



ZUKUNFTSprogramm
Wirtschaft
Investition in Ihre Zukunft

Das Zukunftsprogramm Wirtschaft wird aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) kofinanziert.

Beratung
Planung
Forschung

GEWOS

Wohnungsmarktkonzept Eutin

Endbericht Hamburg August 2012



Wohnungsmarktkonzept Eutin

Endbericht Hamburg August 2012

GEWOS
Institut für Stadt-, Regional-
und Wohnforschung GmbH
Maurienstraße 5
22305 Hamburg
Telefon 040/69 71 20
Telefax 040/69 71 22 20
eMail info@gewos.de
Internet <http://www.gewos.de>

Geschäftsführung:
Renate Szameitat

Santander Bank
BLZ 200 101 11
Konto-Nr. 17 33 922 900

Sitz der Gesellschaft:
Hamburg
Registergericht:
Hamburg, HRB 12 536

Inhaltsverzeichnis

1	Hintergrund und Ziele des Wohnungsmarktkonzeptes	1
2	Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes	6
2.1	Stadtstruktur und Umland	6
2.2	Wirtschaft und Arbeitsmarkt	7
3	Wohnungsangebot in Eutin	13
3.1	Struktur des Wohnungsbestandes	13
3.2	Modernisierungsbedarfe, lokales Miet- und Kaufpreisniveau und gebundener Wohnraum	17
3.3	Energetische Beschaffenheit	20
3.4	Neubautätigkeit	25
3.5	Nachverdichtungspotenziale	26
3.6	Räumliche Differenzierung des Wohnungsmarktes	27
4	Wohnungsnachfrage in Eutin	35
4.1	Bevölkerungsstruktur und -entwicklung	35
4.2	Bevölkerungsprognose	39
4.3	Haushaltsstruktur und -prognose	41
5	Wohnungsmarktprognose und -bilanz	44
6	Analyse preisgünstiger Wohnraum	47
6.1	Berechnungsmethodik	47
6.2	Angebot an preisgünstigem Wohnraum	51
6.3	Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum	51
6.4	Bilanz für den preisgünstigen Wohnraum	52
7	Gesamtbewertung des Wohnungsmarktes	55
8	Handlungskonzept	57

1 Hintergrund und Ziele des Wohnungsmarktkonzeptes

Neue Herausforderungen für Zentren im ländlichen Raum

Auf zahlreiche Klein- und Mittelstädte im ländlichen Raum - unter anderem auch auf die Kreisstadt Eutin in Ostholstein - kommen neue Herausforderungen zu. Allmählich werden die seit langem diskutierten Auswirkungen des demografischen Wandels sichtbar. Vielerorts sind Bevölkerungsrückgänge und Alterungsprozesse zu beobachten. Hierbei treten allerdings deutliche regionale Unterschiede zutage. Während die Bevölkerung in den wirtschaftlich prosperierenden Metropolregionen weiter zunimmt, müssen sich viele Kommunen im ländlichen Raum auf schrumpfende oder allenfalls stagnierende Bevölkerungszahlen einstellen. Wachstumspole treten neben Schrumpfungsregionen. Hierbei ist auch eine zunehmende Verschiebung der Altersstruktur zu verzeichnen. Die fortschreitende Alterung der geburtenstarken Jahrgänge aus den 1950er und 1960er Jahren wird in vielen Kommunen des ländlichen Raumes durch altersselektive Abwanderungen verstärkt. Junge Erwachsene verlassen vielfach ihre Heimatorte und siedeln sich in den Ausbildungs- und Arbeitsplatzzentren der Großstädte an.

Anstieg der Zahl älterer Haushalte

Die Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur sind bereits deutlich erkennbar: So ist der Anteil älterer Einwohner/-innen in Eutin gestiegen, gleichzeitig ist der Anteil der Kinder und Jugendlichen gesunken. Durch die demografische Entwicklung wird es zukünftig zu einem weiteren Anstieg der Zahl der Senioren/Seniorinnen in Eutin kommen. Die Lebenserwartung steigt weiter und die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre treten in rund zehn Jahren bereits in das Rentenalter ein.

Alternde Wohngebiete

Eutin steht vor großen Herausforderungen: Zum einen müssen ausreichend Flächen zur nachfragegerechten Wohnungsmarktentwicklung zur Verfügung gestellt werden, zum anderen sieht sich die Stadt mit der Herausforderung älterer Ein- und Zweifamilienhausgebiete konfrontiert. Für die älter werdende Bewohnerschaft erge-

ben sich zunehmend Schwierigkeiten für die Organisation des alltäglichen Lebens, die langfristig einen Umzug wahrscheinlich werden lassen.

Generationenwechsel steht bevor

In den kommenden fünf bis zehn Jahren ist in den Ein- und Zweifamilienhausgebieten verstärkt ein Generationenwechsel in den Beständen zu erwarten. Angesichts des parallel verlaufenden Nachfragerückgangs durch die zahlenmäßig rückläufige jüngere Zielgruppe ist zum Teil mit Schwierigkeiten der Vermarktung und einer negativen Preisentwicklung der Bestände zu rechnen. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Bestände Defizite hinsichtlich der Lage, des Zuschnitts oder der baulichen Qualität aufweisen. Erschwerend kommt hinzu, dass die bautechnische Gestaltung der Bestände aus den 1960er und 1970er Jahren nur eingeschränkt den heutigen Nachfragerwünschen entspricht. Viele Gebäude - insbesondere die Einfamilienhäuser - entsprechen nicht mehr heutigen Bau- und Energiestandards. Steigende Energiepreise und eine erhöhte Sensibilität potenzieller Nachfragergruppen im Hinblick auf die CO₂-Bilanz von Gebäuden werden zukünftig eine Vermarktung älterer Ein- und Zweifamilienhäuser erschweren.

Qualitative Veränderungen der Wohnungsnachfrage

Parallel zu diesen demografischen Entwicklungen ergeben sich qualitative Veränderungen in der Wohnungsnachfrage: Es findet ein Wandel der Wohnpräferenzen statt. Zahlreiche Untersuchungen zeigen, dass die Haushalte kleiner, älter und insgesamt „bunter“ hinsichtlich der Pluralität der Lebensformen und -stile sowie der Nationalitäten werden. Diese Entwicklungen führen dazu, dass sich auch in Eutin die Nachfrage nach Wohnraum deutlich verändern wird und zwar sowohl

- quantitativ, hinsichtlich der individuellen Wohnfläche und der Anzahl der Wohnungen als auch
- qualitativ, zum Beispiel hinsichtlich der Wohnform oder der Ausstattung.

Offensiver Umgang mit den Veränderungen

Die Stadt Eutin begegnet den dargestellten Veränderungen offensiv und beauftragte GEWOS mit der Erstellung eines Wohnungsmarktkonzeptes (WMK). Die Erstellung des Wohnungsmarktkonzeptes ist in einen übergeordne-

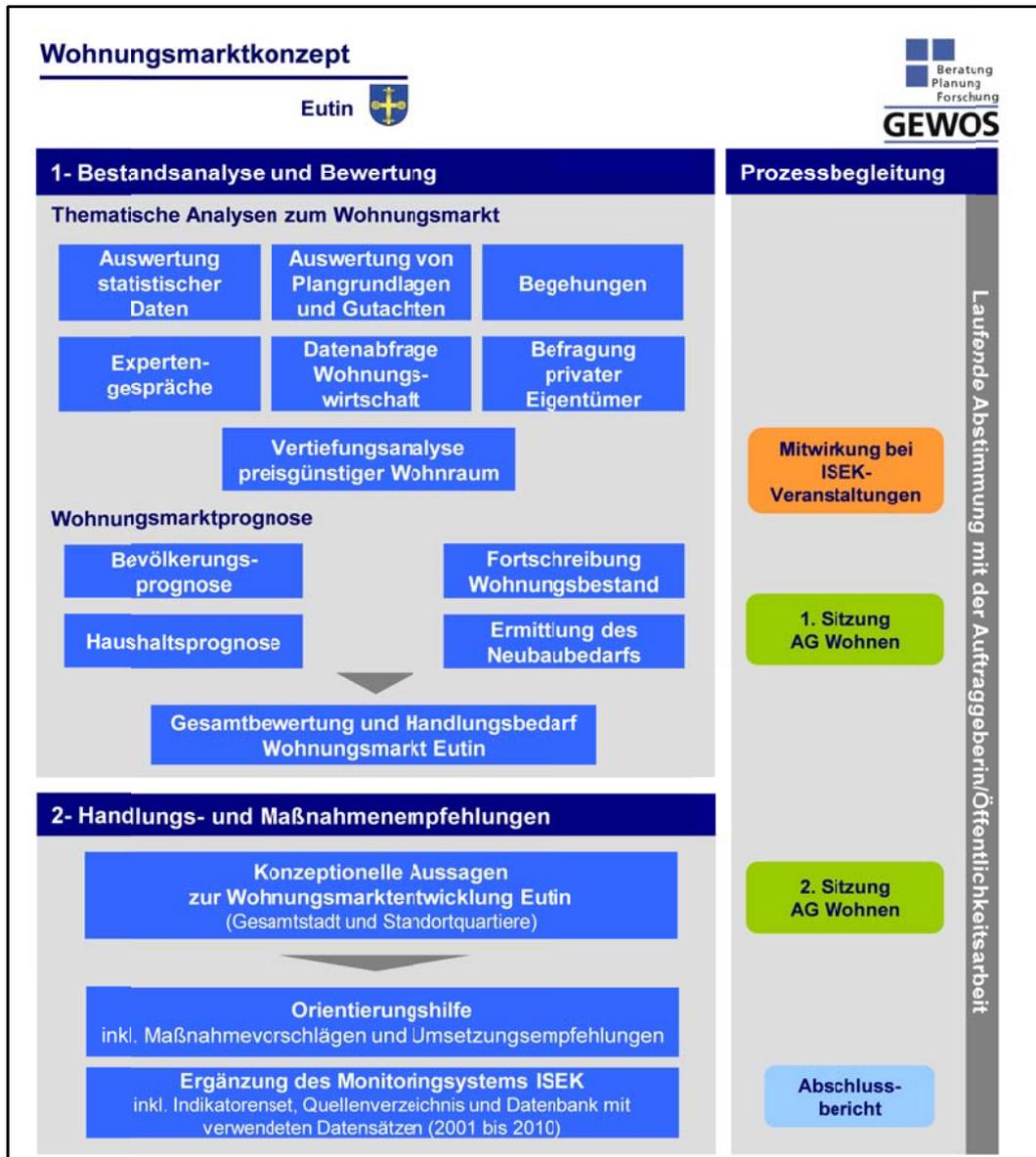
ten Stadtentwicklungsprozess eingebunden. Parallel zum Wohnungsmarktkonzept werden gegenwärtig ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept und ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Eutin erstellt.

**Marktkennntnis als
Steuerungsvoraus-
setzung**

Mit dem Wohnungsmarktkonzept sollen folgende zentrale Fragestellungen zur Wohnungsmarktentwicklung beantwortet werden.

- Wie lassen sich Angebot und Nachfrage auf dem lokalen Markt charakterisieren?
- Handelt es sich um einen angespannten oder einen entspannten Wohnungsmarkt? Gilt dieses für alle Segmente und Zielgruppen?
- Welche Neubaubedarfe ergeben sich aktuell in welchen Segmenten?
- Welche Wohnbaulandpotenziale bestehen zur Realisierung dieser Bedarfe?
- Ist das preisgünstige Wohnungsangebot vor Ort ausreichend?
- Wie ist der energetische Zustand des Wohnungsbestandes zu beurteilen?

Eine fundierte Kenntnis über die aktuelle Marktsituation stellt eine zentrale Voraussetzung für eine wirkungsvolle kommunale Wohnungsmarktsteuerung dar.



Zweistufiger Erstel-lungsprozess:
1. Analysephase

Zur Beantwortung dieser Fragen wurde das WMK in einem zweistufigen Prozess erstellt. In der Analysephase erfolgte eine breit angelegte Untersuchung und Charakterisierung des Marktes. Grundlage waren umfangreiche Daten und Dokumentenanalysen, Begehungen der Wohngebiete und Gespräche mit lokalen Experten. Um Aussagen zur zukünftigen Entwicklung zu treffen, wurde zudem eine Wohnungsmarktprognose bis zum Jahr 2025 erstellt. Für den Bereich des institutionellen Mietwohnungsangebotes wurde eine Datenabfrage bei den Wohnungsunternehmen, die über größere Bestände vor Ort verfügen, durchgeführt. Um den Bestand der privaten Kleineigentümer zu charakterisieren, wurde

ferner eine Befragung der privaten Kleineigentümer durchgeführt. Einen weiteren Fokus stellt die Ermittlung des preisgünstigen Wohnraums dar. Dies ist von Relevanz, da ein ausreichendes Angebot an preisgünstigem und gefördertem Wohnraum eine wesentliche Bedingung für die erfolgreiche Wohnraumversorgung in einer Stadt ist. Dabei wird das Angebot an preisgünstigem Wohnraum in Eutin der Nachfrage gegenübergestellt.

2. Konzeptphase

Alle gewonnenen Informationen sind abschließend in eine Gesamtbewertung des Marktes eingeflossen. Aufbauend auf dieser Gesamtbewertung schloss sich die Konzeptphase an. In dieser wurden zunächst die relevanten Handlungsfelder für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung identifiziert und entsprechende Leitziele festgelegt. Zur Erreichung dieser Leitziele wurden schließlich umsetzungsorientierte Handlungsempfehlungen erarbeitet.

Einbindung zentraler Akteure und Experten

Ein zentrales Element der Konzepterstellung war die Einbeziehung lokaler Akteure und Experten. Hierfür wurde eine Arbeitsgruppe gebildet, die im Prozessverlauf zweimal tagte. In der ersten Arbeitsgruppensitzung wurden kleinräumige Handlungsbedarfe aufgezeigt und Handlungsfelder abgegrenzt. In der zweiten Sitzung wurden schließlich konkrete Handlungsempfehlungen erarbeitet.

Der Arbeitsgruppe gehörten Vertreter folgender Institutionen an:

- Architekturbüro Adler & Roth
- Architekturbüro Bielke & Struve
- Bürgermeister Stadt Eutin
- Deutscher Mieterbund
- Engel & Völkers
- Grundbesitzverwaltung Semmelhaack
- Ostholsteiner Behindertenhilfe
- Sparkasse Holstein
- Stadt Eutin, Fachbereich Bauen
- Stadt Eutin, Fachdienst Immobilien
- Stadt Eutin, Fachdienst Stadtplanung
- Volksbank Raiffeisenbank
- Wankendorfer Baugenossenschaft
- Wohnungsbaugesellschaft Neustadt
- Wohnungsbaugesellschaft Ostholstein

2 Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes

2.1 Stadtstruktur und Umland

Eutin: Mittelzentrum im ländlichen Raum Einen bedeutenden Stadt- und Umlandbereich im ländlich geprägten Südosten Schleswig-Holsteins stellt die Stadt Eutin mit ihren Umlandgemeinden Bosau, Malente und Süsel dar. Als Mittelzentrum im ländlichen Raum kommt der rund 17.100 Einwohner zählenden Kreisstadt Eutin aufgrund der Vielzahl an zentralen Einrichtungen eine besondere Bedeutung für die gesamte Region zu. Eutin kann auch durch die Nähe zu anderen wichtigen Zentren in der Umgebung profitieren. So ist Eutin von den viel besuchten Ostseebädern an der Lübecker Bucht wie Grömitz oder Timmendorfer Strand binnen 30 Minuten mit dem Pkw erreichbar. Auch die Urlaubsinsel Fehmarn ist über die A 1 schnell zu erreichen. Weiterhin sind die Landeshauptstadt Kiel und das Handelszentrum Lübeck nur 45 bzw. 35 km entfernt.

Wichtiges Einkaufs- und Versorgungszentrum Neben der Funktion als Arbeitsplatzstandort ist Eutin ein wichtiges Einkaufs- und Versorgungszentrum in der Region. Neben zahlreichen Angeboten für den täglichen und wöchentlichen Bedarf gibt es im historischen Altstadtzentrum rund um den Markt eine Vielzahl an Fachgeschäften sowie Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben, die auch den mittel- und längerfristigen Bedarf der Menschen in der Region decken. Auch im Bildungs- und Sozialbereich ist Eutin gut aufgestellt. Eutin ist Sitz moderner Einrichtungen aus dem Gesundheitsbereich und verfügt über alle Formen der allgemein bildenden Schulen. Darüber hinaus ist Eutin Sitz der Beruflichen Schulen des Kreises Ostholstein und einer Volkshochschule.

Attraktive Lage im Naturpark Holsteinische Schweiz Die Lage und landschaftliche Einbindung Eutins ist ein weiteres großes Potenzial der Stadt. Eingebettet in den Naturpark Holsteinische Schweiz mit seinen zahlreichen Seen und ausgedehnten Waldflächen liegt Eutin in einer der landschaftlich reizvollsten Gegenden Schleswig-Holsteins. Dem großen touristischen Potenzial entsprechend hat die Landesplanung Schleswig-Holsteins den Raum Malente und Eutin im Landesentwicklungsplan

2010 als einzigen Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung im Landesinneren festgelegt. Das große naturräumliche Potenzial der Region wird durch die Lage am Großen und Kleinen Eutiner See auch direkt in der Stadt erlebbar. Von der Seepromenade am Westufer des Großen Eutiner Sees ist die Fußgängerzone in wenigen Gehminuten erreichbar.

Kulturelle und städtebauliche Vielfalt

Ein ganz zentrales Potenzial Eutins besteht in dem hohen Freizeitwert und der zahlreichen touristischen Angebote von Stadt und Region. Eutin selbst verfügt über eine große kulturelle und städtebauliche Vielfalt. Mit dem historischen Altstadtzentrum rund um den Markt und der Königstraße hat die Stadt ein attraktives Aushängeschild. Das Schloss Eutin mit dem eingegliederten Schlossmuseum und dem umgebenden, unter Denkmalschutz stehenden Schlossgarten ist überregional bekannt. Jedes Jahr im Sommer ist die Freilichtbühne im Schlossgarten Austragungsort der bekannten Eutiner Festspiele, einem kulturellen Großereignis in Schleswig-Holstein.

2.2 Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Das Fundament der Eutiner Wirtschaft besteht aus zahlreichen kleinen und mittelständischen Betrieben. Wichtige größere Arbeitgeber vor Ort sind unter anderem die Kreisbehörden und die Stadtwerke Eutin.

**Einzelhandel:
Attraktiv, aber zum
Teil Leerstände**

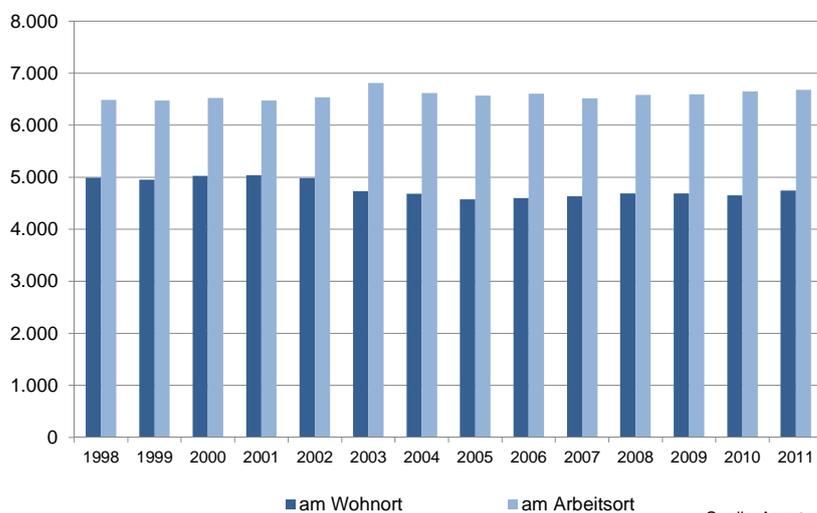
Das Einzelhandelsangebot in der historischen Altstadt ist zwar insgesamt attraktiv, entlang der Königstraße und der Peterstraße befindet sich noch viel alt eingesessener Facheinzelhandel mit individuellen Geschäften aus den Bereichen Bekleidung, Schuh- und Lederwaren, Schmuck, Spielwaren und Optik. Attraktive Gastronomiebetriebe am Markt sorgen zudem durch ihre Außenbewirtschaftung gerade während der Sommermonate für eine hohe Aufenthaltsqualität. Auch die Nahversorgung ist in der Innenstadt gesichert. Trotz dieser vielen positiven Attribute werden in der Innenstadtentwicklung der vergangenen Jahre aber auch negative Tendenzen

sichtbar. Die Zahl der leer stehenden Ladenlokale hat sich in den vergangenen Jahren deutlich erhöht. Eine auffällige Leerstandskonzentration zeigt sich am westlichen Ende der Peterstraße in der Nähe des Bahnhofs. Die Ladenflächen in dem räumlich durch die Albert-Mahlstedt-Straße vom zentralen Altstadt kern getrennten Teilbereich der Peterstraße stehen nahezu vollständig leer. Auch in zentraler Innenstadtlage - in der Königstraße und im östlichen Teilbereich der Peterstraße - finden sich vereinzelt Leerstände. Hier sind zum Teil auch bauliche Mängel an der Gebäudesubstanz sichtbar. Unter dem Strukturwandel im Einzelhandel generell und dem Bedeutungsgewinn neuer Einzelhandelsstandorte außerhalb der Innenstädte leidet auch die Eutiner Innenstadt. Zudem besteht eine große Konkurrenz - gerade im längerfristigen Einzelhandel - durch die räumliche Nähe zum Oberzentrum Lübeck.

