

3. Wohnraumversorgung

3.1 Wohnraumversorgung

Übergeordnete Rahmenbedingungen der Wohnraumversorgung

Der Wohnungsmarkt und seine Teilmärkte in Deutschland sind in Bewegung. Hierzu tragen neben dem demographischen Wandel auch die veränderten politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bei, z.B. die Sozialgesetzgebung und die Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt. Diese Entwicklungen führen vor allem zu Veränderungen auf der Nachfrage-Seite des Wohnungs- und Immobilienmarktes: Neue Haushaltsstrukturen, Lebensstile und Milieus (z.B. Patchwork-Familie, Single-Haushalte, Senioren-Haushalte) haben andere Wohnwünsche als die klassischen Haushaltsstrukturen. Auch die Alterung der Gesellschaft erfordert neue Antworten und Angebote, z.B. seniorengerechte und barrierefreie Wohnformen. Die Mobilität und Flexibilität auf dem Arbeitsmarkt verändert ebenfalls die Nachfrage und erfordert neue Angebote, ebenso die neue Sozialgesetzgebung (Hartz IV) mit veränderten Bemessungsgrundlagen für Wohnungsgrößen und Miethöhen sowie geänderte Leistungshöhen.

Veränderungen der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt	
Soziodemographischer Wandel	<ul style="list-style-type: none"> • Schrumpfung • Alterung • Kleinere Haushalte • Auflösung traditioneller Familienstrukturen
Arbeitsmarktpolitischer Wandel	<ul style="list-style-type: none"> • Mobilität • Flexibilität • Unsichere Beschäftigungsverhältnisse • Globalisierung
Sozialpolitischer Wandel	<ul style="list-style-type: none"> • Private Altersversorgung • Arbeitsmarktreformen ("Hartz IV")
Wohnungspolitischer Wandel	<ul style="list-style-type: none"> • Abschaffung der Eigenheimzulage • Kürzung der Entfernungspauschale • Einführung des Energiepasses • Verkauf von Wohnungsunternehmen bzw. -beständen

Diese gravierenden Veränderungen der Nachfrage und der Wohnwünsche erfordern eine Anpassung der Angebote. Tradierte Strategien und Modelle der Wohnraumversorgung funktionieren nicht mehr bzw. schlechter als in der Vergangenheit (z.B. extensive Baulandausweisung auf der grünen Wiese, sozialer Wohnungsbau, Modelle staatlicher Förderung). Der Anpassungsdruck auf die Bestände und Angebote wird zusätzlich erhöht durch die Entwicklungsbedarfe auf der Angebotsseite. Neben den Modernisierungs- und Anpassungsbedarfen im Bestand (aufgrund ökologischer und technischer Standards sowie veränderter Wohnwünsche) ist hier vor allem der anstehende Generationswechsel im Immobilieneigentum der 1950er und 60er Jahre zu nennen, der eine große Herausforderung für die zukünftige Wohnraumversorgung darstellt. Hier werden in den nächsten Jahren viele Bestandsimmobilien auf den Markt kommen.

Veränderungsdruck auf die Angebote auf dem Wohnungsmarkt	
<p>Geschosswohnungsbau Schwerpunkte 1950er/60er Jahre</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Modernisierungs- und Anpassungsbedarfe im Bestand an ökologische und technische Standards sowie veränderte Wohnwünsche • Rückbau von wirtschaftlich nicht mehr tragfähigen Beständen
<p>Privates Immobilieneigentum Schwerpunkt 1950er/60er Jahre</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Generationswechsel bei den Eigentümern • Modernisierungs- und Anpassungsbedarfe (z.B. durch Energiepass) • Wertverluste durch veränderte Nachfrage und erhöhtes Angebot

Neben diesen übergeordneten Entwicklungen und Veränderungen liegt eine weitere Herausforderung der zukünftigen Husumer Wohnraumversorgung in der Bewältigung der kleinräumigen Diversifizierung des lokalen Wohnungsmarktes mit unterschiedlichen Entwicklungstendenzen in den verschiedenen Teilmärkten. So steht zum Beispiel derzeit Überangeboten in einem Teilssegment (Mietwohnungen in MFH) ein Mangel in anderen Segmenten (günstige und attraktive EFH im Bestand bzw. als Neubaupotenzial) gegenüber.

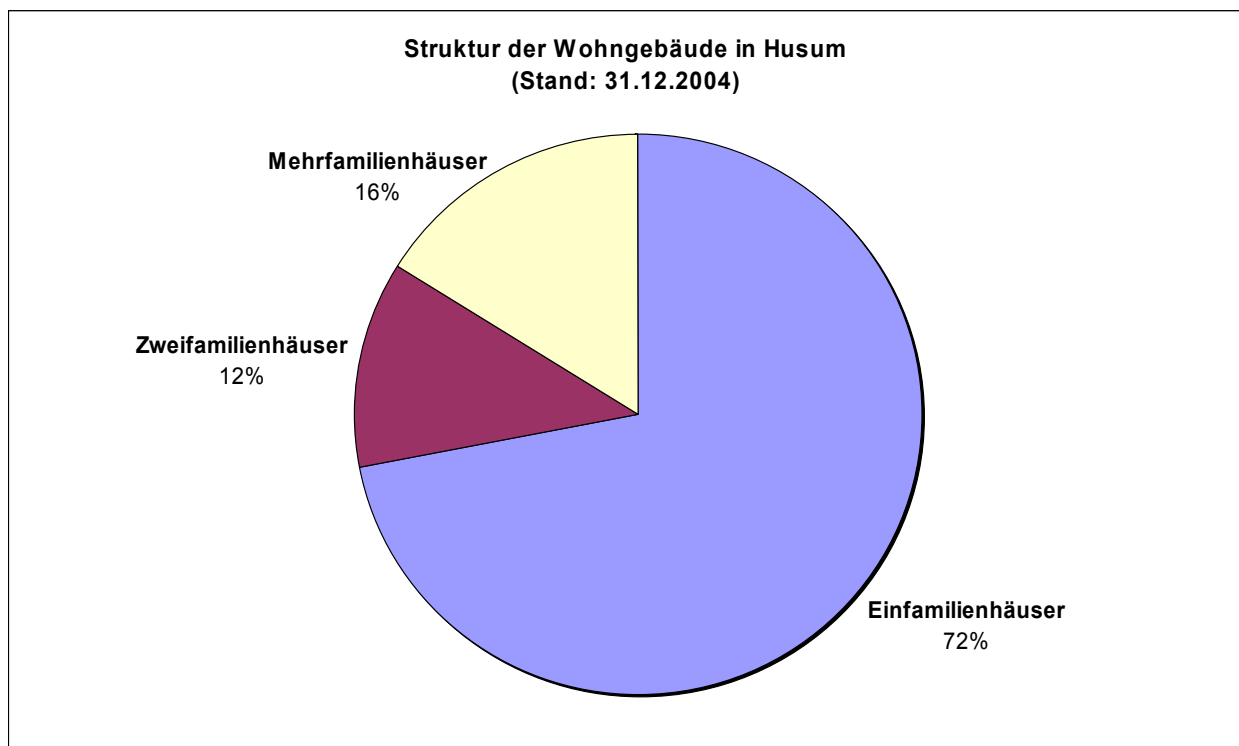
Diese Rahmenbedingungen machen deutlich, dass im Rahmen eines Wohnraumversorgungskonzeptes keine Patentrezepte und einfachen Prognosen für die zukünftige Wohnungspolitik möglich sind. Viel mehr ist ein abgestimmtes Vorgehen von Verwaltung und Politik mit allen Akteur/innen auf dem Wohnungsmarkt erforderlich. Hierfür bedarf es neuer Strukturen und Strategien. Im Rahmen der in Kapitel 3.2 folgenden Handlungsempfehlungen und Maßnahmen-vorschläge wird hierauf reagiert.

Struktur des Husumer Wohnungsmarktes

Der Husumer Wohnungsmarkt besteht am 31.12.2004²⁷ aus 5.653 Wohngebäuden mit insgesamt 11.305 Wohnungen. Hiervon befinden sich 311 Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden.

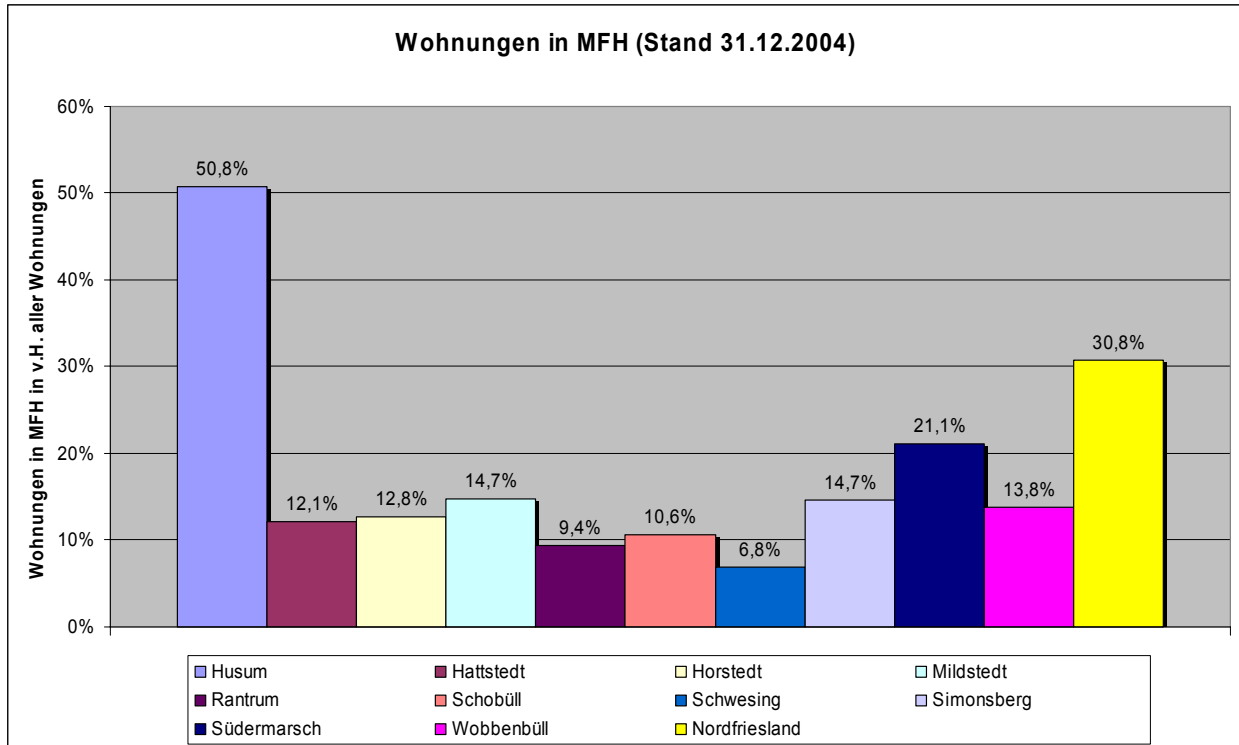
72 Prozent aller Husumer Wohngebäude sind **Einfamilienhäuser** (4.052 EFH), 12 Prozent sind **Zweifamilienhäuser** (680 ZFH) und 16 Prozent sind **Mehrfamilienhäuser** (921 MFH).

Bei einer Betrachtung der Verteilung der Wohnungen auf diese Gebäudetypen stellen sich die Verhältnisse anders dar: Knapp 51 Prozent aller Husumer Wohnungen befinden sich in MFH (5.582 WE), 37 Prozent in EFH (4.052 WE) und 12 Prozent in ZFH (1.360 WE).

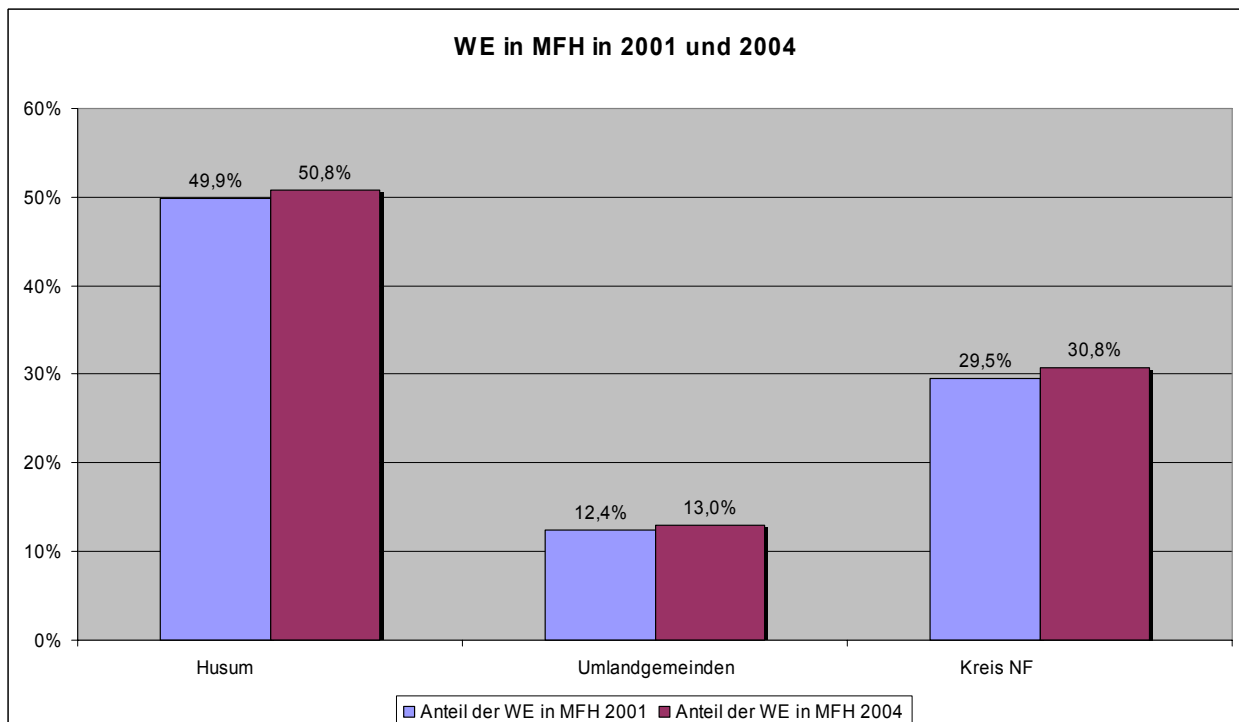


²⁷ Alle Angaben, wenn nicht anders angegeben, vom Statistischen Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Wohnungsfortschreibung Wofo Nordfriesland).

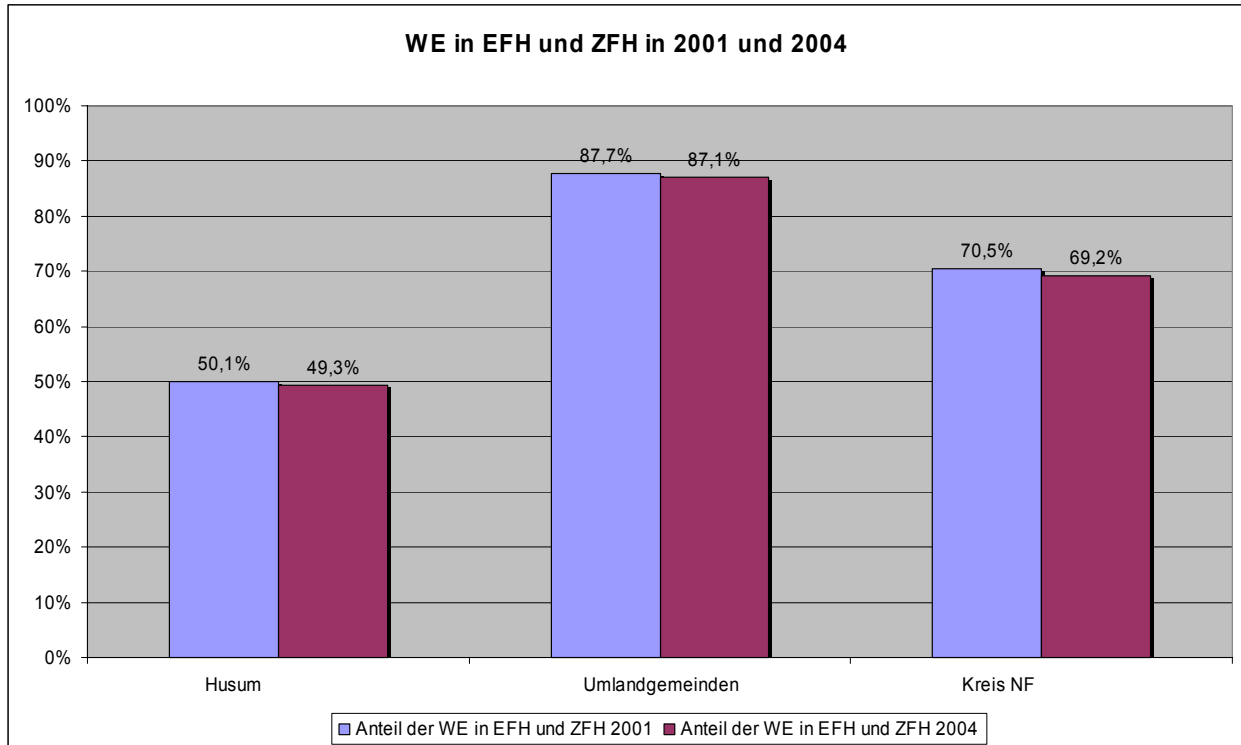
Ein Vergleich der Strukturen des Husumer Wohnungsmarktes mit den Gemeinden im Stadt-Umland-Bereich zeigt deutliche Unterschiede, vor allem bezüglich des Anteils der Wohnungen in MFH am Gesamtwohnungsbestand. Hier liegt Husum mit 50,8 Prozent deutlich über dem Durchschnitt im Kreis (30,8 Prozent). Aus diesen Zahlen wird die Bedeutung des Mietwohnungsmarktes in Geschossbauten im Vergleich zum selbstbewohnten Wohneigentum deutlich.



Die Betrachtung der Veränderungen zwischen 2001 und 2004 macht deutlich, dass sich in diesem Zeitraum der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in allen Gebieten (Stadt, Gemeinden im Stadt-Umland-Bereich und Kreis) leicht erhöht hat.

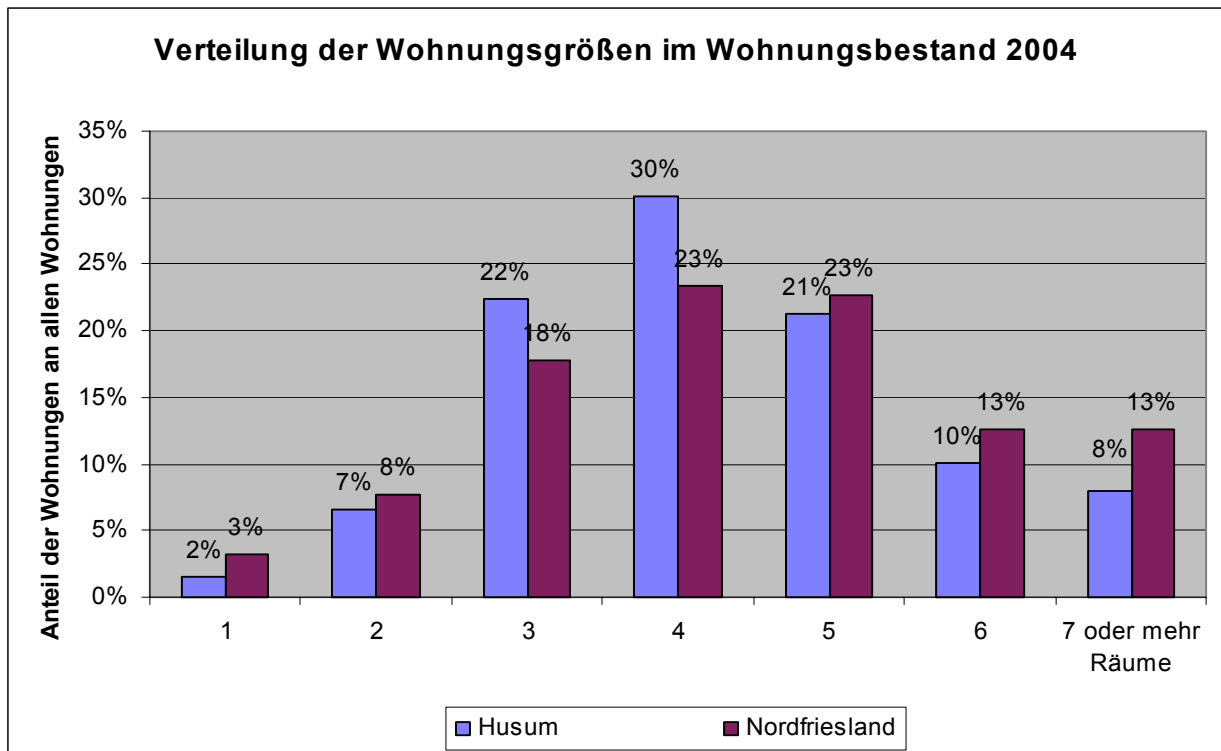


Beim Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, die in der Regel von den Eigentümer/innen selbst bewohnt werden, stellt sich das Bild entsprechend gegenteilig dar. Hier ist im Lauf der vergangenen Jahre keine große Veränderung der Verteilung, sondern nur ein leichter Rückgang der Prozentanteile in allen Gebieten zu beobachten.

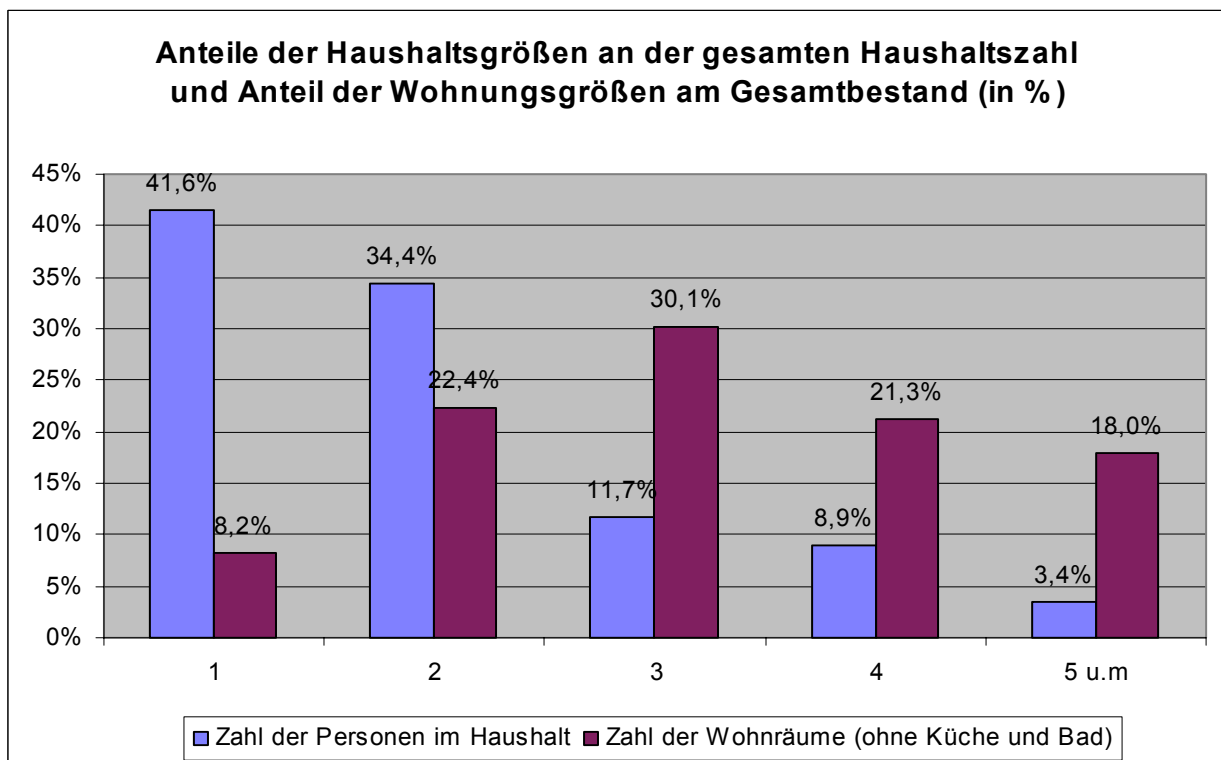


Die Betrachtung der **Wohnungsgrößen** im Wohnungsbestand in 2004 macht deutlich, dass sich die Wohnungsstruktur im Vergleich zum Wohnungsbestand im Kreis Nordfriesland (regionalisierte Angaben zum Husumer Umland liegen nicht vor) in Husum deutlich unterscheidet. Auffällig ist, dass es in der Stadt deutlich weniger Kleinstwohnungen mit ein oder zwei Räumen²⁸ (8,2 % im Vergleich zu 10,9 %) und große Wohnungen mit fünf und mehr Räumen (39,3 % im Vergleich zu 48,1 %) gibt als im Kreis. Im Gegensatz hierzu sind Wohnungen mit 3 und 4 Räumen wesentlich stärker in der Stadt vorhanden als im Durchschnitt des Kreises (52,5 % im Vergleich zu 41,1 %).

²⁸ Als Räume zählt die Statistik alle Wohn- und Schlafräume mit 6 Quadratmetern Wohnfläche oder mehr sowie alle Küchen.



Eine Gegenüberstellung der Wohnungsgrößen mit den Haushaltsgrößen in Husum zeigt, dass der Vielzahl der kleinen Haushalte (76 % 1- und 2-Personen-Haushalte) eine geringe Zahl kleiner Wohnungen gegenübersteht. Hier bestätigt sich der Trend, dass kleine Haushalte immer mehr Wohnfläche bzw. größere Wohnungen nutzen. In einer nicht genau zu quantifizierenden Größenordnung wird hieraus auch der genannte Mangel an kleinen Wohnungen deutlich.



Über die Bestände der **Einfamilien- und Zweifamilienhäuser** liegen zwar keine konkreteren statistischen Angaben vor, vor dem Hintergrund der im Rahmen der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes gewonnenen Erkenntnissen (Expertengespräche, Begehungen, straßenweise Auswertung von Altersstrukturen) lassen sich jedoch folgende Aussagen treffen:

In verschiedenen Bestandsquartieren mit privaten Immobilien zeichnet sich deutlich ein Generationswechsel an, da hier die Altersstruktur der Einwohner deutlich über dem Husumer Durchschnitt liegt. Insbesondere in den Einfamilienhaus-Gebieten der 1950er Jahre (Musikerviertel, Fischersiedlung, Literatenviertel) leben viele Menschen, die älter als 65 Jahre sind (vgl. hierzu auch Kapitel 2.2). Der Husumer Seniorenbeirat bestätigt diese Situation und berichtet von vielen „älteren Damen“, die mittlerweile alleine in großen Wohnhäusern leben und gerne umziehen würden. Hier fehlt es jedoch an Unterstützung sowie an entsprechenden Immobilienangeboten (z.B. innenstadtnahe Eigentumswohnungen). Erschwerend hinzukommt, dass die Bestandsimmobilien teilweise an Wert verloren haben und daher die Kaufvorstellungen der Eigentümer auf dem Markt nicht mehr realisierbar sind (vgl. Entwicklungen auf dem Husumer Boden- und Immobilienmarkt weiter hinten in Kapitel 3).

Aus dem sich abzeichnenden Generationswechsel wird deutlich, dass in Zukunft verstärkt Bestandsimmobilien auf den Markt kommen werden. Dies wird als großes Entwicklungspotenzial für die Deckung der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern gesehen, wenn es gelingt, die Bestandsquartiere aufzuwerten sowie die Qualitäten der Immobilien und die Möglichkeiten der Modernisierung von Bestandsgebäuden aktiv zu vermitteln. Hieraus ergibt sich, dass der zukünftige Bedarf weniger durch Neubauf Flächen als durch Bestandsimmobilien gedeckt werden kann.

