

Wohnraumbedarfsanalyse für die Region Nordschwarzwald

Vorstellung ausgewählter Ergebnisse im Rahmen der Sitzung des
Planungsausschusses

Tobias Koch, Maike Fließbach-Schendzielorz
Birkenfeld, 05. Februar 2020



Übersicht über das Arbeitsprogramm zur Wohnraumbedarfsanalyse für die Region Nordschwarzwald

- Indikatorenbasierte Analyse von Wohnungsnachfrage & –angebot (rd. 20 Indikatoren)
- Niveau- & Zeitreihenanalysen
- Textliche Kurzbewertung

- Empfehlungen zur zukünftigen Ausrichtung der Wohnbauaktivitäten
- Einschätzungen hinsichtlich zukünftiger Wohntrends

AP 1: Analyse Wohnungsmarktsituation & Wohnraumversorgung

AP 2: Projektion Bevölkerung/ Haushalte & Wohnraumbedarf

AP 3: Schlussfolgerungen & Empfehlungen

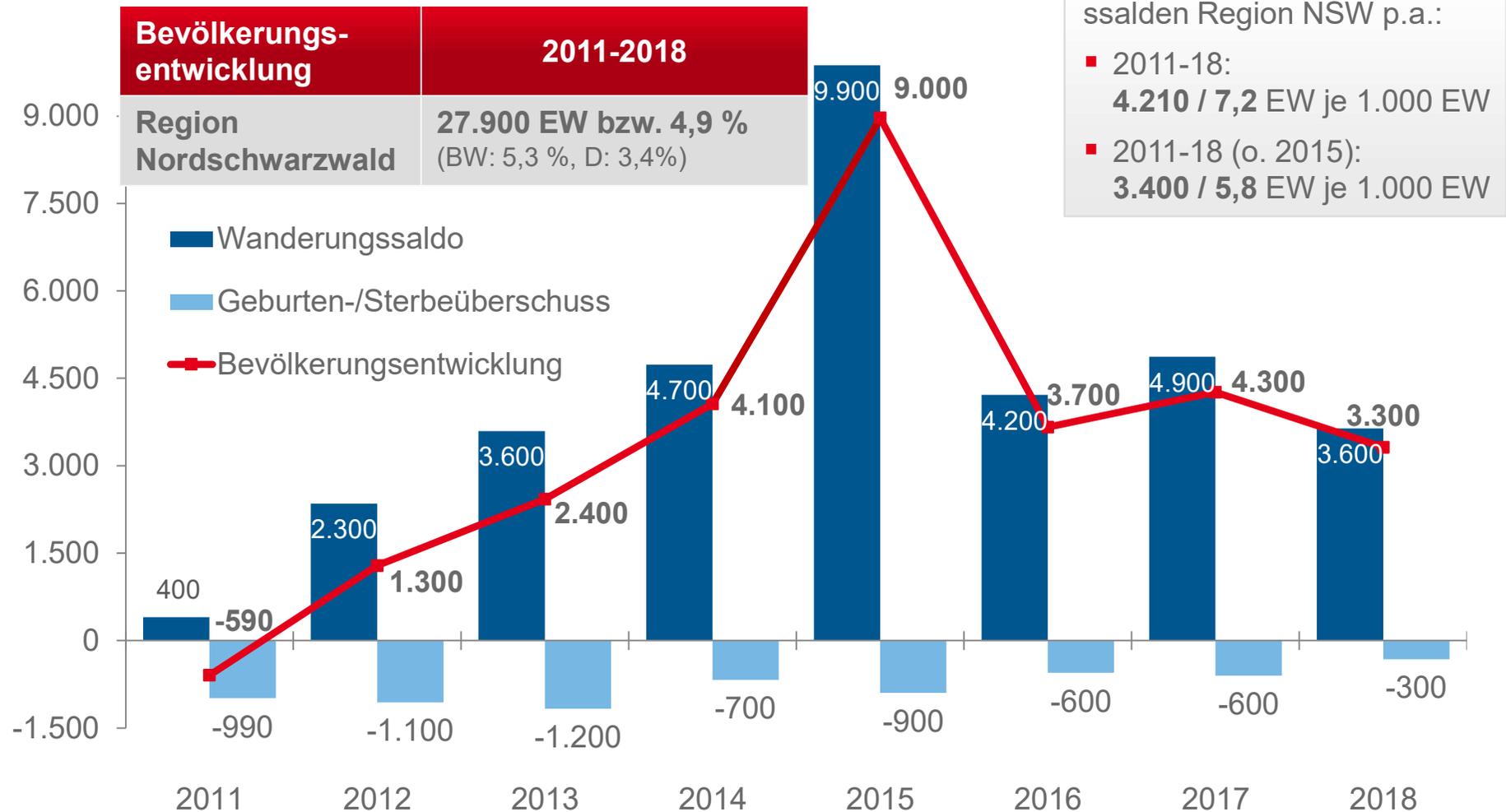
Ergänzung; Vertiefung der Projektinhalte für die Städte Calw, Horb und Nagold

- Projektion Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung für die Region & Mittelbereiche (Anlehnung an Varianten L-Bank)
- Ableitung von 3 Szenarien des Wohnraumbedarfs

AP 4: Prozessbegleitung & Dokumentation

Bevölkerungszunahme in der Region Nordschwarzwald um 27.900 EW seit 2011 durch Zuwanderung

