

Perspektiven des Wohnungsmarktes in der Metropolregion FrankfurtRheinMain

**Aktuelle Herausforderungen der Wohnungspolitik und des
Wohnungsbaus in wachsenden Städten und Regionen
Städtebauliches Colloquium
Frankfurt am Main 12.01.2013**

Dr. Monika Meyer, Institut Wohnen und Umwelt GmbH (IWU)
Darmstadt

- Forschungseinrichtung des Landes Hessen und der Stadt Darmstadt
- ca. 45 MitarbeiterInnen
- Forschungsthemen:
Wohnen, Energie,
integrierte nachhaltige
Entwicklung
- Forschungsprojekte in der
Grundlagen- und
anwendungsorientierten
Forschung für Kommunen,
Bundesländer, EU,
Unternehmen



Was bestimmt die Wohnungsnachfrage und das Wohnungsangebot in der Region RheinMainFrankfurt?

- Soziodemografische Entwicklungen
- Standortpräferenzen
- Bautätigkeit
- Kommunales Flächenangebot

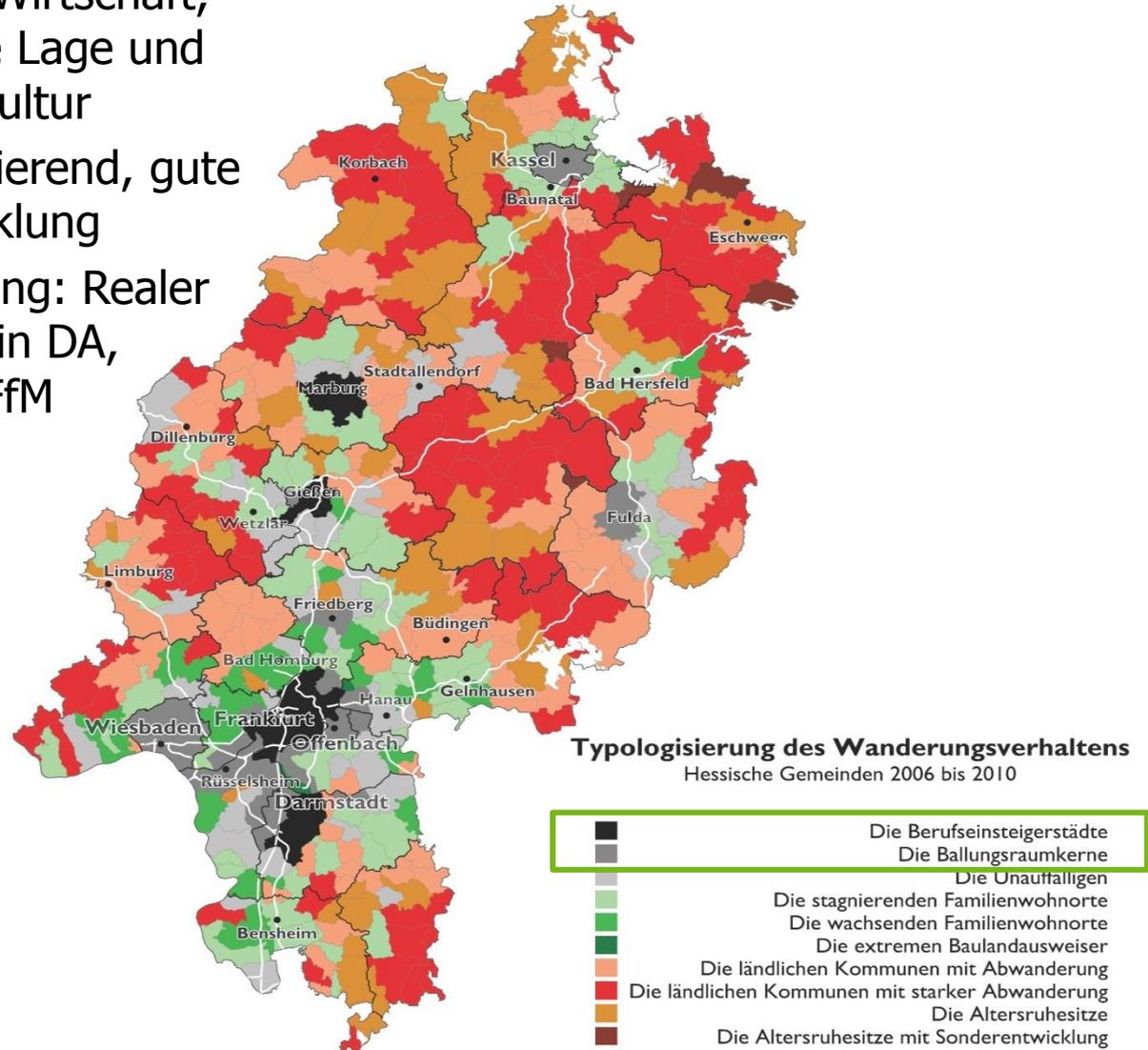
Welche Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt sind zu verzeichnen?

