

Fragestellungen

- Wie viele Wohnungen werden in Kronberg im Jahr 2030 nachgefragt?
- Welche Wohnungstypen und Wohnungsgrößen werden nachgefragt?
- In welchen Marktsegmenten entsteht Zusatzbedarf?
- Welche Wohnungsbestände werden mehr, welche weniger nachgefragt?
- Welche Schlussfolgerungen für die Angebotspolitik können daraus abgeleitet werden?

Vorgehensweise

- Schritt 1: Ermitteln der Zahl der Haushalte nach Art und Größe in Kronberg
- Schritt 2: Aufstellen von Szenarien möglicher Bevölkerungsentwicklungen
- Schritt 3: Erstellen von Haushaltsprognosen auf Grundlage der Bevölkerungsszenarien
- Schritt 4: Abgleich der Wohnungsnachfrage der Haushalte mit dem Wohnungsangebot

1

Nachfrage

1.1

Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur

Bevölkerungsstruktur in Kronberg 2012 nach Art des Wohnsitzes und der Wohnsituation

- Wohnungsinhaberhaushalte sind alle Haushalte, die über eine eigene, abgeschlossene Wohnung als Hauptnutzer verfügen. Untermietverhältnisse können über dieses Verfahren nicht ermittelt werden, dürften aber in Kronberg quantitativ kaum eine Rolle spielen.
- Alle Personen, die nicht an einer bekannten Wohnheimadresse gemeldet waren, wurden als Bevölkerung in Wohnungsinhaberhaushalten definiert. Insgesamt wohnen ca. 6% aller Einwohner in einem der 5 großen Seniorenwohnanlagen in Kronberg.
- Nach dem Melderegister ergibt sich eine Einwohnerzahl mit Hauptwohnsitz in Kronberg von ca. 18.300. Dazu kommen ca. 760 Einwohner mit Nebenwohnsitz, das entspricht ca. 4% der Bevölkerung.
- Die hessische Landesstatistik weist für Kronberg zum 31.12.2011 einen Einwohnerstand von 17.711 Einwohnern am Hauptwohnsitz aus. Der Unterschied von ca. 3% erklärt sich aus der unterschiedlichen Fortschreibungssystematik. Das Melderegister dürfte die tatsächliche Zahl eher überschätzen. Für die Berechnung werden die differenzierter vorliegenden Daten aus dem Melderegister verwendet. Eine Kontrolle der Annahmen ist nach Vorliegen der Zensusdaten frühestens im 2. Quartal 2013 möglich.

Bevölkerungsstruktur in Kronberg 2012 nach Art des Wohnsitzes und der Wohnsituation

Einwohner nach Melderegister Dezember 2012		in %
Insgesamt nach Melderegister	19.136	
Insgesamt mit Hauptwohnung in Kronberg	18.306	95,7%
Summe Bevölkerung in Wohnungsinhaberhaushalten	17.881	93,4%
davon mit Hauptwohnung in Kronberg	17.146	95,9%
davon mit Nebenwohnung in Kronberg	735	4,1%
Summe Bevölkerung nicht in Wohnungsinhaberhaushalten	1.182	6,2%
davon mit Hauptwohnung in Kronberg	1.160	98,1%
davon mit Nebenwohnung in Kronberg	22	1,9%
Summe Bevölkerung nicht in Haushalten	73	0,4%

Haushaltsstruktur in Kronberg 2012 nach Art des Wohnsitzes und der Wohnsituation

- Privathaushalte sind Personen, die als Wirtschaftsgemeinschaft vorwiegend an einem Ort zusammenwohnen. Haushalte werden in der amtlichen Statistik nicht erfasst. Die Haushaltsstruktur wird mit Hilfe von standardisierten Rechenverfahren aus dem Melderegister errechnet. Besonders bei Haushalten mit unverheirateten Haushaltsmitgliedern kann es ggf. zu einer falschen Erfassung kommen, d.h. anstelle eines Paarhaushalts werden zwei Einzelhaushalte ermittelt. Der Umfang der Falschzuschreibung kann ggf. nach Vorliegen der Zensusdaten abgeschätzt werden. Die Generierung der Haushaltsdaten erfolgte durch EKOM 21.
- Rechnerisch wurden in Kronberg Ende 2012 9.159 Haushalte festgestellt, davon 8.787 Haushalte mit Hauptwohnsitz in Kronberg.
- 4% aller Haushalte verfügen nur über einen Nebenwohnsitz in Kronberg. Der dadurch ausgelöste Wohnbedarf muss bei der Prognose mit berücksichtigt werden. Es wird von einem gleichbleibendem Verhältnis zwischen Haupt- und Nebenwohnsitzinhabern ausgegangen.
- Ca. 8% aller Haushalte mit Hauptwohnsitz in Kronberg sind keine Wohnungsinhaberhaushalte. Sie repräsentieren ca. 6% der Einwohner. Haushalte in Seniorenheimen sind daher im Mittel kleiner als Wohnungsinhaberhaushalte. Aufgrund der großen Bedeutung des Wohnheimangebots in Kronberg ist bei der Ermittlung des zukünftigen Wohnbedarfs das Angebot an Heimwohnplätzen mit zu berücksichtigen. Bei der Prognose wird von einem gleichbleibendem Verhältnis zwischen Wohnungsinhaberhaushalten und Heimbewohnern in den jeweiligen Alterskohorten ausgegangen, d.h. die Heimquote der Seniorenhaushalte entspricht der heutigen Quote.

Haushaltsstruktur in Kronberg 2012 nach Art des Wohnsitzes und der Wohnsituation

Haushalte nach Melderegister 31.12.2012	9.149	in %	
davon mit Hauptwohnung in Kronberg	8.787		96,0%
davon Wohnungsinhaberhaushalte		8.065	91,8%
davon keine Wohnungsinhaberhaushalte		722	8,2%
davon nur mit Nebenwohnung in Kronberg	363		4,0%
davon Wohnungsinhaberhaushalte		347	95,6%
davon keine Wohnungsinhaberhaushalte		16	4,4%

1.2

Annahmen zur Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsprognosen

- Bevölkerungsprognosen sind eine Fortschreibung des Bevölkerungsstandes auf Basis der in der Vergangenheit beobachtbaren Bevölkerungsdynamik.
- Haupteinflussfaktoren sind Demographie (Fertilität, Alterung) sowie Wanderungsbewegungen (Zu- und Fortzuggeschehen). Das Wohnangebot wird in den Prognosen nur über die Wanderungssaldi (positiver Wanderungssaldo=mehr Zuzüge als Fortzüge) berücksichtigt. Da Wanderungsbewegungen auf kommunaler Ebene nicht nur von der Nachfrage der Haushalte abhängen, sondern auch stark vom Wohnungsangebot abhängig sind, implizieren Prognosen bestimmte Annahmen über die zukünftige Bautätigkeit in einer Kommune.
- Über eine veränderte Angebotspolitik, z.B. über vermehrte Baulandausweisung oder Baulandrestriktionen kann eine Gemeinde die wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung in gewissem Umfang steuern. Dadurch ist die Prognosegenauigkeit umso geringer, je kleiner die betrachtete Gebietskörperschaft ist, da sich Wanderungsgewinne oder Verluste in höherem Maße auf die Bevölkerungsentwicklung auswirken.

