



Demografischer Wandel und Neubaugebiete

Wohin entwickelt sich der Immobilienmarkt?
Wie bekommen wir mehr
preiswerten Wohnraum?

Ökonsult GbR, Stefan Flaig, flaig@oekonsult-stuttgart.de, 0711/67447477

Umweltforum Mannheim -- 27. November 2018

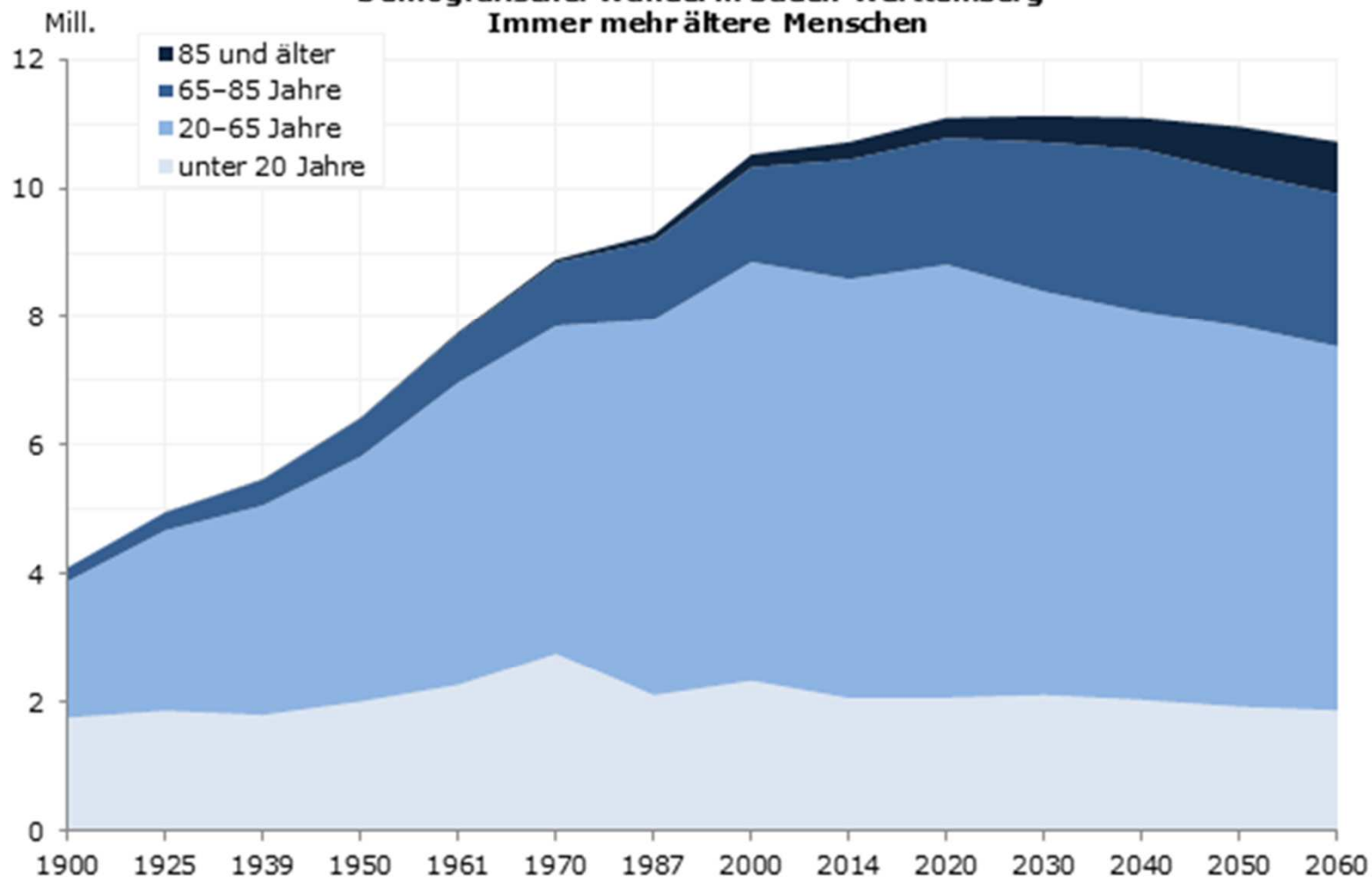
Thesen zur Siedlungspolitik

- ⇒ Es gibt im Bestand genug Wohnungen für Familien (EFH/ZFH).
- ⇒ Bestand ist nicht gleich Markt.
- ⇒ Bisherige Bedarfsberechnungen rechnen an der Realität der Nachfrage vorbei.
- ⇒ Preise für Familienwohnungen (EFH) **MÜSSEN** irgendwann fallen.



