



Wohnungsmarktkonzept Brunsbüttel

Endbericht Hamburg Januar 2012



Wohnungsmarktkonzept Brunsbüttel

Endbericht Hamburg Januar 2012

GEWOS
Institut für Stadt-, Regional-
und Wohnforschung GmbH
Maurienstraße 5
22305 Hamburg
Telefon 040/69 71 20
Telefax 040/69 71 22 20
eMail info@gewos.de
Internet <http://www.gewos.de>

Geschäftsführung:
Renate Szameitat

Santander Bank
BLZ 200 101 11
Konto-Nr. 17 33 922 900

Sitz der Gesellschaft:
Hamburg
Registergericht:
Hamburg, HRB 12 536

Inhalt	Seite
1 Hintergrund und Ziele des Wohnungsmarktkonzeptes	1
2 Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes	5
3 Wohnungsangebot in Brunsbüttel	9
3.1 Struktur des Wohnungsbestandes	9
3.2 Modernisierungsbedarfe, lokales Miet- und Kaufpreisniveau und gebundener Wohnraum	13
3.3 Energetische Beschaffenheit	17
3.4 Neubautätigkeit und Wohnbauflächenangebot	19
3.5 Räumliche Differenzierung des Wohnungsmarktes	21
4 Wohnungsnachfrage in Brunsbüttel	30
4.1 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung	30
4.2 Alters- und Sozialstruktur	33
4.3 Bevölkerungsprognose	37
4.4 Haushaltsstruktur und -prognose	39
5 Wohnungsmarktprognose und -bilanz	41
6 Analyse preisgünstiger Wohnraum	44
6.1 Berechnungsmethodik	44
6.2 Angebot an preisgünstigem Wohnraum	48
6.3 Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum	49
6.4 Bilanz für den preisgünstigen Wohnraum	49
7 Gesamtbewertung des Wohnungsmarktes	52

8	Handlungskonzept	54
8.1	Nachfragegerechte Bestandsentwicklung	55
8.2	Generationenwechsel im Eigenheim	57
8.3	Modernes Wohnen 65+	59
8.4	Zeitgemäßer Neubau	61
8.5	Entwicklungsstrategie Brunsbüttel-Süd	63
8.6	Räumliche Dimension des Handlungskonzeptes	68
9	Empfehlungen zur Konzeptumsetzung	71
10	Resümee	75

1 Hintergrund und Ziele des Wohnungsmarktkonzeptes

- Neue Herausforderungen für Kommunen im ländlichen Raum** In der jüngeren Vergangenheit haben sich die Rahmenbedingungen für kommunales Handeln verändert. Einwohnerverluste, Bevölkerungsalterung wie auch die vielfach angespannte kommunale Haushaltssituation prägen den Alltag vieler Kommunen. Insbesondere im ländlichen Raum verzeichnen zahlreiche Städte und Gemeinden erhebliche Bevölkerungsverluste. Die Folgen des demografischen Wandels werden hier durch selektive Wanderungsprozesse verstärkt. Große Teile der jüngeren Bevölkerung verlassen ihre Heimatorte zu Ausbildungszwecken oder um in den wirtschaftlich prosperierenden Ballungsräumen Arbeit zu finden.
- Veränderungen in demografischer, gesellschaftlicher...** Auch in gesellschaftlicher Hinsicht treten Veränderungen auf. Eine fortschreitende Bedeutungsabnahme des traditionellen Familienmodells und das Aufkommen neuer, individualisierter Lebensstile werden vermehrt sichtbar. Hierdurch ergeben sich wiederum Auswirkungen auf die demografische Entwicklung, da viele Paare kinderlos bleiben und die Anzahl der Todesfälle die Anzahl der Neugeborenen bundesweit seit Jahren übersteigt.
- ...und wirtschaftlicher Hinsicht** Neben den demografischen und gesellschaftlichen Veränderungen wirkt sich auch die wirtschaftliche Entwicklung in vielfacher Hinsicht auf die Kommunen aus. Der Strukturwandel von der Industrie- zur Dienstleistungsgesellschaft und die Integration in globale Netzwerke haben die Wirtschaftsmechanismen und Arbeitsabläufe verändert. Ehemals prosperierende Industriestandorte mussten Arbeitsplatzverluste hinnehmen. Auch dies wirkt sich auf die Bevölkerungsentwicklung der Städte und Gemeinden aus, da sich die Mobilität der Arbeitsbevölkerung erhöht hat und wegbrechende (Industrie-) Arbeitsplätze notwendigerweise auch einen Verlust von Bevölkerung zur Folge haben. Gewinner treten neben Verlierer, wachsende neben schrumpfende Regionen.
- Wohnungsmarkt als kommunales Handlungsfeld** Die Kommunen müssen auf diese Entwicklungen reagieren, um sich im regionalen bzw. nationalen Städtewettbewerb um Einwohnerinnen und Einwohner erfolgreich

behaupten zu können. Hierbei ist ihr Handlungsspielraum zunehmend eingeschränkt, da dem stetig ansteigenden kommunalen Leistungsspektrum tendenziell stagnierende Einnahmen gegenüberstehen. Ein zentrales Handlungsfeld, in dem von kommunaler Seite auf die Bevölkerungsentwicklung eingewirkt werden kann, ist der Wohnungsmarkt. Ein zeitgemäßes, den Anforderungen und Bedürfnissen der ansässigen und potenziell neu hinzuziehenden Bewohnerinnen und Bewohner entsprechendes Wohnungs- und Baulandangebot stellt eine wesentliche Voraussetzung für eine stabile Bevölkerungsentwicklung dar. Ein solches Angebot zu gewährleisten und dabei stets eine Anpassung an die sich verändernde Nachfrage herbeizuführen, ist Aufgabe der kommunalen Verwaltung und Politik im Zusammenspiel mit den institutionellen und privaten Wohnungsanbietern. Hierbei muss ein adäquates Wohnungsangebot für die verschiedenen Einwohnergruppen zur Verfügung stehen. Die Bedürfnisse von Familien mit Kindern, älteren Menschen und Singlehaushalten sind dabei gleichermaßen zu berücksichtigen. Auch für einkommensschwache Haushalte muss ein ausreichendes Angebot an preisgünstigem Wohnraum bereitgestellt werden.

Wohnungsmarktkonzept als Grundlage

Die Stadt Brunsbüttel ist sich dieser Verantwortung bewusst und lässt als analytische, strategische und konzeptionelle Grundlage zur Steuerung der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung ein Wohnungsmarktkonzept (WMK) erstellen. Mit der Bearbeitung des Konzeptes wurde GEWOS beauftragt. Die Erstellung des Wohnungsmarktkonzeptes ist in einen übergeordneten Stadtentwicklungsprozess eingebunden. Parallel zum Wohnungsmarktkonzept wird gegenwärtig ein integriertes Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Brunsbüttel erstellt.

Marktkennntnis als Steuerungsvoraussetzung

Mit dem Wohnungsmarktkonzept sollen verschiedene zentrale Fragestellungen zur Wohnungsmarktentwicklung beantwortet werden. Eine fundierte Kenntnis über die aktuelle Marktsituation stellt eine zentrale Voraussetzung für eine wirkungsvolle kommunale Wohnungsmarktsteuerung dar.

- Wie lassen sich Angebot und Nachfrage auf dem lokalen Markt charakterisieren?
- Handelt es sich um einen angespannten oder einen entspannten Wohnungsmarkt? Gilt dieses für alle Segmente und Zielgruppen?
- Welche Neubaubedarfe ergeben sich aktuell in welchen Segmenten?
- Welche Wohnbaulandpotenziale bestehen zur Realisierung dieser Bedarfe?
- Ist das preisgünstige Wohnungsangebot vor Ort ausreichend?
- Wie ist der energetische Zustand des Wohnungsbestandes zu beurteilen?

Zweistufiger Erstellungsprozess:

1. Analysephase

Zur Beantwortung dieser Fragen ist ein zweistufiger Prozess durchgeführt worden. In der Analysephase erfolgte eine breit angelegte Untersuchung und Charakterisierung des Marktes. Hierfür wurden umfangreiche Daten und Dokumentanalysen, Begehungen der Wohngebiete vor Ort und Gespräche mit lokalen Experten durchgeführt. Um Aussagen zur zukünftigen Entwicklung zu machen, wurde zudem eine Wohnungsmarktprognose bis zum Jahr 2025 erstellt. Für den Bereich des institutionellen Mietwohnungsangebotes wurde eine Datenabfrage bei den Wohnungsunternehmen, die über größere Bestände vor Ort verfügen, durchgeführt. Zur Charakterisierung des aktuellen Marktangebotes für Miet- und Eigentumsobjekte wurde eine mehrwöchige Inseratsauswertung bei den größten Internetanbietern für Immobilienangebote durchgeführt.

2. Konzeptphase

Alle gewonnenen Informationen sind abschließend in eine Gesamtbewertung des Marktes eingeflossen. Aufbauend auf dieser Gesamtbewertung schloss sich die Konzeptphase an. In dieser wurden zunächst die relevanten Handlungsfelder für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung identifiziert und entsprechende Leitziele festgelegt. Zur Erreichung dieser Leitziele wurden schließlich umsetzungsorientierte Handlungsempfehlungen erarbeitet.

Einbindung zentraler Akteure und Experten

Ein zentrales Element der Konzepterstellung war die Einbeziehung lokaler Akteure und Experten. Hierfür wurde eine Arbeitsgruppe gebildet, die im Prozessverlauf zweimal tagte. Dieser Arbeitsgruppe gehörten Vertreter der Stadtverwaltung, des Innenministeriums Schleswig-Holstein, lokal tätiger Wohnungsunternehmen, von Maklerbüros, Kreditinstituten sowie Eigentümervertretungen an. In der ersten Arbeitsgruppensitzung wurden kleinräumige Handlungsbedarfe herausgearbeitet und Handlungsfelder abgegrenzt. In der zweiten Sitzung wurden schließlich Leitziele und konkrete Handlungsempfehlungen erarbeitet.

2 Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes

Kompakte Darstellung wesentlicher Faktoren In diesem Kapitel wird zunächst auf die wesentlichen Rahmenbedingungen des lokalen Wohnungsmarktes eingegangen. Sowohl die Lage und die räumlichen Verflechtungen als auch die Wirtschaftsstruktur und die Infrastrukturausstattung vor Ort wirken sich auf die Attraktivität Brunsbüttels als Wohnstandort und damit auch direkt auf die lokale Marktsituation aus. Da im parallel erstellten Integrierten Stadtentwicklungskonzept sämtliche stadtentwicklungsrelevanten Themenfelder detailliert untersucht werden, erfolgt an dieser Stelle nur eine kompakte Zusammenfassung.

Lage und räumliche Verflechtungen

Lage im ländlichen Raum Dithmarschens Die Stadt Brunsbüttel liegt im Südosten des Landkreises Dithmarschen direkt an der Einmündung des Nord-Ostsee-Kanals in die Elbe. Das Umland Brunsbüttels ist ländlich geprägt und vergleichsweise kleinteilig strukturiert. Mit aktuell rund 13.100 Einwohnern und Einwohnerinnen ist Brunsbüttel nach der Kreisstadt Heide die zweitgrößte Stadt Dithmarschens. Weitere größere Städte in der Region sind die 10 km nordwestlich gelegene Stadt Marne und die circa 30 km östlich gelegene Kreisstadt Itzehoe (Kreis Steinburg). Die Metropole Hamburg ist circa 80 km in südöstlicher Richtung entfernt und mit dem Pkw in circa einer Stunde zu erreichen.

Stadtgebiet gering besiedelt Mit einer Fläche von über 65 km² hat Brunsbüttel ein sehr ausgedehntes Stadtgebiet. Von dem Gesamtgebiet sind allerdings nur 21 % als Siedlungs- und Verkehrsfläche ausgewiesen. Der weitaus größte Teil des Stadtgebietes wird als Fläche für die Landwirtschaft genutzt.

Mittelzentrum im ländlichen Raum Gemäß dem Landesentwicklungsplan 2010 des Bundeslandes Schleswig-Holstein gehört die Stadt Brunsbüttel dem Planungsraum IV - Schleswig-Holstein Süd-West an und nimmt in diesem den Rang eines Mittelzentrums ein. Gemeinsam mit den Umlandgemeinden Averlak, Büttel, Eddelak, Landscheide, Kudensee und St. Margarethen bildet das Mittelzentrum Brunsbüttel einen wichti-

gen Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum. Als regionalem Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkt sollen von Brunsbüttel - auch als Wohnstandort - wichtige Entwicklungsimpulse für den ländlichen Raum Süddithmarschens ausgehen.

Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Größter zusammenhängender Industriestandort Norddeutschlands

Die lokale Unternehmens- und Arbeitsplatzstruktur wird durch das verarbeitende Gewerbe dominiert. Als größter zusammenhängender Industriestandort Norddeutschlands ist Brunsbüttel der mit Abstand wichtigste Wirtschafts- und Arbeitsstandort in der gesamten Region. Die zahlreichen großflächigen Gewerbeansiedlungen im Industrie- und Gewerbegebiet auf der südlichen Kanalseite sorgen für ein breites Arbeitsplatzangebot vor Ort. Branchenschwerpunkte liegen in der chemischen Industrie sowie der Energiewirtschaft. Größte Arbeitgeber vor Ort sind unter anderem die Bayer MaterialScience AG, die Sasol Germany GmbH, das Kernkraftwerk Brunsbüttel sowie die Total Bitumen Deutschland GmbH. Im Juni 2010 waren in Brunsbüttel mehr als 5.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort gemeldet. Der Einpendlerüberschuss von über 1.600 Personen veranschaulicht die große Bedeutung Brunsbüttels als Wirtschafts- und Arbeitsstandort in der Region.

Konjunkturelle Schwankungen

Aufgrund der Konzentration der Brunsbütteler Unternehmensstruktur auf wenige, zumeist exportorientierte Branchen ist der Standort Brunsbüttel sehr konjunkturabhängig. Dieses führte in der Vergangenheit immer wieder zu Schwankungen auf dem lokalen Arbeitsmarkt. Innerhalb der vergangenen zehn Jahre hat sich die Arbeitsplatzsituation in Brunsbüttel verschlechtert. Verschiedene Unternehmen gaben den Standort Brunsbüttel auf, andere mussten Arbeitsplätze abbauen. Gegenwärtig hat sich die Entwicklung allerdings stabilisiert. Innerhalb des vergangenen Jahres hat sich die Arbeitslosigkeit verringert und verschiedene Unternehmen planen Betriebsausweitungen am Standort Brunsbüttel.

**„Schleusenmeile
Brunsbüttel“ - tou-
ristisches Potenzial**

Neben dem produzierenden Gewerbe hat der Standort Brunsbüttel aufgrund seiner exponierten Lage an Elbe und Kanal auch touristisches Potenzial. Die Schleusenanlage am Kanal und die vorbeiziehenden großen Schiffe locken jährlich rund 100.000 Besucher in die Stadt. Dieses Potenzial soll künftig noch stärker für die Stadt genutzt werden. Unter dem Motto „Schleusenmeile Brunsbüttel“ wurde ein Zukunftskonzept zur Weiterentwicklung Brunsbüttels - insbesondere als Tourismusstandort - erstellt.

Nahversorgung und Nahverkehr

**Nahversorgung im
Zentrum**

Brunsbüttel verfügt insgesamt über ein breites Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot. Dieses ist allerdings im zentralen innerstädtischen Bereich um die Achse Röntgenstraße/Koogstraße konzentriert. Im Neuen Zentrum an der Röntgenstraße sind zahlreiche großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Entlang der Koogstraße findet sich ein kleinteiliger Einzelhandelsbesatz mit kleineren und mittleren Betrieben. Die Versorgung im zentralen Bereich Brunsbüttels ist also gegeben. In den Randlagen Brunsbüttels ist hingegen kein Nahversorgungsangebot vorhanden. Eine fußläufige Nahversorgung ist hier nicht möglich.



Nahversorgung in der Koogstraße...



...und im Neuen Zentrum

**Eingeschränktes
Busangebot für
Schülerverkehre**

Das fehlende Nahversorgungsangebot in den Wohngebieten am Siedlungsrand stellt insbesondere viele ältere Bewohnerinnen und Bewohner ohne eigenen Pkw vor Probleme, da Brunsbüttel nur über ein sehr eingeschränktes öffentliches Nahverkehrsangebot verfügt. Das lokale Busangebot ist auf die Schülerverkehre aus-

gerichtet, so dass sich der Großteil der Fahrten auf die Morgen- und Mittagsstunden beschränkt.

Fehlender Bahnanschluss Für die Attraktivität als Wohnstandort ist zudem der fehlende Bahnanschluss Brunsbüttels sehr problematisch. Da Brunsbüttel über keine eigene Bahnhaltestelle verfügt, müssen Reisende ohne Pkw auf den Bus umsteigen, was oft zu erheblichen Verlängerungen der Fahrtzeit führt. Reisende aus Hamburg sind beispielsweise gezwungen, in Burg oder St. Michaelisdonn umzusteigen. Für die Strecke, die mit dem Pkw in gut einer Stunde zurückzulegen ist, benötigen Bahn-/Busreisende zwischen 2,5 und 3,5 Stunden.

Bildung, Soziales und Freizeit

Breites Bildungsangebot Brunsbüttel verfügt über ein leistungsfähiges Bildungs- und Betreuungsangebot für Kinder und Jugendliche. Mit einem ausreichenden Angebot an Plätzen in Kindertagesstätten sowie einem mehrgliedrigen Schulangebot (u.a. Gymnasium, Regionalschule) ist Brunsbüttel als Schulstandort gut aufgestellt. Für Fort- und Weiterbildungsangebote gibt es vor Ort eine Volkshochschule und eine Musikschule.

Gute Sozialinfrastruktur Auch das soziale Angebot für verschiedene Zielgruppen ist vor Ort gut ausgebaut. Mit dem Mehrgenerationenhaus/Haus der Jugend, den Angeboten der Kirche und den Wohlfahrtsverbänden vor Ort bestehen leistungsfähige Strukturen. Für bedürftige Bewohnerinnen und Bewohner gibt es in Brunsbüttel eine Tafel zur kostenlosen Essensausgabe, die steigende Kundenzahlen verzeichnet.

Elbforum als lokales Kulturzentrum Auch das Kultur- und Freizeitangebot ist in Brunsbüttel gut ausgebaut. Mit dem Elbforum verfügt die Stadt über ein überregional bekanntes Kultur- und Tagungszentrum, in dem auch die Stadtgalerie untergebracht ist. Nach Ansicht lokaler Akteure fehlen hingegen ausreichend Freizeitmöglichkeiten zur Abendgestaltung für Jugendliche.

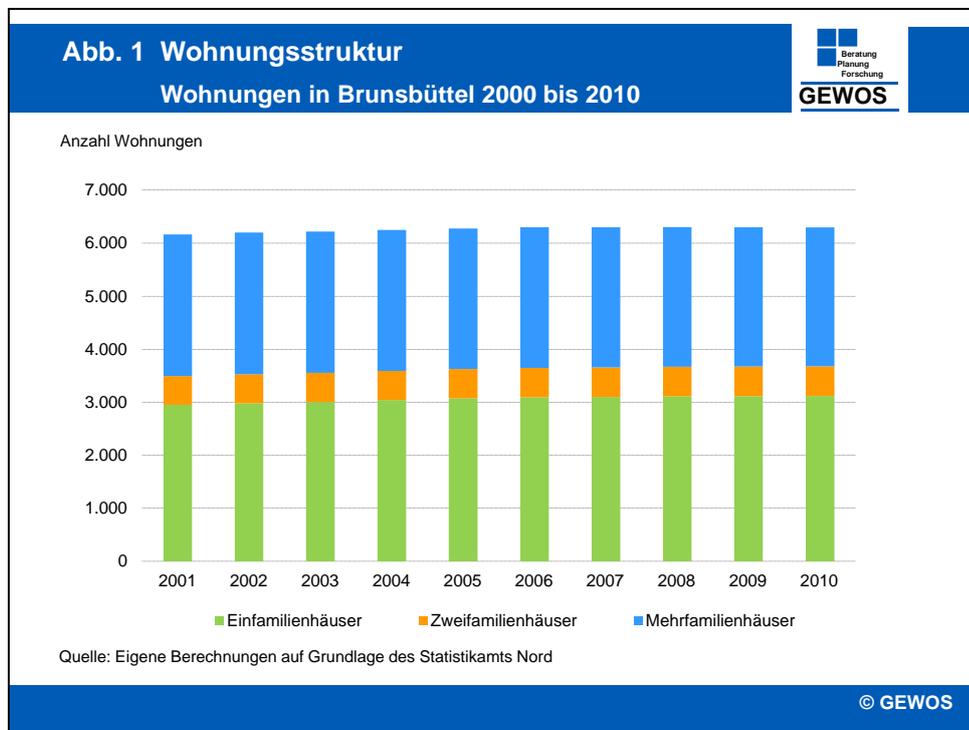
3 Wohnungsangebot in Brunsbüttel

Im Folgenden wird eine Charakterisierung der Angebotsseite des Brunsbütteler Wohnungsmarktes vorgenommen. Hierbei wird zunächst auf die Struktur und Entwicklung des gesamtstädtischen Wohnungsbestandes eingegangen, bevor eine kleinräumige Differenzierung der Brunsbütteler Wohnlagen und eine Bewertung der vorhandenen Baulandpotenziale erfolgen.

3.1 Struktur des Wohnungsbestandes

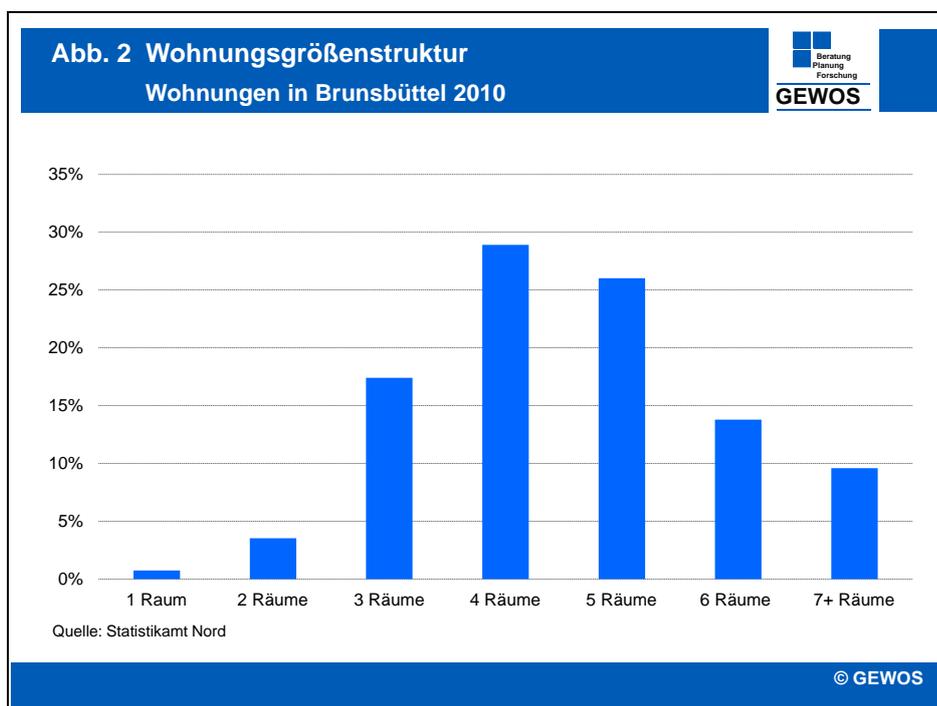
6.300 Wohnungen in Brunsbüttel

Nach Berechnungen von GEWOS, denen Daten aus der Bestandsfortschreibung und zu Baufertigstellungen des Statistikamtes Nord sowie Annahmen zum jährlichen Wohnungsabgang zugrunde liegen, gab es in der Stadt Brunsbüttel im Jahr 2010 insgesamt rund 6.300 Wohnungen. Knapp 60 % dieser Wohnungen entfielen auf das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser und entsprechend gut 40 % auf das Mehrfamilienhaussegment.



