InWIS

RheinlandPfalz
MINISTERIUM DER FINANZEN

Wohnraumbedarfsanalyse
Neustadt an der Weinstraße

Endbericht

Bochum, den 18. Oktober 2021

Auftraggeber:

Stadt Neustadt an der Weinstraße

Ihr Ansprechpartner:

Maurice Merk

Abteilung Stadtplanung

Stadt Neustadt an der Weinstraße

Tel.: 06321 855-1155

E-Mail: maurice.merk@neustadt.eu

Vorgelegt von:

InWIS Forschung & Beratung GmbH
Springorumallee 20a
44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-0
Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: info@inwis.de

Internet: www.inwis.de

Ihre Ansprechpartnerinnen:

Regina Höbel, Dipl.-Ing., Marcel Peiß, M.Sc.

InWIS Forschung & Beratung GmbH

E-Mail: regina.hoebel@inwis.de; marcel.peiss@inwis.de

Tel.: 0234-89034-24; 0234-89034-21

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 beiderlei Geschlecht gelten.

Inhalt

1. Einleitung und Zielsetzung 6
2. Situationsanalyse 8
2.1. Soziodemografische Rahmenbedingungen 8
2.2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen 13
2.3. Wohnungsbestand und Bautätigkeit 16
3. Analyse der Angebots- und Nachfragesituation in den Teilmärkten 23
3.1. Geschosswohnungsbau 23
3.2. Eigenheime 30
3.3. Soziale Wohnraumversorgung 32
4. Steckbriefe für die Kernstadt und die Ortsbezirke 41
5. Prognosen und Wohnbauflächen 67
5.1. Bevölkerungsprognose 67
5.2. Wohnungsbedarfsprognose 70
5.3. Der Wohnungsbedarf in den Teilsegmenten 74
5.3.1 Prognose Wohnen im Alter 74
5.3.2 Prognose Soziale Wohnraumversorgung 77
5.4. Analyse und Bewertung des Wohnbauflächenangebots 79
6. Handlungsfelder, Strategien und Maßnahmen 84
6.1. Herausforderungen in der Wohnungsmarktsteuerung und Ableitung von Handlungsfeldern 84
6.2. Strategien, Maßnahmen und Instrumente 85
6.2.1 Zielgruppenorientierter Wohnungsneubau 86
6.2.2 Sicherung der sozialen Wohnraumversorgung 88
6.2.3 Baulandmanagement / Mobilisierung von Wohnraum 90
6.2.4 Qualifizierung des Wohnungsbestandes 91
6.2.5 Stärkung der Wohnstandortqualitäten 92
6.2.6 Ergänzende Maßnahmen 92

Abbildungen

Abbildung 1: Entwicklung der Bevölkerung in Neustadt an der Weinstraße 2011-2020 ... 8
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung von Neustadt an der Weinstraße im regionalen Vergleich 2011-2019 ... 9
Abbildung 3: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung ... 10
Abbildung 4: Entwicklung der Altersgruppen 2015-2019 ... 10
Abbildung 5: Wanderungsverflechtungen Neustadt an der Weinstraße und Region 2009-2018 ... 11
Abbildung 6: Altersspezifische Wanderungen 2009-2018 ... 12
Abbildung 7: Pendlerverflechtungen zwischen Neustadt an der Weinstraße und dem Umland 2019 ... 14
Abbildung 8: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Neustadt an der Weinstraße 2009-2018 ... 14
Abbildung 9: Monatliches Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen (Stand 2019; in %) ... 16
Abbildung 10: Entwicklung des Wohnungsbestandes in Wohngebäuden 2009-2018 ... 16
Abbildung 11: Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Segmenten in Wohngebäuden 2009-2018 ... 17
Abbildung 12: Anteil der Wohnungsgrößen nach Wohnflächen am Wohnungsbestand im regionalen Vergleich in Prozent (2011) ... 18
Abbildung 13: Gebäudebestand nach Eigentumsformen zum Stichtag 09.05.2011 ... 18
Abbildung 14: Wohnungen nach Baujahr zum Stichtag 09.05.2011 ... 19
Abbildung 15: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Neustadt an der Weinstraße 2009-2018 ... 20
Abbildung 16: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Neustadt an der Weinstraße 2009-2018 ... 21
Abbildung 17: Angebotspreise und Nachfragekennwerte für Mietwohnungen (alle Baujahre) ... 24
Abbildung 18: Gegenüberstellung von Preisklassen und Wohnflächenklassen bei Mietwohnungen (ohne Wohnungen der WBG) ... 25
Abbildung 19: Angebotspreise und Nachfragekennwerte für Eigentumswohnungen (alle Baujahre) ... 28
Abbildung 20: Gegenüberstellung von Preisklassen und Wohnflächenklassen ... 29
Abbildung 21: Angebotspreise und Nachfragekennwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ... 31
Abbildung 22: Nachfrager bezahlbaren Wohnraums ... 33
Abbildung 23: Entwicklung der Anzahl der Bedarfsgemeinschaften in Neustadt an der Weinstraße nach SGB II 2011-2019 ... 34
Abbildung 24: Struktur der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II in Neustadt an der Weinstraße 2019 ... 34
Abbildung 25: Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften nach SGB XII in Neustadt an der Weinstraße 2011-2019 ... 35
Abbildung 26: Nachfrager bezahlbaren Wohnraums ... 36
Abbildung 27: Preisgebundener Mietwohnungsbestand und Prognose bis 2035* ... 37
Abbildung 28: Entwicklung der Angebotspreise in den unteren Preisklassen (Euro/m²) – ohne Bestand der WBG ... 39
Abbildung 29: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung ... 67
Abbildung 30: Bevölkerungsprognosen für die Neustadt an der Weinstraße ... 69
Abbildung 31: Veränderung der Altersstruktur in Neustadt an der Weinstraße 2019-2035 (obere Variante) ... 70
Abbildung 32: Vorgehen bei der Wohnungsbedarfsprognose ... 70
Abbildung 33: Anzahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf 2019-2035 ... 71
Abbildung 34: Kumulierte Entwicklung des Wohnungsbedarfs – mittlere Variante ... 73
Abbildung 35: Kumulierte Entwicklung des Wohnungsbedarfs – obere Variante ... 73
Abbildung 36: Altengerechte Wohnformen ... 76
Abbildung 37: Wohnraumbedarfe Senioren – obere Variante ... 76

Abbildung 38: Wohnraumbedarfe bezahlbares Segment für Senioren – obere Variante 77
Abbildung 39: Wohnraumbedarf einkommensschwacher Haushalte – obere Variante 78
Abbildung 40: Flächenbedarf für den Ersatzbedarf 79
Abbildung 41: Flächenrelevanter Wohnungsbedarf bis 2035 80
Abbildung 42: Die Herausforderungen am Wohnungsmarkt in Neustadt an der Weinstraße 85
Abbildung 43: Die Handlungsfelder in Neustadt an der Weinstraße 85

Tabellen

Tabelle 1: Struktur der privaten Haushalte in Neustadt an der Weinstraße zum Stichtag 09.05.2011 12
Tabelle 2: Gesamtzahl der privaten Haushalte nach Größe des privaten Haushaltes zum Stichtag 09.05.2011 13
Tabelle 3: Arbeitslosenquote in Neustadt und Vergleichsräumen 15
Tabelle 4: Kaufkraftindex 2020 in Neustadt und Vergleichsräumen 15
Tabelle 5: Leerstandsquote 2011 im regionalen Vergleich 19
Tabelle 6: Mietwohnungsangebot nach Preisklassen 24
Tabelle 7: Mietwohnungsangebot nach Wohnungsgrößenklassen 25
Tabelle 8: Mietwohnungsangebot nach Wohnungszustand 26
Tabelle 9: Mietwohnungsangebot nach Baualtersklassen 27
Tabelle 10: Angebot an Eigenheimen (alle Baujahre) 30
Tabelle 11: Angebot an Eigenheimen (alle Baujahre) 31
Tabelle 12: Empfänger von Asylbewerberleistungen und Wohngeld in Neustadt an der Weinstraße 33
Tabelle 13: Relevante Mietpreise für einkommensschwache Haushalte 37
Tabelle 14: Wohnungsbedarf nach Segmenten 2020-2035 (gerundet) – obere Variante 74
Tabelle 15: Wohnbauflächenpotenziale in Neustadt an der Weinstraße: Konkrete (Investoren-)Projekte 80
Tabelle 16: Wohnbauflächenpotenziale in Neustadt an der Weinstraße: Innenpotenziale > 2.000 m² (Baurecht besteht; Bebauungsplan) 80
Tabelle 17: Wohnbauflächenpotenziale in Neustadt an der Weinstraße: Baulücken < 2.000 m² (Baurecht nach Bebauungsplan oder § 34) 81
Tabelle 18: Bebauungspotenziale nach Art der Reserveflächen: Zusammenfassung und Bilanzierung 81
Tabelle 19: Wohnbauflächenpotenziale in Neustadt an der Weinstraße: Zusätzliche Wohnbauflächen aus FNP 2005 und ½ Mischbauflächen 82
Tabelle 20: Wohnungsbedarf nach Segmenten 2019-2035 87

1. Einleitung und Zielsetzung

Auch künftig beeinflussen demografische Veränderungsprozesse in erheblichem Maße die Entwicklung der Städte und Gemeinden und wirken sich auf die Situation auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten aus. Nicht nur die zuletzt hohe Zuwanderung nach Deutschland, auch der anhaltende Trend zu kleineren Haushalten wird noch für einen längeren Zeitraum zu einer steigenden Nachfrage am Wohnungsmarkt führen.

Bundesweite Vorausschätzungen zeigen, dass ein sehr starkes Wachstum in den prosperierenden Regionen Deutschlands zu erwarten ist. Auch in Rheinland-Pfalz ist eine starke Spreizung der Wohnungsmärkte feststellbar. Wohnungsmangel und Leerstand liegen oft dicht beieinander. Während die Wachstumszentren vor allem an den Landesgrenzen zu Baden-Württemberg und Hessen (und rund um beliebte Großstädte wie Trier und Koblenz) liegen und z.T. auch aufgrund des zunehmenden Drucks der angrenzenden Regionen entstehen, war das „Zentrum" in der Vergangenheit eher von einer rückläufigen Bevölkerung geprägt[1].

Auch unabhängig von der zuletzt erhöhten Zuwanderung treten bereits seit einigen Jahren wieder zunehmend Fragestellungen zur sozialen Wohnraumversorgung und zur Erhöhung der Baufertigstellungen für einkommensschwache Haushalte in den Vordergrund, befördert durch den Anstieg von jungen Haushalten in Ausbildung und als Folge jahrelanger geringer Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau. Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) vermeldete, dass die Zahl der Sozialwohnungen allein im Zeitraum zwischen 2002 und 2017 von 2,5 Millionen auf 1,24 Millionen gesunken sei.[2] Gleichzeitig sind im freifinanzierten Wohnungsneubau in angespannten Märkten zum Teil kräftige Preissteigerungen zu verzeichnen.

Das in 2015 gegründete Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz, das u.a. darauf hinwirkt, mehr bezahlbaren Wohnraum für alle Zielgruppen zu schaffen, verdeutlicht die Relevanz des Themas auch in Rheinland-Pfalz. Für die Zukunft ist auch zu berücksichtigen, dass Sozialverbände vor einer neuen Altersarmut warnen, die die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum künftig noch verstärken wird. Darüber hinaus sind im Zuge des demografischen Wandels und neuer Wohntrends[3] Qualifizierungen im Wohnungsbestand sowie der Neubau dafür zu nutzen, neue Wohnformen, barrierearme oder -freie Angebote für Senioren, betreute Wohnformen oder einen nachfrageorientierten Wohnungsgrößenmix zu realisieren. Auch die Wohneigentumsbildung wird weiterhin zunehmen und damit den Wohnflächenverbrauch erhöhen. Im Altbaubestand in vielen kleinen und Mittelstädten erschwert nicht selten eine Vielzahl einzelner Kleineigentümer mit ihren individuellen Interessen die bedarfsgerechte Qualifizierung dieser Wohnquartiere. Hier sind problemadäquate Steuerungs- und Anreizinstrumente notwendig.

Die Einwohnerzahl in Neustadt an der Weinstraße ist in den vergangenen Jahren leicht angestiegen. Um die Attraktivität des Wohnungsstandortes langfristig zu erhalten, ist für alle Nachfragegruppen in ausreichendem Maße bedarfsgerechter und zeitgemäßer Wohnraum entsprechend der vielfältigen Wohnwünsche zur Verfügung zu stellen. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt den Beschluss gefasst, eine Wohnraumbedarfsanalyse erarbeiten zu lassen, die das aktuelle Geschehen auf dem Wohnungsmarkt abbildet, analysiert und im Hinblick auf die Entwicklung der kommenden Jahre prognostiziert. Darüber hinaus soll die vorliegende Wohnraumbedarfsanalyse als Grundlage für die Wohnbauflächenentwicklung bzw. die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans dienen. Zielsetzung ist es, die maßgeblichen quantitativen und qualitativen Rahmenbedingungen der Wohnraumversorgung der kommenden Jahre zu ermitteln.

Mehrere Fragestellungen sind Gegenstand des Konzepts:

- Wie haben sich Angebot und Nachfrage am Wohnungsmarkt entwickelt?

[1] Quelle: Bauforum Rheinland-Pfalz GbR, Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz, Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) (Auftraggeber) (2014): Gutachten zur „Quantitativen und qualitativen Wohnraumnachfrage in Rheinland-Pfalz bis zum Jahr 2030"
[2] Quelle: Handelsblatt 2018: „Nur die Königsklasse ist bezahlbar" – Deutsche Wohnungsbauer warnen vor sozialem Problem
[3] GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hrsg.) (2013): Studie Wohntrends 2030, Berlin.

- Welche Wohnungsangebote fehlen derzeit am Markt? Für welche Zielgruppen? Wie ist die Situation in der sozialen Wohnraumversorgung derzeit zu bewerten?

- Wie wird sich der Wohnungsbedarf in Zukunft entwickeln? Mit welcher Nachfrage ist zu rechnen und welcher Neubaubedarf besteht?

- Mit welchen Strategien und Maßnahmen kann es gelingen, Neustadt an der Weinstraße nachhaltig als attraktiven Wohnstandort zu erhalten und zu stärken?

Zur Erstellung der Wohnraumbedarfsanalyse wurde auf einen Methodenmix zurückgegriffen. So sind in die Analyse und Bewertung verschiedene Informationsquellen eingeflossen, die sich gegenseitig ergänzt und validiert haben. Hierzu zählen Daten der Stadt Neustadt an der Weinstraße und des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz, ImmobilienScout24 und weitere Literatur. Zusätzlich wurden Expertengespräche mit lokalen Marktakteuren geführt. Die Erstellung des Konzepts basiert auf einem kommunikativen Prozess, der eine Rückkopplung aller Teilergebnisse und Empfehlungen mit einem Arbeitskreis umfasst, der sich aus lokalen Vertretern der Politik, lokalen Marktakteuren und Akteuren der Verwaltung zusammengesetzt hat.

