



Bedarfsgerechte Immobilienentwicklung
(unter der Prämisse „bezahlbarer Wohnraum“)

Was bedeutet eigentlich „bedarfsgerecht“?

- Spannungsfeld zwischen zukünftigem und heutigem Bedarf
- Heutige Bedarfe sind anhand von Statistiken gut ermittelbar
- Zukünftige Bedarfe / Notwendigkeiten müssen antizipiert werden

Welche Bedarfsänderungen gibt es und wovon hängen diese ab?

- Bevölkerungsentwicklung
- Wünsche / Anforderungen an Wohnungsgrößen
- Änderungen der Haushaltsgrößen
- Optik der Architektur
- Bedienbarkeit (z.B. Smart-Home-Entwicklungen)
- Nicht planbare Bedarfsänderungen (z.B. Flüchtlinge)

Was macht das Ganze dann so schwierig?

- Immobilien sind langfristige Anlagen
- Immobilien sind verschiedensten z.T. konträren sich verändernden Anforderungen und Entwicklungen ausgesetzt
- Über allem steht die Bezahlbarkeit und diese wiederum im Widerspruch zu Flexibilität und Komfort

- Bedarfsgerechte Immobilien vereinen für die jeweilige Zielgruppe das Maximum der Anforderungen und müssen flexibel genug sein sich an zukünftige, auch heute noch nicht bekannte Anforderungen anzupassen und trotz allem bezahlbar sein

- Beispiel für Flexibilität –
Asylanschlussunterbringung in Bietigheim-
Bissingen

- 8 „normale“ Wohnungen mit etwas größeren Zimmern als „normal“, ca. 640 m² Wohnfläche
- Möglichkeit der Anbringung von Balkonen
- 10 Jahre an Stadt vermietet zur Asylanschlussunterbringung, bis zu 50 Personen
- Je nach Bedarf danach als bezahlbarer / geförderter Wohnraum weiter nutzbar

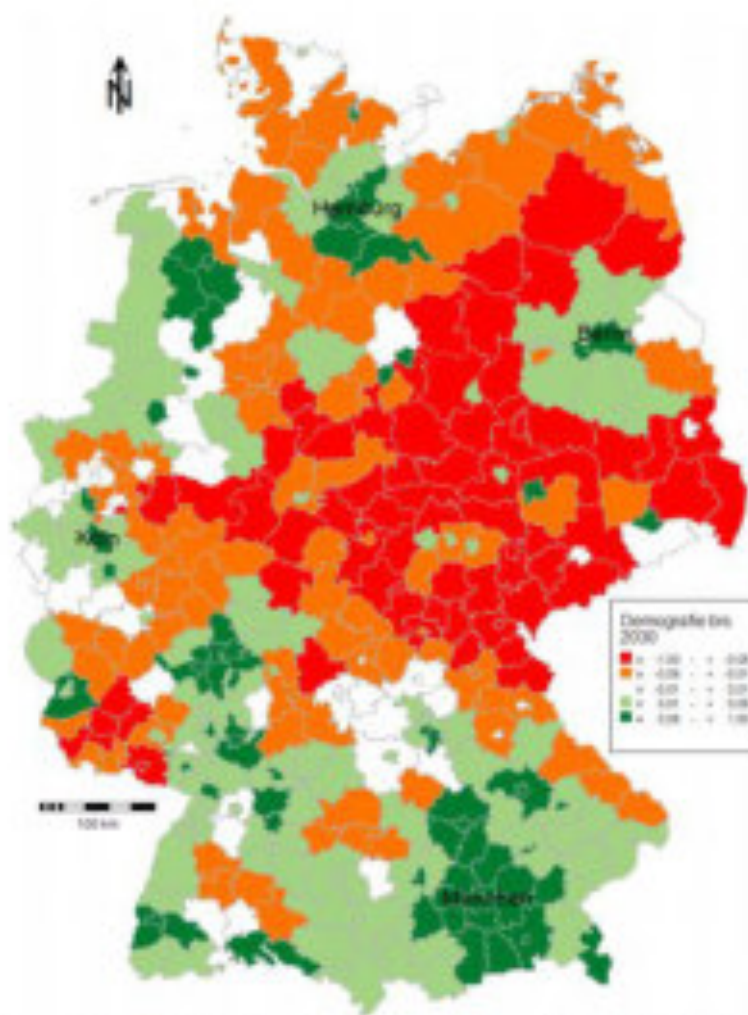






- Wie sind die Bedarfe zur Zeit und wohin geht „die Reise“?