Zuwächse im Ein- und Zweifamilienhaussegment

Innerhalb der vergangenen zehn Jahre hat der Wohnungsbestand um knapp 150 Wohnungen bzw. rund 2 % zugenommen. Diese Zuwächse sind allerdings ausschließlich auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment zurückzuführen. Dagegen kam es im Mehrfamilienhaussegment aufgrund von Bestandsabgängen durch Abriss, Umnutzung und Wohnungszusammenlegungen zu einem leichten Rückgang der Wohnungszahl.



Vergleichsweise hoher Anteil großer Wohnungen

Auf dem Brunsbütteler Wohnungsmarkt dominieren größere Wohnungen ab vier Räumen. Während Ein- und Zweiraumwohnungen zusammen weniger als 5 % des Gesamtbestandes ausmachen, entfallen mehr als 50 % auf die Größenklasse der Vier- und Fünfraumwohnungen. Die Dominanz großer Wohnungen ist zum einen auf den hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern zurückzuführen. Zum anderen fallen auch größere Anteile des Geschosswohnungsbaus aus den 1960er und 1970er Jahren in diese Kategorie. In dieser Zeit wurden vornehmlich größere Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau für Arbeiterfamilien mit Kindern realisiert.

**Baualtersstruktur:
Dominanz der
1970/80er Jahre im
Eigenheimsegment**

Die stadtbildprägenden Phasen der städtischen Siedlungsentwicklung spiegeln sich in der Baualtersstruktur des Brunsbütteler Wohnungsbestandes wider. Weite Teile des Eigenheimsegments entstanden in den 1970er und 1980er Jahren, als sich zahlreiche neue Beschäftigte der großen Industrieunternehmen am Standort Brunsbüttel mit ihren Familien in den neuen Eigenheimgebieten niederließen. Beispiele hierfür sind die ausgedehnten Wohngebiete im Südwesten Brunsbüttels - zwischen Süderstraße, Am Soesmenfeld und Blumenring - und auch im östlichen Bereich rund um den Trischenring und die Gustav-Frenssen-Straße/Theodor-Storm-Straße.

Heterogene Baualtersstruktur im Geschosswohnungsbau

Der Geschosswohnungsbau Brunsbüttels ist durch eine heterogene Baualtersstruktur gekennzeichnet. Großteile des heutigen Geschosswohnungsbestandes entstammen sowohl den Nachkriegsjahrzehnten der 1950/60er Jahre mit einer bundesweit sehr intensiven Bautätigkeit als auch den anschließenden Jahrzehnten bis in die späten 1990er Jahre. Die Ursachen für den Wohnungsbau sind in den jeweiligen gesellschaftlichen, demografischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen am Standort Brunsbüttel zu sehen.



Ältere Eigenheime im Bereich Olof-Palme-Allee



Geschosswohnungsbau im Neuen Zentrum

Nachkriegsbestände im Bereich Kippe

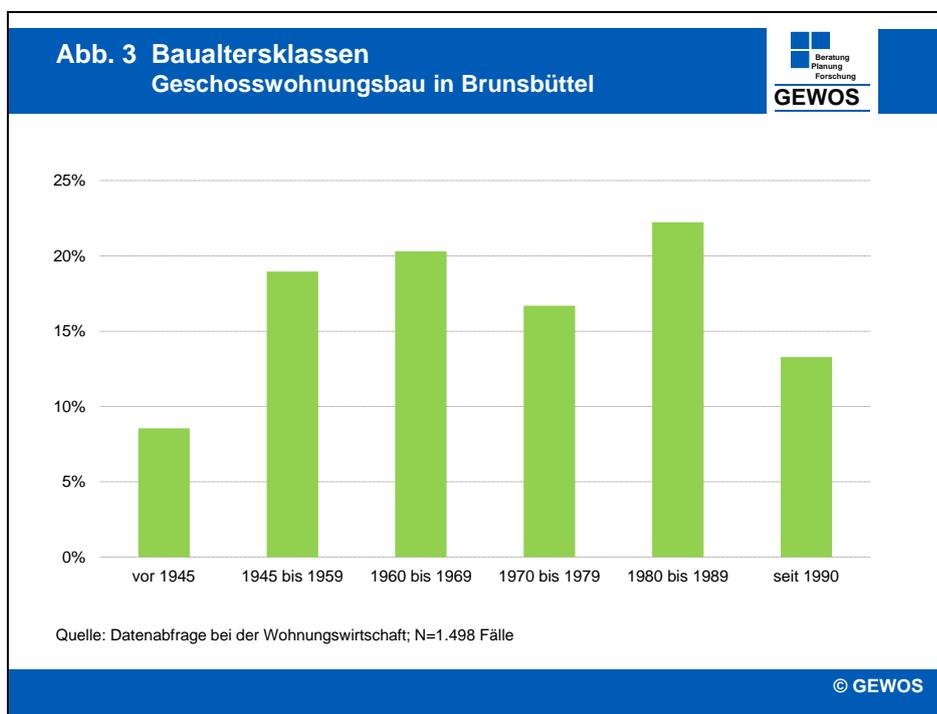
In den ersten rund 15 bis 20 Jahren nach Kriegsende herrschte ein großer Wohnraumbedarf in ganz Deutschland - so auch in Brunsbüttel. Parallel hierzu setzte ein erster Aufschwung des Wirtschaftsstandortes Brunsbüttel ein. Wohnungen aus dieser Zeit sind vermehrt im Bereich Kippe (Schlesierplatz, Berliner Straße und Wurtleutetweute) zu finden.

**1970/80er Jahre:
Mohrsche Weide,
nördliche Kippe**

Die sich weiter entwickelnde Wirtschaft Brunsbüttels und insbesondere die positiven Prognosen in Bezug auf die zukünftige Wirtschaftsentwicklung führten auch in den 1970er und frühen 1980er Jahren zu einer starken Neubautätigkeit im Geschosswohnungsbau. In dieser Baualtersklasse entstanden insbesondere die höher verdichteten Wohnanlagen im Bereich Gorch-Fock-Straße (nördliche Kippe), Mohrsche Weide (Vollmachtweute, Deichgrafenstraße) im Westen und Kurt-Schumacher-Ring im Nordwesten.

**Sozialer Wohn-
nungsbau im Neuen
Zentrum**

In den späten 1980er und 1990er Jahren entstanden im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus und des vermehrten Zuzugs von Menschen aus Osteuropa weitere Geschosswohnungsbestände. Diese konzentrieren sich im Bereich des Neuen Zentrums, rund um den Gutenbergring, die Einsteinstraße und die Albert-Schweitzer-Straße.



3.2 Modernisierungsbedarfe, lokales Miet- und Kaufpreisniveau und gebundener Wohnraum

Differenzierter Zustand des Wohnungsbestandes	Der bauliche Zustand und das Ausstattungsniveau des Brunsbütteler Wohnungsbestandes sind sehr differenziert zu bewerten. Sowohl im privaten Eigenheimsegment als auch im institutionellen Geschosswohnungsbau unterscheiden sich die Modernisierungs- und Ausstattungsniveaus zum Teil erheblich.
Modernisierungstau bei älteren Eigenheimen	Im privaten Eigenheimsegment hängt der bauliche Zustand in erster Linie vom Baualter ab. Jüngere Eigenheime aus den 1990er oder 2000er Jahren sind unproblematisch und befinden sich fast ausschließlich in einem guten oder sehr guten Zustand. Ältere Eigenheime aus den 1970er und 1980er Jahren weisen hingegen oftmals größere bauliche und funktionale Mängel auf und entsprechen vielfach nicht mehr den heutigen Standards. Der Modernisierungsbedarf betrifft sowohl allgemeine bauliche Aspekte - insbesondere die energetische Beschaffenheit - als auch die Ausstattungsstandards (insbesondere Küche und Bad). Da größere Modernisierungsmaßnahmen im privaten Wohnungsbestand vielfach ausbleiben, hat sich bei vielen Objekten mittlerweile ein größerer Modernisierungstau angehäuft. Auch die fehlende Altersgerechtigkeit des Großteils der Bestände wirkt sich negativ aus, da ein Großteil der Erstbezieher dieser Objekte mittlerweile ein höheres Alter erreicht hat und ein langfristiger Verbleib in der angestammten Wohnung entscheidend von deren Altersgerechtigkeit abhängt.
Modernisierungsbedarf und Vermietungsprobleme im Geschosswohnungsbau	Auch der Zustand des Geschosswohnungsbestands in Brunsbüttel muss differenziert betrachtet werden. Insbesondere jüngere Wohngebäude aus den 1980er und 1990er Jahren in zentraler Lage rund um das Neue Zentrum sind unproblematisch und weisen allgemein ausreichende Standards in Bezug auf die bauliche Struktur und den Ausstattungsstandard auf. Dem gegenüber stehen allerdings größere Bestandssegmente, die einen erheblichen baulichen Modernisierungsbedarf aufweisen und für die massive Vermietungsprobleme

bestehen. Dieses betrifft insbesondere den institutionellen Geschosswohnungsbestand - größtenteils des Wohnungsunternehmens Dithmarschen - in den Bereichen „Kippe“ (Gorch-Fock-Straße, Berliner Straße, Wurtleutetweute), „Mohrsche Weide“ (Vollmachtweute, Deichgrafentraße) und „Brunsbüttel-Süd“ (Festgestraße, Karlstraße). In diesen Objekten sind auch vermehrte Leerstände von teilweise bis zu 20 % zu verzeichnen (siehe Kapitel zur Wohnungsmarktbilanz).



Modernisierungsbedürftige MFH in der Wurtleutetweute und in der Gorch-Fock-Straße

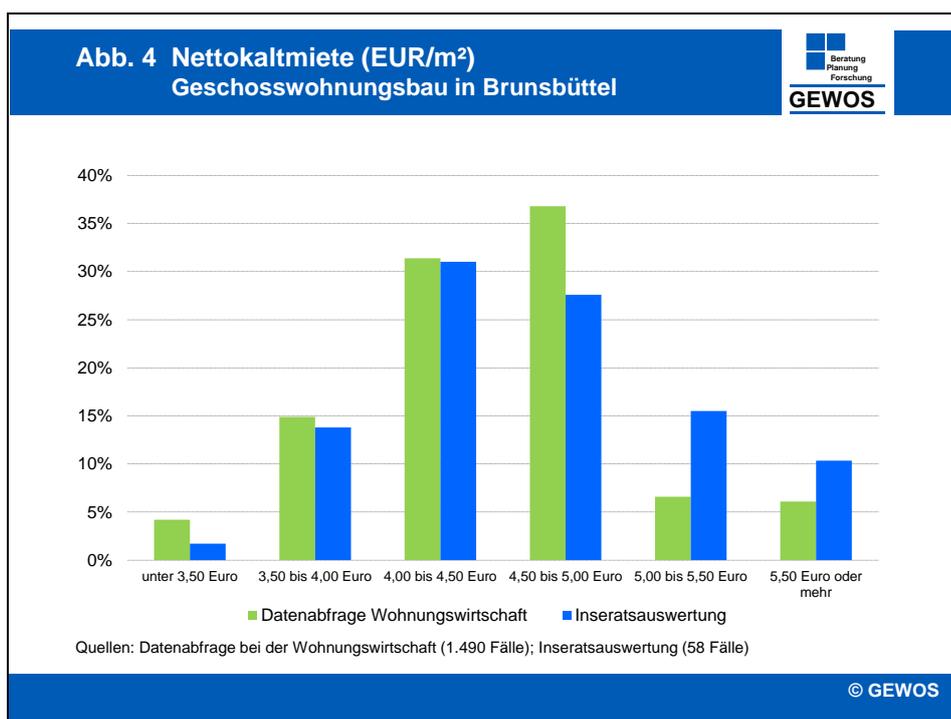
Geringes Mietpreisniveau

Auf dem Brunsbütteler Mietwohnungsmarkt herrscht ein vergleichsweise niedriges Mietpreisniveau vor. Mit Schwerpunkten zwischen vier und fünf Euro pro m² ergaben sowohl die Datenabfrage bei der Wohnungswirtschaft als auch die Auswertung aktueller Mietwohnungsinserate ein niedriges durchschnittliches Niveau der Nettokaltmiete. Dieses betrifft sowohl den gebundenen als auch den frei finanzierten Bestand. In beiden Segmenten liegt das durchschnittliche Mietniveau im institutionellen Bestand bei rund 4,50 Euro pro m² (Datenabfrage Wohnungswirtschaft). Zurückzuführen ist das geringe Mietpreisniveau zum einen auf einen deutlichen Angebotsüberhang auf dem lokalen Mietwohnungsmarkt mit vielen Leerständen (siehe Kapitel zur Wohnungsmarktbilanz) und zum anderen auf das allgemein niedrige Einkommensniveau vieler Mieterhaushalte vor Ort.

Moderates Kaufpreisniveau - regional leicht erhöht

Das Kaufpreisniveau für Wohneigentum in Brunsbüttel gilt - gemäß den Einschätzungen der Marktexperten aus der Region - gegenüber den meisten anderen Städten und Gemeinden in der engeren Umgebung als leicht überdurchschnittlich. Dieses wird insbesondere auf die

gute Versorgungssituation und die funktionale Vielfalt Brunsbüttels, das Arbeitsplatzangebot im nahen Gewerbegebiet sowie die Lage an Elbe und Kanal zurückgeführt. Eine Analyse der aktuellen Angebotspreise für Bestandsobjekte im Rahmen der Inseratsauswertung zeigt allerdings auch für Brunsbüttel ein sehr moderates Kaufpreisniveau. 50 % der Objekte werden für einen Kaufpreis von unter 1.000 Euro pro m² angeboten und nur knapp 15 % der Objekte überschreiten einen Kaufpreis von 1.500 Euro pro m². Nach Aussagen lokaler Makler lassen sich freistehende Eigenheime mit zeitgemäßer Ausstattung bis zu einem Kaufpreis von 150.000 Euro gut vermarkten. Im Bereich von über 150.000 Euro sinken die Vermarktungschancen deutlich.



Wertverluste bei älteren Bestandsimmobilien

Problematisch wird der Vermarktungsprozess, wenn sich bei älteren Eigenheimen - wie oben beschrieben - ein größerer Modernisierungstau eingestellt hat und die Eigentümer den zwischenzeitig eingetretenen Wertverlust ihrer Immobilie nicht akzeptieren. Eine große Diskrepanz zwischen den Kaufpreiserwartungen der Eigentümer und dem realistischen und erzielbaren Marktpreis einer älteren Bestandsimmobilie ist auf dem Brunsbüttele-

ler Wohnungsmarkt immer häufiger zu beobachten. Nach Ansicht von Marktexperten werden solche Fälle in Zukunft noch öfter zu beobachten sein, da aufgrund des fortgeschrittenen Alters vieler Erstbezieher eine große Anzahl dieser Eigenheime auf den Markt kommen wird.

800 gebundene Wohnungen

Der gebundene Mietwohnungsbestand belief sich in Brunsbüttel im Jahr 2010 auf insgesamt knapp 800 Wohnungen bzw. circa 12 % des Gesamtbestandes. Mit über 90 % entfiel hierbei der absolute Großteil der Wohnungen auf den ersten Förderweg. Räumlich konzentrieren sich die gebundenen Wohnungen insbesondere auf die hoch verdichteten Teilbereiche „Mohrsche Weide“ (Vollmachtweute, Deichgrafenstraße), das „Neue Zentrum“ (Gutenbergring, Einsteinstraße, Emil-von-Behring-Straße), die „Kippe“ (Gorch-Fock-Straße) und den Kurt-Schumacher-Ring.



Verringerung bis 2015 um 40 %

Ein Großteil der ursprünglich öffentlich geförderten Wohnungen - insbesondere in weiten Teilen der Kippe - ist mittlerweile aus der Bindung gelaufen. Bis zum Jahr 2015 wird sich der gebundene Bestand um weitere rund 350 Wohnungen bzw. über 40 % verringern.

3.3 Energetische Beschaffenheit

Themenfeld mit großer Aktualität

Vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels nimmt das Themenfeld Energie und Klimaschutz in der öffentlichen Diskussion einen immer größeren Stellenwert ein. Als Reaktion auf den zunehmend anthropogen bedingten Treibhauseffekt hat sich die Bundesregierung das ehrgeizige Ziel gesetzt, die nationalen Klimagasemissionen bis zum Jahr 2020 um 40 % gegenüber dem Stand von 1990 zu senken. Um dieses Ziel erreichen zu können, bedarf es Anstrengungen auf allen Handlungsebenen - auch auf der kommunalen, stadtentwicklungspolitischen Ebene. Hierbei stellt der Wohnungsbestand ein Handlungsfeld dar, in dem nach wie vor große Einsparpotenziale vorhanden sind.

Erhöhter Energieverbrauch im Geschosswohnungsbau

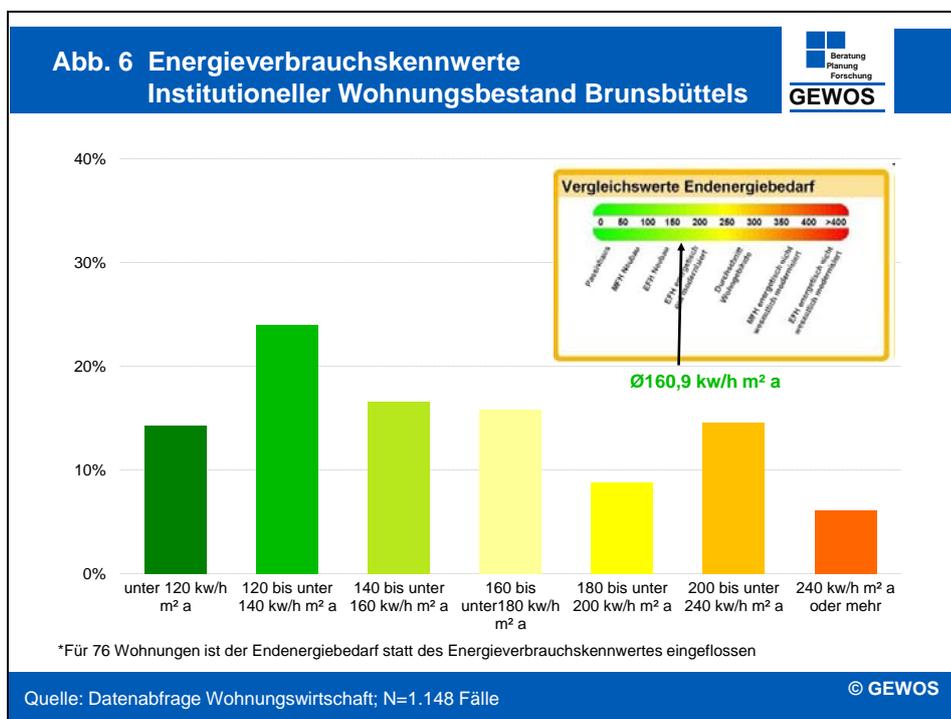
Durch die im Rahmen des Wohnungsmarktkonzeptes durchgeführte Datenabfrage bei der Wohnungswirtschaft können konkrete Rückschlüsse auf die energetische Beschaffenheit des Brunsbütteler Geschosswohnungsbaus gezogen werden. Für die in der Datenabfrage erfassten rund 1.150 Wohnungen wurde ein durchschnittlicher Energieverbrauchskennwert von 160,9 kw/h pro m² und Jahr ermittelt. Hiermit weist der betrachtete Geschosswohnungsbestand Brunsbüttels im landes- und bundesweiten Vergleich einen erhöhten Energieverbrauch auf. Der Durchschnitt der Energieverbrauchskennwerte im Mehrfamilienhaussegment lag nach Angaben der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. im Jahr 2009 bei 150,8 für Schleswig-Holstein und 144,8 für das Bundesgebiet¹.

Hoher Anteil älterer Wohngebäude

Der erhöhte Wert für den betrachteten Bestand Brunsbüttels lässt sich durch den hohen Anteil älterer Baualterklassen aus den 1950er bis 1970er Jahren erklären. Die energetischen Standards lagen zu dieser Zeit deutlich unter den heutigen und nur wenige Objekte wurden seitdem energetisch hochwertig modernisiert. Diese fehlenden modernen Standards lassen sich an bestimmten energetischen Ausstattungsmerkmalen festmachen.

¹ ARGE SH (2011): Masterplan Daseinsvorsorge - Teilbaustein Wohnen. Studie Gebäudetypologie Kreis Nordfriesland. Kiel.

Beispielsweise ist in 80 % der erfassten Wohnungen die Heizungsanlage älter als 15 Jahre. Zudem verfügen nur wenige Objekte über eine moderne Fassadendämmung.

