

STEK VIERNHEIM

STADTENTWICKLUNGSKONZEPT WOHNEN UND GEWERBE



Bildquelle: Stadt Viernheim

VIERNHEIM, 9. SEPTEMBER 2016

INHALT

- 1 ÜBERBLICK
- 2 WOHNUNGSBESTAND
- 3 WOHNUNGSNACHFRAGE
- 4 ORIENTIERUNGSRAHMEN 2030

1. ÜBERBLICK

UNTERSUCHUNGSZIEL UND VORGEHEN

- Die Veränderungen im **Bevölkerungsaufbau und der Haushaltsstruktur** – ebenso wie die regionale Wettbewerbssituation – haben Rückwirkungen auf den zukünftigen Wohnungsbedarf in der Stadt Viernheim.
- Der Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2030 wird sich auch **strukturell** aufgrund verschiedener Einflussfaktoren betreffend die Wohnpräferenzen verändern.
- Beide Aspekte beeinflussen den zukünftigen **Baulandbedarf** der Stadt Viernheim.
- Im Rahmen der Analyse sollen ein **Orientierungsrahmen zum Baulandbedarf** mit den Zielhorizont 2030 für die Stadt Viernheim aufgestellt werden.
- Die **Ausgangsbasis** dafür sind eine Betrachtung des Wohnungsbestandes, der Einflussparameter auf die Wohnungsnachfrage und Vorausschätzungen für die Bevölkerungsentwicklung.
- Der **Orientierungsrahmen** stellt die Grundlage für im ISEK abzuleitende Handlungserfordernisse dar.

2. WOHNUNGSBESTAND

WOHNGEBÄUDE

ENTWICKLUNG DER ANZAHL DER WOHNGEBÄUDE 2011–2015

	2011	2012	2013	2014	2015
	ANZAHL	ANZAHL	ANZAHL	ANZAHL	ANZAHL
STADT VIERNHEIM	6.190	6.192	6.192	6.207	6.212
LAMPERTHEIM	7.903	7.926	7.945	7.980	8.024
MANNHEIM	39.676	40.041	40.128	40.329	–
LADENBURG	2.566	2.576	2.581	2.585	–
WEINHEIM	10.093	10.152	10.258	10.389	–
KREIS BERGSTRASSE	66.423	66.576	66.775	66.980	67.223
RHEIN-NECKAR-KREIS	128.777	129.664	130.494	131.240	–
HESSEN	1.354.839	1.359.488	1.364.391	1.370.209	–
DEUTSCHLAND	18.323.238	18.420.653	18.521.271	18.628.038	–

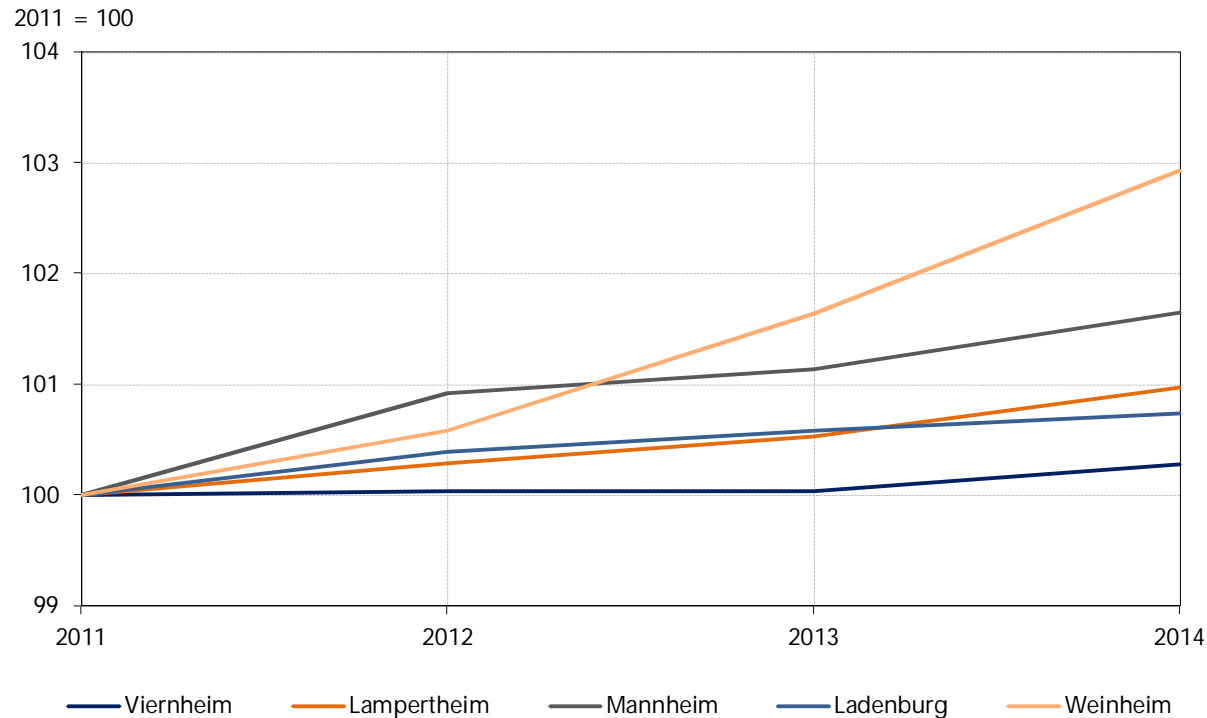
QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2016); GEORG CONSULTING (2016).

- In der Stadt Viernheim befinden sich rund 9,2 Prozent der Wohngebäude des Kreises Bergstraße (bei einem Bevölkerungsanteil am Kreis von rund 12,6 Prozent).
- Die Zahl der Wohngebäude hat von 2011 bis 2015 um 22 Wohngebäude zugenommen.

2. WOHNUNGSBESTAND

WOHNGEBÄUDE

ENTWICKLUNG DER ANZAHL DER WOHNGEBÄUDE 2011–2014 (INDEX, 2011=100)



© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2016); GEORG CONSULTING (2016).

- In den Nachbarregionen Viernheims hat die Anzahl der Wohnungsgebäude in der jüngeren Vergangenheit ebenfalls zugenommen.
- Der höchste Zuwachs fand in Weinheim statt: +296 Wohnungen von 2011 bis 2014.

2. WOHNUNGSBESTAND

WOHNGEBÄUDE

WOHNGEBÄUDE NACH ANZAHL DER WOHNUNGEN IN VIERNHEIM

	2011	2012	2013	2014	2015	ZUNAHME 2011-2015
	ANZAHL	ANZAHL	ANZAHL	ANZAHL	ANZAHL	
INSGESAMT	6.190	6.192	6.192	6.207	6.212	+22
WOHNGEBÄUDE MIT 1 WOHNUNG	3.154	3.153	3.150	3.160	3.163	+9
WOHNGEBÄUDE MIT 2 WOHNUNGEN	1.437	1.438	1.439	1.443	1.443	+6
WOHNGEBÄUDE MIT 3 UND MEHR WOHNUNGEN	1.594	1.595	1.597	1.598	1.600	+6
WOHNHEIME	5	6	6	6	6	+1

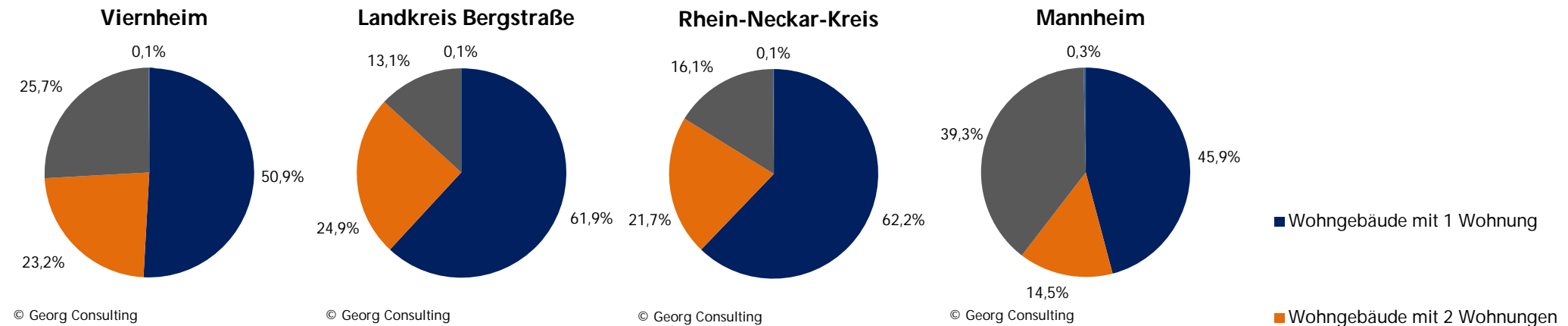
QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2016); GEORG CONSULTING (2016).

- Die höchste Anzahl der Wohnungen befindet sich in Wohngebäude mit einer Wohnung (50,1 %).
- Der Anteil von Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen beträgt rund ein Viertel und liegt damit höher als in Vergleichskreisen (siehe folgende Folie), erreicht aber nicht den Wert der Stadt Mannheim.

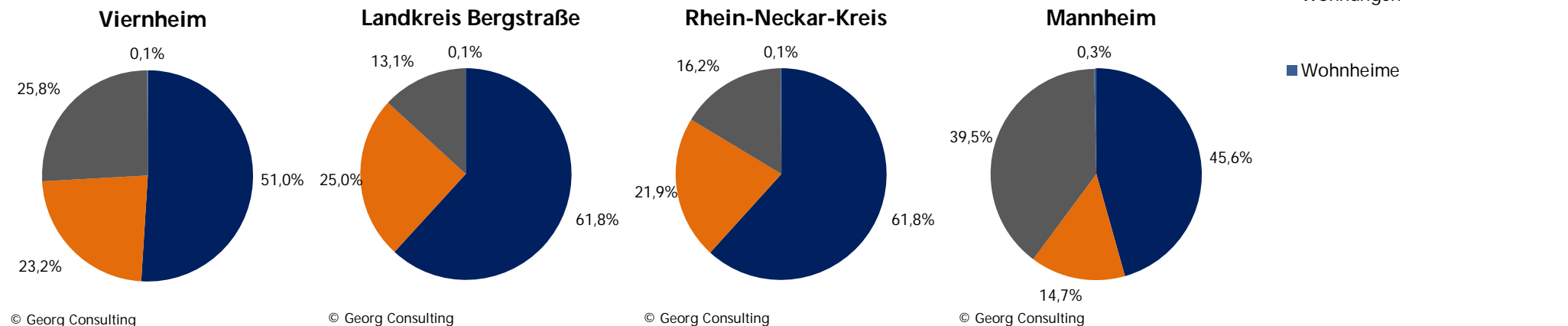
2. WOHNUNGSBESTAND

WOHNGEBÄUDE

WOHNGEBÄUDE NACH ANZAHL DER WOHNUNGEN 2014



WOHNGEBÄUDE NACH ANZAHL DER WOHNUNGEN 2011



QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2016); GEORG CONSULTING (2016).

2. WOHNUNGSBESTAND

WOHNFLÄCHE

ENTWICKLUNG DER WOHNFLÄCHE IN WOHNGEBÄUDEN 2011–2015

	2011	2012	2013	2014	2015
	1.000 M ²	1.000 M ²	1.000 M ²	1.000 M ²	1.000 M ²
STADT VIERNHEIM	1.409,8	1.411,7	1.412,9	1.416,9	1.419,4
LAMPERTHEIM	1.442,9	1.446,9	1.452,2	1.460,2	1.469,6
MANNHEIM	12.005,6	12.168,7	12.196,3	12.280,7	–
LADENBURG	528,1	530,6	532,2	533,3	–
WEINHEIM	2.048,3	2.063,2	2.087,1	2.114,7	–
KREIS BERGSTRASSE	12.499,1	12.536,4	12.580,6	12.629,3	12.688,1
RHEIN-NECKAR-KREIS	25.252,2	25.440,4	25.617,7	25.795,7	–
HESSEN	272.614,6	273.821,6	275.159,3	276.778,3	–
DEUTSCHLAND	3.576.537,0	3.597.669,0	3.620.040,0	3.645.537,0	–

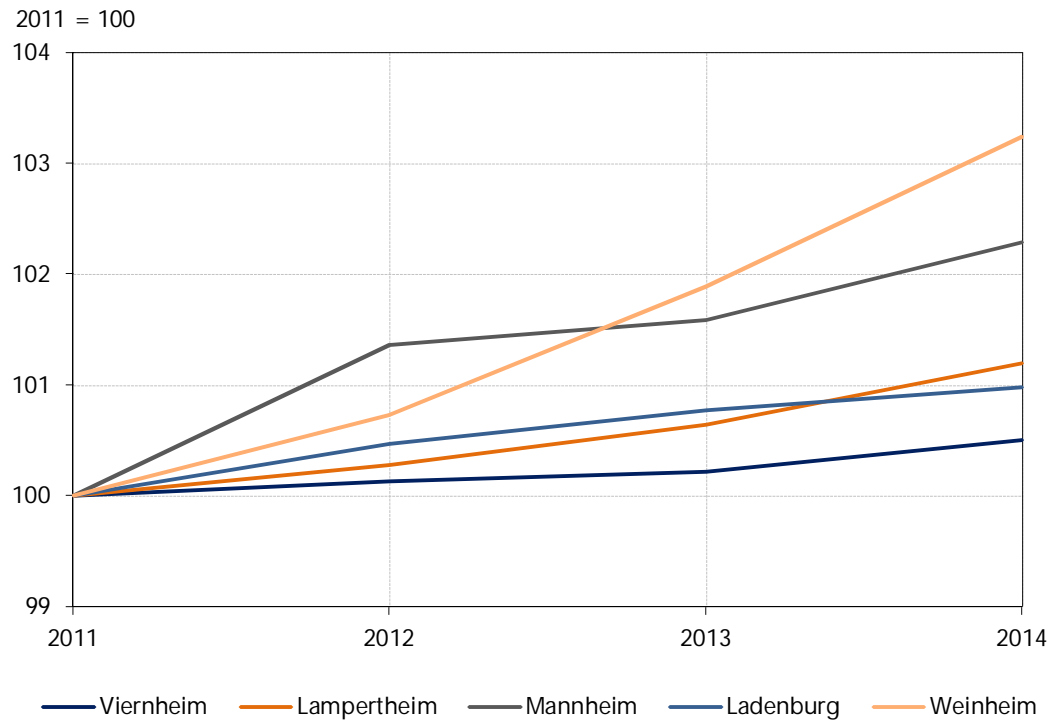
QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2016); GEORG CONSULTING (2016).