**Zahl der Arbeitsplätze konstant -
Zahl der Beschäftigten mit Wohnort Eutin rückläufig**

Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in Eutin liegt bei ca. 6.700 und ist seit über zehn Jahren nahezu konstant. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort in Eutin lag 2011 bei rund 4.750 Personen. Trotz der positiven konjunkturellen Entwicklung der letzten Jahre ist die Zahl der Beschäftigten mit Wohnort in Eutin in den letzten zehn Jahren um 6 % zurückgegangen. Dies ist in erster Linie darauf zurückzuführen, dass viele Bewohner Eutins mittlerweile das Rentenalter erreicht haben und dem Arbeitsmarkt nicht mehr zur Verfügung stehen.

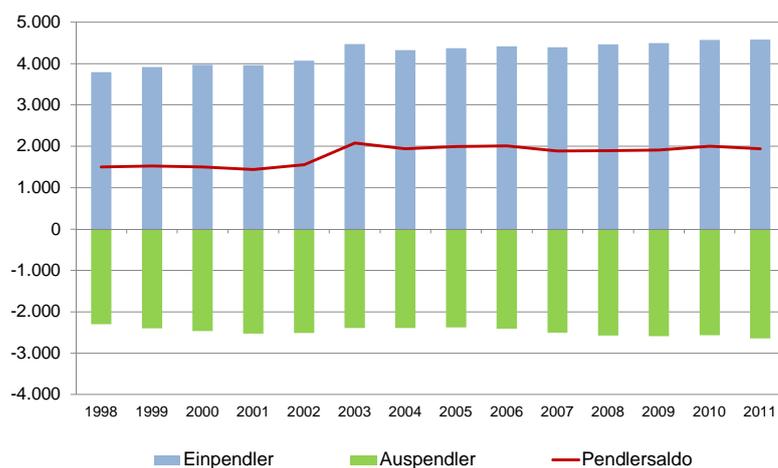
Abb. 1 Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 1998 bis 2011



Quelle: Agentur für Arbeit

© GEWOS

Abb. 2 Ein- und Auspendler 1998 - 2010



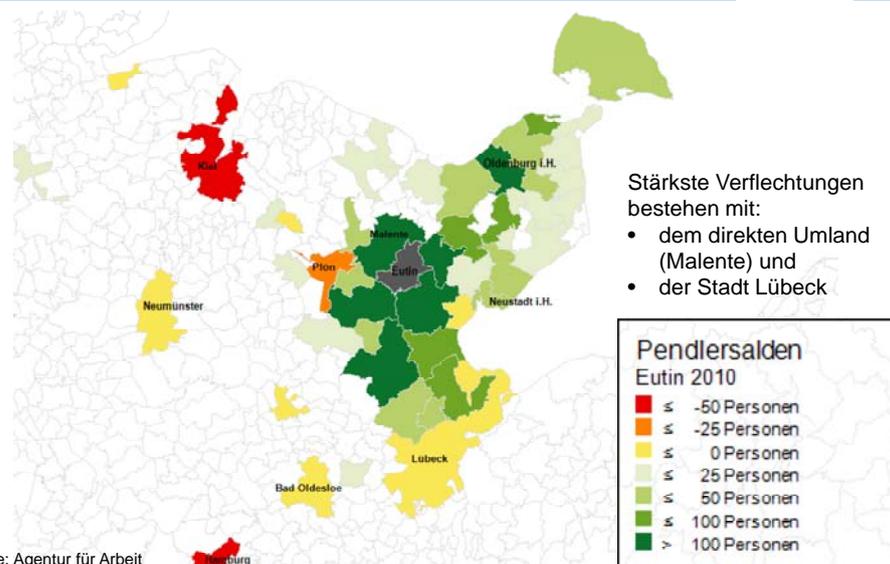
Quelle: Agentur für Arbeit

© GEWOS

Positiver Pendler-saldo

Der Rückgang der Beschäftigten mit Wohnort in Eutin wird durch einen Anstieg der Einpendler kompensiert. Im Jahr 2011 stehen 2.650 Auspendler 4.600 Einpendlern gegenüber. Damit ist die Zahl der Einpendler von 1998 bis 2011 um 15 % gestiegen. Insgesamt ist auffällig, dass sowohl die Zahl der Einpendler als auch die Zahl der Auspendler gestiegen ist. Dies ist Ausdruck einer mobiler werdenden Gesellschaft und ein deutlicher Hinweis auf den Bedeutungsgewinn der wirtschaftlichen Zentren als Ort der Arbeit und Beschäftigung. Dies hat auch Auswirkungen auf das Zusammenleben und die Organisation des Alltags. Beispielsweise gelingt es Paaren insbesondere in Klein- und Mittelstädten immer seltener, Wohn- und Arbeitsplatz zusammenzuführen. In der Folge legen die Berufstätigen immer längere Strecken für den Weg zur Arbeit zurück. Für die Stadt Eutin stellen die Einpendler ein deutliches Zuzugspotenzial dar. Durch entsprechende Strategien und Maßnahmen (vgl. Kap. 8) sollen Pendler zukünftig vermehrt als neue Bewohner für die Stadt gewonnen werden und zu einer stabilen Bevölkerungsentwicklung und damit Nachfrage nach Wohnungen und Infrastruktur in den verschiedenen Segmenten beitragen.

Abb. 3 Pendlerbeziehungen



Quelle: Agentur für Arbeit

Stärkste Pendlerverflechtungen mit dem direkten Umland

Mit den direkten Umlandgemeinden hat Eutin die stärksten Pendlerverflechtungen. Insbesondere mit Malente, Süsel und Bosau bestehen starke Verflechtungen. Alleine aus den drei genannten Kommunen pendeln täglich knapp 1.200 Personen nach Eutin. Während Eutin eine positive Pendlerbilanz mit den Umlandkommunen aufweist, ist die Bilanz mit den Großstädten in der Region negativ. Negative Pendlersalden bestehen vor allem mit Kiel und Hamburg (siehe Abb. 3).

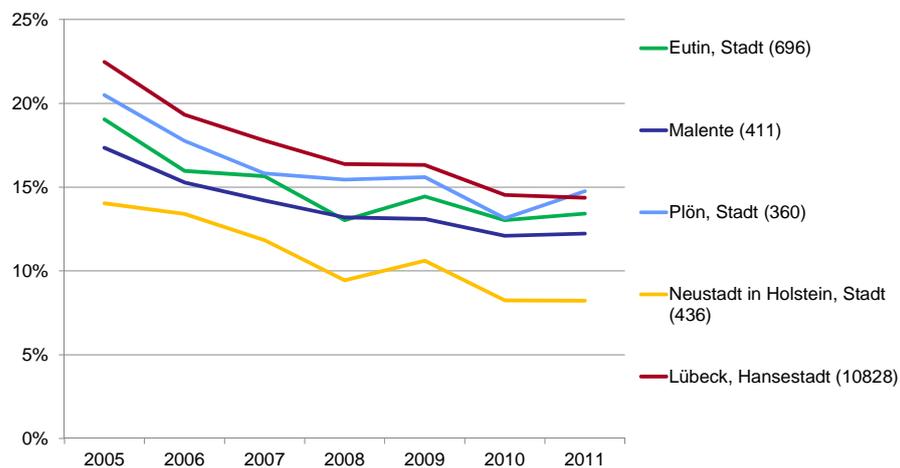
Leicht sinkende Arbeitslosigkeit trotz europäischer Wirtschaftskrise

Die Zahl der gemeldeten Arbeitssuchenden hat in den letzten Jahren trotz der europäischen Finanz- und Wirtschaftskrise kontinuierlich abgenommen (siehe Abb. 4). Im Juni 2005 waren in der Stadt Eutin 1.080 Personen arbeitslos gemeldet. Im Juni 2011 waren dagegen lediglich rund 740 Personen ohne Beschäftigung. Damit konnte die Zahl der Arbeitslosen um knapp ein Drittel reduziert werden. Damit liegt die Arbeitslosenquote in etwa auf dem Niveau anderer Städte der Region. Da die aktuellen Arbeitslosenquoten auf Gemeindeebene nicht verfügbar sind, wird zum Vergleich die Zahl der Arbeitslosen ins Verhältnis zu den Erwerbsfähigen (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte + Arbeitslose) gesetzt. Die ermittelten Zahlen sind in Relation zu den veröffentlichten Arbeitslosenquoten erhöht. Hintergrund ist die abweichende Berechnungsmethodik. Die Aussagekraft der Ergebnisse ist dadurch jedoch nicht eingeschränkt. Der Anteil der Arbeitslosen an den Erwerbsfähigen beträgt in Eutin im Jahr 2011 rund 13 % und ist damit etwas höher als in Malente (12 %) und in Schleswig-Holstein (9 %). In Plön (15 %) und Lübeck (14 %) ist nach der oben beschriebenen Berechnungsmethodik ein höherer Anteil von Personen arbeitslos. Für alle angesprochenen Gebietseinheiten sind im Vergleich zum Jahr 2005 sinkende Anteile der Arbeitslosen an den Erwerbsfähigen zu beobachten.

Abb. 4 Entwicklung der Arbeitslosigkeit 2005 bis 2011 im Vergleich



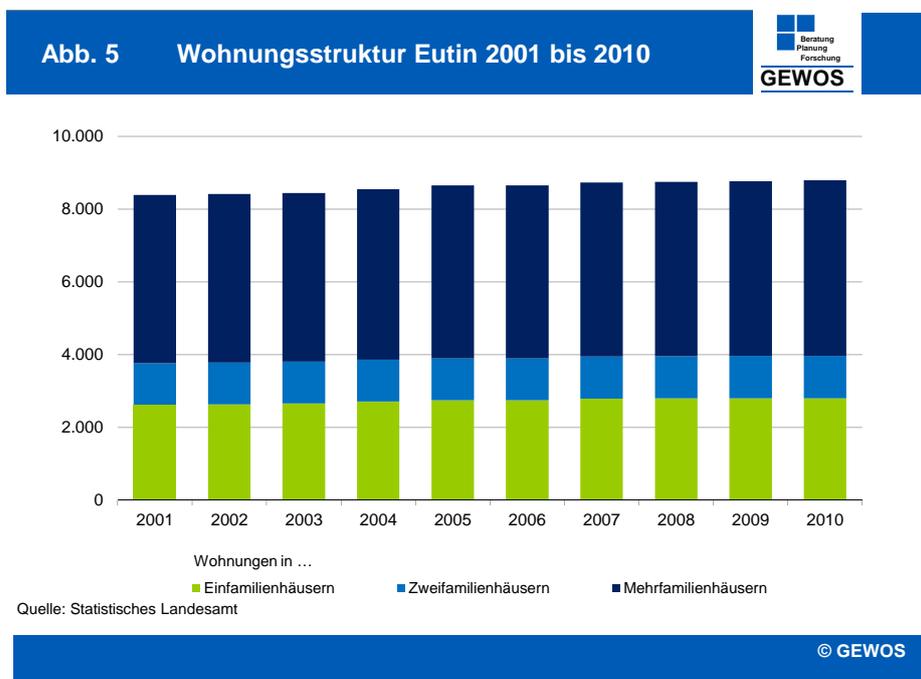
Anteil der Arbeitslosen an den Erwerbsfähigen (syp. Beschäftigte + Arbeitslose)



3 Wohnungsangebot in Eutin

3.1 Struktur des Wohnungsbestandes

8.800 Wohnungen in Eutin Nach Berechnungen von GEWOS, denen Daten aus der Bestandsfortschreibung und zu Baufertigstellungen des Statistikamtes Nord sowie Annahmen zum jährlichen Wohnungsabgang zugrunde liegen, gab es in der Stadt Eutin im Jahr 2010 insgesamt rund 8.800 Wohnungen. Knapp 45 % dieser Wohnungen entfielen auf das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser und entsprechend gut 55 % auf das Mehrfamilienhaussegment.



Zuwächse in allen Segmenten

In den vergangenen zehn Jahren wuchs der Wohnungsbestand in allen Segmenten an. Insgesamt lag die Wohnungsanzahl 2010 knapp 5 % über der des Jahres 2001. Dies entspricht einem Anstieg von rund 410 Wohnungen. Der Bestand an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern stieg um 4 % (200 Wohnungen), der in Einfamilienhäusern um 7 % (180 Wohnungen) an. Der Bestand in Zweifamilienhäusern blieb mit einem Zuwachs von rund 25 Wohneinheiten fast unverändert.

Wohnungsabgänge nicht berücksichtigt Bei diesen Zahlen ist jedoch anzumerken, dass es sich um die Fortschreibung der offiziellen Statistik handelt. Konkret bedeutet dies, dass physische Wohnungsabgänge nur zum Teil berücksichtigt sind. Abgänge entstehen z. B. durch den Abriss von Gebäuden, die Zusammenlegung mehrerer Wohnungen oder deren Umnutzung. In der offiziellen Statistik werden Wohnungsabgänge nur teilweise berücksichtigt. Der tatsächlich auf dem Eutiner Wohnungsmarkt vorhandene Wohnungsbestand liegt daher unter den oben genannten Zahlen. Bei Berücksichtigung des Wohnungsabgangs ergibt sich ein Wohnungsbestand von rund 8.500 Wohneinheiten.

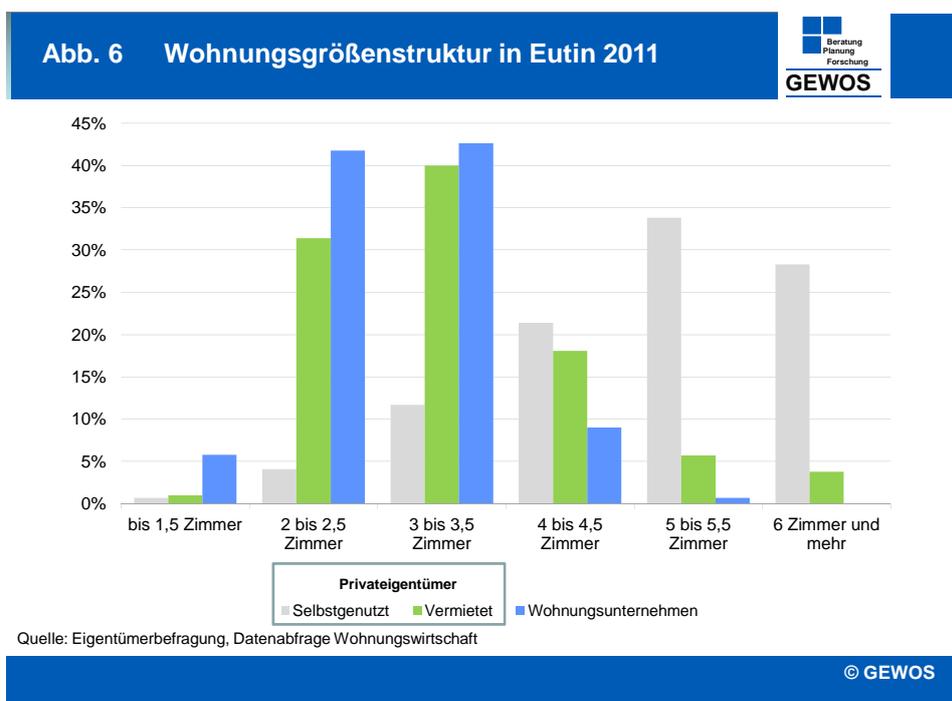
Dominanz von Ein- und Zweifamilienhäusern Trotz des relativ hohen Anteils an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wird der Eutiner Gebäudebestand von Ein- und Zweifamilienhäusern dominiert. Die rund 4.200 Gebäude verteilen sich zu 80 % auf Ein- und Zweifamilienhäuser und zu 20 % auf Mehrfamilienhäuser.

Kleinere und mittlere Wohnungen bei Wohnungsunternehmen - Große Wohnungen in Privatbesitz Der Wohnungsmarkt in Eutin kann in folgende drei Segmente unterteilt werden:

- Mietwohnungsbestand der großen bestandshaltenden Wohnungsunternehmen (rund 2.200 Wohnungen)
- Mietwohnungsbestand der kleinen Privatvermieter (rund 2.500 Wohnungen)
- Selbstgenutzter Wohnungsbestand (rund 3.800 Wohnungen)

Im Besitz der ortsansässigen Wohnungsunternehmen (u.a. Wohnungsbaugesellschaft Ostholstein, Bau und Siedlungsgenossenschaft Eutin, Wankendorfer Baugenossenschaft) befinden sich überwiegend kleine und mittelgroße Wohnungen mit 2 bis 3,5 Zimmern. Insgesamt 85 % der institutionellen Wohnungsbestände weisen diese - für Geschosswohnungsbauten typische - Größe auf. Der Wohnungsbestand in Besitz von privaten Eigentümern weist demgegenüber eine heterogenere Größenverteilung auf. Der vermietete Wohnungsbestand der privaten Eigentümer gleicht dem Bestand der Wohnungsunternehmen. Allerdings ist der Anteil größerer Wohnungen - in der Regel vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser - deutlich höher als bei den Wohnungsun-

ternehmen. Sie selbstnutzenden Immobilieneigentümer wohnen erwartungsgemäß in eher größeren Wohnungen bzw. Eigenheimen mit vier oder mehr Zimmern.



Nur wenige große Mietwohnungen

Im Mietsegment gibt es nur wenige Wohneinheiten mit fünf und mehr Zimmern. Dieses Segment ist besonders für größere und finanziell schlechter gestellte Familien relevant. Von den größeren Wohnungen entfallen mehr als zwei Drittel auf das selbstgenutzte Wohneigentum. Lediglich 9 % dieser Wohnungen befinden sich in der Vermietung. Durch die Wohnungsunternehmen wird dieses Segment kaum bedient. Der Anteil an den Beständen liegt bei unter einem Prozent.

Dominanz der 1950er Jahre im Geschosswohnungsbau

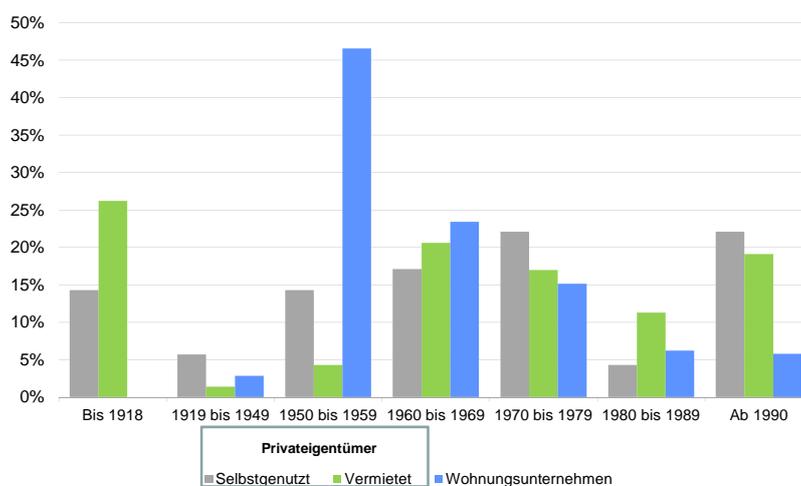
Die stadtbildprägenden Phasen der städtischen Siedlungsentwicklung spiegeln sich in der Baualtersstruktur des Eutiner Wohnungsbestandes wider. Bis zum Zweiten Weltkrieg spielte der institutionelle Wohnungsbau eine untergeordnete Rolle. Folglich sind die historischen Wohnungsbestände im Ortskern überwiegend in privater Hand. Große Teile des heutigen Geschosswohnungsbestandes entstanden erst in den 1950er und 1960er Jahren. Nach dem Zweiten Weltkrieg herrschte aufgrund der Kriegszerstörungen aber auch aufgrund des Bevölke-

rungsanstiegs Wohnungsnot. Diese Zeit ist bundesweit sehr von einer intensiven Bautätigkeit durch gemeinnützige Wohnungsunternehmen geprägt, so auch in Eutin. Dementsprechend ist der institutionelle Geschosswohnungsbau in Eutin durch eine homogene Baualterstruktur gekennzeichnet. In den folgenden Jahrzehnten nahm die Bautätigkeit auf Seiten der Eutiner Wohnungsunternehmen kontinuierlich ab.