ÖKONSULT

Demografischer Wandel in Baden-Württemberg Immer mehr ältere Menschen



*) 1900 bis 1987: Volkszählungsergebnisse; 2000: Fortschreibungsergebnisse auf Basis der Volkszählung 1987; 2014: Fortschreibungsergebnisse auf Basis des Zensus 2011; ab 2020: Ergebnisse der Bevölkerungsvorausrechnung auf Basis 2014 (Hauptvariante).

© Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2015

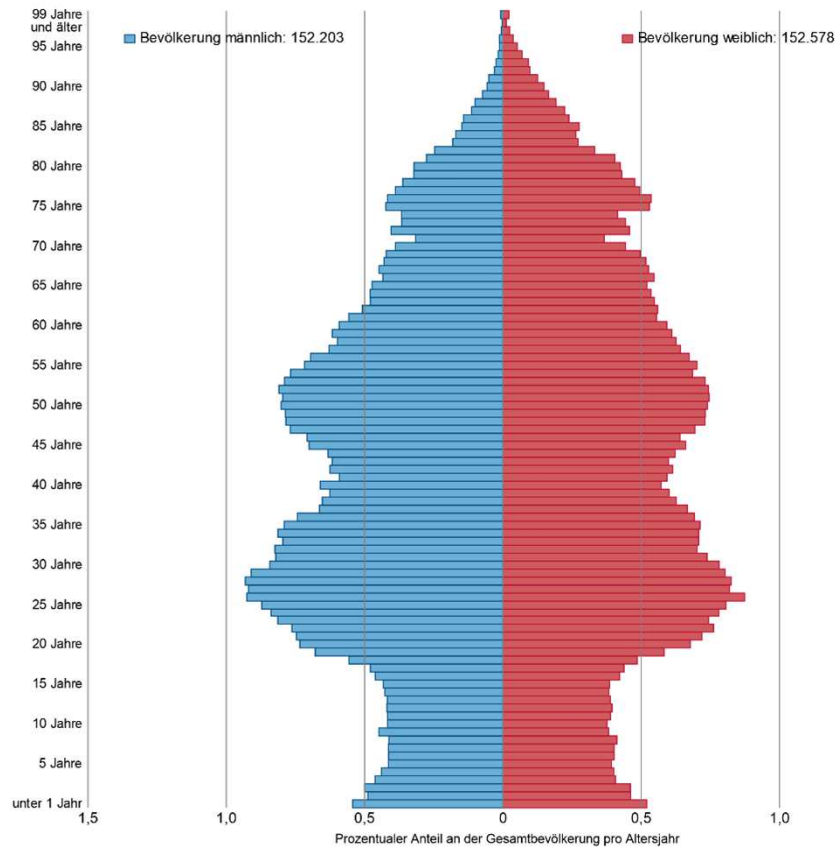


ÖKONSULT

Demografischer Wandel in Mannheim

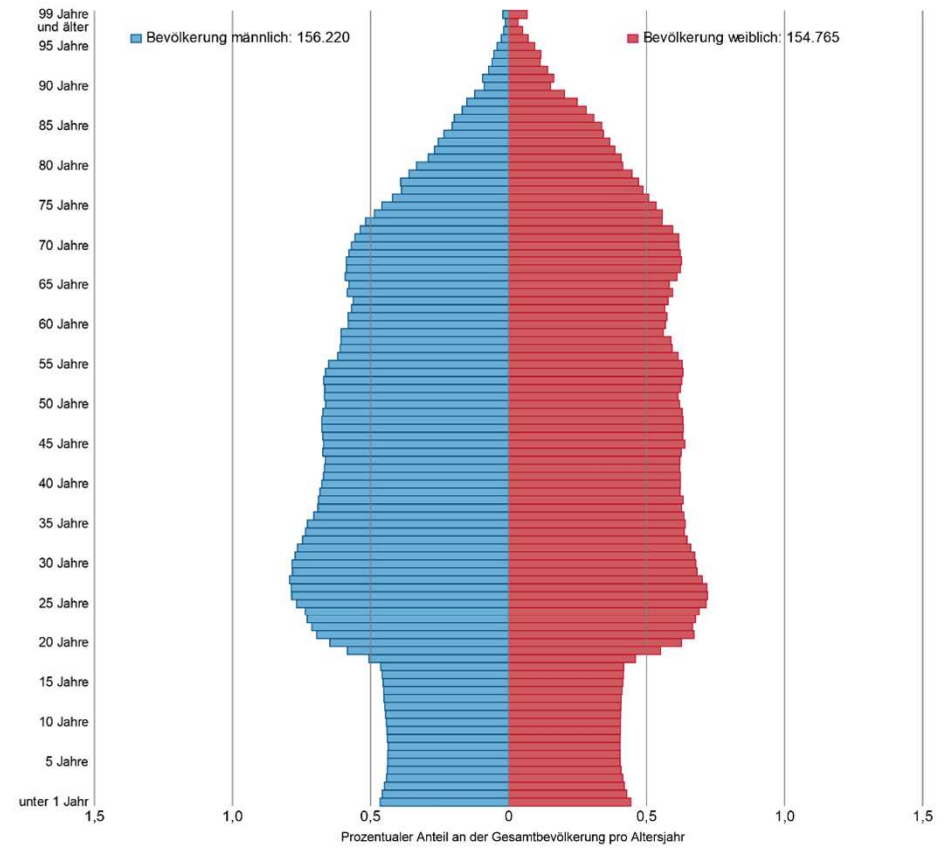
Bevölkerung nach Alter und Geschlecht (relativ in %) 2016
Mannheim, Universitätsstadt

Bevölkerung insgesamt: 304.781



Bevölkerung nach Alter und Geschlecht (relativ in %) 2035
Mannheim, Universitätsstadt

