

Institut für
Stadtforschung und
Strukturpolitik GmbH

*Innenministerium
des Landes
Schleswig-Holstein*



Arbeitshilfe 1: Erstellung kommunaler Wohnraumversorgungskonzepte

Auszüge aus dem Gutachten "Möglichkeiten und Grenzen der Entwicklung kommunaler Wohnraumversorgungskonzepte für mittlere Zentren in Schleswig-Holstein", erarbeitet vom IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH im Auftrag des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein, 2003

Inhaltsverzeichnis

Einleitung

1. Zuschnitt und Themen eines Wohnraumversorgungskonzepts für mittlere Zentren
 - 1.1 Orientierungspunkte für kommunale Wohnraumversorgungskonzepte
 - 1.2 Ziele und Inhalte von kommunalen Wohnraumversorgungskonzepten
 - 1.3 Gliederung eines kommunalen Wohnraumversorgungskonzepts
 - 1.4 Vorgehensweise bei der Bewertung der Datenlage und Umsetzbarkeit
2. Bearbeitung des Teils "Bestandsaufnahme zum Wohnungsmarkt"
 - 2.1 Bearbeitung des Teils "Wirtschaftliche Entwicklungstrends"
 - 2.2 Bearbeitung des Teils "Bevölkerungsentwicklung"
 - 2.3 Bearbeitung des Teils "Wohnungsangebot"
 - 2.4 Bearbeitung des Teils "Aktuelle Marktentwicklung"
3. Bearbeitung des Teils "Ermittlung des künftigen Neubaubedarfs"
4. Bearbeitung des Teils "Analyse der Bestandsentwicklung"
5. Bearbeitung des Teils "Analyse der sozialen Wohnraumversorgung"
6. Bearbeitung des Teils "Zusammenfassung der Analysen und Prognosen"
7. Bearbeitung des Teils "Handlungsbedarf und Maßnahmen"

Anhang

Einleitung

Bei dieser Arbeitshilfe handelt es sich um Auszüge aus dem Gutachten "Möglichkeiten und Grenzen der Entwicklung kommunaler Wohnraumversorgungskonzepte für mittlere Zentren in Schleswig-Holstein"¹, das vom IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH im Auftrag des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein im Jahre 2003 erarbeitet wurde und den Charakter einer Machbarkeitsstudie hat. Im Mittelpunkt der Untersuchung stand die Prüfung der Frage, wie die Ergebnisse der vom IfS im April 2002 erarbeiteten Studie "Wohnungsmarktprognose Schleswig-Holstein bis 2015"² auf die örtliche Ebene heruntergebrochen und als Grundlage bei der Erstellung von kommunalen Wohnraumversorgungskonzepten, die mit dem Wohnraumförderungsgesetz (§ 3 WoFG) als neues Instrument in 2002 eingeführt wurden, verwendet werden können.

Die in dieser Arbeitshilfe enthaltenen Beiträge sind demnach nicht ursprünglich für diesen Zweck (im Sinne eines Leitfadens) verfasst worden, sondern dienten der Erläuterung der Möglichkeiten der Erstellung von kommunalen Wohnraumkonzepten, insbesondere unter dem Aspekt der Verfügbarkeit notwendiger Daten und Informationen. Erst nachträglich wurde der Entschluss gefasst, das Gutachten in pragmatischer Form zu überarbeiten und als Arbeitshilfe zu verwenden. Dies sollte beim Lesen oder der Nutzung der Arbeitshilfe berücksichtigt werden.

Die Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose Schleswig-Holstein bis 2015 wurden auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte erarbeitet, sodass die Ergebnisse bei der Erstellung von Wohnraumversorgungskonzepten durch die großen kreisfreien Städte Schleswig-Holsteins direkt genutzt werden können. Für die kreisangehörigen, mittelgroßen Zentren ist die Nutzungsmöglichkeit der Ergebnisse dagegen eingeschränkt, weil zentrale Ergebnisse nur für den Kreis, aber nicht für die jeweilige Stadt vorliegen.

Insofern ist ein wesentliches Ziel der vorliegenden Arbeitshilfe, die Möglichkeiten der Erarbeitung kommunaler Wohnraumversorgungskonzepte für mittelgroße Zentren in Schleswig-Holstein (im Folgenden kurz als mittlere Zentren bezeichnet) aufzuzeigen. Neben der Analyse der zur Verfügung stehenden Daten und deren Interpretationsmöglich-

¹ IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH: Möglichkeiten und Grenzen der Entwicklung kommunaler Wohnraumversorgungskonzepte für mittlere Zentren, im Auftrag des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein, Berlin Mai 2003.

² IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH: Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2015, im Auftrag des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein, Berlin April 2002. Die Prognose basierte auf Prognosen des Bundesamtes für Bauwesen sowie des Statistischen Landesamtes Schleswig-Holstein und der Landesplanung, die für die Ebene der Kreise weiter regionalisiert sowie sachlich differenziert (Bauform) wurden.

keiten als zentralem Untersuchungsgegenstand geht es auch darum, Hinweise für einen geeigneten Zuschnitt von Wohnraumversorgungskonzepten für mittlere Zentren zu geben, da an diese nicht dieselben Ansprüche hinsichtlich Umfang und Inhalt zu stellen sein dürften wie an Konzepte für große Zentren. Die Arbeitshilfe kann jedoch ebenso von den größeren Zentren als Grundlage verwendet und bei Bedarf um entsprechende Inhalte ergänzt werden.

Kennzeichen mittlerer Zentren ist, dass sie als Städte im ländlichen Raum oder Siedlungsschwerpunkte im Hamburger Umland Kern regionaler Wohnungsmärkte sind und zunehmend die Anforderungen der kleinräumigen Diversifizierung der Wohnungsmärkte mit unterschiedlichen Entwicklungstendenzen in Teilmärkten bewältigen müssen. Als kreisangehörige Städte bzw. aufgrund der relativ geringen Bevölkerungszahl verfügen sie über eine Reihe von Daten nicht, die zur Bewertung von Wohnungsmärkten größerer Städte oder Gebietseinheiten herangezogen werden (z. B. zur Zahl der privaten Haushalte).

Die Möglichkeiten bei der Erstellung kommunaler Wohnraumversorgungskonzepte werden anhand von drei schleswig-holsteinischen Beispielstädten aufgezeigt:

- Eutin (Kreis Ostholstein),
- Heide (Kreis Dithmarschen),
- Husum (Kreis Nordfriesland).

In Kapitel 1 werden zunächst Überlegungen zu einem angemessenen Zuschnitt von Wohnraumversorgungskonzepten für mittlere Zentren angestellt und Themenbereiche benannt, die Bestandteil eines Konzepts sein sollten.

In Kapitel 2 bis 5 wird eine Bewertung verschiedener analytischer und prognostischer Themenbereiche, die in einem Wohnraumversorgungskonzept abgehandelt werden sollten, hinsichtlich der zur Verfügung stehenden Indikatoren und der Bearbeitungsmöglichkeiten durch die Kommune vorgenommen (Analyse- und Prognose Teil des Wohnraumversorgungskonzepts). Dabei geht es um die Themenbereiche "Bestandsaufnahme zum Wohnungsmarkt" (Kapitel 2), "Ermittlung des künftigen Neubaubedarfs" (Kapitel 3), "Analyse der Bestandsentwicklung" (Kapitel 4) und "Analyse der sozialen Wohnraumversorgung" (Kapitel 5).

In Kapitel 6 wird auf die im Wohnraumversorgungskonzept notwendige Zusammenführung der Einzelanalysen zu einer Gesamteinschätzung und in Kapitel 7 abschließend auf

den im Rahmen eines Wohnraumversorgungskonzepts darzustellenden Handlungsbedarf und die vorgesehenen Maßnahmen eingegangen.

Im Anhang wird die Vorgehensweise beim Herunterbrechen der Prognoseergebnisse (Wohnungsmarktprognose bis 2015) von der Kreis- auf die städtische Ebene dargestellt. Darüber hinaus enthält der Anhang eine tabellarische Übersicht über die Indikatoren und Datenquellen, die im Analyse- und Prognoseteil des Wohnraumversorgungskonzepts verwendet werden können, sowie für die drei Beispielstädte eine Sammlung von Abbildungen und Tabellen zu verschiedenen Themenbereichen, die beispielhaft Umsetzungsmöglichkeiten verdeutlichen soll und als Anregung für die Erstellung des analytischen Teils von Wohnraumversorgungskonzepten dient.

Ergänzend zu dieser Arbeitshilfe stehen zwei weitere Arbeitshilfen zur Verfügung:

- Arbeitshilfe 2: Anforderung von Daten für kommunale Wohnraumversorgungskonzepte in Schleswig-Holstein;
- Arbeitshilfe 3: Ergebnisse der Bevölkerungs-, Haushalts- und Neubaubedarfsprognose bis 2015 für 18 mittlere Zentren (ab Sommer 2004).

1. Zuschnitt und Themen eines Wohnraumversorgungskonzepts für mittlere Zentren

Das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) verweist in § 3 zwar auf "kommunale Wohnraumversorgungskonzepte" als Grundlage für die Vergabe von Fördermitteln durch die Länder, es enthält sich jedoch jeglicher näheren Erläuterung oder Definition, welche Kriterien Wohnraumversorgungskonzepte aufweisen sollten. Diese fehlenden Anhaltspunkte erscheinen als Erschwernis für diejenigen, die ein kommunales Wohnraumversorgungskonzept erstellen (Kommune) wollen.

Vermutlich hat der Gesetzgeber aber gut daran getan, keine engen Vorgaben zu machen und mit den praktischen Erfahrungen aller Beteiligten bei der Erstellung und Umsetzung der Wohnraumversorgungskonzepte deren Zuschnitt und Ausgestaltung wachsen zu lassen. Starre vorgegebene Kriterien wären nämlich nicht zielführend. Schließlich ist es alleine schon bei einer unterschiedlichen Größe (Einwohnerzahl), insbesondere aber bei verschiedener Schwere der Problemlagen von Kommunen sinnvoll, unterschiedliche Anforderungen an ein kommunales Wohnraumversorgungskonzept zu stellen.

1.1 Orientierungspunkte für kommunale Wohnraumversorgungskonzepte

Kommunale Wohnraumversorgungskonzepte sind im Grunde nicht etwas völlig Neues. Es gibt eine lange Tradition insbesondere größerer Kommunen (lange vor dem Wohnraumförderungsgesetz), sich in "Wohnungsberichten" oder "Wohnungsmarktberichten" mit der Wohnungsversorgung vor Ort auseinander zu setzen und über die Anwendung von wohnungspolitischen Instrumenten zu berichten. Die Wohnungsberichte wurden häufig von den kommunalen Wohnungsämtern erstellt, teilweise handelte es sich auch um ämterübergreifende Berichte. Manche weisen durchaus konzeptionellen Charakter auf.

Viele dieser Berichte können als Orientierung für die in Wohnungsversorgungskonzepten abzuhandelnden Themen herangezogen werden. In den letzten Jahren hat zudem die Wohnungsmarktbeobachtung, die ebenfalls Orientierungspunkte bietet, bei der regelmäßigen kommunalen Berichterstattung an Bedeutung gewonnen.

In unregelmäßigen Abständen wurden in der Vergangenheit überwiegend von größeren Kommunen umfangreiche "Wohnungsmarktanalysen" durchgeführt, bei denen intern oder mit Vergabe nach außen Wohnungsbedarfsprognosen erstellt und konzeptionelle Aussagen zur Bewältigung der anstehenden Aufgaben erarbeitet wurden. Da diese Analysen meist sehr aufwändig und bei der Beauftragung von Gutachtern kostenträchtig waren, wurden sie nur in großen Abständen bzw. relativ selten durchgeführt. Einzelne Teile die-

ser umfangreichen Analysen können auch als Orientierung für kommunale Wohnraumversorgungskonzepte dienen, sofern es sich nicht um sehr aufwändige Analyseschritte oder große einmalige Erhebungen handelt.

Größere Bestandteile der bereits vor dem Wohnraumförderungsgesetz veröffentlichten Wohnungsberichte oder Wohnungsmarktanalysen können demnach als Anregungen für den analytischen Teil von kommunalen Wohnraumversorgungskonzepten herangezogen werden. Da viele dieser Berichte in den 80er und 90er Jahren konzipiert wurden, waren sie aber vorrangig noch auf Fragestellungen des Wohnungsmangels ausgerichtet. Aktuelle Wohnraumversorgungskonzepte müssen darüber hinaus im analytischen und konzeptionellen Teil die neue Thematik von Überangeboten in Teilsegmenten (möglicherweise bei gleichzeitiger Knappheit in anderen Teilsegmenten) beleuchten sowie möglichst prognostische Aussagen hierzu treffen.

Als ein weiterer Orientierungspunkt könnten daher die Stadtentwicklungskonzepte angesehen werden, die im Rahmen des Stadtumbaus Ost von vielen Kommunen in den neuen Ländern erstellt wurden und die Voraussetzung für die Gewährung von Fördermitteln sind. Hinsichtlich der konzeptionellen Aufgabenstellung sowie der an Bedeutung gewinnenden Herausforderungen der Weiterentwicklung der Bestände und des Umgangs mit Überangeboten bestehen grundsätzlich Parallelen zum Stadtumbau Ost bzw. den Stadtumbaukonzepten in den neuen Ländern.

Die Kriterien für solche ostdeutschen Stadtumbaukonzepte erscheinen jedoch aufgrund der völlig unterschiedlichen Schwere der Problemlage und der damit verbundenen Aufgabenstellung als Maßstab für kommunale Wohnraumversorgungskonzepte in den alten Ländern bzw. in Schleswig-Holstein als nicht geeignet - insbesondere nicht für mittlere Zentren: Die in den neuen Ländern geforderte Detaillierung und Differenzierung bei der Analyse und den konzeptionellen Aussagen erscheinen sowohl auf gesamtstädtischer Ebene als auch für Schwerpunktgebiete³ für westdeutsche Kommunen als viel zu weitgehend. Mit dem Stadtumbau Ost erfolgt vor dem Hintergrund von hohem Leerstand (in der Regel 15% und weit höher) durch den geplanten Abriss einer Vielzahl von Wohneinheiten ein massiver Eingriff in den Wohnungsbestand, es werden die Wohn- und Lebensverhältnisse zahlreicher Bewohner grundlegend verändert (Umsetzungen) und die Stadtstruktur erheblich verändert.

³ Siehe z. B. Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg, Leitfaden für die Erarbeitung kommunaler Entwicklungskonzepte zum Stadtumbau ("Stadtumbaukonzept") - Förderanforderungen, Potsdam 2001.

Dem gegenüber steht im Regelfall in den schleswig-holsteinischen Städten allenfalls eine vergleichsweise moderate und behutsame Bestandsreduzierung und -ergänzung an. Während die Stadtumbaukonzepte in den neuen Ländern von den Kommunalverwaltungen grundsätzlich nur mit externer Unterstützung (Planungsbüros und/oder wohnungswirtschaftliche Berater) und überwiegend mit hoher finanzieller Unterstützung durch Bund und Länder erstellt werden, wird im Folgenden aufgezeigt, inwieweit die für mittlere Zentren in Schleswig-Holstein im Rahmen der kommunalen Wohnraumversorgungskonzepte relevanten Fragestellungen möglichst mit geringem Aufwand und weitgehend durch die Städte selbst bearbeitet werden können.

1.2 Ziele und Inhalte von kommunalen Wohnraumversorgungskonzepten

Mit einem kommunalen Wohnraumversorgungskonzept gilt es, die differenzierten Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt bzw. seinen Teilmärkten zu analysieren, den Handlungsbedarf zu ermitteln, geeignete Instrumente im Bereich Wohnen aufzuzeigen und deren zielgenauen Einsatz sicherzustellen. Insbesondere sind Aussagen zu den Gewichten von Neubau- und Bestandspolitik zu treffen und es sind Marktsegmente und Wohnungsbestände zu identifizieren, bei denen ein besonderer Handlungsbedarf besteht. Dabei geht es vor allem um die Frage, welche Bestände vor dem Hintergrund der künftigen Nachfrageentwicklung noch konkurrenzfähig sind und bei denen sich Investitionen (ggf. mit Förderung) dauerhaft lohnen, und bei welchen dies nicht der Fall ist. Durch eine integrierte, perspektivische Gesamtschau sollen Maßnahmen abgeleitet werden, die sich synergetisch ergänzen.

Ein solches kommunales Wohnraumversorgungskonzept, das die Möglichkeiten der örtlichen Informations- und Datenlage analytisch ausschöpft, kann den Kommunen die Chance bieten, die lokalen wohnungsmarktpolitischen Herausforderungen durch einen zielgenauen Maßnahmenmix (Bestandsentwicklung, Baulandpolitik, Kooperation Vermieter etc.) für unterschiedliche Teilsegmente (Mehrfamilienhäuser, Einfamilienhäuser, Wohnungsgrößen, -typen etc.) und Wohngebiete zu bewältigen. Zugleich ermöglichen Wohnraumversorgungskonzepte den Kommunen, gegenüber dem Land und sich selbst gegenüber den Nachweis zu führen oder zumindest klare Anhaltspunkte zu geben, dass eigene oder von Investoren geplante Maßnahmen im gesamtstädtischen Zusammenhang nicht nur aktuell, sondern auch in der Zukunft sinnvoll und lohnend sind. Für das Land ergibt sich die Möglichkeit der Überprüfung eines zielgenauen und nachhaltigen Einsatzes der Fördermittel.

1.3 Gliederung eines kommunalen Wohnraumversorgungskonzepts

Die im Folgenden verwendete Gliederung eines kommunalen Wohnraumversorgungskonzepts, die auf der Grundlage der Kenntnisse des IfS zu den oben angesprochenen kommunalen Wohnungsmarktberichten und Wohnungsmarktanalysen sowie der Erfahrungen aus der Bearbeitung der Wohnungsmarktprognose bis 2015 erarbeitet wurde, sollte nicht als enge Vorgabe verstanden werden. Vielmehr handelt es sich um einen Vorschlag, der sich in der Praxis erst noch bewähren muss und weiterentwickelt werden sollte. Die Gliederung hat vor allem den Zweck, anhand verschiedener Themen, die Bestandteil eines kommunalen Wohnraumversorgungskonzepts für mittlere Zentren sein sollten oder könnten, die Datenlage und die für die Analyse zur Verfügung stehenden Indikatoren für die Kommunen darzustellen und zu bewerten.

Die in Tabelle 1.1 dargestellte Gliederung eines kommunalen Wohnraumversorgungskonzepts stellt lediglich die thematischen Oberpunkte dar, eine weitere thematische Differenzierung erfolgt im Rahmen der Bewertungen der Datenlage ab Kapitel 2.

Tabelle 1.1

Vorschlag für eine Gliederung eines Wohnraumversorgungskonzepts für mittlere Zentren	
1.	Einführung
2.	Bestandsaufnahme zum Wohnungsmarkt
2.1	Wirtschaftliche Entwicklungstrends
2.2	Bevölkerungsentwicklung
2.3	Wohnungsangebot
2.4	Aktuelle Marktentwicklung
3.	Ermittlung des künftigen Neubaubedarfs
4.	Entwicklung des Wohnungsbestands
5.	Soziale Wohnraumversorgung
6.	Zusammenfassung der Analysen und Prognosen
7.	Handlungsbedarf und Maßnahmen

1.4 Vorgehensweise bei der Bewertung der Datenlage und Umsetzbarkeit

In den folgenden Kapiteln werden für einzelne Themenbereiche (Abschnitt 2 bis 5 des Wohnraumversorgungskonzepts) Bewertungen zur Datenlage und Umsetzbarkeit der Analysen durch die Kommunen vorgenommen, bei denen einheitlich nach folgendem Gliederungsschema vorgegangen wird:

- Zielstellung der Analyse,
- Indikatoren und Datenlage,
- Hinweise zur Durchführung durch die Kommune,
- Beispiele ausgewählter Indikatoren.

Zunächst wird für die einzelnen oben dargestellten Gliederungspunkte geprüft, ob für die einzelnen Teilthemen und die darin zu treffenden Aussagen ausreichend Daten vorliegen und geeignete Indikatoren für die von den Kommunen im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzepts notwendigen Analysen gebildet werden können. Hierzu wird jeweils eine tabellarische Übersicht über die für geeignet gehaltenen Indikatoren, deren Verfügbarkeit auf verschiedenen räumlichen Ebenen und die jeweiligen Datenquellen gegeben. Darüber hinaus werden Hinweise für die Durchführung der Analysen durch die Kommune gegeben.

Zusätzlich werden Beispiele für die mögliche konkrete Darstellung der Indikatoren bzw. der Ergebnisse (Abbildungen, Tabellen) gegeben. Bei der Darstellung der möglichen Analysen in den folgenden Kapiteln wird überwiegend mit quantitativen Indikatoren gearbeitet, die sich relativ einfach bilden bzw. interpretieren lassen und dennoch eine möglichst hohe Aussagekraft besitzen. Es werden Analysemethoden verwendet, mit denen sich überwiegend folgende Sachverhalte darstellen lassen:

- Es sollen lokale Entwicklungstrends mit Hilfe von Zeitreihen betrachtet werden, um Aufwärts- oder Abwärtsbewegungen oder Trendwenden zu identifizieren (z. B. bei der Bevölkerungsentwicklung).
- Es sollen strukturelle Veränderungen bei Entwicklungen dargestellt werden (z. B. Verschiebungen bei den Anteilen der Gebäudeart bei der Bautätigkeit).
- Es soll eine Einordnung der Ergebnisse für die Stadt erfolgen, indem sie in Relation zu den Ergebnissen für das Umland, den Kreis oder Schleswig-Holstein insgesamt gesetzt werden. Die Abgrenzung des Umlandes sollte von den Städten in Orientierung an den wohnungsmarkbezogenen Verflechtungen erfolgen (Hinweise zur Umlandabgrenzung siehe Anhang 4). Bei Städten, die unmittelbar an einen bzw. zwei weitere(n) Kreis(e) angrenzen, sollten für die regionale Einordnung auch die Entwicklungen dieser Kreise berücksichtigt werden (Übersicht relevanter Kreise siehe Anhang 5).

Darüber hinaus werden Hinweise auf Möglichkeiten gegeben, mit qualitativen Indikatoren oder Bewertungen zu arbeiten, wenn die Aussagekraft von quantitativen Indikatoren zu gering ist oder keine quantitativen Indikatoren verfügbar sind.

2. Bearbeitung des Teils "Bestandsaufnahme zum Wohnungsmarkt"

2.1 Bearbeitung des Teils "Wirtschaftliche Entwicklungstrends"

Zielstellung der Analyse

Die Analyse soll die maßgeblichen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Angebots- und der Nachfrageseite auf lokaler Ebene beleuchten. Es gilt, die wirtschaftliche Lage der Stadt in Relation zur Region und zum Land einzuordnen sowie wirtschaftliche Entwicklungstrends in ihrer Bedeutung für den lokalen Wohnungsmarkt abzuschätzen.

Indikatoren und Datenlage

Gängige Indikatoren der wirtschaftlichen Entwicklung wie Bruttoinlandsprodukt und Preisindizes für die Lebenshaltung (allgemeine Preisentwicklung, Wohn-, Mietkosten etc.) stehen auf regionaler und lokaler Ebene nicht zur Verfügung. Die Arbeitslosenquote wird nur bis zur Kreisebene teilträumlich ausgewiesen⁴, ist aber bereits ein wichtiger Indikator, um die wirtschaftliche Lage der Region in Relation zum Land einzuordnen (siehe unten Beispiel 2.1). Darüber hinaus stehen aus der amtlichen Statistik verschiedene Daten zur Verfügung, die Hinweise auf die wirtschaftliche Lage in der Stadt geben (Tabelle 2.1):

- Aus der vorliegenden Zahl der Arbeitslosen kann die Arbeitslosenziffer gebildet werden: Der Quotient aus Zahl der Arbeitslosen pro 100 Personen im erwerbsfähigem Alter (15 bis 65 Jahre) ermöglicht, auch für kleinere Gebietseinheiten unterhalb der Kreisebene bzw. einzelne Gemeinden die Betroffenheit von der Arbeitslosigkeit zu bemessen (siehe unten Beispiel 2.2).⁵
- Die Entwicklung der Beschäftigung - sowohl hinsichtlich der in der Stadt tätigen als auch der in der Stadt wohnenden, aber an anderen Orten arbeitenden Personen ist an-

⁴ Unterhalb der Kreisebene werden Arbeitslosenquoten auch für die Dienststellenbezirke der Arbeitsämter ausgewiesen. Diese sind arbeitsmarktbezogenen zugeschnitten, also räumlich nicht entsprechend der wohnungsmarktpolitischen Fragestellungen abgegrenzt und entsprechen in ihrem Zuschnitt nicht den bei anderen Indikatoren relevanten Abgrenzungen in Orientierung an Verwaltungsgrenzen. Die Einbeziehung der Sonderebene "Dienststellenbezirke" für ein Themenfeld ist mit Blick auf die notwendigen Vergleiche zwischen Themenfeldern nicht zielführend.

⁵ Für Gebietseinheiten unterhalb Kreisebene berechnet die Bundesagentur für Arbeit (Regionaldirektion Nord) gegen Kostenerstattung die Arbeitslosenquote bezogen auf abhängige Erwerbspersonen (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte) für spezifische Fragestellungen (keine generelle Veröffentlichung). Voraussetzung ist eine Mindestgröße von 1.000 Einwohnern. Eine Arbeitslosenquote für Umlandgemeinden könnte durch eine gemeinsame Quote für alle relevanten Gemeinden ermittelt werden. Alternativ zur frei verfügbaren und auch aussagekräftigen Arbeitslosenziffer ist insoweit eine Sonderauswertung der Arbeitslosenquote möglich. Der Vorteil der Quote würde in der allgemeinen Bekanntheit dieses Indikators liegen.

hand der Statistik der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Wohnort und Arbeitsort) ablesbar. Dabei ist insbesondere der Indikator der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort von Interesse (siehe Beispiel 2.3), da er das Arbeitsplatzangebot in der Stadt als wesentlichen Pull-Faktor für Nachfrager bemisst. Sofern Beamte lokal eine besondere Relevanz besitzen - z. B. in Eutin als Ausbildungsstandort für Polizisten - könnte dieser Bereich der Beschäftigten im Rahmen der qualitativen Betrachtung vertieft werden.

- Die Statistik des Einkommens der Steuerpflichtigen liegt zwar mit deutlicher Zeitverzögerung vor (aktueller Stand: 1998), gibt aber einen exakten Überblick über das Einkommensniveau (der steuerpflichtiges Einkommen erwirtschaftenden Personen) und lässt entsprechende Rückschlüsse auf die lokale Finanzkraft der Nachfrager im regionalen Vergleich zu.

Mit Ausnahme der nur im Drei-Jahres-Rhythmus erstellten Einkommensstatistik der Steuerpflichtigen stehen alle Indikatoren jahresweise zur Verfügung. Alle skizzierten Daten liegen gemeindescharf vor, sodass ein Vergleich mit den Umlandgemeinden möglich ist. Ausnahme stellen die Fälle dar, in denen aufgrund sehr kleiner Gemeinden Geheimhaltungen aus Datenschutzgründen erfolgen. Bei den drei Beispielräumen war dies nur im Raum Husum der Fall; auch hier können Aussagen für das Umland ohne die kaum in Gewicht fallende Kleinstgemeinde (155 Einwohner) getroffen werden.

Tabelle 2.1

Quantitative Indikatoren der wirtschaftlichen Entwicklung auf lokaler Ebene					
Indikator	Ebene				Quelle
	Stadt	Umlandgemeinden	Kreis	Land	
Arbeitslosenquote			x	x	Bundesagentur für Arbeit
Arbeitslose absolut	x	x	x	x	Bundesagentur für Arbeit
Arbeitslosenziffer: Arbeitslose pro 100 Personen im erwerbsfähigen Alter (15- bis 65-Jährige)	x	x*	x	x	Berechnung Stadt auf Basis vorliegender Daten
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVB) am Wohnort	x	x*	x	x	BA für Arbeit/ Stat. Landesamt
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVB) am Arbeitsort	x	x*	x	x	BA für Arbeit/ Stat. Landesamt
Einkommen pro Steuerpflichtigem (aktueller Stand: 1998)	x	x	x	x	Stat. Landesamt

* ggf. Geheimhaltungen bei geringer Fallzahl

Die quantitativen Indikatoren der wirtschaftlichen Entwicklung könnten ggf. durch eine qualitative Beschreibung der wirtschaftlichen Entwicklung ergänzt werden. Hierzu gehören insbesondere prägende Branchen der lokalen Wirtschaft und ihre Stärken und Schwächen.

