

QUALITATIVE WOHNRAUMBEDARFSPROGNOSE STADT FRANKENTHAL

Zwischenpräsentation erster Ergebnisse

Frankenthal, 26. November 2019

Marcel Peiß, M.Sc.

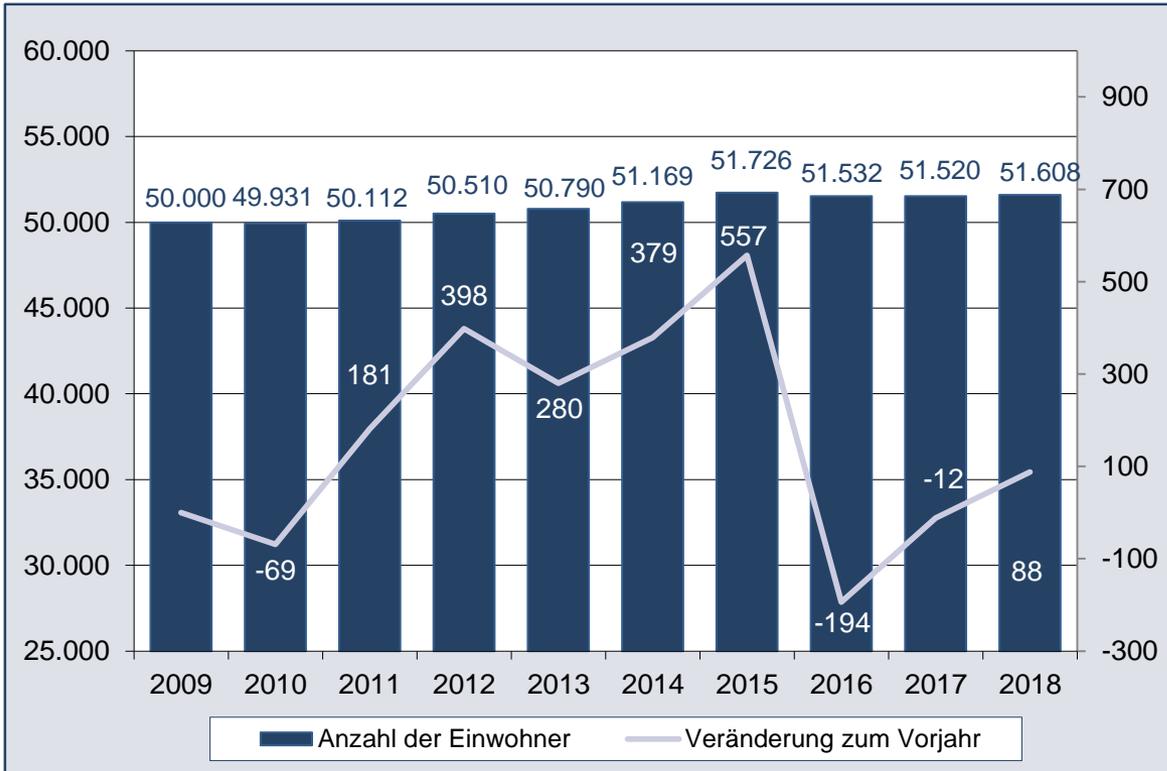
INHALTE

- Soziodemografische und –ökonomische Rahmenbedingungen
- Analyse des Wohnungsmarktes (nach Teilsegmenten)
- Bezahlbares Wohnen

SOZIODEMOGRAFISCHE UND -ÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

DEMOGRAFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Absolute Bevölkerungsentwicklung in Frankenthal



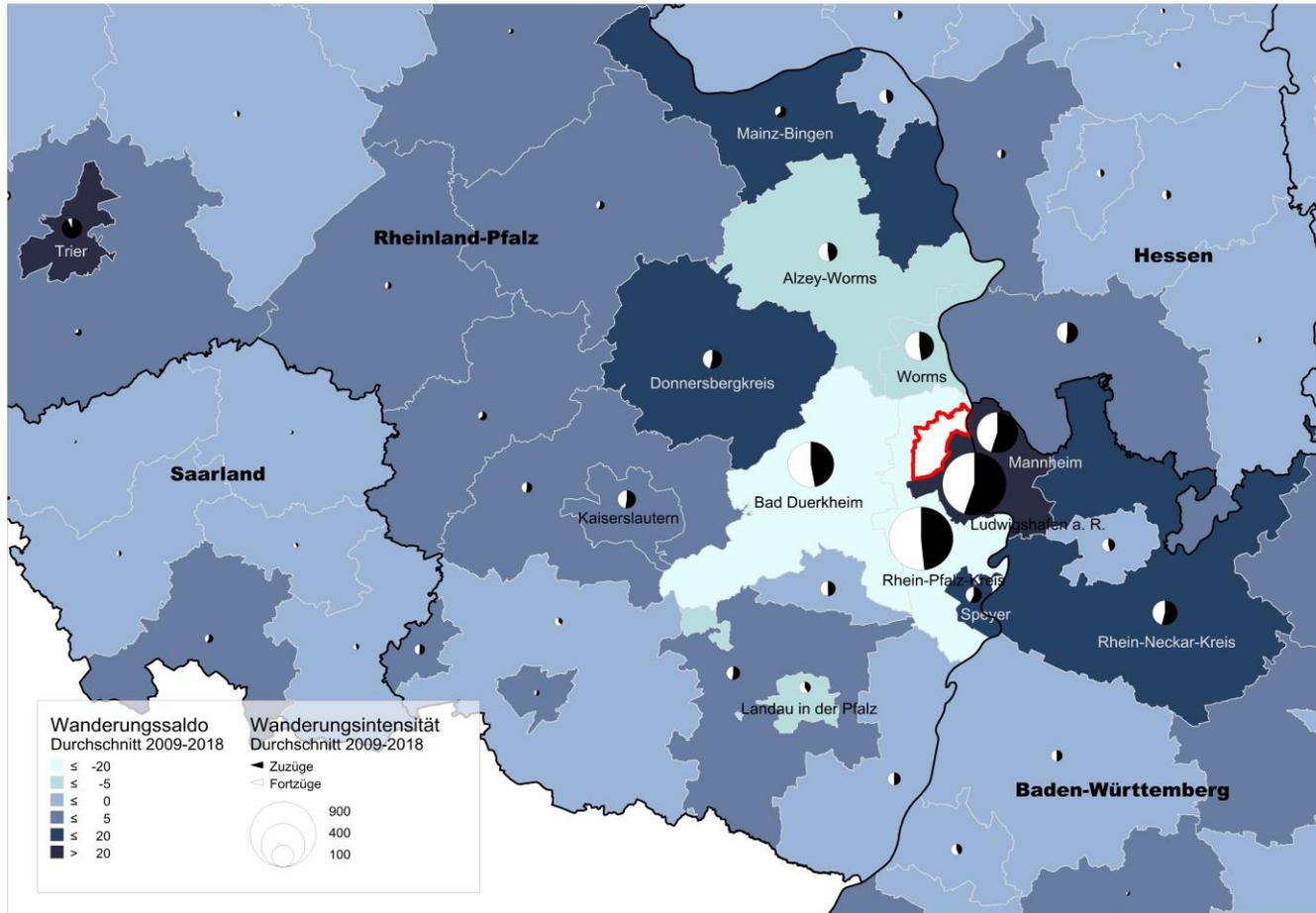
Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Stadt Frankenthal, eigene Darstellung

- 51.608 Einwohner in 2018 (+ 3,2 Prozent seit 2009)
- steigende Einwohnerzahl insbesondere durch Wanderungsgewinne
- 2015 stärkeres Wachstum durch Zuzug von Flüchtlingen
- Anstieg in nahezu allen Altersgruppen

VERFLECHTUNGEN

Wanderungsverflechtungen

Wanderungsverflechtungen zwischen Frankenthal und dem Umland (Ø 2009-2018)



