

# Wohnraumentwicklung in Karben

S+I

23.03.2016

23.03.2016

# Einführung: Wohnungsbestand in Deutschland

Wer sind die Bestandshalter?

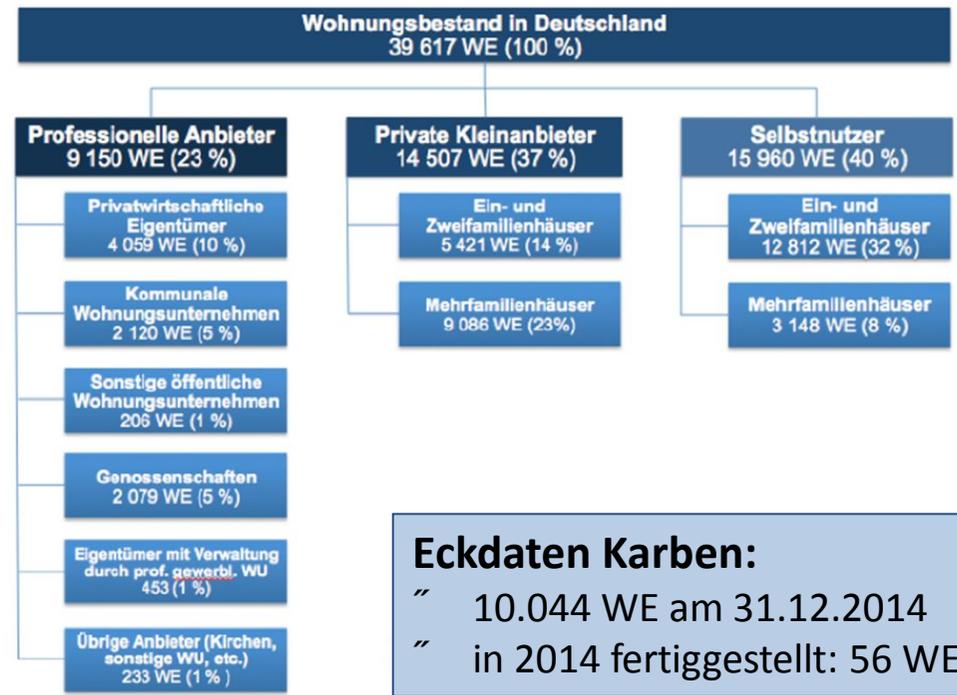


Abbildung 15: Verteilung des Wohnungsbestands in Deutschland nach Eigentümergruppen  
Quelle: BMVBS und BBR (Hrsg.): Veränderung der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt und wohnungspolitische Implikationen. Forschungen H. 124, S. 26, Bonn 2007

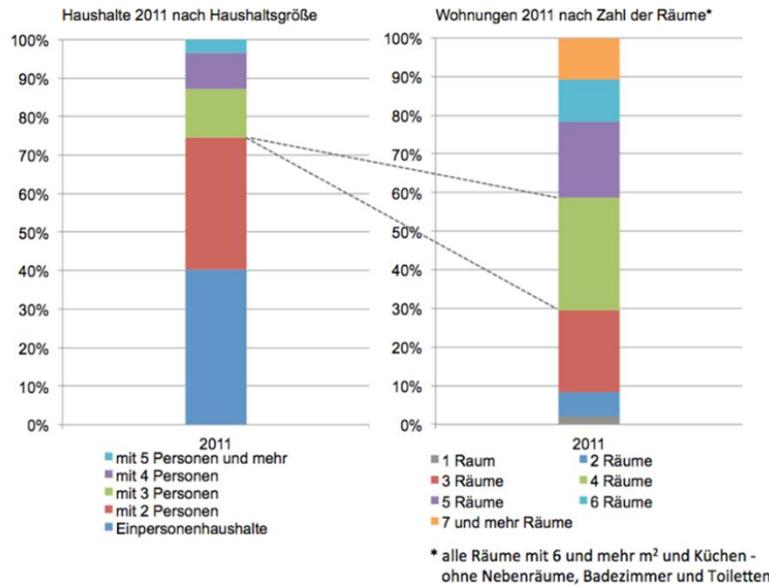
# Einführung: Wohnungsbestand in Deutschland

Wieviel wird gebaut?