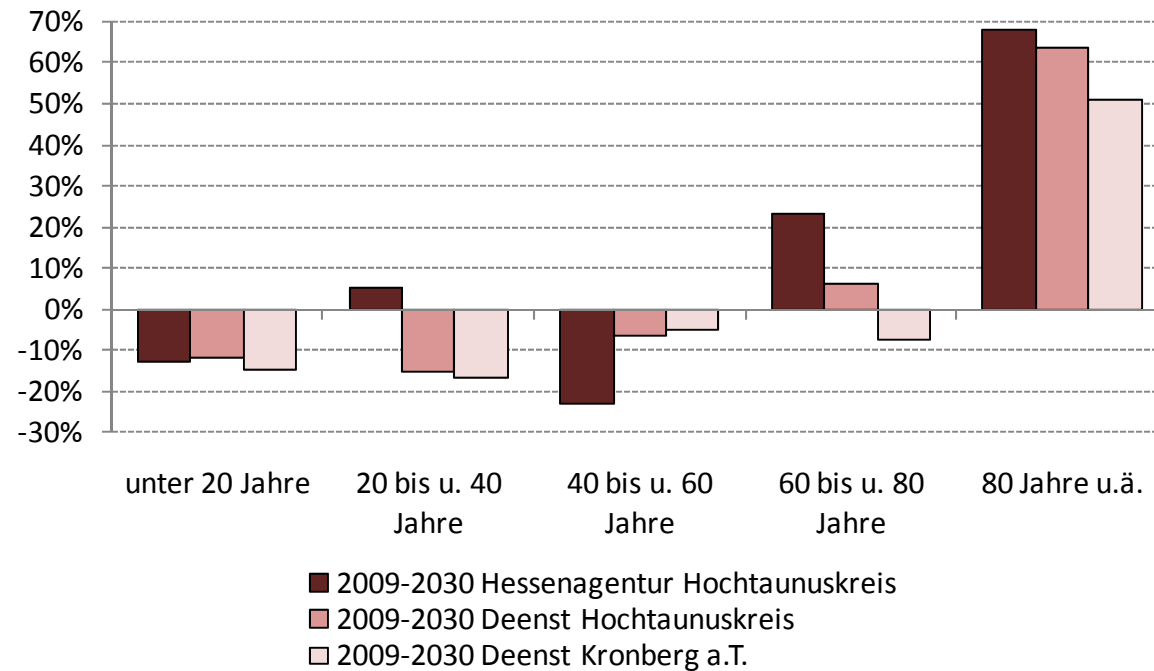
Bevölkerungsprognose der Hessenagentur

- Für Kommunen werden durch das HMWVL/Hessenagentur keine Bevölkerungsprognosen erstellt. Die kleinste verfügbare Gliederungsebene, für die eine Prognose vorliegt, ist die Kreisebene. Die Bevölkerungsprognose 2030 aus dem Jahr 2009 geht für den Hochtaunuskreis von 0% Bevölkerungswachstum aus.
- Stark zunehmen wird die Zahl der über Sechzig-Jährigen und die Zahl der Hochbetagten. Die Zahl der 20-40-Jährigen wird bis 2030 noch als stabil erwartet. Alle anderen Kohorten nehmen zahlenmässig ab.

Bevölkerungsprognose der Deenst GmbH

- Durch das private Forschungsinstitut Deenst werden im Auftrag der Bertelsmannstiftung Bevölkerungsprognosen für Kreise und Gemeinden erstellt.
- Danach ergibt sich für den Hochtaunuskreis eine Abnahme der Bevölkerungszahl bis 2030 um 3%,
- Gegenüber der Kreisprognose der Hessenagentur geht diese Prognose bereits bis 2030 von einem Rückgang der 20- bis 40-Jährigen aus. Im Gegenzug wird der Rückgang der 40- bis 60-Jährigen bzw. die Zunahme der Zahl der 60- bis 80-Jährigen weniger stark vorhergesagt.
- Für Kronberg wird ein Rückgang der Gesamtbevölkerung um 4% prognostiziert. Gegenüber der kreisweiten Prognose fällt jedoch das prognostizierte relative Wachstum der Zahl der über 60-Jährigen etwas geringer aus. Für die Altersgruppe der 60- bis 80-Jährigen wird sogar ein Rückgang der Bevölkerungszahlen vorhergesagt.

Bevölkerungsprognosen im Vergleich



	unter 20 Jahre	20 bis u. 40 Jahre	40 bis u. 60 Jahre	60 bis u. 80 Jahre	80 Jahre u.ä.	Insgesamt
2009-2030 Hessenagentur Hochtaunuskreis	-13%	5%	-23%	23%	68%	0%
2009-2030 Deenst Hochtaunuskreis	-12%	-15%	-6%	6%	64%	-3%
2009-2030 Deenst Kronberg a. T.	-15%	-16%	-5%	-8%	51%	-4%

Prognoseszenario 1 (Trendszenario)

- Szenario 1 entspricht der Trendprognose der Deenst GmbH. Die abweichende Systematik der Altersklasseneinteilung wurde für die nachfolgende Berechnung proportional umgerechnet und an die Ist-Bevölkerungsstruktur 2012 angepasst.
- Es ergibt sich ein Rückgang der Bevölkerungszahl um ca. 4% auf 17.500 (bei angenommenen 18.300 im Jahr 2012).

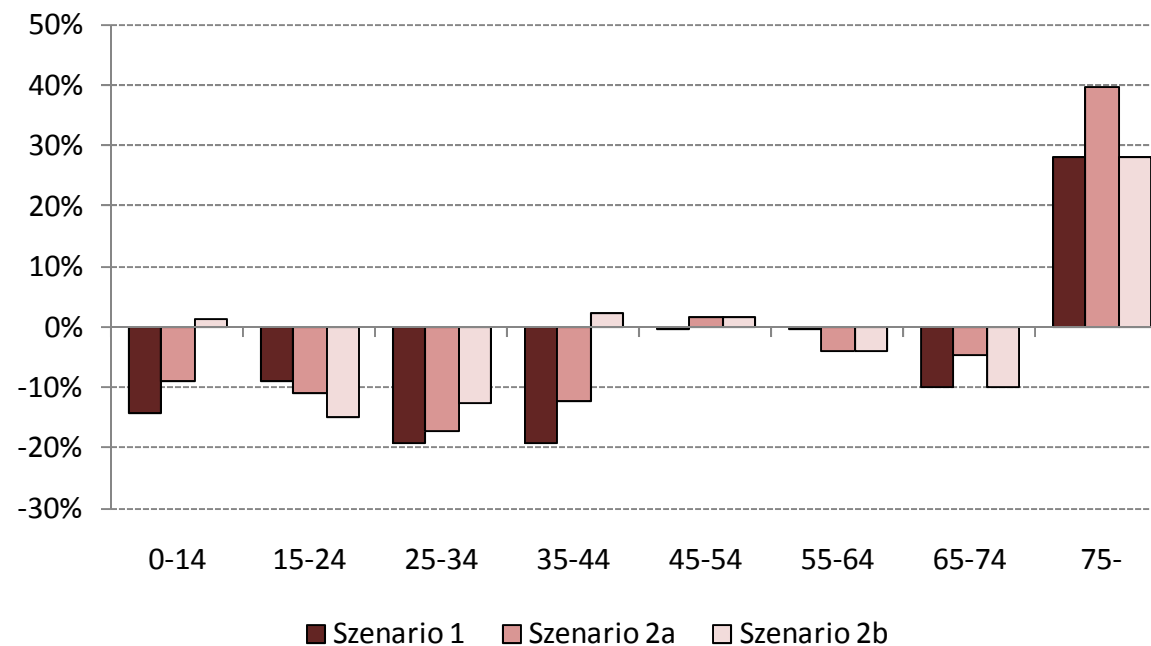
Prognoseszenarien 2a und 2b (Zielszenarien)

- Die Zielszenarien bilden die Alterungsstruktur der Bevölkerung im Jahr 2030 unter der Zielvorstellung „Erhalt der Bevölkerungszahl“ ab.
- Szenario 2a geht von einer erhöhten Zuwanderungstätigkeit der Haushalte ab, für die ein entsprechendes Wohnungsangebot angenommen wird. Die Altersstruktur der Zuwanderer entspricht den Wanderungsgewinnen, die Kronberg im Mittel der Jahre 2008 bis 2011 erzielt hat.
- Szenario 2b orientiert sich bei den über 65-Jährigen an den Zuwachsraten aus dem Trendszenario 1. Für alle Alterskohorten unter 45 wird von einer Verdreifachung der mittleren Wanderungssaldi der Jahre 2008 bis 2011 ausgegangen.