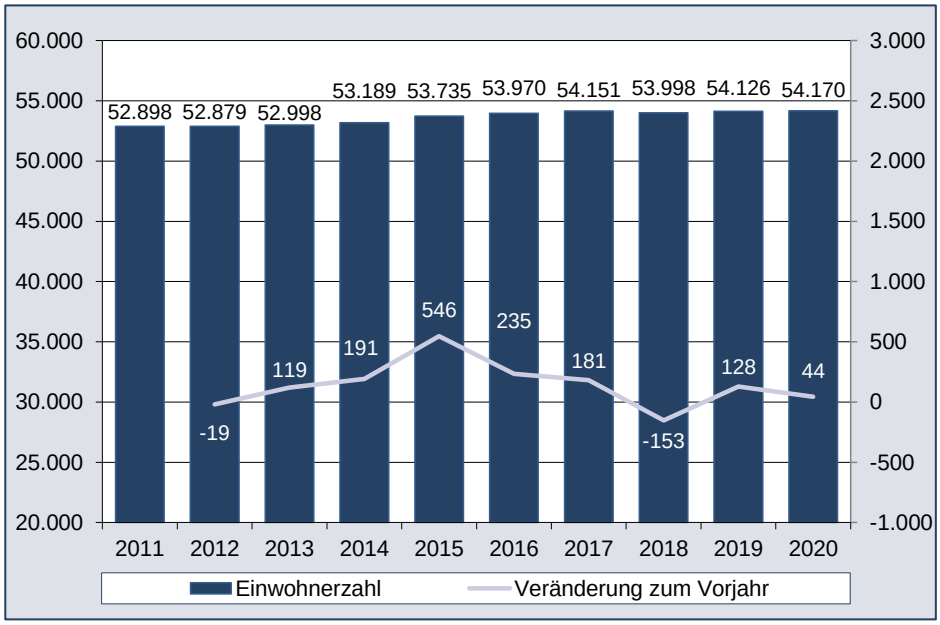
2. Situationsanalyse

Die kreisfreie Stadt Neustadt an der Weinstraße in Rheinland-Pfalz ist ein Teil der länderübergreifenden Metropolregion Rhein-Neckar. Die Stadt liegt an der Haardt, im Übergang zwischen dem Pfälzerwald und der Oberrheinischen Tiefebene. Angebunden ist die Stadt durch die A65, die eine Anbindung nach Ludwigshafen am Rhein, Mannheim, Karlsruhe und Stuttgart bietet. Der Flughafen Hahn ist in etwa 90 Minuten zu erreichen. Die Anbindung an den Schienennah- und Fernverkehr ist durch den Neustadter Hauptbahnhof als Knotenpunkt im S-Bahnverkehr und als ICE-Haltepunkt gewährleistet. Im Folgenden wird die Entwicklung der nachfrage- und angebotsseitigen Rahmenbedingungen des Neustadter Wohnungsmarktes dargestellt und bewertet. Dazu werden wesentliche Kernindikatoren analysiert.

2.1. Soziodemografische Rahmenbedingungen

Eine wichtige Determinante bei der Analyse des Wohnungsmarktes stellt die Einwohnerzahl und deren Entwicklung in den letzten Jahren dar. In Neustadt an der Weinstraße ist die Bevölkerung zwischen 2011 bis 2020 um rd. 1.270 Einwohner gewachsen (+2,4 Prozent). Dabei ist die Bevölkerungsentwicklung durch einen Wechsel von steigender und sinkender Einwohnerzahl geprägt. Die deutlich positive Entwicklung in 2015 lässt sich durch die bundesweit starke Fluchtmigration aus dem Ausland erklären. Auch der Zuwachs in den Jahren 2016 und 2017 lässt sich zum Teil darauf zurückführen. Während die Einwohnerzahl 2018 leicht zurückging, ist sie bis 2020 wieder auf insgesamt 54.170 Einwohner gestiegen.

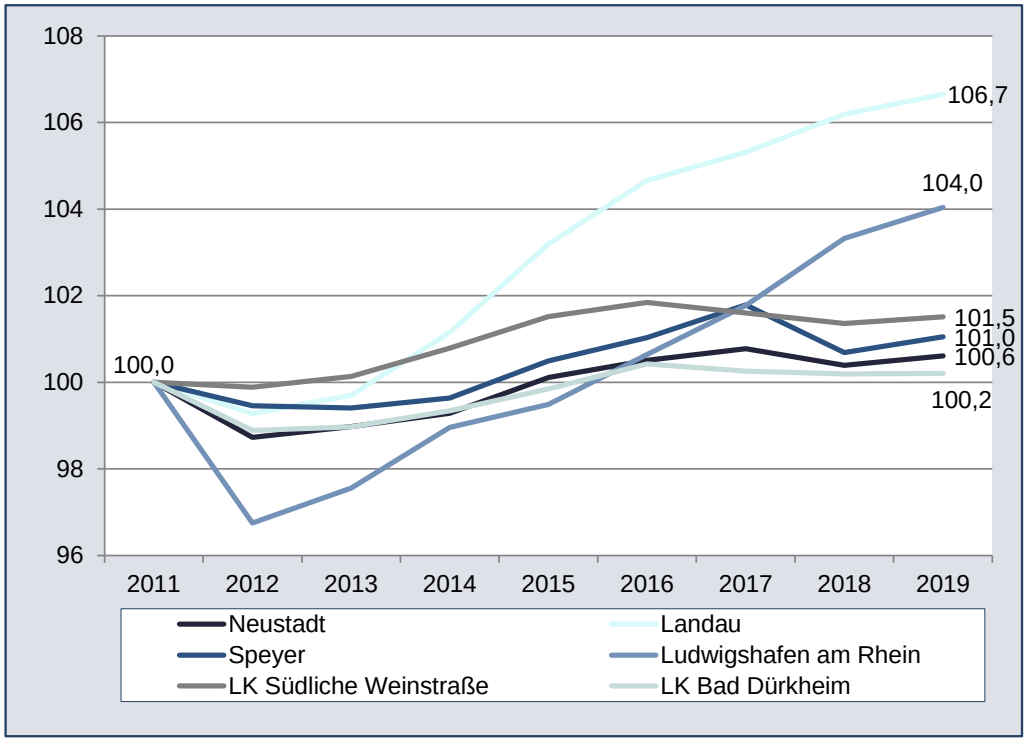
Abbildung 1: Entwicklung der Bevölkerung in Neustadt an der Weinstraße 2011-2020



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Stadt Neustadt an der Weinstraße., eigene Darstellung

Für einen regionalen Vergleich der Einwohnerentwicklung werden die amtlichen Einwohnerzahlen des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz genutzt. Die Einwohnerzahlen aus dem Melderegister der Stadt Neustadt an der Weinstraße weichen von denen des statistischen Landesamtes leicht ab. Denen zufolge ist die Einwohnerzahl zwischen 2011 und 2019 um 0,6 Prozent gestiegen. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass sich hier auch die Korrektureffekte des Zensus 2011 zeigen. Im regionalen Vergleich weist die Stadt ein niedrigeres Bevölkerungswachstum auf, als die benachbarten Gebietskörperschaften – ausgenommen vom Landkreis Bad Dürkheim. Ein besonders starkes Wachstum ist ab 2013 in Ludwigshafen am Rhein und in Landau festzustellen.

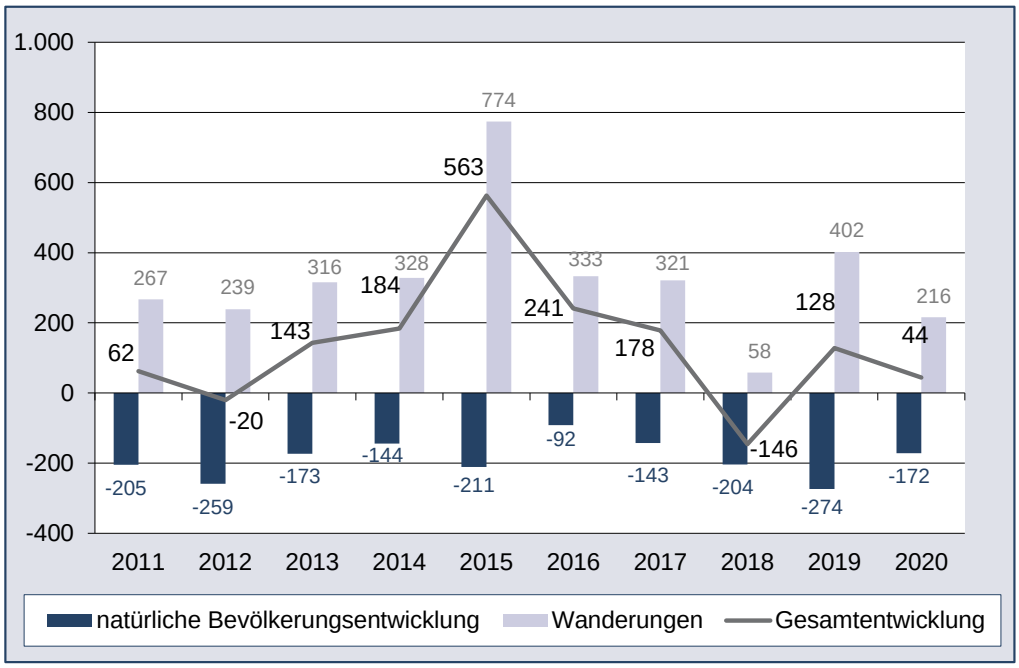
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung von Neustadt an der Weinstraße im regionalen Vergleich 2011-2019



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz (Index 2011= 100%), eigene Darstellung

Die Entwicklung der Bevölkerung wird durch zwei Determinanten bestimmt: So beeinflussen einerseits Geburten und Sterbefälle als natürliche Bevölkerungsentwicklung die Einwohnerzahl einer Stadt, andererseits wirken sich auch Wanderungen, also Zu- und Fortzüge, auf die Höhe des Einwohnerstands aus. In Neustadt an der Weinstraße zeigt sich, dass die Zahl der Geburten in jedem Jahr niedriger ausgefallen ist, als die der Sterbefälle. Die Gründe für diese Entwicklung, die nahezu in allen Kommunen in Deutschland identisch ist, sind die seit Jahrzehnten gesunkene Fertilitätsrate und die in der Folge auch geringere Anzahl nachkommender Frauen im gebärfähigen Alter. Die fast konstant positive Bevölkerungsentwicklung beruht daher ausschließlich auf den hohen positiven Wanderungssalden der letzten Jahre. Sterbefallüberschüsse konnten dadurch, außer in den Jahren 2012 und 2018, kompensiert werden. In den Jahren 2014, 2016 und vor allem im Jahr 2015 lassen sich die hohen Zuwachsraten auch auf die Zuwanderung von Flüchtlingen zurückführen. Im Jahr 2018 konnte der Sterbeüberschuss (-204 Personen) durch den vergleichsweise geringeren Wanderungsgewinn (+54 Personen) nicht ausgeglichen werden. Zuletzt haben die hohen Wanderungsgewinne in 2019 und 2020 jedoch wieder zu einem Bevölkerungszuwachs geführt.

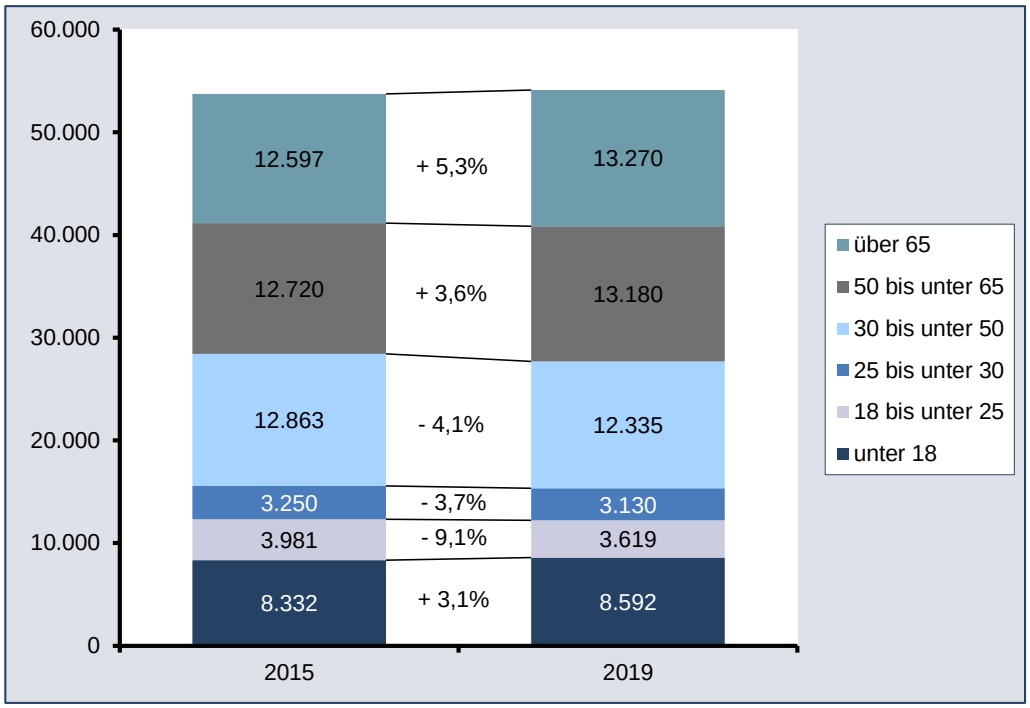
Abbildung 3: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Stadt Neustadt an der Weinstraße, eigene Darstellung

Über die quantitative Bevölkerungsentwicklung hinaus beeinflussen auch qualitative Entwicklungen, wie die Veränderung der Altersstruktur, die Wohnbedarfe. Zwischen 2015 und 2019 ist die Einwohnerzahl um rd. 0,7 Prozent gestiegen. Deutlich stärker ist das Wachstum bei den unter 18-Jährigen sowie den über 50-Jährigen ausgefallen. Besonders stark hat die Gruppe der über 65-Jährigen zugenommen, insgesamt um 5,3 Prozent. Die Zunahme älterer Bevölkerungsgruppen zeigt, dass es einen erhöhten Bedarf an entsprechenden Angeboten für diese Zielgruppe gibt. Die Altersgruppe der 18- bis unter 50-Jährigen ist zwischen 2015 und 2019 kleiner geworden.

Abbildung 4: Entwicklung der Altersgruppen 2015-2019



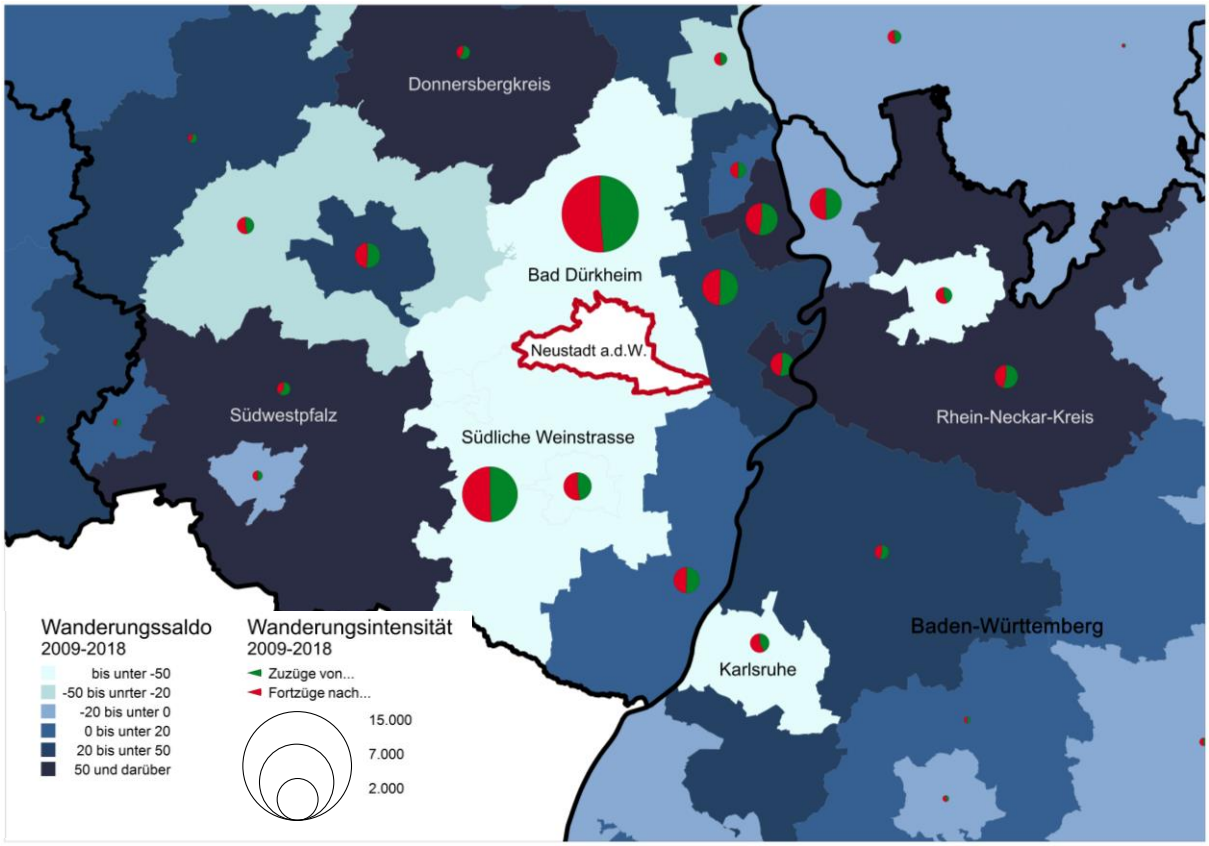
Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Stadt Neustadt an der Weinstraße, eigene Darstellung

Wanderungsverflechtungen sind neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung eine der entscheidenden Determinanten der Bevölkerungsentwicklung. Auch zukünftig wird diese Determinante Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung nehmen. Betrachtet man die Wanderungsverflechtungen von Neustadt an der Weinstraße der letzten zehn Jahre, so sind die absolut höchsten Wanderungsbewegungen mit den umliegenden Landkreisen Bad Dürkheim und Südliche Weinstraße auszumachen. So stehen 5.385 Zuzüge aus Bad Dürkheim 5.705 Fortzügen dorthin gegenüber.

