



# JADEBAY BEWOHNEN

VORSTELLUNG AUSGEWÄHLTER STUDIENERGEBNISSE

23 SEPTEMBER 2013



**GEORG  
CONSULTING**

Immobilienwirtschaft  
Regionalökonomie

Kurzvorstellung Institut

Intention und Vorgehen

Arbeitsbausteine und besondere Aspekte

Entwicklungstrends auf dem regionalen Wohnungsmarkt

Vorstellung der Nachfragetypen

Empfehlungen und Ausblick

# VORSTELLUNG INSTITUT

- Arbeit im Schnittfeld von Immobilienwirtschaft und Regionalökonomie
- Erstellung u. a. von
  - *Standort- und Marktanalysen*
  - *Wohnungsmarktstudien und -konzepten*
  - *Regionalen Entwicklungskonzepten*
  - *Gewerbeflächenkonzepten*
- Zum Teil exklusive Daten-Atlanten
- Bundesweite Beratungstätigkeit
- Projektentwickler, Banken, institutionelle Anleger, Ministerien, IHKs, Wirtschaftsförderungen, Städte und Kommunen

## Standort- und Marktanalyse Wohnbauprojekt "Alte Feuerwache" in Hameln



## Zielgruppen- und Preisanalyse für ein Wohnbauprojekt an der Außenalster in HH



## Studie Universitäres Wohnen in Bochum



# AGENDA

Kurzvorstellung Institut

Intention und besondere Aspekte

Leistungsbausteine und Vorgehen

Entwicklungstrends auf dem regionalen Wohnungsmarkt

Vorstellung der Nachfragetypen

Empfehlungen und Ausblick

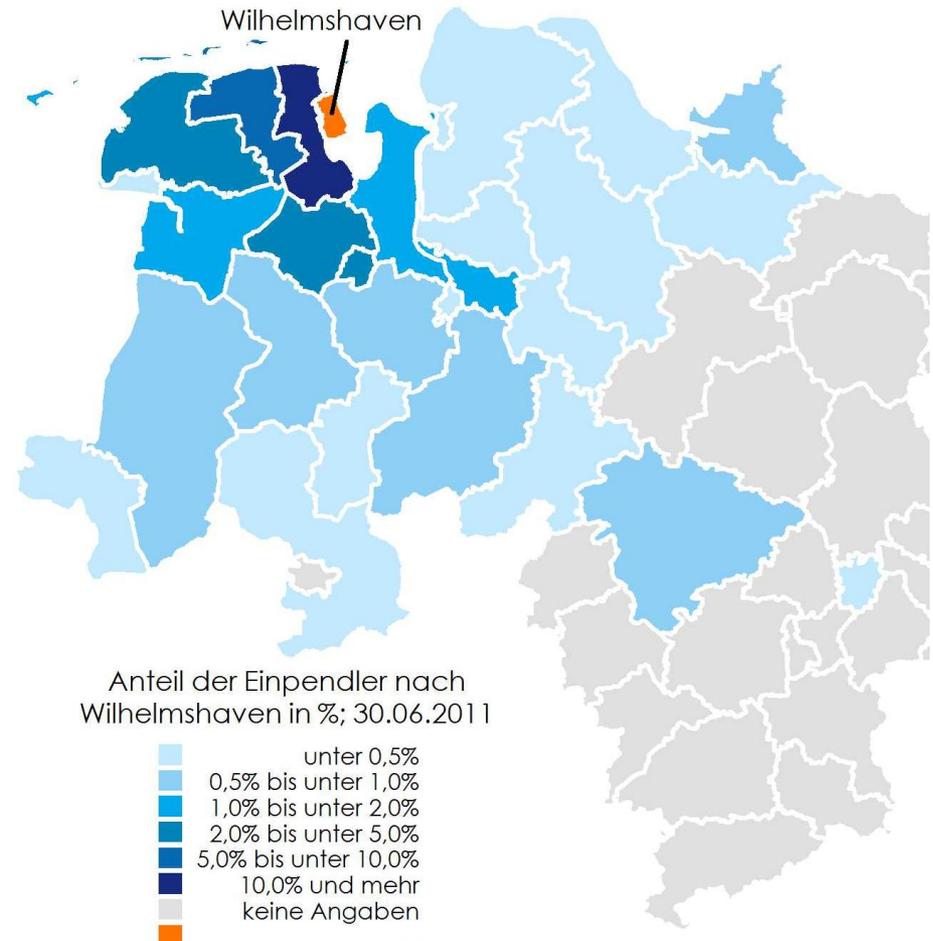
- Schaffung von Markttransparenz – Gesamtregion im Blick!
- Erkenntnisse zum Image der Region als Wohn-, Arbeits- und Freizeitstandort
- Erkennen von Trends (quantitativ und vor allem qualitativ)
- Wohnungsmarkt als Teil des regionalen Standort- und Ansiedlungsmarketings
  
- Keine klassische Wohnungsmarktstudie im engeren Sinn
- Befragung von Arbeitskräften zum Thema Wohnen
- Erfahrungen von Neubürgern
- Entwicklung von Nachfragetypen
- Ableitung von übergeordneten Handlungsfeldern
- Fokussierung auf umsetzungsfähige Leitprojekte/-maßnahmen
  
- Keine Beschäftigung mit dem Wohnungsangebot vor Ort (keine Aussagen zu den Objekt- und Ausstattungsqualitäten möglich → hier sind vertiefende lokale Analysen notwendig!)

# INTENTION UND BESONDERE ASPEKTE

## Die JadeBay-Region



## Die Wohnungsmarktregion Wilhelmshaven?



# AGENDA

Kurzvorstellung Institut

Intention und besondere Aspekte

Leistungsbausteine und Vorgehen

Entwicklungstrends auf dem regionalen Wohnungsmarkt

Vorstellung der Nachfragetypen

Empfehlungen und Ausblick

# LEISTUNGSBAUSTEINE UND VORGEHEN

Analyse regionaler  
Wohnungsmarkt

Prozessbegleitung und  
Einbindung Akteure

Fachkräftebefragung in der Region

Ableitung von Wohnungsnachfragetypen

Neubürgerbefragung

Handlungsfelder und Leitprojekte



# AGENDA

Kurzvorstellung Institut

Intention und besondere Aspekte

Leistungsbausteine und Vorgehen

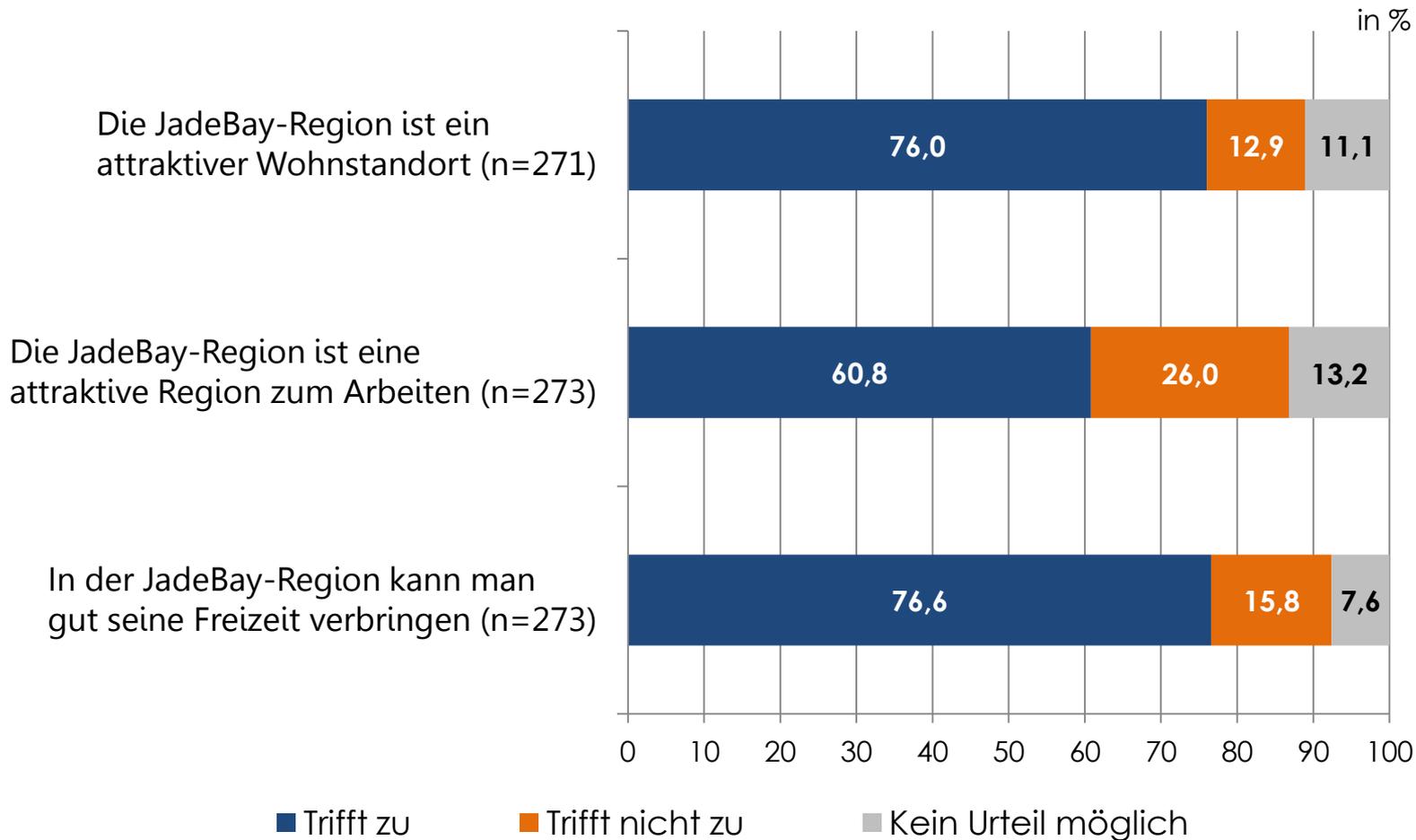
Entwicklungstrends auf dem regionalen Wohnungsmarkt