Prognoseszenarien im Vergleich

	2012 Bevölkerung am Hauptwohnsitz		Szenario 1: Trendprognose nach Deenst GmbH, angepasst an Kohortenklassifizierung und fortschrieben auf das Jahr 2012		Szenario 2a: Wie Szenario 1, aber Erhalt des Bevölkerungsstandes durch Fortschreibung der Zuwanderungssaldi 2008-2011		Szenario 2b: Wie Szenario 1, aber Erhalt des Bevölkerungsstandes durch verstärkten Zuzug von Haushalten in der Expansions- und Konsolidierungsphase	
0-14	14%	2580	-14%	2212	-9%	2344	1%	2609
15-24	9%	1607	-9%	1463	-11%	1431	-15%	1369
25-34	8%	1484	-19%	1198	-17%	1230	-13%	1296
35-44	14%	2617	-19%	2112	-12%	2299	2%	2673
45-54	16%	2915	0%	2908	2%	2965	2%	2965
55-64	11%	1945	0%	1940	-4%	1868	-4%	1868
65-74	13%	2385	-10%	2144	-5%	2272	-10%	2144
75-	15%	2773	28%	3556	40%	3875	28%	3556
Summe	100%	18306	-4%	17534	0%	18285	1%	18480

Prognoseszenarien für Kronberg 2030



Prognoseszenarien im Vergleich

- In Szenario 2a nimmt die Zahl der über 70-Jährigen stärker zu als im Szenario 1, da in dieser Altersgruppe in den letzten Jahre hohe Zuwanderungssaldi beobachtet wurden. Der Rückgang der Zahl der Familienhaushalte wird im Vergleich zur Trendprognose etwas gedämpft. Die Bildungsabwanderung verstärkt sich .
- In Szenario 2b führt eine verstärkte Zuwanderung zur Stabilisierung der Zahl der Einwohner in Altersgruppen, die vor allem für die Familiengründung in Frage kommen.

1.3

Ergebnisse der Haushaltsprognose

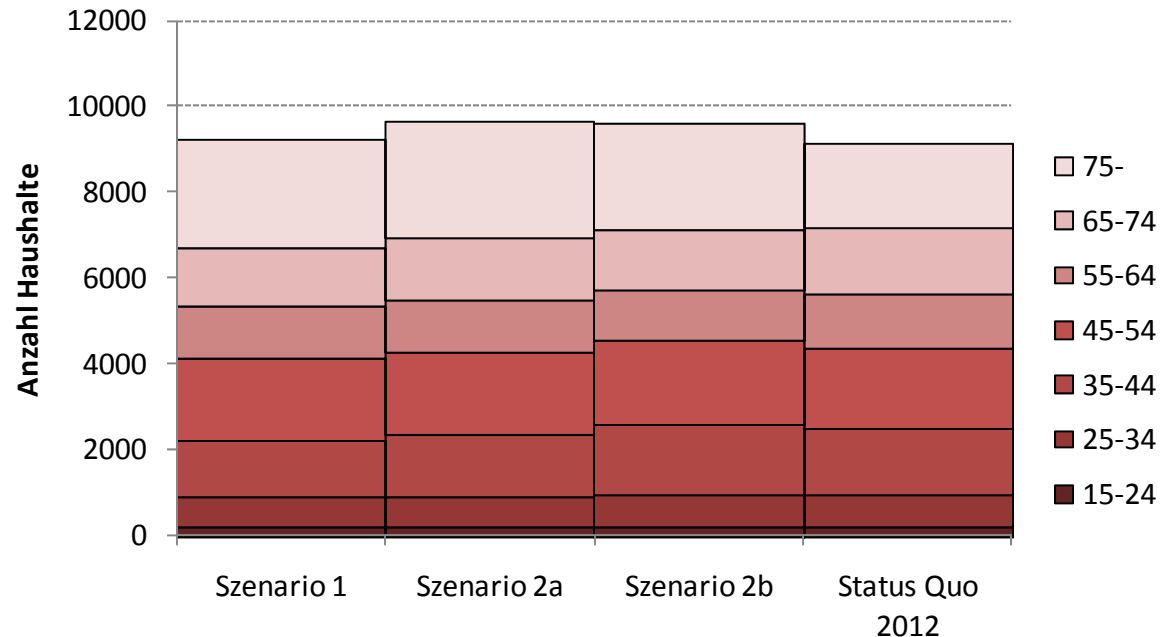
Haushaltsberechnung

- Auf Basis der Bevölkerungsprognosen wird die Haushaltsstruktur 2030 berechnet. Das dafür verwendete Haushaltsvorstandsquotenverfahren basiert auf einer dynamischen Fortschreibung des Haushaltsbildungsverhaltens der Bevölkerung einer bestimmten Altersgruppe. So ist aus den Einwohnerdaten im Bezugsjahr 2012 bekannt, wie viele Personen einer Altersgruppe Bezugsperson eines Ein-, Zwei-, und Mehrpersonenhaushaltes sind.
- Diese Quoten werden anhand der gesellschaftlichen Dynamik der Vergangenheit fortgeschrieben. Die Haushaltsbildungsdynamik ist nicht linear. Trotz fortschreitender Vereinzelung der Gesellschaft treten zunehmend Sättigungseffekte auf, die die Abnahme der Haushaltsgrößen mittelfristig dämpfen.
- Als Datenbasis dienen Ergebnisse des Mikrozensus für den Hochtaunuskreis als kleinste verfügbare statistische Einheit. Die gesellschaftliche Dynamik in Kronberg kann ggf. geringfügig davon abweichen.

Ermitteln der Haushaltstypen

- Die Zielgrößen der Haushaltsprognose sind Alterskohorte der Haushaltsbezugsperson und Größe des Haushaltes. Von Interesse sind jedoch nicht nur die Haushaltsgrößen, sondern auch die Haushaltstypen. Aus der Haushaltsgenerierung des Jahres 2012 sind die Zusammenhänge zwischen Alter, Größe und Typ bekannt. Unter der Annahme, dass die Zusammenhänge im Jahr 2030 identisch sind, kann aus den Ergebnissen der Haushaltsprognose die Haushaltstypenzusammensetzung berechnet werden.

