

# Qualitative Wohnraumbedarfsprognose Stadt Frankenthal (Pfalz)

Endbericht

Bochum, den 24. September 2020



Rheinland-Pfalz

MINISTERIUM DER FINANZEN

Gefördert im Rahmen des Programms Experimenteller Wohnungs- und Städtebau des Landes Rheinland-Pfalz

**Auftraggeber:**

Stadt Frankenthal (Pfalz)

Ihr Ansprechpartner:

Stadtverwaltung Frankenthal (Pfalz)

Bereich Planen und Bauen

Projektleitung:

Marika Denzer, Stadtbaudirektorin

Dr. Matthias Kattler, Stabsstelle Stadtentwicklung

**Vorgelegt von:**

InWIS Forschung & Beratung GmbH  
Springorumallee 20a  
44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-24 bzw. -21

Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: [info@inwis.de](mailto:info@inwis.de)

Internet: [www.inwis.de](http://www.inwis.de)

Ihre Ansprechpartner:

Regina Höbel, Dipl.-Ing. ([regina.hoebel@inwis.de](mailto:regina.hoebel@inwis.de))

Marcel Peiß, M.Sc. ([marcel.peiss@inwis.de](mailto:marcel.peiss@inwis.de))

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde in der Regel die männliche Schreibweise verwendet. Wir weisen an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Personenbezeichnungen gleichwohl für jedes Geschlecht gelten.

## Inhalt

<b>1. Einleitung und Zielsetzung .....</b>	<b>6</b>
<b>2. Daten / Quellen .....</b>	<b>7</b>
<b>3. Soziodemografische und -ökonomische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>9</b>
<b>4. Analyse des Wohnungsmarktes.....</b>	<b>14</b>
4.1. Wohnungsbestand und Bautätigkeit .....	14
4.2. Analyse der Angebots- und Nachfragesituation in den Teilmärkten .....	17
4.2.1 Der Markt für Mietwohnungen .....	17
4.2.2 Der Markt für Eigentumswohnungen .....	21
4.2.3 Der Markt für Eigenheime .....	23
<b>5. Bezahlbares Wohnen .....</b>	<b>26</b>
<b>6. Junges Wohnen .....</b>	<b>35</b>
<b>7. Wohnen im Alter / Neue Wohnformen .....</b>	<b>37</b>
<b>8. Qualitative Wohnraumbedarfsprognose und Handlungsempfehlungen .....</b>	<b>45</b>
8.1. Empfehlungen für die Teilssegmente .....	46
8.2. Monitoring .....	54

## Abbildungen

Abbildung 1: Absolute Bevölkerungsentwicklung* in Frankenthal zwischen 2009 und 2019 .....	9
Abbildung 2: Entwicklung der Altersgruppen in Frankenthal zwischen 2009 und 2019 .....	10
Abbildung 3: Wanderungsverflechtungen zwischen Frankenthal und Umland 2009-2018.....	11
Abbildung 4: Altersspezifische Wanderungen 2009-2018 .....	12
Abbildung 5: Pendlerverflechtungen Frankenthal und Umland 2018.....	13
Abbildung 6: Entwicklung des Wohnungsbestandes in Wohngebäuden in Frankenthal.....	14
Abbildung 7: Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Segmenten (in Wohngebäuden) .....	14
Abbildung 8: Struktur des Wohnungsbestandes nach Baualter 2011 .....	15
Abbildung 9: Struktur des Wohnungsbestandes nach der Größe 2011.....	15
Abbildung 10: Struktur der Wohngebäude nach Eigentumsform 2011 .....	16
Abbildung 11: Genehmigte Wohneinheiten nach Segmenten (Neubau in Wohngebäuden) .....	16
Abbildung 12: Fertiggestellte Wohneinheiten nach Segmenten (Neubau in Wohngebäuden) .....	17
Abbildung 13: Angebotspreise und Nachfragekennwerte Mietwohnungen .....	18
Abbildung 14: Gegenüberstellung von Preis- und Wohnflächenklassen .....	20
Abbildung 15: Angebotspreise und Nachfragekennwerte für Eigentumswohnungen .....	21
Abbildung 16: Angebotspreise und Nachfragekennwerte für Eigenheime .....	23
Abbildung 17: Nachfrager bezahlbaren Wohnraums .....	26
Abbildung 18: Netto-Einkommensstruktur Frankenthal und Region 2017 .....	27
Abbildung 19: Entwicklung der Anzahl der Bedarfsgemeinschaften in Frankenthal nach SGB II 2009-2018 .....	28
Abbildung 20: Struktur der Bedarfsgemeinschaften (SGB II) in Frankenthal ..	28
Abbildung 21: Entwicklung der Anzahl der Bedarfsgemeinschaften in Frankenthal nach SGB XII 2013-2019* .....	29
Abbildung 22: Struktur der Bedarfsgemeinschaften (SGB XII) in Frankenthal	30
Abbildung 23: Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften nach dem Asylbewerberleistungsgesetz 2013-2019* .....	30
Abbildung 24: Nachfrager bezahlbaren Wohnraums .....	31
Abbildung 25: Preisgebundener Mietwohnungsbestand Prognose bis 2050* ..	32
Abbildung 26: Entwicklung der Angebotspreise in den unteren Preisklassen (Euro/m <sup>2</sup> ).....	33
Abbildung 27: Entwicklung der 18- bis unter 25-Jährigen .....	35
Abbildung 28: Wanderungen der 18- bis unter 25-Jährigen 2009 bis 2018 ...	36
Abbildung 29: Altersgerechte Wohnformen .....	38
Abbildung 30: Entwicklung der über 65-Jährigen .....	39
Abbildung 31: Wanderungen der Senioren zwischen 2009 und 2018 .....	40

## Tabellen

Tabelle 1: Der Mietwohnungsmarkt im regionalen Vergleich .....	18
Tabelle 2: Mietwohnungsangebot nach Preisklassen .....	19
Tabelle 3: Mietwohnungsangebot nach Wohnungsgrößenklassen .....	19
Tabelle 4: Der Eigentumswohnungsmarkt im regionalen Vergleich .....	21
Tabelle 5: Angebot an Eigentumswohnungen nach Preisklassen .....	22
Tabelle 6: Angebot an Eigentumswohnungen nach Wohnungsgrößenklassen .....	23
Tabelle 7: Der Eigenheimmarkt im regionalen Vergleich .....	24
Tabelle 8: Angebote an Eigenheimen nach Bautyp 2013 und 2018/19 im Vergleich .....	24
Tabelle 9: Angebot an freistehenden EFH nach Preisklassen .....	25
Tabelle 10: Angebot an freistehenden EFH nach Wohnfläche .....	25
Tabelle 11: Wohngeldbeziehende Haushalte in Frankenthal 2014-2019 .....	27
Tabelle 12: Relevante Mietpreise für einkommensschwache Haushalte .....	32
Tabelle 13: Wohnungsverfügbarkeit Single-Bedarfsgemeinschaften; 2017 bis 1/2019 .....	34
Tabelle 14: Wohnungsverfügbarkeit Vier-Personen-Bedarfsgemeinschaft; 2017 bis 1/2019 .....	34
Tabelle 15: Wohnungsbedarf nach Segmenten 2020-2035 (gerundet) .....	46
Tabelle 16: Empfehlenswerte Kernindikatoren für ein Monitoring-System .....	55

## 1. Einleitung und Zielsetzung

Auch künftig beeinflussen demografische und sonstige Veränderungsprozesse in erheblichem Maße die Entwicklung der Städte sowie deren Wohn- und Stadtquartiere und wirken sich auf die Situation auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten aus. Nicht nur die hohe Zuwanderung nach Deutschland in den letzten Jahren, auch der noch anhaltende Trend zu kleineren Haushalten wird für einen längeren Zeitraum zu einer steigenden Nachfrage am Wohnungsmarkt führen. Zusätzlich zu den Quantitäten am Wohnungsmarkt verändern sich auch die Qualitäten. Die demografischen Veränderungen und der Wertewandel verändern die Anforderungen und Wohnwünsche – so entstehen z.B. verstärkt Bedarfe hinsichtlich der Barrierearmut, ambulanter Betreuung und gemeinschaftlicher Wohnformen.

Andererseits rückt die Bezahlbarkeit des Wohnraums verstärkt in den Fokus der bundesweiten Diskussion. Auch schon unabhängig von der hohen Zuwanderungsdynamik ab dem Jahr 2015 treten bereits seit einigen Jahren wieder zunehmend Fragestellungen zur sozialen Wohnraumversorgung und zur Schaffung preiswerten Wohnraums in den Vordergrund – auch vor dem Hintergrund kräftiger Preisanstiege auf angespannten Märkten und der über Jahre hinweg geringen Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau. Für die Zukunft ist auch zu berücksichtigen, dass Sozialverbände vor einer neuen Altersarmut warnen, die die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum künftig noch weiter verstärken wird. Die Stadt Frankenthal profitiert von der günstigen Lage in der dynamischen und wirtschaftsstarken Metropolregion Rhein-Neckar. Als attraktiver Wohn- und Arbeitsort mit einer wachsenden Einwohnerzahl stellt die Schaffung von Wohnraum eine der zentralen Herausforderungen für die Stadtentwicklung dar. Nach aktuellen Berechnungen der Regionalplanung (Verband Region Rhein-Neckar) werden in Frankenthal zwischen 2020 und 2035 rd. 51 Hektar Wohnbauland und 2.048 neue Wohneinheiten benötigt, um die Haushalte angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Ziel der Stadt Frankenthal ist es dabei, Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen zu schaffen. Ein besonderer Fokus soll auf der Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums liegen.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Frankenthal den Beschluss (DRS-Nr. XVI/2835) gefasst, eine qualitative Wohnraumbedarfsprognose erarbeiten zu lassen, die den künftigen Bedarf unterschiedlicher Zielgruppen und Wohnformen abschätzt. Ziel ist es, die maßgeblichen qualitativen Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt der kommenden Jahre zu ermitteln. Mehrere Fragestellungen sind Gegenstand des Gutachtens:

- Wie stellen sich Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage in Frankenthal dar?
- Welche Wohnungsangebote fehlen derzeit am Markt, insbesondere im Hinblick auf bezahlbares Wohnen? Wie ist die Situation unterschiedlicher Zielgruppen derzeit zu bewerten?
- Wie wird sich der qualitative Wohnraumbedarf in Zukunft entwickeln? Welcher Neubaubedarf besteht? Welche zusätzlichen Wohnformen werden für welche Nachfragegruppen benötigt?

## 2. Daten / Quellen

Die qualitative Wohnraumbedarfsanalyse baut auf vorbereitenden Untersuchungen der Stadt Frankenthal zum Wohnraumversorgungskonzept auf und vertieft diese Untersuchungen weiter. Für die Analyse des Wohnungsmarktes liegen Daten aus der Kommunalstatistik und anderen Quellen vor, die als Zeitreihen oder stichtagsbezogene Vergleiche aufbereitet wurden und in die Wohnungsbedarfsprognose eingeflossen sind. Hierzu gehören vor allem:

- von der Stadt Frankenthal bereitgestellte Daten,
- Daten vom Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz,
- Daten des Zensus 2011,
- Informationen der Bundesagentur für Arbeit,
- Daten der Gesellschaft für Konsumforschung GfK.

Diese Quellen wurden vorrangig genutzt und um Daten/Informationen ergänzt, die das InWIS selbst erhoben hat:

- Eine Wohnungsannoncenauswertung für die Stadt Frankenthal auf Basis des Immobilienportals ImmobilienScout24,
  - Aufgrund einer Kooperationsvereinbarung kann InWIS die Angebotsdatenbank des ImmobilienScout24 verwenden, welche diejenigen Immobilienangebote enthält, die von den Anbietern zum Kauf oder zur Miete in dem Internetportal inseriert wurden. Für jedes Angebot enthält die Datenbank Angaben zur Struktur der Objekte: zum Status (Miete/Eigentum), zum Baujahr, zu Ausstattungsmerkmalen, zur Größe und zu den Angebotspreisen. Die Mietwohnungsangebote wurden auf der Basis der Nettokaltmieten ausgewiesen.
  - Gleichzeitig erlaubt die Angebotsdatenbank auch die Abschätzung der Nachfrage nach Wohnungen. Hierfür wurde die Messung der so genannten Hits ausgewählt. Sucht ein Nachfrager in einer Stadt eine Immobilie und gibt seine Wohnwünsche in die Eingabemaske ein, so erhält er Übersichten über die in Frage kommenden Objekte. Der Nachfrager hat durch das Vorschaufoto auf der Showliste in der Regel einen optischen Eindruck vom Angebot, kann die Lage durch die Entfernungsangabe vom Zielort einschätzen und sieht den Preis. Das Anschauen des Angebotes signalisiert bereits ein intensiveres Interesse und wird als Hit gezählt.

Ein Hit gibt wieder, wie oft das konkrete Angebot von potenziellen Nachfragern betrachtet wird. Berechnet wird grundsätzlich ein Durchschnittswert für jedes einzelne Objekt, der so genannte Hit pro Wohnung und Monat. Die Hits bilden zwar nicht die tatsächliche Nachfrage ab, sie verdeutlichen jedoch das Interesse der Nachfrager an bestimmten Wohnungsangeboten. In zahlreichen bundesweiten Marktanalysen hat sich gezeigt, dass starke (schwache) Märkte auf diese Weise durch entsprechend hohe (niedrige) Werte identifiziert werden können. Letztendlich liefern die Daten Hinweise auf Entwicklungen am Wohnungsmarkt, die im Rahmen weiterer Analysen sowie in Gesprächen mit lokalen Marktakteuren geengeprüft werden. Preise, Wohnflächen und Grundstücksflächen werden als gemittelte Werte dargestellt.

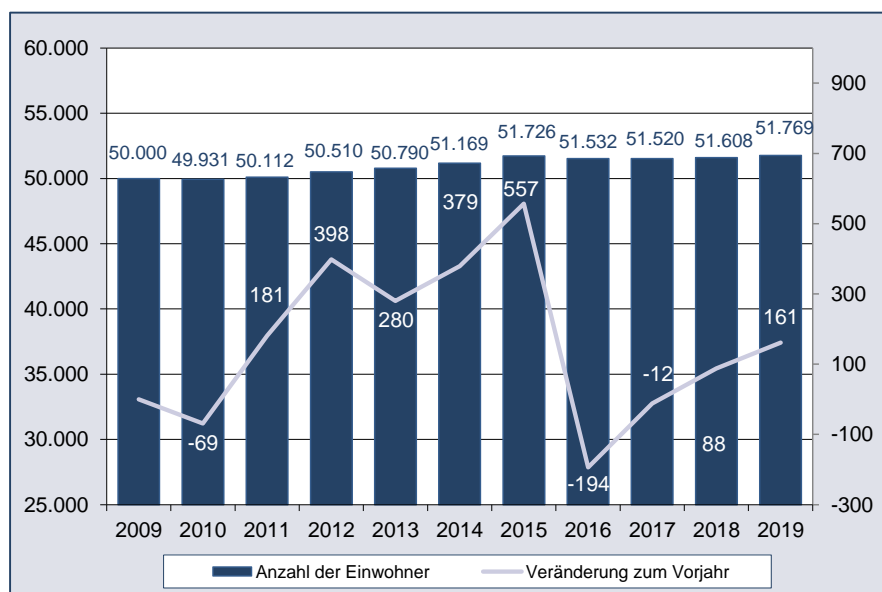
- Bei den IS24-Daten handelt es sich jedoch ausdrücklich nicht um Mietspiegeldaten, sondern um Angebotsdaten der IS24-Datenbank. Bestandsmieten werden somit nicht erfasst. Zudem können die angebotenen Kauf- bzw. Mietpreise (Angebotspreis) von den im weiteren Verlauf tatsächlich vereinbarten Preisen (Miete/Kaufpreis) abweichen.
- Expertengespräche mit lokalen Marktakteuren, um die Analyseergebnisse zu überprüfen und zu verifizieren sowie Einschätzungen zur Versorgungssituation verschiedener Zielgruppen zu bekommen. Zu den Akteuren gehören: Makler, Finanzierungsinstitute, Mieterverein, Bauträger, die Stadtverwaltung (Bereich Familie, Jugend und Soziales)



### 3. Soziodemografische und -ökonomische Rahmenbedingungen

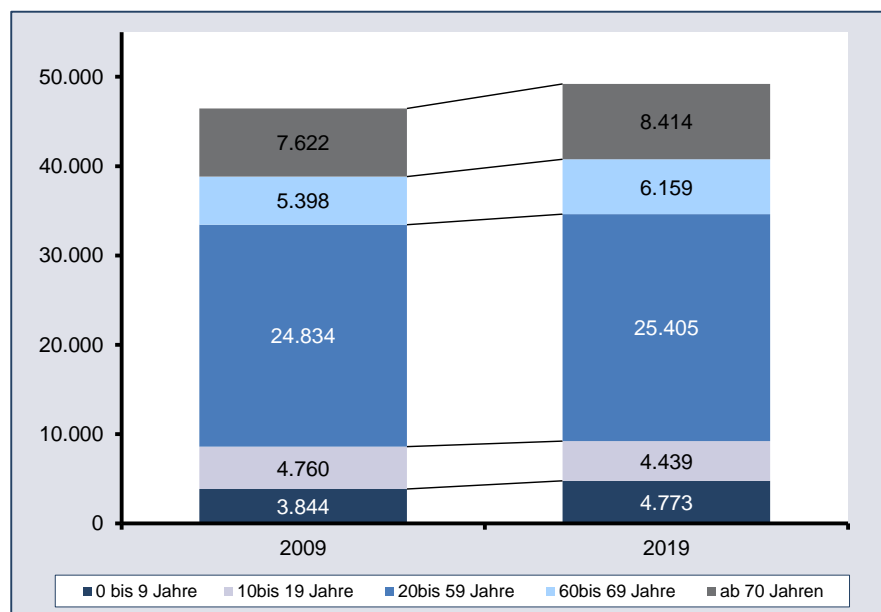
Die Einwohnerzahl der Stadt Frankenthal ist seit 2009 von 50.000 Einwohnern (2009) auf 51.769 Einwohner (2019) angestiegen, was einer Zunahme um rd. 3,5 Prozent entspricht. Zurückzuführen ist das Wachstum insbesondere auf einen positiven Wanderungssaldo, der die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung ausgleichen kann. Vor allem im Jahr 2015 erfolgt die stärkste Zunahme der Bevölkerung im Vergleich zum Vorjahr, was durch den Zuzug von Flüchtlingen zu begründen ist.

Abbildung 1: Absolute Bevölkerungsentwicklung\* in Frankenthal zwischen 2009 und 2019



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Stadt Frankenthal, eigene Darstellung (\*Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnung)

Neben der Einwohnerzahl hat sich auch die Altersstruktur in Frankenthal in den letzten Jahren verändert. Während die Bevölkerungszahl von 2009 bis 2019 insgesamt zunimmt, vergrößert sich die absolute Zahl in fast allen Altersgruppen. Das größte Wachstum in Höhe von rd. 24,2 Prozent erfuhr die Altersgruppe der unter 9-Jährigen. Aber auch die Best-Ager und Hochaltrigen haben in den letzten zehn Jahren um rd. 14 und zehn Prozent zugenommen. Eine Abnahme ist in der Altersgruppe der 10- bis 19-Jährigen um rd. 6,7 Prozent zu beobachten. Insgesamt ist ein größer werdender Anteil an Personen ab 60 Jahren in Frankenthal auszumachen, die Anzahl der Senioren nimmt demnach zu. Waren im Jahr 2009 noch rd. 28,0 Prozent der Einwohner älter als 60 Jahre, so waren es 2019 bereits rd. 29,6 Prozent. Diese Entwicklung beeinflusst auch den Wohnungsmarkt. So fragt ein Teil der Best Ager und Senioren, der zuvor in Einfamilienhäusern gelebt hat, im Alter häufiger auch Wohnungen im Geschosswohnungsbau nach. Hier sind es vor allem die zentral gelegenen Miet- oder Eigentumswohnungen mit guter infrastruktureller Ausstattung im direkten Wohnumfeld. Gleichzeitig sollen diese Wohnungen i.d.R. barrierearm oder –frei sein, ggf. erweitert um Services (bspw. Hausmeisterservice oder auch die Option, Betreuungs- und Pflegeleistungen dazu buchen zu können).

**Abbildung 2: Entwicklung der Altersgruppen in Frankenthal zwischen 2009 und 2019**


Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Stadt Frankenthal, eigene Darstellung

### Ergänzende demographische Informationen der Stadt Frankenthal<sup>1</sup>:

- Insbesondere in den 1950er bis 1970er Jahren hohes Bevölkerungswachstum; zwischen 1997 und 2011 jedoch Bevölkerungsrückgang
- Bevölkerungszuwachs der letzten Jahre beruht auf Wanderungsgewinnen durch Migranten aus dem Nahen Osten und Süd(ost)-Europa
- Vergleichsweise höherer Anteil der unter 20-Jährigen als andere Kommunen
- Anteil der 20- bis 65-Jährigen weist einen niedrigeren Wert auf als der Durchschnitt der rheinland-pfälzischen Städte, auch aufgrund der geringeren Anziehungskraft auf junge Erwachsene, da Frankenthal über keine Universität oder Fachhochschule verfügt
- Bis zum Jahr 2030 wird von einer Erhöhung der Haushalte um 1,3 Prozent ausgegangen, wobei die Bevölkerung gem. mittlerer Variante der vierten regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes einen Rückgang auf 48.419 Einwohner erfahren soll, bis 2060 wird sogar von einem Rückgang auf 43.591 Einwohner ausgegangen (Basisjahr 2013). Die untere Variante geht von einem Rückgang auf 39.486 Einwohner, die obere auf 46.178 Einwohner bis 2060 aus.
- Haushalte mit mindestens drei Haushaltsmitgliedern werden künftig abnehmen, insbesondere Haushalte mit Kindern

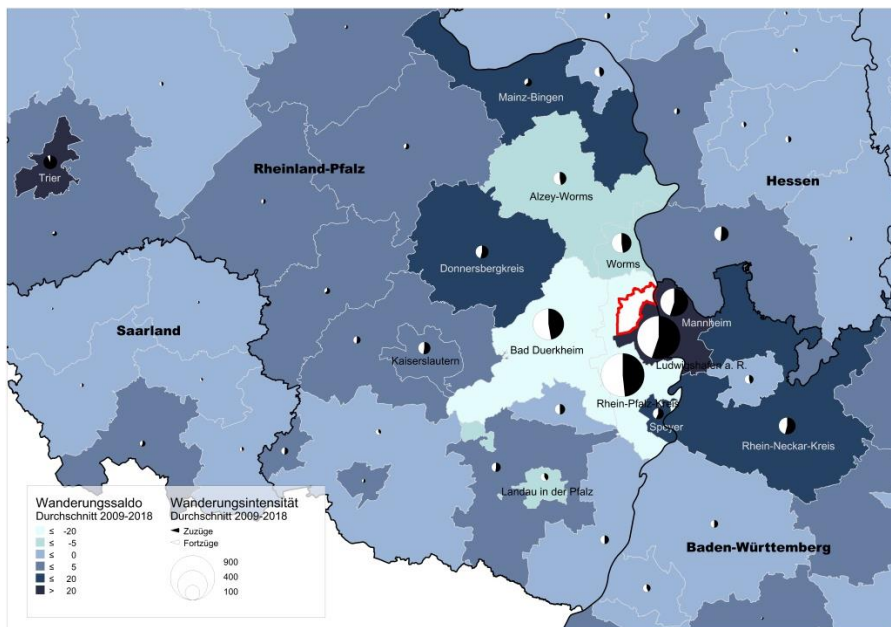
### Wanderungsverflechtungen mit dem Umland

Im Folgenden werden die Wanderungsverflechtungen der Stadt Frankenthal mit dem Umland betrachtet. Bei den Wanderungsverflechtungen werden die Entwicklungen der letzten zehn Jahre dargestellt, sodass Einzelereignisse nicht zu stark ins Gewicht fallen und das Bild verzerren. Die Stadt Frankenthal hatte in den letzten zehn Jahren Wanderungsgewinne aus verschiedenen Tei-

<sup>1</sup> Quelle: Stadt Frankenthal 2018: Vorbereitende Untersuchungen Wohnraumversorgungskonzept

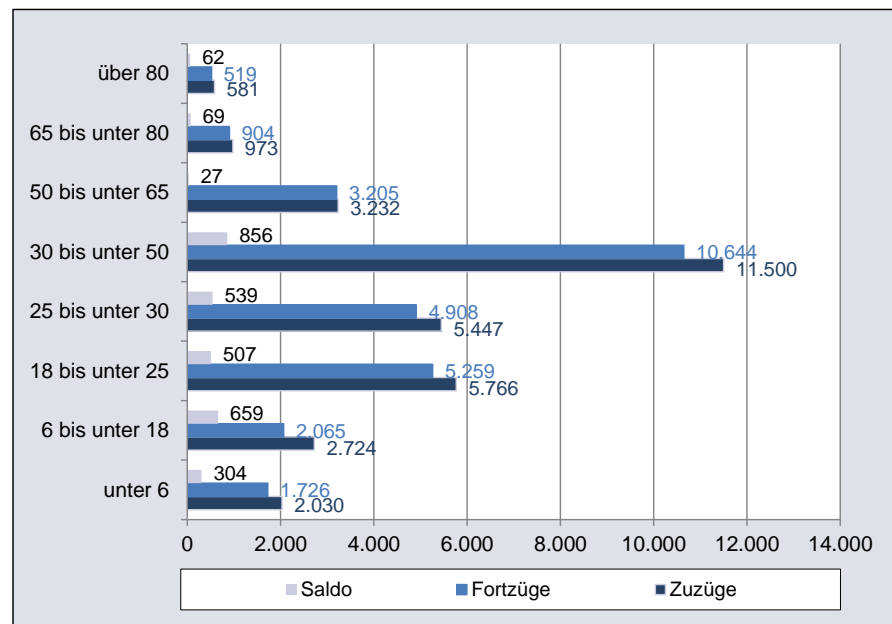
len des Umlands. Absolut konnte Frankenthal die größten Zugewinne aus Ludwigshafen am Rhein, Trier und Mannheim verzeichnen. Hier lag der durchschnittliche Saldo im Betrachtungszeitraum aus Ludwigshafen am Rhein bei +88 Personen pro Jahr, +73 Personen pro Jahr aus Trier und +35 Personen pro Jahr aus Mannheim. Für Trier sei darauf hingewiesen, dass hier ein Zusammenhang mit der dortigen Aufnahmeestelle für Flüchtlinge besteht, da der Wanderungssaldo insbesondere in den Jahren 2015 und 2016 und damit zum Höhepunkt des Flüchtlingszuzugs hoch ausgefallen ist. Aber auch aus den Landkreisen Mainz-Bingen, Donnersbergkreis und Rhein-Neckar-Kreis sind insgesamt mehr Menschen nach Frankenthal gezogen, als umgekehrt. Zu Wanderungsverlusten kommt es aus Frankenthal in Richtung der Landkreise Rhein-Pfalz-Kreis (-29 Personen pro Jahr) und Bad Dürkheim (-25 Personen pro Jahr). Als ein möglicher Grund hierfür wurde im Rahmen der Expertengesprächen fehlendes Bauland in Frankenthal genannt.