- Die Wohnfläche in der Stadt Viernheim hat seit 2011 um rund 0,7 % zugenommen.
- Im Kreis Bergstraße betrug der entsprechende Anstieg +1,5 %.

2. WOHNUNGSBESTAND

WOHNFLÄCHE

ENTWICKLUNG DER WOHNFLÄCHE IN WOHNGEBÄUDEN 2011–2014 (INDEX, 2011=100)



© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2016); GEORG CONSULTING (2016).

- Wie bei der Entwicklung des Wohnungsbestands hatten die Nachbarkommunen der Stadt Viernheim auch bei der Entwicklung der Wohnfläche seit 2011 höhere Zuwächse zu verzeichnen.

2. WOHNUNGSBESTAND

WOHNUNGEN

ENTWICKLUNG DER ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHN- UND NICHTWOHNGBÄUDEN 2011–2015

	2011	2012	2013	2014	2015
	ANZAHL	ANZAHL	ANZAHL	ANZAHL	ANZAHL
STADT VIERNHEIM	15.692	15.718	15.724	15.751	15.758
LAMPERTHEIM	14.922	14.952	14.994	15.060	-
MANNHEIM	162.181	163.870	163.965	164.630	-
LADENBURG	5.604	5.623	5.638	5.647	-
WEINHEIM	21.467	21.570	21.745	21.941	-
KREIS BERGSTRASSE	123.328	123.615	124.005	124.413	124.864
RHEIN-NECKAR-KREIS	255.448	256.809	258.091	259.418	-
HESEN	2.931.288	2.941.761	2.953.867	2.969.596	-
DEUTSCHLAND	40.630.217	40.805.752	40.995.086	41.221.210	-

QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2016); GEORG CONSULTING (2016).

- In Viernheim befinden sich 12,7 Prozent aller Wohnungen im Kreis Bergstraße
- 2015 gab es 66 Wohnungen mehr als 2011.
- Im interregionalen Vergleich hat die Anzahl der Wohnungen seit 2011 besonders in Weinheim zugenommen.

2. WOHNUNGSBESTAND

WOHNUNGEN

WOHNUNGEN IN WOHN- UND NICHTWOHNGBÄUDEN NACH ANZAHL DER RÄUME IN VIERNHEIM

	2011	2012	2013	2014	2015
	ANZAHL	ANZAHL	ANZAHL	ANZAHL	ANZAHL
INSGESAMT	15.692	15.718	15.724	15.751	15.758
WOHNUNGEN MIT 1 RAUM	305	322	322	322	322
WOHNUNGEN MIT 2 RÄUMEN	1.037	1.039	1.038	1.041	1.040
WOHNUNGEN MIT 3 RÄUMEN	3.388	3.385	3.384	3.385	3.385
WOHNUNGEN MIT 4 RÄUMEN	4.690	4.687	4.689	4.697	4.688
WOHNUNGEN MIT 5 RÄUMEN	3.243	3.247	3.250	3.251	3.255
WOHNUNGEN MIT 6 RÄUMEN	1.532	1.535	1.537	1.541	1.540
WOHNUNGEN MIT 7 ODER MEHR RÄUMEN	1.497	1.503	1.504	1.514	1.528

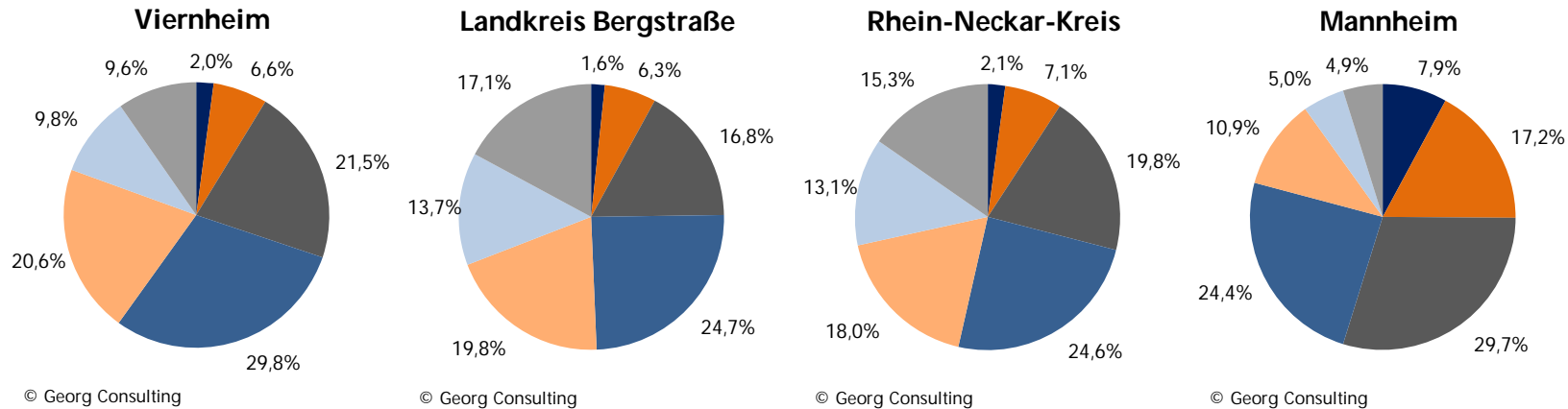
QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2016); GEORG CONSULTING (2016).

- Die höchste Anzahl von Wohnungen im Wohnungsbestand sind Wohnungen mit vier Räumen (29,7 %).
- Wohnungen mit einem Raum machen nur rund 2 Prozent aller Wohnungen aus.

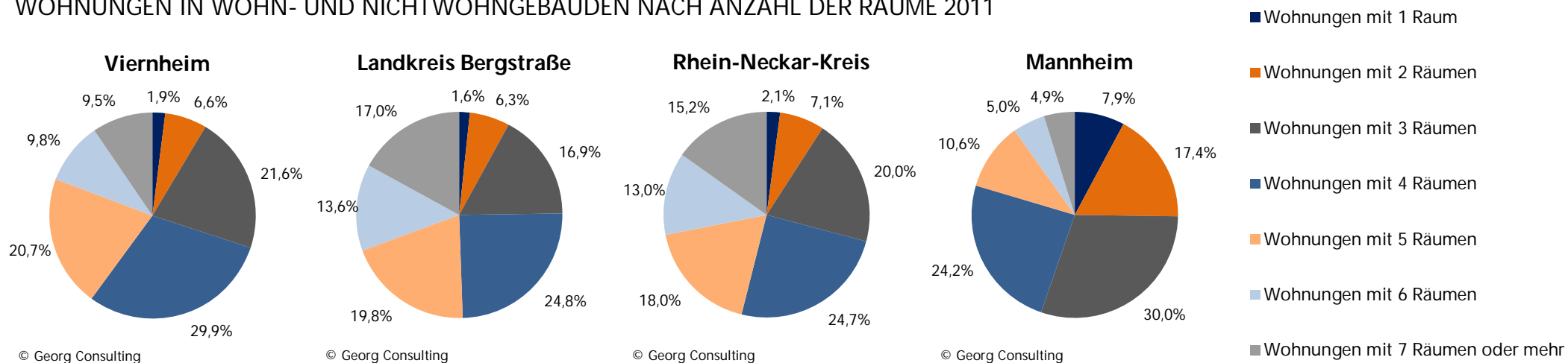
2. WOHNUNGSBESTAND

WOHNUNGSBESTAND

WOHNUNGEN IN WOHN- UND NICHTWOHNUNGSBÄUDEN NACH ANZAHL DER RÄUME 2014



WOHNUNGEN IN WOHN- UND NICHTWOHNUNGSBÄUDEN NACH ANZAHL DER RÄUME 2011

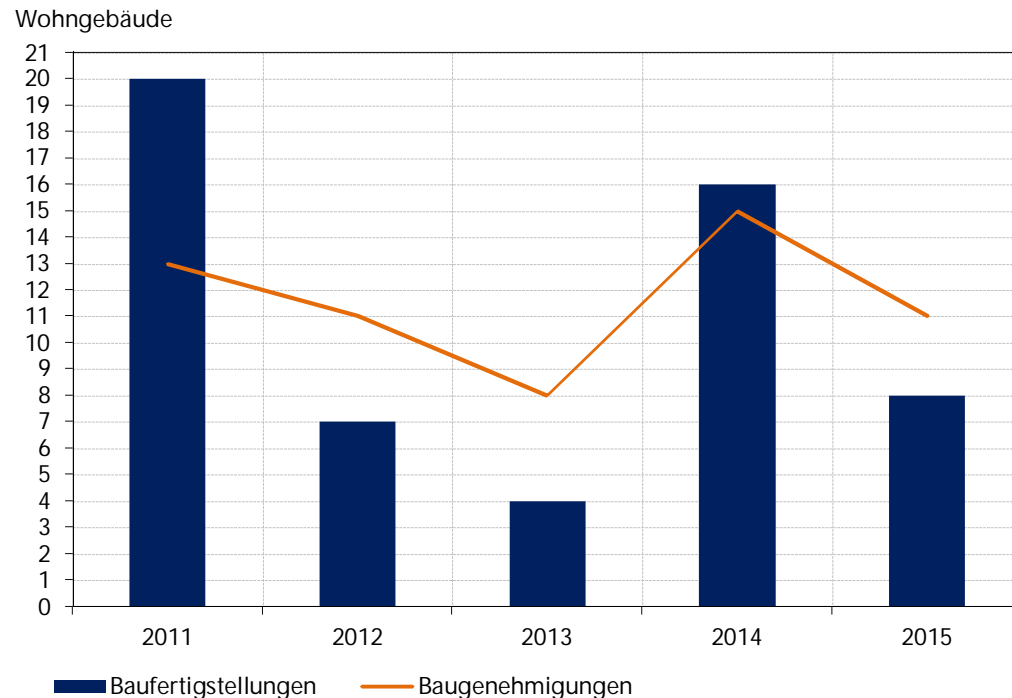


QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2016); GEORG CONSULTING (2016).

2. WOHNUNGSBESTAND

WOHNGEBÄUDE

BAUFERTIGSTELLUNGEN UND -GENEHMIGUNGEN: WOHNGEBÄUDE IN VIERNHEIM 2011–2015



© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2016); GEORG CONSULTING (2016).

- Seit 2011 wurden in Viernheim 58 Baugenehmigungen erteilt und 55 Wohngebäude fertiggestellt (entspricht elf fertiggestellten Wohngebäuden pro Jahr).
- Darunter befinden sich 36 (65 %) Fertigstellungen von Wohngebäuden mit einer Wohnung und zehn Fertigstellungen von Wohngebäuden mit zwei Wohnungen (10 %).

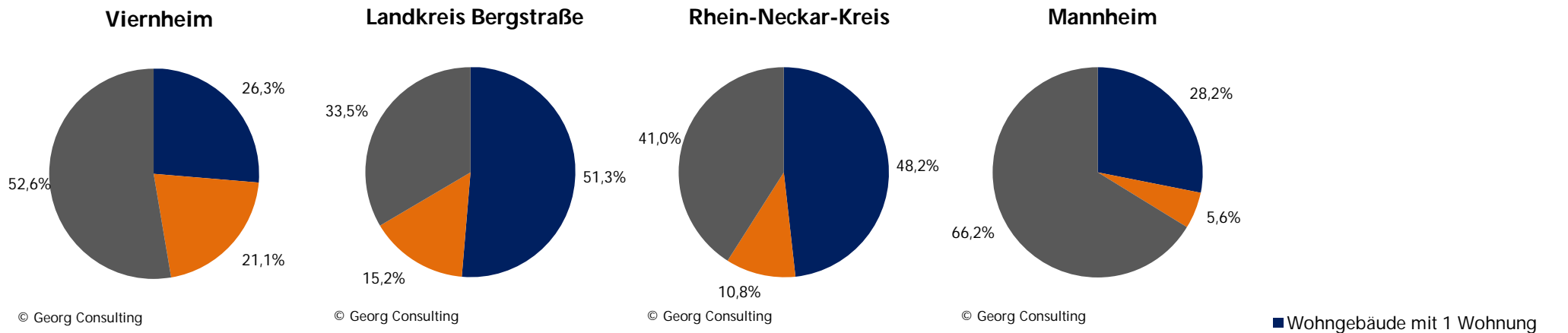
ZUM VERGLEICH:

- Lampertheim: 150 Fertigstellungen seit 2011 (125 in Wohngebäuden mit einer Wohnung)
- Weinheim: 451 Fertigstellungen seit 2011 (364 in Wohngebäuden mit einer Wohnung)

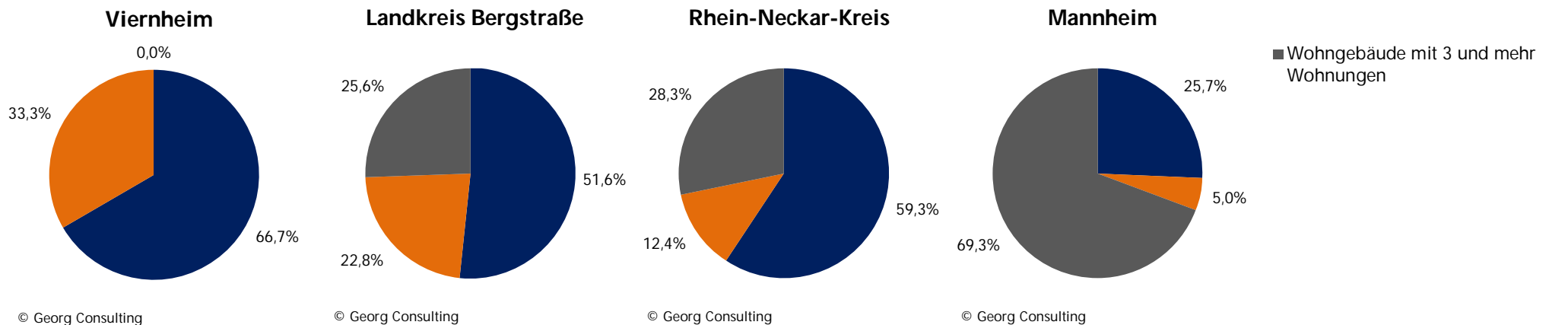
2. WOHNUNGSBESTAND

FERTIGSTELLUNGEN WOHNGEBÄUDE

BAUFERTIGSTELLUNGEN VON WOHNGEBÄUDEN (NEUBAU) NACH ANZAHL DER WOHNUNGEN 2015



BAUFERTIGSTELLUNGEN VON WOHNGEBÄUDEN (NEUBAU) NACH ANZAHL DER WOHNUNGEN 2011

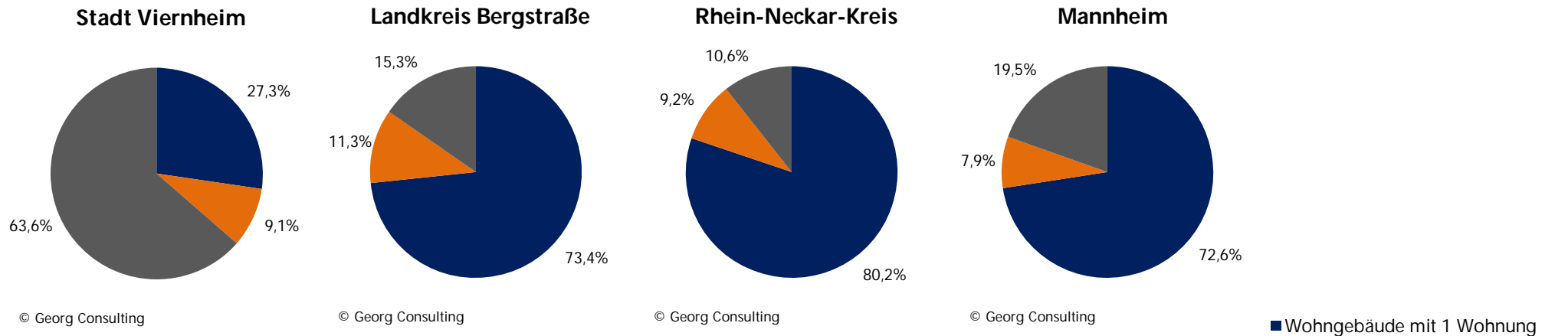


QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2016); GEORG CONSULTING (2016).

