



# Wohnungsmarktkonzept Eutin

1. Sitzung AG Wohnen  
28.11.2011

Ergebnisdokumentation

## Gliederung

- |   |      |
|---|------|
| 1. Ablauf                                 | S. 2 |
| 2. Teilnehmer                             | S. 3 |
| 3. Ergebnisse                             | S. 4 |
| 4. Inputreferat GEWOS (PowerPoint-Folien) | S. 9 |

**Datum:** 28. November 2011, 16.00 – 18.10 Uhr  
**Ort:** Stadt Eutin – Fachbereich Bauen, Lübecker Straße 17, 23701 Eutin  
**Moderation:** GEWOS, Herr Arnold

## 1. Ablauf

- 16.00 Uhr **Ankunft** der Teilnehmer
- 16.10 Uhr **Begrüßung**  
durch Herrn Rubelt (Stadt Eutin)
- Vorstellungsrunde**
- Kurze Vorstellung der Teilnehmer, Rolle der Akteure für den Wohnungsmarkt Eutin, Erwartungen an das WMK
  - Vorstellung GEWOS und Erläuterung des Auftrags
- 16:15 Uhr **Inputreferat** - Herausforderungen für den Wohnungsmarkt Eutin
- Ziele und Inhalte des Wohnungsmarktkonzeptes
  - Erste Analyseergebnisse
- 16.40 Uhr **Arbeitsphase – Der Wohnungsmarkt in Eutin**
- Charakterisierung der Bestands- und Eigentümerstrukturen
  - Diskussion räumlicher Handlungsschwerpunkte
  - Herausarbeiten vorrangiger Handlungsbedarfe
- 18.00 Uhr **Abschluss der Veranstaltung**
- Zusammenfassung der Ergebnisse und Ausblick

## 2. Teilnehmer

- Herr Adler           Architekturbüro Adler & Roth
- Herr Bielke         Architekturbüro Bielke & Struve
- Frau Handschuck   Stadt Eutin
- Herr Klempau       Deutscher Mieterbund
- Herr Lunau          Ostholsteiner Behindertenhilfe
- Frau Rosien         Engel & Völkers
- Herr Rubelt         Stadt Eutin
- Herr Rudzig         Volksbank Raiffeisenbank
- Herr Rupprecht     Sparkasse Holstein
- Herr Schmidt       Wohnungsbaugesellschaft Neustadt (i.V. Herrn Rukat)
- Frau Stange         Stadt Eutin
- Herr Thede          Grundbesitzverwaltung Semmelhaack
- Herr Weist          Wohnungsbaugesellschaft Ostholstein
- Herr Wohlerlert    Wankendorfer Baugenossenschaft
  
- Herr Arnold         GEWOS
- Herr Sojka          GEWOS

### 3. Ergebnisse

Charakterisierung des Wohnungsangebotes in Eutin (siehe folgende Abbildung).

#### **Wohnungsbestand**

Die Bestände im Geschosswohnungsbau der Wankendorfer Baugenossenschaft und Baugesellschaft Ostholstein sind größtenteils modernisiert. Die Nachfrage ist stabil, strukturelle Leerstände sind nicht vorhanden. Die Leerstandsquote liegt bei den institutionellen Wohnungseigentümern derzeit bei rund einem Prozent. Das Mietpreisniveau liegt zwischen 5,00 und 6,00 € pro Quadratmeter (netto).

In den älteren Ein- und Zweifamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren wohnen heute noch viele Erstbezieher, die gemeinsam mit ihrer Immobilie gealtert sind. Vielfach besteht in diesem Bestandssegment ein hoher Modernisierungsbedarf. Auch wenn Verkaufsabsichten bestehen, scheitert der tatsächliche Verkauf häufig an den überzogenen Preisvorstellungen der Eigentümer.

Die Makler berichten von einer hohen Bereitschaft zum Ersatzneubau auf der Käuferseite. Insbesondere in guten Lagen mit unsanierten Gebäuden der 1950er bis 1970er Jahre. Aufgrund des hohen Modernisierungsaufwands sei es zum Teil wirtschaftlicher, die Bestandsimmobilien der 1950er-1970er Jahre abzureißen und ein den Vorstellungen des Käufers entsprechendes neues Gebäude zu errichten. Die Abrisskosten dämpfen jedoch den erzielbaren Verkaufspreis. Dies führt dazu, dass zum Teil Abstand von einem Abriss und Neubau genommen wird.

Einigkeit besteht bei allen Teilnehmern darin, dass es in Eutin keine besonders problematischen Quartiere gibt. Zwar sind Preisunterschiede festzustellen, doch sind Quartiere mit einer problematischen Sozialstruktur oder einem negativen Image nicht vorhanden. Insgesamt gibt es in der Stadt eine gute soziale Durchmischung.

#### **Nachfrage**

Eine hohe Nachfrage weisen vor allem die innenstadtnahen Lagen sowie Fissau auf. Es fehlen große Wohnungen im Einfamilienhausbestand. Die Nachfrage kann derzeit nicht gedeckt werden.

Im Segment der altengerechten Wohnungen wurde besonders der Bungalow als attraktiv hervorgehoben. Die lokalen Akteure können ein gestiegenes Interesse nach diesen Objekten feststellen. Der hohe Flächenverbrauch ist jedoch zu beachten.

Weiter beobachten die regional tätigen Makler eine steigende Nachfrage nach Wohnraum von Bewohnern der Metropolregionen (Hamburg, Ruhrgebiet etc.).

### **Neubau/Nachfrage**

Vor dem Hintergrund der niedrigen Baufertigstellungen in den vergangenen Jahren und der teils aufgestauten Nachfrage errichtet die Grundstücksgesellschaft Semmelhaack aktuell ein großes Projekt am kleinen Eutiner See. Insgesamt werden 210 Wohneinheiten geschaffen, teilweise mit betreutem Wohn/Serviceangebot. Bis Mitte 2012 entstehen Wohnungen in Größen von 50 bis 70 m<sup>2</sup> zu einem Mietpreinsniveau von 5,25 bis 10,00 € pro Quadratmeter (netto). Etwa 32 % der Wohnungen sind öffentlich gefördert. Hier kommt es zu einem großen Andrang an Mietinteressenten, bereits zum jetzigen Zeitpunkt sind 133 Wohnungen vermietet und die Warteliste ist lang. Die meisten Interessenten kommen aus Eutin und Malente, jedoch ist auch eine starke Nachfrage aus den Metropolregionen (Hamburg, Ruhrgebiet) festzustellen. Der Freizeitwert steht für die häufig 70- bis 75-jährigen Neumieter im Vordergrund. Diese wohnen aktuell typischerweise in einem Einfamilienhaus und planen sich nun zu verkleinern.

