

Zielgruppen Familien und Alleinerziehende Für die umgebauten größeren Wohnungen sind Familien eine wichtige Zielgruppe. Für Singles sind die vergleichsweise kleinen Wohnungen geeignet. Denkbar ist darüber hinaus auch ein Wohnprojekt für Alleinerziehende, das auch entsprechende Beratung und Hilfestellung bei der Kinderbetreuung sicherstellen kann. Geeignet sind hierfür die Wohnungen in ihrer bisherigen Struktur.

Zielgruppe „Junge Haushalte“ Insbesondere für die „Nestflüchter“, also junge Erwachsene, die ihren ersten Haushalt gründen, können im Bestand der Zeilenbauten Angebote bereit gestellt werden. Frisch von zu Hause ausgezogen und teilweise finanziell noch von den Eltern abhängig, suchen junge Haushalte kostengünstigen Wohnraum. Mit sogenannten „First-Flat“-Angeboten können vor allem kleinere Wohneinheiten vermarktet werden. Der Einbau von zwar einfachen, aber auf diese spezielle Zielgruppe ausgerichteten Küchenzeilen sowie Einbauschränken ist ein Vorteil, da hierdurch die Haushaltsgründung erleichtert wird.

Variante Rückbau und Neubau

Handlungsempfehlungen Punkthochhäuser

Kompletter Rückbau der Punkthochhäuser Aufgrund des schlechten Zustandes der Punkthochhäuser ist ein Abriss sowohl aus wirtschaftlichen als auch aus bautechnischen Gesichtspunkten denkbar. Abriss und Neubau bieten die Möglichkeit, das Schwerpunktgebiet Hainholz städtebaulich umzugestalten und baulich aufzuwerten.

Für die Bebauung der frei werdenden Flächen ist eine Mischung aus Gebäuden mit drei bzw. vier Vollgeschossen denkbar. In den Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft zum Einkaufszentrum könnten in den Erdgeschossen Geschäftsräume (z. B. Arztpraxen) eingerichtet werden.

Die viergeschossigen Bauten sollten mit Aufzügen aus-

gestattet werden. Breite Türen ermöglichen gleichermaßen den einfachen Zugang für Rollstuhlfahrer und für Kinderwagen. Durch die Ausstattung des Bades, z.B. mit Duschen auf Fußbodenniveau, bieten die Wohnungen eine Flexibilität für Haushalte in verschiedenen Lebensphasen.

**Preisgünstiger
Wohnraum in Elms-
horn begrenzt**

In den vier Punkthochhäusern leben knapp 200 Haushalte. Diesen Haushalten müssen Ersatzwohnungen zur Verfügung zu stellen. In Elmshorn werden zurzeit in großem Umfang Bestände aus dem preisgünstigen Segment saniert oder rückgebaut, wie zum Beispiel:

- Am Schleusengraben (Stadtteil Sandberg/Flamweg)
- Auf der Uhlenhorst (Stadtteil Sandberg/Flamweg)
- in der Chemnitzstraße/Albert-Schweitzer-Straße (Stadtteil Klostersande)
- Bereiche Zeppelinplatz, Ellerndamm (Stadtteil Langenmoor/Kaltenweide)

Der sich aus dem Abgleich des preisgünstigen Wohnungsangebots mit dem Bedarf ergebende rechnerische Überhang von 1.250 benötigten Wohneinheiten (vgl. Kap. 6.2) ist auf dem Markt nicht ohne weiteres verfügbar. Die Wohnungen werden bereits von Haushalten belegt, die nicht primär auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind. Daher sollten den vom Rückbau betroffenen Haushalten Wohnungen angeboten werden, die im Rahmen der normalen Fluktuation bei den Wohnungsunternehmen freigezogen werden.

Dieses ist - vor dem Hintergrund der gesamtstädtischen Aufgabe „Hainholz“ - eine gemeinschaftliche Aufgabe der Elmshorner Wohnungsunternehmen. Zu klären ist mit dem Land Schleswig-Holstein die Übernahme bzw. Finanzierung der fälligen Genossenschaftsanteile.

Um auch die Bewohnerstruktur in Hainholz zu verändern, dürfen die benötigten Ersatzwohnungen nicht den Charakter einer Übergangswohnung haben. Ziel ist es, für das Schwerpunktgebiet auch neue Mietergruppen zu erschließen.

Handlungsempfehlungen Zeilenbauten

Verdichtung des Bestandes

Im Kerngebiet gibt es durch die Zeilenbebauung ohne Rückbau keine Potenziale für eine Nachverdichtung auf Freiflächen. Möglichkeiten bestehen dagegen in der Aufstockung der Zeilenbauten. So könnten attraktive Wohnungen mit großen Dachterrassen entstehen, die durch eine moderne Bauweise nicht nur die Gebäude selbst, sondern architektonisch das gesamte Quartier aufwerten.

Foto 10:
Viergeschossiger Zeilenbau in Hainholz



Foto 11:
Beispiel nach Aufstockung



Strukturelle Veränderung in Zusammenhang mit Gesamtkonzeption

In Elmshorn werden bereits heute viele der in den neunziger Jahren ausgebauten Dachgeschosswohnungen nicht mehr vermietet. Vor diesem Hintergrund ist die empfohlene Maßnahme ein Baustein im Gesamtkonzept „Hainholz“.

Weiterhin denkbar ist ein punktueller Rückbau von

einzelnen Beständen im Randbereich mit der Möglichkeit, weitere Flächen für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern oder kleinteiligen Mehrfamilienhäusern auszuweisen.

**Rückbau einzelner
Zeilenbauten**

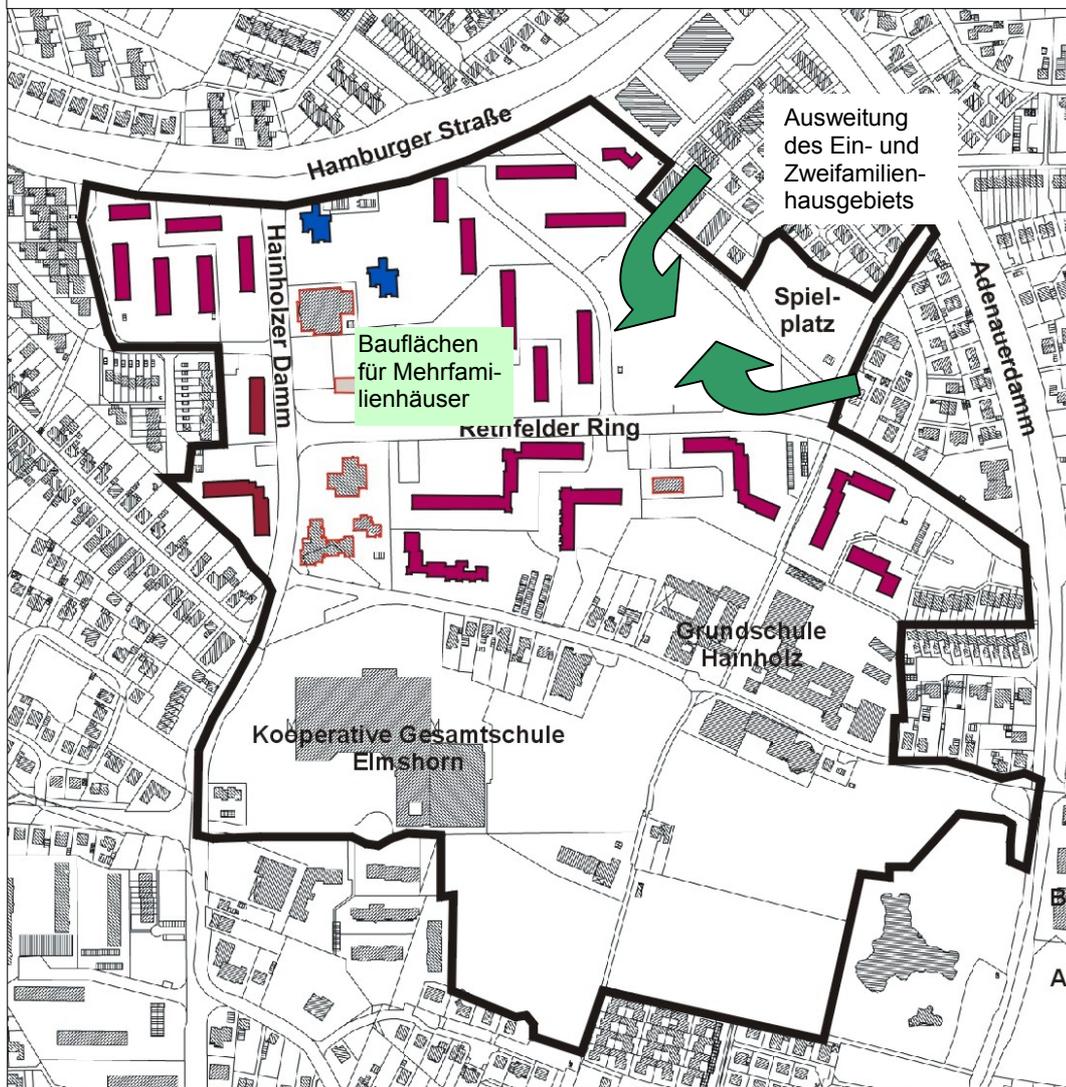
In Elmshorn besteht ein hoher Bedarf an Eigenheimen. Die angrenzenden Bereiche des Schwerpunktgebietes Hainholz sind geprägt von Einfamilienhäusern. Eine Ausweitung dieser Bauform hinein in das östliche Schwerpunktgebiet kann funktionieren, wenn die Erschließung über den Adenauerdamm erfolgt und das Einfamilienhausgebiet in sich geschlossen bleibt. Der Spielplatz, der zur Zeit zwischen den Eigenheimen und der Zeilenbebauung liegt, würde in verkleinerter Form das Zentrum des neuen Gebietes bilden. Für die verbleibende Bebauung wird ein neuer Spielplatz in zentralerer Lage geschaffen. Der jetzige zeichnet sich in Relation zum Schwerpunktgebiet durch eine relativ periphere Lage aus.

**Fortführung
des Quartiers-
management**

Beide dargestellten Szenarien sind keine kurzfristigen Lösungen. Der Umbau bzw. die Modernisierung können nur in Etappen erfolgen.

Die Stabilisierung und Aufwertung des Gebietes wird daher nur gelingen, wenn die begleitenden sozialen Maßnahmen langfristig fortgeführt werden. Seit 2001 ist ein Teil von Hainholz ein Sondergebiet des Programms „Soziale Stadt“. Seitdem wurden zahlreiche Untersuchungen und Handlungskonzepte erarbeitet, die sich teilweise in der Umsetzung befinden.

Abb. 56: Schwerpunktgebiet Hainholz - Bebauungsvorschläge nach Rückbau



Ein Handlungskonzept sowie eine Freiflächenplanung liegen für Hainholz vor, dessen Weiterführung und Umsetzung GEWOS empfiehlt. Das Stadtteilbüro mit dem Quartiersmanager wurde eingerichtet, um eine zentrale Planung und Organisation aller Maßnahmen zu gewährleisten. Bei LOS (Lokales Kapital für soziale Zwecke) sind bereits 27 Projekte angemeldet.

Mit der Eröffnung des neuen Einkaufszentrums am Hainholzer Damm (u. a. EDEKA, ALDI) im April 2004 konnte das Stadtteilmanagement in Hainholz einen entscheidenden Erfolg verzeichnen. Das Einkaufszentrum wird insgesamt sehr gut angenommen, auch von Kun-

den aus anderen Stadtteilen.

Für die hier aufgezeigten Maßnahmen ist jedoch ein Verkauf der Bestände an einen Investor, der Interesse an einer langfristigen Bewirtschaftung des Bestandes hat, zwingend erforderlich.

Maßnahmen und Umfang zum Handlungsfeld „Hainholz“

- Veräußerung des Bestandes im Schwerpunktgebiet
- Prüfung auf Modernisierungsfähigkeit

Szenario Sanierung

- Sanierung mit Zielgruppe Senioren und Behinderte
- Sanierung mit Zielgruppen Familien
- Sanierung mit Zielgruppen Familien, Alleinerziehende, Haushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind

Szenario Rückbau

- Abriss der Punkthochhäuser
- Neubau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
- Etappenweiser Rückbau, Ersatzwohnungen in den Beständen der Wohnungsunternehmen

Weitere Maßnahmen

- Langfristiges Quartiersmanagement mit Begleitung des Besitzerwechsels
- Umsetzung des Freiraumkonzeptes

6.5 Zusammenfassung mit Maßnahmenplan

Wohnraumversorgungskonzept Elmshorn

Kommunale Wohnraumversorgungskonzepte wurden als Instrument durch das Wohnraumförderungsgesetz im Jahr 2002 eingeführt. In Schleswig-Holstein wird dieses Instrument genutzt, indem auf Basis einer umfangreichen Bestands- und Wohnungsmarktanalyse

zukünftige Wohnraumbedarfe und Förderschwerpunkte benannt werden.

Stabile Stadtquartiere Für die Stadt Elmshorn gilt es bei steigender Nachfrage die Schere zwischen den verschiedenen Wohnungsteilmärkten nicht wachsen zu lassen, um so langfristig funktionsfähige und sozial stabile Stadtquartiere zu erhalten. Der Trend zur gut ausgestatteten Mietwohnung oder aber zum Eigentum im Einfamilienhaus ist zwar deutlich, aber aktuell und auch zukünftig - das zeigen die Ergebnisse der Studie - gibt es Bevölkerungsgruppen mit Versorgungsproblemen am Markt, die auf preisgünstigen oder geförderten Wohnraum angewiesen sind.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Elmshorn GEWOS mit der Erstellung eines Wohnraumversorgungskonzeptes beauftragt, das die notwendigen Handlungsbedarfe, aber auch die Chancen des Wohnungsmarktes in Elmshorn aufzeigen soll.

**Wohnstandort
Elmshorn 2015**

Das vorliegende Konzept basiert auf einer Wohnungsmarktanalyse und -prognose bis zu den Jahren 2015 und 2030. Es werden Aussagen zu folgenden Themen getroffen:

- Flächenbedarfe für die Bauleitplanung
- Preisgünstiges Wohnen
- Maßnahmen im Bestand
- Schwerpunktgebiet Hainholz

**Demographische
Herausforderung**

Die Bevölkerung in Elmshorn wird bis zum Jahr 2010 weiter wachsen. Der demographische Knick ist nach dem Jahr 2010 zu erwarten. Dennoch steigt die Nachfrage nach Wohnungen weiter. Durch die Verkleinerung der Haushaltsgrößen steigt die absolute Zahl an Haushalten. Zunehmen werden die Ein- und Zweipersonenhaushalte. Neben der Veränderung der Haushaltsstrukturen verändert sich auch der Altersaufbau. Im Jahr 2030 ist mindestens jeder fünfte Elmshorner über 64 Jahre alt.

„Das Wachstum sichern“

Die wachsende Zahl an Haushalten bewirkt einen Neubaubedarf von insgesamt 2.260 Wohneinheiten, darunter 1.380 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern und 880 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. Die im neuen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen sind hierfür notwendig und ausreichend.

Preisgünstigen Wohnraum sichern

Elmshorn verfügt über einen Bestand von rund 1.300 gebundenen Wohnungen. Dieser Bestand sollte gehalten werden und um den aus dem Nachfragewachstum resultierenden Zusatzbedarf (250 Wohneinheiten) erweitert werden. Allerdings entspricht die Wohnungsgrößenstruktur im Bereich der preisgünstigen Wohnungen derzeit nicht dem Bedarf. Insbesondere bei kleineren Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte bestehen Defizite an passenden Wohnungen, so dass diese Haushalte derzeit häufig eine höhere Mietbelastung in Kauf nehmen müssen und wenig Wahlmöglichkeiten haben. Bei der zukünftigen Schaffung neuer Bindungen ist der Förderschlüssel daher an den Bedarf anzupassen.

Vor dem Hintergrund der nach wie vor unklaren Entwicklung der, unter die Regelungen von Hartz IV fallenden Bedarfsgemeinschaften, sollte die Entwicklung weiter beobachtet werden. GEWOS sieht hier zunächst keinen wachsenden Bedarf.

Generationenwechsel im Bestand

Modernisierung und Instandhaltung sind Themen mit wachsender Bedeutung. Die Anpassung des Bestandes an die älter werdende Bevölkerung kann auf verschiedenen Weise erfolgen:

- Wohnungszusammenlegungen bei Beständen mit sehr kleinen Wohnungen (primär Baujahr fünfziger Jahre) bei Generationswechsel im Bestand
- Altengerechter Umbau ausgewählter Wohnungsbestände, insbesondere Bestände mit folgenden Lagekriterien:
 - Zentrale Lage
 - ÖPNV-Anbindung

- Gute Einkaufsmöglichkeiten
- Gute medizinische Versorgung

Die Modernisierung der Küchen und der Bäder ist bereits heute eine wichtige bauliche Maßnahme, die von den Haushalten gefordert wird.

Schwerpunktgebiet Hainholz

Für die im Wohnraumversorgungskonzept aufgezeigten Maßnahmen ist ein Verkauf der Bestände an einen Investor, der Interesse an einer langfristigen Bewirtschaftung des Bestandes hat, zwingend erforderlich. Hainholz sollte als Wohnungsstandort mit einem Angebot an preisgünstigem Wohnraum erhalten bleiben. Wichtige Maßnahmen sind:

- Vordringliche Prüfung der Bestände auf Modernisierungsfähigkeit
- Sanierung der Punkthochhäuser mit Zielgruppen Senioren und Behinderte
- Sanierung der Zeilenbauten u. a. mit Zielgruppe Familien
- Langfristiges Quartiersmanagement und Umsetzung des Freiraumkonzeptes

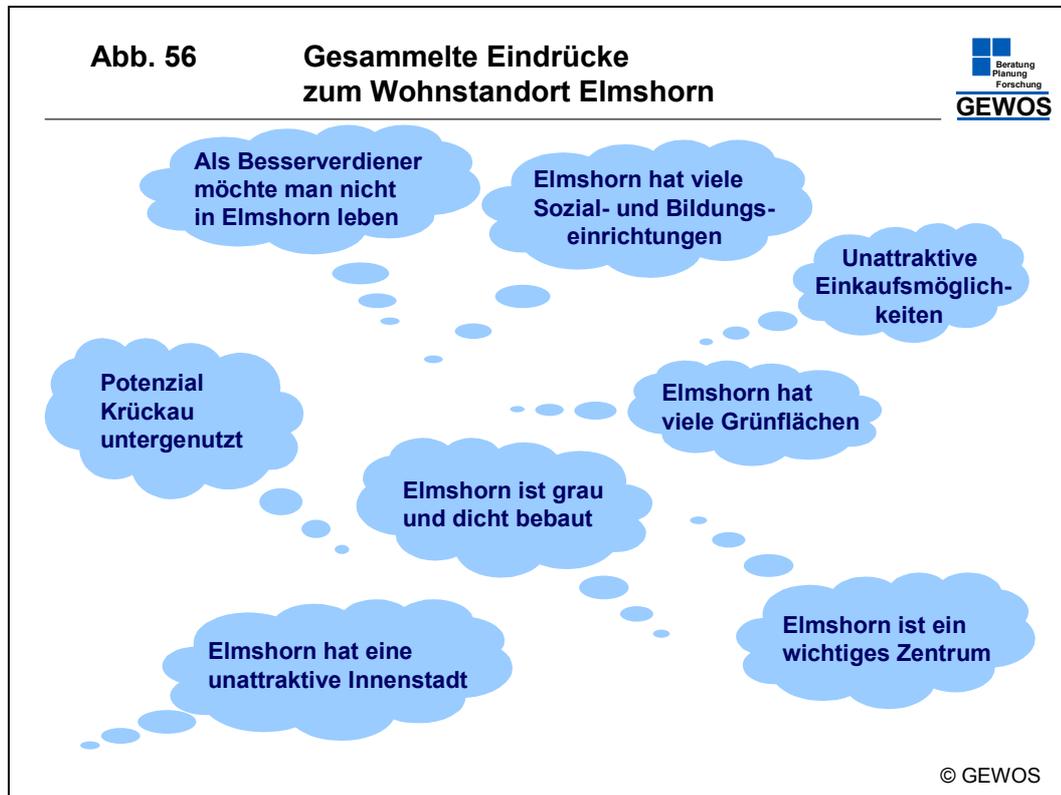
Auch für den Bestand im Bereich Morthorststraße muss eine bauliche und eigentumsrechtliche Lösung gefunden werden.

Stadtentwicklungskonzept Elmshorn

Elmshorn plant die Erstellung eines Stadtentwicklungskonzeptes. Ein Baustein dieses Stadtentwicklungskonzeptes bildet das vorliegende Wohnraumversorgungskonzept.

- Vordringlich erscheint es GEWOS, die zukünftige Position der Gesamtstadt zu klären. Welche Funktion übernimmt Elmshorn im Jahr 2030 in Schleswig-Holstein und in der Metropolregion Hamburg?
- Welches Selbstverständnis kennzeichnet die Stadt - insbesondere auch unter dem Thema Wohnen, aber auch unter Wirtschaft, Bildung, Gesundheit und Soziales?

Fortgeführt werden sollte im Rahmen der Erstellung des Konzeptes der bestehende Arbeitskreis.



Marketingkonzept

Abgeleitet aus dem Stadtentwicklungskonzept wird es darum gehen, Elmshorn als Wohnstandort zu positionieren. Denn eines ist klar: Auch die anderen Städte der Region positionieren sich und profitieren zum Teil von den gleichen externen Faktoren.

Auf den nächsten drei Seiten sind die einzelnen Maßnahmen nach Handlungsfeldern, Akteuren und Zeiten aufgeführt.

