

„Wohnungsgipfel“ am 10.11.2012

# Basisdaten zum Wohnungsmarkt Darmstadt

Dr. Christian v. Malottki, Institut Wohnen und Umwelt GmbH  
(IWU)

---

- ▶ Forschungseinrichtung des Landes Hessen und der Stadt Darmstadt
- ▶ Ca. 45 Mitarbeiter
- ▶ Forschungsthemen: Wohnen, Energie, integrierte nachhaltige Entwicklung
- ▶ Forschungsprojekte in der Grundlagen- und anwendungsorientierten Forschung für Kommunen, Bundesländer, EU, Unternehmen

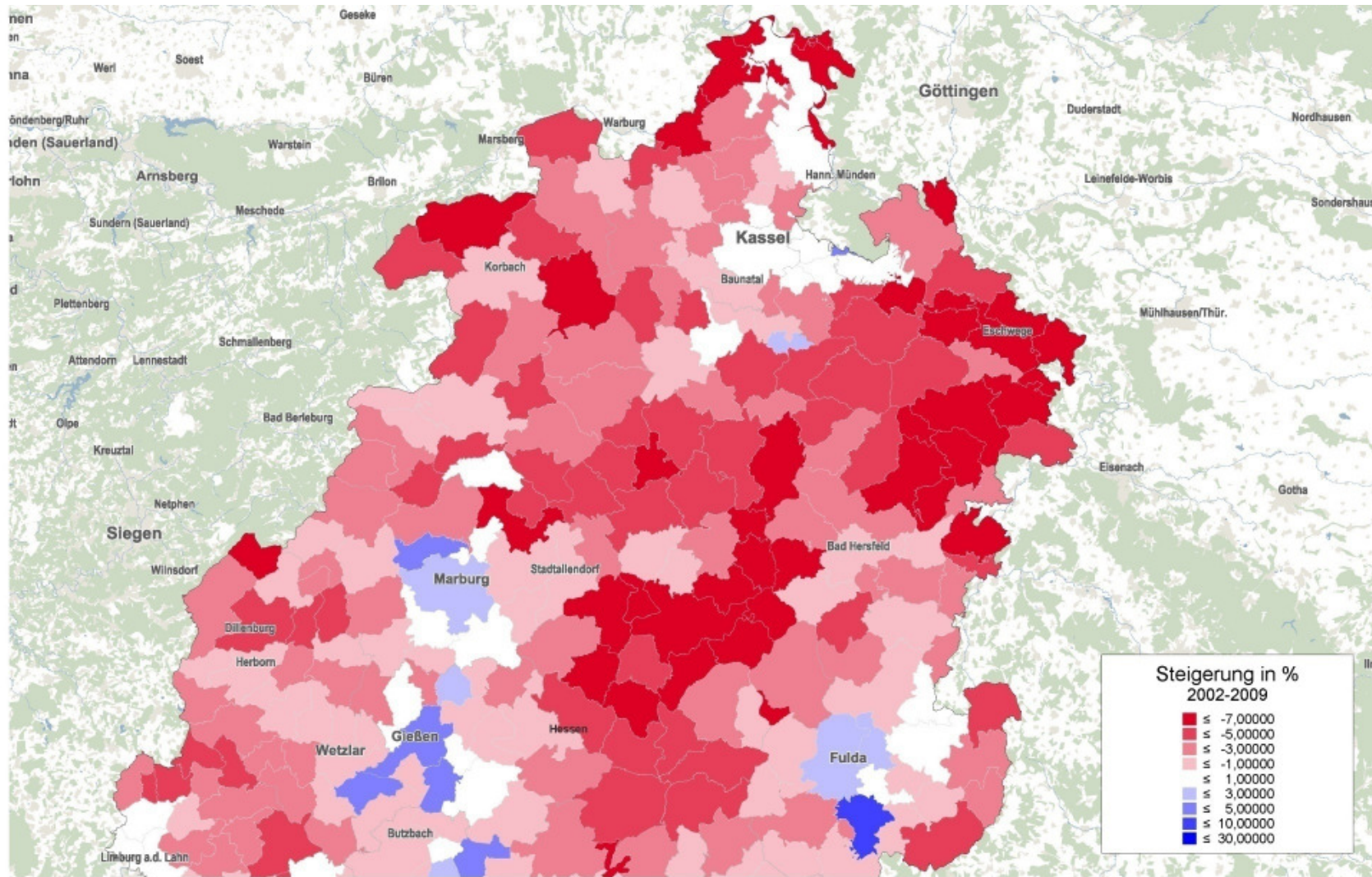


Ansicht des neuen IWU-Hauses, das mit Passivhaus-Komponenten saniert wurde

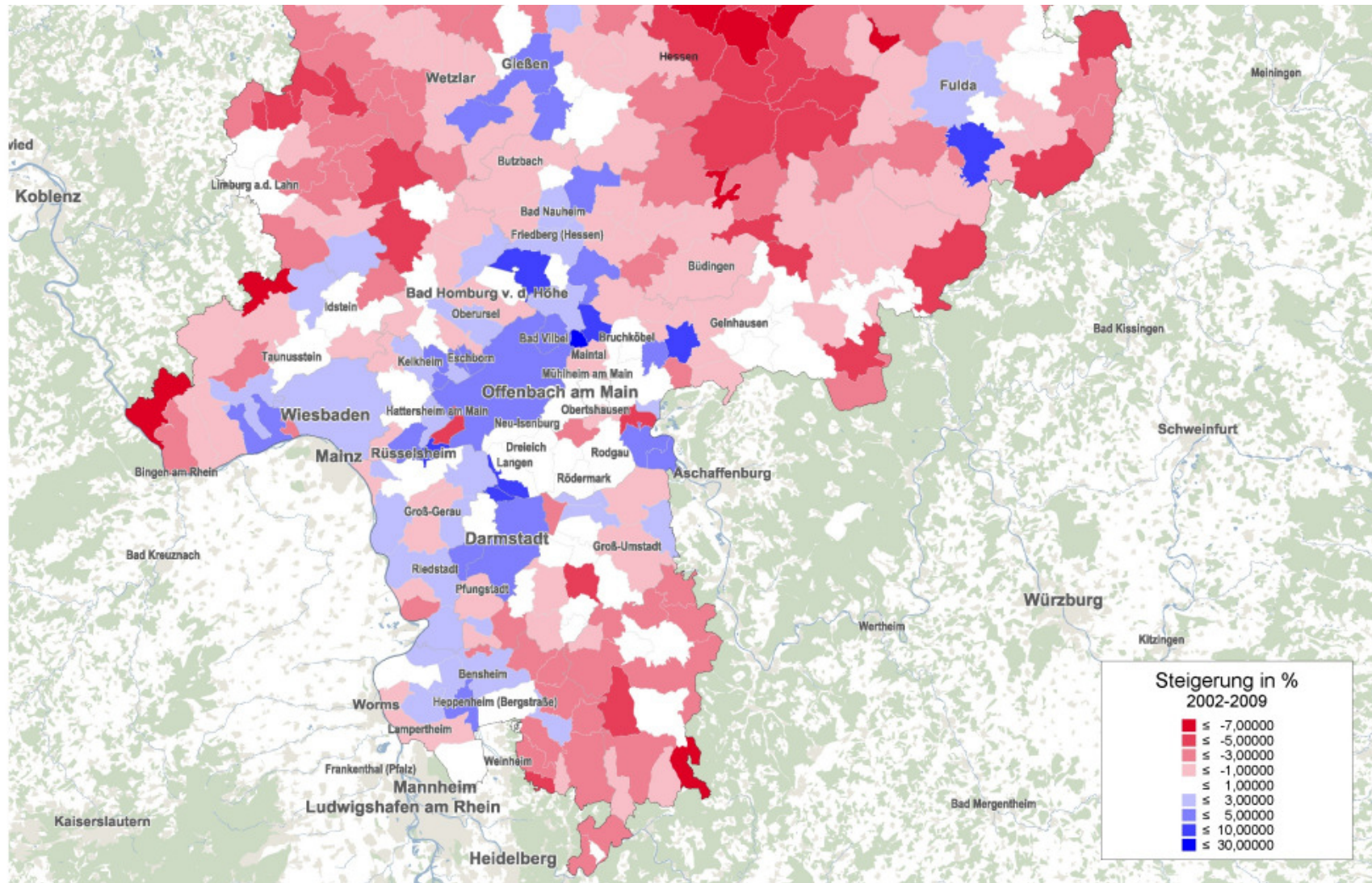
- ▶ Die aktuelle Situation
  - ▶ Die zu erwartende Entwicklung
  - ▶ Wohnungspolitik unter besonderer Berücksichtigung des Sozialen Wohnungsbaus
-