Stadtkreis (SKR) Landkreis (LKR) Region Regierungsbezirk Land	Bevölkerung ²⁾ am 31. Dezember...			Veränderung der Bevölkerung ⁴⁾		
	2017	2025 ³⁾	2035 ³⁾	2017-2025	2025-2035	2017-2035
	Anzahl			%		
Stuttgart (SKR)	632.743	651.000	647.900	+2,9	-0,5	+2,4
Böblingen (LKR)	389.548	400.900	405.000	+2,9	+1,0	+4,0
Esslingen (LKR)	532.447	545.200	548.800	+2,4	+0,7	+3,1
Göppingen (LKR)	256.345	261.400	263.000	+2,0	+0,6	+2,6
Ludwigsburg (LKR)	542.630	557.400	562.200	+2,7	+0,9	+3,6
Rems-Murr-Kreis (LKR)	424.878	434.900	438.300	+2,4	+0,8	+3,2
Region Stuttgart	2.778.591	2.850.700	2.865.200	+2,6	+0,5	+3,1



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft auf Basis von Deschermeier (2017) und Loos et al. (2015), Karte: Regiograph

- Die gesehenen demographischen Trends führen zu zunehmenden Stadt-Land-Disparitäten (mit allen sich daraus ergebenden Folgen)
- Die Zuwanderung in die Großstädte lässt aber bereits an einigen Standorten und in einigen Segmenten nach (entweder wegen Preisen oder wegen des Angebotes)
- Und auch die Bautätigkeit hat sich in einigen angespannten Märkten bereits deutlich ausgeweitet

- Bedarf an Gewerbe und Wohnen und Sondernutzungen in Ballungsräumen
- Auch bei Änderung der Trends muss die Immobilie so konzipiert sein, dass sie auch auf Dauer funktioniert
- Ein Beispiel:

- Stadt benötigte Unterbringung der Schüler bei der Sanierung der Ellentalgymnasien
- Container-Lösung war während der Flüchtlingskrise zu teuer
- Idee Mischung aus Gewerbe, Schule und preisgünstigem Wohnraum
- Schulräume so flexibel geplant, dass nach der Interimsnutzung alle Möglichkeiten offen sind (je nachdem wie dann der Bedarf ist)

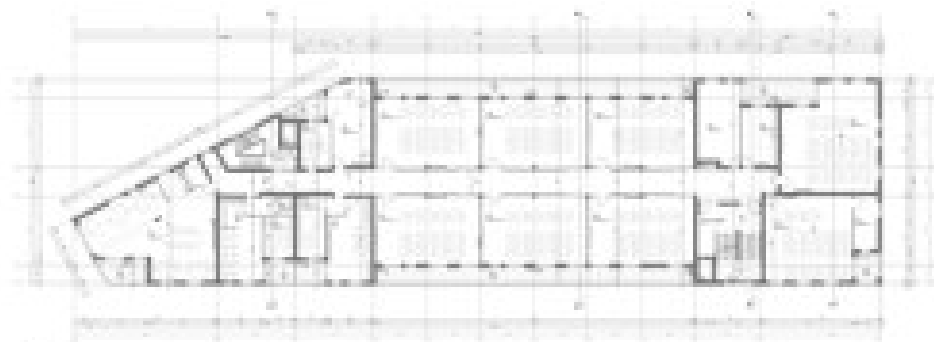
- EG: 4 Gewerbeeinheiten, ca. 600 m² Nutzfläche
- 1. + 2. OG: Schulprovisorium, ca. 2.700 m² Nutzfläche, für 1.500 Schüler eine neue Lernumgebung geschaffen
- 3. – 5. OG: 19 Mietwohnungen mit ca. 1.600 m² Wohnfläche (Wohnungsmix 2 – 5 Zimmer)
- Mietpreise ca. 9,50 €/m²



