



Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Kappeln

Ansprechpartner

Stadtverwaltung

Herr Schwarz
Leiter der Bauverwaltung der Stadt Kappeln
Reeperbahn 2
24376 Kappeln

Tel. 04642/183-45
e-mail:ulrich.schwarz@stadt-kappeln.de

Projektleitung

Herr Gieseler
BIG-STÄDTEBAU GmbH
Eckernförder Str. 212
24119 Kronshagen

Tel. 0431/5468-286
e-mail:c.gieseler@big-bau.de

Beauftragte Büros

Herr Dr. Hölling
Dr. Hölling & Partner
Ragower Weg 16
12527 Berlin

Tel. 030/67549750
e-mail:dr.hoelling@t-online.de

Herr Rilke
Planungsbüro 4 GmbH
Joachim-Friedrich-Straße 37
10711 Berlin

Tel. 030/8968080
p4@p4berlin.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangssituation und Zielsetzung	4
2.	Bestandsaufnahme zum Wohnungsmarkt	6
2.1.	Wirtschaftliche Entwicklungstrends	6
2.2.	Bevölkerungsentwicklung	11
2.3.	Wohnungsangebot	18
2.4.	Aktuelle Marktentwicklung	21
3.	Ermittlung des künftigen Neubaubedarfs	27
3.1.	Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis 2020	28
3.2.	Prognose der Entwicklung der Haushalte bis 2020	31
3.3.	Neubaubedarf bis 2020	33
4.	Entwicklung des Wohnungsbestands	37
5.	Soziale Wohnraumversorgung	49
6.	Zusammenfassung der Analysen und Prognosen	53
7.	Handlungsbedarf und Maßnahmen	56
	Anhang	

1. Ausgangssituation und Zielsetzung

Mit der Erarbeitung des Wohnraumversorgungskonzeptes wurde die Zielstellung verfolgt, in enger Zusammenarbeit mit wichtigen Wohnungsmarktakteuren

- die Entwicklungen auf dem regionalen Wohnungsmarkt zu analysieren und zu prognostizieren,
- den wohnungspolitischen Handlungsbedarf zu erkennen und
- geeignete Maßnahmen vorzuschlagen.

Insbesondere ging es darum, die künftige Gewichtung von Neubau- und Bestandspolitik zu bestimmen und die Marktsegmente bzw. Wohnungsbestände zu identifizieren, für die ein besonderer Handlungsbedarf besteht bzw. bestehen wird. Die Ergebnisse des Wohnraumversorgungskonzeptes können der Stadt Kappeln dabei helfen, den Fördermittelbedarf gegenüber dem Land fundiert zu begründen und die Wirkung und Nachhaltigkeit der eingesetzten Mittel zu messen.

Zur Erarbeitung des Konzeptes wurde unter Führung des Bauamtsleiters eine spezielle Projektgruppe eingerichtet, der Mitarbeiter der Stadtverwaltung, der BIG-Städtebau und der beiden beauftragten Büros angehörten. Die Projektleitung übernahm die BIG-Städtebau. Die Mitwirkung der Dr. Hölling & Partner Unternehmensberatung und der Planungsgruppe 4 ermöglichte es, sowohl wohnungswirtschaftliche als auch stadtplanerische Themen fachlich fundiert zu bearbeiten. Bei der Projektdurchführung fanden die inhaltlichen Anforderungen der Arbeitshilfen des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein zur Erstellung kommunaler Wohnraumversorgungskonzepte Berücksichtigung.

Die wichtigsten Informationsquellen für das Projekt waren

- die Daten des Statistischen Amtes, der Stadtverwaltung, des Gutachterausschusses und der beteiligten Wohnungsunternehmen,
- der Informationsaustausch und die Abstimmung zu Projektergebnissen im Rahmen von drei Workshops,
- die eigene Begehung von ausgewählten Stadtgebieten und die Abstimmung der Informationen mit dem Bauamt und
- die schriftliche Befragung von Experten vor Ort.

Die öffentlich zugänglichen Daten des Statistikamtes Nord stellten eine wichtige Datenbasis zur Analyse dar. Um Besonderheiten in der Entwicklung von Kappeln erkennen zu können, wurden bei der Analyse vergleichende Betrachtungen zur Entwicklung im Land, im eigenen sowie benachbarten Landkreis, in den Umlandgemeinden und in ausgewählten Vergleichsstädten angestellt. Als Umlandgemeinden wurden eingruppiert Dörphof, Karby, Winnemark, Arnis, Brodersby, Grödersby, Oersberg, Rabenkirchen-Faulück, Hasselberg, Maasholm, Rabel und Stoltebüll. Der Gruppe Vergleichsstädte wurden zugeordnet Eckernförde, Schleswig, Süderbrarup und Gelting.

Des Weiteren wurde auf Daten der Stadtverwaltung zurückgegriffen. Aufgrund eines Brandes in der Stadtverwaltung im Jahre 1999 waren allerdings die benötigten Daten erst ab dem Jahr 2000 verfügbar.

Zu den größten Wohnungsanbietern in Kappeln zählen die WOBAU Wohnungsverwaltung GmbH aus Kiel, die Wohnungsbaugesellschaft Rebien mbH aus Hamburg und die GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG aus Schleswig. In Summe verfügen die drei Unternehmen über rund ein Drittel aller Mietwohnungen in Kappeln. Zu Projektbeginn wurden alle drei Unternehmen angeschrieben, um Daten zu ihrem Bestand zu erbitten und eine Mitwirkung bei der Erarbeitung des Konzeptes anzubieten.

Zwei der Wohnungsunternehmen, die WOBAU Wohnungsverwaltung GmbH und die Wohnungsbau-gesellschaft Rebien mbH, beteiligten sich am Projekt und stellten Daten zum Wohnungsbestand und zum Leerstand zur Verfügung.

Die Workshops wurden mit dem Ziel durchgeführt, allen Projektbeteiligten die Ergebnisse zu den einzelnen Themenkomplexen vorzustellen, zu diskutieren und abzustimmen. An den Workshops nahmen Vertreter der Stadtverwaltung, der beiden oben genannten Wohnungsunternehmen, des Haus- und Grundbesitzervereins, der Fraktionen im Gemeinderat und des Innenministerium des Landes teil. Es wurden drei Workshops mit folgenden Inhalten durchgeführt.

Workshop 1 am 16.1.2006

- Analyse der Wohnungsmarktentwicklung
- Bildung von Szenarien zur Wohnungsbedarfsprognose bis 2015
- Datenbereitstellung

Workshop 2 am 4.7.2006

- Vorstellung und Abstimmung der überarbeiteten Wohnungsbedarfsprognose bis 2020
- Analyse der Wohngebiete (Wohnungsbestandsanalyse)

Workshop 3 am 19.2.2007

- Zusammenfassung der Analysen und Prognosen
- Handlungsbedarf und Maßnahmen
- Abstimmung zur Ergebnisdokumentation

Durch das Bauamt wurden für alle Stadtgebiete Daten zu den vorherrschenden baulichen Strukturen zusammengestellt. Im Frühjahr 2006 wurden eine Begehung der Stadtgebiete Ellenberg und Dothmark durch Mitarbeiter der Planungsgruppe 4 GmbH vorgenommen, um städtebauliche Stärken und Schwächen der Gebiete festzustellen. Die Auswahl der Gebiete und die Ergebnisaufbereitung erfolgten in Abstimmung mit dem Bauamt.

Im Zeitraum September bis November 2006 wurde eine schriftliche Expertenbefragung durchgeführt. Befragt wurden Vertreter von örtlichen Wirtschaftsvereinen (Verein „Pro Kappeln“ e.V. und Wirtschaftskreis Kappeln e.V), die IHK Flensburg, ortsansässige Wohnungsverwaltungen und Makler sowie der Vorsitzende des Vereins Haus und Grund. Die Themen der Befragung waren die

- Auswirkungen der Standortschließung der Bundeswehr auf Wirtschaft, Bevölkerung und Wohnungsmarkt
- Einschätzungen zur künftigen Entwicklung in Kappeln
- Erfolgchancen der Konversionsprojekte Paralympics-Zentrum und Marina Olpenitz
- Beurteilung der aktuellen Situation auf dem Wohnungsmarkt in Kappeln
- Erwartungen zur künftigen Entwicklung von Wohnungsnachfrage und Anpassungsbedarf beim bestehenden Wohnungsangebot

2. Bestandsaufnahme zum Wohnungsmarkt

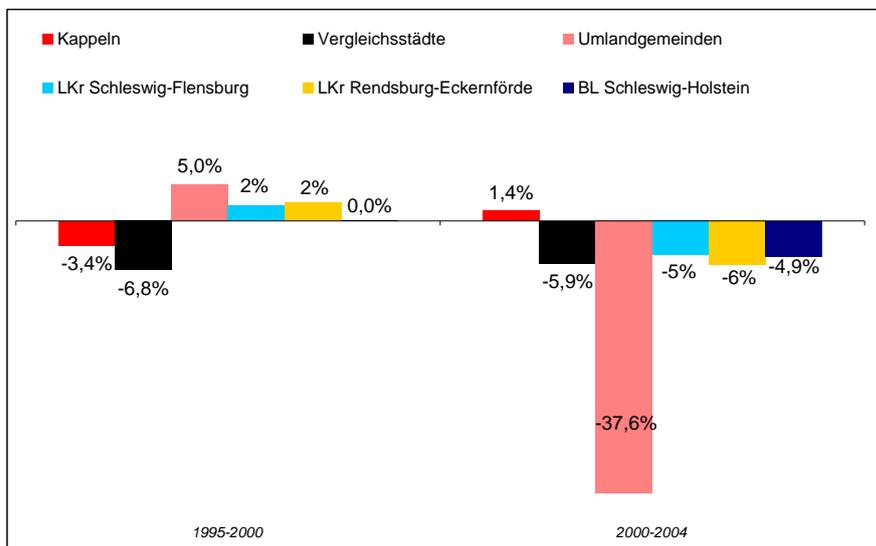
2.1. Wirtschaftliche Entwicklungstrends

Beschäftigung und Arbeitslosigkeit

Die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen im eigenen und im angrenzenden Landkreis widerspiegelt den Konjunkturverlauf im Zeitraum 1995 bis 2004. Bis 2001 erhöhte sich das Wirtschaftswachstum im Vergleich zur Mitte der 1990er Jahre. Die Beschäftigung stieg an und die Arbeitslosigkeit ging zurück. Die nach 2001 eingetretene Verschlechterung der Konjunktur in Deutschland wirkte sich auch auf die wirtschaftliche Entwicklung der Region aus. Die Beschäftigungsentwicklung war rückläufig und die Arbeitslosigkeit stieg an.

Im Vergleich zur Entwicklung in den beiden Landkreisen lassen sich für Kappeln folgende Besonderheiten feststellen. Während die Beschäftigtenzahlen in den Landkreisen bis 2000 stiegen, verringerte sich die Anzahl der Beschäftigten in der Stadt Kappeln. Ab Mitte der 1990er Jahre kam es in Kappeln zu mehreren Betriebsschließungen und Verlagerungen von Betriebsstätten, in deren Folge sich die Beschäftigtenzahlen im gewerblichen Bereich verringerten. Demgegenüber wirkte sich der Konjunkturunbruch ab 2002/3 weniger stark auf die Arbeitsplatzsituation in Kappeln aus als in den beiden Landkreisen. Die Zahl der Arbeitnehmer mit Arbeitsort in Kappeln erhöhte sich im Zeitraum 2000-2004 leicht, während sie im Land und in den beiden Landkreisen abnahm.

Abbildung 1: Veränderung der soziversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer am Arbeitsort 6/1995 bis 6/2000 und 6/2000 bis 6/2004 / Datengrundlage: Statistisches Amt



Im Jahr 2004 waren in Kappeln je 1.000 Einwohner 309 Arbeitnehmer beschäftigt. Der Vergleich zu den Umlandgemeinden, in denen lediglich 85 Arbeitnehmer je 1.000 Einwohner beschäftigt waren, veranschaulicht die Rolle, die Kappeln für die Beschäftigung in der Region spielt. In Relation zur Einwohnerzahl fiel das Arbeitsplatzangebot in Kappeln allerdings etwas geringer aus als im Durchschnitt der Vergleichsstädte. In den Vergleichsstädten waren im Jahr 2004 381 Arbeit-

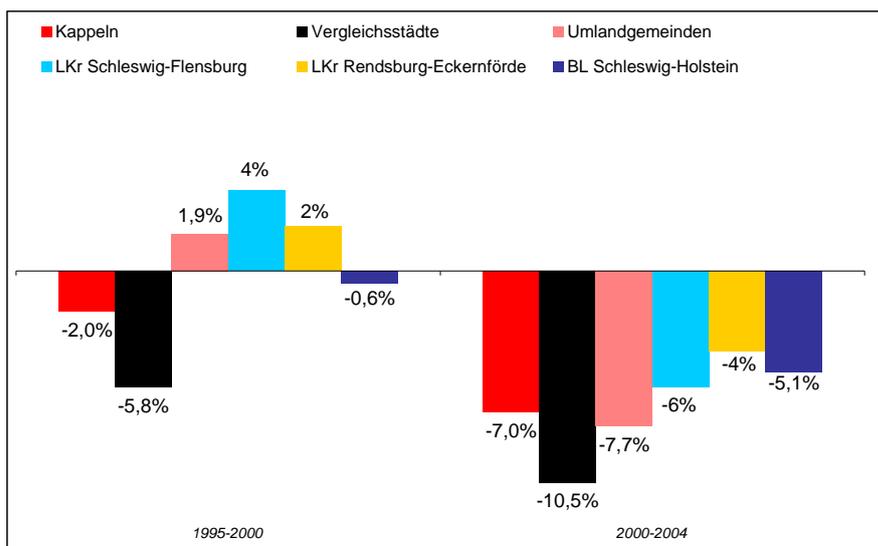
nehmer je 1.000 Einwohner registriert. Aus Tabelle 1 wird ersichtlich, dass in allen Vergleichsregionen die Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer je 1.000 Einwohnern im Zeitraum 1995 bis 2004 rückläufig waren. In Kappeln blieb dagegen die Beschäftigtenzahl in Relation zur Einwohnerzahl konstant.

Tabelle 1 : Soziaversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Arbeitsort je 1.000 Einwohner / Datengrundlage: Statistisches Amt

	1995	2000	2004
Kappeln	305	300	309
Umlandgemeinden	131	133	85
Vergleichsstädte	418	397	381
LKr Schleswig-Flensburg	225	219	206
LKr Rendsburg-Eckernförde	252	247	229
BL Schleswig-Holstein	301	294	276

Während die Veränderung der Arbeitnehmerzahl am Arbeitsort als Indikator für die Entwicklung des Arbeitsplatzangebotes innerhalb einer Stadt angesehen werden kann, gibt die Arbeitnehmerzahl am Wohnort Aufschluss über die Beschäftigungslage der Einwohner der Stadt. Im Zeitraum 1995 bis 2000 ging in Kappeln die Zahl der Einwohner mit einem sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnis zurück. Diese Entwicklung korrespondiert mit dem Rückgang der Arbeitsplätze in Kappeln. Eine ähnliche Entwicklung vollzog sich auch in den ausgewählten Vergleichsstädten. Dagegen stieg in den beiden Landkreisen und im Umland bis 2000 die Anzahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Einwohner. Die Verschlechterung der konjunkturellen Lage führte bis 2004 in Kappeln wie in allen anderen Vergleichsregionen zu einem Rückgang bei den soziaversicherungspflichtig beschäftigten Einwohnern. Dieser Rückgang fiel in Kappeln stärker aus als in den beiden Landkreisen, aber geringer als in den Vergleichsstädten.

Abbildung 2 : Veränderung der soziaversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer am Wohnort 6/1995 bis 6/2000 und 6/2000 bis 6/2004 / Datengrundlage: Statistisches Amt



Bemerkenswert ist, dass die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort Kappeln in der Periode 2000-2004 rückläufig war, obwohl die Zahl der Arbeitsplätze im selben Zeitraum leicht anstieg. Die Tabelle 2 veranschaulicht, dass die Beschäftigungslage der Einwohner nicht nur von dem Arbeitsplatzangebot innerhalb der Stadt bestimmt wird, sondern auch davon, wie viele dieser Arbeitsplätze von Beschäftigten mit Wohnsitz außerhalb der Stadt besetzt werden (Einpendler) und wie viele Einwohner der Stadt ihren Arbeitsplatz außerhalb der Stadt haben (Auspendler). So stieg die Zahl der Arbeitsplätze in Kappeln von 2000 bis 2004 um 41 an, doch gleichzeitig erhöhte sich die Zahl der Einpendler um 102 Personen und die Zahl der Auspendler sank um 125 Personen.

Tabelle 2 : Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer in Kappeln / Datengrundlage: Statistisches Amt

	Wohnort	Arbeitsort	Wohnort gleich Arbeitsort	Einpendler	Auspendler
1995	2.695	3.087	1.520	1567	1175
2000	2.641	2.983	1.338	1645	1303
2004	2.455	3.024	1.277	1747	1178
Veränderungen					
2000 zu 1995	-54	-104	-182	78	128
2004 zu 2000	-186	41	-61	102	-125

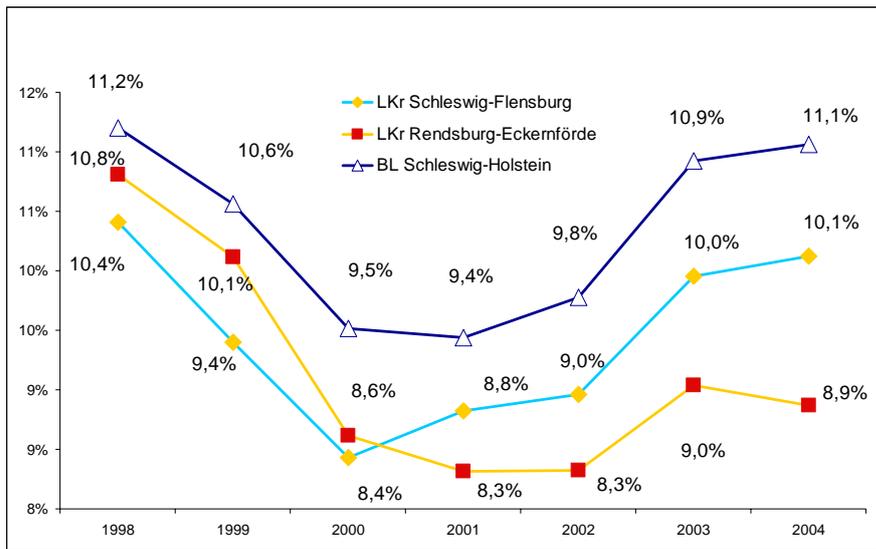
Der Beschäftigungsgrad der Wohnbevölkerung in Kappeln und in seinen Umlandgemeinden war im betrachteten Zeitraum geringer als im Land und in den beiden Landkreisen. Je 1.000 Einwohner gab es im Jahr 2004 in Kappeln 251 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer. Im Landesdurchschnitt waren 302 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte je 1.000 Einwohner registriert.

Tabelle 3 : Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Wohnort je 1.000 Einwohner / Datengrundlage: Statistisches Amt

	1995	2000	2004
Kappeln	266	265	251
Umlandgemeinden	261	257	244
Vergleichsstädte	313	301	274
LKr Schleswig-Flensburg	298	295	275
LKr Rendsburg-Eckernförde	317	310	294
BL Schleswig-Holstein	332	322	302

Wie Abbildung 3 zeigt, korrelierte die Arbeitslosenquote im Land mit dem konjunkturellen Verlauf. Grundsätzlich ist dieser Trend auch für die beiden Landkreise zu erkennen. Das Niveau der Arbeitslosigkeit lag jedoch etwas niedriger als im Landesdurchschnitt. Der Anstieg der Arbeitslosenquote im Zeitraum 2001 bis 2004 fiel im Landkreis Rendsburg-Eckernförde vergleichsweise gering aus.

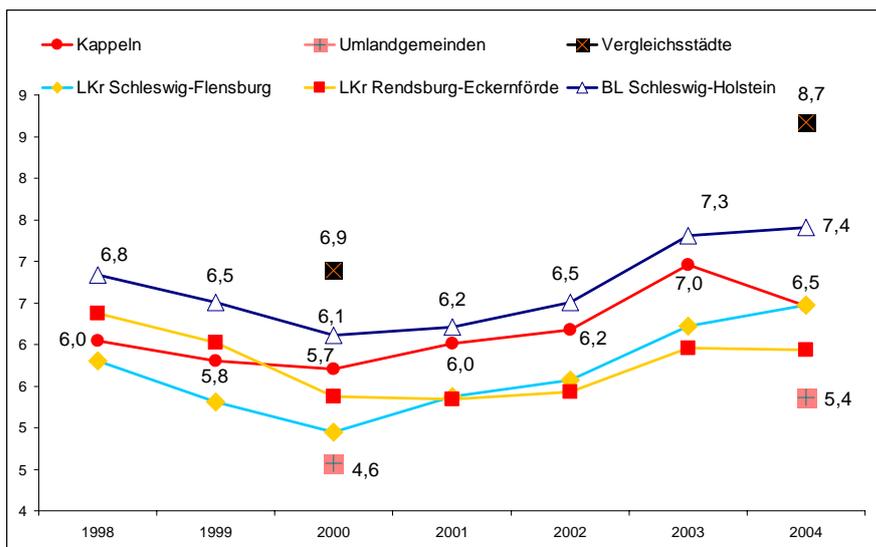
Abbildung 3: Entwicklung der Arbeitslosenquote /
Datengrundlage: Statistisches Amt



In Kappeln stieg die Zahl der registrierten Arbeitslosen von 2000 bis 2004 – so wie im Landesdurchschnitt – deutlich an. Im Land waren in 2004 rund 21% mehr Menschen arbeitslos gemeldet als in 2000. In Kappeln erhöhte sich die Arbeitslosenzahl um 18%.

Abbildung 4 zeigt, dass das Niveau der Arbeitslosigkeit in Kappeln geringfügig unter dem Landesdurchschnitt lag. Im Vergleich zum eigenen Landkreis waren jedoch bis 2003 in Kappeln relativ mehr Personen als Arbeitslose gemeldet. In 2004 verringerte sich in Kappeln die Anzahl der Arbeitslosen je 100 Einwohner im erwerbsfähigen Alter entgegen dem Landtrend und entsprach damit dem Wert für den eigenen Landkreis.

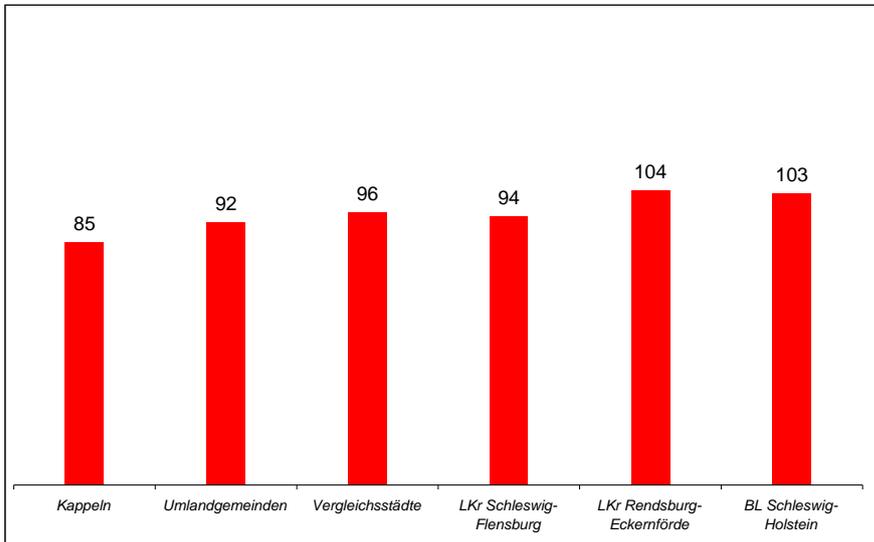
Abbildung 4: Arbeitslose je 100 Personen in erwerbsfähigen Alter (15- bis 65-Jährige) /
Datengrundlage: Statistisches Amt



Kaufkraft der Bevölkerung

Abbildung 5 stellt die Kaufkraft von Kappeln und den Vergleichsregionen in Relation zum Bundesdurchschnitt dar.