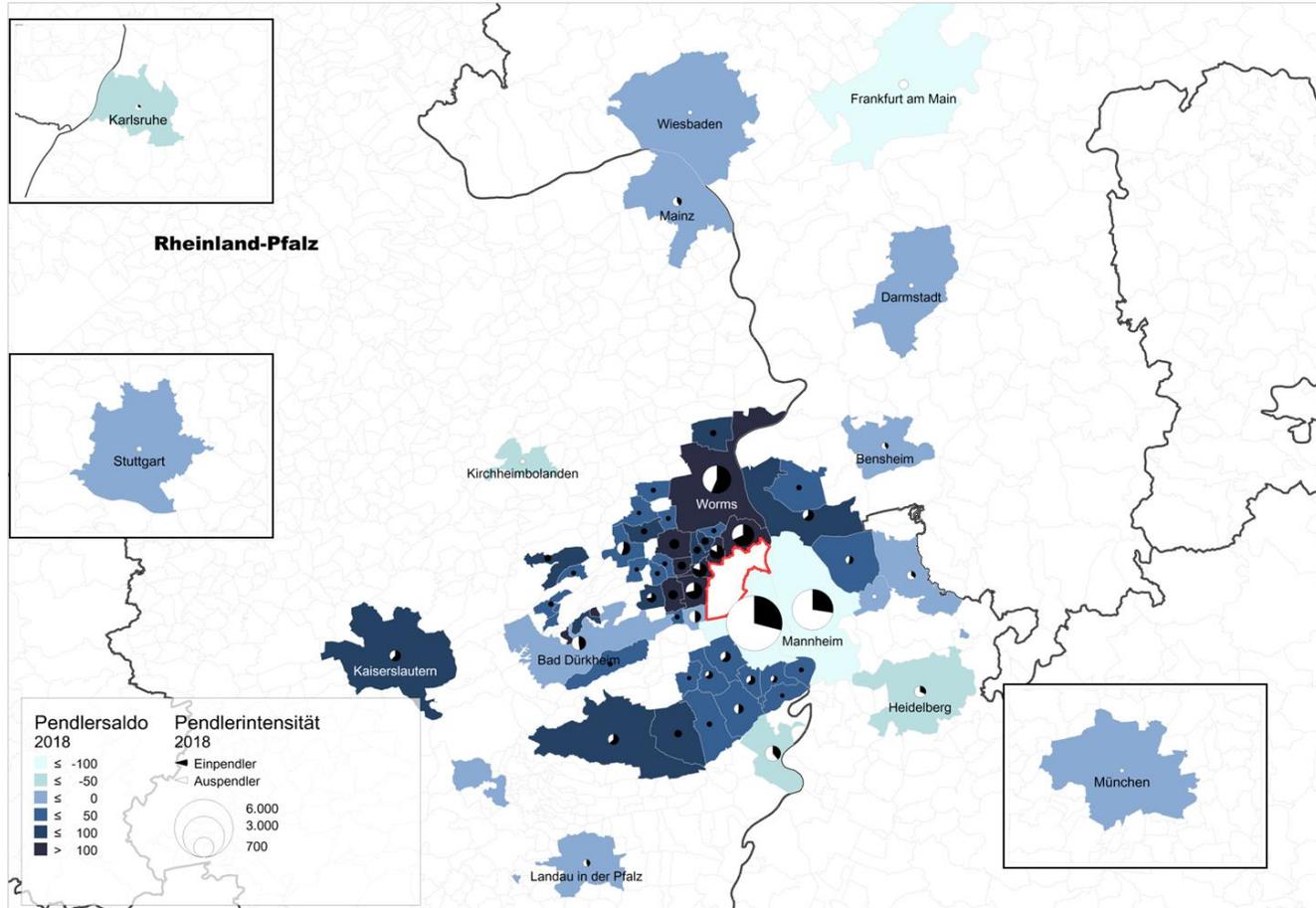
- Zugewinne insbesondere aus den Städten Ludwigshafen (Ø jährliche Saldo 2009-2018: +88), Trier (+73) und Mannheim (+35)
- Höhere Fortzüge nach Rhein-Pfalz-Kreis (-29) und Bad Dürkheim (-25)
- Gewinne in allen Altersklassen, v.a. Familien (wenig bei 50+)

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Darstellung

VERFLECHTUNGEN

Pendlerverflechtungen

Pendlerverflechtungen zwischen Frankenthal und dem Umland 2018



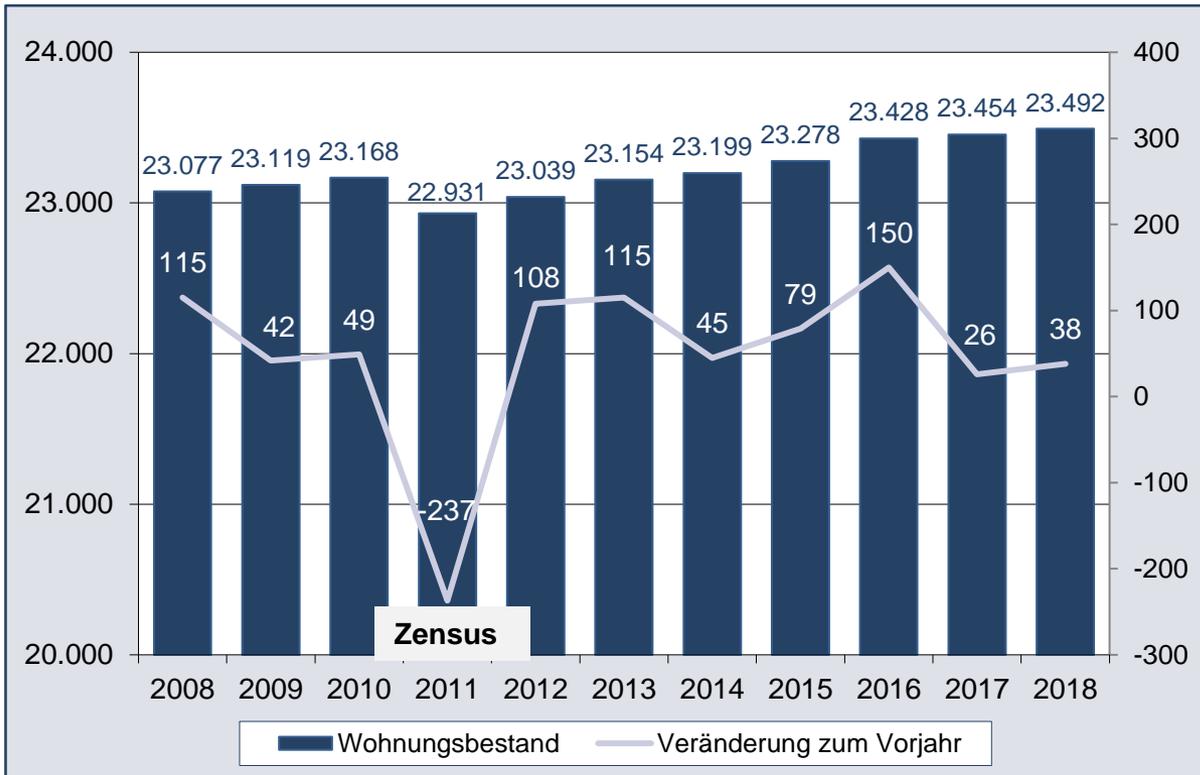
- 11.450 Einpendler vs. 11.250 Auspendler
- positiver Pendlersaldo aus den direkt angrenzenden Kommunen
- ausgenommen sind Mannheim und Ludwigshafen, hier liegt der Anteil der Auspendler höher
- → trotzdem absolut wichtigste Einpendlerquellen

