









# Wohnraumbedarfsanalyse

# Heidelberg

**Präsentation 11.09.2013** 

Felix Arnold

GEWOS GmbH

#### **Bausteine des Gutachtens**



**Situationsanalyse** 

Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose

Zielgruppenspezifische Wohnungsbedarfe

Handlungsempfehlungen

# Ausgangslage



- Unternehmen und Lehr- und Forschungseinrichtungen haben in Kombination mit attraktivem Stadtbild hohe Anziehungskraft
- Deutliche Einwohnerzuwächse in den letzten Jahren
- Starke Wanderungsgewinne in der Altersgruppe der 18- bis 30-Jährigen
- Starke Bevölkerungsfluktuation unter anderem bedingt durch die hohe Anzahl von Studierenden
- Verhaltene Bautätigkeit in den letzten Jahren
- Angespannter Wohnungsmarkt mit Nachfrageüberhängen in fast allen Wohnungsmarktsegmenten
- Schwerpunkt der Nachfrage richtet sich auf zentrale Stadtteile
- Zum Teil moderates Mietenniveau im Bestand
- Hohes Mietniveau bei Neuvertragsmieten → vielfach im Bereich von rund 10 € pro m²
- Mittelfristig Entspannung durch Bahnstadt und Konversionsflächen
- Kaum Marktentspannung in den zentralen Stadtteilen

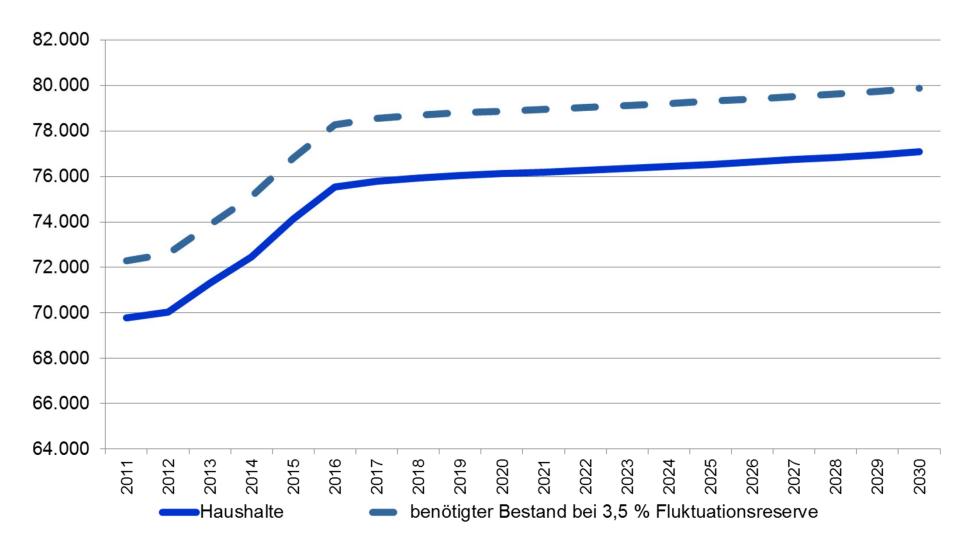
# Prognose Haushaltstypen 2011/2020/2030 in Heidelberg



	Gesamtstadt 2011	Gesamtstadt 2020	Gesamtstadt 2030	Entwicklung 2011-2020		Entwicklung 2020-2030	
Studenten	8.740	9.060	8.840	<b>A</b>	4%	<b>^</b>	-2%
Starter	6.130	6.420	6.270	<b>A</b>	5%		-2%
Konsolidierer	9.800	11.370	10.750		14%	1	-6%
Familien	11.650	12.620	12.410	1	8%		-2%
Mid-Ager	14.740	15.540	15.760		5%		1%
Senioren	15.230	17.130	19.200		11%		11%
Sonstige Haushalte	3.500	3.980	3.850	•	12%	<b>\( \frac{1}{2} \)</b>	-3%
Gesamt	69.810	76.120	77.080				