Abbildung 5: Kaufkraft je Einwohner im Jahr 2006 in Relation zum Bundesdurchschnitt (Deutschland = 100) / Datengrundlage: GFK

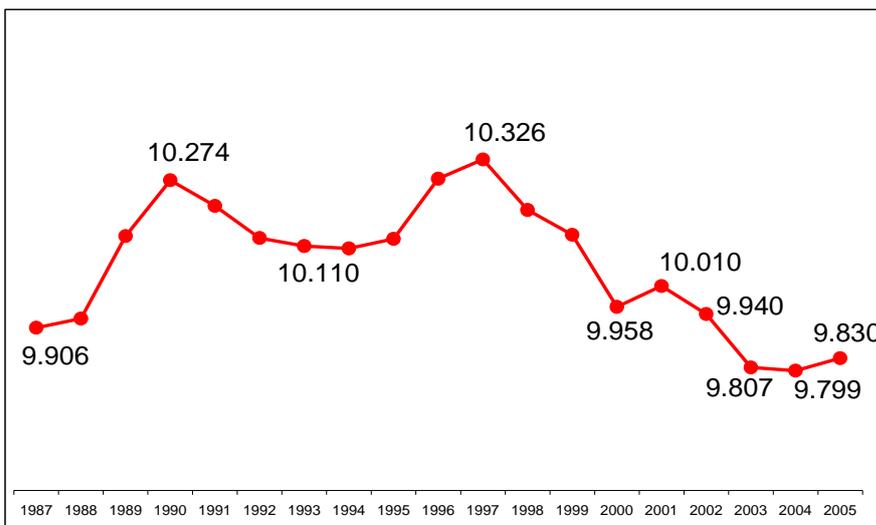


Die durchschnittliche Kaufkraft in Schleswig-Holstein betrug 2006 18.075 EUR pro Person. Damit lag die Kaufkraft des Landes um 3% über dem Bundesdurchschnitt. Mit 15.037 EUR Kaufkraft pro Einwohner war der Wert für Kappeln nicht nur deutlich unter dem Landes- sondern auch unter dem Bundesdurchschnitt. Die Einwohner von Kappeln verfügten 2006 über ein um 15% geringeres Einkommen als im Bundesdurchschnitt. Auch im Vergleich zum Umland und zum eigenen Landkreis fiel die Einkommenssituation in Kappeln ungünstiger aus.

2.2. Bevölkerungsentwicklung

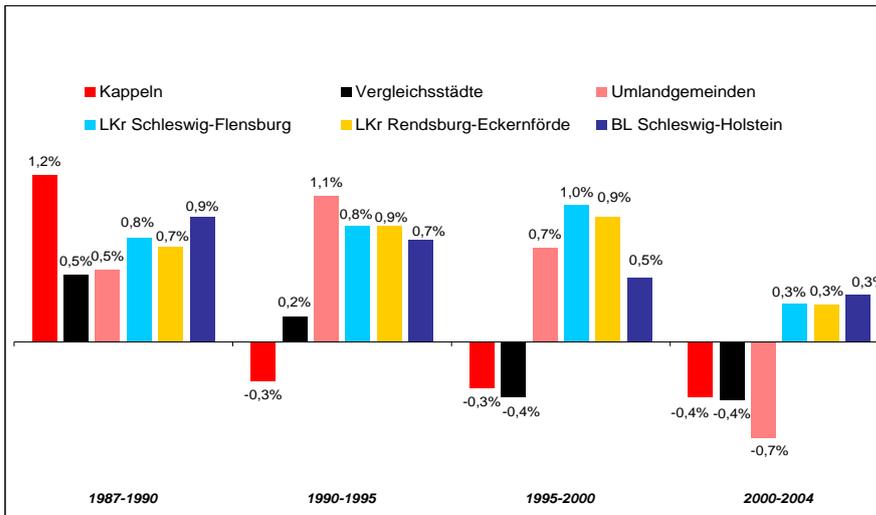
Die Einwohnerzahl von Kappeln schwankte im Zeitraum 1987 bis 2005 (per 30.6.) zwischen 9.799 (2004) und 10.326 (1997). Bis 1990 war eine starke Zunahme der Bevölkerungszahl zu verzeichnen. Bis Mitte der 1990er Jahre verringerte sich die Einwohnerzahl geringfügig bzw. stagnierte. 1995 bis 1997 kam es erneut zu einem Bevölkerungsanstieg. Die Periode 1998 bis 2003 war durch einen stetigen Rückgang der Einwohnerzahl gekennzeichnet. Seit 2004 stagnierte die Bevölkerungszahl. Im Juni 2005 lebten in Kappeln fast so viele Einwohner wie im Jahr 1987.

Abbildung 6: Einwohnerzahl von Kappeln / Datengrundlage: Statistisches Amt



Während Kappeln seit 1990 einen Einwohnerschwind um durchschnittlich -0,3% p.a. hinnehmen musste, nahmen die Bevölkerungszahlen im Land und in den Landkreisen beständig zu. Allerdings verlangsamte sich das Bevölkerungswachstum im Land und in den Landkreisen in den letzten Jahren erheblich. Kappeln wies damit eine deutlich ungünstigere Bevölkerungsentwicklung als das Land und der eigene Landkreis auf. Abbildung 7 zeigt aber auch, dass seit Mitte der 1990er

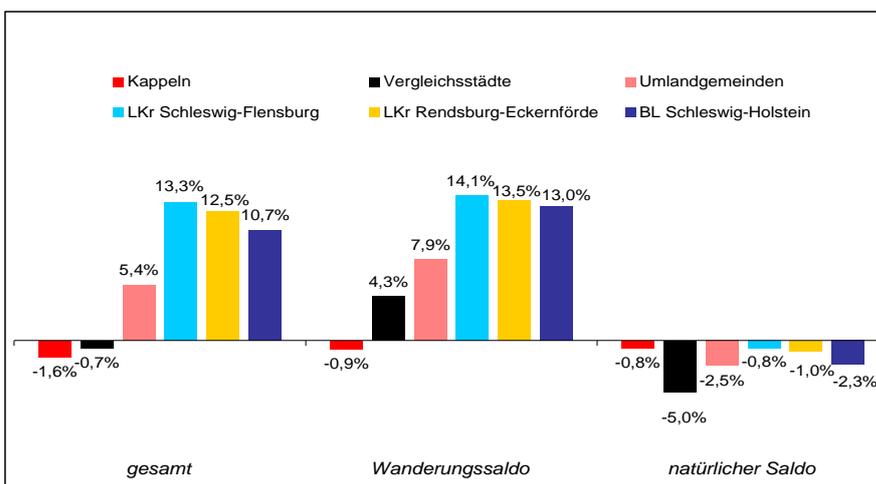
Abbildung 7: Einwohnerzahl von Kappeln / Datengrundlage: Statistisches Amt



Jahre die Vergleichsstädte und nach 2000 auch das Umland von Kappeln von einem Bevölkerungsrückgang betroffen waren.

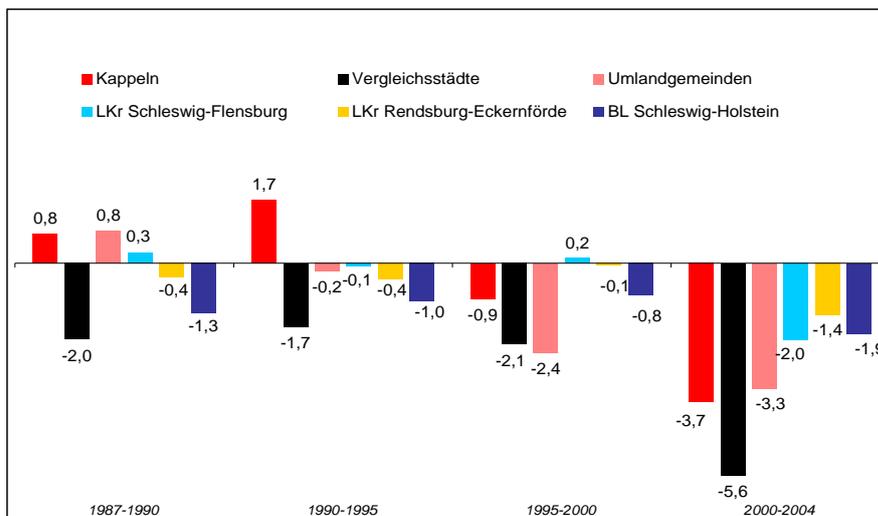
Die Einwohnerzahlen entwickelten sich in Kappeln im Vergleich zum Land und zum eigenen Landkreis deshalb ungünstiger, weil bezogen auf die gesamte Periode 1987-2004 keine Wanderungsgewinne entstanden. Das Bevölkerungswachstum des Landes und der Landkreise entsprang den hohen Wanderungsgewinnen. Dagegen starben in allen betrachteten Regionen in Summe der Jahre 1987-2004 mehr Menschen als geboren wurden. In Summe der gesamten Periode fielen diese Sterbeüberschüsse in Kappeln sogar etwas niedriger aus als im Landesdurchschnitt.

Abbildung 8: Veränderung der Bevölkerung von 1987 bis 2004 insgesamt, infolge des Wanderungssaldos und infolge der Sterbeüberschüsse/ Datengrundlage: Statistisches Amt



Die etwas günstigere natürliche Bevölkerungsentwicklung in Kappeln wurde allerdings durch die Geburtenüberschüsse bis 1995 verursacht. Im Zeitraum 2000-2004 war der Sterbeüberschuss in Kappeln höher als im Land und in den beiden Landkreisen.

Abbildung 9: Durchschnittlich jährlicher Geburten- bzw. Sterbeüberschuss je 1.000 Einwohner (1987-2004) / Datengrundlage: Statistisches Amt

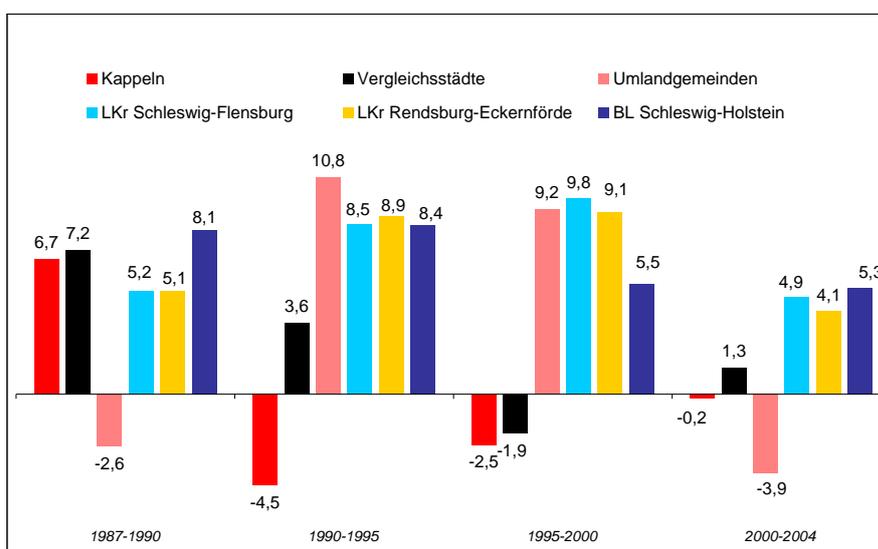


Die Sterbeüberschüsse nahmen tendenziell in allen Teilräumen zu, wobei dieser Trend in Kappeln stärker ausgeprägt war.

Abbildung 10 veranschaulicht, dass die Wanderungsverluste von Kappeln vor allem in der ersten Hälfte der 1990er Jahre anfielen. Bis 2004 verringerten sich die Wanderungsverluste deutlich. Im Jahr 2004 wurden sogar leichte Wanderungsgewinne realisiert.

Die überdurchschnittlichen Wanderungsgewinne der Umlandgemeinden im Zeitraum 1990-1995 und die hohen Wanderungsverluste von Kappeln in dieser Periode deuten auf Wanderungsverluste infolge einer Stadt-Umland-Wanderung hin.

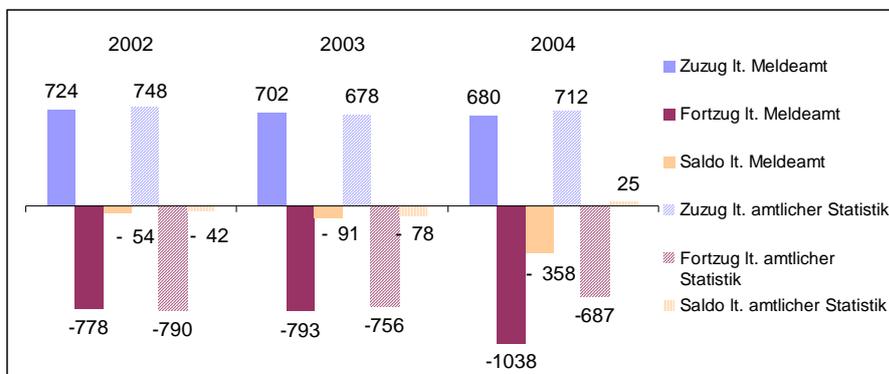
Abbildung 10: Durchschnittlich jährlicher Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner (1987-2004) / Datengrundlage: Statistisches Amt



Für die Analyse der Wanderungsbewegungen nach Ziel- und Herkunftsregionen wurden die Daten des Einwohnermeldeamtes genutzt. Diese Daten waren für den Zeitraum ab 1.1.2002 bis 31.12.2004 verfügbar. In Abbildung 11 wurden die durch das Einwohnermeldeamt registrierten Zu- und Fortzüge in Summe den Werten aus der amtlichen Bevölkerungsstatistik gegenüberge-

stellt. Für die Jahre 2002 und 2003 ergaben sich lediglich geringe Differenzen zwischen den Werten des Einwohnermeldeamtes und der amtlichen Statistik. Eine erhebliche Abweichung trat

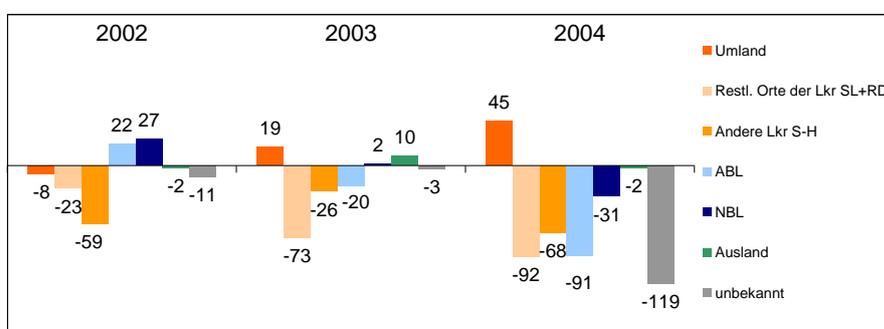
Abbildung 11: Zuzüge nach und Fortzüge aus Kappeln (2002-2004) / Datengrundlage: Statistisches Amt und Einwohnermeldeamt



jedoch beim Wert für den Fortzug in 2004 auf. Gegenüber der amtlichen Statistik wurde vom Einwohnermeldeamt die Anzahl der fortgezogenen Personen um 351 höher ausgewiesen. Die Ursachen für die Datenabweichungen konnten nicht geklärt werden. Bei der Analyse wurde deshalb die durch die amtliche Statistik ausgewiesene Anzahl der Fortzüge für 2004 zugrunde gelegt und von einer eingeschränkten Aussagekraft der Fortzugsdaten des Einwohnermeldeamtes für das Jahr ausgegangen.

Abbildung 12 zeigt die Wanderungssalden nach Ziel- und Herkunftsgebieten für den Zeitraum 2002 bis 2004. In Summe ergaben sich für diesen Zeitraum mit den Umlandgemeinden Wanderungsgewinne. Demnach spielten Bevölkerungsverluste infolge der Stadt-Umland-Wanderung für Kappeln in der jüngsten Vergangenheit keine Rolle mehr. Dagegen verlor Kappeln per Saldo Einwohner aus der Wanderung mit dem eigenen und mit dem benachbarten Landkreis sowie mit den anderen Landkreisen Schleswig-Holsteins. Aus der Wanderung mit den anderen Bundesländern entstanden in 2002 und in 2003 in Summe leichte Wanderungsgewinne. Für 2004 weisen die Daten des Einwohnermeldeamtes dagegen erhebliche Verluste aus. Aufgrund der vorgeannten Abweichungen zu den Daten der amtlichen Statistik erscheinen insbesondere die Wanderungsverluste mit den anderen Bundesländern in ihrer Höhe nicht plausibel. Mit dem Ausland wurden geringe Wanderungsgewinne erzielt.

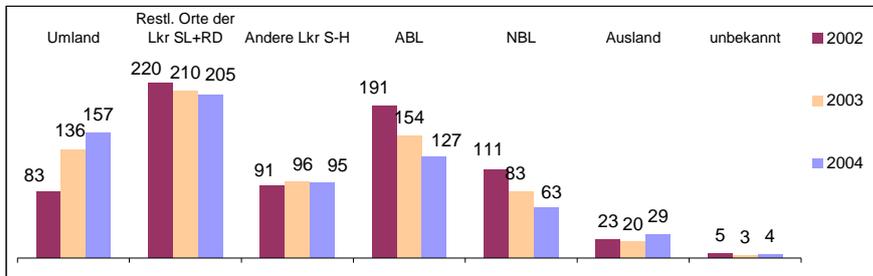
Abbildung 12: Wanderungssaldo von Kappeln gegenüber anderen Regionen (2002-2004) / Datengrundlage: Einwohnermeldeamt



Im betrachteten Zeitraum nahm die Zahl der Personen zu, die aus den Umlandgemeinden nach Kappeln gezogen sind. Nahezu unverändert blieben die Anzahl der Zuzüge aus dem eigenen

Landkreis und dem Nachbarkreis sowie die Zahl der Zuzüge aus den anderen Landkreisen des Bundeslandes. Die Zahl der Zuzüge aus den alten und den neuen Ländern verringerte sich bis 2004.

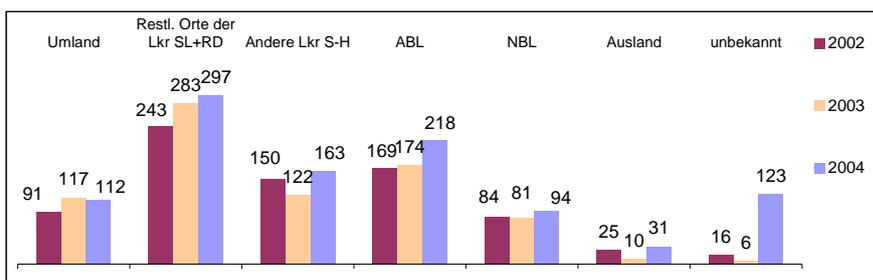
Abbildung 13: Zuzüge nach Kappeln nach Herkunftsregionen (2002-2004) / Datengrundlage: Einwohnermeldeamt



Die Hälfte aller innerhalb von 2002 bis 2004 nach Kappeln zuziehenden Personen kam aus dem eigenen Landkreis und aus dem Nachbarkreis. Weitere 13% der Zuzüge entfielen auf die anderen Landkreise von Schleswig-Holstein. Bei 22% der zuziehenden Personen lag der Herkunftsort in den alten Ländern und bei 11% in den neuen Ländern.

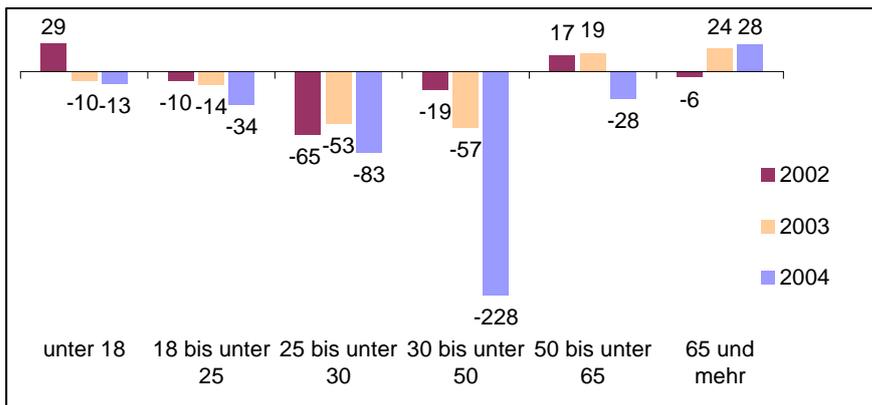
Wie die Abbildung 14 zeigt, veränderte sich im Zeitraum 2002 bis 2004 die Anzahl der Fortzüge in das Umland, in die anderen Landkreise von Schleswig-Holstein und in die neuen Länder nur geringfügig. Die Fortzüge in den eigenen Landkreis und in den Nachbarkreis nahmen tendenziell zu. Aufgrund der vorgenannten Abweichungen zu den Daten der amtlichen Statistik ist davon auszugehen, dass in den Einwohnermeldedaten für 2004 insbesondere die Fortzüge in die alten Länder mit 218 Personen deutlich zu hoch ausgewiesen wurden. Für den Zeitraum 2002 bis 2004 wurde deshalb mit einer eher stagnierenden denn ansteigenden Zahl der Fortzüge in die alten Länder gerechnet.

Abbildung 14: Fortzüge nach Kappeln nach Herkunftsregionen (2002-2004) / Datengrundlage: Einwohnermeldeamt



Die altersgruppenspezifischen Wanderungssalden veranschaulichen, dass Kappeln durch die Wanderung per Saldo vor allem Einwohner der Altersgruppen 25 bis unter 30 Jahre und 30 bis unter 50 Jahre verlor. Dagegen erzielte Kappeln Wanderungsgewinne bei den Altersgruppen ab 50 Jahre. Die Wanderungssalden für 2004 sind nur eingeschränkt aussagefähig, da wie bereits erwähnt, die Fortzüge in 2004 durch das Einwohnermeldeamt zu hoch ausgewiesen werden.

Abbildung 15: Wanderungssalden nach Altersgruppen (2001-2004) / Datengrundlage: Einwohnermeldeamt



Die Altersstruktur von Kappeln veränderte sich im Zeitraum 1995 bis 2004 erheblich. Der Anteil der Altersgruppe mit 60 und mehr Jahren an der Bevölkerung erhöhte sich von 20% auf 30%. Demgegenüber verringerte sich der Anteil der 20- bis unter 40-Jährigen von 35% auf 26%. Rückläufig war auch der Anteil der 0- bis unter 20-Jährigen. Diese Verschiebung in der Altersstruktur vollzog sich zwar auch im Durchschnitt des Landes und im Landkreis, jedoch fielen der Anstieg des Anteils der Altersgruppe mit 60 und mehr Jahren und der Rückgang des Anteils der 20- bis unter 40-Jährigen geringer aus als in Kappeln.

Abbildung 16: Anteil der Altersgruppen an der Bevölkerung in 1995 / Datengrundlage: Statistisches Amt

Abbildung 17: Anteil der Altersgruppen an der Bevölkerung in 2004 / Datengrundlage: Statistisches Amt

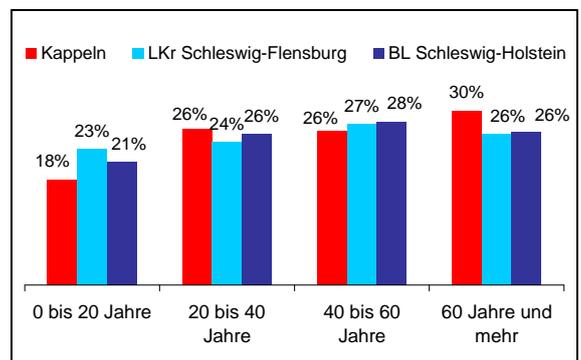
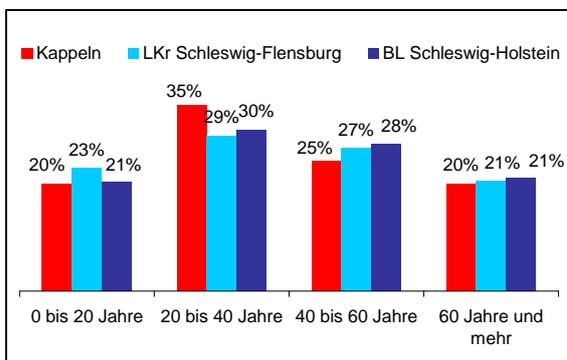


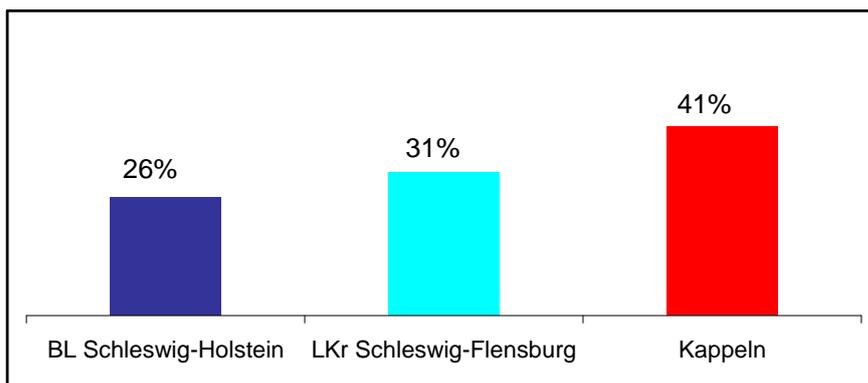
Tabelle 4 zeigt, dass der vergleichsweise hohe Anteil der Altersgruppe 20 bis unter 40 Jahre an der Bevölkerung von Kappeln im Jahre 1995 auf einen überdurchschnittlich hohen Männeranteil zurückzuführen ist. Fast zwei Drittel aller Einwohner in dieser Altersgruppe waren Männer. Zu diesem Zeitpunkt war Kappeln noch Standort der Marinewaffenschule und Marinestützpunkt. Es ist anzunehmen, dass die dort stationierten Berufssoldaten, die mit Hauptwohnsitz in Kappeln gemeldet waren, die Ursache für diesen hohen Männeranteil waren. Im Jahr 2004 betrug der Anteil der 20- bis unter 40-jährigen Männer nur noch 16%. Dieser Rückgang lässt darauf schließen, dass die Standortschließungen zu verstärkten Fortzügen von Männern in dieser Altersgruppe geführt haben.