23.03.2016

## Wie setzt sich der Wohnungsbestand zusammen?



Passen die Wohnungen zur Struktur der künftigen Nachfrage?

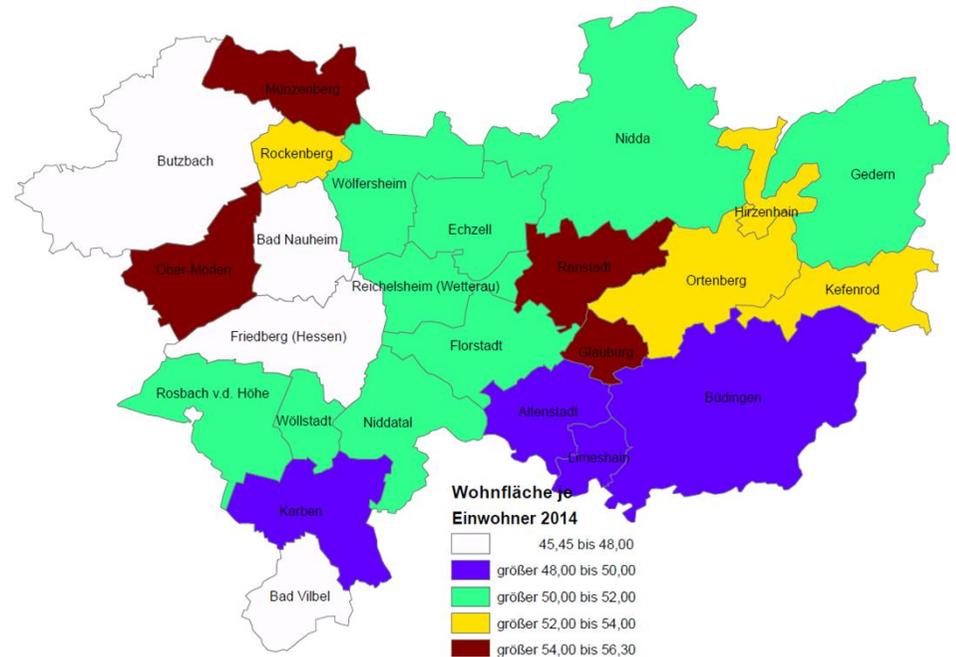


Abbildung 8: Haushaltsgrößen und Wohnungsgrößen 2011  
Quelle: Statistisches Bundesamt, Mikrozensus

23.03.2016

Wie wird sich die Nachfrage entwickeln?

	Einwohner insgesamt	Einwohner im Alter von 60+	Privathaushalte	Einpersonenhaushalte
stark wachsend (N=12)	+4,9%	+11,2%	+9,6%	+15,6%
wachsend (N=20)	+3,9%	+7,4%	+8,0%	+13,2%
divergierend (N=17)	+1,6%	+13,5%	+5,2%	+8,3%
Stagnation (N=13)	+0,3%	+10,0%	+4,2%	+8,0%
Schrumpfung (N=17)	-4,5%	+7,0%	-0,7%	+4,2%
starke Schrumpfung (N=16)	-13,4%	+8,3%	-9,6%	-5,9%
Insgesamt	0,0%	+9,6%	+4,1%	+8,8%

**Tabelle 2: Prognose-Eckwerte / Veränderungen 2006/2019 nach Wohnungsmarktregionen (nur Kernstädte)<sup>6</sup>**

Quelle: RegioKontext GmbH: Fachgutachten zur Fortführung der Kompensationsmittel des Bundes für die Wohnraumförderung im Auftrag des BMVBS, 2011; Datenbasis: Raumordnungsprognose des BBSR

Was wird gebaut?