- ▶ Bevölkerungsentwicklung
  - ▶ Indikatoren zur Wohnungsversorgung
  - ▶ Entwicklung der Wohnungsversorgungsquote
  - ▶ Entwicklung der Mietpreise
-

# Konzentration auf die Ballungsräume

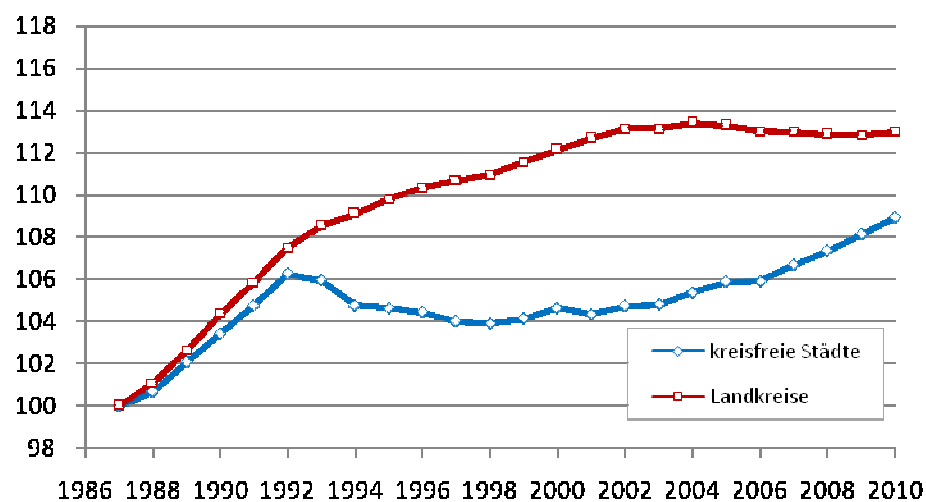


# Konzentration auf die Ballungsräume

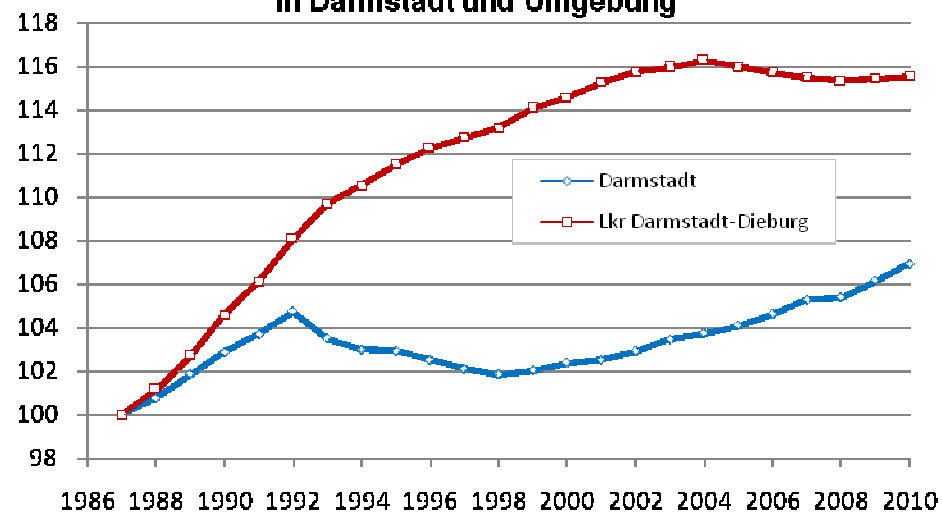


# Bevölkerungsentwicklung im RB Darmstadt und in Darmstadt und Umgebung

### Bevölkerung am Ort der HW im RB Darmstadt

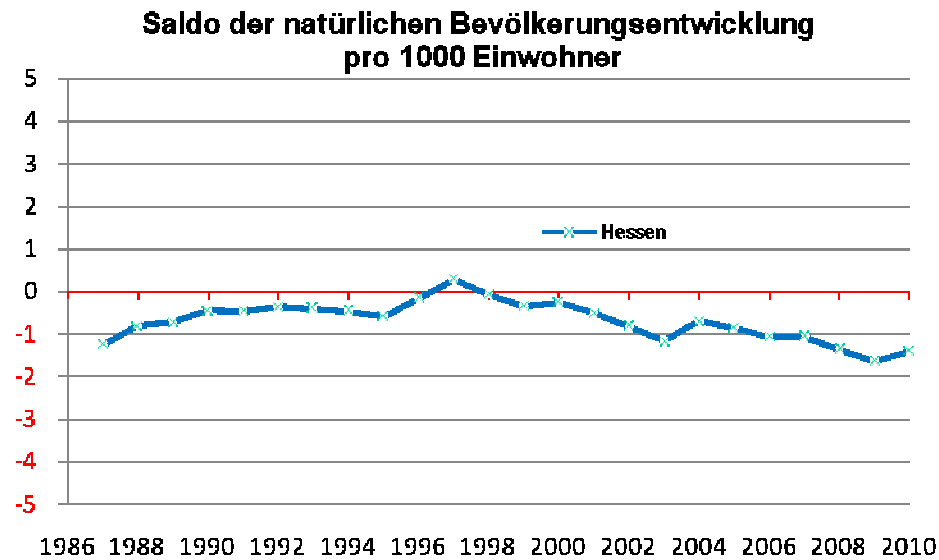


### Bevölkerung am Ort der HW in Darmstadt und Umgebung



Quelle: Statistisches Landesamt: Hessische Gemeindestatistik, eigene Berechnungen

# Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Hessen und seinen Regierungsbezirken

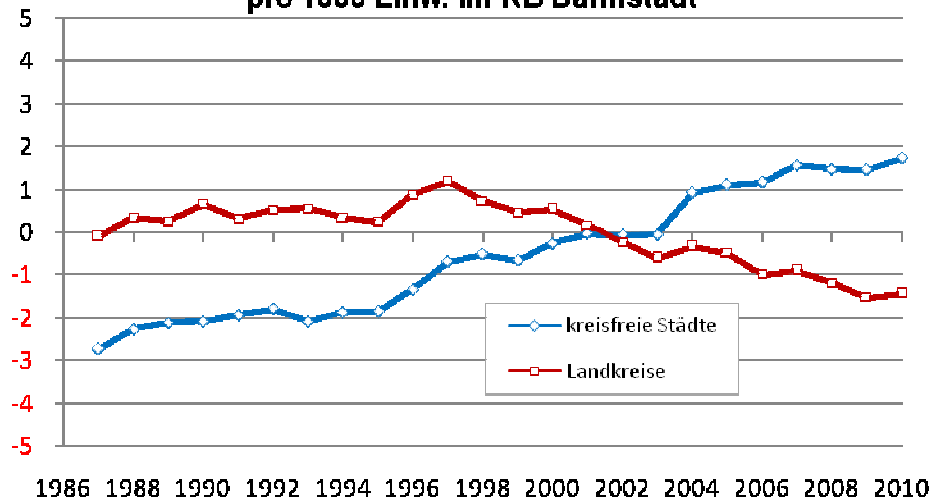


Quelle: Statistisches Landesamt: Hessische Gemeindestatistik, eigene Berechnungen

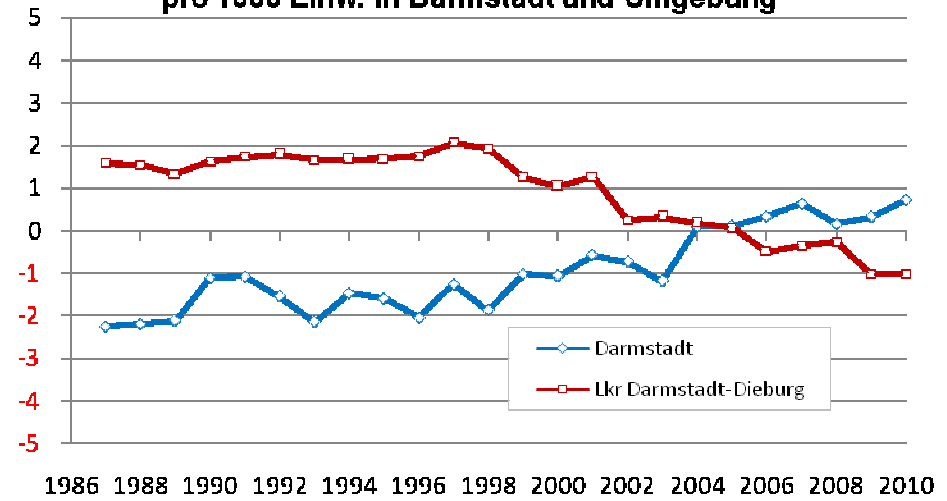


# Natürliche Bevölkerungsentwicklung im RB Darmstadt und in Darmstadt und Umgebung

**Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung pro 1000 Einw. im RB Darmstadt**

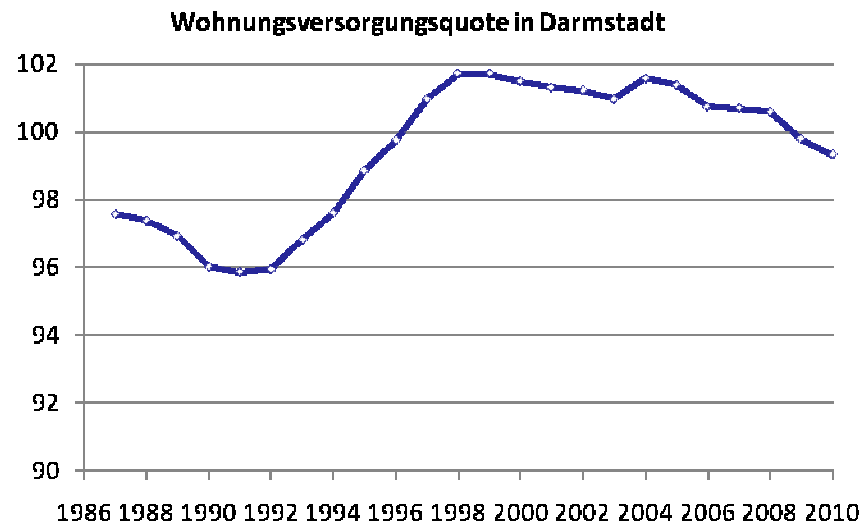


**Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung pro 1000 Einw. in Darmstadt und Umgebung**



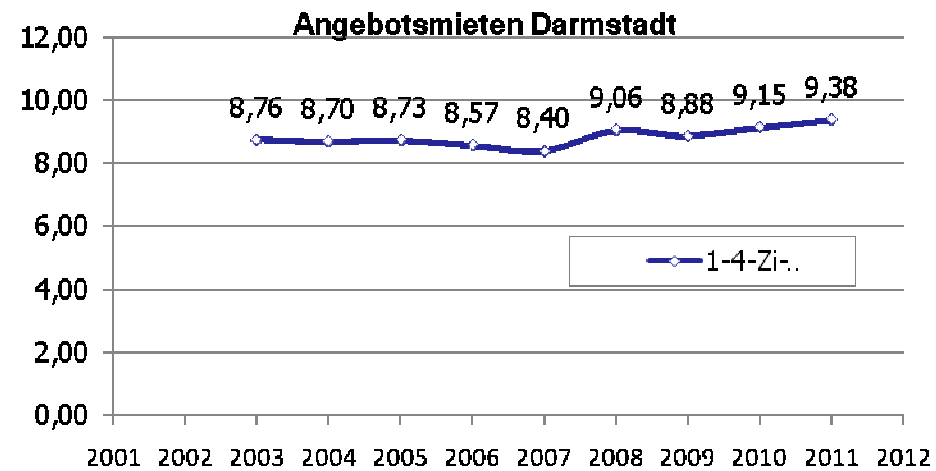
Quelle: Statistisches Landesamt: Hessische Gemeindestatistik, eigene Berechnungen

