter Weg angeboten.

Während bei den gebrauchten Eigenheimen freistehende Objekte deutlich überwiegen, sind bei Neubauten etwa zur Hälfte Reihenhäuser in der Vermarktung.

Angebote bebaubarer Grundstücke sind überwiegend in den Umlandgemeinden zu finden. Größere Baugebiete sind allerdings nahezu abgeschlossen. Neue Projekte in mit den 1990er-Jahren vergleichbaren Dimensionen werden dort zurzeit nicht geplant.

Baugebiete in Rendsburg und Büdelndorf liegen auf städtischen Flächen in relativer Randlage. Während die Grundstücke in Brandheide-Nord bereits zu großen Teilen verkauft sind, konnten in Hochfeld bislang lediglich vier von 75 möglichen Bauplätzen veräußert werden. Die Vermarktung bleibt in beiden Baugebieten momentan deutlich hinter den Erwartungen zurück.

### 3.4.2 Künftiges Angebotspotenzial

*Zunahme gebrauchter Immobilien*

Angesichts der Gebäudealter und der Altersstruktur der Einwohner ist mit einer weiteren Zunahme von angebotenen Gebrauchtimmobilen zu rechnen. Zu Erben von Wohnimmobilien werden vor allem 50- bis 65-Jährige, die überwiegend bereits über Wohneigentum verfügen<sup>39</sup>. Die Folge ist vor allem ein wachsendes Angebot gebrauchter Einfamilienhäuser, was für Rendsburg und Büdelndorf bereits heute von Maklern und Banken beobachtet wird.

<sup>39</sup> Die Eigentumsquote dieser Altersgruppe liegt bei etwa 60 %. LBS (2006): Markt für Wohnimmobilien 2006. Daten – Fakten – Trends.

In bereits erschlossenen Wohnbaugebieten (Hochfeld, Brandheide-Nord) ist der Neubau von insgesamt 125 Wohneinheiten möglich, überwiegend sind dort freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen.

*Umfangreiche Flächenpotenziale für Neubau*

Auf bislang nicht baulich genutzten Flächen am Rande des heutigen Siedlungskörpers wären weitere Bauflächen möglich. Derartige Potenziale liegen im Büdelndorfer Nordwesten, in Rendsburg-Süd sowie zwischen Mastbrook und der Feldwebel-Schmid-Kaserne (Heitmannsche Koppel).

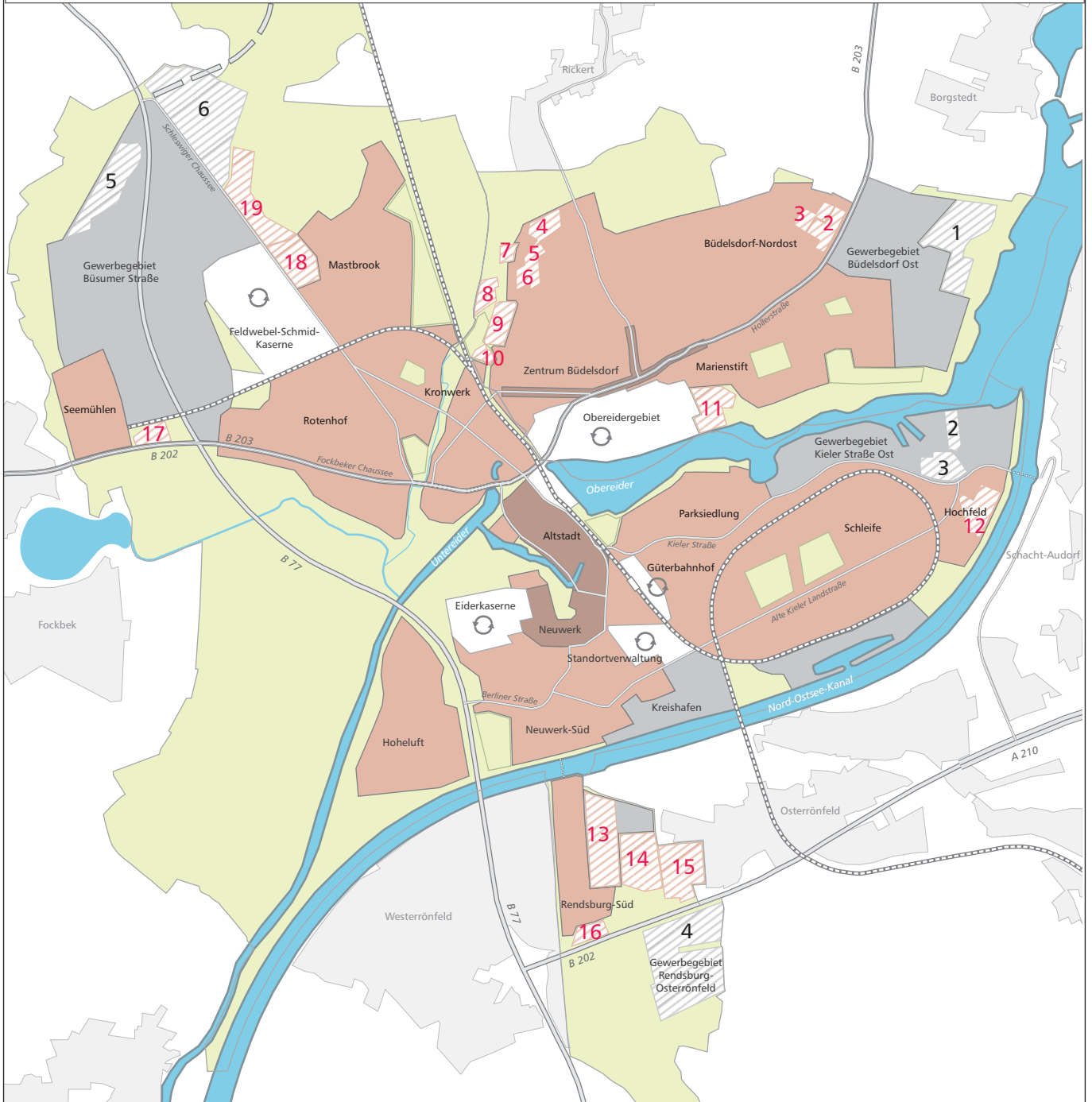
Durch das Freiwerden militärischer Flächen in Rendsburg ergeben sich künftig weitere umfangreiche Optionen für Neuentwicklungen in bereits erschlossenen Lagen (Konversion). Während die Eiderkaserne unmittelbar an die Altstadt angrenzt (ab 2008 verfügbar), sind die Standortverwaltung (ab 2011) aufgrund der Lärmbelastung und die Feldwebel-Schmid-Kaserne (ab 2010) aufgrund der gewerblich geprägten Umgebung vergleichsweise weniger für Wohnnutzungen geeignet.

Langfristige Potenziale wären bei einer Verlagerung der Messe im Rendsburger Süden denkbar (Pachtvertrag der Messe bis 2018). Heutige Standorte der Stadtwerke sowie der Staatswerft Saatsee liegen direkt am Ufer der Obereider bzw. des Kanals. Bei einer bislang nicht absehbaren Verlagerung würde die Erschließung attraktiver Wohnlagen möglich.

Nr. in Karte	Bezeichnung der Fläche	Nr. im GEP	Größe (ha)	Bruttowohnbaufläche (ha)	Priorität nach GEP
<b>Konversionsflächen, Sonderplanungsgebiete</b>					
	Rendsburg/Büdelndorf - Obereidergebiet	1	40,0	9,9	kurzfristig
	Rendsburg - Güterbahnhof	10	5,0		mittelfristig
	Rendsburg - Eiderkaserne	16	19,3	12,0	kurzfristig
	Rendsburg - Feldwebel-Schmid-Kaserne	24	43,7	19,7	
	Rendsburg - Standortverwaltung		9,9	6,9	
	<b>Gesamt</b>		<b>117,9</b>	<b>48,5</b>	
<b>Wohn- und Mischnutzungen</b>					
2 und 3	Büdelndorf - Brandheide-Nord	2	1,9	1,9	kurzfristig
4	Büdelndorf - Rickter Weg, Ost I	11	2,7	2,7	kurzfristig
5	Büdelndorf - Rickter Weg, Ost II	10	1,0	1,0	kurzfristig
6	Büdelndorf - Kortenfahr-Ost	3	2,1	2,1	kurzfristig
7	Büdelndorf - Rickter Weg, West	9	1,0	1,0	kurzfristig
8	Büdelndorf - Kortenfahr, Mitte-Nord	6	2,3	2,3	kurzfristig
9	Büdelndorf - Kortenfahr, Mitte-Süd	4	3,9	3,9	kurzfristig
10	Büdelndorf - Erweiterung Altenheim	5	1,2	1,2	kurzfristig
11	Büdelndorf - südöstlich Ahlmann-Gelände	7	3,2	0,0	kurzfristig
12	Rendsburg - Hochfeld	1	6,5	6,5	kurzfristig
13	Rendsburg - Messe I	15	12,8	12,8	mittelfristig
14	Rendsburg - Messe II	15a	10,1	10,1	langfristig
15	Rendsburg - Messe III	33	10,3	10,3	mittelfristig
16	Rendsburg-Süd Erweiterung Wilhelmienweg	11	2,4	2,4	langfristig
17	Rendsburg - Seemühlen-Ost	25	2,8	2,8	langfristig
18	Rendsburg - Heitmannsche Koppel	9	6,0	6,0	kurzfristig
19	Rendsburg - Schleswiger Chaussee	23	10,0	10,0	mittelfristig
	<b>Gesamt</b>		<b>80,2</b>	<b>77,0</b>	

Tabelle 4: Flächenpotenziale für Wohnungsbau (GEP, Angaben der Städte)

# Flächenpotenziale und Projekte



Vorh. Wohngebiet, tlw. durchmisch (gemäß FNP)

Vorh. Gewerbegebiet (gemäß FNP)

Entwicklungspotenzial: Wohn- und Mischnutzung (gem. GEP/FNP)

Entwicklungspotenzial: Gewerbliche Nutzung (gem. GEP/FNP)

Konversionsfläche, Sonderplanungsgebiet

Grün- und Freifläche

Gewässer

Nordumfahrung

Bundesstraße

Autobahn

übergeordnete Straße

Bahngleise

Stadtgrenze

**ISEK**  
Integriertes Stadtentwicklungskonzept  
Rendsburg Büdelsdorf

## I. Flächenpotenziale und Projekte

Auftraggeber:



Stadt Rendsburg



Stadt Büdelsdorf

Auftragnehmer:

**BPW HAMBURG**  
STADTPLANUNG + FORSCHUNG + BERATUNG  
ELKE PAHLWEBER

in Kooperation mit:

**Büro Düsterhöft**  
Architektur und Stadtplanung

Stand: Februar 2007

M: 1:40.000  
(im Original (Din A4))

0 500 1000

### 3.5 Nachfrage

Nach Aussage der befragten Wohnungsmarkttakteure erfolgt die größte Nachfrage aus der Region. Anfragen und Zuzüge aus dem weiteren Bundesgebiet bilden lediglich Einzelfälle.

Während im Mietmarkt die Fluktuation steigt, herrscht im Eigentumsbereich eine geringe Dynamik. Eigentumswohnungen werden mit Ausnahme seniorengerechter Wohnungen zurzeit selten nachgefragt. Die Nachfrage nach Eigenheimen hält an, wenn auch auf geringerem Niveau als in den 1990er Jahren.

Ausgehend von der jetzigen Situation werden eigene Einschätzungen zur künftigen Nachfrageentwicklung vorgenommen, die zum einen auf den Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen und zum anderen auf übergeordneten Trendstudien basieren. In den einzelnen Nachfragesegmenten stellt sich die Situation wie folgt dar.