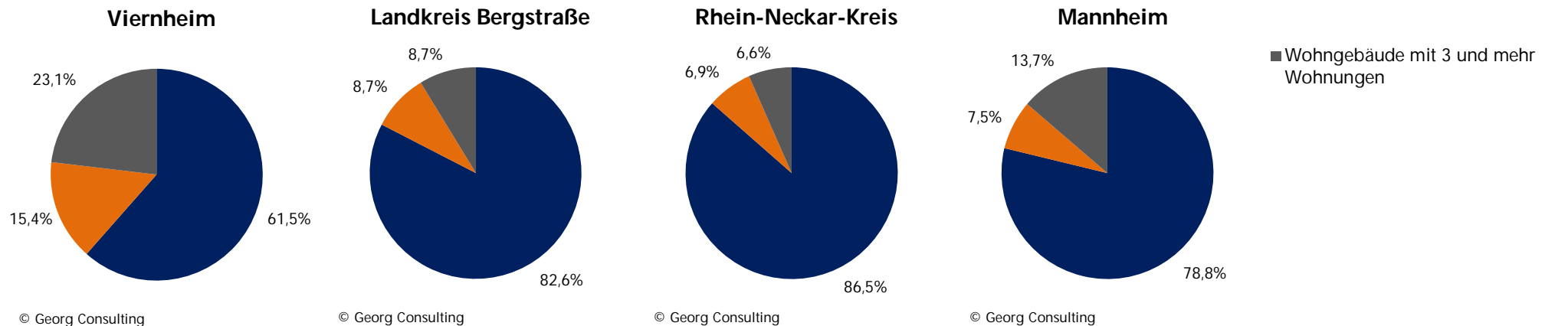
2. WOHNUNGSBESTAND

BAUGENEHMIGUNGEN WOHNGEBÄUDE

BAUGENEHMIGUNGEN VON WOHNGEBÄUDEN (NEUBAU) NACH ANZAHL DER WOHNUNGEN 2015



BAUGENEHMIGUNGEN VON WOHNGEBÄUDEN (NEUBAU) NACH ANZAHL DER WOHNUNGEN 2011

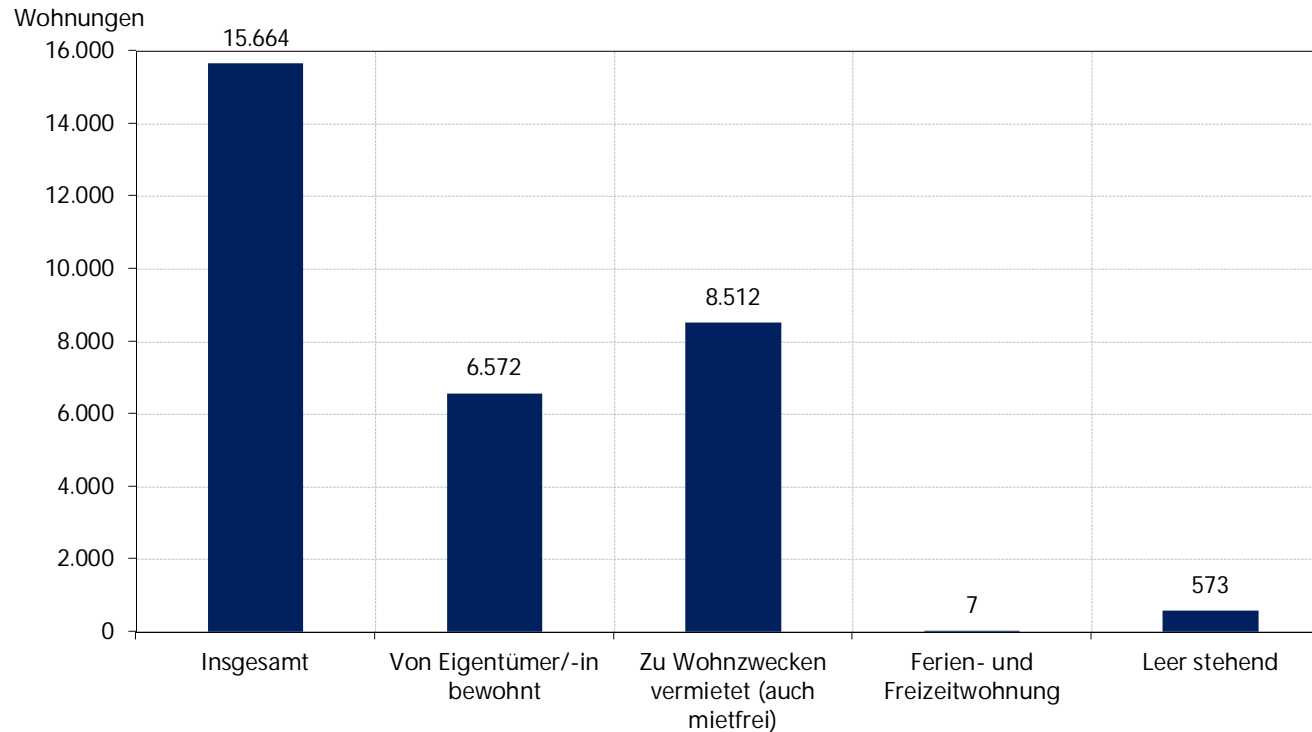


QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2016); GEORG CONSULTING (2016).

2. WOHNUNGSBESTAND

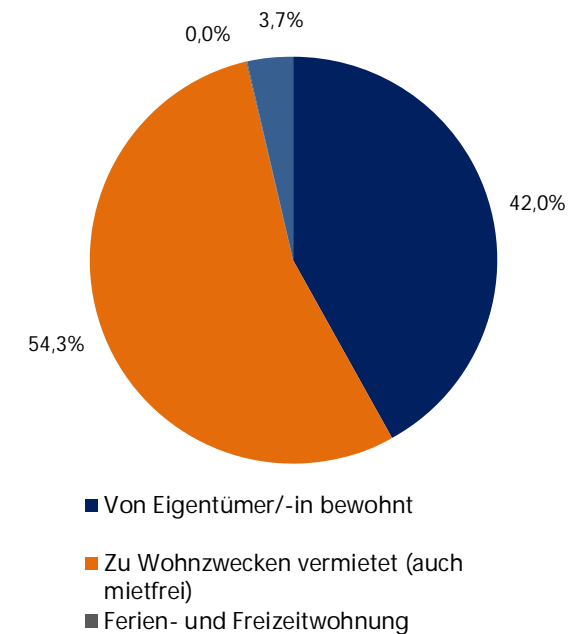
STRUKTUR DES WOHNUNGSBESTANDES 2011

WOHNUNGEN NACH ART DER WOHNUNGSNUTZUNG, VIERNHEIM 2011



© Georg Consulting

QUELLEN: ZENSUSERGEBNISSE 2011 – STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2014); GEORG CONSULTING (2016).



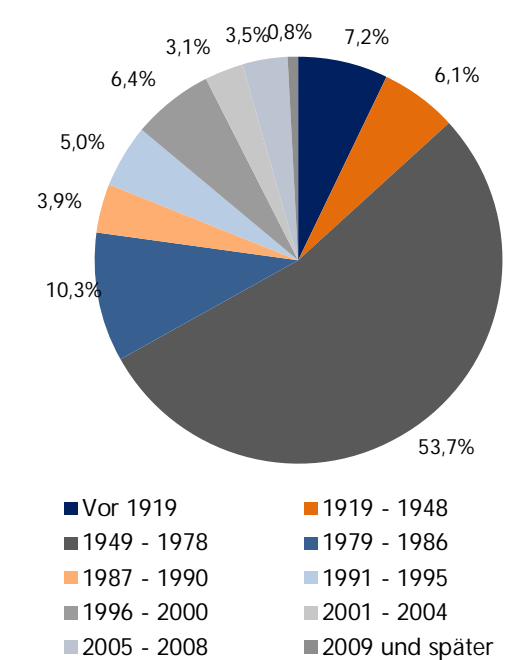
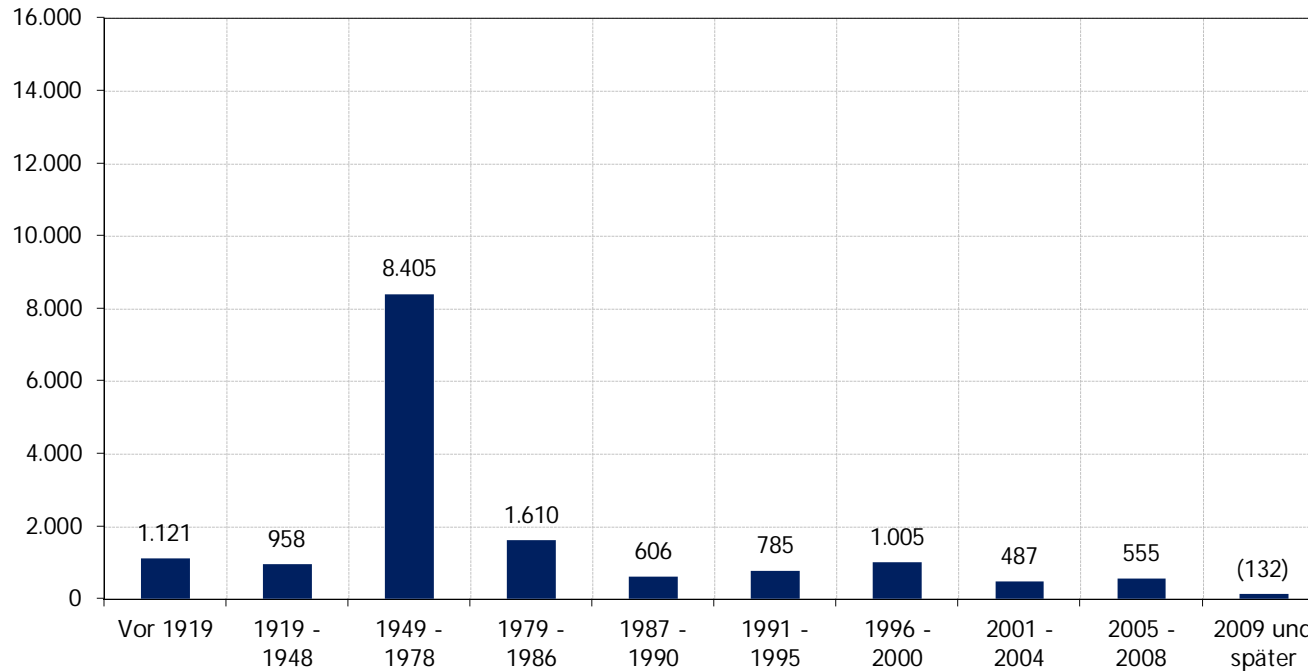
© Georg Consulting