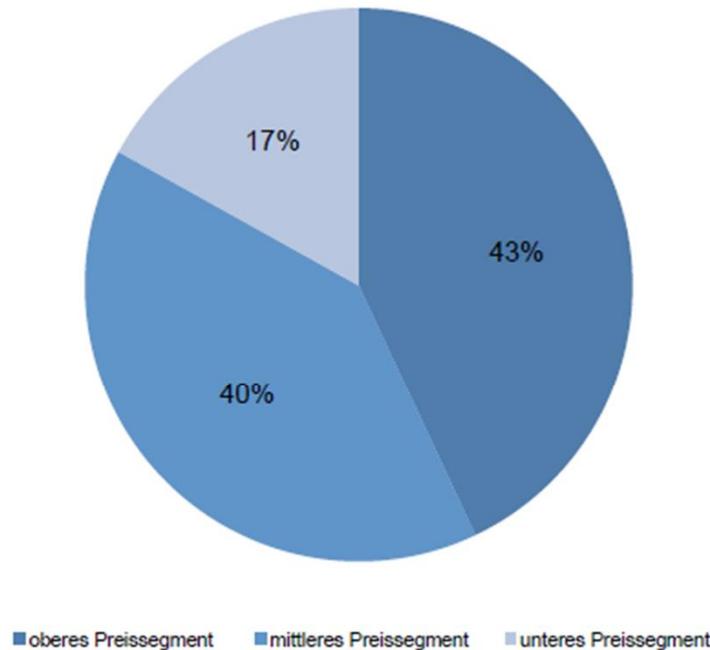


Abbildung 7: Verteilung der von GdW-Mitgliedsunternehmen In 2010 neu errichteten Mietwohnungen nach Mietpreissegmenten  
Quelle: GdW

**Unteres Segment:**

5,50€ bis 6,00€

**Mittleres Segment:**

6,00€ bis 8,50€ / 11,00€

**Oberes Segment:**

>8,50€ / 11,00€

### Eckdaten Karben:

- “ Am 22.03.2016 sind 21 Mietwohnungen in Karben im Immobilienscout eingestellt
- “ Durchschnittsmietpreis bei 7,90€ (Neubau 9,00€/m<sup>2</sup>)
- “ Preissteigerung von 4,2% in 12 Monaten

23.03.2016

## Einführung: Wohnungsbestand in Deutschland

Warum wird eher mittel- bis hochpreisig gebaut?