### **Rahmenbedingungen**

Die Stadt sollte zukünftig sicherstellen, dass die Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur aufrechterhalten wird bzw. weiter verbessert wird.

Die Qualität der örtlichen Schulen überzeugt und wird vor allem als Standortvorteil gegenüber dem benachbarten Malente gewertet. Als Kritikpunkt wird die schlechte Netzinfrastuktur (Internet) genannt.

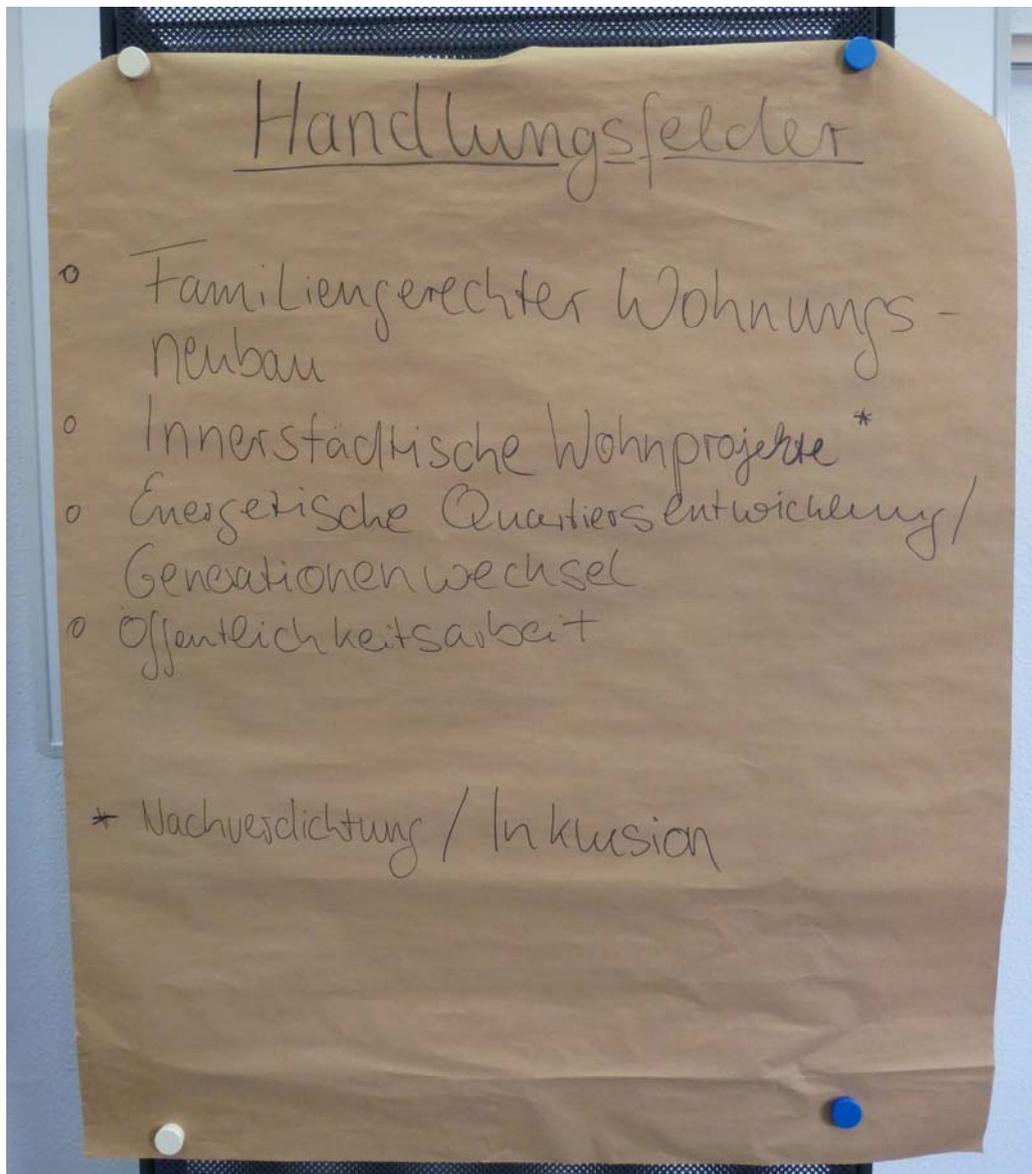
Eine besondere Bedeutung wird dem Bauvorhaben Fehmarn-Belt beigemessen. Neben einer besseren verkehrstechnischen Anbindung sowie möglicher Gewerbeansiedlungen inklusive Arbeitsplätzen könnte ein „Abschneiden“ der Ostseebäder (Bahntrasse) im Osten die Wohnstandorte des inneren Ostholstein attraktiver machen.



## Handlungsfelder Wohnungsmarktkonzept Eutin

Neben den beschriebenen räumlichen Handlungsschwerpunkten wurden folgende thematische Handlungsfelder als relevant für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung von Eutin herausgearbeitet:

- Familiengerechter Wohnungsneubau
- Innerstädtische Wohnprojekte (Nachverdichtung/Inklusion)
- Energetische Quartiersentwicklung/Generationenwechsel
- Öffentlichkeitsarbeit



## **Hinweise zur nächsten Sitzung der AG Wohnen**

Die 2. Sitzung AG Wohnen findet voraussichtlich Ende Januar/Anfang Februar 2012 statt.

Zu folgenden thematischen Aspekten besteht vertiefender Informationsbedarf bei den Teilnehmern:

- Informationen aus dem ISEK-Prozess
- Pendlerströme (Gibt es hier Potenzial für einen Zuzug?)



