

3. Bevölkerungsentwicklung

Bis vor wenigen Jahren wuchs die Bevölkerung in Deutschland generell an. Zwar lagen die Geburtenraten schon länger unterhalb der Sterberaten, was zu einem negativen natürlichen Bevölkerungswachstum geführt hat, jedoch konnte diese Differenz durch Zuwanderung wieder ausgeglichen werden. Seit einigen Jahren ist der demografische Wandel jedoch so stark spürbar, dass auch die Zuwanderung nicht mehr ausreicht, um den natürlichen Bevölkerungsrückgang auszugleichen, so dass die Bevölkerung insgesamt abnimmt. Von diesen Entwicklungen sind die verschiedenen Räume in Deutschland in unterschiedlichem Maß betroffen. Generell wird insbesondere der ländlich geprägte periphere Raum den demografischen Wandel verstärkt zu spüren bekommen, da diese Räume aufgrund ihrer Struktur eher von Abwanderung betroffen sind und eine geringere Zuwanderung als Metropolregionen aufweisen. Es ist daher anzunehmen, dass sich auch Eckernförde verstärkt auf solche Entwicklungen einstellen muss.

Die Entwicklung der Bevölkerung ist für die Stadtentwicklung und Wohnraumversorgung einer Kommune von entscheidender Bedeutung. Wohnungen haben eine sehr lange Lebensdauer und lassen sich nur mit einem enormen finanziellen Aufwand und zeitlichem Verzug an veränderte Anforderungen anpassen. Daher ist es für die Wohnraumversorgung erforderlich, frühzeitig die Trends der demografischen und sozialen Entwicklung zu erkennen und die Wohnungsangebote an diese anzupassen. Aus diesem Grund wird im Folgenden zunächst die Bevölkerungsentwicklung Eckernfördes in den vergangenen Jahren analysiert und mit dem Umland, dem Kreis Rendsburg-Eckernförde sowie dem Land Schleswig-Holstein verglichen, um die Trends dieser Entwicklungen ablesen zu können.

3.1 Bevölkerungsentwicklung insgesamt

Im Untersuchungszeitraum des letzten Wohnraumversorgungskonzepts, also 1987 bis 2004, sind die Einwohnerzahlen aller Untersuchungsräume angestiegen. In Eckernförde ist die Einwohnerzahl zwischen 1987 und 2004 von 21.836 auf 23.249 Einwohner oder um 6,5 Prozent angestiegen. Schon im Jahr 2003 hatte die Einwohnerzahl Eckernfördes mit 23.316 Personen ihren Höchststand erreicht und geht seither zurück, so dass im Jahr 2011 noch 22.442 Menschen in der Stadt lebten. Dies ist gegenüber 2003 ein Rückgang von 3,7 Prozent und entspricht heute in etwa der Einwohnerzahl von 1990.

Jahr	Stadt Eckernförde		Umland von Eckernförde		Kreis Rendsburg- Eckernförde		Land Schleswig-Holstein	
	Einwoh- ner	Verände- rung in %	Einwoh- ner	Verände- rung in %	Einwoh- ner	Verände- rung in %	Einwoh- ner	Verände- rung in %
1987	21.836	---	17.179	---	242.214	---	2.555.278	---
1988	22.197	1,65	17.305	0,73	242.930	0,30	2.564.565	0,36
1989	22.347	0,68	17.698	2,27	244.714	0,73	2.594.606	1,17
1990	22.426	0,35	17.970	1,54	247.333	1,07	2.626.127	1,21
1991	22.536	0,49	18.277	1,71	249.003	0,68	2.648.532	0,85
1992	22.772	1,05	18.493	1,18	251.838	1,14	2.679.575	1,17
1993	22.778	0,03	18.803	1,68	253.721	0,75	2.694.875	0,57
1994	22.847	0,30	18.936	0,71	255.449	0,68	2.708.392	0,50
1995	23.008	0,70	19.177	1,27	258.040	1,01	2.725.461	0,63
1996	22.898	-0,48	19.600	2,21	260.723	1,04	2.742.293	0,62
1997	22.920	0,10	19.892	1,49	263.636	1,12	2.756.473	0,52
1998	22.920	0,00	20.193	1,51	265.739	0,80	2.766.057	0,35
1999	23.138	0,95	20.319	0,62	268.220	0,93	2.777.275	0,41
2000	23.304	0,72	20.409	0,44	270.110	0,70	2.789.761	0,45
2001	23.297	-0,03	20.516	0,52	271.643	0,57	2.804.249	0,52
2002	23.250	-0,20	20.629	0,55	272.681	0,38	2.816.507	0,44
2003	23.316	0,28	20.651	0,11	273.133	0,17	2.823.171	0,24
2004	23.249	-0,29	20.624	-0,13	273.130	0,00	2.828.760	0,20
2005	23.144	-0,45	20.689	0,32	273.039	-0,03	2.832.950	0,15
2006	23.008	-0,59	20.638	-0,25	272.591	-0,16	2.834.254	0,05
2007	22.915	-0,40	20.626	-0,06	272.488	-0,04	2.837.373	0,11
2008	22.798	-0,51	20.423	-0,98	271.393	-0,40	2.834.260	-0,11
2009	22.755	-0,19	20.360	-0,31	270.626	-0,28	2.832.027	-0,08
2010	22.614	-0,62	20.274	-0,42	269.778	-0,31	2.834.259	0,08
2011	22.442	-0,76	20.134	-0,69	269.019	-0,28	2.837.641	0,12

Abb. 08: Einwohnerzahlen 1987-2011 in Eckernförde, im Umland, im Kreis Rendsburg-Eckernförde und im Land Schleswig-Holstein

Quelle: Statistik Nord, eigene Berechnung

Im Umland von Eckernförde stieg die Einwohnerzahl zwischen 1987 und 2004 um 20,1 Prozent an und war somit deutlich dynamischer als die Entwicklung in Eckernförde. Auch hier ist die Einwohnerzahl jedoch inzwischen rückläufig, der Höchststand wurde 2005 erreicht. Im Jahr 2011 lebten im Umland 20.134 Personen, was gegenüber 2005 einem Rückgang von 2,7 Prozent entspricht. Der Rückgang ist daher weniger stark ausgeprägt als in der Stadt Eckernförde.

Vergleichbaren Entwicklungen ist auch der Kreis Rendsburg-Eckernförde ausgesetzt. Dieser wuchs zwischen 1987 und 2004 von 242.214 auf 273.130 Einwohner oder um 12,8 Prozent an. Der Zuwachs war daher deutlich ausgeprägter als in Eckernförde. Seit 2004 ist die Einwohnerzahl jedoch wieder um 1,5 Prozent auf 269.019 Einwohner geschrumpft, wodurch der Rückgang der Bevölkerung ähnlich wie im Umland langsamer verläuft als in Eckernförde.

Einzig das Land Schleswig-Holstein kann sich den Schrumpfungstendenzen noch widersetzen, was insbesondere an der dynamischen Entwicklung im Hamburger Umland liegt. Im Land ist die Einwohnerzahl zwischen 1987 und 2004 von knapp 2,6 Mio. auf 2,8 Mio. Einwohner oder um 10,7 Prozent angestiegen. Das Wachstum ist jedoch seither fast zum Erliegen gekommen, denn seit 2004 konnte die Einwohnerzahl des Landes nur um weitere 0,3 Prozent auf 2.837.641 Personen ansteigen.

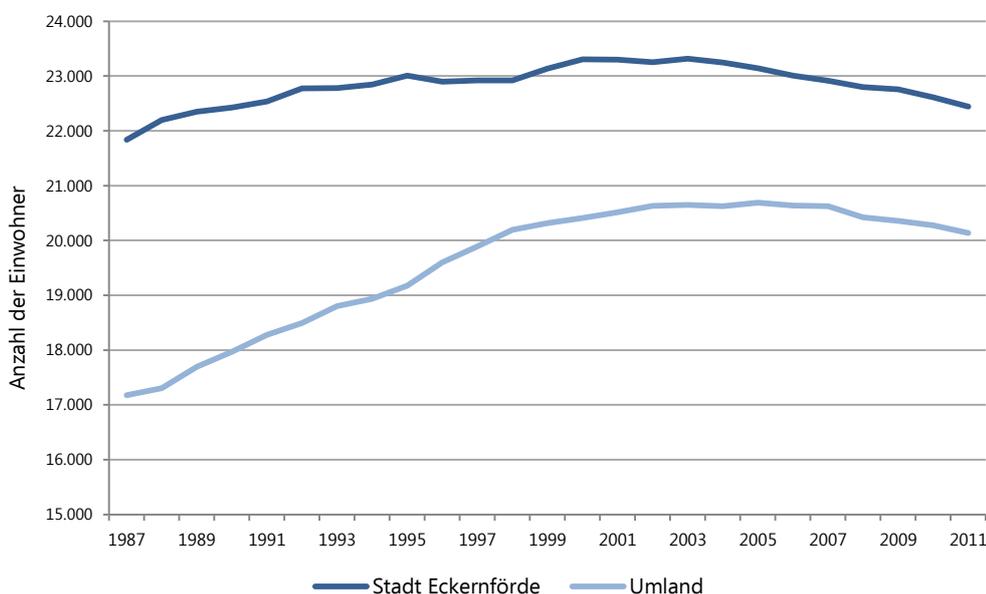


Abb. 09: Einwohnerentwicklung 1987-2011 in Eckernförde und im Umland

Quelle: Statistik Nord

Die Entwicklung der Einwohnerzahlen zeigt, dass sich seit der Veröffentlichung des letzten Wohnraumversorgungskonzeptes die Entwicklung der Bevölkerung insbesondere in Eckernförde umgekehrt hat. Seit den Jahren 2003 bis 2005 hat sich der

in den Jahren zuvor bereits verlangsamte Anstieg der Bevölkerungszahlen in eine rückläufige Entwicklung gedreht. Von dieser Entwicklung ist die Stadt Eckernförde dabei deutlich stärker betroffen als die anderen Untersuchungsräume, ist doch die Einwohnerzahl in nur sieben Jahren um 6,5 Prozent zurückgegangen.

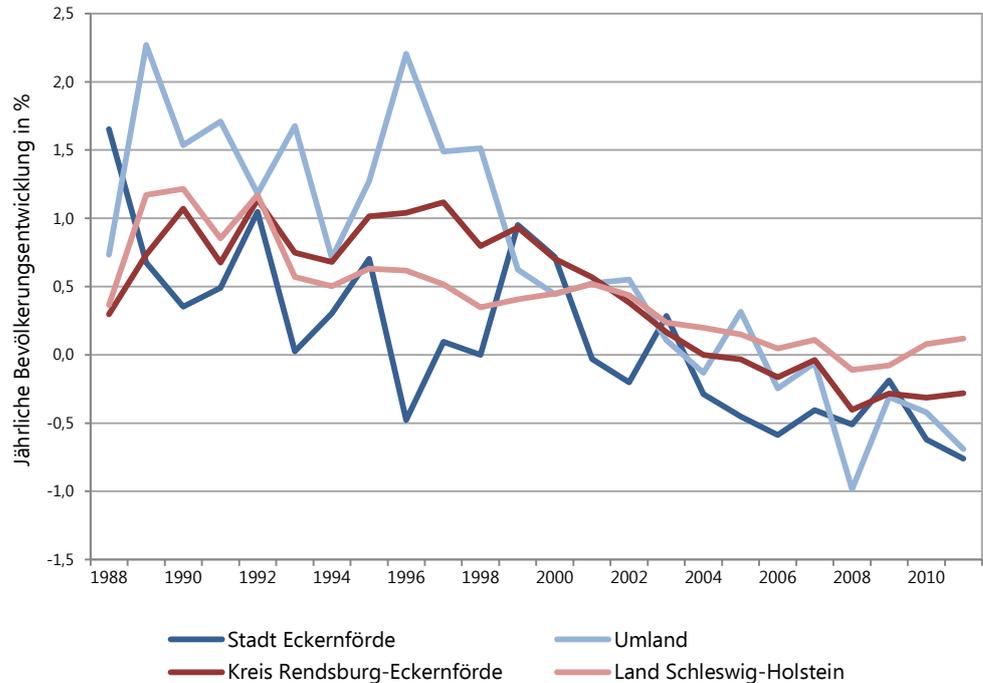


Abb. 10: Vergleich der Einwohnerentwicklung 1987-2011

Quelle: Statistik Nord, eigene Berechnung

Ebenso scheint auch der Trend zur Stärkung des Eckernförder Umlands, welcher durch die deutlich vitaleren Wachstumsraten bis in die 1990er Jahre hinein erkennbar war, zum Stillstand gekommen zu sein. Sowohl Eckernförde als auch sein Umland befinden sich seit Anfang des letzten Jahrzehnts in einer ähnlich rückläufigen Entwicklung.

Verglichen mit den Entwicklungen in den anderen Untersuchungsräumen ist festzustellen, dass Eckernförde vergleichbaren Schrumpfungsprozessen ausgesetzt ist. Die Wachstumsraten sind auch im Kreis Rendsburg-Eckernförde sowie im Land Schleswig-Holstein seit Jahren kontinuierlich negativ, nur das Land kann sich seit 2004 meist noch knapp in einer positiven Entwicklung halten. Auch im Vergleich zu den benachbarten Mittelzentren Rendsburg und Schleswig sieht der Trend ähnlich aus. In der letzten Untersuchung von 2004 war Eckernförde noch einer deutlich positiveren Entwicklung ausgesetzt (+ 2,2 Prozent) als Rendsburg (-6,3 Prozent) und Schleswig (-8,5 Prozent). Seit 2004 ist die Bevölkerung jedoch überall rückläufig, sowohl in Rendsburg (-1,3 Prozent), in Schleswig (-1 Prozent) als auch in

Eckernförde (-3,5 Prozent). Hier ist der Rückgang sogar deutlich spürbarer. Die Bevölkerungsentwicklung ist daher in Eckernförde deutlich rückläufiger als andernorts.

Nachtrag: Bevölkerungszensus 2011

Die im vorherigen Abschnitt aufgeführten Daten beruhen auf der Fortschreibung der Einwohnerentwicklung des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein. Diese Daten wurden seit der letzten Volkszählung im Jahr 1987 kontinuierlich fortgeschrieben. Im Jahr 2011 wurde erstmals seit 1987 wieder ein Zensus durchgeführt. Dessen Ergebnisse lagen erst mit Abschluss dieses Gutachtens vor, weshalb sie keine Berücksichtigung mehr finden konnten.

Die Ergebnisse zeigen für Eckernförde eine ähnliche Tendenz wie für das gesamte Bundesgebiet, nämlich dass weniger Einwohner in der Stadt leben als bisher vermutet. Für Eckernförde ergaben die Ergebnisse des Zensus' 2011 eine Einwohnerzahl von 21.943. Dies entspricht 499 Einwohnern bzw. 2,2 Prozent weniger als bisher angenommen.

Die Differenzen im Überblick:

	Stadt Eckernförde	Kreis Rendsburg- Eckernförde	Land Schleswig- Holstein
Daten Statistik Nord 2011	22.442	269.362	2.837.641
Daten Zensus 2011	21.943	269.019	2.800.119
Differenz	-2,2 %	-0,1 %	-1,3 %

Abb. 11: Vergleich der Werte der Einwohnerfortschreibung sowie des Zensus' 2011

Quelle: Statistik Nord, Zensus 2011, eigene Berechnung

3.2 Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen

An der Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen ist ablesbar, wie sich die Bevölkerung Eckernfördes zusammensetzt und wie sich diese Struktur über die Jahre verändert.

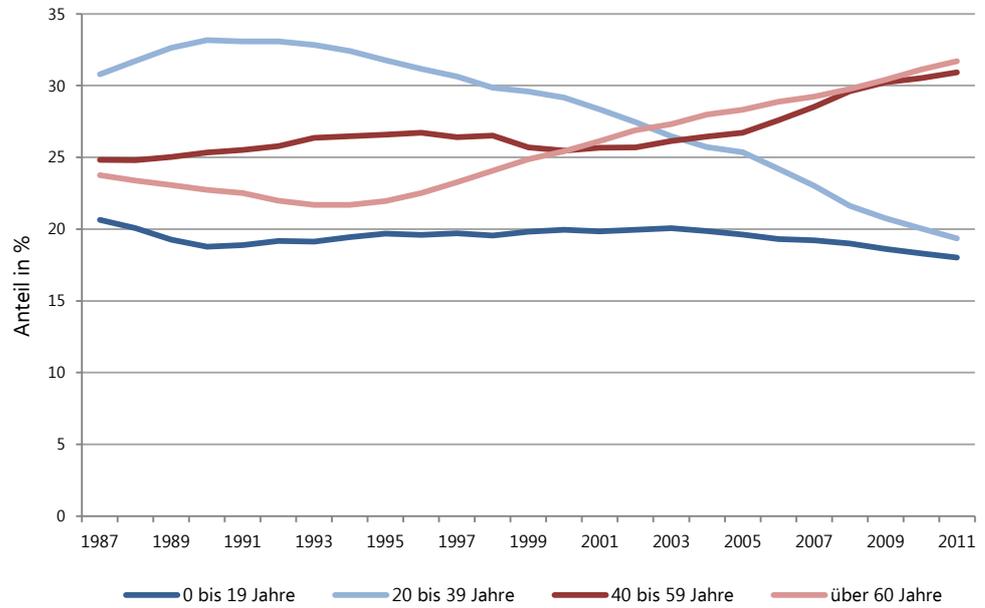


Abb. 12: Altersstruktur Eckernförde 1987-2011

Quelle: Statistik Nord, eigene Berechnung

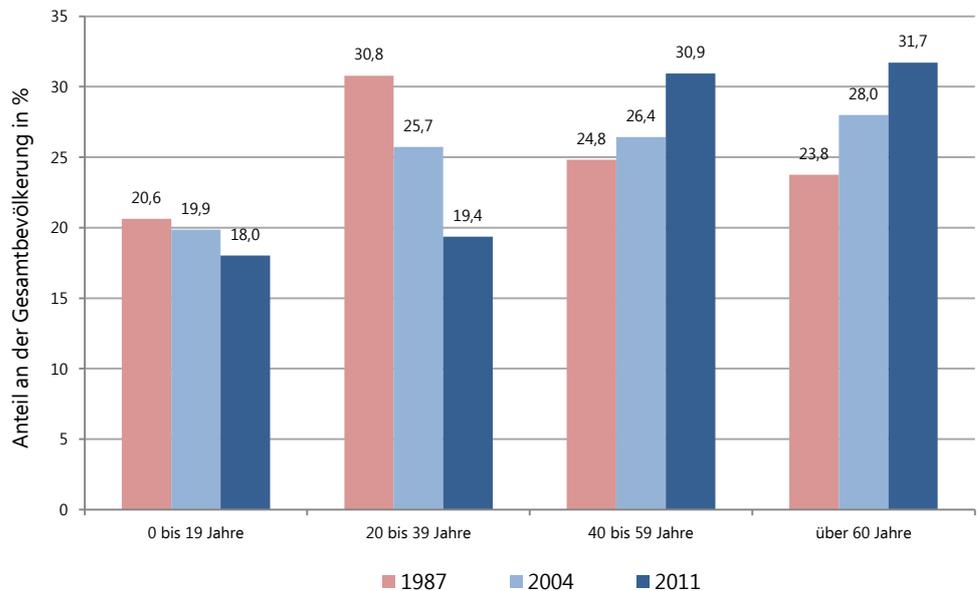


Abb. 13: Vergleich Altersstruktur Eckernförde 1987, 2004 und 2011

Quelle: Statistik Nord, eigene Berechnung

Bereits im Jahr 2004 war erkennbar, dass sich die Altersstruktur der Eckernförder deutlich verschoben hatte. Waren bis Mitte der 1990er Jahre die jungen Erwachsenen in der Altersgruppe von 20 bis 39 noch die deutlich größte Gruppe, so hatte sich dies bis 2004 gewandelt. Zu der Zeit stellten die drei Altersgruppen 20 bis 39, 40 bis 59 sowie über 60 alle ähnlich große Bevölkerungsgruppen von ca. 26 bis 28 Prozent. Lediglich die unter 20-Jährigen waren mit ca. 20 Prozent an der Gesamtbevölkerung konstant schwächer vertreten. Diese Entwicklungen haben sich seit 2004 fast linear fortgesetzt, so dass im Jahre 2011 die 40- bis 59-Jährigen sowie die über 60-Jährigen jeweils ca. ein Drittel der Bevölkerung stellen, während die unter 20-Jährigen sowie die 20- bis 39-Jährigen nicht einmal mehr ein Fünftel der Bevölkerung ausmachen. Dies sind deutliche Belege des demografischen Wandels. Neben dem generellen Rückgang der Bevölkerung nimmt der Anteil der Jüngeren ab, während der Anteil der Älteren deutlich steigt. Insbesondere der starke Rückgang der 20- bis 39-Jährigen lässt vermuten, dass sich dieser Trend des demografischen Wandels weiter fortsetzt, denn wenn weniger junge Menschen in Eckernförde wohnen, können auch weniger Kinder geboren werden, so dass sich der Trend vermutlich künftig nicht umkehrt. Das Auseinanderdriften der Anzahl der Jungen und der Älteren in Eckernförde ist deutlich zu erkennen.

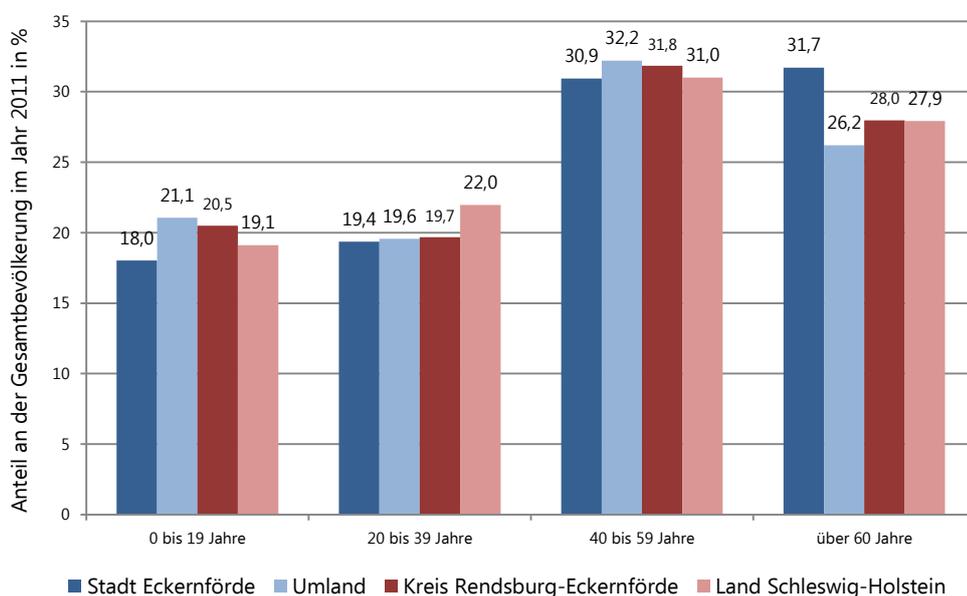


Abb. 14: Vergleich der Altersstruktur in Eckernförde, im Umland, im Kreis Rendsburg-Eckernförde und im Land Schleswig-Holstein im Jahr 2011

Quelle: Statistik Nord, eigene Berechnung

Vergleicht man Eckernförde mit den anderen Untersuchungsräumen, so ist erkennbar, dass Eckernförde eine deutlich ältere Bevölkerung als die anderen Untersuchungsräume aufweist, denn der Anteil der über 60-Jährigen ist mit fast 32 Prozent

im Vergleich zu 26 bis 28 Prozent in den anderen Untersuchungsräumen überdurchschnittlich groß. Der Anteil der unter 20-Jährigen ist spürbar geringer, auch die Anteile der 20- bis 39-Jährigen sowie der 40- bis 59-Jährigen sind leicht unterdurchschnittlich. Eckernförde hat daher eine ältere Bevölkerungsstruktur als die anderen Untersuchungsräume.

3.3 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die Betrachtung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung stellt die Anzahl der Geborenen mit der Anzahl der Gestorbenen gegenüber. Dadurch kann festgestellt werden, ob die Bevölkerung ohne Zu- und Abwanderung schrumpft oder wächst. Liegt die Anzahl der Geburten höher, gibt es ein natürliches Bevölkerungswachstum, liegt die Anzahl der Sterbefälle höher, schrumpft die Bevölkerung auf natürliche Weise.

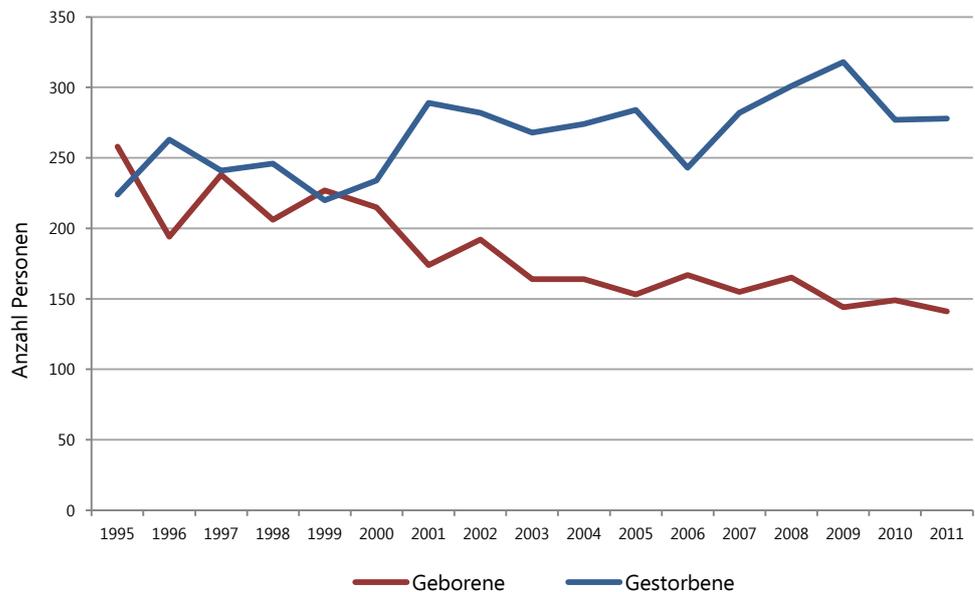


Abb. 15: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Eckernförde 1995-2011

Quelle: Statistik Nord

In Eckernförde lag die Zahl der Geburten und Sterbefälle bis 2000 ähnlich hoch bei ca. 200 bis 250 Geburts- und Sterbefällen, meist mit einer leicht höheren Sterbezah. Seit dem Jahr 2000 hat sich dies jedoch spürbar gewandelt. Während die Zahl der Geburten kontinuierlich zurückging und 2011 auf dem Tiefststand von 141 Geburten lag, ist die Zahl der Sterbefälle deutlich auf 278 im Jahr 2011 angestiegen – ein Trend, der sich logisch aus der veränderten Bevölkerungszusammensetzung nach Altersklassen (vgl. Kap. 3.2) erklären lässt. Im Jahr 2011 lag die Zahl der Sterbefälle somit fast genau doppelt so hoch wie die Zahl der Geburten. Eckernförde

weist damit einen deutlichen natürlichen Bevölkerungsrückgang auf, da die Geburten nicht mehr die Sterbefälle ausgleichen können.

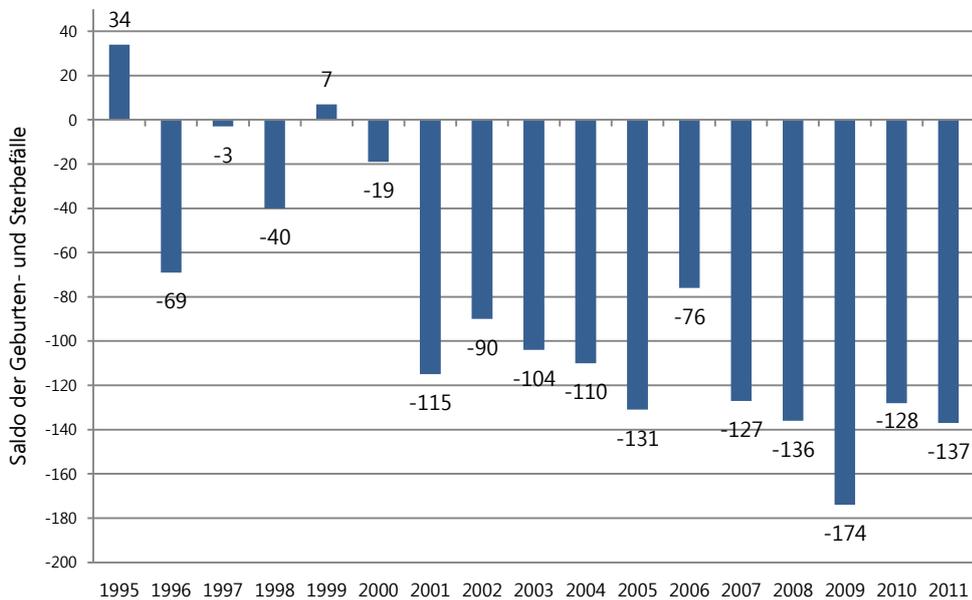


Abb. 16: Differenz Geborene und Gestorbene in Eckernförde 1995-2011

Quelle: Statistik Nord, eigene Berechnung

Dieser Trend des negativen natürlichen Bevölkerungswachstums wird besonders deutlich, wenn man den Saldo aus den Geburten- und Sterbezahlen darstellt. Bis zum Jahr 2000 lag die Differenz über die Jahre hinweg nur leicht im Minus, seit 2001 liegt sie fast durchgehend bei über -100, was bedeutet, dass es über 100 Sterbefälle mehr als Geburten gibt.

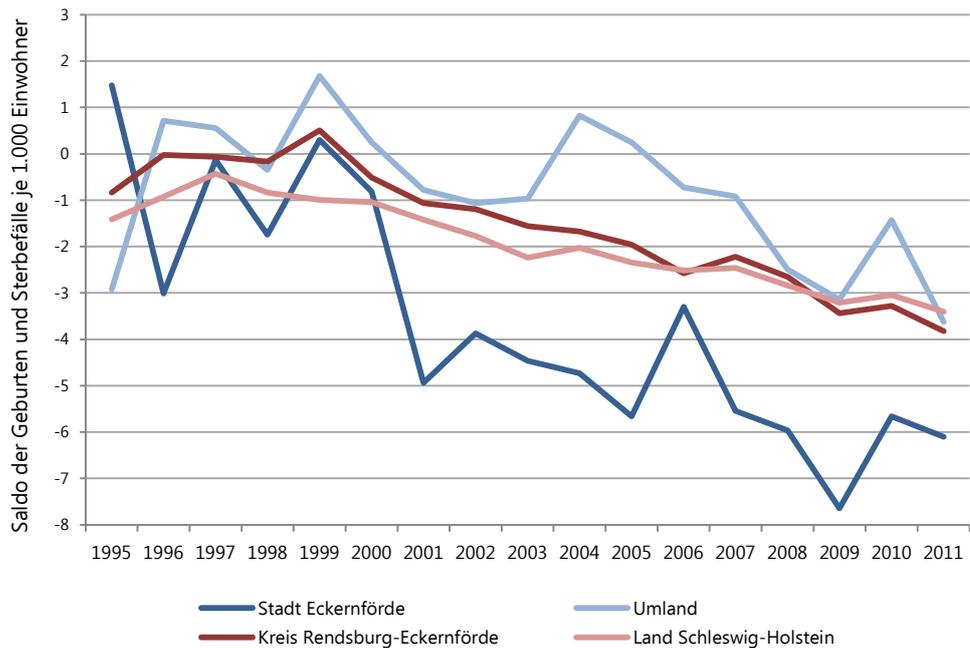


Abb. 17: Vergleich Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Eckernförde, im Umland, im Kreis Rendsburg-Eckernförde und im Land Schleswig-Holstein 1995-2011

Quelle: Statistik Nord, eigene Berechnung

Stellt man die Geburten- und Sterbefälle je 1.000 Einwohner der vier Untersuchungsräume gegenüber, so ist erkennbar, dass sich der negative Trend überall eingestellt hat. Seit 2004 ist das natürliche Bevölkerungswachstum in allen Untersuchungsräumen negativ und entwickelt sich kontinuierlich weiter zurück. Es ist jedoch auch erkennbar, dass der Saldo in Eckernförde mit mehr als -6 Personen je 1.000 Einwohnern fast doppelt so groß ist wie in den anderen drei Untersuchungsräumen, was bedeutet, dass Eckernförde vom natürlichen Bevölkerungsrückgang deutlich stärker betroffen ist und diese Entwicklung nur durch überproportionale Zuwanderung wieder abmildern könnte.

3.4 Wanderungsbewegungen

Für die Entwicklung der Einwohnerzahl einer Kommune ist neben der Analyse der natürlichen Bevölkerungsentwicklung auch die Auswertung der Wanderungsbewegungen relevant, also die Anzahl der Menschen, die über die Gemeindegrenze hinweg zu- oder fortziehen und somit die Einwohnerzahl beeinflussen. So kann eine negative Bevölkerungsentwicklung entweder durch starken Zuzug ausgeglichen oder durch Abwanderung noch verstärkt werden.

Zu- und Fortzüge in Eckernförde insgesamt

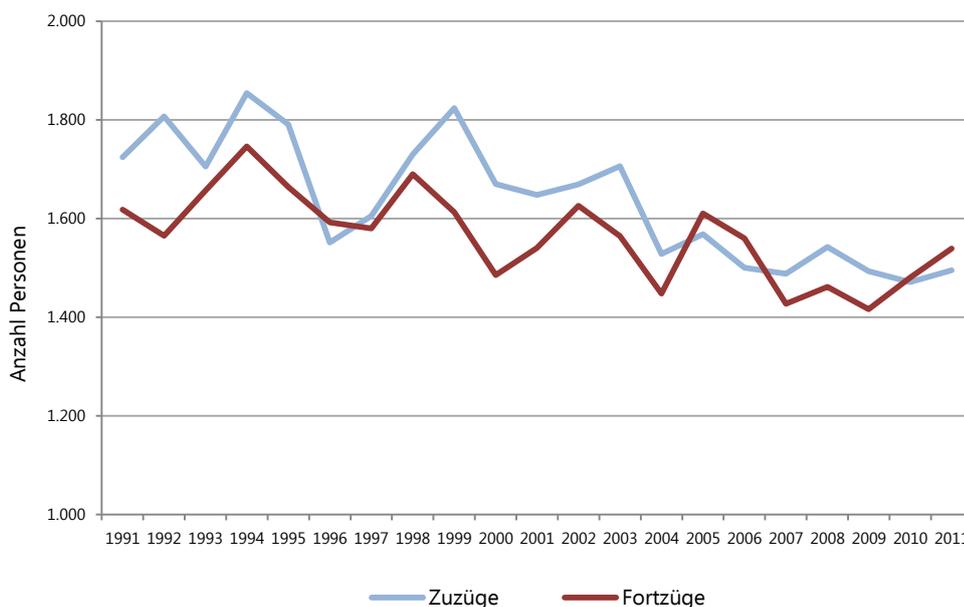


Abb. 18: Zu- und Fortzüge in Eckernförde 1991-2011
Quelle: Stadt Eckernförde

Insgesamt ist die Zahl von Zu- und Fortzügen in Eckernförde seit Ende der 1980er Jahre leicht rückläufig. Überwog bis zum Jahr 2004, mit einer Ausnahme, jedoch noch stets die Zahl der Zuzüge, was die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung ungefähr ausgleichen konnte, ist die Differenz zwischen beiden Werten seit 2004 über die Jahre hinweg fast ausgeglichen. Im Jahr 2011 lagen die Zahl der Zuzüge bei 1.495 und die Zahl der Fortzüge bei 1.539, was eine Differenz von -44 Einwohnern darstellt. Seither 2004 kann Eckernförde seine bereits vorher bestehende negative natürliche Bevölkerungsentwicklung nur selten durch einen Überschuss an Zuzügen ausgleichen, was zum Rückgang der Gesamtbevölkerungszahl beigetragen hat.

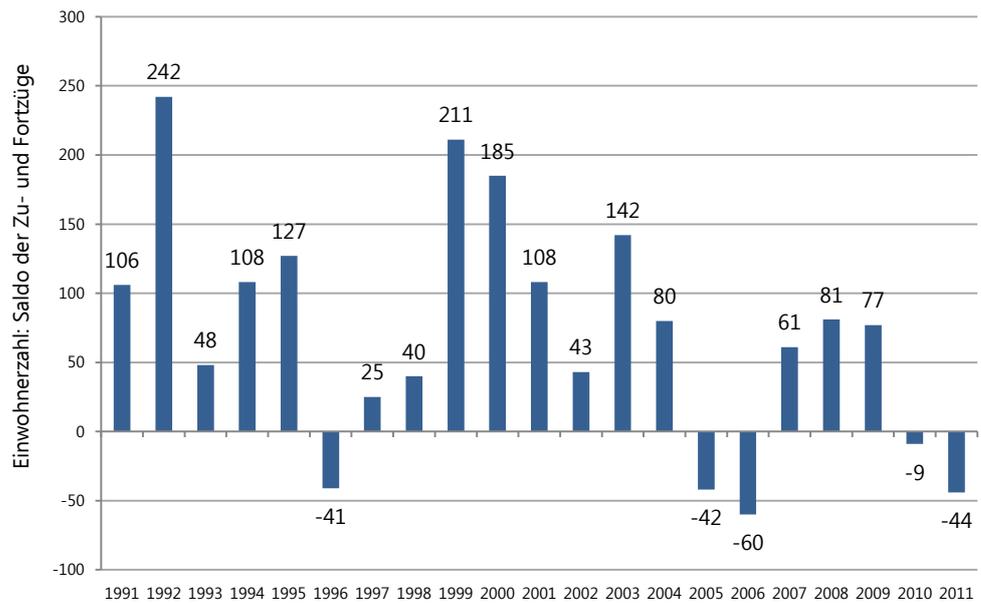


Abb. 19: Wanderungssaldo in Eckernförde 1991-2011

Quelle: Stadt Eckernförde, eigene Berechnung

Werden die Wanderungssalden Eckernfördes für die Einzeljahre betrachtet, wird dieser Rückgang deutlich, denn in den Jahren zwischen 2005 und 2011 war der Saldo vier Mal negativ, was bedeutet, dass mehr Personen fort- als zugezogen sind. Über einen Zeitraum von ca. 10 Jahren betrachtet liegt der gemittelte Wert jedoch im positiven Bereich (+33 Einwohner pro Jahr), so dass Eckernförde insgesamt über die Jahre hinweg betrachtet nicht durch Abwanderung betroffen ist, da sich Zu- und Fortzüge meist ausgleichen bzw. leicht im Positiven liegen.

Der Bevölkerungsrückgang der letzten Jahre ist daher vor allem auf das negative natürliche Bevölkerungswachstum zurückzuführen, welches so stark geworden ist, dass es nicht mehr durch einen positiven Wanderungssaldo ausgeglichen werden kann.

Zu- und Fortzüge nach Einzelaltersjahren

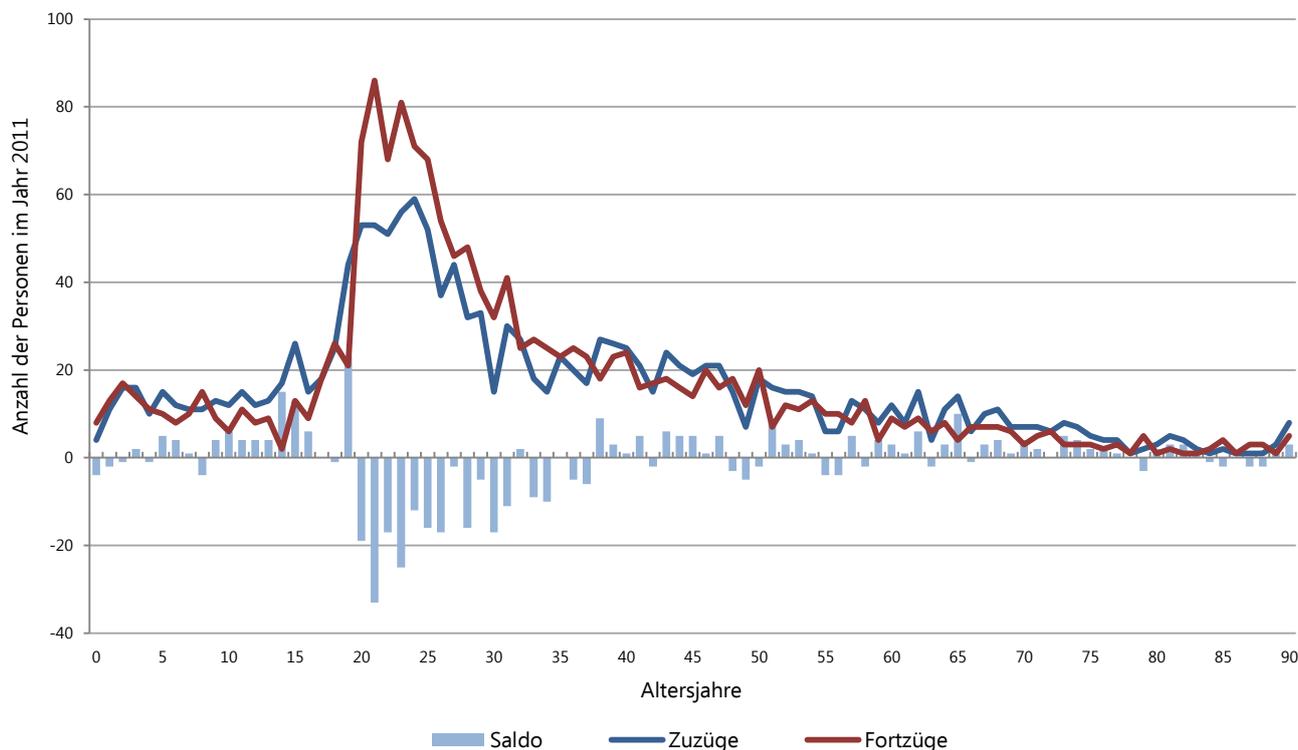


Abb. 20: Zu- und Fortzüge sowie Wanderungssaldo nach Einzelaltersjahren in Eckernförde 2011
Quelle: Stadt Eckernförde, eigene Berechnung

Die Wanderungsbewegungen stellen sich in den verschiedenen Einzelaltersjahren deutlich unterschiedlich dar. Die Zu- und Fortzüge der bis 17-Jährigen bleiben ungefähr konstant bei meist ca. 10 bis 20 Personen pro Einzelaltersjahr, wobei geringe Wanderungsgewinne durch einen leichten Zuzugsüberschuss erzielt werden.