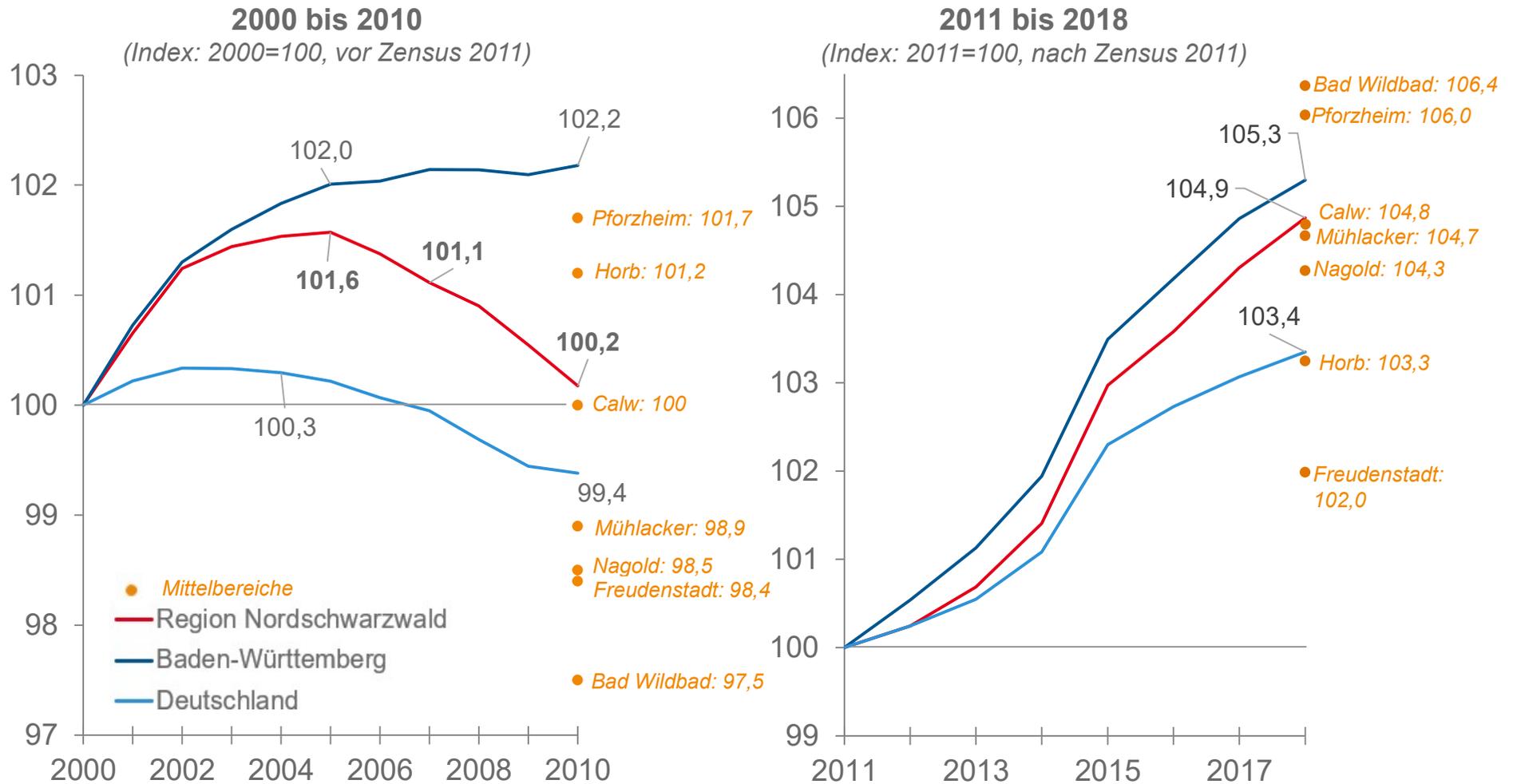
Bevölkerungsentwicklung Region Nordschwarzwald 2011-2018



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2019.

Trendwende und Umkehr der Bevölkerungsentwicklung der Region Nordschwarzwald 2000 bis 2010 vs. 2011 bis 2018

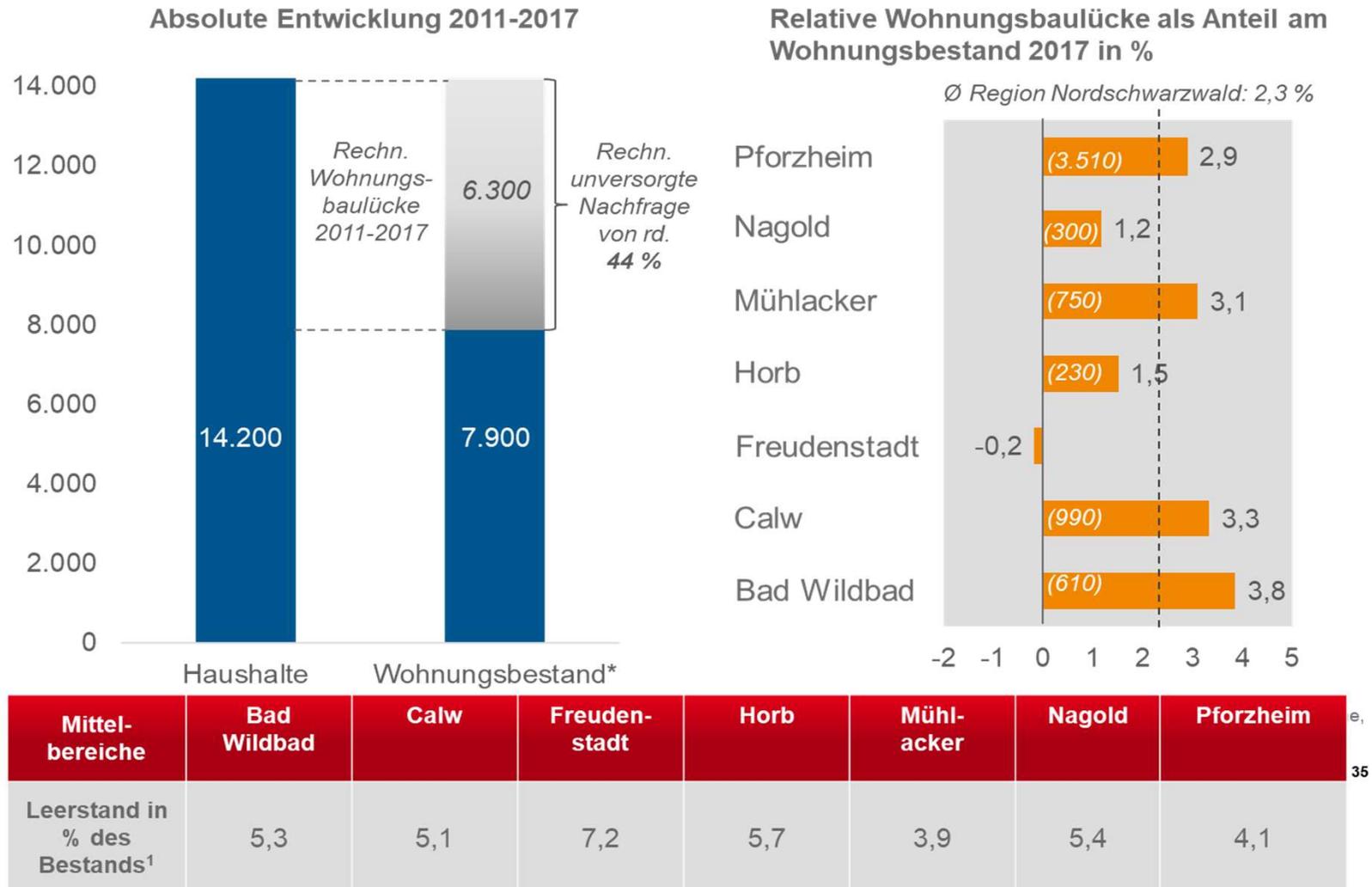
Bevölkerungsentwicklung in der Region Nordschwarzwald 2000 bis 2018



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2019 (Durch Zensus 2011 eingeschränkte Vergleichbarkeit der Bevölkerungszahlen in der langfristigen Zeitreihe)

Zwischen 2011 und 2017 wurden in der Region Nordschwarzwald rund 6.300 Wohnungen zu wenig gebaut

