

# WOHNIDEE KITZINGEN

# Wohnen in der Zukunft

## Grobkonzept für die Erstellung einer Wohnraumanalyse für Kitzingen 2030

### Prognosen und Handlungsstrategien

Um ein Ziel zu erreichen, ist es unabdingbar in die Zukunft zu schauen und die erkennbaren Trends sowie sich abzeichnende Veränderungen und vorhandene Rahmenbedingungen in die Strategie des zukünftigen Handels einzubeziehen. Die heute verfügbaren demographischen, wirtschaftlichen und soziologischen Kennzahlen lassen langfristige Trends erkennen und bilden die Basis für annähernd genaue Schlussfolgerungen.

Die Methode der Prognostizierung ist gängige Praxis in der Wirtschaft sowie in der Politik. Die Staats- und Landesregierungen geben Prognosen in Auftrag, um ein gefestigtes Zukunftsmodell anvisieren und gleichzeitig die notwendigen politischen Handlungsanweisungen beschließen zu können.

Die im Bereich >Wohnraumsicherung< bereits verfügbaren Prognosen erstrecken sich bis ins Jahr 2040.

### Beispiele: Ökonomische Entwicklung - Mieter

14,1% der Mieter zahlen bis 5.00 Euro/m<sup>2</sup> (2011)

Über 50% der Steuerpflichtigen haben ein Netto-Einkommen unter 1277.- Euro (DE. Statis 10-2011)

Die Miete hat gegenwärtig einen ca. 34,0 %igen Anteil am Einkommen

Rentner werden 2030 38% des letzten Bruttoverdienstes beziehen

Stagnierendes Einkommen, Arbeitslosigkeit, Arbeitslosengeldbezieher, Alleinerziehung, Rentenversicherungsreform, Altersarmut, allg. Preissteigerung z.B. Energiepreise, Mietpreise

### Trends, Veränderungen - Planung

Die Nutzung und der Neubau von Wohnraum unterliegt langfristigen Megatrends und kurzfristigen Marktveränderungen, aufgrund der sich ständig verändernden Wohnraumnachfragen und -bedürfnisse. Der prognostizierte Rückgang der Bevölkerungszahl auch in der Region Kitzingen (ca. 3-5%), einhergehend mit einer Verschiebung der Altersstruktur sowie eine drastische Veränderung der ökonomischen Verhältnisse, machen eine langfristige Planung des zukünftig benötigten Wohnraums unumgänglich, um die Bürger mit ausreichendem Wohnraum bedarfsorientiert zu versorgen.

### Kommunale Marketingaktivitäten, Wohnraumförderung und Vermieter

Wichtig erscheint in diesem Zusammenhang die Feststellung, dass sich bereits vorliegende Statistiken bislang auf eine Entwicklung beziehen, die ein aktives Eingreifen der Kommune im Bereich einer engagierten Vermarktung lokalen Wohnraums und der Stadt als attraktiven Wohnort **nicht** vorsieht. Unberücksichtigt blieb ebenfalls der Wandel der Bedingungen der diversen staatlichen und kommunalen Wohnraumförderungen und die Veränderung innerhalb der Investoren- und Wohnraum-Anbieterstruktur.

## **Vorausplanung bis 2030**

Unter Berücksichtigung des notwendigen Zeitraumes für Planung und Ausführung sowie zB. der üblichen Nutzungserwartung von Wohngebäuden ist es notwendig sich in der Ausrichtung des Wohnraumes nicht an den heutigen Bedürfnissen, sondern in einem Zeitraum von etwa 25 Jahren an den zukünftigen Erwartungen zu orientieren. Gesucht wird daher eine gezielte Antwort auf die Frage der Wohnraumbedürfnisse bis zum Jahr 2030 in Kitzingen.

Dazu ist es notwendig, unter Heranziehung aller verfügbaren Daten eine konkrete Analyse des Ist-Zustandes 2013 sowie der zukünftigen Entwicklung in Form einer Prognose zu erstellen.