Wohnungsbestand der Privateigentümer heterogen

Auf Seiten der Privateigentümer ist eine heterogene Baualterstruktur festzustellen. Erste größere Einfamilienhausgebiete wurden Ende der 1950er Jahre im Zuge der Ansiedlung der Bereitschaftspolizei entwickelt. In den 1960er und 1970er Jahren erreichten die Fertigstellungszahlen im Einfamilienhaussegment Spitzenwerte. So wurde das Stadtgebiet in wenigen Jahren mehr erweitert als in den Jahrhunderten zuvor. In den 1980er Jahren hat die Dynamik auf dem Wohnungsmarkt deutlich abgenommen. Erst Anfang der 1990er Jahre hat - durch den Fall der Mauer und einer damit verbundenen stärkeren Zuwanderung - eine erneute Intensivierung der Bautätigkeit stattgefunden.

Abb. 7 Baualterstruktur

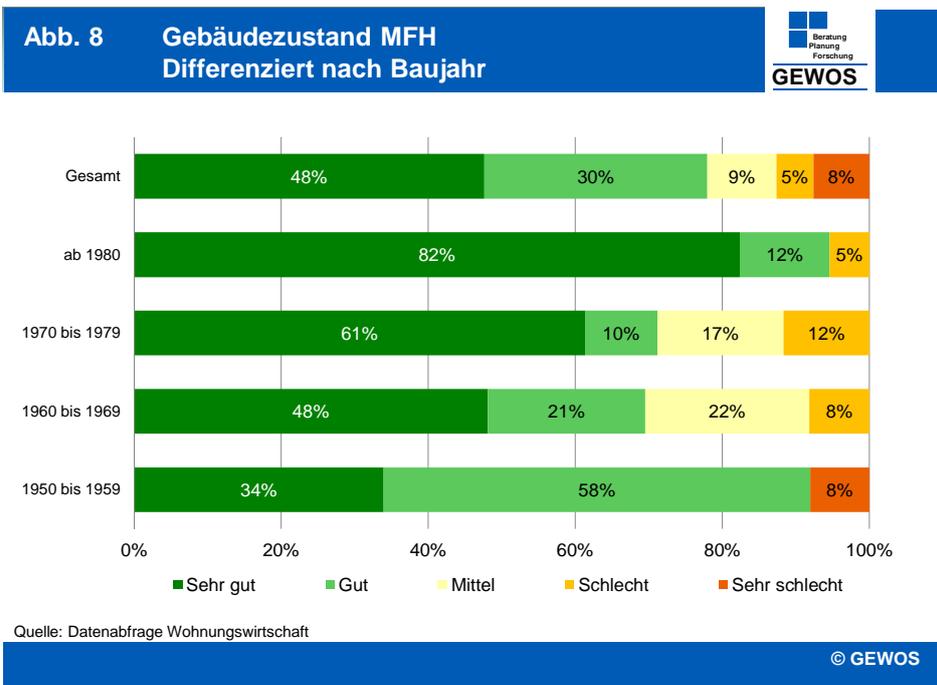


Quelle: Eigentümerbefragung, Datenabfrage Wohnungswirtschaft

3.2 Modernisierungsbedarfe, lokales Miet- und Kaufpreisniveau und gebundener Wohnraum

Zustand abhängig vom Alter

Insgesamt weist der Eutiner Mehrfamilienhausbestand einen guten baulichen Zustand auf. Ein Großteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist bereits modernisiert. Unabhängig vom Baualter weist jedes vierte Gebäude Modernisierungsbedarfe auf. In den Beständen der 1960/70er Jahre ist der Anteil der Wohnungen mit Modernisierungsbedarf erhöht. Besonders bezogen auf eine energetische Sanierung sowie die Barrierefreiheit der Gebäude ist Handlungsbedarf festzustellen. Die Nachkriegsgebäude der 1950er Jahre wurden aufgrund des hohen Modernisierungsbedarfs als erstes bei den Investitionsplanungen der Wohnungsunternehmen berücksichtigt und sind daher bereits in einem auffallend guten Zustand. Der Zustand der Wohnungen in dieser Altersklasse wird von den Wohnungsunternehmen zu über 90 % als gut bis sehr gut bewertet. Es ist davon auszugehen, dass die nächste Modernisierungswelle die Bestände der 1960er und 1970er Jahre stärker in den Fokus nimmt.



Teils schlechter Zustand älterer Eigenheime

Im Ein- und Zweifamilienhaussegment ist besonders der Zustand in der Baualtersklasse 1950 bis 1970 kritisch einzuschätzen. In vielen dieser Gebäude wohnen noch die Erstbezieher, die gemeinsam mit ihrer Immobilie gealtert sind. Es besteht ein hoher Modernisierungsbedarf. Laut Expertenmeinung ist in diesen Fällen ein Ersatzneubau oftmals wirtschaftlicher als eine aufwendige Sanierung. Da die Erstbezieher mehrheitlich weder ausreichend finanzielle Rücklagen gebildet haben, noch größere Darlehen erhalten, kommt eine Vollsanierung oder ein Ersatzneubau primär im Fall eines Besitzerwechsels in Frage. Bisher bleibt der Abriss in der Praxis in der Regel allerdings aus. Nur in sehr guten Lagen können vereinzelt ein Abriss und ein anschließender Neubau beobachtet werden. Die Verkaufspreise in normalen Wohnlagen übersteigen noch die Grundstückswerte bzw. sind noch so hoch, dass ein Abriss nicht in Erwägung gezogen wird.

Durchschnittliches Mietpreisniveau

Im Durchschnitt ergibt sich für den Eutiner Wohnungsmarkt ein Mietpreis von 5,36 €/m². Hierbei ist zwischen freifinanziertem und mietpreisgebundenem Wohnraum sowie zwischen institutionellen und privaten Vermietern zu differenzieren. In den Beständen der Eutiner Wohnungsunternehmen weisen annähernd 60 % der Wohnungen ein Mietniveau zwischen 5,00 bis 6,00 € pro Quadratmeter auf. Das durchschnittliche Mietpreisniveau der geförderten Wohnungen liegt bei 5,20 €/m², das der freifinanzierten Wohnungen bei 5,44 €/m². In den Beständen privater Vermieter liegt das Mietpreisniveau mit durchschnittlich 6,04 €/m² über dem von Wohnungsunternehmen. Eine durchgeführte Inseratsauswertung von Wohnungsangeboten gängiger Internetportale zeigt, dass die aktuelle Angebotsmieten der verfügbaren Wohnungen im Durchschnitt bei 6,14 €/m² liegen. Die Differenz zwischen Angebots- und Bestandsmieten ist nur zum Teil auf moderate Mietpreissteigerungen zurückzuführen. Ausschlaggebend ist vielmehr die Tatsache, dass nicht alle Wohnungen über Internetportale vermarktet werden. Beispielsweise vermarkten die Wohnungsunternehmen nur zum Teil ihre Bestände über die einschlägigen Internetportale.

Durchschnittliches Kaufpreisniveau	Für den Kauf eines Hauses müssen in Eutin zwischen 1.000 € und 1.500 € pro Quadratmeter Wohnfläche bezahlt werden. In sehr guten Lagen (Seegrundstücke) können jedoch zum Teil noch deutlich höhere Preise erzielt werden. Unbebaute Grundstücke werden zurzeit für rund 100 € pro Quadratmeter Grundstücksfläche angeboten.
Keine Leerstandsprobleme	Wohnungsleerstände sind in Eutin kaum vorhanden. Die Leerstandsquote liegt im Rahmen der Fluktuationsreserve von zwei Prozent. Strukturelle Leerstände, z. B. aufgrund eines nicht adäquaten Angebots oder zu geringer Nachfrage, sind somit nicht vorhanden.
460 gebundene Wohnungen - Starke Abnahme	2011 gab es rund 460 gebundene Mietwohnungen in Eutin. Hiervon entfielen zwei Drittel der Wohnungen auf den ersten Förderweg. Bis 2015 wird sich der Bestand um fast 60 % und bis 2025 um über 90 % verringern. Die geringe Differenz zwischen Mieten des geförderten Wohnraums und des freifinanzierten Wohnraums deuten darauf hin, dass auch nach dem Wegfall der Bindungen keine hohen Mietpreissteigerungen eintreten werden.
Aktuelle Förderprojekte	In Eutin wird aktuell ein Neubauprojekt der Grundbesitzverwaltung Semmelhaack realisiert. Insgesamt werden 92 Wohneinheiten in der Elisabethstraße realisiert, davon zählen 31 zum geförderten Wohnungsbestand. Das Projekt deckt aufgrund seines Volumens einen großen Teil des Neubaubedarfs für das Mehrfamilienhaussegment ab (vgl. Kap. 5) und leistet einen wichtigen Beitrag für den Erhalt des geförderten Wohnungsbestandes in Eutin. Darüber hinaus plant die Wohnungsbaugesellschaft Ostholstein in Eutin den Neubau von 40 Wohneinheiten mit einem Anteil von mehr als einem Drittel im geförderten Segment.
Schwerpunkte der Wohnraumförderung	Geförderter Wohnraum befindet sich in Eutin hauptsächlich in den Stadtteilzentren und weniger in der Eutiner Innenstadt. Schwerpunkte sind die südlich der Kernstadt angrenzenden Gebiete am Meinsdorfer Weg sowie entlang der Plöner Straße im Südwesten Eutins. Ziel ist es, zukünftig geförderte Wohnungsbestände auch in den, an die Innenstadt angrenzenden Stadtgebieten zu ermögli-

chen. Diese Quartiere weisen aufgrund ihrer verkehrlichen Anbindung, vor allem bezogen auf den öffentlichen Nahverkehr, und die Nähe zur Innenstadt Standortvorteile auf, die insbesondere für die Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung von Bedeutung sind.

3.3 Energetische Beschaffenheit

Themenfeld mit hoher Aktualität

Vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels nimmt das Themenfeld Energie und Klimaschutz in der öffentlichen Diskussion einen immer größeren Stellenwert ein. Als Reaktion auf den zunehmend anthropogen bedingten Treibhauseffekt hat sich die Bundesregierung das ehrgeizige Ziel gesetzt, die nationalen Klimagasemissionen bis zum Jahr 2020 um 40 % gegenüber dem Stand von 1990 zu senken. Um dieses Ziel erreichen zu können, bedarf es Anstrengungen auf allen Handlungsebenen - auch auf der kommunalen, stadtentwicklungspolitischen Ebene. Hierbei stellt der Wohnungsbestand ein Handlungsfeld dar, in dem nach wie vor große Einsparpotenziale vorhanden sind.

Vergleichsweise guter Standard in Mehrfamilienhäusern

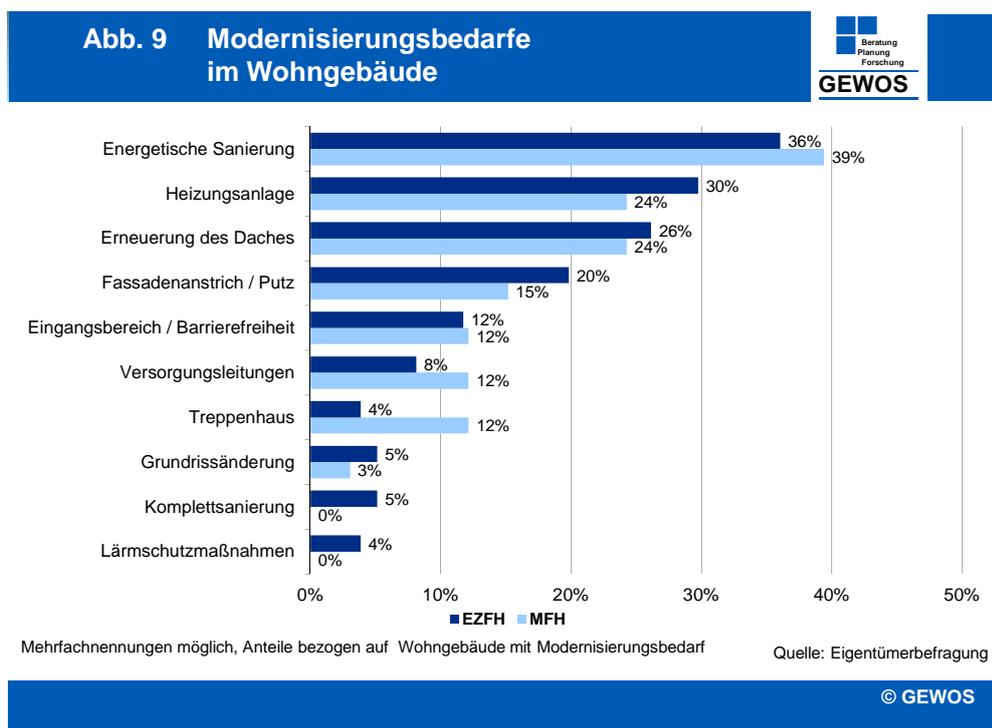
Für Schleswig-Holstein wurde 2011 von der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE) ein durchschnittlicher Verbrauch von 151 kWh/m²a ermittelt¹. Deutschlandweit liegt der Energieverbrauch bei 145 kWh/m²a. Auf Grundlage der gewonnenen Daten der Eutiner Wohnungsunternehmen kann ein ähnlicher energetischer Zustand der Mehrfamilienhäuser in Eutin angenommen werden. Mit einem durchschnittlichen Energieverbrauchskennwert von 145 kWh/m²a weisen die Wohnungen der Wohnungsunternehmen einen geringfügig unter dem Landesdurchschnitt liegenden Wert auf. Hintergrund sind vor allem die hohen Modernisierungsanstrengungen der örtlichen Wohnungsunternehmen in den letzten Jahren.

Hoher Verbrauch in Ein- und Zweifamilienhäusern

Generell ist die Ermittlung des energetischen Standards für Ein- und Zweifamilienhäuser schwieriger als im Mehrfamilienhaussegment. In Eutin konnte jedoch durch die

¹ ARGE SH (2011): Masterplan Daseinsvorsorge - Teilbaustein Wohnen. Studie Gebäudetypologie Kreis Nordfriesland. Kiel.

Befragung privater Eigentümer ein durchschnittlicher Verbrauch von 129 kWh/m²a ermittelt werden. Da gerade für ältere Gebäude oft kein Energieausweis vorliegt, dürfte der ermittelte Wert in der Realität jedoch deutlich höher sein. Orientierung bietet der durchschnittliche Energieverbrauchswert für Einfamilienhäuser für das Land Schleswig-Holstein. Hier wird ein Wert von 172 kWh/m² ausgegeben. Dieser Wert scheint auch für Eutin realistisch zu sein. Eine gesteigerte Modernisierungstätigkeit konnte bei selbstnutzenden Privateigentümern nicht festgestellt werden. Die am häufigsten genannte Antwort auf die Frage nach den dringendsten Modernisierungsbedarfen am Wohnhaus im Rahmen der Eigentümerbefragung war zudem die energetische Modernisierung, was den Handlungsbedarf nochmals verdeutlicht.



Berechnung der Einsparpotenziale

Auf Basis der Gebäudetypologie der ARGE (siehe www.arge-sh.de/publications), der Befragungsergebnisse privater Wohnungseigentümer und der Datenabfrage bei der Wohnungswirtschaft sowie der Baualtersstruktur in Eutin hat GEWOS die Energieeinsparpotenziale im

Wohnungsbestand differenziert nach dem Baualter, der Gebäudeform und dem Umfang der Maßnahmen berechnet. Berücksichtigt wurden alle Gebäude, die vor 1988 errichtet wurden und damit hinsichtlich des energetischen Zustandes Defizite aufweisen. Bei der Berechnung wird zwischen zwei Szenarien unterschieden, dem

- Basisszenario und dem
- Szenario ENEV 2009.

Das Basisszenario umfasst „adäquate Maßnahmen“ bzw. bauteilweise, technisch und wirtschaftlich sinnvolle Einzelmaßnahmen. Das zweite Szenario umfasst umfangreichere Maßnahmen, die dem Altbau-Standard nach EnEV 2009 entsprechen (vgl. hierzu Gebäudetypologie ARGE-SH).

Energieverbrauch

Unter der Annahme, dass flächendeckend sowohl im Einfamilienhausbestand als auch im Mehrfamilienhausbestand energetische Maßnahmen nach dem Basisszenario durchgeführt werden, ergibt sich ein gesamtstädtisches Einsparpotenzial von jährlich knapp 24 Mio. kWh. Dies entspricht einer Leistung von rund sechs zwei Megawatt-Windkraftanlagen. Im Vergleich zum Mehrfamilienhaussegment (10 Mio. kWh) ergeben sich im Einfamilienhaussegment höhere Einsparmöglichkeiten. Knapp 14 Mio. kWh könnten bei Umsetzung der Basismaßnahmen jährlich eingespart werden. Hintergrund für die höheren Einsparpotenziale im Einfamilienhausbestand ist unter anderem der Modernisierungszustand der Gebäude. Im Gegensatz zum Geschosswohnungsbau blieben bei den Einfamilienhäusern Modernisierungsmaßnahmen vielfach aus. Insbesondere die historische Bausubstanz und die zahlenmäßig stark vertretenen Einfamilienhäuser der Baualtersjahre 1958 bis 1968 verbergen hohe Einsparpotenziale.

Hohe Einsparpotenziale

Würde eine umfassende Sanierung der gesamten Gebäudesubstanz nach EnEV 2009 durchgeführt, würden sich nochmals deutlich höhere Einsparpotenziale ergeben. Insgesamt könnten unter diesen Voraussetzungen bis zu 60 Mio. kWh pro Jahr im Eutiner Wohnungsbestand eingespart werden.

Tabelle 1: Energieeinsparpotenziale Wohnungsbestand Eutin							
Einfamilienhaussegment							
Wohnungsbestand (geschätzt ohne Abgang)	730	410	420	760	660	380	
Szenario - Basismaßnahmen	<i>vor 1918</i>	<i>1919-1948</i>	<i>1949-1957</i>	<i>1958-1968</i>	<i>1969-1978</i>	<i>1979-1987</i>	<i>Insgesamt</i>
CO ₂ - Einsparpotenzial [t/a]	730	470	400	840	390	450	3.300
Einsparpotenzial Energieverbrauch [kWh/a]	2.987.000	1.798.000	1.701.000	3.542.000	1.830.000	1.811.000	13.669.000
Notwendiges Investitionsvolumen (in 1.000 €)	12.600	7.300	7.200	10.000	6.900	3.700	47.600
Kosten pro m ² Wohnfläche (in €) Ausgangszustand gering modernisiert	140	150	160	195	130	65	
Szenario - ENEV 2009	<i>vor 1918</i>	<i>1919-1948</i>	<i>1949-1957</i>	<i>1958-1968</i>	<i>1969-1978</i>	<i>1979-1987</i>	<i>Insgesamt</i>
CO ₂ - Einsparpotenzial [t/a]	2.090	1.270	1.210	2.340	1.330	1.020	9.300
Einsparpotenzial Energieverbrauch [kWh/a]	8.423.000	5.057.000	4.768.000	9.370.000	5.648.000	4.039.000	37.305.000
Notwendiges Investitionsvolumen (in 1.000 €)	31.800	14.200	13.800	35.400	42.100	10.300	147.500
Kosten pro m ² Wohnfläche (in €) Ausgangszustand gering modernisiert	390	285	295	370	505	190	
Mehrfamilienhaussegment							
Wohnungsbestand (geschätzt ohne Abgang)	760	330	710	1.130	930	440	
Szenario - Basismaßnahmen	<i>vor 1918</i>	<i>1919-1948</i>	<i>1949-1957</i>	<i>1958-1968</i>	<i>1969-1978</i>	<i>1979-1987</i>	<i>Insgesamt</i>
CO ₂ - Einsparpotenzial [t/a]	450	230	450	720	570	260	2.700
Einsparpotenzial Energieverbrauch [kWh/a]	1.682.000	839.000	1.715.000	2.726.000	2.018.000	924.000	9.904.000
Notwendiges Investitionsvolumen (in 1.000 €)	7.600	4.200	8.200	7.600	7.500	4.600	39.700
Kosten pro m ² Wohnfläche (in €) Ausgangszustand gering modernisiert	145	190	165	170	165	95	
Szenario - ENEV 2009	<i>vor 1918</i>	<i>1919-1948</i>	<i>1949-1957</i>	<i>1958-1968</i>	<i>1969-1978</i>	<i>1979-1987</i>	<i>Insgesamt</i>
CO ₂ - Einsparpotenzial [t/a]	1.140	480	940	1.120	1.260	510	5.700
Einsparpotenzial Energieverbrauch [kWh/a]	4.592.000	1.880.000	3.765.000	5.531.000	4.984.000	1.957.000	22.708.000
Notwendiges Investitionsvolumen (in 1.000 €)	13.000	6.800	13.100	19.600	17.500	4.900	74.800
Kosten pro m ² Wohnfläche (in €) Ausgangszustand gering modernisiert	270	320	300	280	275	155	
© GEWOS							

- CO₂-Emissionen** Werden flächendeckend die angeführten Maßnahmen umgesetzt, könnten die CO₂-Emissionen deutlich reduziert werden. Bereits im Szenario - Basismaßnahmen ergeben sich Einsparpotenziale von 6.000 Tonnen CO₂ jährlich (Annahme: Energiemix entspricht Landesdurchschnitt). Zum Vergleich: Dies entspricht einer zurückgelegten Strecke von 40 Mio. Kilometer mit einem Mittelklassewagen. Auch bezüglich der Emissionen könnten nochmals deutlich höhere Einsparungen erzielt werden, wenn der Bestand an den Modernisierungsstandard der EnEv 2009 angepasst würde.
- Investitionsvolumen** Die Realisierung der Einsparpotenziale erfordert hohe Investitionen in den Wohnungsbestand. Insgesamt müssten für die Umsetzung der Basismaßnahmen rund 87 Mio. Euro in den Bestand investiert werden. Für die Herstellung des EnEV 2009 - Standards müsste das Investitionsvolumen auf 220 Mio. erhöht werden. Investitionen in dieser Größenordnung sind allerdings kurz- bis mittelfristig nicht zu erwarten. Einerseits haben die institutionellen Eigentümer vielfach ihre Bestände in den vergangenen Jahren angepasst. Der EnEV - 2009 Standard wurde jedoch in der Regel nicht erreicht. Im Fokus standen Maßnahmen, die unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten machbar waren. Andererseits ist vielen privaten Immobilienbesitzern eine Vollsanierung nach EnEV 2009, selbst wenn langfristig eine finanzielle Vorteilhaftigkeit der Investition gegeben wäre, nicht möglich, da entsprechende finanzielle Mittel nicht zur Verfügung stehen.
- Unterstützungsmöglichkeiten der Kommune** Die kommunalen Handlungsmöglichkeiten zur Förderung der Investitionstätigkeit der Immobilienbesitzer sind begrenzt. Ein Ansatz ist eine Intensivierung der Information und Beratung. Ein möglicher Partner könnte das lokale Handwerk sein. Handwerksbetriebe sind für selbstnutzende Immobilienbesitzer häufig die ersten Ansprechpartner, wenn notwendige Sanierungen erfolgen sollen/müssen. Der Zeitpunkt der „Sowieso-Sanierungen“ ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten optimal für die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen, da die energiebedingten Mehrkosten der Maßnahme deutlich niedriger sind, als bei energetischen

Modernisierungsmaßnahmen außerhalb des Sanierungszykluses. Um (insbesondere) die selbstnutzenden Eigenheimbesitzer von der Vorteilhaftigkeit von energetischen Maßnahmen zu überzeugen, sollte das Handwerk als erster Ansprechpartner für Fragen der Sanierung weiterqualifiziert werden. Beispielsweise könnte ein Schulungs- bzw. Weiterbildungsprogramm zu bestehenden Förderprogrammen und Finanzierungsmöglichkeiten von energetischen Maßnahmen in Kooperation mit der ARGE-SH erarbeitet werden. Ferner sollte geprüft werden, ob energetische Quartiersentwicklungskonzepte Ansatzpunkte für Investitionsanreize zur energetischen Modernisierung bieten könnten.