- Kostenentwicklung
- Beispiel Darmstadt: Sozialwohnungen

Anregungen zur Diskussion

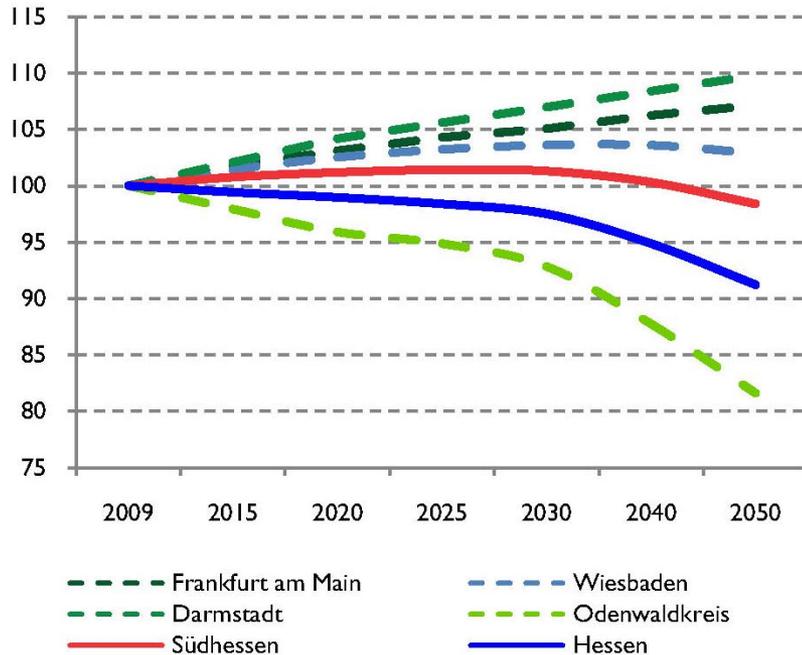
Zuwanderung Metropolregion

- Attraktoren: Bildung, Wirtschaft, Arbeitsplätze, zentrale Lage und Verkehrsanbindung, Kultur
- Wirtschaftlich prosperierend, gute Beschäftigungsentwicklung
- Einkommensentwicklung: Realer Einkommenszuwachs in DA, leichter Rückgang in FfM



(Berechnung IWU auf Basis amtlicher Statistik)

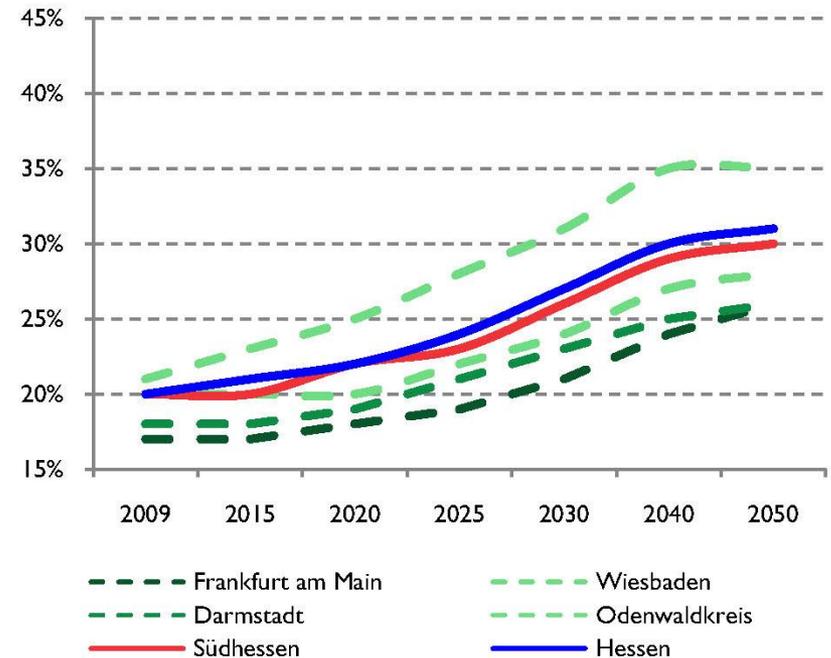
Demographischer Wandel – Bevölkerungsentwicklung und Alterung



Bevölkerungsvorausschätzung Südhesse bis 2050

Quelle: Berechnungen (IWU) auf Basis der Bevölkerungsvorausschätzung 2010 der HessenAgentur

- Bevölkerungsrückgang im ländlichen Raum am stärksten (-18%)
- Bevölkerungszuwächse in den Städten (Frankfurt 7%, Darmstadt fast 10%)



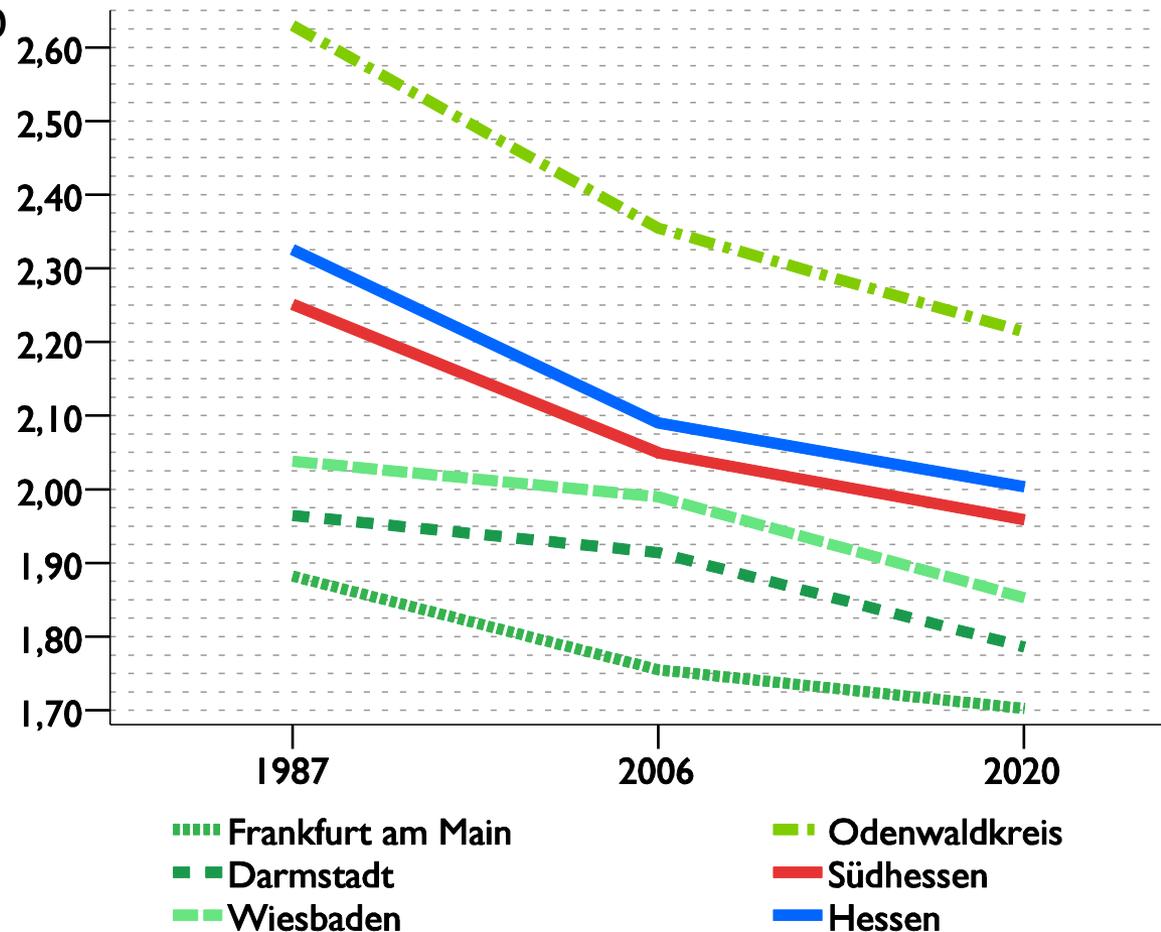
Veränderung der Anteile der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung in Südhesse