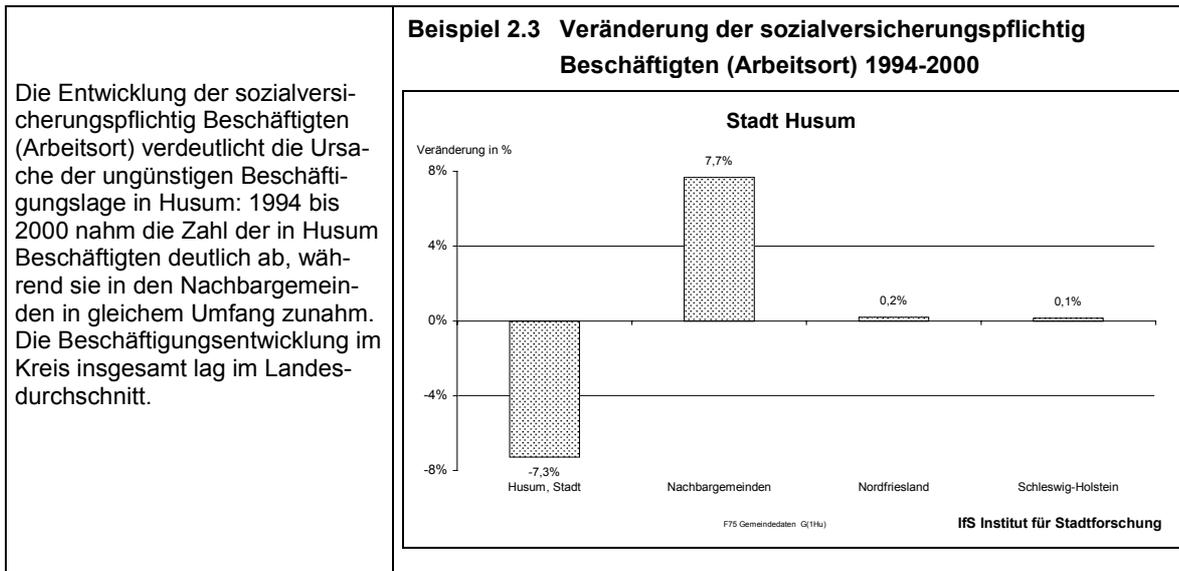
chen sowie die Darstellung wichtiger Ansiedlungen, Verlagerungen oder Schließungen bedeutender Unternehmen, die ggf. starke Einschnitte oder sprunghafte Entwicklungen erklären.

Hinweise zur Durchführung durch die Kommune

Mit den dargestellten Indikatoren lassen sich in geeigneter Weise wirtschaftliche Entwicklungstrends im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzepts darstellen. Die Daten sind gegen Gebühren zugänglich. Die Aufbereitung und Auswertung der Daten für das Konzept ist über einfache Berechnungen (Indikatorenbildung) und deren graphische Aufbereitung handhabbar.

Beispiele ausgewählter Indikatoren

<p>Anhand der Analyse der Arbeitslosenquote des Kreises in Relation zum Land ist im Fall der Stadt Husum ersichtlich, dass die regionale Arbeitslosigkeit in Nordfriesland regelmäßig etwas niedriger als im Land insgesamt ist.</p>	<p>Beispiel 2.1 Arbeitslosenquote (Basis abhängige Erwerbspers.)</p> <table border="1"><thead><tr><th>Jahr</th><th>Nordfriesland</th><th>Schleswig-Holstein</th></tr></thead><tbody><tr><td>1999</td><td>9,8%</td><td>10,6%</td></tr><tr><td>2000</td><td>8,8%</td><td>9,5%</td></tr><tr><td>2001</td><td>9,0%</td><td>9,4%</td></tr><tr><td>2002</td><td>9,4%</td><td>9,8%</td></tr></tbody></table> <p>F75 Zeitreihen G(7Hu) IFS Institut für Stadtforschung</p>	Jahr	Nordfriesland	Schleswig-Holstein	1999	9,8%	10,6%	2000	8,8%	9,5%	2001	9,0%	9,4%	2002	9,4%	9,8%
Jahr	Nordfriesland	Schleswig-Holstein														
1999	9,8%	10,6%														
2000	8,8%	9,5%														
2001	9,0%	9,4%														
2002	9,4%	9,8%														
<p>Der Indikator der Arbeitslosenziffer - die Zahl der Arbeitslosen pro 100 Beschäftigten im erwerbsfähigem Alter (15- bis 65-Jährige) - lässt erkennen, dass die lokale Beschäftigungssituation in der Stadt Husum spürbar schlechter ist als im Kreis. Die gegenüber dem Landeswert vergleichsweise niedrige Arbeitslosigkeit der Region gilt nicht für die Stadt.</p>	<p>Beispiel 2.2 Arbeitslose 2001 je 100 Pers. im erwerbsfähigem Alter</p> <table border="1"><thead><tr><th>Region</th><th>Arbeitslosenziffer</th></tr></thead><tbody><tr><td>Husum, Stadt</td><td>7,6</td></tr><tr><td>Nordfriesland</td><td>5,6</td></tr><tr><td>Schleswig-Holstein</td><td>6,2</td></tr></tbody></table> <p>F75 Gemeindedaten G(2Hu) IFS Institut für Stadtforschung</p>	Region	Arbeitslosenziffer	Husum, Stadt	7,6	Nordfriesland	5,6	Schleswig-Holstein	6,2							
Region	Arbeitslosenziffer															
Husum, Stadt	7,6															
Nordfriesland	5,6															
Schleswig-Holstein	6,2															



2.2 Bearbeitung des Teils "Bevölkerungsentwicklung"

Zielstellung der Analyse

Die Analyse soll wesentliche Kennzeichen der Nachfrageseite des Wohnungsmarktes anhand der Bevölkerungsentwicklung darstellen. Durch die Untersuchung der Bevölkerungsstruktur (z. B. Alter), der Komponenten der Bevölkerungsentwicklung (natürliche, Wanderungen) und der Wanderungsströme (räumlich, altersstrukturell) sollen die prägenden Faktoren der Bevölkerungsentwicklung bzw. der Nachfrage identifiziert werden.

Indikatoren und Datenlage

Die Analysen zur Nachfrageseite müssen sich bei mittleren Zentren auf Daten zur Bevölkerung beschränken, da die auf den Mikrozensus erhebungen beruhenden Daten zu Haushalten und Haushaltsstrukturmerkmalen unterhalb der Landesebene nur für größere, mehrere 100.000 Einwohner umfassende Gebietseinheiten (sog. Anpassungsebene) vorliegen⁶. Mit den auf Gemeindeebene vorliegenden Bevölkerungsdaten lassen sich wesentlichen Faktoren der Wohnungsnachfrage beleuchten (Tabelle 2.2).

⁶ Angaben zu Zahl oder Struktur von Haushalten für Nicht-Großstädte, die in der Fachliteratur zu finden sind, beruhen auf Erhebungen von Marktforschungsunternehmen bzw. Haushaltsgenerierungsverfahren, bei denen aus vorliegenden Bevölkerungsmerkmalen (Alter) und Informationen zur Haushaltsstruktur der größeren Gebietseinheiten (Mikrozensus) Haushaltswerte berechnet werden. Die Nutzbarkeit solcher Daten, die durchaus sinnvolle Ergänzungen zu Informationen der amtlichen Statistik sein können, ist im Einzelnen zu prüfen.

Die (Veränderung der) Bevölkerung ist Basisindikator für die Nachfrageentwicklung insgesamt. Zur Einordnung in die regionale Entwicklung ist der Vergleich mit dem Kreis und den Nachbarkommunen von besonderem Interesse (siehe unten Beispiel 2.4). Aufgrund des unterschiedlichen Nachfrageverhaltens verschiedener Altersgruppen sollte eine Betrachtung der Bevölkerung nach dem Alter erfolgen. Für Zeitreihenbetrachtungen empfiehlt sich eine Einteilung mit einer begrenzten Zahl von Altersgruppen, mit der sich alters- bzw. lebenszyklusspezifische Veränderungen der Nachfrage aufzeigen lassen: unter 20 Jahre (Kinder und Jugendlichen im elterlichen Haushalt), 20-40 Jahre (Haushaltsgründer; Eigentumsbildner; junge mobile Singles und Paare); 40-60 Jahre (Eltern mit älteren oder nicht mehr im Haushalt lebenden Kindern), 60 Jahre und älter (ältere, eher sesshafte Haushalte). Es ist jedoch auch eine Klassenbildung denkbar, mit denen sich speziellere Aussagen treffen lassen (z. B. Anzahl Hochbetagter für alten-/behindertengerechtes Wohnen). Eine Analyse der Altersstruktur in den Nachbargemeinden ermöglicht, die potenzielle Nachfrage nach städtischem Wohnraum aus dem Umland zu identifizieren (z. B. ältere Jugendliche, junge Erwachsene).

Wesentlich für die Bewertung der Bevölkerungsentwicklung ist die Analyse der prägenden Einzelfaktoren:

- Die Daten der vier Komponenten der Bevölkerungsentwicklung - Geburten, Sterbefälle, Zuzüge und Fortzüge - liegen gemeindegerecht vor. Die Gegenüberstellung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten abzüglich Sterbefälle) und des Wanderungssaldos (Zuzüge abzüglich Fortzüge) zeigt auf, inwieweit die Bevölkerungsentwicklung auf Faktoren zurückzuführen ist, auf die die Stadt wenig Einfluss hat (natürliche Entwicklung) und inwieweit Faktoren relevant sind, bei denen ggf. über die Setzung von Rahmenbedingungen ein gewisses Potenzial an Einflussmöglichkeiten besteht (Wanderungen, siehe folgend).
- Die Daten der Wanderungsstatistik umfassen die Zielregion der Fortziehenden und die Ursprungsregion der Zuziehenden⁷, das in Gruppen zusammengefasste Alter der Zu- und Fortziehenden sowie das wohnungsmarktpolitisch weniger relevante Merkmal Geschlecht der Zu- und Fortziehenden. Eine Auswertung der Merkmale in Kombination miteinander ist möglich, wobei feinteiligen Differenzierungen Grenzen des Datenschut-

⁷ Der Ursprungs- oder Zielort ist innerhalb Deutschlands gemeindegerecht bekannt; über eine Sonderauswertung des Statistischen Landesamtes ist insoweit eine Wanderungsbilanz gegenüber einzelnen (Nachbar)Gemeinden möglich. Ein solcher Genauigkeitsgrad ist ohne Hinweise auf Besonderheiten (z. B. Neubaugebiete mit hoher Wirkung auf Stadt-Umland-Verhältnis) nicht empfehlenswert; aufgrund der kleinen Nachbargemeinden ist (ohne besondere Verflechtungen) mit hohen Datenausfällen aufgrund des Datenschutzes zu rechnen.

zes gesetzt sind⁸. Für eine alters- und gebietsbezogene Wanderungsbilanz der Städte ist eine gebührenpflichtige Sonderauswertung beim Statistischen Landesamt erforderlich. Aufgrund dieser lassen sich wichtige Fragen der Nachfrageentwicklung beantworten: Zu- und Fortzüge über die Kreisgrenze hinweg in andere Kreise Schleswig-Holsteins, andere Bundesländer oder ins Ausland sind typischerweise arbeitsplatzbezogen⁹; sollte etwa ein negativer Wanderungssaldo hierauf beruhen, besteht relativ wenig wohnungspolitischer Handlungsspielraum, dieser liegt vielmehr bei der kommunalen Wirtschaftsförderung (siehe Beispiel 2.5). Die Wanderungsbeziehungen mit den anderen Gemeinden des Kreises, insbesondere dem Umland, sind stärker wohnungsbezogen; ein negativer Wanderungssaldo gegenüber diesem Raum kann möglicherweise durch eine entsprechende Angebotspolitik der Kommune (Bauland, Wohnumfeldgestaltung etc.) beeinflusst werden. Die Vertiefung nach Altersstrukturmerkmalen ermöglicht genauere Aussagen zu den Auswirkungen und den Zielgruppen, auf die ggf. eine solche Strategie auszurichten wäre (siehe unten Beispiel 2.6).

Einschränkungen der Datenverfügbarkeit können sich aus Datenschutzgründen ergeben. Diese lassen sich vermeiden, wenn sich die Analyse auf die wesentlichen, zusammengefassten Gruppen des Alters bzw. der Ziel- und Ursprungsgebiete der Wandernden beschränkt:

- Angaben zum Alter der Bewohner liegen beim Statistischen Landesamt standardmäßig für Gemeinden über 200 Einwohner vor, sodass bei den Beispielstädten bei nur zwei Nachbargemeinden keine (sehr) feinteiligen Altersanalysen möglich wären; für zusammengefasste Altersgruppen (Vorschläge siehe oben) können auch in diesen Fällen Altersstrukturangaben gemacht werden.
- Bei Wanderungsangaben nach Quell-/Zielregion und Altersgruppen waren bei zwei Beispielstädten Geheimhaltungen in den - aufgrund einer Sondersituation nicht variablen Teilgruppen¹⁰ - zu verzeichnen; wichtige Gruppen waren weiter erkennbar.

⁸ Wenn ein Feld der tabellarischen Auswertung mit weniger als drei Fällen besetzt ist, werden diese und andere Felder, die eine Rückrechnung über Randsummen ermöglichen würden, vom Statistischen Landesamt "geschwärzt".

⁹ Die feinteilige Differenzierung der arbeitsplatzbezogenen Wanderungen nach "andere Kreise Schleswig-Holsteins", "andere Bundesländer" oder "Ausland" ist aufgrund der Daten der amtlichen Statistik möglich und sollte so weiter geführt werden, um ggf. bestehende besondere Wanderungsströme (z. B. Zuzug aus Ausland oder Zuwanderungen aus fernerer Kreisen Schleswig-Holsteins in Hochschulstandorte) zu berücksichtigen.

¹⁰ Aufgrund der Umstellung der Datenbank der Wanderungsstatistik konnten vom Statistischen Landesamt im Frühjahr 2003 nur Daten für die Jahre 2000 und 2001 für vorgegebene Klassen zur Verfügung gestellt werden (bereits vorliegende Datenauszüge). Mit Etablierung des neuen Systems im Jahresverlauf sind Datenbankauszüge über längere Zeiträume sowie die Vermeidung von Geheimhaltungen durch größere Altersgruppen möglich.

Bevölkerungsdaten der Städte liegen auch bei den städtischen Statistik- oder Einwohnermeldeämtern vor. Diese sind mit geringerer zeitlicher Verzögerung als beim Statistischen Landesamt verfügbar. Die Werte weichen jedoch in der Regel von den Daten der amtlichen Statistik ab, die die Daten der Gemeinden zusammenführt und bereinigt. Trotz des gewissen Zeitvorteils und der für die Städte kostenlos zur Verfügung stehenden Daten sollten die Daten des Statistischen Landesamtes aus Gründen der Vergleichbarkeit vorgezogen werden: Eine Einordnung der städtischen Entwicklung ist nur vor dem Hintergrund der Entwicklung in anderen Räumen (Kreis, Nachbarkommunen etc.) sinnvoll. Für einen zulässigen Vergleich ist eine einheitliche, widerspruchsfreie Datenbasis erforderlich.

Tabelle 2.2

Quantitative Indikatoren der Bevölkerungsentwicklung auf lokaler Ebene					
Indikator	Ebene				Quelle
	Stadt	Umland-gemeinden	Kreis	Land	Stat. Landesamt
Bevölkerung insgesamt	x	x	x	x	Stat. Landesamt
Bevölkerung nach Altersklassen	x	x*	x	x	Stat. Landesamt
Natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten/Sterbefälle)	x	x	x	x	Stat. Landesamt
Wanderungssaldo (Zuzüge-Fortzüge)	x	x	x	x	Stat. Landesamt
Fortzüge in Kreisgebiet, sonstige Kreise des Landes, andere Bundesländer, Ausland nach Altersklassen	x*				Stat. Landesamt
Zuzüge aus Kreisgebiet, sonstige Kreise des Landes, andere Bundesländer, Ausland nach Altersklassen	x*				Stat. Landesamt

* ggf. Geheimhaltungen bei geringer Fallzahl

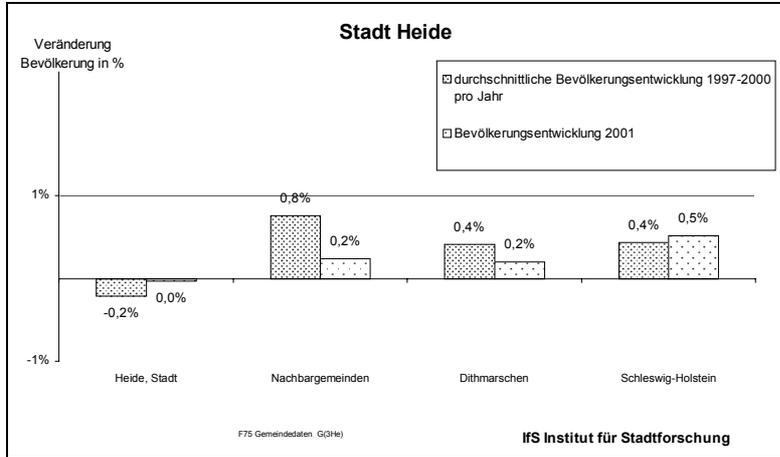
Hinweise zur Durchführung durch die Kommune

Trotz fehlender Informationen zur Zahl der Haushalte lassen sich anhand der dargestellten Indikatoren zur Bevölkerungsentwicklung zentrale Aussagen zur Entwicklung der Nachfrageseite treffen. Die Daten sind gegen Gebühren zugänglich. Bei differenzierten Auswertungen sind ggf. methodische Abwägungen zum Umgang mit den Daten erforderlich (Vermeidung von Datenlücken aufgrund Geheimhaltung im Rahmen des Datenschutzes, siehe oben). Die Interpretation der gängigen Bevölkerungsindikatoren erfordert gewisse Kenntnisse und Erfahrungen, um richtige Schlüsse zur Nachfrageentwicklung zu ziehen.

Beispiele ausgewählter Indikatoren

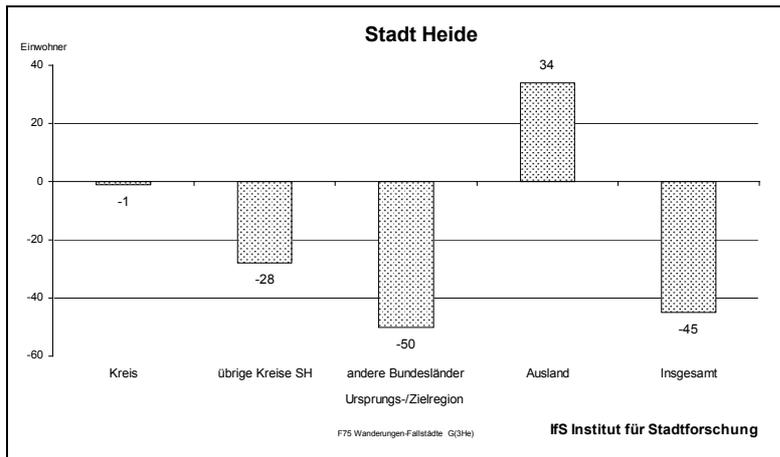
Wie Beispiel 2.4 zeigt, verlor die Stadt Heide in 2001 weniger an Bevölkerung als im Durchschnitt der Jahre 1997-2000, während in den Nachbargemeinden und dem Kreis insgesamt die Bevölkerungsgewinne zurückgingen. Die Unterschiede in der Entwicklung zwischen Stadt und übrigen Gebieten haben jüngst abgenommen.

Beispiel 2.4 Veränderung der Bevölkerung 1997-2000 und 2001



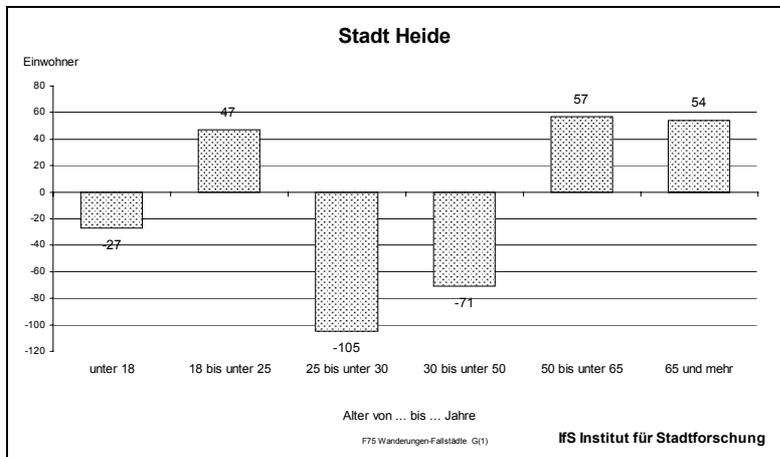
Der nach Teilräumen differenzierte Wanderungssaldo weist darauf hin, dass für die Stadt Heide eher arbeitsplatzbedingte Wanderungen in entferntere Gebiete prägend für das aktuelle Wanderungsgeschehen sind; die eher wohnungsmarktbezogenen Wanderungen zwischen der Stadt und dem Kreis sind ausgeglichen.

Beispiel 2.5 Wanderungssaldo 2000/2001 Stadt gegenüber anderen Räumen



Der altersspezifische Wanderungssaldo verdeutlicht, dass Heide vor allem die 25- bis unter 50-Jährigen über Wanderungen verliert und Bevölkerung ab 50 Jahre sowie von 18 bis unter 25 Jahren gewinnt.

Beispiel 2.6 Wanderungssaldo nach Altersgruppen 2000/2001



2.3 Bearbeitung des Teils "Wohnungsangebot"

Zielstellung der Analyse

Die Analyse soll die prägenden Merkmale des Wohnungsbestands insgesamt (Bautypen, Wohnungsmerkmale) sowie die Veränderung des Angebots aufgrund der Bautätigkeit aufzeigen. Dabei geht es nicht nur um die Entwicklung des Niveaus der Bautätigkeit, sondern auch um deren Struktur (Art der Wohnungen).

Indikatoren und Datenlage

Es liegt auf Gemeindeebene eine Vielzahl von Daten vor, mit denen sich Aussagen zur Bautätigkeit und der Entwicklung des Wohnungsbestands treffen lassen (Tabelle 2.3):

- Daten zu den Baufertigstellungen sind nach Gebäudeart (Geschosswohnungsbau/Ein- und Zweifamilienhäuser) sowie nach Raumzahl verfügbar.¹¹ Die Baufertigstellungsstatistik ermöglicht die differenzierte Betrachtung der Angebotsentwicklung im Zeitverlauf: Welchen Trend weist die Bautätigkeit aktuell auf und durch welche Struktur (Gebäudetyp, Wohnungsgröße) ist sie gekennzeichnet (siehe unten Beispiele 2.7 und 2.8)?
- Die Wohnungsfortschreibung baut auf den Daten der Baufertigstellungen auf und ermöglicht die gleichen Differenzierungen wie die Baufertigstellungsstatistik. Der Vergleich der Wohnungsbestandsstruktur zeigt die strukturellen Unterschiede des städtischen Wohnungsangebots zu dem der Umlandkommunen bzw. zum Kreis. Weiterführend kann aufgrund des Vergleichs der Veränderung der Wohnungsbestandsstruktur bestimmt werden, ob der Bestand diversifiziert wurde oder wie sich prägende Merkmale entwickelt haben (z. B., ob in den Städten der Anteil an Mehrfamilienhäusern stieg oder zurückging; siehe unten Beispiele 2.9 und 2.10).
- Die Baugenehmigungsstatistik umfasst u. a. die Merkmale wie die Baufertigstellungsstatistik. Sie lässt Rückschlüsse auf die sich abzeichnende Bautätigkeit im Folgejahr zu. Die inhaltliche Differenzierung sollte sich bei der perspektivischen Betrachtung auf das einfache Merkmal des Gebäudetyps beschränken.

¹¹ Die Wohnfläche (m²) der Wohnungen wird nur gebäudebezogen und nicht wohnungsbezogen erhoben (nur Gesamtfläche im Haus). Die Beschreibung der Größenstruktur der Wohnungen nach der Fläche daher nicht möglich.

Tabelle 2.3

Quantitative Indikatoren des Wohnungsangebots auf lokaler Ebene					
Indikator	Ebene				Quelle
	Stadt	Umland-gemeinden	Kreis	Land	Stat. Landesamt
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (ohne Wohnheime) nach Gebäudeart (Zahl der Wohnungen im Gebäude)	x	x	x	x	Stat. Landesamt
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (ohne Wohnheime) nach Raumzahl	x	x	x	x	Stat. Landesamt
Fertig gestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (ohne Wohnheime) nach Gebäudeart und Raumzahl	x	x	x	x	Stat. Landesamt
Genehmigte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (ohne Wohnheime) nach Gebäudeart	x	x	x	x	Stat. Landesamt

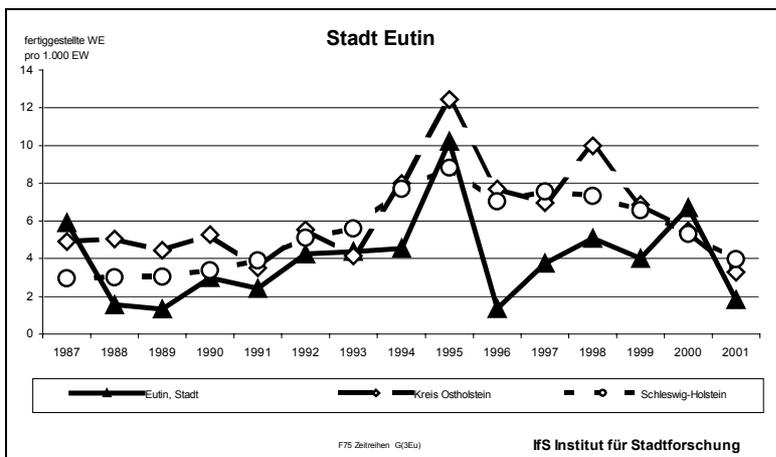
Hinweise zur Durchführung durch die Kommune

Mit den dargestellten Indikatoren lässt sich die Entwicklung des Angebots in geeigneter Weise darstellen; die Daten sind gegen Gebühren zugänglich. Die Aufbereitung und Auswertung der Daten für das Konzept ist über einfache Berechnungen (Indikatorenbildung) und deren graphische Aufbereitung handhabbar.

Beispiele ausgewählter Indikatoren

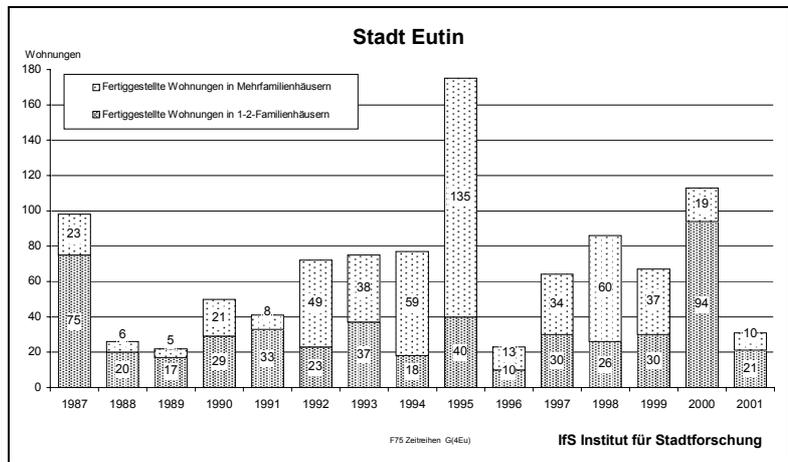
Anhand des Indikators der Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohner wird für die Stadt Eutin das im Vergleich zum Kreis und Land niedrige Niveau der Bautätigkeit in den 90er Jahren (insbesondere Phase 1996-1999) deutlich. In den letzten zwei Jahren (2000/201) ist eine Annäherung der Bautätigkeit in der Stadt an die Entwicklung in Kreis und Land insgesamt zu verzeichnen.