## **Voraussetzung: Eigeninitiative + Rahmenbedingungen**

Die Bereitschaft alleine, eine solche Studie in Auftrag zu geben, ist dabei nicht zielführend. Evtl.beauftragte externe Auftragnehmer werden erfahrungsgemäß auf bereits existentes Material zurückgreifen und können dabei - aus Unkenntnis der örtlichen Situation - den notwendigen spezifischen Charakter oder die lokalen Anforderungen nicht im geforderten Ausmaß einarbeiten - außer es erfolgt vorab eine umgehende Bestandserfassung durch die Stadtverwaltung. Hier wurden aber bereits im Vorfeld von Amtsseite die Kapazitätsgrenzen der Verwaltung verdeutlicht.

Dennoch ist das Ergebnis einer solchen Prognose in hohem Maße davon abhängig, wie intensiv die Verantwortlichen bereit sind in die zu untersuchende Materie vorzudringen und sich einzuarbeiten. Es gilt zB. bereits im Anfangsstadium die Bereitschaft zur Verfolgung sich abzeichnender Trends wie >Neue Wohnformen< oder >Förderung des genossenschaftlichen Wohnens< zu formulieren und zu fixieren, um entsprechende Rahmenbedingungen berücksichtigen zu können.

Diese Bereitschaft der verantwortlichen Akteure zur Einarbeitung ist essentiell für die Qualität der Prognose. Sie sollte deshalb vorab geklärt sein. Eine >Standardprognose< wäre nicht zielführend und rechtfertigt den Aufwand von ca 15.000 Euro nicht.

## **Umfassende Prognose mit Handlungskonzept**

In dieser Prognose müssen die zukünftigen Bedürfnisse der Mieter an den Wohnraum, die ökonomischen Entwicklungen von Einkommen, Preisentwicklungen sowie alle den Mieter und Vermieter tangierende Rahmenbedingungen des sich entwickelnden Wohnungsmarktes Berücksichtigung finden.

Parallel zur Bestandsanalyse sind die Rahmenbedingungen für ein Kommunales Wohnungsprogramm zu entwickeln und diese dann mit den Erkenntnissen der Prognosen in ein Handlungskonzept mit Zeit- und Finanzierungsplan zusammenzuführen.

## **Bürgerbeteiligung**

Unter Berücksichtigung aller allgemein anerkannten Leitgedanken von einer funktionierenden >Bürgerkommune< erscheint es geboten, dieses Handlungskonzept in enger Kooperation und unter kontinuierlicher Beteiligung der Bevölkerung zu entwickeln.

## **Methodik**

Die Methodik der Analyse und die daraus abzuleitenden Schlussfolgerungen sollten dabei den allgemein anerkannten wissenschaftlichen Standards folgen, um gesicherte Basisdaten für das auf die Region Kitzingen begrenzte Wohnraumkonzept 2030 mit dem daraus entwickelten Handlungskonzept zu erlangen.

## **ANALYSE 2013**

### **A Bevölkerungstatistik Stand 2013**

01 Bevölkerungsstand, Demografische Faktoren

### **B Wohnraum Basisdaten 2013**

01 Bestand 2013 - Analyse einzelner Segmente des Wohnungsmarktes

02 Anzahl der Wohnungen in Kitzingen

03 > Privatnutzung > Mietwohnung > Leerstände > Sozialwohnungen  
(BRD 7% Sozialwhgn., OüM - 15%)

04 Wohnungsalter, Wohnungszustand, Standard, Mietpreis

05 Mietspiegel Kitzingen

## **PROGNOSE - 2030 Inhaltsdaten**

### **Zukünftige Entwicklung der Bevölkerung**

01 Bevölkerungszahl sinkt deutlich

02 Altersstruktur verschiebt sich nach oben

03 Bevölkerungsstruktur

### **Berücksichtigung der neuen Bedürfnisse an den Wohnraum und dessen Umgebung**

01 Neben Lage und Aufteilung des Wohnraumes gehören heute die Infrastruktur des Umfeldes und die technische Ausstattung der Wohnung zu den wichtigsten Entscheidungskriterien. ( Infrastrukturversorgung vor Ort - Erreichbarkeit von Freizeit- Kultureinrichtungen + Arbeitsplatz + Medizin + Soziales - Verkehrsberuhigung, ÖPNV, Radwege - kurze Wege zu Grün- + Freiflächen

### **Generelle Anforderungen an Wohnraum**

01 Zusätzlicher Wohnraumbedarf durch Singularisierung (>Ein- und Zweipersonenhaushalte)

02 Bezahlbarer Mietpreis

03 Energieeffizienz - Energiesparende Sanierung - Nutzung regenerativer Energiequellen - Nahwärmenetz

04 Technische Ausstattung (z.B. digitale Kommunikationszentren)

- 05 Gemeinschaftseinrichtungen > Selbstverantwortliches Wohnen, Wohngemeinschaften, Wohngenossenschaften
- 06 Integratives Wohnen in einem verträglichen Nebeneinander von Arbeit und Wohnen, von Jung und Alt.