# Wohnungsversorgungsquote in Darmstadt und Umgebung



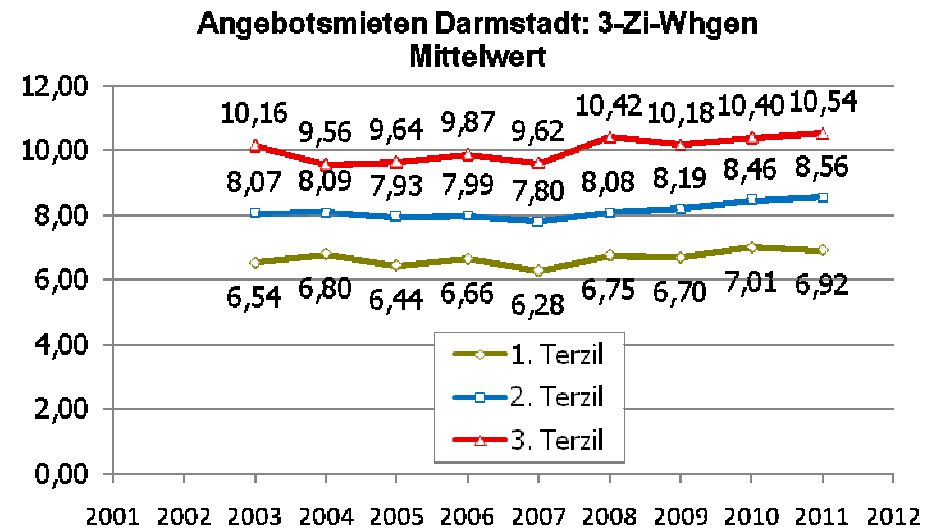
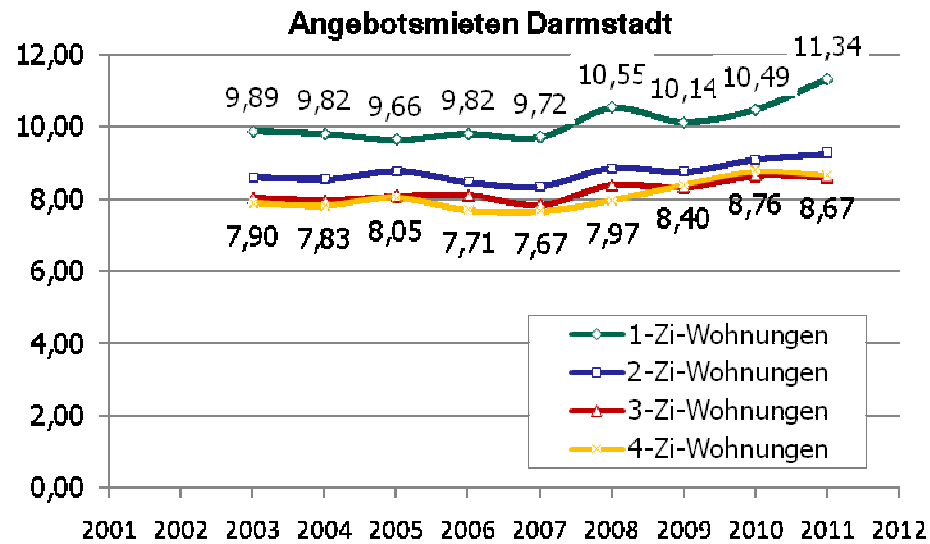
Quelle: Statistisches Landesamt: Hessische Gemeindestatistik, Ergebnisse des Mikrozensus und eigene Berechnungen

# Angebotsmieten in Darmstadt nach der Raumzahl der Wohnungen



Quelle: IDN-Immodatenbank und eigene Berechnungen

# Angebotsmieten in Darmstadt nach der Raumzahl der Wohnungen



Quelle: IDN-Immodatenbank und eigene Berechnungen

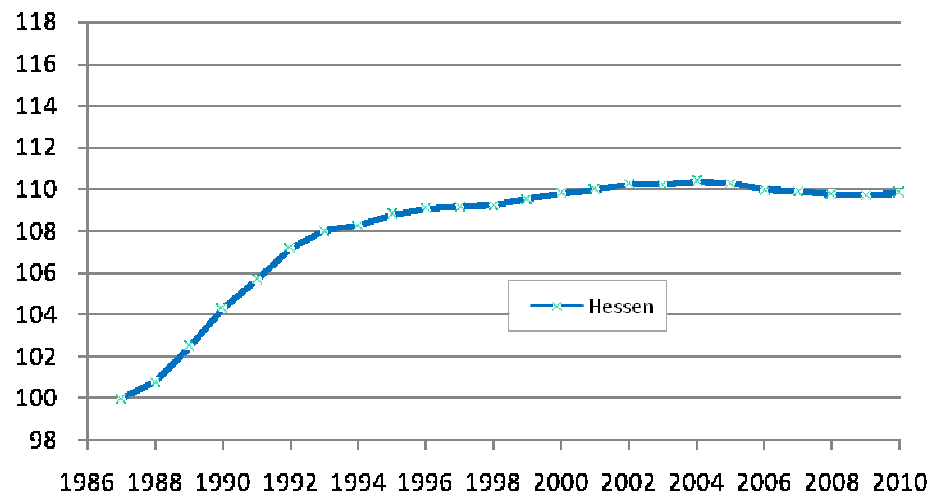
# Die zukünftige Entwicklung

---

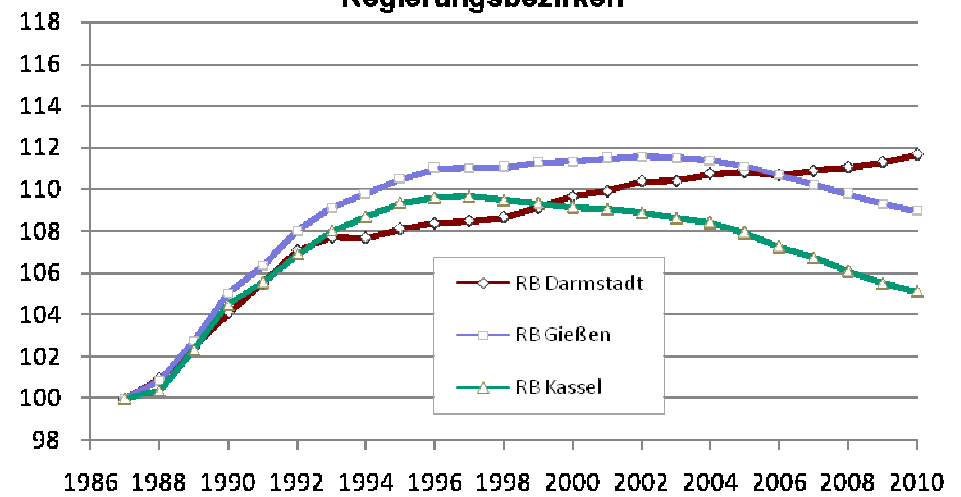
- ▶ Bevölkerungsentwicklung
  - ▶ Wohnungsbedarf
  - ▶ Vergleich Bedarf und aktuelle Fertigstellungen
-

