

Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Flensburg

Teil II –
Stadtteilsteckbriefe



FLENSBURG 

März 2004

F+B Forschung und Beratung
für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg

Inhalt

Teil II: Wohnraumversorgungskonzept Flensburg

Stadtteil-Steckbriefe:

1	Altstadt	1
2	Neustadt	4
3	Nordstadt	7
4	Westliche Höhe	10
5	Friesischer Berg	13
6	Weiche	16
7	Südstadt	19
8	Sandberg	22
9	Jürgensby	25
10	Fruerlund	28
11	Mürvik	31
12	Engelsby	34
13	Tarup	37
	Quellenangaben	40

STADTTEIL-STECKBRIEF ALTSTADT

Stadtteilbeschreibung

- Historische Altstadt und Stadtzentrum, unmittelbar an der Westseite der Förde gelegen
- Sanierter/modernisierter Altbaubestand in historischer Parzellenstruktur, ergänzt durch Neubauten
- Hohe Bebauungsdichte mit hohem Wohnanteil, unterschiedlich geprägte Quartiere
- Stadtteil stark durch Cityfunktionen geprägt
- Sehr gute Infrastruktur in Bezug auf die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, Freizeit- und Kultureinrichtungen etc.

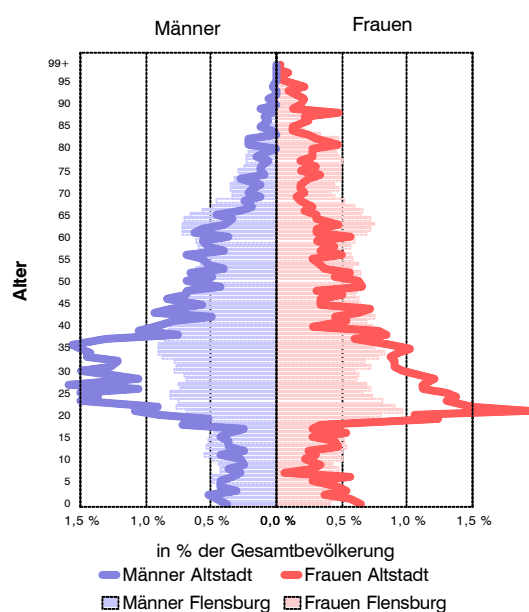
Bevölkerungsentwicklung/-struktur und Wanderungen	Altstadt	Flensburg
Bevölkerung mit Hauptwohnsitz 2002	3.217	85.911
Entwicklung 1995 bis 2002 absolut / in %	-530 / -14,1 %	-2.688 / -3,0 %
Anteil an der Bevölkerung Flensburgs 1995 / 2002	4,2 % / 3,7 %	--
Anteil ausländische Bevölkerung 2002	16,1 %	7,5 %
„Stadtteilbindung“ (Anteil Umzüge im Stadtteil an Fortzügen 2000-2002)	17,8 %	--
„Umzugsintensität“ 2000-2002	278,1	176,1

Altersstruktur in Bezug auf Wohnraumnachfrage (2002)	Altstadt	Flensburg
Anteil Kinder und Jugendliche (unter 18 Jahre)	13,4 %	17,0 %
Anteil „Haushaltsgründer“ (18 bis unter 30 Jahre)	28,0 %	17,1 %
Anteil „Familiengründer“ / “Haushaltsvergrößerer“ (30 bis unter 45 Jahre)	28,2 %	23,0 %
Anteil „Konsolidierte“ (45 bis unter 65 Jahre)	19,3 %	25,0 %
Anteile „Senioren“ (65 bis unter 80 Jahre)	6,3 %	13,0 %
Anteil „Hochbetagte“ (80 Jahre und älter)	4,7 %	5,0 %

Lage im Stadtgebiet



Altersstruktur der Bevölkerung Flensburg und Stadtteil Altstadt 2002



Durchschnittsalter Altstadt: 37 Jahre
 Durchschnittsalter Flensburg: 41 Jahre

STADTTEIL-STECKBRIEF ALTSTADT

Einwohner mit Transfereinkommen (2002)	Altstadt	Flensburg
Arbeitslosenquote	11,1 %	8,7 %
Anteil der Wohngeldempfänger an der Bevölkerung	13,1 %	10,7 %
Anteil der Wohnungsnotfälle an der Bevölkerung	2,8 %	1,5 %
Sozialhilfequote – Anteil Hilfeempfänger an der Gesamtbevölkerung	12,4 %	8,7 %

Wohnungsangebot und -nachfrage	Altstadt	Flensburg
Anzahl Wohnungen in 2002	1.903	47.001
Anteil der Wohnungen mit einem Baujahr bis 1948	70,3 %	35,2 %
Anteil der Wohnungen mit einem Baujahr 1949 bis 1968	4,5 %	34,5 %
Anteil der Wohnungen mit einem Baujahr 1969 bis 1987	23,9 %	21,9 %
Anteil der Wohnungen mit einem Baujahr seit 1988	1,3 %	8,4 %
Anzahl öffentlich gef. Wohnungen (1. bis 3. Förderweg) 2003 / Anteil in %	299 / 15,7 %	4.085 / 8,7 %
Anteil öff. gef. Wohnungen im Stadtteil am Gesamtbestand in Flensburg	7,3 %	100 %
Entwicklung öffentlich gef. Wohnungen bis 2010: WE absolut / in %	-6 / -2,0 %	-467 / -11,4 %
Baulandpotenzial in WE über B-Plan/VE-Plan	11	1.127

Wohnungsbestand - Sonstiges

- Breite Mischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen

Bewohnerstruktur/Nachfragegruppen

- Stark gemischte Bewohnerstruktur
- Geringer Eigentümeranteil („Selbstnutzer“)
- Punktuelle soziale Problembereiche (Schlossstr.)
- Verstärkte Nachfrage durch jüngere und ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte

Marktstruktur	Altstadt	Flensburg
Mietpreisniveau preisfreier Bestand bei Neuvermietung	3,95-5,00 €/m ²	3,00-6,00 €/m ²
Mittlerer Verkaufspreis von ETW aus dem Bestand 2001/2002	880 €/m ²	920 €/m ²

Leerstand

- Grundeigentümergebiet: 5 %; Tendenz stabil
- Wohnungsunternehmen: 1-4 %, Tendenz uneinheitlich

Wohnlage/Image des Stadtteils bzw. einzelner Quartiere

- Altstadt gilt wieder als „chic“
- Aufgrund unterschiedlicher Quartiere kein einheitliches Image: im nördlichen Teil eher „Kiez-Image“ (Studenten, Ausländer), im südlichen Teil eher „Wohnen mit Flair“

Wohnsituation – Sonstiges

- Hohe Verkehrsbelastung im Bereich Schiffsbrücke
- Defizit an Parkplätzen
- Angrenzende Grünflächen im Bereich Rummelgang sind für den Stadtteil wichtig

STADTTEIL-STECKBRIEF ALTSTADT

Zusammenfassung

- Der Stadtteil hat mit einem Einwohnerrückgang von 14 % gegenüber 1995 fast jeden siebten Bewohner verloren; in den beiden letzten Jahren stagnierte die Bevölkerungszahl
- „Junger Stadtteil“: Die Altersstruktur der Bevölkerung ist die einer typischen Innenstadtbevölkerung mit einem hohen Anteil an „Jung erwachsenen“ und geringen Anteilen an Kindern/Jugendlichen sowie Erwachsenen über 45 Jahre
- Die Altersstruktur deutet auf einen sehr hohen Anteil an kleinen Haushalten mit 1 oder 2 Personen hin
- Sehr hohe Mobilität der Bevölkerung mit geringer Stadtteilbindung bei Umzügen: Bei einem Wohnungswechsel blieben in den Jahren 2000-2002 nur rund 18 % der Bewohner im Stadtteil
- Wanderungsverluste zuletzt insbesondere in die Stadtteile Nordstadt und Friesischer Berg
- Der Anteil an Empfängern von Transfereinkommen ist überdurchschnittlich hoch
- Erwartungsgemäß sehr hoher Altbausbestand; Bestandergänzungen vor allem in den Jahren 1969 bis 1987
- Aufgrund unterschiedlicher Quartiere kein einheitliches Image als Wohnstandort
- Nur geringe Flächenpotenziale für Wohnungsneubau
- Der Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen wird bis zum Jahr 2010 nur geringfügig abnehmen
- Überwiegend positives, in den letzten Jahren gestiegenes Image

Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken im Bereich der Wohnraumversorgung

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - Attraktive zentrale Lage direkt an der Förde - Belebter urbaner Stadtteil - Gestiegenes Image als Wohnstandort - Sehr gute Infrastruktur (Einkaufen, Kultur) - Weitgehend sanierter/modernisierter Altbaubestand 	<ul style="list-style-type: none"> - Starker Bevölkerungsrückgang - Sehr hohe Mobilität der Bevölkerung mit geringer Stadtteilbindung - Hoher Anteil an Empfängern von Transfereinkommen - Hohe Bebauungsdichte mit geringem Grünflächenanteil - Defizit an Parkplätzen - Teilweise hohe Verkehrsbelastung
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> - Imageverbesserung als Wohnstandort - Intensivierung der Nutzungen am Hafen 	<ul style="list-style-type: none"> - Weiterer Verlust an Bewohnern



STADTTEIL-STECKBRIEF NEUSTADT

Stadtteilbeschreibung

- Unmittelbar nördlich der historischen Altstadt an der Westseite der Förde gelegen
- 200 Jahre alter Stadtteil mit hohem Altbaubestand und hoher Wohndichte
- Unterschiedlich geprägte Quartiere: Duburg, ein gründerzeitliches Wohnquartier im Süden, und Nord, eine Gemengelage aus ehemaligem Arbeiterwohnungen, Einfamilienhäusern und gewerblichen und industriellen Nutzungen
- In Teilen Sanierungsgebiet und Projektgebiet des Programms „Soziale Stadt“

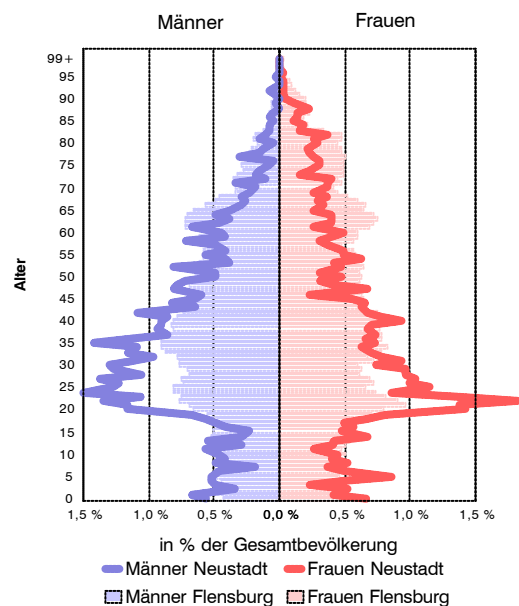
Bevölkerungsentwicklung/-struktur und Wanderungen	Neustadt	Flensburg
Bevölkerung mit Hauptwohnsitz 2002	3.852	85.911
Entwicklung 1995 bis 2002 absolut / in %	-526 / -12,0 %	-2.688 / -3,0 %
Anteil an der Bevölkerung Flensburgs 1995 / 2002	4,9 % / 4,5 %	--
Anteil ausländische Bevölkerung 2002	15,5 %	7,5 %
„Stadtteilbindung“ (Anteil Umzüge im Stadtteil an Fortzügen 2000-2002)	22,4 %	--
„Umzugsintensität“ 2000-2002	292,5	176,1

Altersstruktur in Bezug auf Wohnraumnachfrage (2002)	Neustadt	Flensburg
Anteil Kinder und Jugendliche (unter 18 Jahre)	16,6 %	17,0 %
Anteil „Haushaltsgründer“ (18 bis unter 30 Jahre)	27,1 %	17,1 %
Anteil „Familiengründer“ / „Haushaltsvergrößerer“ (30 bis unter 45 Jahre)	26,1 %	23,0 %
Anteil „Konsolidierte“ (45 bis unter 65 Jahre)	19,7 %	25,0 %
Anteile „Senioren“ (65 bis unter 80 Jahre)	7,5 %	13,0 %
Anteil „Hochbetagte“ (80 Jahre und älter)	2,9 %	5,0 %

Lage im Stadtgebiet



Altersstruktur der Bevölkerung Flensburg und Stadtteil Neustadt



Durchschnittsalter Neustadt: 36 Jahre
 Durchschnittsalter Flensburg: 41 Jahre

STADTTEIL-STECKBRIEF NEUSTADT

Einwohner mit Transfereinkommen	Neustadt	Flensburg
Arbeitslosenquote	14,4 %	8,7 %
Anteil der Wohngeldempfänger an der Bevölkerung	14,6 %	10,7 %
Anteil der Wohnungsnotfälle an der Bevölkerung	1,8 %	1,5 %
Sozialhilfequote – Anteil Hilfeempfänger an der Gesamtbevölkerung	18,8 %	8,7 %

Wohnungsangebot und -nachfrage	Neustadt	Flensburg
Anzahl Wohnungen in 2002	2.815	47.001
Anteil der Wohnungen mit einem Baujahr bis 1948	74,4 %	35,2 %
Anteil der Wohnungen mit einem Baujahr 1949 bis 1968	9,9 %	34,5 %
Anteil der Wohnungen mit einem Baujahr 1969 bis 1987	5,0 %	21,9 %
Anteil der Wohnungen mit einem Baujahr seit 1988	10,7 %	8,4 %
Anzahl öffentlich gef. Wohnungen (1. bis 3. Förderweg) 2003 / Anteil in %	67 / 2,4 %	4.085 / 8,7 %
Anteil öff. gef. Wohnungen im Stadtteil am Gesamtbestand in Flensburg	1,6 %	100 %
Entwicklung öffentlich gef. Wohnungen bis 2010: WE absolut / in %	0 / 0,0 %	-467 / -11,4 %
Baulandpotenzial in WE über B-Plan/VE-Plan	210	1.127

Wohnungsbestand - Sonstiges

- In vielen Fällen einfache Ausstattung (insbesondere in Nord) und schlechter baulicher Zustand (Instandhaltungs-/Modernisierungstau)
- Hoher Anteil von Einzeleigentümern am Gebäudebestand (insbesondere in Duburg)

Bewohnerstruktur/Nachfragegruppen

- Langfristiger Veränderungsprozess seit den 1960/70er Jahren
- Hoher Anteil an Ausländern und von auf Transfereinkommen angewiesene Bevölkerungsgruppen
- Verstärkte Nachfrage durch Bevölkerungsgruppen, die sonst nicht am Wohnungsmarkt versorgt werden

Marktstruktur	Neustadt	Flensburg
Mietpreisniveau preisfreier Bestand bei Neuvermietung	4,30-4,50 €/m ²	3,00-6,00 €/m ²
Mittlerer Verkaufspreis von ETW aus dem Bestand 2001/2002	620 €/m ²	920 €/m ²