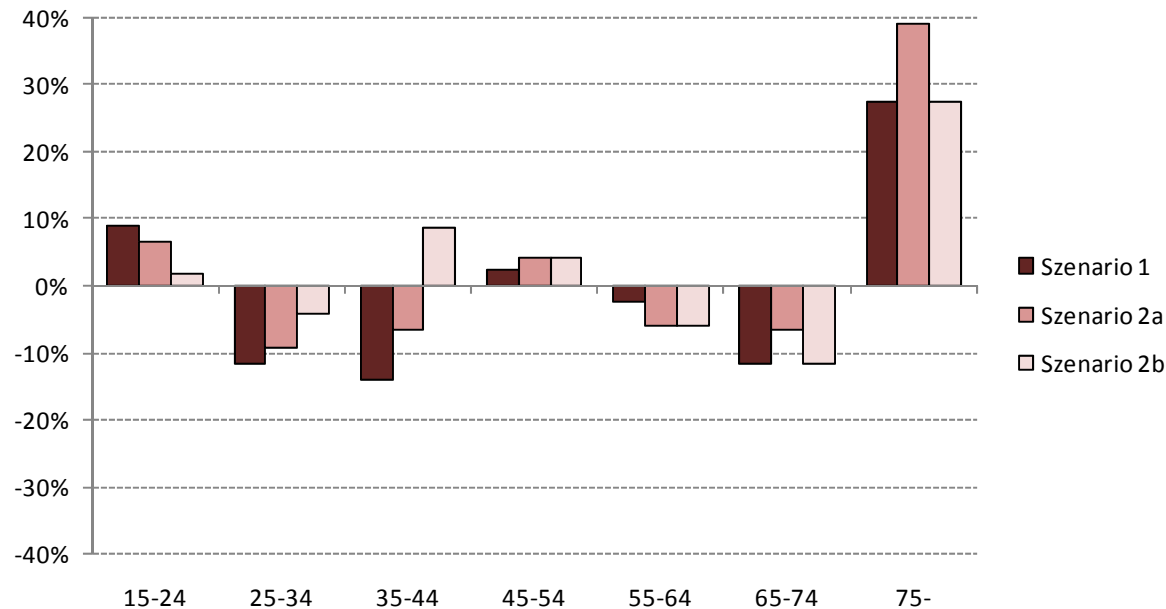
Prognose der Haushaltszahlen nach Alterskohorten 2030



Haushaltszahlen 2030 in den drei Szenarien

- In Szenario 1 ergibt sich ein leichter Zuwachs der Haushaltszahlen um ca. 1% oder 100 Haushalte auf ca. 8900 Haushalte am Hauptwohnsitz. Da der Zuwachs bei den Hochbetagten überwiegend nicht in Wohnungsinhaberhaushalten stattfindet, nimmt die Zahl der Wohnungsinhaberhaushalte bei gleichbleibenden Heimquoten um ca. 1% ab.
- In Szenario 2a steigen die Haushaltszahlen um 6% oder 500 Haushalte am Ort des Hauptwohnsitzes auf ca. 9.300. Die Zahl der Wohnungsinhaberhaushalte steigt bei gleichbleibenden Heimquoten um ca. 3%.
- In Szenario 2b steigen die Haushaltszahlen um 5% oder 450 Haushalte am Ort des Hauptwohnsitzes auf ca. 9.250. Die Zahl der Wohnungsinhaberhaushalte steigt bei gleichbleibenden Heimquoten um ca. 3%.

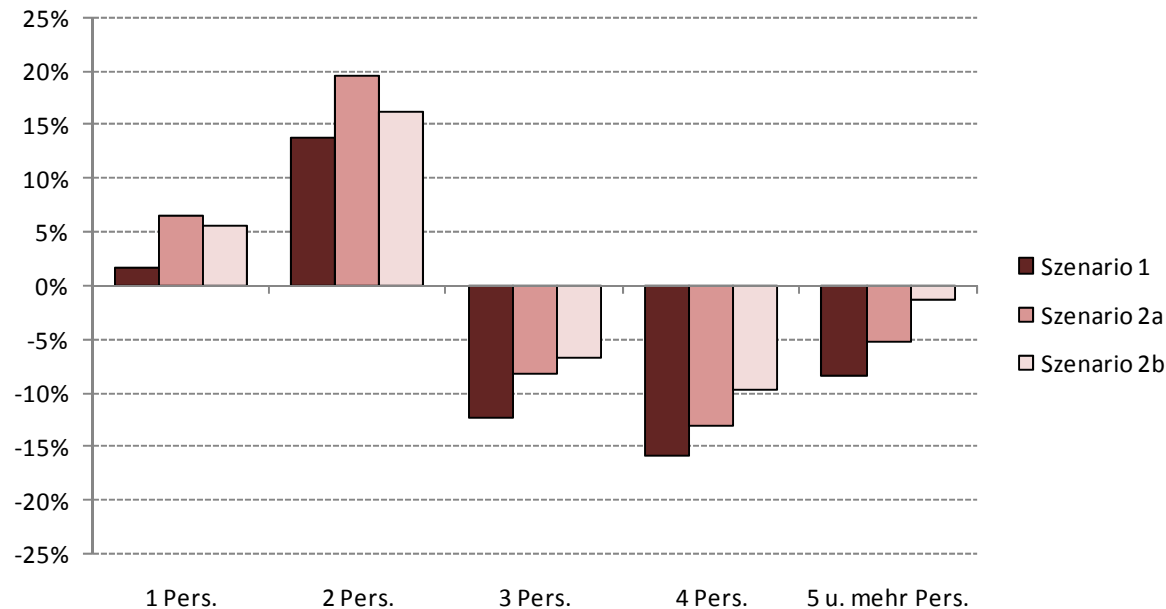
Veränderung der Altersstruktur der Haushalte 2012 - 2030



Veränderung der Haushaltszahlen 2012 2030 nach Alter der Haushaltsbezugsperson

- In Szenario 1 ergibt sich ein leichter Zuwachs der Haushalte in der Gründungsphase (bis 24 Jahre). Der stärkste Anstieg erfolgt bei den Haushalten ab 75 Jahren.
- In Szenario 2a steigen die Haushaltszahlen bei der über 75-Jährigen noch stärker an, der Rückgang der Haushaltszahlen in der Expansions- und Konsolidierungsphase (25-44) fällt ggü. Szenario 1 geringer aus.
- In Szenario 2b kommt es zu einem positiven Wachstum bei den Haushalten in der Konsolidierungsphase (35-44). Der Rückgang bei den Berufseinsteigerhaushalten (25-34) fällt vergleichsweise gering aus.

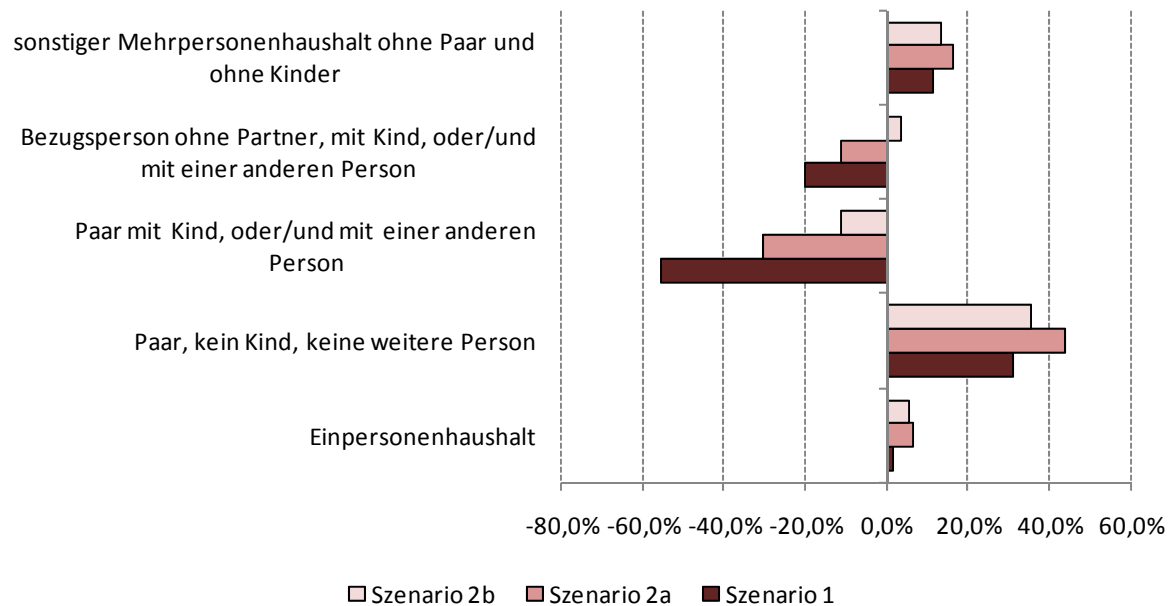
Veränderung der Größenstruktur der Haushalte 2012 - 2030