Vorstellung der Nachfragetypen

Empfehlungen und Ausblick

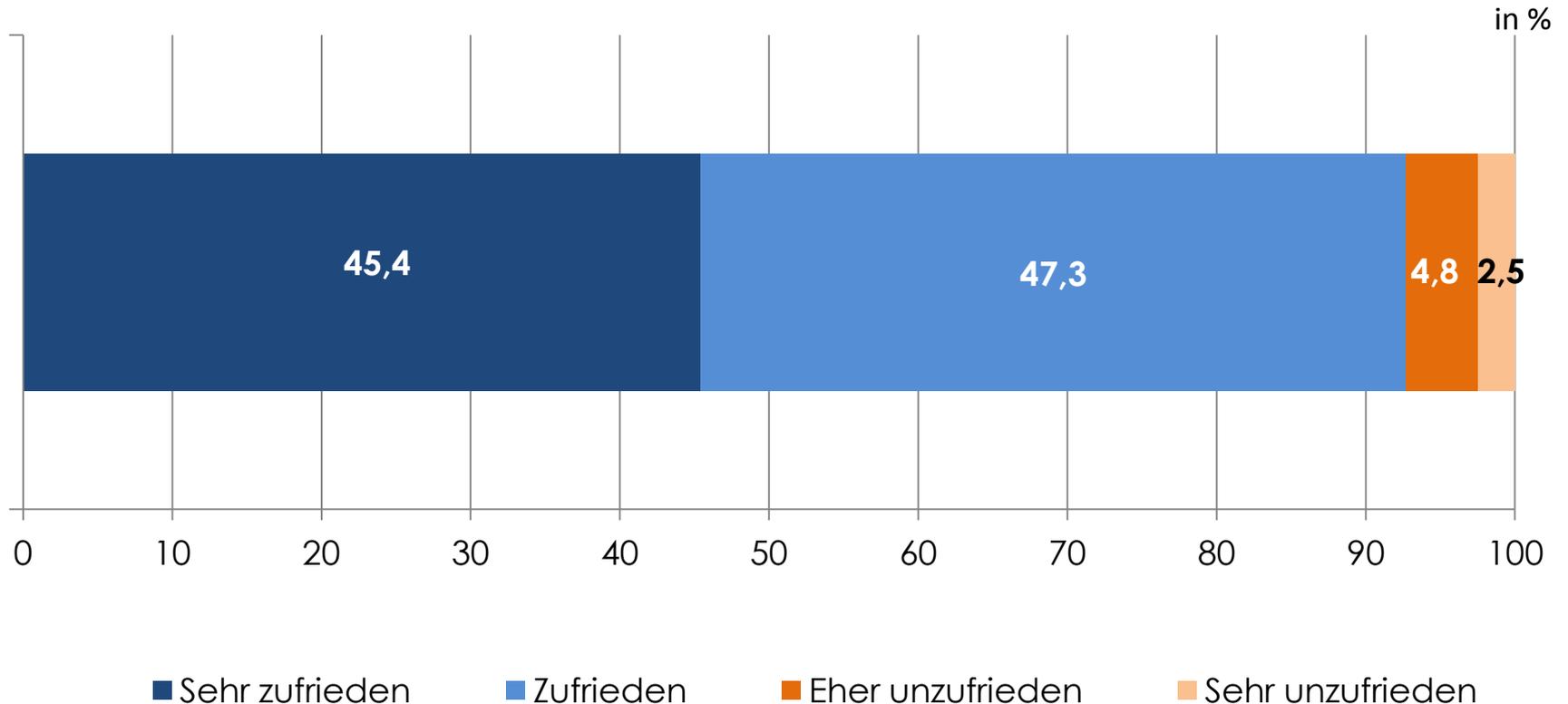
# ENTWICKLUNGSTRENDS AUF DEM REGIONALEN WOHNUNGSMARKT

## Image der JadeBay Region



# ENTWICKLUNGSTRENDS AUF DEM REGIONALEN WOHNUNGSMARKT

## Bewertung der aktuellen Wohnsituation - Hohe Zufriedenheit!



# ENTWICKLUNGSTRENDS AUF DEM REGIONALEN WOHNUNGSMARKT

## Übergeordnete Trends (Megatrends)

- Schrumpfung und Alterung der Bevölkerung
- Singularisierung
- Heterogenisierung der Bevölkerung
- Pluralisierung der Lebensformen und Lebensstile
- Spreizung der Einkommensentwicklungen – steigende Wohnkosten
- Bedeutungsgewinn neuer Wohnformen
- Räumliche Ausdifferenzierung der Wohnungsnachfrage
- Steigende Wohnansprüche

### **Starke Ausdifferenzierung der Wohnungsnachfrage**

**Vertikal:** Unterschiedliche Preis- und Qualitätsniveaus

**Horizontal:** Vielzahl an Produkttypen

# ENTWICKLUNGSTRENDS AUF DEM REGIONALEN WOHNUNGSMARKT

## Quantitative Entwicklung JadeBay

- **2011:** 170.955 Wohnungen – 161.103 Haushalte = **Angebotsüberhang von 9.852** Wohnungen (5,8% des Bestandes), mit Fluktuationsreserve (2 %):  
Angebotsüberhang von 6.433 Wohnungen (3,8 % des Bestandes)
- **2011 bis 2030 ohne Neubau** – Rückgang des Wohnungsbestandes um 6.381 Wohnungen auf 164.574 Wohnungen und Rückgang Zahl der Haushalte um 6.053 auf 155.050 Haushalte
- **2030:** 164.574 Wohnungen – 155.050 Haushalte = **Angebotsüberhang von 9.524** Wohnungen (5,8 % des Bestandes), mit Fluktuationsreserve  
Angebotsüberhang von 6.233 Wohnungen (3,9 % des Bestandes)
- **Rückläufiges Nachfragepotenzial in der für Eigentumsbildung** wichtigen Alterskohorte der 30- bis über 40-Jährigen
- Zunahme der älteren und kleineren Haushalte (**wachsende Nachfrage an altersgerechten Wohnungen** und nach kleinen bis mittelgroßen **Miet- und Eigentumswohnungen** (in Verbindung mit der Fokussierung auf die Zentren der Region))

# ENTWICKLUNGSTRENDS AUF DEM REGIONALEN WOHNUNGSMARKT

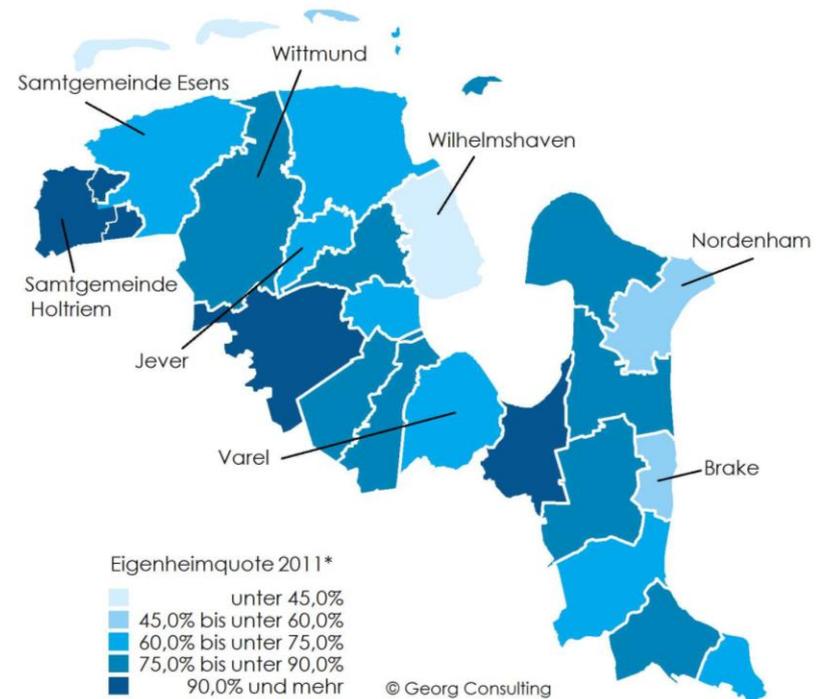
## Quantitative Entwicklung Wilhelmshaven

