

Wohnraumversorgungskonzept für den Bereich des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental

Angebot | Hamburg | 2018



Inhaltsverzeichnis

1	Hintergrund und Aufgabenstellung.....	2
2	Leistungsbild.....	3
3	Baustein 1 – Analyse der Nachfrage und des Angebots	5
3.1	Vorhandene Gutachten.....	5
3.2	Sekundärdatenanalyse und Inseratsauswertung	5
3.3	Vertiefungsinterviews	6
3.4	Datenabfrage Vermieter.....	6
4	Baustein 2 – Wohnraumbedarfsabschätzung	7
4.1	Bevölkerungsprognose	7
4.2	Haushaltsprognose.....	8
4.3	Fortschreibung des Wohnungsbestandes.....	8
4.4	Wohnungsmarktbilanz.....	9
5	Baustein 3 – Darstellung von Wohntrends	10
5.1	Zielgruppenanalyse	10
5.2	Analyse zum preisgünstigen Wohnen.....	10
6	Baustein 4 – Wohnraumversorgungskonzept	12
7	Baustein 5 – Prozessbegleitung und Dokumentation	13
7.1	Prozessbegleitung.....	13
7.2	Ergebnisbericht	14
8	Zeitbedarf und Honorar	15
9	Projektteam.....	17
10	Kurzprofil des Unternehmens und Referenzen	24

1 Hintergrund und Aufgabenstellung

Der Gemeindeverband Mittleres Schussental ist ein Zusammenschluss der Gemeinden Baienfurt, Baintd, Berg sowie der Städte Ravensburg und Weingarten und liegt in Baden-Württemberg etwas nordöstlich des Bodensees. Insgesamt leben im Gemeindeverband rund 90.000 Menschen.

Der Gemeindeverband übernimmt verschiedene Verwaltungsaufgaben der Mitgliedsgemeinden. Zu den Kompetenzbereichen zählt auch die Flächennutzungsplanung. Der aktuell rechtwirksame Flächennutzungsplan stammt aus dem Jahr 1994 und umfasst sektorale Teilfortschreibungen zu den Themen Gewerbe und Verkehr aus dem Jahr 2004. Da sich die Basisdaten, Rahmenbedingungen und Zielsetzungen des Flächennutzungsplans seit dieser Zeit deutlich verändert haben, wird aktuell die Fortschreibung des Flächennutzungsplans vorbereitet. Weiterhin soll eine abgestimmte Wohnbauentwicklung im Verbandsraum als wesentlicher Baustein in die Fortschreibung integriert werden.

Zur Vorbereitung der abgestimmten Wohnbauentwicklung und um Basisdaten, Rahmenbedingungen und Ziele für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans zu eruieren, soll ein Wohnraumversorgungskonzept für den Gemeindeverband Mittleres Schussental erstellt werden. Die Darstellungsebene bilden die Städte Ravensburg (gegliedert in Stadt, Eschach, Schmalegg, Taldorf) und Weingarten sowie die drei Gemeinden Baienfurt, Baintd und Berg.

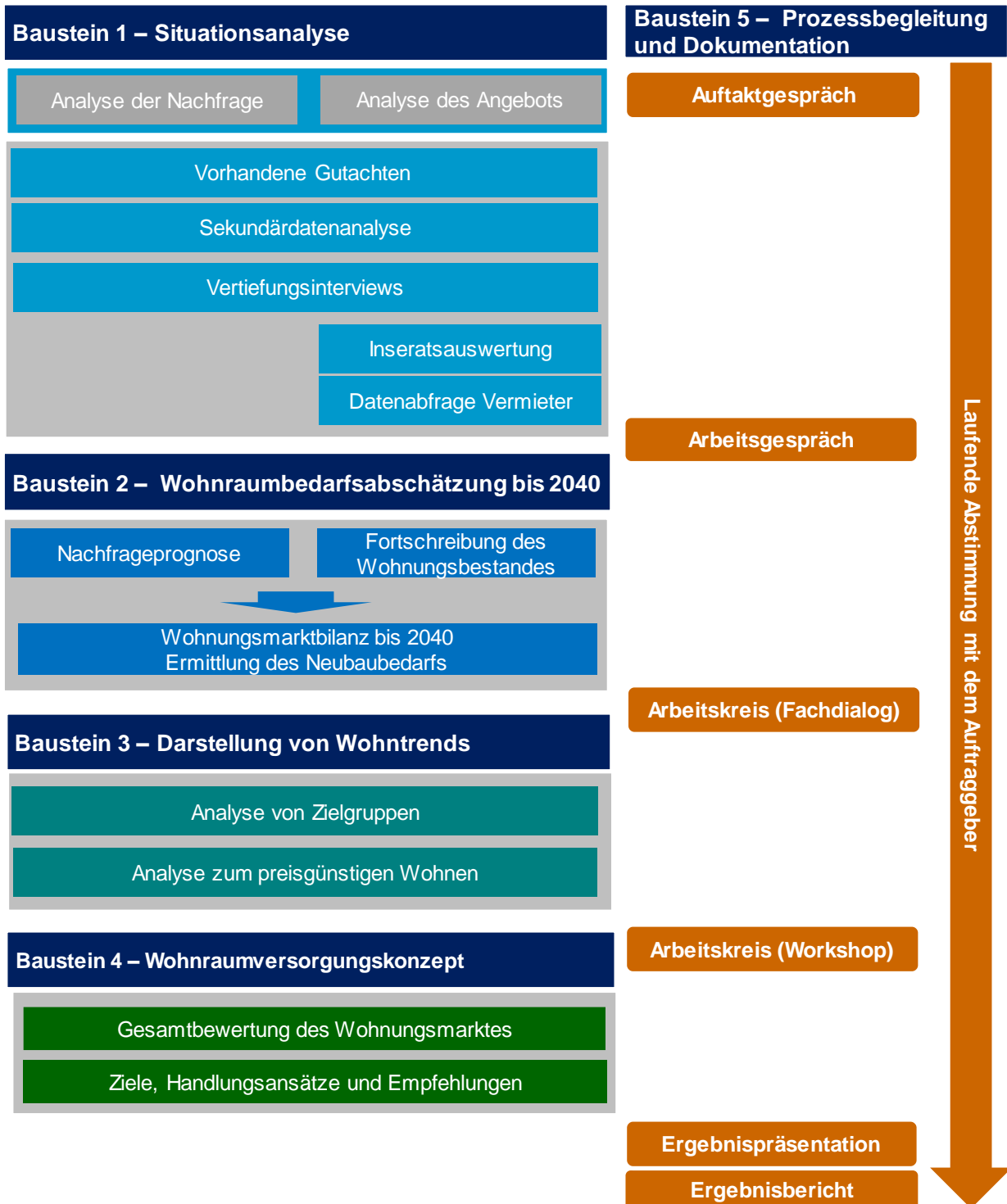
Der Gemeindeverband Mittleres Schussental hat GEWOS um ein Angebot zur Erstellung eines Wohnraumversorgungskonzeptes gebeten. Dieser Aufforderung kommen wir hiermit gern nach. Für die Erstellung eines derartigen Konzeptes sind wir nicht nur durch die Kenntnisse des Immobilienmarktes in Baden-Württemberg, dessen Entwicklung seit mehreren Jahren jährlich aktuell von GEWOS analysiert und prognostiziert wird, sowie die langjährigen Erfahrungen in der Beratung von Kommunen qualifiziert, sondern auch durch die ganz spezifischen und aktuellen Erfahrungen mit der Erstellung von Wohnungsmarktanalysen, -prognosen, und -konzepten.

In den vergangenen Jahren haben wir unter anderem das Stadtentwicklungskonzept Wohnen für die Stadt Nürnberg, das Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Würzburg, das Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Gießen und Wohnraumbedarfsprognosen für Heidelberg und Schwetzingen erstellt. Derzeit in Bearbeitung befinden sich weiterhin die Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes für Neumünster sowie das Demografiegutachten für den Landkreis Lüneburg. Eine ausführliche Referenzliste sowie drei ausgewählte Projektbeispiele können dem Kapitel 8 entnommen werden.