Maßnahmen-Plan zum Wohnraumversorgungskonzept Elmshorn					
Handlungsfeld	Maßnahme und Umfang	Räumliche Ebene	Zeithorizont	Akteure	
Neubau	<p>Neubaubedarf von insgesamt 2.260 Wohneinheiten, darunter</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1.380 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern • 880 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern 	Gesamtstädtisch	Bis 2015	Wohnungswirtschaft, Bauträger	
Neubau	Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan nicht notwendig: 76 ha Bruttowohnbauland bereits in Flächennutzungsplan 2010 und als Reserven als Potenzial vorhanden	Gesamtstädtisch	Bis 2015	Stadt Elmshorn	
Neubau	Direkte Vergabe von 20 % der Flächen im Eigenheimbau an private Bauherren	Gesamtstädtisch	Bis 2015	Stadt Elmshorn	
Neubau	<p>Schaffung von Angeboten durch Neubau:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eigenheimerverwerber: Bevorzugt wird das freistehende Einfamilienhaus, Reihenhäuser im Eigentum nur schwer vermarktbar. 	<ul style="list-style-type: none"> • Primär am Stadtrand 	Bis 2015	Wohnungswirtschaft, Bauträger, Förderung durch Stadt und Land	

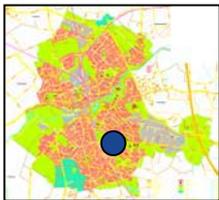
Maßnahmen-Plan zum Wohnraumversorgungskonzept Elmshorn					
Handlungsfeld	Maßnahme und Umfang	Räumliche Ebene	Zeithorizont	Akteure	
	<ul style="list-style-type: none"> Senioren/Reurbanisierer: Neubau von 200 barrierefreien, gut ausgestatteten Wohneinheiten in der Innenstadt (Eigentum) Projekt Studentenwohnheim Neubau für Senioren (mit Dienstleistungen) Große Wohnungen für Familien als Alternative zum Eigenheim 	<ul style="list-style-type: none"> Innenstadt Innenstadt Innerstädtisch Innerstädtisch 			
Preisgünstiges Wohnen	Schaffung von 350 mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen (Neubau, Bestandsmaßnahmen) als Ausgleich für den Bindungsausfall, Wohnungsgrößen bis 60 m ² für Ein- und Zweipersonenhaushalte	Gesamtstädtisch unter Vermeidung einer weiteren Konzentration von Bindungen (z. B. in Hainholz, Innenstadt, Bereich Morthorstraße)	Bis 2010	Stadt Elmshorn, Land Schleswig-Holstein, Wohnungswirtschaft	
Preisgünstiges Wohnen	Deckung des Zusatzbedarfs an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen aufgrund des Anstiegs der Haushaltszahl durch öffentliche Förderung bei 10 % des Neubaubedarfs (rd. 250 WE)	Gesamtstädtisch unter Vermeidung einer weiteren Bindung von Bindungen (z. B. in Hainholz, Innenstadt)	Bis 2015	Stadt Elmshorn, Land Schleswig-Holstein, Wohnungswirtschaft	

Maßnahmen-Plan zum Wohnraumversorgungskonzept Elmshorn					
Handlungsfeld	Maßnahme und Umfang	Räumliche Ebene	Zeithorizont	Akteure	
Preisgünstiges Wohnen	(Fortführung der) Wohnungsmarktbeobachtung in Bezug auf mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum, u. a. Beobachtung der Zahl der ausgestellten Wohnberechtigungs-scheine, der zum Umzug aufgeforderten ALG II-Empfänger	Gesamtstädtisch	Fortlaufend	Stadt Elmshorn, Land Schleswig-Holstein	
Preisgünstiges Wohnen	Schaffung von kleinen, barrierefreien (behindertengerechten) Wohnungen bei unter 10 % der neuen Bindungen	Gesamtstädtisch	Fortlaufend bis 2015	Stadt Elmshorn, Land Schleswig-Holstein, Wohnungswirtschaft	
Preisgünstiges Wohnen	Anpassung des Förderschlüssels an die Nachfrage, insbesondere den hohen Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten	Gesamtstädtisch	Ab sofort	Stadt Elmshorn, Land Schleswig-Holstein, Wohnungswirtschaft	
Generationenwechsel	Wohnungszusammenlegungen bei Beständen mit sehr kleinen Wohnungen (primär fünfziger Jahre) bei Generationswechsel im Bestand	Insbesondere in folgenden Stadtteilen: Sandberg/Flamweg, Langenmoor/Kaltenweide	Fortlaufend	Wohnungswirtschaft	

Maßnahmen-Plan zum Wohnraumversorgungskonzept Elmshorn					
Handlungsfeld	Maßnahme und Umfang	Räumliche Ebene	Zeithorizont	Akteure	
Generationenwechsel	<p>Altgerechter Umbau ausgewählter Wohnungsbestände, insbesondere Bestände mit folgenden Lagekriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zentrale Lage oder gute ÖPNV-Anbindung • gute Einkaufsmöglichkeiten • gute medizinische Versorgung 	Vorzugsweise in den Stadtteilen Innenstadt und Sandberg/Flamweg	Fortlaufend	Wohnungswirtschaft, Stadt Elmshorn	
Generationenwechsel	Modernisierung der Küchen und Bäder, insbesondere in den Beständen der fünfziger und sechziger Jahre	Insbesondere in folgenden Stadtteilen: - Hainholz - Langeloh	Fortlaufend	Wohnungswirtschaft	
Generationenwechsel	Verbesserung der Sauberkeit und der Gestaltung der (öffentlichen) Grünanlagen, insbesondere in kinderreichen Stadtteilen bzw. in Stadtteilen, die zukünftig für Haushalte mit Kindern attraktiv sein sollen	Insbesondere in folgenden Stadtteilen: - Hainholz	Fortlaufend	Stadt Elmshorn, Wohnungswirtschaft	

Maßnahmen-Plan zum Wohnraumversorgungskonzept Elmshorn					
Handlungsfeld	Maßnahme und Umfang	Räumliche Ebene	Zeithorizont	Akteure	
Generationenwechsel	Schaffung von wohnungsnahen Stellplätzen, insbesondere in Beständen mit der Zielgruppe junge Menschen und Singles	Insbesondere in folgenden Stadtteilen - Klostersande - Langeloh - Innenstadt	Fortlaufend	Stadt Elmshorn	
Generationenwechsel	Aufnahme des Themas Wohnumfeldverbesserung in das Integrierte Stadtbaukonzept Elmshorn		2005	Stadt Elmshorn	
Hainholz	Veräußerung des Bestandes im Schwerpunktgebiet	Schwerpunktgebiet Hainholz	kurzfristig	Wohnungswirtschaft, Stadt Elmshorn, Land Schleswig-Holstein	
Hainholz	Prüfung auf Modernisierungsfähigkeit	Schwerpunktgebiet Hainholz	kurzfristig	Wohnungswirtschaft (Erwerber)	
Hainholz	Szenario Sanierung: Sanierung mit Zielgruppe Senioren und Behinderte	Punkthochhaus	nach Veräußerung	Wohnungswirtschaft (Erwerber)	

Maßnahmen-Plan zum Wohnraumversorgungskonzept Elmshorn					
Handlungsfeld	Maßnahme und Umfang	Räumliche Ebene	Zeithorizont	Akteure	
Hainholz	Szenario Sanierung: Sanierung mit Zielgruppen Familien	Punkthochhaus	nach Veräußerung	Wohnungswirtschaft (Erwerber)	
Hainholz	Sanierung mit Zielgruppen Familien, Allein- erziehende, Haushalte, die auf preisgünsti- gen Wohnraum angewiesen sind	Zeilenbauten	nach Veräußerung	Wohnungswirtschaft (Erwerber)	
Hainholz	Szenario Rückbau: Etappenweiser Rückbau, Ersatzwohnungen in den Beständen der Wohnungsunterneh- men	Punkthochhäuser, Zeilebau- ten	nach Veräußerung	Wohnungswirtschaft (Erwerber)	
Hainholz	Szenario Rückbau: Neubau von Wohnungen in Mehrfamilien- häusern		nach Veräußerung	Wohnungswirtschaft (Erwerber)	
Hainholz	Langfristiges Quartiersmanagement Umset- zung des Freiraumkonzeptes	Schwerpunktgebiet Hainholz	langfristig	Stadt Elmshorn	
Hainholz	Umsetzung des Freiraumkonzeptes	Schwerpunktgebiet Hainholz	langfristig	Stadt Elmshorn	



Wohnraumversorgungskonzept Elmshorn

Stadtteilprofil Hainholz

Eckdaten 2004

	Hainholz	Elmshorn
Einwohner	6.655	13 % *
Ausländeranteil	17 %	7 %
Wohneinheiten	2.800	12 % *
Einwohner/ Wohneinheit	2,4	2,2

* bezogen auf Elmshorn



Charakteristik

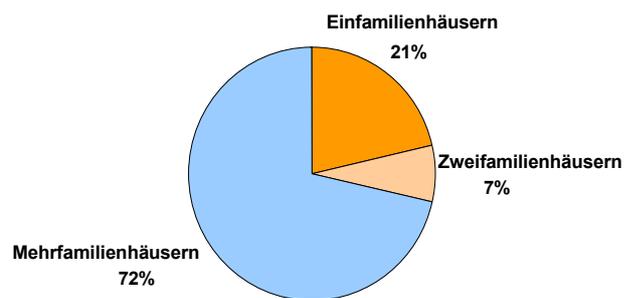
Baustruktur: Sehr heterogenes Gebiet, durchzogen von zahlreichen Grünflächen; Teile mit Großsiedlungscharakter, aber auch Eigenheimgebiete

Lage in der Stadt: Südöstlich der Innenstadt

Wichtige Nutzungen/Infrastruktur:

- 6 Schulen
- 5 Kindertagesstätten
- 1 Kirche und kirchliche Einrichtungen
- 1 Jugendhaus
- 1 Altentagesstätte

Wohnungen in:



Fotos



Hainholzer Damm



Eichenkamp



westlich Adenauerdamm



Hainholzer Damm

Wohnraumversorgungskonzept Elmshorn

Stadtteilprofil Hainholz

Anzahl Wohneinheiten: 557

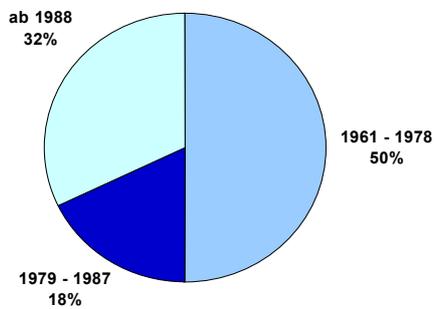
**Adlershorst
Neue Lübecker**

Sanierungsstand:

In Teilen saniert

Bestand Thormählen 730 Wohneinheiten
komplett unsaniert

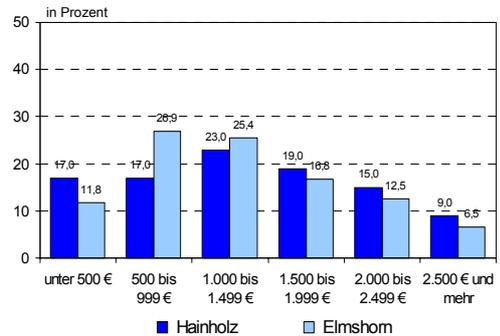
Baualterstruktur



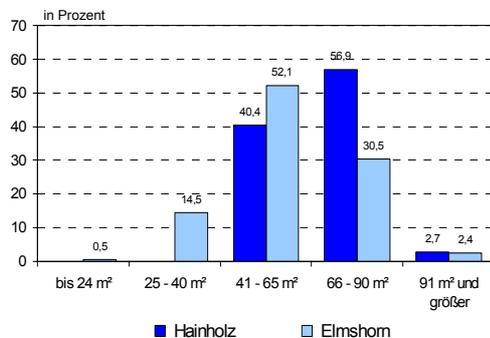
Durchschnittliche Miethöhe

Art	Min. - Durchschnitt - Max. in Euro/m ²
Öffentlich gefördert	3,26 - 4,71 - 5,90
Freifinanziert	4,58 - 5,66 - 7,26

Monatlich verfügbares Einkommen



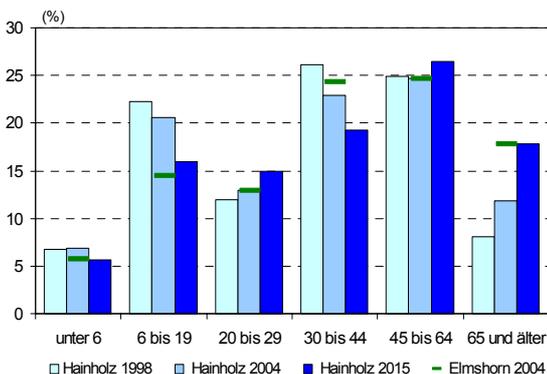
Wohnungsgrößenstruktur



Anzahl und Anteil gebundener Wohnraum

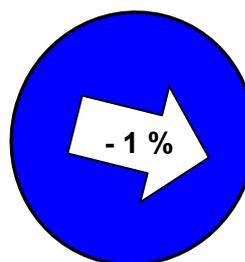
- Anzahl öffentlich geförderte Wohnungen: 383 WE
- Anteil an WE Stadtteil: 14 %
- Anteil an gebundenem Wohnraum in Elmshorn: 29 %
- Die Hälfte aller städtischen Belegungsrechte finden sich in Hainholz

Altersstruktur 2004/2015

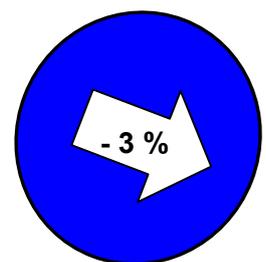


Bevölkerungsentwicklung

1998 bis 2004



2004 bis 2015



Wohnraumversorgungskonzept Elmshorn

Stadtteilprofil Hainholz

Ergebnisse der Befragung

Bewertung Stadtteil/Wohnumfeld

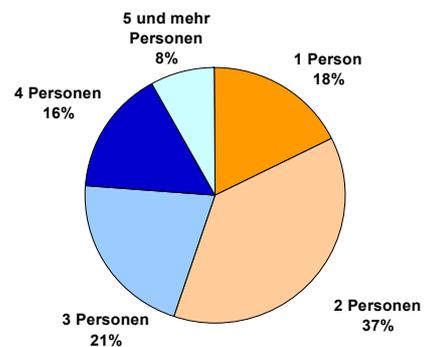
- Hohe Unzufriedenheit, insbesondere im Bereich Rethfelder Ring/Eichenkamp (Negativimage)
- Kritik: Hoher Ausländeranteil/Soziales Umfeld
Starke Vermüllung
Mangelnde Sicherheit
Gestaltung/Zustand Grünflächen
- Lob: Parkplatzsituation

Bewertung Wohnung/Wohnhaus

- Insgesamt durchschnittliche Zufriedenheit, hohe Unzufriedenheit (insb. Bäder, Heizungen) im Schwerpunktgebiet, Kritik an der Sicherheit in den Gebäuden
- Mieterwünsche: Modernisierung der Wohnungen, bessere Mieterauswahl

Struktur der befragten Haushalte

- Überwiegend größere Haushalte
- Viele Familien und Alleinerziehende
- Rentneranteil unterdurchschnittlich

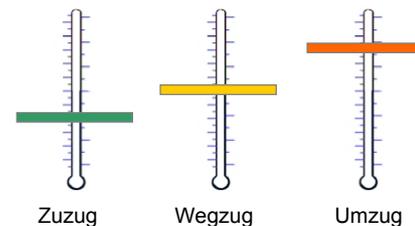


Mobilität

Umzugsabsichten und -motive

- Überdurchschnittlich hohe Umzugsabsichten (47 %), insbesondere im Schwerpunktgebiet (63 %, 16 % kurzfristig)
- Dominierende Umzugsgründe
- Unzufriedenheit mit Wohnung/Wohnumfeld
- Negativimage des Stadtteils
- Wohnung zu teuer

Umzugsthermometer



Probleme/Potenziale

Probleme

- Hohe Unzufriedenheit mit Stadtteil (Image)
- Teilweise Vermüllung/Verwahrlosung des Wohnumfelds im Schwerpunktgebiet
- Schwierige soziale Mischung, unter anderem aufgrund des hohen Anteils an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen
- Absehbar hohe Fluktuation
- Problembestand im Schwerpunktgebiet mit erheblichem Sanierungsbedarf, schwieriger Mieterstruktur, schwieriger Eigentümerfrage
- Geringes Sicherheitsempfinden der Bewohner
- Mangelhafte Gestaltung der zahlreich vorhandenen Grün- und Freiflächen

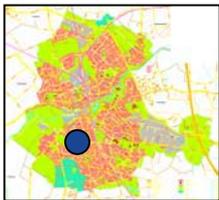
- Gefahr des weiteren Niedergangs des Stadtteils mit Auswirkungen auf die benachbarten Wohnungsbestände (Fluktuation, Preisverfall, Leerstand)

Potenziale

- Gebäudebestand aus den siebziger Jahren (insbesondere viergeschossige Zeilenbauten) mit Qualitäten (Grundrisse, Balkone)
- Hoher Anteil an Grün- und Freiflächen
- Ausreichend wohnungsnaher Stellplätze
- Soziale Infrastruktur (Campus Hainholz)
- Neubaupotenziale

Perspektiven

- Veräußerung des Bestandes im Schwerpunktgebiet mit anschließender Instandsetzung/Modernisierung und Wohnumfeldmaßnahmen
- Zielgruppen: Senioren, Familien, Alleinerziehende, Haushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind
- Erhalt des Standortes für preisgünstigen Wohnraum
- Langfristiges Quartiersmanagement; Begleitung bei Besitzerwechsel; Umsetzung des Freiraumkonzeptes



Wohnraumversorgungskonzept Elmshorn

Stadtteilprofil Klosterlands

Eckdaten 2004

	Klosterlands	Elmshorn
Einwohner	9.400	19 % *
Ausländeranteil	6 %	7 %
Wohneinheiten	4.650	20 % *
Einwohner/ Wohneinheit	2,0	2,2

* bezogen auf Elmshorn



Charakteristik

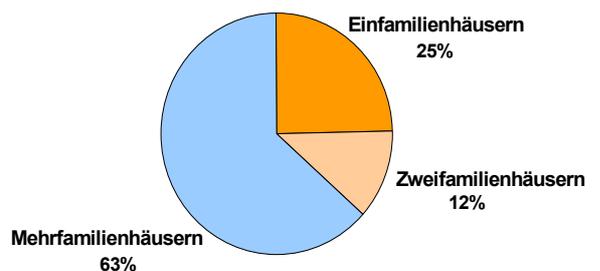
Baustruktur: Im nördlichen Bereich Gewerbe, sonst überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser und Zeilenbauten

Lage in der Stadt: Durch Verkehrswege und Gewerbegebiet isolierte Lage zur nördlich liegenden Innenstadt

Wichtige Nutzungen/Infrastruktur:

- 2 Schulen / 3 Kindertagesstätten
- 1 Altentagesstätte
- 2 Kirchen und kirchliche Einrichtungen
- 2 Kulturelle Einrichtungen
- 1 Jugendhaus

Wohnungen in:



Fotos



Eichstraße



Finaleweg



Bereich Morthorststraße



Bereich Morthorststraße

Wohnraumversorgungskonzept Elmshorn

Stadtteilprofil Klostersande

Anzahl Wohneinheiten: 858

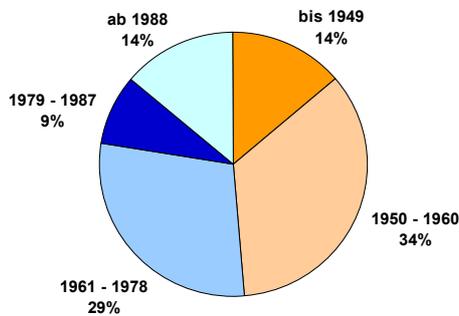
**Neue Lübecker
Adlershorst**

Sanierungsstand:

Überwiegend saniert; Teilbestände bereits vollständig saniert

Schwerpunktgebiet Morthorststraße unsaniert
(Vermieter : Thormählen)

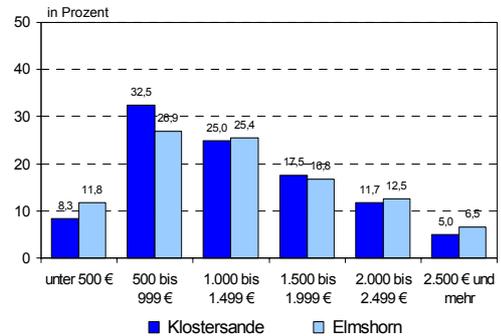
Baualterstruktur



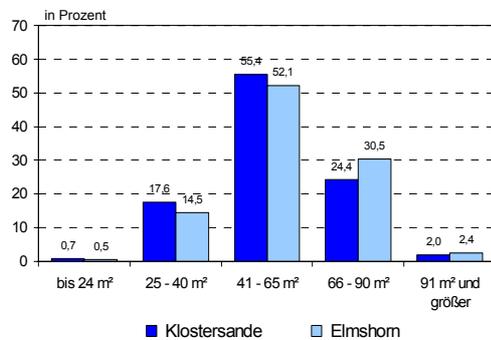
Durchschnittliche Miethöhe

Art	Min. - Durchschnitt - Max. in Euro/m ²
Öffentlich gefördert	3,37 - 4,33 - 5,47
Freifinanziert	3,17 - 4,77 - 6,96

Monatlich verfügbares Einkommen



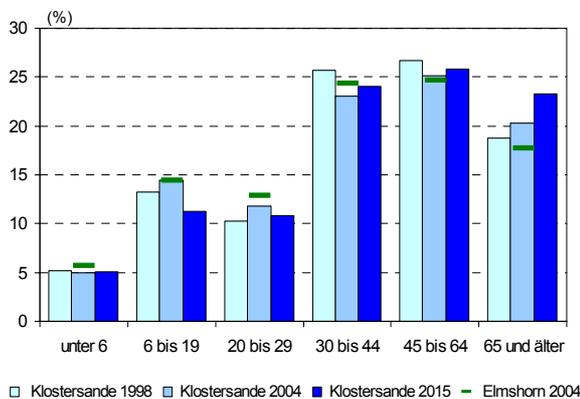
Wohnungsgrößenstruktur



Anzahl und Anteil gebundener Wohnraum

- Anzahl öffentlich geförderte Wohnungen: 271 WE
- Anteil an WE Stadtteil: 6 %
- Anteil an gebundenem Wohnraum in Elmshorn: 21 %

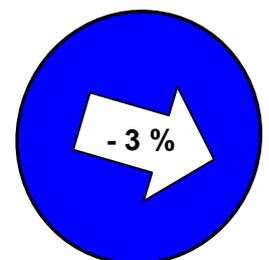
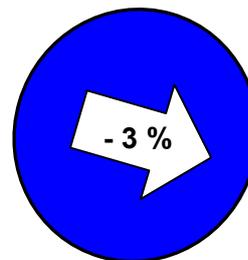
Altersstruktur 2004/2015



Bevölkerungsentwicklung

1998 bis 2004

2004 bis 2015



Wohnraumversorgungskonzept Elmshorn

Stadtteilprofil Klostersande

Ergebnisse der Befragung

Bewertung Stadtteil/Wohnumfeld

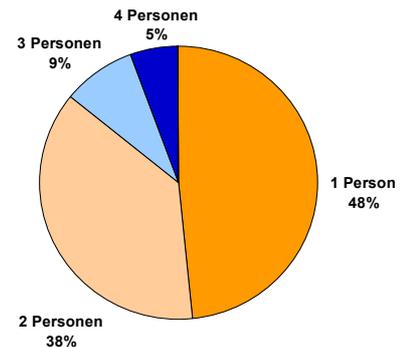
- Hohe Zufriedenheit mit Stadtteil, allerdings deutlich geringer im Schwerpunktgebiet
- Lob: Gute Nachbarschaft
Ruhiges Umfeld
Garten-/Grünanlagen
- Kritik: Vermüllung, mangelhafte öffentliche Sicherheit (nur Schwerpunktgebiet)

Bewertung Wohnung/Wohnhaus

- Insgesamt durchschnittliche Zufriedenheit, jedoch hohe Unzufriedenheit im Schwerpunktgebiet (mit Heizungen, Bädern, Grundrissen)
- Geringe Zufriedenheit mit der Sicherheit in den Gebäuden

Struktur der befragten Haushalte

- Überwiegend Ein- und Zweipersonenhaushalte
- Viele junge Singles (< 30 Jahre) und Singles (30 - 44 Jahre)
- Viele Alleinerziehende

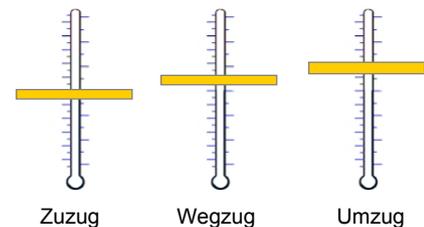


Mobilität

Umzugsabsichten und -motive

- Geringe Umzugsabsichten, jedoch deutlich höher im Schwerpunktgebiet
- Dominierende Umzugsgründe
 - Unzufriedenheit mit Wohnung (insbesondere im Schwerpunktgebiet)
 - falsche Wohnungsgröße
 - Schwerpunktgebiet: Wohnung zu teuer

Umzugsthermometer



Probleme/Potenziale

Probleme

- Bestände im Schwerpunktgebiet:
 - Modernisierungsbedarf
 - Erhöhte Unzufriedenheit der Mieter, daher absehbare Fluktuation
 - Schwierige Sozialstruktur
 - Endgültige Klärung der Eigentümerfrage
- Negativimage durch Mieterstruktur und Erscheinungsbild in den Beständen des Schwerpunktgebiets mit Auswirkungen auf die Vermarktung/Vermietung im restlichen Stadtteil

Potenziale

- Grüne Lage am Stadtrand, große Teile des Stadtteils durch Eigenheimgebiete geprägt
- Hohe Zufriedenheit mit dem Stadtteil
- Familienfreundliches Umfeld
- Hohes Angebot an gebrauchten Immobilien

Perspektiven

- Stabilisierung des Schwerpunktgebietes „Morthorststraße“ vor dem Hintergrund der Alterung und des problematischen Image
- Verkauf der Bestände im Schwerpunktgebiet mit anschließender Sanierung (Alternative Rückbau prüfen)
- Sensible Belegungspolitik, Zielgruppe: Haushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind
- Wohnumfeldaufwertung
- Eigenheimbestand der sechziger Jahre („Pferdeviertel“) ohne Handlungsbedarf



Wohnraumversorgungskonzept Elmshorn

Stadtteilprofil Sandberg/Flamweg

Eckdaten 2004

	Sandberg/ Flamweg	Elmshorn
Einwohner	6.187	12 % *
Ausländeranteil	10 %	7 %
Wohneinheiten	2.800	12 % *
Einwohner/ Wohneinheit	2,2	2,2

* bezogen auf Elmshorn



Charakteristik

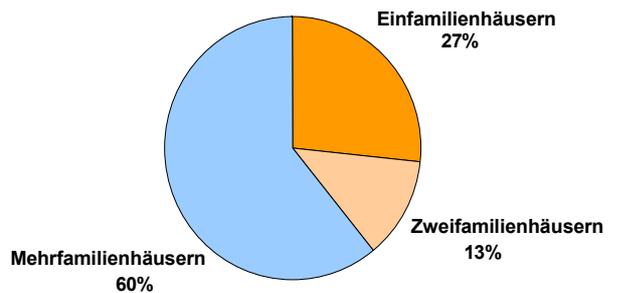
Baustruktur: Überwiegend Doppel- und Reihenhäuser. In zwei Bereichen Gebäude in Zeilenbauweise. Im östlichen Bereich Gewerbegebiet.