# Bevölkerungsentwicklung in Hessen

### Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung in Hessen

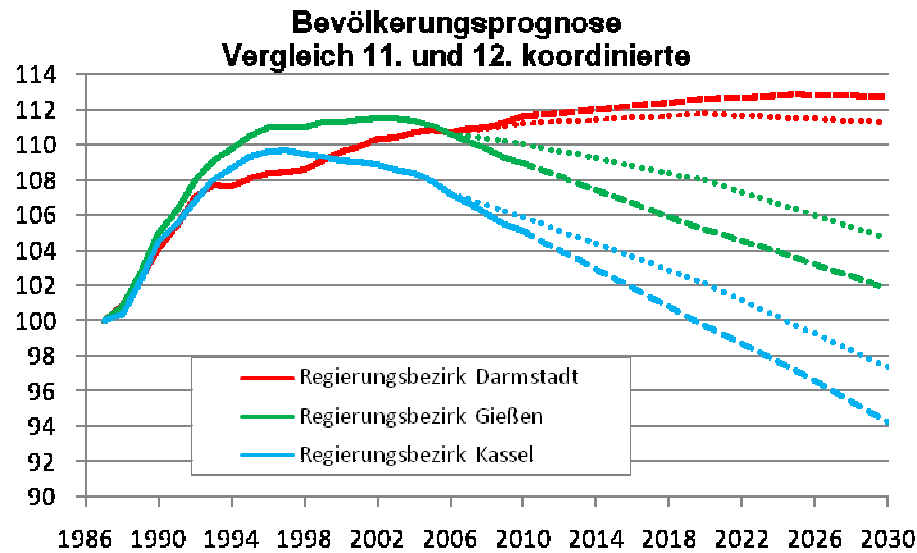


### Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung in den Regierungsbezirken



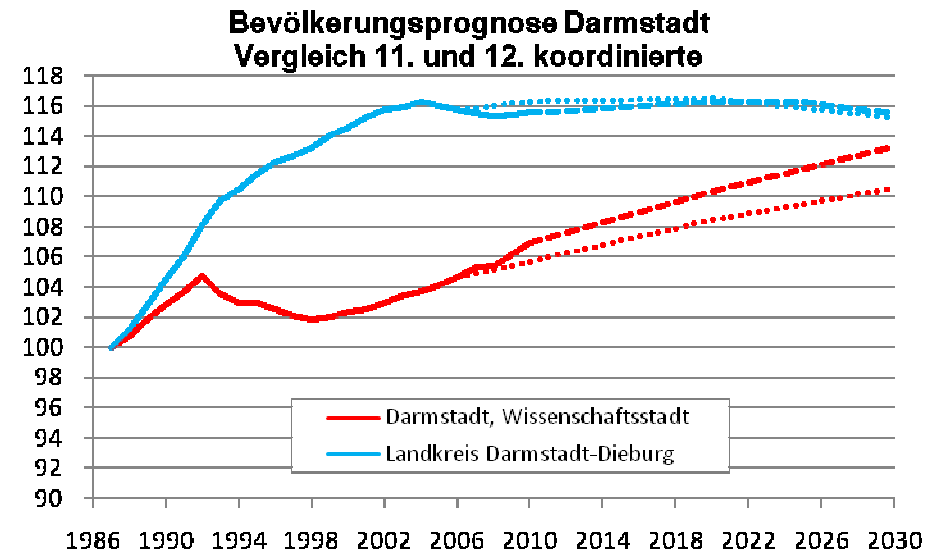
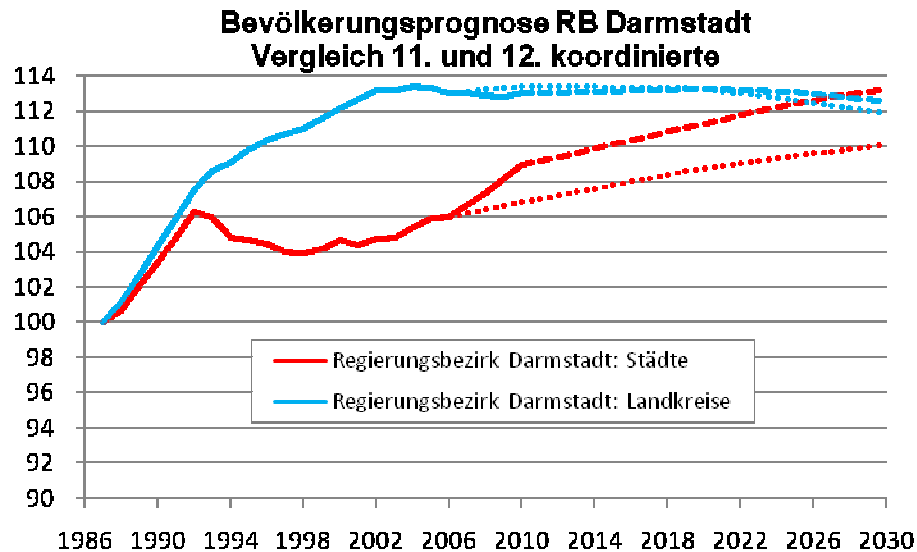
Quelle: Statistisches Landesamt: Hessische Gemeindestatistik, eigene Berechnungen