# Wohnungsmarktkonzept

Stadt Eutin



Felix Arnold  
GEWOS GmbH

# Wohnungsmarktkonzept Eutin

## Anlass und Ziele

➔ Ein gesunder Wohnungsmarkt ist eine Grundvoraussetzung für eine nachhaltige und zukunftsfähige Stadtentwicklung

### Wohnungsmarktkonzept Eutin

#### Ziele

- Analyse und Bewertung der gegenwärtigen Wohnungsmarktsituation
- Ziel- und Strategieentwicklung für die Wohnungsmarktentwicklung der nächsten 10 bis 15 Jahre
- Ableitung von thematischen Handlungsschwerpunkten und räumlichen Schwerpunktgebieten
- Erarbeitung umsetzungsorientierter Handlungsempfehlungen

# Prozessablauf

## 1- Bestandsanalyse und Bewertung

### Thematische Analysen zum Wohnungsmarkt

Auswertung  
statistischer  
Daten

Auswertung von  
Plangrundlagen  
und Gutachten

Begehungen

Experten-  
gespräche

Datenabfrage  
Wohnungs-  
wirtschaft

Befragung  
privater  
Eigentümer

Vertiefungsanalyse  
preisgünstiger Wohnraum

### Wohnungsmarktprognose

Bevölkerungs-  
prognose

Fortschreibung  
Wohnungsbestand

Haushaltsprognose

Ermittlung des  
Neubaubedarfs

Gesamtbewertung und Handlungsbedarf  
Wohnungsmarkt Eutin

## Prozessbegleitung

Mitwirkung bei  
ISEK-  
Veranstaltungen

1. Sitzung  
AG Wohnen

Laufende Abstimmung mit der Auftraggeberin

## 2- Handlungs- und Maßnahmenempfehlungen

**Konzeptionelle Aussagen  
zur Wohnungsmarktentwicklung Eutin**  
(Gesamtstadt und Standortquartiere)

**Orientierungshilfe**  
inkl. Maßnahmevorschlägen und Umsetzungsempfehlungen

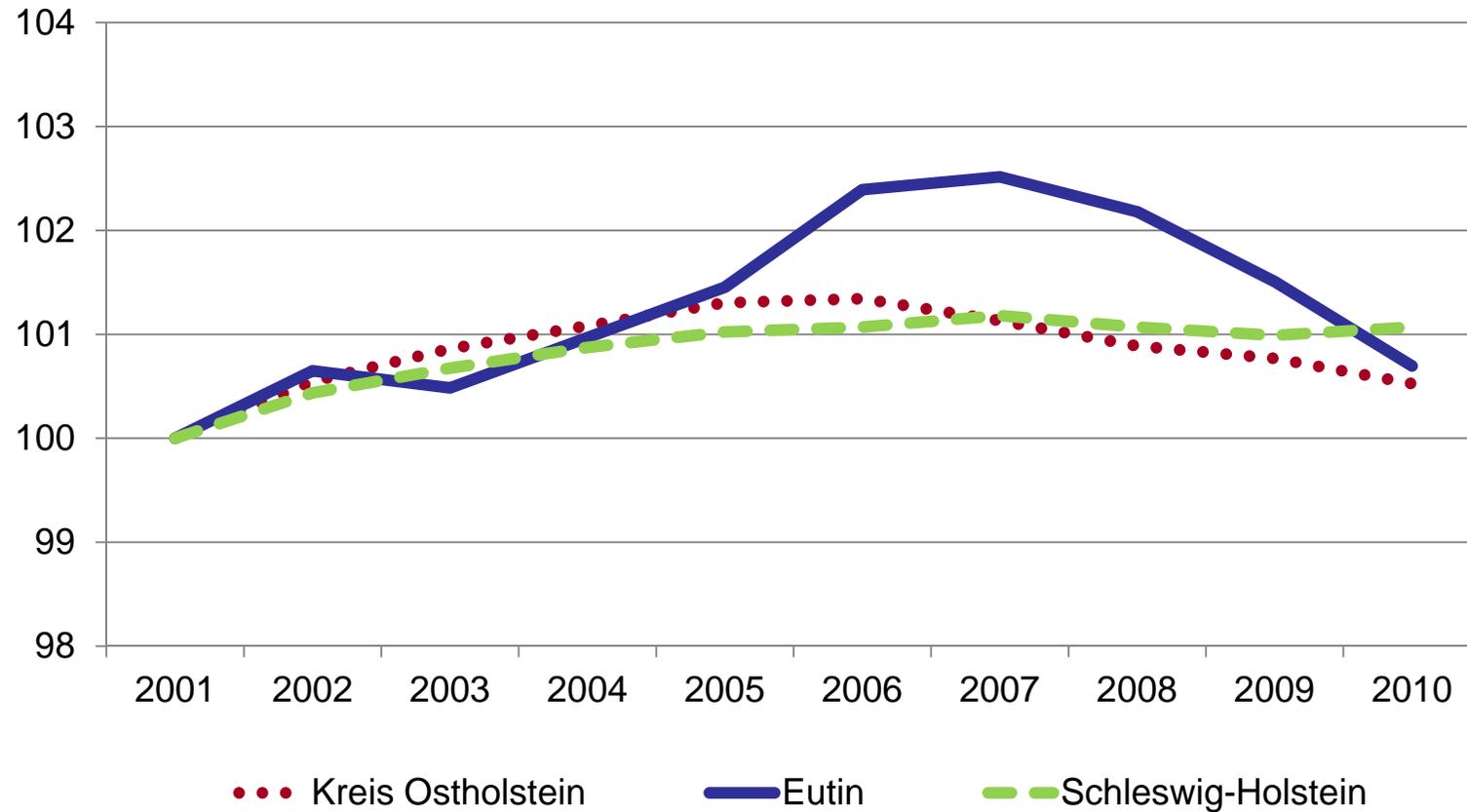
**Ergänzung des Monitoringsystems ISEK**  
inkl. Indikatorenset, Quellenverzeichnis und Datenbank mit  
verwendeten Datensätzen (2001 bis 2010)