Spezielle Wohnungsangebote für Senioren/innen sind in Husum bislang noch nicht sehr umfangreich vorhanden. Nach Auskunft des Sozialzentrums der Stadt gibt es 189 Altenwohnungen, 75 betreute Altenwohnungen und 270 Pflegeplätze (inkl. Kurzzeitpflege). Stellt man diesen Zahlen die bisherigen starken Zuwächse der Zielgruppe zwischen 1989 und 2004 (61 bis 80 Jahre: +14 % / Hochaltrige über 81 Jahre: +28 %) und die Prognosen der weiter zunehmenden Alterung der Bevölkerung gegenüber, wird deutlich, dass es im Segment dieser Wohnungsangebote einen deutlichen Nachholbedarf gibt. Auffällig ist ebenfalls, dass die Angebote für Senioren/innen im Husumer Umland gemessen an der geringeren Einwohnerzahl deutlich stärker vorhanden sind als in der Stadt: So gibt es im SUB Husum 112 Altenwohnungen, 73 betreute Altenwohnungen und 139 Pflegeplätze. Insbesondere Mildstedt hat seine Angebote in den vergangenen Jahren sehr stark ausgebaut. In dieser Gemeinde finden sich alle Pflegeplätze und alle betreuten Wohnungen aus dem SUB Husum.

Sonderwohnformen, z.B. generationenübergreifendes Wohnen oder Wohnprojekte, finden sich in Husum bislang gar nicht. Dennoch gibt es eine Nachfrage nach solchen Wohnformen. So findet sich im weiteren nordfriesischen Umland von Husum eine kleine Szene, die sich gerne nach Husum orientieren würde. Erste Strukturen für die Realisierung entsprechender Sonderwohnformen haben sich mittlerweile herausgebildet. So hat Anfang 2006 eine öffentliche Veranstaltung zu diesem Thema stattgefunden, um die Nachfrage-Basis zu verbreitern und

Umsetzungsstrategien zu entwickeln. Neben den Interessenten an Sonderwohnformen haben hieran auch Vertreter der städtischen Verwaltung und der Politik teilgenommen. Es wurde vereinbart, das Thema weiterzuerfolgen und nach Möglichkeit, erste Projekte zu realisieren.

Merkmale des Husumer Wohnungsmarktes

Besondere Bedeutung der Geschosswohnungen in Husum

Die Analyse des Husumer Wohnungsmarktes zeigt die besondere Bedeutung der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die zu einem großen Teil Mietwohnungen sind. Mit knapp 50 Prozent aller Wohnungen bildet dieser Bestand einen deutlichen Schwerpunkt des lokalen Wohnungsmarktes. Daher sind Maßnahmen in den MFH-Beständen von besonderer Bedeutung für die zukünftige Wohnraumversorgung in der Stadt.

Generationswechsel im Bestand bei EFH und ZFH

Da jedoch 84 Prozent aller Wohngebäude EFH und ZFH sind, müssen auch hier Maßnahmen ergriffen werden, um diese Immobilienbestände für die Zukunft zu sichern und das Wohneigentum entsprechend zu fördern. Da sich zudem der Generationswechsel in einigen Bestandsquartieren deutlich abzeichnet, sind hier entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, um einen Teil der zukünftigen Nachfrage im Bestand zu decken.

Sonderwohnformen

Die Angebote für Seniorenwohnen sowie für Sonderwohnformen sind in Husum bislang nicht ausreichend. Hier besteht Entwicklungsbedarf.

Unterschiedliche Wohnungsmärkte im Stadt-Umland-Bereich

Ein Vergleich mit den Gemeinden im Stadt-Umland-Bereich zeigt die deutlichen Unterschiede der jeweiligen lokalen Wohnungsmärkte: In den Gemeinden im Stadt-Umland-Bereich spielt das Wohneigentum in EFH und ZFH mit knapp 90 Prozent aller Wohnungen die entscheidende Rolle. Hier spielen dagegen Wohnungen in MFH nur eine nachrangige Rolle. Die eindeutige Wohnform der Einwohner/innen in den Gemeinden im SUB ist das eigene Haus.

Eigentümerstruktur

Über die Eigentümerstrukturen in Husum lassen sich auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten nur begrenzte Aussagen machen.

Es ist zu vermuten, dass die EFH und ZFH sich nahezu alle im privaten Einzeleigentum befinden. Von den Wohnungen in MFH befinden sich knapp 40 Prozent im Besitz von sechs Wohnungsgesellschaften sowie der Stadt Husum selbst. Aufgrund des in großen Teilen typisierten Geschosswohnungsbaus in Husum können die Informationen aus den Angaben der Wohnungsunternehmen²⁹ jedoch auf alle übrigen Bestände in MFH verallgemeinert werden.

Eigentümer	Anzahl WE
GEWOBA Nord Baugenossenschaft e.G.	1.321
Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft e.G.	286
WoBau Eiderstedt/Dithmarschen e.G.	180
Wohnungsgesellschaft Norden mbH	132
Stadt Husum	126
WOGGE Wohnungsgenossenschaft Kiel e.G.	76
WOBAN Kiel / DGAG Deutsche Grundvermögen AG (Ex LEG S-H)	58
Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau	k.A.
Gesamt	2.179
Wohnungsbestand in MFH in Husum 2003	5.525

Insgesamt verwalten diese Eigentümer 123.285 Quadratmeter Wohnfläche, die sich auf folgende Größenklassen verteilen:

Größenklassen der Wohnungen				
≤ 30,00 m²	30,01-55,00 m²	55,01-65,00 m²	65,01-80,00 m²	≥ 80,00 m²
93 WE	964 WE	426 WE	520 WE	118 WE
4 %	45 %	20 %	25 %	6 %

²⁹ Alle Angaben von den Wohnungsunternehmen aus April/Mai 2005 sowie eigene Berechnungen.

Das Baualter der Wohnungsbestände der Unternehmen stellt sich wie folgt dar:

Baualtersklassen der MFH								
Baujahr	1920er	1930er	1940er	1950er	1960er	1970er	1980er	1990er
Anzahl	43	140	34	852	707	164	101	138
Prozent	2 %	6 %	2 %	39 %	32 %	8 %	5 %	6 %

Die Auswertung dieser Angaben ergibt folgendes Bild: 40 Prozent der Husumer Wohnungen in MFH befinden sich im Eigentum von sechs Wohnungsgesellschaften sowie der Stadt Husum und werden von diesen vermietet.

Neben der Stadt selbst bereitet auch ein Wohnungsunternehmen derzeit konkret den Verkauf seiner Bestände vor, um sich von diesen Objekten aus wirtschaftlichen Gründen zu trennen. Hiervon werden ca. 170 Wohnungen betroffen sein. Da sich jedoch der Großteil der hier dargestellten Wohnungsbestände im Eigentum von Wohnungsgenossenschaften befindet, die regional oder maximal in Schleswig-Holstein tätig sind, ist ein weiterer Verkauf von Beständen zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu erwarten.

Den stärksten Ortsbezug haben die GEWOBA Nord und die WOBAU Eiderstedt/Dithmarschen, die entweder vor Ort oder in der Nachbarstadt Tönning über eigene Geschäftsstellen verfügen und von dort aus die Mieter/innen betreuen. Die anderen Eigentümer/innen verwalten ihre Bestände von Flensburg oder Kiel aus.

Die GEWOBA Nord aus Schleswig verfügt mit 1.321 Wohnungen über die größten Bestände verteilt über das gesamte Stadtgebiet Husums. Darunter befinden sich vor allem viele Objekte aus den 1950er und 1960er Jahren. Die GEWOBA Nord hat in der jüngeren Vergangenheit nur ein Objekt mit 48 Wohnungen neu gebaut. Dem Unternehmen gehört u.a. die so genannte Gewoba-Siedlung am nordwestlichen Stadtrand. Hier werden die Wohnungen seit Jahren nicht mehr vermietet, da der Abriss der Objekte vorgesehen ist³⁰. Die GEWOBA hat nach eigenen Aussagen Investitionen in Husum auf ein Minimum reduziert, da derzeit keine Mietsteigerungen realisierbar seien und Verunsicherungen über die zukünftige Marktentwicklung vorhanden sind.

Die WOBAU Eiderstedt/Dithmarschen verfügt über 180 Wohnungen und die jüngsten Wohnungsbestände in Husum, da diese Genossenschaft als einzige in den vergangenen Jahren neue Wohnungen in der Stadt gebaut hat. Entsprechend gering sind dort die Leerstands- und Fluktuationszahlen. Das Unternehmen verwaltet auch Fremdbestände in Husum. Die WOBAU ist darüber hinaus in den Gemeinden im Stadt-Umland-Bereich sehr aktiv.

Die Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft besitzt mit 286 Wohnungen den zweitgrößten Wohnungsbestand. Hierunter befinden sich vor allem Geschosswohnungsbauten aus den 1960er Jahren.

³⁰ Nähere Informationen zur Gewoba-Siedlung in den Siedlungsportraits in Kapitel 5.

Die Wohnungsgesellschaft Norden mbH hat 132 Wohnungen in ihrem Eigentum, vor allem aus den 1960er Jahren.

Der WOGIE Kiel gehören 76 Wohnungen aus der Nachkriegszeit (1949 bis 1965) an fünf Standorten in Husum.

Die WOBAU Kiel, ehemals LEG Schleswig-Holstein, verfügt mit 58 Wohnungen über den kleinsten Bestand der dargestellten Unternehmen.

Der Stadt Husum schließlich gehören Mitte 2005 noch 126 Wohnungen, deren Verkauf in naher Zukunft jedoch geplant ist, nachdem bereits in den vergangenen Jahren mehrere städtische Objekte veräußert worden sind.

Das Baualter der Wohnungsbestände aller Unternehmen spiegelt die jüngere Geschichte der Husumer Stadtentwicklung wider. In Folge des massiven Bevölkerungswachstums nach dem zweiten Weltkrieg herrschte in Husum großer Wohnungsmangel, der im Rahmen von umfangreichen Stadterweiterungsmaßnahmen im Norden und Osten des Stadtgebietes aufgefangen wurde. Aus diesem Grund stammen 71 Prozent der hier beschriebenen Wohnungsbestände aus den 1950er und 1960er Jahren und befinden sich in zwei- und dreigeschossigen Zeilenbauten. Die Objekte aus diesem Zeitraum sind heute dringend modernisierungs- und sanierungsbedürftig. Bei einzelnen Objekten ist dies bereits in der Vergangenheit geschehen, bislang jedoch nur in geringem Umfang. Viele Wohnungsunternehmen führen entsprechende Maßnahmen jedoch nur bei Mieterwechseln durch. Ältere Bestände aus der Vorkriegszeit finden sich nur in geringem Maße - 10 Prozent der Bestände stammen aus den 1920er bis 1940er Jahren. Und auch aus der jüngeren Vergangenheit existieren nur in geringem Umfang Wohnungsbestände, da der Geschosswohnungsbau in den 1980er und 1990er Jahren in Husum massiv zurückgegangen ist.

Bezogen auf die Wohnungsgrößen der Bestände gibt es folgendes Bild: Kleinstwohnungen (weniger als 30 Quadratmeter) machen in Husum nur 4 Prozent aller Wohnungen aus. Diese Größenklasse wird mit Abstand am wenigsten auf dem Wohnungsmarkt angeboten. 45 Prozent aller Wohnungen verfügen über 30 bis 55 Quadratmeter Wohnfläche. 20 Prozent der Bestände sind 55 bis 65 Quadratmeter groß und 25 Prozent 65 bis 80 Quadratmeter. 6 Prozent aller Wohnungen verfügen über 80 und mehr Quadratmeter.

Fast drei Viertel der Mietwohnungen stammen aus den 1950er und 1960er Jahren

Knapp 40 Prozent der Wohnungen in MFH gehören sechs großen Eigentümern/innen, in der Mehrzahl Wohnungsgenossenschaften.

71 Prozent der Wohnungen im Geschosswohnungsbau, die den Wohnungsgesellschaften gehören, stammen aus den 1950er und 1960er Jahren - in der Regel handelt es sich hierbei um zwei- bis dreigeschossige Zeilenbauten. Diese Wohnungen sind, wenn dies noch nicht geschehen ist, sanierungs- und modernisierungsbedürftig, um sie an die veränderten Wohnbedürfnisse anzupassen. Die Wohnungen sind zumeist nicht altengerecht. Nur 11 Prozent der Wohnungen sind jünger als 25 Jahre, nur sechs Prozent jünger als 15 Jahre.

Kleinstwohnungen unter 30 Quadratmetern (Einsteigerwohnungen, Single-Appartements) sind bei den Wohnungsunternehmen genauso Mangelware wie große, familienfreundliche Wohnungen. Knapp die Hälfte der Wohnungen verfügt über 30 bis 55 Quadratmeter Wohnfläche. Nur 6 Prozent der Wohnungen sind größer als 80 Quadratmeter.

Mieterfluktuation und Leerstände

Zur Mieterfluktuation, zu Wohnungsleerständen und zu den durchschnittlichen Wohnungsmieten in Husum liegen bei der Wohnungsmarktbeobachtung der Investitionsbank Schleswig-Holstein keine Angaben vor. Auch die eigene Erhebung von Daten und Informationen zu diesen Themen ergibt kein vollständiges Bild.

Gezielte Abfragen bei den o.g. Wohnungsunternehmen haben nur sehr lückenhafte Rückmeldungen ergeben. So hat die WOBAU Eiderstedt/Dithmarschen gemeldet, dass in ihren Beständen Fluktuationen und Leerstände zu vernachlässigen seien. Auch die WOGÉ Kiel sagt aus, dass in ihren Beständen bislang kaum Leerstände und nur geringe Fluktuationen zu beobachten seien. Lage, Ausstattung und Mietkonditionen der Bestände seien gut und würden für eine sichere Vermietung sorgen. Modernisierungsmaßnahmen (Küche, Bad und Balkone) sollten jedoch erfolgen, wenn dies noch nicht geschehen sei. Auszugsgründe von Mietern/innen hätten i.d.R. nichts mit den Wohnungen zu tun, sondern mit persönlichen Motiven der Mieter-Haushalte, z.B. Ortswechsel oder Immobilienerwerb. Kritisch angemerkt wird nur, dass viele Wohnungen der Genossenschaft nicht seniorengerecht seien und daher in Zukunft eine stärkere Fluktuation zu erwarten sei.

Die Neue Lübecker Baugenossenschaft berichtet über Leerstände vor allem von größeren Wohnungen (60 bis 90 Quadratmetern), die in Husum grundsätzlich weniger nachgefragt würden. Hier sei ein höherer Leerstand zu verzeichnen als bei den häufig nachgefragten kleinen 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen. Weitere Gründe für Leerstände würden in der Lage einzelner Objekte sowie im Mietpreis liegen, der vor allem für Hilfeempfänger/innen zu hoch sei. Große Wohnungen mit Wohnberechtigungsbescheinigungen würden sich ebenfalls schlecht vermieten lassen.

Die GEWOBA Nord hat rückgemeldet, dass Leerstände in ihren Beständen vor allem in der Gewoba-Siedlung zu verzeichnen seien (durchschnittlich 60 Prozent Leerstand). Diese Objekte werden nicht neu vermietet, da hier der Abriss vorbereitet wird. In anderen Beständen habe sich gezeigt, dass Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen die Vermietbarkeit der Wohnungen deutlich verbessern würden. So hat sich z.B. in den Objekten am Kuhsteig die Vermietung schon verbessert, nachdem die Fassaden farbig gestrichen wurden. Dennoch gibt es einige GEWOBA-Objekte, in denen aktuell zwischen 5 und 25 Prozent der Wohnungen leer stehen. Gründe hierfür sind zumeist ein schlechter Wohnungszustand, eine schlechte Lage und ungünstige Wohnungsgrundrisse. Teilweise plant die GEWOBA keine Modernisierung, sondern nur eine Mietpreissenkung, um Leerstände zu reduzieren.

Weitere Ursachen für Leerstände liegen darin, dass belegungsgebundene große Wohnungen für die wohnberechtigten Haushalte zu teuer und für finanzkräftigere Haushalte auf Grund der Einkommensgrenzen nicht zugänglich sind. Hier sollten Möglichkeiten einer Vermietung auch an Besserverdienende geprüft werden, z.B. durch die Einführung einer Fehlbelegungsabgabe.

Zwei Wohnungsunternehmen haben zu Leerständen und Fluktuationen gar keine Aussagen gemacht.

Im Rahmen der Handlungsempfehlungen (Kapitel 3.2) wird u.a. die Einrichtung eines Leerstandsmonitoring empfohlen, um diese Entwicklungen zukünftig genauer beobachten zu können, um gezielt und frühzeitig auf Fehlentwicklungen reagieren zu können. Ein solches Monitoring ist beispielsweise durch stromzählergestützte Methoden möglich.

Zu den Miethöhen im Geschosswohnungsbau liegen nur Angaben der GEWOBA Nord vor. In den Beständen dieses Unternehmens liegt die Spanne der Nettokaltmieten zwischen 3,52 Euro und 5,04 Euro pro Quadratmeter. Der Durchschnittswert der Mieten liegt bei 4,46 Euro ohne Betriebskosten.

Anpassungsbedarfe der Mietwohnungen

Aus den Aussagen der Wohnungsunternehmen wird deutlich, dass vor allem die Bestände aus den 1950er und 60er Jahren modernisierungs- und anpassungsbedürftig sind. Diese Maßnahmen sind erforderlich, um die Vermietbarkeit der Wohnungen zu verbessern und Leerstände zu reduzieren. Auch der seniorengerechte Umbau von Wohnungen ist erforderlich, da die Bestände größtenteils nicht barrierefrei sind, die Nachfrage dieser Altersgruppe jedoch steigt. Quantifizierte Angaben liegen hierzu jedoch nicht vor.

Auszugsgründe von Mieter/innen haben häufig Ursachen im Wechsel des Wohnortes (z.B. arbeitsplatzbedingt) oder im Erwerb von Wohneigentum.

Auch die - zwar lückenhaften - Aussagen zu Fluktuation und Leerständen zeigen, dass in den Altbeständen Investitionen erforderlich sind, um auf die veränderte Nachfrage zu reagieren.

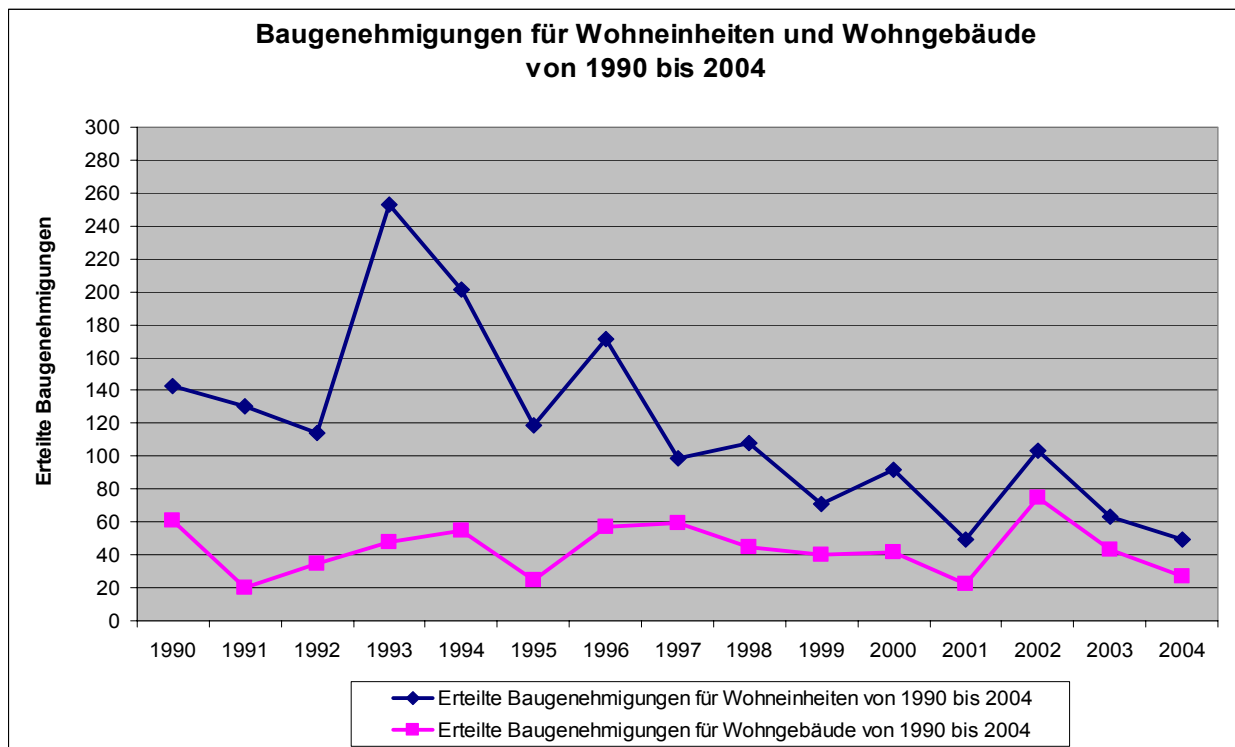
Bei den belegungsgebundenen Beständen sollten Möglichkeiten einer Vermietung auch an Besserverdienende geprüft werden, da besonders große Wohnungen auf Grund der Miethöhen für die wohnberechtigten Haushalte zu teuer sind.

Entwicklung des Wohnungsbestandes

Die Analyse der Entwicklungen des Husumer Wohnungsbestandes in den vergangenen Jahren ergibt folgendes Bild: Die Zahl der erteilten Baugenehmigungen³¹ ist nach einem Höchststand in 1993 kontinuierlich rückläufig. Auffällig ist, dass sich im Zeitverlauf der Anteil der Wohneinheiten in EFH und ZFH an allen Baugenehmigungen deutlich erhöht hat. MFH wurden seit Mitte der 1990er Jahre offensichtlich nur noch mit deutlich geringerem Volumen gebaut.

Diese Zunahme bei den EFH und ZFH hängt auch mit der Ausweisung von neuen Baugebieten ab Mitte der 1990er Jahre zusammen (Sandkamp ab 1995, Norderschlag ab 1997 und Oldgras ab 2003).

Ebenso ist festzustellen, dass der Anteil von Eigentumswohnungen an den Baugenehmigungen zugenommen hat³²: Wurden von 1980 bis 1989 160 ETW genehmigt, waren es zwischen 1990 und 1999 433 ETW. Von 2000 bis Ende 2004 wurde für 142 ETW eine Baugenehmigung erteilt.

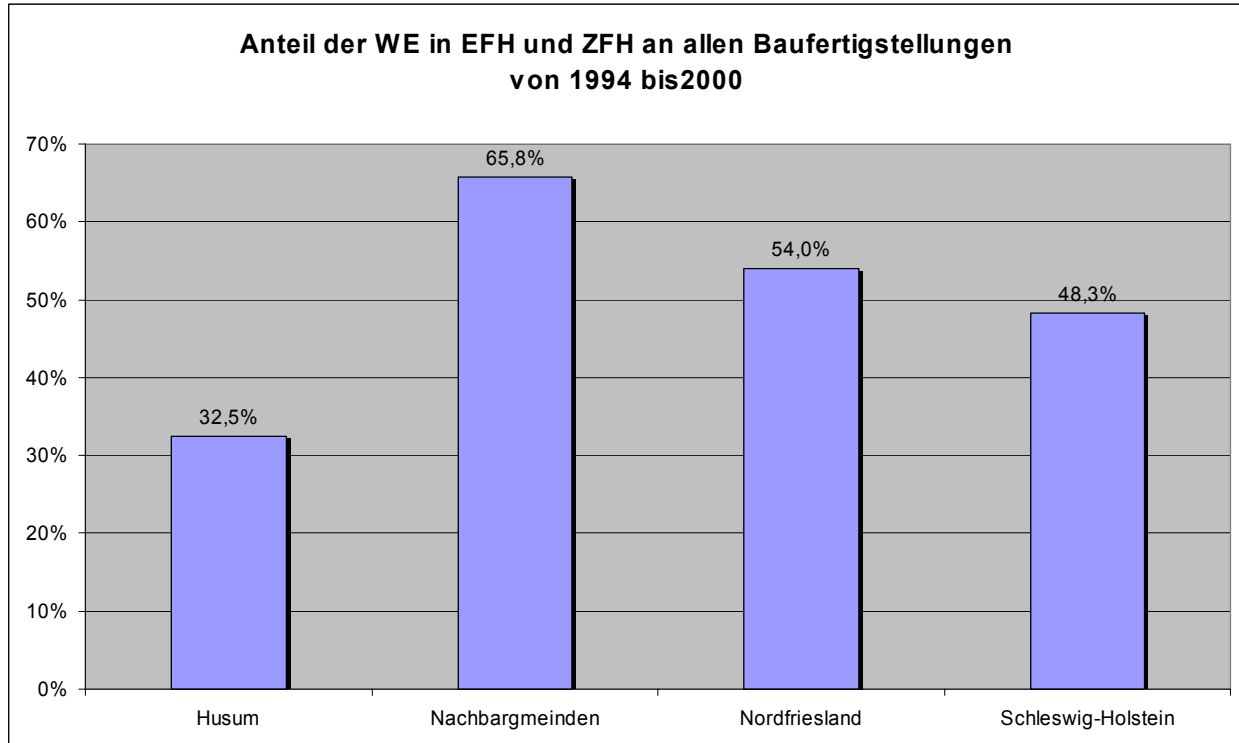


Die zwischenzeitliche Zunahme von Baugenehmigungen in 2002 hängt vermutlich mit den politischen Diskussionen über die Abschaffung der Eigenheimzulage zusammen, die von einigen Bauwilligen noch genutzt werden sollte.

³¹ Angaben des Bauamtes der Stadt Husum. Nach Aussage des Amtes ist die Zahl der Baugenehmigungen ungefähr mit der Zahl der auch tatsächlich errichteten Wohngebäude identisch.

³² Angaben des Bauamtes der Stadt Husum.

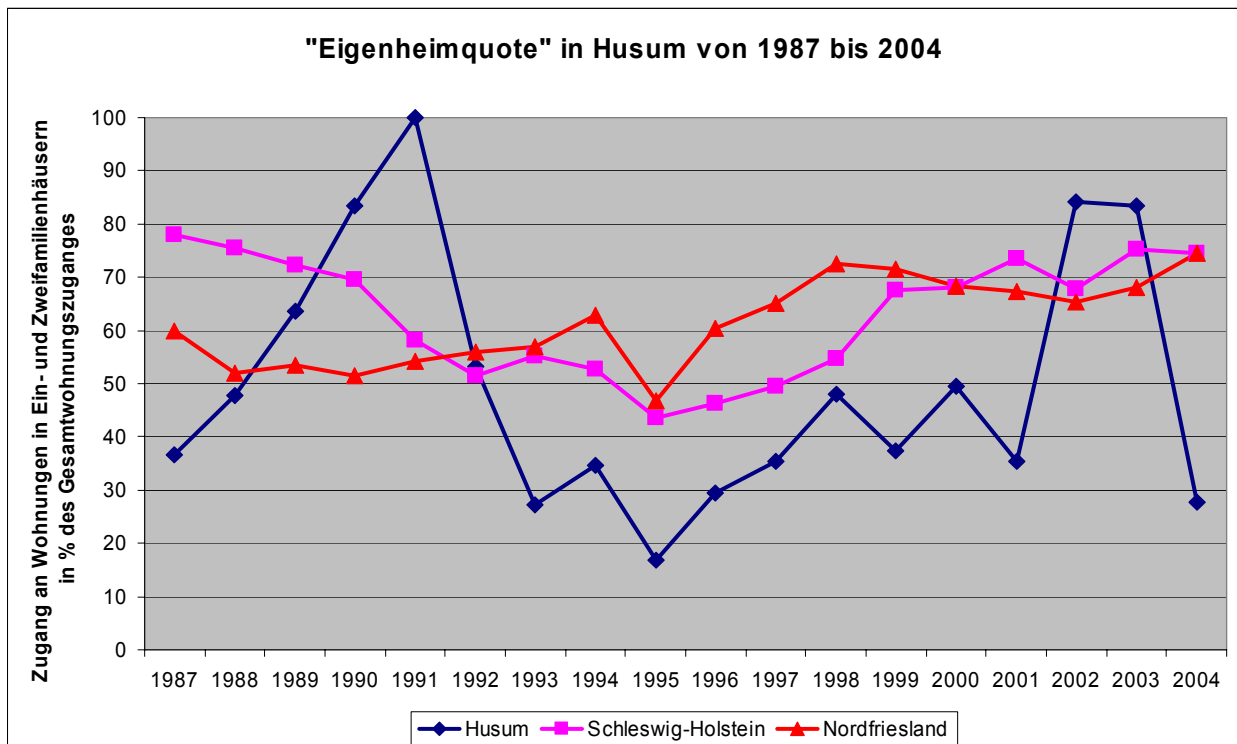
Bei einer Betrachtung der Zeitreihe von 1994 bis 2000³³ wird deutlich, dass nur ein Drittel der neu gebauten Wohneinheiten in Husum in diesem Zeitraum als EFH und ZFH errichtet wurde. Genau entgegengesetzt auch hier wieder das Bild in den Gemeinden im Stadt-Umland-Bereich.



