



# Wohnungsmarktkonzept Eutin

2. Sitzung AG Wohnen  
30.01.2012

[Ergebnisdokumentation](#)

## Gliederung

1. Ablauf	S. 2
2. Teilnehmer	S. 3
3. Leitziele und Maßnahmen	S. 4
4. Ausblick	S. 9

## Anhang

Präsentation BPW

Präsentation GEWOS

**Datum:** 30. Januar 2012, 17.00 – 19.10 Uhr  
**Ort:** Stadt Eutin – Fachbereich Bauen, Lübecker Straße 17, 23701 Eutin  
**Moderation:** GEWOS, Herr Arnold

## 1. Ablauf

- 17.00 Uhr **Ankunft** der Teilnehmer
- 17.05 Uhr **Begrüßung**  
durch Herrn Schulz (Bürgermeister) und Herrn Rubelt (Stadt Eutin)
- 17:15 Uhr **Inputreferat** - ISEK / WMK
- Projektstand (BPW)
  - Befragungsergebnisse - Datenabfrage Wohnungsunternehmen/Eigentümergefragung (GEWOS)
  - Wohnungsmarktprognose
- 17.45 Uhr **Arbeitsphase – Leitziele und Maßnahmen für die zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes Eutin**
- Erarbeitung von Maßnahmen zur Weiterentwicklung des Wohnungsmarktes
- 19.00 Uhr **Abschluss und Ausblick**
- Fertigstellung des Wohnungsmarktkonzeptes (GEWOS)
  - Einbindung der Ergebnisse in das ISEK Eutin (Stadt Eutin)

## 2. Teilnehmer

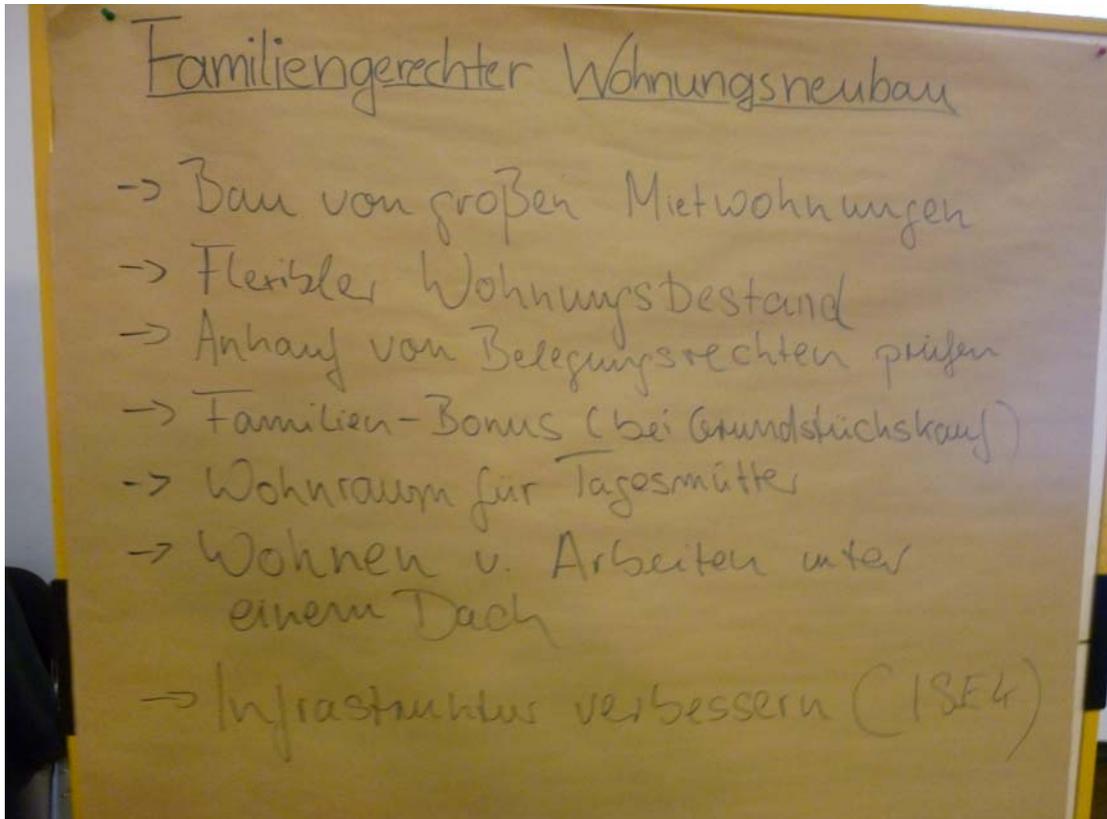
- Herr Adler                   Architekturbüro Adler & Roth
- Herr Bielke                 Architekturbüro Bielke & Struve
- Frau Millfahrt             Stadt Eutin
- Herr Lunau                 Ostholsteiner Behindertenhilfe
- Herr Rubelt                Stadt Eutin
- Herr Rudzig                Volksbank Raiffeisenbank
- Herr Rupprecht            Sparkasse Holstein
- Herr Schlegelmilch        ISEK
- Herr Schulz                Bürgermeister Eutin
- Frau Stange                Stadt Eutin
- Herr Stein                 Deutscher Mieterbund
- Herr Thede                 Grundbesitzverwaltung Semmelhaack
- Herr Wohlert               Wankendorfer Baugenossenschaft
  
- Herr Arnold                GEWOS
- Herr Sojka                 GEWOS

### 3. Handlungsfelder und Maßnahmen

#### I. Familiengerechter Wohnungsneubau

Folgende Maßnahmen wurden erarbeitet:

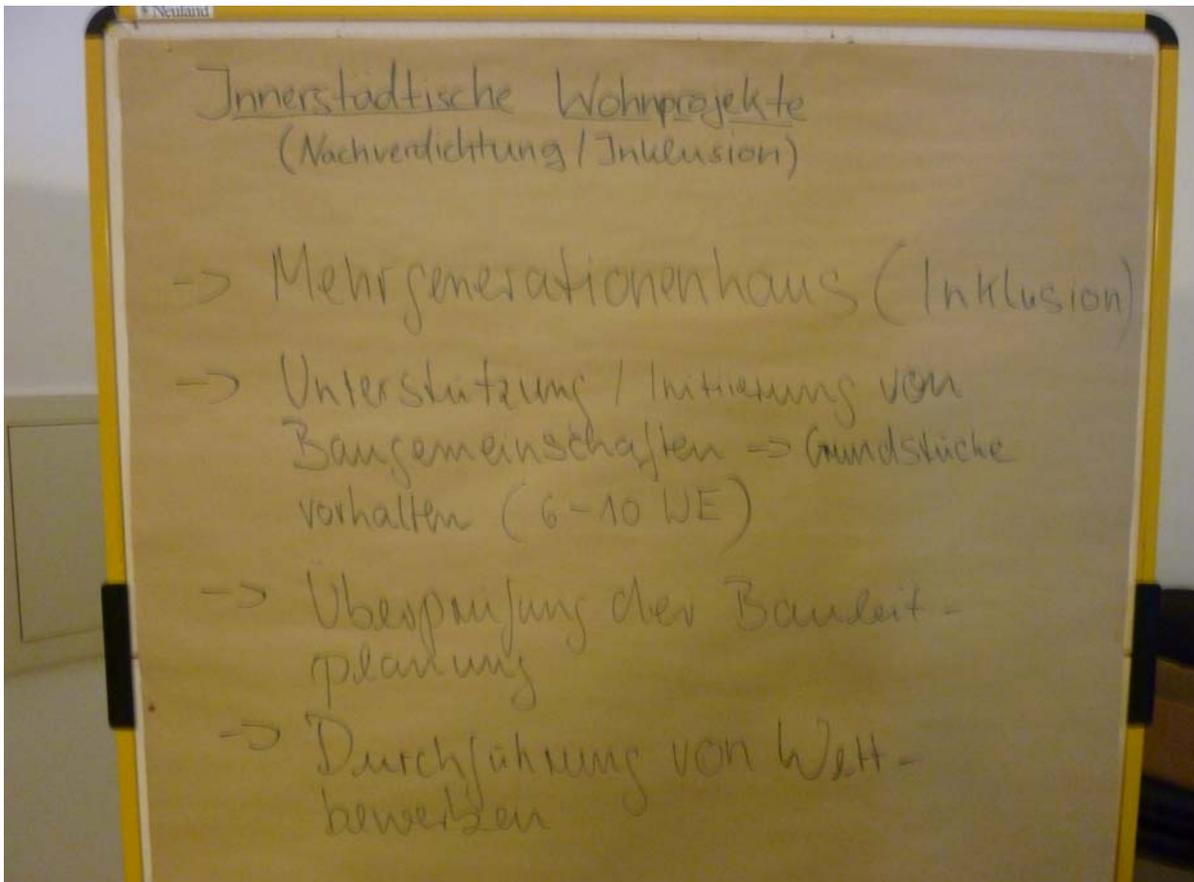
- Bau von großen Mietwohnungen
- Flexiblen Wohnungsbestand schaffen
- Ankauf von Belegungsrechten prüfen
- Familien-Bonus (bei Grundstückskauf)
- Wohnraum für Tagesmütter schaffen
- Wohnen und Arbeiten unter einem Dach
- Infrastruktur verbessern



## II. Innerstädtische Wohnprojekte (Nachverdichtung/Inklusion)

Folgende Maßnahmen wurden erarbeitet:

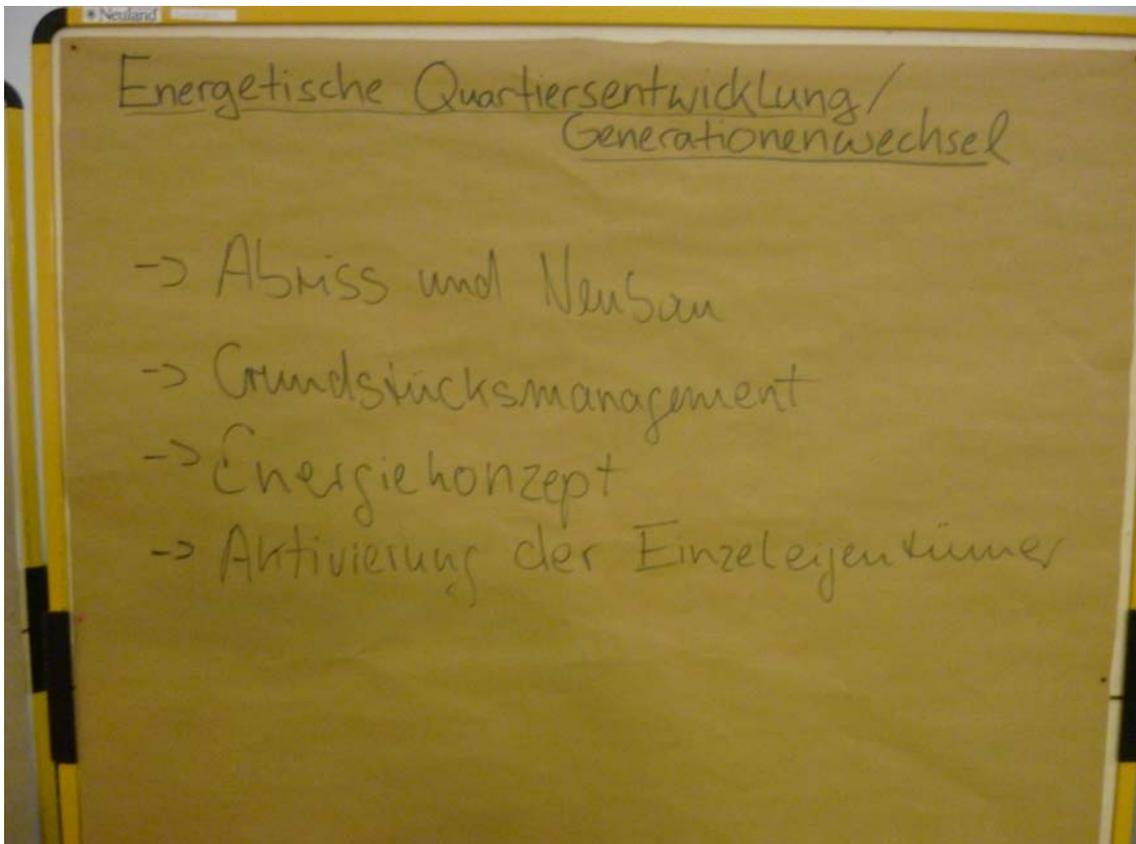
- Mehrgenerationenhaus (Inklusion)
- Unterstützung/Initiierung von Baugemeinschaften (Grundstücke vorbehalten (6-10 WE))
- Überprüfung der Bauleitplanung (Nachverdichtung)
- Durchführung von Wettbewerben



### III. Energetische Quartiersentwicklung / Generationenwechsel

Folgende Maßnahmen wurden erarbeitet:

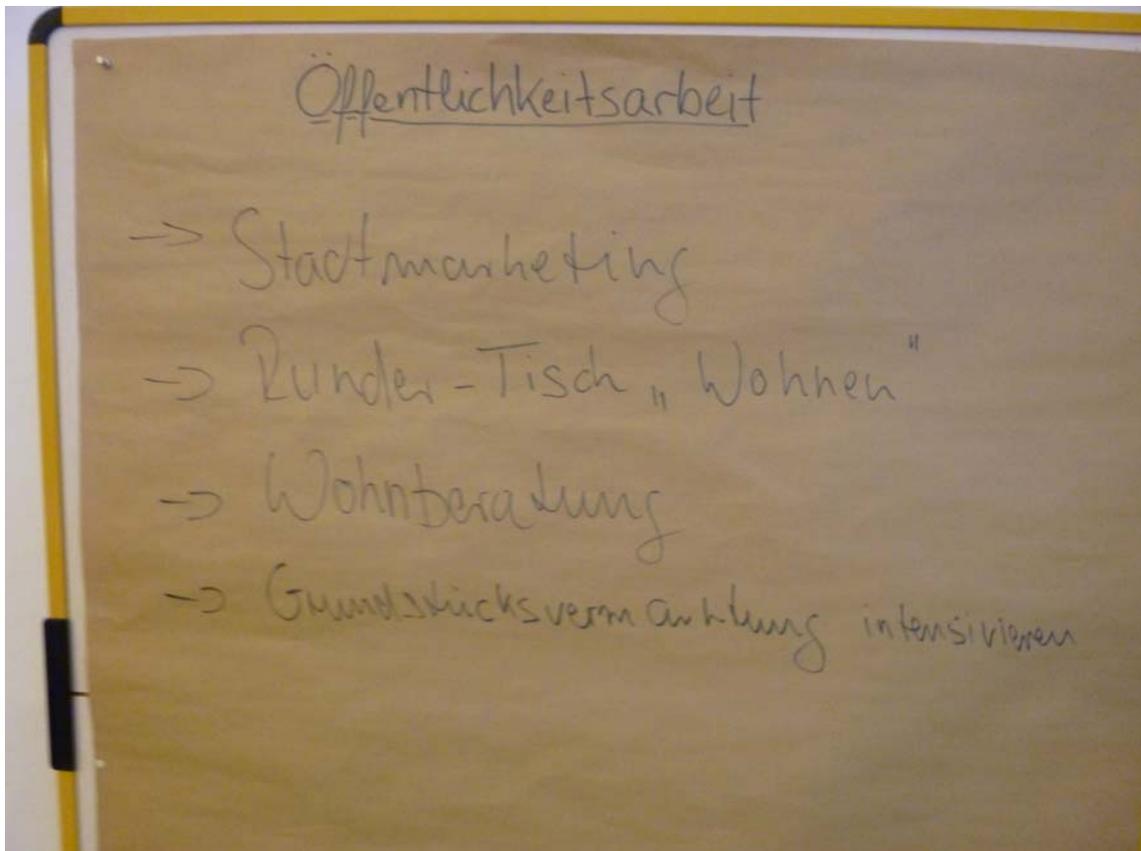
- Abriss und Neubau
- Grundstücksmanagement
- Energiekonzept
- Aktivierung der Einzeleigentümer



#### IV. Öffentlichkeitsarbeit

Folgende Maßnahmen wurden erarbeitet:

- Stadtmarketing
- Runder-Tisch „Wohnen“
- Wohnberatung
- Grundstücksvermarktung intensivieren

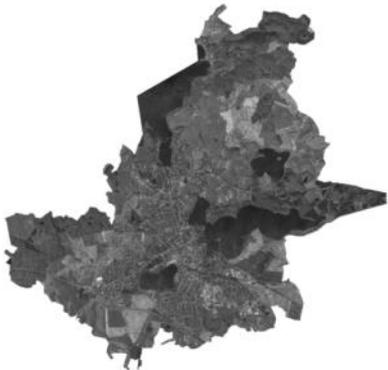


#### 4. **Ausblick**

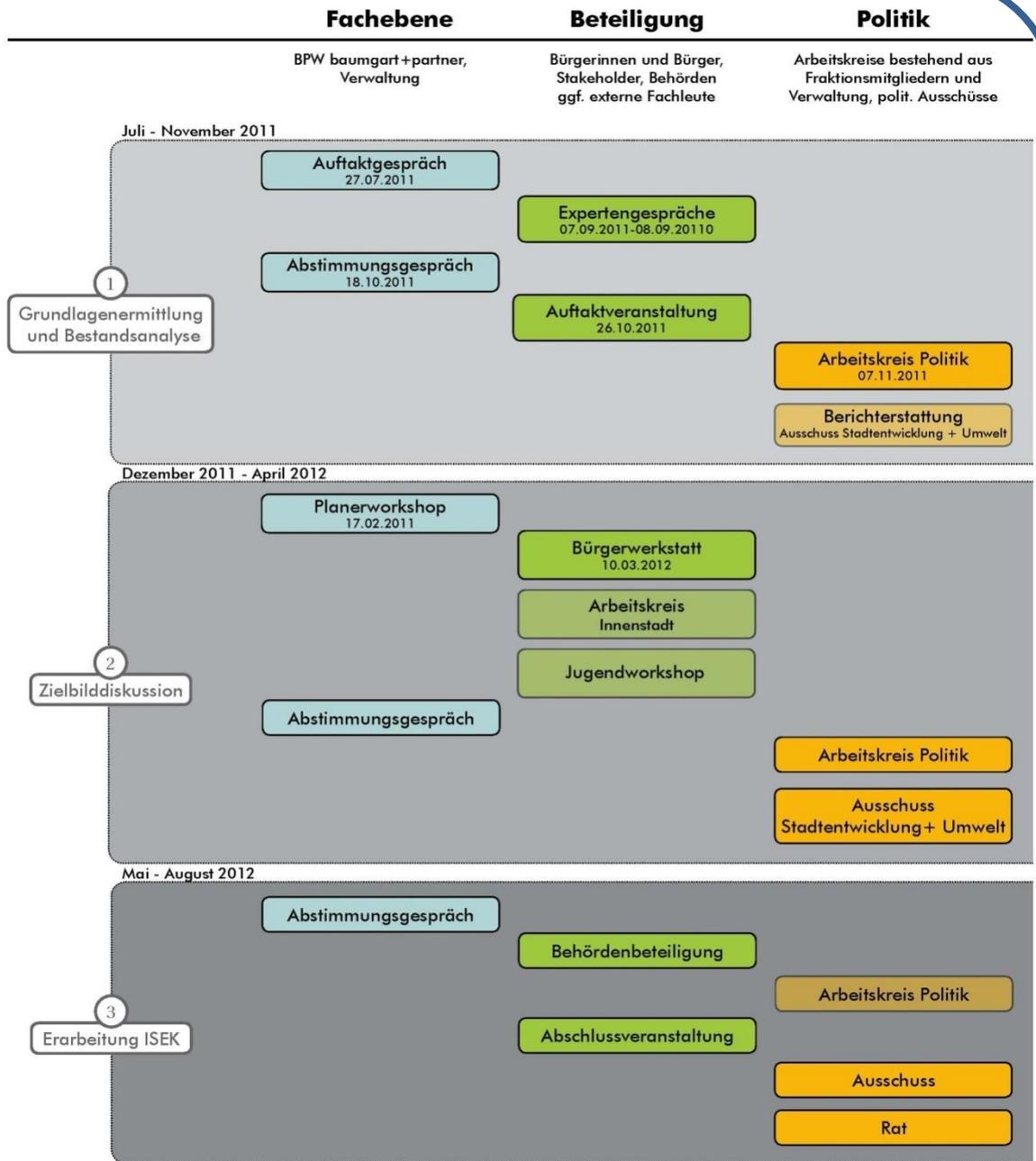
- Fertigstellung des Wohnungsmarktkonzeptes bis Ende März (GEWOS)
- Einbindung der Ergebnisse in das ISEK Eutin (Stadt Eutin)