Tabelle 4 : Anteile der Männer und Frauen im Alter von 20 bis unter 40 Jahre an der Bevölkerung in 1995 und in 2004 Datengrundlage: Statistisches Amt

	Kappeln	BL Schleswig-Holstein	LKr Schleswig-Flensburg
Anteil der Männer im Alter 20 bis 40 Jahre an der Bevölkerung			
1995	22%	16%	14%
2004	16%	13%	13%
Anteil der Frauen im Alter 20 bis 40 Jahre an der Bevölkerung			
1995	13%	15%	16%
2004	10%	13%	12%

Die stärkere Zunahme des Anteils der Altersgruppe 60 und mehr Jahre stellte die zweite Besonderheit in der Entwicklung der Altersstruktur von Kappeln dar. Die Abbildung 18 zeigt, dass in Kappeln die Einwohnerzahl in dieser Altersgruppe bis 2004 deutlich stärker zunahm als im Land und im Landkreis. Dies lässt sich nicht aus dem in 1995 vorhandenen Altersaufbau der Bevölkerung in Kappeln erklären. Der Anteil der 50- bis unter 60-Jährigen, also der Personen, die in 2004 der Altersgruppe ab 60 Jahre und mehr zugerechnet wurden, betrug in Kappeln im Jahr 1995 13,6%. Im Land und im Landkreis war diese Altersgruppe mit 14,6% bzw. 14,1% sogar etwas stärker vertreten.

Abbildung 18: Veränderung der Einwohner im Alter ab 60 Jahre und mehr im Zeitraum 1995 bis 2004 / Datengrundlage: Statistisches Amt

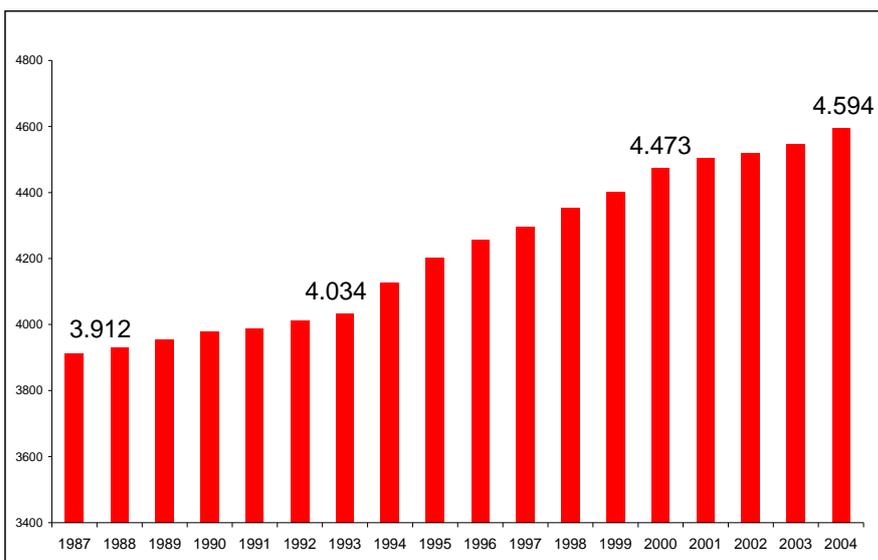


Die Altersgruppe ab 60 Jahre und mehr wuchs in Kappeln deshalb dynamischer, weil die Stadt in stärkerem Maße Wanderungsgewinne in dieser Altersgruppe realisieren konnte als das im Land und im Landkreis der Fall war. In Summe ergab sich in Kappeln im Zeitraum 1995 bis 2004 für die Altersgruppen ab 50 Jahre ein Wanderungsgewinn von rund 400 Personen. Das waren pro Jahr durchschnittlich knapp 30 Personen. Diese Wanderungsgewinne waren vor allem darauf zurückzuführen, dass Menschen ihren Altersruhesitz nach Kappeln verlegt haben.

2.3. Wohnungsangebot

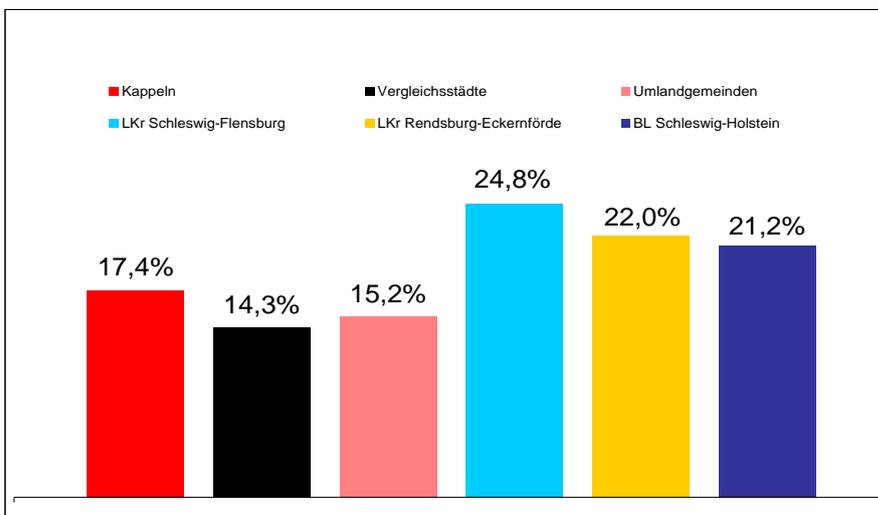
Abbildung 19 zeigt die Entwicklung des Wohnungsbestands in Kappeln. Die letzte Totalerhebung zum Wohnungsbestand wurde 1987 im Zuge der Gebäude- und Wohnungszählung vorgenommen. Seitdem erfolgt durch das Statistische Amt eine Bestandsfortschreibung, bei der die Zugänge aus der Baufertigstellungsstatistik und die Abgänge durch Abrisse sowie Baumaßnahmen am Bestand berücksichtigt werden. Für Kappeln wurde im Jahr 2004 ein Bestand von rund 4.600 Wohnungen ausgewiesen. Im Zeitraum 1987 bis 2004 erhöhte sich der Wohnungsbestand um fast 700 Wohnungen

Abbildung 19: Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (ohne Wohnheime) im Zeitraum 1987 bis 2004 / Datengrundlage: Statistisches Amt



Im Vergleich zum Land und den beiden Landkreisen nahm der Wohnungsbestand in Kappeln weniger dynamisch zu. Dagegen lag das Wachstum des Wohnungsbestands in Kappeln leicht über dem der Umlandgemeinden und der Vergleichsstädte.

Abbildung 20: Veränderung der Zahl der Wohnungen im Zeitraum 1987 bis 2004 / Datengrundlage: Statistisches Amt



Im Jahr 1987 betrug in Kappeln der Anteil der Wohnungen in 1-2-Familienhäusern an allen Wohnungen 61%. Dieser Anteil blieb über den gesamten Zeitraum bis 2004 unverändert. 2004 befanden sich 36% aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 3% in Nichtwohngebäuden.

Der Anteil der Wohnungen in 1-2-Familienhäusern am Wohnungsbestand war in Kappeln deutlich höher als im Landesdurchschnitt und im Durchschnitt der Vergleichsstädte. Dagegen lag der Anteil in den beiden Landkreisen und im Umland noch über dem von Kappeln. Das lässt darauf schließen, dass die Wohneigentumsquote in Kappeln höher ist als im Land aber geringer als im Landkreis.

Abbildung 21: Anteil der Wohnungen in 1-2-Familienhäusern an allen Wohnungen
Datengrundlage: Statistisches Amt

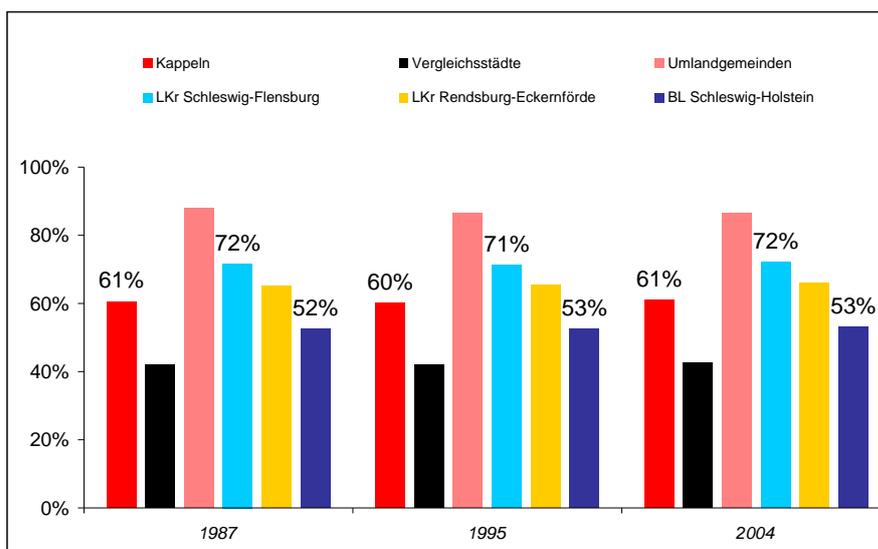


Tabelle 5 zeigt die Struktur des Wohnungsbestands nach Wohnungsgrößen. In Kappeln hatten im Jahr 2004 75% aller Wohnungen mehr als drei Wohnräume. Damit war der Anteil größerer Wohnungen in Kappeln höher als im Land aber geringer als im Umland und im Landkreis. Im Vergleich zum Landesdurchschnitt waren in Kappeln relativ weniger 1- und 3-Raumwohnungen und relativ mehr 4- und 5-Raumwohnungen vorhanden. Im Umland und im Landkreis lagen insbesondere die Anteile von Wohnungen mit 5 und mehr Räumen über den Werten für Kappeln.

Tabelle 5 : Anteil der Wohnungen nach Raumanzahl an allen Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in 2004 / Datengrundlage: Statistisches Amt

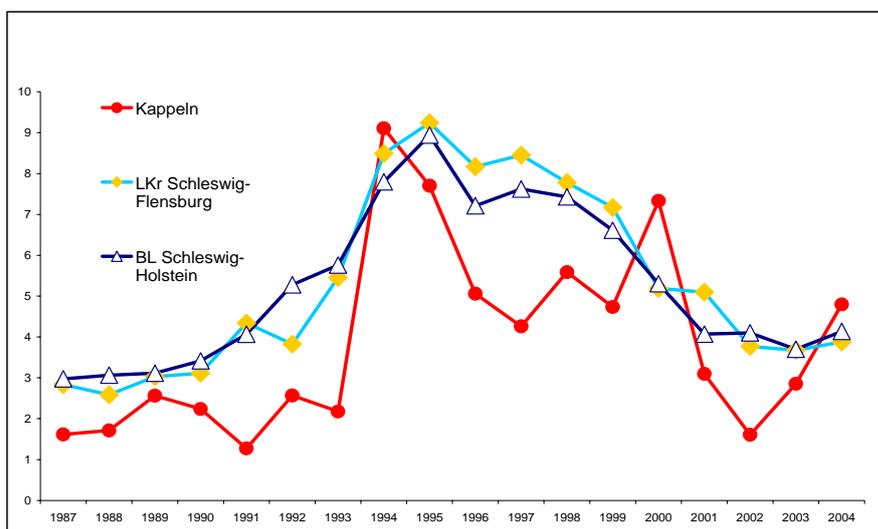
Wohnungen mit	Kappeln	Umlandgemeinden	LKr Schleswig-Flensburg	BL Schleswig-Holstein
1 Raum	1%	1%	1%	2%
2 Räumen	6%	5%	4%	6%
3 Räumen	18%	17%	16%	21%
4 Räumen	29%	24%	25%	28%
5 Räumen	24%	25%	26%	23%
6 Räumen	12%	14%	15%	12%
7 oder mehr Räumen	10%	14%	13%	9%

Diese Mittellage von Kappeln – größere Wohnungen als im Landesdurchschnitt und kleinere Wohnungen als im Landkreis – steht im Zusammenhang mit dem Anteil von 1-2-Familienhäusern

am Wohnungsbestand in Kappeln und den betreffenden Regionen. In 1-2 Familienhäusern, die zu einem großen Teil von den Eigentümern bewohnt werden, sind die Wohnungsgrößen überdurchschnittlich. In Mehrfamilienhäusern, die zum überwiegenden Teil von Mietern bewohnt werden, sind die Wohnungen kleiner als im Durchschnitt.

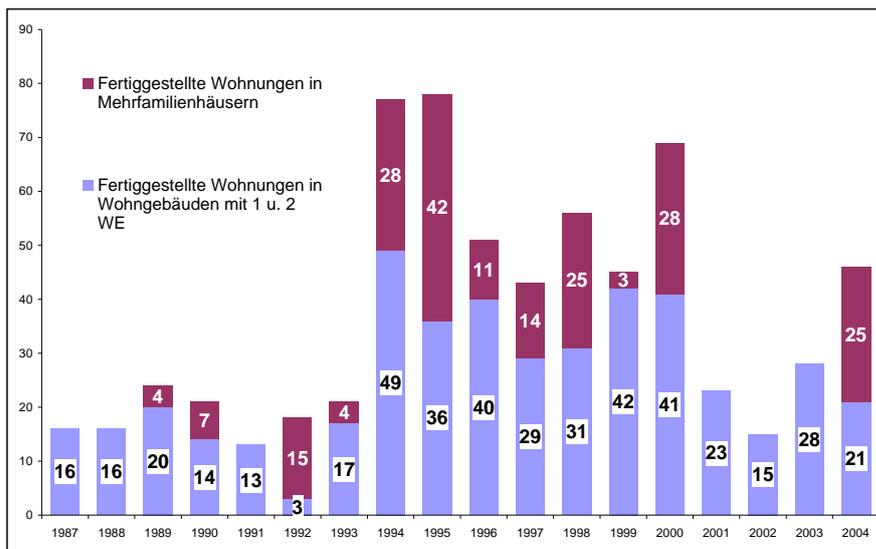
Abbildung 22 zeigt, dass die Zahl der Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner im Land und im Landkreis Schleswig-Flensburg bis Mitte der 1990er Jahre steil anstiegen und sich danach bis 2002 stetig verringerten. In der Folgezeit stagnierten die Baufertigstellungen auf dem erreichten Niveau. Für Kappeln lässt sich von 1987 bis 2004 ein ähnlicher Verlauf der Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner erkennen. Allerdings gab es Perioden, in denen für Kappeln relativ weniger Baufertigstellungen zu verzeichnen waren als im Land und im Landkreis. Vor allem zu Beginn und in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre fiel die Neubautätigkeit in Kappeln niedriger aus. In 2003 und 2004 näherte sich das Niveau der Baufertigstellung von Kappeln dem Landesdurchschnitt an.

Abbildung 22: Baufertigstellungen pro 1.000 Einwohner im Zeitraum 1987 bis 2004
Datengrundlage: Statistisches Amt



Die Neubautätigkeit in Kappeln wurde vor allem durch den Neubau von Gebäuden mit 1 und 2 Wohnungen bestimmt. Hohe Fertigstellungszahlen wurden Mitte der 1990er Jahre mit durchschnittlich 40 Wohnungen pro Jahr erreicht. Nach 2000 sank die Baufertigstellung durch den Neubau von 1-2-Familienhäusern auf durchschnittlich 22 Wohnungen pro Jahr.

Abbildung 23: Baufertigstellungen in neu errichteten Gebäuden nach Gebäudeart im Zeitraum 1987 bis 2004 / Datengrundlage: Statistisches



Der Neubau von Mehrfamilienhäusern spielte vor allem in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre eine Rolle. In dieser Zeit wurden jährlich durchschnittlich 17 Wohnungen neu gebaut. Von 2001 bis 2003 wurden keine Mehrfamilienhäuser neu gebaut. Erst in 2004 wurden wieder mehrere Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 25 Wohnungen gebaut.

2.4. Aktuelle Marktentwicklung

Die aktuelle Wohnungsmarktlage in Kappeln ist als entspannt zu beurteilen. Einem Wohnungsangebot von knapp 4.600 Wohnungen standen im Jahr 2006 schätzungsweise 4.460 private Haushalte gegenüber. Etwas mehr als die Hälfte aller Haushalte wohnte zur Miete. Rund 140 Wohnungen standen leer.

Entwicklung von Wohnungsangebot und -nachfrage

Bei der Analyse der Entwicklung des Verhältnisses von Angebot und Nachfrage für Kappeln stellte sich das Problem, dass zwar statistische Daten zum Wohnungsbestand vorlagen aber keine Informationen zur Entwicklung der Anzahl der privaten Haushalte. Durch die amtliche Statistik werden für Städte lediglich die Einwohnerzahlen bereitgestellt, die zur Analyse der Nachfrageentwicklung innerhalb einer Stadt herangezogen werden können. Jedoch spiegelt die Einwohnerentwicklung nicht in ausreichendem Maße die Nachfrageentwicklung wider. Der Grund liegt in dem schon seit Jahren bundesweit zu verzeichnenden Trend zur Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltgröße. So führte zum Beispiel die Verkleinerung der Haushalte auch in Städten mit einer stagnierenden bzw. schrumpfenden Bevölkerung dazu, dass die Wohnungsnachfrage anstieg. Insofern ist die Zahl der Haushalte ein wichtiger Indikator, um die Nachfrageseite zu quantifizieren. Statistische Daten zur Anzahl und Struktur der privaten Haushalte sind allerdings nur auf der Landes- und auf Kreisebene verfügbar. Diese Daten werden im Rahmen des jährlichen Mikrozensus erhoben. Durch dieses Stichproben- und Hochrechnungsverfahren ergeben sich aber selbst auf der Landesebene teilweise sprunghafte Veränderungen zwischen einzelnen Jahren. Im langfristigen Trend lässt sich jedoch ein relativ stabiler Zusammenhang zwischen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung erkennen. Nach Berechnungen des Instituts für Stadtforschung und Strukturpolitik (IfS) lag infolge der Verkleinerung der Haushalte der prozentuale Zuwachs der Anzahl der Haushalte in Schleswig-Holstein im langfristigen Trend um 0,42 Pro-

zentpunkte pro Jahr über dem prozentualen Zuwachs der Bevölkerungszahl. Auf dieser Grundlage empfiehlt das IfS zur Analyse der Entwicklung des Verhältnisses von Angebot und Nachfrage innerhalb einer Stadt, die Differenz aus der prozentualen Veränderung des Wohnungsbestandes und der prozentualen Bevölkerungsentwicklung zu bilden. Diese Differenz kann mit dem Wert verglichen werden, um den der prozentuale Zuwachs der Haushaltszahl den prozentualen Zuwachs der Bevölkerungszahl übersteigt. Dieser Wert wird berechnet aus der Anzahl der betrachteten Jahre mal 0,42 Prozentpunkte pro Jahr. Ist die Differenz aus der Veränderung des Wohnungsbestandes und der Bevölkerungsentwicklung größer als der Wert, um den der prozentuale Zuwachs der Haushalte den prozentualen Zuwachs der Bevölkerung übersteigt, so hat sich das Wohnungsangebot schneller entwickelt als die Wohnungsnachfrage. Ist die Differenz aus Bestandsentwicklung und Bevölkerungsentwicklung dagegen kleiner als der Wert, um den die Haushaltszahl schneller wächst als die Einwohnerzahl, veränderte sich die Wohnungsnachfrage schneller als das Wohnungsangebot. Zu beachten ist dabei, dass mit dieser Methode keine direkte Aussage verbunden werden kann, ob ein Überangebot oder eine Wohnungsknappheit am Wohnungsmarkt besteht. Vielmehr werden Entspannungs- oder Anspannungstendenzen am Wohnungsmarkt erkennbar. Unter Berücksichtigung der Marktsituation zu Beginn des Analysezeitraums lassen sich jedoch anhand dieser Methode auch Rückschlüsse auf die aktuelle Marktkonstellation ziehen.

Tabelle 6 enthält für die Stadt Kappeln und die Vergleichsräume die Differenzen aus der

Tabelle 6 : Differenz Veränderung des Wohnungsbestands und der Bevölkerung /
Datengrundlage: Statistisches Amt

	1993-1996	1997-2000	2001-2004
Veränderung Wohnungsbestand			
Kappeln	6,1%	5,1%	2,7%
Umlandgemeinden	4,4%	6,3%	1,7%
Vergleichsstädte	5,3%	3,9%	1,2%
LKr Schleswig-Flensburg	7,9%	7,0%	3,8%
LKr Rendsburg-Eckernförde	6,9%	6,8%	3,0%
BL Schleswig-Holstein	6,6%	5,8%	3,2%
Veränderung Einwohnerzahl			
Kappeln	1,5%	-3,1%	-1,6%
Umlandgemeinden	3,0%	3,3%	-2,8%
Vergleichsstädte	0,0%	-1,6%	-1,7%
LKr Schleswig-Flensburg	4,4%	3,7%	1,1%
LKr Rendsburg-Eckernförde	3,5%	3,6%	1,1%
BL Schleswig-Holstein	2,3%	1,7%	1,4%
Differenz Bestandsentwicklung und Einwohnerentwicklung (Prozentpunkte)			
Kappeln	4,6	8,2	4,3
Umlandgemeinden	1,4	3,0	4,5
Vergleichsstädte	5,3	5,5	2,9
LKr Schleswig-Flensburg	3,5	3,3	2,7
LKr Rendsburg-Eckernförde	3,4	3,2	1,9
BL Schleswig-Holstein	4,3	4,1	1,8
Langfristige Differenz zwischen der jährlichen Veränderung der Haushalte und der Einwohnerzahl (Prozentpunkte) 0,42 pro Jahr			
für 4 Jahre	1,7	1,7	1,7

Bestandsentwicklung und der Bevölkerungsentwicklung. Der Zeitraum 1993 bis 2004 wurde in 3 Vierjahresperioden unterteilt. Bezogen auf eine Vierjahresperiode deutet ein Differenzwert (Bestandsentwicklung abzüglich Bevölkerungsentwicklung) von 1,7 daraufhin, dass sich Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage gleich schnell entwickelten. Ein Differenzwert größer 1,7 zeigt an, dass das Angebot schneller gewachsen ist als die Nachfrage.

Von 1993 bis 1996 betrug der Differenzwert für Kappeln 4,6. Dieser Wert entsprach nahezu dem Landesdurchschnitt von 4,3. Die Marktlage zu Beginn der 1990er Jahre war durch eine Wohnungsknappeheit gekennzeichnet. Insofern verringerte sich in dieser Zeit durch eine im Vergleich zur Nachfrageentwicklung dynamischere Bestandsentwicklung das Wohnungsdefizit.

