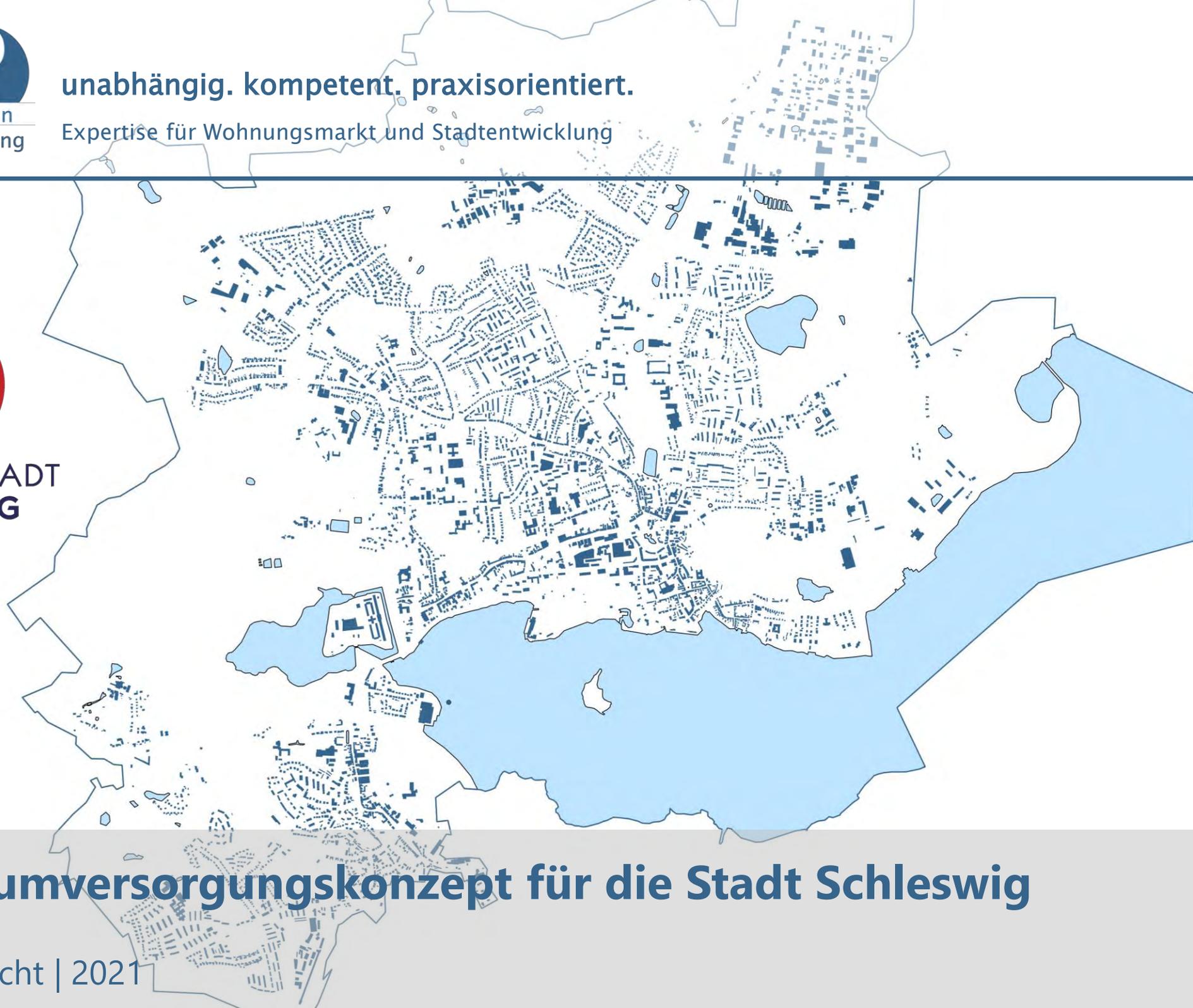


**WIKINGERSTADT
SCHLESWIG**



Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Schleswig

1	Hintergrund und Vorgehen	3	6	Wohnungsmarktprognose	53
2	Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung	5	6.1	Bevölkerungsprognose	54
2.1	Lage und Anbindung	6	6.2	Haushaltsprognose	57
2.2	Übergeordnete Rahmenbedingungen	7	6.3	Neubaubedarf	59
2.3	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	9	6.4	Künftige wohnbauliche Entwicklung	60
3	Demografie und Wohnungsnachfrage	15	7	Handlungsempfehlungen und Maßnahmen	62
3.1	Bevölkerungsentwicklung	16	7.1	Zusammenfassende Bewertung	63
3.2	Natürliche Entwicklung und Wanderungen	18	7.2	Erarbeitungsprozess und Systematik des Konzeptes	65
3.3	Altersstruktur	26	7.3	Ziele, Empfehlungen und Maßnahmen	67
3.4	Haushaltsentwicklung und -struktur	29			
4	Angebotsstruktur und Preise	30			
4.1	Wohnungsbestandsstruktur	31			
4.2	Neubautätigkeit	36			
4.3	Mieten und Kaufpreise	38			
5	Vertiefungsanalyse bezahlbares Wohnen	46			
5.1	Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein	47			
5.2	Angebot, Nachfrage und Bilanz	49			

 **1 Hintergrund und Vorgehen**

1 Hintergrund und Vorgehen

- ▣ Die „Wikingerstadt“ Schleswig liegt im Nordosten des Landes Schleswig-Holstein, entlang der Schlei und wird wirtschaftlich durch den Dienstleistungssektor und den Tourismus geprägt.
- ▣ Die positive wirtschaftliche Dynamik und die Attraktivität der Region haben in den letzten Jahren zu einer positiven Bevölkerungsentwicklung Schlesiws beigetragen.
- ▣ Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung und dem Trend zur Haushaltsverkleinerung ist die Wohnungsnachfrage in den letzten Jahren deutlich gestiegen. In der Folge haben Leistungsbezieher- und Seniorenhaushalte vermehrt Probleme sich mit adäquatem Wohnraum zu versorgen.
- ▣ Aufgrund der grundlegenden Veränderung der Rahmenbedingungen hat die Stadt Schleswig eine *Fortschreibung des bestehenden Wohnraumversorgungskonzeptes von 2006* in Auftrag gegeben. Ziel ist die Schaffung einer Informationsgrundlage und einer Entscheidungs-basis für die zukünftige Wohnraum- und Stadtentwicklung.

01 Bestandsaufnahme

02 Ermittlung des künftigen Neubaubedarfes

03 Entwicklung des Wohnungsbestandes

04 Handlungsbedarfe und Maßnahmen

Ergebnisse

Abb. 1: Erarbeitungsprozess



2 Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung

2.1 Lage und Anbindung

- Das Mittelzentrum Schleswig ist die größte Stadt und der Verwaltungssitz des Kreises Schleswig-Flensburg.
- Als „Justizhauptstadt“ des Landes Schleswig-Holstein ist Schleswig der Sitz des Landesverfassungsgerichtes und der Generalstaatsanwaltschaft.
- Durch die Nähe zur Bundesautobahn A 7 verfügt Schleswig über eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz. Mit dem Pkw ist die Landeshauptstadt Kiel in ca. 45 Minuten zu erreichen. Flensburg liegt ca. 35 Minuten entfernt.
- Über den Bahnhof Schleswig ist die Stadt an das Schienennetz angebunden. Im Regionalverkehr bestehen regelmäßige Verbindungen nach Flensburg und Hamburg sowie in Richtung Kiel und Husum. Darüber hinaus verkehren an Feier- und Sonntagen Intercity Züge nach München und Köln.

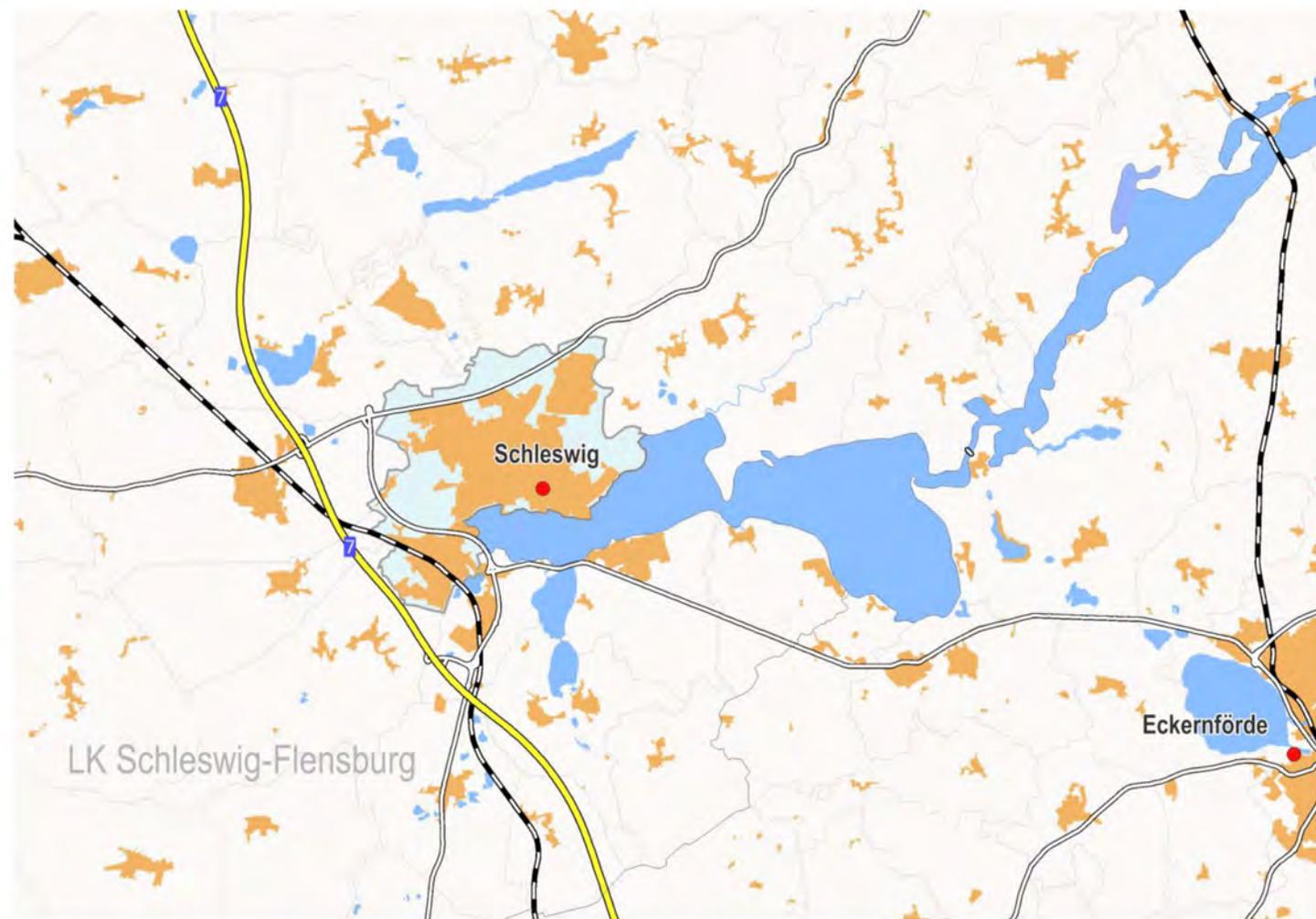


Abb. 2: Lage und Anbindung

Bearbeitung: ALP | Kartenbasis RegioGraph

2.2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

- ▣ Auf die Wohnungsmärkte der Stadt Schleswig wirken Trends und Prozesse ein, die von kommunaler Ebene nicht oder kaum beeinflusst werden können, die sich allerdings maßgeblich auf die Wohnungsmarktentwicklung auswirken. Beispiele sind etwa die Entwicklung der Finanzmärkte und der Baukosten.
- ▣ Das Zinsniveau für Wohnungsbaukredite ist in den letzten Jahren deutlich gesunken und hat zu einer höheren Nachfrage nach Immobilienwerten geführt. Neben der hohen Nachfrage privater Haushalte, die Wohneigentum erwerben möchten, hat auch das Engagement von Kapitalanlegern eine erhebliche Preisdynamik befördert.
- ▣ Mit dem potenziellen Anstieg der Zinsen sind Risiken verbunden. Beispielsweise können höhere Zinsen eine Verlängerung der Tilgungsphase bzw. einen erheblichen Anstieg der Annuität bewirken. Es besteht die Gefahr, dass einige Eigentümer bis zum Renteneintritt nicht schuldenfrei sind. Es ist davon auszugehen, dass eine Reihe von Haushalten Immobilien erworben haben, die bei einem höheren Zinsniveau nicht mehr zu finanzieren wären.

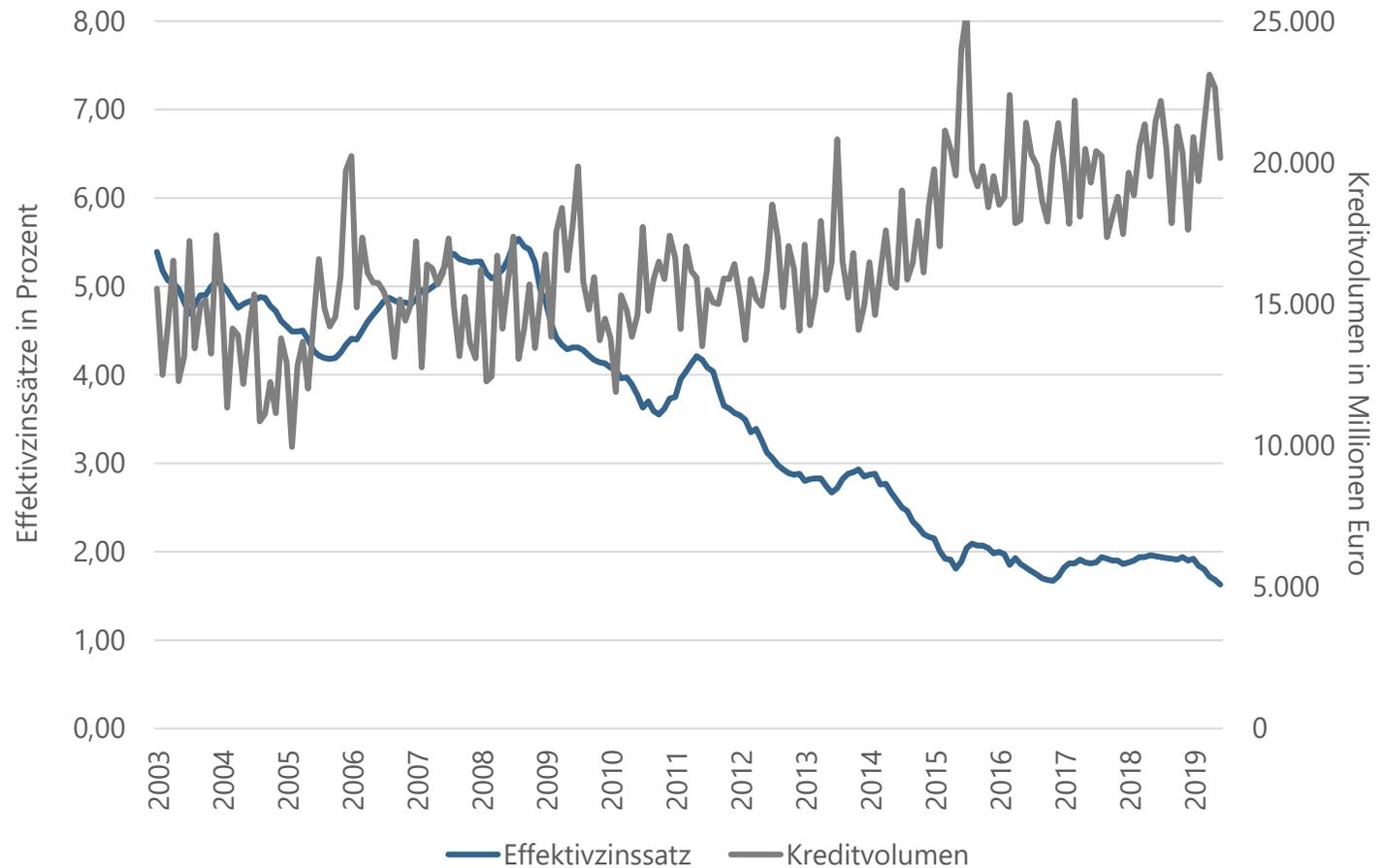


Abb. 3: Effektivzinssätze und Kreditvolumen für Wohnungsbaukredite

Quelle: Deutsche Bundesbank

- Parallel zur gestiegenen Wohnungsnachfrage und der anziehenden Baukonjunktur sind in den vergangenen Jahren steigende Baukosten zu beobachten.
- Seit dem Jahr 2000 ist ein Anstieg der Baukosten um 34,4%-Punkte zu beobachten. Im gleichen Zeitraum stiegen die Lebenshaltungskosten um 26,5%-Punkte.
- Steigende Baukosten sind zu einem bedeutenden Teil auf gestiegene Anforderungen an das Bauen zurückzuführen (z. B. Barrierefreiheit, Brandschutz, EnEV, EEWärmeG sowie gestiegene Löhne und Gehälter). Der Index berücksichtigt keine Qualitätsveränderungen oder neue Anforderungen an den Wohnungsbau. Werden diese Aspekte berücksichtigt, ist von einem Preisanstieg von deutlich über 50,0% bei den Baukosten auszugehen.
- Die gestiegenen Baukosten beeinflussen die Höhe der Miete. Die Schaffung bezahlbaren bzw. preisgünstigen Wohnraumes wird zunehmend erschwert und ist in vielen Fällen nur durch öffentliche Förderung umsetzbar.

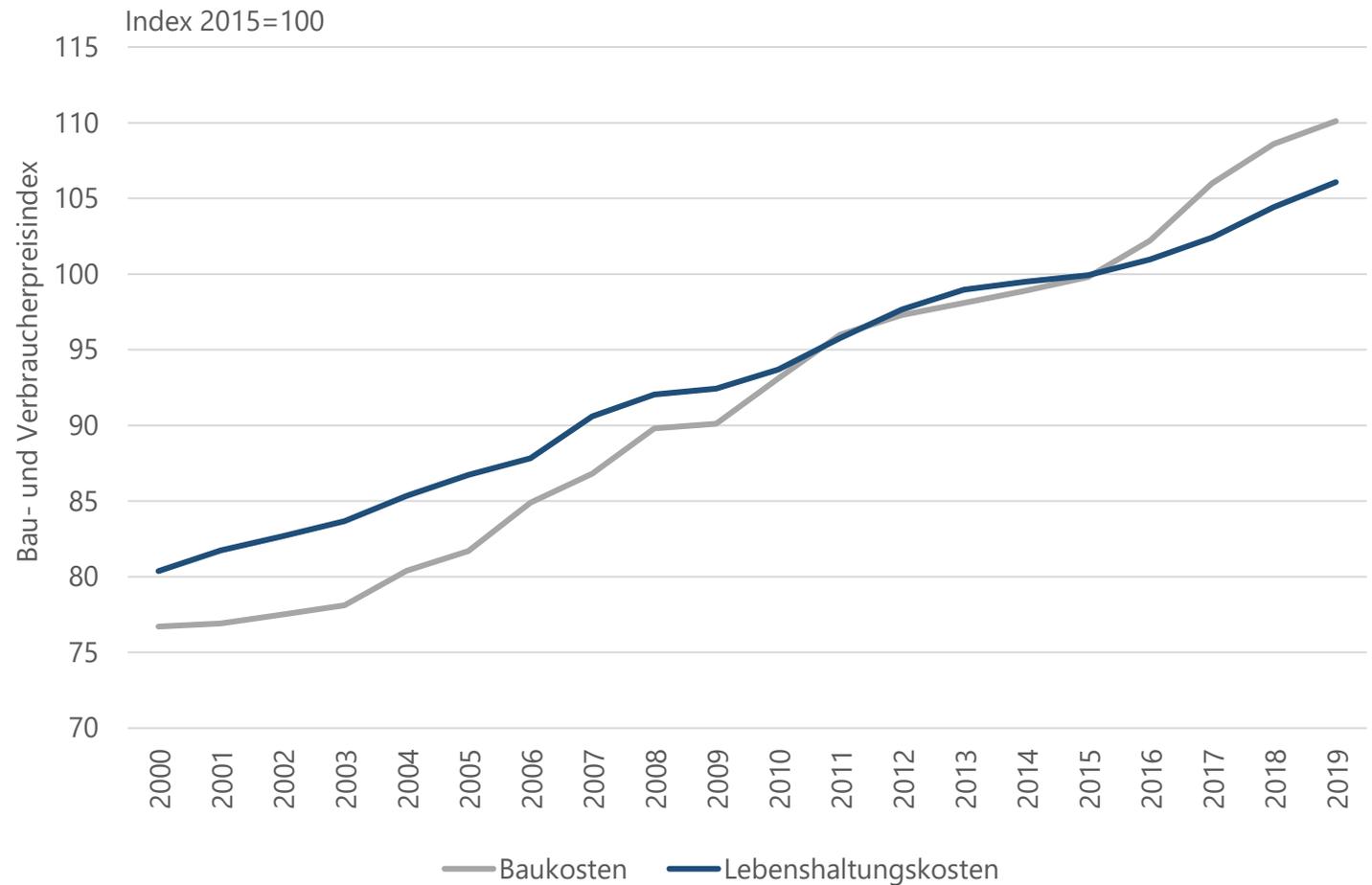


Abb. 4: Baupreiszins für Wohngebäude vs. Lebensunterhaltskosten 2000-2019

Quelle: Destatis | ALP

2.3 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

- Wirtschaftliche und soziale Indikatoren stellen einen wichtigen Bestandteil der Charakterisierung der Wohnungsmarktsituation dar.
- Die Stadt Schleswig weist eine positive Beschäftigungsentwicklung auf. Im Zeitraum 2009 bis 2019 stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in Schleswig um 16,0% (ca. +2.000 Arbeitsplätze).
- Im Vergleich zum Land Schleswig-Holstein (+23%) weist die Stadt jedoch eine unterdurchschnittliche Entwicklung auf.
- Auch im regionalen Vergleich ist eine eher unterdurchschnittliche Entwicklung zu beobachten. So weisen auch die Städte Kiel (+21%) und Flensburg (+22%) einen stärkeren Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten auf.
- Neben der Bedeutung als Arbeitsstandort hat Schleswig auch als Wohnort an Bedeutung gewonnen. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort stieg zwischen 2009 und 2019 um 24% (ca. +1.700 Beschäftigte) an.

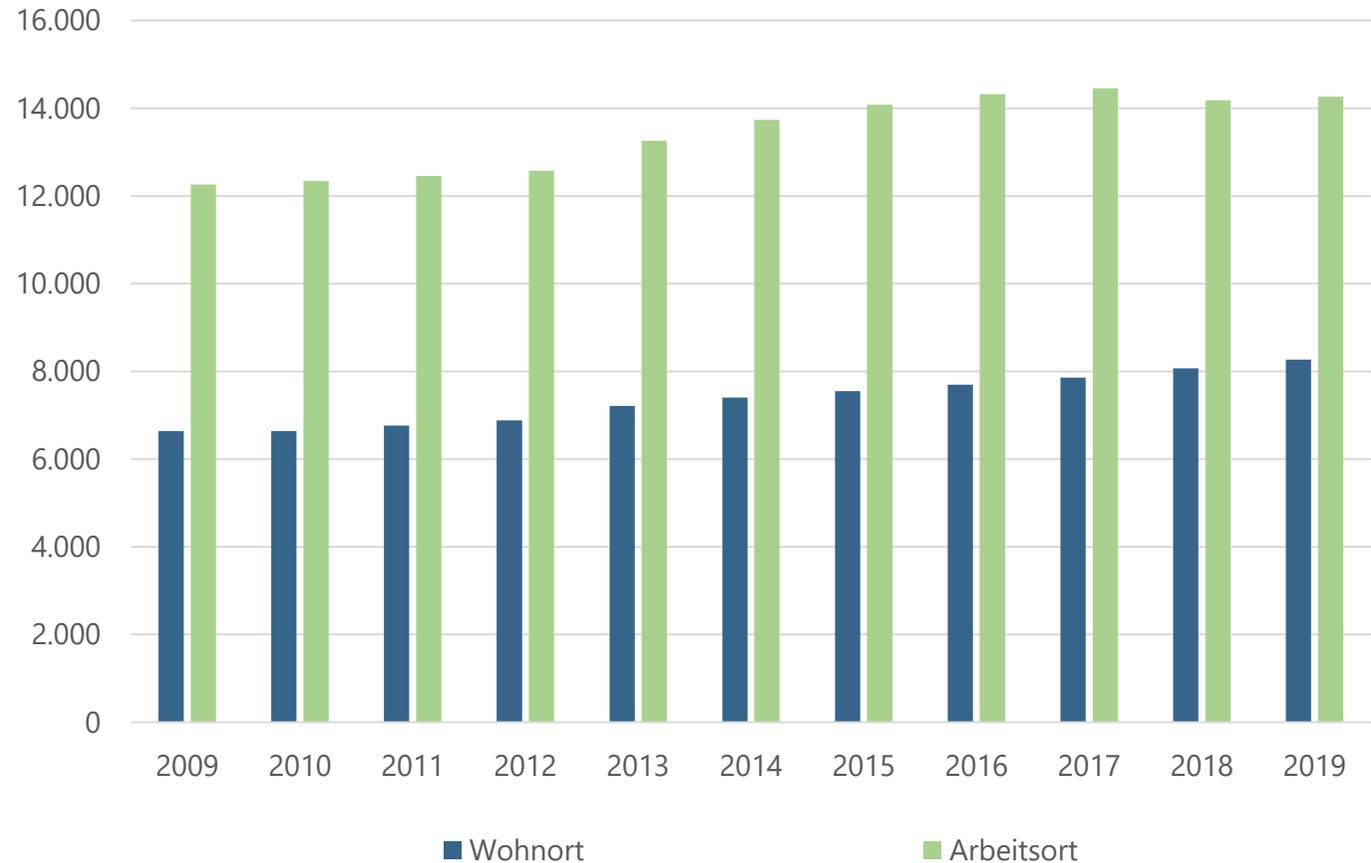


Abb. 5: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung 2009 bis 2019

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

2 Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung

- ❑ Aus wohnungspolitischer Perspektive stellt die Versorgung der Haushalte mit einer niedrigen Wohnkaufkraft ein zentrales Handlungsfeld dar.
- ❑ Zu den Haushalten mit niedrigem Einkommen zählen zunächst der Transferleistungsempfänger: Arbeitslose (SGB II, SGB III), Empfänger von Grundsicherung (SGB XII), Wohngeldempfänger.
- ❑ Weiterhin gibt es Haushalte ohne Leistungsbezug mit Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung. Dazu zählen etwa Personen mit geringfügiger Beschäftigung.
- ❑ Am Wohnort Schleswig gibt es insgesamt ca. 3.100 geringfügige Beschäftigungsverhältnisse. Hierbei gehen ca. 1.950 Personen einer geringfügigen Beschäftigung im Haupterwerb nach, dies entspricht ca. 12% der Beschäftigungsverhältnisse.
- ❑ Seit 2009 sank die Zahl der geringfügig Beschäftigten am Wohnort im Haupterwerb um 14% (ca. -325 Personen).
- ❑ Im Nebenerwerb ist seit 2009 ein leichter Anstieg der geringfügigen Beschäftigungszahlen zu beobachten.
- ❑ Am Arbeitsort Schleswig gehen insgesamt ca. 2.250 Personen einer geringfügigen Beschäftigung nach.

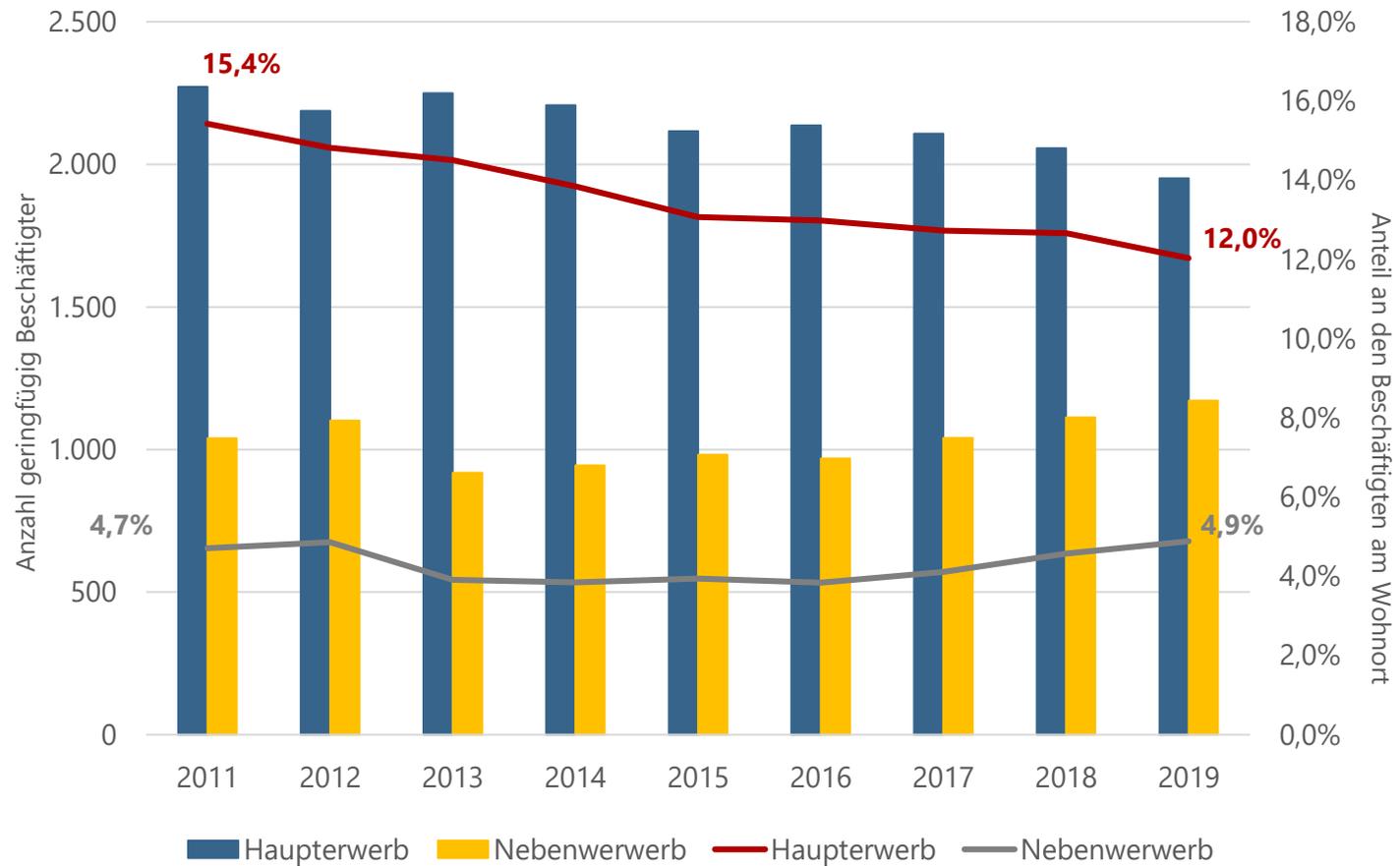


Abb. 6: Geringfügig Beschäftigte (am Wohnort) 2009 bis 2019 Quelle: Bundesagentur für Arbeit | Statistikamt Nord

- ❑ Mit insgesamt ca. 850 lokalen Betrieben und rund 14.000 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten ist die Stadt Schleswig ein bedeutender Arbeitsstandort in der Region.
- ❑ Die Wirtschafts- und Beschäftigungsstruktur wird stark von Dienstleistungsgewerbe und dem Öffentlichen Dienst geprägt. Insgesamt 91,5% der Beschäftigten sind im tertiären Sektor tätig.
- ❑ Lediglich bei einem kleinen Teil der Beschäftigten ist der Wohn- und Arbeitsort identisch. Im Jahr 2019 pendelten ca. 9.800 Personen zur Arbeit nach Schleswig ein. Das sind ca. 1.400 Personen bzw. 16,6% mehr als im Jahr 2009.
- ❑ Auch die Zahl der Auspendler ist in den vergangenen Jahren gestiegen. Insgesamt pendelten 2019 ca. 3.800 Personen aus Schleswig aus (+36,6% gegenüber 2009).
- ❑ Die Ursachen dafür, dass der Wohn- nicht dem Arbeitsort entspricht sind vielfältig. So nehmen unter anderem junge, hochqualifizierte Arbeitnehmer oftmals aus beruflichen Gründen das Pendeln in eine andere Kommune in Kauf. Auch die Verfügbarkeit und die Preise von Bauland im Stadt-Umland-Raum können die Pendlerverflechtungen beeinflussen.

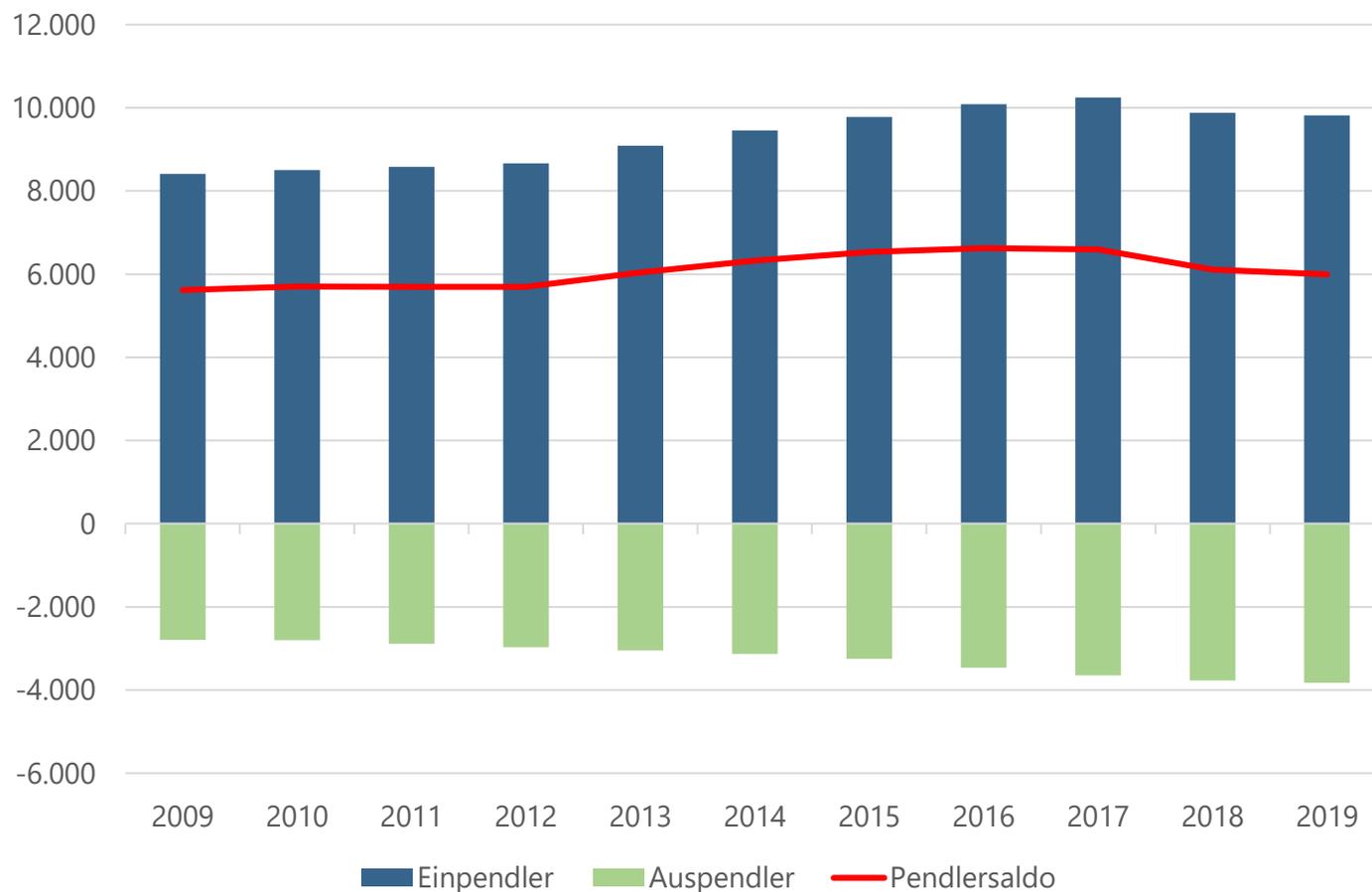


Abb. 7: Pendler 2009 bis 2019

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

- Die Pendlerverflechtungen mit der Region zeigen die Bedeutung des Arbeitsmarktzentrums Schleswig.
- Gegenüber den umliegenden Kommunen der Kreise Schleswig-Flensburg und Rendsburg-Eckernförde bestehen größtenteils deutliche Einpendlerüberschüsse.
- Die Pendlerverflechtungen verdeutlichen auch die Bedeutung des „Umlandes“ von Schleswig als wichtiger Wohnstandort für den lokalen Arbeitsmarkt.
- Gelöst von den administrativen Grenzen zeigt sich eine größere funktional zusammenhängende Wohnungsmarktregion Schleswig.
- Die durchgeführten Expertengespräche mit lokalen Wohnungsmarktakteuren unterstreichen die Bedeutung der Umlandgemeinden als Wohnstandort, insbesondere für Familien.