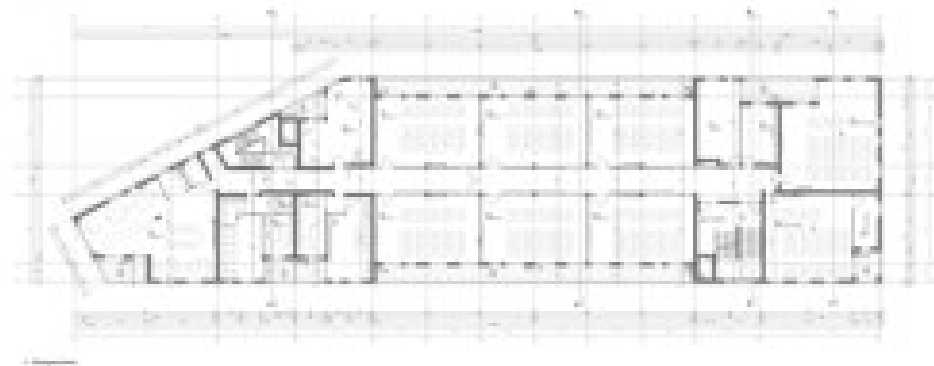




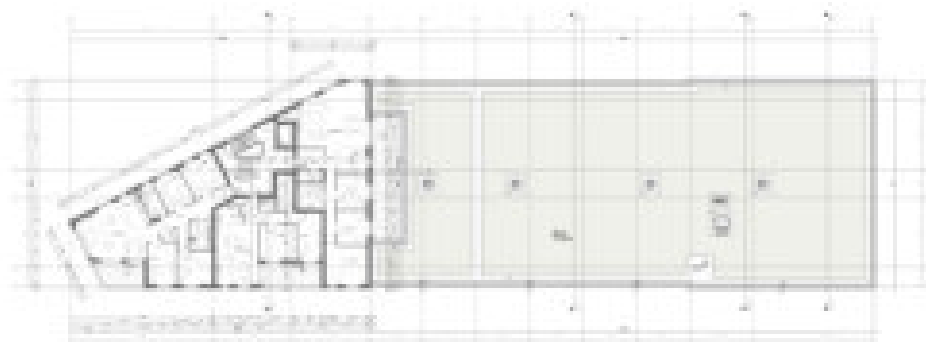
2. OG



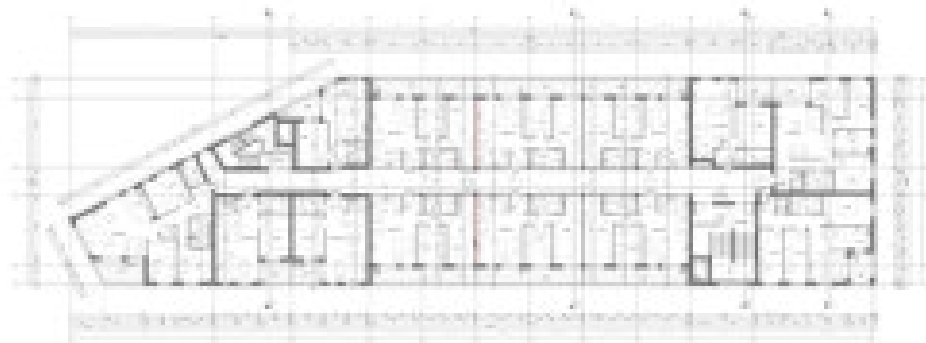
1. OG



4. OG



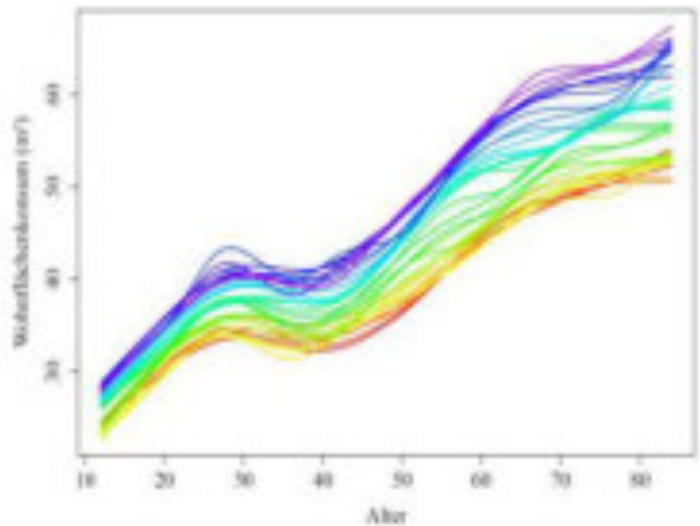
3. OG



Weitere Trends und Strömungen

- Trend zu kleineren Haushalten hält an
- Der Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum primär von kleineren Haushalten (aber auch von anderen) steigt ebenfalls an
- Mit verantwortlich der sog. Remanenzeffekt („Umzugsstarrheit“, Beharrungseffekt) bei älteren Menschen

- Pro Kopf
Wohnflächenkonsum
1984 bis 2017 (die
Farben geben die Jahre
an)



Quelle: Deschermeier/Henger (2019)

Umzugsförderungen

- Gespräche mit den jeweiligen Mietern wenn im gleichen Objekt oder in der Nähe eine kleinere (oder sogar barrierearme) Wohnung frei wird
- Mittlerweile über 10 solcher Fälle „gelöst“

Umzugsförderungen

- Mehrere Vorteile:
- Eine größere Wohnung wird für Familien frei
- Der ältere Mieter zahlt weniger Miete und muss weniger Fläche unterhalten
- Das soziale Gefüge des Hauses wird gestärkt
- Die Zufriedenheit bei allen Beteiligten steigt

- Wie müssen Wohnungen beschaffen sein, damit sie auch in Zukunft den Bedarf decken?

Basisvoraussetzungen für mittelfristig attraktive Mietwohnungen:

- Barrierearmut (kosten- und z.T. flächenintensiv)
- Zentralität (Grundstücksknappheit und damit höhere Kosten)
- Servicemöglichkeiten (Paketstationen, Ladestationen u.ä.)

Basisvoraussetzungen für mittelfristig attraktive Mietwohnungen:

- Smart-Home-Ready
- Energieeffizient / CO²-Neutralität

Und über allem steht das Schlagwort: Kostengünstig / bezahlbar, viele der vorgenannten Punkte sind konträr zum Stichwort „Bezahlbarer Wohnraum“