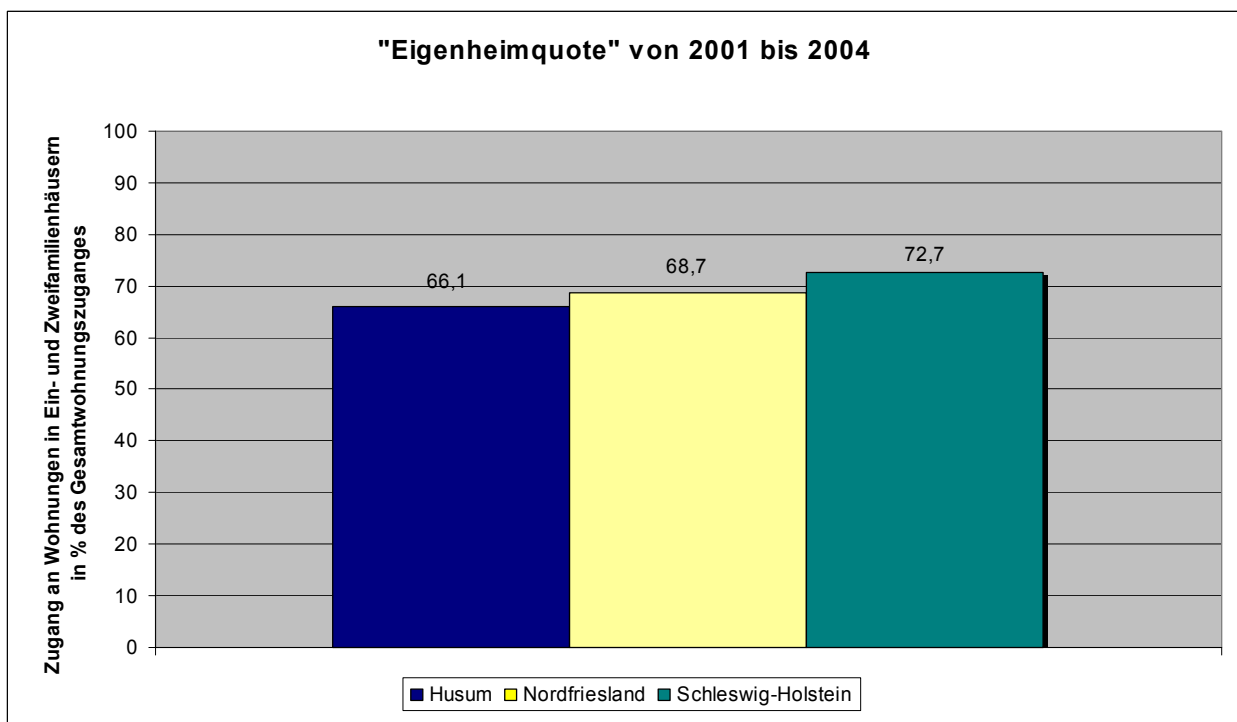
Die Betrachtung der "Eigenheimquote" (Anteil des Zugangs an Wohnungen in EFH und ZFH in Prozent des Gesamtwohnungszuganges) über die Zeitreihe von 1990 bis 2004³⁴ zeigt das gleiche Bild. Es werden aber neben der im Vergleich zum Kreis und zum Land unterdurchschnittlichen Quote die starken Schwankungen im Bereich des Neubaus von EFH und ZFH deutlich. Zwischen 1993 und 2001 lag der Anteil der EFH und ZFH immer unter 50 Prozent, in 2002 und 2003 jedoch bei 85 Prozent. In 2004 ist dieser Anteil wieder auf einen Wert unter 30 Prozent eingebrochen.

³³ Angaben aus der Untersuchung „Möglichkeiten und Grenzen der Entwicklung kommunaler Wohnraumversorgungskonzepte für mittlere Zentren“ des IfS im Auftrag des Innenministeriums Schleswig-Holstein. Mai 2003.

³⁴ Angaben der Investitionsbank Schleswig-Holstein.

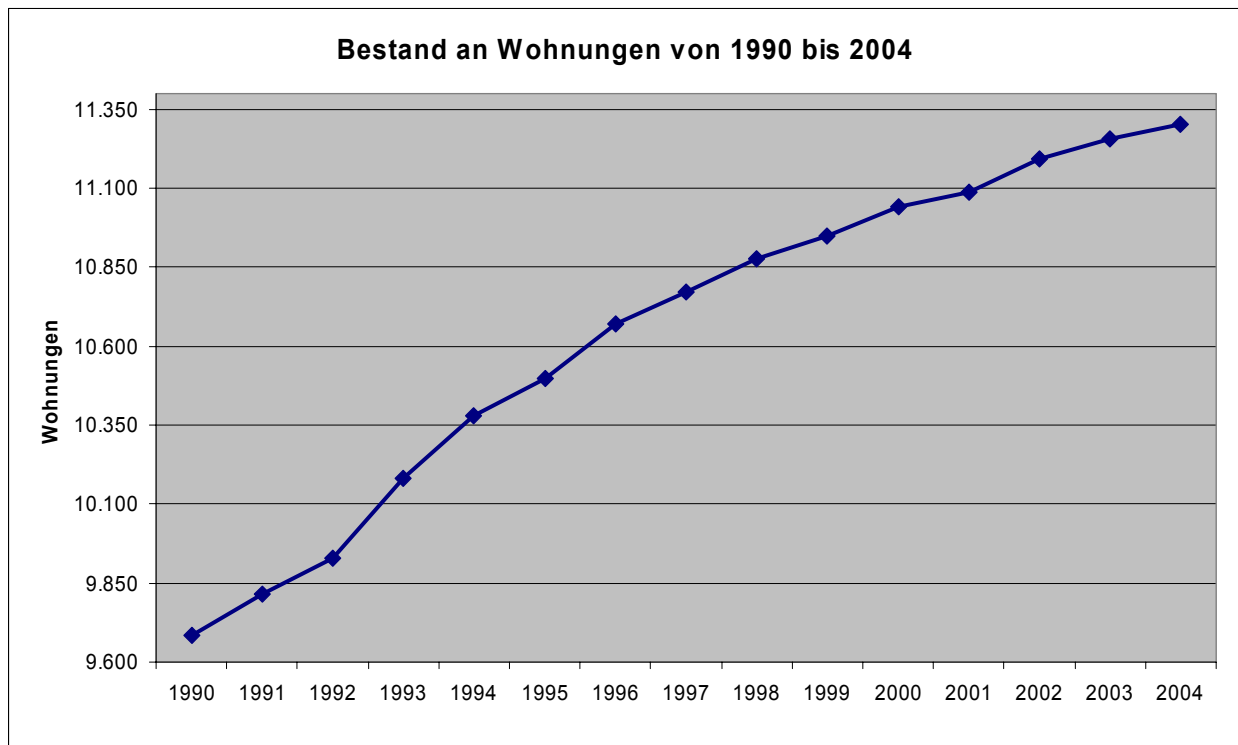


Wird nur der Zeitraum 2001 bis 2004 betrachtet, so zeigt sich, dass die Eigenheimquote in Husum deutlich gestiegen ist und sich den Durchschnittswerten in Kreis und Land etwas angenähert hat. Dies ist vor allem auf die Neubaugebiete Norderschlag und Oldgras zurückzuführen, die ausschließlich mit EFH und ZFH bebaut werden.



Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass die Eigenheimquote in den vergangenen Jahren auch gestiegen ist, weil immer weniger Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gebaut wurden.

Die Betrachtung der Entwicklung des gesamten Wohnungsbestandes von 1990 bis 2004³⁵ zeigt zwar eine kontinuierliche Zunahme der Wohnungen, jedoch eine abflachende Zunahme seit Ende der 1990er Jahre.



Der Vergleich der prozentualen Veränderungen der Wohnungen und der Einwohner/innen³⁶ in den vergangenen Jahren zeigt, dass der Wohnungsbestand in Husum zwischen 1994 und 2001 um 6,8 Prozent gewachsen ist, während die Bevölkerung im selben Zeitraum um 1,9 Prozent zurückgegangen ist. Die Interpretation dieses Indikators weist darauf hin, dass sich der Wohnungsmarkt in Husum in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre noch stärker entspannt hat als im Kreis Nordfriesland und im Bundesland insgesamt.

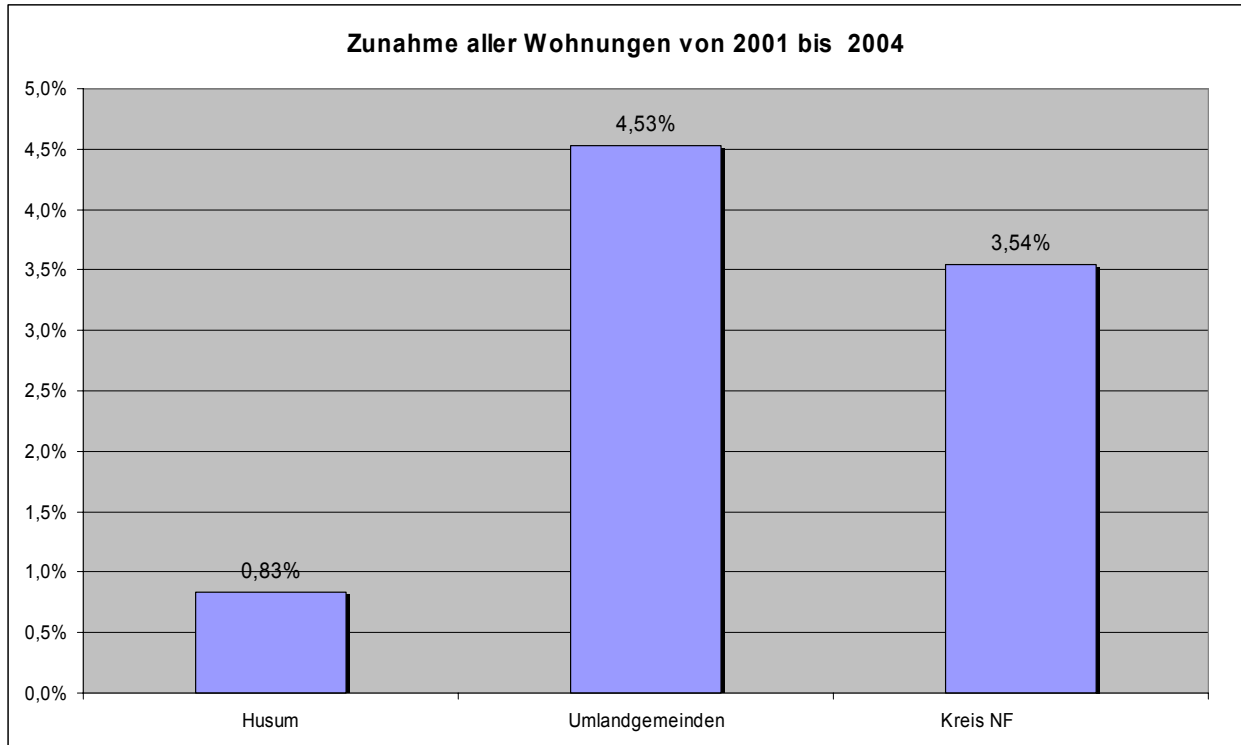
Rückläufiger Wohnungsbau

Das Bauvolumen in Husum ist seit einigen Jahren rückläufig, speziell der Bau von MFH. Die „Eigenheimquote“ (Anteil von EFH, DH und RH am Bauvolumen) ist seit 2000 gestiegen.

³⁵ Angaben der Stadt Husum und eigene Berechnungen.

³⁶ Angaben aus der Arbeitshilfe 1 des Landes Schleswig-Holstein zur Erstellung kommunaler Wohnraumversorgungskonzepte.

Der Vergleich mit den Gemeinden im Stadt-Umland-Bereich und den Entwicklungen im Kreis Nordfriesland³⁷ zeigt, dass die Dynamik auf dem Husumer Wohnungsmarkt bzw. die Bautätigkeit in der Stadt deutlich geringer ist als in den Vergleichsgebieten. Eine Tendenz, die sich auch beim Vergleich der Bevölkerungsentwicklung in den verschiedenen Gebieten zeigt (siehe Kapitel 2.1).

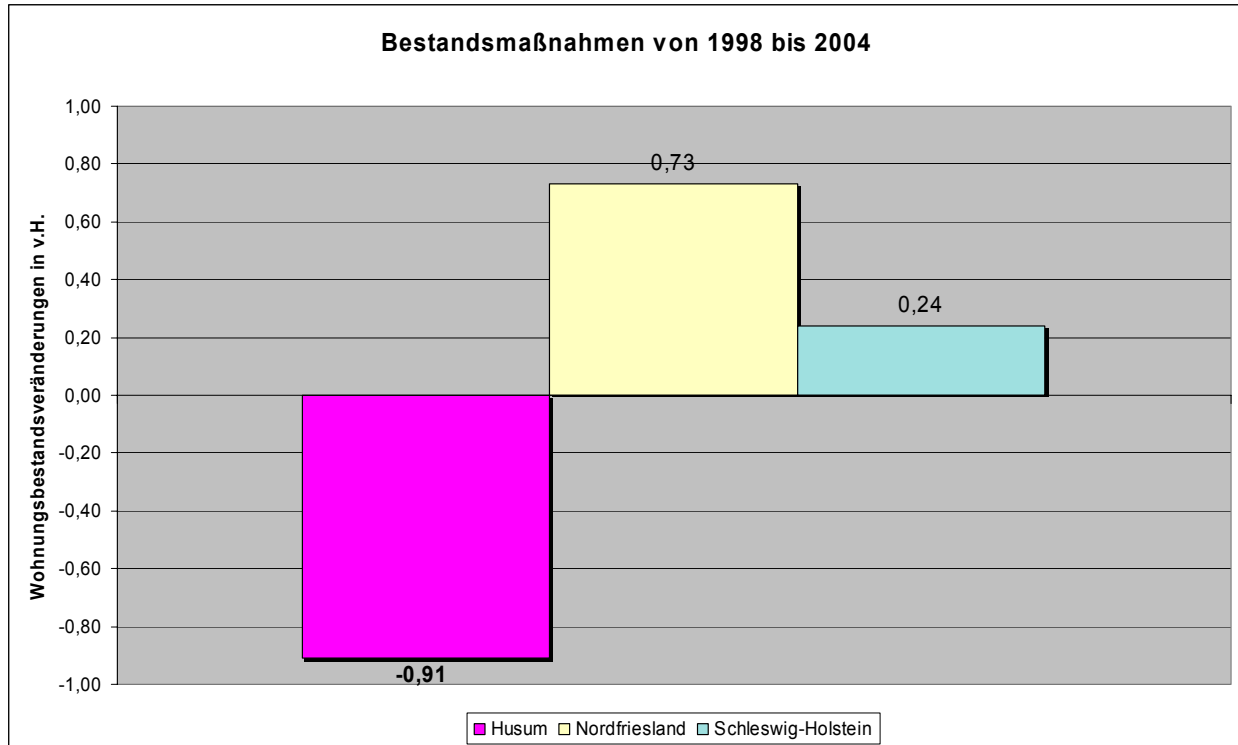


Diese unterschiedliche Dynamik des Wohnungsbaus zwischen Stadt und Umland wird auch bei der Betrachtung des Gesamtvolumens an Wohnungsneubau von 1995 bis 2004³⁸ deutlich. In diesem Zeitraum wurden in der gesamten Husumer Region 2.180 Wohnungen errichtet. Hiervon wurden jedoch nur 46 Prozent (1.008 WE) in Husum erstellt, während in den Gemeinden im Stadt-Umland-Bereich 54 Prozent (1.172 Wohnungen) gebaut wurden. Hierdurch ist der Husumer Wohnungsbestand in diesem Zeitraum um nur gut 0,8 Prozent gewachsen, während der Wohnungsbestand in den Gemeinden im Stadt-Umland-Bereich mit gut 4,5 Prozent mehr als fünfmal so stark gewachsen ist.

³⁷ Angaben des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein sowie eigene Berechnungen.

³⁸ Angaben des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein.

Neben der geringeren Neubautätigkeit in Husum ist auch der Verlust von Wohnungen durch Maßnahmen im Bestand im Vergleich zum Durchschnitt im Kreis und im Land auffällig. So hat sich im Zeitraum zwischen 1998 und 2004 der Wohnungsbestand um knapp ein Prozent durch Abrisse, Zusammenlegungen u. Ä. reduziert³⁹.



Dieser Indikator wird so interpretiert, dass eine Reduzierung von Wohnungen durch Bestandsmaßnahmen als Zeichen für eine Entspannung des Wohnungsmarktes gesehen wird.

Geringe Dynamik bei der Neubautätigkeit

Die Analyse der Neubautätigkeit in Husum zeigt deutlich, dass der Anteil der EFH und ZFH an den Neubauten seit Mitte der 1990er Jahre und besonders seit 2000 wieder ansteigt, während der Geschosswohnungsbau in diesem Zeitraum nur noch eine untergeordnete Rolle spielt. Dies hängt mit der Ausweisung neuer Baugebiete seit Mitte der 1990er Jahre sowie dem Rückgang der Maßnahmen im Geschosswohnungsbau zusammen.

Dennoch zeigt der Vergleich mit den Gemeinden im Stadt-Umland-Bereich nach wie vor eine wesentlich geringere Dynamik des Baugeschehens in der Stadt. Diese unterschiedliche Entwicklung wird auch bei der Betrachtung der unterschiedlichen Bevölkerungsentwicklungen in Stadt und Umland deutlich.

³⁹ Angaben der Investitionsbank Schleswig-Holstein.

Entwicklung und Veränderung der Wohnungsnachfrage

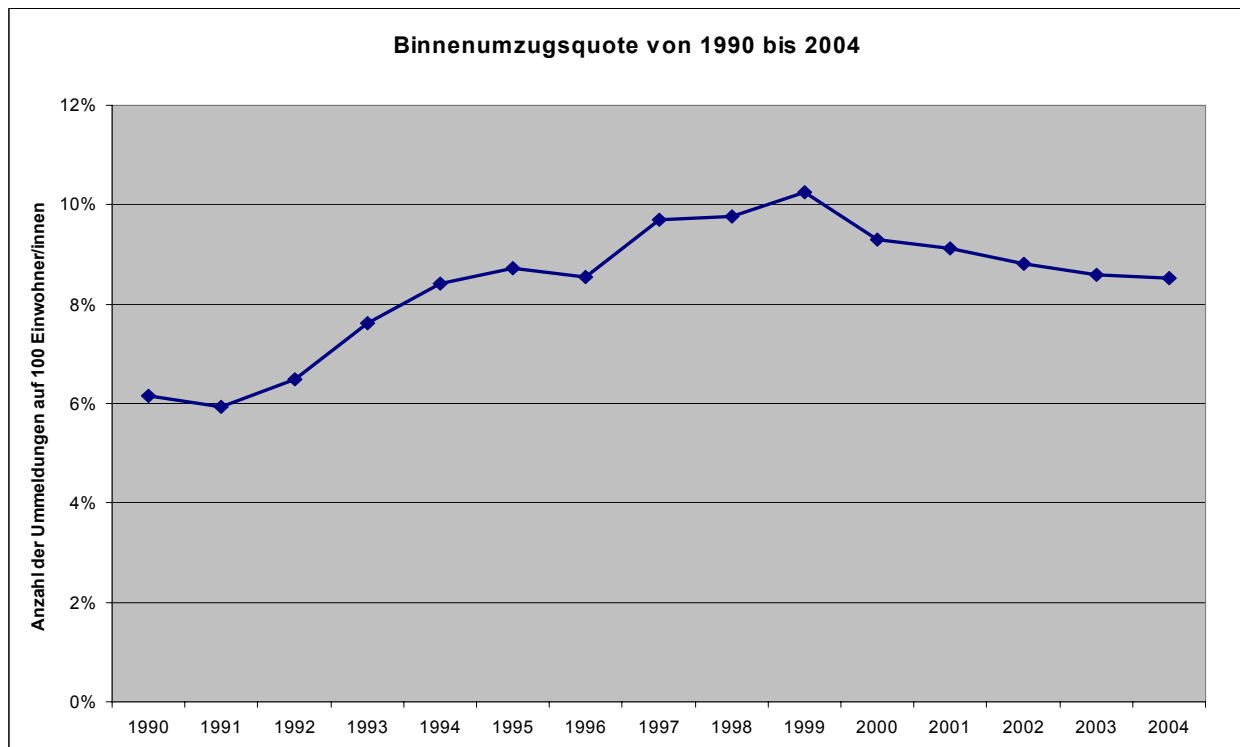
Binnenumszugsquote

Die Betrachtung der Binnenumszugsquote im Zeitverlauf 1990 bis 2004⁴⁰ zeigt einen kontinuierlichen Anstieg von gut 6 Prozent Ummeldungen innerhalb des Stadtgebietes bezogen auf alle Einwohner/innen in 1990 auf über 10 Prozent in 1999. Seit 2000 nimmt diese Quote langsam aber kontinuierlich ab und liegt 2004 bei 8,5 Prozent⁴¹.

Auffällig ist der kontinuierliche Anstieg des Anteils der Ledigen an den umgemeldeten Haushalten von 40 Prozent in 1990 auf 60 Prozent in 2004. Dies sind vermutlich vor allem Ein-Personen-Haushalte. Im gleichen Zeitraum ist der Anteil der Verheirateten, also vermutlich Haushalten mit Kindern, von gut 40 Prozent auf 25 Prozent zurückgegangen.

Aus diesen Zahlen lässt sich schließen, dass sich der Husumer (Miet-)Wohnungsmarkt im Lauf der 1990er Jahre zunehmend entspannt hat und in der Folge die Mobilität der Mieter/innen gestiegen ist. Dabei sind vor allem die Haushalte von Ledigen für die zunehmende Binnenmobilität verantwortlich. Familien bzw. größere Haushalte finden scheinbar kein adäquates Angebot.

Seit dem Höhepunkt der Entwicklung in 2000 ist möglicherweise eine wieder zunehmende Anspannung auf dem Wohnungsmarkt zu verzeichnen, die dazu führt, dass die Zahl der Umzüge innerhalb des Stadtgebietes zurückgeht. In vergleichbaren Untersuchungen wird dieser Indikator als relativ zuverlässig beschrieben und als geeignet, um Trendwenden frühzeitig zu erkennen.



⁴⁰ Angaben des Einwohneramtes der Stadt Husum.

⁴¹ Diese Zahlen gehören zu den Spitzenwerten der im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung der Investitionsbank untersuchten schleswig-holsteinischen Kommunen.

Die straßenweise Analyse der Binnenmobilität⁴² (Anmeldungen und Abmeldungen) zeigt, dass es in einigen Straßen und Stadtteilen eine höhere Mobilität gibt als in anderen Gebieten. So ist kaum Bewegung in den Bestandsquartieren der 1950er und 1960er Jahre mit EFH und ZFH, aber eine erhöhte Mobilität in einigen Geschosswohnungsbeständen, also im Mietwohnungsbau festzustellen. Diese Ergebnisse werden in den Siedlungsportraits der verschiedenen Husumer Wohngebiete (Kapitel 5) dargestellt, wenn es hier Auffälligkeiten gibt.

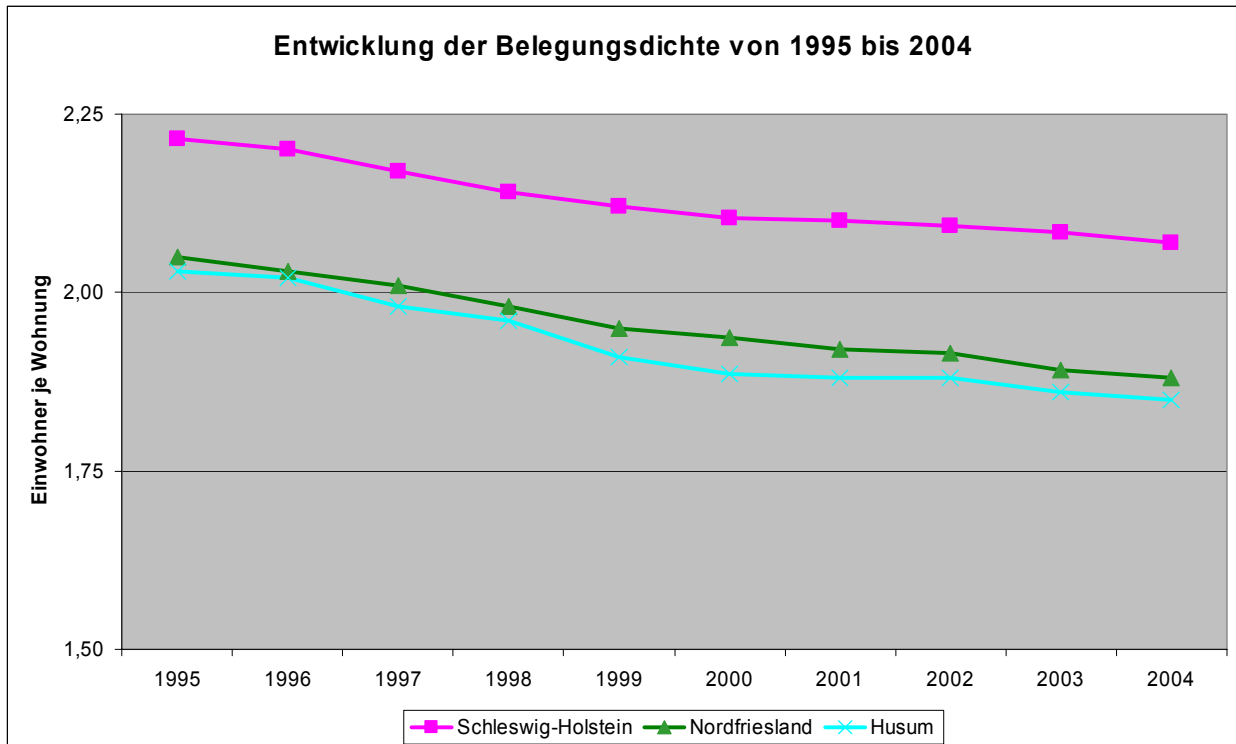
Binnenumszugsquote ist leicht rückläufig

Während die Zahl der innerstädtischen Umzüge in den 1990er Jahren kontinuierlich zugenommen hat, ist sie seit 1999 wieder leicht rückläufig. Diese Entwicklung deutet darauf hin, dass sich nach einem entspannten Wohnungsmarkt in den 90er Jahren, die Situation langsam wieder etwas anspannt und daher weniger umgezogen wird.

⁴² Angaben des Einwohneramtes der Stadt Husum.

Belegungsdichte / Haushaltsgröße

Die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt in Husum genauso kontinuierlich wie im Kreis Nordfriesland und im Durchschnitt Schleswig-Holsteins (wie auch des Bundesgebietes). In 2004 lebten in Husum noch durchschnittlich 1,85 Personen in einer Wohnung (Nordfriesland 1,88 und Schleswig-Holstein 2,07, Deutschland 1,76)⁴³. Drei Viertel aller Husumer Haushalte waren Ende 2004 1- oder 2-Personen Haushalte.



Die Tendenz zur Verkleinerung der Haushalte wird sich vermutlich auch in Zukunft fortsetzen. Diese Entwicklung führt dazu, dass auch bei sinkender Einwohnerzahl die Zahl der Haushalte noch zunimmt. Kleinere Haushalte fragen auf dem Wohnungsmarkt jedoch andere Angebote nach als größere Haushalte. Zudem ist die Mobilität kleiner Haushalte höher als bei größeren Haushalten, z.B. Familien.