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Darstellung

ANALYSE DES WOHNUNGSMARKTES

ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDES

Entwicklung des Wohnungsbestandes in Wohngebäuden in Frankenthal

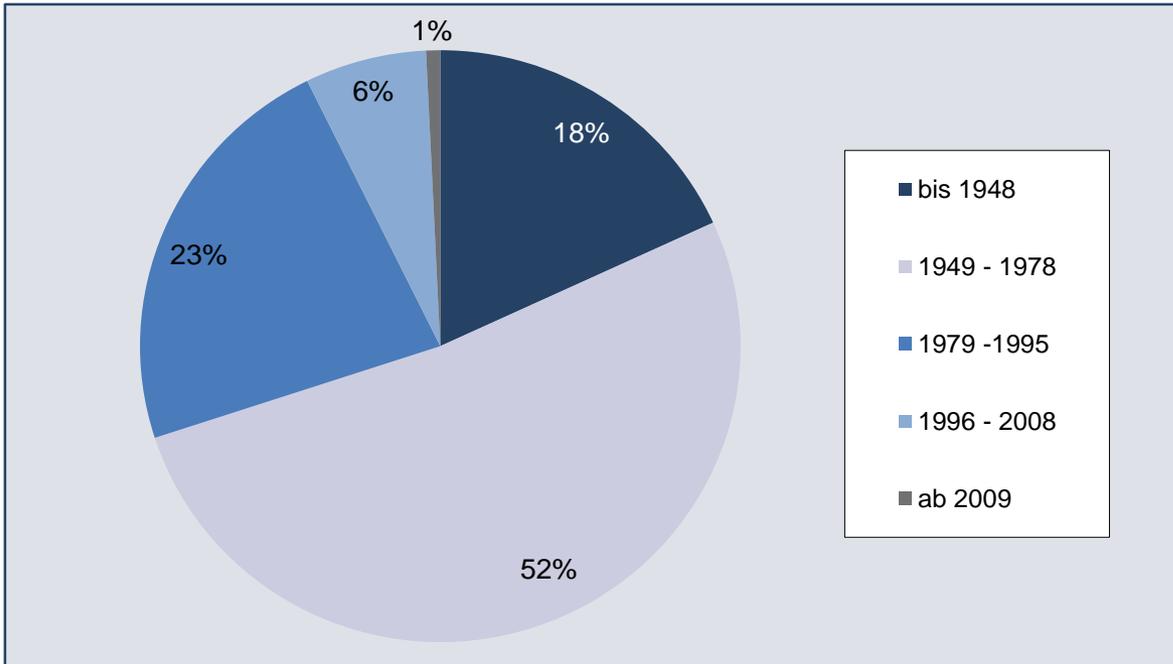


Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Darstellung

- Wohnungsbestand in Frankenthal 23.492 WE in Wohngebäuden (2018)
- Wohnungsbestand steigt durchschnittlich um 77 WE jährlich (ohne 2011)
- rd. 65% der WE in MFH und 35% in EZFH (ohne Wohnheime)
- Anteil der MFH und EZFH seit 2012 nahezu unverändert auf einem Niveau

ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDES

Struktur des Wohnungsbestandes nach Baualter 2011

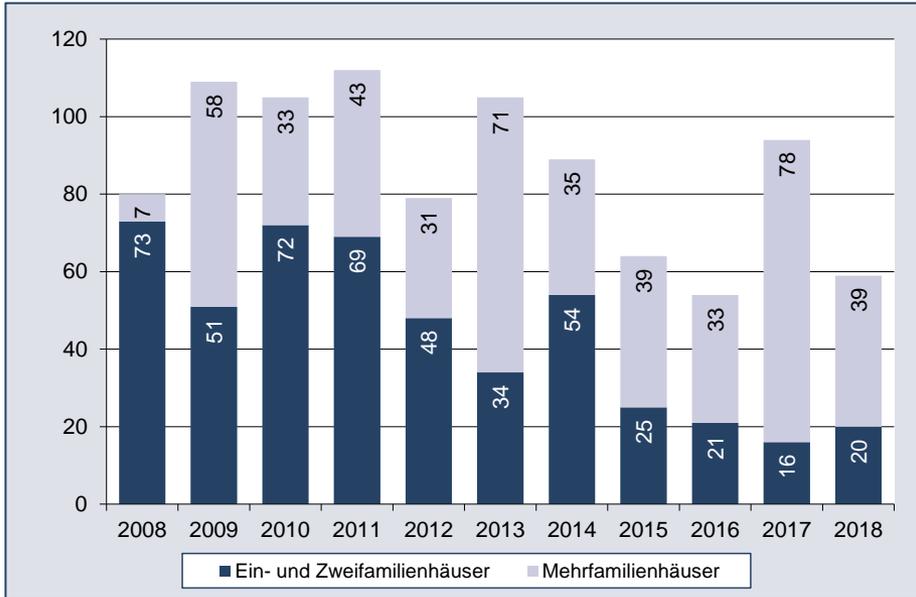


Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Zensus 2011, eigene Darstellung

- hoher Bestand an WE vor 1949
- mehr als die Hälfte der WE in Nachkriegsbauten (Baujahr 1950 bis 1978)
- hohe Anzahl „alter“ Wohnungen lässt auf Handlungsbedarfe bzgl. energetischer Modernisierungen und der Anpassung von Grundrissen und Ausstattungsmerkmalen schließen

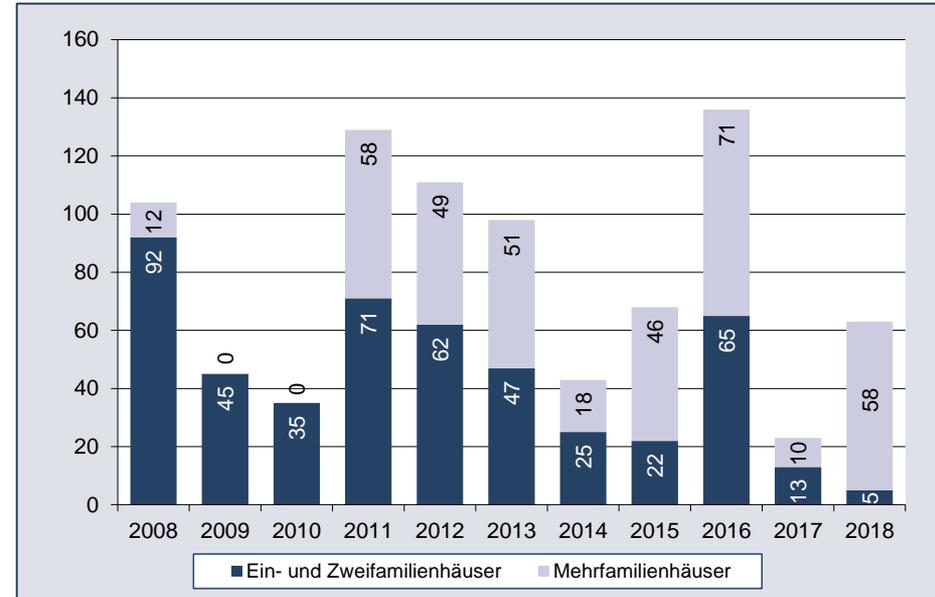
ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDES

Genehmigte WE nach Segmenten (Neubau in Wohngebäuden)



Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Darstellung

Fertiggestellte WE nach Segmenten (Neubau in Wohngebäuden)

