



Schwetzingen



# Wohnraumbedarfsanalyse Schwetzingen 2030

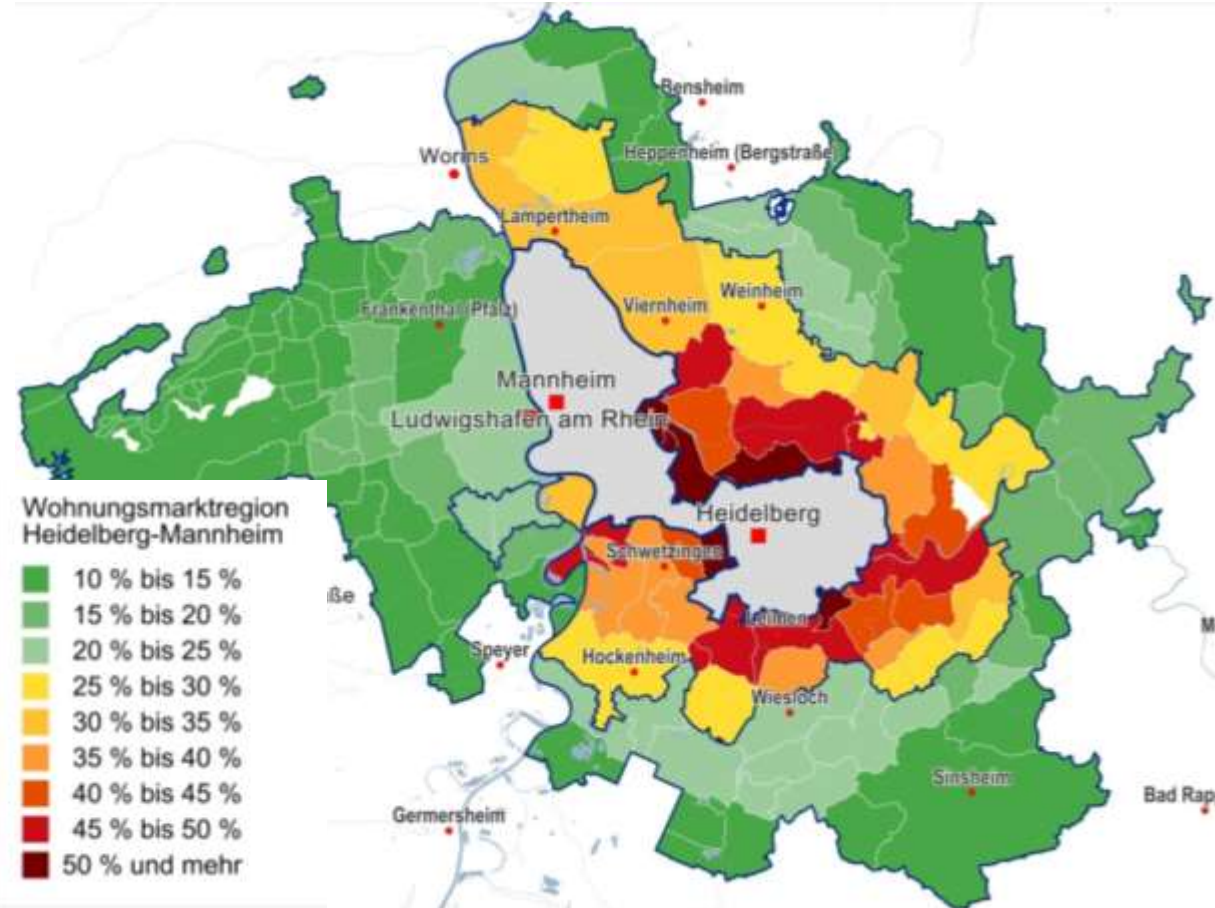
Gemeinderat | 07.05.2015

Stefan Lehnert

## Rahmenbedingungen & Wohnungsmarktsituation

Hohe Wohnungsnachfrage  
in der Rhein-Neckar-Region

- Metropolregion hohe Anziehungskraft aufgrund wirtschaftlicher Stärke
- Hohe Bedeutung des Wohnstandortes Umland für die Oberzentren