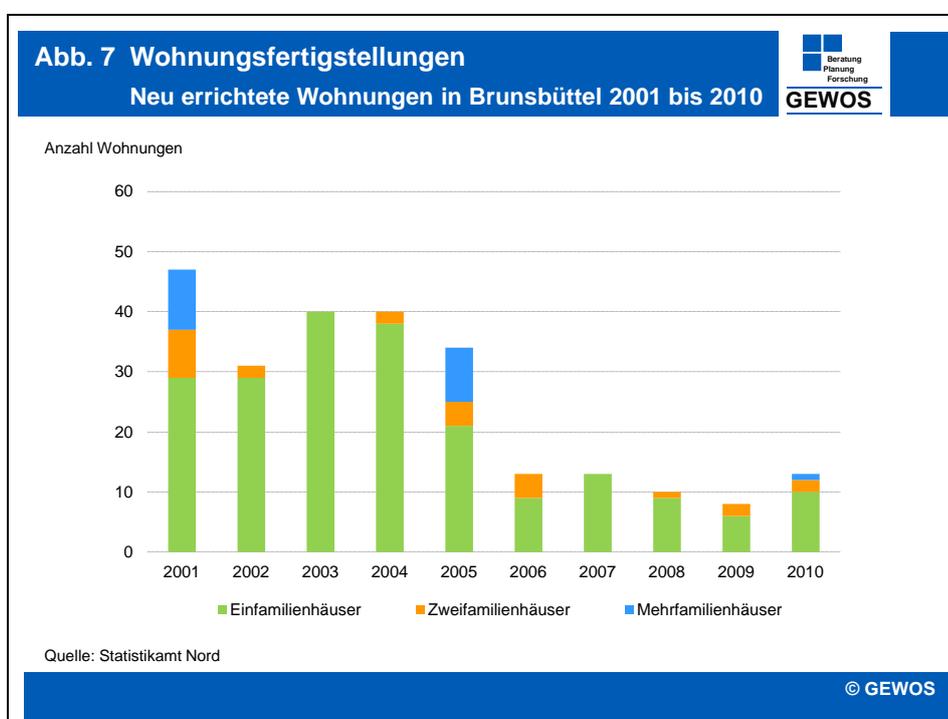


Fehlende Standards im Eigenheimsegment

Für das Ein- und Zweifamilienhaussegment liegen keine konkreten Werte für den Energieverbrauch vor. Allerdings ist angesichts des hohen Anteils älterer Eigenheime und des bereits dargestellten Sanierungsstaus auch hier von einem erhöhten Energieverbrauch auszugehen. Insbesondere die zahlreichen älteren Eigenheime aus den 1970er und 1980er Jahren weisen keine modernen energetischen Standards auf. Fehlende Wärmedämmungen der Fassade, wenig effiziente Heizungsanlagen und veraltete Verglasungen treiben den Energieverbrauch in die Höhe. Wie bereits beschrieben wirken sich diese fehlenden Standards negativ auf das Kaufpreisniveau aus, da die Käufer selbst umfangreiche Investitionen in die neu erworbenen Objekte tätigen müssten, um einen modernen energetischen Gebäudestandard zu erreichen.

3.4 Neubautätigkeit und Wohnbauflächenangebot

Neubautätigkeit auf niedrigem Niveau... Die Neubautätigkeit bewegt sich in Brunsbüttel seit Jahren auf einem sehr niedrigen Niveau. Wurden in den Jahren 2001 bis 2005 durchschnittlich noch circa 40 Wohnungen pro Jahr errichtet, sank die Anzahl der Fertigstellungen in den Jahren 2006 bis 2010 auf rund zehn Wohnungen jährlich ab. Bis auf einzelne Fertigstellungen im Mehrfamilienhaussegment in den Jahren 2001 und 2005 konzentrierte sich die Bautätigkeit dabei ausschließlich auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment.



...zurückzuführen auf entspannte Marktsituation

Zurückzuführen sind die geringen Fertigstellungszahlen auf eine sehr entspannte Marktlage mit leichten Angebotsüberhängen im Ein- und Zweifamilienhaussegment und zum Teil erheblichen Leerständen im Mehrfamilienhaussegment (siehe Ausführungen zur Wohnungsmarktbilanz in Kapitel 5). In Zukunft ist angesichts einer rückläufigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung (siehe Ausführungen zur Haushaltsprognose in Kapitel 5) und vieler auf den Markt kommender älterer Bestandsimmobilien mit einer weiteren Marktentspannung zu rechnen. Somit ist also auch für die Zukunft nur von

einer moderaten Neubautätigkeit im Rahmen eines qualitativen (Ersatz-)Neubaus auszugehen.

**Begrenztes Angebot an Bauplätzen:
Baugebiet Johannes-Brahms-Straße**

Das aktuelle Angebot an baureifen Wohnbauflächen in Brunsbüttel ist begrenzt. Die Vermarktung des Neubaugebietes Boy-Lornsen-Ring am westlichen Stadtrand ist mittlerweile vollständig abgeschlossen. Das aktuell größte Potenzial mit noch 18 freien Bauflächen befindet sich im städtischen Wohngebiet an der Johannes-Brahms-Straße, das sich südlich an das Stadtzentrum um die Koogstraße anschließt. Das Wohngebiet weist mit der Nähe zum Stadtzentrum und zu den Kanalschleusen eine große Lagequalität auf. Bisher konnte in dem Gebiet nur rund ein Drittel der Bauplätze veräußert werden. Lokale Marktexperten führen dieses auf die vergleichsweise hohen Bodenpreise zurück. Der Grundstückspreis für die 600 bis 745 m² großen Bauplätze liegt bei 99,50 Euro pro m². Im Vergleich hierzu stehen Grundstückspreise von circa 60,00 Euro pro m² im kürzlich vermarkteten Baugebiet Boy-Lornsen-Ring.



Neubaugebiet Johannes-Brahms-Straße



Entwickeltes Gebiet Boy-Lornsen-Ring

**Einzelne Bauplätze
in Streulagen**

Darüber hinaus befinden sich einzelne verstreute Bauplätze in bestehenden Wohnlagen, unter anderem im Blumenring (ein Bauplatz für ein Einfamilienhaus), an der Albert-Schweitzer-Straße (10.300 m² Grundfläche für Mischbebauung), an der Segelmacherstraße (drei Bauplätze für Einfamilienhäuser) und in der Straße Am Fleth (ein Bauplatz für ein Einfamilienhaus).

**Ausreichend
Wohnbauflächen im
FNP**

Zusätzlich zu den bereits in Entwicklung befindlichen Bauplätzen für eine Wohnbebauung sind im Flächennutzungsplan großflächige Potenzialflächen für Wohnbe-

bauung aufgeführt. Die Flächen schließen sich im Westen an die bestehende Siedlungsgrenze an und werden aktuell größtenteils als Ackerland genutzt. Die Flächenpotenziale sind in Bezug auf die erwartete Haushaltsentwicklung und den Neubaubedarf ausreichend.

3.5 Räumliche Differenzierung des Wohnungsmarktes

Kleinräumige Gliederung des Wohnungsmarktes

Um kleinräumige Aussagen zum Brunsbütteler Wohnungsmarkt machen zu können, hat GEWOS das zusammenhängende Siedlungsgebiet Brunsbüttels in einzelne Wohnlagen räumlich differenziert. Für diese insgesamt elf Teilräume können Aussagen zum Gebäudebestand und zur Bewohnerstruktur gemacht werden. Der vorgenommenen kleinräumigen Gliederung wurden funktionale und städtebauliche Gemeinsamkeiten in den Teilräumen sowie stadtstrukturelle Trennlinien mit Barrierewirkung - wie zum Beispiel Verkehrsachsen - zugrunde gelegt.

Fokussierung auf zusammenhängenden Siedlungsbereich

Anzumerken ist, dass die Ortsteile Brunsbüttels außerhalb des zusammenhängenden Siedlungskerns (z.B. Blangenmoor-Lehe, Westerbüttel, Westerbelmhusen) nicht in die kleinräumige Gliederung einbezogen wurden. Diese gewachsenen Ortsteile weisen keinen besonderen wohnungswirtschaftlichen Handlungsbedarf auf, der einer näheren Analyse im Sinne einer kleinräumigen Wohnungsmarktbetrachtung bedarf. Außerhalb des Siedlungskerns - aber noch innerhalb des Brunsbütteler Stadtgebietes - leben mit 1.170 Menschen aktuell rund 9 % der städtischen Gesamtbevölkerung. In der städtischen Statistik werden für diesen Bereich insgesamt 1.220 Wohngebäude geführt.

1. Historischer Ortskern

Der historische Ortskern - ganz im Südwesten an der Siedlungsgrenze Brunsbüttels gelegen - ist durch eine kleinteilige, ältere Wohnbebauung mit Gebäuden aus dem späten 19. und frühen 20. Jahrhundert gekennzeichnet. Für den Teilbereich besteht kein quartiersbezogener Handlungsbedarf, jedoch weisen mehrere Gebäude aufgrund des Baualters einen erhöhten Modernisierungsbedarf auf. In dem Teilbereich wohnen insge-

samt rund 470 Personen in circa 180 Wohngebäuden. Größere Leerstände gibt es im Teilbereich nicht.

2. Olof-Palme- Allee/Blumenring

Beim Teilbereich 2 handelt sich um ein Wohngebiet mit einer sehr heterogenen Bebauung. Der überwiegende Teil des Gebietes ist durch eine aufgelockerte Ein- und Zweifamilienhausbebauung gekennzeichnet, wobei sich die Lagen hinsichtlich des vorherrschenden Baualters und damit auch der prägenden Bebauung zum Teil deutlich unterscheiden. Der südwestliche Teilbereich des Gebietes - insbesondere der Bereich um die Deichstraße - ist überwiegend durch eine kleinteilige Einfamilienhausbebauung aus der Vorkriegszeit gekennzeichnet und städtebaulich eng mit dem historischen Zentrum verbunden. Der zentrale Teilbereich um die Föhler Straße, Nordstrander Straße und Sylter Straße ist durch eine überwiegend aufgelockerte und großzügige Einfamilienhausbebauung aus den 1970er und 1980er Jahren mit einer vergleichsweise gehobenen Ausstattung gekennzeichnet. Mittlerweile hat sich bei mehreren dieser Gebäude ein gewisser Sanierungsstau angesammelt. Viele Erstbezieher befinden sich bereits im Seniorenalter, so dass in naher Zukunft eine Reihe an Objekten auf den Markt kommen wird. Die Teilbereiche Blumenring/Narzissenweg sowie Grödeweg wurden hingegen erst in den vergangenen Jahren neu bebaut. Diese Bereiche sind durch eine neuwertige Einfamilienhausbebauung geprägt. Entlang der Straße Am Soesmenfeld sind mehrere größere Wohnblöcke der Deutschen Annington in das Wohngebiet integriert. Bei ihnen lässt sich ein größerer Modernisierungsbedarf feststellen. In dem Gebiet leben insgesamt rund 1.760 Personen in 590 Wohngebäuden.

3. Am Boßelkamp/ Süderstraße

Das Gebiet Am Boßelkamp/Süderstraße setzt sich aus zwei unterschiedlichen, jeweils sehr homogen bebauten Teilbereichen zusammen. Die westlich gelegene Bebauung rund um die Straßen Am Doktorgraben und Am Boßelkamp ist durch eine sehr charakteristische, kleinteilige Nachkriegsbebauung geprägt. Der östlich gelegene Teilbereich rund um die Ringstrukturen der Wulfsebrand-Straße und dem Siemenweg entstammt hinge-

gen der Zeit Ende der 1970er bzw. Anfang der 1980er Jahre, als in diesem Bereich planmäßig Bevölkerung von der Brunsbütteler Südseite angesiedelt wurde. Im Gebiet Nummer 3 leben insgesamt rund 520 Menschen in circa 180 Wohngebäuden.

4. Mohrsche Weide

Das Gebiet „Mohrsche Weide“ ist geprägt durch eine verdichtete Wohnbebauung mit mehrgeschossigen Zeilen und Wohnhochhäusern entlang der Deichgrafenstraße und Vollmachtweute, die durch eine geringer verdichtete Einfamilienhausbebauung umschlossen wird. Die Mehrfamilienhausbebauung im zentralen Bereich stammt aus den 1970er Jahren und weist teilweise erhöhten Modernisierungsbedarf sowie Leerstandsquoten von bis zu 20 % auf. Die Einfamilienhausbebauung ist gerade im Vergleich zum Teilbereich 2 weniger hochwertig. In dem Gebiet leben rund 450 Personen in 100 Wohngebäuden.



Oesterstraße (1 - Historischer Ortskern)



Soesmenhusen (2 - Olof-Palme-Allee/
Blumenring)

Karte 1: Kleinräumige Gliederung der Wohnlagen Brunsbüttels



5. Boy-Lornsen-Ring Der Teilbereich 5 besteht im Wesentlichen aus dem Neubaugebiet Boy-Lornsen-Ring, das erst kürzlich vollständig entwickelt worden ist. Das Neubaugebiet ist gekennzeichnet durch eine neuwertige Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit einer relativ kleinteiligen Parzellierung. Die Entwicklung des Gebietes verlief unproblematisch, Leerstände sind nicht auszumachen. Zusätzlich zu dem Neubaugebiet wurden auch die Wohngebäude auf der östlichen Seite der Straße Am Fleth dem Teilbereich zugeordnet. Insgesamt leben in dem Gebiet 260 Personen in 100 Wohngebäuden.

6. Neues Zentrum Bei dem „Neuen Zentrum“ handelt es sich um den zentralen Teilbereich Brunsbüttels, der seit den 1980er Jahren zu einem neuen innerstädtischen Versorgungsbereich mit zahlreichen großflächigen Einzelhandelsansiedlungen entwickelt wurde. In Teilen des Neuen Zentrums ist auch Wohnfunktion angesiedelt. Hier leben insgesamt 1.300 Menschen in rund 280 Wohngebäuden. Im westlichen Bereich rund um die Einsteinstraße, den Gutenbergring und die Emil-von-Behring-Straße dominiert Geschosswohnungsbau mit größeren Wohnzeilen aus den 1980er und 1990er Jahren. Im östlichen Teilbereich herrscht hingegen eine aufgelockerte, teilweise bereits ältere Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern vor. Nennenswerte bauliche Defizite oder Wohnungsleerstände bestehen in dem Gebiet nicht.



Albert-Schweitzer-Straße (6 - Neues Zentrum)



Vollmachtweute (4 - „Mohrsche Weide“)

7. An der Sprante Das Gebiet „An der Sprante“ schließt sich in nördlicher Richtung an das Neue Zentrum an. Das Gebiet ist in den 1980er und 1990er Jahren mit vier größeren Ringstrukturen planmäßig angelegt wurden. In drei Ringen domi-

niert eine aufgelockerte Ein- und Zweifamilienhausstruktur, einzig im Kurt-Schumacher-Ring stechen dreigeschossige Wohnzeilen hervor. Das Gebiet kann insgesamt als unproblematisch beschrieben werden, auch im Geschosswohnungsbau sind keine nennenswerten Leerstände zu verzeichnen. Insgesamt leben in diesem Teilbereich rund 1.200 Menschen in circa 410 Gebäuden.

8. Am Belmermoor/ Töpferstraße

Das Gebiet Am Belmermoor/Töpferstraße schließt sich nordwestlich an das bestehende Gewerbegebiet an der Eddelaker Straße an. Das Gebiet ist durch eine aufgelockerte Ein- und Zweifamilienhausbebauung charakterisiert. Größere Teile der Bebauung sind relativ neuwertig (1990er/2000er Jahre) und befinden sich dementsprechend in einem guten Zustand. Strukturelle Leerstände sind im Gebiet nicht auszumachen. In dem Gebiet leben insgesamt rund 1.100 Menschen in 400 Wohngebäuden.

9. Kippe

Bei der „Kippe“ handelt es sich um ein Brunsbütteler Wohngebiet im Nordosten des Brunsbütteler Siedlungsgebietes, für das vermehrter Handlungsbedarf festzustellen ist. Weite Teile der Kippe - rund um die größeren Straßen Wurtleuteweute, Berliner Straße, Gorch-Fock-Straße - sind durch Geschosswohnungsbau aus den 1950er bis 1970er Jahren geprägt. Die Gebäude befinden sich teilweise in einem sehr schlechten Zustand und weisen erhöhte Leerstände von bis zu 20 % auf. Für diese Gebäude besteht erhöhter Modernisierungs- bzw. Rückbaubedarf. Entlang der kleineren Seitenstraßen (Friesenstraße, Pommernweg, Thüringer Weg) dominieren kleinere Gebäudeeinheiten, die überwiegend gepflegt sind. Im Gebiet Kippe leben aktuell 1.740 Personen in 440 Wohngebäuden.

10. Beamtenviertel

Das so genannte „Beamtenviertel“ ist ein besonderes Wohngebiet, das sich durch seine hohen baulichen Qualitäten von der Umgebung absetzt. In dem Bereich Kautzstraße, Scholerstraße, Delbrückstraße, Wurtleuteweute fallen ältere Mehrfamilien- und Doppelhäuser aus der Zeit vor dem ersten Weltkrieg auf. Mit einer unverwechselbaren baulichen Struktur und Fassadenge-

staltung setzen sich diese positiv ab. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Bedeutung und Schutzwürdigkeit der baulichen Strukturen hat die Stadt Brunsbüttel für diesen Bereich im Jahr 2004 eine Erhaltungssatzung erlassen. Der Teilbereich wurde im Wohnungsmarktkonzept etwas großzügiger abgegrenzt. Zusätzlich zu dem Geltungsbereich der Erhaltungssatzung zwischen Kautzstraße, Delbrückstraße und Wurtleutetweute wurden auch die baulich sehr attraktiven Wohnlagen um die Bojestraße in den Teilbereich mitaufgenommen. Aufgrund der hohen baulichen Qualitäten und der zentralen Lage neben der Koogstraße und dem Kanal ist das Beamtenviertel bei der Bevölkerung Brunsbüttels sehr beliebt. Nennenswerte Leerstände sind nicht vorhanden. Insgesamt leben in den rund 240 Wohngebäuden 850 Personen.

**11. Koogstraße/
Gustav-Frenssen-
Straße**

Der Bereich zwischen der Koogstraße im Norden und dem Elbufer im Süden, zwischen Brake im Westen und Kanalmündung im Osten ist hinsichtlich der wohnbaulichen Strukturen und vorherrschenden Baualtersklassen eher heterogen. Bei der Koogstraße handelt es sich um die zentrale Einkaufsstraße Brunsbüttels, in der die Wohnfunktion nur eine Nebenrolle spielt. Südlich schließen sich beliebte und vergleichsweise höherpreisige Wohnlagen rund um den Trischenring und die Goethestraße an. Hier entsteht aktuell auch das neue städtische Baugebiet an der Johannes-Brahms-Straße. Auch die Wohnlagen im Westen und Südwesten des Teilbereiches rund um die Gustav-Frenssen-Straße und die Klaus-Groth-Straße sind beliebt, hinsichtlich der Dimensionierung allerdings etwas kleinteiliger. In dem Teilbereich leben rund 1.450 Menschen in circa 520 Wohngebäuden.

**12. Brunsbüttel-Süd:
Stadtteil mit erheblichem Handlungsbedarf**

Der Teilbereich Brunsbüttel-Süd ist hinsichtlich der funktionalen sowie der wohn- und städtebaulichen Qualitäten als ein Gebiet mit erheblichem Handlungsbedarf einzuschätzen. Die „Südseite“ Brunsbüttels (das Stadtgebiet östlich des Nord-Ostsee-Kanals) wird durch das große Industrie-/Gewerbegebiet mit seinen zahlreichen großflächigen und zum Teil stark emittierenden Produktions-

betrieben dominiert. Die Wohnnutzung nimmt hier eine untergeordnete Rolle ein und steht prinzipiell im Widerspruch zu der gewerblichen Nutzung - insbesondere in Bezug auf neue Gewerbeansiedlungen. Räumlich ist die Wohnfunktion in Brunsbüttel-Süd auf einen kleinen Teilbereich in Nähe des Kanals zwischen Holstenring im Norden und Frischstraße im Süden, Cuxhavener Straße im Westen und Westertweute/Schleswiger Straße im Osten begrenzt. Die bestehenden Wohngebäude sind hinsichtlich ihrer baulichen Qualitäten und ihrer Nutzungsintensität sehr heterogen. Gepflegte, relativ neuwertige Einfamilienhäuser mit hohem Wohnwert an der Frischstraße und der Westertweute sind genauso vorhanden wie eine modernisierungsbedürftige Blockrandbebauung und ältere, ungepflegte Wohnzeilen im Bereich Festgestraße, Karlstraße, Kanalstraße.



Agnes-Miegel-Weg (10 - „Kippe“)



Alte Chaussee (12 - Brunsbüttel-Süd)

Bauliche, funktionale und soziale Defizite

Die Infrastrukturausstattung vor Ort ist mangelhaft. Als nennenswerte Infrastrukturen sind lediglich ein Bäcker und eine Kita zu nennen. Die Einwohnerinnen und Einwohner sind gezwungen, zur Grundversorgung mit der Fähre auf die Nordseite Brunsbüttels auszuweichen. Das Image der so genannten „Südseite“ ist ebenfalls negativ. Ein erhöhter Anteil an Geringverdienern und Menschen mit Migrationshintergrund, die fehlenden baulichen Qualitäten, die Nähe zum emittierenden Gewerbe und die schlechte Versorgungssituation haben zu einer negativen Außenwahrnehmung dieses Stadtteils geführt.

Wohnstandort für Geringverdiener

Aufgrund der fehlenden Qualitäten stellt Brunsbüttel-Süd nur für wenige Bewohnerinnen und Bewohner eine Option als Wohnstandort dar. Neben alteingesessenen Ei-

genheimern schätzen vor allem Geringverdiener den Stadtteil als Gebiet mit einem sehr niedrigen Miet- und Kaufpreisniveau. Aufgrund der geringen Wohnkosten haben sich viele Geringverdiener in den Mietobjekten in Brunsbüttel-Süd niedergelassen. Nach Aussage der lokalen Vermieter bestehen hierdurch keine größeren Probleme in Bezug auf die Vermietungssituation bzw. das Leerstandsniveau. Das geringe Mietniveau lässt allerdings kaum Spielräume für Investitionen in die Bestände zu. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, wie die weitere Entwicklung Brunsbüttel-Süds als Wohnstandort aussehen soll. Aktuell leben in Brunsbüttel-Süd rund 880 Menschen in 260 Wohngebäuden. Entwicklungsszenarien für die Zukunft dieses Teilbereiches werden im Handlungskonzept in Kapitel 8.5 entwickelt.