Bevölkerung insgesamt: 310.985

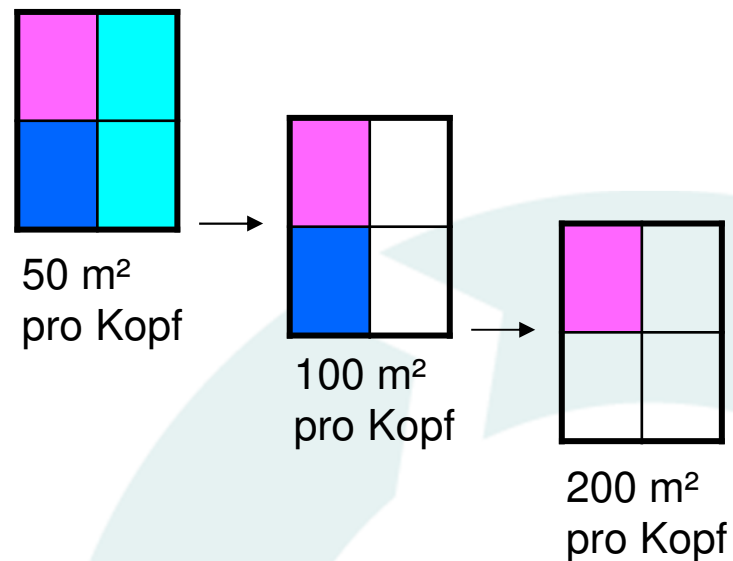


Wohnflächen-Mehrbedarf

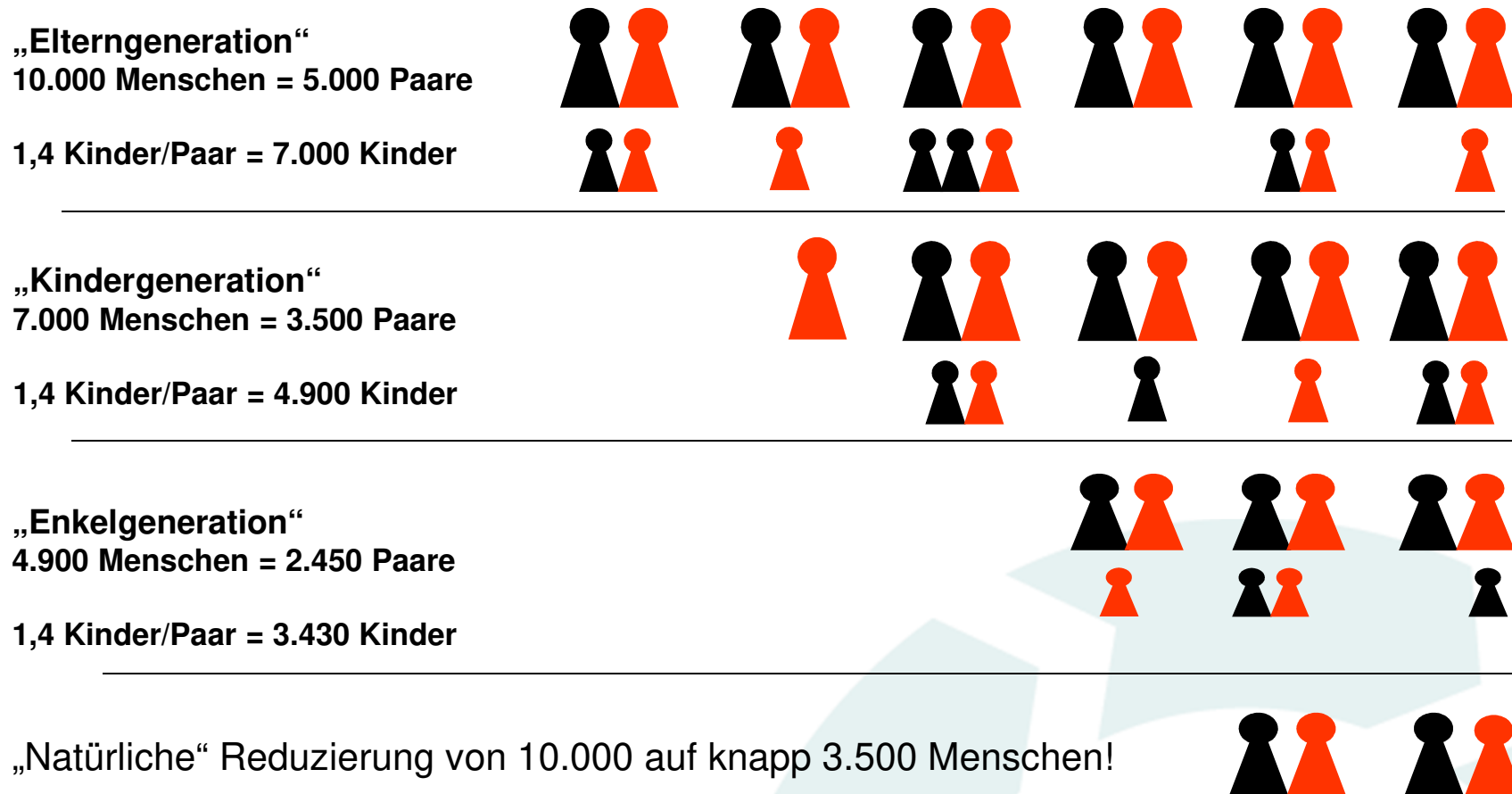
abhängig von

- Bevölkerungsentwicklung
- Pro-Kopf-Wohnfläche

Remanenzeffekt
Singularisierung



Was bedeutet „Geburtenrate von 1,4 Kinder/Frau“?

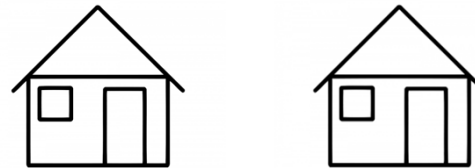


„Natürliche“ Reduzierung von 10.000 auf knapp 3.500 Menschen!