Veränderung der Haushaltszahlen 2012 2030 nach der Haushaltsgröße

- Die Zahl der Single- und Paarhaushalte nimmt in allen Szenarien zu. Ursächlich hierfür ist neben dem Rückgang der Anteile der Familienhaushalte auch die wachsende Zahl von Seniorenhaushalten mit Paarbeziehungen.
- Mehrpersonenhaushalte mit drei oder mehr Haushaltsmitgliedern nehmen in allen Szenarien ab. Die Zunahme der Zahl der Haushalte im familienfähigen Alter nimmt zwar in Szenario 2b zu, die Neigung zur Gründung von Familienhaushalten nimmt jedoch in höherem Maße ab.

Veränderung der Haushaltstypenstruktur 2012 - 2030



Veränderung der Haushaltszahlen 2012 2030 nach dem Haushaltstyp

- Paarhaushalte ohne Kinder sind in allen Szenarien die am stärksten zunehmenden Haushaltsform
- Die Zahl der Einpersonenhaushalte nimmt dagegen in allen Szenarien nur noch geringfügig zu.
- Mehrpersonenhaushalte nehmen ebenfalls in allen Szenarien zu. Ursächlich hierfür sind vor allem Mehrpersonenhaushalte im Seniorenalter („Alten-WG“).
- Paarhaushalte mit Kindern nehmen in allen Szenarien ab. Die Abnahme kann zwar im Zielszenario 2b deutlich gebremst werden, es kommt jedoch nicht zu positiven Zuwachsraten.

Wohnbedarfsprognose Kronberg

Szenario 1	Alter des HH-Vorstands 2030									
	15-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65-74	75-	Haus- halte am Haupt- wohnsitz 2030	Haus- halte am Haupt- wohnsitz 2012	Saldo nach Größe 2012 - 2030
Anzahl HH 2030 mit										
1 Pers.	163	404	460	615	419	413	1100	3574	3515	2%
2 Pers.	23	135	235	430	419	723	1095	3059	2690	14%
3 Pers.	4	85	239	246	160	134	212	1080	1230	-12%
4 Pers.	11	21	202	350	118	52	27	780	927	-16%
5 u. mehr Pers.	4	6	109	177	56	11	26	389	425	-8%
Summe	205	651	1245	1818	1171	1333	2460	8882	8787	1%
Haushalte am Hauptwohnsitz 2012	188	736	1448	1778	1200	1509	1928			
Saldo nach Alter 2012 - 2030	9%	-12%	-14%	2%	-2%	-12%	28%			
Anteil Wohnungsinhaberhaushalte	202	649	1239	1815	1161	1303	1614	7982	8065	-1%
Anteil Nichtwohnungsinhaberhaushalte	2	3	6	3	10	30	846	900	722	25%
Zuzüglich Haushalte mit Nebenwohnsitz	26	41	68	86	60	29	45	354	362	-2%
Anteil Wohnungsinhaberhaushalte	25	41	67	86	60	28	29	336	347	-3%
Anteil Nichtwohnungsinhaberhaushalte	1	0	1	0	0	1	15	18	15	21%
Summe	231	692	1313	1904	1231	1362	2504	9236	9149	1%

Wohnbedarfsprognose Kronberg

Szenario 2a	Alter des HH-Vorstands 2030									
	15-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65-74	75-	Haus- halte am Haupt- wohnsitz 2030	Haus- halte am Haupt- wohnsitz 2012	Saldo nach Größe 2012 - 2030
Anzahl HH 2030 mit										
1 Pers.	159	415	501	627	404	438	1198	3741	3515	6%
2 Pers.	22	139	255	439	403	766	1193	3217	2690	20%
3 Pers.	4	88	260	251	154	142	231	1129	1230	-8%
4 Pers.	11	21	220	357	113	55	30	806	927	-13%
5 u. mehr Pers.	4	7	118	181	54	11	28	403	425	-5%
Summe	200	669	1355	1854	1127	1412	2680	9297	8787	6%
Haushalte am Hauptwohnsitz 2012	188	736	1448	1778	1200	1509	1928			
Saldo nach Alter 2012 - 2030	7%	-9%	-6%	4%	-6%	-6%	39%			
Anteil Wohnungsinhaberhaushalte	198	666	1348	1850	1118	1380	1758	8319	8065	3%
Anteil Nichtwohnungsinhaberhaushalte	2	3	7	3	9	32	922	977	722	35%
Zuzüglich Haushalte mit Nebenwohnsitz	26	42	74	88	57	31	49	366	362	1%
Anteil Wohnungsinhaberhaushalte	25	42	73	88	57	30	32	346	347	0%
Anteil Nichtwohnungsinhaberhaushalte	1	0	1	0	0	1	17	20	15	31%
Summe	226	711	1429	1941	1185	1443	2729	9662	9149	6%

Wohnbedarfsprognose Kronberg

Szenario 2b	Alter des HH-Vorstands 2030									
	15-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65-74	75-	Haus- halte am Haupt- wohnsitz 2030	Haus- halte am Haupt- wohnsitz 2012	Saldo nach Größe 2012 - 2030
Anzahl HH 2030 mit										
1 Pers.	152	437	582	627	404	413	1100	3715	3515	6%
2 Pers.	21	146	297	439	403	723	1095	3124	2690	16%
3 Pers.	4	92	302	251	154	134	212	1149	1230	-7%
4 Pers.	10	22	256	357	113	52	27	837	927	-10%
5 u. mehr Pers.	4	7	137	181	54	11	26	420	425	-1%
Summe	192	704	1575	1854	1127	1333	2460	9244	8787	5%
Haushalte am Hauptwohnsitz 2012	188	736	1448	1778	1200	1509	1928			
Saldo nach Alter 2012 - 2030	2%	-4%	9%	4%	-6%	-12%	28%			
Anteil Wohnungsinhaberhaushalte	190	702	1567	1850	1118	1303	1614	8343	8065	3%
Anteil Nichtwohnungsinhaberhaushalte	2	3	8	3	9	30	846	901	722	25%
Zuzüglich Haushalte mit Nebenwohnsitz	25	44	86	88	57	29	45	373	362	3%
Anteil Wohnungsinhaberhaushalte	24	44	85	88	57	28	29	355	347	2%
Anteil Nichtwohnungsinhaberhaushalte	1	0	1	0	0	1	15	18	15	22%
Summe	216	748	1661	1941	1185	1362	2504	9617	9149	5%