Husums Haushalte werden kleiner

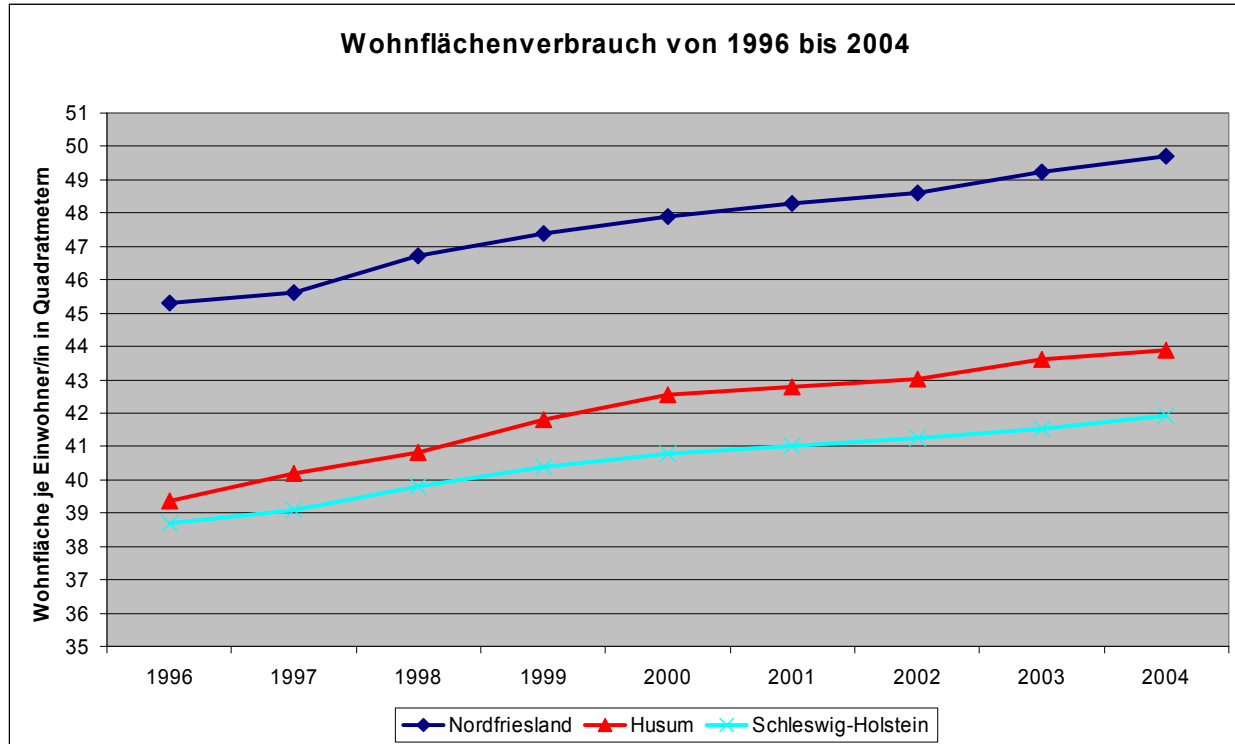
Die bundesweite Tendenz zur Verkleinerung der Haushalte ist auch in Husum deutlich zu beobachten. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt dabei nur leicht unter dem Durchschnitt im Kreis Nordfriesland, aber deutlich unter der Quote für das Land Schleswig-Holstein. Dies kann u.a. an der großen Zahl alleinstehender Bundeswehr-Angehöriger liegen.

Diese Entwicklung führt zu einer steigenden oder zumindest gleich bleibenden Wohnungsnachfrage auch bei (leicht) sinkenden Bevölkerungszahlen. Gleichzeitig werden von kleineren Haushalten jedoch andere Wohnungsangebote nachgefragt.

⁴³ Angaben der Investitionsbank Schleswig-Holstein.

Wohnflächenverbrauch

Parallel zur sinkenden Haushaltsgröße nimmt der Wohnflächenverbrauch pro Kopf kontinuierlich zu. Dieser bundesweite Trend zeigt sich auch in Husum, auch wenn die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf in der Stadt mit 43,9 Quadratmetern in 2004 deutlich unter dem Durchschnitt des Kreises Nordfriesland liegt (49,7 Quadratmeter)⁴⁴.



Auch der zunehmende Wohnflächenverbrauch pro Kopf führt dazu, dass selbst bei sinkender oder stagnierender Bevölkerungszahl die Wohnungsnachfrage noch zunimmt.

Die weitere Zunahme des Flächenverbrauchs hängt allerdings nicht nur von der Verfügbarkeit, sondern insbesondere von der Finanzierbarkeit der Wohnfläche ab. Ebenso wird diese Entwicklung nicht bei allen Bevölkerungsschichten identisch verlaufen. So führen zum Beispiel die Wohnflächen-Obergrenzen der neuen Sozialgesetzgebung (Hartz IV) bereits zu einer verstärkten Nachfrage nach kleinen Wohnungen, die in der Vergangenheit kaum noch vermietbar waren und auf dem Husumer Wohnungsmarkt auch nur begrenzt verfügbar sind. Diese Tendenz wird sich in Zukunft vermutlich noch verstärken.

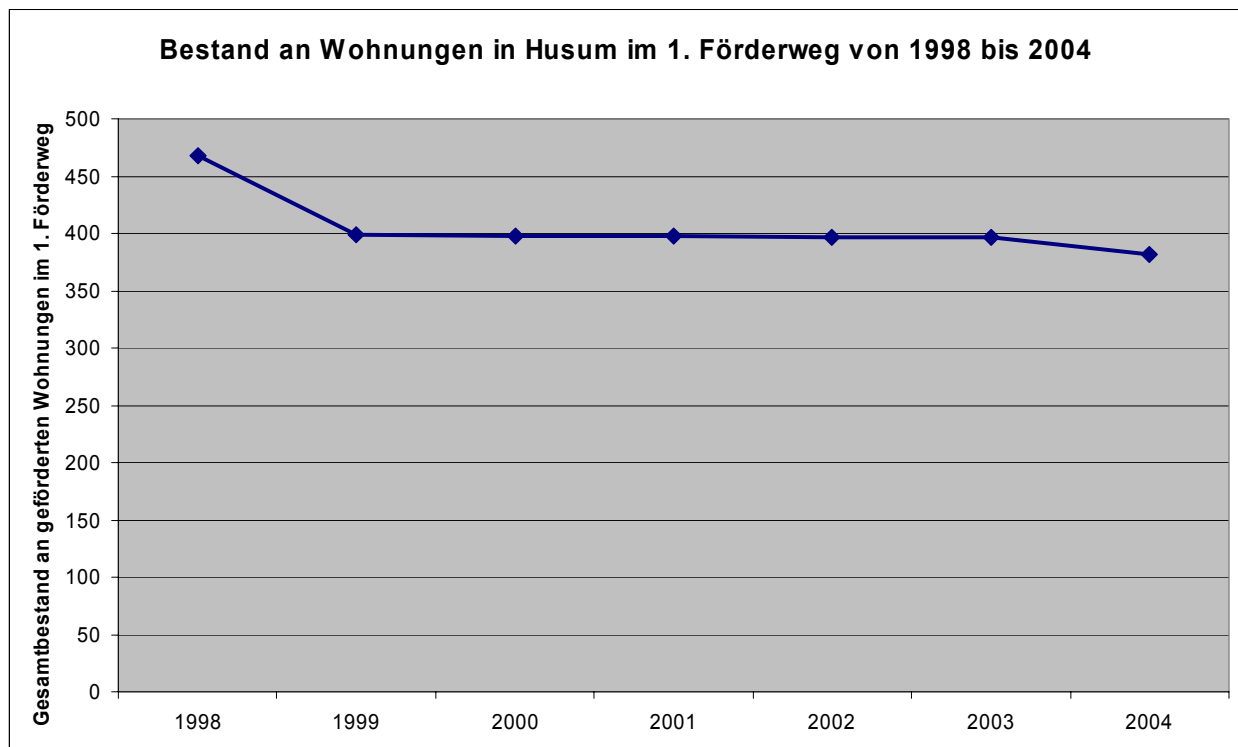
⁴⁴ Angaben der Investitionsbank Schleswig-Holstein.

Soziale Wohnraumversorgung

Angebot an gefördertem Wohnraum

Am 31.12.2004 verfügt Husum über 418 geförderte Wohnungen, davon 382 im 1. Förderungsweg⁴⁵. Die 36 Wohnungen im 3. Förderweg stammen aus dem Jahr 1993. Über die genaue Lage dieser Wohnungen im Stadtgebiet liegen keine Informationen vor. Dies ergibt einen Besatz von 20,0 geförderten Wohnungen auf 1.000 Einwohner/innen. Damit liegt Husum relativ knapp unter dem Landesdurchschnitt (21,2) und deutlich über dem Durchschnitt im Kreis Nordfriesland (14,1). Bezogen auf die Gesamtzahl von 5.582 Wohnungen in MFH in 2004 bedeutet dies, dass 7,5 Prozent aller Wohnungen in Husum noch in der Förderung waren.

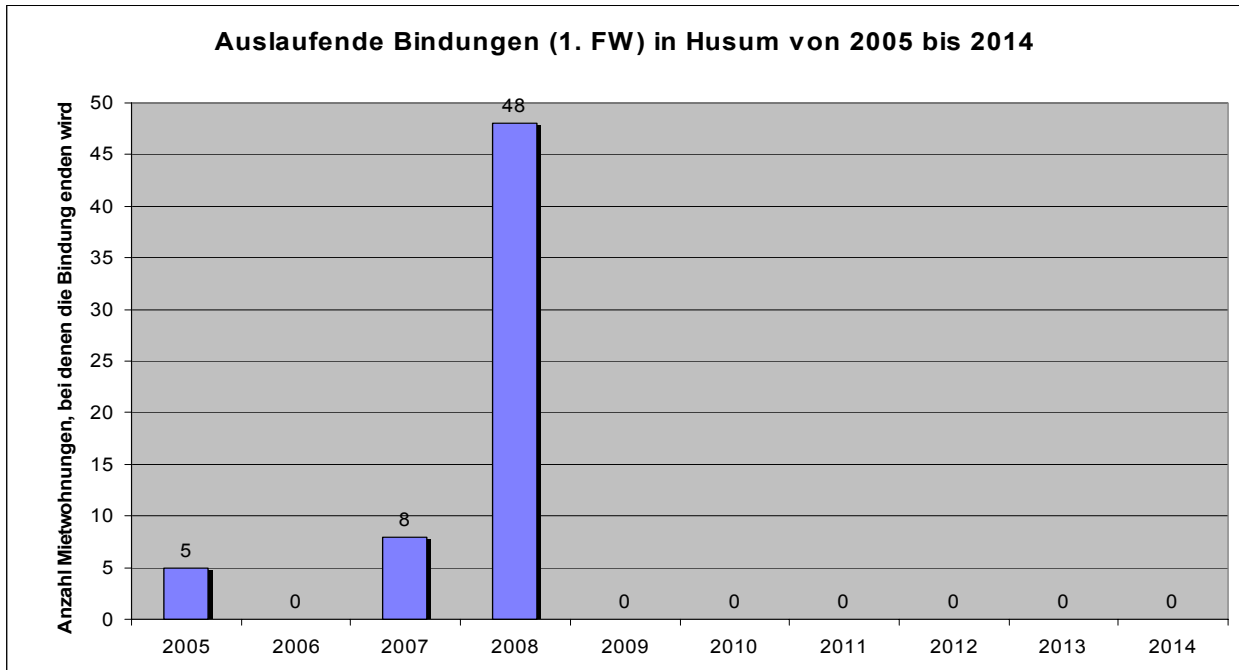
1999 ist bei 69 Wohnungen in Husum die Förderung ausgelaufen, seitdem ist die Zahl der Wohnungen fast konstant geblieben.



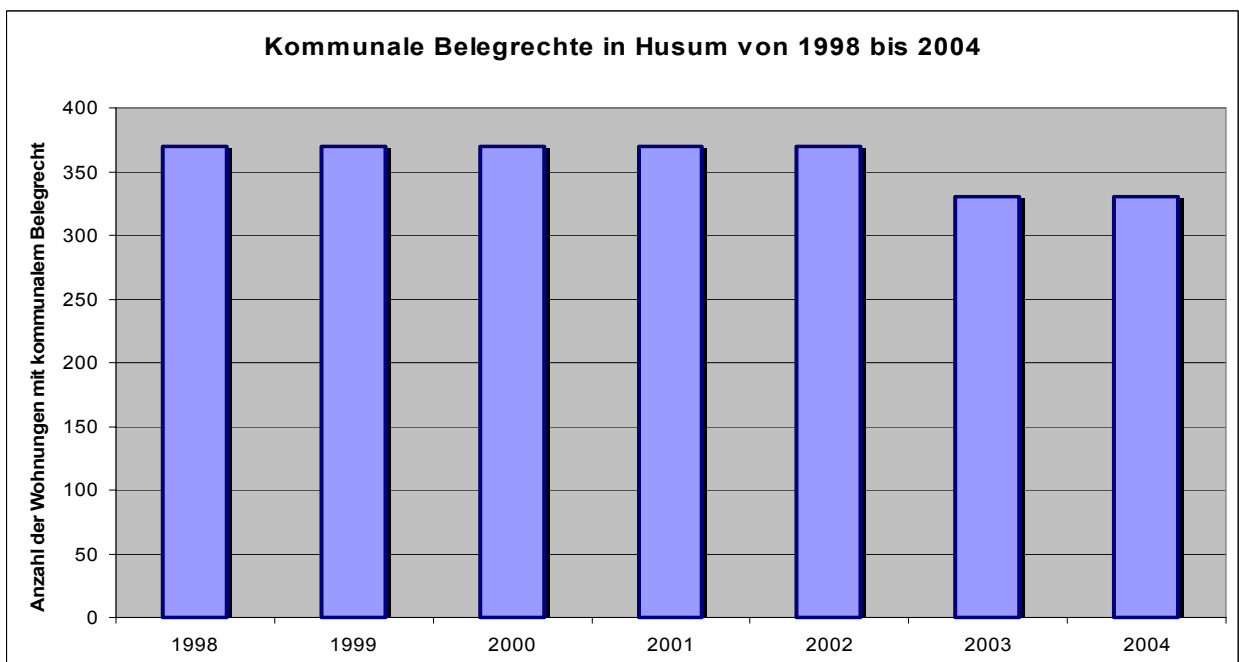
In Gesprächen mit zwei Wohnungsunternehmen, die über große Bestände in Husum verfügen, wurden die notwendigen Formalitäten und Abstimmungsnotwendigkeiten zur Inanspruchnahme öffentlicher Förderung als zu aufwändig bezeichnet. In erster Linie fehle ein Ansprechpartner für das gesamte Verfahren. Ansonsten werden auch die Konditionen als nicht attraktiv bewertet. Auch dies ist ein Grund dafür, dass es in Husum nur einen kleinen Anteil an geförderten Wohnungen gibt. Das Sozialzentrum hat berichtet, dass der Neubau geförderter Wohnungen in der Vergangenheit aus verschiedenen Gründen auch von der Stadt nicht mehr gewollt war, u.a. aufgrund hoher Leerstände im Bestand, zu teurer Wohnungen im geförderten Wohnungsbau sowie sinkender Fördermittel des Bundes bzw. des Landes.

⁴⁵ Alle Angaben, wenn nicht anders vermerkt, von der Investitionsbank Schleswig-Holstein.

Bis zum Jahr 2014 werden die Bindungen bei 61 weiteren Wohnungen in Husum auslaufen, dies wird vor allem 2008 geschehen (48 Wohnungen). Zwischen 2009 und 2014 werden keine weiteren Förderungen bzw. Bindungen auslaufen.



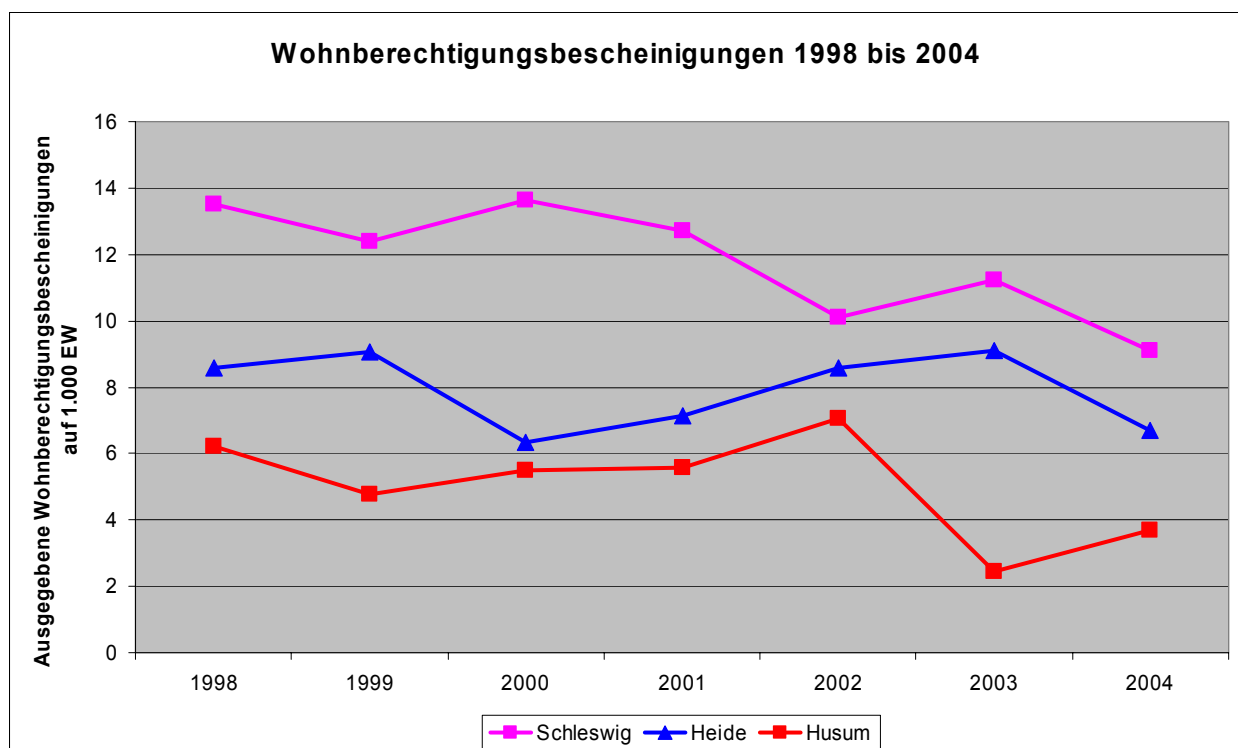
Ende 2013 werden noch 376 Wohnungen in Husum gebunden sein, dies sind gut 81 Prozent des heutigen Bestandes an geförderten Wohnungen. Verglichen mit Nordfriesland (50 Prozent) und dem Landesdurchschnitt in Schleswig-Holstein (67 Prozent) ist dies ein nur sehr geringer „Abschmelzprozess“ des geförderten Wohnungsbestandes. Hierbei muss allerdings angemerkt werden, dass der Besatz mit geförderten Wohnungen in Husum zu den niedrigsten Quoten aller im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung der Investitionsbank untersuchten Städte gehört. Die Zahl der kommunalen Belegrechte ist in 2003 von 370 auf 330 Wohnungen gesunken.



Nachfrage nach sozialer Wohnraumversorgung

Der Anteil der ausgegebenen Wohnberechtigungsbescheinigungen⁴⁶ bewegte sich in Husum von 1998 bis 2002 auf nahezu gleich bleibendem Niveau. In 2003 ist die Zahl deutlich zurückgegangen. Dies ist ein Zeichen für eine generell sinkende Nachfrage nach gefördertem Wohnraum, hängt aber auch mit dem geringen Angebot geförderter Wohnungen, den zu hohen Mieten bei großen Wohnungen für Transferleistungsempfänger/innen sowie der verstärkten Subjektförderung in Husum (siehe weiter hinten) zusammen.

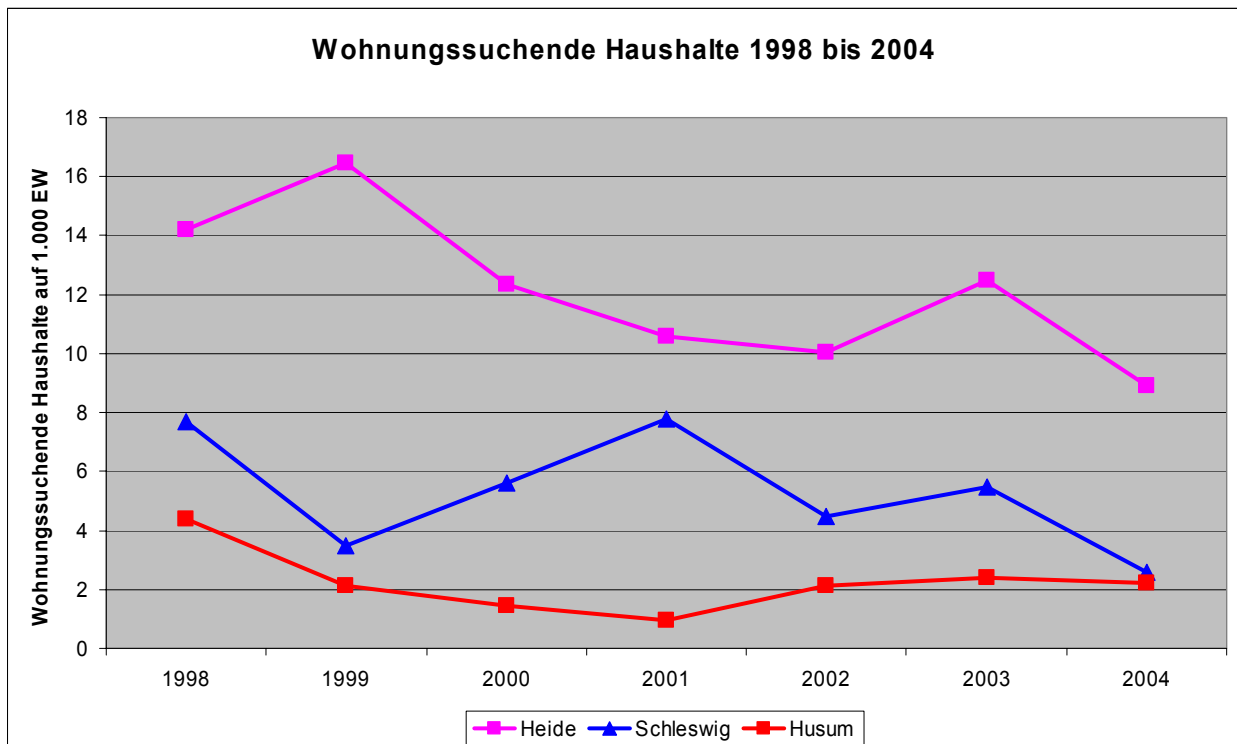
Der Vergleich mit den Städten Heide und Schleswig zeigt, dass Husum deutlich weniger Bescheinigungen ausstellt als vergleichbare Kommunen im Norden, auch wenn sich in 2004 die Kurven wieder aufeinander zu bewegt haben.



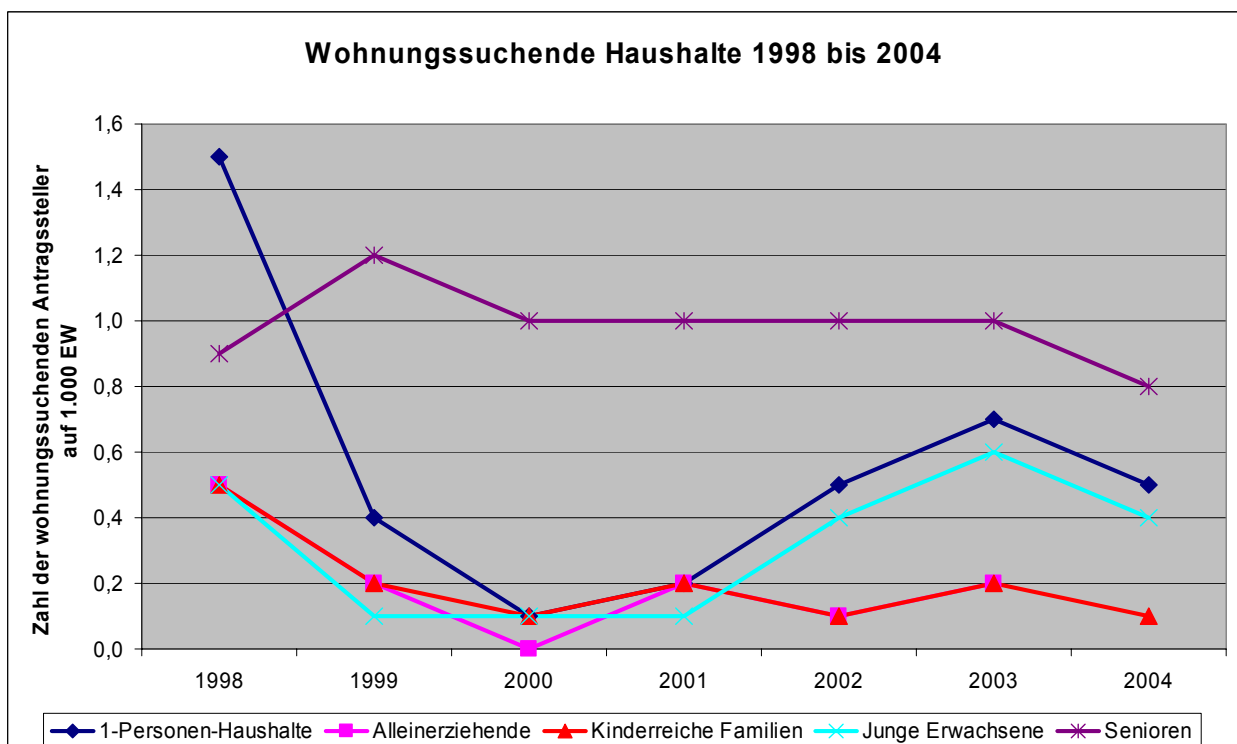
Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte⁴⁷ in Husum bewegt sich seit 1999 auf niedrigem Niveau (weniger als 2 Promille der Bevölkerung). In 2004 waren 45 Husumer Haushalte als wohnungssuchend gemeldet. Die Quote (Wohnungssuchende Haushalte auf 1.000 Einwohner/innen) liegt deutlich unter den Zahlen für Schleswig, und bis auf das Jahr 2004 auch unter der Quote für Heide.

⁴⁶ Angaben der Investitionsbank Schleswig-Holstein.

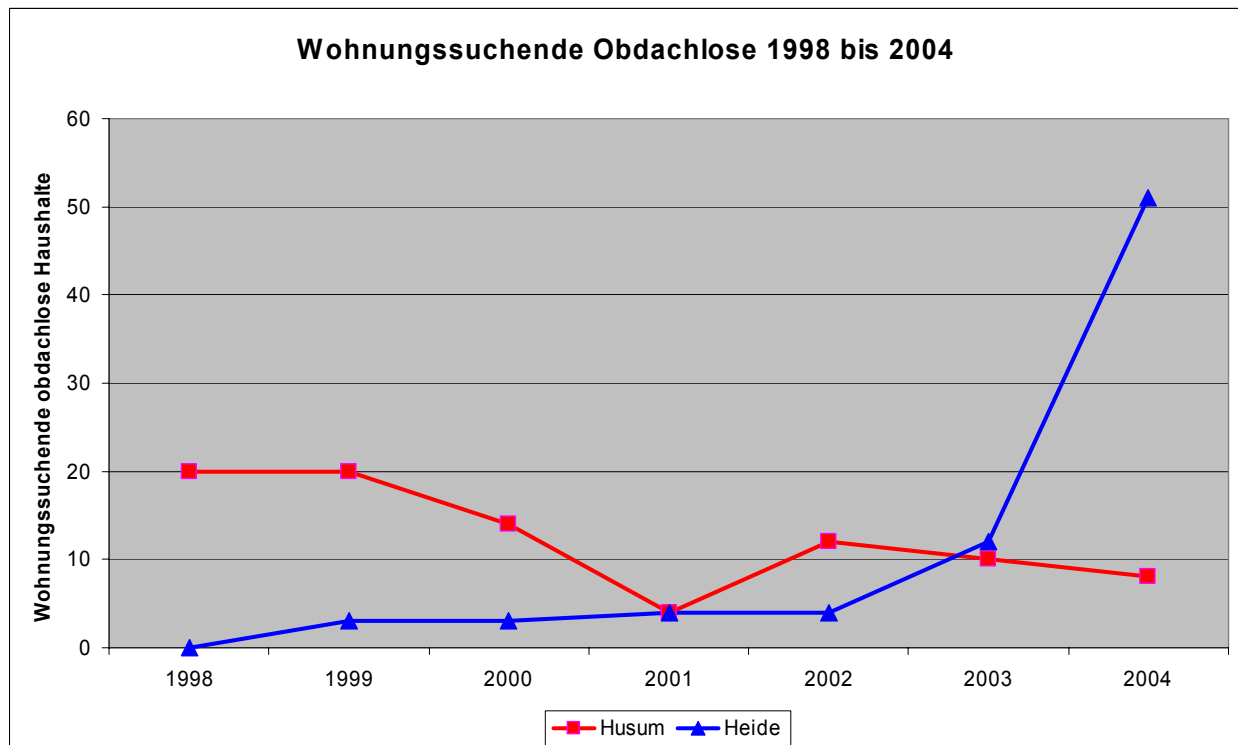
⁴⁷ Angaben der Investitionsbank Schleswig-Holstein.