Neustadt an der Weinstraße hatte in den letzten zehn Jahren Wanderungsgewinne aus diversen Teilen der Region und den angrenzenden Bundesländern zu verzeichnen. Die Stadt konnte die (im Saldo) größten Zugewinne aus den Landkreisen Mainz-Bingen (+120 Personen) und der Stadt Ludwigshafen am Rhein (+103 Personen) verzeichnen. Zu weiteren Wanderungsgewinnen kommt es auch aus dem Rhein-Neckar-Kreis, Rhein-Lahn-Kreis, Südwestpfalz, Donnersbergkreis, Trier-Saarburg und aus der Stadt Speyer mit positiven Zugewinnen zwischen 54 und 88 Personen im betrachteten Zeitraum.

Die stärkste Abwanderung (im Saldo) ist in den Nachbarkreis Bad Dürkheim mit 320 Personen festzustellen. Zu Wanderungsverlusten kommt es auch in Richtung der Stadt Karlsruhe mit rd. 110 Abgewanderten im Zehnjahresverlauf und auch dem Landkreis Südliche Weinstraße (-80 Personen).

Abbildung 5: Wanderungsverflechtungen Neustadt an der Weinstraße und Region 2009-2018

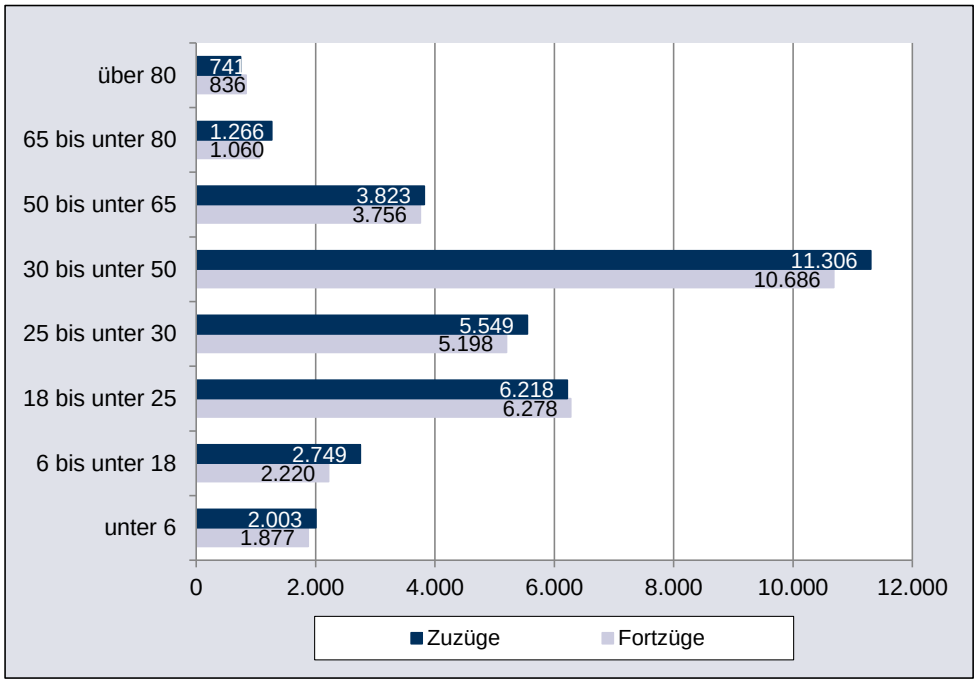


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Darstellung

Die Differenzierung der Wanderungsbewegungen nach Altersgruppen gibt erste Hinweise auf die Bedeutung von Neustadt an der Weinstraße als Wohnstandort für Familien. So gibt es in den Bevölkerungsgruppen der 30- bis unter 50-Jährigen sowie der Kinder und Jugendlichen (unter 18 Jahren) im Betrachtungszeitraum 2009 bis 2018 Wanderungsgewinne. Auch die Bevölkerungsgruppe der 25- bis unter 30-Jährigen verzeichnet in der Summe der betrachteten zehn Jahre einen positiven Wanderungssaldo (rd. + 350 Personen). Wanderungsverluste verzeichnet die Stadt hingegen bei den 18- bis unter 25-Jährigen (-60 Personen), die nach dem Schulabschluss zur Aufnahme einer Ausbildung oder eines Studiums in andere Städte ziehen.

Die Altersgruppe 50+ ist sehr heterogen hinsichtlich ihres Wohnkonzeptes bzw. -stils aufgestellt. Zum einen umfasst sie die 50- bis 65-Jährigen, die auch als Best-Ager bezeichnet werden. Die Bezeichnung Best-Ager resultiert aus einer vergleichsweise hohen Kaufkraft und einer hohen Mobilität. Diese Nachfrager suchen auf dem Wohnungsmarkt zumeist qualitativ hochwertigen Wohnraum, wenn sie ihre Wohnsituation verändern wollen. Neustadt an der Weinstraße verzeichnet in der Altersgruppe der Best-Ager einen leicht positiven Wanderungssaldo. Eine weitere Nachfragegruppe der Altersgruppe der 50+ sind die 65- bis 80-Jährigen, die „jungen Alten", welche sich in dieser Lebensphase ggf. noch einmal neu orientieren und ihre Wohnsituation im Hinblick auf die eingetretene dritte Lebensphase neu überdenken. Bei der Gruppe der 65- bis unter 80-Jährigen überwiegen die Zuzüge. Der Wanderungssaldo bei den Hochaltrigen (über 80-Jährige) ist über den Betrachtungszeitraum von 2009 bis 2018 hingegen leicht negativ (-95 Personen).

Abbildung 6: Altersspezifische Wanderungen 2009-2018



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Darstellung

Nicht nur die Einwohnerentwicklung und -struktur ist für den Wohnungsmarkt von Bedeutung. Vielmehr sind es Haushalte, die Wohnungen nachfragen und deren Zusammensetzung für die Wohnungsnachfrage die entscheidende Rolle spielt.

Die Zusammensetzung der privaten Haushalte in Neustadt an der Weinstraße offenbart, dass in deutlich über einem Drittel aller Haushalte Singles leben, während es auf Ebene des Bundeslandes Rheinland-Pfalz genau 33 Prozent sind. Den zweitgrößten Anteil bilden die Paare ohne Kinder mit 29,2 Prozent und in nur 23,7 Prozent der Haushalte leben Paare mit Kindern. Letztgenannter Wert liegt etwas unterhalb des Durchschnitts von Rheinland-Pfalz, der bei 28,1 Prozent liegt. Der kleinste Anteil der Haushalte besteht aus den Alleinerziehenden Elternteilen und den Mehrpersonenhaushalten ohne Kinder.

Tabelle 1: Struktur der privaten Haushalte in Neustadt an der Weinstraße zum Stichtag 09.05.2011

Typ des privaten Haushalts (nach Familien) (Anzahl)

	Insgesamt	SingleHaus-halte	Paare ohne Kind(er)	Paare mit Kind(ern)	Alleinerzie-hende Elternteile	Mehrpersonen-haushalte ohne Kernfamilie
absolut	24.621	9.145	7.183	5.828	1.898	567
in %	100	37,1	29,2	23,7	7,7	2,3

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Zensus 2011, eigene Darstellung

Der erkennbar erhöhte Anteil an Single- und Paar-Haushalten zeigt sich auch in der Aufgliederung der Haushalte nach Haushaltsgröße. Sowohl die Ein- als auch die Zwei-Personen Haushalte sind mit jeweils mehr als einem Drittel überproportional vertreten. Haushalte mit mehr als zwei Personen sind dagegen leicht unterrepräsentiert

Tabelle 2: Gesamtzahl der privaten Haushalte nach Größe des privaten Haushaltes zum Stichtag 09.05.2011

	Größe des privaten Haushalts (Anzahl)						
	Insgesamt	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 und mehr Personen
absolut	24.621	9.145	8.949	3.394	2.520	765	303
in %	100	37,1	36,3	13,8	10,2	3,1	1,2

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Zensus 2011, eigene Darstellung

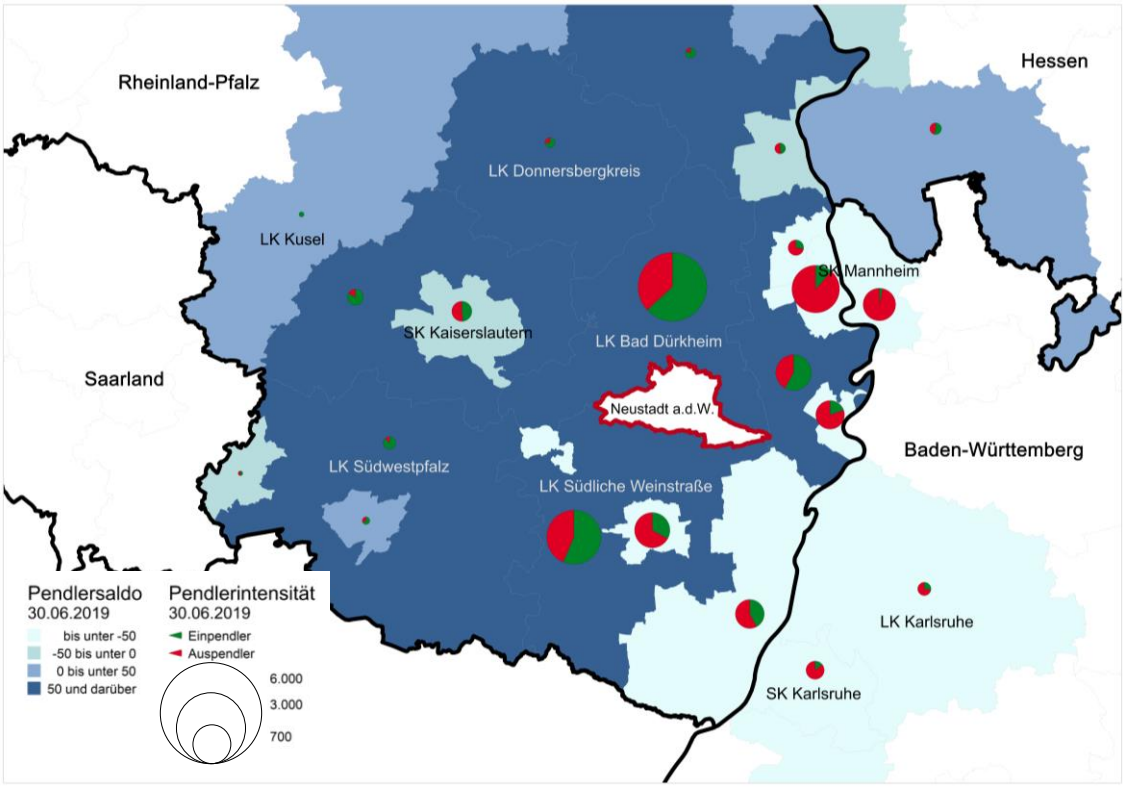
2.2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung einer Stadt haben maßgeblichen Einfluss auf die Attraktivität eines Wohnstandortes und fließen daher in die Analyse mit ein.

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße weist im Jahr 2019 überwiegend Pendlerverflechtungen[4] mit Gemeinden des Umlandes auf. Insgesamt gab es 2019 rd. 9.960 Einpendler und rd. 12.600 Auspendler, woraus insgesamt ein negativer Pendlersaldo resultiert. Den absolut größten Teil der Einpendler gewinnt die Stadt aus dem Landkreis Bad Dürkheim mit 3.260 Einpendlern und einem Pendlersaldo von 1.359 Personen. Positive Pendlersalden werden auch aus dem Landkreis Südliche Weinstraße (+419 Personen), Rhein-Pfalz-Kreis (+228 Personen), Landkreis Kaiserslautern (+192 Personen) und dem Landkreis Südwestpfalz (+131 Personen) generiert. Die höchste Zahl der Auspendler (absolut) konzentriert sich auf verschiedene Städte und Landkreise, wobei 2.195 Personen nach Ludwigshafen, 1.901 Personen in den Kreis Bad Dürkheim, 1.407 in den Kreis Südliche Weinstraße und 1.123 Personen nach Mannheim auspendeln. Bezogen auf die angrenzenden Landkreise ist der Pendlersaldo positiv (mehr Ein- als Auspendler). Bezogen auf die umliegenden Städte wie Ludwigshafen, Speyer oder Landau zeigt sich ein negativer Pendlersaldo (mehr Aus- als Einpendler). Dabei ist der negative Pendlersaldo mit den Städten Ludwigshafen (-1.911 Personen) und Mannheim (-1.086 Personen) stark ausgeprägt, hier liegt der Anteil der Auspendler deutlich über den Einpendlern. Hier zeigt sich die Bedeutung von Neustadt an der Weinstraße als Wohnstandort für Arbeiter aus den genannten Städten.

[4] Pendler gem. der Bundesagentur für Arbeit sind alle sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, deren Arbeitsgemeinde sich von der Wohngemeinde unterscheidet. Ob und wie häufig gependelt wird, wird nicht erfasst.

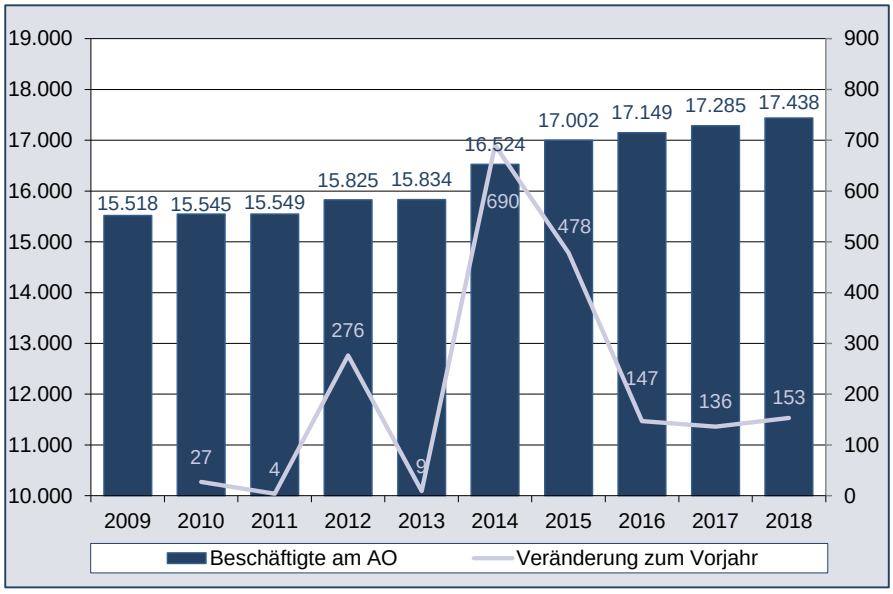
Abbildung 7: Pendlerverflechtungen zwischen Neustadt an der Weinstraße und dem Umland 2019



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

Die Stadt profitiert wirtschaftlich von der Zugehörigkeit zur Metropolregion Rhein-Neckar, welche als starke Wirtschaftsregion bezeichnet werden kann. Die folgende Abbildung zeigt die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Neustadt an der Weinstraße im Zeitraum von 2009 bis 2018. Insgesamt ist eine positive Entwicklung festzustellen, sodass 2018 die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten gegenüber 2009 um fast 2.000 gestiegen ist, was einem Anstieg von rd. zwölf Prozent entspricht. Die positive Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt unter dem Anstieg in Rheinland-Pfalz (+17,5 %) im gleichen Betrachtungszeitraum.