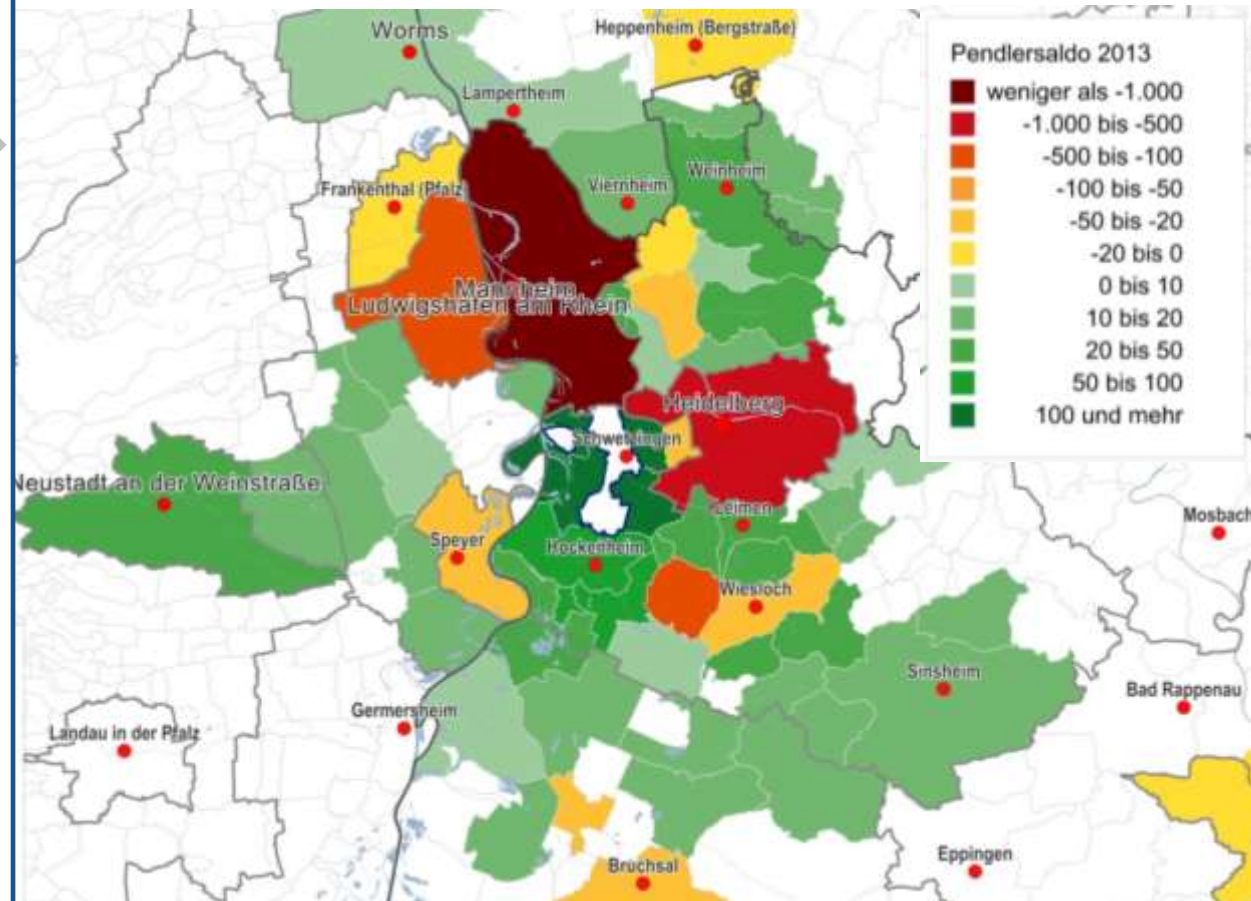


Rahmenbedingungen & Wohnungsmarktsituation

Hohe Wohnungsnachfrage in der Rhein-Neckar-Region

Schwetzingen: Attraktiver, beliebter Wohnstandort

- Attraktive Lage, Anbindung und Stadtstruktur
- Regionalplanung: Mittelzentrum und Siedlungsbereich Wohnen