Im Zeitraum 1997 bis 2000 ergab sich für Kappeln ein Differenzwert von 8,2. Im Landesdurchschnitt fiel dieser Wert nur halb so hoch aus. Damit blieb in diesem Zeitraum in Kappeln die Nachfrageentwicklung deutlich hinter der Angebotsentwicklung zurück. Die Entspannungstendenzen am Wohnungsmarkt in Kappeln verliefen damit weitaus stärker als im Landesdurchschnitt. Dies kann als Anzeichen gewertet werden, dass bis 2000 in Kappeln eine Überangebotssituation entstanden war.

In der Periode 2001 bis 2004 setzten sich die Entspannungstendenzen fort und erhöhten das Überangebot. Im Durchschnitt des Landes kam es dagegen zu einer ausgeglichenen Entwicklung von Angebot und Nachfrage. Das im Durchschnitt des Landes bestehende Überangebot nahm nicht weiter zu.

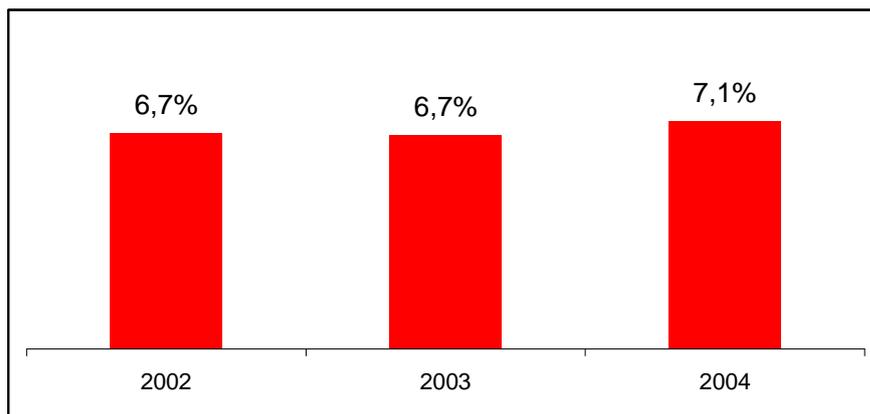
Der Vergleich der Differenzwerte von Kappeln mit denen der anderen Räume zeigt, dass die Entspannungstendenzen ab der zweiten Hälfte der 1990er Jahre sehr viel stärker ausgeprägt waren.

In der durchgeführten Expertenbefragung bestätigten sich die aus der empirischen Analyse abgeleiteten Aussagen zur Marktentwicklung in Kappeln. Von den befragten Experten wurde die aktuelle Situation sowohl am Mietwohnungsmarkt als auch am Markt für Eigenheime als insgesamt ausgewogen bis entspannt beurteilt.

Innerstädtische Mobilität

Die Daten zu den innerstädtischen Umzügen waren in auswertbarer Form für den Zeitraum 1.1.2002 bis 31.12.2004 verfügbar. Abbildung 24 zeigt, dass in diesem Zeitraum jährlich 7 von 100 Einwohnern innerhalb der Stadt Kappeln umzogen. Diese Größenordnung lässt auf einen eher entspannten denn angespannten Wohnungsmarkt schließen. Die Umzugsquoten von vergleichbaren Städten in Zeiten eines angespannten Wohnungsmarktes lagen bei 4% bis 5% pro Jahr.

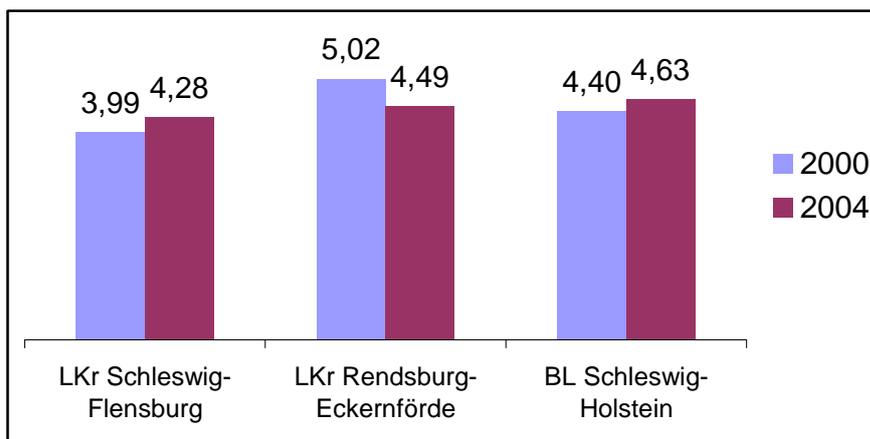
Abbildung 24: Umzüge innerhalb der Stadtgrenze in Relation zu den Einwohnern mit Hauptwohnsitz 2002 bis 2004 / Datengrundlage: Einwohnermeldeamt



Mietenentwicklung

Abbildung 25 zeigt die Entwicklung der Bestandsmieten ausgewählter Wohnungsunternehmen in Schleswig-Holstein und in den beiden Landkreisen. Diese Daten werden im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung durch die Investitionsbank Schleswig-Holstein erhoben.

Abbildung 25: Durchschnittliche Nettokaltmiete von ausgewählten Wohnungsunternehmen (Wohnungsmarktbeobachtung) 2000 und 2004 / Datengrundlage: Investitionsbank Schleswig-Holstein



Demnach stieg die Nettokaltmiete im Land im Zeitraum 2000 bis 2004 um durchschnittlich 1,2% pro Jahr an. Sowohl das Mietpreisniveau als auch die Entwicklung waren in den beiden betrachteten Landkreisen unterschiedlich. Im eigenen Landkreis lag die Nettokaltmiete unter dem Lan-

deswert und der Mietpreis stieg ähnlich wie im Landesdurchschnitt an. Im Nachbarkreis war die Nettokaltmiete im Jahr 2000 deutlich höher als im Land und sank bis 2004 unter den Durchschnittswert für Schleswig-Holstein.

Für die Stadt Kappeln lagen keine Informationen zum Mietpreisniveau vor. Deshalb musste das aktuelle Niveau der Nettokaltmiete geschätzt werden. Die Schätzung basierte auf den Daten von zwei Wohnungsunternehmen, die 27% aller Mietwohnungen in Kappeln bewirtschaften, und auf den Ergebnissen einer Befragung von ortsansässigen Maklern und Wohnungsverwaltungen. Demnach betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete in Kappeln im Jahr 2006 etwa 4,30 EUR/qm. Dieser Wert entspricht in etwa der Nettokaltmiete, die im Wohnungsmarktbeobachtungssystem für den eigenen Landkreis für das Jahr 2004 ausgewiesen wurde.

Bodenpreise

Die Kaufpreise für baureifes Land in Kappeln stiegen von 1997 bis 2000 um 13%. In der Folgezeit stagnierten sie. Für das Umland war eine ähnliche Entwicklung zu verzeichnen, wobei der Anstieg bis 2000 stärker ausfiel als in Kappeln und im Zeitraum 2000 bis 2005 ein Preisrückgang eintrat. Der Preisanstieg bis 2000 vollzog sich in einer Periode, in der für Kappeln eine stärkere Bautätigkeit vor allem bei 1-2-Familienhäusern stattfand. Die nachlassende Bautätigkeit nach 2000 wirkte sich offensichtlich preisdämpfend auf den Markt für Bauplätze aus.

Tabelle 7 : Durchschnittliche Kaufpreise für baureifes Land in Kappeln und Umland / Datengrundlage: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Schleswig-Flensburg

	1997	2000	2005
Kaufpreise in EUR je qm baureifes Land			
Kappeln	57	65	64
Umland	36	51	49
Anzahl berücksichtigte Kauffälle			
Kappeln	16	19	12
Umland	33	10	8

Der durchschnittliche Kaufpreis je qm lag im Umland um ein Viertel niedriger als in Kappeln. Allerdings war für das Umland eine große Spannweite bei den Kaufpreisen je qm zu verzeichnen, die von 18 EUR in Oersberg über etwas mehr als 30 EUR in Brodersby, Grödersby, Rabel und Stoltebüll bis zu mehr als 60 EUR in Maasholm und Arnis reichte.

Der durchschnittliche Kaufpreis von 64 EUR je qm in Kappeln war geringfügig höher als im Kreisdurchschnitt (60 EUR/qm in 2003) und deutlich niedriger als im Landesdurchschnitt (85 EUR/qm in 2003).

Tabelle 8 zeigt, dass sich die Preise für Wohnbauland innerhalb von Kappeln je nach Lage relativ stark unterscheiden. Bemerkenswert ist, dass der niedrigste und der höchste Bodenrichtwert für ein und den selben Ortsteil ausgewiesen wurden. In Kopperby-Ort lag er fast 50% unter und in Kopperby-Uferbereich um fast 50% höher als im Durchschnitt von Kappeln.

Tabelle 8 : Bodenrichtwerte für baureifes Land in Kappeln ortsüblich erschlossen per 01.01.2005/
Datengrundlage: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Schleswig-Flensburg

Gebiete	Bodenrichtwerte in EUR je qm baureifes Land
Kopperby-Ort	36
Ellenberg-Nord	43
Ellenberg B-Plan 23 "Ellenberg-Barbarastraße"	56
Olpenitz B-Plan 21 "Olperörweg"	56
allgemeines Wohngebiet	65
B-Plan 45 "An der Stettiner Straße"	65
Mehlby B-Plan 40 "östl. d. Flensburger Straße"	65
Olpenitz B-Plan 48 "Olpenitzdorf"	65
Mehlby "Schoolstiege"	69
Mehlby B-Plan 44 "Schulstr./Fegetascher Weg"	72
Kopperby-Uferbereich	100

Verkaufspreise für Eigenheime

Der Durchschnittspreis für ein Eigenheim erhöhte sich in Kappeln von 1997 bis 2000 in Kappeln um 8% und im Umland um 13%. Die im Vergleich zu 1997 geringere Anzahl von Kauffällen im Jahr 2000 und die relativ starke Bautätigkeit bis 2000 lassen darauf schließen, dass das Angebot an Bestandsimmobilien geringer war als die Nachfrage und infolgedessen eine Preiserhöhung bewirkte. Im Zeitraum 2000 bis 2005 sanken die Preise für Eigenheime sowohl in Kappeln als auch im Umland. Mit -16% fiel dieser Preisrückgang in Kappeln jedoch stärker aus als im Umland, wo er -9% betrug. Die Anzahl der Verkäufe war in Kappeln und im Umland 2005 deutlich höher als in 2000. Die Befragung von ortsansässigen Maklern ergab, dass sich infolge der Standortschließungen der Bundeswehr das Angebot an Eigenheimen erhöhte.

Tabelle 9 : Durchschnittliche Kaufpreise für ein Eigenheim in Kappeln und Umland / Datengrundlage:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Schleswig-Flensburg

	1997	2000	2005
Kaufpreis für Eigenheim in 1.000 EUR			
Kappeln	138	149	125
Umland	119	134	121
Anzahl berücksichtigte Kauffälle			
Kappeln	43	30	50
Umland	39	24	37

Verkaufspreise für Eigentumswohnungen

Die in Tabelle 10 aufgeführten Verkaufszahlen von Eigentumswohnungen belegen, dass der Markt für Eigentumswohnungen im Vergleich zu den anderen Teilmärkten in Kappeln deutlich kleiner ist. Bei den Verkäufen der Jahre 1997 und 2000 handelte es sich vor allem um Erstverkäufe von Wohnungen, die im betreffenden Jahr fertig gestellt wurden. Im Kontext zu den Neubaupreisen in Mehrfamilienhäusern, die in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre bei durchschnittlich 17 Wohnungen pro Jahr lag, lässt sich schlussfolgern, dass weit über die Hälfte der neu gebauten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern für den Verkauf als Eigentumswohnungen bestimmt waren. Die Wohnungsverkäufe in 2005 waren ausschließlich Weiterverkäufe von Wohnungen, die bereits im Zeitraum 1970 bis 1995 errichtet wurden.

Tabelle 10 : Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Kappeln und Umland / Datengrundlage: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Schleswig-Flensburg

	1997	2000	2005
Kaufpreise in EUR je qm Wohnfläche			
Kappeln	1.671	1.522	929
Umland	856	1.191	1.512
Anzahl berücksichtigte Kauffälle			
Kappeln	14	13	7
Umland	2	3	5

Insofern sind die Kaufpreise der Jahre 1997 und 2000, die sich überwiegend aus Erstverkäufen ergeben, mit dem durchschnittlichen Kaufpreis von 2005 kaum vergleichbar.

3. Ermittlung des künftigen Neubaubedarfs

In der Arbeitshilfe des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein wird empfohlen, den Neubaubedarf der Stadt auf der Grundlage der für den Landkreis bestehenden Neubaubedarfsprognose abzuschätzen. Bei der Analyse der Wirtschafts-, Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung wurde allerdings deutlich, dass sich Kappeln erheblich vom Landkreis unterscheidet. Deshalb wurde es als sinnvoll erachtet, den künftigen Neubaubedarf aus einer eigenständigen Prognose der Bevölkerung und der privaten Haushalte abzuleiten. Dabei ist die Ausgangslage für eine Prognose der Bevölkerungsentwicklung und der künftigen Wohnungsnachfrage schwierig.

Einerseits sind die zurückliegenden 10 Jahre durch negative Auswirkungen von Strukturveränderungen mit einmaligem Charakter geprägt. Mitte der 1990er Jahre kam es infolge von Betriebs-schließungen zu einem Arbeitsplatzabbau in der gewerblichen Wirtschaft. In den letzten Jahren haben vor allem die Standortschließungen der Bundeswehr die wirtschaftliche Entwicklung belastet.

Andererseits werden durch private Investoren auf Konversionsflächen zwei Großprojekte geplant. Die Anzahl der dabei entstehenden Arbeitsplätze wird mit 1.200 beziffert. Im Jahr 2004 waren in Kappeln 3.024 Arbeitnehmer beschäftigt. Die Schaffung von 1.200 neuen Arbeitsplätzen würde demnach einen Anstieg der Beschäftigung um 40% bedeuten. Die Erfolgsaussichten und die Auswirkungen der Großinvestitionen auf die Bevölkerungsentwicklung lassen sich zum

jetzigen Zeitpunkt schwer bewerten. Die meisten der befragten Experten beurteilten die Chancen, dass die Großprojekte erfolgreich umgesetzt werden können, mit 50:50.

Deshalb wird nachfolgend ein Entwicklungsszenario beschrieben, das vor allem die Auswirkungen der gegenwärtigen Bevölkerungsstruktur von Kappeln auf die langfristige Entwicklung der Wohnungsnachfrage verdeutlichen soll. Dabei bezieht das Szenario auch aktuelle Trends im Wanderungsverhalten der Bevölkerung ein.

Bei der Interpretation dieses Entwicklungsszenarios ist allerdings zu berücksichtigen, dass im Falle einer erfolgreichen Ansiedlung von 1.200 Arbeitsplätzen positive Effekte auf die Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung zu verzeichnen sein werden. Bei der Abschätzung möglicher Effekte wird davon ausgegangen, dass ein großer Teil der Arbeitsplätze von Menschen aus Kappeln und aus der Region besetzt werden wird. Angesichts der Größenordnung der geplanten Arbeitsplätze erscheint ein zusätzlicher Zuzug von 200 bis 300 Haushalten als möglich. Außerdem würde es auch zur verstärkten Beschäftigung von Saisonarbeitskräften kommen mit entsprechenden Effekten für die Wohnungsnachfrage.

3.1. Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis 2020

Der Ausgangspunkt für die Bevölkerungsprognose war die geschlechtsspezifische Altersstruktur der Bevölkerung von Kappeln zum 31.12.2004.

Die Annahmen zur Entwicklung der Geburtenhäufigkeit und der Sterbewahrscheinlichkeit basieren auf den Annahmen der 10. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes. Demzufolge werden eine gleich bleibende Geburtenhäufigkeit und eine weiter ansteigende Lebenserwartung angenommen. In der Prognose für Kappeln wurden als Ausgangswerte für die Geburtenhäufigkeit und die Sterbewahrscheinlichkeit die ortsspezifischen Daten berücksichtigt. Bezogen auf Geburtenhäufigkeit bedeutete das, dass die für Kappeln in den letzten Jahren zu verzeichnende Anzahl von 1,3 Lebendgeborenen je Frau im Alter von 15 bis 49 Jahren über den gesamten Prognosezeitraum fortgeschrieben. Analog wurde mit den altersgruppenspezifischen Sterbewahrscheinlichkeiten verfahren.

Zu den Wanderungen wurde die Annahme getroffen, dass sich das alters- und geschlechtsspezifische Wanderungsverhalten, das für Kappeln im Zeitraum 2001 bis 2005 zu verzeichnen war, unverändert bis 2020 fortsetzen wird. Am Beispiel der Männer in der Altersgruppe 30 bis unter 35 Jahren soll diese Annahme zum Wanderungsverhalten kurz veranschaulicht werden. Im Durchschnitt der Jahre 2001 bis 2005 zogen je 100 Männer dieser Altersgruppe pro Jahr 8 Männer nach Kappeln. Demgegenüber verließen jährlich 13 von 100 Männern dieser Altersgruppe Kappeln. Es wird angenommen, dass auch künftig pro Jahr bezogen auf 100 Männer dieser Altersgruppe 8 zu und 13 fort ziehen werden. Analog wurde bei den Frauen und Männern aller Altersgruppen verfahren.

Auf der Grundlage der oben genannten Annahmen wurde die Bevölkerung von Kappeln nach Altersgruppen und Geschlecht bis zum Jahr 2020 berechnet. Abbildung 26 zeigt, dass sich bei diesem Szenario eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung ergibt. Die Einwohnerzahl in 2020 würde auf 9.165 Einwohner zurückgehen.

Abbildung 26: Prognostizierte Einwohnerentwicklung für Kappeln bis 2020 /
Datengrundlage: eigene Berechnungen

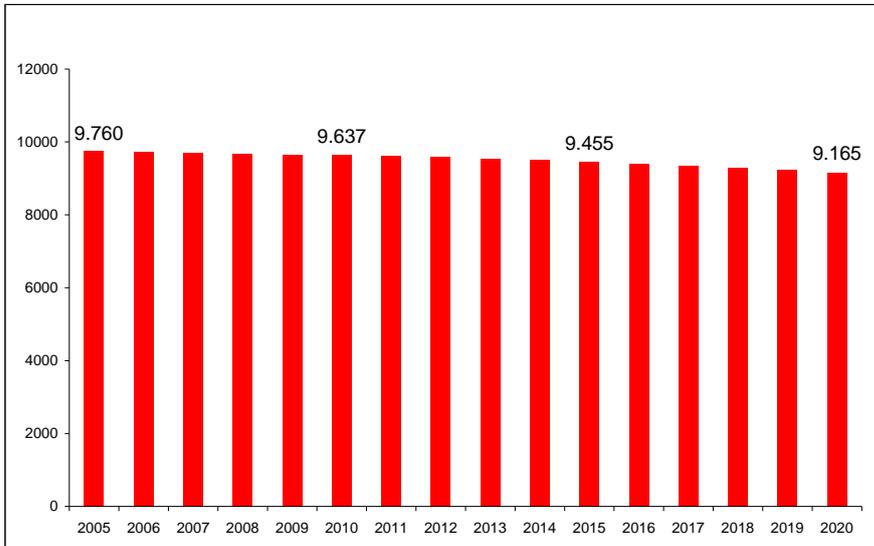
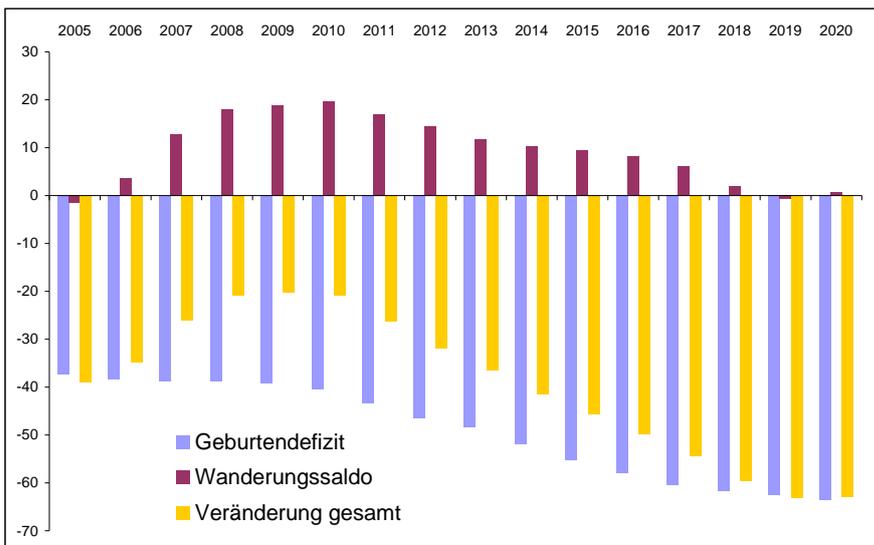


Abbildung 27 zeigt, dass der Bevölkerungsrückgang fast ausschließlich durch die Sterbeüberschüsse verursacht wird. Diese nehmen tendenziell zu. Zum einen nimmt die Zahl der Frauen im Alter von 15 bis 49 Jahre bis 2020 deutlich ab, so dass trotz gleich bleibender Geburtenrate die Zahl der Geborenen rückläufig ist. Zum anderen erhöht sich die Zahl der Einwohner mit 65 und mehr Jahren, so dass trotz ansteigender Lebenserwartung die Zahl der Sterbefälle ansteigt. Für den Prognosezeitraum beträgt die Summe der Sterbeüberschüsse rund 780 Einwohner.

Dagegen ergeben sich im Zeitraum 2006 bis 2018 leichte Wanderungsgewinne.

Abbildung 27: Geburtendefizite und Wanderungssalden für Kappeln bis 2020 /
Datengrundlage: eigene Berechnungen



Die Wanderungsverluste, die vor allem aus der Wanderung der jüngeren Bevölkerung resultieren, nehmen tendenziell ab, weil weniger Einwohner in diesen Altersgruppen vertreten sind. Dagegen steigt die Zahl der Wanderungsgewinne an, die sich aus der Wanderung der Altersgruppe 50 bis unter 65 Jahre ergeben, weil die Anzahl der Menschen in dieser Altersgruppe bis Mitte des nächsten Jahrzehnts ansteigt. Damit wird der bereits für die Vergangenheit zu beobachtende Trend fortgeschrieben, dass der Zuzug von älteren Menschen, die ihren Altersruhesitz in Kappeln nehmen, das Wanderungssaldo positiv beeinflusst. Zu Ende des Prognosezeitraums nehmen diese Wanderungsgewinne aber wieder zu, da die Einwohnerzahl in der Altersgruppe 50 bis 60 Jahre zurückgeht.

In Summe des Prognosezeitraums ergeben sich Wanderungsgewinne in Höhe von 150 Personen. Die Wanderungsgewinne reichen aber bei weitem nicht aus, um die Sterbeüberschüsse auszugleichen. Per Saldo geht die Einwohnerzahl von 2004 bis 2020 um rund 630 zurück.

3.2. Prognose der Entwicklung der Haushalte bis 2020

Den Ausgangspunkt für die Prognose der privaten Haushalte bildeten die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose. Aus dieser ergab sich für jedes Prognosejahr die Anzahl der Frauen und Männer innerhalb der einzelnen Altersgruppen. Die Einwohnerzahlen in der Altersgruppe 65 und mehr Jahre wurden außerdem um die Anzahl der in Altenheimen lebenden Einwohner verringert.