Die Altersgruppen nach dem schulpflichtigen Alter, also ab 18 Jahren, weisen hingegen eine erhebliche andere Entwicklung auf. Die Zu- und Fortzüge steigen um ein Vielfaches an und liegen bei bis zu 59 Zu- und 86 Fortzügen pro Einzelaltersjahr, wobei die Fortzüge deutlich überwiegen. Dies führt insgesamt zu einem erheblichen Wanderungsverlust in diesen Altersjahren von ca. 15 bis 30 Einwohnern pro Jahrgang.

Ab einem Alter von Ende 20 gehen die Wanderungsbewegungen dann wieder spürbar zurück auf unter 40 Personen pro Jahrgang, die zu- oder fortziehen. Auch die Wanderungsverluste reduzieren sich auf durchschnittlich ungefähr 10 Personen pro Einzelaltersjahr.

Ab den Altersjahren von Ende 30 liegen die Wanderungszahlen bei unter 20 Personen pro Jahrgang und der Saldo liegt meist wieder leicht im positiven einstelligen

Bereich. Die Zu- und Fortzüge reduzieren sich mit zunehmendem Alter, die Wanderungsgewinne liegen meist bei unter 5 Personen pro Einzelaltersjahr.

Dieser Verlauf stellt eine typische Entwicklung für eine Stadt im peripheren Raum dar, da die Wanderungsverluste insbesondere auf die jungen Erwachsenen entfallen, die nach der Schulzeit zu Ausbildungs- und Studienzwecken ihren Wohnort wechseln. Mit zunehmendem Alter lassen die Zu- und Fortzüge wieder nach. Insgesamt kann Eckernförde die Wanderungsverluste der jungen Erwachsenen durch leichte Zugewinne bei Jugendlichen und älteren Erwachsenen wieder ausgleichen, womit jedoch neben oben dargestellten natürlichen Alterung der Gesellschaft auch eine wanderungsbedingte Alterung der Bevölkerung verbunden ist.

Die in diesem Abschnitt nur für das Jahr 2011 dargestellte Entwicklung entspricht in der grundsätzlichen Tendenz den Entwicklungen der Vorjahre. Die einzige nennenswerte Veränderung besteht in den letzten Jahren darin, dass die Wanderungsverluste zuletzt bereits ab einem Alter von 18 eingesetzt haben, während vor einigen Jahren noch Wanderungsgewinne bis zu einem Alter von ca. 24 erzielt wurden. Inwieweit dies mit veränderten Rahmenbedingungen, wie z.B. der Schließung des Fachhochschulstandorts in Eckernförde zusammenhängt, lässt sich aus den Zahlen nicht ablesen, sondern nur vermuten. In der grundsätzlichen Entwicklung besteht jedoch keine nennenswerte Veränderung innerhalb der letzten Jahre.

Zu- und Fortzüge nach Regionen

Der Wanderungssaldo nach Regionen zeigt, dass Eckernförde durchgehend einen positiven Saldo gegenüber dem restlichen Teil des Kreises Rendsburg-Eckernförde aufweist. Die Zahlen schwanken zwischen 10 und 133 Personen und liegen im Mittel der letzten 9 Jahre bei 76 Personen. Die Stadt übt offenbar eine Anziehungskraft auf die ländlichen geprägten Umlandgemeinden aus und zieht mehr Bewohner von dort an, als dass Eckernförder ins Umland ziehen. Eine zu- oder abnehmende Tendenz ist nicht ersichtlich.

Gegenüber dem übrigen Schleswig-Holstein sowie Hamburg ist jedoch (nahezu) kontinuierlich ein Bevölkerungsverlust festzustellen. Die Stadt verliert an das Land jährlich durchschnittlich 70 Personen mit steigender Tendenz. Nach Hamburg ziehen jedes Jahr durchschnittlich knapp 20 Personen mehr fort, als von dort nach Eckernförde ziehen.

Aus dem übrigen Deutschland ziehen jährlich im Schnitt 60 Personen mehr nach Eckernförde, als Bürger dorthin fortziehen. Auch das internationale Wanderungssaldo ist mit durchschnittlich 15 Personen im positiven Bereich und nimmt in den letzten Jahren zu.

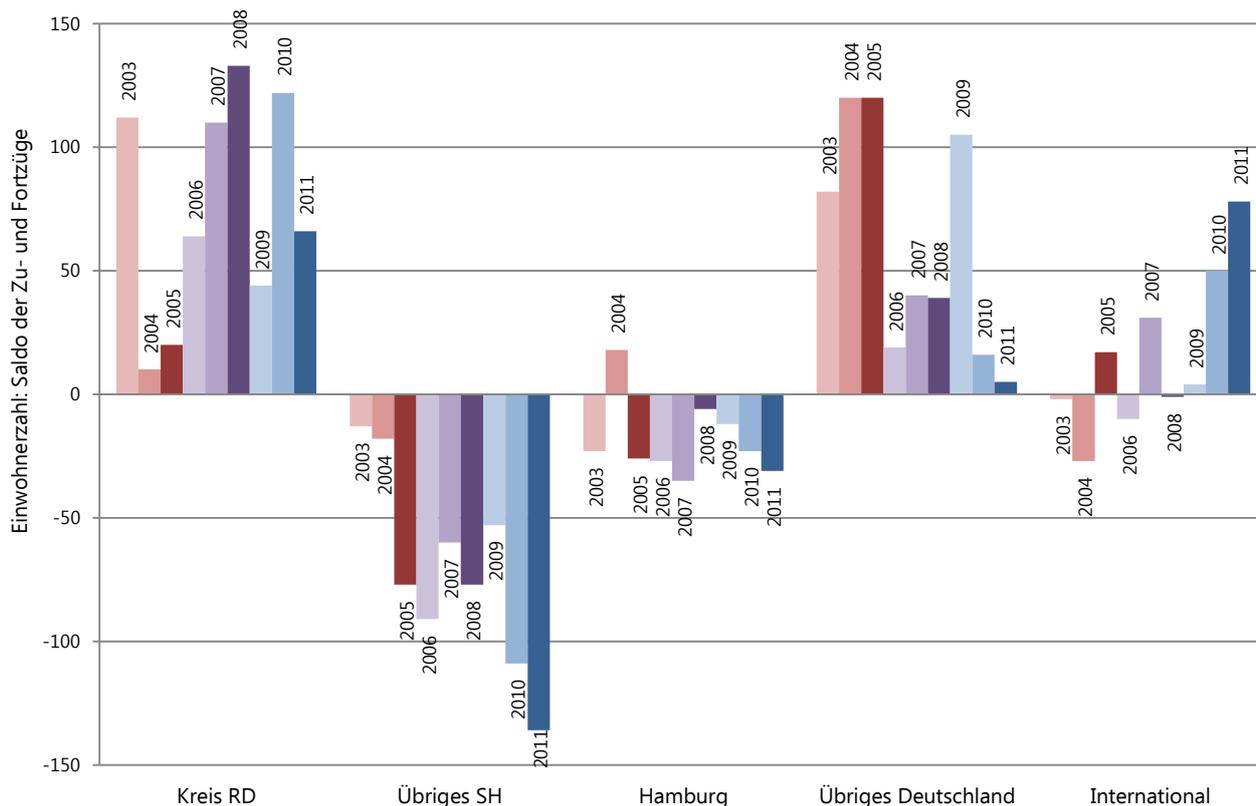


Abb. 21: Wanderungssaldo nach Regionen 2011

Quelle: Stadt Eckernförde, eigene Berechnung

3.5 Bevölkerung mit nichtdeutscher Staatsangehörigkeit

Seit dem Jahr 2000 haben mehrere Änderungen der Staatsangehörigkeits- und Zuwanderungsgesetze in der Bundesrepublik Deutschland dazu geführt, dass es Menschen mit nichtdeutscher Staatsangehörigkeit leichter gemacht wurde, einen deutschen Pass annehmen zu können. Dadurch sind die Datenreihen über die Jahre hinweg nicht voll aussagefähig, weil nur Mitbürger ohne deutschen Pass gesondert erhoben werden, nicht jedoch Mitbürger mit Migrationshintergrund, die im Laufe der Jahre einen deutschen Pass angenommen haben. Die stagnierenden bzw. sinkenden Anteile an Menschen mit nichtdeutscher Staatsangehörigkeit sind daher nicht zwingend auf einen sinkenden Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund oder auf sinkende Zuwanderungszahlen zurückzuführen.

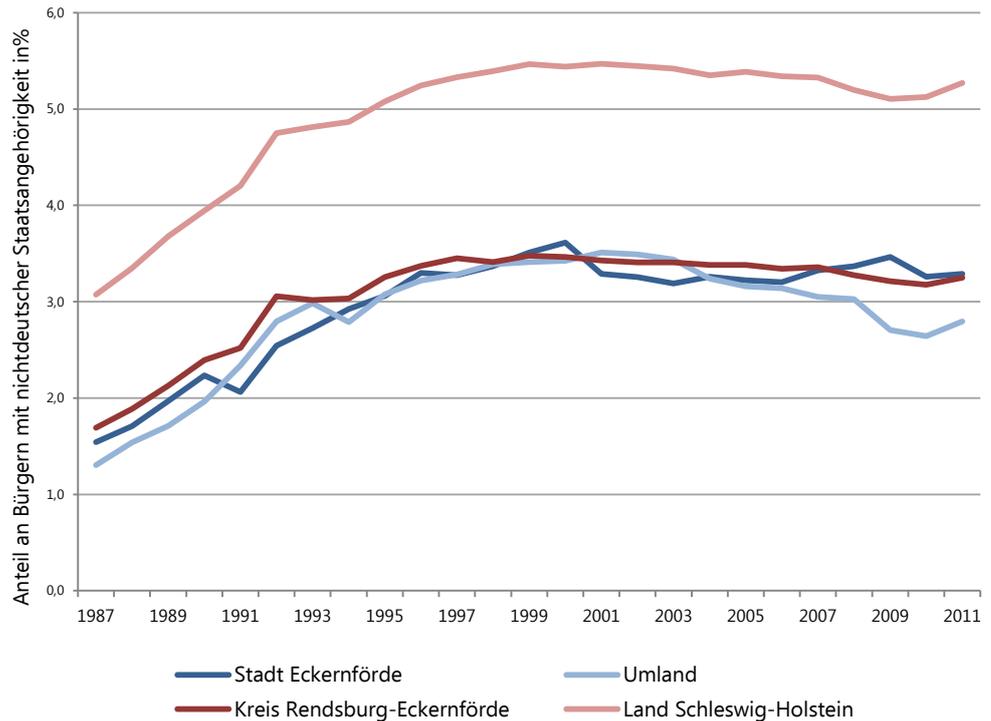


Abb. 22: Staatsangehörigkeit 1987-2011
Quelle: Statistik Nord, eigene Berechnung

Eckernförde liegt seit 1987 nahezu gleichauf mit dem Umland sowie dem Kreis Rendsburg-Eckernförde. Der Anteil der Mitbürger mit nichtdeutscher Staatsangehörigkeit liegt seit Mitte der 1990er Jahre bei 3,0 bis 3,5 Prozent und schwankt nur minimal. Lediglich das Land Schleswig-Holstein weist mit einer Rate von 5,0 bis 5,5 Prozent im selben Zeitraum deutlich höhere Anteile an Menschen mit nichtdeutscher Staatsangehörigkeit auf.

3.6 Zusammenfassung Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungszahl ist in Eckernförde seit 2003 rückläufig. Dies liegt vor allem an der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung aus niedrigen Geburten- und höheren Sterberaten. Diese Differenz kann seit einigen Jahren nicht mehr durch die Wanderungsgewinne ausgeglichen werden, die Eckernförde über die Jahre hinweg verzeichnet. Das Schrumpfen der Bevölkerung ist in Eckernförde deutlich ausgeprägter als im Umland, dem Kreis Rendsburg-Eckernförde sowie dem Land Schleswig-Holstein. Vor allem die jüngeren Bürger ziehen aus Eckernförde fort. Hier hat die Stadt deutliche Wanderungsverluste zu verzeichnen, während die Wanderungsgewinne bei den Älteren ab ca. dem 35. Lebensjahr den Verlust der Jüngeren Zahlenmäßig wieder ausgleichen. Durch diese Entwicklungen wird Eckernförde strukturell immer älter und verliert insgesamt an Einwohnern.

Die Wanderungsgewinne werden vor allem aus dem Umland Eckernfördes sowie aus dem übrigen Bundesgebiet (ohne Hamburg und Schleswig-Holstein) erzielt, während Eckernförde Einwohner an das Land Schleswig-Holstein und die Stadt Hamburg verliert. Dies zeigt, dass Eckernförde für das Umland über ausreichend Attraktivität verfügt und Bevölkerung aus dem ländlichen Raum anzieht, während vor allem Jüngere aus der Stadt vor allem in Städte wie Kiel, Flensburg, Lübeck oder Hamburg fortziehen.

4. Wohnungsmarktentwicklung

Neben der Entwicklung der Bevölkerung in Eckernförde ist ebenso die Analyse der Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt von entscheidender Bedeutung für die künftige Wohnraumversorgung. An ihr lässt sich ablesen, wie sich der Wohnungsbestand in Eckernförde entwickelt, wie sich die Bautätigkeit über die Jahre verändert hat oder wie sich Miet- und Bodenpreise darstellen. Für die künftige Wohnraumversorgung ist das Wissen über diese Ausgangssituation essenziell.

4.1 Anzahl der Haushalte

Daten über die Anzahl bzw. Struktur der Haushalte lagen seitens der Stadt Eckernförde nicht vor. Da jedoch für die Prognose der Wohnungsmarktentwicklung die Anzahl der Haushalte benötigt wird, werden diese Werte aus den Bevölkerungszahlen sowie der durchschnittlichen Haushaltsgrößen berechnet. Aus der Kombination dieser beiden Daten (Anzahl der Einwohner / Haushaltsgröße) lässt sich die Anzahl der Haushalte für Eckernförde, den Kreis sowie das Land errechnen.

	Anzahl der Einwohner			Haushaltsgröße (Anzahl der Personen pro Haushalt)			Anzahl Haushalte		
	Eckernf.	Kreis RD	Land SH	Eckernf.	Kreis RD	Land SH	Eckernf.	Kreis RD	Land SH
2004	23.249	273.130	2.828.760	1,99	2,26	2,08	11.683	120.854	1.359.981
2005	23.144	273.039	2.832.950	1,98	2,24	2,07	11.689	121.892	1.368.575
2006	23.008	272.591	2.834.254	1,97	2,22	2,05	11.679	122.789	1.382.563
2007	22.915	272.488	2.837.373	1,95	2,21	2,05	11.751	123.298	1.384.084
2008	22.798	271.393	2.834.260	1,93	2,19	2,03	11.812	123.924	1.396.187
2009	22.755	270.626	2.832.027	1,92	2,18	2,02	11.852	124.140	1.401.994
2010	22.614	269.778	2.834.259	1,90	2,16	2,02	11.902	124.897	1.403.099
2011	22.442	269.019	2.837.641	1,89	2,15	2,01	11.874	125.125	1.411.762
2004 bis 2011 in %	-3,47	-1,51	0,31	-5,03	-4,87	-3,37	1,64	3,53	3,81

Abb. 23: Berechnung Anzahl der Haushalte in Eckernförde, im Kreis Rendsburg Eckernförde und im Land Schleswig-Holstein
Quelle: Statistik Nord, IB SH 2012, eigene Berechnung

Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt in Eckernförde deutlich unter den Werten des Kreises sowie des Landes. Dies hängt mit der eher städtischen Struktur zusammen, denn in ländlichen Gebieten liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Regel höher. In allen Untersuchungsräumen hat sich die Haushaltsgröße in den vergangenen Jahren verkleinert, was der gesamtdeutschen Entwicklung entspricht. In Eckernförde ist dieser Trend sogar noch stärker ausgeprägt als im Kreis und im Land. Diese Entwicklung ist der Grund dafür, dass auch bei zurückgehender Bevölkerungszahl die Anzahl der Haushalte steigt. Denn wenn die Haushaltsgröße stärker schrumpft als die Anzahl der Bevölkerung, steigt die Anzahl der Haushalte.

In Eckernförde liegt der Zuwachs an Haushalten deutlich unter den Werten des Kreises und des Landes. Die Anzahl der Haushalte hat in den Jahren 2004 bis 2011 nur um 1,64 Prozent zugenommen, was einer Anzahl von ca. 190 Haushalten entspricht, während sie im Kreis um 3,53 Prozent und im Land gar um 3,81 Prozent angestiegen ist. Dies ist v.a. durch den stärkeren Bevölkerungsrückgang begründet.

4.2 Struktur des Wohngebäude- und Wohnungsbestands

In der Stadt Eckernförde gab es im Jahr 2011 einen Bestand von 11.897 Wohnungen in 5.343 Gebäuden. Gegenüber 2004 (11.685 Wohnungen) stellte dies einen Zuwachs um 1,8 Prozent dar, im Vergleich zu 1996 (10.878 Wohnungen) war dies sogar ein Anstieg um 9,4 Prozent. Die Anzahl der Wohnungen ist in den vergangenen Jahren fast ausnahmslos gestiegen, auch wenn sich der Zuwachs seit der Jahrtausendwende deutlich verlangsamt hat. Insbesondere die hohen jährlichen Zuwachsraten der 1990er Jahre werden in den letzten Jahren nicht mehr erreicht.

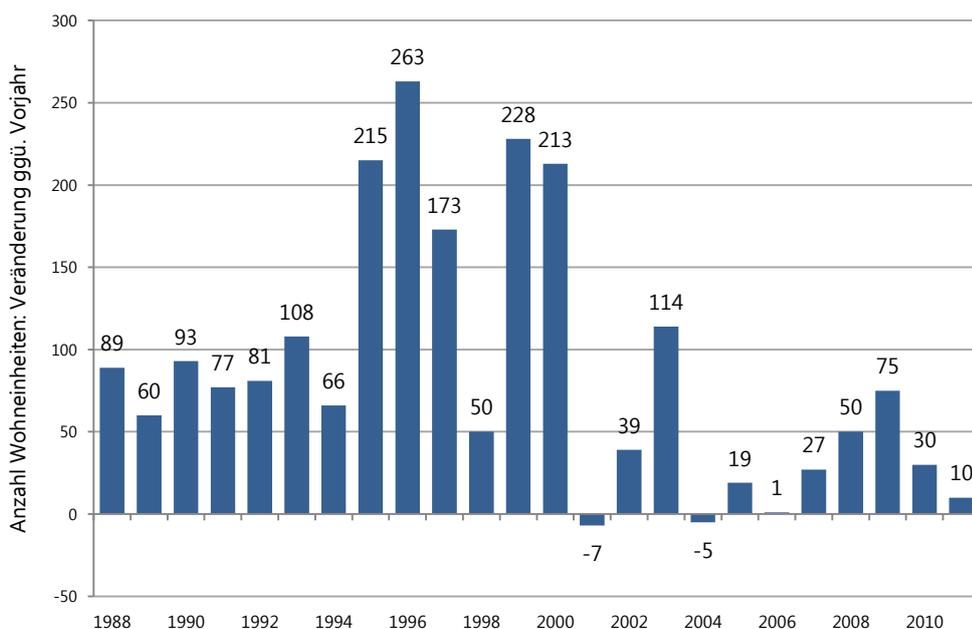


Abb. 24: Veränderung des Wohnungsbestands gegenüber dem Vorjahr 1988-2011

Quelle: Statistik Nord, eigene Berechnung

Für das Abschwächen der Zuwachsraten können grundsätzlich zwei Faktoren verantwortlich sein: entweder hat sich die Bautätigkeit reduziert, so dass weniger neue Wohnungen auf den Markt gekommen sind, oder die Rückbautätigkeit von für die Marktnachfrage nicht mehr passendem Wohnraum hat sich erhöht, so dass sich der Saldo abschwächte. Die Verlangsamung des Anstiegs der Wohnungszahlen geht einher mit der Bevölkerungsentwicklung in Eckernförde, welche sich im selben Zeitraum weniger dynamisch entwickelt hat und seit einigen Jahren spürbar zurückgeht.

Die meisten Wohngebäude Eckernfördes sind Einfamilienhäuser, da auf diesen Typus gut zwei Drittel aller Häuser entfallen. Der Anteil an Zweifamilienhäusern liegt mit 12 Prozent deutlich darunter, ebenso der Anteil an Mehrfamiliengebäuden, der ein Fünftel aller Gebäude ausmacht. Betrachtet man jedoch die Anzahl der Wohnungen, so stellt sich dieses Verhältnis anders dar. In den 20 Prozent Mehrfamilienhäusern finden sich knapp 60 Prozent aller Eckernförder Wohnungen wieder. Nur 30 Prozent aller Wohnungen liegen in Einfamilienhäusern. Die Mehrfamilienhäuser stellen daher das Rückgrat der Wohnraumversorgung Eckernfördes dar, da sie die meisten Haushalte beherbergen, auch wenn durch die hohe Anzahl an Einfamilienhäusern in den flächenmäßig großen Einfamilienhausgebieten der räumliche Eindruck eine andere Wahrnehmung verursachen mag.

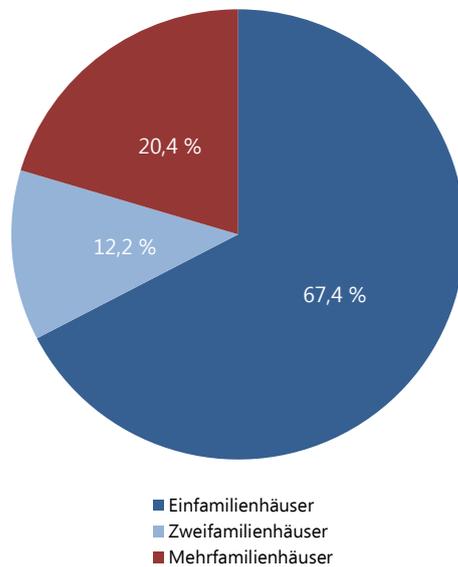


Abb. 25: Anzahl Wohngebäude
Quelle: Statistik Nord, eigene Berechnung

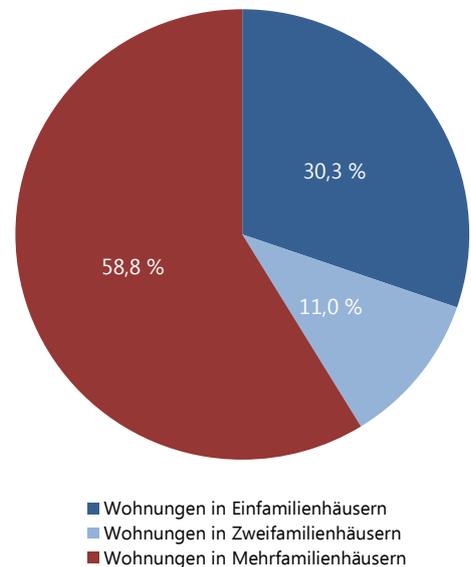


Abb. 26: Anzahl Wohnungen in Gebäuden
Quelle: Statistik Nord, eigene Berechnung

Fortschreibung Wohnraumversorgungskonzept Eckernförde 2013

Plan 06 | Wohngebiete

Wohnform

-  Bebauung
-  Überwiegend Einzel- und Doppelhäuser vor 1990
-  Überwiegend Einzel- und Doppelhäuser seit 1990 bis 2005
-  Überwiegend Einzel- und Doppelhäuser seit 2005 bis 2012
-  Im Bau befindliche Projekte
-  Überwiegend Mehrfamilienhäuser

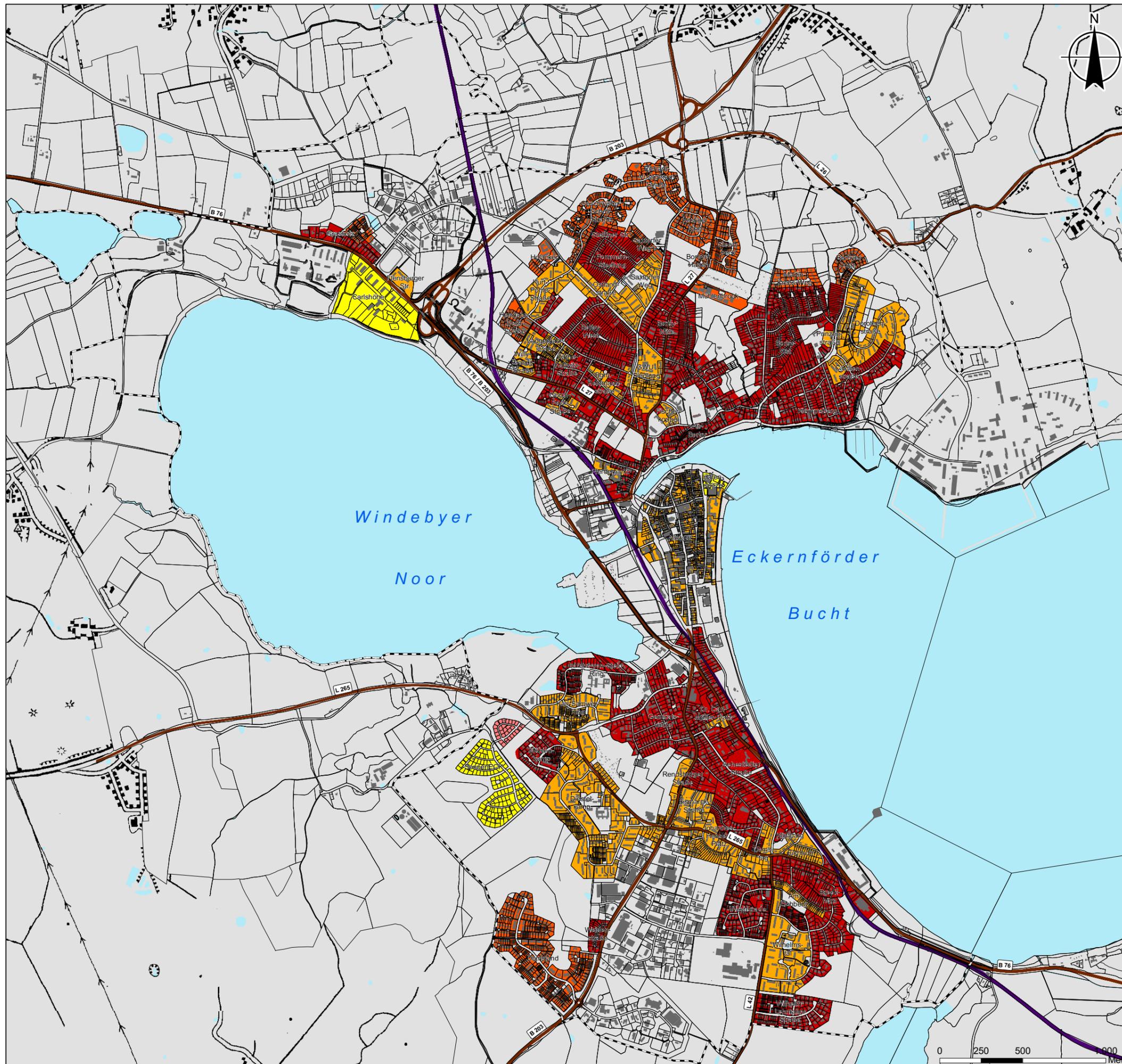
Verkehr

-  Übergeordnete Straßen
-  Eisenbahn

Sonstiges

-  Stadtgrenze
-  Wasserflächen

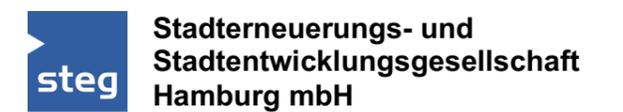
Stand: Oktober 2013



Auftraggeberin:



Bearbeitung:



Zur Analyse der Veränderung gegenüber den Vorjahren werden im Folgenden die im letzten Wohnraumversorgungskonzept von 2006 dargestellten Zahlen der Jahre 1996 und 2004 fortgeschrieben. Für die Anzahl an Wohngebäuden ergibt sich folgendes Bild:

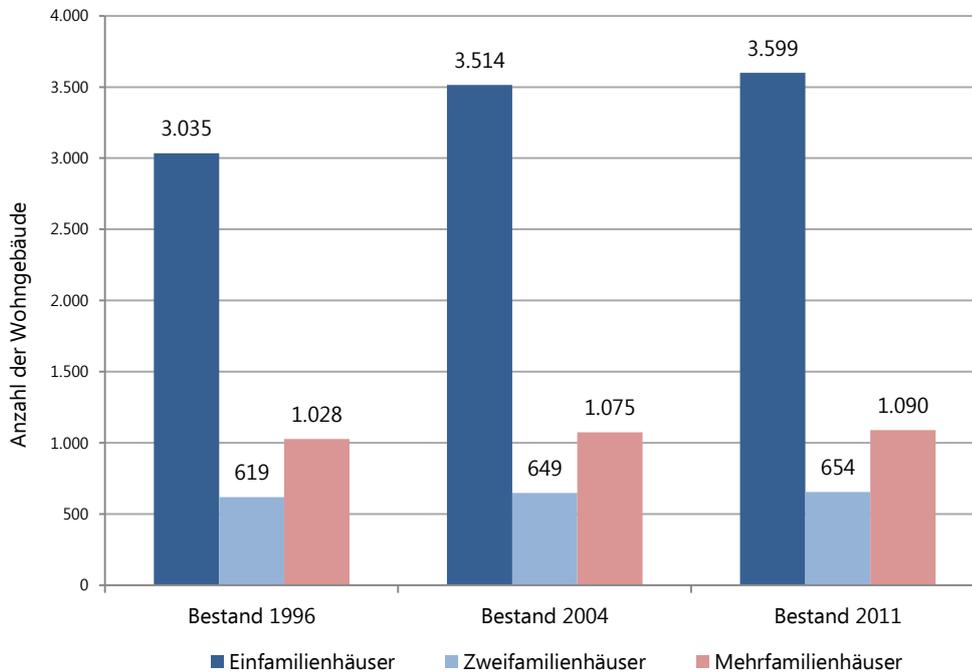


Abb. 27: Anzahl der Wohngebäude in Eckernförde 1996, 2004 und 2011

Quelle: Statistik Nord

Der starke Zuwachs an Wohngebäuden zwischen 1996 und 2004 ist überwiegend auf den Neubau von Einfamilienhäusern zurückzuführen. Deren Anteil ist um knapp 16 Prozent angestiegen, während der Zuwachs bei Zweifamilien- und Mehrparteienhäusern nur marginal ausfiel. Der Zuwachs an Wohngebäuden ist seit 2004 spürbar geringer. Auch hier entfällt der größte Anteil auf Einfamilienhäuser, auch wenn selbst in diesem Segment der Zuwachs mit 2,4 Prozent erheblich geringer ausfiel als im Zeitraum davor.

Im Folgenden wird die Anzahl der Wohngebäude in verschiedenen Gebäudetypen in den Untersuchungsräumen miteinander verglichen:

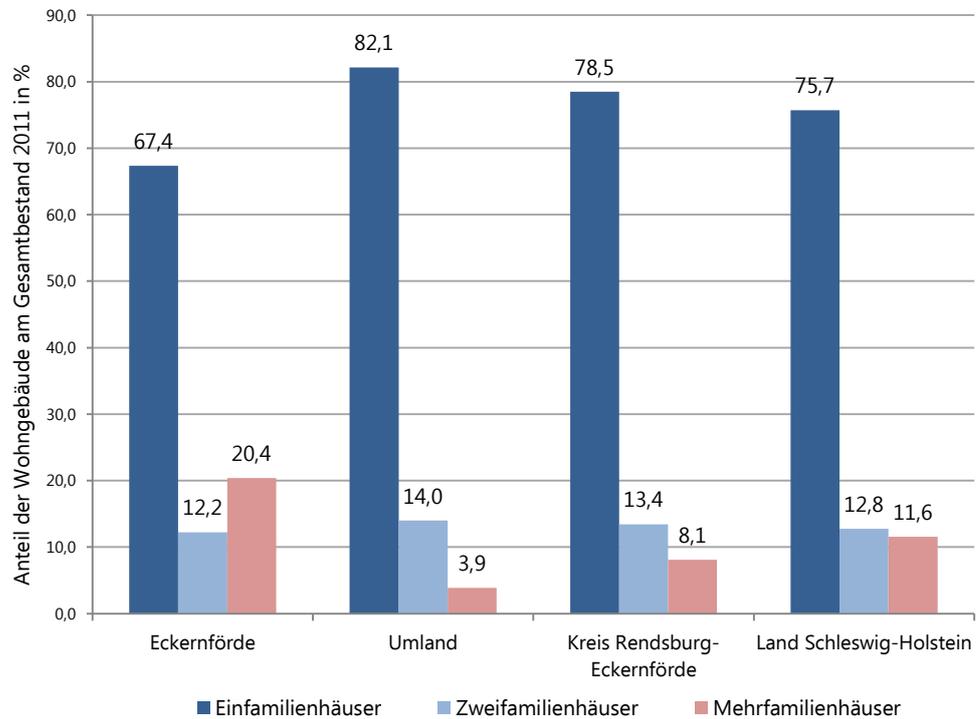


Abb. 28: Anzahl der Wohngebäude in Eckernförde, im Umland, im Kreis Rendsburg-Eckernförde und im Land Schleswig-Holstein im Jahr 2011

Quelle: Statistik Nord, eigene Berechnung

Es ist erkennbar, dass Eckernförde einen erheblich größeren Anteil an Mehrfamilienhäusern aufweist. Mit 20 Prozent ihrer Wohngebäude liegt die Stadt fast doppelt so hoch wie der Landesdurchschnitt, gegenüber dem Umland liegt der Anteil sogar fünfmal so hoch. Da der Anteil an Zweifamilienhäusern ähnlich ausfällt wie in den anderen Untersuchungsräumen, liegt in Eckernförde insbesondere der Anteil der Einfamilienhäuser unter dem der anderen Räume. Dies ist ein Indiz dafür, dass Eckernförde als Stadt und Mittelzentrum einen höheren Grad an Urbanisierung und städtischer Dichte aufweist als die überwiegend ländlich geprägten anderen Untersuchungsräume.

Werden nicht die Werte für Wohngebäude, sondern für Wohnungen untersucht, ergeben sich bei der Fortschreibung der Werte aus dem Wohnraumversorgungskonzept 2006 für Eckernförde folgende Werte:

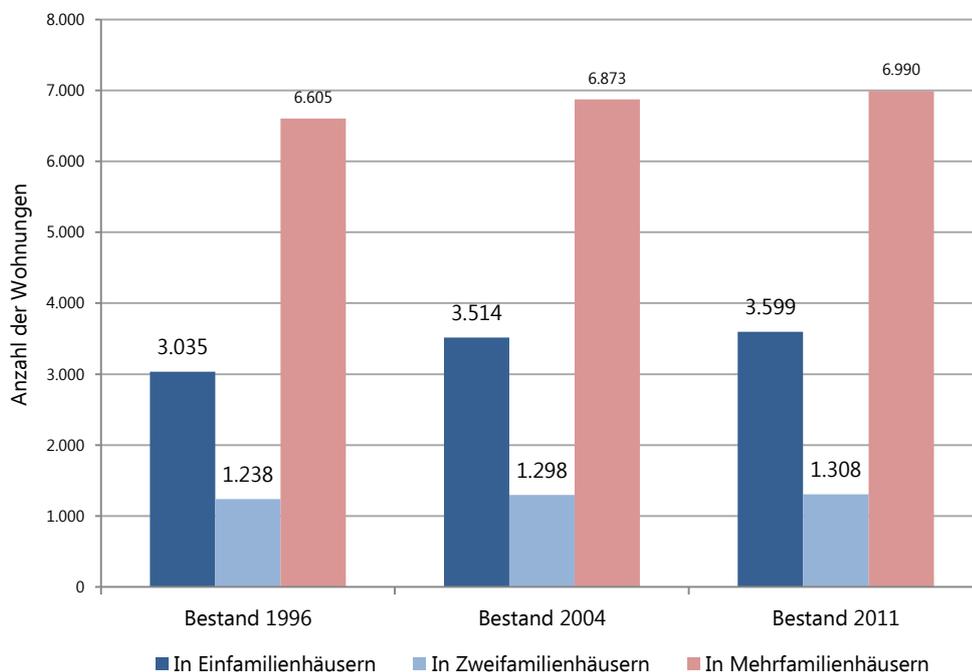


Abb. 29: Anzahl der Wohnungen in Eckernförde 1996, 2004 und 2011

Quelle: Statistik Nord

Beim Vergleich der Anzahl der Wohnungen stellt sich die Verteilung zwischen Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern deutlich anders dar als bei der Differenzierung nach Gebäuden. Hier ist insbesondere der Anteil an Wohnungen, die in Mehrfamilienhäusern liegen, massiv höher. Bei der Analyse ist festzustellen, dass in Eckernförde die meisten Wohnungen in Mehrparteienhäusern zu finden sind, denn fast 7.000 der knapp 11.900 Wohnungen gehörten 2011 zu diesem Gebäudetypus. Der Zuwachs an Wohnungen ist jedoch auch hier bei den Einfamilienhäusern seit 1996 am stärksten. Die Anzahl an Wohnungen in Zweiparteienhäusern ist relativ gering und hat sich über die Jahre auch nur sehr moderat entwickelt.

Bei der Differenzierung nach der Anzahl von Wohnungen ergibt sich im Vergleich zu den anderen Untersuchungsräumen folgendes Bild:

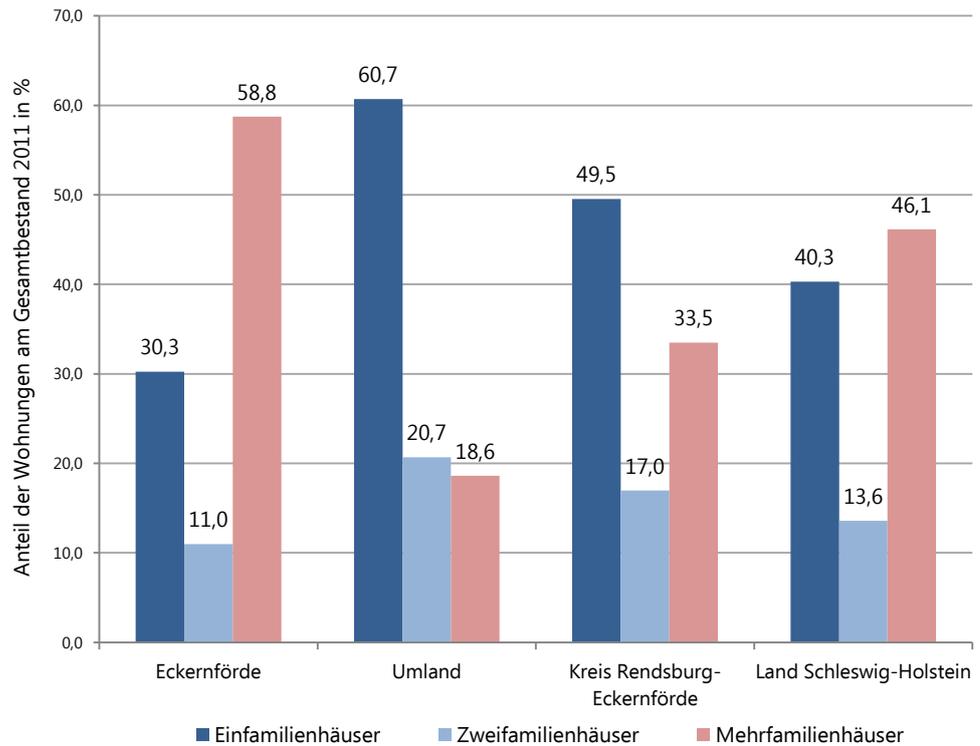


Abb. 30: Anzahl der Wohnungen in Eckernförde 1996, 2004 und 2011

Quelle: Statistik Nord, eigene Berechnung

Im Vergleich zu den anderen Untersuchungsräumen wird die urbanere Prägung Eckernfördes deutlich. Fast 60 Prozent alle Wohnungen liegen in Mehrparteienhäusern, während diese Anteile in den anderen Untersuchungsräumen mit 18 bis 46 Prozent deutlich geringer ausfallen. Im Gegenzug liegt der Anteil der Wohnungen in Einfamilienhäusern erheblich geringer, gegenüber dem Umland sogar nur halb so hoch.