- Die zuvor genannten Voraussetzungen für attraktive Mietwohnungen müssen somit immer unter dem Gesichtspunkt der erzielbaren bzw. gewollten Miethöhen kritisch betrachtet werden, da jeder „Zusatz“ immer Kosten und Folgekosten nach sich zieht

Kaufpreise im Neubau im Jahr 2019 im Durchschnitt in Stuttgart bei 7.750,-€/m² (höchster Wert bei rund 18.500,-€/m²)

In Ludwigsburg lagen die durchschnittlichen Verkaufspreise im Neubau bei 5.980,-€/m² und in Bietigheim-Bissingen bei 5.590,-€/m²



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten

Entwicklung der Wohnbaugrundpreise, der Kaufpreise für Eigentumswohnungen und der Mieten in Stuttgart, Index 2010 = 100



Die Preise für Bauland sind am stärksten gestiegen

- So ist bedarfsgerechte Immobilienentwicklung (auch unter dem Stichwort Grundstücksknappheit) als bezahlbarer Wohnraum jedes Mal auf's Neue eine Herausforderung
- Aber mit Förderungen und Zuschüsse kann es gelingen, die scheinbar gegensätzlichen Anforderungen zu lösen

Z.B.

- Förderung der L-Bank für bezahlbares Wohnen
- Förderung der L-Bank für barrierearmes Wohnen
- Förderung für Neubelegung als bezahlbarer Wohnraum
- Förderung durch die jew. Kommune mit reduzierten Grundstückspreisen, um zielgerichtet Bedarfe in den jeweiligen Kommunen zu decken
- Pilotprojekte über Smart-Home-Ausstattungen

- Anforderungen der Kommune an Stellplätze, Nachhaltigkeit, notwendige Kellerräume, sonstige Auflagen u.ä. sollten in jedem Einzelfall getrennt betrachtet werden
- > Man findet immer eine Lösung wenn die Anforderungen klar sind und alle Beteiligten flexibel auf die Anforderungen reagieren



Lassen Sie es uns gemeinsam anpacken!