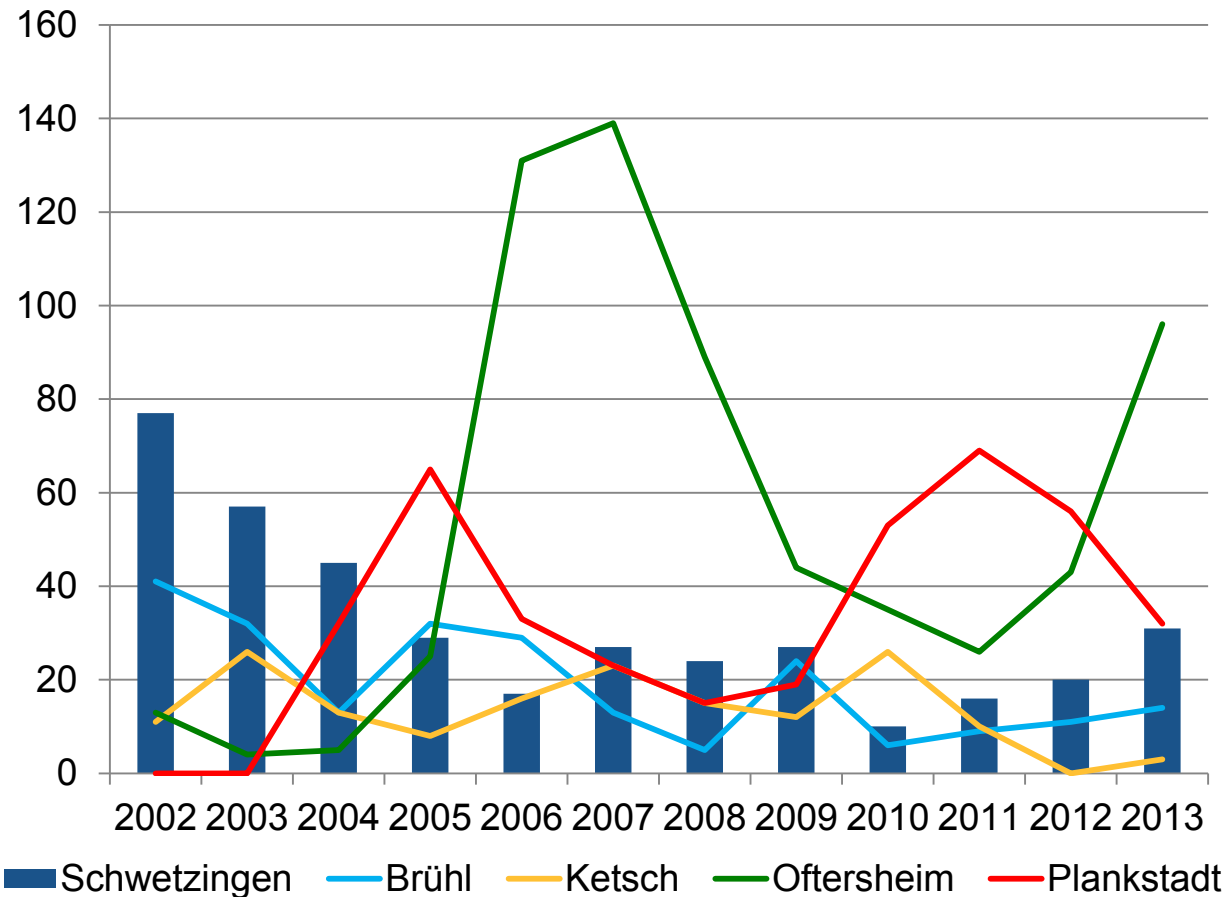
## Rahmenbedingungen & Wohnungsmarktsituation

Hohe Wohnungsnachfrage  
in der Rhein-Neckar-Region

Schwetzingen: Attraktiver,  
beliebter Wohnstandort

Fehlende Flächenpotenziale  
Geringe Neubautätigkeit

- Kaum Neubautätigkeit – Offersheim, Plankstadt etwa viermal so viel
- Verfügbarkeit vorhandener Flächen – kaum Handlungsmöglichkeiten