- **2011: Angebotsüberhang von rund 2.800 Wohnungen**  
mit Fluktuationsreserve (2 %) Angebotsüberhang von 1.875 Wohnungen  
(4,1 % des Bestandes)
- **2030: Angebotsüberhang (ohne Neubau) von rund 3.380 Wohnungen**  
mit Fluktuationsreserve (2 %) Angebotsüberhang von 2480 Wohnungen  
(5,6 % des Bestandes)
- Bei **Fortführung aktueller Bauaktivitäten** (Ø 122 Wohnungen p.a. im Zeitraum  
2002 – 2011) **starker Anstieg des Angebotsüberhangs**
  
- Bereits 2005/2007 **Stadtumbaukonzept Wilhelmshaven** u. a. aufgrund der  
demografischen Entwicklung
- Aktuell erneuter Standortentwicklungsprozess (**AG Wohnen**)

# ENTWICKLUNGSTRENDS AUF DEM REGIONALEN WOHNUNGSMARKT

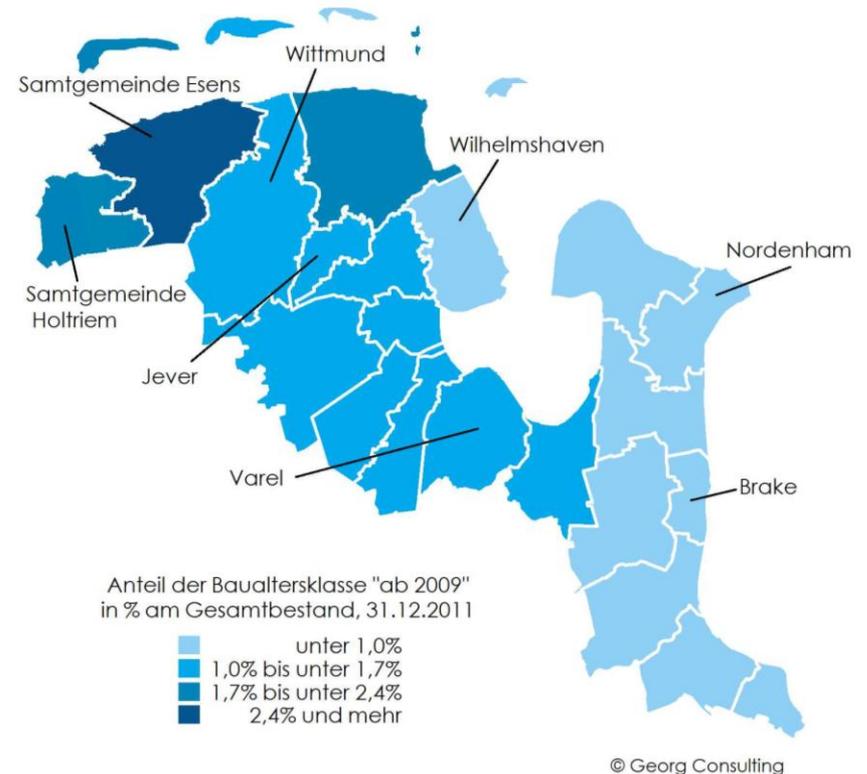
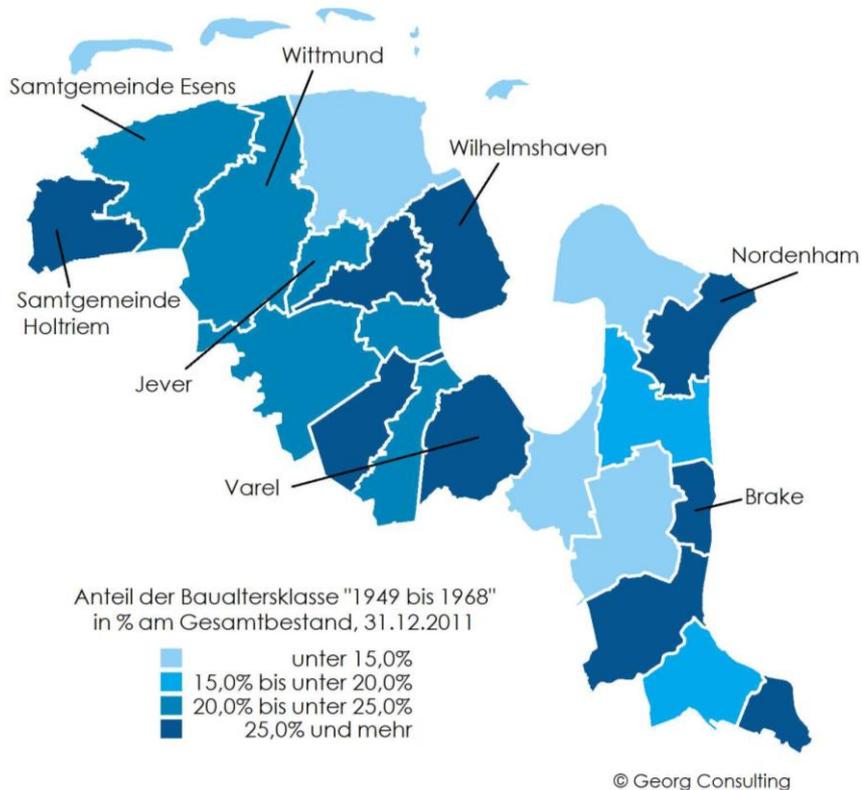
## Struktur des Wohnungsangebotes

- Anteil Wohnungen in EZFH in WHV 28 % → aber 40 % der Wohnfläche
- Anteil Wohnungen in MFH in WHV 78 % → aber „nur“ 60 % der Wohnfläche
- Wohnfläche je Einwohner in WHV 45,0 m<sup>2</sup>  
(zum Vergleich; JB 47,4 m<sup>2</sup>, NS 45,4 m<sup>2</sup>)
- Wohnfläche je Wohnung in WHV 77,9 m<sup>2</sup>  
(zum Vergleich: JB 90,8 m<sup>2</sup>, NS 95,9 m<sup>2</sup>)



