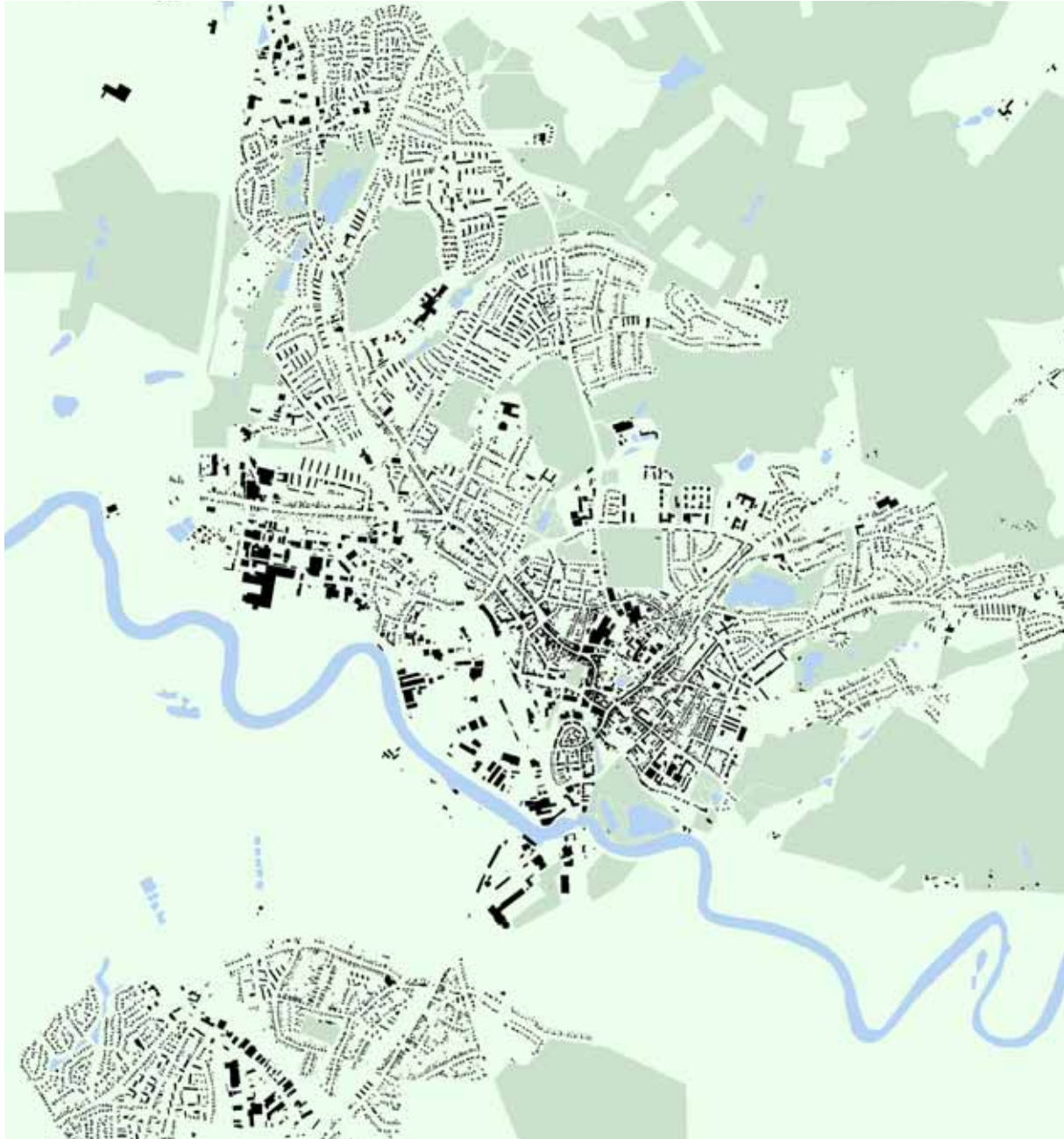


Wohnraumversorgungskonzept Itzehoe

Fortschreibung 2007



Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Itzehoe Fortschreibung 2007

Auftraggeber



Stadt Itzehoe
Reichenstraße 23
25524 Itzehoe

Auftragnehmer



StadtBüro Hunger
Stadtforschung und -planung GmbH
Zimmerstraße 11
10969 Berlin

Juni 2008

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung	3
1. Wirtschaft und Arbeitsmarkt	5
2. Einwohner- und Haushaltsentwicklung	11
2.1 Einwohnerentwicklung	11
2.2 Einwohnerprognose	13
2.3 Haushaltsprognose	18
3. Wohnungsbauentwicklung	20
3.1 Wohnungsbestand	20
3.2 Wohnungsneubau und Wohnungsleerstand	29
4. Wohnraumbedarf und Nachfrage	33
4.1 Wohnraumbedarf und Wohnraumüberhang	33
4.2 Wohnraumnachfrage	36
5. Realisierte Maßnahmen seit 2004	42
6. Handlungsempfehlungen zur Wohnraumentwicklung	46
6.1 Befunde der Fortschreibung	46
6.2 Ziele und Strategien	50
6.3 Handlungsempfehlungen und Maßnahmen	53
7. Perspektiven für das Stadtumbaugebiet „östlich Hindenburgstraße“	64
7.1 Städtebauliche Einordnung und Struktur	67
7.2 Soziale Situation	72
7.3 Eigentümergruppen und Verkaufsabsichten	74
7.4 Wohnungsbestand und Aufwertungsbedarf	77
7.5 Bewertung zur Stellplatzsituation	85
7.6 Handlungsbedarfe der Gebietserneuerung	87
7.7 Leitbild und Strategien für das Gebiet	90
7.8 Empfehlungen für den Erneuerungsprozess	99
Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	101

Vorbemerkung

Die vorliegende Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes für die Stadt Itzehoe wurde im Zeitraum Mai bis Dezember 2007 ausgearbeitet.

Anlass der Fortschreibung war, die im Zusammenhang mit dem Eigentumswechsel für der Wohnanlage Edendorf beabsichtigte Entwicklung dieses Wohnstandortes im gesamtstädtischen Kontext zu prüfen, weitere Optionen für den Abbau von strukturellen Wohnungsüberhängen in der Stadt Itzehoe aufzuzeigen sowie Ziele und Maßnahmen für Wohnstandorte mit Interventionsbedarf zu vertiefen.

Im ersten Abschnitt präzisiert die Fortschreibung Aussagen zur Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung, Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, Wohnungs- und Wohnraumbedarfsentwicklung. Dabei wurden die Empfehlungen des Landes zur Erstellung kommunaler Wohnraumversorgungskonzepte berücksichtigt und neue Aspekte wie die Stadt-Umland-Beziehungen einbezogen. Die Prognosezeiträume wurden gegenüber dem Wohnraumversorgungskonzept 2004 um fünf Jahre auf 2020 erweitert.

Der Vergleich zu den Annahmen aus dem Jahr 2004 zeigt, dass sich die Rahmenbedingungen für die Wohnraumversorgung und -entwicklung nicht wesentlich verändert haben. Allerdings wird eingeschätzt, dass die 2004 über das Schrumpfungsszenario skizzierte negative Entwicklung für den Wirtschaftsstandort Itzehoe wenig wahrscheinlich ist. Der Korridor der möglichen Bevölkerungsentwicklung wurde daher in Richtung Stabilisierung verengt.

Abgeschlossen wird der Abschnitt durch Untersuchungen zur Entwicklung der qualitativen Wohnungsnachfrage, die auf Abschätzungen zur zukünftigen Haushaltsstruktur und Einkommensverteilung im Zeitraum bis 2020 beruhen.

Aus den untersuchten Rahmenbedingungen sowie prognostizierten Annahmen und unter Einbeziehung der Ergebnisse des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2007 leitete sich kein Bedarf für eine Modifizierung des 2004 entwickelten Leitbildes der Wohnraumentwicklung in Itzehoe ab. Es wird über die Fortschreibung bestätigt.

Präzisiert bzw. korrigiert werden die Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschläge. Als Ergebnis eines teilweise kontroversen Diskussionsprozesses, der sich im Spannungsfeld zwischen Interventionsbedarfen für Wohnstandorte und Entwicklungsbedarfen für große Teile des Mietwohnungsbestandes bewegte, wird eine Fokussierung der Maßnahmen auf das im Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2007 bestimmte Stadtumbaugebiet „östlich Hindenburgstraße“ sowie das Fördergebiet „Soziale Stadt“ Edendorf vorgeschlagen.

Für die Perspektive der Wohnanlage Edendorf ist mit dem Eigentümerwechsel eine positive Entwicklung eingetreten. Für einen erstrangigen Problemstandort Itzehoes sind stabilisierende Aufwertungen eingeleitet. Zugleich stellte sich während der Fortschreibung heraus, dass der im Konzept 2004 vorgeschlagene Abriss einzelner Wohngebäude nicht umsetzbar ist. Ein bedeutsames Potenzial für den Abbau des Wohnungsüberhangs in Itzehoe konnte somit nicht aktiviert werden.

Angesichts dieser Entwicklung wird empfohlen, dass die Kommune als Wohnimmobilien Eigentümer einen Beitrag zum Abbau des Wohnungsüberhangs in Itzehoe leistet und eine Vorreiterrolle übernimmt.

Aufbauend auf den Ergebnissen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2007 sowie den seit 2005 laufenden vorbereitenden Untersuchungen wurden für das Stadtumbaugebiet „östlich Hindenburgstraße“ Handlungsbedarfe für die Entwicklung des Wohnungsbestandes vertieft.

In den Monaten September und Oktober 2007 erfolgte eine Eigentümerbefragung. Es zeigen sich eine sehr hohe Mitwirkungsbereitschaft der zahlreichen Einzel- und Kleineigentümer und ein Bedarf an Modernisierungen und Instandsetzungen für den Wohnungsbestand. Die vorliegenden Analysen und Zielvorstellungen wurden für das Gebiet gebündelt und ein Leitbild formuliert. Für die Entwicklung des Wohnungsbestandes wird ein behutsames und bestandswahrendes Sanierungskonzept vorgeschlagen, dass sich an den Wohnlagen und Wohnumilieus, der Bewohnerschaft sowie der Entwicklung der Nachfrage orientiert. Zur Unterstützung der von den Eigentümern getragenen Modernisierungen und Instandsetzungen wird die Einrichtung eines umfassenden Informations- und Beratungsangebotes empfohlen.

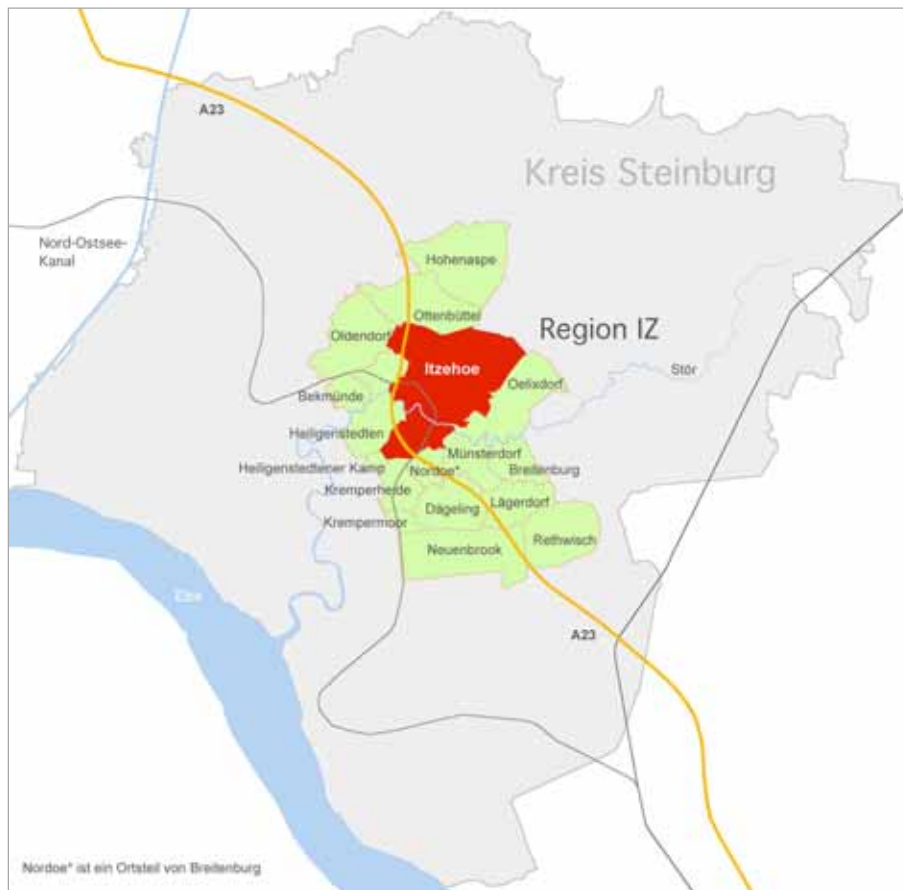
Die Fortschreibung wurde begleitet durch drei Runden des Arbeitskreises Wohnen, indem Zwischenergebnisse vorgestellt und diskutiert wurden. Teilnehmer des Arbeitskreises waren Vertreter der städtischen Politik und Verwaltung, des Landes sowie des Kreises, großer lokaler Wohnungsunternehmen und der Immobilienwirtschaft sowie des Quartiersmanagements Soziale Stadt für Edendorf.

1. Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Betrachtungsraum: Stadt und Umland

In den folgenden Kapiteln werden ausgewählte Entwicklungen in der Stadt Itzehoe sowie im Umland betrachtet. Zur Abgrenzung des Umlandes wurde auf die Kommunen zurückgegriffen, die zusammen mit der Stadt Itzehoe die Region IZ bilden. Aufgrund der relativ geringen Entfernung zu Itzehoe kann von engen Verflechtungsbeziehungen zwischen Kernstadt und dem Umland ausgegangen werden.¹

Abb. 1.1: Region IZ und die Teilräume



¹ Neben der Stadt Itzehoe zählen folgende 15 Kommunen zur Region IZ: Bekmünde, Breitenburg, Dägeling, Heiligenstedten, Heiligenstedtener Kamp, Hohenaspe, Kremperheide, Krempermoor, Lägerdorf, Münsterdorf, Neuenbrook, Oelixdorf, Oldendorf, Ottenbüttel, Rethwisch.

Branchenentwicklung

Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Region IZ nach Branchen zwischen 2001 und 2006 schreibt die Trends der vorangegangenen Jahre fort. Die Zahl der Arbeitsplätze reduzierte sich in diesem Zeitraum um rund 1.500 bzw. 8%. Überdurchschnittlich viele Arbeitsplätze gingen im verarbeitenden Gewerbe (-20%) sowie im Baugewerbe (-30%) verloren. Vom Arbeitsplatzabbau waren insbesondere größere Betriebe betroffen.² Öffentliche Verwaltung, Dienstleistungen und Handel stabilisierten dagegen den Wirtschaftsstandort. Die beiden großen Arbeitgeber in Itzehoe, das Klinikum und die Itzehoer Versicherung, expandierten sogar.

Tab. 1.1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Region IZ nach Branchen (Arbeitsortprinzip, jeweils zum 30.6.)³

Branche	2001	2006	Änderung 2001-2006		Anteil in % 2006
			absolut	in %	
Verarbeitendes Gewerbe	4.768	3.823	-945	-19,8	21,7
Handel, Instandhaltung, Reparatur von Kfz. u.ä.	2.854	2.638	-216	-7,6	15,0
Grundstücks- und Wohnungswesen u.ä.	2.143	2.210	67	3,1	12,5
öffentl. Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung	1.917	2.188	271	14,1	12,4
Gesundheits-, Veterinär- und Sozialwesen	2.150	1.991	-159	-7,4	11,3
Erbringung sonstiger öffentl. u. pers. Dienstleistungen	1.377	1.258	-119	-8,6	7,1
Kredit- und Versicherungsgewerbe	1.081	1.184	103	9,5	6,7
Baugewerbe	1.061	739	-322	-30,3	4,2
Verkehr und Nachrichtenübermittlung	658	469	-189	-28,7	2,7
Erziehung und Unterricht	269	404	135	50,2	2,3
Sonstiges	844	707	-137	-16,2	4,0
Gesamt	19.122	17.611	-1.511	-7,9	100,0

Beschäftigungsentwicklung

Zwischen 1993 bis 2002 lag die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort Itzehoe bei einer Größenordnung von etwa 16.000. Ab 2002 bis 2005 setzte ein deutlicher Abbau ein. Rund 1.500 Beschäftigte gingen in diesem Zeitraum Itzehoe verloren. Ab 2005 konnte auch der Wirtschaftsstandort Itzehoe von dem bundesweiten konjunkturellen Aufschwung profitieren und einen Beschäftigungszuwachs verzeichnen. Es kann angenommen werden, dass das Niveau von 16.000 Beschäftigten am Arbeitsort Itzehoe in den nächsten Jahren wieder erreicht wird.

² Vgl. dazu: Ergebnisse der Unternehmerbefragung in der Region IZ unter www.region-iz.de. Die Befragung erfolgte über das Regionalmanagement in Zusammenarbeit mit der egeb Entwicklungsgesellschaft Brunsbüttel mbH im Jahr 2005.

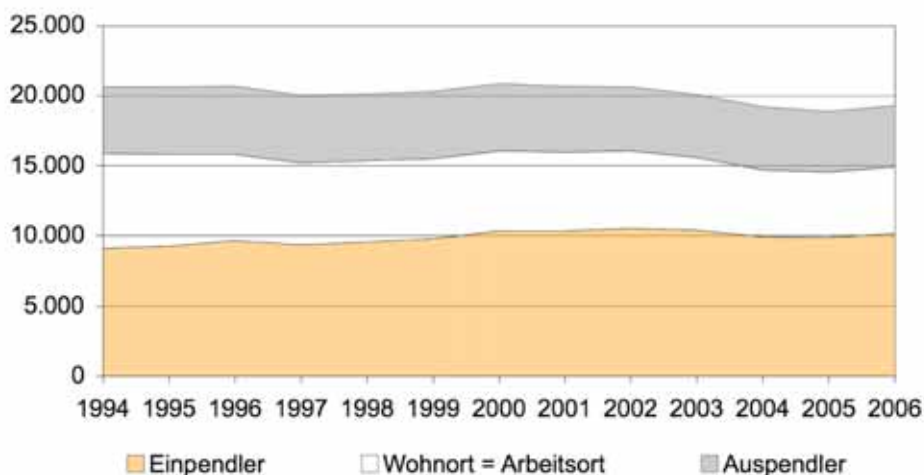
³ Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Tab. 1.2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Stadt Itzehoe nach Arbeits- und Wohnortprinzip (jeweils zum 30.6.)⁴

Jahr	Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte				
	am Arbeitsort	am Wohnort	Wohnort = Arbeitsort	Einpendler	Auspendler
1993	16.305	11.868	k.A.	k.A.	k.A.
1994	15.871	11.602	6.810	9.061	4.792
1995	15.806	11.406	6.578	9.228	4.828
1996	15.835	11.064	6.195	9.640	4.869
1997	15.201	10.745	5.880	9.321	4.865
1998	15.389	10.591	5.848	9.541	4.743
1999	15.503	10.560	5.720	9.783	4.840
2000	16.043	10.537	5.711	10.332	4.826
2001	15.957	10.369	5.615	10.342	4.754
2002	16.066	10.140	5.550	10.516	4.590
2003	15.584	9.714	5.213	10.371	4.501
2004	14.672	9.286	4.755	9.917	4.531
2005	14.548	9.025	4.684	9.864	4.341
2006	14.911	9.193	4.777	10.134	4.416

Itzehoe bietet als Arbeitsort ein umfangreiches Beschäftigungsvolumen. 1994 lag der Anteil der Einpendler bei 57%. Seitdem erhöhte sich der Anteil stetig und betrug im Jahr 2006 68%. Die Entwicklung zeigt, dass der im Wohnraumversorgungskonzept 2004 dargestellte Befund - Itzehoe hat im Standortwettbewerb bislang weniger als Arbeitsort, denn als Wohnort an Attraktivität verloren - weiterhin seine Gültigkeit behält.

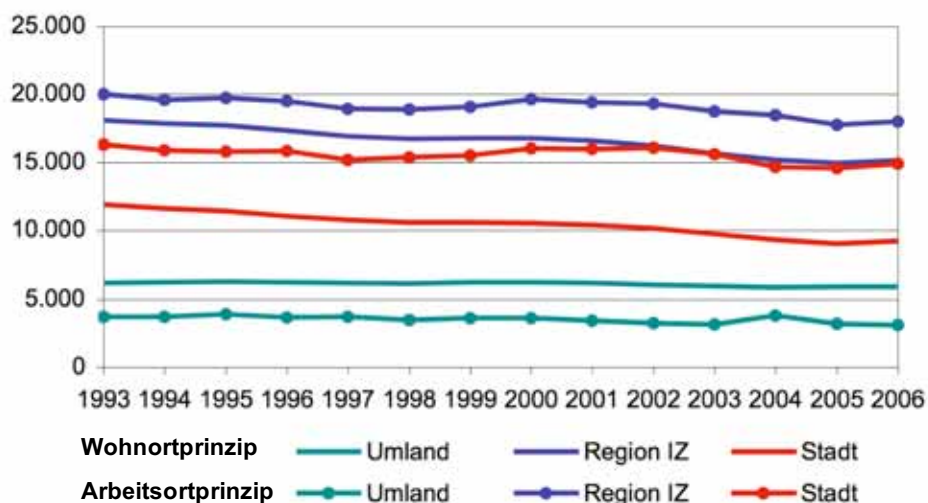
Abb. 1.2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Stadt Itzehoe (jeweils zum 30.6.)



⁴ Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Der Vergleich der Beschäftigten nach Arbeitsort- und Wohnortprinzip ergibt für das Umland einen anderen Befund: Die Zahl der Arbeitsplätze sowie der im Umland wohnenden Beschäftigten ist seit 1993 bis 2006 weitestgehend konstant geblieben.

Abb. 1.3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Stadt-Umland-Vergleich (jeweils zum 30.6.)⁵



Arbeitsmarkt

Im Mai 2007 gab es in Itzehoe 1.837 Arbeitslose. Zwischen 2000 bis 2005 erfolgte eine deutliche Steigerung der Zahl der Arbeitslosen auf 2.697 Personen (+51%). Ab 2005 bis 2007 reduzierte sich die Zahl der Arbeitslosen wieder auf das Niveau des Jahres 2000. Diese Entwicklung vollzog sich im Umland gleichermaßen wie im Kreis Steinburg und im Land Schleswig-Holstein.

Tab. 1.3: Arbeitslosigkeit in Itzehoe im Vergleich⁶

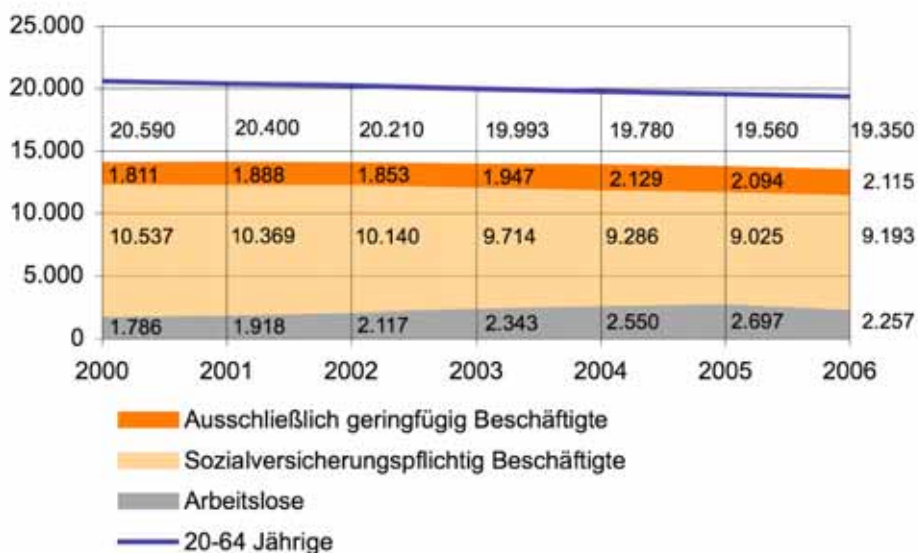
Jahr	Zahl der Arbeitslosen				Arbeitslosenquote		
	Itzehoe	Umland	Region IZ	Kreis	Kreis	Land	BRD
1998	1.943	731	2.674	5.731	10,5	11,2	12,3
1999	1.876	683	2.559	5.571	9,9	10,6	11,7
2000	1.786	619	2.405	5.373	9,1	9,5	10,7
2001	1.918	654	2.572	5.563	9,2	9,4	10,3
2002	2.117	728	2.845	6.215	10,3	9,8	10,8
2003	2.343	829	3.172	6.914	11,4	10,9	11,6
2004	2.550	865	3.415	7.432	12,1	11,1	11,7
2005	2.697	855	3.552	7.829	13,0	13,0	13,0
2006	2.257	738	2.995	6.653	11,0	11,3	12,0
2007	1.837	612	2.449	5.281	8,8	9,6	8,4

⁵ Quelle: Bundesagentur für Arbeit

⁶ Quelle: Bundesagentur für Arbeit; Die Daten beziehen sich auf Jahresdurchschnittswerte bzw. den Stand zum 31.05. des jeweiligen Jahres.

Die positive Beschäftigungsentwicklung ist im Zusammenhang mit weiteren Prozessen zu sehen. In Itzehoe hat sich seit dem Jahr 2000 bis Ende 2006 die Anzahl der 20 bis 64-Jährigen um rund 1.240 Menschen verringert. Die Zahl der Menschen, die ausschließlich geringfügigen Beschäftigungen nachgehen, hat sich in diesem Zeitraum um rund 300 Menschen erhöht.

Abb. 1.4: Entwicklung der Arbeitslosigkeit in Itzehoe im Vergleich zur Beschäftigungsentwicklung (Wohnortprinzip) in Itzehoe



Transfereinkommen

Anfang der 1990er Jahre sind in Itzehoe die Transferleistungen deutlich angestiegen und stagnierten seit 1997 auf hohem Niveau. Seit 2000 bis 2005 stiegen die Leistungen weiter aufgrund der stark gewachsenen Erwerbslosigkeit, stagnierender oder nur gering steigender Einkommen bei gleichzeitig wachsenden Verbraucherpreisen.

Tab. 1.4: Entwicklung der Fallzahlen von Hilfe zum Lebensunterhalt sowie von Wohngeld⁷

Jahr	Hilfe zum Lebensunterhalt	Wohngeld
2000	1.310	631
2001	1.310	912
2002	1.388	1.048
2003	1.284	1.402
2004	1.320	1.464

Mit dem Inkrafttreten der Hartz IV-Regelungen ab dem 1. Januar 2005 haben sich für die Transferleistungen neue Strukturen ergeben.

⁷ Vgl. dazu: Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Itzehoe 2004, Daten: Stadtverwaltung Itzehoe

Nach einer Umlegung der Zahl der Leistungsempfänger nach dem SGB II (Arbeitslosengeld II + Sozialgeld) gab es 2005 in Itzehoe rund 5.200 Leistungsempfänger.⁸ 2007 lag die Zahl bei rund 5.080.

Tab. 1.5: *Entwicklung der Leistungsempfänger nach SGB II (Arbeitslosengeld II + Sozialgeld) Itzehoe und im Kreis Steinburg*

Jahr *	Itzehoe **	Kreis Steinburg ***	Anteil Itzehoes am Kreis in %
2005	5.203	12.072	43,1
2006	5.417	12.539	43,2
2007	5.078	11.674	43,5

* jeweils im Juli des Jahres; ** eigene Berechnung; *** Angaben der Bundesagentur für Arbeit

Zwischen den Jahren 2005 und 2007 ist eine Reduzierung der Wohngeldfälle eingetreten. Die Unterstützungen im Rahmen der Grundsicherung im Alter haben dagegen deutlich am Umfang gewonnen.

Tab. 1.6: *Entwicklung der Fallzahlen von Hilfe zum Lebensunterhalt, Grundsicherung und Asyl nach SGB XII sowie von Wohngeld⁹*

Jahr*	Hilfe zum Lebensunterhalt	Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung**	Asyl***	Wohngeld
2005	84	289	20	474
2006	82	322	18	465
2007	92	360	27	403

* Fallzahlen jeweils im Dezember des Jahres; ** ab 1.1.2005 im SGB XII verankert

*** AsylbLG in Verbindung mit SGB XII

Unter Berücksichtigung aller Empfänger¹⁰ von Leistungen nach dem SGB II und dem SGB XII sowie von Wohngeld ergeben sich für Itzehoe:

2005: rund 3.440 Bedarfsgemeinschaften

2006: rund 3.570 Bedarfsgemeinschaften

2007: rund 3.400 Bedarfsgemeinschaften

⁸ Von Seiten der Agentur für Arbeit konnte keine Statistik für Leistungsempfänger nach SGB II zur Verfügung gestellt werden. Um Aussagen für Itzehoe treffen zu können, erfolgte eine Umlegung des Verhältnisses der Kosten der Unterkunft im Rahmen des SGB II zwischen dem Kreis Steinburg und Itzehoe. Dabei wurde berücksichtigt, dass die Miethöchstgrenzen in Itzehoe und Glückstadt höher sind als in den anderen Kommunen des Kreisgebietes. Zum Ausgleich wurden für beide Kommunen die Kosten um 0,7% reduziert.

⁹ Quelle: Stadtverwaltung Itzehoe

¹⁰ Zur Ermittlung der Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II wurde eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,02 angesetzt. Diese Haushaltsgröße entspricht dem Verhältnis zwischen Fallzahl und Leistungsempfänger für Hilfen zum Lebensunterhalt.

2. Einwohner- und Haushaltsentwicklung

2.1 Einwohnerentwicklung

Zum 31.12.2006 lebten in der Stadt Itzehoe 32.982 Menschen. Nach einer Phase leichter Einwohnerzuwächse, aufgrund des Zustroms von Aussiedlern aus der ehemaligen Sowjetunion sowie aus Polen in der ersten Hälfte der 1990er Jahre, setzt sich in Itzehoe ein seit Anfang der 1980er Jahre laufender Einwohnerrückgang abgeschwächt fort. Im Durchschnitt des Zeitraumes Ende 2000 bis Ende 2006 verlor die Stadt rund 95 Einwohner im Jahr. Die Einwohnerzahl des Umlandes der Stadt wuchs von Ende 2000 bis Ende 2003 um 445 Menschen. Seit Ende 2003 ist auch im Umland ein Einwohnerrückgang festzustellen. Im Durchschnitt des Zeitraumes Ende 2003 bis Ende 2006 verliert das Umland 65 Einwohner im Jahr.

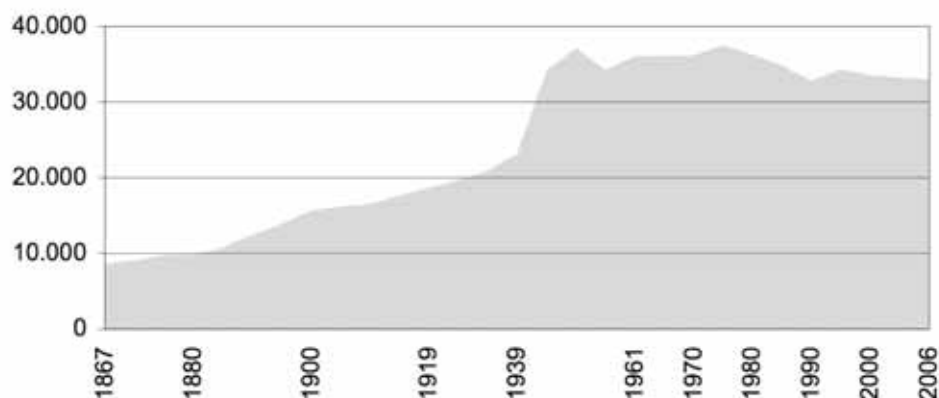
Tab. 2.1: Einwohnerentwicklung der Stadt Itzehoe und im Umland¹

Jahr	Einwohnerzahl Itzehoe	Jahr	Einwohnerzahl Itzehoe	Einwohnerzahl Umland
1867	8.663	1991	32.915	
1871	9.109	1992	33.867	
1880	9.850	1993	34.082	
1890	12.481	1994	34.227	
1900	15.649	1995	34.344	
1910	16.547	1996	34.245	
1919	18.658	1997	34.308	
1933	20.912	1998	33.926	
1939	23.094	1999	33.710	
1946	34.182	2000	33.549	19.090
1956	34.257	2001	33.442	19.292
1961	36.084	2002	33.429	19.352
1970	36.174	2003	33.230	19.535
1975	37.432	2004	33.277	19.523
1980	36.271	2005	33.047	19.399
1985	34.851	2006	32.982	19.339
1990	32.817			

¹ Die Einwohnerzahl wurde in den jeweils bestehenden Stadtgebietsgrenzen aufgenommen. Daten von 1867 bis 1910 entsprechen dem Stadtgebiet bis 1910. In den Jahre danach kam es zu folgenden Eingemeindungen: Kratt 1910, Sude 1911, Itzehoer Klosterhof 1928 (Gebietsaustausch), Itzehoer Klosterhof 1936 (Eingemeindung), Breitenburg / Münsterdorf 1955 (Gebietsaustausch), Edendorf 1963 (Eingemeindung). Vgl. Stadt Itzehoe (Hg.): Itzehoe. Geschichte einer Stadt in Schleswig-Holstein, 1991, Teil II, S. 374.

Quellen: Historisches Gemeindeverzeichnis der Bevölkerung der Gemeinden in Schleswig-Holstein 1870-1972 (für die Angaben bis 1972); Statistisches Landesamt für Hamburg und Schleswig-Holstein (für die Angaben ab 1972) Einwohnerzahl per 31.12. des Jahres, Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz.

Abb. 2.1: Einwohnerentwicklung der Stadt Itzehoe



Bevölkerungsbewegung

Wanderung

Der Vergleich der Wanderungsbewegungen für die Stadt Itzehoe, das Umland und den Kreis Steinburg im Zeitraum Ende 1995 bis Ende 2006 zeigt, dass sich der Umfang an Zu- und Fortzügen in allen drei Betrachtungsräumen stetig reduziert hat. In der Summe der Zu- und Fortzüge der letzten elf Jahre konnte die Stadt keinen Einwohnergewinn verzeichnen (+ 1 Einwohner). Das Umland gewann dagegen 1.455 Einwohner in den letzten elf Jahren, wobei 2005 und 2006 erstmals ein Trend eines Einwohnerverlustes im Umland aufgrund von Wanderungen festzustellen ist.

Tab. 2.2: Entwicklung der Wanderungen in der Stadt Itzehoe, im Umland und im Kreis Steinburg²

Jahr	Itzehoe			Umland			Kreis Steinburg		
	Zuzug	Fortzug	Saldo	Zuzug	Fortzug	Saldo	Zuzug	Fortzug	Saldo
1995	3.755	3.574	181	2.231	1.860	372	12.137	10.643	1.494
1996	3.611	3.645	-34	1.886	1.652	234	11.894	10.946	948
1997	3.506	3.439	67	2.040	1.715	325	12.155	11.152	1.003
1998	2.949	3.252	-303	1.672	1.689	-17	11.078	10.762	316
1999	2.452	3.609	-157	1.587	1.459	128	10.374	9.635	739
2000	2.318	2.428	-110	1.516	1.508	8	10.040	9.640	400
2001	2.327	2.272	55	1.696	1.468	228	10.183	9.332	851
2002	2.306	2.153	153	1.525	1.450	75	9.997	9.359	638
2003	2.172	2.206	-34	1.621	1.396	225	9.561	9.169	392
2004	2.300	2.120	180	1.547	1.496	51	9.565	9.251	314
2005	2.072	2.062	10	1.304	1.399	-95	8.798	8.909	-111
2006	2.046	2.053	-7	1.388	1.417	-79	8.734	8.903	-169

² Quelle: Statistisches Landesamt für Hamburg und Schleswig-Holstein

Natürliche Bevölkerungsbewegung

Aufgrund des ausgeglichenen Wanderungssaldos der Stadt Itzehoe in den letzten elf Jahren, sind die Einwohnerverluste der Stadt auf die Diskrepanz zwischen Geburten und Sterbefällen zurückzuführen. Mitte der 1990er Jahre erreichte die demographische Welle einer starken Elterngeneration (heutige 35 bis 49-Jährige) in Itzehoe ihren Höhepunkt. Seitdem ist ein stetiger Rückgang der Geburtenzahlen in der Stadt zu verzeichnen. 1995 wurden rund 100 Kinder mehr geboren als 2006. Gleichzeitig verblieb die Zahl der Sterbefälle nach einem Anstieg zwischen 2001 und 2003 und einem Abfall ab 2004 auf knapp dem Niveau von 1995. Die Diskrepanz zwischen den Geburten und den Sterbefällen wird sich in der Zukunft weiter verstärken. Sie kann gedämpft werden, wenn die Stadt verstärkt Zuzüge von jungen Haushalten erfährt.