2. WOHNUNGSBESTAND

STRUKTUR DES WOHNUNGSBESTANDES 2011

WOHNUNGEN NACH BAUJAHR, VIERNHEIM 2011

Wohnungen



© Georg Consulting

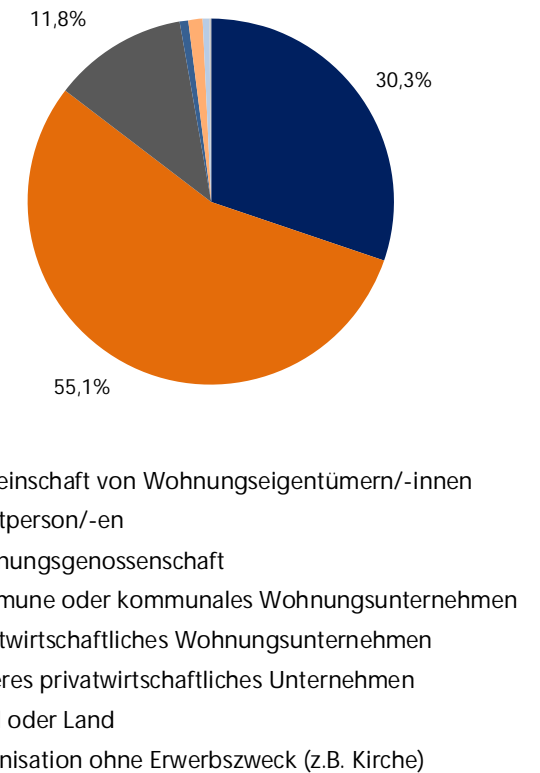
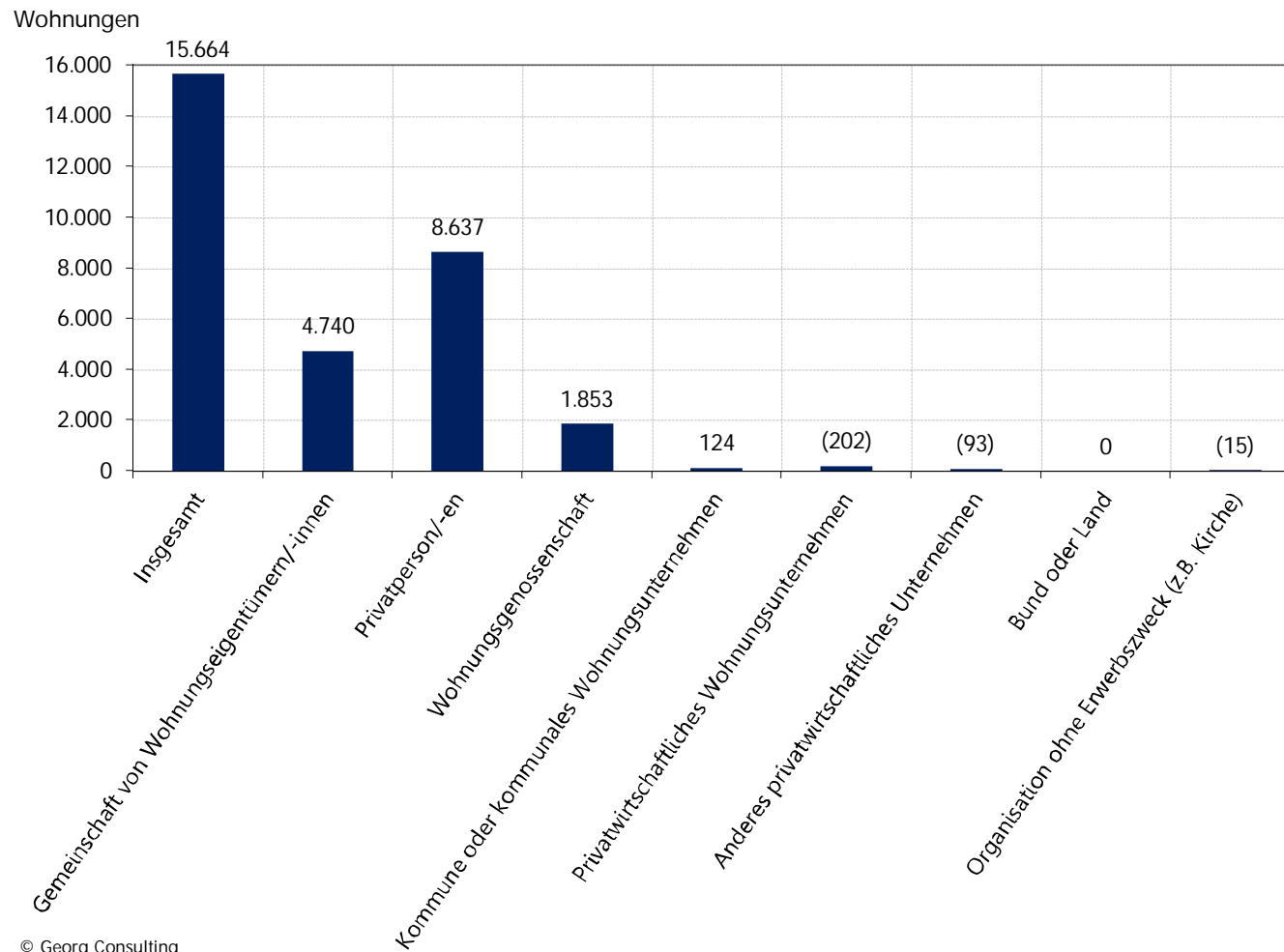
© Georg Consulting

QUELLEN: ZENSUSERGEBNISSE 2011 – STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2014); GEORG CONSULTING (2016).

2. WOHNUNGSBESTAND

STRUKTUR DES WOHNUNGSBESTANDES 2011

WOHNUNGEN NACH EIGENTUMSFORM DES GEBÄUDES, VIERNHEIM 2011



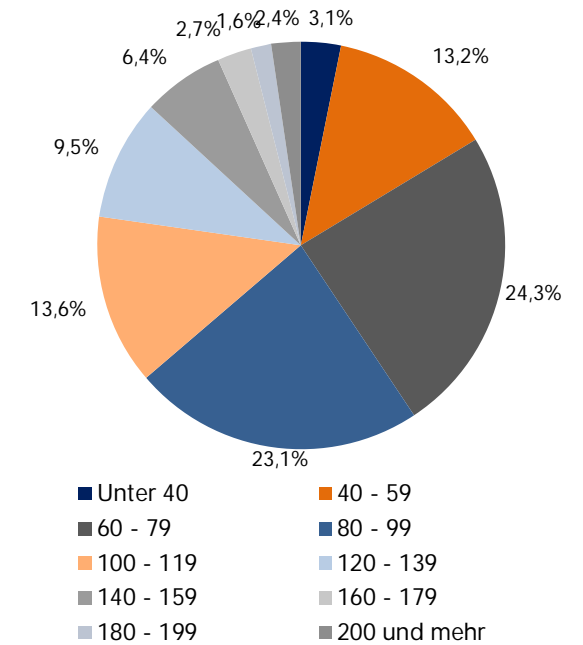
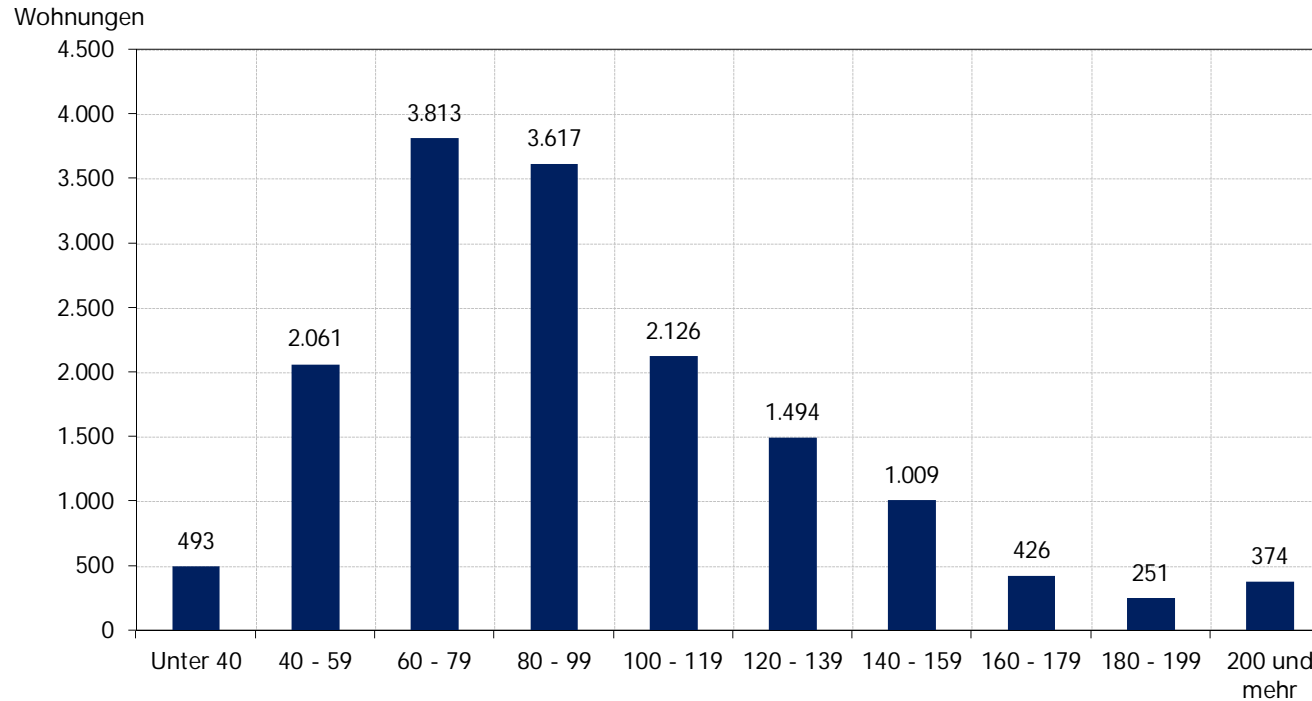
© Georg Consulting

QUELLEN: ZENSUSERGEBNISSE 2011 – STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2014); GEORG CONSULTING (2016).

2. WOHNUNGSBESTAND

STRUKTUR DES WOHNUNGSBESTANDES 2011

WOHNUNGEN NACH FLÄCHE DER WOHNUNG, VIERNHEIM 2011



© Georg Consulting

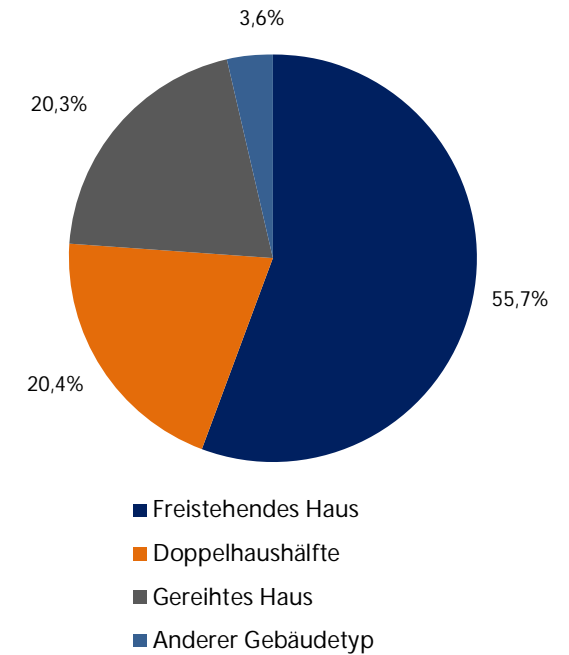
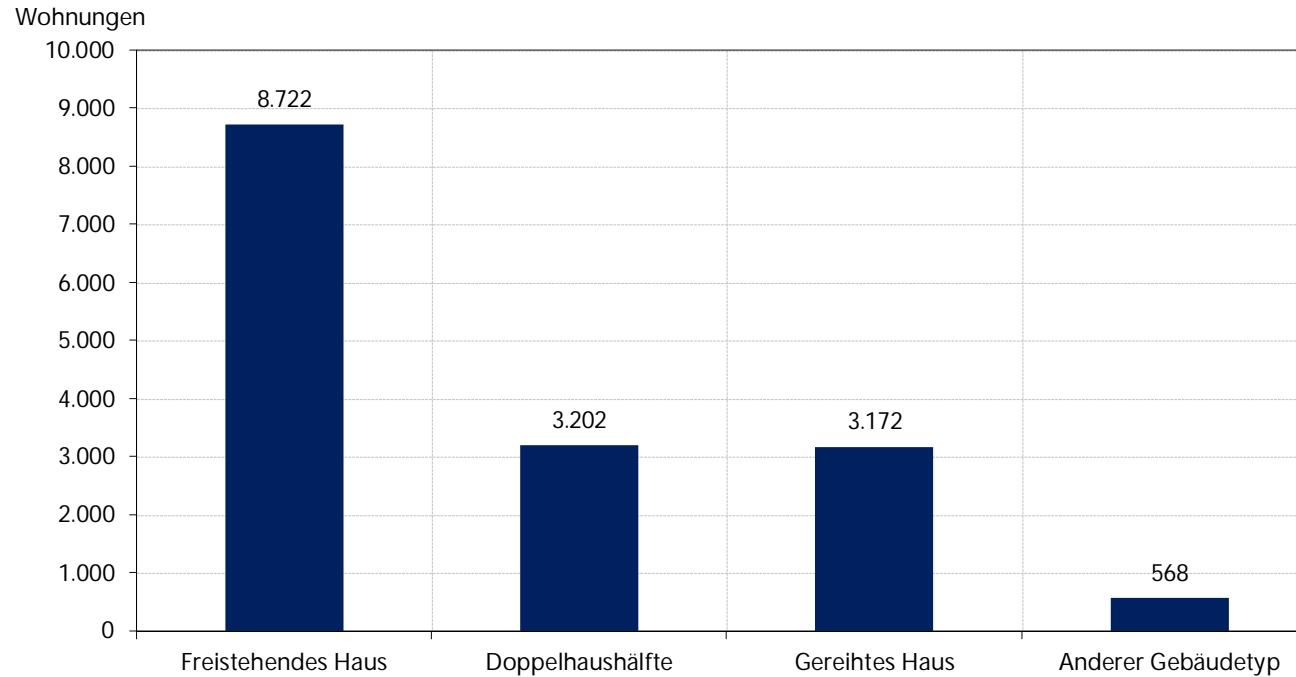
© Georg Consulting

QUELLEN: ZENSUSERGEBNISSE 2011 – STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2014); GEORG CONSULTING (2016).

2. WOHNUNGSBESTAND

STRUKTUR DES WOHNUNGSBESTANDES 2011

WOHNUNGEN NACH GEBÄUDETYP-BAUWEISE, VIERNHEIM 2011



© Georg Consulting

© Georg Consulting

QUELLEN: ZENSUSERGEBNISSE 2011 – STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2014); GEORG CONSULTING (2016).

2. WOHNUNGSBESTAND

WOHNUNGEN

- Ende 2015 gab es in Viernheim insgesamt **6.212 Wohnungen** in Wohngebäuden und 15.751 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden.
- Rund die Hälfte der Wohngebäude hat eine Wohnung (51 %).
- Die weitere Wohngebäude teilen sich etwa zur Hälfte auf Wohngebäude mit zwei Wohnungen (23,3 % am Gesamtbestand) und mit drei oder mehr Wohnungen (25,8 Prozent am Gesamtbestand) auf.
- Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist **seit 2011 um 66 Wohneinheiten**. Im gleichen Zeitraum hat die Bevölkerung in Viernheim um 2,5 Prozent zugenommen.
- Die Bauintensität war in der jüngeren Vergangenheit in einigen Vergleichsregionen intensiver als in der Stadt Viernheim, beispielsweise zeigte sich eine hohe Dynamik in Weinheim.
- Unter den **neu gebauten Wohngebäuden** haben jene **mit einer Wohneinheit den höchsten Anteil**.

2. WOHNUNGSBESTAND

STRUKTUR DES BESTANDES

- **Der höchste Anteil der Wohnungen in der Stadt Weinheim wird vermietet** (ein geringerer Anteil von den Eigentümern genutzt); die Leerstandquote beträgt 3,7 Prozent (Mikrozensus 2011)
- **53,7 % der Wohnungen sind zwischen 1949 und 1978 entstanden.** Für einen hohen Anteil des – rund 20% bis 25% des Wohnungsbestands steht in den kommenden Jahren ein Generationswechsel an.
- **55,7 Prozent der Wohnungen befinden sich in Privatbesitz;** 0,7 Prozent sind im Besitz der Kommune oder einer kommunalen Wohnungsgesellschaft
- **Rund 36 % der Wohnungen haben mehr als 100 m²;** nur rund 3 Prozent haben weniger als 40 m²
- **55 Prozent der Wohnungen sind freistehende Häuser** und rund ein Fünftel sind Wohnungen in Doppelhaushälften.