Abbildung 8: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Neustadt an der Weinstraße 2009-2018



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, jeweils zum 30.06 des Jahres, eigene Darstellung

Die Anzahl der Arbeitslosen nimmt entsprechend der positiven Entwicklung der Beschäftigten im Zeitraum von 2009 bis 2018 auf zuletzt 4.782 Arbeitslose deutlich ab. Die Arbeitslosenquote ist von 5,8 Prozent im Jahr 2011 auf 5,0 Prozent im Jahr 2019 gesunken. Dies entspricht dem landesweiten Trend. Gleichwohl liegt die Arbeitslosenquote damit leicht höher als im nahe gelegenen Landau in der Pfalz und auch höher als im Landesdurchschnitt.

Tabelle 3: Arbeitslosenquote in Neustadt und Vergleichsräumen

Raumeinheit	2011	2015	2019
Neustadt an der Weinstraße	5,8	5,5	5,0
Landau in der Pfalz	4,5	5,1	4,8
Speyer	6,4	5,9	5,5
Rheinland-Pfalz	5,0	5,0	4,3

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Bundesagentur für Arbeit, Datenstadt: Dezember des jeweiligen Jahres, eigene Darstellung

Das verfügbare durchschnittliche Haushaltseinkommen der Bevölkerung wird als Kaufkraft abgebildet und ist ein entscheidender Indikator für die Bemessung der Sozialstruktur einer Stadt. Betrachtet wird die Kaufkraft üblicherweise in Relation zum Bundesdurchschnitt, der auf 100 gesetzt wird. Bezogen auf die Kaufkraft pro Haushalt liegt Neustadt an der Weinstraße mit einem Indexwert von 113,4 deutlich über dem Wert des Bundes und des Landes.

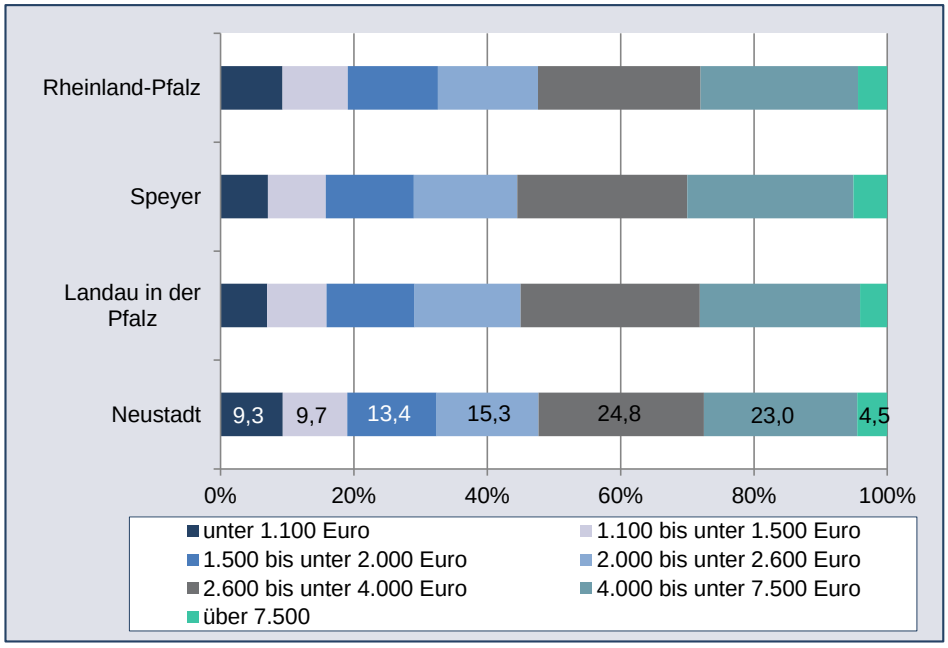
Tabelle 4: Kaufkraftindex 2020 in Neustadt und Vergleichsräumen

Raumeinheit	Kaufkraftindex pro Haushalt 2020
Neustadt an der Weinstraße	113,4
Landau in der Pfalz	104,0
Speyer	108,1
Rheinland-Pfalz	101,2

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: GfK 2020, eigene Darstellung

Bei der Analyse des durchschnittlichen Haushaltseinkommens unterteilt nach einzelnen Einkommensklassen wird deutlich, dass etwa die Hälfte der Haushalte ein Einkommen zwischen 2.600 und 7.500 Euro pro Monat zur Verfügung hat. Die Verteilung des Haushaltsnettoeinkommens gestaltet sich in den umliegenden Städten trotz kleinerer Abweichungen ähnlich. Für den Wohnungsmarkt in Neustadt an der Weinstraße lässt sich daraus schlussfolgern, dass zum einen Wohnraum im mittleren Preissegment nachgefragt wird. Es ist außerdem davon auszugehen, dass ein Großteil der Bevölkerung über ein durchschnittliches bis ausreichendes Einkommen für Wohneigentum verfügt. Gleichzeitig muss auch preisgünstiger Wohnraum für die unteren Einkommensklassen bereitgestellt werden. Da künftig mit einer steigenden Altersarmut und mit einem erhöhten Anteil Älterer zu rechnen ist, kommt diesem Wohnraumsegment eine besondere Bedeutung zu.

Abbildung 9: Monatliches Haushaltsnettoeinkommen nach Einkommensklassen (Stand 2019; in %)

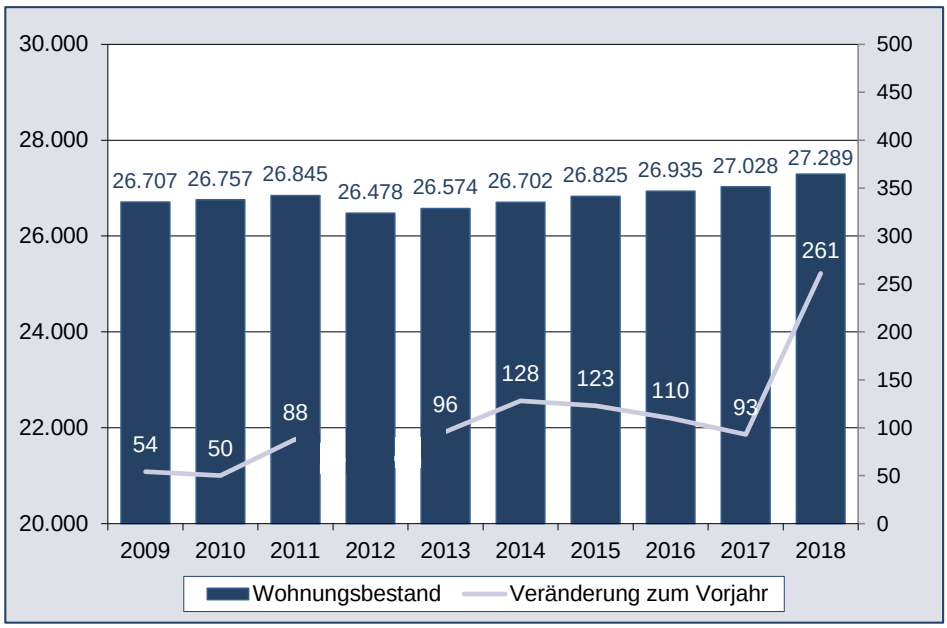


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: GfK, eigene Darstellung

2.3. Wohnungsbestand und Bautätigkeit

Der Wohnungsbestand der Stadt hat sich in den vergangenen zehn Jahren stetig erhöht. Der vermeintliche Rückgang im Jahr 2012 um rd. 370 Wohnungen ist auf die Zensus-Erhebung zurückzuführen und beschreibt keine tatsächliche Abnahme an Wohnungen. Der jährliche Zuwachs an Wohnungen (unter Berücksichtigung von Wohnungsabgängen) schwankt seit 2009 zwischen rd. 50 und zuletzt 260 Wohnungen. Insbesondere im Jahr 2018 ist ein deutlicher Zuwachs an Wohneinheiten festzustellen, der das Wachstum der vorherigen Jahre übertrifft.

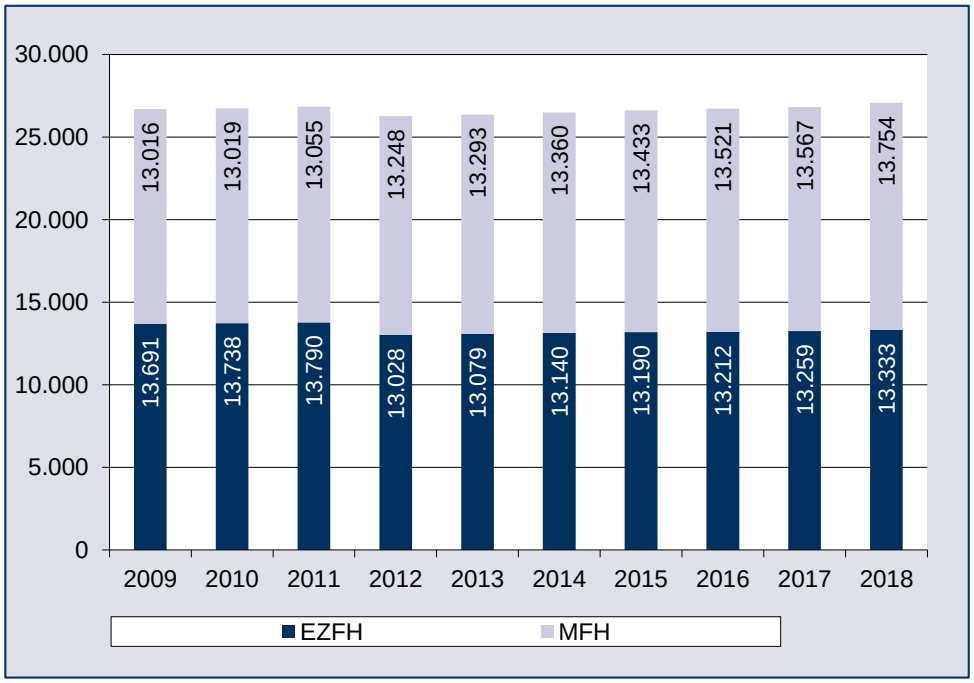
Abbildung 10: Entwicklung des Wohnungsbestandes in Wohngebäuden 2009-2018



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Darstellung
Hinweis: Die Daten bis 2011 beruhen auf der Gebäudezählung 1987 und wurden im Zuge des Zensus 2011 nicht korrigiert veröffentlicht, daher findet sich der „Zensus-Knick“ erst im Jahr 2012

Die differenzierte Betrachtung des Wohnungsbestandes in Wohngebäuden nach den Segmenten Ein- und Zweifamilien- sowie Mehrfamilienhäuser zeigt, dass der Bestand an Ein- und Zweifamilienhäuser seit 2012 um durchschnittlich 51 Wohneinheiten jährlich angestiegen ist auf 13.333 Wohnungen im Jahr 2018. Im Segment der Mehrfamilienhäuser kamen seit 2012 durchschnittlich 84 Wohneinheiten pro Jahr hinzu. Während die Ein- und Zweifamilienhäuser 2009 noch 51,3 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes ausgemacht haben, ist es im Jahr 2018 nur noch ein Anteil von 49,2 Prozent.

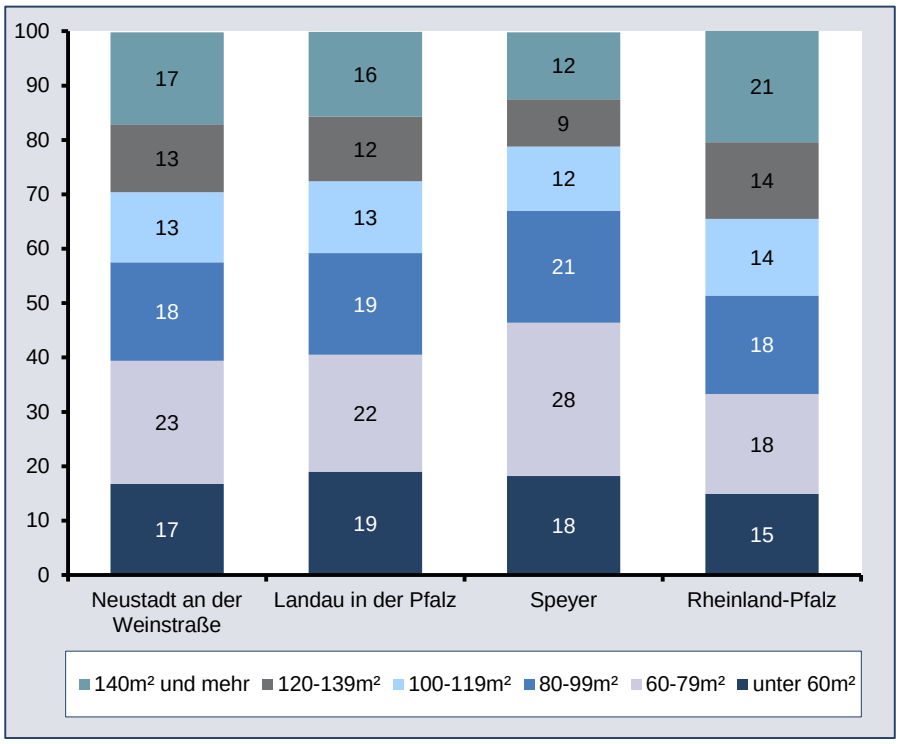
Abbildung 11: Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Segmenten in Wohngebäuden 2009-2018



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Darstellung
Hinweis: Die Daten bis 2011 beruhen auf der Gebäudezählung 1987 und wurden im Zuge des Zensus 2011 nicht korrigiert veröffentlicht, daher findet sich der „Zensus-Knick" erst im Jahr 2012

Im Vergleich zum Landesdurchschnitt fällt auf, dass der Anteil großer Wohnungen ab 100 m² in Neustadt an der Weinstraße etwas geringer ausfällt, insbesondere bei Wohnungsgrößen ab 140 m². Im Gegenzug dazu fällt der Anteil kleiner Wohnungen unter 80 m² etwas höher aus, als im Landesdurchschnitt. Die Wohnungsgrößen sind maßgeblich von der Bebauungsstruktur vor Ort abhängig. Ein- und Zweifamilienhäuser besitzen i.d.R. Wohnungsgrößen ab 100 m². Neustadt an der Weinstraße ist demnach im Vergleich zum Landesdurchschnitt etwas stärker durch kleine Wohnungen geprägt, welche häufig im Geschosswohnungsbau zu finden sind. Die Werte zwischen Neustadt an der Weinstraße und Landau unterscheiden sich nur leicht, während im Vergleich dazu in der Stadt Speyer größere Wohnungen ab 100 m² einen kleineren Anteil an allen Wohneinheiten haben. Die Stadt Speyer ist deutlich stärker durch Wohnungen im Geschosswohnungsbau geprägt, als dies in Neustadt an der Weinstraße der Fall ist. Somit fällt dort der Anteil an kleineren Wohnungen unter 100 m² ebenfalls höher aus.

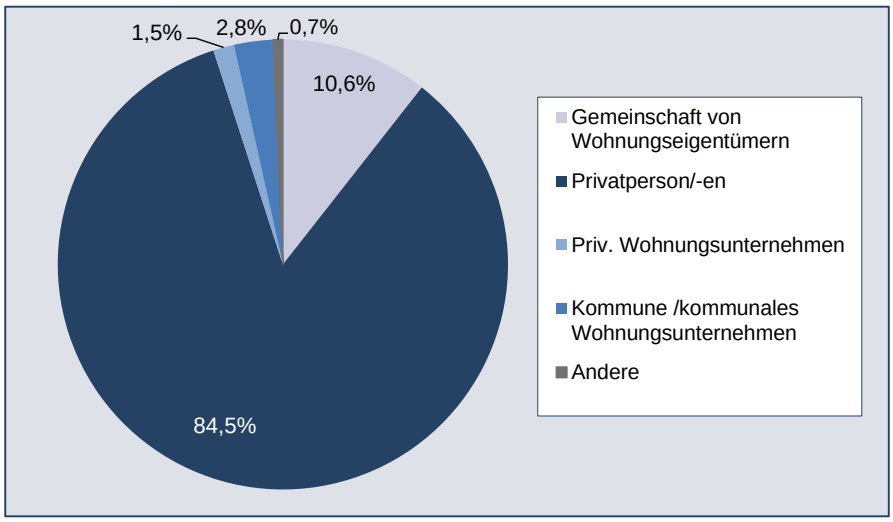
Abbildung 12: Anteil der Wohnungsgrößen nach Wohnflächen am Wohnungsbestand im regionalen Vergleich in Prozent (2011)



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Zensus 2011, eigene Darstellung

Bei der Betrachtung der Wohnungseigentümer zeigt sich, dass Privatpersonen mit 84,5 Prozent die größte Gruppe der Eigentümer ausmachen, weitere 10,6 Prozent entfallen auf Gemeinschaften von Wohnungseigentümern. Lediglich 4,3 Prozent der Gebäude sind im Bestand von öffentlichen oder privaten Wohnungsunternehmen. Hier ist die Wohnungsbaugesellschaft Neustadt an der Weinstraße mbH (kurz: WBG) als wichtiger Akteur zu nennen, da rd. 2.200 Wohneinheiten auf die WBG entfallen.