# 11. und 12. koordinierte Bevölkerungsprognose nach Regierungsbezirken



Quelle: Hessenagentur, eigene Berechnungen

# 11. und 12. koordinierte Bevölkerungsprognose im Regierungsbezirk Darmstadt

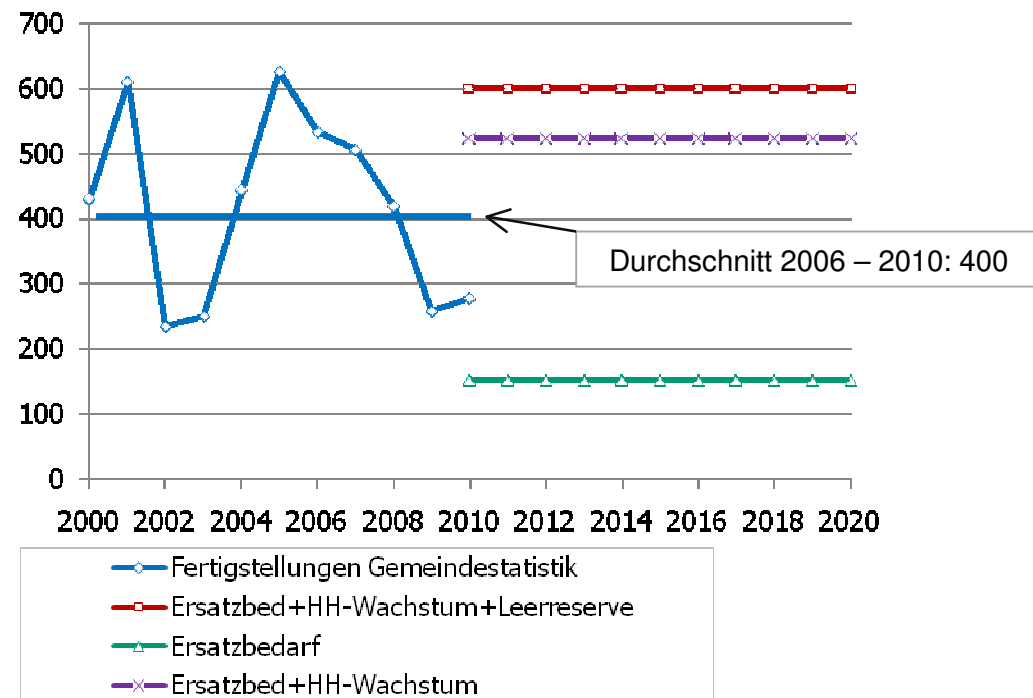


Quelle: Hessenagentur, eigene Berechnungen



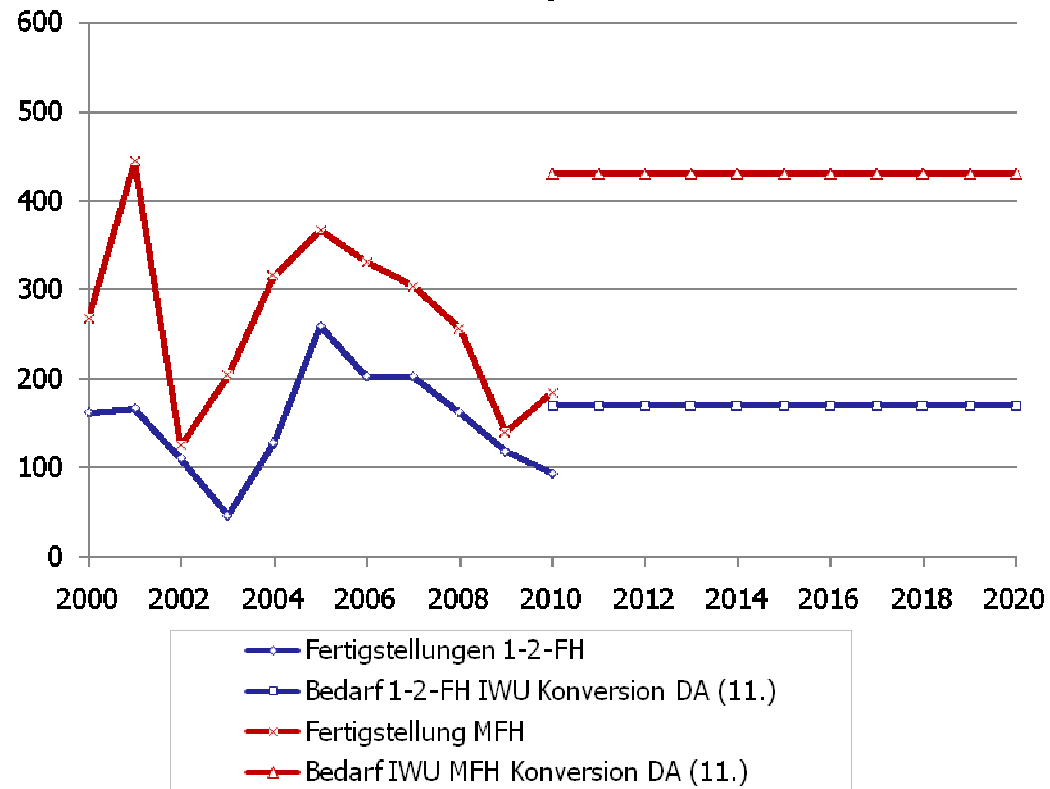
# Fertigstellungen und Wohnungsbedarf in Darmstadt

**Wohnungsbedarf und Fertigstellungen in  
Darmstadt Konversionsgutachten**



# Fertigstellungen und Wohnungsbedarf in Darmstadt nach Gebäudetyp

**Fertigstellungen und Wohnungsbedarf in Darmstadt  
Konversionsgutachten**



# Studentisches Wohnen: Studienanfängerzahlen

Jahr	D	BW	BY	BE	BB	HB	HH	HE
2011 <sup>1)</sup>	515.833	77.612	85.758	30.699	9.496	7.017	17.491	40.776
2012	472.300	78.500	74.200	30.000	9.500	7.400	15.800	38.100
2013	489.200	76.100	71.200	28.900	8.800	7.200	16.000	41.100
2014	468.500	70.500	71.100	27.700	8.400	7.100	15.800	40.600
2015	466.800	71.300	72.100	28.200	8.600	7.200	16.000	39.200
2016	471.700	72.100	72.800	28.400	8.700	7.300	16.700	38.700
2017	467.800	72.100	73.200	28.800	8.900	7.100	16.500	38.100
2018	464.300	71.600	73.300	28.600	8.900	7.000	16.400	37.700
2019	459.200	70.500	72.300	28.200	8.700	6.900	16.300	37.200
2020	449.500	68.700	70.200	27.900	8.700	6.900	16.000	36.500
2021	442.300	66.700	68.800	27.500	8.600	6.800	15.900	35.900
2022	433.800	65.200	67.300	27.400	8.600	6.700	15.800	35.100
2023	430.700	64.300	66.600	27.400	8.600	6.700	15.700	34.700
2024	426.400	63.300	65.700	27.300	8.600	6.600	15.700	34.300
2025	421.900	62.500	65.200	27.200	8.600	6.500	15.500	33.900

- ▶ Grundlagen der Wohnungspolitik
  - ▶ Aktueller Sozialwohnungsbestand
  - ▶ Zukünftiger Wegfall von Sozialbindungen
  - ▶ Bedarf an Sozialwohnungen
-

- Filtereffekte allein erbringen nicht die richtigen Wohnungen
  - Wohnen als Grundbedürfnis und Bestandteil der Grundsicherung
  - ABER: Gefahr der Zerstörung von Marktanreizen
-

## Objektförderung

= Subventionierung von Wohnraum

(Sozialer Wohnungsbau)

- Weitet Angebot direkt aus
- Keine Preissteigerung
- Subvention fließt voll ins Wohnen

(Wohneigentumsförderung)