**Abbildung 3: Wanderungsverflechtungen zwischen Frankenthal und Umland 2009-2018**



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Darstellung

Wanderungsgewinne im Zeitraum von 2009 bis 2018 weist die Stadt Frankenthal in allen Altersgruppen auf. Bei den 30- bis unter 50-Jährigen (+856 Personen) und den Jugendlichen zwischen 6 und 18 Jahren (+659 Personen) sind dabei die höchsten positiven Salden festzustellen, sodass Frankenthal insbesondere als Wohnstandort für Familien von Interesse ist. Weitere Wanderungsgewinne verzeichnet Frankenthal bei den 25- bis unter 30-Jährigen (+539 Personen) sowie den „Starterhaushalten“ (18- bis unter 25-Jährigen), die nach dem Schulabschluss eine Ausbildung oder ein Studium beginnen. Trotz fehlender Hochschule kann Frankenthal in dieser Altersgruppe Zugewinne verzeichnen. Vergleichsweise gering fallen die Wanderungsgewinne bei den Altersgruppen über 50 Jahren aus. Es liegt die Vermutung nahe, dass das Angebot an Wohnungen für Best Ager und Senioren nicht ausreicht bzw. nicht den Anforderungen entspricht.

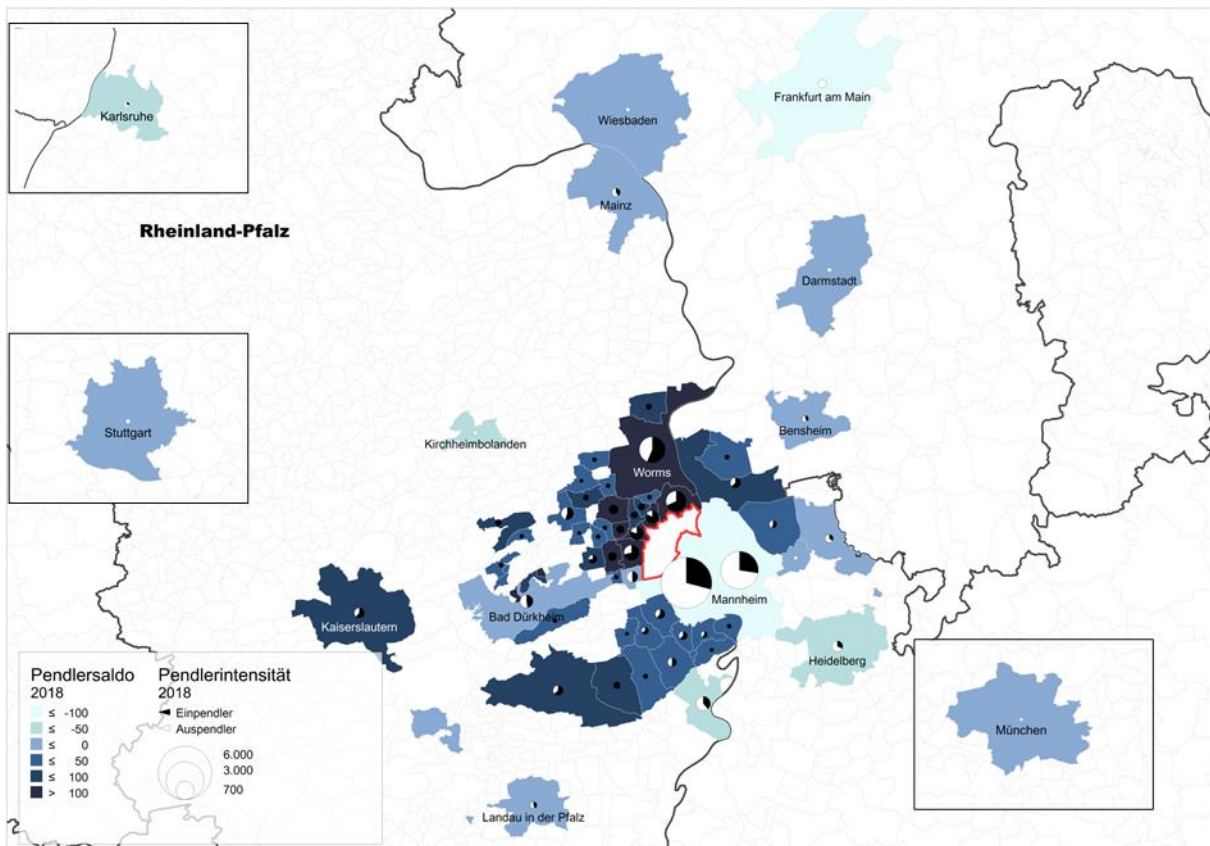
**Abbildung 4: Altersspezifische Wanderungen 2009-2018**


Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Darstellung

## Pendlerverflechtungen<sup>2</sup>

Die Stadt Frankenthal weist im Jahr 2018 Pendlerverflechtungen mit Gemeinden des Umlandes auf, aber auch mit überregionalen Städten wie München oder Stuttgart. Insgesamt gab es 2018 rd. 11.450 Einpendler und rd. 11.250 Auspendler, woraus insgesamt ein leicht positiver Pendlersaldo resultiert. Den absolut größten Teil der Einpendler gewinnt die Stadt aus Ludwigshafen am Rhein (1.576 Personen), Mannheim (814 Personen) und Worms (787 Personen). Auch die höchste Zahl der Auspendler (absolut) konzentriert sich auf diese drei genannten Städte, wobei 3.850 Personen nach Ludwigshafen, 2.151 Personen nach Mannheim und 607 Personen nach Worms auspendeln. Bezogen auf den Pendlersaldo zeigt sich, dass aus den direkt angrenzenden Kommunen jeweils mehr Menschen nach Frankenthal pendeln, als umgekehrt aus Frankenthal in die jeweilige Kommune. Ausgenommen hiervon sind Mannheim und Ludwigshafen, hier liegt der Anteil der Auspendler höher. Zudem bestehen Verflechtungen mit Frankfurt (154 Auspendler), Karlsruhe (33 Ein-, 87 Auspendler), Stuttgart (43 Auspendler) und München (32 Auspendler). Für die nordwestlich angrenzenden Kommunen ist demnach ein negativer Wanderungssaldo, aber ein positiver Pendlersaldo festzustellen. Hier stellt sich die Frage, ob es sich dabei um Personen handelt, die in Frankenthal arbeiten und auch gerne dort leben würden, jedoch kein entsprechendes Angebot vorfinden. Umgekehrt deuten die Wanderungs- und Pendlerverflechtungen mit Mannheim und Ludwigshafen darauf hin, dass die Personen in diesen beiden Städten keinen für sie passenden Wohnraum gefunden haben. Im Rahmen der Expertengespräche wurde jedoch geäußert, dass Frankenthal für viele Arbeitnehmer aus Mannheim und Ludwigshafen einen attraktiven Wohnort darstellt.

<sup>2</sup> Pendler sind alle sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, deren Arbeitsgemeinde sich von der Wohngemeinde unterscheidet. Ob und wie häufig gependelt wird, wird nicht erfasst. Zudem werden nur Daten mit mindestens 30 Ein- bzw. Auspendlern je Kommune erfasst. Beim Pendlersaldo kann es also zu geringen Verzerrungen kommen.

**Abbildung 5: Pendlerverflechtungen Frankenthal und Umland 2018**

Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

### Sozioökonomische Rahmenbedingungen<sup>3</sup>

- Frankenthal profitiert von Lage innerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar und der guten Erreichbarkeit
- 18.717 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Jahr 2018. Zuwachs um rd. 20,1 Prozent (+3.132 Arbeitsplätze) seit 2008; begünstigt insbesondere durch die Ansiedlung von Amazon 2018
- Zahl der Beschäftigten mit Wohnort Frankenthal nur um 578 Personen gestiegen (+3,7 Prozent) → Bedeutung als Arbeitsstandort gestiegen
- mit Anstieg der Beschäftigtenzahlen verbunden ist ein Rückgang der Arbeitslosenzahlen: -13,9 Prozent im Vergleich zu 2008
- Arbeitslosenquote ist auf 6,5 Prozent zurückgegangen
- 0,2 Prozent der Beschäftigten arbeiten im primären Sektor, 30,6 Prozent im produzierenden Gewerbe und 69,2 Prozent im Dienstleistungsbereich
- deutlicher Zuwachs im Dienstleistungssektor seit 2008, Rückgänge im verarbeitenden Gewerbe

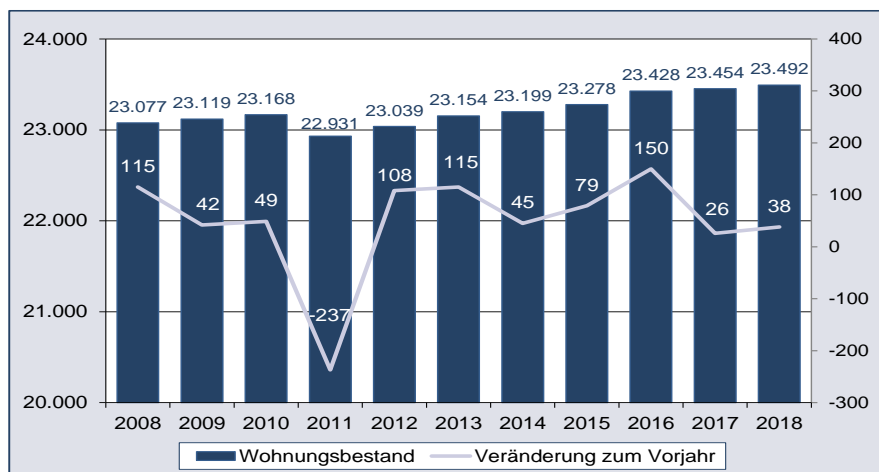
<sup>3</sup> Quelle: Stadt Frankenthal 2020: Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030

## 4. Analyse des Wohnungsmarktes

### 4.1. Wohnungsbestand und Bautätigkeit

Der Wohnungsbestand in Frankenthal ist durch Neubautätigkeit stetig gewachsen. Die starke „Abnahme“ 2011 ist auf die Zensus-Erhebung<sup>4</sup> zurückzuführen (s. auch Baufertigstellungen weiter unten; ab 2011 werden die Zensus-Zahlen verwendet und fortgeschrieben). Insgesamt ist die Zahl der Wohnungen seit 2008 (ohne 2011) um durchschnittlich 77 Wohneinheiten pro Jahr gestiegen. Ende 2018 gab es 23.492 Wohnungen in Wohngebäuden.

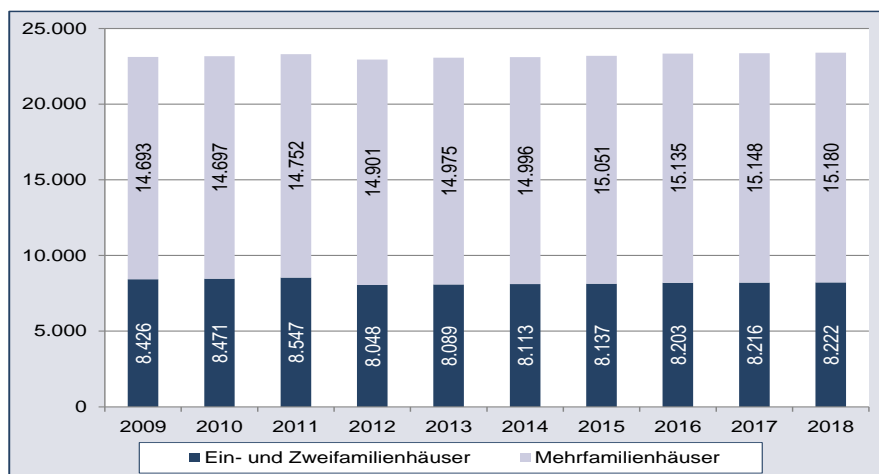
**Abbildung 6: Entwicklung des Wohnungsbestandes in Wohngebäuden in Frankenthal**



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Darstellung

Knapp zwei Drittel des Bestandes sind Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau, während Ein- und Zweifamilienhäuser rd. 35 Prozent ausmachen. Frankenthal ist vor allem in der Kernstadt durch Geschosswohnungsbau geprägt.

**Abbildung 7: Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Segmenten (in Wohngebäuden)**

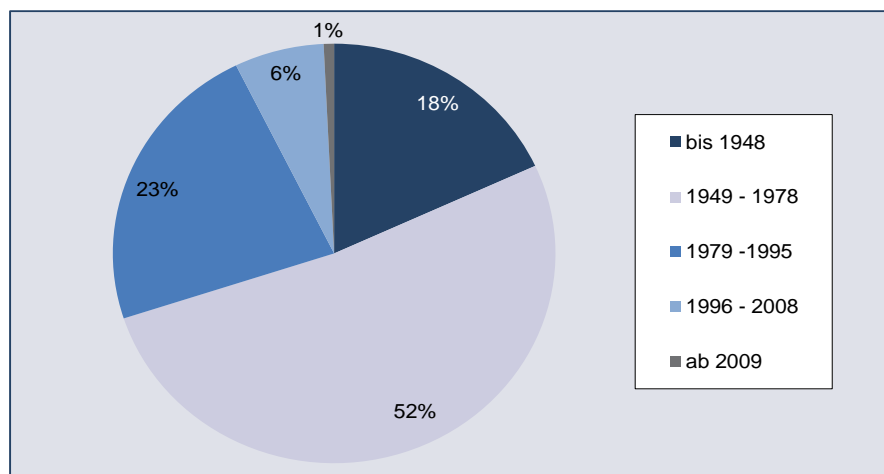


Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Darstellung; Hinweis: Die Daten für 2011 beruhen noch auf der Gebäudezählung 1987 und wurden 2011 noch nicht korrigiert veröffentlicht, daher liegt der „Zensus-Knick“ erst im Jahr 2012

<sup>4</sup> 2011 fand mit der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus eine Vollerhebung des Gebäudebestands statt. Dadurch kam es vielerorts zu Korrekturen der zuvor seit der letzten Erhebung 1987 lediglich fortgeschriebenen Wohnungsbestandszahlen.

Etwa ein Fünftel aller Frankenthaler Wohnungen sind in Altbauten (Baujahr vor 1948) und die Hälfte in Nachkriegsbauten (Baujahr 1950 bis 1978). Diese Altersstruktur lässt auf Handlungsbedarfe bezüglich energetischer Modernisierungen und der Anpassung von Grundrissen und Ausstattungsmerkmalen schließen, insbesondere beim Thema Barrierearmut bzw. Barrierefreiheit unter Berücksichtigung einer alternden Gesellschaft und damit verbundenen steigenden Bedarfen in diesem Bereich. Neuwertige Wohnungen jüngerer Baujahre sind meist modern ausgestattet, ihr Anteil ist in Frankenthal jedoch gering. Er wird allerdings im Vergleich zur folgenden Abbildung leicht gestiegen sein, da seit 2011 mehr als 600 Wohneinheiten fertiggestellt worden sind.

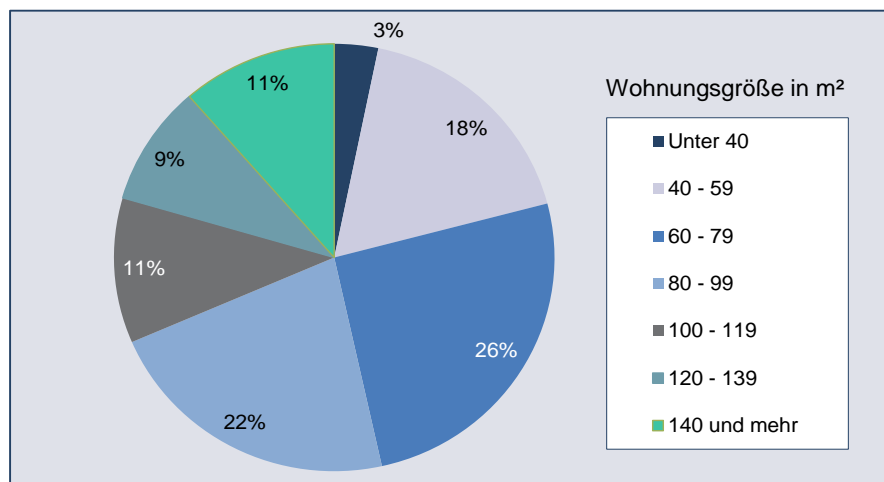
**Abbildung 8: Struktur des Wohnungsbestandes nach Baualter 2011**



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Zensus 2011, eigene Darstellung

Die Wohnflächen des Wohnungsbestandes in Frankenthal zeigen, dass fast die Hälfte der Wohnungen zwischen 60 und 99 m<sup>2</sup> groß ist. Kleinere Wohnungen unter 60 m<sup>2</sup> machen nur rund ein Fünftel der Wohnungen aus. Ein Drittel der Wohnungen weisen hingegen 100 m<sup>2</sup> oder mehr auf – dieser Anteil dürfte zu einem großen Teil aus Ein- und Zweifamilienhäusern bestehen.

**Abbildung 9: Struktur des Wohnungsbestandes nach der Größe 2011**



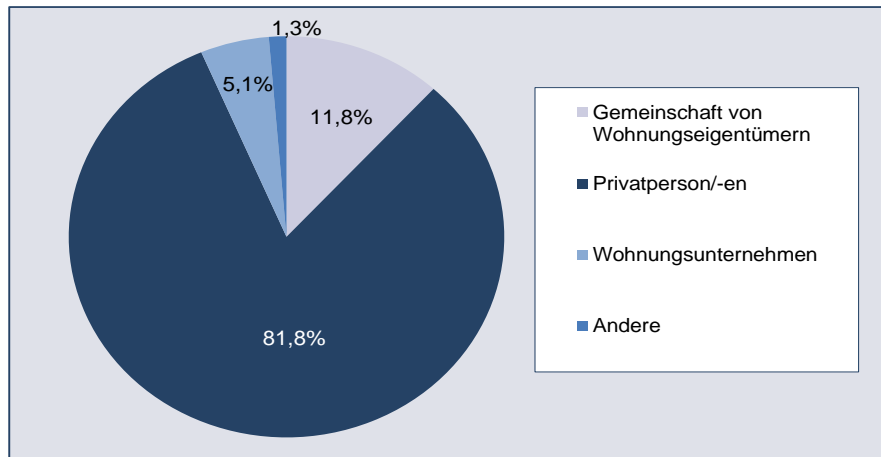
Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Zensus 2011, eigene Darstellung

Der Großteil der Wohngebäude (82 Prozent) und auch des Wohnungsbestands in Frankenthal ist in Privatbesitz, knapp zwölf Prozent der Objekte sind Eigen-



tümergeinschaften und rund fünf Prozent im Eigentum privatwirtschaftlicher Wohnungsunternehmen. Die Vielzahl privater Einzeleigentümer am Wohnungsmarkt kann eine Hürde für Investitionen und großflächige Maßnahmen im Wohnungsbestand darstellen.

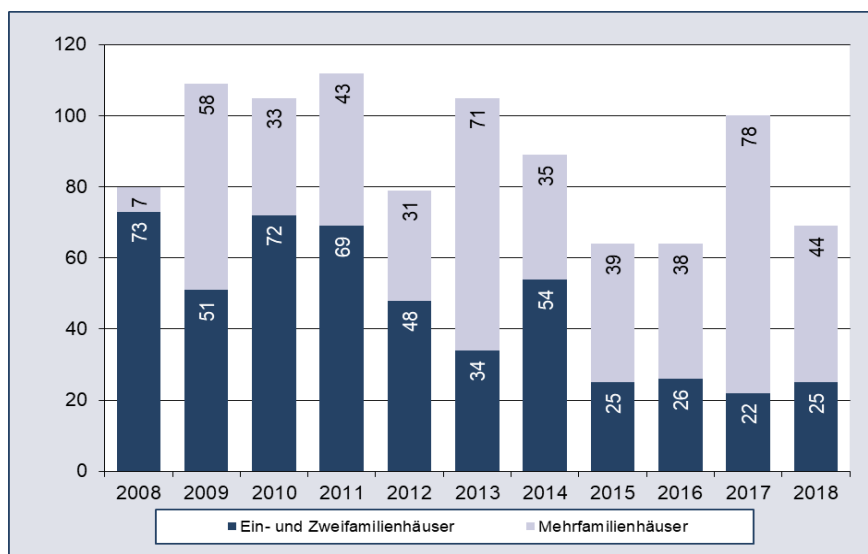
**Abbildung 10: Struktur der Wohngebäude nach Eigentumsform 2011**



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Zensus 2011, eigene Darstellung

Die Zahl der Baugenehmigungen in Frankenthal schwankt. Seit 2013 ist insgesamt eine Abnahme der Genehmigungen zu erkennen, wenngleich 2017 aufgrund der hohen Genehmigungsanzahl im Segment der Mehrfamilienhäuser ein Ausnahmejahr darstellt. Die Entwicklung weist jedoch auf fehlende Bauflächen als limitierenden Faktor hin. Im Vergleich der beiden Segmente zwischen 2008 und 2014 zeigt sich, dass die Genehmigungen im Segment Ein- und Zweifamilienhäuser insgesamt überwiegen. Seit 2015 übersteigt die Zahl der Genehmigungen im Bereich Geschosswohnungsbau die Zahl der Genehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern jedoch deutlich – nicht zuletzt, da die Zahl der Genehmigungen bei letztgenannten deutlich zurückgegangen ist.