Tab. 2.3: Entwicklung der Lebendgeborenen und der Sterbefälle in der Stadt Itzehoe und im Umland³

Jahr	Itzehoe			Umland		
	Lebendgeborenen	Sterbefälle	Saldo	Lebendgeborenen	Sterbefälle	Saldo
1995	352	416	- 64			
1996	363	428	- 65			
1997	368	372	- 4			
1998	345	422	- 79			
1999	333	392	- 59			
2000	326	377	- 51			
2001	284	447	- 163			
2002	280	446	- 166			
2003	270	436	- 166			
2004	277	415	- 138	143	204	-61
2005	253	404	- 151	162	192	-30
2006	259	407	- 148	152	181	-29

2.2 Einwohnerprognose

Im Wohnraumversorgungskonzept 2004 wurden auf der Grundlage der verfügbaren Daten drei Szenarios für die Einwohnerentwicklung erstellt:⁴

Trendszenario: Das Szenario ging davon aus, dass sich die Rahmenbedingungen der Einwohnerentwicklung von Itzehoe auch in den nächsten 15 Jahren nicht wesentlich ändern. Die demographischen Prozesse zwischen den Jahren 1997 und 2002 wurden in Fünf-Jahres-Schritten bis 2017 fortgeschrieben. Dem Trendszenario wurde aus damaliger Sicht die größte Plausibilität beigemessen und der Wohnraumbedarfsprognose als wahrscheinlichste Basisgröße zugrunde gelegt.

³ Quelle: Statistisches Landesamt für Hamburg und Schleswig-Holstein

⁴ Vgl. dazu: Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Itzehoe, 2004

Schrumpfungsszenario: Das Szenario basierte auf negativen Entwicklungen, speziell im wirtschaftlichen Bereich. Angenommen wurde eine verstärkte Abwanderung aus der Stadt, wobei die Wegzüge jüngerer Haushalte auch zu verminderten Geburtenzahlen führen würden.

Stabilisierungsszenario: Mit diesem Szenario wurde versucht, plausible Bedingungen für eine Stabilisierung der Einwohnerzahl von Itzehoe auf dem bestehenden Niveau zu formulieren. Das Szenario unterstellt einen stärkeren Zuzug von Einwohnern aus der Region sowie einen Anstieg der Geburtenrate.

Nach den Szenarios des Wohnraumversorgungskonzeptes 2004 liegt die Spanne der möglichen Einwohnerzahl für Itzehoe 2015 zwischen 29.170 und 32.630 Einwohnern.

Tab. 2.4: Szenarios der Einwohnerprognose des Konzeptes 2004

	2007	2012	2015	2017
Trendszenario	32.480	31.360	30.850	30.510
Schrumpfungsszenario	31.860	30.080	29.170	28.560
Stabilisierungsszenario	33.140	32.750	32.630	32.550

Im Zuge der Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes wurden die Annahmen des Konzeptes 2004 über folgende neue Prognosen aktualisiert:

- Vom zuständigen Landesministerium ist die Einbeziehung der Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose für das Land gefordert. In ihr sind u.a. Prognosen zur Einwohner- und Haushaltsentwicklung sowie zum Wohnungsneubaubedarf für Itzehoe bis zum Jahr 2020 dargestellt.⁵
- Für Itzehoe sowie das Umland liegen aktuelle Ergebnisse einer Einwohnerprognose vor, die im Rahmen eines Modellvorhabens der Raumordnung (MORO-Prognose) erstellt wurde.⁶ Die Ergebnisse der Prognose decken sich mit den Ergebnissen des Stabilisierungsszenarios aus dem Jahr 2004, das durch die MORO-Prognose ersetzt wird.
- Die reale Einwohnerentwicklung der Stadt verlief seit 2004 etwas günstiger als angenommen: Das Trendszenario im Konzept 2004 ermittelte für Itzehoe rund 32.480 Einwohner für Ende 2007. Ende 2006 lag dagegen die Einwohnerzahl noch bei 32.982. Um diese positive Entwicklung zu berücksichtigen, wurde das Trendszenario neu berechnet und als Trendprognose bezeichnet.⁷

⁵ Vgl. dazu: Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2020; Veröffentlicht 2006

⁶ Im Rahmen der Begleitforschung zum Modellvorhaben der Raumordnung (MORO) „Regionalplanerische Handlungsansätze zur Gewährleistung der öffentlichen Daseinsvorsorge“, das ab 2005 läuft, wurde für die Modellregion Dithmarschen-Steinburg eine kleinräumige Bevölkerungsprognose auf der Ebene der Gemeinden bis zum Jahr 2020 erarbeitet. Die Ergebnisse stellte die Kreisverwaltung Steinburg zur Verfügung.

⁷ Die Methodik zur Berechnung des Trendszenarios ist im Wohnraumversorgungskonzept 2004 umfassend erläutert. In der Fortschreibung werden die demographischen Prozesse Ende 2001 bis Ende 2006 berücksichtigt. Um eine eindeutige Abgrenzung zum Konzept 2004 zu sichern, wird in der Fortschreibung der Begriff Trendprognose verwendet.

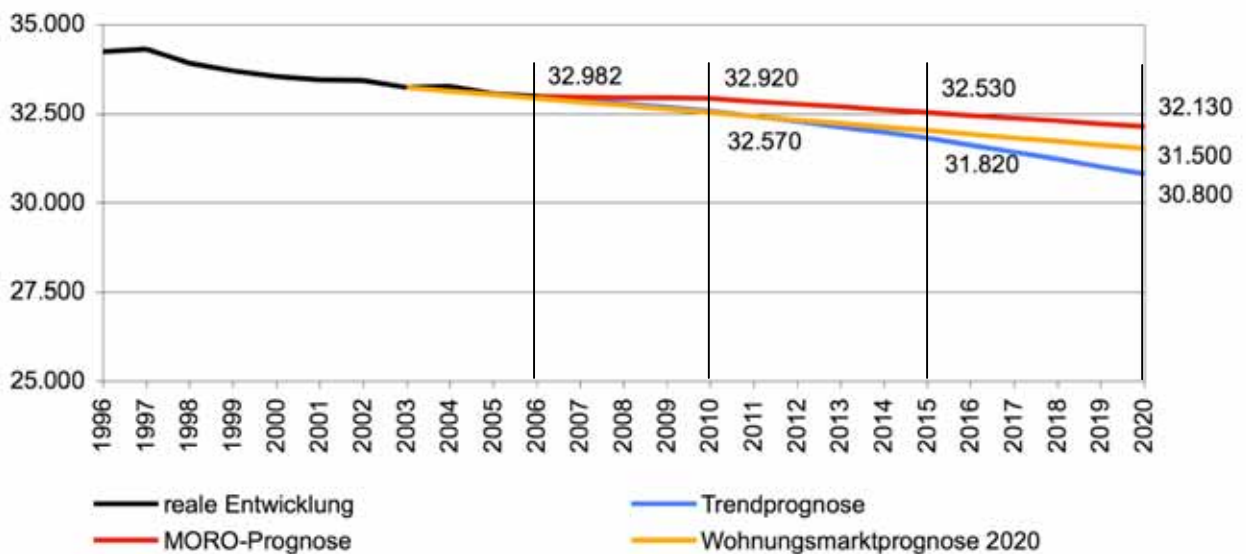
Die Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes bezieht sich auf den Planungshorizont 2020. Die Spanne der eingesetzten Prognosen geht von einer möglichen Einwohnerzahl für Itzehoe von 30.800 bis 31.500 Einwohnern im Planungszeitraum aus. Im Ergebnis der Prognosen zeigt sich, dass sich der Trend des leichten Einwohnerrückgangs der letzten Jahre weiter fortsetzen wird.

Tab. 2.5: Vergleich der Einwohnerprognosen für Itzehoe

	2006	2010	2015	2020
Wohnungsmarktprognose 2020		keine Angaben		31.500
MORO-Prognose	32.982	32.920	32.530	32.130
Trendprognose		32.570	31.820	30.800

Gegenüber dem Konzept 2004 wurde die Spannweite der möglichen Einwohnerentwicklung enger gefasst. Von einem Einwohnerrückgang für Itzehoe auf unter 30.000 Einwohner, wie es das Schrumpfungsszenario 2004 für das Jahr 2015 prognostizierte, wird bis 2020 nicht ausgegangen.

Abb. 2.2: Einwohnerprognosen 2020 für Itzehoe



Die MORO-Prognose ermöglicht einen Vergleich der angenommenen Einwohnerentwicklung der Stadt mit dem Umland und liefert ein Ergebnis für die Region IZ.

Prognostiziert wird, dass die Einwohnerzahl in der Region IZ bis 2010 gegenüber Ende 2006 um etwa 600 Einwohner zunimmt und ab 2010 um rund 800 Einwohner schrumpft. Die Einwohnerzuwächse bis 2010 werden ausschließlich das Umland betreffen. Ab 2010 bleibt die Einwohnerzahl des Umlandes relativ stabil.

Bis 2010 wird für Itzehoe von einem geringfügigen Einwohnerverlust ausgegangen. Ab 2010 bis 2020 wird für die Stadt ein durchschnittlicher Verlust von 80 Einwohnern pro Jahr prognostiziert.

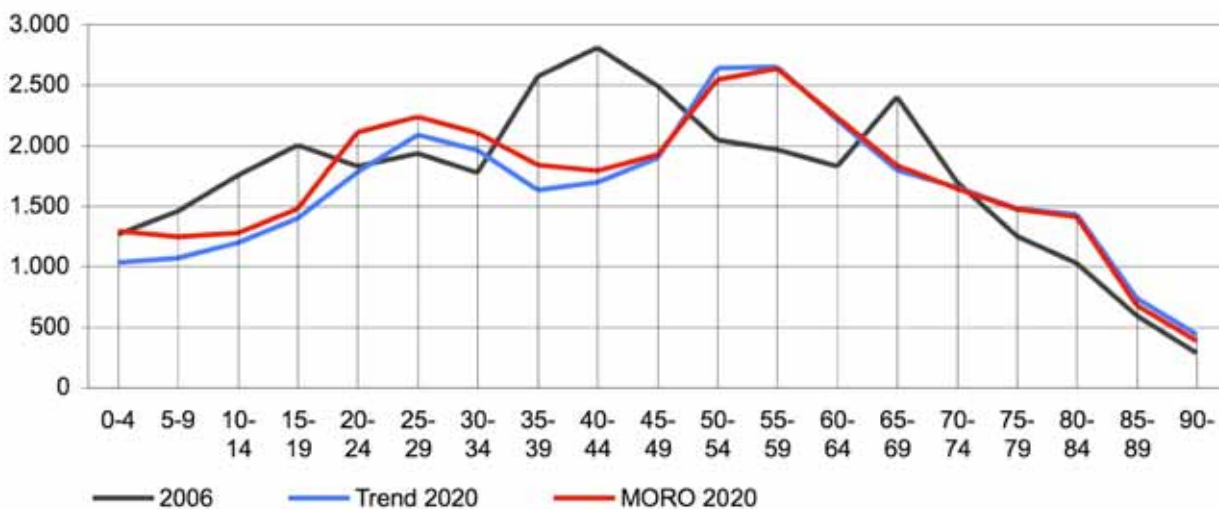
Tab. 2.6: MORO-Prognose für Itzehoe und das Umland

	2006	2010	2015	2020
Stadt Itzehoe	32.982	32.920	32.530	32.130
Umland	19.339	20.030	20.080	20.000
Gesamt / Region IZ	52.321	52.950	52.610	52.130

Altersstrukturprognose

Die Einwohnerentwicklung bis 2020 wird neben dem moderaten Rückgang der absoluten Zahl gleichzeitig durch den demographischen Wandel geprägt. Die Altersstruktur in Itzehoe weist demographische Wellen auf, wie die folgende Abbildung der Altersgruppen verdeutlicht. Ende 2006 (schwarze Linie) bilden die 35 bis 49-Jährigen die zahlenmäßig stärkste Einwohnergruppe in Itzehoe. Diese Gruppe wird 2020 zwischen 50 und 59 Jahre alt sein (blaue und rote Linie). Eine weitere starke Einwohnergruppe sind derzeit die 65 bis 69-Jährigen. Bis 2020 wird diese Gruppe die Zahl der über 80-Jährigen in Itzehoe deutlich erhöhen (nach MORO: +570; nach Trend: +700). Die Kinder (10 bis 19-Jährige) der starken Elterngeneration (35 bis 49-Jährige) werden im Planungszeitraum zu potenziellen Haushaltsgründern (20 bis 29-Jährige). Die Altersgruppe der Kinder bis jungen Erwachsenen (0 bis 19-Jährige) wird bis 2020 deutlich schrumpfen (nach MORO: -1.190; nach Trend: -1.780). In den kommenden Jahren wird die Zahl der Haushaltsgründer in Itzehoe auch durch Zuzüge wachsen. Die MORO-Prognose unterstellt im Vergleich zur Trendprognose einen stärkeren Zuzug junger Haushalte aus der Region.

Abb. 2.3: Altersstruktur 2020 für Itzehoe (MORO- und Trendprognose)

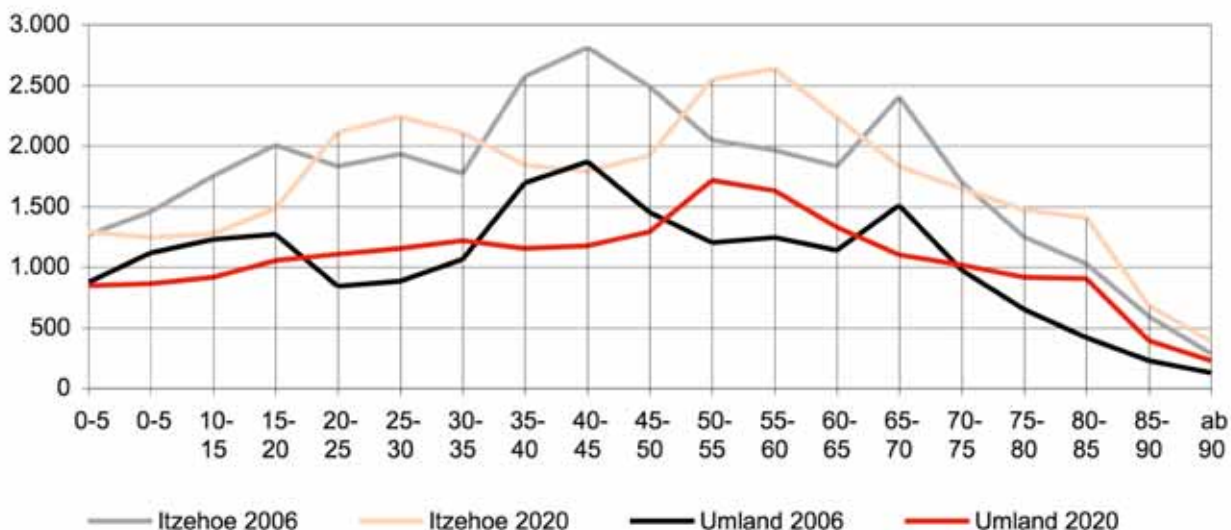


Tab. 2.7: Veränderung der Altersstruktur in Itzehoe bis 2020

	0-19 Jahre		20-39 Jahre		40-59 Jahre		60-79 Jahre		ab 80 Jahre		Gesamt	
	Zahl	Anteil in %	Zahl	Anteil in %	Zahl	Anteil in %	Zahl	Anteil in %	Zahl	Anteil in %	Zahl	Anteil in %
2006	6.482	19,6	8.106	24,6	9.308	28,2	7.178	21,8	1.908	5,8	32.982	100,0
MORO												
2010	6.137	18,6	7.960	24,2	9.664	29,3	7.231	22,0	1.933	5,9	32.925	100,0
2015	5.714	17,6	8.125	25,0	9.277	28,5	7.208	22,1	2.205	6,8	32.529	100,0
2020	5.292	16,5	8.291	25,8	8.890	27,7	7.184	22,3	2.478	7,7	32.135	100,0
Trend												
2010	5.911	18,1	7.622	23,4	9.755	30,0	7.276	22,3	2.011	6,2	32.575	100,0
2015	5.219	16,4	7.600	23,9	9.587	30,1	7.218	22,7	2.194	6,9	31.818	100,0
2020	4.706	15,3	7.466	24,2	8.885	28,8	7.136	23,2	2.608	8,5	30.801	100,0

In der folgenden Abbildung ist die Veränderung der Altersstruktur im Umland bis 2020 mit der Entwicklung in der Stadt Itzehoe gegenüber gestellt.

Abb. 2.4: Vergleich der Altersstrukturentwicklung 2020 für Itzehoe und das Umland (MORO-Prognose)



Der Vergleich zeigt, dass Ende 2006 im Umland anteilig mehr Kinder und junge Erwachsene (0 bis 19-Jährige) leben als in Itzehoe. Bis 2020 wächst diese Gruppe in das Haushaltsgründeralter (20 bis 29-Jährige). Prognostiziert wird, dass das Umland bis 2020 an jungen Menschen im potenziellen Haushaltsgründeralter durch Wegzüge verliert. Itzehoe gewinnt dagegen an Haushaltsgründern durch Zuzüge aus der Region.

Für die Altersgruppen ab 30 Jahre gibt es zwischen dem Umland und der Stadt Itzehoe derzeit keine wesentlichen Unterschiede in der relativen Verteilung. Auch bis 2020 wird von keinen unterschiedlichen Entwicklungen im Stadt-Umland-Vergleich in diesen Altersgruppen ausgegangen.

2.3 Haushaltsprognose

Die Zahl der Haushalte ist die entscheidende Kenngröße zur Ermittlung des Wohnraumbedarfs für die Stadt Itzehoe.

Zur Ermittlung der derzeitigen Haushaltsstruktur in Itzehoe und deren Entwicklungen bis 2020 wurde das in der Kommunalstatistik anerkannte Verfahren der Haushaltsregenerierung angewendet. Es liefert neben der Erhebungsmethode von Befragungen (z.B. Mikrozensus) Ergebnisse zu altersspezifischen Haushaltsgrößen.

Verfügbare altersspezifische Haushaltsgrößen für Ende 2001 und Ende 2006 können auf Itzehoe übertragen werden, da bundesweite Trends zur Lebensweise nach dem Alter (z.B. in Familien, als Single, als Alleinerziehender etc.) wirken und regionale Unterschiede nicht signifikant sind. Auf der Basis der Altersstruktur in Itzehoe können somit Haushaltsgrößen berechnet werden.

Im folgenden Vergleich sind die berechnete Haushaltsstruktur für Itzehoe mit der Haushaltstruktur für das Land Schleswig-Holstein für die Jahre 2001 und 2006 dargestellt.⁸ Der Vergleich zeigt, dass die durchschnittlichen Landeswerte nur bedingt für die Haushaltsstruktur in Itzehoe eine Orientierung bieten. In Itzehoe sind im Vergleich mit dem Landesdurchschnitt vor allem die Ein-Personen-Haushalte überdurchschnittlich stark vertreten. Die bundesweiten Trends zur weiteren Zunahme der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte und der Abnahme der größeren Haushalte vollziehen sich gleichermaßen in Itzehoe sowie im Land.

Tab. 2.8: *Vergleich der Haushaltsstruktur der Stadt mit dem Landesdurchschnitt*

Personen je Haushalt	1	2	3	4	ab 5	Gesamtzahl der Haushalte
Itzehoe 2001	39,1%	32,8%	16,8%	8,8%	2,5%	16.270
Itzehoe 2006	40,4%	33,1%	16,2%	7,8%	2,5%	16.600
Schleswig-Holstein 2001	35,8%	36,8%	12,7%	10,5%	4,2%	1.333.000
Schleswig-Holstein 2006	36,7%	36,5%	12,8%	10,2%	3,8%	1.369.000

Aus den Berechnungen der Haushaltsstruktur für Itzehoe ergibt sich für 2001 eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,06 Personen je Haushalt. 2006 verringerte sich dieser Wert auf 1,99. Die Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße vollzog sich im vergleichbaren Umfang auch bei den Durchschnittswerten für das Land. 2001 lag der Wert bei 2,12 Personen je Haushalt, 2006 bei 2,09.

⁸ Vgl. dazu: Statistisches Jahrbuch Schleswig-Holstein 2007/2008

Zur Ermittlung der Haushaltsstruktur im Planungszeitraum werden die Veränderungen der altersspezifischen Haushaltsgrößen im Zeitraum 2001 bis 2006 für die Prognoseschritte 2010, 2015 bis 2020 fortgeschrieben.

Für das Jahr 2020 wird für Itzehoe eine Spanne der Haushaltszahl von 16.220 bis 16.580 prognostiziert. Ausgehend von 16.600 Haushalten im Jahr 2006 wird deren Zahl bis 2010 leicht ansteigen (nach MORO: +200, nach Trend: +50). Ab 2010 ist nach der MORO-Prognose von einer relativ stabilen Haushaltszahl in der nächsten Dekade auszugehen. Nach der Trendprognose sinkt die Haushaltszahl ab 2010 um gut 400.

Tab. 2.9: Haushaltsprognose 2020 für Itzehoe

	2006	2010	2015	2020
Wohnungsmarktprognose 2020		k.A.	k.A.	16.580
MORO-Prognose	16.600	16.800	16.830	16.840
Trendprognose		16.650	16.570	16.220

Die durchschnittliche Haushaltsgröße 2020 für Itzehoe liegt nach der MORO-Prognose bei 1,94 und nach der Trendprognose bei 1,90 Personen je Haushalt. In der Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein wird für Itzehoe von einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,90 Personen je Haushalt im Jahr 2020 ausgegangen.

Der Trend zu einer wachsenden Anzahl kleinerer Haushalte und der Abnahme der Zahl größerer Haushalte wird sich im Planungszeitraum weiter fortsetzen. 2020 wird es gegenüber 2006 mehr Ein- und Zwei-Personen-Haushalte geben (nach Trend: +410, nach MORO +780). Die Zahl der Haushalte ab drei Personen reduziert sich im vergleichbaren Umfang (nach MORO: -540, nach Trend: -790).

Abb. 2.5: Haushaltsprognose 2020 für Itzehoe



3. Wohnungsbauentwicklung

3.1 Wohnungsbestand

Wohnungsbestand nach Bauformen

Zum 31.12.2006 bestanden in Itzehoe 17.796 Wohnungen. Davon befinden sich 57% in Mehr-Familienhäusern, 29% in Ein-Familienhäusern und 12% in Zwei-Familienhäusern.

Tab. 3.1: Wohnungsbestand der Stadt Itzehoe 1994 und 2006¹

Jahr	Wohnungen gesamt	Zahl der Wohnungen in			
		Ein-Familien- häusern	Zwei-Familien- häusern	Mehr-Familien- häusern	Nichtwohn- gebäuden
1994	16.370	4.793	2.070	9.258	249
2006	17.796	5.198	2.182	10.095	321
Veränderung 1994-2006	1.426	405	112	837	72
in %	8,7	8,4	5,4	9,0	28,9
Anteil 1994 in %	100,0	29,3	12,6	56,6	1,5
Anteil 2006 in %	100,0	29,2	12,3	56,7	1,8

Im Umland stellen sich die Relationen zwischen den Wohnungen nach Haustypen Ende 2006 anders dar. Von den 8.708 Wohnungen befinden sich 55% in Ein-Familienhäusern, 20% in Zwei-Familienhäusern und 23% in Mehr-Familienhäusern.

Tab. 3.2: Wohnungsbestand im Umland 1994 und 2006²

Jahr	Wohnungen gesamt	Zahl der Wohnungen in			
		Ein-Familien- häusern	Zwei-Familien- häusern	Mehr-Familien- häusern	Nicht-Wohn- gebäuden
1994	7.555	4.039	1.520	1.812	184
2006	8.708	4.752	1.740	2.023	193
Veränderung 1994-2006	1.553	713	220	211	9
in %	15,3	17,6	14,5	11,5	4,9
Anteil 1994 in %	100,0	53,5	20,1	24,0	2,4
Anteil 2006 in %	100,0	54,6	20,0	23,2	2,2

¹ Quelle: Statistisches Landesamt für Hamburg und Schleswig-Holstein

² Quelle: Statistisches Landesamt für Hamburg und Schleswig-Holstein

Von Ende 1994 bis Ende 2006 ist der Wohnungsbestand im Umland deutlich stärker gewachsen als in Itzehoe. Im Umland nahm die Zahl um 1.553 Wohnungen zu, womit der Wohnungsbestand um 15% wuchs. In der Stadt erhöhte sich die Wohnungszahl um 1.426 Wohnungen, bzw. um 9%.

Wohnungsbestand nach Raumzahl

Ende 2006 hat ein Drittel des Wohnungsbestandes in Itzehoe vier Räume.³ Ein Viertel verfügt über drei Räume. 20% der Wohnungen haben fünf Räume. Rund 16% der Wohnungen haben mehr als sechs Räume. Ein- und Zwei-Raumwohnungen machen knapp 8% aus. Beim Wohnungszuwachs zwischen 1994 bis 2006 stieg die Zahl der kleinen Wohnungen (zwei Räume) und der großen Wohnungen (ab fünf Räume) überproportional.

Tab. 3.3: Wohnraumstruktur in der Stadt Itzehoe 1994 und 2006⁴

Jahr	Wohnungen gesamt	Anzahl der Wohnungen mit Raumzahl						
		1	2	3	4	5	6	7+
1994	16.370	162	986	4.145	5.411	3.275	1.393	998
2006	17.796	191	1.142	4.422	5.772	3.631	1.524	1.114
Veränderung 1994-2006	1.426	29	156	277	361	356	131	116
in %	8,7	17,9	15,8	6,7	6,7	10,9	9,4	11,6
1994 Anteil in %	100,0	1,0	6,0	25,3	33,1	20,0	8,5	6,1
2006 Anteil in %	100,0	1,1	6,4	24,8	32,4	20,4	8,6	6,3

Im Umland werden die Wohnungsgrößen durch die hohe Zahl an Ein- und Zwei-Familienhäusern geprägt. Jeweils 28% der Wohnungen haben Ende 2006 fünf sowie mehr als sechs Räume. Ein Viertel der Wohnungen hat vier Räume. 16% der Wohnungen haben drei Räume. Ein- und Zwei-Raumwohnungen machen 4% aus. Die hohen Wohnungszuwächse seit Ende 1994 bis Ende 2006 betrafen vor allem Wohnungen ab fünf Räumen.

Tab. 3.4: Wohnraumstruktur im Umland 1994 und 2006⁵

Jahr	Wohnungen gesamt	Anzahl der Wohnungen mit Raumzahl						
		1	2	3	4	5	6	7+
1994	7.555	45	289	1.227	1.976	2.034	1.153	831
2006	8.708	54	327	1.296	2.197	2.436	1.393	1.005
Veränderung 1994-2006	1.153	9	38	69	221	402	240	174
in %	15,3	20,0	13,1	5,6	11,2	19,8	20,8	20,9
1994 Anteil in %	100,0	0,6	3,8	16,2	26,2	26,9	15,3	11,0
2006 Anteil in %	100,0	0,6	3,8	14,9	25,2	28,0	16,0	11,5

³ Die Raumzahl ist die Summe aller Wohnräume pro Wohnung, unabhängig von der Raumgröße. Küchen werden als Wohnräume gezählt, Bäder und Nebengelasse dagegen nicht.

⁴ Quelle: Statistisches Landesamt für Hamburg und Schleswig-Holstein

⁵ Quelle: Statistisches Landesamt für Hamburg und Schleswig-Holstein

Wohngebäudebestand nach Baualter

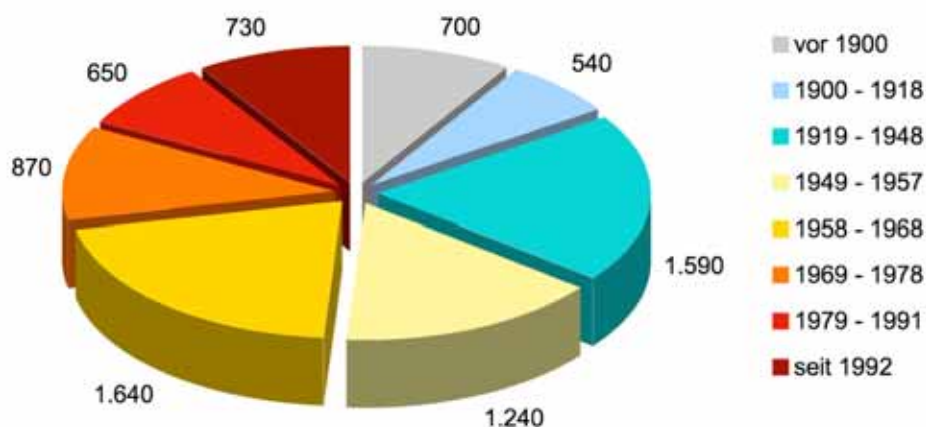
Zum 31.12.2006 gab es in Itzehoe 7.960 Wohngebäude. Davon sind 5.198 Ein-Familienhäuser, 1.091 Zwei-Familienhäuser und 1.676 Mehr-Familienhäuser. Mit einem Anteil von 64% stammen zwei Drittel der Wohngebäude in Itzehoe aus der Zeit nach dem 2. Weltkrieg. 15% der Wohngebäude wurden vor 1918 errichtet.

Die Stadt verzeichnete die größten Wohngebäudezuwächse zwischen den beiden Weltkriegen sowie in den 1950er und 1960er Jahren. Dieser Gebäudebestand umfasst 56% des Gesamtbestandes. Der Bestand ab den 1980er Jahren bis Ende 2006 beträgt 17%.

Tab. 3.5: Wohngebäude nach Baualter in Itzehoe (31.12.2006 gerundet)⁶

Baualter	Zahl der Wohngebäude	Anteil am Bestand (%)
vor 1900	700	8,8
1900 - 1918	540	6,8
1919 - 1948	1.590	20,0
1949 - 1957	1.240	15,5
1958 - 1968	1.640	20,6
1969 - 1978	870	10,9
1979 - 1991	650	8,2
seit 1992	730	9,2
Gesamt	7.960	100,0

Abb. 3.1: Wohngebäude nach Baualter in der Stadt Itzehoe



⁶ Quellen: Stadt Itzehoe (Hg.): Itzehoe. Geschichte einer Stadt ..., 1991, Teil II, S. 375; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Daten ab 1992).

Städtebauliche Strukturtypen der Wohnbausubstanz

Im Folgenden wird die Erhebung der städtebaulichen Strukturtypen des Wohnungsbestandes in Itzehoe nach ihren qualitativen Merkmalen und Bestandsgrößen (vgl. dazu Wohnraumversorgungskonzept Itzehoe 2004) aktualisiert. Im Grundsatz werden zusammenhängende Bebauungen betrachtet. Einzelne Gebäude werden entsprechend des dominierenden Wohnumilieus in vorherrschende Strukturtypen eingegliedert. Entsprechend dieser Erhebungsmethode sind die Wohnungszahlen in den jeweiligen Strukturtyp-Bereichen auf Zehnerstellen gerundet. Im Vergleich zu der Aufstellung im Wohnraumversorgungskonzept von 2004 wurden an den inhaltlichen Bestimmungskriterien und qualitativen Beschreibungen der Strukturtypen keine Veränderungen vorgenommen.

Die Aktualisierung umfasst die Berücksichtigung der Wohnungszugänge sowie eine Berichtigung. Ab Ende 2002 hat sich der Wohnungsbestand in Itzehoe um rund 200 Wohnungen auf 17.800 Wohnungen bis Ende 2006 erhöht. Der Wohnungszugang wurde in folgenden Quartieren verortet:

- Klosterforst / Vorderholzweg (Ec4) plus 80 Wohnungen
- Südlich A.-Rieder-Straße (Ec8) plus 30 Wohnungen
- Sieversbek (Ec5) plus 30 Wohnungen
- Elbeblick (Ec3) plus 20 Wohnungen
- Wellenkamp / Reesiekplatz (Ea1) plus 10 Wohnungen

Eine Größenordnung von weiteren 30 Wohnungszugängen kann aufgrund der groben Zuordnungsmethode nicht kleinräumig verortet werden. Zugleich ergab sich im Rahmen der Fortschreibung, dass dem Quartier „östliche Vorstadt“ (Mühlenstraße / Kaiserstraße; ML2) im Konzept 2004 eine zu geringe Wohnungszahl zugeordnet wurde. Für dieses Quartier wurde daher die Bestandswohnungszahl um 30 erhöht.

Tab. 3.6: Städtebauliche Strukturtypen der Wohnbausubstanz

Nr.	Wohnquartiere	Wohnungszahl
Altstadtquartiere, historische Ensembles		500
H1	Neustadt, Markt	60
H2	Altstadt, Breitestraße - Klosterhof – Sandberg	440
Geschosswohnungsbau		1.540
G1	Hinterm Sandberg	450
G2	Quartier Hindenburgstraße	710
G3	Am Bahnhof	380
Geschosswohnungsbau der 1920er - 1950er Jahre		1.730
Ga1	Ebertstraße	250
Ga2	Lornsenplatz	460
Ga3	Heinrich-Rave Straße	120
Ga4	Danziger Straße ("Ostpreußenviertel")	900
Geschosswohnungsbau der 1960er und 1970er Jahre		3.120
Gb1	Lübscher Kamp / Kamper Weg	510
Gb2	Kremper Weg	70
Gb3	Vorderer Reesiek	60
Gb4	Fischdiek	90
Gb5	am Theodor-Heuss-Platz	50
Gb6	Hochhäuser am Holstein-Center	270
Gb7	Juliengardeweg	140
Gb8	Herrmann-Hoffmeister-Straße	350
Gb9	Graf-Egbert-Ring	320
Gb10	Carl Stein Straße	320
Gb11	Edendorfer Straße	160
Gb12	Pünstorfer Straße	70
Gb13	Louis-Pasteur-Straße	40
Gb14	Holtweg	60
Gb15	Albert-Schweitzer-Ring	500
Gb16	Heinrich-Weitz-Straße	110
Geschosswohnungsbau der 1980er Jahre		390
Gc1	Sanierte Neustadt	390
Geschosswohnungsbau seit den 1990er Jahren		730
Gd1	Reichenstraße	250
Gd2	Breitenburger Straße / Marktplatz	40
Gd3	Dithmarscher Platz	20
Gd4	Grunerstraße	50
Gd5	Klosterforst	270
Gd6	Sude-West	100
Gemischte Geschosswohnungsbaubereiche		590
GG1	Sude	340
GG2	Am Kählerhof	30
GG3	Diebenkornstraße	130
GG4	Sandberg	90

Nr.	Wohnquartiere	Wohnungszahl
Stadtvillen vor 1940		640
SV1	Große Paaschburg	150
SV2	Kratt	60
SV3	Dichterviertel	430
Eigenheimsiedlungen der 1930er und 1950er Jahre		2.480
Ea1	Wellenkamp / Reesiekplatz	50
Ea2	Wellenkamp / Kremper Weg	270
Ea3	Oelixdorfer Straße	260
Ea4	Kaiserberg	160
Ea5	Zeppelinplatz	190
Ea6	Brunnenstieg	100
Ea7	Tegelhörn / Königsberger Allee	480
Ea8	Tegelhörn / Pünstorfer Weg	210
Ea9	Tegelhörn / Alte Landstraße	320
Ea10	Am Hackstruck	40
Eigenheimstandorte der 1960er und 1970er Jahre		840
Eb1	Tegelhörn / Pünstorf	160
Eb2	Edendorf / Süd	260
Eb3	Edendorf / West (NB-Potenzial westlich A 23)	420
Eigenheimstandorte seit den 1980er Jahre		990
Ec1	Lübscher Kamp / Nord	470
Ec2	Kratt / Jägersberg	40
Ec3	Elbeblick	150
Ec4	Klosterforst / Vorderholzweg	170
Ec5	Sieversbek	80
Ec6	Emil-von-Behring-Straße	10
Ec7	Edendorf „Ökosiedlung“	40
Ec8	Südlich A.-Rieder-Straße	30
Gemischte Einfamilienhausbereiche		1.860
ME1	Lübscher Kamp / Süd	370
ME2	Wellenkamp / Sanddeich	50
ME3	Kratt	120
ME4	Brunnenstieg / Lübscher Brunnen	480
ME5	Sude West	270
ME6	Edendorf / Nord	570
Mischlagen		2.070
ML1	Wellenkamp, Mischlage an der Bahnlinie	170
ML2	Östliche Vorstadt (Mühlenstraße / Kaiserstraße)	210
ML3	Mischlage um den La Couronne-Platz	190
ML4	Mischlagen entlang der Edendorfer Straße	970
ML5	Mischlagen entlang der Lindenstraße	240
ML6	Sude West, Nördlich der Bahnlinie	60
ML7	Kieler Landstraße	20
ML8	Edendorf/Dorflage	110
ML9	Oelixdorfer Chaussee	100
Summe		17.480
zzgl. Wohnungen in Nichtwohngebäuden		320
Gesamt		17.800

Mietwohnungsmarkt

Der Mietwohnungsmarkt von Itzehoe umfasst in etwa 10.090 Wohnungen.⁷ Davon befinden sich 12% im Bestand des größten Wohnungs Vermieters in Itzehoe, der Gemeinnützigen Wohnstätten-Genossenschaft Itzehoe e.G. Im kommunalen Besitz befinden sich rund 460 Wohnungen bzw. knapp 5% des Mietwohnungsbestandes der Stadt. Über die Hälfte des Mietwohnungsbestandes gehört Kleineigentümern.