Eine hohe Nachfrage von Ein-Personen-Haushalten wird vor allem seitens der Vermieter registriert. Diese Beobachtung korrespondiert mit der beschriebenen Entwicklung der Haushaltsstruktur (vgl. Kap 2.1). Der bundesweit beobachtete anhaltende Bedeutungsverlust großer Haushalte<sup>40</sup> ist für Rendsburg und Büdelndorf ein wichtiges Element der künftigen Nachfragestruktur.

Diese Haushalte fragen überwiegend kleinere Wohnungen nach, wobei angesichts der günstigen Mieten und Kaufpreise sicher auch Zwei- und Drei-Zimmerwohnungen bezogen werden.

Die Gruppe der 19- bis 49-Jährigen bleibt die aktivste Gruppe auf dem Wohnungsmarkt. Anhand typischer Wohnwünsche und typischem Verhalten lässt sie sich unterteilen in Haushaltsgründer (19 bis 29 Jahre) und Eigentumsbildner (30 bis 49 Jahre).

Trotz der absolut sinkenden prognostizierten Einwohnerzahlen, bleiben diese Nachfrager daher wesentliche Zielgruppen kommunaler Wohnungspolitik.

Haushaltsgründer sind zu großen Teilen Ein-Personen-Haushalte. Für die erste Wohnung nach Auszug von den Eltern beziehen sie in der Regel kleinere, bezahlbare Wohnungen in zentralen Lagen. Bis 2020 geht die Zahl der Menschen dieser Gruppe zwar um ein Viertel zurück, auch dann bleiben jedoch in Rendsburg und Büdelndorf noch 4.800 Menschen, die aktiv in den Wohnungsmarkt eintreten.

*Zunahme der 1-Personen-Haushalte*

*Haushaltsgründer und Eigentumsbildner bleiben wichtige Zielgruppen*

---

<sup>40</sup> Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2006): Raumordnungsprognose 2020/2050. Berichte Band 23.



Die ebenfalls um ein Viertel schrumpfende Gruppe der typischen Eigentumsbildner besteht im Jahr 2020 aus etwa 8.000 Menschen (Rendsburg und Büdelndorf). Das Durchschnittsalter der Eigentümer liegt in Deutschland inzwischen bei 40 Jahren. Fast zwei Drittel der Eigentümer sind Haushalte mit Kindern, die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 2,8 Personen<sup>41</sup>.

Ausgehend von einem internationalen Vergleich der Eigentumsquoten, bei dem Haushalte in Deutschland recht niedrige Werte aufweisen, wird generell noch von künftig steigenden Eigentümerquoten ausgegangen<sup>42</sup>. Auch der Rückgang staatlicher Altersvorsorge lässt die Attraktivität des Immobilienerwerbs zur Altersvorsorge steigen.

*Bevorzugte Wohnform der Eigentumsbildner: Eigenheim*

Als bevorzugte Wohnform dieser Gruppe gilt das freistehende Eigenheim. Vor allem in der Stadt Rendsburg konnten in den letzten 20 Jahren kaum Angebote verfügbar gemacht werden. Entsprechende Wohnwünsche wurden durch die Ausweisung von Neubaugebieten in Büdelndorf und im engeren Umland erfüllt (vor allem in Fockbek, Westerrönfeld, Osterrönfeld).

*Zunahme älterer Haushalte, jedoch geringe Umzugsmobilität*

Zuwächse werden für über-50-jährige Menschen prognostiziert (vgl. Kap. 2.1). Dabei handelt es sich wie bei allen Altersgruppen um eine Gruppe mit sehr individuellen Wohnsituationen und Wohnwünschen. Dennoch lassen sich anhand vorliegender Untersuchungen bestimmte Aussagen treffen, die die Nachfrage älterer Menschen charakterisieren.

Wesentlich dabei ist die Unterscheidung zwischen den jüngeren und den älteren Menschen in dieser Gruppe: Für die Über-80-Jährigen wird ein erhöhter Anteil Pflegebedürftiger angenommen.

Ältere Menschen nennen den Wunsch, in der eigenen Wohnung bzw. dem eigenen Haus zu bleiben, an erster Stelle. Pflegedienstleistungen, Notrufvorrichtungen in der Wohnung, Putz- und Haushaltshilfen, Mahlzeitendienste u.ä. Angebote werden künftig angesichts der steigenden Zahlen älterer Menschen stärker nachgefragt. Falls aufgrund von Pflegebedürftigkeit ein Umzug erforderlich werden sollte, wird von vielen der Verbleib im gewohnten Quartier angestrebt.

Die Umzugsbereitschaft älterer Menschen wird dementsprechend als gering angenommen, lediglich knapp 5 % der Über-60-Jährigen äußerten in Befragungen eine Umzugsabsicht. Das Niveau dieser Absichten stieg allerdings zuletzt spürbar an<sup>43</sup>.

<sup>41</sup> LBS (2006): Markt für Wohnimmobilien 2006. Daten – Fakten – Trends.

<sup>42</sup> Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2006): Raumordnungsprognose 2020/2050. Berichte Band 23.

<sup>43</sup> IFS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (2006): Wohnen im Alter – Chancen für die Städte?

Als Gründe für einen möglichen Umzug nach dem 50. Lebensjahr werden angeführt: ein altersgerechter Standort, eine altersgerechte Wohnung (z.B. mit geeigneter Badausstattung), der Wunsch, eine kleinere Wohnung/ ein kleineres Haus zu beziehen<sup>44</sup>. Bei den jüngeren Alten ist die Option, später Pflegedienstleistungen in Anspruch nehmen zu können, ohne erneut umziehen zu müssen wichtig, dabei muss die Wohnung als qualitativ empfinden werden und keinen Altenheimcharakter aufweisen. Eine Nähe zu Verwandten, Freunden und Gleichgesinnten wird als wesentliches Motiv genannt, dabei werden getrennte Wohnungen jedoch ausdrücklich bevorzugt. Rund 70 % der umzugsbereiten älteren Menschen ziehen die Stadt als Wohnort vor. Darunter führt die Kleinstadt die Liste der Wünsche an, es folgen der Stadtrand und ruhige Lagen in der Großstadt, lediglich 6 % der Befragten ziehen belebte großstädtische Innenstadtlagen vor<sup>45</sup>.

Aufgrund kleiner Aktionsradien hochbetagter Menschen gewinnen zentrale Standorte bzw. Quartiere mit gutem Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebot, medizinischer Versorgung, Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr an Bedeutung. „Die Bedeutung dieser Infrastruktur steigt, weil immer weniger alte Menschen auf bewährte Netzwerke durch Familie und Verwandtschaft zählen können.“<sup>46</sup> Ein Umfeld, das den subjektiven Sicherheitsbedürfnissen entspricht, ist ebenfalls von Belang.

Bei einer Fortsetzung der bisherigen Entwicklung steigen sowohl in Rendsburg als auch in Büdelndorf die Anteile der Haushalte mit höheren Einkommen (vgl. Kap. 2.2). Diese Nachfragergruppe hat die größten Wahlmöglichkeiten auf dem Wohnungsmarkt. Sowohl das Wohnen zur Miete als auch im Eigentum kommt in Frage, wobei das Eigentum überwiegt.

Bevorzugt werden Lagen an Naturräumen und insbesondere Wasserlagen, d.h. die Süd- und Nordränder von Büdelndorf sowie Hoheluft-Süd und Teile von Margaretenhof.

Bislang zählen innerstädtische Lagen der Rendsburger Altstadt und Neuwerks nicht zu den begehrten und hochpreisigen Lagen. Hier liegen Entwicklungspotenziale, wenn es gelingt die Rahmenbedingungen nachfragegemäß zu entwickeln.

*Zentrale Standorte gewinnen an Attraktivität für ältere Bewohner*

*Zunahme der Haushalte mit höherem Einkommen*

---

<sup>44</sup> ebenda

<sup>45</sup> ebenda

<sup>46</sup> Rohr-Zänker, R. (2006): Wohnungsmärkte im Wandel. In: Bertelsmann-Stiftung (Hg.): Wegweiser Demographischer Wandel 2020. Analysen und Handlungskonzepte für Städte und Gemeinden.

Zwei weitere Nachfragetrends betreffen nur Rendsburg. In Büdelndorf zeigen sich entsprechende Entwicklungen bislang nicht:

*Zunahme von Sozialhilfeempfängern  
in Rendsburg*

Die Zunahme der Sozialhilfeempfänger und der im Vergleich stark erhöhte Wert lassen auf ein anhaltende Nachfrage nach günstigen Wohnungen schließen. Haushalte mit niedrigen Einkommen sind bei der Wohnortwahl auf bezahlbare Standorte begrenzt und wohnen überwiegend zur Miete.

Engpässe in diesem Segment werden zwar von einzelnen Befragten wahrgenommen. Bislang erscheint die Versorgung insgesamt als gesichert, da zum einen ausreichend geförderte Wohnungen vorhanden sind und zum anderen das Mietniveau frei verfügbarer gering ist.

*Zunahme ausländischer Haushalte  
in Rendsburg*

Die Zahl ausländischer Haushalte nimmt ebenfalls zu. Grundsätzlich sind keine grundlegend anderen Wohnwünsche als bei deutschen Haushalten zu beobachten. Vielfach verfügen ausländische Haushalte allerdings über geringere Einkommen und entsprechen damit in ihren Nachfragemustern der Gruppe der Geringverdiener. Für andere Städte im Bundesgebiet wurde in entsprechenden Untersuchungen eine Erhöhung des Eigentümeranteils unter Migranten festgestellt. Anzeichen für derartige Entwicklungen lassen sich im Umfeld der an der Grenze von Rendsburg und Büdelndorf liegenden Moschee zeigen.

## 4 Konsequenzen aus der Analyse

Aus den vorgestellten Rahmenbedingungen lassen sich Konsequenzen ableiten, die die weitere Entwicklung der beiden Städte beeinflussen. Diese werden zu vier Kernaussagen zusammengefasst und im Folgenden vorgestellt.

### Die Bestands- und Innenentwicklung wird zur Kernaufgabe der Stadtentwicklungspolitik.

Da der Wohnungsneubaubedarf aufgrund der prognostizierten Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Zukunft als sehr gering einzuschätzen ist, wird die Anpassung der bereits bestehenden Wohnungsbestände an die vorhandene Nachfrage eine zunehmende Rolle einnehmen müssen.

Der Neubau hat nur noch eine vergleichsweise geringe Bedeutung. Bereits heute überwiegen Transaktionen gebrauchter Immobilien und dieser Trend wird sich zukünftig weiter verstärken. Durch den Generationenwechsel frei werdende Wohnungen und Gebäude werden überwiegend weiterverkauft, da die meisten Erben bereits versorgt sind.

Vor allem in Rendsburg werden die hohen Leerstandszahlen zu einer großen Herausforderung. Weite Teile der 50er- und 60er-Jahre-Bestände sind in ihrer jetzigen Form nicht zukunftsfähig. Von den aktuell rund 1.000 leerstehenden Wohnungen kann etwa die Hälfte als Mobilitätsreserve (rund 3 % des Gesamtwohnungsbestandes) angerechnet werden. Bei den restlichen handelt es sich um strukturellen Leerstand. Aufgrund der Haushaltsprognose lässt sich keine Verringerung des Überangebots ableiten. Daher müssen 500 Wohneinheiten abgerissen werden, um ein langfristiges Überangebot und damit eine Funktionsschwächung des Wohnungsmarktes zu vermeiden.

Dem hohen Leerstand und den teilweise unsanierten und unattraktiven Beständen stehen in weiten Teilen nur geringe Investitionen der Eigentümer gegenüber. Dies stellt insbesondere aufgrund der zunehmenden Bedeutung des Wohnungsbestandes ein Problem dar.