# ENTWICKLUNGSTRENDS AUF DEM REGIONALEN WOHNUNGSMARKT

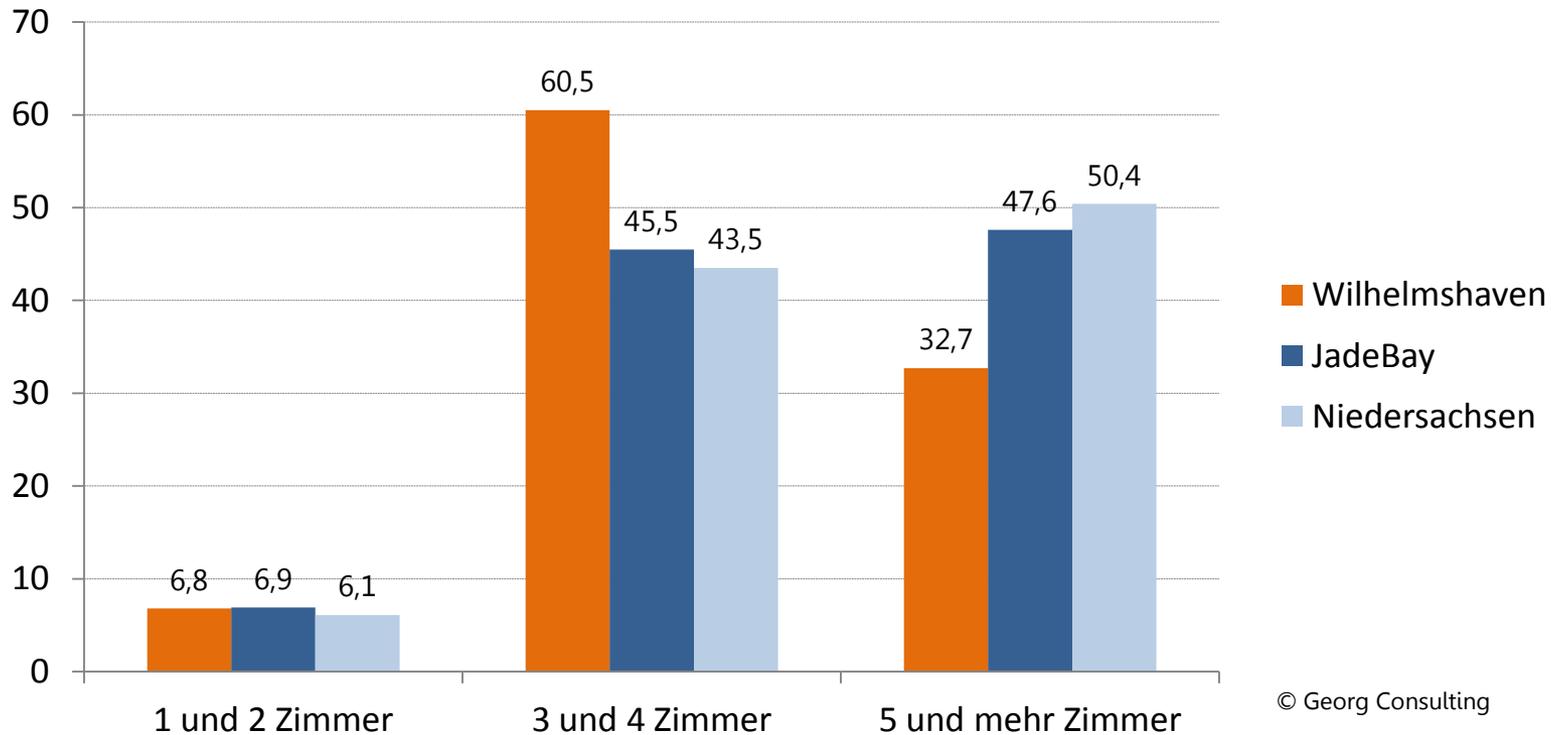
## Struktur des Wohnungsangebotes



# ENTWICKLUNGSTRENDS AUF DEM REGIONALEN WOHNUNGSMARKT

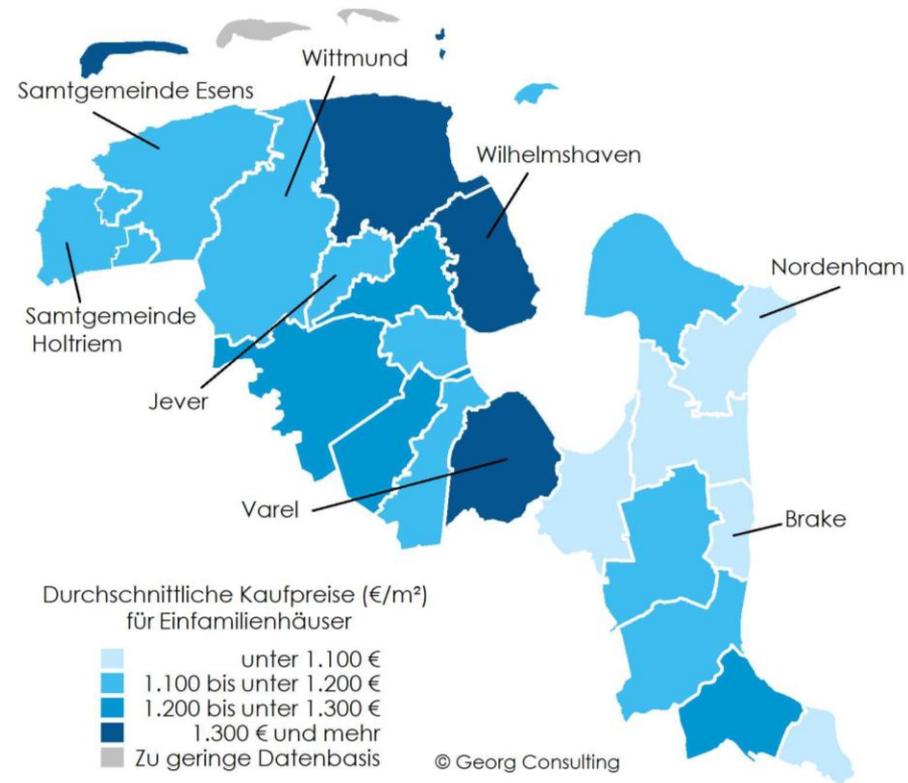
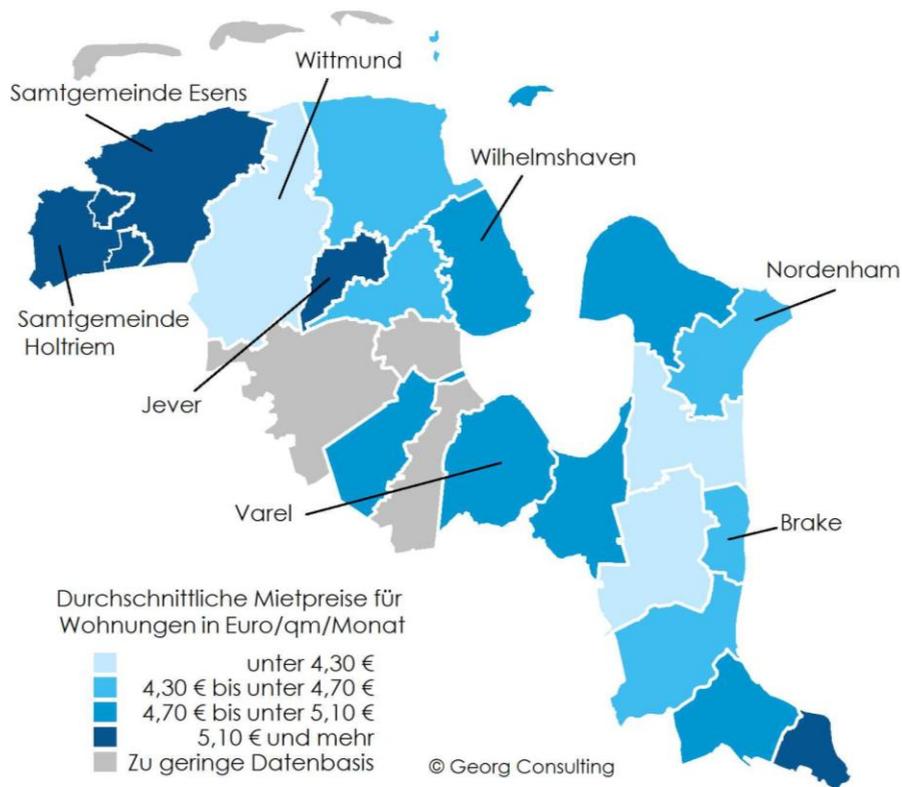
## Struktur des Wohnungsangebotes

Wohnungsgröße nach Zimmerzahl, Anteil in % am Gesamtbestand



# ENTWICKLUNGSTRENDS AUF DEM REGIONALEN WOHNUNGSMARKT

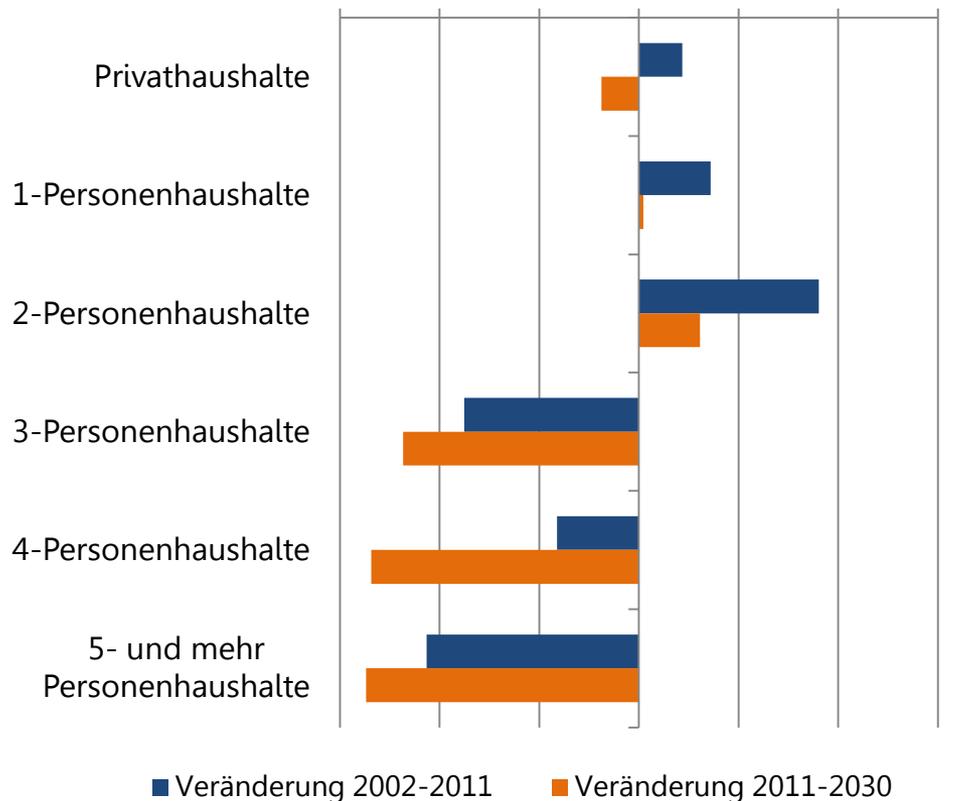
## Struktur des Wohnungsangebotes – günstige Mieten und Preise