4.3 Wohnungsbestand nach Wohnungsgrößen (Raumzahl)

Gegenüber der letzten Analyse des Wohnraumversorgungskonzepts von 2006 haben sich am Wohnungsbestand nach Wohnungsgrößen keine wesentlichen Veränderungen ergeben. Erkennbar ist weiterhin die für eine Kleinstadt typische Verteilung mit dem Schwerpunkt auf 3- bis 5-Zimmer-Wohnungen. Dieses Segment stellt zusammen drei Viertel aller Wohnungen Eckernfördes. Der Anteil an kleineren 1- und 2-Zimmer-Wohnungen ist weiterhin auf einem niedrigen Niveau und gegenüber 2004 nochmals zurückgegangen. Zugewinne an Anteilen gegenüber 2004 verzeichnen nur die Wohnungen mit drei und mehr Zimmern.

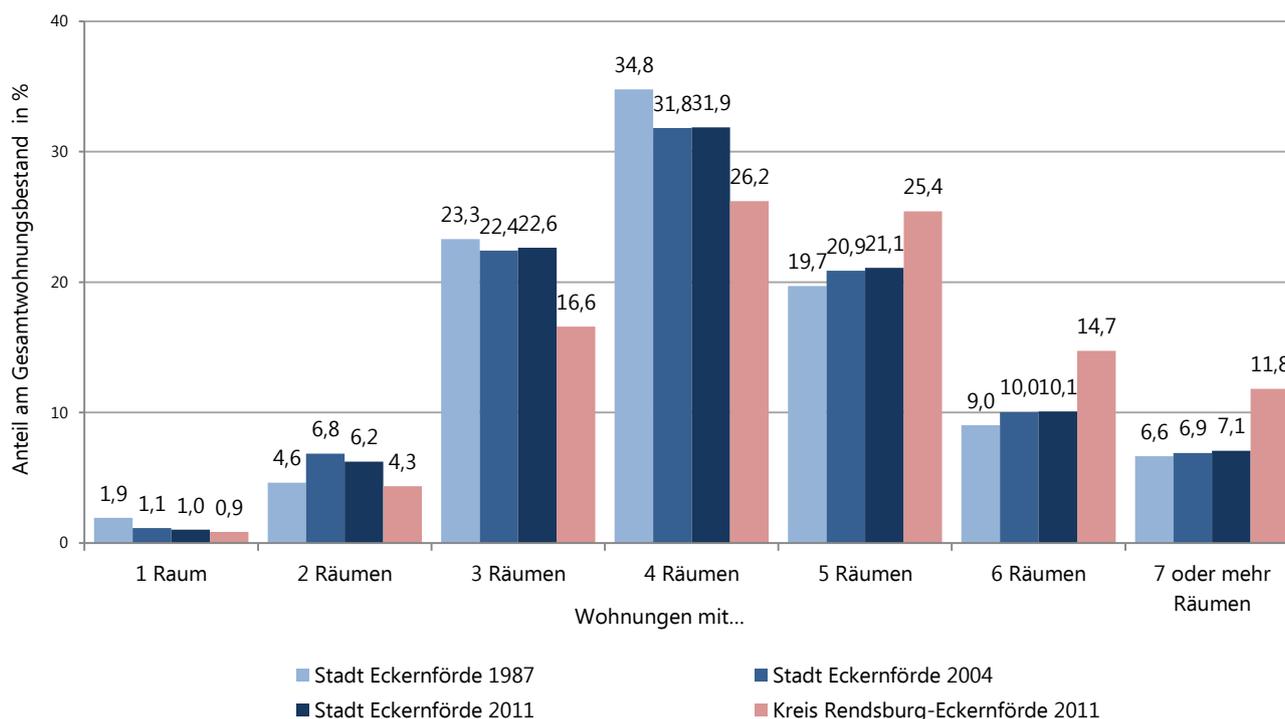


Abb. 31: Wohnungsbestand nach Wohnungsgrößen (Raumzahl) 1987, 2004 und 2011

Quelle: Statistik Nord, eigene Berechnung

Den größten Anteil stellen mit 32 Prozent die 4-Zimmer-Wohnungen, gefolgt von den 3-Zimmer-Wohnungen (22,6 Prozent) und den 5-Zimmer-Wohnungen (21 Prozent). Diese Wohnungsgrößen dominieren das Eckernförder Wohnraumangebot. Der Vergleich mit dem Umland zeigt, dass dort aufgrund des besonders hohen Anteils an Einfamilienhäusern, welche in der Regel zahlreiche Räume aufweisen, ein erhöhter Anteil an Wohnungen mit fünf und mehr Räumen vorzufinden ist, während der Anteil an 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen im Umland deutlich geringer ist.

4.4 Neubau von Wohnraum

Der oben dargestellte Wohnungsbestand bildet die Anzahl der existierenden Wohneinheiten ab, aus der jedoch nicht die Bautätigkeit hervorgeht, da im Wohnungsbestand lediglich der Saldo der neu errichteten und rückgebauten Wohnungen dargestellt wird. Über die Betrachtung des Wohnungsneubaus lässt sich ablesen, wie sich die Neubautätigkeit in Eckernförde in den vergangenen Jahren verändert hat und in welchen Teilsegmenten Schwerpunkte bei der Angebotserweiterung gesetzt wurden.

Der Wohnungsneubau ist in Eckernförde seit der Jahrtausendwende spürbar zurückgegangen. Wurden gegen Ende der 1990er Jahre noch regelmäßig über 100, teilweise gar über 200 neue Wohnungen jährlich errichtet, waren es 2011 lediglich

14 Wohnungen. Auch in den Jahren zuvor waren es meist nur um die 30 neue Wohneinheiten. Das Verhältnis zwischen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern auf der einen und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auf der anderen Seite ist über die Jahre hinweg ähnlich, meist mit einem Überhang an Ein- und Zweifamilienhäusern. Dies bestätigt den bereits weiter oben dargestellten Trend der Stärkung des Ein- und Zweifamilienhaussegments, wenn man bedenkt, dass die meisten Eckernförder Bestandswohnungen im Mehrfamilienhaussegment zu finden sind.

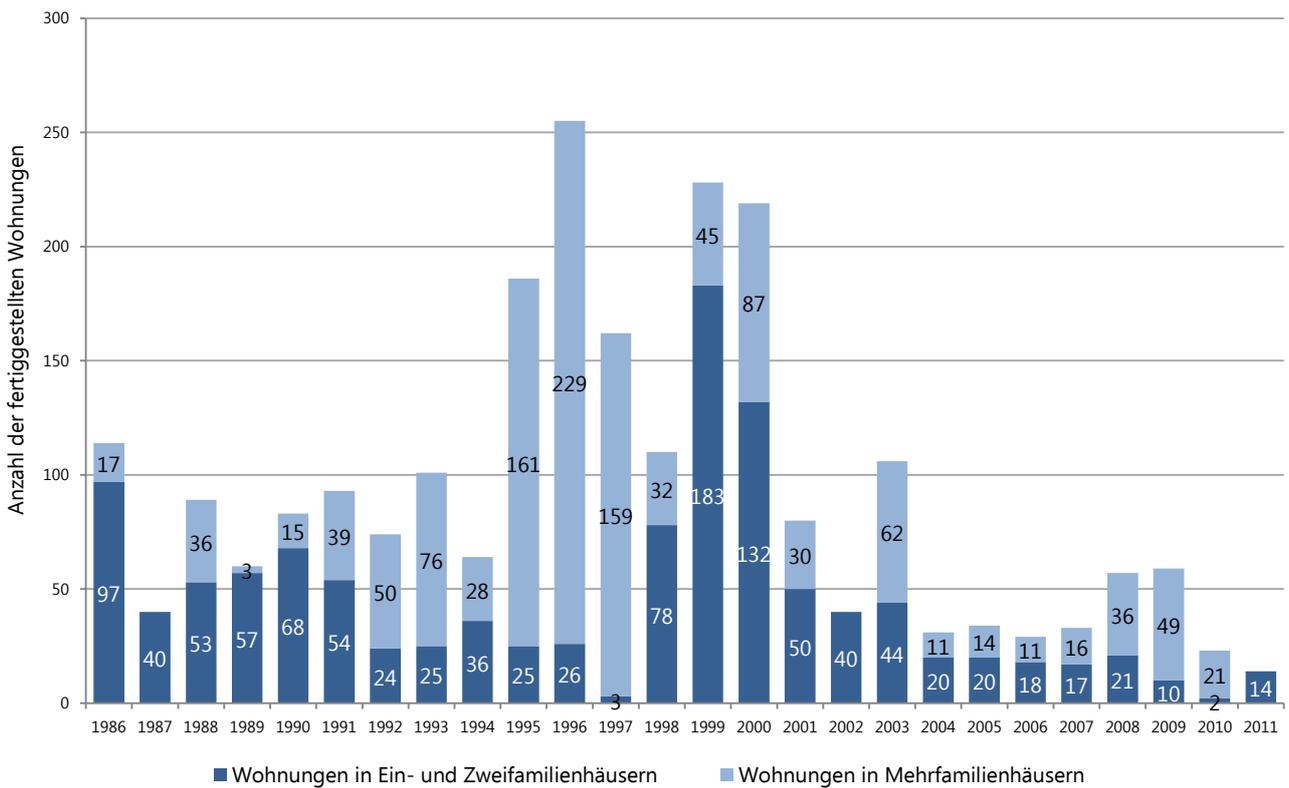


Abb. 32: Fertiggestellte Wohnungen in Eckernförde 1987-2011

Quelle: Statistik Nord

Wird die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen auf 1.000 Einwohner umgerechnet, erhält man einen Indikator, mit dessen Hilfe die Bautätigkeit verschieden großer Untersuchungsräume verglichen werden kann:

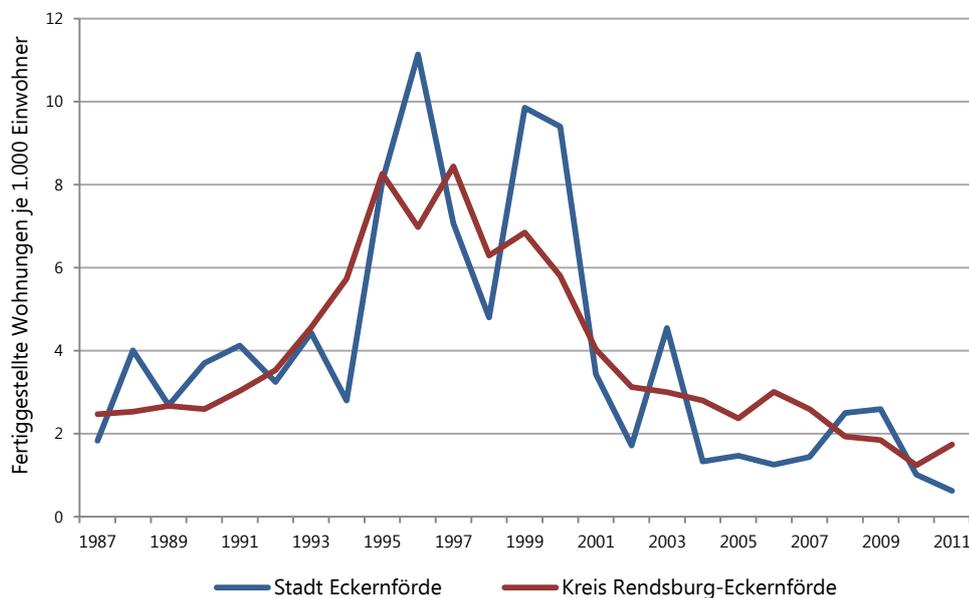


Abb. 33: Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner in Eckernförde und im Kreis Rendsburg-Eckernförde 1987-2011

Quelle: Statistik Nord, eigene Berechnung

Die Baufertigstellungen verlaufen im Kreis Rendsburg-Eckernförde ähnlich wie in der Stadt Eckernförde. Zu Beginn der 1990er Jahre setzte eine verstärkte Bautätigkeit ein, die ungefähr eine Dekade anhielt. Seither geht sie kontinuierlich zurück und hat in Eckernförde im Jahr 2011 mit weniger als einer Wohnung pro 1.000 Einwohner einen neuen Tiefstand erreicht. Die Bautätigkeit war in Eckernförde bis zum Jahr 2011 daher sehr gering.

Hinweis

Die in Kapitel 2 dargestellten größeren Wohnungsbauprojekte Carlshöhe, Sonneneck oder Hafenspitze waren 2011 noch nicht abgeschlossen und zählen daher noch nicht zu den Baufertigstellungen.

Differenziert nach Gebäudetypen sind im Kreis Rendsburg-Eckernförde die Ein- und Zweifamilienhäuser wesentlich stärker vertreten als in Eckernförde. Im Kreis wurden in den vergangenen Jahren kaum noch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet. Insgesamt ist die Entwicklung in Eckernförde vergleichbar mit der im Kreis, es sind keine nennenswert anderen Tendenzen erkennbar:

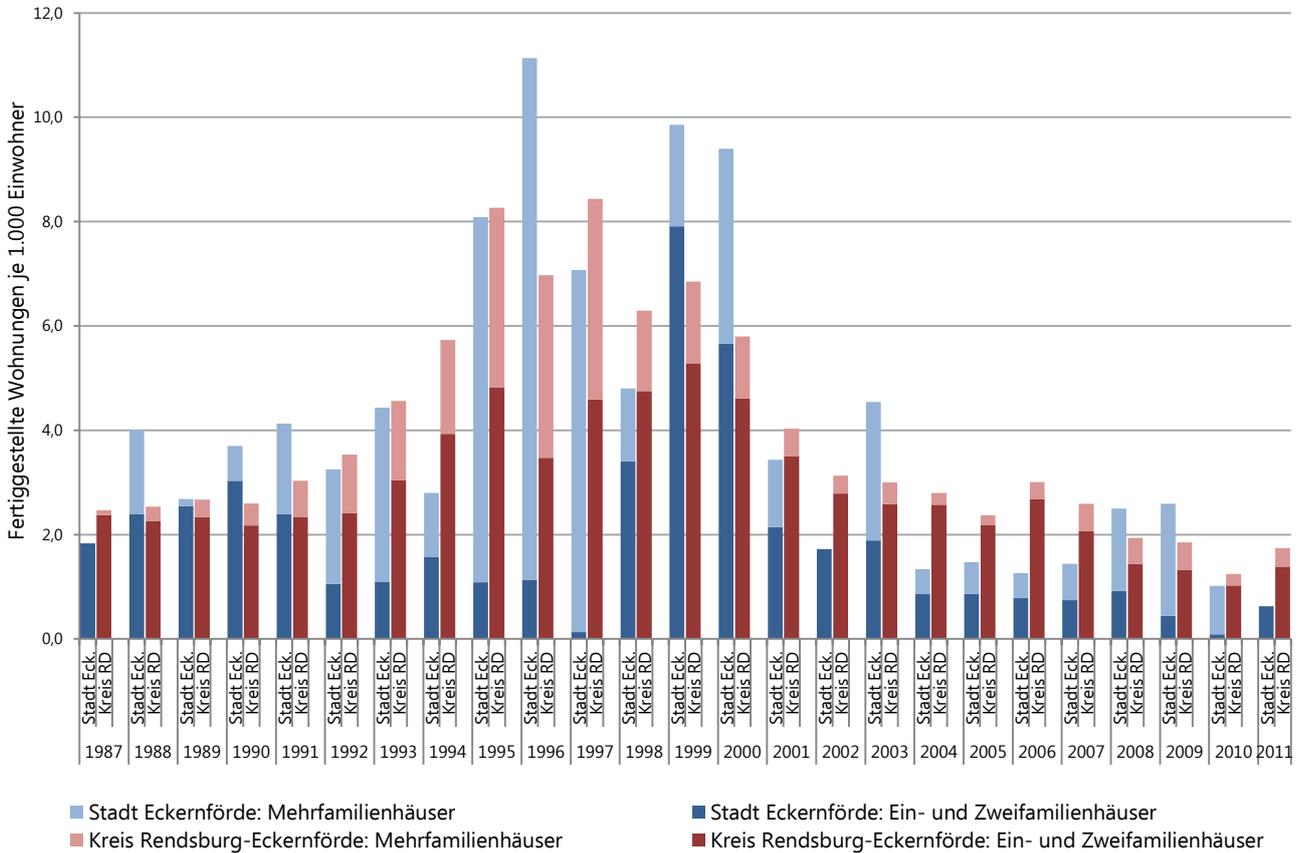


Abb. 34: Fertiggestellte Wohnungen nach Gebäudetyp in Eckernförde und im Kreis Rendsburg-Eckernförde 1987-2011

Quelle: Statistik Nord, eigene Berechnung

Werden die fertiggestellten Wohnungen nicht nach Gebäudetypen, sondern nach Wohnungsgrößen (gemessen an der Raumzahl) kategorisiert, so ergibt sich ein differenzierteres Bild:

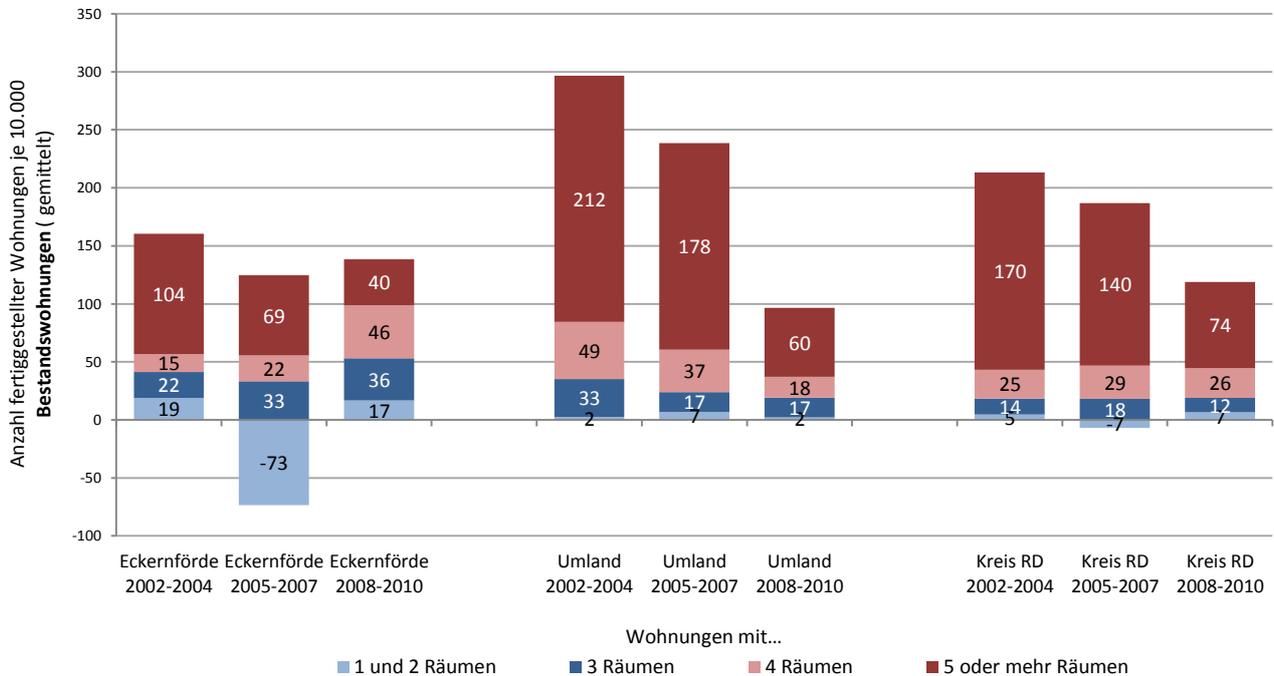


Abb. 35: Baufertigstellungen nach Raumzahl in Eckernförde, im Umland und im Kreis Rendsburg-Eckernförde
Quelle: Statistik Nord, eigene Darstellung

Es fällt insbesondere ins Auge, dass in Eckernförde in den Jahren 2005 bis 2007 ein massiver Rückbau von 1- und 2-Zimmer-Wohnungen stattgefunden hat. Auch in den übrigen Jahren ist die Bautätigkeit in dieser Kategorie relativ gering, jedoch stärker ausgeprägt als im Umland oder im Kreis. In Eckernförde ist in den letzten Jahren ein Trend zur verstärkten Fertigstellung von 3- und 4-Zimmer-Wohnungen zu verzeichnen, wohingegen Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern deutlich seltener errichtet wurden als noch in den Jahren 2002 bis 2004. Im Umland von Eckernförde, wie auch im Kreis, dominieren jedoch weiterhin die großen Wohnungen mit 5 und mehr Räumen, was vermutlich daran liegt, dass hier überwiegend Einfamilienhäuser errichtet werden, die zumeist in dieser Kategorie liegen.

4.5 Binnenumzugsquote in Eckernförde

Die Betrachtung der Umzüge innerhalb der Stadtgrenzen ist interessant, weil eine zurückgehende Umzugsquote häufig als ein Indikator für einen angespannten Wohnungsmarkt gilt. Denn wenn sich die Suche nach einer neuen Wohnung schwieriger gestaltet, weil das Angebot knapper wird, finden weniger Umzugswillige eine passende, meist größere oder kleinere, Wohnung und verbleiben vorerst in ihrer jetzigen Wohnung.

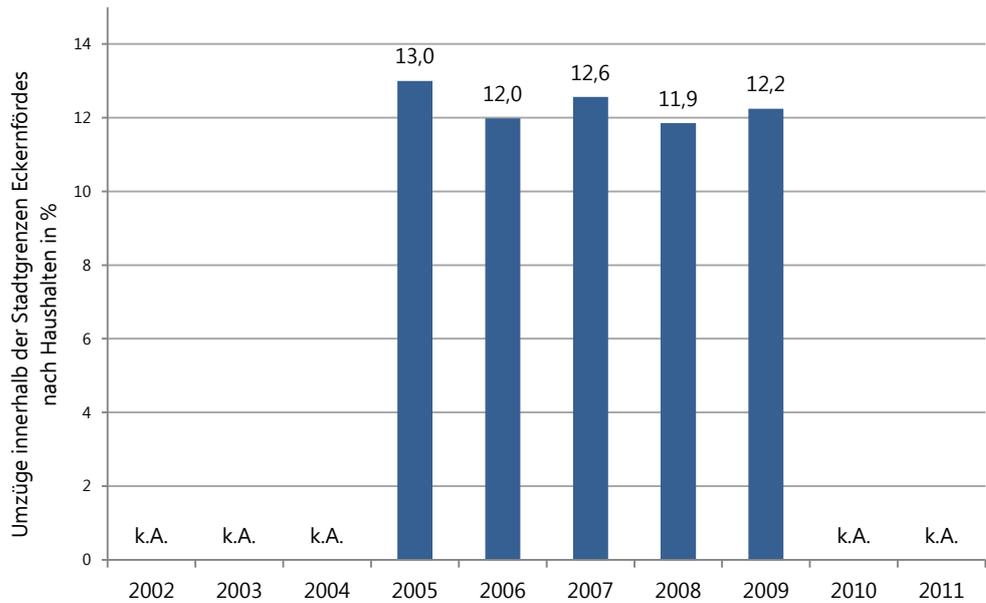


Abb. 36: Binnenumzugsquote in Eckernförde
Quelle: IB SH 2012

Für die Erstellung des Wohnraumversorgungskonzepts 2006 lagen die Umzüge für die Jahre 2000 bis 2004 gemessen an der Einwohnerzahl vor. Für die darauf folgenden Jahre liegen die Umzüge jedoch nicht gemessen an der Einwohner-, sondern an der Anzahl der Haushalte vor, weshalb eine Fortschreibung der Daten nicht belastbar möglich ist. Daher können lediglich Aussagen über die Umzugsquote in den Jahren 2005 bis 2009 getroffen werden. Diese schwankt für Eckernförde in diesem Zeitraum zwischen 12 und 13 Prozent und gibt keine Anzeichen für einen speziellen Trend. Ob sich der Wohnungsmarkt gegenüber den Vorjahren stärker an- oder entspannt, lässt sich daher aus diesen Werten nicht ableiten.

4.6 Anspannung des Wohnungsmarktes

Werden die Entwicklungen der Anzahl der Wohnungen und der Anzahl der Haushalte miteinander verglichen, ergeben sich Hinweise, ob sich der Wohnungsmarkt in den Untersuchungsräumen angespannt oder entspannt hat. Bei den Werten ist zu berücksichtigen, dass nicht jeder Haushalt zwingend eine Wohnung benötigt, z.B. wenn zwei Haushalte in einer Wohngemeinschaft leben. Diese Ausnahmen werden in Eckernförde jedoch als vernachlässigbar angesehen und haben insbesondere auf die Tendenz der Entwicklung keinen wesentlichen Einfluss.

	Eckernförde	Kreis RD	Land SH
Wohnungsbestand 2004	11.685	121.112	1.363.018
Wohnungsbestand 2011	11.897	125.263	1.414.271
Veränderung Wohnungsbestand 2004 bis 2011 (in %)	1,81	3,43	3,76
Anzahl Haushalte 2004	11.683	120.854	1.359.981
Anzahl Haushalte 2011	11.874	125.125	1.411.762
Veränderung Anzahl Haushalte 2004 bis 2011 (in %)	1,64	3,53	3,81
Differenz (Wohnungsbestand minus Haushalte) in %	0,18	-0,11	-0,05

Abb. 37: Anspannung des Wohnungsmarktes

Quelle: Statistik Nord, IB SH 2012, eigene Berechnung

In der Stadt Eckernförde ist für den Zeitraum 2004 bis 2011 keine steigende Anspannung auf dem Wohnungsmarkt zu erkennen. Die Anzahl der Wohnungen ist geringfügig stärker gestiegen als die Anzahl der Haushalte, so dass nicht von einer steigenden Anspannung des Wohnungsmarktes aufgrund verstärkter Nachfrage ausgegangen werden kann. Im Kreis Rendsburg-Eckernförde sowie im Land Schleswig-Holstein hingegen ist eine minimale gegenteilige Entwicklung abzulesen, die jedoch sehr gering ausfällt. Die dargestellten Werte sprechen jedoch nur für den Gesamtmarkt und die Gesamtzahl an Wohnungen und Haushalten. Sie geben keine Auskünfte über die Nachfrage bzw. Anspannungen in Teilsegmenten des Marktes, wie z.B. günstige Mietwohnungen oder teure Wohnungen in attraktiven Lagen.

4.7 Mietenentwicklung

Für das Wohnraumversorgungskonzept von 2006 konnte noch auf eine Analyse der Mietenentwicklung in Teilräumen Schleswig-Holsteins zurückgegriffen werden, so dass eine Aussage über die Mietenentwicklung in Eckernförde möglich war. Diese Analyse wird jedoch seit einigen Jahren nicht mehr fortgeführt, so dass an dieser Stelle nur Daten der Entwicklung für das Land Schleswig-Holstein zugrunde gelegt werden können. Die Mietenentwicklung Eckernfördes entspricht laut Marktbeobachtern vermutlich generell dem Landestrend, da keine Faktoren vorliegen, die andere Trends begründen könnten. Der Landestrend ist in der Tendenz jedoch nur als Annäherung an die Eckernförder Entwicklung zu verstehen. Da für die Stadt Eckernförde auch kein Mietenspiegel oder vergleichbare statistische Erhebungen angefertigt werden, können keine anderen Datenquellen als die landesweiten genutzt werden.

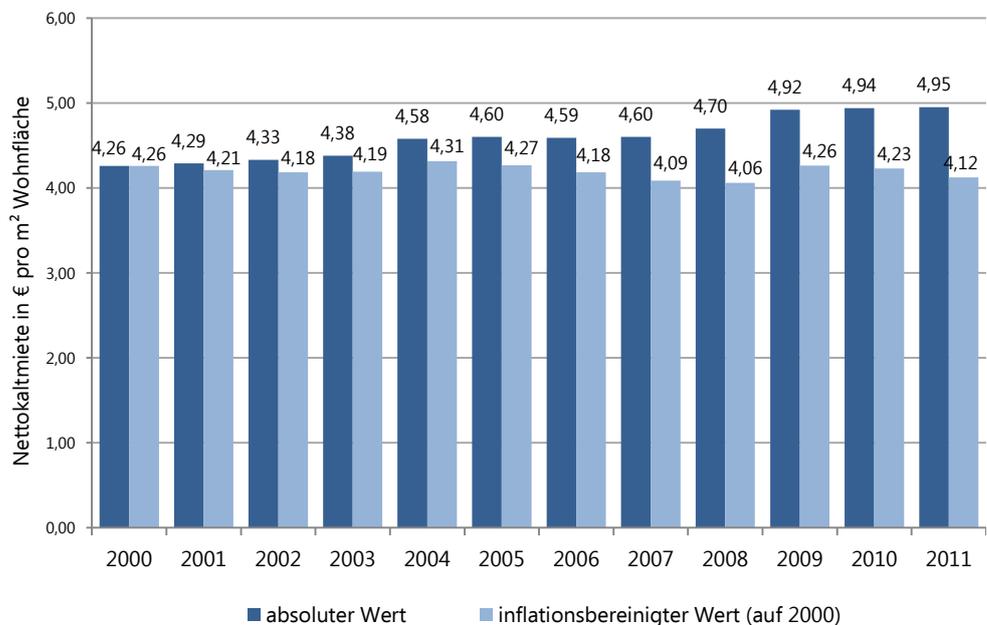


Abb. 38: Entwicklung der Nettokaltmieten (absolut und inflationsbereinigt) in Schleswig-Holstein 2000-2011

Quelle: IB SH 2012, eigene Berechnung

Seit dem Jahr 2000 ist ein genereller Anstieg der Mieten erkennbar, wobei die Dynamik in den Jahren 2000 bis 2004 größer war als in den Folgejahren bis 2007, in denen die Mietenentwicklung nahezu stagnierte. Nach einer Steigerung von 18 Cent pro m² Wohnfläche von 2008 auf 2009 sind die Nettokaltmieten seit 2009 nur leicht gestiegen.

Rechnet man jedoch die Inflation aus der Mietenentwicklung heraus, dann zeigt sich, dass die Mieten inflationsbereinigt nicht angestiegen, sondern nahezu konstant geblieben sind. Es hat leichte Schwankungen aufgrund unterschiedlich hoher

Inflationsraten gegeben, aber im Wesentlichen sind die Mietpreise gegenüber dem Jahr 2000 konstant.

In den Jahren 2001 bis 2004 lagen die Mietpreise in Eckernförde in etwa einen Euro pro m² Wohnfläche über dem Landesdurchschnitt. Daher kann angenommen werden, dass in Eckernförde auch heute höhere Mietpreise erzielt werden als im gesamten Bundesland. Die regionalisierte Wohnungsmarktbeobachtung der Investitionsbank Schleswig-Holstein gibt für Eckernförde im Jahr 2011 eine Durchschnittsmiete von 5,50 € bis 5,99 € pro m² an.

Aus den Ergebnissen der Gespräche mit den Vertretern der Wohnungswirtschaft können die genannten Mietpreise bestätigt werden. Die niedrigsten Mieten liegen um 4 € pro m², die höheren Mieten liegen bei ca. 7 € pro m². In Sonderlagen sind natürlich auch andere Mietpreise zu erzielen. Eine stadtweite Durchschnittsmiete von 5,50 € bis 5,99 € wird jedoch als realistisch eingeschätzt und durch die Ergebnisse der Expertengespräche bestätigt.

4.8 Mieterfluktuation

Die Mieterfluktuation gibt an, mit welcher Häufigkeit Mieterhaushalte ihre Wohnung wechseln. Die Gründe dafür liegen zumeist in der Neugründung von Haushalten oder der Änderung der Haushaltsgrößen. Wanderungsbewegungen der Bevölkerung oder Mieterunzufriedenheit können ebenfalls Gründe für einen Wohnungswechsel sein.

Auch für die Aussagen zur Mieterfluktuation gilt, dass diese nur auf Ebene des Landes Schleswig-Holstein getroffen werden können, da für Eckernförde inzwischen keine Daten mehr erhoben werden. Die Daten für das Land sind jedoch nur bedingt auf Eckernförde übertragbar.

Die Ausprägung der Mieterfluktuation ist eng an die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt gekoppelt. Die Fluktuationsrate liegt generell höher, wenn die Marktlage entspannt ist. Eine geringe Fluktuation dagegen kann ein Anzeichen für die Anspannung des Wohnungsmarkts sein. Die Entwicklung in Schleswig-Holstein in den Jahren 1996 bis 2011 zeigt, dass die Mieterfluktuation in einigen Jahren stärker und in anderen Jahren schwächer ausgeprägt ist. Bis zum Jahr 2000 steigt die Kurve an, sinkt anschließend bis 2006 und steigt dann wieder leicht an. Seit 2011 geht die Mieterfluktuation landesweit etwas zurück. Aus dem wellenförmigen Verlauf lässt sich eine Gesamttendenz nicht ableiten.

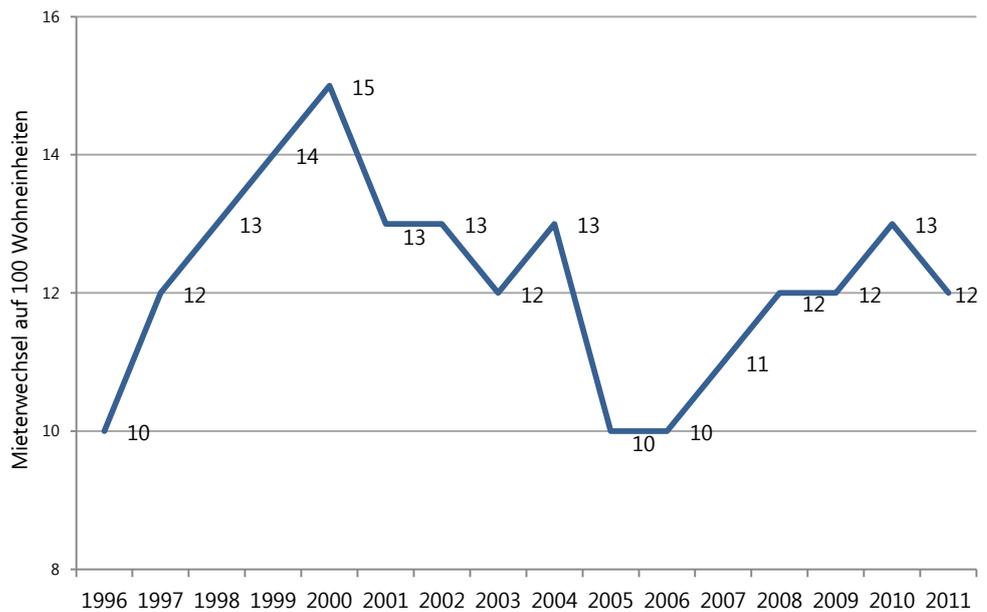


Abb. 39: Mieterfluktuation in Schleswig-Holstein 1996-2011

Quelle: IB SH 2012, eigene Berechnung

Die Ergebnisse der Expertengespräche vor Ort haben gezeigt, dass die Mieterfluktuation bei den unterschiedlichen Vermietern teils stark differiert. Im Durchschnitt können die landesweit abgebildeten Mieterfluktuationen als gleichwertig mit den Entwicklungen in Eckernförde eingeschätzt werden.

4.9 Wohnungsleerstand

Der Wohnungsleerstand wird vom Verhältnis zwischen Wohnungsangebot und Nachfrage wesentlich beeinflusst. Wenn der Wohnungsmarkt entspannt ist, kann dies zu einer erhöhten Leerstandsquote führen; bei einer Anspannung kann sich die Zahl der leerstehenden Wohnungen entsprechend verringern. Die Gründe für einen Wohnungsleerstand können vielfältig sein: Nach Umzügen oder vor Neueinzügen sowie bei Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten im Bestand stehen Wohnungen leer. Unpassende Wohnungsgrößen, nicht nachfragegerechte Grundrisse, unattraktive Standorte und Wohnungsumfelde sowie wohnungsbezogene Mängel an Ausstattung und Qualität erschweren auf einem normalen Wohnungsmarkt eine Neuvermietung.

Da für Eckernförde in Bezug auf den Wohnungsleerstand keine Daten mehr erhoben werden, können auch hier keine ortsbezogenen Daten ausgewertet werden. Daher können lediglich die Werte für das Land Schleswig-Holstein dargestellt werden, welche jedoch nicht auf Eckernförde übertragen werden können. Für den Zeitraum 1996 bis 2011 zeigt sich, dass die Zahl der Wohnungsleerstände in Schleswig-Holstein trotz einiger Ausreißer nach unten bis 2010 kontinuierlich gestiegen ist.

Steigende Wohnungsleerstände sind in der Regel ein Hinweis auf eine Entspannung des Wohnungsmarktes.

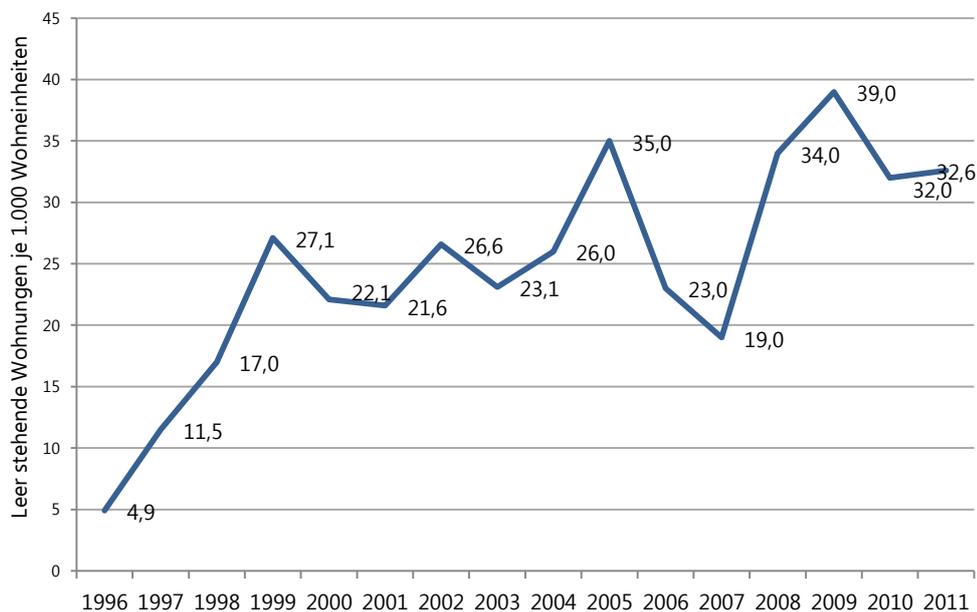


Abb. 40: Wohnungsleerstand in Schleswig-Holstein 1996-2011

Quelle: IB SH 2012, eigene Berechnung

4.10 Bodenpreise für Bauland

Als Referenz für die Entwicklung der Bodenpreise werden die Richtwerte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Rendsburg-Eckernförde herangezogen. Dieser unabhängige Ausschuss ermittelt regelmäßig die aktuellen Bodenrichtwerte auf Basis von Kaufverträgen, also tatsächlich gezahlten Bodenpreisen. Bis zum Jahr 2002 wurden die Bodenrichtwerte für Eckernförde nur nach zwei Zonen unterschieden: Borby sowie das südliche Stadtgebiet. Seit 2004 wurden im Zweijahresrhythmus Bodenrichtwerte in deutlich differenzierteren Zonen ermittelt, wodurch die Lageunterschiede im Stadtgebiet und die daraus teils deutlich verschiedenen Bodenpreise viel genauer abbildbar sind. Durch die Umstellung im Jahr 2004 ist jedoch eine Betrachtung der langjährigen Entwicklung nicht belastbar möglich.