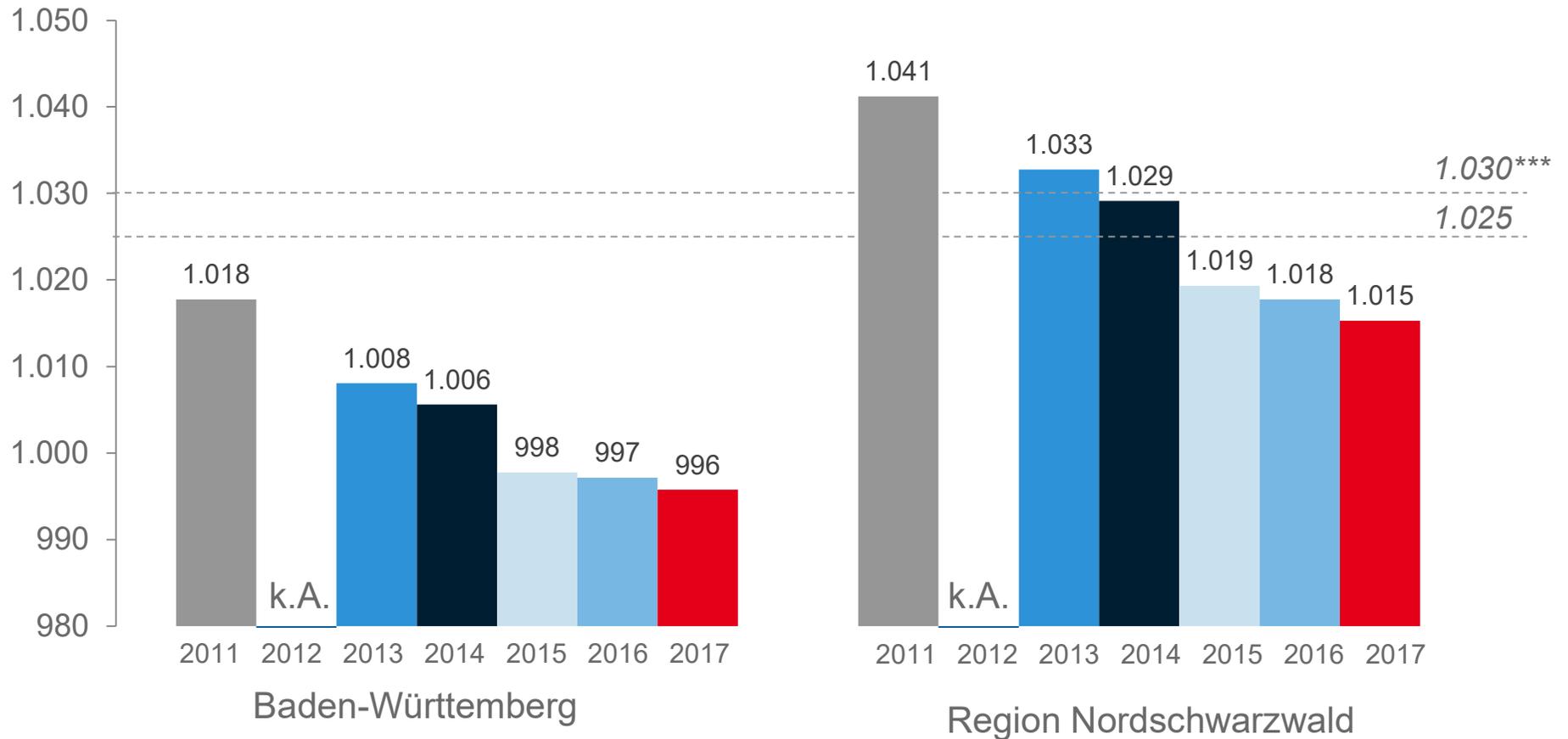
Wohnungsbaulücke für die Region Nordschwarzwald 2011-2017



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2019 *Wohnungen in Wohngebäuden. Daten bis 2009 einschl. Wochenend-/Ferienhäuser mit 50 m² ≤ Wohnfläche, ab 2010 inkl. Wohnheime (ab 2011 Fortschreibung basierend auf Zensus 2011)

Wohnraumversorgungsquote geht in der Region Nordschwarzwald seit 2011 kontinuierlich zurück

Wohnungen** je 1.000 Haushalte* der Region Nordschwarzwald und Baden-Württemberg 2011-2017

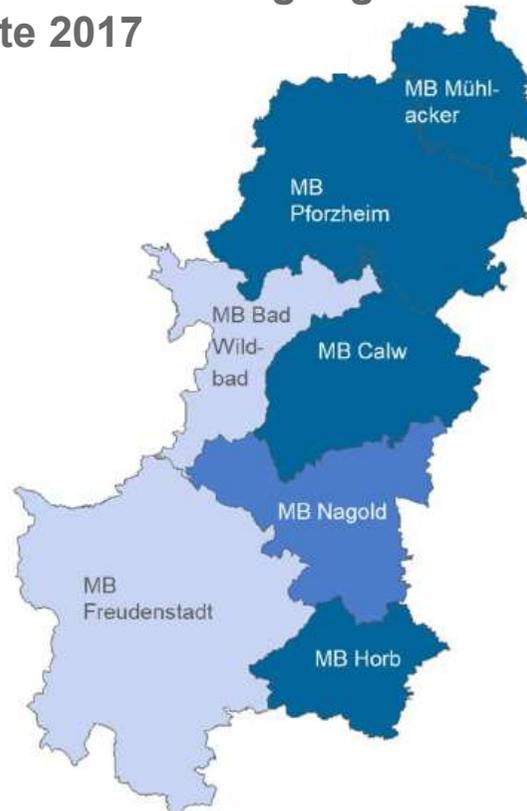


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2019. *Wohnhaushalte **Wohnungen in Wohngebäuden. Daten bis 2009 einschl. Wochenend-/Ferienhäuser mit 50 m²≤ Wohnfläche, ab 2010 inkl. Wohnheime (ab 2011 Fortschreibung basierend auf Zensus 2011) ***Rechnerisch entspricht eine Wohnraumversorgungsquote von 1.030 Wohnungen je 1.000 Haushalte einem Wohnungsleerstand von bis 3 %.

Wohnraumversorgungsquote und Wohnungsbaulücke in den Mittelbereichen der Region NSW

- Bereits **angespannte Wohnraumversorgung** in einigen Teilräumen der Region NSW
- Erkennbarer **Nachholbedarf**: Wohnungsbaulücke zeigt, dass das **Wohnungsangebot** im Verhältnis zur Haushaltsentwicklung in einigen Teilräumen der Region NSW **nicht ausreichend erweitert** wurde