Schaubild: Dr. Susanne Dahm

Demografie und Immo-Bestand

G1: 4 Personen / 2 Paare



G2: 6 Pers. / 3 Paare

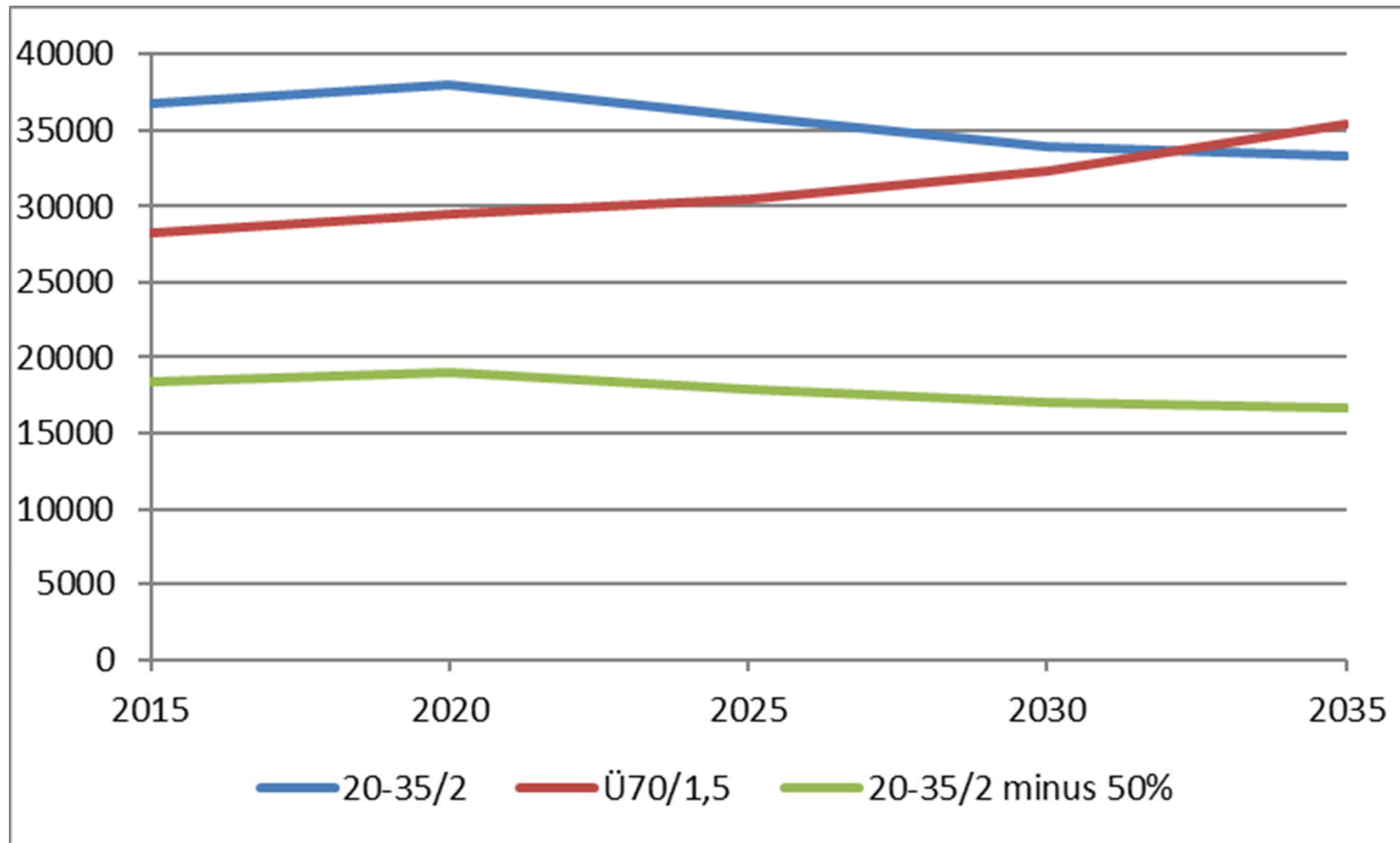


G3: 4 Pers. / 2 Paare