Seit den Befunden des Wohnraumversorgungskonzeptes 2004 haben sich in der Eigentümerstruktur nach Größenklassen am Wohnungsbestand keine wesentlichen Veränderungen ergeben. Der seit Ende der 1990er Jahre bundesweit gestiegene Umfang an größeren Verkäufen von Wohnungsbeständen wirkt sich auch in Itzehoe aus. Bedeutsame Entwicklungen waren der Verkauf von Wohnungsbeständen der Landesentwicklungsgesellschaft Schleswig-Holstein sowie der Verkauf von 477 Wohnungen eines privaten Eigentümers in Edendorf an die CRE GmbH, eine 100%ige Tochter der Colonia AG.

Tab. 3.7: *Eigentümer bzw. Verwalter auf dem Mietwohnungsmarkt 2006, Bestand gerundet auf 10 Wohnungen*

Größenklassen	Zahl der Eigentümer	Zahl der Wohnungen	Anteil in%
ab 500 Wohnungen	1	1.260	12,5
300 bis 500 Wohnungen	6	1.780	17,6
100 bis 300 Wohnungen	4	840	8,3
bis 100 Wohnungen	k.A.	6.210	61,5
Gesamt		10.090	100,0

Während die durchschnittliche Wohnungsgröße Ende 2006 in Itzehoe 76 m² beträgt, lag sie nach der Erhebung 2004 im Mietwohnungsbereich bei 65 m².⁸ Gut ein Viertel der Mietwohnungen hat nach der Erhebung 2004 eine Fläche von 60 bis 70 m². Jeweils knapp ein Fünftel verfügt über 70 bis 80 m² bzw. 50 bis 60 m². Mietwohnungen mit einem Flächenangebot von mehr als 80 m² sind relativ selten (knapp 8%). Demgegenüber bietet ein Viertel der Mietwohnungen weniger als 50 m² Wohnfläche.

⁷ Diese Zahl entspricht der Größenordnung des Mehr-Familienhausbestandes. Es wird angenommen, dass die Zahl von vermieteten Wohnungen in Ein- und Zwei-Familienhäusern mit selbst genutzten Eigentumswohnungen in Mehr-Familienhäusern vergleichbar ist. Vgl. dazu: Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Itzehoe 2004, Seite 62.

⁸ Die Erhebungen und Auswertungen zur Wohnraumstruktur, die im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes 2004 auf Basis der Angaben von vier Wohnungsunternehmen für rund 2.530 Wohnungen ausgewertet wurden (25% des gesamten Mietwohnungsbestandes in Itzehoe), sind weiterhin repräsentativ.

Tab. 3.8: Wohnungsgrößen nach Wohnfläche auf dem Mietwohnungsmarkt nach den Angaben von vier Wohnungsunternehmen 2004⁹

Wohnfläche (m ²)	Zahl der Wohnungen	Anteil in %
unter 35	164	6,5
35 – 40	180	7,1
40 – 50	337	13,4
50 – 60	453	17,9
60 – 70	704	27,9
70 – 80	491	19,4
80 – 100	175	6,9
über 100	23	0,9
Gesamt	2.527	100,0

Gegenüber den Befunden des Wohnraumversorgungskonzeptes 2004 wird in Itzehoe von keinen signifikanten Veränderungen im Niveau der Bestandsnettomieten ausgegangen. Die Wohnnebenkostenbelastung der Haushalte wird allerdings im allgemeinen Trend steigender Kosten für Energie gewachsen sein. Gemessen an den Nettokaltmieten dominieren die Mietwohnungsangebote der mittleren Preisklasse zwischen 5,00 und 6,00 Euro sowie zwischen 4,00 und 5,00 Euro pro Quadratmeter, die jeweils etwa ein Drittel des Gesamtbestands ausmachen. Ein knappes Viertel kann dem preisgünstigen Segment unter 4,00 Euro pro Quadratmeter zugerechnet werden. Weniger als jede zehnte Mietwohnung kostet mehr als 6,00 Euro pro Quadratmeter.

Tab. 3.9: Wohnraumstruktur nach Mietpreisen nach den Angaben von vier Wohnungsunternehmen 2004 (Nettokaltmiete pro m²)¹⁰

Mietpreis (Euro pro m ²)	Zahl der Wohnungen	Anteil am Bestand (%)
2,00 – 3,00	72	2,8
3,00 – 4,00	521	20,6
4,00 – 5,00	806	31,9
5,00 – 6,00	910	36,1
über 6,00	218	8,6
Gesamt	2.527	100,0

⁹ Vgl. dazu: Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Itzehoe 2004. Die Angaben beziehen sich auf 25% des gesamten Mietwohnungsbestandes und gelten als repräsentativ für den Itzehoer Mietwohnungsmarkt.

¹⁰ Vgl. oben

3.2 Wohnungsneubau und Wohnungsleerstand

Wohnungsneubau

Nach einem eher verhaltenen Neubaugeschehen im Zeitraum 1975 bis 1990 stieg der Wohnungsneubau in den 1990er Jahren wieder leicht an. Die Zunahme des Neubaugeschehens vollzog sich im gesamten Landesdurchschnitt und ist im Wesentlichen auf Wanderungsgewinne aus den neuen Bundesländern sowie aus Ost-Europa in der ersten Hälfte der 1990er Jahre zurückzuführen. Lag der durchschnittliche jährliche Wohnungszugang durch Neubau in den 1980er Jahren bei 129 Wohnungen¹¹, so lag er in den 1990er Jahren bei 146 Wohnungen. In den 1990er Jahren sind im Jahresdurchschnitt in Itzehoe 48 Wohnungen in Ein- und Zwei-Familienhäusern und 89 Wohnungen in Mehr-Familienhäusern entstanden. Die höchsten Zuwächse im Mehr-Familienhausbestand erfolgten in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre über die Umsetzung des Konversionsprojektes „Klosterforst“.

Ab dem Jahr 2000 ist der Wohnungsneubau in Itzehoe rapide geschrumpft. Ende 2000 bis Ende 2006 entstanden im Jahresdurchschnitt 48 Wohnungen, davon 36 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie 12 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Ab dem Jahr 2003, dem Tiefpunkt der Wohnungszugänge über Neubau, deutet sich eine leichte Belebung des Neubaugeschehens an.

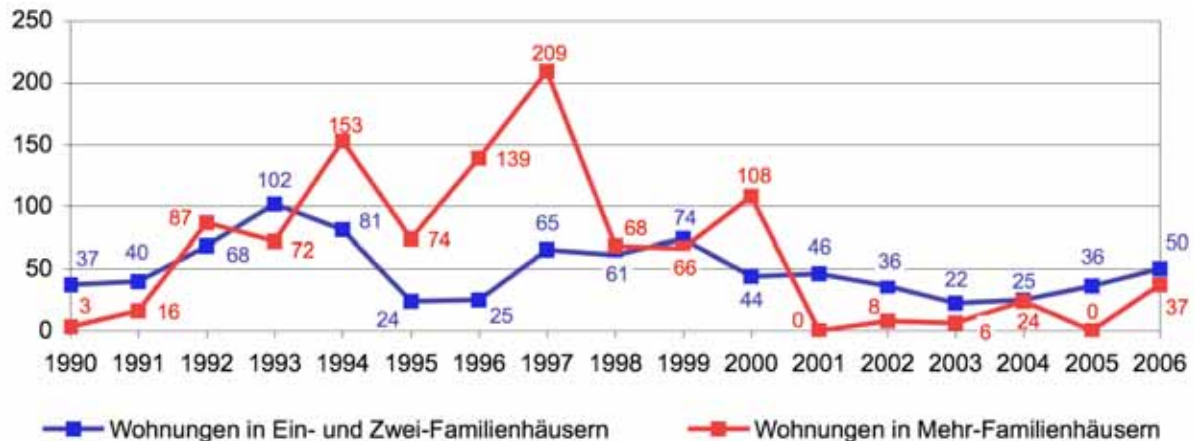
Tab. 3.10: Baufertigstellungen 1990 bis 2006¹²

Jahr	Wohngebäude mit Wohnungen (WE)							
	Gesamt		mit 1 WE		mit 2 WE		mit 3 u. m. WE	
	Gebäude	WE	Gebäude	WE	Gebäude	WE	Gebäude	WE
1990	34	40	29	29	4	8	1	3
1991	37	56	28	28	6	12	3	16
1992	70	155	56	56	6	12	8	87
1993	101	174	88	88	7	14	6	72
1994	90	234	73	73	4	8	13	153
1995	29	98	16	16	4	8	9	74
1996	33	164	13	13	6	12	14	139
1997	78	274	55	55	5	10	18	209
1998	69	129	55	55	3	6	11	68
1999	76	140	64	64	5	10	7	66
2000	44	152	32	32	6	12	6	108
2001	41	46	36	36	5	10	-	-
2002	35	44	30	30	3	6	2	8
2003	23	28	22	22	0	0	1	6
2004	24	49	21	21	2	4	1	24
2005	33	36	30	30	3	6	0	0
2006	53	87	50	50	0	0	3	37

¹¹ Angaben nach: Stadt Itzehoe (Hg.): Itzehoe. Geschichte einer Stadt in Schleswig-Holstein, 1991, Teil II, S. 375. Für die 1980er Jahre wurde nur der Zeitraum 1980-1985 ausgewertet.

¹² Quelle: Statistisches Landesamt für Hamburg und Schleswig-Holstein

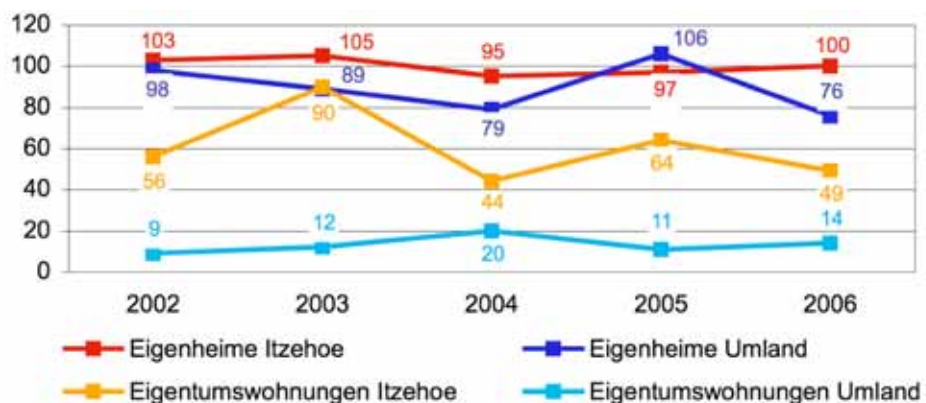
Abb. 3.3: Baufertigstellungen in Itzehoe 1990 bis 2006



Abschätzung des Wohnungszugangs bis 2020

Aus heutiger Sicht ist von keiner deutlichen Zunahme des Wohnungsneubaus in Itzehoe im Planungszeitraum auszugehen. Als Gründe dafür werden gesehen:

- Im Mittel der Prognosen bleibt die Zahl der Haushalte stabil;
- Der Wohnungsmarkt ist seit mehreren Jahren entspannt;
- In den nächsten Jahren wächst die Zahl von Hochaltrigen in Itzehoe sowie im Umland deutlich. Von einem wachsenden Verkaufsangebot an Eigenheimen kann ausgegangen werden, was dämpfend auf das Neubaugeschehen wirken kann. In der folgenden Übersicht der Verkaufsfälle für Eigenheime und Eigentumswohnungen in Itzehoe und im Umland 2002 bis 2006 spiegelt sich dieser Trend noch nicht wieder.

Abb. 3.4: Verkaufsfälle nach Wohnungstypen in Itzehoe und im Umland 2002 bis 2006 (Anzahl der Verkaufsfälle)¹³

¹³ Quelle: Kreis Steinburg, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses; Zu den Ein-Familienhäusern zählen: Ein- und Zwei-Familienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser. Eigentumswohnungen können sich in Ein-, Zwei- und Mehr-Familienhäusern befinden.

Aufgrund der Rahmenbedingungen wird zur Abschätzung des Wohnungszugangs bis 2020 der Neubautrend der letzten fünf Jahre fortgeschrieben.¹⁴ Für den Planungszeitraum ergibt sich ein durchschnittlicher Wohnungszugang von 58 Wohnungen pro Jahr. Zwischen Ende 2006 bis Ende 2020 ist von rund 810 Wohnungszugängen auszugehen. Für 2020 werden in Itzehoe rund 18.610 Wohnungen angenommen.

Tab. 3.11: Veränderung der Wohnungszahl in Itzehoe 2001 und 2006¹⁵

Jahr	Wohnungen gesamt	Zahl der Wohnungen in		
		Ein- und Zwei- Familienhäusern	Mehr-Familien- häusern	Nicht-Wohn- gebäuden
31.12.2001	17.506	7.206	9.981	319
31.12.2006	17.796	7.380	10.095	321
Veränderung 2001-2006	290	174	114	2
Jahresdurchschnitt	58	35	23	-

Die Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2020 führt für Itzehoe zu einem vergleichbaren Ergebnis. Für Itzehoe wurde ein Neubaubedarf von 1.005 Wohnungen ab dem 31.12.2003 bis zum 31.12.2020 ermittelt. Dies entspricht im Durchschnitt 59 Wohnungen im Jahr. Ausgehend vom Wohnungsbestand in Itzehoe Ende 2003 ermittelt auch diese Prognose rund 18.610 Wohnungen im Jahr 2020.¹⁶

Im Ergebnis beider Abschätzungen zum Wohnungszugang wird in der Fortschreibung von einem Wohnungsbestand in Itzehoe von 18.610 Wohnungen im Jahr 2020 ausgegangen.

In der folgenden Tabelle sind die Ergebnisse des Wohnungszugangs nach der Art des Wohngebäudes für beide Prognosen dargestellt. In der Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2020 wird von einem höheren Zuwachs an Wohnungen in Mehr-Familienhäusern ausgegangen.

Tab. 3.12: Wohnungszugang bis 2020 nach Art des Wohngebäudes

	Wohnungen gesamt	Zahl der Wohnungen in	
		Ein- und Zwei- Familienhäusern	Mehr-Familien- häusern
Trendfortschreibung 2001-2006; Wohnungszugang pro Jahr	58	35	23
Wohnungszugang; ab Ende 2006 bis Ende 2020	810	490	322
Anteil in %	100	60	40
Wohnungsmarktprognose 2020; Wohnungszugang pro Jahr	59	33	26
Wohnungszugang; ab Ende 2003 bis Ende 2020	1.005	568	437
Anteil in %	100	57	43

¹⁴ Nach dieser Methode sind Wohnungsabgänge berücksichtigt, die durch Wohnungszusammenlegungen oder Umwidmungen entstehen. Unter normalen Bedingungen (ohne gezielten Wohnungsrückbau) hat dieser Prozess allerdings kaum eine quantitative Auswirkung auf die Entwicklung des Gesamtbestandes.

¹⁵ Quelle: Statistisches Landesamt für Hamburg und Schleswig-Holstein

¹⁶ Wohnungsabgänge (unter normalen Bedingungen) sind dabei nicht berücksichtigt.

Wohnungsleerstand

Der Wohnungsleerstand in Itzehoe hat sich gegenüber der Erhebung im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes 2004 nicht verändert. Zwar nahmen die Haushaltszahlen in den letzten Jahren leicht zu, über den Wohnungsneubau wuchs allerdings auch der Wohnungsbestand, so dass sich der Wohnungsüberhang in Itzehoe nicht reduzierte.

Zur Ermittlung des Wohnungsleerstandes in Itzehoe wurden zwei Methoden angewendet.

- Wie im Konzept 2004 wurden Angaben von vier Wohnungseigentümern, die in etwa ein Viertel des Mietwohnungsbestandes in Itzehoe repräsentieren, zur Vermietungssituation erhoben. Zum 31.12.2006 betrug der Wohnungsleerstand im gesamten Mietwohnungsbestand der Stadt 8,2% und hat sich gegenüber der Erhebung Anfang 2004 nicht verändert. Von den rund 10.090 Mietwohnungen in Itzehoe sind derzeit etwa 820 Wohnungen ungenutzt. Wird der Wohnungsleerstand auf den gesamten Wohnungsbestand der Stadt gelegt, ergibt sich ein durchschnittlicher Wohnungsleerstand für Itzehoe von 4,6%. Dieser Wert berücksichtigt nicht Leerstände im selbst genutzten Wohneigentum (z.B. ungenutzte Eigenheime oder Eigentumswohnungen mit Verkaufsabsicht).
- Im Rahmen der Fortschreibung wurde für Itzehoe eine Gesamtzahl der Haushalte für Ende 2006 berechnet. Wird davon ausgegangen, dass jeder Haushalt eine Wohnung belegt, ergeben sich rund 1.200 nicht genutzte Wohnungen. Dies entspricht einem Wohnungsleerstand für den gesamten Wohnungsbestand in Itzehoe von 6,7%.

Die Wohnungsleerstände in Itzehoe verteilten sich Ende 2006 ungleichmäßig. Den Schwerpunktbereich für die Leerstände im Geschosswohnungsbau bildet Edendorf. Aber auch in kleineren Wohnanlagen des Geschosswohnungsbaus in Wellenkamp sind überdurchschnittliche Leerstände zu verzeichnen.

Ein Großteil der Wohnungsleerstände im Geschosswohnungsbau befindet sich nach der Auswertung der Angaben der vier Wohnungsunternehmen in unsanierten Beständen.

Auch in der Innenstadt sind zunehmend Leerstände sichtbar. Oft sind dabei einzelne Lagen mit städtebaulichen Beeinträchtigungen betroffen (Eckgrundstücke, Lagen an Hauptverkehrsstraßen). Die im Rahmen der Fortschreibung vorgenommene Leerstandserhebung für das zentrumsnahe Stadtumbaugebiet „östlich Hindenburgstraße“ ergab im Oktober 2007, dass 46 der 684 Wohnungen leer standen. Dies entspricht einem durchschnittlichen Leerstand von 6,7%. Die Leerstände betrafen dabei alle Arten von Wohngebäuden im Quartier (Eigenheime, Geschosswohnungsbau und Stadtvillen der Gründerzeit).

4. Wohnraumbedarf und Nachfrage

4.1 Wohnraumbedarf und Wohnraumüberhang

Wohnraumbedarfsprognose

Der Wohnraumbedarf für Itzehoe wird auf der Grundlage der Einwohnerprognosen und der darauf aufbauenden Prognosen zur Haushaltentwicklung bis 2020 ermittelt. Für die Bedarfsberechnung wird ein Verfügungsfond (Fluktuationsreserve) von 3% eingerechnet.

Nach der Berechnung liegt der Wohnraumbedarf Ende 2006 bei 17.100 Wohnungen. Für den Prognosehorizont bis 2020 ergibt sich je nach Prognoseansatz ein Bedarf zwischen 16.710 bis 17.340 Wohnungen in Itzehoe.

Tab. 4.1: Wohnraumbedarfsprognose für Itzehoe 2006 bis 2020

	MORO Prognose	Wohnungsmarkt- prognose 2020	Trend- prognose
Einwohner 2006	32.982		
Haushalte 2006	16.600		
Zzgl. 3% Fluktuationsreserve	500		
Wohnraumbedarf 2006	17.100		
Einwohner 2010	32.920	k.A.	32.570
Haushalte 2010	16.800		16.650
Zzgl. 3% Fluktuationsreserve	500		500
Wohnraumbedarf 2010	17.300		17.150
Einwohner 2015	32.530	k.A.	31.820
Haushalte 2015	16.830		16.570
Zzgl. 3% Fluktuationsreserve	500		500
Wohnraumbedarf 2015	17.330		17.070
Einwohner 2020	32.130	31.500	30.800
Haushalte 2020	16.840	16.580	16.220
Zzgl. 3% Fluktuationsreserve	500	500	490
Wohnraumbedarf 2020	17.340	17.080	16.710

Wohnraumüberhang

Im Wohnraumversorgungskonzept 2004 ist für den Planungshorizont 2015 und unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von 5% des Gesamtbestandes ein dauerhaft nicht mehr vermarktbarer Wohnungsüberhang von 1.000 bis 1.800 Wohnungen ermittelt worden. Das Ergebnis der Fortschreibung des Konzeptes führt zu einer vergleichbaren Orientierung für den Planungshorizont 2020. Sie ist zurückzuführen auf die enger gefasste Spanne der Einwohnerprognosen sowie die Reduzierung des Anteils der Fluktuationsreserve von 5 auf 3%.

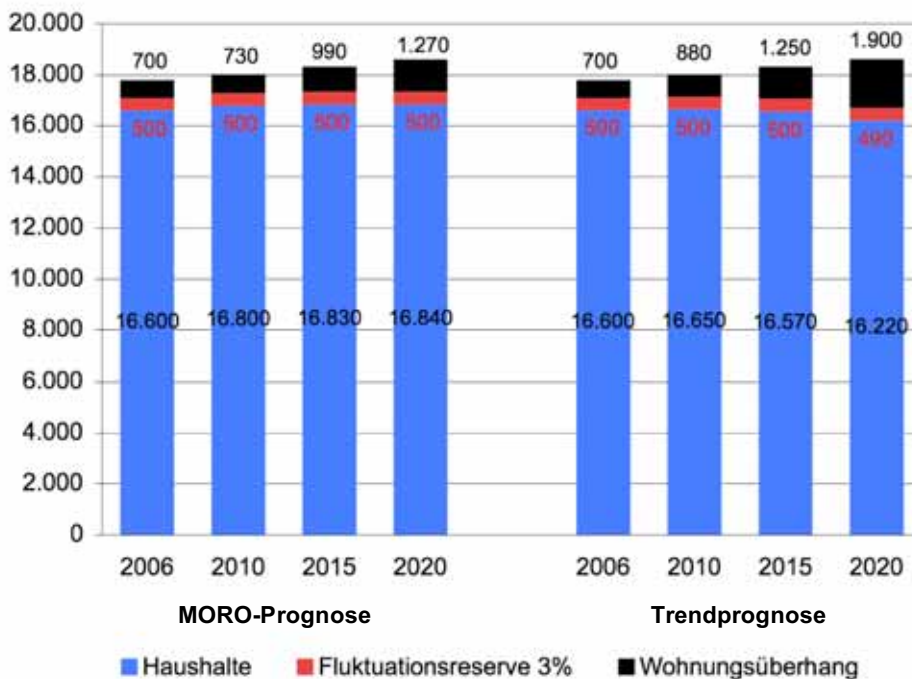
Für die Bilanzierung der zu erwartenden Entwicklung des Wohnungsüberhangs in Itzehoe wird im Prognosezeitraum von einem jährlichen Wohnungszuwachs über Neubau von 58 Wohnungen im Jahr ausgegangen. Ende 2020 werden 18.610 Wohnungen in Itzehoe angenommen (Vgl. dazu 3. Kapitel, Abschätzung des Wohnungszugangs bis 2020).

Nach der Gegenüberstellung des Wohnraumbedarfs mit dem Wohnraumbestand beträgt der Wohnungsüberhang in Itzehoe Ende 2006 rund 700 Wohnungen. Trotz der Fortsetzung eines nur gedämpften Neubaugeschehens und einer im Mittel stabilen Haushaltszahl wird sich im Planungszeitraum der Umfang des nicht mehr benötigten Wohnraums in Itzehoe weiter erhöhen. Die Spanne des Wohnungsüberhangs im Jahr 2020 liegt zwischen 1.270 (nach MORO) bis 1.900 Wohnungen (nach Trend).

Tab. 4.2: Wohnungsüberhang für Itzehoe 2006 bis 2020

	MORO Prognose	Wohnungsmarkt- prognose 2020	Trend- prognose
Wohnraumbedarf 2006	17.100		
Wohnungsbestand 2006	17.800		
Wohnungsüberhang 2006	700		
Wohnraumbedarf 2010	17.300	k.A.	17.150
Wohnungsbestand 2010	18.030		18.030
Wohnungsüberhang 2010	730		880
Wohnraumbedarf 2015	17.330	k.A.	17.070
Wohnungsbestand 2015	18.320		18.320
Wohnungsüberhang 2015	990		1.250
Wohnraumbedarf 2020	17.340	17.080	16.710
Wohnungsbestand 2020	18.610	18.610	18.610
Wohnungsüberhang 2020	1.270	1.530	1.900

Abb. 4.1: Entwicklung des Wohnraumbedarfs (Haushalte + Fluktuationsreserve) und des Wohnungsüberhangs in Itzehoe 2006 bis 2020



Aus der Abschätzung des Wohnungsüberhangs in Itzehoe können folgende Schlussfolgerungen gezogen werden:

- Bereits heute besteht ein deutlicher Bedarf zur Strukturanpassung des Wohnungsangebotes. 3,9% des Wohnungsbestandes werden bereits heute und auch langfristig gesehen nicht mehr benötigt.
- Angenommen wird, dass bis 2020 der Wohnungsüberhang auf eine Dimension von 7,1 bis 10,7% anwachsen wird, wenn keine Maßnahmen zur Reduzierung von Wohnungen realisiert werden. Unter Einschluss der 3%-igen Fluktuationsreserve wären in Itzehoe Größenordnungen an Wohnungsleerständen vorhanden mit erheblichen negativen Konsequenzen für einzelne Quartiere und Wohnlagen sowie erheblichen wirtschaftlichen Belastungen für einzelne Eigentümer.
- Mit jeder neu gebauten Wohnung in Itzehoe wächst die Dimension des Wohnungsüberhangs. In den Berechnungen wurde von einem nur gedämpften Wohnungszugang über Neubau ausgegangen, der sich an dem Trend der letzten fünf Jahre orientiert. Wächst der Wohnungsneubau stärker als angenommen, verschärft sich der Handlungsbedarf zur Strukturanpassung um ein weiteres. Dies könnte eintreten, wenn die kaufkräftige Nachfrage mit ihren qualitativen Ansprüchen nicht von dem bestehenden Wohnungsangebot gedeckt werden kann. Um den Bedarf für größere Strukturanpassungen zu begrenzen, gewinnt die weitere Qualifizierung des Wohnungsbestandes in Itzehoe insbesondere für mittlere und höherwertige Wohnstandards an Bedeutung.

4.2 Wohnraumnachfrage

Im Wohnraumversorgungskonzept 2004 erfolgte eine Abschätzung der Wohnungsnachfrage bis zum Jahr 2015. Die Abschätzung stützte sich auf Angaben zu den Wohnwünschen, zum Umzugsverhalten und zu den Einkommensverhältnissen, die aus der Haushaltsbefragung „Wohnen in Itzehoe 2004“ gewonnen wurden. Da die Ergebnisse der Befragung 2004 weiterhin als repräsentativ anzusehen sind, wird im Rahmen der Fortschreibung auf diese Erhebung zurückgegriffen, um Schlussfolgerungen für die Entwicklung der Wohnungsnachfrage bis 2020 zu ziehen.

Für die Abschätzung wird unterstellt, dass sich die Relationen zwischen den Einkommensgruppen in Itzehoe im Planungszeitraum nicht wesentlich verändern werden und auch das Kaufkraftpotenzial zur Bildung von Wohneigentum nicht wesentlich steigt.

Derzeitige Einkommenssituation

Auf der Grundlage der repräsentativen Erhebung der Einkommenssituation nach Haushaltsgrößen in Itzehoe im Jahr 2004 werden drei wohnungsmarkt-relevante Einkommensgruppen gebildet.

Einkommensgruppe „niedrig“

Als Ansatz für die Definition eines niedrigen Einkommens bieten sich die Richtlinien für das Arbeitslosengeld II (Alg II) inklusive der Übernahme der Kosten der Unterkunft (KdU) an. Da die Regelungen zum Alg II und zu den KdU nicht allein von der Personenzahl abhängen, sondern sich nach Kindern, Partnern etc. unterscheiden und zudem bei der Wohnung die realen Kosten innerhalb bestimmter Grenzwerte angesetzt werden, muss hier eine Verallgemeinerung vorgenommen werden. Die folgenden Schwellen orientieren sich an den Alg II Regelsätzen für ein bis zwei Erwachsene und ggf. mehrere Kinder und berücksichtigen die KdU-Kriterien. Als niedriges Einkommen gilt im Folgenden:

- Ein-Personen-Haushalte unter 500 Euro,
- Zwei-Personen-Haushalte unter 900 Euro,
- Drei-Personen-Haushalte unter 1.300 Euro,
- Vier-Personen-Haushalte unter 1.500 Euro,
- ab Fünf-Personen-Haushalte unter 2.000 Euro.

Einkommensgruppe „hoch“

Die Schwellen für ein hohes Einkommen orientieren sich auf die Möglichkeiten der Haushalte Wohneigentum zu finanzieren.

- Ein-Personen-Haushalte ab 2.000 Euro,
- Zwei-Personen-Haushalte ab 2.000 Euro,
- Drei-Personen-Haushalte ab 2.000 Euro,
- Vier-Personen-Haushalte ab 2.500 Euro,
- ab Fünf-Personen-Haushalte ab 3.800 Euro.

Einkommensgruppe „Mittel“


Die mittlere Einkommensgruppe bildet die verbleibende Restmenge der Haushalte zu den beiden obigen Einkommensgruppen.

Tab. 4.3: Durchschnittliches monatliches Haushaltsnettoeinkommen in Itzehoe nach Haushaltsgrößen 2004. Farbig unterlegt: niedriges, mittleres und hohes Einkommen

HH-Größe	unter 500	500 - 900	900 - 1.300	1.300 - 1.600	1.600 - 2.000	2.000 - 2.500	2.500 - 3.800	über 3.800	
1	8,9%	27,6%	35,5%	15,3%	6,4%	2,5%	3,9%	0,0%	100%
2	3,9%	13,9%	25,5%	15,2%	18,1%	8,7%	12,6%	2,1%	100%
3	4,1%	19,7%	29,0%	9,3%	19,7%	10,4%	7,8%	0,0%	100%
4	2,1%	5,7%	14,3%	23,6%	27,1%	14,3%	5,7%	7,1%	100%
5	3,6%	12,0%	21,7%	15,7%	15,7%	12,0%	15,7%	3,6%	100%

 Einkommensgruppe die sich an ALG II und KdU-Kriterien orientiert: „Niedrig“

 Einkommensgruppe, ab der man in der Lage ist, Wohneigentum zu bilden: „Hoch“

 Einkommensgruppe die zwischen beiden obigen Gruppen liegt: „Mittel“

Nach diesen Definitionen verfügen bei den Ein-Personen-Haushalten 9%, bei den Zwei-Personen-Haushalten 18%, bei den Drei-Personen-Haushalten 53%, bei den Vier-Personen-Haushalten 46% sowie bei den größeren Haushalten ab fünf Personen 69% über ein niedriges Einkommen.

Über ein hohes monatliches Haushaltsnettoeinkommen verfügen 6% der Ein-Personen-Haushalte, 23% der Zwei-Personen-Haushalte, 18% der Drei-Personen-Haushalte, 13% der Vier-Personen-Haushalte und 4% der Haushalte ab fünf Personen.

Zielgruppen des Wohnungsmarktes 2006 und 2020

Durch die Verknüpfung der Informationen über die aktuelle, haushaltsgrößenabhängige Einkommensverteilung mit den Ergebnissen der Haushaltsprognose 2020 ergibt sich ein Bild der heutigen und zukünftigen Verteilung der verschiedenen Haushaltstypen.

Aus Gründen der Vereinfachung wurde die folgende Berechnung lediglich für die Haushaltsgrößenprognose nach MORO erstellt. Die Kinder unter 20 Jahre wurden auf die Haushalte der jüngeren Singles / Paare (Alleinerziehende) sowie „jüngeren“ und „reiferen Familien“ verteilt, entsprechend des jeweiligen Anteils an den Zwei-, Drei-, Vier- und Fünf-Personen-Haushalten. Die Senioren in Haushalten mit mehr als zwei Personen wurden den „reifen Familien“ zugeordnet („ältere Eltern“ mit Kindern bzw. Großeltern in größeren Familien).

Tab. 4.4: Haushaltstypen und Einkommensverteilung 2006 und 2020¹

Haushaltstyp	HH-Größe	HH-Zahl 2006	Einkommen 2006			HH-Zahl 2020	Einkommen 2020		
			Niedrig	Mittel	Hoch		Niedrig	Mittel	Hoch
Haushaltsgründer (20-29 Jahre)	1 Pers.	1.420	130	1.200	90	1.740	150	1.480	110
	2 Pers.	860	150	510	200	850	150	500	200
Jüngere Singles / Paare* (30-44 Jahre)	1 Pers.	1.590	140	1.350	100	1.490	130	1.260	100
	2 Pers.	640	110	380	150	550	100	320	130
Jüngere Familien (30-44 Jahre)	3 Pers.	1.520	800	440	280	1.280	680	370	230
	4+ Pers.	1.220	620	460	140	930	480	350	100
Reife Singles / Paare (45-64 Jahre)	1 Pers.	1.430	130	1.210	90	1.730	150	1.470	110
	2 Pers.	1.920	340	1.130	450	2.230	400	1.310	520
Reife Familien (45-64 Jahre)	3 Pers.	1.170	620	340	210	1.200	630	350	220
	4+ Pers.	490	250	190	50	450	230	170	50
Senioren (ab 65 Jahre)	1 Pers.	2.260	200	1.920	140	2.160	190	1.830	140
	2 Pers.	2.080	370	1.220	490	2.230	400	1.310	520
Gesamt		16.600	3.860	10.350	2.390	16.840	3.690	10.720	2.430

* inkl. Alleinerziehende

Tab. 4.5: Veränderungen bei Haushaltstypen und Einkommensverteilung von 2006 zu 2020, absolut und im Verhältnis zu 2006²

Haushaltstyp	HH-Größe	Veränderung 2006-2020 absolut				Veränderung 2006-2020 in %			
		HH	Einkommen			HH	Einkommen		
			Niedrig	Mittel	Hoch		Niedrig	Mittel	Hoch
Haushaltsgründer (20-29 Jahre)	1 Pers.	+320	+20	+280	+20	+22,5	+15,3	+23,3	+22,2
	2 Pers.	-10	0	-10	+0	-1,2	0,0	-2,0	0,0
Jüngere Singles / Paare* (30-44 Jahre)	1 Pers.	-100	-10	-90	+0	-6,3	-7,1	-6,7	0,0
	2 Pers.	-90	-10	-60	-20	-14,0	-9,1	-15,8	-13,3
Jüngere Familien (30-44 Jahre)	3 Pers.	-240	-120	-70	-50	-15,8	-15,0	-15,9	-17,9
	4+ Pers.	-290	-140	-110	-40	-23,8	-22,6	-23,9	-28,6
Reife Singles / Paare (45-64 Jahre)	1 Pers.	+300	+20	+260	+20	+21,0	+15,4	+21,5	+22,2
	2 Pers.	+310	+60	+180	+70	+16,1	+17,6	+15,9	+15,5
Reife Familien (45-64 Jahre)	3 Pers.	+30	+10	+10	+10	+2,6	+1,6	+2,9	+4,8
	4+ Pers.	-40	-20	-20	0	-8,2	-8,0	-10,0	0,0
Senioren (ab 65 Jahre)	1 Pers.	-100	-10	-90	0	-4,4	-5,0	-4,7	0,0
	2 Pers.	+150	+30	+90	+30	+7,2	+8,1	+7,4	+6,1
Gesamt		+240	-170	+370	-40	+1,4	-4,4	+3,6	+1,7

* inkl. Alleinerziehende

blaue Markierung: starke absolute oder anteilige Zunahme (ab +50 Haushalte, ab +10%)

rote Markierung: starke absolute oder anteilige Abnahme (ab -50 Haushalte, ab -10%)

¹ Eigene Berechnungen auf Basis der Prognosen² Eigene Berechnungen auf Basis der Prognosen

Nachfrage an sehr preiswerten Wohnungen

Nach der Berechnung verfügen heute rund 3.860 Haushalte in Itzehoe über ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen, das im Bereich der Alg II und KdU-Kriterien liegt. Bis 2020 wird sich diese Anzahl verringern auf 3.690 Haushalte. Die Haushalte können sich auf dem Wohnungsmarkt nur auf das sehr preiswerte Segment orientieren.