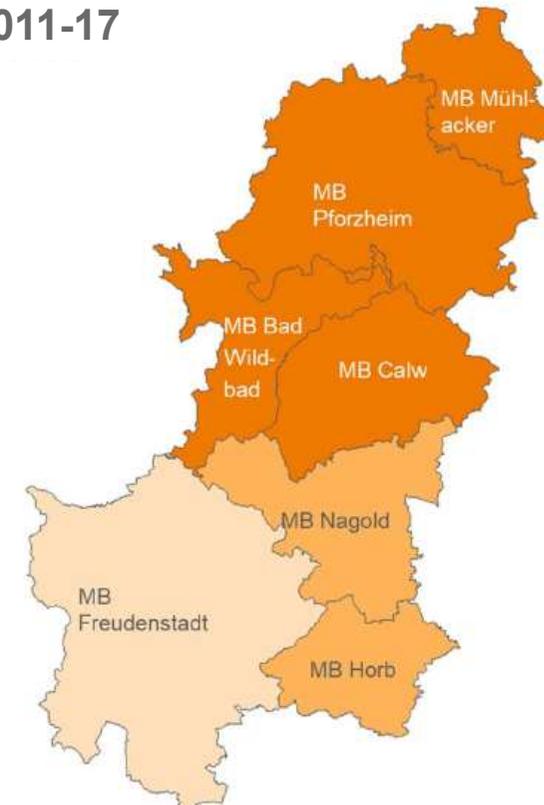
Wohnraumversorgungsquote 2017



Legende

- **Angespannter Wohnungsmarkt** (Wohnraumversorgungsquote < 1.025)
- **leicht angespannter Wohnungsmarkt** (Wohnraumversorgungsquote < 1.030)
- **Wohnungsmarkt mit leichtem Überangebot** (Wohnraumversorgungsquote > 1.030)

Wohnungsbaulücke 2011-17

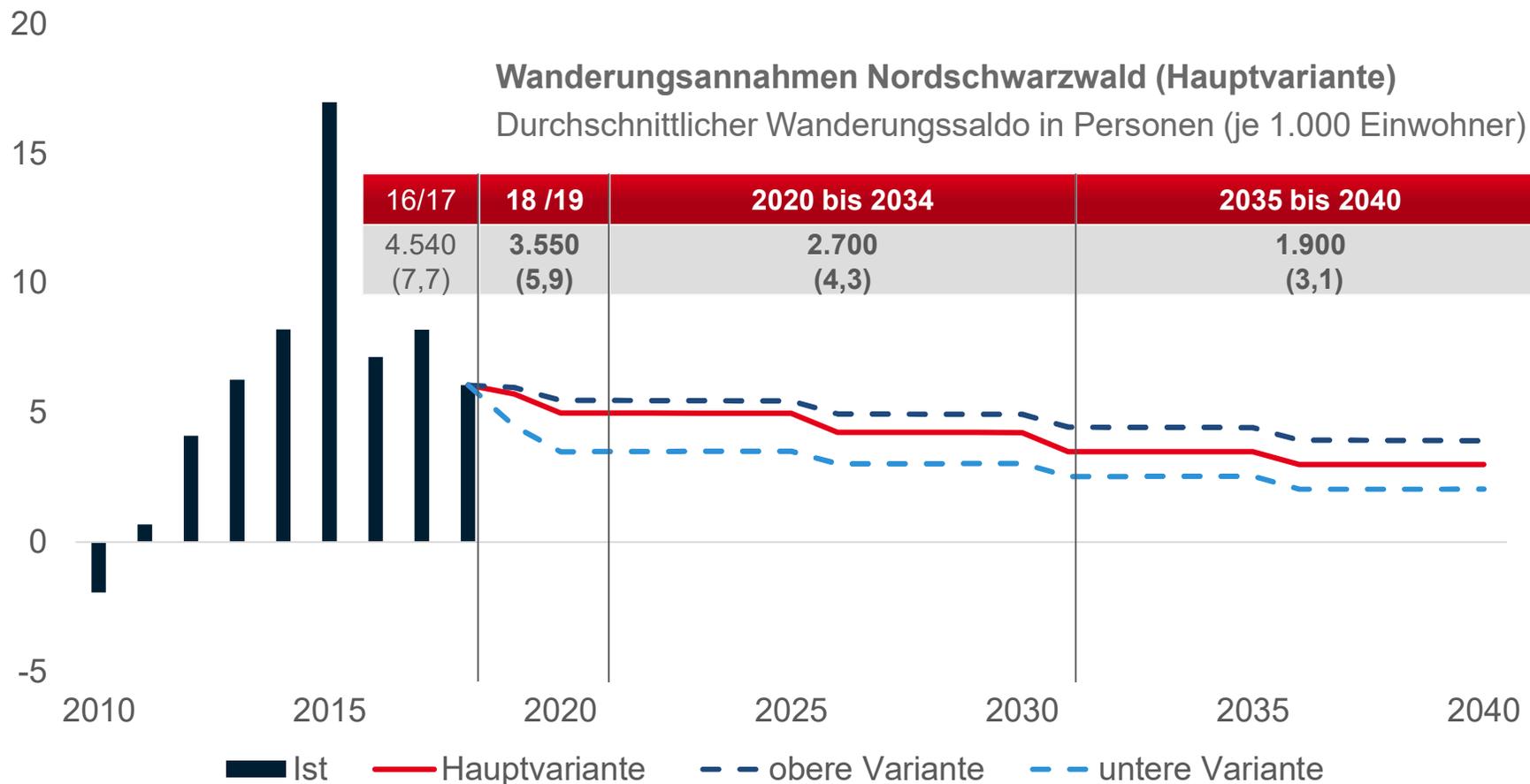


Legende

- Wohnungsbaulücke > 2% des Bestands
- Wohnungsbaulücke > 1% und < 2% des Bestands
- **Keine** Wohnungsbaulücke

Wanderungsintensitäten der tatsächlichen Entwicklung sowie Annahmen der Prognos für die Region Nordschwarzwald (Haupt-, untere und obere Variante)