Lage in der Stadt: Westlich der Innenstadt, teilweise noch sehr zentral

Wichtige Nutzungen/Infrastruktur:

- 3 Schulen
- 4 Kindertagesstätten
- 1 Altenheim/Pflegeheim („Haus Elbmarsch“)
- 2 Kirchen und kirchliche Einrichtungen
- 2 Einrichtungen der Öffentliche Verwaltung

Wohnungen in:



Fotos



Luftbild Sandberg/Flamweg



Schleusengraben



Gerberstraße



Gerberstraße stadtauswärts

Wohnraumversorgungskonzept Elmshorn

Stadtteilprofil Sandberg/Flamweg

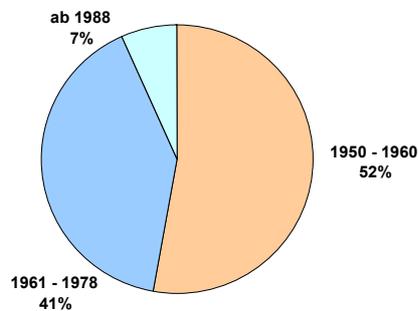
Anzahl Wohneinheiten: 744

Neue Lübecker
Adlershorst
GeWoGe
Deutsche Annington

Sanierungsstand:

Vielfach teil- und unsanierte Bestände
"Stadtumbau West"

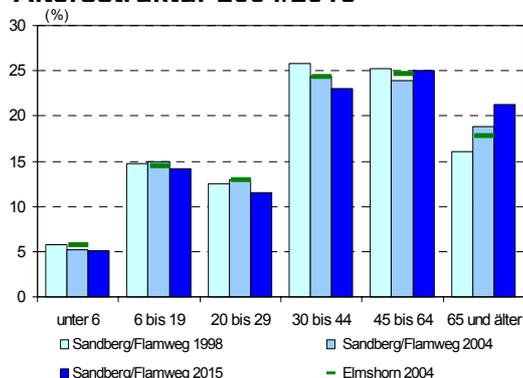
Baualterstruktur



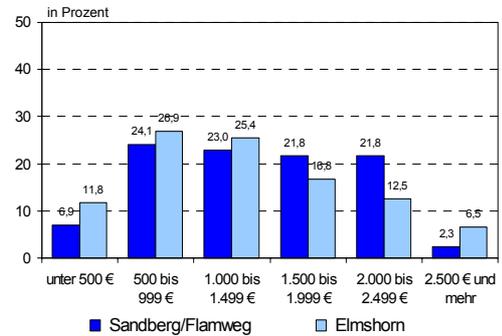
Durchschnittliche Miethöhe

Art	Min. - Durchschnitt - Max. in Euro/m ²
Öffentlich gefördert	5,01 - 5,01 - 5,01
Freifinanziert	3,17 - 4,88 - 7,60

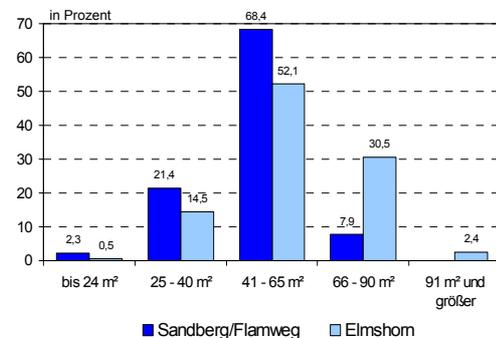
Altersstruktur 2004/2015



Monatlich verfügbares Einkommen



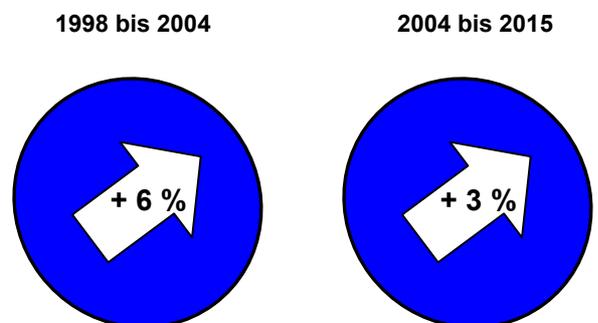
Wohnungsgrößenstruktur



Anzahl und Anteil gebundener Wohnraum

- Anzahl öffentlich geförderte Wohnungen: 36 WE
- Anteil an WE Stadtteil: 1 %
- Anteil an gebundenem Wohnraum in Elmshorn: 3 %

Bevölkerungsentwicklung



Wohnraumversorgungskonzept Elmshorn

Stadtteilprofil Sandberg/Flamweg

Ergebnisse der Befragung

Bewertung Stadtteil/Wohnumfeld

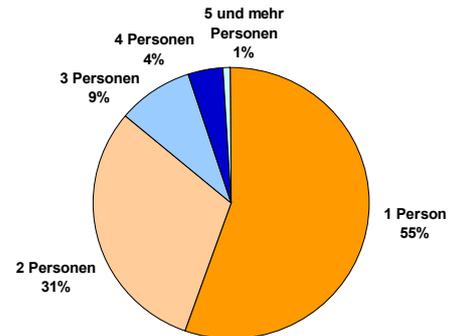
- Durchschnittliche Zufriedenheit mit Stadtteil
- Kritik: Hoher Ausländeranteil
Soziales Umfeld
Fehlende Nachbarschaft
Vermüllung/Unruhe
- Lob: Kurze Wege/Lage in der Stadt
Einkaufsmöglichkeiten

Bewertung Wohnung/Wohnhaus

- Durchschnittliche Zufriedenheit mit den Wohnungen
- Hohe Zufriedenheit mit Grundriss und Schnitt der Wohnungen
- Renovierung der Bäder auffallend häufig gewünscht

Struktur der befragten Haushalte

- Viele kleine Haushalte (insb. 1-Pers.)
- Viele Rentnerhaushalte und Singles über 45 Jahre
- Wenige Familien

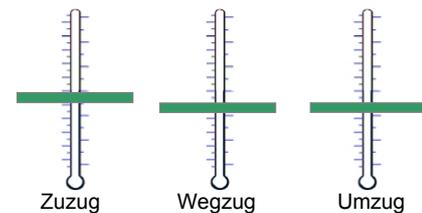


Mobilität

Umzugsabsichten und -motive

- Geringe Umzugsabsichten
- Dominierende Umzugsgründe
 - Arbeitsplatzwechsel
 - Umzug ins Eigenheim
 - Wohnung zu klein/zu groß

Umzugsthermometer



Probleme/Potenziale

Probleme

- Belastung durch Bundesstraße in Richtung Glücksstadt
- Die Haushaltsstruktur ist durch kleine Haushalte überwiegend älterer Mieter gekennzeichnet; es fehlen Familien
- Modernisierungsbedarf (Bäder)
- Aufgrund der Alterstruktur besteht langfristig das Problem des Generationswechsels und damit der Bedarf nach Umbau (größere Wohnungen) oder Abriss und Neubau
- Einseitige Struktur an Wohnungsgrößen; geeignet für Singles oder Ältere, nicht familienfreundlich (68 % zwischen 40 und 65 m²)
- Hoher Anteil an kleinen Wohnungen

Potenziale

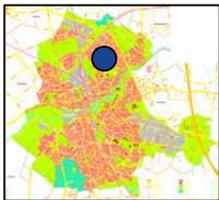
- Hoher Bestand an Mehrfamilienhäusern in zentraler Lage zur Innenstadt
- Unmittelbare Lage an der Krückau im südlichen Bereich und Stadtrandlage im westlichen Bereich
- Infrastruktur mit Alteneinrichtungen, dazwischen Grünflächen als Potenzial für Erweiterungsmaßnahmen
- Positive Entwicklung mit Anstieg der Bevölkerung um 6 % durch Neubau von Eigenheimen im nordwestlichen Bereich
- Einfamilienhausbereiche sehr innenstadtnah

Wohnraumversorgungskonzept Elmshorn

Stadtteilprofil Sandberg/Flamweg

Perspektiven

- Geringer Teil an öffentlich gefördertem Wohnraum. Empfehlung: In Kooperation mit den Wohnungsunternehmen Abstimmung der baulichen Maßnahmen und der Verbesserungen im Umfeld der Wohnanlagen
- Programm Inwertsetzung Freiflächen im Rahmen des STEK, Beispiel: Schützenplatz
- Modernisierung der Mehrfamilienhäuser aus den 50er Jahren, Rückbau/neubau prüfen
- Zusammenlegung von Wohnungen
- Neubauprojekte für ältere Haushalte (gemeinschaftliches Wohnen)
- Neubau/Umbau für Familien als Alternative zum Eigenheim
- Bestände in Umstrukturierung: Auf der Uhlenhorst, Gerberstraße



Wohnraumversorgungskonzept Elmshorn

Stadtteilprofil Langenmoor/Kaltenweide

Eckdaten 2004

	Langenmoor/ Kaltenweide	Elmshorn
Einwohner	6.473	13 % *
Ausländeranteil	4 %	7 %
Wohneinheiten	2.800	12 % *
Einwohner/ Wohneinheit	2,3	2,2

* bezogen auf Elmshorn



Charakteristik

Baustruktur: Überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser. Im westlichen Teil Zeilenbauweise.

Lage in der Stadt: Nördlich der Innenstadt, durchzogen von zahlreichen Grünflächen

Wichtige Nutzungen/Infrastruktur:

- 3 Schulen
- 2 Kindertagesstätten
- 1 Altenheim/Pflegeheim
- 4 Kirchen und kirchliche Einrichtungen
- 4 Einrichtungen der Öffentlichen Verwaltung

Wohnungen in:



Fotos



Zeppelinplatz



Bereich Danziger Straße



Bereich Philosophenweg



Ellerndamm

Wohnraumversorgungskonzept Elmshorn

Stadtteilprofil Langenmoor/Kaltenweide

Wohnungswirtschaftliche Daten (große Vermieter)

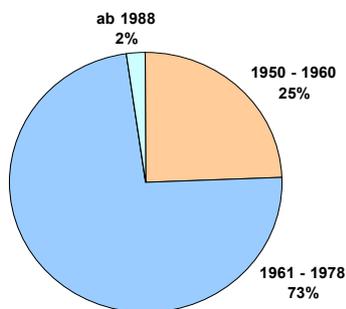
Anzahl Wohneinheiten: 783

**Neue Lübecker
Deutsche Annington
Adlershorst
GEWOGE**

Sanierungsstand:

Überwiegend teilsaniert

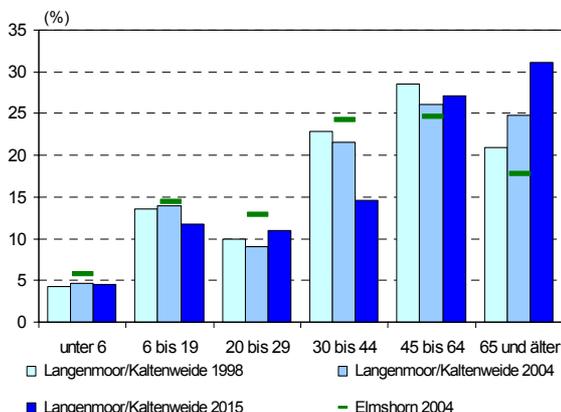
Baualterstruktur



Durchschnittliche Miethöhe

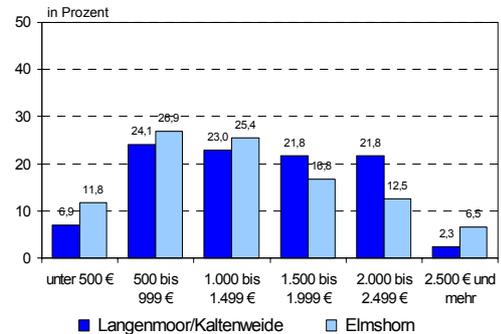
Art	Min. - Durchschnitt - Max. in Euro/m ²
Öffentlich gefördert	2,97 - 3,46 - 4,99
Freifinanziert	3,87 - 4,85 - 5,94

Altersstruktur 2004/2015

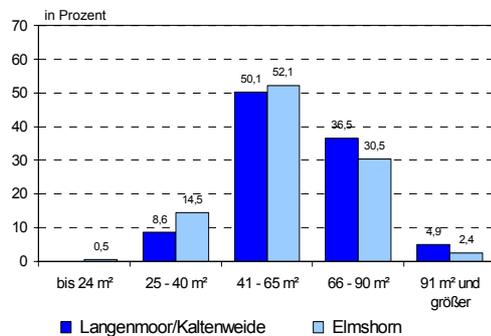


Bevölkerung

Monatlich verfügbares Einkommen



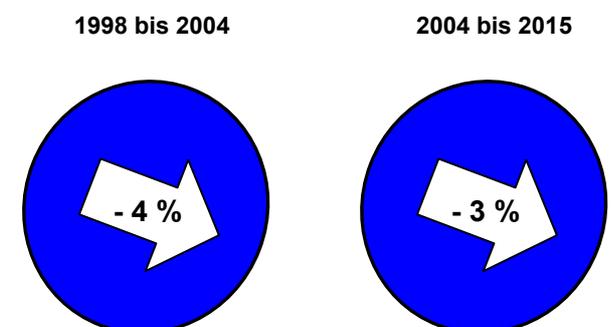
Wohnungsgrößenstruktur



Anzahl und Anteil gebundener Wohnraum

- Anzahl öffentlich geförderte Wohnungen: 181 WE
- Anteil an WE Stadtteil: 7 %
- Anteil an gebundenem Wohnraum in Elmshorn: 14 %

Bevölkerungsentwicklung



Wohnraumversorgungskonzept Elmshorn

Stadtteilprofil Langenmoor/Kaltenweide

Ergebnisse der Befragung

Bewertung Stadtteil/Wohnumfeld

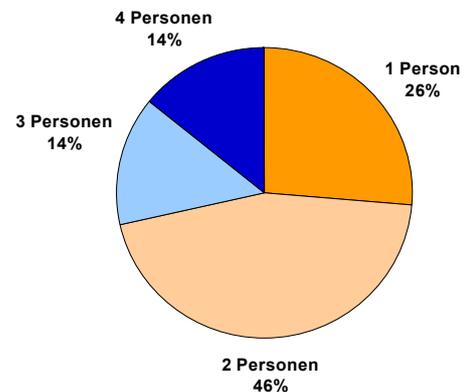
- Hohe Zufriedenheit mit dem Stadtteil
- Lob: Nachbarschaft
Verkehrs-/Stellplatzsituation
- Kritik: Abgelegene Lage
Zu wenig Einkaufsmöglichkeiten
Lärmbelastung
Grünflächengestaltung an Gebäuden

Bewertung Wohnung/Wohnhaus

- Durchschnittliche Zufriedenheit mit den Wohnungen, hohe Zufriedenheit mit Grundrissen
- Unzufriedenheit mit Hauseingängen, Treppenhäusern, Heizungen
- Wunsch nach Heizungsmodernisierung

Struktur der befragten Haushalte

- Hauptsächlich Zweipersonenhaushalte (vor allem Rentner)
- Überdurchschnittlich viele Familien

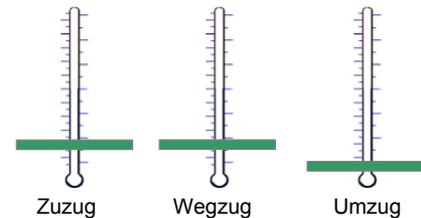


Mobilität

Umzugsabsichten und -motive

- Durchschnittliche Umzugsbereitschaft
- Geringe Bereitschaft, bei Umzug im Stadtteil zu bleiben (unter anderem Wunsch nach Eigenheim im Grünen)
- Gründe: Falsche Wohnungsgröße
Unzufriedenheit mit Wohnung

Umzugsthermometer



Probleme/Potenziale

Probleme

- Viele ältere Haushalte, anstehender Generationenwechsel
- Teilweise bestehende Unzufriedenheiten mit den Wohnungen (Ausstattung)
- Überdurchschnittliche hohe Wegzugtendenzen bei Familien (Mehrfamilienhausbestand)
- In den Randbereichen teilweise erhebliche Entfernung zur Innenstadt, Kritik an fehlenden Einkaufsmöglichkeiten
- ÖPNV-Anschluss

Potenziale

- Hohe Durchgrünung, Nähe zu Grünzügen

Perspektiven

- Modernisierung und Umbau des Mehrfamilienhausbestandes (vordringlich altengerecht)
- Überprüfung Infrastruktur vor dem Hintergrund der benachbarten Bebauung Äußere Kaltenweide/



Wohnraumversorgungskonzept Elmshorn

Stadtteilprofil Langelohé

Eckdaten 2004

	Langelohé	Elmshorn
Einwohner	5.618	11 % *
Ausländeranteil	6 %	7 %
Wohneinheiten	2.550	11 % *
Einwohner/ Wohneinheit	2,2	2,2

* bezogen auf Elmshorn



Charakteristik

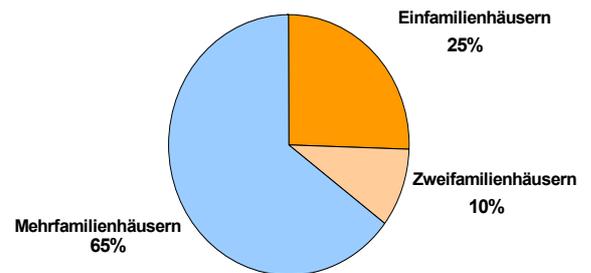
Baustruktur: Mischung von Großstrukturen, Zeilenbauten und eng stehenden Ein- und Zweifamilienhäusern; Neubaureserve

Lage in der Stadt: Östlich der Innenstadt. Weitläufige, zusammenhängende Grünflächen

Wichtige Nutzungen/Infrastruktur:

- 6 Schulen
- 2 Kindertagesstätte
- 2 Altenheime/Pflegeheime
- 2 Kirchen und kirchliche Einrichtungen
- 1 Einrichtung der Öffentlichen Verwaltung
- 1 Krankenhaus
- 1 Jugendhaus

Wohnungen in:



Fotos



Beethovenstraße



Am Fischteich



Am Fischteich



Langelohestraße

Wohnraumversorgungskonzept Elmshorn

Stadtteilprofil Langeloh

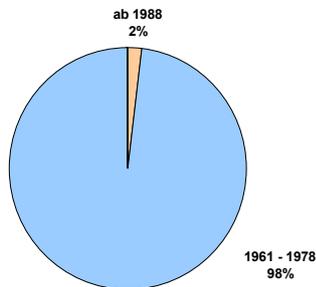
Wohnungswirtschaftliche Daten (große Vermieter)

Anzahl Wohneinheiten: 632

Deutsche Annington
Adlershorst
GEWOG
Neue Lübecker

Sanierungsstand:
Zum Teil unsaniert

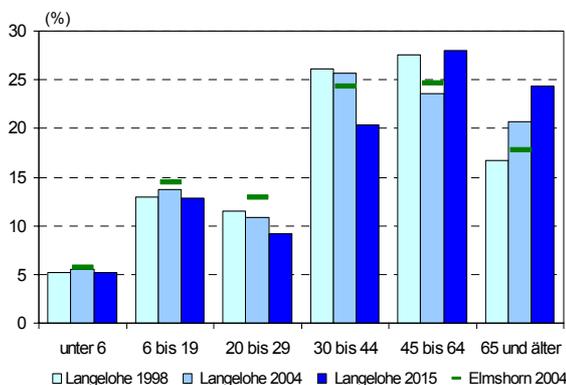
Baualterstruktur



Durchschnittliche Miethöhe

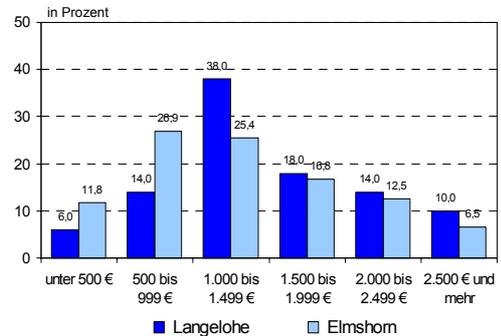
Art	Min. - Durchschnitt - Max. in Euro/m ²
Öffentlich gefördert	k. A.
Freifinanziert	3,51 - 5,29 - 5,90

Altersstruktur 2004/2015

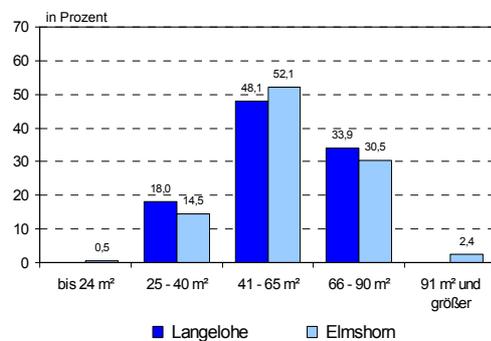


Bevölkerung

Monatlich verfügbares Einkommen



Wohnungsgrößenstruktur

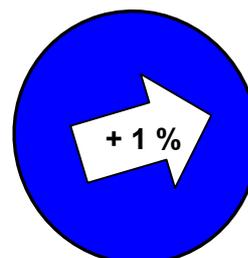


Anzahl und Anteil gebundener Wohnraum

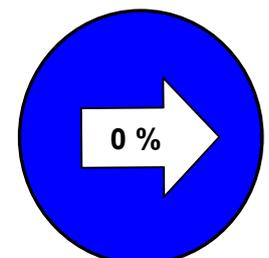
- Anzahl öffentlich geförderte Wohnungen: 10 WE
- Anteil an WE Stadtteil: unter 1 %
- Anteil an gebundenem Wohnraum in Elmshorn: unter 1 %