## Prozessbegleitung

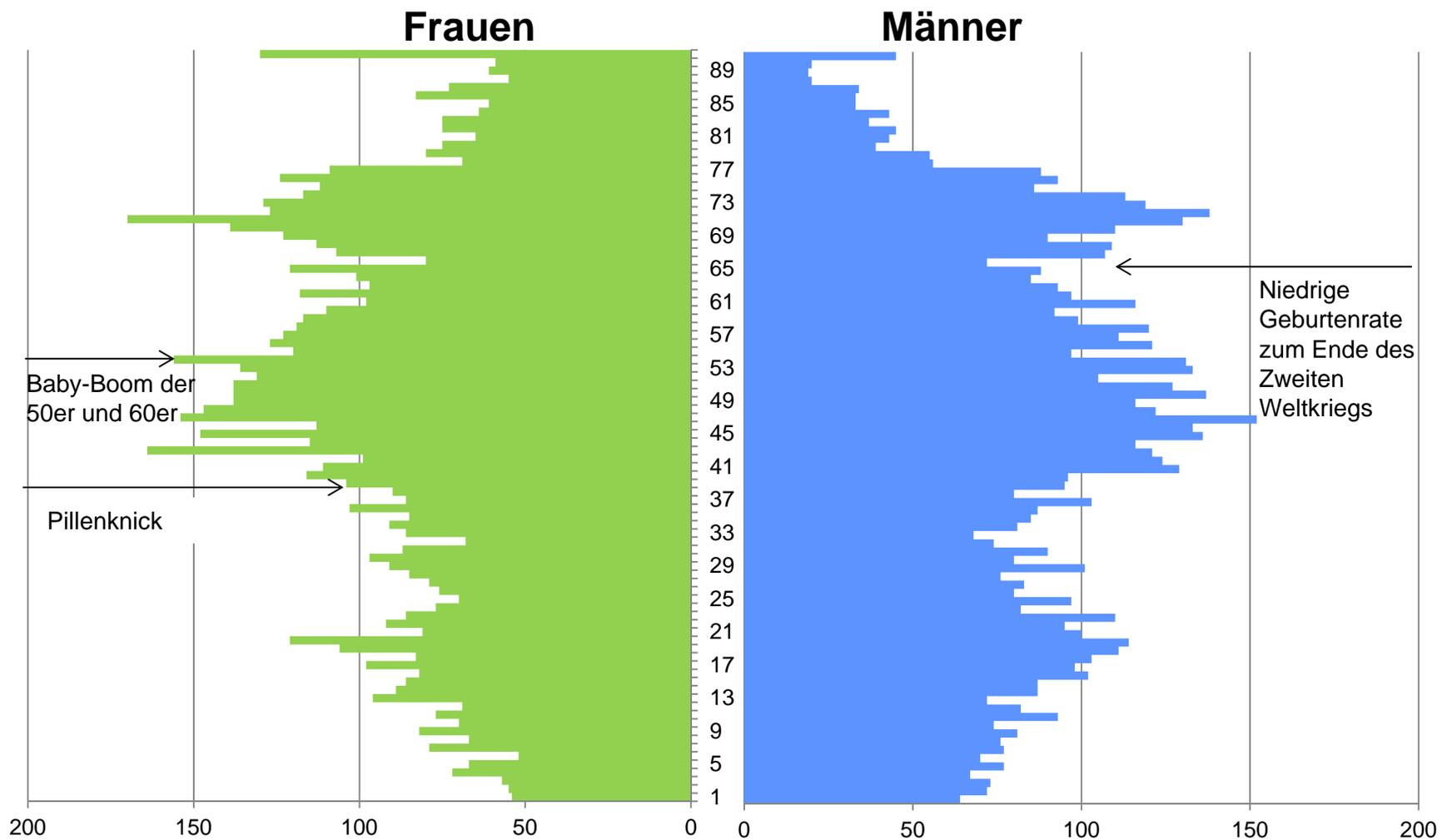
**2. Sitzung  
AG Wohnen**

**Abschluss-  
bericht**

# Vergleich Bevölkerungsentwicklung

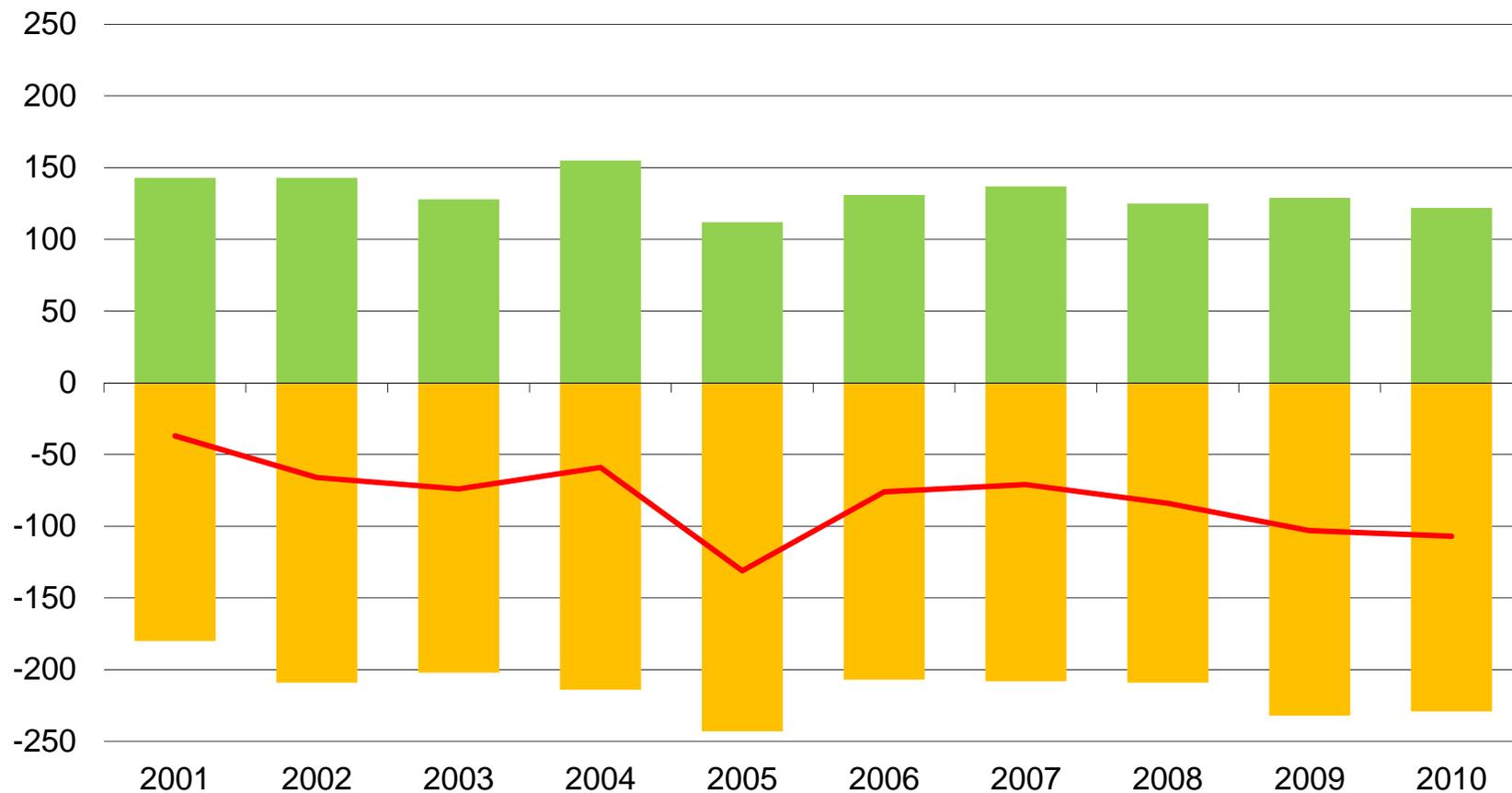