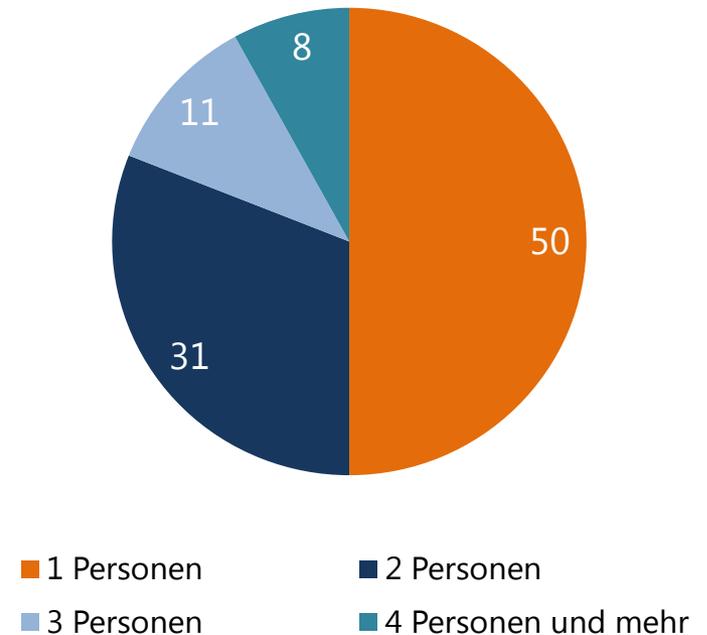
# ENTWICKLUNGSTRENDS AUF DEM REGIONALEN WOHNUNGSMARKT

## Wohnungsnachfrage – Veränderung JadeBay und Struktur Wilhelmshaven

Veränderung der Zahl der Haushalte in % in der JadeBay-Region



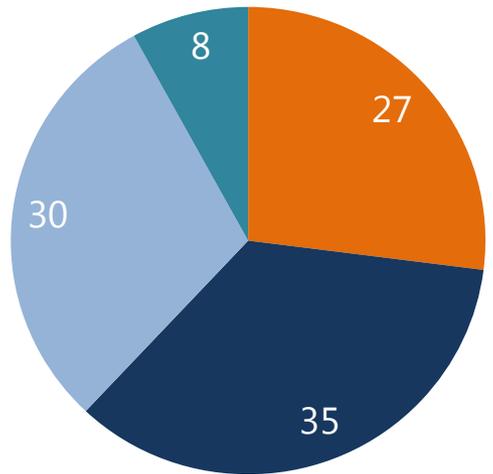
Struktur der Haushalte in % in Wilhelmshaven, 2011



# ENTWICKLUNGSTRENDS AUF DEM REGIONALEN WOHNUNGSMARKT

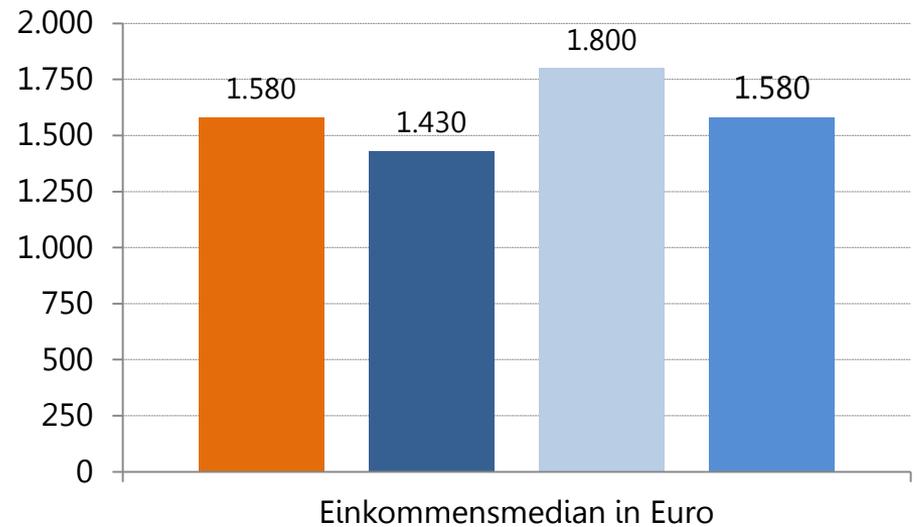
## Wohnungsnachfrage – Aspekte in Wilhelmshaven

Struktur des Haushaltseinkommen in Wilhelmshaven in % (2011)



■ unter 1.000    ■ > 1.000 - 2.000  
■ > 2.000 - 4.000    ■ über 4.000

Einkommensmedian in Euro (2012)



■ Wilhelmshaven    ■ Bremerhaven    ■ Oldenburg    ■ Bremen

- Mietkostenbelastung am Haushaltseinkommen in Wilhelmshaven (nach IVD) 31 %
- Zum Vergleich: Oldenburg 34 %, Bremen, 37 %, Osnabrück 33 %, Hannover 32 %  
Hamburg 40 %

# ENTWICKLUNGSTRENDS AUF DEM REGIONALEN WOHNUNGSMARKT

## Zwischenfazit (ausgewählte Aspekte)

- **JadeBay insgesamt:** Relativ homogenes (älteres) Angebot → trifft auf sich im Zeitverlauf ausdifferenzierende quantitative und qualitative Nachfragestruktur
- **JadeBay insgesamt:** Trend der Nachfrage auf die Zentren in der Region → ländl. Eigenheimgebiete im Kontext der demografischen Entwicklung unter „Druck“
- **In Wilhelmshaven:** Relativ hoher Anteil von Nachkriegswohnungen (wahrscheinlich Ausstattungsmängel und Modernisierungstau) → trifft auf steigende Wohnansprüche
- **In Wilhelmshaven:** Große Wohnungen (z. T. aus der Gründerzeit und z. T. mit Objekt- und Ausstattungsmängel) treffen auf „kleine Haushalte“ und „gedeckelte“ Mietzahlungsbereitschaft (siehe Haushaltseinkommen)
- **Übergeordnet:** Nachfrage nach altersgerechten (barrierefreien) Wohnungen steigt → wenig Neubau!
- **Übergeordnet:** Relativ hoher Anteil von großen Wohnungen in der Region (über drei Viertel des Bestandes hat 4 und mehr Zimmer → trifft auf zukünftig auf verstärkte Nachfrage nach kleinen bis mittleren Wohnungen

# ENTWICKLUNGSTRENDS AUF DEM REGIONALEN WOHNUNGSMARKT

## Zwischenfazit (ausgewählte Aspekte)

- Ergebnis: Trotz Angebotsüberhänge besteht „qualitativer Neubaubedarf“



- Trend und Fokussierung auf die Zentren → große Chancen für die Stadtentwicklung

# AGENDA

Kurzvorstellung Institut

Intention und besondere Aspekte

Leistungsbausteine und Vorgehen

Entwicklungstrends auf dem regionalen Wohnungsmarkt

Vorstellung der Nachfragetypen

Empfehlungen und Ausblick

## Arbeitskräftebefragung

- Arbeitskräftebefragung (in Unternehmen)
- Ca. 3.000 Arbeitskräfte – knapp 300 Rückläufe (ca. 10%)
- Wichtige Informationen zu den qualitativen Aspekten der Wohnungsnachfrage



## Nachfragetypen

## Neubürgerbefragung

- Über 40 Befragungen von Neubürgern
- Situations- und Momentaufnahme
- Wichtige Informationen zu den Aspekten der Wohnungssuche

## Wo wird gewohnt? – Wohnlagen der Befragten

Wohnort der Befragten (Auswahl)	Wohnlage der Befragten			
	Innenstadt	Innenstadtnah	Stadttrand	Ländlich
Oldenburg	30,0%	30,0%	40,0%	0,0%
Nordenham	25,0%	50,0%	25,0%	0,0%
Esens	25,0%	0,0%	50,0%	25,0%
Jever	16,7%	33,3%	25,0%	25,0%
Wilhelmshaven	16,3%	46,5%	37,2%	0,0%
Zetel	10,0%	0,0%	30,0%	60,0%
Wittmund	6,5%	22,6%	16,1%	54,8%
Schortens	5,9%	41,2%	29,4%	23,5%
Varel	4,3%	26,1%	43,5%	26,1%
Jade	0,0%	16,7%	0,0%	83,3%
Bockhorn	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Friedeburg	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Sande	0,0%	0,0%	16,7%	83,3%

- Schwierige Typisierung wegen hohem Einfamilienhausanteil in der Region
- Soziodemografischer Nachfragetyp (Alter, Einkommen etc.)
- Produktbezogener Nachfragetyp (Wohnsituation und Wohnwünsche)
- **Lagebezogener Nachfragetyp** (da Vielfalt an Wohnlagen in der Region vorhanden!)