# Stadt Eutin Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Arbeitskreis Wohnen  
30. Januar 2012

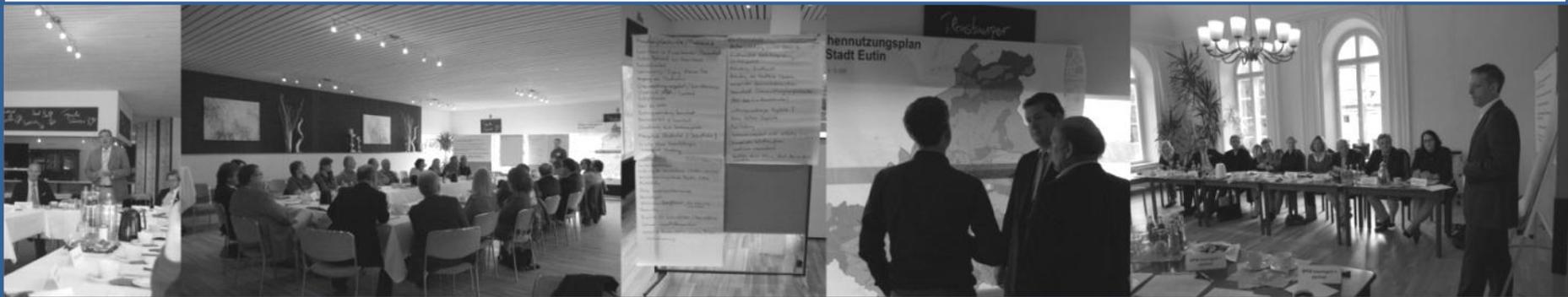


# Ablauf



# Analyseschritte

- **Auswertung vorliegender Gutachten und Konzepte**
- **Orts erkundung und Fotodokumentation**
- **Expertengespräche mit ca. 70 Akteuren in vier Runden:**
  - **Freizeit, Kultur, Tourismus und Umwelt**
  - **Wirtschaft, Gewerbe und Einzelhandel**
  - **Wohnen, Wohnumfeld und Soziales**
  - **Identität, Baukultur, Innenstadt und Mobilität**



# Auftaktveranstaltung am 26. Oktober 2011

- **80 bis 100 Bürgerinnen und Bürger**
- **Erläuterung der Potenziale und Handlungsbedarfe**
- **Vorstellung der Entwicklungsziele**
- **Offene Diskussion mit den Bürgern über die Ziele**
- **Priorisierung der Ziele durch die Bürger**

➔ **Bestätigung der Handlungsbedarfe und Ziele durch die Bürger**



# 24 Entwicklungsziele für Eutin

**ORTE und STADTRÄUME**

**WEGE und MOBILITÄT**

**WOHNEN und SOZIALES**

**KULTUR, FREIZEIT, TOURISMUS und UMWELT**

**IDENTITÄT, STADTGESCHICHTE und  
BAUKULTUR**



## Die Innentwicklung wird vor der Außenentwicklung gefördert!

- **Überprüfung der Flächen im Flächennutzungsplan**
- **Nachverdichtungskonzepte für Bestandsquartiere**
- **Einrichtung einer Wohnraumbörse**
- **Verlagerung von Betrieben aus Wohngebieten in Gewerbegebiete**

A photograph of a courtyard in a brick building. Laundry is hanging on a line in the foreground. The building has a clock tower in the background. The scene is set in a city center.

## Die Stadtmitte wird vielfältige Wohnangebote bieten!

- **Neue Wohnangebote für**
  - **Wohnen für „Best Ager“**
  - **Wohnen für Singles**
  - **Wohnen für Junge Leute**
- **Mobilisierung der Nachverdichtungspotenziale**
- **Festsetzung der Wohnungen in Bebauungsplänen**



**Die Versorgung in den  
Wohngebieten wird sichergestellt  
sein!**

- **Verbesserung der Nahversorgungssituation**
- **Förderung der Kinderbetreuung**
- **Beratungs- und Betreuungsangebote für Senioren**



## **Neubürger werden willkommen heißen!**

- **Bürgerfreundliche Verwaltung**
- **Neubürger-Scheckheft**
- **Umzugsservice**
- **Partnerarbeitsbörse**
- **Stärkung von Bildungs- und Weiterbildungsangeboten**
- **Mehrsprachige Angebote**

# 24 Entwicklungsziele für Eutin

## **WOHNEN und SOZIALES**

- Die Innenentwicklung wird vor der Außenentwicklung gefördert!
- Die Stadtmitte wird vielfältige Wohnangebote bieten!
- Die Versorgung in den Wohngebieten wird sichergestellt!
- Neubürger werden willkommen geheißen!

# Weiteres Verfahren und Ausarbeitung

- 1. Best-Practice Recherche zu allen Zielen**
- 2. Entwicklung und Formulierung von Unterzielen**
- 3. Erarbeitung von Maßnahmen, Konzepten und Entwürfen**
- 4. Planerworkshop (17.02.2012)**
- 5. Bürgerwerkstatt (10.03.2012)**
- 6. Arbeitskreis Innenstadt**
- 7. Jugendworkshop**
- 8. Arbeitskreis Politik (April 2012)**