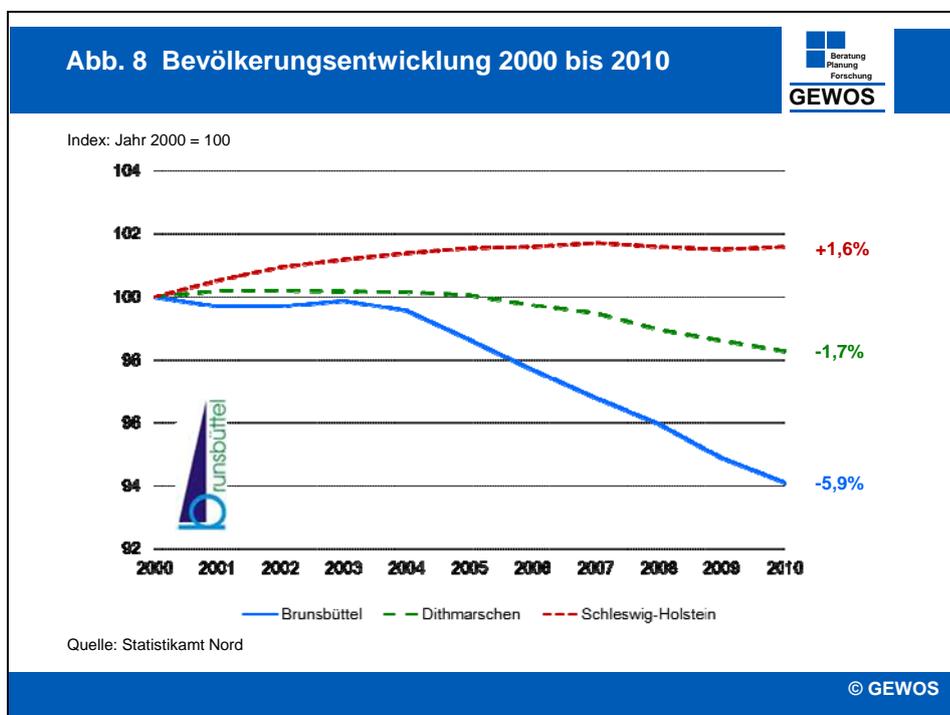
4 Wohnungsnachfrage in Brunsbüttel

Der vorgenommenen Charakterisierung des Brunsbütteler Wohnungsangebotes wird im folgenden Kapitel die lokale Wohnungsnachfrage gegenübergestellt. Hierbei wird zunächst auf die Entwicklung der vergangenen Jahre und die aktuell vorherrschende Alters- und Sozialstruktur eingegangen, bevor in einem nächsten Schritt die erwartete Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bis zum Jahr 2025 dargestellt wird.

4.1 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

Negative Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Brunsbüttel verzeichnete im Zeitraum der vergangenen zehn Jahre erhebliche Bevölkerungsverluste. Während das Land Schleswig-Holstein in den Jahren 2000 bis 2010 leichte Bevölkerungsgewinne von knapp 2 % verbuchen konnte, ging die Einwohnerzahl Brunsbüttels im gleichen Zeitraum um rund 6 % bzw. über 800 Einwohner/Innen auf rund 13.100 Einwohner/Innen zurück.

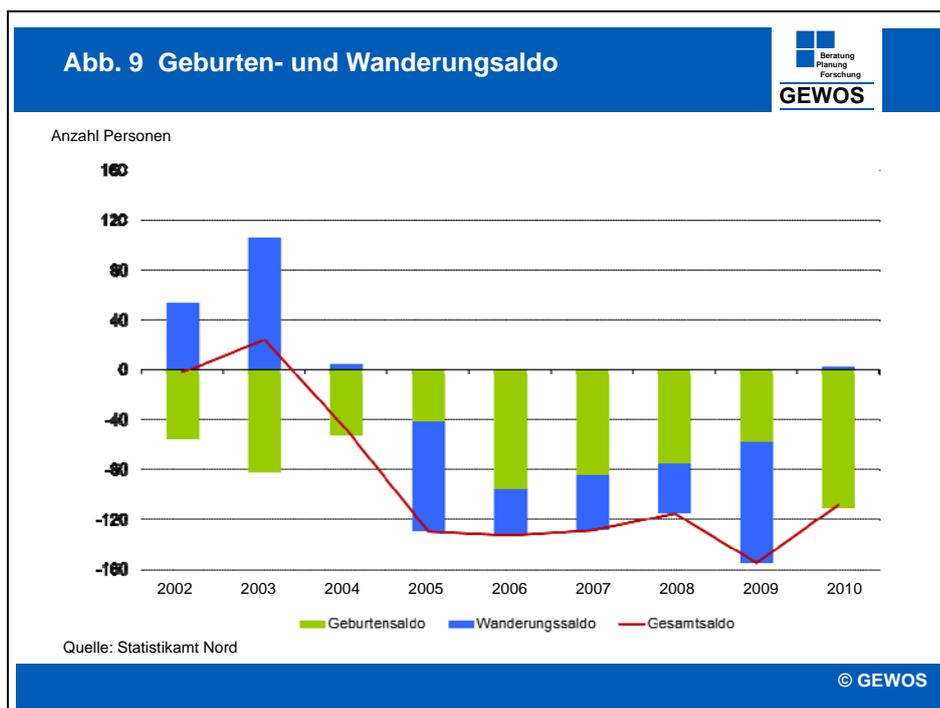


Größere Bevölkerungsverluste seit 2004

Während die Bevölkerungsentwicklung in den Jahren 2000 bis 2003 stabil verlief, zeigte sich seit 2004 mit einem Rückgang von jährlich 100 bis 150 Personen ein deutlich negativer Trend.

Negativer Geburtensaldo

Diese Bevölkerungsverluste resultieren zum einen aus einer konstant negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Wie auch im allgemeinen Bundesdurchschnitt seit Jahrzehnten zu beobachten ist, sterben in Brunsbüttel jedes Jahr mehr Menschen als neue geboren werden. Während im jährlichen Durchschnitt der Jahre 2000 bis 2010 in Brunsbüttel über zwölf Todesfälle je 1.000 Einwohner/Innen zu verzeichnen waren, konnten im gleichen Zeitraum jährlich nur knapp acht Geburten je 1.000 Einwohner/Innen registriert werden.



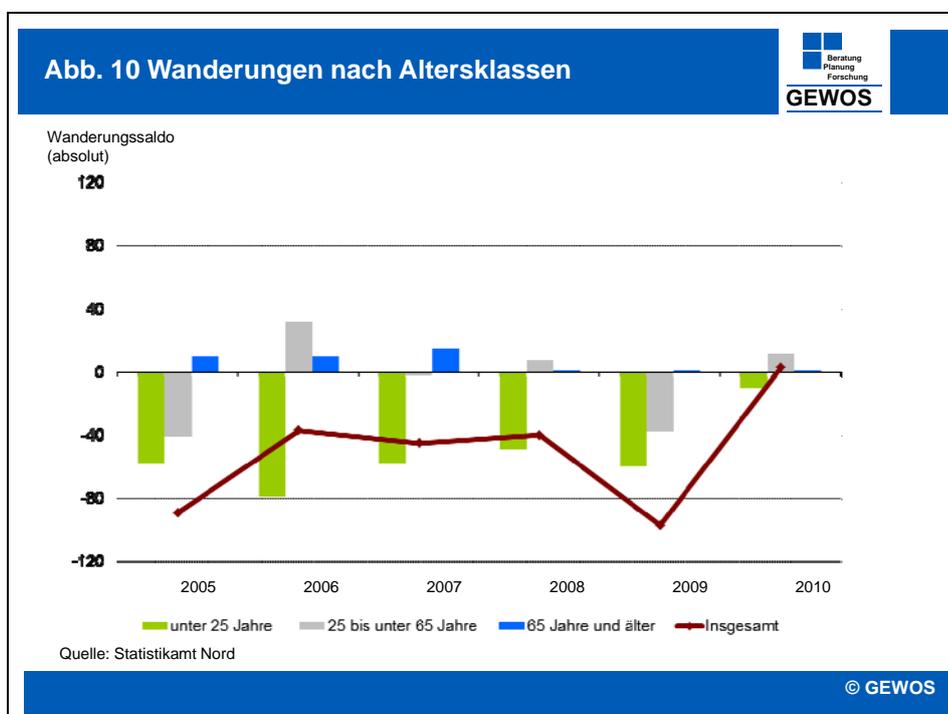
...und seit 2005 konstante Wanderungsverluste

Diese negative natürliche Bevölkerungsentwicklung konnte in den Jahren 2002 und 2003 durch zum Teil kräftige Wanderungsüberschüsse ausgeglichen werden. In den darauffolgenden Jahren setzte allerdings eine Trendumkehr ein und Brunsbüttel verzeichnete zum Teil kräftige Wanderungsverluste von bis zu 100 Einwohnern/Einwohnerinnen jährlich. Im Jahr 2010 erreichte die

Stadt erstmals wieder eine ausgeglichene Wanderungsbilanz.

Altersselektive Wanderungen: Abwanderung jüngerer Menschen

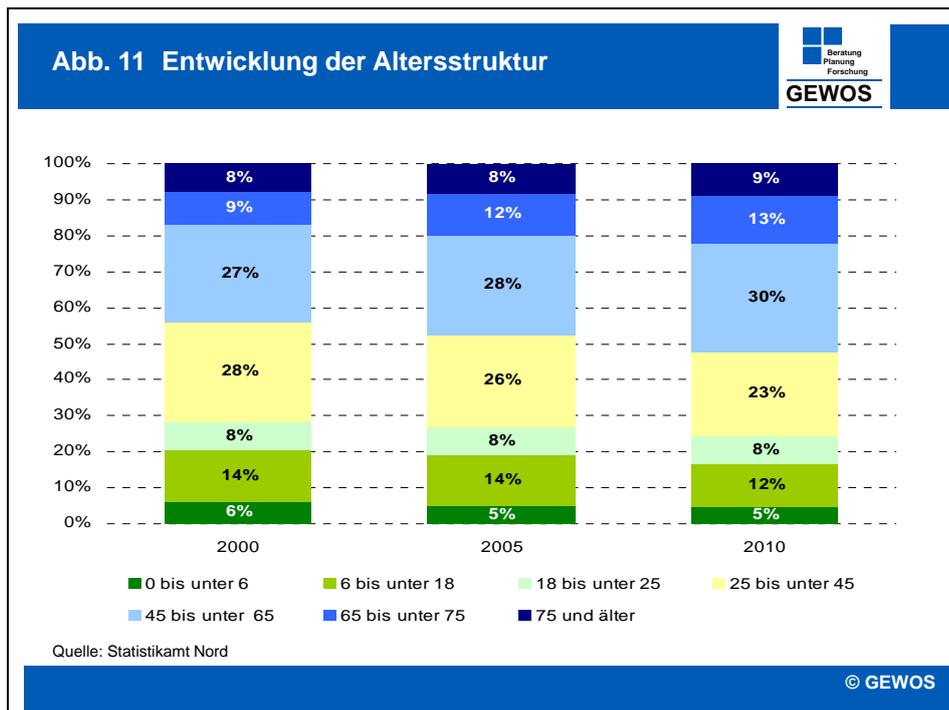
Eine nach Altersklassen differenzierte Betrachtung der Wanderungsbewegungen von und nach Brunsbüttel offenbart eine problematische demografische Entwicklung, der die Stadt seit Jahren unterliegt. Während bei der älteren Generation ab 65 Jahren in den vergangenen Jahren ein ausgeglichener Wanderungssaldo mit leichten Wanderungsgewinnen zu verzeichnen war, ist die Stadt von einer erheblichen Abwanderung jüngerer Einwohner/Innen bis 25 Jahren betroffen. Ältere Menschen schätzen das Mittelzentrum Brunsbüttel als Wohnstandort mit einer guten Versorgungsinfrastruktur inmitten der landschaftlich reizvollen Region Dithmarschens. Jüngere Einwohner/Innen sehen hingegen nach Abschluss der Schule keine berufliche Perspektive in der Region und wandern zu Ausbildungs-/Arbeitszwecken ab. Ihre Zielorte sind vor allem die größeren Zentren wie Hamburg mit einem breiten Arbeitsplatzangebot und einer differenzierten (Aus-)Bildungsinfrastruktur.



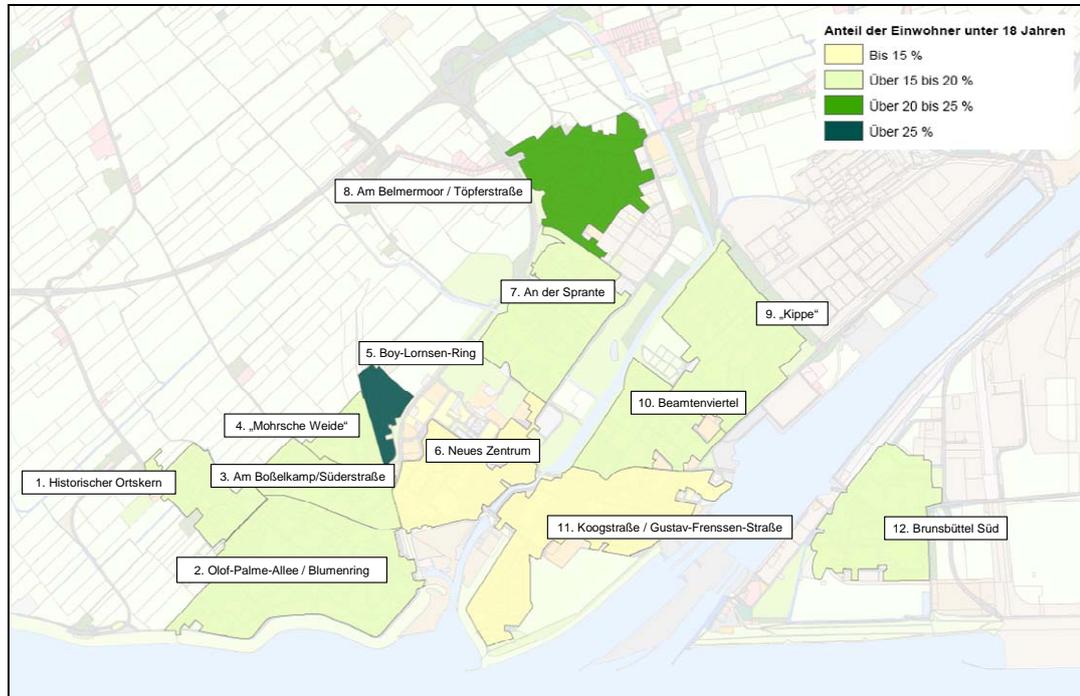
4.2 Alters- und Sozialstruktur

Bedeutungsgewinn der älteren Generation

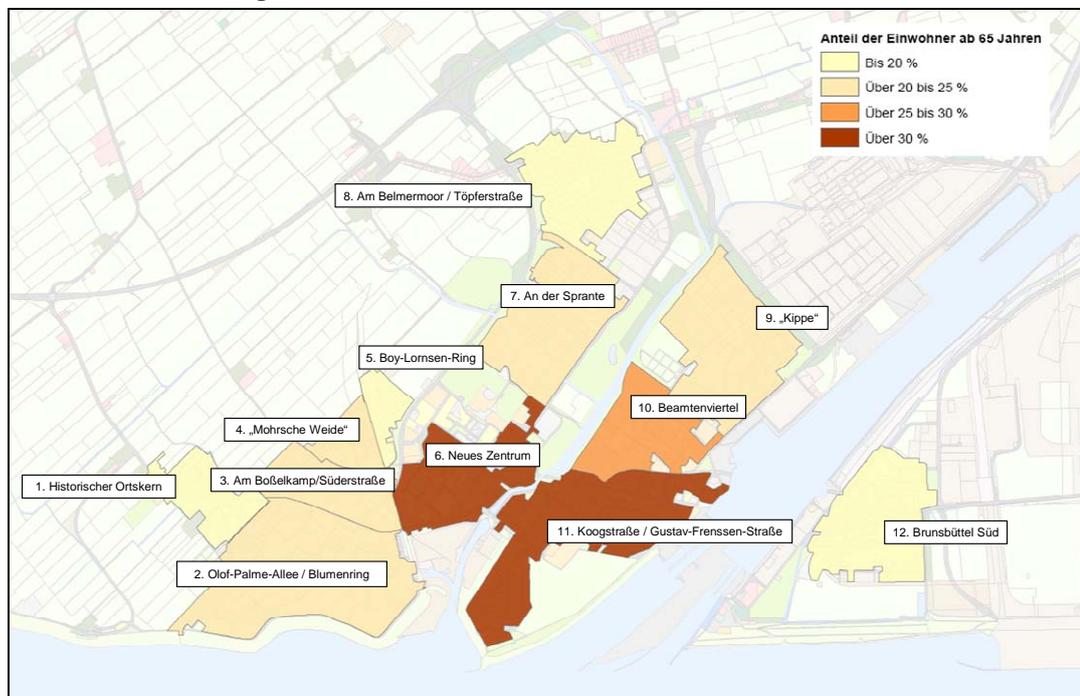
Die dargestellten altersselektiven Wanderungsprozesse führen in Verbindung mit den seit Jahren geringen Geburtenzahlen zu einer fortschreitenden Bevölkerungsalterung. Während der Anteil der jüngeren Personen unter 25 Jahren an der Gesamtbevölkerung in den Jahren 2000 bis 2010 um rund 3 %-Punkte sank, nahm der Anteil der 65-Jährigen und Älteren im gleichen Zeitraum um rund 5 %-Punkte zu. Auffällig sind zudem die Altersverschiebungen in den mittleren Altersklassen. Der Anteil der potenziellen Eigentumsbildner zwischen 25 und 45 Jahren nahm um 5 %-Punkte ab, wohingegen der Anteil der Best-Ager zwischen 45 und 65 Jahren um 3 %-Punkte anstieg.



Karte 2: Kleinräumige Altersstruktur – Bewohner/Innen unter 18 Jahren



Karte 3: Kleinräumige Altersstruktur – Bewohner/Innen ab 65 Jahren



Kleinräumige Unterschiede in der Altersstruktur

Innerhalb des Brunsbütteler Stadtgebietes bestehen kleinräumige Unterschiede hinsichtlich der vorherrschenden Altersstruktur. Die jüngeren Eigenheimgebiete wie der Boy-Lornsen-Ring im Westen oder das Gebiet Am Belmermoor/Töpferstraße am nördlichen Stadtrand weisen mit 9 bzw. 10 % sehr geringe Anteile von Personen ab 65 Jahren auf, wohingegen der Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren mit über 25 bzw. 21 % deutlich erhöht ist. Anders sieht die Altersstruktur beispielsweise im Neuen Zentrum aus. In dem verdichteten, zentral gelegenen Mischgebiet ist mit einem Bevölkerungsanteil von rund 32 % ein deutlich überdurchschnittlicher Seniorenanteil festzustellen. Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren sind mit einem Anteil von 12 % hingegen nur gering vertreten. Auch die höher verdichteten Wohngebiete Kippe und Mohrsche Weide weisen mit einem Seniorenanteil von rund 25 % im stadtweiten Vergleich eine erhöhte Altersstruktur auf.

Unterdurchschnittlicher Ausländeranteil

Der Ausländeranteil an der Bevölkerung Brunsbüttels ist seit Jahren relativ konstant und liegt aktuell bei 3,8 %. Damit hat Brunsbüttel im Vergleich zum Land Schleswig-Holstein (5,1 %) einen unterdurchschnittlichen Ausländeranteil. Als vorherrschende Migrantengruppen leben Russen, Türken, Polen und Italiener in Brunsbüttel.

Erhöhte Arbeitslosigkeit

Im Juli 2010 waren in Brunsbüttel rund 1.250 Personen arbeitslos gemeldet. Bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen ergibt sich hieraus eine Arbeitslosenquote² von 7,6 %. Damit weist Brunsbüttel im Vergleich zum westdeutschen Durchschnitt (Arbeitslosenquote 6,5 %) eine erhöhte Arbeitslosigkeit auf. Zugleich hat sich die Lage auf dem Brunsbütteler Arbeitsmarkt im Vergleich zum Vorjahr allerdings deutlich entspannt. Im Juni 2009 verzeichnete die Stadt noch eine Arbeitslosenquote von 9,2 %.

² Die Arbeitslosenquote - bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen - gibt das Verhältnis der als arbeitslos gemeldeten Personen am Standort Brunsbüttel zur Gesamtheit der zivilen Erwerbstätigen (abhängige zivile Erwerbstätige, Selbständige und mithelfende Familienangehörige) am Standort an.

**Erhöhter Anteil an
SGB II-Bedarfs-
gemeinschaften**

In Brunsbüttel waren im Dezember 2010 insgesamt 739 Bedarfsgemeinschaften registriert, die Leistungen nach dem SGB II erhielten. Mit 5,6 Bedarfsgemeinschaften je 100 Einwohner/Innen weist Brunsbüttel damit sowohl gegenüber dem Landkreis Dithmarschen (4,7) als auch dem Land Schleswig-Holstein (4,6) einen erhöhten Wert auf. Die absolute Zahl der Bedarfsgemeinschaften ist allerdings innerhalb der vergangenen fünf Jahre deutlich zurückgegangen. Wurden in Brunsbüttel im Durchschnitt des Jahres 2005 noch mehr als 870 Bedarfsgemeinschaften verzeichnet, sank deren Zahl bis zum Jahr 2010 um über 100 Bedarfsgemeinschaften bzw. rund 12 % ab. Noch höhere Rückgänge waren im gleichen Zeitraum allerdings auch im Landkreis Dithmarschen (-18 %) und im Land Schleswig-Holstein (-17 %) zu verzeichnen. Der Grund hierfür war eine Gesetzesänderung im Jahr 2006. Seitdem haben unter 25-Jährige nur noch im Falle sehr schwerwiegender Gründe Anspruch auf eine eigene Wohnung außerhalb des elterlichen Haushaltes.

**Differenzierte Ein-
kommensstruktur:
Besserverdienende
Eigenheimer...**

Die Sozial- und Einkommensstruktur innerhalb der Stadt Brunsbüttel muss allerdings sehr viel differenzierter betrachtet werden, als dieses durch einen allgemeinen Blick auf die gesamtstädtische Arbeitslosigkeit und den Transferleistungsbezug möglich wäre. Zum einen leben aufgrund der direkten Nähe zu den vielen größeren Unternehmen aus dem verarbeitenden Gewerbe zahlreiche Besserverdiener - insbesondere aus technischen Berufen - am Standort Brunsbüttel. Bezogen auf den städtischen Wohnungsmarkt sind diese insbesondere in den ausgedehnten Eigenheimgebieten im Norden und Westen der Stadt zu finden.

**...neben Geringver-
dienern im Ge-
schosswohnungsbau**

Auf der anderen Seite resultieren aus der Nähe zum verarbeitenden Gewerbe aber immer auch Zuzüge einfacher bzw. gering qualifizierter Arbeitskräfte nach Brunsbüttel. In der Vergangenheit verlor ein gewisser Teil dieser ohnehin gering verdienenden Arbeitskräfte infolge von Rationalisierungsprozessen ihre Arbeit. Aus dieser Entwicklung resultiert noch heute ein nennenswerter Bevölkerungsanteil mit Niedrigeinkommen und

Einwohnern/Einwohnerinnen, die auf Transferleistungen angewiesen sind. Bezogen auf den städtischen Wohnungsmarkt sind diese zumeist in den Geschosswohnungsbeständen der lokalen Wohnungsunternehmen zu verorten. Öffentlich geförderter Wohnungsbau - insbesondere aus den 1950er bis 1970er Jahren - und ein vergleichsweise geringes Mietniveau führten zu einer spürbaren Konzentration dieser Bevölkerung - insbesondere in den Wohngebieten Kippe und Mohrsche Weide, aber auch im Geschosswohnungsbau in Brunsbüttel-Süd.