Beispiel 2.7 Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohner in Eutin im Vergleich zum Kreis und Land



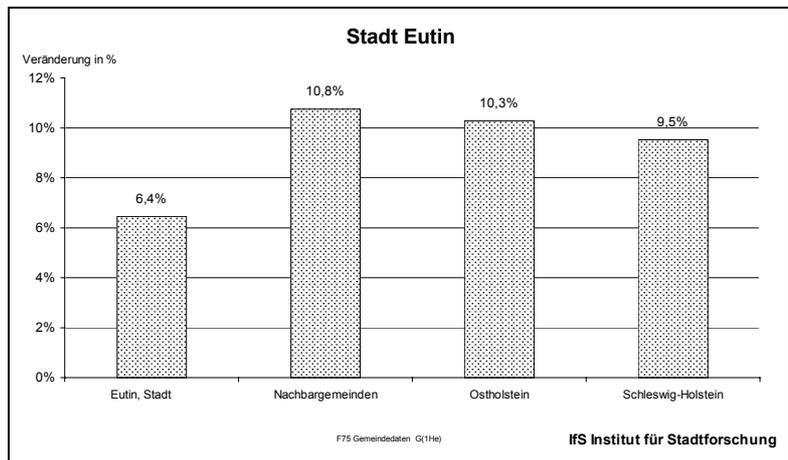
Die Differenzierung der Baufertigstellungen nach Gebäudeart zeigt, dass in Eutin in den 90er Jahren der Mehrfamilienhausbau überwog; in den letzten zwei Jahren (2000/2001) dominierte hingegen der Bau von Wohnungen in 1-2-Familienhäusern.

Beispiel 2.8 Fertig gestellte Wohnungen nach Gebäudeart



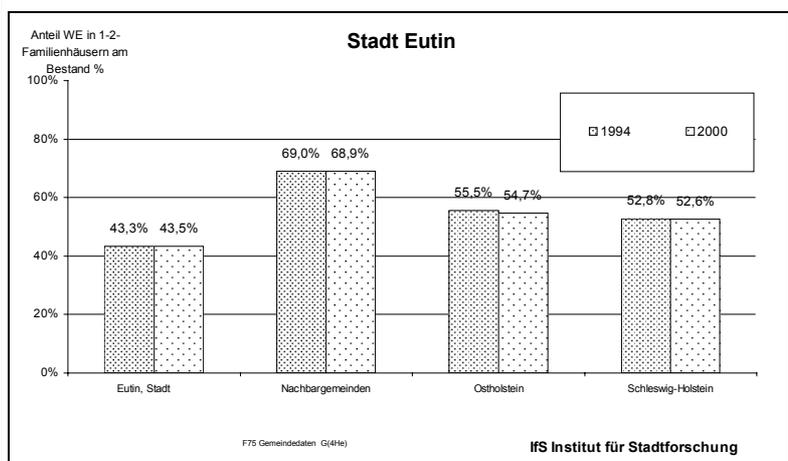
In Beispiel 2.9 wird die prozentuale Zunahme des Wohnungsbestands in Eutin mit den Nachbargemeinden, dem Kreis und dem Land verglichen. Das Angebot in der Stadt vergrößerte sich weit unterdurchschnittlich.

Beispiel 2.9 Veränderung Wohnungsbestand 1994-2000



Der Vergleich der Anteile der 1-2-Familienhäuser am Wohnungsbestand zeigt, dass dieser in der Stadt Eutin relativ niedrig ist und sich die Bestandsstruktur in Folge der Bautätigkeit sowohl in der Stadt Eutin als auch den Nachbarkommunen von 1994 bis 2000 nur geringfügig verändert hat.

Beispiel 2.10 Anteil 1-2-Familienhäuser am Bestand 1994 und 2000



2.4 Bearbeitung des Teils "Aktuelle Marktentwicklung"

Zielstellung der Analyse

Die Analyse soll aktuelle Tendenzen der Marktentwicklung darstellen. Sie soll Anhaltspunkte für den Grad der An- bzw. Entspannung des städtischen Wohnungsmarktes und Hinweise zur Veränderung der Wohnraumversorgung am lokalen Wohnungsmarkt insgesamt geben. Dabei sollen auch die Entwicklungstendenzen am Immobilienmarkt berücksichtigt werden.

Indikatoren und Datenlage

Für die Darstellung der Tendenz der Markt- bzw. -anspannung stehen im Wesentlichen zwei weniger gängige, aber aussagekräftige Indikatoren zur Verfügung (Tabelle 2.4):

- Die Differenz der prozentualen Veränderung von Wohnungen und Bevölkerung zeigt an, ob der Wohnungsbestand schneller wächst als die Bevölkerungszahl oder umgekehrt. Inwieweit die Differenz durch die Zahl zusätzlicher Haushalte aus der Haushaltsverkleinerung kompensiert wurde, lässt sich anhand der für das Land Schleswig-Holstein insgesamt sowie für Gemeindegrößenklassen vorliegenden Daten abschätzen. Liegt der Differenzbetrag zwischen Wohnungs- und Bevölkerungsentwicklung in der Stadt oberhalb der Differenz zwischen Haushalts- und Bevölkerungsentwicklung für die relevante Gemeindegrößenklasse, ist dies ein Hinweis auf eine Entspannungstendenz der Angebots-Nachfrage-Situation, bei einem darunter liegenden Wert ein Hinweis auf eine Anspannungstendenz. Der Vergleich der Differenzwerte von Stadt, Kreis und Land (Wohnungs-/Bevölkerungsveränderung) ermöglicht eine Einordnung der Entwicklungstendenz in der jeweiligen Stadt (siehe unten Beispiel 2.11).
- Die innerstädtische Umzugsquote ist ein besonders gut geeigneter Indikator, um Wohnungsmarktentwicklungen zeitnah zu erfassen und frühzeitig Richtungswechsel festzustellen (siehe unten Beispiel 2.12). Er ist daher im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung als relativ zuverlässiger Frühwarnindikator für Trendwenden auf dem Wohnungsmarkt zu bewerten.¹² Die innerstädtische Mobilität bzw. die Binnenumzugsquote kann generell durch eine Auswertung der kommunalen Einwohnermeldestatistik erhoben werden. Es ist die Anzahl der An- und Abmeldungen innerhalb der Gemeinde in

¹² Zur Analyse und Bewertung des Indikators "innerstädtische Wanderungen" siehe Vesper, Jürgen; Jaedicke, Wolfgang; Millauer, Ulf: Aufbau eines Systems laufender Wohnungsmarktbeobachtung für das Land Nordrhein-Westfalen. Teil 1: Machbarkeitsstudie, Berlin 1991, S. 36.

Relation zur Bevölkerung mit Hauptwohnsitz zu setzen. Die Binnenumzugsquote wurde für einen Teil der Spotlight-Orte der Wohnungsmarktbeobachtung Schleswig-Holstein über einen Mehrjahreszeitraum und für 2001 für die überwiegende Mehrheit der Spotlight-Orte erhoben. Für eine hohe Aussagekraft ist eine Betrachtung im zeitlichen Verlauf erforderlich. Im Regelfall ist daher bei den mittleren Zentren eine Auswertung der Binnenwanderung der Vorjahre notwendig (Ausnahme Städte mit bereits bestehenden Zeitreihen).

Weitere wichtige Merkmale der Wohnungsmarktentwicklung - wie Mieten, Mieterfluktuation und Leerstand - können mit Hilfe von quantitativen Orientierungswerten und qualitativen Bewertungen beleuchtet werden:

- Daten zur Mietenentwicklung, Mieterfluktuation oder dem Leerstand der Wohnungen liegen nur für die Ebene des Kreises in mehrjährigen Zeitreihen und für einige Spotlight-Orte für das Jahr 2001 vor. Die Daten beschränken sich auf die im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung Schleswig-Holstein regelmäßig befragten, ausgewählten Wohnungsunternehmen. Sie können damit grobe Anhaltspunkte für die Entwicklung in der Region geben. Mietspiegel werden in den mittleren Zentren in der Regel nicht erstellt. Hilfsweise denkbare Mietenstatistiken der Maklerverbände liegen für mittlere Zentren in der Regel nicht vor - so auch nicht in den drei Beispielstädten.
- Weiterführend können die begrenzten quantitativen Informationen im Bereich der Mieten- und Leerstandsentwicklung durch qualitative Einschätzungen der Kommunen ergänzt werden: In den Beispielstädten liegen zwar keine systematischen Auswertungen vor; es bestehen jedoch in der Regel bei den Kommunen Kenntnisse über Mieten in ausgewählten Beständen - insbesondere aufgrund der Sozialhilfetätigkeit und der Vermietung eigener Bestände. Grobe Tendenzen der Leerstandsentwicklung können beispielhaft anhand wichtiger bekannter Bestände in der Stadt skizziert werden. Im Rahmen der qualitativen Leerstandsbeschreibung wären die Kennzeichen der typischerweise von Leerstand betroffenen Marktsegmente darzustellen.

Bei der Analyse des Wohnungsmarkts können Querbezüge zu Indikatoren der sozialen Wohnungsmarktentwicklung hergestellt werden (vgl. unten 5), um mit Hilfe der Ergebnisse dieses Teilmarkts Hinweise zur generellen Marktlage zu erhalten. Beispielsweise gibt die Entwicklung der wohnungssuchenden Haushalte Hinweise, inwieweit sich Personen mit Zugangsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt zunehmend selbst mit Wohnraum versorgen können. Gehen ihre Zahlen spürbar zurück, kann dies als Hinweis auf Entspannungstendenzen gewertet werden. Entsprechendes gilt für den umgekehrten Fall, wenn sich Wohnungssuchende zunehmend schlechter selbst versorgen können.

Im Rahmen der Marktanalyse sollte nicht nur die Wohnungsmarktlage im engeren Sinne, sondern auch der Immobilienmarkt betrachtet werden. Aufgrund der Grundstücksmarktberichte der kreislichen Gutachterausschüsse sind jährlich Daten verfügbar. Die einheitliche Preisermittlung bei den kreisangehörigen Städten und Gemeinden durch den kreislichen Gutachterausschuss ermöglicht die uneingeschränkte Vergleichbarkeit zwischen Bodenpreisen von Stadt und Umland (gleiche Bemessungs- und Ausweisungsmethodik).

Weitere Informationen insbesondere zum Mietenniveau und Leerstand wären bei einer Kooperation wichtiger Wohnungsunternehmen möglich. Eine solche Bereitschaft zur Schaffung einer Markttransparenz kann jedoch nicht vorausgesetzt werden.

Tabelle 2.4

Quantitative Indikatoren der Marktlage auf lokaler Ebene					
Indikator	Ebene				Quelle
	Stadt	Umland- gemeinden	Kreis	Land	
Differenz der prozentualen Veränderung der Zahl der Wohnungen und der Bevölkerungszahl (siehe Beispiel 2.11)	x	x	x	x	Berechnung Stadt auf Basis vorliegender Daten
Innerstädtische Mobilität/Binnenumszugsquote (Umzüge innerhalb Stadt im Jahr pro Einwohner am Jahresende)	x				Eigenauswertung Einwohnermeldestatistik
Mietenentwicklung ausgewählter Wohnungsunternehmen			x	x	Wohnungsmarktbeobachtungssystem
Mieterfluktuation ausgewählter Wohnungsunternehmen			x	x	Wohnungsmarktbeobachtungssystem
Leerstand ausgewählter Wohnungsunternehmen			x	x	Wohnungsmarktbeobachtungssystem
Bodenpreise	x	x	x		Grundstücksmarktbericht
Verkaufspreise Einfamilienhäuser	x	x			Grundstücksmarktbericht
Verkaufspreise Eigentumswohnungen	x	x			Grundstücksmarktbericht

Hinweise zur Durchführung durch die Kommune

Zu wichtigen Marktindikatoren (Mieten, Mieterfluktuation und Leerstand) stehen zwar nur eingeschränkt Daten zur Verfügung und meist lassen diese nur Aussagen zu ausgewählten Segmenten zu oder es handelt sich nur um regionale Rahmendaten. Aufgrund verfügbarer Daten für aussagekräftige Indikatoren wie Verhältnis Wohnungsbestand/Bevölkerungsentwicklung und Binnenumszugsquote stehen insgesamt dennoch ausreichend Informationen zur Verfügung, um die Darstellung der kommunalen Wohnungsmarktlage und der aktuellen Trends zu ermöglichen. Hierfür sind zum Teil in begrenztem Umfang eigene

Erhebungen (Auswertung Einwohnermeldedatei) notwendig. Die Aufbereitung und Auswertung der Daten (Berechnungen, Darstellungen) hat aufgrund der erforderlichen Verknüpfung quantitativer und qualitativer Informationen einen höheren Schwierigkeitsgrad als die Datenaufbereitung in den oben dargestellten Bereichen Nachfrage und Angebot.

Beispiele ausgewählter Indikatoren

<p>Die Differenz zwischen der Bevölkerungs- und der Wohnungsbestandsentwicklung gibt Hinweise auf eine stärkere Wohnungsmarktentspannung in der Stadt Husum als im Kreis und insbesondere im Land insgesamt: Der Wohnungsbestand wuchs 1994-2001 um 10,0 Prozentpunkte stärker als die Bevölkerung, landesweit dagegen nur um 6,9 Prozentpunkte. Auf eine Entspannung kann indirekt geschlossen werden, da im (etwa) gleichen Zeitraum die Zahl der Haushalte in Schleswig-Holstein mit 6,4% weniger stark zunahm als der Wohnungsbestand (10,4%).</p>	Beispiel 2.11 Differenz Veränderung des Wohnungsbestands und der Bevölkerung (Prozentpunkte) 1994-2001			
		Schleswig-Holstein	Kreis Nordfriesland	Husum, Stadt
	Veränderung Wohnungsbestand 1994-2001 (A)	10,4%	13,7%	8,1%
	Veränderung Bevölkerung 1994-2001 (B)	3,5%	4,7%	-1,9%
	Differenz Bestandsentwicklung-Bevölkerungsentwicklung 1994-2001 in Prozentpunkten ((A-B)*100)	6,9	9,0	10,0
	Veränderung der Haushalte Schleswig-Holstein insgesamt 04/1995-04/2002*	6,4%		
	Differenz Haushaltsentwicklung-Bevölkerungsentwicklung 1994-2001 (Prozentpunkte) *	2,9		
<p>* Datengrundlage sind die Mikrozensusserhebungen April 1995 und April 2002, die näherungsweise die Entwicklung 1994-2001 darstellen</p>				
<p>Der Indikator "Binnenumzugsquote" wird anhand des mittleren Zentrums Elmshorn dargestellt (Datenzeitreihe für Beispielstädte nicht vorliegend). Die Binnenumzugsquote hatte Anfang der 90er Jahre ihren Tiefpunkt, was die damalige starke Marktanspannung verdeutlicht. Der Anstieg der Folgejahre signalisiert die zunehmende Entspannung, die jedoch ihren Höhepunkt in 1999 bereits überschritten hat, weil die Binnenumzugsquote seitdem wieder rückläufig ist.</p>	Beispiel 2.12 Binnenumzugsquote (Umzüge innerhalb der Stadtgrenze)			

3. Bearbeitung des Teils "Ermittlung des künftigen Neubaubedarfs"

Zielstellung der Analyse

Auf Grundlage bestehender Prognosen des Neubaubedarfs auf Ebene des Kreises soll der künftige Neubaubedarf in der Stadt anhand verschiedener Variablen (Entwicklungskorridor) abgeschätzt werden, um Anhaltspunkte für den Handlungsbedarf bei der kommunalen Neubaupolitik (Baulandausweisung, Förderung etc.) zu erhalten. Hierzu ist die aktuelle Angebotsentwicklung (Bautätigkeit) in Relation zum künftigen Neubaubedarf zu setzen.

Indikatoren und Datenlage

Wohnungsbedarfsschätzungen liegen zum Teil in mittleren Zentren aufgrund von Plänen und Konzepten vor (z. B. Flächennutzungsplanung, Gebietsentwicklungsplanung). Sofern solche vorhanden sind, ist zu prüfen, inwieweit diese für die kommunale Wohnraumversorgungskonzepte im Hinblick auf die Aktualität, die methodische Ableitung (basierend auf differenziertem Prognosemodell) und die Konsistenz mit anderen Ebenen tauglich sind. Zusätzlich ist zu prüfen, ob es sich tatsächlich um eine Prognose des Wohnungsbedarfs handelt, die mit fundierten Annahmen auf der Grundlage feststellbarer Trends arbeitet, oder ob es sich um ermittelte Zielwerte handelt, die eine angestrebte Entwicklung ohne eine methodische Untermauerung darstellen. Im zweiten Fall handelt es sich meist um Werte oder Berechnungen, die Grundlage von Planungszielen sind und in diesem Zusammenhang Sinn machen; es handelt sich jedoch nicht um fundierte Prognosen im engeren Sinne, die für ein Wohnraumversorgungskonzept verwendet werden sollten.

In der Regel ist es notwendig, dass für mittlere Zentren eine Wohnungsbedarfsprognose erstellt werden muss, weil keine für ein Wohnraumversorgungskonzept aktuell nutzbaren bzw. tauglichen Prognosen vorliegen. Aus diesem Grunde sollen die Ergebnisse des Herunterbrechens der auf Kreisebene vorliegenden Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose bis 2015 anhand der Beispielstädte dargestellt werden.

Hierzu wurde vom IfS eine Methode entwickelt, deren einzelne Verfahrensschritte im Anhang 1 dargestellt sind und die an dieser Stelle nur kurz skizziert werden sollen:

- Schritt 1: Gegenüberstellung der bisherigen Bevölkerungsentwicklung in der Stadt (mittleres Zentrum) und im Kreis; Analyse der unterschiedlichen Trends.

- Schritt 2: Vorausschätzung der Bevölkerungsentwicklung der Stadt (2 Varianten) unter Berücksichtigung der bisherigen Entwicklung im Vergleich zum Trend des Kreises, der aktuellen Bevölkerungsentwicklung sowie der Streubreite der Jahreswerte in der Stadt.
- Schritt 3: Herunterbrechen der Veränderung der Zahl der Haushalte und des Neubaubedarfs von der Kreis- auf die städtische Ebene unter Berücksichtigung unterschiedlicher Ergebnisse der künftigen Bevölkerungsentwicklung zwischen Kreis und Stadt.

Ein Herunterbrechen des Neubaubedarfs nach der Bauform (Mehrfamilienhäuser, Ein- bis Zweifamilienhäuser) ist nicht sinnvoll, weil sich die Anteile der Bauformen zwischen städtischen und ländlichen Gebieten in der Regel stark unterscheiden. Tabelle 3.1 gibt einen Überblick der insgesamt möglichen und erforderlichen Indikatoren der Neubaubedarfsmittlung.

Tabelle 3.1

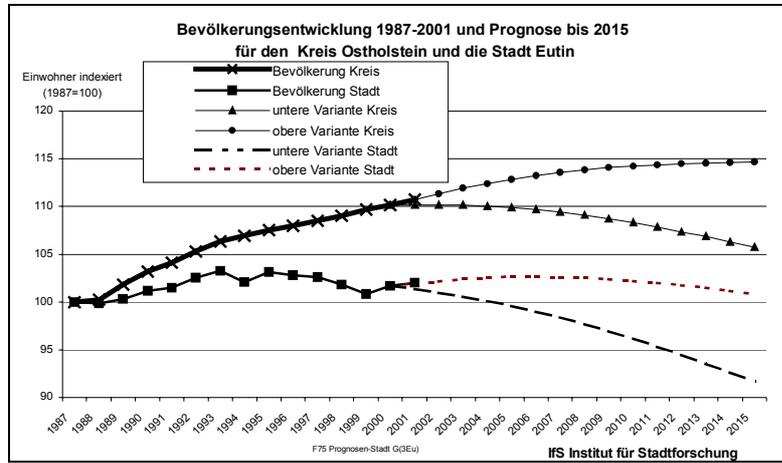
Indikatoren der Ermittlung des künftigen Neubaubedarfs					
Indikator	Ebene				Quelle
	Stadt	Umland	Kreis	Land	
Bevölkerungsentwicklung 2001-2015 (obere/untere Variante)	x		x	x	Arbeitshilfe 3: Prognosen
Haushaltsentwicklung 2001-2015 (obere/untere Variante)	x		x	x	Arbeitshilfe 3: Prognosen
Neubaubedarf 2001-2015 insgesamt (obere/untere Variante); relativ	x		x	x	Arbeitshilfe 3: Prognosen
Neubaubedarf 2001-2015 insgesamt (obere/untere Variante); abs.	x		x	x	Arbeitshilfe 3: Prognosen
Neubaubedarf 2001-2015 insgesamt (obere/untere Variante); Jahresdurchschnitt	x		x	x	Arbeitshilfe 3: Prognosen
Vergleich Neubaubedarf 2001-2015 mit bisheriger Bautätigkeit	x		x	x	Arbeitshilfe 3: Prognosen

Hinweise zur Durchführung durch die Kommunen

Für die Beispielstädte wurden Prognosen aufgrund der oben skizzierten Methode erstellt und sie werden unten beispielhaft aufgezeigt. Prognoseergebnisse zu allen Mittelzentren in Schleswig-Holstein werden in der Arbeitshilfe 3 "Ergebnisse der Bevölkerungs-, Haushalts- und Neubaubedarfsprognose bis 2015 für 18 mittlere Zentren" dargestellt.

Beispiele ausgewählter Indikatoren

Die Bevölkerungszahl der Stadt Eutin entwickelte sich in der Vergangenheit schwächer als im Kreis; dies wird auch in Zukunft der Fall sein. Bei beiden Varianten ergibt sich bis 2015 ein (unterschiedlich starker) Rückgang der Bevölkerung.



Die sich in Folge der Bevölkerungsentwicklung bis 2015 ergebende Haushaltsentwicklung sowie der Neubaubedarf 2001-2015 in Eutin sind in Beispiel 3.2 ersichtlich. Im Fall der oberen Variante wird die Bevölkerung zwar rückläufig, die Zahl der Haushalte aber noch leicht zunehmend sein (Haushaltsverkleinerung) und es ergibt sich ein relativ geringer Neubaubedarf. Im Fall der unteren Variante reduziert sich auch die Zahl der Haushalte; trotzdem besteht ein minimaler Neubaubedarf (aufgrund weiterer Faktoren wie Ersatzbedarf, Mobilitätsreserve).

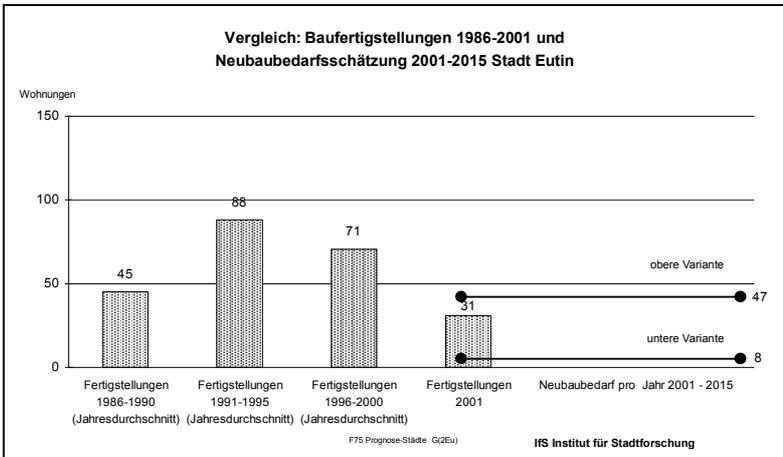
Beispiel 3.1 Prognose von Bevölkerung, Haushalten und Neubaubedarf bis 2015 für die Stadt Eutin

	Schleswig-Holstein*	Kreis Ostholstein*	Eutin, Stadt
Wohnungsbestand 31.12.2000	1.321.167	103.256	8.613
Bevölkerung 31.12.2000	2.789.761	202.247	16.874
Bevölkerungsentwicklung 2001-2015			
obere Variante Bevölkerung 2015	2.922.273	210.539	16.760
untere Variante Bevölkerung 2015	2.752.574	194.210	15.221
obere Variante 2001-2015	4,7%	4,1%	-0,7%
untere Variante 2001-2015	-1,3%	-4,0%	-9,8%
Haushaltsentwicklung 2001-2015			
obere Variante 2001-2015	8,0%	7,5%	2,7%
untere Variante 2001-2015	2,0%	0,6%	-5,2%
Neubaubedarf 2001-2015 (in % des Wohnungsbestands von 2000)			
obere Variante 2001-2015	16,6%	12,9%	8,1%
untere Variante 2001-2015	8,3%	7,2%	1,4%
Neubaubedarf 2001-2015 (Wohnungen)			
obere Variante 2001-2015	219.195	13.296	698
untere Variante 2001-2015	109.483	7.455	121
obere Variante - pro Jahr im Schnitt	14.613	886	47
untere Variante - pro Jahr im Schnitt	7.299	497	8

* Abweichung zu Ursprungsprognosen von Stat. Landesamt/Landesplanung und BBR durch Anpassung an Bevölkerungsstand 2000

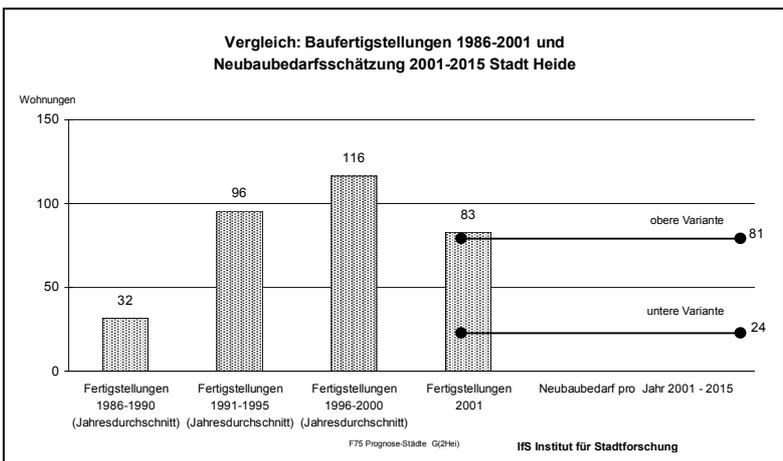
Der Vergleich zwischen der bisherigen Zahl der Baufertigstellungen und dem Neubaubedarf in der Stadt Eutin zeigt, dass das Baufertigstellungsniveau jüngst stark zurückgegangen ist und im Jahr 2001 innerhalb des Korridors aus oberer und unterer Variante des Neubaubedarfs lag.

Beispiel 3.2 Vergleich Baufertigstellungen-Neubaubedarf - Eutin



Beispiel 3.3 zeigt für die Stadt Heide den gleichen Vergleich wie Beispiel 3.2. Die Bautätigkeit war zwar auch jüngst rückläufig, lag in 2001 aber noch knapp oberhalb der oberen Variante des Neubaubedarfs. Bleibt die Bautätigkeit auf diesem Niveau, ist mit einer Tendenz zu steigendem Überangebot zu rechnen.

Beispiel 3.3 Vergleich Baufertigstellungen-Neubaubedarf - Heide



4. Bearbeitung des Teils "Analyse der Bestandsentwicklung"

Zielstellung der Analyse

Die Analyse soll für wichtige Bestände und Gebiete der städtischen Wohnungsversorgung (Siedlungen, Viertel) die Stärken und Schwächen der baulichen und sozialen Lage identifizieren, um den teilräumlichen Handlungsbedarf zu ermitteln und eine Prioritätenbildung bei der Bestandsentwicklung zu ermöglichen.

