



*Natürlich Eberswalde!*

***Sitzung des Ausschusses für  
Bau, Planung und Umwelt***

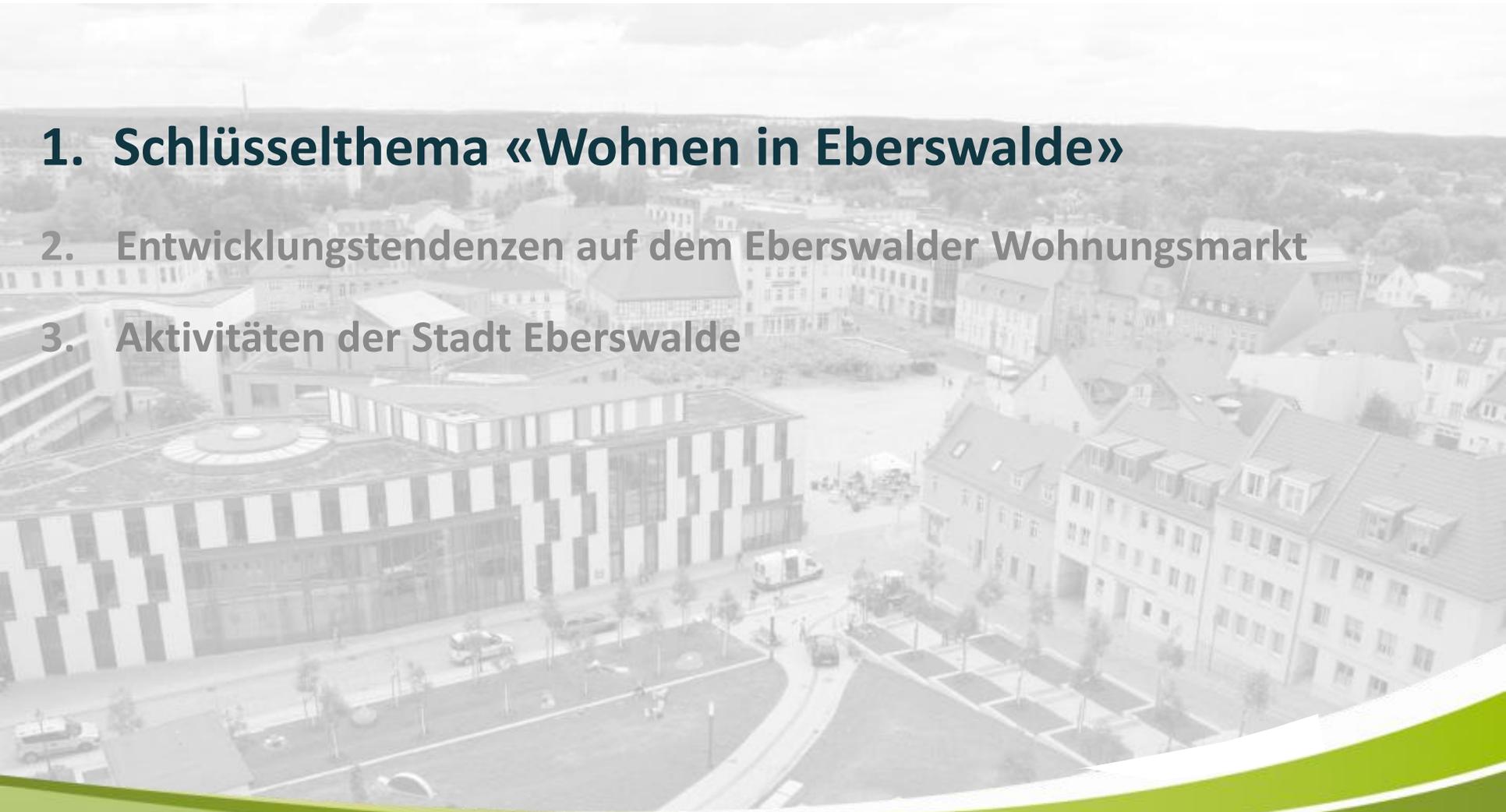
Eberswalde | 12.05.2015

# Abkürzungsverzeichnis

B	Berlin
BB	Brandenburg
BL	Bundesländer
BV	Brandenburgisches Viertel
EBW	Eberswalde
EFH	Einfamilienhaus
ETW	Eigentumswohnung
HH	Haushalte
INSEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
KdU	Kosten der Unterkunft
MFH	Mehrfamilienhaus
MIL	Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung
SSE	Förderprogramm Sicherung, Sanierung und Erwerb von Altbauimmobilien
SUW	Stadt-Umland-Wettbewerb
WE	Wohneinheiten
WG	Wohngemeinschaft
WU	Wohnungsunternehmen