# Wohnungsbedarf Kitzingen 2030

## ZIELSETZUNG

Ermittlung des differenzierten Wohnungsbedarfes in Kitzingen 2030 als Zielsetzung und zur Steuerung des kommunalen und privaten Wohnungsbaus und der Modernisierung von Bestandsbauten unter Berücksichtigung der Versorgung von sozial und wirtschaftlich benachteiligten Gruppen. Erarbeitung eines terminierten Handlungsrahmens.

## PROGNOSE

### 01 Ermittlung der Entwicklung der Bürgerschaftsstruktur Kitzingen 2013 - 2030

Soziale Strukturen, Einkommensstrukturen

Bevölkerungsrückgang > Weniger Bürger - mehr Haushalte - nach Scheitel 2020

Buntere Bürgerschaft > Bürger mit Migrationshintergrund

Zuwanderung: Ökonomisch bedingte Wanderungsbewegungen, z.B. aus Ballungsgebieten

Zuwanderung als Ergebnis der lokalen Kampagne für Wohnraum in attraktivem Umfeld (>WOHNIDEE Kitzingen)

### 02 Ermittlung des zusätzlichen Wohnungsbedarf bis 2030

#### Allg. Rahmenbedingungen + Aspekte im Zeitraum 2013 - 2030

*Innenstadt: Unter welchen Bedingungen wollen Bürger wieder zurück in die Stadt (Ökologische, wirtschaftliche, soziale, ästhetisch-gestalterische Gründe, erreichbare Einkaufsmöglichkeiten, KiGa, KiTa, Arbeitsplätze, Verkehrsanbindungen, Freizeit- + Kulturangebote, Green Building, energiesparend, barrierefrei - 2012: Nur 5% der Wohnungen sind barrierefrei)*

- 01 Generelle Wohnraumnachfrage: Miete oder Eigentum
- 02 Mieterstruktur - Bevölkerungsstruktur
- 03 Kriterienkatalog für Wohnungsanmietung; Qualitätsansprüche, Standards, Größe
- 04 Prognose Mietpreis im Altbau
- 05 Prognose Mietpreis im Neubau
- 06 Prognose Mietpreis Sozialwohnung - Auslauf der Sozialbindung - Genereller Rückgang im Soz. Wohnungsbau
- 07 Prognose Entwicklung der Nebenkosten

- 08 Finanzielle Belastbarkeit der Mieter (z.B. Reform der Rentenversicherung)
- 09 Entwicklung der gesetzlichen Regeln für Mietanpassung
- 10 Mietförderung - Entwicklung Mietgeld
- 11 Wohnungsbauförderung Allg. Standard + Vorgaben, Bindungen, Steuerab-schreibemodelle ( Rückgang der Subventionen)
- 12 Veränderung der Wohnungsanbieter (2012: ca 50% Eigenheim, ca 25% Woh-nungsunternehmer, ca 24% Privat- und Kleinanbieter) ( Wohnraum als Investi-tionsgut?)
- 13 Förder-Programme für Wohnungsneubau
- 14 Wohnraumsanierungen
- 15 Kriterien für Soz. Wohnungsbau - Berechtigungs Voraussetzungen
- 16 Wohnraumvorschriften für Fürsorgeempfänger
- 17 Wohnformen
- 18 Entwicklung Baulandpreise
- 19 Leerstandsreserve 3-4%

### **03 Veränderungskriterien in der Wohnraumnachfrage**

- 01 Verknappung der Wohnflächen ( -2012: Wohnflächenbedarf pro Person um 0,6% auf 40.1m<sup>2</sup> gestiegen)
- 02 Zunahme von 1-2-Personen-Haushalten
- 03 Bedarf an altersgerechtem Wohnraum
- 04 Neue Wohnformen