Klimaschutzziele des Bundes

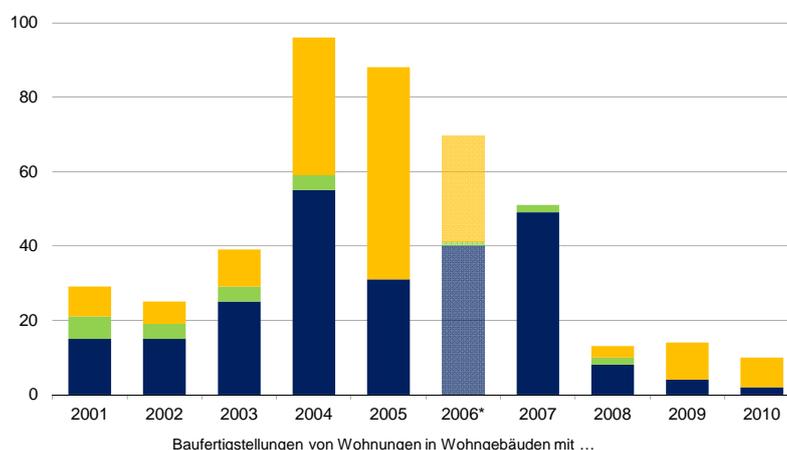
Ziel der Bundesregierung ist es, bis 2050 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu haben. Klimaneutral heißt, dass die Gebäude nur noch einen sehr geringen Energiebedarf aufweisen und der verbleibende Energiebedarf überwiegend durch erneuerbare Energien gedeckt wird (siehe Energiekonzept der Bundesregierung 2011). Konkret soll der Primärenergiebedarf des Gebäudebestands bis 2050 um 80 % gesenkt werden. Bezogen auf die Situation in Eutin ist dieses Ziel sehr ambitioniert. Derzeit sind Maßnahmen, die den Energiebedarf um 80 % oder mehr reduzieren, für die Eigentümer wirtschaftlich nicht darstellbar. Allerdings wird bei weiter steigenden Energiepreisen auch unter rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten die energetische Sanierung des Bestandes zunehmend attraktiver.

3.4 Neubautätigkeit

Schwankende Baufertigstellungen

Im letzten Jahrzehnt wurden im Durchschnitt knapp 50 Wohneinheiten pro Jahr in Eutin errichtet. Somit hat sich der Wohnungsbestand, ohne Berücksichtigung der nicht erfassten Abgänge, um rund 430 Wohneinheiten erhöht. Die stärkste Bautätigkeit war in den Jahren 2004 bis 2007 zu beobachten. Die starken Schwankungen sind gerade in kleinen Städten sehr eng mit der Ausweisung und späteren Bebauung von Wohnbauflächen verbunden.

Abb. 10 Baufertigstellungen 2001 - 2010



Quelle: Statistisches Landesamt ■ 1 Wohnung ■ 2 Wohnungen ■ 3 od. mehr Wohnungen
* Keine Daten von 2006 verfügbar, Baufertigstellungen geschätzt

© GEWOS

Neubautätigkeit hauptsächlich im Ein- und Zweifamilienhaussektor

Entgegen den absoluten Fertigstellungszahlen ist die Verteilung der fertiggestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. in Mehrfamilienhäusern über die Jahre ähnlich verteilt. Über die Jahre hinweg entstanden im Durchschnitt rund zwei Drittel der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie ein Drittel in Mehrfamilienhäusern.

3.5 Nachverdichtungspotenziale

Um einen zusätzlichen Flächenverbrauch und Eingriffe in die Natur und Landschaft zu vermeiden, ist die Stadt Eutin bestrebt, Nachverdichtungspotenziale in Kleinsiedlungsgebieten und Ein- und Zweifamilienhausgebieten auszuschöpfen. Beispielsweise kann durch die Schaffung von Baurechten in zweiter Reihe ein erhebliches Nachverdichtungspotenzial realisiert werden. Vorteile der Ausschöpfung von Nachverdichtungspotenzialen sind: Zusätzliche Flächen werden nicht beansprucht und wichtige Infrastruktureinrichtungen, wie zum Beispiel Betreuungseinrichtungen für Kinder können langfristig besser ausgelastet werden. Ferner fallen Erschließungskosten - wie sie bei Neubaugebieten anfallen - weg.

Umfassende Erhebung 2010

Im Rahmen einer umfassenden Erhebung wurden im Jahr 2010 die Nachverdichtungspotenziale erhoben. Insgesamt gibt es in Eutin rund 250 Flächenpotenziale im Siedlungszusammenhang, auf denen langfristig bis zu 700 Wohneinheiten realisiert werden könnten. Davon können jedoch nicht alle Baulücken umgehend bebaut werden. Beispielsweise kann ein Teil der Potenziale erst durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes und eine Erschließung der Baugrundstücke realisiert werden. Erfahrungen in verschiedenen Kommunen zeigen jedoch, dass sich eine Entwicklung von Baulücken oftmals sehr schwierig gestaltet. In vielen Fällen ist eine Entwicklung nicht oder erst nach langjährigen Bemühungen möglich. Gründe hierfür sind insbesondere unklare oder diffuse Eigentumsverhältnisse, divergierende Interessenlagen der Eigentümer oder etablierte, aber aus Perspektive der Stadtentwicklung nicht gewünschte, Zwischennutzungen. Trotz dieser Schwierigkeiten in der Umsetzung ist es für eine Stadt wie Eutin, die im innerstädtischen Bereich kaum größere Flächenpotenziale besitzt, aus stadtentwicklungspolitischer und städtebaulicher Sicht sinnvoll und notwendig, eine Entwicklung von Baulücken im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung voranzutreiben. Um konkrete Aussagen über die kurz-, mittel- und langfristigen Wohnbaupotenzial treffen zu können, müssen die identifizierten Nachverdichtungspotenziale auf ihre Eignung für Wohnungsbau hin überprüft werden. In diesem Zusammenhang ist zu klären, welche Bebauungsdichten städtebaulich verträglich und sinnvoll sind.

3.6 Räumliche Differenzierung des Wohnungsmarktes

Geschosswohnungsbau über Stadtgebiet verteilt

Insgesamt zeichnet sich Eutin durch einen funktionierenden Wohnungsmarkt aus. Problemviertel gibt es in Eutin nicht. Der Geschosswohnungsbau der Nachkriegsjahrzehnte ist über das Stadtgebiet verteilt. Eine Konzentration von Mehrfamilienhäusern existiert - mit Ausnahme der historischen Altstadt - nicht. Die Wohngebiete zeichnen sich durch einen direkten Zugang zur Natur aus. Das Wasser als identitätsstiftendes Element ist für einen Großteil der Haushalte fußläufig zu erreichen.

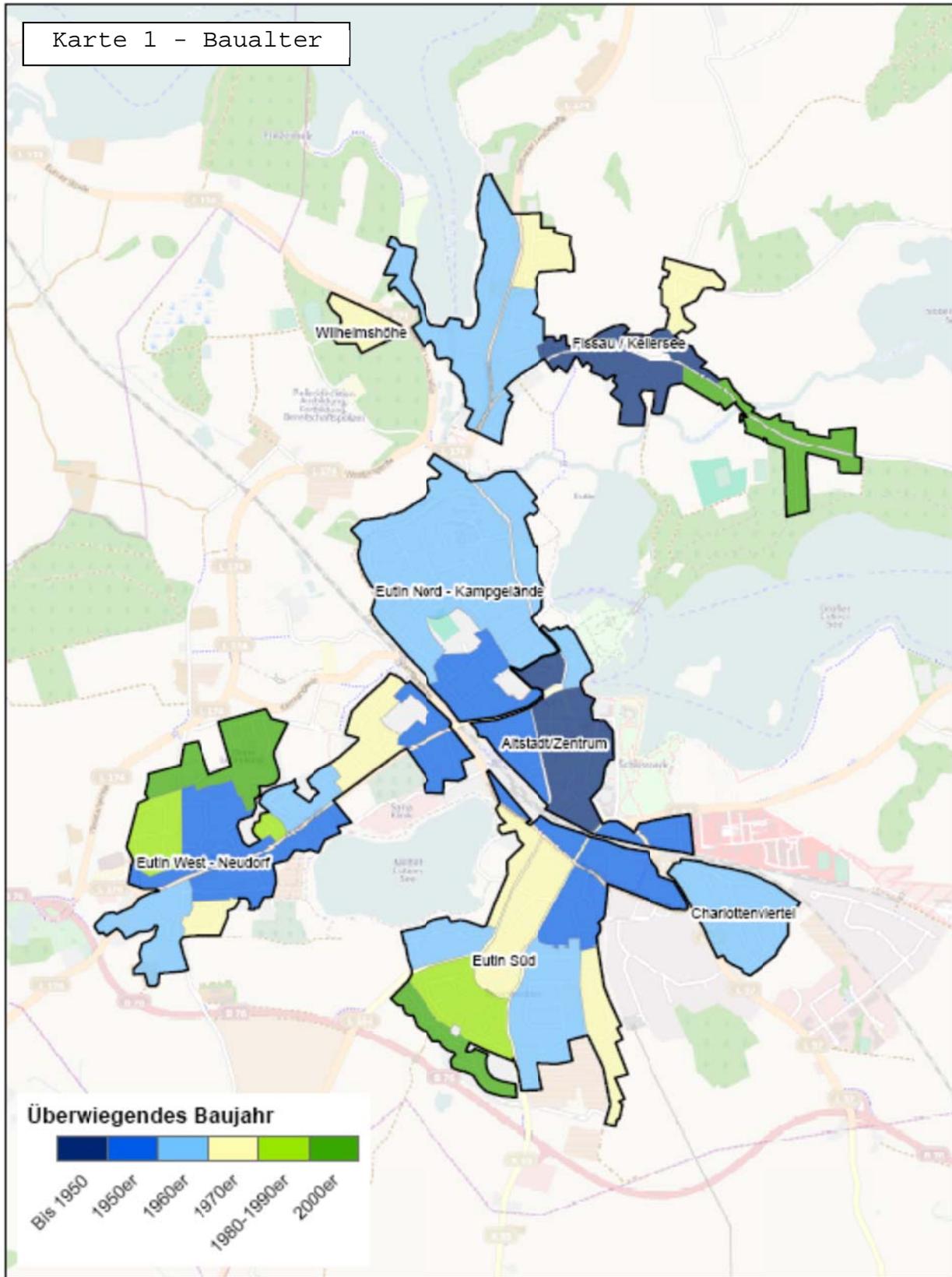
Defizite im Einfamilienhausbestand

Der Mehrfamilienhausbestand wurde zu großen Teilen in den letzten Jahren modernisiert bzw. eine Modernisierung ist geplant. Im Gegensatz dazu weist der Einfamilienhausbestand Mängel auf. Defizite bestehen hinsichtlich des energetischen Zustands, der Altersgerechtigkeit und der Grundrisse. Dementsprechend ist ein Verbleib in der Wohnung für ältere Haushalte problematisch bzw. eine zeitnahe Vermarktung ist nicht sichergestellt. Verkäufe können - insbesondere bei energetisch nicht modernisierten Beständen - häufig nur mit Preisnachlässen realisiert werden.

Sechs Stadtgebiete

Klar abgrenzbare räumliche Einheiten oder Stadtteile wurden in Eutin bisher nicht verwandt. Um dennoch eine kleinräumige Differenzierung vorzunehmen, wurde Eutin in sechs Stadtgebiete unterteilt. Zur Abgrenzung wurden die Lage und Siedlungsstruktur herangezogen. Die nachfolgende Karte gibt einen Überblick über die Stadtgebiete und das überwiegende Baualter in den Quartieren. Anschließend wird die Situation in den Quartieren skizziert.

Karte 1 - Baualter



Historischer Ortskern

Der historische Ortskern um das Schloss und den Markt ist die Keimzelle der heutigen Stadt. Das Straßenbild wird geprägt durch frühneuzeitliche Fachwerkhäuser sowie teils auch klassizistische Bauwerke. Vereinzelt sind auch Gebäude jüngeren Baualters vorzufinden - beispielsweise die Kreisverwaltung. Das Erscheinungsbild ist überwiegend ansprechend. Lediglich im Bereich der Peterstraße und in der Nähe des Bahnhofs stören Leerstände von Einzelhandelsflächen den positiven Gesamteindruck.



Fotos 1-3: Eutiner Altstadt

Eutin Nord - Kampgelände

Das Gebiet grenzt nordwestlich an die historische Altstadt an und reicht bis zur Sielbecker Landstraße. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts wurden erste Bereiche des sogenannten Kampgeländes erschlossen. Die ersten Häuser wurden im repräsentativen Landhausstil errichtet. Die Stadtvillen sind heute in einem überwiegend guten bis sehr guten Zustand. Eine umfangreiche Siedlungserweiterung erfolgte in den 1960er und 1970er Jahren. Neben Einfamilienhäusern wurden auch einige Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise errichtet. Während die Mehrfamilienhäuser überwiegend modernisiert sind, ist der bauliche und energetische Standard vieler Einfamilienhäuser noch auf dem Niveau des Baujahrs. Insgesamt ist die Bebauungsstruktur im Vergleich zu den anderen Stadtquartieren homogen. Da viele Einfamilienhäuser noch von den Erstbeziehern bewohnt werden, wird sich hier in den nächsten Jahren ein Generationenwechsel vollziehen.

Für Maßnahmen zur Energieeinsparungen ist dieses Gebiet prädestiniert. Der Gebäudebestand weist große Optimierungspotenziale auf und viele Einfamilienhäuser werden in den nächsten Jahren den Besitzer wechseln, was in der Regel Bestandsinvestitionen nach sich zieht.



Fotos 4-6: Eutin Nord - Kampgelände

Eutin Süd-Ost

Das Gebiet umfasst die Wohnungsbestände östlich des Eutiner Sees und südlich der Eisenbahntrasse. Abgesehen von einer Konzentration von Mehrfamilienhäusern im Bereich Meinsdorferweg/Quitschenbarg überwiegen Einfamilienhäuser im Quartier. Eine erste Bebauung wurde Ende der 1950er/Anfang der 1960er Am Hegebruch realisiert. Während der Einfamilienhausbestand überwiegend unsaniert ist, sind Mehrfamilienhausbestände vielfach modernisiert. Gebäude jüngeren Baualters befinden sich am südlichen Stadtrand. In den 1980er Jahren erfolgte die Bebauung der Flächen östlich der Wilhelm-Wisser-Straße. In den letzten Jahren wurden dann weitere Einfamilienhausbestände im Süden errichtet.

Charlottenviertel

Das Charlottenviertel lässt sich vom Stadtgebiet klar abgrenzen. Im Südwesten - (Lübecker Landstraße) und Norden (Eisenbahntrassen) - wird das Gebiet durch Gewerbegebiete begrenzt und im Südosten geht das Gebiet in Grün-, Freiflächen (Wohnbauflächen B-Plan 113) sowie Kleingartengebiete über. Neben einigen Zeilenbauten und einem Punkthochhaus dominieren Reihen- und freistehende Einfamilienhäuser das Straßenbild. Das Viertel wurde weitestgehend in den 1960er und 1970er Jahren errichtet. Dementsprechend ist eine homogene Bebauungsstruktur vorhanden und eine ältere Bewohnerstruktur wahrscheinlich, so dass auch hier viele Einfamilienhäuser in den nächsten Jahren auf den Markt kommen werden.



Fotos 7-9: Eutin Süd/Charlottenviertel

Eutin Süd-West Neudorf

Das Gebiet erstreckt sich westlich des kleinen Eutiner Sees. Im Norden wird das Gebiet durch die Bahnlinie begrenzt und im Süden durch die B76. Das Gebiet weist eine sehr heterogene Bebauungsstruktur auf. Neben einigen historischen Gebäuden finden sich Gebäude aus allen Nachkriegsjahrzehnten im Gebiet. Die Wurzeln des Quartieres liegen in dem Dorf Neudorf. Neben einigen historischen Stadt villen dominieren im nördlichen Bereich Wohnungsbestände der 1950er Jahre. Teile der Bestände wurden umfassend saniert. Einige Gebäude in der Fritz-Reuter-Straße wurden noch nicht modernisiert. Die Eigentümerin, die Bau- und Siedlungsgenossenschaft, plant den Abriss und die Neubebauung des Areals. Die neuen Wohnungen werden mit öffentlichen Fördergeldern finanziert, so dass Mietpreise von nur 5,00 € (nettokalt) pro Quadratmeter Wohnfläche gezahlt werden müssen. Insgesamt werden 68 überwiegend kleine Zwei-Zimmerwohnungen abgerissen und 60 neue Wohnungen mit Größen zwischen 50 und 70 m² errichtet.

Das Gebiet wird ferner durch Einfamilienhäuser der 1950er Jahre geprägt. Insbesondere im Bereich der Beuthiner Straße wurden im Zuge der Ansiedlung der Bereitschaftspolizei meist freistehende Einfamilienhäuser errichtet. In den 1960er und 1970er Jahren wurden im Bereich der Breslauerstraße einige Zeilenbauten und Reihenhäuser fertiggestellt. Während die Mehrfamilienhäuser zumindest teilweise saniert wurden, befinden sich die Einfamilienhäuser vielfach noch im Ursprungszustand. Gebäude neueren Baualters befinden sich im Bereich der Rostockerstraße, Geschwister-Scholl-Ring und Anny-Trap-Straße.



Fotos 9-12: Eutin Süd-West / Neudorf

Fissau

Der Ortskern von Fissau ist geprägt durch viele ältere Wohngebäude. Alte reetgedeckte Bauernhäuser verleihen dem Ortsteil Charme. Der Bereich um den ehemaligen Dorfkern in Fissau sowie die attraktiven Wohnlagen um den Kellersee entstanden überwiegend in den 1970er Jahren. Beispielsweise wurde zu dieser Zeit die Bebauung im Bereich des Wolfsberg/Blessenberg entwickelt. In den 1980er Jahren erfolgte die Bebauung am Wiesenrain/Schwentineblick. Gebäude jüngeren Baualters wurden in den östlichen Lagen entlang des Sandfeldwegs errichtet. Der Ortsteil Fissau verfügt über eine insgesamt hohe Attraktivität. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist allerdings nur eingeschränkt gegeben und eine fußläufige Erreichbarkeit nicht gewährleistet. Trotzdem liegt das Preisniveau deutlich über dem Eutiner Durchschnitt.