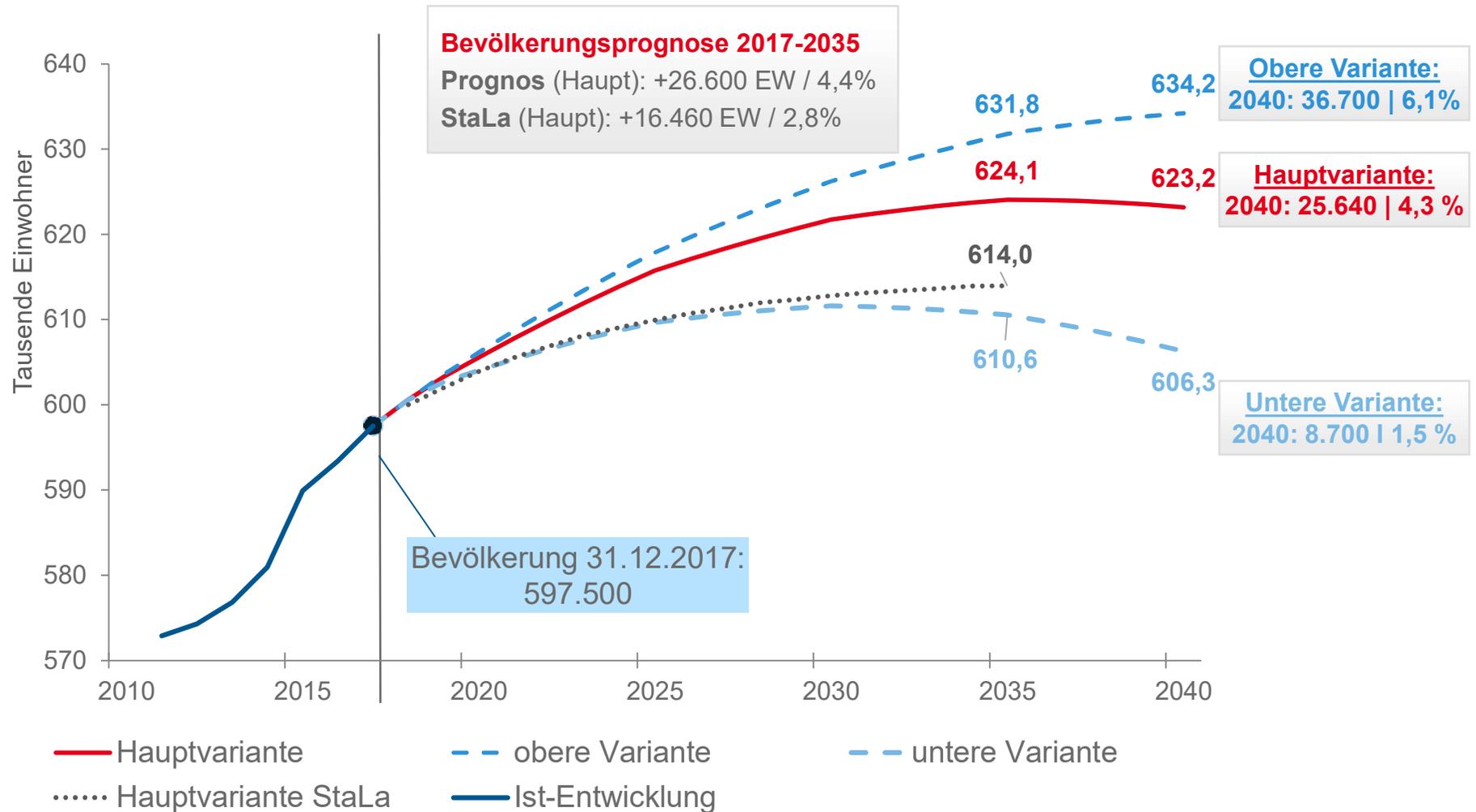
Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner, 2000 bis 2040 (ab 2018: Annahme)



Quelle: eigene Berechnung Prognos auf Grundlage Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2019 anknüpfend an L-Bank, Wohnraumbedarf in BW, 2017

In der Hauptvariante nimmt die Bevölkerung in der Region Nordschwarzwald bis 2040 um rd. 25.600 EW zu

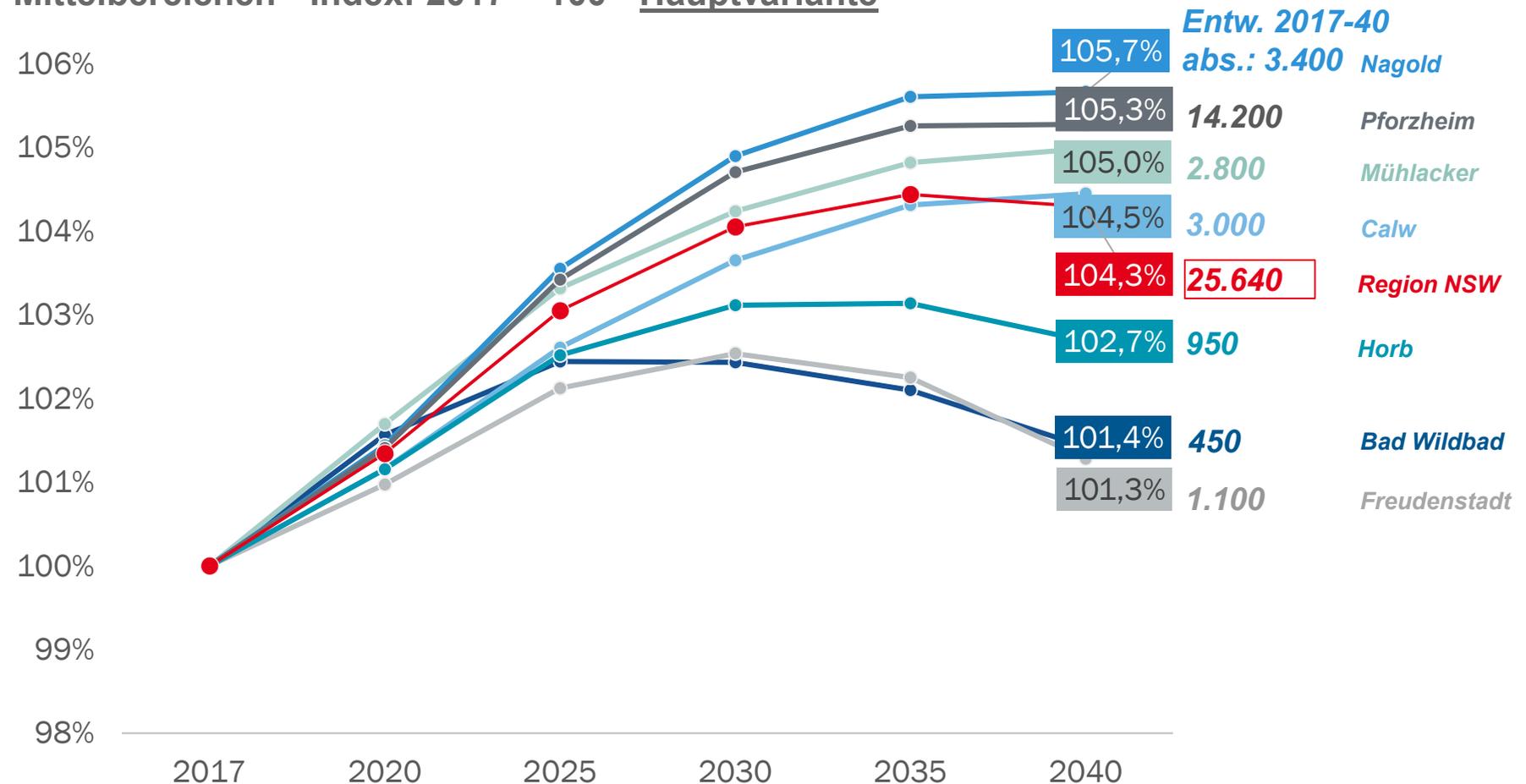
Bevölkerungsvarianten für die Region Nordschwarzwald bis 2040



Quelle: eigene Berechnung Prognos auf Grundlage Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2019

Überdurchschn. Bevölkerungsentw. in MB Nagold, Pforzheim, Mühlacker & Calw, Abflachung der Entwicklung ab 2035