Quelle: Berechnungen (IWU) auf der Grundlage der Bevölkerungsvorausschätzung 2010 der HessenAgentur

- Anteil der über 65-Jährigen steigt von 20% auf 31% im Jahr 2050
- Stärkste Alterung im ländlichen Raum (von 21% auf 36%)
- Am geringsten in den Städten (Frankfurt 26%)

Demographischer Wandel – Haushaltsgrößen

- Haushaltsgröße nimmt ab
- Faktoren dafür sind Alterung und Individualisierung der Lebensstile
- Trotz Abnahme der Bevölkerungszahlen derzeit Anstieg der Haushaltszahlen
- ▶ Zahl der Haushalte beeinflusst die Wohnungsnachfrage



Entwicklung der Haushaltsgrößen (Berechnungen IWU auf Grundlage Bevölkerungsvorausschätzung 2010 der HessenAgentur)

(Kern-)Stadt wird zunehmend als Wohnstandort bevorzugt.

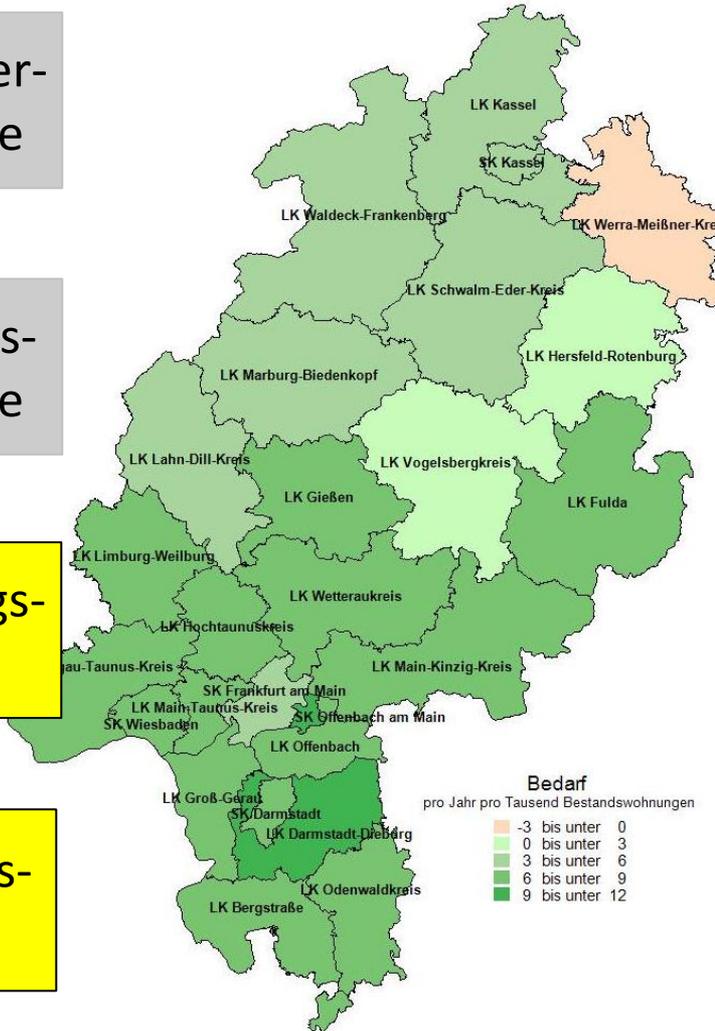
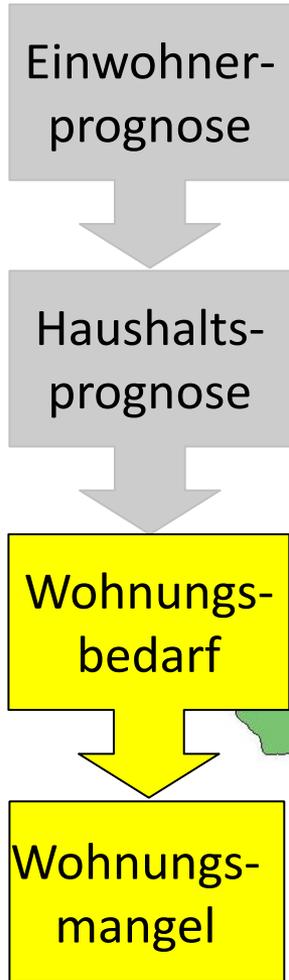
- Bessere Infrastruktur
- Erwerbstätigkeit der Frauen
- Steigende Akademikerquote
- junge Leute wohnen in der Stadt
- Kosten und Zeitaufwand der Mobilität beim Pendeln steigen und werden stärker in der Planung berücksichtigt
- in den Städten können (noch) Grundstücke für familienfreundliche Wohnformen gefunden werden (Angebotseffekt)

Mit den Folgen ...