2 Leistungsbild

Bei der Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes können im Wesentlichen fünf Leistungsbausteine abgegrenzt werden:

- Zunächst erfolgt durch Auswertung von Sekundärdaten sowie Interviews eine Analyse der derzeitigen Nachfrage- und Angebotssituation sowie der bisherigen Entwicklung auf den Wohnungsmärkten der fünf Kommunen im Gemeindeverband Mittleres Schussental.
- Im zweiten Baustein wird die zukünftige Wohnungsnachfrage in den fünf Kommunen prognostiziert und eine Wohnraumbedarfsabschätzung bis zum Jahr 2040 erstellt.
- Im dritten Baustein erfolgt – aufbauend auf der Haushaltsprognose und der Analyse der Wohnungsmarktdaten – die Ableitung von Wohntrends. Es wird die zielgruppenspezifische Nachfrage dargestellt und eine Analyse zum preisgünstigen Wohnen durchgeführt.
- Der vierte Baustein bildet den Abschluss und die Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes auf Basis einer Gesamtbewertung des Wohnungsmarktes und der Erarbeitung des Handlungskonzeptes.
- Der fünfte Baustein beschreibt die Prozessbegleitung und Dokumentation der Ergebnisse.



3 Baustein 1 – Analyse der Nachfrage und des Angebots

3.1 Vorhandene Gutachten

Im Gemeindeverband Mittleres Schussental gibt es bereits verschiedene Gutachten und strategische Planungen wie beispielsweise den Leitbildprozess Ravensburg, das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept Weingarten oder auch das Bündnis für bezahlbaren Wohnraum. In einem ersten Schritt werden diese und ggfs. weitere vorhandene Gutachten und strategische Papiere von GEWOS gesichtet, um die bestehenden Leitlinien für die zukünftige Entwicklung bei der Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes zu berücksichtigen.

3.2 Sekundärdatenanalyse und Inseratsauswertung

Im nächsten Schritt wird GEWOS auf Basis von Sekundärdaten die Rahmenbedingungen und die Wohnungsmarktsituation betrachten. Weiterhin ist die wirtschaftliche Situation eine wichtige Grundlage zur Bewertung der Wohnungsmarktentwicklung. GEWOS wird die Situation in Bezug auf die vorhandenen Wirtschaftszweige, die Beschäftigungssituation und die Kaufkraft analysieren. Darüber hinaus werden Pendlerverflechtungen mit dem Umland betrachtet und die sich daraus ergebenden Chancen und Risiken aufgezeigt.

Der zweite Bestandteil ist die Darstellung der qualitativen und quantitativen Wohnungsnachfrage. Sie enthält eine Analyse der Einwohnerentwicklung gegliedert in natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegungen. Entscheidend für die Wohnungsnachfrage ist nicht die Zahl der Einwohner, sondern die Zahl der Haushalte und deren Struktur. Diese wird ebenso analysiert wie die Sozialstruktur in den Kommunen des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental.

Ferner werden die Wohnungs- und Baualtersstruktur, die Leerstände, die Eigentümerstruktur, Wohnnutzung und die Neubautätigkeit analysiert. Zusätzlich ist bei Zulieferung durch die Kommunen eine Betrachtung der Bindungsausläufe und damit der sozialen Wohnraumversorgung sinnvoll. GEWOS greift dafür unter anderem auf die Ergebnisse der amtlichen Statistik und des Zensus 2011 sowie ergänzend auf Daten der Kommunen zurück. Die aktuelle Miet- und Kaufpreissituation sowie deren Entwicklung wird anhand der Daten des Portals ImmobilienScout24 abgebildet. GEWOS wird die Inserate von ImmobilienScout24 für die Kommunen des Gemeindeverbandes auswerten. Die Darstellung erfolgt für die Segmente Miet- und Eigentumswohnungen sowie für Einfamilienhäuser.

3.3 Vertiefungsinterviews

Ergänzend zu den statistischen Analysen gewinnt GEWOS weitere qualitative Informationen aus Vertiefungsgesprächen mit lokalen Experten. Die Besonderheiten der unterschiedlichen Wohnungsteilmärkte in den Kommunen (räumlich wie auch zielgruppenspezifisch) werden dabei herausgearbeitet. Neben Vertretern der Städte und Gemeinden werden unter anderem Vertreter von Wohnungsunternehmen und Makler befragt. Auch Eigentümer- und Mietervereinigungen (u. a. Haus und Grund, Mieterverein) sowie Sozialträger bieten sich für Expertengespräche an. Wir werden im Rahmen der Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes bis zu vierzehn Vertiefungsinterviews führen.

3.4 Datenabfrage Vermieter

Eine wichtige Informationsquelle für die kleinräumige Struktur des Wohnungsmarktes stellen darüber hinaus die Bestandsdaten der Vermieter dar. Im Rahmen der Datenabfrage werden insbesondere folgende Informationen zum Wohnungsbestand erhoben:

- › Wohnungsgröße in Quadratmetern und Anzahl der Zimmer
- › Baujahr
- › Höhe der Nettokaltmiete und der Nebenkosten
- › Angaben zu Mietpreis- und Belegungsbindungen mit Bindungsende
- › Sanierungsstand
- › Energetischer Zustand
- › Barrieren/Barrierefreiheit
- › Leerstand/Fluktuation

Die Informationen von Eigentümern größerer Bestände werden über eine Datenbankabfrage bei den Vermietern (bspw. Bau- und Sparverein Ravensburg, Siedlungswerk) erhoben. Um darüber hinaus Informationen über Wohnungen in Besitz von kleineren Eigentümern zu erhalten, wird GEWOS Kontakt zu den möglichen Wohnungsverwaltungen aufnehmen. Wenn möglich, erfolgt bei den Wohnungsverwaltern ebenfalls eine Datenbankabfrage. Im Ergebnis können zum Wohnungsbestand belastbare Aussagen getroffen werden.

4 Baustein 2 – Wohnraumbedarfsabschätzung

Den zweiten Leistungsbaustein bildet die Wohnraumbedarfsabschätzung, die eine Bevölkerungs- und Haushaltsprognose sowie eine Wohnungsmarktbilanz umfasst. Die Wohnraumbedarfsabschätzung wird auf Ebene der Stadt Ravensburg für vier Teilräume (Stadt, Eschach, Schalegg, Taldorf), für die Stadt Weingarten sowie die drei Gemeinden Baienfurt, Baidt und Berg berechnet. Optimal wäre die Berechnung der Prognosen auf Basis der Einwohnerdaten der Kommunen. Für die Stadt Ravensburg ist die Lieferung von kleinräumigen Daten zu Einwohnern, Wanderungen und Geburten notwendig. Wir gehen davon aus, dass die Daten durch die Stadt kostenneutral zur Verfügung gestellt werden.

4.1 Bevölkerungsprognose

Zunächst wird GEWOS, unter kritischer Würdigung bestehender Prognosen, eine eigene Bevölkerungsprognose für die acht Teilräume bis zum Jahr 2040 berechnen. Für die Prognose greifen wir auf die Größe der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung zurück. Das bedeutet, dass nur die Einwohner berücksichtigt werden, die tatsächlich Wohnungen nachfragen. Hierfür wird zusätzlich zu den Einwohnern mit Hauptwohnsitz auch die relevante Nebenwohnsitzbevölkerung einbezogen.

Prognose der Geburten

GEWOS wird auf Ebene der Gemeinden, Städte und Teilräume die gemeindespezifische Geburtenziffer (Zahl der Geburten pro 1.000 Frauen) berechnen. Die altersspezifische Geburtenziffer geht in die Bevölkerungsprognose ein.

Prognose der Sterbefälle

Die Ermittlung von alters- und geschlechtsspezifischen Sterbeziffern erfolgt anhand der Sterbetafel. Da es regional deutliche Unterschiede der Sterblichkeit gibt (die regionale Mortalität steigt tendenziell mit der Arbeitslosenquote und sinkt mit höherem Durchschnittseinkommen), wird GEWOS ggf. eine Anpassungsquote berechnen. Auf Basis der Zahlen des Statistischen Bundesamtes (Generationensterbetafeln für Deutschland) wird auch die durchschnittliche Steigerung der jährlichen Lebenserwartung berücksichtigt.