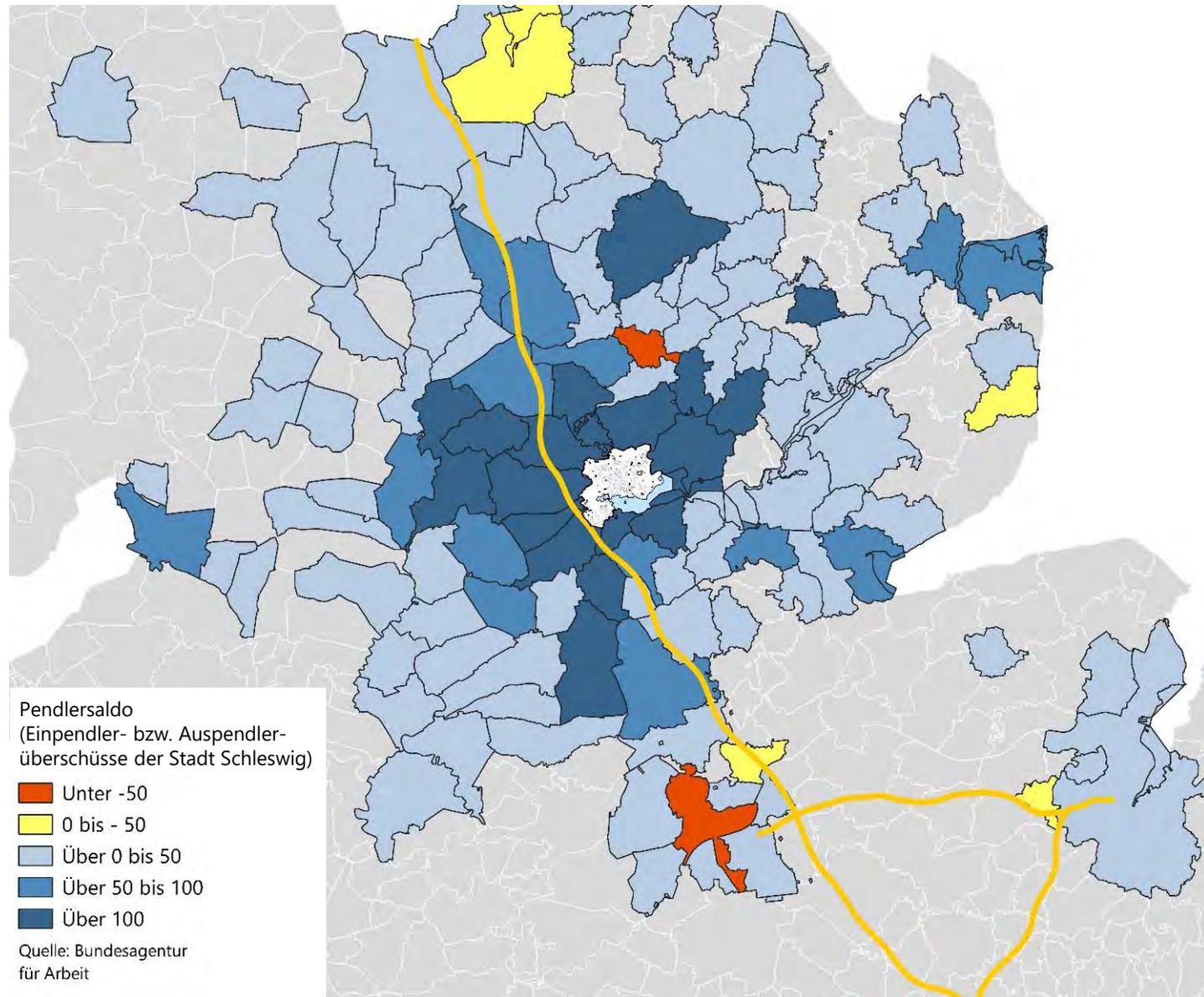


Abb. 8: Pendlerverflechtungen* 2019

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

* Gemeindebezogener Saldo der Einpendler nach Schleswig und der Auspendler aus Schleswig

- ▣ Zum Stichtag 30.06.2019 waren in Schleswig insgesamt 1.160 Personen arbeitslos gemeldet. 939 Personen beziehen Leistungen nach SGB II („Hartz IV“), 221 weitere Personen erhalten Arbeitslosengeld nach SGB III. Die Arbeitslosenquote beträgt 7,7% in Bezug auf die Bevölkerung im Erwerbsalter.
- ▣ Gegenüber dem Landkreis (3,9%) und dem Land Schleswig-Holstein (4,5%) ist in Schleswig jeweils eine überdurchschnittliche Arbeitslosenquote zu verzeichnen.
- ▣ Auch im regionale Kontext weist Schleswig gegenüber den Städten Kiel (6,4%) und Flensburg (7,2%) eine etwas höhere Arbeitslosenquote auf.
- ▣ In den vergangenen Jahren ist eine positive Entwicklung der Arbeitslosenzahlen zu beobachten. Seit 2008 sank die Zahl der Erwerbslosen um insgesamt 623 Personen, dies entspricht einem Rückgang von 35%.

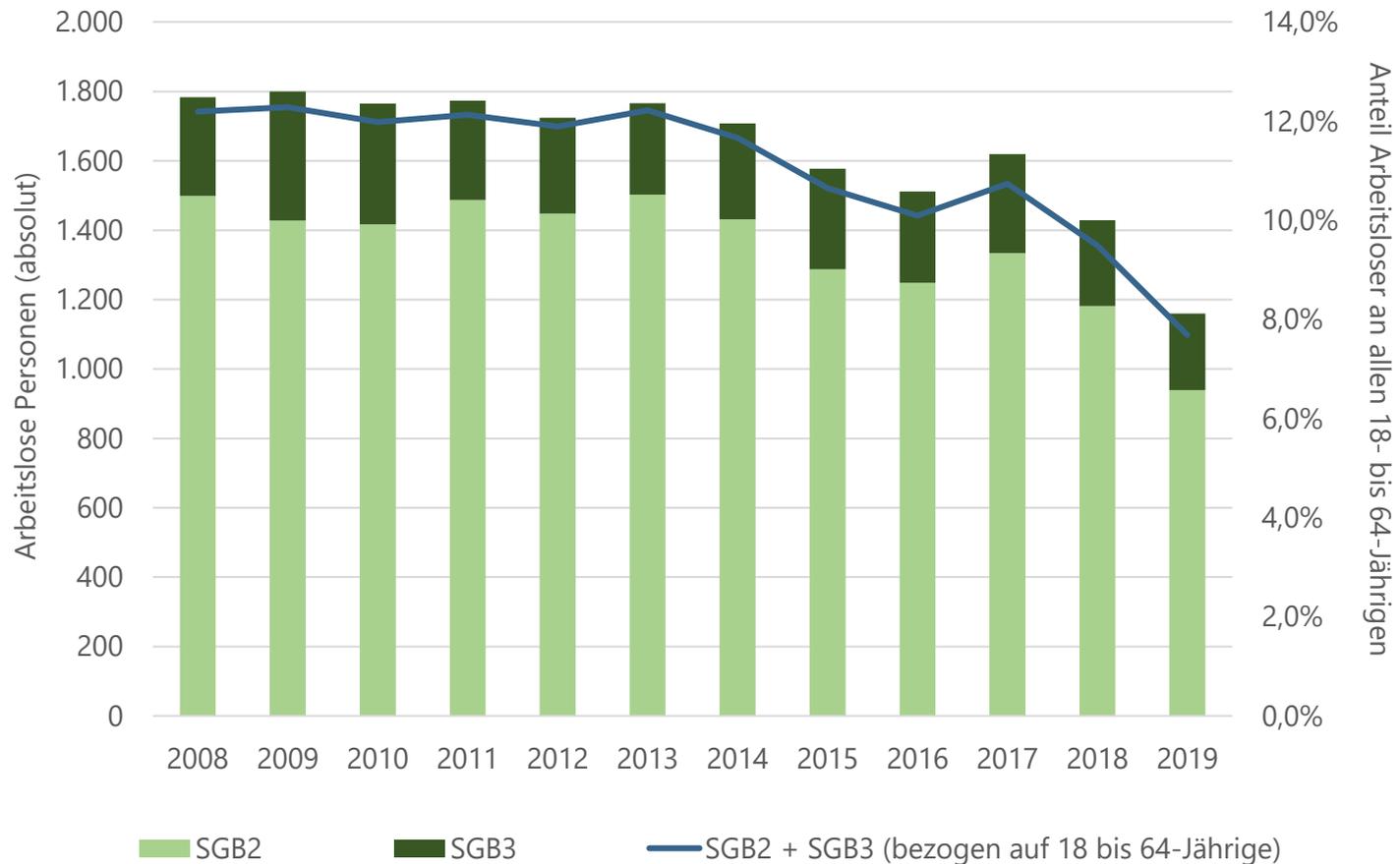


Abb. 9: Arbeitslosigkeit 2008 bis 2019

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

2 Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung

- Die Kaufkraft pro Haushalt stellt einen wichtigen soziostrukturellen Indikator dar und hat unmittelbare Auswirkungen auf die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Die Relation der Kaufkraft wird mit einem Indexwert angegeben (Bundesdurchschnitt = 100).
- In Schleswig liegt die Kaufkraft bei 33.980 Euro pro Haushalt. Mit einem Indexwert von 75,5 weist die Stadt somit gegenüber dem bundesweiten Durchschnitt eine unterdurchschnittliche Kaufkraft auf.
- Im regionalen Umfeld weisen die Städte Kiel (Index =74,8), Flensburg (Index=80,2) und Rendsburg (Index =77,9) vergleichbare Kaufkraftniveaus auf.
- Gegenüber dem Kreis Schleswig-Flensburg (Index =97,9) und dem Land Schleswig-Holstein (Index =100) ist eine eher niedrige Kaufkraft charakteristisch.

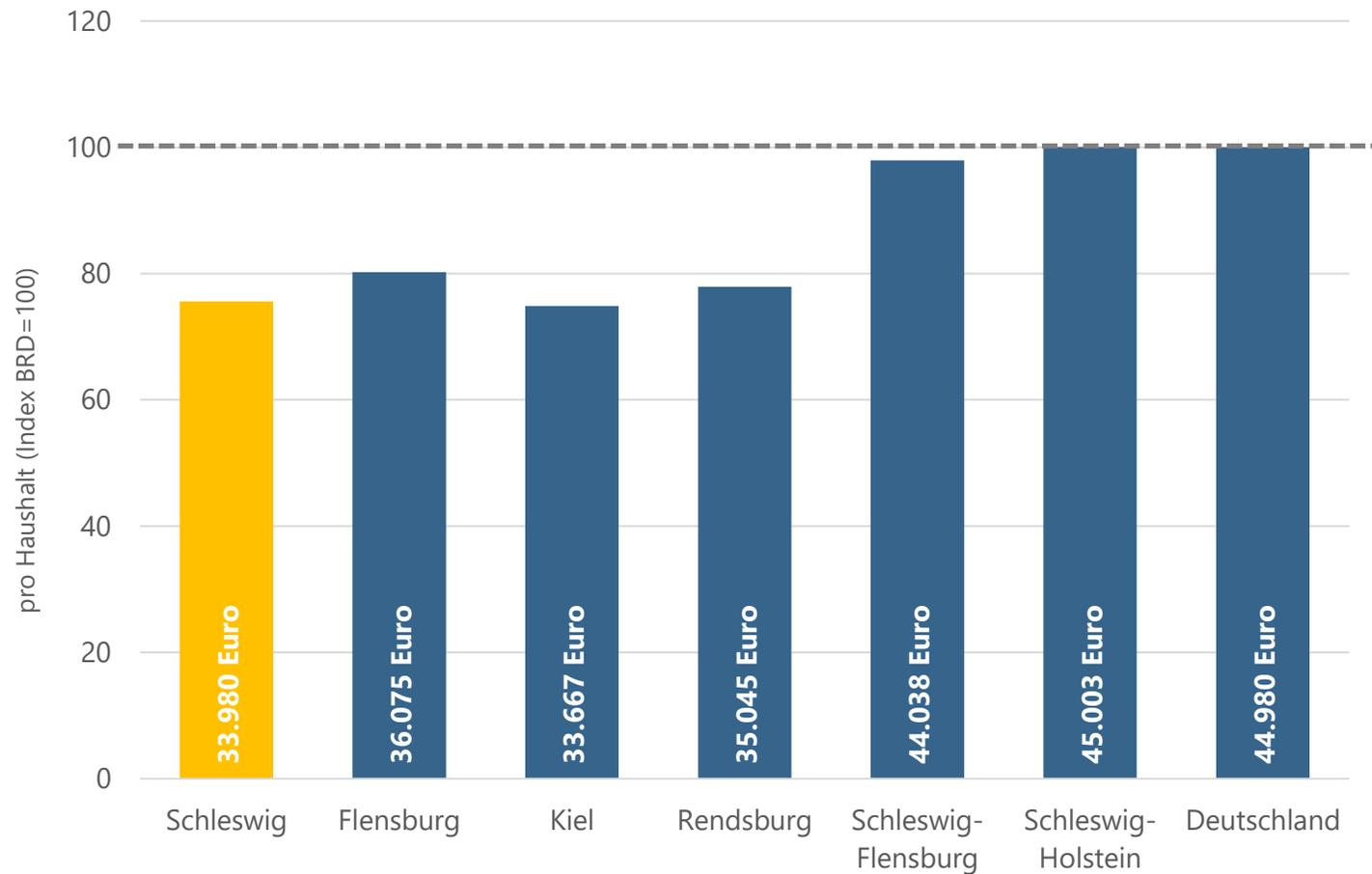


Abb. 10: Kaufkraft pro Haushalt

Quelle: GfK

 **3 Demografie und Wohnungsnachfrage**

3.1 Bevölkerungsentwicklung

- 2019 leben in Schleswig ca. 25.850 Personen mit einzigem Wohnsitz bzw. Hauptwohnsitz. Zudem waren 381 Personen mit Nebenwohnsitz angemeldet.
- Im Zeitraum 2011 bis 2019 ist ein Anstieg der Bevölkerungszahlen um 5,7%, bzw. ca. +1.400 Einwohner*innen zu beobachten.
- Die Zahl der Personen mit Hauptwohnsitz ist seit 2011 um 6,8% (bzw. ca. 1.650) gestiegen.
- Gleichzeitig sank die Zahl der Personen mit Nebenwohnsitz deutlich um 41% auf insgesamt 381 Personen.
- Gegenüber dem Kreis Schleswig-Flensburg (+2,8%) und dem Land Schleswig-Holstein (+3,6%), weist die Stadt Schleswig seit 2011 ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum auf.

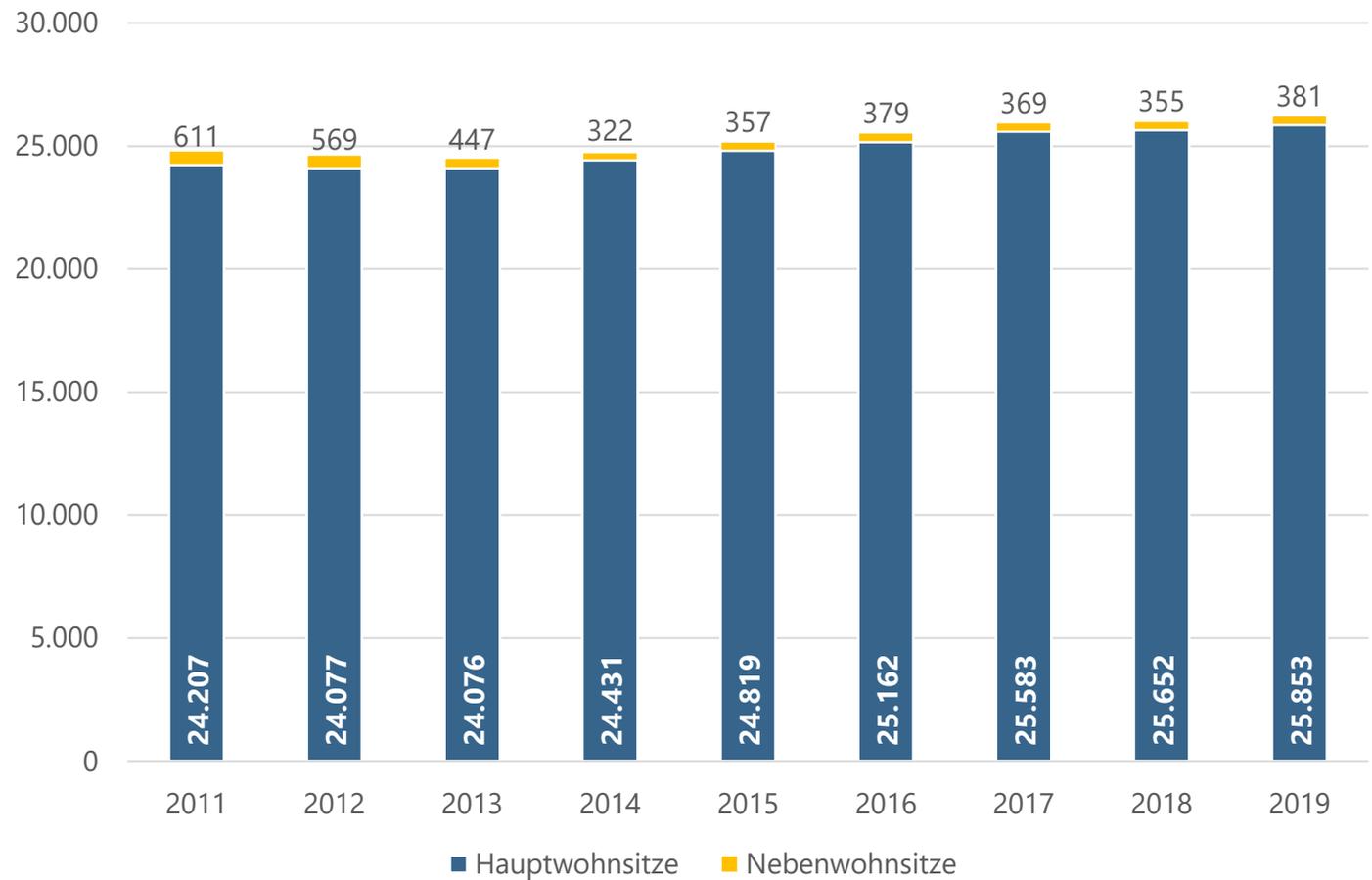


Abb. 11: Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2019

Quelle: Stadt Schleswig

- Auf kleinräumiger Ebene sind in Schleswig deutliche Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung zu beobachten.
- So trägt unter anderem die Neubautätigkeit zu einer dynamischen Bevölkerungsentwicklung in einzelnen Teilräumen bei.
- Im Gebiet Nr. 8 wirkt sich das Neubaugebiet „Berender Redder“ positiv auf die Bevölkerungszahlen aus (+38,1%). Im Gebiet Nr. 3 kann aufgrund der Neubautätigkeit „Auf der Freiheit“ eine deutlich gestiegene Einwohner*innenzahl verzeichnet werden (+23,9%).
- Demgegenüber ist in einigen u. a. älteren Ein- und Zweifamilienhausgebieten (z. B. Nr. 9) ein Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Im Zuge einer alternden Bewohnerschaft und damit einhergehender Singularisierung nimmt die Einwohnerdichte ab. In diesen Quartiere ist in den kommenden Jahren mit einem Generationenwechsel zu rechnen.

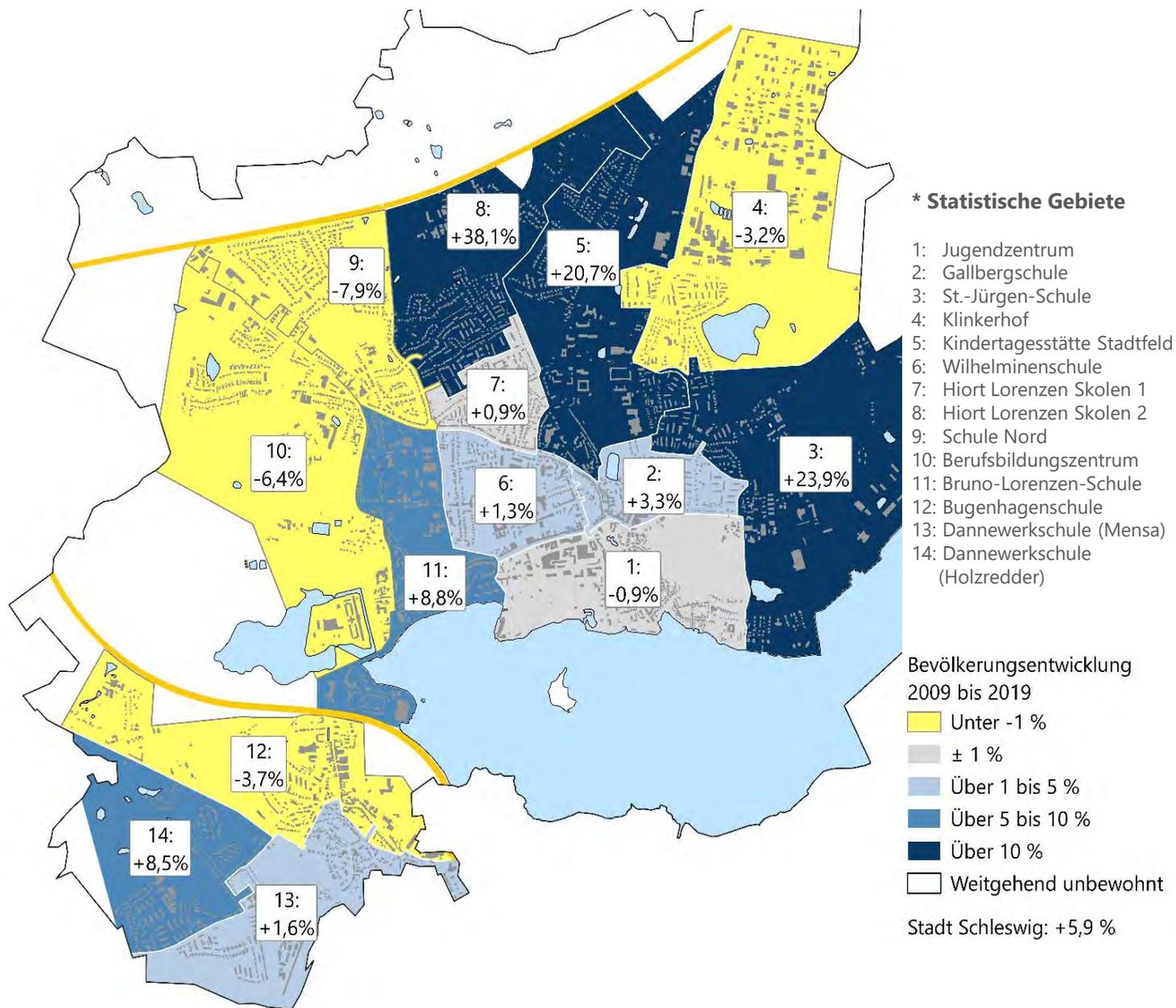


Abb. 12: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung 2009 bis 2019 Quelle: Stadt Schleswig (Haupt- und Nebenwohnsitze)

3.2. Natürliche Entwicklung und Wanderungen

- Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, welche die Geburten und Sterbefälle umfasst, sowie aus den Wanderungsbewegungen zusammen.
- Für die meisten Kommunen in Deutschland ist eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung charakteristisch. Seit den 1960er Jahren ist die Fertilitätsrate in Deutschland erheblich gesunken und lag in den letzten vier Jahrzehnten auf einem niedrigen Niveau. In der jüngeren Vergangenheit ist ein leichter Anstieg der Fertilitätsrate zu beobachten.
- Der bundesweite Trend spiegelt sich auch in Schleswig wider. So weist die Stadt seit 2008 eine durchgehend negative natürliche Bevölkerungsentwicklung auf.
- Im Durchschnitt der Jahre 2013 bis 2019 wurden in Schleswig 213 Kinder geboren. Gleichzeitig liegt die Anzahl der Todesfälle bei durchschnittlich 344 pro Jahr.
- Im Durchschnitt hat Schleswig somit seit 2013 131 Einwohner*innen pro Jahr im Zuge des Geburtendefizits verloren.

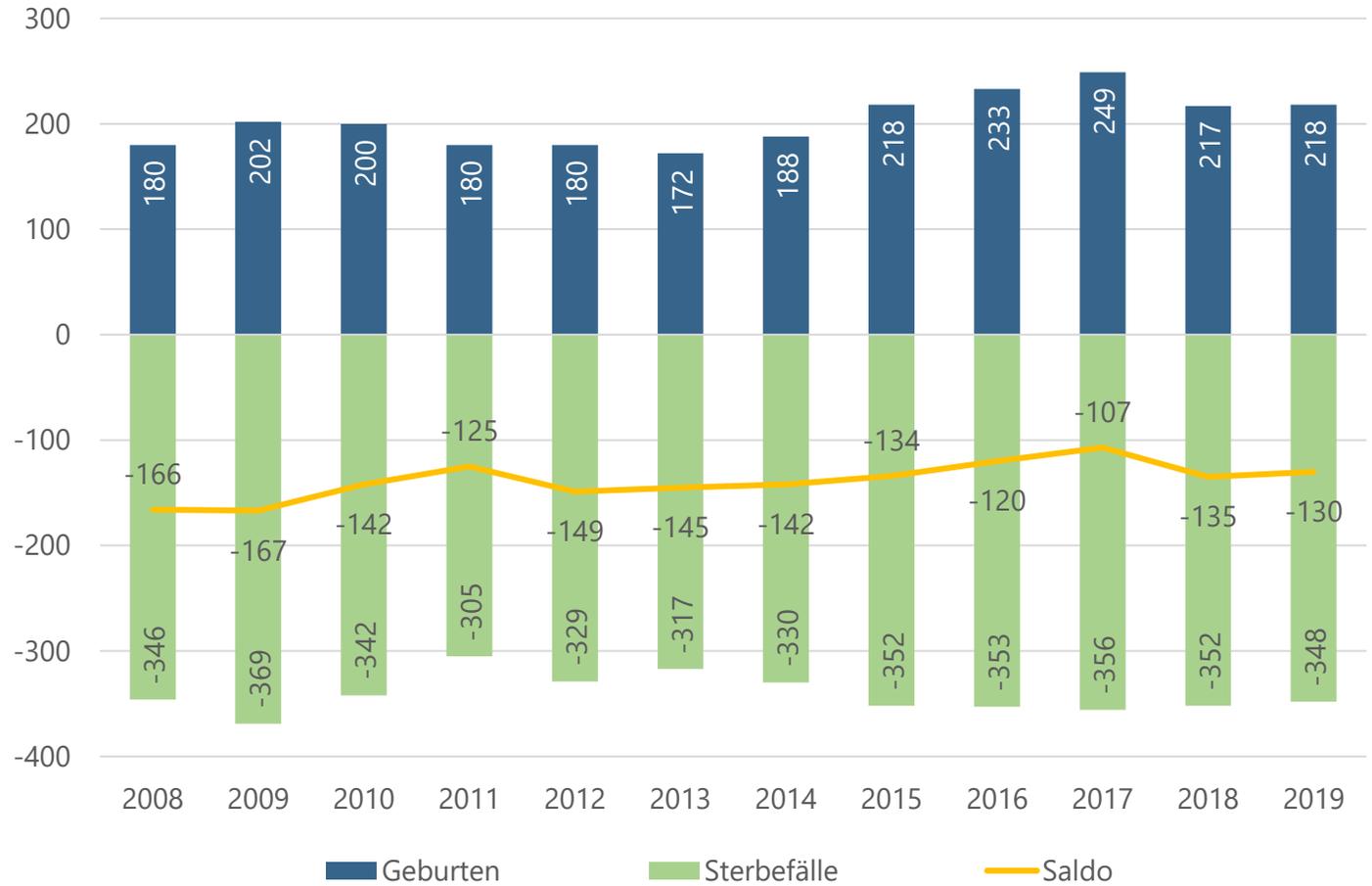


Abb. 13: Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2019

Quelle: Stadt Schleswig

3 Demografie & Wohnungsnachfrage

- Anders als die natürliche Bevölkerungsentwicklung werden Wanderungsbewegungen stärker von endogenen und exogenen Faktoren beeinflusst. Sie weisen dementsprechend in vielen Fällen eine höhere Variabilität auf.
- Im Gegensatz zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung weist Schleswig einen konstant positiven Wanderungssaldo auf und konnte so Einwohner*innen*innen hinzugewinnen.
- Im Jahr 2019 zogen insgesamt 3.358 Personen nach Schleswig zu. 3.020 Personen wanderten in eine andere Kommune ab. Dies entspricht einem Wanderungssaldo von +338 Personen.
- Im Zeitraum 2013 bis 2019 lag der durchschnittliche Wanderungsgewinn bei 424 Personen pro Jahr.
- Die Wanderungsgewinne haben damit in den letzten sieben Jahren das Geburtendefizit kompensiert und die steigenden Einwohnerzahlen getragen.
- Dazu beigetragen haben zum Teil Flüchtlingszuzüge (2014/2015) sowie die Entwicklung des Baugebietes „Berender Redder“ und die erste Entwicklungsstufe des Quartiers „Auf der Freiheit“.

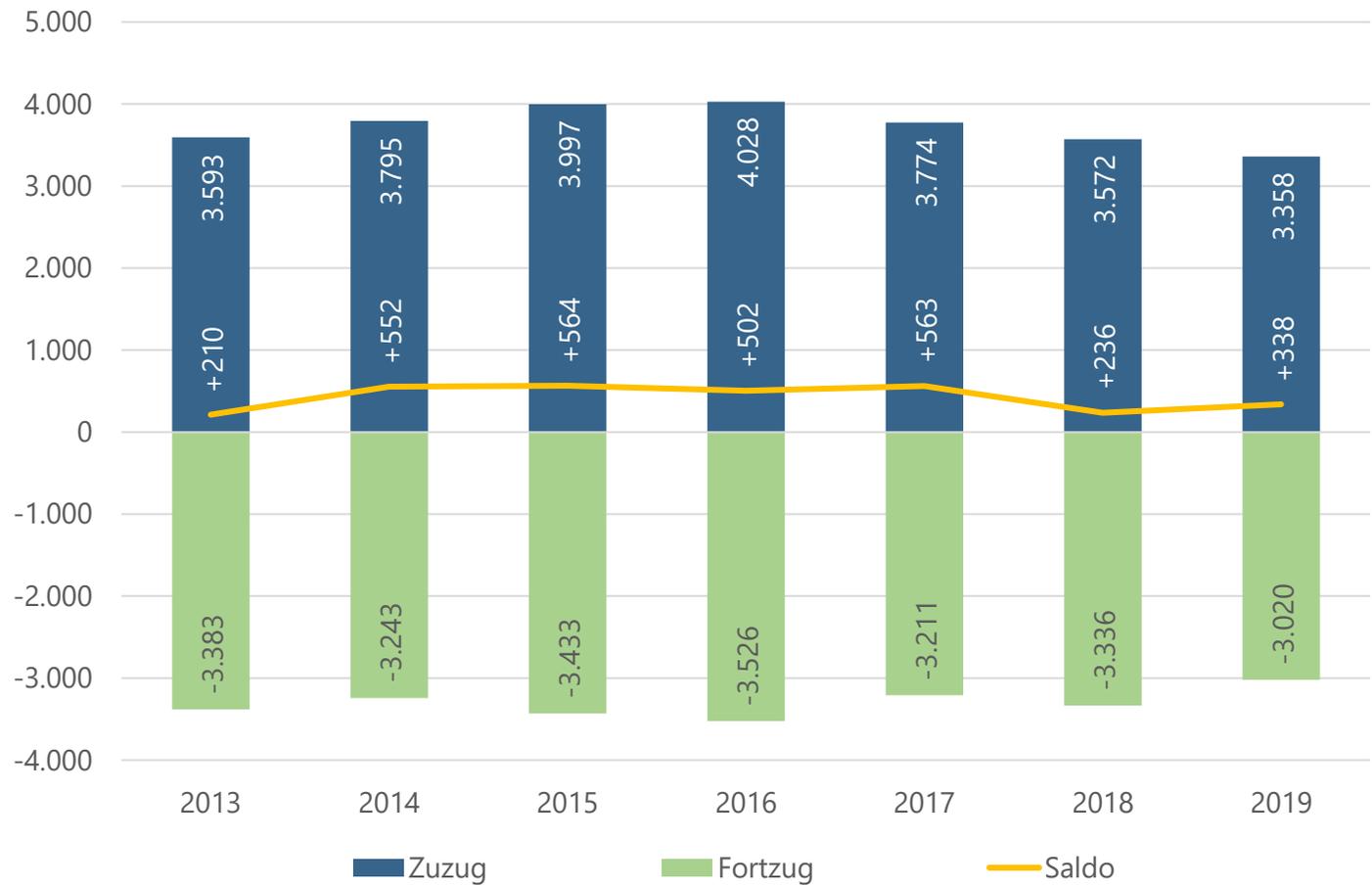


Abb. 14: Zu- und Fortzüge 2008-2019

Quelle: Stadt Schleswig

- Bei der Differenzierung der Wanderungen nach dem Alter können für Schleswig in den meisten Alters- und Zielgruppen Wanderungsgewinne registriert werden.
- So sind seit 2013 insbesondere in den Altersklassen der unter 18-Jährigen und der 30- bis 49-Jährigen hohe Zuwanderungszahlen zu erkennen, was auf einen Zuzugstrend von Familien hindeutet
- Eine Besonderheit stellt der Wanderungsüberschuss in der Altersklasse der 18- bis 29-Jährigen dar. Charakteristisch sind in dieser Altersgruppen häufig ausbildungs- und arbeitsmarktbezogene Abwanderungstendenzen in Richtung größerer Arbeitsmarktzentren und Hochschulstandorte.
- In den Altersgruppen der Senioren und der Hochbetagten ist ebenfalls ein positiver Wanderungssaldo vor allem gegenüber dem Umland zu beobachten.

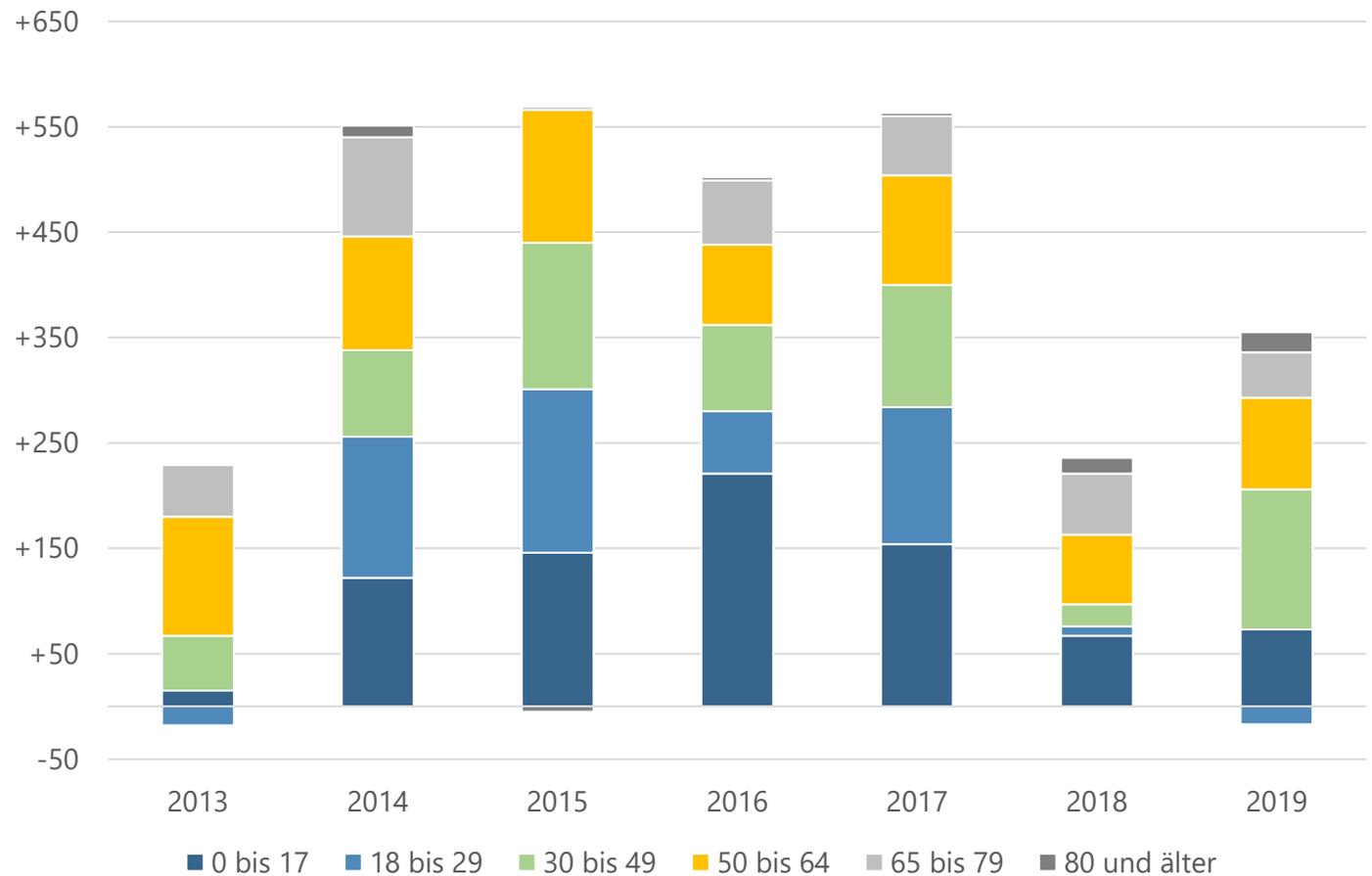


Abb. 15: Außenwanderungssaldo nach Altersgruppen 2013 bis 2019

Quelle: Stadt Schleswig

- ❑ Im Zeitraum 2017 bis 2019 weist Schleswig gesamtstädtisch einen Einwanderungsüberschuss von 1.140 Personen auf.
- ❑ Auf kleinräumiger Ebene schlagen sich die Wanderungsgewinne sehr unterschiedlich nieder. So weisen zunächst – Nr. 10 ausgenommen - alle Gebiete einen positiven oder ausgeglichenen Wanderungssaldo auf
- ❑ Insbesondere die Gebiete 1, 3, 8 und 11 verzeichnen deutliche Wanderungsgewinne von zum Teil deutlich über 100 Personen seit 2017.
- ❑ In den Gebieten 3 und 8 trägt hierbei unter anderem die rege Neubautätigkeit der vergangenen Jahre zu einem verstärkten Zuzug aus anderen Kommunen bei. Insgesamt verzeichnen diese Gebiete seit 2017 einen Wanderungsgewinn von 476 Personen.