# Bevölkerung 2010



Quelle: GEWOS

# Natürliche Bevölkerungsbewegung



Quelle: Statistisches Landesamt

Geboren

Gestorben

Saldo

# Wanderungsbewegungen



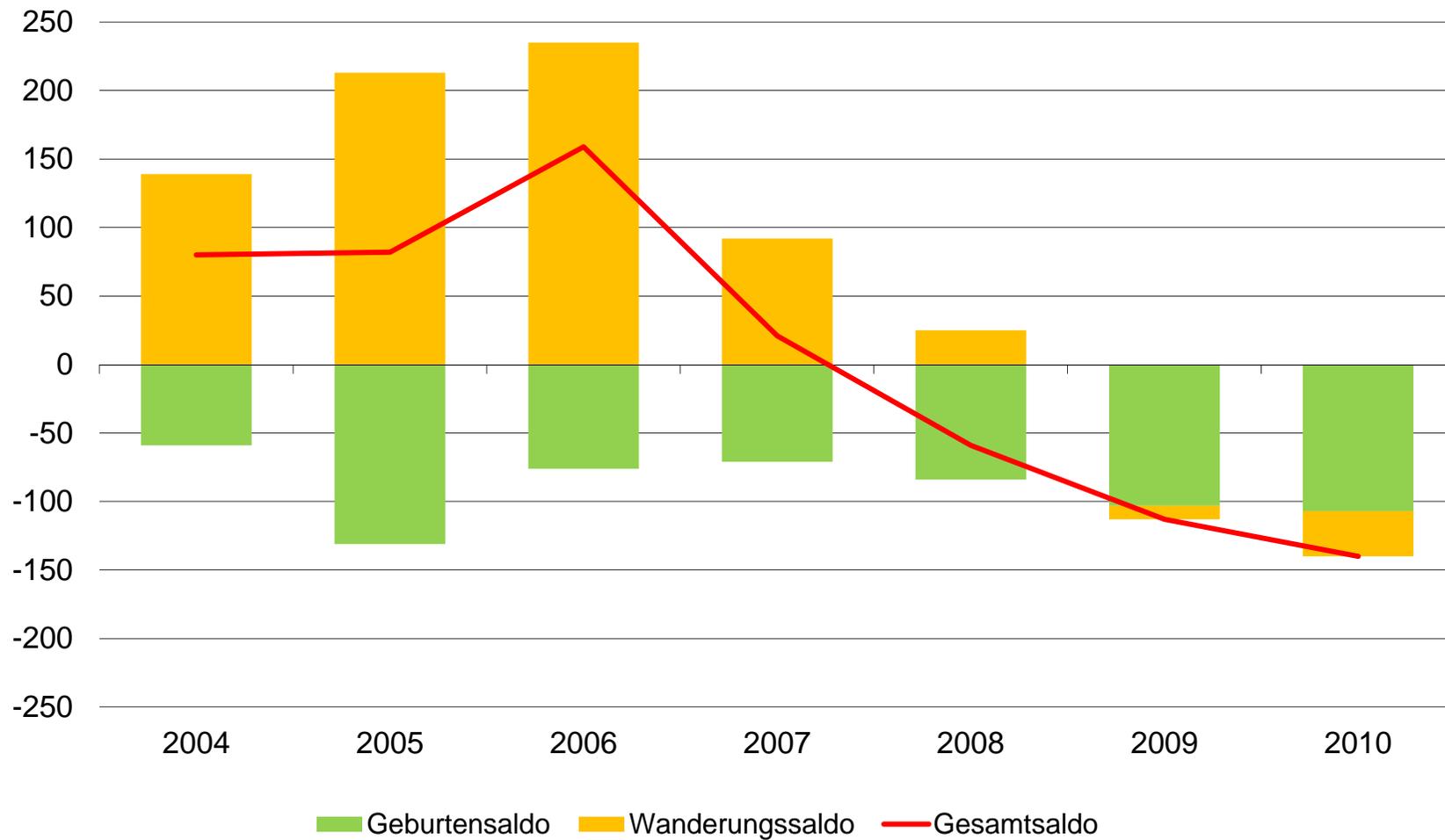
Quelle: Statistisches Landesamt

Zugezogen

Fortgezogen

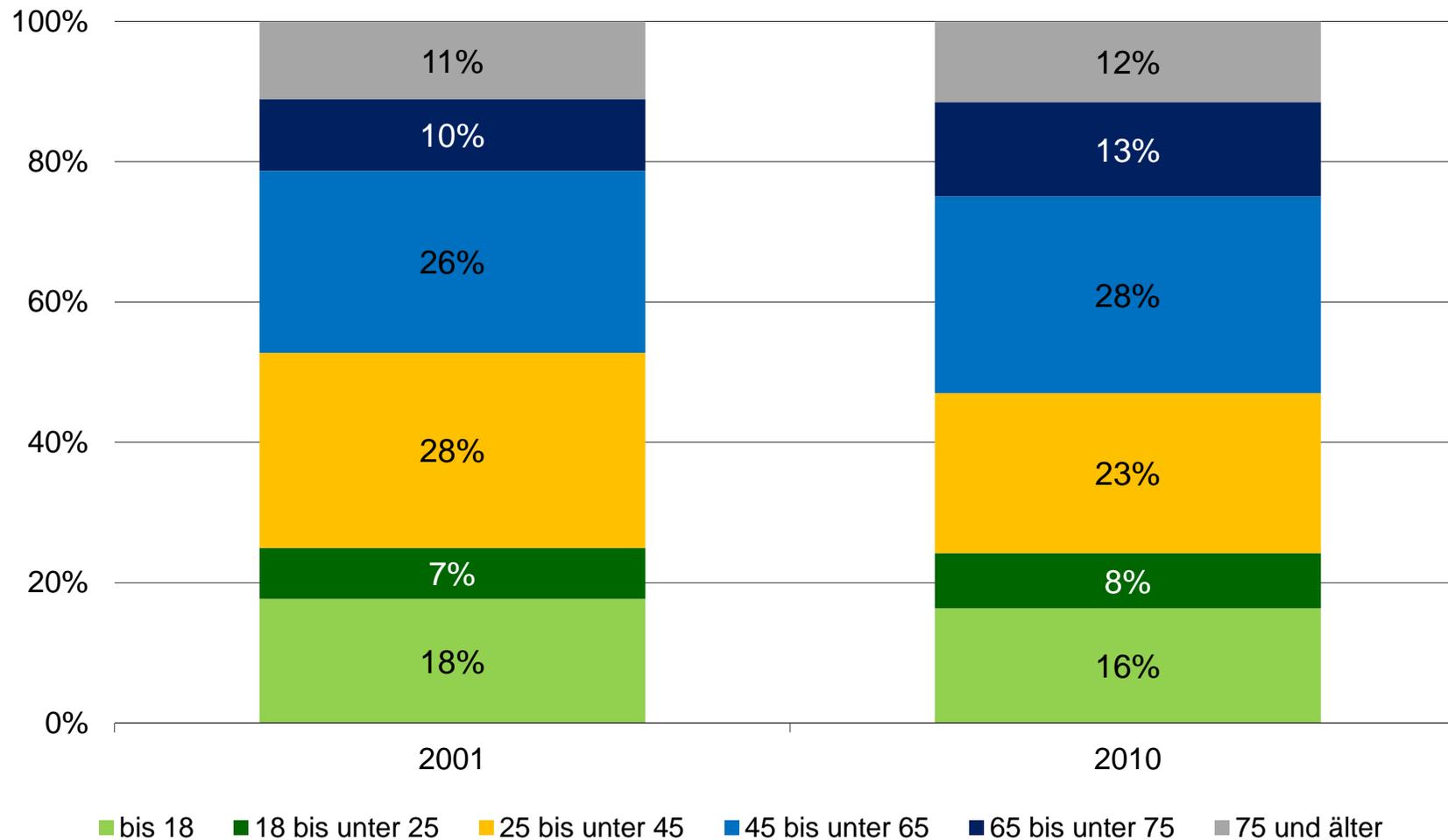
Saldo

# Bevölkerungssaldo



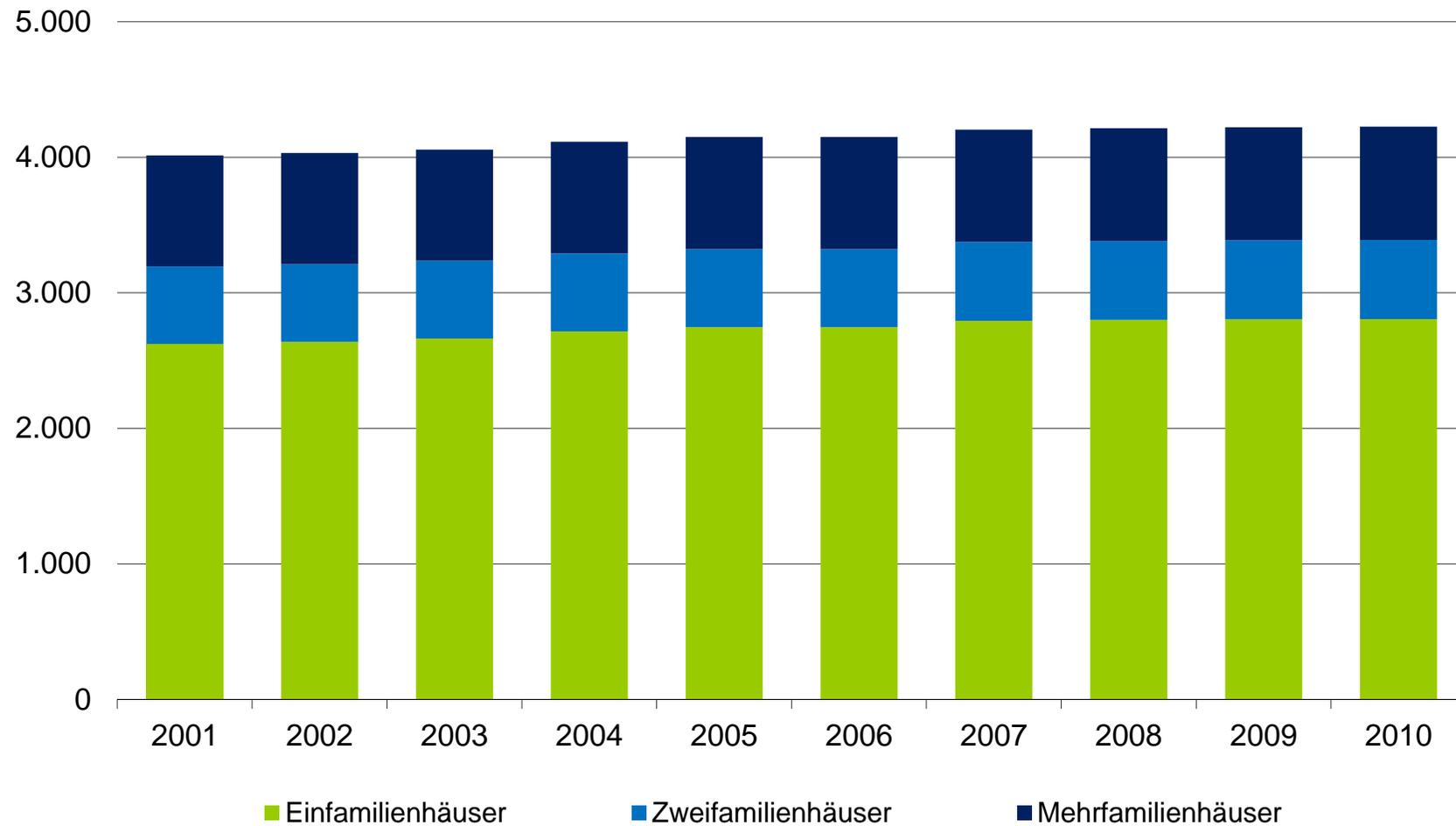