Bevölkerungsentwicklung

1998 bis 2004



2004 bis 2015



Wohnraumversorgungskonzept Elmshorn

Stadtteilprofil Langeloh

Ergebnisse der Befragung

Bewertung Stadtteil/Wohnumfeld

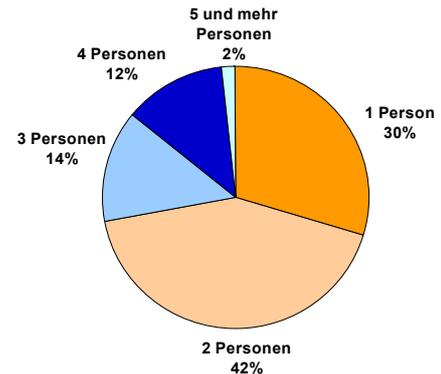
- Durchschnittliche Zufriedenheit mit Stadtteil
- Kritik: Abgelegene Lage, weite Wege
Parkplatzsituation
Nachbarschaft
- Lob: Nähe/Sauberkeit Grünanlagen
Nachbarschaft
Ruhiges Umfeld

Bewertung Wohnung/Wohnhaus

- Unterdurchschnittliche Zufriedenheit mit Wohnungen (Kritik an Bädern, Heizungen und Balkonen, jedoch nicht an Grundriss/Schnitt)
- Hohe Unzufriedenheit mit allen Aspekten des Wohnhauses, insbesondere Treppenhäusern, Eingängen, Sicherheit, Nachbarschaft
- Sehr großer Wunsch nach Bäderrenovierung, Verbesserung Sicherheit der Haustür

Struktur der befragten Haushalte

- Hauptsächlich Zweipersonenhaushalte (darunter vor allem Rentner)
- Sehr wenige Einpersonenhaushalte
- Überdurchschnittlich viele Haushalte mit Kindern

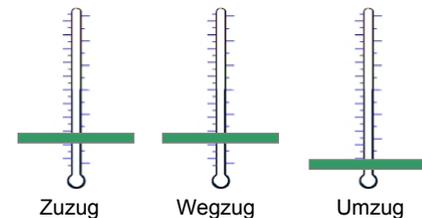


Mobilität

Umzugsabsichten und -motive

- Hohe Bereitschaft zum Verbleib im Stadtteil
- Dominierende Umzugsgründe
 - Unzufriedenheit mit Wohnung
 - Wohnung zu teuer
 - Umzug ins Eigenheim

Umzugsthermometer



Probleme/Potenziale

Probleme

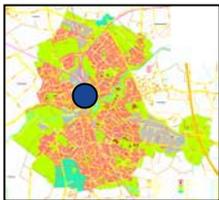
- Hoher Anteil älterer Mieter, absehbarer Generationenwechsel
- Hoher Anteil unsanierter Bestände, insbesondere aus den sechziger Jahren (Ausstattungsdefizite)
- Schlechte Anbindung an Innenstadt
- Drohende Abwanderung

Potenziale

- Hohe Durchgrünung, Nähe zum Grünzug mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten
- Nordakademie und Krankenhaus als große Institutionen im Stadtteil
- Begehrte Wohngegend: Am Fischteich

Perspektiven

- Sanierung des Bestandes am Nibelungenring/Beethovenstraße (preisgünstiger Wohnraum)
- Überprüfung der Nahversorgung (Nibelungenring, Am Fischteich)



Wohnraumversorgungskonzept Elmshorn

Stadtteilprofil Innenstadt

Eckdaten 2004

	Innenstadt	Elmshorn
Einwohner	6.322	13 % *
Ausländeranteil	21 %	7 %
Wohneinheiten	3.750	16 % *
Einwohner/ Wohneinheit	1,7	2,2

* bezogen auf Elmshorn



Charakteristik

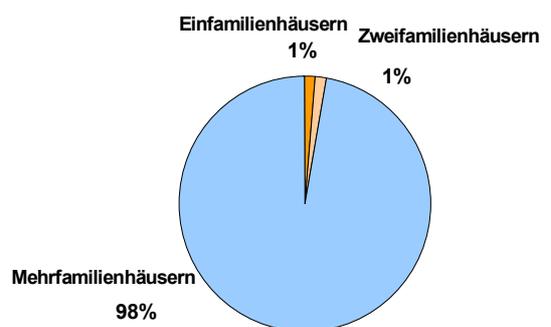
Baustruktur: Überwiegend geschlossene Bebauung

Lage: Zentrale Lage

Wichtige Nutzungen/Infrastruktur:

- 3 Schulen / 3 Kindertagesstätten
- 3 Altenheime/Pflegeheime
- 6 Kirchen und kirchliche Einrichtungen
- 7 Einrichtungen der Öffentlichen Verwaltung
- 1 Altentagesstätte
- 3 kulturelle Einrichtungen
- 1 Feuerwehr

Wohnungen in:



Fotos



Alter Markt



Schulstraße



Marktstraße



Peterstraße

Wohnraumversorgungskonzept Elmshorn

Stadtteilprofil Innenstadt

Wohnungswirtschaftliche Daten (große Vermieter)

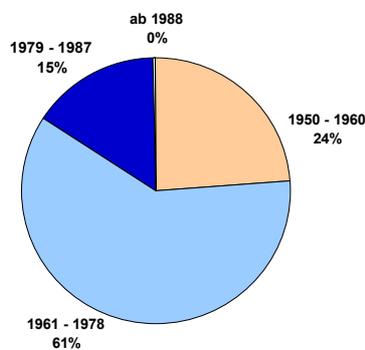
Anzahl Wohneinheiten: 724

**Neue Lübecker
Adlershorst**

Sanierungsstand:

Überwiegend unsaniert

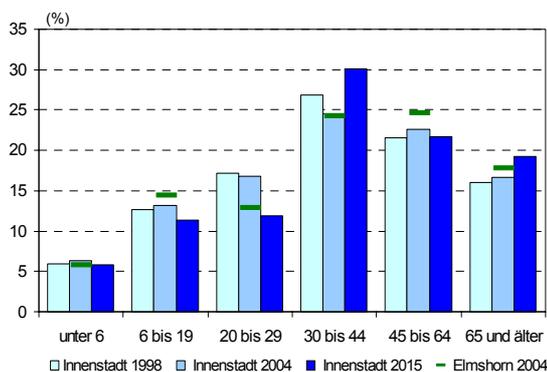
Baualterstruktur



Durchschnittliche Miethöhe

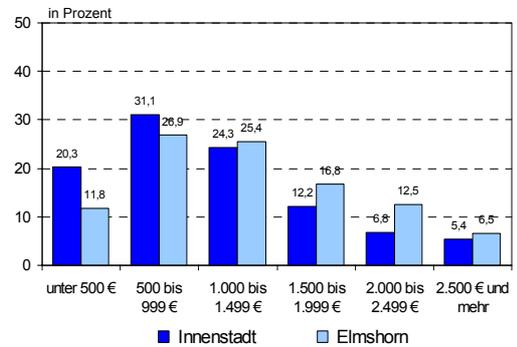
Art	Min. - Durchschnitt - Max. in Euro/m ²
Öffentlich gefördert	3,93 - 4,77 - 6,00
Freifinanziert	3,50 - 4,95 - 10,00

Altersstruktur 2004/2015

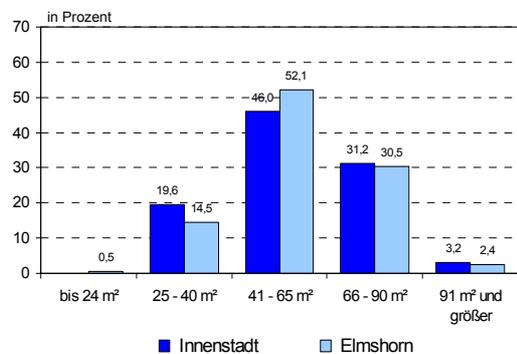


Bevölkerung

Monatlich verfügbares Einkommen



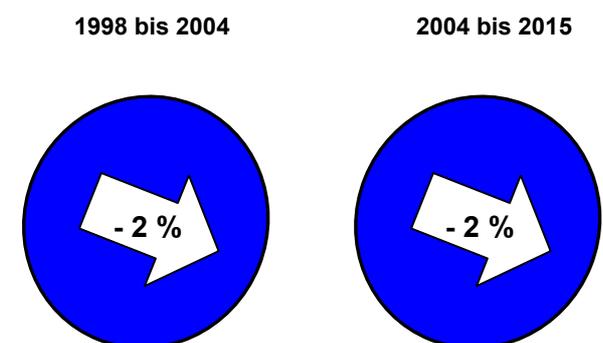
Wohnungsgrößenstruktur



Anzahl und Anteil gebundener Wohnraum

- Anzahl öffentlich geförderte Wohnungen: 373 WE
- Anteil an WE Stadtteil: 10 %
- Anteil an gebundenem Wohnraum in Elmshorn: 28 %

Bevölkerungsentwicklung



Wohnraumversorgungskonzept Elmshorn

Stadtteilprofil Innenstadt

Ergebnisse der Befragung

Bewertung Stadtteil/Wohnumfeld

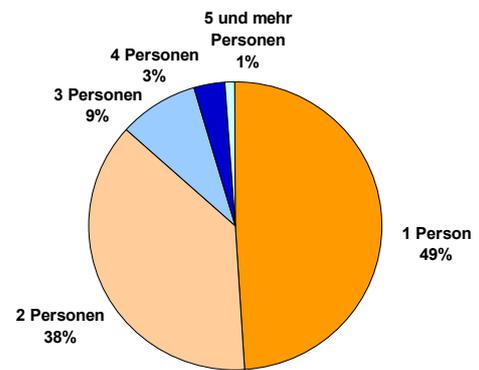
- Überdurchschnittlich hohe Zufriedenheit mit dem Stadtteil
- Lob: Zentrale Lage, Einkaufsmöglichkeiten
- Kritik: Fehlende Nachbarschaft
Zu wenig Grünanlagen
Lärmbelastung Verkehr/Gewerbe
Geringe Sauberkeit

Bewertung Wohnung/Wohnhaus

- Sehr hohe Zufriedenheit mit den Wohnungen und den Gebäuden, insbesondere mit
 - Bädern
 - Schallsollierung
 - Grundrissen
- Teilweise Kritik: Verschmutzte, renovierungsbedürftige Treppenhäuser

Struktur der befragten Haushalte

- Überwiegend Ein- und Zweipersonenhaushalte
- Kaum Familien

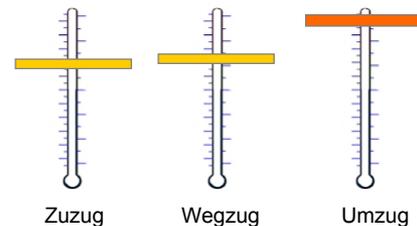


Mobilität

Umzugsabsichten und -motive

- Durchschnittliche Umzugsabsichten bei den befragten Haushalten bei hoher Bereitschaft zum Verbleib im Stadtteil
- Dominierende Umzugsgründe
 - Unzufriedenheit mit Wohnungen (Größe, Miethöhe, Qualität)

Umzugsthermometer



Probleme/Potenziale

Probleme

- Emissionsbelastung durch Verkehr und Gewerbe
- Teilweise Stellplatzmangel für Anwohner
- Wenige wohnungsnaher Grün- und Erholungsflächen
- Teilweise sanierungsbedürftige Gebäude
- Teilweise keine optimale, identitätsstiftende Stadtgestalt (gestalterische Mängel insbesondere im Bahnhofsbereich)

Potenziale

- Wohnstandort in zentraler Lage mit guter Infrastruktur
- Gastronomische und kulturelle Angebote
- Gute Anbindung an den ÖPNV
- Überdurchschnittlich hohe Zufriedenheit mit dem Stadtteil bei den befragten Haushalten
- Aufgrund der zentralen Lage guter Wohnstandort für ältere Menschen sowie Berufstätige ohne Kinder
- Teilweise attraktive alte Bausubstanz

Perspektiven

- Verbesserung der Stadtgestalt im Rahmen des STEK (z.B. Buttermarkt, nordöstliche Innenstadt, Kibek-Hochhaus, Hafen)
- Wohnungsangebote für Studenten
- Altengerechte Sanierung der Bestände
- Neubau von Komfortwohnungen
- Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung im Zusammenhang mit der verkehrlichen Neustrukturierung in Elmshorn
- damit Steigerung der Wohnqualität (Lärmverminderung)
- Aufwertung der Innenstadt durch kulturelle, gastronomische Angebot sowie durch Magnete im Einzelhandel

Anhang A

Ergebnisse der Haushaltsbefragung

Anhang A Ergebnisse der Haushaltsbefragung

A.1 Methodik

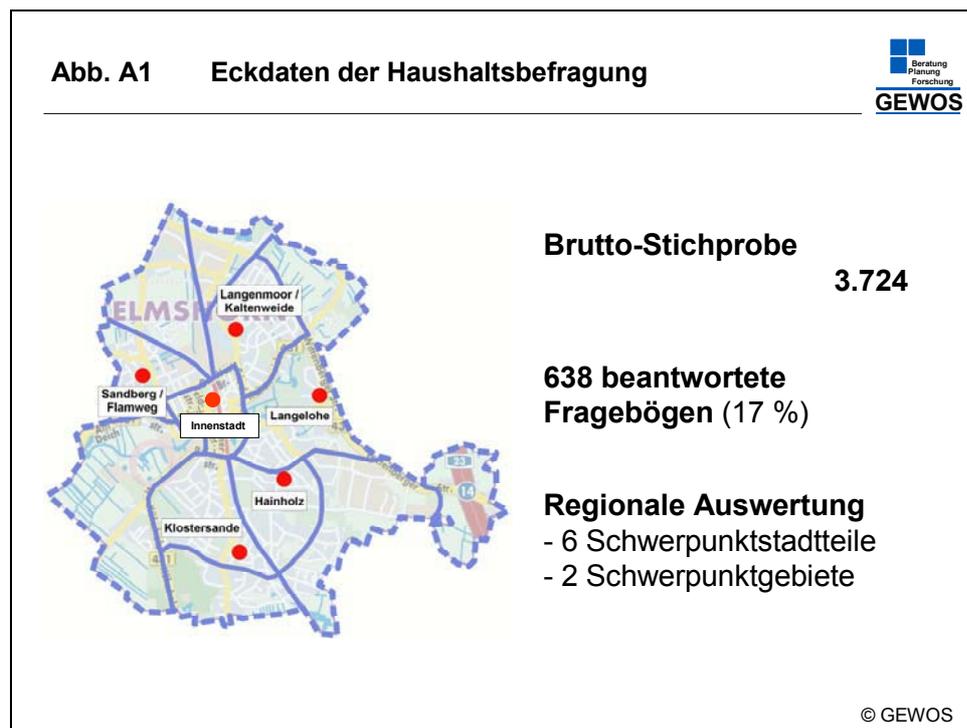
Enge Kooperation mit der Wohnungswirtschaft

Die Untersuchung basiert auf einer schriftlichen Befragung von Mieterhaushalten, die zum Jahresende 2004 durchgeführt wurde. Durch die Mitwirkung der Wohnungswirtschaft wurde die Haushaltsbefragung im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzepts auf die Bestände der NEUEN LÜBECKER, der ADLERSHORST und der EMV Immobilienmanagement GmbH in Elmshorn ausgeweitet. Insgesamt wurden damit 3.724 Elmschner Haushalte in zehn Stadtteilen angeschrieben und um die Beantwortung des Fragebogens gebeten.

Sechs Schwerpunktstadtteile

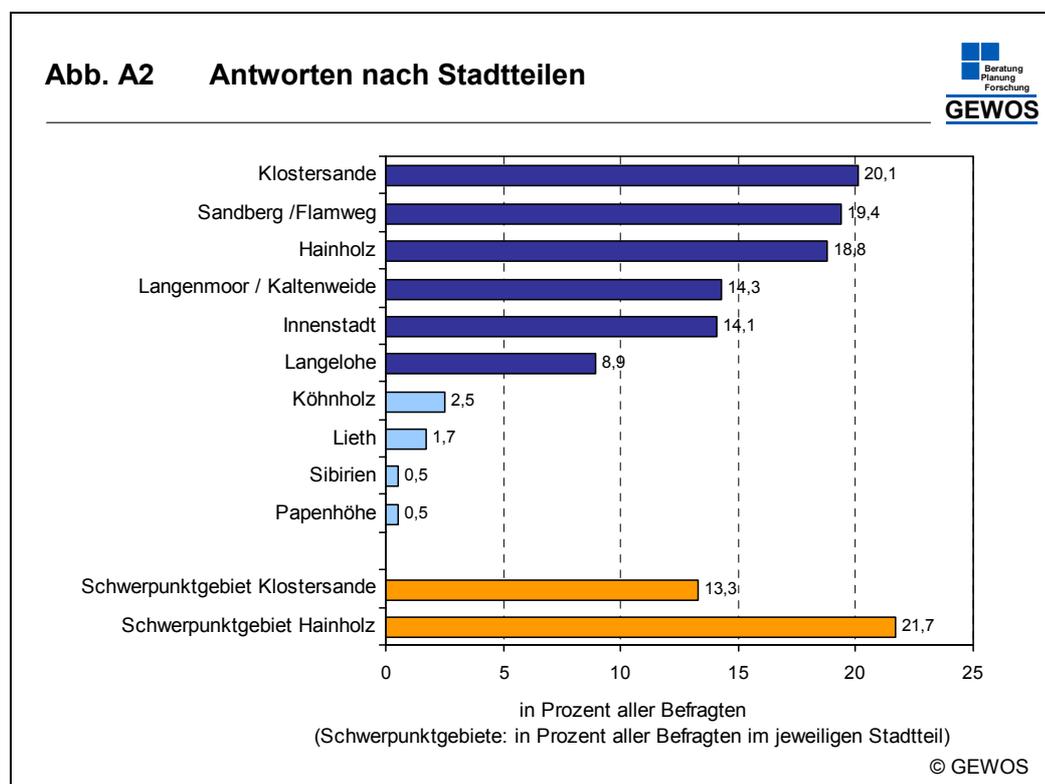
Sechs Schwerpunktstadtteile standen im Mittelpunkt der Befragung:

- Hainholz
- Innenstadt
- Klostersande
- Köhnholz
- Langelohe
- Langenmoor/Kaltenweide



638 Fragebögen

Insgesamt flossen 638 beantwortete Fragebögen in die Ergebnisse ein. Einen Überblick über den Rücklauf in den einzelnen Stadtteilen gibt Abbildung A2.



Standardisierter Fragebogen

Für die Befragung hat GEWOS einen vierseitigen Fragebogen entwickelt, der für die Befragungen in den Unternehmensbeständen noch um zwei Seiten erweitert wurde. Um die Beantwortung der Fragen zu erleichtern, wurden in vielen Fällen detaillierte Antwortmöglichkeiten vorgegeben. Bei ausgewählten Fragen wurde darüber hinaus bewusst eine offene Fragestellung gewählt, um die Ergebnisse nicht zu beeinflussen.

Inhalte der Befragung

Folgende Themenbereiche wurden abgefragt:

- Zufriedenheit der Mieter mit ihren Wohnungen, ihrem unmittelbaren Wohnumfeld und ihrem Stadtteil
- Verbesserungswünsche der Mieter an der Wohnung, dem Wohnhaus, dem Wohnumfeld und der Wohnsituation allgemein (teilweise nur in der Unternehmensbefragung)

A.2 Strukturmerkmale der Befragten

A.2.1 Haushaltsgrößen

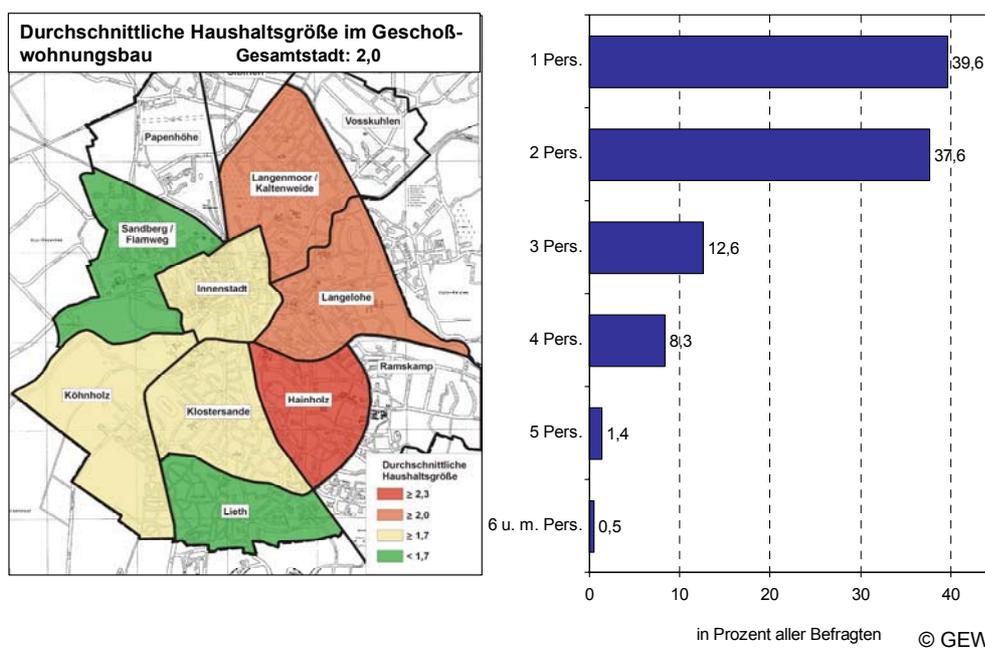
Überwiegend Ein- und Zweipersonenhaushalte

Bei den befragten Haushalten in Elmshorn handelt es sich vorwiegend um kleine Haushalte mit ein oder zwei Personen. Sie machen allein rund 77 % der befragten Haushalte aus (vgl. Abb. A3). Der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte in Elmshorn (gesamt) beträgt rund 71 % und ist damit geringer als jener bei der Befragung. Der Unterschied zur gesamtstädtischen Struktur ergibt sich dadurch, dass keine Haushalte im Eigentum befragt wurden, die tendenziell größer sind.

Durchschnittlich zwei Personen pro Haushalt

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in den befragten Mieterhaushalten liegt bei 2,0 Personen je Haushalt (Stadt Elmshorn: 2,1).

Abb. A3 Haushaltsgrößenstruktur der befragten Haushalte



A.2 Strukturmerkmale der Befragten

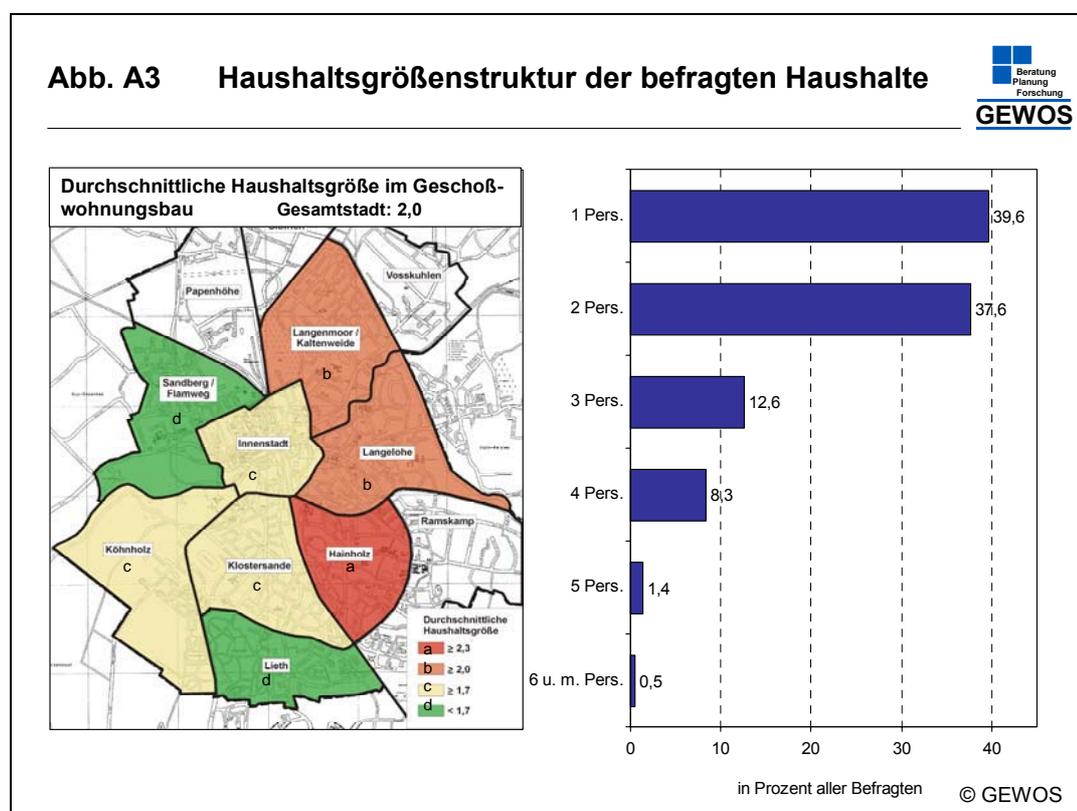
A.2.1 Haushaltsgrößen

Überwiegend Ein- und Zweipersonenhaushalte

Bei den befragten Haushalten in Elmshorn handelt es sich vorwiegend um kleine Haushalte mit ein oder zwei Personen. Sie machen allein rund 77 % der befragten Haushalte aus (vgl. Abb. A3). Der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte in Elmshorn (gesamt) beträgt rund 71 % und ist damit geringer als jener bei der Befragung. Der Unterschied zur gesamtstädtischen Struktur ergibt sich dadurch, dass keine Haushalte im Eigentum befragt wurden, die tendenziell größer sind.