4.3 Bevölkerungsprognose

Bevölkerungsprognose bis 2025

Zusätzlich zur Darstellung der aktuellen Bevölkerungs- und Sozialstruktur wird die zukünftige demografische Entwicklung der Stadt Brunsbüttel bis zum Jahr 2025 prognostiziert. Hierfür wurde auf die kleinräumige Wohnungsmarktprognose 2025 des Innenministeriums Schleswig-Holstein zurückgegriffen. Die für das Jahr 2025 vorliegenden kleinräumigen Prognosewerte für Einwohner- und Haushaltszahlen wurden als Grundlage für die Erstellung einer vollständigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für die Stadt Brunsbüttel verwendet. Die Prognose bezieht sich auf die Bevölkerung am Ort des Hauptwohnsitzes Brunsbüttel.

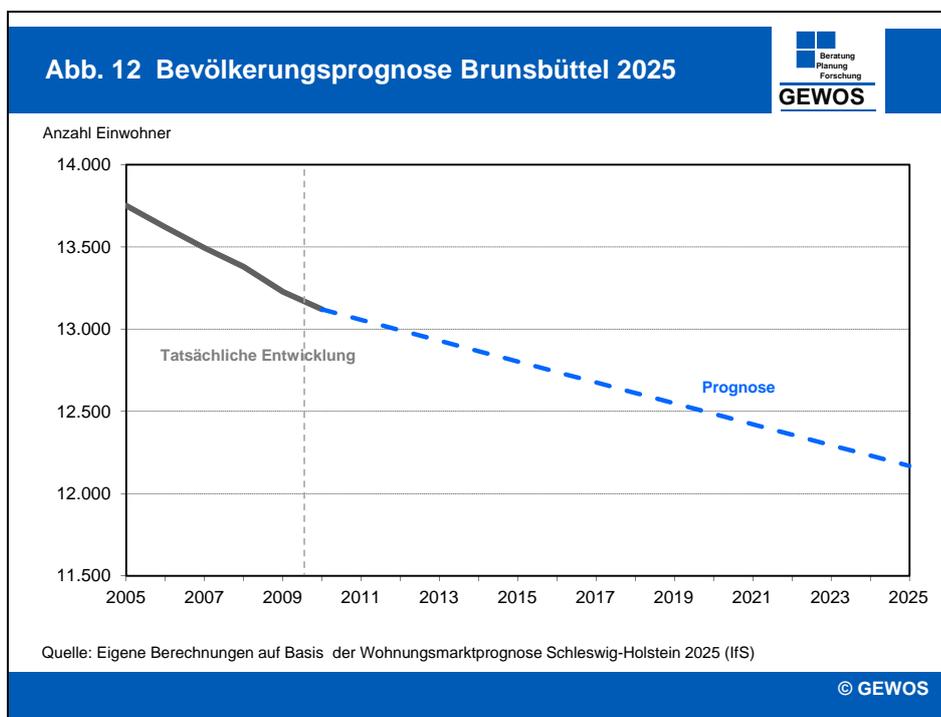
Starke Bevölkerungsverluste seit 2004

Wie bereits in Kapitel 4.1 beschrieben, hatte Brunsbüttel in den vergangenen Jahren größere Bevölkerungsverluste zu verzeichnen. Verantwortlich hierfür waren zum einen konstant negative Geburtensalden, zum anderen aber auch größere Wanderungsverluste in den Jahren 2004 bis 2009.

Negativer Trend setzt sich fort

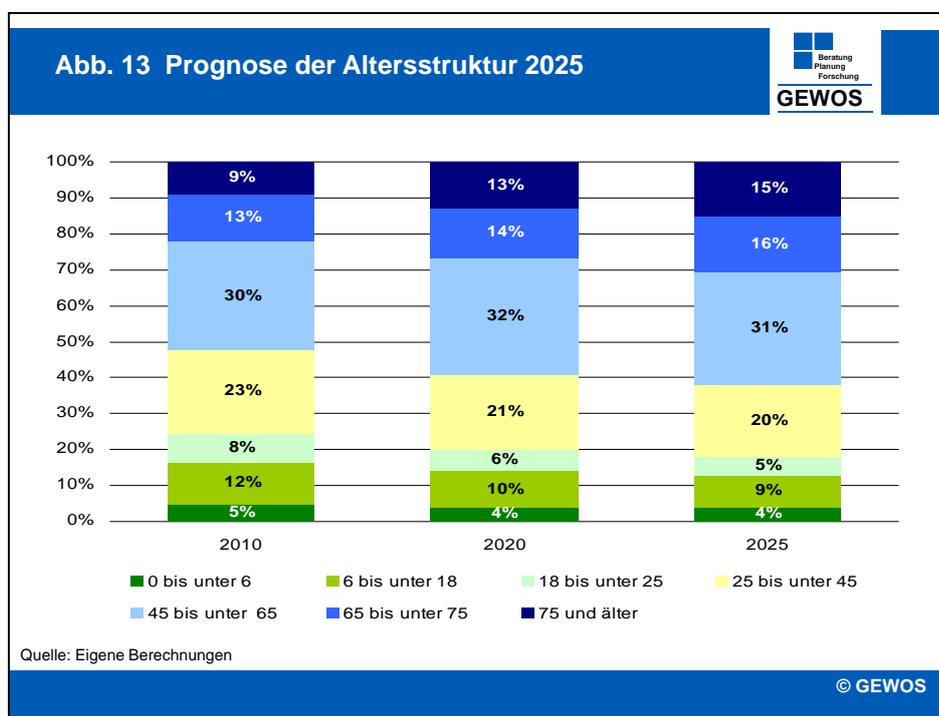
Dieser negative Entwicklungstrend wird sich auch in Zukunft fortsetzen. Die Bevölkerungsprognose des Innenministeriums Schleswig-Holstein geht für die Jahre 2010 bis 2025 von weiteren Bevölkerungsverlusten in Höhe von circa 950 Personen bzw. gut 7 % aus. Bis zum Jahr 2025 wird sich die Bevölkerungszahl Brunsbüttels somit auf rund 12.170 Personen verringern. Zurückzuführen ist

diese negative Bevölkerungsentwicklung auf eine anhaltend negative Geburtenentwicklung sowie auf eine stagnierende Entwicklung bei den Wanderungszahlen.



Anhaltende Bevölkerungsalterung

Neben der absoluten Bevölkerungszahl wird es im Verlauf der nächsten 10 bis 15 Jahre auch zu erheblichen Veränderungen in der Altersstruktur Brunsbüttels kommen. Die seit Jahren zu beobachtende Bevölkerungsalterung wird sich bis zum Jahr 2025 fortsetzen. Während der Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren in den Jahren 2010 bis 2025 von 17 % auf 13 % abnehmen wird, ist von einer weiteren starken Zunahme der älteren Generation ab 65 Jahren von 22 % auf 31 % auszugehen.



Veränderungen im Infrastrukturbedarf

Aus dieser zunehmenden Verschiebung in der Altersstruktur ergeben sich veränderte Anforderungen an die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in der Stadt Brunsbüttel. Der kontinuierliche Rückgang der Zahl an Kindern und Jugendlichen hat langfristig eine sinkende Auslastung von Kindertagesstätten und Schulen zur Folge. Aus der steigenden Anzahl älterer Menschen resultiert ein erhöhter Bedarf an altengerechten Wohnformen sowie Freizeit- und Unterstützungsangeboten für das Leben im Alter.

4.4 Haushaltsstruktur und -prognose

Haushalte als relevante Kenngröße der Nachfrage

Da letztlich nicht die Einwohnerzahl, sondern die Zahl der Haushalte die relevante Größe zur Kennzeichnung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt darstellt, werden im Folgenden die gegenwärtige Brunsbütteler Haushaltsstruktur und die zukünftig erwartete Haushaltsentwicklung dargestellt.

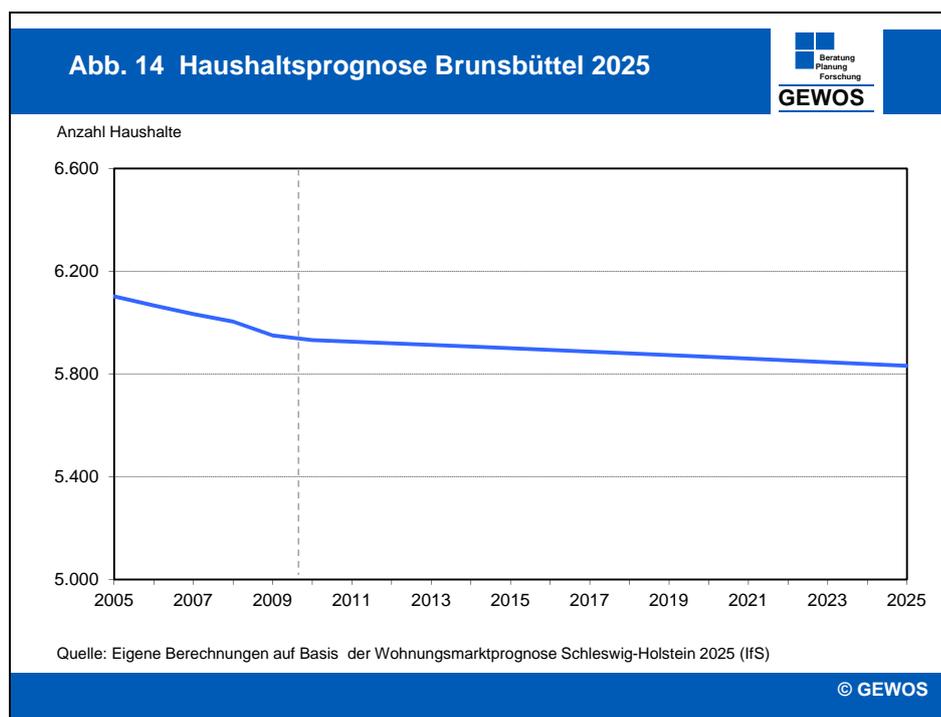
Dominanz kleiner Haushalte

Im Jahr 2010 lebten die gut 13.100 Einwohner/Innen Brunsbüttels in circa 5.930 Haushalten. Mit knapp 37 %

bzw. 35 % dominieren Ein- und Zweipersonenhaushalte in der Brunsbütteler Haushaltsstruktur. Aufgrund der Bedeutungszunahme kleinerer Haushalte ist die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,30 Personen je Haushalt im Jahr 2000 auf 2,21 Personen im Jahr 2010 abgesunken. Damit folgt auch die Entwicklung in der Stadt Brunsbüttel einem bundesweiten Trend hin zu kleineren Haushalten. Der steigende Anteil älterer Menschen, die sehr häufig allein oder zu zweit wohnen, wie auch eine zunehmende Singularisierung lassen die durchschnittliche Haushaltsgröße kontinuierlich absinken.

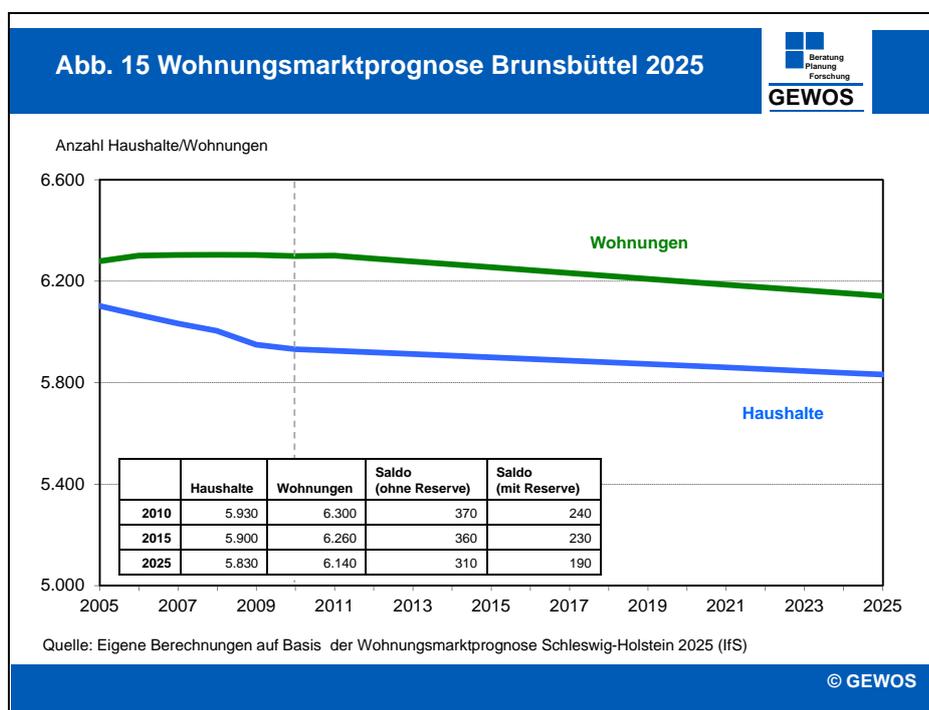
**Haushaltsprognose:
Leichter Rückgang
um 2 %**

Aufbauend auf der bereits vorgestellten Bevölkerungsprognose wurde eine Haushaltsprognose für die Stadt Brunsbüttel bis zum Jahr 2025 erstellt. Im Gegensatz zum erwarteten Einwohnerrückgang von rund 950 Personen bzw. gut 7 % fällt der Rückgang der Haushaltszahlen deutlich geringer aus. In den Jahren 2010 bis 2025 wird mit einem moderaten Rückgang um circa 100 Haushalte bzw. knapp 2 % auf 5.830 Haushalte gerechnet. Die geringeren Verluste bei den Haushaltszahlen sind auf den oben beschriebenen allgemeinen Trend hin zu kleineren Haushalten zurückzuführen.



5 Wohnungsmarktprognose und -bilanz

- Wohnungsmarktbilanz 2010:
Angebotsüberhang
von 6 %**
- Aus dem Abgleich der in Kapitel 3 aufgeführten Haushalte auf der Nachfrageseite mit dem in Kapitel 2 dargestellten Wohnungsangebot ergibt sich eine Wohnungsmarktbilanz für die Stadt Brunsbüttel. Für das Jahr 2010 ist mit einem Angebot von 6.300 Wohnungen und einer Nachfrage von 5.930 Haushalten ein Angebotsüberhang von 370 Wohnungen bzw. knapp 6 % zu bilanzieren. Bei der üblichen Berücksichtigung einer notwendigen Fluktuationsreserve in Höhe von 2 % des vorhandenen Wohnungsbestandes, verringert sich der strukturelle Angebotsüberhang auf nur noch 240 Wohnungen bzw. knapp 4 % des vorhandenen Wohnungsbestandes.
- Starke segment-spezifische Unterschiede**
- Eine weitere Differenzierung der Wohnungsmarktbilanz ergibt deutliche segmentspezifische Unterschiede. Während der Angebotsüberhang im Ein- und Zweifamilienhaussegment mit 120 Wohnungen bzw. rund 3 % moderat ausfällt, besteht im Mehrfamilienhaussegment ein deutlicher Angebotsüberhang von 250 Wohnungen bzw. über 9 %.
- Weiterer Haushaltsrückgang bis 2025**
- Um die zukünftigen Bedarfe auf dem Wohnungsmarkt als Grundlage für stadtentwicklungspolitische Entscheidungen abschätzen zu können, muss die Wohnungsmarktbilanz für die Zukunft fortgeschrieben werden. Die Haushaltsprognose ermittelt - wie dargestellt - einen Rückgang der Haushaltszahl in der Stadt Brunsbüttel um 100 Haushalte auf 5.830 im Jahr 2025.
- Wohnungsabgänge bis 2025 ohne Neubau**
- Um einen möglichen, im Laufe der Jahre entstehenden zusätzlichen Bedarf an Wohnungen stärker herauszustellen, wird auf der Angebotsseite zunächst der Wohnungsbestand ohne Berücksichtigung jeglicher Neubautätigkeit fortgeschrieben. Im Ergebnis verringert sich das Wohnungsangebot aufgrund des Abganges von Wohnungen durch Abriss, Umnutzung und Wohnungszusammenlegungen kontinuierlich. Auf dieser Grundlage geht die Wohnungszahl in Brunsbüttel bis zum Jahr 2025 um 160 Wohnungen auf 6.140 Wohnungen zurück.



**Wohnungsmarkt-
bilanz 2025:
Angebotsüberhang
von 5 %**

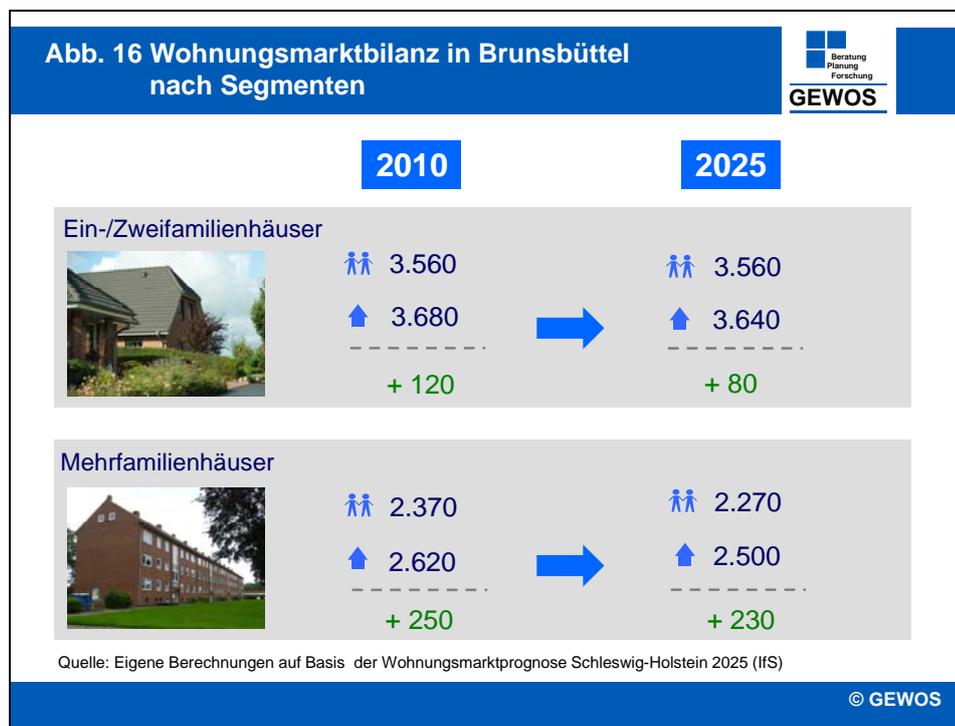
Der insgesamt stärkere Rückgang der Wohnungszahlen würde - ohne jegliche Berücksichtigung von Neubauvorhaben - bis zum Jahr 2025 zu einer leichten Verringerung des Angebotsüberhanges auf 310 Wohnungen bzw. 5 % des Gesamtbestandes führen. Bei einer zusätzlichen Berücksichtigung der Fluktuationsreserve würde der Angebotsüberhang nur noch 190 Wohnungen bzw. 3 % betragen.

**Angebotsüberhänge
in beiden Segmen-
ten**

Differenziert nach Segmenten ergibt sich im Jahr 2025 für das Ein- und Zweifamilienhaussegment ein leicht verringerter Angebotsüberhang von 80 Wohnungen und für das Mehrfamilienhaussegment ein nach wie vor hoher Angebotsüberhang von 230 Wohnungen. Der beschriebene Wohnungsabgang durch Abriss, Zusammenlegung und Umnutzung reicht also weder im Ein- und Zweifamilienhaussegment noch im Mehrfamilienhaussegment aus, um eine ausgeglichene Marktsituation zu erreichen.

**Kein rechnerischer
Neubaubedarf:
Neubau nur als Er-
satz bzw. qualitative
Ergänzung**

Rein rechnerisch ergibt sich also für die nächsten 15 Jahre keine Notwendigkeit für Wohnungsneubau in Brunsbüttel. Nichts desto trotz sollte und wird auch in Brunsbüttel in den kommenden Jahren Neubau stattfinden. Dieser sollte allerdings sehr moderat ausfallen und genau auf die Marktsituation vor Ort abgestimmt sein. In diesem Kontext erscheint zum einen qualitativer Ersatzneubau für nicht mehr zeitgemäße bzw. wirtschaftliche Gebäude zielführend. Zum anderen können qualitative Angebotsergänzungen in Segmenten, die bisher zu wenig angeboten werden, sinnvoll sein. Hierbei sind in Brunsbüttel in erster Linie alternative Wohnformen für das Wohnen im Alter zu nennen. Bei Neubauvorhaben sollte seitens der Stadt als kommunaler Planungsträger konsequent die Nutzung integrierter - nach Möglichkeit bereits entwickelter Flächen - vor der Neuinanspruchnahme zusätzlicher Flächen am Stadtrand verfolgt werden. Im Geschosswohnungssegment ist darüber hinaus aufgrund der anhaltenden hohen Leerstandszahlen über Rückbau nachzudenken. Auf Empfehlungen zur städtischen Baupolitik wird noch einmal vertiefend im Handlungskonzept in Kapitel 8 eingegangen.



6 Analyse preisgünstiger Wohnraum

Planungs- und Entscheidungsgrundlagen durch eine...

Ein ausreichendes Angebot an preisgünstigem Wohnraum ist ein wesentlicher Faktor für die erfolgreiche Wohnraumversorgung in einer Stadt. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der veränderten Bedingungen im Rahmen der „Hartz IV“-Gesetzgebung und der damit verbundenen Regelungen für die Wohnungsmärkte. Es muss der Anspruch der Stadtverwaltung und -politik im Zusammenspiel mit den relevanten Wohnungsmarktteuren sein, für diejenigen Haushalte, die aufgrund eines eingeschränkten finanziellen Handlungsspielraumes auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, ein ausreichendes adäquates Wohnungsangebot bereitzustellen. Um den relevanten Akteuren in Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft eine fundierte Planungs- und Entscheidungsgrundlage bereitzustellen, wurde im Rahmen des Wohnungsmarktkonzeptes eine Vertiefungsanalyse zum preisgünstigen Wohnraum durchgeführt.

...Bilanzierung des preisgünstigen Wohnraums

Gegenstand dieser Vertiefungsanalyse ist die Erstellung einer Wohnungsmarktbilanz durch die rechnerische Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage im Segment des preisgünstigen Wohnraums. Durch die Bilanzierung von Angebot und Nachfrage wird deutlich, ob insgesamt bzw. in einzelnen Teilbereichen Versorgungsengpässe und entsprechende Handlungsbedarfe bestehen. Da Prozesse der Wohneigentumsbildung von Haushalten mit einem eng begrenzten finanziellen Handlungsspielraum eher eine Ausnahme darstellen, wurde das Eigentumssegment in der Vertiefungsanalyse ausgespart. Die nachfolgenden Betrachtungen konzentrieren sich also ausschließlich auf das Mietwohnungssegment.

6.1 Berechnungsmethodik

Eigenständige Berechnungen auf Basis von Empirie und Kennziffern

Der Bilanzierung von Angebot und Nachfrage im Segment des preisgünstigen Wohnraums liegt eine komplexe Berechnungsmethodik zugrunde. Da keine gesicherten statistischen Daten oder Informationen über das Angebot und den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum

vorliegen, hat GEWOS Berechnungen durchgeführt, die auf eigenen empirischen Erhebungen im Rahmen der Konzepterstellung (u.a. Datenabfrage bei der Wohnungswirtschaft und Inseratsauswertung) und verschiedenen Kennziffern der amtlichen Statistiken (u.a. Mikrozensus Schleswig-Holstein) basieren.