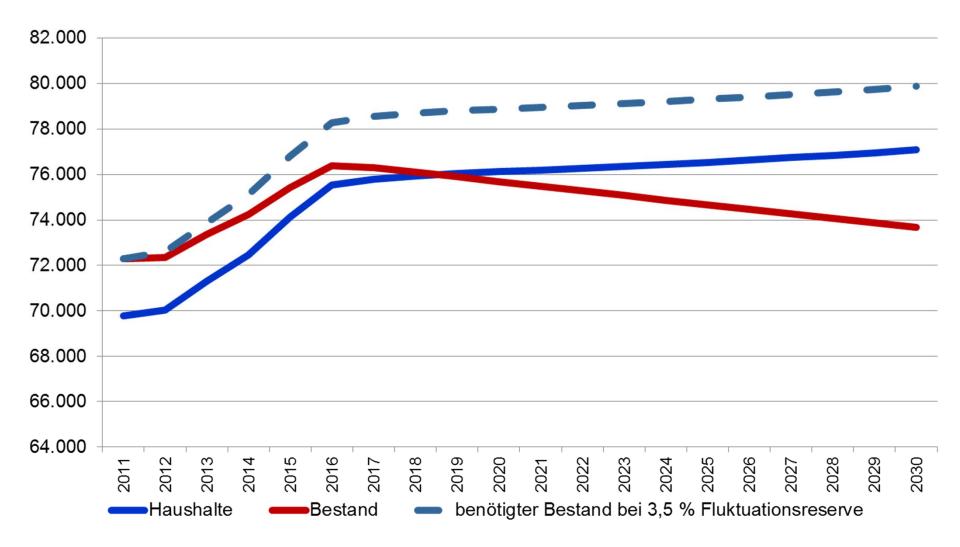
# Wohnungsmarktprognose 2030





# Wohnungsmarktprognose 2030





# Wohnungsmarktbilanz



	2011	2015	2020	2025	2030	Neubaubedarf
**	69.800	74.100	76.100	76.500	77.100	Insgesamt 6.200 Wohneinheiten rund 330 p.a.
Ohne Bahnstadt/ Konversions- flächen	72.300	71.500	70.500	69.500	68.500	Ersatzbedarf Aufgrund von
Mit Bahnstadt/ Konversions- flächen	72.300	75.400	75.700	74.700	73.700	Abgängen 3.800 Wohneinheiten
Bilanz ohne Fluktuations- reserve	+2.500	+1.300	-400	-1.800	-3.400	Zusatzbedarf  2.400 Wohneinheiten
Bilanz mit Fluktuations- reserve	0	-1.400	-3.200	-4.600	-6.200	

# **Neubaubedarf insgesamt**



- Bis 2030 Anstieg der Haushalte um rund 10 % = Zusatzbedarf von 7.300 Wohnungen
- Bahnstadt und Wohnungen auf den Konversionsflächen decken einen Teil des Bedarfs
- Für ausgeglichenen Wohnungsmarkt weiterer Wohnungsneubau in Höhe von 2.400 Wohneinheiten bis 2030 erforderlich







#### **Neubaubedarf EFH**



 Berücksichtigung des Freisetzungspotenzials und Festlegung einer Versorgungsquote (Zielgröße):

	2015	2020	2025	2030
Nachfrage EFH/ZFH*	1.550	3.200	4.850	6.500
Freisetzung EFH/ZFH durch Generationenwechsel	1.200	2.460	3.830	5.290
Zusatzbedarf EFH/ZFH**	350	740	1.020	1.210

<sup>\*</sup> Zielgröße: 25 % der Haushalte im Alter von 30 bis 50 Jahren sollen die Möglichkeit haben, in Heidelberg ein Ein- oder Zweifamilienhaus zu beziehen.