Abbildung 13: Gebäudebestand nach Eigentumsformen zum Stichtag 09.05.2011

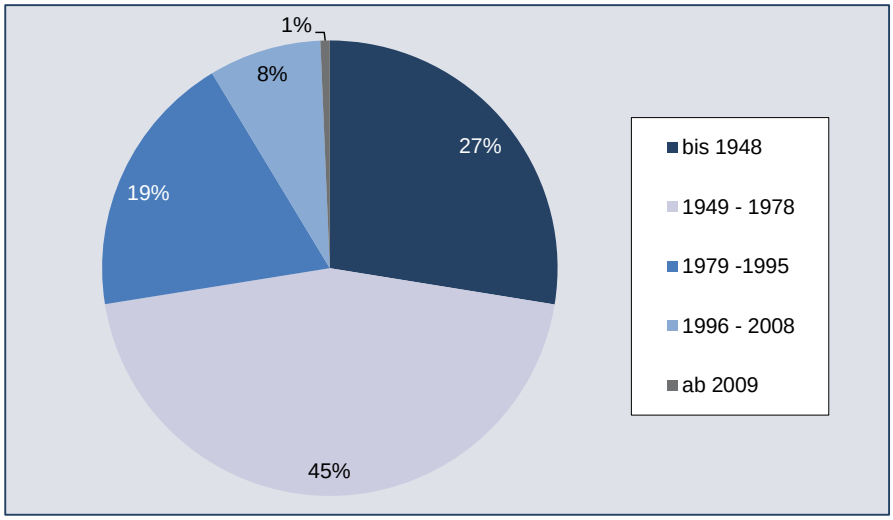


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Zensus 2011, eigene Darstellung

Die Struktur des Baualters der Wohnungen ist geprägt von einem hohen Anteil (45 Prozent) von Wohnungen aus der Nachkriegszeit. Wohnungen, die in dieser Zeit entstanden sind, weisen häufig einen energetischen Modernisierungsbedarf sowie einen Nachbesserungsbedarf der Grundrisse und Ausstattungen auf. Im Vergleich zum Landesdurchschnitt (42 %) ist der Anteil aus den Nachkriegsjahrzehnten leicht höher, ebenso bei Wohnungen, die bis 1948 errichtet wurden. Insgesamt

weist die Stadt einen im Vergleich zum Landesdurchschnitt etwas älteren Wohnungsbestand auf. Wohnungen, die nach 2009 gebaut wurden, machen lediglich einen geringen Anteil am Gesamtbestand aus. Da diese Daten letztmalig im Rahmen des Zensus 2011 erhoben wurden, hat sich der Anteil an Neubauwohnungen mit modernen Ausstattungsstandards seitdem jedoch erhöht.

Abbildung 14: Wohnungen nach Baujahr zum Stichtag 09.05.2011



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Zensus 2011, eigene Darstellung

Die folgende Tabelle zeigt den Wohnungsleerstand im Vergleich mit Landau in der Pfalz, Speyer und Rheinland-Pfalz auf. Die Leerstandsquote (4,2 %) liegt zum Erhebungsstand 09.05.2011 (Zensus 2011-Erhebung) oberhalb der notwendigen Fluktuationsreserve am Wohnungsmarkt. Am Markt sollten immer einige Wohnungen leer stehen, damit Wohnungswechsel und Modernisierungen stattfinden können. Diese Mobilitäts- und Fluktuationsreserve wird mit zwei bis drei Prozent beziffert. Demnach ist von einem gewissen Anteil strukturellen Leerstands auszugehen. Die Leerstandsquote liegt damit in etwa auf dem Niveau des Landesdurchschnitts und oberhalb von Landau und Speyer. Aktuelle Leerstandserhebungen liegen nicht vor. Die befragten Marktexperten haben insgesamt die Einschätzung gegeben, dass es derzeit generell wenig Leerstand gibt. Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser würden derzeit einige Objekte leer stehen, bei denen im Rahmen der Erbfolge noch unklar ist, was mit den Häusern geschehen soll oder aber es handelt sich um Einliegerwohnungen in Zweifamilienhäusern, wo die Eigentümer kein Interesse an einer Vermietung haben. Im Geschosswohnungsbau sind es vor allem sanierungsbedürftige Objekte, die leer stehen, oder solche an Hauptverkehrsstraßen. Zudem stehen nach Ansicht der Experten einige Wohnungen im Haupteinkaufsbereich der Innenstadt leer, bspw. wenn sie über keinen separaten Eingang verfügen und nur über das Ladengeschäft im Erdgeschoss erreichbar sind. Gerade dort kommen auch Aspekte wie fehlende Zugänge und/oder Fluchtwege zum Tragen. Einen erhöhten Wohnungsleerstand konnten die Experten jedoch nicht ausmachen. Im Rahmen der Steckbriefe für die Kernstadt und die Ortsbezirke werden die Leerstände des Zensus auf Ebene der Weindörfer dargestellt und mit weiteren Expertenaussagen verknüpft.

Tabelle 5: Leerstandsquote 2011 im regionalen Vergleich

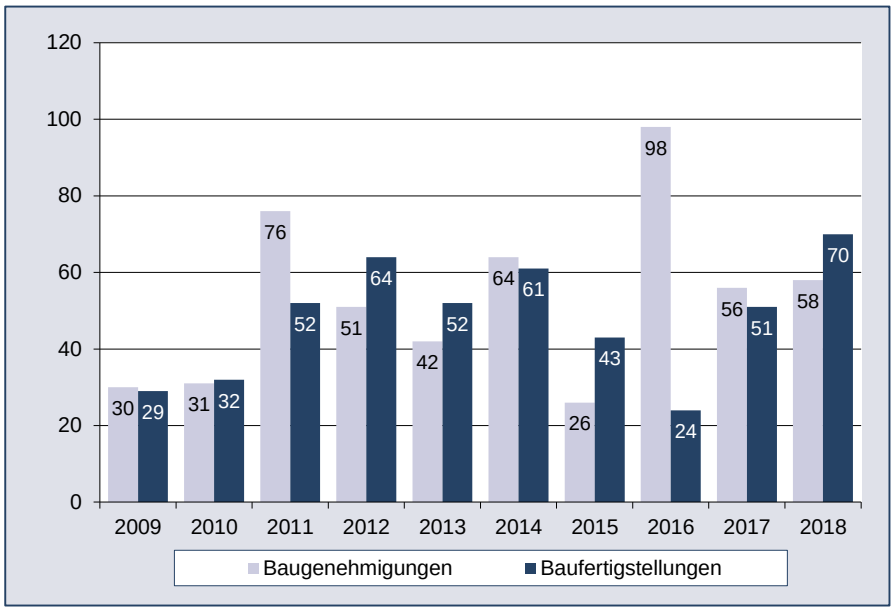
Raumeinheit	Leerstandsquote 2011
Neustadt an der Weinstraße	4,2
Landau in der Pfalz	2,9
Speyer	2,3
Rheinland-Pfalz	4,4

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Zensus 2011, eigene Darstellung

Bautätigkeit

Die Baufertigstellungen pro Jahr im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser haben von 2009 bis 2012 kontinuierlich zugenommen, erfahren aber seit 2013 Schwankungen mit der geringsten Baufertigstellungszahl im Jahr 2016. Der Spitzenwert wurde jüngst im Jahr 2018 mit 70 fertiggestellten Wohneinheiten erreicht. Die Baugenehmigungen sind im Betrachtungszeitraum ebenfalls schwankend und erreichten im Jahr 2016 mit 98 Genehmigungen ihren Höchstwert. Hieran wird deutlich, dass sich Baugenehmigungen i.d.R. ein bis zwei Jahre später in den Baufertigstellungszahlen zeigen.

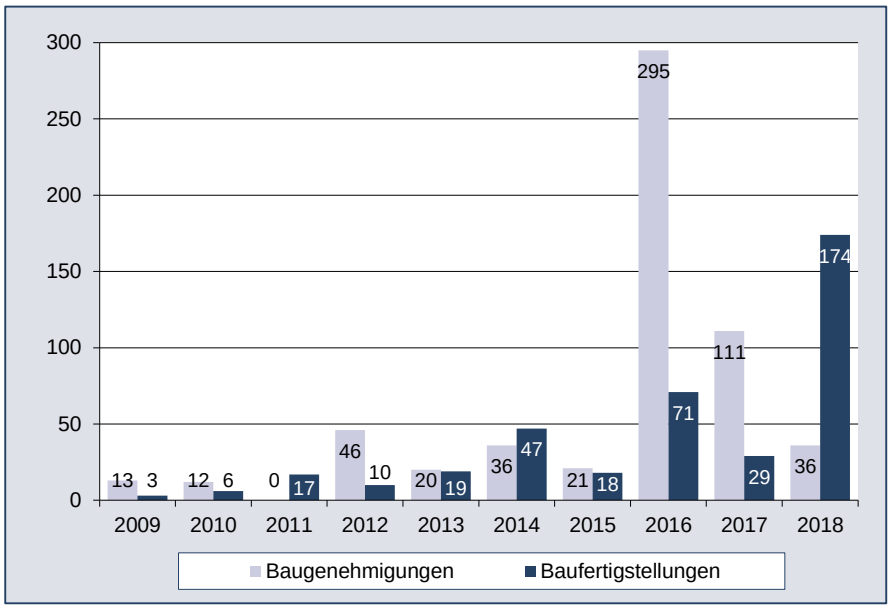
Abbildung 15: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Neustadt an der Weinstraße 2009-2018



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Darstellung

Während die Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von 2009 bis 2013 zwischen drei und 19 Wohnungen schwankten, wurden seit 2013 – wenn auch stark schwankend – deutlich mehr Wohnungen fertiggestellt (vgl. nachfolgende Abb.). Insbesondere in 2016 und 2018 lagen die Fertigstellungen auf einem hohen Niveau. Der Spitzenwert wurde mit rd. 170 Wohneinheiten im Jahr 2018 erreicht. Diese jüngst hohen Fertigstellungszahlen sind auf größere Neubauvorhaben wie dem Wohnpark Neustadt an der Weinstraße auf dem ehemaligen Fütterer Gelände zurückzuführen. Die Anzahl der Baugenehmigungen schwankte zwischen den Jahren 2009 und 2015 zwischen null bis 46 Genehmigungen, 2016 und 2017 ist eine deutliche Steigerung zu erkennen.

Abbildung 16: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Neustadt an der Weinstraße 2009-2018



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Darstellung

Kurzzusammenfassung Situationsanalyse

- Insgesamt zeichnet sich Neustadt an der Weinstraße als attraktiver Wohnstandort aus, was sich auch in den jährlichen Wanderungsgewinnen ausdrückt, die ein nahezu durchgehendes Bevölkerungswachstum hervorbringen.

- Die Stadt konnte in den letzten Jahren vor allem durch Zuwanderung aus dem Ausland und aus dem Umland Einwohner gewinnen; der Wanderungssaldo fällt in fast allen Altersgruppen positiv aus. Lediglich bei Personen über 80 Jahren und den sogenannten Starterhaushalten, die häufig für ein Studium oder eine Ausbildung den Wohnort verlassen, sind leicht negative Wanderungssalden festzustellen.

- Wanderungs- und Pendlerverflechtungen bestehen vor allem mit dem direkten Umland und umliegenden Städten. Die besondere Attraktivität als Wohnstandort drückt sich in Wanderungsgewinnen aus den benachbarten Städten aus; so sind mehr Personen bspw. aus Ludwigshafen und Speyer nach Neustadt an der Weinstraße gezogen, als umgekehrt. Gleichzeitig pendeln aber mehr Menschen aus Neustadt an der Weinstraße in diese Städte, als umgekehrt. Bei den Wanderungsverflechtungen in das eher ländliche Umland zeigt sich wiederum, dass diese Suburbanisierungsgewinner sind. Das bedeutet, dass mehr Menschen aus Neustadt an der Weinstraße in die direkt angrenzenden Landkreise gezogen sind, als umgekehrt. Ein möglicher Grund hierfür kann darin liegen, dass diese Personen kein für sie passendes Wohnraumangebot vor Ort gefunden haben.

- Insgesamt zeigt sich in Neustadt eine positive wirtschaftliche Entwicklung mit einer überdurchschnittlichen (Wohn-)Kaufkraft der privaten Haushalte; die Stadt profitiert zudem von einer Vielzahl an Arbeitsplätzen in der Region.

- Die Entwicklung der Altersstruktur zeigt eine Zunahme der älteren Personen, während sich die Zahl der Personen aus jüngeren Altersgruppen zwischen 25 und 50 Jahren im Zeitraum 2015 und 2019 rückläufig entwickelte und die der Kinder und Jugendlichen zunahm. Durch diese Entwicklungen verändert sich auch die Nachfrage nach Wohnraum, da altengerechter Wohnraum sowie Wohnraum für Familien eine größere Bedeutung erfahren.

- In den letzten Jahren hat sich die Bautätigkeit spürbar erhöht. Insbesondere im Geschosswohnungsbau sind zahlreiche Wohnungen hinzugekommen, sodass der Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern und Wohnungen im Geschosswohnungsbau im Bestand nahezu ausgeglichen ist.

- Der Wohnungsleerstand hat nach Einschätzung der lokalen Marktexperten seit Erhebung des Zensus 2011 abgenommen.

3. Analyse der Angebots- und Nachfragesituation in den Teilmärkten

Die nachfolgenden Analysen beruhen auf einer Wohnungsannoncenauswertung, deren Ergebnisse durch Expertengespräche mit örtlichen Marktkennern ergänzt und abgeglichen wurden. Es wurden die Wohnungsangebote der Jahre 2014 bis 2019 der Immobilienplattform ImmobilienScout24 ausgewertet. Es diente der differenzierten Betrachtung der Angebots- und Nachfragesituation und ermöglichte es, Unterschiede im Nachfrageverhalten (z.B. hinsichtlich Wohnungsgrößen, Preisklassen und weiterer Merkmale) aufzuzeigen. Das Interesse bzw. der Nachfrageindikator wird über die sogenannten „Hits pro Monat", das heißt, die Aufrufe einzelner Angebote im Internet, gemessen. Berechnet wird grundsätzlich ein Durchschnittswert für das einzelne Objekt. Die Hits bilden zwar nicht die tatsächliche Nachfrage ab, sie verdeutlichen jedoch das Interesse der Nachfrager an bestimmten Orten und Produkten. Die Auswertung der ImmobilienScout24-Angebote liefert damit Hinweise auf Angebot und Nachfrage in den unterschiedlichen Segmenten. Qualitative Informationen und weitere quantitative Informationen zur Überprüfung sind über Expertengespräche mit Marktakteuren eingeflossen.