- Geringer Förderbetrag pro Wohnung

## Subjektförderung

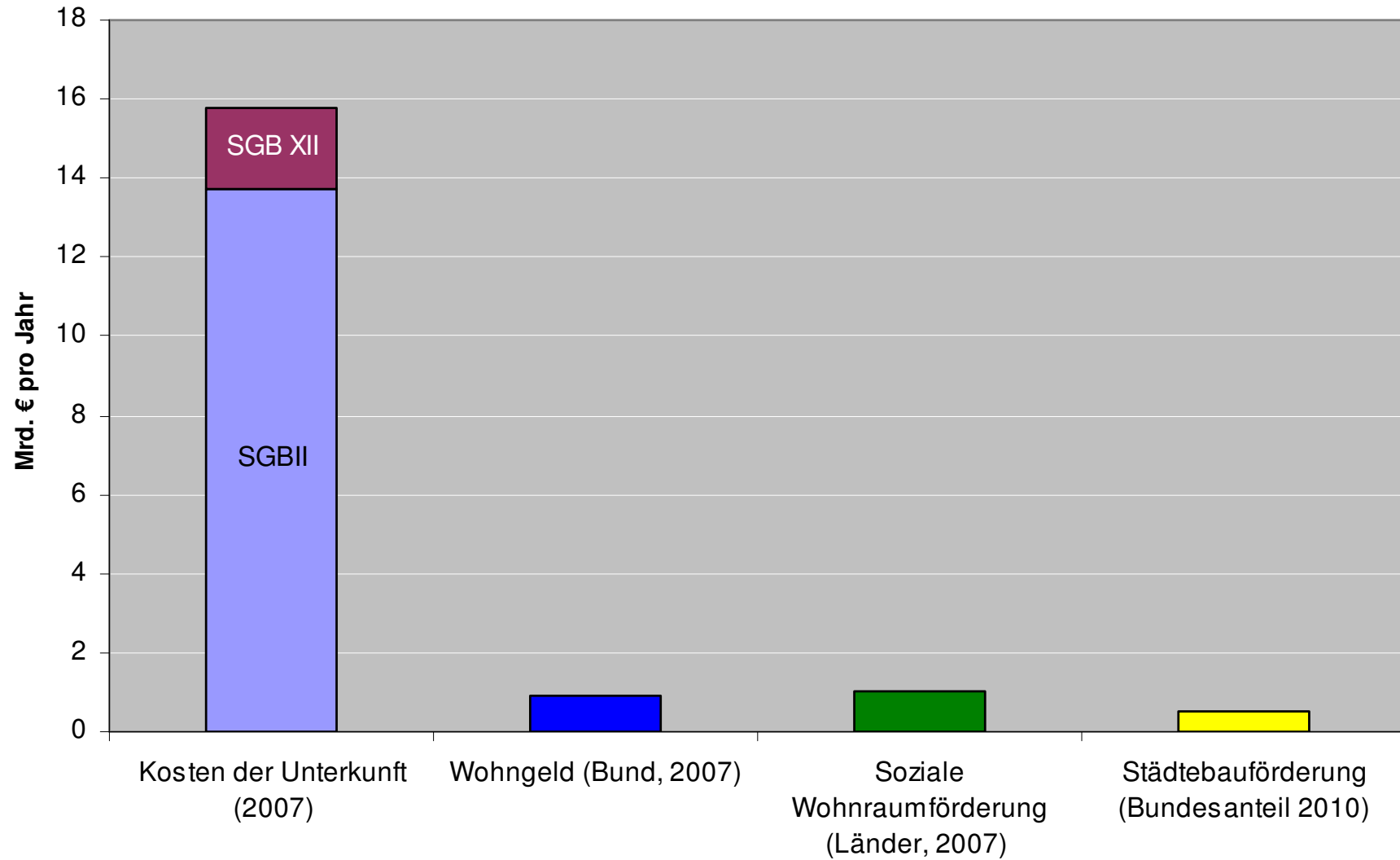
= Zahlung an Bedürftige

(Wohngeld, Kosten der Unterkunft)

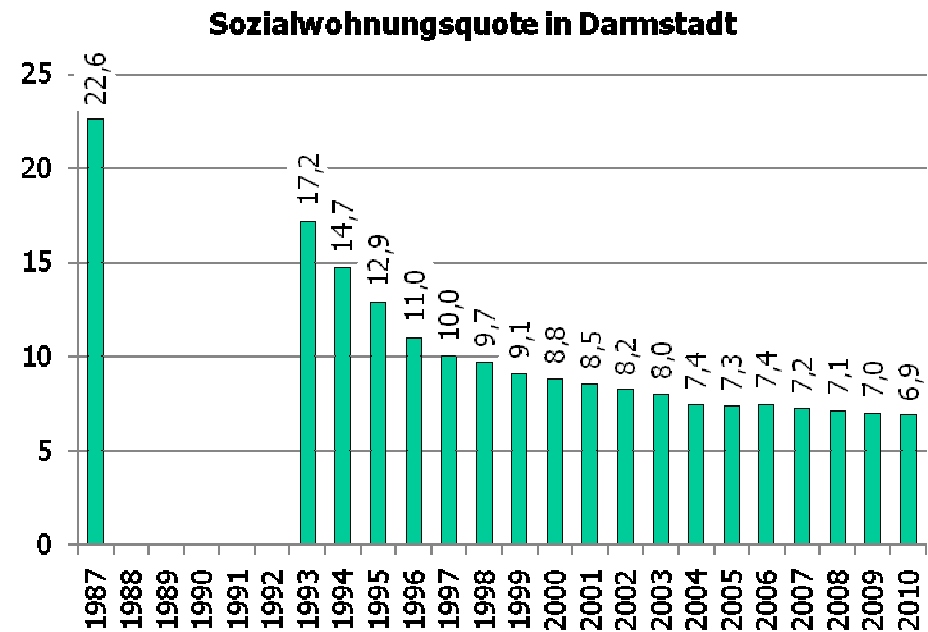
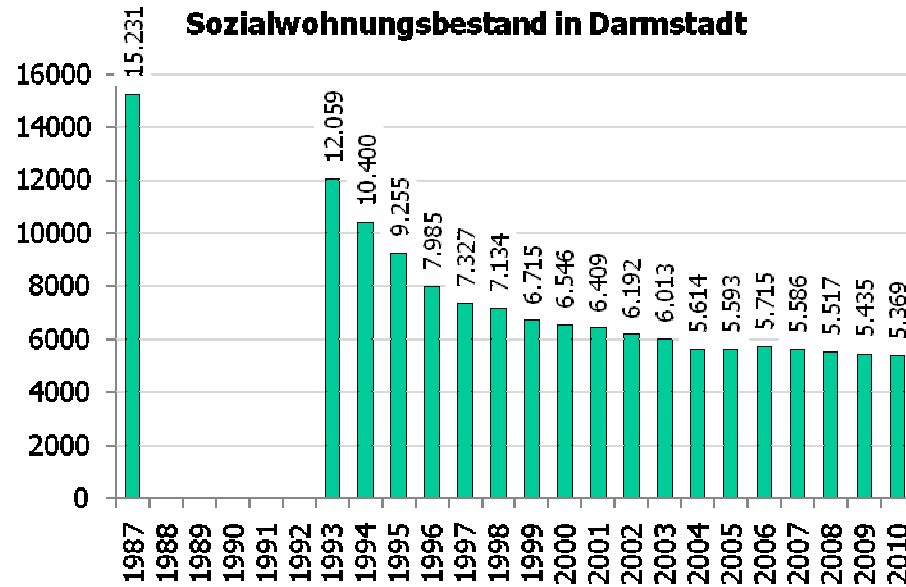
- Kostengünstiger
- Standorte und Qualität sind Marktentscheidung
- Freie Mittelverfügbarkeit durch Empfänger