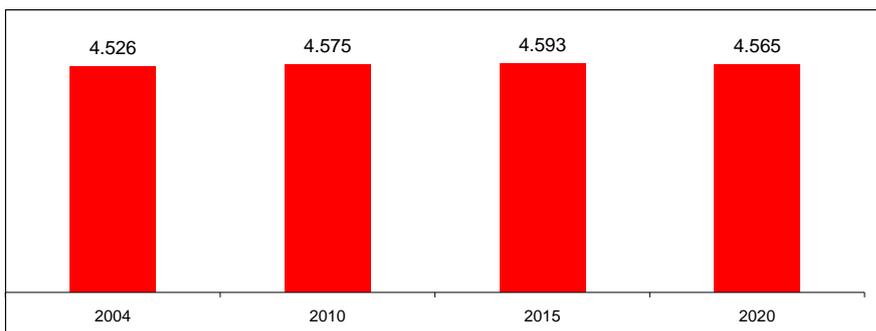
Im zweiten Schritt wurde die aktuelle Anzahl der privaten Haushalte anhand des Haushaltsquotenverfahrens geschätzt. Aus dem Mikrozensus für Schleswig-Holstein ist die Anzahl der Frauen und Männer innerhalb einer Altersgruppe bekannt, die einem Haushalt mit 1, 2, 3, 4, 5 und mehr als 5 Personen vorstehen. Daraus lassen sich die Haushaltsquoten berechnen. Zum Beispiel stehen 22% aller Männer im Alter von 40 bis unter 45 Jahren einem Haushalt mit 4 Personen vor. Für Kappeln wurde auf dieser Grundlage für das Jahr 2004 eine Anzahl von 4.526 privaten Haushalten ermittelt. Auf Basis der statistischen Daten zum Wohnungsbestand und der durch die Wohnungsunternehmen übergebenen Wohnungs- und Leerstandsdaten wurde die Anzahl der von privaten Haushalten bewohnten Wohnungen auf 4.460 geschätzt. Die Differenz zwischen der Anzahl Haushalte und der Anzahl der durch Haushalte bewohnten Wohnungen kann damit erklärt werden, dass einzelne Haushalte zur Untermiete wohnen. Der Anteil der Untermieterhaushalte an der Gesamtzahl aller Haushalte von 1,5%, der sich aus den o.g. Werten für Kappeln ergibt, ist plausibel.

Bei der Haushaltsprognose wurde außerdem berücksichtigt, dass sich das Haushaltsbildungsverhalten der Bevölkerung langfristig verändert. Aus Vereinfachungsgründen wurden die Annahmen der Raumordnungsprognose bis 2020 des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung übernommen.

Mittels des beschriebenen Ansatzes wurden die Anzahl und die Struktur der Haushalte nach Altersgruppen und nach der Anzahl der Personen bis zum Jahr 2020 berechnet.

Die Anzahl der privaten Haushalte verändert sich bis 2020 trotz der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung nur geringfügig. Bis 2015 steigt die Haushaltszahl um 67 an, danach sinkt sie leicht.

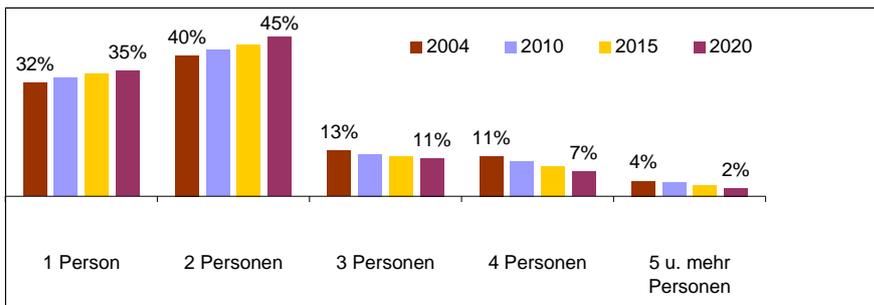
Abbildung 28: Prognostizierte Anzahl der privaten Haushalte für Kappeln bis 2020 / Datengrundlage: eigene Berechnungen



Der Grund dafür, dass sich bei rückläufiger Bevölkerungszahl die Anzahl der Haushalte sogar etwas erhöht, liegt in der Verkleinerung der Haushalte. Die Veränderungen in der Altersstruktur und im Haushaltsbildungsverhalten führen zu kleineren Haushalten. Die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,16 verringert sich bis 2020 auf 2,03 Personen je Haushalt.

Abbildung 27 zeigt, dass insbesondere die Anteile der Haushalte mit 2 Personen und der Einpersonenhaushalte deutlich steigen. Die Anteile der größeren Haushalte nehmen dagegen kontinuierlich ab. Bemerkenswert ist, dass der Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße in stärkerem Maße durch den Anstieg bei den Zweipersonenhaushalten bestimmt wird als durch die Zunahme bei den Einpersonenhaushalten.

Abbildung 29: Anteile der Haushalte nach der Größe (Personenzahl) an der Gesamtzahl der Haushalte bis 2020 / Datengrundlage: eigene Berechnungen



Um zu prüfen, ob die Dynamik mit der sich die Haushalte verkleinern plausibel ist, wurden die eigene Prognoserechnung mit der Haushaltsprognose des IfS für das Land Schleswig-Holstein und mit der Raumordnungsprognose des BPR für den Landkreis Schleswig-Flensburg abgeglichen. Abbildung 30 zeigt, dass sich im Gegensatz zu dem für Kappeln prognostizierten geringen Zuwachs der Haushaltszahl bis 2020 für das Land und für den Landkreis ein erkennbarer Anstieg der Haushaltszahl ergibt. Dieser Unterschied beruht primär auf den unterschiedlichen Prognoseergebnissen für die Bevölkerungsentwicklung. Während das in 4.1 beschriebene Szenario für Kappeln zu einem Bevölkerungsrückgang führt, erhöht sich im Vergleich zu 2004 die Bevölkerungszahl im Land geringfügig und im Landkreis etwas stärker. Kaum Unterschiede zwischen den Prognosen bestehen dagegen in der Dynamik, mit der sich die Haushalte bis 2020 verkleinern. Für Kappeln verringert sich die durchschnittliche Haushaltsgröße bis 2020 um knapp 5%. Diese Größenordnung wird auch in der Raumordnungsprognose für den Landkreis ermittelt. Die Prognosen für das Land weist eine etwas stärkere Dynamik bei der Verkleinerung der Haushaltsgröße aus.

Abbildung 30: Anteile der Haushalte nach der Größe (Personenzahl) an der Gesamtzahl der Haushalte bis 2020 / Datengrundlage: eigene Berechnungen

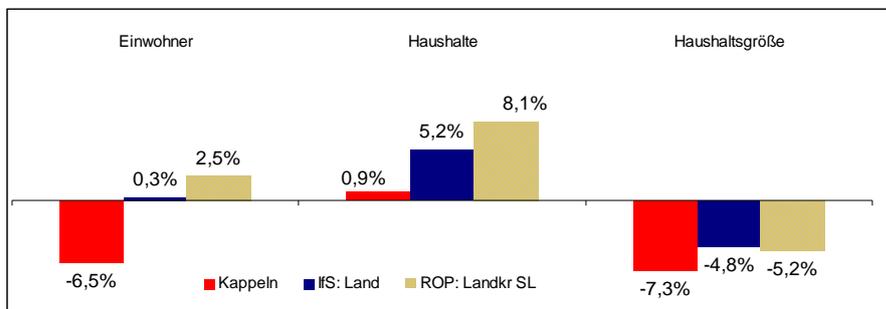


Tabelle 11 zeigt, dass sich bei einer stagnierenden Gesamtzahl der Haushalte die Anteile der einzelnen Haushaltstypen bis 2020 erheblich verändern. Der absolut höchste Zuwachs ist bei den Haushalten der Altersgruppe ab 60 Jahre zu verzeichnen. Dieser Zuwachs wird zu einem großen Teil von Zweipersonenhaushalten getragen. Deutlich zunehmen wird auch die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte der Altersgruppe 45 bis 60 Jahre. Mit einem leichten Zuwachs ist bei den größeren Haushalten im Alter von 45 bis 60 Jahren und bei den jungen Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen.

Tabelle 11 : Entwicklung der Wohnungsnachfrage nach Haushaltstypen / Datengrundlage: eigene Berechnungen

Haushaltstypen	2004	2020	absolut	relativ
1 u. 2 Personen bis 30 Jahre	444	466	22	7%
1 u. 2 Personen ab 30 bis 45 Jahre	671	423	-248	-36%
1 u. 2 Personen ab 45 bis 60 Jahre	613	847	234	33%
3 u. mehr Personen bis 45 Jahre	798	340	-459	-56%
3 u. mehr Personen ab 45 bis 60 Jahre	400	470	70	13%
ab 60 Jahre	1600	2019	419	25%
Summe Haushalte	4526	4565	38	1%

Dagegen sinken die Haushaltszahlen in der Altersgruppe 30 bis 45 Jahre sowohl bei den Haushalten mit 3 und mehr Personen als auch bei den Ein- und Zweipersonenhaushalten.

3.3. Neubaubedarf bis 2020

Der Bedarf nach neu zu errichtenden Wohnungen setzt sich aus den Komponenten Neubedarf und Ersatzbedarf zusammen. Ein Neubedarf ergibt sich in aller Regel aus einer ansteigenden Anzahl der privaten Haushalte. Von Interesse ist dabei, wie sich der Neubedarf auf 1-2-Familienhäuser und auf Mehrfamilienhäuser verteilt. Diese Struktur hängt maßgeblich davon ab, in welchem Maße die Haushalte künftig Wohneigentum bilden und in welchem Umfang sie Mietwohnungen nachfragen. Der Ersatzbedarf ist eine normative Bedarfsgröße, der auf der Grundlage von Erfahrungswerten in Relation zum Wohnungsbestand hochgerechnet wird. Er soll die durch Abbruch und Umnutzung entstehenden Abgänge aus dem Bestand ausgleichen.

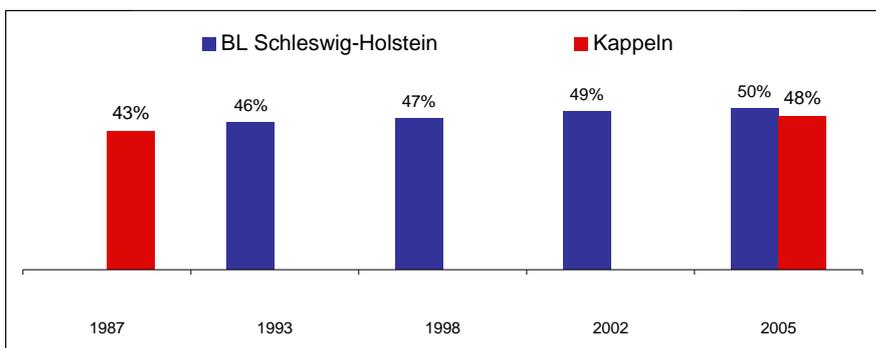
Den Ausgangspunkt für die Bestimmung des Neubedarfs bildete die Struktur der Haushalte nach Altersgruppen des Haushaltsvorstands für jedes Jahr des Prognosezeitraums. Diese Strukturdaten ergaben sich aus der Haushaltsprognose. Die Anzahl der Haushalte wurde vermindert um die geschätzte Zahl der Untermieterhaushalte.

Im nächsten Schritt wurden anhand der altersspezifischen Wohneigentumsquoten der Haushalte die Anzahl der selbst nutzenden Eigentümerhaushalte und die Anzahl der Mieterhaushalte in Kappeln für das Jahr 2004 abgeschätzt. Die altersspezifische Wohneigentumsquote gibt an, wie viel Prozent aller Haushalte, deren Haushaltsvorstand einer bestimmten Altersgruppe angehört, Eigentümerhaushalte sind. Diese Angaben sind aus dem Mikrozensus auf Ebene der Bundesländer verfügbar. Parallel dazu wurde anhand der letzten verfügbaren statistischen Daten zur Anzahl der Eigentümerhaushalte in Kappeln (Gebäude- und Wohnungszählung von 1987) und anhand der Baufertigstellungsstatistiken von 1987 bis 2004 die Zahl der Eigentümerhaushalte für 2004 geschätzt. Die über die genannten Methoden geschätzten Werte zu den Eigentümerhaus-

halten in 2004 wichen nur geringfügig ab. Dementsprechend wurden die altersspezifischen Wohneigentumsquoten geringfügig nachjustiert, so dass die aus beiden Methoden gewonnenen Werte für die Zahl der Eigentümerhaushalte übereinstimmen.

Aus den o.g. Schätzungen ergaben sich für Kappeln im Jahr 2004 rund 2.100 Eigentümerhaushalte und 2.300 Mieterhaushalte. Die Wohneigentumsquote liegt mit 48% etwas unter dem Landesdurchschnitt. Von 1987 bis 2005 erhöhte sich die Wohneigentumsquote in Kappeln um rund 5 Prozentpunkte. In diesem Zeitraum stieg die Zahl der Eigentümerhaushalte per Saldo um rund 500 an.

Abbildung 31: Anteil der Haushalte mit selbst genutztem Wohneigentum an allen Haushalten / Datengrundlage: Statistisches Amt und eigene Berechnungen

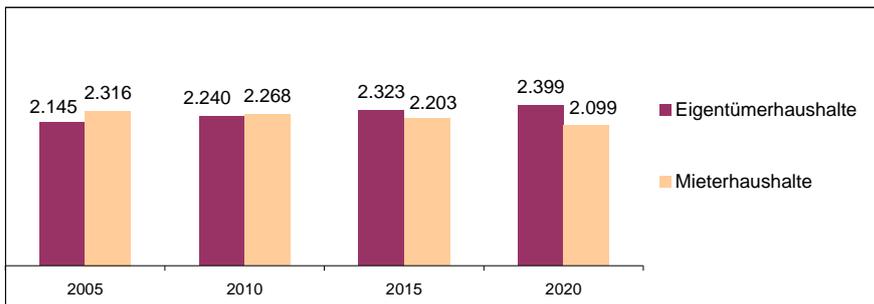


Im letzten Schritt wurde für die Jahre 2010, 2015 und 2020 die Anzahl der Eigentümerhaushalte berechnet. Dabei wurde von der Hypothese ausgegangen, dass sich – so wie in den vergangenen Jahrzehnten – die altersspezifischen Wohneigentumsquoten auch künftig nicht verändern. Der Berechnungsansatz soll beispielhaft erläutert werden. Von 100 Haushalten mit einem Haushaltsvorstand in der Altersgruppe 30 bis 35 Jahren sind 38 Eigentümerhaushalte. In der Altersgruppe 35 bis 40 Jahre sind es bereits 48 Eigentümerhaushalte. Das bedeutet, dass die Haushalte, die in 2005 der Altersgruppe 35 bis 40 Jahre zuzurechnen sind, 5 Jahre später ihre Eigentumsquote um 10% erhöht haben. Gibt es 2010 beispielsweise 500 Haushalte, die dann der Altersgruppe 35 bis 40 Jahre angehören, ergibt sich ein Zuwachs der Eigentümerhaushalte um 50. Daraus resultiert eine entsprechende Nachfrage nach Eigenheimen oder Eigentumswohnungen. Bezogen auf die Altersgruppen ab 60 Jahren verringert sich dagegen in der Folgezeit die Eigentumsquote. Aus diesem Umstand resultiert ein entsprechendes Angebot an frei werdenden Eigenheimen oder Eigentumswohnungen. Über alle Altersgruppen betrachtet, kann so per Saldo der Zuwachs bei den Eigentümerhaushalten bis 2020 ermittelt werden.

Im Ergebnis dieser Berechnung nimmt die Zahl der Eigentümerhaushalte in Kappeln von 2005 bis 2020 per Saldo um knapp 250 zu. Das sind deutlich weniger als im Zeitraum von 1988 bis 2004, in dem sich die Zahl der Eigentümerhaushalte um über 500 erhöhte. Fast die Hälfte des berechneten Zuwachses bei den Eigentümerhaushalten ergibt sich in der Periode bis 2010. Infolge der zunehmenden Anzahl der Eigentümerhaushalte steigt die Wohneigentumsquote bis 2020 auf 53%.

Demgegenüber verringert sich die Anzahl der Mieterhaushalte bis 2020 um mehr als 200. Damit liegt die Nachfrage nach Mietwohnungen in 2020 um 9% niedriger als in 2005.

Abbildung 32: Anzahl der selbst nutzenden Eigentümerhaushalte und Anzahl der Mieterhaushalte bis 2020 / Datengrundlage: eigene Berechnungen



Die geringe Anzahl der Kauffälle für Eigentumswohnungen in Kappeln (siehe 3.4.) lässt darauf schließen, dass die privaten Haushalte nur in geringem Umfang Wohneigentum durch den Kauf einer Eigentumswohnung begründen. Die bevorzugte Form ist der Neubau eines Eigenheims oder der Kauf eines gebrauchten Eigenheims. Deshalb wird angenommen, dass 90% aller neuen Eigentümerhaushalte Ein- und Zweifamilienhäuser nachfragen werden und 10% eine Eigentumswohnung.

Bis 2020 ergibt sich infolge der weiteren Eigentumsbildung der Haushalte ein Neubedarf von insgesamt 229 Wohnungen in 1-2-Familienhäusern und 25 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Abbildung 33: Neubedarf an Wohnungen nach Gebäudeart in Summe je Periode / Datengrundlage: eigene Berechnungen

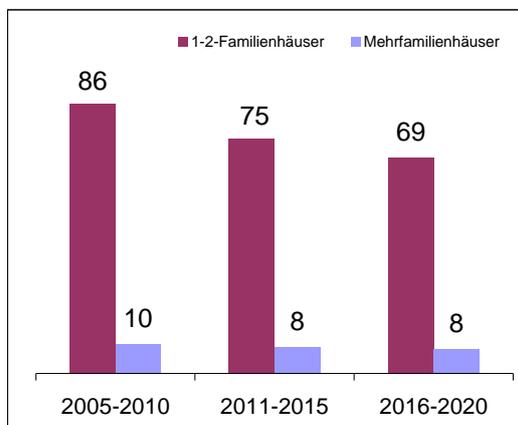
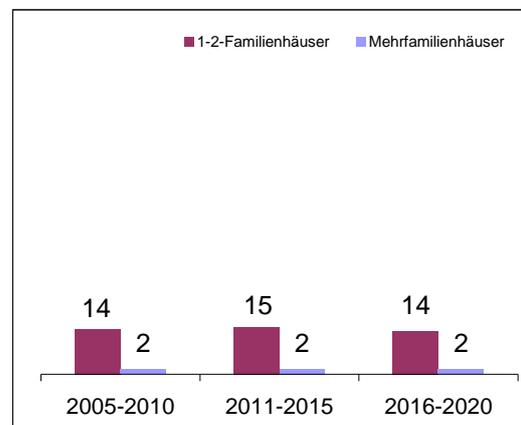


Abbildung 34: Neubedarf an Wohnungen nach Gebäudeart pro Jahr je Periode / Datengrundlage: eigene Berechnungen



Aufgrund des Nachfragerückgangs am Mietwohnungsmarkt um 9% bis 2020 lässt sich kein Neubedarf ableiten.

Als Ersatzbedarf werden pro Jahr 0,3% aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 0,1% aller Wohnungen in 1-2-Familienhäusern angesetzt. Das sind jährlich 5 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 3 Wohnungen in 1-2-Familienhäusern.

Der durchschnittliche jährliche Neubaubedarf, also die Summe aus Neubedarf und Ersatzbedarf, beträgt rund 25 Wohnungen.

Abbildung 35: Durchschnittlicher Neubaubedarf für Kappeln (Neubedarf und Ersatzbedarf) an Wohnungen pro Jahr nach Gebäudeart je Periode / Datengrundlage: eigene Berechnungen

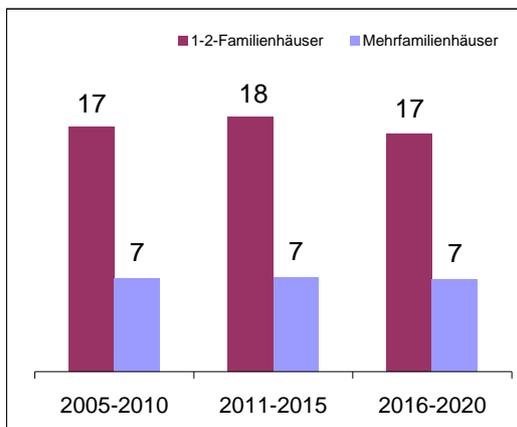
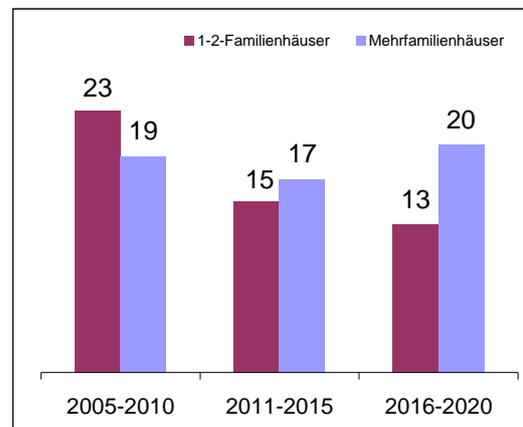


Abbildung 36: Durchschnittlicher Neubaubedarf für Schleswig-Flensburg je 1.000 Einwohner an Wohnungen pro Jahr nach Gebäudeart je Periode / Datengrundlage: ROP des BPR



Im Durchschnitt der Jahre 2001 bis 2004 wurden 22 Wohnungen in 1-2-Familienhäusern und 6 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertig gestellt. Abbildung 33 zeigt, dass der durchschnittliche jährliche Neubaubedarf bei Mehrfamilienhäusern auf dem Niveau der aktuellen Neubautätigkeit und bei 1-2-Familienhäusern nur geringfügig unter den aktuellen Neubauzahlen liegt. Die bereits ausgewiesenen Neubauf Flächen reichen aus, um diesen Neubaubedarf abzudecken.

Abbildung 34 enthält den Neubaubedarf, der in der Raumordnungsprognose für den Landkreis Schleswig-Flensburg je 10.000 Einwohner – der Größenordnung von Kappeln – genannt ist. Im Durchschnitt der gesamten Periode weist die Raumordnungsprognose einen Neubaubedarf bei 1-2-Familienhäusern von 17 Wohnungen pro Jahr aus. Dieser Wert entspricht dem für Kappeln ermittelten Wert. Unterschiede bestehen bei den Durchschnittswerten der einzelnen Perioden. Der Neubaubedarf für Mehrfamilienhäuser wird in der Raumordnungsprognose mit durchschnittlich 19 Wohnungen pro Jahr beziffert und ist mehr als doppelt so hoch wie in den eigenen Berechnungen. Angesichts der für Kappeln prognostizierten rückläufigen Nachfrageentwicklung am Mietwohnungsmarkt ist diese Abweichung plausibel.

4. Entwicklung des Wohnungsbestands

Größe und stadträumliche Lage der Stadtgebiete

Für die Analyse des Wohnungsbestands wurde das Stadtgebiet in 8 Gebiete gegliedert. Die Grundlage dafür war die im Flächennutzungsplan und in den Bebauungsplänen verwendete Gebietseinteilung (siehe Plan 1). Aus Gründen der Übersichtlichkeit wurden benachbarte Gebiete, die ähnliche Bebauungsstrukturen und vergleichbare Sozialstrukturen aufweisen, entsprechend Tabelle 12 zusammengefasst.

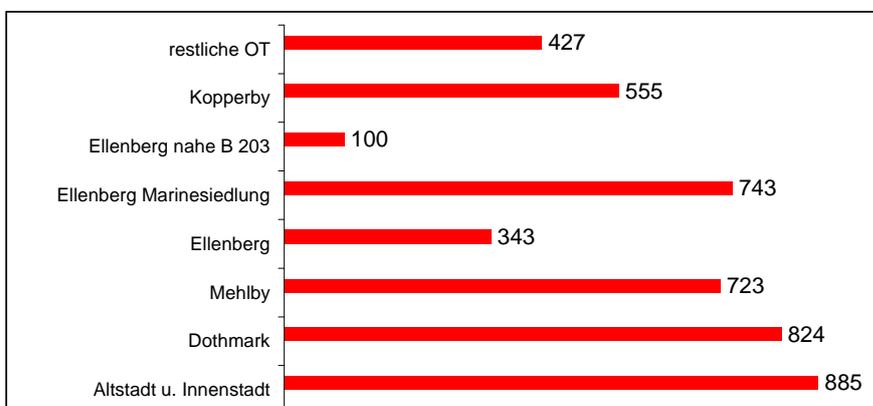
Die Pläne 1 und 2 zeigen die stadträumliche Lage der Gebiete.

Tabelle 12 : Gebietsgliederung

Gebiet lt. Plan 1	lfd. Nr.	Gebietsgliederung für Wohnraumversorgungskonzept
A06+07+10+11+13	1	Altstadt und Innenstadt
A08+14+15	2	Dothmark
A04+05	3	Mehlby
A16	4	Ellenberg
A18+21	5	Ellenberg Marinesiedlung
A19+20+22	6	Ellenberg nahe B 203
A23+24	7	Kopperby
A01+02	8	restliche Ortsteile (Sandbeck, Wassermühlenhorst, restliche)
A03		Gewerbegebiet Mehlby
A09		Gewerbegebiet Kappeln
A12		Hafengebiet Kappeln
A17		ehem. Marinewaffenschule

Der Wohnungsbestand von rund 4.600 Wohnungen verteilt sich auf die einzelnen Gebiete sehr unterschiedlich. Die bezogen auf den Wohnungsbestand größten Gebiete sind die Altstadt einschließlich Innenstadt, Dothmark, die Marinesiedlung Ellenberg sowie Mehlby. In diesen vier Gebieten befinden sich rund 70% aller Wohnungen.