# AGENDA

1. Schlüsselthema «Wohnen in Eberswalde»
2. Entwicklungstendenzen auf dem Eberswalder Wohnungsmarkt
3. Aktivitäten der Stadt Eberswalde

An aerial photograph of Eberswalde, Germany, showing a mix of modern and traditional architecture. In the foreground, a large, modern building with a distinctive facade of vertical black and white stripes stands out. To its right, there are several multi-story residential buildings with traditional European architectural features like dormer windows. The city is surrounded by greenery and hills in the background.

# 1. Schlüsselthema «Wohnen in Eberswalde»

2. Entwicklungstendenzen auf dem Eberswalder Wohnungsmarkt

3. Aktivitäten der Stadt Eberswalde

*Sitzung des Ausschusses für  
Bau, Planung und Umwelt*

Eberswalde | 12.05.2015

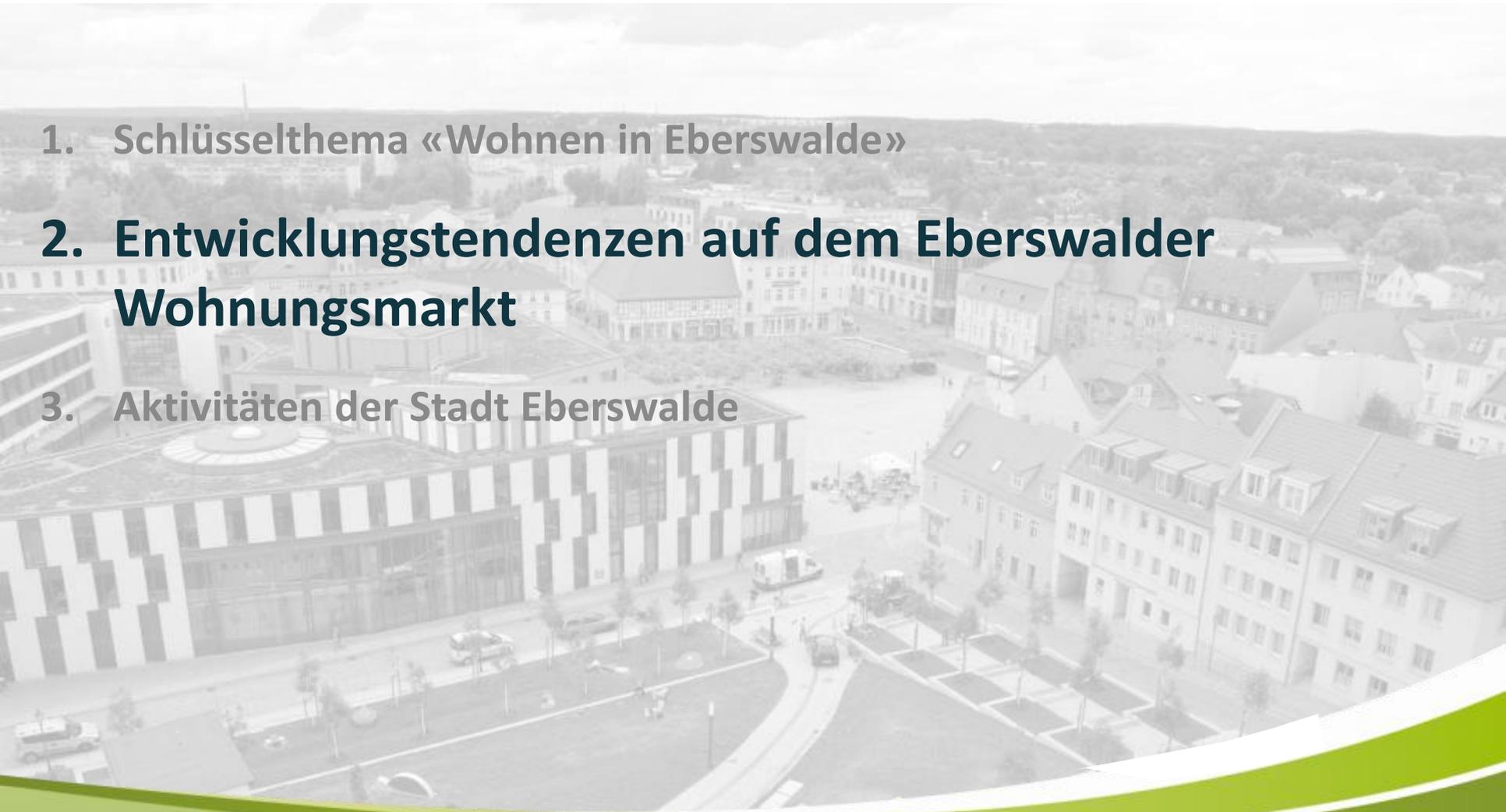