Prognose der Wanderungen

Während der Faktor der natürlichen Bevölkerungsentwicklung relativ gleichförmig ist, weist der Wanderungssaldo – als zweite Komponente der Bevölkerungsentwicklung – starke regionale Differenzierungen auf. Die Prognose der Wanderungsbewegungen ist von großer Bedeutung für die Bevölkerungsentwicklung insgesamt. Dementsprechend erfordert dieser Arbeitsschritt ein hohes Maß an Erfahrung und methodischen Kenntnissen.

Die Basis der Prognose der Wanderungsbewegungen bilden die Fort- und Zuzüge, differenziert nach Alter und Geschlecht sowie nach Herkunfts- bzw. Zielort. Das heißt, für jede Altersgruppe werden die Fortzugs-/Zuzugspotenziale separat berechnet bzw. gesonderte Anpassungsfaktoren ermittelt. Sofern in den letzten Jahren „Sondereffekte“ zu beobachten sind (zum Beispiel: Flüchtlinge), wird GEWOS die Wanderungsbewegungen bereinigen bzw. anpassen.

4.2 Haushaltsprognose

Aus der Bevölkerungsentwicklung kann allein noch nicht auf die Wohnungsnachfrage geschlossen werden, weil die Nachfrage nicht von Personen, sondern von Haushalten gebildet wird. GEWOS wird daher eine Haushaltsprognose für die Kommunen und Teilräume bis zum Jahr 2040 erarbeiten. Um den tatsächlichen Marktprozessen Rechnung zu tragen, wird die Prognose auf Basis der wohnungsmarktrelevanten Haushalte erstellt. Dazu wird die prognostizierte Gesamtzahl der Haushalte von GEWOS um nicht wohnungsmarktrelevante Haushalte und Personen bereinigt. Neben den aktuellen Einwohnerzahlen wird berücksichtigt, dass ein Teil der wohnungsmarktrelevanten Haushalte einen Zweitwohnsitz bzw. eine Zweitwohnung unterhält. Insgesamt wird durch diese Vorgehensweise ausgeschlossen, dass durch die Verwendung unbereinigter Haushalts- und Bevölkerungszahlen ein falsches Bild vermittelt wird, das zu Fehlschlüssen über die Marktlage führen kann. Durch das von GEWOS verwendete Verfahren sind genaue und verlässliche Prognoseergebnisse möglich. Die Prognose der Haushalte erfolgt differenziert nach Haushaltsgröße (Ein-, Zwei- und Mehrpersonenhaushalte) und Alter des Haushaltsvorstandes.

Auf Basis der Haushaltsgenerierung und -prognose kann GEWOS detaillierte Aussagen zu der Belegungsdichte (Personen pro Haushalt) in den einzelnen Kommunen und Teilräumen tätigen. Zur Validierung und zum Vergleich greift GEWOS gern auf die im Gemeindeverband gebräuchliche Belegungsdichte zurück. Einerseits ist eine Verzahnung der Informationen und andererseits eine Überprüfung der vor Ort angenommenen Belegungsdichten denkbar.

4.3 Fortschreibung des Wohnungsbestandes

Zur Ermittlung der derzeitigen Angebotssituation in den Kommunen und Teilräumen des Gemeindeverbandes wird GEWOS den heutigen Wohnungsbestand auf Basis des Zensus sowie der jüngsten Fertigstellungszahlen beziehungsweise der Daten der amtlichen Statistik abschätzen. In einem weiteren Schritt wird der Wohnungsbestand bis zum Jahr 2040 fortgeschrieben. Dabei werden insbesondere die künftig zu erwartenden Wohnungsabgänge (nicht marktfähige Wohnungsbestände) berücksichtigt. Um den künftigen Handlungsbedarf schärfer herausarbeiten zu können, werden die Fertigstellungen neuer Wohneinheiten nicht fortgeschrieben. Damit kommt es in der Bestandsfortschreibung zu einer Reduzierung des Wohnungsangebotes durch Abbruch, Wohnraumzusammenlegung und Umnutzung. Die Berechnung der Wohnungsabgänge erfolgt

auf Basis von gebäudespezifischen Abgangsquoten, die anhand der Vertiefungsgespräche verifiziert werden.

Für die Betrachtung der Teilräume der Stadt Ravensburg ist GEWOS hierbei erneut auf die Zulieferung der Daten durch den Auftraggeber bzw. die Kommune angewiesen. Wir gehen davon aus, dass diese Informationen ebenfalls kostenneutral zur Verfügung gestellt werden.

4.4 Wohnungsmarktbilanz

Aus der Gegenüberstellung von Wohnungsbestand und Nachfrage erfolgt die Wohnungsmarktbilanzierung bis zum Jahr 2040. Grundlage hierfür sind die Ergebnisse der Bevölkerungs- und der darauf basierenden Haushaltsprognosen sowie die Bestandsfortschreibungen für die einzelnen Kommunen und Teilräume. Als Ergebnis wird der Wohnungsbaubedarf für das Basisjahr und die Jahre 2020, 2025, 2030, 2035 und 2040 differenziert nach Ein- und Zweifamilien- sowie Mehrfamilienhäusern abgeschätzt.

Sofern für die Stadt Ravensburg keine kleinräumigen Daten zu den Wohnungsbeständen zur Verfügung gestellt werden können, ist lediglich die Erstellung der Bevölkerungsprognose auf kleinräumiger Ebene darstellbar. Eine Berechnung der Haushaltsprognose und Wohnungsmarktbilanz für die vier Stadtbereiche wäre nicht möglich. Für die Gesamtstadt könnte mit Hilfe der Daten der amtlichen Statistik ergänzend eine Wohnungsmarktbilanz erstellt werden.

5 Baustein 3 – Darstellung von Wohntrends

5.1 Zielgruppenanalyse

Für die Darstellung von Wohntrends und Ableitung der qualitativen Aspekte der Wohnungsnachfrage greift GEWOS zunächst auf die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose zurück. In dem Prognosemodell von GEWOS ist neben der Haushaltsgenerierung auch die Ermittlung von Zielgruppen hinterlegt. Die aktuelle und zukünftige Nachfrage von Singlehaushalten, Familien und Seniorenhaushalten kann mit unserem Modell detailliert herausgearbeitet werden. Da neben den Informationen zu den Haushaltsgrößen – die in der Haushaltsprognose abgeleitet werden – ebenfalls die Informationen zu spezifischen Zielgruppen vorliegen, kann von GEWOS eine spezifische Einschätzung zu den Wohnformen und Wohnflächenbedarfen erfolgen.

5.2 Analyse zum preisgünstigen Wohnen

In einem weiteren Schritt werden zur Ableitung von Wohntrends das Angebot an und die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungsbeständen in den Kommunen und – sofern kleinräumige Daten zur Verfügung stehen – in den Teilräumen des Gemeindeverbandes analysiert. Auf Basis dieser quantitativen Abschätzung können abschließend Hinweise zur Aktivierung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum abgeleitet werden. Die einzelnen Schritte der Analyse zum preisgünstigen Wohnen werden im Folgenden kurz beschrieben.

Quantitative Erfassung der Nachfrage

Voraussetzung ist zunächst die Erfassung der Nachfrage im unteren Mietpreissegment. Als ersten Schritt zur Feststellung der Nachfrage ist eine Definition und Abgrenzung der Teilgruppe notwendig. Daran anschließend kann eine Quantifizierung erfolgen.

Wir schlagen vor diese Gruppe über spezifische Einkommensgrenzen zu quantifizieren. Sinnvoll erscheint eine Nutzung der Einkommensgrenzen des Förderprogramms Wohnungsbau Baden-Württemberg 2017. Die endgültige Definition zur Abgrenzung der Nachfragegruppen wird GEWOS im Rahmen des Auftaktgespräches mit dem Auftraggeber abstimmen. In der weiteren Analyse wird GEWOS die Anzahl der Haushalte erfassen, die laut Definition einen Bedarf im unterem Preissegment haben. Grundlage für die Abgrenzung müssen einkommensbezogene Daten bilden. Wir schlagen vor, eine Ableitung auf Basis von gewichteten und auf die örtliche Situation angepassten Mikrozensusergebnissen vorzunehmen.