Leerstand

- Grundeigentümergebiet verzeichnet einen Leerstand von 15-20 %; Tendenz steigend

Wohnlage/Image des Stadtteils bzw. einzelner Quartiere

- Auf Grund der unterschiedlichen Wohnquartiere kein einheitliches Image: Neustadt-Nord gilt als sozialer Brennpunkt (bei einem relativ guten „Innenimage“), Duburg als (gut)bürgerlich (in Fördenähe), teilweise mit „Kiez-Charakter“
- Langsamer Aufwärtstrend durch Stadtentwicklungsmaßnahmen (Sanierung, Programm Soziale Stadt) spürbar

Wohnsituation – Sonstiges

- In Teilen Sanierungsgebiet und Projektgebiet des Programms „Soziale Stadt“
- Parkraum-/Grünraumdefizit in Duburg

STADTTEIL-STECKBRIEF NEUSTADT

Zusammenfassung

- Der Stadtteil hat mit einem Einwohnerrückgang von 12 % gegenüber 1995 fast jeden achten Bewohner verloren
- „Junger Stadtteil“: Die Altersstruktur der Bevölkerung ist die einer typischen Innenstadtbevölkerung mit einem hohen Anteil an „Jung erwachsenen“ und geringen Anteilen an Erwachsenen über 45 Jahre. Die Altersstruktur deutet auf einen sehr hohen Anteil an kleinen Haushalten mit 1 oder 2 Personen hin
- Der Stadtteil hatte in den letzten Jahren eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung (mehr Geburten als Sterbefälle); deutlich höherer Anteil an Kindern als in der Altstadt
- Sehr hohe Mobilität der Bevölkerung mit niedriger Stadtteilbindung bei Umzügen
- Wanderungsverluste zuletzt insbesondere in die Nordstadt
- Der Anteil Nichtdeutscher ist mit 15,5 % überdurchschnittlich hoch
- Der Anteil an Empfängern von Transfereinkommen, insbesondere von laufender Hilfe zum Lebensunterhalt, ist überdurchschnittlich hoch
- Die Neustadt weist mit ca. 75 % den höchsten Anteil an Altbauten aller Flensburger Stadtteile auf. Zustand und Ausstattungen der Wohnungen sind überwiegend als einfach einzustufen
- Umfangreiche Flächenpotenziale für die Entwicklung neuen und die bestehende Bestandstruktur ergänzenden Wohnraums
- Geringer Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen, kaum Veränderungen bis 2010
- Unterschiedliches Image der einzelnen Quartiere

Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken im Bereich der Wohnraumversorgung

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - Attraktive innenstadtnahe Lage an der Förde - Teilweise positives Image (Duburg) - Niedrige Mieten 	<ul style="list-style-type: none"> - Starker Bevölkerungsrückgang - Hohe Fluktuation und niedrige Stadtteilbindung der Bewohner - Hoher Anteil an Empfängern von Transfereinkommen - Häufig einfache Wohnungsausstattung - Hoher Instandhaltungs-/Modernisierungsbedarf - Überdurchschnittlich hoher und steigender Leerstand - Teilweise schlechtes Image (Neustadt-Nord)
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> - Wohnungsbestandsaufwertung durch Sanierung und Modernisierung - Verringerung des Leerstands nach Sanierung - Entwicklung der vorhandenen Flächenpotenziale, insbesondere am Hafen - Imageverbesserung durch Sanierung - Quartiersentwicklung im Rahmen des Programms der Sozialen Stadt 	<ul style="list-style-type: none"> - Anhaltender Bevölkerungsrückgang - Wachsende soziale Brennpunkte - Anhaltend hoher Leerstand - Teilweise mangelndes Engagement von privaten Eigentümern



STECKBRIEF STADTTEIL NORDSTADT

Stadtteilbeschreibung

- Im Norden Flensburgs an der Westseite der Förde gelegen
- Gemengelage heterogener Wohnungsbebauung und großflächigen Gewerbe- und Industrienutzungen (Werft) in Fördenähe und ehemaligen Bundeswehrflächen (Konversion)
- Stark unterschiedlich geprägte Wohnquartiere: Sanierungsgebiet im Süden (ehemaliges Arbeiterquartier), Einfamilienhausneubau auf Konversionsflächen sowie umfangreiche Einfamilienhausgebiete und Zeilenbauten der 1950/60er Jahre

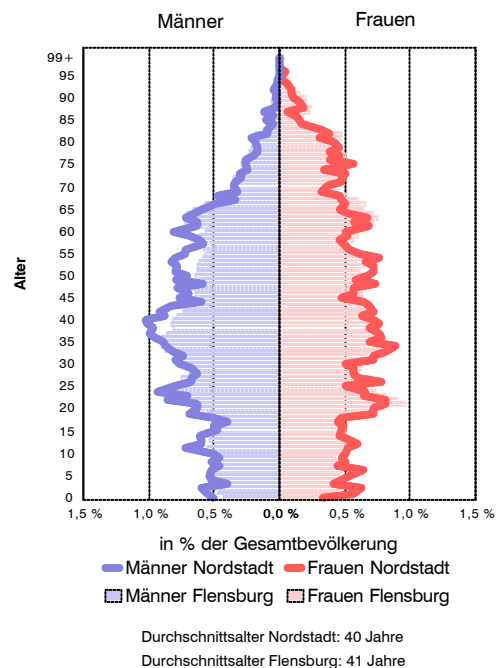
Bevölkerungsentwicklung/-struktur und Wanderungen	Nordstadt	Flensburg
Bevölkerung mit Hauptwohnsitz 2002	10.409	85.911
Entwicklung 1995 bis 2002 absolut / in %	-858 / -7,6 %	-2.688 / -3,0 %
Anteil an der Bevölkerung Flensburgs 1995 / 2002	12,7 % / 12,1 %	--
Anteil ausländische Bevölkerung 2002	16,1 %	7,5 %
„Stadtteilbindung“ (Anteil Umzüge im Stadtteil an Fortzügen 2000-2002)	47,1 %	--
„Umzugsintensität“ 2000-2002	194,3	176,1

Altersstruktur in Bezug auf Wohnraumnachfrage (2002)	Nordstadt	Flensburg
Anteil Kinder und Jugendliche (unter 18 Jahre)	18,5 %	17,0 %
Anteil „Haushaltsgründer“ (18 bis unter 30 Jahre)	16,2 %	17,1 %
Anteil „Familiengründer“ / „Haushaltsvergrößerer“ (30 bis unter 45 Jahre)	23,8 %	23,0 %
Anteil „Konsolidierte“ (45 bis unter 65 Jahre)	26,3 %	25,0 %
Anteile „Senioren“ (65 bis unter 80 Jahre)	11,4 %	13,0 %
Anteil „Hochbetagte“ (80 Jahre und älter)	3,8 %	5,0 %

Lage im Stadtgebiet



Altersstruktur der Bevölkerung Flensburg und Stadtteil Nordstadt



STECKBRIEF STADTTEIL NORDSTADT

Einwohner mit Transfereinkommen	Nordstadt	Flensburg
Arbeitslosenquote	12,6 %	8,7 %
Anteil der Wohngeldempfänger an der Bevölkerung	14,6 %	10,7 %
Anteil der Wohnungsnotfälle an der Bevölkerung	2,8 %	1,5 %
Sozialhilfequote – Anteil Hilfeempfänger an der Gesamtbevölkerung	14,2 %	8,7 %

Wohnungsangebot und -nachfrage	Nordstadt	Flensburg
Anzahl Wohnungen in 2002	5.854	47.001
Anteil der Wohnungen mit einem Baujahr bis 1948	50,1 %	35,2 %
Anteil der Wohnungen mit einem Baujahr 1949 bis 1968	34,4 %	34,5 %
Anteil der Wohnungen mit einem Baujahr 1969 bis 1987	13,3 %	21,9 %
Anteil der Wohnungen mit einem Baujahr seit 1988	2,3 %	8,4 %
Anzahl öffentlich gef. Wohnungen (1. bis 3. Förderweg) 2003 / Anteil in %	422 / 7,2 %	4.085 / 8,7 %
Anteil öff. gef. Wohnungen im Stadtteil am Gesamtbestand in Flensburg	10,3 %	100 %
Entwicklung öffentlich gef. Wohnungen bis 2010: WE absolut / in %	0 / 0,0 %	-467 / -11,4 %
Baulandpotenzial in WE über B-Plan/VE-Plan	149	1.127

Wohnungsbestand - Sonstiges

- Insgesamt sehr gemischter Wohnungsbestand
- Viele Kleinstwohnungen im südlichen Bereich (Sanierungsgebiet)
- Stockende Umsetzung der Konversionsmaßnahme Katharinenhof

Bewohnerstruktur/Nachfragegruppen

- Insgesamt breit gemischte Bevölkerungsstruktur, im südlichen Teil erhöhter Anteil von Sozial-/Finanzschwachen und Ausländern sowie soziale Brennpunkte
- Viele junge Familien
- Im südlichen Teil zunehmend Studenten und „Multi-Kulti“-Interessierte

Marktstruktur	Nordstadt	Flensburg
Mietpreisniveau preisfreier Bestand bei Neuvermietung	3,00-4,80 €/m ²	3,00-6,00 €/m ²
Mittlerer Verkaufspreis von ETW aus dem Bestand 2001/2002	700 €/m ²	920 €/m ²

Leerstand

- Grundeigentümergebiet: 15-60 % (Harrisleerstr.)
- Wohnungsunternehmen: 2-3 %; Tendenz uneinheitlich

Wohnlage/Image des Stadtteils bzw. einzelner Quartiere

- Aufgrund der unterschiedlichen Wohnquartiere in Teilen sehr unterschiedliches Image: sozialer Brennpunkt im südlichen Bereich des Sanierungsgebiets der das Nordstadt-Image belastet, im nördlichen Bereich gutes bis sehr gutes Image als Wohnstandort, dort hohe Identifikation mit dem Stadtteil
- Image des Wohnquartiers auf Konversionsfläche leidet unter fehlender Umsetzung

Wohnsituation – Sonstiges

STECKBRIEF STADTTEIL NORDSTADT

Zusammenfassung

- Die Nordstadt ist bezogen auf die Einwohnerzahl der zweitgrößte Stadtteil. Gegenüber 1995 hat der Stadtteil knapp 8 % an Einwohnern verloren (rd. 860 Einwohner), in den letzten drei Jahren hat die Zahl der Einwohner allerdings wieder leicht zugenommen
- Die Altersstruktur der Bevölkerung entspricht weitgehend der Flensburgs; der Ausländeranteil ist mit 16,1 % überdurchschnittlich hoch
- Überdurchschnittlich hohe Mobilität der Bevölkerung mit hoher Stadtteilbindung; fast die Hälfte der Umzüge von Bewohnern in den letzten drei Jahren fand dabei innerhalb des Stadtteils statt. Bevölkerungsgewinne bezieht die Nordstadt vor allem aus der Neustadt und der Altstadt
- Der Anteil an Empfängern von Transfereinkommen ist wie in der benachbarten Neustadt überdurchschnittlich hoch; die Analyse im Sozialatlas bewertet den Stadtteil mit Blick auf die sozialen Rahmendaten als „am stärksten sozial belasteten Stadtteil“
- Breit gemischter Wohnungsbestand. Gut die Hälfte der Wohnungsbestands sind Altbauten, weitere 35 % entstammen den Baujahren 1949 bis 1968
- Rd. 10 % des aktuell in Flensburg öffentlichen geförderten Wohnungsbestands befinden sich im Stadtteil. Bis 2010 wird sich dieser Bestand nicht verringern
- Der Stadtteil verfügt über große Flächenpotenziale an Wohnbauflächen
- Aufgrund der unterschiedlichen Wohnquartiere in Teilen sehr unterschiedliches Image: von sozialer Brennpunkt bis gut bis sehr gut

Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken im Bereich der Wohnraumversorgung

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - Leichter Einwohnerzuwachs in den letzten drei Jahren - Hohe Stadtteilbindung - Sehr gemischter Wohnungsbestand - Umfangreiche Grünflächen - Große Flächenpotenziale an Wohnbauflächen - In Teilen gutes bis sehr gutes Image 	<ul style="list-style-type: none"> - Deutlicher Einwohnerrückgang zwischen 1995 und 2002 - Hohe Fluktuation innerhalb des Stadtteils - Hoher Anteil an Empfängern von Transfereinkommen - Viele Kleinstwohnungen im südlichen Bereich (Sanierungsgebiet) - Teilweise hoher Instandhaltungs-/Modernisierungsbedarf - Stockende Umsetzung der Konversionsmaßnahme Katharinenhof - In Teilen negativ belastetes Image
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> - Wohnungsbestandsaufwertung durch Sanierung und Modernisierung - Verringerung des Leerstands nach Sanierung - Entwicklung der vorhandenen Flächenpotenziale für Wohnungsneubau - Imagesteigerung durch Sanierung 	<ul style="list-style-type: none"> - Anhaltender Bevölkerungsrückgang - Wachsende soziale Brennpunkte



STADTTEIL-STECKBRIEF WESTLICHE HÖHE

Stadtteilbeschreibung

- Im Westen gelegener, bis an die historische Altstadt heranreichender Stadtteil
- In Nordsüdrichtung durch B200 getrennt
- Westlich der B200 liegt der Flensburger Stadforst, der rund 50 % der Stadtteilfläche umfasst
- Unterschiedlich geprägte Quartiere: Überwiegend Einfamilienhäuser sowie nördlich der Dorotheenstraße Mehrfamilienhäuser der Gründerzeit (Blockrandbebauung) und 1950/60er Jahre (Zeilenbau)

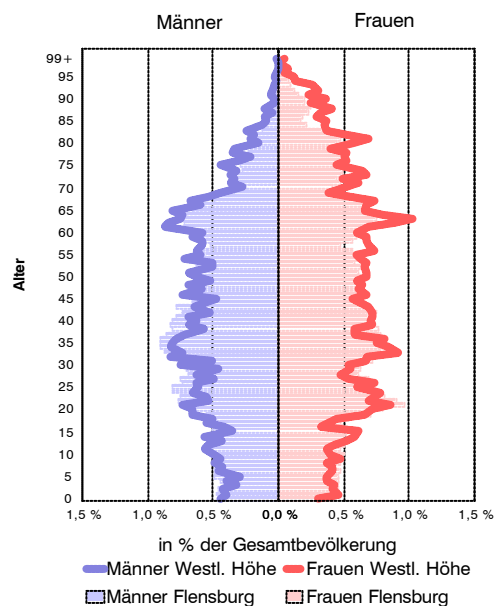
Bevölkerungsentwicklung/-struktur und Wanderungen	Westl. Höhe	Flensburg
Bevölkerung mit Hauptwohnsitz 2002	7.809	85.911
Entwicklung 1995 bis 2002 absolut / in %	-513 / -6,2 %	-2.688 / -3,0 %
Anteil an der Bevölkerung Flensburgs 1995 / 2002	9,4 % / 9,1 %	--
Anteil ausländische Bevölkerung 2002	22 %	7,5 %
„Stadtteilbindung“ (Anteil Umzüge im Stadtteil an Fortzügen 2000-2002)	27,7 %	--
„Umzugsintensität“ 2000-2002	146,0	176,1