3.1. Geschosswohnungsbau

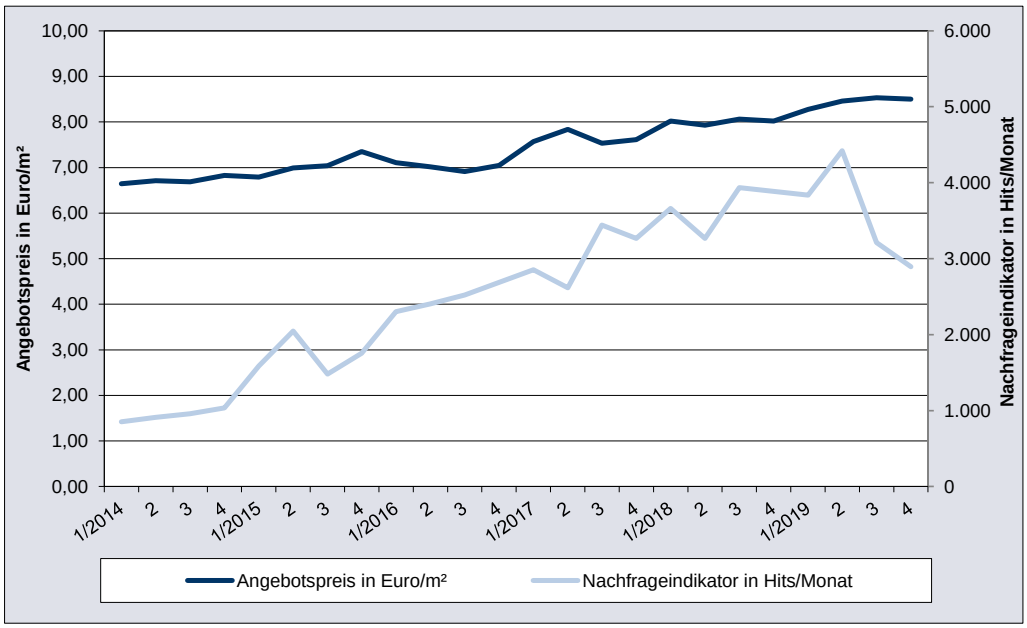
Mietwohnungen

Zu Beginn sei darauf hingewiesen, dass sich die folgenden Auswertungen zu Mietwohnungen auf Angebote im Internetportal ImmobilienScout24 beziehen. Es hat sich in den letzten Jahren gezeigt, dass diese Auswertungen allgemeine Trends am Wohnungsmarkt aufzeigen können, zumal sie im Rahmen von Expertengesprächen mit lokalen Marktakteuren überprüft werden. Gleichwohl umfassen die dargestellten Auswer-tungen nicht den gesamten Mietwohnungsmarkt. Für Neustadt an der Weinstraße bedeutet dies, dass Angebote der Wohnungsbaugesellschaft Neustadt an der Weinstraße mbH in diesen Auswertungen nicht enthalten sind, da die Wohnungsangebote nicht bei ImmobilienScout24 inseriert werden. An entsprechender Stelle werden weitergehende Informationen zu diesen Angeboten ergänzt.

Der durchschnittliche Angebotspreis für Mietwohnungen (alle Baujahre) hat sich vom ersten Quartal 2014 bis zum vierten Quartal 2019 um 27,9 Prozent von 6,64 Euro/m² auf 8,50 Euro/m² erhöht. Im Vergleich zur bundesdeutschen Teuerungsrate, die in dem gesamten Zeitraum bei 6,7 Prozent lag, hat sich das Wohnen zur Miete in der Stadt überdurchschnittlich verteuert. Der durchschnittliche Angebotspreis über alle Angebotsjahre und alle Baujahre liegt bei 7,38 Euro/m². Die gestiegenen Angebotspreise im Laufe des Betrachtungszeitraums sind sowohl bei Bestandsangeboten als auch bei Neubauobjekten[5] festzustellen. Neubaumietwohnungen wurden im Jahr 2014 durchschnittlich für 7,90 Euro/m² angeboten, 2019 waren es durchschnittlich 9,90 Euro/m². Bei den Bestandsangeboten stieg der Angebotspreis von 6,67 Euro/m² (2014) auf 8,28 Euro/m² (2019). Die Nachfragekennwerte sind zwischen 2014 und Mitte 2019 mit kleineren Schwankungen insgesamt stark angestiegen. Zum Ende des Jahres 2019 ist ein leichter Rückgang festzustellen, die Kennwerte befinden sich aber weiterhin auf einem hohen Niveau. Der deutliche Anstieg in den vergangenen Jahren – bei gleichzeitig steigenden Angebotspreisen – deutet auf eine zunehmende Marktanspannung im Bereich der Mietwohnungen hin.

[5] Unter Neubauwohnungen werden alle Objekte gefasst, die zum Angebotszeitpunkt maximal drei Jahre alt waren.

Abbildung 17: Angebotspreise und Nachfragekennwerte für Mietwohnungen (alle Baujahre)



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-2019, eigene Darstellung

Der Grenzwert des unteren zehn-Prozent-Perzentils liegt bei 5,67 Euro/m². Das bedeutet, dass zehn Prozent aller Angebote für weniger als 5,67 Euro/m² angeboten wurden. Die Hälfte der Angebote wurde für weniger als 7,21 Euro/m² inseriert. Die Nachfragekennwerte zeigen, dass die mittlere Preisklasse ab 7,21 Euro/m² das höchste Interesse erfährt. Aber auch die unterste und obere Preisklasse weisen erhöhte Nachfragekennwerte auf. Die oberste Preisklasse erfährt erfahrungsgemäß das geringste Interesse, da die Zahl der Haushalte, die hohe Mietpreise zahlen kann, i.d.R. geringer ausfällt. Für Neustadt an der Weinstraße ist jedoch festzustellen, dass auch die rd. 1.900 Hits/Monat einen hohen Nachfragekennwert darstellen.

Tabelle 6: Mietwohnungsangebot nach Preisklassen

Angebotspreis in €/m²	Angebot	Anteil	Preisklasse	Hits/Monat
bis unter 5,67	346	10%	unterste	2.379
5,67 bis unter 6,40	520	15%	untere	2.062
6,40 bis unter 7,21	863	25%	mittlere	2.279
7,21 bis unter 8,18	863	25%	mittlere	2.608
8,18 bis unter 9,22	520	15%	obere	2.377
9,22 und mehr	349	10%	oberste	1.877

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-2019, eigene Darstellung

Hinsichtlich der Wohnflächen liegt der Angebotsschwerpunkt bei mittleren Wohnflächen zwischen 61 und 80 m². Die höchsten Nachfragekennwerte erreichen kleine Wohnungen (ein bis zwei Zimmer) mit bis zu 50 m² Wohnfläche. Generell erzielen jedoch alle Wohnungsgrößenklassen bis 90 m² hohe Nachfragekennwerte. Dies bestätigen auch die befragten Marktakteure.

Tabelle 7: Mietwohnungsangebot nach Wohnungsgrößenklassen

Wohnungsgröße in m²	Angebot	Anteil	Mietpreis in €/m²	Hits/Monat
bis 50	495	14%	8,40	2.847
51 bis 60	413	12%	7,36	2.618
61 bis 80	1.009	29%	7,13	2.700
81 bis 90	425	12%	7,27	2.195
91 bis 105	462	13%	7,32	1.820
ab 106	657	19%	7,13	1.547

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-2019, eigene Darstellung

Die Gegenüberstellung von Preisklassen und Wohnflächenklassen zeigt, dass vor allem Wohnungen mit bis zu 60 m² Wohnfläche und Angebotspreisen zwischen rd. 7,00 und 9,00 Euro/m² sowie Wohnungen zwischen 60 bis 80 m² Wohnfläche in nahezu allen Preisklassen überdurchschnittliche Nachfragekennwerte erreichen. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass die Wohnungen der Wohnungsbaugesellschaft Neustadt an der Weinstraße mbH in der folgenden Grafik nicht enthalten sind. Das Angebot der WBG (rd. 2.200 Wohnungen) umfasst überwiegend Wohnungen mit bis zu 80 m² Wohnfläche und Preisen bis zu 7,00 Euro/m² (in der Grafik ist dieser Bereich rot umrandet). Auf Nachfrage wurde seitens der WBG mitgeteilt, dass die angebotenen Wohnungen ebenfalls eine hohe Nachfrage erreichen.

Für Neustadt an der Weinstraße lässt sich daher feststellen, dass insgesamt ein überdurchschnittliches Interesse bei Wohnungen bis 80 m² besteht – und zwar in fast allen Preisklassen. Lediglich die oberste Preisklasse zeigt im Vergleich zu den anderen Preisklassen niedrigere Nachfragekennwerte. Da die Werte aber immer noch als hoch zu bezeichnen sind, kann auch ein Wunsch nach modernen Wohnqualitäten (in dieser Preisklasse handelt es sich überwiegend um Neubauwohnungen) ermittelt werden. Deutlich wird in der Gegenüberstellung zudem, dass größere Wohnflächen unabhängig vom Preisniveau ein im Vergleich schwächeres Interesse erfahren. Dennoch weisen lokale Gesprächspartner darauf hin, dass auch ein Bedarf an großen, familiengerechten Mietwohnungen besteht. Aufgrund ihrer Größe erreichen sie jedoch schnell hohe Mietpreise. Zudem treten ab Wohnflächen von 100 m² zunehmend Eigenheime als Konkurrenz auf.

Abbildung 18: Gegenüberstellung von Preisklassen und Wohnflächenklassen bei Mietwohnungen (ohne Wohnungen der WBG)

€/m²	bis 50 m²	bis 60 m²	bis 80 m²	bis 90 m²	bis 105 m²	ab 106 m²

bis 5,67	11	15	146	33	52	89
5,67 bis 6,40	25	87	147	63	82	116
6,40 bis 7,21	82	114	260	131	116	160
7,21 bis 8,18	137	104	262	110	97	153
8,18 bis 9,22	129	61	128	50	59	93
9,22 und mehr	111	32	66	38	56	46

Legende für die Nachfrage
überdurchschnittlich (über 2.750 Hits/Monat)
leicht überdurchschnittlich (2.450 – 2.750 Hits/Monat)
durchschnittlich (2.150 – 2.450 Hits/Monat)
leicht unterdurchschnittlich (1.850 – 2.150 Hits/Monat)
unterdurchschnittlich (unter 1.850 Hits/Monat)

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-2019, eigene Darstellung; angegeben ist zudem die Zahl der jeweiligen Angebote pro Klasse; Rote Umrandung: Angebotsschwerpunkt der WBG, deren Angebote jedoch nicht in der Grafik enthalten sind

Rund zwei Drittel der angebotenen Mietwohnungen befinden sich in einem guten Erhaltungszustand. Lediglich ein Prozent der Angebote wurden als renovierungsbedürftig eingestellt („nach Vereinbarung" spricht tendenziell auch für die Renovierungsbedürftigkeit des Objekts). Gleichwohl zeigt unsere Erfahrung, dass sich auch hinter „keine Angabe" häufig renovierungsbedürftige Angebote verbergen. Auffällig ist, dass bei den Nachfragekennwerten kaum Unterschiede bestehen. Auch die renovierungsbedürftigen Angebote und die mit keiner Angabe erreichen ähnliche Kennwerte, wie die sanierten/ modernisierten, gepflegten sowie renovierten Angebote. Dies deutet ebenfalls auf eine gewisse Marktanspannung hin. In entspannten Märkten sind i.d.R. unterdurchschnittliche Nachfragekennwerte bei renovierungsbedürftigen Mietwohnungen festzustellen. Etwas geringere Nachfragekennwerte werden bei Objekten im Erstbezug bzw. bei neuwertigen Objekten erzielt. Gleichzeitig weisen diese Angebote die höchsten durchschnittlichen Angebotspreise auf. Lokale Marktexperten bestätigen eine gute Nachfrage nach Neubauprojekten, dementsprechend lässt sich die vglw. abgeschwächte Anzahl der Hits/Monat dadurch erklären, dass für diese Preisklasse eine insgesamt kleinere Nachfragegruppe mit entsprechender Wohnkaufkraft besteht.

Tabelle 8: Mietwohnungsangebot nach Wohnungszustand

Wohnungstyp	Angebot	Anteil	Mietpreis in €/m²	Hits/Monat
Erstbezug/ neuwertig	483	14%	8,26	1.768
Erstbezug nach Sanierung/ modernisiert/ saniert	499	14%	7,79	2.469
vollständig renoviert	378	11%	7,31	2.279

gepflegt	865	25%	7,07	2.419
nach Vereinbarung/ renovierungsbedürftig	36	1%	5,82	2.259
Keine Angabe	1.200	35%	7,15	2.403

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-2019, eigene Darstellung

Die höchsten Nachfragekennwerte erreichen angebotene Mietwohnungen, die vor dem Jahr 2000 errichtet wurden. Die Nachfragekennwerte unterscheiden sich in den Baualtersklassen kaum. Häufig weisen die Nachkriegsbestände ab 1950 veraltete Ausstattungsstandards und Modernisierungsbedarfe auf, sodass das Interesse dort etwas niedriger ausfällt. In Neustadt an der Weinstraße kann dies nicht beobachtet werden. Gleichzeitig ist festzustellen, dass die Angebotspreise in Wohnungen zwischen 1950 und 1999 mit 7,22 bzw. 7,24 Euro/m² im Vergleich zu anderen Baualtersklassen niedriger ausfallen. Auch hier zeigt sich, dass preisgünstiger Wohnraum eine gute Nachfrage erfährt. Ebenfalls deutlich wird, dass die Zielgruppe für höhere Angebotspreise kleiner wird. So steigen die Angebotspreise für Wohnungen ab dem Baujahr 2000 auf durchschnittlich 7,59 Euro/m² und auf 9,10 Euro/m² ab dem Baujahr 2010 – die Nachfragekennwerte hingegen gehen zurück.

Tabelle 9: Mietwohnungsangebot nach Baualtersklassen

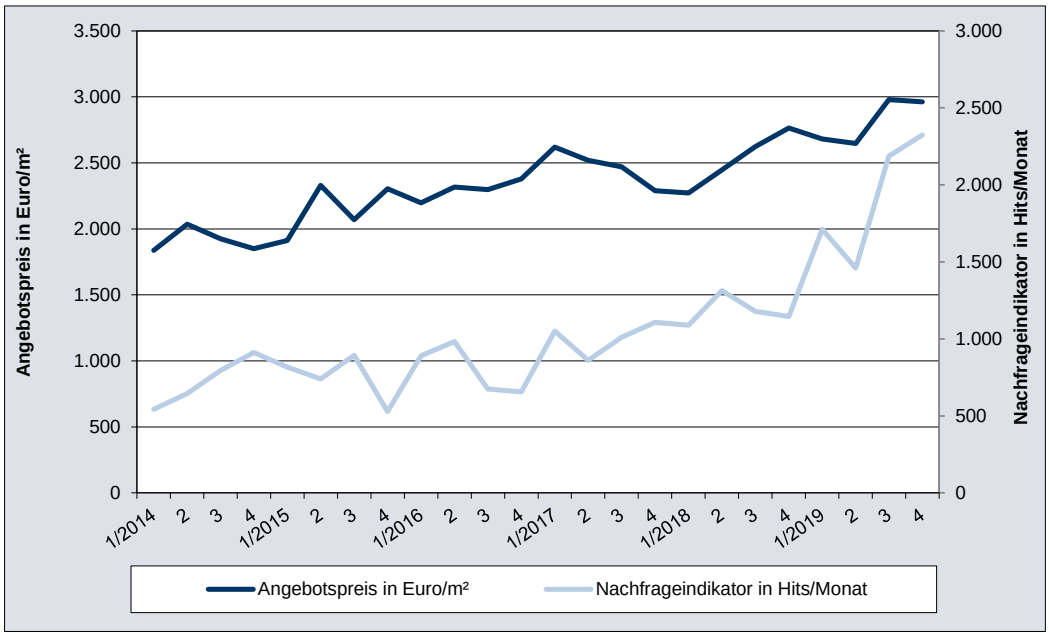
Wohnungstyp	Angebot	Anteil	Mietpreis in €/m²	Hits/Monat
bis 1949	516	15%	7,50	2.403
1950 bis 1979	549	16%	7,24	2.259
1980 bis 1999	589	17%	7,22	2.350
2000 bis 2009	108	3%	7,59	1.999
ab 2010	208	6%	9,10	1.565
Keine Angabe	1.491	43%	7,20	2.414

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-2019, eigene Darstellung

Eigentumswohnungen

Wie auch bei den Mietwohnungen ist der durchschnittliche Angebotspreis bei Eigentumswohnungen von rd. 1.840 Euro/m² im ersten Quartal 2014 mit einigen Schwankungen auf rd. 2.960 Euro/m² im vierten Quartal 2019 angestiegen (+61 Prozent). Auch die Nachfragekennwerte sind im Angebotszeitraum angestiegen. Neubau-Eigentumswohnungen wurden im Jahr 2014 für durchschnittlich 2.650 Euro/m² angeboten, 2019 waren es bereits rd. 3.420 Euro/m². Eine vergleichbare Angebotspreissteigerung ist auch bei Bestandsobjekten festzustellen. Hier sind die Werte von rd. 1.810 Euro/m² auf rd. 2.500 Euro/m² gestiegen.