**Abbildung 11: Genehmigte Wohneinheiten nach Segmenten (Neubau in Wohngebäuden)**

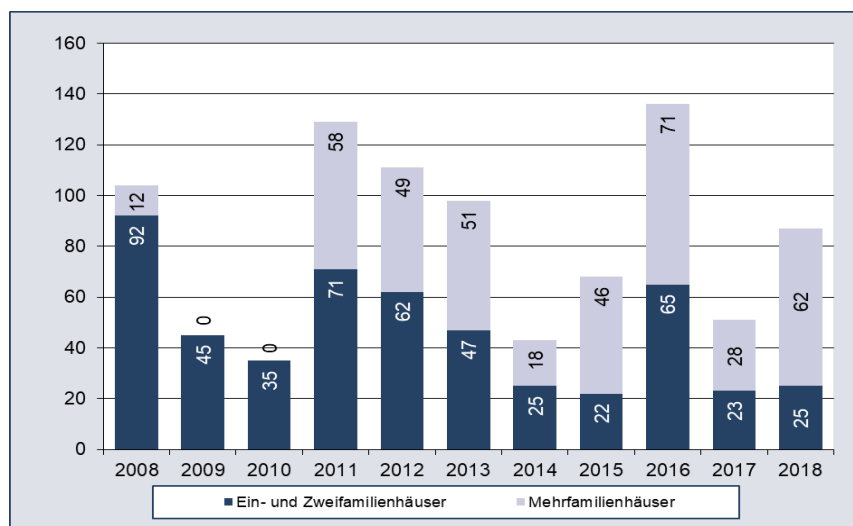


Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stadt Frankenthal, eigene Darstellung



Die Zahl der Baugenehmigungen spiegelt sich bei den Baufertigstellungen meist mit ein bis zwei Jahren Zeitverzug. Insofern schwanken auch die Fertigstellungszahlen deutlich.<sup>5</sup> Während in den Jahren 2009, 2010, 2014 sowie 2017 nur wenige Wohneinheiten fertig gestellt wurden, sind ansonsten deutlich höhere Zahlen erkennbar. Bis 2014 überwiegen Baufertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern, analog zu den höheren Baugenehmigungen in dieser Zeit. Auffällig ist, dass 2017 lediglich zehn Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau fertig gestellt wurden, obwohl die Zahl der Baugenehmigungen zuvor höher ausgefallen war. Erst 2018 ist der Wert dann angestiegen.

**Abbildung 12: Fertiggestellte Wohneinheiten nach Segmenten (Neubau in Wohngebäuden)**



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stadt Frankenthal, eigene Darstellung

## 4.2. Analyse der Angebots- und Nachfragesituation in den Teilmärkten

Die folgenden Auswertungen der Wohnungsangebote, die von 2014 bis zum ersten Quartal 2019 auf der Immobilienplattform ImmobilienScout24 eingestellt wurden, dienen der differenzierten Betrachtung der Angebots- und Nachfragesituation und ermöglichen es, Unterschiede im Nachfrageverhalten (z.B. hinsichtlich Wohnungsgrößen, Preisklassen und weiterer Merkmale) aufzuzeigen. Die Nachfrage wird über sogenannte „Hits pro Monat“, also die Aufrufe einzelner Online-Angebote, gemessen.<sup>6</sup> Die Hits bilden zwar nicht die tatsächliche Nachfrage ab, sie zeigen jedoch das Interesse der Nachfrager an bestimmten Lagen und Produkten. Qualitative Informationen und weitere quantitative Informationen sind über Expertengespräche mit Marktakteuren eingeflossen, um die Auswertungen der ImmobilienScout24-Daten einzuordnen.

### 4.2.1 Der Markt für Mietwohnungen

Der durchschnittliche Angebotspreis für Mietwohnungen hat sich vom ersten Quartal 2014 bis zum ersten Quartal 2019 um 15,6 Prozent von 6,58 Euro/m<sup>2</sup> auf 7,61 Euro/m<sup>2</sup> erhöht. Die Nachfragekennwerte sind im gleichen Zeitraum

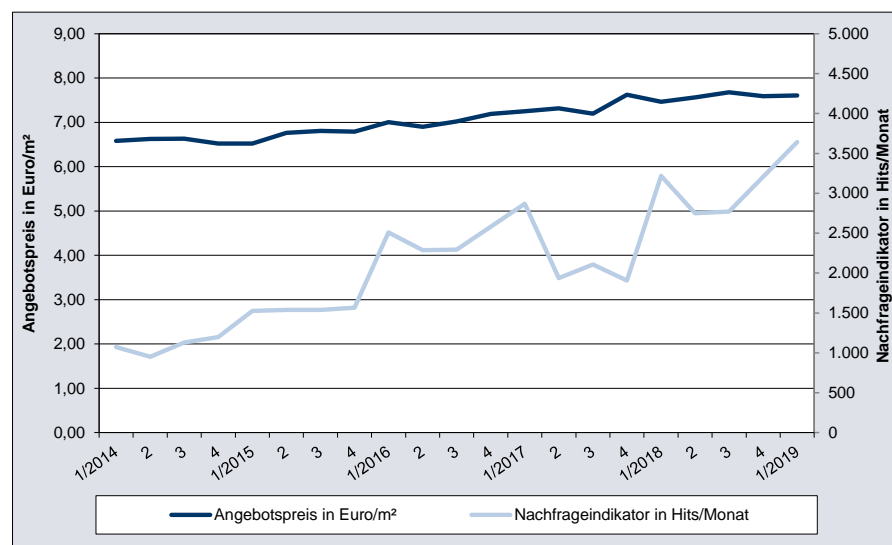
<sup>5</sup> Nach Aussage der Stadt Frankenthal besteht die Möglichkeit, dass nicht alle Baufertigstellungen der letzten Jahre in der Statistik enthalten sind. Die Baufertigstellungsanzeigen werden derzeit durch die Stadt geprüft.

<sup>6</sup> vgl. hierzu auch Informationen zur Methodik in Kapitel 2.

mit Schwankungen insgesamt deutlich angestiegen. Ein steigendes Interesse bei gleichzeitig steigenden Angebotspreisen deutet allgemein auf eine zunehmende Marktanspannung hin.

Der durchschnittliche Angebotspreis über alle Angebotsjahre und alle Baujahre liegt bei 7,03 Euro/m<sup>2</sup>. Betrachtet man nur die Wohneinheiten, die 2017 und 2018 gebaut wurden, liegt der durchschnittliche Angebotspreis bei rd. 9,00 Euro/m<sup>2</sup>. Die befragten Marktexperten haben diesen Wert bestätigt und für Neubauten Durchschnittspreise von 9,00 bis 11,00 Euro/m<sup>2</sup> angegeben – je nach Lage, Größe und Ausstattung. Für Bestandswohnungen werden den Experten zufolge rd. 7,00 Euro/m<sup>2</sup> veranschlagt.

**Abbildung 13: Angebotspreise und Nachfragekennwerte Mietwohnungen**



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-2019, eigene Darstellung

Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass die Angebotspreise für Mietwohnungen in Frankenthal mit rd. 16 Prozent weniger stark angestiegen sind, als in den umliegenden Kommunen und Kreisen. Diese geringere Preissteigerung kann attraktiv für Einwohner umliegender Kommunen sein, die in Frankenthal ein – im Vergleich – günstigeres Angebot vorfinden können. Als besonders beliebter Wohnstandort kann der Rhein-Pfalz-Kreis eingeordnet werden. Trotz einer Angebotspreissteigerung von rd. 28 Prozent, fällt der Nachfragekennwert 2019 dort rd. 400 Prozent höher aus als 2014.

**Tabelle 1: Der Mietwohnungsmarkt im regionalen Vergleich**

Stadt / Kreis	1. Quartal 2014		1. Quartal 2019	
	Angebotspreis in €/m <sup>2</sup>	Hits pro Monat	Angebotspreis in €/m <sup>2</sup>	Hits pro Monat
Frankenthal (Pfalz)	6,58	1.073	7,61 (+16%)	3.642 (+239%)
Ludwigshafen am Rhein	7,03	1.235	9,28 (+32%)	3.460 (+180%)
Mannheim	8,30	1.546	10,24 (+23%)	4.284 (+177%)
Worms (Stadt)	6,52	1.050	8,11 (+24%)	4.176 (+298%)
Rhein-Pfalz-Kreis	6,50	705	8,32 (+28%)	3.523 (+400%)

Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-2019, eigene Darstellung

Unterscheidet man bei den Angeboten in Frankenthal zwischen den unterschiedlichen Angebotsmietpreisen, zeigen sich unterschiedliche Interessenschwerpunkte. Die niedrigste Preisklasse (unterste 10% aller Angebote) endet bei 5,79 Euro/m<sup>2</sup>, die höchste Preisklasse (oberste 10%) beginnt bei 8,51 Euro/m<sup>2</sup>. Der Nachfrageindikator zeigt, dass besonders für preisgünstige Angebote ein hohes Interesse besteht, doch auch für mittelpreisige Angebote werden hohe Nachfragekennwerte erreicht. In der obersten Preisklasse werden die niedrigsten Nachfragekennwerte ausgewiesen, die Zielgruppe für solche Wohnungen ist demnach kleiner. Gleichwohl ist ein Wert von rd. 1.500 Hits pro Monat immer noch als hoch einzuordnen. Demnach verzeichnen selbst die teuren Wohnungen ein hohes Interesse, im Vergleich zu den günstigen Wohnungen fällt es aber unterdurchschnittlich aus. Insgesamt weisen die dargestellten Werte auf einen in Teilen angespannten Markt hin.

**Tabelle 2: Mietwohnungsangebot nach Preisklassen**

Mietpreis in €/m <sup>2</sup>	Angebot	Anteil	Hits pro Monat	Interesse
bis unter 5,79	318	10%	2.475	überdurchschnittlich
5,79 bis unter 6,30	480	15%	1.847	durchschnittlich
6,30 bis unter 6,86	791	25%	1.847	durchschnittlich
6,86 bis unter 7,54	792	25%	2.043	durchschnittlich
7,54 bis unter 8,51	480	15%	1.970	durchschnittlich
ab 8,51	319	10%	1.483	unterdurchschnittlich

Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-2019, eigene Darstellung

Die Auswertung nach Wohnungsgrößenklassen zeigt, dass sich die Nachfragekennwerte bei Wohnungen mit 51 bis 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche kaum unterscheiden, demnach sind es vor allem Wohnungen mit ein bis drei Zimmern, die stark nachgefragt werden. Die geringsten Nachfragekennwerte verzeichnen größere Wohnungen mit mehr als 105 m<sup>2</sup>, die rund zehn Prozent der Angebote ausmachen. Hierbei muss jedoch beachtet werden, dass solche Mietwohnungen aufgrund ihrer Größe für viele Personen nicht mehr bezahlbar sein können. Gleichzeitig weisen Eigenheime häufig Wohnungsgrößen ab 100 m<sup>2</sup> auf. Für finanzstarke Zielgruppen kann daher der Erwerb eines Eigenheims eine Alternative zu großen Mietwohnungen darstellen.

**Tabelle 3: Mietwohnungsangebot nach Wohnungsgrößenklassen**

Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	Angebot	Anteil	Mietpreis in €/m <sup>2</sup>	Hits pro Monat	Interesse
bis 50	621	19,5%	7,55	1.869	durchschnittlich
51 bis 60	593	18,6%	6,96	2.195	leicht überdurchschnittlich
61 bis 80	1.000	31,4%	6,97	2.027	durchschnittlich
81 bis 90	348	10,9%	6,80	2.005	durchschnittlich
91 bis 105	304	9,6%	6,85	1.818	durchschnittlich
ab 106	314	9,9%	6,72	1.373	unterdurchschnittlich

Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-2019, eigene Darstellung

Die Gegenüberstellung von Preisklassen und Wohnungsgrößenklassen zeigt, dass in fast allen Wohnungsgrößenklassen die unterste Preisklasse das höchste Interesse verzeichnet. Hier zeigt sich ein Bedarf an preisgünstigen Wohnungen. Die Gegenüberstellung verdeutlicht zudem, dass Wohnungen bis 60 m<sup>2</sup> in

allen Preisklassen in der Regel durchschnittliche bis überdurchschnittliche Nachfragekennwerte aufweisen. Es sind also besonders die Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern, die besonders häufig aufgerufen wurden. Zudem werden auch mittelgroße und mittelpreisige Wohnungen verstärkt nachgefragt (6,86 bis 7,53 Euro/m<sup>2</sup>, 60 bis 105 m<sup>2</sup>). Hierbei handelt es sich um Wohnungen, die traditionell für Paare und Familien in Frage kommen. Größere Wohnungen erfahren hingegen das geringste Interesse und stehen aufgrund des Preises und der Größe in Konkurrenz mit Eigenheimen.

**Abbildung 14: Gegenüberstellung von Preis- und Wohnflächenklassen**

€/m <sup>2</sup>	bis 50 m <sup>2</sup>	bis 60 m <sup>2</sup>	bis 80 m <sup>2</sup>	bis 90 m <sup>2</sup>	bis 105 m <sup>2</sup>	ab 106 m <sup>2</sup>
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

<b>Legende für die Nachfrage</b>
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 2020, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-2019, eigene Darstellung; die Zahlen in den Feldern zeigen die Anzahl der Angebote in einer jeweiligen Kategorie an

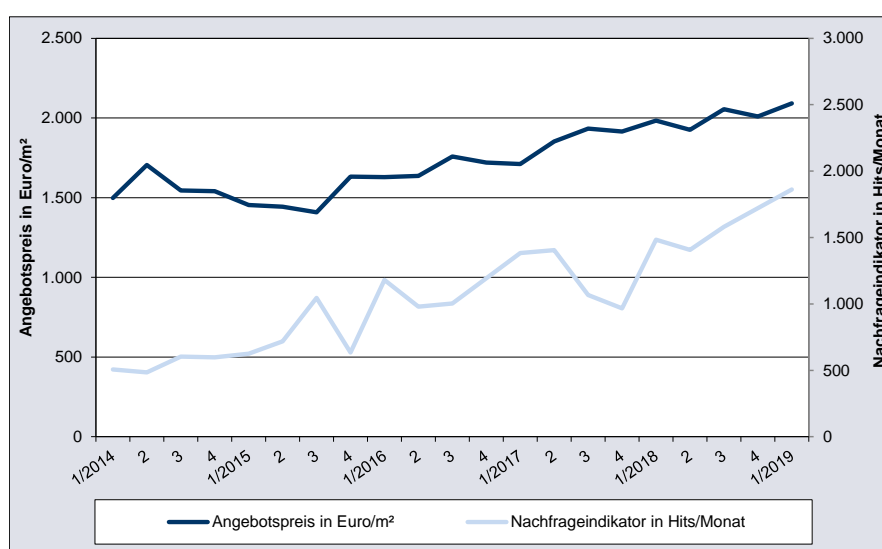
## Zusammenfassung

Steigende Angebotspreise und gleichzeitig steigende Nachfragekennwerte sowie insgesamt hohe Nachfragekennwerte in fast allen Preis- und Wohnungsgrößenklassen lassen auf eine steigende Marktanspannung schließen. Diese wurde auch von den befragten Experten für gewisse Teilbereiche des Mietwohnungsmarktes bestätigt. Ihnen zufolge sind es zum einen die preisgünstigen Wohnungen, die besonders stark nachgefragt werden, zum anderen Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern (zwischen 50 und 80 m<sup>2</sup>). Als Hauptzielgruppe für Mietwohnungen sehen die Experten (junge) Singles und (junge) Paare, im preisgünstigen Bereich zusätzlich auch Senioren, häufig alleinstehend. Wohnungen mit einem Zimmer werden hingegen weniger stark nachgefragt. Den Experten zufolge haben insbesondere Geringverdiener oder Alleinerziehende sowie Senioren verstärkt Probleme, passenden Wohnraum zu finden. Eine weitere Gruppe mit Problemen bei der Wohnungssuche, wenngleich sie zahlenmäßig deutlich kleiner ausfällt, sind sehr große Familien, die auf preiswerte Mietwohnungen angewiesen sind, da sie sich kein Eigentum leisten können. Hierzu zählen vor allem Flüchtlingsfamilien.

## 4.2.2 Der Markt für Eigentumswohnungen

Der Angebotspreis für Eigentumswohnungen in Frankenthal ist von 2014 bis zum 1. Quartal 2019 beinahe kontinuierlich von rund 1.500 Euro/m<sup>2</sup> auf jüngst rund 2.100 Euro/m<sup>2</sup> angestiegen. Das entspricht einem Anstieg von rd. 40 Prozent. Während der Angebotspreis seit Ende 2015 relativ konstant gestiegen ist, unterlag das Interesse an Eigentumswohnungen Schwankungen, wobei aber insgesamt ein deutlich steigendes Niveau festzustellen ist. Neubau-Eigentumswohnungen (Baujahr ab 2017) werden für durchschnittlich 2.800 Euro/m<sup>2</sup> angeboten. Die befragten Experten haben für Neubau-Eigentumswohnungen eine Spanne von 2.800 bis 3.500 Euro/m<sup>2</sup> angegeben (je nach Größe und Ausstattung), Penthouse-Wohnungen können zudem deutlich höhere Preise erreichen.

**Abbildung 15: Angebotspreise und Nachfragekennwerte für Eigentumswohnungen**



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-2019, eigene Darstellung

In der folgenden Tabelle werden nur die Angebote aus den ersten Quartalen 2014 und 2019 dargestellt. Während der Angebotspreis in Frankenthal von 2014 bis 2019 um rd. 39 Prozent anstieg, ist er in Worms sogar um 72 Prozent gestiegen. Insgesamt gab es in der ganzen Region deutliche Preissteigerungen bei Eigentumswohnungen. Die Regionen, mit den niedrigsten Angebotspreisen und der geringsten Preissteigerung konnten zugleich die am stärksten steigenden Nachfragekennwerte verbuchen.

**Tabelle 4: Der Eigentumswohnungsmarkt im regionalen Vergleich**

Stadt / Kreis	1. Quartal 2014		1. Quartal 2019	
	Angebotspreis €/m <sup>2</sup>	Hits pro Monat	Angebotspreis €/m <sup>2</sup>	Hits pro Monat
Frankenthal (Pfalz)	1.502	500	2.082 (+39%)	1.868 (+274%)
Ludwigshafen am Rhein	1.479	513	2.440 (+65%)	1.730 (+237%)
Mannheim	2.161	890	3.284 (+52%)	2.325 (+161%)
Worms (Stadt)	1.460	469	2.509 (+72%)	1.512 (+222%)
Rhein-Pfalz-Kreis	1.748	409	2.388 (+37%)	1.822 (+346%)

Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-2019, eigene Darstellung

Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen in Frankenthal liegen zwischen 540 Euro/m<sup>2</sup> und rd. 6.700 Euro/m<sup>2</sup>, wobei der Durchschnittswert bei 1.730 Euro/m<sup>2</sup> liegt (Auswertung aller Angebote von 2014 bis zum ersten Quartal 2019). Das höchste Interesse erfahren Eigentumswohnungen mit Kaufpreisen zwischen 1.700 Euro/m<sup>2</sup> und 2.500 Euro/m<sup>2</sup> und damit, entgegen der Situation bei Mietwohnungen, Angebote aus den mittleren bzw. oberen Preisklassen. Erklären lässt sich dies dadurch, dass Eigentumswohnungen insbesondere für Best Ager und Senioren interessant sind, die ihr Eigenheim verkauft haben bzw. verkaufen möchten und von dem Geld eine kleinere (und zumeist zentralere / altersgerechte) Eigentumswohnung kaufen möchten. Diese Käufer haben in der Regel einen höheren Anspruch an die Wohnung, als Personen, die zur Miete wohnen, da es häufig die letzte große Investition in Eigentum ist. Die befragten Experten haben diese Einschätzung bestätigt, wenngleich ebenfalls angemerkt wurde, dass viele Best Ager ihr Eigenheim derzeit nicht verkaufen, da es nicht genügend Eigentumswohnungen gibt, die ihren Anforderungen entsprechen und eine Ausweitung des Angebots daher nötig ist.

Die Angebote in der obersten Preisklasse ab 2.500 Euro/m<sup>2</sup> weisen die geringsten Hits pro Monat auf, sodass hier eine Preisgrenze ausgemacht werden kann. Ebenfalls eine kleinere Nachfrage erfahren inserierte Eigentumswohnungen, die für weniger als rd. 1.300 Euro/m<sup>2</sup> angeboten werden. Das Baujahr in den beiden untersten Preisklassen ist durchschnittlich etwas älter, als in den höheren Preisklassen. Die unterdurchschnittliche Nachfrage kann daher als möglicher Hinweis auf erhöhte Modernisierungsbedarfe bzw. Angebote, die nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen, gesehen werden.

**Tabelle 5: Angebot an Eigentumswohnungen nach Preisklassen**

Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Angebot	Anteil	Hits pro Monat	Interesse
unter 1.072	183	10%	889	leicht unterdurchschnittlich
1.072 bis unter 1.324	276	15%	800	leicht unterdurchschnittlich
1.324 bis unter 1.693	459	25%	988	durchschnittlich
1.693 bis unter 2.066	459	25%	1.170	leicht überdurchschnittlich
2.066 bis unter 2.498	275	15%	1.057	leicht überdurchschnittlich
ab 2.498	185	10%	635	unterdurchschnittlich

Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-2019, eigene Darstellung

Die Auswertung der Angebote nach Wohnfläche zeigt einen Schwerpunkt bei Wohnungen mit 61 bis 80 m<sup>2</sup>. Das Interesse liegt aber vorwiegend auf großen Wohnungen über 81 m<sup>2</sup>, während bei Wohnungen unter 50 m<sup>2</sup> ein unterdurchschnittliches Interesse besteht. Das Interesse wächst also mit der Wohnfläche. Dies entspricht dem Trend in vielen Kommunen.<sup>7</sup> Im Unterschied zu Mietwohnungen ist die Nachfrager bei Eigentumswohnungen eher auf größere Wohnflächen fokussiert, insbesondere bei selbstgenutzten Wohnungen. Hier spiegeln sich die angesprochenen hohen Ansprüche vieler Best Ager und Senioren. Bei Wohnungen ab 106 m<sup>2</sup> sind eher günstigere Wohnungen interessant. Insofern ist das Interesse an großen Wohnungen vorhanden, solange diese aufgrund ihrer Größe keine zu hohen Quadratmeterpreise aufweisen.

<sup>7</sup> Ausnahmen bestehen z.B. in Hochschulstädten. Hier besteht i.d.R. ebenfalls ein hohes Interesse an kleineren Eigentumswohnungen. Es handelt sich dabei oftmals aber nicht um Eigennutzer, sondern um Kapitalanleger, die die Wohnungen vermieten.

**Tabelle 6: Angebot an Eigentumswohnungen nach Wohnungsgrößenklassen**

Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	Angebot	Anteil	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Hits pro Monat	Interesse
bis 50	199	10,8%	1.503	645	unterdurchschnittlich
51 bis 60	216	11,8%	1.618	750	leicht unterdurchschnittlich
61 bis 80	530	28,9%	1.620	912	durchschnittlich
81 bis 90	368	20,0%	1.753	1.152	leicht überdurchschnittlich
91 bis 105	269	14,6%	1.931	1.183	leicht überdurchschnittlich
ab 106	255	13,9%	1.998	1.045	durchschnittlich

Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-2019, eigene Darstellung

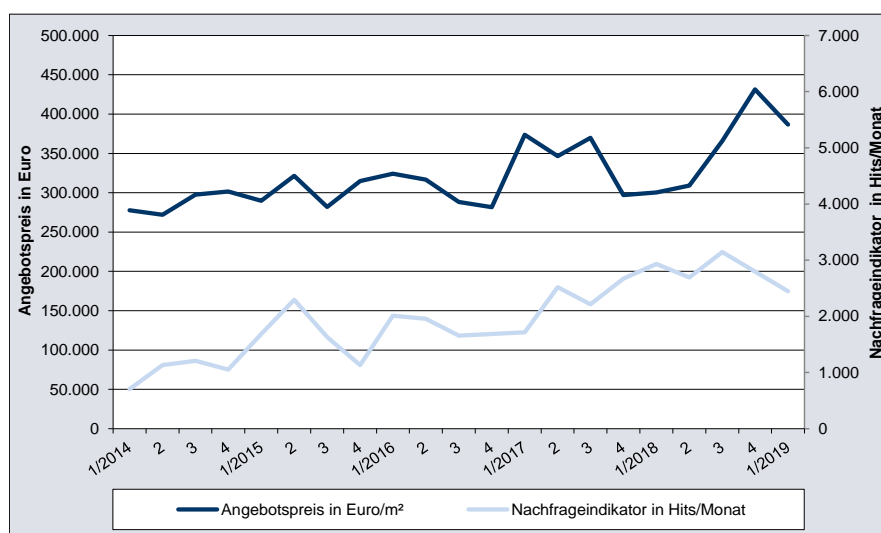
### Zusammenfassung

Wie bei den Mietwohnungen, erfährt auch das Segment der Eigentumswohnungen eine zunehmende Anspannung. Das zeigt sich in steigenden Angebotspreisen und Nachfragekennwerten. Hierbei sind vor allem Wohnungen ab 60 m<sup>2</sup> gefragt. Im Gegensatz zu Mietwohnungen sind als Zielgruppe der Eigentumswohnungen vermehrt Best Ager und Senioren zu sehen, die häufig ihr Eigenheim verkauft haben und sich jetzt eine zentral gelegene und gut ausgestattete Eigentumswohnung, möglichst barrierearm, zulegen möchten. Die befragten Experten haben diese Einschätzungen bestätigt und sehen den höchsten Bedarf an Drei-Zimmer-Wohnungen (70 bis 90 m<sup>2</sup>). Gleichwohl sind auch Zwei-Zimmer-Wohnungen gefragt, insbesondere bei Kapitalanlegern.