# Schlüsselthema «Wohnen in Eberswalde»

## ...INSEK-Leitprojekt 1: Kommen, Bleiben, Mitgestalten.

... Einwohner **halten**, mehr Einwohner in die Stadt „ziehen“, Attraktivität **stärken**,  
Wohnungsmarkt an Herausforderungen **anpassen** ...



- 
1. Schlüsselthema «Wohnen in Eberswalde»
  - 2. Entwicklungstendenzen auf dem Eberswalder Wohnungsmarkt**
  3. Aktivitäten der Stadt Eberswalde

*Sitzung des Ausschusses für  
Bau, Planung und Umwelt*

Eberswalde | 12.05.2015

# Wohnungsmarktentwicklung Eberswalde

## ... wieso, weshalb, warum ...

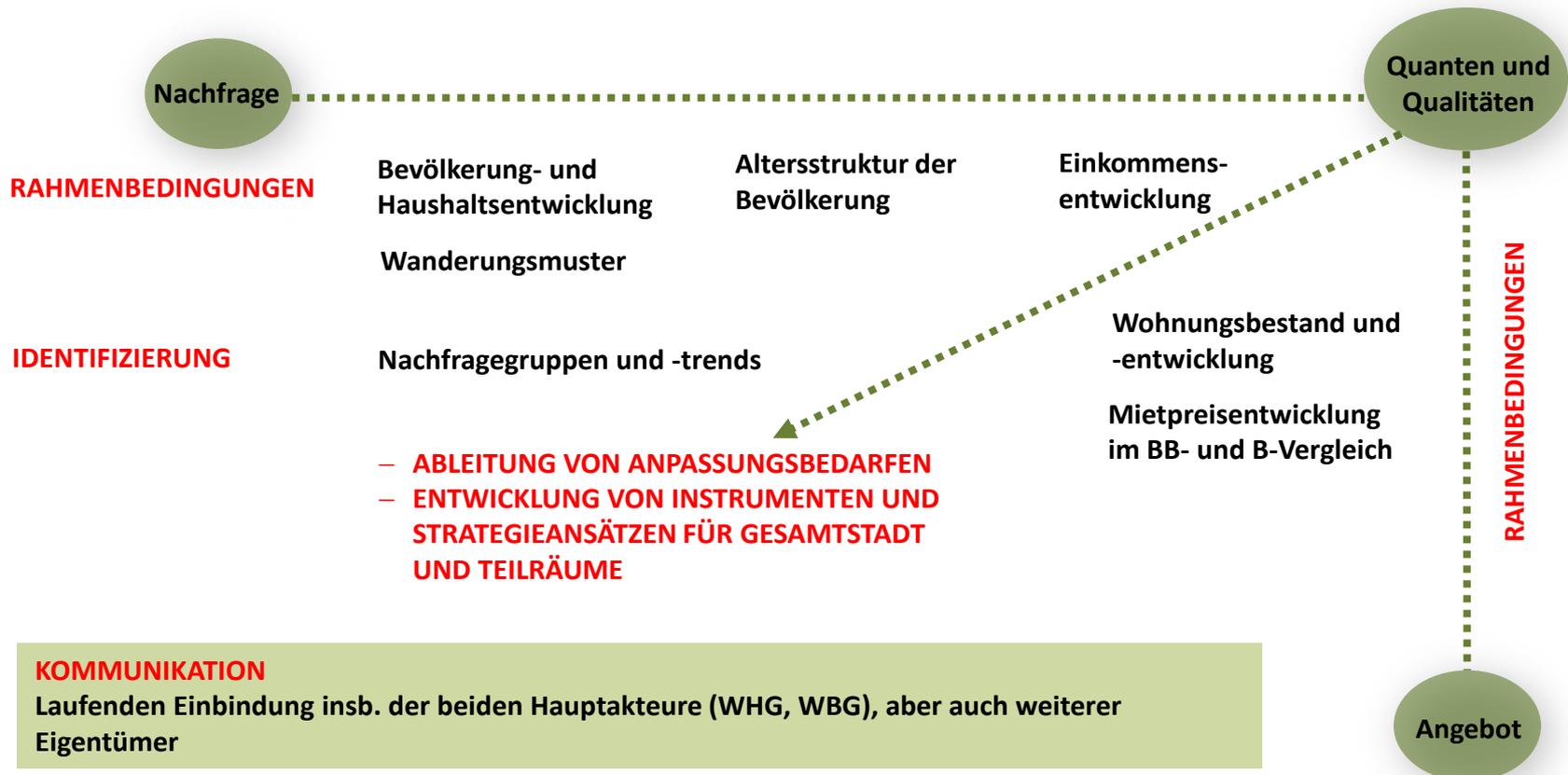
- **Grundlagenthaffung und Strategieentwicklung**
- **Zusammenführung von Wohnangebots- und -nachfrageseite sowie stadtentwicklungs- und wohnungsmarktrelevanter Rahmenbedingungen**
- **«alle Wohnen-Aspekte zusammen betrachten»**