Quantitative Erfassung des Wohnungsangebotes

Im Anschluss an die Erfassung der Haushalte, die auf Wohnraum im unteren Segment angewiesen sind, wird das entsprechende Wohnungsangebot in den zu analysierenden Kommunen und

ggfs. Teilräumen ermittelt. Dafür ist in einem ersten Schritt eine Abgrenzung des unteren Wohnungsangebotes notwendig. Analog zur Nachfrageseite schlägt GEWOS auch für die Analyse des Angebotes die Nutzung der Mietobergrenzen laut dem Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2017 vor. Nach Beratung mit dem Auftraggeber erfolgt die endgültige Wahl der Berechnungsmethodik. Als Datengrundlage für die Erfassung des Wohnungsangebotes wird GEWOS auf die Inseratsauswertung und die Daten der Vermieter zurückgreifen.

Bilanzierung der Preissegmente

Abschließend wird eine Bilanzierung von Bestand und Bedarf im unteren Preissegment vorgenommen. Im Ergebnis können so fundierte Aussagen zum aktuellen Bedarf im unteren Preissegment differenziert nach Haushalts- und Wohnungsgröße getroffen werden.

Beispiel Bilanz preisgünstiger Wohnraum – Stadt Cloppenburg

	Einkommensgrenzen	Mietobergrenze	Wohnungsgrößen	Nachfrage preisgünstige WE	Angebot preisgünstig	Bilanz
1 PHH	17.000 €	280,00 €	bis 50 m ²	270	90	-180
2 PHH	23.000 €	336,00 €	bis 60 m ²	120	50	-70
3 PHH	29.000 €	420,00 €	bis 75 m ²	50	70	20
4+ PHH	38.000 € +	504,00+ €	über 75 m ²	60	170	110
Insgesamt				500	380	-120

Quelle: Wohnraumversorgungskonzept Stadt Cloppenburg

6 Baustein 4 – Wohnraumversorgungskonzept

Zum Abschluss erfolgt eine Gesamtbewertung des Wohnungsmarktes der der Stadt Ravensburg mit den vier Teilräumen, der Stadt Weingarten sowie der Gemeinden Baienfurt, Baidt und Berg. Durch eine Querauswertung sämtlicher Ergebnisse werden mögliche Handlungsfelder identifiziert und ein Ausblick auf die Entwicklung des Wohnungsmarktes gegeben. Auf dieser Basis erfolgt die Ausarbeitung eines Konzeptes zur Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung. Aufbauend auf den aus den Analysen abgeleiteten Handlungsbedarfen werden Handlungsfelder und Ziele in Bezug auf die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung formuliert und konkrete Empfehlungen und erste Maßnahmen abgeleitet.

7 Baustein 5 – Prozessbegleitung und Dokumentation

7.1 Prozessbegleitung

Arbeitsgespräche

Im Rahmen des Prozesses sind von GEWOS – neben der laufenden Abstimmung per Telefon und E-Mail – zwei Abstimmungsgespräche mit dem Auftraggeber und Vertretern der Kommunen vorgesehen. Zunächst erfolgt ein Auftaktgespräch vor bzw. zu Beginn des Bausteins 1. Dieses dient der Abstimmung der Vorgehensweise und des Zeitplans sowie der Erläuterung des Datenbedarfs. Das zweite Arbeitsgespräch ist nach Abschluss des Analysebausteins zur Besprechung der ersten Ergebnisse und Vorbesprechung der Prognose und Analyse der Wohntrends vorgesehen.

Arbeitskreis

Neben den internen Arbeitsgesprächen ist die Begleitung der Konzepterstellung durch einen Arbeitskreis vorgesehen. Unsere praktische Erfahrung zeigt, dass die Akzeptanz und damit auch Umsetzbarkeit von Konzepten durch eine Einbindung der lokalen (Wohnungsmarkt-)Akteure deutlich erhöht werden kann. Für die Einrichtung des Arbeitskreises wird der Teilnehmerkreis der Arbeitsgespräche beispielsweise durch Bauträger, Wohnungsunternehmen sowie Träger der Wohlfahrtspflege erweitert. Wir schlagen vor, die Teilnehmer des bereits initiierten Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum für den Arbeitskreis auszuwählen, bei Bedarf kann und soll der Kreis aber um weitere Wohnungsmarktakeure ergänzt werden.

Die erste Sitzung des Arbeitskreises ist als Fachdialog geplant und erfolgt nach Abschluss der Berechnung der Wohnraumbedarfsabschätzung. Zusätzlich zur Vorstellung der Ergebnisse soll bereits über Wohntrends und spezifische Zielgruppen diskutiert werden. Diese Sitzung ist mit einer Dauer von zwei Stunden angesetzt. Die zweite Sitzung des Arbeitskreises ist als Workshop konzipiert und soll nach Ableitung der Wohntrends zur Einschätzung der konkreten Wohnraumbedarfsabschätzung sowie Diskussion der Ziele, Empfehlungen und Handlungsansätze dienen. Der Workshop ist als etwa dreistündige Veranstaltung geplant.

Ergebnispräsentation

Nach Fertigstellung des Konzeptes ist weiterhin die Präsentation der Ergebnisse in einem vom Auftraggeber zu bestimmendem Gremium vorgesehen. Es kann sinnvoll sein, eine Ergebnispräsentation vor einem politischen Gremium abzuhalten. Alternativ ist auch eine öffentliche Präsentation der Ergebnisse denkbar. Die Wahl eines geeigneten Gremiums erfolgt in Abstimmung mit dem Auftraggeber. Für die Ergebnispräsentation wird eine Dauer von bis zu zwei Stunden vorgesehen.

Es wird davon ausgegangen, dass der Auftraggeber die Organisation geeigneter Räumlichkeiten für die Veranstaltungen übernimmt und diese kostenneutral zur Verfügung stellt. Die Einladung der Teilnehmer erfolgt jeweils durch den Auftraggeber.

Eine grobe Terminierung der Gespräche und der Präsentation ist dem Zeitplan in Kapitel 8 zu entnehmen.

7.2 Ergebnisbericht

GEWOS wird die Ergebnisse des Wohnraumversorgungskonzeptes in einem kompakten Endbericht aufbereiten. Die Anregungen und Ergebnisse der Vertiefungsinterviews sowie der einzelnen Arbeitsgruppen- und -kreissitzungen werden in das Konzept integriert. Der Endbericht wird anschaulich und allgemein verständlich erstellt. Mittels Grafiken und Abbildungen werden die Daten visualisiert und in textlich komprimierter Form bewertet. Der Bericht wird dem Auftraggeber gedruckt sowie als druckfähige Datei im pdf-Format zur Verfügung gestellt.

8 Zeitbedarf und Honorar

Mit der Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes für den Gemeindeverband Mittleres Schussental kann unmittelbar nach Auftragserteilung begonnen werden. Der Projektstart ist entsprechend der Ausschreibung für April 2018 geplant. Für eine zügige Bearbeitung geht GEWOS davon aus, dass die für die benötigten Daten kurz nach der Beauftragung durch die Kommunen bereitgestellt werden. Wir gehen von einer Bearbeitungszeit von rund acht Monaten bis Ende des Jahres 2018 aus.