## **04 Kommunale Weichenstellungen in 2013 für 2030**

### **Katalog ZIELSETZUNG + SCHWERPUNKTE**

- 01 Neue Wohnformen 2030 - Differenzierte Bedürfnisse
- 02 Versorgungsstrukturen Täglicher Bedarf + Konsumgüter + Medizin, Pflege, Soziales
- 03 Verkehrsentwicklung - Mobilität
- 04 Kommunikationsstrukturen - Digitale Netze
- 05 Neue Strukturen der Wohnungsbauförderung, der Wohnungssanierung
- 06 Kommunale Anreize, Fördermittel, Kriterien
- 07 Langfristige Finanzkraft der Kommune
- 08 Neue Umsetzungsmodelle privat - privat/öffentlich - öffentlich - kommunal - Genossenschaftsmodelle
- 09 Angebot an bezahlbarem Wohnraum für verschiedene Gruppen
- 10 Gezielter Erhalt + Modernisierung vorhandener Bausubstanz
- 11 Energiesparend + barrierefrei + kurze Wege + ökologisch + Wohnraum-Flexibilität
- 12 Maßnahmen zur Mietpreisstabilisierung
- 13 Förderung von Genossenschaftsmodellen (>Revival der Genossenschaften)

- 14 Erwerb von Wohneigentum fördern (15% Eigenanteil + Eigenleistung)
- 15 Förderung von selbstbestimmtem Wohnen im Alter statt Heimeinrichtungen

## **05 Voraussetzungen zur Wohnraumerweiterung**

- 01 Neuausweisung von Bauland für EF-Häuser + GW-Bau
- 02 Altbau -Modernisierungsmaßnahmen
- 03 Umwidmung von Leerständen
- 04 Konversionsareale

### ***Außenentwicklung***

- 01 Zersiedelung entgegenwirken: Reduzierung des Flächenbedarfes für Baulandausweisung
- 02 Flächenrecycling, Konversionsflächen, Baulückenschließung (Baugebote)
- 03 Interkommunale Zusammenarbeit

### ***Innen(stadt)entwicklung***

- 01 Generelle Attraktivitätssteigerung der Innenstadt
- 02 Sanierung und Modernisierung Bestandssubstanz
- 03 Anreize zur Modernisierung
- 04 Umwandlung: Büro zu Wohnraum
- 05 Nachverdichtung und Baulückenschließung (Baugebote)

### **Wohnraumtypus - Vorgaben - Prüfung**

- 01 ***Einfamilienhaus:*** Bedarf steigt bis 2020, dann Rückgang um 5%
- 02 ***Geschosswohnungsbau:*** Vorgaben - Prüfung  
Freifinanzierung von Privatinvestoren + WB-Gesellschaften spielt nur noch geringe Rolle  
Selbstnutzer, Gemeinschaften und Genossenschaften (Anteil ca 15%)  
Nische für Altersgerechtes Wohnen

## **06 Handlungsrahmen mit Zeitplan**

Prämisse: Bedarfsorientierung - sozialer Ausgleich

- 01 Anzahl der zusätzlich benötigten Wohnungen, Lage, Umfeld, Zuschnitt
- 02 Bereitstellung von kommunalem Wohnraum generell
- 03 Bereitstellung von kommunalem Wohnraum im Rahmen der Daseinsvorsorge
- 04 Mobile home - Low Level Home
- 05 Kostenermittlung für kommunales Engagement >Planung - Baugrund - Baukosten - Rendite

## **07 Methodik**

### **Abfragen von Datenlieferanten**

Wohnbaugesellschaften, Bau GmbH KT, örtl. Makler, Landratsamt, Baugesellschaft LKR, Regierung von UFR., Prognosepapiere der Bundesregierung, Prognosen Demographie, BMFamilie, BMWohnungsbau, DifU, Bay. Staatsregierung, StMdlInneren, StMFinanzen, StMUmwelt+Familie, Bay. Landesamt für Statistik, Microcensus BRD + Bay. Bausparkassen, Bay. Landesbank, Universitäten, Deutscher Mieterbund, Wohlfahrtsverbände, Fraunhofer Institut, Sozioökonomisches Panel SOEP in DIW >Jährl.Befragungen, Stadt VELBERT als Muster (u.a.), InWIS Uni Bochum, Institut für Wohnungswesen Stuttgart, DIA Deutsches Institut für Altersforschung, Ergebnisse aus diversen Gutachten und Symposien in Österreich + der Schweiz

**KD. Christof, KIK-Fraktion am 16.1.2013**