Indikatoren und Datenlage

Die Analyse des Wohnungsbestandes erfordert für die wichtigsten Mietwohnungsbestände der Stadt¹³ eine systematische qualitative Einschätzung, die so weit wie möglich durch quantitative Merkmale in Orientierung am folgenden Kriterienkatalog zu ergänzen ist:

- Stadträumliche Lage; Gebietsgröße (Wohnungszahl ggf. geschätzt).
- Soziale Merkmale/Kennzeichen (z. B. Segregation, Ballung sozial Schwächerer, Kriminalitätsschwerpunkt etc.).
- Baustruktur: Geschossigkeit, Alter, Größe, Wohnungstypen (Wohnungsgröße); besondere Ausstattungsmerkmale/-defizite (z. B. Fahrstuhl, altengerecht, Balkone); Anzahl von Wohnungen mit Bindungen/Belegungsrechten und Bewertung der Bedeutung für die Wohnungsversorgung; Qualität des Wohnumfelds, bedeutende Eigentümer, ggf. weitere Merkmale.
- Bereits praktizierte oder in Vorbereitung befindlichen Instrumente der sozialen Stabilisierung bzw. baulichen Aufwertung oder Strategien von Vermietern/Investoren (geplante Bestandsmaßnahmen; Verkaufsabsichten etc.).

Von Interesse sind Bestände mit Handlungsbedarf, die aktuell durch soziale und bauliche Problemlagen bzw. deren Zusammentreffen gekennzeichnet sind, sowie Bestände mit erwarteten Problemen (z. B. einseitige altersstrukturelle Belegung, Fortfall Bindungen, ungünstige Wohnungsgrößen oder -zuschnitte). Sofern Viertel mittelfristig keinen wohnungspolitischen Handlungsbedarf beinhalten, wäre eine einfache Benennung von Lage, Baustrukturmerkmalen und des positiven Ausschlusses ausreichend.

¹³ Dies sind größere zusammenhängende Bebauungen des Geschosswohnungsbaus, i. d. R. Siedlungen, Viertel, größere Straßenzüge.

Für eine Bestandsbewertung wäre eine einfache Bestandsaufnahme der Stadt denkbar, die umfassen würde:

- Zusammentragen der Kerndaten der Bebauung (Baualter, Geschossigkeit) aus Bauakten/Unterlagen oder Angaben Eigentümern, hilfsweise Schätzung im Rahmen der Begehung.
- Qualitative Einschätzung wichtiger Akteure zu sozialen Problemstellungen (Expertenrunde, z. B. mit Vertretern von Sozialamt, Ordnungsamt, Kirche, Polizei etc.).
- Eine einfache Begehung (Aufwand ca. ein Tag pro Gebiet) zur Erhebung der äußeren Merkmale (Wohnumfeld, offensichtliche bauliche Mängel).
- Informationen aus einer Kooperation mit größeren Vermietern.

Hinweise zur Hinweise für Durchführung durch die Kommune

Die für eine Analyse des Wohnungsbestands erforderliche qualitative Einschätzung bedarf aufgrund nur eingeschränkt vorliegender Daten eigenständiger Erhebungen der Städte, deren Umfang jedoch begrenzt ist (einfache Begehung, Zusammentragen von Primärdaten, Verfahren zur qualitativen Bewertung). Dabei sollte auf die Kenntnisse der in der Regel in mittleren Zentren vorhandenen Planungs- und Sozialverwaltung zur städtebaulichen und sozialen Bewertung sowie auf Informationen größerer Vermieter zurückgegriffen werden. Die Zusammenstellung und Auswertung von quantitativen und qualitativen Informationen mit räumlichem Bezug erfordert ein gewisses Geschick und weitergehende Kenntnisse als die Aufbereitung quantitativer Merkmale in den anderen Themenfeldern. Durch die überwiegend eigenständige Informationserhebung liegt der Umfang der Bestandsaufnahme und die Detailliertheit der Bewertungen in der Hand der Kommune und kann den örtlichen Erfordernissen bzw. der Schwere der Probleme angepasst werden.

5. Bearbeitung des Teils "Analyse der sozialen Wohnraumversorgung"

Zielstellung der Analyse

Die Analyse soll Aussagen zur aktuellen Lage von wohnungspolitischen Zielgruppen treffen. Darüber hinaus sollen Aussagen gemacht werden, mit welchen künftigen Entwicklungen bei der sozialen Wohnungsversorgung und auf der Angebotsseite (gebundene Wohnungen, Belegrechte) gerechnet werden kann. Es sollen Hinweise gegeben werden, welche Instrumente für die Versorgung notwendig sind. Hierzu zählen u. a. Angaben zum künftigen Bedarf an gebundenen Sozialwohnungen, an kommunalen Belegrechten, aber auch zur möglichen Versorgung von Bedarfsgruppen über Kooperationen mit Vermietern.

Indikatoren und Datenlage

Um den künftigen Bedarf an sozial gebundenen Wohnungen abzuschätzen, ist ein dreistufiges Vorgehen erforderlich: Zunächst wird die bisherige Entwicklung des gebundenen Sozialwohnungsbestands und der Zielgruppen der sozialen Wohnungsversorgung dargestellt (Bestandsanalyse); anschließend wird die sich abzeichnende Entwicklung des gebundenen Bestandes ohne weitere Förderungen (Abschmelzprozess) skizziert; abschließend wird unter Rückgriff auf die bisherige Entwicklung der Zielgruppen abgeschätzt, inwieweit der Abschmelzprozess durch Maßnahmen der sozialen Wohnraumversorgung abgedeckt werden sollte.

Für die Bestandsanalyse der sozialen Wohnraumversorgung ist die Datenlage insgesamt als gut einzuschätzen (Tabelle 5.1):

- Die Anzahl an geförderten Wohnungen (einschließlich der sich in der Nachwirkungsfrist befindlichen) ist für den aktuellen Zeitpunkt nach Art des Förderweges bekannt (Auswertungen der Investitionsbank Schleswig-Holstein im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung). Für die Entwicklung des Abschmelzungsprozesses in der Vergangenheit liegt zumindest die Zahl der Wohnungen vor, die im 1. Förderweg gefördert und deren Fördermittel nicht vorzeitig vollständig zurückgezahlt wurden (Abschmelzprozess ohne Wohnungen in Nachwirkungsfrist). Die quantitative Darstellung gebundener Wohnungen ist durch eine qualitative Beschreibung ggf. bestehender Besonderheiten (z. B. Freistellungen, Kooperationsvereinbarung Wohnungsunternehmen) zu ergänzen.
- Die Zahl der kommunalen Belegrechte und ihre bisherige Entwicklung lassen sich in der Regel von den Kommunen erheben. Die quantitativen Daten sollten durch eine qualitative Erläuterung der Praxis der kommunalen Belegung und Vermittlung Woh-

nungssuchender ergänzt werden, da diese ggf. nicht allein wohnungsbezogene Belegungsrechte, sondern auch andere instrumentelle Ansätze umfassen.

- Die für die auf Gemeindeebene zur Verfügung stehenden Daten zu den Sozialhilfeempfängern (laufende Hilfe zum Lebensunterhalt) sowie der Wohngeldbezieher nach Art des Bezuges ermöglichen die Darstellung der lokalen Entwicklung sozial schwacher Gruppen. Kernfragen sind dabei, wie sich der Anteil dieser auf günstigen Wohnraum angewiesenen Transfergeldempfänger an der Bevölkerung entwickelt hat und inwieweit die Städte Schwerpunkte sozial Schwächerer innerhalb der Region bzw. des Kreises sind bzw. zunehmend werden. Die Entwicklung der Sozialhilfe- und Wohngeldbezieher könnte auch mit der in den Nachbargemeinden verglichen werden (Vertiefungsoption).
- Die Zahl der ausgestellten Wohnberechtigungsbescheinigungen, die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte nach Haushaltsart (Einpersonenhaushalte, Alleinerziehende, Kinderreiche Familien, "Junge Erwachsene", Seniorenhaushalte) sowie die Zahl der obdachlosen Haushalte dürften sich regelmäßig von den Kommunen erheben lassen, wie sich am Beispiel der Spotlight-Orte der Wohnungsmarktbeobachtung zeigt. Die Entwicklung der Wohnberechtigungsbescheinigungen gibt Hinweise zur Entwicklung der Nachfrage nach gefördertem Wohnraum. Die differenzierte Betrachtung der wohnungssuchenden Haushalte nach Haushaltsart ermöglicht Aussagen zur Art des Bedarfes: Welche Haushalte, die typischerweise bestimmte Wohnungen bzw. Wohnungsgrößen nachfragen, haben besondere Schwierigkeiten am lokalen Wohnungsmarkt, und welche weniger? Die Entwicklung der obdachlosen Haushalte sollte mit Blick auf die spezifischen wohnungspolitischen Instrumente für diese Gruppe (Obdachlosenunterkünfte, Obdachlosenbetreuung etc.) gesondert betrachtet werden.

Die Bestandsanalyse der sozialen Wohnraumversorgung beruht vorrangig auf Zeitreihenentwicklungen und weniger auf Vergleichen mit anderen Ebenen.

Zur künftigen Entwicklung des gebundenen Bestandes ohne weitere Förderung (Abschmelzprozess) liegt die von der Investitionsbank Schleswig-Holstein erstellte Prognose der auslaufenden Bindungen der Wohnungen des 1. Förderwegs (einschließlich Wohnungen in der Nachwirkungsfrist) sowie des 3. Förderwegs/vereinbarte Förderung jeweils mit Angaben zu den Einzeljahren vor. Über den quantitativen Rahmen hinaus sollte die Art der aus der Bindung fallenden Wohnungen (Wohnungstypen) dargestellt werden.

Die abschließende Bewertung zum künftigen Bedarf an kommunalen Belegrechten sowie sozial gebundenen Wohnungen kann durch eine Verknüpfung der Erkenntnisse aus der Analyse des sozial gebundenen Bestandes sowie der Bewertung des Wohnungsmarktes generell (siehe oben 2.4) und wichtiger Wohnungsbestände (siehe oben 4) gewonnen

werden. Dabei sind folgende Fragen zu beantworten: Wie ist die Entwicklung der auf günstigen Wohnraum angewiesenen Haushalte und was kennzeichnet sie? Stehen die entsprechenden Wohnungstypen im gebundenen Bestand künftig (in ausreichendem Maße) zur Verfügung? Können die Wohnungssuchenden bzw. insbesondere die sozial Schwächeren ggf. auch im ungebundenen Bestand ausreichend günstigen Wohnraum - etwa aufgrund einer relativ entspannten Wohnungsmarktlage - finden? Oder ist eine Abfederung des Abschmelzprozesses durch neue Bindungen erforderlich? Soll dies durch Förderung von Bestandsmodernisierungen oder Neubauvorhaben erfolgen?

Tabelle 5.1

Quantitative Indikatoren der sozialen Wohnraumversorgung auf lokaler Ebene					
Indikator	Ebene				Quelle
	Stadt	Umland- gemein- den	Kreis	Land	
Bindungen nach Förderweg	x		x	x	Investitionsbank
Kommunale Belegrechte	x				Eigenerhebungen Stadt*
Sozialhilfeempfänger	x	(x)**	x	x	Stat. Landesamt / Stadt
Wohngeldempfänger nach Bezugsart (spitz berechnetes/allgemeines Wohngeld und pauschaliertes Wohngeld/besonderer Mietzuschuss)	x	(x)**	x	x	Stat. Landesamt / Stadt
Wohnberechtigungsbescheinigungen	x				Eigenerhebungen Stadt*
Wohnungssuchende Haushalte (nach Merkmalen wie Einpersonenhaushalte etc.)	x				Eigenerhebungen Stadt*
Wohnungssuchende Obdachlose	x				Eigenerhebungen Stadt*
Vermittelte Wohnungen	x				Eigenerhebungen Stadt*
Künftige Entwicklung der Bindungen (jahresweise Entwicklung)	x		x	x	Investitionsbank
Künftige Entwicklung der kommunalen Belegrechte (jahresweise Entwicklung)	x				Eigenerhebungen Stadt
* von Spotlight-Orten für Wohnungsmarktbeobachtungssystem bereits erhoben (vergleichende Übersichten vorhanden)					
** keine regelmäßige Berichterstattung auf Gemeindeebene; ggf. Sonderanfrage erforderlich					

Hinweise zur Durchführung durch die Kommune

Die für die Analyse der sozialen Wohnraumversorgung notwendigen Daten liegen in den mittleren Zentren erfahrungsgemäß zumeist vor oder dürften ohne große Probleme zusammengestellt werden können. In einigen mittleren Zentren werden diese laufend im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung erhoben. Die Prognosedaten der Investitionsbank stehen den Kommunen ebenfalls zur Verfügung, sodass die Datenlage insgesamt als günstig zu bezeichnen ist.

Beispiele ausgewählter Indikatoren

<p>Anhand der Differenzierung der wohnungssuchenden Haushalte wird ersichtlich, dass in der Stadt Heide zwar die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte in 2000/2001 insgesamt spürbar rückläufig war, die Zahl der wohnungssuchenden Einpersonenhaushalte und der größeren Haushalte (mind. 5 Personen) jedoch nur geringfügig rückläufig ist (Hinweis auf konstanten Bedarf bei kleineren und größeren Wohnungen).</p>	Beispiel 5.1 Wohnungssuchende Haushalte in Heide nach Haushaltsmerkmalen				
		1998	1999	2000	2001
	Wohnungssuchende Haushalte	294	341	253	217
	darunter				
	Einpersonenhaushalte	162	178	150	151
	Haushalte mit allein erziehendem Elternteil	62	62	52	33
	Haushalte mit 5 und mehr Personen	10	22	13	17
	Wohnungssuchende - 18-25 Jahre -	73	120	32	50
Wohnungssuchende - 60 Jahre und älter -	12*	60**	19	10	
* ab 65 Jahre ** ab 51 Jahren					

<p>Die Differenzierung der auslaufenden Bindungen nach Einzeljahren zeigt für die Stadt Heide die Häufung von auslaufenden Bindungen insbesondere in 2005 und 2006. Die Frage des Umgangs mit auslaufenden Bindungen ist demnach eine zeitlich dringende Frage.</p>	Beispiel 5.2 Prognose der auslaufenden Bindungen 2003 bis 2011			

Die Gesamtübersicht über den gebundenen Bestand im Vergleich zum Kreis und dem Land ermöglicht die Beurteilung des Maßes auslaufender Bindungen. In Heide wird sich die Zahl der Bindungen bis 2011 besonders stark reduzieren. Insoweit ist die Prüfung eines Ersatzbedarfes für Bindungen in besonderem Maße erforderlich.

Beispiel 5.3 Gebundener Wohnungsbestand und Prognose des Abschmelzprozesses (ohne Neuförderung) in Heide, Kreis Dithmarschen und Land Schleswig-Holstein

Gebiet	Bestand Wohneinheiten mit Bindungen					Prognose auslaufender Bindungen bis 2011 (inkl. WE in Nachwirkungsfrist, nur 1. FöW)		
	1. FöW	3. FöW	2. FöW i. d. Auszahlung, Miet/Belegungsbindung	Nachwirkungsfrist/ mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert	Bindungen insgesamt (Okt. 2002)	Anzahl auslaufender Bindungen	gebundener Bestand am 31.12.11	Bestandsveränderung 31.12.11 gegenüber Okt. 2002
	Stand: 31.12.01	Stand: 31.12.01	Stand: 31.12.01	Stand: 31.10.02				
Dithmarschen	2.129	242	0	346	2.717	1.291	1.426	-47,5%
Heide	457	64	0	254	775	464	311	-59,9%
Schleswig-Holstein	50.964	13.315	238	22.961	87.478	36.924	50.554	-42,2%

Quelle: Investitionsbank Schleswig-Holstein

6. Bearbeitung des Teils "Zusammenfassung der Analysen und Prognosen"

Zielstellung

Ziel dieses Teils eines kommunalen Wohnraumversorgungskonzepts ist, zum einen die durchgeführten Analysen (siehe Kapitel 2 bis 5) im Querschnitt auszuwerten und die Ergebnisse in einer Gesamteinschätzung der aktuellen und künftig zu erwartenden örtlichen Wohnungsmarktentwicklung zusammenzufassen. Dabei geht es insbesondere um Fragen der künftigen Entwicklung der Nachfrage, des künftigen Gewichts von Neubau und Bestand, der langfristigen Konkurrenz- und Überlebensfähigkeit einzelner Wohnungsbestände und Wohngebiete vor dem Hintergrund tendenziell stagnierender Nachfrage. Zusätzlich sind Fragen der aktuellen und künftigen sozialen Wohnungsversorgung vor dem Hintergrund der künftigen Wohnungsmarktentwicklung von Bedeutung. Die Querschnittsanalyse soll im Ergebnis Hinweise geben, in welchen Bereichen künftig noch Bedarfsdeckung durch Neubau, Bestandsmaßnahmen oder Instrumente der sozialen Wohnungsversorgung notwendig ist und welche Bestände künftig nur noch wenig nachgefragt werden und ggf. vom Markt genommen werden könnten. Dabei sind durchaus Ergebnisse denkbar, die in einem Wohnungsmarktsegment zu weiter steigender Nachfrage und in einem anderen Segment zu dauerhaftem Überangebot kommen. Es sollten der Nachweis geführt werden oder Hinweise gegeben werden, wo künftig wohnungsbezogene oder gebietsbezogene Investitionen noch sinnvoll erscheinen.

Ergebnisse des Analyse- und Prognoseteils

Insgesamt dürften die in den vorangegangenen Kapiteln (2 bis 5) dargestellten Einzelergebnisse des analytischen und prognostischen Teils des Wohnraumversorgungskonzepts eine gute Grundlage darstellen, um im Sinne der oben aufgeführten Zielstellung eine Gesamtschau und Gesamtbewertung der örtlichen Wohnungsmarktlage, der wesentlichen Einflussfaktoren und Trends sowie der künftig zu erwartenden Entwicklungen vornehmen zu können. In welcher Form dieser Teil des Wohnungsversorgungskonzepts im Einzelnen dargestellt wird und welche Aussagen er haben könnte, kann hier nicht näher beschrieben werden, da dies im Wesentlichen von den konkreten Ergebnissen und Problemlagen in den einzelnen Städten abhängt. Dieser Teil muss daher in der Praxis der Erstellung konkreter Wohnraumversorgungskonzepte entwickelt werden. Hierzu sollte der Teil "Zusammenfassung der Analysen und Prognosen" jedenfalls alle wichtigen Punkte enthalten, die für das Verständnis und die Untermauerung der weiteren konzeptionellen Aussagen zum Handlungsbedarf und den Maßnahmen notwendig sind.

Hinweise zur Durchführung durch die Kommune

Auf der Grundlage der Ergebnisse des Analyse- und Prognoseteils des Wohnraumversorgungskonzepts sind die wesentlichen Teilaussagen zu einer Gesamtbewertung der Situation vor Ort und der künftigen Entwicklungen zu verknüpfen und zu gewichten. Da es sich um den Teil handelt, der wesentliche Grundlage für die daran anschließenden konzeptionellen Aussagen ist, sollte dieser Konzeptteil (ebenso wie der folgende Teil "Handlungsbedarf und Maßnahmen") intensiv innerhalb der Verwaltung abgestimmt werden. Er könnte auf diesem Wege zusätzlich an Qualität gewinnen. Sicherlich wäre die Einbeziehung von externem Sachverstand (Gutachter, beratendes Büro) hilfreich, wenn dies möglich ist - zumindest bei der erstmaligen Erstellung eines Konzepts.

Es stellt sich vom Verfahren her die Frage, ob die Ergebnisse nach einer Abstimmung innerhalb der Verwaltung zusätzlich mit wesentlichen Akteuren vor Ort (z. B. große Vermieter, Investoren, Finanzierungsinstitute, IHK etc.) diskutiert werden, bevor sie in endgültiger Fassung im Wohnraumversorgungskonzept aufgenommen werden. Dies dürfte zum einen dazu führen, dass Anregungen aufgenommen werden können und die Akzeptanz des Konzepts erhöht wird. Zum anderen könnte die Bereitschaft, Daten und Informationen für den Analyseteil des Konzepts beizusteuern (z. B. Angaben von Vermietern zu Miethöhe, Leerstand, Bauzustand, Investitionsbedarf etc.), bei den Beteiligten erhöht werden. Denkbar wäre ein Workshop, zu dem ausgewählte Akteure eingeladen werden oder eine die Konzepterstellung begleitende Arbeitsgruppe aus Stadt und Akteuren. Ein solches Vorgehen wird empfohlen.

7. Bearbeitung des Teils "Handlungsbedarf und Maßnahmen"

Eine wesentliche Aufgabe eines Wohnraumversorgungskonzeptes ist, auf Grundlage der Analyse- und Prognoseteile die resultierenden "Handlungsbedarfe und Maßnahmen" aufzuzeigen. Im Folgenden werden kurz die wesentlichen Ziele dieses Teils umrissen und Beispiele für mögliche Maßnahmen benannt.

Zielstellung

Ziel dieses abschließenden Teils des Wohnraumversorgungskonzeptes ist, auf Grundlage der zusammengefassten Analyseergebnisse den Handlungsbedarf und geeignete Maßnahmen zur Bewältigung der wesentlichen Aufgaben der kommenden Jahre aufzuzeigen. In diesem Teil sollen die wesentlichen konzeptionellen Aussagen getroffen werden, die für die Kommune Leitschnur für das eigene Handeln und für das Land Orientierung und Maßstab für die Gewährung von Fördermitteln sein sollten. Aber auch für die übrigen Akteure des örtlichen Wohnungsmarkts sollten sie als Orientierungshilfe für deren Agieren dienen und insbesondere in Zusammenhang mit Investitionsentscheidungen möglichst die Transparenz und Verlässlichkeit des Handelns der Kommune erhöhen.

Beispiele für Handlungsfelder und Maßnahmen

Kern dieses Teils, der den konzeptionellen Teil des Wohnraumversorgungskonzeptes im engeren Sinne ausmacht, ist die Darstellung von Handlungsfeldern und Maßnahmen auf dem Feld der Wohnungspolitik bzw. der Wohnraumversorgung. Tabelle 7.1 gibt einen Überblick über mögliche Ansätze (ohne Anspruch auf Vollständigkeit).

Tabelle 7.1

Übersicht potenzieller Handlungsfelder und Maßnahmen der Wohnraumversorgung	
Handlungsfeld	Maßnahme
Zielbestimmung Stadtentwicklung/Wohnungsmarktentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> - Formulierung von Zielvorstellungen für die künftige Stadtentwicklung und Wohnungsmarktentwicklung - Leitlinien der Rolle von Neubau- und Bestandspolitik (Basis: Prognoseergebnisse) - Festlegung der Funktion verschiedener Wohnungsbestände und Wohngebiete und ihrer Entwicklungschancen
Neubaupolitik	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung einer Bauland- und Neubaustrategie (strategische Baulandbereitstellung, Erschließung und Nutzung von Neubauförderung)
Bestandspolitik/ Gebietsentwicklung	<p>Entwicklung eines jeweils geeigneten Bündels bestands- und gebietsbezogener Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zielvorstellungen für den Anpassungsbedarf an künftige veränderte Wohnbedürfnisse/Nachfrage - Bestandsaufwertung/Verbesserung von Wohnumfeld und Verkehr - Rückbau/Abriss/Umnutzung - Stabilisierung der Bewohnerschaft (Betreuung, Integration, Begegnungsstätten, Freistellung von Belegrechten/Bindungen) - Quartiersmanagement - Nutzung/gezielter Einsatz von Förderung (Modernisierung, Städtebauförderung) - spezielle Maßnahmen zur Verhinderung und Bewältigung sozialer Brennpunkte
Soziale Wohnraumversorgung	<p>Entwicklung eines Maßnahmenbündels zur Sicherung der künftigen sozialen Wohnraumversorgung (Basis: Prognose/Schätzungen):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnungsvermittlung - Ersatz wegfallender Bindungen/Belegrechte über Modernisierungs- oder Neubauförderung - Sicherung von Belegrechten über Vereinbarungen mit Vermietern (Leistungsaustausch) - Wohnungstauschbörse/Umzugsmanagement
Kooperation mit Wohnungsunternehmen und sonstigen Akteuren	<ul style="list-style-type: none"> - Interessensausgleich und Festlegung gemeinsamer Ziele von Stadt und Wohnungsunternehmen - gemeinsame Identifizierung künftiger Problemgebiete - Entwicklung gemeinsamer Strategien für Bestände/Gebiete (Aufwertung, Abriss, soziale Maßnahmen) - flexibler Umgang mit Belegrechten und Bindungen - Vereinbarungen über die Unterbringung von wohnungspolitischen Zielgruppen - Einbeziehung der Wohnungsunternehmen und der sonstigen örtlichen Akteure in die Erstellung der Wohnraumversorgungskonzepte
Kooperation mit Umlandgemeinden	<ul style="list-style-type: none"> - Einigung auf gemeinsame Ziele der Entwicklung des Stadt-Umland-Bereichs (insbesondere Wohnungsbau, Infrastruktur) - Vereinbarung von Obergrenzen für den künftigen Wohnungsneubau - Verknüpfung/Integration der Gebietsentwicklungspläne (GEP)¹⁴ mit dem kommunalen Wohnraumversorgungskonzept

¹⁴ Mit den Gebietsentwicklungsplänen (GEP) liegt in Schleswig-Holstein bereits ein geeignetes Instrument vor, mit dem Obergrenzen der Wohnbaulandangebote im Kontext der verschiedenen Fragen der Stadt-Umland-Entwicklung (Wohnen, Gewerbe, Verkehr, soziale Infrastruktur etc.) integriert abgestimmt werden können.

Die konkreten Maßnahmen sind aus der jeweiligen spezifischen Lage des Wohnungsmarktes der Städte abzuleiten - nach Möglichkeit mit der Bestimmung von Prioritäten der Maßnahmen. In der übergreifenden Betrachtung sollten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Maßnahmen bedacht werden, um sektorale Teillösungen mit möglichen negativen Wirkungen in anderen Bereichen auszuschließen und nach Möglichkeit Synergien zu erzielen. Dies soll anhand von zwei Beispielen verdeutlicht werden:

- Beispielsweise könnte der im Rahmen der Bestandsanalyse als erforderlich erkannte Abbau von Defiziten des Wohnumfelds (Freiraum) durch die Stadt mit der Abfederung des Rückgangs von Belegrechten durch eine Kooperation zwischen Stadt und Vermietern verknüpft werden: Für die Wohnwertsteigerung durch Maßnahmen der Stadt werden Vorschlagsrechte mit dem Unternehmen vereinbart.
- Ein Beispiel konträrer Politik wäre, wenn zur Vermeidung von Fortzügen ins Umland durch massive kommunale Baulandpolitik der Kommunen sozial Stärkere aus Mietwohnungsbeständen gezogen und eine soziale Segregation gefördert würde. Von der Kommune ist auszutarieren, inwieweit durch Mischstrategien aus Bestandsentwicklung und Baulandangeboten sowohl die Bauwünsche von Teilen der (abwanderungswilligen) Mieter in der Stadt befriedigt werden können, als auch finanziell stärkere Mieter ohne klare Präferenzen im (attraktiven) Geschosswohnungsbestand gehalten werden können.

Hinweise zur Durchführung durch die Kommune

Die Abwägung zwischen verschiedenen Handlungsoptionen ist Kernaufgabe des kommunalpolitischen Handelns. Die Städte müssen regelmäßig zwischen verschiedenen Maßnahmen abwägen (z. B. bei Baubauungsplanfestlegungen oder der Entscheidung für die Verbesserung wohnungsnaher Grünanlagen etc). Die im Rahmen der kommunalen Wohnraumversorgungskonzepte zu bewältigende Aufgabe unterscheidet sich von einzel-fallbezogenen Abwägungen jedoch dahingehend, dass die systematische Gesamtbe-trachtung des Maßnahmenbündels und die Beachtung von Wechselwirkungen zwischen den Maßnahmen erforderlich ist.

Es wird deshalb (wie bereits im vorangegangenen Kapitel in Zusammenhang mit den Er-gebnissen des Analyse- und Prognoseteils) empfohlen, die Handlungsbedarfe und Maß-nahmen vor der Aufnahme in das Wohnraumversorgungskonzept nicht nur innerhalb der Stadtverwaltung, sondern auch mit sonstigen örtlichen Akteuren des Wohnungsmarkts (z. B. große Vermieter, Investoren, Finanzierungsinstitute, IHK) zu diskutierten (Workshop oder begleitende Arbeitsgruppe aus Stadt und Akteuren). Hiermit sollen etwaige negative

Wechselwirkungen von Maßnahmen verhindert und die Akzeptanz gegenüber dem Wohnraumversorgungskonzept erhöht werden. Besondere Bedeutung hat die frühzeitige Einbeziehung von Vermietern, die als Partner bei Maßnahmen der sozialen Wohnungsver-sorgung oder gebietsbezogenen Strategien eine bedeutende Rolle spielen oder hierfür in Frage kommen.