	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember
Baustein 1 Situationsanalyse									
Vorhandene Gutachten	■								
Analyse des Angebots (Sekundärdaten)	■	■							
Analyse der Nachfrage (Sekundärdaten)	■	■							
Vertiefungsinterviews telefonisch		■	■						
Inseratsauswertung		■	■						
Datenabfrage Vermieter		■	■						
Baustein 2 Wohnraumbedarfsabschätzung									
Nachfrageprognose (Bevölkerung)			■	■					
Nachfrageprognose (Haushalte)				■	■				
Fortschreibung Wohnungsbestand				■	■				
Wohnungsmarktbilanz 2040					■				
Baustein 3 Darstellung von Wohntrends									
Analyse von Zielgruppen					■	■			
Analyse zum preisgünstigen Wohnen				■	■	■			
Baustein 4 Wohnraumversorgungskonzept									
Gesamtbewertung						■	■		
Ziele, Handlungsansätze und Empfehlungen							■	■	
Baustein 5 Prozessbegleitung und Dokumentation									
Auftaktgespräch	■								
Arbeitsgespräch			■						
Arbeitskreis (Fachdialog)						■			
Arbeitskreis (Workshop)							■		
Ergebnispräsentation								■	
Ergebnisbericht								■	■

GEWOS bietet die Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes für den Gemeindeverband Mittleres Schussental zu folgendem Festpreis an:

49.560 Euro, zzgl. MwSt., zurzeit 19 %

Zusätzliche Vor-Ort-Termine bietet GEWOS zu folgenden Festpreisen an:

Option: Arbeitsgespräch (pro Sitzung)	1.600 Euro (netto)
Option: Arbeitskreis (pro Sitzung)	2.850 Euro (netto)
Option: Ergebnispräsentation (pro Sitzung)	1.900 Euro (netto)

In den Preisen sind sämtliche Sach-, Reise- und Nebenkosten enthalten. Die Preise verstehen sich zuzüglich der Mehrwertsteuer, derzeit 19 %. GEWOS geht davon aus, dass der Auftraggeber erforderliche Materialien sowie die Räumlichkeiten für die Veranstaltungen kostenfrei zur Verfügung stellt.

Wir schlagen folgenden Zahlungsmodus vor:

- 40 % nach Auftragserteilung
- 30 % nach dem zweiten Arbeitskreis
- 30 % nach Abgabe des Endberichtes

Dieses Angebot wurde exklusiv für den Gemeindeverband Mittleres Schussental erstellt. Eine Weitergabe an Dritte bedarf der Zustimmung von GEWOS.

Hamburg, den 27.02.2018

LB 81

Copyright by GEWOS 2018

GEWOS

Institut für Stadt-, Regional-
und Wohnforschung GmbH

Hamburg - Berlin



Carolin Wandzik




Daniel Hofmann

9 Projektteam


Für die Erarbeitung des Wohnraumversorgungskonzeptes für den Bereich des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental stellt GEWOS ein erfahrenes Projektteam mit der Projektberatung durch die Geschäftsführerin Carolin Wandzik zusammen. Das Projekt wird Federführend von Dr. Flemming Giesel als Projektleiter und mit Unterstützung durch Fabian Maaß als stellvertretenden Projektleiter bearbeitet. Damit stehen dem Auftraggeber sowohl Kompetenzen im Bereich der Analyse und Bestandsaufnahme, der Prognose, der Konzeptentwicklung sowie der Moderation und Kommunikation zur Verfügung. Auf den folgenden Seiten stellen wir Ihnen das Projektteam genauer vor.

Projektteam




Projektleitung
Dr. Flemming Giesel
Diplom-Geograf

- Vor-Ort-Termine
- Wohnraumbedarfsabschätzung
- Ziele, Handlungsansätze und Empfehlungen



Stellv. Projektleitung
Fabian Maaß
Diplom-Geograf

- Situationsanalyse
- Darstellung von Wohntrends
- Gesamtbewertung
- Unterstützung bei den Arbeitskreisen



Projektberatung
Carolin Wandzik
Geschäftsführerin

- Unterstützung im laufenden Projekt
- Ziele, Handlungsansätze und Empfehlungen

Dr. Flemming Giesel

Persönliche Daten



Name	Dr. Flemming Giesel
Anschrift	GEWOS GmbH Drehbahn 7, 20354 Hamburg
E-Mail	flemming.giesel@gewos.de

Hochschulabschlüsse

2001 - 2008	Studium der Geographie mit den Nebenfächern Soziologie und Ethnologie an der Universität Hamburg Abschluss des Studiums als Diplom-Geograph
2015	Promotion an der Universität Hamburg (Dr. rer. nat)

Berufliche Stationen und Tätigkeiten

Seit März 2017	GEWOS GmbH, Berater Schwerpunkt: Moderationen, Datenanalysen, Prognosen
2011 bis 2017	Institut für Verkehrsforschung im Deutschen Zentrum für Luft- und Raumfahrt e.V. (DLR) Berlin, wissenschaftlicher Mitarbeiter
2008 bis 2010	Institut für Geographie der Universität Hamburg, wissenschaftlicher Mitarbeiter

Projekterfahrungen seit 2013 (Auswahl)

In Bearbeitung	Demografiegutachten Landkreis Lüneburg (Projektleitung)
in Bearbeitung	Fortschreibung des Stadtumbaustrategiekonzeptes Cottbus 2030/35
in Bearbeitung	Fortschreibung Wohnungsmarktkonzept Neumünster
2015-2017	Wohnungsmarktkonzept Föhr und Amrum
2017	Problem- und Potenzialanalyse Hamburg Rahlstedt-Ost
2017	Machbarkeitsstudie zur Erweiterung des Hauses der Jugend Tegelsberg in Hamburg
2016/2017	Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Cloppenburg
2016/2017	Wohnungsmarktkonzept Meldorf
2016	Changing mobility patterns of the senior generation (Auftraggeber: Institute for Mobility Research)
2013-2016	Steering towards Green and Perceptive Mobility of the Future (Auftraggeber: European Commission)
2012-2015	Wirkung von E-Car Sharing Systemen auf Mobilität und Umwelt in urbanen Räumen (Auftraggeber: Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit)
2013	Investitionsvoruntersuchung zu Verkehrsinformationen im Straßenverkehr (Auftraggeber: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin)
2010-2013	Verkehrsentwicklung und Umwelt (Auftraggeber: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt e.V.)

Fabian Maaß

Persönliche Daten



Name	Fabian Maaß
Anschrift	GEWOS GmbH Drehbahn 7, 20354 Hamburg
E-Mail	fabian.maass@gewos.de

Hochschulabschluss

2003-2013

Studium der Geografie mit den Nebenfächern
Öffentliches Bauplanungsrecht und Öffentliches Verwaltungsrecht an der Christian-Albrechts-Universität, Kiel
Abschluss des Studiums als Diplom-Geograf

Berufliche Stationen und Tätigkeiten

Seit Dezember 2016

GEWOS GmbH, Berater
Schwerpunkt: Wohnungsmarktprognosen, Haushalts- und
Wohnstilbefragungen, Experteninterviews

2014 bis 2016

GEWOS GmbH, freier Mitarbeiter

Projekterfahrungen seit 2014 (Auswahl)

in Berarbeitung	Wohnungsmarktanalyse und -prognose für die Stadt Springe
In Bearbeitung	Demografiegutachten Landkreis Lüneburg
2017	Untersuchung der Sickereffekte und Monitoring des Wohnungsneubaus auf dem Wohnungsmarkt für die Stadt Konstanz (Projektleitung)
2017	Machbarkeitsstudie Bailey Park und Wohnungsmarktprognose Hameln
2017	Potenzialanalyse für die Pioneer-Kaserne in der Stadt Hanau
2017	Wohnungsmarktanalyse für die Stadt Itzehoe
2015-2017	Wohnungsmarktkonzept für die Stadt Speyer (Projektleitung)
2016/2017	Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Papenburg
2016/2017	Wohnungsmarktkonzept für den Ortskern Neukirchen in Neukirchen-Vluyn
2016/2017	Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Langenhagen
2016/2017	Wohnraumentwicklungsprojekt für die Stadt Meldorf
2016	Neubürgerbefragung für die Stadt Bad Homburg
2016	Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Peine
2016	Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Hameln-Pyrmont
2016	Wohnungsmarktanalyse für den Landkreis Lüneburg
2015	Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Bad Homburg
2015	Gutachten zum Stadtentwicklungskonzept Wohnen im Jahr 2015 in Nürnberg
2015	Stadtentwicklungskonzept Wohnen für die Stadt Celle
2015	Aktualisierung und Fortschreibung der Wohnungsmarktprognose bis 2030 für die Hansestadt Bremen
2015	Wohnungsmarktuntersuchung Quartiersentwicklungskonzept in Altena
2015	Standortgutachten für das Quartier Hildesheimer Wald für den Beamten-Wohnungs-Verein zu Hildesheim eG
2015	Soziales Wohnraumversorgungs- und Wohnraumentwicklungskonzept für die Stadt Emden
2015	Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Würzburg
2014	Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Wilster und Wilstermarsch
2014	Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Hohenwestedt und Umland
2014	Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Glückstadt und Umland