**=> 4 Personen können in 10-20 Jahren
auf 5-7 Immobilien zugreifen!**

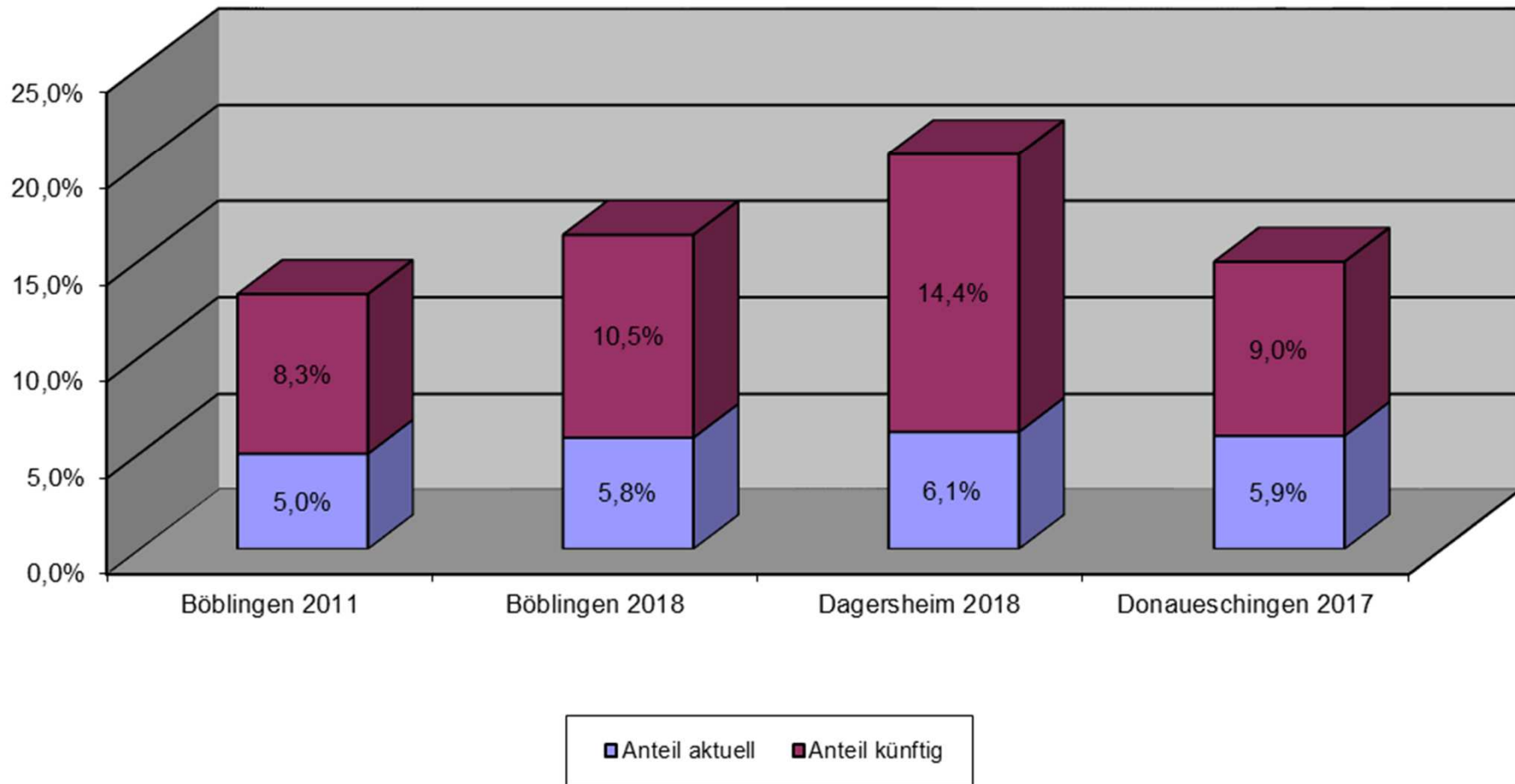
Entwicklung Angebot + Nachfrage EFH in MA