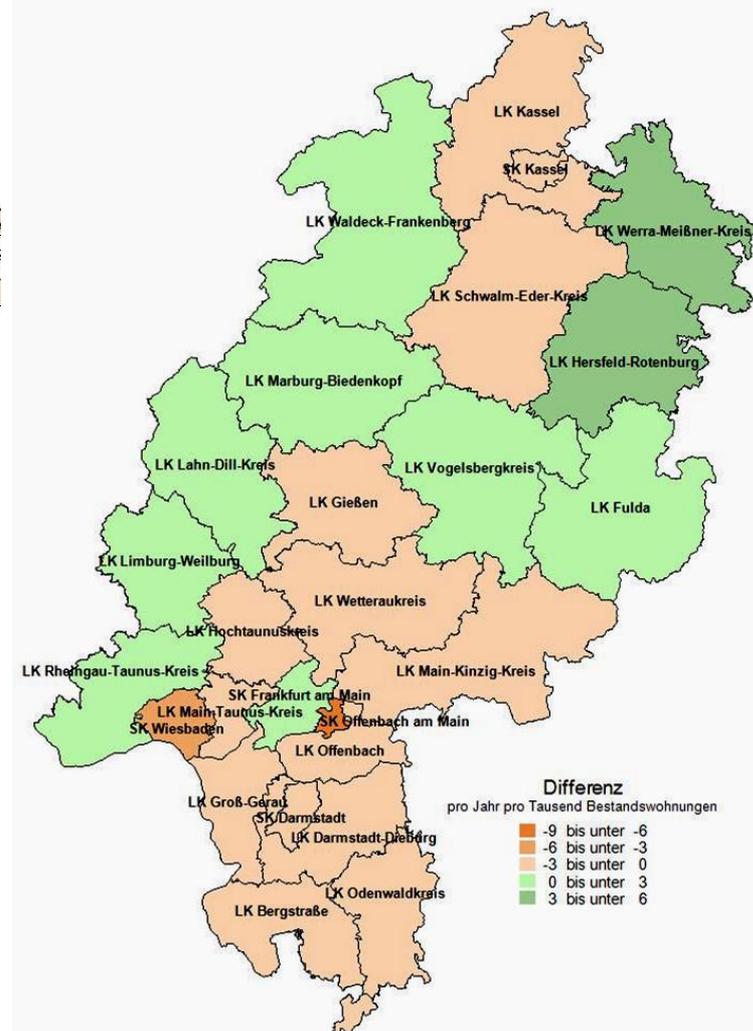
- neue Nachfrage der gehobenen Mittelschicht nach innerstädtischen Lagen
 - Aufwertung mit hochpreisigen Neubauprojekten in
 - Quartieren mit hohem Image
 - Konversionsflächen (bspw. Waterfrontdevelopment, Gleisharfen, Kasernen, Industrie)
 - Gentrifizierung
 - Verlagerung preisgünstiger Wohnraum in Randlagen, Nachbargemeinden
- ▶ Daher Druck auf dem Wohnungsmarkt