Carolin Wandzik

Persönliche Daten



Name	Carolin Wandzik
Anschrift	GEWOS GmbH Drehbahn 7, 20354 Hamburg
E-Mail	carolin.wandzik@gewos.de

Hochschulabschluss

1995 - 2001	Studium Diplom Geographie an der Universität Osnabrück, Abschluss als Diplom-Geographin
-------------	--

Berufliche Stationen und Tätigkeiten

Seit März 2017	GEWOS GmbH, Geschäftsführerin
Oktober 2013 bis Februar 2017	BIG Städtebau GmbH, Leitung Akquisition und Produktentwicklung, Projektleitung Vorbereitende Untersuchungen und Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzepte
Oktober 2007 bis September 2013	GEWOS GmbH, Prokuristin
November 2005 bis September 2007	GEWOS GmbH, Beraterin, Schwerpunkte: Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklungskonzepte, Prozesssteuerung und Moderation
Februar 2002 bis Oktober 2007	Technische Universität Dresden, Institut für Geographie, Wissenschaftliche Mitarbeiterin
September 1998 bis September 2001	Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen Nordrhein-Westfalen, freie Mitarbeiterin

Projekterfahrungen GEWOS ab 2017

In Bearbeitung	Strategieentwicklung bezahlbares Wohnen Hanau (Projektleitung)
In Bearbeitung	Bündnis für bezahlbares Wohnen Göttingen (Projektleitung)
In Bearbeitung	Fortschreibung Wohnraumversorgungskonzept Neumünster
2015-2017	Wohnungsmarktkonzept Föhr und Amrum (Projektleitung)
2017	Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Papenburg (Projektleitung)
2017	Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Gießen

Projekterfahrungen BIG Städtebau 2013 bis 2017 (Auswahl)

2016-2017	Vorbereitende Untersuchung „Altstadt“ inklusive Integriertes Entwicklungskonzept Hansestadt Lübeck (Projektleitung)
2015-2017	Vorbereitende Untersuchung „Ortszentrum“ inklusive Integriertes Entwicklungskonzept Gemeinde Flintbek (Projektmitarbeit)
2015-2016	Vorbereitende Untersuchung „Innenstadt“ inklusive Integriertes Entwicklungskonzept Stadt Itzehoe (Projektleitung)
2015-2016	Vorbereitende Untersuchung „Ortskern Stift“ inklusive Integriertes Entwicklungskonzept Gemeinde Altenholz (Projektleitung)
2015	LK Mecklenburgische Seenplatte Konzeptentwicklung Kunst-Genuss-Stationen (Projektmitarbeit)

Projekterfahrungen GEWOS 2010 bis 2013 (Auswahl)

2012-2014	Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Neustadt i. H.
2012-2014	Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Ratzeburg
2012-2013	Fortschreibung Wohnungsmarktkonzept Kiel (Projektleitung)
2012-2013	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Delmenhorst (Projektleitung)
2010-2013	Forschungsbegleitung zum Projekt Kommunale Wohnberatungsstellen in Schleswig-Holstein im Auftrag des Innenministeriums Schleswig-Holstein (Projektleitung)
2011-2012	Wohnungsmarktkonzept für die Hansestadt Lübeck im Auftrag der Stadt Lübeck (Projektleitung)
2011-2012	Wohnungsmarktkonzept für die Stadt Brunsbüttel im Auftrag der Stadt Brunsbüttel (Projektleitung)
2011-2012	Wohnungsmarktkonzept für die Stadt Eutin im Auftrag der Stadt Eutin (Projektleitung)
2011-2012	Wohnkonzept Hannover 2025 im Auftrag der Landeshauptstadt Hannover (Projektleitung)
2010-2012	Modellvorhaben „Altersgerechter Umbau der Kieler Stadtteile Ellerbek und Wellingdorf“ im Rahmen des Forschungsprojekt „Altersgerechter Umbau“ des Bundesinstituts für xx im Auftrag der Landeshauptstadt Kiel (Projektleitung)

Mitgliedschaften

- Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Arbeitsgruppe „Reurbanisierung - Mythos oder Wirklichkeit am Beispiel von Städten und Regionen in Nordwestdeutschland“
- Deutscher Verband für Angewandte Geographie

10 Kurzprofil des Unternehmens und Referenzen

Als unabhängiges Beratungs- und Forschungsinstitut operiert GEWOS bereits seit über 40 Jahren erfolgreich auf dem deutschen Wohnungs- und Immobilienmarkt, in der Stadtentwicklung, der Forschung sowie der Beratung.

Im Laufe dieser Zeit hat GEWOS eine Vielzahl von Projekten im Bereich der Beratung von Kommunen, Wohnungsunternehmen, Bauträgern und Projektentwicklern, der empirischen Forschung und der wohnungspolitischen Beratung bearbeitet. Neben der Analyse und strategischen Fragestellungen begleitet GEWOS seine Kunden bis zur Umsetzung der erarbeiteten Konzepte in Form von Workshops und Prozessmoderationen.

GEWOS ist mit dem Anspruch tätig, eine Brücke zwischen Theorie und Praxis und den damit verbundenen unterschiedlichen Anforderungen zu schlagen. Entsprechend vielfältig ist der Erfahrungshintergrund der Mitarbeiter aus den Bereichen Ökonomie, Stadtplanung und Geographie. Das Beratungsangebot richtet sich an die öffentliche Hand, private und öffentliche Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Banken, Bausparkassen und Versicherungen sowie an Kammern und Verbände.

Dabei zählt die Erstellung von Wohnungsmarkt-, Stadt- und Quartiersentwicklungskonzepten, Markt- und Standortanalysen sowie Prognosen zu den Kernkompetenzen und Haupttätigkeitsfeldern von GEWOS. Elementarer Bestandteil der Arbeit von GEWOS ist die Erarbeitung fundierter Analysen, die eine Beurteilung des Status quo und die Ableitung von Handlungsbedarfen ermöglichen. Dies bildet stets die Grundlage für die anschließende konzeptionelle Bearbeitung.

GEWOS bezieht dabei die Perspektiven aller beteiligten Marktakteure mit ein. Dazu zählen die jeweilige Kommune und die Wohnungswirtschaft. Nur auf diese Weise sind realitätsnahe und umsetzungsorientierte Konzepte zu erstellen. Wir weisen mit der Erarbeitung dieser Konzepte in Städten und Landkreisen unterschiedlicher Größe und Struktur, mit heterogenen demografischen Rahmenbedingungen sowie sehr unterschiedlichen Voraussetzungen in Verwaltung und Politik einen sehr differenzierten Erfahrungshintergrund auf.

Die drei beigefügten Projektsteckbriefe und themenspezifischen Referenzen geben einen Überblick über ausgewählte Projekte, die GEWOS durchgeführt hat und aus denen Erfahrungen in die Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes für den Gemeindeverband Mittleres Schussental einfließen.

GEWOS Projektbeispiel – Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Würzburg

Auftraggeber: Stadt Würzburg

Zeitraum: 2014/2015

Prägend für Würzburg ist neben der Lage v.a. die lange Tradition als Universitätsstadt mit mehr als 33.000 Studierenden. Die Attraktivität als Ausbildungs-, Arbeits- und Wohnstandort ist der entscheidende Faktor für die Entwicklung der lokalen Wohnungsmärkte. Das wirtschaftliche Wachstum und der Ausbau des Hochschul- und Wissenschaftsstandortes bewirken seit Jahren eine starke Zuwanderung.

Diese Entwicklung führt im Zusammenspiel mit erheblichen Restriktionen bei der Flächenentwicklung zu deutlichen Miet- und Kaufpreissteigerungen. Vor allem Haushalte mit niedrigen Einkommen haben Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche.

Um auf die aktuelle Wohnungsmarktsituation zu reagieren beauftragte die Stadt Würzburg ein Handlungskonzept Wohnen. Im Fokus der Untersuchung stand insbesondere das preisgünstige Wohnungsmarktsegment und die Erfassung und Bewertung von Flächenpotenzialen für den Wohnungsneubau.