Altersstruktur in Bezug auf Wohnraumnachfrage (2002)	Westl. Höhe	Flensburg
Anteil Kinder und Jugendliche (unter 18 Jahre)	15,6 %	17,0 %
Anteil „Haushaltsgründer“ (18 bis unter 30 Jahre)	14,9 %	17,1 %
Anteil „Familiengründer“ / „Haushaltsvergrößerer“ (30 bis unter 45 Jahre)	20,8 %	23,0 %
Anteil „Konsolidierte“ (45 bis unter 65 Jahre)	26,7 %	25,0 %
Anteile „Senioren“ (65 bis unter 80 Jahre)	14,8 %	13,0 %
Anteil „Hochbetagte“ (80 Jahre und älter)	7,3 %	5,0 %

Lage im Stadtgebiet



Altersstruktur der Bevölkerung Flensburg und Stadtteil Westl. Höhe



Durchschnittsalter Westl. Höhe: 44 Jahre
 Durchschnittsalter Flensburg: 41 Jahre

STADTTEIL-STECKBRIEF WESTLICHE HÖHE

Einwohner mit Transfereinkommen	Westl. Höhe	Flensburg
Arbeitslosenquote	6,1 %	8,7 %
Anteil der Wohngeldempfänger an der Bevölkerung	7,5 %	10,7 %
Anteil der Wohnungsnotfälle an der Bevölkerung	1,2 %	1,5 %
Sozialhilfequote – Anteil Hilfeempfänger an der Gesamtbevölkerung	6,1 %	8,7 %

Wohnungsangebot und -nachfrage	Westl. Höhe	Flensburg
Anzahl Wohnungen in 2002	4.267	47.001
Anteil der Wohnungen mit einem Baujahr bis 1948	41,0 %	35,2 %
Anteil der Wohnungen mit einem Baujahr 1949 bis 1968	36,0 %	34,5 %
Anteil der Wohnungen mit einem Baujahr 1969 bis 1987	20,7 %	21,9 %
Anteil der Wohnungen mit einem Baujahr seit 1988	2,3 %	8,4 %
Anzahl öffentlich gef. Wohnungen (1. bis 3. Förderweg) 2003 / Anteil in %	325 / 7,6 %	4.085 / 8,7 %
Anteil öff. gef. Wohnungen im Stadtteil am Gesamtbestand in Flensburg	8,0 %	100 %
Entwicklung öffentlich gef. Wohnungen bis 2010: WE absolut / in %	0 / 0,0 %	-467 / -11,4 %
Baulandpotenzial in WE über B-Plan/VE-Plan	33	1.127

Wohnungsbestand - Sonstiges

- Aufgrund der Baualtersverteilung gemischte Wohnungsgrößenstruktur mit einem hohen Anteil an großen Häusern und Wohnungen
- Derzeit Vollmodernisierung mit Wohnungszusammenlegungen von rund 190 WE der 1950er Jahre zu rund 110 WE durch den FAB

Bewohnerstruktur/Nachfragegruppen

- Der Bereich nördlich der Dorotheenstraße weist gegenüber dem übrigen Stadtteil, den eine hohe Kaufkraft auszeichnet, eine eher einfache Sozialstruktur auf
- Hoher Anteil an Familien
- Überwiegend besserverdienende Nachfrager

Marktstruktur	Westl. Höhe	Flensburg
Mietpreisniveau preisfreier Bestand bei Neuvermietung	3,97-6,00 €/m ²	3,00-6,00 €/m ²
Mittlerer Verkaufspreis von ETW aus dem Bestand 2001/2002	920 €/m ²	920 €/m ²

Leerstand

- Grundeigentümergebiet: 2 %; Tendenz stabil
- Wohnungsunternehmen: 0-2 %, Tendenz stabil bis sinkend

Wohnlage/Image des Stadtteils bzw. einzelner Quartiere

- Aufgrund der unterschiedlichen Wohnquartiere kein einheitliches Image: Der Bereich nördlich der Dorotheenstraße besitzt ein neutrales, der übrige Bereich ein sehr positive Image, insbesondere das „Monokelviertel“

Wohnsituation – Sonstiges

- Vermietungssituation im Bereich nördlich der Dorotheenstraße wird schwieriger

STADTTEIL-STECKBRIEF WESTLICHE HÖHE

Zusammenfassung

- Der Stadtteil hat seit 1995 rund 6 % der Bevölkerung verloren
- Die Altersstruktur des Stadtteils weist einen hohen Anteil an älteren Bewohnern auf: Rd. 22 % der Bewohner des Stadtteils sind schon heute sind 65 Jahre oder älter, im Stat. Gebiet 44 (Friedhof) sogar 26 % der Bewohner. Im Bereich Stadtpark (Stat. Gebiet 41) gehört jeder zehnte Einwohner zu den „Hochbetagten“ (80 Jahre und älter)
- Rd. 28 % der Umzüge von Bewohnern in den letzten drei Jahren fanden innerhalb des Stadtteils statt. Wanderungsgewinne bezieht die Westliche Höhe aus den angrenzenden Stadtteilen. Der Anteil an Fortzügen in den Nahbereich/Umland zogen ist mit 11 % höher als im gesamtstädtischen Mittel
- Entsprechend der Altersstruktur weist der Stadtteil derzeit einen deutlichen Sterbeüberschuss auf. Auf Grund der bestehenden Altersstruktur und der vorhandenen Gebäudestruktur ist mittelfristig ein vergrößertes Marktvolumen von Häusern aus dem Bestand erwartbar
- Der Anteil an Transferbeziehern ist im Stadtteildurchschnitt deutlich unterdurchschnittlich. Der Sozialatlas konstatiert eine „nur geringe soziale Belastung“
- Gemischte Baualtersstruktur: Rund zwei Fünftel des Wohnungsbestands sind Altbauten, ein gutes Drittel aus den Jahren 1949 bis 1968 und der Rest jüngeren Datums
- Rd. 8 % des aktuell in Flensburg öffentlichen geförderten Wohnungsbestands befinden sich im Stadtteil. Bis 2010 wird sich dieser Bestand nicht verringern
- Nur geringes Potenzial für Wohnungsneubau
- Bis auf den Bereich nördlich der Dorotheenstraße sehr positives Image

Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken im Bereich der Wohnraumversorgung

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - Überwiegend sehr positives Image - Innenstadtnähe, Nähe zum Stadtforst - Unterdurchschnittliche Fluktuation - Deutlich unterdurchschnittlicher Anteil an Transferleistungsbeziehern - Gemischte Wohnungsgrößenstruktur 	<ul style="list-style-type: none"> - Überdurchschnittlicher Bevölkerungsrückgang - Teilweise Überalterung - Modernisierungsbedarf nördlich der Dorotheenstraße
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> - Generationsübergang im Wohnungseigentum - Bestandsaufwertung nördlich der Dorotheenstraße - Bestandsaufwertung von 190 WE durch Vollmodernisierung durch FAB 	<ul style="list-style-type: none"> - Anhaltender Bevölkerungsrückgang - Zunehmende Überalterung



STADTTEIL-STECKBRIEF FRIESISCHER BERG

Stadtteilbeschreibung

- Im Westen gelegener, bis an die historische Altstadt heranreichender Stadtteil
- Stadtteil durch B199 und B200 in Ostwest- und Nordsüdrichtung durchtrennt
- Stark unterschiedlich geprägte Quartiere: im östlichen Bereich Altbaubestand in Blockrandbebauung, weiter westlich Mischung zwischen Zeilenbau der 1950/60er Jahre, Reihen- und Einfamilienhäusern, westlich der B200 überwiegend Gewerbe und Landwirtschaft

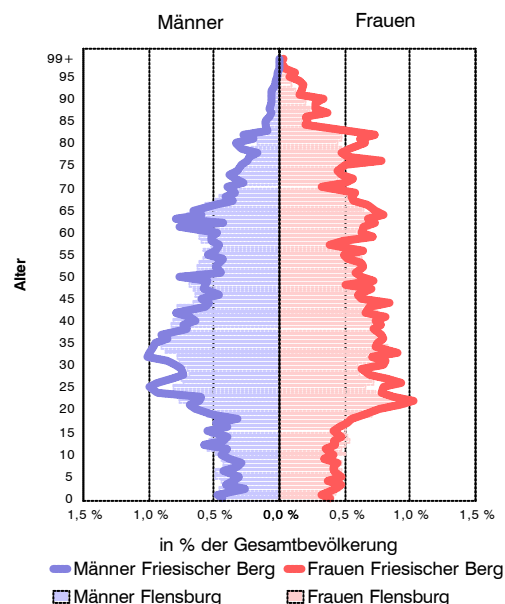
Bevölkerungsentwicklung/-struktur und Wanderungen	Fries. Berg	Flensburg
Bevölkerung mit Hauptwohnsitz 2002	6.626	85.911
Entwicklung 1995 bis 2002 absolut / in %	-707 / -9,6 %	-2.688 / -3,0 %
Anteil an der Bevölkerung Flensburgs 1995 / 2002	8,3 % / 7,7 %	--
Anteil ausländische Bevölkerung 2002	6,3 %	7,5 %
„Stadtteilbindung“ (Anteil Umzüge im Stadtteil an Fortzügen 2000-2002)	31,2 %	--
„Umzugsintensität“ 2000-2002	181,4	176,1

Altersstruktur in Bezug auf Wohnraumnachfrage (2002)	Fries. Berg	Flensburg
Anteil Kinder und Jugendliche (unter 18 Jahre)	14,8 %	17,0 %
Anteil „Haushaltsgründer“ (18 bis unter 30 Jahre)	18,0 %	17,1 %
Anteil „Familiengründer“ / „Haushaltsvergrößerer“ (30 bis unter 45 Jahre)	23,6 %	23,0 %
Anteil „Konsolidierte“ (45 bis unter 65 Jahre)	23,3 %	25,0 %
Anteile „Senioren“ (65 bis unter 80 Jahre)	13,3 %	13,0 %
Anteil „Hochbetagte“ (80 Jahre und älter)	6,9 %	5,0 %

Lage im Stadtgebiet



Altersstruktur der Bevölkerung Flensburg und Stadtteil Friesischer Berg



Durchschnittsalter Friesischer Berg: 42 Jahre
 Durchschnittsalter Flensburg: 41 Jahre

STADTTEIL-STECKBRIEF FRIESISCHER BERG

Einwohner mit Transfereinkommen	Fries. Berg	Flensburg
Arbeitslosenquote	8,2 %	8,7 %
Anteil der Wohngeldempfänger an der Bevölkerung	10,9 %	10,7 %
Anteil der Wohnungsnotfälle an der Bevölkerung	1,2 %	1,5 %
Sozialhilfequote – Anteil Hilfeempfänger an der Gesamtbevölkerung	8,0 %	8,7 %

Wohnungsangebot und -nachfrage	Fries. Berg	Flensburg
Anzahl Wohnungen in 2002	3.735	47.001
Anteil der Wohnungen mit einem Baujahr bis 1948	45,5 %	35,2 %
Anteil der Wohnungen mit einem Baujahr 1949 bis 1968	38,0 %	34,5 %
Anteil der Wohnungen mit einem Baujahr 1969 bis 1987	16,0 %	21,9 %
Anteil der Wohnungen mit einem Baujahr seit 1988	0,5 %	8,4 %
Anzahl öffentlich gef. Wohnungen (1. bis 3. Förderweg) 2003 / Anteil in %	251 / 6,7 %	4.085 / 8,7 %
Anteil öff. gef. Wohnungen im Stadtteil am Gesamtbestand in Flensburg	6,1 %	100 %
Entwicklung öffentlich gef. Wohnungen bis 2010: WE absolut / in %	-4 / -1,6 %	-467 / -11,4 %
Baulandpotenzial in WE über B-Plan/VE-Plan	0	1.127

Wohnungsbestand - Sonstiges

- Z. T. sehr große Wohnungen (5-6 Zi.)
- Hochhaus Mathildenstraße problematisch
- Viele private Vermieter mit Wohnungsbestand mit einfacher Ausstattung
- Wohnungen für Landesbedienstete im Bereich Ochsenmarkt

Bewohnerstruktur/Nachfragegruppen

- Familien, Singles, Studenten, Senioren
- Im Bereich südlich Friesische Straße nehmen soziale Probleme zu (hoher Anteil an Empfängern von Transferleistungen)
- In Teilbereichen (Am Ochsenmarkt) Generationswechsel im Bestand

Marktstruktur	Fries. Berg	Flensburg
Mietpreisniveau preisfreier Bestand bei Neuvermietung	3,95-5,40 €/m ²	3,00-6,00 €/m ²
Mittlerer Verkaufspreis von ETW aus dem Bestand 2001/2002	1.040 €/m ²	920 €/m ²

Leerstand

- Grundeigentümergebiet: 10 %; Tendenz stabil
- Wohnungsunternehmen: 2 %, Tendenz sinkend

Wohnlage/Image des Stadtteils bzw. einzelner Quartiere

- Überwiegend bevorzugte Wohnlage, Bereich südlich Friesische Straße ist negativ belegt
- Ehemals negatives Image des Bereichs Am Ochsenmarkt bessert sich

Wohnsituation – Sonstiges



STADTTEIL-STECKBRIEF FRIESISCHER BERG

Zusammenfassung

- Der Stadtteil hat seit 1995 rund 10 % der Bevölkerung verloren
- Die Altersstruktur ist ähnlich der der Gesamtstadt, allerdings weist der Stadtteil einen geringeren Anteil an Kindern und Jugendlichen sowie einen leicht höheren Anteil an Älteren auf. Im Bereich Friedenshügel (Stat. Gebiet 53) ist fast jeder vierte Einwohner bereits 65 Jahre und älter. Entsprechend der Altersstruktur weist der Stadtteil einen deutlichen Sterbeüberschuss auf
- Rd. 31 % der Umzüge von Bewohnern in den letzten drei Jahren fanden innerhalb des Stadtteils statt
- Wanderungsgewinne bezieht der Stadtteil aus den Stadtteilen Neustadt, Nordstadt, Altstadt und Jürgensby. Der Anteil an Fortzügen in den Nahbereich/Umland zogen ist mit 10 % höher als im gesamtstädtischen Mittel
- Der Anteil an Transferleistungsbeziehern ist durchschnittlich. Der Sozialatlas konstatiert einen „unauffälligen Stadtteil“
- Gemischte Baualtersstruktur: Knapp die Hälfte des Wohnungsbestands sind Altbauten, ein gutes Drittel aus den Jahren 1949 bis 1968 und nur etwa 20 % jüngeren Datums
- Rd. 6 % des aktuell in Flensburg öffentlich geförderten Wohnungsbestands befinden sich im Stadtteil. Bis 2010 wird sich dieser Bestand nur geringfügig verringern
- Kein Potenzial für Wohnungsneubau