### 4.2.3 Der Markt für Eigenheime

Der Markt für Eigenheime in Frankenthal entwickelte sich in den letzten fünf Jahren stabil. Die Angebotspreise blieben bis 2017 relativ konstant im Bereich von 270.000 bis 320.000 Euro. Im Jahr 2017 ist ein erster Anstieg erkennbar, gefolgt von einem stärkeren Anstieg Ende 2018 auf bis zu rd. 431.000 Euro. Zwischen 2014 und dem ersten Quartal 2019 ist der durchschnittliche Angebotspreis um rd. 39 Prozent gestiegen. Das Interesse für Eigenheime ist dagegen schwankend, aber in der Tendenz steigend. Mit einem kurzfristigen Hochpunkt im Jahr 2018, ist es danach leicht abgefallen.

**Abbildung 16: Angebotspreise und Nachfragekennwerte für Eigenheime**



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-2019, eigene Darstellung

Im regionalen Vergleich liegt die Steigerung der Angebotspreise für Eigenheime in Frankenthal im Durchschnitt. Lediglich im Rhein-Pfalz-Kreis sind die Angebotspreise deutlich stärker gestiegen. Die Wanderungsverflechtungen haben gezeigt, dass mehr Menschen aus Frankenthal in den dorthin ziehen, als umgekehrt. Dies ist darauf zurückzuführen, dass es dort Bauland für Bauwillige gibt, während es in Frankenthal kaum noch Flächen gibt.

**Tabelle 7: Der Eigenheimmarkt im regionalen Vergleich**

Stadt / Kreis	1. Quartal 2014		1. Quartal 2019	
	Angebotspreis €	Hits pro Monat	Angebotspreis €	Hits pro Monat
Frankenthal (Pfalz)	277.744	704	386.813 (+39%)	2.448 (+248%)
Ludwigshafen am Rhein	255.905	996	354.031 (+38%)	3.958 (+297%)
Mannheim	351.904	1.306	481.450 (+37%)	5.415 (+315%)
Worms (Stadt)	259.237	756	359.878 (+39%)	2.252 (+198%)
Rhein-Pfalz-Kreis	277.370	626	427.562 (+54%)	2.108 (+237%)

Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-2019, eigene Darstellung

In der folgenden Tabelle sind die durchschnittlichen Kennwerte für alle Angebote aus dem Jahr 2014 den Kennwerten der Angebote aus dem Jahr 2018 inklusive des 1. Quartals 2019, unterschieden nach freistehendem Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte und Reihenhäuser, gegenübergestellt. Dabei zeigt sich, dass der Angebotsschwerpunkt in beiden Zeiträumen bei freistehenden Einfamilienhäusern liegt. Gleichzeitig fallen die Angebotszahlen 2018/2019 deutlich niedriger aus, obwohl ein Quartal mehr berücksichtigt wurde. Die befragten Experten erklärten, dass viele Eigenheime wegen der Marktanspannung „unter der Hand“, also vor allem über Kontakte, vermittelt werden.

In allen drei Segmenten ist ein deutlicher Anstieg des Angebotspreises und der Nachfragekennwerte erkennbar. Ein deutlich kleineres und teureres Angebot führt zu erhöhten Nachfragekennwerten, was für eine starke Marktanspannung bei Eigenheimen spricht. Dies wurde durch die Experten bestätigt, die hier die stärkste Marktanspannung sahen und die Baulandknappheit zurückführten. Zudem ist das (wenige) vorhandene Bauland starken Preisanstiegen unterworfen. Auffällig ist, dass sich die Nachfragekennwerte in Teilsegmenten kaum unterscheiden. Dichtere Typologien wie Doppelhaushälften und Reihenhäuser werden ebenfalls stark nachgefragt. Dies ist auch durch die gestiegenen Preise im Segment der Eigenheime zu erklären. So werden Reihenhäuser (und oft auch Doppelhaushälften) zu niedrigeren Preisen angeboten, als freistehende Einfamilienhäuser, weshalb sie für viele Interessenten eine Alternative darstellen. Auch die Experten bestätigen, dass das freistehende Einfamilienhaus häufig zwar gewünscht wird, aufgrund der Preise und der geringen Flächenverfügbarkeit aber auf die anderen Typen ausgewichen wird.

**Tabelle 8: Angebote an Eigenheimen nach Bautyp 2013 und 2018/19 im Vergleich**

Bautyp	Angebot	Angebotspreis €	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Grundfläche m <sup>2</sup>	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 2020, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-2019, eigene Darstellung



Bei näherer Betrachtung der Angebote freistehender Einfamilienhäuser nach Angebotspreisen, zeichnet sich mit Abstand das höchste Interesse in der untersten Preisklasse mit Kaufpreisen bis unter 170.000 Euro und vergleichsweise kleinen Wohnflächen von durchschnittlich 109 m<sup>2</sup> ab. In den höheren Preisklassen nimmt das Interesse mit zunehmendem Angebotspreis ab. Das geringste Interesse erfahren freistehende Eigenheime mit Angebotspreisen von 378.001 bis 488.700 Euro. Gleichzeitig zeigen die Werte, dass auch bei sehr teuren Einfamilienhäusern eine hohe Nachfrage besteht und somit ein Potenzial durch anspruchsvolle Zielgruppen besteht.

**Tabelle 9: Angebot an freistehenden EFH nach Preisklassen**

Kaufpreis in €	Angebot	Anteil	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Hits pro Monat	Interesse
bis 170.000	40	10%	109	2.619	überdurchschnittlich
170.001 bis 229.900	58	15%	121	1.563	durchschnittlich
229.901 bis 289.088	100	25%	142	1.698	leicht überdurchschnittlich
289.089 bis 378.000	100	25%	151	1.225	unterdurchschnittlich
378.001 bis 488.700	58	15%	180	1.168	unterdurchschnittlich
ab 488.701	44	10%	222	1.415	leicht unterdurchschnittlich

Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-2019, eigene Darstellung

Insgesamt 24 Prozent aller angebotenen freistehenden Einfamilienhäuser haben eine Wohnfläche von unter 120 m<sup>2</sup>, während über ein Drittel Wohnflächen von 160 m<sup>2</sup> und mehr besitzen. Gleichzeitig stellen die kleineren Einfamilienhäuser die Wohnungsgrößenklasse dar, die die höchste Zahl an Hits pro Monat aufweist und somit den Interessenschwerpunkt bildet. Auch hier kann ein Zusammenhang zum Angebotspreis hergestellt werden, da es die preisgünstigsten Angebote sind und das Interesse mit zunehmender Wohnungsgröße und gleichzeitig zunehmenden Kaufpreis abnimmt.

**Tabelle 10: Angebot an freistehenden EFH nach Wohnfläche**

Wohnungsgröße m <sup>2</sup>	Angebot	Anteil	Kaufpreis €/m <sup>2</sup>	Hits pro Monat	Interesse
unter 120	95	24%	210.413	2.220	überdurchschnittlich
120 bis unter 140	87	22%	280.466	1.567	durchschnittlich
140 bis unter 160	81	20%	308.369	1.230	unterdurchschnittlich
ab 160	137	34%	431.314	1.247	unterdurchschnittlich

Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-2019, eigene Darstellung

## Zusammenfassung

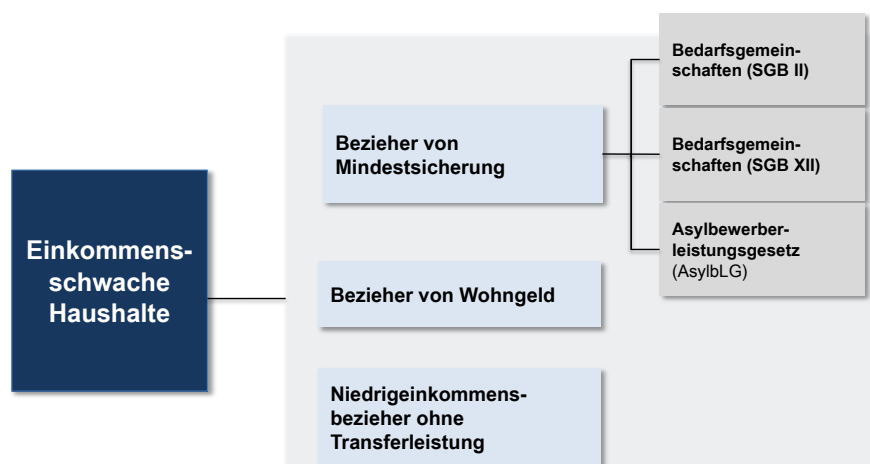
Der Markt für Eigenheime zeigt die deutlichsten Anzeichen einer Anspannung und wird auch von den befragten Experten als am angespanntesten bewertet. Auch hier sind steigende Angebotspreise und steigende Nachfragekennwerte festzustellen. Das größte Problem ist das fehlende Bauland, sodass die Preise für bestehendes Bauland stark ansteigen. Die geringe Flächenverfügbarkeit und die steigenden Preise sorgen dafür, dass Reihenhäuser und Doppelhaushälften eine Alternative für Nachfrager darstellen, die die Preise für ein freistehendes Einfamilienhaus nicht bedienen können. Als Zielgruppe für Eigenheime kommen insbesondere Familien in Frage. Laut Experten kommen diese Nachfrager häufig aus Frankenthal selbst. Eine höhere Verfügbarkeit von Bauland könnte die Abwanderung von Familien ins Umland abschwächen.

## 5. Bezahlbares Wohnen

Eine allgemeingültige Definition für den Begriff „bezahlbarer Wohnraum“ liegt nicht vor, da viele unterschiedlicher Faktoren „Bezahlbarkeit“ ausmachen. Die Bezahlbarkeit von Gütern und auch von Mieten und Mietnebenkosten muss in Relation zum Einkommen des Haushaltes gesehen werden. Besonders bei einkommensschwachen Haushalten wird die Wohnungssuche durch die Mietzahlungsfähigkeit bestimmt. Anders als bei der Mietzahlungsbereitschaft spielen individuelle Wohnvorstellungen und Wohnwünsche hier kaum eine Rolle. Besonders in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten bestimmt der maximal zu bezahlende Preis die Wohnungssuche dieser Haushalte deutlich.<sup>8</sup> Für eine Annäherung an den Begriff bedarf es also einer Auseinandersetzung mit der Nachfrageseite (Haushalte, die bezahlbaren Wohnraum nachfragen) und der Definition der Grenzen zwischen Mietzahlungsbereitschaft und -fähigkeit.

Haushalte gelten als einkommensschwach, wenn sie unterhalb einer definierten Armutsgefährdungsquote liegen. Diese macht sich an einer politischen Konvention des Europäischen Rates fest.<sup>9</sup> In der Bundesrepublik fallen unter diese Kategorie alle Haushalte, die Wohngeld oder staatliche Mindestsicherungsleistungen erhalten; also die Empfänger von Grundsicherung nach SGB II und SGB XII, Hilfen zum Lebensunterhalt (SGB XII) sowie Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz. Darüber hinaus zählen Niedrigeinkommensbezieher, die keine Unterstützung bekommen, zu einkommensschwachen Haushalten.<sup>10</sup> In Deutschland sind etwa acht Millionen Haushalte im Niedrigeinkommensbereich. Aufgrund der zunehmenden Gefahr der Altersarmut, sind hier verstärkt auch ältere Haushalte auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen, der gleichzeitig zumindest barrierearm sein sollte. Die einkommensschwachen Haushalte sind durch die Bezieher von Transferleistungen bzw. staatlichen Sozialleistungen geprägt. Die Versorgung dieser Gruppe mit entsprechendem Wohnraum stellt in vielen Regionen Deutschlands eine Schwierigkeit dar.

Abbildung 17: Nachfrager bezahlbaren Wohnraums



Quelle: InWIS 2020, eigene Darstellung

<sup>8</sup> Regio Kontext 2013: Studie: Strategien für bezahlbares Wohnen in der Stadt

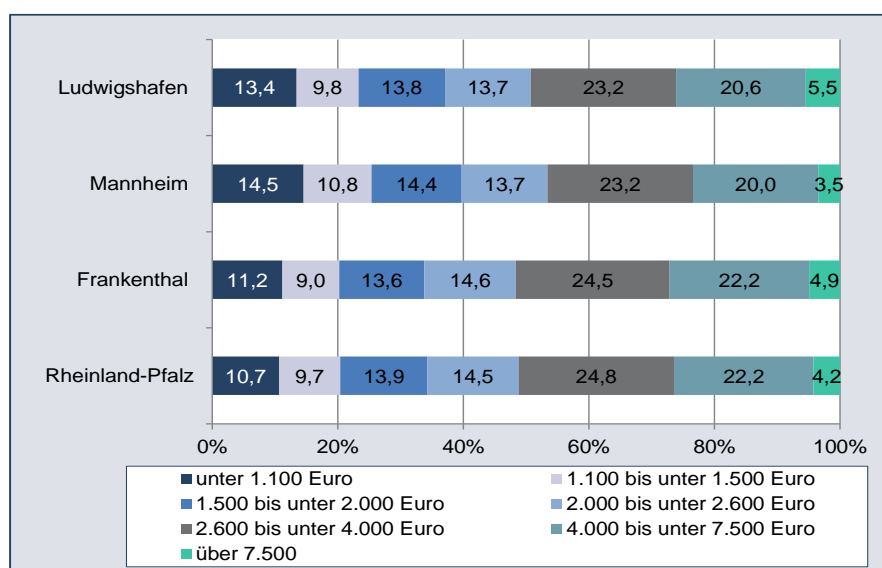
<sup>9</sup> Europäische Kommission (Hrsg.) 2005: Messung der Fortschritte auf dem Weg zu einem nachhaltigeren Europa. Indikatoren für nachhaltige Entwicklung für die Europäische Union.

<sup>10</sup> Bundesministerium f. Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) 2013: Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen. Berlin

## Die Nachfrageseite bezahlbaren Wohnraums

Die Einkommensstruktur der Haushalte gibt die ersten Hinweise zur Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum einer Stadt. In Frankenthal verfügt fast die Hälfte der Bevölkerung über ein Einkommen unter 2.600 Euro pro Monat und ein Fünftel hat monatlich ein Einkommen von weniger als 1.500 Euro zur Verfügung. Im Vergleich zu Rheinland-Pfalz sind diese Anteile gleich verteilt, die Einkommen also durchschnittlich. Anders als in den angrenzenden Städten Ludwigshafen und Mannheim, sind die Einkommen in Frankenthal höher bzw. größere Anteile der Bevölkerung haben ein höheres Einkommen zur Verfügung als die Einwohner in Ludwigshafen oder Mannheim.

Abbildung 18: Netto-Einkommensstruktur Frankenthal und Region 2017



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Gesellschaft für Konsumforschung, eigene Darstellung

Die Zahl der Wohngeldempfänger in Frankenthal schwankt über den Zeitraum der vergangenen fünf Jahre. Waren es 2014 noch 212 Wohngeldempfänger, stieg der Wert in den Jahren 2016 und 2017 auf jeweils 308 Empfänger an. Im Jahr 2018 sank die Anzahl jedoch wieder leicht auf rd. 280 Wohngeldempfänger und ging zum 30.06.2019 nochmal um neun Empfänger zurück.

Tabelle 11: Wohngeldbeziehende Haushalte in Frankenthal 2014-2019

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

Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Stadt Frankenthal, eigene Darstellung (\*Daten 30.06. statt 31.12.)

Eine konkrete Nachfragegruppe des bezahlbaren Wohnraums und damit relevanter Indikator für die Nachfrage sind die Bedarfsgemeinschaften nach SGB II. Zu diesen zählen Alleinlebende und Mehrpersonenhaushalte, die im § 7 Absatz 3 SGB II definiert sind und deren Definition Grundlage für die Bemessung und Gewährung von staatlichen Transferleistungen im Sinne von SGB II ist. Die Entwicklung der Anzahl der Bedarfsgemeinschaften in Frankenthal ist unregelmäßig. Von 2009 bis 2018 hat sich die Anzahl um rd. fünf Prozent verringert. Die Entwicklung in der vergangenen Dekade war dabei leicht schwankend; 2018 war die Anzahl mit 1.874 Gemeinschaften am niedrigsten und 2016 mit 2.077 Gemeinschaften am höchsten. Die genannten Schwankun-

gen bewegen sich jedoch absolut gesehen in einem kleinen Rahmen. Der Rückgang der letzten Jahre entspricht dabei dem Bundestrend.

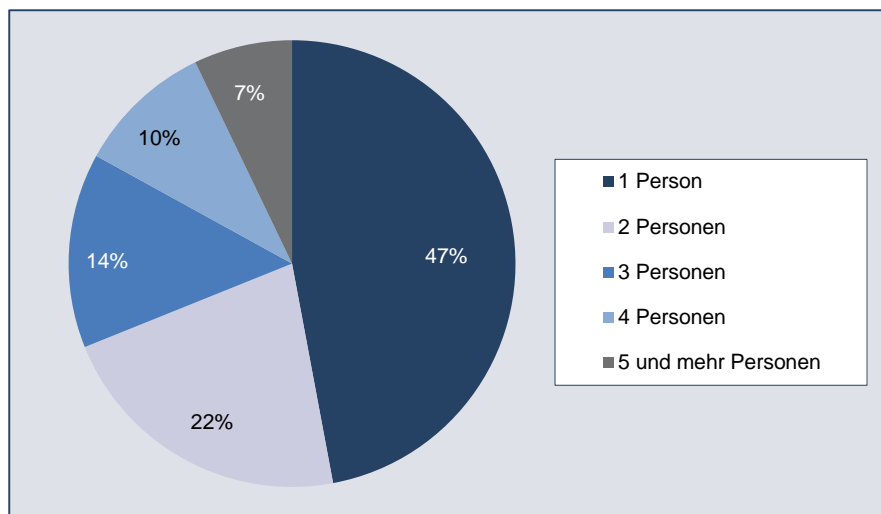
**Abbildung 19: Entwicklung der Anzahl der Bedarfsgemeinschaften in Frankenthal nach SGB II 2009-2018**



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Bundesagentur für Arbeit (Stand: jeweils Dezember des Jahres), eigene Darstellung

Die Bedarfsgemeinschaften nach SGB II setzen sich in Frankenthal zu fast der Hälfte aus Einpersonenhaushalten zusammen. Zweipersonen- bzw. Paarhaushalte stellen mit 22 Prozent die nächstgrößere Gruppe dar. Nur rd. 30 Prozent der Bedarfsgemeinschaften leben in einem Haushalt mit drei oder mehr Personen. Größere Familienhaushalte mit vier oder mehr Personen stellen mit 17 Prozent einen geringeren Anteil der SGB II Bedarfsgemeinschaften dar. Für den Wohnungsmarkt in Frankenthal ergibt sich daraus, dass für diese Zielgruppe vor allem kleine preisgünstige Wohnungen von Bedeutung sind, zum Teil aber auch größere, familiengerechte Wohnungen benötigt werden.

**Abbildung 20: Struktur der Bedarfsgemeinschaften (SGB II) in Frankenthal**



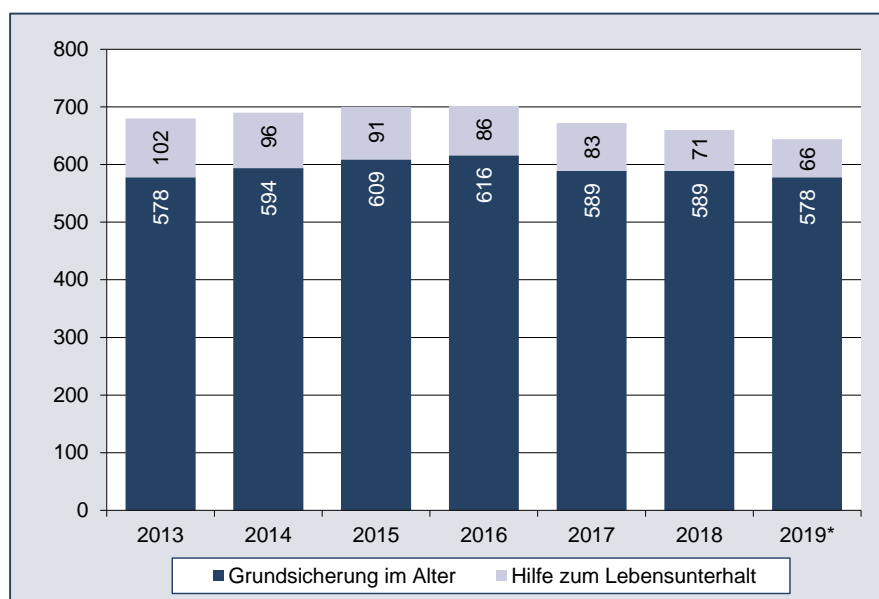
Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Stadt Frankenthal (Datenstand: März 2019), eigene Darstellung

Neben den Bedarfsgemeinschaften nach SGB II sind auch Bezieher von SGB

XII, also erwerbsunfähige Personen und Personen im Rentenalter, die ihren Lebensunterhalt aus eigenem Einkommen und Vermögen nicht sicherstellen können, auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Sie stellen eine weitere Nachfragegruppe des bezahlbaren Wohnraums dar.

Die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB XII in Frankenthal ist bis zum Jahr 2016 kontinuierlich angestiegen und seitdem leicht rückläufig. Im Jahr 2016 ist die Anzahl auf rd. 700 angestiegen, während zuletzt im ersten Halbjahr 2019 rd. 640 Fälle im SGB XII-Bezug gemeldet waren, was einer Abnahme von 8,3 Prozent entspricht. Die Differenzierung nach Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung sowie Hilfe zum Lebensunterhalt zeigt, dass der Großteil der Bedarfsgemeinschaften erwerbsunfähigen Personen und Personen im Rentenalter zugeordnet werden kann. Im Jahr 2016 gab es einen Maximalwert von knapp 616 Bedarfsgemeinschaften. Zuletzt lag die Anzahl dieser Bedarfsgemeinschaften bei 578 und damit auf gleichem Niveau wie im Jahr 2013. Letztendlich ist die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften absolut gesehen konstant, da die Schwankungen in einem kleinen Rahmen stattfinden. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der Entwicklung des Rentenniveaus ist künftig, analog zum Bundestrend, von einer steigenden Anzahl von Empfängern von Grundsicherung im Alter auszugehen.

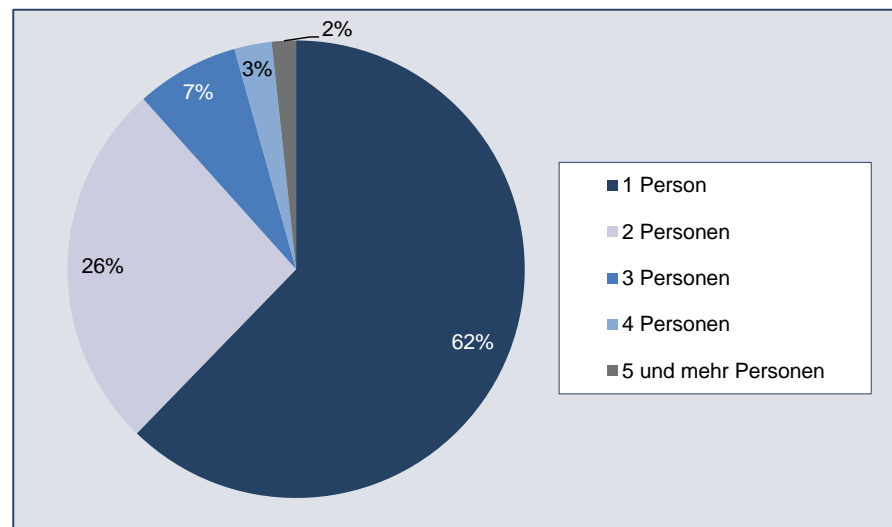
**Abbildung 21: Entwicklung der Anzahl der Bedarfsgemeinschaften in Frankenthal nach SGB XII 2013-2019\***



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Stadt Frankenthal, eigene Darstellung (\*Daten: 1. Halbjahr 2019)

In Frankenthal setzen sich die Bedarfsgemeinschaften nach SGB XII zu 62 Prozent aus Einpersonenhaushalten zusammen. Zweipersonen- bzw. Paarhaushalte stellen mit 26 Prozent die nächstgrößere Gruppe dar, Haushalte mit mehr als drei Personen hingegen nur einen sehr geringen Anteil.