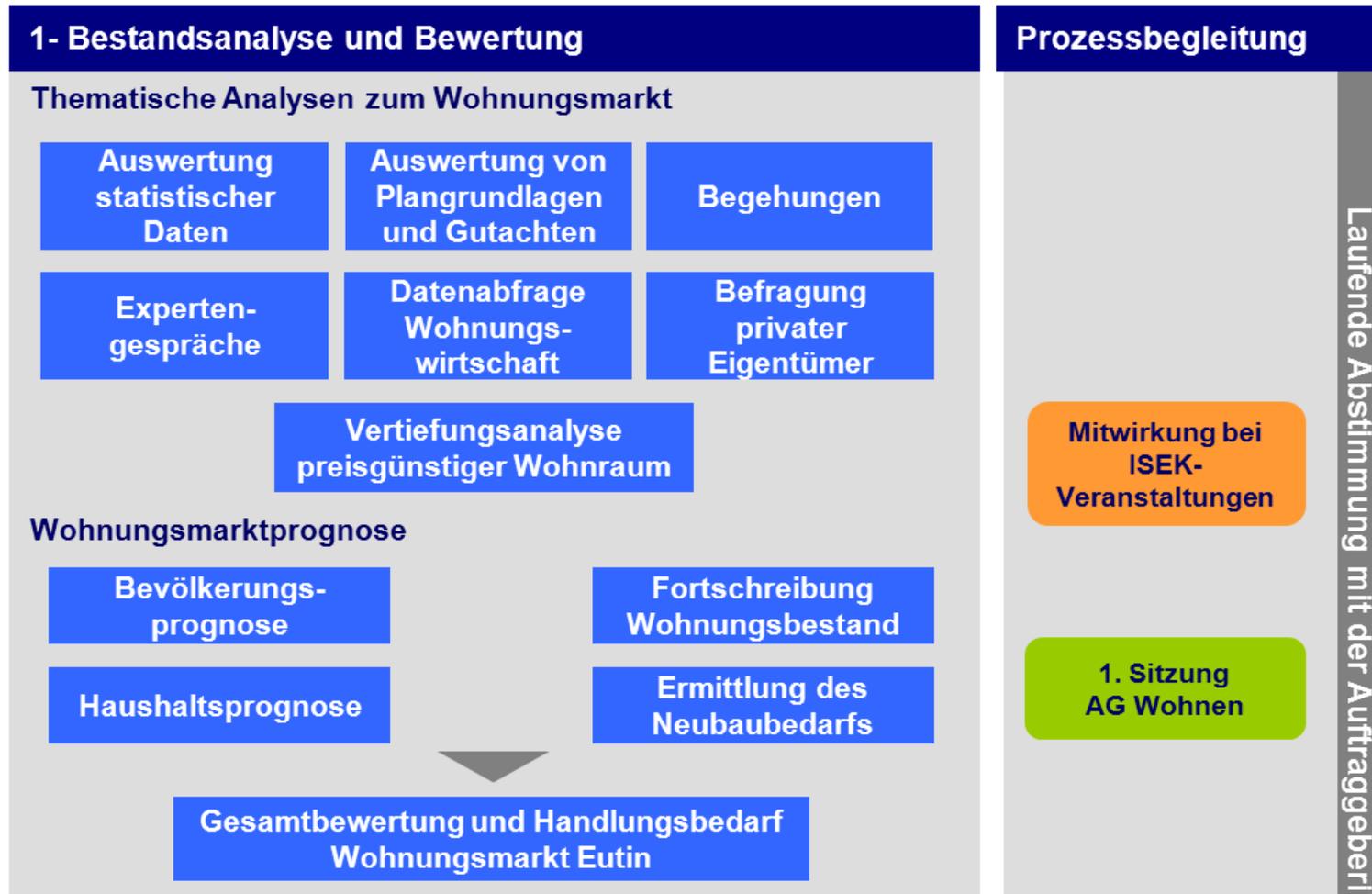
# Wohnungsmarktkonzept

Stadt Eutin



Felix Arnold  
GEWOS GmbH

30.01.2012



## 2- Handlungs- und Maßnahmenempfehlungen

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



**Orientierungshilfe**  
inkl. Maßnahmevorschlägen und Umsetzungsempfehlungen

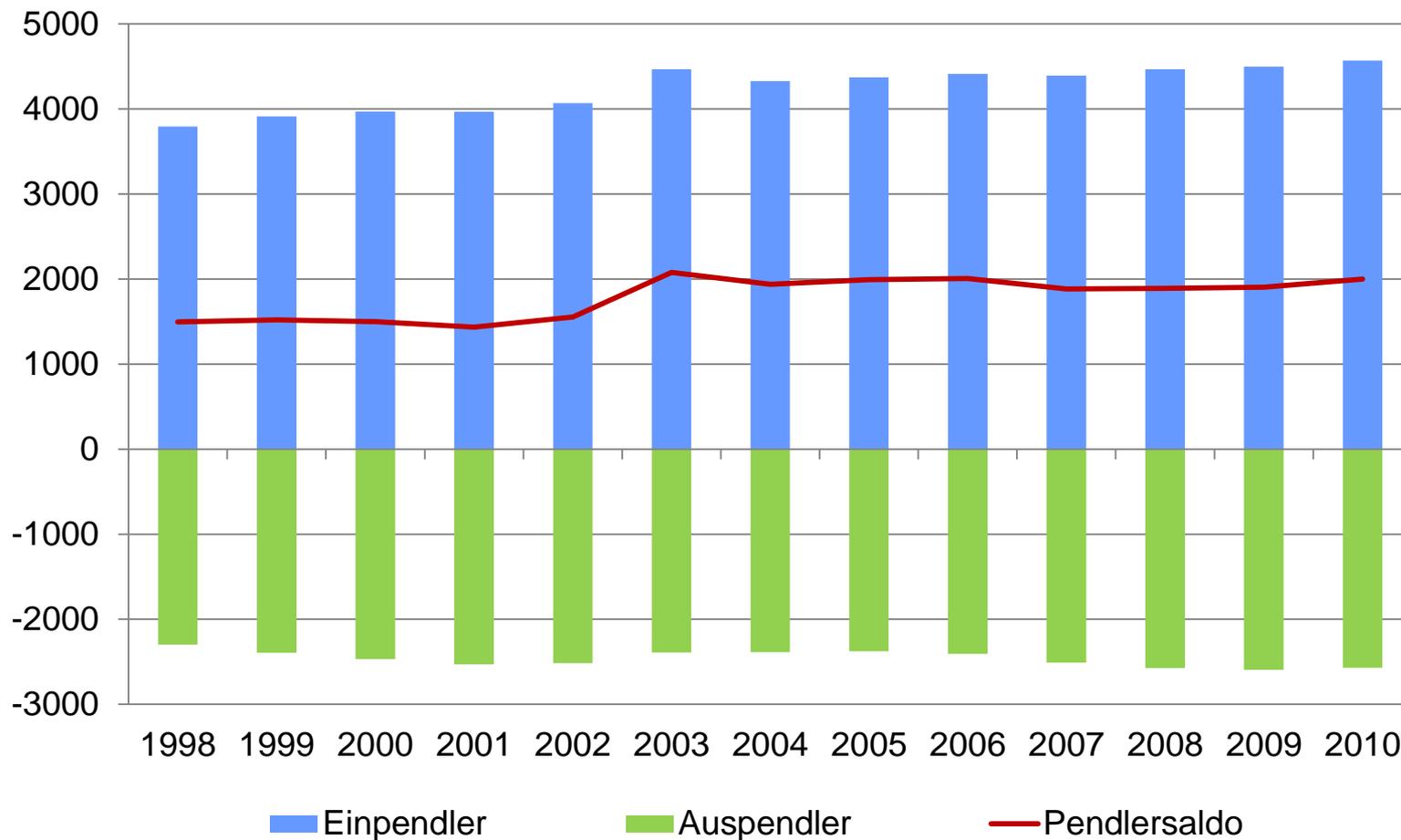
**Ergänzung des Monitoringsystems ISEK**  
inkl. Indikatorenset, Quellenverzeichnis und Datenbank mit  
verwendeten Datensätzen (2001 bis 2010)