3. WOHNUNGSNACHFRAGE

NACHFRAGER AUF DEM WOHNUNGSMARKT

- Haushalte treten auf dem Wohnungsmarkt als Nachfrager auf (wobei zwischen nachfragerrelevanten und nicht nachfragelevanten Haushalten zu unterscheiden ist); deren Entwicklung ergibt sich aus der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung
- Deren Struktur, Einkommenssituation und Präferenzen bestimmen die strukturelle und quantitative Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt
- Abnehmende Bevölkerungszahl und steigendes Durchschnittsalter der Bevölkerung
- Zunehmende Diversität der Bevölkerung: Lebensstile, Nationalitäten, ...
- Haushaltsverkleinerung
- Steigender Wohnflächenverbrauch pro Kopf
- Bedeutungsgewinn neuer Wohnformen
- Steigende Qualitätsansprüche
- „Zurück in die Stadt“
- Ökonomische Entwicklung (Arbeitslosigkeit, Pendlerstrukturen, Einkommensniveau ...)



Der Wohnungsmarkt differenziert sich zunehmend aus.

Vertikal: Unterschiedliche Preis- und Qualitätsniveaus

Horizontal: Vielzahl an Produkttypen

3. WOHNUNGSNACHFRAGE

HAUSHALTSSTRUKTUR

STRUKTUR DER HAUSHALTE VIERNHEIM 2007–2014

	2007	2009	2010	2012	2013	2014	WACHSTUM 2007–2014
	ANZAHL	ANZAHL	ANZAHL	ANZAHL	ANZAHL	ANZAHL	%
SINGLEHAUSHALTE	4.857	4.837	5.136	5.128	5.224	5.115	5,3
MEHRPERSONENHAUSHALTE OHNE KINDER	4.998	5.149	4.897	4.923	4.902	4.549	-9,0
MEHRPERSONENHAUSHALTE MIT KINDERN	4.459	4.602	4.563	4.481	4.451	4.966	11,4
DEUTSCHE HAUSHALTE	12.530	12.606	12.566	12.533	12.507	12.367	-1,3
AUSLÄNDERHAUSHALTE	1.784	1.982	2.030	1.999	2.070	2.263	26,8
GESAMT	14.314	14.588	14.596	14.532	14.577	14.630	2,2
DURCHSCHNITTLICHE HAUSHALTSGRÖÖE VIERNHEIM	2,28	2,23	2,23	2,24	2,24	2,25	–
DURCHSCHNITTLICHE HAUSHALTSGRÖÖE DEUTSCHLAND	2,10	2,07	2,06	2,05	2,05	2,04	–

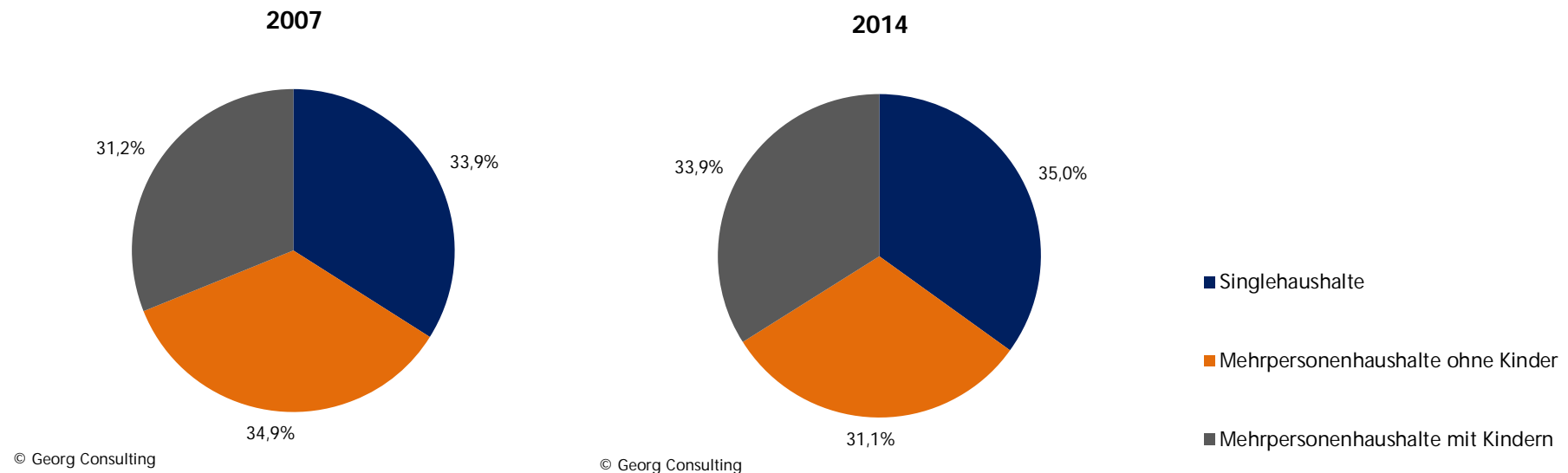
QUELLEN: GFK (2015); STADT VIERNHEIM (2015); GEORG CONSULTING (2016).

- In Viernheim gab es 2014 14.630 Haushalte, 2,2 Prozent mehr als 2007.
- In diesem Zeitraum hat die Anzahl der „deutschen Haushalte“ leicht abgenommen, während die der „ausländischen Haushalte“ um 26,8 Prozent zugenommen hat.
- Die Anzahl der Mehrpersonenhaushalte mit Kindern und der Singlehaushalte steigt.

3. WOHNUNGSNACHFRAGE

HAUSHALTSSTRUKTUR

STRUKTUR DER HAUSHALTE VIERNHEIM 2007 UND 2014



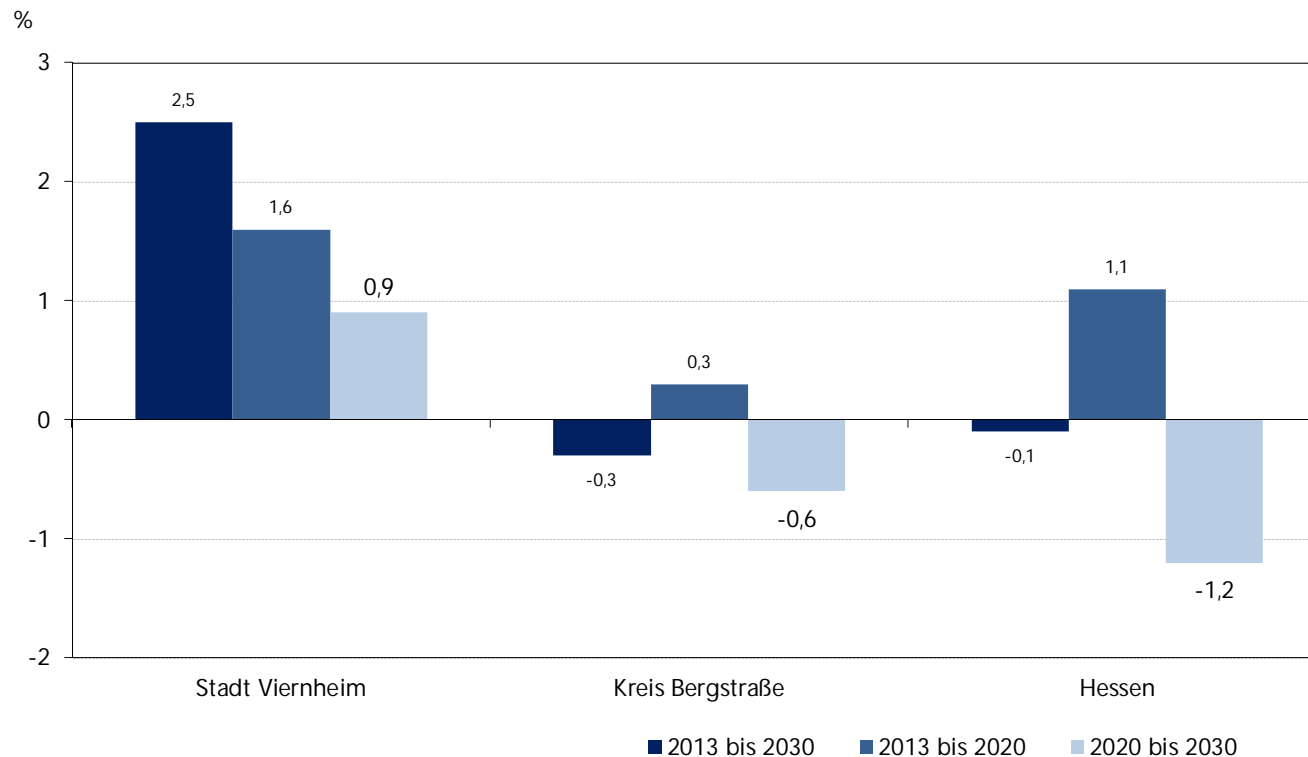
QUELLEN: GFK (2015); STADT VIERNHEIM (2015); GEORG CONSULTING (2016).

- Singlehaushalte stellten im Jahr 2014 mit 35 Prozent den höchsten Anteil an den Haushalten.
- Mit 2,25 liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße in Viernheim oberhalb des Vergleichswerts für Deutschland insgesamt (2,04).
- Die durchschnittliche Haushaltsgröße t in Viernheim (2,28) ist seit 2007 leicht gesunken.
- Für die Zukunft sagen Prognosen eine Abnahme der Haushaltsgröße voraus

3. WOHNUNGSNACHFRAGE

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE 2015-2030



- Die Bevölkerungsvorausschätzung der Hessenagentur ergibt eine Zunahme der Bevölkerung Viernheims um 2,5 Prozent bis zum Jahr 2030.
- Diese demografische Entwicklung ist deutlich positiver als für den Kreis Bergstraße und Hessen insgesamt .
- Das Durchschnittsalter steigt: 2013 43,7 Jahre und 2030 45,6.

© Georg Consulting

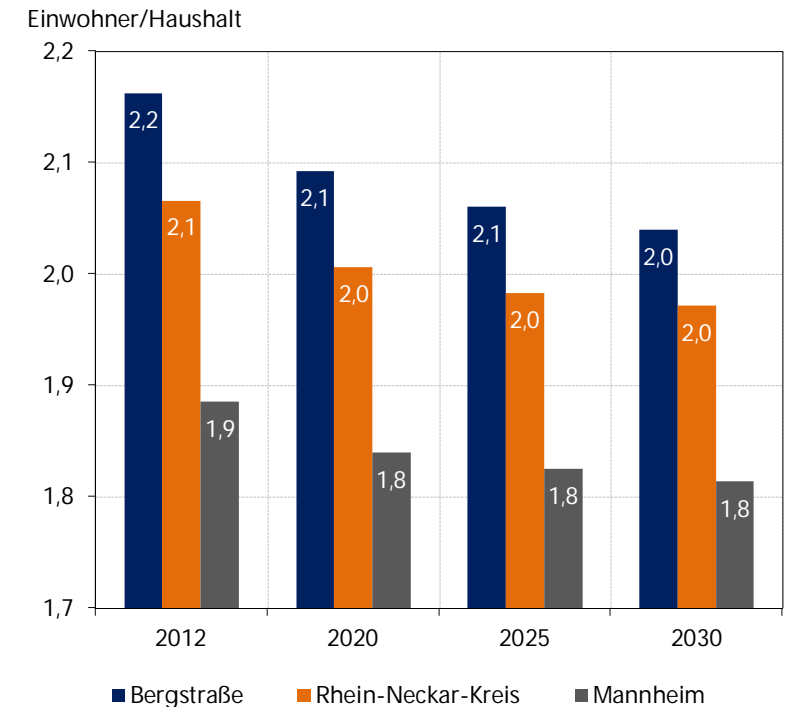
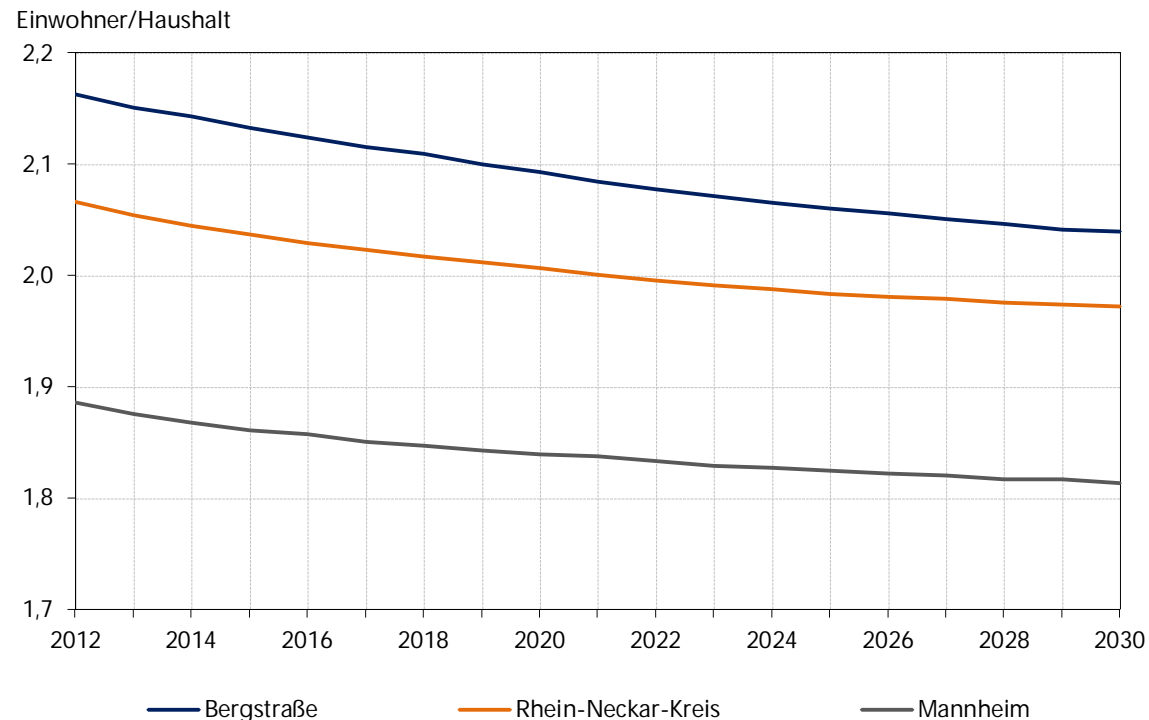
QUELLEN: HA HESSEN AGENTUR GMBH (2015); GEORG CONSULTING (2016).