Eine Ursache liegt in den zersplitterten und teilweise wechselnden Besitzverhältnissen der Mietwohnungen. Aufgrund von häufigen Eigentümerwechseln sowie sinkenden Mieterträgen wird in weite Teile des Wohnungsbestandes zur Zeit nicht investiert. Insbesondere durch den anstehenden Abzug der Bundeswehr werten zahlreiche Eigentümer die Wohnungsmarktverhältnisse als unsicher, so dass sie zunächst die Entwicklungen abwarten und nicht aktiv werden.

*Geringe Bedeutung von Neubau*

*Abriss von strukturellem Leerstand:  
500 Wohnungen in Rendsburg*

*Geringe Investitionen im Bestand*

**Es besteht die Gefahr eines zunehmenden sozialen Ungleichgewichts zwischen Rendsburg und Büdelndorf sowie zwischen den Quartieren.**

---

*Polarisierung der Einkommensgruppen*

Aus der Untersuchung ist erkennbar, dass in Rendsburg eine Polarisierung der Einkommen erfolgt. Die Gruppe der Geringverdienenden sowie der Sozialhilfe- bzw. ALG II-Empfänger steigt und liegt bereits heute deutlich über dem Landesdurchschnitt. Die Kaufkraft liegt deutlich darunter. Gleichzeitig wächst in Rendsburg aber auch der Anteil der Haushalte mit hohen Einkommen.

Büdelndorf setzt sich von dieser Entwicklung ab. Hier nehmen die Anteile der besser verdienenden Haushalte deutlich zu, nicht aber die der wenig verdienenden. Die Quote der ALG II-Empfänger liegt deutlich unterhalb des Rendsburger Wertes.

*Abwanderung von mittleren und höheren Einkommensgruppen*

Das soziale Ungleichgewicht wird verstärkt durch Wanderungen von Rendsburg nach Büdelndorf sowie von beiden Kernstädten ins Umland. Aufgrund der deutlich höheren Baufertigungszahlen im Umland kann davon ausgegangen werden, dass der überwiegende Teil der Abwanderung aus Rendsburg und Büdelndorf auf Suburbanisierungsprozessen basiert. Dies hat für die Kernstädte den Verlust vor allem von einkommensstarken Haushalten zur Folge, die im Umland Eigenheime bauen bzw. erwerben.

**Die Alterung der Einwohnerschaft ist in ihrer vollen Dimension noch nicht erkannt. Sie birgt Herausforderungen, bietet aber auch Chancen und neue Spielräume.**

---

*Deutliche Zunahme der über 50-Jährigen*

In der Altersstruktur ist ebenfalls eine deutliche Polarisierung zu erkennen. Während die Altersgruppen bis 50 Jahre schrumpfen, wächst die Generation 50+ deutlich.

Bereits heute wird vor allem von Büdelndorfer Wohnungsunternehmen ein hoher Anteil älterer Mieter registriert. Im Vergleich zum Umland weisen beide Städte deutlich erhöhte Seniorenzahlen auf.

*Nachholbedarf an Seniorenwohnangeboten*

In diesem Zusammenhang ist auffällig, dass Rendsburg im Landesvergleich wenig Pflegeplätze für Senioren hat, während Büdelndorf hier im Durchschnitt liegt. Im Bereich des Service-Wohnens liegen die Rendsburger Werte über dem Landeschnitt, hier ist jedoch in Büdelndorf eine Unterausstattung festzustellen.

Da im Umland keinerlei Wohnangebote für Senioren vorhanden sind, wird davon ausgegangen, dass die Angebote auch Bewohner der umliegenden Gemeinden ansprechen. Insgesamt ergibt sich dadurch, insbesondere auch im Hinblick auf die prognostizierten steigenden Zahlen älterer Menschen, ein Nachholbedarf sowohl der hier dargestellten stationären Angebote als auch von ambulanten Serviceeinrichtungen.

Für den Immobilienmarkt ergibt sich durch die Alterung der Bewohner die Chance, die Bestands- und Innenentwicklung zu verstärken. Durch frei werdende Immobilien wird jüngeren Haushalten ermöglicht, in attraktiven Lagen Eigentum zu erwerben.

**Die Wohnungsnachfrage differenziert sich weiter aus. Dieser Nachfrage muss erst noch ein entsprechendes Angebot gegenüber gestellt werden.**

---

Neben den bislang quantitativ größten Nachfragegruppen (Familien und Paare ohne Kinder) kommt es zunehmend zu einer Ausdifferenzierung der Lebensstile und damit zu einer differenzierten Nachfrage nach Wohnungen.

Anhand der Haushaltsentwicklung seit 1997 lässt sich erkennen, dass die Zahl der Einpersonenhaushalte in Rendsburg und Büdelndorf deutlich zunimmt. Gleichzeitig nimmt die Zahl kleiner Wohnungen ab. Diese Entwicklung ist weiter zu beobachten, um sicherzustellen, dass auch in Zukunft ausreichend geeignete Wohnungen für kleine Haushalte zur Verfügung stehen.

Ebenso hält die Nachfrage nach Eigenheimen an, wenn auch das Volumen im Vergleich zu den 90er Jahren weiter zurückgehen wird.

Die steigende Zahl der Haushalte mit hohem Einkommen ist aus den Untersuchungen in Kapitel 2.2.3 erkennbar. Dieser Trend führt zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohnungen in zentralen und hochwertigen Lagen, die bislang in Rendsburg und Büdelndorf nicht in ausreichender Qualität und in ausreichendem Umfang angeboten werden.

Im Bereich des Wohnungsangebotes für sozial schwache Bewohner ist ein gegenläufiger Trend erkennbar. Während die Zahl der Sozialhilfe- bzw. ALG II-Empfänger zunimmt, geht das Angebot an Sozialwohnungen zurück. Die Sicherung adäquaten Wohnraums geschieht bislang durch das zunehmend preisgünstige Wohnungsangebot auf dem freien Mietwohnungsmarkt, das aus der Entspannung des Mietwohnungsmarktes resultiert. Die weitere Entwicklung dieses Trends ist unbedingt zu beobachten.

Eine weitere Nachfragegruppe, die in den letzten Jahren zugenommen hat, ist die Gruppe der Migranten und Einwohner mit Migrationshintergrund. Daraus ergibt sich eine steigende Anforderung an deren Integration, die auch bei den Strategien zur Wohnraumversorgung zu berücksichtigen ist.

Wie oben beschrieben nehmen nicht zuletzt auch die Zahlen der älteren Haushalte zu, denen geeignete Angebote gegenüber zu stellen sind.

*Chance für die Bestandsentwicklung*

*Bedarf von Einpersonenhaushalten*

*Nachfrage nach hochwertigen Lagen*

*Sicherung bezahlbaren Wohnraums*

*steigende Anforderungen an Integration*

*Zunahme von älteren Haushalten*

*Generelle Wohnungsmarkttrends*

Die Ausdifferenzierung der Nachfrage spiegelt sich auch in generellen Trends wider:

- Nachfrage nach Modellen gemeinschaftlichen Wohnens mit dem Hauptaspekt des generationenübergreifenden Wohnens
- Nachfrage nach innerstädtischen Wohnformen, insbesondere um die Vorteile der zentralen Lage und guten Infrastrukturangebote auszunutzen

Dieser Ausdifferenzierung der Nachfrage muss ein entsprechendes Angebot gegenübergestellt werden. Insbesondere die Gleichförmigkeit der Wohnungstypen, -größen und -grundrisse v.a. aus der Nachkriegszeit steht dazu im Widerspruch.



Abb. 73: Typus „Ein- und Zweifamilienhäuser“



Abb. 74: Typus „Verdichtete Eigenheime“ (Reihen- und Stadthäuser)



Abb. 75: Typus „Geschosswohnungen in offener Bauweise“

Ein Teil dieser Nachfrage wird sich durch Bestandsanpassung abdecken lassen. Darüber hinaus besteht jedoch Neubaubedarf von Qualitäten, die bislang unzureichend angeboten werden. Ausgehend von der Prognose des Wohnungsbedarfs (Kapitel 3.3) wird eine quantitative und qualitative Einschätzung des Wohnbauflächenbedarfs<sup>47</sup> in Rendsburg und Büdelndorf vorgenommen.

Die in Kapitel 3 beschriebene Nachfrageentwicklung wird für die Differenzierung der zukünftigen Wohnbauflächen nach Wohnformen zugrunde gelegt. Da eine hohe Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern besteht, wird der Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern am Wohnungsneubaubedarf auf 50 % gesetzt. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass umfangreiche Potenziale für das Wohnen im Einfamilienhaus durch den anstehenden Generationenwechsel in vielen Quartieren verfügbar werden.

Weiterhin wird empfohlen ca. 25 % der Neubaupotenziale in Form von Reihen- bzw. Stadthäusern anzubieten und weitere 25 % als Geschosswohnungen in offener Bauweise. Verdichtete Eigenheime (z.B. als Reihen- bzw. Stadthäuser) bieten sich vor allem in innenstadtnahen Lagen an, um eine angemessene Ausnutzung der Flächen zu erzielen.

<sup>47</sup> Die Berechnung erfolgt lediglich für die mittlere Variante, da diese als am Wahrscheinlichsten erachtet wird. In der unteren Variante entsteht kein Neubaubedarf. Der Bedarf der oberen Variante wird im Anhang dargestellt.



Wohnbauflächenbedarf in Rendsburg bis 2020 (mittlere Variante)				
	Ein- und Zweifamilienhäuser	Reihen- und Stadthäuser	Mehrfamilienhäuser (offene Bauweise)	Gesamt
Neubaubedarf nach Typ	50%	25%	25%	100%
Neubaubedarf Anzahl WE	194	97	97	388
Bruttobauland je WE (in m <sup>2</sup> )	500	300	170	
Wohnbauflächenbedarf (in m <sup>2</sup> ) insgesamt	97.000	29.100	16.490	142.590

Tabelle 5: Wohnbauflächenbedarf Rendsburg

Für Rendsburg ergibt sich ausgehend von der mittleren Variante, in der rund 388 Wohneinheiten bis 2020 benötigt werden, ein Gesamtflächenbedarf von rund 14 ha. Die bereitzustellenden Wohneinheiten sind rund 200 Ein- bis Zweifamilienhäuser, 100 Reihen- bzw. Stadthäuser sowie 100 Wohnungen in Geschossbauweise.

Wohnbauflächenbedarf in Büdelndorf bis 2020 (mittlere Variante)				
	Ein- und Zweifamilienhäuser	Reihen- und Stadthäuser	Mehrfamilienhäuser (offene Bauweise)	Gesamt
Neubaubedarf nach Typ	50%	25%	25%	100%
Neubaubedarf Anzahl WE	235	118	118	470
Bruttobauland je WE (in m <sup>2</sup> )	500	300	170	
Wohnbauflächenbedarf (in m <sup>2</sup> ) insgesamt	117.500	35.250	19.975	172.725

Tabelle 6: Wohnbauflächenbedarf Büdelndorf

In Büdelndorf ergibt sich aus dem Wohnungsbedarf von insgesamt etwa 470 Wohneinheiten ein Flächenbedarf von 17 ha. Benötigt werden hier etwa 235 Ein- bis Zweifamilienhäuser, 120 Reihen- bzw. Stadthäuser und 120 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Der Wohnbauflächenbedarf der beiden Städte liegt quantitativ deutlich unterhalb des potenziellen Flächenangebots<sup>48</sup> (insgesamt 130 ha, vgl. Kapitel 3.4). Auch in der oberen Variante, in der in Rendsburg ca. 66 ha und in Büdelndorf ca. 37 ha Wohnbauland benötigt würden, reicht das Flächenpotenzial aus.

<sup>48</sup> Ein qualitativer Abgleich des Flächenangebots mit dem Flächenbedarf erfolgt als Handlungsempfehlung in Kapitel 5.6.