Zusätzlich sollen noch einige Anregungen für mögliche Verfahrensschritte bei der Erstellung und Abstimmung eines kommunalen Wohnraumversorgungskonzepts gegeben werden. Als "informelle Planung" unterliegt das kommunale Wohnraumversorgungskonzept keinen verbindlichen Verfahrensschritten. Folgender Ablauf erscheint zielführend:

- Beschluss Stadt zur Erstellung eines Wohnraumversorgungskonzepts
- Öffentliche Darstellung oder Bekanntmachung
- Auftaktworkshop mit Wohnungsmarktakteuren mit Vorstellung der Ziele (oder ggf. Einberufung einer begleitenden Arbeitsgruppe)
- Vertiefende Einzelgespräche im Rahmen der Bestandsaufnahmen; Auslotung Kooperationsbereitschaft der Wohnungsunternehmen und ggf. weiterer Akteure
- Erarbeitung des Analyse- und Prognoseteils sowie der Gesamtbewertung, ggf. auch Skizzierung des Handlungsbedarfs (1. Entwurf von wesentlichen Teilen des Konzepts)
- Präsentation und Diskussion der vorliegenden Ergebnisse (1. Entwurf) in einem Workshop mit örtlichen Akteuren
- Einarbeitung von Anregungen und Bedenken in Entwurf und Ergänzung des Teils "Handlungsbedarf und Maßnahmen" (2. Entwurf)
- Präsentation und Diskussion der vorliegenden Ergebnisse (2. Entwurf) in einem Workshop mit örtlichen Akteuren
- Erstellung der Endfassung des Konzepts
- Beschluss Konzept/Selbstbindung der Stadt

Alternativ kann auch nur ein Workshop durchgeführt werden, in dem der Entwurf des Gesamtkonzepts diskutiert wird oder es wird zusätzlich bzw. ausschließlich eine begleitende Arbeitsgruppe einberufen.

Anhang

Anhang 1

Ermittlung des städtischen Wohnungsneubaubedarfs auf Grundlage der Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2015

Die Ermittlung des städtischen Wohnungsneubaubedarfs auf Grundlage der Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2015 erfolgte in drei Teilschritten:

- Gegenüberstellung der bisherigen Bevölkerungsentwicklung in der Stadt und im Kreis,
- Vorausschätzung der Bevölkerungsentwicklung der Stadt (zwei Varianten),
- Herunterbrechen der Veränderung der Zahl der Haushalte und des Neubaubedarfs von der Kreis- auf die städtische Ebene (zwei Varianten).

Im Folgenden werden die einzelnen Schritte näher beschrieben.

Grundlage der Prognosen für die Beispielstädte sind die Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2015, die vom IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH im Jahr 2002 erarbeitet wurde.¹ In der IfS-Studie wurden die Ergebnisse der Prognosen des Statistischen Landesamtes und der Landesplanung sowie des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) im Sinne von zwei Varianten gegenübergestellt und zum Teil sachlich und regional weiter differenziert.²

Die Prognoseergebnisse des Statistischen Landesamtes und der Landesplanung liegen regelmäßig unterhalb der Prognose des BBR.³ Im Sinne eines Entwicklungskorridors, den

¹ Siehe IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH: Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2015, im Auftrag des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein, Berlin April 2002.

² Die Prognose der Haushalte sowie des Neubaubedarfs des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) wurde vom IfS auf Kreisebene weiter regionalisiert. Für die Bevölkerungsentwicklung auf Ebene der Kreise liegt nur der Prognosewert des Statistischen Landesamtes vor. Um einen vollständigen Entwicklungskorridor abzubilden, wurde daher in der vorliegenden Studie auch die Entwicklung der Bevölkerung 2001-2015 der BBR-Prognose, die für die schleswig-holsteinischen Planungsregionen vorliegt, weiter auf Kreisebene regionalisiert. Eine inzwischen seit der Fertigstellung der IfS-Studie erstellte Neuauflage der BBR-Prognose, die Angaben zur Bevölkerungsentwicklung auf Kreisebene macht, konnte nicht verwendet werden, weil die darauf aufbauenden Werte der Haushalte und des Neubaubedarfs noch nicht vorliegen.

³ Wesentlicher Faktor ist die in den Ausgangsannahmen erwartete geringere Bevölkerungsentwicklung aufgrund unterschiedlicher Wanderungsannahmen für die Bundesrepublik insgesamt: Während die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes bundesweit von einem jährlichen Wanderungsgewinn gegenüber dem Ausland von 100.000 Einwohnern jährlich sowie zusätzlich von 80.000 Aussiedlern mit abnehmender Tendenz ausgeht, liegt der BBR-Prognose die Annahme eines durchschnittlichen jährlichen Wanderungsgewinns gegenüber dem Ausland von 320.000 Einwohnern bundesweit zugrunde.

die beiden Prognosen aufzeigen, wird im Folgenden zur Vereinfachung von "oberer" (BBR) und "unterer" (Statistisches Landesamt/Landesplanung) Variante gesprochen. Tabelle A.1 stellt zusammengefasst für die Kreise der Beispielstädte die künftige Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sowie den Neubaubedarf bis 2015 dar.

Tabelle A.1

Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sowie Neubaubedarf bis 2015 nach Kreisen				
	Schleswig-Holstein	Kreis Dithmarschen	Kreis Nordfriesland	Kreis Ostholstein
Bevölkerungsentwicklung 2001-2015				
obere Variante (BBR)	4,7%	5,8%	5,3%	4,1%
untere Variante (StaLA/LP)	-1,3%	1,2%	1,8%	-4,0%
Haushaltsentwicklung 2001-2015				
obere Variante (BBR)	8,0%	9,5%	7,9%	7,5%
untere Variante (StaLA/LP)	2,0%	4,9%	5,2%	0,6%
Neubaubedarf 2001-2015 (in % des Bestands von 2000)				
obere Variante (BBR)	16,6%	16,4%	15,1%	12,9%
untere Variante (StaLA/LP)	8,3%	9,5%	8,5%	7,2%
StaLA/LP = Prognose Statistisches Landesamt/Landesplanung				
BBR = Prognose Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung; vom IfS auf Kreisebene weiter regionalisiert				

In einem ersten Schritt wurde für Kreis und Stadt der jeweilige Trend der Bevölkerungsentwicklung auf Grundlage des Zeitraums 1987 bis 2001 ermittelt, um Hinweise auf den Grad der Unterschiedlichkeit der langfristigen Entwicklung zwischen Stadt und Kreis zu bekommen. Aus den Abbildungen A.1 bis A.3, in denen die Bevölkerungsentwicklung aus Vergleichsgründen indiziert dargestellt wurde, wird ersichtlich, dass in allen drei Fällen die Entwicklung der Kreise künftig unterhalb der Trendlinie 1987 bis 2001 liegen bzw. sich immer weiter entfernen wird, und zwar nicht nur bei der unteren, sondern auch bei der oberen Variante.

Die Ermittlung der künftigen Bevölkerungsentwicklung der Städte erfolgte über die Berücksichtigung verschiedener Faktoren. Erster Anhaltspunkt war die Ermittlung der Differenz der Steigung der Trendlinien (Basis 1987 bis 2001) von Stadt und jeweiligem Kreis, mit der sich die Prognose-Ergebnisse des Kreises (obere und untere Variante) auf den Entwicklungspfad der Stadt gegenüber der bisherigen Entwicklung übertragen ließen. Dem liegt die Annahme zugrunde, dass die Veränderung der Bevölkerungszahl der Stadt in etwa proportionalen demographischen Veränderungsprozessen unterliegt wie der Kreis. Konkret heißt dies bei den Beispielstädten, dass sich die künftige Bevölkerungsentwicklung gegenüber dem bisherigen städtischen Trend gleich stark abschwächt, wie es beim Kreis zu erwarten ist.

Dieser erste Schritt hat jedoch in erster Linie Orientierungscharakter, da weitere Faktoren zu berücksichtigen sind, wie Veränderung der Wanderungsströme und aktuelle Entwicklungstendenzen, ggf. aufgrund veränderter wirtschaftlicher Entwicklung, die das Verhältnis der Entwicklung von Kreis und Stadt verändern. In jüngster Zeit ist ein Abklingen der Wanderungsverluste der drei Beispielstädte gegenüber dem Kreis bzw. den Nachbarkommunen zu beobachten (Rückgang der Nachfrage bzw. Bautätigkeit im Umland). Diese Entwicklung wird sich in den nächsten Jahren mit aller Wahrscheinlichkeit fortsetzen. Die Bevölkerungsentwicklung der Städte wird daher gegenüber dem Kreis eine weniger unterdurchschnittliche Entwicklung aufweisen, sodass eine Fortschreibung auf Basis der langfristigen Trends eine zu negative Entwicklung ergeben würde. Die Entwicklung verläuft demnach auch in Zukunft unterhalb der des Kreises, jedoch weniger stark als in der Vergangenheit. Dieser Sachverhalt gilt insbesondere für die Stadt Eutin, die in der jüngeren Vergangenheit von Zuwanderungen aus dem Kreis profitierte.

Weiterhin wurde berücksichtigt, welche Schwankungsbreite die Städte bisher in ihrer Bevölkerungsentwicklung aufwiesen, die in der Regel weit größer ist als auf Kreisebene. Entsprechend ergibt sich eine größere Prognoseunsicherheit, die durch eine zusätzliche Spreizung des Entwicklungskorridors gegenüber der jeweiligen kreislichen Prognose Rechnung getragen wurde.

Im Ergebnis wird in Heide die Veränderung der Bevölkerung je nach der oberen oder unteren Variante 2001 bis 2015 bei 0,7% und -5,0% liegen. In Husum liegen die Werte bei -0,7% und -5,7% sowie in Eutin bei -0,7% und -9,8%.

Abbildung A.1

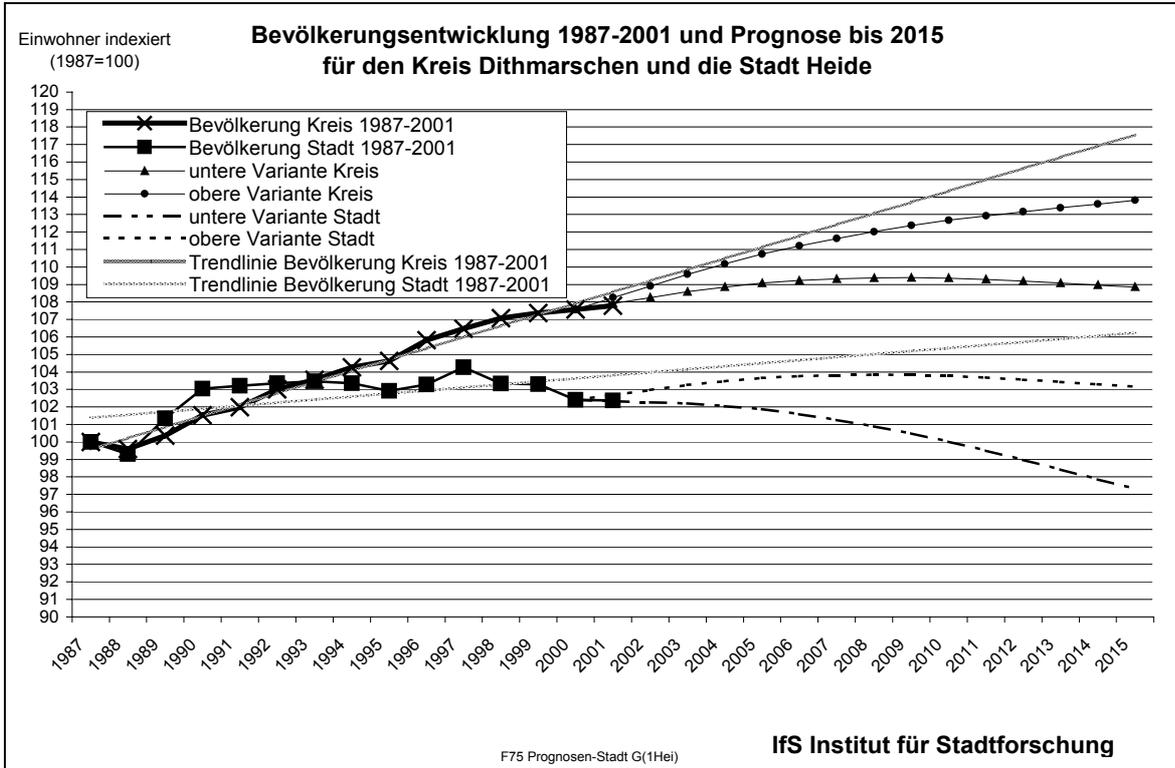


Abbildung A.2

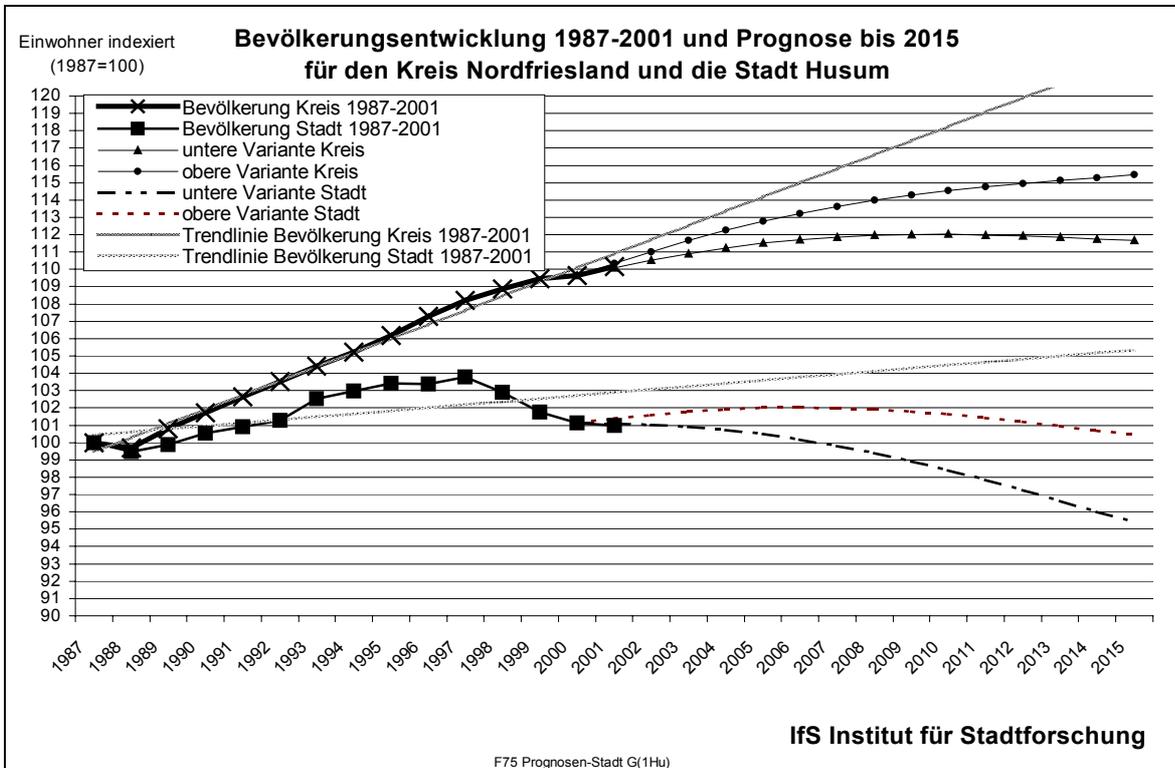
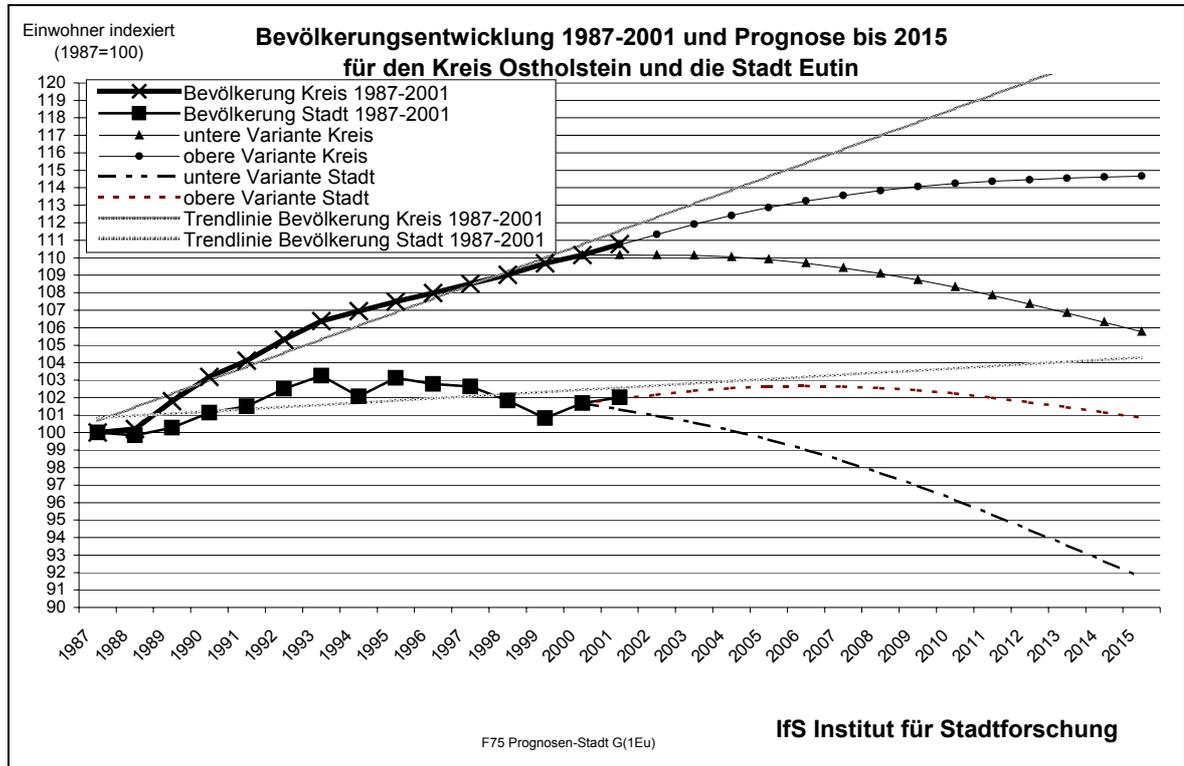


Abbildung A.3



Die Berechnung der Haushaltentwicklung und des Neubaubedarfs basiert auf den Annahmen, dass sich die Haushaltsgrößenstruktur zwischen Stadt und Kreis zwar unterscheidet (in der Stadt dürfte der Anteil kleiner Haushalte in der Regel höher sein als beim Kreis) und künftig bei beiden eine weitere Haushaltsverkleinerung stattfindet, dass jedoch diese Entwicklung bei Stadt und Kreis in etwa parallel verläuft und sich die Unterschiede in der Haushaltsgrößenstruktur zwischen Stadt und Kreis weder wesentlich vergrößern, noch verkleinern. Die Unterschiede der künftigen Entwicklung der Zahl der Haushalte zwischen Stadt und Kreis werden demnach in erster Linie durch die unterschiedliche Bevölkerungsentwicklung geprägt.

Mit Hilfe dieser Annahmen wurden die Ergebnisse der Kreise zur künftigen Entwicklung der Haushalte auf die Städte heruntergebrochen. Entsprechend wurde beim Neubaubedarf vorgegangen, indem davon ausgegangen wurde, dass die Unterschiede in der künftigen Entwicklung der Haushalte ausschlaggebend für die Höhe des Neubaubedarfs sind, während die Unterschiede zwischen Stadt und Kreis bei den übrigen Bedarfskomponenten (Mobilitätsreserve, Ersatzbedarf etc.) weniger von Bedeutung sind, sodass diese Einflüsse vernachlässigt werden können. Der künftige Neubaubedarf der Stadt wird demzufolge bei den Berechnungen im Wesentlichen durch die (von den Kreiswerten abweichenden

de) Bevölkerungsentwicklung und die darauf beruhende Entwicklung der Haushalte bestimmt.

Tabelle A.2 gibt einen Überblick über die Prognose der Bevölkerung, der Haushalte und des Neubaubedarfs für alle drei Beispielstädte sowie die jeweiligen Kreise. Da für die Haushalte keine Ausgangswerte für 2000 existieren, konnte 2001 bis 2015 für die Städte nur ihre prozentuale Veränderung errechnet werden. Die Perspektiven der drei Beispielstädte bezogen auf die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung unterscheiden sich durchaus (Heide liegt über Husum und Eutin), allen gemeinsam ist jedoch, dass künftig günstigenfalls nur noch ein geringer Zuwachs an Nachfragern (Haushalte) zu erwarten ist und zwar nur im Falle der oberen Variante, bei der unteren Variante kommt es sogar zu einem Rückgang der Nachfrager. Entsprechend moderat fällt bei allen drei Städten der Neubaubedarf bis 2015 (absolut und bezogen auf den Bestand) aus.

Tabelle A.2

Prognose von Bevölkerung, Haushalten und Neubaubedarf bis 2015 für die Beispielstädte Heide, Husum und Eutin							
	Schleswig-Holstein*	Kreis Dithmarschen*	Heide, Stadt	Kreis Nordfriesland*	Husum, Stadt	Kreis Ostholstein*	Eutin, Stadt
Bevölkerungsentwicklung 2001-2015							
Bevölkerung 31.12.2000	2.789.761	137.174	20.530	164.280	20.994	202.247	16.874
obere Variante Bevölkerung 2015	2.922.273	145.098	20.682	172.997	20.851	210.539	16.760
untere Variante Bevölkerung 2015	2.752.574	138.801	19.511	167.295	19.803	194.210	15.221
obere Variante Veränderung 2001-2015 (abs.)	132.512	7.924	152	8.717	-143	8.292	-114
untere Variante Veränderung 2001-2015 (abs.)	-37.187	1.627	-1.019	3.015	-1.191	-8.037	-1.653
obere Variante Veränderung 2001-2015 (in %)	4,7%	5,8%	0,7%	5,3%	-0,7%	4,1%	-0,7%
untere Variante Veränderung 2001-2015 (in %)	-1,3%	1,2%	-5,0%	1,8%	-5,7%	-4,0%	-9,8%
Differenz oberer/unter Wert (Prozentpunkte)	6,1	4,6	5,7	3,5	5,0	8,1	9,1
Haushaltsentwicklung 2001-2015							
obere Variante 2001-2015	8,0%	9,5%	4,5%	7,9%	2,0%	7,5%	2,7%
untere Variante 2001-2015	2,0%	4,9%	-1,3%	5,2%	-2,3%	0,6%	-5,2%
Differenz oberer/unter Wert (Prozentpunkte)	6,0	4,7	5,8	2,7	4,2	6,8	7,9
Wohnungsbestand 31.12.2000							
	1.321.167	64.385	10.630	84.790	11.175	103.256	8.613
Neubaubedarf 2001-2015 (Wohnungen)							
obere Variante 2001-2015	219.195	10.562	1.209	12.776	1.015	13.296	698
untere Variante 2001-2015	109.483	6.129	358	7.228	114	7.455	121
obere Variante - pro Jahr im Schnitt	14.613	704	81	852	68	886	47
untere Variante - pro Jahr im Schnitt	7.299	409	24	482	8	497	8
Neubaubedarf 2001-2015 (in % des Wohnungsbestands von 2000)							
obere Variante 2001-2015	16,6%	16,4%	11,4%	15,1%	9,1%	12,9%	8,1%
untere Variante 2001-2015	8,3%	9,5%	3,4%	8,5%	1,0%	7,2%	1,4%
Differenz oberer/unter Wert (Prozentpunkte)	8,3	6,9	8,0	6,5	8,1	5,7	6,7
* Abweichung zu Ursprungsprognosen von Stat. Landesamt/Landesplanung und BBR durch Anpassung an Bevölkerungsbestand 2000							
** indexiert; 1987=100							
Die Werte der Städte (kursiv) wurden aus den Werten den Prognosewerten der zugehörigen Kreise abgeleitet.							

Anhang 2

Übersicht der quantitativen Indikatoren

Im Folgenden sind die für das Wohnraumversorgungskonzept relevanten Indikatoren zusammengeführt dargestellt.