Abbildung 19: Angebotspreise und Nachfragekennwerte für Eigentumswohnungen (alle Baujahre)



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-2019, eigene Darstellung

Bei der Gegenüberstellung von Preisklassen und Wohnflächenklassen zeigen sich hingegen Unterschiede zu den Mietwohnungen. Zwar liegt auch hier insgesamt der Interessensschwerpunkt auf Wohnungen zwischen 60 und 80 m² Wohnfläche. Hierbei handelt es sich um klassische 2- bis 3-Zimmerwohnungen, die in nahezu allen Preisklassen überdurchschnittliche Nachfragekennwerte erzielen. Insgesamt jedoch ist zu erkennen, dass sich das Interesse vor allem auf die unteren und mittleren Preisklassen konzentriert – im Gegensatz zu Mietwohnungen auch bei größeren Eigentumswohnungen ab 90 m² Wohnfläche, dafür aber nicht bei kleinen Eigentumswohnungen mit weniger als 50 m². Es deutet sich demnach eine Preissensibilität an: je teurer die Immobilie, desto geringer die Nachfrage. Aber auch hier ist festzuhalten, dass durchaus auch ein Interesse an teuren Objekten (v.a. Neubau, gehobene Ausstattung) besteht. Die Zielgruppe für solche Angebote ist im Vergleich jedoch kleiner.

Abbildung 20: Gegenüberstellung von Preisklassen und Wohnflächenklassen

€/m²	bis 50 m²	bis 60 m²	bis 80 m²	bis 90 m²	bis 105 m²	ab 106 m²
bis 1.349	18	22	34	14	Zu wenig Angebote	30
1.349 bis 1.734	33	16	60	29	15	38
1.734 bis 2.289	37	31	116	53	36	46
2.289 bis 2.900	11	28	43	45	65	125
2.900 bis 3.350	Zu wenig Angebote	Zu wenig Angebote	41	25	48	69
3.350 und mehr	Zu wenig Angebote	Zu wenig Angebote	22	14	24	65

Legende für die Nachfrage
überdurchschnittlich (über 1.250 Hits/Monat)
leicht überdurchschnittlich (1.100 – 1.250 Hits/Monat)
durchschnittlich (950 – 1.100 Hits/Monat)
leicht unterdurchschnittlich (800 – 950 Hits/Monat)
unterdurchschnittlich (unter 800 Hits/Monat)

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-2019, eigene Darstellung; angegeben ist zudem die Zahl der jeweiligen Angebote pro Klasse

Einschätzung der befragten Marktakteure

Es zeigen sich verschiedene Nachfragegruppen für Mietwohnungen und Eigentumswohnungen. Bei den Mietwohnungen sehen die Marktexperten vor allem jüngere Singles und Paare als Hauptzielgruppe, gefolgt von Familien sowie einkommensschwächeren Senioren. Die befragten Wohnungsmarktakteure halten Single- und Paar-Haushalte für die Hauptzielgruppe von Eigentumswohnungen. Dabei handelt es sich einerseits um ältere Single- und Paar-Haushalte (Best Ager und Senioren), die sich in der Postfamilienphase eine altengerechte, zentrale Wohnung wünschen. Nachgefragt werden durch diese Zielgruppe auch Wohnungen mit mehr als 100 m². Andererseits handelt es sich um jüngere Paare als Nachfragegruppe, die sich noch vor der Familiengründungsphase befinden oder ohne Kinderwunsch sind. Diese Zielgruppe bevorzugt den Experten zufolge vor allem Bestands-Eigentumswohnungen in Altbauten, welche für Best Ager und Senioren häufig aufgrund fehlender Barrierefreiheit oder -armut nicht in Frage kommen. Kleinere Eigentumswohnungen sind vor allem für Kapitalanleger zur Vermietung interessant. Familien treten als Nachfragegruppe für Eigentumswohnungen nur untergeordnet auf – wenn fragen sie vor allem Wohnungen im Erdgeschoss mit angeschlossenem Garten nach.

Eine grundsätzliche Marktanspannung im Bereich Geschosswohnungsbau sehen die befragten Marktexperten nicht. Gleichwohl bestätigen sie, dass bestimmte Teilsegmente durchaus stark nachgefragt werden. Generell sind es Wohnungen zwischen 60 und 100 m², die gut nachgefragt werden. Bei den Eigentumswohnungen sind es aufgrund der Zielgruppe Best Ager und Senioren vor allem die altengerechten und damit barrierefreien bzw. -armen Wohnungen, am besten in der Nähe relevanter Infrastrukturen wie Ärzte und Lebensmittelmärkte, wo die Nachfrage das Angebot übersteigt. In diesem Bereich erwarten die Experten in den kommenden Jahren aufgrund der zunehmenden Alterung der Gesellschaft einen weiter steigenden Bedarf, der sich auch auf das Thema betreutes Wohnen erstreckt. Bei den Mietwohnungen sehen die befragten Experten insbesondere im unteren Preissegment eine Marktanspannung. So wurde mitgeteilt, dass insbesondere Sozialhilfeempfänger und Alleinerziehende Probleme haben, eine bezahlbare Wohnung in einem guten Zustand zu finden. Gleichzeitig wurde angemerkt, dass ebenfalls preisgünstige Wohnungen für Familien fehlen. Einigen Experten zufolge reicht das Angebot an gefördertem Wohnraum nicht aus. Vor dem Hintergrund der bereits bei den Eigentumswohnungen angesprochenen Alterung der Gesellschaft wird der Bedarf an altengerechten, bezahlbaren Mietwohnungen in den kommenden Jahren ebenfalls steigen.

Angebotsüberhänge konnten durch die Experten nicht ausgemacht werden. Ihnen zufolge lassen sich nahezu alle Objekte, die sich in einem guten Zustand befinden und nicht zu überhöhten Preisen angeboten werden, vermarkten. Gleichwohl wurde darauf hingewiesen, dass bei hochpreisigen Objekten ein leichter Nachfragerückgang festzustellen ist. Inwiefern die Corona-Pandemie diese Entwicklung verstärken wird, kann bisher noch nicht abgeschätzt werden.

Die höchste Nachfrage nach Wohnungen im Geschosswohnungsbau ist den Experten zufolge in der Kernstadt auszumachen, gefolgt von den Weindörfern am Haardt-Rand, die sich in direkter Nähe zur Kernstadt befinden. In den weiteren Weindörfern fällt die Nachfrage insgesamt geringer aus.

3.2. Eigenheime

Im Segment der Eigenheime ist das freistehende Einfamilienhaus (FEFH) die dominante Bauform in Neustadt an der Weinstraße. Mehr als zwei Drittel aller inserierten Eigenheime sind dieser Bauform zuzuordnen. Lediglich zwölf Prozent der Eigenheime bestehen in Form eines Reihenhauses. Deutlich wird, dass freistehende Einfamilienhäuser (alle Baujahre) mit einem durchschnittlichen Angebotspreis von rd. 376.560 Euro merklich teurer sind als Doppelhaushälften (DHH) und Reihenhäuser (RH). Gleichzeitig fallen die Nachfragekennwerte dort etwas geringer aus, als bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern. Die lokalen Marktexperten haben angegeben, dass das freistehende Einfamilienhaus grundsätzlich die gewünschte Wohnform im Bereich Eigenheime darstellt. Aufgrund der deutlich höheren Kosten weichen etwas finanzschwächere Haushalte jedoch auf Reihenhäuser und Doppelhaushälften aus, die aus Sicht der Experten ebenfalls eine sehr gute Nachfrage erfahren. Zudem sind die Nachfragekennwerte der freistehenden Einfamilienhäuser vor der deutlich größeren Angebotszahl zu bewerten.

Tabelle 10: Angebot an Eigenheimen (alle Baujahre)

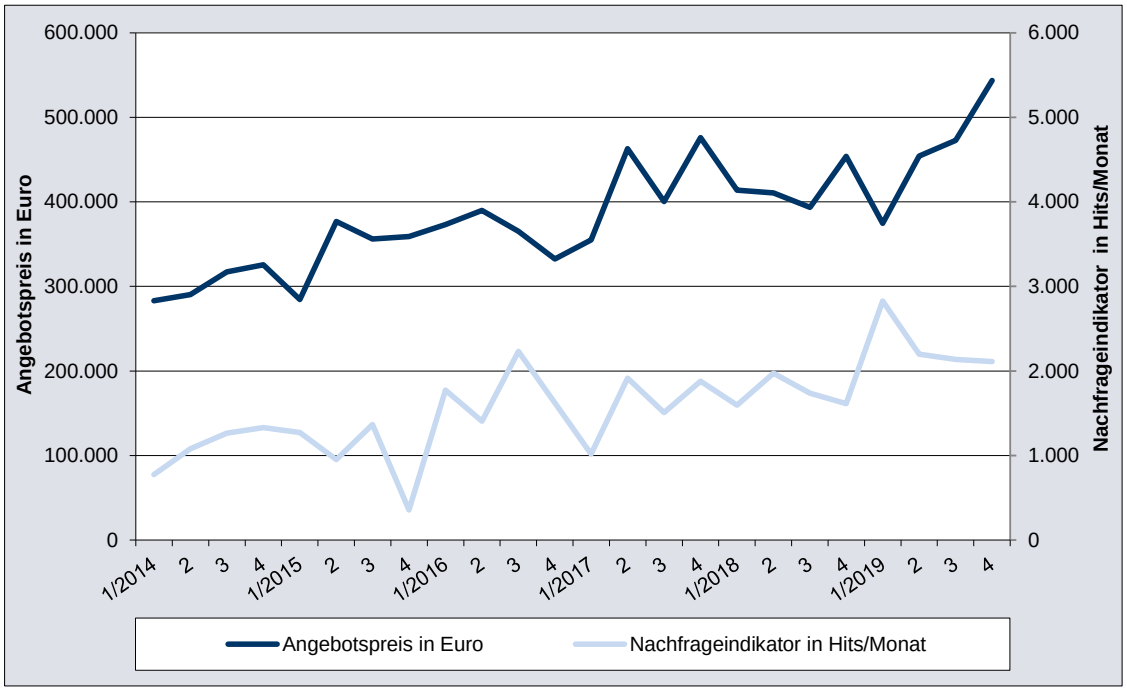
	Angebot	Anteil	Angebotspreis in €	Wohnfläche in m²	Grundfläche in m²	Hits/Monat
DHH	210	17%	318.669	138	407	1.836
FEFH	856	71%	376.564	166	575	1.472
RH	149	12%	290.119	137	235	1.697

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-2019, eigene Darstellung

Aufgrund der deutlichen Dominanz der freistehenden Einfamilienhäuser, wird sich bei den folgenden Auswertungen auf dieses Segment konzentriert.

Die Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise und Nachfragekennwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zeigt jeweils eine insgesamt positive, aber von Schwankungen betroffene Entwicklung. Der durchschnittliche Angebotspreis ist von rd. 283.010 Euro im ersten Quartal 2014 auf rd. 543.440 Euro im vierten Quartal 2019 gestiegen. Auch in diesem Segment ist die Steigerung bei den Angebotspreisen sowohl bei Neubauobjekten als auch bei Bestandsobjekten festzustellen. Die Entwicklung der Nachfragekennziffer ist ebenfalls von Schwankungen geprägt und weist insgesamt eine positive Entwicklung auf. Es ist ein Anstieg von rd. 780 Hits pro Monat im 1. Quartal 2014 auf zuletzt rd. 2.110 Hits pro Monat im 4. Quartal 2019 festzustellen. Die befragten Marktexperten bestätigen diese Entwicklung. So bestehen ihrer Meinung nach derzeit keine Vermarktungsprobleme bei Bestandsobjekten und im Neubau, sofern keine überzogenen Preisvorstellungen aufgerufen werden. Bei Bestandsobjekten wirkt die gute Nachfrage in Verbindung mit dem eingeschränkten Angebot preissteigernd, während es bei Neubauobjekten die knappe Verfügbarkeit von Bauland, aber auch die gestiegenen Baukosten sind, die nach Ansicht der Marktexperten für die steigenden Kosten sorgen.

Abbildung 21: Angebotspreise und Nachfragekennwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-2019, eigene Darstellung

Auf Grundlage der ImmobilienScout24-Datenbank wird deutlich, dass das höchste Interesse bei Objekten der untersten Preisklasse (bis 188.000 Euro) besteht. Diese Angebote weisen zudem die niedrigste durchschnittliche Wohnfläche (121 m²) und die niedrigste durchschnittliche Grundstücksfläche (348 m²) auf. Mit zunehmender Preisklasse sinken die Nachfragekennwerte, während Wohn- und Grundstücksflächen größer werden. Insgesamt erreichen aber auch die hochpreisigen Angebote noch hohe Nachfragekennwerte. Dies zeigt, dass der Markt für freistehende Einfamilienhäuser in allen Preisklassen eine hohe Aufnahmefähigkeit besitzt. Die lokalen Marktexperten haben dies bestätigt. Demnach besteht eine hohe Nachfrage nach preisgünstigen Bestandsobjekten, aber auch hochpreisige Neubauten und Bestandsobjekte erfahren keine Vermarktungshemmnisse.

Tabelle 11: Angebot an Eigenheimen (alle Baujahre)

Angebotspreis in €	Angebot	Anteil	Wohnfläche in m²	Grundfläche in m²	Hits/Monat
unter 188.000	87	10%	121	348	1.971
188.000 bis unter 252.000	131	15%	142	476	1.569
252.000 bis unter 362.000	214	25%	152	506	1.735
362.000 bis unter 470.000	212	25%	176	629	1.225
470.000 bis unter 597.000	128	15%	190	720	1.125
ab 597.000	84	10%	223	782	1.285

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-2019, eigene Darstellung

Einschätzung der befragten Marktakteure

Alle befragten Marktexperten haben betont, dass Bauland für Eigenheime in der Stadt fehlt und dass das wenige bestehende Bauland dadurch zu hohen Preisen veräußert wird. Die Nachfrage übersteigt demnach das Angebot. Neben dem generell fehlenden Bauland wurde auch das Problem angesprochen, dass bestehende Baugrundstücke durch die Eigentümer zurückgehalten werden. Als Gründe wurden erhoffte Preissteigerungen genannt, aber auch, dass die Eigentümer die Baugrundstücke für ihre Nachkommen freihalten. Auch diese Entwicklung treibt nach Ansicht der Experten die Preise für Baugrundstücke nach oben. Eine besonders hohe Nachfrage erzielen Eigenheime in den Weindörfern am Haardt-Rand, das Interesse im südöstlichen Stadtgebiet fällt etwas niedriger aus. Auch die Preise liegen dort etwas unterhalb der Werte, die in den westlichen Weindörfern aufgerufen werden. Während die Nähe zu Infrastrukturen im Geschosswohnungsbau häufig eine größere Rolle spielt, fällt diese bei Eigenheimen geringer aus. Nachfrager für Eigenheime sind häufig (junge) Familien aus Neustadt an der Weinstraße oder dem näheren Umfeld, die i.d.R. ein Auto besitzen und daher mobil sind, sodass auch etwas weitere Entfernungen zu Supermärkten oder Ärzten in Kauf genommen werden. Lediglich für Familien mit kleinen Kindern ist die Nähe zu Kindergarten und Grundschule nach Ansicht der befragten Experten von Relevanz. Leerstände gibt es nach Ansicht der Experten kaum. Wenn, handelt es sich dabei um Einzelfälle, wo bspw. das Erbe noch geklärt werden muss, oder wo überhöhte Preisvorstellungen eine Vermarktung erschweren.