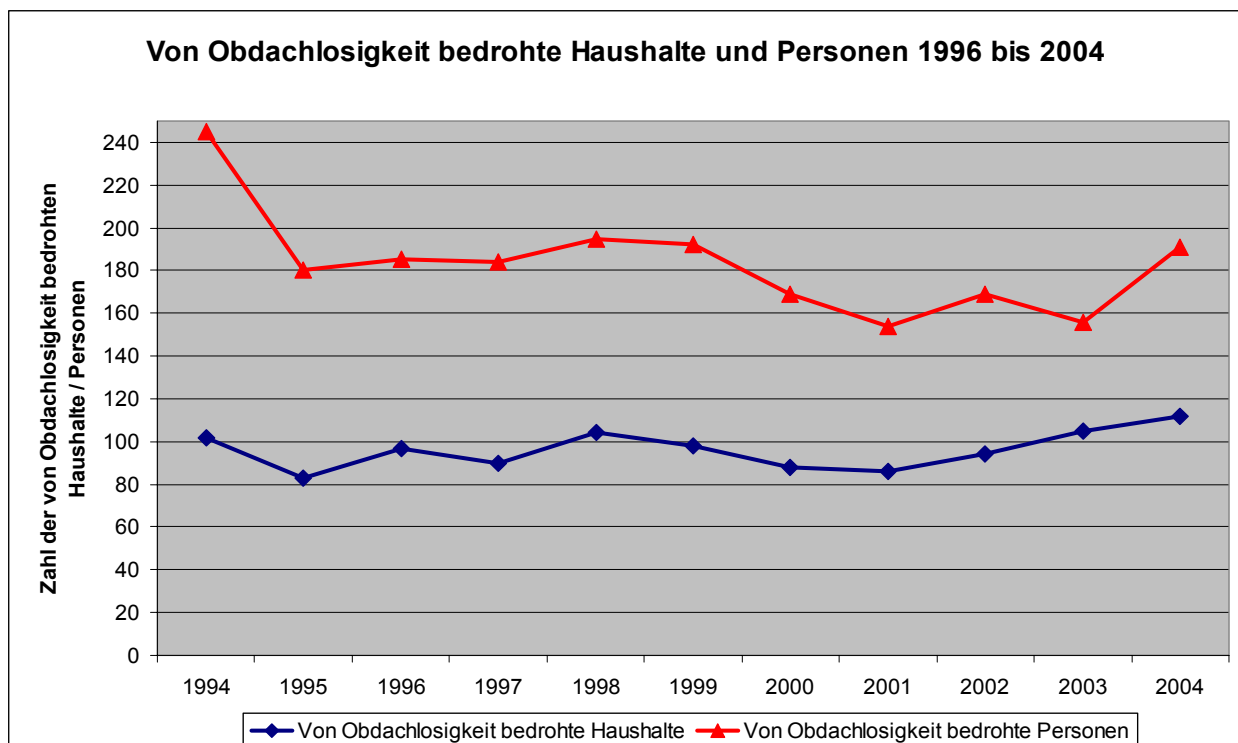
Eine nähere Betrachtung der wohnungssuchenden Haushalte ergibt folgendes Bild: Die größte Gruppe der Wohnungssuchenden sind seit 1999 die Senioren, d.h. 60 Jahre und älter mit 16 Personen in 2004. An zweiter Stelle liegen mit steigender Tendenz die 1-Personen-Haushalte, darunter auch Senioren, mit 10 Personen in 2003. Junge Erwachsene (zwischen 18 und 20 Jahren) mit steigender Tendenz seit 2001 liegen auf dem dritten Platz mit 9 Personen in 2004. Alleinerziehende und Kinderreiche Haushalte (fünf und mehr Personen) bilden nur einen kleinen Anteil mit 4 bzw. 2 Haushalten im Jahr 2004.



Die Zahl der wohnungssuchenden Obdachlosen in Husum ist zwischen 1999 und 2001 deutlich zurückgegangen, anschließend aber angestiegen und seit 2002 wieder rückläufig. In 2004 waren 8 obdachlose Haushalte als wohnungssuchend registriert.



Die Angaben des Sozialzentrums Husum und Umland unterscheiden sich von den o.g. Zahlen, da hier die von Obdachlosigkeit bedrohten Haushalte betrachtet werden und die Fallzahl entsprechend höher ist. Im Schwerpunkt handelt es sich bei den wohnungssuchenden Obdachlosen um 1-Personen-Haushalte, zunehmend von Jugendlichen und Jungerwachsenen.



Über die Zahl der vermittelten Wohnungen an wohnungssuchende Haushalte in Husum liegen bei der IB Schleswig-Holstein keine Angaben vor.

Die geringen Fallzahlen der wohnungssuchenden Haushalte lassen die Aussage zu, dass sich ein Großteil der Husumer Haushalte auf dem entspannten Wohnungsmarkt selbst versorgen kann. Die Steigerungen bei 1-Personen-Haushalten und jungen Erwachsenen deuten darauf hin, dass es hier evtl. Versorgungsengpässe auf dem Markt gibt - ebenso bei den Senioren. Das Sozialzentrum verzeichnet zudem einen spürbaren Zuzug speziell von Jugendlichen und Jungerwachsenen aus dem Husumer Umland, die eine Wohnung in der Stadt suchen.

Auch nach Aussagen des Sozialzentrums für Husum und das Umland⁴⁸ fehlen in Husum kleine bezahlbare Wohnungen für 1- und 2-Personen-Haushalte. Hierbei sei der Preis entscheidend (max. 290,- Euro warm) und nicht die Wohnungsgröße. Entsprechende Angebote seien auf dem Wohnungsmarkt zu wenig vorhanden und Neubauwohnungen seien - auch mit öffentlicher Förderung - i.d.R. zu teuer. Im Bestand liegen die Mieten häufig auch zu hoch. So beträgt die Durchschnittsmiete in den Beständen der GEWOBA derzeit 4,46 Euro nettokalt, bei einer Spanne von 3,52 bis 5,04 Euro.

Die Auswirkungen der Hartz IV Reformen auf die soziale Wohnraumversorgung in Husum können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht ausführlich beurteilt werden. Nach Informationen des Sozialzentrums zur Umsetzung der Reformen gelten folgende Vorgaben für die Mietobergrenzen, die vom Kreis Nordfriesland festgelegt wurden: Für 1-Personen-Haushalte 262,- Euro inkl. Betriebskosten, für 2-Personen-Haushalte 343,- Euro inkl. Betriebskosten sowie für jede weitere Person 65,- Euro mehr. In der Umsetzung bedeutet das, dass ausschließlich die Mietobergrenzen, nicht die Flächengröße das entscheidende Kriterium sind.

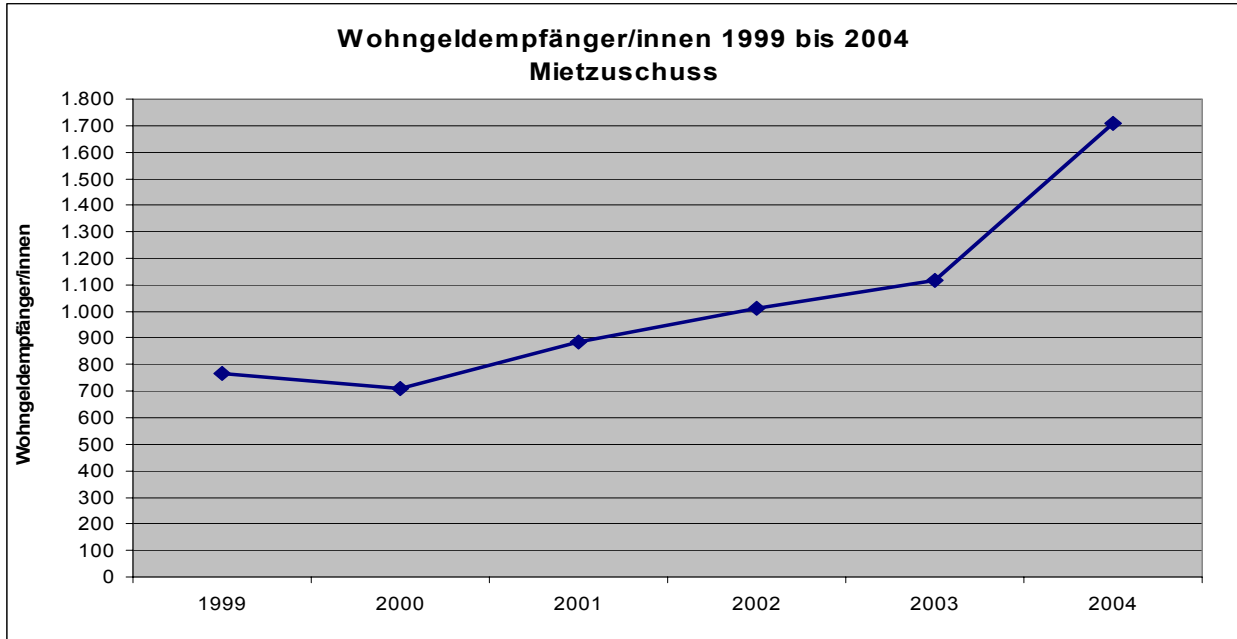
Mangel an bezahlbaren kleinen Wohnungen

Auf der Liste der gemeldeten Wohnungssuchenden stehen in Husum 1-Personen-Haushalte und die Altersgruppen der Senioren und der Jungerwachsenen ganz oben. Die Versorgung von Haushalten mit Kindern scheint weniger ein Problem zu sein.

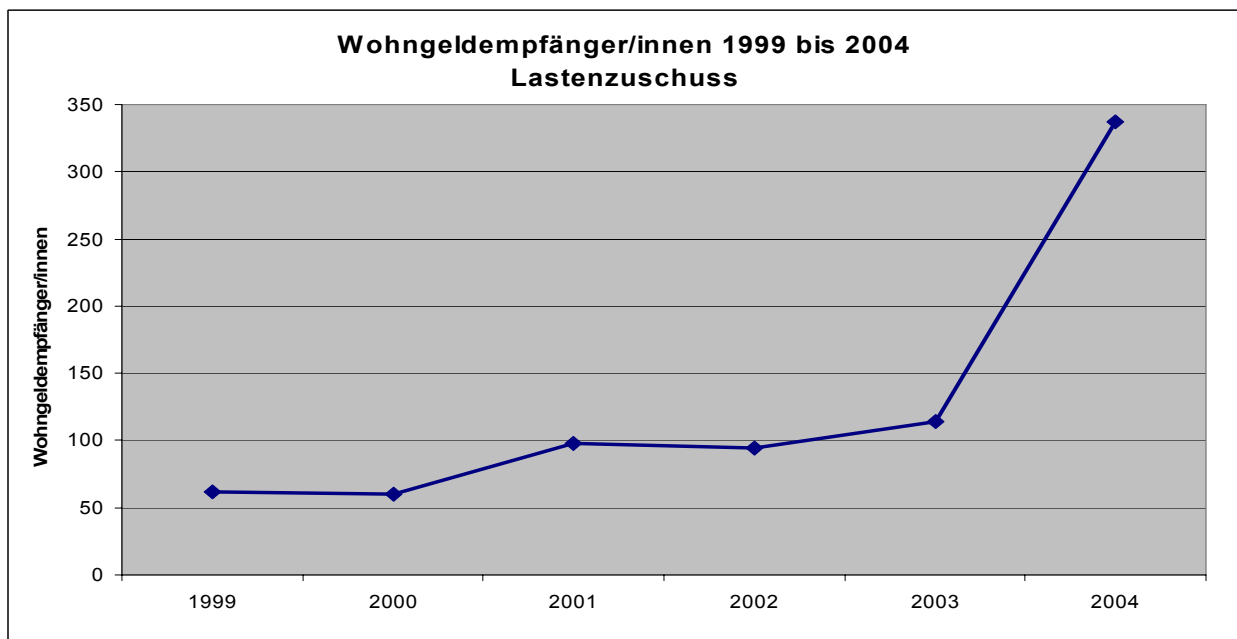
Auf dem Wohnungsmarkt fehlt es an kleinen und vor allem bezahlbaren Wohnungen für die entsprechenden Haushalte. Als Mietobergrenzen gelten dabei die im Rahmen der Umsetzung von Hartz IV für die Stadt Husum festgelegten Summen.

⁴⁸ Expertengespräch am 8. Juni 2005.

Bei den Empfängern/innen von finanziellen Hilfen zur Wohnraumversorgung⁴⁹ (Mietzuschüsse oder Lastenzuschüsse) sieht die Entwicklung anders aus als bei den Wohnberechtigungsbescheinigungen und den wohnungssuchenden Haushalten. Hier ist eine starke Zunahme der Empfänger/innen seit 1999 festzustellen – mit einem besonders großen Sprung im Jahr 2004. Bei den Empfängern/innen von Mietzuschüssen gibt es eine Zunahme um 123 Prozent von 1999 bis 2000 (von 767 auf 1.710 Personen):

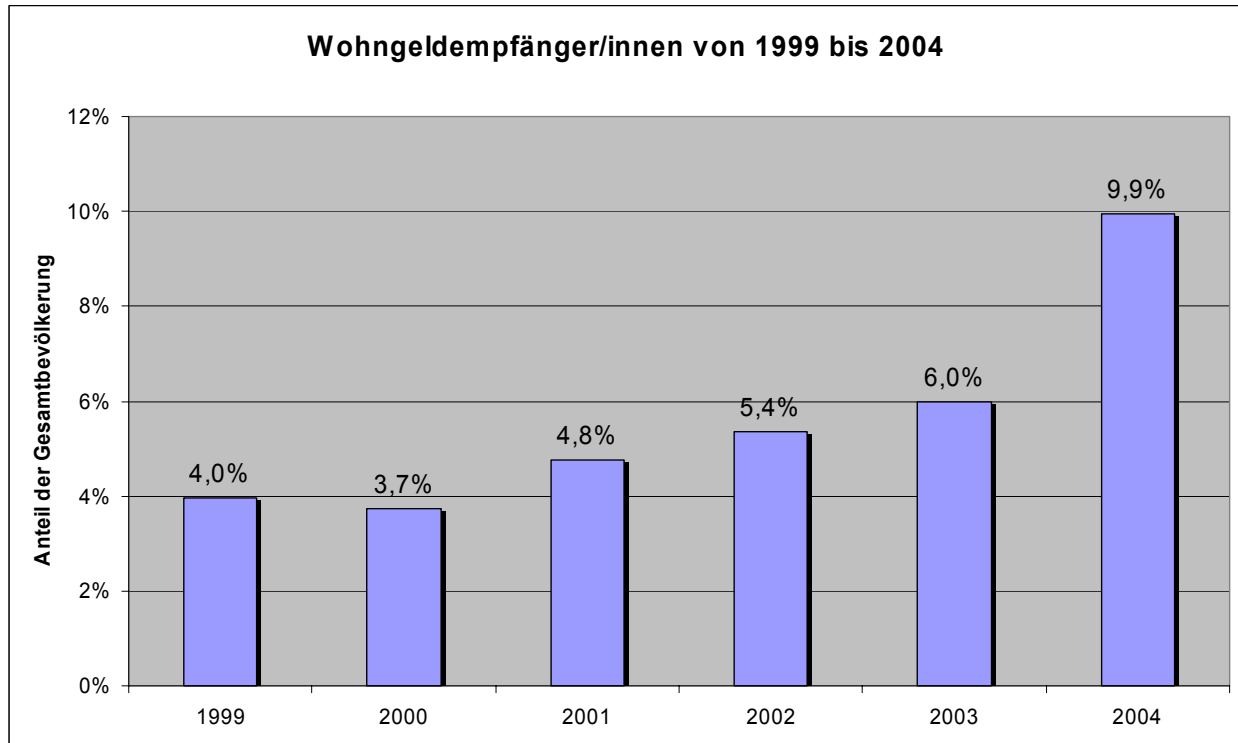


Bei den Empfängern/innen von Lastenzuschüssen, d.h. Zuschüssen für das selbstgenutzte Wohneigentum, ist die Zunahme deutlich dramatischer: Hier gab es 2004 mehr als viermal so viele Empfänger/innen wie in 1999 (337 zu 62 Personen).



⁴⁹ Angaben der Stadt Husum / Sozialzentrum Husum und Umland.

Bezieht man die Zahlen der Wohngeldempfänger/innen auf die Gesamtbevölkerung Husums, so wird ein klarer Anstieg von 4 Prozent in 1999 auf 10 Prozent in 2004 deutlich. Das heißt, im Jahr 2004 hat jede/r zehnte Husumer/in Subjektförderung für die Wohnraumversorgung erhalten.



Diese Tendenz wird sich möglicherweise durch die neue Sozialgesetzgebung (Hartz IV) noch verschärfen, da die Gemeinden alle Wohnkosten für Bezieher/innen von Transferleistungen übernehmen müssen.

Subjektförderung statt Objektförderung

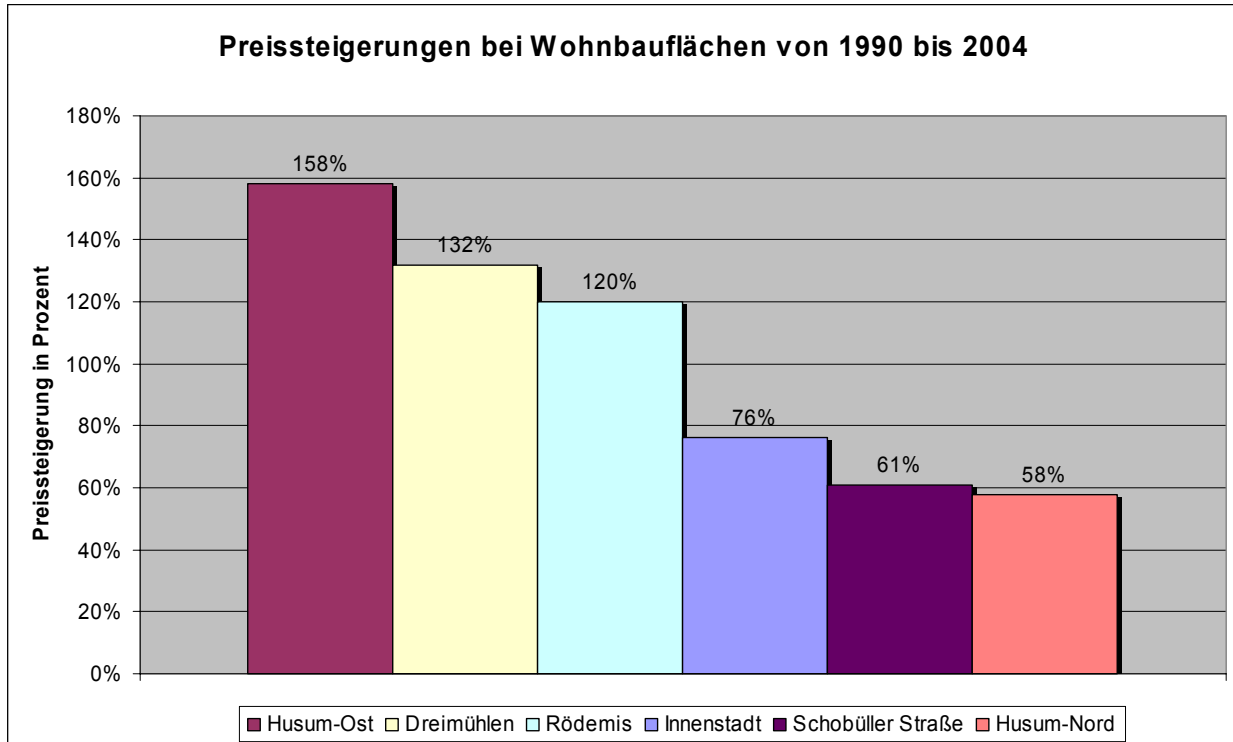
Der Anteil belegungsgebundener Wohnungen in Husum ist sehr gering. Der Abschmelzprozess dieser Wohnungen bis zum Jahr 2013 ist nur verhalten. In 2013 werden noch über 80 Prozent der heute gebundenen Wohnungen in der Bindung sein.

Wohnberechtigungsbescheinigungen werden in Husum nur in geringem Maße ausgestellt. Steigende Nachfrage gibt es hier vor allem bei Jungerwachsenen und Senioren sowie 1-Personen-Haushalten.

Viel häufiger als die Wohnungsbelegung wird finanzielle Hilfe für die Wohnraumversorgung geleistet – sowohl in Form von Mietzuschüssen als auch Lastenzuschüssen für Eigentümer/innen. Der Anteil der Bezieher/innen von Wohngeld ist in den vergangenen Jahren dramatisch angestiegen. In 2004 waren es zehn Prozent der Gesamtbevölkerung Husums, die auf finanzielle Unterstützung bei der Wohnraumversorgung angewiesen waren.

Entwicklungen auf dem Husumer Boden- und Immobilienmarkt

Die Analyse der Bodenrichtwerte für das Husumer Stadtgebiet von 1990 bis 2004⁵⁰ zeigt, dass sich die verschiedenen Teilbereiche / Stadtteile in diesem Zeitraum sehr unterschiedlich entwickelt haben. So liegen die Preissteigerungen für Wohnbauflächen im Husumer Osten und Süden zwischen 120 und 158 Prozent, während sich die Flächen im Norden des Stadtgebietes (Schobüller Straße und Husum-Nord) in diesem Zeitraum nur um ca. 60 Prozent verteuert haben.

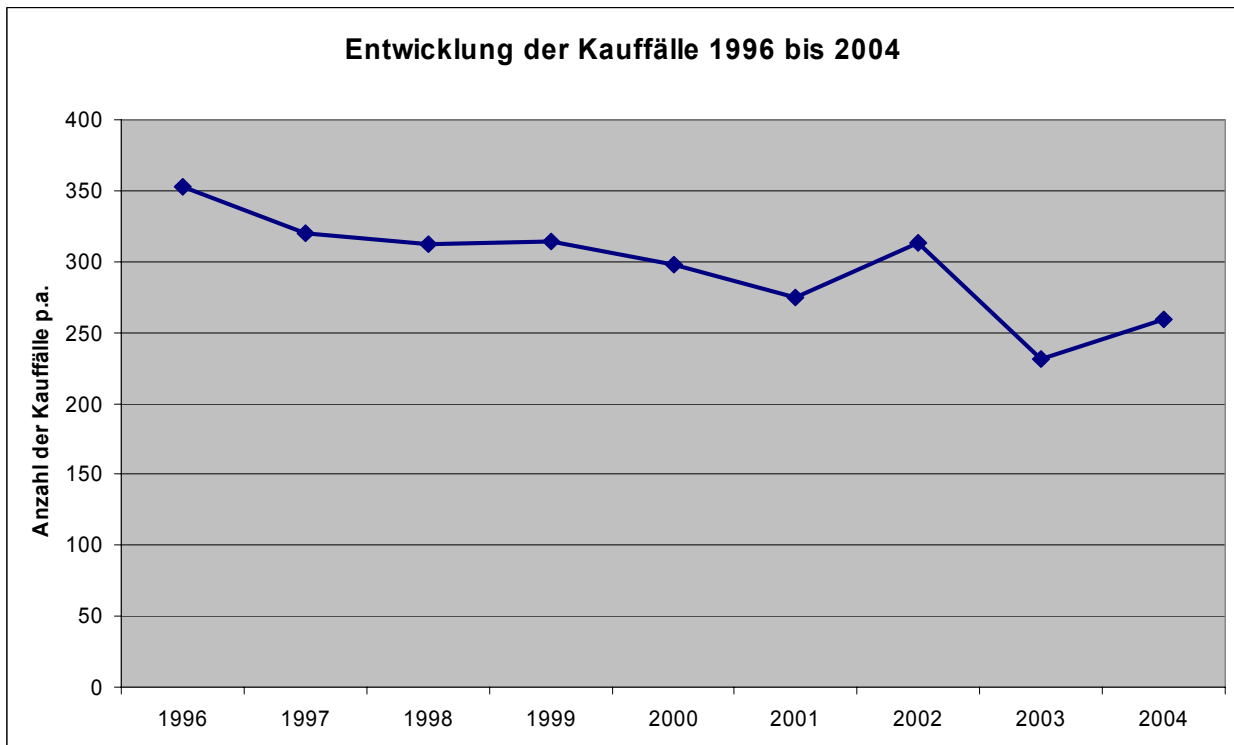


Auffällig ist ebenfalls, dass die Bodenrichtwerte seit dem Jahr 2000 im gesamten Stadtgebiet stagnieren bzw. nur noch sehr gering steigen und im Teilgebiet Dreimühlen sogar gesunken sind.

Die durchgehend teuersten Wohnbauflächen in Husum befinden sich in der als Zone 1 gekennzeichneten Innenstadt mit 180 Euro pro Quadratmeter in 2004. Mit deutlichem Abstand liegen das exklusive Wungwege-Viertel im Nordwesten des Stadtgebietes und Rödemis mit 95 bzw. 90 Euro pro Quadratmeter auf dem zweiten und dritten Platz. Bei den Neubaugebieten ist das privat entwickelte Gebiet Oldgras / „Husumer Bucht“ mit 90 Euro deutlich teurer als der von der Stadt erschlossene Norderschlag mit 63 Euro pro Quadratmeter. Die mit Abstand niedrigsten Bodenrichtwerte im Stadtgebiet wurden mit 50 Euro für das Gebiet Schobüller Straße im Nordwesten ermittelt.

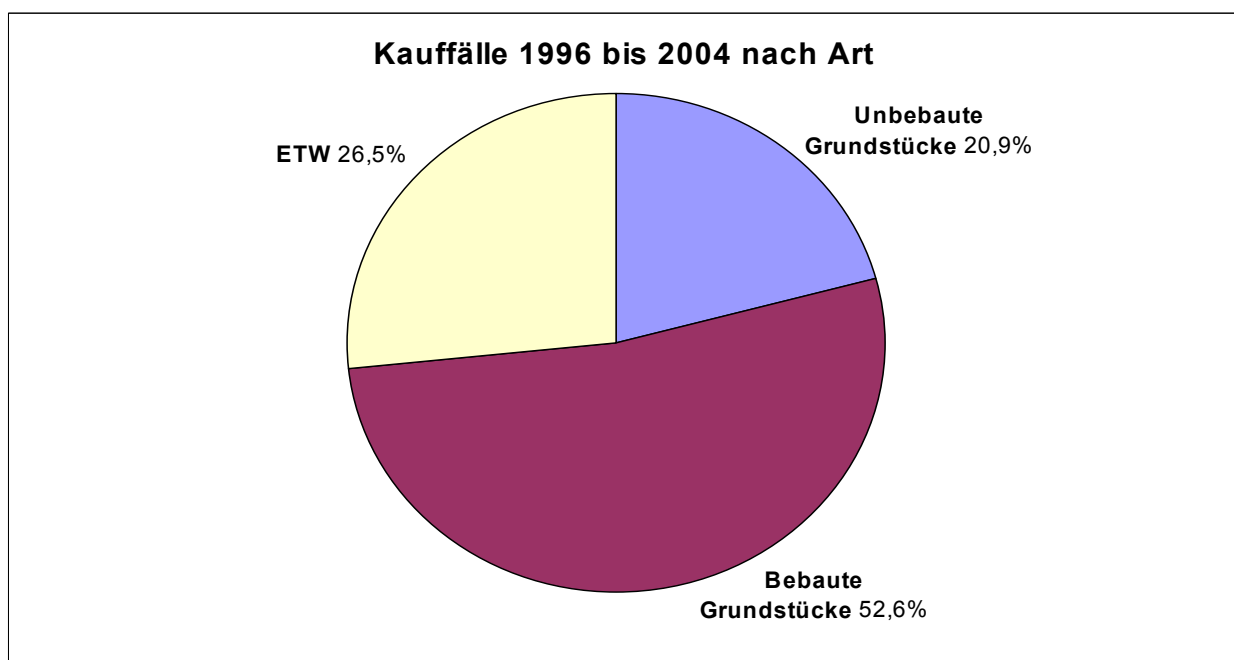
⁵⁰ Alle Angaben, wenn nicht anders angegeben, vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Nordfriesland. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die zugrunde liegenden Fallzahlen tlw. nur sehr niedrig sind.