Wohnungsbedarf und Wohnungsmangel

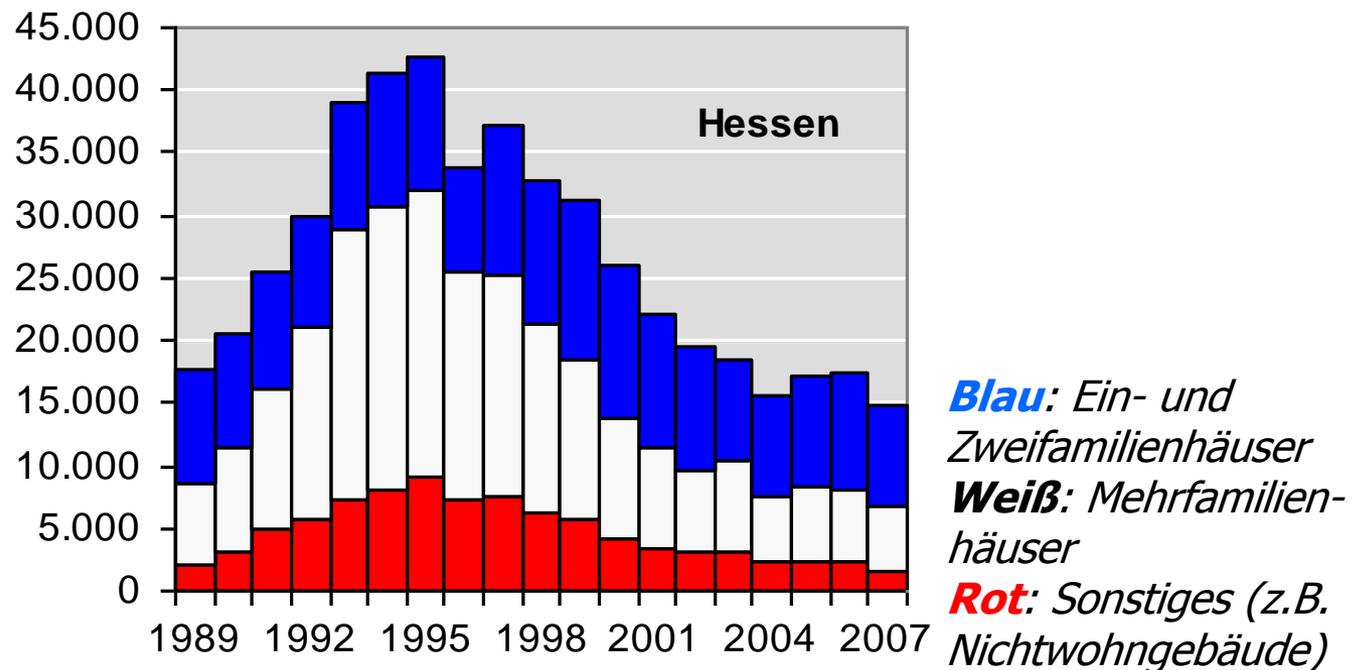


Wohnungsbedarf

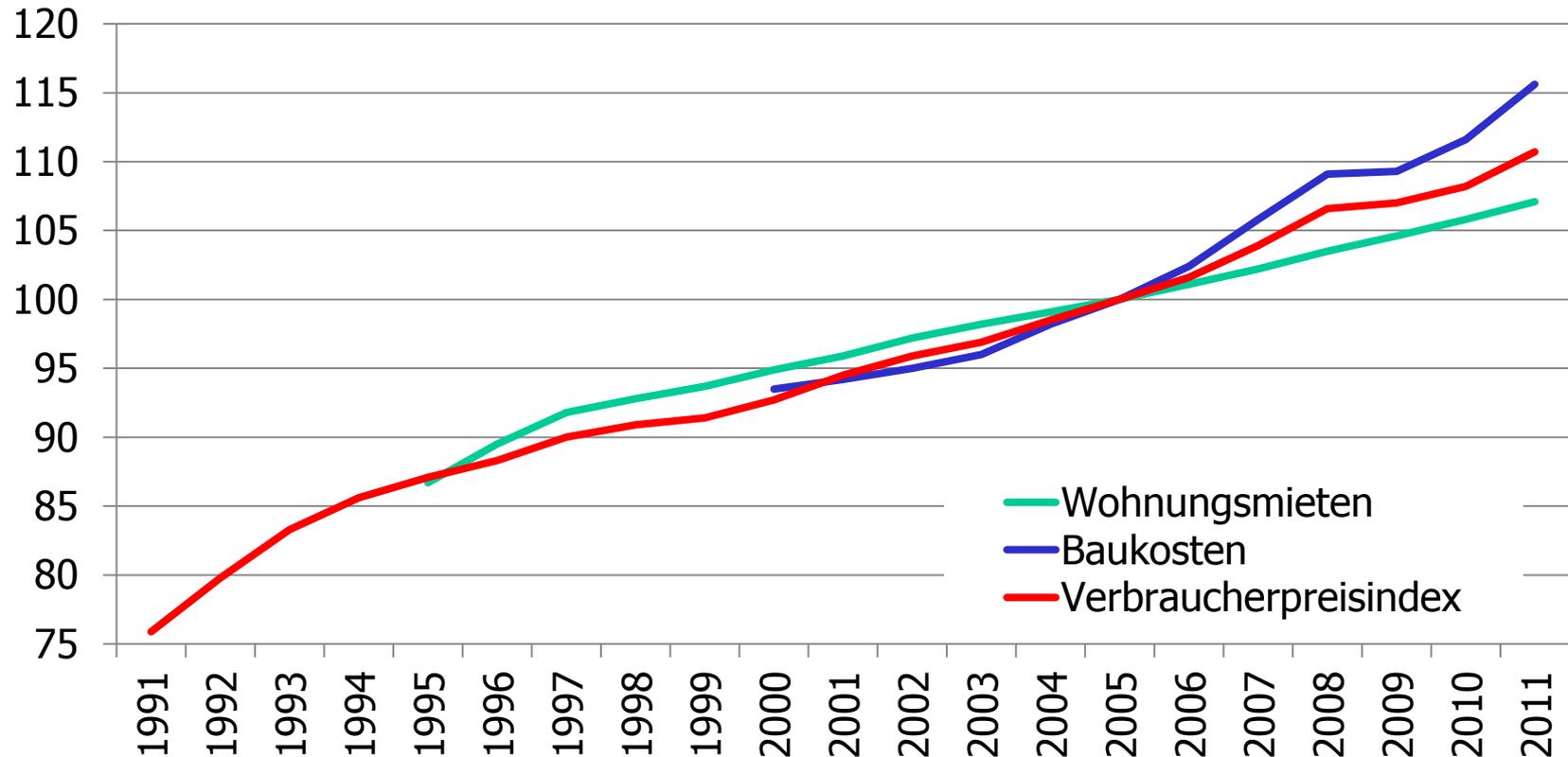


Baufertigstellungen minus Wohnungsbedarf

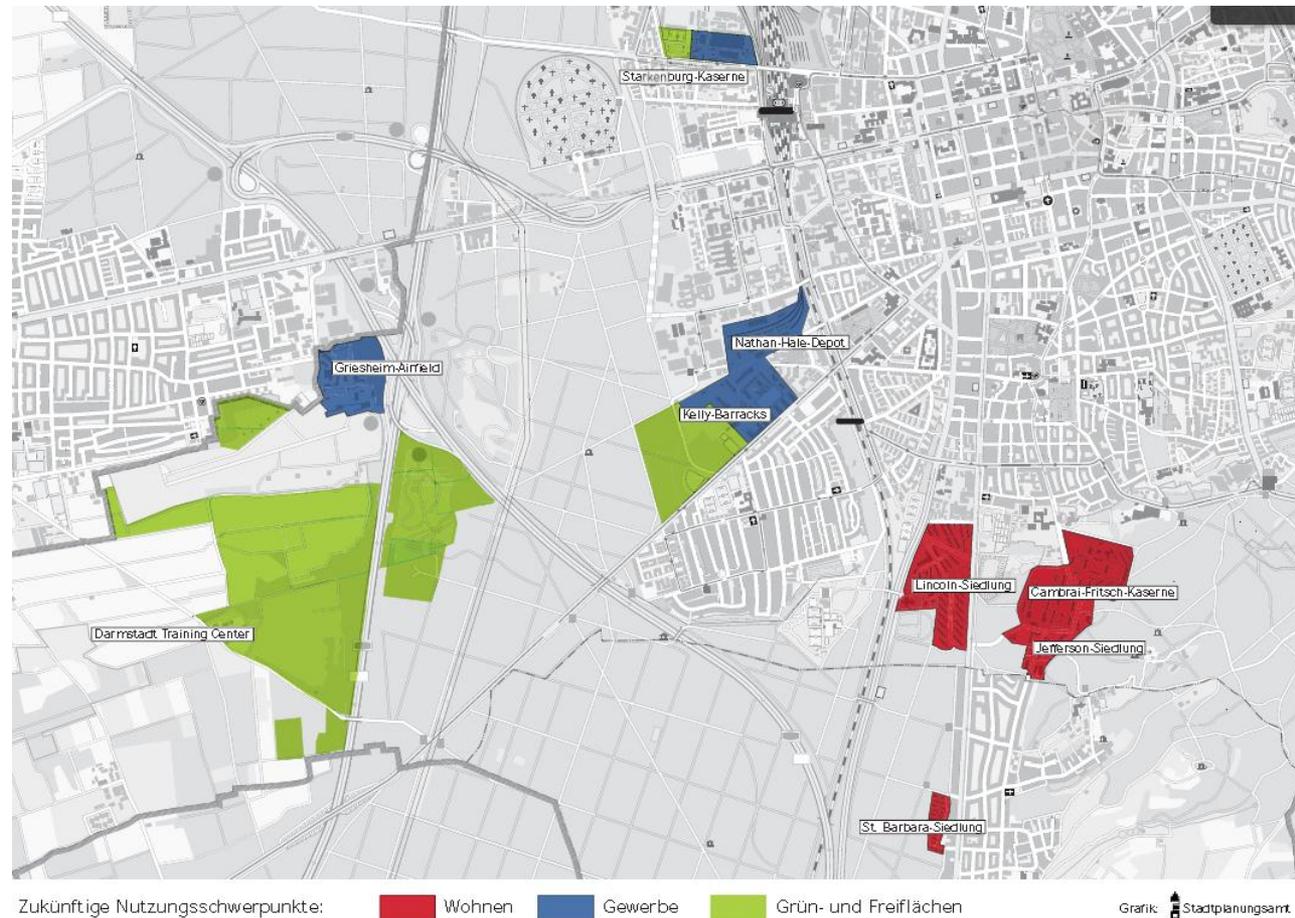
- Bis 2007 deutlich gesunkene Fertigstellungszahlen für Bauten
- Erst ab 2010 Zunahme Wohnbaugenehmigungen in Hessen um mehr als 30%, Tendenz derzeit weiter steigend