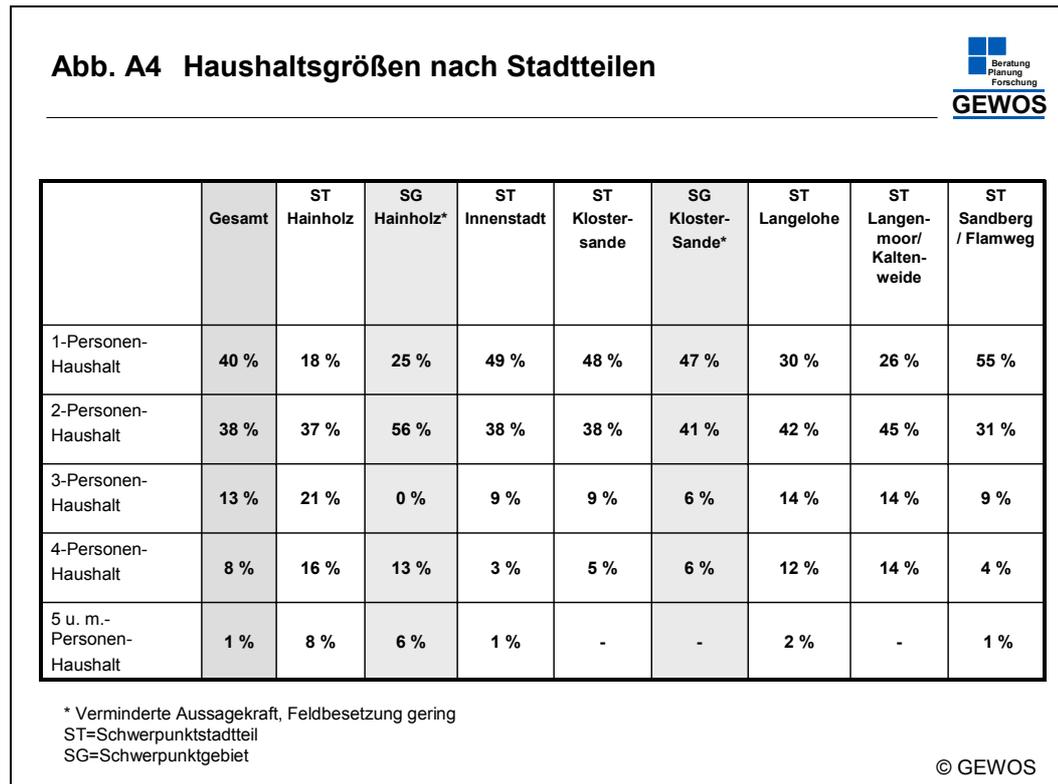
Durchschnittlich zwei Personen pro Haushalt

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in den befragten Mieterhaushalten liegt bei 2,0 Personen je Haushalt (Stadt Elmshorn: 2,1).



Viele Singlehaushalte in Sandberg/Flamweg und der Innenstadt

Die Stadtteile Sandberg/Flamweg und Innenstadt sind durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Einpersonenhaushalten geprägt (vgl. Abb. A4). Bei rund der Hälfte aller Haushalte handelt es sich hier um Singlehaushalte.



Größere Haushalte in Hainholz und Langenmoor/Kaltenweide

Einen geringen Anteil an Einpersonenhaushalten weisen dagegen die Bestände in den Stadtteilen Hainholz und Langenmoor/Kaltenweide auf. In diesen Stadtteilen wohnen vermehrt größere Haushalte.

A.2.2 Haushalts- und Altersstruktur

Viele Rentnerhaushalte

Die Mieterschaft der befragten Haushalte ist in erheblichem Maße durch Rentnerhaushalte (inklusive Haushalte mit Personen im Vorruhestand) geprägt. Der Anteil der Rentnerhaushalte an allen befragten Haushalten beträgt 34 % (vgl. Abb. A5). Besonders hoch ist der Anteil der Rentnerhaushalte in der Innenstadt und in Sandberg/Flamweg (45 %).

Abb. A5 Haushaltsstruktur nach Stadtteilen



	Gesamt	ST Hainholz	SG Hainholz*	ST Innenstadt	ST Kloster-sande	SG Kloster-Sande*	ST Langeloh	ST Langen-moor/ Kalten-weide	ST Sandberg / Flämweg
Rentner-Einpers.-haushalte	18 %	2 %	-	31 %	19 %	27 %	9 %	11 %	31 %
Rentner-Zweipers.-haushalte	16 %	13 %	47 %	14 %	11 %	20 %	26 %	25 %	14 %
Junge Single (<30)	5 %	1 %	-	5 %	9 %	-	6 %	2 %	5 %
Single 30-44	6 %	2 %	7 %	4 %	13 %	7 %	4 %	6 %	5 %
Single 45-64	5 %	6 %	13 %	4 %	3 %	7 %	6 %	3 %	8 %
Ehepaar/ Lebensgem. o. Kinder	15 %	14 %	7 %	16 %	16 %	27 %	11 %	17 %	12 %
Familie/Lebensgem einschaft m. Kind	18 %	35 %	20 %	8 %	11 %	7 %	21 %	26 %	12 %
Eltern/-teil m. erwachsenem Kind	6 %	12 %	-	6 %	3 %	-	6 %	1 %	6 %
Alleinerziehend	10 %	12 %	7 %	13 %	14 %	7 %	11 %	6 %	6 %
Wohngem.	1 %	4 %	-	-	-	-	-	1 %	1 %

* Verminderte Aussagekraft, Feldbesetzung gering

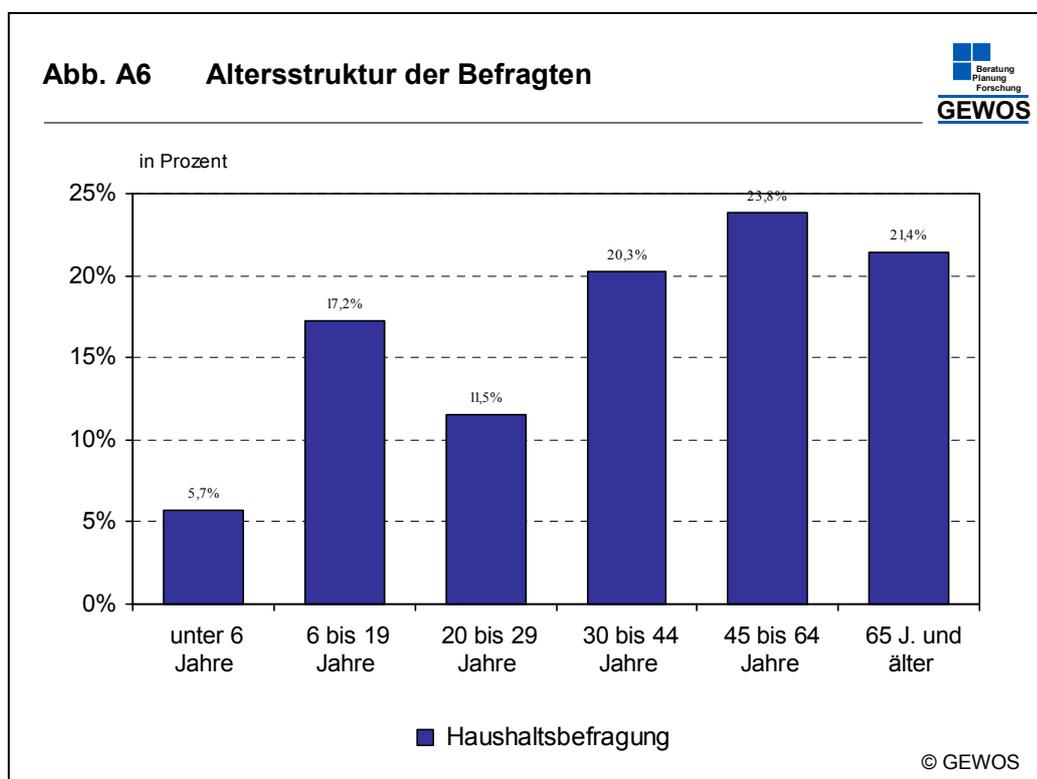
© GEWOS

Ein Viertel aller Haushalte mit Kindern

In über einem Viertel aller befragten Haushalte (28 %) leben minderjährige Kinder. Besonders kinderreiche Bestände finden sich in Hainholz, wo der Anteil der Haushalte mit Kindern 47 % beträgt.

Viele ältere Mieter

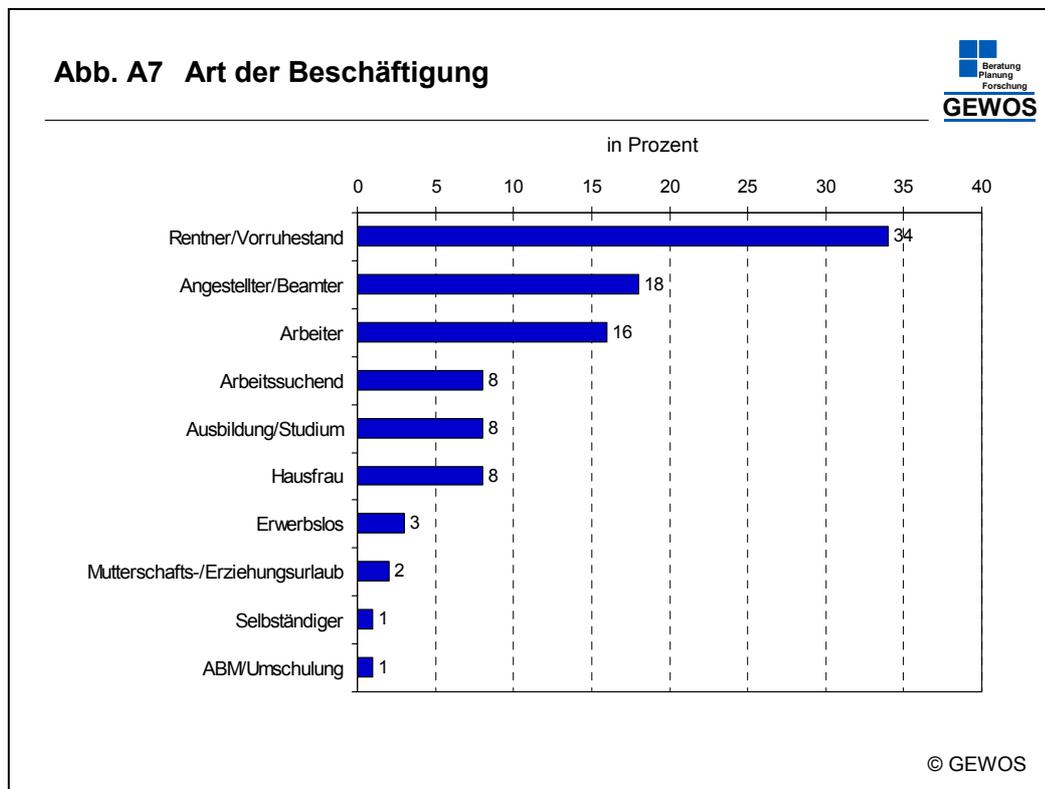
539 der 643 befragten Haushalte machten Aussagen zum Alter der Haushaltsmitglieder. Der Anteil der Personen über 64 Jahren ist mit 21 % sehr hoch. Insgesamt sind fast die Hälfte aller Mieter über 44 Jahre alt. 55 % aller Mieter sind im erwerbsfähigen Alter. Der Anteil der unter 20-jährigen Haushaltsmitglieder bei den befragten Haushalten beträgt 22 %.



A.2.3 Sozialstruktur

Rund ein Drittel der Mieter erwerbstätig

Rund ein Drittel aller bei der Befragung erfassten Personen, die Angaben zu ihrer derzeitigen Tätigkeit machten, sind erwerbstätig. 18 % der Befragten sind Angestellte bzw. Beamte, 16 % Arbeiter und lediglich 1 % Selbständige (vgl. Abb. A7). Entsprechend dem großen Anteil an Rentnerhaushalten gaben rund 34 % der befragten Mieter an, entweder Rentner oder im Vorruhestand zu sein. Rund 11 % der Mieter sind derzeit erwerbslos oder arbeitssuchend.



**40 % mit
abgeschlossener
Berufsausbildung**

Von den 828 Personen, die zu ihrem Ausbildungsstand Aussagen machten, gaben 40 % als höchsten Ausbildungsstand eine abgeschlossene Berufsausbildung (Lehre, Berufs-/Handelsschule) an. Lediglich 7 % haben einen (Fach-)Hochschulabschluss, weitere 6 % einen Fachschulabschluss. 19 % der Haushaltsmitglieder, zu denen Angaben vorliegen, gaben als höchsten Ausbildungsstand einen Haupt- und Realschulabschluss an, weitere 6 % die allgemeine Hochschulreife (Abitur). 18 % befinden sich noch in der Ausbildung (Schule/Lehre).

**38 % der Haushalte
mit weniger als
1.000 Euro/Monat
Haushaltseinkommen**

566 der 643 befragten Haushalte machte Angaben zu ihrem monatlich verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen. Nach eigenen Angaben verfügen rund 38 % der Haushalte über ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen unter 1.000 Euro (vgl. Abb. A8). In den Stadtteilen Innenstadt, Klostersande und Sandberg/Flamweg liegt der Anteil der Haushalte, die weniger als 1.000 Euro zur Verfügung haben, sogar über 40 bzw. 50 %. Im Schwerpunktgebiet Hainholz hingegen gaben lediglich 13 % an

unter 1.000 Euro/Monat Haushaltsnettoeinkommen zur Verfügung zu haben.

Abb. A8 Einkommensstruktur nach Stadtteilen



	Gesamt	ST Hainholz	SG Hainholz*	ST Innenstadt	ST Klostersande	SG Klostersande*	ST Langelohe	ST Langenmoor/Kaltenweide	ST Sandberg/Flamweg
Unter 500 €	12 %	17 %	7 %	20 %	8 %	13 %	6 %	7 %	15 %
500 bis 999 €	27 %	17 %	6 %	31 %	33 %	50 %	14 %	24 %	31 %
1.000 bis 1.499 €	26 %	23 %	47 %	24 %	25 %	6 %	38 %	23 %	24 %
1.500 bis 1.999 €	17 %	19 %	7 %	12 %	17 %	25 %	18 %	22 %	14 %
2.000 bis 2.499 €	13 %	15 %	27 %	7 %	12 %	-	14 %	22 %	7 %
2.500 € und mehr	7 %	9 %	6 %	5 %	5 %	6 %	10 %	2 %	8 %

* Verminderte Aussagekraft, Feldbesetzung gering

© GEWOS

A.2.4 Wohndauer

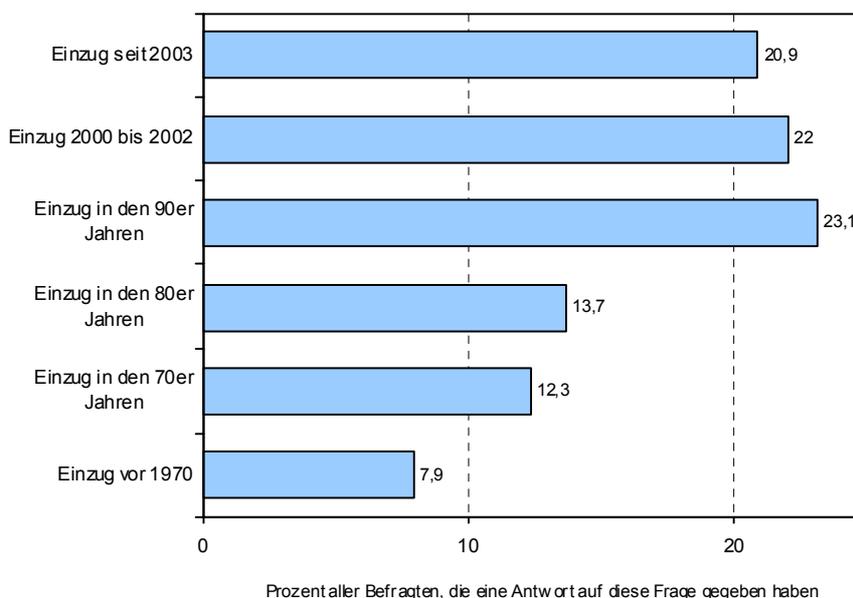
Viele Neumieter

Über 40 % der befragten Haushalte sind seit dem Jahr 2000 in ihre Wohnung gezogen (vgl. Abb. A9). Entsprechend dem hohen Anteil an älteren Haushalten ist der Anteil an Mietern, die vor 1980 in ihre jetzige Wohnung gezogen sind mit ca. 20 % sehr hoch.

... insbesondere in Klostersande und Sandberg/Flamweg

Auffällig ist der hohe Neumieteranteil in Klostersande und Sandberg/Flamweg, wohingegen in Langenmoor/Kaltenweide nur wenige nach 1999 eingezogene Mieter wohnen (vgl. Abb. A10).

Abb. A9 Wohndauer



© GEWOS

Abb. A10 Wohndauer nach Stadtteilen



	Gesamt	ST Hainholz	SG Hainholz	ST Innenstadt	ST Kloster-sande	SG Kloster-sande	ST Langelohe	ST Langen-moor/ Kalten-weide	ST Sandberg / Flamweg
Einzug seit 2003	21 %	17 %	12 %	24 %	30 %	6 %	16 %	13 %	20 %
Einzug 2000 bis 2002	22 %	24 %	44 %	17 %	19 %	24 %	36 %	15 %	28 %
Einzug in den 90er Jahren	23 %	28 %	13 %	28 %	21 %	18 %	21 %	24 %	21 %
Einzug in den 80er Jahren	14 %	17 %	6 %	15 %	9 %	23 %	5 %	20 %	13 %
Einzug in den 70er Jahren	12 %	12 %	19 %	14 %	9 %	6 %	11 %	14 %	10 %
Einzug vor 1970	8 %	2 %	6 %	2 %	12 %	23 %	11 %	14 %	8 %

© GEWOS

A.3 Wohnzufriedenheit

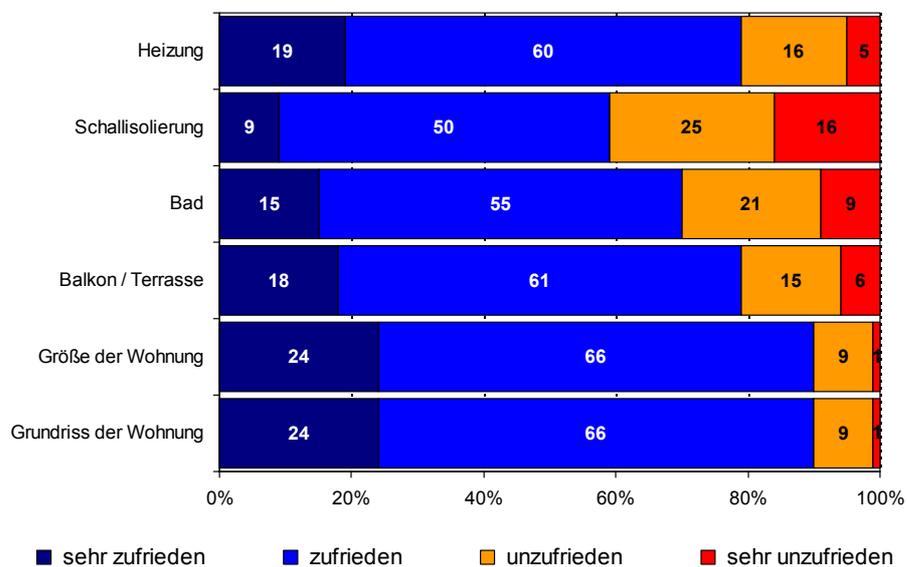
Im Rahmen der Haushaltsbefragung Elmshorn wurden die Mieterhaushalte gefragt, wie zufrieden sie mit ihren Wohnungen, ihren Wohngebäuden, ihrem Wohnumfeld und ihrem Stadtteil sind. Die Ergebnisse dieser Wohnzufriedenheitsabfrage erlauben wesentliche Rückschlüsse auf vorliegende Mängel und Defizite in den Beständen bzw. in den Stadtteilen. Zufriedene Mieter sind Mieter, die tendenziell länger in ihren Wohnungen und ihrem Stadtteil verbleiben, als unzufriedene Mieter, es sei denn, die berufliche, finanzielle oder familiäre Situation erfordern einen Umzug. Insbesondere die Zufriedenheit mit dem Stadtteil ist ein wichtiger Indikator für die Stadt, in welchen Stadtteilen gezielte Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen.

A.3.1 Zufriedenheit mit den Wohnungen und den Wohngebäuden

Unterschiedliche Bewertung der Wohnungsmerkmale Die Bewertung einzelner Ausstattungsmerkmale bzw. Aspekte der Wohnung zeigt, dass die befragten Mieter mit den einzelnen Merkmalen in unterschiedlichem Maße zufrieden sind (vgl. Abb. A11).

Hohe Zufriedenheit mit der Wohnungsgröße und dem Schnitt Mit einem Anteil von rund 90 % sehr zufriedener bzw. zufriedener Mieter ergibt sich die höchste Zufriedenheit bei der Bewertung der Wohnungsgröße und des Grundrisses der Wohnung. Eine vergleichsweise hohe Unzufriedenheit besteht dagegen mit den Bädern und den Balkons/Terrassen. Die höchste Unzufriedenheit besteht mit der Schallisolierung. Ähnliche Ergebnisse konnte GEWOS auch in anderen Städten feststellen. In den Ergebnissen spiegelt sich auch die Baualtersstruktur wider. Gerade in den unsanierten Beständen der fünfziger Jahre besteht mit den einzelnen Merkmalen der Wohnungen, insbesondere der Bäder, eine deutlich höhere Unzufriedenheit als in den neueren Beständen.