Stärken/Schwächen und Chancen Risiken im Bereich der Wohnraumversorgung

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - Überwiegend positives Image - Innenstadtnähe 	<ul style="list-style-type: none"> - Überdurchschnittlicher Bevölkerungsrückgang - In Teilbereichen Überalterung - Soziale Probleme in Teilbereichen - Modernisierungs-/Sanierungsbedarf
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> - Generationswechsel im Bestand - Aufwertung des Wohnungsbestands durch Sanierung 	<ul style="list-style-type: none"> - Zunehmende Überalterung - In Teilbereichen zunehmende soziale Belastung



STADTTEIL-STECKBRIEF WEICHE

Stadtteilbeschreibung

- Südwestlich der B200 gelegen und somit vom übrigen Flensburger Stadtgebiet abgetrennt
- Räumliche Trennung in unterschiedliche Quartiere durch Bahnlinie
- Überwiegend Einfamilienhausbebauung, teilweise dörflicher Charakter
- Am westlichen Stadtrand entsteht auf einer Konversionsfläche das Einfamilienhausgebiet Gartens tadt Wei-che
- Gewerbegebiet Sophienhof im östlichen Randbereich

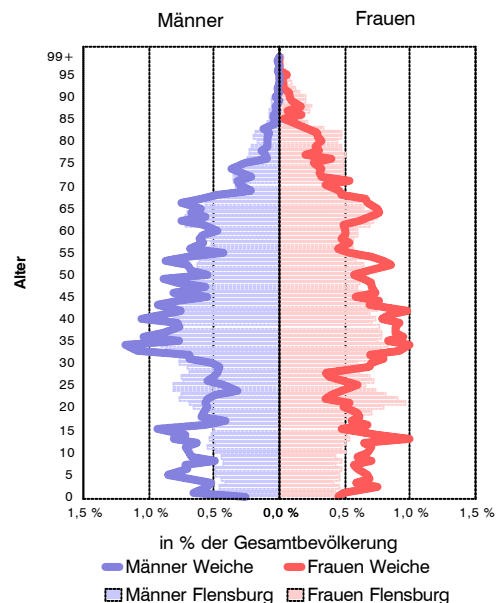
Bevölkerungsentwicklung/-struktur und Wanderungen	Weiche	Flensburg
Bevölkerung mit Hauptwohnsitz 2002	5.501	85.911
Entwicklung 1995 bis 2002 absolut / in %	692 / 14,4 %	-2.688 / -3,0 %
Anteil an der Bevölkerung Flensburgs 1995 / 2002	5,4 % / 6,4 %	--
Anteil ausländische Bevölkerung 2002	3,7 %	7,5 %
„Stadtteilbindung“ (Anteil Umzüge im Stadtteil an Fortzügen 2000-2002)	52,4 %	--
„Umzugsintensität“ 2000-2002	137,3	176,1

Altersstruktur in Bezug auf Wohnraumnachfrage (2002)	Weiche	Flensburg
Anteil Kinder und Jugendliche (unter 18 Jahre)	23,2 %	17,0 %
Anteil „Haushaltsgründer“ (18 bis unter 30 Jahre)	12,0 %	17,1 %
Anteil „Familiengründer“ / “Haushaltsvergrößerer“ (30 bis unter 45 Jahre)	25,4 %	23,0 %
Anteil „Konsolidierte“ (45 bis unter 65 Jahre)	25,6 %	25,0 %
Anteile „Senioren“ (65 bis unter 80 Jahre)	11,1 %	13,0 %
Anteil „Hochbetagte“ (80 Jahre und älter)	2,7 %	5,0 %

Lage im Stadtgebiet



Altersstruktur der Bevölkerung Flensburg und Stadtteil Weiche



Durchschnittsalter Weiche: 38 Jahre
 Durchschnittsalter Flensburg: 41 Jahre

STADTTEIL-STECKBRIEF WEICHE

Einwohner mit Transfereinkommen	Weiche	Flensburg
Arbeitslosenquote	5,0 %	8,7 %
Anteil der Wohngeldempfänger an der Bevölkerung	10,3 %	10,7 %
Anteil der Wohnungsnotfälle an der Bevölkerung	0,6 %	1,5 %
Sozialhilfequote – Anteil Hilfeempfänger an der Gesamtbevölkerung	5,1 %	8,7 %

Wohnungsangebot und -nachfrage	Weiche	Flensburg
Anzahl Wohnungen in 2002	2.146	47.001
Anteil der Wohnungen mit einem Baujahr bis 1948	13,6 %	35,2 %
Anteil der Wohnungen mit einem Baujahr 1949 bis 1968	47,3 %	34,5 %
Anteil der Wohnungen mit einem Baujahr 1969 bis 1987	27,5 %	21,9 %
Anteil der Wohnungen mit einem Baujahr seit 1988	11,6 %	8,4 %
Anzahl öffentlich gef. Wohnungen (1. bis 3. Förderweg) 2003 / Anteil in %	89 / 4,1 %	4.085 / 8,7 %
Anteil öff. gef. Wohnungen im Stadtteil am Gesamtbestand in Flensburg	2,2 %	100 %
Entwicklung öffentlich gef. Wohnungen bis 2010: WE absolut / in %	0 / 0,0 %	-467 / -11,4 %
Baulandpotenzial in WE über B-Plan/VE-Plan	240	1.127

Wohnungsbestand - Sonstiges

- Überwiegend Einfamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser der 1960er Jahre im Zeilenbau

Bewohnerstruktur/Nachfragegruppen

- Viele Familien mit Kindern, Zuzug insbesondere von jungen Familien
- Schwellenhaushalte und Mittelschicht

Marktstruktur	Weiche	Flensburg
Mietpreisniveau preisfreier Bestand bei Neuvermietung	4,40-5,00 €/m ²	3,00-6,00 €/m ²
Mittlerer Verkaufspreis von ETW aus dem Bestand 2001/2002	800 €/m ²	920 €/m ²

Leerstand

- Grundeigentümergebiet: kein Leerstand
- Wohnungsunternehmen: 0-2 %; Tendenz stabil bis sinkend

Wohnlage/Image des Stadtteils bzw. einzelner Quartiere

- Image als eigenständiger Stadtteil („Weiche, wo sonst?“), der sich gesondert von Flensburg sieht
- Wandel vom Bundeswehr- zum Wohnstandort
- Bei Familien beliebter Wohnstandort am Stadtrand mit Nähe zum Naturschutzgebiet

Wohnsituation – Sonstiges



STADTTEIL-STECKBRIEF WEICHE

Zusammenfassung

- Die Zahl der Bewohner hat seit 1995 um rund 14 % zugenommen
- Der Stadtteil weist eine deutlich jüngere Altersstruktur als die Gesamtstadt auf; insbesondere der Anteil an Familien mit Kindern ist sehr hoch
- Hohe Stadtteilbindung: Gut 52 % der Umzüge von Bewohnern in den letzten drei Jahren fanden innerhalb des Stadtteils statt. Wanderungsgewinne bezieht der Stadtteil aus fast allen Stadtteilen Flensburgs und sogar aus dem Nahbereich. Gleichzeitig ist der Anteil an Fortzügen in das Umland in diesem Zeitraum mit 16 % der höchste aller Stadtteile
- Der Stadtteil weist einen stark unterdurchschnittlichen Anteil an Beziehern von Transferleistungen auf
- „Nachkriegsstadtteil“: Lediglich rund 15 % Altbaubestand; etwa die Hälfte der Wohnungen wurde in den Jahren 1949 bis 1969 errichtet
- Nur 2 % des aktuell in Flensburg öffentlichen geförderten Wohnungsbestands befinden sich im Stadtteil. Bis 2010 wird sich dieser Bestand nicht verringern
- Der Stadtteil weist sehr große Potenziale für den Wohnungsneubau aus (u. a. Gartenstadt Weiche)
- Positives, eigenständiges Image als Wohnstandort

Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken im Bereich der Wohnraumversorgung

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - Positives, eigenständiges Image als Wohnstandort - Naturnahe Lage - Starker Bevölkerungszuwachs - Hohe Stadtteilbindung der Bewohner 	<ul style="list-style-type: none"> - Mängel in der Stadtteilversorgung
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> - Anhaltender Bevölkerungszuwachs - Weiterentwicklung des Stadtteils als Wohnstandort (Gartenstadt Weiche) 	



STADTTEIL-STECKBRIEF SÜDSTADT

Stadtteilbeschreibung

- Südlich der historischen Altstadt gelegen
- Weitgehende Insellage durch Streckenführung der Eisenbahn
- Unterschiedlich geprägte Quartiere: Rude, mit Punkthochhäusern und Zeilenbauten der 1950/60er Jahre und einzelne Ein- und Mehrfamilienhausquartiere
- Südlicher Bereich Rudes wesentlich durch Gewerbe geprägt

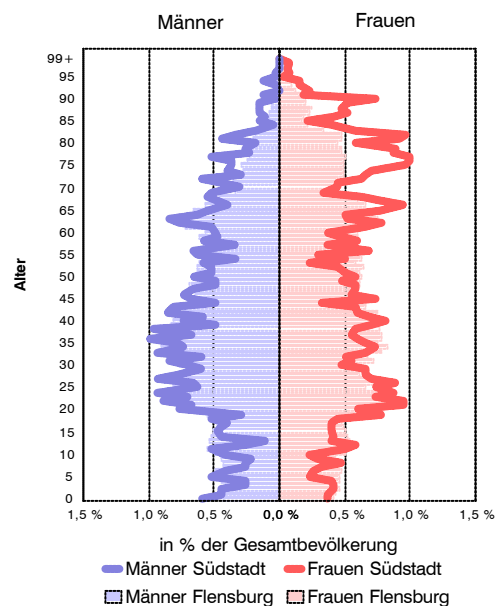
Bevölkerungsentwicklung/-struktur und Wanderungen	Südstadt	Flensburg
Bevölkerung mit Hauptwohnsitz 2002	3.822	85.911
Entwicklung 1995 bis 2002 absolut / in %	-603 / -13,6 %	-2.688 / -3,0 %
Anteil an der Bevölkerung Flensburgs 1995 / 2002	5,0 % / 4,4 %	--
Anteil ausländische Bevölkerung 2002	7 %	7,5 %
„Stadtteilbindung“ (Anteil Umzüge im Stadtteil an Fortzügen 2000-2002)	26,5 %	--
„Umzugsintensität“ 2000-2002	191,1	176,1

Altersstruktur in Bezug auf Wohnraumnachfrage (2002)	Südstadt	Flensburg
Anteil Kinder und Jugendliche (unter 18 Jahre)	13,6 %	17,0 %
Anteil „Haushaltsgründer“ (18 bis unter 30 Jahre)	17,3 %	17,1 %
Anteil „Familiengründer“ / „Haushaltsvergrößerer“ (30 bis unter 45 Jahre)	20,2 %	23,0 %
Anteil „Konsolidierte“ (45 bis unter 65 Jahre)	22,0 %	25,0 %
Anteile „Senioren“ (65 bis unter 80 Jahre)	17,3 %	13,0 %
Anteil „Hochbetagte“ (80 Jahre und älter)	9,6 %	5,0 %

Lage im Stadtgebiet



Altersstruktur der Bevölkerung Flensburg und Stadtteil Südstadt



Durchschnittsalter Südstadt: 45 Jahre
 Durchschnittsalter Flensburg: 41 Jahre

STADTTEIL-STECKBRIEF SÜDSTADT

Einwohner mit Transfereinkommen	Südstadt	Flensburg
Arbeitslosenquote	8,6 %	8,7 %
Anteil der Wohngeldempfänger an der Bevölkerung	11,4 %	10,7 %
Anteil der Wohnungsnotfälle an der Bevölkerung	1,5 %	1,5 %
Sozialhilfequote – Anteil Hilfeempfänger an der Gesamtbevölkerung	10,8 %	8,7 %

Wohnungsangebot und -nachfrage	Südstadt	Flensburg
Anzahl Wohnungen in 2002	2.251	47.001
Anteil der Wohnungen mit einem Baujahr bis 1948	24,3 %	35,2 %
Anteil der Wohnungen mit einem Baujahr 1949 bis 1968	62,2 %	34,5 %
Anteil der Wohnungen mit einem Baujahr 1969 bis 1987	12,6 %	21,9 %
Anteil der Wohnungen mit einem Baujahr seit 1988	0,9 %	8,4 %
Anzahl öffentlich gef. Wohnungen (1. bis 3. Förderweg) 2003 / Anteil in %	188 / 8,4 %	4.085 / 8,7 %
Anteil öff. gef. Wohnungen im Stadtteil am Gesamtbestand in Flensburg	4,6 %	100 %
Entwicklung öffentlich gef. Wohnungen bis 2010: WE absolut / in %	0 / 0,0 %	-467 / -11,4 %
Baulandpotenzial in WE über B-Plan/VE-Plan	19	1.127

Wohnungsbestand - Sonstiges

- Überwiegend kleine bis mittelgroße Wohnungen
- Punkthäuser werden gegenwärtig saniert und modernisiert (Zusammenlegung von Wohnungen)
- Altenwohnungen (z. B. Valentiner Hof, Martinsberg)

Bewohnerstruktur/Nachfragegruppen

- Hoher Anteil älterer Personen (überwiegend Frauen)
- Zunehmend jüngere Singles, Studenten, Alleinerziehende
- Bevölkerungsstruktur teilweise im Umbruch (Generationswechsel)

Marktstruktur	Südstadt	Flensburg
Mietpreisniveau preisfreier Bestand bei Neuvermietung	4,00-5,20 €/m ²	3,00-6,00 €/m ²
Mittlerer Verkaufspreis von ETW aus dem Bestand 2001/2002	870 €/m ²	920 €/m ²

Leerstand

- Grundeigentümergebiet: kein Leerstand
- Wohnungsunternehmen: 2-3 %

Wohnlage/Image des Stadtteils bzw. einzelner Quartiere

- Innenimage besser als Außenimage
- In Teilen wenig bekannter Wohnstandort
- Ehemals schlechtes Image der Hochhäuser bessert sich