Wird berücksichtigt, dass jeder vierte dieser Haushalte im Eigentum lebt (Befragungsergebnis 2004), sind derzeit rund 2.900 Haushalte auf sehr preiswerte Mietwohnungen angewiesen. 2020 läge bei einer unveränderten Wohneigentumsquote der Bedarf an preiswerten Mietwohnungen bei rund 2.800 Wohnungen.

Haushaltsgründer (20-29 Jahre)

Die Nachfragegruppe mit einem starken Zuwachs bis 2020 werden die Haushaltsgründer sein. Heute gibt es rund 2.280 Single- und Paar-Haushalte zwischen 20 und 30 Jahren. Im Jahr 2020 werden es etwa 2.590 sein.

Die jungen Haushalte sind eher preisbewusst und kompromissbereit, was die Wahl des Wohnraums angeht. Etwa 300 Haushalte werden aufgrund ihres Einkommens auf sehr preiswerte Angebote angewiesen sein. Etwa dieselbe Anzahl an jungen Haushalten (310) verfügen über mehr als 2.000 Euro Einkommen und könnten sich höherwertigen Mietwohnraum oder Wohneigentum leisten. Allerdings wird das Potenzial zur Wohneigentumsbildung kaum marktwirksam, da die Lebensplanung in der Regel nicht abgeschlossen ist.

Jüngere Singles / Paare (30-44 Jahre)

Haushalte von jüngeren Singles und Paaren sind in Itzehoe leicht rückläufig. Ihre Anzahl wird von derzeit rund 2.230 auf etwa 2.040 bis 2020 sinken. Dabei wird sich der Anteil der Paare gegenüber den Single-Haushalten deutlich stärker verringern.

Im Gegensatz zu den jüngeren Familien orientieren sich die Single- und Paar-Haushalte stärker auf den Geschosswohnungsmarkt. 2020 verfügen rund 230 dieser Haushalte über ein Einkommen, das zur Finanzierung eines Einfamilienhauses ausreichen würde. Auf sehr preiswerten Wohnraum werden ebenfalls 230 Haushalte angewiesen sein.

Jüngere Familien (20-44 Jahre)

Gibt es heute noch rund 2.740 Haushalte mit jungen Familien in Itzehoe, so reduziert sich die Anzahl auf rund 2.210 Haushalte im Jahr 2020.

Die Hälfte der jungen Familien (1.420 Haushalte) sind auf niedrige Mietkosten angewiesen. Etwa 15% der jungen Familien verfügen über ein Einkommen, das ausreicht, um ein Eigenheim zu finanzieren. Angesichts des Rückgangs der jungen Familien mit hohem Einkommen (bis 2020 um 90 Haushalte) sowie der zu erwartenden steigenden Marktangebote im Eigenheimbestand wird sich die Nachfrage voraussichtlich weniger auf den Neubau orientieren.

Reife Singles und Paare (45-64 Jahre)

Die Zahl der Haushalte von reiferen Singles und Paare wächst von heute 3.350 auf etwa 3.960 bis 2020 im Vergleich sehr stark.

Da diese Altersgruppe mit die größte Kaufkraft besitzt, können sich die Haushalte bei Veränderungswünschen sehr frei auf dem Wohnungsmarkt bewegen. Bei einem Umzug spielt für die älteren Haushalte eine barrierearme Gestaltung der Wohnung und des Wohnumfeldes bereits eine Rolle, insbesondere wenn sie sich auf eine langfristige Nutzung der Wohnung einstellen.

Reife Familien (45-64 Jahre)

Die Zahl der reifen Familien bleibt nahezu konstant und wird 2020 rund 1.650 Haushalte umfassen. Allerdings gibt es bis 2020 innerhalb der Gruppe eine leichte Verschiebung. Die Zahl der Familien mit einem Kind nimmt leicht zu (+30). Dagegen sinkt die Zahl der größeren Familien ab zwei Kindern leicht (-40).

Entsprechend des Rückgangs der großen Familien wird auch die Nachfrage nach größeren Wohnungen leicht zurückgehen. 16% der Familien haben das entsprechende Einkommen, um Wohneigentum zu bilden. Die Hälfte der Haushalte (860) wird aufgrund ihres niedrigen Einkommens auf sehr preiswerten Wohnraum angewiesen sein.

Senioren (über 65 Jahre)

Derzeit ist jeder vierte Haushalt in Itzehoe ein Senioren-Haushalt. Die Zahl der Haushalte wird von 4.340 nur leicht auf 4.390 steigen. Allerdings erhöht sich der Altersdurchschnitt deutlich, womit die Anforderungen an das barrierearme Wohnen und flankierende Hilfen für ein selbst bestimmtes Wohnen im Alter steigen. Da die „Kriegswitwen-Generation“ bereits in den nächsten Jahren kaum noch ein Gewicht hat, nimmt die Zahl der Haushalte mit nur einer Person ab (-100). Die Anzahl der Zwei-Personen-Haushalte in dieser Altersgruppe nimmt dagegen um 150 Haushalte zu.

Gut 590 Seniorenhaushalte werden 2020 über ein geringes Einkommen verfügen, das nicht über die Alg II - Kriterien hinausgeht. Für einen Teil dieser Senioren wird ein sehr preiswertes, aber dennoch barrierearmes Wohnangebot benötigt. 660 Seniorenhaushalte verfügen über ein hohes Einkommen.

Nachfragepotenzial 2006 und 2020

In der folgenden Zuordnung der Haushalte zur Wohnform wurde der Anteil der Haushalte, die bereits Wohneigentum nutzen sowie die kaufkraftgestützten Wünsche nach Wohneigentum berücksichtigt. Die Angaben basieren auf der Haushaltsbefragung „Wohnen in Itzehoe 2004“.

Tab. 4.6: Vergleich des Nachfragepotenzials 2006 und 2020

Wohnform	Nachfrage 2006	Nachfrage 2020	Veränderung	
			absolut	relativ
kleine Wohnung für niedrige Einkommen	910	950	+40	+4%
große Wohnung für niedrige Einkommen	1.250	1.100	-150	-12%
kleinere Wohnung für mittlere und höhere Einkommen	6.260	6.730	+470	+7%
größere Wohnung für mittlere und höhere Einkommen	1.020	880	-140	-14%
Eigenheim (EFH, RH, DH)	7.160	7.180	+20	0%
Gesamt	16.600	16.840	+240	1%

Der Vergleich der Ergebnisse 2006 und 2020 zeigt, dass in den nächsten Jahren die Nachfrage an kleineren Wohnungen für Haushalte mit mittleren und höheren Einkommen deutlich steigt (+7%). Zudem wächst die Nachfrage an kleineren preiswerten Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen (+4%).

Deutliche Nachfragerückgänge aufgrund abnehmender Zahlen von jüngeren Familien werden für die größeren Wohnungen abgeschätzt. Sie betreffen sowohl das sehr preiswerte Mietwohnsegment (-12%) als auch Wohnungen mit mittleren und gehobenen Standards (-14%).

Das Nachfragepotenzial für Eigenheime wird sich im Planungszeitraum nicht wesentlich verändern. Angesichts der erwarteten Zunahme des Marktes für Eigenheime im Bestand kann sich diese Entwicklung ab 2015 in einem deutlich abnehmenden Neubaugeschehen für Eigenheime niederschlagen.

5. Realisierte Maßnahmen seit 2004

Im folgenden Abschnitt werden bedeutsame umgesetzte Maßnahmen bzw. Maßnahmenvorbereitungen in den Gebieten mit Handlungsbedarf des Wohnraumversorgungskonzeptes 2004 dargestellt.

Wohnanlage Edendorf

Zielstellung des Konzeptes 2004

Die Wohnanlage am Albert-Schweitzer-Ring sowie die Wohngruppe in der Heinrich-Weitz-Straße mit insgesamt 671 Wohnungen haben vorrangigen Handlungsbedarf aufgrund ihrer komplexer Problemlagen (sehr hohe Wohnungsleerstände, hohe Aufwertungsbedarfe, soziale sowie Imageprobleme). Beide Bereiche sind seit 1999 Fördergebiet im Programm „Soziale Stadt“.

Für die Wohnanlage am Bereich des Albert-Schweitzer-Rings wurde eine umfassende Rekonstruktion vorgeschlagen, die von Abriss und Ersatzneubau bis hin zur komplexen Modernisierung der verbleibenden Bestände reicht. Ausgewiesen wurde ein mögliches Reduzierungspotenzial von 220 Wohnungen durch Abriss einer Wohngruppe sowie von zwei der drei Wohnhochhäuser. Auf den Abrissflächen wurde der Neubau von Eigenheimen vorgeschlagen. Auf der bestehenden Brache sollten Reihenhäuser im Zusammenhang mit der Einrichtung eines Genossenschaftsprojektes für drei Bestandshäuser entstehen. Im erhaltenswerten Wohngebäudebestand wurde ein stark differenziertes Angebot für preiswerten, eigentumsorientierten, alten- und behindertengerechten Wohnraum empfohlen.

Die Wohngruppe an der Heinrich-Weitz-Straße sollte erhalten und aufgewertet werden. Empfohlen wurde eine stärkere soziale Durchmischung über Einzelprivatisierungen für ca. 30% der 105 Wohnungen.

Für die Wohnanlage Edendorf haben sich seit 2004 die Rahmenbedingungen verändert. 477 Wohnungen eines privaten Einzeleigentümers im Bereich des Albert-Schweitzer-Rings wurden an die CRE GmbH, eine 100%ige Tochter der Colonia AG verkauft. Die Gesellschaft startete 2007 die Modernisierung des Wohnungsbestandes.



Werbeschild am Gebietsauftakt von Edendorf im Sommer 2007



Modernisiertes Wohnhaus Ende 2007

Nach der Planung der Gesellschaft erfolgt bis Ende 2008 der Abschluss der Modernisierung des Wohnungsbestandes. Schwerpunkte der Maßnahmen bilden die energetische Sanierung der Gebäudehüllen, die Aufwertung der Hauseingangsbereiche, Instandsetzungen haustechnischer Anlagen sowie die Herrichtung der nicht vermieteten Wohnungen. Aufwertungen der Müllstandorte und Spielplätze gehören zu den Maßnahmen in den Außenanlagen.

Die Modernisierungsmaßnahmen sind umfassend vom Land gefördert, so dass entsprechende Mietpreisbindungen wirksam werden. Der Stadt Itzehoe soll Belegungsrechte für Wohnungen in Edendorf erhalten.

Im Zuge der Vorbereitung der Aufwertungsmaßnahmen wurde von Seiten des Eigentümers geprüft, inwieweit der im Konzept 2004 vorgeschlagene Abriss einzelner Wohngebäude umsetzbar ist. Diese Zielstellung stellte sich als nicht vereinbar mit den Eigentümerinteressen heraus. Ein bedeutsames Potenzial für den Abbau des Wohnungsüberhangs in Itzehoe konnte somit nicht aktiviert werden.

Für die Perspektive der Wohnanlage Edendorf ist die eingetretene Entwicklung positiv zu bewerten. Für einen erstrangigen Problemstandort Itzehoes konnte eine stabilisierende Entwicklung eingeleitet werden.

In der Wohngruppe an der Heinrich-Weitz-Straße wurden einzelne Aufwertungsmaßnahmen realisiert. Eine weitere schrittweise Erneuerung ist beabsichtigt.

Konversionsvorhaben Klosterforst

Zielstellung des Konzeptes 2004

Das Konversionsvorhaben Klosterforst war bereits 2004 weit vorangeschritten. Für die verbleibenden Bebauungsflächen wurde empfohlen, von dem ursprünglich geplanten Geschosswohnungsbau auf eine kleinteilige weniggeschossige Bebauung umzuorientieren. Daraus ergab sich ein Reduzierungspotenzial im Bereich des Geschosswohnungsneubaus von rund 130 Wohnungen.

Im Jahr 2008 wird die in den 1990er Jahren begonnene Gesamtmaßnahme abgeschlossen. Eine Umorientierung auf andere Bauformen und eine Reduzierung der Wohnungszahl im Geschosswohnungsbau um bis zu 100 Wohnungen wurden realisiert.



„Reihenhäuser im Quadrat“ zählen zu den letzten fertig gestellten Wohnhaustypen. In solch einem Haus befinden sich vier Eigentumswohnungen mit zugeordnetem privatem Freiraum.



Auszug aus einem Vermarktungsprospekt der KlosterForst-Immobilien. Als letztes Bauprojekt soll ein Haus mit 18 Eigentumswohnungen entstehen. Gekoppelt mit Service-Angeboten zielt das Angebot auf ältere und Bewohner mit Handicap.

Luchsberg / Wolterskamp (Wellenkamp)

Zielstellung des Konzeptes 2004

Für drei- und viergeschossige Wohngebäude am Standort Luchsberg / Wolterskamp (Wellenkamp) werden aufgrund des schlechten baulichen Zustands sowie hoher Leerstände ein Abriss sowie eine Nachnutzung der Flächen für den Eigenheimbau im städtebaulichen Kontext der umliegenden Bebauung vorgeschlagen.

Ein erstes Mehrfamilienhaus mit 21 Wohnungen wurde frei gelenkt und ist für den Abriss vorgesehen. Das Objekt befindet sich im kommunalen Besitz. Auf dem Rückbaustandort ist in der weiteren Perspektive die Errichtung von Eigenheimen vorgesehen.



Das frei gelenkte Wohnhaus am Luchsberg



Wohnhaus in unmittelbarer Nachbarschaft des Abrisshauses am Luchsberg

Weitere wichtige Maßnahmen

In anderen Wohnbereichen mit Handlungsbedarf wie im Gebiet Dietrich-Bonhoeffer-Straße (ehem. Hermann-Hoffmeister-Straße) und in der Danziger Straße liefen einzelne Aufwertungen von Eigentümern. Die Gebiete werden aus Sicht der Wohnungseigentümer angenommen und sind stabil. Kurz- bis mittelfristig zeichnet sich daher kein weiterer Handlungsbedarf ab.

Zu den weiteren wichtigen Maßnahmen mit Bezug zur Wohnraumentwicklung zählen:

- Im Jahr 2004 wurde die Stadt Itzehoe in das Programm „Stadtumbau West“ aufgenommen. Das daraufhin erarbeitete Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) wurde im April 2007 von der Ratsversammlung beschlossen. Die Ergebnisse des Wohnraumversorgungskonzeptes 2004 flossen in die integrierte Gesamtbetrachtung ein. Im ISEK wurden für Schwerpunktbereiche vertiefende Untersuchungen erstellt (u.a. Innenstadt mit Theaterumfeld und Störschleife, Gebiet „östlich Hindenburgstraße“, Alsen-Gelände).
- Im Juli 2006 wurde der Flächennutzungsplan 2015 für die Stadt Itzehoe als Instrument der Bauleitplanung wirksam.¹ Die Empfehlungen des Wohnraumversorgungskonzeptes 2004 zur Entwicklung des Wohnbauflächenpotenzials sind bei der Fortschreibung eingeflossen.
- Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wird ab September 2005 geprüft, inwieweit die förmliche Festlegung des Gebietes „östlich Hindenburgstraße“ als Sanierungsgebiet notwendig ist, um eine Stabilisierung des zentrumsnahen Wohnstandortes zu sichern.²

¹ Satzungsbeschluss zum Flächennutzungsplan 2015 am 16.12.2005; Endfassung im Juli 2006 nach Beitritt zum Genehmigungserlass.

² Die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe hat in ihrer Sitzung am 29.09.2005 den Beginn vorbereitender Untersuchungen beschlossen.

6. Handlungsempfehlungen zur Wohnraumentwicklung

6.1 Befunde der Fortschreibung

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der wirtschaftliche Strukturwandel in Itzehoe hält weiter an. Im verarbeitenden und im Baugewerbe setzte sich der Abbau von Arbeitsplätzen fort. Beschäftigungszuwächse über öffentliche und private Dienstleistungen sowie im Handel wirkten dagegen stabilisierend.

Zwischen 2000 und 2005 trat eine spürbare Verschlechterung der Beschäftigungssituation ein. Die Arbeitslosenzahl stieg in diesem Zeitraum um 51% auf rund 2.700 Arbeitslose. Ab 2005 führte der bundesweite konjunkturelle Aufschwung auch für den Wirtschaftsstandort Itzehoe zu einem Abbau der Arbeitslosigkeit und zu neuen Arbeitsplätzen. Mitte 2007 wurden mit rund 1.840 Arbeitslosen fast die Werte von 2000 erreicht. Angenommen wird, dass das Niveau der 1990er Jahre von rund 16.000 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen in den nächsten Jahren wieder in Itzehoe erreicht wird.

Das Mittelzentrum Itzehoe ist ein regionaler Arbeitsstättenschwerpunkt. Zwei Drittel der Beschäftigten in Itzehoe leben nicht in der Stadt. Auch die Entwicklungen der letzten Jahre bestätigen, dass immer weniger Menschen, die in Itzehoe wohnen, auch in der Stadt arbeiten.

Es ist davon auszugehen, dass in Itzehoe auch in der Zukunft ein hoher Anteil an Haushalten mit sehr geringem Einkommen leben wird. 23% der Haushalte haben heute ein Einkommen, das im Bereich der Kriterien für Alg II und der Kostenübernahme für die Unterkunft liegt. Für die nächsten Jahre wird von einer nur geringfügigen Verringerung dieses Anteils ausgegangen. In einer entsprechenden Größenordnung muss sehr preiswerter Wohnraum weiterhin vorgehalten werden.

Demographische Entwicklung

Der seit Ende der 1990er Jahre laufende Trend eines leichten Einwohnerrückgangs setzte sich in den letzten Jahren weiter fort. Zum Ende 2006 zählte Itzehoe rund 32.980 Einwohner. Bei der Überprüfung der Einwohnerprognosen des Wohnraumversorgungskonzeptes 2004 stellte sich heraus, dass die reale Entwicklung der Jahre 2004 bis 2006 zwischen dem Trend- und dem Stabilisierungsszenario lag. Das Schrumpfungsszenario, das bis zum Jahr 2015 von einem Rückgang der Einwohnerzahl auf deutlich unter 30.000 Einwohner orientierte, ist aus heutiger Sicht kaum wahrscheinlich. Die Einwohnerprognose der Fortschreibung geht von einer Spanne von 30.800 bis 32.130 Einwohnern für Itzehoe im Jahr 2020 aus.

Der demographische Wandel in Itzehoe wird bis 2020 zu keiner Überalterung der Bevölkerung führen. Der Anteil der 60 bis 79-Jährigen wird sich nicht wesentlich erhöhen. Der Anteil der über 80-Jährigen wächst dagegen. Die heute zahlenmäßig stärkste Einwohnergruppe (35 bis 49 Jahre) wird 2020 zwischen 50 und 59 Jahre alt sein.

Die Zahl der Kinder und jungen Erwachsenen bis 19 Jahren wird sich deutlich reduzieren. Dagegen wächst die Haushaltsgründergeneration (20 bis 29 Jahre). Angenommen wird, dass in den nächsten Jahren Itzehoe von Zuzügen junger Haushalte aus der Region profitieren wird.

Ende 2006 gab es in Itzehoe rund 16.600 Haushalte. Der Trend einer wachsenden Anzahl kleinerer Haushalte und der Abnahme der Zahl größerer Haushalte wird sich auch in den nächsten Jahren weiter fortsetzen. Im Mittel bleibt die Zahl der Haushalte in Itzehoe relativ stabil. Die Haushaltsprognose geht von 16.220 bis 16.840 Haushalten im Jahr 2020 aus.

Wohnungsmarkt

Ende 2006 gab es in Itzehoe rund 17.800 Wohnungen. Mehr als die Hälfte der Wohnungen (57%) befindet sich in Mehrfamilienhäusern. Der Rest verteilt sich auf Ein- (29%) und Zwei-Familienhäuser (12%). Ein geringer Anteil liegt in Nicht-Wohngebäuden (2%). Die Aktualisierung der Erhebung des Wohnungsleerstandes auf dem Mietwohnungsmarkt ergab, dass Ende 2006 8,2% der Mietwohnungen in Itzehoe nicht genutzt wurden. Damit hat sich der Wohnungsleerstand gegenüber 2004 nicht verändert. Wird von der Wohnungszahl die ermittelte Haushaltszahl abgezogen, ergeben sich 1.200 nicht genutzte Wohnungen in Itzehoe Ende 2006. Dies entspricht einem Wohnungsleerstand von 6,7% bezogen auf den Gesamtbestand.

Durch den entspannten Wohnungsmarkt ist ab dem Jahr 2000 eine deutliche Dämpfung des Neubaugeschehens eingetreten. Der Mehrfamilienhausbau ist nahezu zum Erliegen gekommen. Der Ein- und Zweifamilienhausbau erreichte 2003 seinen Tiefpunkt. Seitdem ist ein leichter Anstieg des Neubaugeschehens vor allem für den Eigenheimbau feststellbar.

Der Wohnungsmarkt in Itzehoe wird dauerhaft entspannt bleiben. Auch in den nächsten Jahren ist nur von einem gedämpften Wohnungsneubaugeschehen auszugehen, das sich vor allem auf das Eigenheimsegment konzentriert.

Der Wohnraumbedarf wird sich aus heutiger Sicht in der Zukunft nicht wesentlich verändern. Lag der Wohnraumbedarf 2006 bei 17.100 Wohnungen, so wird für das Jahr 2020 von einer Bedarfsspanne von 16.710 bis 17.340 Wohnungen ausgegangen.

Bereits heute besteht ein Bedarf zur Strukturanpassung. 700 Wohnungen werden heute und auch langfristig gesehen nicht mehr benötigt. Bis 2020 wird sich dieser Wohnungsüberhang auf eine Größe zwischen rund 1.300 bis 1.900 erhöhen. Die Erhöhung des Wohnungsüberhangs ist ausschließlich auf das fortgesetzte und im Ansatz bereits gedämpfte Neubaugeschehen zurückzuführen. Greifen keine Maßnahmen zur Reduzierung des Wohnungsüberhangs, wird 2020 der Wohnungsleerstand bezogen auf den Gesamtbestand bei 7,1 bis 10,7% liegen, ohne Einrechnung einer 3%-igen Fluktuationsreserve.

Für die zukünftige Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt in Itzehoe lässt sich anhand der zu erwartenden Zahl und Einkommensstruktur der Haushalte folgende Entwicklung abschätzen:

- Auch in Zukunft müssen ausreichende Wohnraumangebote zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte vorgehalten werden. Rechnet man die heutige Einkommensverteilung auf das Jahr 2020 hoch, werden rund 3.700 Haushalte, das entspricht 22% aller Haushalte, in Itzehoe auf preiswerten Wohnraum angewiesen sein.
- Haushaltsgründer sind eine wachsende Nachfragegruppe. Gegenüber heute wird die Anzahl bis 2020 um rund 300 Haushalte zunehmen.
- Die Zahl der Familien ist rückläufig. Bis 2020 wird es rund 540 Familien-Haushalte weniger geben. Entsprechend kann die Nachfrage nach großen Wohnungen sinken. Die Nachfrage im Eigenheimbereich wird bis 2020 zurückgehen. Sie wird sich stärker als bisher auf den vorhandenen Bestand orientieren.
- Die Nachfrage nach kleineren Wohnungen für alle Einkommensgruppen steigt. Bis 2020 wird die Zahl der älteren Einzel- und Paarhaushalte (45-64 Jahre) um rund 600 Haushalte wachsen.
- Die Nachfrage nach altengerechten Wohnraum steigt, da der Anteil der Seniorenhaushalte im hohen Alter deutlich wächst. Entsprechend steigt der Umgestaltungsbedarf für barrierearme Wohnungen und Wohnumfelder sowie der Bedarf an flankierenden Hilfen, um das selbstbestimmte Wohnen im Alter zu ermöglichen.

Realisierte Maßnahmen seit 2004

Ein Schwerpunkt bei der Umsetzung der Ziele des Wohnraumversorgungskonzeptes 2004 lag in der weiteren konzeptionellen und formellen Vorbereitung wichtiger Schlüsselprojekte der Stadt- und Wohnraumentwicklung. Seit 2004 ist Itzehoe im Programm „Stadumbau West“. 2007 wurde die Arbeit am Integrierten Stadtentwicklungskonzept abgeschlossen. Als Aufgaben rücken Prozesssteuerung und Maßnahmenumsetzung in den Fokus.

Für die Wohnanlage Edendorf hat sich eine neue Perspektive ergeben. Nahezu der komplette Wohngebäudebestand wird modernisiert. Diese Maßnahme wird intensiv gefördert, so dass Edendorf weiterhin soziale Wohnraumversorgungsaufgaben übernimmt und sich zugleich für neue Zielgruppen öffnet. Für die Perspektive des Wohnstandortes ist die Entwicklung in Edendorf positiv zu bewerten. Für einen erstrangigen Problemstandort Itzehoes konnte eine stabilisierende Entwicklung eingeleitet werden. Zugleich muss konstatiert werden, dass ein bedeutsames Potenzial für den Abbau des Wohnungsüberhangs in Itzehoe aufgrund der Interessenslagen des Eigentümers nicht aktiviert wurde.

Umso wichtiger ist es, dass die Stadt mit dem beabsichtigten Neuordnungsprojekt am Luchsberg in Wellenkamp eine Vorreiterrolle für die örtliche Wohnungswirtschaft übernimmt. Hier werden stark sanierungsbedürftige Mehrfamilienhäuser vom Markt genommen.

Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken des Wohnstandortes Itzehoe

Im Wohnraumversorgungskonzept 2004 und erweitert im Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2007 sind Stärken und Schwächen des Wohnstandortes Itzehoe dargestellt. Sie wurden in der folgenden Übersicht nochmals zusammengefasst und um eine Betrachtung der Chancen und Risiken ergänzt.

Stärken

- kompakte Innenstadt mit attraktiver Verbindung von histor. Ensembles (z.B. Situation um die St.-Laurentii-Kirche) und Einkaufsbereichen
- naturräumliche Lage der Stadt und attraktive innerstädtische Grünräume
- attraktive Wohnlagen mit sehr gutem Image
- attraktive Bildungs- und Kulturangebote
- großes Arbeitsplatzangebot
- sehr gute Verkehrsanbindung über die Autobahn und den Schienenweg nach Hamburg

Schwächen

- Das brach liegende Alsen-Gelände ist ein städtebaulicher Missstand an einem wichtigen Stadtauftakt.
- einzelne Wohnbereiche mit sehr hohem Problemdruck (Albert-Schweitzer-Ring, östlich Hindenburgstraße, Luchsberg / Wolterskamp)
- städtebauliche Problembereiche in der Innenstadt (Theaterumfeld, Umfeld Holstein-Center)
- unterentwickelte Vernetzungen der Grünräume und Wegebeziehungen (z.B. Landschaftsraum der Stör, Wegebeziehungen Innenstadt / Wellenkamp)

Es besteht die Chance, dass

- sich auf dem Alsen-Gelände ein neuer kultureller Anziehungspunkt für die Region entwickelt.
- die städtebaulichen Problemstellen der Innenstadt gelöst werden und das Image der Stadt in der Außenwahrnehmung gewinnt.
- sich problematische Wohnbereiche stabilisieren. Als normale und integrierte Wohngebiete erfüllen sie weiterhin wichtige Aufgaben der sozialen Wohnraumversorgung.
- das stadtzentrumnahe Wohnen für junge als auch für ältere Menschen besonders attraktiv wird, die Umlandwanderung gedämpft wird und neue Bewohner angezogen werden.
- das noch vorhandene Grünraumpotenzial und kurze Wege die Lebensqualitäten und das Image der „Grünen Stadt“ stärken.

Es besteht das Risiko, dass

- die Weiterentwicklung des Alsen-Geländes und die Aufwertung der Innenstadt nicht gelingen, Handelsangebote im Zentrum an Anziehungskraft verlieren und Geschäfte schließen.
- zunehmende Wohnungsleerstände viele Wohnlagen prägen, sich soziale Brennpunkte bilden und Quartiere an Akzeptanz als Wohnadressen verlieren.
- die kaufkräftige Nachfrage für höherwertige Wohnstandards und/oder Wohneigentum sich auf das Umland orientiert oder sogar den Wirtschaftsstandort IZ verlässt.
- sich die Außenwahrnehmung der Stadt insgesamt verschlechtert, die örtliche Wirtschaft nur schwer Fachkräfte für den Arbeitsort Itzehoe interessieren kann und sich das Beschäftigungsangebot abbaut.

6.2 Ziele und Strategien

Mit dem Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Itzehoe aus dem Jahr 2004 sind Zielstellungen für die Entwicklung des Wohnens in Itzehoe formuliert, die in ihren Grundzügen vom Integrierten Stadtentwicklungskonzept Itzehoe (ISEK) 2007 und der Fortschreibung bestätigt werden.

Grundlegende Zielstellungen

- Vermarktung von Itzehoe als Wohnstandort
- Nachfragegerechte Anpassung des Wohnungsangebotes
- Sicherung der sozialen Wohnraumversorgung

Das 2004 für Itzehoe entworfene Leitbild „Wohnen im Grünen zwischen Marsch und Geest“ wird weiterhin als tragfähig für das Profil des Wohnstandortes Itzehoe angesehen.

Leitbild „Wohnen im Grünen zwischen Marsch und Geest“

Das Leitbild basiert auf den bestehenden Vorzügen der Stadt. Diese Vorzüge sollen für die Lebensqualität der Bewohner noch besser wirksam werden und zugleich das Image von Itzehoe als Wohnstandort schärfen.

- Itzehoe: Eine Stadt, die privilegierte Wohnlagen mit Grünraum und Wasserbezug, vielfältige Einkaufsangebote in historischem Ambiente, vielfältige Schulformen, umfangreiche Gesundheitseinrichtungen sowie ein bemerkenswertes Kultur- und Freizeitangebot parat hält.
- Itzehoe: Ein Gewebe von grünen Inseln, kleinen Seen und Wasserläufen entlang von sanften Hügeln und kleinen Tälern um einen historischen Stadtkern am Ufer der Stör.
- Itzehoe: Ruhiges Wohnen im Grünen, aber in weniger als einer Stunde auch ein Zugang zur Weltstadt Hamburg mit ihren hochurbanen Freizeit- und Kulturangeboten.

Zur Umsetzung der Zielstellungen werden folgende Schwerpunktsetzungen vorgeschlagen.

Itzehoe muss als Wohnstandort insgesamt attraktiver werden

Image und Akzeptanz des Wohnstandortes Itzehoe werden für den Außenstehenden vor allem über die Innenstadt und die Stadteingänge geprägt. Die Entwicklung der Innenstadt (u.a. Theaterumfeld, Störschleife) sowie des Stadtauftaktes Alsen-Gelände sind weiterhin Schwerpunktaufgaben der Stadtentwicklung, deren Umsetzung hohe Priorität hat.

Die Entwicklung des Grünraum- sowie des Fuß- und Radwegeystems haben für die Qualität der Wohnstandorte in Itzehoe sowie die Erreichbarkeit der Innenstadt und der attraktiven Landschaftsräume eine hohe Bedeutung und sollte weiter forciert werden. Die Aufwertung des Landschaftszugs der Stör in Verbindung mit der Innenstadt (Störschleife) ist zu fördern.

Bestandsentwicklung gewinnt an Bedeutung

Die Bedeutung des Wohnungsbestandes gegenüber dem Neubau wächst:

- 72% der Wohngebäude in Itzehoe wurden vor 1970 errichtet. Die baulichen Anpassungs- und Optimierungsbedarfe für die Wohnungsbestände werden sich aufgrund der veränderten Nachfrage sowie des wachsenden Baualters der Gebäude erhöhen.
- Gleichzeitig nehmen aufgrund weiter steigender Energiepreise die Erfordernisse der energetischen Sanierung für den Wohnungsbestand zu. Der energetische Zustand der Wohngebäude gewinnt als Kriterium auf dem Wohnungsmarkt an Bedeutung.

Derzeit besteht für zwei größere Wohnstandorte in Itzehoe vorrangiger Handlungsbedarf im Bereich der Bestandsentwicklung:

- Die hinsichtlich der Instandhaltung über Jahre vernachlässigte Wohnanlage Edendorf wird seit 2007 komplex aufgewertet.
- Im stadtzenturnahen Gebiet „östlich Hindenburgstraße“ mit prägendem Altbaubestand und Eigenheimbereichen bestehen punktueller Sanierungsstau und Nutzungsdefizite. Das Gebiet soll im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme bestandswahrend und behutsam erneuert werden.

Für die Bestandsentwicklung auf dem entspannten Mietwohnungsmarkt sind Förderungen eine wichtige Voraussetzung. Insbesondere für Sanierungsmaßnahmen in Altbaubeständen und komplizierten innerstädtischen Lagen (Verkehr, wenig Freiraum) müssen Rahmenbedingungen geschaffen werden, um Wohnungsbestände zu rentierlichen Konditionen zu vermieten. Für größere Wohnbereiche, in denen zukünftig umfassendere Bestandsaufwertungen anstehen, wie zum Beispiel der Bereich „östlich Hindenburgstraße“, sollten über Quartiersverfahren, in denen alle Eigentümer eingebunden sind, Sanierungskonzepte entwickelt werden.

Geschosswohnungsneubau dämpfen

Mit jeder neuen Wohnung im Geschosswohnungsbau wird sich der Leerstand im Bestand erhöhen. Die Qualifizierung des Wohnungsbestandes kann dazu beitragen, dass ein Teil der Nachfrage nach neuen Wohnungen auf den Bestand gelenkt wird. Gleichzeitig sollte angestrebt werden, den Geschosswohnungsneubau auf Ersatzbauten, städtebauliche Schlüsselstandorte in der Innenstadt und spezielle Bedarfe zu begrenzen.

Wohneigentum als Stabilisierungsfaktor nutzen

Die Nachfrage nach Eigenheimneubau wird zumindest in den nächsten Jahren weiter anhalten. Um die Interessierten für Eigenheimneubau an die Stadt zu binden, sollte ein breites Angebotsspektrum hinsichtlich Lage, Größe und Preis an Bauflächen verfügbar sein. Angesichts der langfristig zu erwartenden stärkeren Orientierung der Nachfrage auf den Bestand, ist ein zeitlich gestuftes Vorgehen bei der Aktivierung von neuen Eigenheimgebieten geboten.

Schwellenhaushalte mit Interesse an Wohneigentum sollten unterstützt und gezielt für das Wohnen in der Stadt interessiert werden (kleine Genossenschaften, Gemeinschaften, Nutzung von Eigenleistungen). Auch für Senioren aus Itzehoe und der Region könnten neue Möglichkeiten an Eigentum in der Stadt interessant sein.