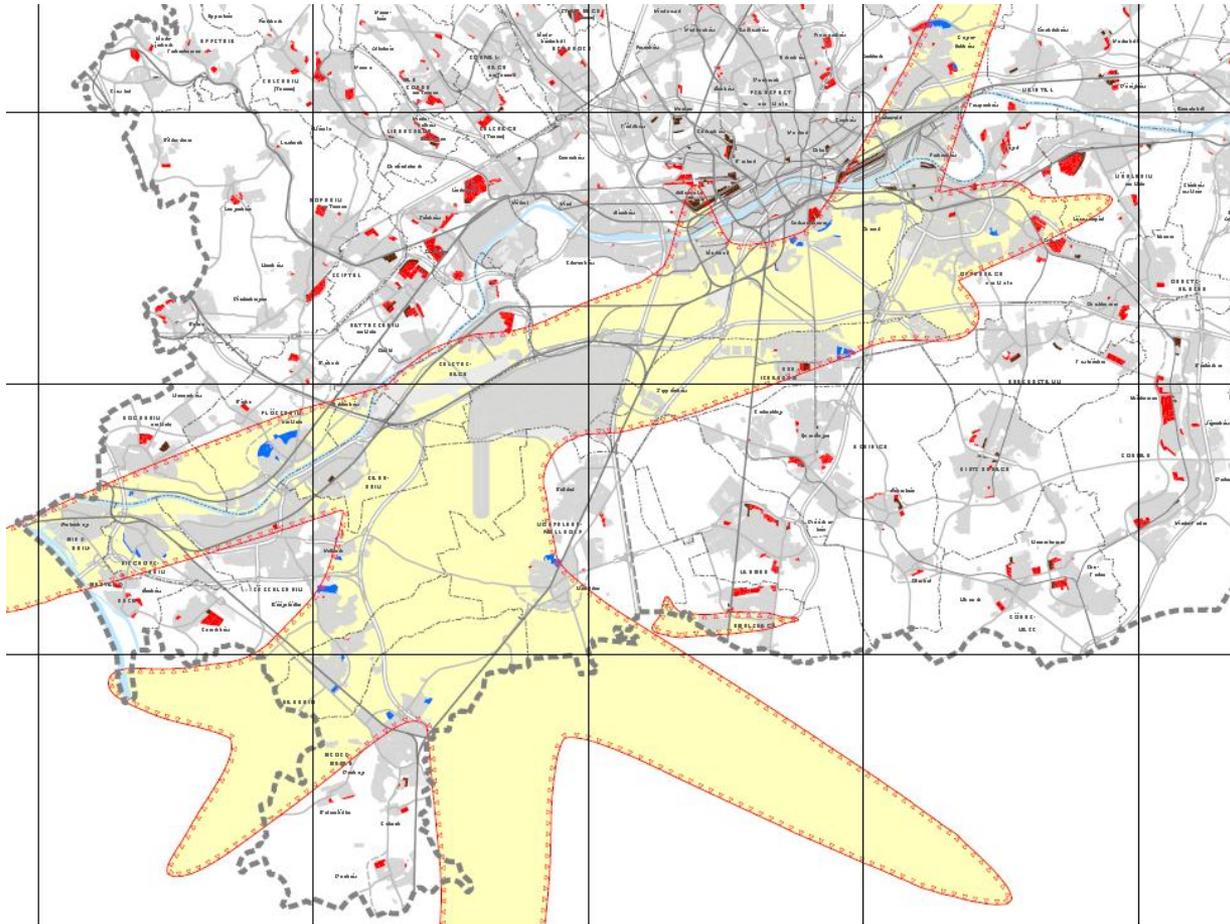
- Grund: Moderate Mietentwicklung des letzten Jahrzehnts in Folge des Angebotsüberhangs der 1990er



- Eingeschränkte Möglichkeiten der Baulandausweisung insb. in Frankfurt und Darmstadt
- Auch Konversionsflächen sind begrenzt