Wohnsituation – Sonstiges

- In Teilen Nachverdichtungen geplant
- Zunehmend Parkplatzprobleme

STADTTEIL-STECKBRIEF SÜDSTADT

Zusammenfassung

- Der Stadtteil hat seit 1995 rund 14 % der Bevölkerung verloren
- Die Südstadt ist bezogen auf die Bewohner der „älteste Flensburger Stadtteil“: Rd. 27 % der Bewohner des Stadtteils sind schon heute 65 Jahre oder älter. Jeder zehnte Einwohner des Stadtteils gehört zur Gruppe der „Hochbetagten“ (80 Jahre und älter)
- Die Mobilität der Bevölkerung des Stadtteils ist durchschnittlich; die Bindung an den Stadtteil bei Umzügen ist dabei eher niedrig: rd. ein Viertel der Umzüge von Bewohnern in den letzten drei Jahren fanden innerhalb des Stadtteils statt
- Entsprechend der Altersstruktur weist der Stadtteil derzeit einen deutlichen Sterbeüberschuss auf. Durch die bestehende Altersstruktur ist kurz- bis mittelfristig ein erhöhter Zugang an freien Wohnungen auf Grund von Sterbefällen erwartbar
- Der Anteil an Transferleistungsbeziehern ist durchschnittlich. Entsprechend der Altersstruktur konstatiert der Sozialatlas „mehr ältere Empfänger von laufender Hilfe zum Lebensunterhalt“
- „Nachkriegsstadtteil“: Lediglich rund 25 % Altbaubestand; fast zwei Drittel der Wohnungen wurde in den Jahren 1949 bis 1969 errichtet; oftmals wohnen noch Erstbezieher in den Wohnungen
- Rd. 5 % des aktuell in Flensburg öffentlichen geförderten Wohnungsbestands befinden sich im Stadtteil. Bis 2010 wird sich dieser Bestand nicht verringern
- Nur geringes Potenzial für Wohnungsneubau vorhanden
- Teilweise schlechtes Image, aber Innenimage besser als Außenimage
- In Teilen wenig bekannter Wohnstandort

Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken im Bereich der Wohnraumversorgung

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - Innenstadtnahe Lage - Gute Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs 	<ul style="list-style-type: none"> - Teilweise schlechtes Image, aber Innenimage besser als Außenimage - Starker Bevölkerungsrückgang - Teilweise Insellage und wenig bekannt - Überalterung
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> - Imageverbesserung durch Bestandsaufwertung - Ausgleich der Altersstruktur durch Zuzüge von Jüngeren - Wohnungsneubau durch Nachverdichtung 	<ul style="list-style-type: none"> - Anhaltender Bevölkerungsrückgang - Zunehmende Überalterung



STADTTEIL-STECKBRIEF SANDBERG

Stadtteilbeschreibung

- Südöstlich der historischen Altstadt gelegen
- Unterschiedlich geprägte Quartiere: der citynahe Bereich Achter de Möhl mit überwiegend Altbauten in Blockrandbebauung und Wohnbauten der 1970er Jahre und Adelbylund, mit einer Mischung aus 3-4 geschossigen Mehrfamilienhäusern der Gründerzeit und 1960/70er Jahre, Hochhäusern der 1960/70er Jahre und Einfamilienhäusern
- Campus der Universität und Fachhochschule im südlichen Bereich

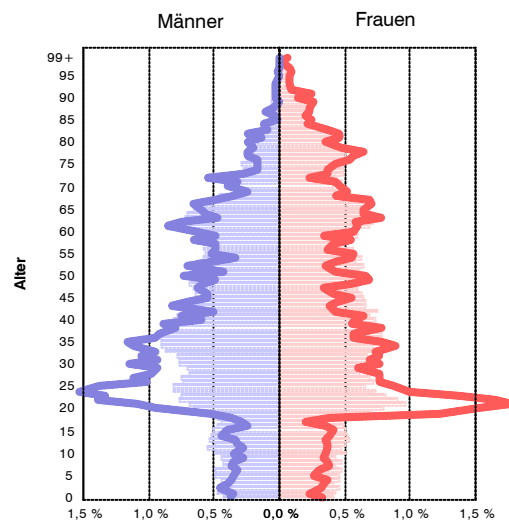
Bevölkerungsentwicklung/-struktur und Wanderungen	Sandberg	Flensburg
Bevölkerung mit Hauptwohnsitz 2002	5.672	85.911
Entwicklung 1995 bis 2002 absolut / in %	129 / 2,3 %	-2.688 / -3,0 %
Anteil an der Bevölkerung Flensburgs 1995 / 2002	6,3 % / 6,6 %	--
Anteil ausländische Bevölkerung 2002	5,3 %	7,5 %
„Stadtteilbindung“ (Anteil Umzüge im Stadtteil an Fortzügen 2000-2002)	30,2 %	--
„Umzugsintensität“ 2000-2002	216,9	176,1

Altersstruktur in Bezug auf Wohnraumnachfrage (2002)	Sandberg	Flensburg
Anteil Kinder und Jugendliche (unter 18 Jahre)	12,4 %	17,0 %
Anteil „Haushaltsgründer“ (18 bis unter 30 Jahre)	25,3 %	17,1 %
Anteil „Familiengründer“ / „Haushaltsvergrößerer“ (30 bis unter 45 Jahre)	22,8 %	23,0 %
Anteil „Konsolidierte“ (45 bis unter 65 Jahre)	21,8 %	25,0 %
Anteile „Senioren“ (65 bis unter 80 Jahre)	12,6 %	13,0 %
Anteil „Hochbetagte“ (80 Jahre und älter)	5,2 %	5,0 %

Lage im Stadtgebiet



Altersstruktur der Bevölkerung Flensburg und Stadtteil Sandberg



in % der Gesamtbevölkerung

■ Männer Sandberg ■ Frauen Sandberg
■ Männer Flensburg ■ Frauen Flensburg

Durchschnittsalter Sandberg: 41 Jahre
 Durchschnittsalter Flensburg: 41 Jahre

STADTTEIL-STECKBRIEF SANDBERG

Einwohner mit Transfereinkommen	Sandberg	Flensburg
Arbeitslosenquote	9,8 %	8,7 %
Anteil der Wohngeldempfänger an der Bevölkerung	13,2 %	10,7 %
Anteil der Wohnungsnotfälle an der Bevölkerung	1,9 %	1,5 %
Sozialhilfequote – Anteil Hilfeempfänger an der Gesamtbevölkerung	9,0 %	8,7 %

Wohnungsangebot und -nachfrage	Sandberg	Flensburg
Anzahl Wohnungen in 2002	3.563	47.001
Anteil der Wohnungen mit einem Baujahr bis 1948	44,4 %	35,2 %
Anteil der Wohnungen mit einem Baujahr 1949 bis 1968	18,5 %	34,5 %
Anteil der Wohnungen mit einem Baujahr 1969 bis 1987	26,8 %	21,9 %
Anteil der Wohnungen mit einem Baujahr seit 1988	10,3 %	8,4 %
Anzahl öffentlich gef. Wohnungen (1. bis 3. Förderweg) 2003 / Anteil in %	391 / 11,0 %	4.085 / 8,7 %
Anteil öff. gef. Wohnungen im Stadtteil am Gesamtbestand in Flensburg	9,6 %	100 %
Entwicklung öffentlich gef. Wohnungen bis 2010: WE absolut / in %	0 / 0,0 %	-467 / -11,4 %
Baulandpotenzial in WE über B-Plan/VE-Plan	171	1.127

Wohnungsbestand - Sonstiges

- In Adelbylund gemischter Wohnungsbestand und Studentenwohnheime sowie Seniorenwohnheim/-wohnungen
- Besonderheit in Achter de Möhl: kleine Stadthäuser (65-70 m²) mit Sanierungsbedarf
- SBV, FAB und AWO entwickeln aktuell das „Servicehaus Sandberg“ mit einer Seniorenresidenz (84 Plätze) sowie 75 altengerechten Wohnungen

Bewohnerstruktur/Nachfragegruppen

- Hoher und weiter steigender Anteil an Studenten
- Senioren, insbesondere in Adelbylund

Marktstruktur	Sandberg	Flensburg
Mietpreisniveau preisfreier Bestand bei Neuvermietung	4,51-5,50 €/m ²	3,00-6,00 €/m ²
Mittlerer Verkaufspreis von ETW aus dem Bestand 2001/2002	830 €/m ²	920 €/m ²

Leerstand

- Grundeigentümergebiet: 2 %; Tendenz fallend
- Wohnungsunternehmen: 1-2 %; Tendenz stabil bis sinkend

Wohnlage/Image des Stadtteils bzw. einzelner Quartiere

Stadtteil gilt in großen Bereichen als Studentenviertel. Image ist gemischt, von schlecht bis „Viertel mit Charme“

Wohnsituation – Sonstiges

STADTTEIL-STECKBRIEF SANDBERG

Zusammenfassung

- Der Stadtteil wird in der Altersstruktur deutlich durch Universität und Fachhochschule geprägt. Der Anteil der 18 bis 30-Jährigen ist sehr viel größer als im Durchschnitt der Stadt. Die Mobilität der Bevölkerung ist entsprechend höher
- Der Anteil an Kindern und Jugendlichen ist der geringste aller Stadtteile. Der Stadtteil weist einen deutlichen Sterbeüberschuss auf
- Der Stadtteil hat zu allen anderen Stadtteilen ein ausgeglichenes Wanderungsverhältnis; der größte Austausch durch Wanderungen besteht mit dem benachbarten Jürgensby. Ein Drittel der „Umzügler“ zog in den Jahren 2000-2002 innerhalb des Stadtteils um
- Der Anteil an Transferleistungsbeziehern ist durchschnittlich. Der Sozialatlas konstatiert „viele Wohngeldempfänger und auch Wohnungsnotfälle“
- Rd. 10 % des aktuell in Flensburg öffentlichen geförderten Wohnungsbestands befinden sich im Stadtteil. Bis 2010 wird sich dieser Bestand nicht verringern
- Relativ große Potenziale für Wohnungsneubau
- Studentenviertel
- Teilweise schlechtes Image (Achter de Möhl)

Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken im Bereich der Wohnraumversorgung

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - Leichte Bevölkerungszunahme - Innenstadtnahe Lage - Relativ große Potenziale für Wohnungsneubau 	<ul style="list-style-type: none"> - Teilweise schlechtes Image (Achter de Möhl) - Überdurchschnittliche Fluktuation - Überdurchschnittlicher Anteil an Wohngeldempfängern - In Teilbereichen Sanierungsbedarf (Achter de Möhl) - In Teilbereichen verbesserungsbedürftige ÖPNV-Anbindung
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> - Anhaltende Bevölkerungszunahme - Bestandsaufwertung (Achter de Möhl) - Ausbau des gemeinsamen Campus von Universität und Fachhochschule 	<ul style="list-style-type: none"> -



STADTTEIL-STECKBRIEF JÜRGENSBY

Stadtteilbeschreibung

- Unmittelbar östlich der historischen Altstadt und des Hafens gelegen
- Stadtteil gliedert sich grundsätzlich in zwei Bereiche: mit und ohne Hafenvblick
- Sehr heterogene Bebauungsstruktur: Historische Gängeviertelstrukturen und Blockrandbebauung aus Anfang des 20. Jahrhunderts im citynahen Bereich und Zeilenbauten der 1950/60er Jahre und Einfamilienhäuser im Außenbereich

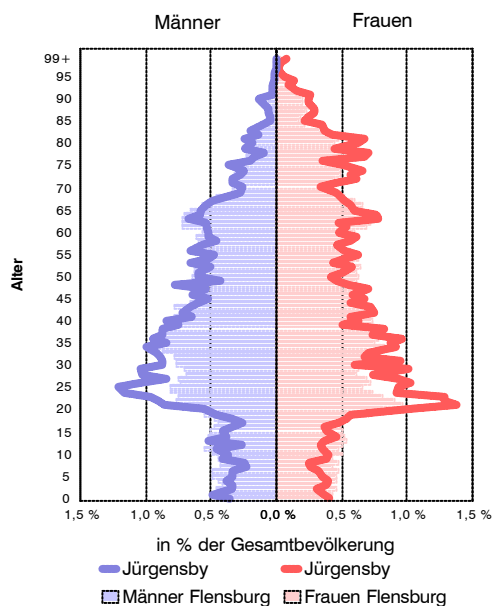
Bevölkerungsentwicklung/-struktur und Wanderungen	Jürgensby	Flensburg
Bevölkerung mit Hauptwohnsitz 2002	7.528	85.911
Entwicklung 1995 bis 2002 absolut / in %	-375 / -4,7 %	-2.688 / -3,0 %
Anteil an der Bevölkerung Flensburgs 1995 / 2002	8,9 % / 8,8 %	--
Anteil ausländische Bevölkerung 2002	6,4 %	7,5 %
„Stadtteilbindung“ (Anteil Umzüge im Stadtteil an Fortzügen 2000-2002)	26,1 %	--
„Umzugsintensität“ 2000-2002	200,8	176,1

Altersstruktur in Bezug auf Wohnraumnachfrage (2002)	Jürgensby	Flensburg
Anteil Kinder und Jugendliche (unter 18 Jahre)	13,1 %	17,0 %
Anteil „Haushaltsgründer“ (18 bis unter 30 Jahre)	22,0 %	17,1 %
Anteil „Familiengründer“ / „Haushaltsvergrößerer“ (30 bis unter 45 Jahre)	23,3 %	23,0 %
Anteil „Konsolidierte“ (45 bis unter 65 Jahre)	22,6 %	25,0 %
Anteile „Senioren“ (65 bis unter 80 Jahre)	12,7 %	13,0 %
Anteil „Hochbetagte“ (80 Jahre und älter)	6,3 %	5,0 %

Lage im Stadtgebiet



Altersstruktur der Bevölkerung Flensburg und Stadtteil Jürgensby



Durchschnittsalter Jürgensby: 42 Jahre
 Durchschnittsalter Flensburg: 41 Jahre

STADTTEIL-STECKBRIEF JÜRGENSBY

Einwohner mit Transfereinkommen	Jürgensby	Flensburg
Arbeitslosenquote	9,9 %	8,7 %
Anteil der Wohngeldempfänger an der Bevölkerung	10,3 %	10,7 %
Anteil der Wohnungsnotfälle an der Bevölkerung	1,5 %	1,5 %
Sozialhilfequote – Anteil Hilfeempfänger an der Gesamtbevölkerung	8,9 %	8,7 %

Wohnungsangebot und -nachfrage	Jürgensby	Flensburg
Anzahl Wohnungen in 2002	4.670	46.605
Anteil der Wohnungen mit einem Baujahr bis 1948	58,7 %	35,2 %
Anteil der Wohnungen mit einem Baujahr 1949 bis 1968	19,9 %	34,5 %
Anteil der Wohnungen mit einem Baujahr 1969 bis 1987	17,4 %	21,9 %
Anteil der Wohnungen mit einem Baujahr seit 1988	4,0 %	8,4 %
Anzahl öffentlich gef. Wohnungen (1. bis 3. Förderweg) 2003 / Anteil in %	262 / 5,6 %	4.085 / 8,7 %
Anteil öff. gef. Wohnungen im Stadtteil am Gesamtbestand in Flensburg	6,4 %	100 %
Entwicklung öffentlich gef. Wohnungen bis 2010: WE absolut / in %	0 / 0,0 %	-467 / -11,4 %
Baulandpotenzial in WE über B-Plan/VE-Plan	0	1.127