A

## **Urban-orientierter Nachfragetyp**

Derzeitige Wohnlage: Innenstadt, zentrumsnah, 34,5 % aller Befragten

B

## **Stadtrand-orientierter Nachfragetyp**

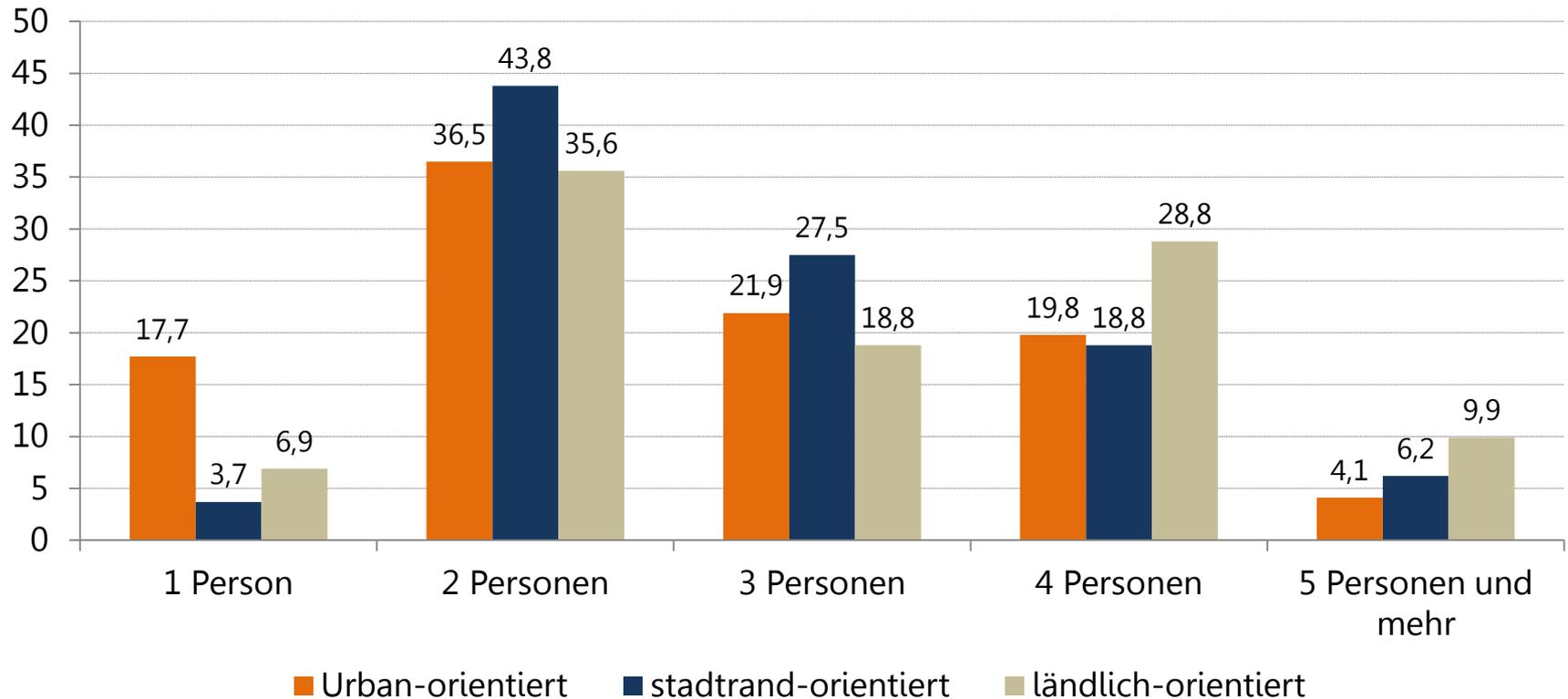
Derzeitige Wohnlage: Stadtrand, Siedlungsrand. 28,8 % aller Befragten

C

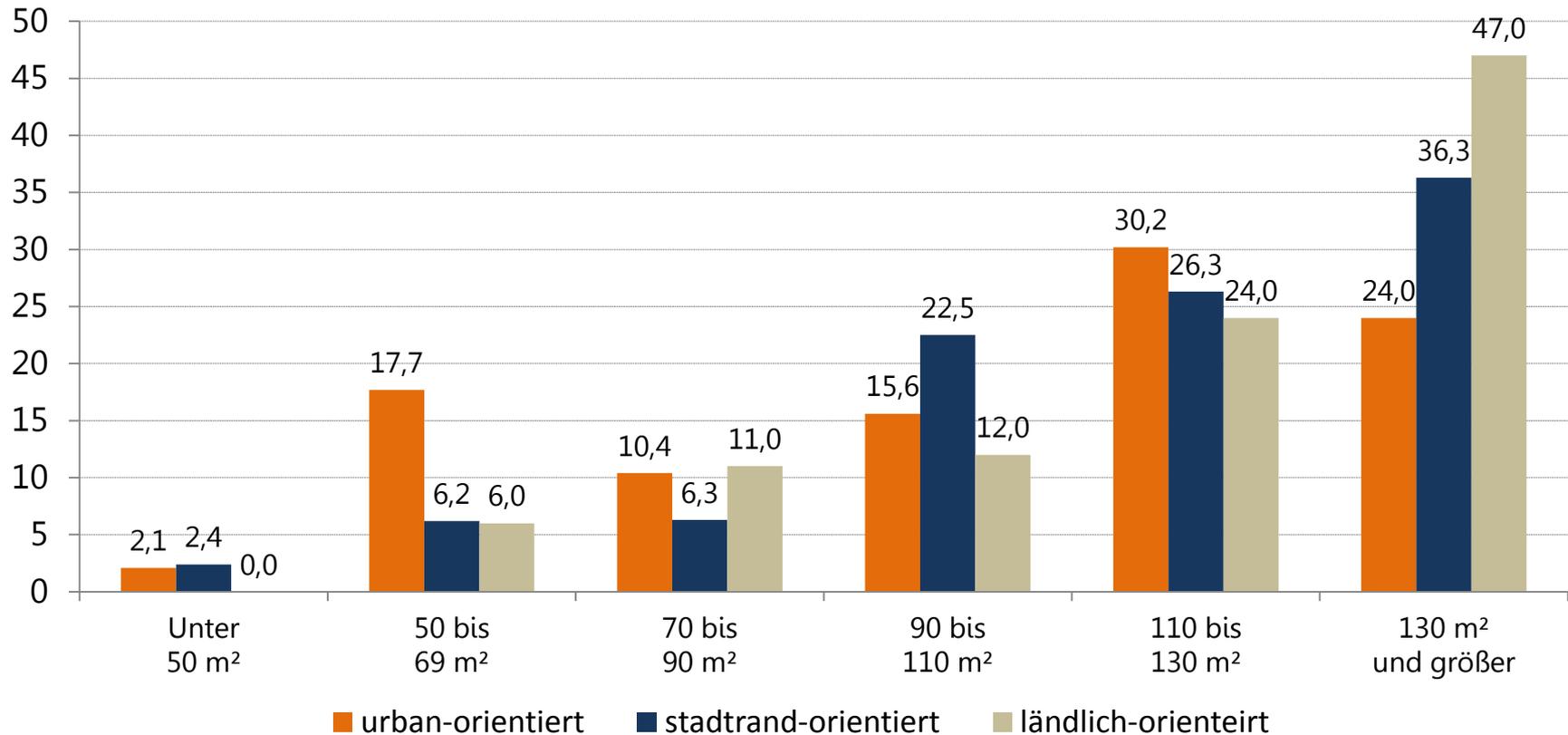
## **Ländlich-orientierter Nachfragetyp**

Derzeitige Wohnlage: Ländlicher Raum, 36,7 % aller Befragten

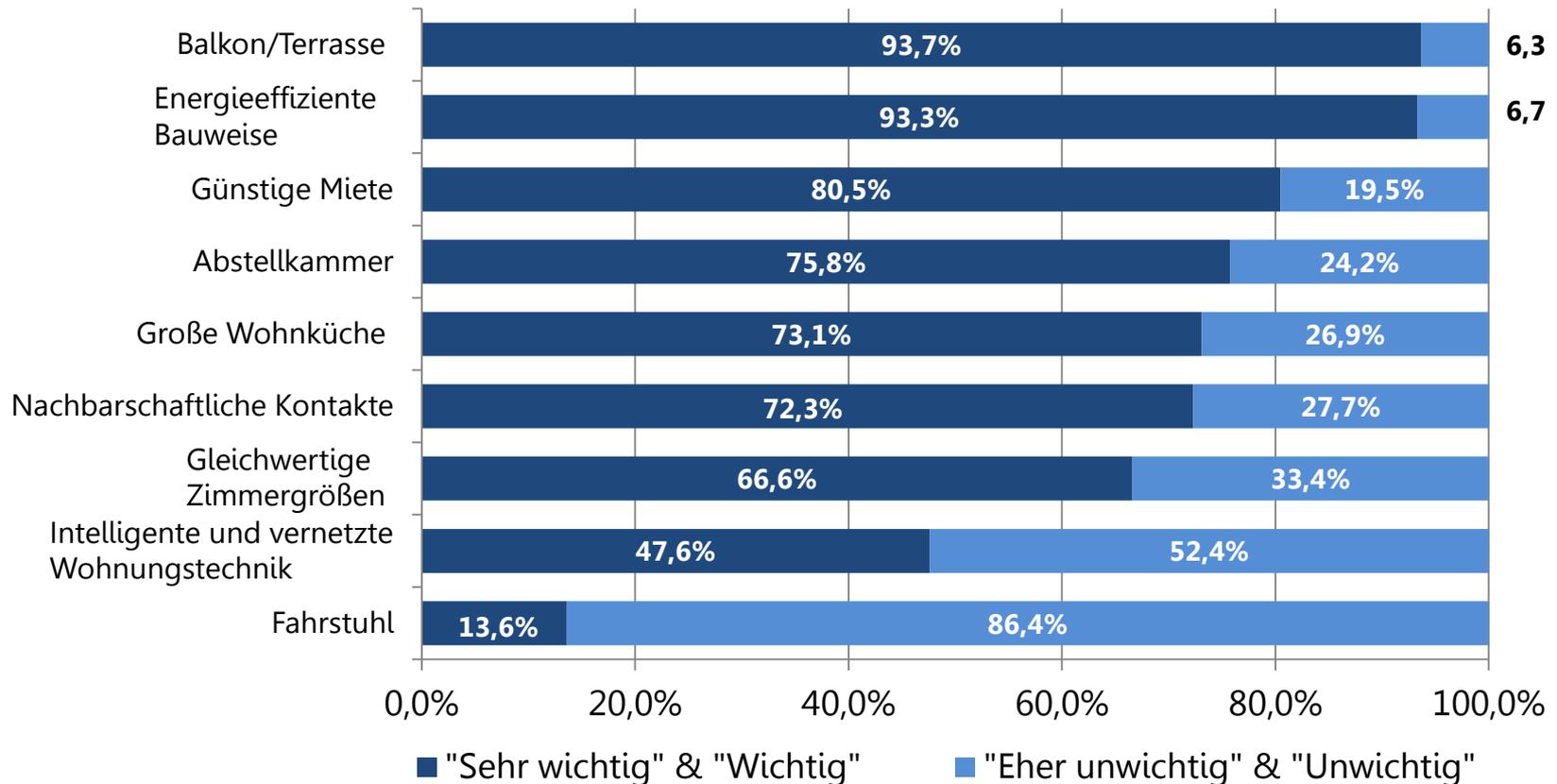
## Beispiel: Urban-orientierter Nachfragetyp – Haushaltsgröße