Angebotsermittlung

Kosten der Unterkunft als zentrales Kriterium

Als grundlegendes Kriterium zur Abgrenzung des „preisgünstigen“ Mietwohnungsangebotes wurden die in der Stadt Brunsbüttel aktuell gültigen Obergrenzen der Kosten der Unterkunft (KdU) für Leistungsempfänger nach dem SGB II zugrunde gelegt. Das Jobcenter Dithmarschen entscheidet anhand dieser Obergrenzen für Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten (exklusive Heizkosten), ob eine Mietwohnung für Empfänger von Leistungen nach dem SGB II „angemessen“ ist. Die Obergrenzen der Kosten der Unterkunft sind nach der Anzahl der Haushaltsmitglieder gestaffelt. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass mehr Haushaltsmitglieder auch eine größere Wohnfläche beanspruchen und hierfür im Regelfall höhere Wohnkosten zahlen müssen.

Berücksichtigung von Mindestwohnungsgrößen

Feste Ober- oder Untergrenzen für eine angemessene Wohnungsgröße bestehen bei den Angemessenheitsbeurteilungen von Wohnraum in der Stadt Brunsbüttel hingegen nicht. Die Angemessenheit bemisst sich in erster Linie nach der Höhe der Kosten der Unterkunft. Gleichwohl muss eine Wohnung natürlich eine gewisse Mindestgröße aufweisen, damit sie für eine bestimmte Haushaltsgröße geeignet ist. Hierfür hat GEWOS gängige Mindestgrößen nach Anzahl der Haushaltsmitglieder festgelegt, die auf Erfahrungen aus der kommunalen und wohnungswirtschaftlichen Beratung resultieren und von verschiedenen kommunalen Leistungsträgern für die Angemessenheitsbeurteilung von Wohnraum nach SGB II herangezogen werden.

Tab. 1 Kriterien zur Abgrenzung des „preisgünstigen Wohnraums“ in Brunsbüttel		
<i>Haushaltsgröße</i>	<i>Obergrenze der KdU* (Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten)</i>	<i>Mindestgröße der Wohnung (m²)</i>
1 Person	311 €	unter 50 m ²
2 Personen	349 €	50 m ²
3 Personen	369 €	60 m ²
4 Personen	413 €	75 m ²
5 Personen	453 €	85 m ²
Jede weitere Person	+40 €	+10 m ²

*aktuell gültige Werte für die Stadt Brunsbüttel; gemäß der Angaben des Jobcenters Dithmarschen (Standort Heide)

Erfassung des institutionellen und des privaten Mietwohnungsbestandes

Um die Anzahl der preisgünstigen Mietwohnungsangebote in Brunsbüttel ermitteln zu können, wurden zwei eigenständige Erhebungsverfahren durchgeführt. Zur Abbildung des institutionellen Mietwohnungsbestandes wurde auf die im Rahmen des Wohnungsmarktkonzeptes durchgeführte Datenabfrage bei der Wohnungswirtschaft zurückgegriffen. Der private Mietwohnungsbestand wurde hingegen durch eine aktuelle Auswertung von Wohnungsinseraten bei den drei größten Immobilienportalen im Internet „Immonet“, „ImmobilienScout24“ und „Immowelt“ über einen Zeitraum von zwei Monaten erfasst.

Berücksichtigung relevanter Kenngrößen

Die auf diese Weise ermittelten Quoten des Anteils preisgünstigen Wohnraumes im privaten und institutionellen Mietwohnungsbestand wurden anschließend auf den gesamten Mietwohnungsbestand Brunsbüttels hochgerechnet. Zur Gewährleistung einer hinreichend genauen Abbildung des vor Ort vorhandenen Mietwohnungsbestandes wurden zentrale Kenngrößen der Wohnungsmarktstruktur (zum Beispiel Mietwohnungsquote, Wohnungsgrößenstruktur) berücksichtigt. Soweit zu einzelnen Kenngrößen keine genauen Werte für die Stadt Brunsbüttel vorlagen, wurden Schätzungen auf Basis amtlicher Statistiken (zum Beispiel Mikrozensus; Ergebnisse für den Planungsraum IV Schleswig-Holstein) vorgenommen.

Nachfrageermittlung

Definition der Nachfrage

Zur Abgrenzung der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum, also derjenigen Haushalte in der Stadt Brunsbüttel, die auf ein preisgünstiges Wohnungsangebot angewiesen sind, wurde auf die Einkommensgrenzen für die soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein nach § 8 SHWoFG zurückgegriffen. In der Systematik der vorliegenden Analyse werden also diejenigen Haushalte in Brunsbüttel als „preisgünstigen Wohnraum nachfragend“ eingestuft, die die in Tabelle 2 genannten, nach Haushaltsgröße differenzierten, jährlichen Einkommensgrenzen nicht überschreiten.

Tab. 2 Einkommensgrenzen für die soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein*	
<i>Haushaltsgröße</i>	<i>Obergrenze Jährliches Haushaltsnettoeinkommen</i>
1 Person	14.400 €
2 Personen	21.600 €
Jede weitere Person	5.000 €
Kind unter 18 Jahren	+ 600 €

*gemäß § 8 SHWoFG

Nachfrageermittlung auf Basis von Mikrozensusdaten

Zur Berechnung der Anzahl der Brunsbütteler Haushalte, die auf preisgünstigen Mietwohnraum angewiesen sind, wurde zunächst die lokale Haushaltsgrößenstruktur mit der Verteilung der Haushalte auf verschiedene Haushaltsgrößenklassen zugrunde gelegt. Zur Abbildung der lokalen Einkommensverhältnisse wurden in einem nächsten Schritt die aktuellen Ergebnisse des Mikrozensus für Schleswig-Holstein zur Einkommenssituation der Privathaushalte nach Haushaltsgrößenklassen verwendet und mittels einer Gewichtung mit der aktuellen GfK-Kaufkraftkennziffer Brunsbüttels an die örtlichen Gegebenheiten angepasst.

Bilanz für preisgünstigen Wohnraum

Die hierdurch ermittelten, auf preisgünstigen Wohnraum angewiesenen Haushalte wurden anschließend dem Angebot an preisgünstigem Wohnraum in einer Bilanz gegenübergestellt. In dieser Bilanz werden zusätzlich zur Gesamtzahl der Haushalte und Wohnungen auch nach der Haushaltsgröße differenzierte Ergebnisse aufgeführt.

6.2 Angebot an preisgünstigem Wohnraum

Über 1.500 preisgünstige Mietwohnungen...

Durch das beschriebene Verfahren konnte insgesamt ein Angebot von 1.560 preisgünstigen Mietwohnungen in der Stadt Brunsbüttel ermittelt werden. Dieses entspricht einem Anteil von circa 53 % an der Gesamtzahl aller Mietwohnungen in der Stadt Brunsbüttel. Insgesamt erfüllt also circa jede zweite Mietwohnung in Brunsbüttel die festgelegten Angemessenheitskriterien für preisgünstigen Wohnraum.

...differenziert nach Wohnungsgrößenklassen

Die Gesamtzahl der über 1.500 preisgünstigen Wohnungen setzt sich aus Wohnungen unterschiedlicher Größenklassen zusammen. Innerhalb dieser Wohnungsgrößenklassen ist die Anzahl und letztlich der prozentuale Anteil preisgünstiger Wohnungen an der Gesamtzahl der Wohnungen je Größenklasse jeweils unterschiedlich. Während in der Wohnungsgrößenklasse bis 50 m², also den Wohnungen für Einpersonenhaushalte, 560 Wohnungen bzw. über 90 % des Bestandes als preisgünstig eingestuft werden können, gilt dieses in der Größenklasse ab 85 m² bzw. für Haushalte ab fünf Personen nur für 23 % aller Wohnungen dieser Größenklasse.

Tab. 3 Preisgünstiges Mietwohnungsangebot in Brunsbüttel					
<i>Haushaltsgröße</i>	<i>Kosten der Unterkunft</i>	<i>Wohnungsgröße</i>	<i>Mietwohnungen insgesamt</i>	<i>Preisgünstige Mietwohnungen</i>	<i>Anteil preisgünstiger Mietwohnungen</i>
1 Person	311 €	bis 50 m ²	610	560	92 %
2 Personen	349 €	50 bis 60 m ²	540	400	74 %
3 Personen	369 €	60 bis 75 m ²	750	270	36 %
4 Personen	413 €	75 bis 85 m ²	550	220	40 %
Ab 5 Pers.	453 €	Ab 85 m ²	480	110	23 %
Insgesamt			2.930	1.560	53 %

6.3 Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum

41 % der Mieterhaushalte auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen

Dem Angebot an preisgünstigen Mietwohnungen wird auf der Nachfrageseite die Anzahl an Haushalten gegenübergestellt, die die Einkommensgrenzen für die soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein nicht überschreiten und somit gemäß der oben genannten Definition als Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum in Brunsbüttel gelten. Von insgesamt rund 2.800 Brunsbütteler Mieterhaushalten fallen nach Berechnungen von GEWOS 1.160 Haushalte in diese Nachfragegruppe. Das entspricht einem Anteil von rund 41 %.

Tab. 4 Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum in Brunsbüttel

<i>Haushaltstyp</i>	<i>Einkommensgrenze (Euro)</i>	<i>Mieterhaushalte insgesamt</i>	<i>Mieterhaushalte preisgünstig</i>	<i>Anteil Mieterhaushalte preisgünstig</i>
1 Person	14.400	1.390	700	50 %
2 Personen	21.600	780	240	31 %
3 Personen	27.200	290	100	34 %
4 Personen	32.800	220	70	32 %
Ab 5 Pers.	+5.600 p.P.	120	50	42 %
Insgesamt		2.800	1.160	41 %

Unterschiede zwischen Haushaltsgrößenklassen

Differenziert nach der Haushaltsgröße treten auch auf der Nachfrageseite Unterschiede auf. Während „nur“ 31 % der Zweipersonenhaushalte auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, trifft dieses auf immerhin jeden zweiten Einpersonenhaushalt in Brunsbüttel zu. Neben einem Großteil der Singlehaushalte sind zudem insbesondere kinderreiche Haushalte ab fünf Personen auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen.

6.4 Bilanz für den preisgünstigen Wohnraum

Insgesamt ausreichende Versorgung

Aus der Ermittlung von Angebot und Nachfrage kann als letzter Schritt eine direkte Bilanzierung für das Segment des preisgünstigen Wohnraumes erfolgen. Bei einer Gegenüberstellung der ermittelten Gesamtzahl von 1.560 preisgünstigen Mietwohnungen und 1.160 auf preisgünstigen Wohnraum angewiesenen Mieterhaushalten zeigt

sich mit einem Angebotsüberhang von 400 Wohnungen insgesamt eine komfortable Versorgungssituation. Auf dieser Grundlage ist daher aktuell von keinen Versorgungsschwierigkeiten für Einwohner/Innen, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, auszugehen.

Tab. 5 Bilanz preisgünstiger Wohnraum in Brunsbüttel				
<i>Haushaltstyp</i>	<i>Wohnungsgröße (m²)</i>	<i>Preisgünstige Mietwohnungen</i>	<i>Mieterhaushalte preisgünstig</i>	<i>Bilanz</i>
1 Person	bis 50 m²	560	700	-140*
2 Personen	50 bis 60 m²	400	240	+160
3 Personen	60 bis 75 m²	270	100	+170
4 Personen	75 bis 85 m²	220	70	+150
5 oder mehr Personen	über 85 m²	110	50	+60
Insgesamt		1.560	1.160	+400
<p><u>*Anmerkung zu Einpersonenhaushalten:</u> Das rechnerische Angebotsdefizit bei den Einpersonenhaushalten wird auf dem Brunsbütteler Wohnungsmarkt durch den deutlichen Angebotsüberhang in der Größenklasse 50 bis 60 m² ausgeglichen. 180 der 400 preisgünstigen Wohnungen dieser Größenklasse erfüllen auch die KdU-Obergrenze für Einpersonenhaushalte.</p>				

Rechnerische Angebotsdefizite bei kleinen Wohnungen...

Bei einer Differenzierung nach Haushaltsgrößenklassen ergeben sich analog zu den bereits aufgezeigten Differenzen in Angebot und Nachfrage einige Unterschiede. Während die Bilanzen für alle Haushaltsgrößen ab zwei Personen zum Teil deutliche Angebotsüberhänge und damit eine ausreichende Wohnraumversorgung aufzeigen, ergibt sich für die Gruppe der Einpersonenhaushalte ein Angebotsdefizit bzw. ein rechnerischer Nachfrageüberhang von rund 140 Haushalten. Angesichts des hohen Anteils preisgünstiger kleiner Wohnungen ist dieses Defizit allerdings nicht etwa auf ein hohes Mietpreinsniveau in diesem Segment zurückzuführen, sondern vielmehr auf die Tatsache, dass im Verhältnis zur Vielzahl kleiner Haushalte (1.390 Einpersonenhaushalte) nur wenige kleine Wohnungen (610 Mietwohnungen bis 50 m²) in Brunsbüttel zur Verfügung stehen.

...werden durch den Gesamtmarkt ausgeglichen

Für die alltägliche Praxis des Brunsbütteler Wohnungsmarktes ergeben sich aus dem Defizit kleiner Wohnungen allerdings keine Versorgungsschwierigkeiten, da

über den Gesamtmarkt gesehen ausreichend preisgünstige Mietwohnungen zur Verfügung stehen. Aufgrund des vergleichsweise geringen Mietpreisniveaus können sich kleinere Haushalte in der Regel auch Wohnungen mit einer größeren Wohnfläche leisten. In der Analyse zum preisgünstigen Wohnraum wird dieser Ausgleich am Beispiel der Einpersonenhaushalte deutlich. Das ermittelte rechnerische Angebotsdefizit für Einpersonenhaushalte (Wohnungen bis 50 m²) kann durch Angebotsüberhänge im Segment der Wohnungen mit 50 bis 60 m² aufgefangen werden. Von den insgesamt 400 preisgünstigen Wohnungen dieser Größenklasse für Zweipersonenhaushalte (KdU-Obergrenze 349 Euro) liegen mehr als 180 Wohnungen auch unterhalb der KdU-Obergrenze für Einpersonenhaushalte von 311 Euro. Da das Jobcenter Dithmarschen keine strikten Obergrenzen für die Wohnungsgröße ansetzt, können Teile der Einpersonenhaushalte auf größere Wohnungen bis 60 m² ausweichen. Die Versorgungssituation mit preisgünstigem Wohnraum ist also aus heutiger Perspektive über den Brunsbütteler Gesamtmarkt hinweg als ausreichend einzustufen.

Teilweise Fehlbelegungen des preisgünstigen Wohnungsbestandes

Hinsichtlich der Bilanz zum preisgünstigen Wohnraum sei allerdings darauf verwiesen, dass Teile der preisgünstigen Wohnungen durch Einwohner/Innen mit einem höheren Einkommen längerfristig belegt sind und deshalb für die eigentliche Zielgruppe nicht zur Verfügung stehen. Diese Problematik kann sogar bei öffentlich geförderten Wohnungen mit Mietpreis-/ Belegungsbindungen auftreten, da die Mieterhaushalte in der Regel nur einmal zu Beginn des Mietverhältnisses ihre Berechtigung zur Anmietung des gebundenen Wohnraumes nachweisen müssen.

7 Gesamtbewertung des Wohnungsmarktes

Kompakte Zusammenfassung von Stärken/Schwächen	Die in den vorangegangenen Kapiteln ermittelten Charakteristika, Potenziale und Entwicklungshemmnisse des Brunsbütteler Wohnungsmarktes werden nachfolgend in einer Stärken-Schwächen-Analyse zusammengefasst. Diese Analyse stellt die Grundlage für die daran anschließende Ableitung von Handlungsfeldern, Leitzielen und konkreten Handlungsempfehlungen zur Weiterentwicklung des lokalen Wohnungsmarktes dar.
Zentrale Potenziale: Maritime Prägung, hoher Grünanteil	Als wesentliches Potenzial des Wohnstandortes Brunsbüttel sind zunächst die maritime Prägung der Stadt durch die Lage an Elbe und Nord-Ostsee-Kanal sowie das grüne Umland und der hohe Grünanteil innerhalb der Stadt zu nennen. Auch die intakte Bildungs-, Kultur- und Freizeitinfrastruktur spricht für den Standort. Diese positiven Lagequalitäten werden insbesondere von Familien mit Kindern geschätzt.
Nachfragepotenzial für generationengerechtes Wohnen	Aus der demografischen Entwicklung Brunsbüttels ist zukünftig ein weiter steigendes Nachfragepotenzial für Wohnformen im Alter abzuleiten. Bislang gibt es in der Stadt kaum Alternativen zum Verbleib im angestammten Eigenheim, das vielfach nicht mehr den Wohnbedürfnissen älterer Menschen entspricht.
Zentrale Defizite: Leerstände und Modernisierungsbedarfe	Als wesentliche Defizite des Brunsbütteler Wohnungsmarktes sind der erhöhte Modernisierungsbedarf vieler Mehrfamilienhausbestände sowie die hohen Leerstände im Geschosswohnungsbau zu nennen. Auch im älteren Eigenheimbestand hat sich mittlerweile ein vermehrter Sanierungsstau eingestellt. Dieser führt bei den betreffenden Objekten zu deutlichen Marktwertminderungen, die wiederum von den langjährigen Besitzern nur schwer akzeptiert werden. Als Folge ergeben sich Schwierigkeiten im Vermarktungsprozess und Verzögerungen bezogen auf den einsetzenden Generationenwechsel in den älteren Eigenheimgebieten.

Negative Wohn- umfeldfaktoren

Darüber hinaus bestehen auf dem Brunsbütteler Wohnungsmarkt verschiedene deutlich wohnwertmindernde Faktoren. Hierzu zählen zum Beispiel das negative Image einiger Wohnlagen (Brunsbüttel-Süd, Kippe, Mohrsche Weide), die fehlende Nahversorgung in Randlagen, die fehlende Bahnverbindung und die unzureichende Straßenanbindung sowie Emissionen durch das benachbarte Gewerbe insbesondere in Brunsbüttel-Süd.



Wohnstandort Brunsbüttel – Maritim geprägtes Wohnen für alle Generationen

Potenziale

- Lage am Wasser und maritime Prägung
- Naturnahes Wohnen (insbesondere im westlichen Stadtgebiet)
- Gute infrastrukturelle Versorgung (Nahversorgung, Bildung, Soziales, Kultur)
- Attraktiver Wohnstandort für Familien
- Steigende Nachfrage nach Wohnformen für ältere Menschen
- Nachfragepotenzial durch gut situierte, alternde Eigenheimbesitzer
- Städtebauliche Qualitäten und hoher Wohnwert im Beamtenviertel

Defizite

- Hohe Leerstände in Teilen des Geschosswohnungsbaus
- Starker Modernisierungsbedarf in Teilen des Geschosswohnungsbaus
- Hoher Sanierungsstau im älteren Eigenheimsegment
- Starke Wertminderungen im Bestand
- Diskrepanz zwischen Kaufpreiserwartung und erzielbaren Marktpreisen
- Fehlende Nahversorgung in den Wohngebieten am Siedlungsrand
- Schlechte Anbindung von Randlagen durch fehlenden ÖPNV
- Räumliche Konzentration von sozial schwachen Mietern im Geschosswohnungsbau
- Niedriges Mietpreisniveau hemmt Modernisierungen im Bestand
- Schlechtes Image einiger Wohnlagen
- Wohnwertbeeinträchtigungen durch benachbarte Industrie/Gewerbe
- Schlechte verkehrliche Anbindung Brunsbüttels (fehlender Bahnanschluss)

8 Handlungskonzept

Konzept zur Weiterentwicklung des Marktes Aufbauend auf der umfassenden Wohnungsmarktanalyse und der in Kapitel 7 dargestellten Gesamtbewertung wurde ein Handlungskonzept zur Weiterentwicklung des Brunsbütteler Wohnungsmarktes erstellt. Dieses Handlungskonzept zielt darauf ab, die in der Gesamtbewertung aufgezeigten Schwächen zu bekämpfen und die Stärken weiter auszubauen.

Fünf Handlungsfelder mit jeweiligen Leitzielen Dem Handlungskonzept liegen fünf übergeordnete Handlungsfelder zugrunde. Für jedes dieser Handlungsfelder wurde dem jeweiligen Hintergrund und Handlungsbedarf entsprechend ein übergeordnetes strategisches Ziel formuliert. Um dieses Ziel zu erreichen, wurden wiederum konkrete umsetzungsorientierte Handlungsempfehlungen erarbeitet, die zu einer positiven Wohnungsmarktentwicklung der Stadt Brunsbüttel beitragen sollen.



 **Wohnstandort Brunsbüttel –**
Maritim geprägtes Wohnen für alle Generationen



-  Nachfragegerechte Bestandsentwicklung
-  Generationenwechsel im Eigenheim
-  Modernes Wohnen 65+
-  Zeitgemäßer Neubau
-  Entwicklungsstrategie Brunsbüttel-Süd

Konsensbasiertes Konzept Das Konzept wurde unter enger Einbindung der lokalen Wohnungsmarkttakteure, die während der Konzepterstellung zu zwei Arbeitsgruppensitzungen zusammengekommen sind, erarbeitet. Die formulierten Leitziele für die Wohnungsmarktentwicklung der nächsten zehn bis 15 Jahre sind also im Konsens der relevanten Markttakteure entstanden. Dieser Konsens stellt eine wichtige Voraussetzung für die Umsetzung der Handlungsempfehlungen und somit auch für das Erreichen der gesteckten Ziele dar.

8.1 Nachfragegerechte Bestandsentwicklung

Vordringlicher Handlungsbedarf Auf einem entspannten Wohnungsmarkt mit einem geringen Neubaubedarf wie Brunsbüttel muss das zentrale Augenmerk auf den Bestand gelegt werden. Wie die Analyseergebnisse zeigen, besteht in großen Teilen des Brunsbütteler Wohnungsbestandes ein erheblicher Modernisierungsbedarf. Dieser betrifft in erster Linie den institutionellen Geschosswohnungsbau mit vielfach veralteten baulichen, energetischen und ausstattungsbezogenen Standards und daraus resultierenden hohen Leerständen (insbesondere die Bereiche Kippe und Mohrsche Weide). Zum anderen ist aber auch das private Eigenheimsegment mit einem hohen Sanierungsstau und Wertverlusten vieler älterer Eigenheime betroffen.