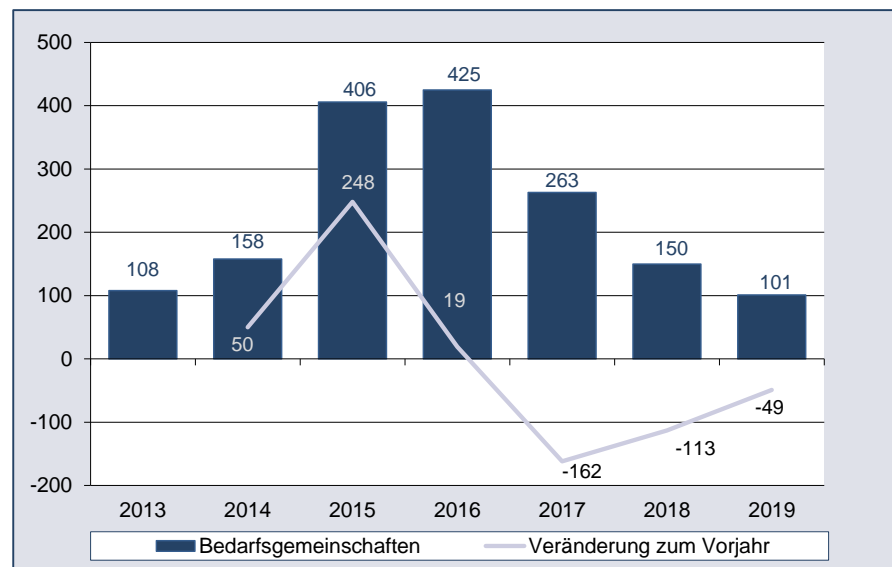
**Abbildung 22: Struktur der Bedarfsgemeinschaften (SGB XII) in Frankenthal**



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Stadt Frankenthal (Stand: 1. Halbjahr 2019), eigene Darstellung

Zu den einkommensschwachen Nachfragern gehören auch Empfänger von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz. Die Zahl der asylbegehrenden Personen hat in Frankenthal, parallel zur steigenden Zahl zugewanderter Flüchtlinge, in der jüngsten Vergangenheit sprunghaft zu- und wieder abgenommen. Die Zahlen sind in den Jahren 2015 und 2016 deutlich gestiegen und lagen 2016 bei einem Höchstwert von 425 Bedarfsgemeinschaften. Seitdem ist die Zahl der Empfänger nach Asylbewerberleistungsgesetz wieder rückläufig und wieder auf dem Niveau von vor 2015. Auch hier ist demnach eine Stabilisierung zu erkennen.

**Abbildung 23: Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften nach dem Asylbewerberleistungsgesetz 2013-2019\***



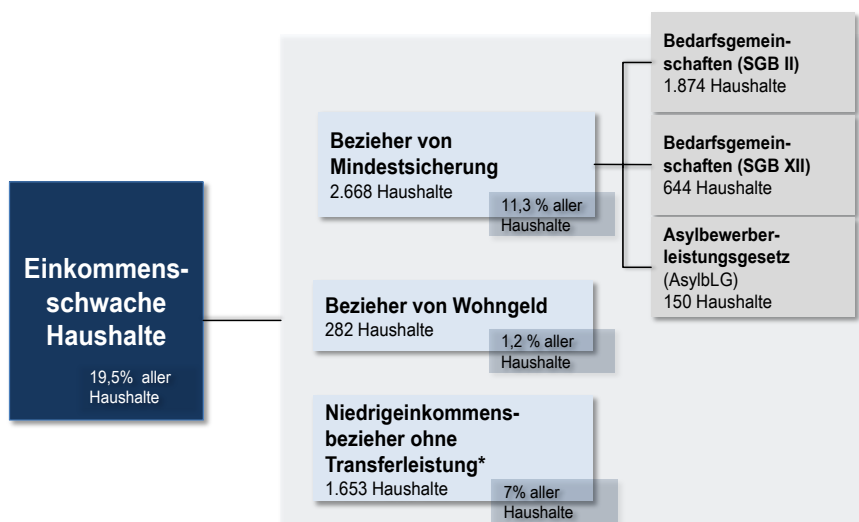
Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Stadt Frankenthal, eigene Darstellung (\*Stand: 1. Halbjahr 2019)

Die Zusammenstellung aller Zielgruppen ergibt, dass 2018 etwa 19,5 Prozent der rd. 23.600 Frankenthaler Haushalte<sup>11</sup> als einkommensschwach gelten. Sie setzen sich aus etwa 11,3 Prozent Beziehern von Mindestsicherung, rd. 1,2

<sup>11</sup> Quelle: GfK

Prozent Beziehern von Wohngeld und nach Expertenschätzungen sieben Prozent Niedrigeinkommensbeziehern ohne Transferleistung zusammen.<sup>12</sup> Letztendlich ist die Entwicklung der Leistungsempfänger trotz geringer Schwankungen relativ konstant. Abzuwarten bleibt, ob und wenn ja, wie sich die zunehmende Alterung und das Thema der Altersarmut in Zukunft darstellen wird.

**Abbildung 24: Nachfrager bezahlbaren Wohnraums**



Quelle: InWIS 2020, eigene Darstellung

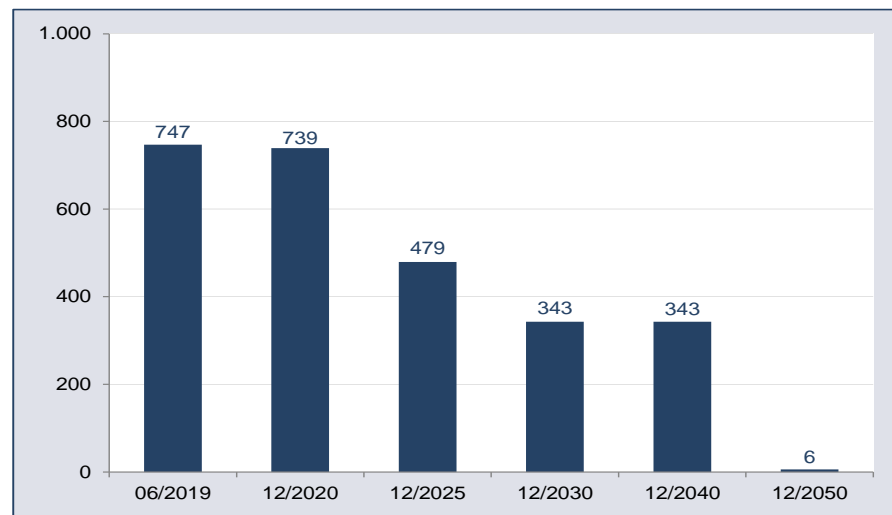
\*Schätzungen auf Grundlage der „Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen“ des BMVBS 2013

## Die Angebotsseite bezahlbaren Wohnraums

Der öffentlich geförderte Wohnungsbau ist ein sozialstaatliches Instrument das bezahlbares Wohnungsangebot auf dem Markt ergänzt und soziale Wohnraumversorgung zum Ziel hat. Mit Fördermitteln errichtete Wohnungen sind mehrjährig preisgebunden und damit auch bei Marktanspannung „bezahlbar“. Wohnberechtigt für öffentlich geförderte Wohnungen sind Haushalte mit einem Einkommen unterhalb einer gesetzlich festgesetzten Obergrenze. In Großstädten umfasst diese Haushaltsgruppe bis zu 50 Prozent der Einwohner. Die Zielgruppe des öffentlich geförderten Wohnraums beläuft sich also über die bereits definierten einkommensschwachen Haushalte hinaus auf breite Teile der Bevölkerung.

In Frankenthal gab es im Juni 2019 747 preisgebundene Mietwohnungen. Ohne eine Verlängerung auslaufender Bindungen oder der Schaffung neuen geförderten Wohnungsbaus, wird die Zahl bis 2050 nahezu auf Null sinken. So gibt es nach Angaben der Stadt Frankenthal ohne neue geförderte Wohnungen oder verlängerte Bindungen am Ende des Jahres 2020 noch 739 geförderte Wohnungen, welche bis zum Ende des Jahres 2030 bereits auf 343 sinken. Bis 2050 laufen dann auch fast alle übrig gebliebenen Preisbindungen aus. Alleine, um den Rückgang zwischen 2019 und 2030 auszugleichen, müssten in diesem Zeitraum jährlich rd. 40 öffentlich geförderte Mietwohnungen auf den Markt kommen bzw. in die Bindung genommen werden.

<sup>12</sup> Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) 2013: Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen. Berlin

**Abbildung 25: Preisgebundener Mietwohnungsbestand Prognose bis 2050\***


Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Stadt Frankenthal, eigene Darstellung (\*Prognose gemäß Bindungsauslauf jeweils zum 31.12. des Jahres)

### Abschätzung der Versorgungschancen

Eine Orientierung für die Bezahlbarkeit von Mieten bieten Versorgungsmöglichkeiten von Leistungsbeziehern der sozialen Mindestsicherung (SGB II und XII). Für diese Haushalte kommen auch Wohnungen am freien Markt infrage, sofern sie innerhalb der Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft (KdU) liegen. Die Bemessungsgrenzen liegen in Frankenthal bruttokalt zwischen 386 EUR für Einpersonenhaushalte und 665 EUR für einen Fünfpersonenhaushalt<sup>13</sup>.

Eine weitere wichtige Kenngröße für die Versorgung einkommenschwacher Haushalte am Markt ist die Bewilligungsmiete im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Findet öffentlich geförderter Wohnungsbau in Frankenthal statt, so liegt die Miete nach den aktuellen Förderbestimmungen des Landes Rheinland-Pfalz bei 5,35 bzw. 5,95 Euro/m<sup>2</sup>. Diese Miete darf maximal bei geförderten Mietwohnungen im Neubau veranschlagt werden. Verglichen mit den angemessenen Kosten der Unterkunft zeigt sich, dass diese Bewilligungsmiete für alle Haushaltsgrößen innerhalb der jeweiligen Angemessenheitsgrenzen liegt. Für öffentlich geförderte Wohnungen werden also die Kosten vom Leistungsträger übernommen. Somit sind auch neu errichtete öffentlich geförderte Mietwohnungen für Bezieher von Mindestsicherung zugänglich.

**Tabelle 12: Relevante Mietpreise für einkommenschwache Haushalte**

Haushaltsgröße	Angemessene Wohnungsgröße m <sup>2</sup>	max. KdU in Euro (netto-/bruttokalt)	max. KdU in Euro/m <sup>2</sup> (nettokalt)	Fördermiete in Euro/m <sup>2</sup> Mietstufe 4 (2019)
1 Person	bis 50	316/386	6,32	5,35/5,95
2 Personen	bis 60	383/456	6,38	5,35/5,95
3 Personen	bis 80	496/592	6,20	5,35/5,95
4 Personen	bis 90	570/675	6,33	5,35/5,95
5 Personen	bis 105	665/787	6,33	5,35/5,95

Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Schlüssiges Konzept für die Stadt Frankenthal 2018; Richtlinien zu den Kosten der Unterkunft (KdU) und Heizung (RL 22 SGB II), eigene Darstellung.

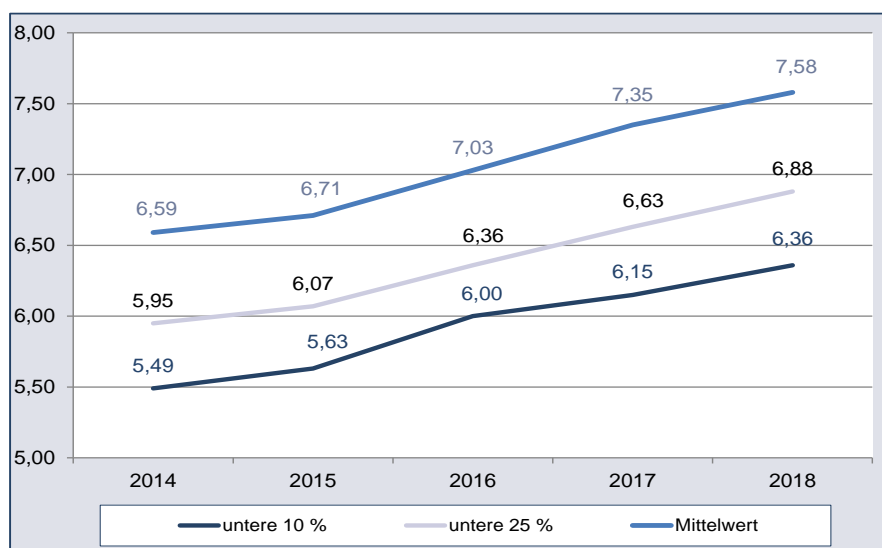
<sup>13</sup> Richtlinie Miete- und Nebenkosten für die Stadt Frankenthal



Um die Versorgungssituation mit bezahlbarem Wohnraum abschätzen zu können, sind neben öffentlich geförderten Wohnungen auch preisgünstige Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt zu berücksichtigen. Deren Bedeutung nimmt für die Versorgung dieser Haushalte angesichts des rückläufigen Bestands an Sozialwohnungen stetig zu. Daher werden Wohnungsangebote der Immobilienplattform ImmobilienScout24 ausgewertet. Herangezogen werden alle Angebote, die von Anfang 2014 bis Ende 2018<sup>14</sup> eingestellt wurden.

Für einkommensschwache Nachfragegruppen sind die unteren Preissegmente am Wohnungsmarkt relevant. Dazu werden die unteren zehn und 25 Prozent der Angebotspreise (die preislich unteren 10 bzw. 25 Prozent am Markt) analysiert, um die Verfügbarkeit des bezahlbaren Wohnraums, auch am freifinanzierten Markt, darzustellen. Im Laufe der vergangenen fünf Jahre ist der Angebotspreis stetig gestiegen. Sowohl der Mittelwert aller Angebote eines jeweiligen Jahres, als auch die günstigsten zehn bzw. 25 Prozent der Angebote sind von 2014 bis 2018 gestiegen. Festzustellen ist, dass die unteren Preisklassen nicht stärker angestiegen sind, als die anderen Preisklassen. Der Mittelwert der Angebote 2018 lag bei 7,58 Euro/m<sup>2</sup>, die untersten 25 Prozent der Angebote lagen bei bis zu 6,88 Euro/m<sup>2</sup>, die untersten zehn Prozent bei bis zu 6,36 Euro/m<sup>2</sup>. Damit lagen nicht einmal die preisgünstigsten zehn Prozent der Wohnungsangebote in Frankenthal innerhalb der aktuellen KdU-Grenzen.

**Abbildung 26: Entwicklung der Angebotspreise in den unteren Preisklassen (Euro/m<sup>2</sup>)**



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: ImmobilienScout24, eigene Darstellung (n= 484 (2018); 579 (2017); 523 (2016); 616 (2015); 822 (2014))

Für Empfänger von Transferleistungen ist die Anzahl an Angeboten relevant, die im Rahmen der angemessenen Kosten der Unterkunft angeboten werden. Für Single-Bedarfsgemeinschaften kommen Wohnungen mit bis zu 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Miete von bis zu 316,00 Euro (nettokalt) in Frage. In den Jahren 2017 bis zum ersten Quartal 2019 wurden 201 Wohnungen mit bis zu 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche bei ImmobilienScout 24 angeboten. Bei 74 dieser Angebote lag der Angebotspreis bei unter 316,00 Euro. Somit standen rd. 37 Prozent der Angebote im Rahmen der Kosten der Unterkunft zur Verfügung.

<sup>14</sup> Für 2019 liegen bisher nur Daten für das erste Quartal vor, für eine aussagekräftige Auswertung sind die Fallzahlen zu gering

**Tabelle 13: Wohnungsverfügbarkeit Single-Bedarfsgemeinschaften; 2017 bis 1/2019**

Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person
Angemessene Miete nettokalt	316,00 Euro
Suchraum	>20 m <sup>2</sup> bis <=50 m <sup>2</sup>
Angebote verfügbar <= 316,00 Euro	74
Angebote verfügbar gesamt	201
Anteil verfügbar <= 316,00 Euro an Angeboten insgesamt	36,8%

Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: ImmobilienScout24, eigene Darstellung

Für Bedarfsgemeinschaften mit vier Personen kommen Wohnungen mit 81 bis 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Frage. Im Untersuchungszeitraum wurden insgesamt 118 solcher Wohnungen angeboten. Hiervon wurden knapp 30 Prozent im Rahmen der Kosten der Unterkunft von bis zu 570 Euro angeboten.

**Tabelle 14: Wohnungsverfügbarkeit Vier-Personen-Bedarfsgemeinschaft; 2017 bis 1/2019**

Größe der Bedarfsgemeinschaft	4 Personen
Angemessene Miete nettokalt	570,00 Euro
Suchraum	>81 m <sup>2</sup> bis <=90 m <sup>2</sup>
Angebote verfügbar <= 570,00 Euro	35
Angebote verfügbar gesamt	118
Anteil verfügbar <= 570,00 Euro an Angeboten insgesamt	29,7%

Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: ImmobilienScout24, eigene Darstellung

## Zusammenfassung

Insgesamt muss jeder fünfte Haushalt in Frankenthal als einkommensschwach gelten. Ein Großteil davon sind Einpersonenhaushalte, sodass hier ein Bedarf an kleineren preisgünstigen Wohnungen erkennbar ist. Die Nachfrageseite ist in den letzten Jahren relativ stabil geblieben mit einer leichten Tendenz zu weniger Leistungsempfängern. Gleichwohl bleibt abzuwarten, wie Alterung und Altersarmut in Zukunft weiter zunehmen werden. In den letzten zehn Jahren ist die Armutsgefährdungsquote für Rentnerinnen und Rentner in Rheinland-Pfalz bereits angestiegen.<sup>15</sup> Die Angebotspreise von Wohnungen auf dem freien Mietwohnungsmarkt steigen seit Jahren kontinuierlich an, sodass der Anteil preisgünstiger Wohnungen kleiner wird. Der Bestand an preisgebundenen, öffentlich geförderten Mietwohnungen wird in den kommenden Jahren ohne neue Bindungen deutlich zurückgehen. Nachfrage und Angebot werden sich demnach entgegengesetzt entwickeln, sodass allein aufgrund der auslaufenden Bindungen ein Bedarf an neuen öffentlich geförderten Wohnungen besteht. Die befragten Experten bestätigen das insbesondere für altersgerechte, bezahlbare Wohnungen für die wachsende Zahl an Senioren – sowohl Paare, als auch Alleinstehende. Hervorzuheben ist hier die kürzliche Einführung einer verbindlichen Quote zur Festsetzung von gefördertem Mietwohnungsbau. Diese gilt in allen Planungsgebieten mit Geschosswohnungsbau ab einer Bebauung von zehn Wohneinheiten/Grundstück, sofern sich die Plangebiete im Eigentum der Stadt Frankenthal befinden, oder aber Planrecht für sonstige Plangebiete erforderlich ist, nicht aber für Gebiete nach § 34 BauGB. Insgesamt sind bei solchen Vorhaben 30 Prozent der geplanten Wohnungen (bzw. 30 Prozent der geplanten Wohnfläche) für geförderte Wohnungen vorgesehen, welche zudem barrierefrei errichtet werden müssen.

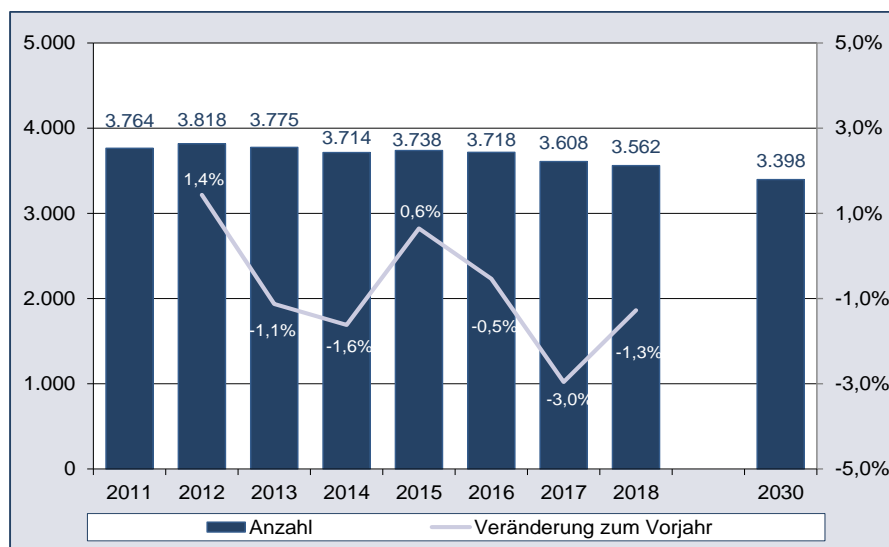
<sup>15</sup> Quelle: [https://www.statistik.rlp.de/no\\_cache/de/einzelansicht/news/detail/News/2825/](https://www.statistik.rlp.de/no_cache/de/einzelansicht/news/detail/News/2825/) (abgerufen am 22.06.2020)

## 6. Junges Wohnen

Die Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen bildet den Haushaltstyp der sogenannten „Starterhaushalte“. Darunter fallen z.B. Auszubildende, Studierende oder in das Berufsleben gestartete Personen, die nach dem Auszug aus dem Elternhaus einen eigenen Haushalt gründen. Bedingt durch die Ausbildung oder das Studium steht diesem Haushaltstyp meist nur ein geringes Budget für die Wohnung zur Verfügung. Daher bildet die häufigste Wohnform dieser Haushalte die Mietwohnung. Studierende geben im Durchschnitt 323 Euro für die Miete inklusive der Nebenkosten aus (Ergebnis der 21. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks (2016)). „Starterhaushalte“ werden alleine, zu zweit oder in einer Wohngemeinschaft gegründet und können somit sowohl aus einer Person, als auch aus mehreren Personen pro Wohnung bestehen. Die Wohnbedürfnisse setzen sich entsprechend aus einer günstigen Wohnung, der räumlichen Nähe oder der guten verkehrlichen Anbindung zur Ausbildungsstelle/Hochschule zusammen. Außerdem werden in der Regel urbane, lebhaftere Wohnstandorte mit Freizeitangeboten von diesem Haushaltstyp bevorzugt.

Die Entwicklung der 18- bis unter 25-Jährigen in Frankenthal ist in der Tendenz rückläufig. Während die Altersgruppe von 2011 zu 2012 um 1,4 Prozent angestiegen ist, sank die Zahl der 18- bis unter 25-Jährigen in den darauffolgenden Jahren. Einzige Ausnahme ist das Jahr 2015, damals wurde ein Zuwachs in der Altersgruppe von 0,6 Prozent konstatiert, was auf die Zuwanderung von Flüchtlingen zurückzuführen ist. Die Prognose des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz zeigt, dass die Altersgruppe bis 2030 weiter abnehmen wird, vom Jahr 2018 bis 2030 wird ein Rückgang um 4,6 Prozent prognostiziert.

**Abbildung 27: Entwicklung der 18- bis unter 25-Jährigen**

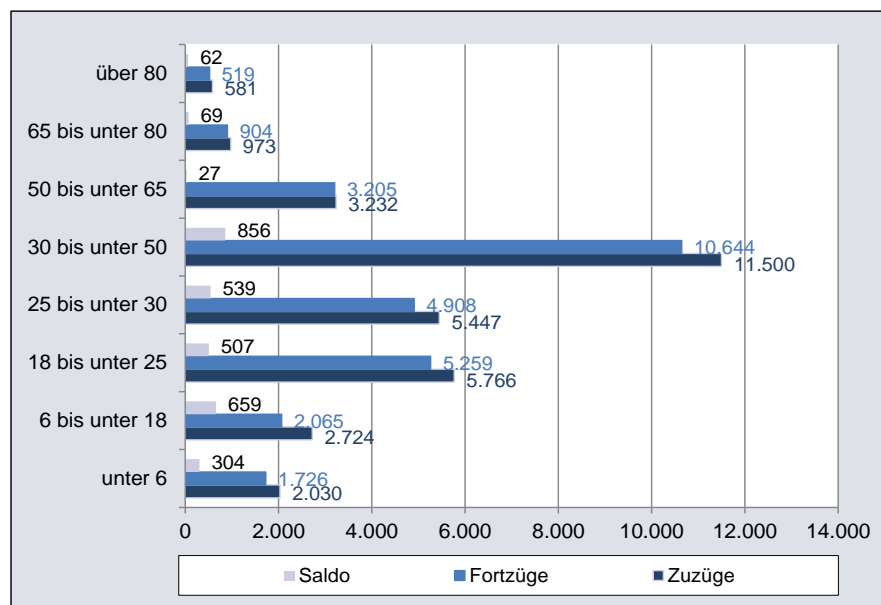


Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Darstellung

Bei den 18- bis unter 25-Jährigen zeigt sich von 2009 bis 2018 ein positiver Wanderungssaldo. Über die gesamte Dekade ist in der Altersgruppe der „Starterhaushalte“ ein Gesamtsaldo von rd. 500 Personen zu konstatieren, welcher einem positiven durchschnittlichen Saldo von ca. 50 Personen pro Jahr entspricht. Zugleich wird aber auch eine hohe Wanderungsintensität in der Altersgruppe deutlich. Nach der Altersgruppe der 30- bis unter 50-Jährigen zei-

gen sich bei den Starterhaushalten absolut die meisten Zu- und Fortzüge. Anlässe für Wanderungen in dieser Altersgruppe lassen sich oft mit dem Umzug zum Studienort/Ausbildungsort oder auch Arbeitsort begründen.

