

Stadtverwaltung Frankenthal (Pfalz)
Bereich Planen und Bauen – Stabsstelle Stadtentwicklung
Herr Dr. Matthias Kattler
Nachtweidenweg 1-7
67277 Frankenthal (Pfalz)
vorab per E-Mail

Bochum, 26. Oktober 2022

Qualitative Wohnraumbedarfsprognose – Frankenthal (Pfalz)

Sehr geehrter Herr Dr. Kattler,

vielen Dank für Ihre Mail und die Nachfrage. In der Tat erreichen uns häufiger Fragen, inwieweit die Entwicklungen und Trends denn auch nach einiger Zeit noch Gültigkeit haben.

Ich habe mich dazu auch mit unserer zuständigen Projektleiterin Frau Höbel beraten, die viele derartige Projekte bearbeitet. Wir kommen beide zu dem Schluss, dass wir für Frankenthal derzeit keinen akuten Bedarf für eine Aktualisierung oder gar Neuauflage des Konzeptes sehen.

Natürlich gibt es aktuell erhebliche Herausforderungen (Energiekrise, steigende Bauzinsen, Inflation,...), die sich aber alle noch nicht richtig in der amtlichen Statistik (Bevölkerung, Wohnungsbau) widerspiegeln. Insofern könnten mögliche Folgen dieser Entwicklungen noch nicht empirisch nachgewiesen werden; zudem ist unsicher, wie sich die einzelnen Faktoren konkret entwickeln werden.

Die Wirtschaftskrise wird vermutlich noch ein wenig anhalten (so prognostizieren viele Wirtschaftsinstitute), auch die Bauzinsen werden vermutlich nicht mehr so schnell auf das extrem niedrige Niveau von vor der aktuellen Krise zurückgehen. Perspektivisch muss man daher davon ausgehen, dass – angesichts weniger finanzieller Leistungsfähigkeit der Haushalte und bei gleichzeitig nicht deutlich sinkenden Baukosten – ein Teil der Neubau-Nachfrage stärker auf das Mietsegment umschwenkt. 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.

Die Bedarfsprognose für Frankenthal ist aus unserer Sicht nach derzeitigem Stand in ihrem Mengengerüst wenn, dann bezüglich der Gewichtung der Bedarfe in den Teilmärkten EZFH, ETW, Miete freifinanziert und Miete öff. 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.

Sollten also nicht aktuelle, lokale Planungen oder Entwicklungen (wie z.B. die Ausweisung größerer Baugebiete, ein unerwartet extrem hoher Zuzug o.Ä.) dafürsprechen, sehen wir keinen Bedarf für eine umfassende Überarbeitung des Gutachtens zum jetzigen Zeitpunkt. 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.

Wenn Sie Fragen dazu haben, rufen Sie gerne durch oder sprechen Sie auch Frau Höbel an.

Herzliche Grüße nach Frankenthal,



Prof. Dr. Torsten Bölting