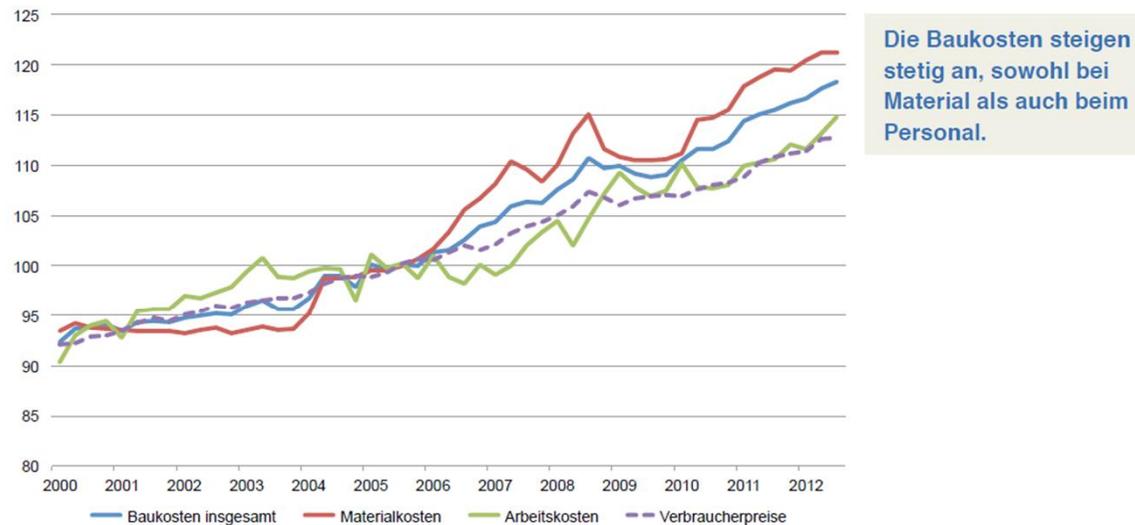


Abbildung 18: Entwicklung der Baukosten für Wohnungsneubau in Deutschland

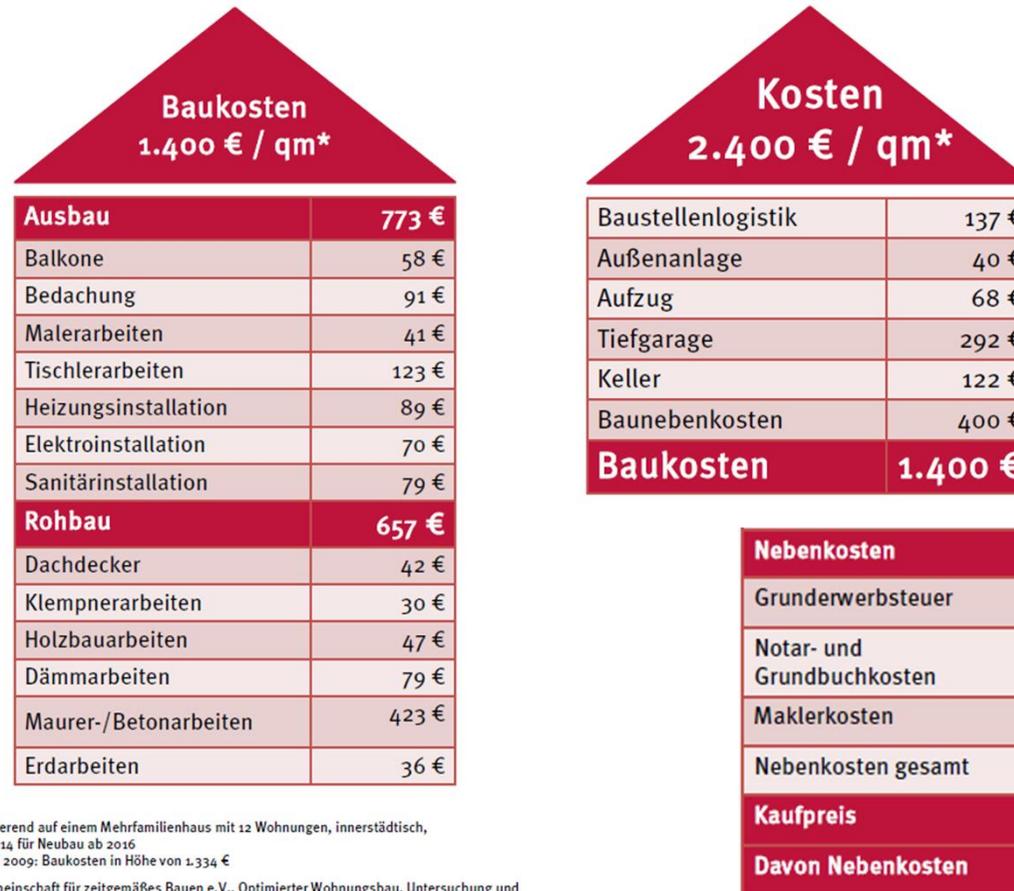
Quelle: Statistisches Bundesamt

- “ Seit Jahren steigen die Baulandpreise und Baukosten
- “ Bessere Renditemöglichkeiten

23.03.2016

# Handlungsansätze

Möglicher Ansatz: Baukosten senken!