Flughafen: Einschränkungen durch Lärmschutz



Grafik: Regionalverband

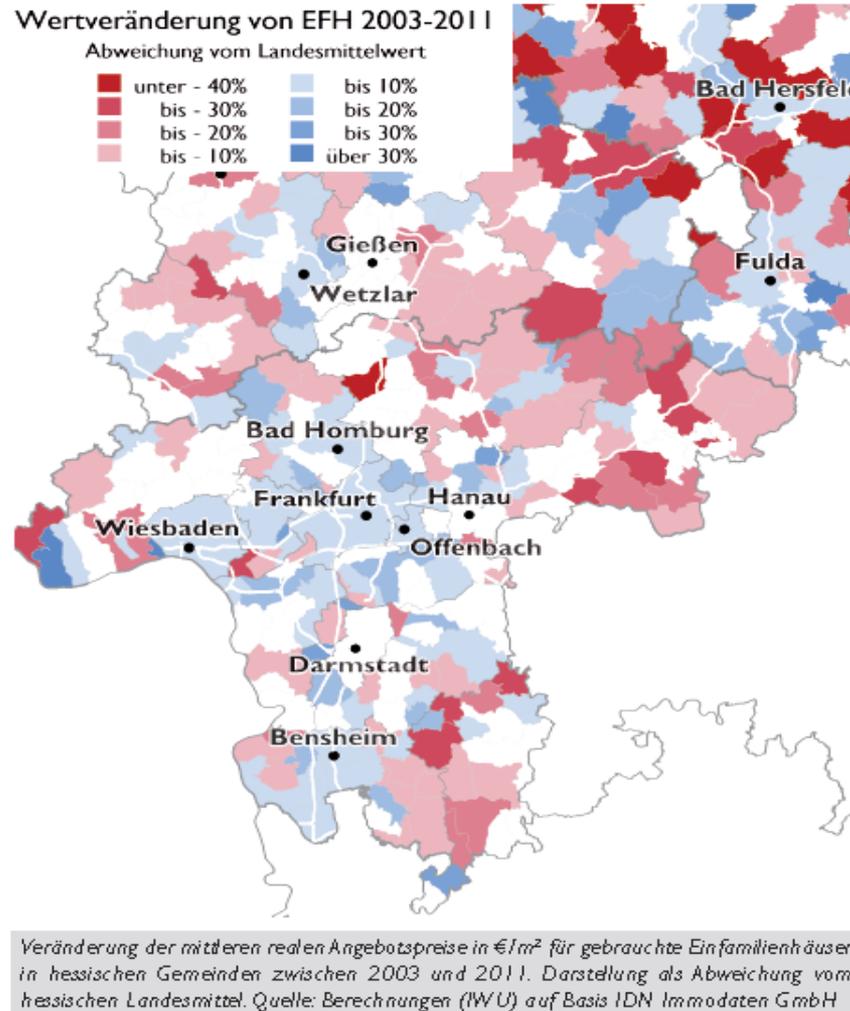
Durchschnittlicher Bedarf an Wohnungen pro Jahr

- Frankfurt am Main ca. 2.400 ⁽¹⁾
- Wissenschaftsstadt Darmstadt ca. 660 ⁽²⁾

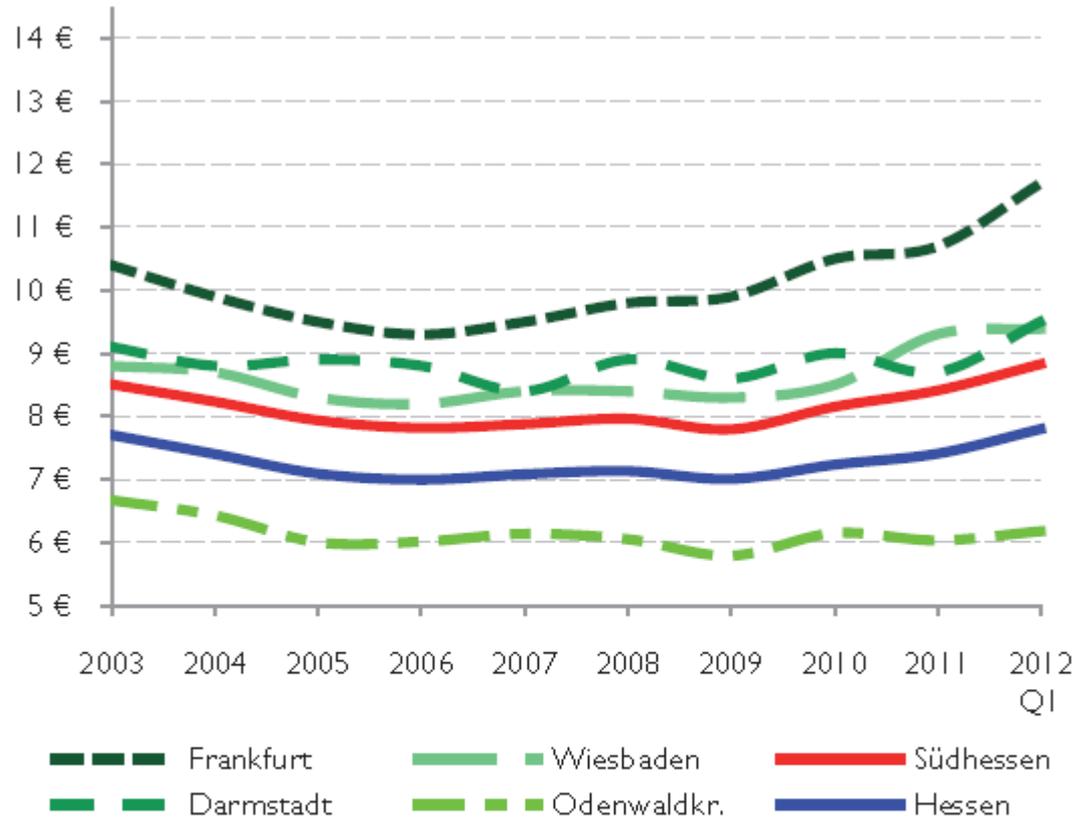
Durchschnittlicher Bedarf an Wohnungen 2010 bis 2020 pro Jahr ⁽³⁾

- Reg.Bezirk Darmstadt 11.702
- Reg.Bezirk Gießen 2.358
- Reg.Bezirk Kassel 2.053

Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt - Kostenentwicklung



Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt - Kostenentwicklung

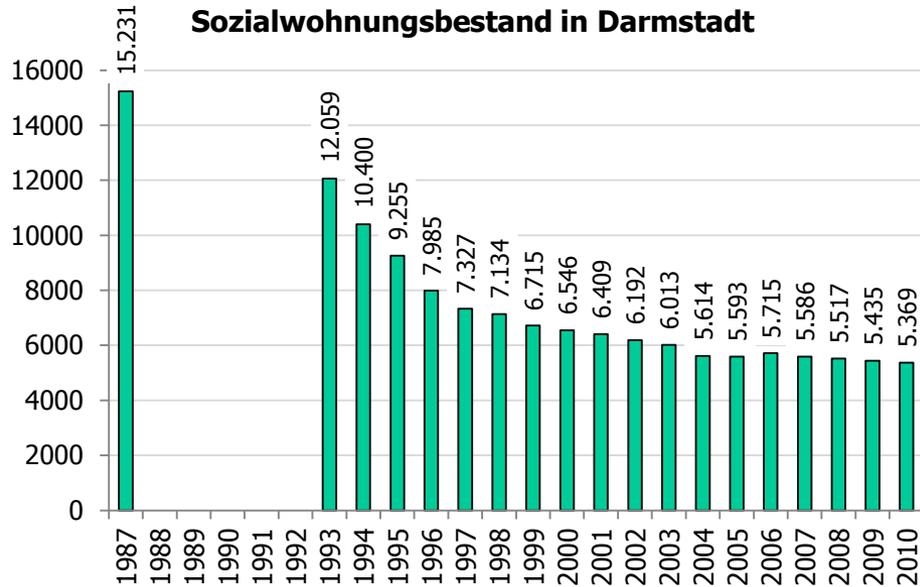


*Mittlere Angebotsmieten für Zwei- bis Dreizimmerwohnungen, alle Baujahre
Quelle: Berechnungen (IWU) auf Basis auf Basis IDN Immodaten GmbH*

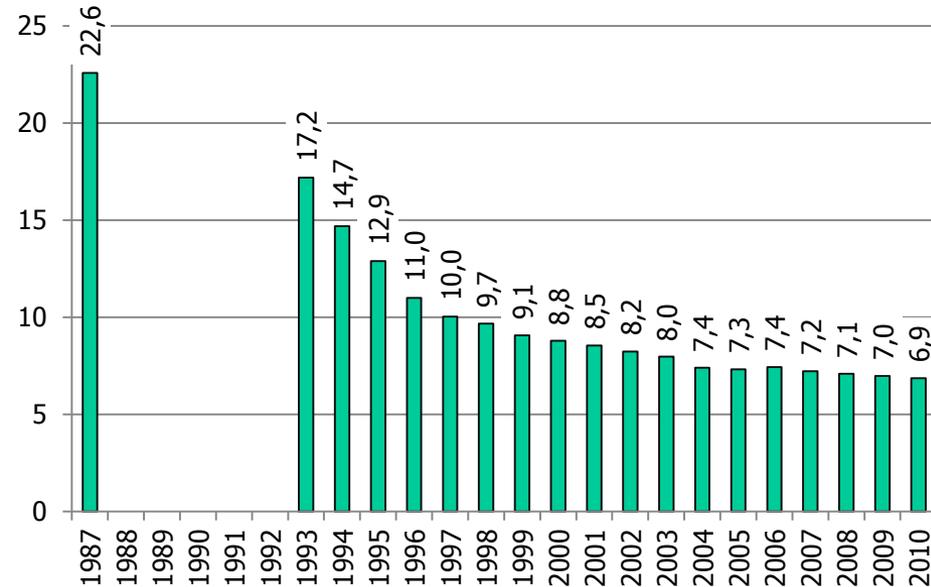
- Anstieg der Angebotsmieten und Bestandsmieten
- Kann in entspannten Wohnungsmärkten über Subjektförderung (Kosten der Unterkunft) aufgefangen werden, nicht jedoch in angespannten Märkten
- Aufwertungsdruck steigt: bisher preiswerte Wohnungen werden für einkommensstarke Haushalte modernisiert – das einfache Segment wird kleiner
- Missverhältnis zwischen Größe der Wohnungen im einfachen Segment (3 Zi.) und einkommensschwachen Haushalten (1-2 Personen oder große Familien)
- ▶ Benachteiligt sind
 - Mobile Haushalte = Studiums- oder berufsbedingter Zuzug
 - Umzugswillige mit geringem Einkommen, mit Stigmatisierungen
 - Von Modernisierungen Betroffene

Sozialwohnungsbestand in Darmstadt

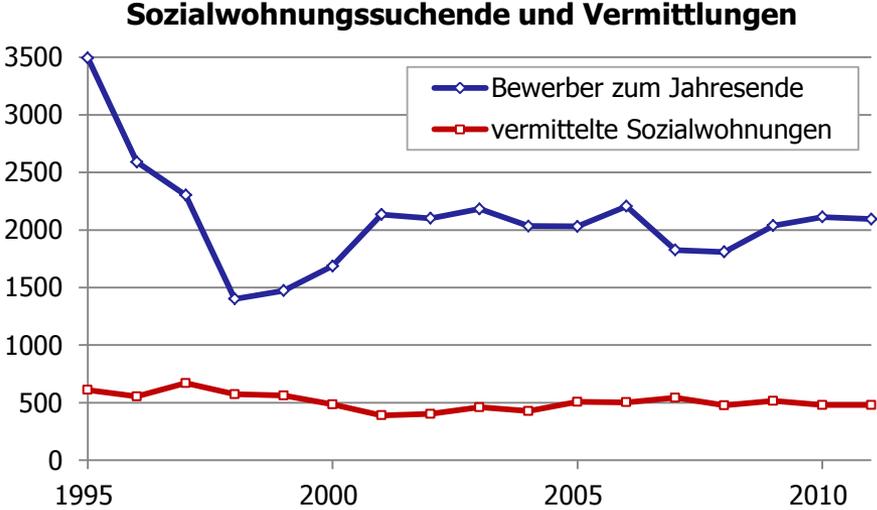
Sozialwohnungsbestand in Darmstadt



Sozialwohnungsquote in Darmstadt



Quelle: Amt für Wohnungswesen Darmstadt, WI-Bank, eigene Berechnungen



Quelle: Amt für Wohnungswesen Darmstadt, eigene Berechnungen

- Planerische Strategien bei mangelnden Baulandflächen
- Nutzung Konversionsflächen
- Nachverdichtung und Ersatzneubauten
- Umnutzungen Gewerbliche Immobilien
- In der Region und als Region denken



Vielen Dank!

M.Meyer@IWU.de

www.iwu.de