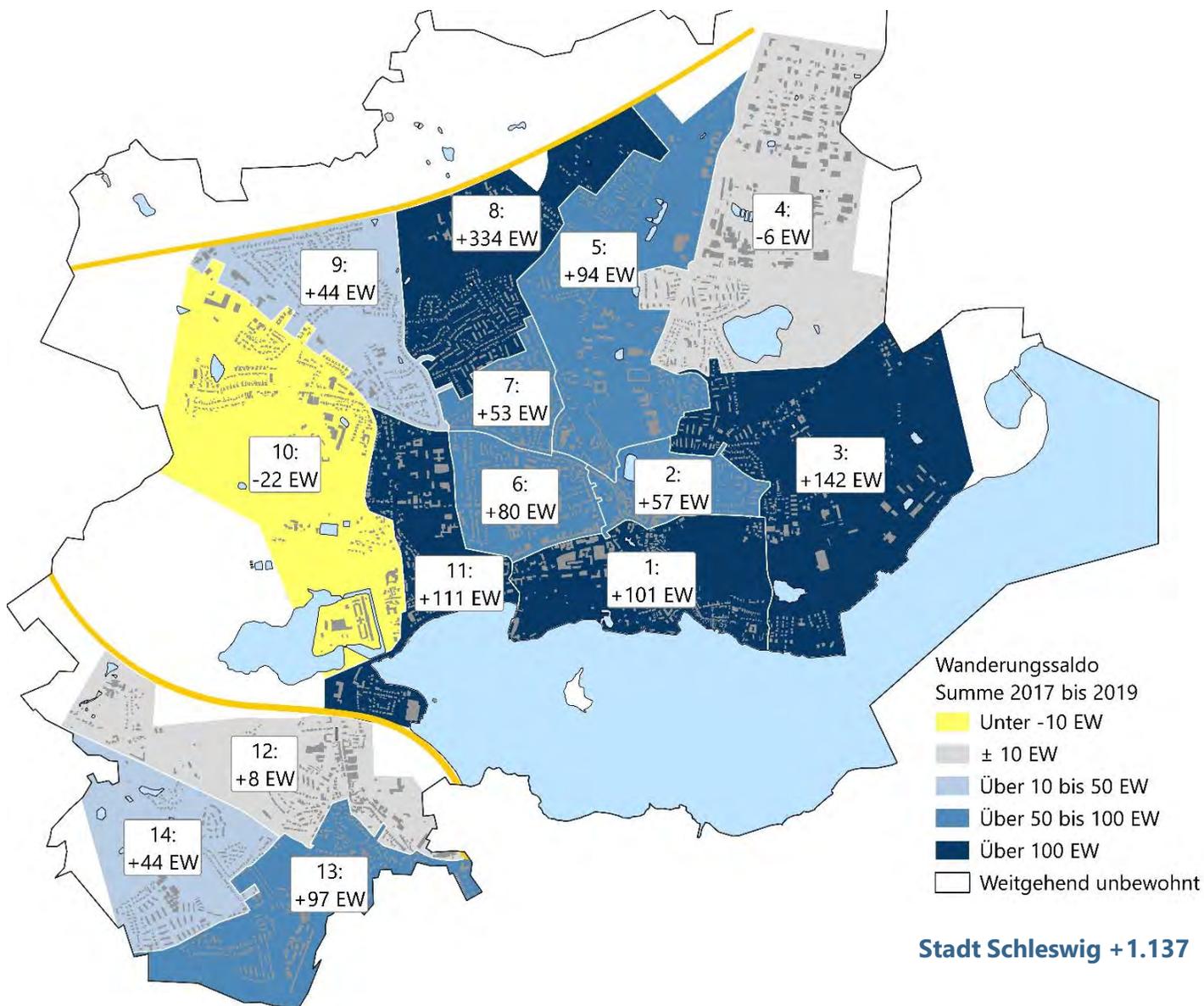


Abb. 16: Wanderungssaldo 2017 bis 2019

Quelle: Stadt Schleswig

- Ein positiver Wanderungssaldo bei den unter 18-Jährigen deutet in der kleinräumigen Betrachtung auf einen Zuzug von Familien hin.
- Insgesamt verzeichnet die Stadt Schleswig im Zeitraum 2017 bis 2019 einen Wanderungsgewinn von 294 Personen unter 18 Jahren.
- Die hohe Neubautätigkeit im Einfamilienhaussegment am Standort „Berender Redder“ trägt im Gebiet Nr. 8 zu einem positiven Wanderungssaldo in dieser Altersklasse bei.
- Der Wanderungsgewinn im Gebiet Nr. 9 deutet darauf hin, dass sich zum Teil bereits ein Generationenwechsel vollzieht.

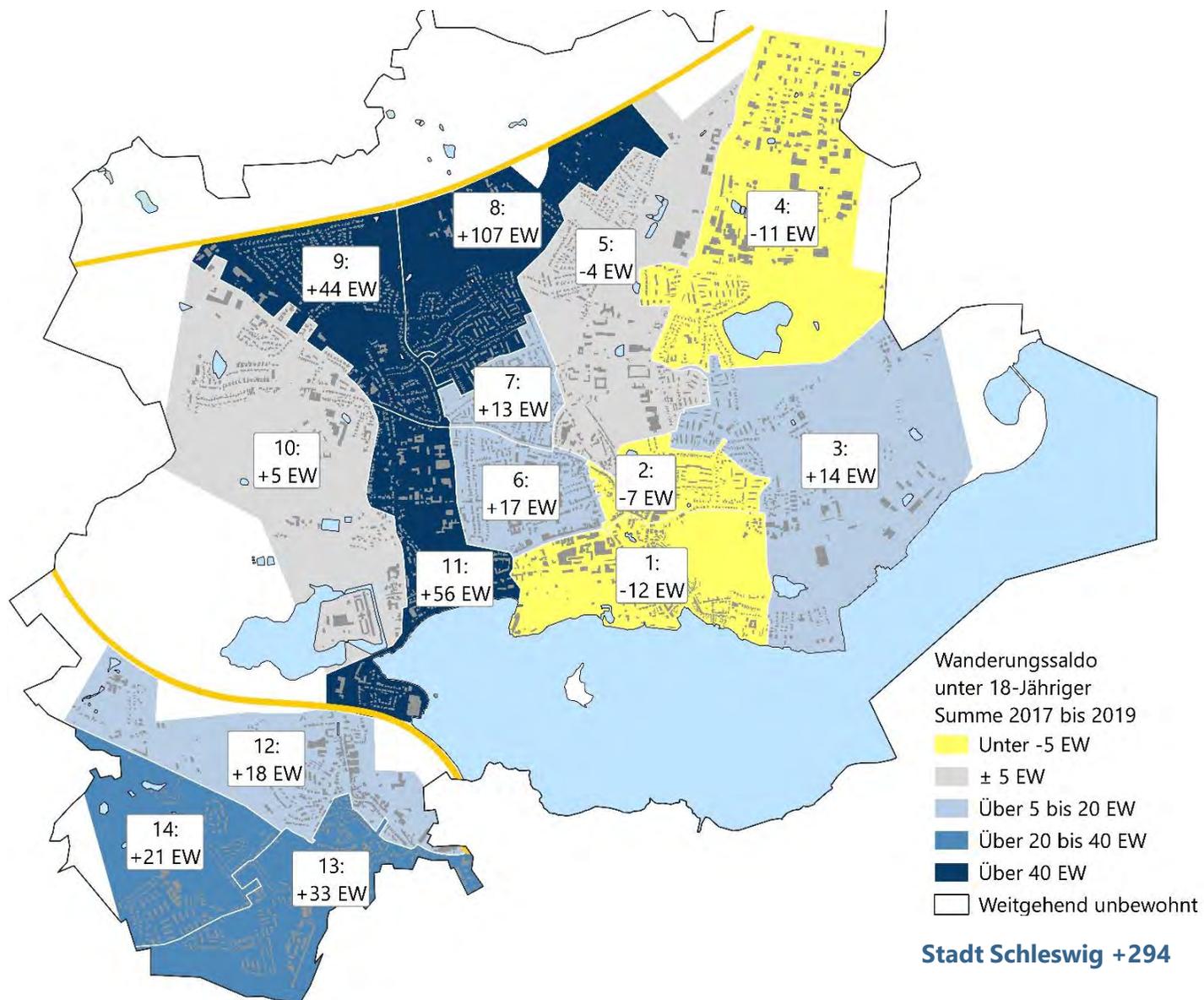


Abb. 17: Wanderungssaldo der unter 18-Jährigen 2017 bis 2019

Quelle: Stadt Schleswig

- In der Altersgruppe der über 64-Jährigen verzeichnen die innerstädtischen Gebiete Schleswigs im Zeitraum 2017 bis 2019 einen verstärkten Zuzug.
- Es ist anzunehmen, dass die gute Anbindung und ein fußläufige Nahversorgungsinfrastruktur sowie vorhandene Pflege- und Betreuungsangebote zu einem Zuzug älterer Menschen in die zentralgelegenen Gebiete der Stadt beitragen.
- Dem gegenüber ist in den äußeren Quartieren ein mehrheitlich negativer Wanderungssaldo erkennbar.

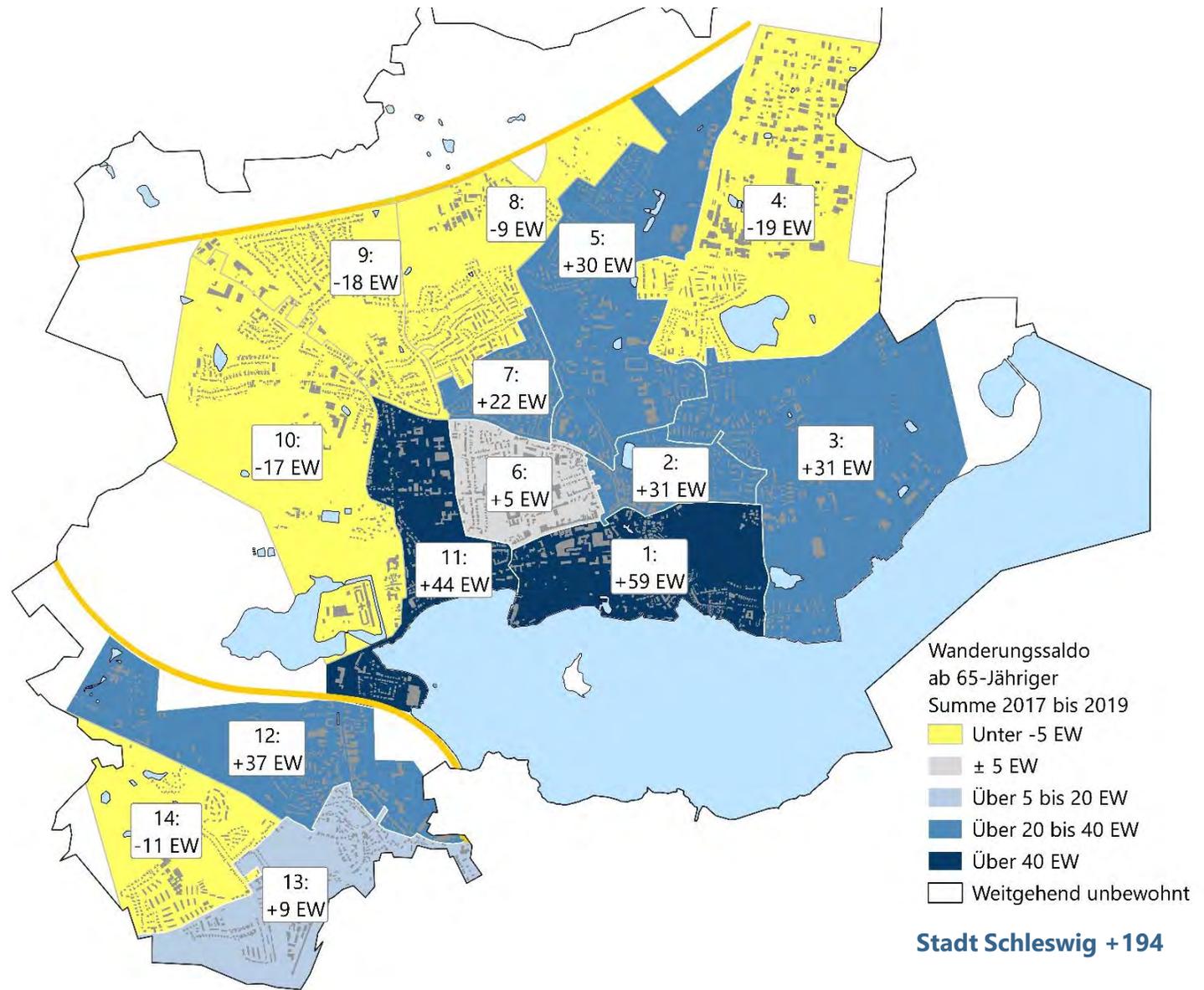


Abb. 18: Wanderungssaldo der ab 65-Jährigen 2017 bis 2019

Quelle: Stadt Schleswig

- ❑ Am Standort „Auf der Freiheit“ sind in den vergangenen Jahren insgesamt 165 WE entstanden. In den kommenden Jahren ist die Umsetzung 60 weiterer WE geplant.
- ❑ Seit 2013 ist ein positiver Wanderungssaldo am Standort von 255 Einwohner*innen*innen zu verzeichnen, dies entspricht einem jährlichen Zuwachs von 36 Personen.
- ❑ Im Jahr 2019 ist erstmals ein negativer Wanderungssaldo für das Neubaugebiet zu erkennen.
- ❑ Die zuziehende Bewohnerschaft ist altersstrukturell gemischt. Haushalte mit Kindern sind eher eine Ausnahme. Demgegenüber ist der Anteil der Zuziehenden ab 50 Jahren sowie der Senioren vergleichsweise hoch.
- ❑ Die Entwicklung des Gebietes „Auf der Freiheit“ ist inzwischen fortgeschritten. Der erste Bauabschnitt "Am Fabrikhof" wird bereits bewohnt.
- ❑ In den nächsten Jahren (Ab Ende 2021/2022) werden auf dem ehem. Kasernengelände im Osten zunächst ca. 400 neue Wohneinheiten, im späteren Verlauf weitere 500 Wohneinheiten, entstehen.

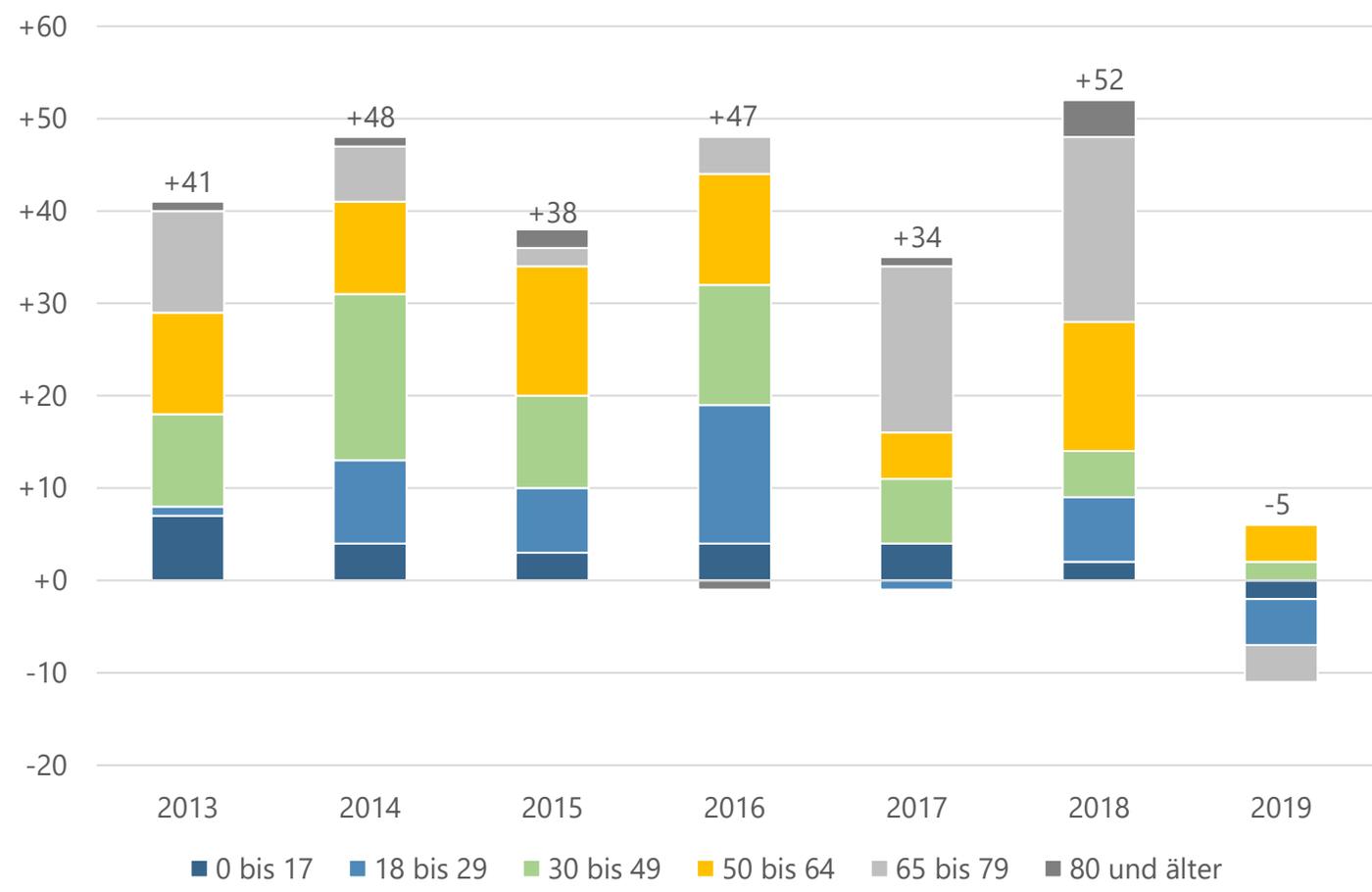


Abb. 19: Neubaugebiet „Freiheit“ Zu- und Fortzüge 2013 bis 2019

- ❑ Am Standort „Berender Redder“ ist seit 2013 ein größeres Neubaugebiet entstanden.
- ❑ Seither sind 760 Einwohner*innen zugezogen. Das entspricht einem jährlichen Wanderungsgewinn von 109 Personen.
- ❑ Das Neubaugebiet wird von einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt.
- ❑ Gegenüber dem Neubaugebiet „Auf der Freiheit“ ist die Bewohnerstruktur deutlich jünger.
- ❑ Der Anteil von Senioren ist gering. Demgegenüber sind in größerem Umfang Paar- und Familienhaushalte zugezogen.
- ❑ So zogen im Zeitraum 2013 bis 2019 insbesondere in den Altersgruppen der 30- bis 49-Jährigen (+247 Einwohner*innen) und der unter 18-Jährigen (+197 Einwohner*innen) deutlich mehr Personen zu als fort.

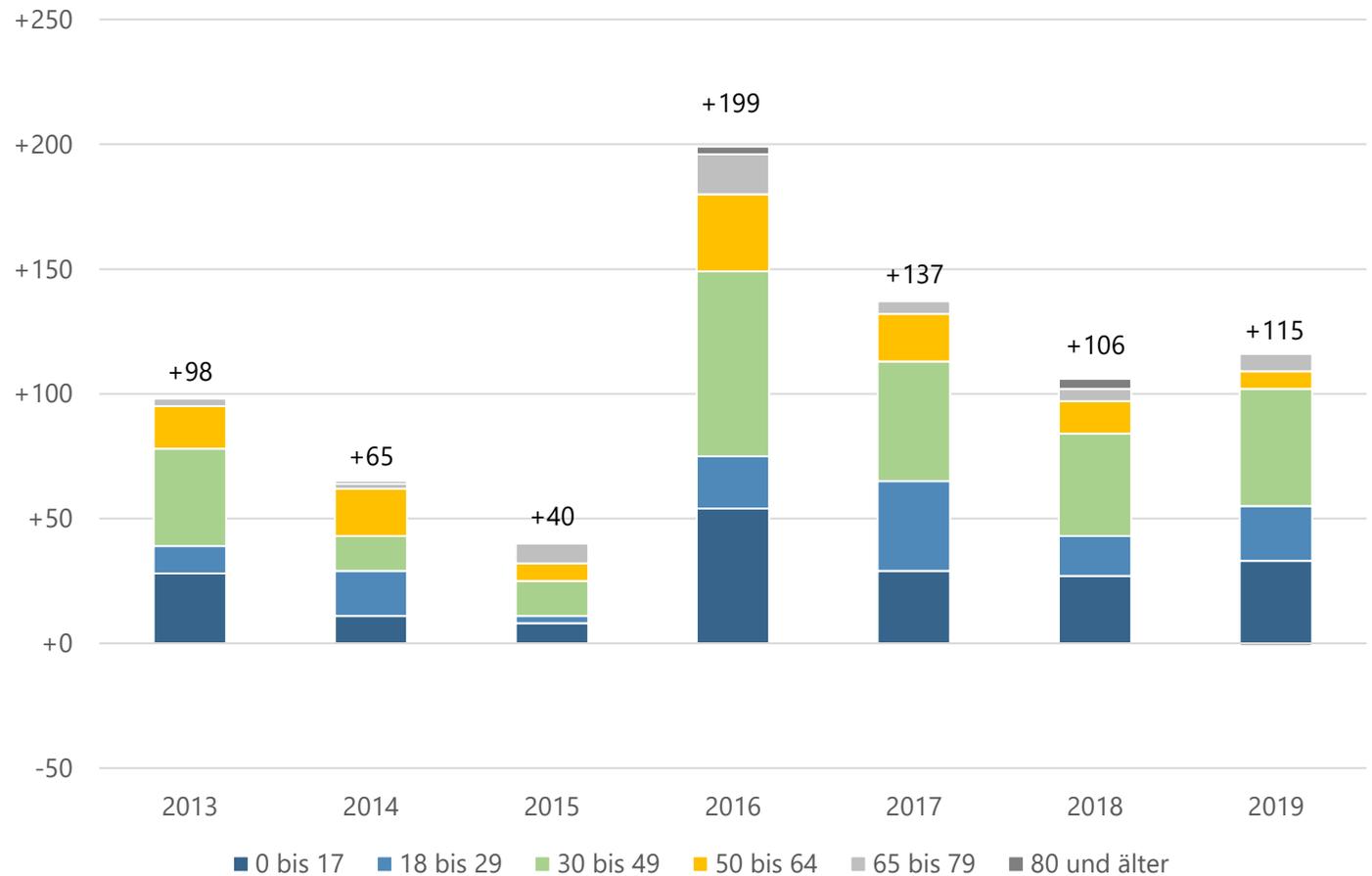


Abb. 20: Neubaugebiet „Berender Redder“ Zu- und Fortzüge 2013-2019

3.3 Altersstruktur

- Die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die altersspezifischen Wanderungen schlagen sich in der Altersstruktur Schleswigs nieder.
- Trotz des Geburtendefizits ist in Folge des Zuzugs von Familien die Anzahl wie auch der Anteil von Kindern und Jugendlichen gestiegen. Absolut sind es fast 380 Personen mehr.
- Auch die *Zahl der Personen im Erwerbsalter* (18 bis 64 Jahre) ist gegenüber 2009 *gestiegen*. Die Zunahme bezieht jedoch ausschließlich auf die den 50- bis 64-Jährigen, also die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre, die in den kommenden Jahren das Rentenalter erreichen.)
- Die Zahl der Senioren ist seit 2009 gestiegen (+690 Personen). Insbesondere bei den *Hochbetagten* (ab 80-Jährige) ist ein *starker Anstieg von 31%* zu erkennen (+446 Personen).
- Mit der Zunahme der Zahl der Senioren*innen ergeben sich Herausforderungen in Bezug auf das Wohnen, das Wohnumfeld und die Daseinsvorsorge. Dazu gehören der Bedarf an kleinen, preisgünstigen, barrierearmen Wohnungen, der Abbau von Barrieren sowie eine gute Erreichbarkeit von Infrastruktur und das Pflegeangebot.

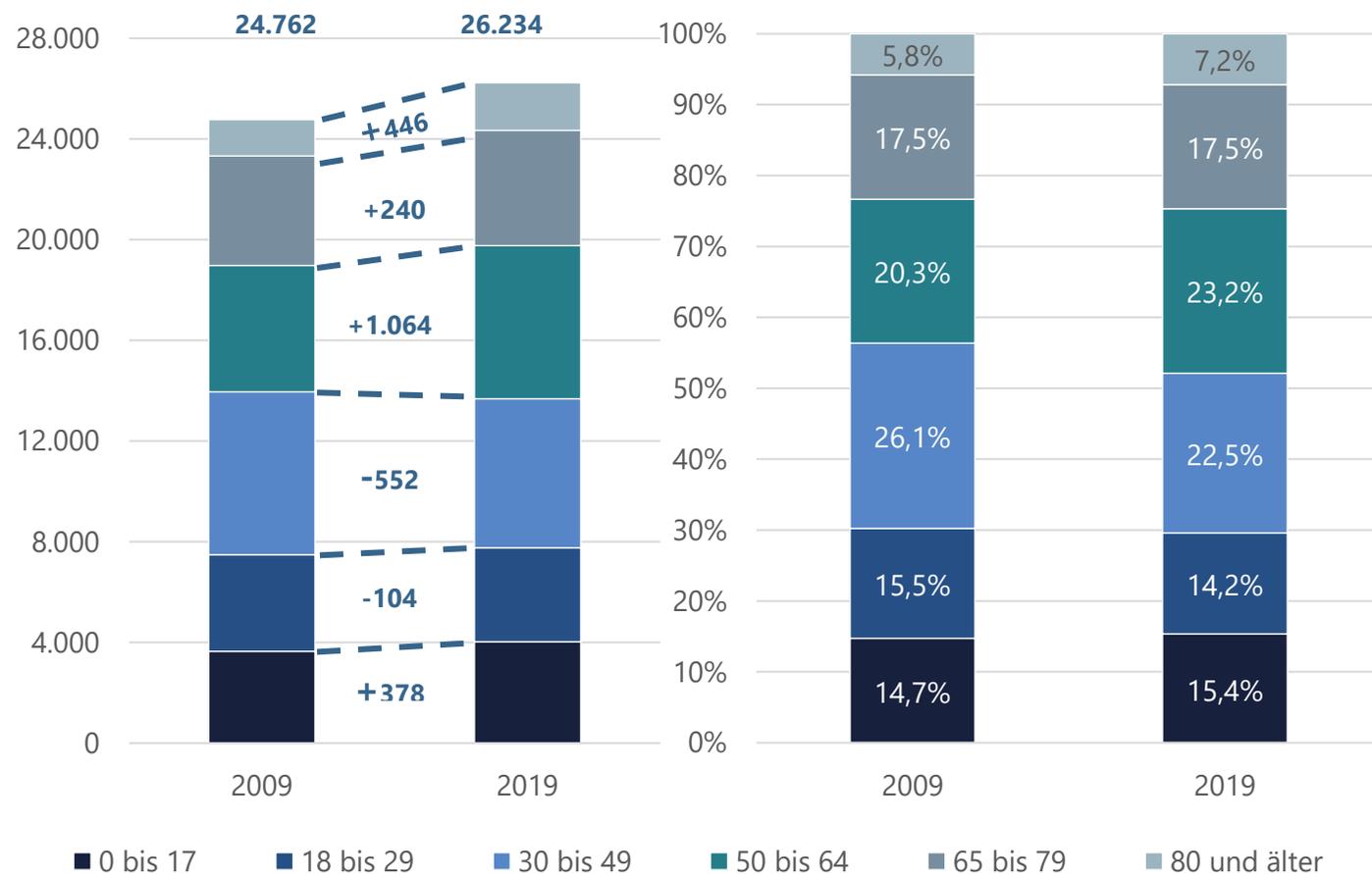


Abb. 21: Altersstruktur 2009 bis 2019

Quelle: Stadt Schleswig

- In der altersstrukturellen Zusammensetzung der Bevölkerung sind größere Unterschiede auf kleinräumiger Ebene zu erkennen. So weisen bestimmte Gebiete einen erhöhten Anteil an Einwohner*innen unter 18 Jahren auf. Dem gegenüber stehen Gebiete die überdurchschnittlich stark von einer älteren Bevölkerung geprägt sind.
- Überdurchschnittlich hohe Anteile von unter 18-Jährigen weisen insbesondere die Gebiete mit einer höheren Neubautätigkeit (z. B. Gebiete 3, 8). In vielen Fällen ist davon auszugehen, dass insbesondere Paarhaushalte in der Familiengründungsphase sowie Familienhaushalte in diese Gebiete zuziehen.
- Darüber hinaus ist auch in den Gebieten mit einer schwächeren Sozialstruktur ein erhöhter Anteil von Kindern und Jugendlichen zu verzeichnen. Mit 24,6% weist das Gebiet 14 den höchsten Anteil unter 18-Jähriger in Schleswig auf.
- Demgegenüber ist der Anteil unter 18-Jähriger in den älteren Ein- und Zweifamilienhausquartieren (z. B. Nr. 9) und in der Innenstadt Schleswig vergleichsweise gering.

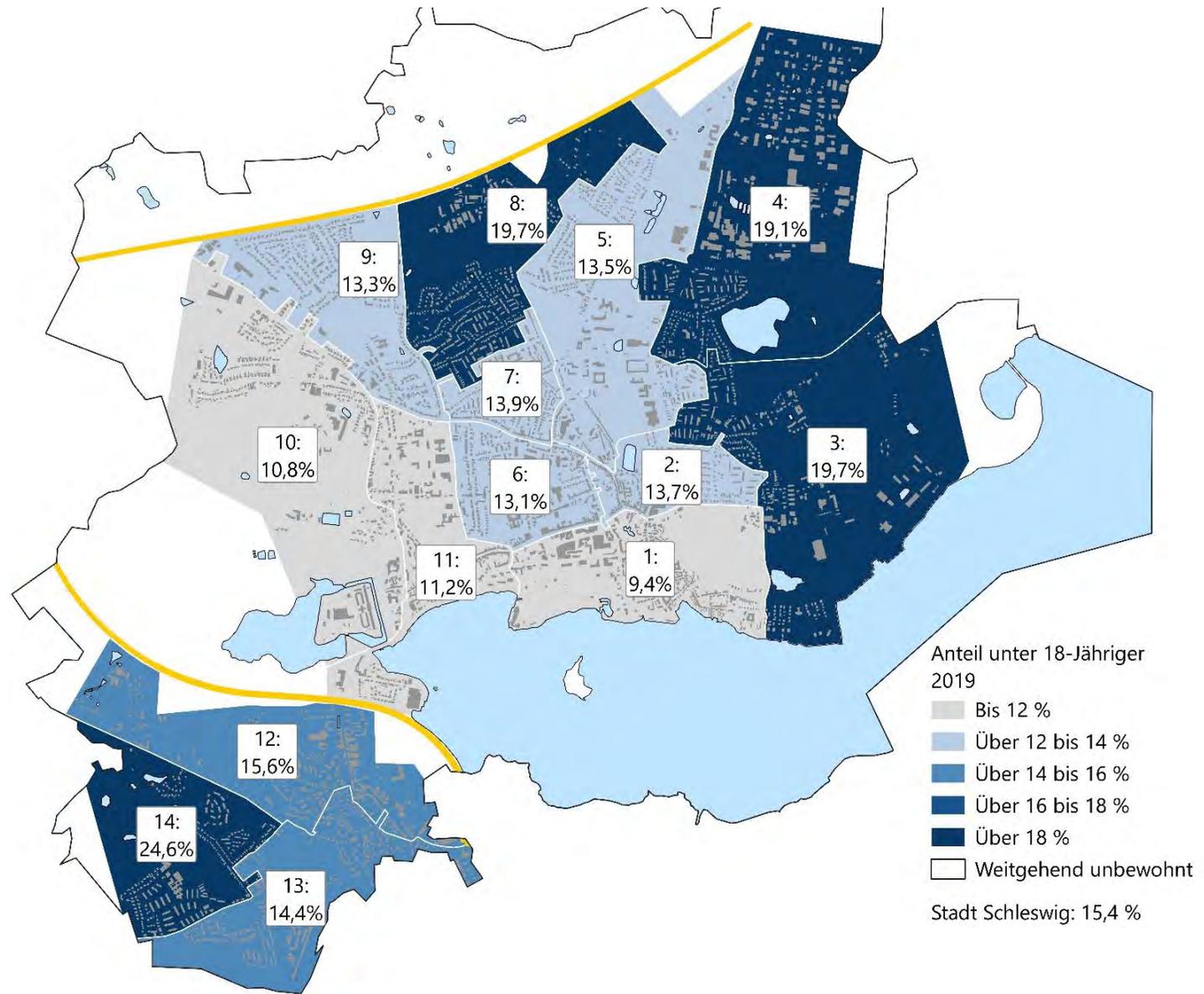


Abb. 22: Anteil unter 18-Jähriger 2019

Quelle: Stadt Schleswig (Haupt- und Nebenwohnsitze)

- ▣ Der Anteil der über 64-Jährigen an der Bevölkerung in den Quartieren ist ein Indiz für die bevorstehenden Generationenwechsel in Einfamilienhausgebieten bzw. für die Konzentration von Wohnungsangeboten für Senioren.
- ▣ Kleinräumig ist insbesondere in den Gebieten 1, 9 und 11 ein hoher Seniorenanteil zu verzeichnen. Mit 37,5 % (Gebiet 1), bzw. 33,5 % (Gebiet 9) ist jeweils ein überdurchschnittlich hoher Anteil an Personen ab 65 Jahren zu erkennen.
- ▣ Demgegenüber ist den Gebieten mit einem eher niedrigeren sozialen Status der Anteil von Senioren geringer.

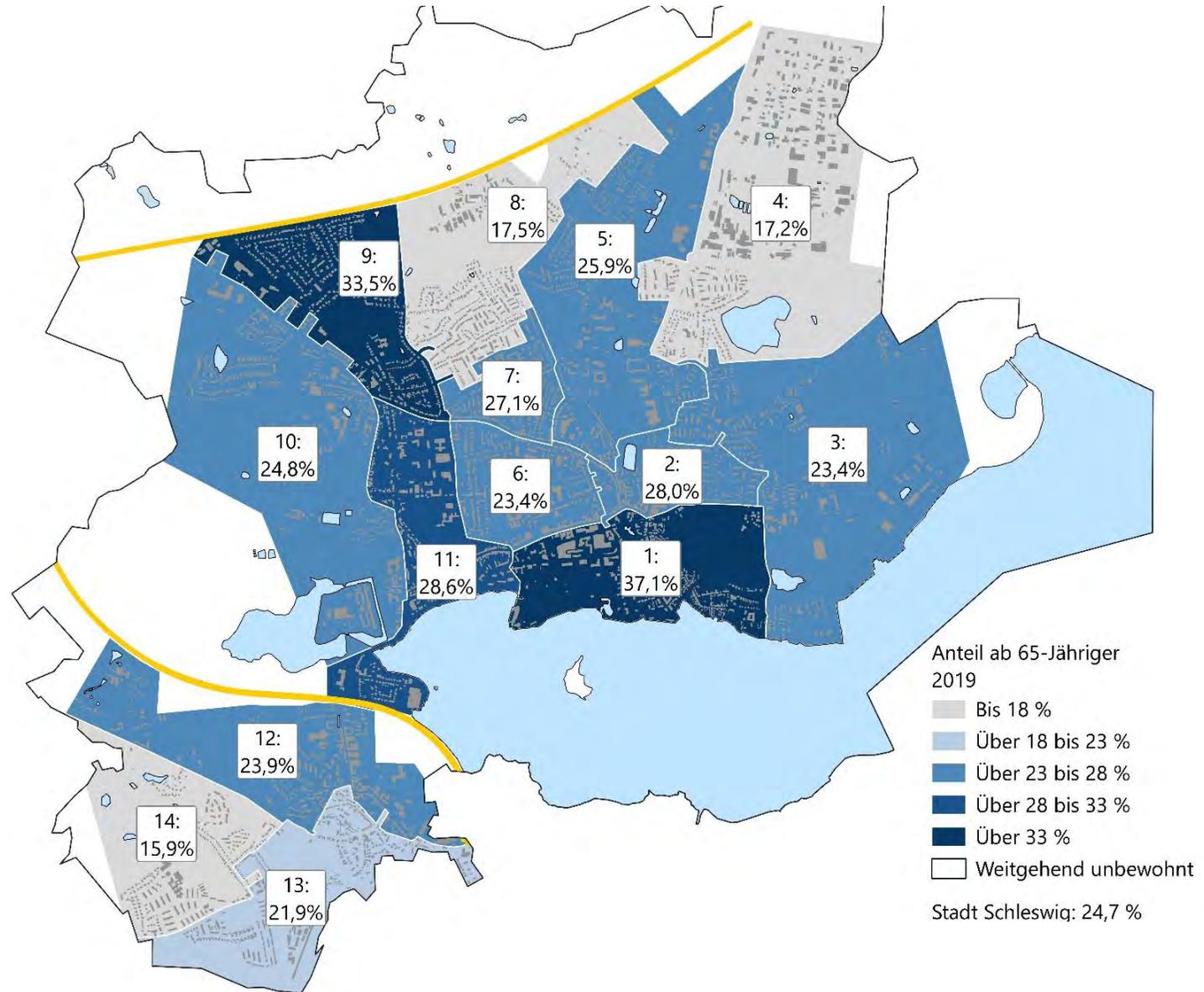


Abb. 23: Anteil ab 65-Jähriger 2019

Quelle: Stadt Schleswig (Haupt- und Nebenwohnsitze)

3.4 Haushaltsentwicklung und -struktur

- ▣ Haushalte bilden den zentralen Indikator für die Wohnungsnachfrage.
- ▣ Die Stadt Schleswig zählt im Jahr 2018 insgesamt 13.437 Haushalte. Das entspricht einem Anstieg von 8,2% gegenüber 2013.
- ▣ In den vergangenen Jahren hat sich der Trend zur Singularisierung in Schleswig weiter fortgesetzt. Im Zeitraum 2013 bis 2018 stieg die Zahl der Singlehaushalte um 483, der Anteil an der Gesamthaushaltszahl blieb jedoch stabil.
- ▣ Gleichzeitig stieg der Anteil der Haushalte mit drei oder mehr Personen leicht von 20,2% auf 20,4%.