## 5 Strategien und Handlungsempfehlungen

Zur Reaktion auf die dargestellten Konsequenzen für den Wohnungsmarkt werden verschiedene Strategien und Handlungsfelder vorgestellt. Diese wohnungsmarktbezogenen Handlungsfelder sind nicht losgelöst zu betrachten, sondern verstehen sich in engem Zusammenspiel mit Politikfeldern außerhalb der Wohnungswirtschaft und finden sich deshalb auch im ISEK wieder.

*Ziel: Nachfrage durch Bestandsentwicklung befriedigen*

Ein generelles Ziel für die künftige Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklungspolitik liegt in der Bestands- und Innenentwicklung. Dabei sollen zur Befriedigung der Wohnungsnachfrage so weit wie möglich bestehende Wohnquartiere weiterentwickelt bzw. Konversionsflächen genutzt werden. Ausweisungen neuer Baugebiete auf bislang unbebauten Flächen sind nur in Ausnahmefällen erforderlich.

*Chance einer nachhaltigen Stadtstruktur*

Langfristig ist aufgrund der deutschlandweiten demographischen Entwicklung nicht mit einem generellen Anstieg der Wohnungsnachfrage zu rechnen. Nach 2020 ist ein deutliches Sinken der Einwohnerzahlen auch in Rendsburg und Büdelndorf wahrscheinlich. Es gilt also, in den nächsten Jahren Stadtstrukturen zu schaffen, die dauerhaft zukunftsfähig sind. Kurze Wege zwischen Wohn- und Arbeitsort, zu Nachbarn und Versorgungseinrichtungen werden zunehmend wichtiger für den einzelnen, besonders vor dem Hintergrund der alternden Bevölkerung. Weiterhin werden bereits vorhandene Infrastrukturen durch die Bestandentwicklung besser ausgelastet, womit die Bestandsentwicklung vor allem auch eine stadtökonomische Dimension erhält.

*Wohnungsüberhang: größter Handlungsbedarf in Mastbrook*

Zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes sind Abrisse für Rendsburg dringend zu empfehlen. Die Gegenüberstellung von Angebot und der künftigen Nachfrage ergibt einen Wohnungsüberhang von etwa 500 Einheiten. Diese Wohnungen lassen sich jedoch nicht mit der Nachfrage der relevanten Zielgruppen in Einklang bringen: ihre Standorte, Größen und Ausstattungen sind nicht nachfragegerecht.

Ohne eine Mitwirkung der Wohnungseigentümer ist diese Aufgabe unmöglich (vgl. Kap. 5.1). In einem ersten Schritt, wird empfohlen, in den Stadtteilen Mastbrook und Altstadt die Abrissthematik anzugehen. Die Vorzeichen sind allerdings unterschiedlich:

- In Mastbrook soll ein Überhang beseitigt werden. Dies führt nicht nur zu einer Stabilisierung des Stadtteils selbst, sondern auch zu einer Festigung des gesamtstädtischen Wohnungsmarktes. In einer ersten Stufe (etwa fünf Jahre) wird als Zielsetzung der Abriss von 150 Wohnungen im Stadtteil empfohlen.

- In der Altstadt resultiert der Handlungsbedarf aus der äußerst negativen Wirkung von Leerständen auf das Stadtbild. An weithin sichtbarem Ort (östliche Tangente: Denkerstraße, Eisenbahnstraße) stehen große Teile der historischen Gebäude leer.

Die bauliche Substanz dieser Altstadtkante stellt einen großen Wert für beide Städte dar. Grundsätzlich gilt es also, die Gebäude zu erhalten, wobei eine Wohnfunktion aufgrund der dauerhaft hohen Lärmbelastung nicht sinnvoll ist. Nur an für das Stadtbild wenig bedeutenden Orten ist auch ein Totalabriss der Wohngebäude zugunsten neuer Freiräume zu prüfen.

Ansätze für eine Umnutzung und den Umbau der betroffenen Gebäude werden im ISEK skizziert.

*Abriss in Mastbrook und der Altstadt*

## 5.1 Kooperation und Kommunikation

Den Herausforderungen ist durch Kommunikation mit dem Ziel der Kooperation verschiedener Akteure zu begegnen. Dieses Handlungsfeld hat zwei Teilaspekte: Kommunikation zwischen städtischen Vertretern und Wohnungsmarktakteuren sowie eine offensive Vermarktung des Wohnstandortes nach außen.

### 5.1.1 Fachrunden und Stadtteilgespräche

Bereits im Rahmen der Erstellung des vorliegenden Konzepts wurden Fachrunden durchgeführt, an denen Vertreter der größeren Wohnungseigentümer teilnahmen. Diese äußern den Wunsch einer regelmäßigen Fortsetzung der Fach- und Gesprächsrunden unter Einbeziehung von Vertretern der Städte.

*Zwei Fachrunden: Wohnungsgesellschaften bzw. Einzeleigentümer*

Empfohlen werden zwei übergeordnete Fachrunden mit folgenden Teilnehmerkreisen:

- Wohnungsbaugesellschaften: größere Wohnungseigentümer; Verbände und Institutionen, Banken, Makler; Vertreter der kommunalen Politik und Verwaltung
- Einzeleigentümer: Verbände und Institutionen wie z.B. Haus & Grund, Banken, Makler; Vertreter der kommunalen Politik und Verwaltung

Eine Trennung dieser Akteure wird zugunsten einer überschaubaren Teilnehmerzahl empfohlen. Außerdem sind die Ausgangsbedingungen und Interessenlagen der Groß- bzw. der Einzeleigentümer unterschiedlich. Für beide Runden ist eine externe Moderation zu empfehlen.

*Ziel: Umsetzung der Maßnahmen*

Ziel ist der regelmäßige Austausch und eine gemeinsame Umsetzung von Maßnahmen.

Eine entscheidende Frage für die Runde der Wohnungsbaugesellschaften ist der Aufbau von Koalitionen, auch wenn sich mit Eigentümerwechseln die Ansprechpartner ändern. Die aktuell auch in der Öffentlichkeit geführte Diskussion über Absichten der „neuen Akteure“ auf dem Wohnungsmarkt ist insofern zu versachlichen, dass deren Ziele oftmals nicht sehr weit von bekannten Strategien entfernt liegen: „Viele der neuen Akteure betreiben Quartiersmanagement aktiv – nicht zuletzt aus Eigeninteresse.“<sup>49</sup> Denkbar ist für Rendsburg und Büdelndorf allerdings auch, dass gezielte Desinvestitionsstrategien verfolgt werden.

<sup>49</sup> Gothe, K. (2006): Alte und neue Akteure am Wohnungsmarkt. In: Deutsche Akademie für Städtebau und Landplanung. Landesgruppe Baden-Württemberg: Perspektiven der kommunalen Wohnungswirtschaft.

Ziele und Strategien der Eigentümer sind nur in den Fachrunden, z.T. auch in Einzelgesprächen, zu ermitteln und bei der Quartiersentwicklung zu berücksichtigen.

Das Wohnraumversorgungskonzept bildet zusammen mit dem ISEK einen Rahmen für die Wohnungspolitik und Stadtentwicklung. Zugunsten der Übersichtlichkeit wird auf dieser Ebene keine Entwicklung von einzelnen Maßnahmen in den Stadtteilen vorgenommen. Dies ist erst durch vertiefende Untersuchungen in den Stadtteilen mit den größten Handlungsbedarfen möglich (vgl. Kap. 5.3) und setzt intensive Kommunikationsprozesse vor Ort voraus.

Diese können in Form von Stadtteilgesprächen z.T. bereits auf vorhandene Runden aufbauen (z.B. auf Initiativen in Mastbrook und der Parksiedlung). Die Zusammensetzung ist je nach Ausgangssituation in den Stadtteilen zu wählen. Wohnungseigentümer, Stadtteilinitiativen, Vertreter von stadtteilbezogenen Bildungs- und Kultureinrichtungen zählen im jeden Fall dazu.

### 5.1.2 Vermarktung des Wohnstandortes Rendsburg Büdelisdorf

Bislang erfolgt seitens der beiden Städte keine systematische Werbung für die Wohnstandorte. Um vorhandene Einwohner, die mit Umzugsgedanken spielen, zu halten sowie neue Einwohner zu gewinnen, wird eine gezielte Vermarktungsstrategie empfohlen.

Diese Aufgabe sollten die Städte gemeinsam angehen, um die jeweiligen Stärken von Rendsburg und Büdelisdorf gemeinsam in die Waagschale zu werfen.

Darin sind die folgenden Aspekte besonders herauszustellen:

- Stärken der Städte im Bereich Wirtschaft, Kultur, Bildung und Freizeitangebote
- Qualitäten vorhandener Wohnquartiere (Bandbreite Altstadt/ Neuwerk bis hin zu Wohnen am Kanal)
- Standortvorteile der Neubaugebiete Brandheide-Nord und Hochfeld
- Potenziale der Zukunft: Neues Wohnen in Stadtnähe auf der Eiderkaserne, Wohnen am und auf dem Wasser

Mittel zur Vermarktung sind in jedem Fall gedruckte Informationen sowie Internetseiten, die über die Startseite der vorhandenen Internetpräsenz beider Städte direkt zu erreichen sind. Weitere Wege der Vermarktung sind noch zu entwickeln (ggf. mit Hilfe professioneller Beratung).

*Seitentext: Stadtteilgespräche, z.B. für Mastbrook, Parksiedlung, Hollerstraße-West*



Abb. 76: Gutes Beispiel im Kreis Steinburg Kampagne „Zwischen Meer und Metropole“

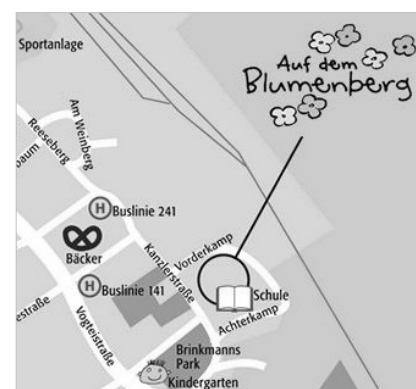


Abb. 77: Lageplan zur Vermarktung eines Baugebiets in Hamburg-Rönneburg, Zielgruppe: Familien mit Kindern

## 5.2 Wohnungsmarktbeobachtung

Da wirtschaftliche Veränderungen sowie ein Wandel von Lebens- und Wohnpräferenzen nicht umfassend vorhersehbar sind, müssen Planungs- und Entscheidungsprozesse regelmäßig dahingehend überprüft werden, ob die ihnen zugrunde liegenden Prognosewerte im Wesentlichen noch zutreffen. Hierfür ist eine konstante Wohnungsmarktbeobachtung notwendig.

Ziel der Beobachtung ist ein rechtzeitiges Gegensteuern bei sich verschärfenden sozioökonomischen Entwicklungen.



Abb. 78: Wohnungsmarkt beobachtung als Teil eines Monitorings der Stadtentwicklung

Die Wohnungsmarktbeobachtung kann Teil eines Monitorings sein, welches im Rahmen des ISEKs empfohlen wird. Auf die im Rahmen der Erarbeitung von ISEK und Wohnraumversorgungskonzept ausgewerteten Daten ist dabei aufzusetzen.

Durch eine jährliche Fortschreibung zu einem festgelegten Stichtag (z.B. 31.12.) wird sichergestellt, dass sowohl negative als auch positive Entwicklungen frühzeitig erkannt werden und zügig darauf reagiert werden kann. Gleichzeitig kann die Erreichung der Ziele des Wohnraumversorgungskonzepts überprüft werden.