Stadt ist als Impulsgeber gefragt

Strategien zum Abbau nicht mehr vermarktbarer Bestände sind weiterhin gefragt. Angesichts der Dimensionen des Wohnungsüberhangs wird in Itzehoe ein Abbau des Wohnungsleerstandes über eine Kopplung von verschiedenen kleinteiligen Maßnahmen empfohlen (Abriss, Wohnraumzusammenlegung, Dämpfung des Geschosswohnungsbaus).

Die nicht umgesetzte Wohnungsreduzierung am Albert-Schweitzer-Ring zeigt zugleich, dass die gesamtstädtisch notwendige Strukturanpassung an die Interessenlagen von Eigentümern stoßen. In Teilmärkten wird sich daher der Wettbewerb weiter verstärken. Aufgewertete und angenommene Bestände in einem Quartier führen zu wachsenden Wohnungsleerständen und Handlungsdruck an anderer Stelle.

Unter diesen Rahmenbedingungen nimmt die Stadt eine Vorreiterrolle ein, da sie über eigene Wohnungsbestände verfügt. Empfohlen wird, für einzelne Wohnanlagen mit Akzeptanzproblemen und hohem Sanierungsbedarf Teil- oder Komplettabriss zu prüfen. Ein erstes Projekt befindet sich am Standort Luchsberg / Wolterskamp (Wellenkamp) in Vorbereitung.

Partnerschaften und Modellprojekte

Zur Weiterentwicklung des Wohnstandortes als Ganzes und von Quartieren mit Handlungsbedarf sollte auch nach neuen Lösungen gesucht werden.

Als eine Möglichkeit bieten sich Modellvorhaben für Eigentümerstandortgemeinschaften an. Es geht darum, die neuen gesetzlichen Regelungen für private Initiativen in der Stadtentwicklung nach § 171f BauGB, die auf eine verbindliche Beteiligung von Eigentümern am Stadtumbau zielen, mit Leben zu erfüllen. Auch wenn die landesrechtlichen Voraussetzungen noch nicht vorliegen, wäre dieser Ansatz in einem daran angelehnten Verfahren machbar. Ein Weg könnte die Kooperation eines größeren Wohnungsunternehmens mit Kleineigentümern in einem Beispielquartier sein.

Das Gebiet „östlich Hindenburgstraße“ soll im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme erneuert werden. In diesem Zusammenhang bietet es sich an, beispielhaft Beratungsangebote zur Wohnraumanpassung für die Einzeleigentümer aufzubauen.

Innovative Einzelprojekte haben eine wichtige Vorbildfunktion. Gute Lösungen für alten- oder familiengerechten Umbau oder neue Eigentumsprojekte im Bestand sollten entwickelt und offensiv in das Standortmarketing eingebunden werden.

6.3 Handlungsempfehlungen und Maßnahmen

Handlungsbedarf für die Wohnstandortentwicklung

Bereiche mit vorrangigem Handlungsbedarf

Die Wohnbereiche mit vorrangigem Handlungsbedarf sind zugleich Fördergebiete in den Programmen „Stadtumbau West“ sowie „Soziale Stadt“:

- Wohnanlage Edendorf (Programmgebiet „Soziale Stadt“): Im Teilbereich Albert-Schweitzer-Ring läuft die Modernisierung des Wohnungsbestandes seit 2007 und wird 2008 abgeschlossen. Weitere Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld sollen die komplexe Aufwertung des Wohnstandortes komplettieren. Der Teilbereich an der Heinrich-Weitz-Straße liegt zwar im Programmgebiet, ist hinsichtlich seiner Entwicklungspriorität, aber als nachrangig einzuordnen.
- Gebiet „östlich Hindenburgstraße“ (Programmgebiet „Stadtumbau West“, städtebauliche Sanierungsmaßnahme in Vorbereitung): Im Gebiet bestehen punktueller Sanierungsstau und Nutzungsdefizite. Das Gebiet soll bestandswahrend und behutsam erneuert werden.
- Kamper Weg / Luchsberg in Wellenkamp: Die aufwertungsbedürftigen Mehrgeschosser sollten schrittweise abgerissen und im städtebaulichen Kontext zur umliegenden Bebauung durch Eigenheime ersetzt werden.

Beobachtungsbereiche

Vorgeschlagen wird, als Beobachtungsbereiche Wohnstandorte einzuordnen, für die Handlungsbedarfe in unterschiedlichen Entwicklungsrichtungen entstehen könnten. Ihre Entwicklung sollte in den nächsten Jahren beobachtet werden.

- Beobachtungsbereiche ohne derzeitige Problemlagen: In diese Kategorie wird der Wohnbereich des Geschosswohnungsbaus der 1960er Jahre an der Dietrich-Bonhoeffer-Straße eingeordnet.
- Beobachtungsbereiche in beeinträchtigten Lagen¹: In den Wohnbereichen bestehen zum Teil Beeinträchtigungen der Wohnqualitäten durch den Verkehr, gewerbliche Gemengelagen u.ä., so dass einzelne Defizite erkennbar sind. Die Bereiche sind: Sude, die Mischlagen an der Lindenstraße, Wohnbereich zwischen der Hindenburgstraße und Sandberg und Teilbereiche Wellenkamps entlang der Bahnlinie.

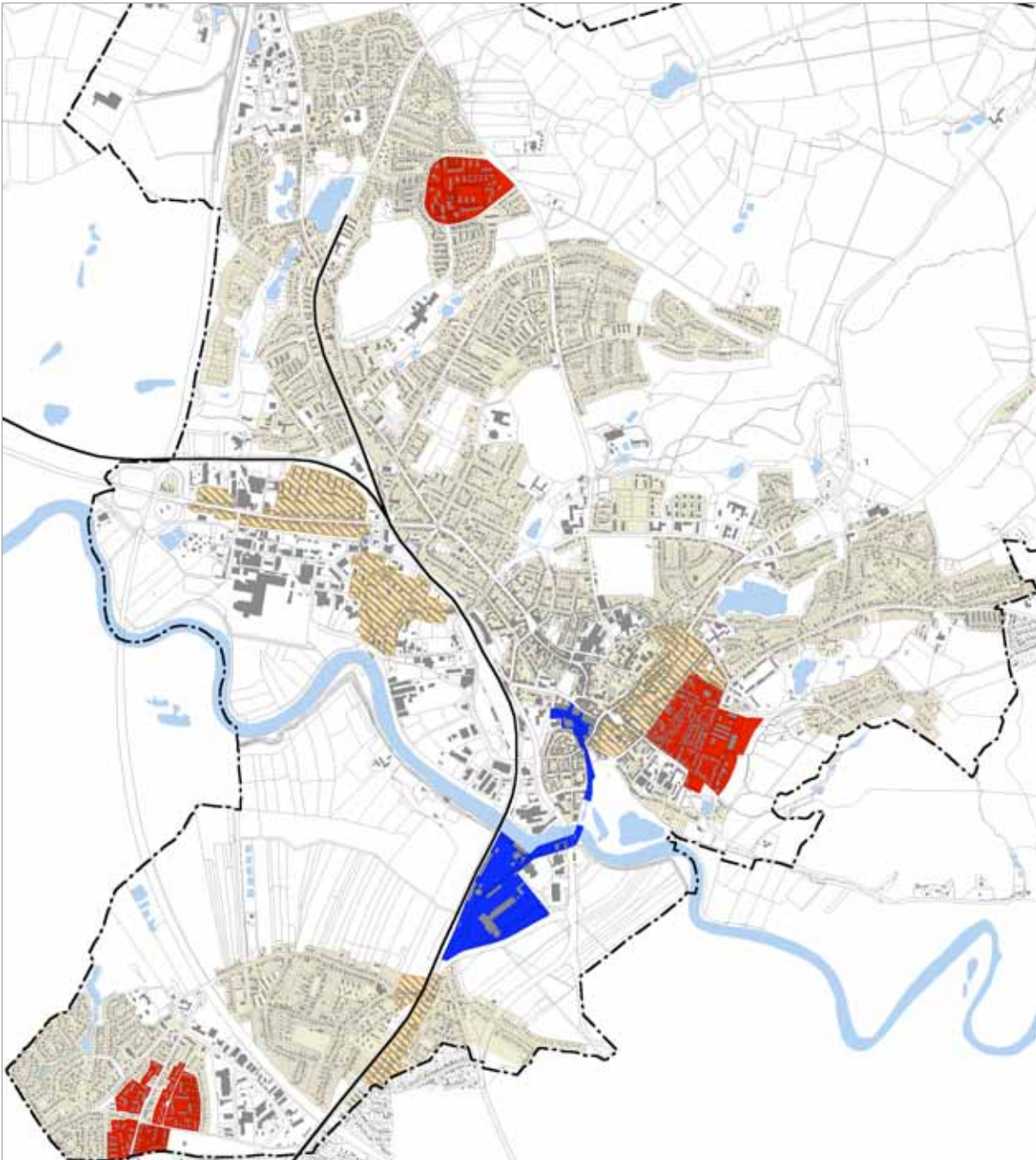
Konsolidierte Wohnbereiche

Als konsolidierte Bereiche werden alle jene Wohnbereiche eingeordnet, die sich aus eigener Kraft entwickeln. Dazu gehören u.a. alle Eigenheim- und Stadtvillengebiete, weite Teile der Innenstadt und Klosterforst, die Siedlung an der Danzinger Straße (Ostpreußenviertel).

¹ Vgl. dazu: Bewertung im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2007 – Kategorie Gebiete mit unklarer Perspektive /Beobachtung

In der folgenden Abbildung ist neben obigen Kategorien nachrichtlich das Stadtumbaugebiet „Innenstadt-Alsen“ dargestellt, um ein vollständiges Bild der Stadträume mit vorrangigem Handlungsbedarf in Itzehoe zu erhalten.

Abb. 6.1: Handlungsbedarfe für Wohnstandorte in Itzehoe



Legende

Wohnstandorte

- Konsolidierte Wohnbereiche
- Beobachtungsbereiche
- Bereiche mit vorrangigem Handlungsbedarf

Stadtbildprägende Räume

- Stadtumbaugebiet "Innenstadt-Alsen"
- Bahn
- Stadtgrenze

Empfehlungen für Wohnstandorte

Wohnanlage Edendorf – Albert-Schweitzer-Ring

477 Wohnungen am Albert-Schweitzer-Ring werden derzeit mit öffentlicher Förderung umfassend modernisiert. Die Maßnahmen zur Wohnraumaufwertung sollen 2008 abgeschlossen werden. Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfeldes befinden sich in der Vorbereitung.

Mit der Einleitung der Erneuerung des Wohngebäudebestandes ist eine entscheidende Voraussetzung für eine Stabilisierung des Quartiers gegeben. Für Edendorf eröffnet sich die Perspektive eines normalen Itzehoer Wohnquartiers mit guten Bedingungen für Familienwohnen, soziale Integration und generationenübergreifendes Zusammenleben.

Für den weiteren Erneuerungsprozess werden folgende Empfehlungen gegeben:

Umsetzung einer komplexen Erneuerung

Die Aufwertung des Gebäudebestandes reicht für sich alleine nicht aus, um eine wirksame Attraktivitätssteigerung für das Quartier zu erzeugen. Wohnumfeldmaßnahmen und die Aufwertung des Quartierszentrums hat daher eine hohe Priorität.

Die Wohnumfeldmaßnahmen befinden sich derzeit in der Vorbereitung. Das tragende Grünzug- und Wegesystem soll als öffentlicher Raum aufgewertet werden. Umwidmungen von privaten in öffentliche Flächen sind in Teilbereichen notwendig. Empfohlen wird, die Maßnahmen zur Qualifizierung des öffentlichen Grünzug- und Wegesystems über das Programm „Soziale Stadt“ zu fördern.

Im Zusammenhang mit der Wohngebäudeaufwertung sollten die eingeschossigen Gewerbebauten im Quartierszentrum, unter Einschluss der Verkaufseinrichtung (nicht im Eigentum der CRE GmbH), umgestaltet werden (Abriss/Neubau oder Bestandsaufwertung).

Profilierung eines Hochhauses für Seniorenwohnen

Empfohlen wird, die Profilierung eines der Hochhäuser für spezielles Wohnen im Alter weiterzuverfolgen, auch wenn die bisherigen Bemühungen, professionelle Träger der Altenhilfe für ein solches Projekt zu interessieren, kein Erfolg hatte. Die Nachfrage nach unterschiedlichsten Wohnformen für ältere Menschen ist bereits heute gegeben und wird sich in der Zukunft verstärken. Da die Hochhäuser über Personenaufzüge verfügen, könnte auch nach der Gebäudesanierung 2008 ein Seniorenwohnenkonzept umgesetzt werden.

Fortführung der Betreuung

Auch wenn mit umfangreichen Maßnahmen der Erneuerung des Gebäudebestandes sowie des Wohnumfeldes eine deutliche Attraktivitätssteigerung erreicht wird, ist eine intensive weitere Betreuung des Gebietes in den nächsten Jahren geboten. Zum einen muss jeglicher Form von neuer Vernachlässigung des Gebietes, insbesondere in den Bereichen Ordnung und Sicherheit, begegnet werden. Zum anderen gilt es weiterhin, vorhandene und neue Nachbarschaften mit Unterstützung des Quartiersmanagements zu stabilisieren.

Gebiet „östlich Hindenburgstraße“ (ausführlich im Kapitel 7)

Das Gebiet „östlich Hindenburgstraße“ soll über eine behutsame und bestandswahrende Modernisierung stabilisiert werden. Schwerpunkte bilden die Revitalisierung brach gefallener Gewerbestandorte, die Aufwertung der Wegeverbindungen und Straßenräume sowie punktuelle von Einzeleigentümern getragene Aufwertungen des Wohngebäudebestandes.

Empfohlen wird, im Zusammenhang mit dem Einsatz der beabsichtigten städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ein umfassendes Beratungsangebot für Eigentümermodernisierungen einzusetzen.

Wellenkamp - Lübscher Kamp / Luchsberg

Mehrgeschosser in Wellenkamp/Lübscher Kamp sollten schrittweise abgerissen und im städtebaulichen Kontext zur umliegenden Bebauung durch Eigenheime ersetzt werden. Ein Startvorhaben wird derzeit am Luchsberg vorbereitet. Das Gebäude befindet sich im kommunalen Eigentum. Eine Erweiterung des Rückbauprojektes wird empfohlen.

Entwicklung der Wohnbauflächenpotenziale

Im Juli 2006 wurde der Flächennutzungsplan 2015 für die Stadt Itzehoe als Instrument der Bauleitplanung wirksam.² Die Empfehlungen des Wohnraumversorgungskonzeptes 2004 zur Entwicklung des Wohnbauflächenpotenzials sind bei dieser Fortschreibung berücksichtigt. Gleichzeitig ist die Entwicklung der Stadt Itzehoe in die Regionale Entwicklungsstrategie für den Wirtschaftsraum Itzehoe eingebunden. Ein wichtiges Steuerungsinstrument ist die Festlegung von Kontingenten für den Wohnungsneubau für die Stadt Itzehoe sowie die Umlandgemeinden innerhalb der Region IZ bis 2015. Der Flächennutzungsplan 2015 für die Stadt Itzehoe ist auf die abgestimmte Entwicklung des Wohnungsangebotes im Wirtschaftsraum Itzehoe orientiert.

² Satzungsbeschluss zum Flächennutzungsplan 2015 am 16.12.2005; Endfassung im Juli 2006 nach Beitritt zum Genehmigungserlass.

Mitte 2007 bestehen in Itzehoe Wohnbaupotenziale in rechtskräftigen oder in der Aufstellung befindlichen verbindlichen Bauleitplänen für insgesamt 327 Geschosswohnungen und 417 Einfamilienhäuser, jedoch sind nur 33% davon kurzfristig aktivierbar. Das planungsrechtlich bestehende (bzw. entstehende) Potenzial von 135 Geschosswohnungen und 123 Einfamilienhäusern wird voraussichtlich längerfristig blockiert sein und dem Markt nicht zur Verfügung stehen. Zusätzlich sind in der Kulisse des Flächennutzungsplanes 2015 Wohnbauflächen dargestellt, die nach Schaffung von Planungsrecht weitere 140 Wohnungen nahezu ausschließlich im Eigenheimbau ermöglichen können.

Tab. 6.1: Wohnbaupotenziale in Itzehoe nach Lagegunst und Aktivierbarkeit (Stand: September 2007)³

Aktivierbarkeit	Geschosswohnungsbau				Eigenheimbau				Gesamt
	Top	Gut	Mittel	Einfach	Top	Gut	Mittel	Einfach	
kurzfristig	0	62	30	10	29	7	110	0	248
mittelfristig	0	90	0	0	50	44	8	46	238
blockiert	0	115	0	20	6	17	100	0	258
Summe	0	267	30	30	85	68	218	46	744
Weitere Potentiale	0	0	5	5	30	60	20	20	140
Gesamt	0	267	35	35	115	128	238	66	884

Durch die Neuorientierung in der Bauleitplanung wurde das Potenzial für den Mehrfamilienhausbau deutlich begrenzt bzw. nicht erweitert. Kurz- bzw. mittelfristig aktivierbar besteht ein Potenzial in verbindlichen Bauleitplänen von 192 Wohnungen. Im Prognosezeitraum werden voraussichtlich ohnehin nur sehr wenige Wohnungen in diesem Marktsegment entstehen. Wird der Bautrend der letzten fünf Jahre (2002-2006) fortgeschrieben, entstehen im Durchschnitt pro Jahr 15 neue Wohnungen. Bis 2020 bedeutet das einen Zugang an 210 neuen Wohnungen.

Da auch im Innenbereich (§ 34 BauGB) neu gebaut wird und die Bestandsqualifizierung im Geschosswohnungsbau Vorrang vor Neubau haben sollte, ist aus heutiger Sicht die Bauleitplanung für den Geschosswohnungsbau gut orientiert. Neuer Geschosswohnungsbau sollte vorrangig zur Lösung von städtebaulichen Schlüsselproblemen mit Fokus auf die Innenstadt öffentlich unterstützt werden.

³ Die Einschätzung der Lagegunst ist aus dem Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Itzehoe 2004 übernommen. Merkmale sind:

- Top privilegierte stadt- und landschaftsräumliche Lage, sehr gutes Image
- Gut gute stadträumliche Lage, ohne Beeinträchtigungen z.B. durch Verkehr und Imageproblemen
- Mittel einzelnen Beeinträchtigungen, wie Lage an Hauptverkehrsstraßen bzw. in der Nähe der Autobahn, periphere und nicht integrierte Lage in Bezug zur Kernstadt (Westlich der Autobahn)
- Einfach Lage mit deutlichen Beeinträchtigungen (Verkehrslärm) oder Imageproblemen

Daher wird an der Empfehlung des Wohnraumversorgungskonzeptes 2004 festgehalten, sich an folgenden Standorten auf eine Aufgabe oder Reduzierung von neuem Geschosswohnungsneubau zu orientieren: Sieversbek, Bielsches Gelände, Dithmarscher Platz, INEFA, Gudewill-Kaserne.

Für die Aktivierung der Wohnbaupotenziale für den Eigenheimbau ist eine zeitlich gestufte Steuerung zu empfehlen. Dafür spricht, dass derzeit die demographische Spitze der potenziell am Eigenheimbau Interessierten ihren Höhepunkt in Itzehoe erreicht hat. So ist auch eine Zunahme des Bausehens aus der Fertigstellungsstatistik ab 2005 zu beobachten. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass durch den demographischen Wandel verstärkt Bestandseigenheime zum Kauf oder zur Miete dem Markt zur Verfügung stehen. Insgesamt gesehen sind die Wohnbaupotenziale des Flächennutzungsplanes für den Eigenheimbau ausreichend. Allerdings kann es kurzfristig gesehen bei sehr guten und gegenüber dem Umland konkurrenzfähigen Lagen (Lagegunst Top und Gut) zu Angebotsverknappungen kommen. Eine schnelle Aktivierung von Neubaustandorten mit sehr guter Lagegunst ist daher geboten.

Tab. 6.2: Vergleich der Fortschreibung des Wohnungsneubautrends im Eigenheimbau 2002-2006 mit den verfügbaren Wohnbaupotenzialen in Itzehoe

	Kurzfristig 2006 bis 2010	Langfristig* 2006 bis 2020
Wohnungsneubau bei 34 Wohnungen p.a.	136	476
Wohnbaupotenzial mit Lagegunst: Top	29	115
Wohnbaupotenzial mit Lagegunst: Gut	7	128
Wohnbaupotenzial mit Lagegunst: Mittel	110	238
Wohnbaupotenzial mit Lagegunst: Einfach	0	66
Summe Wohnbaupotenzial	146	547

* Alle Wohnbaupotenziale des FNP 2015, vgl. Zusammenstellung der Tab. 6.1

Der Vergleich des fortgeschriebenen Bautrends mit den in Itzehoe verfügbaren Wohnbauflächenpotenzialen des Flächennutzungsplanes 2015 zeigt deutliche Reserven. Zu beachten ist allerdings, dass 193 Eigenheimbauplätze (vgl. Tab. 6.3) aus verschiedenen Gründen nicht ohne weiteres aktivierbar sind. Um bedarfsgerecht die Wohnbaupotenziale einzusetzen, wird empfohlen, folgende Gebiete nachrangig zu entwickeln:

- Westlich A 23 (B-Plan 130; 100 Wohnungen): Der Standort wird durch die Autobahn vom Stadtkörper abgeschnitten und liegt sehr stark isoliert.
- Südlich Brückenstraße (B-Plan 118; 25 Wohnungen): Aufgrund der hohen Verkehrslärmbelastungen wäre am Standort eine abschirmende Geschosswohnungsbebauung notwendig. Angesichts der bestehenden Wohnungsüberhänge und der Lage des Standortes sollte neuer Geschosswohnungsbau an dieser Stelle vermieden werden.

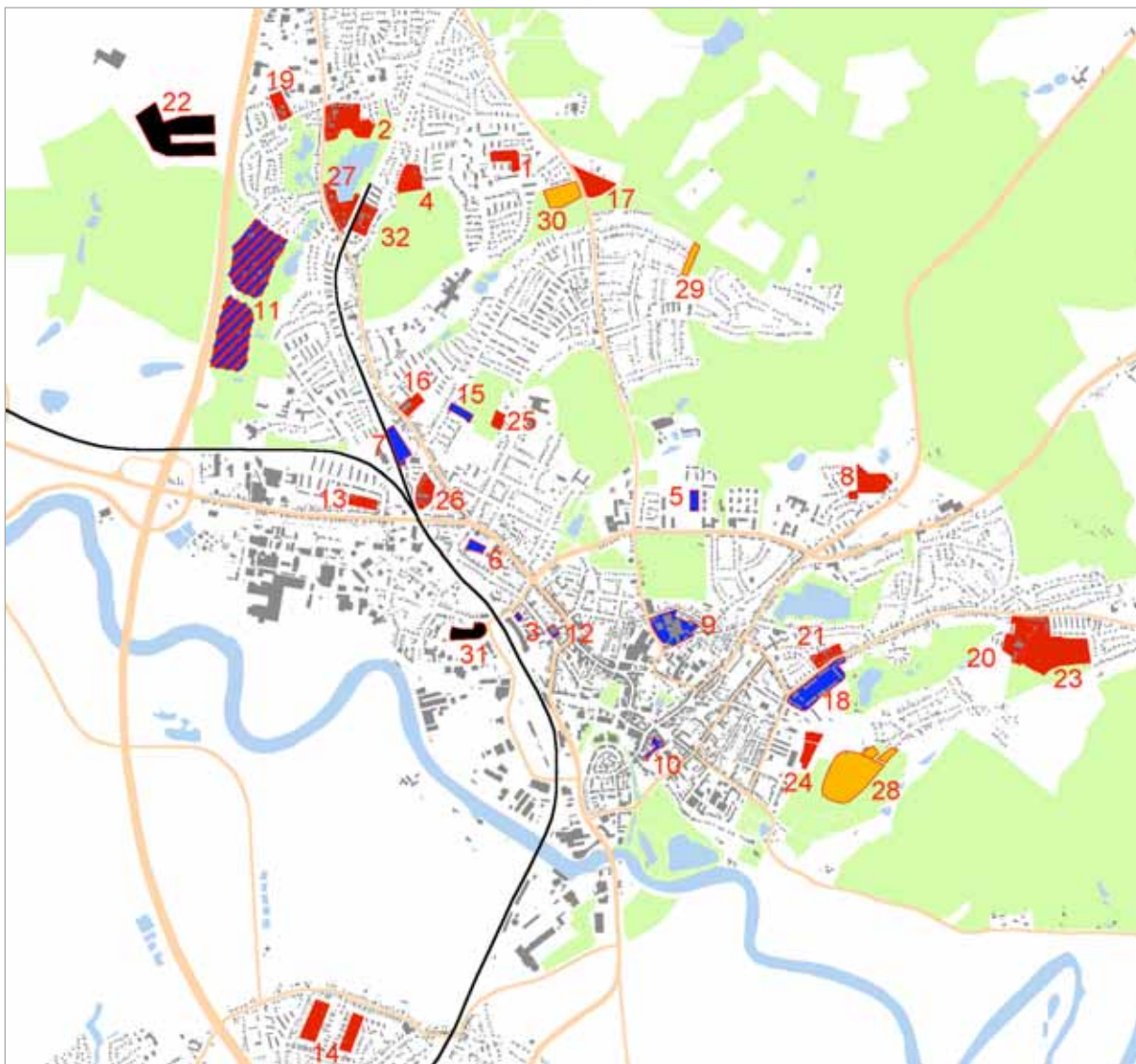
Tab. 6.3: Wohnbaupotenziale in Itzehoe (Stand: September 2007)

Nr. Abb. 6.4	Nr. B-Plan	Gebiet	Lagegunst	Rechtskraft Planungsstand	Geplante WE-Zahl		WE-Zahl fertig	Noch verbliebenes Potenzial					
					MFH	EFH		kurzfristig		kfr. n. aktiv		blockiert	
								MFH	EFH	MFH	EFH	MFH	EFH
1	33/10	Emil-von-Behring-Str.	Einfach***	06.08.99	0	40	0				40		
2	79	Untere Dorfstr. (Stahl)	Gut	19.01.95	40	17	15					25	17
3	80	Bielsches Gelände	Einfach*	27.05.05	30	0	20	10					
4	92	Holtw./C.-Röntgen-Str.	Toplage	15.02.93	0	6	0						6
5	93	Klosterforst	Gut	16.02.96	540	40	440	50					
6	97	Lindenstr./Meifordweg	Gut*	02.11.95	80	0	30					50	
7	98	Lohkamp	Gut	05.09.96	15	10	0			15	10		
8	99/1	Elbeblick	Toplage	29.08.02	0	30	21		9				
9	100	INEFA	Gut	Vorentwurf	50	0	0			50			
10	106	Breitestraße/Stiftstraße	Gut*	25.08.98	40	0	0					40	
11	110	Sieversbek	Mittel**	03.11.00	30	130	75	30	55				
12	111	Dithmarscher Platz	Einfach*	13.01.00	20	0	0					20	
13	113	H.-Hofmeister-Str.	Einfach*	26.03.99	0	10	4				6		
14	114	Reesiekplatz	Mittel*	16.11.00	0	60	20		40				
15	115/I	Suder Allee	Gut	20.09.07	12	0	0	12					
16	119	Edendorfer Str.	Gut	23.11.00	0	7	0		7				
17	120	Wasserwerk	Gut	15.07.06	0	20	0				20		
18	121	ehem. Gudewillkaserne	Gut	Vorentwurf	25	0	0			25			
19	122	L.-Meitner-Str./Kirchw.	Mittel	18.07.06	0	5	0		5				
20	124	Kalksandsteinwerke	Toplage	31.08.07	0	50	0				50		
21	127	Oelixdorfer Straße	Mittel*	25.06.03	0	10	0		10				
22	130	Westlich A 23	Mittel***	Vorentwurf	0	100	0						100
23	131	Südl. A.-Rieder-Str.	Toplage	17.12.04	0	50	30		20				
24	133	Jahnstraße/Kratt	Gut****	Vorentwurf									
25	135	Am Lehmwold	Gut	AB 10.08.04	0	6	0						
26	138	Lohweg/Grüner Weg	Gut	Ö.A. 6/2007	0	14	0				14		
27	139	ehem. Holzhandel Kurrat	Mittel	AB 11.04.06	0	8	0				8		
Summe					882	613	655	102	146	90	148	135	123
Weitere Potentiale FNP													
28		Eichtal-Kratt	Toplage		0	30	0						30
29		Pünsdorf-Haidkoppel	Gut		0	20	0				20		
30		Sötjen-Alte Landstraße	Gut		0	40	0				40		
31	118	Südl. Brückenstraße	Einfach***	Vorentwurf	5	20	0					5	20
32	103	Holtweg Fa. Biesterfeld	Mittel***	Vorentwurf	5	20	0					5	20
Summe					10	130	0				60	10	70

* Innenlage; ** Negativimage; *** Problematisch

**** Zum Untersuchungszeitpunkt ist offen, ob Wohnungen entstehen.

Abb. 6.2: Wohnbaupotenziale des Flächennutzungsplans 2015



Legende

Beplante Wohnbauflächen

- Geschosswohnungsbau
- Geschosswohnungs- und Einfamilienhausbau
- Einfamilienhausbau

Weitere Flächenpotenziale nach FNP

- Einfamilienhausbau

Nachrangig zu entwickelnde Potenziale

- Einfamilienhausbau

10 vgl. Tab. 6.3: Wohnbaupotenzialflächen in Itzehoe (Stand: September 2007)

Soziale Wohnraumversorgung

Ende 2006 gab es in Itzehoe rund 3.570 Bedarfsgemeinschaften, die Transferleistungen bezogen (SGB II, XII und Wohngeldbezieher; vgl. Kap. 1 Wirtschaft und Arbeitsmarkt). Ende 2007 lag die Anzahl bei rund 3.400 Bedarfsgemeinschaften.

Nach der ermittelten Einkommensverteilung nach Haushaltsgrößen gab es in Itzehoe Ende 2006 rund 3.860 Haushalte, die ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen haben, das im Bereich der ALG II und KdU-Kriterien liegt. Wird berücksichtigt, dass jeder vierte dieser Haushalte im Eigentum lebt (Befragungsergebnis 2004), sind rein rechnerisch derzeit rund 2.900 Haushalte auf preisgünstige Mietwohnungen angewiesen.

Trotz der entspannten Marktlage auf dem Mietwohnungsmarkt und einer leichten Verbesserung der Beschäftigungssituation seit 2005 ist die Nachfrage nach Sozialwohnungen nicht gesunken. 215 Haushalte pro Jahr erhielten im Durchschnitt der letzten fünf Jahre einen Wohnberechtigungsschein.

Tab. 6.4: *Ausgegebene Wohnberechtigungsscheine in Itzehoe 2002 bis 2006⁴*

	2002	2003	2004	2005	2006
Ausgegebene Wohnberechtigungsscheine	251	196	215	171	243

Aus heutiger Sicht ist in den kommenden Jahren nur von einer geringen Reduzierung der Anzahl der Haushalte, die auf preiswerte Wohnangebote in Itzehoe angewiesen sind, auszugehen. Rechnet man die heutige Einkommensverteilung auf das Jahr 2020 hoch, werden rund 3.700 Haushalte ein Einkommen haben, das im Bereich der ALG II und KdU-Kriterien liegt. Verändert sich der Anteil der Haushalte die Wohneigentum nutzen nicht, sind 2020 rund 2.800 Haushalte auf preiswerte Mietwohnungen angewiesen.

Als Orientierung für die Bedarfsgröße wird von einer Spanne von 2.800 bis 3.200 Haushalten ausgegangen, für die preiswerte Mietwohnungen nach KdU-Kriterien langfristig benötigt werden.

Im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes 2004 erfolgte eine Gegenüberstellung des Mietwohnungsbestandes mit den derzeit geltenden Zulassungsgrenzen für Kosten der Unterkunft (KdU). 1.063 bzw. 42% der rund 2.527 Wohnungen, für die Angaben verfügbar waren, entsprachen von der Bruttokaltmiete her den KdU-Kriterien. Hochgerechnet auf den gesamten Mietwohnungsbestand ergaben sich für Itzehoe rund 4.200 Wohnungen im Bereich der Zulassungsgrenzen für KdU.

⁴ Quelle: Stadtverwaltung Itzehoe

Tab. 6.4: KdU-konformer Mietwohnungsbestand nach den Angaben von vier Wohnungsunternehmen 2004

Persone nanzahl	Angemessene Wohnfläche in m ²	Maximale Kosten der Unterkunft in Euro	Wohnungs- zahl nach KdU-Kriterien	Anteil in %
1	bis zu 45	263	172	16,2
2	45 – 60	343	438	41,2
3	60 – 75	406	350	32,9
4	75 – 85	473	94	8,8
5	85 – 95	540	9	0,9
Gesamt			1.063	100,0

Aus heutiger Sicht reicht der KdU-konforme Mietwohnungsbestand aus, um die derzeitigen und langfristigen Bedarfe an preisgünstigen Wohnungen abzudecken. Er sollte jedoch regelmäßig entsprechend der Wohnungsmarktentwicklung überprüft werden.

Gebundener Wohnungsbestand

Seit Ende der 1990er Jahre bis 2006 hat sich eine deutliche Reduzierung des gebundenen Wohnungsbestandes vollzogen. Gab es Ende 1997 nach Angaben der Investitionsbank 1.488 gebundene Wohnungen, so waren es Ende 2006 nur noch 982.⁵ Der Anteil am KdU-konformen Mietwohnungsbestand lag Ende 2006 bei 23%.

Bis Ende 2008 werden nach Angaben der Investitionsbank 79 weitere Wohnungen aus der Bindung fallen. Zugleich kommen über die geförderte Modernisierung des Wohnungsbestands in Edendorf 477 Wohnungen in eine Bindung. Ab 2008 ist in Itzehoe von 1.380 gebundenen Mietwohnungen auszugehen, womit sich der Anteil am KdU-konformen Mietwohnungsbestand auf etwa ein Drittel erhöht.

Nach Angaben der Stadtverwaltung Itzehoe bestehen derzeit Belegungsrechte der Stadt für 609 Wohnungen. Im Rahmen der geförderten Wohnungsmodernisierung in Edendorf ist eine Erweiterung des Umfangs an Belegungsrechten für die Stadt beabsichtigt.

Weitere Reduzierungen des gebundenen Wohnungsbestandes treten erst ab 2020 auf. Die Tilgungszeiträume für den ab 2008 gebundenen Wohnungsbestand in Itzehoe sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

⁵ Quelle: Erhebung des Wohnungsbestandes in Itzehoe mit Darlehen der Investitionsbank Schleswig-Holstein, Stand Juni 2004

Tab. 6.7: Tilgungszeiträume nach Angaben der Investitionsbank für den gebundenen Wohnungsbestand ab 2008 (ohne Berücksichtigung des geförderten Wohnungsbestandes in Edendorf)

Tilgungszeitraum	1. Förderweg	Andere Förderung	Gesamt
2020-2030		119	119
2030-2040	3	63	66
2040-2050	35	12	47
nach 2050	571	100	671
Gesamt	609	294	903

Quartiere mit einer größeren Anzahl an gebundenen Wohnungen in Itzehoe sind:

- Neustadt (Wallstr., Reichenstr., Burg), ca. 220 gebundene Wohnungen
- Klosterforst, ca. 100 gebundene Wohnungen
- Wohngebiet Elbeblick, ca. 50 gebundene Wohnungen
- Alte Landstraße / Reichenberger Weg, ca. 30 gebundene Wohnungen
- Einzelne Wohnanlagen in Wellenkamp, z.B. Kamper Weg / Neue Reihe mit ca. 30 gebundenen Wohnungen
- Neu ab 2008 Edendorf, ca. 480 gebundene Wohnungen

Aus heutiger Sicht reicht der Wohnungsbestand im Segment der sehr preiswerten Mietwohnungen in Itzehoe auch langfristig gesehen aus. Über die Förderung der Modernisierung in Edendorf ist der Umfang des laufenden Abschmelzungsprozesses an gebundenen Wohnungen weitestgehend ausgeglichen.