## Rahmenbedingungen & Wohnungsmarktsituation

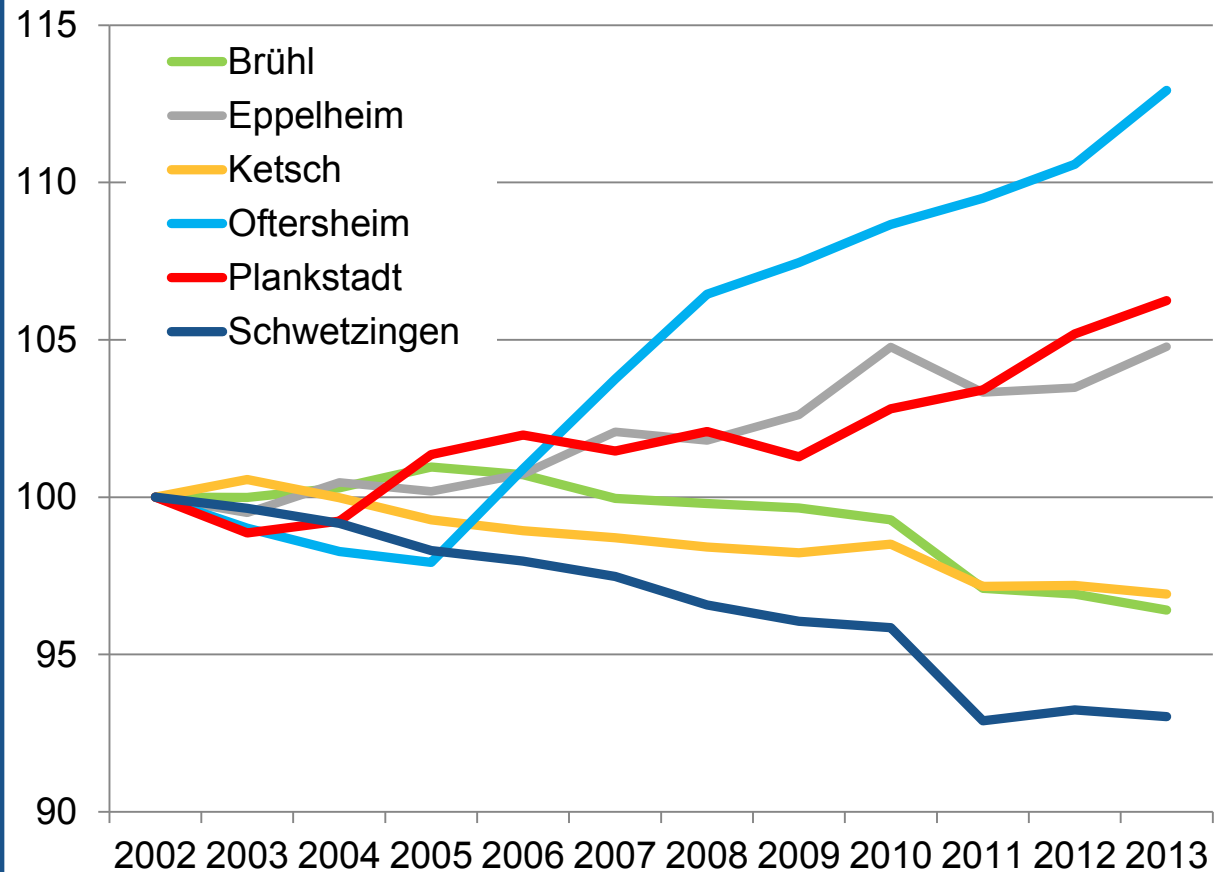
Hohe Wohnungsnachfrage  
in der Rhein-Neckar-Region

Schwetzingen: Attraktiver,  
beliebter Wohnstandort

Fehlende Flächenpotenziale  
Geringe Neubautätigkeit

Bevölkerungsrückgang  
und Alterung

- Kontinuierlicher Einwohnerrückgang trotz hoher Nachfrage
- Geringe Neubaupotenziale verhindern Wanderungsgewinne





# Aktuelle Situation und Potenziale der Wohnungsmarktentwicklung

## Rahmenbedingungen & Wohnungsmarktsituation

Hohe Wohnungsnachfrage  
in der Rhein-Neckar-Region

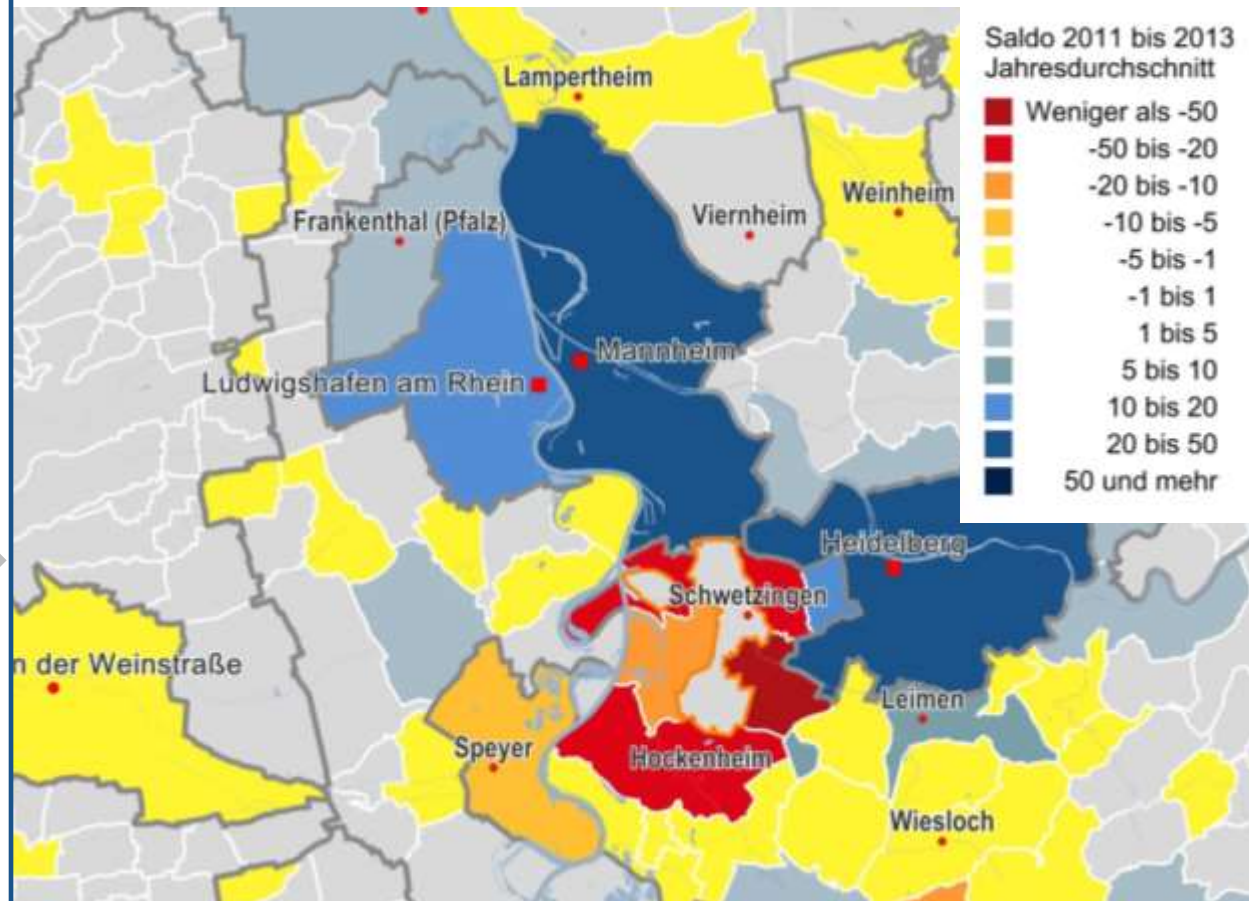
Schwetzingen: Attraktiver,  
beliebter Wohnstandort