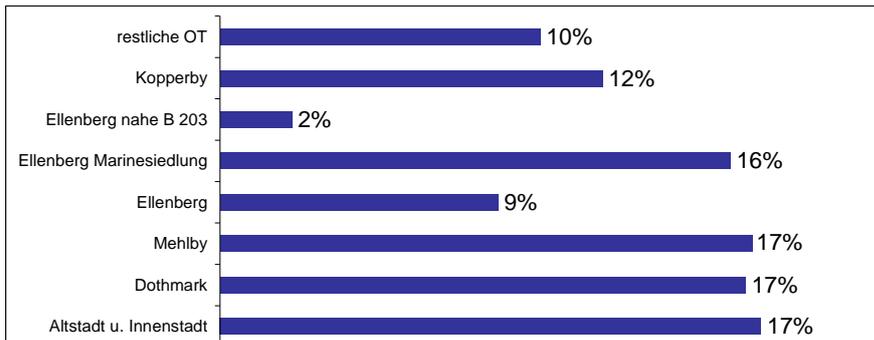
Abbildung 37: Geschätzte Anzahl der Wohnungen nach Gebieten in 2006/
Datengrundlage: Bestandsdaten von 2 Wohnungsunternehmen,
Einwohnermeldedaten, Expertenbefragung



Soziale Strukturen und Besonderheiten der Stadtgebiete

Abbildungen 37 und 38 veranschaulichen, dass sich die Verteilung der Bevölkerung auf die einzelnen Gebiete und die Verteilung des Wohnungsbestands ähnlich sind. In den vier größten Gebieten leben 67% Prozent aller Einwohner.

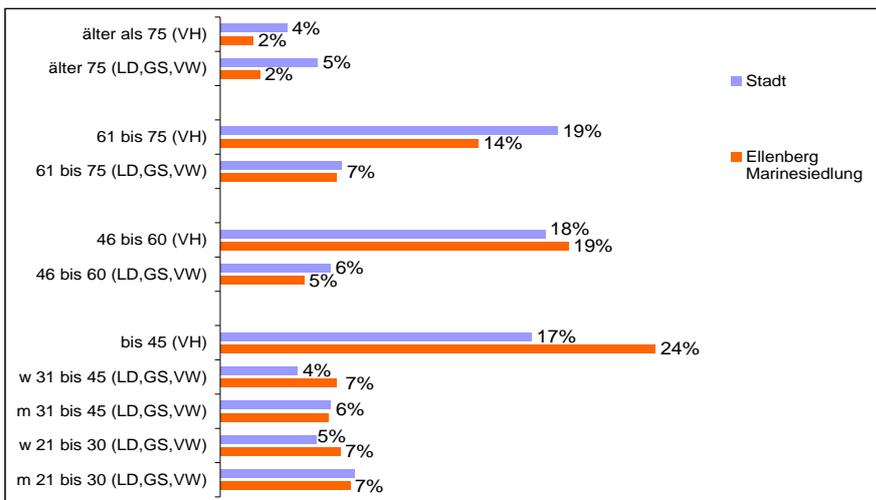
Abbildung 38: Anteile der Einwohner eines Gebietes an der Gesamtzahl der Einwohner in Kappeln in 2005 / Datengrundlage: Einwohnermeldeamt



Für die gebietsbezogene Analyse von soziodemografischen Strukturen wurden Daten des Einwohnermeldeamtes herangezogen. Auf der Basis adressgenauer anonymer Angaben zum Alter, Geschlecht und Familienstand konnte die Anzahl von Einwohnern innerhalb eines Gebietes ermittelt werden, die einer bestimmten Personengruppen zuzuordnen sind. Die Abgrenzungskriterien für die Gruppenbildung der Einwohner wurden so gewählt, dass Aussagen hinsichtlich einzelner Haushaltstypen und deren Bedeutung für die Nachfrage innerhalb eines Gebiets abgeleitet werden können. So ist aus Abbildung 39 ersichtlich, dass der Anteil von verheirateten Personen bis 45 in Ellenberg Marinesiedlung sehr viel höher ist als im Durchschnitt von Kappeln. Das lässt darauf schließen, dass dieses Gebiet überdurchschnittlich von jüngeren Familien bewohnt wird.

Abbildung 39: Anteile der Einwohner nach Alter, Familienstand und Geschlecht an der Gesamtzahl der Einwohner für Ellenberg Marinesiedlung im Vergleich zur Gesamtstadt in 2005 / Datengrundlage: Einwohnermeldeamt

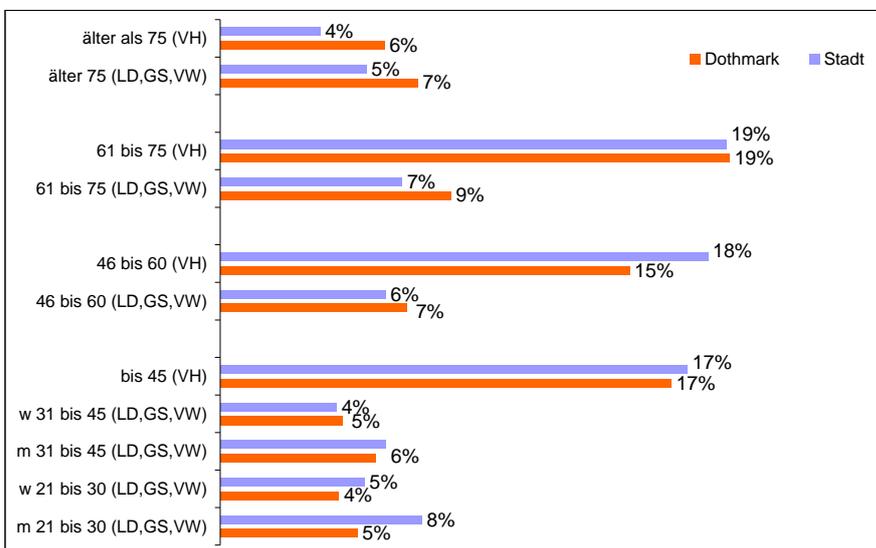
Geschlecht: weiblich (w) und männlich (m)
Familienstand: ledig (LD), verheiratet (VH), geschieden (GS),
verwitwet (VV)



Dagegen wohnen im Vergleich zur Gesamtstadt in Ellenberg Marinesiedlung verhältnismäßig weniger Zweipersonenhaushalte im Alter von 61 bis 75 Jahren und Ein- und Zweipersonenhaushalte der Altersgruppe 75 Jahre und mehr. Letzt genannte Haushaltstypen sind dagegen im Gebiet Dothmark (siehe Abbildung 40) stärker repräsentiert als im Durchschnitt von Kappeln.

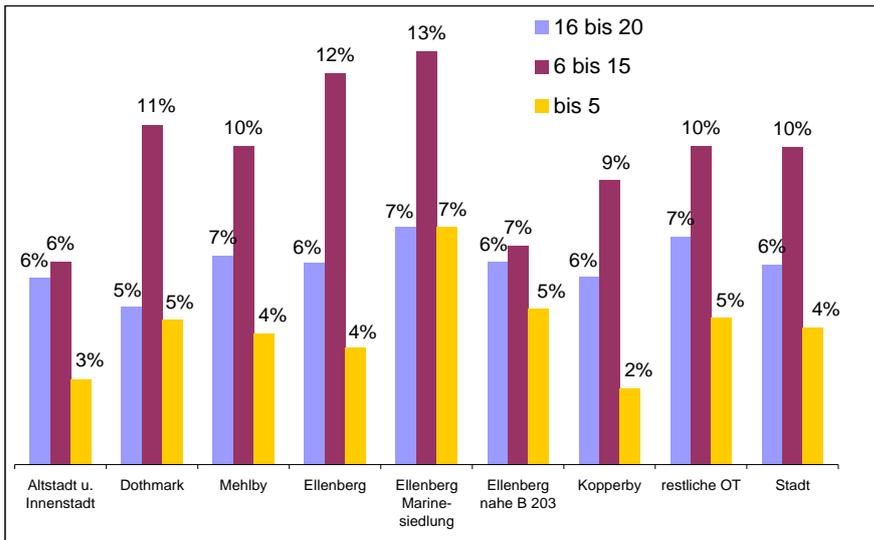
Abbildung 40: Anteile der Einwohner nach Alter, Familienstand und Geschlecht an der Gesamtzahl der Einwohner für Dothmark Marinesiedlung im Vergleich zur Gesamtstadt in 2005 / Datengrundlage: Einwohnermeldeamt

Geschlecht: weiblich (w) und männlich (m)
 Familienstand: ledig (LD), verheiratet (VH), geschieden (GS), verwitwet (VW)



Für jedes der 8 Gebiete wurden die Anteile der einzelnen Personengruppen mit den Durchschnittswerten für die Gesamtstadt verglichen, um strukturelle Besonderheiten der Gebiete zu erkennen. Berücksichtigung fanden dabei auch die in Abbildung 41 dargestellten Anteile der Kinder und Jugendlichen an der Einwohnerzahl in den Gebieten.

Abbildung 41: Anteile der Kinder und Jugendlichen an der Gesamtzahl der Einwohner in 2005 / Datengrundlage: Einwohnermeldeamt



In Tabelle 13 sind für jedes Gebiet die Personengruppen farbig gekennzeichnet, deren Anteile höher bzw. niedriger als im Durchschnitt von Kappeln sind.

Tabelle 13 : Anteile einzelner Personengruppen innerhalb der Gebiete im Vergleich zur Gesamtstadt / Datengrundlage: Einwohnermeldeamt

Familienstand	Altersgruppe	Altstadt und Innenstadt	Dothmark	Mehly	Ellenberg	Ellenberg Marine-siedlung	Ellenberg nahe B 203	Kopperby	restliche OT
nicht verheiratete Personen	21-45	Orange		Orange	Blau			Blau	Blau
	46-60	Orange					Orange		
	61-75	Orange	Orange				Blau		
	älter 75	Orange	Orange			Blau			
verheiratete Personen	21-45	Blau			Orange	Orange	Blau	Blau	
	46-60	Blau	Blau		Orange		Blau		Orange
	61-75	Blau				Blau		Orange	
	älter 75		Orange		Blau	Blau	Orange		
Kinder/Jugendliche	bis 5	Blau				Orange		Blau	
	6-15	Blau			Orange	Orange	Blau		
	16-20		Blau						
nicht verheiratete Frauen	bis 45					Orange			

Die betreffende Personengruppe ist im Gebiet stärker als im Durchschnitt der Stadt vertreten.

Die betreffende Personengruppe ist im Gebiet geringer als im Durchschnitt der Stadt vertreten.

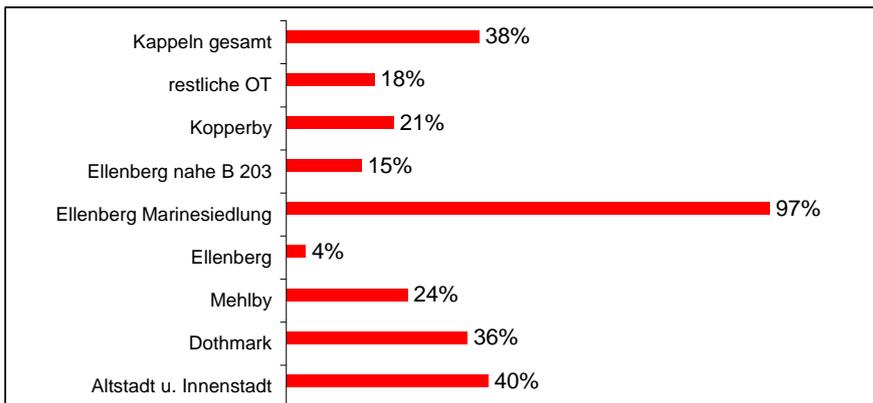
In der Altstadt einschließlich der Innenstadt wohnen relativ mehr Singles und nicht verheiratete Paare aller Altersgruppen. Im Gebiet Dothmark sind mehr Ein- und Zweipersonenhaushalte der Altersgruppen 61 bis 75 Jahre und 75 Jahre und älter zu finden als im Durchschnitt der Stadt. Mehlby weist dagegen eine im Vergleich zur Gesamtstadt durchschnittliche Verteilung aller Personengruppen auf. Einzige Ausnahme stellt der überdurchschnittliche Anteil von jungen ledigen Männern dar. Das deutet darauf hin, dass in diesem Gebiet verhältnismäßig viele junge erwachsene Männer noch im elterlichen Haushalt leben. Im Gebiet Ellenberg Marinesiedlung ist der Anteil der Kinder und Jugendlichen an der Einwohnerzahl um 7 Prozentpunkte höher als im Durchschnitt von Kappeln. Das ist in Verbindung mit dem überdurchschnittlichen Anteil von Paaren der Altersgruppen 20 bis 45 Jahre ein Anzeichen dafür, dass relativ viele junge Familien mit Kindern in dem Gebiet leben. Außerdem deuten der höhere Anteil von nicht verheirateten Frauen und der hohe Kinderanteil darauf hin, dass mehr allein erziehende Frauen in dem Gebiet wohnen als im Durchschnitt. In Kopperby sind verheiratete Paare der Altersgruppe ab 61 bis 75 Jahre stärker repräsentiert, wogegen in den restlichen Ortsteilen ein höherer Anteil an verheirateten Paaren der Altersgruppe ab 45 bis 60 Jahre vorhanden ist.

Kleinräumige Sozialdaten wie zum Beispiel Anzahl der Wohngeldempfänger oder der Sozialhilfeempfänger waren nicht verfügbar. Aus den Befragungen der Wohnungsmarktexperten, der Wohnungsunternehmen und des Sozialamtes der Stadt Kappeln wurde deutlich, dass das Gebiet Ellenberg Marinesiedlung in stärkerem Maße von sozialen Problemen betroffen ist als andere Stadtgebiete. Seit Ende der 1990er Jahre kam es zu einem verstärkten Mieterwechsel, der die Sozialstruktur des Gebiets veränderte. Infolge der Standortschließungen zogen Familien von Bundeswehrangehörigen und Zivilbeschäftigten fort und sozial schwächere Haushalte zogen zu. Im Vergleich zu anderen Stadtgebieten hat das Gebiet Ellenberg Marinesiedlung mittlerweile einen höheren Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund, ist stärker von Arbeitslosigkeit betroffen und weist eine höhere Zahl von Bedarfsgemeinschaften auf. Die Sozialstruktur gestaltet sich damit zwar schwieriger als in anderen Gebieten, aber eine Charakterisierung des Gebietes als einen sozialen Brennpunkt, der eine hohe Kriminalitätsrate und schwere soziale Konflikte hervorbringt, würde an der Realität vorbeigehen. Von den Befragten wurde aber eingeschätzt, dass bei den Einwohnern anderer Stadtgebiete diesbezüglich Vorurteile bestehen und der Stadtteil dementsprechende Imageprobleme aufweist.

Baustrukturen, Eigentümerstrukturen, Wohnungsleerstand und städtebauliche Merkmale der Stadtgebiete

Abbildung 42 zeigt, dass zwischen einzelnen Stadtgebieten große Unterschiede in der Struktur der Wohnbebauung bestehen. Aus den Daten und im Ergebnis einer Begehung der Gebiete lässt sich folgende Klassifizierung der Gebiete ableiten. Es gibt ein Gebiet, das nahezu vollständig mit großen Mehrfamilienhäusern bebaut ist, zwei Gebiete mit einer gemischten Bauungsstruktur, die durch eine kleinteilige Bebauung mit 1-2-Familienhäusern und mit Mehrfamilienhäusern geprägt ist und die restlichen Gebiete, die vorwiegend mit 1-2-Familienhäusern und vereinzelt mit kleinteiligen Mehrfamilienhäusern bebaut sind.

Abbildung 42: Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern an der Gesamtzahl der Wohnungen innerhalb eines Gebiets in 2006/ Datengrundlage: Bestandsdaten von 2 Wohnungsunternehmen, Einwohnermeldedaten, Expertenbefragung

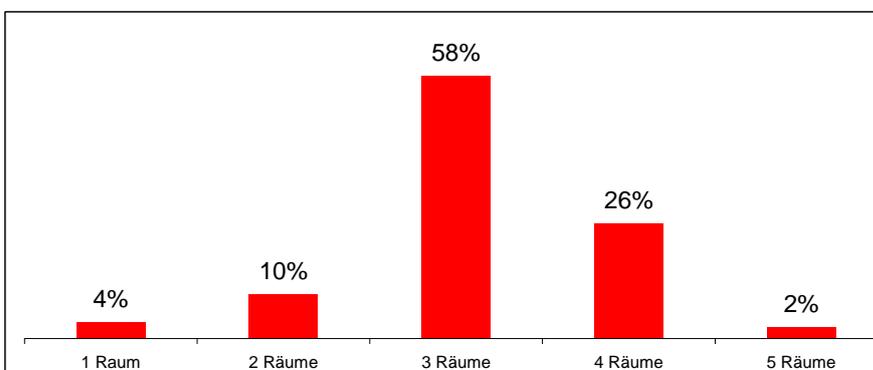


Im Gebiet Ellenberg Marinesiedlung gibt es fast ausschließlich Mehrfamilienhäuser. Dabei handelt es sich vor allem um drei- bis fünfgeschossige Wohnblöcke und punktuell um achtgeschossige Hochhäuser, die in den 1960er und 1970er Jahre gebaut wurden. Der Stadtteil entstand im Zusammenhang mit dem Ausbau des Marinestützpunktes in Kappeln. Die Wohnungen waren für Bundeswehrangehörige und deren Familien bestimmt. Mit Ausnahme einiger kleiner Wohneigentumsanlagen sind die überwiegende Anzahl der Wohnungen Mietwohnungen. Mit einem Anteil am Mietwohnungsmarkt von rund 30% ist das Gebiet der größte Mietwohnungsstandort in Kappeln. Die Eigentümerstruktur im Gebiet wird durch die WOBAU Wohnungsverwaltung GmbH aus Kiel und die Wohnungsbaugesellschaft Rebien mbH aus Hamburg bestimmt. In Summe gehören den beiden Unternehmen rund 82% des Wohnungsbestands im Gebiet. Bei den anderen Eigentümern von Mietwohnungsbeständen handelt es sich um die GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG und um einige private Eigentümer, die jeweils einen Wohnblock besitzen.

Da die beiden größten Wohnungsanbieter ihre Daten zum Wohnungsbestand und zum Leerstand zur Verfügung gestellt haben, lassen sich diesbezüglich repräsentative Aussagen für das Gebiet ableiten.

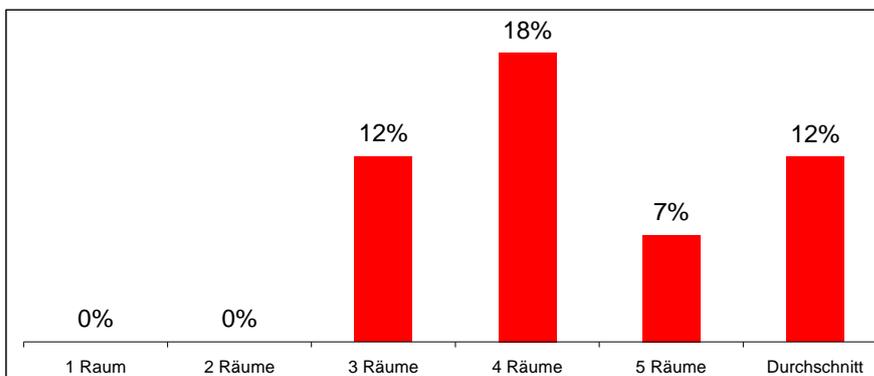
Wie Abbildung 43 veranschaulicht, ist der Wohnungsbestand des Gebietes durch einen hohen Anteil von Drei- und Vierraumwohnungen gekennzeichnet. Die Struktur des Wohnungsangebots verdeutlicht, dass die vor rund 40 Jahren errichteten Wohnungen vor allem für die Versorgung von jungen Familien mit Kindern bestimmt waren.

Abbildung 43: Anteil der Wohnungen nach Anzahl der Räume an der Gesamtzahl der Wohnungen im Gebiet Ellenberg Marinesiedlung in 2006/ Datengrundlage: Bestandsdaten der beiden größten Wohnungsanbieter



Das Gebiet weist eine Leerstandsrate von 12% des Wohnungsbestands auf. Damit ist das Gebiet sehr viel stärker vom Leerstand betroffen als andere Stadtgebiete. Der für Kappeln insgesamt ermittelte Wohnungsleerstand beträgt rund 140 Wohnungen. 60% aller leer stehenden Wohnun-

Abbildung 44: Anteil der leer stehenden Wohnungen an der Gesamtzahl der Wohnungen nach Wohnungsgröße (Anzahl der Räume) im Gebiet Ellenberg Marinesiedlung in 2006/ Datengrundlage: Bestandsdaten der beiden größten Wohnungsanbieter



gen befinden sich im Gebiet Ellenberg Marinesiedlung. Abbildung 44 zeigt, dass der Wohnungsleerstand ausschließlich bei den Wohnungen mit 3 und mehr Wohnräumen vorhanden ist. Das deutet darauf hin, dass das vorhandene Wohnungsangebot in seiner Struktur nach der Wohnungsgröße nicht mehr der Wohnungsnachfrage entspricht. Die Verkleinerung der Haushalte führte tendenziell zu einer stärkeren Nachfrage von Ein- und Zweipersonenhaushalten und zu einer geringeren Nachfrage von größeren Mehrpersonenhaushalten.

Im Ergebnis einer Begehung nahm das am Projekt beteiligte Planungsbüro eine städtebauliche Kurzeinschätzung vor. Tabelle 14 enthält die dabei festgestellten städtebaulichen Stärken und Schwächen.

Tabelle 14 : Städtebauliche Stärken und Schwächen des Gebiets Ellenberg Marinesiedlung / Datengrundlage: Städtebauliche Kurzeinschätzung des Planungsbüros P4

Stärken des Gebiets
Starke Durchgrünung
Geringe Dichte
Angebot an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Schulen, Kita, Jugendzentrum, Kirche)
Versorgungseinrichtungen innerhalb des Gebiets (Quartierszentrum)
Nähe zum Schleiufer
Entwicklungspotenziale durch Erweiterungsflächen
Bestehende Initiativen und Engagement (Betreuungs- und Jugendangebot)

Schwächen des Gebiets
Geringer Wohnstandard
Einfache Gebäudetypologien
Teilweise Sanierungsbedarf und teilweise schlechter Gebäudezustand
Niedriger Ausbaustandard im öffentlichen Raum (Freiraum, Straßenraum)
Unzureichende Verknüpfung mit Uferzone der Schlei
Unzureichende Einbindung in Umgebung (insb. Brachfläche der ehem. Marinenwaffenschule)

In der Altstadt einschließlich der Innenstadt und im Gebiet Dothmark befinden sich 40% bzw. 36% aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die Gebiete weisen damit eine durchmischte Bebauungsstruktur auf. Bei den Mehrfamilienhäusern handelt es sich überwiegend um kleinteilige zweigeschossige Wohngebäude. Der Gebäudebestand im Altstadt- und Innenstadtbereich wird bestimmt durch vor 1914 errichtete Wohngebäude. Die Gebäude entstanden im Zuge der Entwicklung des historischen Stadtkerns und im Zuge der Stadterweiterung während der Gründerzeit und der Periode vor dem Ersten Weltkrieg. Die Wohnungen im Gebiet Dothmark wurden überwiegend in den 1950er und frühen 1960er Jahren gebaut, um die damals herrschende Wohnungsnot zu beseitigen. Aufgrund der Bebauungsstruktur kann davon ausgegangen werden, dass 60% bis 70% des Wohnungsbestands Mietwohnungen sind und der andere Teil von den Eigentümern selbst bewohnt wird. In Summe haben beide Gebiete einen Anteil am Mietwohnungsmarkt von rund 45%. Damit sind sie neben dem Gebiet Ellenberg Marinesiedlung die für das Mietwohnungsangebot von Kappeln bedeutendsten Stadtteile. In der Altstadt einschließlich der Innenstadt gibt es eine Vielzahl kleinerer Anbieter von Mietwohnungen. Im Gebiet Dothmark ist die GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG der größte Wohnungsanbieter. Sie verfügt über einen Bestand von zwei- bis dreihundert Wohnungen. Im Eigentum der WOBAU Wohnungsverwaltung GmbH sind mehrere Gebäude mit insgesamt 48 Wohnungen. Weiterhin gibt es in Dothmark private Eigentümer, denen zumeist ein Wohngebäude gehört.