Wohnungsbestand - Sonstiges

- Sehr gemischter Wohnungsbestand mit allen Wohnformen
- Viele größere Wohnungen mit Hafeblick
- Weitgehend sanierter Wohnungsbestand
- Parkplatzprobleme im Innenbereich

Bewohnerstruktur/Nachfragegruppen

- Breit gemischte Bevölkerung
- viele Senioren und Studenten
- dänische Minderheit

Marktstruktur	Jürgensby	Flensburg
Mietpreisniveau preisfreier Bestand bei Neuvermietung	4,17-5,20 €/m ²	3,00-6,00 €/m ²
Mittlerer Verkaufspreis von ETW aus dem Bestand 2001/2002	1.120 €/m ²	920 €/m ²

Leerstand

- Grundeigentümergebiet: 8 %; Tendenz stabil
- Wohnungsunternehmen: 2 %; Tendenz uneinheitlich

Wohnlage/Image des Stadtteils bzw. einzelner Quartiere

- allgemein beliebter Stadtteil, der breite Bevölkerungsschichten anspricht
- vielfältige, mittlere bis gute Wohnlagen (Hafeblick)

Wohnsituation – Sonstiges

- Großes Seniorenheim

STADTTEIL-STECKBRIEF JÜRGENSBY

Zusammenfassung

- Der Stadtteil hat seit 1995 rund 5 % der Bevölkerung verloren
- Der Anteil der 18 bis 30-Jährigen ist höher als im Durchschnitt der Stadt, da er Wohnstandort für viele Studenten ist. Die Mobilität der Bevölkerung ist dementsprechend überdurchschnittlich hoch. Nur jeder Vierte blieb in den Jahren 2000-2002 bei einem Umzug im Stadtteil. Leichte Wanderungsverluste verzeichnet Jürgensby gegenüber den Stadtteilen Friesischer Berg, Weiche und Mürwik, leichte Gewinne gab es dagegen aus der Nordstadt
- Der Anteil an Kindern und Jugendlichen ist demgegenüber unterdurchschnittlich. Der Stadtteil weist einen deutlichen Sterbeüberschuss aus
- Der Anteil an Transferleistungsbeziehern ist durchschnittlich
- Gemischter Wohnungsbestand mit einem hohen Anteil an Altbauwohnungen
- Rd. 6 % des aktuell in Flensburg öffentlichen geförderten Wohnungsbestands befinden sich im Stadtteil. Bis 2010 wird sich dieser Bestand nicht verringern
- Nur geringes Potenzial für Wohnungsneubau vorhanden
- Beliebter Stadtteil, der breite Bevölkerungsschichten anspricht

Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken im Bereich der Wohnraumversorgung

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - Positives Image - Unterschiedliche Lagequalitäten (City- und Hafennähe, angrenzende Grünbereiche) - Vielfältiges Wohnungsangebot - Weitgehend sanierter Wohnungsbestand 	<ul style="list-style-type: none"> - Leicht überdurchschnittlicher Bevölkerungsrückgang - Leicht überdurchschnittliche Fluktuation - Teilweise Überalterung
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> - Aufwertungen im Bereich Hafermarkt 	<ul style="list-style-type: none"> - Anhaltender Bevölkerungsrückgang - Zunehmende Überalterung



STADTTEIL-STECKBRIEF FRUERLUND

Stadtteilbeschreibung

- An der Ostseite der Förde gelegen
- Unterschiedlich geprägte Quartiere: Bohlberg, mit kleinteiligen Mehrfamilienhäusern der 1940-50er Jahre im Zeilenbau mit max. 3 Geschossen sowie Einfamilienhäusern in den Randbereichen; Hof, mit Mehrfamilienhäusern der 1970-90er Jahre und Einfamilienhäusern; Blasberg, an der Förde gelegen, mit Hafен- und Industrienutzungen sowie dem Volkspark
- Hoher Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen

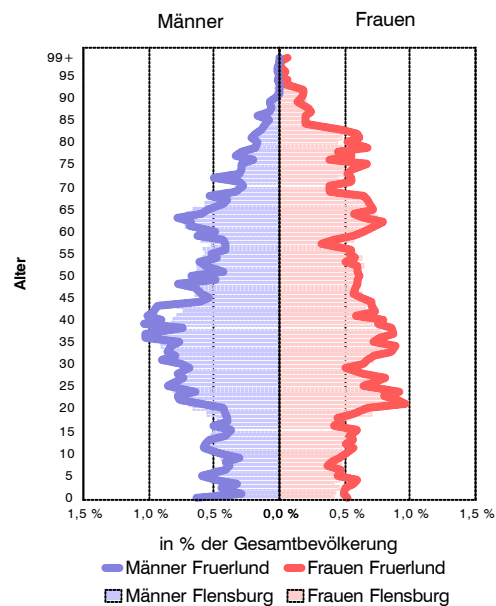
Bevölkerungsentwicklung/-struktur und Wanderungen	Fruerlund	Flensburg
Bevölkerung mit Hauptwohnsitz 2002	6.443	85.911
Entwicklung 1995 bis 2002 absolut / in %	209 / 3,4 %	-2.688 / -3,0 %
Anteil an der Bevölkerung Flensburgs 1995 / 2002	7,0 % / 7,5 %	--
Anteil ausländische Bevölkerung 2002	6,1 %	7,5 %
„Stadtteilbindung“ (Anteil Umzüge im Stadtteil an Fortzügen 2000-2002)	31,9 %	--
„Umzugsintensität“ 2000-2002	162,4	176,1

Altersstruktur in Bezug auf Wohnraumnachfrage (2002)	Fruerlund	Flensburg
Anteil Kinder und Jugendliche (unter 18 Jahre)	17,1 %	17,0 %
Anteil „Haushaltsgründer“ (18 bis unter 30 Jahre)	16,4 %	17,1 %
Anteil „Familiengründer“ / „Haushaltsvergrößerer“ (30 bis unter 45 Jahre)	24,3 %	23,0 %
Anteil „Konsolidierte“ (45 bis unter 65 Jahre)	23,0 %	25,0 %
Anteile „Senioren“ (65 bis unter 80 Jahre)	13,6 %	13,0 %
Anteil „Hochbetagte“ (80 Jahre und älter)	5,5 %	5,0 %

Lage im Stadtgebiet



Altersstruktur der Bevölkerung Flensburg und Stadtteil Fruerlund



Durchschnittsalter Fruerlund: 41 Jahre
 Durchschnittsalter Flensburg: 41 Jahre



STADTTEIL-STECKBRIEF FRUERLUND

Einwohner mit Transfereinkommen	Fruerlund	Flensburg
Arbeitslosenquote	8,8 %	8,7 %
Anteil der Wohngeldempfänger an der Bevölkerung	13,4 %	10,7 %
Anteil der Wohnungsnotfälle an der Bevölkerung	2,2 %	1,5 %
Sozialhilfequote – Anteil Hilfeempfänger an der Gesamtbevölkerung	10,1 %	8,7 %

Wohnungsangebot und -nachfrage	Fruerlund	Flensburg
Anzahl Wohnungen in 2002	3.313	47.001
Anteil der Wohnungen mit einem Baujahr bis 1948	12,8 %	35,2 %
Anteil der Wohnungen mit einem Baujahr 1949 bis 1968	63,2 %	34,5 %
Anteil der Wohnungen mit einem Baujahr 1969 bis 1987	21,0 %	21,9 %
Anteil der Wohnungen mit einem Baujahr seit 1988	3,0 %	8,4 %
Anzahl öffentlich gef. Wohnungen (1. bis 3. Förderweg) 2003 / Anteil in %	575 / 17,4 %	4.085 / 8,7 %
Anteil öff. gef. Wohnungen im Stadtteil am Gesamtbestand in Flensburg	14,1 %	100 %
Entwicklung öffentlich gef. Wohnungen bis 2010: WE absolut / in %	-102 / -17,7 %	-467 / -11,4 %
Baulandpotenzial in WE über B-Plan/VE-Plan	16	1.127

Wohnungsbestand - Sonstiges

- In Bohlberg überwiegend kleine 2-3-Zi. Wohnungen, hoher Sanierungsbedarf des Wohnungsbestands, evtl. Rückbau notwendig; bei Neubauten größere Wohnflächen bei gleicher Zimmeranzahl. Auch bei Neubauten Erhalt der städtebaulichen Struktur
- In Hof 2-4-Zi. Wohnungen, Modernisierungen werden lfd. durchgeführt

Bewohnerstruktur/Nachfragegruppen

- In Bohlberg viele Singlehaushalte, Alleinerziehende und Erstbezieher, nachlassende Nachfrage von Studenten
- In Hof hoher Anteil an Familien mit Kindern

Marktstruktur	Fruerlund	Flensburg
Mietpreisniveau preisfreier Bestand bei Neuvermietung	3,30-5,75 €/m ²	3,00-6,00 €/m ²
Mittlerer Verkaufspreis von ETW aus dem Bestand 2001/2002	1.130 €/m ²	920 €/m ²

Leerstand

- Grundeigentümergebiet: 5 %; Tendenz stabil
- Wohnungsunternehmen: 1-6 %; Tendenz uneinheitlich

Wohnlage/Image des Stadtteils bzw. einzelner Quartiere

- Bohlberg ist ein beliebter, gut nachgefragter Wohnstandort, der als „traditionell“ und „gutbürgerlich“ gilt
- Hof ist durch „Familienwohnen“ und sozialen Wohnungsbau geprägt und gilt als Gebiet das Neubauwohnungen zu angemessenen Preisen bietet

Wohnsituation – Sonstiges

- Folgen der Marineabwanderung aus Hof sind verkräftet worden

STADTTEIL-STECKBRIEF FRUERLUND

Zusammenfassung

- Der Stadtteil hat seit 1995 rund 3 % an Einwohnern hinzugewonnen. Fruerlund weist zu den anderen Stadtteilen derzeit überwiegend ein ausgeglichenes Wanderungsverhältnis auf, leichte Gewinne gab es in den Jahren 2000-2002 aus der Nordstadt, der Westlichen Höhe und Mürwik. Zudem ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung derzeit leicht positiv
- Die Mobilität ist etwas geringer als im städtischen Gesamtdurchschnitt, jeder dritte Umzug in den Jahren 2000-2002 verlief innerhalb des Stadtteils
- Die Altersstruktur des Stadtteils entspricht in ihrer Struktur der Gesamtstadt, kleinräumig zeigen sich jedoch leicht Abweichungen: In Bohlberg (Stat. Gebiet 102) ist der Anteil der älteren Menschen ab 65 Jahre mit rund 25 % deutlich größer. In Hof (Stat. Gebiet 103) hoher Anteil an Familien mit Kindern
- Der Anteil an Transferleistungsbeziehern ist im Stadtteildurchschnitt leicht höher als im städtischen Durchschnitt. Im Sozialatlas wird ein hoher Anteil an Wohngeldempfängern sowie eine relativ hohe Sozialhilfequote konstatiert
- Fast zwei Drittel des Wohnungsbestands stammen aus den Jahren 1949 bis 1968
- Im Bereich Bohlberg überwiegend kleine Wohnungen mit einem hohen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf
- Rd. 14 % des in Flensburg öffentlichen geförderten Wohnungsbestands befinden sich im Stadtteil (zweit-höchster Anteil aller Stadtteile). Bis 2010 wird sich dieser Bestand um rund 18 % bzw. rund 100 Wohnungen verringern
- Nur geringes Potenzial für Wohnungsneubau
- Positives Image, das teils traditionell/gutbürgerlich, teils familienorientiert ist

Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken im Bereich der Wohnraumversorgung

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - Positives Image - Leichte Bevölkerungszunahme - Hoher Grünflächenanteil (Volkspark) 	<ul style="list-style-type: none"> - In Teilbereichen (Bohlberg) zunehmende Überalterung - Relativ hoher Anteil an Wohngeld- und Sozialhilfeempfängern - Teilweise nicht mehr nachfragegerechter Wohnungsbestand (kleine Wohnungen) - In Teilbereichen (Bohlberg) hoher Sanierungsbedarf
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> - Bestandsaufwertung und -modernisierung 	<ul style="list-style-type: none"> - In Teilbereichen (Bohlberg) zunehmende Überalterung



STADTTEIL-STECKBRIEF MÜRVIK

Stadtteilbeschreibung

- Am nördlichen Stadtrand an der Ostseite der Förde gelegen
- Sehr unterschiedlich geprägte Quartiere: Wasserloos (Stat. Gebiet 113) mit Hochhäusern und 3-4-geschossige Wohnblöcke der 1960/70er Jahre, Friedheim (Stat. Gebiet 114) einer Mischung aus Zeilenbauten, vereinzelt Hochhäusern und Einfamilienhäusern, Solitude (Stat. Gebiet 115) mit Einfamilienhäusern in Fördenähe sowie den Bereichen Stützpunkt und Osbek (Stat. Gebiete 111, 112) mit einer Mischung aus Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern, der Marineschule sowie dem Grünraum Osbektal
- Höchster Anteil an gefördertem Wohnungsbestand im Stadtgebiet

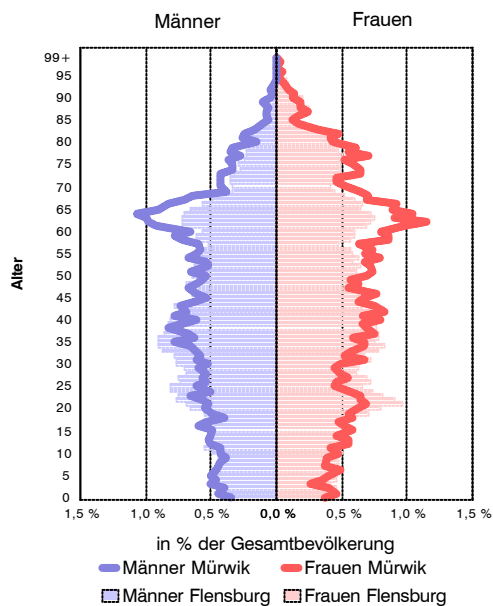
Bevölkerungsentwicklung/-struktur und Wanderungen	Mürwik	Flensburg
Bevölkerung mit Hauptwohnsitz 2002	14.177	85.911
Entwicklung 1995 bis 2002 absolut / in %	-909 / -6,0 %	-2.688 / -3,0 %
Anteil an der Bevölkerung Flensburgs 1995 / 2002	17,0 % / 16,5 %	--
Anteil ausländische Bevölkerung 2002	3,9 %	7,5 %
„Stadtteilbindung“ (Anteil Umzüge im Stadtteil an Fortzügen 2000-2002)	44,2 %	--
„Umzugsintensität“ 2000-2002	143,6	176,1