GEWOS-Leistungen

- Wohnungsmarktanalyse des aktuellen Wohnungsangebotes und der -nachfrage
- Erstellung einer Bevölkerungs- und Haushaltsprognose und Ableitung des Neubau- und des Flächenbedarfes bis zum Jahr 2030
- Vertiefungsanalysen zum studentischen Wohnen inkl. Studierendenbefragung, altersgerechten und preisgünstigen Wohnen
- Befragung von in Würzburg ansässigen Unternehmen
- Erfassung und Bewertung von Flächenpotenzialen für den Wohnungsneubau
- Vorbereitung und Durchführung von Lenkungsreisen mit Wohnungsmarktakteuren und von Zukunftswerkstätten zu Schwerpunktthemen
- Ableitung von Zielen und Handlungsfeldern, Entwicklung konkreter Empfehlungen und Maßnahmen, Aufzeigen von Steuerungsmöglichkeiten
- Erstellung von Stadtbezirksprofilen

Ansprechpartner:

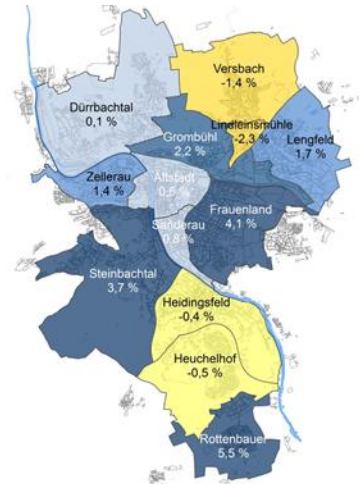
Frau Beck
Fachbereich Stadtplanung
Tel. : 0931/37-2486
Email: Yvonne.beck@stadt.wuerzburg.de

Bevölkerungsentwicklung

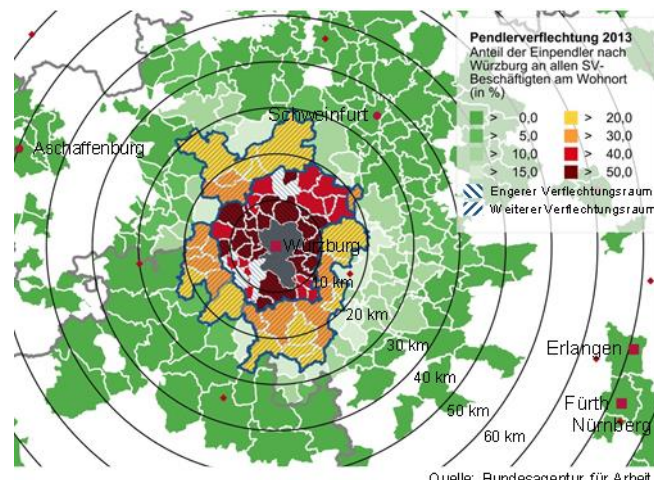
Bevölkerungsentwicklung
2010 bis 2013 (%)



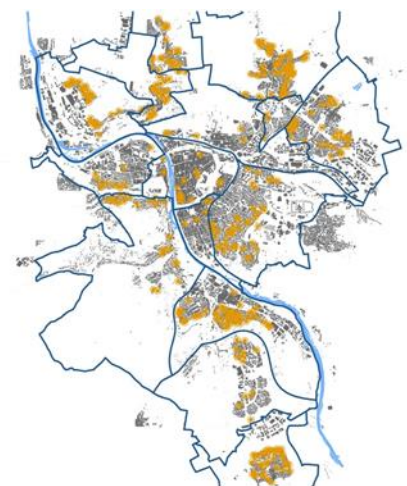
Quelle: Stadt Würzburg



Pendlerverflechtung



Flächenpotenziale



GEWOS Projektbeispiel - Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Peine

Auftraggeber: Landkreis Peine
Zeitraum: 2016/2017

Der Landkreis Peine liegt in einer attraktiven Region in direkter Nachbarschaft zu den Städten Braunschweig und Salzgitter. Die Wohnungsmarktsituation ist in den Kommunen des Landkreises Peine heterogen. Prosperierende Gemeinden stehen Gemeinden gegenüber, in denen sich eine stagnierende Bevölkerungszahl zeigt. Allerdings weisen sämtliche Kommunen in den zentralen Lagen einen angespannten Wohnungsmarkt auf. Insgesamt betrachtet ist in den letzten Jahren im Landkreis Peine ein deutlicher Nachfrageanstieg zu beobachten. Eine zusätzliche Nachfrage stellen zudem die Flüchtlinge dar. Die Gemeinden stehen vor der Herausforderung, für eine steigende Nachfrage ein nachfragegerechtes Wohnungsangebot bereitzustellen.

Vor diesem Hintergrund hat GEWOS zunächst die aktuelle Wohnungsmarktsituation betrachtet und darauf aufbauend eine Wohnungsmarktprognose erstellt und gesondert eine Analyse des preisgünstigen Wohnungsmarktsegments durchgeführt. In der Wohnungsmarktprognose wurden ergänzend zu den preissensiblen Nachfragern auch weitere Zielgruppen (Familien, Senioren, Altersstrukturen) abgebildet. Abschließend wurden die Handlungsfelder benannt sowie Handlungsoptionen und konkrete Möglichkeiten zur Steuerung des Wohnungsmarktes vorgeschlagen.

GEWOS-Leistungen

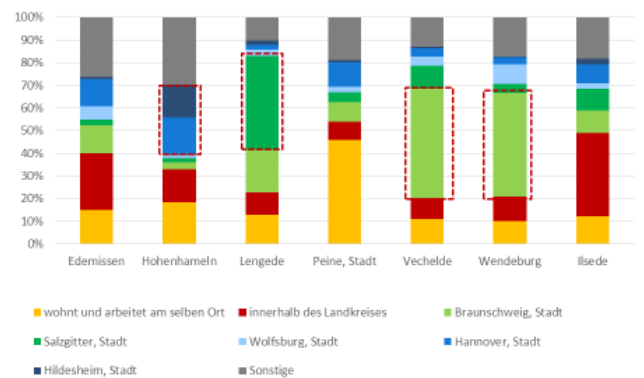
- Situationsanalyse/Wohnungsmarktanalyse
- Experteninterviews
- Erfassung wohnungswirtschaftlicher Bestände
- Vertiefungsanalyse der preissensiblen Nachfrager und der preisgünstigen Angebote
- Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose bis zum Jahr 2030 inklusive der Prognose von Zielgruppen und Segmenten
- Vorbereitung und Durchführung von Arbeitsgruppensitzungen
- Ableitung von Handlungsfeldern und -empfehlungen
- Erstellung von kommunalen Steckbriefen

Ansprechpartner:

Joachim Mertens
Fachdienst Bauordnung und Raumordnung
Tel.: 05171/401 - 8214
Email: j.mertens@landkreis-peine.de

Pendlerverflechtungen

Auspenderler an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten



Quelle: Agentur für Arbeit

© GEWOS

Analyse preisgünstiges Wohnen

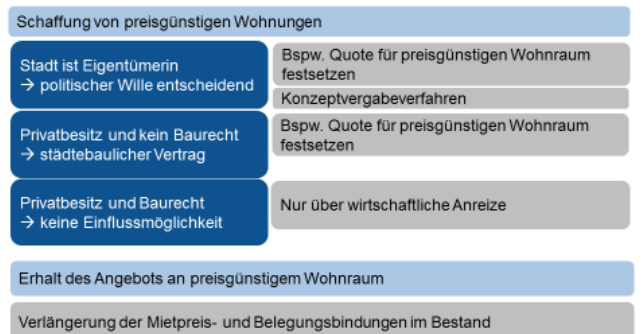
Analyse des preisgünstigen Wohnens in den Gemeinden