Die Auswertung aller abgeschlossenen Kaufverträge von 1996 bis 2004 ergibt folgendes Bild:



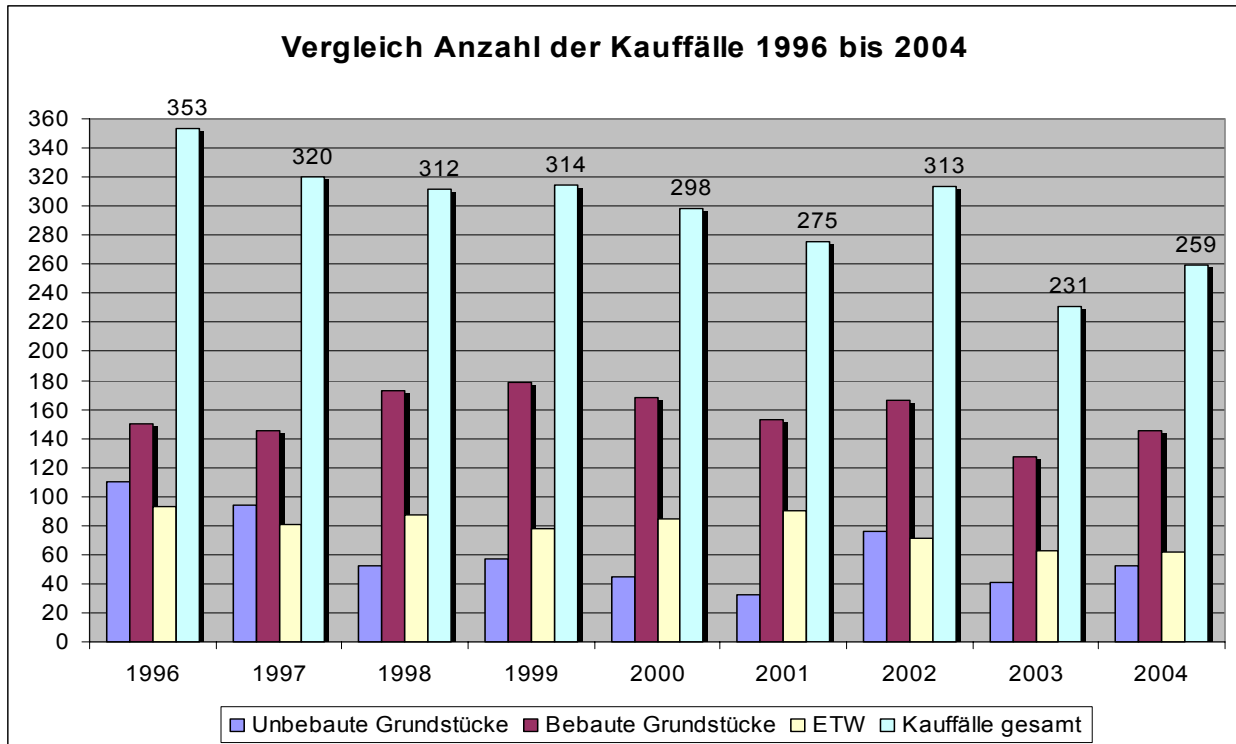
Insgesamt wurden in diesen neun Jahren dem Gutachterausschuss 2.657 Kauffälle gemeldet. Ende der 1990er Jahre bewegte sich die Anzahl der jährlichen Kaufverträge in einer relativ gleich bleibenden Größenordnung zwischen 300 und 320. Seit 2001 sind die Kauffälle jährlich sehr unterschiedlich mit einem „Minus-Rekord“ von nur 231 Kaufverträgen in 2003.

Eine Analyse nach Art der Kauffälle in diesem Zeitraum zeigt, dass zu fast 80 Prozent Kaufverträge für Bestandsimmobilien abgeschlossen werden (Bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen), nur 20,9 Prozent aller Kaufverträge bezogen sich auf unbebaute Grundstücke.



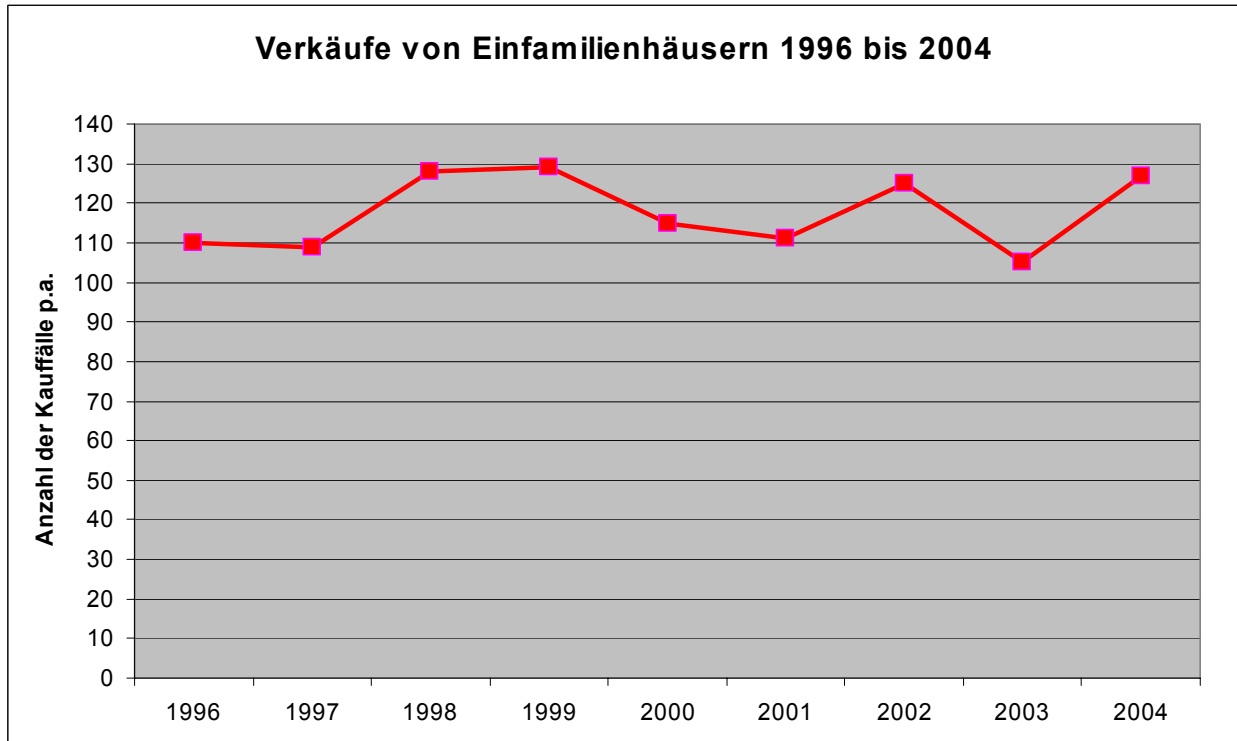
Hierbei ist festzustellen, dass der Anteil der Kauffälle von Eigentumswohnungen in den Jahren 1996 bis 2004 relativ stabil zwischen 23 und 27 Prozent liegt. Der Anteil der bebauten Grundstücke liegt ebenfalls relativ gleich bleibend zwischen 55 und 57 Prozent aller Kauffälle.

Die größten jährlichen Unterschiede gibt es bei den verkauften unbebauten Grundstücken: Hier liegen die Spitzenwerte bei 31,2 Prozent (1996) und 29,4 Prozent (1997) sowie 24,3 Prozent in 2002. Der niedrigste Wert wurde mit 11,6 Prozent aller Kauffälle im Jahr 2001 verzeichnet. Dies ist ein deutlicher Hinweis darauf, dass auf dem Husumer Wohnungsmarkt nicht kontinuierlich unbebaute Grundstücke vorgehalten werden.

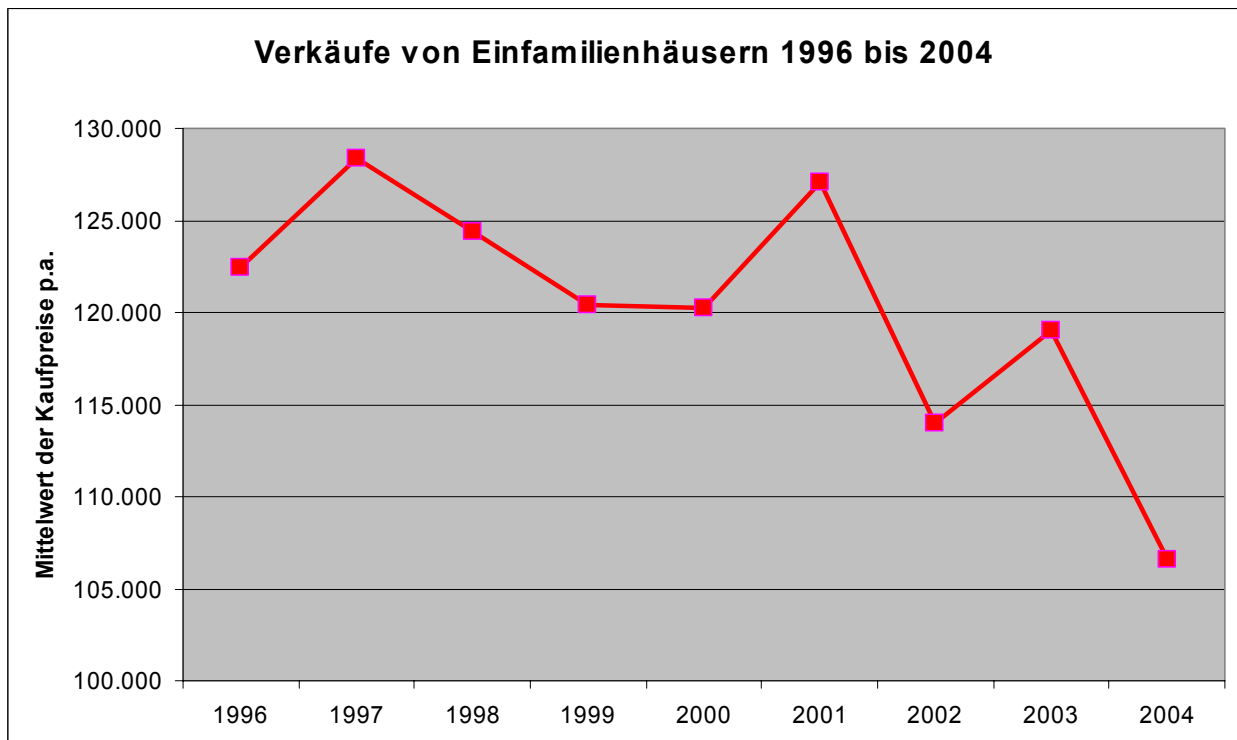


Die Analyse der erzielten Immobilienumsätze in den Jahren 1996 bis 2004 zeigt, dass Ende der 1990er Jahre auf dem Husumer Immobilienmarkt die höchsten Preise erzielt werden konnten. Danach sind die Preise bis 2002 gesunken und steigen mittlerweile wieder an. Ansonsten muss angemerkt werden, dass sich die Preise sehr uneinheitlich entwickeln und offensichtlich sehr stark von der Lage und Art der Verkaufsobjekte abhängig sind.

Die Auswertung der EFH-Verkäufe (Neubau- und Gebrauchterwerbe) auf dem Husumer Immobilienmarkt ergibt, dass sich das Volumen zwischen 1996 und 2004 mit leichten Schwankungen auf relativ gleich bleibendem Niveau zwischen 110 und 130 Kauffällen pro Jahr bewegt.

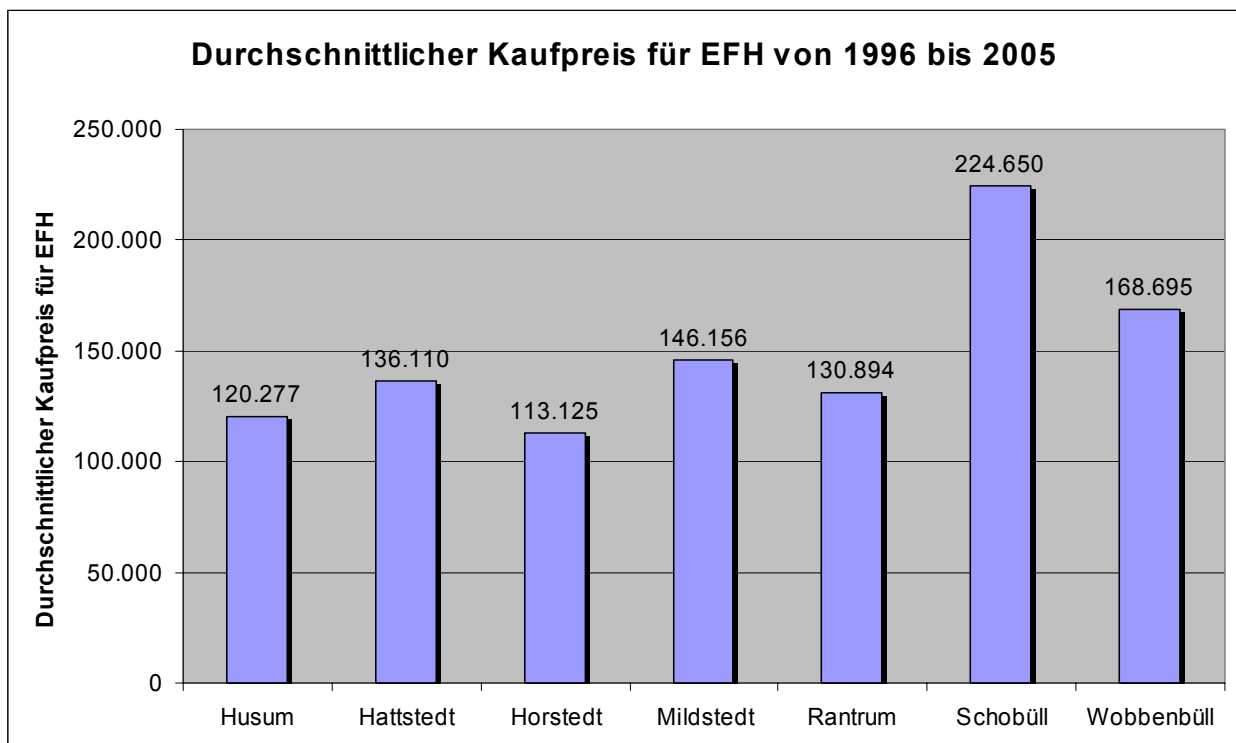


Auffällig ist jedoch der festzustellende Preisverfall in diesem Zeitraum: Konnten 1996 noch durchschnittlich gut 122.000 Euro und 1997 sogar über 128.000 Euro je EFH erzielt werden, so ist der Durchschnittspreis kontinuierlich - mit einzelnen Ausschlägen - bis auf gut 106.000 Euro in 2004 gesunken (Rückgang um 17 Prozent).



Diese Zahlen zeigen, dass das Nachfragepotenzial nach EFH in Husum relativ gleich bleibt, die Kaufpreise jedoch sowohl aufgrund des steigenden Angebotes auf dem Immobilienmarkt als auch wegen der geringeren Finanzkraft der kaufinteressierten Haushalte sinken. Diese Auskunft wird auch in Expertengesprächen bestätigt: Ursprüngliche Kaufpreisvorstellungen von Alteigentümern/innen sind sehr häufig nicht realisierbar. Durch diese Entwicklungen sinken aber auch die in der Vergangenheit tlw. überhöhten Kaufpreise wieder auf ein „normales“ Niveau.

Der Vergleich der erlösten durchschnittlichen Kaufpreise für EFH mit den Gemeinden im Stadt-Umland-Bereich zeigt folgendes Bild⁵¹:



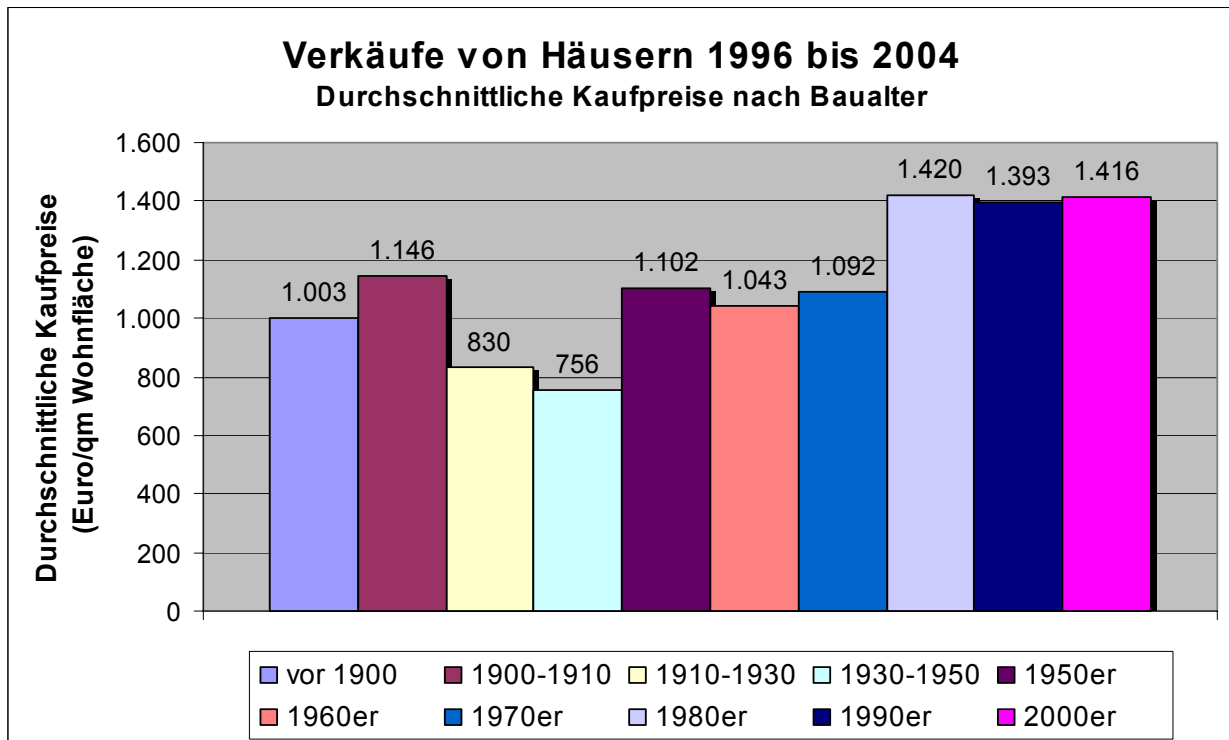
Diese Angaben vom Gutachterausschuss für den Kreis Nordfriesland basieren auf folgenden Kauffällen im Betrachtungszeitraum 1996 bis 2005: 1059 Kauffälle in Husum, 145 Kauffälle in Hattstedt, 14 Kauffälle in Horstedt, 178 Kauffälle in Mildstedt, 105 Kauffälle in Rantrum, 95 Kauffälle in Schobüll und 28 Kauffälle in Wobbenbüll.

Trotz der teilweise schwer vergleichbaren Durchschnittszahlen (unterschiedliche Haus- und Grundstücksgrößen, Baualter sowie Lagen) wird hieraus deutlich, dass EFH im Umland teurer sind als im Stadtgebiet. Hierbei finden sich die mit Abstand teuersten Objekte in Schobüll, während sich Hattstedt, Mildstedt und Rantrum auf relativ gleichem Niveau bewegen. Die günstigsten EFH wurden in der Vergangenheit in Horstedt verkauft. Nur hier liegen die durchschnittlich erzielten Kaufpreise für EFH unter dem Husumer Durchschnitt.

⁵¹ Zum Vergleich: Durchschnittlicher Verkaufspreis für ein EFH in Schleswig-Holstein in 2004: 161.300 Euro (Quelle: Die WELT, 20.08.2005).

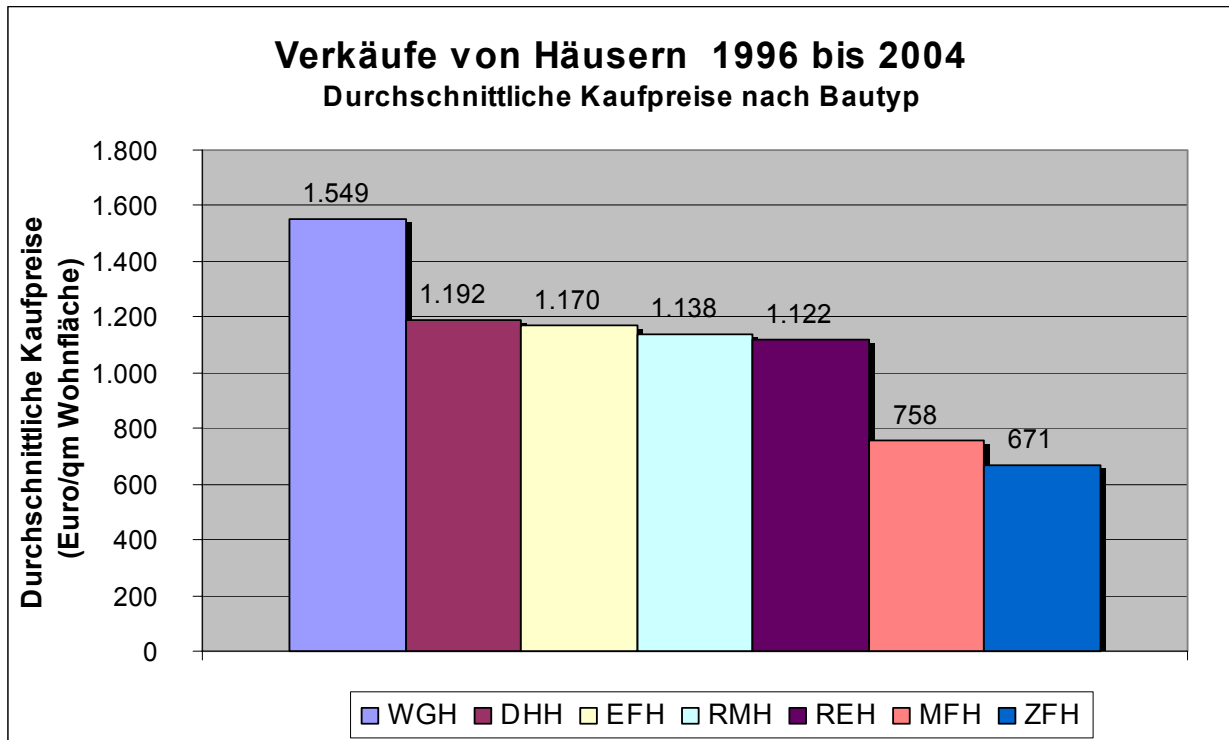
Die Auswertung nach Baualter und Bautypen bei den Immobilienverkäufen von 1996 bis 2004⁵² zeigt folgendes Ergebnis:

Immobilien aus den Jahren 1980 bis 2004 erzielen mit durchschnittlichen Kaufpreisen um die 1.400 Euro je Quadratmeter Wohnfläche die mit Abstand höchsten Preise, während Altimmobilien aus den Jahren 1910 bis 1959 mit Durchschnittspreisen zwischen 756 und 830 Euro am unteren Ende der Skala liegen. Immobilien aus der Zeit der vorletzten Jahrhundertwende liegen im durchschnittlich erzielten Kaufpreis wieder höher.



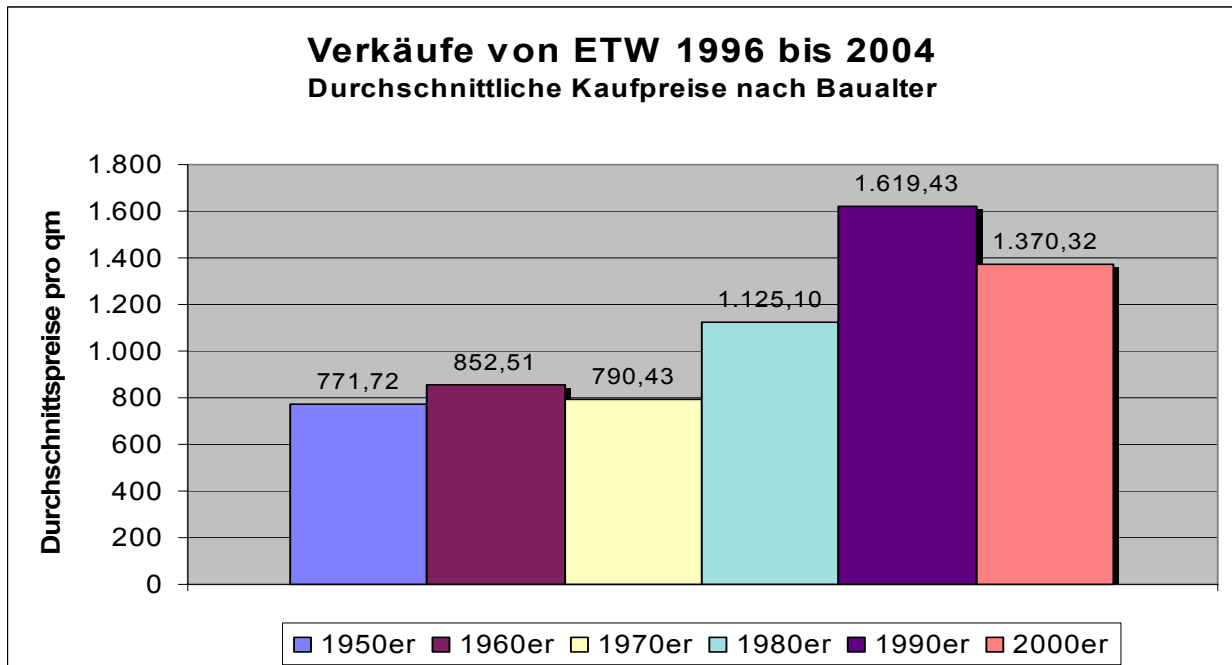
⁵² Angaben des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Nordfriesland und eigene Berechnungen.

Eine Aufschlüsselung der Kaufpreise nach Bautypen zeigt, dass Wohn- und Geschäftshäuser (WGH) mit durchschnittlich 1.549 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche mit Abstand die teuersten Immobilien sind. Doppelhaushälften (DHH), EFH, Reihenmittel- und Reihenendhäuser liegen nahezu gleich auf (zwischen 1.192 und 1.122 Euro). Klar und deutlich am unteren Ende der Preisspanne liegen die MFH und - überraschenderweise - ZFH.

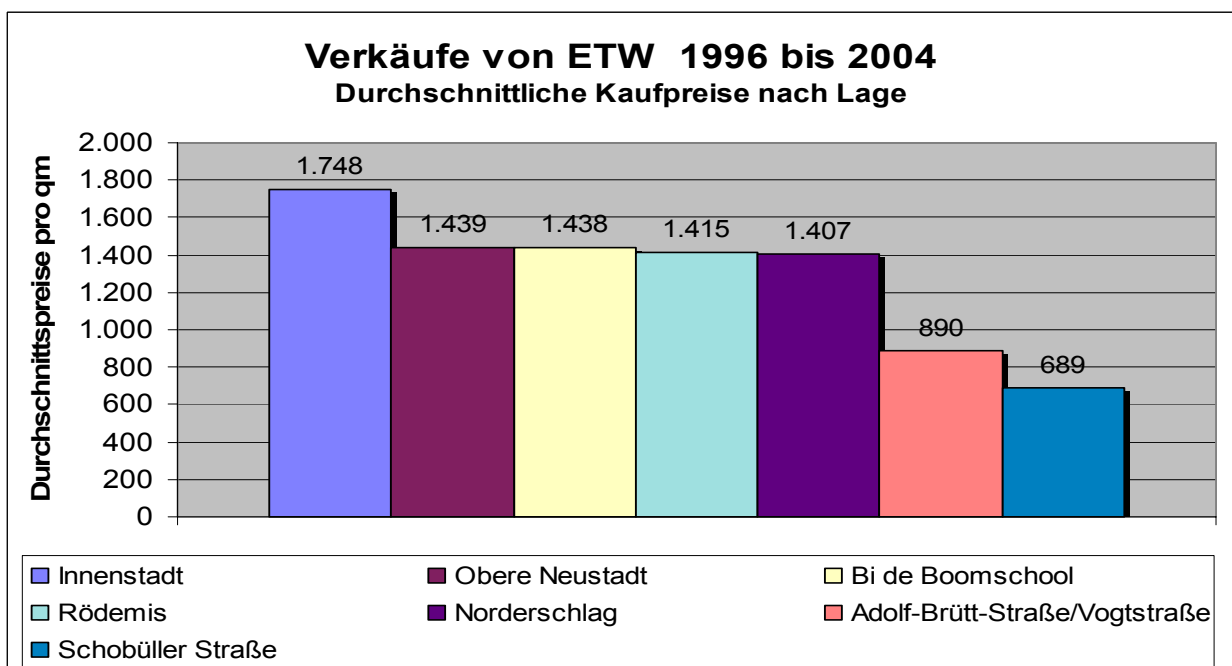


Die Auswertung ergibt ebenso, dass der mit großem Abstand meistverkaufte Haustyp in Husum das EFH ist.