## Prozessbegleitung

**2. Sitzung  
AG Wohnen**

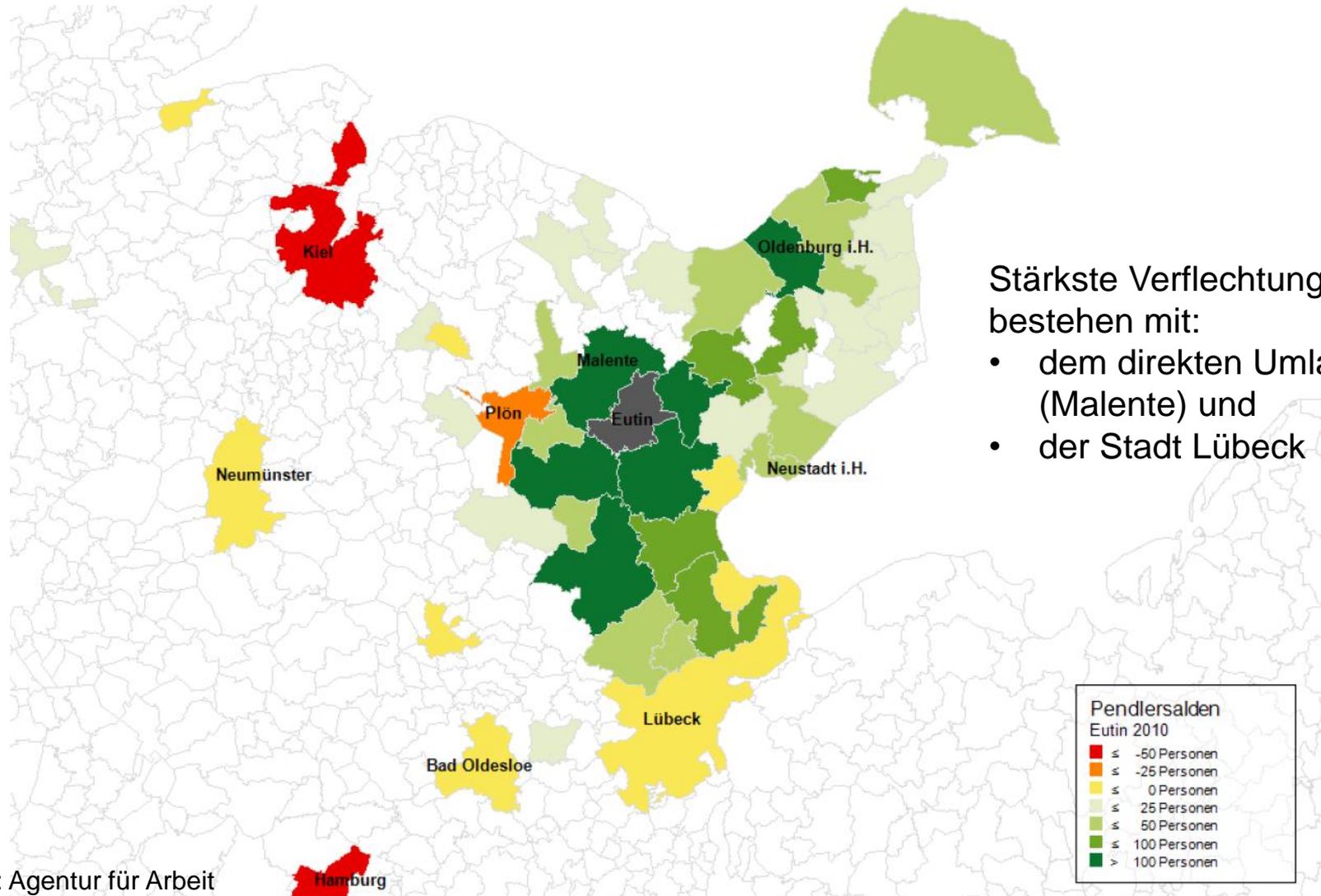
**Abschluss-  
bericht**

# Ein- und Auspendler 1998 bis 2010

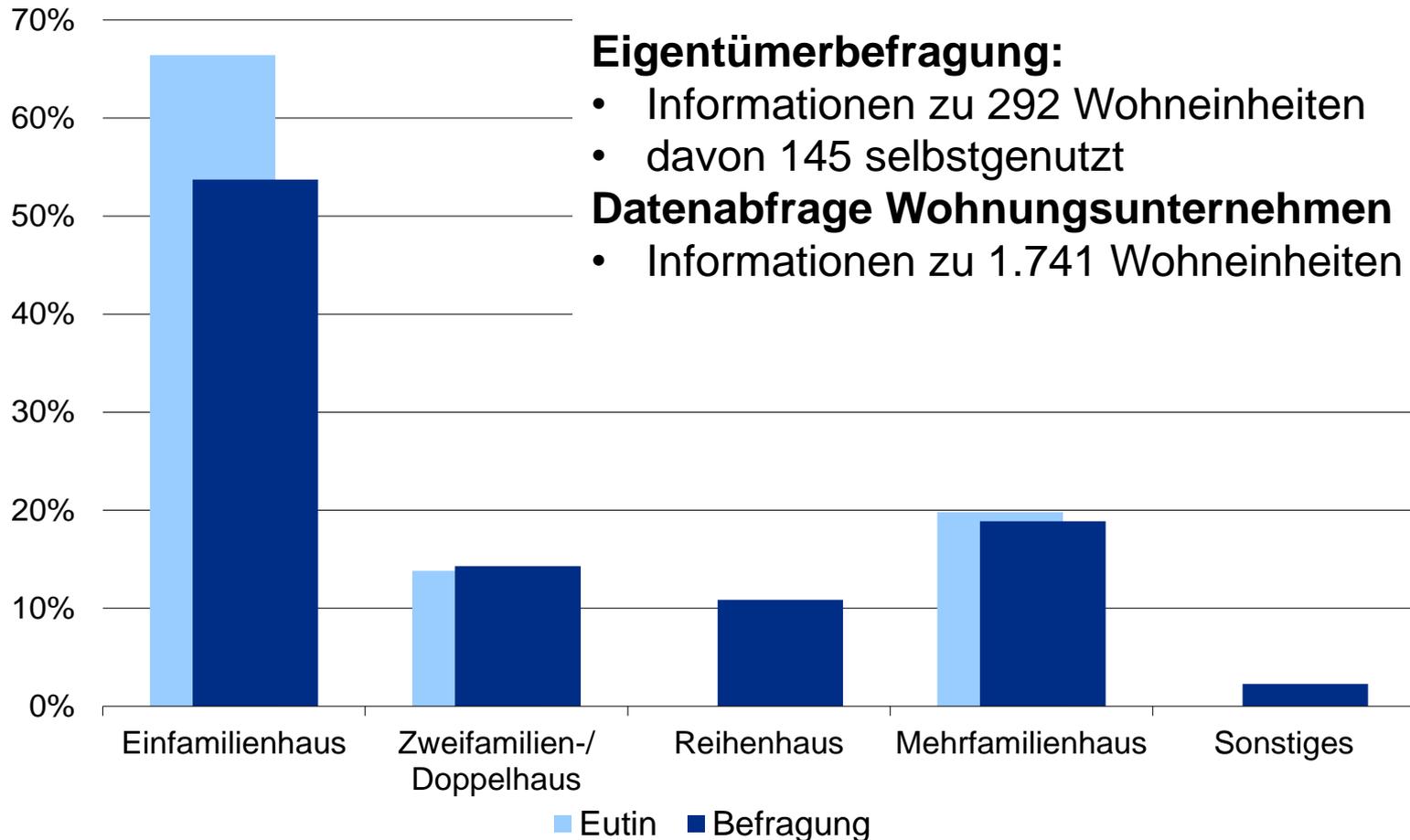


Quelle: Agentur für Arbeit

# Pendlerbeziehungen



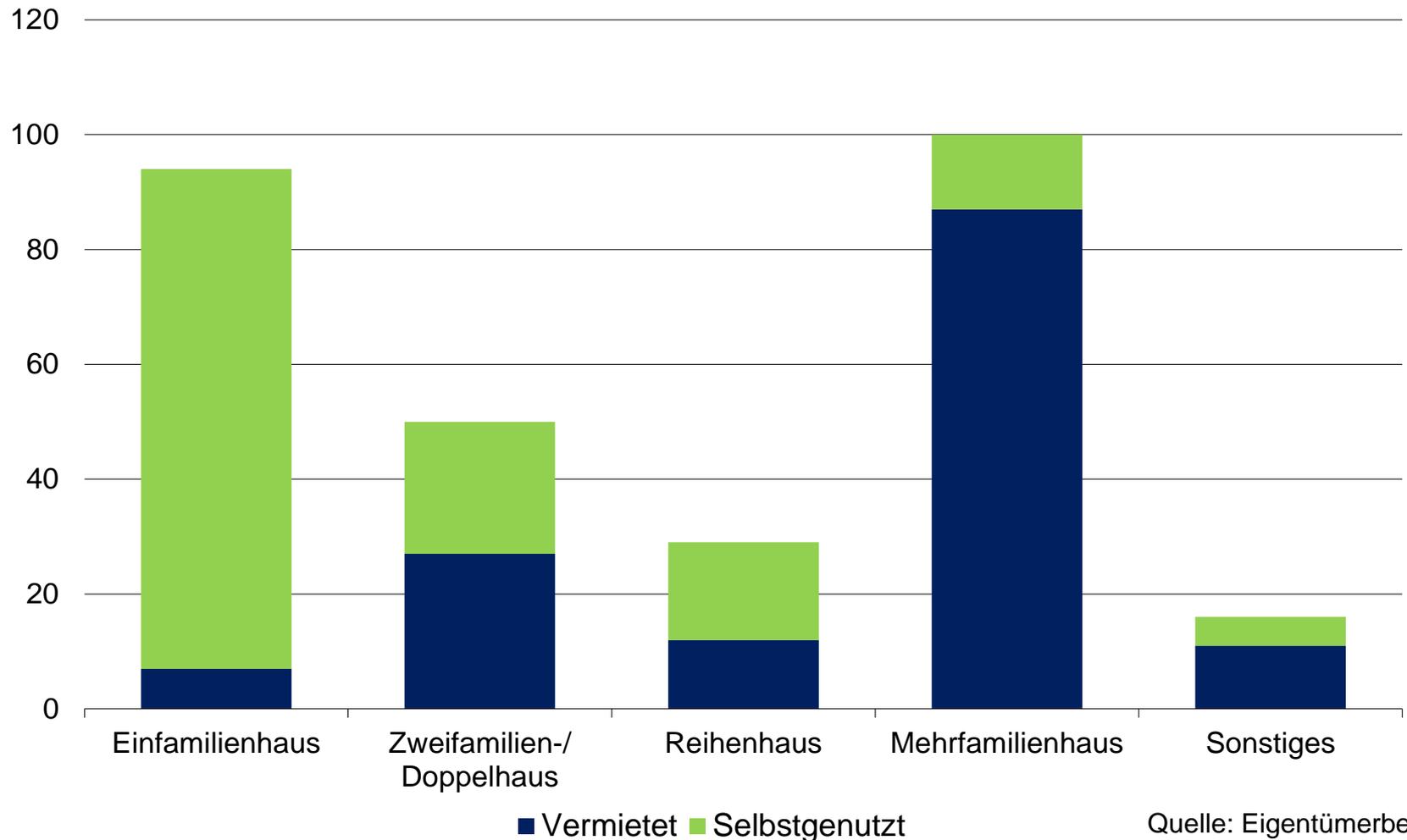
Quelle: Agentur für Arbeit



Reihenhäuser sind in der offiziellen Statistik nicht ausgewiesen

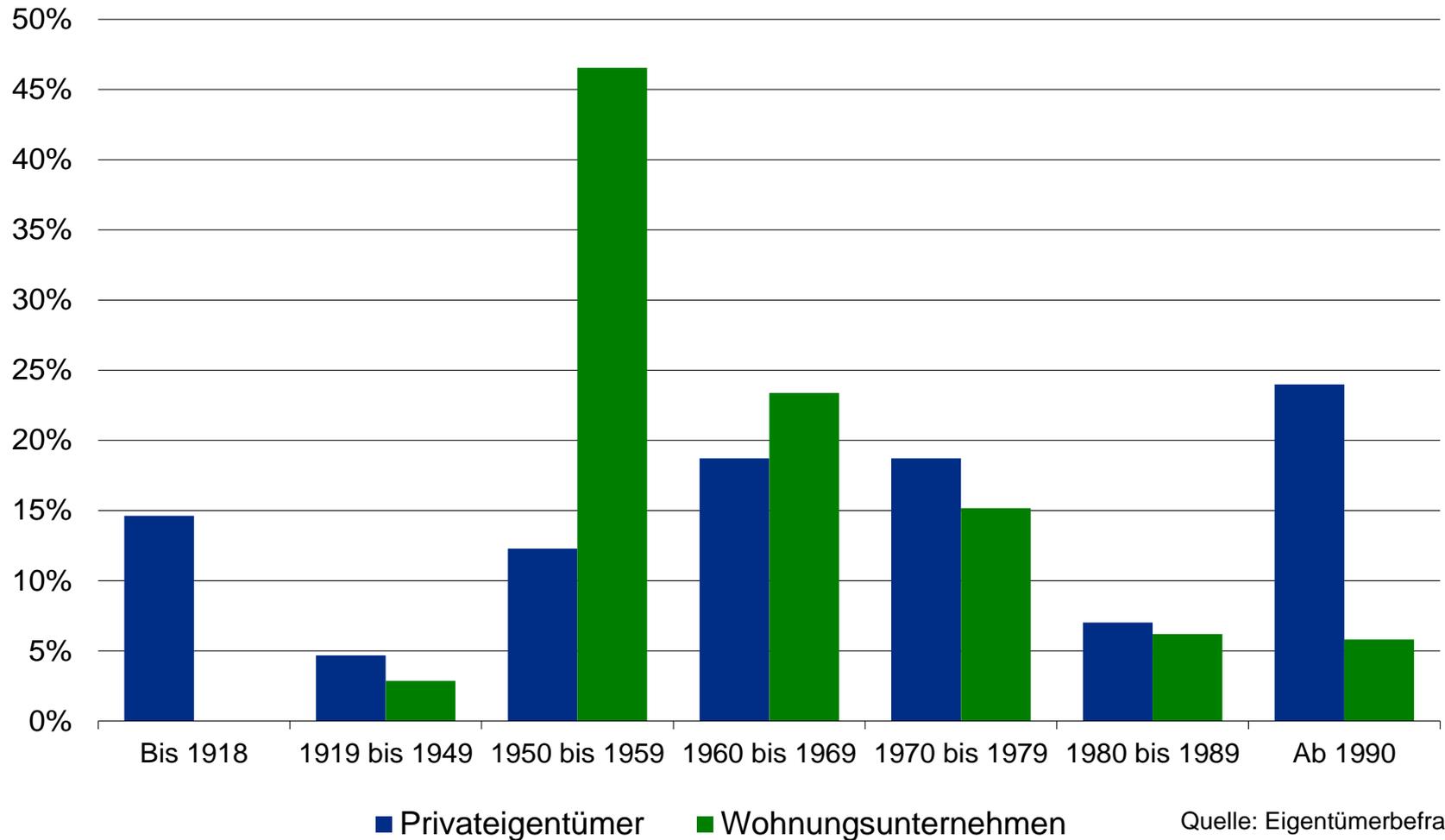
Quelle: Eigentümerbefragung