<sup>\*\*</sup> Zuzüglich Ersatzbedarf und abzüglich Neubau auf Konversionsflächen und in der Bahnstadt

# Bedarf an preisgünstigem Wohnraum Mietbelastungsquote 25 %



		Netto- kaltmiete	2011	2020	2030	Zusatzbedarf bis 2020	Zusatzbedarf bis 2030
1 PHH	Untere Grenze	225,00 €	7.820	8.530	8.680	710	860
1 PHH	Obere Grenze	337.50 €	8.170	8.920	9.080	750	910
2 PHH	Untere Grenze	300,00 €	1.820	2.000	2.050	180	230
2 PHH	Obere Grenze	450,00 €	4.000	4.390	4.490	390	490
3 PHH	Untere Grenze	375,00 €	560	610	600	50	40
3 PHH	Obere Grenze	562,50 €	1.240	1.350	1.340	110	100
4 PHH	Untere Grenze	450,00 €	310	320	310	10	0
4 PHH	Obere Grenze	675,00 €	1.020	1.090	1.080	70	60
5 PHH	Untere Grenze	525,00 €	210	230	230	20	20
5 PHH	Obere Grenze	787,50 €	570	610	610	40	40
Insgesamt	Untere Grenze		10.720	11.690	11.870	970	1.150
	Obere Grenze		15.000	16.360	16.600	1.360	1.600

# Bedarf an preisgünstigem Wohnraum Mietbelastungsquote 35 %



		Netto- kaltmiete	2011	2020	2030	Zusatzbedarf bis 2020	Zusatzbedarf bis 2030
1 PHH	Untere Grenze	225,00 €	4.070	4.440	4.510	370	440
1 PHH	Obere Grenze	337.50 €	4.910	5.360	5.450	450	540
2 PHH	Untere Grenze	300,00€	570	630	640	60	70
2 PHH	Obere Grenze	450,00 €	1.590	1.740	1.790	150	200
3 PHH	Untere Grenze	375,00 €	190	210	210	20	20
3 PHH	Obere Grenze	562,50€	500	540	530	40	30
4 PHH	Untere Grenze	450,00 €	90	90	90	0	0
4 PHH	Obere Grenze	675,00 €	310	330	320	20	10
5 PHH	Untere Grenze	525,00 €	30	30	30	0	0
5 PHH	Obere Grenze	787,50 €	260	280	280	20	20
Insgesamt	Untere Grenze		4.950	5.400	5.480	450	530
	Obere Grenze		7.570	8.250	8.370	680	800

# Handlungsempfehlungen Wohnungspolitik und Stadtentwicklung



#### Innenstadtentwicklung

# Ausgangslage:

- Hoher Nachfragedruck in der Innenstadt
- Haushalte mit geringeren Einkommen finden kaum noch ein bezahlbares Wohnungsangebot

- Generell nur geringe Einflussmöglichkeiten der Stadt
- Eine Möglichkeit zur Bremsung von Aufwertungsprozessen ist der Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung im Sinne des § 172 BauGB ff.

# Handlungsempfehlungen Wohnungspolitik und Stadtentwicklung



#### Entwicklung der Konversionsflächen

## Ausgangslage:

- Großes Wohnungspotenzial im Bestand wie auch auf den vorhandenen Freiflächen
- Mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen (VU) gemäß Baugesetzbuch und der Erarbeitung von Nutzungskonzepten für die einzelnen Flächen werden derzeit fundierte Entscheidungsgrundlagen erarbeitet

## Handlungsmöglichkeiten und -empfehlungen:

 Vielfalt von Angeboten sicherstellen - Orientierung bieten die ausgearbeiteten Leitlinien für die Entwicklung der US-Flächen.

# Handlungsempfehlungen Wohnungspolitik und Stadtentwicklung



#### **Quartiere mit besonderem Entwicklungsbedarf**

# Ausgangslage:

- Insbesondere die Großwohnsiedlungen am Stadtrand haben einen besonderen Entwicklungsbedarf
- Der Gebäude-/Quartierstyp entspricht nicht den Präferenzen der Nachfrage
- Imageprobleme erschweren stärkere soziale Durchmischung
- Fördermitteleinsatz zur Stabilisierung und Entwicklung der Gebiete weiterhin notwendig

- Umsetzung bestehender Konzepte (bspw. Integriertes Handlungskonzept Emmertsgrund)
- Umsetzung investiver Maßnahmen zur Attraktivierung der Wohnungsbestände

# Handlungsempfehlungen Neubaubedarf Einfamilienhaussegment



## Ausgangslage:

- Wohnungsnachfrage konzentriert sich in Heidelberg überwiegend auf das Mehrfamilienhaussegment
- Dennoch: Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern höher als Angebot – kaum Entlastung durch Bahnstadt und Konversionsflächen