**Abb. A11 Zufriedenheit mit der Wohnung
Gesamtergebnis**



© GEWOS

**Abb. A12 Zufriedenheit mit der Wohnung
nach Stadtteilen und Schwerpunktgebieten**



Anteil zufriedener und sehr zufriedener Mieter

	Gesamt	ST Hainholz	SG Hainholz*	ST Innenstadt	ST Kloster-sande	SG Kloster-Sande*	ST Langelohe	ST Langen-moor/ Kalten-weide	ST Sandberg / Flamweg
Grundriss der Wohnung	90 %	90 %	77 %	90 %	84 %	67 %	94 %	93 %	90 %
Größe der Wohnung	90 %	89 %	75 %	86 %	86 %	75 %	96 %	91 %	92 %
Balkon/ Terrasse	79 %	79 %	70 %	87 %	85 %	80 %	64 %	75 %	79 %
Heizung	79 %	71 %	54 %	87 %	77 %	41 %	68 %	80 %	83 %
Bad	70 %	64 %	29 %	85 %	69 %	53 %	56 %	71 %	75 %
Schallsolierung	59 %	53 %	58 %	83 %	46 %	50 %	52 %	57 %	66 %

* Feldbesetzung gering

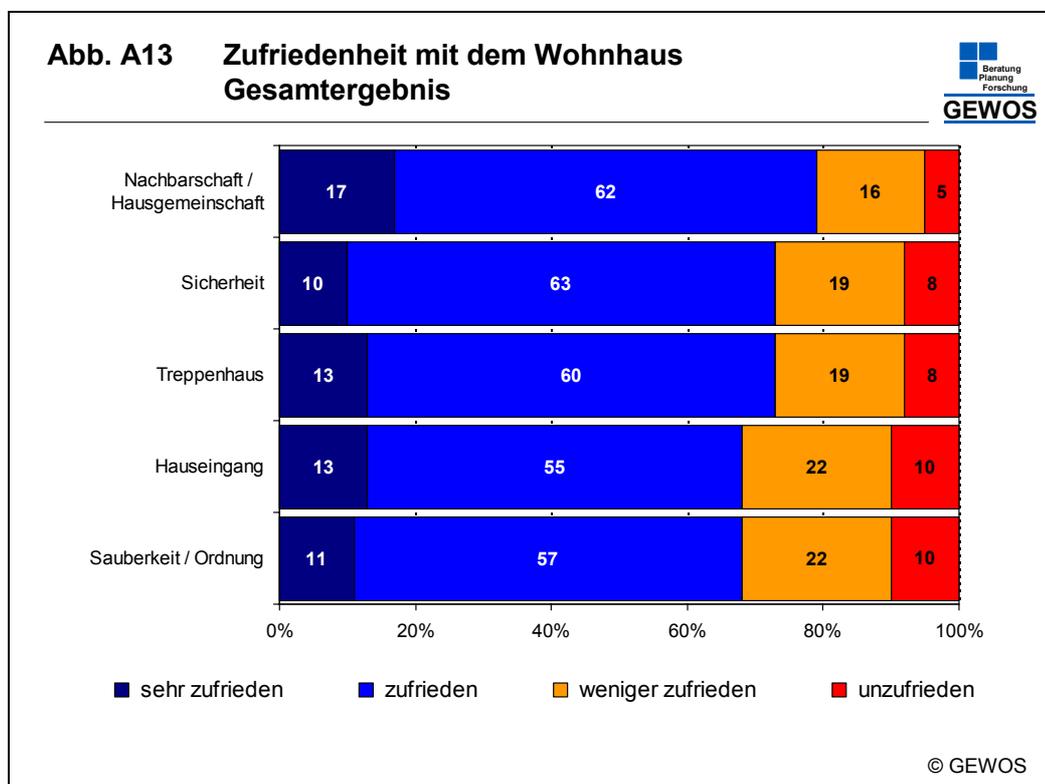
© GEWOS

Hohe Unzufriedenheit in den Schwerpunktbereichen

Besonders unzufrieden mit den einzelnen Aspekten ihrer Wohnung sind die Mieter in den beiden Schwerpunktbereichen, wobei bei den Mietern in der Innenstadt eine auffällig hohe Zufriedenheit besteht (vgl. Abb. A12).

Durchschnittlich hohe Zufriedenheit mit der Nachbarschaft

Die Zufriedenheit mit dem Wohnhaus wurde lediglich im Rahmen der Unternehmensbefragungen abgefragt. Bei der Bewertung einzelner Merkmale der Wohngebäude unterscheiden sich die Ergebnisse nicht so sehr wie bei der Bewertung einzelner Wohnungsmerkmale. Die höchste Zufriedenheit besteht mit der Hausgemeinschaft bzw. der Nachbarschaft. Mit dieser sind immerhin 79 % der Mieter zufrieden oder sehr zufrieden (vgl. Abb. A13). Dies ist ein Ergebnis, das deutlich besser ist, als in vielen anderen Beständen, in denen GEWOS Wohnzufriedenheitsbefragungen durchgeführt hat. Unterdurchschnittlich fällt die Zufriedenheit mit der Nachbarschaft/Hausgemeinschaft allerdings in den Beständen des Stadtteils Langelohe aus (vgl. Abb. A14).



Beurteilung der Sicherheit ähnlich wie bei anderen Unternehmen

Mit der Sicherheit sind insgesamt 73 % der Mieter zufrieden oder sehr zufrieden. Vergleichbare Ergebnisse konnte GEWOS auch bei anderen Wohnzufriedenheitsbefragungen feststellen.

Erhöhte Unzufriedenheit mit der Sauberkeit ...

Eine im Vergleich zu anderen Befragungen erhöhte Unzufriedenheit zeigt bei der Beurteilung der Sauberkeit und Ordnung in den Wohngebäuden festgestellt werden. Hier beträgt der Anteil zufriedener und sehr zufriedener Mieter lediglich 68 %. In den Beständen der Stadtteile Hainholz und Langeloh werden diese Aspekte besonders bemängelt, während in Klostersande eine überdurchschnittlich hohe Zufriedenheit mit der Sauberkeit und Ordnung besteht.

... und mit den Hauseingängen

Eine ebenso geringe Zufriedenheit in Bezug auf die Wohngebäude zeigt sich bei der Beurteilung der Hauseingänge. Insbesondere in den Beständen Langeloh und Langenmoor/Kaltenweide besteht eine vergleichsweise hohe Unzufriedenheit mit diesem Merkmal.

Abb. A14 Zufriedenheit mit dem Wohnhaus nach Stadtteilen



	Gesamt	ST Hainholz	ST Innenstadt	ST Klostersande	ST Langeloh	ST Langenmoor/Kaltenweide	ST Sandberg / Flamweg
Nachbarschaft/Hausgemeinschaft	79 %	79 %	80 %	82 %	65 %	82 %	78 %
Treppenhaus	73 %	83 %	76 %	74 %	57 %	69 %	65 %
Sicherheit	73 %	63 %	80 %	77 %	64 %	73 %	72 %
Hauseingang	68 %	76 %	74 %	79 %	43 %	55 %	62 %
Sauberkeit/Ordnung	68 %	60 %	64 %	77 %	58 %	71 %	68 %

A.3.2 Modernisierungswünsche

52 % der Haushalte mit Modernisierungswünschen 52 % der befragten Haushalte nutzten die Möglichkeit, im Rahmen einer offenen Frage Modernisierungswünsche anzugeben.

Modernisierung der Bäder gewünscht Am häufigsten ist der Wunsch nach einer Badmodernisierung (37 %). Weitere 16 % wünschen sich eine Renovierung der Küche. Abbildung 52 gibt einen Überblick über die Modernisierungswünsche differenziert nach Stadtteilen, die deutliche Unterschiede in den Sanierungswünschen erkennen lässt.

Abb. A15 Modernisierungswünsche nach Stadtteilen



	Gesamt	ST Hainholz	ST Innenstadt	ST Klostersande	ST Langelohe*	ST Langenmoor/ Kaltenweide	ST Sandberg / Flamweg
Renovierung Bad	37 %	45 %	23 %	19 %	55 %	32 %	44 %
Renovierung Küche/ Treppe/ Flur	16 %	13 %	26 %	19 %	10 %	28 %	6 %
Balkon	13 %	13 %	14 %	19 %	7 %	8 %	14 %
Sicherheit Haustür/ Gegensprechanlage	10 %	8 %	2 %	12 %	17 %	11 %	11 %
Hellhörigkeit/ bessere Schalisolierung	3 %	-	5 %	9 %	-	6 %	2 %
Neue Heizung	3 %	4 %	2 %	2 %	-	2 %	6 %
Müllentsorgung neu organisieren	1 %	-	5 %	-	-	-	2 %

A.4 Zufriedenheit mit dem Stadtteil und dem Wohnumfeld

A.4.1 Zufriedenheit mit dem Stadtteil

Geringe Zufriedenheit im Hainholz

Insgesamt sind 83 % der befragten Mieter der Haushaltsbefragung zufrieden mit ihrem Stadtteil. Besonders hoch ist die Zufriedenheit bei den Mietern in Köhnholz und Langenmoor/Kaltenweide (>98 %). Besonders niedrig ist die Zufriedenheit dagegen in Hainholz, insbesondere bei den Mietern im Schwerpunktgebiet.

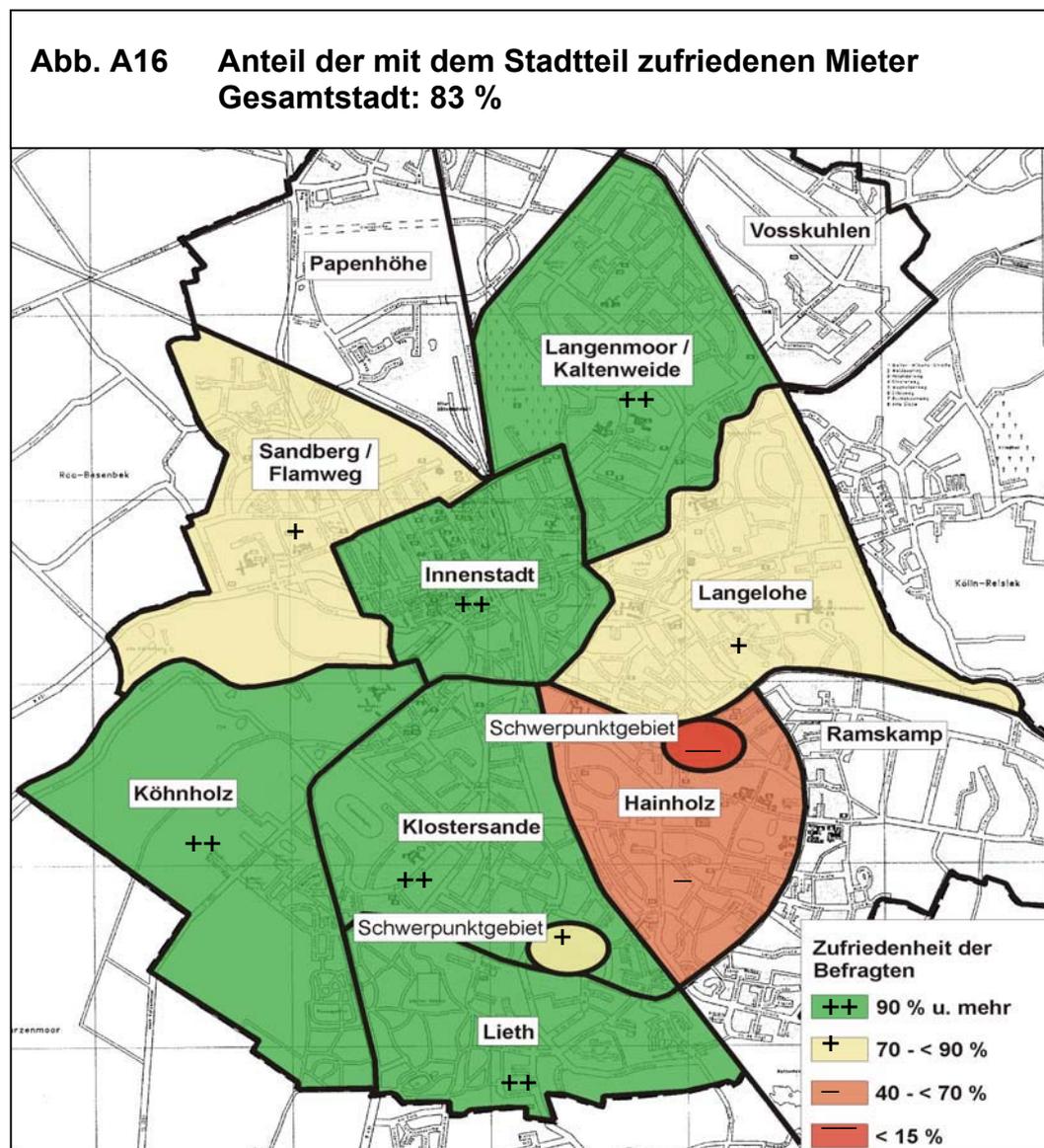


Tabelle A1: Anteil der mit dem Stadtteil zufriedenen Mieter	
Bereich	Anteil in %
Schwerpunktstadtteile:	
- Hainholz	45 %
- Innenstadt	92 %
- Klostersande	90 %
- Langelohe	85 %
- Langenmoor/Kaltenweide	99 %
- Sandberg/Flamweg	87 %
Schwerpunktgebiete:	
- Hainholz	13 %
- Klostersande	77 %
Gesamt	83 %

© GEWOS

Haushalte mit Kindern tendenziell unzufriedener

Differenziert nach Haushaltstypen liegt die Zufriedenheit mit dem Stadtteil bei Rentnerhaushalten mit 87 % deutlich höher als bei anderen Haushaltstypen. Unterdurchschnittlich fällt die Zufriedenheit mit dem Stadtteil mit 80 % bei den Haushalten mit Kindern und den Mehrpersonenhaushalten ohne Kindern aus.

Unterschiedliche Gründe für Beurteilung des Stadtteils

Die Befragten hatten die Möglichkeit, im Rahmen einer offenen Frage ihre Gründe für die Zufriedenheit bzw. Unzufriedenheit mit dem Stadtteil darzustellen. Zumeist wurde die hohe Zufriedenheit mit dem Stadtteil mit der zentralen Lage bzw. mit dem ruhigen Umfeld begründet. Die Ergebnisse spiegeln die unterschiedlichen Qualitäten der Stadtteile wider (vgl. Abb. A17). Aufgrund der zumeist hohen Zufriedenheit mit den Stadtteilen wurden nur wenige Unzufriedenheitsgründe genannt. Zumeist wurden der hohe Ausländeranteil, das negative soziale Umfeld und die Vermüllung bemängelt, insbesondere in Hainholz.

Abb. A17 Gründe für die Zufriedenheit mit dem Stadtteil nach Stadtteilen und Schwerpunktgebieten



Anteil der des jeweiligen Grundes an allen genannten Gründen

	Gesamt	ST Hainholz	SG Hainholz*	ST Innenstadt	ST Klostersande	SG Klostersande*	ST Langelohe	ST Sandberg / Flamweg
Ruhiges Umfeld	46 %	52 %	33 %	-	64 %	57 %	53 %	45 %
Kurze Wege/ zentrale Lage	43 %	15 %	-	92 %	26 %	14 %	31 %	62 %
Grünanlagen/ Nähe zu Parks	14 %	12 %	33 %	2 %	22 %	57 %	25 %	5 %
Einkaufsmöglichkeiten	12 %	21 %	67 %	16 %	4 %	-	9 %	9 %
Nachbarschaft	12 %	9 %	33 %	2 %	25 %	14 %	3 %	8 %

* Feldbesetzung gering

Anmerkung:

Im Stadtteil Langenmoor/Kaltenweide wurden keine Gründe genannt

© GEWOS

Verbleib der Kinder im Stadtteil

Rund 72 % der Befragten, die im Haushalte lebende Kinder haben, sind der Meinung, dass diese bei einem Auszug im Stadtteil wohnen bleiben möchten. Besonders hoch ist der Anteil in den Beständen in Langenmoor/Kaltenweide und in Klostersande, wo sich 77 % bzw. 81 % der Befragten vorstellen können, dass ihre Kinder bei einem Umzug im Stadtteil bleiben. Besonders niedrig ist der Anteil in Hainholz mit 50 %. Die Gründe für einen wahrscheinlichen Wegzug der Kinder aus dem Stadtteil sind dabei zumeist in der Ausbildung bzw. im Wunsch der Kinder nach einem Umzug in eine große Stadt („erlebnishungrig“) begründet. In Hainholz wurde eine Verneinung der Frage nach dem Verbleib der Kinder im Stadtteil vielfach mit dem negativem Ruf des Stadtteils begründet.

A.4.2 Beurteilung des Wohnumfelds

Größte Zufriedenheit mit der Abfallentsorgung

Bei der Beurteilung einzelner Aspekte des Wohnumfelds ergibt sich die höchste Zufriedenheit der Mieter der Haushaltsbefragung mit der Abfallentsorgung. Insgesamt sind 84 % der Befragten mit diesem Wohnumfeldmerkmal zufrieden oder sehr zufrieden (vgl. Abb. A18). Ebenfalls positiv bewertet wird der Aspekt der öffentlichen Sicherheit. So gaben 81 % der Mieter an, mit diesem Merkmal ihres Wohnumfeldes zufrieden bzw. sehr zufrieden zu sein an.

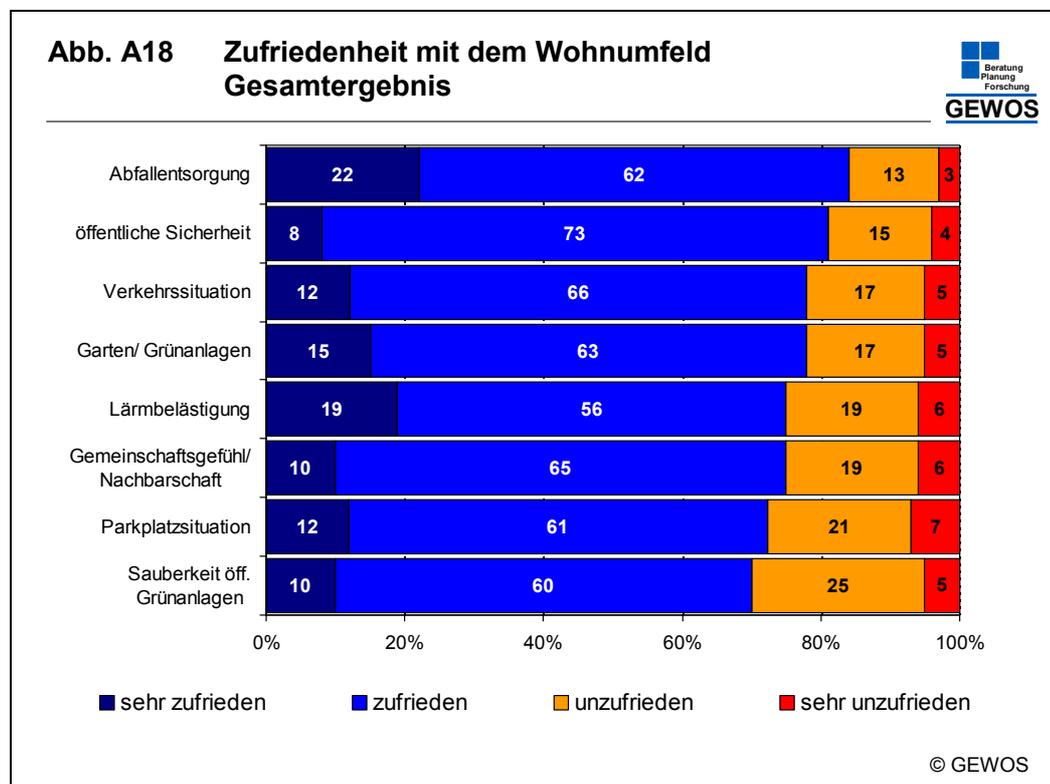


Abb. A19 Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld nach Stadtteilen und Schwerpunktgebieten



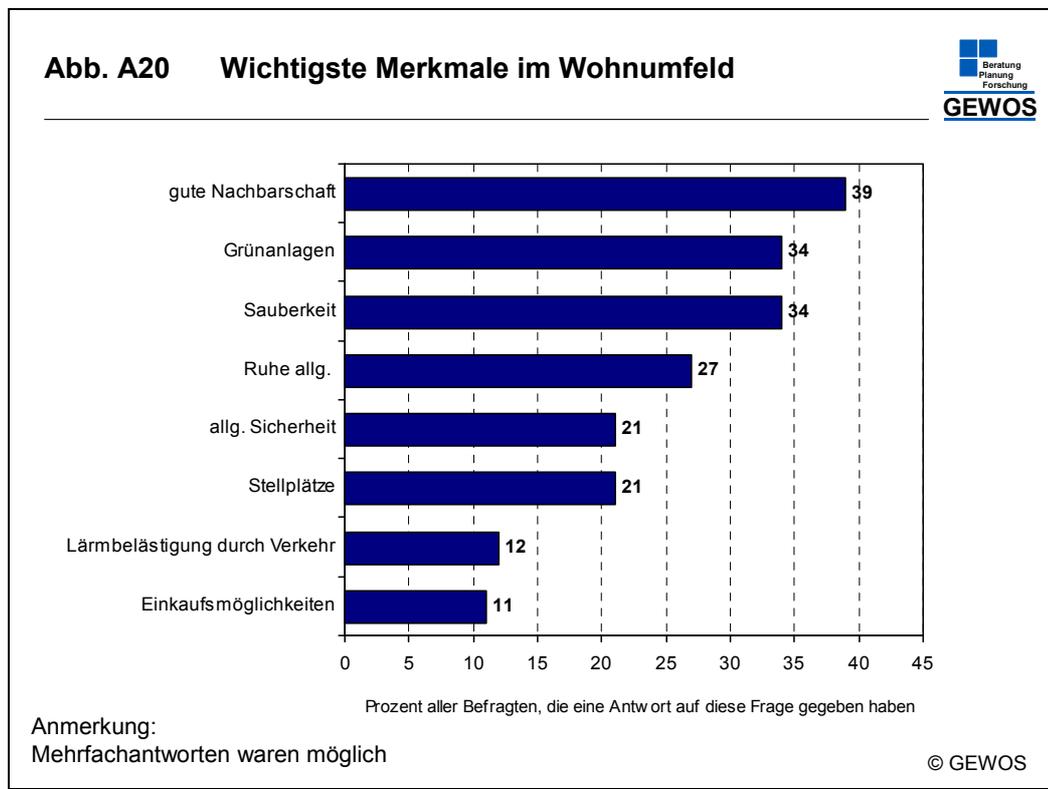
	Gesamt	ST Hainholz	SG Hainholz*	ST Innenstadt	ST Kloster-sande	SG Kloster-Sande*	ST Langeloh	ST Langen-moor/ Kalten-weide	ST Sandberg/ Flamweg
Abfallentsorgung	84 %	69 %	18 %	86 %	92 %	76 %	85 %	81 %	90 %
Öffentliche Sicherheit	81 %	63 %	26 %	89 %	83 %	62 %	86 %	89 %	80 %
Verkehrssituation	79 %	73 %	41 %	73 %	79 %	100 %	83 %	90 %	78 %
Garten-/ Grünanlagen	78 %	71 %	14 %	80 %	80 %	88 %	80 %	72 %	83 %
Lärmbelästigung	75 %	76 %	48 %	68 %	70 %	86 %	80 %	72 %	82 %
Gemeinschafts-gefüh/ Nachbarschaft	75 %	68 %	45 %	71 %	77 %	69 %	68 %	80 %	79 %
Parkplatzsituation	72 %	81 %	81 %	71 %	65 %	79 %	43 %	79 %	79 %
Sauberkeit öff. Grünanlagen	70 %	63 %	9 %	69 %	70 %	41 %	79 %	68 %	75 %

* Feldbesetzung gering

© GEWOS

Geringe Zufriedenheit mit Sauberkeit und Nachbarschaft

Eine vergleichsweise hohe Unzufriedenheit besteht dagegen mit der Nachbarschaft, der Stellplatzsituation und der Sauberkeit der Grünanlagen (<76 % zufriedene und sehr zufriedene Mieter). Auffällig ist die hohe Unzufriedenheit der Mieter im Schwerpunktgebiet Hainholz mit einzelnen Aspekten ihres Wohnumfelds.



Erhöhung der Wohnzufriedenheit durch Verbesserung der Sauberkeit ...

Die gute Nachbarschaft, die Nähe zu Grünanlagen und die Sauberkeit im Wohnumfeld werden von den Mietern als die drei wichtigsten Wohnumfeldmerkmale benannt (vgl. Abb. A20). So ist für 40 % der Befragten das Merkmal der guten Nachbarschaft ein entscheidendes Kriterium zur Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld.