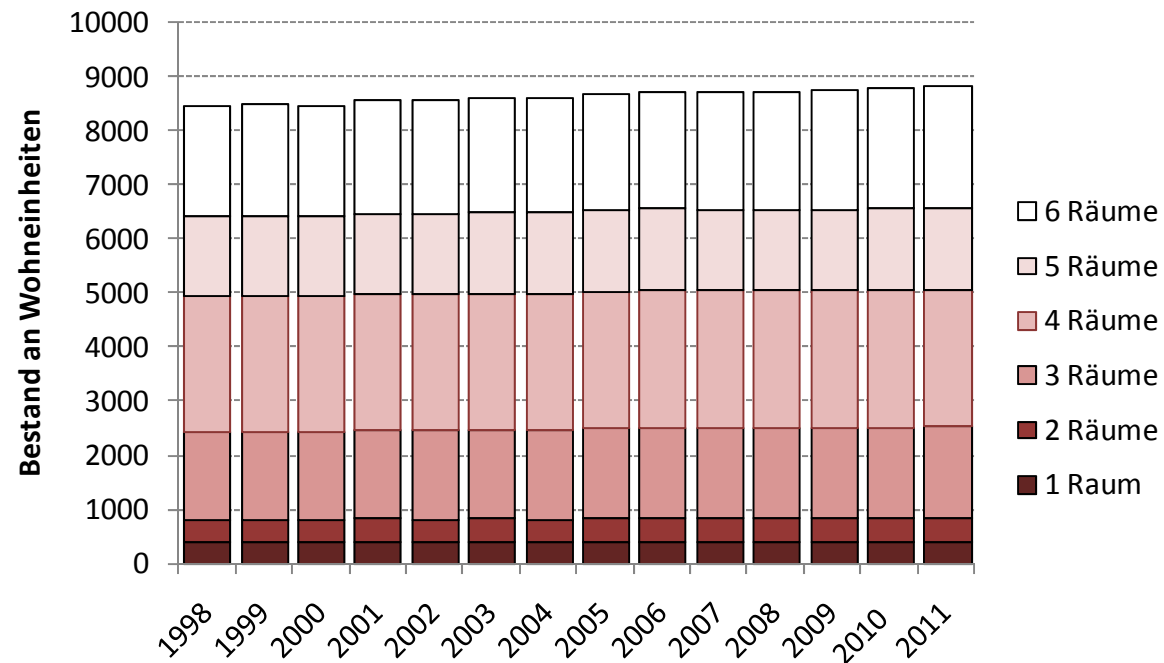
2

Wohnungsangebot und Neubaubedarf

2.1

Entwicklung des Wohnungsangebots

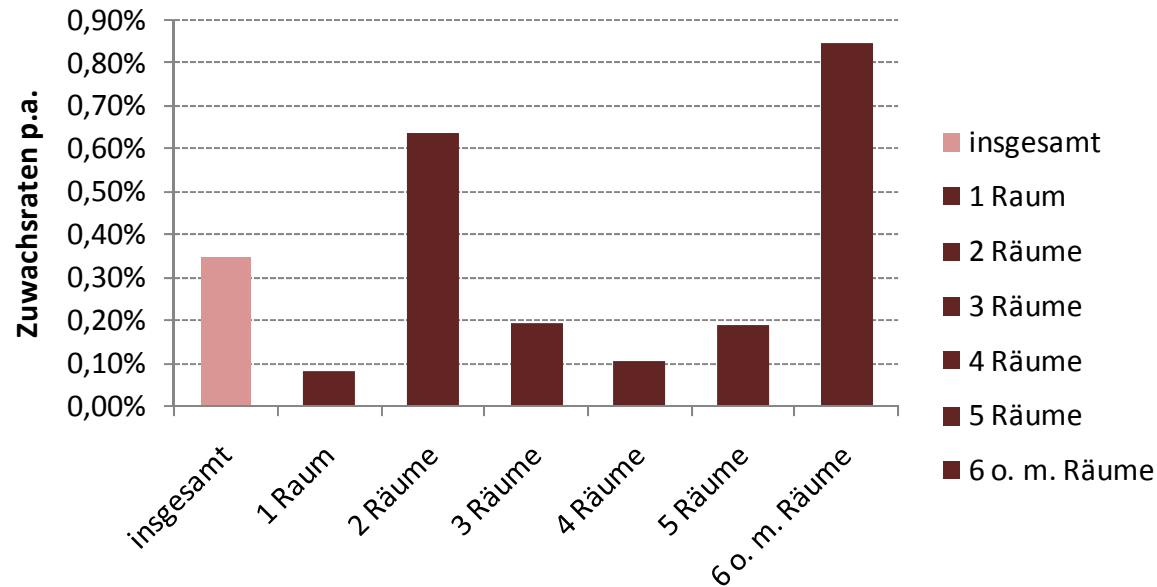
Entwicklung des Wohnungsbestandes nach der Raumzahl



Veränderung der Haushaltszahlen 2012 2030 nach dem Haushaltstyp

- Absolut wurde die Zunahme des Wohnungsangebots in Kronberg quasi ausschliesslich im Segment der Wohnungen mit sechs und mehr Räumen erzielt.

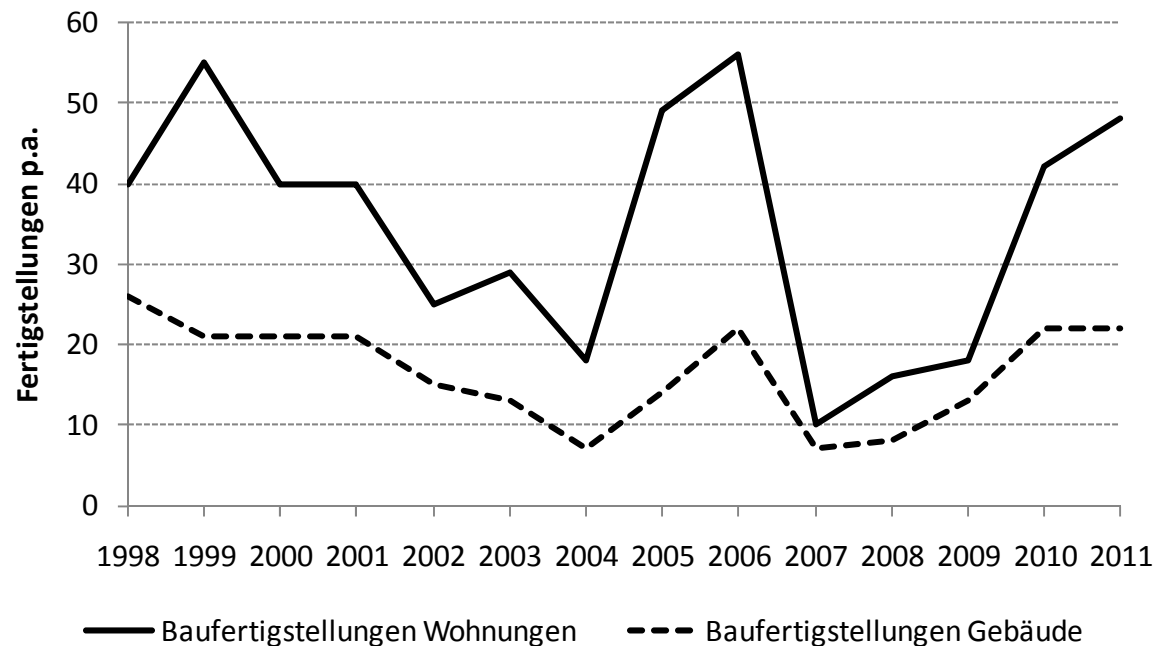
Jährliche Zuwachsraten des Wohnungsbestandes nach Größe 1998-2011



Neubautätigkeit nach Wohnungsgröße

- Prozentual zeigt sich , dass neben den großen Wohnungen vor allem im Segment kleiner Wohnungen mit 2 Räumen (Küchen zählen als Raum) überdurchschnittliche Zuwachsraten erzielt wurden.
- Insgesamt stieg das Wohnangebot in Kronberg pro Jahr um ca. 0,35%.