These: In angespannten Märkten ist Objektförderung effizienter, in entspannten Subjektförderung

# Wohnungspolitische Instrumente



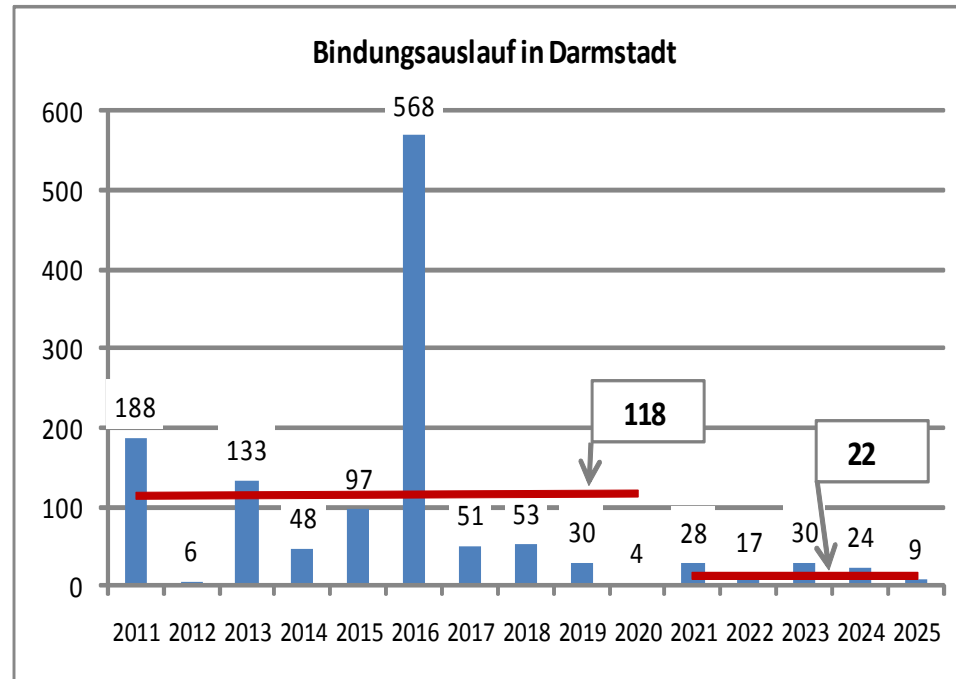
# Sozialwohnungsbestand in Darmstadt



Quelle: Amt für Wohnungswesen Darmstadt, WI-Bank, eigene Berechnungen

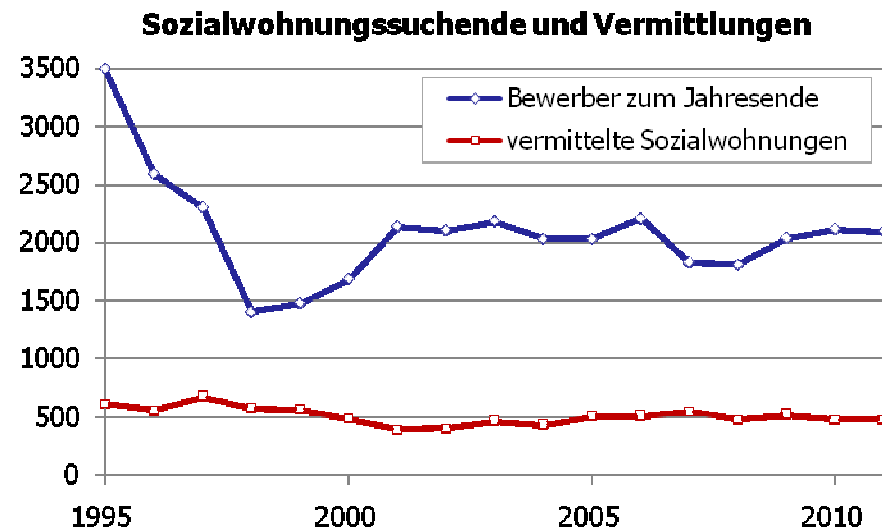


# Auslauf von Sozialbindungen in Darmstadt



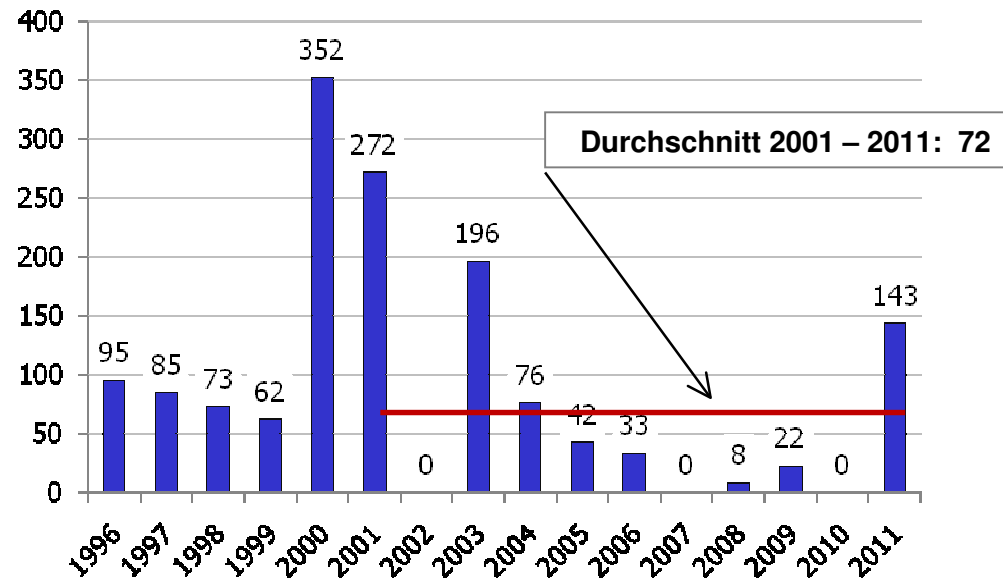
Quelle: WI-Bank, eigene Berechnungen

# Auslauf von Sozialbindungen in Darmstadt



Quelle: Amt für Wohnungswesen Darmstadt, eigene Berechnungen

**geförderte Sozialwohnungen in Darmstadt**



Quelle: Amt für Wohnungswesen Darmstadt

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**

---