Fehlende Flächenpotenziale  
Geringe Neubautätigkeit

Bevölkerungsrückgang  
und Alterung

Wachstumspotenziale  
vorhanden

- Potenzial: Vermeiden der Abwanderung in den Nahbereich
- Zuzugspotenzial aus Oberzentren der Region



# Aktuelle Situation und Potenziale der Wohnungsmarktentwicklung

## Rahmenbedingungen & Wohnungsmarktsituation

Hohe Wohnungsnachfrage in der Rhein-Neckar-Region

Schwetzingen: Attraktiver, beliebter Wohnstandort

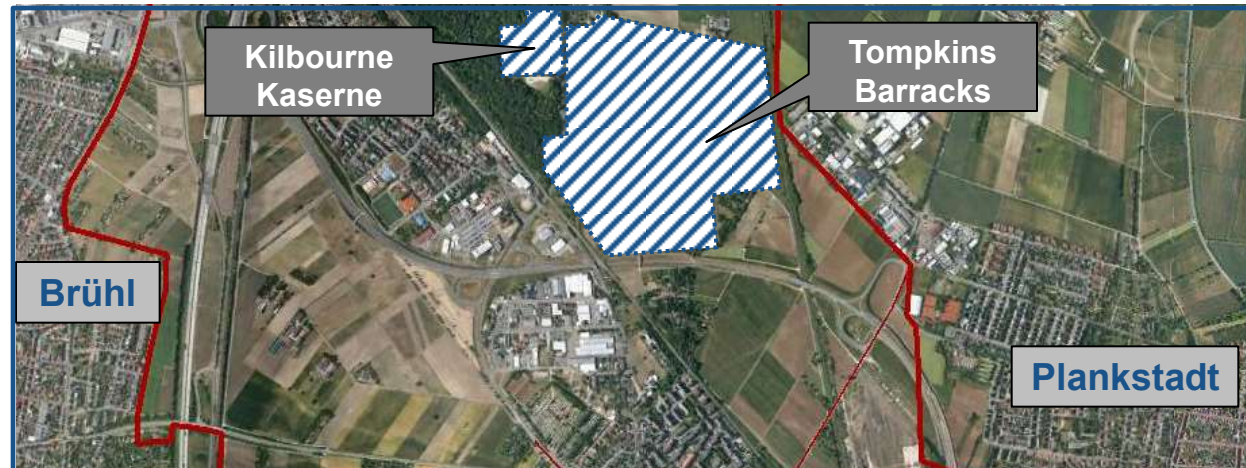
Fehlende Flächenpotenziale  
Geringe Neubautätigkeit

Bevölkerungsrückgang und Alterung

Wachstumspotenziale vorhanden

Neue Handlungsspielräume

Entwicklungspotenzial:  
Wohnungsmarktprognose



Wohnungsbaupotenzial:  
15 bis 20 ha



## „Unteres Szenario“

- Isolierte Betrachtung
- Weiter wie bisher
- Kaum Wohnungsneubau

## „Basis-Szenario“

- Betrachtung Schwetzings und des Nahbereichs
- Höhere Zentralität Schwetzings
- Bedarfsgerechte Wohnflächenentwicklung