# Wohnungen nach Gebäudetyp



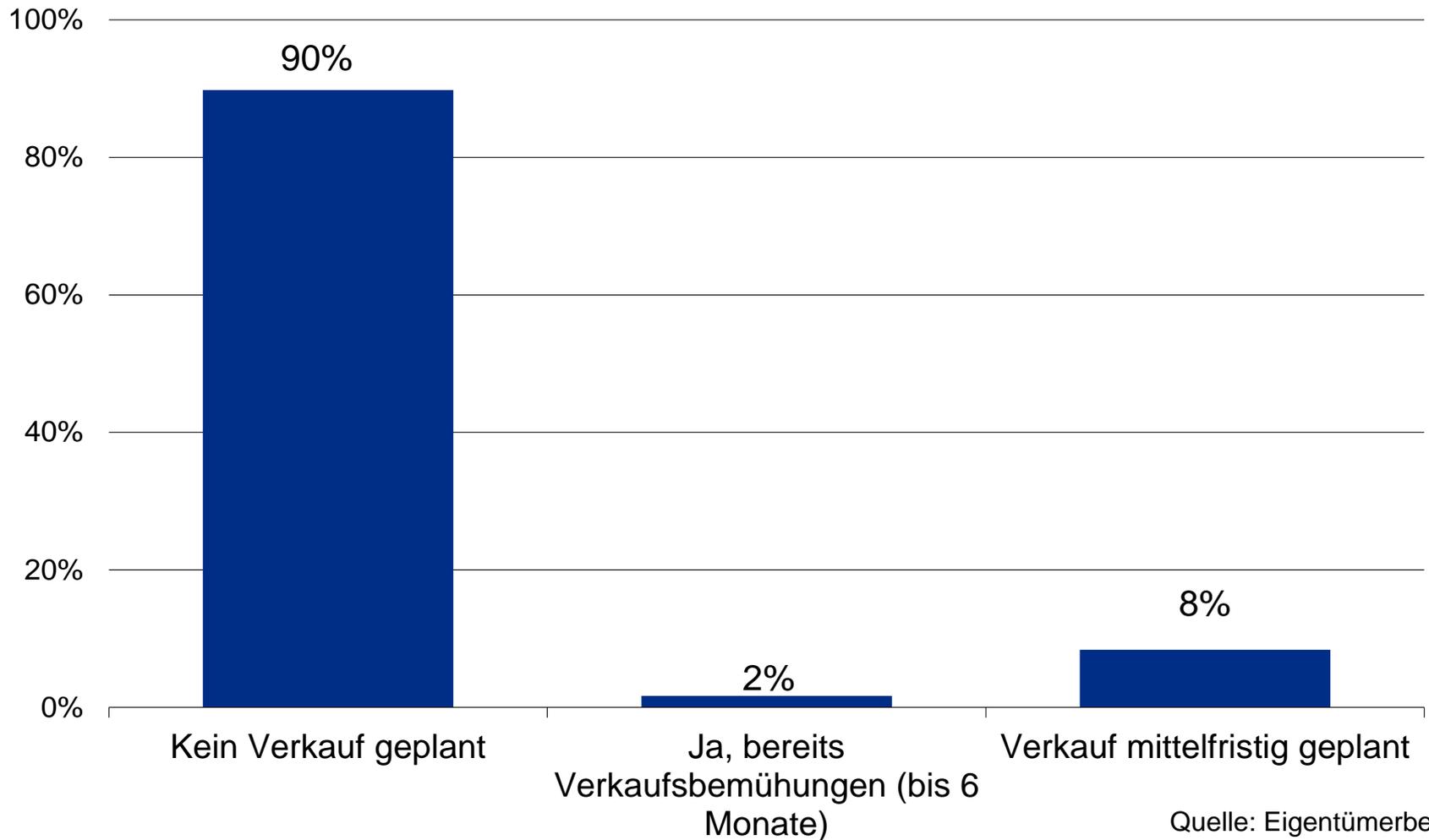
Quelle: Eigentümerbefragung

# Bualtersstruktur



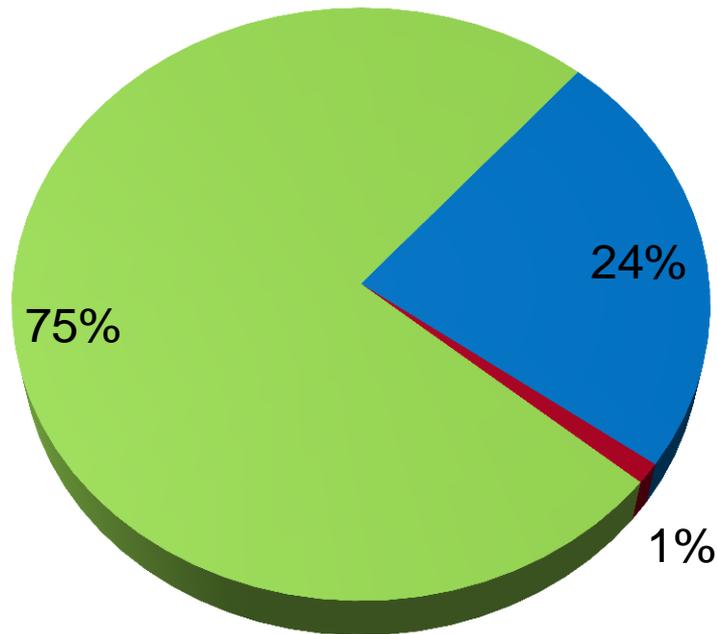
Quelle: Eigentümerbefragung,  
Wohnungsunternehmen

# Geplante Wohnungsverkäufe

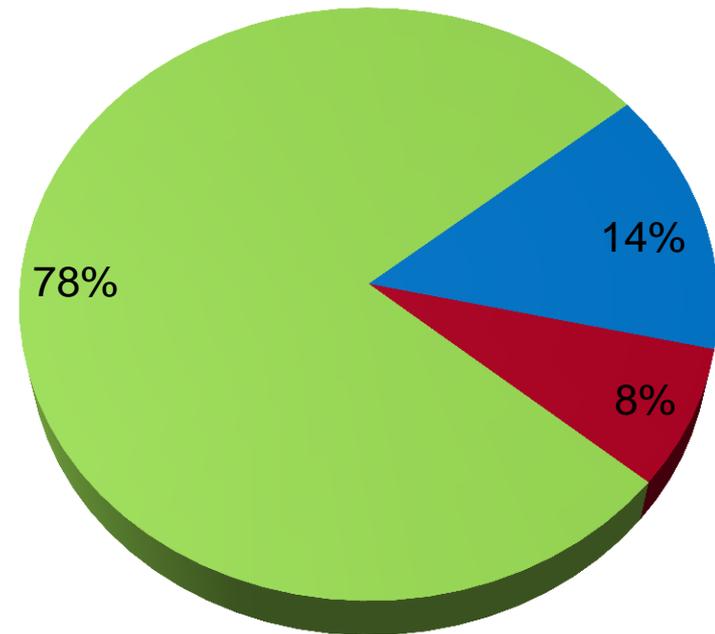


Quelle: Eigentümerbefragung

## Privateigentümer



## Wohnungsunternehmen

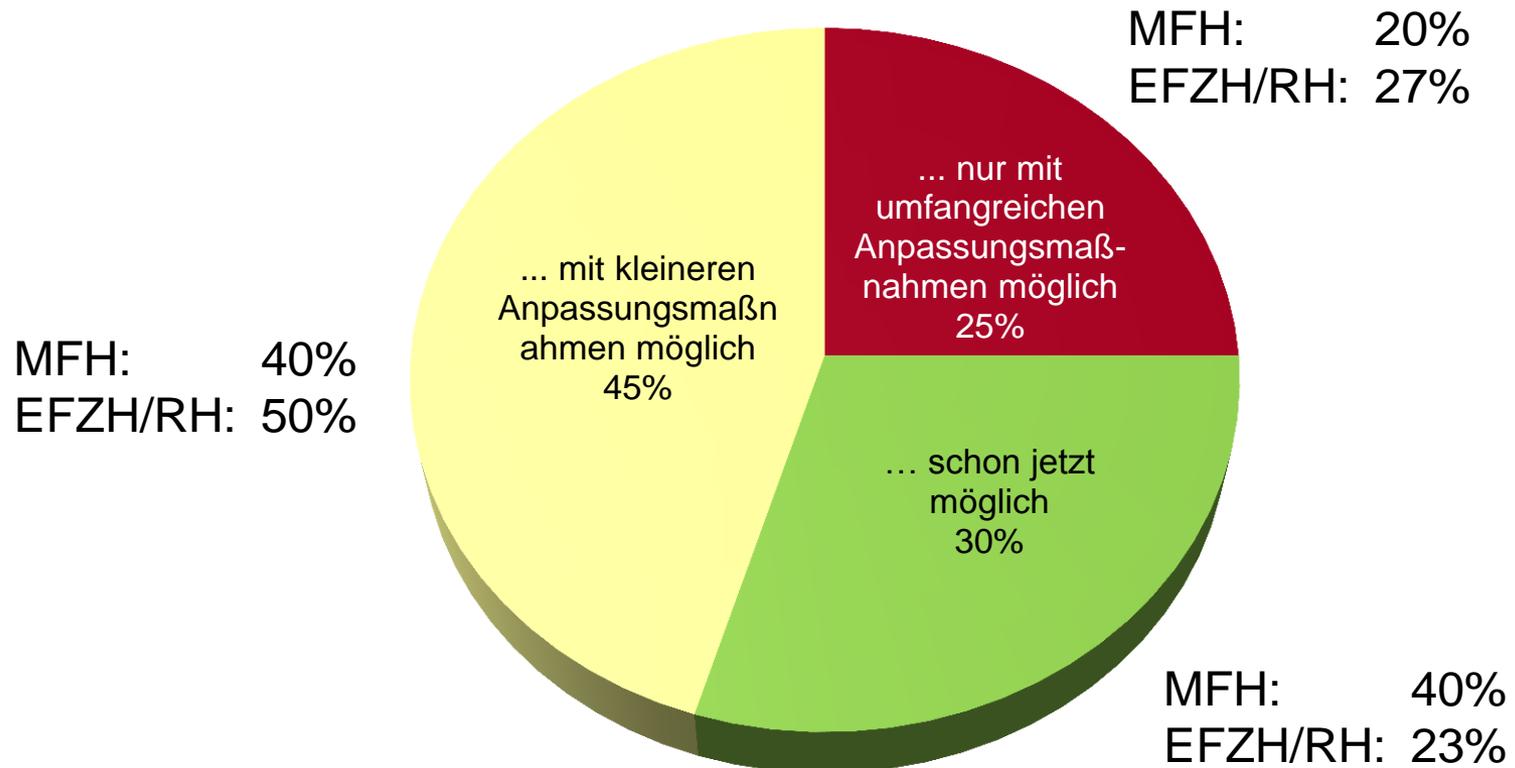


- Gut bis sehr gut
- Teilweise renovierungsbedürftig
- Stark renovierungsbedürftig