**Abbildung 28: Wanderungen der 18- bis unter 25-Jährigen 2009 bis 2018**



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Darstellung

In Frankenthal gibt es keine Hochschule, weshalb die Stadt nicht auf eine entsprechende Anziehungskraft bauen kann. Die nächstgelegenen Hochschulen sind die Universität Mannheim mit rd. 10.730 Studierenden (2017), die Hochschule Mannheim mit rd. 5.200 Studierenden (2017), die Duale Hochschule Baden-Württemberg in Mannheim mit rd. 6.300 Studierenden (2017) sowie weitere kleinere Hochschulen in Mannheim mit insgesamt rd. 3.600 Studierenden (2017). Hinzu kommen die Hochschule für Wirtschaft und Gesellschaft in Ludwigshafen mit rd. 4.700 Studierenden (2017), die Universität Heidelberg mit rd. 29.200 Studierenden (2017) sowie die Hochschulen Worms und Kaiserslautern mit jeweils rd. 6.300 Studierenden (2017). Insbesondere die nahegelegenen Hochschulen in Mannheim, Ludwigshafen und Worms sind vom Bahnhof Frankenthal aus innerhalb von rd. 20 Minuten mit dem ÖPNV gut erreichbar (ggf. zzgl. kurzem Fußweg zum Ziel). Ein besonderer Bedarf an Studentenwohnungen wird für Frankenthal jedoch nicht gesehen, da Studenten i.d.R. innerhalb ihrer Hochschulstadt leben möchten. Dies wird auch von den befragten Experten unterstrichen, welche Studenten als Zielgruppe am Wohnungsmarkt höchstens in der Nähe der Bahnhaltdepunkte sehen. Der Bedarf kann jedoch über normale Wohnungen gedeckt werden, ein eigenes Studentenwohnheim erscheint nicht marktgerecht.

Obwohl es keine Hochschule in Frankenthal gibt, konnte die letzten Jahre ein positiver Wanderungssaldo festgestellt werden. Das Angebot an Ausbildungs- und Arbeitsplätzen für die Altersgruppe der Starterhaushalte scheint demnach attraktiv zu sein. Wie bereits dargestellt wurde, stehen dieser Altersgruppe i.d.R. geringere finanzielle Mittel zur Verfügung. Es besteht demnach ein Bedarf an kleineren, preisgünstigen Wohnungen für diese Zielgruppe, die zudem zentral gelegen oder zumindest an Standorten mit guter ÖPNV-Anbindung liegen sollten.

## 7. Wohnen im Alter / Neue Wohnformen

Je älter eine Person ist, desto mehr Zeit verbringt sie – auch in Folge körperlicher oder kognitiver Einschränkungen – in der eigenen Wohnung und desto kleiner ist ihr Aktionsradius. Gerade für ältere Menschen sind Lebensqualität und Wohlbefinden daher eng mit ihrer Wohnsituation verbunden. So kann ein barrierefreier und altersgerechter Wohnraum, ggf. unterstützt durch ergänzende Service- und Betreuungsangebote, maßgeblich dazu beitragen, die Selbstständigkeit von älteren Menschen bis ins hohe Alter zu unterstützen und ihnen den Verbleib in ihrem angestammten Wohnquartier zu ermöglichen. Das Thema Barrierefreiheit ist jedoch nicht nur für Ältere wichtig. Barrierefreiheit oder -armut in Wohnumfeld und Wohnung sind für Menschen jeden Alters komfortabel. Je nach Grad der Beeinträchtigung sind unterschiedliche barrierearme bis barrierefreie Standards erforderlich. Während für einen älteren Menschen ein barrierearmer Zugang zur Wohnung mit nur wenigen Stufen ausreichen mag, ist ein Rollstuhlfahrer auf Schwellenlosigkeit bzw. die Überwindungsmöglichkeiten angewiesen, um die Wohnung überhaupt zu erreichen.

Um eine gezielte Vermittlung von Wohnungen durchführen zu können, also einem suchenden Haushalt die Wohnung anbieten zu können, die dessen Bedarf entspricht, ist es erforderlich, eine gewisse Transparenz über das Angebot zu schaffen. Bezüglich der Barrierefreiheit bestehen DIN-Normen, welche Kriterien festlegen, die eine barrierefreie Wohnung erfüllen muss. Das Spektrum barrierefreier Konzeptionen der DIN 18040-2 umfasst nicht nur Lösungsansätze für Menschen mit motorischen Einschränkungen und Rollstuhlnutzer, sondern berücksichtigt ebenso sensorische Anforderungen. Konkret festgelegt werden im Rahmen der DIN-Norm bspw. die Anbringung von Bedienelementen (Griffe, Schalter, Knöpfe etc.), Mehrbedarfe bei Bewegungsflächen, z.B. für Rollstuhlfahrer oder Blinde Personen, Orientierungshilfen, die Breite von PKW-Stellplätzen und Türen oder auch stufenlose Zugänglichkeiten.

Vielfach kann der Bestand aber aus baulich-technischen Gründen nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem (finanziellen) Aufwand vollständig barrierefrei umgebaut werden. Daher sollte im Wohnungsbestand die Reduzierung der Barrieren zu einer Barrierearmut im Vordergrund stehen. Zudem ist zu bedenken, dass nicht jeder (ältere) Mensch (mit Behinderung) tatsächlich auf Barrierefreiheit angewiesen ist. Häufig reichen auch bereits kleinere Maßnahmen, um eine Wohnung nutzergerecht anzupassen. Bezüglich der Barrierearmut gestaltet sich die Festlegung schwieriger, denn es gibt keine allgemein festgelegte Definition. Entscheidend für die Barrierearmut ist, dass ein Bewohner seine Wohnung ohne fremde Hilfe erreichen und nutzen kann. Ein Beispiel hierfür ist etwa das Konzept „Ready“, das verschiedene Standards für altersgerechte Anpassungen darstellt<sup>16</sup>. Um älteren und behinderten Menschen den Verbleib in ihrer eigenen Wohnung zu ermöglichen, ist der altengerechte und möglichst barrierefreie Umbau der Wohnungen wünschenswert.

Neben dem quantitativen Mehrbedarf an altersgerechtem Wohnraum ist wie in der Gesamtgesellschaft auch innerhalb der älteren Generation eine Vervielfältigung der Lebensstile erkennbar. Die Verlängerung der Lebensphase jenseits

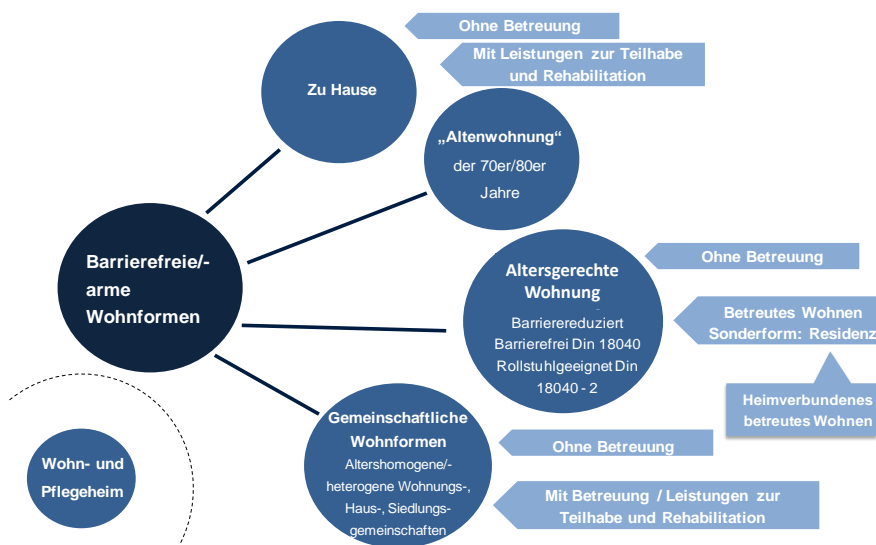
<sup>16</sup> Das „Ready-Konzept“ wurde vom Institut IWE im Auftrag des BBSR erarbeitet. Mehr Informationen hierzu: <https://www.readyhome.de/>. Auch einzelne Wohnungsunternehmen oder Kooperationen arbeiten mit solchen Konzepten, s. auch <https://www.wir-wohnen-im-revier.de/index.php/das-konzept>

der Erwerbstätigkeit und die Verbesserung des Wohlstandsniveaus und des Gesundheitswesens haben dazu geführt, dass sich innerhalb der Gruppe der Senioren eine Vielzahl von unterschiedlichen Lebens- und Bedarfslagen herausgebildet hat, die sich auch in den zunehmend ausdifferenzierten Wohnwünschen der älteren Generation widerspiegeln. Schließlich hat die „neue“ Generation der Senioren deutlich höhere Ansprüche an ihre Lebensumwelt als vorhergegangene Kriegs- und Nachkriegsgenerationen. Hierzu zählt vor allem der Wunsch nach Selbstbestimmung, Selbstständigkeit und Individualität.

In den letzten Jahren zeigt sich, dass sich auch die materielle Situation weiter ausdifferenziert. Aufgrund von Strukturveränderungen in der Erwerbstätigkeit, wie z.B. gebrochene Berufsbiografien, Teilzeitjobs und dem hohen Anteil Langzeitarbeitsloser werden zukünftige Rentnergenerationen von höheren Armutsrisiken betroffen sein als bisherige Generationen. Daher ist die Entwicklung von lokal angepassten Konzepten wichtig, welche die Versorgung von Senioren mit geringem Einkommen sicherstellen. Hierzu können Maßnahmen von Wohnungsanbietern wie der Verzicht auf mietsteigernde Modernisierungsmaßnahmen oder der Neubau kleiner preiswerter Wohnungen gezählt werden. Durch die wachsende Zahl älterer Personen entsteht ein neuer Bedarf an altersgerechten Wohnangeboten sowohl für Menschen, die auf preisgünstige Angebote angewiesen sind als für solche, die z.B. durch den Verkauf des zu groß gewordenen Eigenheims über ein entsprechendes Kapital verfügen.

Der Wunsch, in der eigenen Wohnung und im gewohnten Wohnumfeld alt zu werden, ist jedoch – sei es mangels Versorgungsmöglichkeiten im Pflegefall, aufgrund finanzieller Einschränkungen oder aus anderen Gründen – nicht immer umsetzbar. Häufig fehlen auch entsprechende Angebote, gerade in Einfamilienhaus-Siedlungen. Altersgerechte Wohnungen im Geschosswohnungsbau sind dort häufig die Ausnahme. Zwischen dem selbstständigen Wohnen in der eigenen Häuslichkeit und dem Wohnen in einer stationären Pflegeeinrichtung hat sich in den vergangenen Jahren eine große Bandbreite an Wohnformen entwickelt, die mit unterschiedlichen Betreuungs-, Integrations- und Teilhabestrukturen verknüpft sind und so die heterogenen Wohnbedürfnisse älterer Menschen abdecken können (vgl. Abbildung 29).

Abbildung 29: Altersgerechte Wohnformen



Quelle: InWIS 2020, eigene Darstellung

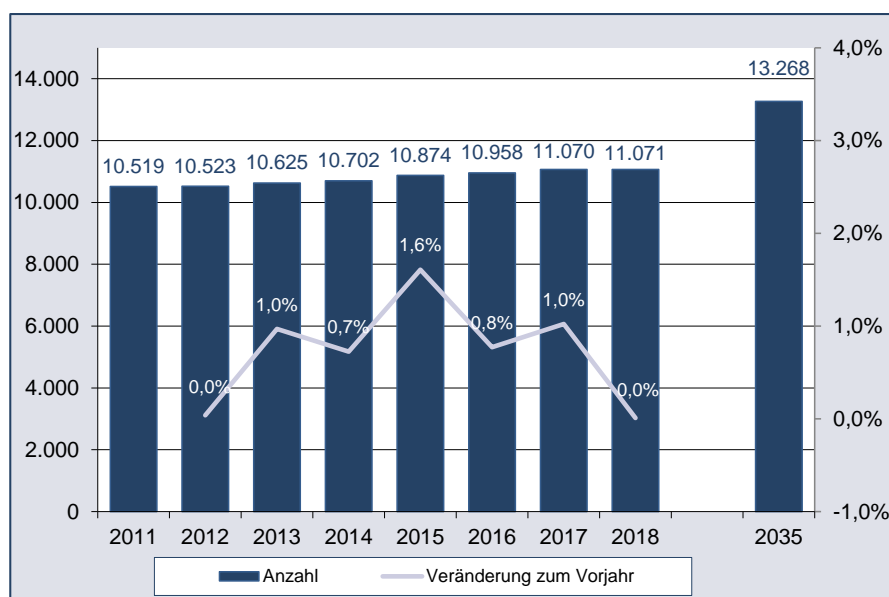
Besonders herauszustellen sind hier Angebote des Betreuten Wohnens, die in den vergangenen Jahrzehnten starken Zuwachs erfahren haben. Vielfach auch unter dem Namen „Service Wohnen“ oder „Wohnen mit Service“ bietet diese Wohnform älteren Menschen die Möglichkeit, in einer barrierefreien oder barrierearmen Wohnung zu leben und gleichzeitig Betreuungs- bzw. Serviceleistungen abrufen zu können, die – teils verbindlich, teils wählbar – über eine Betreuungspauschale abgerechnet werden. Zu den Dienstleistungsangeboten gehören oftmals ein 24-Stunden-Notruf sowie die Anwesenheit einer sozialen Betreuungsperson, die gemeinschaftliche Veranstaltungen organisiert und den Nutzerinnen und Nutzer des Betreuten Wohnens als Ansprechperson zur Verfügung steht. Je nach Zielgruppenansprache und Preiskategorie kann dieses Betreuungsangebot mehr oder weniger umfangreich konzipiert sein.

Insbesondere für nur geringfügig eingeschränkte Personen oder für ältere Personen ohne Pflegegrad gibt es auch ein umfassendes Angebot an altersgerechten Wohnungen bzw. Seniorenwohnungen. Auch hierbei handelt es sich meist um barrierefreie oder -arme Wohnungen für Ältere, die jedoch nicht dem Betreuten Wohnen zuzuordnen sind. Zwar sind auch hier z. T. Hausmeisterdienste, Räumdienste oder Hausnotrufsysteme enthalten, eine weitergehende Betreuung der Mieterinnen und Mieter findet jedoch nicht statt. Wenngleich in diesem Segment auch vielfach ältere Seniorenwohnungen aus den 1970er/80er Jahren angeboten werden (sog. „Altenwohnungen“), die oftmals nicht mehr den heutigen Standards für Barrierefreiheit entsprechen, können sie aufgrund ihrer Ausstattung und günstigen Anbindung an die örtliche Infrastruktur noch immer Vorteile gegenüber „normalen“ Wohnungen bieten.

### Situation in Frankenthal

Frankenthal hat sich, wie die Mehrzahl der Regionen Deutschlands, ebenfalls der Herausforderung des demografischen Wandels zu stellen. Der Anteil der Bevölkerung im Alter ab 65 Jahren liegt in Frankenthal bereits heute bei rd. 23 Prozent der Gesamtbevölkerung. Von 2011 bis 2018 lässt sich ein Anstieg der älteren Bevölkerung von 5,2 Prozent konstatieren.

Abbildung 30: Entwicklung der über 65-Jährigen

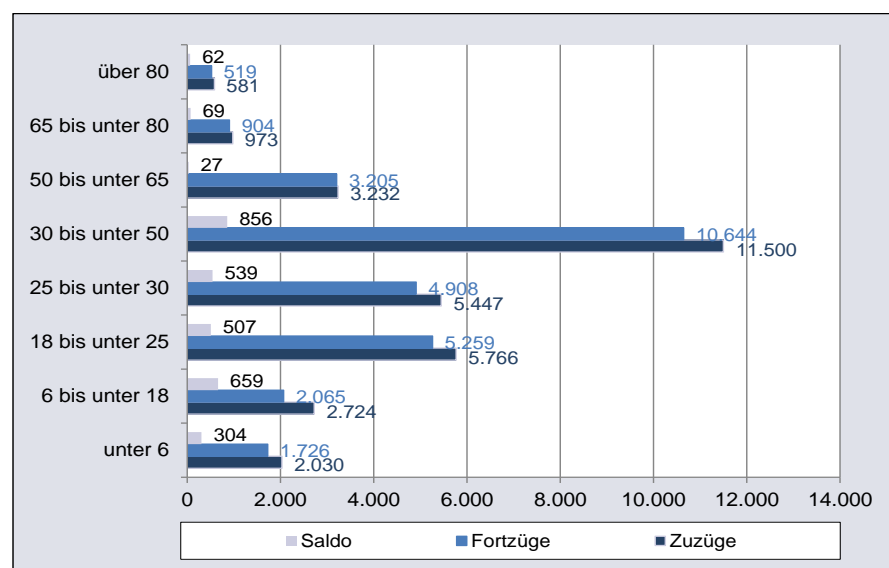


Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Darstellung

Die Prognose des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz zeigt, dass die Anzahl der über 65-Jährigen auch in Zukunft weiter steigen wird. Bis 2035 wird in dieser Altersgruppe ein Zuwachs von rd. 20 Prozent auf rd. 13.300 Personen prognostiziert. Aufgrund der mit zunehmendem Alter sinkenden Haushaltsgröße ist zugleich von einer höheren prozentualen Zunahme der Haushaltszahl auszugehen.

Die Wanderungen der 65- bis unter 80-Jährigen sowie der über 80-Jährigen zeigen einen positiven Wanderungssaldo von 2009 bis 2018. Der Gesamtsaldo fällt über die betrachtete Dekade dabei in beiden Altersgruppen mit 69 bzw. 62 Personen vergleichsweise gering aus und entspricht im jährlichen Durchschnitt lediglich sechs bzw. sieben Personen. Auch insgesamt ist die Wanderungsintensität bei den über 65-Jährigen eher gering. Deutliche höhere Wanderungsgewinne sind in den anderen Altersgruppen zu konstatieren.

**Abbildung 31: Wanderungen der Senioren zwischen 2009 und 2018**



Quelle: InWIS 2020, Datenbasis: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Darstellung

## Angebote in Frankenthal

In Frankenthal bestehen bereits Angebote und Engagement bezüglich des Themas Wohnen im Alter. So bieten die Pflegestützpunkte in Frankenthal Beratung und Unterstützung für Senioren rund um das Thema Pflege. Gleichzeitig gibt es bei der Stadt das Seniorenbüro, welches Angebote für Senioren organisiert und koordiniert und gleichzeitig Geschäftsstelle des Seniorenbeirates ist. Die Älteren erhalten durch das Seniorenbüro und den Beirat Informationen zu verschiedenen Dienstleistungen in der Stadt und werden zusätzlich an entsprechende, weiterführende Institutionen weitergeleitet. Der Seniorenbeirat bietet zudem Veranstaltungen und Ausflüge speziell für Senioren an.

Des Weiteren bietet die Stadt Frankenthal den älteren Bewohnern mit ihrer aktuellen Auflage der Broschüre „Frankenthaler Senioren“ Informationen und Hinweise zu den verschiedensten Bereichen. Die Broschüre dient den Senioren als Orientierungsangebot für die vielfältigen Themen des Alters und soll die richtigen Ansprechpartner für die verschiedenen Belange aufzeigen. In dem Wegweiser werden unter anderem Angebote und Aktivitäten in den Bereichen



Kultur, Bildung, Sport oder der Pflege aufgezeigt, welche überwiegend vom Seniorenbeirat organisiert werden.

Neben den städtischen Angeboten bietet die Landesberatungsstelle Bauen und Wohnen Hilfestellungen und Angebote zum barrierefreien Bauen und Wohnen. Erfahrene Architekten beraten dort kostenlos und firmenneutral zu verschiedenen Themen. Beratungsinhalte stellen unter anderem die Hilfe bei der Umsetzung von Anpassungsmaßnahmen, Umbau und Wohnungsanpassung, Hilfsmittel für den Alltag oder auch die Planung von Neubauten dar. Durch diese Beratung wird individuell zu Wohnungsänderungen und -umbauten sowie zur Versorgung mit Hilfsmitteln aufgeklärt und es wird über verschiedene Wohnformen informiert. Oftmals lässt sich schon durch kleinere Umbauten und ambulante Pflegeleistungen der Umzug in ein Pflegeheim vermeiden.

Die Erfassung der konkreten Anzahl an altersgerechten Wohnungen ist mit einigen Herausforderungen verbunden. Während barrierefreie Wohnungen über die Vorgaben der Landesbauordnung bzw. DIN-Vorgaben definiert sind, existiert keine Festlegung für eine barrierearme oder schwellenarme Wohnung. Eine Studie von empirica aus dem Jahr 2014 schätzt, dass in Frankenthal rd. 8,8 Prozent der Mietwohnungen barrierefrei sind. Dies entspricht rd. 1.300 Wohneinheiten.<sup>17</sup> Der Wert von 8,8 Prozent erscheint aus unserer Sicht hoch. Schätzungen anderer Institute<sup>18</sup> gehen davon aus, dass rd. 1,0 bis 1,4 Prozent aller Wohnungen in Deutschland altersgerecht sind. Auf Frankenthal übertragen wären dies bei 1,4 Prozent rd. 330 Wohnungen. Da diese Studien bereits älter als zehn Jahre sind, ist durch zwischenzeitlich erfolgten Neubau von einem höheren Wert auszugehen. Zwischen 2010 und 2018 wurden in Frankenthal 361 Wohnungen im Geschosswohnungsbau fertiggestellt. Unterstellt man, dass rd. die Hälfte dieser Wohnungen altersgerecht ausgestattet sind, würde der Bestand bei rd. 510 Wohnungen liegen. Hierbei kann es sich aber nur um Näherungswerte handeln.

Die befragten Experten sehen derzeit eine hohe Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen, wobei nicht direkt zwischen barrierearm und barrierefrei differenziert wurde. Vielmehr fassen die Experten unter dem Begriff altersgerechte Ausstattungsmerkmale wie den barrierefreien Zugang zur Wohnung (bspw. mithilfe eines Aufzugs) oder eine bodengleiche Dusche zusammen. Zudem werden vor allem zentral gelegene Wohnungen nachgefragt, die sich in der Nähe zu Infrastrukturen wie Supermärkten, Ärzten oder Apotheken befinden. In Zukunft wird sich die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum aufgrund des höheren Anteils älterer Einwohner deutlich erhöhen. Diese Einschätzung wird auch durch die befragten Experten geteilt. Bereits heute könnten einige Senioren ihr Eigenheim nicht verkaufen, um in eine Eigentumswohnung zu ziehen, da das entsprechende Angebot fehlt. Doch nicht nur für kaufkräftige Senioren besteht ein Bedarf, auch preisgünstige bezahlbare Wohnungen werden bereits heute nachgefragt. Im Zuge der zunehmenden Altersarmut wird dieser Bedarf steigen.

Spezielle Wohnungsangebote für Senioren bestehen in Frankenthal hauptsächlich durch fünf Pflegeheime im Sinne der vollstationären Pflege. Darüber hinaus bietet die Pro Senioren Residenz „Frankenthaler Sonne“ den Senioren

---

<sup>17</sup> Quelle: empirica 2014: Besondere Wohnformen für Ältere und generationenübergreifendes Wohnen

<sup>18</sup> Quelle: BSI/InWIS 2007; Prognos AG 2009

sowohl Plätze im Pflegeheim als auch Wohnungen mit Betreuung, welche über eine hochwertige Ausstattung und diverse Angebote verfügen. Durch die räumliche Nähe zum Pflegeheim stehen den Bewohnern des Betreuten Wohnens umfangreiche Pflegeangebote zur Verfügung. In der Wohnanlage bestehen insgesamt 79 altersgerechte Ein- und Zwei-Zimmer-Apartments zwischen 22 und 51 m<sup>2</sup>. Die Wohnungen der Seniorenresidenz beinhalten nicht nur eine barrierefreie Ausstattung, sondern verfügen ebenso über Notrufschalter. Die wöchentliche Reinigung der Apartments sowie die Organisation eines abwechslungsreichen Betreuungs- und Freizeitangebotes gehören auch dazu. Weitere Serviceleistungen wie Essensangebote, Wäscheservice, Einkaufservice oder ähnliches können hinzugebucht werden. In dem Hieronymus-Hofer-Haus Frankenthal stehen 16 seniorengerechte Wohnungen des Service Wohnens zur Verfügung. Die Ein- und Zweizimmer-Appartements bieten zwischen 39 und 68 m<sup>2</sup>, sind barrierefrei und werden mit eigenen Möbeln eingerichtet. Sie sind mit einem Hausnotruf ausgestattet und bei Bedarf können Senioren Serviceleistungen wie Haushaltsreinigung, Wäscheservice, Hausmeisterservice oder ähnliches nutzen. Die befragten Experten sehen im Bereich des betreuten Wohnens eine hohe Nachfrage, die derzeit nicht in Gänze bedient werden kann. Gleichzeitig müssen die teilweise hohen Kosten für ein solches Angebot berücksichtigt werden. Demnach ist der tatsächliche Bedarf deutlich höher, die finanziellen Mittel reichen aber nicht bei allen potenziellen Nachfragern aus.