In der Zeit von 1990 bis 2002 wurden die Bodenrichtwerte fünf Mal ermittelt. Sowohl in Borby als auch in Eckernförde Süd sind die Werte stets angestiegen. Wird jedoch berücksichtigt, dass in diesem Zeitraum inflationsbedingt der nominale Geldwert gesunken ist und wird daher die inflationsbereinigte Entwicklung der Bodenrichtwerte betrachtet, so ist festzustellen, dass diese inflationsbereinigten Bodenrichtwerte (gemessen am Wert von 1990) deutlich geringer angestiegen sind.

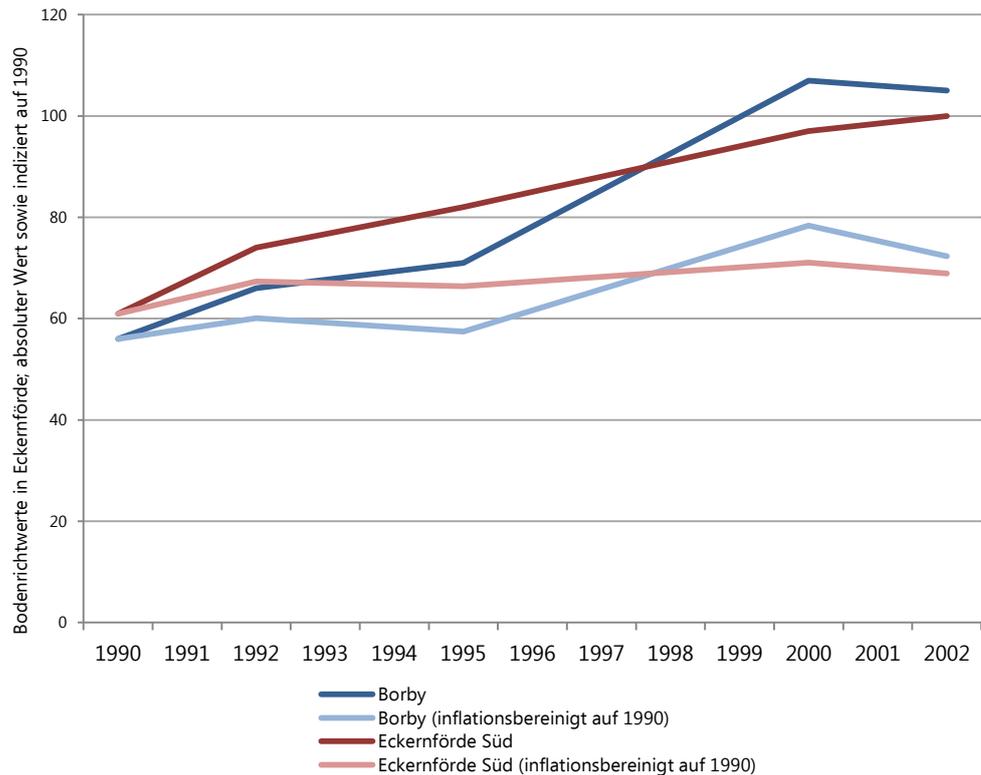


Abb. 41: Entwicklung der Bodenrichtwerte in Eckernförde bis 2002

Quelle: Gutachterausschuss Rendsburg-Eckernförde

In Eckernförde Süd ist der Wert inflationsbereinigt von 61 €/ m² im Jahr 1990 auf knapp 69 €/ m² nur leicht angestiegen. In Borby stellt sich die Entwicklung mit 56 €/ m² 1990 und 72 €/ m² 2002 etwas ausgeprägter dar. Insgesamt kann aber, auch inflationsbereinigt, von steigenden Bodenrichtwerten in diesem Zeitraum gesprochen werden.

Seit 2004 werden die Bodenrichtwerte deutlich differenzierter ermittelt. Die folgende Karte stellt die Bodenrichtwerte in Eckernförde nach Zonen im Jahr 2012 dar.

Die höchstpreisigste Lage ist in Eckernförde erwartungsgemäß die Innenstadt. Die Bodenrichtwerte liegen für die Wohnnutzung bei 400 €/ m², im Kerngebiet bei 800 €/ m². Hierbei sind die Lagen mit Wasserblick nicht berücksichtigt, für diese besonderen Lagen wurde kein Richtwert ermittelt.

Die nachfolgend höchsten Bodenrichtwerte sind entlang der Küstenlinien auf den ansteigenden Lagen mit Seeblick zu verzeichnen. Hier werden Richtwerte von 250 €/ m² in Borby und 375 €/ m² in Eckernförde Süd erzielt. In den anderen Zonen liegen die Werte deutlich darunter. Hier werden in Eckernförde Süd in den wasser-nahen Lagen noch 180 bis 200 €/ m², in den innenstadtnäheren Zonen Werte von 150 €/ m² erreicht. In den Randlagen von Eckernförde Süd sowie im gesamten übrigen Borby liegen die Bodenrichtwerte darunter, hier werden meist Werte von ca. 110 bis 130 €/ m² gezahlt.

Fortschreibung Wohnraumversorgungskonzept Eckernförde 2013

Plan 07 | Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte mit stand vom 31.12.2012 pro m²

-  Keine Information
-  Gewerbegebiet: 30,- € bis 60,- €
-  Wohngebiet: bis 115,- €
-  Wohngebiet: 125,- € bis 130,- €
-  Wohngebiet: 150,- € bis 170,- €
-  Wohngebiet: 180,- € bis 250,- €
-  Wohngebiet: 375,- €
-  Wohngebiet: 400,- € bis 800,- €

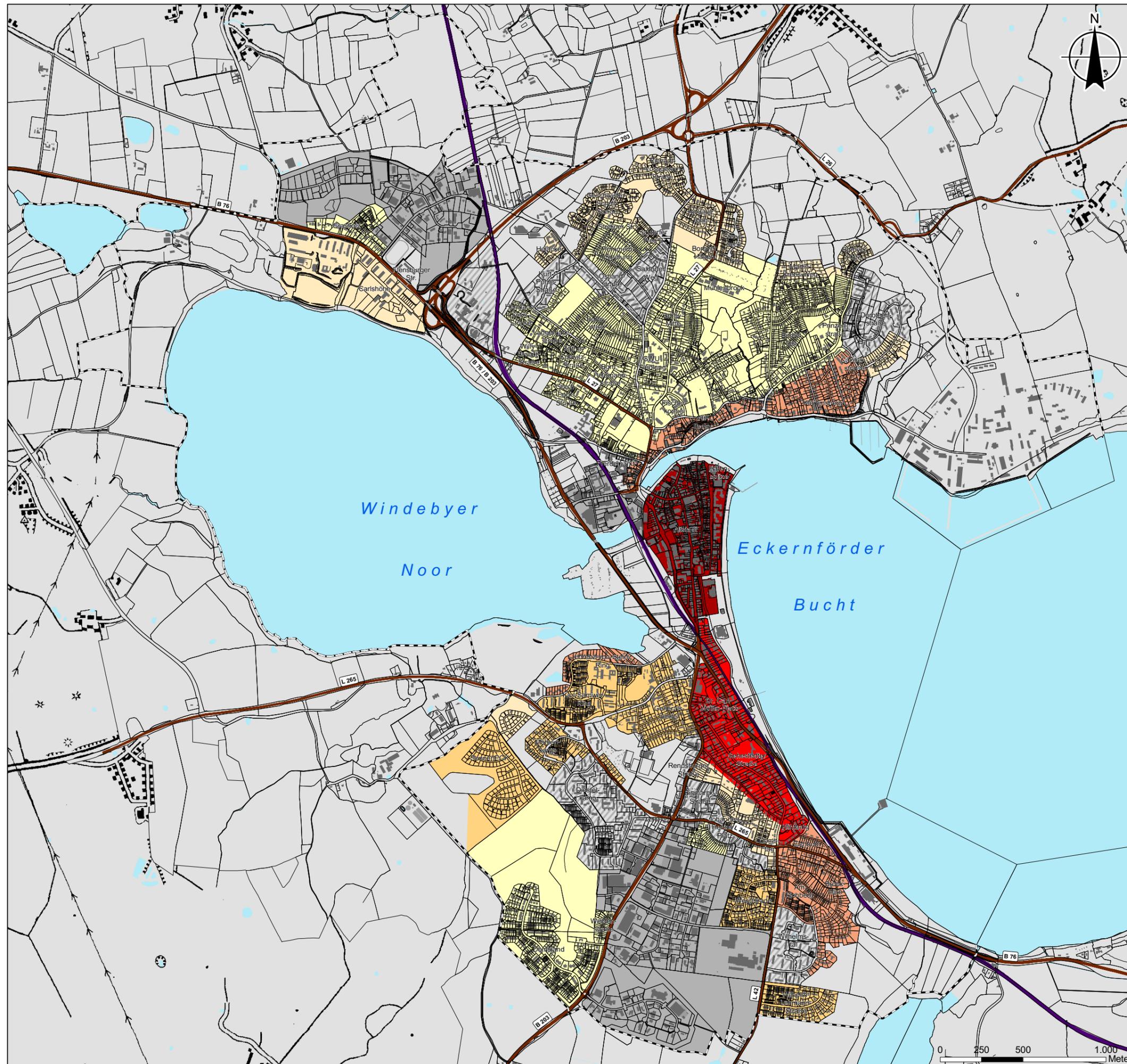
Verkehr

-  Übergeordnete Straßen
-  Eisenbahn

Sonstiges

-  Bebauung
-  Wasserflächen
-  Stadtgrenze

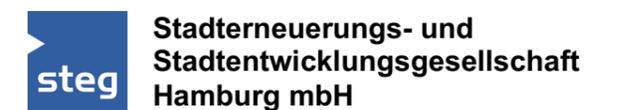
Stand: Oktober 2013



Auftraggeberin:



Bearbeitung:



Die genaue Entwicklung der Bodenwerte von 2004 bis 2012 ist der folgenden Übersicht zu entnehmen. Hierbei sind nicht nur die vom Gutachterausschuss ermittelten absoluten Bodenrichtwerte, sondern auch die inflationsbereinigten Werte (indiziert auf 2004) abgebildet. Die Zoneneinteilung hat sich seit 2004 teilweise geändert, da neue Zonen hinzugekommen sind oder bestehende Zonen aufgeteilt wurden. Die Pfeile in der rechten Spalte geben den Entwicklungstrend von 2004 bis 2012 wieder.

	2004	2006	2008	2010	2012	Trend 2004-2012
Zone I						
Wert in €	95	95	95	95	100	↗
indiziert auf 2004, in €	95	92,04	87,17	85,62	85,36	↘
Zone II						
Wert in €	110	110	110	110	125	↗
indiziert auf 2004, in €	110	106,57	100,94	99,14	106,70	↘
Zone III						
Wert in €	100	100	100	100	100	→
indiziert auf 2004, in €	100	96,88	91,76	90,13	85,36	↘
Zone IV						
Wert in €	100	100	100	100	110	↗
indiziert auf 2004, in €	100	96,88	91,76	90,13	93,90	↘
Zone V						
Wert in €	110	110	110	110	110	→
indiziert auf 2004, in €	110	106,57	100,94	99,14	93,90	↘
Zone VI						
Wert in €	100	100	100	100	100	→
indiziert auf 2004, in €	100	96,88	91,76	90,13	85,36	↘
Zone VII						
Wert in €	110	110	115	115	130	↗
indiziert auf 2004, in €	110	106,57	105,52	103,65	110,97	→
Zone VIII a (bis 2010 Zone VIII, dann Zonenteilung)						
Wert in €	150	150	180	180	130	↘
indiziert auf 2004, in €	150	145,32	165,17	162,23	110,97	↘
Zone VIII b (bis 2010 Zone VIII, dann Zonenteilung)						
Wert in €	150	150	180	180	250	↗
indiziert auf 2004, in €	150	145,32	165,17	162,23	213,40	↗
Zone IX a (bis 2010 Zone IX, dann Zonenteilung)						
Wert in €	200-500	200-500	200-500	200-500	800	↗
indiziert auf 2004, in €	200-500	194-484	184-459	180-451	682,88	↗
Zone IX b (bis 2010 Zone IX, dann Zonenteilung)						
Wert in €	200-500	200-500	200-500	200-500	400	→
indiziert auf 2004, in €	200-500	194-484	184-459	180-451	341,44	→

	2004	2006	2008	2010	2012	Trend 2004-2012
Zone X a (bis 2010 Zone X, dann Zonenteilung)						
Wert in €	150	150	200	200	375	↑
indiziert auf 2004, in €	150	145,32	183,52	180,26	320,10	↑
Zone X b (bis 2010 Zone X, dann Zonenteilung)						
Wert in €	150	150	200	200	200	↑
indiziert auf 2004, in €	150	145,32	183,52	180,26	170,72	↗
Zone XI						
Wert in €	135	135	135	135	180	↑
indiziert auf 2004, in €	135	130,79	123,88	121,68	153,65	↗
Zone XII						
Wert in €	120	120	120	120	150	↗
indiziert auf 2004, in €	120	116,26	110,11	108,16	128,04	↗
Zone XIII						
Wert in €	135	135	135	135	150	↗
indiziert auf 2004, in €	135	130,79	123,88	121,68	128,04	↘
Zone XIV						
Wert in €	125	125	125	125	150	↗
indiziert auf 2004, in €	125	121,10	114,70	112,66	128,04	↗
Zone XV a (bis 2010 Zone XV, dann Zonenteilung)						
Wert in €	125	125	125	125	130	↗
indiziert auf 2004, in €	125	121,10	114,70	112,66	110,97	↘
Zone XV b (bis 2010 Zone XV, dann Zonenteilung)						
Wert in €	125	125	125	125	150	↗
indiziert auf 2004, in €	125	121,10	114,70	112,66	128,04	↗
Zone XVI						
Wert in €	125	125	125	125	150	↗
indiziert auf 2004, in €	125	121,10	114,70	112,66	128,04	↗
Zone XVII						
Wert in €	100	105	100	100	115	↗
indiziert auf 2004, in €	100	101,72	91,76	90,13	98,16	↘
Zone XVIII (Gewerbe)						
Wert in €	30	30	-	-	-	-
indiziert auf 2004, in €	30	29,06	-	-	-	-
Zone XVIII (Wohnen)						
Wert in €	-	-	100	100	110	↗ *
indiziert auf 2004, in €	-	-	91,76	90,13	93,90	↗ *
Zone XIX (Gewerbe)						
Wert in €	-	-	30	30	30	→ *
indiziert auf 2004, in €	-	-	27,53	27,04	25,61	↘ *
Zone XX (Gewerbe)						
Wert in €	-	-	-	30	30	→ *
indiziert auf 2004, in €	-	-	-	27,04	25,61	↘ *

	2004	2006	2008	2010	2012	Trend 2004-2012
Zone XXI (Gewerbe)						
Wert in €	-	-	-	60	60	→ *
indiziert auf 2004, in €	-	-	-	54,08	51,22	↘ *
Zone XXII						
Wert in €	-	-	-	-	130	-
indiziert auf 2004, in €	-	-	-	-	-	-
Zone XXIII						
Wert in €	-	-	-	-	170	-
indiziert auf 2004, in €	-	-	-	-	-	-
Zone XXIV						
Wert in €	-	-	-	-	125	-
indiziert auf 2004, in €	-	-	-	-	-	-
Zone XXV (Gewerbe)						
Wert in €	-	-	-	-	30	-
indiziert auf 2004, in €	-	-	-	-	-	-
Zone XXVI						
Wert in €	-	-	-	-	200	-
indiziert auf 2004, in €	-	-	-	-	-	-

Abb. 42: Entwicklung der Bodenrichtwerte in Eckernförde bis 2004-2012

* = Trend nicht ab 2004

Quelle: Gutachterausschuss Kreis Rendsburg-Eckernförde, eigene Berechnung

Von 2004 bis 2010 verlief die Entwicklung in fast allen Zonen ähnlich. Der Gutachterausschuss hat in den meisten Zonen die Richtwerte konstant gehalten, was inflationsbereinigt in der Regel ein Absinken des Werts mit sich brachte. Die neuen Richtwerte aus dem Jahr 2012 hingegen sind in den meisten Zonen stark angehoben worden.

Am stärksten sind die Richtwerte in der Innenstadt angestiegen. Im Kerngebiet (Zone IX a) hat sich der Wert nicht nur nominell, sondern auch inflationsbereinigt stark erhöht. Ebenso starke Zuwächse sind in den Wohnlagen entlang der Ostseeküste zu verzeichnen. Auch hier stiegen die Richtwerte nominell und inflationsbereinigt besonders stark an (wobei die Grundstücke mit direkter Wasserlage in einigen Zonen nicht mit berücksichtigt wurden).

Im südlichen Stadtgebiet von Eckernförde sind die Bodenrichtwerte in den Wohngebieten ausnahmslos angehoben worden, was auch inflationsbereinigt fast überall zu einem Anstieg der Werte führte. Im nördlichen Stadtgebiet Borby hingegen sind die Werte seit 2004 konstant gehalten oder nur minimal angehoben worden, was inflationsbereinigt zu einem Absinken der Richtwerte führte. Nur die Zone 7 konnte ihren Bodenrichtwert in Borby auch inflationsbereinigt konstant halten.

Auch wenn sich in Eckernförde die Bodenrichtwerte aufgrund von Umstellungen nicht in einer vergleichbaren Zeitreihe über den gesamten Zeitraum seit Beginn der 1990er Jahre darstellen lassen, so ist doch grundsätzlich der Trend erkennbar, dass der Anstieg der Bodenrichtwerte, der noch in den 1990er Jahren (auch inflationsbereinigt) zu erkennen war, in den 2000er Jahren gestoppt wurde. Erst mit den neuen Richtwerten aus dem Jahr 2012 ist wieder ein Anstieg (auch inflationsbereinigt) in vielen Zonen zu erkennen. Hieraus lässt sich ableiten, dass die Nachfrage nach Baugrundstücken in den vergangenen zwei Jahren spürbar angestiegen sein muss.

Augenfällig ist bei der Entwicklung in den letzten Jahren vor allem die unterschiedliche Tendenz im Nord- und Südteil der Stadt. Während die Innenstadt und Eckernförde-Süd in den Werten teilweise stark ansteigen, ist diese dynamische Entwicklung in Borby nicht zu erkennen. Da die Bodenrichtwerte auf der Grundlage tatsächlicher Kaufverträge beruhen, lässt sich aus dieser Entwicklung die unterschiedliche Nachfrage in den jeweiligen Stadträumen Eckernfördes ableiten. Die Innenstadt und der Süden haben offensichtlich an Attraktivität gewonnen, während die Entwicklung in Borby deutlich verhaltener verlief und inflationsbereinigt sogar eher rückläufig ist – dies auch trotz der insgesamt steigenden Entwicklung in der Gesamtstadt.

Aus der Entwicklung der Bodenrichtwerte lässt sich daher insgesamt ableiten, dass die jeweiligen Wohnlagen in Eckernförde unterschiedliche Nachfragen aufweisen und sich insbesondere die Innenstadt und der Südteil in den letzten zwei bis drei Jahren dynamisch entwickeln.

4.11 Immobilienpreisniveau

Zur Darstellung der Immobilienpreise werden die Daten der LBS Immobilienmarktanalyse 2012 herangezogen. Diese Daten werden in der LBS-Studie jährlich fortgeschrieben. Bei diesen Daten ist zu berücksichtigen, dass die Werte stets nur Durchschnittswerte für die gesamte Kommune abbilden und die Kaufpreise pro m² darstellen. Lagebedingte Unterschiede können hierdurch nicht abgebildet werden. Da in Eckernförde die Bodenpreise teils erhebliche Unterschiede aufweisen (s. Kapitel 4.10), ist daher zu vermuten, dass sich diese Spannen äquivalent auch in den Immobilienpreisen niederschlagen. Die nachfolgenden Tabellen dienen daher vor allem einem Vergleich der Immobilienpreise zwischen den Kommunen.

	2002		2009	2012
	Neubau	Altbau		
Heikendorf	2.400	1.900	1.706	1.891
Ahrensburg	1.725	1.339	1.143	1.797
Eckernförde	2.500	2.050	1.476	1.594
Wedel	2.025	1.425	1.358	1.585
Lübeck	1.827	1.373	1.398	1.495
Bad Oldesloe	1.725	1.339	1.558	1.449
Husum/ Eiderstedt	1.565	1.000	1.094	1.341
Bad Schwartau, Eutin, Neustadt	1.725	1.205	1.302	1.297
Kiel-Nord	1.850	1.252	-	-
Kiel-Mitte/ -Süd	1.850	1.450	-	-
Kiel gesamt	-	-	1.171	1.292
Bad Segeberg, Kaltenkirchen	1.584	1.060	1.265	1.272
Flensburg	1.700	850	-	1.218
Pinneberg, Uetersen	2.050	1.300	1.121	1.188
Heide/ Dithmarschen	1.300	800	890	969
Schleswig	1.750	1.300	952	952
Itzehoe	1.533	1.070	905	919
Neumünster	1.550	1.252	-	873
Rendsburg	1.600	1.100	926	833
Norderstedt	2.150	1.390	-	-
Schwarzenbek	2.140	1.252	-	-
Preetz	1.800	1.176	-	-
Kellinghusen	1.475	875	-	-
Mölln/ Ratzeburg	1.425	800	-	-
Oldenburg	1.400	890	-	-
Quickborn	1.300	1.200	-	-

Abb. 43: Preisniveau für Eigentumswohnungen im Vergleich 2002, 2009 und 2012; Kaufpreis in €/ m²
Quelle: LBS 2002 und LBS 2012

Im Jahr 2002 wurden die Immobilienpreise für Eigentumswohnungen noch nach Alt- und Neubau differenziert, während ab 2009 die Werte nur noch für den Gesamtbestand an Wohnungen vorliegen. Somit können die Immobilienpreisentwicklungen nicht exakt fortgeschrieben werden, es ist lediglich eine Tendenz ablesbar.

In Eckernförde sanken die Preise von 2.500 €/ m² im Neubau bzw. 2.050 €/ m² im Altbau im Jahr 2002 auf nur noch 1.476 €/ m² im Jahr 2009. Dieser Wert hat sich bis 2012 wieder auf 1.594 €/ m² erholt. Damit liegt die Stadt auch 2012 im landesweiten Vergleich weit vorn und übertrifft selbst Kommunen im Hamburger Speckgürtel.

	2009	2012
Ahrensburg	1.904	2.342
Wedel	1.909	2.149
Reinbek	1.801	1.996
Norderstedt	k.A.	1.923
Pinneberg	1.663	1.896
Heikendorf	1.697	1.850
Quickborn	1.619	1.834
Henstedt-Ulzburg	1.507	1.715
Mönkeberg	1.828	1.693
Altenholz	1.423	1.654
Kronshagen	1.435	1.654
Kaltenkirchen	1.453	1.561
Elmshorn	1.335	1.502
Bad Schwartau	1.517	1.497
Harrislee	k.A.	1.477
Kiel	1.370	1.470
Schwentinental	1.355	1.461
Eckernförde	1.305	1.458
Lübeck	1.373	1.444
Bad Oldesloe	1.465	1.440
Stockelsdorf	1.355	1.427
Geesthacht	1.418	1.424
Flensburg	k.A.	1.382
Ratekau	1.411	1.343
Handewitt	k.A.	1.242
Husum	1.202	1.198
Neumünster	k.A.	1.147
Büdelsdorf	k.A.	1.113
Itzehoe	1.055	1.100
Schleswig	1.084	1.091
Rendsburg	1.032	1.037
Heide	953	918

Abb. 44: Preisniveau für Einfamilienhäuser im Vergleich 2009 und 2012; Kaufpreis in €/ m²
Quelle: LBS 2012

Es liegen keine vergleichbaren Werte aus dem Jahr 2002 vor, da seinerzeit die Immobilienwerte für Einfamilienhäuser als Totalpreis für eine ca. 100 m² große Einheit angegeben wurden, während in der Studie von 2012 die Werte pro m² abgebildet sind. Eine Vergleichbarkeit lässt sich daher nicht belastbar herstellen.

Die Preise für Einfamilienhäuser liegen in Eckernförde im landesweiten Vergleich eher im Mittelfeld. Zwar sind die Preise seit 2009 von 1.305 €/ m² auf 1.458 €/ m² im Jahr 2012 angestiegen, jedoch liegen sie damit noch weit hinter den Spitzenwerten.

4.12 Zusammenfassung Wohnungsmarktentwicklung

Trotz des Bevölkerungsrückgangs steigt die Anzahl der Haushalte in Eckernförde an, was durch eine zurückgehende Haushaltsgröße verursacht wird. Diese Entwicklung fällt dabei in Eckernförde geringer aus als in den anderen Untersuchungsräumen.

Die Mehrheit aller Eckernförder wohnt im Geschosswohnungsbau, in dem 60 Prozent aller Wohneinheiten verortet sind. Dieser Wert liegt deutlich über dem des Umlands, was die urbanere Prägung der Stadt unterstreicht.

Die Neubautätigkeit ist seit Ende der 1990er Jahre in Eckernförde kontinuierlich zurückgegangen. Es werden weniger Wohnungen errichtet, wobei deutlich mehr Einfamilienhäuser als Geschosswohnungen fertiggestellt werden. Diese Wohnungen umfassen überwiegend 3 bis 4 Zimmer und richten sich damit an das entsprechende Käufer- und Mieterklientel.

Die Mietpreise sind leicht höher als im Landesdurchschnitt, jedoch noch immer moderat. Die Kaufpreise liegen im Landesvergleich insbesondere bei Eigentumswohnungen an der Spitze, während sie im Einfamilienhaussegment eher im Durchschnitt liegen.

Die Bodenrichtwerte sind nach einer Stagnation in den 2000er Jahren zuletzt vor allem in den Innenstadt und Eckernförde-Süd teils stark angestiegen, während die Entwicklung in Borby weiterhin zurückhaltend ist.

5. Soziale Wohnraumversorgung

Die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum ist eine wichtige kommunale Aufgabe. Daher spielt neben der Ausgangssituation auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt auch die Analyse der sozialen Wohnraumversorgung eine wesentliche Rolle, denn daraus lässt sich ablesen, inwieweit die einkommensschwächere Bevölkerung städtische Wohnraumangebote und finanzielle Unterstützung durch die öffentliche Hand nutzt bzw. auf diese angewiesen ist. Herangezogen werden beispielsweise Aussagen zum Bestand an öffentlich gefördertem Wohnraum, zur Zahl der Arbeitslosengeld II- und Wohngeldempfänger oder zur Struktur der wohnungssuchenden Haushalte.

5.1 Bestand an öffentlich gefördertem Wohnraum

Am 31.12.2011 unterlagen 990 Wohnungen in der Stadt Eckernförde einer sozialen Zweckbindung, was im Vergleich zu 2004 (878 Wohnungen) einer Steigerung von 12,8 Prozent entspricht. Im Jahr 2004 standen noch 37,8 geförderte Wohnungen je 1.000 Einwohner bereit, im Jahr 2011 waren es 44,1 Wohnungen.

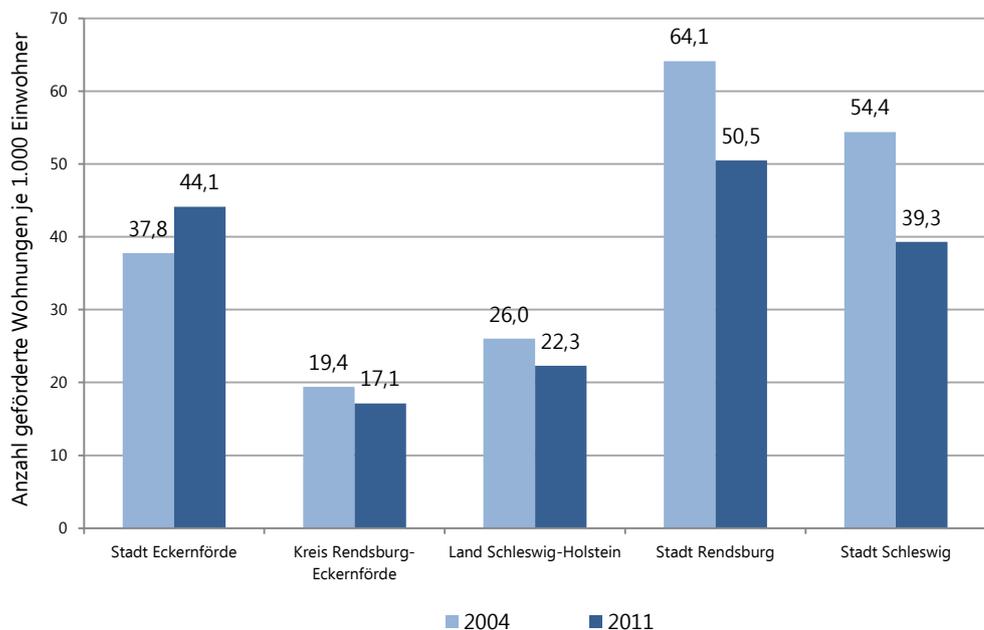


Abb. 45: Anzahl der geförderten Wohnungen je 1.000 Einwohner

Quelle: IB SH 2012, eigene Berechnung

Die Abbildung zeigt die Anzahl der geförderten Wohnungen mit Zweckbindung je 1.000 Einwohner in den Jahren 2004 und 2011. Die Differenz zwischen der Stadt Eckernförde, dem Kreis Rendsburg-Eckernförde und dem Land Schleswig-Holstein lässt sich dadurch erklären, dass der Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen in ländlich geprägten Räumen für gewöhnlich geringer ausfällt als in den Städten. Dennoch ist zu erkennen, dass sich der Besatz sowohl im Kreis als auch im Land verringert hat. Gleiches gilt für die zum Vergleich herangezogenen Städte Rendsburg und Schleswig, in denen der Rückgang noch prägnanter ist (Rendsburg: -22,3 Prozent, Schleswig: -28,1 Prozent). Sowohl in Rendsburg als auch in Schleswig übersteigt die Zahl der aus der sozialen Bindung entlassenen Wohnungen somit die Zahl möglicher Neubauten, was sich in Eckernförde anders darstellt.

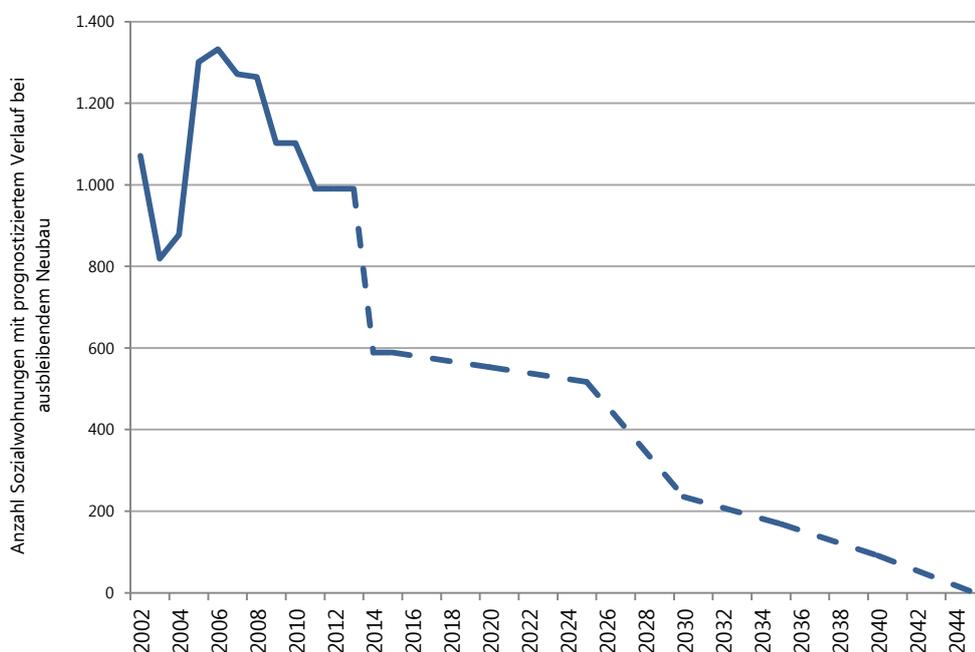


Abb. 46: Prognostizierter Verlauf der Anzahl geförderter Wohnungen in Eckernförde 2002-2045
Quelle: IB SH 2012

Der in der Abbildung dargestellte Verlauf zeigt neben der Entwicklung der Anzahl der geförderten Wohnungen bis 2011 auch den prognostizierten Abschmelzprozess bis 2045. Dieser wird eintreten, wenn die geförderten Wohnungen, die einer befristeten Bindung unterliegen, aus dieser Bindung auslaufen und nicht durch neue geförderte Wohnungen ersetzt werden. Eine massive Veränderung steht bereits im Jahr 2014 an, wenn in Eckernförde 401 Wohnungen aus der sozialen Bindung entfallen, was einer Veränderung von -41 Prozent entspricht. Zwischen 2025 und 2030 entfallen laut Prognose weitere 55 Prozent, so dass im Jahr 2030 nur noch 235 Wohnungen mit sozialer Bindung in Eckernförde vorhanden sein werden, falls keine neuen Wohnungen mit sozialer Bindung errichtet werden.

Berücksichtigt werden muss bei dieser Betrachtung, dass in der Regel auch neue geförderte Wohnungen errichtet werden, die diesem Abschmelzprozess entgegenwirken. Für Eckernförde deutet sich an, dass schon im kommenden Jahr zahlreiche geförderte Wohnungen ersetzt werden müssen, falls der Gesamtbestand in der Stadt gleich bleiben soll.

Darüber hinaus muss berücksichtigt werden, dass die durchschnittlichen Mieten in Eckernförde mit einem Wert von 5,50 bis 5,99 €/ m² (vgl. Kapitel 4.7) im Bereich des geförderten Mietwohnungsneubaus in Schleswig-Holstein liegen. Freifinanzierte Bestandswohnungen sind daher zu ähnlichen Konditionen am Markt, so dass nicht alle Personen, die sich einkommenstechnisch keine teureren Wohnungen leisten können, automatisch auf geförderte Wohnungen angewiesen sind. Das Gemeinnützige Wohnungsunternehmen GWU bietet einige Wohnungen im freifinanzierten Segment bereits unter 5 €/ m² an und hat eine Durchschnittsmiete von 5,80 €/ m²; auch andere Wohnungsvermieter verlangen in bestimmten Lagen und Ausstattungsqualitäten in Eckernförde vergleichbare Mieten. Diese Mieten werden sich vermutlich auf ähnlichem Niveau halten, solange keine umfassenden Investitionen in den Wohnungsbestand getätigt werden.

5.2 Kommunale Belegungsrechte

Neben den geförderten Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus hat sich die Stadt Eckernförde kommunale Belegungs- bzw. Benennungsrechte für Wohnungen gesichert. Im Jahr 2009 besaß die Stadt Eckernförde kommunale Belegungsrechte für 378 Wohnungen. Zwischen 1989 und 2000 stieg die Zahl der Belegungsrechte stetig an und ist seither nahezu konstant.

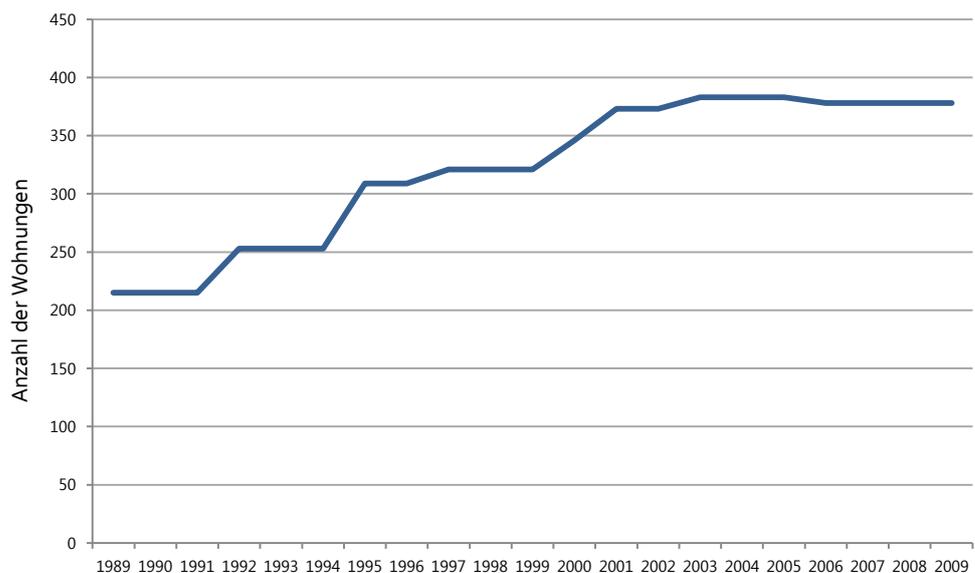


Abb. 47: Kommunale Belegungsrechte in Eckernförde 1989-2009

Quelle: Stadt Eckernförde, IB SH 2012

5.3 Arbeitslose

Mit der ab 01. Januar 2005 umgesetzten Arbeitsmarktreform wurden die bisherige Arbeitslosenhilfe und die Sozialhilfe zusammengelegt und das Arbeitslosengeld II (ALG II, umgangssprachlich: Hartz IV) eingeführt. Dieses kann zur Grundsicherung des Lebensunterhaltes bezogen werden. Trotz der Bezeichnung „Arbeitslosengeld II“ sind weder der vorausgegangene Bezug des „klassischen“ Arbeitslosengelds I noch eine eingetretene Arbeitslosigkeit Zugangsvoraussetzungen für das ALG II, denn auch erwerbstätige Personen, deren Einkommen zur Sicherung der existenziellen Bedürfnisse nicht ausreicht, können ALG II beantragen.

Durch die Arbeitsmarktreform sind die Zahlen aus dem Wohnraumkonzept von 2006 zu Arbeitslosigkeit und zu Empfängern von staatlichen Transferleistungen nicht ohne weiteres fortschreibbar, da die Bemessungsgrundlagen sich geändert haben. Nachfolgend werden daher die Arbeitslosenquote und die Zahl der Empfänger des neugeschaffenen Arbeitslosengelds II (Grundsicherung) betrachtet.

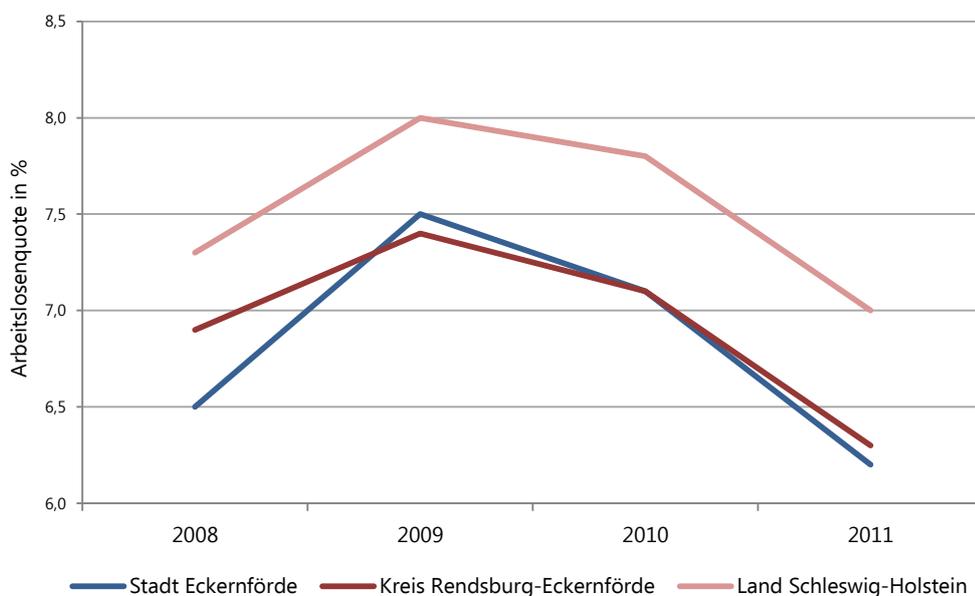


Abb. 48: Arbeitslosenquote in Eckernförde, im Kreis Rendsburg-Eckernförde und im Land Schleswig-Holstein 2008-2011

Quelle: ARGE, eigene Berechnung

Die Arbeitslosenquote des Landes Schleswig-Holstein liegt mit 7,0 Prozent im Jahr 2011 leicht über den Quoten von Stadt und Kreis mit 6,2 bzw. 6,3 Prozent, deren Kurven nahezu gleich verlaufen. In absoluten Zahlen ausgedrückt waren im Jahr 2011 981 Menschen in Eckernförde arbeitslos. Insgesamt unterscheiden sich die Werte aller Untersuchungsräume jedoch nur geringfügig. Nach einem vorläufigen Höhepunkt im Jahr 2009, der sich vermutlich mit der Wirtschafts- und Finanzkrise begründen lässt, sind die Tendenzen eher rückläufig, was auch dem bundesweiten

Trend entspricht und im Umkehrschluss auf einen sich entspannenden Arbeitsmarkt hindeutet. Im Schleswig-Holstein-weiten Vergleich der Arbeitslosenquoten liegt der Kreis Rendsburg-Eckernförde im unteren Drittel, im bundesweiten Vergleich liegt das Land Schleswig-Holstein im Mittelfeld.