Quelle: Eigentümerbefragung,  
Wohnungsunternehmen

# Alten-/behindertengerechter Zustand der Wohnungen

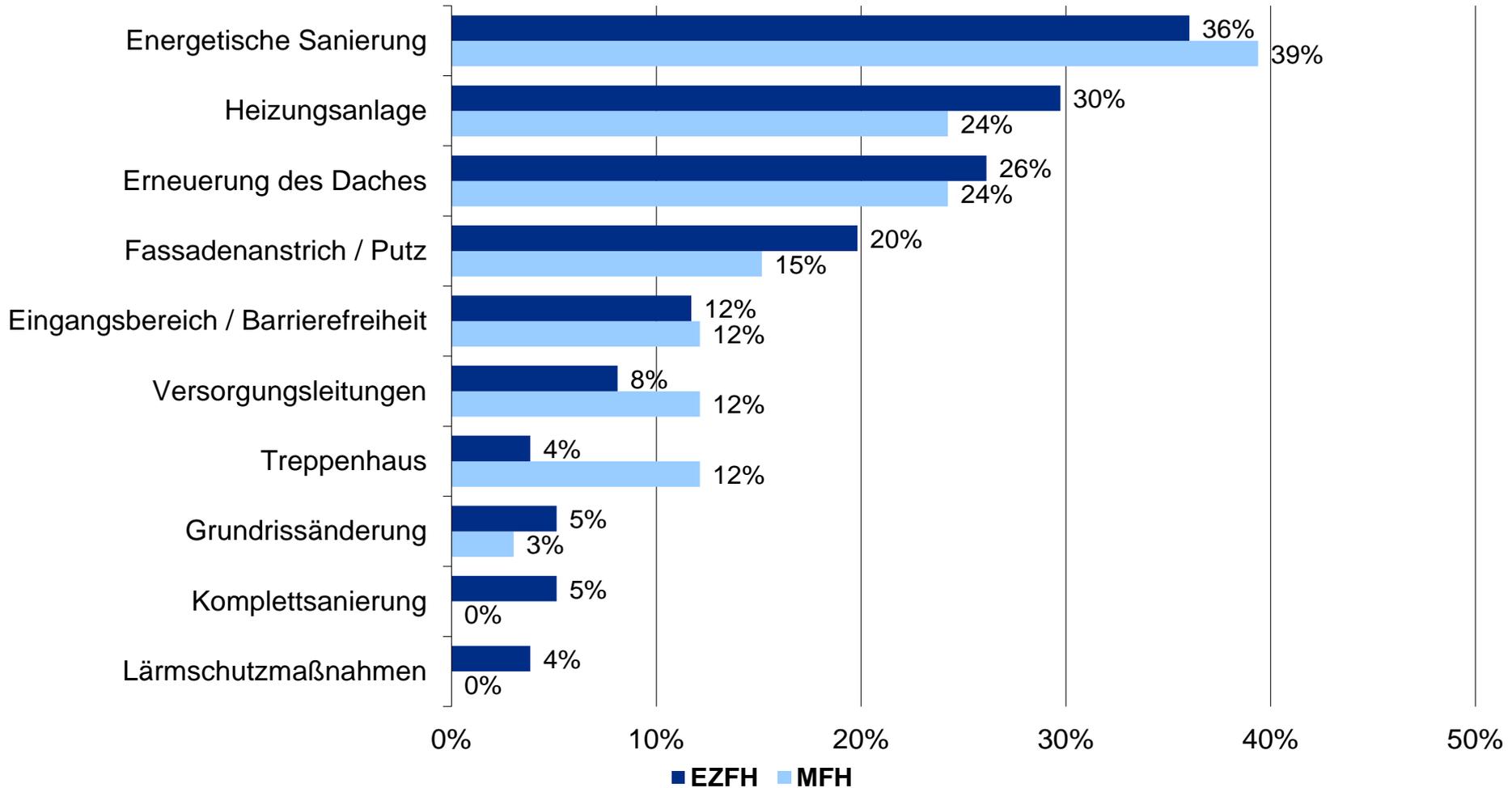
Ein Verbleib im Alter oder bei körperlichen Beeinträchtigungen ist ...



MFH beinhaltet ebenfalls „Sonstige Gebäudetypen“

Quelle: Eigentümerbefragung

# Modernisierungsbedarfe im Wohngebäude

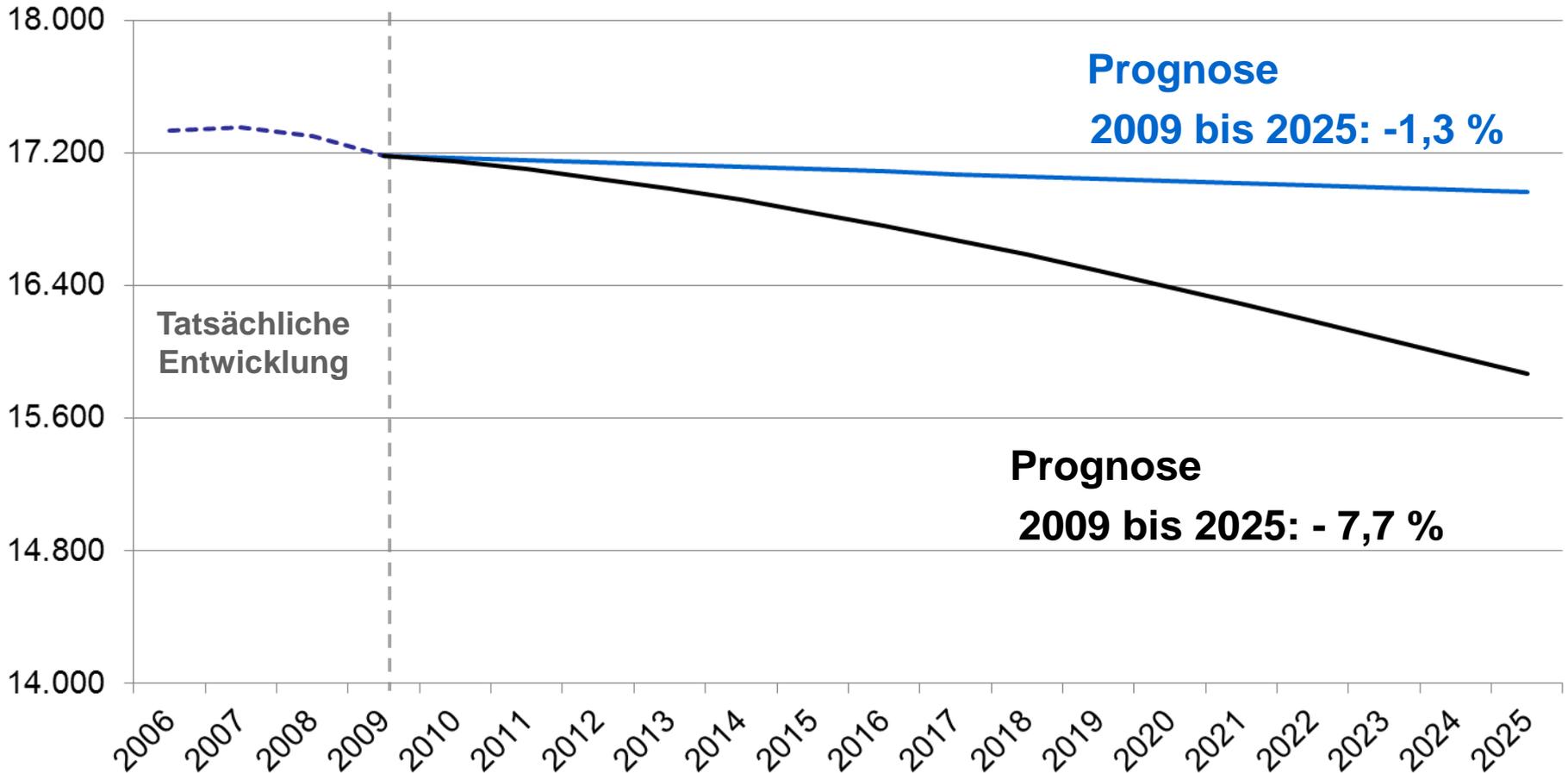


Mehrfachnennungen möglich, Anteile bezogen auf Wohngebäude mit Modernisierungsbedarf