Fotos 12-15: Fissau

Wilhelmshöhe

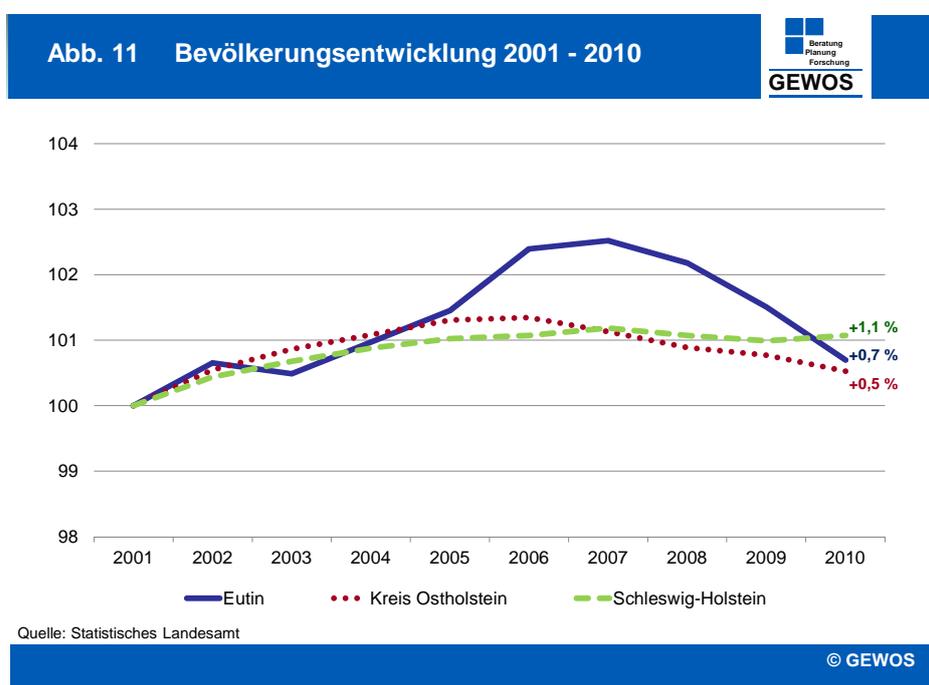
Die Seniorenanlage "Residenz Wilhelmshöhe" wurde in den 1970er Jahren errichtet und liegt im Nordwesten Eutins in einer isolierten Randlage. Das gesamte Areal einschließlich der Straßen und Freiflächen ist im Privatbesitz. Die Wohnanlage umfasst rund 300 altengerechten Wohnungen. Durch die isolierte Lage, die Distanz zum Stadtzentrum und die erheblichen Modernisierungsbedarfe hat die Anlage an Attraktivität verloren. In der Konsequenz sind verstärkt Wohnungsleerstände festzustellen. Aufgrund der isolierten Lage ist das Gebiet

als Wohnstandort nur bedingt zukunftsfähig. Ein konkreter Handlungsbedarf besteht für die Stadt Eutin jedoch nicht. Das Gebiet sollte jedoch weiter beobachtet werden. Mittel- bis langfristig ist eine alternative Nutzung (touristisch) des Areals in Erwägung zu ziehen. Gefordert ist in erster Linie der Eigentümer der Wohnungsbestände.

4 Wohnungsnachfrage in Eutin

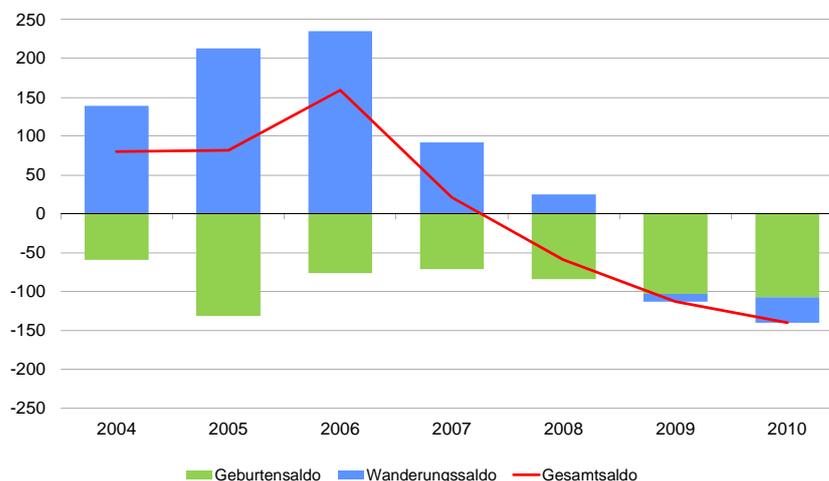
4.1 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

Geringer Anstieg der Bevölkerungszahl Im Zeitraum von 2001 bis 2010 verzeichnete die Stadt Eutin einen geringen Anstieg der Bevölkerung von 0,5 % auf rund 17.050 Einwohner. Damit liegt die Zunahme knapp oberhalb der des Kreises Ostholstein und knapp unter der des Landes Schleswig-Holstein.



Bevölkerungsverluste ab 2007 Die Bevölkerungszahl der Stadt Eutin entwickelte sich nicht konstant. Bis 2007 stieg die Bevölkerung der Stadt überdurchschnittlich stark an. Ein besonders deutlicher Anstieg war im Zeitraum von 2003 bis 2006 zu beobachten. Seit 2007 geht die Bevölkerung - entgegen dem Landestrend - jedoch zurück (ca. 0,5 % p.a.). Der Rückgang in Eutin ist damit deutlich stärker ausgeprägt als im Kreis Ostholstein.

Abb. 12 Bevölkerungsentwicklung 2004 - 2010



Quelle: Statistisches Landesamt

© GEWOS

Konstant negativer Geburtensaldo

Der Eutiner Bevölkerungsrückgang ist im Wesentlichen ein Resultat des konstant negativen Geburtensaldos. Wie bundesweit zu beobachten, sterben auch in Eutin jährlich mehr Menschen als neue geboren werden. In den letzten zehn Jahren standen 130 Geburten 210 Sterbefällen gegenüber. Eine positive Bevölkerungsentwicklung wird demnach nur durch den Zuzug in die Gemeinde zu realisieren sein.

Hohe Wanderungsgewinne bis 2008

Bis 2007 konnte ein positiver Wanderungssaldo die natürlichen Bevölkerungsverluste mehr als kompensieren. In den Jahren 2005 und 2006 sind jeweils mehr als 200 Personen mehr in die Stadt zu- als fortgezogen. Die Bevölkerungsgewinne bis 2007 sind demnach mit den hohen Wanderungsgewinnen zu begründen. Der Vergleich von Baufertigstellungen und Bevölkerungsentwicklung zeigt einen deutlichen Zusammenhang zwischen diesen beiden Faktoren. Wie bereits beschrieben, waren die mit Abstand höchsten Baufertigstellungszahlen ebenfalls in den Jahren 2004 bis 2007 zu beobachten (siehe Abb. 10). Ab 2008 hat sich jedoch die Zahl der Personen, die aus Eutin fortziehen, erhöht. Aus einem annähernd konstanten Zuzug und einem gestiegenen Fortzug resultiert

ein deutlicher Bevölkerungsrückgang von 140 Einwohnern im Jahr 2010.

Selektive Abwanderung junger Einwohner

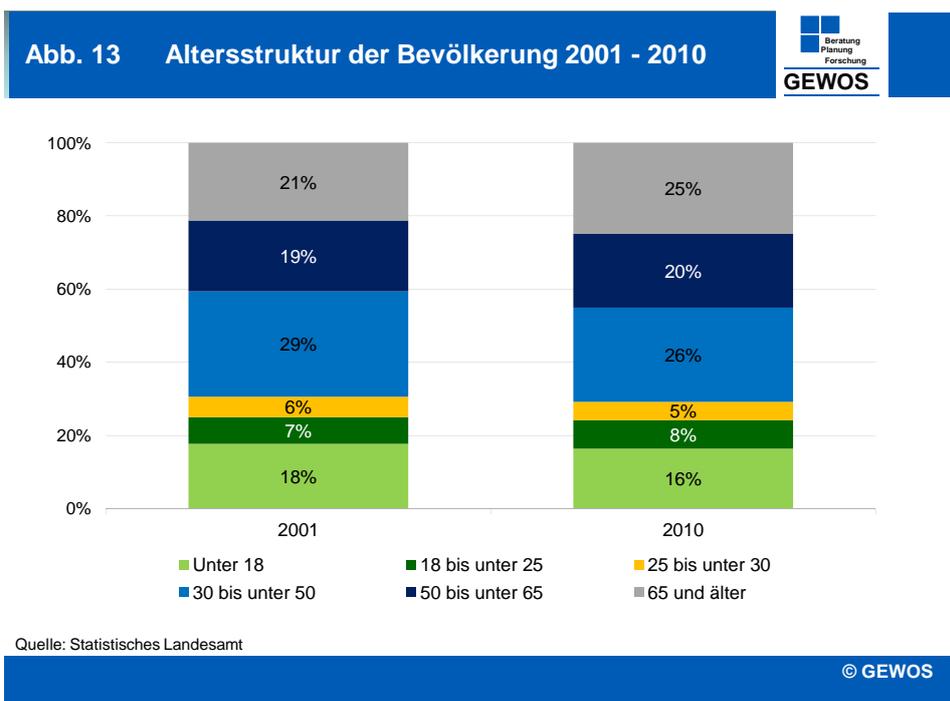
Eine nach Altersgruppen differenzierte Betrachtung des Wanderungsgeschehens offenbart die große Selektivität des Wanderungsgeschehens. Eutin ist vor allem für ältere Personen ein Zuzugsziel. In der Gruppe der über 50-Jährigen weist Eutin einen positiven Wanderungssaldo auf. Die jährlichen Wanderungsgewinne liegen bei rund 20 Personen pro Jahr². Auch in der für Eigenheime relevanten Gruppe der 30- bis unter 50-Jährigen weist Eutin noch leichte Wanderungsgewinne auf. Der relativ hohe Zuzug unter 18-Jähriger weist daraufhin, dass auch Familien nach Eutin ziehen. Ältere Personen und Familien schätzen an Eutin die Kombination aus einer guten infrastrukturellen Ausstattung und dem landschaftlich reizvollen Umland. Bei Familien spielt zudem der Aspekt günstiger Immobilien- und Baulandpreise eine Rolle. Demgegenüber ist Eutin erheblich von der Abwanderung junger Einwohner betroffen. Im Rahmen der so genannten Bildungswanderung verliert Eutin jährlich knapp 50 Personen im Alter von 18 bis unter 25 Jahren. In der Gruppe der 25- bis unter 30-Jährigen sind es immer noch 25 Personen, die Eutin mehr verlassen als hinzuziehen. Besondere Anziehungspunkte für die jüngeren Personen in Eutin sind die nahe gelegenen Großstädte Lübeck und Kiel sowie der gesamte Großraum Hamburg. Junge Einwohner profitieren in größeren Städten vor allem vom (Aus-)Bildungssystem sowie vom differenzierten Arbeitsplatzangebot.

Altersstrukturelle Verschiebungen - Bedeutungsgewinn älterer Einwohner

Die Auswirkungen der beschriebenen selektiven Wanderungsbewegungen in Verbindung mit dem kontinuierlichen Anstieg der Lebenserwartung zeigen sich bereits in der Altersstruktur der Stadt Eutin. Besonders stark wuchs die Gruppe der über 65-Jährigen an. Von 2001 bis 2010 ist ein Anstieg um vier Prozentpunkte auf 25 % festzustellen. Zurück ging der Anteil der potenziellen Eigentümbildner. Der Anteil der 30- bis unter 50-Jährigen sank um drei Prozentpunkte auf 26 %. Noch unverändert von den altersstrukturellen Verschiebungen

² Durchschnitt der Jahre 2008-2010

blieben die jüngeren Zielgruppen. Zusammengenommen sank der Anteil der unter 30-Jährigen - trotz zum Teil massiver Bildungsabwanderung - um lediglich zwei Prozentpunkte auf 29 %.



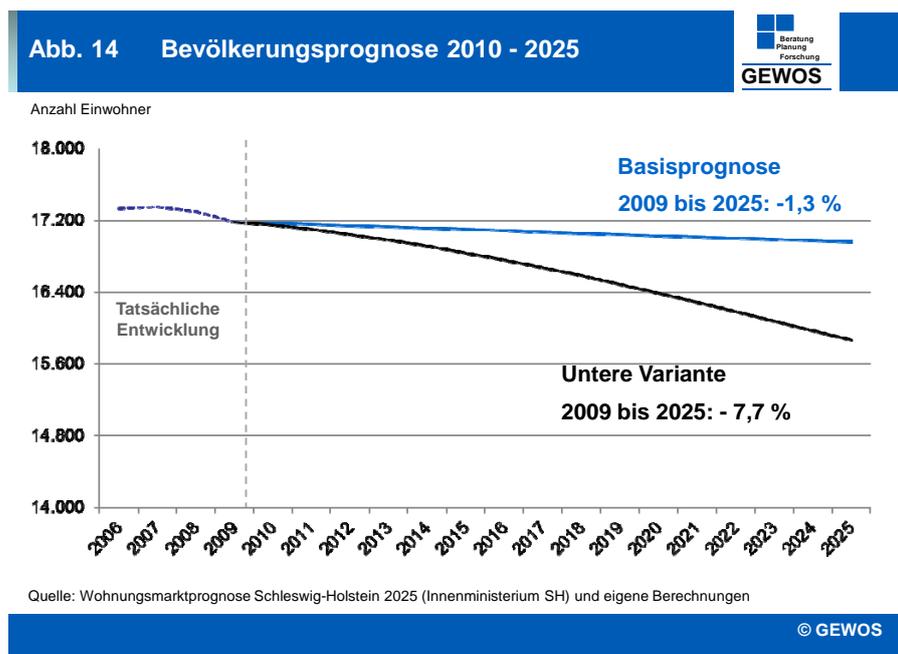
Im Landesvergleich hoher Seniorenanteil Die Verteilung der Altersklassen in Eutin entspricht im Wesentlichen der des Kreises Ostholstein. Im Vergleich mit Schleswig-Holstein wird der erhöhte Seniorenanteil Eutins deutlich. Der Anteil der über 50-Jährigen liegt bereits 4 % Prozentpunkte über dem Landesdurchschnitt von rund 41 %.

Ausländer Mit rund 5,1 % liegt der Ausländeranteil der Stadt Eutin nur geringfügig über dem des Kreises Ostholstein (4,0 %). Im Vergleich zu den umliegenden Großstädten (Kiel: 8,7 %, Lübeck: 7,0 % bzw. Hamburg: 13,5 %) handelt es sich somit um einen unterdurchschnittlichen Wert.

4.2 Bevölkerungsprognose

Bevölkerungsprognose bis 2025

Aufbauend auf der Darstellung der aktuellen Bevölkerungs- und Sozialstruktur wird die zukünftige demografische Entwicklung der Stadt Eutin bis zum Jahr 2025 prognostiziert. Hierfür wurde auf die kleinräumige Wohnungsmarktprognose 2025 des Innenministeriums Schleswig-Holstein zurückgegriffen. Die für das Jahr 2025 vorliegenden kleinräumigen Prognosewerte für Einwohner- und Haushaltszahlen wurden als Grundlage für die Erstellung einer vollständigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für die Stadt Eutin verwendet. Die Prognose bezieht sich auf die Bevölkerung am Ort des Hauptwohnsitzes Eutin.



Geringer Rückgang prognostiziert (-1,3 %)

Wie beschrieben sank die Einwohnerzahl in den letzten Jahren aufgrund eines negativen Wanderungssaldos. Dieser Bevölkerungsrückgang wird sich auch in Zukunft fortsetzen, wird jedoch verhältnismäßig moderat ausfallen. Die Bevölkerungsprognose des Innenministeriums Schleswig-Holstein geht von einem Rückgang von ca. 1,3 % bis zum Jahr 2025 aus. Der weiterhin negative natürliche Bevölkerungssaldo wird demnach nahezu vollständig durch Wanderungsgewinne ausgeglichen.

Voraussetzung ist, dass Eutin auch weiterhin eine große Attraktivität für Zuzügler hat.

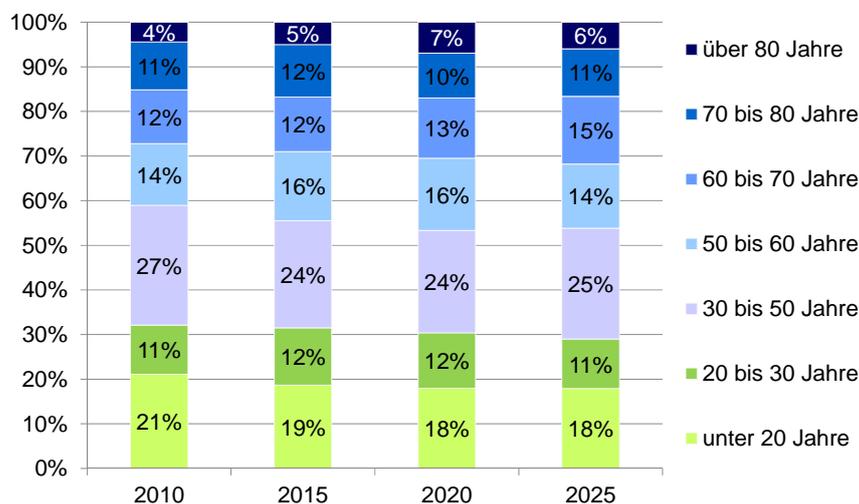
Zweite Variante

Aufbauend auf der Basisprognose hat GEWOS eine zweite Variante berechnet. Grundlegende Annahme ist, dass die Wanderungsbewegungen (Zu- und Fortzüge) sich ausgleichen bzw. die Anzahl der Zuzüge gleich der Anzahl der Fortzüge ist. Somit ist allein die natürliche Bevölkerungsentwicklung, also der Saldo aus Geburten und Sterbefällen, für die Bevölkerungsentwicklung verantwortlich. Bei einem ausgeglichenen Wanderungssaldo ist bis zum Jahr 2025 von einem Rückgang der Bevölkerung um 7,7 % auszugehen. Um die Einwohnerverluste zu kompensieren, ist ein Wanderungsüberschuss von rund 1.300 Personen (bis 2025) oder jährlich knapp 90 Personen erforderlich. Dies würde in etwa dem durchschnittlichen Wanderungssaldo der letzten zehn Jahre entsprechen. Die deutlich geringeren Wanderungsgewinne der letzten Jahre reichen hierfür allerdings nicht aus. Diese Variante zeigt damit auf, wie hoch die nötigen Wanderungsgewinne sein müssen, um einen Rückgang von nur 1,3 % zu „erzielen“.

Leichte altersstrukturelle Verschiebungen

Neben der absoluten Abnahme wird sich der altersstrukturelle Aufbau der Bevölkerung in Eutin verändern. Der Trend, dass die Anteile älterer Bewohner zunehmen, wird sich auch in Zukunft fortsetzen. So steigt der Anteil der über 60-Jährigen um fünf Prozentpunkte von 27 % auf 32 %. Entsprechend werden sich die Anteile der jungen Bewohner sowie die der potenziellen Eigentumbildner verringern (siehe Abb. 15). Verglichen mit anderen Städten ähnlicher Größe werden die Veränderungen in Eutin jedoch moderat ausfallen. Dies ist auf den prognostizierten Zuzug jüngerer Haushalte zurückzuführen. Grundvoraussetzung hierfür ist jedoch ein nachfragegerechtes Wohnungsangebot. Im Fall von Eutin bedeutet dies konkret ein ausreichendes Angebot an Einfamilienhäusern sowie an altengerechtem Wohnraum für die steigende Zahl älterer Bewohner.

Abb. 15 Altersstruktur Prognose 2010 - 2025



Quelle: Wohnungsmarktprognose Schleswig-Holstein 2025 (Innenministerium SH) und eigene Berechnungen

© GEWOS

4.3 Haushaltsstruktur und -prognose

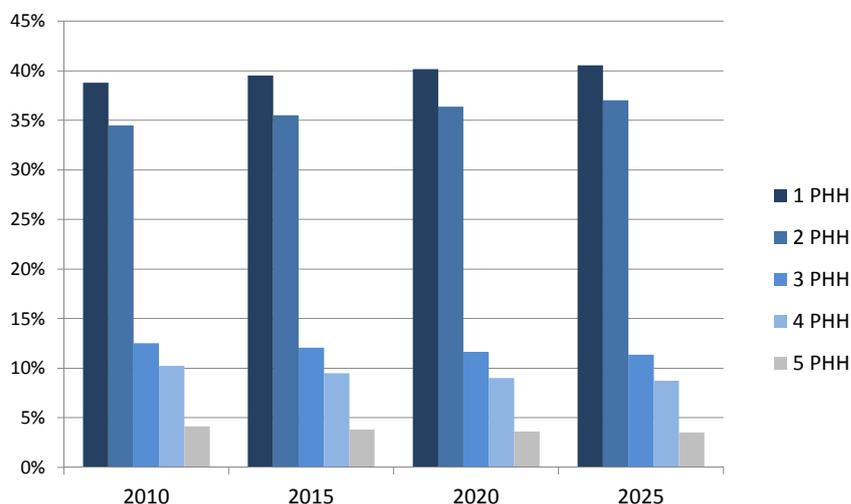
Haushalte als relevante Kenngröße der Wohnraumnachfrage

Da letztlich nicht die Einwohnerzahl, sondern die Zahl der Haushalte die relevante Größe zur Kennzeichnung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt darstellt, werden im Folgenden die gegenwärtige Eutiner Haushaltsstruktur und die zukünftig erwartete Haushaltsentwicklung dargestellt.