Übergeordnetes Leitziel Aufgrund der zentralen Bedeutung des Bestandssegmentes für den Brunsbütteler Wohnungsmarkt ist es ein zentrales Anliegen, die bestehenden Defizite im Bestand abzubauen und die gewachsenen Wohngebiete durch gezielte Investitionen zukunftsfähig zu machen. Das zentrale Ziel in diesem Handlungsfeld lautet daher:

„Den Bestand zeitgemäß weiterentwickeln und dabei Rückbau als Handlungsoption berücksichtigen“

Relevante Akteure: Private und institutionelle Wohnungseigentümer	Die zentralen Akteure, die zur langfristigen Erreichung des Leitziels gewonnen werden müssen, sind in erster Linie die jeweiligen Eigentümer bzw. auch Verwalter der Bestände. Hierbei handelt es sich sowohl um die institutionellen Besitzer bzw. Verwalter als auch um private selbstnutzende Eigentümer und Kleinstvermieter. Letztlich haben nur die Eigentümer der Bestände die unmittelbare Möglichkeit, durch eigenes Handeln bzw. eigene Investitionen eine Aufwertung des Bestandes herbeizuführen.
Unterstützung durch Stadt und lokale Institutionen	Für die öffentliche Hand und weitere unabhängige Wohnungsmarktakteure - insbesondere die Stadt Brunsbüttel, aber beispielsweise auch Eigentümervereine - besteht allerdings die Möglichkeit, informierend und beratend auf die Eigentümer einzuwirken. Bei vielen insbesondere privaten Wohnungseigentümern besteht oftmals eine Unkenntnis in Bezug auf zeitgemäße bauliche und energetische Standards, das Spektrum möglicher Sanierungsmaßnahmen sowie Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten. Hier können die Eigentümer durch unabhängige Informations- und Beratungsangebote gezielt unterstützt werden.
Handlungsempfehlungen: Bauliche Aufwertungen...	Die Handlungsempfehlungen im Themenfeld betreffen zum großen Teil eine direkte baulich-investive Aufwertung des Bestandes und richten sich unmittelbar an die Eigentümer. Diese müssen jeweils in Abhängigkeit vom baulichen Zustand des Gebäudes, dem bestehenden Modernisierungsbedarf, den hierdurch entstehenden Kosten und den gegenüberstehenden Einnahmen (Mieteinnahmen) entscheiden, inwiefern eine Modernisierung des Bestandes sinnvoll und wirtschaftlich ist. Dieses betrifft nicht nur die Beseitigung vordringlicher baulicher Mängel, sondern auch die energetische Sanierung, eine mögliche altersgerechte Anpassung, eine Verbesserung des Ausstattungsstandards sowie auch mögliche Grundrissveränderungen. In Fällen, in denen die Bestände aufgrund eines großen Sanierungsstaus oder erheblicher Leerstände nicht wirtschaftlich zu modernisieren sind, sollte über Rückbau (im Geschosswohnungsbau) sowie über Abriss und zeitgemäßen Er-

satzneubau (im Geschosswohnungsbau und im privaten Eigenheim) nachgedacht werden.

**...entsprechend den
Bedarfen und der
Wirtschaftlichkeit**

Im Vorfeld ihrer Entscheidungen benötigen die Eigentümer - insbesondere die privaten Eigenheimer bzw. Kleinstvermieter - Beratung und Unterstützung durch unabhängige Stellen. Ein solches Angebot - beispielsweise in Form von öffentlichen Informationsveranstaltungen, Workshops, Wohnmessen, Handwerkerkooperativen etc. - sollte durch die übergeordneten Wohnungsmarktakteure (Stadt Brunsbüttel, Eigentümerverein, Kreishandwerkerschaft usw.) initiiert bzw. angeregt werden. Zusammengefasst ergeben sich folgende Handlungsempfehlungen im Themenfeld „Nachfragegerechte Bestandsentwicklung“:

- Instandsetzung und energetische Bestandsmodernisierung
- Altersgerechte Bestandsanpassung
- Grundrissänderungen im Bestand
- Rückbau nicht mehr zeitgemäßen Wohnraums
- Öffentlichkeitsarbeit, Sensibilisierung und Beratung

8.2 Generationenwechsel im Eigenheim

**Handlungsbedarf:
Alternde Eigen-
heimgebiete...**

Aufgrund der demografischen Entwicklung und der Bevölkerungsalterung in den ausgedehnten Eigenheimgebieten Brunsbüttels werden in naher Zukunft zahlreiche ältere Eigenheime auf den Markt kommen. Dieses betrifft weite Teile der Brunsbütteler Eigenheimgebiete, insbesondere die Teilbereiche Historischer Ortskern, Olof-Palme-Allee/Blumenring und Koogstraße/Gustav-Frenssen-Straße. Viele Eigentümer haben ein Alter erreicht, in dem ihnen ein Verbleib in dem oftmals sehr großen Eigenheim aus der Familienphase ohne entsprechende altersgerechte Gestaltung zunehmend schwer fällt. Aufgrund dessen streben viele von ihnen einen Verkauf ihres Eigenheims an jüngere (Familien)-Haushalte und den Erwerb einer kleineren, altersgerechten Wohnung an. Dieser so genannte „Generationenwechsel im Eigenheim“ hat in Brunsbüttel bereits einge-

setzt, verläuft allerdings noch auf vergleichsweise niedrigem Niveau.

**...benötigen neue
Bewohner/Innen**

Die Ursachen liegen hierfür zum einen im fehlenden Angebot altersgerechter Wohnalternativen für die ältere Generation. Ein zusätzliches Angebot in diesem Segment zu schaffen, ist Gegenstand des Handlungsfeldes „Modernes Wohnen 65+“. Zum anderen entscheiden sich aber auch viele jüngere Haushalte gegen den Erwerb eines älteren Eigenheimes und für einen Neubau, da sie von den zu tätigen Modernisierungsmaßnahmen und den hierdurch entstehenden Kosten in Verbindung mit den vielfach zu hohen Kaufpreiserwartungen der langjährigen Eigentümer abgeschreckt sind.

**Übergeordnetes
Leitziel**

Hier muss angesetzt werden, um den für den Bestandsmarkt Brunsbüttel so wichtigen Marktmechanismus des Generationenwechsels aktiv zu unterstützen. Das Leitziel im Handlungsfeld „Generationenwechsel im Eigenheim“ muss daher lauten:

„Bestandswohnen fördern - Bewusstsein für die Marktsituation schaffen“

Relevante Akteure

Um dieses Ziel zu erreichen, müssen sowohl die langjährigen Eigentümer bzw. potenziellen Verkäufer, als auch die jüngeren, potenziellen Käufer und Nachnutzer zusammengebracht werden. Hierfür sind erneut übergeordnete und unabhängige Marktexperten wie die Stadt Brunsbüttel, lokale Eigentümervereinigungen und unabhängige Makler gefordert, um „Brücken vor Ort zu bauen“.

Handlungsempfehlungen

Letztlich geht es im Themenfeld um eine Sensibilisierung der relevanten Akteure für das Thema „Generationenwechsel“ und um die Bewerbung des Bestandssegmentes als Wohnpotenzial in Brunsbüttel. Zudem sollen Käufer und Verkäufer über die aktuelle und zukünftig erwartete Marktsituation (insbesondere aktuelles Preisniveau, demografische Entwicklung) informiert werden.

Zusammengefasst ergeben sich folgende Handlungsempfehlungen im Themenfeld „Nachfragegerechte Bestandsentwicklung“:

- Imagekampagne Bestandswohnen
- „Forum Bestandsimmobilien“ für Käufer und Verkäufer
- „Brunsbütteler Wohnlotsen“

8.3 Modernes Wohnen 65+

Handlungsbedarf: Bedarf an zeitgemä- ßem, nachfrage- gerechtem Wohn- raum

Wie in der Analyse der Nachfrageseite aufgeführt wurde, findet auch in Brunsbüttel eine verstärkte Bevölkerungsalterung statt. Bereits heute sind über 20 % der Brunsbütteler 65 Jahre alt oder älter. Bis zum Jahr 2025 wird dieser Anteil auf gut 30 % ansteigen. Der Großteil der älteren Menschen möchte so lange wie möglich, in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben. Dieses ist auch in vielen Fällen problemlos möglich, da ein immer größerer Teil älterer Menschen in guter Gesundheit ein hohes Alter erreicht. Es ist allerdings nicht bei allen älteren Bewohnerinnen und Bewohnern möglich. Aufgrund einsetzender körperlicher Beschwerden ist für viele ältere Menschen ein Verbleib in dem oftmals sehr großen Eigenheim nicht möglich. Andere entscheiden sich ganz bewusst dagegen und suchen den Komfort einer kleineren, altersgerecht gestalteten Wohnung im Zentrum.

Übergeordnetes Leitziel

Vor diesem Hintergrund besteht die Notwendigkeit, einem steigenden Anteil älterer Menschen nachfragegerechte Wohnalternativen zu bieten und sie als Wohnbevölkerung in Brunsbüttel zu halten. Aufgrund der hohen Lagegunst Brunsbüttels ist die Stadt prinzipiell auch ein attraktiver Wohnort für neu hinzuziehende ältere Menschen. Voraussetzung hierfür ist allerdings eine ausreichende Anzahl an adäquaten Wohneinheiten.

Das Leitziel für das Handlungsfeld „Modernes Wohnen 65+“ muss vor diesem Hintergrund lauten:

„Zeitgemäße Wohnalternativen für die Generation 65+ schaffen“

Relevante Akteure

Um dieses Ziel erreichen zu können, muss vor allem die lokale Wohnungswirtschaft für das Themenfeld gewonnen werden. Sowohl die vor Ort tätigen Wohnungsunternehmen als auch Bauträger und Projektentwickler können altersgerechte Objekte im Bestand oder Neubau realisieren. Das Interesse dieser Akteursgruppen sollte aufgrund des erheblichen Marktpotenzials ohnehin gegeben sein. Auch die Stadt Brunsbüttel ist als Akteur in diesem Handlungsfeld gefordert. Ihr kommen die Aufgaben der Bereitstellung entsprechenden Planrechts, der konzeptionellen und planerischen Unterstützung sowie gegebenenfalls der Mobilisierung entsprechender Baugrundstücke zu.

**Handlungs-
empfehlungen:
Altersgerechtes
Wohnen in zentralen
Lagen**

Als konkrete Projekte stehen in diesem Handlungsfeld Projekte zur Schaffung zusätzlichen, altersgerechten Wohnraums mit einer zeitgemäßen Ausstattung in integrierten Lagen im Mittelpunkt. Diese können sowohl durch Neubauvorhaben als auch Umbauten von Bestandsimmobilien (insbesondere Erdgeschosswohnungen) erreicht werden. Bei der Realisierung solcher Vorhaben sollte zum einen unbedingt auf eine zentrale Lage mit einer guten Versorgungsinfrastruktur geachtet werden. Altersgerechtes Wohnen am Siedlungsrand ist nicht nachfragegerecht. Die Bewohnerinnen und Bewohner müssen die Möglichkeit haben, sich selbständig mit Gütern des täglichen Bedarfs versorgen zu können und am öffentlichen Leben teilzunehmen. Insofern werden zentrale Lagen in einem 250 m Radius um die innerstädtische Versorgungssachse „Röntgenstraße/Koogstraße“ empfohlen.

**Nachfragegerechte
Ausstattung: Ange-
bote für alle Preis-
klassen**

Zudem ist auf eine nachfragegerechte und zeitgemäße Ausstattung zu achten. Altersgerechte Neubauvorhaben sollten barrierefreie Standards gemäß der DIN 18040 aufweisen. Für altersgerechtes Wohnen im Bestand sind barrierearme Standards anzustreben - also die größt-

mögliche Barrierereduzierung, die unter wirtschaftlichen Aspekten vertretbar ist. Zudem sollten Angebote für unterschiedliche Preisklassen entwickelt werden.

Unterstützung zum Wohnen im Bestand Es ist zudem zu berücksichtigen, dass nicht alle älteren Menschen das Interesse und auch nicht die Möglichkeit haben, in eine altersgerechte Wohnform umzuziehen. Der Großteil der älteren Menschen wird in der angestammten Wohnung leben bleiben. Hierfür sollten vor Ort Angebote und Netzwerke aufgebaut werden, die ein lebenslanges Wohnen im Bestand unterstützen. Darüber hinaus sollten auch Projekte zur weiteren Verbesserung der altersgerechten Infrastruktur verfolgt werden. Wichtig wäre die Schaffung eines zentralen Treffpunkts für ältere Menschen (zum Beispiel Stadtteilcafé) in unmittelbarer Nähe der neuen Wohnangebote. Zusammengefasst ergeben sich folgende Handlungsempfehlungen im Themenfeld „Modernes Wohnen 65+“:

- Schaffung neuer Wohnangebote für ältere Menschen in integrierten Lagen
 - Höherwertige Eigentumswohnungen mit optionalem Service
 - Mietangebote im mittleren Preissegment
- Aufbau eines Servicenetzwerkes „Lebenslanges Wohnen“
- Einrichtung eines Treffpunkts für ältere Bewohner/Innen in zentraler Lage

8.4 Zeitgemäßer Neubau

Handlungsbedarf: Neubau auf entspanntem Markt Auch wenn aus der Haushalts- und Angebotsentwicklung der kommenden Jahre kein rechnerischer Neubaubedarf abzuleiten ist, wird ein gewisser Neubau in der Stadt Brunsbüttel stattfinden müssen. Dieser ist zum einen auf den Wunsch von Haushalten nach einem „komplett neuen“ Eigenheim zurückzuführen. Zum anderen erscheint in Bezug auf einzelne Wohngebäude ein Abriss und Ersatzneubau als wirtschaftlicher.

**Übergeordnetes
Leitziel**

Angesichts der allgemein entspannten Marktsituation ist in Bezug auf die Neubauvorhaben wichtig, dass sich diese hinsichtlich Lage, Dimensionierung und Segment gut in die städtische Siedlungsstruktur und Wohnungsmarktentwicklung integrieren. Das übergeordnete Leitziel für das Handlungsfeld „Zeitgemäßer Neubau“ greift diese Erfordernis auf und lautet:

„Moderate, nachfragegerechte Angebotsergänzungen in integrierten Lagen“

Relevante Akteure

Als Bauräger für Neubauvorhaben kommen prinzipiell Selbstnutzer und Kleinvermieter aber auch größere Marktteilnehmer - also Wohnungsunternehmen, Bauräger und Projektentwickler - in Frage. Der zentrale Akteur in Bezug auf eine strategisch sinnvolle und nachhaltige Neubauentwicklung ist allerdings die Stadt Brunsbüttel als Trägerin kommunaler Planungshoheit. Durch eine vorausschauende Bauleitplanung und eine nachfragegerechte Baulandpolitik muss die Stadt die Weichen für eine bedarfsgerechte Neubauentwicklung selbst stellen.

Handlungsempfehlungen

In Bezug auf eine verträgliche künftige Neubauentwicklung sind folgende grundlegende Handlungsempfehlungen zu berücksichtigen. Auf einem entspannten Wohnungsmarkt sollte stets das Prinzip der „Innen- vor Außenentwicklung“ mit einem schonenden Umgang mit Flächenreserven gelten. Nur in ganz konkreten Bedarfsfällen sollten zusätzliche Bauflächen in nicht-integrierter Lage erschlossen werden. Eine denkbare Option wäre zum Beispiel eine moderate Erweiterung des Neubaugebietes Boy-Lornsen-Ring am westlichen Siedlungsrand im Falle eines spürbaren Zusatzbedarfes an Eigenheimgrundstücken. Zusammengefasst ergeben sich folgende Handlungsempfehlungen in diesem Themenfeld:

- Bei allen Neubauvorhaben: Konsequente Innenentwicklung und Nachverdichtung vor Siedlungserweiterungen
- Prüfung von Abriss und Ersatzneubau

8.5 Entwicklungsstrategie Brunsbüttel-Süd

Vordringlicher Handlungsbedarf:	Wie bereits in der kleinräumigen Gliederung des Brunsbütteler Wohnungsmarktes aufgezeigt wurde, besteht im Stadtteil Brunsbüttel-Süd vordringlicher Handlungsbedarf. Aufgrund dessen wurde die Notwendigkeit zur Erarbeitung einer Entwicklungsstrategie für die Südseite als eigenständiges Handlungsfeld mit in das Handlungskonzept aufgenommen.
Beeinträchtigung des Gewerbestandes und geringer Wohnwert	Der Handlungsbedarf, sich mit der weiteren Entwicklung der Südseite als Wohnstandort auseinander zu setzen, besteht dabei in zweierlei Hinsicht. Zum einen wirkt sich die bestehende Wohnnutzung in Brunsbüttel-Süd hemmend auf die weitere Gewerbeentwicklung im benachbarten Industrie- und Gewerbegebiet aus. Aufgrund der Wohnnutzung in Brunsbüttel-Süd hat die Industrie mit zusätzlichen bzw. erhöhten Auflagen zu rechnen. Zum anderen sind der Wohnwert und die Aufenthaltsqualität vor Ort beeinträchtigt. Das resultiert aus einer allgemein unbefriedigenden städtebaulichen Gesamtsituation, erheblichen baulichen Mängeln an vielen Wohngebäuden, einem schlechten Image als Wohnstandort, einer schlechten Infrastrukturausstattung und der Nähe zu emittierenden Industriebetrieben.
Übergeordnetes Leitziel	Vor dem Hintergrund dieses doppelten Handlungsbedarfes sind im Rahmen des Verfahrens zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Planungen entstanden, die Südseite als Wohnstandort langfristig aufzugeben und die dortige Wohnbevölkerung auf die Nordseite Brunsbüttels umzusiedeln. Andere Überlegungen sehen vor, den Wohnstandort zu erhalten und in diesem Zusammenhang dringend erforderliche wohnwertsteigernde Maßnahmen durchzuführen. Um die bestehenden Handlungsbedarfe auf der Südseite zeitnah angehen zu können, muss nun eine Richtungsentscheidung getroffen werden.

Das übergeordnete Leitziel in diesem Handlungsfeld lautet deshalb:

„Richtungsentscheidung zur Entwicklung der Südseite treffen - Gewerbestandort ohne Wohnnutzung vs. Erhalt des Wohnstandorts“

Relevante Akteure	Diese Richtungsentscheidung fällt in die städtische Verantwortung. Die Verwaltung ist dazu angehalten, eine Entscheidung inhaltlich vorzubereiten und Argumente für die präferierte Lösung vorzubringen. Die letztliche Entscheidung liegt dann bei der Lokalpolitik. Im Falle einer Entscheidung dieser Tragweite sind allerdings unbedingt auch die übergeordneten Instanzen von Land (Landes- und Regionalplanung, Wohnraumförderung und Städtebauförderung) und Kreis in die Entscheidungsfindung einzubeziehen.
Wohnungswirtschaftliche Empfehlungen als Entscheidungsgrundlage	Im Nachfolgenden werden Empfehlungen zum künftigen Umgang mit der Südseite aus wohnungswirtschaftlicher Perspektive abgegeben. Diese sollen Verwaltung und Politik als Entscheidungsgrundlage dienen. Hierbei erfolgt zunächst eine Abwägung der Argumente, die für bzw. gegen einen Erhalt der Südseite als Wohnstandort sprechen. Anschließend werden für beide Szenarien Handlungsempfehlungen formuliert, die aus wohnungswirtschaftlicher Perspektive berücksichtigt werden müssten.
Argumente für den Erhalt als Wohnstandort	Aus wohnungswirtschaftlicher Perspektive sind grundsätzlich beide Szenarien zu vertreten. Für den Erhalt Brunsbüttel-Süds als Wohnstandort sprechen folgende Argumente: <ul style="list-style-type: none">• ansässige Wohnbevölkerung von circa 880 Personen in 260 Wohngebäuden; circa 6,5 % der Gesamtbevölkerung• Alteingesessene Wohnbevölkerung mit starkem emotionalem Bezug zum Wohnstandort Süd• Genehmigung und Realisierung von Neubauvorhaben noch innerhalb der vergangenen fünf Jahre• Enorme planerische, organisatorische und insbesondere finanzielle Anstrengungen, die mit einer Umsiedlung verbunden wären

Argumente für eine Aufgabe des Wohnstandortes	<p>Für eine Aufgabe des Wohnstandortes Brunsbüttel-Süd und eine Umsiedlung der Wohnbevölkerung sprechen neben dem verbesserten Entwicklungshorizont für die Gewerbeentwicklung folgende Argumente:</p> <ul style="list-style-type: none">• Sehr geringe Wohnqualität im Stadtteil• Sehr niedriges Miet- und Kaufpreisniveau und kaum Möglichkeiten zur wirtschaftlichen Investition in die Bestände• Erheblicher baulicher Modernisierungsbedarf an zahlreichen Wohngebäuden• Negatives städtebauliches Erscheinungsbild• Schlechtes Image als Wohnstandort• Unzureichende Nahversorgungssituation• Konzentration einkommensschwacher Haushalte• Sehr hohe Instandsetzungs- und Unterhaltungskosten für städtebauliche Struktur und Infrastruktur• Zukünftig weitere Bevölkerungs- und Haushaltsverluste in der Gesamtstadt
1. Priorität: Umsiedlungsszenario	<p>Aus wohnungswirtschaftlicher Perspektive überwiegen die Argumente für eine langfristige Aufgabe des Wohnstandortes Brunsbüttel-Süd. Für den Fall, dass sich die Stadt Brunsbüttel für die Aufgabe des Wohnstandortes und eine Umsiedlung der Wohnbevölkerung entscheidet, ist allerdings mit sehr hohen planerischen, rechtlichen, organisatorischen und insbesondere finanziellen Anforderungen zu rechnen.</p>
Voraussetzungen für eine Umsiedlung	<p>Allein aus wohnungswirtschaftlicher Perspektive ergeben sich erhebliche Anforderungen an eine Umsiedlung, deren Realisierungsmöglichkeiten im Vorfeld geprüft werden müssen. Eine Aufgabe des Wohnstandortes setzt voraus, dass allen Bewohnerinnen und Bewohnern des Stadtteils Brunsbüttel-Süd vergleichbarer Wohnraum in Brunsbüttel-Nord angeboten werden kann. Hierfür müssen passende Objekte bzw. Grundstücke bereitgestellt werden. Deren Bereitstellung muss sich an einer verträglichen Integration der Wohnbevölkerung in die Siedlungs- und Sozialstruktur Brunsbüttel-Nords orientieren.</p>

Schätzungen von GEWOS auf Basis städtischen Datenmaterials ergeben folgenden Umsiedlungsumfang:

- insgesamt 880 Personen bzw. rund 400 Haushalte
- davon circa 300 Mieterhaushalte in Mehrfamilienhäusern
- circa 100 Haushalte in Eigenheimen (Ein- und Zweifamilienhäuser)

Bei diesen Zahlen kann es sich allerdings nur um erste Schätzungen handeln. Der genaue Umfang von Haushalten und insbesondere von Mieter- und Eigenheimhaushalten müsste in einer differenzierten Analyse der Haushalts- und Sozialstruktur vor Ort erst noch erfolgen.