5.4 Arbeitslosengeld II-Empfänger

Das Arbeitslosengeld II ähnelt der ehemaligen Sozialhilfe, die mit seiner Einführung im Januar 2005 eingestellt wurde. Im Gegensatz zum Arbeitslosengeld I wird das ALG II unabhängig vom vorangegangenen Nettolohn berechnet. In Regelsätzen wird festgelegt, welche Leistungen empfangsberechtigten Personen zustehen.

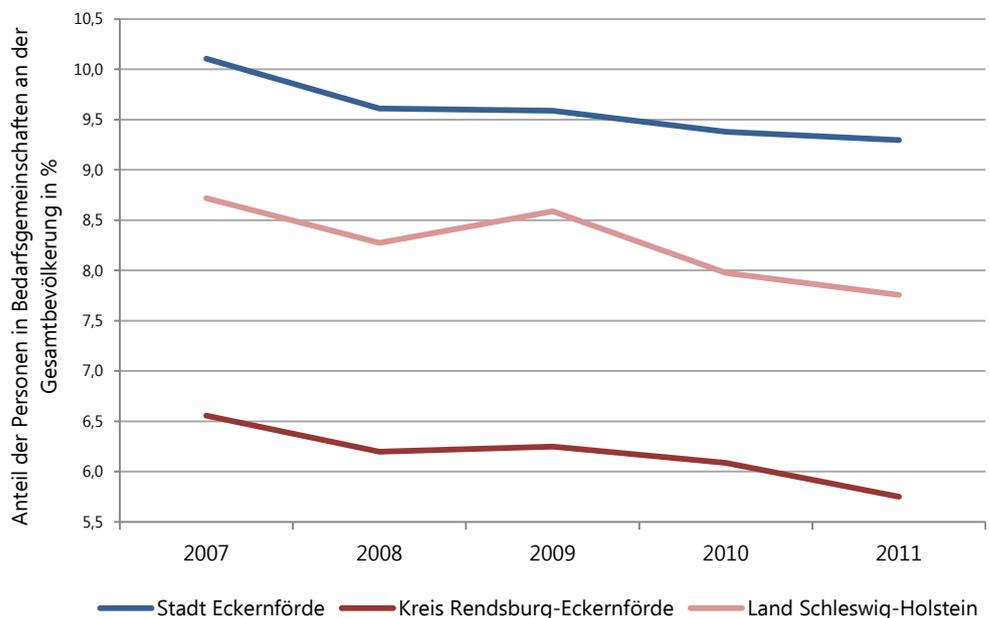


Abb. 49: Personen in Bedarfsgemeinschaften in Eckernförde, im Kreis Rendsburg-Eckernförde und im Land Schleswig-Holstein 2007-2011

Quelle: ARGE, eigene Berechnung

Die Grafik zeigt den Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften an der jeweiligen Gesamtbevölkerung der Stadt Eckernförde, des Kreises Rendsburg-Eckernförde und des Landes Schleswig-Holstein. Zu einer Bedarfsgemeinschaft können neben den erwerbsfähigen Leistungsberechtigten beispielsweise auch (Ehe-)Partner und im Haushalt lebende Kinder gehören. Im Vergleich mit dem Kreis (5,8 Prozent) und dem Bundesland (7,8 Prozent) hat die Stadt Eckernförde mit 9,3 Prozent einen deutlich höheren Anteil von Bedarfsgemeinschaften an der Gesamtbevölkerung. Es muss allerdings berücksichtigt werden, dass der Anteil der ALG II-Empfänger in Städten üblicherweise höher als in ländlichen oder regionalen Einzugsgebieten liegt, da Menschen mit geringem Einkommen weniger mobil und daher auf eine

gut ausgebaute Infrastruktur und hohe Zentralität angewiesen sind. Die geringen Werte für den Kreis Rendsburg-Eckernförde lassen sich dadurch erklären, dass der Kreis in weiten Teilen ländlich geprägt ist.

Insgesamt ist zu erkennen, dass der Trend rückläufig ist und dass damit der Anteil an Personen in Bedarfsgemeinschaften allgemein zurückgeht.

5.5 Wohngeldempfänger

Aufgrund der unterschiedlichen statistischen Herangehensweisen kann der Zeitraum von 1990 bis 2002 nicht exakt mit dem darauffolgenden Zeitraum verglichen werden, da die Zahlen bis 2002 lediglich reine Wohngeldhaushalte und keine Mischhaushalte (Empfängerhaushalte ohne wohngeldberechtigte Teilhaushalte) umfassen. Nachdem die Zahl der Empfänger von allgemeinem Wohngeld in der Stadt Eckernförde zwischen 1990 und 1997 von 1.268 Personen auf 636 Personen zurückgegangen war, stieg sie ab 1998 und insbesondere zwischen 2001 und 2004 wieder an, da in diesen Zeitraum die Anhebung der Höchstbeträge für Mieten fällt.

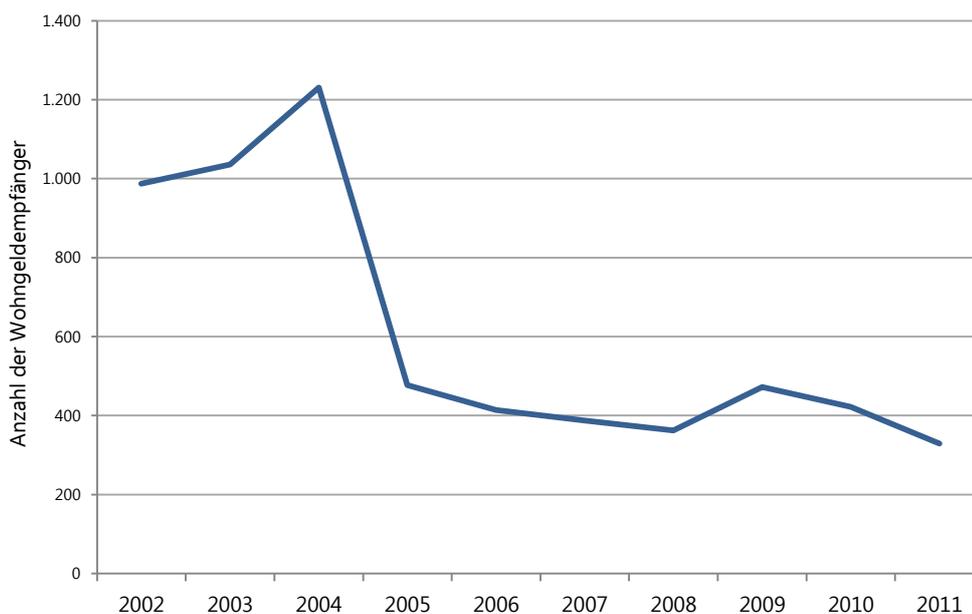


Abb. 50: Wohngeldempfänger in Eckernförde 2002-2011

Quelle: Stadt Eckernförde, Statistik Nord

Die Zahl der Wohngeldempfänger ist zwischen 2004 und 2005 von 1.231 auf 477 Empfängerhaushalte drastisch, nämlich um 61,3 Prozent, zurückgegangen. Dieser Umstand lässt sich mit der Einführung des Arbeitslosengelds II am 01. Januar 2005 erklären, denn das frühere Arbeitslosengeld und die Sozialhilfe wurden darin zusammengeführt. Da die Kosten für die Unterkunft durch das ALG II abgedeckt werden, sind die Empfänger nicht berechtigt, zusätzlich Wohngeld zu beantragen, wie

es vor der Gesetzesänderung noch möglich war. Der Kreis wohngeldberechtigter Personen wird dadurch sichtlich kleiner. Von 2005 bis 2009 treten leichte Schwankungen in der Zahl der Empfängerhaushalte auf, die jedoch keine drastischen Veränderungen zeigen. Insgesamt nimmt die Anzahl trotz eines leichten Anstiegs 2009 stetig leicht ab, so dass 2011 im Vergleich zu 2005 ein Rückgang von 31 Prozent festzustellen ist. Für den Kreis Rendsburg-Eckernförde und das Land Schleswig-Holstein sind ähnliche Tendenzen zu beobachten.

5.6 Wohnberechtigungsbescheinigungen

Im Jahr 2011 wurden in der Stadt Eckernförde 296 Wohnberechtigungsbescheinigungen ausgestellt. Der Vergleich zu den Jahren 1998 (324 ausgestellte Bescheinigungen) und 2004 (231 ausgestellte Bescheinigungen) zeigt eine relative Ausgeglichenheit. Dies bestätigt sich im Vergleich der Anzahl ausgegebener Wohnberechtigungsbescheinigungen je 1.000 Einwohner.

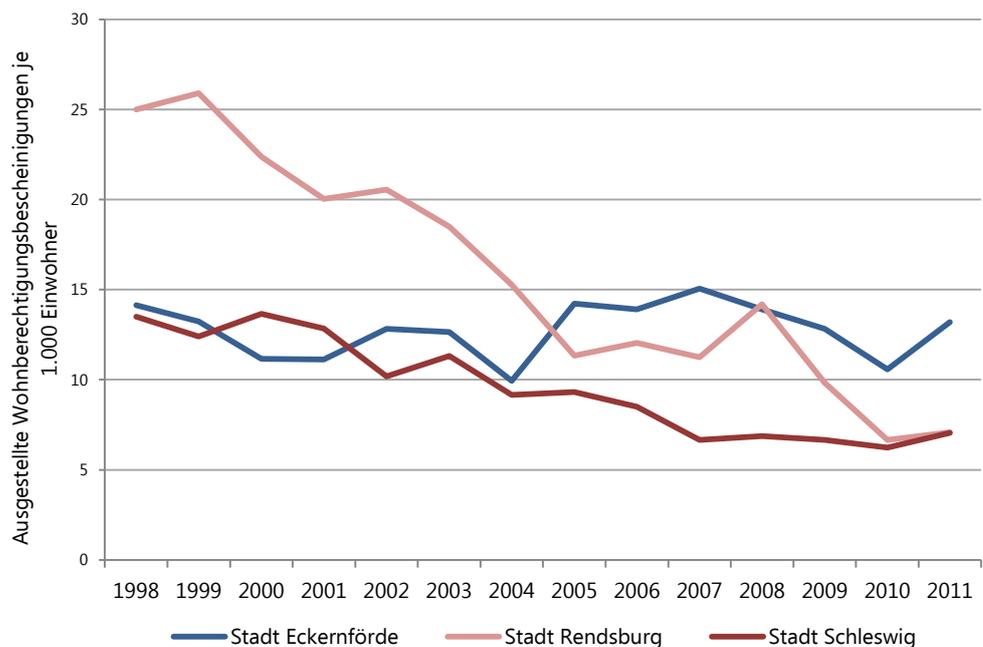


Abb. 51: Anzahl der ausgestellten Wohnberechtigungsbescheinigungen in Eckernförde, in Rendsburg und in Schleswig 1998-2011

Quelle: IB SH 2005, IB SH 2012

Zwischen 1998 und 2011 erreicht Eckernförde einen Höchstwert von 15,1 ausgegebenen Wohnberechtigungsbescheinigungen je 1.000 Einwohner im Jahr 2007 und einen Tiefstwert von 9,9 Bescheinigungen im Jahr 2004. In gesamten Zeitraum ist jedoch keine konstant steigende oder sinkende Entwicklung festzustellen, anders als in den benachbarten Mittelzentren Rendsburg und Schleswig. Lag Rendsburg Ende der 1990er Jahre noch deutlich über Eckernförde, so hat sich dies seit 2005

gewandelt. Auch Schleswig kann eine sinkende Zahl an Wohnberechtigungsscheinen vorweisen, so dass im Jahr 2011 in beiden Städten nur gut die Hälfte der Berechtigungs-scheine je 1.000 Einwohner ausgestellt wurde wie in Eckernförde.

5.7 Wohnungssuchende Haushalte

Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte ist in Eckernförde zwischen 1998 und 2002 weitgehend konstant geblieben und ab 2003 leicht gesunken. Ab 2006 steigt die Kurve an und erreicht 2007 mit 12,2 wohnungssuchenden Haushalten je 1.000 Einwohner ihren Höchstwert. Seit 2008 sinkt die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte tendenziell. Beachtet werden muss, dass es sich hierbei um die bei der Stadt Eckernförde gemeldeten Wohnungssuchen handelt. Die tatsächliche Zahl der wohnungssuchenden Haushalte ist statistisch nicht ermittelbar ist, die aufgezeigte Entwicklung kann lediglich einen Trend andeuten. Es kann davon ausgegangen werden, dass mehr Haushalte als gemeldet auf Wohnungssuche sind.

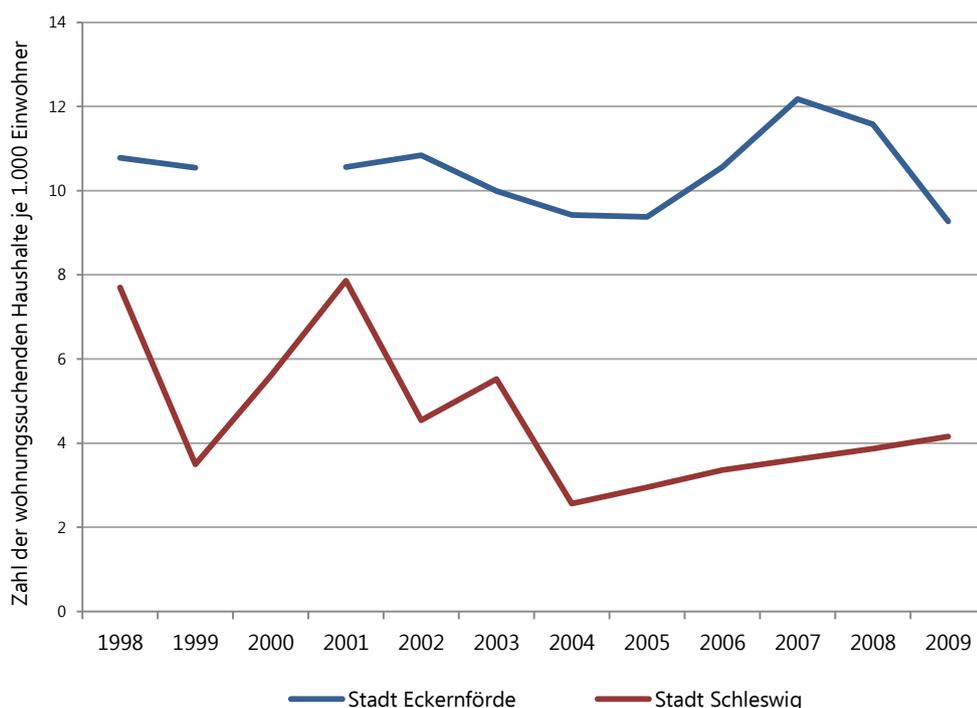


Abb. 52: Wohnungssuchende Haushalte in Eckernförde und in Schleswig 1998-2009
Quelle: IB SH 2005, IB SH 2012

In der Stadt Schleswig stellt sich die Entwicklung der wohnungssuchenden Haushalte wechselhafter dar. Der Tiefstwert wird im Jahr 2004 mit 2,6 wohnungssuchenden Haushalten je 1.000 Einwohner erreicht, ab 2005 steigt die Zahl wieder an. Im Vergleich liegen die Werte für Eckernförde deutlich über denen für Schleswig, was

für eine relative Entspannung auf dem Schleswiger Wohnungsmarkt und für eine gesteigerte Attraktivität Eckernfördes als Wohnstandort spricht.

Werden die Wohnungssuchenden nach Haushaltstypen, die sie nachfragen, differenziert, ergibt sich folgendes Bild:

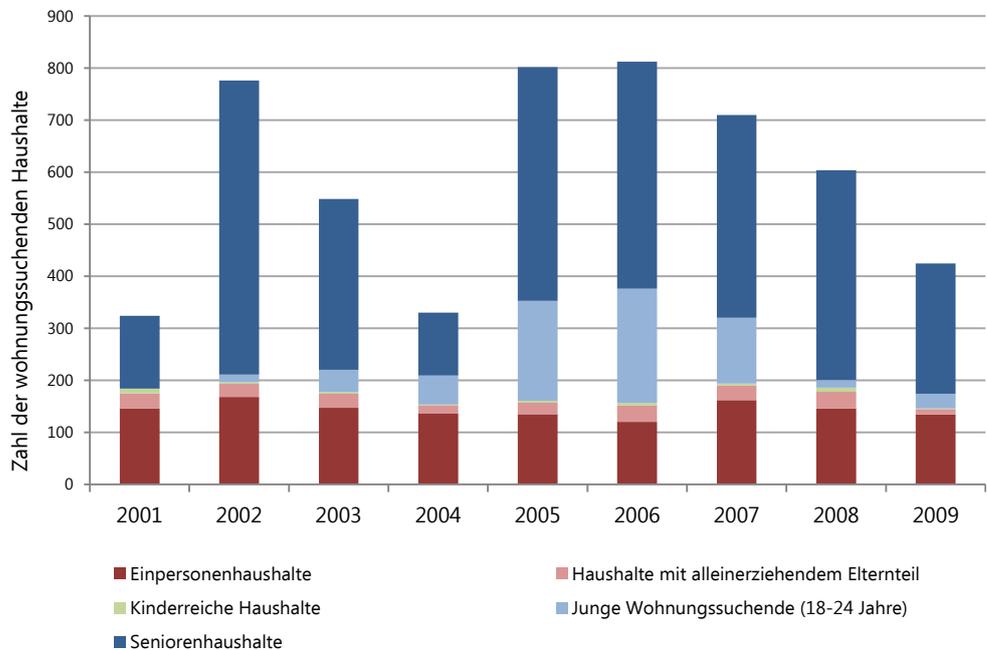


Abb. 53: Wohnungssuchende nach Haushaltstyp in Eckernförde 2001-2009
Quelle: IB SH 2011

Bezogen auf die Haushaltstypen zeigt sich, dass der Bedarf bei Seniorenhaushalten – obwohl inzwischen leicht rückläufig – am größten ist. Auch Einpersonenhaushalte sind unter den wohnungssuchenden Haushalten überdurchschnittlich vertreten: Die Zahlen bewegen sich konstant zwischen 120 und 168 Haushalten. Die Zahl junger Wohnungssuchender zwischen 18 und 24 Jahren hat seit 2007 abgenommen, was möglicherweise auf die Schließung des Eckernförder Standorts der Fachhochschule Kiel im Jahr 2007 zurückzuführen ist. Auch der Anteil der Alleinerziehenden an den wohnungssuchenden Haushalten fällt klein aus. Der geringste Bedarf besteht bei kinderreichen Familien, da das Angebot an großen Wohneinheiten (siehe Kapitel 4.4 Wohnungsbestand nach Wohnungsgrößen) in Eckernförde deutlich größer als das Angebot an kleineren Wohnungen ist.

5.8 Vermittelte Wohnungen

Zwischen 1998 und 2009 konnten durch die Stadt Eckernförde jeweils 42 bis 55 Wohnungen pro Jahr an Wohnungssuchende vermittelt werden. Für einige Jahre (2000, 2001 und 2003) liegen die Zahlen deutlich höher, was auf den Neubau von insgesamt 78 Wohneinheiten zurückzuführen ist (s. Wohnraumversorgungskonzept 2005, S. 45). Seit 2004 stellen sich die Werte trotz leichten Schwankungen relativ ausgeglichen dar.

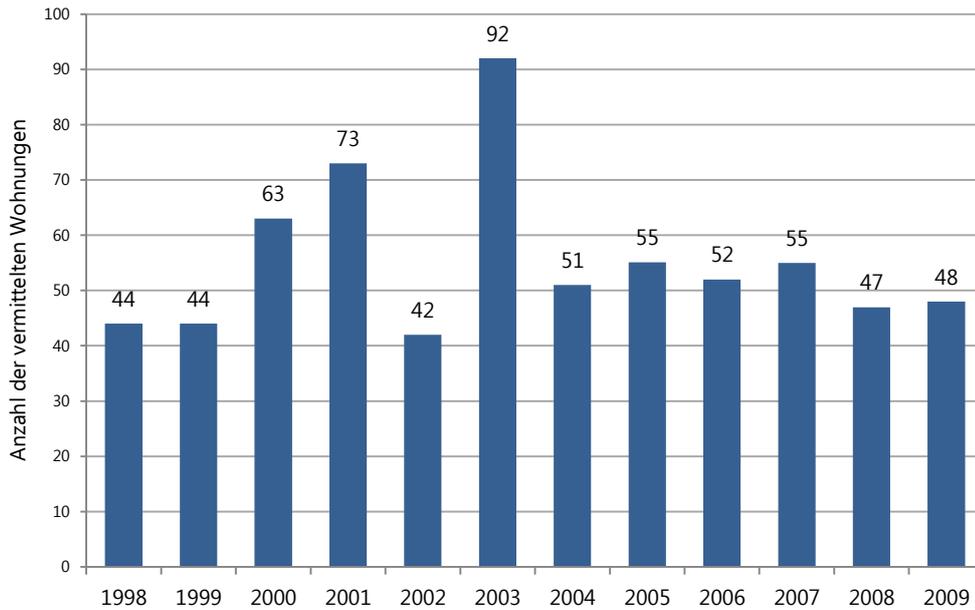


Abb. 54: Vermittelte Wohnungen in Eckernförde 1998-2009

Quelle: IB SH 2005, IB SH 2011

5.9 Wohnungslose und wohnungssuchende Obdachlose

Für obdachlose Menschen stellt die Stadt Eckernförde Unterkünfte in der Ostlandstraße 100-126 bereit. Der Vergleich der Jahre 2005 und 2012 zeigt, dass sich die Belegungsintensität der Unterkünfte nur geringfügig verändert hat: 2005 nahmen insgesamt 28 Personen das städtische Angebot in Anspruch, 2012 waren es 30 Personen. Hinsichtlich der Verteilung auf die einzelnen Altersgruppen fällt auf, dass die Mehrzahl der Obdachlosen zwischen 41 und 60 Jahre alt ist (2005: 20 Personen, 2012: 19 Personen).

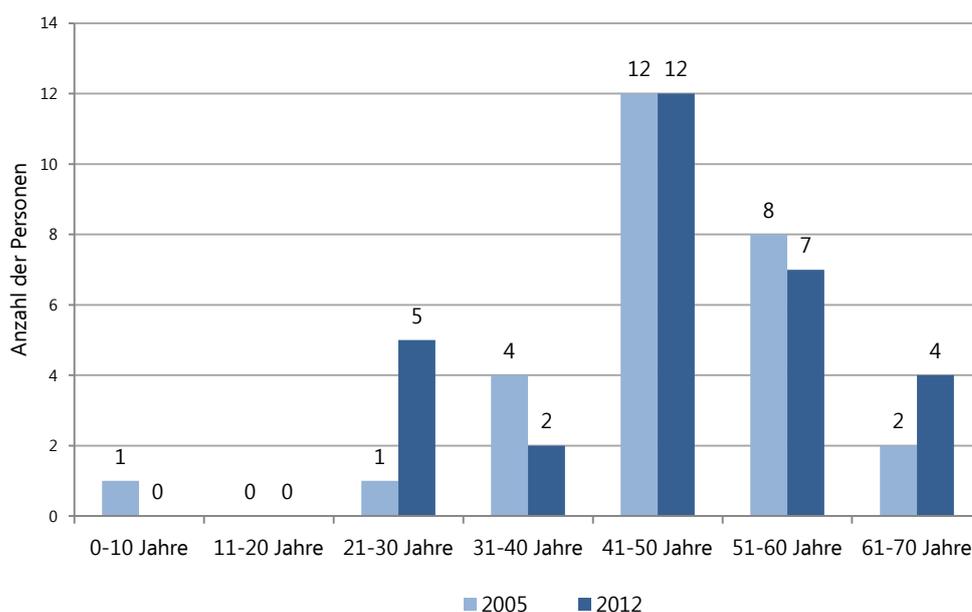


Abb. 55: Belegung der Obdachlosenunterkunft in Eckernförde nach Alter 2005 und 2012
Quelle: Stadt Eckernförde

5.10 Zusammenfassung Soziale Wohnraumversorgung

In den vergangenen Jahren ist die Anzahl an geförderten Wohnungen in Eckernförde leicht gestiegen. Aber bereits im kommenden Jahr werden fast 40 Prozent der Wohnungen aus der Mietpreisbindung herausfallen.

Die Anzahl der Bezieher von ALG II oder von Wohngeld hat sich in Eckernförde in den vergangenen Jahren nur geringfügig verändert. Von daher kann nicht von einer sinkenden Quote ausgegangen werden.

Unter den Wohnungssuchenden sind insbesondere Ältere sowie Singlehaushalte zu finden. Hierbei handelt es sich jedoch nur um die sich bei der Stadt Eckernförde meldenden Bewohner und nicht um die Gesamtzahl aller auf dem privaten Wohnungsmarkt suchenden Bürger.

6. Prognosen

Mit diesem Wohnraumversorgungskonzept sollen Aussagen über den künftigen Bedarf an Wohnungsneubau getroffen werden. Dieser Bedarf wird vor dem Hintergrund der Bevölkerungsprognose sowie der prognostizierten Haushaltsentwicklung errechnet und im Folgenden dargestellt.

6.1 Bevölkerungsprognose bis 2025

Die Prognose der Bevölkerung ist für die Versorgung der Stadt mit ausreichend Wohnraum von entscheidender Bedeutung, da sich steigende oder sinkende Einwohnerzahlen unmittelbar auf die Wohnungsnachfrage auswirken. Eckernförde liegt im peripheren Raum, der bereits heute von demografischem Wandel und zurückgehenden Bevölkerungszahlen geprägt ist. Dieser Trend wird auch in den kommenden Jahren anhalten.

Methodik

Basis für die Prognose sind die Bevölkerungszahlen der vergangenen Jahre, die für die folgenden Jahre nach Einzelaltersjahren fortgeschrieben werden (Gedanke: ein heute 45-Jähriger wird im kommenden Jahr 46 Jahre alt sein, im darauf folgenden Jahr 47 Jahre, etc.). Auf diese Weise wird die Bevölkerung Eckernfördes bis zum Jahr 2025 fortgeschrieben. Diese Entwicklung wird jedoch maßgeblich von zwei Faktoren beeinflusst, die ebenso berücksichtigt werden:

► *Natürliche Bevölkerungsentwicklung*

Die Anzahl der Geburten und Sterbefälle wirkt sich auf die Gesamtzahl der Einwohner aus. Für die Prognose der Geburten wurde die Anzahl der Frauen im gebärfähigen Alter herangezogen, wofür eine Altersspanne zwischen 20 und 45 Jahren angenommen wurde. Für diese Bevölkerungsgruppe wurde eine Prognose bis zum Jahr 2025 erstellt. Auf dieser Basis wurde dann die Anzahl der Geburten bis zum Jahr 2025 prognostiziert, wobei angenommen wurde, dass die Anzahl der Geburten pro 1.000 Frauen im gebärfähigen Alter in den kommenden Jahren zu den Zahlen der vergangenen Jahre identisch ist, da keine Hinweise für eine steigende Fertilität vorliegen.

Für die Zahl der Sterbefälle wurde die deutsche Sterbetafel herangezogen, aus der die Anzahl der Sterbefälle für jedes Einzelaltersjahr abgeleitet wurde. Hier-

bei wurde angenommen, dass die Zahl der Sterbefälle pro Einzelaltersjahr in Eckernförde mit der bundesdeutschen Entwicklung, die in der Sterbetafel abgebildet wird, identisch ist.

► *Wanderungsbewegungen*

Neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung wirkt sich ebenso die Zahl der Zu- und Fortzüge über die Gemeindegrenze hinweg auf den Bevölkerungsstand in Eckernförde aus. Zur Ermittlung der Wanderungsbewegungen wurden die Zu- und Fortzüge über die Gemeindegrenze der vergangenen fünf Jahre für alle Einzelaltersjahre ermittelt. Für die Prognose wurden diese Daten in zwei Varianten fortgeschrieben, die eine obere und untere Variante für die Entwicklung der Bevölkerungszahl aufweisen und so einen Entwicklungskorridor bilden, in dem sich die Bevölkerungsentwicklung voraussichtlich darstellen wird:

Variante 1: Für diese Variante wurde angenommen, dass sich die Fortzüge (anteilig an der gesamten Einwohnerzahl je Einzelaltersjahr) in Zukunft identisch entwickeln, da insbesondere die jungen Erwachsenen Anfang 20 fortziehen und sich an dieser Situation in den kommenden Jahren vermutlich wenig ändern wird, denn die Studien-, Ausbildungs- und Arbeitsplatzsituation wird in Eckernförde wahrscheinlich wenig Veränderung erfahren. Bei der Zahl der Fortzüge wurden nur leicht steigende Werte zugrunde gelegt, so dass Eckernförde sein leicht positives Wanderungsaldo der vergangenen Jahre nur leicht ausbaut. Diese Variante bildet daher die Entwicklung ab, wenn sich die Entwicklung der Zu- und Fortzüge in den kommenden Jahren nur geringfügig ändert.

Variante 2: Für diese Variante wurden stärker steigende Wanderungsgewinne angenommen. Diese werden insbesondere eintreten, wenn Eckernförde seine Attraktivität vor allem gegenüber dem Umland weiter steigert. Ebenso wurden minimal sinkende Fortzüge angenommen. Diese Variante zeigt daher die Entwicklung auf, die eintreten wird, wenn Eckernförde seine Wanderungsgewinne in den kommenden Jahren steigern wird.

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren wurde die Bevölkerungsentwicklung Eckernfördes bis 2025 in zwei Varianten prognostiziert. Bei beiden Varianten wurden Wanderungsgewinne angenommen, in Variante 1 leichte und in Variante 2 stärkere Wanderungsgewinne. Eckernförde besitzt als Mittelzentrum gegenüber dem ländlich geprägten Umland eine attraktive Ausstattung an Infrastruktur und hat in den vergangenen Jahren eine positive Entwicklung bei der Aufwertung und Attraktivierung der Innenstadt genommen, insbesondere der Stadtkern ist ein belebtes und gut funktionierendes Einzelhandelszentrum. Vor diesem Hintergrund und auch bedingt durch den demografischen Wandel in den Umlandgemeinden ist

davon auszugehen, dass sich der Zuzug aus dem Umland in die Stadt Eckernförde auch in den kommenden Jahren fortsetzen und voraussichtlich leicht verstärken wird, weshalb leicht steigende Wanderungsgewinne als realistisch angesehen werden können.

Prognoseergebnisse

Die Bevölkerung Eckernfördes wird in den kommenden Jahren weiter schrumpfen. Bereits seit dem Jahr 2003 ist die Zahl der Einwohner rückläufig, zwischen 2003 und 2011 hat die Stadt in acht Jahren 3,7 Prozent der Einwohner verloren. Werden die Einwohnerzahlen unter den oben genannten Parametern fortgeschrieben, wird die Einwohnerzahl für das Jahr 2025 bei Variante 1 auf 20.519 Einwohner und bei Variante 2 auf 21.286 Einwohner prognostiziert. Dies entspricht einem Rückgang von 8,5 bzw. 5,1 Prozent in 14 Jahren.

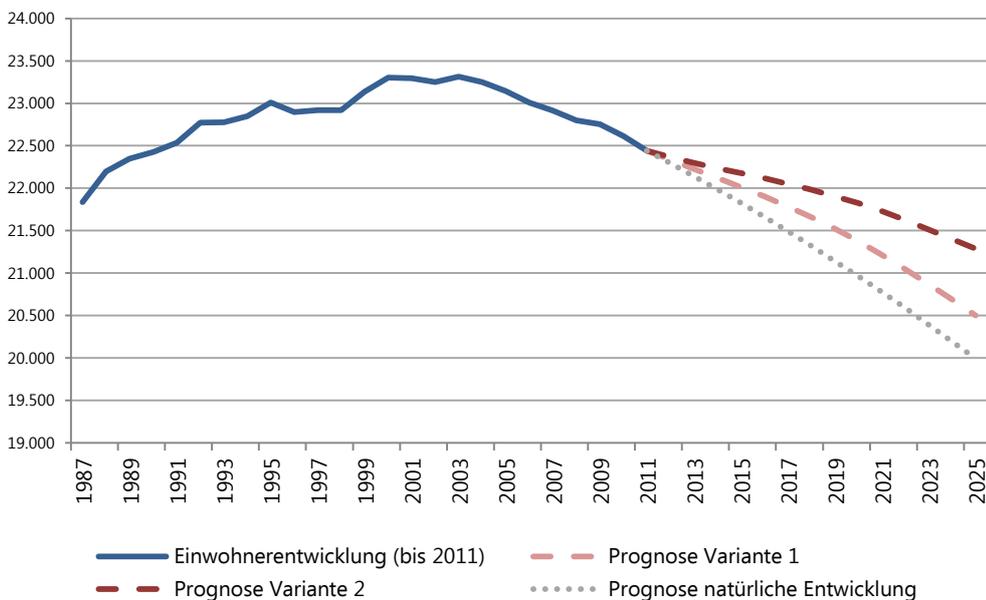


Abb. 56: Bevölkerungsentwicklung 1987-2011 und -prognose 2012-2025 in Eckernförde

Quelle: Statistik Nord, destatis, Stadt Eckernförde, eigene Berechnung

Dieser Rückgang ist vor allem durch die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (Zahl von Geburten und Sterbefällen ohne Wanderungsgewinne) verursacht. Ohne die Wanderungsgewinne würde die Bevölkerung gar um 12,1 Prozent auf 19.992 Einwohner sinken. Dies liegt v.a. an der in den vergangenen Jahren stark zurückgegangenen Zahl der Geburten, so dass heute die Anzahl der Sterbefälle die Zahl der Geburten noch deutlicher überwiegt. Die Wanderungsgewinne können die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung daher nur abmildern, jedoch nicht ausgleichen.

Für die weitere Bearbeitung werden beide Szenarien als obere und untere Variante herangezogen. Es ist davon auszugehen, dass die Entwicklung höchstwahrscheinlich innerhalb dieses Prognosekorridors verlaufen wird. Auch die Prognosen Dritter, wie z.B. vom Berliner Institut für Stadtforschung mit einer Bevölkerungsprognose von -5,2 % bis 2025, liegen innerhalb dieses Prognosekorridors und bestätigen somit die getroffenen Annahmen.

6.2 Haushaltsprognose bis 2025

Wie groß der künftige Bedarf an Wohnungen in Eckernförde ist, ist von der Anzahl der Haushalte abhängig, denn jeder Haushalt fragt i.d.R. eine Wohnung nach. Ausnahmen bilden z.B. Wohngemeinschaften, in denen mehrere Haushalte gemeinsam in einer Wohnung leben. Auswirkungen auf die Anzahl der nachgefragten Wohnungen üben diese speziellen Wohnformen jedoch nur aus, wenn sich die Anzahl deutlich erhöht oder verkleinert, wofür in Eckernförde keine Gründe erkennbar sind.

Methodik

Für die Anzahl der Haushalte gibt es im Wesentlichen zwei Einflussfaktoren:

- ▶ Zum einen ist die Anzahl der Haushalte von der Bevölkerungsanzahl abhängig, die im vorherigen Abschnitt prognostiziert wurde.
- ▶ Zum anderen wirkt sich die durchschnittliche Haushaltsgröße, also die durchschnittliche Anzahl der in einem Haushalt lebenden Personen auf die Haushaltsentwicklung aus. Diese Zahl nimmt in Deutschland seit Jahrzehnten kontinuierlich ab. Hierfür gibt es mehrere Gründe: zum einen gründen jüngere Menschen später eine Familie als früher, was dazu führt, dass sie für einen längeren Zeitraum alleine leben. Des Weiteren sinkt die Geburtenzahl kontinuierlich, so dass je Elternpaar weniger Kinder in einem Haushalt leben. Weitere Gründe sind das steigende Lebensalter, denn ältere Menschen leben i.d.R. allein oder zu zweit, oder auch Veränderungen der Lebensformen (mehr Singles, mehr Scheidungen, u.ä.). All diese Entwicklungen führen zur Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße.

Diese Entwicklungen können dazu führen, dass die Anzahl der Haushalte trotz zurückgehender Bevölkerungszahl ansteigt. Und da jeder Haushalt i.d.R. eine Wohnung nachfragt, kann auch bei zurückgehender Bevölkerungszahl die Nachfrage nach Wohnungen ansteigen und einen Neubaubedarf auslösen. Daher wird im Folgenden die Anzahl der Haushalte in Eckernförde bis zum Jahr 2025 prognostiziert.

Prognoseergebnisse

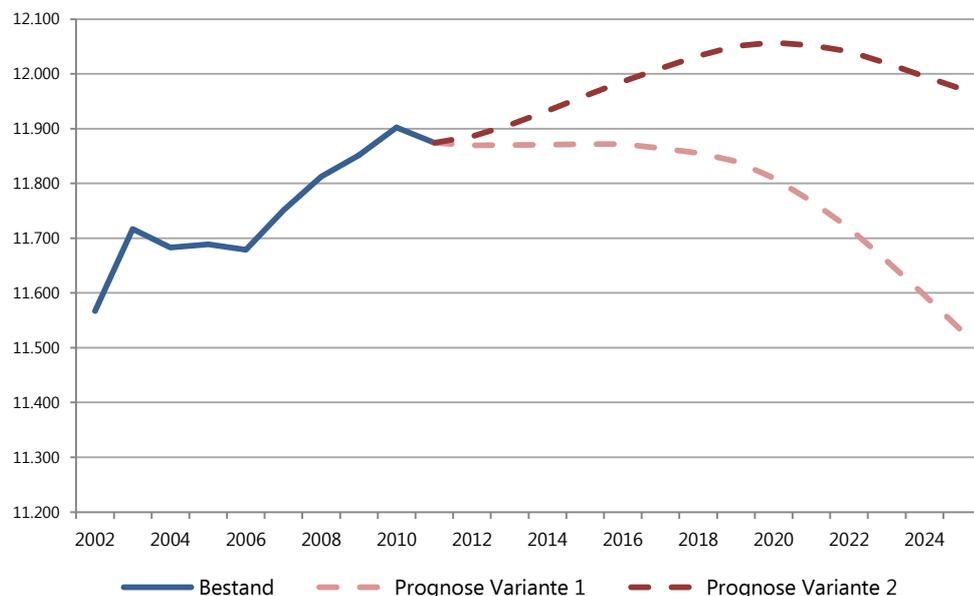


Abb. 57: Anzahl der Haushalte in Eckernförde, Bestand 2002-2011 und Prognose 2012-2025

Quelle: Statistik Nord, destatis, Stadt Eckernförde, IB SH, eigene Berechnung

Im Jahr 2002 lag die Anzahl der Haushalte in Eckernförde bei 11.567. Bis zum Jahr 2011 ist die Anzahl auf 11.874 angestiegen. Die Prognose wird äquivalent zur Bevölkerungsprognose in zwei Variante gerechnet. In Variante 1 (niedrige Wanderungsgewinne in der Bevölkerungsentwicklung) wird die Zahl der Haushalte bis 2019 konstant bleiben und danach auf unter 11.550 absinken. In Variante 2 (höhere Wanderungsgewinne in der Bevölkerungsentwicklung) wird die Zahl der Haushalte bis 2020 auf 12.050 ansteigen und danach wieder leicht zurückgehen, jedoch noch immer ein höheres Niveau als heute halten.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Anzahl der Haushalte innerhalb dieses Prognosekorridors liegen wird. Daher wird die Zahl der Haushalte in Eckernförde bis zum Ende des Jahrzehnts noch weiter ansteigen und danach aufgrund der demografischen Entwicklung wieder zurückgehen.

6.3 Wohnbedarfsprognose bis 2025

Methodik

Wie viele neue Wohnungen in Eckernförde in den kommenden Jahren benötigt werden, ist maßgeblich von drei Faktoren abhängig:

- ▶ Zum einen wirkt sich die Entwicklung der Haushalte, die im vorigen Abschnitt dargestellt ist, auf den Neubaubedarf aus. Steigt die Anzahl der Haushalte, so kann von einer steigenden Nachfrage nach Wohnungen ausgegangen werden.

- ▶ Zum zweiten sind der Rückbau und der damit verbundene Ersatzbedarf von Wohneinheiten für den Neubaubedarf relevant. Werden Wohnungen zurückgebaut, da sie nicht mehr marktgängig sind, fehlen diese in der Gesamtanzahl an Wohnungen und müssen durch Neubauten ersetzt werden. In der Prognose wurde für den Ersatzbedarf ein ähnlicher Marktabgang wie in den vergangenen Jahren angenommen. Zusätzlich wurden die geplanten mittelfristigen Rückbauten des GWU mit berücksichtigt.
- ▶ Drittens muss eine gewisse Leerstandsquote angenommen werden. Ohne Leerstand kann ein Wohnungsmarkt nicht funktionieren, da in diesem Fall keine Bewegung im Markt möglich wäre (für Umzüge innerhalb der Stadt oder Zuzüge von außerhalb). Je nach Segment wurden geringe Leerstandsquoten von 0,5 bis 1,5 % als notwendiges Minimum angenommen.