7. Perspektiven für das Stadtumbaugebiet „östlich Hindenburgstraße“

Für das Stadtumbaugebiet „östlich Hindenburgstraße“ liegen bereits Untersuchungen und konzeptionelle Arbeiten vor, die Handlungsbedarfe und Zielstellungen für die Entwicklung des Gebietes darstellen:

- Im Wohnraumversorgungskonzept 2004 war ein Teilbereich des Gebietes „östlich Hindenburgstraße“ in die Haushaltsbefragung einbezogen worden (Bereich zwischen Hindenburgstraße und Mühlenstraße).
- Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Itzehoe 2007 wurden für das Gebiet „östlich Hindenburgstraße“ städtebauliche Untersuchungen erarbeitet. Befunde und Zielstellungen für die Entwicklung des Gebietes als Ganzes sowie für einzelne städtebauliche Schwerpunktbereiche wurden erarbeitet.
- Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wird ab September 2005 geprüft, inwieweit die förmliche Festlegung des Gebietes „östlich Hindenburgstraße“ als Sanierungsgebiet notwendig ist, um eine Stabilisierung des zentrumsnahen Wohnstandortes zu sichern.¹

Angesichts der analytischen und konzeptionellen Vorarbeiten für das Gebiet „östlich Hindenburgstraße“ hatte die Untersuchung im Rahmen der Fortschreibung folgende Schwerpunkte:

- Das Gebiet ist durch kleinteilige Eigentümer- und Bebauungsstrukturen geprägt. Um mögliche Bedarfe für die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes sowie die Gebietsentwicklung aus Sicht der Eigentümer in der weiteren Sanierungsplanung zu berücksichtigen, erfolgte eine schriftliche Eigentümerbefragung.
- Anknüpfend an die bestehenden Zielvorstellungen für das Gebiet werden ein Leitbild sowie eine Sanierungsstrategie für die Entwicklung des Wohnungsbestandes vorgeschlagen. Für zwei wichtige Standorte im Gebiet, die heute brach liegen bzw. untergenutzt sind, wurden Vorschläge für mögliche Entwicklungsrichtungen erarbeitet.
- Empfehlungen für die weitere Vorbereitung und Umsetzung des Sanierungsprozesses schließen die vertiefenden Untersuchungen ab.

¹ Vgl. dazu: Zwischenbericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen „östlich Hindenburgstraße“, Stand Juli 2007

Methodik der Eigentümerbefragung

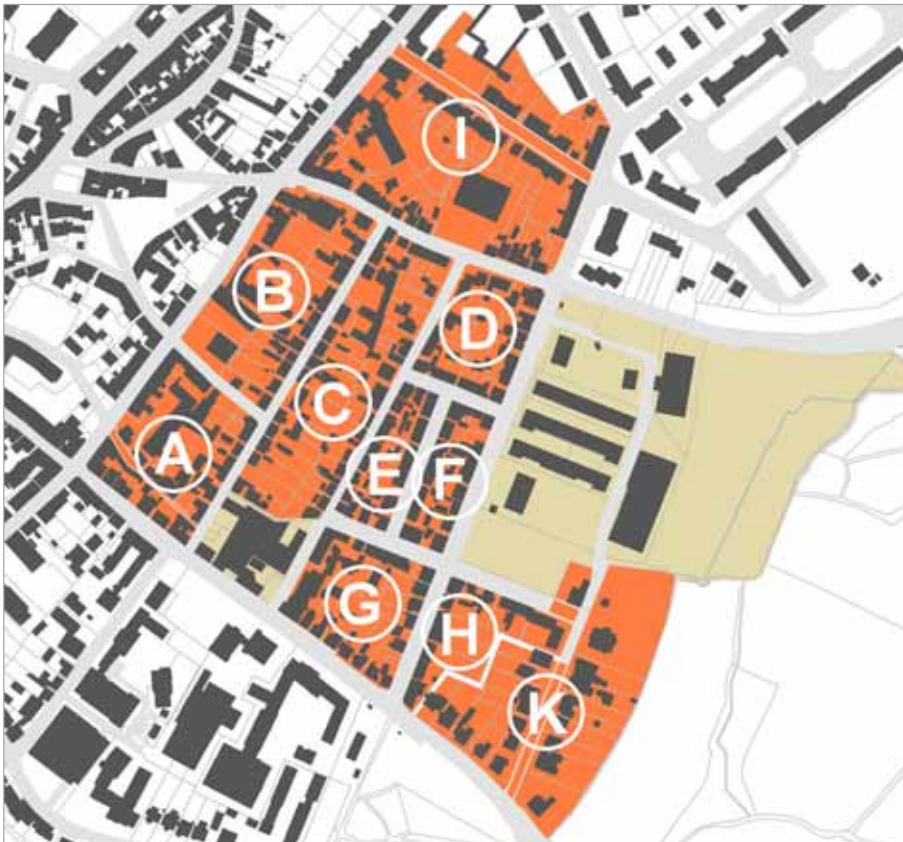
Die schriftliche Eigentümerbefragung mittels Fragebogen erfolgte im Zeitraum von Mitte September bis Mitte Oktober 2007 über die Stadtverwaltung Itzehoe. Angeschrieben wurden 265 Eigentümer, Eigentümergemeinschaften eingeschlossen. Bis zum 10. Dezember 2007 erfolgte ein Eingang von 174 auswertbaren Fragebögen. 11 Fragebögen konnten nicht ausgewertet werden, da Adressenangaben fehlen oder Grundstücke außerhalb des Untersuchungsgebietes liegen.

Insgesamt liegt der Rücklauf bei 70%, was im Vergleich mit anderen Eigentümerbefragungen ein ausgesprochen hoher Wert ist. Der positive Rücklauf aus der Befragung ist ein Indiz für eine hohe Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer bei der Erneuerung des Gebietes.

Kleinräumige Auswertung nach Blöcken

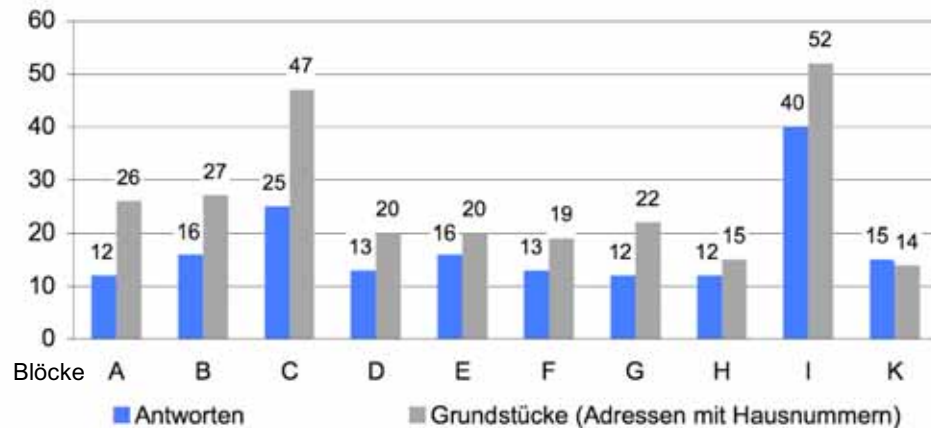
Aufgrund des sehr guten Rücklaufs konnte eine kleinräumige Auswertung der Befragung nach zehn gebildeten Blöcken (A bis K) erfolgen. Die Bildung der Blöcke orientiert sich überwiegend am Straßenraster, wobei kleinere Teilräume auch zu einem Block zugeordnet wurden (vgl. A, I, K).

Abb. 7.1: Kleinräumige Gliederung des Untersuchungsgebietes nach Blöcken



Die folgende Abbildung zeigt den Vergleich der Zahl der Antworten mit der Zahl der Wohnbaugrundstücke (bzw. Adressen mit Hausnummern) in den einzelnen Blöcken.² In einem begrenzten Umfang beziehen sich auch mehrere Antworten auf ein Grundstück, da auch Eigentümergemeinschaften befragt wurden. So liegen im Block K mehr Antworten vor, als es Grundstücke gibt (vgl. Abbildung). Dieser Aspekt ist bei der Auswertung der jeweiligen Fragestellung berücksichtigt worden.

Abb. 7.2: Gegenüberstellung der Anzahl der Antworten mit der Anzahl der Grundstücke nach Blöcken



Auswertung nach Eigentümergruppen

Zur Auswertung der Befragung wurden Eigentümergruppen gebildet.

Tab. 7.1: Eigentümergruppen im Untersuchungsgebiet

Bezeichnung	Merkmal bezogen auf das Wohnbaugrundstück im Untersuchungsgebiet	Rücklauf	
		Anzahl	Anteil in %
selbstgenutzt	Eigentümer wohnt in seinem Eigentum	77	44
ltzehoe	Eigentümer wohnt nicht in seinem Eigentum, aber woanders im Gebiet oder in ltzehoe	25	14
außerhalb	Eigentümer lebt außerhalb von ltzehoe	72	42
Gesamt		174	100

² Im Untersuchungsgebiet liegen 262 Wohnbaugrundstücke.

7.1 Städtebauliche Einordnung und Struktur

Städtebauliche Einordnung und Struktur

Das Untersuchungsgebiet „östlich Hindenburgstraße“ ist ein stadtzentrum-naher Wohnstandort. Hier leben knapp 1.500 Itzehoer, das entspricht etwa 4,5 % der Gesamtbevölkerung. Im Gebiet gibt es rund 680 Wohnungen, die sich überwiegend im Geschosswohnungsbau befinden. Knapp die Hälfte der Wohngebäude sind Ein- und Zwei-Familienhäuser, viele davon sind über 100 Jahre alt. Zum Gebiet zählt auch ein Quartier mit Stadtvillenbebauungen der Gründerzeit.

Das Gebiet zählt zum Stadtkern von Itzehoe. Das westlich gelegene Stadtzentrum ist in fußläufiger Distanz erreichbar. Im Süden grenzt das Gebiet an den Cirencester-Park und die Straße Große Paaschburg mit öffentlichen Gebäuden, Wohnbebauungen und Schule. Im Osten wird das Gebiet durch den ehemaligen Kasernenstandort geprägt, der heute gewerblich genutzt wird. Den östlichen Teil bildet ein langgestreckter Talzug mit den Flurstücken Freudenthal und Osterhofer Feld mit angrenzenden Kleingartenflächen am Übergang zum Naturschutzgebiet.

Abb. 7.3: Einordnung und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes



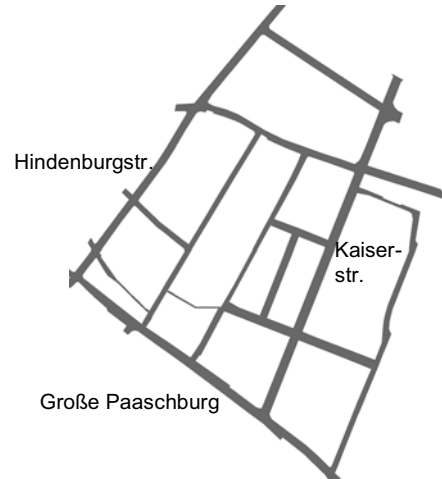
Im Gebiet dominiert die Wohnnutzung, wobei kleinteilige Nutzungsmischungen über Handwerksbetriebe, Handelseinrichtungen, das katholische Gemeindezentrum mit Kindergarten, Alten- und Pflegeheim sowie den Feuerwehrstandort bestehen. Viele Gemeinbedarfseinrichtungen, u.a. drei Schulen, befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gebiet.

Die folgenden Abbildungen zeigen die prägenden Gebietsstrukturen.

Abb. 7.4 Gebietsstrukturen



Bebauungsstruktur



Straßen- und Wegenetz



Bereiche

Prägende Nutzungen und Wohnbauformen

- Mischnutzung
Geschosswohnungsbau
- Wohnnutzung
Ein- und Zwei-Familienhäuser
- Wohnnutzung
Geschosswohnungsbau
- Wohnnutzung
Stadtvillen (Altbau)
- Gewerbliche Nutzung
z.T. Brache ●

Die Bebauungsstruktur ist im westlichen Teilbereich an der Hindenburgstraße relativ kompakt. Sehr hohe bauliche Dichten weisen zwei östlich gelegene Wohnbereiche an der Schützenstraße auf. Zwei im Gebiet integrierte größere Gewerbebereiche liegen heute brach. Der ehemalige Kasernenstandort prägt das Gebiet im Osten. Das Straßen- und Wegenetz ist stark Nord-Süd orientiert. Es gibt eine Fußwegeverbindung in die Innenstadt, deren Zustand sehr mangelhaft ist und verbessert werden muss. Die vom motorisierten Verkehr stark frequentierten Kaiserstraße, Große Paaschburg und Hindenburgstraße beeinträchtigen die Wohnqualität der angrenzenden Quartiere.

Im Gebiet lassen sich aufgrund unterschiedlicher Nutzungs- und Bebauungsstrukturen folgende Bereiche bestimmen.

Kompakte Innenstadtbauung an der Hindenburgstraße

Die Hindenburgstraße ist als zentrale Verkehrsstraße der östlichen Innenstadt stark von Mischnutzungen und kompakter Altbaubebauung geprägt. Erdgeschosszonen, teilweise auch ganze Gebäude werden gewerblich genutzt. Der verfügbare Freiraum auf den Grundstücken ist extrem knapp.



Hindenburgstraße Ecke Große Paaschburg



Hindenburgstraße Ecke Coriansberg

Ein- und Zweifamilienhausbereich (Sieversstraße – Mühlenstraße)

Unmittelbar an den kompakten Bebauungsbereich der Hindenburgstraße schließt ein überwiegend durch Ein- und Zwei-Familienhausbebauung geprägter Bereich an. Die Straßenrandbebauungen sind relativ dicht. Die Grundstücke im Blockinnenbereich bieten dagegen ausreichende Freiräume. In Teilbereichen bestehen durch Nebengebäude und Anbauten hohe bauliche Dichten. Die Hausgrößen sind eher kleiner orientiert, variieren aber stark. Die Wohnflächen umfassen etwa 80 bis 130 qm (pro Wohnung).



Sieversstraße



Mühlenstraße



Coriansberg



Coriansberg

Altbauquartiere an der Kaiserstraße

Im Norden und Westen des Gebietes liegen Altbauwohnquartiere mit zwei bis dreigeschossigen Häusern. Die Wohnquartiere an der Kaiserstraße sind den Emissionen des relativ starken Verkehrs ausgesetzt. Für eine kleine Anzahl an Grundstücken an der Kaiserstraße sind schleichender Verfall und Ordnungsbedarf erkennbar. Die Quartiere um die Schützenstraße sowie nahezu alle Ecklagen der Blockränder weisen sehr starke Überbauungen der Grundstücke auf. In nahezu allen Quartieren ist die Freiraum- wie auch die Stellplatzsituation sehr angespannt.



Schützenstraße



Kaiserstraße

Liebevoll gestaltete Freiräume
an der MoltkestraßeGrundstück mit deutlichem Ordnungsbedarf
an der Kaiserstraße

Moltkestraße



Gutenbergstraße

Stadtvillenquartier Talstraße

Im Quartier an der Talstraße befinden sich 20 Stadtvillen auf großzügigen Grundstücken. Der Großteil der Gebäude wurde vor 1900 errichtet. Das Quartier ist bevorzugter Wohnstandort und eine gute Adresse in Itzehoe.



Große Paaschburg



Talstraße

Neuordnungsbereiche

Im Gebiet vollzogen sich in den letzten Jahren mehrere Aufgaben von Gewerbestandorten sowie die Umnutzung des Kasernengeländes. Für die Standorte der ehem. Wäscherei (Großen Paschburg) sowie die ehemalige Gebäckfabrik (Freudenthal) befinden sich derzeit die Nachnutzungen in der Vorbereitung. Der Zoll übernahm einen Teilbereich des ehem. Kasernengeländes. Für eine größere Fläche des Zolls an der Moltkestraße ist derzeit die Nutzungsperspektive blockiert. Auch für den Standort des ehem. Supermarktes am Coriansberg bestehen noch keine konkreten Planungen.



Standort des geplanten Verbrauchermarktes, Große Paaschburg (ehem. Wäscherei)



Standort der ehemaligen Gebäckfabrik im Freudenthal



Ehemaliger Supermarkt, Coriansberg



Wiese an der Moltkestraße (ehem. Kaserne)

Image

In der Stadtwahrnehmung der Itzehoer spielt das Gebiet „östlich Hindenburgstraße“ nach den Ergebnissen der Haushaltsbefragung 2004 keine herausragende Rolle, wird aber vereinzelt als „unangenehm“ oder „veränderungswürdig“ benannt.³

Bei den Auswärtigen, die in Itzehoe arbeiten aber nicht wohnen, ist das Gebiet tendenziell negativ besetzt. Vergleichbar mit der negativen Wahrnehmung der Wohnanlage am Albert-Schweitzer-Ring bezieht sich beinahe jede zehnte Antwort auf die Frage nach unangenehmen Orten auf die östlichen Quartiere des Gebietes an der Kaiserstraße.

Noch schlechter ist die Sicht der Innenstadt- bzw. Gebietsbewohner selbst. Mehr als die Hälfte der negativen Nennungen zu den Quartieren an der Kaiserstraße von allen befragten Itzehoern kommt von Innenstadtbewohnern. Das Gebiet rangiert zusammen mit dem Holsteincenter/La Couronne Platz auf dem 3. Platz der als „unangenehm“ bzw. „veränderungswürdig“ bezeichneten Orte der Stadt.

Bei den 2004 befragten Haushalten in der Innenstadt mit Wegzugswunsch dominieren als Gründe das Milieu im Wohngebiet sowie die Verlärmung der Wohnlage. Im Vergleich mit den anderen Befragungsgebieten sind diese Motive deutlich überdurchschnittlich vertreten. Nur im Albert-Schweitzer-Ring hat als Wegzugsgrund das Milieu des Gebietes einen gleichwertigen Stellenwert.

7.2 Soziale Situation

Zum 1. Mai 2006 lebten im Gebiet 1.483 Menschen, davon waren 145 Ausländer. Ihr Anteil an der Bevölkerung lag bei 9,8%. Ende 2006 betrug der Ausländeranteil in Itzehoe 8,4%. Ein Großteil der Ausländer lebt in den Quartieren Schützenstraße / Kaiserstraße sowie an der Straße Große Paaschburg. In diesen zum Teil auch vom Verkehr beeinträchtigten Wohnlagen dürften sich in der Regel besonders preiswerte Mietwohnungen befinden.

Im Vergleich zur Gesamtstadt ist der Altersdurchschnitt des Gebietes etwas niedriger. Der Anteil der unter 19-Jährigen liegt im Gebiet bei 20%, in der Gesamtstadt liegt er bei 18%. 22% der Bewohner sind über 60 Jahre alt. 27% beträgt der Anteil dieser Bewohnergruppe in der Gesamtstadt.

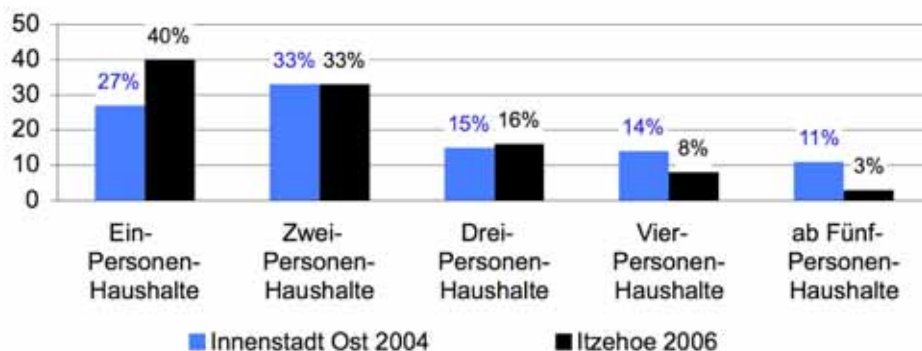
³ Vgl. dazu: Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Itzehoe 2004; Itzehoe aus Sicht der befragten Bürger, Seite 22

Tab. 7.2: Altersstruktur des Untersuchungsgebietes

	bis 6 Jahre	7-18 Jahre	19-40 Jahre	41-60 Jahre	ab 60 Jahre	Gesamt
Untersuchungsgebiet (1.05.2006)						
Absolut	90	214	482	372	325	1.483
Anteil in %	6,1	14,4	32,5	25,1	21,9	100,0
Itzehoe (31.12.2006)						
Anteil in %	5,5	12,8	27,5	26,5	27,5	100,0

Die im Jahr 2004 erfolgte Haushaltsbefragung in der östlichen Innenstadt schloss einen Großteil des Gebietes „östlich Hindenburgstraße“ ein. Die damaligen Befunde werden sich nicht wesentlich von der Situation 2007 unterscheiden und können eine Orientierung geben. Im Vergleich zum gesamtstädtischen Durchschnitt leben im Gebiet deutlich mehr große Haushalte. Liegt der Anteil der Haushalte ab vier Personen im Gebiet bei 25%, so liegt er in Itzehoe bei 11%. Dagegen gibt es im Gebiet mit 27% weniger Ein-Personen-Haushalte als im gesamtstädtischen Durchschnitt (40%).

Abb. 7.5 Vergleich der Haushaltsstruktur des Befragungsgebietes „Innenstadt Ost“ 2004 mit der für Itzehoe 2006 (Angaben in %)



Aus der Haushaltsbefragung 2004 stellen sich im Vergleich mit den anderen Befragungsgebieten (Wohnanlage Edendorf, Danziger Straße, Dietrich-Bonhoeffer-Straße und Wellenkamp) folgende weitere Befunde dar:

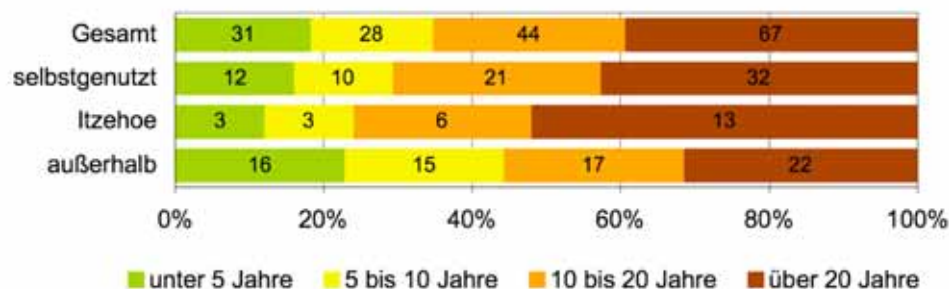
- Beim Bildungsgrad gibt es eine starke Polarisierung: Sowohl der Anteil der Ungelernten (21%) als auch der Akademiker (19%) ist überdurchschnittlich hoch.
- Der Anteil der 2004 Befragten, die ein Einkommen aus der Erwerbsarbeit beziehen, ist mit 32% im Gebiet am niedrigsten. Zugleich ist der Anteil der Arbeitslosen sowie in Arbeitsbeschaffungs- oder Berufsqualifizierungsmaßnahmen eingebundenen Befragten am größten (21%).
- Im Gebiet liegt das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen mit rund 1.400 Euro am niedrigsten. Knapp jeder dritte Haushalt verfügt über weniger als 900 Euro im Monat. Etwa jeder vierte Haushalt bezieht Transferleistungen (Wohngeld, Arbeitslosengeld, Sozialhilfe).

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die 2004 ergebnen Befunde einer starken gemischten Sozialstruktur sowie eines überdurchschnittlich hohen Anteils an einkommensschwachen Haushalten für das Untersuchungsgebiet „östlich Hindenburgstraße“ verstärken. Die Befragung 2004 schloss nicht die Wohnquartiere an der Schützenstraße und der Kaiserstraße ein. Hier leben viele Menschen, die auf sehr preiswerten Wohnraum angewiesen sind.

7.3 Eigentümergruppen und Verkaufsabsichten

39% der Eigentümer besitzen seit über 20 Jahren eine Immobilie im Gebiet. 26% der Eigentümer sind seit 10-20 Jahren, 16% seit 5-10 Jahren und 18% erst seit 5 Jahren im Gebiet vertreten.

Abb. 7.6: Dauer des Eigentums nach Eigentümergruppen
(Anteil in %; Anzahl in den Balken)



Das Gebiet zeichnet sich durch einen hohen Anteil „alteingesessener“ Eigentümer aus. Beinahe jeder zweite Selbstnutzer von Wohneigentum (43%) lebt seit über 20 Jahren im Gebiet. Von den Eigentümern, die in den letzten fünf Jahren Immobilien übernommen haben, stammt die Hälfte der Eigentümer von außerhalb. Itzehoer, die im selben Zeitraum Eigentümer im Gebiet geworden sind, nutzen es in erster Linie für sich.

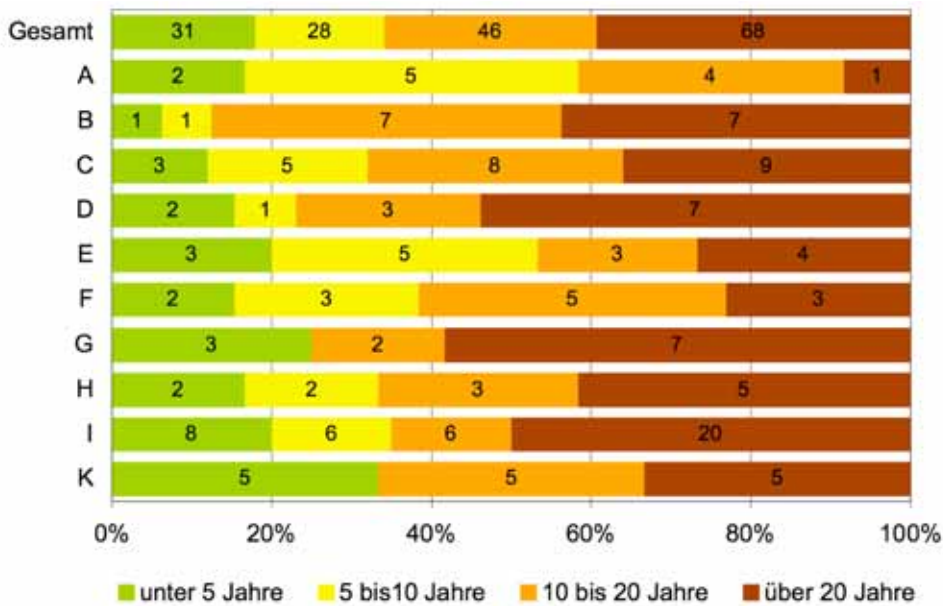
Betrachtet man die Veränderung der Relationen zwischen den Eigentümergruppen in den vergangenen Jahren, so zeigt sich, dass in den letzten zehn Jahren der Anteil der Selbstnutzer sowie auch der Itzehoer Eigentümer zurückging und der Anteil der Eigentümer von außerhalb gestiegen ist.

Tab. 7.3: Anteile Eigentümergruppen nach Dauer des Eigentums
(Anteil in %)

	unter 5 Jahre	5-10 Jahre	10-20 Jahre	über 20 Jahre	Gesamt
selbstgenutzt	39	36	48	48	44
Itzehoe	10	11	14	19	29
außerhalb	51	54	39	33	42
Gesamt	100	100	100	100	100

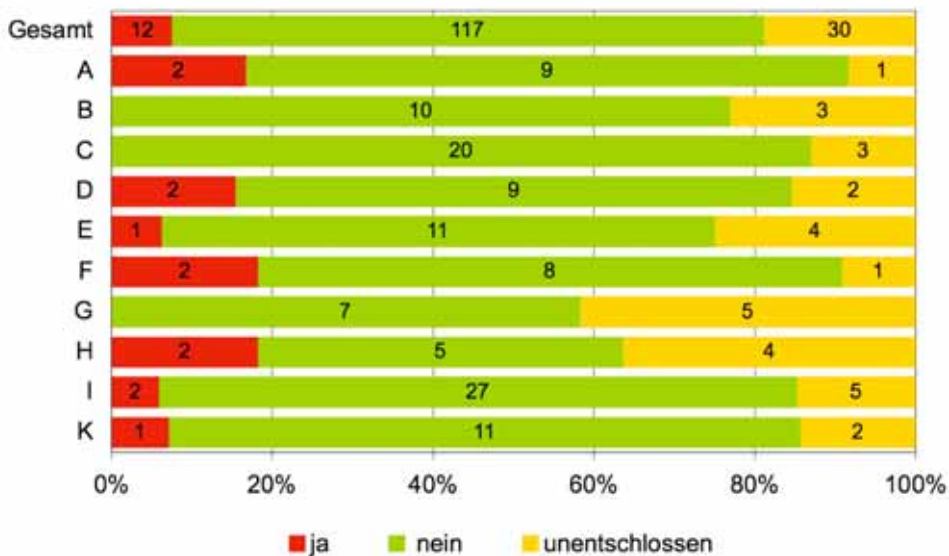
Bei der kleinräumigen Auswertung müssen die nur geringen Zahlen der Nennungen beachtet werden, die nur bedingt verallgemeinerbare Trends zeigen. Auffallend ist, dass im Block A der Großteil der Eigentümer erst seit zehn Jahren Immobilien besitzt. Dagegen ist diese Eigentümergruppe im benachbarten Block B deutlich unterdurchschnittlich vertreten.

Abb. 7.7: Dauer des Eigentums nach Blöcken (Anteil in %; Anzahl in den Balken)



Verkaufsabsichten

Abb. 7.8: Frage: „Welche weiteren Absichten haben Sie mit dem Grundstück?“ Vorgabe: Verkaufsinteresse (Antwortvorgabe; Anteil in %; Nennungen in den Balken)



Befragt nach bestehenden Verkaufsinteressen für die Immobilien gaben 7% der Befragten an, dass sie einen Verkauf beabsichtigen. 19% der Eigentümer sind derzeit unentschlossen, 74% wollen keine Veränderung.

Beim kleinräumigen Vergleich fällt auf, dass insbesondere in den Blöcken B und C (Bereich mit Ein- und Zwei-Familienhäusern) keine Verkaufsabsichten bestehen. Im Block H gaben weniger als die Hälfte der Befragten an (45%), einen Verkauf auszuschließen. In der Tendenz scheint die Verkaufsbereitschaft in den Blöcken entlang der Kaiserstraße und der Schützenstraße (D, F, E und H) höher zu liegen als in den anderen Teilräumen des Untersuchungsgebietes.

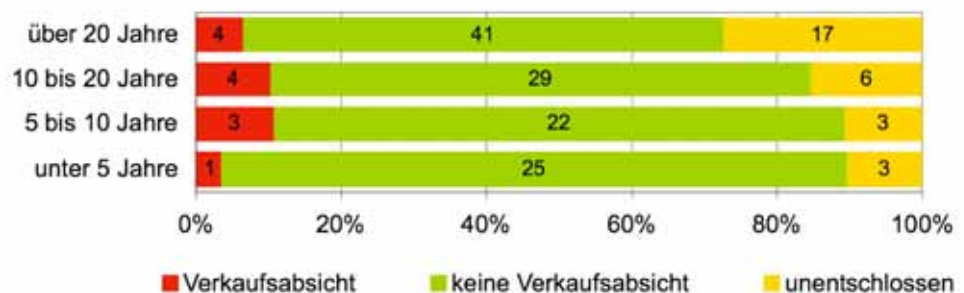
Zwei Drittel der Eigentümer, die einen Verkauf beabsichtigen, stammen von außerhalb. Drei Viertel der Verkäufer wohnen nicht in der Immobilie.

Abb. 7.9: Verkaufsabsichten nach Eigentümergruppen
(Anteil in %; Nennungen in den Balken)



Die Gegenüberstellung der Verkaufsabsichten in Bezug zur Dauer des Eigentums im Gebiet zeigt, dass Veränderungsabsichten (geplant und unentschlossen) bei den „Alteingesessenen“ tendenziell stärker ausgeprägt sind, als in den anderen Gruppen. Dies könnte ein Indiz sein, dass sich eine wachsende Zahl an Eigentümern altersbedingt neu orientieren möchte oder sich Milieu und Perspektive des Gebietes verschlechtert haben.

Abb. 7.10: Verkaufsinteresse nach Dauer des Eigentums
(Anteil in %; Nennungen in den Balken)



7.4 Wohnungsbestand und Aufwertungsbedarf

Wohnungsbestand

Im Gebiet gibt es derzeit 684 Wohnungen. Davon befinden sich 10% in Ein-Familienhäusern und 17% in Zwei-Familienhäusern. 32% der Wohnungen liegen in kleineren Mehr-Familienhäusern. In Mehr-Familienhäusern ab fünf Wohnungen befinden sich 41%.⁴ Wird vom Wohnungsbestand der Anteil der Selbstnutzer abgezogen, ergeben sich für das Gebiet 568 Mietwohnungen, das sind 83% des Wohnungsbestandes.

Tab. 7.4: Wohngebäude und Wohnungen

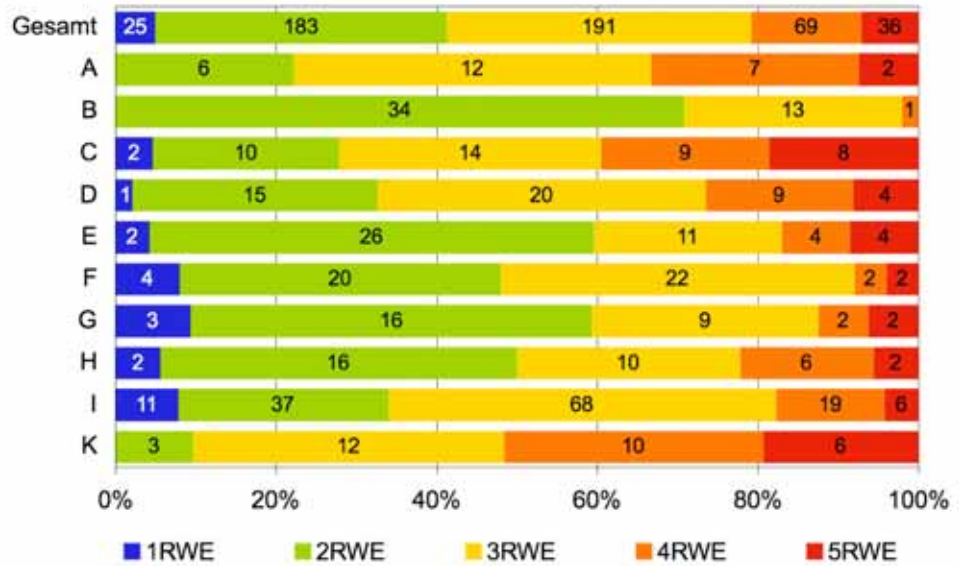
Wohnungen pro Gebäude	1	2	3-4	5-8	ab 9	Gesamt
Zahl der Wohngebäude	69	57	48	99	3	276
Zahl der Wohnungen	69	114	217	253	31	684

Die Ergebnisse der Befragung zu den Wohnungsgrößen können bei dem Rücklauf von 70% als repräsentativ für den Gesamtbestand angesehen werden. 5% der Wohnungen sind Ein-Raumwohnungen. In der Regel dürfte sich es in den Altbaubeständen eher um kleinere und ggf. auch umgebaute Wohnungen z.B. im Dachgeschoss handeln. 36% der Wohnungen haben zwei Räume, 38% drei Räume und 21% der Wohnungen haben vier und mehr Räume.

Kleinräumig betrachtet fällt auf, dass in den Altbaubeständen D bis H eher mittlere Wohnungsgrößen mit zwei und drei Räumen dominieren, als große Altbauwohnungen. Die Altbauten, zum Teil auch in einfachen Bauweisen, waren eher für Arbeiterfamilien gedacht als für bürgerliche Großfamilien. Im Block K (Stadtviolenquartier) liegen dagegen viele der großen Wohnungen. Auffallend ist, dass in den Quartieren mit prägendem Ein- und Zwei-Familienhausbestand sich zahlreiche kleinere Wohnungen befinden. Die älteren Wohngebäude bzw. Eigenheime erscheinen im Vergleich mit heutigen Wohnungsschlüsseln eher bescheiden ausgelegt, woraus ggf. auch Bedarfe zum Umbau, Anbau und Dachausbau erwachsen könnten.