ANMERKUNG ZUR PROGNOSE DURCH HESSEN AGENTUR: BASIS DER BEVÖLKERUNGSVORAUSCHÄTZUNGEN SIND DIE BEOBACHTUNGEN IM ZEITRAUM 2000-2013. ES HANDELT ES SICH ALSO UM EINE STATUS-QUO-FORTSCHREIBUNG DER VERGANGENHEITSENTWICKLUNG. DIE VORAUSCHÄTZUNGSERGEBNISSE ZEIGEN, WELCHE VERÄNDERUNGEN BEI DER BEVÖLKERUNGSZAHL UND DER ALTERSSTRUKTUR DER BEVÖLKERUNG IN DEN HESSISCHEN REGIONEN LANGFRISTIG ZU ERWARTEN SIND, WENN DIE ENTWICKLUNGSMUSTER DES BASISZEITRAUMS AUCH IN DEN NÄCHSTEN JAHREN GÜLTIGKEIT HABEN. DIES BETRIFFT DIE ENTWICKLUNG DER GEBURTENRATE, DER LEBENSERWARTUNG UND DER WANDERUNGEN. IN EINIGEN REGIONEN, DIE IN DER VERGANGENHEIT RELATIV GROBE BEVÖLKERUNGSVERLUSTE VERZEICHNET HABEN, FALLEN BEI EINER FORTSCHREIBUNG IN DIE ZUKUNFT DIE VORAUSGESCHÄTZTEN BEVÖLKERUNGSRÜCKGÄNGE SEHR KRÄFTIG AUS. ZIEL VON MODELLRECHNUNGEN IST ES, EINE ORIENTIERUNG ZU GEBEN, UM SICH AKTIV MIT DEN HERAUSFORDERUNGEN DES DEMOGRAFISCHEN WANDELS AUSEINANDER ZU SETZEN UND MAßNAHMEN AUF DEN WEG ZU BRINGEN BZW. POSITIVES ZU STÄRKEN UND RISIKEN ENTGEGEN ZU WIRKEN.

3. WOHNUNGSNACHFRAGE

HAUSHALTSPROGNOSE BBSR

DURCHSCHNITTliche HAUSHALTSGRÖßE (BASISJAHR 2012), 2012–2030*



© Georg Consulting

QUELLEN: BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (2015); GEORG CONSULTING (2016).

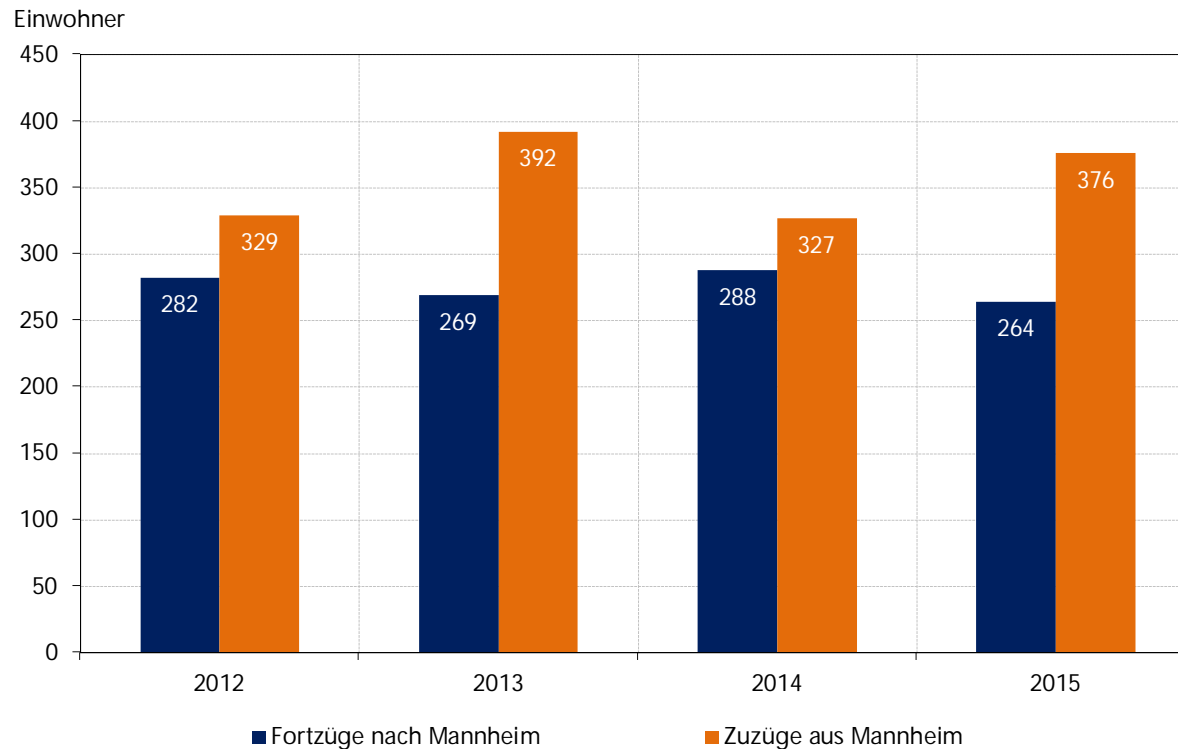
* IN DER BBSR-PROGNOSE SIND KEINE DATEN FÜR VIERNHEIM VERFÜGBAR.

- Die Nachfragestruktur auf dem Wohnungsmarkt in Viernheim wird zukünftig von sich verändernden Haushaltsstrukturen beeinflusst. Den Orientierungsrahmen für die diesbezügliche Einschätzung gibt die BBSR-Prognose für übergeordnete hessische Region.
- Die durchschnittliche Haushaltsgröße im Kreis Bergstraße sinkt in dieser Prognose bis 2030.

3. WOHNUNGSNACHFRAGE

WANDERUNGSBEWEGUNGEN VIERNHEIM

WANDERUNGSBEWEGUNGEN ZWISCHEN MANNHEIM UND VIERNHEIM 2012–2015



© Georg Consulting

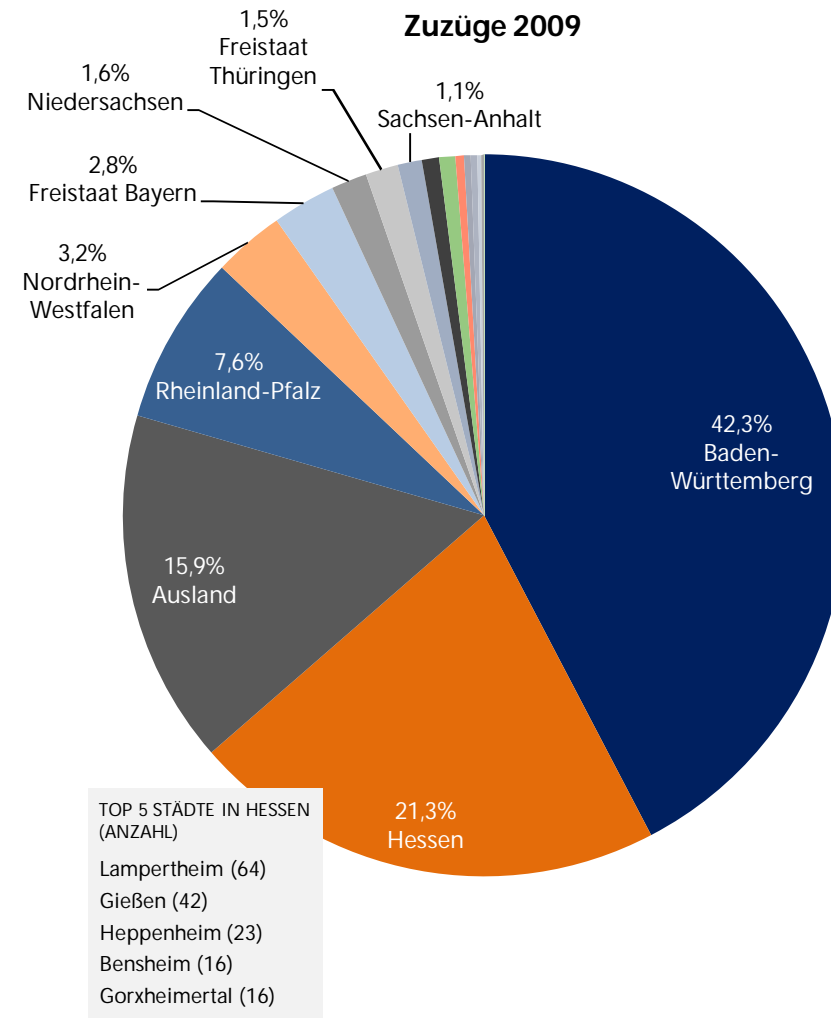
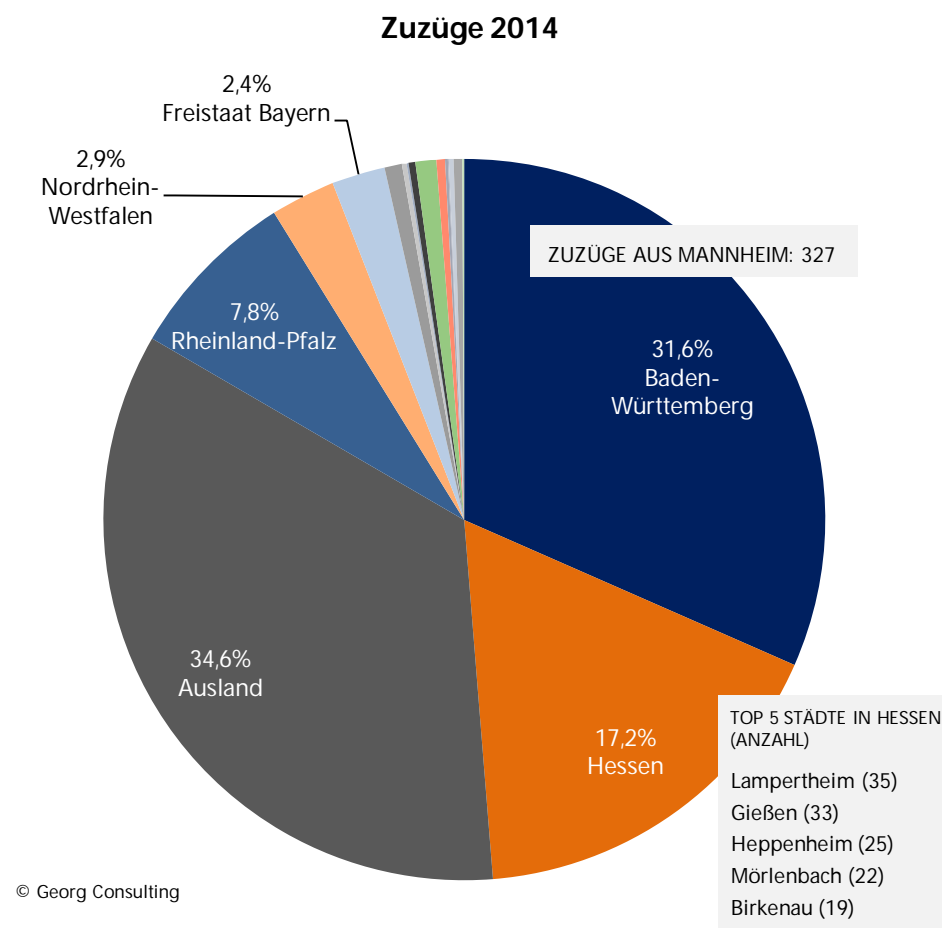
QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2016); GEORG CONSULTING (2017).

- Die Zahl der Zugezogenen aus dem rund 12 Kilometern entfernten Mannheim lag in den vergangenen vier Jahren bei deutlich über 300 Personen. Im Jahr 2015 wechselten 376 Personen ihren Wohnort von Mannheim nach Viernheim.
- Etwas weniger Menschen ziehen jährlich von Viernheim nach Mannheim. Im Jahr 2015 waren dies 264 Personen, also mehr als 100 Personen weniger als die Zahl der Zugezogenen.
- Der Wanderungssaldo im Jahresdurchschnitt der letzten vier Jahre lag bei einem Plus von rund 80 Personen pro Jahr.