## „Maximal-Szenario“

- Maximale Ausnutzung der Wohnflächenpotenziale
- Berechnung des maximalen Nachfragezuwachses

## Bevölkerungsprognose

Natürliche  
Bevölkerungs-  
entwicklung

Bevölkerungsstruktur  
(Alter, Geschlecht)

Wanderung  
(Alter, Geschlecht)

## Haushaltsprognose

Wohnungsmarkt-  
relevante  
Bevölkerung

Haushalts-  
vorstandsquoten

Plausibilisierung

## Wohnungsmarktbilanz

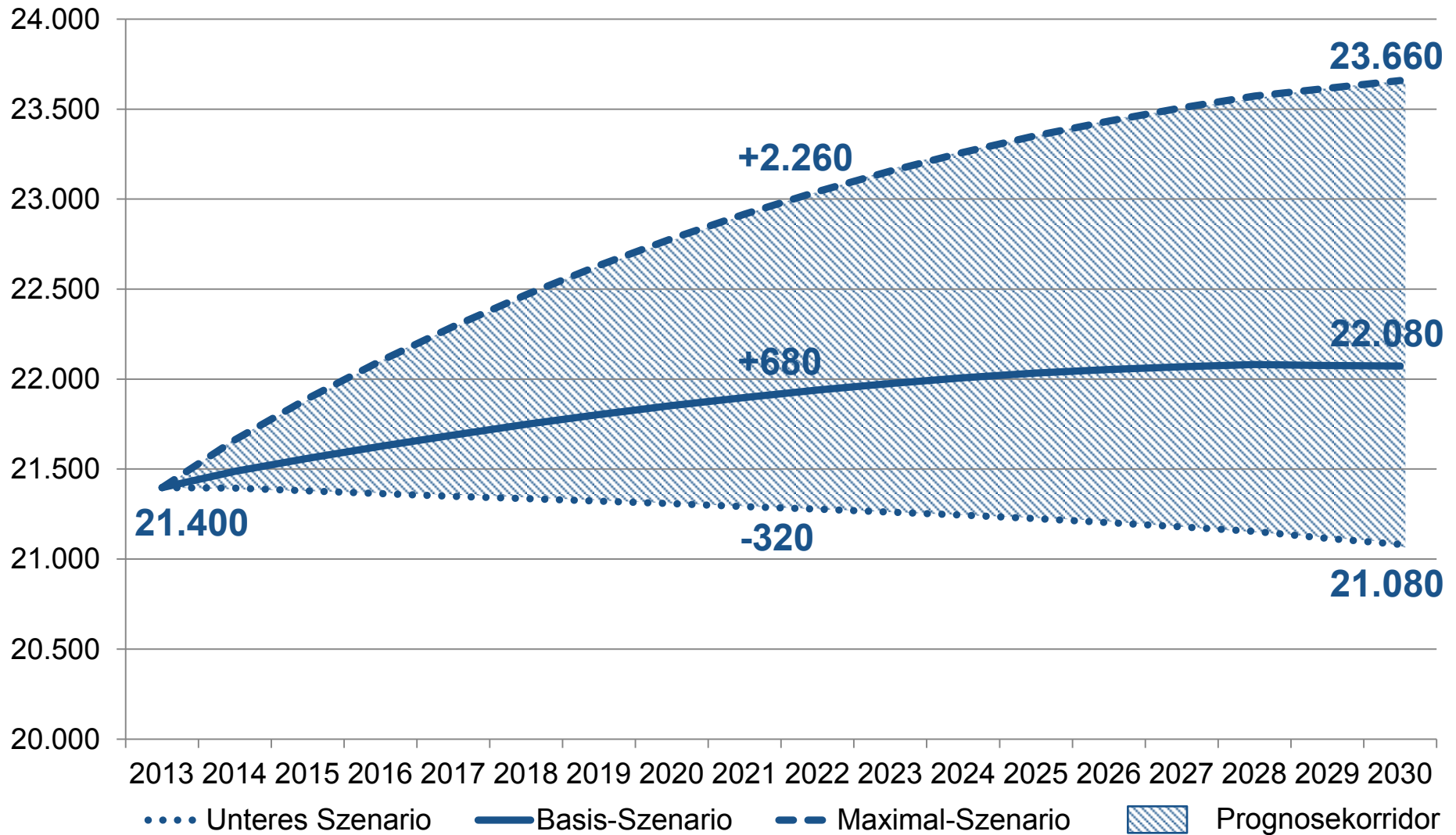
Nachfrage  
+ Fluktuationsreserve

Wohnungsangebot  
inkl. Abgang

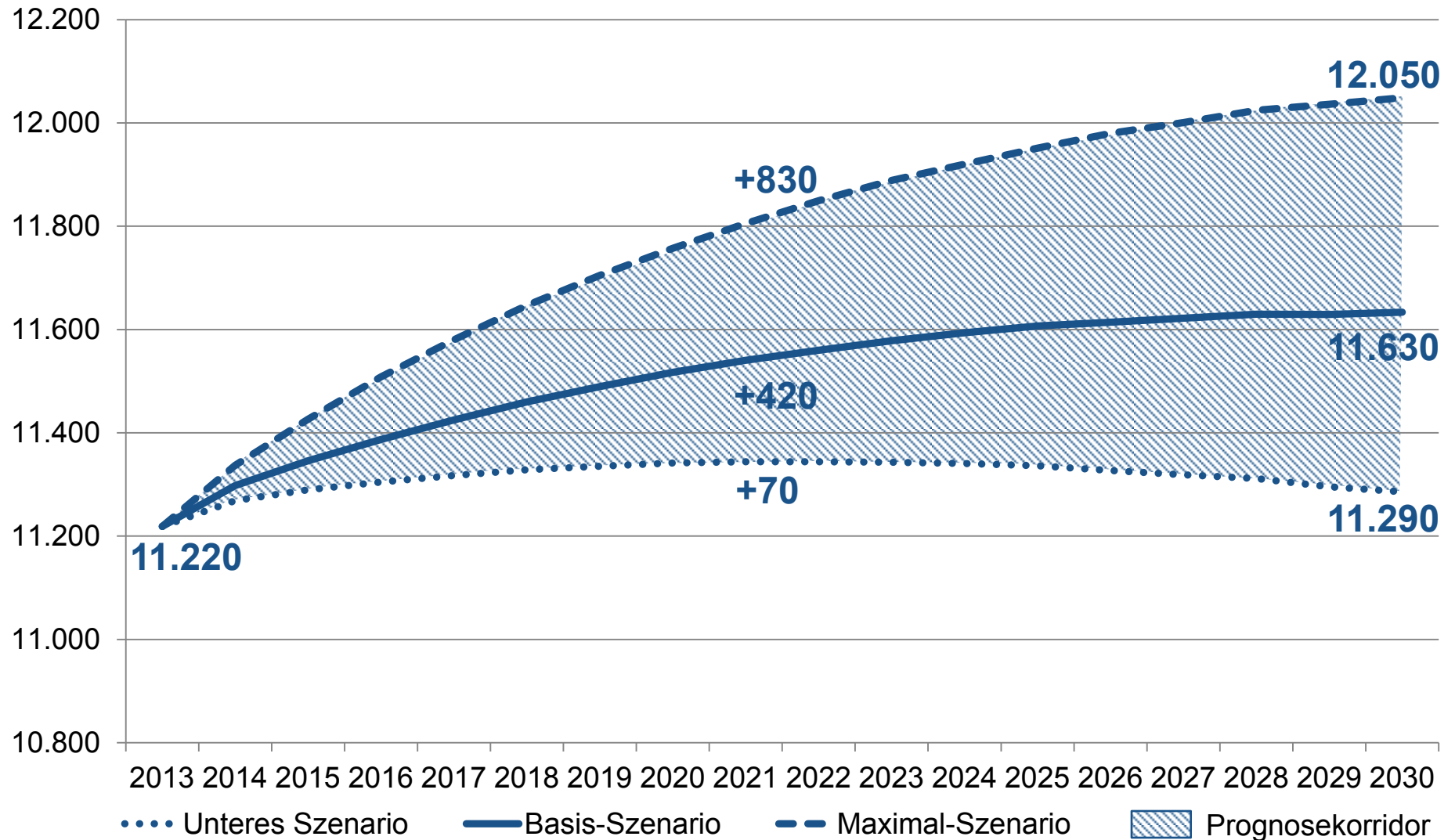
Bilanz  
(Wohnungs- und  
Flächenbedarf)