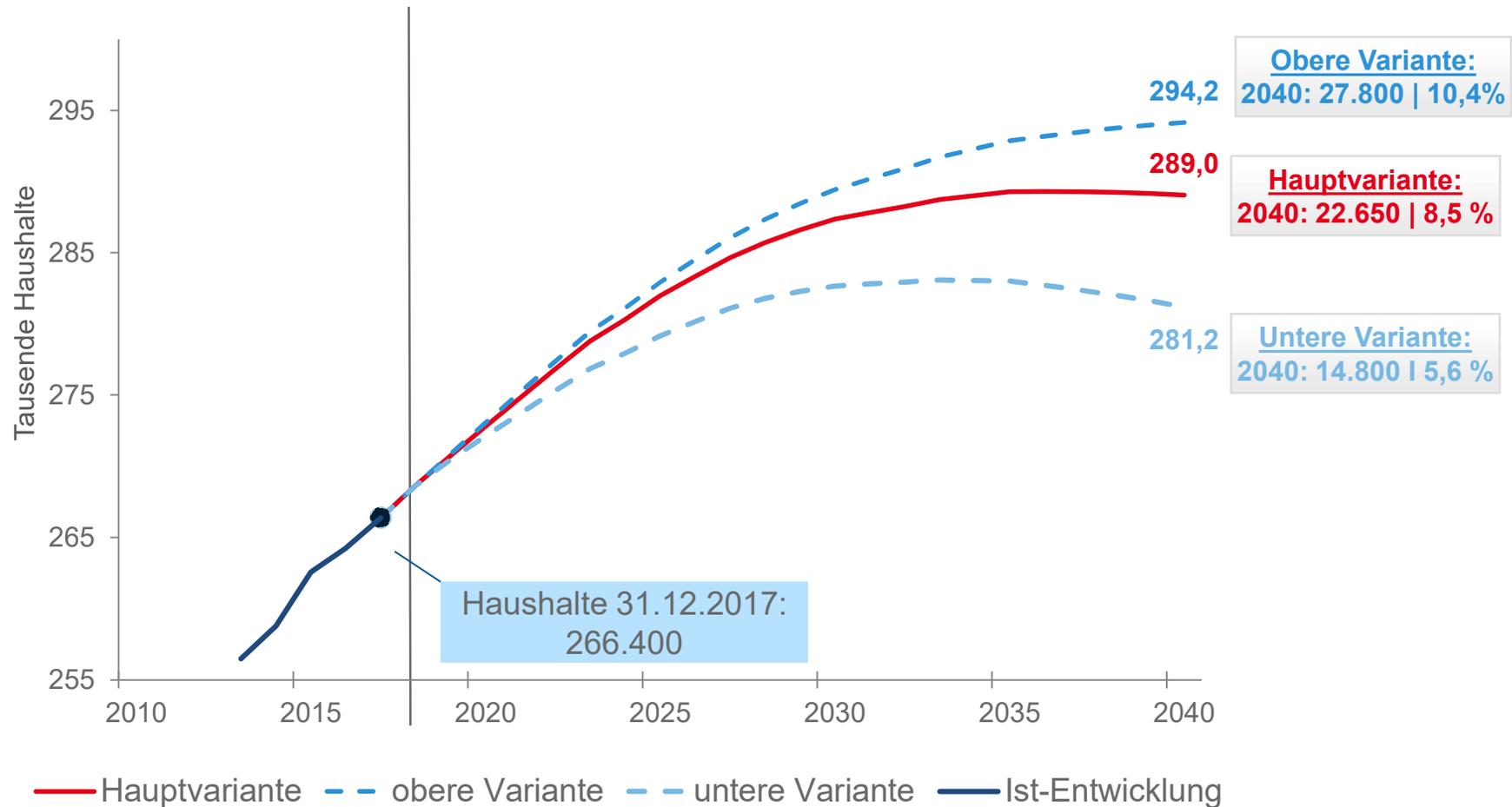
Bevölkerungsprognose in der Region Nordschwarzwald sowie in den Mittelbereichen - Index: 2017 = 100 - Hauptvariante



Quelle: eigene Berechnung Prognos auf Grundlage Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2019

In der Hauptvariante nehmen die Haushalte in der Region Nordschwarzwald bis 2040 um rd. 22.650 bzw. 8,5 % zu

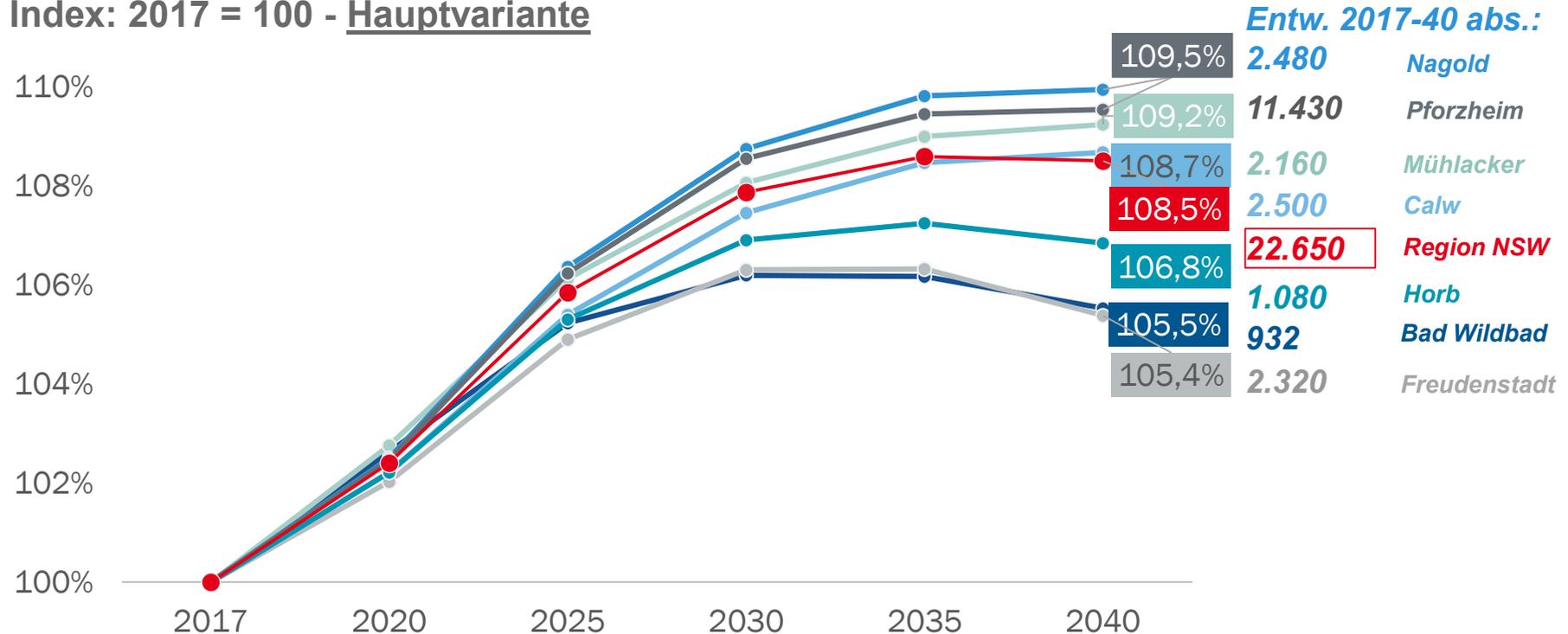
Haushaltsvarianten für die Region Nordschwarzwald bis 2040



Quelle: eigene Berechnung Prognos auf Grundlage Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2019

Anstieg der Haushaltszahlen voraussichtlich bis 2035 in der Region Nordschwarzwald, danach Abflachung