Quelle: Statistisches Landesamt

# Bevölkerung – Altersklassen



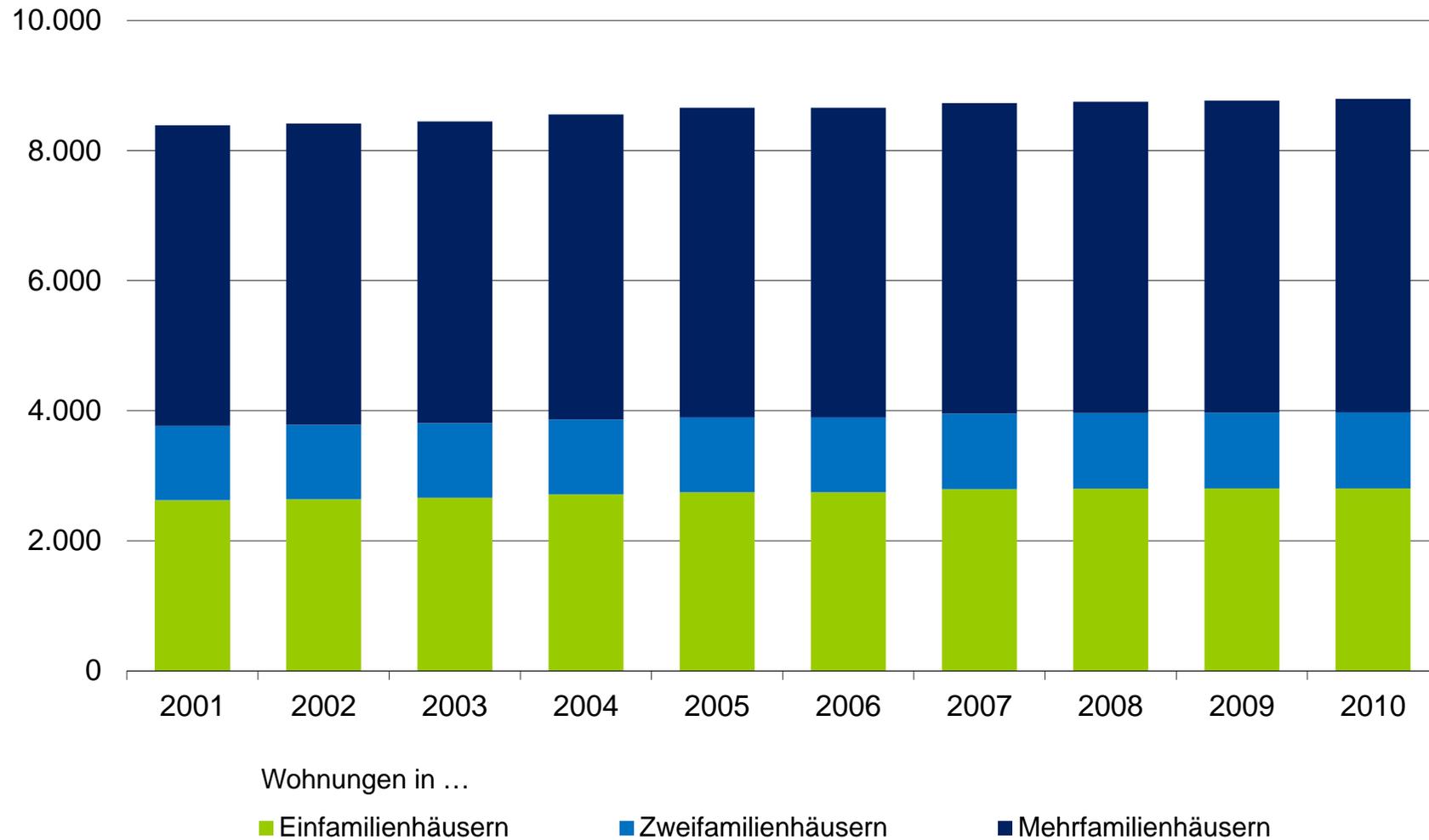
Quelle: Statistisches Landesamt, Stand: 2010