> Wer (Zielgruppe) fragt wo (Stadtteile) welche Art von Wohnung (Wohnungsmarktsegmente) nach – aktuell und künftig?“  
> Wo besteht welcher Anpassungs- und Steuerungsbedarf?

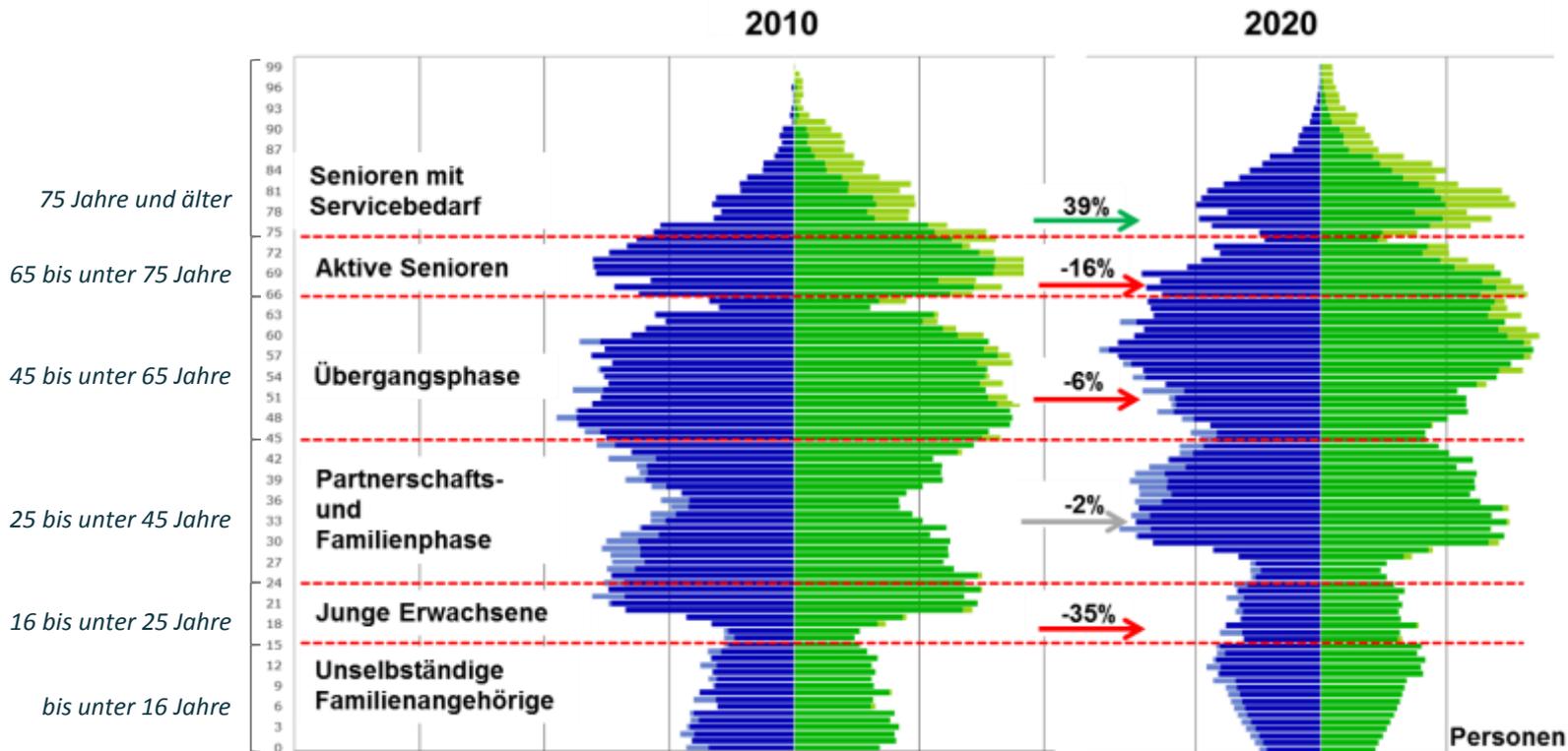
# Wohnungsmarktentwicklung Eberswalde

## ... Vorgehensweise ...



# Wohnungsmarkt EBW | Nachfrageseite ... ... weniger, „buntere“, ältere Nachfrager ...

**Quantitativ** – Anzahl der Nachfrager wird **weniger**, Ausnahme lediglich «75+»



Wohnungsmarktexpertise im Rahmen INSEK-Erarbeitung

# Wohnungsmarkt EBW | Nachfrageseite ...

## ... Einschätzung Nachfrageverhalten ...

„**Junge Erwachsene**“: Preissensible Gruppe, weiteres Verlustrisiko (Berlin und alte BL) und Zuzugspotenzial (Umland)

> Wohnungsangebote (geringer Ausstattungsstandard, innenstadt- und umfeldorientiert) im Niedrigpreissegment ausbauen bzw. erhalten

### Hauptnachfragegruppe: Junge Erwachsene (16-24 Jahre)

Wohnungsmarktexpertise im Rahmen INSEK-Erarbeitung

Anzahl HH (Trend)	HH Größe (Trend)	Einkommen (Trend)	Wohnort	Verlustrisiko / Zuzugspotenzial	Wohnpräferenzen	Wohnungsangebot
3.977 (-1.040 bzw. -35%)	1,4 (1,38)	Gering (➔)	Überwiegend Innenstadt / innenstadtnah, aber auch Finow-Zentrum, BV	Bildungs- und Arbeitsplatzwanderer (Zu- und Abwanderer)	Überwiegend kleine Wohnungen (Singles)  mittelgroße (Wohngemeinschaften), preiswerte Wohnungen (innenstadt- und umfeldorientiert, geringe Wohnkaufkraft)	Grundsätzlich adäquat, hohe Fluktuation