Haushaltsentwicklung in der Region Nordschwarzwald sowie in den Mittelbereichen - Index: 2017 = 100 - Hauptvariante



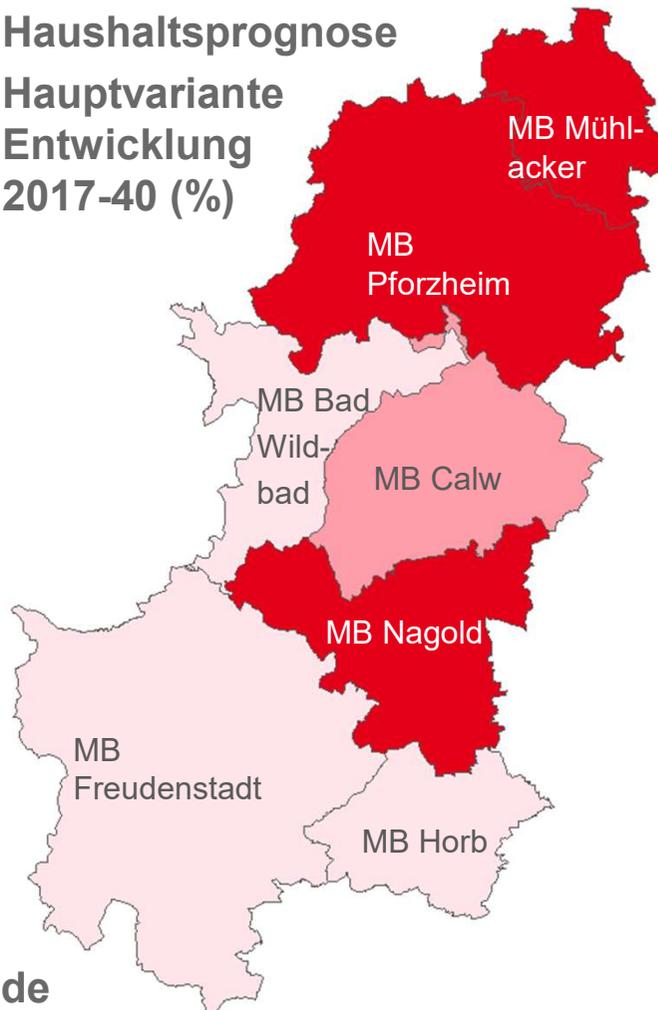
| HH-Größe | Region NSW | Bad Wildbad | Calw | Freudenstadt | Horb | Mühlacker | Nagold | Pforzheim |
|--------------|------------|-------------|------|--------------|------|-----------|--------|-----------|
| 2017 | 2,24 | 2,07 | 2,26 | 2,25 | 2,34 | 2,32 | 2,35 | 2,21 |
| 2040 Annahme | 2,16 | 1,99 | 2,18 | 2,17 | 2,24 | 2,23 | 2,26 | 2,12 |

Quelle: eigene Berechnung Prognos auf Grundlage Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2019

Überblick über die differenzierten Varianten der Haushaltsentwicklung bis 2040 nach Mittelbereichen

Haushaltsprognose

Hauptvariante
Entwicklung
2017-40 (%)



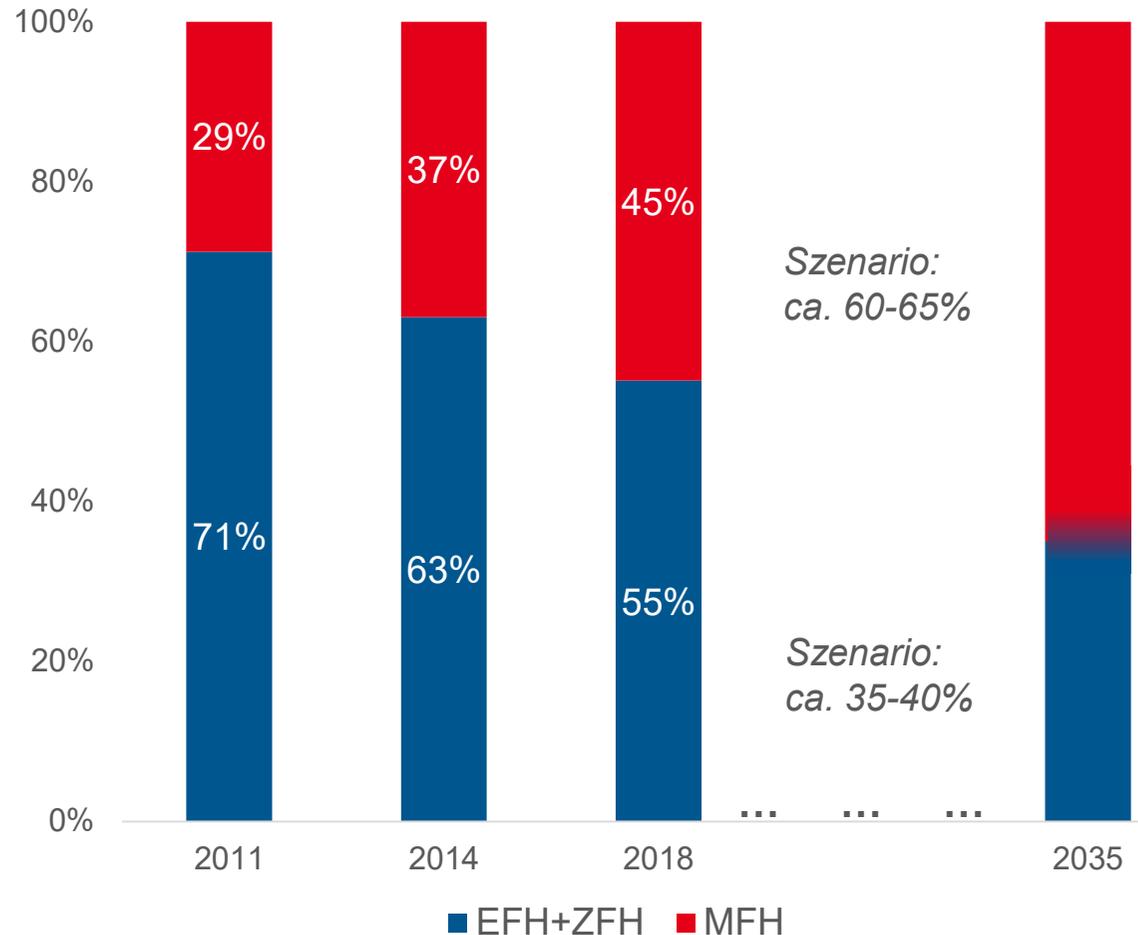
Legende

- Prognostizierte HH-Entwicklung > 9%
- Prognostizierte HH-Entwicklung > 7% und < 9%
- Prognostizierte HH-Entwicklung > 5% und < 7%

| Name | Prognose der Haushaltsentwicklung 2017 bis 2040 | | |
|-----------------|---|-------------------------|-------------------|
| | Untere | Haupt | Obere |
| | Variante | | |
| Region NSW | 16.627 (6,2%) | 22.650 (8,5%) | 26.480 (9,9%) |
| MB Bad Wildbad | 676 (4,5%) | 835 (5,5%) | 1.066 (7,1%) |
| MB Calw | 2.039 (6,9%) | 2.560 (8,7%) | 2.764 (9,4%) |
| MB Freudenstadt | 1.499 (4,1%) | 1.980 (5,4%) | 2.799 (7,6%) |
| MB Horb | 804 (5,4%) | 1.000 (6,8%) | 1.229 (8,3%) |
| MB Mühlacker | 1.654 (6,9%) | 2.200 (9,2%) | 2.446 (10,2%) |
| MB Nagold | 1.781 (7,1%) | 2.500 (9,9%) | 2.877 (11,4%) |
| MB Pforzheim | 8.175 (6,8%) | 11.500 (9,5%) | 13.300 (11,0%) |