Wirtschaftliche Entwicklungstrends

Quantitative Indikatoren der wirtschaftlichen Entwicklung auf lokaler Ebene					
Indikator	Ebene				Quelle
	Stadt	Umland-gemeinden	Kreis	Land	
Arbeitslosenquote			x	x	Bundesagentur für Arbeit
Arbeitslose absolut	x	x	x	x	Bundesagentur für Arbeit
Arbeitslosenziffer: Arbeitslose pro 100 Personen im erwerbsfähigen Alter (15- bis 65-Jährige)	x	x*	x	x	Berechnung Stadt auf Basis vorliegender Daten
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVB) am Wohnort	x	x*	x	x	BA für Arbeit/ Stat. Landesamt
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVB) am Arbeitsort	x	x*	x	x	BA für Arbeit/ Stat. Landesamt
Einkommen pro Steuerpflichtigem (aktueller Stand: 1998)	x	x	x	x	Stat. Landesamt

* ggf. Geheimhaltungen bei geringer Fallzahl

Bevölkerungsentwicklung

Quantitative Indikatoren der Bevölkerungsentwicklung auf lokaler Ebene					
Indikator	Ebene				Quelle
	Stadt	Umland-gemeinden	Kreis	Land	
Bevölkerung insgesamt	x	x	x	x	Stat. Landesamt
Bevölkerung nach Altersklassen	x	x*	x	x	Stat. Landesamt
Natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten/Sterbefälle)	x	x	x	x	Stat. Landesamt
Wanderungssaldo (Zuzüge-Fortzüge)	x	x	x	x	Stat. Landesamt
Fortzüge in Kreisgebiet, sonstige Kreise des Landes, andere Bundesländer, Ausland nach Altersklassen	x*				Stat. Landesamt
Zuzüge aus Kreisgebiet, sonstige Kreise des Landes, andere Bundesländer, Ausland nach Altersklassen	x*				Stat. Landesamt

* ggf. Geheimhaltungen bei geringer Fallzahl

Wohnungsangebot

Quantitative Indikatoren des Wohnungsangebots auf lokaler Ebene					
Indikator	Ebene				Quelle
	Stadt	Umland-gemeinden	Kreis	Land	
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (ohne Wohnheime) nach Gebäudeart (Zahl der Wohnungen im Gebäude)	x	x	x	x	Stat. Landesamt
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (ohne Wohnheime) nach Raumzahl	x	x	x	x	Stat. Landesamt
Fertig gestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (ohne Wohnheime) nach Gebäudeart und Raumzahl	x	x	x	x	Stat. Landesamt
Genehmigte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (ohne Wohnheime) nach Gebäudeart	x	x	x	x	Stat. Landesamt

Analyse der Marktentwicklung

Quantitative Indikatoren der Marktlage auf lokaler Ebene					
Indikator	Ebene				Quelle
	Stadt	Umland-gemeinden	Kreis	Land	
Differenz der prozentualen Veränderung von Wohnungen und Bevölkerung (Veränderung Wohnungsbestand abzüglich Veränderung Bevölkerung)	x	x	x	x	Berechnung Stadt auf Basis vorliegender Daten
Innerstädtische Mobilität/Binnenumzugsquote (Umzüge innerhalb Stadt im Jahr pro Einwohner am Jahresende)	x				Eigenauswertung Einwohnermeldestatistik
Mietenentwicklung ausgewählter Wohnungsunternehmen			x	x	Wohnungsmarktbeobachtungssystem
Mieterfluktuation ausgewählter Wohnungsunternehmen			x	x	Wohnungsmarktbeobachtungssystem
Leerstand ausgewählter Wohnungsunternehmen			x	x	Wohnungsmarktbeobachtungssystem
Bodenpreise	x	x	x		Grundstücksmarktbericht
Verkaufspreise Einfamilienhäuser	x	x			Grundstücksmarktbericht
Verkaufspreise Eigentumswohnungen	x	x			Grundstücksmarktbericht

Ermittlung des künftigen Neubaubedarfs

Indikatoren der Ermittlung des künftigen Neubaubedarfs					
Indikator	Ebene				Quelle
	Stadt	Umland	Kreis	Land	
Bevölkerungsentwicklung 2001-2015 (obere/untere Variante)	x		x	x	Arbeitshilfe 3: Prognosen
Haushaltentwicklung 2001-2015 (obere/untere Variante)	x		x	x	Arbeitshilfe 3: Prognosen
Neubaubedarf 2001-2015 insgesamt (obere/untere Variante); relativ	x		x	x	Arbeitshilfe 3: Prognosen
Neubaubedarf 2001-2015 insgesamt (obere/untere Variante); abs.	x		x	x	Arbeitshilfe 3: Prognosen
Neubaubedarf 2001-2015 insgesamt (obere/untere Variante); Jahresdurchschnitt	x		x	x	Arbeitshilfe 3: Prognosen
Vergleich Neubaubedarf 2001-2015 mit bisheriger Bautätigkeit	x		x	x	Arbeitshilfe 3: Prognosen

Soziale Wohnraumversorgung

Quantitative Indikatoren der sozialen Wohnraumversorgung auf lokaler Ebene					
Indikator	Ebene				Quelle
	Stadt	Umland-gemeinden	Kreis	Land	
Bindungen nach Förderweg	x		x	x	Investitionsbank
Kommunale Belegrechte	x				Eigenerhebungen Stadt*
Sozialhilfeempfänger	x	(x)**	x	x	Stat. Landesamt / Stadt
Wohngeldempfänger nach Bezugsart (spitz berechnetes/allgemeines Wohngeld und pauschaliertes Wohngeld/besonderer Mietzuschuss)	x	(x)**	x	x	Stat. Landesamt / Stadt
Wohnberechtigungsbescheinigungen	x				Eigenerhebungen Stadt*
Wohnungssuchende Haushalte (nach Merkmalen wie Einpersonenhaushalte etc.)	x				Eigenerhebungen Stadt*
Wohnungssuchende Obdachlose	x				Eigenerhebungen Stadt*
Vermittelte Wohnungen	x				Eigenerhebungen Stadt*
Künftige Entwicklung der Bindungen (jahresweise Entwicklung)	x		x	x	Investitionsbank
Künftige Entwicklung der kommunalen Belegrechte (jahresweise Entwicklung)	x				Eigenerhebungen Stadt

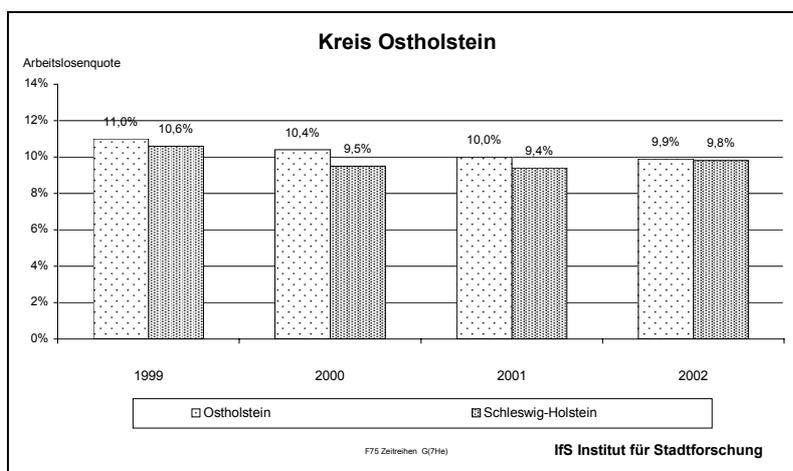
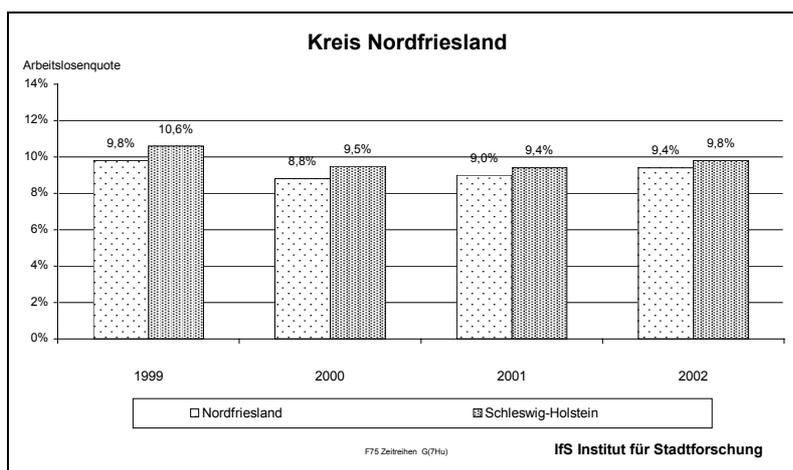
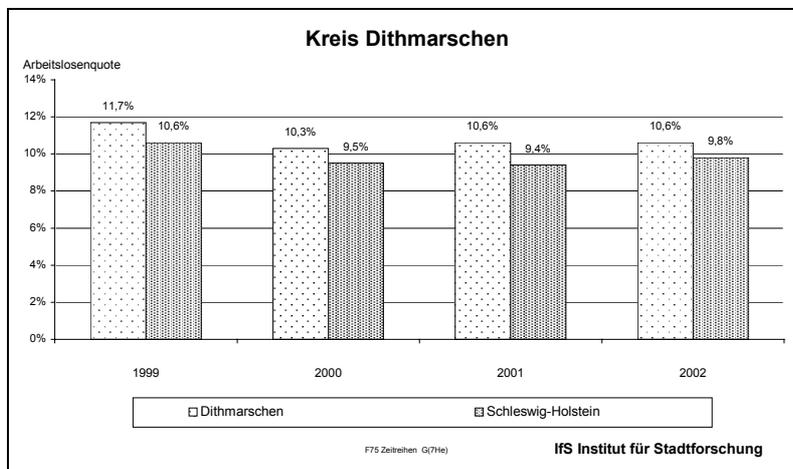
* von Spotlight-Orten für Wohnungsmarktbeobachtungssystem bereits erhoben (vergleichende Übersichten vorhanden)
 ** keine regelmäßige Berichterstattung auf Gemeindeebene; ggf. Sonderanfrage erforderlich

Anhang 3

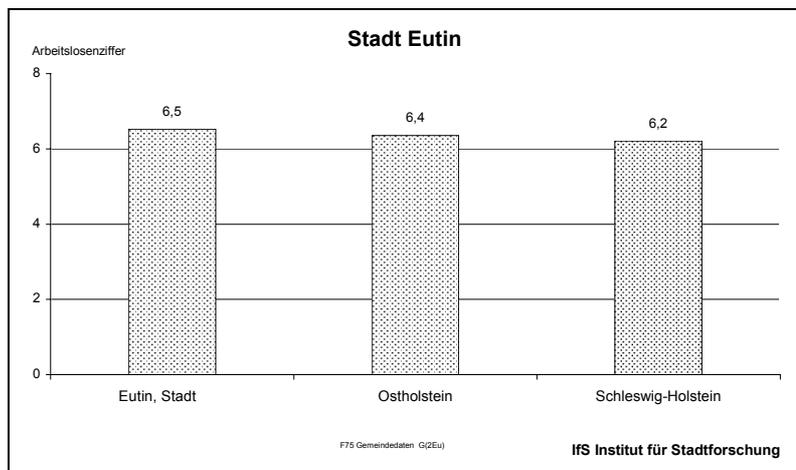
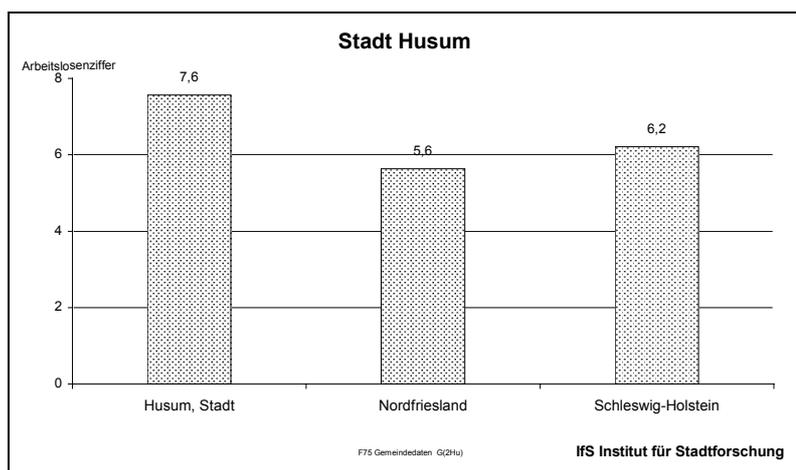
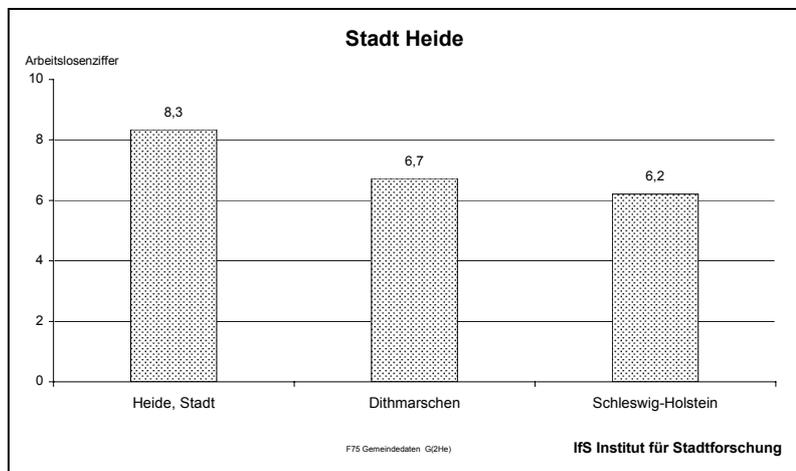
Übersicht von Beispielindikatoren für alle drei Beispielstädte

In diesem Anhang sind für relevante Indikatoren beispielhaft Darstellungsformen jeweils für alle drei Beispielstädte wiedergegeben. Für die im Hauptteil skizzierten Indikatoren stehen damit die relevanten Daten und Informationen der jeweils anderen Städte zur Verfügung. Die Reihenfolge der Städte ergibt sich aus der Datenaufbereitung der amtlichen Statistik, die zunächst Kreise alphabetisch und darunter dann die Städte führt; sie stellt keinerlei Wertung dar.

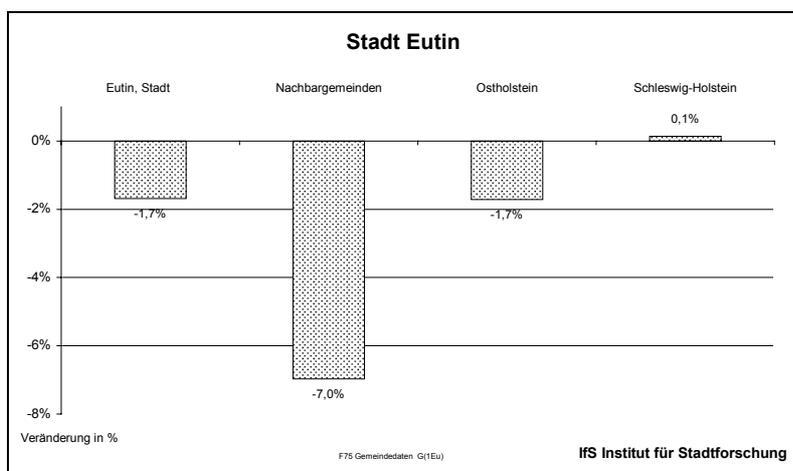
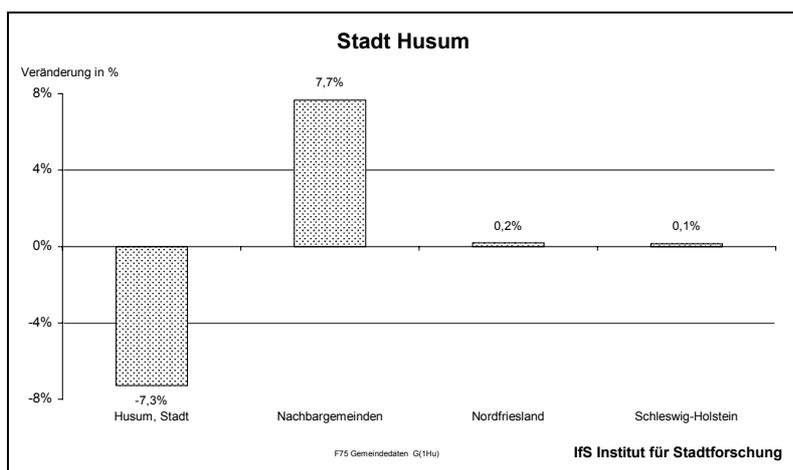
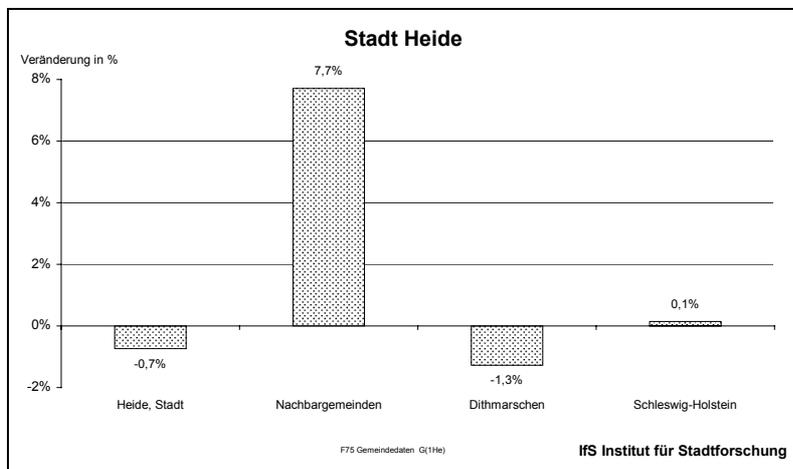
Entwicklung der Arbeitslosenquote (Basis abhängige Erwerbspersonen) in der Region der Städte (Kreis) im Vergleich zum Land



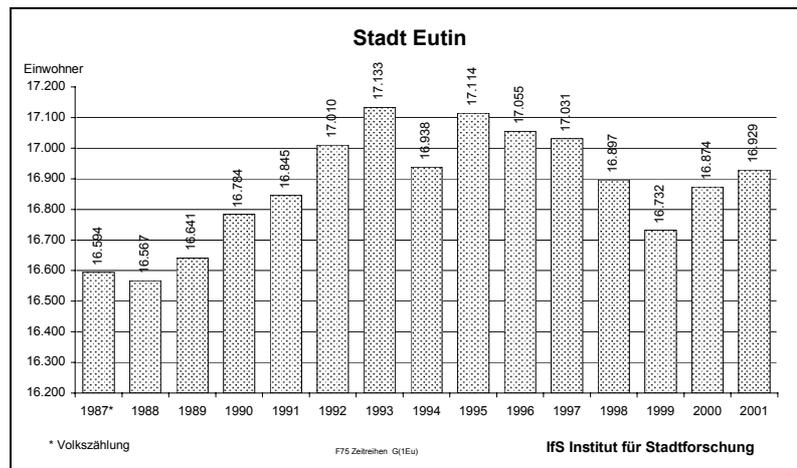
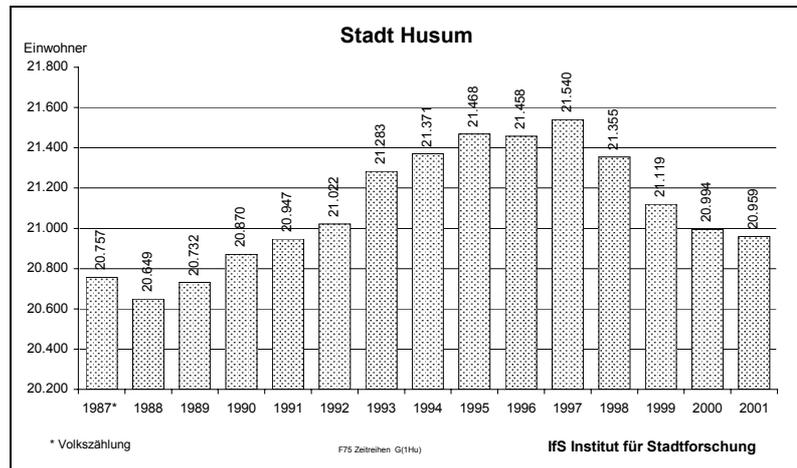
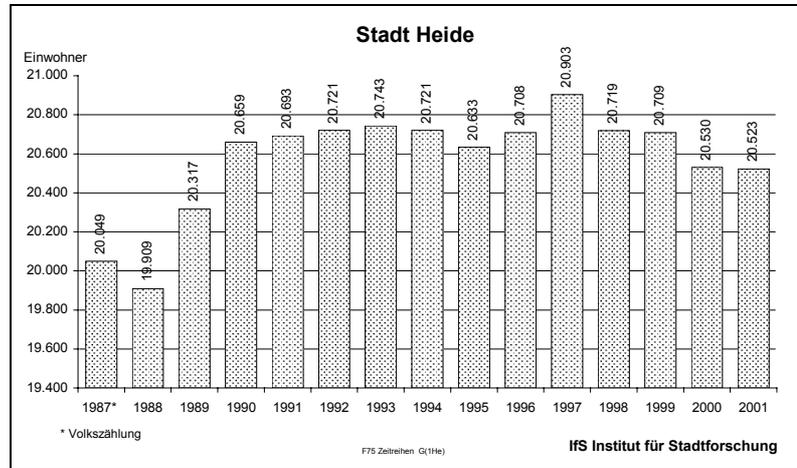
Arbeitslosenziffer 2001 (Arbeitslose je 100 Personen im erwerbsfähigen Alter) in den Städten im Vergleich zum Kreis und dem Land



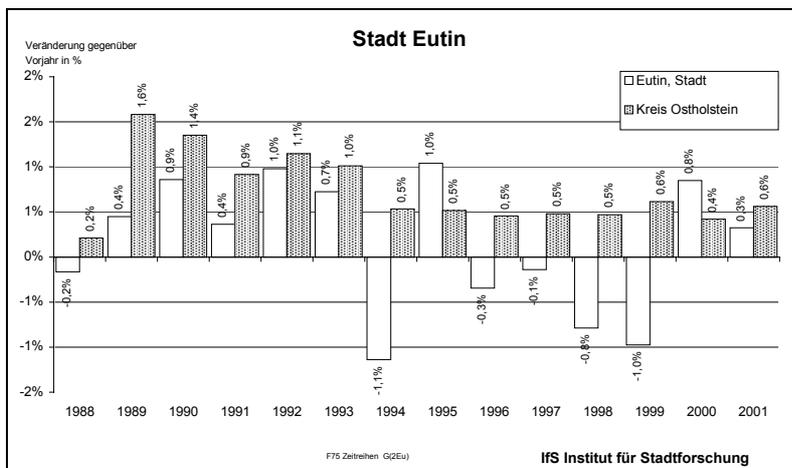
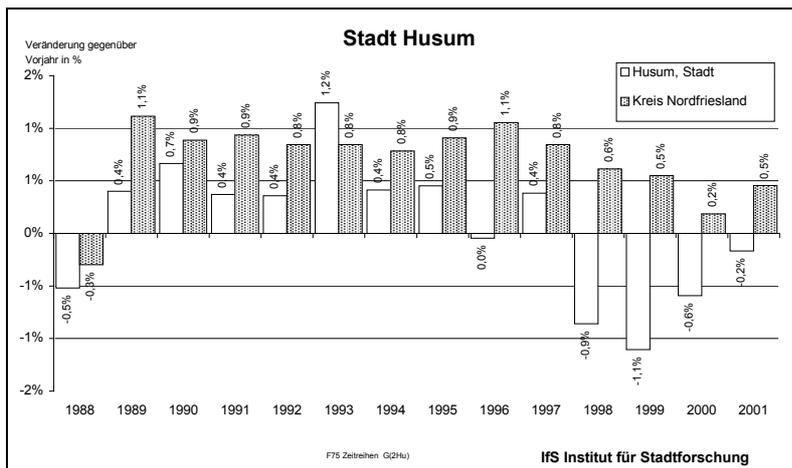
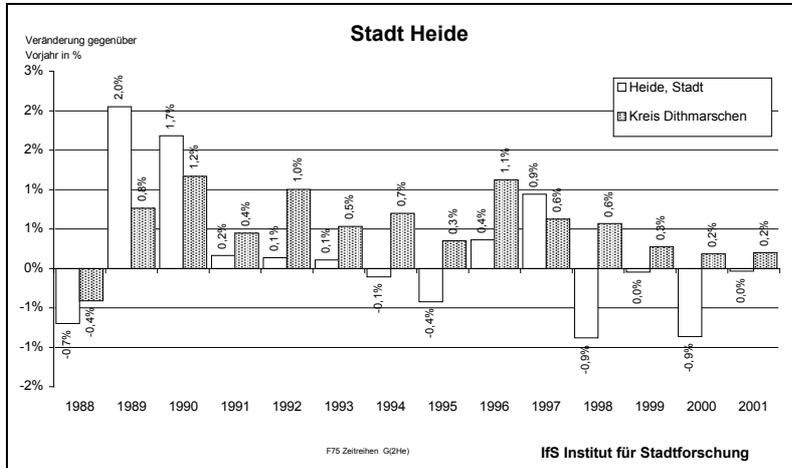
Veränderung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 1994-2000 in den Städten im Vergleich zu Nachbarkommunen, dem Kreis und dem Land



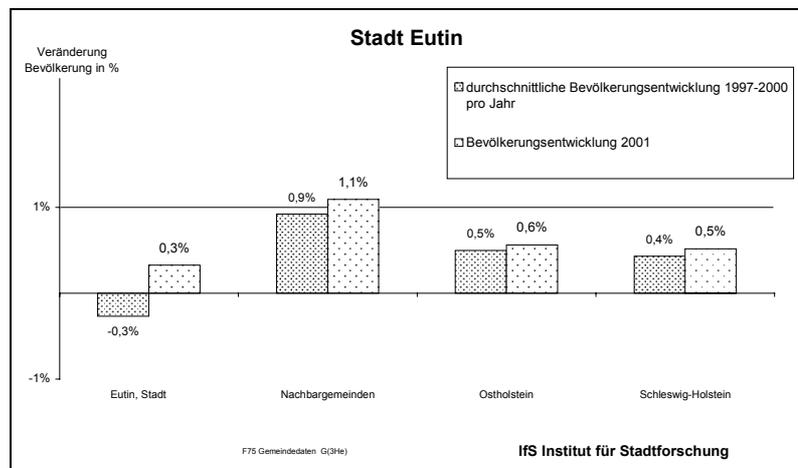
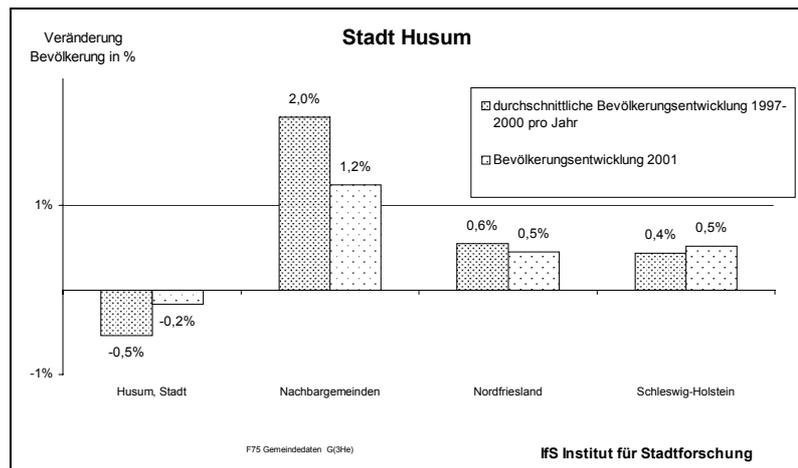
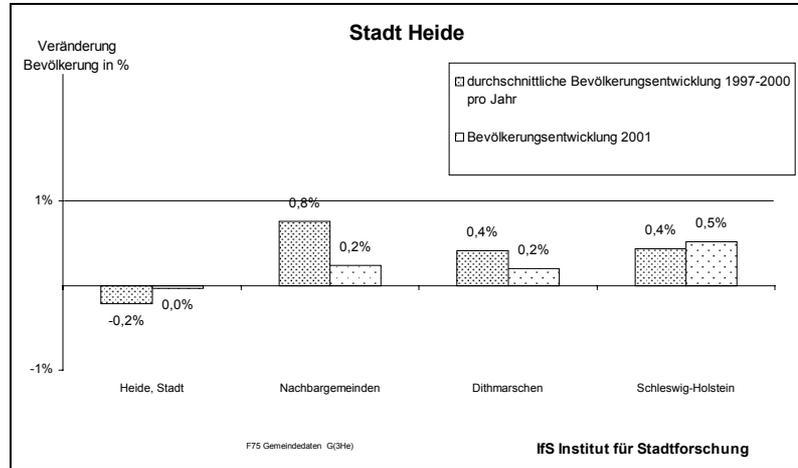
Entwicklung der Bevölkerung in den Beispielstädten



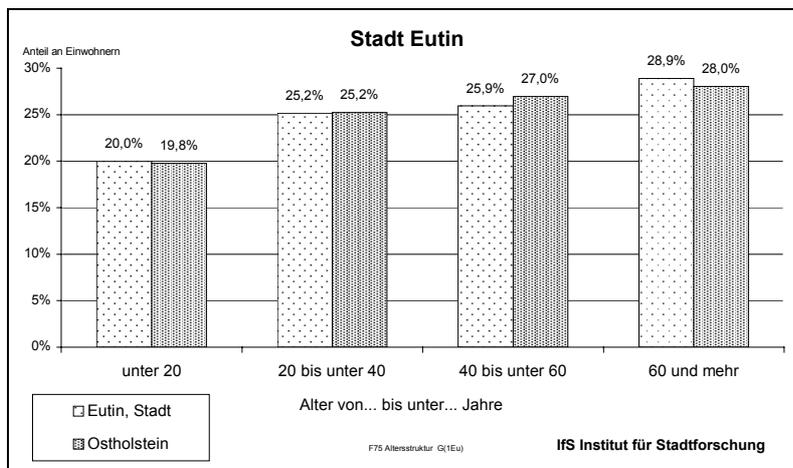
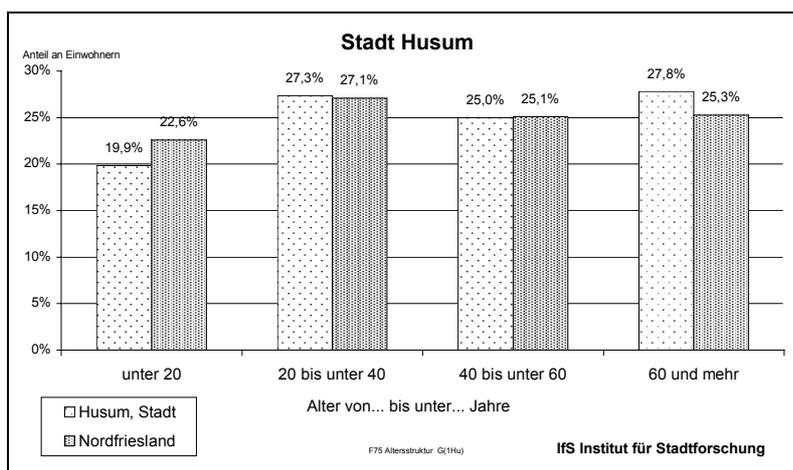
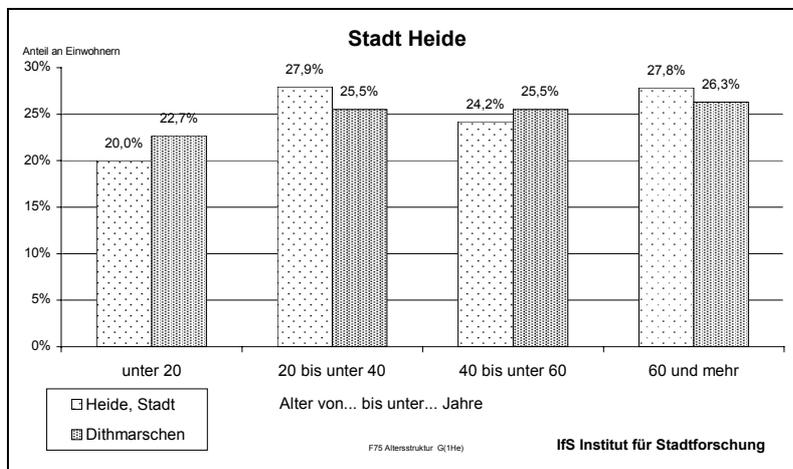
Veränderung der Bevölkerung zum Vorjahr in den Beispielstädten 1997-2001 und im Kreis