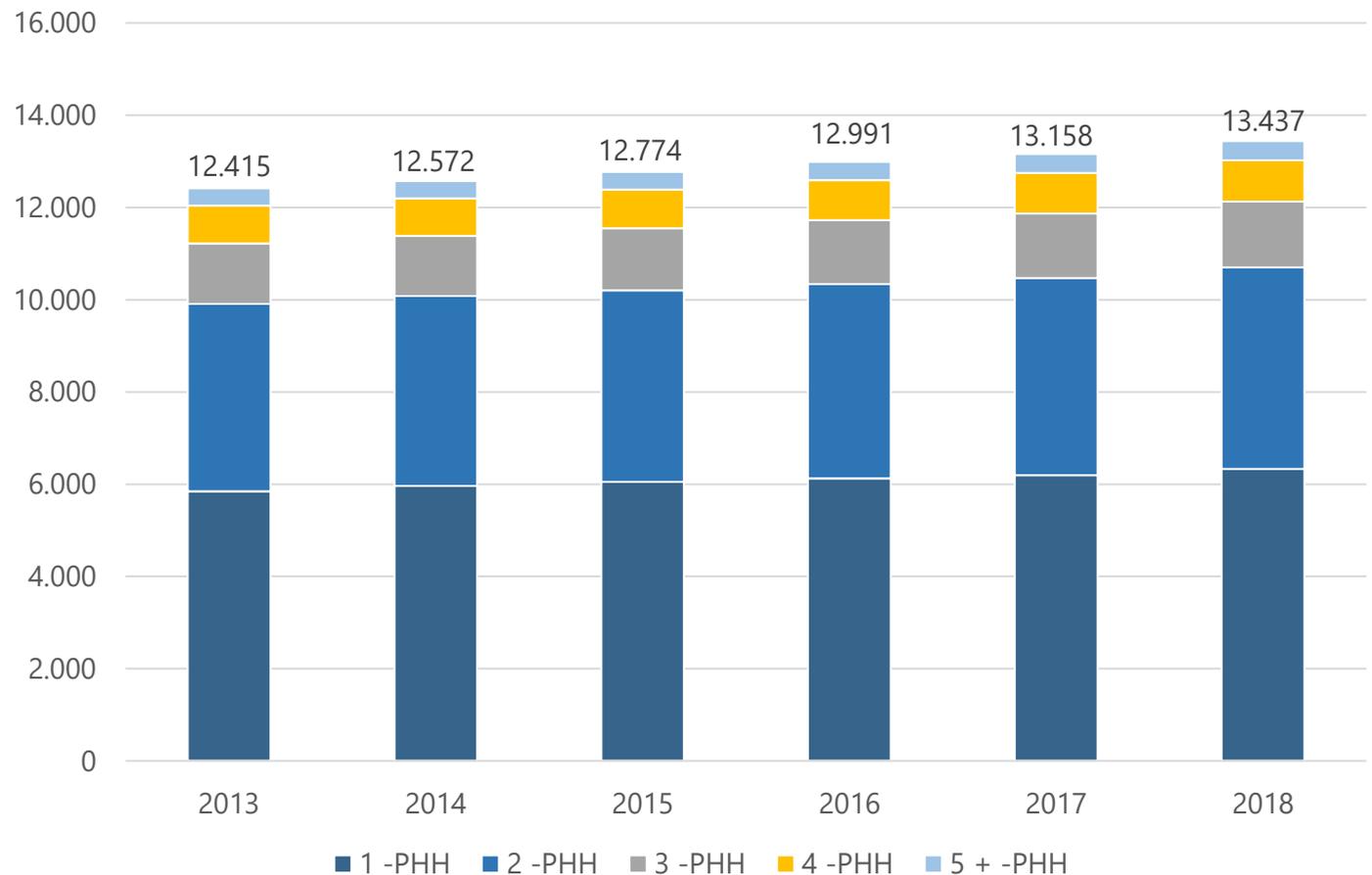


Abb. 24: Haushaltsgrößenstruktur 2013 bis 2018

Quelle: ALP

 **4 Angebotsstruktur und Preise**

4.1 Wohnungsbestandsstruktur

- ▣ In Schleswig gab es Ende 2018 gut 6.130 Wohngebäude. Der Bestand wird stark durch das Ein- und Zweifamilienhaussegment geprägt (79,3%). 20,6% des Gebäudebestandes entfallen auf Mehrfamilienhäuser.
- ▣ Der Wohnungsbestand in Schleswig umfasst im Jahr 2019 rund 13.650 Wohnungen.
- ▣ Bei dieser Bezugsgröße wird die Prägung durch das Ein- und Zweifamilienhaussegment etwas relativiert. Rund 40% der Wohnungen entfallen auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Etwa 60% der Wohnungen befinden sich im Geschosswohnungsbau.

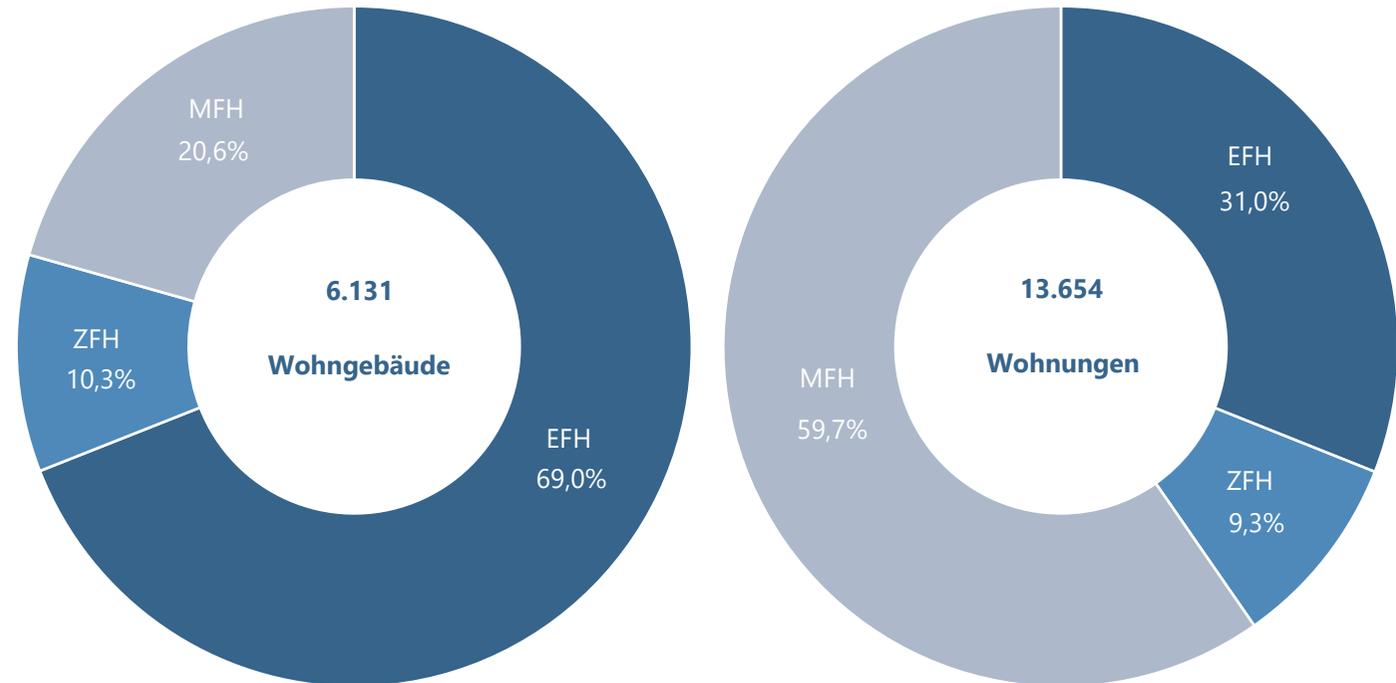


Abb. 25: Gebäude- und Wohnungsbestandsstruktur 2018

Quelle: Statistik Nord

- Rund 38% des Gesamtwohnungsbestandes sind selbstgenutztes Wohneigentum. Hierbei entfällt der größte Teil auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment. Eigentumswohnungen sind von geringerer Bedeutung.
- Aus wohnungspolitischer Perspektive ist vor allem der Mietwohnungsmarkt von besonderem Interesse. In Schleswig sind ca. 62% des Wohnungsbestandes vermietet. Der größte Teil des vermieteten Wohnraums entfällt auf Mehrfamilienhäuser. Das Segment vermieteter Einfamilienhäuser ist mit knapp 11% vergleichsweise klein.
- Gegenüber dem Landkreis Schleswig-Flensburg (51%) und dem Land Schleswig-Holstein (50%) weist die Stadt Schleswig einen überdurchschnittlich großen Mietwohnungsmarkt auf.

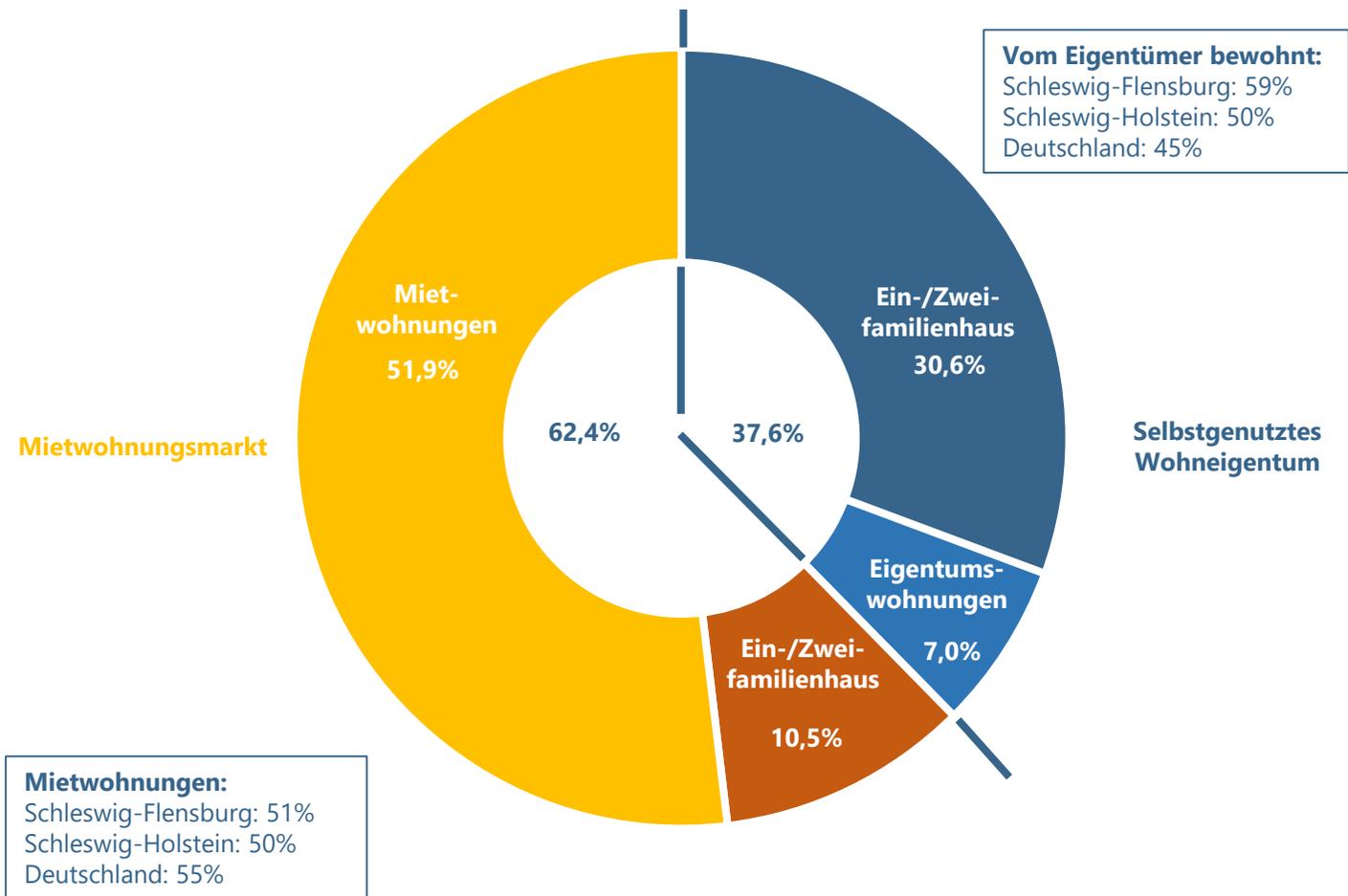


Abb. 26: Struktur des Wohnungsmarktes

Quelle: Zensus

- Der Mietwohnungsmarkt Schleswigs wird zum großen Teil durch private Kleinvermieter und Wohneigentümergeinschaften (63%) geprägt.
- Im Vergleich zu anderen Städten ähnlicher Größe gibt es einen hohen Marktanteil institutioneller Vermieter.
- Während der kommunale Bestand klein ist, haben private Wohnungsunternehmen mit ca. 19% (z. B. Vonovia) und Genossenschaften mit 14% (z. B. GWU Eckernförde, GEWOBA Nord, Wohnungsgenossenschaft "Wiederaufbau", Beamtenwohnungsverein e.G., Schleswiger Arbeiterbauverein "Selbsthilfe" e.G., WoGe Kiel e.G.) eine große Bedeutung.
- Diese institutionellen Vermieter können wichtige Partner der Stadt bei der Verfolgung und Erreichung wohnungspolitischer Ziele sein.

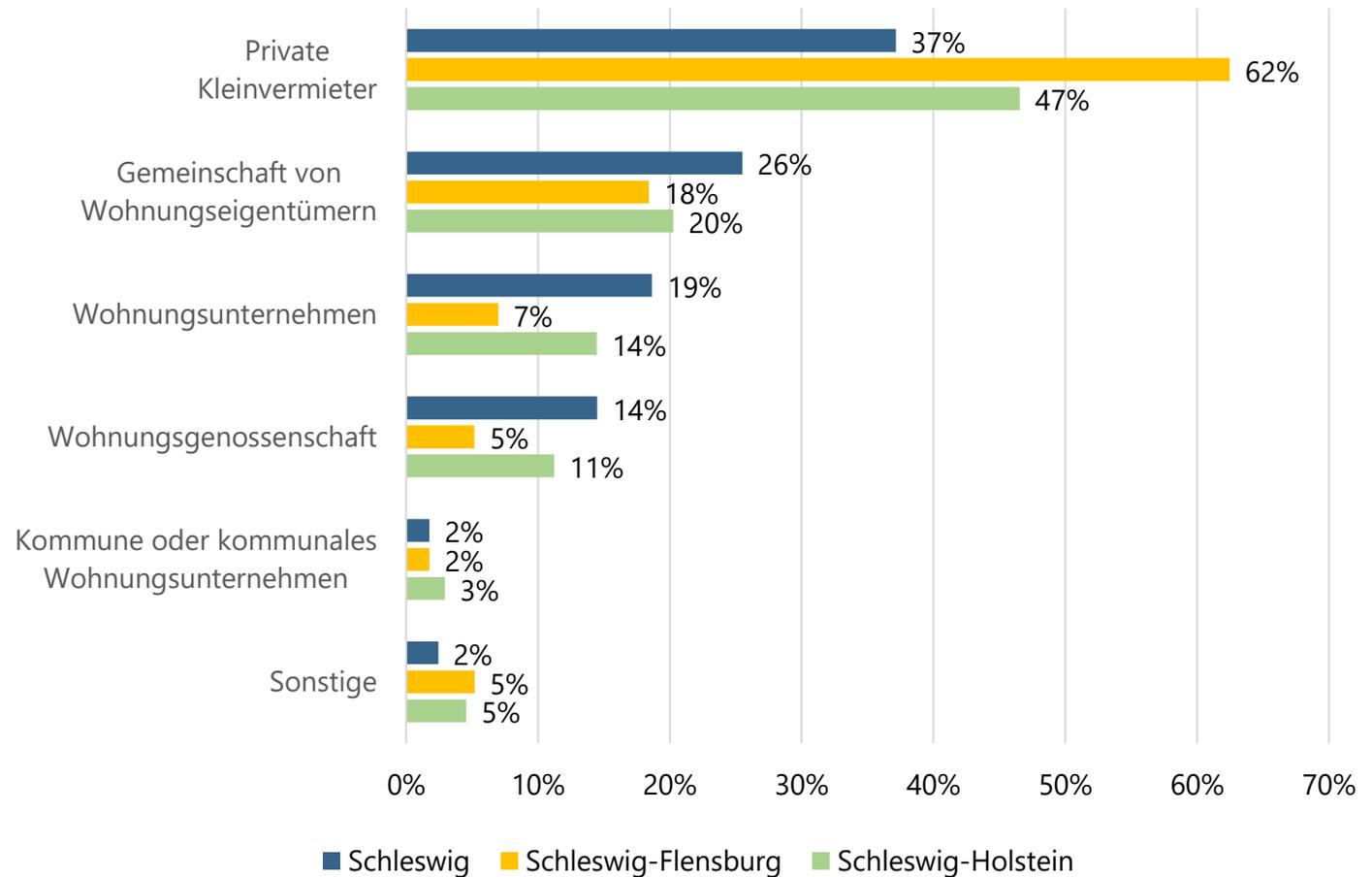


Abb. 27: Eigentümerstruktur des Mietwohnungsbestandes

Quelle: Zensus

- Hinsichtlich des Baualters der Wohngebäude ist der Wohnungsbestand vergleichsweise homogen strukturiert.
- Jeweils rund 17% der Wohnungen entstanden bis 1919 bzw. bis 1949. Dieser Bestand prägt insbesondere die Innenstadt Schleswigs.
- Rund 41% der Wohnungen entstanden in der Nachkriegszeit bis in die 1970er Jahre, in denen im großen Maßstab zusätzlicher Wohnraum geschaffen wurde, der noch heute große Teile des Stadtgebietes prägt. Vor allem dieser Bestand ist mit Blick auf die energetische Weiterentwicklung und die barrierearme Gestaltung von besonderem Interesse. Zudem weist dieses Segment einen vergleichsweise hohen Anteil günstiger Wohnungen auf.
- Ab den 1980er Jahren ist die Neubautätigkeit deutlich zurückgegangen. Erst in der jüngeren Vergangenheit ist wieder ein Anstieg des Wohnungsneubaus zu verzeichnen.

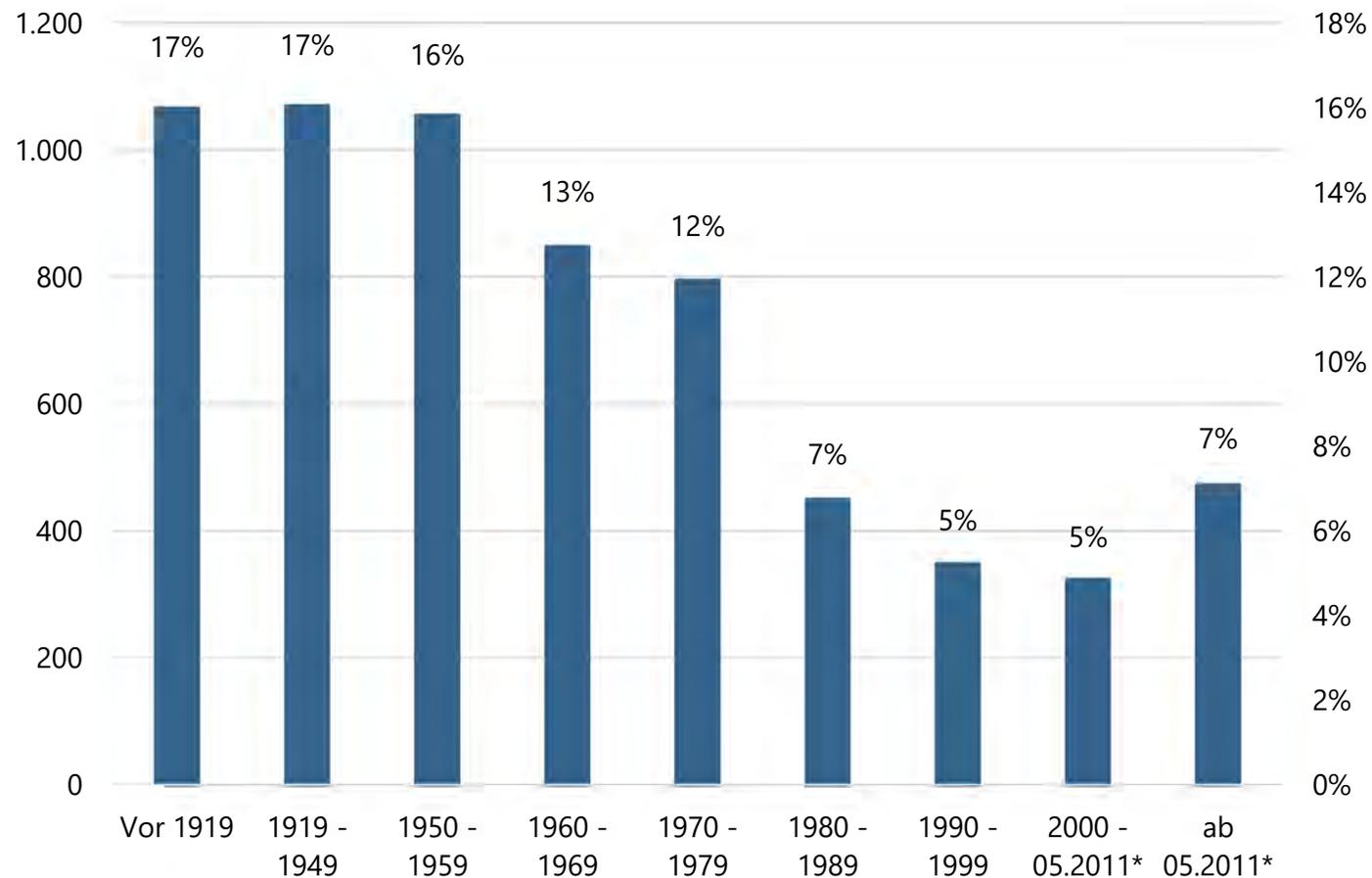


Abb. 28: Wohnungen nach dem Baualter der Wohngebäude

Quelle: Zensus | Statistisches Landesamt

- ▣ Der Wohnungsbestand in Schleswig wird insbesondere durch mittelgroße Wohnungen geprägt. Der Wohnflächenkonsum je Person beträgt 44,4 m² und liegt somit unter dem Durchschnitt des Landkreises Schleswig-Flensburg (47,4 m²) und leicht über dem Durchschnitt des Landes Schleswig-Holstein (44,3 m²).
- ▣ Mit ca. 30% bilden Wohnungen mit 60 bis 80 m² einen Schwerpunkt.
- ▣ Der Anteil kleinerer und mittegroßer Wohnungen mit bis zu 60 m² ist vergleichsweise groß. Dieser Bestand ist von hoher Bedeutung aufgrund der wachsenden Zielgruppe kleiner Haushalte (z. B. Auszubildende, Transferleistungsbezieher, Senioren)
- ▣ Der Anteil der Mietwohnungen nimmt mit zunehmender Wohnfläche ab. Gleichzeitig nimmt der Anteil von Eigentum mit der Wohnungsgröße zu. Der Anteil großer familiengerechter Mietwohnungen ist vergleichsweise gering.

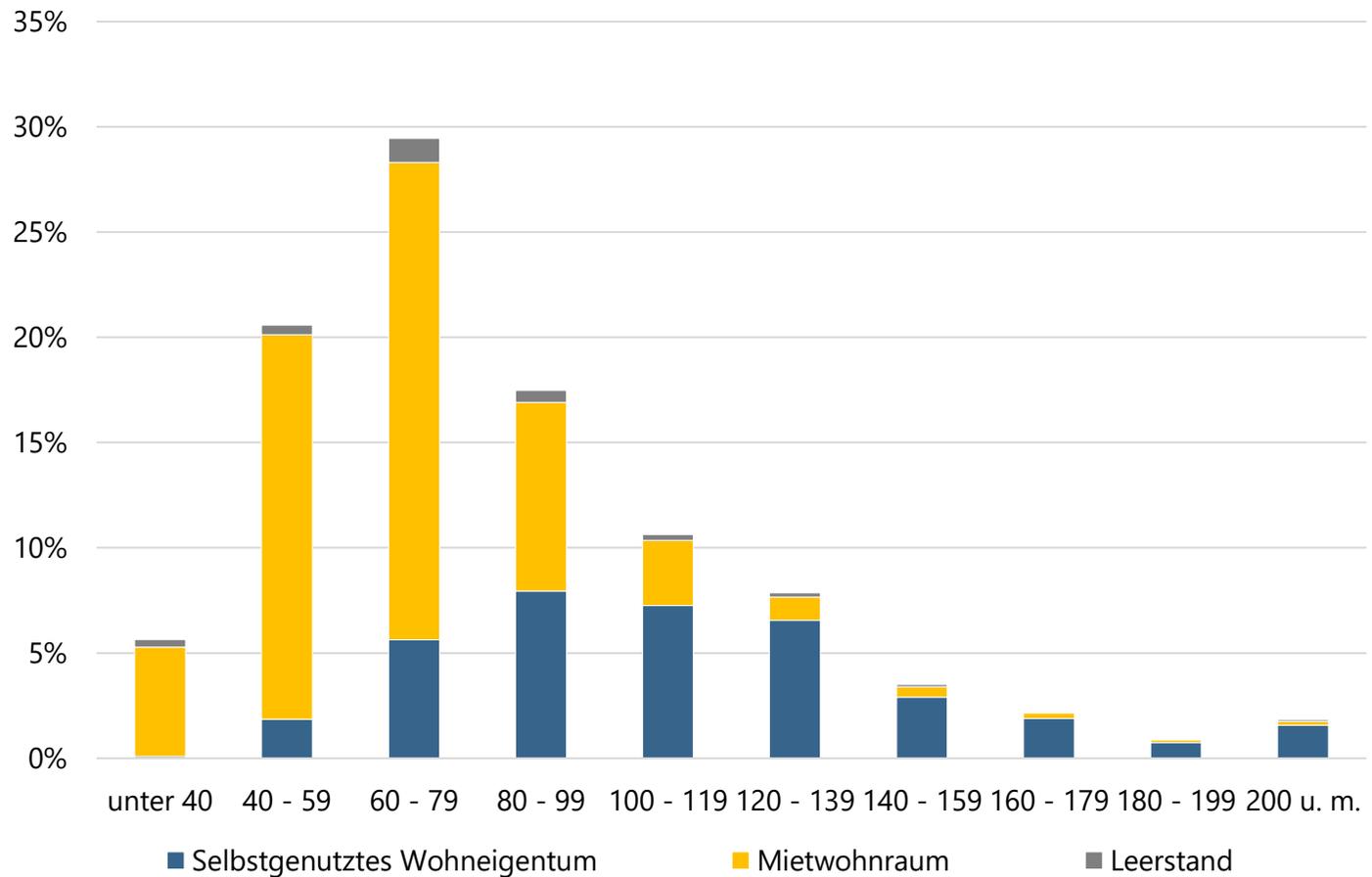


Abb. 29: Wohnungsgrößenstruktur

Quelle: Zensus

4.2. Neubautätigkeit

- ▣ Die Bautätigkeit in Schleswig ist in den vergangenen Jahren unstedt verlaufen und unterliegt größeren Schwankungen. Im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2019 wurden 103 neue Wohnungen pro Jahr realisiert. Insgesamt entstanden knapp 930 neue Wohneinheiten.
- ▣ Im Ein- und Zweifamilienhaussegment wurden seit 2011 532 Wohnungen fertiggestellt (durchschnittlich 59 Wohnungen pro Jahr). Das entspricht 57% der gesamten Neubautätigkeit.
- ▣ Im Mehrfamilienhaussegment ist seit 2011 eine geringere Bautätigkeit zu verzeichnen. Insgesamt wurden 395 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt (durchschnittlich 44 Wohnungen pro Jahr).

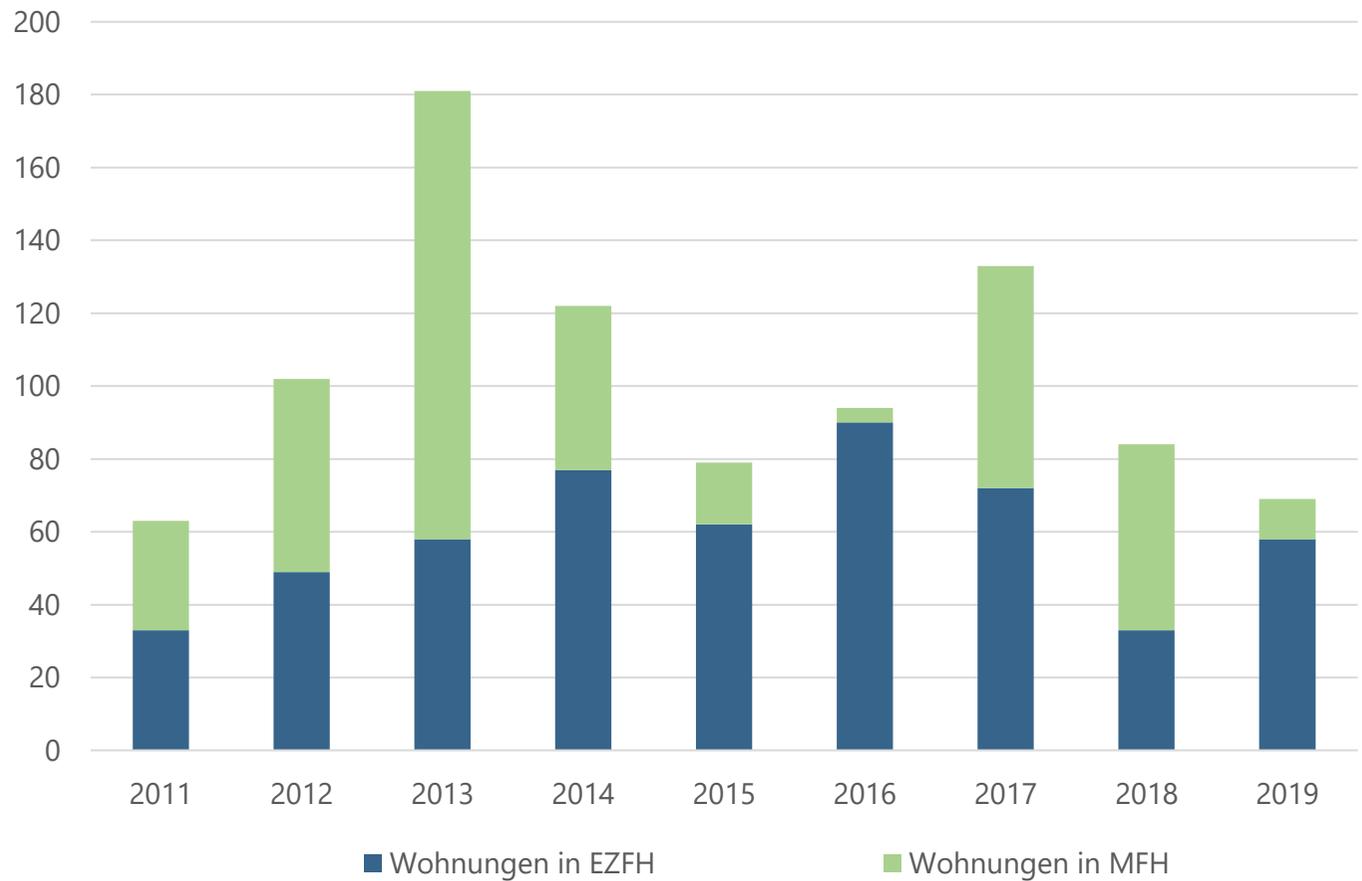


Abb. 30: Baufertigstellungen nach Segmenten 2011 bis 2019

Quelle: Statistik Nord

4.3 Mieten und Kaufpreise

- ▣ Die positiven Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung haben Auswirkungen auf die Miet- und Kaufpreise in Schleswig.
- ▣ Das günstige Zinsniveau hat die Nachfrage im Eigentumssegment erheblich befeuert und den Erwerb für einen erweiterten Kreis von Haushalten attraktiv gemacht. In Folge dessen sind die Immobilienpreise in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen.
- ▣ Auch auf dem Mietwohnungsmarkt ist- in abgeschwächter Form- eine Preisanstieg zu beobachten.
- ▣ Sowohl im Eigentumssegment, wie auch auf dem Mietwohnungsmarkt ist in den vergangenen Jahren eine Entkoppelung von den Reallöhnen und dem Verbraucherpreisindex zu erkennen.
- ▣ Insgesamt liegen die Preissteigerungen im Eigentumssegment (33,7% bei Häusern, 28,4% bei Wohnungen) und auf dem Mietwohnungsmarkt (+12,8%), jeweils deutlich über den Steigerungen der Reallöhne (+8,2%) und dem Verbraucherpreisindex (+5,4%).

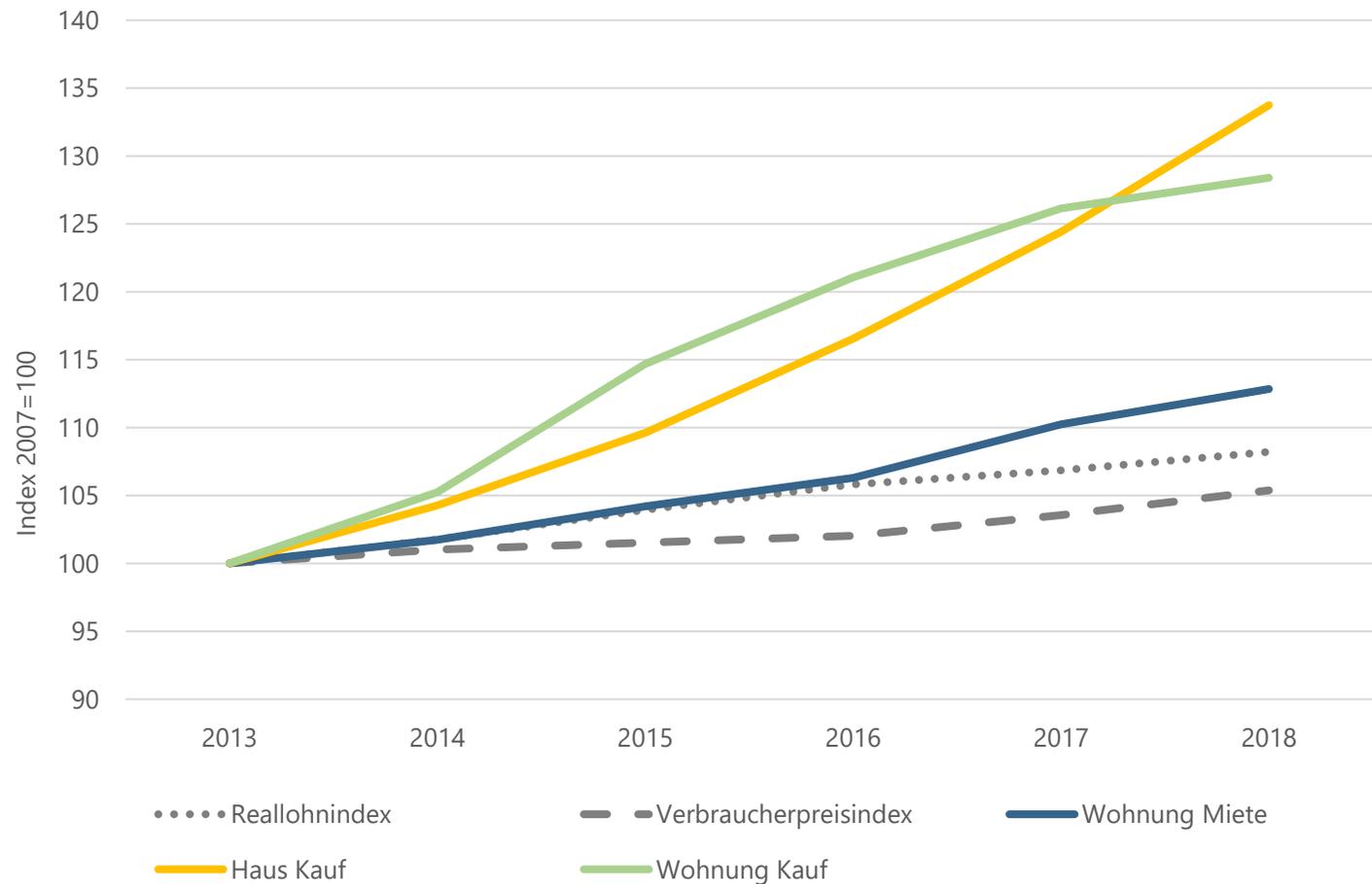


Abb. 32: Entwicklung der Immobilienpreise in Schleswig 2013-2018 Quelle: Destatis, ImmobilienScout24, ALP

- ❑ In den vergangenen Jahren ist ein konstanter Anstieg der hedonischen Mietpreise* zu erkennen. Laut dem Portal ImmobilienScout24 betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete im Jahr 2019 6,61 Euro/m².
- ❑ Seit 2013 stieg die durchschnittliche Miete um 0,75 Euro/m². Dies entspricht einem Anstieg von 12,8%.
- ❑ Im regionalen Vergleich weist Schleswig ein eher günstiges Mietniveau auf. Unter den betrachteten Vergleichsstädten sind die durchschnittlichen Nettokaltmieten lediglich in Rendsburg niedriger.
- ❑ Auch die Dynamik der Mieten seit 2013 ist etwas moderater. Zum Vergleich in Flensburg (+20,5%), Kiel (+19%) und Husum (+14,2%) stiegen die Mieten von einem höheren Niveau noch deutlich stärker.