Altersstruktur in Bezug auf Wohnraumnachfrage (2002)	Mürwik	Flensburg
Anteil Kinder und Jugendliche (unter 18 Jahre)	16,2 %	17,0 %
Anteil „Haushaltsgründer“ (18 bis unter 30 Jahre)	13,2 %	17,1 %
Anteil „Familiengründer“ / „Haushaltsvergrößerer“ (30 bis unter 45 Jahre)	19,9 %	23,0 %
Anteil „Konsolidierte“ (45 bis unter 65 Jahre)	29,2 %	25,0 %
Anteile „Senioren“ (65 bis unter 80 Jahre)	16,7 %	13,0 %
Anteil „Hochbetagte“ (80 Jahre und älter)	4,7 %	5,0 %

Lage im Stadtgebiet



Altersstruktur der Bevölkerung Flensburg und Stadtteil Mürwik



Durchschnittsalter Mürwik: 44 Jahre
Durchschnittsalter Flensburg: 41 Jahre

STADTTEIL-STECKBRIEF MÜRVIK

Einwohner mit Transfereinkommen	Mürwik	Flensburg
Arbeitslosenquote	6,7 %	8,7 %
Anteil der Wohngeldempfänger an der Bevölkerung	8,3 %	10,7 %
Anteil der Wohnungsnotfälle an der Bevölkerung	0,6 %	1,5 %
Sozialhilfequote – Anteil Hilfeempfänger an der Gesamtbevölkerung	5,7 %	8,7 %

Wohnungsangebot und -nachfrage	Mürwik	Flensburg
Anzahl Wohnungen in 2002	6.976	47.001
Anteil der Wohnungen mit einem Baujahr bis 1948	11,9 %	35,2 %
Anteil der Wohnungen mit einem Baujahr 1949 bis 1968	50,3 %	34,5 %
Anteil der Wohnungen mit einem Baujahr 1969 bis 1987	33,4 %	21,9 %
Anteil der Wohnungen mit einem Baujahr seit 1988	4,4 %	8,4 %
Anzahl öffentlich gef. Wohnungen (1. bis 3. Förderweg) 2003 / Anteil in %	718 / 10,3 %	4.085 / 8,7 %
Anteil öff. gef. Wohnungen im Stadtteil am Gesamtbestand in Flensburg	17,6 %	100 %
Entwicklung öffentlich gef. Wohnungen bis 2010: WE absolut / in %	-322 / -44,8 %	-467 / -11,4 %
Baulandpotenzial in WE über B-Plan/VE-Plan	66	1.127

Wohnungsbestand - Sonstiges

- Im Bereich Wasserloos hoher Anteil kleiner und mittlerer Wohnungen
- Im Bereich Friedheim ca. ¼ der MFH-Wohnungen 40-80 m² groß
- Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf in Wasserloos und Friedheim

Bewohnerstruktur/Nachfragegruppen

- Entsprechend der unterschiedlichen Quartiere sehr gemischte Bevölkerungsstruktur von Besserverdienenden (Solitüde) bis finanzschwachen Gruppen und Aussiedlern (Wasserloos)
- Steigende Nachfrage durch Familien und „Familiengründer“ mit niedrigem Haushaltseinkommen und Alleinerziehende in Friedheim und Wasserloos
- In Wasserloos Zuzüge durch Ausländer aus der Neustadt/Nordstadt
- Schwellenhaushalte verlassen das Quartier

Marktstruktur	Mürwik	Flensburg
Mietpreisniveau preisfreier Bestand bei Neuvermietung	3,73-5,20 €/m ²	3,00-6,00 €/m ²
Mittlerer Verkaufspreis von ETW aus dem Bestand 2001/2002	880 €/m ²	920 €/m ²

Leerstand

- Grundeigentümerverschein verzeichnet keinen Leerstand
- Wohnungsunternehmen: 2 %; Tendenz sinkend

Wohnlage/Image des Stadtteils bzw. einzelner Quartiere

- Auf Grund der unterschiedlichen Wohnquartiere kein einheitliches Image: Wasserloos besitzt ein durchmisches, eher unauffälliges Image; Friedheim, näher an der Förde/am Grün gelegen und mit einer besseren Nahversorgung ausgestattet, zeichnet ein etwas besseres Image als Wasserloos aus; Solitüde gilt als beste Wohnlage Flensburgs

Wohnsituation – Sonstiges

STADTTEIL-STECKBRIEF MÜRVIK

Zusammenfassung

- Der bezogen auf die Einwohnerzahl größte Flensburger Stadtteil hat seit 1995 rund 6 % an Einwohnern verloren
- Der Stadtteil ist bereits heute durch ein deutlich höheres Durchschnittsalter als im städtischen Mittel gekennzeichnet: Die Altersstruktur weist derzeit einen deutlich höheren Anteil „Senioren“ (65 bis 79 Jahre) auf, zudem sind die Altersjahre 60 bis 64 Jahre sehr stark besetzt. Mittelfristig wird der Stadtteil daher einen sehr hohen Anteil älterer Menschen aufweisen
- Die Mobilität ist geringer als im städtischen Gesamtdurchschnitt, die Bevölkerung hatte dabei in den letzten Jahren eine hohe Stadtteilbindung: 44 % der Umzüge in den Jahren 2000-2002 verliefen innerhalb des Stadtteils
- Entsprechend der Altersstruktur weist der Stadtteil einen Sterbeüberschuss auf
- Leichte Wanderungsgewinne bezog Mürwik zuletzt (Jahre 2000 bis 2002) aus den Stadtteilen Neustadt, Nordstadt, Westliche Höhe und Jürgensby. Wanderungsverluste gab es insbesondere nach Engelsby, Weiße und Tarup
- Die Anteile an Beziehern von Transfereinkommen sind deutlich geringer als im städtischen Durchschnitt
- Wohnungsbestand überwiegend aus den Jahren 1949 bis 1968
- Rd. 18 % des aktuell in Flensburg öffentlichen geförderten Wohnungsbestands befinden sich im Stadtteil (höchster Anteil aller Stadtteile). Bis 2010 wird sich dieser Bestand um rund 45 % bzw. rund 320 Wohnungen deutlich verringern (Schwerpunkt Wasserloos)
- Nur geringes Potenzial für Wohnungsneubau
- Breitgefächertes Image, von mittlerer (Wasserloos) bis bester Wohnlage (Solitude)

Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken im Bereich der Wohnraumversorgung

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - Teilweise sehr gutes Image - In Teilbereichen (Fördenähe) gute bis sehr gute Lagequalitäten - Unterdurchschnittliche Fluktuation, hohe Stadtteilbindung der Bewohner 	<ul style="list-style-type: none"> - Einwohnerrückgang - Teilweise Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf - Geringes Potenzial für Wohnungsneubau
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> - Aufwertung des Wohnungsbestands und Wohnumfelds 	<ul style="list-style-type: none"> - Zunehmende Überalterung - Starker Rückgang der Sozialbindungen



STADTTEIL-STECKBRIEF ENGELSBY

Stadtteilbeschreibung

- Am östlichen Stadtrand gelegen
- Zu mehr als 50 % land- und forstwirtschaftliche Nutzung (Staatsforst Flensburg)
- Sehr unterschiedliche Quartiere: Zeilenbauten und Hochhäuser der 1970er Jahre im westlichen Bereich (Musikerviertel) und überwiegend Reihenhauser- und Einfamilienhausbebauung im östlichen Teil (Kauslund, Vogelsang)
- Neue Bauplätze für Einfamilienhäuser am nordöstlichen Stadtrand

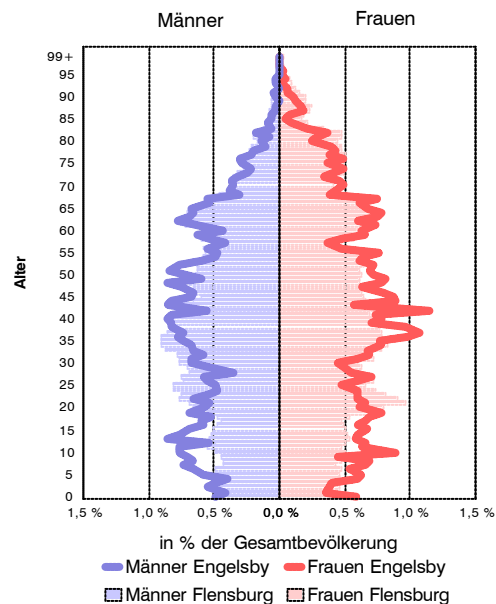
Bevölkerungsentwicklung/-struktur und Wanderungen	Engelsby	Flensburg
Bevölkerung mit Hauptwohnsitz 2002	7.632	85.911
Entwicklung 1995 bis 2002 absolut / in %	698 / 10,1 %	-2.688 / -3,0 %
Anteil an der Bevölkerung Flensburgs 1995 / 2002	7,8 % / 8,9 %	--
Anteil ausländische Bevölkerung 2002	4,5 %	7,5 %
„Stadtteilbindung“ (Anteil Umzüge im Stadtteil an Fortzügen 2000-2002)	48,3 %	--
„Umzugsintensität“ 2000-2002	146,3	176,1

Altersstruktur in Bezug auf Wohnraumnachfrage (2002)	Engelsby	Flensburg
Anteil Kinder und Jugendliche (unter 18 Jahre)	21,9 %	17,0 %
Anteil „Haushaltsgründer“ (18 bis unter 30 Jahre)	11,2 %	17,1 %
Anteil „Familiengründer“ / „Haushaltsvergrößerer“ (30 bis unter 45 Jahre)	22,8 %	23,0 %
Anteil „Konsolidierte“ (45 bis unter 65 Jahre)	26,3 %	25,0 %
Anteile „Senioren“ (65 bis unter 80 Jahre)	12,1 %	13,0 %
Anteil „Hochbetagte“ (80 Jahre und älter)	3,0 %	5,0 %

Lage im Stadtgebiet



Altersstruktur der Bevölkerung Flensburg und Stadtteil Engelsby



Durchschnittsalter Engelsby: 39 Jahre
 Durchschnittsalter Flensburg: 41 Jahre

STADTTEIL-STECKBRIEF ENGELSBY

Einwohner mit Transfereinkommen	Engelsby	Flensburg
Arbeitslosenquote	6,2 %	8,7 %
Anteil der Wohngeldempfänger an der Bevölkerung	8,8 %	10,7 %
Anteil der Wohnungsnotfälle an der Bevölkerung	0,9 %	1,5 %
Sozialhilfequote – Anteil Hilfeempfänger an der Gesamtbevölkerung	6,7 %	8,7 %

Wohnungsangebot und -nachfrage	Engelsby	Flensburg
Anzahl Wohnungen in 2002	3.054	47.001
Anteil der Wohnungen mit einem Baujahr bis 1948	6,5 %	35,2 %
Anteil der Wohnungen mit einem Baujahr 1949 bis 1968	33,0 %	34,5 %
Anteil der Wohnungen mit einem Baujahr 1969 bis 1987	41,3 %	21,9 %
Anteil der Wohnungen mit einem Baujahr seit 1988	19,2 %	8,4 %
Anzahl öffentlich gef. Wohnungen (1. bis 3. Förderweg) 2003 / Anteil in %	432 / 14,1 %	4.085 / 8,7 %
Anteil öff. gef. Wohnungen im Stadtteil am Gesamtbestand in Flensburg	10,6 %	100 %
Entwicklung öffentlich gef. Wohnungen bis 2010: WE absolut / in %	0 / 0,0 %	-467 / -11,4 %
Baulandpotenzial in WE über B-Plan/VE-Plan	186	1.127

Wohnungsbestand - Sonstiges

- Musikerviertel im östlichen Teil mit Plattenbauten und Hochhäusern der späten 1960er Jahre geprägt (Planungskonzeption „Urbanität durch Dichte“). Der Bestand ist durch eher große, familiengerechte Wohnungen mit guter Ausstattung gekennzeichnet
- Auf Grund von sozialen Problemen und Leerständen wurden im Musikerviertel umfangreiche Maßnahmen zur sozialen und baulichen Stadtteil- und Wohnungsbestandsentwicklung durchgeführt. Die mittlerweile abgeschlossenen Maßnahmen haben zu einer deutlichen Verbesserung der Situation im Gebiet geführt
- Anhaltende Neubautätigkeit in Kauslund und Vogelsang

Bewohnerstruktur/Nachfragegruppen

- Im östlichen Teil hoher Anteil an Senioren (viele Erstbezieher) und Spätaussiedlern; soziale Probleme durch einzelne Bevölkerungsgruppen; Nachfrage durch Familien
- In Vogelsang hoher und weiter steigender Anteil an Familien mit Kindern, Zuzug von Senioren; Nachfrage durch Schwellenhaushalte

Marktstruktur	Engelsby	Flensburg
Mietpreisniveau preisfreier Bestand bei Neuvermietung	3,51-5,00 €/m ²	3,00-6,00 €/m ²
Mittlerer Verkaufspreis von ETW aus dem Bestand 2001/2002	790 €/m ²	920 €/m ²

Leerstand

- Grundeigentümergebiet: kein Leerstand
- Wohnungsunternehmen: 1,0-1,5 %, Tendenz sinkend

Wohnlage/Image des Stadtteils bzw. einzelner Quartiere

- Auf Grund der sehr unterschiedlichen Quartiere kein einheitliches Image: Vogelsang gilt als nachgefragte ruhige Wohnlage im Grünen, im westlichen Teil (Musikerviertel) hat als Ergebnis der sozialen Stadtteilentwicklung ein positiver Imagewandel stattgefunden. Das Image des Stadtteils wird insgesamt stärker durch das Musikerviertel als durch Vogelsang geprägt

Wohnsituation – Sonstiges

STADTTEIL-STECKBRIEF ENGELSBY

Zusammenfassung

- Die Zahl der Bewohner hat seit 1995 und rund 10 % zugenommen
- Der Stadtteil weist eine deutlich jüngere Altersstruktur als die Gesamtstadt auf; insbesondere der Anteil an Familien mit Kindern ist sehr hoch
- Gut 48 % der Umzüge von Bewohnern in den letzten drei Jahren fanden innerhalb des Stadtteils statt. Wanderungsgewinne bezog der Stadtteil in den letzten drei Jahren vor allem aus Mürwik. Wanderungsverluste gingen in Richtung Tarup, Weiche und das Umland
- Die Mobilität ist geringer als im städtischen Gesamtdurchschnitt, die Bevölkerung hatte dabei in den letzten Jahren eine hohe Stadtteilbindung: 48 % der Umzüge in den Jahren 2000-2002 verliefen innerhalb des Stadtteils
- Der Stadtteil weist einen unterdurchschnittlichen Anteil an Beziehern von Transferleistungen auf
- Hoher Anteil an Wohnungen aus den Jahren 1949 bis 1969; mehr als die Hälfte der Wohnungen wurde seit 1970 errichtet
- Rund 11 % des aktuell in Flensburg öffentlichen geförderten Wohnungsbestands befinden sich im Stadtteil. Bis 2010 wird sich dieser Bestand nicht verringern
- Umfangreiche Potenziale für Wohnungsneubau
- Westlicher Teil (Vogelsang) ist ein nachgefragter Wohnstandort, positiver Imagewandel des östlichen Teils (Musikerviertel)

Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken im Bereich der Wohnraumversorgung

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - Insgesamt positives Image - Naturnahe Lage - Starker Bevölkerungszuwachs - Unterdurchschnittliche Fluktuation, hohe Stadtteilbindung der Bewohner - Umfangreiche Potenziale für Wohnungsneubau 	<ul style="list-style-type: none"> - Teilweise hohe Verkehrsbelastung - Soziale Probleme einzelner Bevölkerungsgruppen
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> - Anhaltender Bevölkerungszuwachs - Weiterentwicklung des Stadtteils als Wohnstandort 	



STADTTEIL-STECKBRIEF TARUP

Stadtteilbeschreibung

- Junger, am südöstlichen Stadtrand gelegener Stadtteil
- Einfamilienhausgebiet
- Umfangreiche Neubaupotenziale (EFH) im Entwicklungsgebiet Sünderup

Bevölkerungsentwicklung/-struktur und Wanderungen

	Tarup	Flensburg
Bevölkerung mit Hauptwohnsitz 2002	3.215	85.911
Entwicklung 1995 bis 2002 absolut / in %	789 / 32,5 %	-2.688 / -3,0 %
Anteil an der Bevölkerung Flensburgs 1995 / 2002	2,7 % / 3,7 %	--
Anteil ausländische Bevölkerung 2002	2,8 %	7,5 %
„Stadtteilbindung“ (Anteil Umzüge im Stadtteil an Fortzügen 2000-2002)	31,4 %	--
„Umzugsintensität“ 2000-2002	89,2	176,1

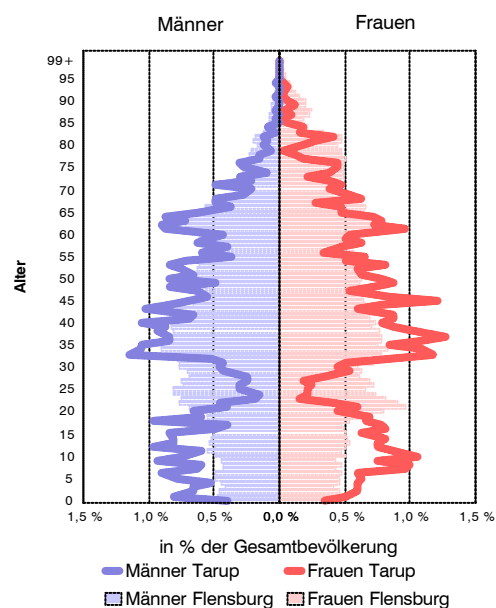
Altersstruktur in Bezug auf Wohnraumnachfrage (2002)

	Tarup	Flensburg
Anteil Kinder und Jugendliche (unter 18 Jahre)	25,5 %	17,0 %
Anteil „Haushaltsgründer“ (18 bis unter 30 Jahre)	6,7 %	17,1 %
Anteil „Familiengründer“ / „Haushaltsvergrößerer“ (30 bis unter 45 Jahre)	25,5 %	23,0 %
Anteil „Konsolidierte“ (45 bis unter 65 Jahre)	27,1 %	25,0 %
Anteile „Senioren“ (65 bis unter 80 Jahre)	10,0 %	13,0 %
Anteil „Hochbetagte“ (80 Jahre und älter)	2,3 %	5,0 %

Lage im Stadtgebiet



Altersstruktur der Bevölkerung Flensburg und Stadtteil Tarup



Durchschnittsalter Tarup: 38 Jahre
 Durchschnittsalter Flensburg: 41 Jahre

STADTTEIL-STECKBRIEF TARUP

Einwohner mit Transfereinkommen	Tarup	Flensburg
Arbeitslosenquote	3,2 %	8,7 %
Anteil der Wohngeldempfänger an der Bevölkerung	5,5 %	10,7 %
Anteil der Wohnungsnotfälle an der Bevölkerung	0,1 %	1,5 %
Sozialhilfequote – Anteil Hilfeempfänger an der Gesamtbevölkerung	1,7 %	8,7 %

Wohnungsangebot und -nachfrage	Tarup	Flensburg
Anzahl Wohnungen in 2002	1.012	47.001
Anteil der Wohnungen mit einem Baujahr bis 1948	10,9 %	35,2 %
Anteil der Wohnungen mit einem Baujahr 1949 bis 1968	26,2 %	34,5 %
Anteil der Wohnungen mit einem Baujahr 1969 bis 1987	48,8 %	21,9 %
Anteil der Wohnungen mit einem Baujahr seit 1988	14,1 %	8,4 %
Anzahl öffentlich gef. Wohnungen (1. bis 3. Förderweg) 2003 / Anteil in %	66 / 6,5 %	4.085 / 8,7 %
Anteil öff. gef. Wohnungen im Stadtteil am Gesamtbestand in Flensburg	1,6 %	100 %
Entwicklung öffentlich gef. Wohnungen bis 2010: WE absolut / in %	-33 / -50,0 %	-467 / -11,4 %
Baulandpotenzial in WE über B-Plan/VE-Plan	26	1.127
<u>Wohnungsbestand - Sonstiges</u> – Ca. 90 % im privaten Einzeleigentum zur Selbstnutzung		
<u>Bewohnerstruktur/Nachfragegruppen</u> – Überwiegend Familien		

Marktstruktur	Tarup	Flensburg
Mietpreisniveau preisfreier Bestand bei Neuvermietung	3,90-5,10 €/m ²	3,00-6,00 €/m ²
Mittlerer Verkaufspreis von ETW aus dem Bestand 2001/2002	830 €/m ²	920 €/m ²
<u>Leerstand</u> – Im selbstgenutzten Eigentum kein Leerstand – Wohnungsunternehmen: 2-5 %; Tendenz stabil bis sinkend		
<u>Wohnlage/Image des Stadtteils bzw. einzelner Quartiere</u> – Gutes Image, vor allem als Familienstadtteil		
<u>Wohnsituation – Sonstiges</u>		

STADTTEIL-STECKBRIEF TARUP

Zusammenfassung

- Die Zahl der Bewohner hat seit 1995 und rund ein Drittel zugenommen. Größtes Wachstum aller Flensburger Stadtteile
- Der Stadtteil weist eine deutlich jüngere Altersstruktur als die Gesamtstadt auf; insbesondere der Anteil an Familien mit Kindern ist sehr hoch („Familienstadtteil“)
- Die Bevölkerung weist erwartungsgemäß (viele neu Hinzugezogene, sehr hoher Anteil Eigenheimbesitzer) nur eine geringe Mobilität auf. Wanderungsgewinne bezog Tarup in den letzten drei Jahren vor allem aus Engelsby und Mürwik
- Der Stadtteil weist einen stark unterdurchschnittlichen Anteil an Beziehern von Transferleistungen auf
- Ein gutes Viertel der Wohnungen mit Baujahren 1949 bis 1969; fast zwei Drittel der Wohnungen wurde seit 1970 errichtet
- Nur rund 2 % des aktuell in Flensburg öffentlichen geförderten Wohnungsbestands befinden sich im Stadtteil. Bis 2010 wird sich dieser Bestand auf Grund auslaufender Darlehen halbieren
- Umfangreiche Neubaupotenziale (EFH) im Entwicklungsgebiet Sünderup
- Positives Image

Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken im Bereich der Wohnraumversorgung

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - Positives Image - Naturnahe Lage - Starker Bevölkerungszuwachs - Hohe Stadtteilbindung der Bewohner - Umfangreiche Neubaupotenziale 	<ul style="list-style-type: none"> - Defizite bei Angeboten für Kinder/Jugendliche
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> - Anhaltender Bevölkerungszuwachs - Weiterentwicklung des Stadtteils als Wohnstandort, insbesondere in Sünderup 	



ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ANGABEN IM STECKBRIEF

Bevölkerungsentwicklung/-struktur und Wanderungen	Quelle/Bearbeitung
Bevölkerung mit Hauptwohnsitz 2002	Quelle: Stadt Flensburg, Abt. Statistik und Wahlen
Entwicklung 1995 bis 2002 absolut / in %	Quelle: Stadt Flensburg, Abt. Statistik und Wahlen; Berechnung: F+B GmbH
Anteil an der Bevölkerung Flensburgs 1995 / 2002	Quelle: Stadt Flensburg, Abt. Statistik und Wahlen; Berechnung: F+B GmbH
Anteil ausländische Bevölkerung 2002	Quelle: Stadt Flensburg, Sozialatlas 2002
„Stadtteilbindung“ (Anteil Umzüge im Stadtteil an innerstädtischen Umzügen 2000-2002)	Quelle: Stadt Flensburg, Abt. Statistik und Wahlen; Berechnung: F+B GmbH
„Umzugsintensität“ 2000-2002 ¹	Quelle: Stadt Flensburg, Abt. Statistik und Wahlen; Berechnung: F+B GmbH

Altersstruktur in Bezug auf Wohnraumnachfrage (2002)	Quelle/Bearbeitung
Anteil Kinder und Jugendliche (unter 18 Jahre)	Quelle: Stadt Flensburg, Abt. Statistik und Wahlen; Berechnung: F+B GmbH
Anteil „Haushaltsgründer“ (18 bis unter 30 Jahre)	Quelle: Stadt Flensburg, Abt. Statistik und Wahlen; Berechnung: F+B GmbH
Anteil „Familiengründer“ / „Haushaltsvergrößerer“ (30 bis unter 45 Jahre)	Quelle: Stadt Flensburg, Abt. Statistik und Wahlen; Berechnung: F+B GmbH
Anteil „Konsolidierte“ (45 bis unter 65 Jahre)	Quelle: Stadt Flensburg, Abt. Statistik und Wahlen; Berechnung: F+B GmbH
Anteile „Senioren“ (65 bis unter 80 Jahre)	Quelle: Stadt Flensburg, Abt. Statistik und Wahlen; Berechnung: F+B GmbH
Anteil „Hochbetagte“ (80 Jahre und älter)	Quelle: Stadt Flensburg, Abt. Statistik und Wahlen; Berechnung: F+B GmbH

Einwohner mit Transfereinkommen	Quelle/Bearbeitung
Arbeitslosenquote	Quelle: Stadt Flensburg, Sozialatlas 2002
Anteil der Wohngeldempfänger an der Bevölkerung	Quelle: Stadt Flensburg, Sozialatlas 2002
Anteil der Wohnungsnotfälle an der Bevölkerung	Quelle: Stadt Flensburg, Sozialatlas 2002
Sozialhilfequote – Anteil Hilfeempfänger an der Gesamtbevölkerung	Quelle: Stadt Flensburg, Sozialatlas 2002

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ANGABEN IM STECKBRIEF

Wohnungsangebot² und -nachfrage	Quelle/Bearbeitung
Anzahl Wohnungen 2002	Quelle: Stadt Flensburg, FB Umwelt und Planen Berechnung: F+B GmbH
Wohnungen mit einem Baujahr bis 1948	Quelle: Stadt Flensburg, FB Umwelt und Planen Berechnung: F+B GmbH
Wohnungen mit einem Baujahr 1949 bis 1968	Quelle: Stadt Flensburg, FB Umwelt und Planen Berechnung: F+B GmbH
Wohnungen mit einem Baujahr 1969 bis 1987	Quelle: Stadt Flensburg, FB Umwelt und Planen Berechnung: F+B GmbH
Wohnungen mit einem Baujahr seit 1988	Quelle: Stadt Flensburg, FB Umwelt und Planen Berechnung: F+B GmbH
Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen (1. bis 3. Förderweg) 2003 / Anteil in %	Quelle: Stadt Flensburg, FB Umwelt und Planen Berechnung: F+B GmbH
Anteil öffentlich geförderter Wohnungen im Stadtteil am Gesamtbestand der öff. gef. WE in Flensburg	Quelle: Stadt Flensburg, FB Umwelt und Planen Berechnung: F+B GmbH
Entwicklung öffentlich gef. Wohnungen bis 2010: WE absolut / in %	Quelle: Stadt Flensburg, FB Umwelt und Planen Berechnung: F+B GmbH
Baulandpotenzial in WE über B-Plan/VE-Plan	Quelle: Stadt Flensburg, FB Umwelt und Planen Auswertung: F+B GmbH
Marktstruktur	Quelle/Bearbeitung
Mietpreisniveau preisfreier Bestand bei Neuvermietung	Erhebung bei den an der Erstellung Beteiligten Wohnungseigentümern
Mittlerer Verkaufspreis von ETW aus dem Bestand 2001/2002	Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte i. d. Stadt Flensburg, Grundstückmarktbericht 2002 Berechnung der Angabe für Flensburg insgesamt: F+B GmbH
<u>Leerstand</u> – Erhebung bei den an der Erstellung des Konzepts beteiligten Wohnungseigentümern	

Sonstige Angaben/Einschätzungen des Steckbriefs entstammen der Auswertung vorliegender Materialien der Stadt Flensburg sowie den Ergebnissen des Expertenworkshops zur Einschätzung der Wohnraumversorgung in den Stadtteilen, der im September 2003 durchgeführt wurde.

¹ Der Indikator „Umzugsintensität“ gibt Aufschluss über die unterschiedliche Mobilität der Bevölkerung in städtischen Teilgebieten innerhalb eines definierten Zeitraums (hier für die Jahre 2000-2002) und berechnet sich wie folgt: (Zuzüge plus Fortzüge)/2 je 1.000 Einwohner der Bevölkerung.

² Bei den Angaben zur Baualtersverteilung der Wohnungen auf Stadtteilebene ist zu beachten, dass die Bestandsentwicklung nach der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 nicht auf Stadtteilebene fortgeschrieben wurde. Basis der Angaben zu den seit 1987 errichteten Wohneinheiten ist eine nachträgliche Auswertung der Baufertigstellungen seit 1987 nach Stadtteilen durch den FB Umwelt und Planen. Hierbei konnten nicht alle in diesem Zeitraum gebauten Wohnungen räumlich den Stadtteilen zugeordnet werden. Die Angaben sind gleichwohl geeignet, die unterschiedlichen Baualtersstrukturen des Wohnungsbestands in den Stadtteilen zu charakterisieren.