\* Berechnung basierend auf einem Mehrfamilienhaus mit 12 Wohnungen, innerstädtisch, Standard: EnEV 2014 für Neubau ab 2016  
Bei Standard EnEV 2009: Baukosten in Höhe von 1.334 €  
Quelle: Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., Optimierter Wohnungsbau, Untersuchung und Umsetzungsbetrachtung zum bautechnisch und kostenoptimierten Mietwohnungsbau in Deutschland, 2014

## Möglicher Ansatz: Mehr Bauen!

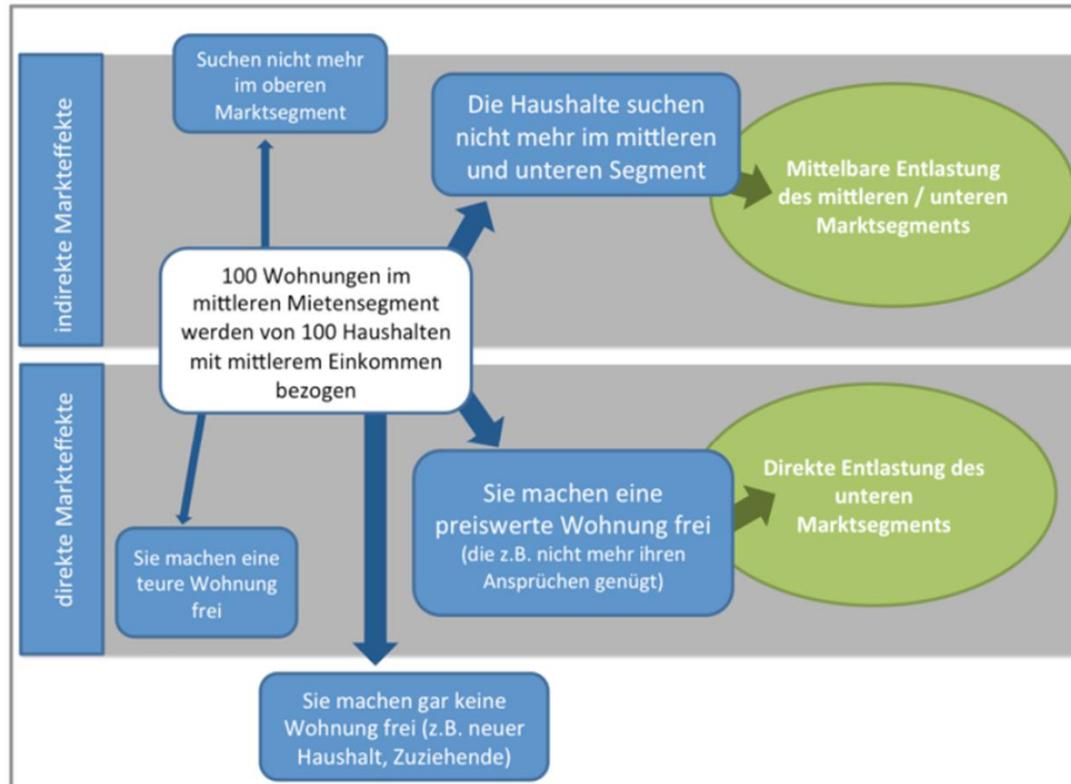
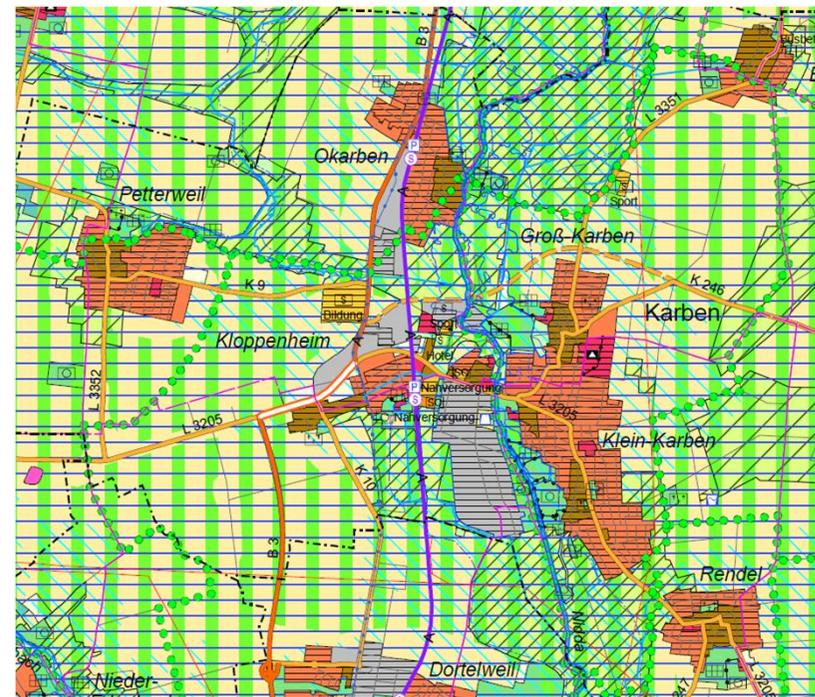
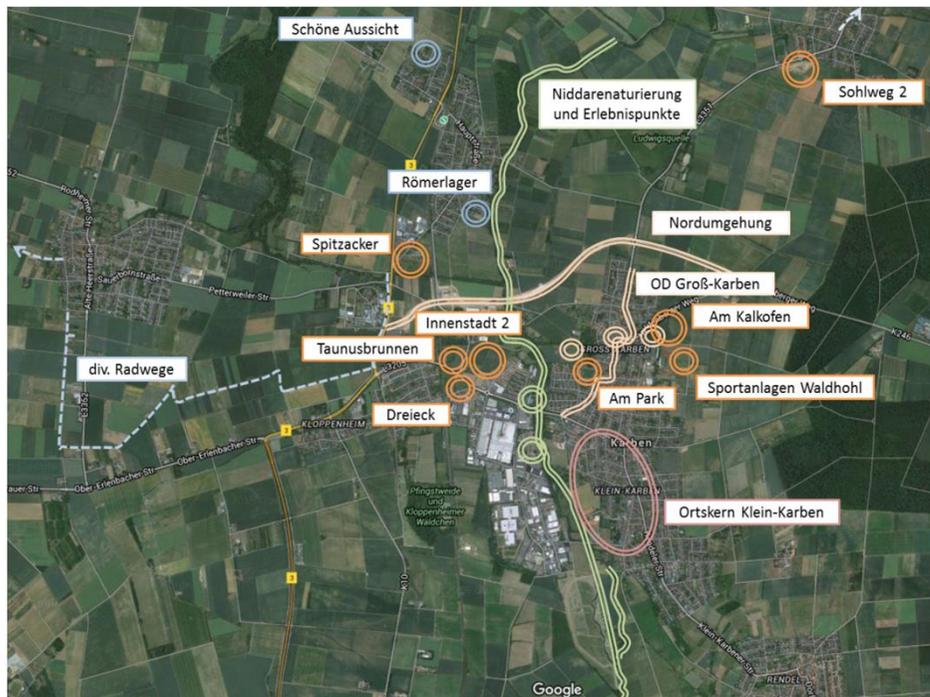