3. WOHNUNGSNACHFRAGE

WANDERUNGSBEWEGUNGEN VIERNHEIM

HERKUNFTSORTE DER ZUGEZOGENEN



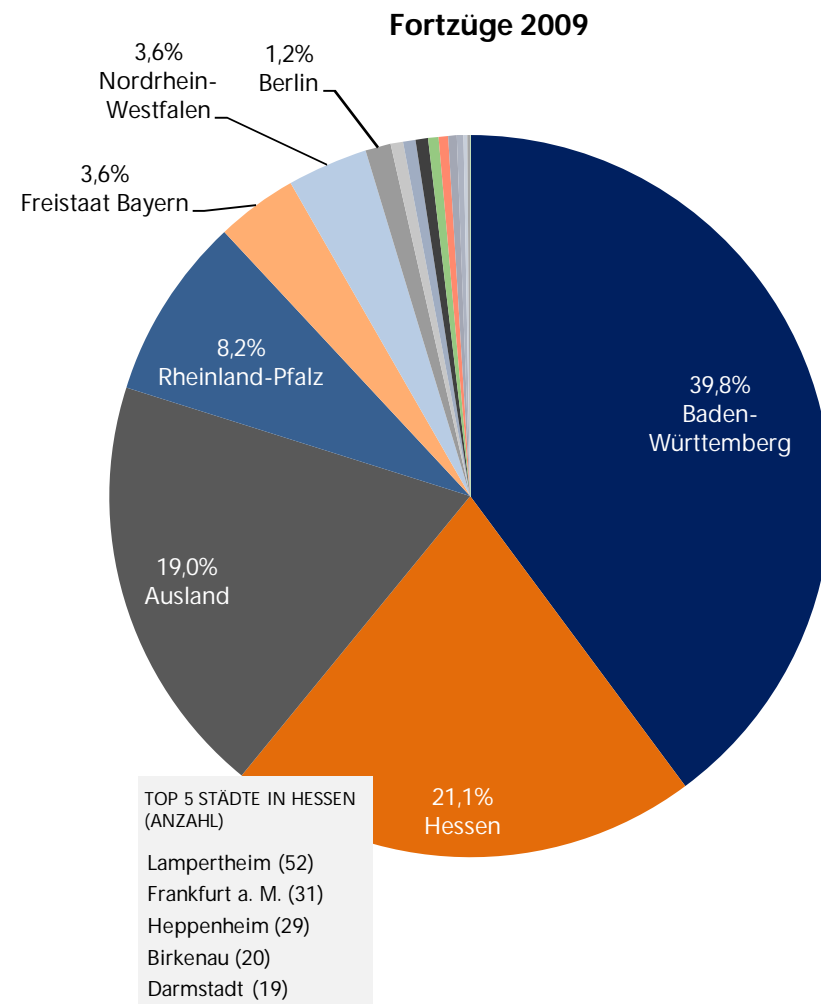
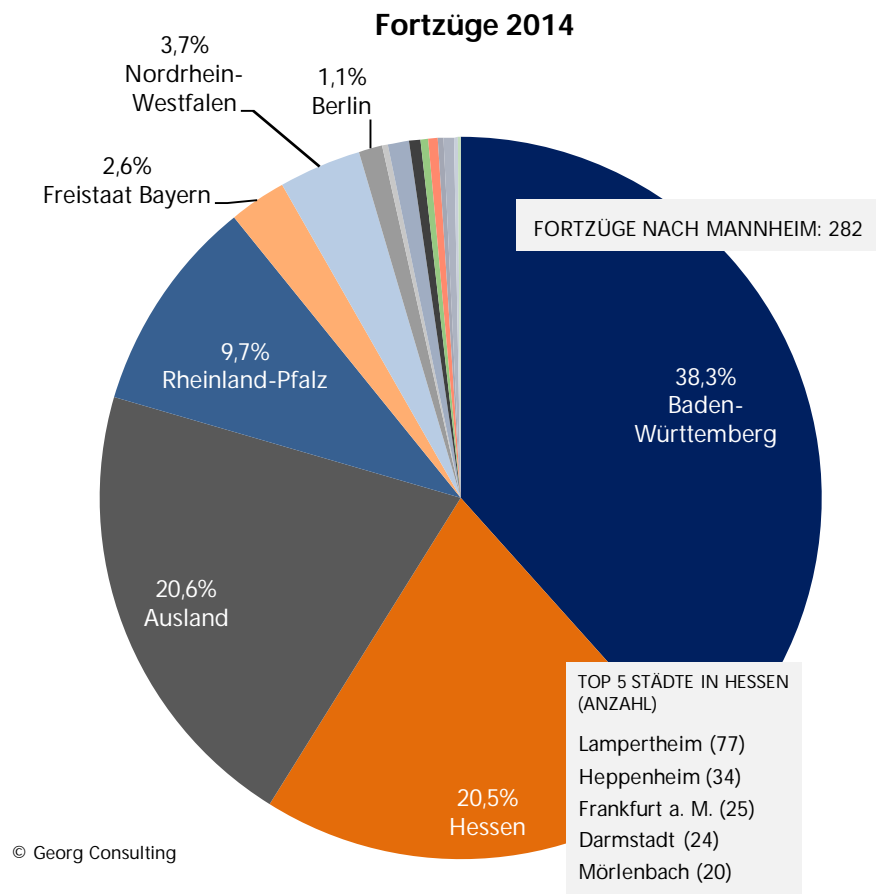
© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT HESSEN (2016); GEORG CONSULTING (2016).

3. WOHNUNGSNACHFRAGE

WANDERUNGSBEWEGUNGEN VIERNHEIM

ZIELORTE DER FORTGEZOGENEN

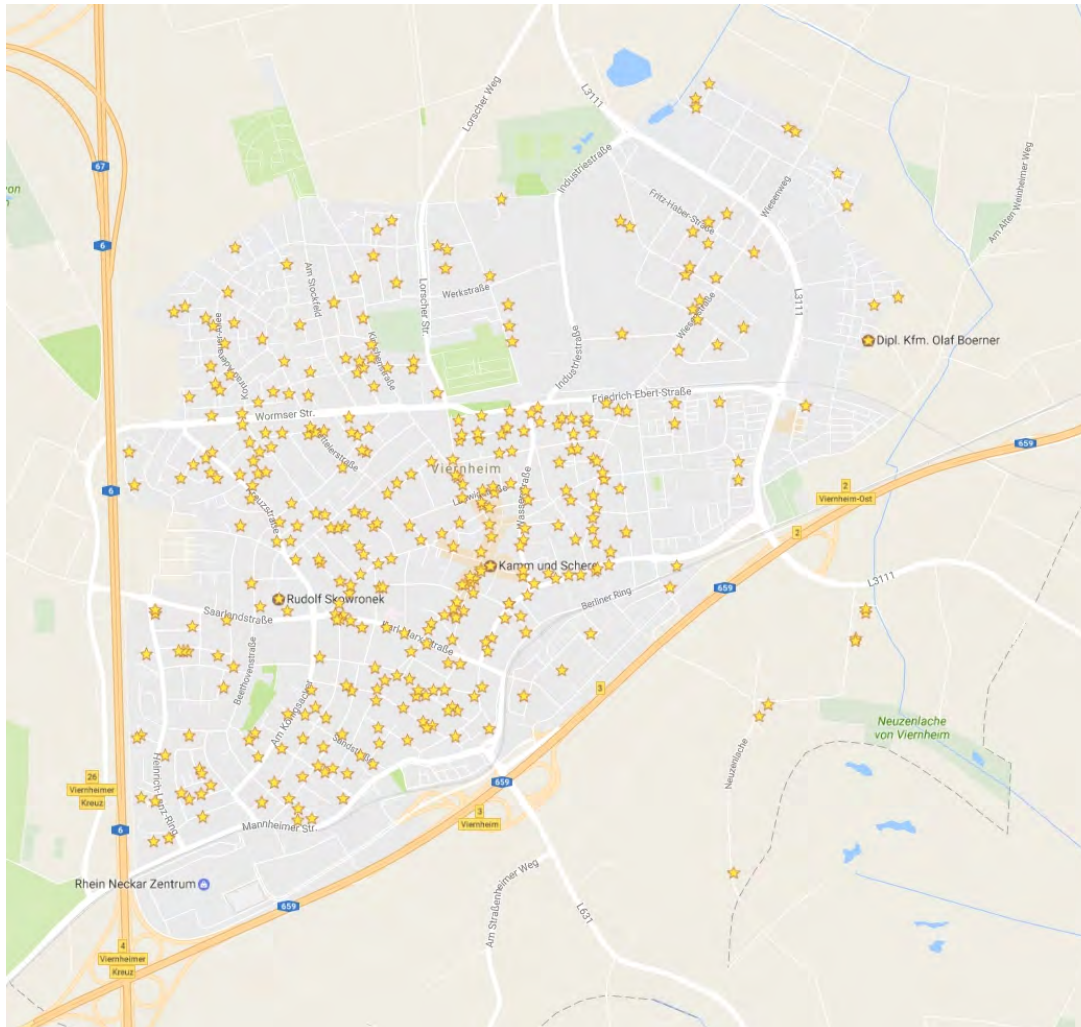


QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT HESSEN (2016); GEORG CONSULTING (2016).

3. WOHNUNGSNACHFRAGE

VERTEILUNG LEERSTAND VIERNHEIM

DATENGRUNDLAGE: STADTWERKE VIERNHEIM



QUELLEN: GOOGLE MAPS (2017); STADTWERKE VIERNHEIM (2016); GEORG CONSULTING (2017).

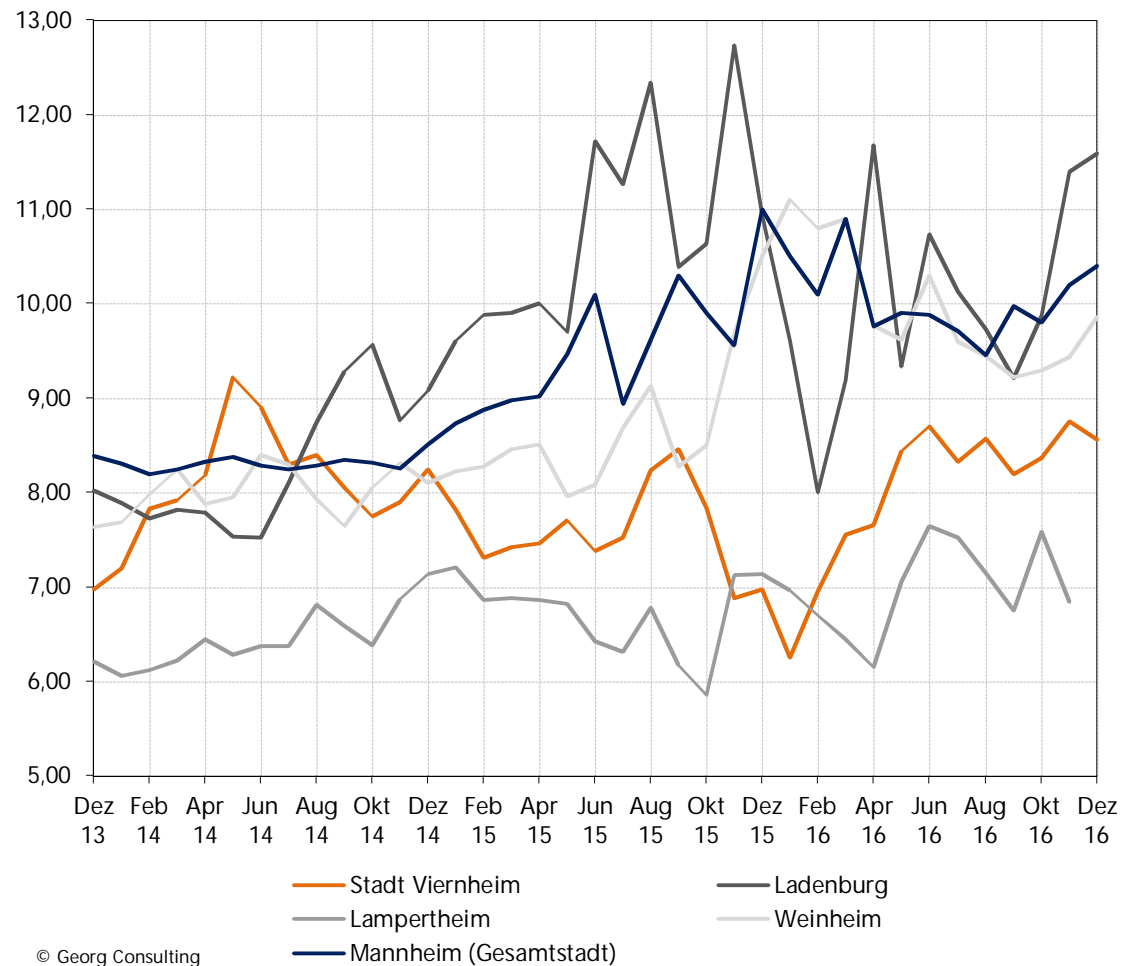
- Die Auswertung des Wohnungsleerstands beruht auf Angaben der Stadtwerke Viernheim, die inaktive Strom- und Wasserzähler aufgelistet haben.
- Nach Angaben der Stadtwerke Viernheim standen zum Auswertungszeitpunkt Dezember 2016 etwa **490** Wohneinheiten leer. Im Vergleich zu den Zensusangaben (573 leerstehende Wohnungen im Jahr 2011) ist dies ein deutlicher Rückgang.
- Die Abbildung zeigt die räumliche Verteilung des Leerstands. Jeder Stern steht für eine Immobilie, in der eine oder mehrere Wohneinheiten leer stehen.
- Der Leerstand ist dezentral über das Stadtgebiet verteilt. Im Stadtzentrum ist ein höherer Leerstand zu erkennen. Hier ist jedoch auch die Bebauungsdichte und der Anteil der Mietobjekte höher.
- In den neueren Wohngebieten, wie zum Beispiel am Bannholzgraben, ist der Wohnungsleerstand wesentlich geringer.

3. WOHNUNGSNACHFRAGE

MIETEN UND MIETENTWICKLUNG

ZEITRAUM DEZEMBER 2013 – DEZEMBER 2016

EUR/m²



ANGEBOTSMIETEN AKTUELL | WACHSTUM 2013–2016

- **Viernheim: 8,56 EUR/m² | +22,6 %**
- Ladenburg: 11,59 EUR/m² | +44,5 %
- Lampertheim: 6,84 EUR/m² | +10,1 % (Nov 2016)*
- Mannheim (Gesamtstadt): 10,40 EUR/m² | +24,0 %
- Mannheim-Feudenheim: 9,76 EUR/m² | +16,5 %
- Mannheim-Käfertal: 9,18 EUR/m² | +15,0 %
- Mannheim-Seckenheim: 9,46 EUR/m² | +23,0 %
- Mannheim-Vogelstang: 7,49 EUR/m² | -14,1 %
- Weinheim: 9,86 EUR/m² | +29,1 %

© Georg Consulting

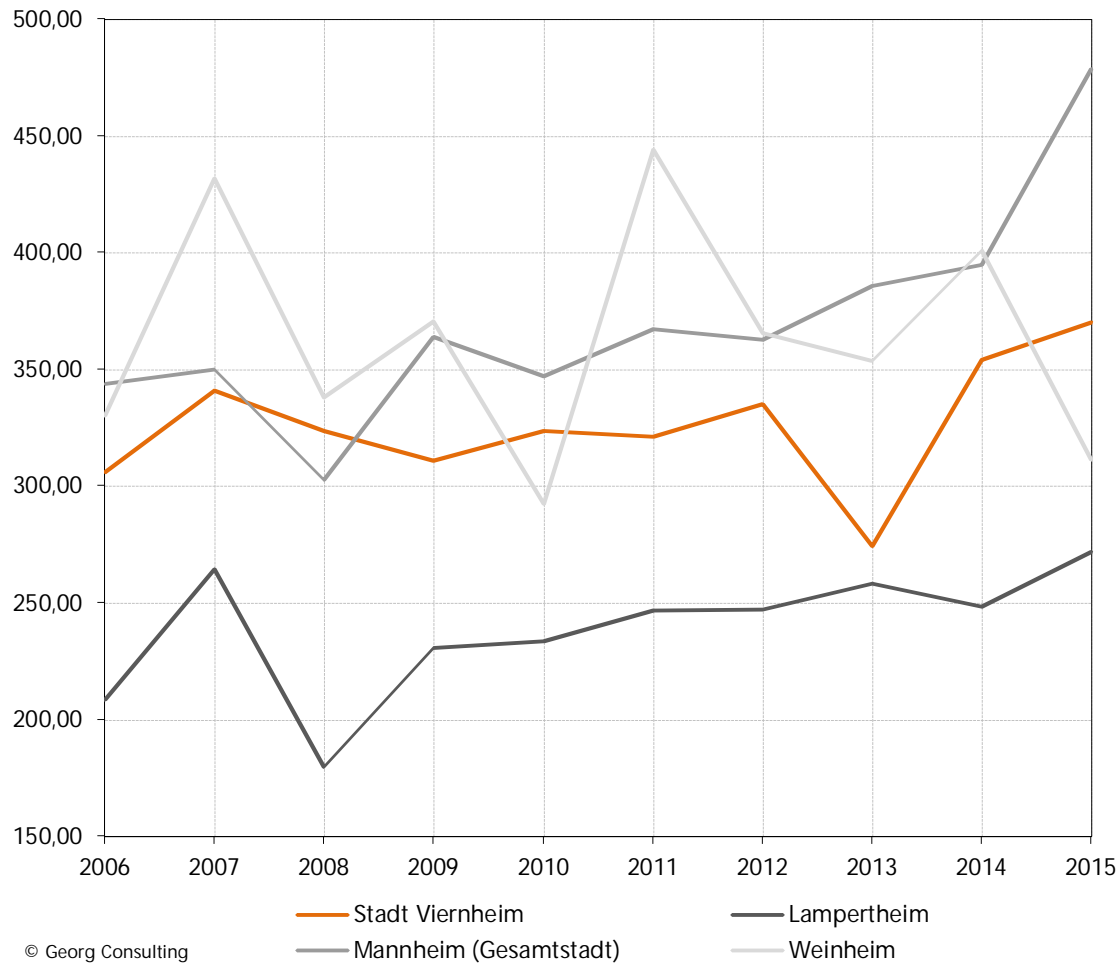
*DIE DATEN FÜR LAMPERTHEIM BEZIEHEN SICH AUF DEN NOVEMBER 2016
QUELLEN: IMMOWELT (2017); GEORG CONSULTING (2017).