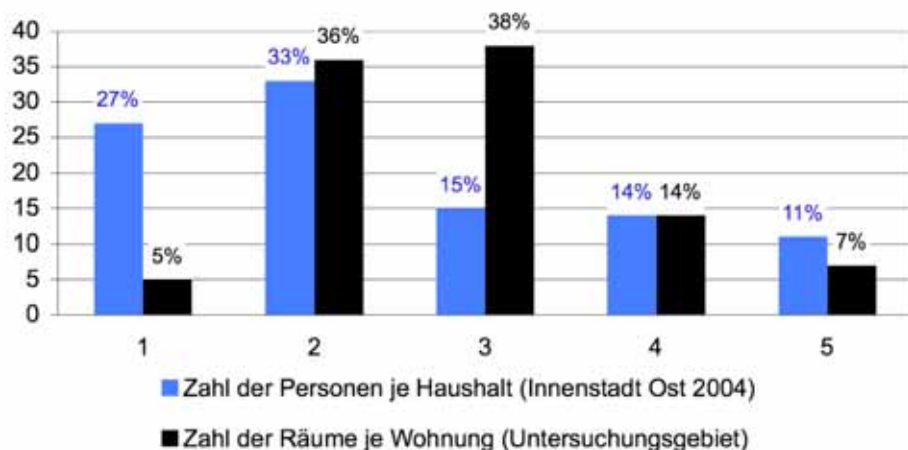
⁴ Eigene Erhebung im Abgleich mit den Angaben der Eigentümer über die Befragung.

Abb. 7.11: Wohnraumstruktur im Untersuchungsgebiet
(Anteil in %; Anzahl in den Balken; ohne Küche, Bad, Flur etc.)



Stellt man die Wohnraumstruktur (nach der Zahl der Wohnräume je Wohnung) und die 2004 erhobene Haushaltgrößenstruktur (nach der Zahl der Personen je Haushalt) gegenüber, fällt auf, dass insbesondere für große Haushalte ab vier Personen nur begrenzt großer Wohnraum zur Verfügung steht. Es gibt mehr Haushalte mit fünf Personen als Wohnungen mit fünf Wohnräumen. Es kann angenommen werden, dass ein Teil der großen Haushalte in Bezug zur Raumzahl der Wohnungen in beengten Verhältnissen wohnt.

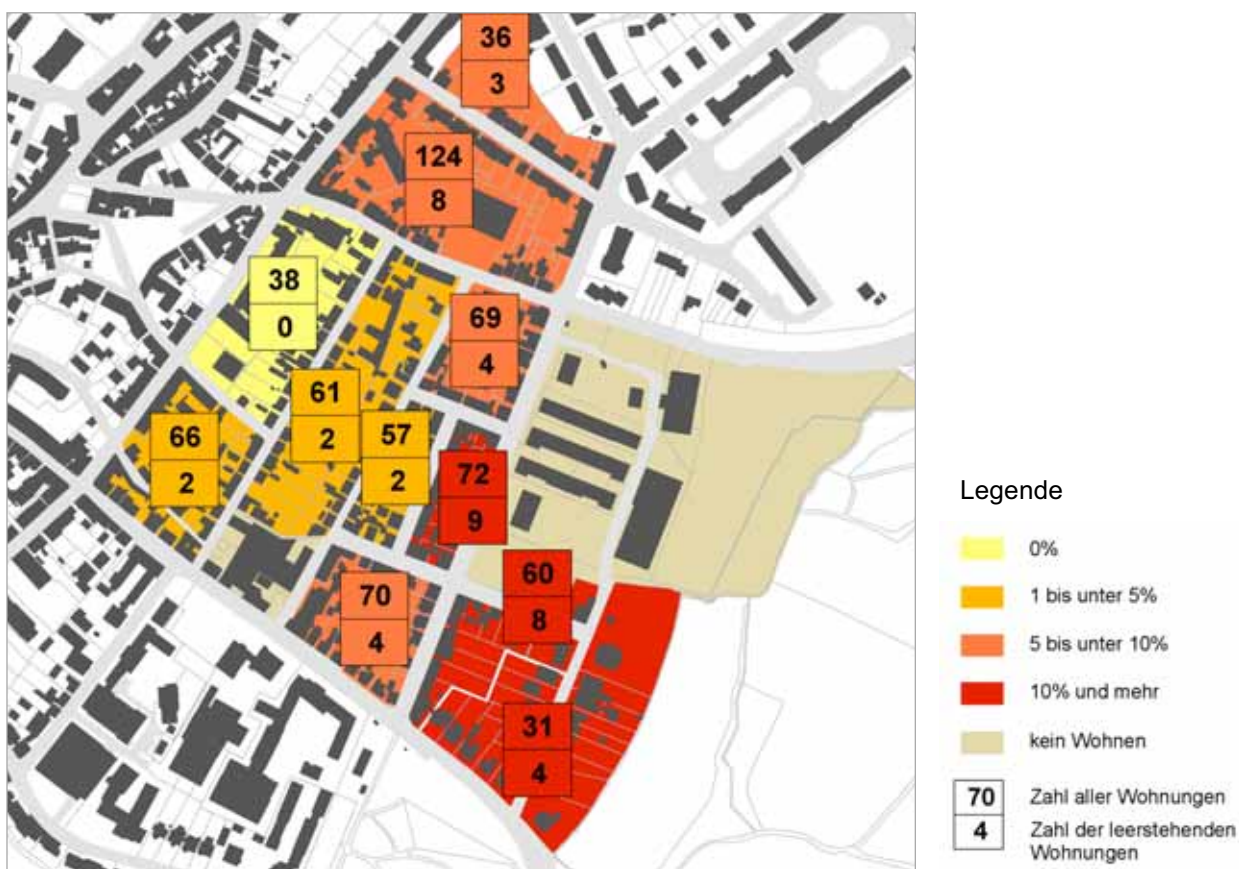
Abb. 7.12: Vergleich der Haushaltsstruktur (Innenstadt Ost 2004) mit der Wohnraumstruktur des Untersuchungsgebietes (Angaben in %)



Wohnungsleerstand

Im Oktober 2007 wurden von den 684 Wohnungen im Gebiet 46 nicht genutzt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Leerstand von 6,7%. Der Leerstand im Gebiet deckt sich mit dem aus der Haushaltsberechnung für Itzehoe ermittelten Wert von 6,7% für Ende 2006. Ein Leerstandskonzentration besteht im Quartier an der verkehrlich stark belasteten Kaiserstraße. Der im Vergleich hohe Leerstand im Stadt villenquartier ist auf die Situation in einem Haus zurückzuführen.

Abb. 7.13: Wohnungsleerstand im Gebiet nach Blöcken (Oktober 2007)

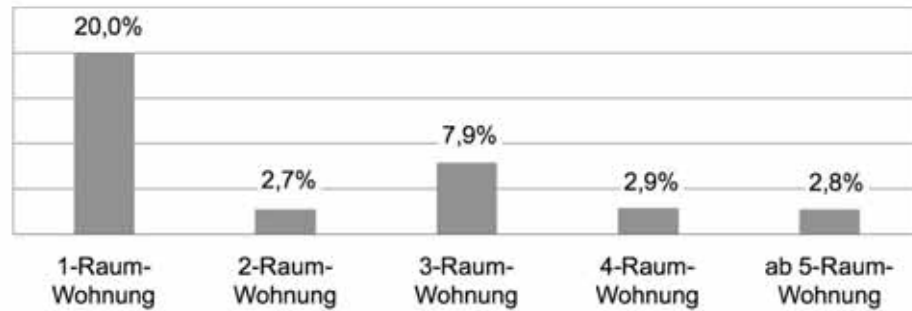


Ein begrenzter Teil des Wohnungsleerstandes ist gesteuert, da Eigentümer die Wohnungen nicht oder zumindest zeitweise nicht vermieten. Eine zunehmende Unzufriedenheit mit dem Mieterklientel ist dabei ein Hauptgrund.⁵

Wertet man die Eigentümerangaben für den Wohnungsleerstand nach Wohnungsgrößen aus, ergibt sich, dass 20% der Ein-Raum-Wohnungen nicht vermietet sind. Auch bei den Drei-Raum-Wohnungen, die den größten Anteil am Gesamtbestand ausmachen, stehen rund 8% leer.

⁵ Im Rahmen der Vor-Ort-Erhebungen wurden ca. 15 Gespräche mit Eigentümern im Bereich Kaiserstraße und Große Paaschburg geführt.

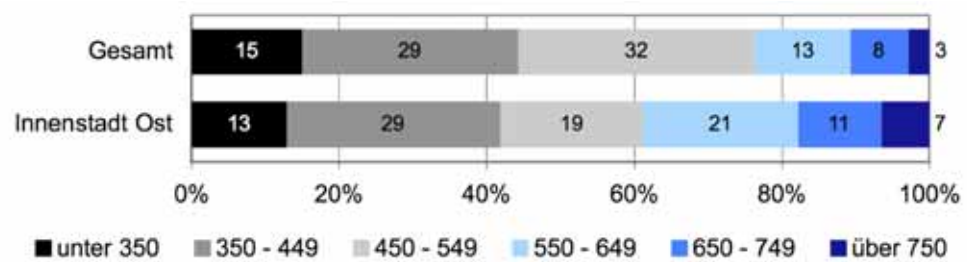
Abb. 7.14: Wohnungsleerstand nach Wohnungsgrößen (Oktober 2007)



Mietpreisniveau

Im Rahmen der Eigentümerbefragung erfolgte keine Mieterpreiserhebung. Zur groben Orientierung wird auch in diesem Fall auf die Haushaltsbefragung 2004 zurückgegriffen.

Abb. 7.15: Befragung 2004 - Frage: „Wie hoch ist die monatliche Gesamtmiete?“ (in Euro, Anteile in den Balken in %)



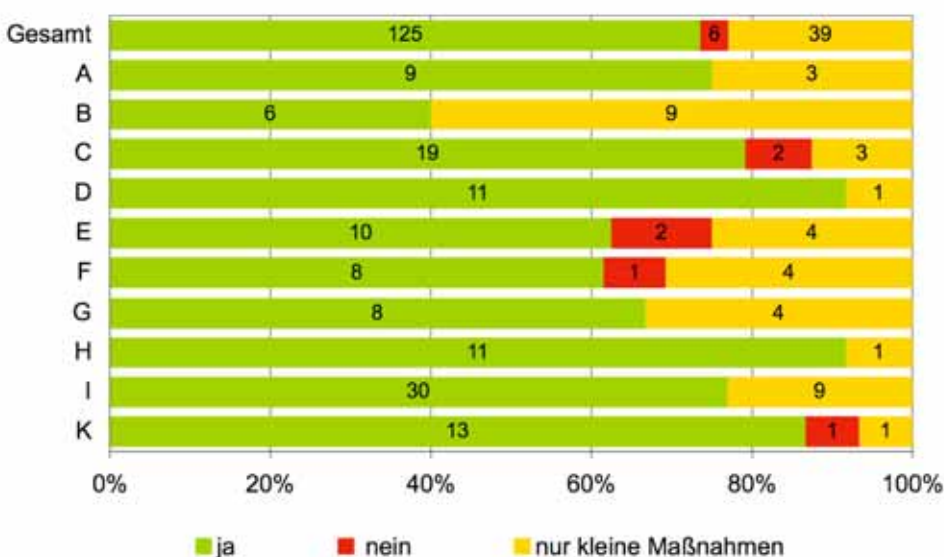
Der Vergleich des Mietpreisniveaus im Befragungsgebiet mit dem Durchschnitt der anderen Gebiete zeigt, dass die unteren Preisklassen (bis 450 Euro) nahe am Durchschnitt der Befragungsgebiete liegen. Im mittleren Preissegment (450 bis 650 Euro) gibt es im Vergleich etwas weniger Angebote, dafür aber einen größeren Anteil an teuren Wohnungen (ab 650 Euro).

Modernisierungsstand und Absichten

Vom äußeren Erscheinungsbild wechseln sich im Gebiet Modernisierung und Pflege mit offensichtlichen Sanierungsbedarfen ab.

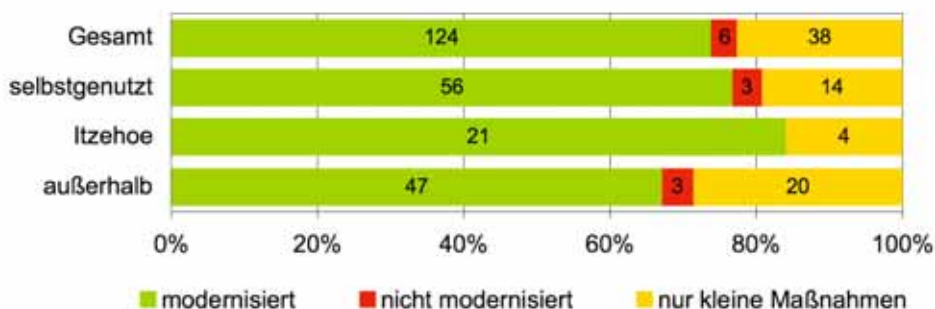
Befragt nach den Instandsetzungen oder Modernisierungen in den letzten Jahren zeigt sich, dass die überwiegende Zahl der Eigentümer im Gebiet um die Qualität der Gebäudebestände bemüht ist. 76% der Eigentümer gaben an, dass sie mehr als nur kleine Maßnahmen umgesetzt haben. 6% der Eigentümer setzten keinerlei Maßnahmen um.

Abb. 7.16: Frage: „Wurden in den letzten Jahren Instandsetzungen und / oder Modernisierungen an den Gebäuden realisiert?“ (Antwortvorgabe; Anteil in %; Zahl der Nennungen in den Balken)



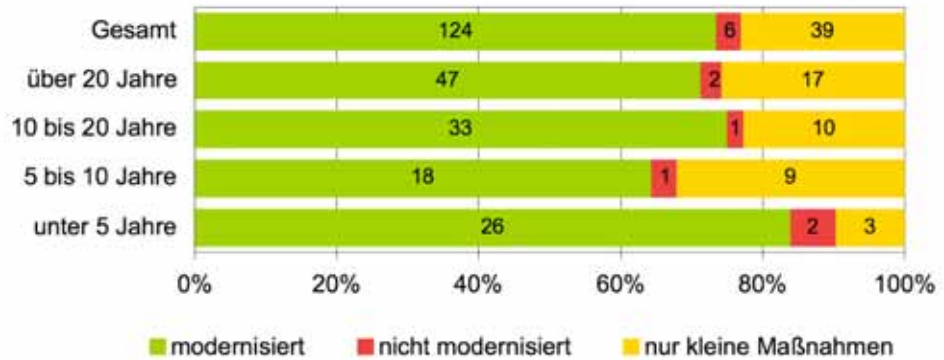
Die Auswertung des Modernisierungsgeschehens nach Eigentümergruppen zeigt, dass in der Tendenz die Eigentümer von außerhalb weniger Modernisierungen umsetzen. 67% der Eigentümer von außerhalb setzten größere Aufwertungen um. Bei den Selbstnutzern liegt dieser Anteil bei 77%, bei den Itzehoern bei 84%.

Abb. 7.17: Instandsetzungen und Modernisierungen nach Eigentümergruppen (Anteil in %; Nennungen in den Balken)



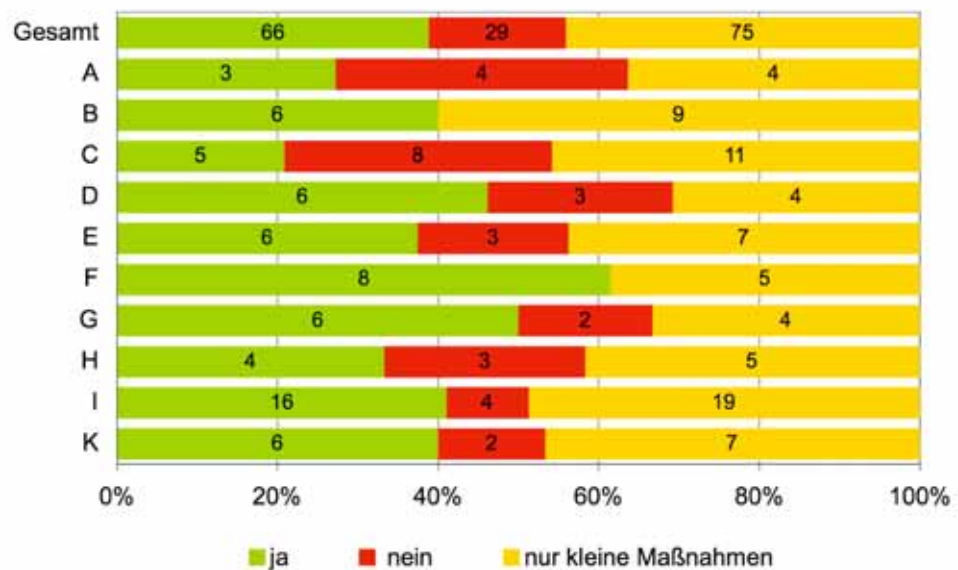
Die Eigentümer, die erst seit fünf Jahren Immobilien im Gebiet übernommen haben, setzten im Vergleich zu den älteren Eigentümergruppen mehr Modernisierungen um. Angesichts des Baualters der Wohngebäude ist mit einem Eigentümerwechsel oft auch eine Bestandsaufwertung verbunden.

Abb. 7.18: *Instandsetzungen und Modernisierungen nach Dauer des Eigentums (Anteil in %; Nennungen in den Balken)*



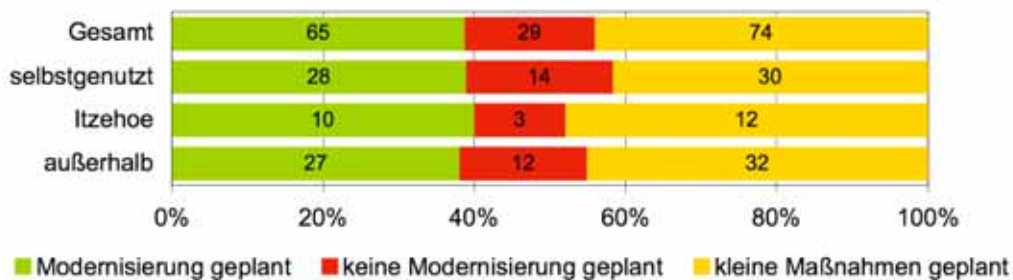
39% der Eigentümer sehen einen Bedarf oder haben konkrete Planungen für größere Aufwertungen der Wohngebäude. 44% schätzen nur kleinere Maßnahmen als erforderlich ein. 17% der befragten Eigentümer gaben an, dass ein Aufwertungsbedarf nicht besteht. Kleinräumlich betrachtet, wird der Aufwertungsbedarf in den Bereichen mit Ein- und Zwei-Familienhausbebauung geringer eingeschätzt (Blöcke A, C). Überdurchschnittlich hoch liegt er dagegen in den Quartieren an der Kaiserstraße (Blöcke D, F, G).

Abb. 7.19: *Frage: „Beabsichtigen oder sehen Sie Bedarf an Instandsetzungen und Modernisierungen?“ (Antwortvorgabe; Anteil in %; Zahl der Nennungen in den Balken)*



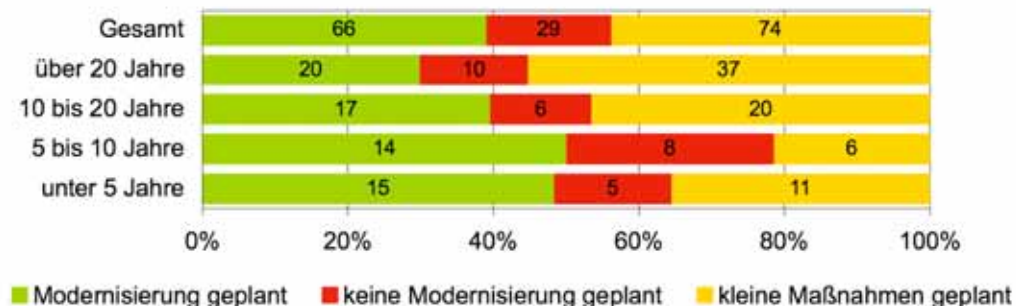
Die Auswertung nach Eigentümergruppen ergibt keine signifikanten Unterschiede in der Einschätzung des Aufwertungsbedarfs. Der Anteil der Eigentümer, die keine Maßnahmen für erforderlich halten, ist bei den Selbstnutzern etwas größer. Dagegen ist er bei den Itzehoern, die nicht in ihrer Immobilie im Gebiet wohnen, etwas geringer.

Abb. 7.20: Geplante Instandsetzungen und Modernisierungen nach Eigentümergruppen (Anteil in %; Nennungen in den Balken)



Die Eigentümer mit längerer zeitlicher Bindung an das Gebiet planen und sehen weniger Bedarf für größere Instandsetzungen oder Modernisierungen, als Eigentümer die noch nicht so lange im Gebiet vertreten sind.

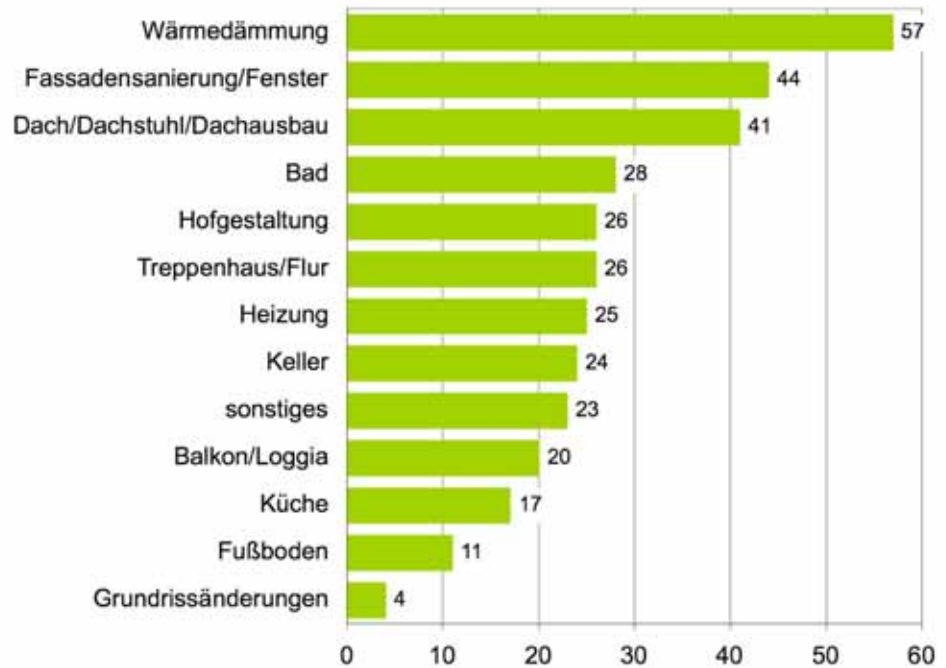
Abb. 7.21: Geplante Instandsetzungen und Modernisierungen nach Dauer des Eigentums (Anteil in %; Nennungen in den Balken)



Befragt nach den notwendigen Aufwertungsmaßnahmen überwiegen mit Abstand Wärmedämmungen. Mit Einschluss der Nennungen zu Fassaden-sanierungen und Fenstern sowie Maßnahmen am Dach konzentriert sich der Aufwertungsbedarf im Gebiet vor allem auf die Gebäudehüllen. Aber auch Hofgestaltungen sowie Maßnahmen im Heizungs- und Sanitärbereich zählen zu den häufig benannten Maßnahmen. Dagegen spielen Änderungen der Wohnungsgrundrisse so gut wie keine Rolle.

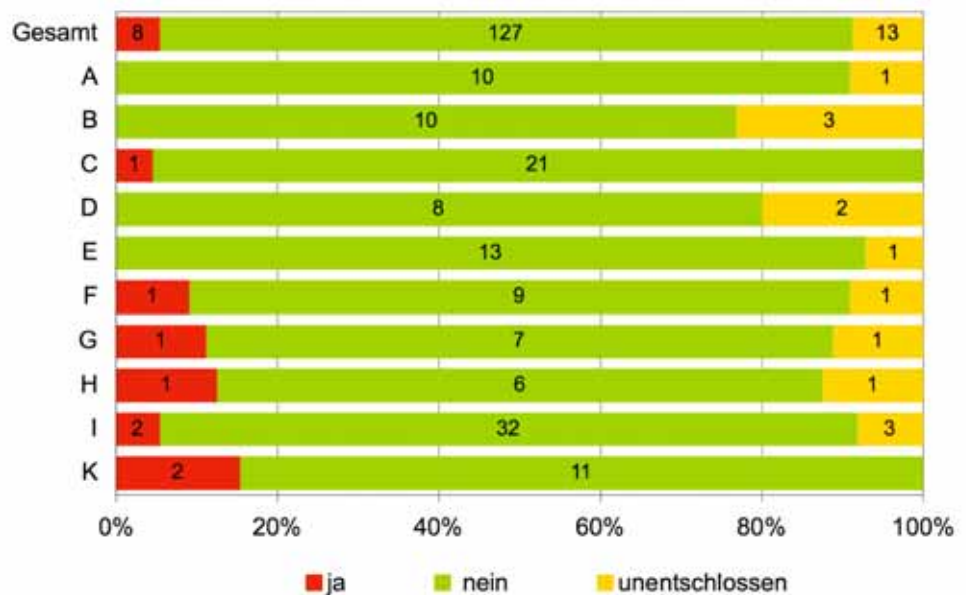
Angesichts der Eigentümerabsichten, vor allem Wärmedämmmaßnahmen anzugehen, zeichnet sich der Bedarf nach einem Gestaltungskonzept ab, um ortsbildverträgliche Lösungen zu erreichen. Die besonderen Qualitäten vieler Klinkerfassaden, die auch den Charme insbesondere der östlichen Quartiere zwischen Mühlen- und Kaiserstraße ausmachen, könnten bei Wärmedämmungen und einem unabgestimmten Vorgehen verloren gehen.

Abb. 7.22: Frage: „Welche Maßnahmen sehen Sie als notwendig an?“ (Antwortvorgabe, Mehrfachnennungen möglich; Zahl der Nennungen)



Größere Umbaumaßnahmen oder Umnutzungen der Grundstücke bzw. des Gebäudebestandes sind nur im geringen Umfang beabsichtigt. Lediglich 5% der Eigentümer gaben an, solche Maßnahmen zu planen. In den Bereichen mit Ein- und Zwei-Familienhausbeständen (Blöcke A, B, C) sind so gut wie überhaupt keine größeren Veränderungen geplant.

Abb. 7.23: Frage: „Welche weiteren Absichten haben Sie mit dem Grundstück?“ Vorgabe: Umbau / Umnutzung (Antwortvorgabe, Mehrfachnennungen möglich; Zahl der Nennungen)



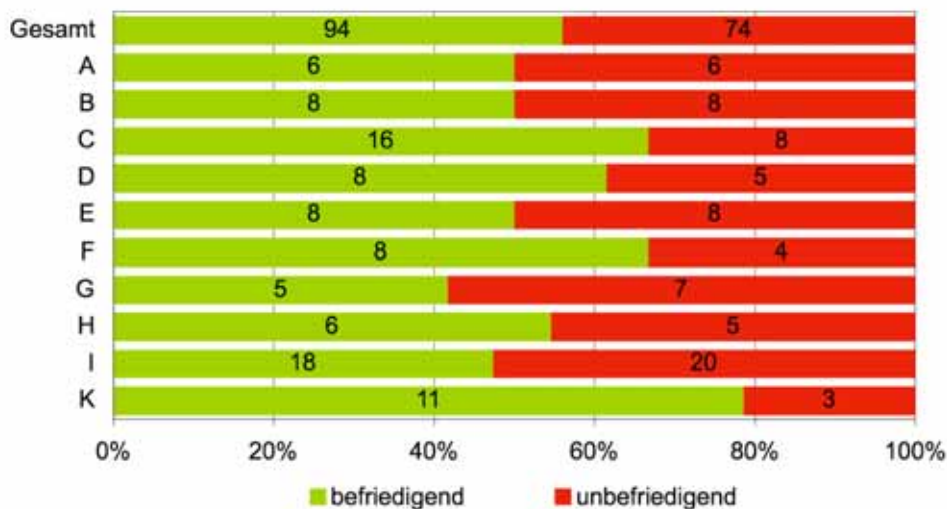
7.5 Bewertung zur Stellplatzsituation

Die Stellplatzproblematik spielt im Gebiet eine besondere Rolle und hat Einfluss auf die Qualitäten im Wohnumfeld. Angesichts der begrenzten Stellplatzmöglichkeiten insbesondere in baulich dichten Wohnlagen wird der bereits nur eingeschränkt zur Verfügung stehende Freiraum durch Stellplatzbedarfe zusätzlich verknappt. In einigen Blockinnenbereichen befinden sich größere Garagenkomplexe.

Bei den folgenden Einschätzungen der Eigentümer muss berücksichtigt werden, dass sich in den letzten Jahren durch die Nutzung von Stellplatzanlagen des ehemaligen Supermarktes am Coriansberg sowie auf dem Behördenkomplex an der Großen Paaschburg eine zumindest für Teilbereiche des Gebietes leichte Entspannung der Stellplatzproblematik ergeben hat.

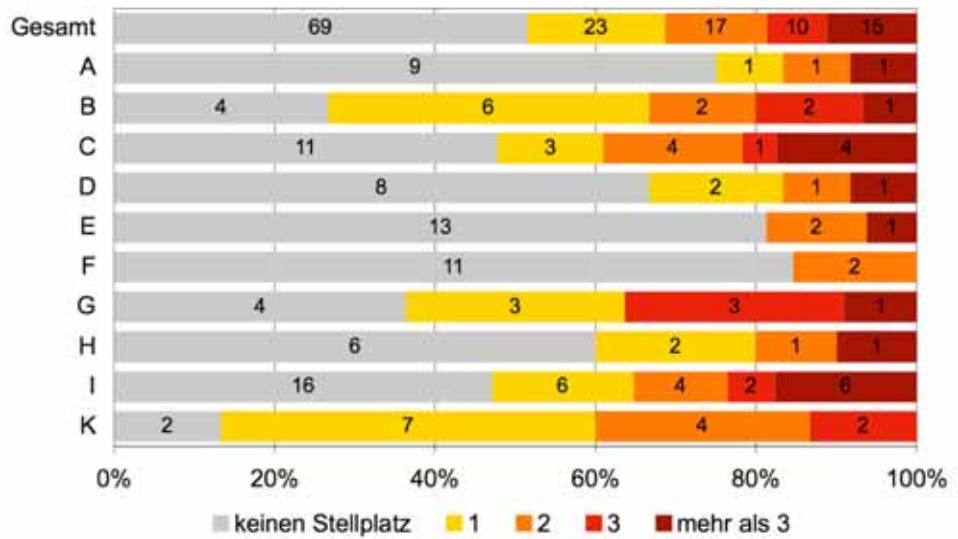
44% der Eigentümer gaben an, dass sie die Stellplatzsituation als unbefriedigend einschätzen. Von einer weitestgehend entspannten Stellplatzsituation kann im Block K ausgegangen werden.

Abb. 7.24: Frage: „Wie schätzen Sie die Auto-Stellplatzsituation in Ihrem Wohnumfeld ein?“ (Antwortvorgabe; Anteil in %; Zahl der Nennungen in den Balken)



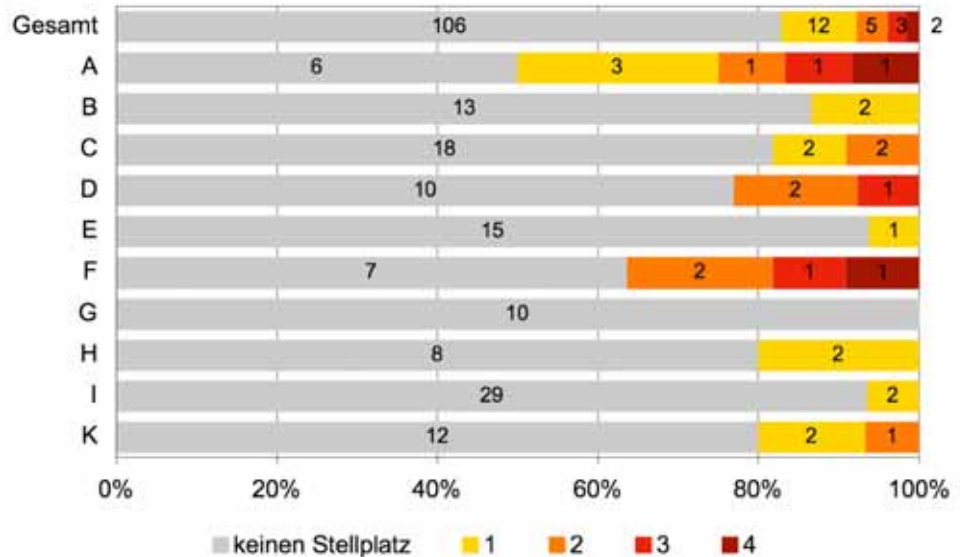
51% der Eigentümer haben keinen Stellplatz auf ihrem Grundstück. Kleineräumig betrachtet sind insbesondere in den eng bebauten Blöcken A, D, E und F die wenigsten Stellplätze vorhanden. Die großzügigen Grundstücke mit Stadtvillenbebauung im Block K bieten dagegen ausreichend Raum für Stellplätze.

Abb. 7.25: Frage: „Wie viele Auto-Stellplätze befinden sich auf Ihrem Grundstück?“ (offene Frage; Anteil in %; Zahl der Nennungen in den Balken)



17% der Eigentümer haben Stellplätze außerhalb des Grundstücks. Auffallend ist die Situation im Block A. Hier liegen überdurchschnittlich viele Stellplätze außerhalb der Grundstücke.

Abb. 7.26: Frage: „Wie viele Auto-Stellplätze haben Sie außerhalb des Grundstücks?“ (offene Frage; Anteil in %; Zahl der Nennungen in den Balken)

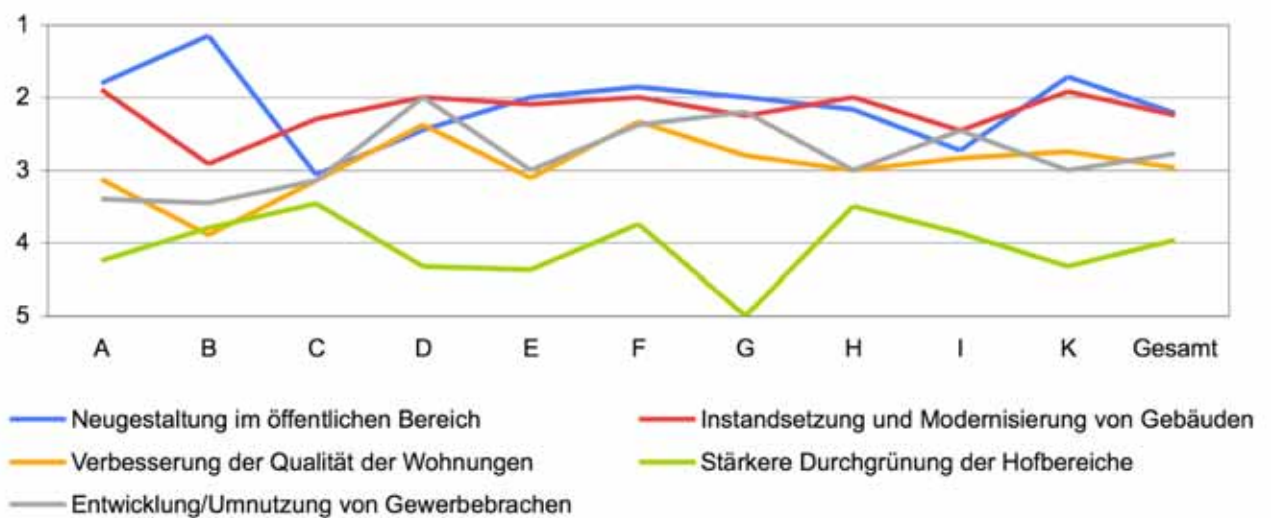


7.6 Handlungsbedarfe der Gebietserneuerung

Sicht der Eigentümer zu den Aufgaben der Gebietserneuerung

Die Eigentümer wurden im Rahmen der Befragung um eine Einschätzung zu den wichtigsten Aufgaben der Gebietserneuerung gebeten. Dazu sollten sie zu vorgegebenen Aufgaben Noten vergeben. In der folgenden Abbildung wurden Durchschnittswerte für die Benotung für jeweils jeden Block gebildet.