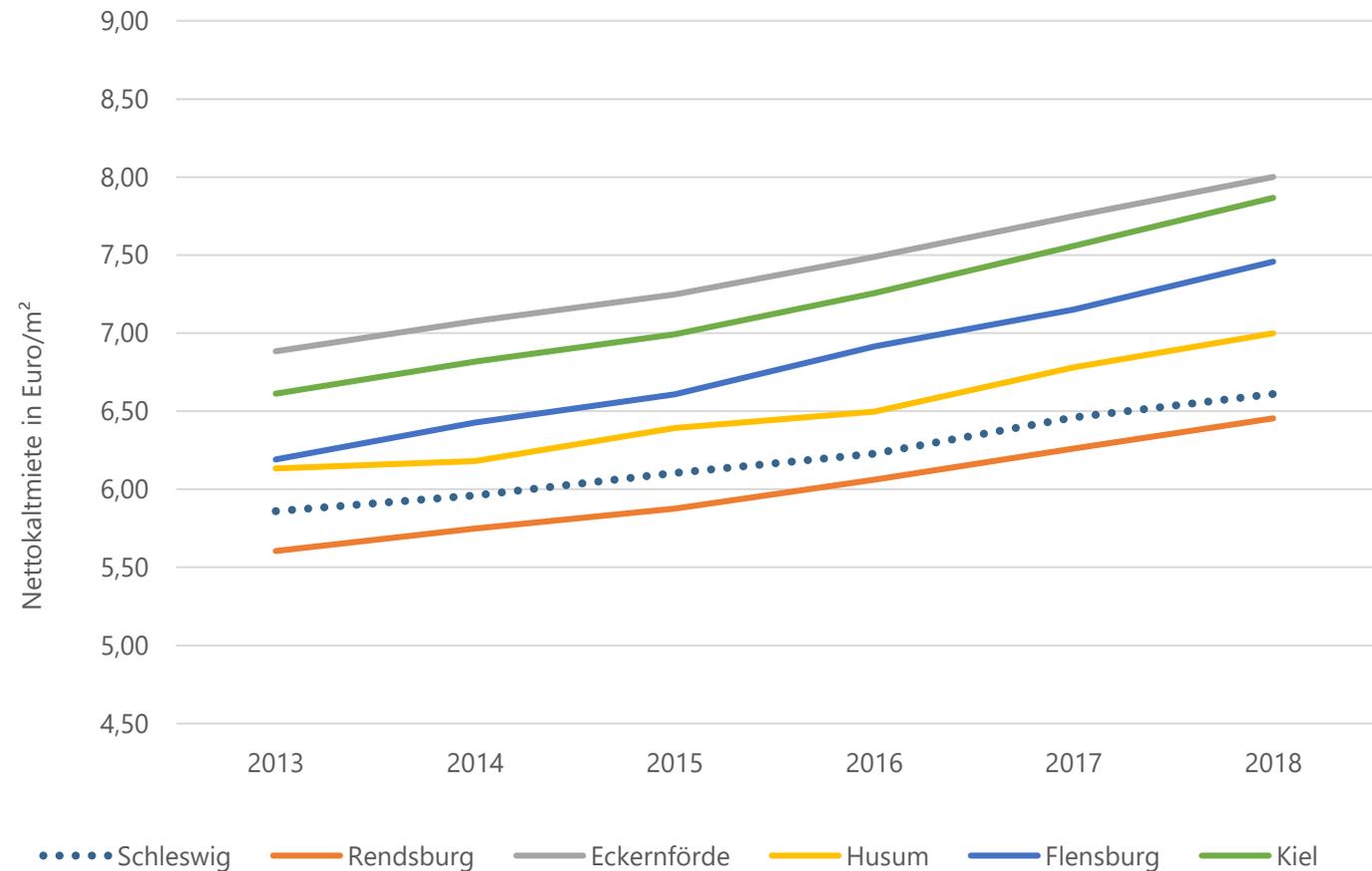


Abb. 33: Mietpreise im regionalen Vergleich (hedonische Mieten*)

Quelle: ImmobilienScout24

* hedonisches Preismodell: Durch Bereinigung von Qualitätsmerkmalen werden die Preise für eine Immobilie mit durchschnittlichen Eigenschaften abbildet.

- ▣ Das gesamtstädtische Mietniveau bewegte sich 2018 bei 6,03 Euro/m². Gegenüber 2013 stiegen die Angebotsmieten um 1,14 Euro/m² bzw. um 16,6%.
- ▣ Auf kleinräumiger Ebene gibt es deutliche Unterschiede bei den Mietpreisen.
- ▣ In den Gebieten 6 und 11 trägt unter Anderem ein größerer Altbaubestand zu höheren Mietpreisen bei. Im Gebiet 8 ist aufgrund einer hohen Neubautätigkeit am „Berender Redder“ von vergleichsweise hohen Mieten auszugehen.
- ▣ In den Teilräumen im Osten des Stadtgebietes (Nr. 3, 4, 5) sowie im Süden (Nr. 14) liegt das Mietniveau deutlich unter dem städtischen Durchschnitt.

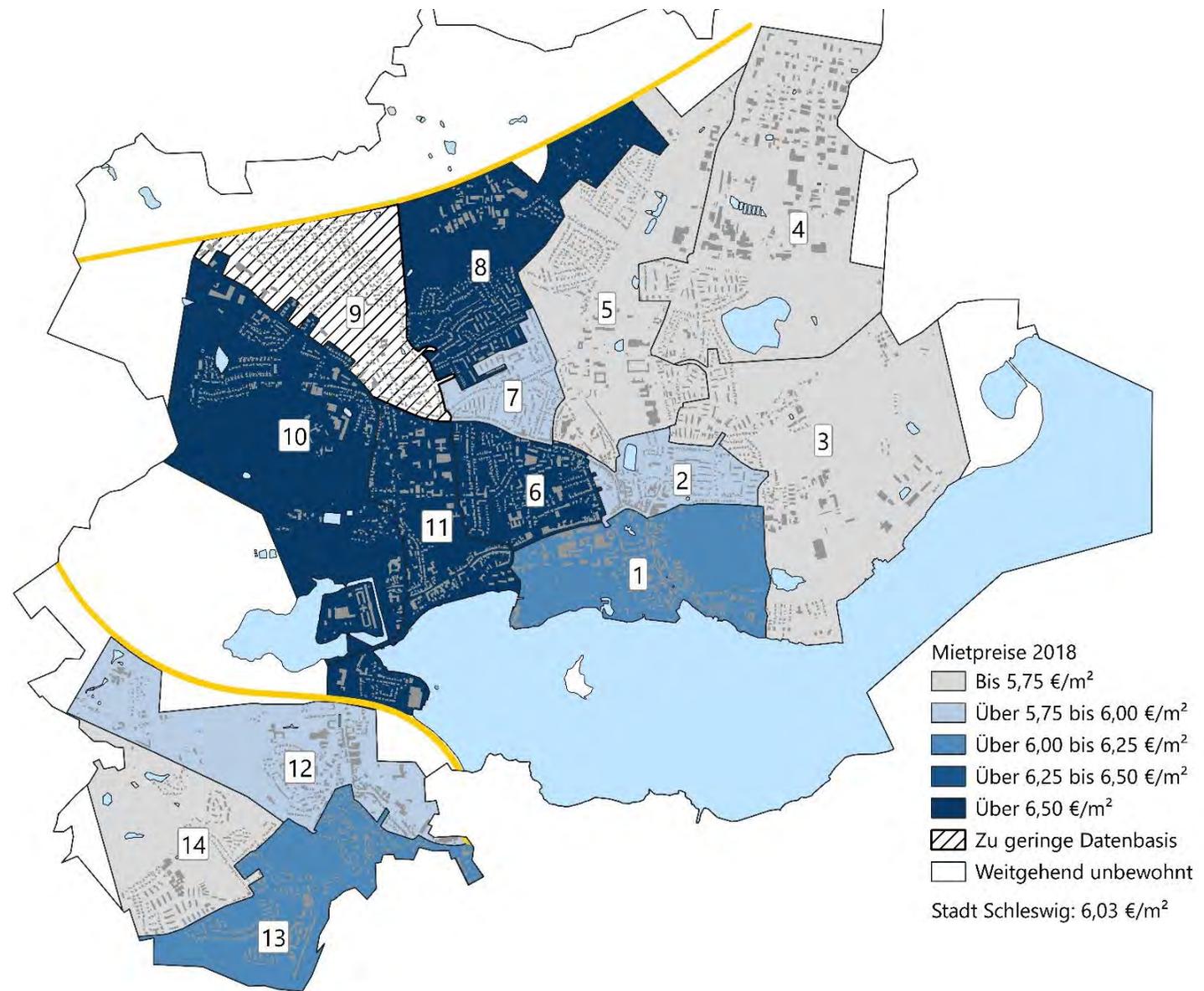


Abb. 34: Kleinräumige Mietpreise Wohnungen 2018

Quelle: ImmobilienScout24

- Kleinräumig ist insbesondere in den Teilräumen 6 und 8 ein vergleichsweise hoher Anstieg von über 25% zu verzeichnen.
- Im Gebiet 8 trägt seit 2013 die hohe Neubautätigkeit am Standort „Berender Redder“ zu einem starken Anstieg der Mieten bei.
- Einen deutlich moderatere Mietpreisentwicklung von unter 10% weisen die Gebiete 10, 11 und 14 auf.

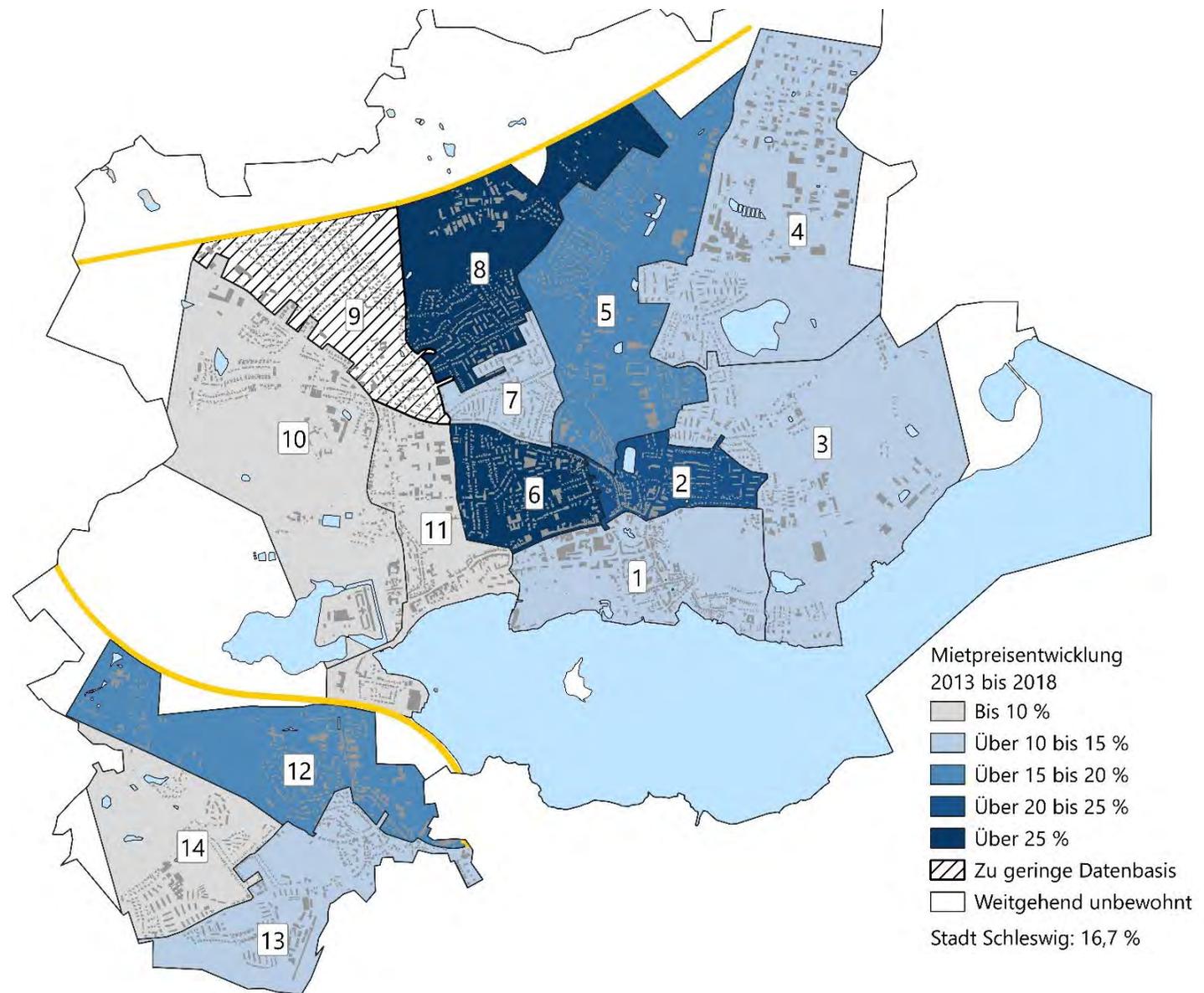


Abb. 35: Kleinräumige Mietpreisentwicklung Wohnungen 2013-2018

Quelle: ImmobilienScout24

4 Angebotsstruktur und Preise

- Differenziert nach Wohnungsgrößen sind deutliche Unterschiede bei den Mietpreisen zu beobachten.
- Insbesondere bei kleinen Mietwohnungen die von einer Vielzahl von Haushaltstypen nachgefragt werden sind überdurchschnittliche Mietpreise zu beobachten. Die Mietpreise für mittlere und große Wohnungen sind insgesamt deutlich niedriger.
- Auch lokale Wohnungsmarktakeure bestätigen eine starke Nachfrage insbesondere nach kleinen Wohnungen.
- Allgemein nimmt der Mietpreis mit ansteigender Wohnfläche ab.

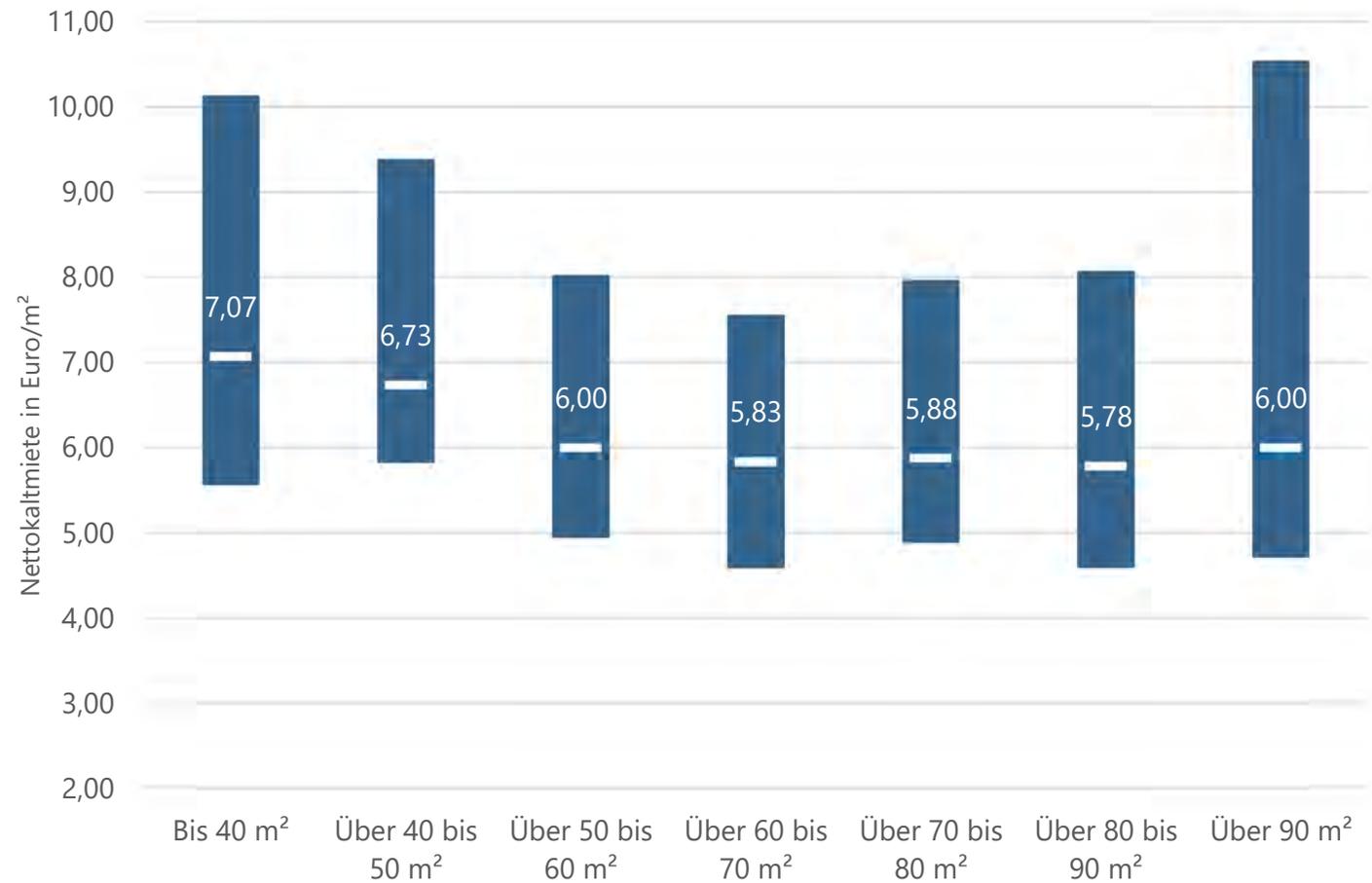


Abb. 36: Mietpreise 2018 nach Wohnungsgröße

Quelle: ImmobilienScout24

- Weitere Unterschiede gibt es hinsichtlich des Baualters.
- Altbauwohnungen sowie Wohnraum aus der Zwischenkriegszeit werden zu überdurchschnittlich hohen Mietpreisen angeboten.
- Demgegenüber liegen die Mieten für Wohnungen aus den 1950er bis 1970er Jahren deutlich niedriger.
- Wohnungen in Neubauprojekten werden für rund 10 Euro/m² angeboten.

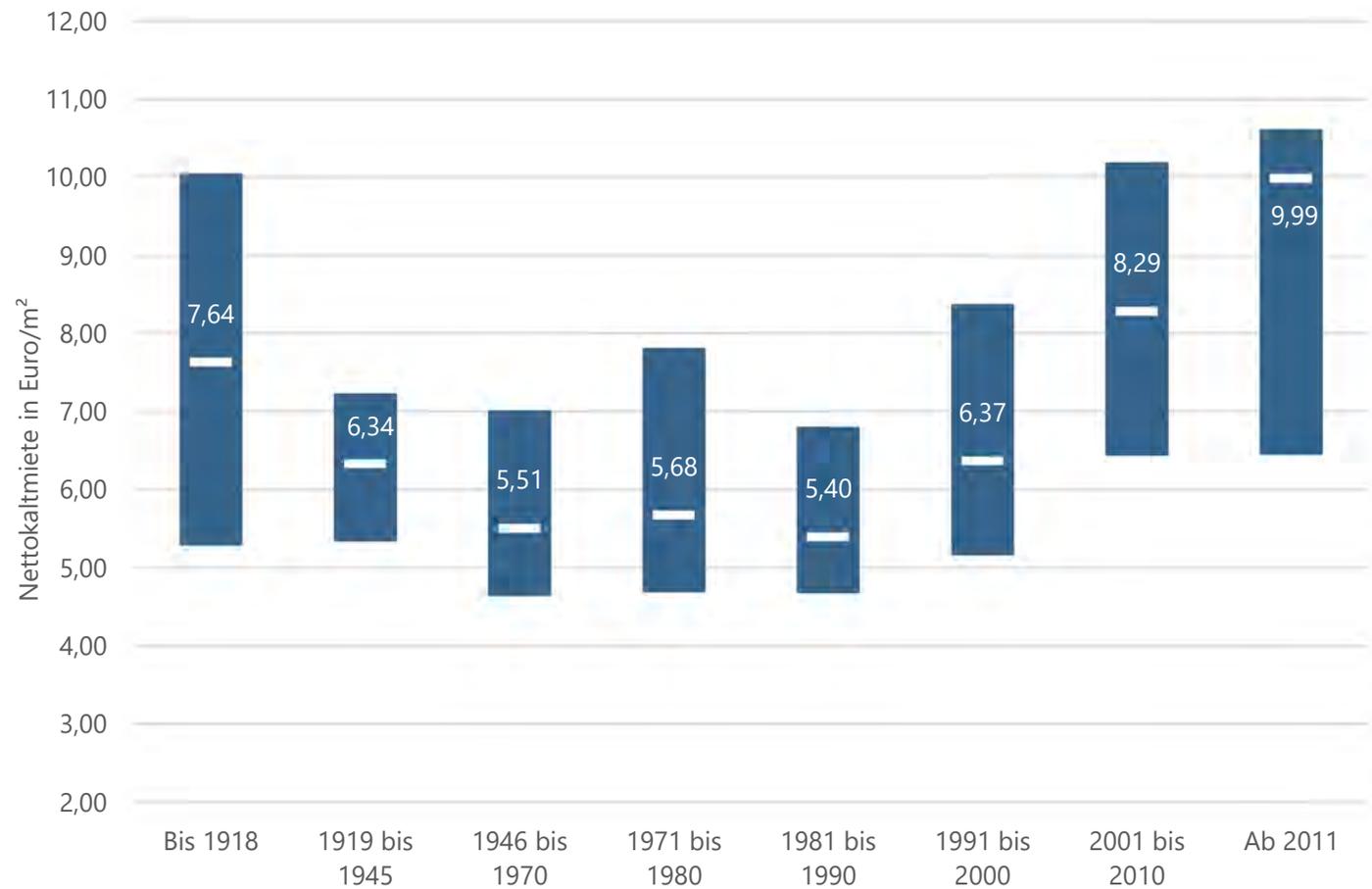


Abb. 37: Mietpreise 2018 nach Baualter

Quelle: ImmobilienScout24

4 Angebotsstruktur und Preise

- ▣ Das Kaufpreisniveau für Einfamilienhäusern beträgt in Schleswig aktuell 225.000 Euro.
- ▣ Seit dem Jahr 2013 ist ein deutlicher Anstieg der Kaufpreise um ca. 70.000 € zu verzeichnen. Dies entspricht einem Anstieg von ca. 45%.
- ▣ Die lokalen Wohnungsmarkttakteure beschreiben derzeit eine angespannte Marktlage in Schleswig.

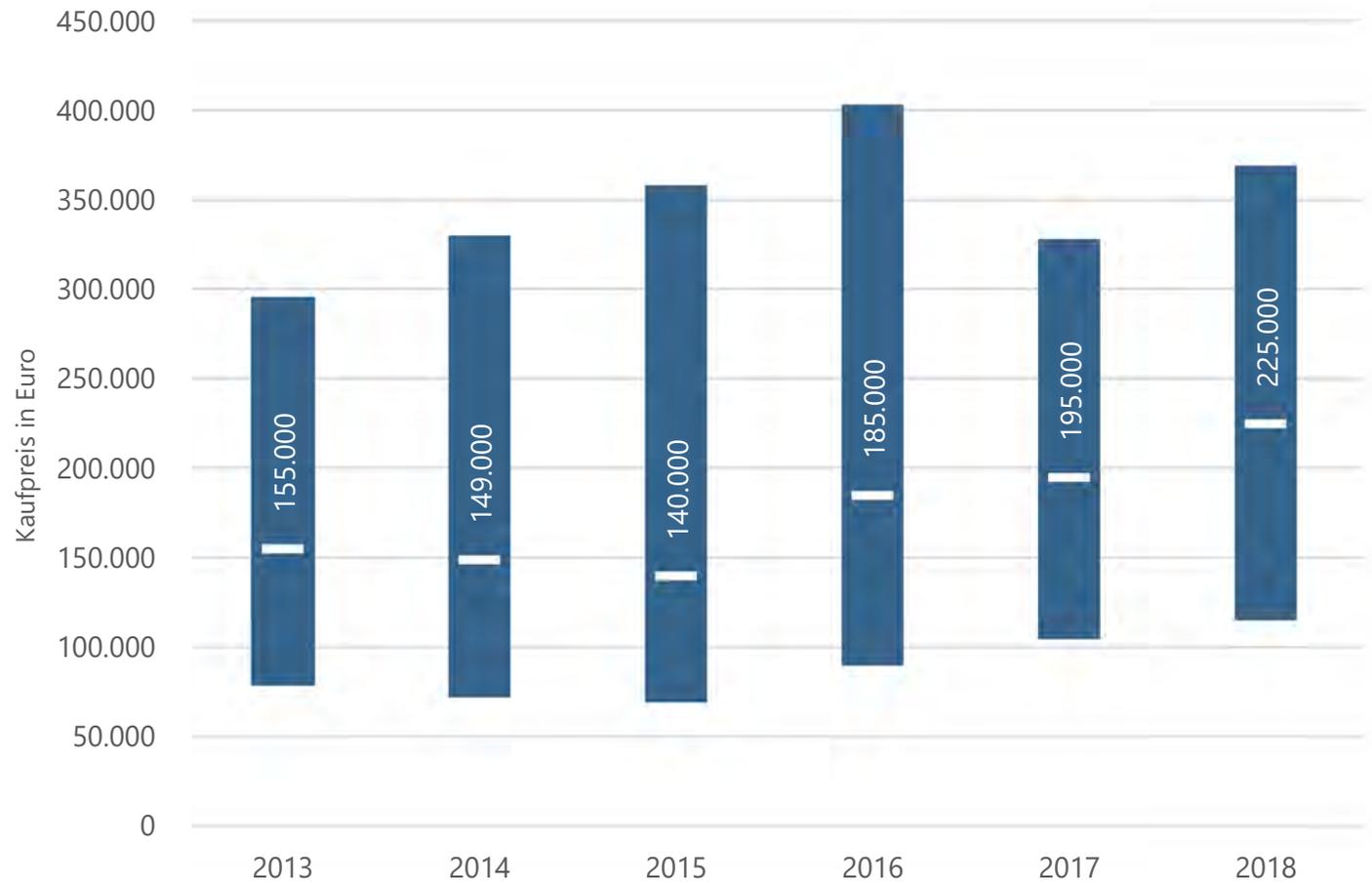


Abb. 38: Kaufpreisentwicklung Einfamilienhäuser 2013-2018

Quelle: ImmobilienScout24

- Die Laufzeittage je Wohnungsinserat sowie die Klicks pro inseriertem Tag stellen die hohe Nachfrage nach kleinen und bezahlbaren Wohnungen heraus.
- Das bedeutet, die Vermarktungszeiten sind deutlich niedriger und die Zahl der Interessenten höher als bei mittelgroßen und großen Wohnungen.

Laufzeittag

	unter 50 m ²	50 bis 60 m ²	60 bis 75 m ²	75 bis 90 m ²	90 bis 105 m ²	über 105
bis 4 Euro/m ²			35	42	102	50
4 bis 4,5 Euro/m ²		17	57	85	80	41
4,5 bis 5 Euro/m ²	18	23	53	69	92	38
5 bis 5,5 Euro/m ²	13	32	50	63	52	50
5,5 bis 6 Euro/m ²	19	32	41	48	43	129
6 bis 6,5 Euro/m ²	29	44	32	66	37	45
6,5 bis 7 Euro/m ²	21	57	48	54	36	57
über 7 Euro/m ²	28	21	50	62	72	71

Klicks pro Laufzeittag

	unter 50 m ²	50 bis 60 m ²	60 bis 75 m ²	75 bis 90 m ²	90 bis 105 m ²	über 105
bis 4 Euro/m ²			28	26	34	38
4 bis 4,5 Euro/m ²		50	31	21	40	42
4,5 bis 5 Euro/m ²	70	66	30	26	39	48
5 bis 5,5 Euro/m ²	57	53	37	36	47	40
5,5 bis 6 Euro/m ²	58	56	44	47	57	38
6 bis 6,5 Euro/m ²	53	50	48	49	49	62
6,5 bis 7 Euro/m ²	90	50	50	48	46	39
über 7 Euro/m ²	63	66	45	39	30	32

Abb. 39: Laufzeittage und Klicks

Quelle: ImmobilienScout24

 **5 Vertiefungsanalyse bezahlbares Wohnen**

5.1 Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein

- ▣ Um die Situation im bezahlbaren Wohnungsmarktsegment zu erfassen wurde eine vertiefende Analyse auf Basis der Festlegungen der schleswig-holsteinischen Wohnraumförderung durchgeführt.
- ▣ Im Rahmen der Mietwohnraumförderung gibt es in Schleswig-Holstein aktuell zwei Förderwege:
- ▣ 1. Förderweg (Zielgruppe: Haushalte mit niedrigem Einkommen). Eine Förderung von bis zu 85% der Gesamtkosten ist möglich. Gefördert wird in Form eines zinslosen Darlehens bezogen auf 20 Jahre (ab dem 21. Jahr erhöht sich der Zinssatz alle 5 Jahre um 0,25%). Die Zweckbindung beträgt 35 Jahre in Form einer Miet- und Belegungsbindung.
- ▣ 2. Förderweg (Zielgruppe: Haushalte mit mittlerem Einkommen). Hierbei können die Einkommensgrenzen des 1. Förderweges um bis zu 20% überschritten werden. Eine Förderung ist für bis zu 60% der Gesamtkosten möglich. Ein zinsloses Darlehen wird über 20 Jahre gewährt. Die Dauer der Zweckbindung beträgt 20 Jahre.

Förderhöhe (Darlehen + Zuschuss)	Bis zu 85% der geförderten Gesamtkosten
Anteil Zuschuss	250 € / m ² geförderter Wohnfläche
Bearbeitungsentgelt	Einmalig 1,50% auf die Darlehenshöhe
Verwaltungskosten	0,50% p.a.
Zinsprogression Darlehen	+ 0,25% alle 5 Jahre nach 20 Jahren; nach Ende der Zweckbindung: 2,50% zzgl. Verwaltungskostenbetrag
Tilgung	Mind. 1,50% (zzgl. ersparter Zinsen)
Dauer der Zweckbindung	35 Jahre
Bewilligungsmiete	5,60 € in Regionalstufe II
Mietsteigerungsmöglichkeit	6% alle 3 Jahre nach 4 mietsteigerungsfreien Jahren
Einkommensgrenzen	Keine Überschreitung

Abb. 40: Förderbedingungen unteres Einkommenssegment

Nach: ARGE e.V.

- Unter Berücksichtigung der regionalen Gegebenheiten auf dem Wohnungsmarkt legt die soziale Wohnraumförderung vier Förderstufen fest. Auf Grundlage der Regionalstufen werden die zulässigen Mieten für untere und mittlere Einkommen in den jeweiligen Wohnungsgrößenklassen festgelegt. Die Stadt Schleswig befindet sich in der Regionalstufe II.
- Dieser Definition nach ist ein 1-Personenhaushalt mit einem Jahreseinkommen von bis zu 20.400 Euro auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen.
- Eine Wohnung gilt danach für einen 1-Personenhaushalt als bezahlbar, wenn die Wohnung 50 m² und eine Miete von 280 Euro nettokalt nicht überschreitet.

Haushaltsgröße	Wohnungsgröße	untere Einkommen		mittlere Einkommen	
		Einkommensgrenze (netto pro Jahr)	Mietobergrenze (pro m ² /Wfl.)	Einkommensgrenze (netto pro Jahr)	Mietobergrenze (pro m ² /Wfl.)
1-Personenhaushalt	50 m ²	20.400 Euro	5,60 Euro	24.480 Euro	7,50 Euro
2-Personenhaushalt	60 m ²	28.104 Euro	5,60 Euro	33.725 Euro	7,50 Euro
3-Personenhaushalt	75 m ²	32.796 Euro	5,60 Euro	39.355 Euro	7,50 Euro
4-Personenhaushalt	90 m ²	39.600 Euro	5,60 Euro	47.520 Euro	7,50 Euro
5-Personenhaushalt	105 m ²	46.296 Euro	5,60 Euro	55.555 Euro	7,50 Euro

Abb. 41: Definition preisgünstiges Angebot und Nachfrage

Nach: Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetz (SHWoFG)

5.2 Angebot, Nachfrage und Bilanz

- ▣ Zu den Haushalten mit niedrigem Einkommen zählt die Gruppe der Transferleistungsempfänger. Hierzu zählen: Arbeitslose (SGB II/ SGB III), Empfänger von Grundsicherung (SGB XII), Wohngeldempfänger und Leistungsempfänger nach dem AsylbLG.
- ▣ Insgesamt gibt rund 2.850 Transferleistungsempfängerhaushalte in Schleswig.
- ▣ Weitere 4.110 Haushalte erhalten keine Transferleistungen, verfügen jedoch über ein Einkommen unterhalb der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung.
- ▣ Aus der Zielgruppe der Leistungsempfänger und der Haushalte mit geringen Einkommen ergibt sich in Schleswig eine Zahl von ca. 6.960 Haushalten, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind. Das entspricht gut der Hälfte aller Haushalte in Schleswig.

	1 PHH	2 PHH	3 PHH	4 PHH	5+ PHH	Insgesamt
SGB II (31.12.2019)	1.146	299	180	128	142	1.895
AsylbLG (31.12.2019)	132	24	16	17	22	211
Hilfen zum Lebensunterhalt SGB XII	71	19	11	8	8	119
Grundsicherung im Alter/Erwerbsminderung	377	251				628

Abb. 42: Transferleistungsempfängerhaushalte

Quelle: Stadt Schleswig

5 Vertiefungsanalyse bezahlbares Wohnen

- ▣ Neben der Subjektförderung und der finanziellen Unterstützung zur Erhöhung der Wohnkaufkraft (Wohngeld, Kosten der Unterkunft etc.) sind öffentlich geförderte Wohnungen (Objektförderung) ein Instrument zur Sicherung der Wohnraumversorgung.
- ▣ Stand 2018 verfügt die Stadt Schleswig über 408 belegungsgebundene Wohnungen. Dies entspricht knapp 3% des Gesamtwohnungsbestandes.
- ▣ In den kommenden Jahren werden vermehrt Belegungsbindungen von geförderten Wohnungen auslaufen. Da die hohen Fertigstellungszahlen des sozialen Wohnungsbaus der 1970er und 1980er nicht mehr erreicht werden, ist zukünftig von einer schrumpfenden Zahl geförderter Wohnungen auszugehen.
- ▣ Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, wurde von der Politik im Jahr 2019 eine Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau beschlossen. Sofern durch die Stadt Baurecht geschaffen, das dem Neubau von Wohnraum dient, sind 10% der Wohnungen öffentlich gefördert zu erstellen.

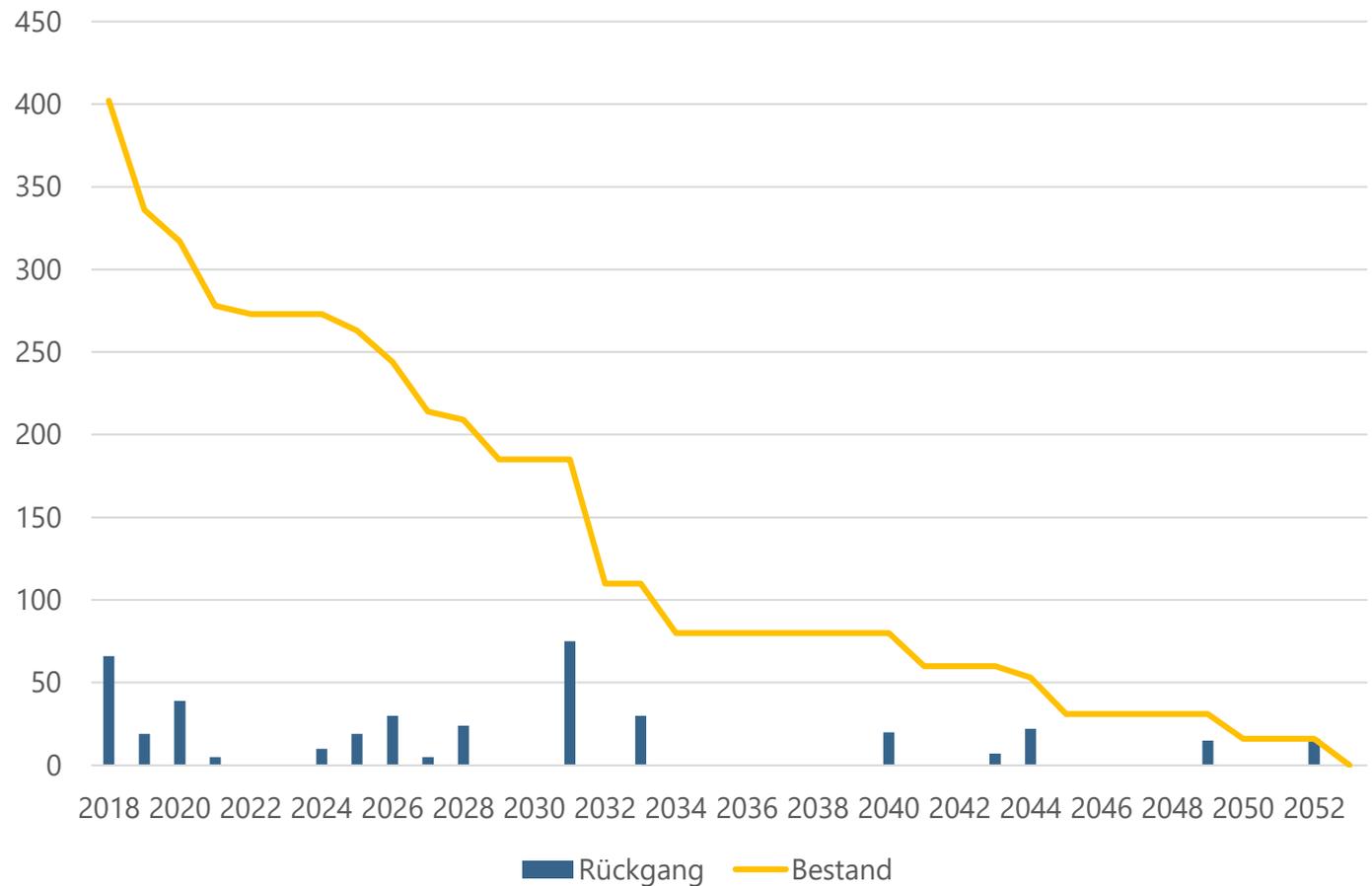


Abb. 43: Belegungsbindungen 2018 bis 2052

Quelle: Stadt Schleswig

5 Vertiefungsanalyse bezahlbares Wohnen

- Zur Abschätzung der Bedarfe an preisgünstigem Wohnraum wird den nachfragenden Haushalten das preisgünstige Wohnungsangebot gegenübergestellt.
- Rechnerisch besteht in Schleswig ein strukturelles Defizit beim preisgünstigem Wohnraum. Den rund 700 Haushalten, die pro Jahr preisgünstigen Wohnraum nachfragen, stehen jährlich etwa 510 Wohnungen unterhalb der Mietobergrenzen zur Verfügung.
- Die Bilanzierung zeigt hierbei vor allem einen starken Nachfrageüberhang bei kleinen bezahlbaren Wohnungen. So stehen pro Jahr 448 Einpersonenhaushalten mit niedrigem Einkommen lediglich 116 bezahlbare Wohnungen unter 50 m² gegenüber.
- Dieses „Mismatch“ führt dazu, dass Haushalte auf größere Wohnungen ausweichen, bzw. eine höhere Wohnkostenbelastung in Kauf nehmen müssen.