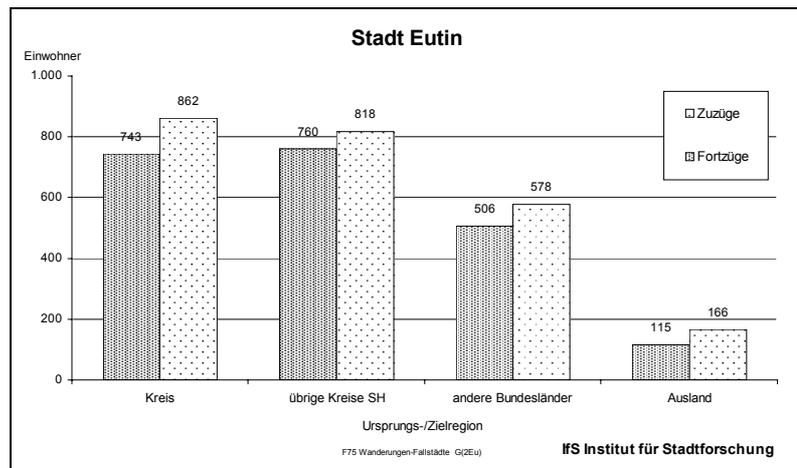
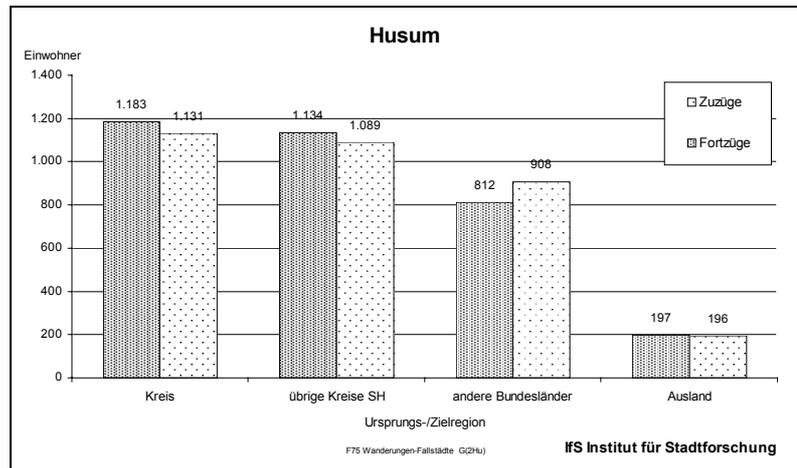
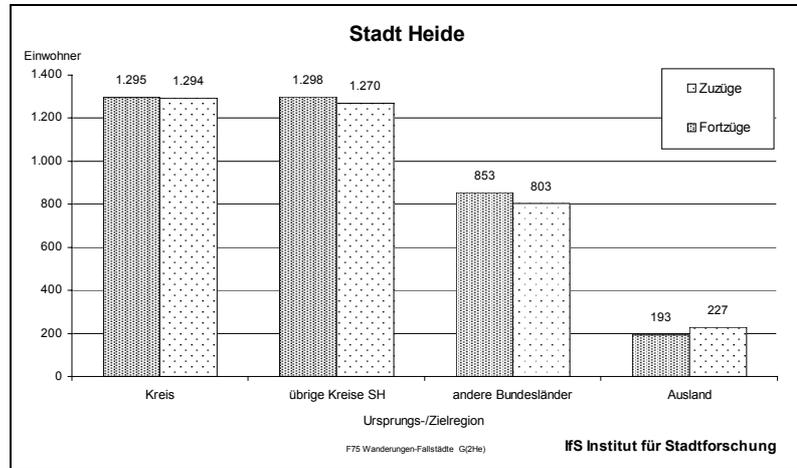
Bevölkerungsentwicklung in den Beispielstädten 1997-2001 im Vergleich zu den Nachbargemeinden, zum Kreis und zum Land



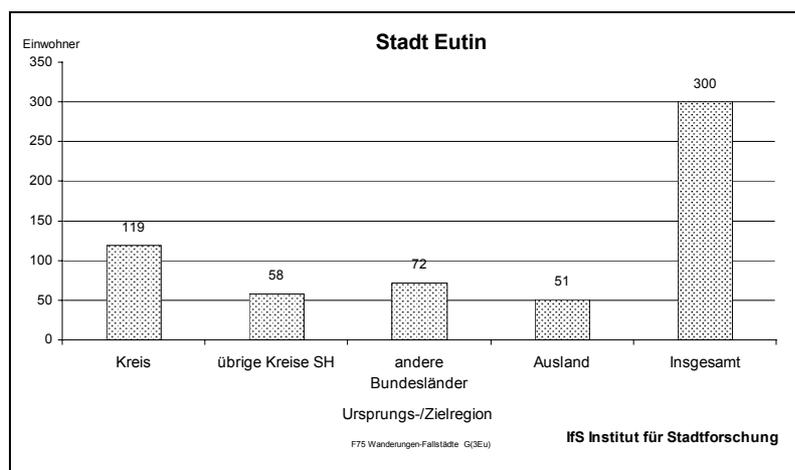
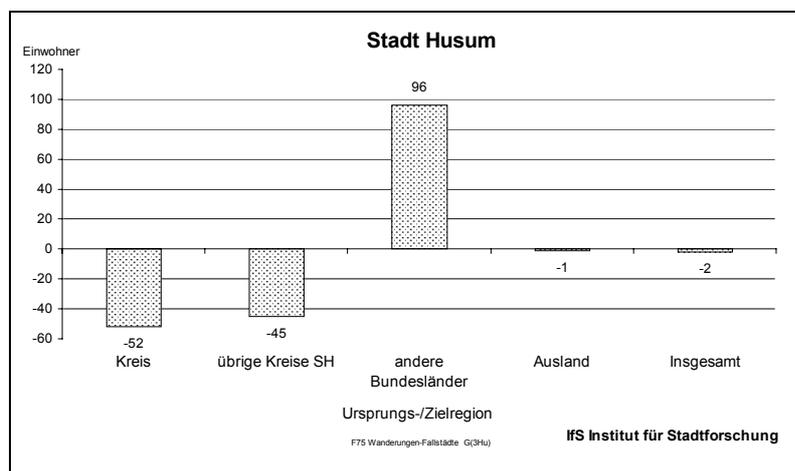
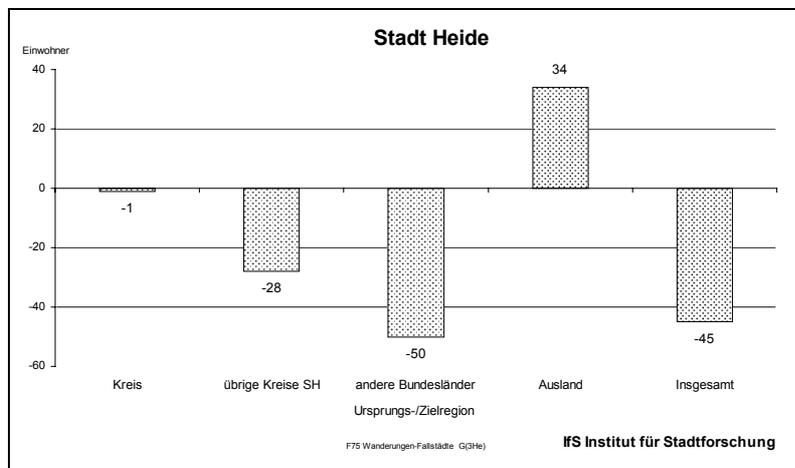
Altersstruktur der Bevölkerung in den Beispielstädten im Vergleich zum Kreis und Land



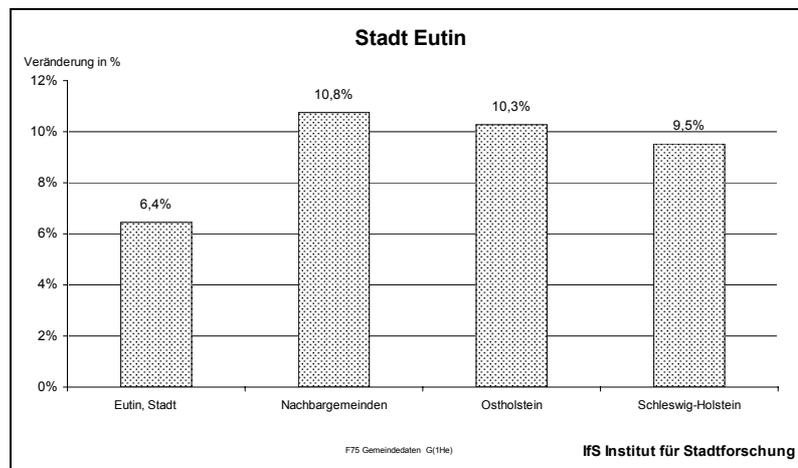
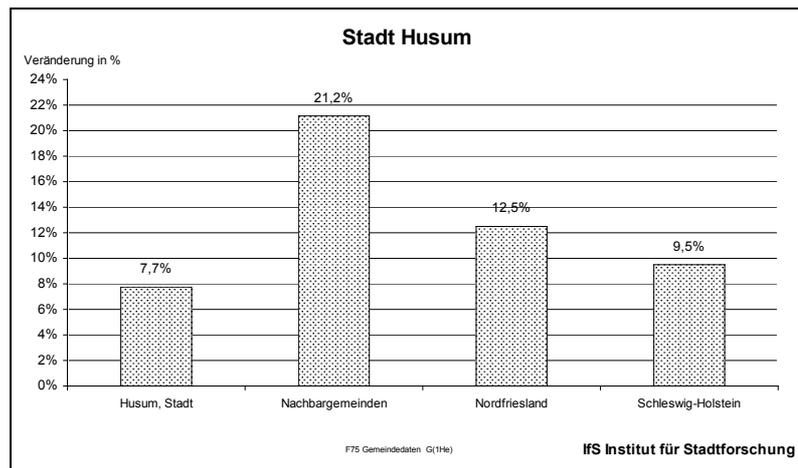
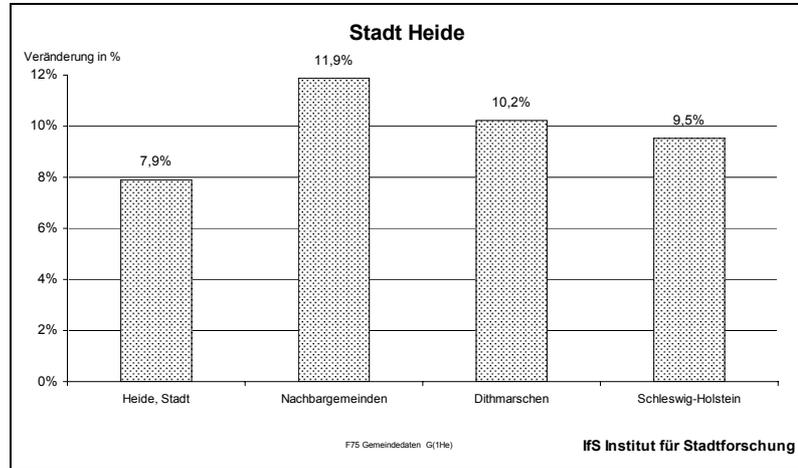
Zu- und Fortzüge nach Ursprungs- und Zielregion 2000 bis 2001



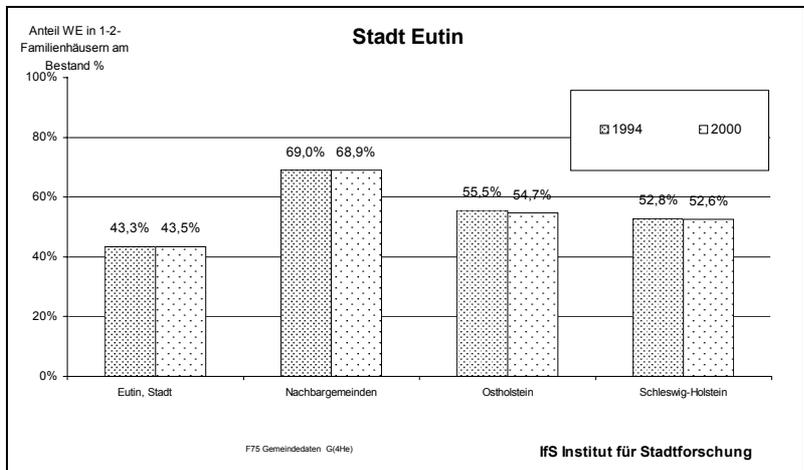
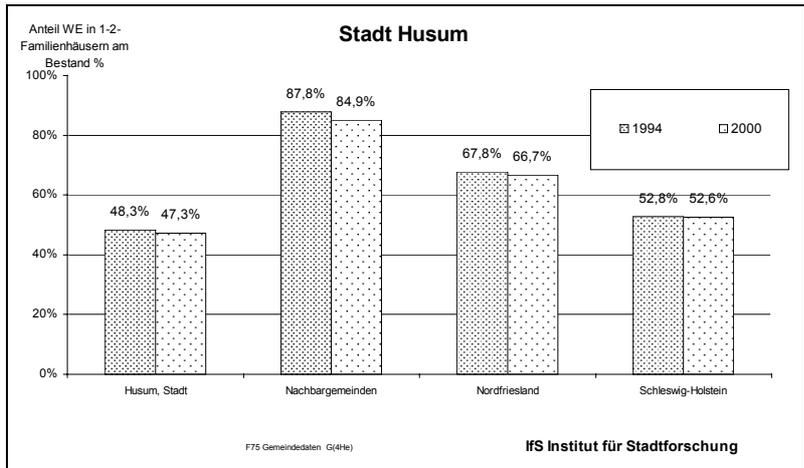
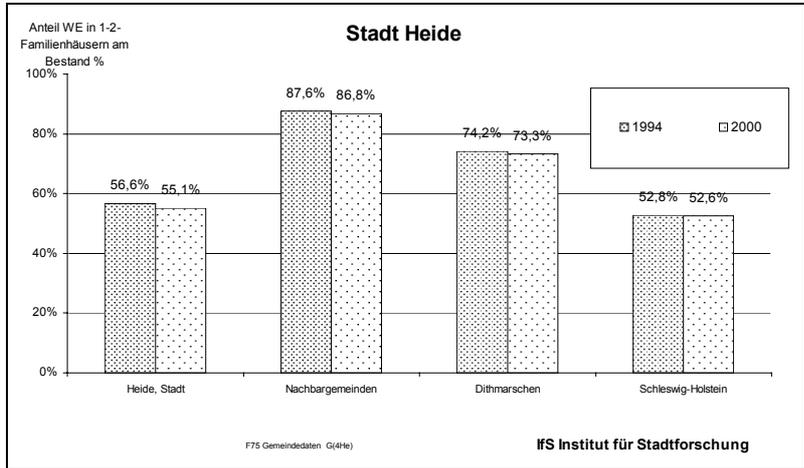
Wanderungssaldo der Beispielstädte gegenüber anderen Gebietseinheiten



Wohnungsbestandsentwicklung in den Beispielstädten 1994-2000 im Vergleich zu den Nachbargemeinden, zum Kreis und zum Land



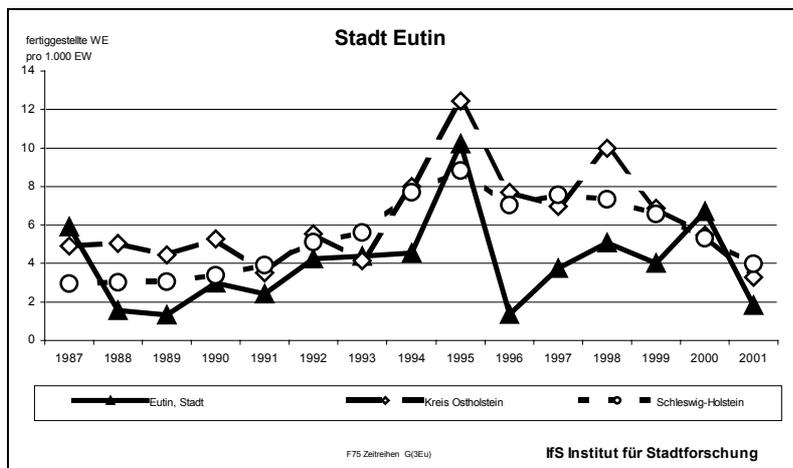
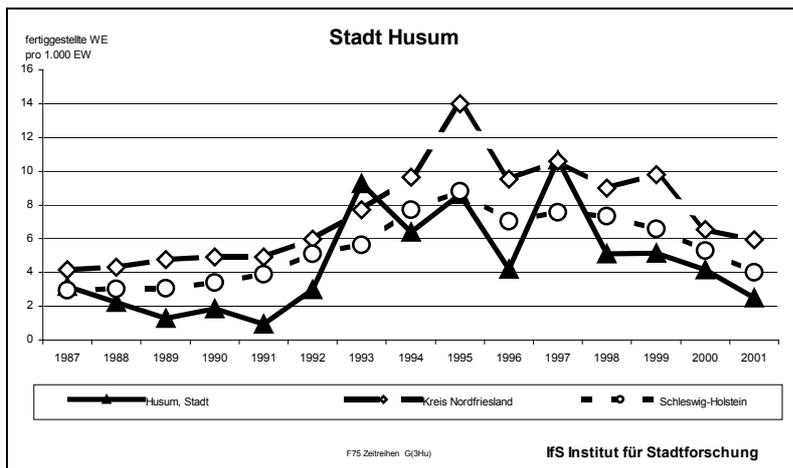
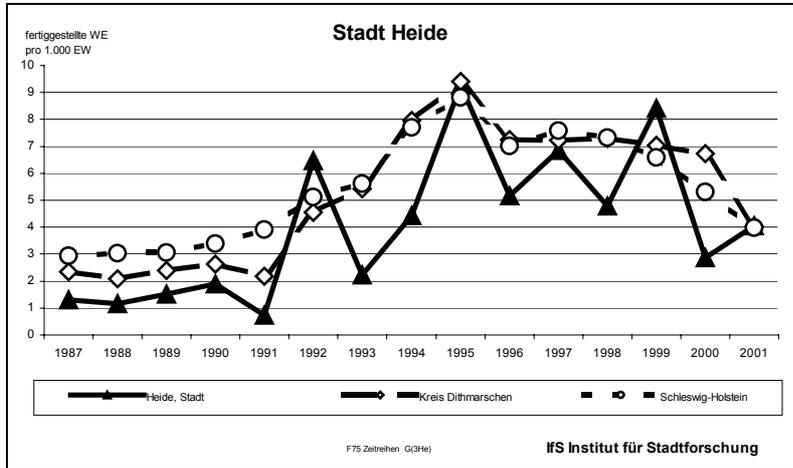
Anteil Wohnungen in 1-2-Familienhäusern 1994 und 2000 in den Beispielstädten, Nachbargemeinden, Kreis und Land



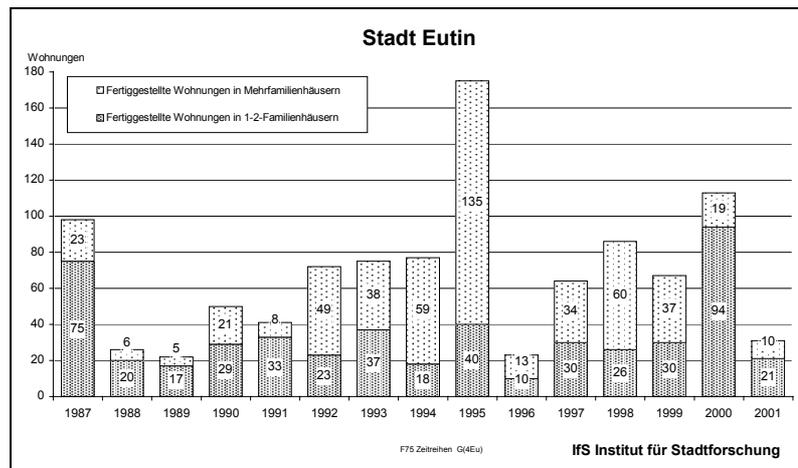
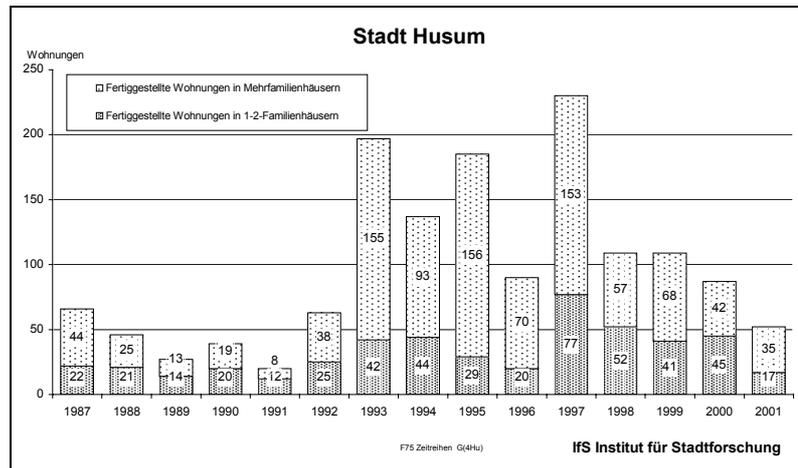
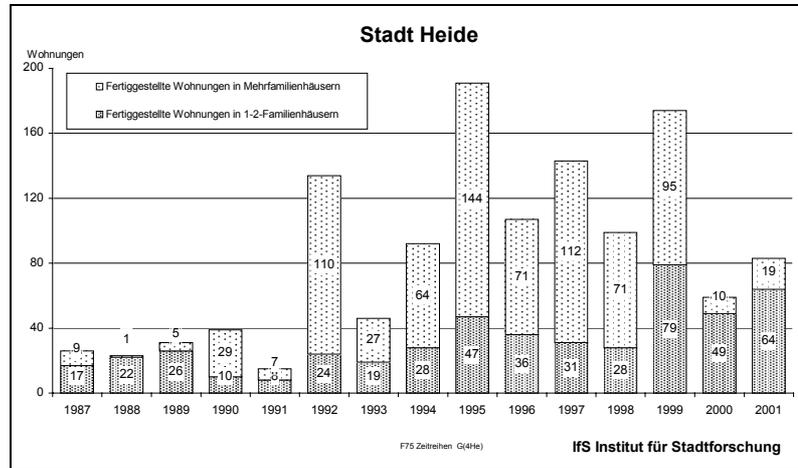
**Baufertigstellungen 1994-2000 nach Gebäudeart in den Beispielstädten
im Vergleich zu den Nachbargemeinden, zum Kreis und zum Land**

Raum	Name	Baufertigstellungen 94-00 WE in 1-2 FH	Baufertigstellungen 94-00 WE in MH (inkl. Nichtwohngebäude und Bestandsmaßnahmen)	Baufertigstellungen 94-00 WE insgesamt (ohne Wohnheime)	Anteil der WE in 1-2-FH an Baufertigstellungen 94-00	Baufertigstellungen 94-00 pro 1.000 Ew. 2000
Eutin	Eutin, Stadt	248	357	605	41,0%	36
Eutin	Nachbargemeinden	678	444	1.122	60,4%	54
Eutin	Ostholstein	4.938	6.496	11.434	43,2%	57
Heide	Heide, Stadt	298	567	865	34,5%	42
Heide	Nachbargemeinden	558	175	733	76,1%	55
Heide	Dithmarschen	4428	2732	7160	61,8%	52
Husum	Husum, Stadt	308	639	947	32,5%	45
Husum	Nachbargemeinden	594	309	903	65,8%	90
Husum	Nordfriesland	6.018	5129	11.147	54,0%	68
	Schleswig-Holstein	66.827	71.541	138.368	48,3%	50

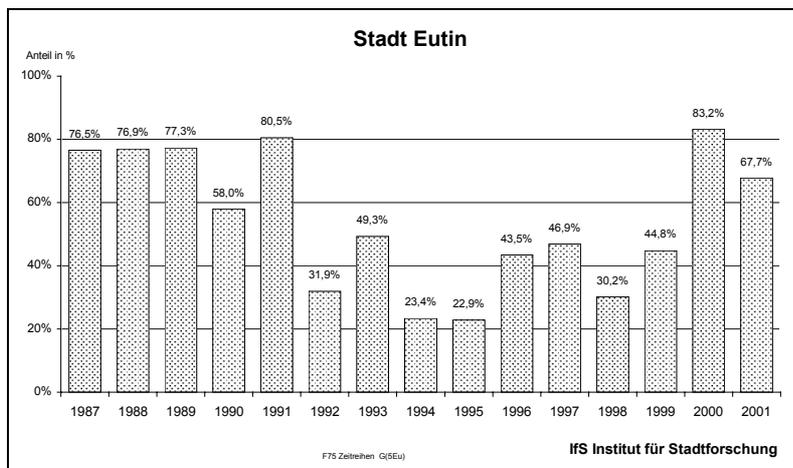
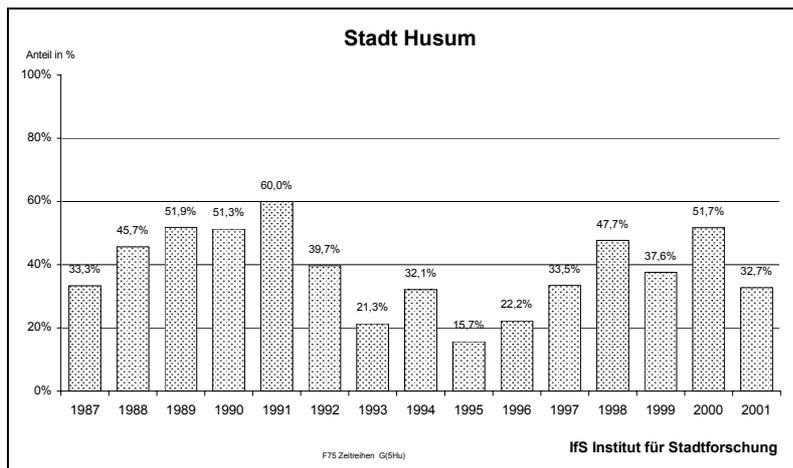
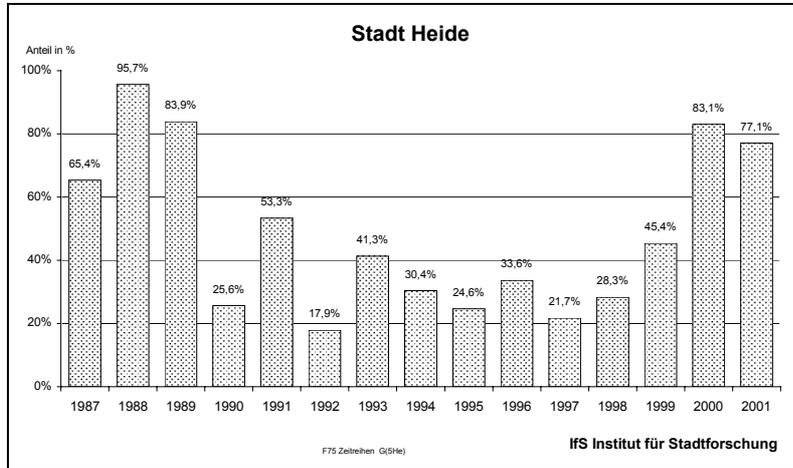
Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohner in den Beispielstädten im Vergleich zum Kreis und Land



