



Aktenzeichen: 61-S/Kt

Datum: 24.11.2022

Hinweis: XVII/1104

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

Aktualisierung Qualitative Wohnraumbedarfsprognose

Die Verwaltung berichtet:

Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen und neuer Herausforderungen wie etwa Klimakrise, Energiekrise, steigende Baukosten und Zinsen, sowie neue demografische Grundlagen wurde seitens der Verwaltung, wie den Gremien nach entsprechenden Anfragen bzw. Anträgen zugesagt wurde, geprüft, ob eine Aktualisierung der vorliegenden qualitativen Wohnraumbedarfsprognose aus dem Jahr 2020 notwendig ist. Daher wurde das Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der EBZ Business School und der Ruhr-Universität Bochum (InWIS Forschung & Beratung GmbH), das im Auftrag der Verwaltung die Qualitative Wohnraumbedarfsprognose erarbeitet hat um entsprechende Einschätzung gebeten. InWIS-Geschäftsführer Prof. Dr. Torsten Bölting hat nun eine entsprechende gutachterliche Stellungnahme abgegeben, die als Anlage beigefügt ist.

InWIS kommt dabei zu der Einschätzung, dass derzeit kein akuter Bedarf für eine Aktualisierung oder gar Neuauflage des Konzeptes gesehen wird. Gründe hierfür sind nach Ansicht der Experten, dass die aktuell erheblichen Herausforderungen wie bspw. Energiekrise, steigende Bauzinsen, Inflation sich noch nicht angemessen in der amtlichen Statistik widerspiegeln. Somit können mögliche Folgen dieser Entwicklungen noch nicht empirisch nachgewiesen werden. Darüber hinaus ist zurzeit noch unsicher, wie sich die angesprochenen einzelnen Faktoren konkret zukünftig entwickeln werden.

Nach derzeitigem Stand ist davon auszugehen, dass die Wirtschaftskrise zunächst noch weiter anhält und auch die Bauzinsen vermutlich nicht mehr so schnell auf das extrem niedrige Niveau von vor der aktuellen Krise zurückgehen. Daher wird die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt nach Einschätzung der Experten sich weniger in quantitativer, sondern vor allem in qualitativer Hinsicht verändern. Aufgrund der sinkenden finanziellen Leistungsfähigkeit der Haushalte bei gleichzeitig weiterhin hohen Baukosten wird erwartet, dass ein Teil der Neubau-Nachfrage stärker auf das Mietsegment umschwenkt.

Beratungsergebnis:

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

Prof. Dr. Bölting führt hierzu weiterhin aus: „Insbesondere im Segment des bezahlbaren Wohnens wird sich der – ohnehin fast überall vorhandene – Druck somit verstärken. Inwieweit es gelingt, den Neubau anzukurbeln (Stichwort: Fachkräfte, Lieferketten,...) ist aber nicht klar; gleichwohl nehmen wir ein verstärktes Interesse auch institutioneller Anleger an geförderten Wohnungsbauprojekten wahr“.

Schließlich lautet das Fazit der Experten von InWIS: „Die Bedarfsprognose für Frankenthal ist aus unserer Sicht nach derzeitigem Stand in ihrem Mengengerüst, wenn, dann bezüglich der Gewichtung der Bedarfe in den Teilmärkten Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Miete freifinanziert und Miete öffentlich gefördert etwas zu korrigieren (zugunsten des Geschosswohnungsbaus bzw. der Mietsegmente und hier insbesondere zugunsten des Segments des geförderten Wohnungsbaus). Die übrigen Empfehlungen (ohne Mengengerüst) haben aus unserer Sicht weitestgehend Bestand.“

Unabhängig davon wird die Verwaltung die Qualitative Wohnraumbedarfsprognose in regelmäßigen, sinnvollen Abständen überprüfen, insbesondere dann, wenn zentrale Wohnungsbauprojekte realisiert wurden oder sich grundlegend neue wichtige Entwicklungen abzeichnen. Dies wurde auch so in der entsprechenden Beschlussvorlage zum Wohnraumversorgungskonzept (Drs. XVII/1104) angekündigt und die Verwaltung wird dies daher auch entsprechend umsetzen.

Die von InWIS erwarteten Verschiebungen im Mengengerüst (steigender Bedarf und Nachfrage nach Mietwohnungen) können aus Sicht der Verwaltung durch Anpassung der städtebaulichen Konzepte für geplante Baugebiete umgesetzt werden. In erster Linie wären hierbei die geplanten Baugebiete in Flomersheim („Am Studernheimer Weg“) und in Eppstein („Im Bornfeld III“) zu erwähnen. Um hier bedarfsgerecht und nachfrageorientiert zu planen müsste der Anteil an Geschosswohnungsbau in beiden Baugebieten erhöht werden. Daher müssten die städtebaulichen Konzepte für beide Baugebiete entsprechend angepasst werden, wie dies von der Verwaltung gefordert und auch vom Planungs- und Umweltausschuss mehrheitlich beschlossen wurde.

Bezüglich einer Aktualisierung der Wohnraumbedarfsprognose gibt InWIS folgende Empfehlung ab: „Wir empfehlen, bis zu einer Aktualisierung einen Zeitraum zu fassen, in dem einige Maßnahmen ggf. umgesetzt und auch Wirkung entfalten können. Nimmt man einmal an, dass relevante Veränderungen ggf. nach fünf Jahren feststellbar wären, würde dies für eine Aktualisierung 2025 oder 2026 sprechen.“ Diese Einschätzung ist aus Sicht der Verwaltung realistisch und nachvollziehbar.

Wenn die entsprechenden Grundsatzentscheidungen über die Ausgestaltung der beiden Baugebiete in Flomersheim und Eppstein getroffen wurden, wird die Verwaltung das Wohnraumversorgungskonzept fertigstellen, insbesondere in Bezug auf Zeitrahmen bzw. Priorisierung, und die noch fehlenden Bausteine „Konzept zur strategischen Baulandmobilisierung“ und „Innenentwicklungskonzept“ erarbeiten.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Gutachterliche Einschätzung InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum, Oktober 2022.