	1 PHH	2 PHH	3 PHH	4 PHH	5+ PHH
Anzahl Mietwohnungen	1.660	1.420	2.310	1.500	450
Anzahl preisgünstiger Nachfrager insgesamt	4.480	1.530	500	310	140
<i>Verhältnis Angebot (insgesamt) zu Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum</i>	<i>1 : 2,7</i>	<i>1 : 1,1</i>	<i>1 : 0,2</i>	<i>1 : 0,2</i>	<i>1 : 0,3</i>
Anteil preisgünstiger Mietwohnungen	71%	66%	76%	72%	53%
Anzahl preisgünstiger Mietwohnungen pro Jahr	116	91	173	106	23
Anzahl preisgünstiger Nachfrager pro Jahr	448	153	50	31	14
Bilanz pro Jahr	-333	-62	+123	+75	+10
<i>Verhältnis Angebot (preisgünstig) zu Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum pro Jahr</i>	<i>1 : 3,9</i>	<i>1 : 1,7</i>	<i>1 : 0,3</i>	<i>1 : 0,3</i>	<i>1 : 0,6</i>

Abb. 44: Bilanz 1 - untere Einkommen

5 Vertiefungsanalyse bezahlbares Wohnen

- Die Bilanzierung des bezahlbaren Wohnungssegmentes für mittlere Einkommen zeigt ein vergleichbares Bild.
- Unter Berücksichtigung der höheren Einkommensgrenze steigt die Zahl preisgünstiger Nachfrager und mit der erhöhten Mietobergrenze steigt die Zahl preisgünstiger Wohnungen.
- Auch im mittleren Einkommenssegment ist ein strukturelles Defizit insbesondere bei kleinen bezahlbaren Wohnungen zu erkennen.
- Trotz eines hohen Anteils preisgünstiger Wohnungen (96%) unter 50 m² besteht ein starker Bedarfsüberhang bei nachfragenden Einpersonenhaushalten.
- Auch die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen für Zweipersonenhaushalte wird derzeit nicht gedeckt. Bei Wohnungen bis 60 m² besteht ein Defizit von ca. 60 Wohnungen im Jahr.
- Bei preisgünstigen Wohnungen für Haushalte mit drei oder mehr Personen ist die Situation entspannt.

	1 PHH	2 PHH	3 PHH	4 PHH	5+ PHH
Anzahl Mietwohnungen	1.660	1.420	2.310	1.500	450
Anzahl preisgünstiger Nachfrager insgesamt	4.830	1.930	650	370	140
<i>Verhältnis Angebot (insgesamt) zu Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum</i>	1 : 2,9	1 : 1,4	1 : 0,3	1 : 0,2	1 : 0,3
Anteil preisgünstiger Mietwohnungen	96%	96%	96%	90%	73%
Anzahl preisgünstiger Mietwohnungen pro Jahr	155	133	218	132	32
Anzahl preisgünstiger Nachfrager pro Jahr	483	193	65	37	14
Bilanz pro Jahr	-328	-60	+153	+95	+18
<i>Verhältnis Angebot (preisgünstig) zu Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum pro Jahr</i>	1 : 3,1	1 : 1,5	1 : 0,3	1 : 0,3	1 : 0,4

Abb. 45: Bilanz 2 - mittlere Einkommen

 **6** Wohnungsmarktprognose

6 Wohnungsmarktprognose

- Für die nach Zielgruppen differenzierte Ableitung des Wohnungsneubaubedarfs benötigt die Stadt Schleswig belastbare Entwicklungsszenarien. ALP hat deshalb auf Basis aktueller Datengrundlagen die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bis 2035 und darauf aufbauend den Neubaubedarf differenziert nach Marktsegmenten berechnet.
- Die Prognose wird in zwei Varianten berechnet. Eine Basisvariante geht von einer stabilen Entwicklung und einem moderaten Zuzug aus. Eine obere Variante zeigt die Prognose im Falle einer höheren Zuwanderung.

6.1. Bevölkerungsprognose

- Die Basisvariante geht zunächst von einer stabilen Bevölkerungsentwicklung bis 2025 aus. Langfristig ist mit einem moderaten Rückgang um 590 Personen zu rechnen. Dies entspricht einem Rückgang um 2,3% gegenüber 2018.
- Die obere Prognosevariante geht künftig von einer positiven Entwicklung aus. Bis 2035 wird von einem deutlichen Anstieg der Einwohner*innenzahlen um 10,1% ausgegangen (+2.600 Personen).
- Eine Zwischenbilanzierung für 2019 zeigt, dass sich die Entwicklung aktuell im Bereich der oberen Variante bewegt.

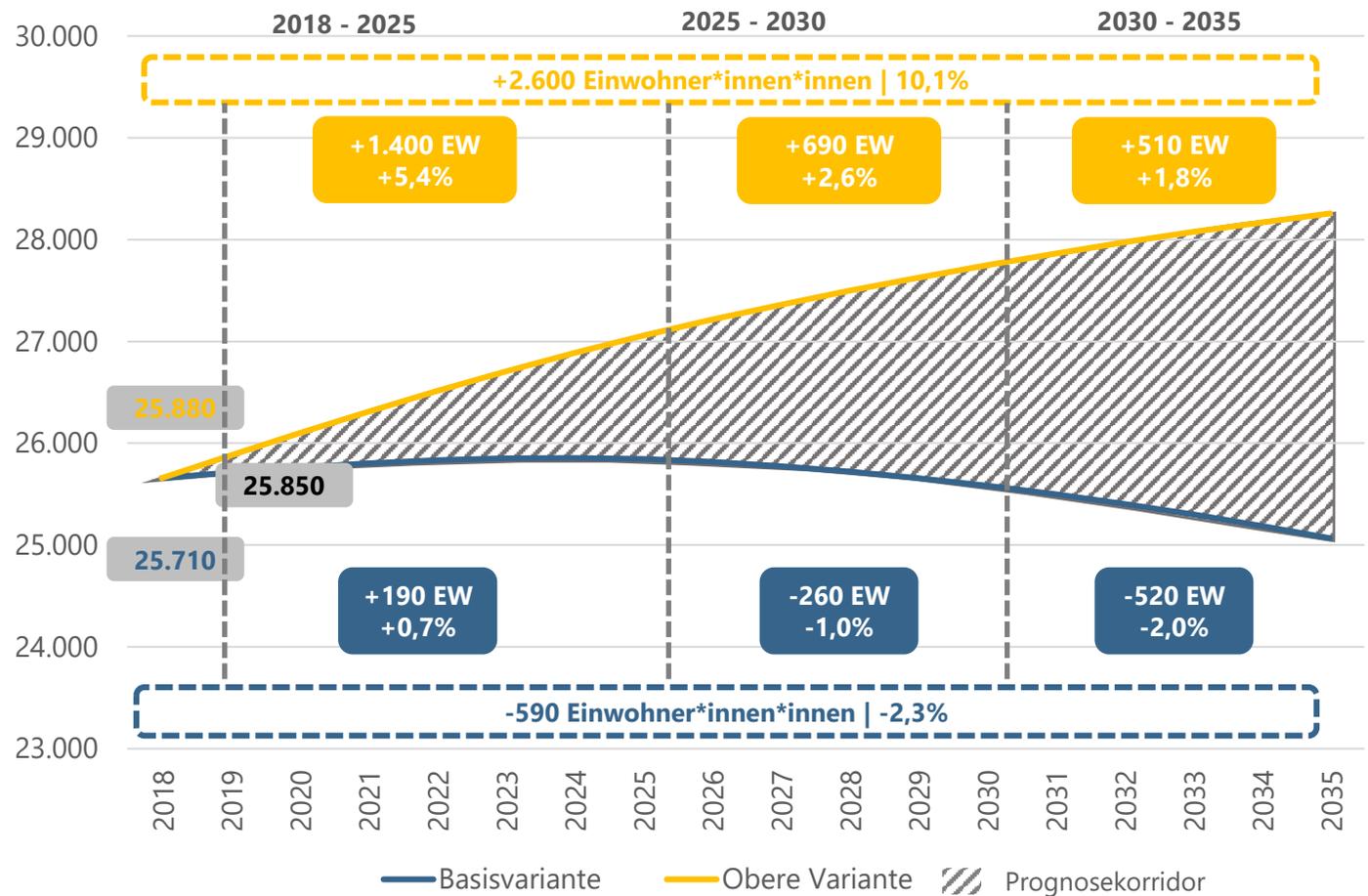


Abb. 46: Bevölkerungsprognose 2018 bis 2035

Quelle: ALP

- Zukünftig ist von einer Fortsetzung der Verschiebung des Altersstruktur auszugehen. Je nach Szenario ist dies unterschiedlich stark ausgeprägt.
- Tendenziell werden die jüngeren Bevölkerungsgruppen aufgrund der demografischen Entwicklung schrumpfen und die Zahl, wie auch der Anteil Älterer zunehmen.
- Im Jahr 2018 sind rund 24,7% der Bevölkerung 65 Jahre und älter (ca. 6.350 Personen). Bis 2035 steigt der Anteil an der Gesamtbevölkerung auf 33,6%, dies entspricht einem Zuwachs von ca. 9%-Punkten (2.050 Personen), mit entsprechenden Herausforderungen bezogen auf das Wohnen, das Wohnumfeld und die Daseinsvorsorge.
- Gleichzeitig wird die Zahl der Einwohner*innen im Erwerbsalter bis 2035 auf ca. 12.900 Personen zurückgehen.
- Auch bei der Altersgruppen der unter 18-Jährigen wird ein Rückgang der Einwohner*innenzahl prognostiziert. Bis 2035 wird ein Rückgang um 4,7% erwartet, dies entspricht ca. 190 Personen. Dies kann auch entsprechende Auswirkungen auf Kinderbetreuungs- und Schulangebote haben.

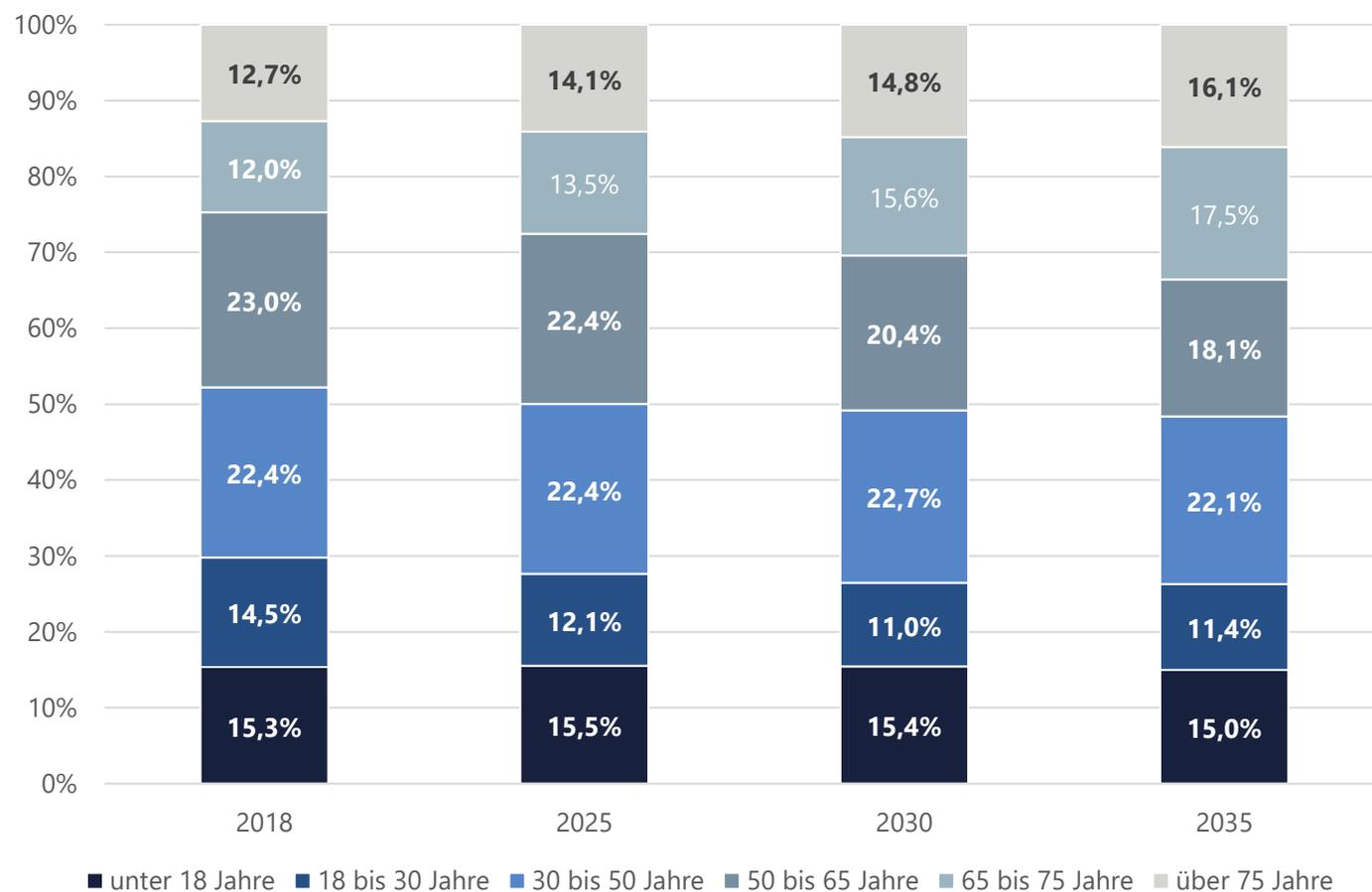


Abb. 47: Altersstruktur Basisvariante 2018 bis 2035

Quelle: ALP

- In der oberen Prognosevariante zeigt sich bei den unter 18-Jährigen ein umgekehrtes Bild. Bis 2035 wird in dieser Altersgruppe ein anteiliger Anstieg von 0,9%-Punkte auf 16,2% der Gesamtbevölkerung prognostiziert. Dies entspricht einem Anstieg um ca. 650 Personen.
- Für die Senioren ist in der oberen Variante ebenfalls ein Anstieg zu erwarten. Im Vergleich mit der Basisvariante wird der Anteil der Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung mit +6%-Punkten jedoch weniger stark ansteigen.

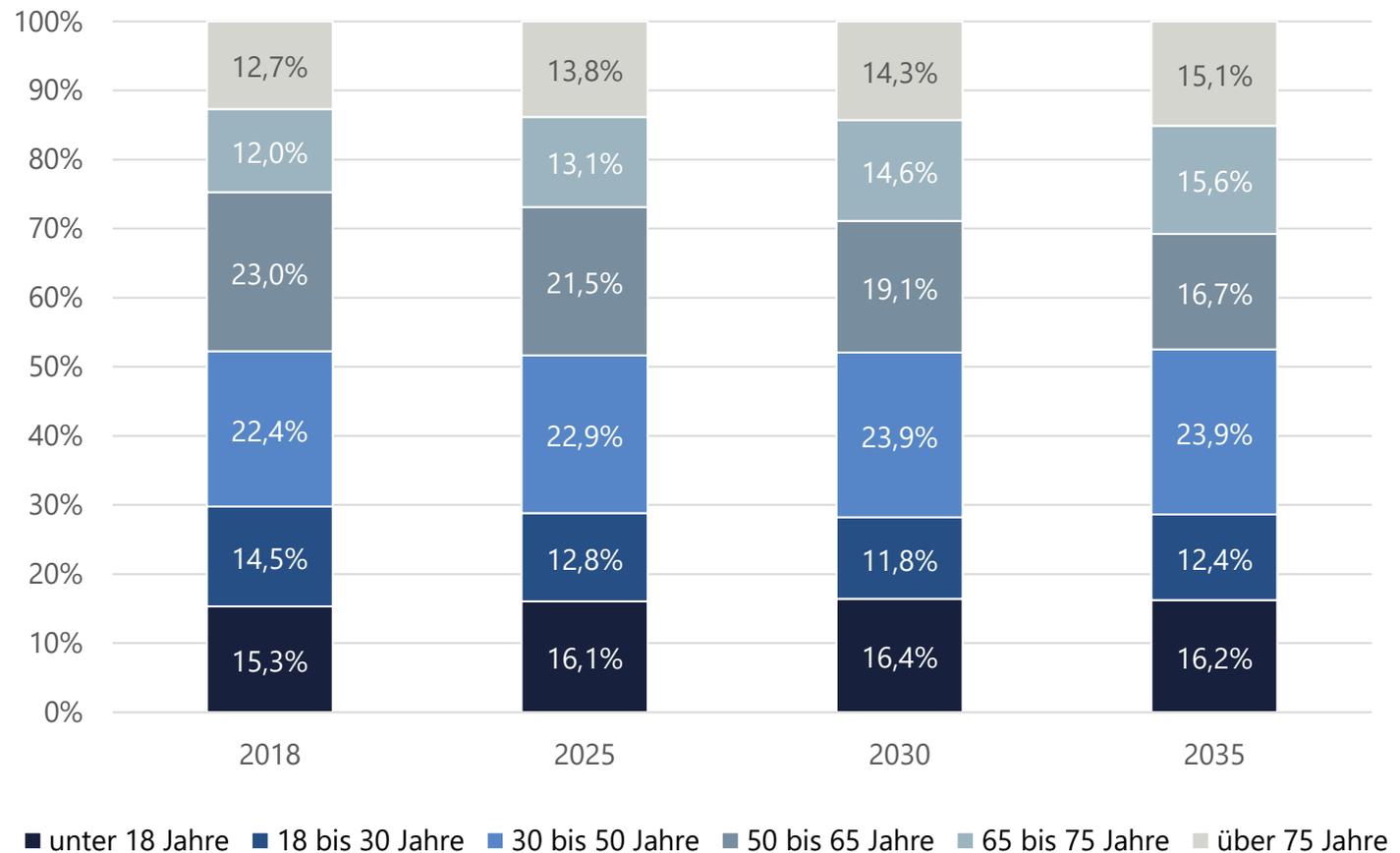


Abb. 48: Altersstruktur Obere Variante 2018 bis 2035

Quelle: ALP

6.2 Haushaltsprognose

- Der wesentliche Indikator für die Bestimmung der aktuellen und zukünftigen Wohnungsnachfrage ist die Entwicklung der Zahl der Haushalte und deren Struktur.
- Laut Basisvariante wird in Schleswig bis 2035 ein leichter Rückgang der Haushaltszahlen um 30 Haushalte (-0,2%) prognostiziert.
- Die obere Variante prognostiziert eine deutlich positivere Entwicklung der Haushaltszahlen bis 2035 von 1.480 zusätzlichen Haushalten, dies entspricht einem Anstieg um 11%.
- Abweichend von der Basisvariante geht die obere Prognosevariante auch nach 2025 von einem weiteren Wachstum der Haushaltszahlen aus. Mit 2,3% ist jedoch ab 2025 von einem deutlich geringerem Wachstum auszugehen.

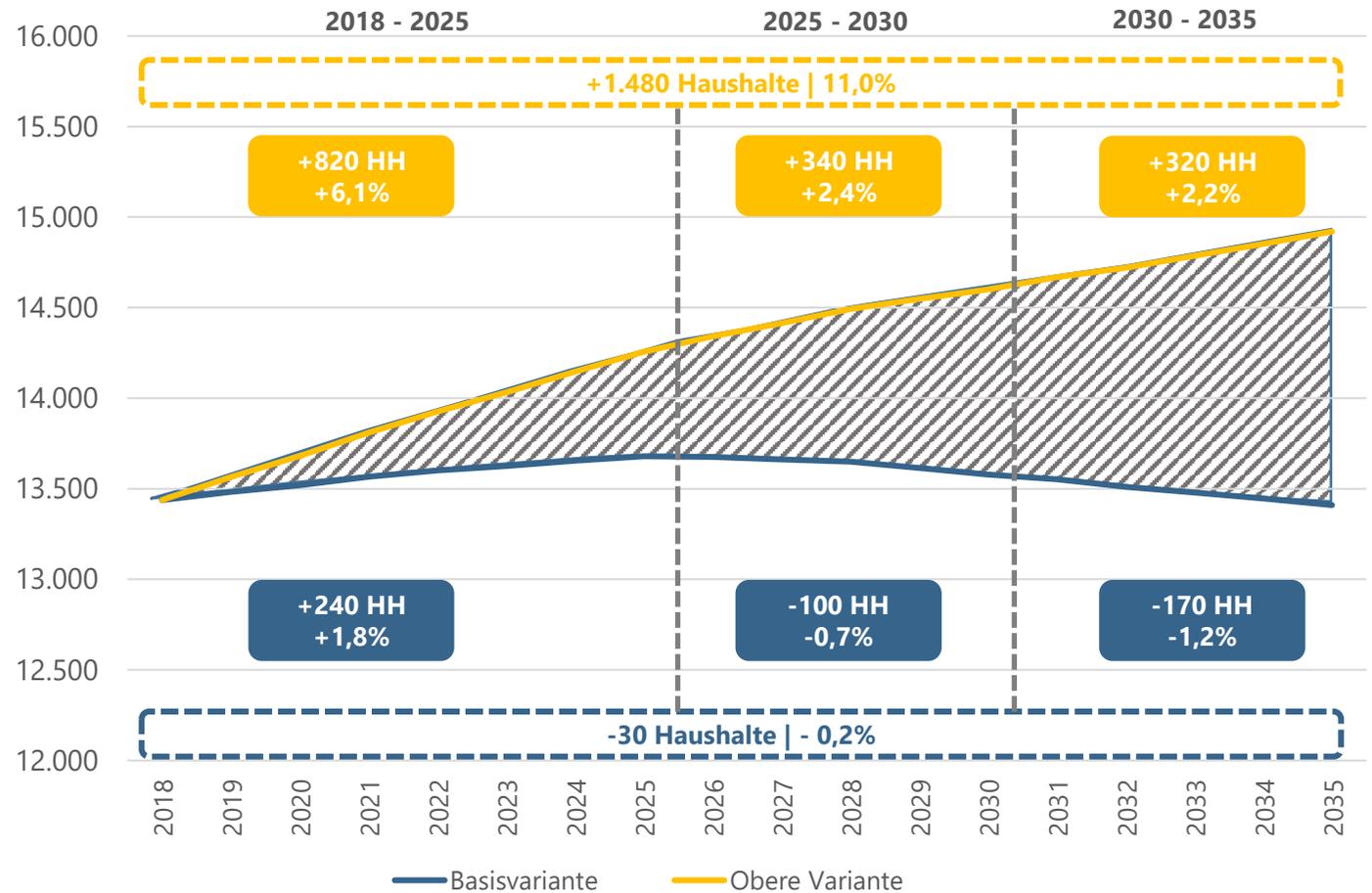


Abb. 49: Haushaltsprognose 2018 bis 2035

Quelle: ALP

- Neben der absoluten Anzahl der Haushalte wird sich auch die Haushaltsstruktur bis zum Jahr 2035 verändern.
- Bei der Entwicklung der Haushaltsgrößen prognostizieren sowohl die Basis- wie auch die obere Variante eine Fortsetzung eines Singularisierungstrends (mehr kleine und weniger große Haushalte).
- Zielgruppenspezifisch ist insbesondere bei den Seniorenhaushalten ein deutlicher Anstieg der Haushaltszahlen zu erwarten. Beide Varianten rechnen in dieser Zielgruppe bis 2035 mit über 400 zusätzlichen Haushalten.
- Größere Unterschiede zwischen den Varianten sind bei Single- (+155 in der Basisvariante zu +840 in der oberen Variante) und Paarhaushalten (-325 in der Basisvariante zu -175 in der oberen Variante) zu beobachten.
- Bei Familienhaushalten zeigen die Varianten entgegengesetzte Entwicklungen auf. So geht die Basisvariante bis 2035 von einem Rückgang um 260 Familienhaushalte aus. Die obere Variante erwartet im gleichen Zeitraum eine Zunahme um 375 Haushalte.

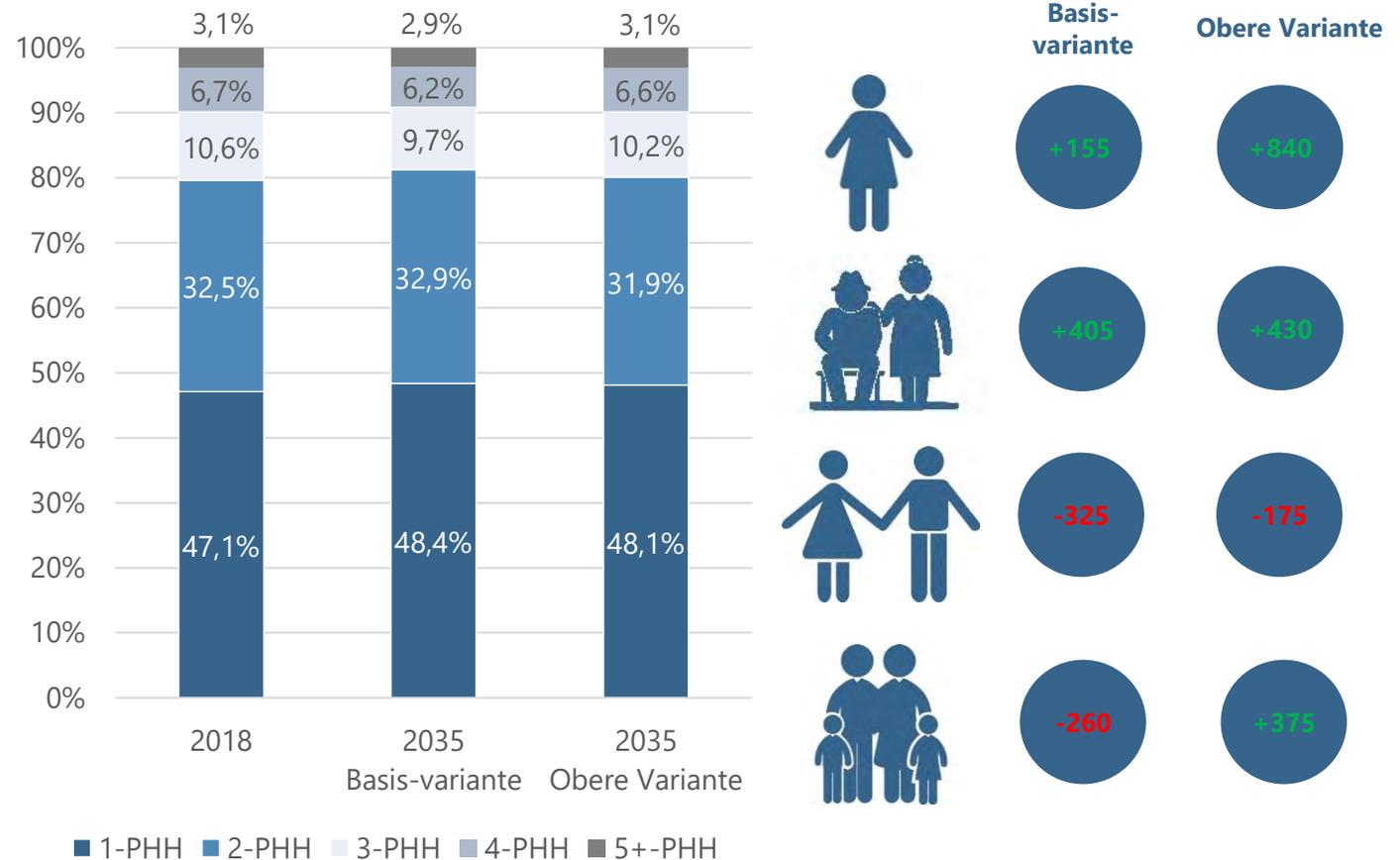


Abb. 50: Haushaltsstruktur Zielgruppen 2018 bis 2035

Quelle: ALP

6.3 Neubaubedarf

- Die Berechnung des zukünftigen Neubaubedarfes erfolgt auf Grundlage der Haushaltsprognose, der Fortschreibung des Wohnungsangebotes und der Bedarfssituation im Basisjahr 2019.
- Aktuell besteht in Schleswig ein weitgehend ausgeglichener Wohnungsmarkt.
- In der Basisvariante ergibt die Zusammensetzung aus Nachhol-, Ersatz,- und Zusatzbedarfen einen rechnerischen Neubaubedarf von 480 Wohnungen bis 2025 bzw. von 540 Wohnungen bis 2035. Bis 2025 würde dies einer jährlichen Neubautätigkeit von ca. 74 Wohnungen entsprechen.
- Die obere Prognosevariante gibt bis 2025 einen Neubaubedarf von 1.060 Wohnungen an. Bis 2035 wird von einem Bedarf für 2.080 neue Wohnungen ausgegangen. Zur Deckung der Bedarfe im DynamikszENARIO wäre bis 2025 eine jährliche Neubautätigkeit von ca. 163 Wohneinheiten notwendig.

	Basis-Variante			Obere-Variante	
	2018	2025	2035	2025	2035
Neubaubedarf insgesamt	0	480	540	1.060	2.080
davon EFH	0	190	260	340	700
davon MFH	0	290	280	720	1.380
Fluktuationsreserve	270	270	270	360	370
Ersatzbedarf	0	230	560	230	560
Zusatzbedarf	0	240	-30	820	1.480

Abb. 51: Wohnungsmarktprognose - Neubaubedarf

Quelle: ALP

6.4 Künftige wohnbauliche Entwicklung

- Zunächst unabhängig von der künftigen Wohnungsnachfrage und den -bedarfen ist ein Teil der künftigen Neubautätigkeit bereits heute absehbar. Insgesamt fünf größere Projekte könnten in den kommenden zehn Jahren realisiert werden:
- Für den Bereich „An den Wichelkoppeln“ liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Vermarktung erfolgt bereits. Insgesamt gibt es 60 Bauplätze. Im nördlichen Teil werden 20 geförderte Wohnungen auf 10 Bauplätzen entstehen. Auf den verbleibenden Grundstücken können bis zu 100 Wohnungen entstehen.
- Auf dem Gelände des ehemaligen Martin-Luther Krankenhauses ist ebenfalls eine Wohnbebauung angedacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 13 sieht in Richtung Moltkestraße eine Klammer aus Mehrfamilienhäusern vor. Rückwärtig sind Bauplätze für Reihenhäuser vorgesehen (33 WE). Insgesamt sollen bis zu 170 Wohnungen entstehen, 10% davon öffentlich gefördert.
- Am Schützenredder könnten auf dem Gelände einer Kleingartenanlage 70 bis 80 Einfamilienhäuser im Erbbaurecht realisiert werden.

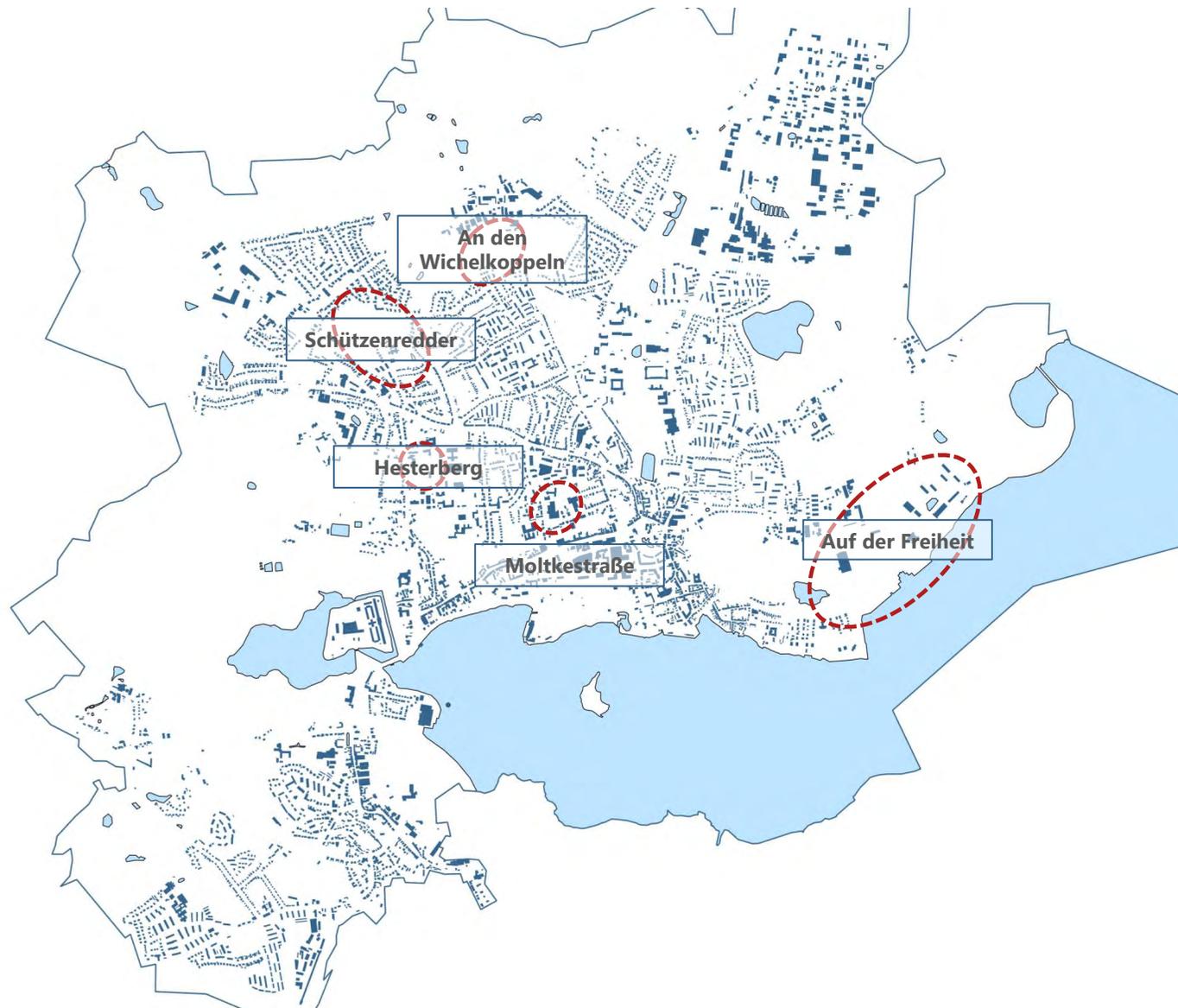


Abb. 52: Künftige wohnbauliche Entwicklungen

Quelle: ALP

- Ein weiteres potenzielles Projekt betrifft den Standort Hesterberg. Auf dem ehemaligen Klinik Areal könnten – den Umbau denkmalgeschützter Gebäude eingeschlossen – rund 210 Wohnungen entstehen. Bislang wurde der Bebauungsvorschlag jedoch noch nicht von der Politik abgesegnet. Ein Bebauungsplan Verfahren steht noch an.
- Im Rahmen des Konversionsprojektes „Auf der Freiheit“ werden mehr als 1.000 Wohnungen entstehen:
 - 1.000 WE (10% davon gefördert)
 - 50 WE für Schüler der A. P. Möller Skolen
 - 125 Betten Seniorenresidenz
 - 50 WE betreutes Wohnen
- In Summe der fünf Vorhaben könnten in den kommenden Jahren 1.500 bis 1.600 Wohnungen in Schleswig entstehen, etwa 130 bis 140 davon mit öffentlicher Förderung.



Abb. 53: Nutzungs-/Bebauungskonzept „Auf der Freiheit“

Quelle: Stadt Schleswig

 **7 Handlungsempfehlungen und Maßnahmen**

7.1 Zusammenfassende Bewertung

» Attraktiver Wohnort & wichtiges regionales Arbeitsmarktzentrum

Die Stadt Schleswig verfügt über eine hohe Wohn- und Lebensqualität, eine attraktive naturräumliche Lage an der Schlei sowie ein im Maßstab überdurchschnittliches infrastrukturelles und kulturelles Angebot.

Die wachsende Bedeutung als Wohnstandort resultiert auch aus einer dynamischen wirtschaftlichen Entwicklung. Aufgrund der hohen Bedeutung als regionales Arbeitsmarktzentrums bestehen enge arbeits- und wohnungsmarktbezogene Verflechtungen im Stadt-Umland-Raum.

» Wachsende Wohnraumnachfrage bei allen Alters- und Zielgruppen

Die positiven Rahmenbedingungen haben in der Vergangenheit zu einer positiven Entwicklung der Einwohnerzahl beigetragen und zu einer wachsenden Nachfrage und Bedarf an Wohnraum geführt. Der durch Wanderungsgewinne getragene Nachfragezuwachs bezieht sich auf alle Alters- und Zielgruppen. Ein Schwerpunkt liegt auf dem Zuzug von jungen Paar- und Familienhaushalten sowie Senioren. Der Wohnungsmarkt ist insgesamt enger geworden. Während noch vor zehn Jahren Angebotsüberhänge bestanden, ist der Wohnungsmarkt heute weitgehend ausgeglichen.

» Altersstrukturelle Verschiebungen und veränderte Bedarfe

Im Zuge des Geburtendefizits und der altersspezifischen Wanderungsmuster wird auch der demografische Wandel und die Alterung der Gesellschaft vermehrt spür- und sichtbar.

Eine steigende Zahl älterer Menschen trägt in Schleswig zu einer wachsenden Nachfrage nach altengerechtem Wohnraum und einer barrierearmen Gestaltung des öffentlichen Raums bei.