2,13 Personen pro Haushalt

Die Zahl der Haushalte betrug in Eutin nach der Prognose des Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik (IfS) im Jahr 2009 rund 8.050. Entsprechend leben durchschnittlich 2,13 Personen in einem Haushalt. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt somit nur geringfügig über der des Landes Schleswig-Holstein (2,09), jedoch deutlich über der größerer Städte in der Region (Lübeck 1,82 bzw. Kiel 1,75). Die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte (inkl. Nebenwohnsitzbevölkerung und abzüglich Wohnheimbevölkerung und Untermieterhaushalte) ist mit rund 8.200 leicht höher.

Abb. 16 Entwicklung der Haushaltsgröße bis 2025



© GEWOS

Anstieg der Haushaltszahlen bis 2025

Bis zum Jahr 2025 wird sich die Anzahl der Haushalte gegenläufig zur Einwohnerzahl entwickeln. Wie bereits dargestellt, wird sich die Einwohnerzahl Eutins um 1,3 % verringern. Die Anzahl der Haushalte wird im gleichen Zeitraum um rund 5,4 % ansteigen. Absolut entspricht dies einer Steigerung von fast 440 Haushalten. Die Anzahl der Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt steigt somit deutlich. Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird dementsprechend auf rund 1,99 Personen je Haushalt sinken. Diese Entwicklung entspricht dem bundesweiten Trend. Die steigende Zahl älterer Menschen, die sehr häufig allein oder zu zweit wohnen, wie auch eine zunehmende Singularisierung lassen die durchschnittliche Haushaltsgröße kontinuierlich absinken. Diese Prozesse betreffen sowohl die großen als auch die kleinen Städte. Dementsprechend steigt der Anteil der Einpersonenhaushalte bis zum Jahr 2025 von 39 % im Jahr 2010 auf 41 % im Jahr 2025. Der Anteil der zwei Personenhaushalte steigt sogar um drei Prozentpunkte auf 37 % an. Gleichzeitig sinkt die Zahl der größeren Haushalte im Prognosezeitraum kontinuierlich.

Unter Variante: - 2 % Haushaltsrückgang Sofern die Bevölkerungsentwicklung der Unteren Variante folgt, wird sich die Zahl der Haushalte um 2 % reduzieren. Allerdings ist dieses Szenario derzeit eher unwahrscheinlich. Für die zukünftige Stadtentwicklungsplanung, sollte daher die Basisvariante als Orientierungshilfe herangezogen werden.

5 Wohnungsmarktprognose und -bilanz

Ausgeglichener Wohnungsmarkt	Der Wohnungsmarkt in Eutin ist derzeit ausgeglichen. Das bedeutet, dass die Anzahl der zur Verfügung stehenden Wohnungen in etwa der Anzahl der Eutiner Haushalte entspricht.
Anstieg der Haushaltszahlen bis 2025	Um jedoch auch für die Zukunft Aussagen über den Eutiner Wohnungsmarkt treffen zu können, muss die Wohnungsmarktprognose fortgeschrieben werden. Bei dem prognostizierten leichten Bevölkerungsrückgang von 1,3 % wird sich die Zahl der Haushalte bis 2025 um über 5 % erhöhen. Bezogen auf 2010 entspricht dies einem Anstieg der Nachfrage um rund 430 Haushalte.
Ohne Neubau: Wohnungsabgänge bis 2025	Um den entstehenden zusätzlichen Bedarf an Wohnungen stärker herauszuarbeiten, wird auf der Angebotsseite der Wohnungsbestand ohne Berücksichtigung der Neubautätigkeit fortgeschrieben. Im Ergebnis verringert sich das Wohnungsangebot aufgrund des Abganges von Wohnungen durch Abriss, Umnutzung und Wohnungszusammenlegungen kontinuierlich.
Wohnungsabgang	Auf der Grundlage der bisherigen Erfahrungen von GEWOS und der Einschätzung von lokalen Experten des Wohnungsmarktes geht GEWOS auch künftig von einem jährlichen Wohnungsabgang aus. Zukünftig wird dabei der Abriss von nicht mehr marktfähigen Beständen tendenziell zunehmen. So ist bereits heute vereinzelt der Abriss und Neubau wirtschaftlich attraktiver als eine umfassende Modernisierung. Ursache für diese Entwicklung sind insbesondere die steigenden Energiepreise. Ferner macht die zunehmende Alterung der Bevölkerung Anpassungen der Bestände notwendig.
Zukünftiger Abgang: rund 400 Wohneinheiten	Durch die Anwendung der an die Wohnungsstruktur angepassten Abgangsquoten wird sich bis zum Jahr 2025 ein Wohnungsabgang von etwa 400 Wohneinheiten ergeben. Die Höhe des Wohnungsabgangs wird unter anderem von der Ausgestaltung einschlägiger Förderprogramme beeinflusst. Sollte der Abriss von Wohngebäuden bzw. der Neubau im Verhältnis zur Bestandsmoder-

nisierung stärker gefördert werden, sind höhere Abgangsquoten denkbar.

**Neubaubedarf von
600 Wohnungen**

In der Summe aus dem Anstieg der Haushaltszahlen und der Reduktion des Wohnungsbestandes ergibt sich gemäß der Prognose des IfS ein rechnerischer Neubaubedarf von 830 Wohnungen bis 2025. Der ausgewiesene Bedarf berücksichtigt jedoch nicht den realisierten Neubau der Jahre 2010 bis 2012. Zu nennen ist hier insbesondere der Bau von 172 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau der Firma Semmelhaack am kleinen Eutiner See. Bezieht man den erfolgten Neubau seit 2010 ein, reduziert sich der Neubaubedarf rein rechnerisch um rund 230 Wohneinheiten auf etwa 600 Wohnungen. Bis 2025 müssten jährlich demnach knapp 50 Wohnungen neu gebaut werden. Dies würde Fertigstellungszahlen auf dem Niveau der letzten Jahre erforderlich machen.

Qualitative Anforderungen der Nachfrage

Bei dem angeführten Neubaubedarf ist zu beachten, dass es sich um eine rein quantitative Bedarfsberechnung handelt. Zusätzlicher Neubaubedarf ergibt sich auch aus den qualitativen Anforderungen der Nachfrage, die sich nicht aus dem vorhandenen Bestand decken lässt. Das Neubauprojekt am kleinen Eutiner See ist hierfür ein gutes Beispiel. Die realisierten Wohneinheiten befriedigen in erster Linie eine aufgestaute Nachfrage nach qualitativen hochwertigen Wohnungen in zentraler Lage. Zugleich stellen die errichteten Wohnungen eine Ausweitung des Angebots dar. In der Folge geraten periphere Standorte und nicht modernisierte Wohnungsbestände stärker unter Druck, wie am Beispiel der Wilhelmshöhe erkennbar. Gleichwohl sind derartige Projekte - losgelöst von rein rechnerischen Bedarfsermittlungen - erforderlich, um erstens einem Abwandern von Haushalten entgegenzuwirken, und um zweitens neue Einwohner für den Wohnstandort Eutin zu gewinnen.

Neubaubedarf differenziert nach Segmenten

Um die Handlungsbedarfe herauszuarbeiten, wird für die einzelnen Teilmärkte die künftige Nachfrage dem heutigen Angebot gegenübergestellt. Dabei erfolgt eine Differenzierung der Neubaubedarfe nach Ein-/ Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern. Insgesamt verteilt

sich der Neubaubedarf ab 2013 wie folgt auf die Teilmärkte:

- Bis 2025 ergibt sich ein Neubaubedarf im Mehrfamilienhaussegment von rund 230 Wohnungen.
- Im Ein- und Zweifamilienhaussegment liegt der Neubaubedarf bei 370 Wohnungen.

Abb. 17 Wohnungsmarktprognose 2025



Bevölkerung: - 1 %
Haushalte: + 5 %

Prognose

**Neubaubedarf von 600
Wohnungen (rund 50 p.a.)**



230 MFH - 370 EZFH



Quelle: Ifs; eigene Berechnungen

**Untere Variante:
nur Ersatzneubau
erforderlich**

In der beschriebenen unteren Variante (Bevölkerungsrückgang um ca. acht Prozent, Haushaltsrückgang um ca. zwei Prozent) würde sich die Situation bis 2025 grundlegend verändern. Aufgrund der rückläufigen Haushaltszahlen entfielen der gesamte Zusatzbedarf. Es bliebe lediglich der Bedarf für Ersatzneubau. In der unteren Prognosevariante müssten lediglich 395 Wohnungen bis 2025 bzw. 26 Wohnungen pro Jahr errichtet werden.

6 Analyse preisgünstiger Wohnraum

Planungs- und Entscheidungsgrundlage durch eine...

Ein ausreichendes Angebot an preisgünstigem Wohnraum ist ein wesentlicher Faktor für die erfolgreiche Wohnraumversorgung in einer Stadt. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der veränderten Bedingungen im Rahmen der „Hartz IV“-Gesetzgebung und der damit verbundenen Regelungen für die Wohnungsmärkte. Es muss der Anspruch der Stadtverwaltung und -politik im Zusammenspiel mit den relevanten Wohnungsmarktakteuren sein, für diejenigen Haushalte, die aufgrund eines eingeschränkten finanziellen Handlungsspielraumes auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, ein ausreichendes adäquates Wohnungsangebot bereitzustellen. Um den relevanten Akteuren in Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft eine fundierte Planungs- und Entscheidungsgrundlage bereitzustellen, wurde im Rahmen des Wohnungsmarktkonzeptes eine Vertiefungsanalyse zum preisgünstigen Wohnraum für die Stadt Eutin durchgeführt.

...Bilanzierung des preisgünstigen Wohnraums

Gegenstand dieser Vertiefungsanalyse ist die Erstellung einer Wohnungsmarktbilanz durch die rechnerische Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage im Segment des preisgünstigen Wohnraums. Durch die Bilanzierung von Angebot und Nachfrage wird deutlich, ob insgesamt bzw. in einzelnen Teilbereichen Versorgungsengpässe und entsprechende Handlungsbedarfe bestehen. Da die Wohneigentumsbildung bei Haushalten mit einem eng begrenzten finanziellen Handlungsspielraum eher eine Ausnahme darstellt, wurde das Eigentumssegment in der Vertiefungsanalyse ausgespart. Die nachfolgenden Betrachtungen konzentrieren sich also ausschließlich auf das Mietwohnungssegment.

6.1 Berechnungsmethodik

Eigenständige Berechnungen auf Basis von Empirie und Kennziffern

Der Bilanzierung von Angebot und Nachfrage im Segment des preisgünstigen Wohnraums liegt eine komplexe Berechnungsmethodik zugrunde. Da keine gesicherten statistischen Daten oder Informationen über das Angebot und den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum

vorliegen, hat GEWOS Berechnungen durchgeführt, die auf eigenen empirischen Erhebungen im Rahmen der Konzepterstellung (Datenabfrage bei der Wohnungswirtschaft, Eigentümerbefragung und Inseratsauswertung) und verschiedenen Kennziffern der amtlichen Statistiken (u.a. Mikrozensus Schleswig-Holstein) basieren.

Angebotsermittlung

Kosten der Unterkunft als zentrales Kriterium

Als grundlegendes Kriterium zur Abgrenzung des „preisgünstigen“ Mietwohnungsangebotes wurden die in der Stadt Eutin aktuell gültigen Obergrenzen der Kosten der Unterkunft (KdU) für Leistungsempfänger nach dem SGB II zugrunde gelegt. Das Jobcenter Ostholstein Geschäftsstelle Eutin entscheidet anhand dieser Obergrenzen für Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten (exklusive Heizkosten), ob eine Mietwohnung für Empfänger von Leistungen nach dem SGB II „angemessen“ ist. Die Obergrenzen der Kosten der Unterkunft sind nach der Anzahl der Haushaltsmitglieder gestaffelt. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass mehr Haushaltsmitglieder auch eine größere Wohnfläche beanspruchen und hierfür im Regelfall höhere Wohnkosten zahlen müssen.

Berücksichtigung von Mindestwohnungsgrößen

Die Entscheidung, ob eine Wohnung für einen Haushalt als angemessen zu beurteilen ist, bemisst sich in erster Linie nach der Höhe der Kosten der Unterkunft. Gleichwohl muss eine Wohnung natürlich eine gewisse Mindestgröße aufweisen, damit sie für eine bestimmte Haushaltsgröße geeignet ist. Zur Beurteilung der angemessenen Wohnungsgröße bestehen seitens des Jobcenters ebenfalls Obergrenzen. Im Einzelfall dürfen diese jedoch überschritten werden, so lange die festgelegte Höhe der Kosten der Unterkunft eingehalten wird.

Tab. 2 Kriterien zur Abgrenzung „preisgünstigen Wohnraums“ in Eutin		
Haushaltsgröße	Obergrenze der KdU* (inkl. kalte Betriebskosten)	Größe der Wohnung
1 Person	329,50 €	< 50 m ²
2 Personen	383,40 €	60 m ²
3 Personen	477,00 €	75 m ²
4 Personen	543,15 €	85 m ²
5 Personen	616,55 €	95 m ²
Jede weitere Person	+64,90 €	10 m ²
* Stand April 2012 Jobcenter Ostholstein		© GEWOS

Erfassung des institutionellen und des privaten Mietwohnungsbestandes

Um die Anzahl der preisgünstigen Mietwohnungsangebote in Eutin ermitteln zu können, wurden durch GEWOS Primärerhebungen durchgeführt. Zur Abbildung des institutionellen Mietwohnungsbestandes wurde auf die im Rahmen des Wohnungsmarktkonzeptes durchgeführte Datenabfrage bei der Wohnungswirtschaft zurückgegriffen. Zur Abbildung des privaten Mietwohnungsbestands wurden die Ergebnisse der Eigentümerbefragung genutzt. Zusätzlich wurden aktuelle Online-Wohnungsinserate ausgewertet.

Berücksichtigung relevanter Kenngrößen

Die auf diese Weise ermittelten Quoten des Anteils preisgünstigen Wohnraumes im privaten und institutionellen Mietwohnungsbestand wurden anschließend auf den gesamten Mietwohnungsbestand Eutins hochgerechnet. Zur Gewährleistung einer hinreichend genauen Abbildung des vor Ort vorhandenen Mietwohnungsbestandes wurden zentrale Kenngrößen der Wohnungsmarktstruktur (zum Beispiel Mietwohnungsquote, Wohnungsgrößenstruktur) berücksichtigt. Soweit zu einzelnen Kenngrößen keine genauen Werte für die Stadt Eutin vorlagen, wurden Schätzungen auf Basis amtlicher Statistiken (zum Beispiel Mikrozensus) vorgenommen.

Nachfrageermittlung

Definition der Nachfrage

Zur Abgrenzung der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum, also derjenigen Haushalte in der Stadt Eutin, die auf ein preisgünstiges Wohnungsangebot angewiesen sind, wurde auf die Einkommensgrenzen für die

soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein nach §8 SHWoFG und §7 SHWoFG-DVO zurückgegriffen. In der Systematik der vorliegenden Analyse werden also diejenigen Haushalte in Eutin als „preisgünstigen Wohnraum nachfragend“ eingestuft, die die in Tabelle 3 genannten, nach Haushaltsgröße differenzierten, jährlichen Einkommensgrenzen nicht überschreiten.

Tab. 3 Einkommensgrenzen für die soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein*	
Haushaltsgröße	Obergrenze des jährlichen Haushaltseinkommens
1 Person	17.400 €
2 Personen	23.600 €
Jede weitere Person	5.000 €
Kind unter 18 Jahren	+ 600 €
* gemäß § 8 SHWoFG und §7 SHWoFG-DVO © GEWOS	

Nachfrageermittlung auf Basis von Mikrozensusdaten Zur Berechnung der Anzahl der Eutiner Haushalte, die auf preisgünstigen Mietwohnraum angewiesen sind, wurde zunächst die lokale Haushaltsgrößenstruktur mit der Verteilung der Haushalte auf verschiedene Haushaltsgrößenklassen zugrunde gelegt. Zur Abbildung der lokalen Einkommensverhältnisse wurden in einem nächsten Schritt die aktuellen Ergebnisse des Mikrozensus für Schleswig-Holstein zur Einkommenssituation der Privathaushalte nach Haushaltsgrößenklassen verwendet und mittels einer Gewichtung mit der aktuellen GfK-Kaufkraftkennziffer (2011) Eutins an die örtlichen Gegebenheiten angepasst.

Bilanz für preisgünstigen Wohnraum Die hierdurch ermittelten, auf preisgünstigen Wohnraum angewiesenen Haushalte wurden anschließend dem Angebot an preisgünstigem Wohnraum in einer Bilanz gegenübergestellt. In dieser Bilanz werden zusätzlich zur Gesamtzahl der Haushalte und Wohnungen auch nach der Haushaltsgröße differenzierte Ergebnisse aufgeführt.

6.2 Angebot an preisgünstigem Wohnraum

2.030 preisgünstige Mietwohnungen Insgesamt konnten in Eutin 2.030 preisgünstige Mietwohnungen ermittelt werden. Bezogen auf den gesamten Mietwohnungsbestand entspricht dies einer Quote von 40 %. Somit erfüllt jede dritte Mietwohnung die vorgegebenen Kriterien in Bezug auf Kosten und Größe.

Differenzierung nach Größe Da die Frage, ob eine Wohnung als preisgünstig einzustufen ist, von der jeweiligen Haushaltsgröße abhängt, ist eine Differenzierung sinnvoll. Je nach Größenklasse schwankt der Anteil angemessener bzw. preisgünstiger Wohnungen zwischen 31 % (50 bis 60 m²) und 55 % (bis 50 m²).

Tab. 4 Preisgünstiges Mietwohnungsangebot in Eutin					
Haushaltsgröße	Kosten der Unterkunft	Wohnungsgröße	Mietwohnungen insgesamt	Preisgünstige Mietwohnungen	Anteil Preisgünstiger Mietwohnungen
1 Person	329,50 €	Bis 50 m ²	1.220	660	55%
2 Personen	383,40 €	Über 50 bis 60 m ²	1.290	390	31%
3 Personen	477,00 €	Über 60 bis 75 m ²	1.470	560	38%
4 Personen	543,15 €	Über 75 bis 85 m ²	520	160	31%
5 Personen	616,55 €	Über 85 m ²	600	260	43%
Insgesamt			5.100	2.030	40%

© GEWOS

6.3 Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum

45 % der Mieterhaushalte auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen Neben dem Angebot an preisgünstigem Wohnraum ist die Nachfrage entscheidend. Es handelt sich um die Haushalte, welche die Einkommensgrenzen gemäß der sozialen Wohnraumförderung nicht überschreiten. Insgesamt gelten nach den durchgeführten Berechnungen 1.930 Eutiner Mieterhaushalte als Nachfrager von preisgünstigem Wohnraum. Bezogen auf alle Mieterhaushalte entspricht dies einem Anteil von 45 %.

Differenzierung nach Haushaltsgrößen Besonders Singlehaushalte sowie große Haushalte mit Kindern fragen häufig preisgünstigen Wohnraum nach. Die größte Nachfragegruppe nach preisgünstigem

Wohnraum sind mit 1.140 Mieterhaushalten Einpersonenhaushalte. Bezogen auf alle Einpersonenhaushalte entspricht dies einem Anteil von 57 %. Von den insgesamt 1.930 „preissensiblen“ Mieterhaushalten sind somit über die Hälfte Einpersonenhaushalte.

Tab. 5 Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum in Eutin				
Haushaltsgröße	Einkommengrenze	Mieterhaushalte insgesamt	Mieterhaushalte innerhalb der Einkommengrenzen	Anteil an Mieterhaushalten insgesamt
1 Person	17.400 €	2.010	1.140	57%
2 Personen	23.600 €	1.350	480	35%
3 Personen	27.200 €	470	160	34%
4 Personen	32.800 €	280	90	32%
5 Personen	+5.600 €	150	60	40%
Insgesamt		4.260	1.930	45%
© GEWOS				

6.4 Bilanz für den preisgünstigen Wohnraum

Ausreichend preisgünstiges Wohnungsangebot

Durch Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment ist nun eine Bilanzierung möglich. Rein rechnerisch übertrifft das Angebot die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum um 100 Wohneinheiten. Den 1.930 Nachfragern stehen 2.030 Wohnungen zur Verfügung. Die Gesamtbilanz ist bei der Betrachtung des preisgünstigen Wohnraums jedoch nicht sehr aussagekräftig. Grund hierfür sind die Kosten- und Flächenvorgaben des Jobcenters und der Wohnraumförderung. Jeder Haushaltstyp ist auf das spezifische Wohnungsangebot angewiesen.