ÖKONSULT

Leerstandspotenzial in verschiedenen Kommunen





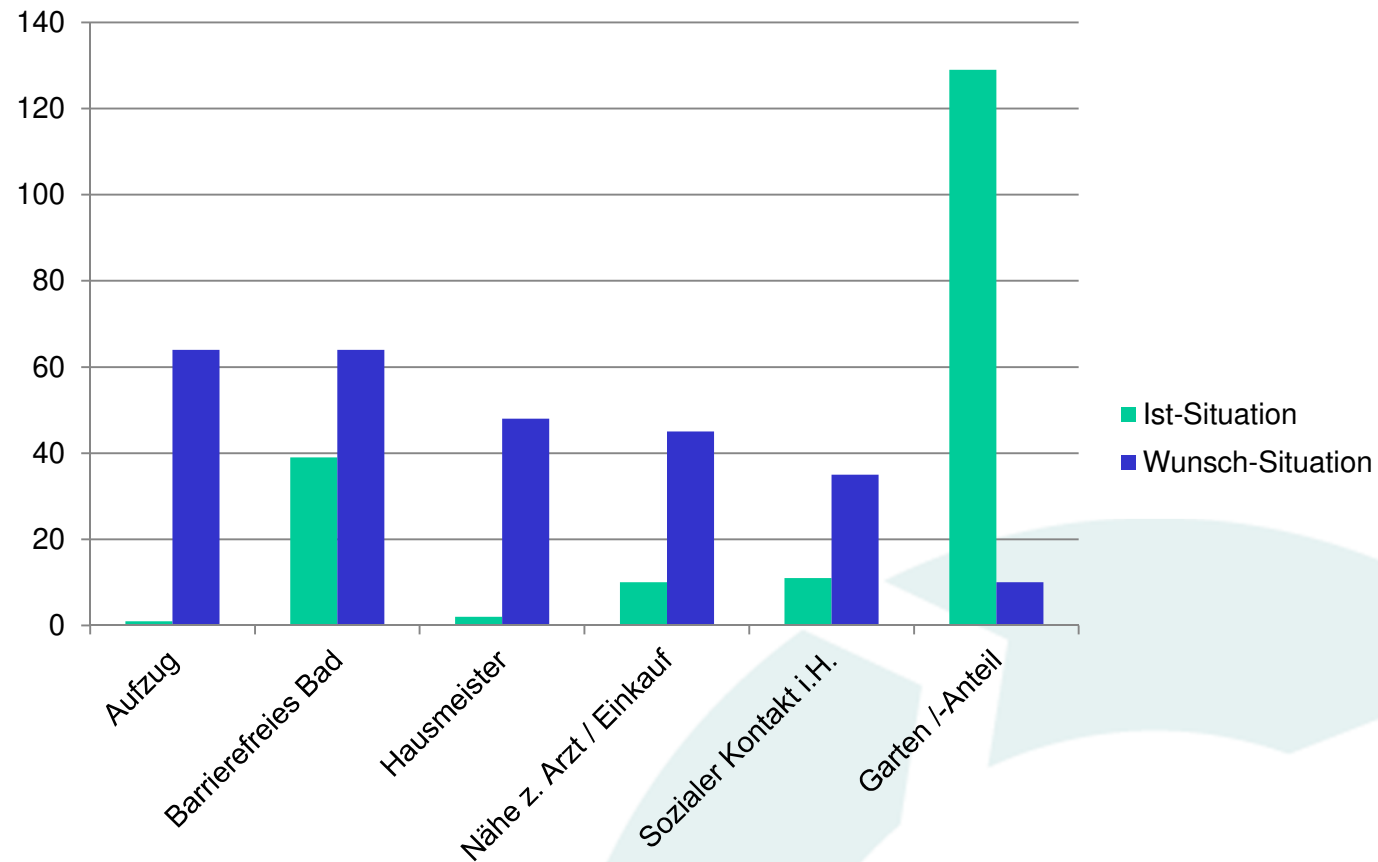
ÖKONSULT

Potenzial im Bestand einer Beispielkommune



Ist-Situation und Wunsch der Senioren

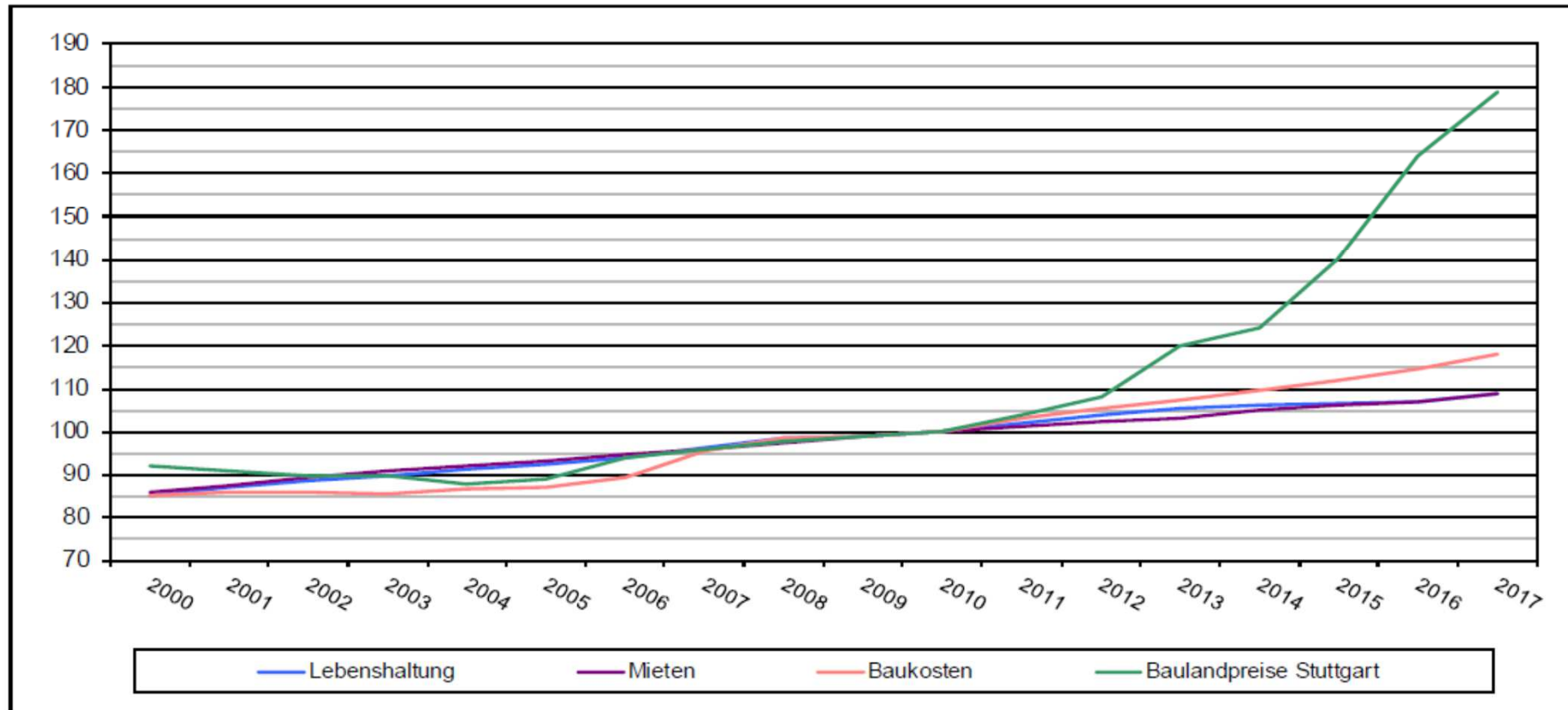
Absolute Werte
n = 143





ÖKONSULT

Was treibt den Immo-Preis?



Quelle für Lebenshaltung, Mieten, Baukosten: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Aus: Grundstücksmarktbericht 2018, Stadtmessungsamt Stuttgart

Was tun?

- ⇒ Nachfrage junge Familien auf Bestand lenken
- ⇒ Kommunalplanung auf Zielgruppen anpassen
- ⇒ altersgerechten Wohnraum fördern
- ⇒ Bewusstseinsbildung bei Zielgruppen
- ⇒ preiswerten Mietwohnraum z.B. durch Erbpacht
- Langfristig lebenswerte Kommune



Ihre Fragen bitte!

Umweltforum Mannheim -- 27. November 2018