Bei der Umsetzung altengerechten Wohnraums liegt der Fokus auf integrierten Lagen sowie kleineren dezentralen Angeboten in den Quartieren. Bedarfe bestehen sowohl bei barrierefreien Eigentums- und (bezahlbaren) Mietwohnungen als auch spezifischen Service-Wohn-Angeboten. Darüber hinaus werden komplementäre Angebote im Bereich medizinische Versorgung, Pflege und Beratung zunehmend wichtiger.

Die Schaffung barrierearmer Wohnungen ist auch vor dem Hintergrund des Freisetzungspotenzials in einigen Einfamilienhausquartieren von Bedeutung (Generationenwechsel). Ist ein Verbleib in der Immobilie aufgrund von altersbedingten Einschränkungen nicht länger möglich, bedarf es an alternativen Wohnangeboten für Senior*innen.

Zukünftig wird die Zahl der Senior*innen mit geringen Rentenbezügen und Unterstützungsbedarf deutlich ansteigen. Somit ist neben der Altengerechtigkeit auch die Bezahlbarkeit des Wohnraums im Alter zu berücksichtigen.

» Diversifizierung des Angebots – Attraktiver Neubau

Der wachsenden Nachfrage konnte die Stadt Schleswig eine steigende Neubautätigkeit entgegensetzen. Dies hat dazu beigetragen die Marktdynamik zumindest zu dämpfen.

Dazu gehören einerseits größere Vorhaben für klassische Einfamilienhäuser (z. B. „Berender Redder“). Darüber hinaus hat die steigende Neubautätigkeit im Mehrfamilienhaussegment (z. B. „Königswiesen“ und „Auf der Freiheit“) zu einer städtebaulichen Weiterentwicklung und zu einer Diversifizierung der Angebotsstruktur beigetragen.

»» Wohnungsunternehmen als Partner der Stadt

Von hoher Bedeutung für die Stadt Schleswig und den Wohnungsmarkt sind die lokalen Wohnungsbestandshalter. Insbesondere die Genossenschaften, nehmen eine wichtige Position auf dem Mietwohnungsmarkt ein, verfolgen eine moderate Mietpolitik und tragen maßgeblich die Versorgung von einkommensschwachen Haushalten. Diese Akteure sind der „natürliche Partner“ der Stadt bei der Verfolgung sozialer sowie wohnungspolitischer Ziele und sind ein wichtiger Faktor bei der Umsetzung von Maßnahmen.

»» Anspannung im Segment für untere und mittlere Einkommen

Im Zuge des Nachfrageanstiegs und des günstigen Zinsniveaus ist ein Anstieg der Kauf-, aber auch der Mietpreise zu verzeichnen.

Unter anderem aufgrund der hohen Bedeutung der lokalen Wohnungswirtschaft ist das Mietniveau derzeit vielfach noch moderat. Die steigenden Mieten führen dennoch zu Anspannungstendenzen im unteren und zum Teil im mittleren Preissegment.

Insbesondere bei kleinen und mittelgroßen Wohnungen ist die Situation – aufgrund der Vielzahl nachfragender Zielgruppen – eng. Ähnlich stellt sich die Versorgung mit großen familiengerechten Wohnungen in integrierten Lagen dar. Parallel zur Verknappung des Wohnraums im bezahlbaren Segment ist ein Abschmelzprozess im öffentlich geförderten Wohnungsbestand zu konstatieren.

Diesen Bestand annähernd zu stabilisieren, stellt eine zentrale Aufgabe der Sozial- und Wohnungspolitik dar. Damit verbunden bleibt die räumliche Konzentration von Niedrigeinkommens- und Leistungsbeziehern in einigen Stadtbereichen eine Herausforderung.

»» Hohe Nachfrage im Eigentumssegment

Aufgrund der anhaltend niedrigen Zinsen ist die Nachfrage nach Wohneigentum ungebrochen hoch. In den letzten Jahren ist ein anziehendes Preisniveau und eine Entkoppelung der Kaufpreise von der Entwicklung der Reallöhne zu erkennen. Dies schlägt sich in einem erheblichen Entwicklungsdruck nieder. Die hohe Nachfrage nach Bauplätzen kann trotz des vergleichsweise großen Angebots kaum bedient werden. Zum Teil sind Ausweichtendenzen in die Umlandgemeinden zu beobachten.

»» Perspektive der Marktentwicklung

Auch mittelfristig ist mit einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum zu rechnen, der einen Bedarf zur Aktivierung von Potenzialen im Bestand bzw. von Wohnbauflächen nach sich zieht.

In Schleswig befinden sich mit „An den Wichelkoppeln“, „Schützenredder“, „Hesterberg“, „Lutherquartier“ und „Auf der Freiheit“ eine Vielzahl von Wohnungen in Planung bzw. Umsetzung. Diese Projekte werden einen bedeutenden Teil des Bedarfs der kommenden Jahre decken können.

7.2 Erarbeitungsprozess und Systematik des Konzeptes

Analysen und Prognosen als Basis

Wesentliche Grundlagen für die Erarbeitung des wohnungspolitischen Handlungskonzeptes für die Stadt Schleswig bilden zunächst die Analysen der aktuellen Rahmenbedingungen, der Angebots- und Nachfragestrukturen sowie die Wohnungsmarktprognose bis 2035.

Abstimmungs- und Beteiligungsprozess von Politik und Akteuren

Darüber hinaus fand ein intensiver Beteiligungs- und Abstimmungsprozess mit Verwaltung, Stadtpolitik und Wohnungsmarktakteuren statt.

Zunächst wurden die gesamte Stadtpolitik und ausgewählte Wohnungsmarktakteure (Interessenvertreter, Kreditinstitute, Wohnungswirtschaft etc.) befragt. Die Fragen bezogen sich auf prioritäre Zielgruppen und Wohnungsmarktsegmente sowie auf eine Einschätzung zur künftigen wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Bedeutung unterschiedlicher Themenfelder.

In der Zusammenschau wurden Schwerpunktthemen als Basis für den ersten Arbeitskreis Wohnen – der im Prozessverlauf drei Mal tagte – definiert. Der erste Arbeitskreis diente der Sammlung und Diskussion von Ideen und Handlungsansätzen. Die zweite Sitzung diente der Vorstellung und Diskussion der Konzeptstruktur, der definierten Handlungsansätze und der Setzung von Prioritäten. Im Rahmen des dritten Termins mit dem Arbeitskreis Wohnen wurde das Wohnraumversorgungskonzept vorgestellt und der Bericht abgestimmt.

Ableitung zentraler Handlungsfelder und Formulierung von Zielen

Die herausgearbeiteten und diskutierten wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Schwerpunktthemen für die Stadt Schleswig wurden in insgesamt drei zentrale Handlungsfelder zusammengefasst:



Abb. 54: Bewertung der Bedeutung stadtentwicklungs- und wohnungspolitischer Themen für die Stadt Schleswig

Quelle: ALP

 **Bedarfsorientierte Aktivierung von Flächen für den Wohnungsbau**

 **Sicherung des bezahlbaren Wohnungsmarktsegmentes**

 **Innen- und Bestandsentwicklung fördern**

Für jedes der drei Handlungsfelder wurden – zum Teil handlungsfeld-übergreifend – Ziele/ Grundsätze für das stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Handeln als gutachterliche Empfehlung formuliert.

Empfehlungen, Maßnahmen, Priorisierung und Umsetzungshorizont

Daran anknüpfend wurden Handlungsansätze und konkrete Maßnahmen bzw. Instrumente beschrieben. Diese wurden auch bereits im begleitenden Arbeitskreis Wohnen andiskutiert. Auf dieser Basis hat ALP in Abstimmung mit der Verwaltung einen Vorschlag zur Prioritätensetzung von „Geringe Priorität“ bis „Hohe Priorität“ (vgl. Abbildung rechts) abgeleitet und mit dem begleitenden Arbeitskreis abgestimmt. Weiterhin wurde für die Maßnahmen eine Einschätzung zum Umsetzungshorizont (von „kurzfristig“ bis „langfristig“ bzw. „unbestimmt“ vorgenommen.

„Handlungsprogramm“ zur Umsetzung konkreter Maßnahmen

Anknüpfend an das Wohnraumversorgungskonzept und den Dialogprozess wird es mindestens zu einzelnen Themen und Maßnahmen eines vertieften politischen Willensbildungsprozesses bedürfen. Letztendlich geht es darum, welche der Empfehlungen und Maßnahmen mehrheitsfähig sind. Es wird empfohlen, für fünf bis zehn Maßnahmen, für die nach der Diskussion im Arbeitskreis Wohnen eine große politische Mehrheit zu erwarten ist, mit dem Beschluss des Konzeptes auch die Umsetzung zu beschließen. Dieses „Handlungsprogramm Wohnen“ bildet das Initial und das Signal für die künftige Wohnungspolitik in Schleswig. Weitere Maßnahmen können zukünftig bedarfsorientiert daran andocken.

 **Handlungsfeld**

 **Ziel**

 **Empfehlung/ Leitplanke**

 **Instrument/ Maßnahmen**

Abb. 55: Legende zum Konzept

	Hoch	Zielgenauigkeit, hohe Dringlichkeit, geringer Implementierungsaufwand, kurzfristige Erfolge
	Mittel	Gute Zielgenauigkeit, großer Ressourceneinsatz, eher mittelfristiger Bedarf
	Gering	Hoher Aufwand, geringe Umsetzungschancen, Wirksamkeit, Erfolgsaussichten

Abb. 56: Legende zur Priorisierung von Maßnahmen und Instrumenten

7.3 Ziele, Empfehlungen und Maßnahmen

Handlungsfeld I: **Bedarfsorientierte Aktivierung von Flächen für den Wohnungsbau**

Ziele/Grundsätze:

 Die Stadt Schleswig hat das Ziel, bedarfsorientiert Wohnraum und Wohnbauland für alle Schichten der Bevölkerung bereitzustellen.

 Die Stadt Schleswig hat das Ziel, eine aktive Baulandpolitik zu betreiben, um eine möglichst hohe Steuerungsfähigkeit zu erreichen.

 Die Stadt Schleswig hat das Ziel, Investoren bei der Erreichung wohnungspolitischer Ziele und einer sozialgerechten Baulandentwicklung angemessen zu beteiligen..

Handlungsempfehlungen und Maßnahmen:

Rahmenbedingungen für den Neubau von 2.100 Wohnungen schaffen

Der Nachfragezuwachs der letzten Jahre und das Potenzial, dass sich dieser fortsetzt, macht – vor dem Hintergrund eines hohen Kommunikations-, Moderations- und Abstimmungsbedarfs – ein langfristiges Planen und Handeln notwendig. Unabhängig von der tatsächlichen Nachfrageentwicklung sollte die Stadt Schleswig zumindest die (konzeptionellen) Rahmenbedingungen für den Neubau von 2.100 Wohnungen bis zum Jahr 2035 schaffen. Die vorgelagerten Prozesse, etwa die politische Willensbildung, die Entwicklung und der Beschluss einer Strategie, die Priorisierung von Standorten und Projekten, die Schaffung von Baurecht bis hin zum potenziellen Ankauf sowie der zielgerichteten Entwicklung, bedürfen entsprechender Vorlaufzeit und nicht zuletzt personeller und finanzieller Ressourcen der Stadt.

Die in Umsetzung bzw. Planung befindlichen Projekte werden einen bedeutenden Teil des prognostizierten Neubaubedarfs decken können (vgl. Kapitel 6.4). Das bedeutet, es besteht ein zusätzlicher Bedarf zur Mobilisierung von Potenzialen für etwa 500 bis 600 zusätzliche Wohneinheiten.

Schaffung vielfältiger Quartiere

Mehr noch als die reine Quantität an Wohnraum ist die Schaffung vielfältiger, alters- und soziostrukturell gemischter Stadtbereiche von Bedeutung. Das bedeutet es sollte bei allen Vorhaben ein Mix aus Miet- und Eigentumswohnungen, unterschiedlicher Typologien, Wohnungsgrößen und (Sonder-)Wohnformen für unterschiedliche Einkommen-, Alters- und Zielgruppen angestrebt werden. Ein besonderer wohnungspolitischer Fokus liegt auf familien- und seniorengerechten Angeboten sowie auf der Bezahlbarkeit des Wohnraums.

Kommunale Steuerungsmöglichkeiten nutzen – Ziele formulieren, selbstbewusst kommunizieren und absichern

Die Basis für eine erfolgreiche Umsetzung ist das Formulieren der wohnungspolitischen Ziele der Stadt Schleswig im Allgemeinen, wie es im Rahmen des Konzeptes für die einzelnen Handlungsfelder erfolgt ist, sowie konkreter gegebenenfalls auch standortbezogener Zielsetzungen, die mit dem Projekt erreicht werden sollen.

Daran anknüpfend sollte die Stadt Schleswig als attraktiver Standort für Investoren eigene Ansprüche und Zielsetzungen auch selbstbewusst in Gesprächen und Verhandlungen kommunizieren.

Abschließend gilt es diese, mit den im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Verfügung stehenden Instrumenten formell abzusichern und die Umsetzung zu gewährleisten.

7 Handlungsempfehlungen und Maßnahmen

Werkzeugkasten nutzen: Satzungen, städtebauliche Verträge, Vorkaufsrechte

Auf Grundlage der gesteckten Ziele und formulierten Prioritäten sollte die Stadt Schleswig den „Werkzeugkasten“, der vielfältigste Handlungsmöglichkeiten bietet, orientiert an der konkreten Situation, nutzen.

Dazu gehören die Handlungsmöglichkeiten im Rahmen der vorbereitenden (Flächennutzungsplan) und verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne), ebenso wie städtebauliche Verträge (vgl. Handlungsfeld III) oder städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen. Weiterhin bieten städtebauliche Gebote, Satzungen und kommunale Vorkaufsrechte, (z.B. „Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht“ § 25 Abs. 1 BauGB) ein breites Spektrum an gebäude- und flächenbezogenen Handlungsoptionen.



Transparenz zu den Potenzialen für den Wohnungsbau herstellen

Als Grundlage für das zukünftige Handeln bei der Entwicklung von Wohnbauflächen ist mindestens die Kenntnis von Potenzialstandorten eine Grundvoraussetzung. Diesbezüglich gilt es zunächst intern einen Überblick zu erhalten und Transparenz herzustellen.

Monitoring Wohnbauflächenpotenziale

Dazu gilt es potenzielle Wohnbaustandorten im Innen- und Außenbereich zu eruieren. Dazu gehören zunächst Baulücken, Konversionsstandorte und FNP-Reserven im Siedlungsbestand. In der jüngeren Vergangenheit laufen zudem vermehrt Erbbaurechte der Stadt Schleswig aus. Es ist sinnvoll, diese Flächen ebenfalls in eine Betrachtung einzubeziehen, um zu prüfen, ob seitens der Stadt Schleswig ein Interesse an einer alternativen wohnbaulichen Entwicklung besteht.

Um eine umfassende Grundlage zu erhalten, wird empfohlen, auch Baulücken und Nachverdichtungspotenziale in diese Übersicht aufzunehmen. Dabei gibt es Schnittmengen zur Erfassung von Innenentwicklungspotenzialen (vgl. Handlungsfeld III), so dass ein umfassendes Monitoring und Konzept sinnvoll sein kann. Zu berücksichtigen ist, dass insbesondere die Ersterhebung mit erheblichem Personalaufwand einhergehen kann.



Prüfung Entwicklungsflächen auf Aktivierbarkeit und Realisierbarkeit

Die identifizierten Entwicklungsflächen sollten auf die Aktivierbarkeit und die Realisierbarkeit von Wohnungsbau geprüft werden. Die Ergebnisse können aktiv zur Steuerung des Neubaugeschehens genutzt werden. Es dient dazu, alternative Standorte zu diskutieren und auf Basis einer Bewertung (möglicher Entwicklungshorizont, Lage, zielgruppenspezifische Eignung, Restriktionen) eine Priorisierung bei der Flächenentwicklung vornehmen zu können oder im Bedarfsfall auf dem Markt aktiv zu werden. Zentral ist dabei, konkrete standortbezogene bzw. räumliche Prioritäten zu setzen und wohnungspolitische Ziele zu formulieren. In der Folge können – wie etwa für Standorte von besonderem wohnungspolitischem oder städtebaulichem Interesse – konkrete Schritte eingeleitet werden. Das Monitoring bildet zudem eine Basis für eine vorausschauende (langfristige) Bodenbevorratung bzw. ein aktives Flächenmanagement (z. B. Zwischenerwerb), welche die Handlungs- und Steuerungsfähigkeit der Stadt verbessern können.



Interkommunales Wohngebiet entwickeln

Um die räumliche Handlungsoptionen der Stadt Schleswig zur wohnbaulichen Entwicklung zu erweitern, wurde die (nicht konkrete standortbezogene) Entwicklung eines interkommunalen Wohngebietes andiskutiert.

Vor dem Hintergrund der bereits in Planung und Entwicklung befindlichen Flächen und des erwarteten Potenzials innerhalb der Stadtgrenzen Schleswigs für den künftigen Wohnungsbau, wird der Bedarf aktuell als sehr gering eingeschätzt. Darüber hinaus sollten bei einem konkreten Bedarf zunächst Alternativen, wie beispielsweise ein Flächentausch oder eine Umgemeindung, geprüft werden.

 **Geringe Priorität**

 **Unbestimmt**

Etablierung/Stärkung eines städtischen Flächenmanagements

Vor dem Hintergrund einer hohen Handlungs- und Steuerungsfähigkeit wurde im Rahmen der Arbeitsgruppe Wohnen ein aktives Flächenmanagement diskutiert. Danach ist es ein Ziel der Stadt Schleswig, zukünftig eine aktive Rolle auf dem Grundstücksmarkt einzunehmen und damit ein weiteres strategisches Instrument für eine bedarfsgerechte Angebotsentwicklung zu stärken. Mit dem gezielten Ankaufen, Vorhalten, Entwickeln und der Vergabe von Grundstücken können städtische Ziele sehr effektiv verfolgt werden. Deshalb sollte der politische Willensbildungsprozess auch Ziele und Kompetenzen eines städtischen Flächenmanagements beinhalten, der zwei Ausprägungen berücksichtigt.

Basis Flächenpotenzialmonitoring – Formulieren von Interessen und Prioritäten - Klärung von Zuständigkeiten und Finanzierung

Mit der Stärkung der kommunalen Bodenpolitik gehen in jedem Fall nicht unerhebliche Kosten einher. Aus diesem Grund ist eine flächenspezifische Handlungsgrundlage (Potenzialerfassung, Prioritätensetzung) wesentlich, um die städtischen Ziele effektiv zu verfolgen. Aufgrund der notwendigen Ressourcen ist zudem eine breite politische Basis wichtig. Weiterhin sind die Zuständigkeiten und Handlungsbefugnisse abzugrenzen.

Für die Finanzierung des Flächenmanagements ist es mindestens langfristig sinnvoll, diese mit einem revolvingenden (Bauland-)Fonds zu sichern. In diesen können beispielsweise auch zweckgebunden die Erlöse aus dem Verkauf von ehemaligen Grundstücken mit Erbbaurechten fließen.

 **Hohe Priorität**

 **Mittelfristig**

Gezielter Ankauf künftiger Entwicklungsflächen

Bei einem städtischen Flächenmanagement sind im Wesentlichen zwei Ausprägungen zu berücksichtigen: Zum einen gehört dazu der kurz- bzw. mittelfristige (Zwischen-)Erwerb von Grundstücken und Gebäuden für eine gezielte Quartiers- oder Flächenentwicklung. Er ist geeignet, um die Innenentwicklung zu stärken und den kommunalen Einfluss auf das Baugeschehen zu vergrößern. Als Instrumente in diesem Bereich kommen beispielsweise Vorkaufsrechte oder Entwicklungsmaßnahmen in Frage. Zum anderen versucht die strategische Bodenbevorratung als langfristiges Instrument den städtischen Einfluss auszuweiten. Das bedeutet, die Stadt Schleswig kann frühzeitig Ausgleichs- oder Freiflächen sichern bzw. den Ankauf von Flächen betreiben, die nach städtischen Überlegungen zukünftig Wohnbauland werden könnten.

 **Hohe Priorität**

 **Mittelfristig**

Kriterien für die Vergabe städtischer Grundstücke prüfen/festlegen

Im Zusammenhang mit städtischen Flächen und einer potenziell stärkeren Rolle der Stadt auf dem Bodenmarkt steht die Frage, wie die wohnungspolitischen Ziele am besten verwirklicht werden können. Die Stadt selbst ist nicht mit einem kommunalen Wohnungsunternehmen auf dem Markt aktiv. Vor diesem Hintergrund sind sowohl im Ein- als auch im Mehrfamilienhaussegment Kriterien für eine zielgerichtete Vergabe von Flächen sinnvoll.

Konzeptvergabe im Mehrfamilienhaussegment

Bei der Vergabe städtischer Grundstücke, die für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen sind, sollten die städtischen Ziele in besonderem Maße gesichert werden. Es ist sinnvoll Grundstücke an diejenigen zu vergeben, dessen Konzept am besten dazu geeignet ist, die städtischen Ziele zu erreichen („Konzeptvergabe“).

Aus gutachterlicher Sicht wird in jedem Fall eine höchstpreisunabhängige Vergabe empfohlen. Die konkreten Kriterien sollten mit den Akteuren des Arbeitskreises diskutiert werden. Es sollte darauf geachtet werden, dass die Verfahren nicht zu überfrachtet und aufwändig sind. Vielfach wird das eigentliche Ziel – eine konzeptbasierte Bewertung – nicht erreicht und der Kaufpreis bleibt das zentrale Kriterium.

Hohe Priorität

Mittelfristig

Vergabe im Einfamilienhausgrundstücke anhand sozialer Kriterien

Die Stadt Schleswig entwickelt und vermarktet selbst Bauplätze für Einfamilienhäuser. Im Rahmen der Arbeitsgruppe Wohnen wurde vorgeschlagen, auch soziale Kriterien für die Vergabe zumindest eines Teils der Bauplätze anzulegen.

Mit einem Punktesystem könnten wohnungspolitische Ziele berücksichtigt werden (Einheimische, Familien Einkommen etc.). Darüber hinaus sollte geprüft werden, ob eine preislich vergünstigte Vergabe im Allgemeinen oder für einzelne Zielgruppen (z. B. Kinderbonus) erfolgen kann. Um eine zeitnahe Bebauung zu gewährleisten, sollte zudem ein Baugebot verankert und die Vermietung ausgeschlossen werden.

Mittlere Priorität

Unbestimmt

Unterstützung alternativer/gemeinschaftlicher Wohnformen

Ein konkreter quantitativer Bedarf an gemeinschaftlichen und neuen Wohnformen – abgesehen von seniorenrechten Angeboten (z. B. Service-Wohnen) – könnte im Rahmen der Analyse und den Gesprächen der Akteure nicht abgeleitet werden. Stadt wie auch Politik stehen diesem Thema sehr offen gegenüber und sind bereit Interessenten zu unterstützen. Die Stadt Schleswig sollte mindestens bei der Vergabe von Grundstücken und Planungen auf innovative Ansätze hinwirken (z. B. flexible Grundrissgestaltung, Verknüpfung mit neuen Mobilitätsformen).

Pilotprojekte erproben – Beratung von Interessenten

Gemeinschaftliche und neue Wohnformen sollten im Rahmen von Pilotprojekten erprobt werden. Die Stadt kann dies durch die Bereitstellung von Grundstücken, etwa für Baugemeinschaften, durch Beratungsangebote und eine enge Prozessbegleitung unterstützen.

Geringe Priorität

Unbestimmt

Entwicklung des Wohnungsmarktes beobachten

Mit dem Wohnraumversorgungskonzept wurden im wesentlichen zwei Ziele verfolgt: Einerseits wurden die aktuelle Wohnungsmarktsituation, wie auch künftige Herausforderungen transparent dargestellt. Zum anderen wurden – im Erarbeitungsprozess zusammen mit Verwaltung, Politik und Akteuren – konkrete Ziele und Ansätze formuliert. Zur regelmäßigen Überprüfung des eingeschlagenen Weges ist es förderlich, die hergestellte Transparenz zu erhalten und die Entwicklung der Wohnungsmärkte kontinuierlich zu beobachten.

Wohnungsmarktmonitoring etablieren – Ziele regelmäßig überprüfen

Dafür ist es sinnvoll, ein Wohnungsmarktmonitoring einzuführen. Dieses dient der Analyse des Status quo als auch der Antizipation der künftigen Entwicklung. Um eine hohe Aktualität zu gewährleisten, empfiehlt es sich, die Daten alle ein bis zwei Jahre fortzuschreiben. Anhand dessen kann eine Überprüfung der tatsächlichen Marktentwicklung und der Wirksamkeit von Maßnahmen sowie ein bedarfsgerechtes Nachjustieren von Zielen und Maßnahmen erfolgen. Als Basisdaten für ein Monitoring kommen Demografie (z. B. Einwohner, Altersstruktur, Wanderungen), Sozialstruktur (z. B. Leistungsbezieher, Arbeitslose) und die Angebotsstruktur (z. B. Baufertigstellungen, mietpreis-/belegungsgebundene Wohnungen sowie Miet- und Kaufpreise) in Frage. Das Monitoring der IB.SH bietet bereits Anknüpfungsmöglichkeiten und Daten, die durch die Stadt Schleswig genutzt werden können und den Aufwand reduzieren. Für die Umsetzung eines Wohnungsmarkt-monitorings empfiehlt die IB.SH beispielsweise:

- ▣ Es sollte zunächst keine Erklärung bzw. Interpretation der erhobenen Daten erfolgen.
- ▣ Fokus auf Kernindikatoren: Das Monitoring sollte dauerhaft einfach und leicht fortschreibbar gehalten werden.

- ▣ Neben den Daten sollten nur Trendbrüche, besondere Ereignisse oder Neuerungen verschriftlicht werden. Das Monitoring bleibt übersichtlich und kann mit überschaubarem Aufwand erstellt werden.

 Hohe Priorität

 Kurz- bis mittelfristig

Kommunikation stärken

Im Rahmen des Erarbeitungsprozesses für das Konzept wurden Defizite und Potenziale in der Kommunikation “nach außen” und zwischen den wichtigsten Akteuren deutlich. Beispielsweise wurde ein begleitender Arbeitskreis Wohnen eingerichtet, an dem Vertreter der Politik, der Verwaltung und lokale Wohnungsmarktakteure teilnahmen. In den drei Veranstaltungen fand ein intensiver Austausch über die zukünftige Ausrichtung des Schleswiger Wohnungsmarktes und über unterschiedliche Maßnahmenoptionen statt, der auch für das künftige wohnungspolitische Handeln genutzt werden sollte. Demgegenüber wurden in der Außendarstellung der Stadt Schleswig und zu wohnungsmarktbezogenen Themen Verbesserungspotenziale benannt.

Etablierung eines regelmäßigen Austausches

Der oben angedeutete intensive Austausch kann eine gute Basis für ein zukünftig eng abgestimmtes und koordiniertes Handeln in der Stadt Schleswig darstellen. Vor diesem Hintergrund wird vorgeschlagen, den angestoßenen Dialog weiter fortzusetzen und zu verstetigen. Die Treffen dieses informellen Gremiums könnten beispielsweise einmal im Jahr – bedarfsorientiert auch häufiger – stattfinden. Hierbei kann ein Austausch über aktuelle Entwicklungen und Trends sowie über ggf. notwendige Anpassungen bzw. Nachsteuerungen bei Maßnahmen stattfinden.

 Hohe Priorität

 Kurzfristig

Stärkung der Öffentlichkeitsarbeit

Über den internen fachspezifischen Dialog hinaus sollte die Stadt Schleswig die aktuelle wohnungsmarktbezogene Außendarstellung und Kommunikation überprüfen und bedarfsorientiert stärken. Dazu gehören beispielsweise die Pressearbeit und die Gestaltung der Homepage, wie auch die Nutzung von Social Media.

 **Hohe Priorität**

 **Mittelfristig**

Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Schleswig

Bedarfsorientierte Aktivierung von Flächen für den Wohnungsbau

Die Stadt Schleswig hat das Ziel, bedarfsorientiert Wohnraum und Wohnbauland für alle Schichten der Bevölkerung bereitzustellen.

Die Stadt Schleswig hat das Ziel, eine aktive Baulandpolitik zu betreiben, um eine möglichst hohe Steuerfähigkeit zu erreichen.

Die Stadt Schleswig hat das Ziel, Investoren bei der Erreichung wohnungspolitischer Ziele und einer sozialgerechten Baulandentwicklung angemessen zu beteiligen..

Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau von bis zu 2.100 Wohnungen schaffen (500 bis 600 WE mehr als in geplanten Projekten) – Prozesse/Willensbildung mit langem Vorlauf

Schaffung von vielfältigen Quartieren, Wohnformen und Wohnungsgrößen (besonderer Fokus auf familien-/seniorengerechten Wohnformen sowie bezahlbaren Angeboten)

Kommunale Steuerungsmöglichkeiten nutzen – Ziele formulieren, selbstbewusst kommunizieren und soweit möglich, im Rahmen der kommunalen Planungshoheit absichern

Werkzeugkasten nutzen: Satzungen, Vorkaufssatzungen, städtebauliche Verträge, Richtlinien

Transparenz zu den Potenzialen für den Wohnungsbau herstellen

Monitoring Wohnbauflächenpotenziale (Baulücken, Nachverdichtungspotenziale und Perspektivflächen)

Prüfung Entwicklungsflächen auf Aktivierbarkeit und Realisierbarkeit

Entwicklung eines interkommunalen Wohngebietes (Alternativen Flächentausch/Umgemeindung)

Etablierung/Stärkung eines städtischen Flächenmanagements (kurz-/mittelfristiger Zwischenerwerb und langfristige Bodenbevorratung)

Basis Flächenpotenzialmonitoring: Formulieren von Interessen/Prioritäten, Klärung Zuständigkeiten und Finanzierung

Gezielter Ankauf künftiger Entwicklungsflächen

Legende

-  Handlungsfeld
-  Ziel
-  Empfehlung/ Leitplanke
-  Instrument/ Maßnahmen

Priorität

-  **Hoch** Zielgenauigkeit, hohe Dringlichkeit, geringer Implementierungsaufwand, kurzfristige Erfolge
-  **Mittel** Gute Zielgenauigkeit, großer Ressourceneinsatz, eher mittelfristiger Bedarf
-  **Gering** Hoher Aufwand, geringe Umsetzungschancen, Wirksamkeit, Erfolgsaussichten

Kriterien für die Vergabe städtischer Grundstücke prüfen/festlegen

Konzeptvergabe im MFH-Segment – An städtischen Zielen orientierte Vergabe

Vergaberichtlinie im Einfamilienhaussegment mit sozialen Kriterien

Unterstützung alternativer/gemeinschaftlicher Wohnformen

Pilotprojekte erproben / Beratung von Interessenten

Entwicklung des Marktes beobachten

Wohnungsmarktmonitoring etablieren - Ziele/Maßnahmen prüfen, anpassen

Dialog und Kommunikation verbessern

Verstetigung eines regelmäßigen Dialogs mit Akteuren und Bestandhaltern

Öffentlichkeitsarbeit / Kommunikation / Social Media

Handlungsfeld II:

Sicherung des bezahlbaren Wohnungsmarktsegmentes

Ziele/Grundsätze:

Die Stadt Schleswig hat das Ziel, eine angemessene Versorgung aller Einwohner*innen und vor allem der Haushalte mit Unterstützungsbedarf zu gewährleisten und zu sichern.

Die Stadt Schleswig hat das Ziel, Segregation zu vermeiden und soziostrukturell gemischte Quartiere zu erhalten und zu schaffen.

Die Stadt Schleswig hat das Ziel, das vorhandene bezahlbare Wohnungsangebot zu erhalten und den geförderten Wohnungsneubau zu stärken.

Handlungsempfehlungen und Maßnahmen:

Erhalt und Schaffung vielfältiger Quartiere

Der Erhalt und die Schaffung vielfältiger, alters- und soziostrukturell gemischter Quartiere sind eine Grundvoraussetzung für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Neben verschiedenen qualitativen Anforderungen ist vor allem die Bezahlbarkeit der zentrale Faktor für viele Wohnungssuchende.

Um die Wohnraumversorgung im unteren und mittleren Einkommenssegment zu sichern, kommt dem bezahlbaren (öffentlich geförderten) Wohnungsmarktsegment eine besondere Bedeutung zu.

Heute wie auch zukünftig wird der größte Teil der Nachfrage im Wohnungsbestand gedeckt werden. Aufgrund der bestehenden strukturellen Defizite sind sich Politik und Wohnungsmarktakteure allerdings darüber einig, dass es einer Stärkung des mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums im Neubau bedarf.

Zukünftig sollte noch stärker als bislang vor allem beim Neubau im Mehrfamilienhaussegment eine Mischung von freifinanzierten und geförderten Mietwohnungen und Eigentumswohnungen realisiert werden.

Vordringliche Handlungsbedarfe

Im bezahlbaren Segment ist die Situation – abgesehen von mittelgroßen Wohnungen – in allen Wohnungsgrößenklassen eng. Das Mismatch von Angebot und Nachfrage ist bei den eher kleineren Wohnungen (bis 60 m²) für Ein- und Zweipersonenhaushalte allerdings besonders groß.

Aufgrund der geringen Anzahl von barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnungen dürfte insbesondere auch das seniorengerechte Segment auf eine wachsende Nachfrage treffen. Daneben wird tendenziell auch die Zahl von Senior*innen mit einem niedrigen Einkommen bzw. die Zahl der Grundsicherungsempfänger*innen im Alter ansteigen. Daneben besteht Bedarf an preiswerten familiengerechten Wohnungen.

Fokus auf integrierte Lagen – Teilräumliche Prioritäten setzen

Wohnraum für unterstützungsbedürftige Haushalte im Allgemeinen und für Senioren*innen im Besonderen sollte an integrierten Standorten mit einer guten und zukunftsfähigen Grundversorgung (Nahversorgung, Ärzte, ÖPNV) und einem seniorengerechten Wohnumfeld entstehen.

Darüber hinaus sollte geprüft werden, ob einzelne städtische Teilräume vom Neubau öffentlich geförderter Wohnungen ausgenommen werden. Während in den gefragten Stadtbereichen geförderter Wohnraum zu einer Diversifizierung des Angebots und zur sozialen Durchmischung beiträgt, kann dieser in Stadtteilen, die bereits heute einen hohen Anteil unterstützungsbedürftiger Haushalte aufweisen, kontraproduktiv wirken und zu einer Verfestigung homogener Bewohnerstrukturen führen.

Ziel für geförderten Bestand formulieren

Schleswig verfügte im Betrachtungszeitraum über einen – in Relation zur Zahl der Haushalte im unteren Einkommenssegment – eher kleinen Bestand an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen. 2018 waren dies 402 Wohneinheiten, die knapp 5% des Wohnungsbestandes in Mehrfamilien-häusern entsprechen. Allerdings sind in den vergangenen Jahren bereits einige dieser Wohnungen aus der Bindung gefallen.

Der konkrete Bedarf in diesem Segment lässt sich seriös kaum abschätzen. So werden einerseits auch Transferleistungsempfänger auf dem freien Wohnungsmarkt mit angemessenem Wohnraum versorgt. Andererseits können mittel- und langfristig auch Haushalte mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen bewohnen, die nicht (mehr) darauf angewiesen sind bzw. die nicht (mehr) die aktuellen Angemessenheitskriterien erfüllen.

Letztendlich ist es eine wohnungspolitische Entscheidung, welcher Stellenwert dem mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnungsbestand und dem öffentlich geförderten Wohnungsneubau eingeräumt wird. Aktuell wird in Schleswig ein Anteil von 10% geförderter Wohnungen im Neubau gefordert. Mit den bislang absehbaren Projekten (vgl. Kapitel 6.4) wird das deutliche Abschmelzen (vgl. Kapitel 5.2) des gebundenen Bestandes nicht kompensiert werden können. Vor diesem Hintergrund sind zusätzliche Maßnahmen und vorgelagert konkrete Zielsetzungen erforderlich. Annäherungen an entsprechende Zielformulierungen könnten lauten:

- ▣ Die Anzahl der aktuell gebundenen Wohnungen soll langfristig stabil gehalten werden (ca. 400 gebundene Wohnungen).
- ▣ Der gebundene Wohnungsbestand soll einen festen Anteil vom (Miet-) Wohnungsbestand einnehmen (z. B. 5%)
- ▣ Der geförderte Wohnungsneubau soll einen substanziellen Anteil an der Neubautätigkeit im Geschosswohnungsbau einnehmen.

- ▣ Die öffentlich geförderten Wohnungsbestände sollen eine stärkere räumliche Mischung erfahren (z. B. Ausnahme einzelner Gebiete).

Aus gutachterlicher Sicht, sollte mindestens der Bestand auf dem aktuellen Niveau (2018) gehalten werden.

Hohe Bedeutung: Sicherung bezahlbaren Wohnens im Bestand

Der größte Teil des Bedarfes an bezahlbaren Wohnungen wird aktuell wie auch perspektivisch im Bestand – von der lokalen Wohnungswirtschaft – gedeckt. Aktuell stehen den rund 400 geförderten Wohnungen allein rund 2.850 transferleistungsbeziehende Haushalte gegenüber. Zusätzlich sind die Haushalte mit niedrigen Einkommen, die keine Leistungen beziehen, zu berücksichtigen. Das bedeutet, unabhängig von der Förderung und dem Neubaugeschehen wird der größte Teil der Haushalte im freifinanzierten Mietwohnungssegment, etwa durch die Tragung der Kosten der Unterkunft, versorgt. Gerade langfristige Bestandshalter mit einem moderaten Mietenniveau und Mietpolitik sind in diesem Bereich ein wichtiger Partner der Stadt. Das öffentlich geförderte Segment stellt eine sinnvolle Ergänzung der Subjektförderung und vor allem auch ein räumliches Steuerungsinstrument der Wohnraumbelegung dar.