Quelle: Eigentümerbefragung

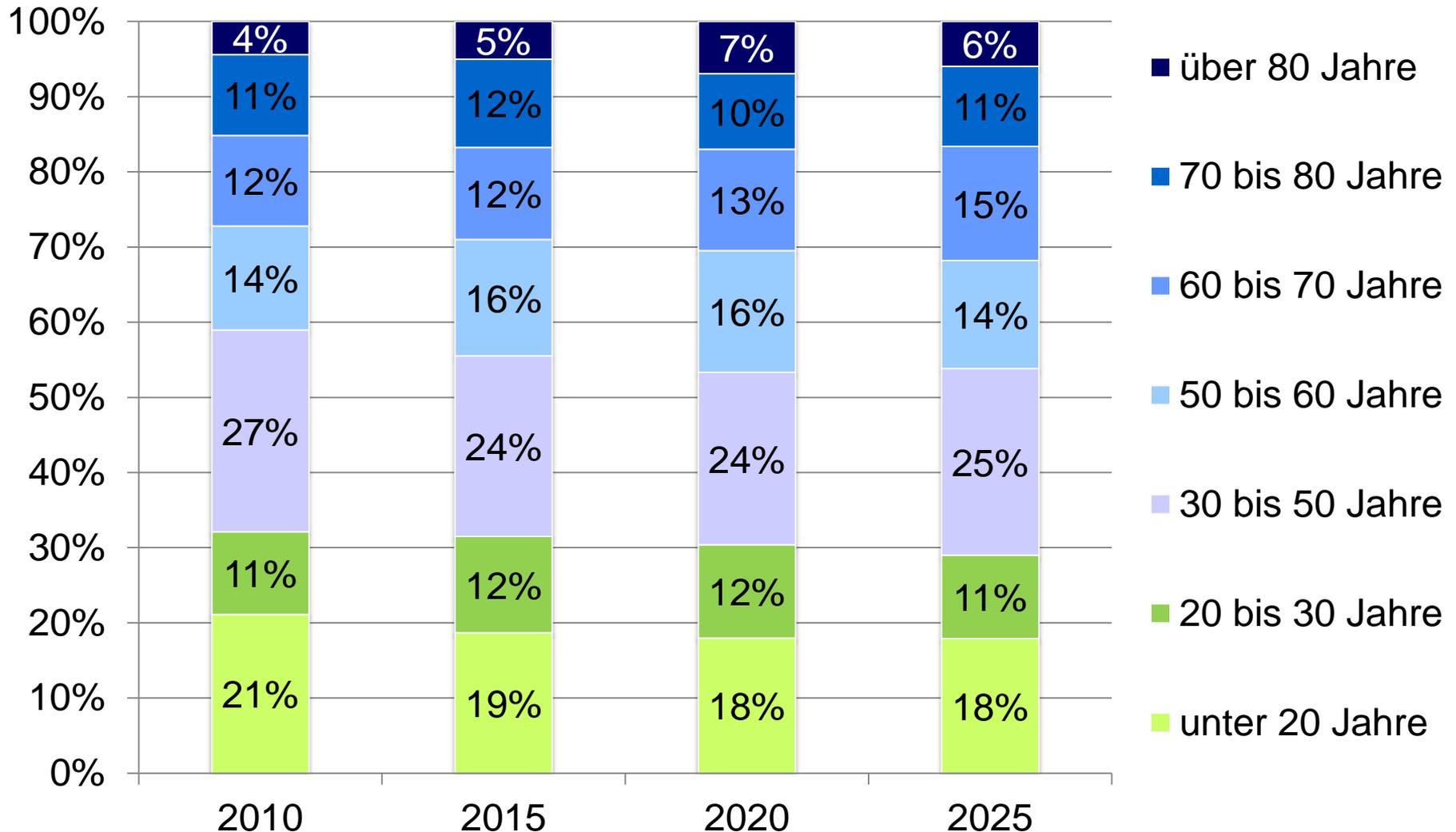
# Bevölkerungsprognose Eutin 2025

Anzahl Einwohner



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

# Altersstruktur (Basisvariante)



- Deutlicher Sterbeüberschuss
- Zahl der kleineren Haushalte (bis zwei Personen) nimmt zu
- Zahl der größeren Haushalte reduziert sich
- Die Zahl der Haushalte im Alter von bis zu 45 Jahren wird sich bis 2025 stark reduzieren
- Lediglich die ältere Generation (60 und mehr Jahre) wird bis 2025 einen Anstieg der Zahl der Haushalte verzeichnen
- Deutliche Wanderungsgewinne
- Geringes Leerstandsrisiko

# Wohnraumnachfrage und Neubaubedarf 2010 - 2025



**Bevölkerung:** - 1 % (- 8 %)

**Haushalte:** + 5 % (- 2 %)

Prognose

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

(Neubaubedarf von  
395 Wohnungen - 26 p.a.)



Quelle: Ifs; eigene Berechnungen



unabhängig von der Bevölkerungs- und  
Haushaltsentwicklung ...



## Bedarf für qualitativen Ersatzneubau

- Bauliche Mängel, energetische Beschaffenheit
- Keine zeitgemäßen Grundrisse
- Zusatzbedarf für altersgerechte Wohnformen

# Neubaubedarf 2025 (Basisvariante)

**Zusatzbedarf = 435**

**Ersatzbedarf = 395**

**Neubaubedarf insgesamt = 830 WE**

**MFH = 400**

**EFH = 430**



- **Hohe Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen (Zuzug von Haushalten 60+)**
- **Gut integrierte Mehrfamilienhausbestände**
- **Bestände überwiegend modernisiert**
- **Zentrale Lagen stark nachgefragt**
- **Abriss und Neubau derzeit (noch) kein Thema**
- **Bedarf an großen Wohnungen zur Miete**
- **Öffentlichkeitsarbeit notwendig**

**Familiengerechter Wohnungsneubau**

**Innerstädtische Wohnprojekte  
(Nachverdichtung/Inklusion)**

**Energetische Quartiersentwicklung/  
Generationenwechsel**

**Öffentlichkeitsarbeit**



**Weiteres Vorgehen**

- **Ergebnissynthese und Konzepterstellung bis März**
- **Abschluss und Berichtslegung bis Ende März**
- **Integration der Ergebnisse in das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK)**

# Sie erreichen uns...

**Friedbergstr. 39  
14057 Berlin**

**Maurienstraße 5  
22305 Hamburg**

**Springerstraße 3  
04105 Leipzig**

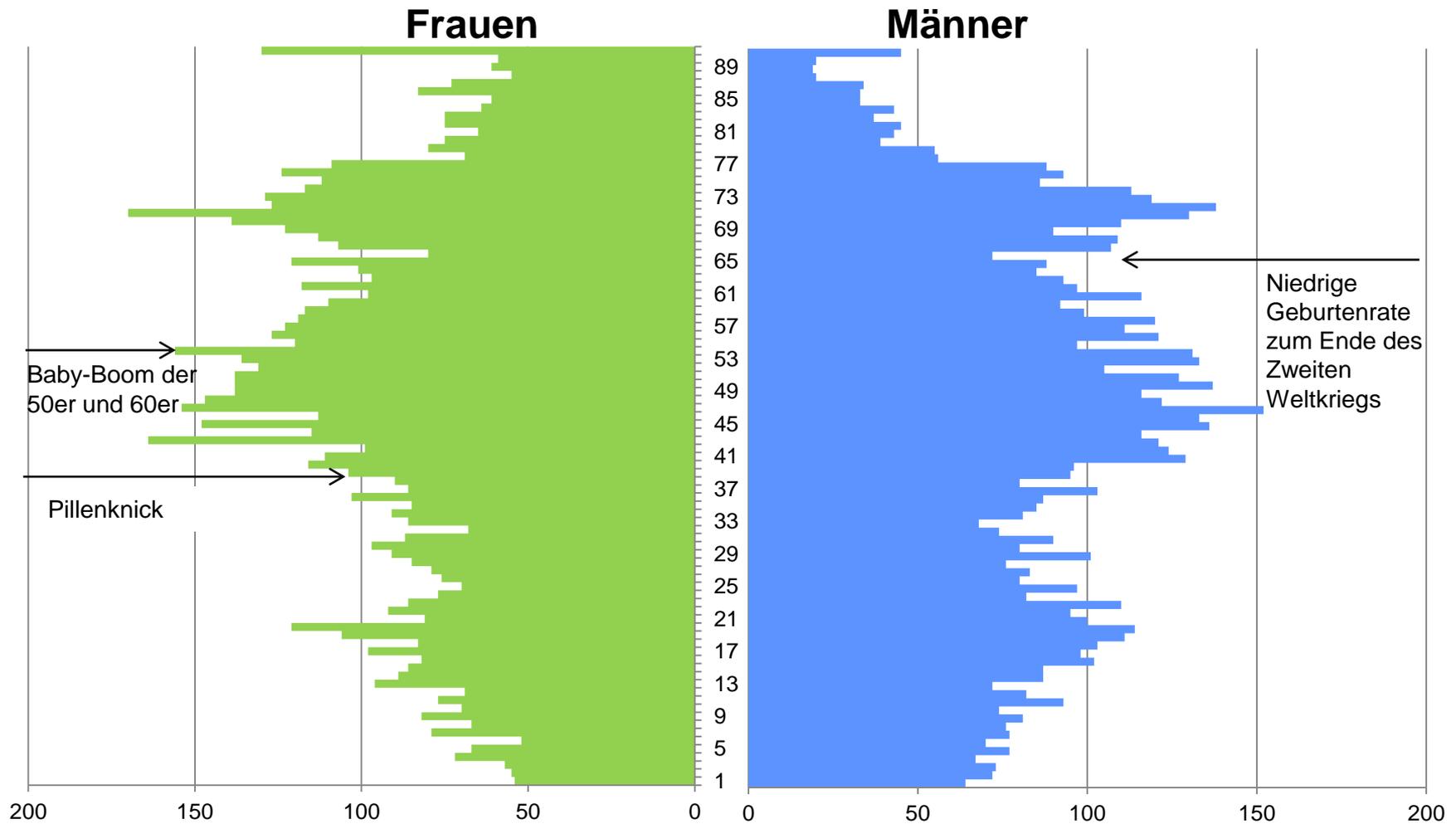
**Telefon: 040 / 69 712 – 0**

**Fax: 040 / 69 712 – 220**

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

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

# Bevölkerung 2010



Quelle: GEWOS