Bedarf des Wohnungsbaus wird sich hinsichtlich der Segmente EFH/ZFH und MFH langfristig umkehren

Baufertigstellungen Wohnungen in Wohngebäuden nach Segment in der Region Nordschwarzwald



Schematische Quantifizierung Neubaubedarf im MFH Segment

(I) Zusätzlich Wohnbedarf in Region NSW bis 2035 (HH-Prognose, Haupt) bei rd. 23.000, davon **88%** im **Neubau**:

- rd. **20.200 WE** (2.800 WE bzw. 12% im Bestand)

Durchschn. Anteil Baufertigstellungen*

- Bestand (u.a. Umbau): 12%
- **Neubau: 88%**

(II) Von 20.200 WE im Wohnungsbau 60-65% (Szenario) im MFH-Segment in 2035:

- rd. **12.000 - 13.000 WE** im **MFH-Segment** (7.000 - 8.000 WE **Neubaubedarf** im EFH/ZFH Segment)

- **Räumlich differenzierter und bedarfsgerechter Ausbau des Wohnungsangebots** sowie **Flächenaktivierung** (Innen & Außenbereich) mit Fokus auf urbane Standorte (insb. OZ Pforzheim, Mittelzentren sowie Umlandkommunen mit hohem Wohnraumbedarf). Besonders aktuell und bis zum Jahr 2025/2030 ist der **Handlungsbedarf** anhaltend hoch.
- Angebotserweiterung bei **minimaler Flächenneuanspruchnahme**: In Mittelbereichen mit absehbar moderatem Haushaltswachstum (MB Freudenstadt, Bad, Wildbad und Horb) sollten bei Angebotserweiterungen verstärkt Nachverdichtungsmöglichkeiten priorisieren wie u.a....
 - **Nachverdichtung von Baulücken**
 - **Arrondierung der Randbebauung**
 - **Wiedernutzung Brachen**, leerstehenden Gebäuden und Grundstücken im Innenbereich



Exkurs: Flächenbedarf (ha) für zusätzlichen Wohnungsbedarf bis 2035 von 22.890 WE (nach Hauptvariante der Haushaltsprognose) in der Region NSW bei HH-Größe von 2,16 im Jahr 2035

| Dichtegrad (EW/ha) nach Regionalplan NSW 2015 | Flächenbedarf (ha) |
|--|---------------------------|
| Oberzentrum (90 EW/ha) | rd. 550 ha |
| Mittelzentrum (80 EW/ha) | rd. 620 ha |
| Untzentrum (60 EW/ha) | rd. 820 ha |
| Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion (50 EW/ha) | rd. 990 ha |

- Im Zuge der zunehmenden **Verkleinerung der Wohnhaushalte** sowie Trend zu flexiblen Nutzungsmöglichkeiten wird das **MFH-Segment** (Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau) absehbar an Bedeutung gewinnen insb. im urbanen Raum
- Auch das **Mietsegment** angesichts der Trends zu Singularisierung an Bedeutung gewinnen während Eigentumserwerb insbesondere bei jungen und hochgebildeten Fachkräften mit hoher Mobilitätsbereitschaft tendenziell an Beliebtheit verliert
- Angesichts der gesellschaftlichen Alterung (voraussichtlicher Anstieg des Altenquotienten um rd. 18%-Punkte bis 2040 in der Region NSW) wird der **Bedarf an altersgerechtem Wohnraum** (barrierefrei, kleinteilig, flexibel, nach zu medizinischen und anderen Versorgungseinrichtungen) deutlich ansteigen
- Remanenzeffekt (Verbleib von Senioren in familiengerechten Wohneinheiten) trägt zu einem **Mismatch auf dem Wohnungsmarkt** bei und sollte seitens der Städte und Kommunen sowie Wohnungsunternehmen über Anreizmodelle, Plattformen und andere Instrumente adressiert werden (Mehrgenerationenhäuser, altersgerechter Wohnraum mit ergänzenden Services, Tauschbörsen etc.). **Angebotserweiterung** im altersgerechten Segment bleibt dabei unerlässlich.
- **Verknüpfung von Siedlungsentwicklung und Schienenverkehr** durch Verzahnung größerer Entwicklungen insb. mit Knotenpunkten für den Pendlerverkehr (u.a. mittels interkomm. Abstimmung und Stadt-Umland-Kooperation, u.a. Hermann-Hesse-Bahn).

- **Einsatz des breiten Instrumentariums der Liegenschafts- und Bodenpolitik** mit Handlungsoptionen der Städte und Kommunen sollte genutzt werden um Anforderungen an die Angebotserweiterung (bezahlbarer Wohnraum, zeitnahe Verfügbarkeit) und der Steuerung des Zugriffs nachzukommen. Dabei stehen im Vordergrund:
 - **Erhöhung des Flächenanteils im kommunalen Eigentum** (u.a. mittels Vorkaufsrecht und Vorkaufssatzung. Umsetzungsfristen und Baugebote können in vorhabensbezogene Bebauungspläne integriert werden und privatrechtlich als Auflage bei einem Grundstücksverkauf von kommunalen Flächen auferlegt werden und die zügige Bebauung von Baugebieten und insb. Baulücken sicherstellen).
 - **Umsetzung von Wohnungsbau** (insb. Geschosswohnungsbau, bezahlbarer Wohnraum, Zielgruppe Familien) nach **sozialen und städtebaulichen Kriterien** zu fördern mittels des Instruments der Konzeptvergabe.
 - Umsetzung von **Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen** insb. in Ortszentren u.a. durch die Unterstützung von Fördermitteln (ELR, KfW) durch eine aktive Kooperation der Kommunen mit den **Eigentümern** (Hinweise auf Förderprogramme, aktive Ansprache Eigentümer / Erbengemeinschaften und Abbau bürokratischer Hürden).

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Tobias Koch

Principal

prognos | Eberhardstraße 12 | D-70173 Stuttgart

Tel: +49 711 32 09-605

Fax: +49 711 32 09-609

E-Mail: tobias.koch@prognos.com

Maike Fließbach-Schendzielorz

Beraterin

prognos | Eberhardstraße 12 | D-70173 Stuttgart

Tel: +49 711 32 09-612

Fax: +49 711 32 09-609

E-Mail: maike.fliessbach@prognos.com