# Wohnungsmarkt EBW | Nachfrageseite ...

## ... Einschätzung Nachfrageverhalten ...

**„Partnerschafts- und Familienphase“:** disperse Gruppe, sehr breites Spektrum an HH-Größen, auch Patchworkfamilien, große Gruppe, weiteres Verlustrisiko und DAS Zuzugspotenzial  
 > neue differenzierte Wohnungsangebote und -qualitäten schaffen

**Hauptnachfragegruppe: Haushalte in der Partnerschafts- und Familienphase (25-44 Jahre)**

Wohnungsmarktexpertise im Rahmen INSEK-Erarbeitung

Anzahl HH (Trend)	HH Größe (Trend)	Einkommen (Trend)	Wohnort	Verlustrisiko / Zuzugspotenzial	Wohnpräferenzen	Wohnungsangebot
9.843 (-102 bzw. -2%)	1,6 (1,57)	Dispers (➔)	Von Innenstadt bis randstädtische Lagen	Familienwanderer (Suburbanisierung)	EFH / ETW mit Freiraumbezug (eigentumsorientiert)	Zu gering, innerstädtische „konkurrenzfähige“ EFH Zielgruppenorientierte große Wohnungen faktisch nicht vorhanden
				Fachkräfte (Zuwanderer)	innenstadtnah mittel- bis hochpreisiges Wohnsegment	Zu gering
				„Rückkehrer“	Familiengerechter Wohnraum	Zu gering

# Wohnungsmarkt EBW | Nachfrageseite ...

## ... Einschätzung Nachfrageverhalten ...

**„Übergangsphase“:** größte Gruppe, weiteres Verlustrisiko und Zuzugspotenzial  
 > neue differenzierte Wohnungsangebote schaffen