Zentrale Fragestellungen für die Wohnungsmarktbeobachtung lauten:

- Wie entwickeln sich die Zahl und Zusammensetzung der Einwohner (natürliche Entwicklungen und Wanderungen)?
- Welche Rückschlüsse auf die Nachfrage lassen sich daraus ziehen?
- Lassen sich Auswirkungen des Bundeswehrabzugs auf den Wohnungsmarkt beobachten?
- Wie ändert sich die Zahl und Struktur des Wohnungsangebots und die Auslastung der Wohnungen?

Zur Ermittlung der Nachfrageentwicklung und Vertiefung der Kenntnisse über Wohnwünsche sind auch laufende Mieterbefragungen sinnvoll bzw. Befragungen potenzieller Eigentumbildner, die bislang nicht für Rendsburg und Büdelndorf vorliegen.

## 5.3 Bestandsentwicklung

Für die Entwicklung der Bestände werden folgende Aspekte dargestellt:

- Welche Zielgruppen sind vordringlich zu betrachten? Wie lassen sich deren Bedürfnisse in bestehenden Wohngebäuden erfüllen?
- In welchen Quartieren liegen die größten Handlungsbedarfe? Wie lauten Strategien und Maßnahmen zum nachfragegerechten Umbau der Quartiere?
- Welche Maßnahmen mit übergeordneten Charakter sind darüber hinaus umzusetzen?

### 5.3.1 Zielgruppen

Abgeleitet aus der Wohnungsmarktanalyse sollten folgende Zielgruppen im Zentrum kommunaler Wohnungspolitik in Rendsburg und Büdelndorf stehen. Die Gruppeneinteilung greift die in Kap. 3.5 vorgenommene Gliederung auf.

- **Ein-Personen-Haushalte:** Der Bedarf dieser Gruppe kann durch das Wohnungsangebot grundsätzlich erfüllt werden. Bei Um- und auch Neubaumaßnahmen ist allerdings darauf zu achten, dass die Zahl kleinerer Wohnungen nicht weiter verringert wird.
- **Haushaltsgründer:** Auch für diese Gruppe ergibt sich ein im Vergleich geringer Handlungsbedarf. Sie sind oft gleichbedeutend mit Ein-Personen-Haushalten, daher gilt die gleiche Aussage bezogen auf den Erhalt kleinerer Wohnungen.
- **Eigentumsbildner:** Menschen, die Eigentumswohnungen und Eigenheime erwerben wollen, werden zunehmend im Bestand fündig werden können. Bereits heute ist das Angebot gebrauchter Wohnungen und Eigenheime groß und erfüllt in der Regel die Ansprüche an heute nachgefragte Wohnfläche.  
Ein bedeutender Teil dieser Nachfragegruppe zieht allerdings Neubauten vor, Ansprüche an Gestalt und Ausstattung des Eigenheims sehen viele nicht im Bestand erfüllt. Weiterhin erscheint die Zahl der potenziellen Eigenheim-erwerber bislang größer als das Angebot gebrauchter Immobilien. Neubauten für diese Zielgruppe werden nötig (nähere Ausführungen hierzu in Kap. 5.6).
- **Generation 50+:** Grundsätzlich muss bei jedem Um- und Neubau die Frage altersgerechter und barrierefreier Gestaltung behandelt werden. Im Bereich der Service-Wohnungen resultiert ein kontinuierlicher Bedarf aus der zunehmenden Differenzierung der Lebenssituationen und Wohnwünsche. Daraus folgen Aspekte der Qualität von



Abb. 79: Single



Abb. 80: Familie



Abb. 81: Generation 50+

Wohnungen und Wohnumfeld und weniger quantitative Aspekte.

Im Bereich der Pflegeplätze müssten bis 2020 in Rendsburg und Büdelndorf insgesamt 150 weitere Pflegeplätze geschaffen werden, um die heutige Versorgungsquote zu halten.

Für beide Teilgruppen sind Umbauten bestehender Gebäude anzustreben. Nicht alle Anforderungen werden sich allerdings im Bestand erfüllen lassen, daher wird auch für diese Zielgruppe ein gewisses Neubauvolumen erwartet. Die Ausdifferenzierung der Nachfrage in diesem Segment wird in Kapitel 5.5 aufgegriffen.

- **Haushalte mit hohem Einkommen:** Vor allem in Rendsburg lassen Aussagen der lokalen Experten darauf schließen, dass die Nachfrage bislang nur unzureichend erfüllt werden konnte. Auch für diese Gruppe sind daher gezielt Neubauten anzubieten.

### 5.3.2 Quartiersbezogene Strategien

Drei Gebietstypen weisen aufgrund ihrer heutigen Situation die größten Handlungsbedarfe für die Bestandsentwicklung auf:

- zentrale Lagen mit stadtbildprägender Bedeutung,
- Quartiere der Nachkriegszeit und
- Quartiere der 60er- und 70er-Jahre.<sup>50</sup>

Ein perspektivischer Handlungsbedarf lässt sich darüber hinaus vor allem aufgrund der erwarteten Generationswechsel für die älteren Einfamilienhausquartiere erwarten.

#### *Zentrale Lagen*

Die historischen Zentren beider Städte sind entscheidend für die Identität der Städte und deren Außendarstellung. Die Wohnfunktion der zentralen Quartiere Neuwerk, Altstadt und Hollerstraße-West ist unterschiedlich ausgeprägt. In Neuwerk gelang es im Rahmen von Sanierungsverfahren durch Gebäudeinstandsetzungen und -modernisierungen sowie Wohnumfeldverbesserungen, erhöhte Wohnanteile zu erreichen. In der Hollerstraße-West blieb die Wohnfunktion erhalten, insgesamt sind allerdings in Teilen Instandsetzungsdefizite zu beobachten. In der Rendsburger Altstadt wurde die Wohnfunktion mehr und mehr zurückgedrängt. Hier sind Wohnungsleerstände zu verzeichnen.

<sup>50</sup> Im ISEK sind nähere Ausführungen und Skizzen zu den räumlichen Handlungsschwerpunkten Altstadt, Zentrum Büdelndorf, Mastbrook und Parksiedlung zu finden. Die Ergebnisse des Wohnraumversorgungskonzepts sind darin eingeflossen.



Für diese Quartiere gilt eine Sicherung bzw. der Ausbau der Wohnfunktion. Die Sanierung in Neuwerk kann in vielerlei Hinsicht als Vorbild für die Altstadt und die Hollerstraße-West fungieren.

Folgende Maßnahmen sind insbesondere zu prüfen:

- Sanierung der Bausubstanz
- Umnutzung oder Abriss leerstehender Einzelobjekte
- Schaffung wohnortnahen Grüns in den Blockinnenbereichen
- Neuordnung der Stellplätze, ggf. in Geschossgaragen

Bislang werden seitens der lokalen Akteure Wegzüge von Haushalten mit Kindern beobachtet. Die Voraussetzungen durch die zentrale Lage sowie die Nähe zu Bildungseinrichtungen und Arbeitsstätten sind jedoch grundsätzlich gut, einen größeren Teil dieser Zielgruppe für das Wohnen im Stadtkern zu gewinnen. Besonders die Wohnumfeldmaßnahmen sind wichtig, um die Bedingungen für Haushalte mit Kindern zu verbessern.

In den Baualterjahren 1945 bis 1960 wurde Geschosswohnungsbau vielfach mit dem Ziel betrieben, möglichst schnell und preiswert viele Wohnungen zu schaffen. Bausubstanzielle und energetische Mängel sind häufig die Folge. Wohnungsgrundrisse wurden vielfach für idealtypische Familien mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern entworfen (in 2- oder 3-Zimmer-Wohnungen). Aufzüge und Balkone fehlen in dieser Baualterklassen auch in weiten Teilen der Rendsburger und Büdelndorfer Wohnungsbestände. Der bauliche Maßstab mit überwiegend drei und viergeschossiger Bauweise und recht großen Abstandsflächen wird auch heute als angemessen empfunden. Die Außenanlagen sind vielfach allerdings ungestaltete und wenig nutzbare Rasenflächen.

Die größten Handlungsbedarfe dieses Typs liegen in den Stadtteilen Rotenhof, Kronwerk und Schleife.

Folgende Maßnahmen sind insbesondere zu prüfen:

- Modernisierung der Bausubstanz
- Abriss und Neubau zeitgemäßer Wohnungen an gleicher Stelle („Stadterneuerung durch Ersatz“)
- Grundrissänderungen mit dem Ziel einer größeren Vielfalt
- Nachrüstung von Aufzügen und Balkonen
- Einrichtung von Privatgärten mit direktem Zugang aus den Erdgeschosswohnungen
- Gestaltung des wohnortnahen Grüns

#### *Quartiere der Nachkriegszeit*



Abb. 82: Gutes Beispiel: Anlage von Mietergärten

*Quartiere der 60er- und 70er-Jahre*

Abb. 83: Gutes Beispiel: Anbau von Balkonen in Büdelndorf

Im Gegensatz zu den Wohngebäuden aus der Nachkriegszeit bieten Wohnungen der darauffolgenden Jahrzehnte eine größere Vielfalt der Wohnungsgrößen und Grundrisse. Auch Aufzüge sind in der Regel vorhanden. Die städtebauliche und architektonische Gestalt wird allerdings heute als wenig attraktiv empfunden. Besonders die Vermietung von Hochhäusern mit mehr als vier Geschossen leidet unter Imageproblemen. Außenanlagen werden vielerorts von Sammelgaragen und ebenerdigen Stellplätzen dominiert.

Die größten Handlungsbedarfe dieses Typs liegen in den Stadtteilen Mastbrook und Schleife sowie in der Parksiedlung.

Folgende Maßnahmen sind insbesondere zu prüfen:

- Sanierung der Bausubstanz
- Grundrissänderungen, schwellenfreier Umbau der Wohnungen
- Gestaltung des wohnortnahen Grüns
- Neuordnung der Stellplätze zugunsten eines grünen Wohnumfelds

Die Parksiedlung bietet aufgrund ihrer Nähe zur Innenstadt und der Obereider Potenziale für verschiedene Zielgruppen. Durch die aktuellen Maßnahmen in den Geschosswohnungen konnten in den letzten beiden Jahren die Leerstände bereits deutlich reduziert werden. Die bauliche Mischung bietet Potenziale für eine stabile generationenübergreifende Nachbarschaft. Zur Verringerung der Fluktuation im Stadtteil ist auch eine Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen zu prüfen.

Im Stadtteil Schleife sind verschiedene Eigentümer in den 60er- und 70er-Jahre-Beständen vertreten. Der Zustand der Objekte ist überwiegend gut, in einzelne Geschosswohnungsgebäude wurde allerdings zuletzt nicht investiert. Hier besteht besonderer Nachholbedarf. Der Stadtteil Schleife spricht besonders Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen an. Die dortige Sicherung bezahlbarer Wohnungen bildet einen wichtigen Beitrag für die Wohnraumversorgung.

Auch im Stadtteil Mastbrook sind niedrige und mittlere Einkommensgruppen vertreten. Hier besteht das größte Wohnungsüberangebot aller Stadtteile. Abrisse müssen angegangen werden. Durch die zentral im Stadtteil gelegenen Bildungsangebote werden wie auch in der Parksiedlung Familien angesprochen. In der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs bestehen allerdings wie in der Schleife Defizite. Maßnahmen zur Stabilisierung der Sozialstruktur sowie die Schaffung von Freizeitangeboten stehen im Mittelpunkt der Bemühungen zur Festigung des Stadtteils.

Angesichts der demographischen Entwicklung rücken auch die ausgedehnten Einfamilienhausquartiere in den Blickpunkt der Stadtentwicklung. Die Baualter lassen eine wachsende Zahl an Eigenheimen erwarten, die aus Altersgründen aufgegeben werden. Ob in diesen Fällen ein Generationswechsel gelingt, hängt von verschiedenen Faktoren ab. Dazu zählen die allgemeine Nachfrageentwicklung in diesem Sektor genau so wie die Lagequalitäten und die baulichen Voraussetzungen des frei werdenden Objekts. Nicht zuletzt spielt das Preisgefüge auch im Vergleich zu Neubauten eine entscheidende Rolle.