... und Schaffung wohnungsnaher Parkplätze

Auch die Bereitstellung von wohnungsnahen Parkplätzen kann zu einer Verbesserung der Wohnzufriedenheit beitragen. Für 21 % aller Befragten gehören Stellplätze zu den wichtigsten Wohnumfeldmerkmalen, insbesondere wurde dieses Merkmal zur Wohnumfeldverbesserung in der Innenstadt und in Klostersande angeführt.

Abb. A21 Wichtigste Merkmale im Wohnumfeld



	Gesamt	ST Hainholz	SG Hainholz*	ST Innenstadt	ST Kloster-sande	SG Kloster-Sande*	ST Langeloh	ST Langen-moor/ Kalten-weide	ST Sandberg / Flamweg
Gute Nachbarschaft	39 %	40 %	20 %	26 %	42 %	12 %	36 %	49 %	34 %
Grünanlagen	34 %	24 %	12 %	15 %	45 %	24 %	36 %	43 %	33 %
Sauberkeit	34 %	63 %	48 %	19 %	36 %	18 %	36 %	29 %	18 %
Ruhe allg.	27 %	22 %	8 %	25 %	26 %	18 %	36 %	29 %	23 %
Allg. Sicherheit	21 %	24 %	12 %	21 %	24 %	18 %	21 %	18 %	22 %
Stellplätze	21 %	21 %	4 %	17 %	22 %	6 %	18 %	22 %	20 %
Lärmbelästigung durch Verkehr	12 %	8 %	4 %	13 %	18 %	6 %	11 %	8 %	11 %
Einkaufsmöglich-keiten	11 %	3 %	4 %	19 %	9 %	-	11 %	14 %	15 %

* Feldbesetzung gering

Mehrfachantworten waren möglich

© GEWOS

Tabelle A2: Wichtigste Wohnumfeldmerkmale nach Haushaltstypen

	Anteil der Nennungen an den Haushalten, die die Frage beantworteten (in Prozent)				
	Gesamt	Rentner-haushalte	Haushalte mit Kindern	Single-haushalte (<65 Jahre)	Mehr-personen-haushalte ohne Kind
gute Nachbarschaft	39 %	32 %	48 %	42 %	37 %
Grünanlagen	34 %	35 %	38 %	35 %	31 %
Sauberkeit	33 %	27 %	37 %	26 %	41 %
Ruhe allg.	27 %	14 %	15 %	37 %	28 %
allg. Sicherheit	21 %	5 %	21 %	28 %	24 %
Stellplätze	20 %	2 %	16 %	32 %	23 %
kein Verkehrslärm	12 %	19 %	15 %	11 %	16 %
Einkaufsmöglichkeiten	11 %	30 %	12 %	5 %	8 %
zentrale Lage	10 %	9 %	9 %	14 %	9 %
Verkehrssicherheit und -situation	10 %	9 %	16 %	4 %	8 %
Abfallentsorgung	9 %	10 %	10 %	12 %	10 %
Bus-/ Bahnverbindung	6 %	6 %	6 %	4 %	8 %

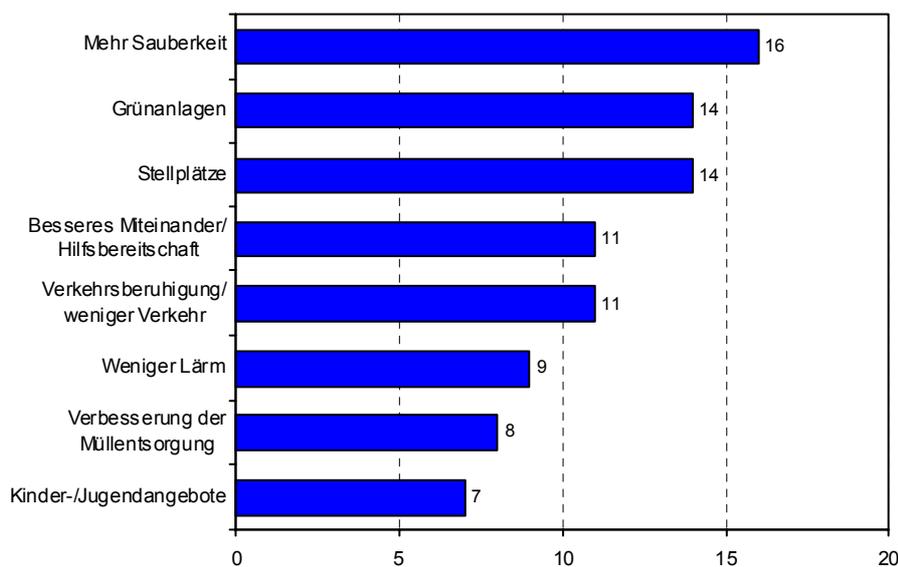
* Mehrfachnennungen waren möglich

© GEWOS

Haushalte mit Kindern legen besonderen Wert auf gute Nachbarschaft

Mit überdurchschnittlichen 48 % legen die Haushalte mit Kindern besonders großen Wert auf ein harmonisches Nachbarschaftsverhältnis (vgl. Tab. 3). Darüber hinaus sind ihnen Grünanlagen und die Sauberkeit des Wohnumfelds wichtig. Ähnliche Ansprüche an das Wohnumfeld haben auch die Seniorenhaushalte, wobei diese zusätzlichen Stellenwert auf Einkaufsmöglichkeiten und ein Umfeld ohne Verkehrslärm legen (vgl. Tab. A2).

Abb. 22 „Welche Verbesserungen würden Sie sich für Ihr Wohnumfeld wünschen?“



Prozent aller Befragten, die eine Antwort auf diese Frage gegeben haben

© GEWOS

Bewohner wünschen sich ein sauberes Wohnumfeld

Der am häufigsten genannte Wunsch zur Verbesserung des Wohnumfeldes ist die Verbesserung der Sauberkeit. So wünschen sich 16 % der Befragten ein saubereres Wohnumfeld. Auch die Verbesserung der Grünanlagen und die Bereitstellung weiterer Stellplätze sind häufige Wünsche (vgl. Abb. A22).

A.4.3 Bewertung der Infrastruktur

Hohe Zufriedenheit mit den Schulen Die Mieter wurden gebeten, eine Bewertung einzelner Infrastrukturmerkmale ihrer Stadtteile vorzunehmen. Dabei stellt sich heraus, dass die höchste Zufriedenheit bei der Bewertung der Schulen und Kinderhorte vorliegt (>90 % Zufriedenheit). Auch mit den Busanbindungen, der Versorgung mit weiterführenden Schulen und der medizinischen Versorgung besteht eine vergleichsweise hohe Zufriedenheit (>84 % Zufriedenheit).

Geringe Zufriedenheit mit Jugend- und Mietertreffs Eine hohe Unzufriedenheit liegt dagegen mit Angeboten an spezielle Nutzergruppen vor, darunter Mietertreffs und Jugendtreffs. In die schlechte Beurteilung der Mieter ist dabei jedoch vermutlich das Fehlen dieser Angebote in ihrem Stadtteil eingeflossen.

Einen Überblick über die Zufriedenheit mit den abgefragten Infrastrukturmerkmalen gibt Tabelle A3.

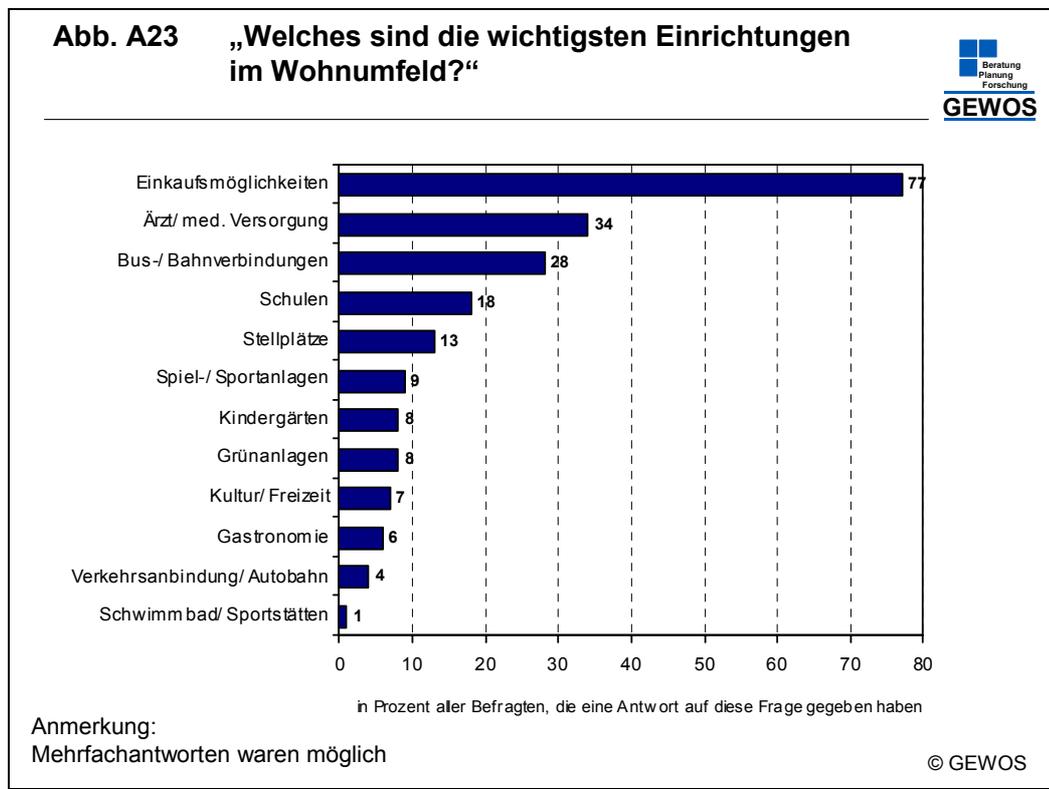
Tabelle A3: „Wie zufrieden ist ihr Haushalt mit den folgenden Einrichtungen im Wohnumfeld?“							
	Gesamt	Hainholz	Innenstadt	Kloster-sande	Lange-lohe	Lang./Kalt.	Sand./Flam.
	Anteil zufriedener und sehr zufriedener Mieter in %						
Spielplätze/ Angebot für Kleinkinder	74	73	79	68	72	71	84
Jugendtreff/ Angebot für Jugendliche	52	50	36*	51	80*	41*	60
Seniorentreff/Angebote für ältere Menschen	64	48	79*	65	56*	55	73
Mietertreff/ Nachbarschaftshaus	47	54*	53*	40*	14*	45*	52*
Medizinische Versorgung	85	81	98	82	84	88	82
Angebot an kulturellen Einrichtungen	64	41	78	76	69*	59	60
Restaurants/Kneipen	77	66	94	79	81	65	81
Angebot an Sportstätten	79	83	73	70	90	87	72
Kindergarten/-hort	92	94	90	89	88*	90	98
Grundschule	94	88	84	96	100*	96	96
Versorgung mit weiterfüh- renden Schulen	87	90	88	82	90*	91	84
Einkaufsmöglichkeiten	80	87	92	73	61	97	67
Nahverkehrsanbindung Bus	87	83	92	86	84	97	84
Park-/Stellplätze	70	87	74	54	46	70	76

© GEWOS

* Feldbesetzung gering

**Hoher Stellenwert
von Einkaufsmög-
lichkeiten**

Auf die Frage nach den drei wichtigsten Einrichtungen im Wohnumfeld wiesen 77 % der Befragten auf den hohen Stellenwert von Einkaufsmöglichkeiten hin. Darüber hinaus sind den Mietern die medizinische Versorgung im Wohnumfeld und die ÖPNV-Verbindungen besonders wichtig (vgl. Abb. A23).



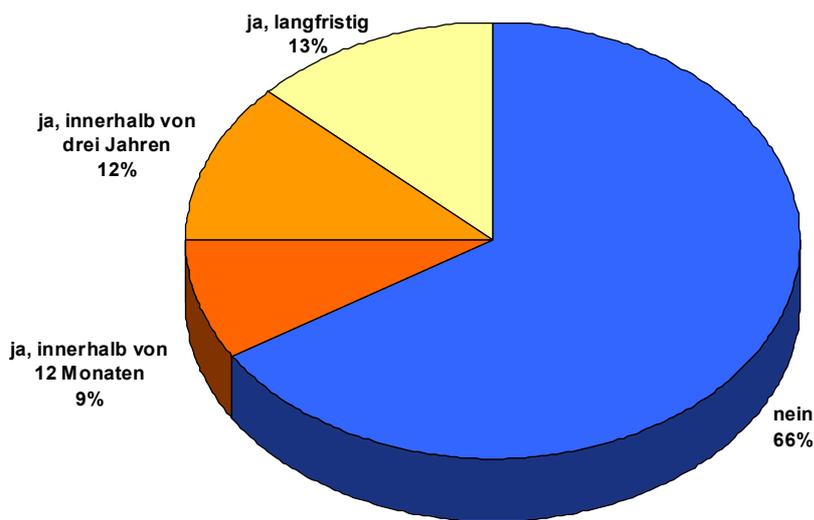
A.5 Umzugsmotivation

A.5.1 Umzugsabsichten

Mehr als ein Drittel denkt an Umzug Insgesamt denken 34 % der befragten Haushalte an einen Auszug aus ihrer derzeitigen Wohnung. 9 % der Mieter planen bereits innerhalb der kommenden zwölf Monate einen Umzug, weitere 12 % innerhalb der nächsten drei Jahre.

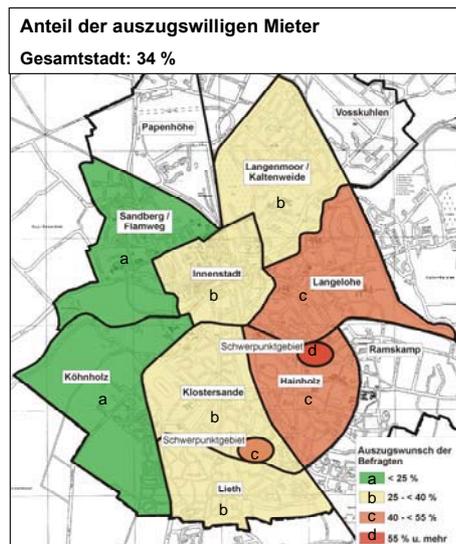
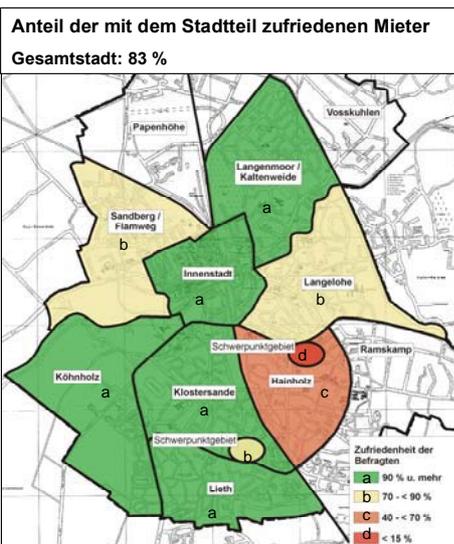
Erhöhte Fluktuation in Hainholz und Langeloh absehbar Eine erhöhte Fluktuation ist unter anderem in den Beständen in Hainholz, Langeloh sowie Klostersande zu erwarten (vgl. Abb. A25).

Abb. A24 „Beabsichtigen Sie einen Auszug aus ihrer jetzigen Wohnung und wenn ja, in welchem Zeitraum?“



© GEWOS

Abb. A25 Umzugsabsichten vs. Zufriedenheit mit Stadtteil



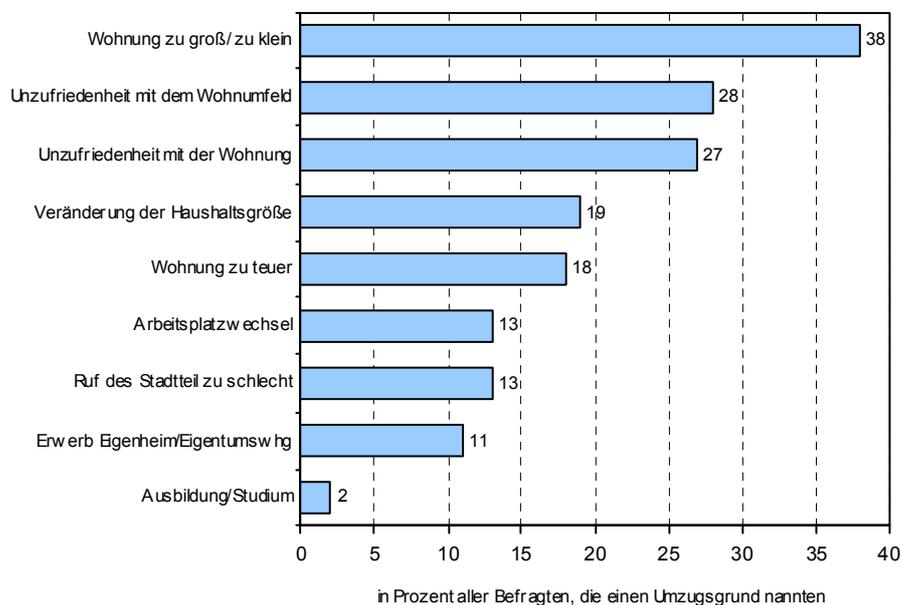
© GEWOS

A.5.2 Umzugsgründe

Falsche Wohnungsgröße häufigster Umzugsgrund

Der häufigste Umzugsgrund ist die zu kleine bzw. zu große Wohnung, die 38 % der umzugswilligen Haushalte benannten. Des Weiteren benannten 28 % ihre Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld als Umzugsgrund (vgl. Abb. A26). Im Stadtteil Hainholz sind die Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld und das negative Stadtteilimage die am häufigsten genannte Umzugsgrund. In Langelohe ist dagegen die Unzufriedenheit mit der Wohnung der häufigst genannte Grund, gefolgt von der Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld und der Wohnungsgröße. Im Schwerpunktgebiet Klostersande begründet sich der Umzugwunsch zumeist in der Unzufriedenheit mit der Wohnung, wogegen des Wohnumfeld nur von wenigen Mietern als Grund benannt wurde.

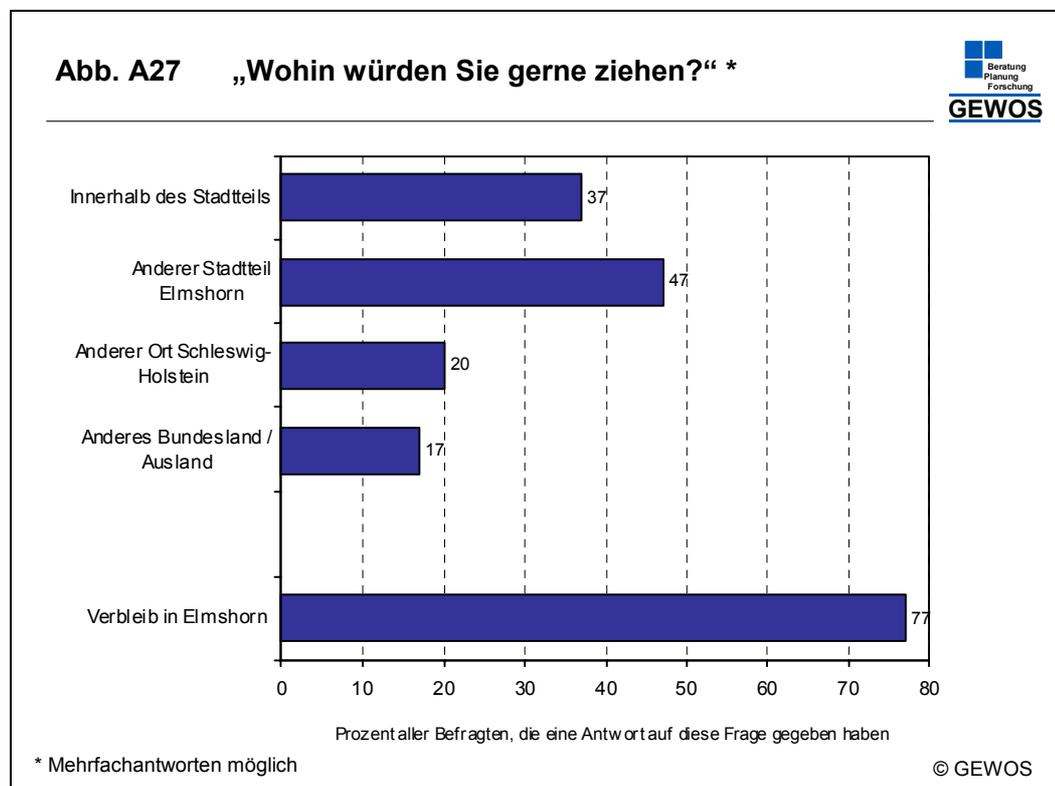
Abb. A26 „Welche Gründe gibt es für Ihren geplanten Umzug?“



A.5.3 Umzugsziele

Stadtteilverbunden- heit insbesondere in Langenmoor/ Kaltenweide und in der Innenstadt

37 % aller umzugswilligen Befragten können sich bei einem Umzug einen Verbleib im eigenen Stadtteil vorstellen. Insbesondere die Mieter in Langenmoor/Kaltenweide fühlen sich mit ihrem Stadtteil verbunden (46 % Verbleib im Stadtteil). Auch die Mieter in der Innenstadt würden zu 45 % im Stadtteil verbleiben. Dagegen können sich deutlich weniger umzugswillige Haushalte in Hainholz (24 %) und in Langeloh (29 %) bei Umzug einen Verbleib im Stadtteil vorstellen.



Innenstadt beliebtes Umzugsziel

47 % der Umzugswilligen gaben an, in einen anderen Stadtteil ziehen zu wollen. Knapp die Hälfte dieser Befragten bevorzugt dabei die Innenstadt. Unter diesen Befragten befinden sich bis auf Ausnahme der Rentnerhaushalte alle Haushaltstypen. Weitere Umzugsziele liegen am Stadtrand (u. a. Lieth, Sibirien). Sie werden vor allem von Haushalten mit Kindern bevorzugt. Insgesamt wollen 77 % der Umzugswilligen in Elmshorn wohnen bleiben.

Junge Singles zieht es nach Hamburg

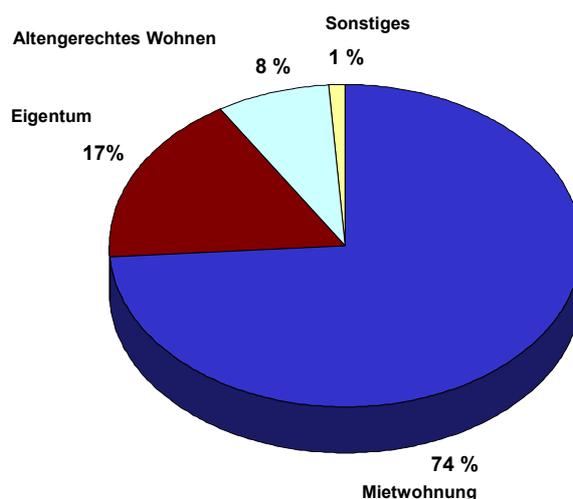
Von den 20 % der umzugswilligen Befragten, die Schleswig-Holstein als Umzugsziel angaben, zieht es zahlreiche Befragte in die Umlandgemeinden von Elms-horn bzw. schlicht „aufs Land“. Bei einem Umzug in ein anderes Bundesland wurde zumeist Hamburg als Umzugsziel angegeben, insbesondere von den jüngeren Singles.