Fertig gestellte Wohnungen in den Beispielstädten nach Gebäudeart



Anteil der Wohnungen in 1-2-Familienhäusern an den Baufertigstellungen in den Beispielstädten

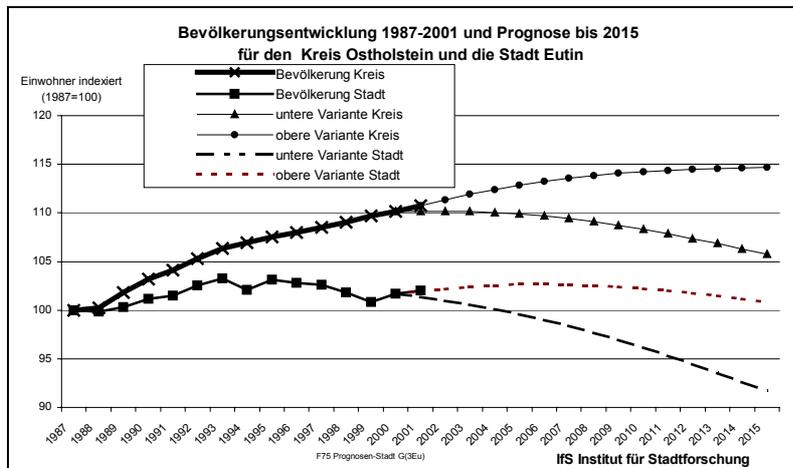
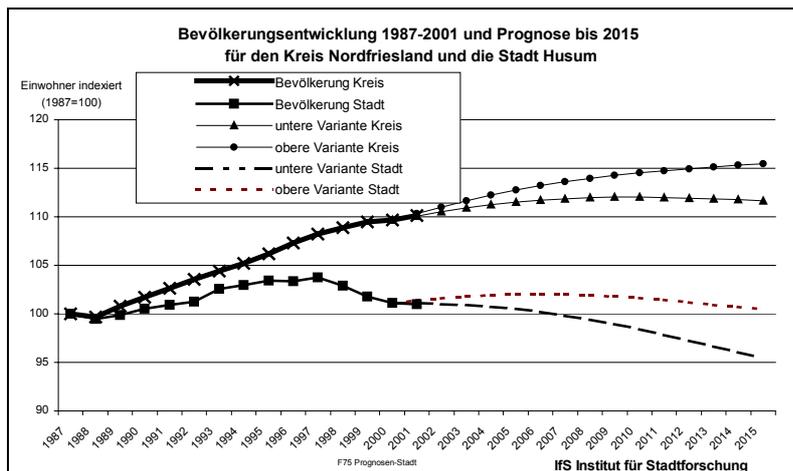
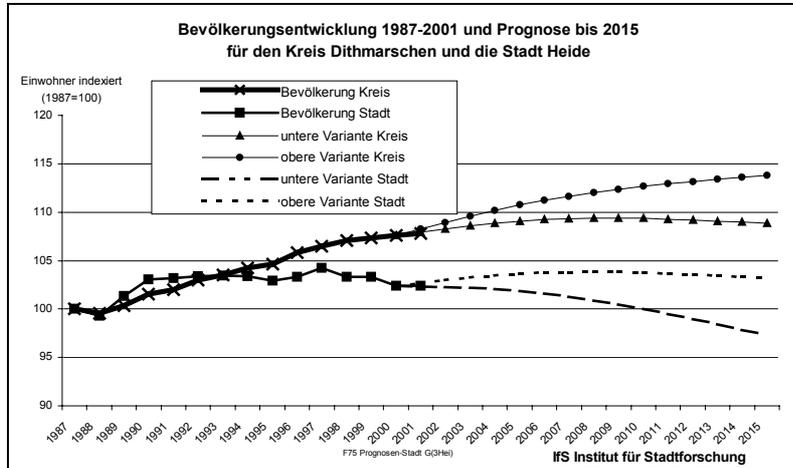


Differenz der prozentualen Veränderung des Wohnungsbestands und der Bevölkerung (Prozentpunkte) 1994-2001 in den Beispielstädten im Vergleich zum Kreis und Land

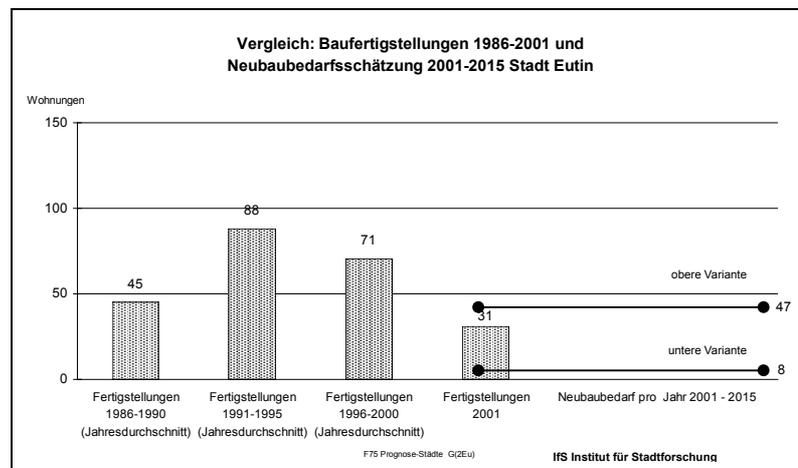
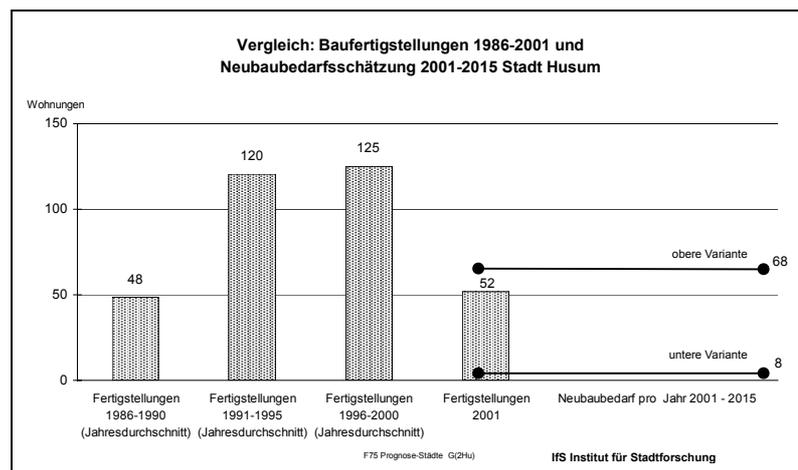
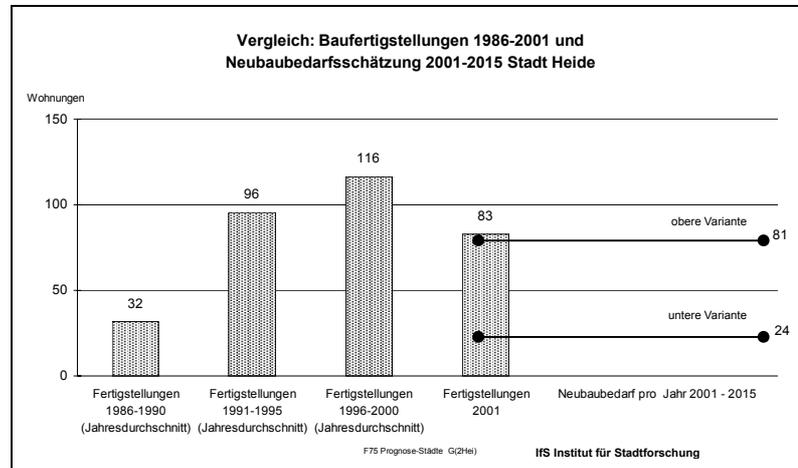
Gebiet	Schleswig-Holstein	Kreis Dithmarschen	Heide, Stadt	Kreis Nordfriesland	Husum, Stadt	Kreis Ostholstein	Eutin, Stadt
Veränderung Wohnungsbestand 1994-2001 (A)	10,4%	11,2%	8,7%	13,7%	8,1%	11,0%	6,8%
Veränderung Bevölkerung 1994-2001 (B)	3,5%	3,4%	-1,0%	4,7%	-1,9%	3,6%	-0,1%
Differenz Bestandsentwicklung-Bevölkerungsentwicklung 1994-2001 in Prozentpunkten ((A-B)*100)	6,9	7,8	9,7	9,0	10,0	7,4	6,8
Veränderung der Haushalte 04/1995-04/2002*:	6,4%						
Differenz Haushaltsentwicklung-Bevölkerungsentwicklung 1994-2001 Prozentpunkte	2,9						
* Datengrundlage sind die Mikrozensususerhebungen April 1995 und April 2002 die näherungsweise die Entwicklung 1994-2001 darstellen							

Die Binnenumzugsquote der Beispielstädte wurde bisher nur für kurze Zeiträume ermittelt (bis zwei Jahre); diese sind nicht aussagekräftig und werden daher nicht dargestellt.

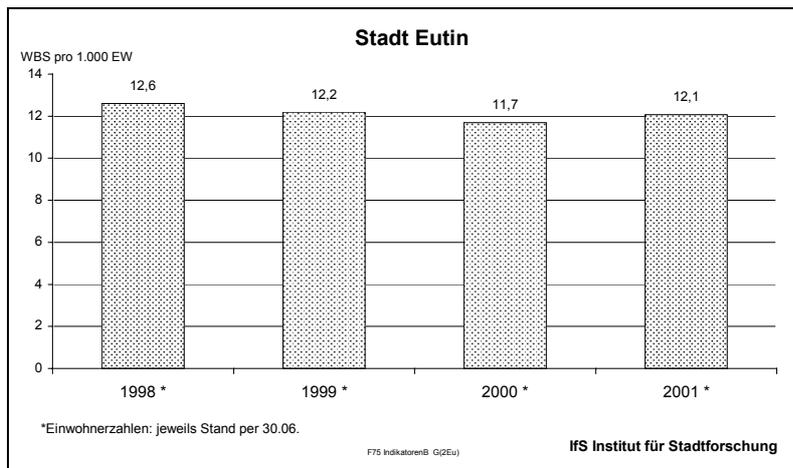
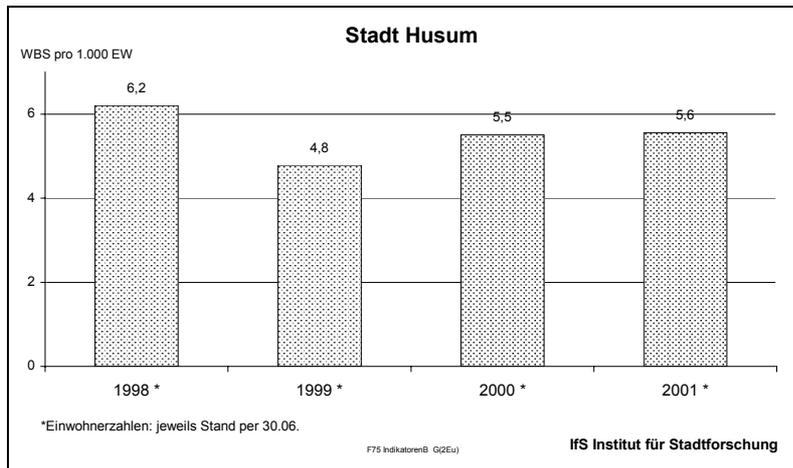
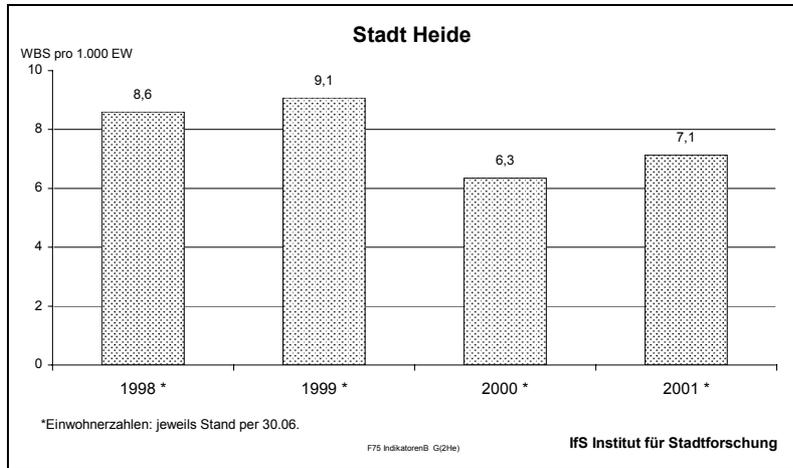
Bevölkerungsentwicklung 1987 bis 2001 und Prognose bis 2015 für die Beispielsstädte und die Kreise



Vergleich der Baufertigstellungen 1986-2001 mit dem Neubaubedarf 2001-2015 in den Beispielstädten



Wohnberechtigungsbescheinigungen pro 1.000 Einwohner in den Beispielstädten



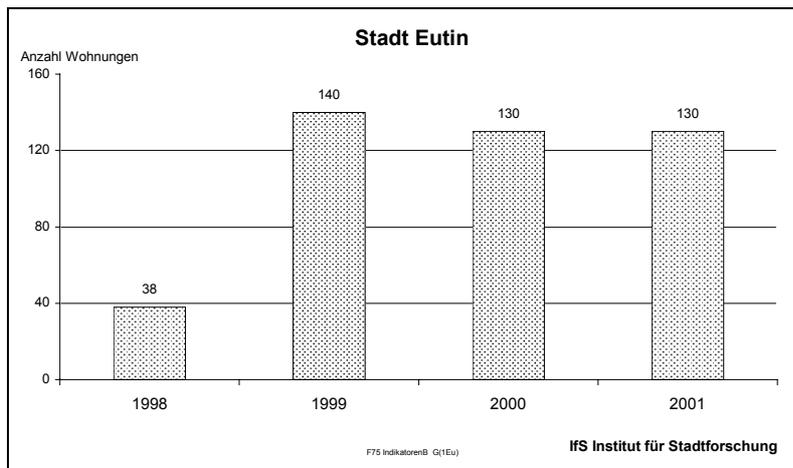
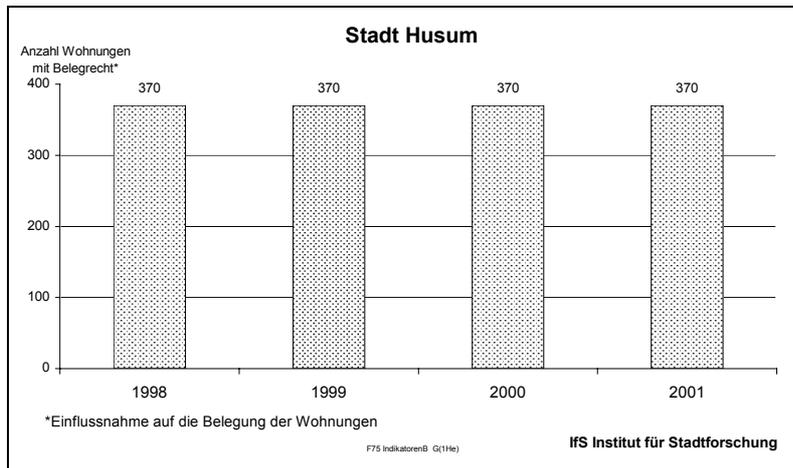
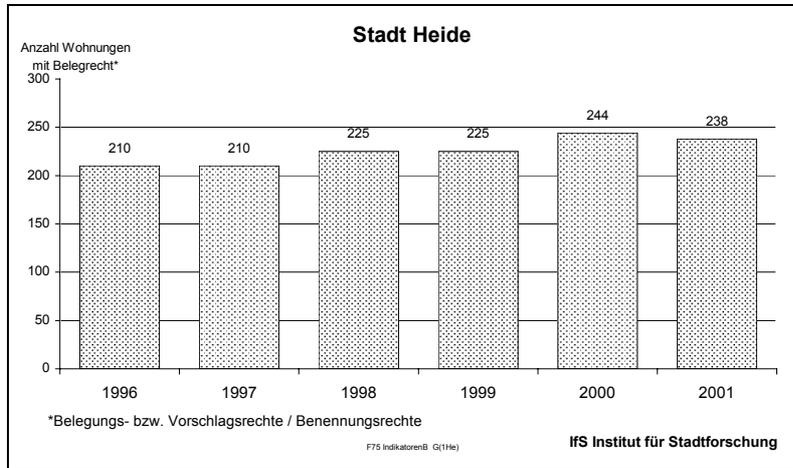
Wohnungssuchende Haushalte in den Beispielstädten nach Haushaltsmerkmalen

	1998	1999	2000	2001
Heide				
Wohnungssuchende Haushalte	294	341	253	217
darunter				
Wohnungssuchende Einpersonenhaushalte	162	178	150	151
Wohnungssuchende Haushalte mit allein erziehendem Elternteil	62	62	52	33
Wohnungssuchende Haushalte mit 5 und mehr Personen	10	22	13	17
Wohnungssuchende im Alter von 18 bis 20 Jahren*	73	120	32	50
Wohnungssuchende - 60 Jahre und älter - **	12	60	19	10
Husum				
Wohnungssuchende Haushalte	94	45	30	20
darunter				
Wohnungssuchende Einpersonenhaushalte	32	8	2	4
Wohnungssuchende Haushalte mit allein erziehendem Elternteil	11	5	1	4
Wohnungssuchende Haushalte mit 5 und mehr Personen	11	5	3	5
Wohnungssuchende im Alter von 18 bis 20 Jahren	11	3	3	3
Wohnungssuchende - 60 Jahre und älter -	19	25	20	20
Eutin				
Wohnungssuchende Haushalte	161	100	109	106
darunter				
Wohnungssuchende Einpersonenhaushalte	14	15	35	40
Wohnungssuchende Haushalte mit allein erziehendem Elternteil		30	35	45
Wohnungssuchende Haushalte mit 5 und mehr Personen	3	10	12	15
Wohnungssuchende im Alter von 18 bis 20 Jahren		20	15	15
Wohnungssuchende - 60 Jahre und älter -		10	12	12
* Alter bis 25 Jahre				
** 1998: ab 65 Jahre; 1999: 51 bis 65 Jahre				
Anmerkung: Die absoluten Werte wurden durch Berechnung aus den einwohnerbezogenen Quotienten (Haushalte pro 1.000 Einwohner) ermittelt; Abweichungen aufgrund von Rundungen möglich.				

Anzahl Wohnungssuchender Obdachloser sowie vermittelte Wohnungssuchende 1998 bis 2001

	1998	1999	2000	2001
Heide				
Vom zuständige Amt an Wohnungssuchende vermittelte Wohnungen	64	82	67	68
Wohnungssuchende obdachlose Haushalte	0	3	3	4
Husum				
Vom zuständige Amt an Wohnungssuchende vermittelte Wohnungen	26	20	28	20
Wohnungssuchende obdachlose Haushalte	20	20	14	4
Eutin				
Vom zuständige Amt an Wohnungssuchende vermittelte Wohnungen	29	24	30	19
Wohnungssuchende obdachlose Haushalte	37	49	40	59

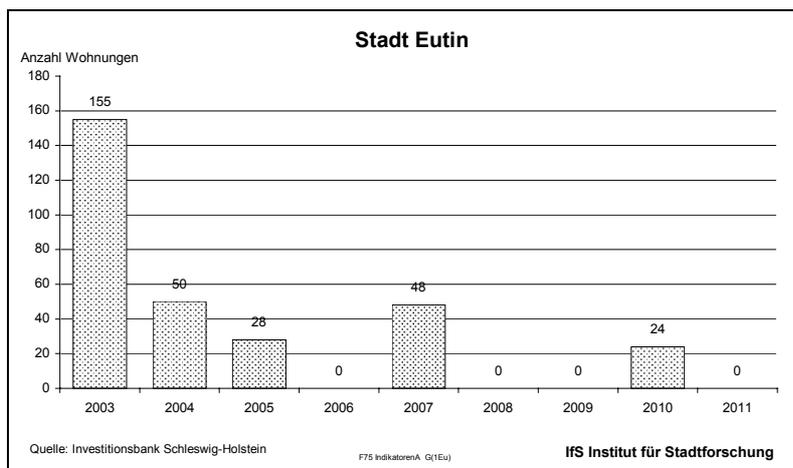
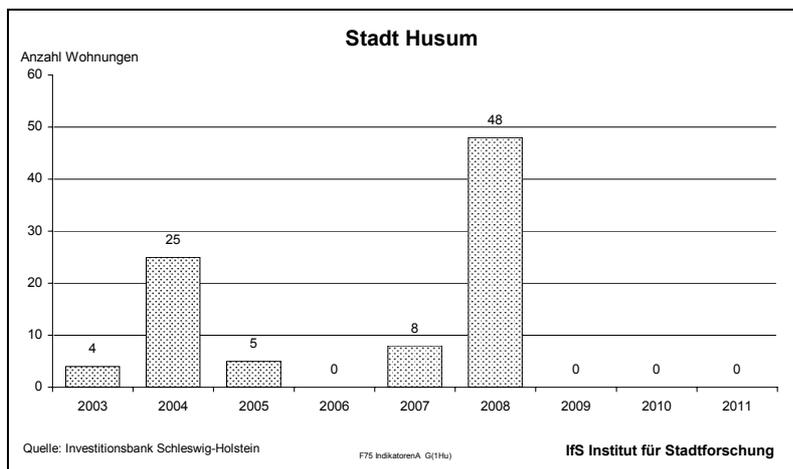
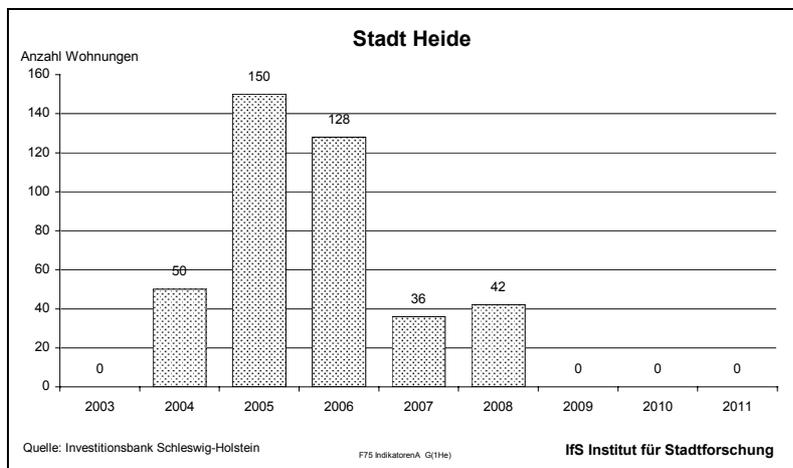
Kommunale Belegrechte in den Beispielstädten



Gebundener Wohnungsbestand und Prognose des Abschmelzprozesses (ohne Neuförderung) in den Beispielstädten im Vergleich zum Kreis und Land

Gebiet	Bestand Wohneinheiten mit Bindungen					Prognose auslaufender Bindungen bis 2011 (inkl. Wohnungen in Nachwirkungsfrist, nur 1. FöW)		
	1. FöW Stand: 31.12.01	3. FöW Stand: 31.12.01	2.FöW i. d. Auszahlung, Miet-/ Belegungsbindung Stand: 31.12.01	Nachwirkungsfrist/ mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert* Stand: 31.10.02	Bindungen insgesamt (Okt. 2002)	Anzahl auslaufender Bindungen	gebundener Bestand am 31.12.11	Bestandsveränderung 31.12.11 gegenüber Okt. 2002
Dithmarschen	2.129	242	0	346	2.717	1.291	1.426	-47,5%
Heide	457	64	0	254	775	464	311	-59,9%
Nordfriesland	1.905	431	0	673	3.009	1.718	1.291	-57,1%
Husum	398	36	0	77	511	90	421	-17,6%
Ostholstein	3.004	268	0	1.258	4.530	1.977	2.553	-43,6%
Eutin	407	60	0	462	929	335	594	-36,1%
Schleswig-Holstein	50.964	13.315	238	22.961	87.478	36.924	50.554	-42,2%
<p>* Zahlenermittlung: Die Zahl der Wohneinheiten des 1. FöW wurden von der Zahl der Wohneinheiten, die der Fehlbelegungsabgabe unterliegen, subtrahiert. (Problem: Nicht alle Kommunen des Landes unterliegen der Pflicht zur Erhebung der Fehlbelegungsabgabe.)</p> <p>Quelle: Investitionsbank Schleswig-Holstein</p>								

Prognose der auslaufenden Bindungen 2003 bis 2011



Anhang 4

Hinweise zur Abgrenzung der Umlandräume

Um alle Gemeinden zu berücksichtigen, zu denen wohnungsmarktbezogene Verflechtungen alleine aufgrund einer geringen Distanz bestehen können, sollten in einem ersten Schritt alle Gemeinden berücksichtigt werden, die an die mittleren Zentren angrenzen. Darüber hinaus sollten weiter entfernte Gemeinden, für die die Landesplanung Stadt-Umland-Verflechtungen zum jeweiligen Zentrum festgestellt hat, mit einbezogen werden (Abgrenzung der Stadt-Umland-Bereiche siehe: Die Ministerpräsidentin des Landes Schleswig-Holstein, Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998). Sollten sich seit der Erstellung des Landesraumordnungsplans gegenüber weiteren Gemeinden relevante wohnungsmarktbezogene Verflechtungen aufgebaut haben (z. B. Zu- und Abwanderungen), könnten diese Gemeinden mit einbezogen werden.

Das oben beschriebene Verfahren lässt sich nicht auf die mittleren Zentren im Hamburger Umland übertragen, da deren Stadt-Umland-Beziehungen sich mit denen der Stadt Hamburg überlagern und die Umlandräume der nahe zueinander liegenden mittleren Zentren sich teilweise überschneiden (gemeinsame Nachbarkommunen). Darüber hinaus weist die Landesplanung keine Stadt-Umland-Bereiche aus. Daher könnte für mittlere Zentren im Hamburger Umland die Einordnung der eigenen Entwicklung im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse über den Vergleich der Entwicklung zum Hamburger Umland insgesamt erfolgen. Das Hamburger Umland ist dabei durch den Ordnungsraum der Landesplanung abgegrenzt.

Anhang 5

Übersicht der Mittelzentren und der für regionale Bewertung relevanten Kreise

Für einen Teil der mittleren Zentren sind für die regionale Einordnung der Entwicklung Daten des jeweils zugehörigen Kreises ausreichend. Bei Zentren, die unmittelbar an einen bzw. zwei weitere(n) Kreis(e) angrenzen, sollten auch für diese Kreise die Daten erhoben werden. Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht der für die regionale Bewertung der mittleren Zentren jeweils relevanten Kreise und ihrer Kennziffer der amtlichen Statistik.

Tabelle 2

Übersicht der Mittelzentren und der für regionale Bewertung relevanten Kreise	
Mittelzentrum	relevante(r) Kreis(e) für regionale Bewertung
01062001 Ahrensburg	01062 Stormarn
01062004 Bad Oldesloe	01062 Stormarn 01060 Segeberg
01060005 Bad Segeberg	01060 Segeberg
01051011 Brunsbüttel	01051 Dithmarschen 01061 Steinburg
01058043 Eckernförde	01058 Rendsburg-Eckernförde
01056015 Elmshorn	01056 Pinneberg 01061 Steinburg
01055012 Eutin	01055 Ostholstein
01053032 Geesthacht	01053 Herzogtum Lauenburg
01051044 Heide	01051 Dithmarschen
01054056 Husum	01054 Nordfriesland
01061046 Itzehoe	01061 Steinburg
01060044 Kaltenkirchen	01060 Segeberg 01056 Pinneberg
01053090 Mölln	01053 Herzogtum Lauenburg
01060063 Norderstedt	01060 Segeberg 01056 Pinneberg 01062 Stormarn
01056039 Pinneberg	01056 Pinneberg
01058135 Rendsburg	01058 Rendsburg-Eckernförde
01059075 Schleswig	01059 Schleswig-Flensburg
01056050 Wedel (Holstein)	01056 Pinneberg