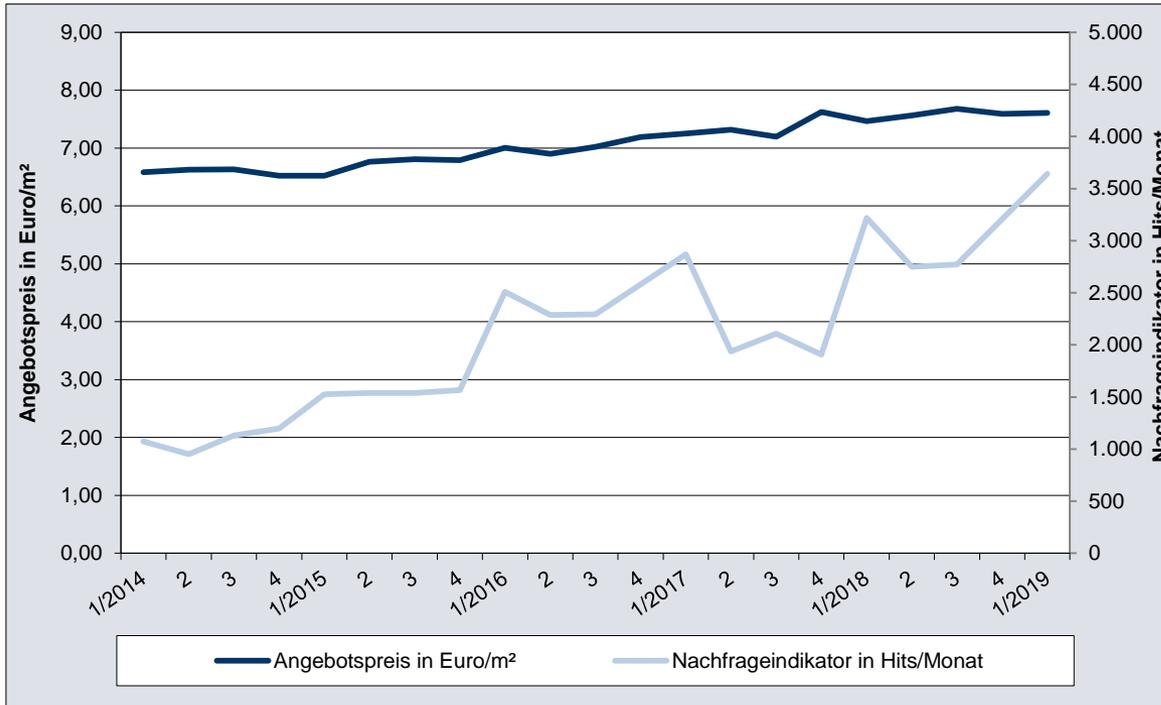


Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Darstellung

- Entwicklung der genehmigten WE zeigt schwankende Tendenz
- bis 2014 überwiegen Genehmigungen von EZFH, seitdem MFH
- ebenfalls schwankende Fertigstellungszahlen in beiden Segmenten; 2017 sehr geringe Anzahl an Fertigstellungen, 2018 wieder Anstieg

FRANKENTHALER MIETWOHNUNGSMARKT

Angebotspreise und Nachfragekennwerte für Mietwohnungen



Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-2019, eigene Darstellung

- Angebotspreise von 2014 bis zum 1.Quartal 2019 von 6,58 €/m² auf 7,61 €/m² (+15,6 %) gestiegen
- Nachfragekennwerte im Zeitraum schwankend, aber mit erkennbar steigender Tendenz

- Ø Angebotspreis Bestand (alle Baujahre): 7,03 €/m²
- Ø Preis Neubau: 9,00-11,00 €/m²

FRANKENTHALER MIETWOHNUNGSMARKT

Gegenüberstellung von Preisklassen und Wohnflächenklassen

€/m ²	bis 50 m ²	bis 60 m ²	bis 80 m ²	bis 90 m ²	bis 105 m ²	ab 106 m ²
bis 5,78	42	36	84	46	40	70
5,79 bis 6,29	57	92	152	66	60	53
6,30 bis 6,85	116	178	252	106	71	68
6,86 bis 7,53	159	163	283	67	68	52
7,54 bis 8,50	111	87	154	37	47	44
8,51 und mehr	136	37	75	26	18	27

Legende für die Nachfrage
überdurchschnittlich (über 2.400 Hits/Monat)
leicht überdurchschnittlich (2.100 – 2.400 Hits/Monat)
durchschnittlich (1.800 – 2.100 Hits/Monat)
leicht unterdurchschnittlich (1.500 – 1.800 Hits/Monat)
unterdurchschnittlich (unter 1.500 Hits/Monat)

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-2019, eigene Darstellung

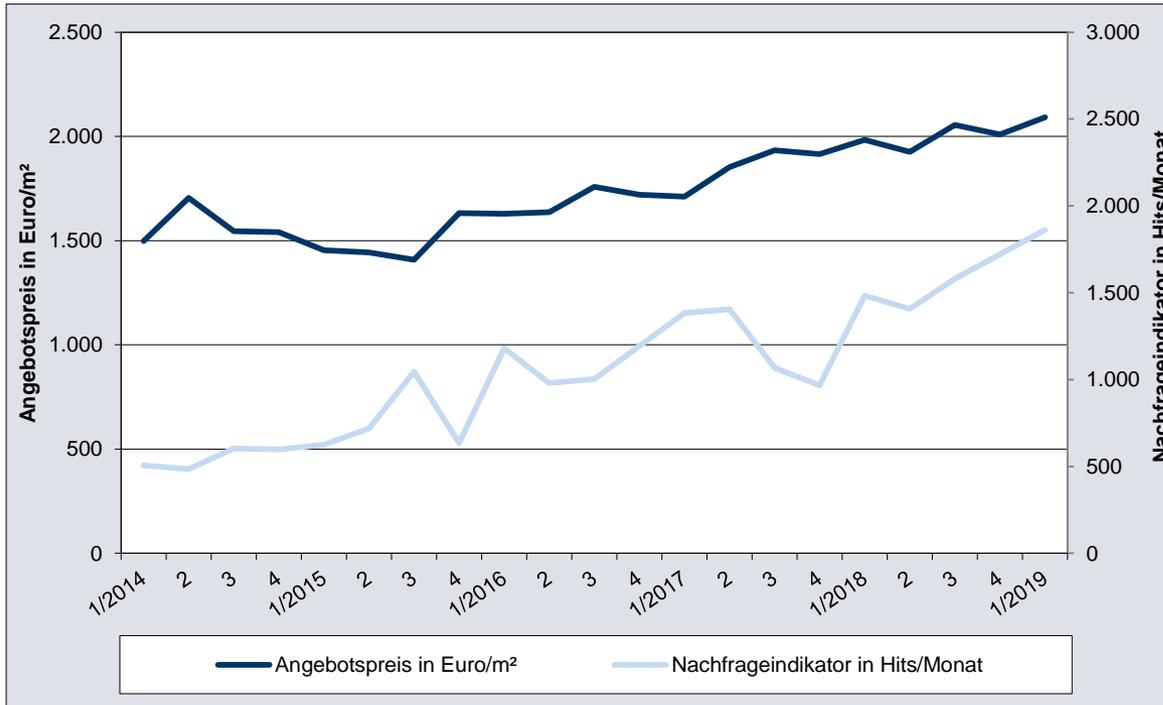
- unterste Preisklasse verzeichnet in fast allen Wohnungsgrößenklassen das jeweils höchste Interesse
- preisunabhängig hohe Nachfrage bei kleinen Wohnungen (ein bis zwei Personen/Zimmer)
- mittelgroße + mittelpreisige Wohnungen für Familien
- größere Wohnungen erfahren geringeres Interesse → Konkurrenz zu Eigentumsbildung

FRANKENTHALER MIETWOHNUNGSMARKT

- steigender Angebotspreis
 - steigende Nachfragekennwerte
 - insgesamt hohe Nachfragekennwerte in allen Preis- und Wohnungsgrößenklassen
- Anzeichen für steigende Marktanspannung
- **Experten** bestätigen Marktanspannung in gewissen Teilbereichen:
 - preisgünstig
 - Wohnungen mit zwei Zimmern (zw. 50 und 80 m²)
 - vor allem Geringverdiener (u.a. Alleinerziehende) und Senioren haben Probleme
 - Neubau wird gut angenommen
 - (junge) Singles und (junge) Paare als Hauptzielgruppen für Mietwohnungen

FRANKENTHALER EIGENTUMSWOHNUNGSMARKT

Angebotspreise und Nachfragekennwerte für Eigentumswohnungen



Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-2019, eigene Darstellung

- Angebotspreise von 2014 bis zum 1.Quartal 2019 von rd 1.500 €/m² auf rd. 2.100 €/m² (+40%) gestiegen
- Nachfragekennwerte schwankend, aber insgesamt mit deutlich steigendem Niveau