### **Neue Wohnformen in Frankenthal**

Mit Blick auf die Wohnwünsche älterer Menschen, die sich nicht nur Selbständigkeit und Unabhängigkeit, sondern auch soziale Gemeinschaft, Freizeitangebote und Sicherheit im Alltag wünschen, sind neben altersgerechten bzw. barrierefreien Wohnungen und betreuten Wohnangeboten zukünftig auch gemeinschaftlichen Wohnformen, wie zum Beispiel Mehrgenerationenwohnen oder gemeinschaftliches Wohnen, sowie ambulant betreuten Senioren- bzw. der Demenz WGs eine erhöhte Bedeutung beizumessen. Der Bedarf nach Wohnformen, die eine Versorgung bzw. Betreuung umfassen, wie es bei ambulant betreuten Senioren- oder Demenz WGs der Fall ist, wird ähnlich der Plätze in vollstationären Pflegeeinrichtungen, i.d.R. über kommunale Pflegebedarfspläne genauer bestimmt.

Im Bereich der gemeinschaftlichen bzw. neuen Wohnformen ohne Pflegebezug sind in Rheinland-Pfalz bereits verschiedene Projekte mit unterschiedlichsten Bau- und Siedlungsformen, verschiedenen Wohnkonzepten für unterschiedliche Zielgruppen entstanden.

Neue Wohnformen sind jedoch nicht nur für Best Ager bzw. Senioren von Bedeutung, auch jüngere Menschen möchten vermehrt in alternativen, gemeinschaftlichen Wohnformen leben. Mögliche Beweggründe für solche Wohnprojekte können insbesondere das Leben in einer Gemeinschaft (für bzw. mit einer bestimmten Zielgruppe wie bspw. Frauen, Mehrgenerationen, Familien) abseits des Alleinseins sowie das Verfolgen gemeinsamer Ziele, wie das nachhaltige und ökologische Wohnen bspw. durch das Teilen von Ressourcen, sein (ideologischer Ansatz). In bestehenden Projekten existieren oftmals beide Beweggründe parallel. „Engagierte Menschen aller Altersgruppen bestimmen also zunehmend, wo sie wie mit wem wohnen möchten und nehmen ihre Wohnraumversorgung gemeinsam in die Hand“.<sup>19</sup> Häufig befinden sich Wohn-

<sup>19</sup> Quelle: Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes NRW 2013: Neues Wohnen mit Nachbarschaft. Wohnprojekte von Baugruppen, Genossenschaften und Investoren

gebäude, die diesen Ansprüchen (z.B. Gemeinschaftsräume) entsprechen, nicht auf dem Wohnungsmarkt, sodass Interessenten selbst aktiv werden müssen, um ihre Vorstellungen umsetzen zu können.

Neben diesen angesprochenen Beweggründen, kann auch das Thema Baukosten zur Schaffung neuer Wohnformen beitragen. Private Baugemeinschaften können für die Personen sinnvoll sein, die Wohneigentum bilden wollen, gleichzeitig aber nicht auf die Vorteile der (Groß-)Stadt verzichten möchten, aber die hohen Kauf- und Erstellungskosten alleine nicht bezahlen können. Die Gemeinschaft ist hier in gewisser Hinsicht Mittel zum Zweck.

Um Wohnprojekte als Baugemeinschaft umzusetzen, bedarf es einer Rechts- und Eigentumsform. Bei Baugemeinschaften handelt es sich „um einen Zusammenschluss mehrerer privater Personen, die gemeinsam zur Eigennutzung oder Vermietung planen, bauen oder umbauen“.<sup>20</sup> Ein Ziel ist die Kostenreduktion durch gemeinsame Planung und Beauftragung von Bauträgern. Gruppen, die ein gemeinschaftliches Wohnprojekt im Eigentum realisieren möchten, können sich in unterschiedlichen Rechtsformen organisieren.

Bei **Eigentumsprojekten** kann die **Wohneigentümergeinschaft (WEG)** oder die **Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)** gegründet werden. Weitere mögliche Rechtsformen stellen die **Gesellschaft mit beschränkter Haftung** bzw. die **GmbH & Co. KG** dar. Im Laufe der Projektentwicklung (Planungs- und Bauprozess) kann sich die geeignete Rechtsform für eine Gruppe ändern. Oftmals bedarf es in der ersten Phase des Zusammenfindens der Interessenten/innen einer anderen Rechtsform (bspw. der eingetragene Verein) als in der konkreten Phase der Projektrealisierung (bspw. GbR).<sup>21</sup> Als weitere Option für die Realisierung eines Wohnprojektes kann eine **neue Genossenschaft** (bewohnergetragene Genossenschaft) gegründet werden. Durch die Rechtsform der Genossenschaft ist es möglich, gemeinschaftliches Eigentum an der Immobilie zu erlangen und dieses Eigentum selbst über die Organe der Genossenschaft zu verwalten. Diese bietet durch die Miteigentümerschaft ein Wohnen auf Lebenszeit ohne Gefahr der Kündigung und weitreichende Möglichkeiten der Selbst- und Mitbestimmung. In der Praxis wird sie allerdings wenig gewählt, denn ihre Gründung gestaltet sich, sowohl in bürokratischer als auch in finanzieller Hinsicht, sehr schwierig.<sup>22</sup> Der Unterschied zur Wohnungseigentümergeinschaft ist, dass bei einer WEG individuelles Eigentum erworben wird.<sup>21</sup>

Neue Wohnformen stellen für Kommunen oft einen Mehrwert dar. So entstehen sozial stabile und durchmischte Nachbarschaften, da sich unterschiedliche Haushaltsformen und Generationen zusammenschließen. Oft haben Wohnprojekte auch hohe Anforderungen an die Bauweise, so dass attraktive und nachhaltige Architektur entsteht. Die Verpflichtung zum gegenseitigen Miteinander und nachbarschaftlicher Unterstützung kann bei entsprechender Umsetzung auch die kommunalen Versorgungsleistungen entlasten. Oft strahlt das Engagement des Wohnprojekts auch auf das weitere Quartier aus.

<sup>20</sup> Quelle: Bundesverband Baugemeinschaften e.V. o.J.: Bauen in Baugemeinschaften. <https://www.bv-baugemeinschaften.de/baugemeinschaft.html>, Zugriff vom 17.06.2020

<sup>21</sup> Quelle: Dr. Töllner, Andrea o.J.: Die Rechtsform zur Planung und Umsetzung eines Wohnprojektes. <http://www.kompetenznetzwerk-wohnen.de/sub/de/wissenspool/14Rechtsformen/index.php>, Zugriff vom 24.01.2020

<sup>22</sup> Quelle: Spellerberg, Anette (Hrsg.) 2019: Neue Wohnformen – gemeinschaftlich und genossenschaftlich. Erfolgsfaktoren im Entstehungsprozess gemeinschaftlichen Wohnens. Kaiserslautern, S. 55 ff.

Die **Landesberatungsstelle Neues Wohnen Rheinland-Pfalz** bietet Beratung zu diversen Themen, die den Neuen Wohnformen zuzuordnen sind. Beim Thema Neues Wohnen stehen die Bedürfnisse der Bürger nach der Beteiligung bei der Gestaltung der zukünftigen Wohnsituation im Vordergrund. Demnach ist Bürgerschaftliches Engagement ein wichtiger Teil Neuer Wohnformen. In der Landesberatungsstelle wird zu Wohnformen mit Pflege und Betreuungsleistungen, gemeinschaftliches Wohnen, die Entwicklung vernetzter Stadt- und Dorfquartiere, ländliche Konzepte, Netzwerke und Bildung bis zur Gründung solidarischer Finanzierungsformen beraten. Weitere Themen, denen sich die Landesberatungsstelle hinsichtlich der Neuen Wohnformen widmet, sind unter anderem barrierefreies Bauen oder Modernisieren, bezahlbares Bauen, Mietwohnraum im ländlichen Raum, Bürgernetzwerke und Dienstleistungsbörsen, Pflege im Quartier, Gemeinschaftliches Wohnen und Selbstbestimmung.<sup>23</sup>

In **Mainz** gibt es bereits einige Beispiele für neue Wohnformen und deren Förderung. So hat der Mainzer Stadtrat bereits 2015 beschlossen, bei zukünftigen Wohnungsbauprojekten der Stadt Mainz Baugemeinschaften verstärkt zu fördern und zu unterstützen. So sollen auf städtischen Bauflächen zukünftig verstärkt Möglichkeiten für Baugemeinschaften geschaffen werden. Zudem gibt es aktuell verschiedene gemeinschaftliche Wohnprojekte in Mainz, darunter z.B. das Projekt „Leben in Gemeinschaft“ in Mainz-Gonsenheim. Es handelt sich dabei um ein inklusives und generationenübergreifendes Wohnprojekt, in dem sowohl Menschen mit Behinderungen als auch Menschen hohen Alters, Familien, Singles und Studenten gemeinsam wohnen können.

Auch in **Landau in der Pfalz** wurde Neues Wohnen in Form des gemeinschaftlichen Wohnens umgesetzt. Das Projekt „Gemeinschaftliches Wohnen im Generationenhof Landau“ wurde auf Basis der eingetragenen Genossenschaft LAWOG (Landauer Wohn-Gemeinschaft) realisiert. Dabei wurde dem Motto der LAWOG "Nachbarschaft leben ist mehr als wohnen" gefolgt. Der Generationenhof besteht aus zwei Gebäuden mit rd. 40 Wohneinheiten für aktuell etwa 60 Bewohner, welche dort das Verhältnis von Privatsphäre und Gemeinschaft ganz nach ihren Bedürfnissen gestalten können. Ein Gemeinschaftsraum mit Küche, ein Kinderspielraum, ein Gästeappartement und eine Werkstatt stellen dabei gemeinschaftlich genutzte Räume dar, welche der Begegnung und Kommunikation dienen.

In Frankenthal sind derartige Projekte derzeit noch nicht vorhanden. Die im Rahmen der Wohnraumbedarfsprognose befragten Experten sind überwiegend noch nicht mit dem Thema in Berührung gekommen. Es gab vereinzelt Anfragen zu dem Thema bei der Stadt, vor allem in Bezug auf inklusive Wohngemeinschaften oder das Mehrgenerationenwohnen, allerdings fehlte es an geeignetem Bauland oder auch an Investoren.

<sup>23</sup> Mit Informationen der Landesberatungsstelle Neues Wohnen Rheinland-Pfalz. Online unter: <https://www.lzg-rlp.de/de/landesberatungsstelle-neues-wohnen.html>

## 8. Qualitative Wohnraumbedarfsprognose und Handlungsempfehlungen

Im Folgenden soll aufgezeigt werden, welcher Wohnraumbedarf in welchen Teilsegmenten zwischen 2020 und 2035 besteht. Derzeit wird durch den Verband Region-Rhein-Neckar (VRRN) die Teilfortschreibung des einheitlichen Regionalplans in Bezug auf das Thema Wohnbauflächen vorbereitet. Hieraus sowie aus weiteren übergeordneten Planungsebenen ergeben sich Vorgaben für die Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Frankenthal.

Als Grundlage für die Berechnung der Wohnflächenbedarfsprognose des VRRN dient der aktuelle Bevölkerungsstand gemäß der amtlichen Statistik. Für Frankenthal wird daher die Einwohnerzahl von **48.762 Einwohnern** (Juli 2020) genutzt. Die Regionalplanung gibt vor, dass die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) prognostizierte, durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,0 genutzt wird, um aus der Einwohnerzahl die Anzahl der Haushalte zu berechnen. Für Frankenthal ergibt dies einen Wert von **24.381 Haushalten**.

Der zukünftige Bedarf an Wohneinheiten wird durch Multiplikation der ermittelten Haushalte mit einem für die jeweilige Kommune ermittelten **Zuwachsfaktor** bestimmt. Den Kommunen der Metropolregion Rhein-Neckar steht eine Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen des örtlichen Eigenbedarfs zu. Für alle Kommunen wird im Rahmen einer Modellrechnung festgelegt, dass die Zahl der Haushalte alle fünf Jahre um 0,8 Prozent wächst. Im Zeitraum von 2020 bis 2035 beträgt der Zuwachsfaktor (Eigenbedarf) demnach 2,4 Prozent. Da die Regionalplanung vorgibt, dass durch Wanderungsgewinne ausgelöste zusätzliche Wohnbauflächen, die über die Eigenentwicklung hinausgehen, in Regionen der Kategorie „Siedlungsbereich Wohnen“ konzentriert werden sollen - zu denen auch die Kernstadt Frankenthals sowie Flomersheim gehören - wird zusätzlich festgelegt, dass in ebendiesen Regionen die Zahl der Haushalte zusätzlich um zwei weitere Prozent alle fünf Jahre wächst. Die Zuwachsrate für Frankenthal beträgt demnach 2,8 Prozent alle fünf Jahre bzw. **8,4 Prozent** zwischen 2020 und 2035.

Für Frankenthal ergibt sich demnach ein **zusätzlicher Wohnungsbedarf von 2.048 Wohneinheiten bis 2035**, indem die ermittelten 24.381 Haushalte mit dem Zuwachsfaktor 8,4 Prozent multipliziert werden. Für die Umrechnung der Wohneinheiten in einen Flächenbedarf gibt die Regionalplanung regionspezifische Siedlungsdichtewerte vor. Als Mittelzentrum im hochverdichteten Kernraum der Metropolregion wird für Frankenthal der Wert von 40 Wohneinheiten je Hektar zugrunde gelegt. Für die ermittelten 2.048 Wohneinheiten werden demnach **rd. 51 Hektar Wohnbauflächen** benötigt.<sup>24</sup>

Vor diesem Hintergrund sollte die Ausweitung eines bedarfsgerechten Baulandangebots für verschiedene Zielgruppen eine der zentralen wohnungspolitischen Aufgaben der Stadt Frankenthal sein. Bisherige Untersuchungen der Stadt Frankenthal haben gezeigt, dass nur noch zehn Hektar Nettowohnbauflä-

<sup>24</sup> Ausführliche Informationen zur Berechnung des Wohnungsbedarfs: Metropolregion Rhein-Neckar (2020): Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar.

che im Außenbereich sowie ein Hektar Potenzialflächen im Innenbereich zur Verfügung stehen.<sup>25</sup>

Zwischen 2014 und 2018 wurden jährlich durchschnittlich 26 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern geschaffen. Zwar begünstigen die aktuellen Zinskonditionen die Eigentumsbildung, gleichzeitig müssen aber auch ausreichend Flächen zur Verfügung stehen, auf denen die Eigenheime und Wohneinheiten errichtet werden können. Aufgrund der Anspannung in diesem Segment ist eine Erhöhung der Bautätigkeiten bedarfsgerecht. Zudem spricht insbesondere der steigende Anteil älterer Personen für einen höheren Bedarf an altersgerechtem Wohnraum, der in der Regel im Geschosswohnungsbau umgesetzt wird. Folglich ist dort ebenfalls ein steigender Bedarf zu erkennen. Als Resultat dieser Annahmen sowie auf Basis der dargestellten Wohnungsmarktanalysen verteilt sich der Bedarf wie folgt auf die unterschiedlichen Segmente: Etwa 55 Prozent des Bedarfs erstreckt sich auf das Mietwohnungssegment, rd. 20 Prozent auf Eigentumswohnungen und rd. 25 Prozent auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment. Mit Blick auf die bisherige Bautätigkeit und die Entwicklung der Altersstruktur wird der stärkere Fokus auf den Bau von Mehrfamilienhäusern damit beibehalten. Gleichzeitig liegt der zukünftige durchschnittliche jährliche Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern über den Baufertigstellungszahlen der letzten Jahre, um dem hohen Bedarf nach diesen Wohnformen zu entsprechen.

**Tabelle 15: Wohnungsbedarf nach Segmenten 2020-2035 (gerundet)**

	Ein- und Zweifamilienhäuser	Frei finanzierte Mietwohnungen	Öffentlich geförderte Mietwohnungen	Eigentumswohnungen
Anteil	25 %	30 %	25 %	20 %
Gesamtbedarf	510	615	510	410
pro Jahr	35	40	35	25

Quelle: InWIS 2020, eigene Darstellung und Berechnungen; rundungsbedingte Abweichungen bei der Gesamtsumme möglich

Ausgehend von diesen Werten werden im Folgenden Maßnahmen in verschiedenen Handlungsfeldern empfohlen. Die gutachterlichen Empfehlungen richten sich sowohl an die Kommune als auch an die Wohnungswirtschaft und private Wohnungseigentümer.

## 8.1. Empfehlungen für die Teilsegmente

### Neubau öffentlich geförderter Mietwohnungen

Die Analysen haben einen deutlichen Nachfrageüberhang nach preisgünstigen Wohnungen aufgezeigt, auch die Experten sehen in diesem Bereich eine teils deutliche Marktanspannung. Hier konkurrieren verschiedene Zielgruppen, wie Auszubildende, Berufsanfänger, Alleinerziehende, Geringverdiener, Sozialleistungsempfänger, Asylbewerber oder Rentner um den bezahlbaren Wohnraum. Die Sicherung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist deshalb ein wichtiges Handlungsfeld in der Frankenthaler Wohnungsmarktpolitik. Aufgrund der knappen Verfügbarkeit von Bauland und allgemein gestiegener Baukosten ist eine Bedarfsdeckung durch den freifinanzierten Mietwohnungsbau im Bereich des preisgünstigen Wohnens nur schwer umzusetzen.

<sup>25</sup> Quelle: Stadt Frankenthal 2018: Vorbereitende Untersuchungen Wohnraumversorgungskonzept

Der öffentlich geförderte Wohnungsbau dient der Herstellung von zielgruppenspezifischem, preis- und belegungsgebundenem Wohnraum. Gerade auch vor dem Hintergrund der zunehmend auslaufenden Preis- und Belegungsbindungen ist die Neuaufnahme von Bindungen zu empfehlen. Aus gutachterlicher Sicht sollte der Ausgleich auslaufender Bindungen das Minimalziel bis 2035 sein. Wir empfehlen, dass rd. 25 Prozent der bis 2035 benötigten Wohnungen im öffentlich geförderten Segment errichtet werden. Setzt man diesen Wert als Grundlage, so gelingt es die bis 2035 auslaufenden Bindungen durch neue zu ersetzen und den (derzeitigen) Bestand leicht auszubauen. Es sei darauf hingewiesen, dass sich nicht bei allen aus der Bindung fallenden Wohnungen der Preis direkt erhöhen wird. Ein gewisser Anteil an Wohnungen wird weiterhin eher im unteren Preissegment angesiedelt sein. Der Bestand an bezahlbarem Wohnraum würde folglich steigen, sofern 25 Prozent des Wohnungsbedarfs im öffentlich geförderten Bereich umgesetzt wird. Im Zuge der zunehmenden Alterung der Gesellschaft und der Diskussion um eine steigende Gefahr der Altersarmut erscheint dieser Aspekt folgerichtig.

Der dargestellte Bedarf ist nicht nur durch Neubauten zu realisieren. Preisgebundene Wohnungen können auch durch Preisbindungen im Bestand oder im Rahmen der Kosten der Unterkunft im Bestand gelöst werden. Der Bedarf an freifinanzierten Mietwohnungen würde sich dementsprechend erhöhen.

Im Rahmen der Landesförderung sind der Neubau und Modernisierungen von Mietwohnungen durch Darlehen der Investitions- und Strukturbank (ISB) Rheinland-Pfalz förderfähig. Die Höhe der Förderbeiträge und der Tilgungszuschüsse richten sich dabei nach der Einkommenshöhe der Mieter, für die die Wohnungen errichtet werden.<sup>26</sup>

### **Kleine Wohnungen und familiengerechte Wohnungen im öffentlich geförderten Segment bedienen**

Vor allem Transferleistungsbezieher sind eine Zielgruppe des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Die Analysen haben gezeigt, dass ein Großteil dieser Haushalte aus einer bzw. zwei Personen besteht. Bezüglich der Wohnungsgrößen im öffentlich geförderten Segment sind daher insbesondere kleine Wohnungen für Einpersonenhaushalte (bis ca. 50 m<sup>2</sup>) und Zweipersonenhaushalte (bis ca. 65 m<sup>2</sup>) bedarfsgerecht, ergänzt durch mittelgroße Wohnungen über 65 m<sup>2</sup>. In den Analysen und Expertengesprächen hat sich ebenso ein Bedarf an größeren, familiengerechten Wohnformen (zwischen 90 und 110 m<sup>2</sup>) mit Preisbindung gezeigt. Wenngleich dieser Bedarf rein quantitativ den kleineren Wohnungen untergeordnet auftritt, sollte ein entsprechendes Wohnungsangebot im Sinne gemischter (Neubau-)Quartiere und zur Bereitstellung von modernem Wohnraum geschaffen werden – beispielsweise im Erdgeschoss von Neubauprojekten, ggf. mit Zugang zu einem Garten.

### **Konzentration auf kleine und mittelgroße Wohnungen im frei finanzierten Segment**

Hauptzielgruppe für Mietwohnungen sind vor allem junge Singles und Paare, aber auch Familien, ergänzt durch Senioren. Vor dem Hintergrund, dass im Mietwohnungssegment ein Nachfrageüberhang bei kleinen Wohnungen (bis 60 m<sup>2</sup>) sowie mittelgroßen, familiengerechten Wohnungen (bis ca. 90 m<sup>2</sup>) festge-

<sup>26</sup> Siehe dazu auch: Bezahlbaren Wohnraum schaffen. ISB-Darlehen Mietwohnungen und Modernisierung.



stellt wurde, sollte sich der künftige Neubau auf diese Wohnflächen fokussieren. Bedarfsgerecht sind insbesondere Zwei- und Dreizimmerwohnungen. Primär sollte der Fokus daher auf Zweizimmerwohnungen mit rd. 50 bis 70 m<sup>2</sup> liegen, gefolgt von etwas größeren Dreizimmerwohnungen mit bis zu 90 m<sup>2</sup>.

Mietwohnungen mit mehr als 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche erreichen aufgrund ihrer Größe im Neubau häufig hohe Mietpreise, weshalb hier lediglich eine kleine Anzahl bedarfsgerecht erscheint. Zudem wurde bereits empfohlen, dass ein Teil des Bedarfs an größeren Mietwohnungen für Familien durch öffentlich geförderte Wohnungen gedeckt wird. Eine sinnvolle Bestandsergänzung können, allerdings ebenfalls in geringer Anzahl, Mieteinfamilienhäuser sein.

Auch für kleine Wohnungen mit einem Zimmer besteht Nachfrage in Frankenthal, im Vergleich mit anderen Wohnungsgrößen fällt sie jedoch geringer aus. Einpersonenhaushalte fragen verstärkt Zweizimmerwohnungen nach, nicht zuletzt, da für sehr kleine Wohnungen häufig hohe Preise aufgerufen werden.

### **Wohnraum für Starterhaushalte**

Die Analyse hat aufgezeigt, dass im Bereich Junges Wohnen kein Bedarf an speziellen Wohnformen für diese Zielgruppe besteht, der nicht im Rahmen des allgemein ermittelten Wohnungsbedarfs gedeckt werden kann. Die Zielgruppe fragt vor allem preisgünstigen Wohnraum mit kleinen Wohnflächen nach, am besten in zentraler Lage oder zumindest mit guter ÖPNV-Anbindung, sodass Ausbildungs- oder Arbeitsstätten gut erreicht werden können. Da Starterhaushalte häufig niedrigere Einkommen aufweisen, sei an dieser Stelle vor allem auf die Bedarfsdeckung im Rahmen des öffentlich geförderten Mietwohnbaus verwiesen. Die Mietpreise für neue kleine, frei finanzierte Wohnungen fallen häufig sehr hoch aus, eine Finanzierung ist für die hier angesprochene Zielgruppe daher häufig zumindest nur erschwert möglich.

### **Verschiedene Wohnformen für unterschiedliche Zielgruppen bei den Eigenheimen**

Der Markt für Eigenheime ist in Frankenthal deutlich angespannt. Nach Ansicht der befragten Marktexperten stellt dabei das „klassische“ freistehende Einfamilienhaus die am häufigsten gewünschte Wohnform dar. Gleichzeitig ist diese Wohnform aufgrund gestiegener Baulandpreise und Baukosten für einige Zielgruppen nicht mehr zu finanzieren, weshalb Doppelhaushälften und Reihenhäuser ebenfalls stark nachgefragt werden.

