



Aktenzeichen: 61-S/Kt

Datum: 13.11.2019

Hinweis: XVI/2835

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

Qualitative Wohnraumbedarfsprognose - Zwischenpräsentation

Die Verwaltung berichtet:

In einer Sondersitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 13.12.2018 wurden die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen zum Wohnraumversorgungskonzept vorgestellt. Die Ergebnisse dieser vorbereitenden Untersuchungen und die darin formulierten Leitbilder, Qualitätsstandards und Rahmenbedingungen wurden am 06.02.2019 vom Stadtrat anerkannt und als Grundlage für die weitere Vorgehensweise beschlossen. Ebenso wurde die Verwaltung beauftragt, die Erstellung einer qualitativen Wohnraumbedarfsprognose in Auftrag zu geben.

Mit der Erstellung dieser qualitativen Wohnraumbedarfsprognose wurde das Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der EBZ Business School und der Ruhr-Universität Bochum beauftragt.

Zentrales Ziel dieses Gutachtens ist die Erfassung des qualitativen Wohnraumbedarfes in Frankenthal. Nach aktuellen Berechnungen der Regionalplanung (Verband Region Rhein-Neckar) werden bis zum Jahr 2030 rund 2.000 neue Wohneinheiten benötigt. InWIS untersucht dabei wie sich dieser Bedarf auf die einzelnen Wohnungsmarktsegmente verteilt: Wie hoch ist der Bedarf in Frankenthal an Mietwohnungen, an Eigentumswohnungen und an Einfamilienhäusern? Wie gestalten sich Angebot, Nachfrage und Bedarf in Bezug auf bezahlbaren Wohnraum, Junges Wohnen sowie Wohnen im Alter?

Bislang wurde von InWIS in Ergänzung zu den Analysen der Verwaltung eine vertiefende Betrachtung der soziodemografischen und ökonomischen Ausgangssituation in Frankenthal durchgeführt. Dabei wurden insbesondere die demografischen Rahmenbedingungen, die Wanderungsverflechtungen sowie die Pendlerverflechtungen genauer untersucht.

Beratungsergebnis:

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	
Laut Beschlussvorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen		Kenntnisnahme:	Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:		Unterschrift:		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> siehe Rückseite:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				

Des Weiteren wurde eine detaillierte Analyse des Wohnungsmarktes in Frankenthal nach Teilsegmenten vorgelegt. In diesem Zusammenhang wurden u.a. die Entwicklung des Wohnungsbestandes, der Mietwohnungsmarkt, der Eigentumswohnungsmarkt sowie der Markt für Eigenheime untersucht. Darüber hinaus wurden vertiefende Analysen zu den Themen „Bezahlbares Wohnen“ und „Junges Wohnen“ durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Analysen werden in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 26.11.2019 präsentiert.

Wesentliche Erkenntnisse der bisherigen Analysen lassen sich wie folgt zusammenfassen: In Frankenthal herrscht zwar keine akute Wohnungsnot wie in den sog. „Schwarmstädten“, dennoch ist eine hohe Nachfrage insbesondere nach bezahlbaren, kleineren Wohnungen zu verzeichnen. Die unterste Preisklasse verzeichnet dabei in fast allen Wohnungsgrößenklassen des Mietwohnungsmarktes die jeweils höchste Nachfrage. Eine besonders hohe Nachfrage verzeichnen Wohnungen bis zu 80 m², eine generell hohe Nachfrage verzeichnen Wohnungen mit 50 bis 60 m². Insgesamt betrachtet gibt es auf dem Frankenthaler Mietwohnungsmarkt hohe Nachfragekennwerte in allen Preis- und Wohnungsgrößenklassen.

Für dieses Gutachten wurden zudem auch die verschiedenen Experten und Akteure auf dem Frankenthaler Wohnungsmarkt befragt. Dabei wurde eine Marktanspannung bestätigt. Dies insbesondere in Bezug auf preisgünstige Wohnungen mit zwei Zimmern (zw. 50 und 80 m²). Dabei haben vor allem Geringverdiener (u.a. Alleinerziehende) und Senioren Probleme bei der Wohnraumversorgung. Neubauten werden gut angenommen und (junge) Singles und (junge) Paare dienen hier als Hauptzielgruppe für Mietwohnungen.