**Hauptnachfragegruppe: Haushalte in der Übergangsphase  
 (45-64 Jahre)**

Wohnungsmarktexpertise im Rahmen INSEK-Erarbeitung

Anzahl HH (Trend)	HH Größe (Trend)	Einkommen (Trend)	Wohnort	Verlustrisiko / Zuzugspotenzial	Wohnpräferenzen	Wohnungsangebot
12.049 (-341 bzw. -6%)	2,3 (2,26)	Dispers (→)	Dispers	Familien- und Arbeitsplatzwanderer (Abwanderer)  Einpendler	Tendenziell „Bleibeverhalten“  Kleine, qualitative EFH mit mehr privaten Frei- und Grünflächen; auch entsprechende ETW (eigentumsorientiert)  Disperse Ansprüche (von konventionell randstädtisch eigentumsorientiert bis innerstädtisches Wohnen zur Miete sowie Option auf barrierearme/-freie Bestandsanpassung)	Zu gering

# Wohnungsmarkt EBW | Nachfrageseite ...

## ... Einschätzung Nachfrageverhalten ...

**„Aktive Senioren“:** große Gruppe mit marktrelevantem Wohnraumanpassungsbedarf (Verkleinerung), aber Bleibewunsch im Quartier, Zuzugspotenzial bei den Seniorenwanderern  
 > organisierte Umzugshilfen anbieten und neue differenzierte Wohnungsangebote im 1 ½ -2-Raum-Segment schaffen

### Hauptnachfragegruppe: Aktive Senioren (65-74 Jahre)

Wohnungsmarktexpertise im Rahmen INSEK-Erarbeitung

Anzahl HH (Trend)	HH Größe (Trend)	Einkommen (Trend)	Wohnort	Verlustrisiko / Zuzugspotenzial	Wohnpräferenzen	Wohnungsangebot
5.889 (-553 bzw. -16%)	1,7 (1,67)	Dispers (wachsende Altersarmut)	Dispers (deutlicher Schwerpunkt: Finow Ost)	Seniorenwanderer (Zuwanderer) auch EFH-Bewohner	Starke Versorgungsorientierung  Immobiler, Verbleib in mittlerweile zu großen Wohnungen bzw. EFH; Wegzug bei Pflegebedarf  Neubau von barrierearmen / -freien Wohnungen mit Ausstattungsmerkmalen wie Fahrstuhl etc.	Zu geringes Angebot an kleinen 1 ½-2-Raum-Wohnungen (breites Preisspektrum erforderlich)

# Wohnungsmarkt EBW | Nachfrageseite ...

## ... Einschätzung Nachfrageverhalten ...

**„Senioren mit Servicebedarf“:** Stark wachsende Gruppe, versorgungsorientiert, weiteres Zuzugspotenzial  
 > neue Formen und erhebliche Quanten des „Seniorenwohnens“ mit breitem Preis- und Servicespektrum schaffen

**Hauptnachfragegruppe: Senioren mit Servicebedarf**  
 (75 Jahre und älter)

Wohnungsmarktexpertise im Rahmen INSEK-Erarbeitung

Anzahl HH (Trend)	HH Größe (Trend)	Einkommen (Trend)	Wohnort	Verlustrisiko / Zuzugspotenzial	Wohnpräferenzen	Wohnungsangebot
3.998 (1.280 bzw. 39%)	1,2 (1,18)	Dispers (wachsende Altersarmut)	Weniger lage- als vielmehr versorgungsorientiert	Seniorenwanderer (Zuwanderer)	Kleine (barrierearme / -freie) Wohnungen mit angelagertem Serviceangebot	Zu gering, dynamisch wachsender Bedarf

# Wohnungsmarkt EBW | Angebotsseite ... ... soziale Wohnraumversorgung ...

## Situation heute:

Grundsätzlich stehen zur Zeit ausreichend preisgünstige Wohnungen zur Verfügung, aber Veränderungstendenzen sind erkennbar:

- der **Ansatz bei KdU** (Hartz IV und Grundsicherung) in Höhe von 4,50 €/m<sup>2</sup> ist grundsätzlich **zu niedrig** angesetzt; schon jetzt 10 Cent unter den 4,60 €/m<sup>2</sup> bei der Landeswohnungsbauförderung > versperrt den Zugang zu barrierefreien altengerechten Wohnungen
- die **Einkommensgrenzen** beim 1. Förderweg für Sozialwohnungen sind so **niedrig**, dass es teilweise schwierig geworden ist, diese Wohnungen wieder an Einkommensschwache zu vermieten
- ein großer Teil der **Belegungs- und Mietpreisbindungen** für Wohnraum entfällt (Altschuldenhilfegesetz)