Fertigstellungen im Wohnbau 1998-2011



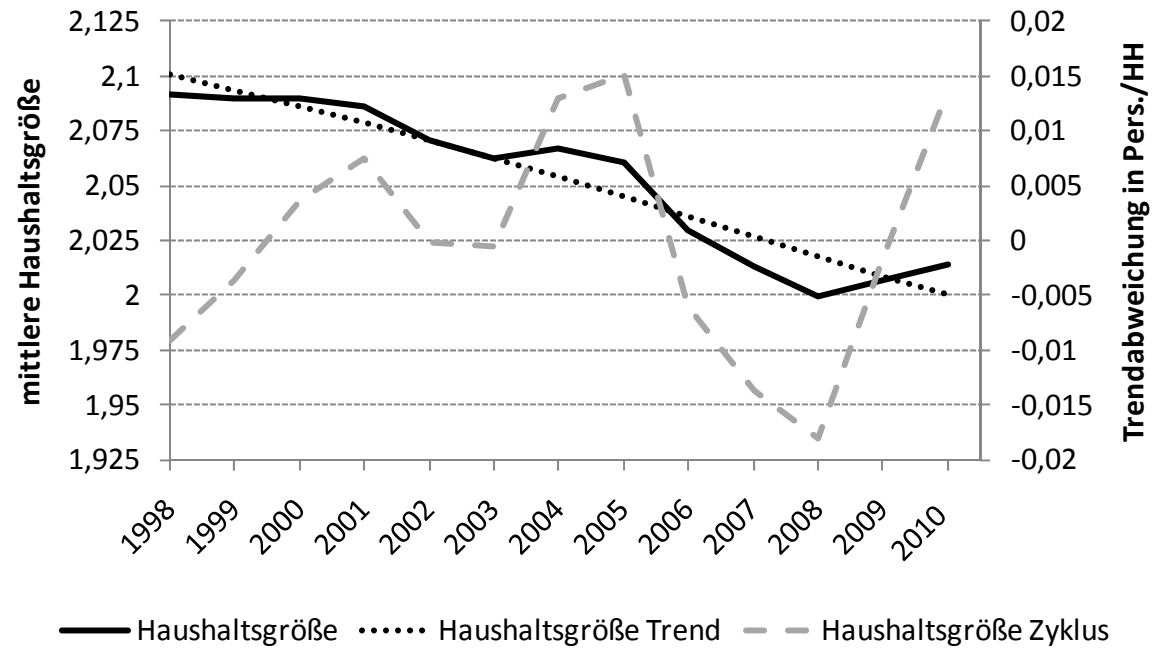
Veränderung der Haushaltszahlen 2012 2030 nach dem Haushaltstyp

- Die Neubautätigkeit orientiert sich an den eingangs festgestellten Zyklen mit erhöhten Fertigstellungsraten von 1998-2001, 2004-2006 und 2010 bis heute.
- Die Neubautätigkeit im Marktsegment der Mehrfamilienhäuser findet beinahe ausschliesslich in Spitzenzeiten statt. Insgesamt wurden pro Jahr im langjährigen Mittel 1998 bis 2011 ca. 30-35 Wohneinheiten pro Jahr fertiggestellt.

Veränderung der mittleren Belegungsdichte des Wohnungsbestandes in Kronberg

- Die mittlere Belegungsdichte ist der Quotient aus der Bevölkerung am Hauptwohnsitz und der Zahl der Wohneinheiten am Ort. Da Nichtwohnungsinhaberhaushalte, Leerstand und die Belegung durch Nebenwohnsitzinhaber hierbei nicht berücksichtigt werden, entspricht die Belegungsdichte nicht exakt der mittleren Haushaltsgröße.
- Die Belegungsdichte nimmt durch gesellschaftlichen Wandel stetig ab. Die Rate liegt in Kronberg bei 0,4% pro Jahr, d.h. ca. alle 2,5 Jahre steigt der Wohnbedarf bei gleichbleibender Bevölkerungszahl um 1% oder ca. 30-35 Wohneinheiten. Diese Steigerungsrate liegt nur geringfügig über dem Mittel der Neubautätigkeit der Jahre 1998-2011.
- Die Belegungsdichte der Wohnungen unterliegt Schwankungen, die durch die stark zyklische Neubauaktivität verursacht werden. In den Jahren 2000, 2005 und 2010 liegt die mittlere Belegungsdichte über dem langfristigen Trend, was auf angespannte Marktverhältnisse in Folge unzureichender Neubautätigkeit und Preissteigerungen schließen lässt. Der durch Preissteigerungen ausgelöste Investitionsschub führt dann mit zeitlicher Verzögerung bei entsprechender Baulandaktivierung wieder zum Ausgleich. Das zeitliche Profil des Wohnungsmarktzyklus ist nicht spezifisch für Kronberg, sondern in vergleichbarer Form in ganz Hessen erkennbar.

Veränderung der mittleren Belegungsdichte 1998-2010



2.1

Neubaubedarf

Wohnungsbestand 2011	8.834
- 3% (Zweitwohnungen, Freizeitwohnungen, Fluktuationsreserve)	265
= Zur Verfügung stehender Wohnungsbestand 2012	8.569
Haushalte mit Hauptwohnsitz 2012	8.787
Haushalte mit Nebenwohnsitz 2012	362
Summe Haushalte	9.149
- Nichtwohnungsinhaberhaushalte (HH in Wohnheimen)	-737
Summe Wohnungsinhaberhaushalte	8.412
- Nichtwohnungsinhaberhaushalte (rechnerisch unterversorgte Haushalte)	0
Summe versorgte Wohnungsinhaberhaushalte	8.412
rechnerische Wohnversorgungsquote	100%
rechnerisches Überangebot	5%

Wohnungsangebot 2012

- Der Umfang des Bestandes, der nicht für die allgemeine Wohnnutzung zur Verfügung steht (Zweitwohnungen, gewerbliche oder Freizeitnutzung, Leerstand während Modernisierung oder Neuvermietung) ist nicht bekannt. Es werden pauschal 3% Abzug angesetzt. Damit stehen rechnerisch ca. 8.570 Wohnungen zur Verfügung.
- Bei insgesamt ca. 8.400 Wohnungsinhaberhaushalten besteht insgesamt ein rechnerisches Überangebot von 5% des Wohnungsbestandes.

Prognoseszenario 1	
Wohnungsinhaberhaushalte 2030	8.318
Zusatzbedarf an Wohnungen bei 3% Sollüberangebot	0
Zusatzbedarf an Wohnungen bei Erhalt Ist-Überangebot	0
Ersatzbedarf bis 2030 bei 0,2% p.a	163
Summe Baubedarf p.a. bis 2030	9
rechnerisches Überangebot	6%
Nichtwohnungsinhaberhaushalte 2030	918
Zusatzbedarf Wohnheimplätze für Nichtwohnungsinhaberhaushalte 2030	181
Summe Baubedarf p.a. bis 2030	10

Wohnungszusatzbedarf Szenario 1

- Im Szenario 1 ist quantitativ kein Neubaubedarf an Privatwohnungen vorhanden. Rechnerisch ergibt sich ein Überangebot von 6% des Wohnungsbestands. Durch qualitative Nachfrageveränderungen (mehr kleine Haushalte) kann sich zusätzlicher Neubaubedarf ergeben.
- Bei einer angenommenen Quote von 0,2% Ersatzbedarf für Wohnungsabgänge ergibt sich eine Neubaurate von 9 Wohneinheiten pro Jahr.
- Der Mehrbedarf an Heimplätzen liegt bei ca. 10 Stk. pro Jahr.