Bei der Analyse der Verkäufe von Eigentumswohnungen fällt auf, dass die Spitzenwerte mit gut 1.600 Euro pro Quadratmeter für ETW aus den 1990er Jahren erzielt werden, während neuere Wohnungen wieder günstiger erworben werden können. Diese Entwicklung zeigt, dass vermutlich auch bei den ETW die erzielbaren Preise in den vergangenen Jahren wieder gesunken sind, da das Angebot sich vergrößert hat.



Die Auswertung der ETW-Verkäufe nach Lage ergibt, dass hier in der Husumer Innenstadt die deutlich höchsten Preise erzielt werden, gefolgt von innenstadtnahen Objekten in der Oberen Neustadt, Wohnungen in Rödemis sowie ETW in den Neubaugebieten Bi de Boomschool und Norderschlag. Mit deutlichem Abstand erzielen ETW im Bereich der Adolf-Brütt-Straße sowie der Schobüller Straße die geringsten Quadratmeterpreise. Dies sind vor allem Objekte aus den 1960er bis 1970er Jahren (siehe Kaufpreise nach Baualter).



Ein Experte beschreibt die aktuelle Angebotssituation auf dem Husumer Immobilienmarkt wie folgt⁵³: Es gibt derzeit ein großes Angebot an Immobilien auf dem Markt, die sich jedoch auf einem niedrigen Preisniveau bewegen. Zwischen 1994 und 1998 bewegte sich das Preisniveau bei ETW noch in einem Bereich, der mit Düsseldorf vergleichbar war. Auf dem Land sinken die Preise heute noch weiter, während sie in der Stadt Husum und in den benachbarten Amtsge- meinden auf niedrigem Niveau stabil sind. Heute sind allerdings erhebliche Preisunterschiede auch innerhalb einer Straße festzustellen.

Als Standort für Immobilien ist ein 8-Kilometer-Radius um das Tine-Denkmal auf dem Markt interessant. Für Husumer liegt die Schmerzgrenze beim Immobilienkauf für Häuser im Bestand bei 150.000 Euro, bei Neubau-Objekten bei 200.000 Euro. Wenn Immobilien bei den Maklern und Banken erst im Schaukasten hängen, dann sind diese i.d.R. zu teuer und nur schwer ver- käuflich. Vermehrt fragen Kunden mittlerweile nach stadtnahen Objekten, u.a. wegen der stei- genden Mobilitätskosten.

Ein Zukunftsthema ist der zu erwartenden Hartz IV bedingte Verkauf von Immobilien und die damit verbundene Abwertung von einzelnen Gebieten („in bestimmten Bereichen droht eine Ghettoisierung“).

Bezüglich der Nachfrage werden folgende Aussagen gemacht: Das Durchschnittsalter der Kaufinteressenten steigt und liegt mittlerweile bei 50 Jahren. Die Hälfte der Interessenten kommt aus Hamburg und den südlicheren Bundesländern. Diese Auswärtigen suchen sowohl Immobilien als Alterssitz als auch Wochenend- und Ferienhäuser. Grundsätzlich sind die Kauf- interessenten eher konservativ und haben den Wunsch, um ihr eigenes Haus herumlaufen zu können, d.h. das freistehende Eigenheim ist das Wunschobjekt. Mittelstücke von Reihenhäu- sern sind fast unverkäuflich. Jüngere Menschen würden bislang lieber neu bauen als eine Bestandsimmobilie zu erwerben. Eine große Nachfrage ist in und um Husum jedoch auch nach EFH zur Miete zu verzeichnen. Teilweise suchen Interessenten länger als anderthalb Jahre nach einem entsprechenden Angebot. Ebenso wird berichtet, dass derzeit ca. 97 Prozent aller Immobilienkäufer Eigennutzer und nur 3 Prozent Kapitalanleger seien. Hier habe eine deutliche Verschiebung in den vergangenen Jahren stattgefunden.

Schwieriger Immobilienmarkt

Die Analyse der Bodenrichtwerte und der in Husum erzielten Kaufpreise für Immobilien seit Mitte der 1990er Jahre zeigt, dass der Husumer Immobilienmarkt in diesem Zeitraum schwieriger geworden ist. So sind die erzielbaren Kaufpreise für Eigentumsimmobilien deut- lich gesunken, da sich das Angebot an Immobilien in diesem Zeitraum deutlich vergrößert hat.

Das EFH ist nach wie vor das mit Abstand am stärksten nachgefragte Objekt auf dem Husumer Immobilienmarkt.

Die Auswertung der teilräumlichen Immobilienmärkte zeigt, dass neben der Husumer Innenstadt vor allem der Süden und Osten des Stadtgebietes gefragt sind. Der Norden fällt, von kleinen Ausnahmen abgesehen, deutlich zurück - hier werden nur sehr geringe Kauf- preise erzielt.

⁵³ Expertengespräch am 3. Februar 2005.

Zusammenfassende Einschätzung des Wohnungsangebotes

Der Husumer Wohnungs- und Immobilienmarkt kann als generell entspannt bezeichnet werden, auch wenn sich die Situation in Teilsegmenten anders darstellt. So gibt es vor allem Handlungsbedarfe im Bereich des Angebots von Bauflächen für private Eigentumsmaßnahmen. Hier muss Husum zukünftig kontinuierlich attraktive Flächen (Lage, Preis, Größe) vorhalten und anbieten, um Haushalte mit Kindern sowie finanzkräftige Haushalte im Stadtgebiet zu halten und eine weitere Abwanderung dieser Haushalte ins Umland zu verhindern. Entsprechende Flächen sind sowohl im Bestand durch Maßnahmen der Innenentwicklung vorhanden als auch durch Umnutzung aus der Nutzung fallender gewerblicher Flächen. Das neue Baugebiet an der Bredstedter Straße im Norden des Stadtgebietes dient perspektivisch als Flächenreserve, wenn der Bedarf sich wider Erwarten deutlich erhöhen sollte.

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus bestehen Handlungsbedarfe vor allem im Bereich der Objekte aus den 1950er und 1960er Jahren. Hier sind Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sowie Verbesserungen des Wohnumfeldes erforderlich, um die Bestände wettbewerbsfähig zu halten und wieder ein attraktives Angebot an Mietwohnungen zu schaffen. Bezüglich der Wohnungsgrößen werden hier vor allem kleinere Wohnungen für 1-Personen-Haushalte nachgefragt sowie seniorenrechtliche, also barrierefreie Wohnungen. Bei der Umsetzung dieser Maßnahmen sind die begrenzten Mietzahlungsfähigkeiten der Husumer/innen zu berücksichtigen, ebenso die Auswirkungen der Hartz IV-Gesetzgebung.

In Teilbereichen des Geschosswohnungsbaus sollte der Rückbau von Beständen erwogen werden, wenn die Sanierung und Modernisierung wirtschaftlich nicht mehr tragfähig ist oder wenn die Lagen ein eindeutiges Negativimage haben und eine Vermietbarkeit nicht mehr gegeben ist. Hier ist auf jeden Fall die Gewoba-Siedlung zu nennen, die unbedingt kurzfristig rückgebaut werden sollte. Ebenso kritisch zu untersuchen ist der Kernbereich der Siedlung Schobüller Straße (Kreuzer Straße, Schönlanker Straße). Auch bei weiteren Einzelobjekten im Stadtgebiet ist der Rückbau zu prüfen. Für alle Gebiete und Objekte gilt, dass die Stadt kurzfristig das Gespräch mit den Eigentümern/innen, also vor allem den Wohnungsunternehmen, suchen muss.

An Bedeutung gewinnen wird darüber hinaus das EFH zur Miete im Bestand. Hier werden aufgrund des Generationswechsels bei den Eigentümern in den kommenden Jahren verstärkt Objekte aus den 1950er und 60er Jahren auf den Markt kommen, die aufgrund des Preisverfalls bei Bestandsimmobilien schwer verkäuflich sein werden. Aus diesen Gründen muss die Bestandsentwicklung privater Immobilien ein weiterer Schwerpunkt der zukünftigen Wohnungspolitik sein.

Neben diesen Bestands- und Neubaumaßnahmen sollten auf dem Husumer Wohnungsmarkt auch neue Angebote realisiert werden, um auf die veränderte und sich weiter verändernde Wohnungsnachfrage zu reagieren. So sollten z.B. Reihenhäuser zur Miete, Single-Häuser für 1-Personen-Haushalte sowie neue Wohnformen wie generationsübergreifendes Wohnen oder altengerechtes Wohnen realisiert werden. Nur so kann Husum als Wohnstandort konkurrenzfähig bleiben.

Als übergeordnete Zielsetzung für die zukünftige Wohnraumversorgung ist erforderlich, dass die Funktion der Stadt Husum als Wohnort für alle Bevölkerungsschichten und Haushaltsgrößen wieder gestärkt wird. Hier sind insbesondere die festgestellten Defizite im Bereich der seniorengerechten Wohnungen, inkl. betreutem Wohnen und Pflegeplätzen, zu nennen. Auch die Realisierung von Sonderwohnformen, für die es in der Region eine Nachfrage gibt, sollte stärker gefördert werden.

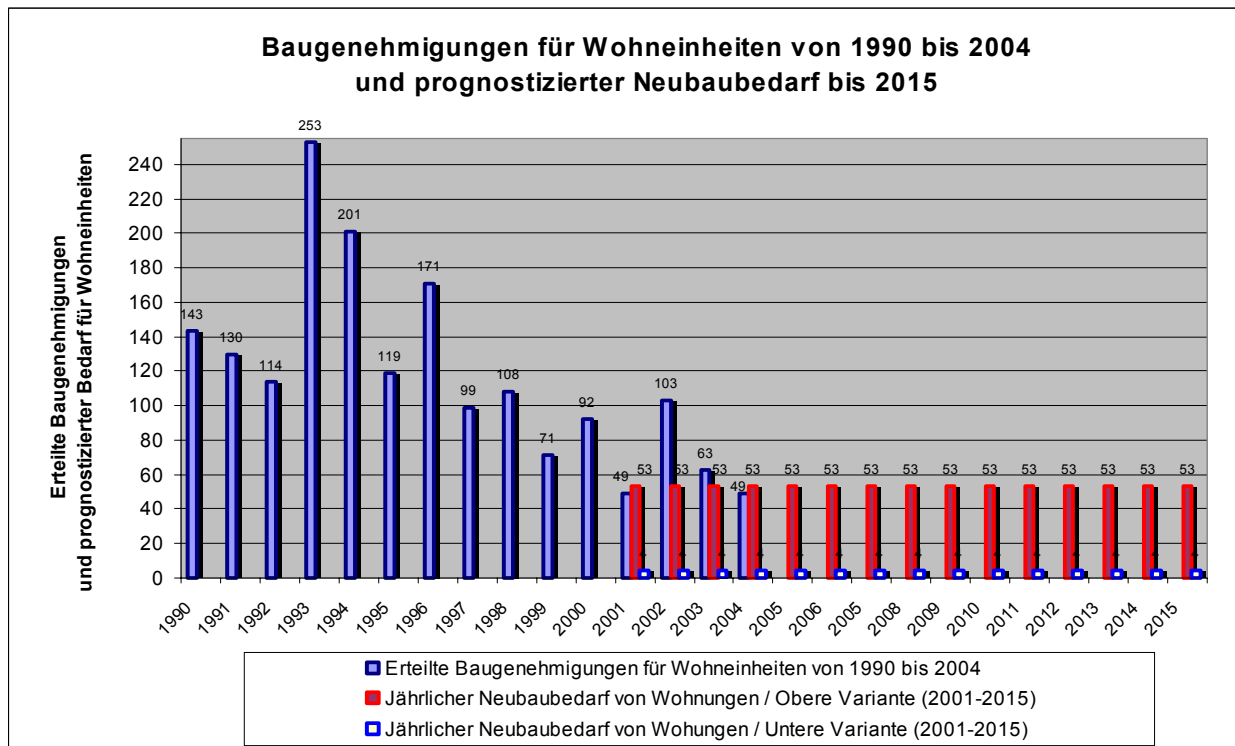
Neben konkreten Maßnahmen in einzelnen Gebieten und Teilsegmenten des Wohnungsmarktes gehören hierzu aber vor allem neue Formen der Kooperation und Kommunikation aller relevanten Akteure/innen zu den Handlungsfeldern, die in Zukunft bearbeitet werden müssen.

Konkrete Angaben zu den hier genannten Zielsetzungen und Handlungsfeldern werden in Kapitel 3.2 gemacht.

Prognosen für die zukünftige Wohnraumversorgung

Auf Grundlage der beiden Bevölkerungsprognosen für den Zeitraum 2001 bis 2015⁵⁴ vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung / BBR („Obere Variante“: minus 2,4 Prozent Einwohner/innen) sowie vom Statistischen Landesamt / StaLa („Untere Variante“: minus 6,1 Prozent Einwohner/innen), wurde der prognostizierte Neubaubedarf an Wohnungen für Husum errechnet⁵⁵. Hierbei werden die prognostizierte Zahl und Größe der Wohnhaushalte als Grundlage für den Neubaubedarf genommen.

Danach besteht trotz des erwarteten Bevölkerungsrückgangs ein moderater Bedarf an neuen Wohnungen (Trend zur Verkleinerung von Haushalten, Ersatzbedarf, Mobilitätsreserve). Die errechnete Spanne liegt je nach Prognose für Husum zwischen 4 und 53 Wohnungen pro Jahr bzw. zwischen 60 und 795 Wohnungen für den gesamten Zeitraum 2001 bis 2015.



Betrachtet man die seit der Prognose-Erstellung real erteilten Baugenehmigungen in den Jahren 2001 bis 2004 und stellt diese den prognostizierten Neubaubedarfen gegenüber, so ist festzustellen, dass die 264 in diesem Zeitraum erteilten Baugenehmigungen deutlich über den

⁵⁴ Siehe hierzu ausführlich auch Kapitel 2.

⁵⁵ Diese Bedarfsprognosen wurden vom Institut für Stadtforschung IfS errechnet und sind in den Arbeitshilfen des Landes Schleswig-Holstein zur Erstellung kommunaler Wohnraumversorgungskonzepte enthalten: „Der künftige Neubaubedarf der Stadt wird (...) im Wesentlichen durch die Bevölkerungsentwicklung und die darauf beruhende Entwicklung der Haushalte bestimmt.“ Es wird davon ausgegangen, „dass die Entwicklung der Haushalte ausschlaggebend für die Höhe des Neubaubedarfs ist, während die (...) übrigen Bedarfskomponenten (Mobilitätsreserve, Ersatzbedarf etc.) weniger von Bedeutung sind, so dass diese Einflüsse vernachlässigt werden können.“ (Arbeitshilfe 1 / Anhang 1).

prognostizierten Bedarfen liegen (12 bzw. 212 Wohneinheiten). Hier besteht also nach diesen Prognosen die Gefahr der Schaffung von Überkapazitäten auf dem Wohnungsmarkt.

Bezieht man diese reale Entwicklung auf die Berechnung der prognostizierten zukünftigen Neubaubedarfe, so müssten in Husum von 2005 bis 2015 nur noch max. 535 Wohnungen gebaut werden, d.h. durchschnittlich 48 Wohnungen pro Jahr. Dies wäre noch weniger als das bereits niedrige Bauvolumen der Jahre 2003 (63 WE) und 2004 (49 WE). Nach der pessimistischeren Prognose bräuchte Husum sogar gar keinen Neubau mehr im kommenden Jahrzehnt.

Angesichts der Wohnraumversorgungsfunktion des gesamten Husumer Stadt-Umland-Bereiches macht es jedoch wenig Sinn, die Bedarfsprognose nur auf das Stadtgebiet zu beschränken. Daher wird im Weiteren eine regionalisierte Prognose errechnet.

Regionalisierter Neubaubedarf für den Stadt-Umland-Bereich Husum

Zur Berechnung des regionalen Neubaubedarfs für den Husumer Stadt-Umland Bereich wird folgendes Verfahren gewählt:

Dieser Raum hat mit 32.912 Einwohner/innen in 2003 einen Anteil von etwa 19,75 Prozent an der Gesamteinwohnerzahl des Kreises Nordfriesland (166.678 Einwohner/innen in 2002). Mit 16.344 Wohnungen befinden sich Ende 2004 im SUB Husum 19,1 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes des Kreises (85.400 Wohnungen Ende 2004).

Auf dieser Grundlage kann angenommen werden, dass vom prognostizierten Neubaubedarf für den Kreis Nordfriesland (je nach Variante 7.228 bis 12.776 Wohnungen von 2001 bis 2015) mindestens 19 Prozent auf den Stadt-Umland-Bereich entfallen werden, also zwischen 1.373 und 2.427 Wohnungen.

Wird von dieser Summe das reale Neubauvolumen im SUB Husum der Jahre 2001 bis 2004 in Höhe von 440 Wohnungen abgezogen, ergibt sich ein prognostizierter Bedarf von 933 bis 1.987 Wohnungen für den Zeitraum 2005 bis 2015. Pro Jahr liegt der prognostizierte Neubaubedarf für den Stadt-Umland-Bereich Husum somit durchschnittlich zwischen 85 und 180 Wohnungen in der gesamten Region.

Real ist der Wohnungsbestand im SUB Husum zwischen Ende 2001 und Ende 2004 um durchschnittlich 110 Wohnungen pro Jahr gewachsen. Vor diesem Hintergrund wird als gutachterliche Empfehlung angenommen, dass sich der prognostizierte Neubaubedarf vermutlich am unteren Ende des o.g. Prognosekorridors bewegen wird, also im Durchschnitt bei ca. 100 Wohnungen p.a.

Da in den Umlandgemeinden der wohnbauliche Entwicklungsspielraum der schleswig-holsteinischen Landesplanung (20-Prozent-Rahmen) bereits weit übertroffen worden ist, ein weiterer Flächenverbrauch reduziert werden soll und in einigen Gemeinden auch nur noch geringes Interesse an der Ausweisung von zusätzlichem Bauland besteht (siehe hierzu ausführlich Kapitel 5) sowie aufgrund der übergeordneten Zielsetzung der Stärkung des Wohnstandortes Husum, wird empfohlen, den prognostizierten Neubaubedarf zu ca. 80 Prozent im Husumer Stadtgebiet zu decken.

	Neubaubedarf 2005-2015	Durchschnittlicher Neubaubedarf p.a.
Prognose-Korridor	933 bis 1.987 WE	85 bis 180 WE p.a.
Empfohlener Verteilungsschlüssel		
Husum (80 %)	ca. 880 WE	ca. 80 WE p.a.
Gemeinden im SUB (20 %)	ca. 220 WE	ca. 20 WE p.a.
Gesamter Neubaubedarf für den Stadt- Umland-Bereich Husum 2005 - 2015	ca. 1.100 WE	ca. 100 WE p.a.

Hiermit liegt ein grober quantitativer Rahmen für den zukünftigen Neubaubedarf in der Stadt Husum und den Umlandgemeinden vor, der in der konkreten Umsetzung bedarfsgerecht angepasst werden muss. Hierfür muss entsprechend ein Steuerungsinstrument zur Beobachtung der Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt (vor allem der Nachfrage) und zur Vereinbarung des weiteren Vorgehens geschaffen werden. Ein entsprechender Vorschlag wird im Rahmen der Handlungsempfehlungen in Kapitel 3.2 gemacht. Zur Abstimmung zwischen der Stadt und den Gemeinden im SUB wird in Kapitel 6.4 ein konkretes Kooperationsmodell vorgeschlagen.

Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2020

Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat Ende 2005 eine neue Wohnungsmarktprognose⁵⁶ für das ganze Bundesland vorgelegt. Da sich die Bearbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes zu diesem Zeitpunkt bereits in der Abschlussphase befunden hat, werden die im Konzept ausgewerteten Daten aus der vorherigen Prognose des Landes berücksichtigt, die den vereinbarten Entwicklungszeitraum bis 2015 betrachten (siehe oben).

Dennoch werden an dieser Stelle die zentralen Aussagen der neuen Wohnungsmarktprognose für den Kreis Nordfriesland sowie für Husum dokumentiert und knapp kommentiert.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich alle bereits in der Prognose 2015 genannten Trends bezüglich der Einwohner- und Haushaltsentwicklung eindeutig fortsetzen. Die neue Prognose beinhaltet auch eine Neubaubedarfsprognose bis 2020 für die Stadt Husum. Die hierin prognostizierten Werte liegen mit 664 Wohnungen (356 im Ein-/ Zweifamilienhaus, 308 im Mehrfamilienhaus) noch unter dem im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes errechneten Neubaubedarf von 880 Wohneinheiten für Husum. Das Stadtentwicklungskonzept legt jedoch weiterhin einen Bedarf von 880 Wohneinheiten bis 2015 zugrunde. Die neuen Zahlen verdeutlichen die Notwendigkeit, die realen Entwicklungen und Veränderungen der Nachfrage kontinuierlich zu beobachten und auszuwerten (Einrichtung eines Monitoringsystems).

⁵⁶ Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2020; ifS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, Berlin, im Auftrag des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein.

Entwicklung der Zahl der Haushalte im Kreis NF bis 2020 Haushalte mit ... (Alter/Personenzahl)									
	0 - 45 Jahre 1 Pers.	0 - 45 Jahre 2 Pers.	0 - 45 Jahre ≥ 3 Pers.	45 - 60 Jahre 1 Pers.	45 - 60 Jahre 2 Pers.	45 - 60 Jahre ≥ 3 Pers.	60 + Jahre 1 Pers.	60 + Jahre ≥ 2 Pers.	gesamt
2003	10.292	5.310	13.753	3.839	5.795	8.228	11.351	17.587	76.155
Veränderung in %	- 6,5	- 16,5	- 33,4	+ 47,0	+ 14,1	+ 25,2	+ 12,9	+ 25,2	+ 5,8

Die Ergebnisse der Haushaltsprognose lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die Zahl der Haushalte wird weiter zunehmen, und zwar um 5,8 % bis 2020: insgesamt 4.417 Haushalte, davon 61 % (d.h. 2.694) bis 2010 und 39 % (d.h. 1.723) bis 2020.

Die Haushaltsstrukturen werden sich in diesem Zeitraum deutlich verändern:

- Rückgang junger Haushalte bis 45 Jahre
 - insbesondere der Haushalte mit drei und mehr Personen
 - aber auch der Zwei- und Einpersonenhaushalte
- Hoher Anstieg der Haushalte im mittleren Alter 45 – 60 Jahre
 - alle drei unterschiedlichen Haushaltsgrößen partizipieren
 - die Zweipersonenhaushalte jedoch spürbar geringer als die Einpersonenhaushalte und die Haushalte mit drei und mehr Personen
- Hoher Anstieg der ältere Haushalte mit 60 und mehr Jahren
 - Anstieg der Haushalte mit zwei und mehr Personen weitaus stärker als bei den Einpersonenhaushalten
-

Als Konsequenzen für die zukünftige Wohnungsnachfrage ergeben sich hieraus folgende Aspekte:

- Zunehmender Bedeutungsverlust der Nachfragegruppe der 30- bis 45-Jährigen;
- Weniger Familienhaushalte mit Kindern;
- Erhebliche Rückgänge bei der Nachfrage nach Einfamilienhäusern, vor allem nach Neubauten;
- Nachfrage wird noch stärker von kleinen Haushalten geprägt;

- Differenzierte Angebote für Singles der Haushalte im mittleren Alter und der älteren Haushalte notwendig;
- Veränderte Qualitätsansprüche an die Wohnung von Seiten der älteren Haushalte.

Für die Stadt Husum wird hieraus folgende Neubaubedarfsprognose bis 2020 abgeleitet:

Entwicklung der Nachfrage bis 2020				
		Veränderung Bevölkerung und Haushalte 2004-2020		
	Bevölkerung 2003	Bevölkerung	Bevölkerung in %	Haushalte in %
Husum	20.862	-736	-4 %	+2 %
Kreis NF	145.480	+805	+1 %	+6 %

Entwicklung des Neubaubedarfs bis 2020					
		Wohnungsneubaubedarf 2004-2020			
	Wohnungen gesamt	davon in 1- und 2-Familien- häusern	davon in Mehrfamilien- häusern	Anteil in 1- und 2-Familien- häusern	gesamt in Prozent des Bestandes
Husum	664	356	308	54 %	6 %
Kreis NF	7.179	4,573	2.606	64 %	9 %

Wohnbauflächenpotenziale in Husum

Zum Abschluss dieser Darstellung der Entwicklungen und der aktuellen Situation sowie der Prognosen zur Husumer Wohnraumversorgung erfolgt noch eine tabellarische Übersicht über potenzielle Wohnbauflächen in Husum. Diese Übersicht basiert auf einer Aufstellung des Bauamtes der Stadt Husum aus dem März 2004, den Erhebungen im Rahmen der Bestandsaufnahme für das Stadtentwicklungskonzept sowie den Ergebnissen von Expertengesprächen.

Die Sortierung der Bauflächen folgt keiner Prioritätensetzung sondern der möglichen Realisierungszeiträume (kurz-, mittel- und langfristig), ansonsten werden die Flächen alphabetisch aufgeführt.

Die Übersicht dient zur Verdeutlichung der umfangreichen potenziellen Wohnbauflächen (größtenteils) in Bestandssituationen im Sinne einer zukünftigen Innenentwicklung.

Zusammenfassend ist auf den genannten Flächen in Bestandssituationen die Errichtung von 800 bis 900 Wohneinheiten möglich, i.d.R. als Ein- oder Zweifamilienhäuser sowie als Reihenhäuser. Hinzu kommt das neue Bebauungsplangebiet an der Bredstedter Straße hinzu mit einem Entwicklungspotenzial für 300 bis 350 Wohneinheiten. Somit kann festgestellt werden, dass Husum ausreichende Wohnbauflächenpotenziale für den Bedarf der kommenden Jahre hat, deren Nutzbarkeit jedoch entsprechend vorbereitet werden muss.