Nachfrageüberhang bei Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte

Nachfrageüberhänge bestehen bei kleinen und mittleren Wohnungen bis 60 m². Den rund 1.620 Nachfragern stehen lediglich 1.050 Wohnungen zur Verfügung. Besonders stark ist der Nachfrageüberhang bei kleinen Singlewohnungen ausgeprägt. Bei dem ohnehin geringen Bestand an kleinen Wohnungen besteht ein Nachfrageüberhang von 480 Wohneinheiten. Durch den Bau von 72 Sozialwohnungen im „Wohnpark am Kleinen Eutiner See“ kann der Nachfrageüberhang etwas abgemil-

dert werden. Neben den Alleinstehenden ist die Situation vor allem für Alleinerziehende und Senioren problematisch. Allerdings ist es aufgrund des moderaten Mietpreisniveaus in Eutin in vielen Fällen möglich, in eine größere Wohnung zu ziehen. Voraussetzung für SGB II ist jedoch, dass der Mietpreis die Angemessenheitskriterien nicht überschreitet. Alle anderen Mieter können auch eine teurere Wohnung anmieten. Die Mietbelastung erreicht jedoch schnell ein hohes Niveau.

Beispiel:

- Ein Einpersonenhaushalt verfügt über ein monatliches Einkommen von 1.000 Euro
- Der Haushalt bezieht keine Leistungen vom Jobcenter und kann/muss sich auf dem Wohnungsmarkt selbst mit Wohnraum versorgen
- Die Höhe der Miete beträgt 330 € (inkl. kalte Betriebskosten)
- Für Heizung und Strom fallen weitere 100 € an
- Damit müssen 43 % der Haushaltsnettoeinkommen für die Unterkunft ausgegeben werden

Angebotsüberhänge bei größeren Wohnungen

Gegenüber den kleinen und mittleren Wohnungen ist ein ausreichendes Angebot an großen Wohnungen für Haushalte ab drei Personen vorhanden. Den „nur“ 310 Nachfragern steht ein Wohnungsangebot von rund 980 Wohneinheiten zur Verfügung. Vor allem für finanzschwächere Familien ist die Lage auf dem Eutiner Wohnungsmarkt demnach entspannt. Allerdings gibt es auch in diesem Segment Haushalte mit Marktzugangsproblemen. Insbesondere Arbeitslose und zum Teil Haushalte mit Migrationshintergrund haben Schwierigkeiten, sich mit Wohnraum zu versorgen. Zu beachten ist, dass viele preisgünstige Wohnungen von Personen bewohnt werden, die nicht unter die angeführten Einkommensgrenzen fallen. Nur durch belegungsgebundenen Wohnraum kann sichergestellt werden, dass die anvisierte Zielgruppe auch mit Wohnraum versorgt wird.

Tab. 6 Bilanz preisgünstiger Wohnraum in Eutin					
Haushalt	Wohnungsgröße	KDU	Nachfrage	Angebot	Bilanz
1 Person	Bis 50 m ²	329,50 €	1.140	660	-480
2 Personen	Über 50 bis 60 m ²	383,40 €	480	390	-90
3 Personen	Über 60 bis 75 m ²	477,00€	160	560	+ 400
4 Personen	Über 75 bis 85 m ²	543,15 €	90	160	+ 70
5 oder mehr Personen	Über 85 m ²	616,55 € (+64,90€)	60	260	+ 200
Insgesamt			1.930	2.030	+ 100
© GEWOS					

7 Gesamtbewertung des Wohnungsmarktes

- Kompakte Zusammenfassung von Stärken/Schwächen** Die in den vorangegangenen Kapiteln ermittelten Charakteristika, Potenziale und Entwicklungshemmnisse des Eutiner Wohnungsmarktes werden nachfolgend in einer Stärken-Schwächen-Analyse zusammengefasst. Diese Analyse stellt die Grundlage für die daran anschließende Ableitung von Handlungsfeldern, Leitzielen und konkreten Maßnahmenempfehlungen zur Weiterentwicklung des lokalen Wohnungsmarktes dar.
- Zentrale Potenziale: Naturräumliche Lage** Als wesentliches Potenzial des Wohnstandortes Eutins sind zunächst die naturräumliche Lage im Naturpark Schleswig-Holsteinische Schweiz sowie die vielen Wasserlagen innerhalb der Stadt zu nennen. Auch die intakte Bildungs-, Kultur- und Freizeitinfrastruktur spricht für den Standort. Diese Standortqualitäten werden gleichermaßen von Familien mit Kindern und Senioren geschätzt. Attraktive Wohnbauflächen sind vorhanden. Zudem bieten vorhandene Nachverdichtungspotenziale die Möglichkeit, Neubauwohnungen in integrierten Lagen zu realisieren.
- Defizite im Einfamilienhaussegment** Insgesamt weist Eutin einen funktionierenden Wohnungsmarkt auf. Soziale Brennpunkte oder Negativentwicklungen von Quartieren sind derzeit nicht erkennbar. Defizite werden in erster Linie im Einfamilienhausbestand sichtbar. So hat sich hier ein vermehrter Sanierungsstau eingestellt. Dieser führt bei den betreffenden Objekten zu deutlichen Marktwertminderungen, die wiederum von den langjährigen Besitzern nur schwer akzeptiert werden. Als Folge ergeben sich Schwierigkeiten im Vermarktungsprozess und Verzögerungen bezogen auf den einsetzenden Generationenwechsel in den älteren Eigenheimgebieten.
- Nachfrageüberhang bei kleinen preisgünstigen Wohnungen** Zwar gibt es insgesamt ein ausreichendes Angebot von preisgünstigen Wohnungen, bei kleinen und mittleren Wohnungen konnten jedoch Nachfrageüberhänge festgestellt werden. Größere Probleme bei der Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem und preisgünstigem Wohnraum konnten von den lokalen Akteuren bisher jedoch nicht festgestellt werden.

Nachfragepotenzial für generationenge- rechtes Wohnen

Wie die Wohnungsmarktprognose zeigt, ist auch zukünftig mit einer stabilen Nachfrage nach Wohnraum zu rechnen. Aus der altersstrukturellen Entwicklung Eutins kann eine weiter steigende Nachfrage für Wohnformen im Alter abgeleitet werden. Die Nachfrage findet dabei ihren Ausdruck in einem steigenden Bedarf an Wohnraumanpassungen - insbesondere den Abbau von Barrieren und einem Neubaubedarf von altengerechten Wohnungen.

Wohnstandort Eutin



Wohnstandort Eutin

Stärken

- Natur: Landschaft/ Lage am Wasser
- Gute infrastrukturelle Versorgung (Nahversorgung, Bildung, Kultur)
- Hochwertiges Wohnbauland vorhanden
- Moderates Preisgefüge
- Städtebauliche Qualitäten (historische Bausubstanz)
- Keine sozialen Brennpunkte oder Problemviertel
- Fußläufige Anbindung der Wohngebiete an die Stadt & Natur

Schwächen/Handlungsbedarfe

- Sanierungsstau im Eigenheimsegment
- Generationenwechsel
- Wohnungsmarkt: Diskrepanz zwischen Kaufpreiserwartung und Marktpreisen
- Unzureichende Nahversorgung in den nördlichen Wohngebieten
- Fehlender Wohnraum für junge Berufseinsteiger
- Kaum alternative Wohnformen vorhanden
- Innerstädtische Wohnprojekte fehlen
- Altersgerechtes Wohnungsangebot nicht ausreichend

8 Handlungskonzept

Wohnstandort Eutin



Handlungsfelder

Familiengerechter Wohnungsneubau

Innerstädtisches Wohnen

Energetische Quartiersentwicklung und Generationenwechsel

Öffentlichkeitsarbeit

Familiengerechter Wohnungsneubau

Bereits im Jahr 2007 haben sich in einem Grundsatzbeschluss alle Stadtvertreter dafür ausgesprochen, Eutin familienfreundlicher zu gestalten. Auch im vorliegenden Wohnungsmarktkonzept sowie im Integrierten Stadtentwicklungskonzept nimmt die Familie als Adressat der Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklungspolitik eine hervorgehobene Stellung ein. Bezogen auf den Wohnungsmarkt haben die Themen „Bauflächen für Einfamilienhäuser“ und „preisgünstiger Wohnraum“ eine hohe Bedeutung.

Potenziale für klassischen Eigenheimbau vorhanden

Wie im Rahmen der Wohnungsmarktprognose dargestellt, wird die Wohnungsnachfrage bzw. die Zahl der Haushalte trotz leicht sinkender Einwohnerzahlen leicht ansteigen. Voraussetzung sind kontinuierliche Wanderungsgewinne. Zuzugspotenziale für Eutin ergeben sich vor allem aus der Gruppe der Berufspendler mit Arbeitsort Eutin. Für diese Zielgruppe würden sich mit dem Umzug zeitliche und finanzielle Vorteile ergeben. Um

eine Zuwanderung im prognostizierten Rahmen zu ermöglichen, müssen auch zukünftig Baulandpotenziale für den klassischen Eigenheimbau zur Verfügung gestellt werden. Folgende drei im Flächennutzungsplan bereits für Wohnungsneubau vorgesehene Flächen kommen aus Sicht der Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung in Frage: nördlich des Stadtgebiets West-Neudorf, östlich des Charlottenviertels und nördlich des Großen Eutiner Sees (siehe Karte 2). Die Entwicklung neuer Wohnbaugebiete sollte kleinteilig und in überschaubaren Bauabschnitten erfolgen. So können Vermarktungsprobleme vermieden werden und Impulse für die Erschließung von Nachverdichtungspotenzialen, einem wesentlichen Ziel der Eutiner Stadtentwicklung, gesetzt werden.

Familienbonus

Um den Zuzug nach Eutin weiter zu forcieren, könnte die Stadt Eutin eine „Willkommensprämie“ für Familien mit Kindern auszahlen. Damit könnte das Preisgefälle zum Umland zumindest teilweise aufgehoben werden. Dieses Programm könnte für hinzuziehende Familien allgemein gelten oder nur beim Kauf von städtischen Grundstücken, beispielsweise durch die Bewilligung eines Nachlasses gewährt werden. Um auch Paare ohne Kinder anzuziehen, könnte der Nachlass auch gewährt werden, wenn es in den Folgejahren zu „Familienzuwachsen“ kommt. Zu beachten ist jedoch, dass dieses Modell je nach Ausgestaltung Mitnahmeeffekte provozieren kann. Geeignet ist ein solches Modell jedoch zur besseren Vermarktung von Eigenheimgebieten.

Punktuell Schaffung flexibler und barrierearmer Wohnungsangebote

Vor dem Hintergrund der Pluralisierung von Lebensstilen und Wohnansprüchen stehen die Wohnungsmarktakteure vor der Herausforderung, den Wohnungsmarkt an die individuellen und sich ausdifferenzierenden Wohnwünsche der Nachfrager anzupassen. Grundsätzlich bietet es sich an, flexible und barrierearme Wohnangebote zu schaffen, die unterschiedlichen Haushaltstypen, Lebensformen und Altersgruppen gerecht werden. Ein mögliches Beispiel für eine flexible Nutzung – beispielsweise bei einer Veränderung der Haushaltsgröße – kann eine Einliegerwohnung sein. Zusammen mit der Hauptwohnung erfüllt sie die Ansprüche einer größeren Familie, später kann sie von Familienangehörigen separat ge-

nutzt oder vermietet werden. Ähnliche Vorteile bietet ein Zweifamilienhaus. Auch im Mehrfamilienhausbestand sind flexible Nutzungen und Grundrisse möglich. Allerdings müssen die Wohnungen so konzipiert werden, dass sie im Bedarfsfall ohne größeren (finanziellen) Aufwand entweder geteilt oder zusammengelegt werden können.

Vereinbarkeit von Familie und Beruf ermöglichen

Neben dem klassischen Einfamilienhausbau sollte die Stadt Eutin auch die Realisierung von Wohnformen unterstützen, die ein Arbeiten in den eigenen vier Wänden ermöglichen. Vor dem Hintergrund einer Flexibilisierung der Arbeitswelt und einer Zunahme von Familienkonstellationen, in denen beide Elternteile arbeiten wollen oder müssen, stehen viele Haushalte vor der Herausforderung, Beruf und Familie zu organisieren. Aufgabe der Stadt und der Wohnungswirtschaft ist es, Wohnungsangebote bereitzustellen, die dieser Entwicklung Rechnung tragen. Dies bedeutet in erster Linie, dass auch größere Wohnflächen zur Verfügung gestellt werden. Denn effektives Arbeiten erfordert einen von der Wohnung abgetrennten Bereich oder zumindest ein separates Zimmer. Ferner ist eine adäquate technische Ausstattung der Wohnungen mit Breitband-Internet erforderlich. Besondere Anforderungen an den Wohnraum werden gestellt, wenn der Wohnraum zur Kinderbetreuung - zum Beispiel durch Tagesmütter - genutzt wird. Bei einer gewerblichen Nutzung des Wohnraums ist meist eine Genehmigung des Vermieters erforderlich. Sofern keine (Lärm-)Beeinträchtigung von der Tätigkeit ausgeht, kann der Vermieter diese Genehmigung nicht verweigern. Davon ist bei einer Kinderbetreuung jedoch nicht auszugehen. Um Konflikten vorzubeugen, sollten die Vermieter prüfen, welche Wohnungen sich für Tagesmütter eignen und diese entsprechend vermarkten.

Schaffung von großen/flexiblen Mietwohnungen

Die Wunschvorstellung der überwiegenden Zahl der Haushalte mit Kindern ist bei allen gesellschaftlichen Differenzierungsprozessen immer noch das Eigenheim. Sofern die finanziellen Möglichkeiten einen Kauf nicht ermöglichen, wird häufig ein Einfamilienhaus angemietet und erst in einem zweiten Schritt Eigentum gebildet. Haushalten mit Marktzugangsproblemen (Arbeitslose,

Alleinerziehende, Haushalte mit Migrationshintergrund) bleibt dieser Weg teils versperrt. Einerseits aufgrund der mangelnden finanziellen Möglichkeiten zum Kauf bzw. der fehlenden Bonität zur Anmietung einer Wohnung, andererseits auch aufgrund von Vorurteilen gegenüber Personen mit einem anderen kulturellen Hintergrund. Haushalte mit Migrationshintergrund sind im Durchschnitt deutlich größer und einkommensschwächer als Haushalte ohne Migrationshintergrund und fragen folglich häufig große, preisgünstige Wohnungen nach. Erklärtes Ziel der Stadt Eutin ist es, insbesondere auch für Menschen mit Migrationshintergrund attraktiv zu sein. Dies bedeutet auch die Bereitstellung von adäquatem Wohnraum. Dies ermöglicht eine zügige Integration und erhöht damit die Chance, ein Einkommen zu erzielen, das beispielsweise den Erwerb eines Einfamilienhauses ermöglicht. Aufgrund der vorhandenen Marktzugangsprobleme erleichtern belegungsgebundene Wohnungen mit Benennungsrechten die Startchancen für Haushalte mit Migrationshintergrund. Die Stadt Eutin sollte daher prüfen, ob und wenn ja, in welchem Umfang Belegungsbindungen für große Wohnungen angekauft werden können.

Schaffung neuer Bindungen im Bestand ...

Eine interessante Alternative zu Belegungsbindungen im Neubausegment ist die Schaffung von Bindungen im Wohnungsbestand. Durch die Förderung von Neubaumaßnahmen mit Landesmitteln kann preisgünstiger Wohnraum auch im Bestand geschaffen werden, indem Belegungs- und Mietpreisbindungen, die die ursprüngliche Gegenleistung für die Landesförderung darstellen, auf andere, bisher nicht oder nicht mehr gebundene Bestandswohnungen übertragen werden. Die Gegenleistungen für die Förderung mit Landesmitteln ergeben sich aus dem Gesetz zur Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein (SHWoFG) § 10.

Für die Übertragung von Belegungsbindungen gelten die Anforderungen des § 31 WoFG. Demnach ist ein Tausch möglich, wenn

- dies der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dient oder aus anderen Gründen der örtlichen wohnungswirtschaftlichen

Verhältnisse geboten ist und

- Förderwohnungen und Ersatzwohnungen unter Berücksichtigung des Förderzwecks gleichwertig sind und
- sichergestellt ist, dass zum Zeitpunkt des Übergangs die Wohnungen bezugsfertig oder frei sind.

... und Förderung von Modernisierungsmaßnahmen

Dieses Modell fand in Schleswig Holstein schon mehrfach Anwendung. Darüber hinaus sind solche Kooperationsverträge auch bei der Förderung von Modernisierungsmaßnahmen denkbar.

Benennungsrechte für problematische Mieter

Im Rahmen der Kooperationsverträge kann die Stadt Eutin darauf hinwirken, dass sie Benennungsrechte für problematische Mieter (Beispielsweise: Dreivorschlag gemäß § 26 Abs. 2 und 3 WoFG) erhält. Um attraktive Konditionen bieten zu können, sollte die Stadt Eutin prüfen, ob sie sich an der Förderung durch eigene Finanzierungsbeiträge beteiligt.

Ausbau von Kooperationsmodellen

Voraussetzung für die Umsetzung von Kooperationsverträgen (§ 6 SHWoFG) ist zum einen die Verhandlungsbereitschaft auf Seiten der Kommune und der Wohnungswirtschaft und zum anderen die Transparenz der jeweiligen Interessen sowie eine abgestimmte Einschätzung der Situation vor Ort durch die beteiligten Akteure. Die Stadt Eutin sollte daher den durch das Wohnungsmarktkonzept angestoßenen Dialog mit der Wohnungswirtschaft fortsetzen und entsprechende Kooperationsmodelle vorantreiben, um zukünftig ausreichend preisgünstigen Wohnraum für alle Zielgruppen bereitstellen zu können.

Innerstädtisches Wohnen

Förderung von Baugemeinschaften

Familien mit einem ähnlichen Eigentumswunsch sollten bei der Bildung von Baugemeinschaften durch die Stadt Eutin unterstützt werden. Die Stadt sollte dabei Interessierte und Gleichgesinnte zusammenführen und geeignete Grundstücke zur Verfügung stellen. Üblicherweise

erfolgt erst eine Anhandgabe der Grundstücke für ein Jahr, bis die Baugemeinschaft mit einem Baubetreuer und einem Architekten ein baureifes Konzept entwickelt hat und dann das Grundstück vor Baubeginn gemeinsam erwerben kann. Die Baugemeinschaften haben somit Einfluss auf die Gestaltung und Ausstattung des Gebäudes und der Wohnung nach ihren individuellen Wünschen. Zudem sind die Kosten häufig niedriger, da kein Projektentwickler bezahlt werden muss. Vorteile dieser Konstellation sind zum einen, die Unterstützungsmöglichkeiten der Mitglieder im Alltag untereinander und zum anderen stehen größere gemeinschaftliche Flächen zum Beispiel für einen Spielplatz oder Gemeinschaftsräume zur Verfügung. Die Förderung von Baugemeinschaften ist nicht auf die Zielgruppe der Familien beschränkt. Auch altengerechte oder generationsübergreifende Wohnformen können im Rahmen von Baugemeinschaften gefördert werden.

Mehrgenerationen- wohnen

Das Zusammenleben von Jung und Alt von Menschen mit und ohne Behinderung hat viele Vorteile. Generationenübergreifendes Wohnen ermöglicht, dass jeder Mieter seine Stärken in die Nachbarschaft, im Einzelfall auch Haus- oder Wohngemeinschaft einbringen kann. Senioren profitieren von der Lebendigkeit der Jüngeren, Familien erfahren Unterstützung von den Älteren. Menschen ohne Behinderung lernen von Menschen mit Behinderung und umgekehrt. Ein Mehrgenerationenwohnprojekt im engeren Sinne, also als eine gemeinschaftliche Wohnform, ist nur ein „Nischenangebot“, zur Realisierung bedarf es eines breiten Interessentenkreises. Es ist zwingend erforderlich, dass die „Vision“ des gemeinschaftlichen Wohnen und Lebens gewollt und gelebt wird. Die Bildung einer entsprechenden Gemeinschaft kann oftmals längere Zeit in Anspruch nehmen. Damit sich eine entsprechende Gruppe finden kann, sind Informationsveranstaltungen durchzuführen. Darüber hinaus sollte die Stadt für derartige Projekte Flächen freigehalten, so dass eine Umsetzung zügig erfolgen kann, wenn sich eine Gruppe von Interessenten gebildet hat. In diesem Zusammenhang sollte ebenfalls geprüft werden, welche Bestandsgebäude für eine derartige Nutzung in Frage kommen. Grundsätzlich ist darüber hinaus

Mehrgenerationenwohnen in einer Nachbarschaft zu unterstützen und ein Modell, dass auch für Bestandsquartiere in Frage kommt. Hier bietet es sich an, Maßnahmen zu erproben, wie das Potenzial von gemeinschaftlichem Wohnen im Sinne sich unterstützender Nachbarschaften gefördert werden kann.