Abbildung: Schematische Darstellung der direkten und indirekten Markteffekte beim Bau von Wohnungen im mittleren Preissegment  
Quelle: RegioKontext GmbH

## Möglicher Ansatz: Aktive Bauflächenentwicklung!



### Eckdaten Karben:

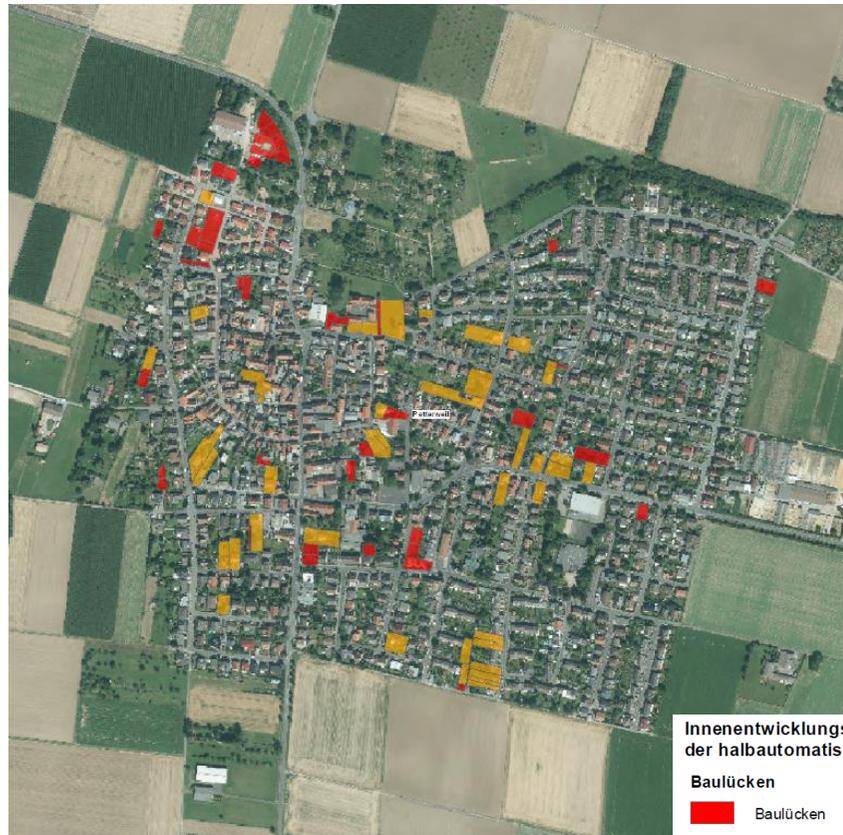
Am Park: 70 WE  
 Am Kalkofen: 180 WE  
 Sohlweg 2: 50 WE

Flächennutzungen	insgesamt	davon geplant
Wohnbaufläche	329 ha	25 ha
Gemischte Baufläche	98 ha	4 ha
Gewerbliche Baufläche	130 ha	44 ha
Grünfläche	116 ha	
Ökologisch bedeutsame Flächennutzung	1018 ha	
Regionalparkkorridor	34 km	

23.03.2016

# Handlungsansätze

Möglicher Ansatz: Aktive Bauflächenentwicklung!



Innenentwicklungspotenziale - Baulücken- und geringfügig bebaute Flurstücke der halbautomatischen Ersterhebung und nach Bestätigung durch die Kommune

Baulücken		Geringfügig bebaute Flurstücke	
<span style="color: red;">■</span>	Baulücken	<span style="color: orange;">■</span>	geringfügig bebaut
<span style="color: pink;">■</span>	Baulücken, zugefügt	<span style="color: lightorange;">■</span>	geringfügig bebaut, zugefügt
<span style="border: 1px dashed red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	Baulücken, kein Potenzial	<span style="border: 1px dashed orange; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	geringfügig bebaut, kein Potenzial

23.03.2016

### Indirekte Möglichkeiten:

- “ Nutzen und Ausbau der Fördertöpfe (insb. sozial, energetisch, altersgerecht)
- “ Entlastungseffekte durch Neubau im mittleren Preissegment
- “ „Verschnaufpause bei der EneV“
- “ Anforderungen an Schall- und Brandschutz
- “ Serielles Bauen

### Direkte Möglichkeiten:

- “ Weg vom Gebäude, hin zur Quartiersperspektive (Synergien nutzen)
- “ Umgang mit dem Gebäudebestand
- “ Nachverdichtung und intensivere Flächennutzung (Flächenreserven überprüfen)
- “ Bauleitplanung für Wohnbauprojekte priorisieren
- “ Stellplatzbedarf flexibel handhaben
- “ Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bündeln
- “ Stärkere Nutzung des besonderen Städtebaurechts („städtebauliche Verträge“)
- “ Flächenvergabe als Konzeptvergabe
- “ Flächenvergabe subventionieren
- “ Einfache Grundrisse