# Gebäudebestand



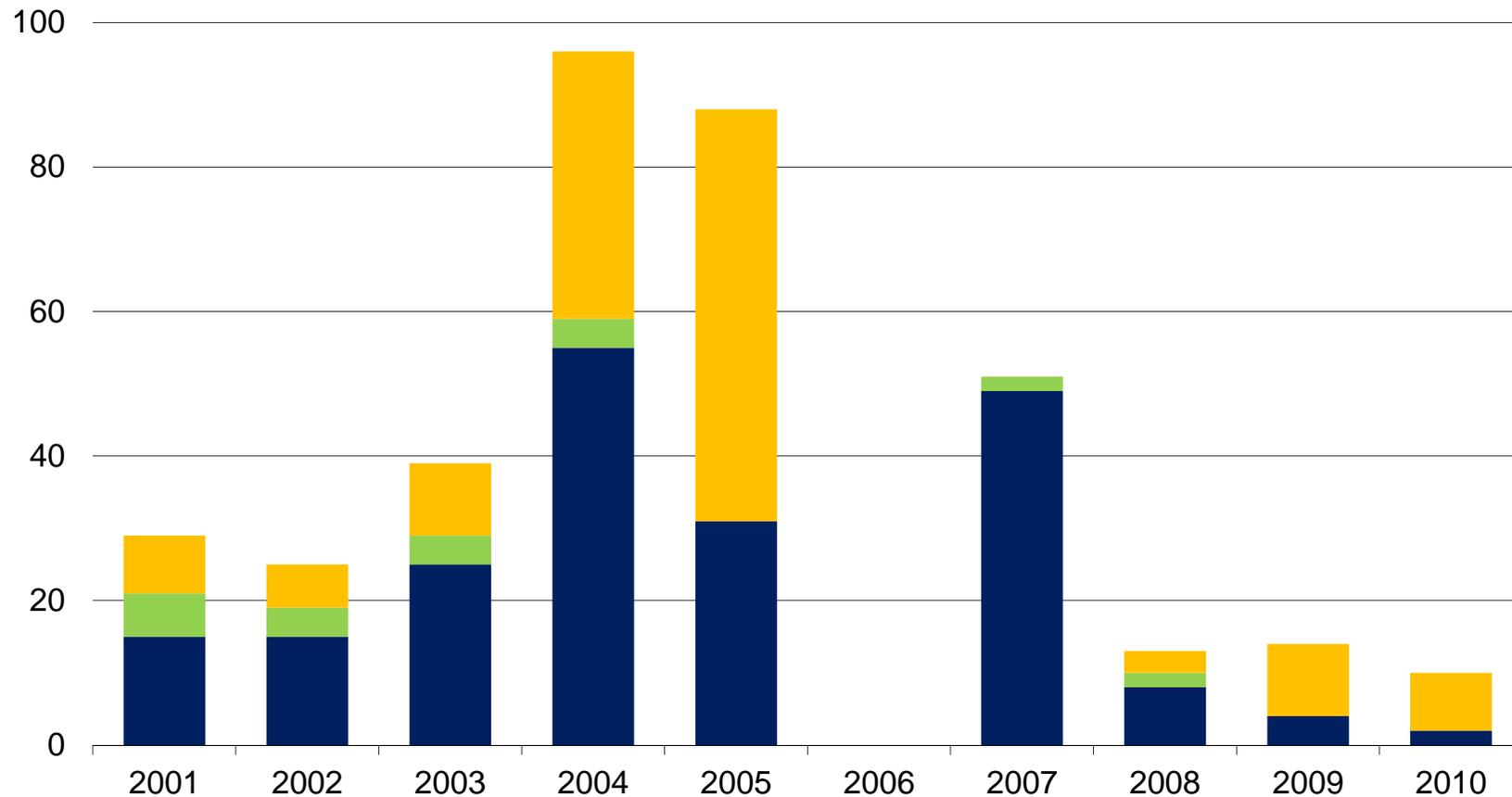
Quelle: Statistisches Landesamt

# Wohnungsbestand



Quelle: Statistisches Landesamt

# Baufertigstellungen – Wohnungen

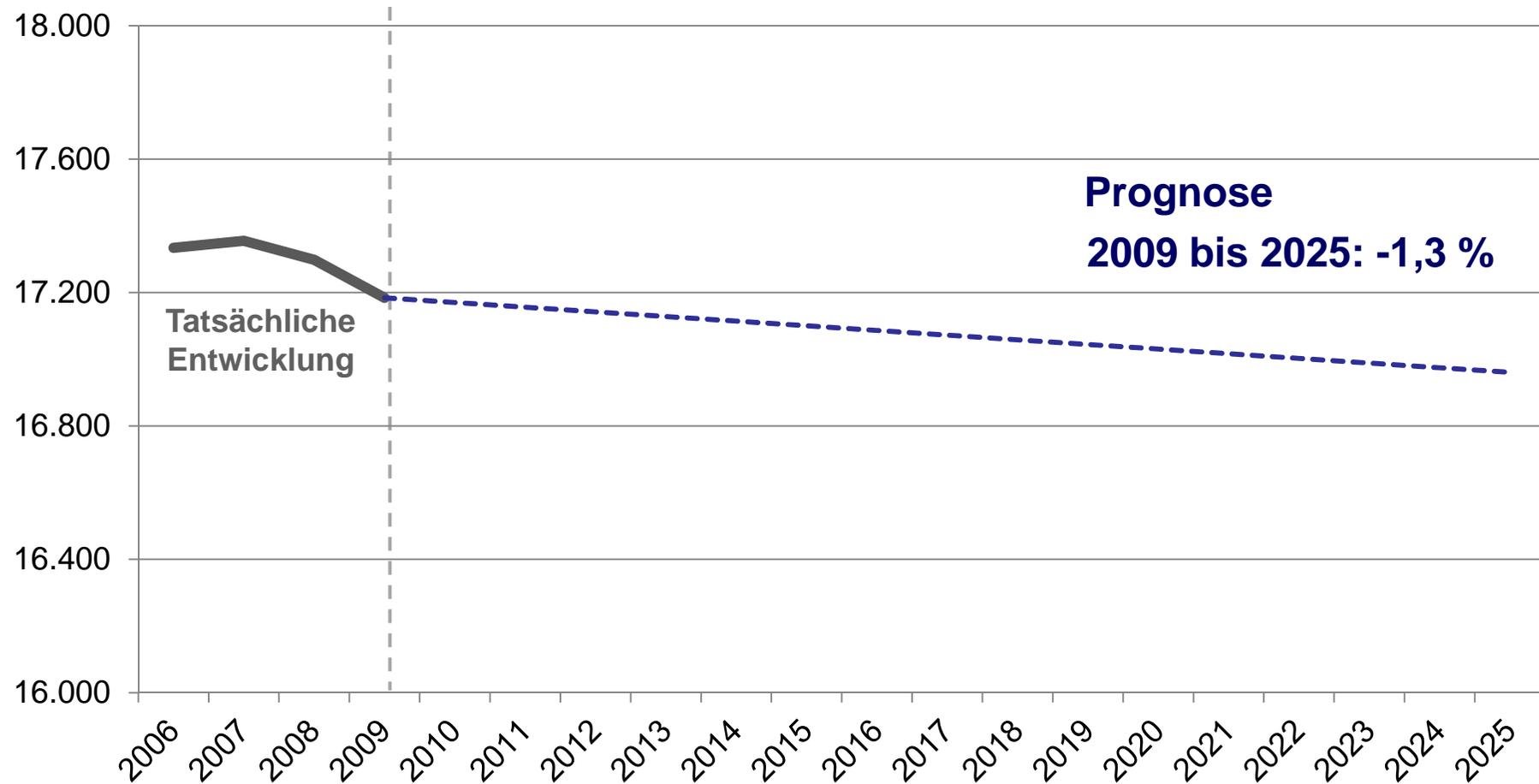


Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden mit ...

Quelle: Statistisches Landesamt ■ 1 Wohnung ■ 2 Wohnungen ■ 3 od. mehr Wohnungen

# Bevölkerungsprognose Eutin 2025

Anzahl Einwohner



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

# Wohnraumnachfrage und Neubaubedarf 2010 - 2025



**Bevölkerung: - 1 %**

**Haushalte: + 5 %**

Prognose

**Neubaubedarf von  
830 Wohnungen (55 p.a.)**



Quelle: Ifs

## Stärken

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

## Schwächen/Handlungsbedarfe

- Sanierungsstau im älteren Eigenheimsegment
- Generationenwechsel unterstützen
- Diskrepanz zwischen Kaufpreiserwartung und Marktpreisen
- Fehlende Nahversorgung in den nördlichen Wohngebieten
- Wohnraum für junge Berufseinsteiger
- Unterstützung von Wohnprojekten
- Altersgerechtes Wohnungsangebot schaffen

# Sie erreichen uns...

**Friedbergstr. 39  
14057 Berlin**

**Maurienstraße 5  
22305 Hamburg**

**Springerstraße 3  
04105 Leipzig**

**Telefon: 040 / 69 712 – 0**

**Fax: 040 / 69 712 – 220**

**E-Mail: [info@gewos.de](mailto:info@gewos.de)**

**Internet: <http://www.gewos.de>**