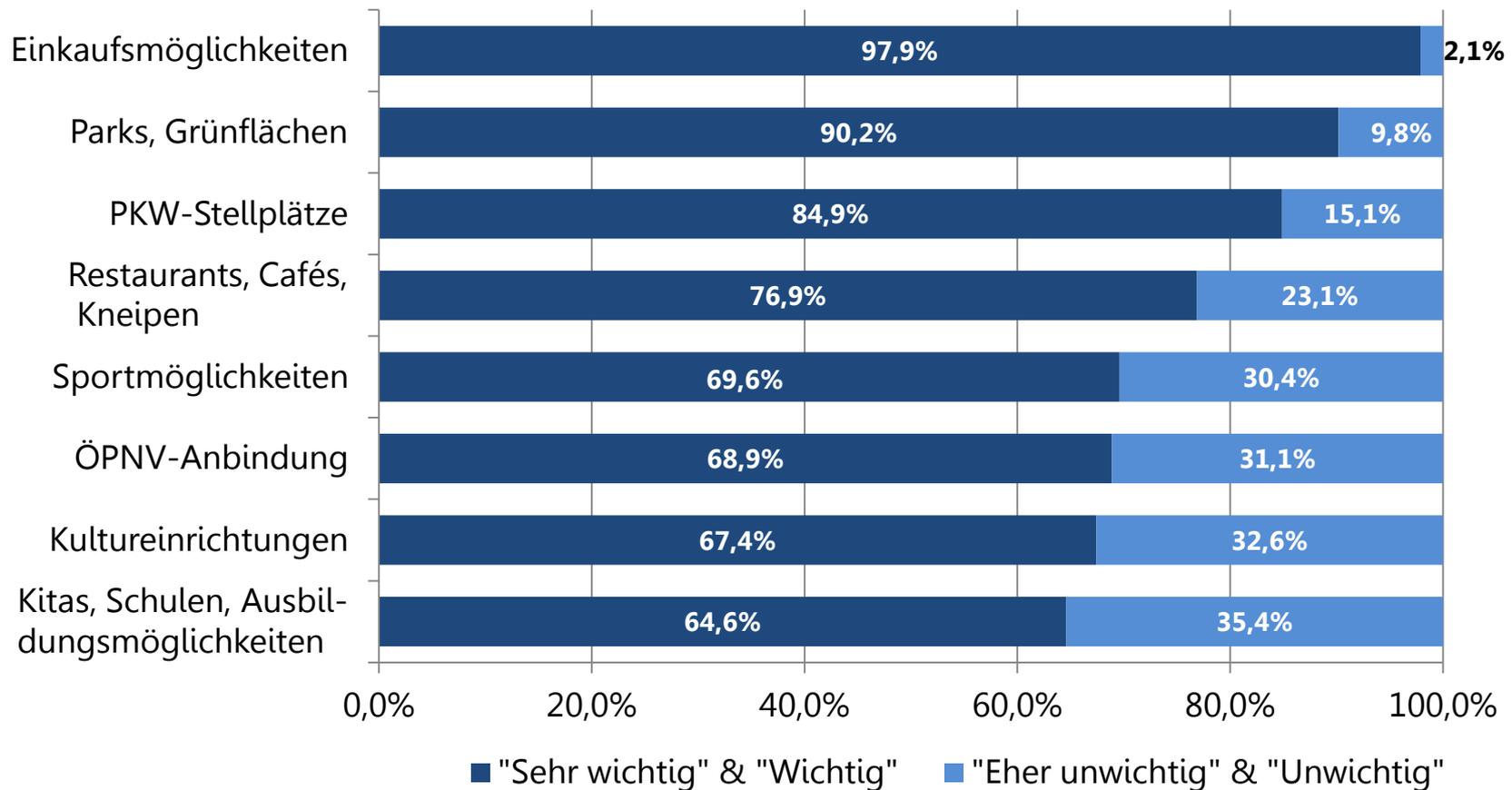
## Beispiel: Urban-orientierter Nachfragetyp – Wohnungsgröße



## Beispiel: Urban-orientierter Nachfragetyp – wichtige Aspekte Wohnung



## Beispiel: Urban-orientierter Nachfragetyp – wichtige Aspekte Wohnumfeld



## Beispiel: Urban-orientierter Nachfragetyp – weitere Aspekte

- 43 % des Nachfragetyps kommen nicht aus der JadeBay-Region (von außerhalb zugezogen) (bei dem ländlich-orientierten Nachfragetyp nur 19 %)
- 8,5 % des Nachfragetyps haben ein Haushaltseinkommen von unter 1.000 Euro und 31 % von über 3.000 Euro (bei dem stadtrand-orientierten Nachfragetyp haben 10 % unter 1.000 Euro und 25 % von über 3.000 Euro, bei dem ländlich-orientierten Nachfragetyp haben 9,0 % unter 1.000 Euro und 21 % über 3.000 Euro)
- Mit 64 % ist die Nähe zum Arbeitsplatz der wichtigste Aspekt der Wohnungssuche (bei dem stadtrand-orientierten Nachfragetyp steht mit 70 % die ruhige Lage und die Lage im Grünen im Fokus der Entscheidung, bei dem ländlich-orientierten Typ stehen die Lage im Grünen mit 74 % sowie mit 67 % die Nähe zur Familie und zu Freunden im Fokus)
- Knapp 30 % des Nachfragetyps will umziehen (bei dem stadtrand-orientierten Nachfragetyp sind es 24 % und bei dem ländlich-orientierten Nachfragetyp 20 %)

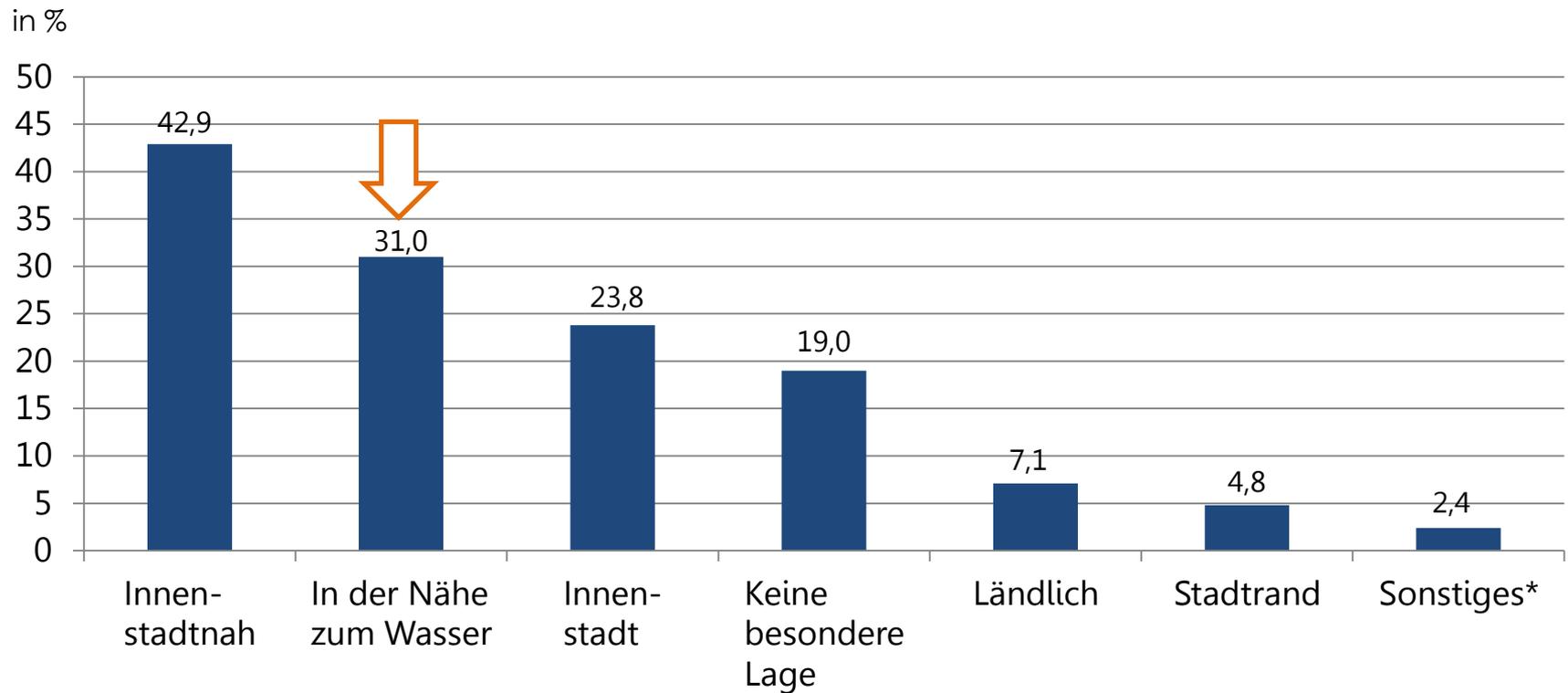
## Perspektiven der Nachfragetypen und zukünftig relevante Wohnungstypen