Prognoseergebnisse

Auf Grundlage der dargestellten Annahmen ergibt die Wohnbedarfsprognose bis zum Jahr 2025 die in den folgenden Abbildungen dargestellten jährlichen Neubaubedarfe für die Variante 1 (gering steigende Wanderungsgewinne in der Bevölkerungsprognose) und Variante 2 (stärker steigende Wanderungsgewinne in der Bevölkerungsprognose).

Variante 1: In diesem Falle liegt der Neubaubedarf im Mehrfamilienhaussegment zu Beginn bei 40 Wohneinheiten pro Jahr und sinkt bis 2025 auf null. Im Ein- und Zweifamilienhaussegment läge der Bedarf bei 10 Einheiten pro Jahr und würde ebenso auf null sinken.

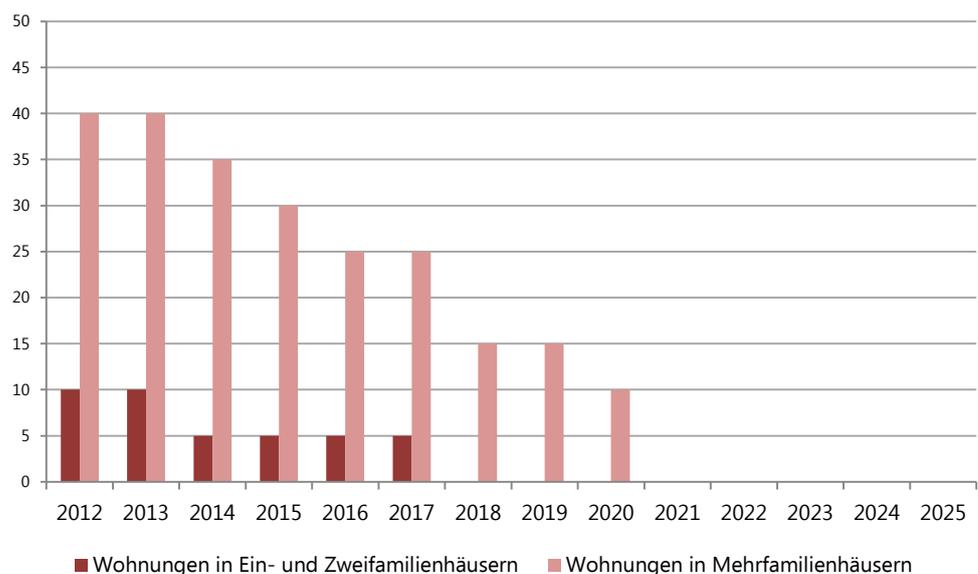


Abb. 58: Wohnbedarfsprognose für Eckernförde bis 2025 – Variante 1

Quelle: Statistik Nord, destatis, Stadt Eckernförde, IB SH, eigene Berechnung

Der hohe Neubaubedarf zu Beginn ist vor allem mit dem knappen Angebot im heutigen Bestand zu begründen. Darüber hinaus resultiert der Neubaubedarf trotz stagnierender Haushaltszahlen in dieser Variante aus dem Ersatzbedarf durch Wohnungsrückbau. Für den gesamten Prognosezeitraum ergibt sich in dieser Variante ein Neubaubedarf von 275 Wohneinheiten.

Variante 2: In den ersten Jahren liegt der Neubaubedarf bei 45 Wohneinheiten im Mehrfamilienhaus- und 20 Einheiten im Ein- und Zweifamilienhaussegment. Mit der zurückgehenden Bevölkerungszahl und langsamer fortschreitender Verkleinerung der Haushalte ab Ende dieses Jahrzehnts geht der Neubaubedarf zurück und liegt 2025 noch bei 15 Einheiten pro Jahr. Der höhere Bedarf an Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern ist auch durch den erhöhten Rückbau von Bestandswohnungen verursacht. Für den gesamten Prognosezeitraum ergibt sich in dieser Variante ein Neubaubedarf von 590 Wohneinheiten.

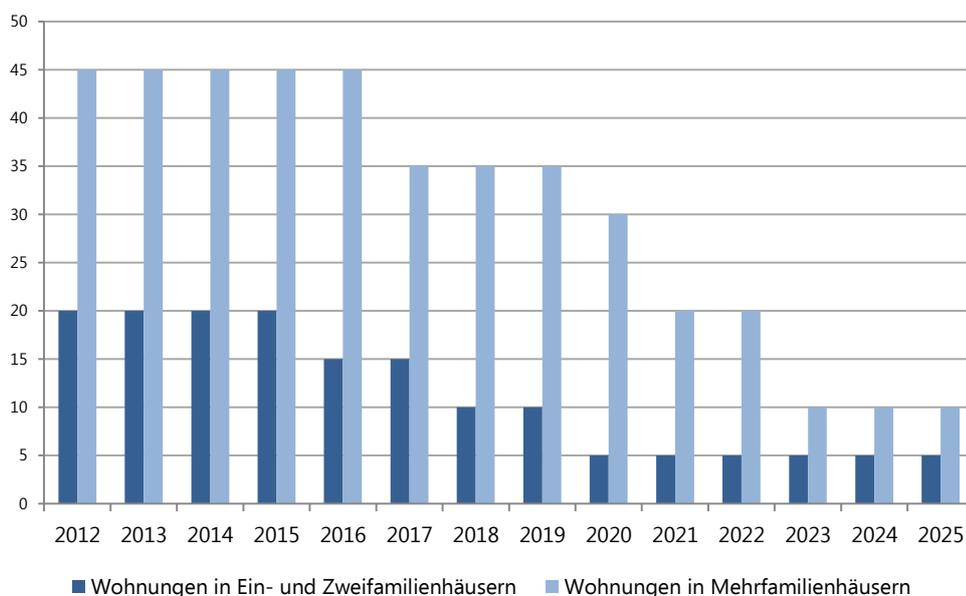


Abb. 59: Wohnbedarfsprognose für Eckernförde bis 2025 – Variante 2

Quelle: Statistik Nord, destatis, Stadt Eckernförde, IB SH, eigene Berechnung

Prognosemittel: Das Prognosemittel beider Varianten liegt rechnerisch bei 432 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025. Zunächst werden im Mittel 58 Wohnungen jährlich benötigt, dieser Bedarf sinkt gegen Ende des Jahrzehnts auf 30 Einheiten und bis 2025 auf nur noch 8 Einheiten jährlich ab.

Die Prognose des Instituts für Stadtforschung (IfS) hat bis 2025 einen Bedarf von 336 neuen Wohneinheiten prognostiziert und liegt somit im Prognosekorridor. Die hier prognostizierten Zahlen berücksichtigen darüber hinaus die erhöhten Rückbauplanungen des GWU und liegen somit etwas höher als die Werte des IfS.

Hinweise

Bei beiden Varianten ist zu bedenken, dass im Neubaubedarf bereits der Ersatzbedarf für Rückbauten mit eingerechnet ist. Es muss daher nicht für alle prognostizierten Neubaubedarfe neues Bauland geschaffen werden, da auch die Flächen der zurückgebauten Wohneinheiten zur Verfügung stehen (vgl. Kapitel 8 und 9).

In beiden Varianten ist der zusätzlich zum Wohnungsbestand nötige Neubaubedarf abgebildet. Dieser resultiert aus der Gesamtzahl der in Eckernförde notwendigen Wohneinheiten, um den prognostizierten Gesamtbedarf decken zu können. Mit der Prognose wird daher der Bedarf, und nicht die Nachfrage (insbesondere in Teilsegmenten des Wohnungsmarktes) abgebildet. So kann die in den vergangenen Jahren insbesondere in den gehobenen Preissegmenten starke Nachfrage unter Umständen auch über dem Gesamtbedarf liegen. Beispiel: Die Mehrheit der Mieter und Käufer der Projekte Hafenspitze, SonnenECK und Carlshöhe kommen überwiegend aus Eckernförde. Diese Mieter und Käufer sind daher bereits im Besitz einer Wohneinheit in der Stadt und haben statistisch gesehen keinen Bedarf an einer neuen Wohnung. Trotzdem besteht bei diesen Personen die Nachfrage nach einer, vermutlich in einem anderen Wohnungsmarktsegment liegenden, neuen Wohnung. Daher sollte von den Prognoseergebnissen für den Gesamtmarkt nicht automatisch auf identische Entwicklungen in Teilmärkten geschlossen werden. Eine quantitative Prognose für Teilmärkte ist aufgrund der vorhandenen Datenlage jedoch nicht belastbar möglich, weshalb eine qualitative Einschätzung durch das Aufzeigen von Handlungsfeldern im Kapitel 9 erfolgt.

6.4 Schlussfolgerung

Die Stadt Eckernförde muss in den kommenden Jahren zusätzlichen Wohnraumbedarf decken. Das Mittel der beiden oben dargestellten Varianten liegt rechnerisch bei ca. 430 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025. Bei starken Wanderungsgewinnen wird die Zahl über diesem Wert liegen, bei schwächeren Wanderungsgewinnen darunter. Dies hat zur Folge, dass in Eckernförde insbesondere bis zum Ende dieses Jahrzehnts neue Wohneinheiten (mit abnehmender Tendenz) benötigt werden. Die Nachfrage wird aufgrund der sich ändernden demografischen Bedingungen in den 2020er Jahren abnehmen, bei schwacher Zuwanderung gar zum Erliegen kommen.

Für die nächsten Jahre muss daher sichergestellt werden, dass das Wohnraumangebot in der Stadt in Quantität und Qualität den Bedarfen entspricht. Hierfür müssen sowohl ausreichend Flächen zum Wohnungsneubau vorgehalten, als auch Investitionen in den Wohnungsbestand getätigt werden. In den folgenden Kapiteln sollen die Stärken und Schwächen des Eckernförder Wohnungsmarktes, die Flächenreserven der Stadt sowie verschiedene Handlungsfelder dargestellt werden, die in den kommenden Jahren sowohl von der Stadt, als auch von den privaten Akteuren auf dem Wohnungsmarkt bearbeitet werden müssen.

7. Stärken und Schwächen des Wohnstandortes Eckernförde

Bevor Potenziale für die Wohnbauflächenentwicklung sowie die weiteren Handlungsfelder aufgezeigt werden, sollen die Stärken und Schwächen des Wohnstandortes Eckernförde sowie seine Chancen und Risiken für die künftige Entwicklung skizziert werden.

Stärken

- ▶ Eckernförde verfügt über eine attraktive und gut funktionierende Innenstadt, die alle wesentlichen Bereiche der Nahversorgung abdeckt.
- ▶ Die Stadt hat eine sehr gute und attraktive räumliche Lage direkt an der Ostsee, mit einem langen Sandstrand in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt. Hinzu kommen die Lage am Noor sowie die Nähe zur landschaftlich reizvollen Schlei.
- ▶ Es bestehen sehr gute Wohnlagen direkt an der Ostsee und entlang der Hanglagen mit Seeblick. Etliche Wohngebiete liegen darüber hinaus in der Nähe zu landschaftlich attraktiven Freiräumen wie dem Noor oder den nahen landschaftlichen Gebieten.
- ▶ Eckernförde ist als Wohnstandort besonders für ältere Menschen beliebt, es gibt einen kontinuierlichen Zuzug Älterer (sowohl aus dem Umland, als auch von entfernteren Orten).
- ▶ Mehrere neue Wohnbauprojekte und Stadtumbaumaßnahmen vermitteln den Eindruck einer sich dynamisch entwickelnden Stadt und sorgen für eine positive Wahrnehmung der Stadt und ihrer Entwicklung.
- ▶ Durch das Gemeinnützige Wohnungsunternehmen (GWU) verfügt die Stadt über einen gewichtigen Akteur auf dem Wohnungsmarkt zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum im unteren und mittleren Preissegment. Das GWU kann aufgrund seiner Größe mit steuernd auf die Stadtentwicklung einwirken.
- ▶ Eckernförde verfügt über eine gute soziale Infrastruktur und bietet z.B. ein breites Angebot an Schulen.
- ▶ Die verkehrliche Infrastruktur ist ebenso positiv, denn schnelle und halbstündliche Bahnanbindungen nach Kiel sowie eine gute Erreichbarkeit per PKW aus der Region und darüber hinaus binden die Stadt gut in das Umfeld ein.
- ▶ Durch die Lage an der Ostsee ist Eckernförde ein Tourismusstandort und kann vom Tourismus auch im Bereich der Arbeitsplätze profitieren.
- ▶ Der Marinestützpunkt scheint dauerhaft gesichert, wovon zahlreiche Arbeitsplätze in Eckernförde abhängen.

Schwächen

- ▶ Der demografische Wandel trifft Eckernförde spürbar: Viele Jüngere ziehen aus der Stadt fort und die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist aufgrund geringer Geburtenzahlen stark negativ, so dass der Bevölkerungsrückgang nicht durch den Zuzug von Älteren ausgeglichen werden kann. Die Gesellschaft altert und schrumpft.
- ▶ Viele Wohnlagen bestehen aus 2- bis 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern in Zeilenbauweise und sind als Wohnstandort, besonders im nicht sanierten Zustand, nur bedingt bis gar nicht attraktiv. An einigen Orten ist der Sanierungsstau auch für Laien sichtbar (z.B. am Domstag).
- ▶ Die Konzentration neuer hochwertiger Wohnungen auf der einen Seite und unsanierter Wohnungen an einigen anderen Stelle verhindern eine soziale Durchmischung in einigen Quartieren.
- ▶ Eckernförde hat kaum Angebote an 1- und 2-Zimmerwohnungen. Es ist davon auszugehen, dass durch die sich anhaltend verkleinernden Haushalte und den demografischen Wandel die Nachfrage nach kleineren Wohnungen steigen wird.
- ▶ Eckernförde verfügt insgesamt über ein begrenztes Angebot an Arbeitsplätzen, da es nur wenige große Unternehmen vor Ort gibt.
- ▶ Das Angebot an touristischer Infrastruktur ist ausbaufähig. Die durch die touristischen Angebote bislang erreichten Bevölkerungsgruppen tragen nur in geringem Umfang zum einem steigenden Umsatz in der Stadt bei.

Chancen

- ▶ Durch die Entwicklung der neuen Wohnbauprojekte (Hafenspitze, Carlshöhe, SonnenECK) sowie der in Kürze zu erwartenden Nooröffnung schafft Eckernförde attraktive Wohnlagen im höherpreisigen Segment und kann damit Angebote schaffen, die bisher unterrepräsentiert sind. Insbesondere kaufkräftige Bewohner können so in der Stadt gehalten bzw. neu gewonnen werden.
- ▶ Die städtebauliche Aufwertung der Innenstadt wird fortgesetzt. Die Attraktivität der Innenstadt als geschäftliches, kulturelles und gesellschaftliches Zentrum kann dadurch erhöht werden, was eine positive Ausstrahlung auf die Stadt insgesamt zur Folge haben wird und neben der positiven Innen- auch eine verbesserte Außensicht auf die Stadt verursacht.
- ▶ In Zukunft frei werdende Brachflächen, wozu auch heutige Militäranlagen gehören, können durch die Nachfrage am Wohnungsmarkt auch künftig revitalisiert werden, wodurch unattraktive Brachen vermieden werden.

Risiken

- ▶ Die Konzentration auf die Aufwertung der Innenstadt kann in den Randlagen der Stadt dazu führen, dass in einigen Quartieren Handlungsbedarfe unbearbeitet bleiben.
- ▶ Durch die neuen, überwiegend höherpreisigen Wohnungsangebote sowie das Auslaufen von Bindungen im geförderten Wohnungsbau droht vor allem in der Innenstadt, dass die soziale Durchmischung sukzessive verloren geht. Dies kann durch eine Konzentration sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen an anderen Orten zu Problemlagen führen.
- ▶ Einige unsanierte Geschosswohnungslagen weisen bereits heute Anzeichen für Problemlagen auf und bedürfen einer intensiveren Beachtung (z.B. an der Ostlandstraße).
- ▶ Durch den demografischen Wandel wird sich die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ändern. Kleinere und barrierefreie Wohnungen im Geschosswohnungsbau werden verstärkt nachgefragt werden. Eine Anpassung des Wohnungsangebots wird nur langsam und mit hohem finanziellem Aufwand möglich sein.
- ▶ Die rege Bautätigkeit führt zum Eindruck, dass Eckernförde wächst, was jedoch nur baulich zutreffend ist. Sie täuscht darüber hinweg, dass Eckernförde bereits in den vergangenen Jahren stark vom demografischen Wandel betroffen war und sich dieser Trend auch in Zukunft fortsetzen wird. Diesbezüglich sind Anpassungen z.B. im Infrastrukturangebot (Schulen) oder bei Serviceeinrichtungen (Altenpflege, etc.) vorzunehmen, um sich auf den Wandel einzustellen.

8. Wohnbauflächenentwicklung

Eckernförde besteht räumlich im Wesentlichen aus den drei Siedlungsteilen der nördlichen Stadt, der Innenstadt sowie dem südlichen Stadtgebiet. In den vergangenen Jahrzehnten ist Eckernförde in allen Stadtteilen stets gewachsen, da an verschiedenen Stellen die Siedlungsfläche durch neue Bau- und Gewerbegebiete kontinuierlich erweitert wurde.

Vor dem Hintergrund der prognostizierten Bedarfe an Wohnraum besteht in Eckernförde in den kommenden Jahren der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum (s. Kapitel 6). Um diesen Bedarf räumlich decken zu können, müssen Flächen zur Bebauung zur Verfügung gestellt werden. Hierbei können sowohl Flächen genutzt werden, die aus ihrer bisherigen Nutzung herausfallen und zur Revitalisierung zur Verfügung stehen, als auch Flächen, die bisher unbebaut waren und zur Siedlungserweiterung genutzt werden können.

Im Folgenden werden die aus gutachterlicher Sicht zur Verfügung stehenden Flächen kurz dargestellt.

8.1 Potenzialflächen für Revitalisierung

Nooröffnung

Das Projekt Nooröffnung wurde bereits formal durch den Beschluss der Festlegung eines Sanierungsgebiets 2012 gestartet (vgl. Kapitel 2.1). Der Sanierungsträger wurde bestellt und die ersten Bebauungspläne sollen im Jahr 2013 aufgestellt werden, so dass eine zügige Umsetzung des Projektes realisierbar ist. Durch die Umgestaltung der heute überwiegend gewerblich genutzten Fläche können im Laufe der Sanierungs- und Umbaumaßnahmen neben einer ca. 1 Hektar großen Wasserfläche sowie Freizeit- und Tourismusangeboten auch neue Wohnbauflächen für ca. 50 bis 100 Einheiten in attraktiven Lagen geschaffen werden.

In den vergangenen Jahren war in Eckernförde eine starke Nachfrage nach Wohnungen in attraktiven Lagen zu verzeichnen, wie die Projekte Carlshöhe oder Hafenspitze gezeigt haben. In dieser zentralen Lage in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt ist daher davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Wohnraum ähnlich hoch ausfallen wird. Die Fläche der Nooröffnung eignet sich daher gut für die Angebotserweiterung im Bereich Wohnen.



Abb. 60: Animation des geplanten Projekts „Nooröffnung“
Quelle: petersen pörksen partner architekten | stadtplaner

Preußerkaserne

Die Preußerkaserne am nordwestlichen Stadtrand wird heute durch die Bundesmarine genutzt. Es bestehen jedoch Planungen, die in dieser Kaserne stationierten Einheiten in Neubauten am Marinestützpunkt Kaserne Nord zu verlegen, so dass alle Marineeinheiten an einem Standort konzentriert und die Flächen der Preußerkaserne frei würden. Mit der Verfügbarkeit der Fläche für die Stadtentwicklung nach einem Umzug der Marine ist jedoch nicht vor Ende des Jahrzehnts zu rechnen, so dass diese Potenzialfläche eher mittelfristig zur Revitalisierung ansteht.

Nach einem Umzug der Marine besteht das Potenzial, die Entwicklung des Quartiers Carlshöhe um die Flächen der Preußerkaserne zu ergänzen. Die Kasernenfläche steht frühestens Ende dieses Jahrzehnts zur Verfügung – zu einem Zeitpunkt, an dem die Entwicklung der Carlshöhe abgeschlossen wird, so dass die Entwicklung des Quartiers Carlshöhe zeitlich passend um die Preußerkaserne erweitert werden kann. Aus gutachterlicher Sicht ist eine ähnliche Mischung wie in Carlshöhe bestehend aus Geschosswohnungen, Reihenhäusern und betreutem Wohnen für diesen Standort gut geeignet. Ob und in welchem Umfang Bestandsgebäude mit zu nutzen sind, muss im Detail baulich, statisch und denkmalpflegerisch geprüft werden. Da das Gesamtareal in etwa der Größe der Carlshöhe entspricht, kann von einem ähnlichen Bauvolumen ausgegangen werden (Carlshöhe: ca. 120 Wohneinheiten). Dieses ist jedoch vom Gesamtkonzept abhängig.

Ehemalige Fachhochschule

Die Fachhochschule Kiel unterhielt einen Standort in Eckernförde am Lorenz-von-Stein-Ring, welcher im Jahr 2007 geschlossen wurde. Seither ist das Gelände ungenutzt und steht daher für eine Revitalisierung zur Verfügung. Im Jahr 2011 wurde das Areal vom Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen Eckernförde erworben, welches hier ein Quartier mit unterschiedlichen Wohnangeboten schaffen möchte. Die zum Teil unter Denkmalschutz stehende Gebäudesubstanz soll zum Teil erhalten, umgenutzt und durch Neubauten ergänzt werden. Insgesamt bietet die Fläche Platz für ca. 100 Wohneinheiten. Der für die Umnutzung des Geländes notwendige Bebauungsplan soll ab 2013 erarbeitet werden, so dass die Fläche ab 2014, und damit kurzfristig, zur Bebauung zur Verfügung stehen kann.

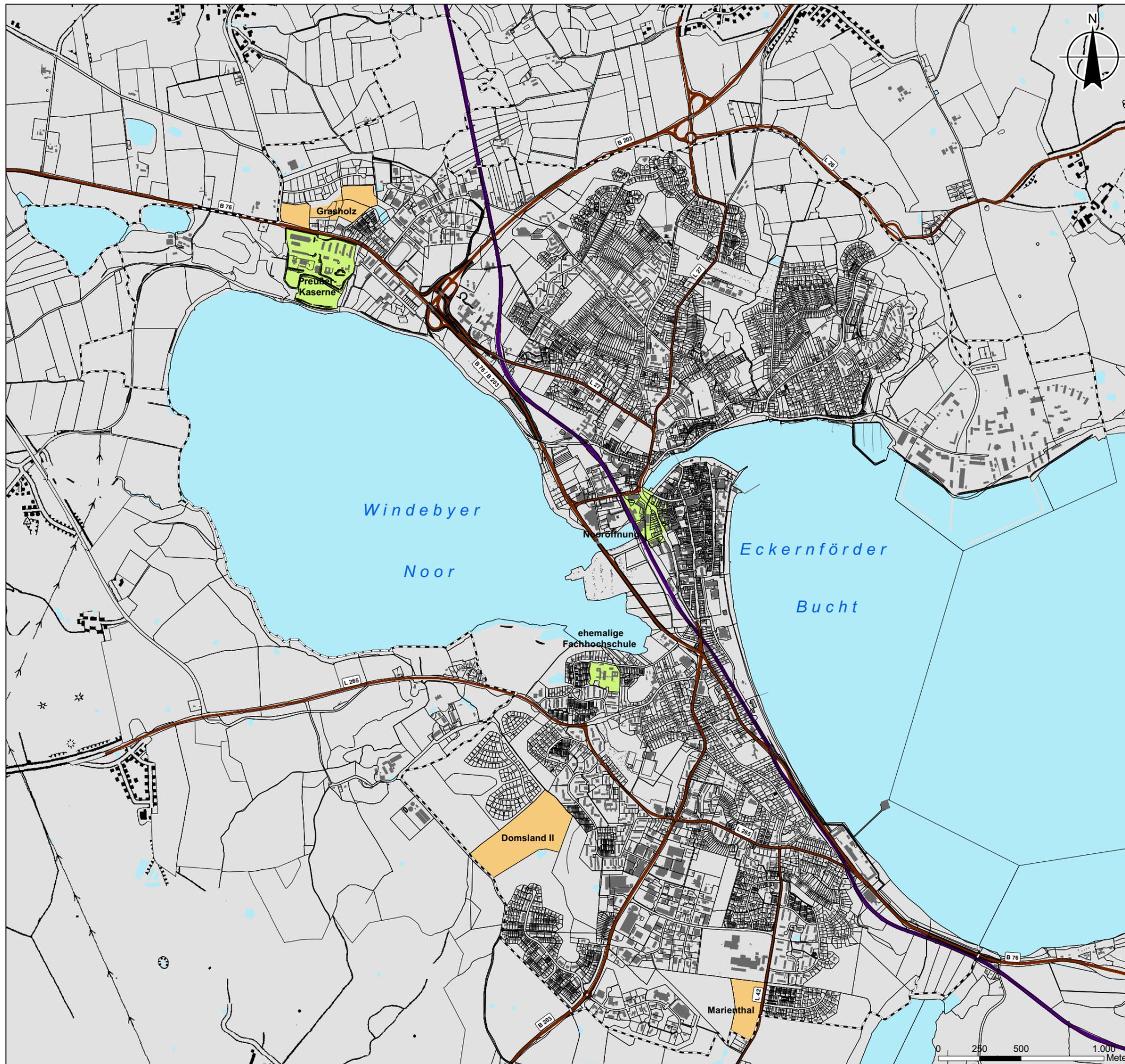
8.2 Potenzialflächen zur Siedlungserweiterung

Domsland II

Bereits mit Änderung des Flächennutzungsplans 1992 wurden neben dem ab den 1990er Jahren entwickelten Baugebiet Domsland auch das in Umsetzung befindliche Gebiet „SonnenECK“ sowie „Domsland II“ als Siedlungserweiterungsfläche für Wohnungsbau festgelegt. Einige der zwischen Domsland und SonnenECK liegenden Flurstücke werden jedoch als geschützter Landschaftsbestandteil bzw. als Fläche für landschaftspflegerische Maßnahmen vorgesehen, so dass nicht alle Bereiche von „Domsland II“ bebaut werden sollen. Aufgrund der Stadtrandlage bietet sich diese Fläche insbesondere für die Entwicklung von Einfamilienhäusern an, die unter Umständen auch durch einige Reihenhäuser ergänzt werden können. Je nach Bebauungsdichte können auf dieser Fläche ca. 100 bis 150 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser Platz finden. Eine Erschließung des Geländes oder die Schaffung des entsprechenden Planrechts sind noch nicht erfolgt, so dass eine Realisierung erst mittelfristig erfolgen kann.

Marienthal

Am südlichen Stadtrand liegt entlang der Straße „Marienthal“ eine weitere Potenzialfläche zur Siedlungserweiterung, die bisher landwirtschaftlich geprägt ist. Das Gebiet schließt direkt südlich an das Schulzentrum an und liegt gegenüber der Siedlung um die Wilhelm-Lehmann-Straße. Für die Fläche existiert noch kein Baurecht, so dass sie nicht unmittelbar zur Bebauung zur Verfügung steht. Aufgrund der Lage am Stadtrand sowie dem direkten Übergang in die Landschaft bietet sich diese Fläche insbesondere für den Bau von Einfamilienhäusern an. Diese könnten u.U. durch einige Reihenhäuser ergänzt werden. Je nach Bautypologie und Bebauungsdichte bietet die Fläche Raum für ca. 30 bis 40 Wohneinheiten.



Fortschreibung Wohnraumversorgungskonzept Eckernförde 2013

Plan 08 | Wohnbauflächenpotenziale

Wohnbauflächenpotenziale

- Potenzialfläche für Revitalisierung
- Potenzialfläche für Siedlungserweiterung

Verkehr

- Übergeordnete Straßen
- Eisenbahn

Sonstiges

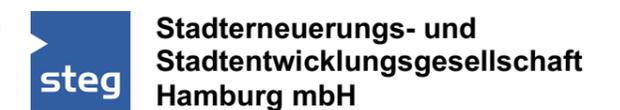
- Bebauung
- Wasserflächen
- Stadtgrenze

Stand: Oktober 2013

Auftraggeberin:



Bearbeitung:



Grasholz

Am nordwestlichen Rand der Stadt, zwischen der Preußerkaserne und dem neu entstehenden Gewerbegebiet Grasholz, liegt eine weitere Potenzialfläche zur Siedlungserweiterung. Die Fläche schließt an die bestehende Siedlung Grasholz im Osten an. Aufgrund der Lage ist anzunehmen, dass sich die Fläche v.a. für Einfamilien- und Reihenhausbau eignen wird. Durch die Lage unmittelbar gegenüber der Preußerkaserne ist auch eine funktionale Verbindung zu dieser Potenzialfläche möglich. Die Größe der Fläche macht eine Anzahl von ca. 25 Einheiten im Einfamilienhausbau möglich.

8.3 Weitere Flächenpotenziale

Neben den in den Kapiteln 7.1 und 7.2 genannten großflächigen Potenzialen verfügt Eckernförde auch noch über weitere Flächenreserven, nämlich durch bauliche Verdichtung. Diese kann maßgeblich durch zwei verschiedene Varianten erfolgen:

► *Grundstücksteilungen und -zusammenlegungen*

Besonders bis in die 1960er Jahre hinein wurden Grundstücke häufig sehr schmal und lang angelegt. Der Grund lag in der Regel darin, dass viele Bürger in Teilen Selbstversorger waren und auf den lang gestreckten Grundstücken Gemüse anbauten oder einige Tiere hielten. Diese Grundstückszuschnitte bestehen in den älteren Baugebieten häufig bis heute. In einigen Fällen ist es möglich, durch Grundstücksteilungen neue Baufelder in den Bestandsquartieren zu gewinnen. Dies hat den Vorteil, dass neue Baugrundstücke geschaffen werden können, ohne dass hierfür neue Siedlungsfläche zulasten der Landschaft in Anspruch genommen werden muss. Zum anderen ist die Erschließung dieser Grundstücke relativ kostengünstig, da man an die bestehende technische, verkehrliche und soziale Infrastruktur anschließen kann.

Grundstücksteilungen und -zusammenlegungen haben jedoch häufig den Nachteil, dass sie nur dann umsetzbar sind, wenn mehrere Eigentümer den Zusammenlegungen zustimmen. Ebenso lassen sich über diese Maßnahmen nicht alle Bedarfe an Wohnbauflächen Eckernfördes decken, da nur im begrenzten Umfang neue Baufelder erschlossen werden können. Trotzdem sollte diese Option als einer von mehreren Bausteinen geprüft und vorangetrieben werden.

► *Bauliche Verdichtung durch Neubau*

Eine weitere Möglichkeit, im bebauten Siedlungskörper mehr Wohnraum zu schaffen, liegt in der baulichen Verdichtung durch Neubau. Eckernförde besitzt

großflächige Siedlungen mit zwei- bis dreigeschossigem Wohnungsbau, die häufig aus der Zeit des Wiederaufbaus nach dem 2. Weltkrieg stammen. Diese Wohnungen verfügen meist über nicht mehr zeitgemäße Grundrisse, einen schlechten energetischen Zustand sowie über keine Barrierefreiheit. Die bauliche und energetische Sanierung dieser Wohnungen ist daher vom logistischen und finanziellen Aufwand ähnlich hoch wie ein Rückbau der alten Bausubstanz und ein Ersatz durch Neubauten. Im Falle von Rück- und Neubau besteht jedoch die Möglichkeit, auf derselben Grundstücksfläche durch eine optimierte Anordnung der Baukörper und kompaktere Bauweise im Neubau mehr Wohneinheiten unterzubringen als im vormaligen Baubestand. Auf diese Weise lässt sich die Anzahl der Wohneinheiten auf derselben Grundfläche erhöhen und das Wohnungsangebot steigern.

Diese Vorgehensweise wird bereits von einigen Eigentümern, wie zum Beispiel dem Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, erfolgreich umgesetzt. Ob eine solche Verdichtung im Bestand auch baurechtlich zulässig ist, ist im Einzelfall zu prüfen, weshalb im Rahmen dieses Gutachtens keine konkreten Orte für diese Maßnahmen vorgeschlagen werden. Insgesamt trägt diese Vorgehensweise jedoch auch zur Erhöhung des Wohnungsangebots und damit zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt bei, ohne neue Siedlungsflächen in Anspruch zu nehmen.

Beide hier genannten Formen der Erweiterung des Wohnraumangebots bieten den Vorteil, in bestehenden Quartieren neuen Wohnraum zu schaffen, so dass alle notwendigen technischen, verkehrlichen und sozialen Infrastrukturen i.d.R. bereits vorhanden sind und mitgenutzt werden können, was den Investitionsaufwand sowohl für die Stadt, als auch für den Bauherren reduziert. Darüber hinaus ermöglicht die Verdichtung im Bestand gegenüber der Siedlungserweiterung am Stadtrand kürzere Wege, was insbesondere für ältere Menschen attraktiv ist.

Die bauliche Verdichtung lässt sich aus gutachterlicher Sicht nicht verorten, sondern ist eine Option für viele verschiedene Standorte im Stadtgebiet, die im Einzelfall zu prüfen ist. Daher werden für diese Flächenpotenziale keine räumlichen Vorschläge unterbreitet.

8.4 Bewertung der Wohnbauflächenentwicklung

Eckernfördes Siedlungsstruktur weist trotz der besonderen Lage direkt an der Ostseeküste eine relativ typische Siedlungsstruktur für Städte auf: Im Zentrum liegt die historische Innenstadt, die dicht bebaut ist und neben dem Wohnen auch die Funktion als gewerbliches, kulturelles und touristisches Zentrum wahrnimmt. Durch die begrenzte Lage zwischen Ostsee und Noor ist ihr Siedlungsbereich klar umgrenzt

und stellt nur noch durch die Umgestaltung der bisher gewerblich genutzten Fläche im Zuge der Nooröffnung größere Wohnbaupotenziale zur Verfügung. In den Siedlungsbereichen weiter außerhalb, im nördlichen wie im südlichen Stadtgebiet, prägen sowohl Geschosswohnungen als auch Einfamilienhausgebiete die Siedlungsstruktur, ergänzt durch einige Gewerbegebiete und Bundeswehrstandorte.

Die Stadterweiterungsmaßnahmen haben sich in den vergangenen Jahren vorwiegend auf die Randbereiche konzentriert, da hier Flächenpotenziale zur Verfügung standen. In letzter Zeit wurden jedoch verstärkt Maßnahmen zur Revitalisierung von Brachflächen vorgenommen, wie z.B. durch die Projekte Carlshöhe, Nooröffnung oder Hafenspitze, durch die neuer Wohnraum geschaffen werden konnte oder in Kürze errichtet wird. Das Angebot an Wohnraum kann dadurch in Eckernförde auch ohne die Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen erweitert werden.

Die Stadt Eckernförde verfügt über mehrere Flächenreserven, die sie in den kommenden Jahren beplanen und bebauen kann, um den prognostizierten Anstieg der Nachfrage nach Wohnungen decken zu können. Hierfür stehen zum einen Brachflächen zur Verfügung, die aus ihrer bisherigen Nutzung herausgefallen sind oder in Kürze nicht mehr genutzt werden und somit für eine Revitalisierung zur Verfügung stehen. Insbesondere diese Flächen bieten sich zur Bebauung auch im Geschosswohnungsbau an, der in Eckernförde den Wohnungsbestand prägt und welcher sich am Ehesten für die Errichtung kleinerer Wohneinheiten, die am Markt unterrepräsentiert sind, eignet.

Zum anderen stehen bisher noch unbebaute Flächen zur Siedlungserweiterung zur Verfügung, auf denen die Nachfrage gedeckt werden kann. Diese Erweiterungspotenziale eignen sich vorwiegend zum Einfamilien- oder Reihenhausbau, welcher in begrenzter Form ebenso einen Bedarf aufweist.

In Bezug auf die Verfügbarkeit von Siedlungsflächen sind daher keine Hemmnisse für die Wohnraumversorgung abzusehen.

9. Handlungsfelder

Die Stärken und Schwächen des Wohnstandorts Eckernförde sowie die Flächenpotenziale zur Siedlungserweiterung wurden in den vorangegangenen Kapiteln dargestellt. Doch was muss konkret geschehen, um die Stadt an der Ostsee in allen Bereichen des Wohnungsmarktes sinnvoll weiterzuentwickeln? Welche Prioritäten sollen dabei gesetzt werden? Das folgende Kapitel zeigt die in fünf Themenbereiche zusammengefassten Handlungsfelder auf, in denen in den kommenden Jahren die Aktivitäten intensiviert werden müssen, um die Wohnraumversorgung in Qualität und Quantität bedarfsgerecht weiterzuentwickeln und zukunftsfest zu machen. Die vorgeschlagenen Handlungsfelder richten sich dabei sowohl an die Stadt Eckernförde als auch an die Akteure auf dem Wohnungsmarkt, die entweder Teile des Wohnungsbestands halten und vermieten oder die durch Projektentwicklung neue Angebote in der Stadt schaffen.

Diese Handlungsfelder sind im Überblick:

Themenbereich: Gewinnung und Vergabe von Bauland

- ▶ Handlungsfeld: Revitalisierung von Brachflächen
- ▶ Handlungsfeld: Nachverdichtungspotenziale im Bestand nutzen
- ▶ Handlungsfeld: Neues Bauland zur Verfügung stellen | nachhaltige Siedlungsstruktur entwickeln
- ▶ Handlungsfeld: Vergabe von Bauland steuern

Themenbereich: Bestandsentwicklung

- ▶ Handlungsfeld: Generationsübergang in den Bestandsquartieren begleiten
- ▶ Handlungsfeld: Modernisierung und Anpassungen von Wohnraumbestand
- ▶ Handlungsfeld: Wohnumfeld aufwerten, Mieterbindung erhöhen

Themenbereich: Soziale Wohnraumversorgung

- ▶ Handlungsfeld: Soziale Wohnraumversorgung sicherstellen
- ▶ Handlungsfeld: Quotierung von gefördertem Wohnungsbau

Themenbereich: Zielgruppenspezifische Angebote schaffen

- ▶ Handlungsfeld: Seniorengerechtes Wohnen fördern
- ▶ Handlungsfeld: Familienfreundliche Quartiere fördern
- ▶ Handlungsfeld: Quartiers- und Entwicklungsschwerpunkte definieren

Themenbereich: Dialog und Kommunikation

- ▶ Handlungsfeld: Kooperation und Kommunikation stärken
- ▶ Handlungsfeld: Vermarktung des Wohnstandortes Eckernförde

Im Folgenden werden die Handlungsfelder ausführlich dargestellt.

9.1 Themenbereich: Gewinnung und Vergabe von Bauland

Handlungsfeld: Revitalisierung von Brachflächen

Eckernförde benötigt in den kommenden Jahren neues Bauland, um die Nachfrage nach Wohnbauflächen decken zu können. Aus ökologischer und ökonomischer Sicht ist es bei der Akquirierung von Bauland sinnvoll, die Innenentwicklung der Außenentwicklung vorzuziehen – das heißt, zunächst Flächen, die im Bestand zur Verfügung stehen oder frei werden, zu bebauen, bevor neue Siedlungsflächen in Anspruch genommen werden.

Aus ökologischer Sicht besteht der Vorteil in einer geringeren Versiegelung von Landschaftsflächen, da die Wohnraumschaffung auf bereits versiegelter Fläche stattfinden kann. Zusätzlich liegen die meisten Potenzialflächen zur Revitalisierung innerhalb des Siedlungskörpers einer Stadt, während neu zu versiegelnde landwirtschaftlich genutzte Flächen meist am Stadtrand liegen. Dadurch ergeben sich kürzere Wege und somit geringere Umweltbelastungen. In Eckernförde besteht darüber hinaus bereits heute eine gewisse Knappheit an noch freier landschaftlicher Grünfläche, die sich für eine Neuversiegelung zur Siedlungserweiterung anböte.

Aus ökonomischer Sicht bestehen die Vorteile häufig in geringeren Erschließungskosten, da die Flächen bereits technisch und verkehrlich erschlossen sind und die Investitionsmaßnahmen in die Infrastrukturen niedriger ausfallen, was jedoch stets vom konkreten Einzelfall und den Gegebenheiten vor Ort abhängig ist.