**Handlungsempfehlungen im Falle einer Umsiedlung:
Versorgung der Mieterhaushalte**

Für die konkrete Umsiedlung der Wohnbevölkerung ergeben sich aus wohnungswirtschaftlicher Perspektive verschiedene Handlungsempfehlungen. Die umzusiedelnden Mieterhaushalte sollten vorrangig im Bestand untergebracht werden, da aktuell bereits ein rechnerischer Angebotsüberhang von rund 250 Wohnungen im Geschosswohnungsbestand besteht. Der Großteil der freien Kapazitäten an Mietwohnungen in Brunsbüttel-Nord befindet sich in den Gebieten Kippe und Mohrsche Weide. Aufgrund der bereits heute bestehenden Investitionsbedarfe müsste zuvor jedoch in Bestandsmodernisierungen investiert werden. Neubaumaßnahmen im Geschosswohnungsbau wären - wenn überhaupt - nur in geringem Umfang erforderlich.

Wohnraum für die Eigenheimer

Aufgrund der überschaubaren Eigentümerstruktur im Geschosswohnungsbau ist eine Umsiedlung der Haushalte in diesem Segment weniger problematisch. Schwieriger gestaltet sich hingegen die Umsiedlung der privaten Eigenheimer aus den Ein- und Zweifamilienhäusern. Prinzipiell werden auch im privaten Eigenheimsegment Brunsbüttels in naher Zukunft viele Objekte auf den Markt kommen. Hier sind aber die Eigentümerstrukturen sehr viel kleinteiliger und die städtischen Zugriffsmöglichkeiten eingeschränkt. Die Stadt könnte hier lediglich in die Rolle des Käufers treten oder aber eine rein moderierende Funktion einnehmen. Aufgrund dessen

wären im Falle einer Umsiedlung sicherlich auch Neubauvorhaben erforderlich. Bei Neubauvorhaben ist grundsätzlich wieder dem Leitsatz „integriert vor randstädtisch“ zu folgen. Die Nutzung von Flächenpotenzialen in zentralen Lagen sollte hier Vorrang haben. In Anbetracht des geschätzten Umsiedlungsumfangs von rund 100 Eigenheimhaushalten würde mit großer Wahrscheinlichkeit aber auch die Entwicklung eines zusätzlichen Baugebietes notwendig werden. In Bezug auf mögliche Lagealternativen sollte die erste Priorität auf einer Erweiterung des gut erschlossenen Neubaugebietes Boy-Lornsen-Ring liegen.

**2. Priorität:
Erhalt des Wohnstandortes auf Basis einer Entwicklungskonzeption**

Wie beschrieben wäre auch eine Aufrechterhaltung des Wohnstandortes Brunsbüttel-Süd aus wohnungswirtschaftlicher Perspektive gerechtfertigt. Ein solches Szenario hätte einen geringeren organisatorischen und finanziellen Aufwand zur Folge, würde allerdings ebenfalls wichtige Weichenstellungen erfordern. Aufgrund des erheblichen Handlungsbedarfes zur Aufwertung des Stadtteils als Wohnstandort würde GEWOS in diesem Falle die Erstellung einer ganzheitlichen Entwicklungskonzeption für Brunsbüttel-Süd empfehlen. Aufbauend auf einer umfangreichen Situationsanalyse, in der die bauliche Situation wie auch die Einwohner- und Sozialstruktur detailliert erfasst werden sollten, müsste die Stadt klare Leitlinien für die zukünftige Stadtteilentwicklung festlegen. Es muss klar werden, wie die Zukunft Brunsbüttel-Süds als Wohnstandort aussehen soll und wie man eine solche Entwicklung erreichen kann.

**Wohnwertsteigernde Maßnahmen;
Festlegung eines Sanierungsgebiets**

Unabhängig von der Erstellung einer solchen Konzeption wäre im Falle einer Aufrechterhaltung des Stadtteils als Wohnstandort bereits aus heutiger Perspektive klar, dass erhebliche wohnwertsteigernde Maßnahmen durchgeführt werden müssten. Neben erheblichen Instandsetzungsmaßnahmen an vielen Wohngebäuden wären sowohl Investitionen in den öffentlichen Raum als auch in die Infrastruktur vor Ort erforderlich. Hierfür wäre die Festlegung Brunsbüttel-Süds als Sanierungsgebiet eine denkbare Option.

8.6 Räumliche Dimension des Handlungskonzeptes

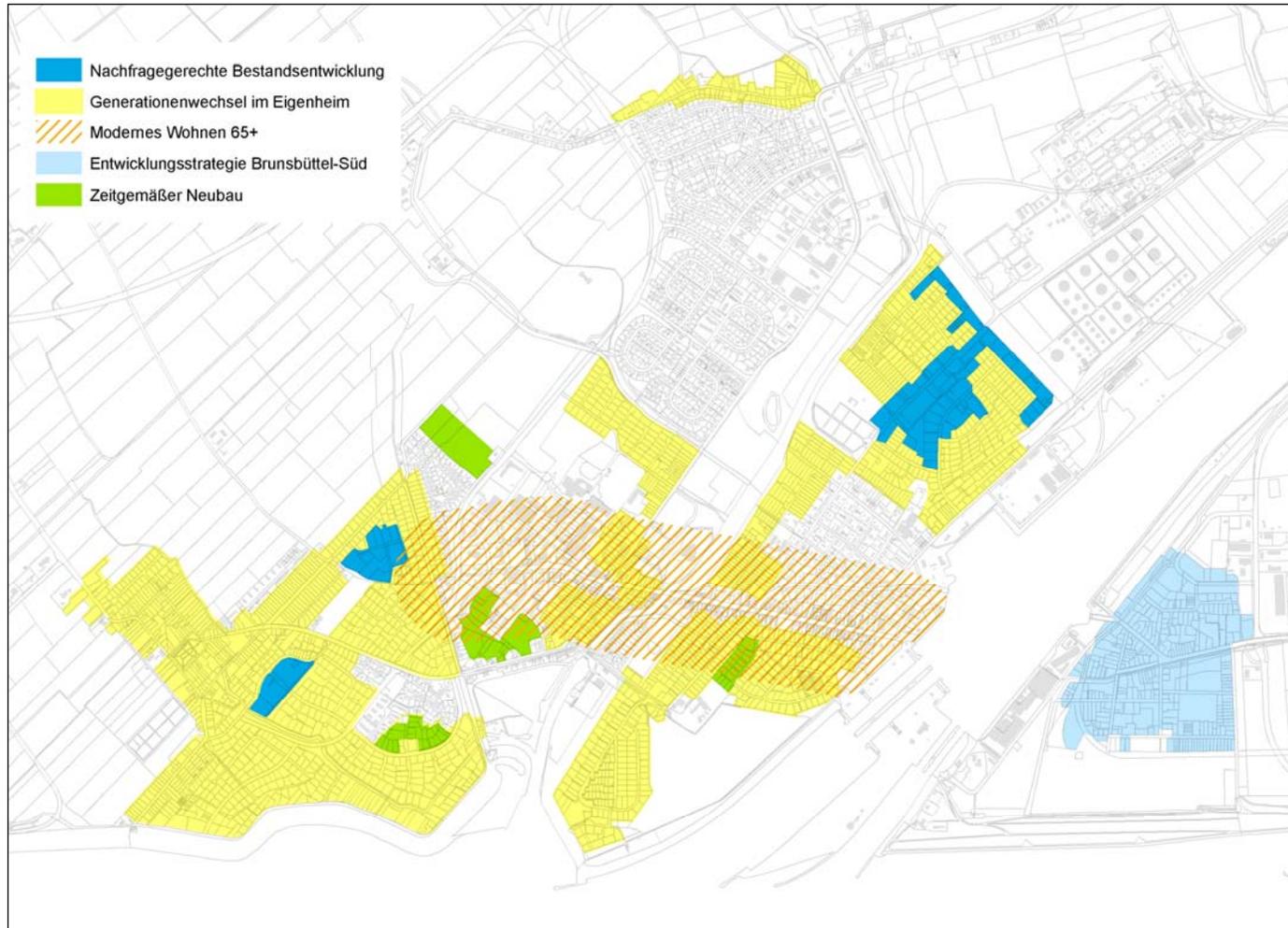
- Räumliche Schwerpunkte der Handlungsfelder** Viele der im Handlungskonzept beschriebenen Handlungsbedarfe, Ziele und konkreten Handlungsempfehlungen betreffen weite Teile des Stadtgebietes bzw. lassen sich räumlich nicht klar verorten. Für jedes Handlungsfeld gibt es innerhalb der Stadt allerdings Schwerpunktbereiche, in denen sich jeweils ein Großteil der vorgeschlagenen Maßnahmen bzw. Empfehlungen konzentrieren soll. Diese Schwerpunktbereiche sind in Karte 4 dargestellt.
- Nachfragegerechte Bestandsentwicklung** Maßnahmen der nachfragegerechten Bestandsentwicklung wie Bestandsmodernisierungen, Grundrissänderungen oder auch mögliche Rückbaumaßnahmen betreffen in erster Linie die umfangreichen Geschosswohnungsbestände in den Wohngebieten Kippe, Mohrsche Weide und Am Soesmenfeld.
- Generationenwechsel im Eigenheim** Der Generationenwechsel im Eigenheim betrifft weite Teile des Brunsbütteler Stadtgebietes - nämlich alle älteren Eigenheimgebiete mit großen Anteilen an Wohngebäuden aus den 1960er Jahren bis Mitte der 1980er Jahre. Zu nennen sind hier insbesondere die städtischen Teilräume „Historischer Ortskern“, der Bereich Ziegelweg (gehört zu Gebiet 6 - An der Sprante) und Koogstraße/Gustav-Frenssen-Straße.
- Moderne Wohnen 65+** Moderne Wohnformen für die Generation 65+ sollten sich in erster Linie auf zentrale Lagen mit einer guten Versorgungssituation konzentrieren. In Brunsbüttel werden Ansiedlungen in einem Radius von 250 m um die zentrale Achse Röntgenstraße/Koogstraße als nachfragegerecht erachtet.
- Zeitgemäßer Neubau** Moderater Neubau sollte sich in erster Linie auf integrierte Lagen konzentrieren. Hierfür sind Baulücken bzw. Nachverdichtungspotenziale in allen städtischen Teilbereichen zu identifizieren. Größere zusammenhängende Potenziale in integrierter Lage befinden sich beispielsweise im städtischen Baugebiet Johannes-Brahms-Straße und im Bereich Hafenstraße/Albert-Schweitzer-

Straße. Wenn darüber hinaus Baugebiete benötigt werden, sollte das Neubaugebiet Boy-Lornsen-Ring in nordöstlicher Richtung erweitert werden. Für diese Lage bestehen bereits eine gute Erschließung und eine fußläufige Nahversorgung durch das Neue Zentrum.

**Entwicklungsstrategie
Brunsbüttel-Süd**

Die Entwicklungsstrategie Brunsbüttel-Süd ist als Handlungsfeld ohnehin räumlich determiniert. Im Falle einer Entscheidung für eine Umsiedlung des Teilbereiches würden natürlich Auswirkungen auf andere Stadtbereiche entstehen.

Karte 4: Räumliche Dimension des Handlungskonzeptes



9 Empfehlungen zur Konzeptumsetzung

Handlungsrahmen für die Zukunft Der Stadt Brunsbüttel liegt mit dem Wohnungsmarktkonzept ein Orientierungsrahmen für die Wohnungsmarktentwicklung der kommenden zehn bis 15 Jahre vor.

Konzeptumsetzung im Mittelpunkt Nach intensiven analytischen und konzeptionellen Arbeitsschritten im Rahmen der Erstellung des Wohnungsmarktkonzeptes muss nach dessen Fertigstellung die Umsetzung der Maßnahmen in den Mittelpunkt rücken. Hierfür sollen nachfolgend wichtige organisatorische Rahmenbedingungen und Finanzierungsmöglichkeiten aufgezeigt werden.

Organisatorische Rahmenbedingungen

Verbindlichkeit durch Ratsbeschluss Der Stadt Brunsbüttel wird empfohlen, die Umsetzung des Wohnungsmarktkonzeptes wie später auch des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes durch einen Beschluss der Ratsversammlung abzusichern. Hierdurch erhalten beide Konzepte eine hohe Verbindlichkeit und den notwendigen Rückhalt in der Lokalpolitik, was für eine spätere Umsetzung der Handlungsempfehlungen von großem Vorteil ist.

Durch einen solchen Beschluss erklärt sich die Mehrheit der Lokalpolitiker offiziell mit den Inhalten des Konzeptes einverstanden. Dementsprechend ist das Erreichen der im Wohnungsmarktkonzept formulierten Ziele und eine zeitnahe Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen für die politischen Fraktionen ein zentrales Anliegen. Vor diesem Hintergrund sind die politischen Fraktionen nach Abschluss des Wohnungsmarktkonzeptes in ihrer alltäglichen Arbeit gefordert, notwendige Beschlüsse zur Umsetzung der aufgezeigten Maßnahmen konstruktiv, offen und zeitnah herbeizuführen.

Einbeziehung relevanter Akteure Die Umsetzung der Maßnahmen kann und soll nicht allein durch die Verwaltung und Lokalpolitik der Stadt Brunsbüttel erfolgen. Für einen größtmöglichen Umsetzungserfolg ist je nach Maßnahme das Engagement weiterer relevanter Akteure - insbesondere aus der

Wohnungswirtschaft - notwendig. Die Akteursgruppen, deren Einbindung aus heutiger Sicht für eine größtmögliche Umsetzung der Empfehlungen in den fünf Handlungsfeldern sinnvoll ist, werden in den jeweiligen Abschnitten des Konzeptteils benannt.

Bürgerbeteiligung Auch die Bürgerinnen und Bürger sowie deren Zusammenschlüsse in lokalen Vereinen oder Verbänden sollen bei der Umsetzung relevanter Maßnahmen in größtmöglichem Umfang beteiligt werden. Maßnahmen können nur dann nachhaltig erfolgreich sein, wenn diese auf eine breite lokale Akzeptanz treffen.

Umsetzungsbegleitung Für beide Konzepte - sowohl für das ISEK als auch für das WMK - wird der Stadt Brunsbüttel die Einrichtung einer Umsetzungsbegleitung empfohlen. Bei vielen Konzepten in anderen Kommunen hat es sich als nützlich erwiesen, einen regelmäßig tagenden Umsetzungsbeirat zu gründen, der den Fortschritt der Konzeptumsetzung überprüft. In einem solchen Gremium sollen die zentralen Prozessakteure regelmäßig an einen Tisch gebracht werden, um gemeinsam die bisher erreichten Erfolge und die aufgetretenen Schwierigkeiten in der Konzeptumsetzung zu diskutieren, Vorschläge für eine Maßnahmenumsetzung zu generieren und gegebenenfalls die Handlungsempfehlungen an veränderte Rahmenbedingungen anzupassen.

Finanzierungsmöglichkeiten

Unterstützung in der Maßnahmenfinanzierung Die Stadt Brunsbüttel kann die Umsetzung der vorgeschlagenen Handlungsempfehlungen nicht allein aus kommunalen Haushaltsmitteln finanzieren. Bei vielen Maßnahmen, in denen die Stadt nicht die Federführung innehat, ist eine Finanzierung aus städtischen Mitteln auch gar nicht vorgesehen. Dieses betrifft zum Beispiel Bestandsmodernisierungen sowie Neubau- und Rückbaumaßnahmen. Diese sind natürlich durch die jeweiligen Eigentümer zu finanzieren. Aber auch bei Projekten mit städtischer Federführung oder zumindest städtischer Beteiligung sollte die Stadt stets die Möglichkeiten für Anteilsfinanzierungen durch öffentliche und private Insti-

tutionen prüfen. Nachfolgend sei auf einige Finanzierungsmöglichkeiten in Form öffentlicher Fördermittel bzw. Förderprogramme hingewiesen. Hierbei wird nur auf die grundsätzlichen Rahmenbedingungen der Programme verwiesen. Die tatsächliche Förderfähigkeit einzelner Maßnahmen ist durch die Stadt jeweils einzelfallbezogen zu prüfen.

Öffentliche Fördermittel

Zur Realisierung zentraler Maßnahmen in Zeiten angespannter kommunaler Haushaltslagen stehen den Kommunen Fördermittel des Bundes und des Landes zur Verfügung.

Wohnraumförderprogramm Schleswig-Holstein

Im Wohnungsbereich sei insbesondere auf das Wohnraumförderprogramm des Landes Schleswig-Holstein verwiesen. In der aktuellen Förderperiode 2011 bis 2014 stehen insgesamt 360 Millionen Euro an Landesfördermitteln für die Förderung von bis zu 6.580 Wohnungen zur Verfügung. Ein klarer Investitionsschwerpunkt der aktuellen Förderperiode liegt auf dem Neubau und der Modernisierung von Mietwohnungen in den größeren Städten des Landes. Hierbei stehen die energieeffiziente Erneuerung der Wohnbestände durch Modernisierung oder Abriss und Ersatzneubau sowie die Anpassung von Wohnungen und Wohnumfeldern insbesondere aufgrund der demografisch bedingten Veränderungen der Gesellschaft im Mittelpunkt. Die Fördermittel des Wohnraumförderprogramms Schleswig-Holstein können also Maßnahmen aus verschiedenen Handlungsfeldern des Wohnungsmarktkonzeptes unterstützen. Es stehen sowohl Mittel für eine „Nachfragegerechte Bestandsentwicklung“, als auch für „Modernes Wohnen 65+“ und für „Zeitgemäßen Neubau“ zur Verfügung.

Kredite der KfW

Neben der Wohnraumförderung des Landes spielen im Wohnungsbereich insbesondere zinsgünstige Kredite der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) eine wichtige Rolle. Die KfW-Mittel richten sich zumeist an Privatpersonen, aber auch zum Beispiel an Wohnungsunternehmen oder an kommunale Gebietskörperschaften. Als wichtige KfW-Kredite, die in den Wohnungsbereich fallen, sind aktuell die Programme „Energieeffizient bau-

en“ und „Energieeffizient sanieren“ sowie das „KfW-Wohneigentumsprogramm“ zu nennen. Das Programm „Altersgerecht umbauen“ wird voraussichtlich zum Jahresende 2011 eingestellt. Die entscheidenden Haushaltsverhandlungen stehen diesbezüglich allerdings noch aus.

10 Resümee

Wohnungsmarktkonzept als Grundlage

Mit dem Wohnungsmarktkonzept Brunsbüttel wurde eine fundierte Grundlage zur Bewertung des städtischen Wohnungsmarktes erarbeitet. Verwaltung, Politik und Wohnungswirtschaft können in Bezug auf ihr zukünftiges wohnungsmarktbezogenes Handeln auf die Analysen und Empfehlungen im Sinne einer abgestimmten Entscheidungsgrundlage zurückgreifen.

Handlungserfordernisse durch Bevölkerungsrückgang und -alterung

Die verschiedenen Analysen des städtischen Wohnungsmarktes haben gezeigt, dass große Herausforderungen auf den Wohnstandort Brunsbüttel zukommen. Diese resultieren zum einen aus verschiedenen Entwicklungen auf der Seite der Wohnungsnachfrage. Als Mittelzentrum im dünn besiedelten ländlichen Raum ist Brunsbüttel bereits heute von Abwanderung und Bevölkerungsverlusten betroffen. Diese Entwicklung wird sich in Zukunft fortsetzen. Allein aufgrund der demografischen Entwicklung ist von einer weiteren Marktentspannung mit steigenden Leerständen - in erster Linie im Geschosswohnungsbestand - auszugehen. Neben dem absoluten Bevölkerungsrückgang wird die demografische Entwicklung Brunsbüttels durch eine weitere Zunahme des Anteils älterer Einwohner geprägt sein. Ältere Bewohner stellen vielfach besondere Anforderungen an ihre Wohnsituation. Diese können im Wohnungsbestand oftmals nicht befriedigt werden und erfordern neue Lösungen in Bestand und Neubau.

Handlungsbedarfe im Eigenheimsegment...

Auf der Angebotsseite ergeben sich insbesondere aus der Altersstruktur der Wohnungsbestände vielfältige Handlungserfordernisse. Aufgrund der Alterung der Erstbeziehergeneration werden in naher Zukunft viele ältere Eigenheime auf den Markt kommen. Aufgrund veränderter Wohnpräferenzen und vielfach ausgebliebener Investitionen entsprechen diese oftmals nicht mehr den Anforderungen potenzieller Käufer. Wenig zeitgemäße Ausstattungsstandards und daraus resultierende Investitionserfordernisse wirken preisdämpfend, was den Vermarktungsprozess in diesem Bestandssegment hemmt. Um den anvisierten Generationenwechsel zu

befördern, muss ein neues Bewusstsein für die Marktsituation insbesondere bei der Verkäuferseite geschaffen werden. Gleichzeitig gilt es, den Wohnungsbestand als Wohnalternative für jüngere Haushalte zu attraktivieren.

...und im Geschosswohnungsbau

In Teilen des Brunsbütteler Geschosswohnungsbaus offenbaren sich bereits heute erhebliche Handlungsbedarfe. Mehrere Bestände in den verdichteten Wohngebieten „Kippe“ und „Mohrsche Weide“ entsprechen sowohl in baulicher Hinsicht als auch in Bezug auf die vorherrschenden Nachfragepräferenzen nicht den Wohnbedürfnissen potenzieller Nachfrager. Hieraus folgen bereits heute deutlich sichtbare Leerstände.

Richtungsentscheidung Brunsbüttel-Süd gefordert

Nicht zuletzt ergibt sich aus der besonderen Situation in Brunsbüttel-Süd größerer Handlungsbedarf. Die vorhandene Wohnfunktion wirkt sich insbesondere in Bezug auf neue Ansiedlungen hemmend auf die für Brunsbüttel so wichtige Gewerbeentwicklung aus. Gleichzeitig hat die Wohnsituation in Brunsbüttel-Süd in den vergangenen Jahren erheblich an Qualität eingebüßt. Städtebauliche Missstände und fehlende Infrastrukturen mindern den Wohnwert auf der Südseite. Insofern muss eine Richtungsentscheidung getroffen werden, welche Entwicklung Brunsbüttel-Süd künftig nehmen soll.

Handlungsbedarfen offen und engagiert begegnen

Verwaltung und Politik der Stadt Brunsbüttel sind gefordert, den vielfältigen Handlungserfordernissen auf dem lokalen Wohnungsmarkt engagiert und konstruktiv zu begegnen, um die Stadt als attraktiven, maritim geprägten Wohnstandort weiterzuentwickeln. Das Wohnungsmarktkonzept mit dem abgestimmten Zielsystem und Maßnahmenkatalog stellt hierfür eine fundierte Grundlage dar. Sowohl in Bezug auf die Planung als auch die letztliche Realisierung sinnvoller Maßnahmen sollten die lokalen Wohnungsmarktakteure als wichtige Partner stets eng eingebunden werden.