Modernisierung von Bestandsimmobilien

Ein wichtiges Thema für Eutin wird die Modernisierung älterer Wohngebäude sein. Handlungsbedarf besteht insbesondere bezogen auf die energetische Sanierung, hinzukommen nachfragegerechte Anpassungen an die Bedürfnisse der Bewohner. Da sich diese Wohnungsbestände überwiegend im Besitz privater Eigentümer befinden, ist die Einflussnahme auf die Investitionstätigkeit in diese Bestände nur gering. Daher kommt der Stadt insbesondere die Aufgabe zu, Beratungsangebote für private Eigentümer rund um das Thema Wohnen und Modernisieren zu unterbreiten. Ein wichtiges Thema dabei sollten unter anderem die verschiedenen Fördermöglichkeiten sein. Hierzu zählen unter anderem das KfW-Programm Energieeffizient Sanieren, das eine Kredit- und eine Zuschussvariante beinhaltet und auch für die Sanierung von Denkmälern relevant ist, das KfW-Programm Altersgerecht Umbauen sowie das Zuschussprogramm Modernisierung des Landes Schleswig-Holstein.

Schaffung hochwertiger Miet- und Eigentumswohnungen

Für die Zielgruppen Senioren und Best Ager sollten in zentralen und infrastrukturell gut ausgestatteten Stadtbereichen qualitativ hochwertige Eigentums- und Mietwohnungen geschaffen werden, die Alternativen zu Einfamilienhäusern, die diese Zielgruppen heute meist bewohnen, bieten. Ein attraktives Wohnangebot für diese Zielgruppe würde den Generationenwechsel in den älteren Eigenheimgebieten unterstützen und gleichzeitig die Neuinanspruchnahme von Flächen für den Wohnungsbau begrenzen sowie die Auslastung vorhandener Infrastruktureinrichtungen sicherstellen.

Baulückenaktivierung und Flächenbewertung

Die Förderung der Nachverdichtung in bestehenden Eutiner Wohnquartieren ist eine zentrale Strategie für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung. Vor der Ent-

wicklung von Neubaugebieten in Stadtrandlage sollten zuerst die verfügbaren Potenziale in innerstädtischen Bereichen mit guter infrastruktureller Ausstattung genutzt werden, um einer zunehmenden Zersiedelung vorzubeugen. Hierfür bildet die Untersuchung der *Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich nach § 34 und § 30 BauGB der Stadt Eutin (Stand 2010)* eine erste Grundlage. Die in der Untersuchung aufgeführten Potenzialflächen müssen in einem nächsten Schritt hinsichtlich ihrer Eignung für den Wohnungsneubau bewertet werden. Im Ergebnis soll eine Priorisierung für die Flächenentwicklung durchgeführt werden. In die Bewertung sollte auch eingegangen werden, für welche Zielgruppe die jeweiligen Standorte geeignet sind. Diesbezüglich wird der Stadt Eutin empfohlen, eine Prüfung der Flächenpotenziale in eigener Regie durchzuführen oder einen diesbezüglichen Prüfauftrag an einen externen Gutachter zu vergeben.

Überprüfung der Bauleitplanung

Neben der Erfassung und Bewertung der Innenentwicklungspotenziale sollte die Stadt Eutin prüfen, in welchen Stadtbereichen eine höhere Bebauungsdichte städtebaulich zufriedenstellend umsetzbar ist. In diesem Zuge sollten die bestehenden B-Pläne geprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Darüber hinaus sollten Prioritäten für die Entwicklung der im Flächennutzungsplan für Wohnungsneubau reservierten Flächen festgelegt werden. Mittel- bis langfristig ist davon auszugehen, dass nicht alle ausgewiesenen Flächenreserven für den Wohnungsneubau benötigt werden.

Durchführung von Wettbewerben

Bei der Entwicklung neuer und bei Umgestaltung vorhandener Wohngebiete sind städtebauliche - auch infrastrukturelle - , architektonische und ökologische Aspekte unbedingt zu berücksichtigen. Bei den Planungen sind die Interessen aller Nutzer- und Altersgruppen einzubeziehen und eine entsprechende Bürgerbeteiligung auch bei der Realisierung von konkreten Projekten sicherzustellen. Dies bezieht sich ausdrücklich auch auf die Gruppe der Kinder und Jugendlichen. Um eine hohe Qualität sicherzustellen, sollten bei größeren Vorhaben möglichst Architektenwettbewerbe ausgeschrieben werden.

Umwandlung von Gewerbe- in Wohn- nutzung

Südlich der Eutiner Innenstadt im Gebiet, das durch die Lübecker Straße, Weidestr., Bahnlinie und Freischützstr. umgrenzt wird, befindet sich eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe. Gebäude mit einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss stehen teilweise bereits leer bzw. haben vor dem Hintergrund der Entwicklungen im Einzelhandel keine dauerhafte Zukunftsperspektive. Als Ziel für die weitere Entwicklung dieses Areals bietet sich eine stärkere Wohnnutzung an. Zum einen kann dies durch die Umwandlung von Gebäuden mit einer gewerblichen Erdgeschossnutzung in reine Wohngebäude, zum anderen durch die Neuordnung der Innenhofbereiche erreicht werden. Sofern eine Modernisierung und Umwandlung der vorhandenen Gebäude wirtschaftlich nicht tragfähig ist, sollte ein Abriss und Neubau in Erwägung gezogen werden.

Energetische Quartiersentwicklung und Generationenwechsel

Energiekonzept

Als strategische Entscheidungsgrundlage und Planungshilfe für die erforderlichen Klimaschutzanstrengungen sollte die Stadt Eutin ein Energie- und Klimaschutzkonzept erarbeiten. Das Klimaschutzkonzept sollte eine Energie- und CO₂-Bilanz beinhalten, die Treibhausgasemissionen und die Energieverbräuche nach Verursachern (Sektoren, Energieträger) ausweist. Wichtig ist, dass

- Energieverbräuche,
- Einsparpotenziale,
- Netzinfrastrukturen sowie die
- Möglichkeiten, regenerative Energiequellen zu nutzen und ins örtliche Netz einzuspeisen,

nicht nur gesamtstädtisch, sondern auch kleinräumig erfasst und analysiert werden. Auf Basis der Analyseergebnisse sollten in einem zweiten Schritt dann konkrete Ziele formuliert werden. Um den Klimaschutzmaßnahmen eine langfristige Perspektive zu geben und eine möglichst hohe Verbindlichkeit herzustellen, sollten diese Ziele durch einen politischen Beschluss gestützt werden. Nur auf dieser Basis können dann zielgerichtet

Maßnahmen umgesetzt werden. Darüber hinaus ist es erforderlich, dass betroffene Verwaltungsstellen, Energieversorger, Wohnungsunternehmen, Handwerksbetriebe und Investoren gemeinsam umsetzungsfähige Maßnahmen beschließen. Nur ein gemeinsames Handeln kann einen nachhaltigen Erfolg bei der Erreichung von klimapolitischen Zielsetzungen ermöglichen. In diesem Prozess sollte sichergestellt werden, dass eine Überprüfung der Klimaschutzziele erfolgt. Ein geeignetes Instrument stellt hierfür ein Prozess-Monitoring dar. Der gesamte Prozess sowie die Umsetzungsphase sollte durch eine intensive Öffentlichkeitsarbeit begleitet werden. Die Sensibilisierung der privaten Haushalte hinsichtlich Klimaschutzaspekten und Einsparpotenzialen sollte dabei im Fokus stehen. Dies ist vor allem deshalb notwendig, da die privaten Haushalte in einer Stadt wie Eutin die größten Energieverbraucher darstellen.

Energetische Quartierskonzepte

Aufbauend auf der gesamtstädtischen Analyse können dann vertiefende energetische Quartierskonzepte erstellt werden. Für folgende Quartiere in Eutin sollte die Erstellung eines derartigen Konzeptes geprüft werden: Charlottenviertel und Kampgelände.

In einem mehrstufigen Vorgehen werden unter anderem folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

- Analyse der Steuerungsinstrumente und Gestaltungsanforderungen
- Konzeptstudie mit Sanierungsvarianten
- Finanzierungsmodelle
- Umsetzungsstrategie und Eigentümeraktivierung

Gegebenenfalls kann vor der Erstellung eines energetischen Quartierskonzeptes ein Modellprojekt als Initial für den Prozess realisiert werden. Auf Basis der Projekterfahrungen können der weitere Prozess angeschoben und konkrete Handlungsstrategien für eine Umsetzung anderer Maßnahmen gewonnen werden. Für die Finanzierung der Quartierskonzepte stehen KfW-Fördermittel aus dem Programm „Energetische Stadtsanierung“ zur Verfügung. Neben Zuschüssen für die Erstellung integrierter Quartierskonzepte können auch Kosten für einen Sanierungsmanager, der die Erarbeitung und Umset-

zung der Konzepte begleitet und koordiniert, bezuschusst werden.

Energiebeauftragter Um den erforderlichen Steuerungs- und Koordinationsaufwand zu bewerkstelligen, sollte das Einsetzen eines städtischen Energiebeauftragten in Erwägung gezogen werden. Die Aufgaben des Energiebeauftragten könnten von der Vernetzung wichtiger Akteure und Akteurinnen und Öffentlichkeitsarbeit bis hin zur Integration von Klimaschutzaspekten in die Verwaltungsabläufe reichen. Es empfiehlt sich, dass der Klimaschutzbeauftragte durch ein ehrenamtliches Gremium (Energiebeirat) unterstützt wird. Zu den potenziellen Mitgliedern des Energiebeirates zählen u. a. die Stadtwerke, Architekten, Planungs- und Beratungsunternehmen sowie Umweltschutzorganisationen.

Jung kauft Alt Eine zentrale Herausforderung der nächsten Jahre ist der Generationenwechsel in den Einfamilienhausgebieten. Viele Einfamilienhäuser der 1950er und 1960er Jahre entsprechen nicht mehr der heutigen Nachfrage. Insbesondere wenn die Zahl der freiwerdenden Einfamilienhäuser steigt, werden Vermarktungsprobleme zunehmen. Um dieser Entwicklung vorzubeugen, könnte die Stadt Eutin gezielt finanzielle Anreize setzen, um den Erwerb von Bestandsimmobilien attraktiver zu machen. Das Land Schleswig-Holstein unterstützt dies bereits durch das Darlehen der sozialen Wohnraumförderung für Eigentumsmaßnahmen, das sich an private Haushalte, die Wohneigentum erwerben möchten, richtet. Ein zentrales Problem bei der Vermarktung bzw. der Wiedernutzung von Altbauten ist die Einschätzung des Sanierungsaufwands. Anders als bei Neubauvorhaben fehlen potenziellen Käufern fundierte Bewertungsgrundlagen. Eine Förderung könnte an diesem Punkt ansetzen. Beispielhaft umgesetzt wurde dieser Ansatz in der Gemeinde Hiddenhausen. So fördert die Gemeinde Altbaugutachten, um die Umbau- und Sanierungskosten abschätzen zu können. Insgesamt werden in Abhängigkeit der Haushaltsgröße und der Zahl der Kinder bis zu 1.500 Euro für ein Gutachten als Zuschuss ausgezahlt. Darüber hinaus wird der Kauf des Altbaus durch finanzielle Zuschüsse über einen Zeitraum von sechs Jahren

gefördert. Die Gemeinde Hiddenhausen bewertet das Projekt sehr positiv, da es gelungen ist, mit Bestandsförderung eine aktive Familienpolitik zu betreiben und ein Abwandern von Familien zu vermeiden.

Abriss und Ersatzneubau unterstützen

Bei einer schlechten energetischen Beschaffenheit und nicht mehr nachfragegerechten Wohnungsausstattungen wird insbesondere in guten Lagen der Abriss und der anschließende Wohnungsneubau eine wirtschaftliche Alternative zur Sanierung der Bestände darstellen. Die Vorteile liegen dabei auf der Hand. Einerseits spart dies aufwendige Erschließungskosten sowie den Aufbau von Infrastrukturen in Neubauquartieren, andererseits können durch den Abriss und den Neubau neue Qualitäten in bestehenden Quartieren geschaffen werden, die zugleich zu einer weiteren Ausdifferenzierung und Attraktivitätserhöhung des gesamtstädtischen Wohnungsangebotes beitragen. Die Stadt Eutin sollte vor dem Hintergrund klimapolitischer Zielsetzungen diesem Vorgehen offen gegenüber stehen und gegebenenfalls durch Änderungen der B-Pläne eine Neubebauung unterstützen.

Aktivierung der Einzeleigentümer

Handlungsbedarfe bestehen insbesondere bei der energetischen Sanierung und der Anpassung des Wohnungsbestandes an die zukünftige Nachfrage. Damit dieser Prozess erfolgreich umgesetzt werden kann, ist die Aktivierung und Begleitung insbesondere der privaten Wohneigentümer notwendig. Zur Einbindung der privaten selbstnutzenden Wohnungseigentümer sollte vor allem das Beratungs- und Informationsangebot ausgeweitet werden (siehe unten).

Öffentlichkeitsarbeit

Stadtmarketing

Die Stadt Eutin weist aufgrund des im gesamten Stadtgebiet hohen Grün- und Wasseranteils, der Nähe zu Naherholungsräumen und der guten verkehrlichen Anbindung sowie eines häufig fußläufig erreichbaren Einzelhandelsangebots großes Potenzial für die gezielte Vermarktung und Vermietung von Wohnungen an unterschiedliche Zielgruppen auf. GEWOS empfiehlt der Stadt Eutin, sich sowohl als familienfreundliche Stadt im

Wettbewerb um neue Einwohner zu positionieren, als auch eine Profilierung als seniorenfreundliche Stadt zu erreichen. Um dieses Ziel zu realisieren, sollte das Thema Wohnen im Rahmen eines gesamtstädtischen Marketingkonzeptes eine prominente Rolle einnehmen.

Wohnberatung

Um den Generationenwechsel in den älteren Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen zu unterstützen, müssen zunächst geeignete altersgerechte Wohnalternativen für die bisherigen Eigenheimbesitzer geschaffen werden. Darüber hinaus gilt es, den bisherigen Eigentümern auf ihrem Weg in eine altersgerechte Wohnung Beratung und Unterstützung zur Seite zu stellen. Viele ältere Menschen sind angesichts der Vielfalt der zu beachtenden Fragen überfordert. Es gilt zum einen, ein geeignetes altersgerechtes Wohnobjekt zu finden. Daran anknüpfend muss der Verkauf des Hauses organisiert und durchgeführt werden. Die langjährigen Eigentümer irritieren oftmals die massiven Wertverluste ihrer Immobilien infolge des allgemein niedrigen Kaufpreisniveaus und lange ausgebliebener Modernisierungsmaßnahmen. Letztlich steht der konkrete Umzug an, der einer umfangreichen Organisation bedarf. Für alle diese Fragen sind viele ältere Haushalte auf Unterstützung angewiesen. Deshalb empfiehlt GEWOS, den Aufbau einer „Beratungs-Plattform“ einzurichten, die Verkaufsinteressenten/-interessentinnen und potenzielle Käufer/-innen Unterstützung anbietet. Das Aufgabenspektrum sollte dabei sowohl ein Beratungsangebot zum Erwerb und zur energetischen Sanierung/Modernisierung von Bestandsimmobilien als auch die Durchführung von Informationsveranstaltungen sowie weitere öffentlichkeitswirksame Maßnahmen rund um das Thema Wohnen umfassen. Dabei sollte die Beratung ergebnisoffen sein und sowohl das Verbleiben in der eigenen Wohnung bzw. im eigenen Haus als auch den Umzug (möglichst im Quartier) in Betracht ziehen. Die Stadt Eutin sollte prüfen, welche lokalen Institutionen bzw. Personen geeignet erscheinen, in das Netzwerk aufgenommen zu werden. Denkbar ist beispielsweise in Kooperationen mit Verbraucherschutzorganisationen, die in der Regel über einen guten Leumund verfügen und eine unabhängige Beratung gewährleisten können.

**Grundstücksver-
marktung intensivie-
ren**

Um die Zahl der Einwohner konstant zu halten, müssen neue Einwohner für den Standort Eutin gewonnen werden. Um einen ausreichenden Zuzug zu generieren, sollte unter anderem die Grundstücksvermarktung durch die Stadt Eutin intensiviert werden. Informationen zu den zur Verfügung stehenden Grundstücken sollen für jedermann zugänglich sein. Eine geeignete Plattform bietet der Internetauftritt der Stadt Eutin. Hier könnten in gestalterisch ansprechender Weise potenzielle Grundstücke und eine Kurzcharakteristik zur Ausstattung und Lage der Fläche online gestellt werden.

**Einrichtung „Runder
Tisch“**

Für die Umsetzung der im vorliegenden Wohnungsmarktkonzept dargestellten Handlungsempfehlungen sollte die Etablierung eines „Runden Tisches“ forciert werden. In diesem Rahmen sollten alle wichtigen wohnungswirtschaftlichen Akteure/Akteurinnen zusammengebracht werden. Durch den regelmäßigen fachlichen Austausch können die wohnungswirtschaftlichen Akteure und die Stadt Eutin zukünftig Problemlagen und Potenziale des Eutiner Wohnungsmarktes schneller identifizieren. Gegebenenfalls notwendige Maßnahmen können im Rahmen des „Runden Tisches“ gemeinschaftlich organisiert werden. Seitens der Teilnehmer des Arbeitskreises wurde bereits Bereitschaft zum Engagement in einer solchen Form signalisiert. Hier sollte die Stadt anknüpfen und im Anschluss an dieses Gutachten die Durchführung von regelmäßigen Strategiesitzungen der Wohnungsmarktakteure organisieren. Zu den Sitzungen sollten auch Vertreter/-innen von sozialen Institutionen eingeladen werden. Darüber hinaus sind themenbezogenen Experten aus anderen Fachbereichen hinzuzuziehen. Die Koordination der Sitzungen sollte durch die Stadtverwaltung vorgenommen werden. Für die Vorbereitung und Durchführung der Sitzungen sollte gegebenenfalls ein externes Büro hinzugezogen werden, um eine neutrale Moderation zu gewährleisten.

Räumliche Dimension des Handlungskonzeptes

**Räumliche Schwer-
punkte der**

Viele der im Handlungskonzept beschriebenen Handlungsbedarfe, Ziele und konkreten Maßnahmenempfeh-

Handlungsfelder	lungen betreffen weite Teile des Stadtgebietes bzw. lassen sich räumlich nicht klar verorten. Für jedes Handlungsfeld gibt es innerhalb der Stadt allerdings Schwerpunktbereiche, in denen sich jeweils ein Großteil der vorgeschlagenen Maßnahmen bzw. Empfehlungen konzentrieren soll. Diese Schwerpunktbereiche sind in der folgenden Karte dargestellt.
Generationenwechsel im Eigenheim	Der Generationenwechsel im Eigenheim betrifft weite Teile des Eutiner Stadtgebietes - nämlich alle älteren Eigenheimgebiete mit großen Anteilen an Wohngebäuden aus den 1960er und 1970er Jahren. Zu nennen sind hier insbesondere die großen zusammenhängenden Stadtgebiete Kampgelände und Charlottenviertel.
Alternative Wohnformen	Alternative Wohnformen wie beispielsweise Mehrgenerationenwohnen oder auch Baugemeinschaften sowie alters- und behindertengerechte Wohnformen sollen primär auf zentralen Flächen mit einer guten Versorgungssituation entwickelt werden. Durch eine Überprüfung der Bauleitplanung in diesem Bereich sollen geeignete Flächen identifiziert werden.
Zeitgemäßer Neubau	Ein nachfragegerechter Neubau sollte sich in erster Linie auf integrierte Lagen konzentrieren. Hierfür sind Baulücken bzw. Nachverdichtungspotenziale in allen städtischen Teilbereichen zu aktivieren. Größere zusammenhängende Potenziale in integrierter Lage befinden sich beispielsweise in Eutin-Süd. Wenn darüber hinaus Baugebiete benötigt werden, kann die Stadt Eutin auf vorhandene Flächenpotenziale gemäß FNP zurückgreifen.
Nachfragegerechte Bestandsentwicklung	Maßnahmen der nachfragegerechten Bestandsentwicklung wie Bestandsmodernisierungen, Grundrissänderungen oder auch mögliche Rückbaumaßnahmen betreffen in erster Linie die Einfamilienhausbestände der 1950er und 1960er Jahre sowie punktuell die Modernisierung von Mehrfamilienhausbeständen, soweit noch nicht geschehen.