Bereits in den vergangenen Jahren konnten einige Flächen in Eckernförde, die aus ihrer bisherigen Nutzung herausgefallen sind, erfolgreich einer neuen Funktion zugeführt werden. Gute Beispiele hierfür sind die Bebauung der ehemaligen Kaserne Carlshöhe oder die momentan im Bau befindliche Hafenspitze. Diese Form der Flächenrevitalisierung sollte auch in Zukunft für alle frei werdenden Flächen fortgesetzt werden. Kurzfristig trifft dies auf das Gelände der ehemaligen Fachhochschule sowie auf die Gewerbeflächen im Projekt der Nooröffnung zu. Auf der Fläche der

Kurzfassung

Revitalisierungspotenziale sind vorhanden

Vorrang für Revitalisierung vor Siedlungserweiterung

Fachhochschule können geschätzt ca. 100 neue Wohneinheiten entstehen. Durch die Nooröffnung entsteht Raum für weitere 50 bis 100 zentrumsnahe Wohneinheiten. Mittelfristig (gegen Ende des Jahrzehnts) wird aller Voraussicht nach auch die Fläche der Preußerkaserne zur Umnutzung frei werden, wenn die Marineeinheiten auf die Fläche der Kaserne Nord umgezogen sind und den heutigen Standort an der Flensburger Straße aufgegeben haben. Diese Fläche bietet ein Potenzial, das ungefähr der Größe des bereits in Umsetzung befindlichen benachbarten Projekts Carlshöhe entspricht (120 Wohneinheiten).

In Eckernförde bestehen daher an mehreren Orten Potenziale zur Flächenrevitalisierung. Alle Potenzialflächen eignen sich aus gutachterlicher Sicht für eine Umnutzung mit dem Schwerpunkt Wohnungsbau. Insbesondere können auf diesen Flächen Wohnungen im Geschosswohnungsbau realisiert werden, die das Segment des seniorengerechten Wohnens bedienen oder den in der Stadt unterrepräsentierten Bestand an kleinen Wohnungen decken.

Vor diesem Hintergrund empfehlen wir, dass die Stadt einen Vorrang für die Revitalisierung von brachgefallenen Flächen gegenüber der Neuausweisung von Siedlungsflächen formuliert und dies als Ziel ihrer Stadtentwicklung definiert. Diese Vorgehensweise hilft, um städtebauliche Missstände aufgrund von ungenutzten Brachen zu vermeiden. Ebenso trägt sie zu einer behutsamen Siedlungsentwicklung bei, die einen unnötigen Gebrauch von Landschaft für die Siedlungserweiterung verhindert.

Handlungsfeld: Nachverdichtungspotenziale im Bestand nutzen

Kurzfassung

Nachverdichtungspotenziale als Aufwertung des Wohnungsbestands prüfen

Seitens der Stadt vor allem das Baurecht entsprechend anpassen

Neben der Umnutzung von Brachflächen bestehen noch weitere Möglichkeiten, innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers zusätzliche Wohneinheiten zu realisieren. Durch Nachverdichtung in den Bestandsquartieren kann die Anzahl der Wohnungen erhöht werden, ohne dass sich die Stadt in die Landschaft ausdehnen muss. Diese Nachverdichtung kann, wie in Kapitel 7.3 dargestellt, sowohl über eine bauliche Verdichtung durch Grundstücksteilungen, als auch durch Abriss von nicht mehr marktgängigem Wohnraum und verdichtetem Neubau erfolgen.

Die Stadt Eckernförde kann insbesondere durch die entsprechende Anpassung des Baurechts die notwendigen Voraussetzungen für diese Maßnahmen schaffen. Werden Abrissanträge für bestehende Wohnungen (in der Regel im Geschosswohnungsbau) gestellt, so ist seitens der Stadt Eckernförde zu prüfen, ob eine Nachverdichtung baurechtlich zulässig, angemessen und geboten ist, um die Wohnraumversorgung im bestehenden besiedelten Gebiet zu erhöhen sowie eine Qualifizierung des Wohnungsbestands und die damit einhergehende Aufwertung des städtebaulichen Umfelds zu erreichen. Gegebenenfalls ist das Baurecht entsprechend zu ändern und die zulässige GFZ oder GRZ zu erhöhen. Die Initiative zu den baulichen Maßnahmen geht vorwiegend vom Eigentümer bzw. Vorhabenträger aus,

jedoch sollte die Stadt durch die rechtzeitige Anpassung des Baurechts die baurechtlichen Voraussetzungen für diese Form der Nachverdichtung schaffen.

Das Gemeinnützige Wohnungsunternehmen vollzieht die Variante des Rückbaus und verdichteten Neubaus bereits heute. In der Wohnbedarfsprognose sind die mittelfristig zum Rückbau vorgesehenen Einheiten des GWU bereits berücksichtigt. Sollten auf diesen frei werdenden Flächen ebenfalls mehr Einheiten errichtet werden, kann über diese Maßnahmen ein Teil des zusätzlichen Wohnflächenbedarfs in Eckernförde gedeckt werden. Art und Umfang sind dabei im Einzelfall zu prüfen.

Neben dem Rück- und Neubau können im Bestand auch Bauflächen durch Grundstücksteilungen gewonnen werden (siehe Kapitel 7.3). Konkrete Standortprüfungen waren nicht Teil dieser Beauftragung und sind daher separat durchzuführen. Die Projekte, die in diesem Kontext durchgeführt werden können, sind jedoch zumeist Einzelmaßnahmen und kommen vorwiegend in Einfamilienhaussiedlungen der Vorkriegs- und Nachkriegszeit zum Tragen, da zu dieser Zeit aufgrund der Selbstversorgung der Haushalte die Grundstücke größer und tiefer zugeschnitten wurden. In den Siedlungen, die ab den 1970er Jahren entstanden sind, bieten sich solche Potenziale eher selten. Da Eckernförde ca. zwei Drittel seines Wohnungsbestands ohnehin im Geschosswohnungsbau hält, wird die Bauflächengewinnung durch Grundstücksteilungen nicht im wesentlichen Maße zur Deckung des Wohnflächenbedarfs beitragen. Trotzdem sind solche Maßnahmen seitens der Stadt zu begrüßen und zu fördern, weil auf diese Weise die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung gefördert wird und sich die oben skizzierten Vorteile auch in diesem Fall ergeben.

Handlungsfeld: Neues Bauland zur Verfügung stellen | nachhaltige Siedlungsstruktur entwickeln

Trotz der in den vorherigen Handlungsfeldern dargestellten Flächenpotenziale im bestehenden Siedlungskörper werden die Revitalisierungen und Nachverdichtungen nicht ausreichen, um den gesamten Wohnraumbedarf zu decken, v.a. wenn die Entwicklung der Einwohnerzahl sowie der Wohnraumbedarfe im mittleren oder oberen Bereich des Prognosekorridors verläuft. Um die Stadt mit ausreichend Wohnraum zu versorgen, ist daher darüber hinaus die Schaffung von neuen Wohnbauflächen vorzunehmen, um allen Bürgern angemessenen Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Die hierfür in Frage kommenden Flächen sind in Kapitel 7.2 dargestellt. Die Stadt sollte prüfen, welche dieser Flächen zu welchem Zeitpunkt für eine Bebauung zur Verfügung stehen können, um rechtzeitig über die Anpassung des Baurechts sowie alle weiteren notwendigen Schritte die entsprechenden Flächen einer Entwicklung zuzuführen. Diese Flächenpotenziale eignen sich insbesondere für den Bau von Einfamilienhäusern. Der ebenfalls benötigte Geschosswohnungsbau ist hingegen eher auf den Revitalisierungsflächen sinnvoll.

Kurzfassung

Siedlungserweiterungspotenziale sind vorhanden

Siedlungserweiterung als nachrangige Ergänzung zur Innenentwicklung definieren

Aus gutachterlicher Sicht ist es im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung geboten, diese Außenentwicklung der Stadt einer Innenentwicklung nachzuordnen. Dies bedeutet, dass die in den vorangegangenen Handlungsfeldern dargestellten Nachverdichtungspotenziale zuerst genutzt werden müssen, bevor neues Bauland ausgewiesen wird. Ebenso sind alle im nachfolgenden Punkt 9.2 genannten Handlungsfelder zur Entwicklung und Attraktivierung des Bestands einer Ausweisung von neuen Baufeldern vorzuziehen. Denn wenn neben leerstehenden, aber sanierungsfähigen Bestandsgebäuden auch Neubaugrundstücke zur Verfügung stehen, entscheiden sich viele Käufer für den Neubau, da man diesen ganz nach Wunsch verwirklichen kann. Diese Verhaltensweisen sind aus Sicht der einzelnen Käufer nachvollziehbar, aus städtischer Sicht führen sie zum einen zur Zersiedlung und zum anderen zu Leerständen in Bestandsquartieren, was beides die bereits o.g. Nachteile mit sich bringt.

Zur Schaffung einer nachhaltigen Siedlungsstruktur sollte die Reihenfolge zur Wohnraumversorgung daher wie folgt sein:

1. Modernisierung und Anpassung des Wohnungsbestands
2. Revitalisierung von Brachflächen
3. Nachverdichtungspotenziale im Bestand nutzen
4. Neues Bauland zur Verfügung stellen

Vor diesem Hintergrund sollten die in Kapitel 8 genannten Bauflächenpotenziale in folgender Reihenfolge genutzt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nicht alle dort genannten Potenziale umgehend zur Verfügung stehen. Es wird daher nach kurz- und mittelfristiger Verfügbarkeit unterschieden.

Kurzfristige Nutzung möglich (innerhalb der nächsten 5 Jahre):

- ▶ Bebauung der Fläche der ehemaligen Fachhochschule: ca. 100 Wohneinheiten, vorwiegend im Geschosswohnungsbau
- ▶ Wohnungsbau im Zuge der Nooröffnung: ca. 50 bis 100 Wohneinheiten, vorwiegend im Geschosswohnungsbau oder in Stadthäusern
- ▶ Nachverdichtungspotenziale im Bestand: Anzahl der Wohneinheiten abhängig vom Umfang der von der privaten Wohnungswirtschaft vorgesehenen Anzahl an Rückbauten
- ▶ Ausweisung der Baugebiets Grasholz: ca. 25 Wohneinheiten, vorwiegend im Einfamilienhausbau
- ▶ Ausweisung des Baugebiets Domsland II: ca. 100 bis 150 Wohneinheiten, vorwiegend im Einfamilienhausbau
- ▶ Ausweisung des Baugebiets Marienthal: ca. 30 bis 40 Wohneinheiten, vorwiegend im Einfamilienhausbau

Mittelfristige Nutzung möglich (in ca. 5 bis 10 Jahren):

- ▶ Preußerkaserne: ca. 100 bis 150 Wohneinheiten, sowohl Geschosswohnungsbau als auch Reihenhäuser

Der mittlere Wohnraumbedarf beträgt gemäß der Prognose ca. 430 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025. Vor dem Hintergrund dieser Prognose ist nicht davon auszugehen, dass alle genannten potenziellen Bauflächen kurz- oder mittelfristig genutzt werden müssen. Wie bereits in Kapitel 6 dargestellt, bildet die Zahl jedoch nur den Bedarf ab, nicht die tatsächliche Nachfrage (s. Hinweise in Kapitel 6.3). Insbesondere wenn der Wohnungsbestand nicht attraktiver und aufgewertet wird, wird die Nachfrage nach neuem Wohnraum über dem Bedarf liegen, bei gleichzeitiger geringer Nachfrage im unattraktiven Wohnungsbestand.

Handlungsfeld: Vergabe von Bauland steuern

Die Kaufpreise für Baugrundstücke sowie die Mietpreise v.a. in Neubauprojekten sind in den vergangenen Jahren in Eckernförde deutlich angestiegen. Dadurch wird es insbesondere für Bürger mit niedrigem und mittlerem Einkommen immer schwieriger, Wohneigentum zu bilden (v.a. im Neubau). Für eine nachhaltige und zukunftsfeste Stadtentwicklung ist es jedoch erforderlich, Menschen aus verschiedenen sozialen Schichten und mit unterschiedlichen Herkünften und Einkommen in den Wohnquartieren zu durchmischen (siehe Kapitel 9.3).

Um insbesondere bei Neubaugebieten im Einfamilienhaussegment Menschen mit geringeren Einkommen den Bau eines Eigenheims zu ermöglichen, sollte die Stadt Eckernförde ihre in der Vergangenheit bereits angewendete Praxis der Vergabe von Erbbaurechtsgrundstücken fortsetzen. Die Vergabe eines Erbbaurechts bedeutet, dass der Grundstückseigentümer als Erbbaurechtsgeber Eigentümer des Grundstücks bleibt, dem Bauherrn aber über das Erbbaurecht die Möglichkeit einräumt, auf dem Grundstück ein Gebäude zu errichten. Der Erbbaurechtsgeber bleibt in diesem Fall Eigentümer des Grundstücks, während der Erbbaurechtsnehmer Eigentümer des Gebäudes bleibt. Als Gegenleistung erhält der Erbbaurechtsgeber regelmäßig einen Erbbauzins.

Die Vergabe von Erbbaurechten wird laut Aussagen der Stadt Eckernförde bereits für kommende Ausweisungen von Baugebieten in Erwägung gezogen. Über diese Maßnahmen kann die Stadt Eckernförde die Vergabe des Baulands an unterschiedliche Mitbürger aus verschiedenen Einkommensklassen steuern und auf diese Weise dafür Sorge tragen, dass mehrere Bevölkerungsgruppen von der Ausweisung der Neubaugebiete profitieren können.

Kurzfassung

Erbbaurecht als Steuerungsinstrument der Stadt nutzen

9.2 Themenbereich: Bestandsentwicklung

Handlungsfeld: Generationsübergang in den Bestandsquartieren begleiten

Kurzfassung

Sanierung von Bestandsgebäuden
bewerben und fördern

Leerstand in Bestandsquartieren
vermeiden

Wie in den meisten anderen deutschen Städten sind in Eckernförde seit der Nachkriegszeit bis in die 1970er Jahre hinein zahlreiche Wohnsiedlungen entstanden, die die Wohnungsnot nach dem Zweiten Weltkrieg linderten und dem steigenden Wohlstand sowie dem Wohnqualitätsbedarf der 1960er und 70er Jahre Rechnung trugen. In vielen Einfamilienhausgebieten bewohnen noch heute die Erstbezieher die in dieser Zeit entstandenen Wohnhäuser. Viele dieser Wohngebäude bedürfen jedoch einer Sanierung: Dämmung und Heizung entsprechen meist nicht mehr den neuesten Standards, das Dach oder die Fenster müssen erneuert werden, Rohre und Leitungen haben ihre Lebensdauer erreicht. Solange die ursprünglichen Bewohner noch in den Gebäuden leben, werden die notwendigen kleineren Reparaturen zwar vorgenommen. Die großen Investitionen werden in der Regel jedoch erst getätigt, wenn ein Eigentümer- und Bewohnerwechsel erfolgt. Zwar ist der Kaufpreis der Immobilien in solchen Fällen relativ niedrig, die Investitionskosten sind jedoch umso höher, weshalb viele potenzielle Käufer von einer solchen Investition abgeschreckt werden. Viele Bürger bevorzugen daher, ein Haus neu zu bauen, anstatt ein Bestandsgebäude (oder ggf. eine Eigentumswohnung im Bestand) zu erwerben und zu sanieren.

Aus gesamtstädtischer Sicht ist jedoch die Sanierung des Bestands deutlich zu präferieren. Sollten sich in Wohnquartieren aus den 1960er und 70er Jahren Leerstände bilden, bringt dies neben einem sich verschlechternden Image auch eine Unterlastung der technischen Infrastruktur mit sich. Darüber hinaus wird der Häuserneubau die Zersiedlung fördern statt die Innenentwicklung zu stärken.

Die Stadt Eckernförde kann keinen direkten Einfluss auf die Kaufentscheidungen ihrer Bürger nehmen. Jedoch kann die Stadt Hilfestellung geben und Anreize schaffen, dass vermehrt Bestandsgebäude gekauft und saniert werden. Für die Eigentumsbildung oder die Sanierung von Bestandsgebäuden haben das Land Schleswig-Holstein sowie der Bund diverse Förderprogramme und Finanzierungsanreize geschaffen. Diese Angebote helfen, die Sanierungskosten für die Bürger zu finanzieren bzw. sie zu senken. Allerdings ist das Angebot an Förderprogrammen den meisten Bürgern unbekannt oder die Vielschichtigkeit der Programme ist für sie schwer zu durchschauen. Daher wird empfohlen, dass die Stadt Eckernförde (in Kooperation mit der Investitionsbank Schleswig-Holstein) ihre Bürger gezielt und aktiv über die Bandbreite an Förderprogrammen und Finanzierungsmöglichkeiten informieren und beraten sollte, indem entsprechende Anlaufstellen für Bürger eingerichtet werden. Auf diese Weise kann sie den Generationswechsel in den Bestandsgebieten begleiten und fördern sowie mithelfen, einem auf mittelfristige Sicht drohenden Leerstand in den Bestandsquartieren entgegenzuwirken.

Handlungsfeld: Modernisierung und Anpassungen von Wohnraumbestand

Die erfolgreichen Wohnungsverkäufe und -vermietungen in den großen und höherwertigen neuen Wohnbauprojekten wie der Hafenspitze oder in Carlshöhe haben gezeigt, dass der Bedarf an attraktivem modernen Wohnraum in Eckernförde stark ausgeprägt ist. Der Großteil der Käufer bzw. Mieter kommt aus der Stadt oder ihrem direkten Umfeld und es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Nutzer mit dem Kauf bzw. der Anmietung der Wohnungen für einen höherwertigen als ihren bisherigen Wohnungsstandard entschieden haben. Diese Projekte sind ein Beleg dafür, dass der Bedarf nach höherwertigem Wohnraum in Eckernförde vorhanden ist.

Die Eigentümer der zahlreichen Geschosswohnungen in Eckernförde sollten ihre Wohnungsbestände an die heutige Nachfrage und technischen Standards anpassen, insofern dies noch nicht geschehen ist. Ein Großteil der in den 1950er bis 70er Jahren in Zeilenbauweise errichteten Wohnungsbestands ist energetisch noch nicht saniert oder weist für heutige Standards unpassende Grundrisse auf. Da Eckernförde vom demografischen Wandel stärker betroffen ist als das Umland oder der Kreis Rendsburg-Eckernförde und die Gesellschaft altert (s. Kapitel 3), sind auch barrierefreie Ausbauten notwendig, um den Wohnungsbestand dauerhaft am Markt konkurrenzfähig anbieten zu können, da insbesondere die kleineren Wohnungen von Senioren nachgefragt werden. Die notwendigen Umbauten betreffen nicht nur den Einbau von Fahrstühlen, um die oberen Geschosse zu erschließen. Auch Anpassungen innerhalb der Wohnung sind hierfür erforderlich (s. auch Kapitel 9.4 Handlungsfeld „Seniorenrechtliches Wohnen fördern“).

Kurzfassung

Qualifizierung der Bestandswohnungen durch Modernisierung und barrierefreien Ausbau



Abb. 61: Wohnungsbestand in der Pillauer Straße

Quelle: eigene Aufnahme

Neben den barrierefreien Ausbauten sind weitere Sanierungsmaßnahmen kontinuierlich durchzuführen, um die Attraktivität des Wohnungsbestands zu erhalten: Neben der Ausstattung von Küche und Bad betrifft dies insbesondere die Haustechnik, das Heizungssystem, die Stromleitung oder die Wärmedämmung, die an die heutigen Standards anzupassen sind. Erfolgreich umgesetzte Sanierungen dieser Art, wie sie z.B. die FRANK Siedlungsbau oder das GWU durchgeführt haben, zeigen, dass durch solche Maßnahmen die Nachfrage nach Wohnraum erhöht, Leerstände vermieden und die Fluktuation der Mieter deutlich gesenkt werden können, was als klares Zeichen der Akzeptanz für diese Maßnahmen durch die Mieter gewertet werden kann.



Abb. 62: Sanierter Geschosswohnungsbau im Saxtorfer Weg
Quelle: eigene Aufnahme

Eine Attraktivierung der Wohnstandorte in den Geschosswohnungsbauten führt zu einer höheren Akzeptanz und Nachfrage dieser Wohnungen. Dadurch sollten im Interesse der Vermieter Leerstände reduziert und im Interesse der Stadt die Nachfrage stärker auf die Bestandsquartiere gelenkt werden.

Art und Umfang der Sanierung hängen in Bezug auf die Wirtschaftlichkeit individuell von den jeweiligen Gebäuden ab und sind von den Eigentümern zu prüfen. Besonders an den Orten, an denen in großflächigen Bereichen bisher kaum Sanierungen erfolgt sind, sollten aktive Schritte zur Aufwertung dieser Lagen eingeleitet werden (z.B. Domstag, Ostlandstraße). Die erfolgreich umgesetzten Maßnahmen verschiedener Vermieter (z.B. FRANK oder GWU) zeigen jedoch die Erfolge, die sich durch solche Maßnahmen einstellen können.

Handlungsfeld: Wohnumfeld aufwerten, Mieterbindung erhöhen

Neben der Sanierung der Wohnungen selbst sind im Geschosswohnungsbau auch die Herrichtung und Aufwertung des Wohnumfeldes für die Akzeptanz des Wohnstandorts entscheidend. Durch die Zeilenbauweise der zahlreichen Geschosswohnungsbauten verfügen diese über umfangreiche halböffentliche Grünanlagen zwischen den Gebäudezeilen. Es sollte als eine wichtige Aufgabe der Vermieter angesehen werden, diese Anlagen zu pflegen und attraktiv zu gestalten, damit sich die Bewohner auch in ihrem Wohnumfeld wohl fühlen. Der Außenraum der Wohnanlagen ist für viele die Visitenkarte und der erste Eindruck des Wohnstandorts und sollte daher attraktiv, gepflegt und einladend gestaltet sein. Reine Rasenflächen als Abstandsräume zum Nachbargebäude sind zwar in der Pflege günstig, jedoch in ihrer Attraktivität begrenzt.

Kurzfassung

Attraktivitätssteigerung des Geschosswohnungsbaus durch Aufwertung des Wohnumfeldes

Stärkung der Mieterbindung durch Steigerung der Identifikation mit dem Wohnstandort



Abb. 63: Ungestalteter Außenraum im Geschosswohnungsbau am Domstag
Quelle: eigene Aufnahme

Ein positives Beispiel bietet die FRANK Siedlungsbau in Eckernförde: sie hat in ihren Bestandsgebäuden Mietergärten eingeführt. Durch diese Maßnahme konnten sich die Mieter um die Pflege ihres Wohnumfeldes kümmern und dieses selbst gestalten, was zu einer engeren Bindung an die Wohnung und den Standort geführt hat. Denn je individueller ein Wohnumfeld gestaltet ist, umso höher ist die Identifikation mit dem Standort. Wenn diese Gestaltung auch noch selbst vorgenommen werden kann, fördert dies ebenso die Verbundenheit zum Wohnort. Zum anderen konnten über diese Maßnahmen die Grünpflegekosten begrenzt werden, da die Mieter selbstverantwortlich die Pflege übernommen haben und auf diese Weise die Nebenkosten nur geringfügig steigen mussten.

Die Mieterbindung kann, neben der individuellen Gestaltung des Wohnumfelds, auch durch weitere Maßnahmen erhöht werden. Ein Beispiel hierfür ist z.B. ein persönlicher Ansprechpartner vor Ort, an die sich Bewohner direkt wenden können. Darüber hinaus können gemeinschaftliche Aktivitäten wie z.B. Mieterfeste, die Nachbarschaft und den Zusammenhalt der Bewohner unterstützen und dadurch die Identifikation mit dem Wohnort fördern.

9.3 Themenbereich: Soziale Wohnraumversorgung

Handlungsfeld: Soziale Wohnraumversorgung sicherstellen

Kurzfassung

Kompensation auslaufender Bindungen durch Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen

Ersatzbedarf vor allem bei aus der Bindung auslaufenden Wohnungen in attraktiven Lagen, bei denen Mietpreissteigerungen zu erwarten sind

Über den geförderten Wohnungsbau soll sichergestellt werden, dass sich einkommensschwache Bürger preisgünstigen Wohnraum leisten können und eine für sie passende und bezahlbare Wohnung finden. Die Wohnungen werden durch finanzielle Zuschüsse vom Land Schleswig-Holstein von den jeweiligen Investoren errichtet. Im Gegenzug verpflichtet sich der Investor, die Wohnungen für einen bestimmten Zeitraum zu einem festgelegten niedrigen (gebundenen) Mietpreis am Markt anzubieten. Nach diesem Zeitraum können die Wohnungen auf dem freien Miet- oder Eigentumsmarkt angeboten werden.

Eckernförde verfügt über 990 geförderte Wohnungen (Stand Dezember 2011). Bereits im kommenden Jahr werden jedoch 401 Wohnungen aus der Mietpreisbindung herausfallen. Der Abschmelzprozess wird sich bis 2025 und auch darüber hinaus weiter fortsetzen. Die 2014 aus der Mietpreisbindung fallenden Wohnungen liegen u.a. am Jungfernstieg und somit direkt an der Ostseeküste. Aufgrund dieser attraktiven Lage ist davon auszugehen, dass die Mietpreise an diesem Ort nicht so moderat wie bisher bleiben werden, so dass der Verlust von mietgünstigem Wohnraum in der Stadt zu erwarten ist. Daher ist dafür Sorge zu tragen, dass neuer geförderter Wohnraum in der Stadt geschaffen wird.

Nicht alle aus der Bindung auslaufenden Wohnungen liegen jedoch in attraktiven Lagen, so dass nicht bei allen Wohnungen von einer spürbaren Mietpreissteigerung auszugehen ist. Bei einigen Wohnungsanbietern in Eckernförde liegt der Mietpreis im frei finanzierten (nicht sanierten) Wohnungsbau sogar unter den Mietpreisen im geförderten Segment desselben Portfolios. Daher sind auch nicht alle aus der Mietpreisbindung herausfallenden Wohnungen automatisch eins zu eins durch neue geförderte Wohnungen zu ersetzen, da bei diesen Wohnungen oder in diesen Lagen keine Mietpreissteigerung zu erwarten ist und die finanzschwächeren Bürger auch weiterhin den Wohnraum finanzieren können.

Als Indikator für den Bedarf an geförderten Wohnungen kann die Summe der ausgestellten Wohnberechtigungsbescheinigungen herangezogen werden. Diese Zahl schwankt jährlich leicht, liegt aber über die letzten 15 Jahre durchgehend auf einem ähnlichen Niveau von ca. 260 bis 300 Bescheinigungen pro Jahr (s. Kapitel 5.6). Bei

einem Bestand von ca. 1.000 geförderten Wohnungen (s. Kapitel 5.1) und einer angenommenen Fluktuation von 13 Prozent (s. Kapitel 4.8) stehen somit jährlich ca. 130 geförderte Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt zum Angebot. Dies entspricht ungefähr 50 Prozent der ausgestellten Wohnberechtigungsbescheinigungen. Die weiteren 50 Prozent werden ihren Bedarf auf dem frei finanzierten Wohnungsmarkt decken, welcher zum Teil (wie beschrieben) auch unter den Mietpreisen des geförderten Segments Mietwohnungen anbietet.

Soll das bisherige Niveau der sozialen Wohnraumversorgung in Eckernförde gehalten werden, so sind entsprechende Ersatzbedarfe zu schaffen. Beim Ersatzbedarf ist jeweils zu berücksichtigen, dass nicht alle aus der Bindung auslaufenden Wohnungen im frei finanzierten Segment teurer werden. Für die Wohnungen in attraktiven Lagen (z.B. am Jungfernstieg) kann jedoch davon ausgegangen werden, dass entsprechende Ersatzbedarfe benötigt werden. Insgesamt kann aufgrund der Lagen der geförderten Wohnungen davon ausgegangen werden, dass mindestens 50 Prozent der aus der Bindung auslaufenden Wohnungen einen entsprechenden Ersatz benötigen. Die entspricht in den kommenden Jahren einem rechnerischen Bedarf von ca. 200 geförderten Wohneinheiten. Mit Auslaufen weiterer Bindungen im kommenden Jahrzehnt sind dann darüber hinaus weitere geförderte Wohneinheiten zu schaffen.

Handlungsfeld: Quotierung von gefördertem Wohnungsbau

Städte und Quartiere werden von der Bevölkerung immer dann als belebt und attraktiv wahrgenommen, wenn verschiedene Bevölkerungsgruppen in den Quartieren zusammenleben. Daher sollte es das Ziel der Stadtentwicklung sein, monostrukturierte Quartiere zu vermeiden und der sozialen Segregation entgegenzuwirken. Hierfür sollten in möglichst vielen Quartieren und Stadtteilen Wohnungsangebote für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zur Verfügung gestellt werden, um eine soziale Durchmischung in den Nachbarschaften zu ermöglichen.

Wie im Handlungsfeld „Soziale Wohnraumversorgung sicherstellen“ dargestellt, ist es darüber hinaus erforderlich, die geförderten Wohnungen, die aus ihrer Bindung auslaufen, zumindest in Teilen durch neue geförderte Wohnungen zu ersetzen, um die Versorgung mit günstigem Wohnraum auch in Zukunft sicherstellen zu können (s.o.) und die soziale Durchmischung zu erhalten bzw. eine Segregation der Bevölkerung zu verhindern.

Um dieses Ziel zu erreichen, wird daher vorgeschlagen, bei größeren Bauvorhaben eine Quotierung von geförderten Wohnungen bzw. günstigen Mietpreisen festzuschreiben. Vergleichbare Vorgaben werden seit 2012 in Hamburg umgesetzt, wo bei Bauvorhaben ab ca. 30 Wohneinheiten ein Drittel aller Wohnungen im Mietpreis gebunden (d.h. öffentlich gefördert) sein müssen. Für Eckernförde wird vorgeschlagen, bei größeren Bauvorhaben ab 30 oder 40 Wohneinheiten 25 Prozent der

Kurzfassung

Sicherstellung von günstigen Wohnungen in allen Lagen, um soziale Segregation zu vermeiden

Bei größeren Projekten ab 30 oder 40 Wohneinheiten sollten 25 % geförderte Wohnungen vorgeschrieben werden

Wohnungen als geförderten Wohnraum vorzusehen. Über dieses Instrument kann erreicht werden, dass auch in attraktiveren Lagen Mietpreise in verschiedenen Segmenten angeboten werden können und eine soziale Durchmischung auch künftig sichergestellt wird.

Die Quotierung kann von der Stadt in verschiedenen Fällen verbindlich eingefordert werden:

- ▶ Wenn die Stadt Eckernförde eigene Grundstücke vergibt, kann sie im Rahmen der Grundstücksvergabe die Quotierung vorgeben und den Käufer über einen städtebaulichen Vertrag an die Quotierung binden.
- ▶ Wenn die Stadt für ein Baugrundstück neues Planungsrecht schaffen muss, kann sie über dieses Verfahren die Quotierung ebenfalls sicherstellen.
- ▶ In Sanierungsgebieten kann die Stadt die Quotierung über das Sanierungsrecht gewährleisten.

In allen weiteren Fällen kann die Stadt die Investoren nur im Falle von Befreiungsanträgen über den Verhandlungsweg zu einer Quotierung bewegen.

Neben der Sicherstellung der sozialen Durchmischung soll mit diesem Instrument dafür Sorge getragen werden, dass nicht ausschließlich das Gemeinnützige Wohnungsunternehmen GWU qua seiner Satzung die Angebote an günstigem Mietraum zur Verfügung stellt, sondern auch die Investoren in anderen größeren (Neubau-)Projekten gesellschaftliche Verantwortung für die Schaffung von für untere Einkommensgruppen bezahlbarem Wohnraum übernehmen.

9.4 Themenbereich: Zielgruppenspezifische Angebote schaffen

Handlungsfeld: Seniorengerechtes Wohnen fördern

Der demografische Wandel ist auch in Eckernförde spürbar. Neben dem Rückgang der Geburten steigt die Zahl der Älteren in der Gesellschaft an. Dies wird neben dem steigenden Lebensalter auch durch den Zuzug überwiegend älterer Menschen unterstützt, die ihren Lebensabend in der Stadt an der Ostsee verbringen möchten.

Senioren haben vor allem mit steigendem Lebensalter gewisse Anforderungen an ihren Wohnstandort. Nicht alle Wohneinheiten sind daher in gleicher Weise für Senioren geeignet. Sowohl die Stadt, als insbesondere auch die privaten Grundeigentümer sollten daher verstärkt auf die folgenden Kriterien achten:

- ▶ **Barrierefreier Ausbau der Wohnungen:** Im steigenden Alter fällt vielen vor allem das Treppensteigen schwer. Aber selbst Erdgeschosswohnungen sind häufig nur über eine halbe Treppe erreichbar. Zum barrierefreien Ausbau gehören neben dem stufenfreien Zugang auch die Anpassungen in den Wohnungen selbst, indem ausreichend Platz z.B. im Flur oder Badezimmer geschaffen wird oder ebenerdige Duschen eingebaut werden.

Kurzfassung

Wachsende Zielgruppe der Senioren durch seniorengerechte Ausstattung gewinnen

Anpassung des Wohnungsbestands an Bedarfe Älterer

Anpassung der Außenräume an die Bedarfe von Senioren

Konzentration von seniorengerechtem Wohnen in räumlicher Nähe zu sozialen Einrichtungen und medizinischer Versorgung

- ▶ Kleinere Wohneinheiten: Ältere Menschen leben häufig allein oder zu zweit. Daher besteht bei ihnen das Interesse an kleineren Wohneinheiten. Eckernförde verfügt vor allem über Wohnungen mit 3 bis 5 oder mehr Zimmern. Im Neubau sollte daher ebenso wie bei der Sanierung darauf geachtet werden, auch kleinere Wohneinheiten zu realisieren und diese insbesondere barrierearm oder -frei zu gestalten.
- ▶ Keine großen Gärten: Große Gärten, die arbeitsintensiv zu pflegen sind, werden mit steigendem Alter für viele zu einer Last, auf die sie verzichten wollen. Daher ist für Senioren vor allem der Geschosswohnungsbau mit Balkonen interessant.
- ▶ Mobiler Pflegeservice/ Wohnanlagen mit Serviceeinrichtungen: Wenn im höheren Alter ein Pflegedienst in Anspruch genommen werden muss, wird häufig zunächst ein mobiler Service genutzt. Andere Varianten sind Wohnanlagen, an die ein stationärer Service angeschlossen ist, den die Bewohner je nach Bedarf nutzen können. So werden neben der Pflege in solchen Einrichtungen auch Verpflegung oder Freizeitaktivitäten angeboten, deren Angebote die Bewohner je nach Wunsch und Bedarf wahrnehmen können. Ein solches Projekt wurde z.B. in Carlshöhe mit integriert und die starke Nachfrage zeigt, dass in Eckernförde der Bedarf an solchen Wohnangeboten besteht. Bei Investitionen ist daher stets zu prüfen, ob solche Angebote mit aufgenommen werden können. Dies ist insbesondere bei größeren Vorhaben sinnvoll, um eine ausreichend kritische Masse an Nutzern gewinnen zu können, damit sich die Einrichtungen rentieren. Umsetzung und Betrieb der Serviceeinrichtungen werden in der Regel von professionellen Trägern übernommen.
- ▶ Zentrale Lage: Seniorengerechte Wohnungen sollten in zentralen Lagen verortet sein, da ältere Menschen nur noch eingeschränkt mobil sind und bei kurzen Wegen leichter selbständig am sozialen Leben teilhaben können. Die Nähe zu Ärzten und anderen medizinischen Versorgungseinrichtungen sind dabei genauso wichtig wie fußläufig erreichbare Nahversorgungseinrichtungen. Bei der Ausweisung von Flächen in zentralen Lagen ist daher auch die Möglichkeit der Schwerpunktbildung für seniorengerechte Wohnanlagen zu erörtern.
- ▶ Barrierefreie Außenräume: Für seniorengerechtes Wohnen sind nicht nur der barrierefreie Zugang sowie der entsprechende Innenausbau der Wohnung relevant. Seitens der Stadt muss gewährleistet werden, dass die Außenräume im öffentlichen Raum barrierefrei und seniorengerecht gestaltet werden. Daher muss vor allem im Umfeld von seniorengerechten Wohnanlagen auf eine entsprechende Außenraumgestaltung geachtet werden.
- ▶ Informationsangebote ausweiten: Wenn Menschen pflegebedürftig werden, wissen sie häufig nicht, wie sie die neuen Lebensumstände organisieren können und an wen sie sich wenden müssen. Für diese Menschen sollte die Information über verschiedene Angebote an passenden Wohnungen oder an Serviceeinrichtungen verstärkt werden.

Handlungsfeld: Familienfreundliche Quartiere fördern

Kurzfassung

Haushalte mit Kindern durch
familiengerechten Wohnraum
halten

Familienfreundliche Quartiere in
der Nähe von Infrastruktureinrich-
tungen entwickeln

Die Geburtenrate ist in Eckernförde stark rückläufig. Der Anteil an jungen Menschen in der Bevölkerung nimmt daher ab. Gleichzeitig werden vor allem im Geschosswohnungsbau, zumindest bei den größeren Projekten, überwiegend Dreizimmerwohnungen errichtet, die für Familien ungeeignet sind. Aufgrund der gestiegenen Miet- und Kaufpreise vor allem in Neubauprojekten ist es daher für Familien nicht leicht, geeigneten Wohnraum zu finden. Um Familien in der Stadt zu halten und diese nicht zum Wegzug in benachbarte Gemeinden, in denen Wohnraum günstiger und passender angeboten wird, zu drängen, sollte daher ein Schwerpunkt auf familienfreundliches Wohnen gelegt werden. Hierzu gehören:

- ▶ **Wohnungsangebot:** Das Angebot an Wohnraum muss von der Größe, Ausstattung sowie dem Preis passend für Familien gestaltet sein. Familien benötigen in der Regel Wohneinheiten ab 3,5 oder 4 Zimmern.
- ▶ **Gestaltung des öffentlichen Raums:** Neben dem Angebot an passendem Wohnraum muss auch der Außenraum entsprechend gestaltet sein. Dies verlangt neben der Gestaltung der Straßenräume (ggf. Spielstraßen) auch Spiel- und Sportflächen für Kinder und Jugendliche.
- ▶ **Nähe zu Sportvereinen:** Sportvereine sind für Kinder und Jugendliche eine wichtige Einrichtung für die Freizeitbeschäftigung. Die Nähe zu den Sportvereinen und ihren Spiel- und Sportstätten ist für ein familienfreundliches Quartier daher unerlässlich.
- ▶ **Bildungseinrichtungen:** Die Schulen sollten möglichst in der Nähe eines familienfreundlichen Quartiers liegen. Vor dem Hintergrund der sinkenden Schülerzahlen ist nicht davon auszugehen, dass Eckernförde bis zum Jahr 2025 alle Schulstandorte wird halten können. Daher sollte bei der Entwicklung von familienfreundlichen Quartieren die Nähe zu den Bildungseinrichtungen, die auch dauerhaft Bestand haben werden, Berücksichtigung finden.
- ▶ **Betreuungsangebote:** Viele Schulen bieten heute bereits ganztägig Betreuungsangebote an. Neben den Schulen sind jedoch auch Angebote für die Unter-6-Jährigen für die Familienfreundlichkeit eines Quartiers entscheidend, um eine gute Betreuung und kurze Wege sicherstellen zu können.

Insbesondere durch die Sicherstellung und den qualitativen Ausbau der sozialen Infrastruktur kann die Stadt als Impulsgeber für die familienfreundliche Gestaltung von Quartieren Impulse geben. Für die weitere Ausgestaltung sind jedoch darüber hinaus auch die Investoren von Bauprojekten, die Eigentümer des Wohnungsbestands wie die Sportvereine und andere Träger von entscheidender Bedeutung.

Handlungsfeld: Quartiers- und Entwicklungsschwerpunkte definieren

Die in den beiden vorangegangenen Handlungsfeldern definierten Anforderungen können nicht für das gesamte Stadtgebiet Eckernfördes in gleicher Dichte und Intensität angeboten werden. Daher wird empfohlen, dass die Stadt (d.h. Politik und Verwaltung) mit den Bürgern, den Eigentümer und möglichen Investoren im gemeinsamen Dialog Schwerpunkte für die Entwicklung einzelner Quartiere herausarbeitet und definiert. Nach dem seit 2006 erfolgreich umgesetzten Integrierten Entwicklungskonzept (ISEK), welches vorwiegend den innerstädtischen Bereich fokussierte, sollte mit diesem Schritt das Blickfeld auf die Quartiere in Borby und Eckernförde Süd gelenkt werden.

So ist z.B. vor dem Hintergrund der sinkenden Schülerzahlen davon auszugehen, dass Eckernförde mittelfristig auf einen Schulstandort verzichten muss. Familiengerechte Quartiere sollten sich daher möglichst nicht in der Nähe der bald aufzugehenden Schulstandorte entwickeln, da die Nähe zur Bildungseinrichtung für viele Familien enorm wichtig ist. Für die familiengerechten Quartiere sollte daher geprüft werden, an welchen Standorten langfristig die dafür notwendigen Infrastrukturen sichergestellt werden können.