		1 PHH	2 PHH	3 PHH	4 PHH	Gesamt
Edemissen	Nachfrage	420	250	110	150	930
	Angebot	120	80	280	340	820
	Bilanz	-300	-170	170	190	-110
Hohenhameln	Nachfrage	360	210	110	140	820
	Angebot	120	120	300	490	1.030
	Bilanz	-240	-90	190	350	210
Lengede	Nachfrage	380	230	120	140	870
	Angebot	130	130	340	300	900
	Bilanz	-250	-100	220	160	30
Vechelde	Nachfrage	600	380	160	210	1.350
	Angebot	120	130	470	410	1.130
	Bilanz	-480	-250	310	200	-220
Wendeburg	Nachfrage	320	210	90	130	750
	Angebot	110	70	190	250	620
	Bilanz	-210	-140	100	120	-130
Ilse	Nachfrage	730	450	90	240	1.610
	Angebot	200	200	610	790	1.800
	Bilanz	-530	-250	420	550	190

© GEWOS

Handlungsempfehlungen preisgünstiges Wohnen

Preisgünstiges Wohnen



© GEWOS

GEWOS Projektbeispiel - Nachhaltiges Wohnraumentwicklungskonzept für das untere Preissegment in der Hansestadt Stade

Auftraggeber: Hansestadt Stade
Zeitraum: 2016

Die Hansestadt Stade verzeichnet seit Jahren einen erheblichen Nachfrageanstieg und im Zuge dessen eine zunehmende Anspannung des Wohnungsmarktes. Die Hansestadt hat auf die Situation reagiert und den Neubau von Wohnungen in den letzten Jahren erheblich gesteigert. Dennoch gibt es eine wachsende Anspannung und steigende Mietpreise. Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt und Niedrigeinkommensbezieher sind in besonderem Maße von einer Verknappung des Angebotes betroffen. Auf die Herausforderungen möchte die Hansestadt Stade kurzfristig reagieren. Sie beauftragte GEWOS mit der Erstellung eines nachhaltigen Wohnraumentwicklungskonzeptes für das untere Preissegment.

Innerhalb des Konzeptes wurden zunächst die wesentlichen Rahmenbedingungen – inklusive einer Prognose zur Wohnungsmarktentwicklung bis zum Jahr 2030 – für die aktuelle und zukünftige Entwicklung herausgestellt. Weiterhin erfolgte eine Analyse der sozialen Wohnraumversorgung durch Bilanzierung des berechneten Angebots und der ermittelten Nachfrage. Im Ergebnis werden in Handlungsempfehlungen diverse Instrumente für die einzelnen Handlungsfelder aufgezeigt.

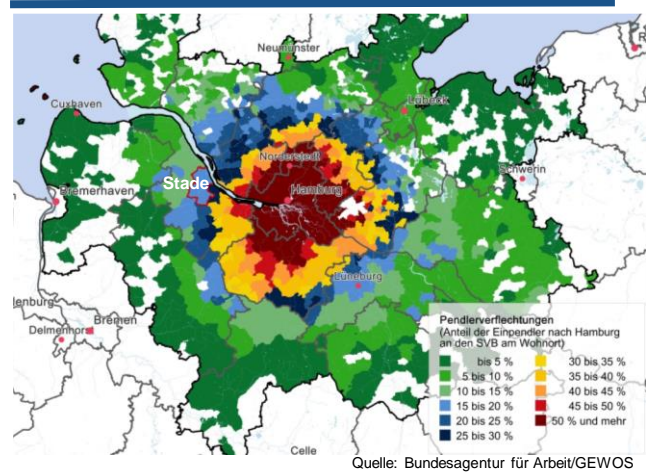
GEWOS-Leistungen

- Analyse des Wohnungsmarktes und Charakterisierung einzelner Quartiere
- Erstellung einer differenzierten Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose
- Analyse der sozialen Wohnraumversorgung
- Darstellung des Angebots und des Bedarfs im unteren Preissegment
- Betrachtung des Bedarfs an (preisgünstigem) seniorengerechtem Wohnraum
- Ableitung von Handlungsempfehlungen und Maßnahmen
- Entwurf einer Vereinbarung für bezahlbares Wohnen und einer Richtlinie zur kommunalen Wohnraumförderung

Ansprechpartner:

Nils Jacobs
Hansestadt Stade, Fachbereich Bauen und Stadtentwicklung
Tel: 04141/401330
Email: nils.jacobs@stadt-stade.de

Wohnungsmarktregion Hamburg (Pendlerverflechtungen)



Angebots-Nachfrage-Relation

	Bis 50 m ²	50 bis 60 m ²	60 bis 75 m ²	75 bis 85 m ²	85 bis 95 m ²	95 m ² u. m.
Bis 5,50 €/m ²	5	3	12	4	1	2
5,50 bis 6,50 €/m ²	15	44	124	43	25	25
6,50 bis 7,50 €/m ²	14	28	40	19	13	19
7,50 €/m ² u. m.	12	24	26	14	9	36

■ Sehr gering
 ■ Gering
 ■ Durchschnitt
 ■ Hoch
 ■ Sehr hoch

Quelle: ImmobilienScout24

Bilanzierung des unteren Preissegments pro Jahr

Haushaltsgröße	Wohnungsgröße	Angebot	Nachfrage	Bilanz
1 Person	bis 50 m ²	240	450	-210
2 Personen	50 bis 60 m ²	110	150	-40
3 Personen	60 bis 75 m ²	270	60	210
4 und mehr Personen	über 75 m ²	180	60	120
Insgesamt	-	800	720	80

Referenzliste

- › Fortschreibung Soziales Wohnraumversorgungs- und -entwicklungskonzept Emden (in Bearbeitung)
- › Stadtumbaustrategie Cottbus (in Bearbeitung)
- › Untersuchung zur sozialen und funktionalen Mischung im Schumacher Quartier Berlin (in Bearbeitung)
- › Wohnungsmarktanalyse und –prognose Stadt Springe (in Bearbeitung)
- › Demografiegutachten für den Landkreis Lüneburg (in Bearbeitung)
- › Fortschreibung Wohnraumversorgungskonzept Neumünster (in Bearbeitung)
- › Initiierung und Moderation des Bündnisses für bezahlbares Wohnen Göttingen (in Bearbeitung)
- › Aktualisierung und Erweiterung Wohnraumversorgungskonzept Göttingen
- › Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Gießen
- › Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Papenburg
- › Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Langenhagen
- › Wohnungsmarktkonzept Speyer
- › Modellhaftes Wohnungsmarktkonzept für die Inseln Amrum und Föhr
- › Wohnungsmarktkonzept Meldorf
- › Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Cloppenburg
- › Wohnungsmarktuntersuchung Itzehoe
- › Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Peine
- › Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Cloppenburg
- › Nachhaltiges Wohnraumversorgungskonzept für das untere Preissegment in der Hansestadt Stade
- › Soziales Wohnraumversorgungs- und -entwicklungskonzept Emden

- › Wohnraumversorgungskonzept Ronnenberg
- › Fortschreibung Prognose und Monitoring Bremen
- › Stadtentwicklungskonzept Wohnen Stadt Nürnberg 2025
- › Bedarfsanalyse Wohnen im Alter Stadt Cloppenburg
- › Handlungskonzept Wohnen Detmold
- › Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Würzburg
- › Wohnraumbedarfsanalyse Schwetzingen 2030
- › Wohnungsmarktuntersuchung Stadt Langenfeld Rheinland
- › Stadtentwicklungskonzept Wohnen Celle
- › Sozialmonitoring Hamburg
- › Analyse des Wohnungsmarktes auf den Elbinseln
- › Handlungskonzept Wohnen Bad Homburg
- › Wohnraumversorgungskonzept Lüneburg
- › Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose Hansestadt Rostock und Umlandgemeinden
- › Wohnungsmarktanalysen der Bezirke der Freien und Hansestadt Hamburg – Wohnungsbauprogramme
- › Analyse preisgünstiger Wohnraum Braunschweig
- › Wohnraumbedarfsanalyse Heidelberg
- › Wohnbauflächenbedarfsprognose Göttingen
- › Wohnungsmarktbericht Stadt Dresden
- › Fortschreibung Wohnungsmarktkonzept Kiel inkl. Studierendenbefragung
- › Wohnungsmarktkonzept Lübeck
- › Wohnkonzept Hannover 2025
- › Vertiefungsanalyse „Preisgünstiger Wohnraum Hannover“