Bislang sind keine Leerstände in Einfamilienhausquartieren wahrnehmbar, auch die Preisentwicklung ist stabil. Vor allem Objekte in Büdelndorf werden nach Aussagen der Makler recht schnell verkauft. In bestimmten Rendsburger Stadtteilen besteht für Objekte in lärmbelasteten Lagen und solche mit weiten Wegen zu Bildungs- und Versorgungsangeboten die Gefahr, sinkender Preise und langfristig auch Leerstände (Beispiele: Mastbrook, Schleife).

Eine Aufgabe der Städte liegt in der Begleitung des Generationswechsels:

- Planrecht: Systematische Prüfung und Anpassung von Planrecht für potenzielle Um- und Anbauten
- Information und Beratung: Über die Möglichkeiten des Umbaus von Einfamilienhäusern sollte gezielt informiert werden. Diese Aufgabe müssen die Städte nicht alleine übernehmen. Vorhandene Institutionen wie beispielsweise Haus&Grund oder die LBS übernehmen bereits umfangreiche Informations- und Beratungsangebote für Wohnungseigentümer, an die angeknüpft werden kann.
- Aufnahme in die Vermarktungsstrategie: Eigentumsbildnern müssen im Rahmen der Wohnstandortvermarktung (vgl. Kap. 5.2) die Vorzüge von Bestandsimmobilien vermittelt werden.

### 5.3.3 Übergeordnete Strategien

Aus der Analyse des Wohnungsbestands ergeben sich übergeordnete Aspekte, die für weite Teile der Wohnungsbestände in Frage kommen und bei der Bestandsentwicklung von entscheidender Bedeutung sein können:

- Mieterbindung
- Wohnumfeldverbesserung
- Energetische Modernisierung

Für viele Unternehmen sind Maßnahmen zur Mietergewinnung und -bindung selbstverständlich. Ziel ist die Verringerung der Fluktuation, die in bestimmten Stadtteilen zunimmt. Im entspannten Mietmarkt erfolgen Optimierungsumzüge. Das große Wohnungsangebot wird genutzt, um den Wohnstandort oder das Preis-Leistungsverhältnis zu verbessern.

### *Mietergewinnung und -bindung*

Als Erfolgsfaktoren für eine Gewinnung neuer bzw. Bindung alter Mieter, die auch maßgeblich zur Identifikation mit dem Stadtteil und damit dessen Stabilisierung beiträgt, zählen:

- Modernisierung im Dialog mit dem Mieter
- Präsenz vor Ort: Mieterbüros im Stadtteil (gute Beispiele: Parksiedlung; Elchstraße)
- Vermietungsaktionen, z.B. „Mieter werben Mieter“ (gutes Beispiel: Parksiedlung)
- Mieterfeste; gemeinsame Aktivitäten, z.B. Pflanzaktionen

Dem Wohnumfeld kommt eine gesteigerte Bedeutung für generationenübergreifende Beziehungen zu<sup>51</sup>. In Außenanlagen, die verschiedene Altersgruppen ansprechen, wird eine Atmosphäre geschaffen, die Nachbarschaftshilfe fördert und das Sicherheitsempfinden stärkt. Wie bereits beschrieben, ist die Wohnumfeldgestaltung insbesondere in den Quartieren der 50er- bis 70er-Jahre vielerorts nicht zeitgemäß und stark vom ruhenden Verkehr geprägt. Handlungsbedarfe in dieser Hinsicht weisen allerdings auch die Altstadt sowie der Bereich Hollerstraße-West auf.

Eine energetische Modernisierung erlangt durch steigende Kosten für das Beheizen der Wohnungen zunehmende Bedeutung. Sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen sind davon betroffen. Besonders in Mietwohnungen, die von Haushalten mit niedrigen und mittleren Einkommen bewohnt werden, wird die „Zweite Miete“ zu einem wesentlichen Faktor. Dasselbe gilt für Bestandseinfamilienhäuser, die weiterverkauft werden sollen.

Die öffentliche Hand kann hier vermittelnd wirken und Eigentümer hinsichtlich der Finanzierung durch Fördermittel beraten. Auch die Beratung zur baulichen Machbarkeit kann von den Städten übernommen werden. Eine Zusammenarbeit mit lokalen Handwerkern ist dabei zu empfehlen.

---

<sup>51</sup> Ottensmeier, B. (Bertelsmann-Stiftung) (2005): Lebensstile und Wohnwünsche der Senioren von morgen. Vortrag 27.10.2005. Dortmund.

## 5.4 Stabilisierung der Sozialstruktur

Vor dem Hintergrund der schwachen Sozialstruktur Rendsburgs und in Teilen auch Büdelndorfs erhält die Sicherung preisgünstigen Wohnraums eine große Bedeutung. Derzeit reicht das Angebot an preisgünstigem Wohnraum aus.

Durch den Rückgang der gebundener Wohnungen muss jedoch genau beobachtet werden, ob auch künftig einkommensschwache Haushalte versorgt werden können.

Eine Vertiefung der Sozialstrukturanalyse auf Ebene der Quartiere mit dem größten Handlungsbedarf wird empfohlen. Wie aus Gesprächen mit Wohnungsmarkttakteuren hervorgeht, ist die Umsetzung sozialer Maßnahmen in „Problemquartieren“ wichtiger als die Entwicklung baulicher Maßnahmen.

Um ein positiveres Image der Quartiere zu schaffen und eine höhere Identifikation der Bewohner mit ihrem Quartier zu erreichen, ist die Schaffung von Freizeit- und Begegnungsmöglichkeiten eine wichtige Grundlage. Diese Angebote können in Form von Stadtteilhäusern (vgl. ISEK) oder Maßnahmen des Soziale-Stadt-Programms (in Mastbrook) angeboten werden.

Eine wachsende Bedeutung nehmen Integrationsmöglichkeiten von Migranten ein. Ein besonderer Bedarf besteht hier im Bereich der Bildungsmöglichkeiten. Insbesondere Sprachkurse sollten daher (möglichst auf Stadtteilebene) angeboten werden. Möglichkeiten dazu bietet ebenfalls das Programm Soziale Stadt.

Sozialarbeiter, die in einzelnen besonders betroffenen Quartieren eingesetzt werden, können des Weiteren dazu beitragen, die Bewohner über vorhandene Angebote zu informieren und diese zur Teilnahme zu aktivieren.

Als Pilotquartier für derartige soziale Maßnahmen wird der Stadtteil Mastbrook vorgeschlagen, der auch schon durch das Programm Soziale Stadt gefördert wird. Weiterhin zu beobachten sind vor diesem Hintergrund die Quartiere Hoheluft-Nordost, Parksiedlung, Hollerstraße-West, Schleife, Kronwerk/Rotenhof und die Altstadt.

In die Finanzierung derartiger Maßnahmen können Wohnungseigentümer einbezogen werden.

*Sicherung preisgünstigen Wohnraums*

*Umsetzung sozialer Maßnahmen*

*Pilotquartier Mastbrook*

## 5.5 Gemeinschaftliches und generationenübergreifendes Wohnen

Neben Angeboten von Pflegeplätzen und Service-Wohn-einrichtungen erhalten vor allem für 50- bis 80-Jährige gemeinschaftliche und generationenübergreifende Wohnformen eine zunehmende Bedeutung. Aufgrund der steigenden Zahl über 50-Jähriger werden diese Wohnformen näher betrachtet und als Pilotprojekte für ausgewählte Stadtteile empfohlen.

### Zentrale Angebote



Abb. 84: Gutes Beispiel aus Bielefeld: Freie Scholle

Voraussetzung für die Schaffung solcher Angebote ist eine „kleinräumige Verknüpfung verschiedener Wohn- und Betreuungsangebote“<sup>52</sup>. Das Prinzip des Mehrgenerationenhauses kann sich auf ein gesamtes Quartier übertragen lassen, in dem Angebote für alle Altersklassen zusammengefasst werden. Durch die räumliche Nähe verschiedener Generationen wird die gegenseitige Unterstützung gefördert. Ehrenamtliche Hilfe gewinnt angesichts sinkender Mittel für die Pflege an Bedeutung.

Als Pilotquartiere für ein solches Wohnprojekt werden zentrale Lagen in Alt-Büdelndorf oder der Rendsburger Altstadt vorgeschlagen.

Insbesondere im Wohnungsbestand der Rendsburger Altstadt sollte darüber hinaus versucht werden, Pflegeplätze zu schaffen, da auch der Bedarf an diesen Angeboten vorerst zunehmen wird (vgl. Kap. 5.3.1).

### Stadtteilangebote

Neben diesen zentral gelegenen Angeboten ist es auch notwendig, Angebote in den einzelnen Stadtteilen zur Verfügung zu stellen. Diese sind zum einen ambulante Angebote, die von den Bewohnern der Stadtteile besucht werden können, zum anderen auch stationäre Einrichtungen, die aufgrund des vertrauten Umfeldes von Bewohnern der Stadtteile nachgefragt werden.

Beispielsweise könnten in Mastbrook Teile des Ostlandhauses zu Pflegeeinrichtungen umgenutzt werden. Diese Entwicklungen sollten jedoch nur in kleinem Rahmen betrieben und flexibel an die Bedarfe angepasst werden.

Eine Voraussetzung für das Funktionieren derartiger dezentraler Wohnangebote ist das Vorhandensein von Ärzten, Nahversorgung und Serviceangeboten. In Mastbrook besteht hier ein Handlungsbedarf.

<sup>52</sup> Ottensmeier, B. (Bertelsmann-Stiftung) (2005): Lebensstile und Wohnwünsche der Senioren von morgen. Vortrag 27.10.2005. Dortmund.

Besondere Wohnformen des gemeinschaftlichen Wohnens sollten auch beim Neubau in angemessenem Umfang angeboten werden. Bisher bestehen in diesem Bereich keine Angebote. Vor dem Hintergrund, dass zentrale Lagen insbesondere auch für Senioren attraktiv sein können, sollten vor allem Aspekte wie generationenübergreifendes Wohnen oder Wohnen der Generation 50+ für diese Lagen überprüft werden. Ein Pilotprojekt ist auf der Eiderkaserne vorstellbar.

Da „familiäre, nachbarschaftliche und institutionelle Hilfen bei der Auswahl der Wohnungen wesentlich sind“<sup>53</sup>, könnten durch diese Angebote Nachfrager in den Städten gehalten bzw. neue Nachfrager aus dem Umland hinzugewonnen werden.

*Gemeinschaftliches Wohnen auf der Eiderkaserne*

---

<sup>53</sup> Ottensmeier, B. (Bertelsmann-Stiftung) (2005): Lebensstile und Wohnwünsche der Senioren von morgen. Vortrag 27.10.2005. Dortmund.

## 5.6 Neue Qualitäten durch gezielten Neubau in bestehenden Strukturen

Der sich ausdifferenzierenden Nachfrage muss ein entsprechendes Angebot gegenübergestellt werden, das nicht alleine aus dem Bestand generiert werden kann. Neubau ist daher in einem verträglichen Maß notwendig, um die aktuellen Anforderungen erfüllen zu können.

