

# WOHNIDEE KITZINGEN

# Wohnen in der Zukunft

## Grobkonzept für die Erstellung einer Wohnraumanalyse für Kitzingen 2030

### Prognosen und Handlungsstrategien

#### Beispiele: Ökonomische Entwicklung - Mieter

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

54,0% der Mieter haben ein Einkommen unter 1300.- Euro (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

#### Kommunale Marketingaktivitäten, Wohnraumförderung und Vermieter

#### Vorausplanung bis 2030

#### Voraussetzung: Eigeninitiative + Rahmenbedingungen

#### Umfassende Prognose mit Handlungskonzept

#### Bürgerbeteiligung

#### Methodik

## 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, Verkehrsverbindungen, 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, Steuerabschreibemodelle ( Rückgang der Subventionen)
- 12 Veränderung der Wohnungsanbieter (2012: ca 50% Eigenheim, ca 25% Wohnungsunternehmer, ca 24% Privat- und Kleinanbieter) ( Wohnraum als Investitionsgut?)
- 13 Förder-Programme für Wohnungsneubau
- 14 Wohnraumsanierungen
- 15 Kriterien für Soz. Wohnungsbau - Berechtigungsvoraussetzungen
- 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

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

#### **04 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  
Flächenrecycling, Konversionsflächen, Baulückenschließung (Baugebote)

### **Innen(stadt)wicklung**

- 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, StMdInneren, 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**