Prognoseszenario 2a	
Wohnungsinhaberhaushalte 2030	8.665
Zusatzbedarf an Wohnungen bei 3% Sollüberangebot	96
Zusatzbedarf an Wohnungen bei Erhalt Ist-Überangebot	275
Ersatzbedarf bis 2030 bei 0,1% p.a	168
Summe Baubedarf p.a. bis 2030 bei 3% Sollüberangebot	15
Summe Baubedarf p.a. bis 2030 bei Erhalt von 5% Ist-Überangebot	25
Nichtwohnungsinhaberhaushalte 2030	997
Zusatzbedarf Wohnheimplätze für Nichtwohnungsinhaberhaushalte 2030	260
Summe Baubedarf p.a. bis 2030	14

Wohnungszusatzbedarf Szenario 2a

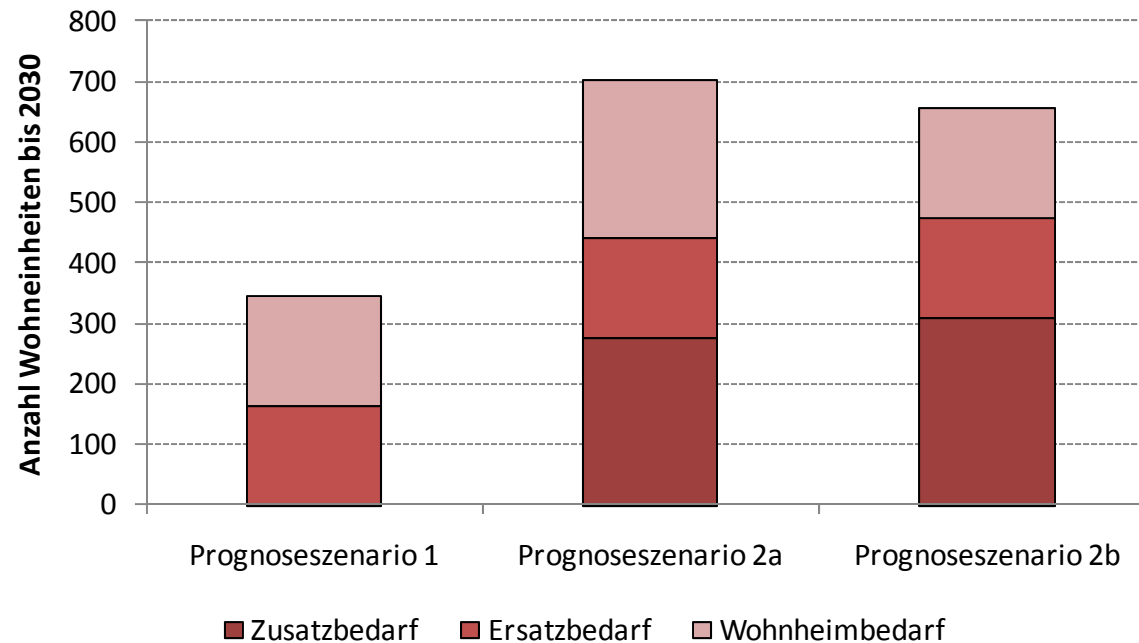
- Im Szenario 2a ergibt sich bei einer Fluktuationsreserve von 3% und einem Ersatzbedarf von 0,1% p.a. eine Mehrnachfrage von ca. 15 Wohneinheiten pro Jahr.
- bei Erhalt des bestehenden rechnerischen Überangebots von 5% liegt die Zusatznachfrage bei 25 Wohneinheiten pro Jahr. Durch qualitative Nachfrageveränderungen kann sich zusätzlicher Neubaubedarf ergeben.
- Der Mehrbedarf an Heimplätzen liegt bei ca. 14 Stk. pro Jahr.

Prognoseszenario 2b	
Wohnungsinhaberhaushalte 2030	8.698
Zusatzbedarf an Wohnungen bei 3% Sollüberangebot	129
Zusatzbedarf an Wohnungen bei Erhalt Ist-Überangebot	307
Ersatzbedarf bis 2030 bei 0,1% p.a	168
Summe Baubedarf p.a. bis 2030 bei 3% Sollüberangebot	16
Summe Baubedarf p.a. bis 2030 bei Erhalt von 5% Ist-Überangebot	26
Nichtwohnungsinhaberhaushalte 2030	919
Zusatzbedarf Wohnheimplätze für Nichtwohnungsinhaberhaushalte 2030	182
Summe Baubedarf p.a. bis 2030	10

Wohnungszusatzbedarf Szenario 2b

- Im Szenario 2a ergibt sich bei einer Fluktuationsreserve von 3% und einem Ersatzbedarf von 0,1% p.a. eine Mehrnachfrage von ca. 16 Wohneinheiten pro Jahr.
- bei Erhalt des bestehenden rechnerischen Überangebots von 5% liegt die Zusatznachfrage bei 26 Wohneinheiten pro Jahr. Durch qualitative Nachfrageveränderungen kann sich zusätzlicher Neubaubedarf ergeben.
- Der Mehrbedarf an Heimplätzen liegt bei ca. 10 Stk. pro Jahr.

Wohnungszusatzbedarf bis 2030



Baubedarf im Vergleich

- Unter den Annahmen der Trendprognose ergibt sich für Kronberg kein Mehrbedarf im Bereich der Privathaushalte. Sollten die Angaben zum Wohnbestand durch den Zensus bestätigt werden, ergibt sich ein gleichbleibendes Überangebot in Höhe von ca. 6% des Gesamtbestands.
- Für einen Erhalt der Bevölkerung sind unter den getroffenen Annahmen (gleichbleibende Nebenwohnsitzinhaberquote) ca. 700 zusätzliche Wohneinheiten bis 2030 erforderlich.

Schlussfolgerungen

- Quantitativ sind bis 2030 auch zum Erhalt der derzeitigen Bevölkerungszahl Neubauraten von ca. 30 Wohneinheiten pro Jahr erforderlich. Ob diese eher im Privaten Wohnungsbau oder in Heimen geschaffen werden, hängt auch von der Angebotspolitik der Heimträger ab, bzw. vom Ausbau der Möglichkeiten ambulanter Versorgung.
- Qualitativ zeichnen sich gegenüber dem derzeitigen Zustand deutliche Veränderungen in den Haushaltsformen und Altersstrukturen ab. Im überwiegend von Eigenheimen geprägten Wohnungsbestand ist von zunehmenden Bewirtschaftungs- und Versorgungsschwierigkeiten auszugehen, die trotz der überdurchschnittlichen Einkommenssituation am Ort auch durch steigende Heiz- und Instandhaltungskosten und Mobilitätseinschränkungen aufgrund der topographischen Lage verschärft werden können. Die Aufrechterhaltung einer wohnstandortnahen Versorgung sowie die Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen ist zu prüfen.
- Im Neubau dürfte die Zunahme von älteren Paar- oder Singlehaushalten in eine verstärkte Nachfrage nach hochwertigem, luxuriösem Geschosswohnungsbau oder nach auf die Bedürfnisse von älteren Paaren zugeschnittene Einfamilienhäuser münden. Da auch in Kronberg neben der wohnkaufkraftstarken Bevölkerung auch untere bis mittlere Einkommenssegmente leben, ist von einer entsprechenden Nachfrage nach kleinen bis mittelgroßen preisgünstigen Wohnungen auszugehen, die nur zum Teil im Bestand vorhanden sind.
- Mit der Zielgröße „Erhalt der Bevölkerungszahl“ kann die Zahl der Haushalte mit Kindern noch nicht aufrechterhalten werden. Hierfür bräuchte es eine deutlich positivere Wanderungssaldi in den relevanten Haushaltsalterskohorten, für die ein entsprechendes Angebot an kostengünstigeren Einfamilienhäusern geschaffen werden müsste.