Daten zum Wohnungsbestand und zum Leerstand in Dothmark wurden lediglich von der WOBAU Wohnungsverwaltung GmbH zur Verfügung gestellt. Damit lagen allerdings nur für 6% des Wohnungsbestands auswertbare Daten vor. Aufgrund der Vielzahl von Anbietern im Bereich der Altstadt und Innenstadt wurde auf eine Datenabfrage verzichtet. Insofern liegen für beide Gebiete keine repräsentativen Daten zum Wohnungsbestand und zum Leerstand vor. Dennoch lassen sich auf der Grundlage der bekannten Daten, der Begehung der Gebiete und der Befragungsergebnisse einige Aussagen zum Bestand und zum Leerstand ableiten.

Wie Abbildung 43 veranschaulicht, ist der Wohnungsbestand des Gebietes durch einen hohen Anteil von Drei- und Vierraumwohnungen gekennzeichnet. Die Struktur des Wohnungsangebots verdeutlicht, dass die vor rund 40 Jahren errichteten Wohnungen vor allem für die Versorgung von jungen Familien mit Kindern bestimmt waren.

Das Mietwohnungsangebot im Gebiet Dothmark wird durch einen hohen Anteil an Zwei- und Dreiraumwohnungen bestimmt. Insofern entspricht die Angebotsstruktur bezogen auf die Raumanzahl in Dothmark weit besser der Nachfragestruktur als im Gebiet Ellenberg Marinesiedlung. Allerdings weisen die in den 1950er Jahren errichteten Wohnungen häufig unterdurchschnittliche Wohnflächen (unter 50qm) und beengte Wohnungszuschnitte auf, die dem Wohnflächenbedarf von Zweipersonenhaushalten tendenziell immer weniger entsprechen. Von den befragten Experten wurde die Marktsituation in Dothmark als ausgeglichen eingeschätzt. Ein Überangebot wie im Falle der Marinesiedlung Ellenberg besteht nicht. Wohnungsleerstände entstehen hauptsächlich infolge des Mieterwechsels. Insofern wird mit einer fluktuationsbedingten Leerstandsrate für Dothmark in Höhe von 3% gerechnet.

Dagegen wird die Lage am Mietwohnungsmarkt im Bereich der Alt- und Innenstadt von befragten Experten als eher angespannt charakterisiert. Derzeit kann die Nachfrage nach Mietwohnungen in diesem Gebiet durch das vorhandene Angebot nicht vollständig gedeckt werden. Einzelne

Leerstände treten hier vor allem in unsanierten Gebäuden auf, die Defizite in der Wohnungsausstattung und im Bauzustand aufweisen.

In Abstimmung mit dem Bauamt wurde neben dem Gebiet Ellenberg Marinesiedlung auch das Gebiet Dothmark hinsichtlich seiner städtebaulichen Stärken und Schwächen beurteilt.

Tabelle 15 : Städtebauliche Stärken und Schwächen des Gebiets Dothmark /
Datengrundlage: Städtebauliche Kurzeinschätzung des Planungsbüros P4

Stärken des Gebiets
Unmittelbare Nähe zur Altstadt, zur Uferzone der Schlei und zum Grünraum im Süden
Starke Durchgrünung
Kleinteiligkeit der Bebauung
Ruhige Wohnlage
Differenzierte Eigentumsstruktur (Mietwohnungen und Wohneigentum)
Gute Verkehrsanbindung (B 201)
Nähe zum Hafbereich (Museum und gastronomische Einrichtungen)

Schwächen des Gebiets
Fehlender Gebietseingang
Fehlendes Gebietszentrum
Einfacher Wohnstandard
Einfache Gebäudetypologien
Niedriger Ausbaustandard im öffentlichen Raum (Freiraum, Straßenraum)
Unzureichende Verknüpfung mit Uferzone der Schlei

In den anderen fünf Stadtgebieten liegt der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Durchschnitt bei rund 20%. Die Gebiete weisen eine überwiegende Bebauung mit 1-2-Familienhäusern auf. Bei den Mehrfamilienhäusern handelt es sich überwiegend um kleinteilige zweigeschossige Wohngebäude. Der Bestand wird bestimmt durch Wohngebäude, die im Zeitraum 1946 bis 1960 (Kopperby, Ellenberg, restliche Orteile) und in den nachfolgenden Perioden (Mehlby) errichtet wurden. Aufgrund der Bebauungsstruktur und der Befragungsergebnisse kann davon ausgegangen werden, dass 80% bis 90% des Wohnungsbestands von den Eigentümern selbst bewohnt werden. In Summe haben die Gebiete einen Anteil am Mietwohnungsmarkt von rund 25%. Damit sind sie für das Mietwohnungsangebot von Kappeln von geringerer Bedeutung als die anderen Stadtteile.

Von den befragten Experten wurde die Marktsituation für die betreffenden Gebiete – mit Ausnahme von Ellenberg - als ausgeglichen eingeschätzt. Als entspannt wurde der Markt für Eigenheime in Ellenberg beurteilt. Aufgrund der vorliegenden Informationen ist für die Mietwohnungsbestände in diesen Gebieten nur fluktuationsbedingte Wohnungsleerstände auszugehen.

Handlungsbedarf in den Stadtgebieten

Aus der Analyse der sozialen und baulichen Strukturen und aus den Befragungsergebnissen resultiert für die einzelnen Gebiete ein unterschiedlicher Handlungsbedarf.

Die Altstadt einschließlich Innenstadt, Mehlby, Ellenberg und die restlichen Ortsteile können als stabile Gebiete ohne besonderen Handlungsbedarf angesehen werden. In den Gebieten gibt es gemischte Eigentumsstrukturen bzw. einen hohen Anteil von Wohneigentümerhaushalten. Die Bebauung ist überwiegend kleinteilig. Punktuell gibt es im Bereich der Altstadt und der Innenstadt noch unsanierte Altbaubestände, die Defizite in der Wohnungsausstattung und im Bauzustand aufweisen. Von den Wohnungsmarkexperten wird eine langfristig stabile Nachfrage nach Mietwohnungen und nach Eigenheimen und eine ausgeglichene Marktlage erwartet.

Als Gebiete, für die aktuell kein besonderer Handlungsbedarf besteht, die aber aufgrund struktureller Besonderheiten beobachtet werden sollten, wurden die Gebiete Kopperby und Dothmark eingeschätzt. Das Gebiet Kopperby weist einen hohen Anteil von Wohneigentümerhaushalten und eine kleinteilige Bebauung mit 1-2-Familienhäusern auf, die vor allem in den 1950er und 1960er Jahren gebaut wurden. Die strukturelle Besonderheit besteht in einem relativ hohen Anteil von verheirateten Paaren der Altersgruppe ab 61 bis 75 Jahre. Im Verlaufe der nächsten 15 Jahre ist aufgrund der Altersstruktur mit einem zunehmenden Angebot von gebrauchten Eigenheimen in diesem Gebiet zu rechnen. Im Rahmen der Beobachtung des Gebietes sollte geklärt

werden, ob das steigende Angebot von Eigenheimen am Markt angenommen wird und es zu vermehrten Eigentümerwechseln kommt oder ob es im Gebiet zu einem Überangebot mit steigenden Leerständen bei Eigenheimen kommt. Die Wohnungsmarktextperten tendieren zu der erst genannten Variante und gehen von einer langfristig ausgewogenen Marktentwicklung im Gebiet aus.

Das Gebiet Dothmark ist städtebaulich intakt. Die Eigentumsstruktur ist gemischt, wobei der Anteil des Mietwohnungsbestands leicht überwiegt. Die strukturelle Besonderheit besteht in der baulichen Struktur des Mietwohnungsbestands. Aufgrund der unterdurchschnittlichen Wohnflächen (unter 50qm) und der beengten Wohnungszuschnitte zeichnet sich ein zunehmender Anpassungsbedarf ab, um den Ansprüchen der Ein- und Zweipersonenhaushalte nicht nur hinsichtlich der Raumanzahl sondern auch hinsichtlich der Wohnfläche und des Zuschnitts zu entsprechen. Bei unmodernisierten Beständen kommen noch Defizite in der Wohnungsausstattung, in der Haustechnik und in der Wärmedämmung hinzu. Der Anteil von älteren Menschen ist etwas höher als im Durchschnitt der Stadt. Mittel- und langfristig besteht die Notwendigkeit, die Attraktivität des Bestandes zu erhöhen, um Haushalte aus den jüngeren und mittleren Altersgruppen zu gewinnen. Bei der Beobachtung des Gebiets ist festzustellen, ob die Strukturanpassungen des Wohnungsangebots im Zuge des normalen Marktgeschehens erfolgen oder ob eine externe Steuerung und Förderung dieser Prozesse notwendig wird.

Für das Gebiet Ellenberg Marinesiedlung besteht aufgrund seiner sozialen und baulichen Strukturen ein besonderer Handlungsbedarf, der eine aktive Einflussnahme der Stadt erfordert. Es ist der Stadtteil von Kappeln, der infolge der Standortschließungen der Bundeswehr am stärksten betroffen wurde. Seit Ende der 1990er Jahre veränderte sich durch den Wegzug von Bundeswehrangehörigen und den Zuzug von Neumieter die Sozialstruktur. Der Anteil von Menschen mit wirtschaftlichen und sozialen Problemlagen ist höher als in anderen Stadtgebieten. Ein Teil des vorhandenen Wohnungsbestandes entspricht aufgrund seiner Wohnungsgröße, seiner Ausstattung und seines Bauzustandes nicht der künftigen Wohnungsnachfrage. Über ein Viertel der Mietwohnungen sind Vier- oder Fünfraumwohnungen und fast 60% entfallen auf Dreiraumwohnungen. Es wird erwartet, dass sich die Nachfrage nach diesen Wohnungen aufgrund der Verkleinerung der Haushalte bis 2020 deutlich verringern wird. Das derzeitige Leerstandsproblem würde sich damit deutlich verschärfen. Außerdem lassen sich für die noch nicht modernisierten Bestände Defizite beim Bauzustand, bei der Wärmedämmung und im Wohnumfeld feststellen, welche die langfristige Vermietbarkeit beeinträchtigen. Imageprobleme aufgrund der Sozialstruktur und die städtebauliche Situation verstärken die Problemlage. Von den befragten Wohnungsmarktextperten wurde eingeschätzt, dass sich der Mietwohnungsmarkt in der Marinesiedlung Ellenberg weiter entspannen wird und langfristig mit einem ansteigenden Wohnungsleerstand gerechnet werden muss. Im Vergleich zu anderen Stadtgebieten wurde hier der größte Bedarf für eine Anpassung des Wohnungsbestands an veränderte Nachfragestrukturen und für Investitionen zur Aufwertung des Bestands gesehen.

Bisherige Maßnahmen zur sozialen Stabilisierung und zur Aufwertung des Wohnungsbestands im Stadtgebiet Ellenberg Marinesiedlung

Der besondere Handlungsbedarf für das Gebiet Ellenberg Marinesiedlung wurde von der Stadt erkannt und führte dazu, dass der Stadtteil 2002 in das Förderprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen wurde. Seit dem wurde eine Vielzahl von Mikroprojekten initiiert und durchgeführt, die

vor allem auf soziale Themen fokussiert sind. Dabei geht es um solche Themenfelder wie die bessere Integration von Menschen mit Migrationshintergrund, die Verbesserung der Bildungs- und Ausbildungschancen von Jugendlichen und die Unterstützung von Langzeitarbeitslosen bei der Rückkehr in den Arbeitsmarkt. Die Projekte zielen auch darauf ab, die nachbarschaftliche Hilfe und das eigene Engagement der Betroffenen zu stärken. Durch das Sozialamt der Stadt Kappeln, das in diesem Prozess koordinierend tätig ist, wird eingeschätzt, dass erste sichtbare Erfolge zu verzeichnen sind und eine Stabilisierung der Situation im Gebiet erreicht werden konnte.

Die beiden größten Wohnungsanbieter im Gebiet arbeiten mit der Stadtverwaltung eng zusammen. Flankierend zu den sozialen Projekten engagieren sie sich in Projekten, die auf die Verbesserung der Wohnungsbestände und des Wohnumfeldes abzielen. So wurden von einem Unternehmen beträchtliche Mittel investiert, um die achtgeschossigen Hochhäuser umfassend zu modernisieren und aufzuwerten.

Die beiden Wohnungsunternehmen verfolgen hinsichtlich der Investitionen in den Wohnungsbestand unterschiedliche Strategien. Ein Unternehmen versucht seit mehreren Jahren bedarfsgerecht in seinen Bestand zu investieren und dadurch den Vermietungserfolg zu steigern. Unter der Prämisse, dass die Investitionen wirtschaftlich sinnvoll sind, beabsichtigt das Unternehmen in den kommenden Jahren den Umbau von größeren Wohnungen zu kleineren, die Umrüstung von Wohnungen für altersgerechtes Wohnen, Maßnahmen zur Energieeinsparung (Wärmedämmung, Erneuerung Haustechnik) und zur Verbesserung des Bauzustandes und der -substanz (Gebäudesanierung). Das andere Unternehmen hat sich im Ergebnis seiner Portfolioanalyse entschlossen, in seinen Bestand in Kappeln nicht zu investieren und dafür an anderen Standorten in Schleswig-Holstein Investitionen zu tätigen. Es ist zu erwarten, dass sich in diesem Fall die bestehenden Defizite an der Substanz und der Ausstattung in den nächsten Jahren verstärken werden. Im Hinblick auf die unterschiedliche Leerstandsrate beider Unternehmen scheint die Investitionsstrategie des erst genannten Unternehmens erfolgreicher zu sein. Das Unternehmen mit dem höheren Modernisierungsstand weist eine Leerstandsrate auf, die um 4 Prozentpunkte niedriger ist als die des Unternehmens, das bisher nicht investierte.

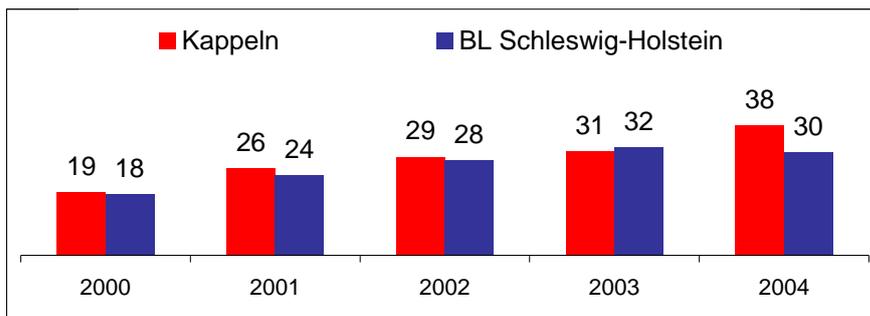
Im Frühjahr 2007 wurde bekannt, dass das zuletzt genannte Unternehmen seinen Bestand in Kappeln im Jahr 2006 an einen ausländischen Investor veräußert hat und auch künftig nicht mehr als Verwalter tätig sein wird. Insofern ist offen, ob der neue Eigentümer von der bisherigen Investitionsstrategie abweicht und in die Aufwertung der Bestände investieren wird oder nicht.

5. Soziale Wohnraumversorgung

Die Einkommensentwicklung der privaten Haushalte in Schleswig-Holstein ist im Zeitraum 2000 bis 2004 durch eine Spreizung der Einkommensverteilung gekennzeichnet. Sowohl bei den Einpersonenhaushalten als auch bei den Mehrpersonenhaushalten erhöhten sich die Zahl der Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen und die Zahl der Haushalte mit überdurchschnittlichen Einkommen. Dagegen nahm die Anzahl der Haushalte in den durchschnittlichen Einkommensgruppen ab. Außer der Tatsache, dass die Zahl der Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen angewachsen ist, muss noch berücksichtigt werden, dass für diese Haushalte infolge der Preissteigerungen bei den Wohnnebenkosten die Wohnkostenbelastung zugenommen hat. Die Nachfrage der Haushalte, die im Fokus der sozialen Wohnraumversorgung stehen, ist im Zeitraum 2000 bis 2004 erkennbar gewachsen.

Abbildung 37 zeigt, dass sich von 2000 bis 2004 die Anzahl der Wohngeldempfänger je 1.000 Einwohner in Schleswig-Holstein um mehr als zwei Drittel erhöhte. In Kappeln wuchs die Anzahl der Wohngeldempfänger je 1.000 Einwohner sogar um mehr als das Doppelte.

Abbildung 45: Anzahl der Empfänger von allgemeinem Wohngeld je 1.000 Einwohner zum Jahresende / Datengrundlage: Stadtverwaltung Kappeln und Statistisches Amt



Bis 2003 unterschied sich die Anzahl der Wohngeldempfänger je 1.000 Einwohner in Kappeln kaum vom Landeswert. Dagegen war im Dezember 2004 die Anzahl der Wohngeldempfänger je 1.000 Einwohner um 27% höher als im Land. Aufgrund der Expertenbefragung ist davon auszugehen, dass dieser Anstieg nicht nur auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung sondern auch auf einen verstärkten Zuzug von einkommensschwächeren Haushalten aus der Region zurückzuführen ist. Dieser setzte ein, weil durch den Fortzug von Bundeswehrangehörigen und Zivilbeschäftigten infolge der Standortschließungen das Angebot an preiswerten Wohnungen sprunghaft anstieg.

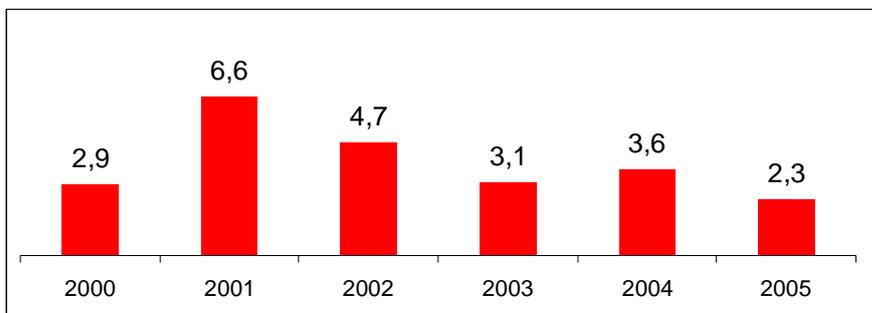
Tabelle 16 : Kaufkraft im Jahr 2005 und monatliche Nettokaltmiete im Jahr 2004 (für Kappeln 2006)
Datengrundlage: GfK, Investitionsbank Schleswig-Holstein, eigene Berechnungen

	Kaufkraft je Einwohner in EUR	Monatliche Nettokaltmiete in EUR pro qm
BL Schleswig-Holstein	18.075	4,63
Kappeln	15.037	4,30
Relation Kappeln zum Landesdurchschnitt	83%	93%

Aus Tabelle 16 wird ersichtlich, dass in Kappeln die Kaufkraft pro Einwohner 17% und die durchschnittliche Nettokaltmiete 7% geringer sind als im Landesdurchschnitt. Da der Abstand bei der

Kaufkraft höher ausfällt als bei der Nettokaltmiete, muss mit einer höheren Wohnkostenbelastung der Haushalte in Kappeln gerechnet werden als im Landesdurchschnitt.

Abbildung 46: Wohnungssuchende Haushalte je 1.000 Einwohner in Kappeln / Datengrundlage: Stadtverwaltung Kappeln und Statistisches Amt



Die Zahl der als wohnungssuchend registrierten Haushalte war seit 2001 rückläufig. Die Anzahl der wohnungssuchenden Haushalte verringerte sich von 2001 bis 2005 um zwei Drittel. Im Vergleich zu anderen Städten in Schleswig-Holstein fiel die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte in Kappeln niedriger aus. Laut den Daten aus der Wohnungsmarktbeobachtung der Investitionsbank Schleswig-Holstein reichte das Spektrum in 2004 von Flintbek mit 2,1 wohnungssuchenden Haushalten bis Wedel mit 23,1 wohnungssuchenden Haushalten je 1.000 Einwohner.

Abbildung 47: Ausgegebene Wohnberechtigungsbescheinigungen je 1.000 Einwohner in Kappeln / Datengrundlage: Stadtverwaltung Kappeln und Statistisches Amt

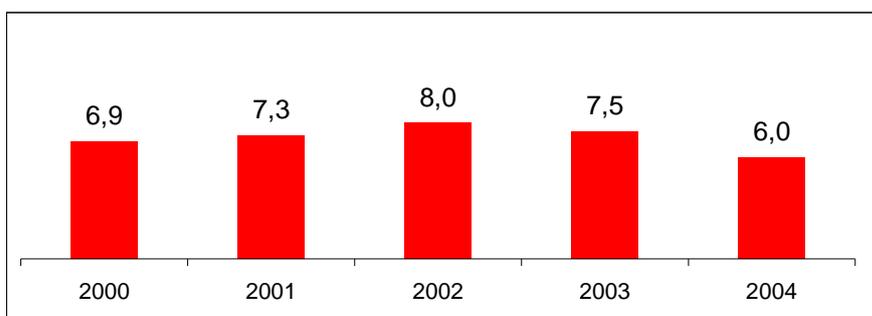
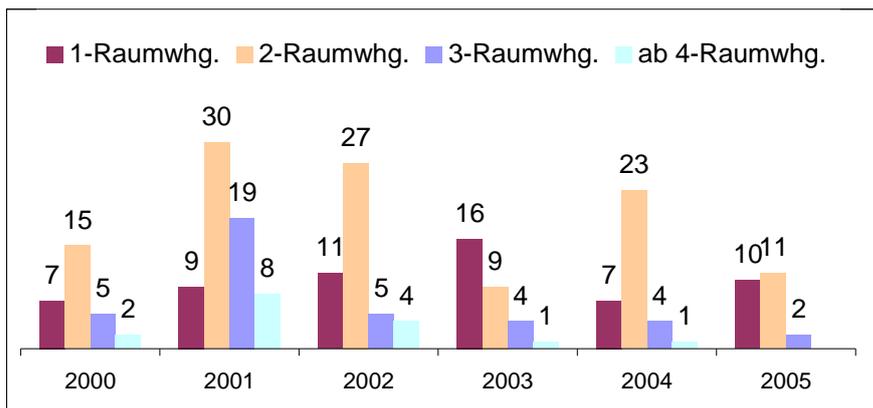


Abbildung 39 zeigt, dass sich auch die Anzahl der ausgegebenen Wohnberechtigungsbescheinigungen verringerte. Allerdings fiel der Rückgang weniger stark aus als bei den wohnungssuchenden Haushalten. Die Anzahl der ausgegebenen Wohnberechtigungsbescheinigungen lag im Vergleich zu anderen Städten des Landes im unteren Bereich. Den Angaben der Investitionsbank Schleswig-Holstein zufolge lag die Zahl der je 1.000 Einwohner erteilten Wohnberechtigungsbescheinigungen in Flintbek mit 4,8 am niedrigsten und in Lübeck mit 17,2 am höchsten.

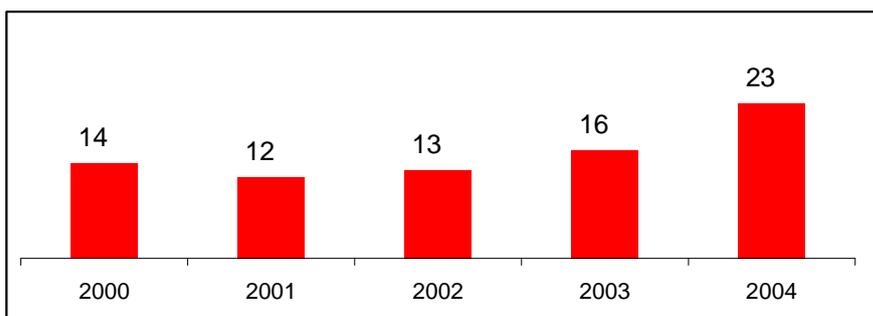
Abbildung 38 zeigt, dass die Mehrzahl der registrierten Haushalte eine Zweiraum- oder eine Dreiraumwohnung suchten. Über den Zeitraum relativ stabil blieb die Zahl der Haushalte, die eine Einraumwohnung suchten. Dagegen suchten immer weniger Haushalte eine größere Wohnung mit 3 oder mehr Räumen. In 2005 waren dies nur noch zwei Haushalte. Offensichtlich führte der Trend zur Haushaltsverkleinerung auch im Bereich der sozialen Wohnraumversorgung in Bezug auf die Wohnungsgröße zu einem veränderten Nachfrageverhalten.