- Umlenken der weiterhin hohen Nachfrage nach klassischen Einfamilienhäusern in neue Wohnformen (gestapelte Reihenhäuser)
- Behutsam Nachverdichtungspotenziale nutzen
   → Ziel: Zersiedlung der Landschaft verhindern und nachhaltige Auslastung der Infrastruktur sichern

# Handlungsempfehlungen Neubau von preisgünstigen Wohnungen



#### Ausgangslage

- Bedarf an zusätzlichen preisgünstigen Wohnungen
- Zukünftige Nachfrager sind insbesondere ältere Einpersonenhaushalte

- Preisnachlässe bei der Vergabe städtischer Grundstücke
- Entwicklung neuer F\u00f6rderprogramme (unter Einbeziehung der Wohnungswirtschaft)
- Hinwirkung auf Zielvereinbarung zum Neubauvolumen
- Prüfung geeigneter Standorte für geförderten Wohnungsbau
- Anwendung des Modells Bindungstausch (mittelbare Belegung)

# Handlungsempfehlungen Erhalt von preisgünstigen Wohnungen im Bestand



#### Ausgangslage

- Bedarf an zusätzlichen preisgünstigen Wohnungen
- Zukünftige Nachfrager sind insbesondere ältere Einpersonenhaushalte

- Bindungsverlängerungen im vorhandenen Wohnungsbestand
- Kooperationsverträge mit der Wohnungswirtschaft abschließen
- Prüfung bestehender und zukünftiger Förderprogramme hinsichtlich der direkten und indirekten Auswirkungen auf das preisgünstige Wohnungsmarktsegment
- Behutsame Quartiersentwicklung ggf. unter Einsatz von städtebaulichen Steuerungsinstrumenten (Sanierungssatzung, Erhaltungsverordnung etc.)

# Handlungsempfehlungen Studentisches Wohnen



## Ausgangslage

- Studentische Wohnraumnachfrage kann momentan nicht gedeckt werden → nur die Hälfte der Studierenden lebt in Heidelberg
- Unterbringungsschwierigkeiten insbesondere zu Semesterbeginn

- Erweiterung des studentischen Wohnungsangebots
- Bau von Studentenwohnungen auf (innenstadtnahen)
   Konversionsflächen oder Umnutzung ehemals militärisch genutzter Gebäude

# Handlungsempfehlungen Wohnungsangebote für Familien



#### Ausgangslage

Abwanderung von Familien ins Umland
 Hintergrund hohe Wohnkosten und fehlendes Wohnungsangebot

- Schaffung von nachfragegerechten Wohnungsangeboten
  - Konversionsflächen bieten Potenzial sowohl im Miet- als auch Eigentumssegment → Verkauf von Wohnungen an selbstnutzende Eigentümer
- Bereitstellung von Grundstücken vorrangige Vergabe der Grundstücke an Familien oder Paare in der Familiengründungsphase
- Information und Marketing zu bestehenden F\u00f6rderm\u00f6glichkeiten

# Handlungsempfehlungen Wohnungsangebote für Senioren



## Ausgangslage

- Zahl der Seniorenhaushalte steigt bis 2030 um 26 % → Steigender Bedarf an barrierearmen Wohnungen
- Großteil der Senioren möchte selbstbestimmt in gewohnter
   Wohnumgebung leben → Bestandsanpassungen erforderlich

- Wenn Wohnungswechsel, dann im angestammten Wohnquartier ->
   Angebote im Quartier schaffen
- Barrierefreiheit im Neubau sicherstellen
- Realisierung von barrierearmem und bezahlbarem Wohnraum Erstellung der Wohnungen häufig kostenintensiv -> Fördermöglichkeiten ausschöpfen

# Sie erreichen uns...



Maurienstraße 5 22305 Hamburg

Friedbergstr. 39 14057 Berlin

Telefon: 040 / 69 712 - 0

Fax: 040 / 69 712 - 220

E-Mail: info@gewos.de

Internet: http://www.gewos.de

© GEWOS