Da Wohnungsnachfrage zuletzt vor allem im engeren Umland befriedigt wurde, müssen Lösungen gefunden werden, die Alternativangebote in Rendsburg und Büdelndorf darstellen. Hierfür müssen die besonderen Qualitäten Rendsburgs und Büdelndorfs in den Vordergrund gestellt werden: zentrale Lagen mit guter Infrastrukturausstattung sowie attraktive Wasserlagen sollten Vorrang haben. Daher wird eine Priorisierung von Wohnbauflächen für die Entwicklung bis 2020 nach Wohntypen sowie Entwicklungszeiträumen vorgenommen:

Wohnbauflächenangebot in Rendsburg bis 2020 (mögliches Neubauvolumen)					
Stadtteil/Gebiet	Ein- und Zweifamilienhäuser (WE)	Reihen- und Stadthäuser (WE)	Mehrfamilienhäuser (offene Bauweise) (WE)	Gesamt	Entwicklungszeitraum
Hochfeld	75			75	kurzfristig
Grüner Kranz			50	50	kurzfristig
Eiderkaserne	80	100	50	230	mittelfristig
Innenentwicklung	40			40	kurzfristig
<b>Wohnbauflächenangebot (gesamt)</b>	<b>195</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>395</b>	

Tab. 7: Wohnbauflächenangebot Rendsburg

Wohnbauflächenangebot in Büdelndorf bis 2020 (mögliches Neubauvolumen)					
Stadtteil/Gebiet	Ein- und Zweifamilienhäuser (WE)	Reihen- und Stadthäuser (WE)	Mehrfamilienhäuser (offene Bauweise) (WE)	Gesamt	Entwicklungszeitraum
Brandheide Nord	20	30		50	kurzfristig
Kortenfohr Mitte-Süd	10	90	40	140	kurzfristig
Rickerter Weg Ost/Kortenfohr-Ost	115			115	kurzfristig
Obereider			80	80	mittel- bis langfristig
Innenentwicklung	10			10	kurzfristig
Eiderkaserne (Alternativen: Rickerter Weg West, Kortenfohr Mitte-Nord, Armesünderbucht)	80			80	langfristig/ Reserve
<b>Wohnbauflächenangebot (gesamt)</b>	<b>235</b>	<b>120</b>	<b>120</b>	<b>475</b>	

Tab. 8: Wohnbauflächenangebot Büdelndorf



Sowohl in Rendsburg als auch in Büdelndorf können für die in Kapitel 4 errechneten Wohnbedarfe entsprechende Angebote zur Verfügung gestellt werden.

Dabei hat die Aktivierung von bereits erschlossenen Baugebieten (Brandheide-Nord, Kortenfohr Mitte-Süd, Rickerter Weg-Ost/Kortenfohr-Ost, Hochfeld, Grüner Kranz) sowie von Innenentwicklungspotenzialen (z.B. in Mastbrook, Schleife, Marienstift) höchste Priorität. Neben der in Abschnitt 5.2 erwähnten Vermarktung der Bauflächen ist eine Senkung der Baulandpreise z.B. durch Ausweitung des Kinderbonus oder durch andere finanzielle Anreize anzustreben. Für das Rendsburger Baugebiet Hochfeld werden mit dem Stadtteil Hoheluft vergleichbare Bodenpreise empfohlen (120 bis 160 €/m<sup>2</sup>).

Baulücken und Innenentwicklungspotenziale in Form von Zweiter-Reihe-Bebauung sind insbesondere in Einfamilienhausquartieren der 20er-Jahre zu finden, da diese überwiegend aus bauzeittypischen länglichen Grundstücken bestehen. Die Stadt Rendsburg hat bereits in einigen Stadtteilen (Mastbrook, Hoheluft, Teilen von Schleife) Bebauungspläne systematisch geändert, um diese Bebauungen zu ermöglichen. Dieses Vorgehen ist auch für übrige Teile des Stadtgebiets sowie für Büdelndorf zu prüfen. In Mastbrook konnten auf diesem Wege immerhin zehn Neubauten ermöglicht werden. Ein gemeinsames Baulückenkataster<sup>54</sup> beider Städte kann diese Potenziale gezielt aufdecken und zu einer übersichtlicheren Information beitragen. Auf der Grundlage einer Internetplattform können sich interessierte Bürger über das Wohnbauangebot informieren.

Darüber hinaus sollten von Seiten beider Städte Beratungen sowohl für potenzielle Erwerber als auch für potenzielle Verkäufer dieser Grundstücke angeboten werden.

Ab 2010 stehen auch die Flächen der Eiderkaserne für Wohnbebauung zur Verfügung. Dieses Quartier sollte als Modellquartier für innenstadtnahes Wohnen vor allem in bislang nicht angebotenen Formen, z.B. in Form von Stadthäusern, entwickelt werden. Insgesamt sollte eine Mischung von Bauformen angezielt werden, um beispielsweise auch der Nachfrage nach Eigenheimen in zentraler und attraktiver Lage gerecht zu werden.

Mit der in der Tabelle vorgeschlagenen Mischung kann die Nachfrage nach den unterschiedlichen Bauformen zu einem

*kurzfristig: Entwicklung bereits erschlossener Baugebiete und Innenentwicklung*



Abb. 85: Beispiel für ein Baulückenkataster im Internet (Stuttgart)

*mittelfristig: Entwicklung von Konversionsflächen*

<sup>54</sup> Die Untersuchung der Innenentwicklungspotenziale bezieht sich lediglich auf größere Flächen mit mindestens 1 ha. Einzelne Parzellen wurden nicht berücksichtigt.

großen Teil auf dem Gelände der Eiderkaserne verwirklicht werden.

Planungen auf dem Obereidergebiet sind aufgrund der Besitzverhältnisse kurz- bis mittelfristig noch nicht umsetzbar. Bei Freiwerden dieser Flächen sind diese Lagen jedoch unbedingt in die weitere Wohnungsbauentwicklung einzubeziehen.

Die Areale der Feldweibel-Schmid-Kaserne sowie der Standortverwaltung werden aufgrund ihrer isolierten Lage bzw. der Lärmbelastung nicht als Wohnstandorte empfohlen.

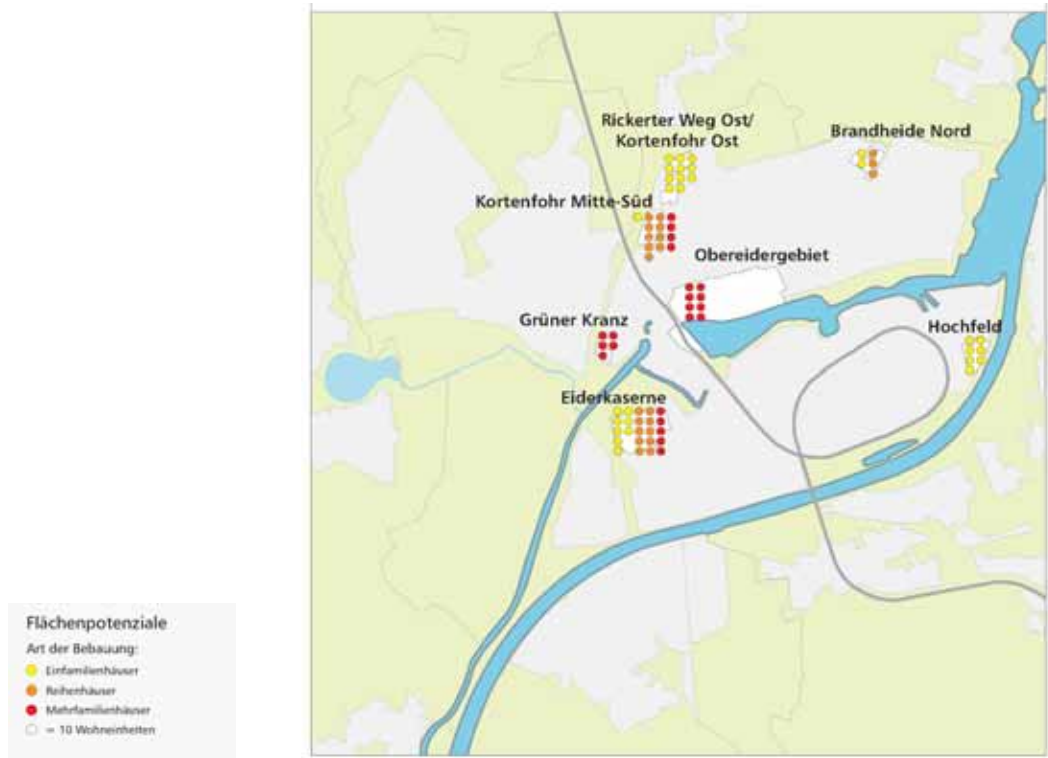


Abb. 86: Priorisierte Wohnungsbaupotenziale in Rendsburg und Büdelndorf

Erst bei anhaltender Nachfrage über das Jahr 2015 hinaus sollte die Erschließung weiterer Flächen überprüft werden. Die derzeitige Prognose für Rendsburg und Büdelndorf bewegt sich auf einem so niedrigen Niveau, dass der gesamte Bedarf in den beiden Städten gedeckt werden kann.

Für Büdelndorf sollte daher geprüft werden, ob sich der Bedarf, der sich nicht auf bislang erschlossenen Flächen verwirklichen lässt, auf Rendsburger Entwicklungsflächen lenken lässt. Statt einer Bebauung der „grünen Wiese“ (Baugebiet Rickerter Weg West, Kortenfohr Mitte-Nord) könnten die Wohneinheiten auf der Eiderkaserne realisiert werden und ein angemessener Ausgleich zwischen den Städten vorgenommen werden.

Sollten langfristig weitere Flächen ausgewiesen werden, ist die Inwertsetzung des Standortvorteils Wasserlage zu berücksichtigen. Auf Büdelndorfer Seite ist hier insbesondere das Obereidergebiet zu nennen, in Rendsburg könnten perspektivisch das Stadtwerkegelände oder Lagen am Kanal entwickelt werden. Jede zukünftige Entwicklung von neuen Flächen sollte jedoch mit den aktuellen Bedarfen abgestimmt werden.

Hinsichtlich der zeitlichen Verteilung des Wohnungsbedarfes ist nicht von einer konstanten Fertigstellungsrate auszugehen, sondern davon, dass dieser Bedarf in beiden Städten überwiegend auf den Zeitraum bis zum Jahr 2015 (Schwerpunkt: 2010-2015) entfällt.

Diese zu erwartende Entwicklung wird hervorgerufen durch:

- Zyklische Reaktion des Marktes auf den „Mangel“ an Neubauwohnraum infolge geringer Bautätigkeit der Vorjahre
- bis 2012 vergleichsweise stabile Entwicklung der Einwohnerzahlen und Wohnungsnachfrage
- Hauptrealisierungszeitraum der attraktiven Potenzialfläche Eiderkaserne

Nach 2015 muss damit gerechnet werden, dass der Bedarf an Wohnraum weiter zurück geht. Insbesondere im Einfamilienhaussektor werden die demographischen Veränderungen vermutlich zu deutlichen Nachfragerückgängen führen.

Um flexibel auf sich ändernde Wohnungsmarktbedingungen reagieren zu können, sollte bei der Realisierung von Neubauentwicklungen darauf geachtet werden, dass die Umsetzung in marktgerechten Dimensionen (z. B. max. 20 WE-Bauabschnitte) erfolgt.

Mit dem Ziel, die Wohneigentumsquote in Rendsburg und Büdelndorf zu erhöhen, sollten die neuen Wohnungen überwiegend als Eigentum angeboten und gebaut werden.

*Ausweisung neuer Flächen nur bei anhaltender Nachfrage*

*Seitentext: Rahmenbedingungen zur Fertigstellung der Neubauten*

## 5.7 Schlussbemerkungen

Mit dem Wohnraumversorgungskonzept liegt eine Entscheidungsgrundlage für das Handeln auf dem Wohnungsmarkt vor. Die Umsetzung kann nur in Kooperation zwischen öffentlicher Hand und privaten Akteuren ermöglicht werden.