Übersicht über mögliche Wohnbauflächen im Husumer Stadtgebiet

Lage	Größe	Aktuelle Ausweisung	Mögliche Wohneinheiten	Realisierungszeitraum			Anmerkungen
				kurz	mittel	lang	
Bi de Boomschool	Restfläche ca. 6.500 qm	Wohngebiet	~ 15 WE (EFH)	X			Privateigentum / Abschluss der Bebauung des Gebietes mit veränderter Konzeption
Norderschlag	ca. 15.900 qm	Wohngebiet	~ 25 WE (EFH)	X			Städtisches Eigentum / Abschluss des Neubaugebietes nach B-Plan-Änderung
Oldgras	Restfläche ca. 10.800 qm	Wohngebiet	13 WE (EFH)	X			Privateigentum / Im Gebiet des B-Plan 63 sind noch 13 Baufelder verfügbar
Treibweg 30-38	ca. 2.100 qm	Mischgebiet	~ 4 WE (EFH)	X			Privateigentum / Neubebauung der Brachfläche der Gewoba wünschenswert
Industriestraße / Schnoor-Grundstück	ca. 62.500 qm	Gewerbe	~ 80 WE (EFH u.a.)	X	X		Privateigentum / Umnutzung der Gewerbeflächen nach Betriebsverlagerung Ende 2005 in Wohnbauflächen zur Ergänzung des „Marmeladenviertels“, z.B. mit neuen Wohnformen
Heiligenstädter Straße (Baumschule)	ca. 13.200 qm	Mischgebiet	max. 20 WE (EFH)	X	X		Privateigentum / Umnutzung der Baumschulflächen für EFH-Bau
Bredstedter-Straße B-Plan 59	ca. 230.000 qm	Wohngebiet (B-Plan in Aufstellung)	~ 350 WE (EFH und tlw. MFH)	X	X	X	Städtisches Eigentum / Neues Baugebiet am Stadtrand als Bauflächenreserve - in Bauabschnitten realisierbar; B-Plan in Aufstellung

Stadtentwicklungskonzept Husum

3. Wohnraumversorgung

3.1 Wohnraumversorgung

Lage	Größe	Aktuelle Ausweisung	Mögliche Wohneinheiten	Realisierungszeitraum			Anmerkungen
Gewoba-Siedlung (Stettiner Straße)	ca. 49.000 qm	Wohn- und Mischgebiet	~ 100 WE (MFH) ~ 50-70 WE (EFH und RH)	X	X	X	Privateigentum / Abriss des Bestandes (Genehmigung liegt vor) und anschl. Überplanung; Ein Einzel-eigentümer
Ostenfelder Landstraße (Gewerbelächen)	ca. 42.000 qm	Gewerbegebiet	~ 45 WE (EFH)	X	X		Privateigentum / Umnutzung der Gewerbe- in Wohnbauflächen; Gewerbenutzung bereits aufgegeben
Iven-Agßen-Schule (Friedrichstr.)	ca. 6.600 qm	Gemeinbedarf (Schule)	~ 15 WE (EFH)		X		Städtisches Eigentum / Nach Verlagerung der Schule Überplanung möglich (2007)
Marktstraße	ca. 7.600 qm	Gemeinbedarf (Rahmenplan)	~ 20 WE (EFH)		X		Städtisches Eigentum / Aktuell als Parkplatz genutzt; Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplans: Mischnutzung
Osterhusumer Str.	ca. 6.700 qm	Wohngebiet	~ 12 WE (EFH)		X		Privateigentum / Neuentwicklung der ehemaligen Gewerbeflächen (Autohaus); Höhere Ausnutzung durch Verdichtung
Adolf-Brütt-Straße	ca. 6.300 qm	Sondergebiet (Rahmenplan)	~ 60 - 80 WE		X	X	Eigentum des Kreises / Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplans
Eibenweg (Schrottplatz)	ca. 11.800 qm	Gewerbegebiet und Grünflächen	~ 15 WE (EFH)		X	X	Privateigentum / Umnutzung des Schrottplatzes nach Verlagerung oder Betriebsaufgabe
Hinter der Neustadt Freifläche/Gewerbe	ca. 3.900 qm	Mischgebiet	~ 40 WE (MFH) ~ 10 WE (RH)		X	X	Privateigentum / Baulückenschließung und Umnutzung einer Gewerbebrache mit verschiedenen Bauformen
Kampsiedlung	ca. 9.000 qm	Wohngebiet	~ 15 - 20 WE (EFH)		X	X	Privateigentum / Mögl. Nachverdichtung in 2. Reihe

Stadtentwicklungskonzept Husum

3. Wohnraumversorgung

3.1 Wohnraumversorgung

Lage	Größe	Aktuelle Ausweisung	Mögliche Wohneinheiten	Realisierungszeitraum			Anmerkungen
Klaus-Groth-Straße 5-21	ca. 10.500 qm	Wohngebiet	~ 25 (MFH)		X	X	tlw. Privat-, tlw. städtisches Eigentum / Abriss eines Bestandsgebäudes und Verdichtung
Mühlendamm	ca. 3.200 qm	Grünflächen	~ 4 WE (EFH)		X	X	Privateigentum / Feuchter Baugrund
Poggenburgstr. 1-7	ca. 9.850 qm	Mischgebiet	~ 30 - 40 WE		X	X	Privateigentum / Umnutzung Gewerbeflächen, Entsigelung, evtl. Einbeziehung des Gesundheitsamtes; Mischnutzung
Schobüller Str. 44	ca. 14.000 qm	Gewerbegebiet	~ 20 WE (EFH)		X	X	Privateigentum / Umnutzung eines Teils der Gewerbeflächen nach Verlagerung oder Betriebsaufgabe; Mischnutzung
Mühlendamm 16-30	ca. 5.300 qm	Mischgebiet	~ 7 WE (EFH)			X	Privateigentum / Umnutzung des Betriebsgeländes
Osterhusumer Straße	ca. 42.000 qm	Misch- und Gewerbegebiet	~ 20 - 45 WE			X	Militär- und Gewerbebrache: Mischnutzung mit geringem Wohnanteil möglich
Schobüller Straße (Bolzplatz)	ca. 10.000 qm	Grünfläche	~ 15 WE (EFH)			X	Städtisches Eigentum / Nach Verlagerung des Bolzplatzes Überplanung möglich
Schobüller Straße (Worminghaus)	ca. 24.300 qm	Mischgebiet	~ 40 WE (EFH)			X	Privateigentum / Umnutzung der Gewerbeflächen nach Verlagerung oder Betriebsaufgabe
Am Gallberg	ca. 7.000 qm	Wohngebiet	~ 30 WE			X	Privateigentum / Verdichtung oder Abriss und Überplanung - Wohnungsgesellschaft
Funkstation (Norderungsweg)	ca. 41.500 qm	Sondergebiet (Bund)	~ 50 WE im Bestand			X	Bund / Umnutzung der denkmalgeschützten Anlage nach Aufgabe der militärischen Nutzung

Stadtentwicklungskonzept Husum

3. Wohnraumversorgung

3.1 Wohnraumversorgung

Lage	Größe	Aktuelle Ausweisung	Mögliche Wohneinheiten	Realisierungszeitraum			Anmerkungen
Kielsburg	ca. 60.000 qm	Wohngebiet	~ 80 WE (EFH)			X	tlw. Privat- tlw. städtisches Eigentum / Neues Bau- gebiet möglich
Lämmerfennenweg	ca. 8.000 qm	Wohngebiet	~ 14 WE			X	Privateigentum / Nachverdichtung auf tiefen Grundstücken
Neue Freiheit	ca. 21.000 qm	Grünfläche / Park- anlage	~ 60 WE			X	Städtisches Eigentum / Derzeit temporär als Veran- staltungsfläche genutzt
Ringstraße	ca. 14.500 qm	Mischgebiet	~ 12 WE			X	Privateigentum / Umnutzung ehemaliger Betriebsflä- chen
Rungholtstraße	ca. 14.700 qm	Mischgebiet	~ 15 - 30 WE			X	Privateigentum / Derzeit als Grünfläche / Weide ge- nutzt

Zusammenfassende Einschätzung der zukünftigen Wohnungsnachfrage und des prognostizierten Wohnungsbedarfes

Die Entwicklung des Wohnungsmarktes birgt eine Reihe von kaum kalkulierbaren Unsicherheiten, da sie von vielen Faktoren abhängig ist. Klar ist, dass die Aussagen der Prognosen zur Haushalts- und Einwohnerentwicklung in Husum und in der Region zu Veränderungen der zukünftigen Wohnungsnachfrage und des Wohnungsbedarfes führen. Relevant ist hier vor allem die Entwicklung der Zahl und Struktur der Haushalte. Um die Veränderungen der Nachfrage und der Bedarfe auf dem Wohnungsmarkt kontinuierlich und genau zu beobachten, wird die Einrichtung eines Wohnungsmarktbeobachtungssystems empfohlen. Ein solches Monitoring-System kann auf Grundlage statistischer Daten und von Informationen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Erkenntnisse über Veränderungen der Nachfrage sowie erforderliche Maßnahmen liefern. Entsprechende Bedeutung hat die Installierung einer Arbeitsgruppe 'Husumer Wohnraumversorgung' mit Vertretern der Kommune, der Wohnungswirtschaft, des Immobiliensektors sowie evtl. des Kreises und der Umlandgemeinden zur Beobachtung und Bewertung der Wohnraumversorgung.

Eine quantitative Differenzierung des prognostizierten Bauvolumens ist schwierig und nach den Erfahrungen mit kommunalen Wohnraumversorgungskonzepten auch wenig zielführend: „Ein Herunterbrechen des Neubaubedarfs nach Bauform (MFH, EFH, ZFH) ist nicht sinnvoll“³¹. Vielmehr kann hier nur dargestellt werden, welche Schwerpunkte (Instandhaltung, Modernisierung, Neubau, Rückbau) auf Grundlage der o.g. Entwicklungen und Ergebnisse aus gutachterlicher Sicht gesetzt werden sollten. Daher werden hier vor allem qualitative Bedarfe für einzelne Teilmärkte und/oder Zielgruppen genannt (siehe hierzu ausführlich Kapitel 3.2).

Wohneigentum / Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

Weiterhin rückläufig wird die Altersgruppe der 21- bis 40jährigen sein, also der Familiengründer und Immobilienerwerber. Gleichzeitig werden die Haushalte immer kleiner und die Wohnflächenansprüche entsprechend geringer. Entsprechend wird in der Zukunft die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern sinken und dieses Segment an Bedeutung auf dem Wohnungsmarkt verlieren. Zu diesem Ergebnis kommt auch die neue Wohnungsmarktanalyse bis 2020 (WoMa 2020) des Landes Schleswig-Holstein. Gleichzeitig ist absehbar, dass in diesem Segment zukünftig verstärkt Bestandsimmobilien auf den Markt kommen, da sich in den Einfamilienhausgebieten der 1950er und 60er Jahre ein Generationswechsel deutlich abzeichnet. In der Folge sind bereits in den vergangenen Jahren die erzielbaren Preise für EFH in Husum (und auch im Umland) deutlich zurückgegangen. Es ist zu vermuten, dass hier ein Überangebot entstehen wird wodurch die Wertentwicklung dieser Immobilien beeinträchtigt wird. Als Kapitalanlage haben Wohnimmobilien in Husum und der Region nach Auskunft der NoSpa zudem eine zu vernachlässigende Bedeutung. Gebaut wird in diesem Bereich nur für den konkreten Eigenbedarf.

³¹ Arbeitshilfe 1 zur Erstellung kommunaler Wohnraumversorgungskonzepte des Landes Schleswig-Holstein, Seite 25.

In der Konsequenz bedeutet diese Entwicklung für Husum, dass Neubauf Flächen für EFH und ZFH nur noch in begrenztem Maße benötigt werden und ein größerer Schwerpunkt auf der Bestandsentwicklung liegen wird. Diese Tendenz wird auch durch die politischen Rahmenbedingungen des Bundes gefördert (Wegfall der Eigenheimzulagen, Förderung der Bestandsmodernisierung). Ebenso müssen veränderte Immobilienangebote entwickelt werden, wie z.B. "Single-Häuser" für 1-Personen-Haushalte, um auf die veränderte Nachfrage zu reagieren.

Aufgrund der steigenden Mobilitätskosten und der sich verändernden Ansprüche an Wohnstandorte wird die Nachfrage nach innenstadtnahen Immobilien steigen, während die Bedeutung von Häusern „auf der grünen Wiese“ sinkt. Diese Entwicklung spricht für die Bestandsimmobilien an integrierten Standorten sowie die Nutzung der vorhandenen Bauflächenpotenziale im Innenbereich des Stadtgebietes.

Es wird vermutet, dass das Wohnungsmarktsegment der Eigentumswohnungen mit speziellen Ausstattungsmerkmalen zukünftig an Bedeutung auf dem Husumer Wohnungsmarkt gewinnt, da vor allem durch die wachsende Altersgruppe der Seniorinnen und Senioren die Nachfrage nach entsprechenden innerstädtischen Wohnungen steigt, wenn das eigene Haus zu groß, zu abgelegen und nicht barrierefrei ist. Diese Tendenz wird z.B. auch durch die jüngsten Neubauvorhaben in Husum bestätigt (Beispiel Rote Pforte).

Trotz dieser Rahmenbedingungen prognostiziert die WoMa Schleswig-Holstein 2020 für den Zeitraum von 2004 bis 2020 einen Neubaubedarf von 356 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in der Stadt Husum. Aus den Prognosen für den Kreis Nordfriesland lässt sich ein regionalisierter Neubaubedarf von 870 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im gesamten Stadt-Umland-Bereich Husum bis 2020 errechnen (durchschnittlich 51 Wohnungen pro Jahr).

Die Steuerungsmöglichkeiten der Kommune liegen hier vor allem in der Ausweisung und kontinuierlichen Bereitstellung von Wohnbauflächen in ausreichender Quantität und unterschiedlicher Lagequalität, um auf konkrete Nachfrage von Bauwilligen reagieren zu können. Hierzu sollten vorrangig Flächen im Innenbereich genutzt bzw. erschlossen werden (siehe Übersicht Wohnbauflächenpotenziale). Parallel muss ein Schwerpunkt auf die Bestandsimmobilien gelegt werden, z.B. durch Aufwertung des Wohnumfeldes und der öffentlichen Räume (inkl. Straßenräume) in diesen Siedlungsbereichen.

Mietwohnungen / Wohnungen im Geschosswohnungsbau

Die WoMa Schleswig-Holstein 2020 prognostiziert für den Zeitraum von 2004 bis 2020 einen Neubaubedarf von 308 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in der Stadt Husum. Aus den Prognosen für den Kreis Nordfriesland lässt sich ein regionalisierter Neubaubedarf von ca. 500 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im gesamten Stadt-Umland-Bereich Husum bis 2020 errechnen (durchschnittlich 30 Wohnungen pro Jahr).

Aufgrund der Dominanz dieser Wohnform in der Stadt und der eher zu vernachlässigenden Größen des Geschosswohnungsbaus in den Umlandgemeinden, ist zu erwarten, dass dieser Bedarf vorrangig im Stadtgebiet gedeckt werden muss.

Über diesen Neubaubedarf hinaus, der sich aus der prognostizierten Zunahme der Haushalte ergibt, besteht zudem ein Anpassungsbedarf in den vorhandenen Wohnungsbeständen. Hierbei sind vor allem folgende Veränderungen der Nachfrage zu berücksichtigen: Verkleinerung der Haushalte, Zunahme der Haushalte von älteren Menschen, Bedarf an kostengünstigen 1-Zimmer-Wohnungen für Bedürftige. Nach Information des Sozialzentrums fehlen in Husum insbesondere kleine und bezahlbare Wohnungen für 1- und 2-Personen-Haushalte. Hierbei sei der Preis (max. 290,- Euro warm) entscheidender als die Wohnungsgröße. Eine Quantifizierung des Bedarfes ist auf Grundlage der Informationen des Sozialzentrums bislang nicht möglich.

Um den Wohnstandort Husum konkurrenzfähig zu erhalten, müssen zukünftig neue Angebote realisiert werden, die bislang nicht vorhanden sind, um auf die veränderte und sich weiter verändernde Wohnungsnachfrage zu reagieren. So sollten z.B. Reihenhäuser zur Miete und neue Wohnformen realisiert werden. Quantitäten können nur durch eine angebotsbezogene Bedarfsprüfung ermittelt werden.

Für die Anpassung an die veränderten Wohnwünsche sollten vordringlich die Geschosswohnungen im Bestand genutzt werden, im Schwerpunkt die Zeilenbauten der 1950er und 60er Jahre im Bereich Hermann-Tast-Straße, Goethestraße und Marienhofweg. Diese Objekte bieten sich auf Grund ihrer Lage, des Baualters und des Zustandes der Substanz für wertverbessernde Investitionen und Anpassungsmaßnahmen an.

3.2 Ziele und Handlungsempfehlungen für die zukünftige Wohnungspolitik

Vorbemerkung

Auf Grundlage der Ergebnisse aus der Analyse der aktuellen Wohnraumversorgung in Husum und der zu beobachtenden Entwicklungstendenzen werden im Weiteren Ziele und Handlungsempfehlungen für die verschiedenen Teilsegmente des Husumer Wohnungsmarktes und tlw. für einzelne Wohngebiete³² zur Bewältigung der wesentlichen Aufgaben in den kommenden Jahren entwickelt.

Im Ergebnis wird ein Maßnahmen-Mix (Bauland- und Neubaupolitik, Bestandsentwicklung, soziale Wohnraumversorgung, Kooperation mit der Wohnungswirtschaft sowie Kommunikation) für unterschiedliche Teilsegmente (MFH, EFH, Wohnungsgrößen und -typen) und Wohngebiete erarbeitet. Die konzeptionellen Aussagen sollen als Orientierungshilfe und Leitlinien für das zukünftige Handeln der wesentlichen Akteure/innen in Husum dienen, d.h. für die Kommune (Verwaltung und Politik), das Land, die Wohnungswirtschaft sowie Privateigentümer und weitere mögliche Akteure/innen.

Im Rahmen der Diskussion und Beschlussfassung des Stadtentwicklungskonzeptes sollen diese Zielsetzungen und einzelnen Handlungsfelder abgestimmt und verabschiedet werden. Dabei sollten auch Prioritäten gebildet und Verantwortlichkeiten für einzelne Handlungsempfehlungen verbindlich vereinbart werden.

Der Zeithorizont für die Ziele und Handlungsempfehlungen beträgt zehn Jahre bis 2015. Ein längerer Zeitraum wird als nicht sinnvoll erachtet, da die Rahmenbedingungen nach einem Jahrzehnt grundsätzlich überprüft werden müssen.

Im Einzelnen werden Aussagen zu folgenden strategischen Handlungsfeldern gemacht:

1. Ziele für die zukünftige Husumer Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung
2. Zukünftige Neubaupolitik
3. Zukünftige Bestandspolitik und Gebietsentwicklung
4. Zukünftige soziale Wohnraumversorgung
5. Schaffung neuer Wohnformen
6. Zukünftige Kooperation und Kommunikation
7. Nutzung von Fördermitteln und neue Förderpolitik

³² Siehe hierzu vor allem die Siedlungsportraits in Kapitel 5.

1. Ziele für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung in Husum und im Stadt-Umland-Bereich

- ✓ **Stärkung der Stadt Husum als regionaler Wohnstandort** mit einem differenzierten Wohnraumangebot für die Stadt und das Umland sowie Weiterentwicklung Husums als attraktives und wettbewerbsfähiges Mittelzentrum an der Westküste
- ✓ **Verhinderung der weiteren Abwanderung** von bauwilligen Haushalten in das Husumer Umland sowie Anziehung neuer Haushalte, die sich in der Region Husum niederlassen wollen, z.B. durch Schaffung attraktiver und differenzierter Wohnraum- und Baulandangebote
- ✓ **Behutsame und bedarfsorientierte Baulandentwicklung in kleinen Schritten (BIKS)**, inkl. Bereitstellung von Flächenreserven zur Reaktion auf erhöhte Nachfrage
- ✓ **Förderung der Innenentwicklung im Stadtgebiet** vor der Außenentwicklung zur Stabilisierung bestehender Stadtteile sowie zur Reduzierung weiterer Flächenverbräuche durch Erschließung und Nutzung vorhandener Flächenpotenziale für Wohnungsbau an integrierten Standorten sowie Nutzung vorhandener Qualitäten, z.B. durch Nutzung von Baulücken und Brachflächen im Bestand sowie Umwidmung von gewerblichen und militärischen Brachen in Wohnbauflächen
- ✓ **Kontinuierliche Abstimmung der Wohnraumversorgung** mit den Umlandgemeinden zur Vermeidung von konkurrierenden Entwicklungen und zur Stärkung der spezifischen Funktionen der einzelnen Gemeinden
- ✓ **Pflege und Aufwertung der zukunftsfähigen Immobilienbestände** (Einfamilienhäuser und ausgewählte Mehrfamilienhäuser) zur dauerhaften Sicherung dieser Bestände
- ✓ **Gezielte Förderung der Zielgruppen Familien, Senioren, 1-Personen-Haushalte sowie ALG 2 Empfänger/innen** durch Schaffung bedarfsgerechter Wohnraumangebote für diese Gruppen
- ✓ **Sicherung bzw. Erhöhung des Anteils an Wohneigentum** in Husum, z.B. durch Schaffung von Angeboten für neue Nachfragegruppen (z.B. Schwellenhaushalte, 1-Personen-Haushalte, Senioren)
- ✓ **Vermeidung der Segregation und Polarisierung** von Bevölkerungsgruppen in einzelnen Stadtteilen („Ghettobildung“) durch Aufwertung von diesen Gebieten zur Schaffung von architektonisch und städtebaulich attraktiven Quartieren mit interessantem Wohnraumangebot und sozial ausgewogener Bevölkerungsmischung

2. Zukünftige Neubaupolitik

- ✓ **Behutsame und bedarfsorientierte Baulandentwicklung in kleinen Schritten (BIKS):** Keine Erschließung und Vermarktung großer Baugebiete auf einmal, sondern Sicherung eines kontinuierlichen Angebotes von ca. 25 bis 30 kurzfristig verfügbaren Bauplätzen für verschiedene Bauformen im Stadtgebiet
- ✓ **Vorrangige Nutzung integrierter Standorte im Stadtgebiet,** z.B. durch Schließung von Baulücken, Nutzung von gewerblichen und militärischen Brachflächen, Maßnahmen der Nachverdichtung sowie Rückbau von nicht mehr nachgefragtem Wohnraum und Nachnutzung dieser Flächen
- ✓ **Aktive kommunale Steuerung** der Baulandausweisung sowie der Vermarktung und Vergabe von Bauflächen im Stadtgebiet
- ✓ **Einwerbung und Nutzung von Fördermitteln** des Landes und des Bundes für die Erschließung von Bauflächen sowie die Realisierung von Neubaumaßnahmen für spezifische Zielgruppen
- ✓ **Realisierung von neuen Wohnformen** als Reaktion auf die veränderte Nachfrage, z.B. Miet-Reihenhäuser, Betreutes Wohnen, Single-Häuser, Wohn- bzw. Hausgruppen - inkl. Information der Zielgruppen über Fördermöglichkeiten
- ✓ **Schaffung von Eigentumsangeboten** für 1-Personen-Haushalte (z.B. Eigentumswohnungen oder den Neubau von Single-Häusern), sowie für Schwellenhaushalte (z.B. im Immobilien-Bestand)

3. Zukünftige Bestandspolitik und Gebietsentwicklung³³

- ✓ **Modernisierung und Sanierung ausgewählter Geschosswohnungsbaubestände** aus den 1950er bis 1970er Jahren zur Anpassung an die veränderte Nachfrage (z.B. Wohnungsgrößen, Ausstattung, Balkone, Technik, Grundrisse), um die Marktfähigkeit dieser Bestände zu sichern
- ✓ **Aufwertung von ausgewählten Geschosswohnungsbeständen** als attraktive Alternative zum Immobilienerwerb für finanzkräftige Haushalte

³³ Detaillierte Aussagen zur Gebietsentwicklung in den verschiedenen Teilbereichen des Stadtgebietes (spezifische Handlungsbedarfe, Maßnahmen und Instrumente) werden im Rahmen der Siedlungsportraits in Kapitel 5 gemacht.

- ✓ **Attraktivitätssteigerung von ausgewählten Bestandsquartieren** durch Bildung von Investitionsvorranggebieten bzw. Stadtumbau-Gebieten (siehe Vorschläge hierzu in den Siedlungsportraits in Kapitel 5, z.B. für die Obere Neustadt)
- ✓ **Aufwertung öffentlicher Räume und Infrastrukturen**, z.B. Straßen, Plätze, Spielplätze, Grünflächen, in ausgewählten Bestandsquartieren sowie Durchführung von integrierten Wohnumfeldmaßnahmen in diesen Gebieten
- ✓ **Auflösung von konfliktreichen Gemengelagen** mit Wohn- und Gewerbenutzung, z.B. durch Neuordnung oder Umwidmung von Gewerbeflächen bei Aufgabe oder Verlagerung von Betrieben
- ✓ **Förderung und Begleitung des Generationswechsels im Bestand des privaten Immobilienbesitzes** aus den 1930er bis 1970er Jahren (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser) zur Sicherung dieser Bestände
- ✓ **Gezielte Vermarktung von Siedlungen, Bautypen und Modernisierungsmodellen**, z.B. Entwicklungsmöglichkeiten und -modelle für diese Alt-Bestände aufzeigen und propagieren, um die Nachfrage nach Wohneigentum nicht nur auf Neubauten zu orientieren
- ✓ **Rückbau von nicht mehr marktfähigen Geschosswohnungsbeständen** (z.B. Gewoba-Siedlung) zur Reduzierung von Leerständen und Angebotsüberhängen sowie zur Nachnutzung dieser Flächen für nachgefragte Wohnformen
- ✓ **Sicherung von preisgünstigem Wohnraum** für Einsteigerhaushalte sowie bedürftige Haushalte und Transferempfänger/innen, z.B. für Jungerwachsene und Senioren
- ✓ **Verbesserung der Vermietung von großen belegungsgebundenen Wohnungen**, z.B. durch Vermietung auch an Besserverdienende
- ✓ **Verbesserung des Negativ-Images** des Geschosswohnungsbaus
- ✓ **Schaffung von attraktiven altengerechten Wohnungen** im gesamten Stadtgebiet

4. Zukünftige soziale Wohnraumversorgung

- ✓ **Sicherung bzw. Schaffung von preisgünstigem Wohnraum** für bedürftige Haushalte, z.B. für Jungerwachsene und Senioren
- ✓ **Sicherung des Kontingents an gebundenem Wohnraum** durch Sicherung und ggf. Ausbau der Belegungsrechte sowie durch Nutzung neuer Förderinstrumente, z.B. Kooperationsverträgen mit den Wohnungsunternehmen
- ✓ **Überprüfung des Verhältnisses von Objektförderung und Subjektförderung**
- ✓ **Einrichtung einer zentralen Wohnungsvermittlung und Wohnraum-Tauschbörse** für Husum (und evtl. die Region)

5. Schaffung neuer Wohnformen

- ✓ **Schaffung altengerechter Wohnungen im Geschosswohnungsbestand** durch Realisierung entsprechender Umbaumaßnahmen
- ✓ **Schaffung differenzierter Angebote an betreutem Wohnen** im ganzen Stadtgebiet
- ✓ **Realisierung von exklusiven Wohnungsangeboten** für finanzkräftige Senioren/innen
- ✓ **Schaffung von "Single-Häusern" für 1-Personen-Haushalte** durch verdichtetes Bauen im Bestand in zentraler Lage (z.B. Nutzung von Baulücken) und Orientierung an traditionellen Husumer Haustypen im Bereich des Binnenhafens
- ✓ **Schaffung von Miet-Reihenhäusern** als Angebot für mobile berufstätige Haushalte
- ✓ **Angebot von Möglichkeiten der Eigentumbildung für Schwellenhaushalte**
- ✓ **Unterstützung von Wohnprojekten oder Klein-Genossenschaften** bei der Realisierung ihrer Wohnwünsche

6. Kooperation und Kommunikation

- ✓ **Installierung einer Arbeitsgruppe 'Husumer Wohnraumversorgung'** mit Vertretern/innen der Kommune, der Wohnungswirtschaft, des Immobiliensektors (z.B. Makler, Bauträger) sowie evtl. des Kreises und der Umlandgemeinden zur Beobachtung und Bewertung der aktuellen und zukünftigen Wohnraumversorgung sowie zur Entscheidungsfindung
- ✓ **Einrichtung eines kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtungssystems** auf Grundlage der vorgelegten Daten und Ergebnisse des Stadtentwicklungskonzeptes als regelmäßiges Monitoring-Instrument (z.B. Fortschreibung der Daten aus den verschiedenen Quellen, Leerstands- und Fluktuationsmonitoring, stromzählergestützte Leerstandserhebung)
- ✓ **Aufbau einer Kooperationsstruktur mit den Umlandgemeinden** (siehe Kapitel 6.4)
- ✓ **Initiierung einer Debatte über neue Wohnformen**, z.B. in Form einer stadtweiten Diskussion über 'Husumer Wohnwünsche'
- ✓ **Moderation des Generationswechsels im Immobilien-Bestand** mit Alteigentümer/innen sowie Werbung für Bestandsobjekte gemeinsam mit Maklern und dem Bauhandwerk (z.B. Broschüren, Informationsveranstaltungen, Messen etc.)

7. Nutzung von Fördermitteln und neue Förderpolitik

- ✓ **Realisierung von Stadtumbau-Maßnahmen** in ausgewählten Stadtteilen zur Behebung von gravierenden Funktionsschwächen und -verlusten sowie zur Stärkung des Wohnstandortes Husum durch Einwerbung von Fördermitteln und Konzentration öffentlicher Investitionen auf Vorranggebiete
- ✓ **Abschluss von strategischen Kooperationsverträgen** zwischen dem Land und Wohnungsunternehmen zur Realisierung von Neubaumaßnahmen im Geschosswohnungsbau
- ✓ **Förderung von Maßnahmen im Bestand privater Immobilien**, z.B. durch KfW-Förderung (Kreditanstalt für Wiederaufbau des Bundes)
- ✓ **Förderung von innovativen Wohnformen**, z.B. Hausgemeinschaften, Klein-Genossenschaften, generationsübergreifende Wohnformen
- ✓ **Nutzung der Förderungen nach dem Wohnraumförderungsgesetz WoFG**
- ✓ **Politische Initiative für veränderte Steuerpolitik und neue Förderprogramme** zur Stärkung der Bestands- und Innenentwicklung, z.B. Abschaffung der Entfernungspauschale, Förderung des Erwerbs und der Sanierung von Altimmobilien