In Bezug auf den Frankenthaler Eigentumswohnungsmarkt besteht das höchste Interesse an Eigentumswohnungen mit Kaufpreisen zwischen 1.693 €/m² und 2.498 €/m². Hier wird vor allem der Wunsch nach „guter letzter Wohnung“ bei Best Agern deutlich. Im Gegensatz zum Mietwohnungsmarkt liegt beim Eigentumswohnungsmarkt das Interesse vorwiegend auf großen Wohnungen über 81 m² in den höheren Preisklassen mit entsprechenden Ansprüchen an die Wohnungsausstattung und das Umfeld (altersgerecht, gute Infrastruktur). Kennzeichnend für die Entwicklung des Eigentumswohnungsmarktes sind darüber hinaus eine steigende Marktanspannung und die Best Ager/Senioren als Hauptzielgruppe dieses Wohnungsmarktsegmentes.

Der Frankenthaler Markt für Eigenheime verzeichnet steigende Angebotspreise und steigende Nachfragekennwerte. Hierbei ist eine deutliche Marktanspannung zu beobachten. Größtes Problem stellt in diesem Zusammenhang das fehlende Bauland in Frankenthal dar. Hauptzielgruppe in diesem Marktsegment sind vor allem Familien direkt aus Frankenthal. Aufgrund fehlender Flächen und hoher Preise besteht vor allem Bedarf an kleineren Häusern mit kleineren Grundstücken (ca. 400 m²).

In Bezug auf das bezahlbare Wohnen wird deutlich, dass hier breite Bevölkerungsschichten als Zielgruppe dienen. Rund 20 % aller Haushalte in Frankenthal gelten als einkommensschwach. Die Entwicklung wird sich aufgrund des prognostizierten Rückgangs des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes in den nächsten Jahren und Jahrzehnten weiter verschärfen.

Das Segment des jungen Wohnens bzw. der „Starterhaushalte“ (Altersgruppe der 18- bis 25-jährigen) sehen die Experten aktuell nicht als Nachfragegruppe am Wohnungsmarkt. Dies aufgrund der Tatsache, dass es in Frankenthal keine Hochschule gibt und die Entfernung zu den Hochschulen in Mannheim trotz der Bahnanbindung für viele Studenten dennoch zu weit ist. Mögliches Potenzial wird hier nur direkt am Bahnhofpunkt gesehen.

Im weiteren Verlauf der qualitativen Wohnraumbedarfsprognose wird auch das Thema „Wohnen im Alter“ noch genauer untersucht werden, in Bezug auf Angebot, Nachfrage und Bedarf.

Anschließend wird der qualitative Wohnraumbedarf bezogen auf die einzelnen Wohnungsmarktsegmente zusammenfassend dargestellt und konkrete Handlungs- und Maßnahmenempfehlungen formuliert wie der prognostizierte Bedarf realisiert werden kann.

Der Endbericht der qualitativen Wohnraumbedarfsprognose wird dann den Gremien präsentiert und soll als Grundlage für den neuen Flächennutzungsplan beschlossen werden. Ebenso soll die qualitative Wohnraumbedarfsprognose als Grundlage für die weitere Planung neuer Baugebiete dienen. Die Verwaltung wird dann ein Flächenkonzept mit Prioritätenliste für Bebauungsverfahren sowie ein Konzept zur strategischen Baulandmobilisierung entwickeln, damit der prognostizierte Wohnraumbedarf gedeckt werden kann.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Qualitative Wohnraumbedarfsprognose – Präsentation erster Ergebnisse
Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und
Regionalentwicklung an der EBZ Business School und der Ruhr-Universität
Bochum (InWIS), November 2019, -Vorabzug-