Abbildung 48: Anzahl der registrierten wohnungssuchenden Haushalte in Kappeln nach Wohnungsgröße / Datengrundlage: Stadtverwaltung Kappeln



Im Gegensatz zu den vorgenannten Nachfrageindikatoren nahm die Zahl der wohnungssuchenden Obdachlosen in Kappeln zu. Zwar handelt es sich um einen relativ kleinen Personenkreis. Dennoch deutet der Anstieg darauf hin, dass es trotz eines entspannten Mietwohnungsmarktes für die Menschen, die als soziale Außenseiter empfunden und von Vermietern als problematisch für die Mieterstruktur angesehen werden, schwieriger wird, eine Wohnung zu finden.

Abbildung 49: Anzahl der registrierten wohnungssuchenden Obdachlosen in Kappeln / Datengrundlage: Stadtverwaltung Kappeln

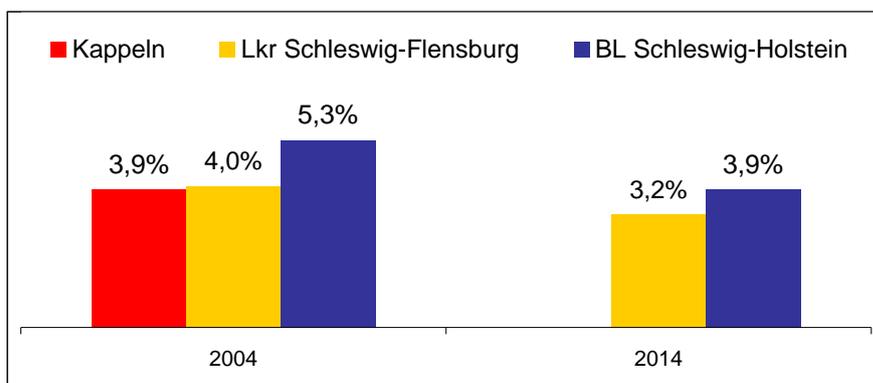


Die Stadt Kappeln verfügte im Jahr 2006 über Belegungsrechte für 177 Wohnungen. Das waren rund 7% des Mietwohnungsbestands.

Abbildung 37 enthält die Anteile der Sozialwohnungen am gesamten Wohnungsbestand für Kappeln, den Landkreis und das Land. Im Jahr 2004 war dieser Anteil in Kappeln fast so hoch wie im Landkreis. Dagegen lag der Anteil der Sozialwohnungen im Landesdurchschnitt um einen Prozentpunkt höher als in Kappeln. Daten zur Verringerung des Bestands an Sozialwohnungen (Jahr des Auslaufens der Bindung sowie Anzahl der betreffenden Wohnungen) waren für Kappeln nicht verfügbar. Aufgrund der vorliegenden Daten zum Landkreis und zum Land ist davon auszugehen, dass sich auch in Kappeln der Bestand an gebundenen Wohnungen verringern

wird. Unter der Hypothese, dass der Anteil der gebundenen Wohnungen am Bestand in Kappeln so wie im Durchschnitt des Landkreises zurückgehen wird, wäre der Bestand an gebundenen Wohnungen in 2014 um rund 40 bis 50 Wohnungen niedriger als in 2004.

Abbildung 50: Anteil der gebundenen Sozialwohnungen am gesamten Wohnungsbestand in 2004 und 2014 / Datengrundlage: Stadtverwaltung Kappeln und Investitionsbank Schleswig-Holstein



Die Aussichten, diesen Rückgang durch den Neubau von geförderten Mietwohnungen zu kompensieren, sind als gering zu beurteilen. In der Prognose des Neubaubedarfs wurde dargelegt, dass bei einem Szenario, das die vorhandene Altersstruktur und die Wanderungstrends der letzten Jahre berücksichtigt, mit einer rückläufigen Nachfrage nach Mietwohnungen zu rechnen ist. Bis 2015 würden in diesem Fall rund 100 Mietwohnungen weniger bewohnt sein als in 2004.

Das IfS hat für das Land Schleswig-Holstein die Empfehlung ausgesprochen, mittels einer „Viertel-Viertel-Lösung“ den Rückgang im Bestand von gebundenen Sozialwohnungen zu 75% zu kompensieren. Diese Lösung sieht vor, den innerhalb von 10 Jahren eintretenden Rückgang im Bestand der gebundenen Wohnungen zu einem Viertel durch geförderten Neubau, zu einem Viertel durch geförderte Modernisierungsmaßnahmen sowie den Ankauf von Belegungsrechten und zu einem Viertel durch Kooperationen der Kommunen mit den Vermietern zu ersetzen. Auf den Ersatz von einem Viertel wird aufgrund der entspannten Marktlage verzichtet.

Grundsätzlich besteht auch für Kappeln die Möglichkeit, diesen Vorschlag umzusetzen. Unter Berücksichtigung der Entwicklungen der letzten Jahre und der zu erwartenden weiteren Entspannung des Mietwohnungsmarktes ergibt sich aber für Kappeln kaum Handlungsbedarf, den Wegfall von 40 bis 50 gebundenen Wohnungen zu ersetzen. Dabei wird nicht davon ausgegangen, dass die Nachfrage einkommensschwacher Haushalte künftig zurückgehen wird. Von den befragten Experten wird mit einem weiteren Zuwachs bei der Nachfrage von einkommensschwachen Haushalten gerechnet. Ein geringer Handlungsbedarf wird deshalb gesehen, weil sich infolge der prognostizierten rückläufigen Gesamtnachfrage am Mietwohnungsmarkt die Angebotssituation für die einkommensschwachen Haushalte weiter verbessern wird. Die jüngste Vergangenheit zeigte, dass sich die Situation bei der sozialen Wohnungsversorgung deutlich entspannte, obwohl die Anzahl der einkommensschwachen Haushalte seit 2001 aufgrund der schwachen wirtschaftlichen Entwicklung anstieg. Die Entspannung auf dem Wohnungsmarkt hatte die Zugangsmöglichkeiten für einkommensschwächere Haushalte verbessert. Mit diesem Trend ist im Falle des betrachteten Szenarios weiter zu rechnen.

6. Zusammenfassung der Analysen und Prognosen

Aus den Analysen lassen sich folgende Aussagen zur bisherigen Entwicklung und zur aktuellen Situation zusammenfassen.

1. In den zurückliegenden 10 Jahren war Kappeln mit einer ungünstigeren wirtschaftlichen Entwicklung als im Durchschnitt des Landes konfrontiert. Mitte der 90er Jahre führten Betriebsschließungen und Arbeitsplatzabbau im gewerblichen Bereich zu rückläufigen Beschäftigtenzahlen. In den letzten Jahren waren es vor allem die Standortschließungen der Bundeswehr, die die wirtschaftliche Entwicklung belasteten.
2. Aufgrund von Wanderungsverlusten und Sterbeüberschüssen verringerte sich die Einwohnerzahl der Stadt von 10.323 in 1997 auf 9.807 in 2003. Seitdem stagniert die Einwohnerzahl bei rund 9.800.
3. Die aktuelle Wohnungsmarktlage ist als entspannt zu beurteilen. In Kappeln gibt es rund 4.600 Wohnungen. Davon werden schätzungsweise 4.460 Wohnungen durch private Haushalte bewohnt. Etwas mehr als die Hälfte aller Haushalte wohnt zur Miete. Rund 140 Wohnungen stehen leer.
4. Die Zahl der als wohnungssuchend registrierten Haushalte und die Anzahl der ausgegebenen Wohnberechtigungsscheine sind seit 2001 rückläufig. Dies deutet auf eine verbesserte Situation in der sozialen Wohnungsversorgung hin, obwohl die Anzahl der einkommensschwachen Haushalte seit 2001 aufgrund der schwachen wirtschaftlichen Entwicklung zugenommen hat. Die Entspannung auf dem Wohnungsmarkt hat die Zugangsmöglichkeiten von einkommensschwächeren Haushalten verbessert. Die Kommune verfügt über Belegungsrechte für 177 Wohnungen.
5. Der Wohnungsleerstand konzentriert sich vor allem auf den mehrgeschossigen Wohnungsbau in der Marinesiedlung Ellenberg. Dabei sind es fast ausschließlich 4- und 3-Raumwohnungen, die vom Leerstand betroffen sind.
6. Die Marinesiedlung Ellenberg ist der Stadtteil von Kappeln, der infolge der Standortschließungen der Bundeswehr am stärksten betroffen wurde. Seit Ende der 90er Jahre veränderte sich durch den Wegzug von Bundeswehrangehörigen und den Zuzug von Neumieter die Sozialstruktur. Der Anteil von Menschen mit wirtschaftlichen und sozialen Problemlagen ist höher als in anderen Stadtgebieten. 2002 wurde der Stadtteil in das Programm „Soziale Stadt“ aufgenommen.
7. Gegenwärtig werden mit dem „Paralympic-Zentrum“ und dem „Port Olpenitz“ zwei große Konversionsprojekte verfolgt, die die Arbeitsplatzsituation in Kappeln mittelfristig deutlich verbessern würden. Geplant sind 1.200 neue Arbeitsplätze. Mit den Bauarbeiten soll in 2007 begonnen werden. Die Inbetriebnahme ist für 2009 bzw. 2012 geplant.

Aus den Prognosen sich folgende Ergebnisse und Schlussfolgerungen zur künftigen Entwicklung in Kappeln zusammenfassend darstellen.

1. Die Ausgangslage für eine Prognose der Bevölkerungs- und Wohnungsnachfrage ist außerordentlich schwierig. Die zurückliegenden 10 Jahre sind durch negative Auswirkungen von Strukturveränderungen mit einmaligem Charakter geprägt. Die Erfolgsaussichten und die Auswirkungen der Großinvestitionen auf die Bevölkerungsentwicklung lassen sich zum jetzigen Zeitpunkt schwer bewerten. Deshalb wurde ein Entwicklungsszenario gewählt, dass vor allem die Auswirkungen der gegenwärtigen Bevölkerungsstruktur von Kappeln auf die Wohnungsnachfrage verdeutlichen soll. Bei der Interpretation dieses Entwicklungsszenarios ist allerdings zu berücksichtigen, dass mit der erfolgreichen Ansiedlung von 1.200 Arbeitsplätzen positive Effekte auf die Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung verbunden sein werden. Bei der Abschätzung möglicher Effekte wird davon ausgegangen, dass ein großer Teil der Arbeitsplätze von Menschen aus Kappeln und aus der Region besetzt werden wird. Angesichts der Größenordnung der geplanten Arbeitsplätze erscheint ein zusätzlicher Zuzug von 200 bis 300 Haushalten möglich. Außerdem werden auch Saisonarbeitskräfte beschäftigt werden.
2. Die Einwohnerzahl wird sich bis 2020 auf 9.165 verringern.
 - Aufgrund der vorhandenen Altersstruktur wird trotz gleich bleibender Geburtenrate der Frauen (1,3 Geburten je Frau) und ansteigender Lebenserwartung die Zahl der Geburten sinken und die Zahl der Sterbefälle steigen. Bis 2020 verliert Kappeln durch die Sterbeüberschüsse in Summe rund 780 Einwohner.
 - Bis 2020 werden – anders als im Zeitraum 1997 bis 2003 - leichte Wanderungsgewinne realisiert. Begründet wird dies zum einen durch den verstärkten Zuzug von älteren Menschen, die ihren Altersruhesitz in Kappeln nehmen. Zum anderen werden sich die geplanten Investitionsvorhaben abschwächend auf die arbeitsplatzmotivierten Fortzüge auswirken. In Summe werden bis 2020 Wanderungsgewinne von rund 150 Einwohnern angenommen.
 - Die Wanderungsgewinne reichen allerdings nicht aus, um die Sterbeüberschüsse auszugleichen. Die Einwohnerzahl von Kappeln geht bis 2020 um 630 zurück.
3. Trotz rückläufiger Bevölkerungsentwicklung wird die Anzahl der privaten Haushalte bis 2020 geringfügig ansteigen. Die Struktur der Haushalte wird sich allerdings deutlich verändern.
 - Die Veränderungen in der Altersstruktur und im Haushaltsbildungsverhalten werden zu kleineren Haushalten führen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,16 wird sich bis 2020 auf 2,03 Personen je Haushalt verringern.
 - Zunehmen wird die Wohnungsnachfrage von Haushalten im Alter ab 60 Jahre (um + 419 bzw. +25%) und von 1- und 2-Personenhaushalten im Alter von 45 bis 60 Jahren (um +234 bzw. +33%).
 - Abnehmen wird die Nachfrage von Haushalten im Alter bis 45 Jahre mit 3 und mehr Personen (um -459 bzw. -56%) und von 1- und 2-Personenhaushalten im Alter von 30 bis 45 Jahre (um -248 bzw. -36%).
4. Setzt sich die Bildung von Wohneigentum entlang der Verhaltensmuster der letzten Jahrzehnte fort, wird sich die Zahl der Eigentümerhaushalte bis 2020 per Saldo noch um rund

250 erhöhen. Im Zeitraum 1988-2004 stieg die Zahl der Eigentümerhaushalte um mehr als 500 wesentlich stärker an. Die Wohneigentumsquote wird bis 2020 auf 53% steigen.

5. Die Zahl der Mieterhaushalte wird sich bis 2020 um fast 250 verringern. Die Nachfrage nach Mietwohnungen wird bis 2020 um 10% niedriger sein als heute. Ein Neubaubedarf bei Mehrfamilienhäusern lässt sich aufgrund dieses Szenarios nicht ableiten. Der Nachfragerückgang nach Mietwohnungen wird zu einem dementsprechend höheren Leerstand führen.
6. Unter der Annahme, dass die neuen Eigentümerhaushalte vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser nachfragen, ergibt sich bis 2020 ein Neubedarf von rund 229 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und von 25 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Aufgrund der rückläufigen Nachfrage nach Mietwohnungen kann kein Neubedarf abgeleitet werden.
7. Zusätzlich zum Neubedarf ergibt sich entsprechend normativer Ansätze ein Ersatzbedarf von 48 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 80 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.
8. Der Neubaubedarf als Summe von Neubedarf und Ersatzbedarf beträgt 277 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 105 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die bereits ausgewiesenen Neubauf Flächen reichen aus, um diesen Neubaubedarf abzudecken.

7. Handlungsbedarf und Maßnahmen

Zielvorstellungen zur langfristigen Stadtentwicklung und Wohnungsmarktentwicklung

Erklärtes Ziel von Politik und Stadtverwaltung ist es, dass die beiden Großprojekte „Port Olpenitz“ und „Paralympic-Zentrum“ erfolgreich umgesetzt werden. Die Stadtverwaltung führt mit beiden Investoren regelmäßig Gespräche zur Information und Abstimmung der Projekte durch. Die Stadt Kappeln unterstützt die Investitionsvorhaben mit allen ihr zur Verfügung stehenden Mitteln.

Im Falle des Erfolgs wird mit nennenswerten Impulsen für Arbeitsmarkt, Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsmarkt gerechnet. Zum Zeitpunkt der Projektdurchführung sahen sich allerdings alle Projektbeteiligten außer Stande, eine belastbare Einschätzung zu den Erfolgchancen und zu den Effekten beider Großprojekte zu treffen.

Insofern liegt den nachfolgenden Formulierungen zum Handlungsbedarf und zu den Maßnahmen ein Szenario zugrunde, dass sich von den bestehenden Strukturen und Trends leiten lässt. Eine grundlegend andere Entwicklung, wie sie infolge der Realisierung der beiden Großprojekte eintreten würde, würde zu einem veränderten Handlungsbedarf und auch zu Änderungen bei den vorgeschlagenen Maßnahmen führen.

Baulandentwicklung und Neubaupolitik

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnbevölkerung einschließlich des aktuellen Wanderungsverhaltens der Bevölkerung und der daraus resultierenden langfristigen Trends für die Wohnungsnachfrage ergibt sich keine Notwendigkeit zu einer expansiven Baulandentwicklung. Die ausgewiesenen Baugebiete reichen aus, um den prognostizierten Neubaubedarf zu befriedigen.

Mehrfamilienhäuser sollten nur in kleinteiligen Einheiten und in guten Lagen im Umfang des prognostizierten Neubaubedarfs (105 Wohnungen bis 2020) neu gebaut werden. Damit soll der Nachfrage nach Eigentumswohnungen sowie nach speziellen und hochwertigen Mietwohnungen entsprochen werden. Der expansive Neubau von Mietwohnungen mit normalem Standard sollte vermieden werden, um den Mietwohnungsmarkt durch eine Ausweitung des Angebots nicht zusätzlich zu belasten.

Im Falle der erfolgreichen Umsetzung der Konversionsprojekte muss geprüft werden, inwieweit eine Neuerschließung von Baulandflächen und eine Ausweitung des Wohnungsneubaus sinnvoll sind, um neue Einwohner für Kappeln zu gewinnen.

Bestandspolitik

Ein Teil des vorhandenen Wohnungsbestandes entspricht aufgrund seiner Wohnungsgröße, seiner Ausstattung und seines Bauzustandes nicht der künftigen Wohnungsnachfrage.

- Am stärksten betrifft das den Mietwohnungsbestand in der „Marinesiedlung Ellenberg“. Über ein Viertel der Mietwohnungen sind 4- oder 5-Raumwohnungen und fast 60% entfallen auf 3-Raumwohnungen. Es wird erwartet, dass sich die Nachfrage nach diesen Wohnungen aufgrund der Verkleinerung der Haushalte bis 2020 deutlich verringern wird. Das derzeitige Leerstandsproblem würde sich damit deutlich verschärfen. Außerdem lassen sich für die noch nicht modernisierten Bestände Defizite beim Bauzustand, bei der Wärmedämmung und im

Wohnumfeld feststellen, die die langfristige Vermietbarkeit beeinträchtigen. Imageprobleme aufgrund der Sozialstruktur und die städtebauliche Situation verstärken die Problemlage.

- Die Mietwohnungen im Gebiet Dothmark, die vor allem in den 50er und frühen 60er Jahren gebaut wurden, sind zum großen Teil 2- und 3-Raumwohnungen. Allerdings weisen diese Wohnungen häufig unterdurchschnittliche Wohnflächen (unter 50qm) und beengte Wohnungszuschnitte auf, die dem Wohnflächenbedarf von 2-Personenhaushalten tendenziell immer weniger entsprechen werden. Bei unmodernisierten Beständen kommen noch Defizite in der Wohnungsausstattung, in der Haustechnik und in der Wärmedämmung hinzu. Das Gebiet ist städtebaulich intakt. Der Anteil von älteren Menschen ist etwas höher als im Durchschnitt der Stadt. Mittel- und langfristig besteht die Notwendigkeit, die Attraktivität des Bestandes zu erhöhen, um Haushalte aus den jüngeren und mittleren Altersgruppen zu gewinnen.
- Punktuell gibt es im Bereich der Altstadt und der Innenstadt noch unsanierte Altbaubestände, die Defizite in der Wohnungsausstattung und im Bauzustand aufweisen. Derzeit kann die Nachfrage nach Mietwohnungen in diesem Gebiet durch das Angebot nicht vollständig gedeckt werden.

Somit besteht der größte Handlungsbedarf zur Umgestaltung des Wohnungsbestandes in der Marinesiedlung Ellenberg. Durch ein Wohnungsunternehmen wurden bereits entsprechende Maßnahmen begonnen. Eine Fortführung dieser Maßnahmen und eine Ausweitung auf die Bestände der anderen Wohnungseigentümer sind notwendig. Zu den erforderlichen Maßnahmen zählen

- Umbau von größeren Wohnungen zu kleineren,
- Umrüstung von Wohnungen für altersgerechtes Wohnen,
- Maßnahmen zur Energieeinsparung (Wärmedämmung, Erneuerung Haustechnik),
- Verbesserung des Bauzustandes und der -substanz (Gebäudesanierung),
- Wohnumfeldmaßnahmen zur Verbesserung der städtebaulichen Situation (Ende 2006 für zentrale Teilbereiche bereits abgeschlossen, so u.a. Anlage eines öffentlichen Grünzuges / Spielplatzes),
- Umwandlung von geeigneten Mietwohnungen in Wohneigentum und
- Maßnahmen zur Imageverbesserung des Gebiets.

Bestandsreduzierungen durch Rückbau und Abriss

Aus der Nachfrageprognose ergibt sich, dass das Überangebot an Mietwohnungen bis 2020 auf mehr als 200 Wohnungen anwachsen könnte. Die Prognose enthält allerdings nicht die möglichen Nachfrageimpulse, die aus einer erfolgreichen Verwirklichung der geplanten Investitionen resultieren könnten. Bei einer Größenordnung von 1.200 neuen Arbeitsplätzen erscheint mittelfristig ein zusätzlicher Zuzug von 200 bis 300 Haushalten plausibel. Sofern sich die Erfolgsaussichten der Investitionsvorhaben in den nächsten Jahren weiterhin bestätigen, sollte das Überangebot als „Reservebestand“ gesehen werden, um den Zuzug von Beschäftigten zu ermöglichen. Außerdem wird es durch Saisonarbeitskräfte eine saisonale Nachfrage nach Wohnraum geben. In dem Fall, dass die Investitionen scheitern oder nicht die erhofften Effekte auf Beschäftigung und Wanderungsgewinne eintreten, sollten Entscheidungen zum Abbruch oder

Rückbau von Wohnungsbeständen herbeigeführt werden. Diese Situation tritt spätestens nach 2012 ein. Kurzfristig wird kein Handlungsbedarf gesehen, Entscheidungen zum Abbruch oder Rückbau zu treffen.

Soziale Wohnungsversorgung und Sicherung ausgewogener Sozialstrukturen

Künftig wird mit einer weiteren Zunahme der Nachfrage von einkommensschwachen Haushalten zu rechnen sein. Dem steht eine Verringerung der Belegungsrechte bei der Kommune gegenüber. Aufgrund des erwarteten Nachfragerückgangs auf dem Mietwohnungsmarkt, scheidet eine Aufstockung von Belegungsrechten durch geförderte Neubaumaßnahmen aus. Vielmehr sollte die Kommune die Möglichkeiten nutzen, über geförderte Umbaumaßnahmen im Bestand und über die Kooperation mit Wohnungsunternehmen, Einfluss auf die soziale Wohnungsversorgung zu nehmen. Unter den Bedingungen eines entspannten Wohnungsmarktes ist diese Einflussnahme weniger aus Sicht des Versorgungsziels erforderlich, sondern vielmehr zur Steuerung von Sozialstrukturen.

Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen

Die bisherige Kooperation der Stadtverwaltung mit den größten Wohnungsanbietern im Rahmen des Projektes „Soziale Stadt“ hat sich bewährt und sollte unbedingt fortgeführt werden. Aufgrund des Verkaufs der Wohnungsbestände der WOBAU Wohnungsverwaltung GmbH an einen Investor erschweren sich zunächst die Bedingungen für eine Fortführung der Kooperation. Entscheidend wird sein, ob der Investor eher mittelfristig oder ob er langfristig ausgerichtet ist. In seinen Untersuchungen zu den Auswirkungen einer veränderten Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt weist das IfS darauf hin, dass private Investoren durchaus an einer guten Zusammenarbeit mit der Kommune interessiert sein können, wenn sie sich davon einen Nutzen und höhere Rendite versprechen. Die positiven Erfahrungen aus der Zusammenarbeit mit der Wohnungsbaugesellschaft Rebien mbH aus Hamburg bestätigen dies.

Für die Stadtverwaltung und insbesondere für die Bauverwaltung stellt sich die Aufgabe, den neuen Eigentümer in den laufenden Prozess zu integrieren. Der Schwerpunkt ist dabei die im Stadtteil Ellenberg Marinesiedlung begonnene Sanierung, Aufwertung und Anpassung der Wohnungsbestände an die sich abzeichnenden Veränderungen der Nachfrage fortzusetzen. Dabei ergibt sich die Notwendigkeit, zum einen möglichst zu einem zwischen allen Anbietern abgestimmten Vorgehen zu gelangen und zum anderen die Aufwertungsmaßnahmen im Kontext eines mittelfristig erforderlichen Schrumpfungsszenarios zu planen.

Kappeln, 09.08.2007