Verlängerung/Sicherung von Bindungen im Bestand

Vor diesem Hintergrund kommt der Sicherung des bezahlbaren Segmentes eine besondere Bedeutung zu. Eine Möglichkeit, diese Ziele zu erreichen, ist der Erhalt von Bindungen innerhalb des Wohnungsbestandes. Die Teilnehmenden des Arbeitskreises waren sich ob der Bedeutung des bezahlbaren Wohnens im Bestand einig.

Möglichkeiten dafür sind beispielsweise die Verlängerung von Bindungen, etwa im Zuge einer Modernisierungsförderung oder durch den Erwerb von Zweckbindungen:

- ❑ **Modernisierungsförderung:** Die Förderung erfolgt durch Darlehen (2.000 Euro pro m² zu schaffender Wohnfläche bei Sanierung, 1.000 Euro pro m² zu schaffender Wohnfläche bei Modernisierung bzw. 500 Euro pro m² zu schaffender Wohnfläche bei Teilmodernisierung) und Zuschüsse (300 Euro pro m² zu schaffender Wohnfläche bei Sanierung, 225 Euro pro m² zu schaffender Wohnfläche bei Modernisierung bzw. 150 Euro pro m² zu schaffender Wohnfläche bei Teilmodernisierung). Die Dauer der Zweckbindung liegt bei 25 Jahre bei Sanierung, 15 Jahre bei Modernisierung bzw. 10 Jahre bei Teilmodernisierung (IB.SH).
- ❑ **Erwerb von Zweckbindungen:** Der Investor stellt vorhandenen, aber ungebundenen Wohnraum für einen bestimmten Zeitraum (i. d. R. 10 Jahre) für die Vermietung an Berechtigte zur jeweiligen Fördermiete zur Verfügung. Als Gegenleistung für den möglichen Mietverzicht erhält der Investor für die Dauer der Zweckbindung ein zinsvergünstigtes Förderdarlehen zur freien Verwendung (IB.SH).



Hohe Priorität



Kurz- bis langfristig

Dialog mit der Wohnungswirtschaft zur Prolongation von Bindungen

Die Verlängerung von Bindungen erfolgt in jedem Fall freiwillig. Die IB.SH bietet daher Anreize, die von der Wohnungswirtschaft in der Regel auch als attraktiv beurteilt werden. Ganz unabhängig vom Einsatz von Darlehen und Zuschüssen sollte die Stadt Schleswig einen Dialogprozess mit den lokalen Genossenschaften und Wohnungsunternehmen initiieren, um die Möglichkeiten zur Verlängerung von Bindungen zu erörtern.



Hohe Priorität



Kurzfristig



Aufbau eines kommunalen Wohnungsbestandes?

Gute Handlungs- und Steuerungsmöglichkeiten bei der Versorgung von unterstützungsbedürftigen Haushalten bietet ein stadteigener Bestand bzw. ein kommunales Wohnungsunternehmen. Der Aufbau eines kommunalen Bestandes wurde im Rahmen der Arbeitskreissitzungen zumindest andiskutiert.

Die Besonderheit kommunaler Wohnungsunternehmen im Vergleich zu anderen Wohnungsbestandhaltern ist die enge Bindung an die Stadt und die Übernahme von Aufgaben, die vielfach deutlich über die Wohnraumversorgung hinausgehend. Neben der wirtschaftlichen Komponente übernehmen städtische Wohnungsunternehmen Aufgaben in den Bereichen Städtebau, Soziales, Ökologie, Kultur, Sport und fördern so die Lebensqualität in den Quartieren und der Stadt insgesamt. Darüber hinaus können diese Bestände aufgrund einer moderaten Mietpolitik eine preisdämpfende Wirkung auf den Markt haben. Vielfach sind sie Vorreiter bei der Gebäudesanierung und der Anpassung der Bestände an den demografischen Wandel und engagieren sich für die soziale, demografische und kulturelle Integration in den Quartieren.

Angesichts der Mietdynamik und sinkenden Zahlen zweckgebundener Wohnungen erleben die kommunalen Wohnungsunternehmen – nach dem etwa seit der Jahrtausendwende eine Privatisierungswelle zu beobachten war – eine Renaissance als Steuerungsinstrument im Wohnungsbau und bei der Sicherung der städtischen Daseinsvorsorge.

Als ein Ansatz wurde vorgeschlagen die SGEG (Schleswiger Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH), deren Gesellschafter die Stadt Schleswig und die GEWOBA Nord sind, nach Abschluss der Entwicklung der Freiheit als Wohnungsgesellschaft fortzuführen. Im Rahmen des Arbeitskreises konnte dieses Thema nicht mit der GEWOBA diskutiert werden. Die Möglichkeit sollte bilateral zumindest andiskutiert werden.

7 Handlungsempfehlungen und Maßnahmen

Die Gründung bzw. Fortführung als kommunales Wohnungsunternehmen ist dann sinnvoll, wenn es gelingt einen wirtschaftlich tragfähigen Bestand zu schaffen, der auch in größerem Umfang soziale und wohnungspolitische Aufgaben übernehmen kann. Grundsätzlich dürfte dies mit erheblichem finanziellen Aufwand verbunden sein. Welche ggf. attraktiven Möglichkeiten sich in dieser speziellen Gesellschafterkonstellation ergeben können, ist aktuell nicht absehbar.



Mittlere Priorität



Unbestimmt

Sicherung der Wohnraumversorgung für Haushalte mit besonderen Zugangsschwierigkeiten

Neben der Sicherung von Wohnraum für Haushalte im unteren Einkommenssegment spielt auch die Sicherung der Wohnraumversorgung für Haushalte mit besonderen Marktzugangsschwierigkeiten bzw. von Haushalten, die von Wohnungslosigkeit bedroht oder betroffen sind eine zentrale Rolle. Dies können Haushalte mit schweren wirtschaftlichen, gesundheitlichen oder sozialen Problemen sein.

„Schleswiger Modell“ – Housing first: Projekt Ansgarweg

Am Ansgarweg in Schleswig gibt es bereits eine Unterkunft für Menschen, die von Obdachlosigkeit betroffen sind. Die angestrebte möglichst kurzfristige Integration in regulären Wohnraum ist jedoch häufig nicht ohne Probleme möglich. Vielfach ist eine Unterbringung von sechs und mehr Monaten erforderlich. Vor diesem Hintergrund wurde ein sogenanntes „Schleswiger Modell“ zur Umsetzung des Projektes „Housing first“ erarbeitet. Damit soll wohnungslosen Menschen der Zugang in den regulären Wohnungsmarkt erleichtert und das Risiko einer erneuten Obdachlosigkeit verringert werden.

Das neue Konzept für den Standort Ansgarweg sieht einen ergänzenden Neubau vor. Insgesamt stehen dann bis zu 18 Wohneinheiten zur Verfügung. Etwa ein Drittel der Wohnungen ist dann für eine eher kurzfristige Unterbringung zur Vermeidung der Obdachlosigkeit gedacht. Da eine kurzfristige Integration in den freien Wohnungsmarkt häufig nicht gelingt, stehen zwei Drittel der Wohnungen für eine reguläres Mietverhältnis mit mittelfristiger Perspektive zur Verfügung. Angestrebt ist jedoch, dass die Haushalte wieder eine Wohnung auf dem freien Wohnungsmarkt finden.



Hohe Priorität



Kurzfristig

Städtische Ziele bei kommunalen Grundstücken absichern

Im Wohnungsneubau gibt es unterschiedliche Anknüpfungspunkte für die Realisierung geförderten Wohnraums. Diese sind in erster Linie von den Eigentumsverhältnissen abhängig.

Flächen, die sich in der Hand der Stadt Schleswig befinden, bieten in besonderem Maße die Möglichkeit, die wohnungspolitischen Ziele zu verwirklichen. Vor diesem Hintergrund sollten die Vergabeverfahren so gestaltet werden, dass Investoren berücksichtigt werden, deren Konzept am stärksten dazu beitragen, die städtischen Ziele zu erreichen.

Konzeptvergabe im Mehrfamilienhaussegment

Die Vergabe städtischer Grundstücke sollte demnach (zunächst) höchstpreisunabhängig nach der Qualität des Konzeptes erfolgen. Berücksichtigt werden kann dabei ein höherer Anteil bezahlbarer Wohnungen (z. B. 30%), ein Anteil barrierefreier bzw. rollstuhlgerechter Wohnungen oder spezielle Zielgruppen.



Hohe Priorität



Kurzfristig

Beteiligung von Planungsbegünstigten

Bei Neubauprojekten – vor allem privater Akteure – werden die wohnbaulichen Vorhaben im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. durch Satzung ermöglicht. Mit der Schaffung von Baurecht durch die Stadt Schleswig ist in der Regel eine Wertsteigerung der Grundstücke verbunden. Mit Blick auf das Ziel, einer sozialgerechten Baulandentwicklung, sollten Planungsbegünstigte auch angemessen an den Entwicklungs- und Folgekosten von Neubauprojekten bzw. an der Erreichung wohnungspolitischer Ziele beteiligt werden.

Bauleitplanung und städtebauliche Verträge

Sowohl bei städtischen als auch bei privaten Flächen kommen als Umsetzungsinstrument städtebauliche Verträge (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) infrage. Bei der Neuauflistung oder Änderung von Planrecht, das die Schaffung zusätzlicher Wohnungen ermöglicht, kann im Rahmen gewisser Angemessenheitskriterien beispielsweise ein Anteil geförderter Wohnungen oder die Tragung anderer „Lasten“ vereinbart werden (finanzielle Beteiligung des Planungsbegünstigten durch Abschöpfung von Teilen der Bodenwertsteigerung). Grundsätzlich können im Rahmen der Bauleitplanung auch spezifische Flächen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau bzw. für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 und 8 BauGB) festgesetzt werden. Allerdings werden damit im Wesentlichen nur die (städte-)baulichen, wohnraumbezogenen Voraussetzungen geschaffen.

Eine Sonderform des städtebaulichen Vertrages und eines Bebauungsplanes ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan (§ 12 BauGB). Dieser bezieht sich auf ein konkretes Bauvorhaben. Die Fläche befindet sich in der Verfügungsgewalt des potenziellen Investors. Gegenüber einem regulären Bebauungsplan wird ein Vertragsverhältnis zwischen Vorhaben-

träger und Kommune begründet. Aufgrund des einvernehmlichen Vertragsverhältnisses sind Eingriffe in das Bau- und Eigentumsrecht möglich. Im Rahmen des zu schließenden Durchführungsvertrages können auch Vereinbarungen zur Wohnraumversorgung spezifischer Zielgruppen getroffen werden. Die vertraglichen und planerischen Regelungen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans lassen so beispielsweise Quotierungen zu mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum zu. Dabei ist die Schaffung und der Erhalt sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen (§ 1 Abs. 6 BauGB) und die Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen zu beachten.

 Hohe Priorität

 Kurzfristig

Erhöhung der Quote für geförderten Wohnraum im Neubau

In Schleswig gilt im Wohnungsneubau segmentunabhängig eine Quote von 10% öffentlich geförderter Wohnungen. Eine Quotenregelung ist keine Erweiterung des wohnungspolitischen Werkzeugkastens. Vielmehr ist es ein Signal der Wohnungspolitik mehr Wohnraum in diesem Segment schaffen zu wollen. Eine verbindliche Quote ist daher ein Mittel mehr Transparenz für alle Beteiligten zu schaffen und gleichzeitig ein klarer Handlungsauftrag an die Verwaltung. Auch ohne eine Quote kann geförderter Wohnraum in gleichem Umfang geschaffen werden, sie trägt lediglich dazu bei, „Fall-zu-Fall-Entscheidungen“ zu vermeiden.

Aufgrund des hohen Anteils von Haushalten mit niedrigen und mittleren Einkommen und des Abschmelzprozesses an geförderten Wohnungen sowie des in Relation dazu geringen Umfang an zusätzlichen geförderten Wohnungen im Neubau (vgl. Kapitel 6.4), wird empfohlen, einen höheren Anteil geförderter Wohnungen anzustreben und die Quote auf 20 % zu erhöhen. Teilräumliche Ausnahmen können dabei berücksichtigt werden.

 Hohe Priorität

 Kurzfristig

Richtlinie zur Beteiligung von Planungsbegünstigten

Über die Vereinbarung von Verpflichtungen der Investoren mit städtebaulichen Verträgen hinaus setzen Städte und Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten in den letzten Jahren stärker auf Baulandmodelle und Richtlinien, die einen klareren Rahmen setzen. So werden etwa wohnungspolitische Ziele formuliert und rechtliche, planerische und vertragliche Vorgehensweisen sowie die finanziellen Folgewirkungen der Baulandentwicklung aufgezeigt. Dies bietet eine hohe Transparenz, und Planungssicherheit sowie eine verlässliche, bindende einheitliche Handlungsgrundlage für Politik und Verwaltung.

Die Umsetzung erfolgt mithilfe eines städtebaulichen Vertrages. Zu den potenziellen Feldern der Kostentragung können interne und externe Planungskosten, Kompensationsmaßnahmen, zusätzliche soziale Infrastruktur (z. B. Kita, Schule) und nicht zuletzt mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum gehören. Die „Abschöpfung“ erfolgt im Rahmen gewisser Angemessenheitskriterien in einer in der Regel maximalen Höhe von zwei Dritteln der Bodenwertsteigerung. Das bedeutet, es werden Anfangs- und Endwert sowie die wirtschaftliche Belastung des Begünstigten ermittelt. Dieser Ansatz wird im Rahmen komplexer Baulandmodelle genutzt, aber auch die bereits bestehenden Quotenregelung liegen diese Überlegungen zugrunde.

 **Hohe Priorität**

 **Mittelfristig**

Mittelbare Belegung prüfen

Vor dem Hintergrund hoher Investitionskosten kann auch das Modell der mittelbaren Belegung von Interesse sein. Die Wohnraumfördermittel werden für die neuerrichteten Wohnungen bezogen, jedoch werden die Mietpreis- und Belegungsbindungen auf andere Bestände übertragen. Der Bindungsaustausch kann insbesondere für die größeren Bestandhalter vor Ort von Interesse sein. Wesentlich sind aus gutachtlicher Sicht die langfristige Sicherung der Bindungen, der Tausch mindestens im Verhältnis eins zu zwei sowie die Verfügbarkeit und Gleichwertigkeit der Ersatzwohnungen.

 **Mittlere Priorität**

 **Unbestimmt**

Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Schleswig



WIKINGERSTADT
SCHLESWIG



ALP
Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung



Sicherung des bezahlbaren Wohnungsmarktsegmentes

-  Die Stadt Schleswig hat das Ziel, eine angemessene Versorgung aller Einwohner*innen und vor allem der Haushalte mit Unterstützungsbedarf zu gewährleisten und zu sichern.
-  Die Stadt Schleswig hat das Ziel, Segregation zu vermeiden und soziostrukturell gemischte Quartiere zu erhalten und zu schaffen.
-  Die Stadt Schleswig hat das Ziel, das vorhandene bezahlbare Wohnungsangebot zu erhalten und den geförderten Wohnungsneubau zu stärken.

 Vielfältige Quartiere – Erhalt, Schaffung, Planung alters- und soziostrukturell durchmischter Quartiere mit einem Mix aus Eigentum, freifinanzierten und geförderten Mietwohnungen

 Besondere Handlungsbedarfe bei kleinen und mittelgroßen Wohnungen (bis 60 m²), bei barrierefreien/seniorengerechten Wohnungen sowie größeren familiengerechten Wohnungen

 Realisierung geförderten Wohnraums in integrierte Lagen mit gut ausgestattetem Wohnumfeld, ggf. belastete Quartiere ausnehmen – Räumliche Prioritäten setzen

 Ziel für geförderten Bestand formulieren:
(Min. Erhalt Bestand 2018; ca. 5% des MFH-Bestandes, 400 Bindungen)

 Hohe Priorität: Sicherung bezahlbaren Wohnens im Bestand

 Verlängerung auslaufender Bindungen, z. B. Modernisierungsförderung, Erwerb von Zweckbindungen

 Dialog mit Wohnungswirtschaft zur Prolongation von Bindungen

 Aufbau kommunaler Wohnungsbestand
SGEG als künftige Wohnungsgesellschaft fortführen?

 Sicherung der Wohnraumversorgung von Haushalten mit besonderen Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt

 „Schleswiger Modell“ - Housing first: Projekt Ansgarweg zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit

Legende

-  Handlungsfeld
-  Ziel
-  Empfehlung/ Leitplanke
-  Instrument/ Maßnahmen

Priorität

-  **Hoch** Zielgenauigkeit, hohe Dringlichkeit, geringer Implementierungsaufwand, kurzfristige Erfolge
-  **Mittel** Gute Zielgenauigkeit, großer Ressourceneinsatz, eher mittelfristiger Bedarf
-  **Gering** Hoher Aufwand, geringe Umsetzungschancen, Wirksamkeit, Erfolgsaussichten

 Städtische Ziele bei städtischen Grundstücken sichern

 Konzeptvergabe im MFH-Segment: höchstpreisunabhängige, an städtischen Zielen orientierte Vergabe, z. B. Zielgruppen, geförderter Wohnraum, barrierefreier Wohnraum 

 Investierende werden bei der Erreichung wohnungspolitischer Ziele und (Folge-)Kosten der Wohnbaulandentwicklung angemessen beteiligt

 Bauleitplanung, städtebauliche Verträge – Quote für geförderten Wohnraum erhöhen 

 Quote für geförderten Wohnraum erhöhen 

 Richtlinie zur Beteiligung Planungsbegünstigter (Teilabschöpfung planungsbedingter Bodenwertsteigerungen zur Deckung von Folgekosten (z. B. geförderter Wohnraum, soziale Infrastruktur) 

 Mittelbare Belegung prüfen 

Handlungsfeld III:

Innen- und Bestandsentwicklung fördern

Ziele/Grundsätze:

Die Stadt Schleswig hat das Ziel, starke und vielfältige Quartiere zu erhalten und die gewachsenen Strukturen zukunftsfähig weiterzuentwickeln.

Die Stadt Schleswig hat das Ziel, den Wohnungsbestand an die aktuelle und zukünftige Nachfrage sowie an Bedürfnisse des Wohnungsmarktes sozialverträglich anzupassen.

Die Stadt Schleswig hat das Ziel, attraktive, sozialdurchmischte Quartiere für alle Generationen zu schaffen und zu erhalten.

Handlungsempfehlungen und Maßnahmen:

Kernstadt-, Innen- und Bestandsentwicklung stärken

Der zentrale Faktor und das limitierende Element bei der Entwicklung zusätzlichen Wohnraums sind die Eignung und die Verfügbarkeit von Flächenpotenzialen. Die Stadt Schleswig beabsichtigt, dabei zukünftig eine aktivere Rolle einzunehmen. Gleichzeitig ist es die Aufgabe der Stadt- und der Regionalplanung, regulierend zu wirken und den Neubau im Wesentlichen auf Standorte mit einer guten infrastrukturellen Ausstattung und verkehrlichen Anbindung zu konzentrieren. Die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen unterliegt nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung. Darüber hinaus ist nach § 1 Abs. 5 BauGB die zukünftige städtebauliche Entwicklung vorrangig im Innenbereich zu betreiben, um dem Aspekt der Nachhaltigkeit Rechnung zu tragen. Nicht nur aufgrund des Grundsatzes zur Flächensparsamkeit und zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft sollte die Innenentwicklung Priorität bei der Siedlungs- und Wohnungsmarktentwicklung einnehmen.

So trägt die Nutzung von Baulücken und Nachverdichtungspotenzialen zur Schonung kommunaler Ressourcen und zur Auslastung bestehender Infrastrukturen bei. Die Innenentwicklung kann zur Stärkung und Förderung der Wohnfunktion beitragen. Die Lenkung der Nachfrage in die bestehenden Strukturen ist von hoher Bedeutung für die teilträumliche Stabilität der Wohnungsmärkte. Zudem ist die Stärkung eines lebendigen, attraktiven Stadtkerns wichtig für die Identifikation der Bewohner*innen mit ihrer Stadt.

Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes und Diversifizierung

Die zunehmende Ausdifferenzierung der Nachfrage erfordert eine Anpassung des Wohnungsangebots. Konkret sollte der Wohnungsbestand an die sich verändernden Nachfragepräferenzen angepasst werden. Verstärkt sind Maßnahmen im Bestand durchzuführen, da der Neubau von Wohnungen alleine die notwendige Diversifizierung des Angebots nicht erreichen kann. Die vorhandenen Wohnungsbestände sind entsprechend den aktuellen Wohnwünschen anzupassen. Darüber hinaus muss es darum gehen, die bestehenden Wohnquartiere insgesamt nachhaltig und qualitativ weiterzuentwickeln. Das bedeutet, ein möglichst breites Spektrum an Wohnangeboten zu ermöglichen, um verschiedene Zielgruppen anzusprechen und damit lebendige – auch alters- und soziostrukturell durchmischte und durch verschiedene Haushaltsformen geprägte – Quartiere zu schaffen.

Modernisierung vs. Bezahlbarkeit

Die Forderung nach umfassenden Modernisierungen ist vor dem Hintergrund der Zielsetzung, preisgünstigen Wohnraum zu erhalten, nicht unproblematisch. Deshalb sind zwei Aspekte entscheidend: Zum einen muss eine grundsätzlich ausreichende Versorgung mit Wohnraum für alle

Bevölkerungsschichten gesichert werden. Dementsprechend wichtig ist die Umsetzung eines ausreichenden Neubaus. Zweitens sollte in Quartieren, die aufgewertet werden, eine Doppelstrategie verfolgt werden. Flankierend zu den Aufwertungsmaßnahmen (Wohnumfeld, Verbesserung der Infrastruktur etc.) sollte gleichzeitig preisgünstiger Wohnraum ggf. auch an Alternativstandorten gesichert werden. Die Eigentümer*innen sanierungs- und modernisierungsbedürftiger Wohnungsbestände müssen jeweils in Abhängigkeit vom baulichen Zustand des Gebäudes und den entstehenden Kosten und den gegenüberstehenden Einnahmen (Mieteinnahmen) entscheiden, inwiefern eine Modernisierung des Bestandes sinnvoll und wirtschaftlich ist. Dies betrifft nicht nur die Beseitigung vordringlicher baulicher Mängel, sondern auch die energetische Sanierung, eine mögliche altersgerechte Anpassung, eine Verbesserung des Ausstattungsstandards sowie mögliche Grundrissveränderungen.

Ankauf von sanierungsbedürftigen Bestandsobjekten

Im Rahmen des begleitenden Arbeitskreises wurde vorgeschlagen, dass sich die Stadt Schleswig in Bestandsquartieren direkt engagieren könnte und sanierungsbedürftige Bestandsobjekte erwirbt und modernisiert. Grundsätzlich bietet dies eine Möglichkeit, um in Quartieren mit Investitionsrückstand Impulse für die Bestandsaufwertung auch durch andere Eigentümer zu setzen. Insgesamt wird dafür plädiert für eine Aufwertungsstrategie entsprechende Rahmenbedingungen zu schaffen und Investitionsanreize (z. B. Aufzeigen von Fördermöglichkeiten) zu setzen. Darüber hinaus ist der punktuelle Erwerb von Bestandsobjekten sinnvoll, wenn dieser eingebettet in eine Gesamtstrategie für ein städtisches Flächenmanagement (vgl. Handlungsfeld I) bzw. in Verbindung mit dem Aufbau eines Wohnungsbestandes (vgl. Handlungsfeld II) erfolgt.

 Geringe Priorität

 Unbestimmt

Impuls im öffentlichen Raum und im Wohnumfeld setzen

Die Umsetzung von Bestandsmaßnahmen liegt im Verantwortungsbereich der Eigentümer. Die Stadt selbst hat bei der Modernisierungstätigkeit nur geringen Einfluss. Impulse können durch Maßnahmen im öffentlichen Raum durch die Aufwertung des Wohnumfeldes, die Stärkung der Infrastruktur (z.B. Gemeinschaftseinrichtungen) und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität sowie die Quartiersarbeit oder durch die Förderung von Maßnahmen und durch Beratungsangebote gegeben werden. Darüber hinaus kann die Stadt Schleswig die Rahmenbedingungen für eine aktive Innenentwicklung verbessern (z. B. durch Nachverdichtungsmaßnahmen siehe unten) und gezielte Entwicklungsimpulse setzen.

Schnittstellen mit anderen Projekten und Konzepten beachten

Aufgrund der Komplexität und der vielfältigen Facetten des Themas Quartiersentwicklung ist es wichtig und förderlich die Schnittstellen zwischen den unterschiedlichen Konzepten die städtische Entwicklung betreffend sowie zwischen den unterschiedlichen Fachbereichen und -planungen zu berücksichtigen.-

Quartiersbezogene Konzepte und Quartiersmanagement

Ferner sollte geprüft werden, ob für einzelne Stadtbereiche separate integrierte quartiersbezogene Konzepte erarbeitet werden können bzw. sollten. Diese bieten die Möglichkeit spezifischer ortsangepasster Handlungsansätze. In Frage kommen vor allem Teilräume mit hohem Sanierungsbedarf im Bestand, Aufwertungspotenzial im Wohnumfeld und einer eher homogenen Sozialstruktur. Die Umsetzung von Maßnahmen könnte in Verbindung mit einem Quartiersmanagement erfolgen.

 Hohe Priorität

 Unbestimmt

(Barrierearme) Anpassung des Wohnungsbestandes

Darüber hinaus gibt es diverse Förderprogramme zur Weiterentwicklung bestehenden Wohnraums. Sowohl für die großen Bestandshalter als auch für die privaten Kleinvermieter sowie die selbstnutzenden Eigentümer stehen zur Qualifizierung ihrer Wohnungsbestände Fördermöglichkeiten durch die IB.SH zur Verfügung. Neben der Modernisierungsförderung ist insbesondere das Programm „Altersgerecht Umbauen“ zu nennen. Das Programm unterstützt den Abbau von Barrieren in bestehenden Wohngebäuden durch zinsgünstige Darlehen – unabhängig vom Alter und jeglicher Einschränkung der Nutzer. So kommt das Programm sowohl älteren Menschen, Menschen mit Behinderung oder in ihrer Mobilität eingeschränkten Personen sowie Familien mit Kindern zugute.

Informations- und Beratungsangebote

Ein Ansatz ist, Bestandshalter und Wohnungseigentümer zu beraten und über Fördermöglichkeiten zu informieren. Darüber hinaus haben sich Maßnahmen auf Ebene der Quartiere als sehr effektiv erwiesen (z. B. Stadtteilzentren, Sanierungsgebiet). Dies könnte etwa im Rahmen von Quartierskonzepten und der energetischen Quartierssanierung weiter gestärkt werden.

 **Mittlere Priorität**

 **Unbestimmt**

Nachverdichtung von Bestandsquartieren

Über die Mobilisierung von Bestandspotenzialen hinaus ist die Nachverdichtung in gewachsenen Strukturen ein wichtiges Themenfeld. Die Potenziale sind vielfältig. Neben klassischen Baulücken oder der Verdichtung untergenutzter Flächen, kann dazu auch die Aufstockung von Gebäuden sowie der Ersatzneubau gehören.

Innenentwicklungskonzept prüfen

Um eine gezielte Innenentwicklung zu forcieren müssen seitens der Stadt Schleswig zunächst die entsprechenden Grundlagen geschaffen werden. Zunächst bedarf es einer Übersicht über bestehende Nachverdichtungspotenziale im Rahmen eines Katasters/ Monitorings (z. B. Baulücken, un-/ untergenutzte Flächen). Auch die Fragen, wo ggf. eine Aufstockung sinnvoll und städtebaulich verträglich ist sowie freie Flächen zwischen Gebäuden genutzt werden könnten, sind als erste Schritte zu klären. Darüber hinaus können auch Immobilien aufgenommen werden, die sich in einem schlechten baulichen Zustand befinden, die abgängig sind bzw. die Nutzung entfallen ist. Der Aufbau eines Katasters kann in einem gemeinsamen Schritt mit der Erstellung eines Monitorings zu den Wohnbauflächenpotenzialen (vgl. Handlungsfeld I) erfolgen.

In einer zweiten Stufe kann die Identifikation durch qualitative Daten (Zustand des Gebäudes, Bebaubarkeit des Grundstückes, Restriktionen etc.) vertieft werden. Ergänzend dazu ist auch eine Vision der künftigen Entwicklung wünschenswert, die das Kataster zu einem Innenentwicklungs-/ Verdichtungskonzept erweitert. Gleichzeitig müssen die rechtlichen Rahmenbedingungen geprüft und ggf. B-Pläne für entsprechende Vorhaben aufgestellt/angepasst werden. Diese Maßnahmen erfordern einen nicht unerheblichen Personaleinsatz der Stadt Schleswig.

 **Mittlere Priorität**

 **Unbestimmt**

Ersatzneubau ggf. in höherer Dichte ermöglichen

Neben klassischen Baulücken oder der Verdichtung untergenutzter Flächen, kann dazu auch der Ersatzneubau gehören. Dabei sind im Wesentlichen zwei Dinge zu berücksichtigen. Zum einen haben viele ältere Gebäudebestände eine hohe Bedeutung aufgrund eines moderaten Mietenniveaus. Auf der anderen Seite entsprechen einige Bestände nicht

mehr den qualitativen Anforderungen (Deckenhöhen, Grundrisszuschnitt, Lärmschutz, Energetik). Zum Teil weisen diese Bestände auch hohe Instandsetzungsbedarfe auf und verursachen hohe Kosten. Eine nachhaltige Sanierung erreicht vielfach Neubaukosten, kann aber nur schwer Neubaustandards herstellen. Daher sind auch der Rückbau insbesondere von Mehrfamilienhäusern und ein Neubau in höherer Dichte und hoher Qualität denkbar. Vor allem wenn eine Sanierung keine wirtschaftlich vertretbare Alternative darstellt, sollte ein Ersatzneubau ermöglicht werden. Darüber hinaus können diese Projekte Entwicklungsimpulse für vergleichsweise homogen strukturierte Quartiere setzen. Der Ersatzneubau ist eine gute Möglichkeit, die bauliche Dichte ohne die Inanspruchnahme bisher nicht zu Wohnzwecken genutzter Flächen zu erhöhen.



Hohe Priorität



Kurz- bis mittelfristig

Unterstützung des Generationenwechsels / Stärkung seniorengerechtes Wohnungsmarktsegment

Die Zahl der Senioren in Schleswig steigt. In einigen älteren Einfamilienhausquartieren vollzieht sich bereits aktuell ein Generationenwechsel. Ein Teil der Haushalte wird mit baulichen Anpassungen die Immobilien langfristig weiter nutzen. Andere bevorzugen den Umzug in eine altersgerechte Wohnung. Die Unterstützung des Generationenwechsels ist sinnvoll, da der freiwerdende Einfamilienhausbestand einen Beitrag dazu leisten kann, die aktuell vergleichsweise hohe Nachfrage im Einfamilienhaussegment zu decken und zumindest teilweise auf die Neuausweisung von Flächen zu verzichten. Unabhängig davon besteht für Senioren im Allgemeinen erheblicher Bedarf an adäquatem Wohnraum in Schleswig. Dieser Bedarf dürfte in den kommenden Jahren noch weiter zunehmen.



Schaffung altersgerechter Angebote

Die Voraussetzung für eine Forcierung des Generationenwechsels und für die Stärkung des seniorengerechten Wohnungsangebotes im Allgemeinen ist der Neubau von barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnungsangeboten. So muss für umzugswillige ältere Haushalte ein an ihre Wohnbedürfnisse angepasstes Angebot geschaffen werden. Da Seniorenhaushalte häufig an ihr bestehendes Wohnumfeld gebunden sind, sollten auch Angebote dezentral in die Quartiere integriert werden. Gefragt sind ferner gut ausgestattete Miet- und Eigentumswohnungen in integrierten innerstädtischen Lagen. Gesucht werden häufig Wohnungen die barrierearm bzw. barrierefrei gestaltet sind und über 2 bis 2,5 Zimmer verfügen. Darüber hinaus wird die Bezahlbarkeit von Wohnraum ein zunehmend wichtiger Faktor für Senioren. Nachholbedarf besteht in Schleswig weiterhin an Wohnungsangeboten, die sich explizit an Senioren richten (z. B. Betreutes Wohnen, Service-Wohnen) und neben einem Hausnotrufknopf auch optionale bedarfsorientierte Service-Leistungen anbieten (z. B. ambulante Pflege, Wäscheservice, Einkaufshilfe) anbieten.

Weiterhin muss auch das Wohnumfeld derart gestaltet werden, dass es generationsübergreifende Nutzungen ermöglicht. Bauliche Maßnahmen beziehen sich in erster Linie auf den Abbau von Barrieren. Hiervon profitieren unterschiedliche Bevölkerungsgruppen; insbesondere Senioren, Menschen mit Behinderung und Familien. Zudem sollten die Quartiere in ihrer integrativen Funktion gestärkt werden. Hierzu sollte die Förderung von Gemeinschaftseinrichtungen und die Durchführung von Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität in Erwägung gezogen werden (beispielsweise mehr Bänke). Darüber hinaus sollten Vereine und Institutionen im Quartier unterstützt und in die Quartiersplanungen einbezogen werden.



Hohe Priorität



Kurz- bis langfristig

Information und Beratung bei Wohnungssuche und Umzug

Die Erfahrung zeigt, dass viele ältere Menschen nicht ausreichend über barrierearme/-freie Wohnmöglichkeiten informiert sind. Beratung, Information und Öffentlichkeitsarbeit sind daher ein wichtiges Aktionsfeld, um die Entwicklung eines bedarfsgerechten Wohnangebots anzustoßen und zu fördern. Neben der Information über die Umsetzungsoptionen von Neubauprojekten sollte über die Möglichkeiten des selbstständigen Wohnens in der eigenen Häuslichkeit informiert werden.

Über die Wohnungssuche hinaus haben ältere Personen häufig Schwierigkeiten einen Umzug zu bewältigen und verbleiben deshalb in einer für ihre Bedürfnisse ungeeigneten Wohnung. Abhilfe könnte ein Umzugsmanagement schaffen. Neben einer kostenfreien Beratung zur Planung und Organisation des Umzugs könnten in Kooperation mit privaten Partnern kostenpflichtige Hilfen angeboten werden. Sofern die finanziellen Möglichkeiten des Haushalts begrenzt sind, könnten auch Zuschüsse für die Realisierung des Umzugs gezahlt werden.

 **Geringe Priorität**

 **Unbestimmt**

Stärkung komplementärer Angebotsstrukturen

Wie Analyse und Prognose zeigen, wird der Anteil der Senioren und vor allem der Hochbetagten weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es wichtig, dass neben altersgerechten Wohnalternativen eine komplementäre Beratungs-, Betreuungs- und Pflegeinfrastruktur aufgebaut wird. Wichtige Bausteine können beispielsweise Tagespflegeeinrichtungen oder Kümmerer sein. Die Aufgabe eines Kümmerers könnte die Vernetzung und Stärkung innerhalb der Nachbarschaften und die Unterstützung von älteren Menschen beinhalten.

Ein Kümmerer könnte angedockt an ein Quartiersmanagement, in Verbindung mit der Tätigkeit eines sozialen Trägers als auch im Verantwortungsbereich der Stadt Schleswig installiert werden.

 **Hohe Priorität**

 **Kurz- bis langfristig**

Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Schleswig



WIKINGERSTADT
SCHLESWIG



Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung



Innen- und Bestandsentwicklung fördern



Die Stadt Schleswig hat das Ziel, starke und vielfältige Quartiere zu erhalten und die gewachsenen Strukturen zukunftsfähig weiterzuentwickeln.



Die Stadt Schleswig hat das Ziel, den Wohnungsbestand an die aktuelle und zukünftige Nachfrage sowie an Bedürfnisse des Wohnungsmarktes sozialverträglich anzupassen.



Die Stadt Schleswig hat das Ziel, attraktive, sozialdurchmischte Quartiere für alle Generationen zu schaffen und zu erhalten.

Legende



Handlungsfeld



Ziel



Empfehlung/ Leitplanke



Instrument/ Maßnahmen

Priorität



Hoch

Zielgenauigkeit, hohe Dringlichkeit, geringer Implementierungsaufwand, kurzfristige Erfolge



Mittel

Gute Zielgenauigkeit, großer Ressourceneinsatz, eher mittelfristiger Bedarf



Gering

Hoher Aufwand, geringe Umsetzungschancen, Wirksamkeit, Erfolgsaussichten



Kernstadt-, Innen- und Bestandsentwicklung stärken
(Nachhaltigkeit, Flächensparsamkeit, Stabilisierung/Stärkung von Quartieren)



Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes und Diversifizierung
(Anpassung an veränderte Bedarfe, breites Spektrum an Angeboten)



Hohe Bedeutung der Bestandsquartiere für die Wohnraumversorgung
(Modernisierung vs. Bezahlbarkeit)



Ankauf von Bestandsobjekten mit Sanierungsbedarf



Impulse im öffentlichen Raum - (Barrierearme) Gestaltung des Wohnumfeldes, Stärkung der Infrastruktur (z. B. Gemeinschaftseinrichtungen) und der Aufenthaltsqualität



Schnittstellen mit anderen Projekten und Konzepten beachten (z. B. Sportentwicklung)



Integrierte quartiersbezogene Konzepte und Quartiersmanagement



(Barrierearme) Anpassung Wohnungsbestandes



Informations- und Beratungsangebote für Selbstnutzer und private Hauseigentümer



Nachverdichtung von Bestandsquartieren / Mischung monostrukturierter Quartiere



Quartierskonzepte/Innenentwicklungskonzept



Ersatzneubau ggf. in höherer Dichte ermöglichen



Unterstützung des Generationenwechsels / Stärkung seniorenrechtliches Segment



Schaffung altersgerechter Angebote in integrierten Lagen sowie in den Quartieren
(häufiger Wunsch: zentrumsnah, barrierearm, 2 bis 2,5 Zimmer)



Unterstützung bei Wohnungssuche und Umzug



Stärkung komplementärer Angebotsstrukturen: Beratung-, Betreuungs- und Pflegeinfrastruktur vor Ort, z. B. Tagespflege, Service Wohnen etc.

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon +49 (0) 40 - 3346476-0

Telefax +49 (0) 40 - 3346476-99

E-Mail info@alp-institut.de

Internet www.alp-institut.de