Gleiches gilt für die seniorengerechten Quartiere: Die Nähe zu Arztpraxen oder Nahversorgungsangeboten, die Eröffnung von Service- und Pflegeeinrichtungen oder der barrierefreie Ausbau des gesamten öffentlichen Raums können nicht in allen Teilen der Stadt in gleicher Qualität und Quantität gewährleistet werden. Daher sollten die oben dargestellten seniorengerechten Quartiere in der Nähe dieser Infrastrukturen realisiert werden.

Bei der Definition dieser Quartiere ist es wichtig, dass es nicht zu einer Stigmatisierung von Quartieren führt, bei der einzelne Quartiere als „Quartiere für Alte“ bezeichnet werden. Vielmehr soll bei der Schaffung oder Sicherstellung von Infrastruktureinrichtungen darauf geachtet werden, dass die potenziellen Nutzer dieser Einrichtungen im nahen Umfeld wohnen. Wenn also nicht alle Schulstandorte erhalten werden können, sollten Investitionen in andere als schulische Infrastruktureinrichtungen für Kinder und Jugendliche in der Nähe der zu erhaltenden Schulen getätigt werden. Seniorengerechte Wohnungen sind in den Quartieren zu errichten, die entsprechende Wohnfolgeeinrichtungen für Senioren vorhalten, so dass für alle Einrichtungen auch bei sinkender Bevölkerungszahl ausreichend Nutzer vorhanden sind, die die Einrichtungen rentabel machen. Insbesondere wird man private Investitionen in z.B. in seniorengerechte Infrastruktur nur dann ermöglichen können, wenn diese Investoren von einer ausreichenden Nutzerzahl in der Umgebung ihrer Einrichtung ausgehen. Ansonsten bleiben Investitionen dieser Art unter Umständen ganz aus.

Kurzfassung

Qualitätsvolle Entwicklung durch strategische Planung von Wohnfolgeeinrichtungen

Strategische Entwicklung von Schulstandorten durch die Stadt notwendig

9.5 Themenbereich: Dialog und Kommunikation

Um die oben aufgezeigten Handlungsfelder erfolgreich umsetzen zu können, bedarf es neben der praktisch-inhaltlichen Arbeit auch der Kommunikation mit den betroffenen Bürgern sowie des Dialogs zwischen den handelnden Akteuren aus Politik und Verwaltung, der Wohnungswirtschaft, gesellschaftlichen Gruppen und Verbänden sowie den Bürgern der Stadt. Daher werden im Folgenden zwei weitere Handlungsfelder skizziert.

Handlungsfeld: Kooperation und Kommunikation stärken

Kurzfassung

Wohnungsmarktdialog als Mehrwert zur Positionierung des Wohnstandortes etablieren

Bürgerdialog über die Stadt- und Quartiersentwicklung intensivieren

Für eine erfolgreiche Stadtentwicklung ist der Dialog zwischen den verschiedenen Akteuren, wie Politik und Verwaltung, den Vertretern der Wohnungswirtschaft, gesellschaftlichen Gruppen wie Vereinen und Verbänden sowie den Bürgern unerlässlich. Daher wird empfohlen, den Dialog zwischen den Akteuren auf verschiedenen Ebenen zu intensivieren:

- ▶ **Wohnungsmarktdialog:** In den letzten Jahren ist eine verstärkte Bautätigkeit in Eckernförde zu verzeichnen gewesen. Neben den Bestandhaltern von Wohnungen agieren auch neue Investoren auf dem Eckernförder Wohnungsmarkt. Über die Ziele und die Zukunft der Stadt als Wohnstandort wurde jedoch zwischen den Akteuren der Wohnungswirtschaft nicht diskutiert. Dabei ergäben sich aus dem Dialog sowohl Chancen für die Vertreter der Wohnungswirtschaft als auch für die Stadt insgesamt.

Durch ein unter den Vertretern der Wohnungswirtschaft abgestimmtes Vorgehen kann z.B. die oben skizzierte Ausweitung der Angebote für bestimmte Bevölkerungsgruppen, wie z.B. Serviceeinrichtungen für Senioren, effektiver gestaltet werden. Wenn sich verschiedene Eigentümer und Vermieter untereinander abstimmen, an welchen Orten sie ihren Wohnungsbestand seniorengerecht ausbauen, ist es für soziale Träger von entsprechenden Serviceeinrichtungen deutlich attraktiver, an diesen Standorten zu investieren, da von entsprechend höherer Nachfrage nach ihren Dienstleistungen auszugehen ist. Dadurch ist auch eine Attraktivitätssteigerung des Wohnungsbestands für die Eigentümer zu erwarten. Vergleichbare Vorteile können sich auch in anderen Segmenten ergeben.

Daher wird die Einrichtung eines Wohnungsmarktdialogs empfohlen, der in regelmäßigen Abständen beim Bürgermeister Eckernfördes tagt (ca. zwei Mal im Jahr).

- ▶ **Bürgerdialog:** Die Stadt Eckernförde sollte die Information und den Dialog zwischen der Politik und Verwaltung sowie den Bürgern über die stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen fortsetzen und intensivieren, um die zahlreichen Veränderungen, die sich in der Stadt ergeben und die grundsätzlich alle als positiv einzuschätzen sind, zu kommunizieren. Dies kann z.B. durch die

Ausarbeitung eines Leitbilds 2025 für Eckernförde oder über die im vorigen Handlungsfeld empfohlene Herausarbeitung von Quartiers- und Entwicklungsschwerpunkten in Eckernförde Süd sowie in Borby erfolgen.

Handlungsfeld: Vermarktung Wohnstandort Eckernförde

Eckernförde ist ein attraktiver Wohnstandort. Eine gut funktionierende Innenstadt bietet alle wesentlichen Angebote für die Versorgung des periodischen und nicht-periodischen Bedarfs. Eckernförde verfügt darüber hinaus über sämtliche wichtigen Infrastrukturangebote. Hinzu kommt die landschaftlich reizvolle Lage an der Ostsee, was der Stadt in dieser Kombination ein Alleinstellungsmerkmal in der Region verschafft. Vor allem vor dem Hintergrund des demografischen Wandels mit zurückgehender und strukturell älter werdender Bevölkerung verfügt Eckernförde mit dieser Bandbreite an Merkmalen über einen Attraktivitätsvorteil gegenüber anderen Kommunen. Die Stadt Eckernförde wirbt bislang jedoch nicht mit diesen Argumenten, um dauerhaft neue Bewohner für die Stadt zu gewinnen.

Die Stadt Eckernförde besitzt mit der Tourismus- und Marketing GmbH eine städtische Institution, die die Aufgabe der Bewerbung Eckernfördes als Wohnstandort in der Region und in Schleswig-Holstein übernehmen könnte. Ebenso sollten die Wohnungsunternehmen sowie Investoren ihre Angebote verstärkt bewerben.

Die heute Zuziehenden sind überwiegend im höheren Alter, so dass davon ausgegangen werden kann, dass dies eine der wesentlichen Zielgruppen für die Vermarktung Eckernfördes als Wohnstandort sein sollte. Eine weitere Zielgruppe sollten darüber hinaus Familien sein. Für alle müssen entsprechende Marketingstrategien verfasst und umgesetzt werden.

Die Stadt Eckernförde sollte alle Chancen nutzen, um ihre Bevölkerungszahl stabil zu halten. Die Attraktivität der Stadt und ihrer Angebote spielt dabei eine gewichtige Rolle, die es zu nutzen gilt.

Kurzfassung

Mit Attraktivitätsvorteilen offensiv für Eckernförde werben

10. Fazit

Eckernförde hat seit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2006, in dem das Wohnraumversorgungskonzept ein Bestandteil war, in vielen Bereichen eine positive Entwicklung genommen. Zahlreiche Maßnahmen der Stadtentwicklung wurden insbesondere im Innenstadtbereich umgesetzt. Die Ergebnisse sind neben der baulichen Umgestaltung und Attraktivierung auch in der Belebung der Innenstadt abzulesen. Neue Bauprojekte verleihen darüber hinaus den Eindruck, dass sich Eckernförde im Aufschwung befindet, da an vielen Stellen neue Wohnungen entstehen. Dieses Empfinden ist sicher soweit korrekt, jedoch darf es nicht über die Handlungsnotwendigkeiten hinwegtäuschen, die in Eckernförde bestehen.

Die Eckernförder Bevölkerung schrumpft und altert bereits seit 2003. Dieser Trend wird auch in den kommenden Jahren weiter anhalten, woraus sowohl für die Stadt als auch für die Wohnungswirtschaft verschiedene Handlungsbedarfe resultieren. Trotz der sinkenden Bevölkerungszahl wird aufgrund der Verkleinerung der Haushalte ein Zuwachs an Wohnungen nötig sein, um den Bedarf zu decken. Das Prognosemittel dieses Wohnraumversorgungskonzepts sieht für die Jahre bis 2025 einen Bedarf von 430 Wohneinheiten vor, die entweder Wohnungsabgang ersetzen oder zusätzlich zum jetzigen Bestand errichtet werden müssen. Die Flächenpotenziale sind für diese Baumaßnahmen in der Stadt vorhanden. Um vor der Ausweitung der Siedlungsfläche die Potenziale innerhalb der Siedlungsfläche zu nutzen, sollten zunächst alle Brachflächen für eine Revitalisierung genutzt sowie eine Nachverdichtung im Bestand umgesetzt werden. Erst danach ist neues Bauland auszuweisen, um einer Zersiedlung entgegenzuwirken.

Durch die starke Bautätigkeit insbesondere in attraktiven Lagen liegen die Miet- und Kaufpreise im Neubau sehr hoch. Um eine soziale Durchmischung auch in attraktiven Lagen sicherzustellen, sollte daher ein Ersatz für aus der Mietpreisbindung herausfallende geförderte Wohnungen geschaffen werden, um auch künftig ausreichenden und für untere Einkommen finanzierbaren Wohnraum am Markt anbieten zu können.

Die Wohnungswirtschaft muss in den kommenden Jahren die Anpassung des Wohnungsbestands an die Nachfrage weiter fortsetzen. Investitionen in den Bauerehalt, die Sanierung und Angebotsweiterung im Bestand sichert die Marktnachfrage nach ihrem Bestand, die nicht in allen Segmenten des Wohnungsmarktes gleichermaßen stark gegeben ist.

Die erfolgreiche Weiterentwicklung Eckernfördes und die Sicherung und Erweiterung des Wohnungsangebots sind daher Aufgaben, die sowohl die Stadt Eckern-

förde, als auch die Wohnungswirtschaft betreffen. Mit dieser Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzepts liegen die erforderlichen Kenntnisse als Basis für die künftigen Aktivitäten der Beteiligten vor. Es liegt nun an der Stadt und den privaten Akteuren, die entscheidenden Schritte umzusetzen, um die Wohnraumversorgung in Eckernförde in Qualität und Quantität entsprechend der künftigen Bedarfe weiterzuentwickeln.

ANHANG

I: Verzeichnis der Gesprächspartner

11.12.2012 Herr Jörg Sibbel

Stadt Eckernförde, Bürgermeister

Herr Stephan Seliger

Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG (GWU),
Vorstand

08.04.2013 Herr Daniel Hein

Bauträgersgesellschaft CARLSHÖHE zum Tor
Bauträgersgesellschaft C mbH & Co. KG, Eckernförde

08.04.2013 Herr Kai Schurkemeyer

Penta Nord Immobilien GmbH & Co. Hafenspitze KG, Eckernförde,
Geschäftsführer

08.04.2013 Herr Hans-Joachim Graf von Gersdorff

Christian Jöhnk Bauunternehmen – Immobilienmanagement GmbH,
Gettorf, Geschäftsführer

08.04.2013 Herr Roy Köppen

Stadt Eckernförde, Leiter Bauamt

Frau Marion Hofer

Stadt Eckernförde, Bauamt

Herr Timm Orth

Stadt Eckernförde, Bauamt

09.04.2013 Frau Susan-Kathrin Zunker

Deutsche Annington Heimbau GmbH, Geschäftsbereich Nord/ Ost,
Hamburg

10.04.2013 Herr Holger Zychski

FRANK Siedlungsbaugesellschaft mbH & Co. KG, Kiel, Prokurist

10.04.2013 Herr Christian Neujahr

Prelios Immobilienmanagement GmbH, Kiel

Herr Marc Hansen-Weidemann

Prelios Immobilienmanagement GmbH, Kiel

- 10.04.2013 Herr Stephan Seliger**
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG (GWU),
Vorstand
- 30.05.2013 Herr Jörg Sibbel**
Stadt Eckernförde, Bürgermeister
- Herr Micha Wulf**
Stadt Eckernförde, Kämmerer
- Herr Günter Horst**
Stadt Eckernförde, Kämmerei
- Herr Stephan Seliger**
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG (GWU),
Vorstand
- 30.05.2013 Herr Stephan Borgmann**
Eckernförde Touristik & Marketing GmbH, Geschäftsführer

II: Abbildungsverzeichnis

Abb. 01: Blick auf die Altstadt von Eckernförde	08
Abb. 02: Skizze des Projekts „Hafenspitze“ in Eckernförde.....	13
Abb. 03: Bestandsgebäude auf der Carlshöhe	14
Abb. 04: Fertiggestellter Neubau auf der Carlshöhe	14
Abb. 05: Neues Baugebiet „SonnenECK“ im Frühjahr 2013	15
Abb. 06: Animation des geplanten Projekts „Nooröffnung“	16
Abb. 07: Gewerbegebiet Grasholz im Frühjahr 2013	17
Abb. 08: Einwohnerzahlen 1987-2011 in Eckernförde, im Umland, im Kreis Rendsburg-Eckernförde und im Land Schleswig-Holstein	20
Abb. 09: Einwohnerentwicklung 1987-2011 in Eckernförde und im Umland	21
Abb. 10: Vergleich der Einwohnerentwicklung 1987-2011	22
Abb. 11: Vergleich der Werte der Einwohnerfortschreibung sowie des Zensus' 2011	23
Abb. 12: Altersstruktur Eckernförde 1987-2011	24
Abb. 13: Vergleich Altersstruktur Eckernförde 1987, 2004 und 2011	24
Abb. 14: Vergleich der Altersstruktur in Eckernförde, im Umland, im Kreis Rendsburg-Eckernförde und im Land Schleswig-Holstein im Jahr 2011	25
Abb. 15: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Eckernförde 1995-2011	26
Abb. 16: Differenz Geborene und Gestorbene in Eckernförde 1995-2011	27
Abb. 17: Vergleich Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Eckernförde, im Umland, im Kreis Rendsburg-Eckernförde und im Land Schleswig-Holstein 1995-2011	28
Abb. 18: Zu- und Fortzüge in Eckernförde 1991-2011	29
Abb. 19: Wanderungssaldo in Eckernförde 1991-2011	30
Abb. 20: Zu- und Fortzüge sowie Wanderungssaldo nach Einzelaltersjahren in Eckernförde 2011	31
Abb. 21: Wanderungssaldo nach Regionen 2011	33
Abb. 22: Staatsangehörigkeit 1987-2011	34
Abb. 23: Berechnung Anzahl der Haushalte in Eckernförde, im Kreis Rendsburg Eckernförde und im Land Schleswig-Holstein	36
Abb. 24: Veränderung des Wohnungsbestands gegenüber dem Vorjahr 1988-2011	37
Abb. 25: Anzahl Wohngebäude	38
Abb. 26: Anzahl Wohnungen in Gebäuden	38
Abb. 27: Anzahl der Wohngebäude in Eckernförde 1996, 2004 und 2011	39
Abb. 28: Anzahl der Wohngebäude in Eckernförde, im Umland, im Kreis Rends- burg-Eckernförde und im Land Schleswig-Holstein im Jahr 2011	40

Abb. 29: Anzahl der Wohnungen in Eckernförde 1996, 2004 und 2011	41
Abb. 30: Anzahl der Wohnungen in Eckernförde 1996, 2004 und 2011	42
Abb. 31: Wohnungsbestand nach Wohnungsgrößen (Raumzahl) 1987, 2004 und 2011	43
Abb. 32: Fertiggestellte Wohnungen in Eckernförde 1987-2011	44
Abb. 33: Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner in Eckernförde und im Kreis Rendsburg-Eckernförde 1987-2011	45
Abb. 34: Fertiggestellte Wohnungen nach Gebäudetyp in Eckernförde und im Kreis Rendsburg-Eckernförde 1987-2011	46
Abb. 35: Baufertigstellungen nach Raumzahl in Eckernförde, im Umland und im Kreis Rendsburg-Eckernförde	47
Abb. 36: Binnenumzugsquote in Eckernförde	48
Abb. 37: Anspannung des Wohnungsmarktes	49
Abb. 38: Entwicklung der Nettokaltmieten (absolut und inflationsbereinigt) in Schleswig-Holstein 2000-2011	50
Abb. 39: Mieterfluktuation in Schleswig-Holstein 1996-2011	52
Abb. 40: Wohnungsleerstand in Schleswig-Holstein 1996-2011	53
Abb. 41: Entwicklung der Bodenrichtwerte in Eckernförde bis 2002	54
Abb. 42: Entwicklung der Bodenrichtwerte in Eckernförde bis 2004-2012	55
Abb. 43: Preisniveau für Eigentumswohnungen im Vergleich 2002, 2009 und 2012; Kaufpreis in €/ m ²	59
Abb. 44: Preisniveau für Einfamilienhäuser im Vergleich 2009 und 2012; Kaufpreis in €/ m ²	60
Abb. 45: Anzahl der geförderten Wohnungen je 1.000 Einwohner	62
Abb. 46: Prognostizierter Verlauf der Anzahl geförderter Wohnungen in Eckernförde 2002-2045	63
Abb. 47: Kommunale Belegungsrechte in Eckernförde 1989-2009	64
Abb. 48: Arbeitslosenquote in Eckernförde, im Kreis Rendsburg-Eckernförde und im Land Schleswig-Holstein 2008-2011	65
Abb. 49: Personen in Bedarfsgemeinschaften in Eckernförde, im Kreis Rendsburg-Eckernförde und im Land Schleswig-Holstein 2007-2011	66
Abb. 50: Wohngeldempfänger in Eckernförde 2002-2011	67
Abb. 51: Anzahl der ausgestellten Wohnberechtigungsbescheinigungen in Eckernförde, in Rendsburg und in Schleswig 1998-2011	68
Abb. 52: Wohnungssuchende Haushalte in Eckernförde und in Schleswig 1998-2009	69

Abb. 53: Wohnungssuchende nach Haushaltstyp in Eckernförde 2001-2009	70
Abb. 54: Vermittelte Wohnungen in Eckernförde 1998-2009	71
Abb. 55: Belegung der Obdachlosenunterkunft in Eckernförde nach Alter 2005 und 2012	72
Abb. 56: Bevölkerungsentwicklung 1987-2011 und -prognose 2012-2025 in Eckernförde	75
Abb. 57: Anzahl der Haushalte in Eckernförde, Bestand 2002-2011 und Prognose 2012-2025	77
Abb. 58: Wohnbedarfsprognose für Eckernförde bis 2025 – Variante 1	78
Abb. 59: Wohnbedarfsprognose für Eckernförde bis 2025 – Variante 2	79
Abb. 60: Animation des geplanten Projekts „Nooröffnung“	85
Abb. 61: Wohnungsbestand in der Pillauer Straße	97
Abb. 62: Sanierter Geschosswohnungsbau im Saxtorfer Weg	98
Abb. 63: Ungestalteter Außenraum im Geschosswohnungsbau am Domstag ...	99

III: Planverzeichnis

- Plan 01: Regionale Einbindung
- Plan 02: Topographie
- Plan 03: Stadt- und Siedlungsstruktur
- Plan 04: Eckernförde und Umland
- Plan 05: Großflächige Bauvorhaben
- Plan 06: Wohngebiete
- Plan 07: Bodenrichtwerte
- Plan 08: Wohnbauflächenpotenziale

IV: Quellenverzeichnis

Datenquellen:

ARGE:

Bundesagentur für Arbeit

destatis:

Statistisches Bundesamt

GWU:

Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG

Gutachterausschuss Kreis Rendsburg-Eckernförde:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Rendsburg-Eckernförde

IfS 2011:

Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH: Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025. Berlin

IB SH 2005:

Investitionsbank Schleswig-Holstein

IB SH 2011:

Investitionsbank Schleswig-Holstein: Wohnungsmarktbeobachtung Schleswig-Holstein 2011. Kiel

IB SH 2012:

Investitionsbank Schleswig-Holstein: Wohnungsmarktbeobachtung Schleswig-Holstein 2012. Kiel

LBS 2002:

LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG: Immobilienmarktatlantlas Schleswig-Holstein 2002. Kiel, Hamburg

LBS 2011:

LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG: Immobilienmarktatlantlas Schleswig-Holstein 2011 – „Inseln, Küsten, Förden“. Kiel, Hamburg

LBS 2012:

LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG: Immobilienmarktatlantlas Schleswig-Holstein 2012 – „Städte, Gemeinden und Siedlungsräume über 20.000 Einwohner“. Kiel, Hamburg

Stadt Eckernförde

Stadtverwaltung der Stadt Eckernförde

Statistik Nord:

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein

Internetquellen

BBE Unternehmensberatung GmbH (2005): Leitfaden für die Attraktivitätssteigerung und Zukunftsorientierung der Eckernförder Innenstadt.

Online unter: http://www.eckernfoerde.de/media/custom/296_424_1.PDF

(Zugriff: 06.05.2013)

CARLSHÖHE zum Tor Bauträgergesellschaft C mbH & Co. KG (2013): Carlshöhe Eckernförde.

Online unter: <http://www.carlshoehe-eckernfoerde.de>

(Zugriff 06.05.2013)

Christian Jöhnk Bauunternehmen - Immobilienmanagement GmbH (2013): Sonneneck Eckernförde/ Gut Windeby.

Online unter: <http://www.bauen-im-sonneneck.de/home>

(Zugriff 06.05.2013)

CIMA Beratung und Management GmbH (2009): Gesamtstädtisches Einzelhandelsgutachten für die Stadt Eckernförde (Endbericht).

Online unter: http://www.stadtmarketingeckernfoerde.de/tl_files/download/ Einzelhandelsgutachten_Eckernfoerde.pdf

(Zugriff: 06.05.2013)

Competitionline (2004): Ideenwettbewerb zur Neugestaltung der Eckernförder Innenstadt.

Online unter: <http://www.competitionline.com/de/wettbewerbe/15791>

(Zugriff: 06.05.2013)

Eckernförde Touristik & Marketing GmbH (2013): Gewerbegebiete in Eckernförde.

Online unter: <http://www.stadtmarketingeckernfoerde.de/infoseite-gewerbegebiete.html>

(Zugriff: 06.05.2013)

Eckernförde Touristik & Marketing GmbH (2013): Binnenhafen – Nooröffnung.
Online unter: <http://www.stadtmarketingeckernfoerde.de/binnenhafen-nooroeffnung.html>

(Zugriff: 07.05.2013)

Grabener Verlag (2013): Lexikon Immobilienfachwissen, Suchbegriff „Mieterfluktuation“.

Online unter: <http://lexikon.immobilienfachwissen.de/index.php?UID=118310409&ATOZ=M&KEYWORDID=7377>

(Zugriff: 25.03.2013)

Investitionsbank Berlin (2010): Eigentümerbefragung zum Wohnungsleerstand.

Online unter: http://www.ibb.de/Portaldata/1/Resources/content/download/ibb_service/publikationen/IBB_Leerstandsanalyse_2010.pdf

(Zugriff: 25.03.2013)

Klemm, Klaus (2011): Entwurf für einen Schulentwicklungsplan für die Stadt Eckernförde.

Online unter: http://www.eckernfoerde.de/media/custom/280_381_1.PDF?1300272024

(Zugriff 07.05.2013)

Kühl, Gernot (2011): „Privater Kreisel für die ganze Stadt“. Artikel in der Eckernförder Zeitung vom 26.11.2011.

Online unter: <http://www.shz.de/nachrichten/lokales/eckernfoerderzeitung/artikeldetails/artikel/hafenspitze-es-geht-los.html>

(Zugriff: 07.05.2013)

Kühl, Gernot (2012): „Nooröffnung wird immer konkreter“. Artikel in der Eckernförder Zeitung vom 01.12.2012.

Online unter: <http://www.shz.de/nachrichten/lokales/eckernfoerderzeitung/artikeldetails/artikel/nooroeffnung-wird-immer-konkreter.html>

(Zugriff: 07.05.2013)

Penta Nord Immobilien GmbH & Co Hafenspitze KG (2013): Hafenspitze Eckernförde.

Online unter: <http://www.eckernfoerde-hafenspitze.de/home.html>

(Zugriff: 06.05.2013)

Peters, Arne (2012a): „Hafenspitze: Es geht los“. Artikel in der Eckernförder Zeitung vom 11.04.2012.

Online unter: <http://www.shz.de/nachrichten/lokales/eckernfoerder-zeitung/artikeldetails/artikel/hafenspitze-es-geht-los.html>

(Zugriff 07.05.2013)

Peters, Arne (2012b): „Der erste Schritt zur Nooröffnung“. Artikel in der Eckernförder Zeitung vom 15.12.2012.

Online unter: <http://www.shz.de/nachrichten/lokales/eckernfoerder-zeitung/artikeldetails/artikel/der-erste-schritt-zur-nooroeffnung.html>

(Zugriff 10.06..2013)

Peters, Arne (2013): „Alles fürs Gewerbe“. Artikel in der Eckernförder Zeitung vom 31.01.2013.

Online unter: <http://www.shz.de/nachrichten/lokales/eckernfoerder-zeitung/artikeldetails/artikel/alles-fuers-gewerbe.html>

(Zugriff: 06.05.2013)

Rohde, Christoph (2012): „Hafenspitze-Projekt auf Parkposition“. Artikel in den Kieler Nachrichten vom 11.07.2012.

Online unter: <http://www.kn-online.de/Lokales/Rendsburg-Eckernfoerde/Hafenspitze-Projekt-auf-Parkposition>

(Zugriff: 06.05.2013)

Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Kreises Rendsburg-Eckernförde mbH (2013): Marienthal im Gewerbestandort Eckernförde-Süd.

Online unter: <http://www.wfg-rd.de/index.php?fmodule=content&id=47>

(Zugriff: 06.05.2013)

Zastrow + Zastrow Architekten (2004): Innenstadt Eckernförde 2004.

Online unter: <http://www.zastrow-architekten.de/neugestaltung-innenstadt-eckernforde/>

(Zugriff: 06.05.2013)

Zastrow + Zastrow Architekten (2012): Präsentation „Stadtbildanalyse für Teilgebiete der Eckernförder Innenstadt“.

Online unter: <http://ris.eckernfoerde.de/sdoffice/pdfdocs/A738B.pdf>

(Zugriff 07.05.2013)

V: Förderrechtliche Rahmenbedingungen

Soziale Wohnraumförderung

Rechtliche Grundlagen (Bundesland)

Gesetz über die Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein (Schleswig-Holsteinisches Wohnraumförderungsgesetz SHWoFG)

Landesverordnung zur Durchführung des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes (SHWoFG-DVO)

Soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein: Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB)

Finanzierungsrichtlinien für die soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein (FIRL)

Soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein - Wohnraumförderprogramm 2011 bis 2014 und Aufstockung des Programmvolumens für das Jahr 2010 - Programmerrlass 2011 bis 2014 und Aufstockung 2010

Allgemeines

Ziel	Unterstützung von Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, bei der Versorgung mit Mietwohnraum oder mit selbst genutztem Wohnraum			
Zielgruppe	Miet- und Genossenschaftswohnungen	Haushalte mit Kindern, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung		
	Selbst genutztes Wohneigentum	Haushalte mit Menschen mit Behinderung und Kindern		
Weitere Ziele	Wohnumfeldförderung, Quartiersförderung, Klimaschutz			
Fördergegenstände	Bau, Erwerb und Modernisierung von Wohnraum, Erwerb von Belegungs- und Mietpreisbindungen, Erwerb von Genossenschaftsanteilen, Schaffung und Beschaffung von Wohnbauland Erhaltung und Schaffung stabiler Quartiersstrukturen und sozial stabiler Bewohnerstrukturen durch investive und soziale Maßnahmen (Wohnumfeld- und Quartiersförderung) Konzepte, Pilot- und Modellprojekte zu Energieeinsparung und Klimaschutz			
Wohnungspolitische Leitlinien	Bewältigung: Demographischen Wandels, Klimaschutz, Versorgung mit bedarfsgerechtem Wohnraum, Sicherung der sozialen Stabilität			
Begünstigte und Wohnberechtigte	Haushalte der Zielgruppen, die bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten			
Fördermittel und Rückflüsse	Die Wohnraumförderung erfolgt durch das Land aus dem Zweckvermögen Wohnraumförderung und aus den Rückflüssen von Fördermitteln. Die Mittel werden über die Investitionsbank Schleswig-Holstein vergeben			
Umfang des Wohnraumförderprogramms 2011 bis 2014	Förderung von Mietwohnraum	60 Mio. €/Jahr		
	Förderung von Eigentumsmaßnahmen	30 Mio. €/Jahr		
	Insgesamt	90 Mio. €/Jahr	somit insgesamt	360 Mio. €/Jahr
	Förderung des Mietwohnraums	1.120 Wohneinheiten/Jahr		
	Neubau	780 Wohneinheiten/Jahr		
	Wohnwertverbessernde Maßnahmen im Bestand	340 Wohneinheiten/Jahr		
	Eigentumsmaßnahmen	525 Wohneinheiten/Jahr		
	Neubau	350 Wohneinheiten/Jahr		
	Erwerb von Bestandsimmobilien	175 Wohneinheiten/Jahr		

Maßnahmenförderung

<p>Förderung für selbst genutzte Eigentumsmaßnahmen</p>	<p>Fördergegenstand</p> <p>Zielgruppe</p> <p>Voraussetzung</p> <p>Förderhöhe</p> <p>insgesamt höchstens 50% der förderfähigen Kosten</p> <p>Darlehensbedingungen</p>	<p>Neubau oder Erwerb eines Einfamilienhauses oder einer Eigentumswohnung</p> <p>Ausbau oder Erweiterung eines Eigenheimes, um für einen behinderten Haushaltsangehörigen angemessenen Wohnraum zu schaffen</p> <p>Änderung und Erweiterung von Gebäuden, in denen unter wesentlichem Bauaufwand Wohnraum geschaffen werden soll.</p> <p>Haushalte mit mind. 1 Kind sowie schwer behinderte Personen</p> <p>Einhaltung von Einkommensgrenzen (untergliedert nach Präferenzgemeinden und übrige Region)</p> <p>Einhaltung einer Kostengrenze (Herstell- und Grundstückskosten oder Erwerbskosten jeweils ohne Erwerbsnebenkosten und Grunderwerbssteuer) unterteilt nach der Höhe der Gesamtkosten für verschiedene Hausformen und unter Berücksichtigung der Region</p> <p>Energetischer Standard bei Neubau oder Neubaukauf KfW-Energieeffizienzhaus 70 (EnEV 2009)</p> <p>Begrenzung der Wohnfläche</p> <p>Erbringung einer Mindesteigenleistung von 7,5% der oben genannten Gesamtkosten</p> <p>Grundförderung für Neubau oder den Erwerb einer Gebrauchtimmoblie durch ein Darlehen, dessen Höhe von der Lage im regionalen Raum abhängig ist sowie</p> <p>Zusatzdarlehen für schwerbehinderte Personen</p> <p>Zusatzdarlehen für kinderreiche Familien ist in sozial dringlichen Fällen möglich</p> <p>Der Zinssatz ist abhängig von dem geplanten oder tatsächlichem energetischen Zustand der Immobilie</p> <p>1,5 % Zinsen</p> <p>1,0 % Tilgung zzgl. ersparter Zinsen</p> <p>1,0 % einmalige Bearbeitungsgebühr</p> <p>10 Jahre fest</p>
<p>Soziale Wohnraumförderung für Mietwohnungsmaßnahmen</p>	<p>Fördergegenstand</p> <p>Zielgruppe</p> <p>Art und Höhe der Förderung</p> <p>Voraussetzung</p> <p>Darlehensbedingungen</p> <p>Fördergegenstand</p> <p>Voraussetzung</p> <p>Art und Höhe der Förderung</p> <p>Darlehensbedingungen</p>	<p>Neubau, Ausbau, Erweiterung und neubaugleiche Sanierung</p> <p>Kinderreiche Familien, Alleinerziehende sowie für ältere Menschen, Schwerbehinderte und Wohnungsnotfälle</p> <p>Die Förderung erfolgt unter Beachtung von Kontingenten durch Baudarlehen, deren Höhe sich nach Dauer der Zweckbindung, Wohnfläche, Anzahl Wohneinheiten, Art des Objektes, Lage des Objektes und Renditeerwartung des Investors richtet.</p> <p>Zusatzdarlehen für sind möglich (Wohnraum für kinderreiche Familien, Altenwohnungen mit Betreuungsangebot, Schwerbehinderte)</p> <p>Einhaltung einer Kostenobergrenze</p> <p>Begrenzung der Wohnfläche</p> <p>Mietpreisbindung f. d. Dauer von 6 Jahren (4,85 € - 5,10 €/m² nettokalt monatlich)</p> <p>Zweckbindung 25 Jahre</p> <p>0,0 % Zinsen bis zum Ablauf der 6 Jahre</p> <p>0,5-2,0 % der Zinssatz wird ab dem 7. Jahr alle 3 Jahre erhöht</p> <p>1,0 % Tilgung</p> <p>1,5 % max. Bearbeitungsgebühr</p> <p>Modernisierung mit dem Schwerpunkt auf nachhaltige Einsparung von Energie</p> <p>Mietpreisbindung f. d. Dauer von 6 Jahren (4,85 € - 5,10 €/m² nettokalt monatlich)</p> <p>Zweckbindung 15 Jahre</p> <p>Zustimmung der Kommune</p> <p>Einhaltung von Mindeststandards der Energieeinsparverordnung</p> <p>Modernisierungsdarlehen höchstens 500 €/m² Wfl.. Eine Erhöhung um 50 €/m² Wfl. bei Wohnungen für ältere oder schwerbehinderte Menschen möglich</p> <p>0,0 % Zinsen bis zum Ablauf der 6 Jahre</p> <p>0,5-2,0 % der Zinssatz wird ab dem 7. Jahr alle 3 Jahre erhöht</p> <p>1,0 % Tilgung</p> <p>1,5 % max. Bearbeitungsgebühr</p>

Weitere regionale Programme

Förderprogramm des Landes Schleswig-Holstein

Ziel	Wohnungs- und Hausbesitzer sollen zu Modernisierungsmaßnahmen zur Energieeinsparung und Barriere-reduzierung angeregt werden.		
Zuschuss Modernisierung für selbstnutzende Eigentümer	Voraussetzung	Durchführung einer energetischen Sanierungsmaßnahme, die eine CO2-Einsparung von mindestens 20 % bewirkt Barriere-reduzierende Maßnahme Lage in einer aufgelisteten Stadt oder Gemeinde Investitionsvolumen mind. 12.000,00 € Die Maßnahme wurde noch nicht begonnen	
	Zuschusshöhe	1.000,00 €	
Zuschuss Modernisierung für Mehrfamilienhäuser (privater Vermieter)	Voraussetzung	Durchführung einer energetischen Sanierungsmaßnahme, die eine CO2-Einsparung von mindestens 20 % bewirkt Barriere-reduzierende Maßnahme Lage in einem Gebiet, das mehrheitlich von der Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung bewohnt wird (Bescheinigung der Gemeinde) Investitionsvolumen mind. 5.000,00 € je Wohnung Die Maßnahme wurde noch nicht begonnen	
	Zuschusshöhe	2.500,00 € maximaler Zuschuss, 10 % der förderfähigen Kosten	

Förderprogramm der Investitionsbank Schleswig-Holstein

Die Investitionsbank Schleswig-Holstein vergibt Darlehen an Immobilienkunden für Bau, Erwerb und Modernisierung ihrer Immobilie in Schleswig-Holstein.

Wohneigentum Darlehensbetrag mind. 15.000 €	Vollfinanzierung (ImmoFlex)	99 % Auszahlung	1 % Bearbeitungsgebühr
	Variante	Tilgungsdarlehen	Tilgung 1 %, 2 %, 3 % je nach Zinsbindung möglich
		Bausparvertrag	Tilgung bei Zuteilung, mind. 1 % Regelsparbetrag auf die Darlehenssumme
		Lebensversicherung	Tilgung am Ende der Laufzeit der Lebensversicherung (12 Jahre), mind. 1 % Regelsparbetrag auf die Darlehenssumme
	Zinsbindung	5, 10, 15 Jahre möglich	
	Sicherheit	Grundschild, Abtretung Bausparvertrag o. Lebensversicherung	
	Eigenkapital/-beteiligung	7,5 % auch durch Arbeitsleistung	
	Bereitstellungszinsen	3,0 % p.a. ab dem 7. Monat	
	Zinsen	Tageskonditionen	
	Nachrangige Teilfinanzierung (ImmoKonstant24)	99 % Auszahlung	1 % Bearbeitungsgebühr
	Darlehenssumme max.	40 % der Gesamtkosten	
	Zinsbindung	24 Jahre	
	Sicherheit	Grundschild auch nachrangig	
	Eigenkapital/-beteiligung	7,5 % auch durch Arbeitsleistung	
	Bereitstellungszinsen	3,0 % p.a. ab dem 7. Monat	
	Zinsen	Tageskonditionen	
private Eigentümer, Wohneigentum	Nachrangige Teilfinanzierung (ImmoFix)	99 % Auszahlung	1 % Bearbeitungsgebühr
	Darlehenssumme	je nach Höhe der erforderlichen Finanzierung	
	Zinsbindung	5, 10, 15 Jahre möglich	
	Sicherheit	Grundschild auch nachrangig	
	Eigenkapital/-beteiligung	7,5 % auch durch Arbeitsleistung	
	Bereitstellungszinsen	3,0 % p.a. ab dem 7. Monat	
	Tilgung	1 %, 2 %, 3 % je nach Zinsbindung möglich	
	Zinsen	Tageskonditionen	
Eigentümer eines oder mehrerer Mehrfamilienhäuser	IB.ImmobiliCheck		
	Individualförderung / Mietwohnungsbau		
	Modernisierung mit gleichzeitiger energetischer Optimierung		
	Erstellung eines Modernisierungskonzepts		
	Beratung über Fördermittel		
	durch Berater der IB.SH (Investitionsbank Schleswig-Holstein)		

Bundesprogramm

Förderprogramm "Kleinere Städte und Gemeinden" des Bundes

Ziel	Erhaltung und Entwicklung der kommunalen Infrastruktur der Daseinsvorsorge für Städte und Gemeinden in dünn besiedelten, ländlichen, von Abwanderung bedrohten oder vom demographischen Wandel betroffenen Räumen
Förderschwerpunkt	Vorbereitung der Maßnahmen wie die Erarbeitung (Fortschreibung) von verbindlich abgestimmten überörtlich oder regional integrierten Entwicklungskonzepten bzw. -strategien Inhalt: Aussagen zur Bewältigung der Folgen des demographischen Wandels, zur kooperativen Verantwortungswahrnehmung und zu gemeinsamen Entwicklungszielen, Bildung interkommunaler Netzwerke bzw. Stadt-Umland-Vernetzung zur Sicherung der Daseinsvorsorge, Prozessbegleitung inkl. Bürgerbeteiligung Investitionen zur Behebung städtebaulicher Missstände, insbesondere zur Anpassung der Infrastruktur aufgrund zurückgehender Bevölkerung und des Rückzugs öffentlicher und privater Anbieter
Fördergegenstand	abgegrenztes Fördergebiet gem. BauGB § 171b, oder § 142, § 165, § 172, § 171e, § 141 oder durch Beschluss der Gemeinde In 2012 wurden 4 Kommunen gefördert: Glückstadt, Hohenwestedt, Ratzeburg und Wilster
Fördervoraussetzung	Beschluss der Kommune über die Abgrenzung des Fördergebietes Aufnahme in das Förderprogramm des Landes Die Ausgaben der Gesamtmaßnahme können weder von anderen öffentlichen Auftraggebern oder der Gemeinde allein getragen noch anderweitig gedeckt werden (z.B. durch andere Fördermittel) Die Kommunen erbringen in der Regel einen Anteil von 1/3 der Gesamtförderung aus eigenen Haushaltsmitteln Weitere besondere Abwicklungsvoraussetzungen, wie z.B. der Bildung eines Sondervermögens für jede Gesamtmaßnahme mit den jährlichen Nachweis-/Zwischen-/Abrechnungsverpflichtungen sind zu beachten
Art und Höhe der Förderung	jeweils 1/3 Mittel des Landes und des Bundes