Nachfragetyp der JadeBay-Region	Künftig zu erwartende Nachfrage	Künftig relevante Zielgruppen	Künftig relevante Wohnungstypen	In Frage kommende Flächentypen
Urban-orientierter Nachfragetyp (Wohnlagen in der Innenstadt oder innenstadtnah)		Junge Menschen (Singles, Paare ohne Kinder, Familien) Ältere Menschen (Best Ager, Senioren)	Mietwohnungen Eigentumswohnungen ----- nachrangig: Eigenheime	Brachflächen Konversionsflächen Nachverdichtungen
Stadtrand- orientierter Nachfragetyp (Wohnlage am Stadtrand)		Familien ----- nachrangig: Junge Menschen Best Ager	Eigenheime ----- nachrangig: Mietwohnungen Eigentumswohnungen	Neubaugelände, aber auch Bestandsgebiete aufgrund der Über- lagerung durch den Generationenwechsel (Miete, Kauf)
Ländlich- orientierter Nachfragetyp (Wohnlage im ländlichen Raum)		Familien ----- nachrangig: Urlauber (bei Umnutzung als Ferienhäuser)	Eigenheime Resthöfe ----- nachrangig: Ferienhäuser	Bestandsgebiete/ -objekte ----- nachrangig: Neubaugelände

## Exkurs: Ergebnisse Neubürgerbefragung

- Wichtigster Zielort der Neubürger in der Region: Wilhelmshaven (79 %)
- Hoher Anteil von Studenten und Auszubildenden
- Aber auch ein knappes Drittel über 55 Jahre
- Über die Hälfte ist in eine Mietwohnung gezogen
- Aber auch 28 % sind in Eigentum (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung) gezogen (höherer Anteil bei den Älteren)
- Nachfrage nach kleinen (bis 50 m<sup>2</sup>) bis mittleren Wohnungen (zwischen 50 bis 99 m<sup>2</sup>, 21 % der Befragten suchten eine Wohnung von über 100 m<sup>2</sup>)
- Zum Teil Kritik an wenig geeigneten Wohnungen und am Zustand der angebotenen Wohnungen

## Exkurs: Ergebnisse Neubürgerbefragung – Konzentration der Wohnungssuche nach Lagen (Mehrfachnennungen)



# AGENDA

Kurzvorstellung Institut

Intention und besondere Aspekte

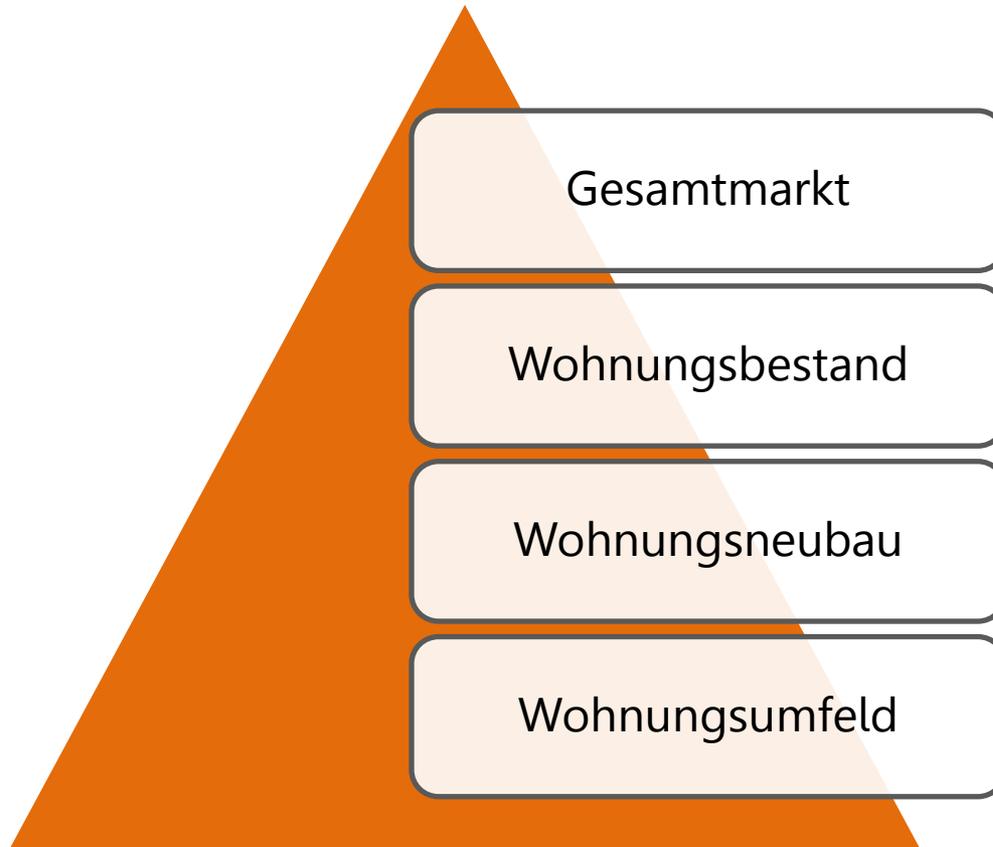
Leistungsbausteine und Vorgehen

Entwicklungstrends auf dem regionalen Wohnungsmarkt

Vorstellung der Nachfragetypen

Empfehlungen und Ausblick

## Identifizierung von vier übergeordneten Handlungsfeldern



## Aspekte und Ziele Handlungsfelder

### ■ Handlungsfeld Gesamtmarkt:

- Profilierung der JadeBay-Region als lebenswerter Wohnstandort (Verbindung der Aspekte Arbeiten – Wohnen – Erholung/Tourismus – maritime Region)

### ■ Handlungsfeld Wohnungsbestand:

- Anpassung des Wohnungsbestandes an die Nachfrage (Ausstattungsstandards, Energieeffizienz, altersgerechte Wohnungen, partiell auch Rückbau (siehe Beispiel Bremerhaven))

### ■ Handlungsfeld Wohnungsneubau

- Fokussierung auf Geschosswohnungsbau in den Zentren und auch Nachverdichtung mit Eigenheimen in zentralen Lagen (Innen- vor Außenentwicklung)
- Inwertsetzung von besonderen Wohnlagen und Initiierung besonderer Wohnprojekte wie z. B. „Wohnen am Wasser“

## Aspekte und Ziele Handlungsfelder

### ■ Handlungsfeld Wohnungsumfeld:

- Konzentration und Optimierung der wohnortnahen Versorgung – Wohnumfeld und Infrastruktur (Kitas, Altenbetreuungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte etc.) sind eine Grundvoraussetzung für „urbanes Wohnen“ bzw. die „Reurbanisierung“

# EMPFEHLUNGEN UND AUSBLICK

## Leitprojekte



## Chancen für Wilhelmshaven



„Wohnen am Wasser“



„Günstiges Wohnen in modernisierten Beständen aus der Nachkriegszeit“



„Qualitativer Neubau“



„Nachverdichtung Eigenheim in zentrumsnaher Lage“  
(Beispiel Bremerhaven im Rahmen des Stadtumbaus)



„Zentrumsnahes Wohnen in attraktiven Quartieren und modernisiertem gründerzeitlichem Bestand“



„Altengerechtes Wohnen (Neubau und Anpassung im Bestand)“

Wahrscheinlich auch partieller Rückbau nicht mehr nachfragegerechter Bestände und/oder Objekte, wo eine Modernisierung nicht mehr wirtschaftlich erscheint



**Georg Consulting** Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie

Bei den Mühren 70  
20457 Hamburg  
Telefon: 040/63 70 78 21  
Telefax: 040/41 33 88 34  
E-Mail: [info@georg-ic.de](mailto:info@georg-ic.de)



Immobilienwirtschaft  
Regionalökonomie