# Wohnungsmarkt EBW | Angebotsseite ... ... soziale Wohnraumversorgung ...

Handlungsbedarf > vor allem gesetzliche Rahmenbedingungen verbessern:

- **Anhebung** der **KdU**, keine Fixierung nur auf den m<sup>2</sup>-Preis sondern auf die **Gesamtmiete**  
> Adressat: ARGE, Landkreis
- **Sonderregelungen** bei KdU für Bedürftige, die barrierefreie Wohnungen benötigen  
> Adressat: Landkreis
- **deutliche Erhöhung** der **Einkommensgrenzen** beim 1. Förderweg > Adressat: Land
- realistische **Mietobergrenzen** bei der Wohnungsbauförderung des Landes (ca. 5,00 €/m<sup>2</sup>)  
> Adressat: Land
- **freiwillige Kooperationsvereinbarungen** zur Schaffung von barrierefreiem belegungsgebundenem Wohnraum mit den Wohnungsmarktakteuren vor Ort

## Wohnungsmarkt EBW | Angebotsseite ...

... kompakt, zur Miete, viel Standard-WE, meist saniert, noch zu wenige Einfamilienhäuser, gute Ausgangssituation ...

- Nachfrage-/Leerstandsentwicklung derzeit **relativ konstant** ... relativ stabile Einwohnerentwicklung in der Gesamtstadt (und auch im Brandenburgischen Viertel) ... **Stellschraube „Wanderung“**
- **etwas höheres Mietpreinsniveau** gegenüber weiterem Metropolenraum
- Berlin(er) rücken näher ... EBW im Landesvergleich in einer **„guten Ausgangssituation“**
- **Imagegewinn** für die Stadt ... aber kein Selbstläufer ... **Achillesferse Wirtschaft** bleibt



Nebeneinander von Überhängen und „Mangelware“, „Standard“-Angeboten und Angeboten für den „gehobenen Bedarf“

# Wie steht der Wohnungsmarkt in EBW da? ...

## ... zentrale Anpassungsbedarfe ...

- **Anpassungsbedarf insb. bei kleinen** (1 ½ - bis 2-Raum-) sowie **größeren** („Senioren-WG-geeigneten“) **Wohnungen**
  - zunehmend verbunden mit Serviceangeboten
  - breites nachfrageorientiertes Preisspektrum erforderlich (für den „jungen Single“, „Altersarme“ bis hin zum „gut situierten Senioren mit Service-/Pflegebedarf“)
  - **Frei werdende – anpassungsbedürftige – Bestände** durch weiterhin hohe Verluste junger Einpersonenhaushalte
- **Perspektivischer Überhang an mittelgroßen** (3- bis 4-Raum-) **Wohnungen**
  - Segment dominiert mit knapp 60% den Mietwohnungsmarkt
- **Geringer Anteil an großen familiengerechten Wohnungen**
- **Neubaubedarf an EFH mit Freiraumbezug und ETW in innerstädtischer bzw. randstädtischer Lage**
- **Erhalt und Ausbau ergänzender Wohnungsangebote im Niedrigpreissegment** (Soziale Wohnraumversorgung)
- **Ausweitung des Angebots an unkonventionellen Grundrissen und flexiblen Wohnungstypen**

# Wie steht der Wohnungsmarkt in EBW da? ...

## ... dezentrale Ergänzungen statt Konkurrenzen

- **Vorrang seniorengerechter Umbau** mit breitem Qualitäts- und Preisspektrum „Konzentrations-/Bleibeeffekt“ – **bedarfs- und nachfragegerechte Anpassung**
- „Senioren-Schwerpunkt“ u. a. in Finow Ost

- Erhalt und Verbesserung des Angebotes an **preisgünstigem Wohnungen**
- **Sukzessive weiterer Rückbau**
- ergänzende niedriggeschossige, kleinteilige Neubebauung in der Osterweiterung
- positive Imageaufwertung
- **soziale Quartiersentwicklung**
- **seniorengerechte Wohnraumanpassung**