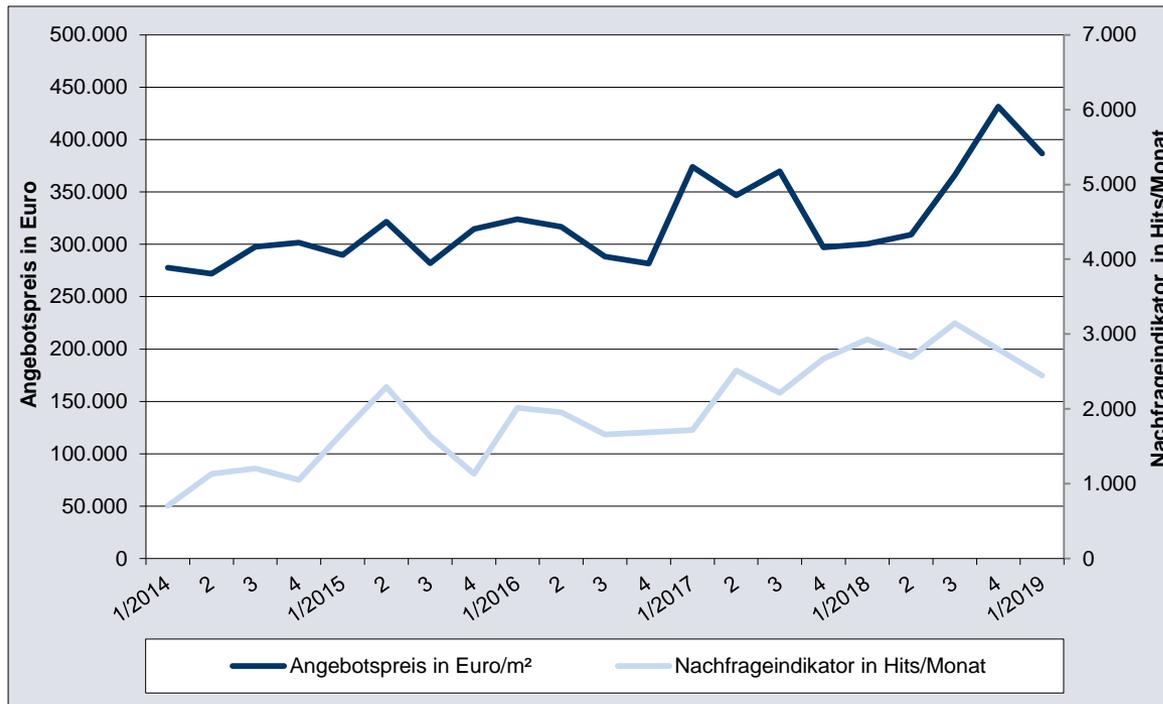
- Ø Kosten Neubau laut Experten: 3.000 - 3.500 €/m² (Penthouse deutlich mehr)

FRANKENTHALER EIGENTUMSWOHNUNGSMARKT

- steigender Angebotspreis
- steigende Nachfragekennwerte
- Anzeichen für steigende Marktanspannung
- überdurchschnittliche Nachfragekennwerte bei höheren Preisklassen und Wohnungen ab 81 m² → höhere Ansprüche bei Eigentum, zudem Hinweis auf andere Zielgruppe, als bei Mietwohnungen (eher Best Ager)
- **Experten** bestätigen Marktanspannung
- vor allem drei-Zimmer-Wohnungen (70-90 m²) oder zwei-Zimmer Wohnungen (50-70 m²) gefragt (auch bei Kapitalanlegern)
- Zielgruppe vor allem Best Ager/Senioren, die Eigenheim verkaufen und von dem Geld noch einmal eine „gute“ Wohnung kaufen wollen sowie insgesamt (eher ältere) Singles und Paare

FRANKENTHALER MARKT FÜR EIGENHEIME

Angebotspreise und Nachfragekennwerte für Eigenheime



Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-2019, eigene Darstellung

- relativ konstante Entwicklung der Angebotspreise bis 2017
- Anstieg von 278.000 Euro auf 387.000 Euro (+39,3%) zwischen 2014 und 1. Quartal 2019
- Nachfragekennwerte schwankend, aber insgesamt mit deutlich steigendem Niveau

FRANKENTHALER MARKT FÜR EIGENHEIME

Angebote an Eigenheimen nach Bautyp 2014 und 2018/19 im Vergleich

Bautyp	Angebot	Angebotspreis in €	Wohnfläche in m ²	Grundfläche in m ²	Hits pro Monat
FEFH 2014	140	297.731	153	462	899
FEFH 2018/19	56	383.415	157	441	2.696
DHH 2014	56	283.489	149	416	854
DHH 2018/19	17	405.118	153	329	2.791
RH 2014	47	255.319	146	242	1.255
RH 2018/19	38	329.039	143	194	2.412

Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: ImmobilienScout24 2013-2017, eigene Darstellung

- Angebotsschwerpunkt bei FEFH
- Angebotszahlen 2018/2019 deutlich niedriger, als 2014
- gleichzeitig Anstieg des Angebotspreises und der Nachfragekennwerte
- Nachfrage auch nach „verdichteten“ Bautypologien vorhanden

FRANKENTHALER MARKT FÜR EIGENHEIME

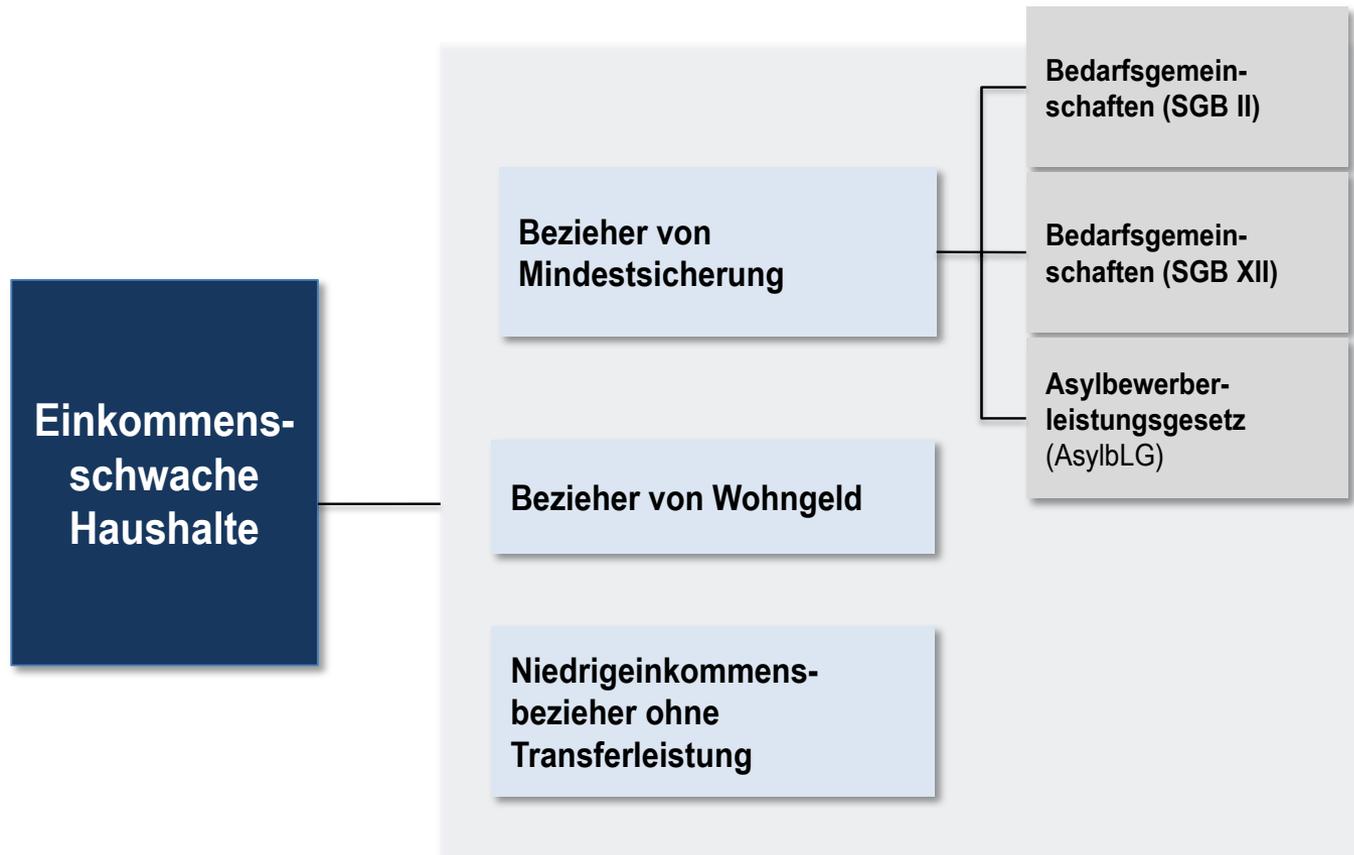
- steigender Angebotspreis
- steigende Nachfragekennwerte
- 2018/2019 weniger Angebote mit deutlich höheren Preisen und Nachfrage
- Anzeichen für deutliche Marktanspannung