Abb. 7.27 Frage: „Wo liegen Ihrer Meinung nach die wichtigsten Aufgaben für die Entwicklung des Gebietes? Bitte die Reihenfolge der Bedeutung mit 1., 2., 3., 4., 5. in den Kästchen angeben.“ (Gebildete Durchschnittswerte; 1 = größte Bedeutung, 5 = geringste Bedeutung)



Aus Sicht der befragten Eigentümer sind die Aufwertung des Gebäudebestandes sowie Neugestaltungen im öffentlichen Bereich die wichtigsten Aufgaben für die Erneuerung des Gebietes.

Die Entwicklung und Umnutzung der Gewerbebrachen wird insbesondere im Umfeld als sehr wichtig angesehen (Block D, I für Standort des ehem. Supermarktes; Block G für Standort der ehem. Wäscherei).

Verbesserungen für die Qualität der Wohnungen sind besonders in den Quartieren an der Kaiserstraße wichtig (Block D, F).

Einer stärkeren Durchgrünung der Hofbereiche wird nach Einschätzung der befragten Eigentümer am wenigsten Bedeutung beigemessen. Im Block G hat im Vergleich mit den anderen Teilräumen diese Aufgabe aus Sicht der befragten Eigentümer die geringste Bedeutung.



Zusammenfassung der Befunde für das Gebiet „östlich Hindenburgstraße“

Städtebauliche Situation und Image

Die folgende Übersicht fasst die städtebaulichen Stärken und Schwächen für das Gebiet zusammen.

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nähe zum Stadtzentrum, zum Cirencester-Park und zum angrenzenden Landschaftsraum ▪ Nähe und gute Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtungen insbesondere für Familien und ältere Bewohner ▪ Hochwertige Wohnbereiche im Osterhofer Feld ▪ Kleinteilige Nutzungsmischung ▪ Besondere städtebauliche Ensembles und Situationen - „Kleinstadtidylle in Zentrumsnähe“ ▪ In Teilen wertvolle historische Bausubstanz ▪ Viele mögliche Formen für Wohnen im Eigentum 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestehende Gewerbe- und sonstige Brachen ▪ Verkehrsbelastungen für einige Wohnlagen, insbesondere an der Kaiserstraße ▪ Sanierungsbedarf für einige Anliegerstraßen (Coriansberg, Sieversstraße, Heinrichstraße, Kasernenstraße, Schützenstraße, Moltkestraße) ▪ Unzureichend entwickelte fußläufige Durchwegungen in Ost-West-Orientierung ▪ Mangel an zentralen Orten für Begegnung im Freiraum, kaum attraktive öffentliche Spielangebote für Kinder ▪ In einigen Wohnblöcken gibt es zu wenig Freiflächen auf den Grundstücken ▪ Ungelöste Stellplatzproblematik für einige Wohnblöcke ▪ Sanierungsbedürftiger Zustand für viele Wohngebäude

Neben den städtebaulichen Schwächen ist das nicht positiv besetzte Image des Gebietes ein Problem. Die Quartiere zwischen Mühlen- und Kaiserstraße stehen dabei im Fokus. Allerdings sind die Wahrnehmungen unterschiedlich. Das Spektrum reicht von Quartieren mit vielen Möglichkeiten, Nischen und Multikultur bis hin zur „Tabuzone für wohnungssuchende Itzehoer“. Eine Wandlung der Gesamtwahrnehmung des Wohnstandortes steht als zentrale Aufgabenstellung an.

Bewohner und soziale Situation

Im Gebiet leben rund 1.500 Menschen. Der Anteil der Ausländer liegt mit 9,8% nur leicht höher als im gesamtstädtischen Durchschnitt (8,4%). Der Altersdurchschnitt ist im Vergleich mit Itzehoe etwas niedriger. Im Gebiet leben nahezu genauso viele Kinder und junge Erwachsene bis 19 Jahre wie ältere Bewohner ab 60 Jahre.

Die Haushaltstruktur unterscheidet sich vom gesamtstädtischen Durchschnitt. Im Gebiet gibt es weniger Ein-Personen-Haushalte, dafür aber mehr größere Haushalte mit Kindern.

Die Sozialstruktur ist stark durchmischt. Der Anteil der einkommensschwachen Haushalte ist im Vergleich mit anderen Wohnstandorten überdurchschnittlich hoch. Viele der Haushalte im Gebiet sind auf sehr preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Für sie übernimmt das Gebiet heute eine wichtige Aufgabe der Wohnraumversorgung und der sozialen Integration.

Eigentümerstruktur und Veränderungsabsichten

44% der Eigentümer im Gebiet nutzen ihre Immobilie für sich selbst. 14% der Eigentümer wohnen nicht in ihrem Haus, sondern woanders im Gebiet oder in anderen Stadtteilen von Itzehoe. 42% der Eigentümer leben außerhalb von Itzehoe. Für die letzten zehn Jahre sind keine besonderen Dynamiken im Wechsel des Eigentums feststellbar. Es zeigt sich allerdings der Trend, dass der Anteil der Eigentümer von außerhalb gewachsen ist.

7% der Eigentümer haben einen Verkauf ihrer Immobilie geplant. 19% haben sich noch nicht entschlossen. Zwei Drittel der Eigentümer, die einen Verkauf beabsichtigen, stammen von außerhalb. Berücksichtigt man die Gruppe der noch nicht entschlossenen, so sind die Verkaufsabsichten bei den „alteingesessenen“ Eigentümern (ab 20 Jahre im Gebiet) tendenziell stärker ausgeprägt. Dies könnte ein Indiz sein, dass sich eine wachsende Zahl an Eigentümern altersbedingt neu orientieren möchte.

Handlungsbedarfe für die Wohnraumentwicklung

Im Gebiet gibt es derzeit 684 Wohnungen. 27% der Wohnungen befinden sich in Ein- und Zwei-Familienhäusern, 32% in Häusern mit drei bis vier Wohnungen. In Häusern ab fünf Wohnungen liegen 41% der Wohnungen. 83% des Wohnungsbestandes sind Mietwohnungen. Trotz großer Wohnflächen in den Altbaubeständen muss davon ausgegangen werden, dass ein Teil der großen Haushalte in Bezug zur Raumzahl relativ beengt wohnt.

Im Oktober 2007 waren 46 Wohnungen bzw. 6,7% nicht vermietet. Der Leerstandsanteil im Gebiet deckt sich mit dem ermittelten Wert für Itzehoe Ende 2006.

Der Großteil des Gebäudebestandes erfuhr in den letzten Jahren Aufwertungen in unterschiedlichem Umfang. In der Tendenz waren die in Itzehoe ansässigen Eigentümer dabei aktiver als die Eigentümer von außerhalb. Dabei setzten im Vergleich Eigentümer die eine Immobilie in den letzten fünf Jahren übernommen haben, mehr Aufwertungen um, als Eigentümer mit längerer Gebietsbindung.

Insgesamt wird der weitere Modernisierungsbedarf hoch eingeschätzt. 39% der Eigentümer sehen einen Bedarf oder haben bereits Planungen für größere Modernisierungsvorhaben, wobei auch hier die noch nicht so lange im Gebiet ansässigen mehr Bedarf sehen als die „Alteingesessenen“. Den Schwerpunkt der Modernisierung bildet die energetische Sanierung. Maßnahmen zur Anpassung und Optimierung der Wohnungen und auch größere Umbauvorhaben sind dagegen nachgeordnet. Die sich andeutenden verstärkten Gebäudehüllensanierungen machen Gestaltungskonzeptionen und abgestimmtes Vorgehen erforderlich.

Aus Sicht der Eigentümer hat die Bestandsentwicklung der Gebäude den gleichen Stellenwert wie Verbesserungen im öffentlichen Raum.

7.7 Leitbild und Strategien für das Gebiet

„Wohnen zwischen Stadtzentrum und Landschaft“

Das städtebauliche Leitbild orientiert auf eine bestandsorientierte und behutsame Erneuerung des Gebietes. Die Funktion des Gebietes für die Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte soll gewahrt bleiben. In den Problemquartieren ist auf eine Stabilisierung der Sozialstruktur hinzuwirken, um eine drohende Stigmatisierung abzuwenden.

Strategisches Ziel ist es, das Gebiet als akzeptierten Wohnstandort für breite Bewohnerkreise nachhaltig zu stärken und in seinem Image zu verbessern. Empfohlen wird die Ausprägung des Images „Wohnen zwischen Stadtzentrum und Landschaft“.

Aus dem Image leitet sich eine Doppel-Konzeption der Gebietserneuerung ab, die auf städtische Anreize setzt sowie landschaftliche Qualitäten betont. Als städtebauliche Schwerpunktaufgaben ergeben sich daraus:

Städtische Anreize - Aufgaben

- Lösung der städtebaulichen Problemstellungen: Entwicklung der Gewerbebrachen (ehem. Wäscherei und Supermarkt), Neuordnung des Bereichs am Möbelkaufhaus (Hindenburgstr.)
- Aufwertung des öffentlichen Raumes: Straßenraumgestaltungen, Neugestaltung und ggf. Erweiterung wichtiger Fußwegeverbindungen
- Vermeidung der Verdrängung einkommensschwacher Haushalte über umfassende Förderungen für Modernisierungen
- Umsetzung einer differenzierten Sanierungsstrategie, die sich an den Potenzialen der Wohnlagen und Milieus, den Bedürfnissen der Bewohnerschaft sowie der Nachfrageentwicklung orientiert
- Stützung der lokalen Wirtschaft: Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen Gewerbe und Wohnen, ggf. Prüfung von gebietsinternen Betriebsverlagerungen, Stabilisierung des ehem. Kasernengeländes als Gewerbezentrum im Gebiet
- Stärkung historischer Orte und der Identitäten: sensibler Umgang mit historischer Bausubstanz und Materialien (z.B. Straßenpflasterung) bei der Erneuerung, energetische Sanierung auf der Grundlage eines Gestaltungskonzeptes

Landschaftliche Qualitäten - Aufgaben

- Wege in die Landschaft und zum Park verbessern: Aufwertung der wichtigen Wegebeziehung zum östlich gelegenen Landschaftsraum, Verbesserung des Übergangs/Eingangs zum Cirencester-Park, Pflanzung von Bäumen in den Straßenräumen
- Treffpunkte und Spielbereiche im Grünen ausbauen: Neugestaltung des öffentlichen Spielplatzes im Cirencester-Park, neuer Quartierstreffpunkt für die Bewohner schaffen (z.B. Standort ehem. Supermarkt), kleinere Anlaufstellen (z.B. Bank an einem wichtigen Weg) im östlichen Landschaftsraum schaffen
- Potenzial der grünen Höfe sichern und entwickeln: behutsame Entkernungen in dichten baulichen Lagen, Verlagerungen von Garagenkomplexen im Blockinneren anstreben, Entsiegelungen von Hofbereichen

Verkehr

- Aufwertung der Straßenräume fortsetzen: Coriansberg, Sieversstraße, Heinrichstraße, Kasernenstraße, Schützenstraße, Moltkestraße
- Situation für ruhenden Verkehr verbessern: Stellplatzmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum ordnen und erweitern, Entwicklung der Brachen auch zur Schaffung von Stellplätzen nutzen

Ideen für städtebauliche Schwerpunktaufgaben

Die Aufwertung des öffentlichen Raumes - Wegebeziehungen, Übergänge, Straßenräume, Treffpunkte – hat für die Gebietserneuerung zentrale Bedeutung. Sie sollte mit der Branchenentwicklung im Zusammenhang gesehen werden. Für einzelne Schwerpunktstandorte wurden bereits konzeptionelle Vorschläge erstellt bzw. befinden sich Folgenutzungen in der Vorbereitung:

- Für die städtebaulich unbefriedigende Situation am Möbelkaufhaus (Hindenburgstraße) wurden im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2007 Varianten für mögliche Entwicklungen erarbeitet.
- Auf dem Gelände der ehemaligen Wäscherei soll nach kompletter Freilegung ein Verbrauchermarkt mit entsprechender Stellplatzanlage entstehen.
- Das Gelände der ehem. Gebäckfabrik im Freudenthal ist beräumt und bieten sich für unterschiedliche Folgenutzen an (z.B. Gesundheitseinrichtungen oder Wohnen), die derzeit geprüft werden. Ein Bebauungsplan befindet sich im Verfahren.

Für zwei weitere bedeutsame Standorte wurden im Rahmen der Fortschreibung Vorschläge für mögliche Entwicklungsrichtungen erstellt. Die Vorschläge verstehen sich nicht als abgestimmte Konzepte, sondern sollen bildhaft Chancen für das Gebiet über die Branchenentwicklung aufzeigen.

Abb. 7.28: Öffentlicher Raum und Standorte mit Entwicklungsbedarf



Revitalisierung ehem. Edeka-Standort

Das Gebiet hat keinen eigentlichen zentralen Bereich. Begegnungen finden in der Regel in den Straßenräumen statt. Mit der geplanten Freilegung der ehemaligen Wäscherei und dem Bau eines Verbrauchermarktes mit Stellplatzumfeld steht ein potenziell für das Gebiet aktivierbares Zentrum mit Gewinn für das Gemeinwesen nicht mehr zur Verfügung. Solch ein Quartierszentrum könnte allerdings auch auf der Gewerbebrache des ehemaligen Supermarktes entwickelt werden, nach Abriss des ungenutzten Marktes.

Abb. 7.29: Coriansberg / Gutenbergstraße



- Standort des ehemaligen Supermarktes

Der sehr große Hofinnenbereich könnte als Treffpunkt und Freiraum für das Gebiet gestaltet werden. Dabei liegt der Schwerpunkt auf einer universellen Gestaltung mit Angeboten zum Sitzen, Spielmöglichkeiten, Baumhain und Wasserelementen (Bezug zur nahen Feuerwehr). Denkbar ist, dass über das Gelände der Feuerwehr eine öffentliche Durchwegung eingerichtet wird. Diese bindet den Freiraum ein, sorgt für Belebung und bietet deutliche Zeitersparnisse zum Beispiel für den Weg zur Schule.

Vorgeschlagen wird ein Neubau, der die geschaffene Raumqualität unterstützt. Als Funktion ist z.B. ein besonderes oder betreutes Wohnprojekt denkbar (z.B. Betreutes Wohnen mit Bezug zum nahe gelegenen Altenpflegeheim St. Josef), an das angegliedert ein Veranstaltungsraum, Cafe, Vereinsraum bis hin zum Bäcker an der Straßenecke Coriansberg möglich wären.

Abb. 7.30: Idee zur Entwicklung eines Quartiertreffpunktes



Umgang mit dem Freiraum an der Moltkestraße

Die Wiese an der Moltkestraße gehörte ursprünglich zum Kasernengelände und wurde nach dem Abbruch eines Gebäudes nicht gestaltet. Sie liegt direkt an der aufzuwertenden Wegeverbindung zwischen Innenstadt und der angrenzenden Landschaft. Im Umfeld befinden sich die Wohnquartiere an der Kaiserstraße mit hoher Dichte und wenig Freiraum. Das Grundstück gehört dem Zoll. Konkrete Nutzungsabsichten wurden von dessen Seite nicht geäußert.

Abb. 7.31: Standort Moltkestraße



Vorgeschlagen wird, den Raum offen zu halten und eine mögliche zeilenartige Bebauung, die die Struktur der vorhandenen drei Gewerbezeilen aufnimmt, so weit wie möglich nach Norden zu orientieren. Die Bebauung könnte mögliche Verwaltungsnutzungen des Zolls (Eigentümer der Fläche) bis hin zur Wohnnutzung tragen. Südlich der Bebauung wäre eine Platzsituation möglich. Der Vorschlag zielt darauf, dass der angrenzende Landschaftsraum bis an die Kaiserstraße erlebbar wird und ein für die Bewohner nutzbarer Freiraum entsteht.

Als erster Schritt könnten der Straßenraum Moltkestraße, ein großzügiger Straßen begleitender Weg mit Bäumen und Bänken ggf. auch Hecken durch die Stadt gestaltet werden. Sofort entstehen neue Qualitäten für das Umfeld und die übergreifende Wegebeziehung wird gestärkt. In die Gestaltung eingebunden sollten auch Stellplätze entstehen, um auf die angespannte Situation im Umfeld zu reagieren. Die Aufwertung des „Grünen Rahmens“ als ersten Schritt könnte eine gewünschte Entwicklung auf dem Grundstück des Zolls anstoßen.

Abb. 7.32: Idee für einen Gestaltung als dauerhaften Freiraum



Sanierungsstrategie für das Wohnen

Für das Gebiet wird die Umsetzung einer behutsamen Sanierungsstrategie empfohlen, die sich orientiert an den Potenzialen der bestehenden Wohnlagen und Wohnmilieus, der heutigen Bewohnerschaft sowie potenziellen Nachfragern auf dem Itzehoer Wohnungsmarkt.

Kompakte Innenstadtbebauung an der Hindenburgstraße

Die Hindenburgstraße ist als zentrale Verkehrsstraße der östlichen Innenstadt stark von Mischnutzungen und kompakter Altbaubebauung geprägt. Erdgeschosszonen, teilweise auch ganze Gebäude werden gewerblich genutzt. Der verfügbare Freiraum auf den Grundstücken ist extrem knapp.



Hindenburgstraße Ecke Große Paaschburg



Gewerbehof am Eingang Hohe Straße



Hindenburgstraße



Hindenburgstraße Höhe Coriansberg



Empfehlungen und Orientierungen

Urbanes Wohnumilieu - Wohnen am Stadtzentrum

Zielgruppe: jüngere Mieter, Singles, Paare, Senioren

Handlungsvorschläge:

- Wohnungsmodernisierungen sollten auf ein breites Spektrum an einfachen und mittleren Wohnstandards orientieren.
- Prüfung einer Neuordnung des Blockinnenbereiches zwischen Hohe Straße und Heinrichstraße.
- Umgestaltung des Bereichs Möbelkaufhaus und Umfeld

Ein- und Zweifamilienhausbereich (Sieversstraße – Mühlenstraße)

Unmittelbar an den kompakten Bebauungsbereich der Hindenburgstraße schließt ein überwiegend durch Ein- und Zwei-Familienhausbebauung geprägter Bereich an, der sich bis zur Mühlenstraße erstreckt. Die Straßenrandbebauungen sind relativ dicht. Die Grundstücke im Blockinnenbereich bieten dagegen ausreichende Freiräume. In Teilbereichen bestehen durch Nebengebäude und Anbauten hohe bauliche Dichten. Die Hausgrößen sind eher kleiner orientiert, variieren aber stark. Viele der Häuser sind über 100 Jahre alt.



Coriansberg



Sieversstraße



Mühlenstraße



Mühlenstraße

Empfehlungen und Orientierungen

Kleinteiliges Wohnumfeld - Wohnen im Eigenheim mitten in der Stadt

Zielgruppe: Familien, Schwellenhaushalte¹

Handlungsvorschläge:

- Individuelle Modernisierungen, Anpassungen und Optimierung der Wohnungen nach den Eigentümerwünschen
- Nachverdichtungen sowie An- und Aufbauten sollten nicht zu Lasten des Ortsbildes sowie der durchgrüneten Blockinnenbereiche gehen.
- Fortsetzung der Aufwertung noch nicht sanierter Straßenräume
- Förderung des Erwerbs von Wohneigentum für Schwellenhaushalte

¹ Haushalte mit mittlerem Einkommen zwischen 1.500-2.500 Euro und Interesse am Wohneigentum

Altbauquartiere an der Kaiserstraße

Im Norden und Westen des Gebietes liegen Altbauwohnquartiere mit zwei bis dreigeschossigen Häusern. Die Wohnquartiere an der Kaiserstraße sind den Emissionen des relativ starken Verkehrs ausgesetzt. Für eine kleine Anzahl an Grundstücken an der Kaiserstraße ist Ordnungsbedarf erkennbar. Die Quartiere um die Schützenstraße sowie nahezu alle Ecklagen der Blockränder weisen sehr starke Überbauungen der Grundstücke auf. In nahezu allen Quartieren ist die Freiraum- wie auch die Stellplatzsituation sehr angespannt. In den Quartieren konzentrieren sich die Wohnungsleerstände des gesamten Gebietes.



Moltkestraße / Schützenstraße



Moltkestraße



Kaiserstraße



Kaiserstraße Ecke Moltkestraße



Empfehlungen und Orientierungen

Nachbarschaftsbezogenes Wohnumilieu - Wohnen im Quartier

Zielgruppe: junge Familien, Migranten, Haushaltsgründer, Wohngemeinschaften, Schwellenhaushalte

Handlungsvorschläge:

- Teilmodernisierungen bei Erhalt preisgünstiger Wohnraumangebote
- Förderung von Eigentumsprojekten für junge Familien, Schwellenhaushalte, Wohngemeinschaften
- Behutsame Entkernungen der Hofbereiche in den Quartieren an der Schützenstraße
- Gestaltung der Straßenräume mit Integration von Stellplätzen

Stadtvillenquartier Talstraße

Im Quartier an der Talstraße befinden sich 20 Stadtvillen auf großzügigen Grundstücken. Der Großteil der Gebäude wurde vor 1900 errichtet. Das Quartier ist bevorzugter Wohnstandort und eine gute Adresse in Itzehoe.



Große Paaschburg



Talstraße

Empfehlungen und Orientierungen

Park- und landschaftsbezogenes Wohnumfeld - Wohnen im Villenquartier

Zielgruppe: Familien, einkommensstärkere Haushalte

Handlungsvorschläge:

Hochwertige Bestandsmodernisierung

7.8 Empfehlungen für den Erneuerungsprozess

Wie können Eigentümer unterstützt werden?

In der Befragung identifizierten viele Eigentümer einen großen Bedarf an Modernisierungen, insbesondere für Wärmedämmungen, Fassaden sowie das Dach. Zwischen den Bedarfen und den konkreten Investitionsabsichten bzw. Möglichkeiten liegt erfahrungsgemäß ein deutlicher Abstand. Als Hemmnisse für umfassende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen insbesondere in den Altbaubeständen können wirken:

- Benötigte finanzielle Ressourcen und Eigenkapital: Vor allem ältere Eigentümer zeigen in der Regel wenig Bereitschaft, in Modernisierung und Sanierung ihrer Wohnimmobilien zu investieren. Ihre Kapitalbasis und Kreditwürdigkeit ist oft eingeschränkt. Wege aus dieser Situation könnten ein Engagement der potenziellen Erben zur Instandhaltung des Bestandes sein oder der Verkauf.
- Die Befragung zeigte, dass die Veränderungsabsichten („Verkauf geplant“ und „noch unentschlossen“) bei den „Alteingesessenen“ tendenziell stärker ausgeprägt sind als in den anderen Eigentümergruppen. Dies könnte ein Indiz sein, dass sich eine wachsende Zahl an Eigentümern altersbedingt neu orientieren möchte bzw. mit dem Eigentum und den notwendigen Erneuerungsmaßnahmen einfach überfordert ist.
- Nur geringe Spielräume für Mieterhöhungen: Angesichts des entspannten Wohnungsmarktes besteht die Schwierigkeit, gerade in komplizierten Lagen, Sanierungsmaßnahmen umzusetzen und die Wohnungen zu rentierlichen Kosten zu vermieten. Die in der Regel im Gebiet anzutreffenden sehr preiswerten Mietwohnungsbestände würden über Sanierungen auch zu höheren Mieten führen. Um drohende Verdrängungseffekte der ansässigen Bewohnerschaft zu vermeiden, wären Förderungen, die stärker auf Zuschüsse als auf Darlehen orientieren, eine wichtige Voraussetzung. Hierfür müssten erst die Rahmenbedingungen geschaffen werden.

Die Bestandsentwicklung der Wohnimmobilien ist für die zahlreichen Einzel- und Kleineigentümer angesichts dieser Rahmenbedingungen eine Herausforderung. Von einem großen Informations- und Beratungsbedarf muss daher ausgegangen werden. Für Marktwerteinschätzungen, Fragen zur Finanzierung und Förderung, zu bautechnischen und gestalterischen Aspekten sowie zu sozialverträglichen Sanierungslösungen ist Spezialwissen nötig. Durch die beabsichtigte städtebauliche Sanierungsmaßnahme für das Gebiet kann dieses Know-how über einen Sanierungsträger oder einen Beauftragten eingebracht werden.

Empfohlen wird der Einsatz eines umfassenden Informations- und Beratungsangebotes für die Eigentümer.

Eine nachhaltige Wirkung kann nur durch ganzheitliches Vorgehen erzielt werden!

Die zentrale Aufgabe einer Imageverbesserung ist nur durch gemeinsames Agieren der Stadt, der Eigentümer, der Bewohnerschaft, der Vereine und vieler anderer zu erreichen. Die folgende Übersicht stellt die wesentlichen Elemente für einen ganzheitlich orientierten Erneuerungsprozess im Überblick dar.

Öffentliche Maßnahmen	Förderungen für Bestandsmodernisierungen	Verfahren und Stadtteilprozess
Aufwertung öffentlicher Räume: Straßen, Wege, Spielplätze etc.	Städtebauförderung - Pauschalförderung,	Beteiligung: Eigentümerbefragung, Rundgänge, direkte Kontakte
Förderung der Umnutzung von Brachen	Wohnraumförderung	Öffentlichkeitsarbeit: Flyer, Internet, Versammlungen
Entschärfung der Probleme in Gemengelagen - ggf. Förderung der Verlagerung von störenden Nutzungen (Betriebe, Garagenkomplexe)	KfW-Mittel	Imagearbeit - Stadtteilarbeit: Aktionen und Projekte mit Schulen, Vereinen, Gewerbetreibenden, Einrichtungen
	Steuerliche Abschreibung	
	Kopplung der Förderungen	

Eine hohe Wirksamkeit kann dann erzielt werden, wenn alle Elemente zusammen und gleichwertig wirken. Entscheidende Rahmenbedingungen dafür sind der Umfang der bereitgestellten Fördermittel und in diesem Zusammenhang auch der Eigenmittel der Stadt sowie eine intensive Sanierungsbetreuung über die Stadtverwaltung, einen Beauftragten oder Sanierungsträger.

Zeichen setzen und Startprojekte

Um Zeichen für den Beginn eines Erneuerungsprozesses zu setzen, hat sich bewährt, Startprojekte für die wichtigsten Aufgaben der Erneuerung zeitgleich anzugehen. Startprojekte könnten sein:

Begegnung und Freiraum: Die Revitalisierung des Bereiches mit dem ehemaligen Supermarkt mit Elementen eines Quartierstreffs.

Wohnen (Bestandsaufwertung): Modellhafte Sanierung eines Wohnhauses, ggf. auch als Eigentumsprojekt für Schwellenhaushalte.

Straßenraum: Eine qualitativ ansprechende Umgestaltung eines wichtigen Straßenraumes (z.B. Sieversstraße).

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abb. 1.1:	Region IZ und die Teilräume	5
Abb. 1.2:	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Stadt Itzehoe	7
Abb. 1.3:	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Stadt-Umland-Vergleich	8
Abb. 1.4:	Entwicklung der Arbeitslosigkeit in Itzehoe im Vergleich zur Beschäftigungsentwicklung in Itzehoe	9
Abb. 2.1:	Einwohnerentwicklung der Stadt Itzehoe	12
Abb. 2.2:	Einwohnerprognosen 2020 für Itzehoe	15
Abb. 2.3:	Altersstruktur 2020 für Itzehoe (MORO- und Trendprognose)	16
Abb. 2.4:	Vergleich der Altersstrukturentwicklung 2020 für Itzehoe und das Umland (MORO-Prognose)	17
Abb. 2.5:	Haushaltsprognose 2020 für Itzehoe	19
Abb. 3.1:	Wohngebäude nach Baualter in der Stadt Itzehoe	22
Abb. 3.2:	Städtebauliche Strukturtypen der Wohnbausubstanz	26
Abb. 3.3:	Baufertigstellungen in Itzehoe 1990 bis 2006	30
Abb. 3.4:	Verkaufsfälle nach Wohnungstypen in Itzehoe und im Umland 2002 bis 2006	30
Abb. 4.1:	Entwicklung des Wohnraumbedarfs und des Wohnungsüberhangs in Itzehoe 2006 bis 2020	35
Abb. 6.1:	Handlungsbedarfe für Wohnstandorte in Itzehoe	54
Abb. 6.2:	Wohnbaupotenziale des Flächennutzungsplans 2015	60
Abb. 7.1:	Kleinräumige Gliederung des Untersuchungsgebietes nach Blöcken	65
Abb. 7.2:	Gegenüberstellung der Zahl Antworten mit der Zahl der Grundstücke nach Blöcken	66
Abb. 7.3:	Einordnung und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	67
Abb. 7.4:	Gebietsstrukturen	68
Abb. 7.5:	Vergleich der Haushaltsstruktur des Befragungsgebietes „Innenstadt Ost“ 2004 mit der für Itzehoe 2006	73
Abb. 7.6:	Dauer des Eigentums nach Eigentümergruppen	74
Abb. 7.7:	Dauer des Eigentums nach Blöcken	75
Abb. 7.8:	Frage: „Welche weiteren Absichten haben Sie mit dem Grundstück?“ Vorgabe: Verkaufsinteresse	75
Abb. 7.9:	Verkaufsabsichten nach Eigentümergruppen	76
Abb. 7.10:	Verkaufsinteresse nach Dauer des Eigentums	76
Abb. 7.11:	Wohnraumstruktur im Untersuchungsgebiet	78
Abb. 7.12:	Vergleich der Haushaltsstruktur (Innenstadt Ost 2004) mit der Wohnraumstruktur des Untersuchungsgebietes	78

Abb. 7.13: Wohnungsleerstand im Gebiet nach Blöcken (Oktober 2007)	79
Abb. 7.14: Wohnungsleerstand nach Wohnungsgrößen (Oktober 2007)	80
Abb. 7.15: Befragung 2004 - Frage: „Wie hoch ist die monatliche Gesamtmiete?“	80
Abb. 7.16: Frage: „Wurden in den letzten Jahren Instandsetzungen und/oder Modernisierungen an den Gebäuden realisiert?“	81
Abb. 7.17: Instandsetzungen und Modernisierungen nach Eigentümergruppen	81
Abb. 7.18: Instandsetzungen und Modernisierungen nach Dauer des Eigentums	82
Abb. 7.19: Frage: „Beabsichtigen oder sehen Sie Bedarf an Instandsetzungen und Modernisierungen?“	82
Abb. 7.20: Geplante Instandsetzungen und Modernisierungen nach Eigentümergruppen	83
Abb. 7.21: Geplante Instandsetzungen und Modernisierungen nach Dauer des Eigentums	83
Abb. 7.22: Frage: „Welche Maßnahmen sehen Sie als notwendig an?“	84
Abb. 7.23: Frage: „Welche weiteren Absichten haben Sie mit dem Grundstück?“ Vorgabe: Umbau / Umnutzung	84
Abb. 7.24: Frage: „Wie schätzen Sie die Auto-Stellplatzsituation in Ihrem Wohnumfeld ein?“	85
Abb. 7.25: Frage: „Wie viele Auto-Stellplätze befinden sich auf Ihrem Grundstück?“	86
Abb. 7.26: Frage: „Wie viele Auto-Stellplätze haben Sie außerhalb des Grundstücks?“	86
Abb. 7.27 Frage: „Wo liegen Ihrer Meinung nach die wichtigsten Aufgaben für die Entwicklung des Gebietes?“	87
Abb. 7.28: Öffentlicher Raum und Standorte mit Entwicklungsbedarf	91
Abb. 7.29: Coriansberg / Gutenbergstraße	92
Abb. 7.30: Idee zur Entwicklung eines Quartiertreffpunktes	93
Abb. 7.31: Standort Moltkestraße	93
Abb. 7.32: Idee für die Gestaltung eines dauerhaften Freiraums	94

Tab. 1.1:	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Region IZ nach Branchen	6
Tab. 1.2:	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Stadt Itzehoe nach Arbeits- und Wohnortprinzip	7
Tab. 1.3:	Arbeitslosigkeit in Itzehoe im Vergleich	8
Tab. 1.4:	Entwicklung der Fallzahlen von Hilfe zum Lebensunterhalt sowie von Wohngeld	9
Tab. 1.5:	Entwicklung der Leistungsempfänger nach SGB II Itzehoe und im Kreis Steinburg	10
Tab. 1.6:	Entwicklung der Fallzahlen von Hilfe zum Lebensunterhalt, Grundsicherung und Asyl nach SGB XII sowie von Wohngeld	10
Tab. 2.1:	Einwohnerentwicklung der Stadt Itzehoe und im Umland	11
Tab. 2.2:	Entwicklung der Wanderungen in der Stadt Itzehoe, im Umland und im Kreis Steinburg	12
Tab. 2.3:	Entwicklung der Lebendgeborenen und der Sterbefälle in der Stadt Itzehoe und im Umland	13
Tab. 2.4:	Szenarios der Einwohnerprognose des Konzeptes 2004	14
Tab. 2.5:	Vergleich der Einwohnerprognosen für Itzehoe	15
Tab. 2.6:	MORO-Prognose für Itzehoe und das Umland	16
Tab. 2.7:	Veränderung der Altersstruktur in Itzehoe bis 2020	17
Tab. 2.8:	Vergleich der Haushaltsstruktur der Stadt mit dem Landesdurchschnitt	18
Tab. 2.9:	Haushaltsprognose 2020 für Itzehoe	19
Tab. 3.1:	Wohnungsbestand der Stadt Itzehoe 1994 und 2006	20
Tab. 3.2:	Wohnungsbestand im Umland 1994 und 2006	20
Tab. 3.3:	Wohnraumstruktur in der Stadt Itzehoe 1994 und 2006	21
Tab. 3.4:	Wohnraumstruktur im Umland 1994 und 2006	21
Tab. 3.5:	Wohngebäude nach Baualter in Itzehoe	22
Tab. 3.6:	Städtebauliche Strukturtypen der Wohnbausubstanz	24
Tab. 3.7:	Eigentümer bzw. Verwalter auf dem Mietwohnungsmarkt 2006	27
Tab. 3.8:	Wohnungsgrößen nach Wohnfläche auf dem Mietwohnungsmarkt	28
Tab. 3.9:	Wohnraumstruktur nach Mietpreisen	28
Tab. 3.10:	Baufertigstellungen 1990 bis 2006	29
Tab. 3.11:	Veränderung der Wohnungszahl in Itzehoe 2001 und 2006	31
Tab. 3.12:	Wohnungszugang bis 2020 nach Art des Wohngebäudes	31
Tab. 4.1:	Wohnraumbedarfsprognose für Itzehoe 2006 bis 2020	33
Tab. 4.2:	Wohnungsüberhang für Itzehoe 2006 bis 2020	34
Tab. 4.3:	Durchschnittliches monatliches Haushaltsnettoeinkommen in Itzehoe nach Haushaltsgrößen 2004	37

Tab. 4.4:	Haushaltstypen und Einkommensverteilung 2006 und 2020	38
Tab. 4.5:	Veränderungen bei Haushaltstypen und Einkommensverteilung von 2006 zu 2020	38
Tab. 4.6:	Vergleich des Nachfragepotenzials 2006 und 2020	41
Tab. 6.1:	Wohnbaupotenziale in Itzehoe nach Lagegunst und Aktivierbarkeit	57
Tab. 6.2:	Vergleich der Fortschreibung des Wohnungsneubautrends im Eigenheimbau mit den verfügbaren Wohnbaupotenzialen	58
Tab. 6.3:	Wohnbaupotenzialflächen in Itzehoe	59
Tab. 6.4:	Ausgegebene Wohnberechtigungsscheine in Itzehoe 2002 bis 2006	61
Tab. 6.5:	KdU-konformer Mietwohnungsbestand	62
Tab. 6.6:	Tilgungszeiträume nach Angaben der Investitionsbank für den gebundenen Wohnungsbestand ab 2008	63
Tab. 7.1:	Eigentümergruppen im Untersuchungsgebiet	66
Tab. 7.2:	Altersstruktur des Untersuchungsgebietes	73
Tab. 7.3:	Anteile Eigentümergruppen nach Dauer des Eigentums	74
Tab. 7.4:	Wohngebäude und Wohnungen	77