- **Breitere Altbauaktivierung** (Baugemeinschaften, Teilsanierung, Eigentümerwechsel etc.), auch unter Berücksichtigung seniorengerechter Bestandsanpassung
- **Offensive Angebotsstrategie innenstadtbezogener Neubaufächen (EFH + MFH)**
- **Bestandsanpassung**



# Wie steht der Wohnungsmarkt in EBW da? ... ... **aktuelle Beispiele** ...



*Chiller* Quartier

# Wie steht der Wohnungsmarkt in EBW da? ...

## ... aktuelle Beispiele ...



*Michaelisgärten – WHG*



# Wie steht der Wohnungsmarkt in EBW da? ...

## ... aktuelle Beispiele ...



*Ostender Höhen*



*Paschenberg*

# Wie steht der Wohnungsmarkt in EBW da? ... ... aktuelle Beispiele ...



Robert-Koch-Straße 14 - WHG



Richterplatz 1



Richterplatz 3



Finowkanalterrassen

# Wie steht der Wohnungsmarkt in EBW da? ...

## ... aktuelle Beispiele ...



**Einmal mehr umdrehen.**  
 Spar Dir die Zeit:  
 Wohnen statt Pendeln!


 Natürlich Eberswalde!



**WOHPARK FINOW**

- 16 Baugrundstücke, circa 520 bis 950 m<sup>2</sup>
- Ansprechpartner: Frau Schablow
- Telefon (03334) 64 238
- E-mail: m.schablow@eberswalde.de
- www.eberswalde.de


 Natürlich Eberswalde!

Dieser Ort will **LEBEN.**



Eberswalde - Hier bau ich mein zu Hause



Grundstück in ruhiger Innenstadtlage mit angrenzender großer Grünanlage zum Wohnen und Arbeiten.

Brautstraße 1: ca. 200 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 23.940 Euro

Provisionsfrei

Unverbreiteter Erlösungsmöglichkeit - Anzahlkauf

Ihre Ansprechpartnerin:  
 Marion Schablow  
 Tel.: 03334 64238, e-mail: m.schablow@eberswalde.de

Zum Online-Angebot



Natürlich Eberswalde!

- 
1. Schlüsselthema «Wohnen in Eberswalde»
  2. Entwicklungstendenzen auf dem Eberswalder Wohnungsmarkt
  - 3. Aktivitäten der Stadt Eberswalde**

*Sitzung des Ausschusses für  
Bau, Planung und Umwelt*

Eberswalde | 12.05.2015

# Aktivitäten der Stadt

## ... Zielstellungen ...

### Grundlagen und Transparenz schaffen

- Datenabfrage
- Gutachtenerstellung
- Informations- und  
Diskussionsplattformen  
für  
Wohnungsmarktakeure

### Wohnungsmarkt- akteure unterstützen

- Wohnraum- und  
Städtebauförderung
- Bereitstellung und  
Aufbereitung von  
Wohnbauland
- Ausweisung von  
Baupotenzialflächen

### Gemeinsame Strategien und Aktivitäten verabreden

- Ämterübergreifende  
Einbindung und  
Abstimmungen
- Aktiver Austausch mit  
Partnern der  
Wohnungswirtschaft

# Aktivitäten der Stadt

## ... wo stehen wir – wo wollen wir hin ...

### Baustein 1

- » **Wohnungsmarktexpertise Eberswalde im Rahmen INSEK-Erarbeitung**
- » Grundlagen, Bündelung, Markteinschätzung, Handlungsbedarfe, Handlungsansätze
- » **Austausch Wohnungsmarktentwicklung Stadt und WU**

### Baustein 2

- » **Aufbau „Arbeits-/Strategieplan Wohnen“** – Datenabfrage
- » MIL-Vorstellung Wohnungsmarktexpertise
- » Datengrundlagen WU

### Baustein 3

- » Thema „**Wohnen**“ im **INSEK** (Status quo, Handlungs- und Strategieansätze, Leitprojekte Wohnen)
- » **interner Workshop Wohnungsmarktstrategie**
- » **Workshop BV**

### Baustein 4

- » **Auftakt WohnFORUM (19.1.2015)**
- » Etablierung Expertenrunde Wohnen
- » **WohnFORUM** zum Vertiefungsthema **Qualifizierung Marketing Wohnen (13.4.2015)**

# Aktivitäten der Stadt Eberswalde

## ... Förderung der Wohnungsmarktentwicklung



*Natürlich Eberswalde!*



***Herzlichen Dank!***