- **Experten** sehen bei dem Segment die höchste Marktanspannung
- fehlendes Bauland als größtes Problem (dadurch stark überhöhte Preise)
- Wunsch ist FEFH, Realität aber eher DHH/RH (Preis- und Grundstücksfrage)
- Zielgruppe vor allem Familien aus Frankenthal selber

BEZAHLBARES WOHNEN

BEZAHLBARES WOHNEN – DIE NACHFRAGE

Breite Bevölkerungsschicht als Zielgruppe



Quelle: InWIS 2019

BEZAHLBARES WOHNEN – DIE NACHFRAGE

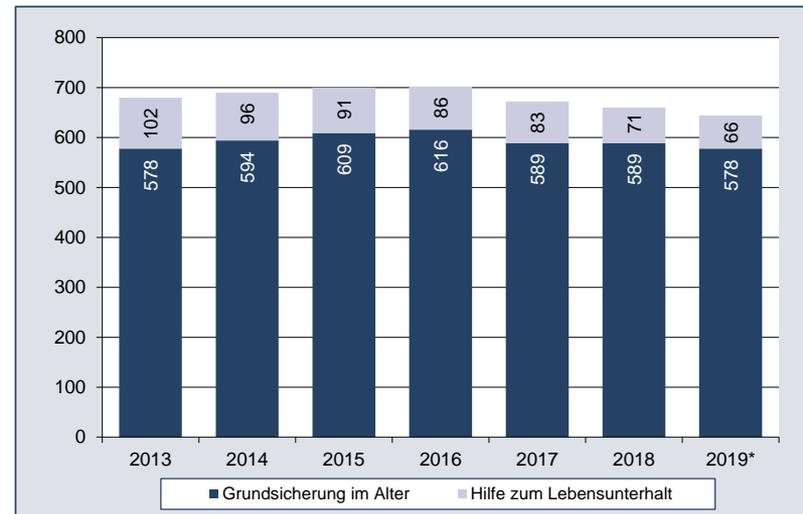
Entwicklung der Anzahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II



Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Bundesagentur für Arbeit (Stand: jew. Dezember des Jahres), eigene Darstellung

- auf niedrigem Niveau schwankende Anzahl an Bedarfsgemeinschaften SGB II
- von 2009 bis 2018 hat sich die Anzahl um rd. 5% verringert

Entwicklung der Anzahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB XII

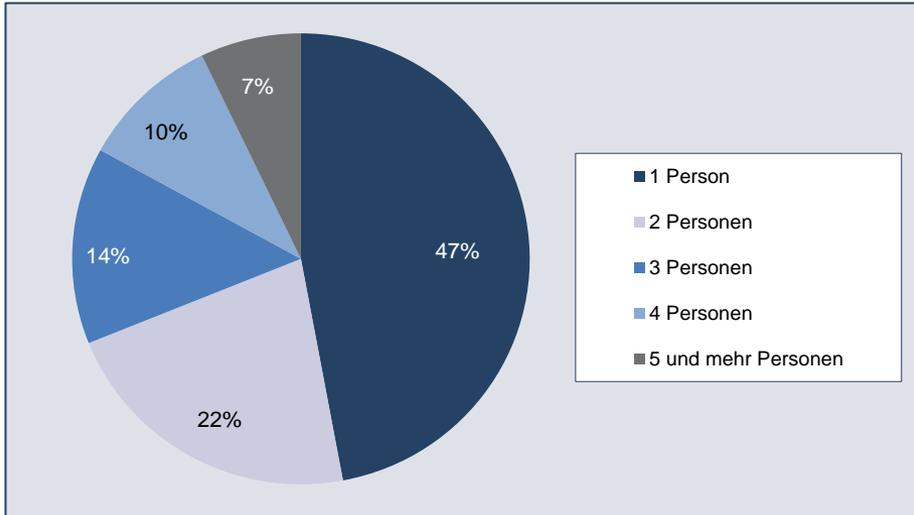


Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Stadt Frankenthal, eigene Darstellung (*Datenstand: 1. Halbjahr 2019)

- Großteil der Bedarfsgemeinschaften Personen im Rentenalter
- Anzahl bis 2016 kontinuierlich angestiegen und seitdem leicht rückläufig
- Aber: Bundesweiter Trend spricht für Erhöhung in der Zukunft