A.5.4 Bei Umzug bevorzugte Wohnform

Mietwohnungen bei Umzug präferiert

Unter den umzugswilligen Haushalten ist das Wohnen zur Miete bei weitem die bevorzugte Wohnform (74 %). Ins Eigentum zieht es 17 % der Umzugswilligen, zumeist Haushalte mit Kindern (28 %). Rund 79 % dieser Haushalte bevorzugen dabei das Eigenheim, während 21 % eine Eigentumswohnung kaufen würden. Die Eigentumswohnung wird von den Mehrpersonenhaushalten ohne Kindern am ehesten geschätzt. Von diesen würden 37 % bei einem Umzug eine Eigentumswohnung dem Eigenheim vorziehen.

Abb. A28 „Welche Wohnung würden Sie nach Ihrem Umzug beziehen?“



33 % der Rentnerhaushalte erwägen Umzug in altengerechtes Wohnen

Bei den Rentnerhaushalten ist die Mietwohnung ebenfalls die bevorzugte Wohnform (61 %). 33 % der umzugswilligen Rentnerhaushalte können sich einen Umzug ins altengerechte Wohnen vorstellen. Weitere 6 % der Rentnerhaushalte würden bei einem Umzug gerne Wohneigentum erwerben.

Wohnen zur Miete von Singles bevorzugt

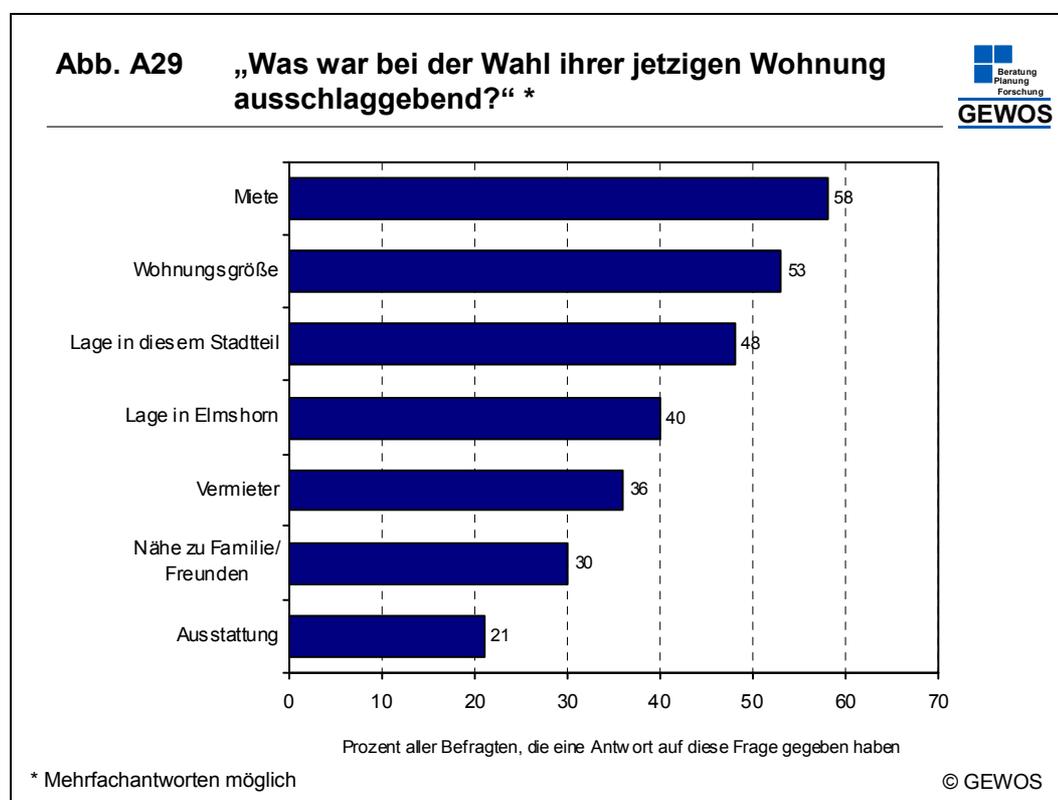
Besonders beliebt ist das Wohnen zur Miete bei Singlehaushalten (89 %). Während die jungen Singles unter 30 Jahren noch zu 95 % in eine andere Mietwohnung umziehen würden, sind es bei den 30- bis 44-jährigen Singles nur noch 89 % und bei den über 44-jährigen Singles 85 %.

A.6 Wohnpräferenzen

A.6.1 Ausschlaggebende Merkmale bei der Wohnungswahl

Miethöhe ausschlaggebend bei Wohnungswahl

Die Elmshorner Haushalte wurden nach den ausschlaggebenden Kriterien bei der Wahl ihrer jetzigen Wohnung befragt. Dabei ergab sich, dass die Miethöhe den größten Einfluss auf die Mietentscheidung hat. 58 % der Befragten benannten speziell dieses Merkmal bei der Wohnungswahl als ausschlaggebend (vgl. Abb. A29).



Stadtteillage vor allem bei Mietern der Innenstadt ausschlaggebend

Die Lage im Stadtteil war für 53 % der Befragten mit ausschlaggebend bei der Wahl ihrer Wohnung. Insbesondere für die Befragten in der Innenstadt (69 %) war der Stadtteil ausschlaggebend bei der Wohnungswahl. Bei den Mietern in Hainholz war der Stadtteil dagegen nur für 18 % mit ausschlaggebend.

A.6.2 Gewünschte Ausstattungsmerkmale

Wohnungen mit Balkon und Vollbad gewünscht

Im Rahmen einer offenen Frage wurden die Elmshorner Haushalte gefragt, welche Ausstattungsmerkmale ihre Wohnung im Fall eines hypothetischen Umzugs auf jeden Fall haben sollten. Dabei zeigte sich, dass die Mieter insbesondere auf das Vorhandensein eines Balkons (39 % der befragten Haushalte) und eines Vollbads bzw. einer Badewanne (35 %) wert legen (vgl. Abb. A30).

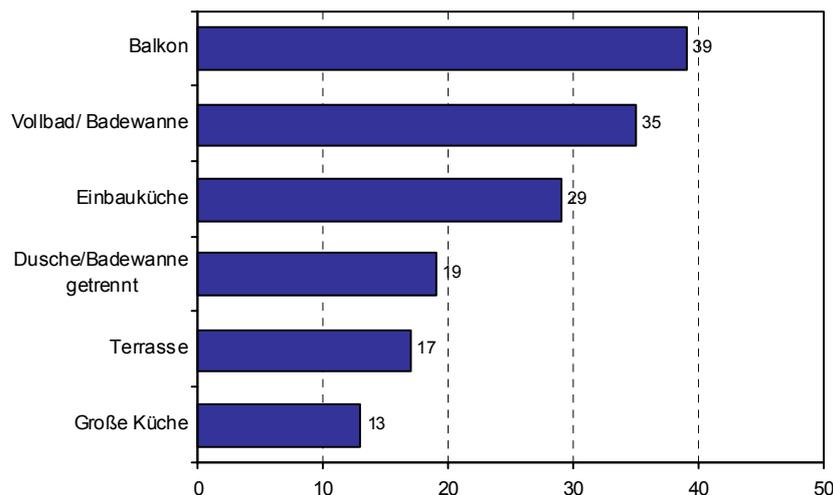
Singles achten besonders auf Balkon ...

Auf einen Balkon achten vor allem die Singlehaushalte sowie die Mehrpersonenhaushalte im erwerbsfähigen Alter ohne Kinder (50 %). Dagegen ist lediglich für 29 % der Rentnerhaushalte der Balkon ein wichtiges Wohnungsmerkmal.

... und auf Vollbad/ Badewanne

Das Vollbad bzw. die Badewanne ist ebenfalls sehr wichtig für die Singlehaushalte (45 %). Von den Rentnerhaushalten ist dieses Merkmal dagegen weniger entscheidend (29 %).

Abb. A30 „Welche Ausstattungsmerkmale sollte Ihre Wohnung auf jeden Fall besitzen?“



In Prozent aller Befragten, die diese Frage beantwortet haben

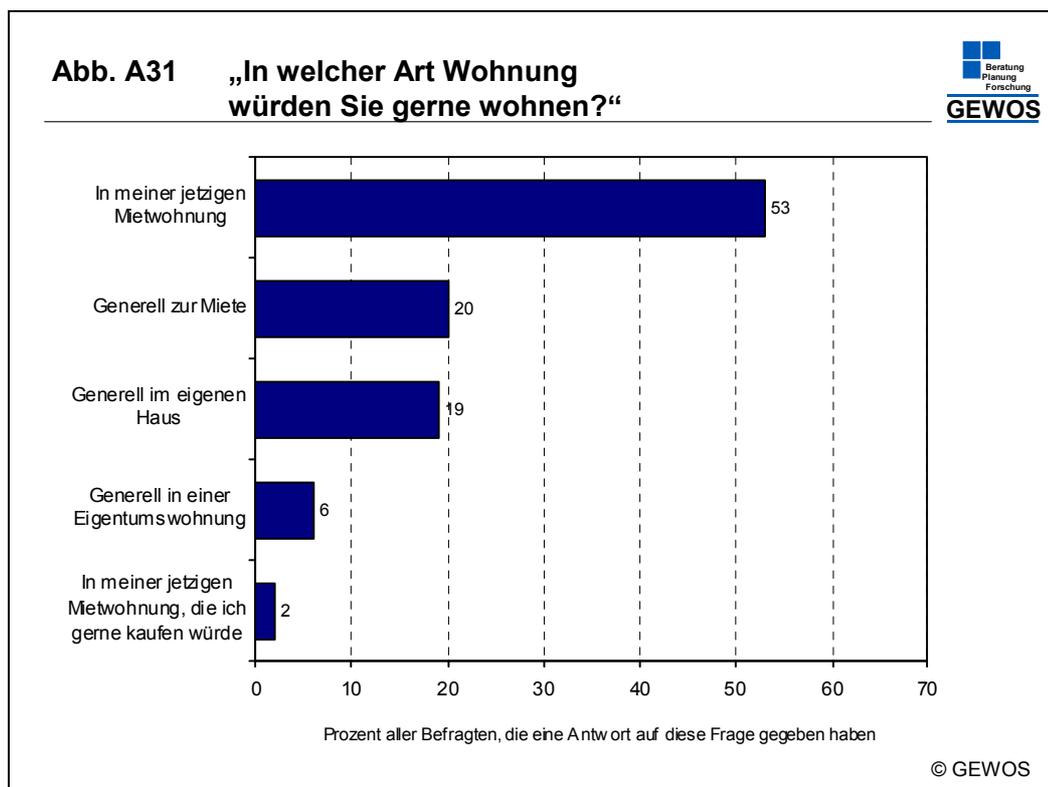
Große Küchen für Familien und Singles

Eine Einbauküche wird von allen Haushaltstypen in gleichem Maße als wichtiges Ausstattungsmerkmal bezeichnet. Auf eine große Küche legen vor allem Haushalte mit Kindern und junge Singlehaushalte besonderen Wert.

A.6.3 Bevorzugte Wohnform

Miete die bevorzugte Wohnform

Rund drei Viertel aller befragten Haushalte bevorzugt als Wohnform das Wohnen zur Miete. 53 % der Mieter würden gern auch weiterhin in ihrer jetzigen Mietwohnung wohnen bleiben. Bei den Rentnerhaushalten sind es sogar mehr als drei Viertel aller Haushalte. Jedoch lediglich 34 % der Singlehaushalte und der Haushalte mit Kindern wünschen sich einen Verbleib in ihrer jetzigen Wohnung.



Singles und Familien zieht es ins Wohneigentum

Ein Viertel der Befragten bevorzugt dagegen das Wohneigentum. Insbesondere unter den Haushalten mit Kindern (42 %) und den Singlehaushalten (35 %) ist ein hoher Anteil, der gerne im Wohneigentum wohnen würde. Präferiert wird dabei das eigene Haus. 87 % der

Haushalte mit Kindern würden lieber in das eigene Haus ziehen, lediglich 13 % in eine Eigentumswohnung. Bei den Singlehaushalten würden dagegen 27 % eine Eigentumswohnung erwerben. Bei den Rentnerhaushalten beträgt der Anteil derjenigen, die eine Eigentumswohnung einem Eigenheim vorziehen würden, 28 %.

A.6.4 Verbleib in der Wohnung im Alter

77 % der Rentnerhaushalte können sich Verbleib in der Wohnung vorstellen

51 % aller befragten Haushalte können sich einen Verbleib in ihrer jetzigen Wohnung im Alter vorstellen. Bei den befragten Rentnerhaushalten ist der Anteil mit 77 % nachvollziehbar wesentlich höher.

Insbesondere in Sandberg/Flamweg und in der Innenstadt Verbleib wahrscheinlich

Eine ausschließliche Betrachtung der Rentnerhaushalte nach Stadtteilen ergibt, dass sich insbesondere die Rentner in Sandberg/Flamweg (91 %) und in der Innenstadt (84 %) einen Verbleib in ihren Wohnungen vorstellen können. Deutlich unterdurchschnittlich fällt dagegen der Anteil der Rentnerhaushalte, die im Stadtteil verbleiben würden, in Klostersande (50 %) und in Hainholz (69 %) aus.

Verbleib oftmals aufgrund des fehlenden Aufzugs nicht möglich

Als Gründe dafür, dass sich die Rentnerhaushalte einen Verbleib in der Wohnung nicht vorstellen können, wurden vorwiegend die zu überwindenden Treppen bzw. der fehlende Aufzug genannt. Einige Haushalte wiesen auch auf die nicht altengerechte Wohnungsausstattung hin. Andere Gründe, wie beispielsweise eine unzureichende Infrastruktur (Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten) oder eine schlechte Verkehrsanbindung werden nicht genannt, obwohl einige Mieter diese bei der Beurteilung der Stadtteile bemängelten.

Anhang B

Methodische Grundlagen des Wohnraumversorgungskonzeptes Elmshorn

B Methodische Grundlagen des Wohnraumversorgungskonzeptes Elmshorn

Im Folgenden wird das grundsätzliche Vorgehen der einzelnen methodischen Teilschritte erläutert.

B.1 Grundsätzliche Annahmen

Datengrundlage Für die Erarbeitung der Situationsanalyse und der Wohnungsmarktprognose hat GEWOS neben eigenen Datenbeständen auf Datengrundlagen

- der Stadt Elmshorn
- des Landes Schleswig-Holstein
- des Landkreises Pinneberg
- der beteiligten Wohnungsunternehmen
- der Agentur für Arbeit
- sowie auf Auswertungen von Presse- und Internetrecherchen

zurückgegriffen. In Elmshorn und ausgewählten Umlandgemeinden wurden zudem Befragungen von Experten zum lokalen Wohnungsmarkt durchgeführt.

Wohnungsmarktrelevante Größen Die zur Verfügung gestellten Daten wurden aufbereitet und aufeinander abgestimmt. So wurden für eine Wohnungsmarktanalyse die amtlichen Statistiken um die Akteure und Wohneinheiten bereinigt, die nicht dem aktiven Wohnungsmarktgeschehen zuzurechnen sind. Hierzu zählen zum Beispiel Untermieter auf der einen Seite und Wohnungen in Wohnheimen auf der anderen Seite. Diese Abgrenzung dient dazu, das Marktgeschehen quantitativ abzubilden. GEWOS hat daher die Kenngrößen „wohnungsmarktrelevantes Angebot“ und „wohnungsmarktrelevanter Nachfrage“ berechnet.

Wohneinheiten auf der Angebotsseite Im vorliegenden Gutachten bilden Wohneinheiten das Angebot. Damit sind sowohl Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als auch in Ein- und Zweifamilienhäusern gemeint.

Wohnungsmarktrelevantes Angebot Zur Ermittlung des tatsächlich dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehenden wohnungsmarktrelevanten Angebotes wurde der amtliche Wohnungsbestand zunächst um Wohneinheiten in reinen Wohnheimen sowie Behelfsunterkünften reduziert. Zusätzlich erfolgte eine Bereinigung um Wohneinheiten, die nur als Freizeitwohnungen genutzt werden. Weiterhin werden von GEWOS die Abgänge berücksichtigt, die beispielsweise durch Wohnraumzusammenlegung oder Umnutzung von Wohn- in Gewerberäume entstehen.

Um einen funktionierenden Wohnungsmarkt zu gewährleisten, auf dem die Haushalte nach ihren Präferenzen umziehen können, ist mengenmäßig eine Fluktuationsreserve zu berücksichtigen. Von Wohnungsunternehmen und Investoren wird diese mit einer möglichst geringen Größe angesetzt, da eine leere Wohnung immer auch Erlösausfall bedeutet. Aus Sicht der Nachfrager bedeutet eine möglichst hohe Quote die verbesserte Möglichkeit, eigene Umzugspläne zu verwirklichen. Die Angaben zur Fluktuationsreserve schwanken in der Regel zwischen 1 % und 3 %. GEWOS geht von einer Quote von 2 % aus.

Wohnungsmarktrelevante Nachfrage gegliedert ... Für die Bestimmung der tatsächlich am Markt wirksam werdenden Nachfrage muss die Anzahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte ermittelt werden, da die Nachfrager keine Personen, sondern Haushalte sind. Bevölkerung und Haushalte entwickeln sich nicht zwangsläufig parallel.

... nach Bevölkerung ... Zunächst wurde dazu die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung aus der Einwohnermeldestatistik berechnet. Hierfür wurden aus der Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung die Personen, die zur Untermiete und diejenigen, die in Wohnheimen oder Anstalten leben, herausgerechnet. Personen, die ihren Nebenwohnsitz in der Untersuchungsregion haben, wurden der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung zugerechnet.

Die Angaben zu den Personen mit Nebenwohnsitz beruhen auf Angaben der Stadt Elmshorn. Soweit Daten nicht unmittelbar aus der amtlichen Statistik entnommen werden konnten, wurden Schätzwerte angesetzt.

... und Haushalten Aus der berechneten wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung wurden anschließend die wohnungsmarktrelevanten Haushalte ermittelt. Dies erfolgte mit Hilfe von alters- und geschlechtsbezogenen Haushaltsmitgliedsquoten.

Durchschnittliche Haushaltsgröße Aus der ermittelten Zahl der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung sowie der wohnungsmarktrelevanten Haushalte hat GEWOS die durchschnittliche Haushaltsgröße berechnet. Diese fällt höher aus als die allgemein veröffentlichten Daten. Dies liegt an der Verwendung der wohnungsmarktrelevanten Nachfrage. Durch die angesprochene Herausrechnung der Untermieter und der Wohnheimbevölkerung erhöht sich die durchschnittliche Haushaltsgröße, da diese Bevölkerungsgruppen tendenziell eher kleine Haushalte bilden.

B.2 Situationsanalyse Elmshorn 2004

Haushaltsbefragung Die zunehmende Differenzierung von Haushaltsgruppen führt zur Ausdifferenzierung der Wohnwünsche. Darüber hinaus steigen die Ansprüche an die Qualität des Wohnraums und des Wohnumfeldes. Dieses macht eine Betrachtung von Zielgruppen unumgänglich. Unter Einbeziehung der Wohnungswirtschaft wurde eine Haushaltsbefragung von 3.724 Haushalten durchgeführt. Die Ergebnisse und die Methoden sind im Anhang A dokumentiert.

Auswertung der Wohnungsbestandsdateien Neben der Haushaltsbefragung hat GEWOS in Kooperation mit der Wohnungswirtschaft eine Auswertung der Wohnungsbestandsdateien durchgeführt. Die Auswertung liefert folgende Ergebnisse

- Struktur und Höhe der Mieten
- Nachfragestruktur der Mietinteressenten
- Einschätzung der künftigen Nachfrage

Stromzähleranalyse und Straßenschlüssel Da keine kleinräumigen Daten zum Wohnungsbestand vorlagen, wurde eine Analyse der Zähler der Stadtwerke Elmshorn durchgeführt. Der gewerbliche Bestand wurde dabei aus den Daten herausgerechnet. Die Zuordnung der Straßen zu den Stadtteilen erfolgte über einen von GEWOS erstellten Straßenschlüssel.

B.3 Elmshorn 2015/2030

Bevölkerungs-/ Haushaltsprognose bis 2015/2030 In der zweiten Stufe der Untersuchung erfolgte eine Prognose des zukünftigen Bedarfs. Zur Ermittlung des zukünftigen Bedarfs hat GEWOS auf Basis von

- aktuellen Daten
- ergänzenden Recherchen
- Expertengesprächen

zu den Themenkomplexen Wirtschaft und Wanderungen eine Bevölkerungsprognose für Elmshorn erarbeitet. Darauf aufbauend wurden die wohnungsmarktrelevanten Haushalte für die Jahre 2015/2030 prognostiziert.

... für drei Prognosevarianten Da eine Prognose nicht punktgenau die Zukunft vorher-sagen kann, wurde die Bevölkerungs- und die Haus-haltsprognose für drei verschiedene Prognosevarianten vorgenommen. Dadurch entsteht im Ergebnis ein Vorhersagekorridor, in dem sich die tatsächliche Entwick-lung mit hoher Wahrscheinlichkeit abspielen wird. Die Basisvariante ist dabei die von GEWOS zurzeit als am wahrscheinlichsten angesehene Entwicklung.

Wanderungen als Variationsfaktor Die drei Prognosevarianten unterscheiden sich hinsicht-lich der Annahmen zur Höhe des Wanderungssaldos, da dieser für die Entwicklung der Bevölkerungszahl und der Anzahl der Haushalte maßgeblich verantwortlich ist. Zur Stützung der Prognose hat GEWOS Vergleichsstudien wie die des IFS herangezogen.

Gemeinsame Annahmen für die Bevölkerungsprog-nose... Den drei Prognosevarianten liegen folgende gemeinsa-me Annahmen zugrunde: Die Geburtenziffern, berech-net als Durchschnitt der Jahre 1995 bis 2003, bleiben im Prognosezeitraum konstant. Die altersspezifische Über-

lebenswahrscheinlichkeit steigt an, jedoch in geringerem Maße als in den letzten Jahren.

... und für die Haushaltsprognose

Die Grundlage für die Ermittlung der Haushalte bilden die altersspezifischen Haushaltsmitgliederquoten. GEWOS geht davon aus, dass es auch zukünftig zu einer Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße kommt, allerdings mit einer geringeren Dynamik als in der Vergangenheit. Verantwortlich hierfür ist u. a. die sich ändernde altersstrukturelle Zusammensetzung der Bevölkerung und der Anstieg der Lebenswahrscheinlichkeit.

Sektorale Differenzierung

Die Ergebnisse der Situationsanalyse sowie der Prognose des Wohnungsbedarfs bis zum Jahr 2015 wurden anschließend für die einzelnen sektoralen Teilmärkte differenziert. Dabei erfolgte auf Basis von sekundärstatistischen Angaben mit Hilfe eines mathematischen Modells eine Aufteilung auf die einzelnen Marktsegmente:

- Ein- und Zweifamilienhäuser/Mehrfamilienhäuser
- Miete und Eigentum

Die Differenzierung des Marktes ist insbesondere deswegen wichtig, weil nicht alle Teilmärkte gleichermaßen von den Marktentwicklungen betroffen sind. Wie die Struktur der Fertigstellungen der vergangenen Jahre mit der Dominanz von Eigenheimen zeigt, ändern sich - auch beeinflusst durch staatliche Förderungen - die Präferenzen der Haushalte. Andererseits findet heute nicht mehr jede Wohnung - insbesondere im Geschosswohnungsbau - einen Nachfrager.

Wohnungsbedarf versus Angebotspotenzial

Um den konkreten Handlungsbedarf für die Stadt Elmshorn aufzuzeigen, hat GEWOS den prognostizierten Wohnungsbedarf für das Jahr 2015 dem fortgeschriebenen Angebot an Wohnungen gegenübergestellt. Bei der Fortschreibung des Wohnungsbestandes in die Zukunft wurde wie schon bei der Ermittlung des aktuellen Wohnungsbestandes eine objekt- und baualterspezifische Abgangsquote angesetzt. Die Differenz aus Haushalten und Wohneinheiten wurde den von der Stadt Elmshorn ermittelten Wohnbauflächen gegenübergestellt.