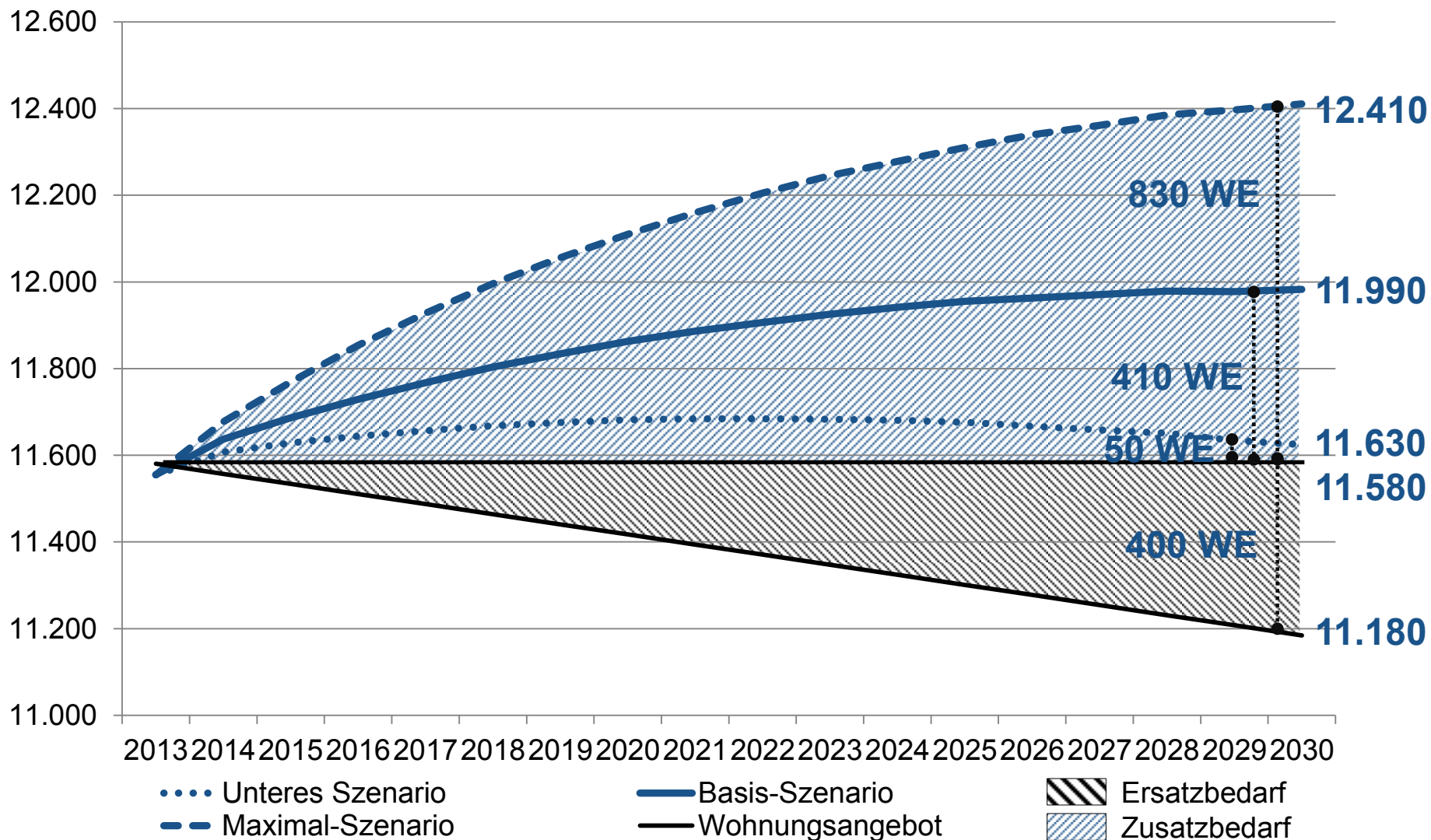
# Bevölkerungsprognose 2013 bis 2030 (Einwohner mit Hauptwohnsitz)



# Haushaltsprognose 2013 bis 2030



# Wohnungsmarktprognose 2013 bis 2030 (inkl. Fluktuationsreserve)



Ersatzbedarf      Zusatzbedarf      Gesamtbedarf

„Unteres Szenario“	Neubaubedarf	400	50	450
	Flächenrelevanter Bedarf	100 - 200	50	150 - 250
	Flächenbedarf in ha*	2,6 - 6,9	1,3 - 1,7	3,9 - 8,6

„Basis-Szenario“	Nachfragepotenzial	400	410	810
	Flächenrelevantes Potenzial	100 - 200	410	510 - 610
	Flächenbedarf in ha*	2,6 - 6,9	10,8 - 14,1	13,4 - 21,0

„Maximal-Szenario“	Neubaupotenzial	400	830	1.230
	Flächenrelevantes Potenzial	100 bis 200	830	930 - 1.030
	Flächenbedarf in ha*	2,6 - 6,9	21,8 - 28,6	-

\* Bauliche Dichte von 29 bis 38 Wohneinheiten je Hektar



- Fokussieren der Innenentwicklung
- Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung und -struktur nur durch Neubau
- Flächenrelevantes Neubaupotenzial für 500 bis 600 WE, davon 400 zusätzliche WE
- Potenzial für höhere Aufnahmefähigkeit gegeben
- Entwicklung in mehreren Phasen
- Vermeidung von Konkurrenz und Profilbildung
- Qualität statt Quantität
- Anteil an preisgünstigen Wohnungen
- Vielfältige Angebote und Nutzungen
- Machbarkeitsstudie erarbeiten

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**