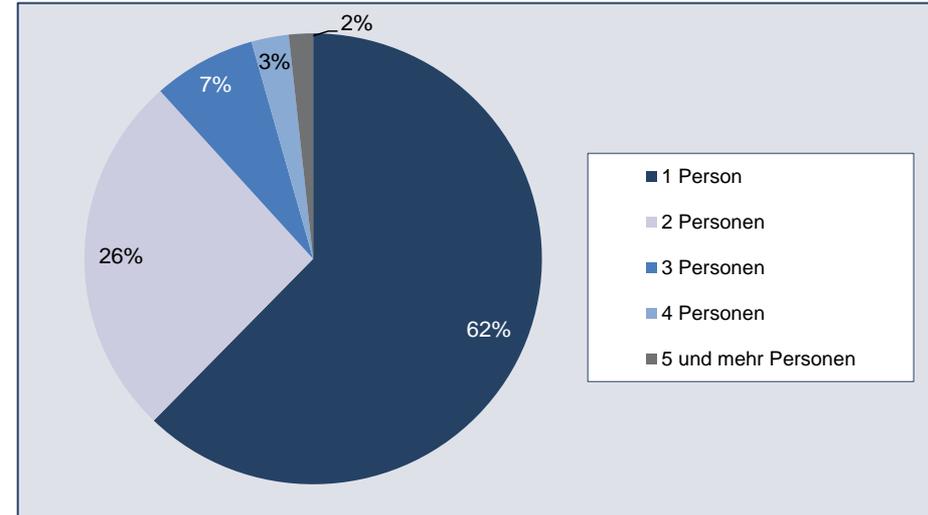
BEZAHLBARES WOHNEN – DIE NACHFRAGE

Struktur der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II



Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Darstellung

Struktur der Bedarfsgemeinschaften nach SGB XII



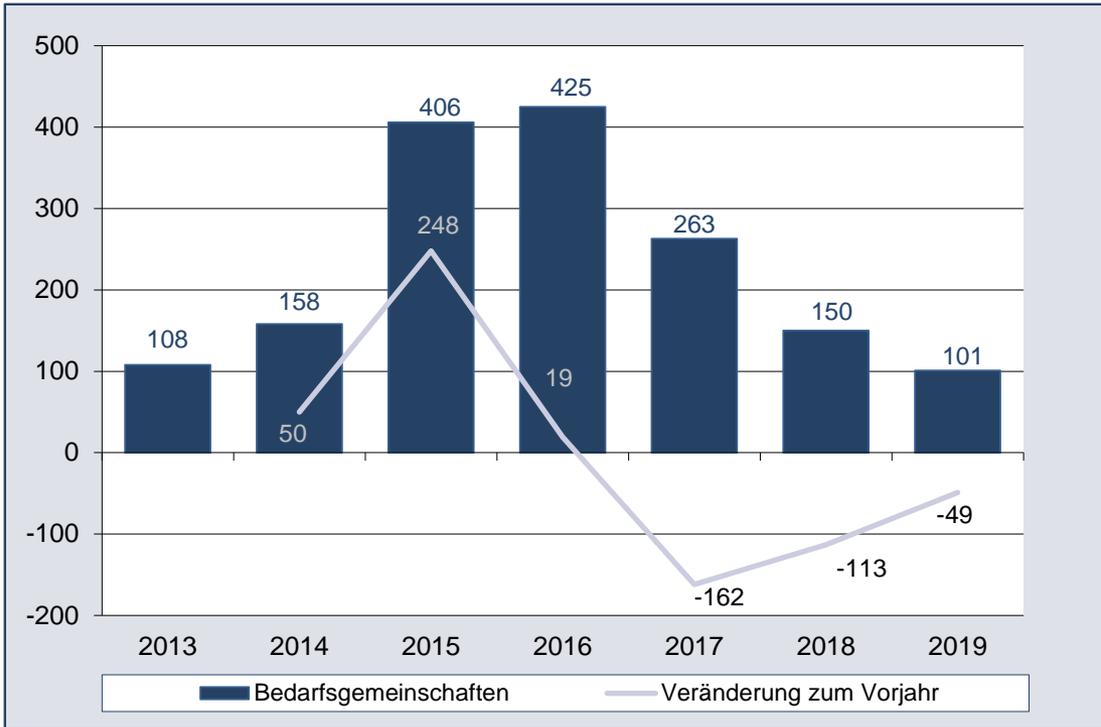
Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Darstellung

- fast die Hälfte der SGB II-Haushalte sind Singlehaushalte, aber auch größere SGB II-Haushalte sind in Frankenthal vorhanden
- bei den SGB XII-Haushalten sind rd. 2/3 Singlehaushalte, mit 26% sind Paarhaushalte die nächstgrößere Gruppe, größere Familienhaushalte spielen nur eine geringe Rolle

→ Insbesondere Bedarf an kleinen Wohnungen

BEZAHLBARES WOHNEN – DIE NACHFRAGE

Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften nach dem Asylbewerberleistungsgesetz



Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Stadt Frankenthal, eigene Darstellung (*Datenstand: 1. Halbjahr 2019)

Wohngeldbeziehende Haushalte in Frankenthal 2014-2019

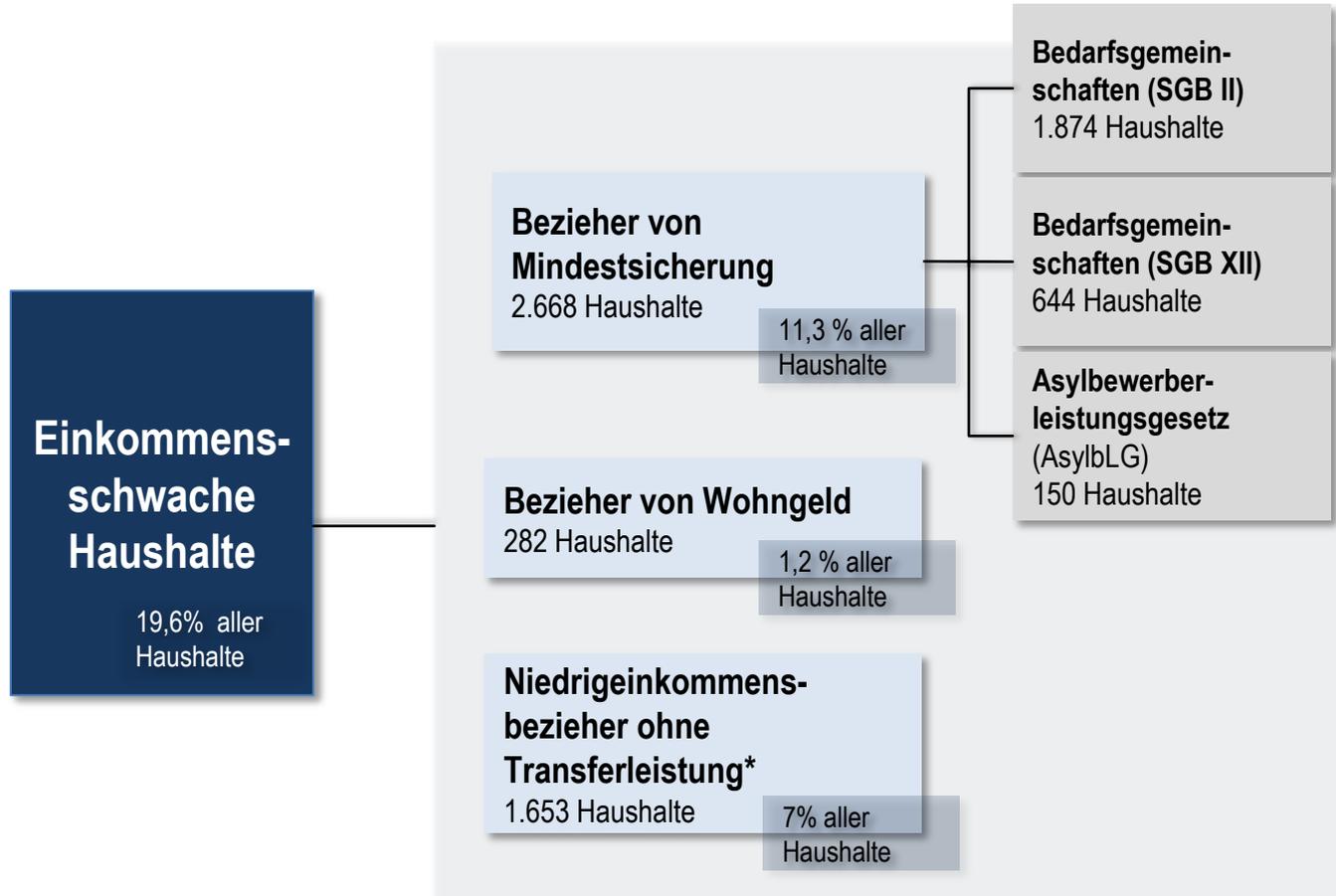
	2014	2015	2016	2017	2018	2019*
Wohngeldempfänger	212	231	308	308	282	273

Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Stadt Frankenthal, eigene Darstellung (*Datenstand 30.06. statt 31.12.)

- Höchstzahlen in den Jahren 2015 und 2016, parallel zur steigenden Zahl an zugewanderten Flüchtlingen
- In 2019 liegt die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften wieder auf dem Niveau des Jahres 2013
- Zahl der Wohngeldempfänger schwankt über den Zeitraum der vergangenen 6 Jahre