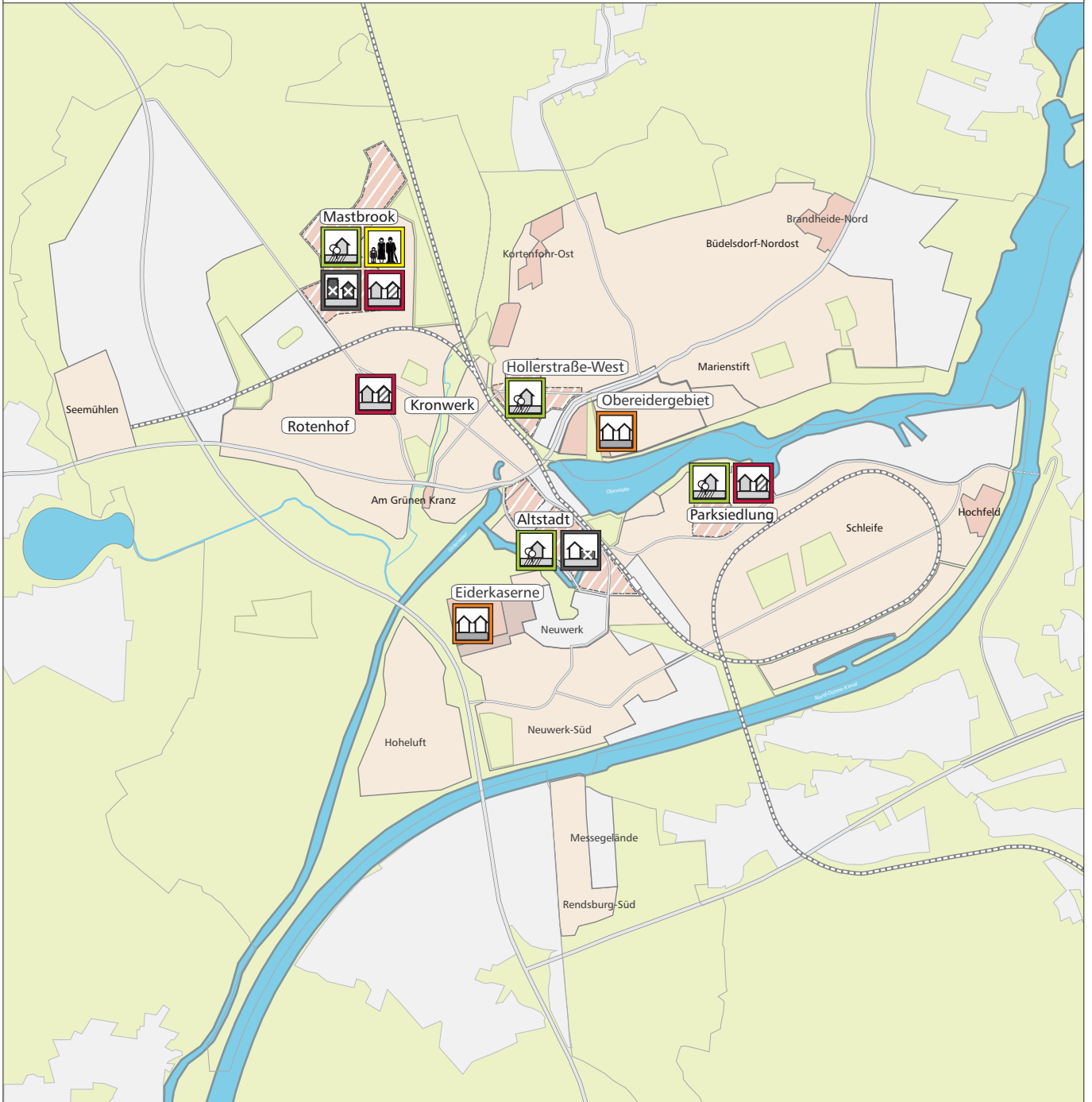
Bei übergeordneten Fragen ist nicht nur eine Zusammenarbeit beider Städte sondern auch die regionale Kooperation anzustreben. So kann z.B. auch die Wohnungsmarktbeobachtung zum Teil der Gebietsentwicklungsplanung werden.

Die Stärken von Rendsburg und Büdelndorf als Wohnorte gilt es herauszustellen, vor dem Hintergrund der aktuellen und künftigen Herausforderungen weiter zu entwickeln und bekannter zu machen.

Der demographische und wirtschaftliche Wandel ist systematisch zu beobachten und auf seinen Konsequenzen für den Wohnungsmarkt hin auszuwerten.

Eine grundlegende Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzepts in Verbindung mit dem ISEK wird für das Jahr 2012 empfohlen. Nach fünf Jahren kann das Eintreffen der Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognosen überprüft und die Ziele der Stadt- und Wohnungsmarktpolitik gegebenenfalls angepasst werden.

# Wohnraumversorgungskonzept: Strategien



## Bestandsentwicklung

Maßnahmenswerpunkte:



Beseitigung baulicher Mängel, Modernisierung, Veränderung der Wohnungsgrößen



Volumenverkleinerung durch Abriss



Abriss einzelner Gebäude, Entkernung von Blockinnenbereichen



Stabilisierung der Sozialstruktur, Steigerung der Identifikation mit dem Quartier



Wohnumfeldverbesserung: Gestaltung der Außenanlagen, Neuordnung der Erschließung/Stellplätze

## Neubau



Schaffung neuer Qualitäten in zentraler Lage



Sonstige Wohnbauflächen



Stadterneuerungsgebiete (Stadtumbau, Sanierung, Soziale Stadt)



## Wohnraumversorgungskonzept: Strategien

Auftraggeber:



Stadt Rendsburg

Auftragnehmer:



Stadt Büdelsdorf

Beratung:

PROF. DR. GUIDO SPARS



Stand: Februar 2007

0 500 1000

## 6 Anhang

Liste der Gesprächspartner

Die Gesprächspartner waren zum einen die bedeutendsten Wohnungsbestandshalter und -verwalter<sup>55</sup>:

- RWG - Rendsburger Wohnungsgesellschaft (Hr. Reinold)
- BGM - Baugenossenschaft Mittelholstein (Hr. Klauß, Hr. Pahl, Fr. Hippert)
- Deutsche Annington (Hr. Ruge, Hr. Bartels)
- Wobau/DGAG (Fr. Eicke, Fr. Teubler-Hebekerl, Hr. Stapel)
- Gagfah (Fr. Savino, Hr. Schluroff)
- Kreissiedlungsgesellschaft Rendsburg (Hr. Paulisch)
- Wohnungsbaugesellschaft A (Hr. Janssen)
- Albro Immobilienverwaltung (Hr. Pfitzner, Hr. Kraja)
- Albert Georg Heinemann Verwaltungs GmbH (Hr. Wirsing)
- Knud Knudsen Wohnungsbau/ Knudsen Wohnungsverwaltung (Fr. Grünwald, Fr. Perske)

Zum Anderen sind die Ergebnisse aus Expertengesprächen mit lokalen Marktexperten in die Untersuchung eingegangen:

- Sparkasse Mittelholstein (Hr. Brandt, Fr. Böttger)
- Raiffeisen Immobilien (Hr. Jöns)
- Kanal Immobilien (Hr. Lippelt)
- Schleswig-Holsteinische Grundstücksverwertung Jürgen Schaar KG (Hr. Bädtker senior, Hr. Bädtker junior)
- Otto Stöben Immobilien (Hr. Hamann)

Weitere Informationen durch:

Fachrunde Wirtschaft am 17.10.2006, Zentrum für Energie und Technik, Rendsburg

Auskünfte des Standortältesten, Januar 2007.

---

<sup>55</sup> Für die Analyse des Mietwohnungsbestandes in Rendsburg und Büdelndorf sind Informationen von den größten Wohnungsunternehmen und -verwaltungen eingegangen, die einen Wohnungsbestand von insgesamt über 5.000 Wohnungen in Rendsburg und ca. 1.200 Wohnungen in Büdelndorf halten. Da der Wohnungsbestand überwiegend auf Mehrfamilienhäuser entfällt, entspricht dies somit einem Anteil von knapp der Hälfte des Geschosswohnungsbaubestandes der beiden Städte.

## Literatur- und Quellenverzeichnis

Bertelsmann Stiftung (2006): Wegweiser demographischer Wandel 2020, Analysen und Handlungskonzepte für Städte und Gemeinden. Gütersloh

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2005): INKAR - Indikatoren, Karten und Grafiken zur Raumentwicklung in Deutschland und Europa. Bonn.

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2005): Bundesraumordnungsbericht 2005. Bonn.

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2006): Raumordnungsprognose 2020/2050. Bonn

Bundesagentur für Arbeit (2007): Arbeitslosenzahl

Deutscher Städtetag (2006): „Wohnen in der Stadt – Anforderungen an eine soziale Wohnraumversorgung“. Köln

dsm Projekte-Studien-Publikationen (2004): Studie „Zukunftsfähiges Schleswig-Holstein – Konsequenzen des demographischen Wandels“ – eine Zusammenfassung. Kiel.

Empirica (2004): Techem-Empirica-Leerstandsindex 2004

Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (2005): Bedarfsgerechte Modernisierung von Wohnsiedlungen der 1950er und 1960er Jahre. Hamburg

GfK Gruppe (2006): Haushaltsstrukturdaten

Gothe, K. (2006): Alte und neue Akteure am Wohnungsmarkt. In: Deutsche Akademie für Städtebau und Landeplanung. Landesgruppe Baden-Württemberg: Perspektiven der kommunalen Wohnungswirtschaft.

Gutachterausschuss (2006) Transaktionen. Rendsburg

Gutachterausschusses (Stand 31.12.2004) Bodenrichtwerte. Rendsburg

HSH Nordbank (2006): Regional Studien. Die 100 größten Unternehmen in Schleswig-Holstein.

Investitionsbank Schleswig-Holstein (2006), Abschmelzprozess gebundener Wohnungen

Institut Raum und Energie, Planungsgruppe Professor Laage (2006): Erläuterungsbericht zur Gebietsentwicklungsplanung für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg.

Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (IfS) (2005): Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2020. Berlin.

Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (IfS) (2006): Wohnen im Alter – Chancen für die Städte? . Berlin

LBS (2005): Der Wohnungsmarkt in Schleswig-Holstein bis zum Jahr 2020. Berlin

LBS (2006): Markt für Wohnimmobilien 2006. Daten – Fakten – Trends. Berlin

LBS (2006): LBS-Wettbewerb, „Stadthäuser und Stadtwohnungen kostengünstig und qualitätsbewusst“. Berlin

Nierhoff, Sara (2006): Alternde Einfamilienhausquartiere – Strategien für den Umgang mit den Folgen des demographischen Wandels in Einfamilienhausgebieten der 50er bis 70er-Jahre am Fallbeispiel Kiel. Hamburg

Ottensmeier, B. (Bertelsmann-Stiftung) (2005): Lebensstile und Wohnwünsche der Senioren von morgen. Vortrag 27.10.2005. Dortmund

Reddehase, R. (2006): Wohnimmobilientransaktionen – Big Deals und kein Ende? In : Deutsche Akademie für Städtebau und Landplanung. Landesgruppe Baden-Württemberg: Perspektiven der kommunalen Wohnungswirtschaft

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

Stadt Büdelndorf (2007): statistische Daten

Stadt Rendsburg (2007): statistische Daten

Stadtwerke Rendsburg (2006): Stromzähleranalyse Leerstände

Statistikamt Nord (2007) Bevölkerungsstrukturdaten

Stöben, Otto (2007) Entwicklung der Immobilienpreise in Rendsburg

Spars, Guido (2006): Wohnungsmarktentwicklung Deutschland, Trends, Segmente, Instrumente. Berlin

Temple, de Nicole (2005): Einfamilienhaussiedlungen im Wandel. Berlin

Tourist-Information Nord-Ostsee-Kanal (2005): Jahresbericht 2005