Wir empfehlen, bei der Planung von Einfamilienhäusern auf eine breite Zielgruppenansprache zu setzen. So sollte neben freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften auch die Errichtung von Reihenhäusern und kompakten Stadthäusern vorgesehen werden. Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind aufgrund der geringeren Grundstücks- und Wohnfläche i.d.R. günstiger als das freistehende Einfamilienhaus, sodass auch Einfamilienhausangebote für sogenannte Schwellenhaushalte (Haushalte, die an der Schwelle finanzieller Möglichkeiten zur Eigentumsbildung stehen) bestehen. Wir empfehlen daher die Bedienung unterschiedlicher Zielgruppen, die sich anhand der Lagequalitäten und Bautypologien (freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser) erreichen lassen. Bedarfsgerecht erscheinen Eigenheime zwischen 100 und 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche, in Einzelfällen auch größere Objekte.



Eine Form der Reihenhäuser, die Stadthäuser (oftmals auch Townhouses genannt), also zentral gelegenen Reihenhäuser mit zumeist mehreren Geschossen und einer nur geringen Grundstücksfläche, können eine sinnvolle Ergänzung darstellen. Diese Wohnform ist insbesondere für Familien interessant, die zwar im Eigenheim, gleichzeitig aber auch sehr zentral leben möchten und weniger Verpflichtungen eingehen möchten, die mit einem Eigenheim klassischerweise einhergehen (bspw. Pflege eines großen Grundstücks). Diese Wohnform eignet sich für innerstädtische Baulücken.

Damit auch preiswerte Eigenheime errichtet werden können, können standardisierte Fertighäuser oder Bauträgerware<sup>27</sup> mit einfacher Ausstattung geeignete Produkte für Frankenthal darstellen. Zur Vermeidung homogener Bebauungsstrukturen, sollten diese abwechslungsreich gestaltet sein.

### Wohnen im Alter

Um den künftigen demografischen Rahmenbedingungen in Frankenthal gerecht zu werden, sollte der Anteil altersgerechter Wohnungen (barrierearm bzw. -frei) Wohnungen in Zukunft erhöht werden. Bereits jetzt besteht den befragten Experten zufolge ein deutlicher Nachfrageüberhang nach altersgerechten Wohnungen – sowohl im höherpreisigen Bereich, als auch im preisgünstigen Bereich. Zum einen handelt es sich dabei um altersgerechte Wohnungen im Segment der Mietwohnungen (s. Ausführungen zu frei finanzierten Mietwohnungen), zum anderen handelt es sich um Eigentumswohnungen. Im Bereich der Eigentumswohnungen sind es die Zwei- und Dreizimmerwohnungen, die benötigt werden. Sowohl bei Miet-, als auch bei Eigentumswohnungen ist eine zentrale Lage mit Infrastrukturen im Umfeld wichtig.

Wie bereits dargestellt wurde, ist der derzeitige Bestand an altersgerechten Wohnungen nicht bekannt. Schätzungen zufolge liegt er zwischen rd. 330 und 1.300 Wohnungen. Der quantitative Bedarf im Jahr 2035 wird daher grob anhand einer **Modellrechnung** abgeschätzt. Hierfür wird die prognostizierte Anzahl der Personen über 60 Jahre im Rahmen der aktuellsten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes genutzt. Folgende Annahmen werden zugrunde gelegt, um das Nachfragepotenzial im Jahr 2035 aufzuzeigen:

Nachfrager von altersgerechten Wohnungen ohne Service sind Haushalte im Alter von 60 bis 80 Jahren. Als Grundlage wird die vom Statistischen Landesamt prognostizierte Personenzahl im Alter von 60 bis 80 Jahren im Jahr 2035 angenommen. Demnach werden rd. 11.900 Personen in dieser Altersklasse sein. Die Umrechnung in Haushalte erfolgt anhand empirischer Daten zur durchschnittlichen Haushaltsgröße nach Altersgruppen. Dies entspricht in Frankenthal im Jahr 2035 rd. 8.200 Haushalten bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,45 Personen.

Im Projekt „Wohntrends 2030“ wurden im Auftrag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. von InWIS GmbH und Analyse und Konzepte GmbH Wohnwünsche und Wohnsituation anhand einer bundesweiten Befragung untersucht. Demnach äußerten 37 Prozent der Befragten ab 50 Jahre, dass sie im Alter in eine altersgerecht ausgestattete Wohnung umziehen wollen oder ihre eigene Wohnung gerne altersgerecht umbau-

<sup>27</sup> Standardisierte Fertighäuser bzw. der Hauskauf von einem Bauträger sind in der Regel deutlich günstiger als der Hausbau in Eigenregie. Durch z.T. standardisierte Hausmodelle können Bauträger kostengünstige und kalkulierbare Eigenheime anbieten.

en würden. In Frankenthal beläuft sich das Potenzial somit auf rd. 3.000 der 8.300 Haushalte.

Die Befragung ergab zudem, dass 26 Prozent derjenigen, die eine altersgerechte Wohnung präferieren, keine kombinierten (Pflege-)Dienstleistungen wünschen. In Frankenthal entspricht dies somit einem rechnerischen Potenzial in Höhe von rd. 790 Haushalten. Dieses Potenzial muss in einem nächsten Schritt mit den vorhandenen altersgerechten Wohnungen verrechnet werden. Legt man die 300 altersgerechten Wohnungen zugrunde, so verbleibt ein potenzieller Bedarf von rd. 490 Wohnungen bis 2035. Das Nachfragepotenzial ist jedoch nicht mit einem künftigen Neubaupotenzial gleichzusetzen, da bereits kleinere Maßnahmen im Bestand ausreichen können, um eine altersgerechte Wohnsituation herzustellen. Legt man hingegen die im Rahmen der empirica-Studie ermittelten 1.300 bestehenden barrierefreien Wohnungen zugrunde, so wäre der Bedarf bereits jetzt gedeckt. Dieses Szenario erscheint jedoch wenig realistisch, da nach Meinung der Experten bereits jetzt ein Nachfrageüberhang nach altersgerechten Wohnungen besteht.

Wir empfehlen daher, auch in den kommenden Jahren barrierefreie Wohnungen im Geschosswohnungsbau zu errichten – sowohl öffentlich geförderte als auch frei finanzierte Miet- und Eigentumswohnungen. So können mobilitätseingeschränkte Zielgruppen angesprochen werden, was angesichts der Alterungsprozesse an Bedeutung gewinnen wird. Gemäß Landesbauordnung muss ein gewisser Anteil an Wohnungen im Geschosswohnungsbau barrierefrei und für Rollstuhlfahrer uneingeschränkt nutzbar sein. Im Rahmen des Förderprogramms der ISB können weitere barrierefreie Wohnungen, die über diese Mindestvorgabe hinaus errichtet werden, gefördert werden. Der Neubau barrierefreier bzw. -armer Wohnungen ist nicht nur für mobilitätseingeschränkte Menschen von Vorteil. Auch viele weitere Zielgruppen, wie z. B. Eltern mit Kinderwagen, profitieren von einem schwellenfreien Zugang zur Wohnung. Eine bodengleiche Dusche ist in der öffentlichen Wahrnehmung mittlerweile nicht nur praktisch, sondern auch aufgrund optischer Qualitäten erwünscht. Ein Balkon bzw. eine Terrasse gehören ebenfalls häufig zur gewünschten Ausstattung.

Um das Nachfragepotenzial nach altersgerechten Wohnungen mit Betreuung/Service aufzuzeigen, wird eine **Modellrechnung** mit folgenden Annahmen genutzt:

- Die Wohnform des Wohnens mit Service richtet sich insbesondere an ältere Personen mit leichtem Unterstützungs- und Pflegebedarf. Als Zielgruppe werden deshalb mindestens alle ambulant betreuten Pflegebedürftigen Personen ab 60 Jahre definiert<sup>28</sup>. Davon werden auf Grundlage geschlechts- und altersspezifischer Pflegequoten<sup>29</sup> im Jahr 2035 rd. 530 Personen in Frankenthal leben.
- Anhand empirischer Daten zur durchschnittlichen Haushaltsgröße nach Altersgruppen wird für Frankenthal ein Durchschnitt von 1,37 Personen pro Haushalt<sup>30</sup> angenommen. Damit ergibt sich eine Zahl von rd. 390 Haushalten mit ambulantem Pflegebedarf im Jahr 2035.

<sup>28</sup> Die Zielgruppe für Wohnen mit Service ist deutlich größer, da ein Pflege- oder Unterstützungsbedarf zum Zeitpunkt des Einzugs nicht vorliegen muss.

<sup>29</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt (Hrsg.) 2017: Pflegestatistik 2015. Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung. Deutschlandergebnisse

<sup>30</sup> Quelle: eigene Berechnungen auf Grundlage von IT.NRW

- Stellt man diesem Potenzial die Zahl der aktuell vorhandenen Wohnungen mit Service gegenüber (rd. 100 Wohnungen), ergibt sich ein Potenzial von mindestens rd. 290 zusätzlichen Wohnungen bis 2035. Natürlich muss berücksichtigt werden, dass nicht für alle Pflegebedürftigen mit ambulanter Betreuung ein Umzug in Frage kommt. Gleichzeitig interessieren sich auch Personen ohne Pflegestufe für das Service Wohnen (je nach konkreter Ausrichtung der Wohnform). Da Projekte des Wohnens mit Service häufig in kleineren Projekten realisiert werden, besteht rechnerisch ein Potenzial für etwa acht Wohnprojekte (rd. 30-40 WE/Projekt) bis 2035.

Die befragten Marktakteure bestätigen, dass im Bereich des Wohnens mit Service die Nachfrage aktuell das bestehende Angebot übertrifft. Gleichzeitig wurde angemerkt, dass die Miet(Kauf-)preise bei Betreutem Wohnen vglw. hoch sind und deshalb für einen Teil der Zielgruppe nicht erschwinglich sind. Es ist demnach fraglich, ob die Aufnahmefähigkeit am Markt und die tatsächliche Nachfrage einen Bedarf von rd. 290 Wohnungen bis 2035 zulassen. Es ist, auch vor dem Hintergrund von derzeit nur rd. 100 bestehenden Wohnungen davon auszugehen, dass sich der Bedarf der tatsächlich umzusetzenden Wohneinheiten etwas schwächer darstellen wird als das rechnerisch ermittelte Nachfragepotenzial. **Als Richtwert empfehlen wir die Errichtung von Wohnprojekten mit rd. 30 altersgerechten Wohnungen (mit Betreuung/Service) ca. alle vier Jahre. Dies entspricht rd. 150 Wohnungen bis 2035.** Wir empfehlen dabei den ständigen Austausch mit zuständigen Anbietern, Beratungsstellen, Sozialverbänden etc., um den tatsächlichen Bedarf regelmäßig abzugleichen (Monitoring) und so ggf. nachsteuern zu können.

Für die Errichtung von Betreuten Wohnungen wird empfohlen, auf Fördermittel der ISB zurückzugreifen, sodass die Mieten erschwinglicher werden und ein größerer Personenkreis angesprochen werden kann.

### **Bestandsentwicklung**

Neben dem Neubau von Wohnungen sind auch Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes wichtig. Bestandsimmobilien stellen den größten Anteil des Wohnungsmarktes dar, weshalb eine zielgerichtete Weiterentwicklung des Bestands eine der zentralen Aufgaben ist. Der erhöhte Bedarf an altersgerechten Wohnungen aufgrund des steigenden Anteils älterer Einwohner wird nicht allein durch Wohnungsneubau zu befriedigen sein. Anpassungen im Bestand können oftmals deutliche Verbesserungen bewirken. Nicht immer sind hierfür umfassende Sanierungen nötig. Bereits kleinere Umbauten können die Barrierearmut forcieren und dafür sorgen, dass (körperlich) eingeschränkte Personen länger in ihrem gewohnten Umfeld verbleiben können. Auch in diesem Bereich können Fördermittel der ISB genutzt werden, bspw. aus dem Programm „Modernisierung selbst genutzten Wohnraums“.

### **Neue Wohnformen unterstützen und Baufenster bereithalten**

Als Nischenprodukt am Wohnungsmarkt ist die Begleitung von neuen Wohnkonzepten zu empfehlen, um dieses Thema in Frankenthal bekannter zu machen. Hierbei spielen die Öffentlichkeitsarbeit und die Vernetzung interessierter Akteure eine wesentliche Rolle. Über Veranstaltungen können interessierte Nutzer, Investoren und Architekten zusammengebracht werden. Inhalte eines solchen Veranstaltungsformates können bspw. Gute-Praxis-Beispiele aus an-

deren Städten, Fördermöglichkeiten und Beratungsangebote sein. Entsprechend sollten externe Akteure eingebunden werden. Hier könnte die Stadt Frankenthal eine initiiierende Rolle übernehmen.

Zur Unterstützung von Projektinteressierten ist z.B. eine internetbasierte Informationsbörse für Wohnprojektinitiativen sinnvoll. Auf diese Weise ist es für Projektinitiatoren und Projektinteressierte leichter sich auszutauschen und sich über geeignete Wohnformen zu informieren. Als gutes Beispiel kann hier das Internetportal des Vereins „Neue Wohnformen Unna e.V.“ dienen. Der Verein ist ein Zusammenschluss von Menschen verschiedenen Alters, die gemeinschaftlich wohnen wollen und dient als Anlaufstelle für die Entwicklung von nachbarschaftlichen und generationsgreifenden Wohnprojekten. Das Internetportal beinhaltet eine Projektdatenbank zu gemeinschaftlichem Wohnen in Unna und vermittelt die Kontaktdaten von Ansprechpartnern<sup>31</sup>.

Als Unterstützung der Initiativen könnte die Kommune eine zentrale Übersicht über die Fördermöglichkeiten für gemeinschaftliche Wohnprojekte (Förderung von Gemeinschaftsflächen, Beratungsleistungen etc.) bereitstellen. Es können Fördermöglichkeiten der ISB für Wohngruppen und Wohngemeinschaften (insb. für Wohnprojekte für ältere Personen oder für Menschen mit Behinderung) oder für Genossenschaften in Frage kommen. Ebenso könnte eine Förderung im Rahmen des Programms Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) für Wohnprojekte geprüft werden.

Bisher gibt es in Frankenthal keine neuen Wohnformen. Es sind weder bestehende Projekte noch Initiativen/interessierte Gruppen bekannt. Dementsprechend lassen sich keine validen Aussagen zu einem quantitativen Nachfragepotenzial machen. Vielmehr gilt es die Etablierung neuer Wohnformen in Frankenthal als Prozess anzusehen und das Thema zunächst in der Öffentlichkeit, bei Bürgerinnen und Bürgern sowie bei Fachakteuren bekannt zu machen (s. oben). Die Kommune sollte sich dabei zunächst abschätzen, mit welchen Ressourcen sie (wie und in welchem Umfang) die Entstehung neuer Wohnformen unterstützen kann und will.

Um die Etablierung neuer Wohnformen in Frankenthal dann konkret zu ermöglichen, sollte bei der nächsten geeigneten Entwicklungsfläche ein Grundstück für Wohnprojekte/Baugruppen reserviert werden. Sollte sich im weiteren Verlauf zeigen, dass ein höherer Bedarf besteht, kann bei zukünftigen Entwicklungen ein größerer Flächenanteil vorgehalten werden. Über Konzeptvergaben (und nicht nach dem Höchstpreisprinzip) können Grundstücke für Wohnprojekte bereitgestellt werden. Je nach konkreten Standortcharakteristika kann die Kommune (als Flächeneigentümer) bestimmte Kriterien festlegen, nach der die Fläche vergeben wird, sodass interessierte Projektgruppen unterstützt werden können (insb. Anhandgabeverfahren). Ebenso empfehlen wir den Austausch mit Städten, wie Mainz oder Landau, die bereits Erfahrungen bei der Etablierung neuer Wohnformen gemacht haben.

### **Wohnraum für Menschen mit besonderen Wohnbedürfnissen**

Im Rahmen der geführten Expertengespräche wurden Wohnungsbedarfe von Personengruppen angesprochen, die über den normalen Wohnungsmarkt nur schwer versorgt werden können. Insgesamt handelt es sich dabei um eine

<sup>31</sup> Vgl. <http://nwf-unna.de/>

kleine Gruppe, weshalb kein klassischer quantitativer Wohnungsbedarf angegeben werden kann. Gleichwohl gilt es bei der zukünftigen Entwicklung der Stadt Frankenthal, auch diese Zielgruppe zu berücksichtigen. Demnach besteht ein gewisser Bedarf an rollstuhlgerechten Wohnungen, da Personen, die auf den Rollstuhl angewiesen sind, derzeit Probleme haben, sich am freien Wohnungsmarkt mit einer Wohnung zu versorgen. Im Rahmen der Eingliederungshilfe für Menschen mit Beeinträchtigungen besteht ebenfalls ein Bedarf an Appartementwohnungen. Generell werden für geistig oder körperlich eingeschränkte Menschen Wohngemeinschaften, oder aber Gebäude mit Tagesförderungsstätten im Erdgeschoss und darüber liegenden Wohnungen benötigt. Auch für psychisch Kranke oder für Wohnungsnotfälle fehlt Wohnraum (zumeist sehr einfach ausgestattete, Wohnungen). Zudem wurde darauf hingewiesen, dass der Bedarf an einer Wohnpflegegemeinschaft besteht. Die Stadt selbst sieht insbesondere die Teilhabe von Menschen mit Behinderung / inklusives Wohnen als ein wichtiges Thema an. Im Rahmen zukünftiger Wohnbauflächenentwicklungen sollten diese Bedarfe stets mitgedacht werden. Um die genauen Bedarfe zu ermitteln, ist ein Austausch mit den zuständigen Stellen (Pflegeeinrichtungen, Sozialamt, Wohlfahrtspflege o.ä.) unerlässlich. Für viele dieser genannten Wohnungsbedarfe ist es notwendig, dass es einen Betreiber einer solchen Einrichtung gibt. Die Stadt kann entweder bei der Flächensuche unterstützen, oder aber Flächen freihalten, die im Besitz der Stadt sind. In Gesprächen mit der Stadt wurde deutlich, dass die Bereitschaft zur Unterstützung solcher Projekte vorhanden ist. Die Initiative muss jedoch von einem Anbieter ausgehen.

### **Entwicklung gemischter Neubauquartiere / Geschosswohnungsbau auch in äußeren Stadtteilen**

Vor dem Hintergrund eines zu beobachtenden Auseinanderdriftens der hohen und niedrigen Einkommen besitzt das Thema der sozialen Mischung eine hohe Bedeutung. Zur Vermeidung homogener baulicher Strukturen einerseits und sozialer Segregation andererseits, sollte bei Neubauprojekten eine Mischung von Segmenten, Zielgruppen und Bauformen angestrebt werden. Darüber hinaus wirkt die Mischung verschiedener Bautypen und Baualtersklassen einer altersstrukturell homogenen Nachbarschaft entgegen. Die in Frankenthal eingeführte Quote für sozial geförderten Wohnraum ist ein geeignetes Instrument zur Herstellung der sozialen Mischung in Neubaugebieten.

Zudem sollte geprüft werden, inwiefern Mehrfamilienhäuser auch in die äußeren Stadtteilen Frankenthals (abseits der Kernstadt) integriert werden können. Die Anzahl der Geschosse sollte sich in das bestehende Umfeld einfügen, d.h. in den kleineren, überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägten Stadtteilen Mörsch und Studernheim sollten es kleinere Geschosswohnungsbauten sein. Neben Familien sind ältere Personen, die ihr Eigenheim aufgeben möchten und gleichzeitig in ihrem bisherigen Wohnumfeld bleiben möchten, eine der Zielgruppen für diese Wohnungen. Gerade die Einbindung in ein bekanntes Wohnumfeld mit bestehenden Sozialkontakten kann explizit gewünscht sein. In durch Einfamilienhäuser geprägten Siedlungen ist dies häufig nicht möglich, da kein entsprechendes altersgerechtes Wohnungsangebot zur Miete (bzw. Eigentumswohnungen zum Kauf) vorhanden ist. Die Errichtung von (altersgerechten) Wohnungen im Geschosswohnungsbau in diesen Stadtteilen stellt daher eine sinnvolle Bestandsergänzung dar. In Flomersheim / Eppstein sind im Vergleich zu Mörsch und Studernheim auch höhere Bebauungsdichten möglich. Zum einen ist dieser Bereich im Regionalplan als Siedlungsbereich

Wohnen ausgewiesen, wo ausdrücklich Wohnungsbedarfe der Region konzentriert werden sollen. Zum anderen besteht hier durch den Bahnhofpunkt eine gute verkehrliche Anbindung an die Region und die Kernstadt.

## 8.2. Monitoring

Für die Erfolgskontrolle ist das Monitoring von eingeleiteten Maßnahmen ein unverzichtbares Element, sodass laufend überprüft werden kann, ob die in der Wohnraumbedarfsprognose ermittelten Bedarfe gedeckt werden können. Das Monitoring dient dazu, die Entwicklungen am Wohnungsmarkt zu beobachten, die Ergebnisse zu diskutieren und ggf. neue Handlungs- und Korrekturbedarfe in der kommunalen Wohnungspolitik zu formulieren. Wohnraumbedarfsprognosen, wie sie dem Konzept zu Grunde liegen, sind langfristig ausgerichtet. Das bedeutet, dass Veränderungen in den Ausgangsbedingungen zu von der Prognose abweichenden Ergebnissen führen können, auf die zeitnah reagiert werden sollte. Das Wohnungsmarktmonitoring übernimmt die Aufgabe, rechtzeitig auf ggf. notwendige Korrekturen in den Zielsetzungen oder Maßnahmen aufmerksam zu machen.

Grundlage eines jeden Monitorings ist ein Satz aus Indikatoren, die laufend fortgeschrieben werden. Hierbei werden zum einen kommunale Daten benötigt, die durch andere Datenquellen, z.B. aus dem Grundstücksmarktbericht, ergänzt werden. Zur Ergänzung und Überprüfung der statistischen Indikatoren dienen qualitative Informationen, z.B. Einschätzungen zum Wohnungsmarktgeschehen aus Sicht lokaler Marktexperten.

Für die Zusammenstellung des Indikatorenkatalogs ist zu empfehlen:

- Er sollte Aussagen zur Struktur und Entwicklung des Wohnungsangebotes auf der Bestandsseite, aber auch Aussagen zur Nachfrage beinhalten und ggf. auch Indikatoren für eine Bilanzierung der Wohnungsmarktsituation ermöglichen.
- Er sollte sich an verfügbaren Daten der Stadt Frankenthal ausrichten. Weitere Analysen und Erhebungen können im weiteren Verlauf implementiert werden.

In der folgenden Tabelle sind Kernindikatoren benannt, die sich für den Aufbau eines Monitorings im Sinne einer Wohnungsmarktbeobachtung eignen. Durch einen laufenden Abgleich der Daten, bspw. der Baufertigstellungen mit den im Gutachten ermittelten Bedarfen bis 2035, kann jederzeit eine Erfolgskontrolle stattfinden. Gleichzeitig kann ein Abgleich der Bevölkerungsentwicklung auf veränderte Wohnungsbedarfe hinweisen. Wächst die Bevölkerung bspw. schneller, als prognostiziert, ist ein höherer Wohnraumbedarf zu erwarten, während ein (unerwarteter) Bevölkerungsrückgang zu einem niedrigeren Bedarf führen kann.

**Tabelle 16: Empfehlenswerte Kernindikatoren für ein Monitoring-System**

Indikator	Quelle
<b>Demographische Entwicklung</b>	
Bevölkerung (Hauptwohnsitz) insgesamt	Stadt / Statistisches Landesamt
Bevölkerung nach Altersklassen	Stadt / Statistisches Landesamt
Natürliche Bevölkerungsentwicklung	Stadt / Statistisches Landesamt
Wanderungsstatistik	Stadt / Statistisches Landesamt
Anzahl und Struktur der Haushalte	Stadt / GfK
Bevölkerungsprognose	Statistisches Landesamt
<b>Wirtschaftliche Entwicklung</b>	
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	Bundesagentur für Arbeit
Einkommen/Kaufkraft	GfK
Pendlerdaten	Bundesagentur für Arbeit
Arbeitslosenzahlen / -quote	Bundesagentur für Arbeit
<b>Soziale Wohnraumversorgung</b>	
Bedarfsgemeinschaften SGB II	Bundesagentur für Arbeit
Bedarfsgemeinschaften SGB XII	Stadt
HH nach Asylbewerberleistungsgesetz	Stadt
Wohngeldempfänger	Stadt
Anzahl öffentlich geförderte WE	Stadt
Baufertigstellungen öffentlich geförderte WE	Stadt
<b>Wohnungsangebot</b>	
Anzahl der Wohnungen	Stadt / Statistisches Landesamt
Baufertigstellungen (nach Segmenten)	Stadt / Statistisches Landesamt
Baufertigstellungen (nach Wohnungsgröße)	Stadt / Statistisches Landesamt
Bodenpreise	Gutachterausschuss / Makler
Miet- und Immobilienpreise	Gutachterausschuss / Makler
Anzahl WE Betreutes Wohnen / Service-Wohnen	Stadt

Quelle: eigene Darstellung