BEZAHLBARES WOHNEN – DIE NACHFRAGE

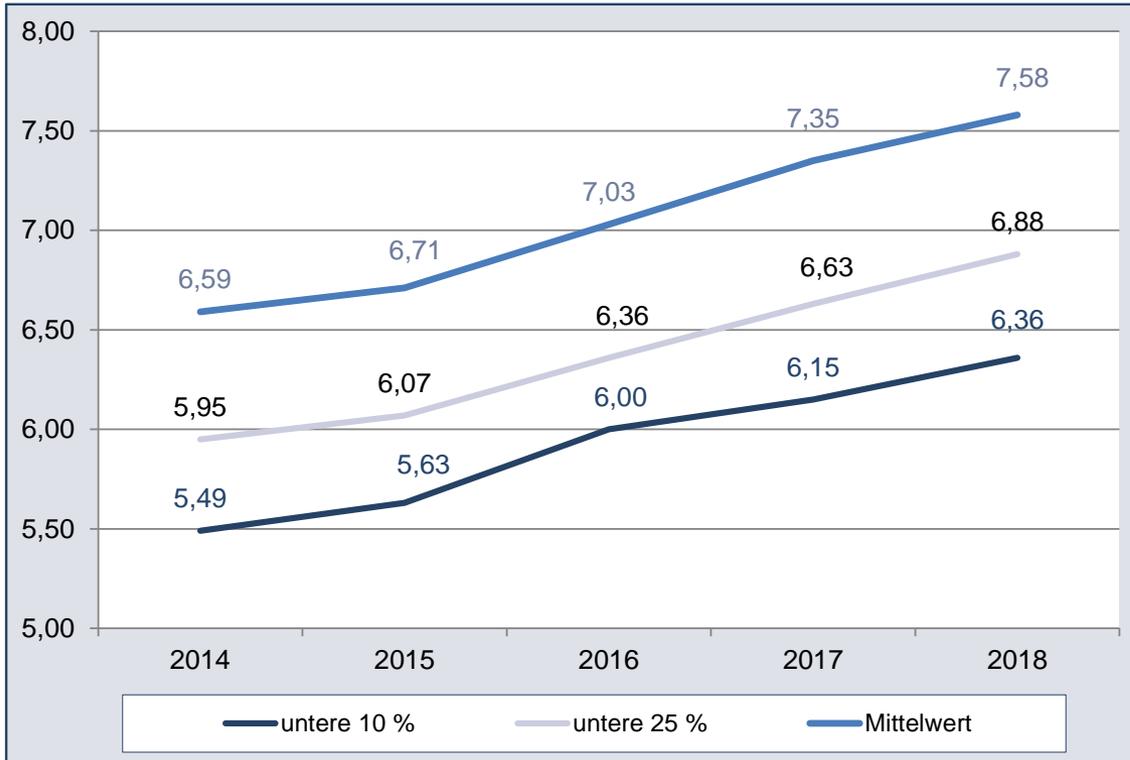
Breite Bevölkerungsschicht als Zielgruppe



Quelle: InWIS 2019; Daten: Stadt Frankenthal; *Schätzungen auf Grundlage der „Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen“ des BMVBS 2013

BEZAHLBARES WOHNEN – DIE ANGEBOTSSEITE

Entwicklung der Angebotspreise in den unteren Preisklassen (EUR/m²)

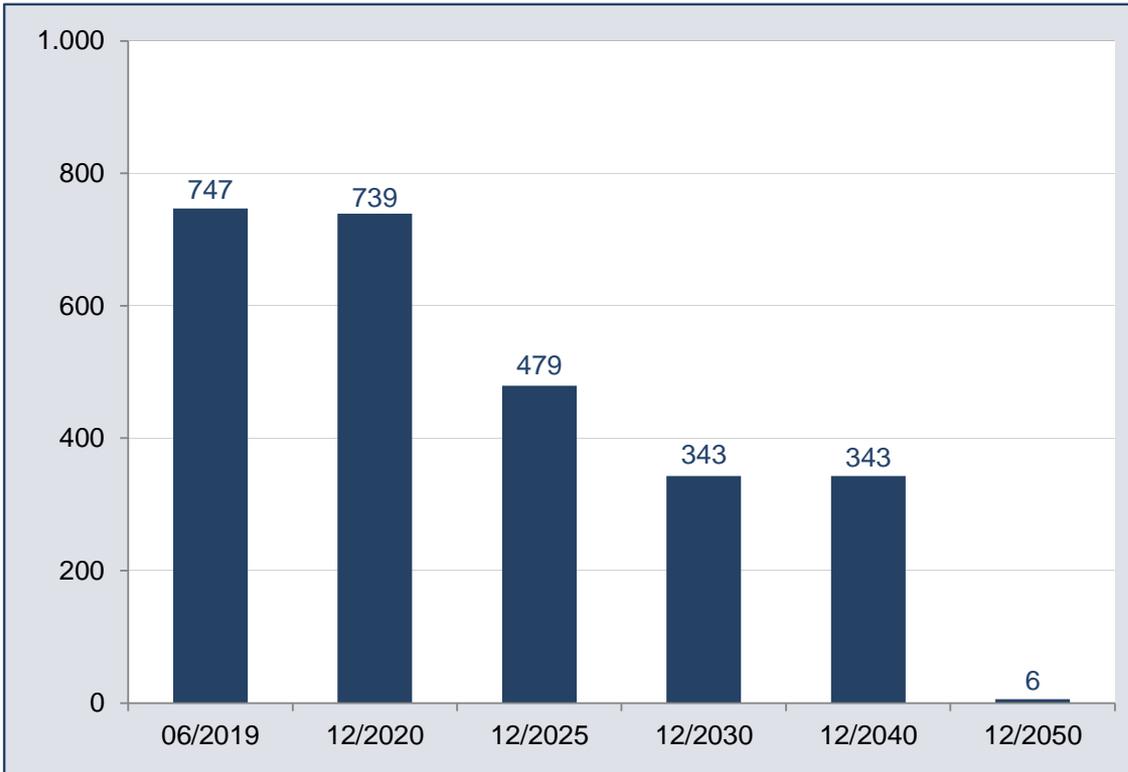


Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: ImmobilienScout24, eigene Darstellung (n= 484 (2018); 579 (2017); 523 (2016); 616 (2015); 822 (2014))

- Angebotsmieten in Frankenthal steigen in den letzten 5 Jahren an
- untere Preissegmente (10%-Perzentil und 25%-Perzentil) steigen jeweils um rd. 0,90 €/m² an
- Preissteigerung in allen drei Klassen um rd. +15%

BEZAHLBARES WOHNEN – DIE ANGEBOTSSEITE

Preisgebundener Mietwohnungsbestand Prognose bis 2050*



Quelle: InWIS 2019, Datenbasis: Stadt Frankenthal, eigene Darstellung (*Prognose gemäß Bindungsauslauf jeweils zum 31.12. des Jahres)

- Rückgang der Bindungen gemäß Bindungsauslauf jeweils zum 31.12. des jeweiligen Jahres
- Rückgang zwischen 2020 und 2025 um -35,2% (ohne neue Bindungen)
- bis zum Jahr 2050 sind nahezu alle bestehenden Bindungen ausgelaufen
- 24 neue geförderte WE jährlich nötig, um auslaufende Bindungen zu ersetzen

BEZAHLBARES WOHNEN – DIE ANGEBOTSSEITE

- Bewilligungsmiete (bei öffentlich geförderten Mietwohnungen) liegt für alle Haushaltsgrößen innerhalb der jeweiligen Kosten der Unterkunft-Bemessungsgrenzen
- neu errichtete, öffentlich geförderte Mietwohnungen sind somit theoretisch für alle einkommensschwachen Haushalte (also auch Transferleistungsempfänger) zugänglich
- Single-Bedarfsgemeinschaft: Zwischen 2017 und dem 1. Quartal 2019 wurden rd. 37 % der Wohnungen mit 20 bis 50 m² im Rahmen der Kosten der Unterkunft angeboten

BEZAHLBARES WOHNEN

- jeder fünfte Haushalt gilt als einkommensschwach (insb. Single-Bedarfsgem.)
- Nachfrageseite stabilisiert sich, aber steigende Anzahl älterer Personen → benötigen altersgerechten, bezahlbaren Wohnraum
- deutlicher Rückgang des preisgebundenen Bestands durch auslaufende Bindungen
- Angebotspreise auf freiem Markt steigen
- selbst bei stabiler Nachfrage entsteht Bedarf an geförderten Wohnungen

- **Experten** sehen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum
- zunehmender Bedarf an altersgerechten, bezahlbaren Wohnungen
- insbesondere Bedarf bei 50 bis 60 m²

DIE WEITEREN SCHRITTE...

- Junges Wohnen
- Wohnen im Alter / Neue Wohnformen

- → Qualitative Bedarfsprognose

KONTAKT



Marcel Peiß, M.Sc.
marcel.peiss@inwis.de
Tel. 0234/89034-21

InWIS Forschung & Beratung GmbH
Springorumallee 20a
44795 Bochum
www.inwis.de
www.facebook.com/inwis.de