3. WOHNUNGSNACHFRAGE

KAUFPREISE WOHNBAULAND

ZEITRAUM 2006–2015

EUR/m²



KAUFPREISE AKTUELL | WACHSTUM 2006–2016

- **Viernheim: 370,23 EUR/m² | +20,9 %**
- Lampertheim: 271,62 EUR/m² | +30,2 %
- Mannheim (Gesamtstadt): 478,60 EUR/m² | +39,2 %
- Mannheim-Feudenheim: 907,73 EUR/m²*
- Mannheim-Käfertal: 426,89 EUR/m²
- Mannheim-Seckenheim: 454,28 EUR/m²
- Mannheim-Vogelstang: -
- Weinheim: 311,27 EUR/m² | -5,7 %

© Georg Consulting

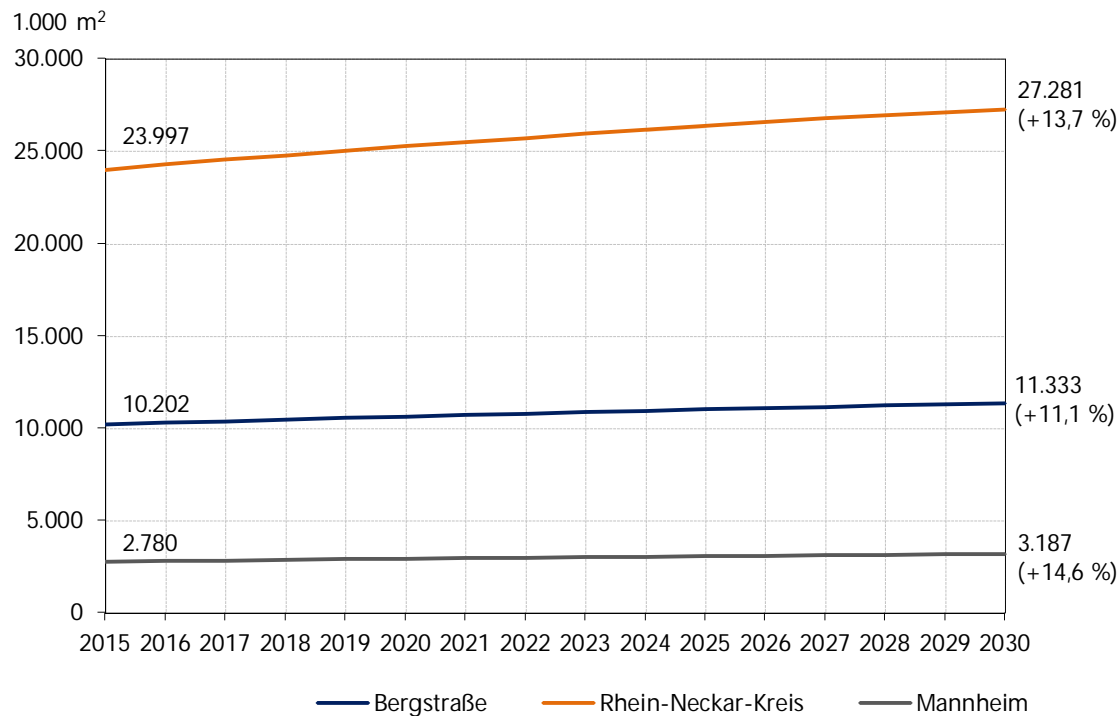
* LEDIGLICH DREI KAUFFÄLLE IM JAHR 2015.

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHÜSSE DER KOMMUNEN (2016); GEORG CONSULTING (2016).

3. WOHNUNGSNACHFRAGE

REGIONALE WOHNFLÄCHENNACHFRAGE

WOHNFLÄCHENNACHFRAGE IN 1.000 M² 2015–2030



© Georg Consulting

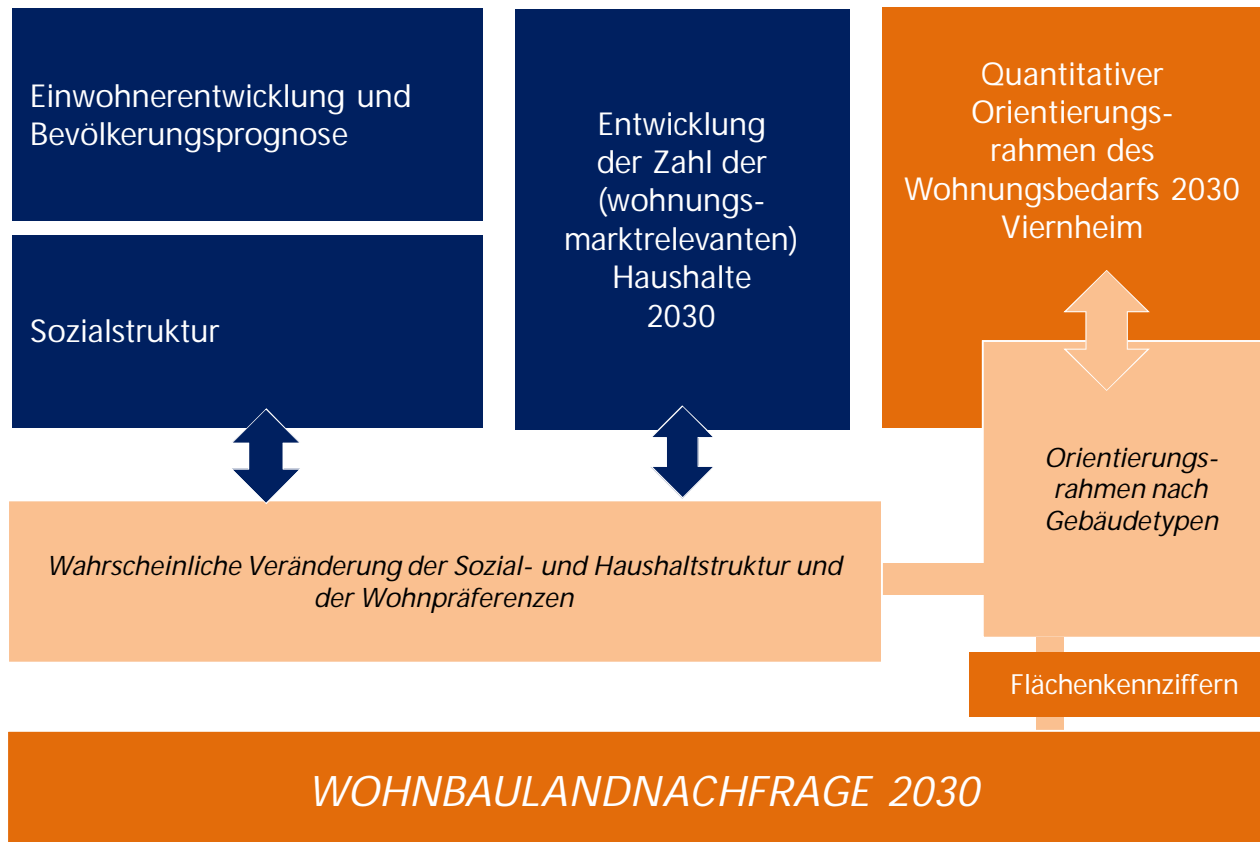
QUELLEN: BBSR-WOHNUNGSMARKTPROGNOSE 2030 (2015); GEORG CONSULTING (2017).

- Die Stadt Mannheim benötigt laut BBSR-Prognose im Zeitraum von 2015 bis 2030 13.620 Wohnungen. Das entspricht einem Neubaubedarf von ca. 850 Wohnungen pro Jahr.
- Im Rhein-Neckar-Kreis werden bis zum Jahr 2030 32.680 Wohnungen benötigt; das entspricht einem jährlichen Bedarf von über 2.000 Wohnungen.
- Im Kreis Bergstraße werden ausgehend vom Jahr 2015 bis zum Jahr 2030 13.020 neue Wohnungen benötigt. Dieses entspricht einem durchschnittlichen Bedarf von rund 814 Wohnungen pro Jahr.
- Zunächst ist der jährliche Bedarf hoch und verringert sich bei entsprechenden Fertigstellungen im Zeitverlauf deutlich.
- Der Abgleich mit identifizierten Entwicklungsgebieten (übernächste Folie) zeigt, dass diese den projektierten Bedarf nicht decken.

4. ORIENTIERUNGSRAHMEN 2030

BERECHNUNGSANSATZ

VORGEHEN ORIENTIERUNGSRAHMEN WOHNBAUFLÄCHENNACHFRAGE VIERNHEIM 2030



4. ORIENTIERUNGSRAHMEN 2030

AUFBAU PROGNOSE DER NACHFRAGE

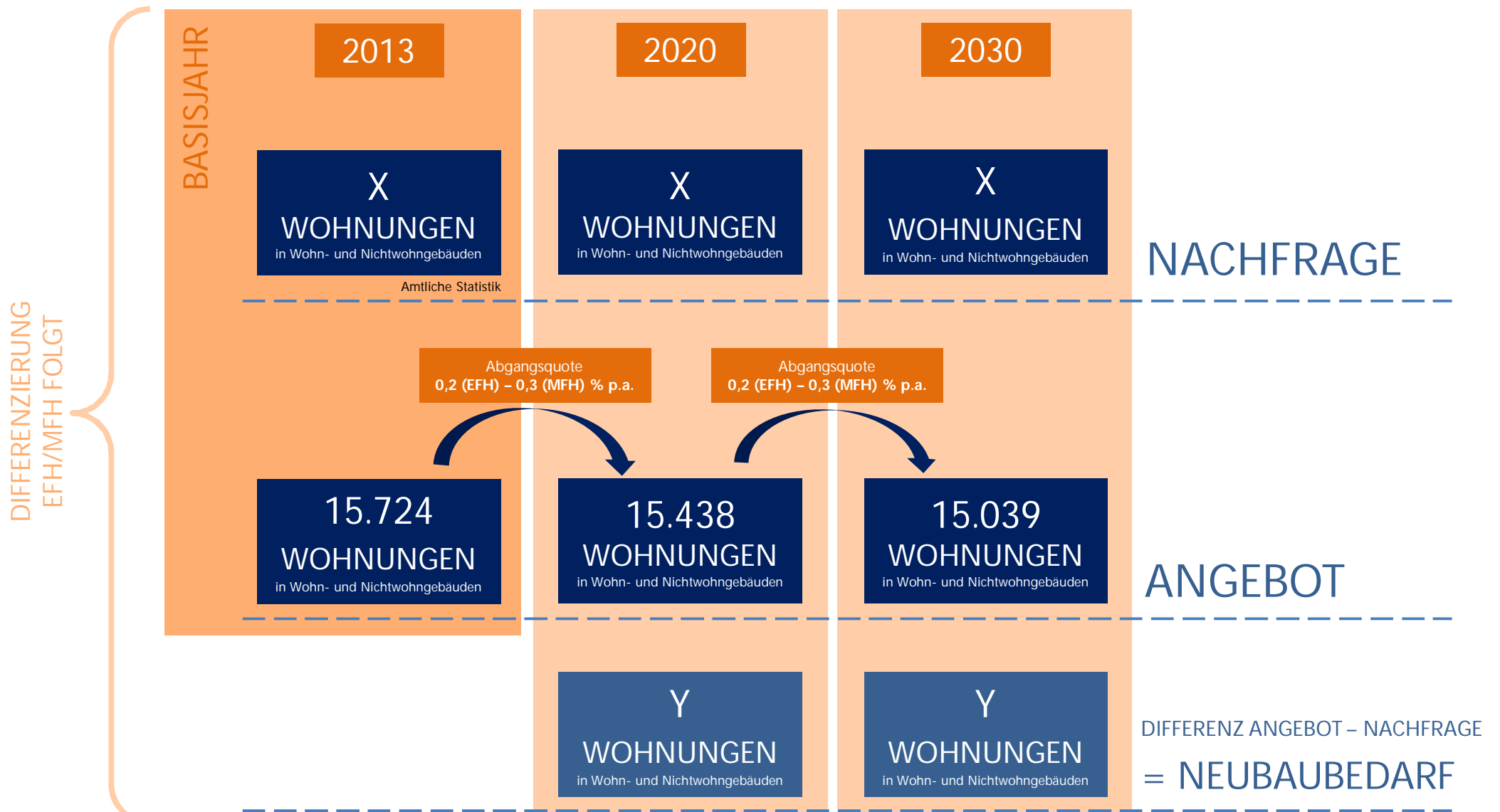


EFH = Ein- und Zweifamilienhäuser

MFH = Mehrfamilienhäuser

4. ORIENTIERUNGSRAHMEN 2030

ABGLEICH PROGNOSE DER NACHFRAGE MIT WOHNUNGSANGEBOT



KONTAKT

Georg Consulting
Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie
Bei den Mühren 70
20457 Hamburg

Tel. 040 300 68 37 0
Fax 040 300 68 37 20
info@georg-ic.de
www.georg-ic.de