3.3. Soziale Wohnraumversorgung

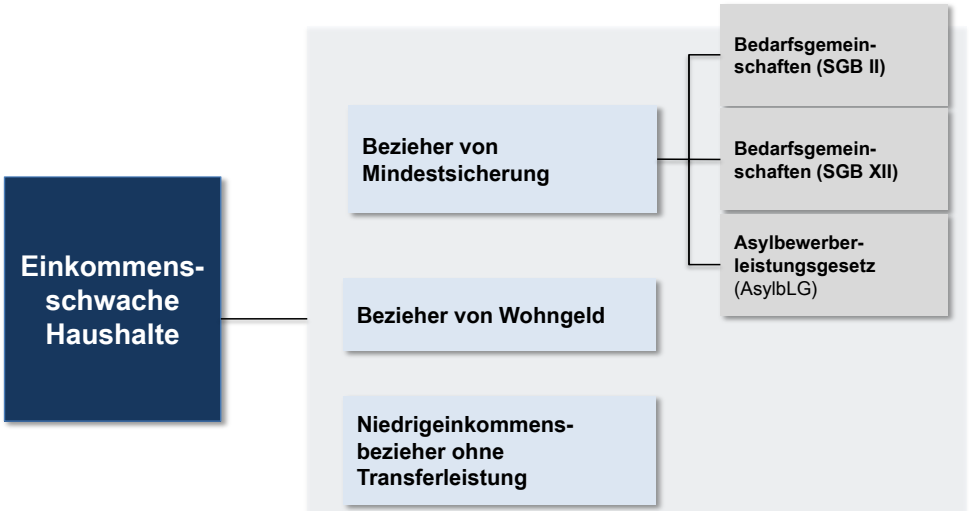
Vor dem Hintergrund der bundesweit zunehmenden Spreizung der Einkommens- und Vermögensentwicklung rückt die Frage der sozialen Wohnraumversorgung wieder stärker in den Fokus der Wohnungsmarktpolitik. Viele Haushalte geben einen hohen Anteil ihrer Einkünfte für das Wohnen inkl. Nebenkosten aus. Einkommensschwache Haushalte haben auf angespannten Wohnungsmärkten häufig besondere Schwierigkeiten eine passende Wohnung am Markt zu finden. In Hinblick auf die Bezahlbarkeit sind es neben preisgünstig freifinanzierten Wohnungen vor allem öffentlich geförderte Wohnungen, die für die Wohnraumversorgung Einkommensschwacher in Frage kommen.

Eine allgemeingültige Definition für den Begriff „bezahlbarer Wohnraum“ liegt nicht vor, da viele unterschiedliche 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 zahlende Mietpreis die Wohnungssuche dieser Haushalte deutlich.[6] 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.[7] In der Bundesrepu-blik 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.[8] 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.

[6] Regio Kontext 2013: Studie: Strategien für bezahlbares Wohnen in der Stadt
[7] Europäische Kommission (Hrsg.) 2005: Messung der Fortschritte auf dem Weg zu einem nachhaltigeren Europa. Indikatoren für nachhaltige Entwicklung für die Europäische Union.
[8] Bundesministerium f. Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) 2013: Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen. Berlin

Abbildung 22: Nachfrager bezahlbaren Wohnraums



Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung

Die Nachfrageseite bezahlbaren Wohnraums

Bezahlbarer Wohnraum wird u.a. von Haushalten bzw. Personen nachgefragt, die aufgrund ihres niedrigen Einkommens Wohngeld beziehen. Wohngeld kann als Zuschuss zu den Wohnkosten beantragt werden, wenn bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschritten werden. Voraussetzung ist, dass keine anderen Sozialleistungen bezogen werden. Der Zuschuss ist abhängig von der Größe des Haushalts, der Höhe des Familieneinkommens und der Höhe der Miete bzw. der Belastung (bei einem Eigenheim oder einer Eigentumswohnung). Die Zahl der Wohngeldempfänger schwankt nach einer Reform im Jahr 2016, durch welche mehr Haushalte Anspruch auf Wohngeld erlangt haben und liegt bei 571 Haushalten. Zu den einkommensschwachen Nachfragern gehören auch Empfänger von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz. Die Zahl der asylbegehrenden Personen hat, parallel zur steigenden Zahl zugewanderter Flüchtlinge, in der jüngsten Vergangenheit sprunghaft zu- und wieder abgenommen. Nach einem Höchstwert von 252 Haushalten im Jahr 2015 ist die Zahl der Haushalte mit Empfängern nach Asylbewerberleistungsgesetz wieder auf 93 Haushalte im Jahr 2019 zurückgegangen.

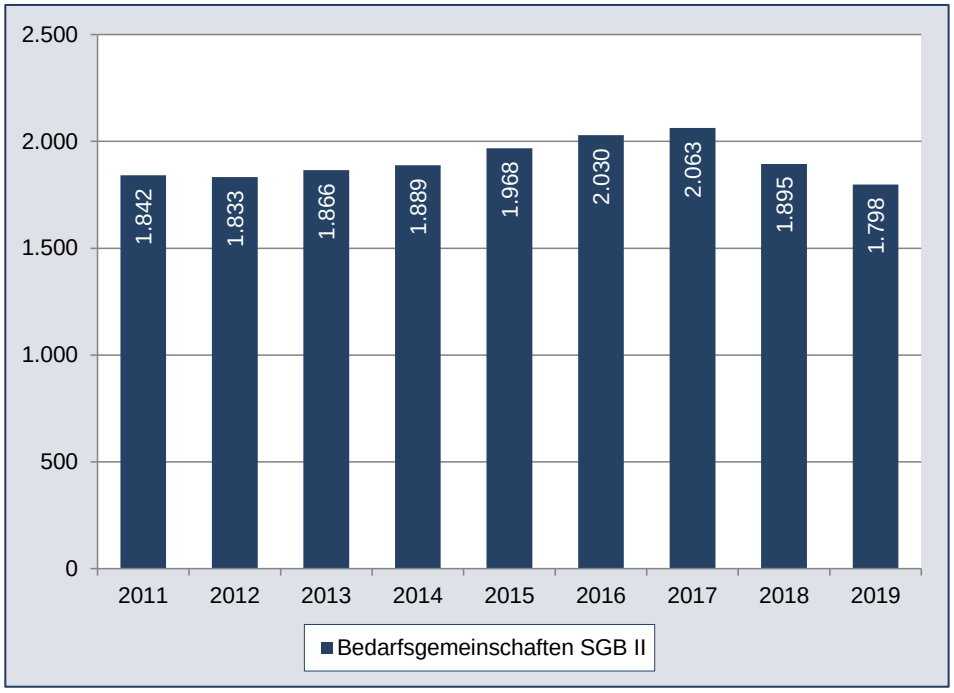
Tabelle 12: Empfänger von Asylbewerberleistungen und Wohngeld in Neustadt an der Weinstraße

	2015	2016	2017	2018	2019
Asylbewerberleistungsempfänger	252	202	105	81	93
Wohngeldempfänger	394	592	540	498	571

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Stadt Neustadt an der Weinstraße, eigene Darstellung

Eine große 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. Von 2011 bis 2017 hat sich die Anzahl um rd. zwölf Prozent erhöht. Seit diesem Höchststand sind die Zahlen wieder rückläufig, 2019 gab es 1.798 Bedarfsgemeinschaften nach SGB II. Die genannten Schwankungen bewegen sich jedoch absolut gesehen in einem kleinen Rahmen. Der Rückgang der letzten Jahre entspricht dabei dem Bundestrend.

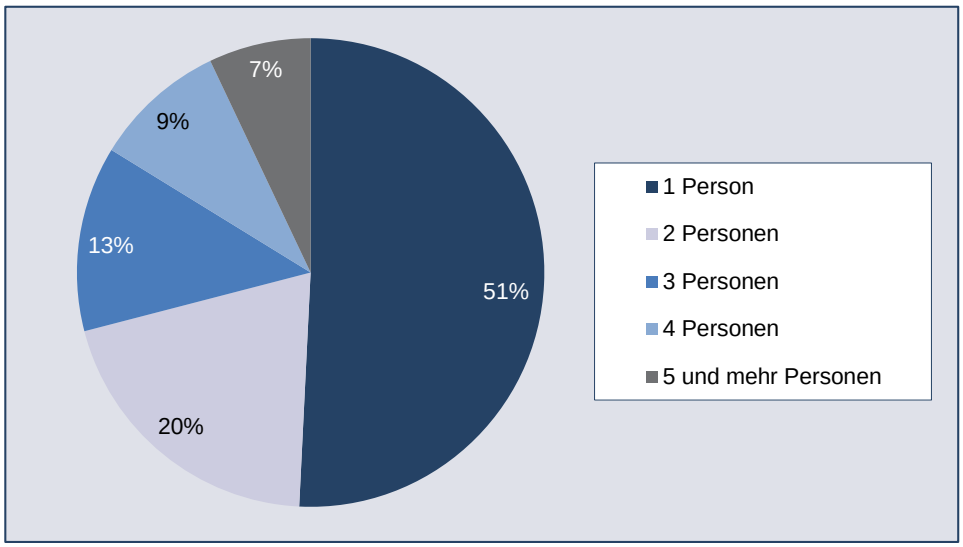
Abbildung 23: Entwicklung der Anzahl der Bedarfsgemeinschaften in Neustadt an der Weinstraße nach SGB II 2011-2019



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Bundesagentur für Arbeit (Stichtag: jeweils 31.12.), eigene Darstellung

Die Bedarfsgemeinschaften nach SGB II setzen sich zu etwas mehr als der Hälfte aus Einpersonenhaushalten zusammen. Zweipersonen- bzw. Paarhaushalte stellen mit 20 Prozent die nächstgrößere Gruppe dar. Nur knapp 30 Prozent der Bedarfsgemeinschaften leben in einem Haushalt mit drei oder mehr Personen. Für den Wohnungsmarkt ergibt sich daraus, dass für Zielgruppe der SGB II-Bedarfsgemeinschaften vor allem kleine preisgünstige Wohnungen von Bedeutung sind, zum Teil aber auch größere, familiengerechte Wohnungen benötigt werden.

Abbildung 24: Struktur der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II in Neustadt an der Weinstraße 2019



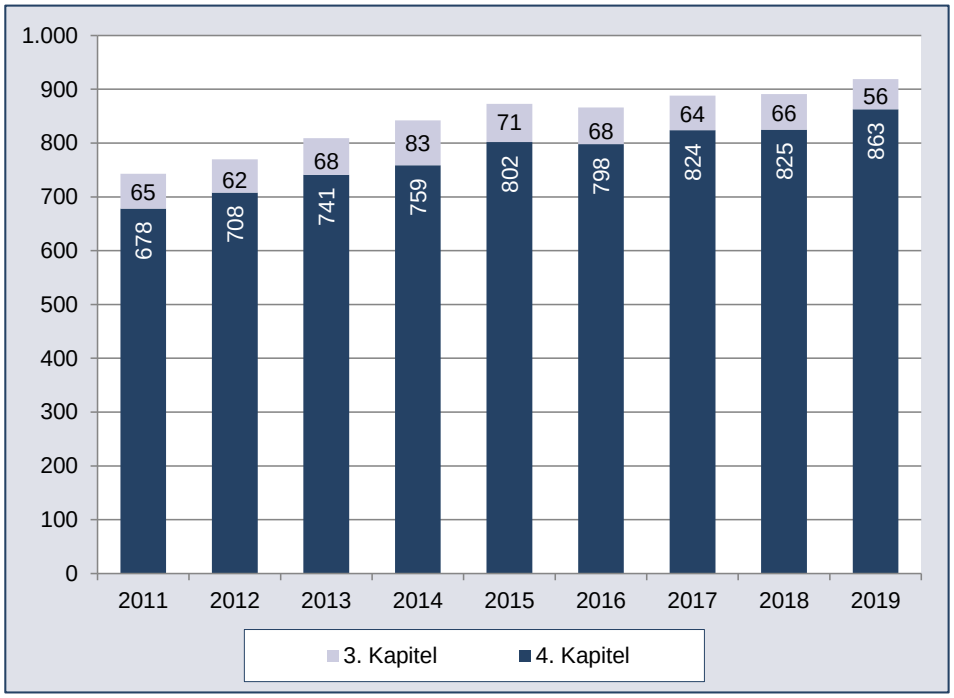
Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Bundesagentur für Arbeit (Stichtag: 31.12.2015), eigene Darstellung

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 Neustadt an der Weinstraße ist in den vergangenen Jahren stetig angestiegen – ausgenommen ein kleiner Rückgang im Jahr 2016. 2019 waren 919 Fälle im SGB XII-Bezug gemeldet. Die Differenzierung nach Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (Kap. 4) sowie Hilfe zum Lebensunterhalt (Kap. 3) zeigt, dass der Großteil der Bedarfsgemeinschaften erwerbsunfähigen Personen und Personen im Rentenalter zugeordnet werden kann. 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 – somit steigt auch der Bedarf an bezahlbaren, altengerechten Wohnungen.

Eine Differenzierung der SGB XII-Fälle nach Haushaltsgröße liegt nicht vor. Aufgrund der Zielgruppe und der Erfahrung aus anderen Kommunen ist jedoch davon auszugehen, dass der Anteil der Einpersonenhaushalte hierbei deutlich überwiegt, gefolgt von den Zweipersonenhaushalten. Haushalte mit mehreren Personen kommen i.d.R. bei Bedarfsgemeinschaften nach SGB XII nur untergeordnet vor. Analog zu Bedarfsgemeinschaften nach SGB II zeigt sich deshalb auch hier ein hoher Bedarf an kleinen Wohnungen.

Abbildung 25: Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften nach SGB XII in Neustadt an der Weinstraße 2011-2019

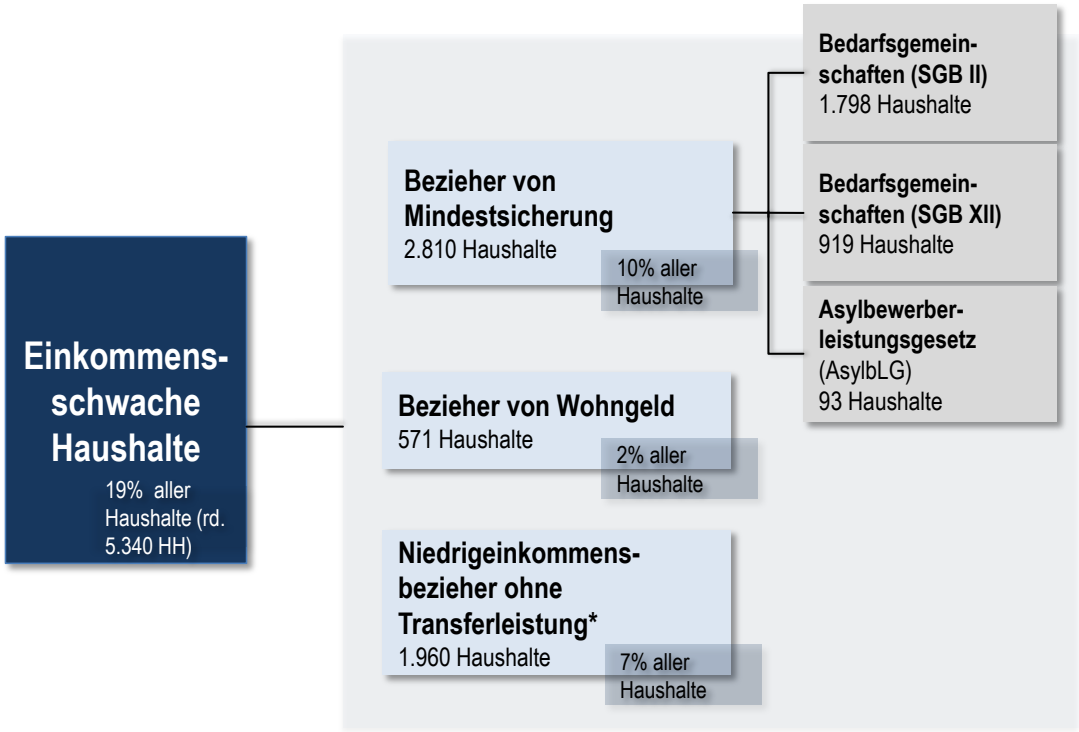


Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Stadt Neustadt an der Weinstraße, eigene Darstellung

Die Zusammenstellung aller Zielgruppen ergibt, dass 2019 etwa 19 Prozent der Haushalte in Neustadt an der Weinstraße als einkommensschwach gelten. Sie setzen sich aus etwa zehn Prozent Beziehern von Mindestsicherung, rd. zwei Prozent Beziehern von Wohngeld und nach Expertenschätzungen sieben Prozent Niedrigeinkommensbeziehern ohne Transferleitung zusammen.[9] Letztendlich ist die Entwicklung der Leistungsempfänger trotz geringer Schwankungen relativ konstant. Abzuwarten bleibt, ob und falls ja, wie sich die zunehmende Alterung und das Thema der Altersarmut in Zukunft darstellen wird.

[9] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) 2013: Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Aufwendungen der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen. Berlin

Abbildung 26: Nachfrager bezahlbaren Wohnraums



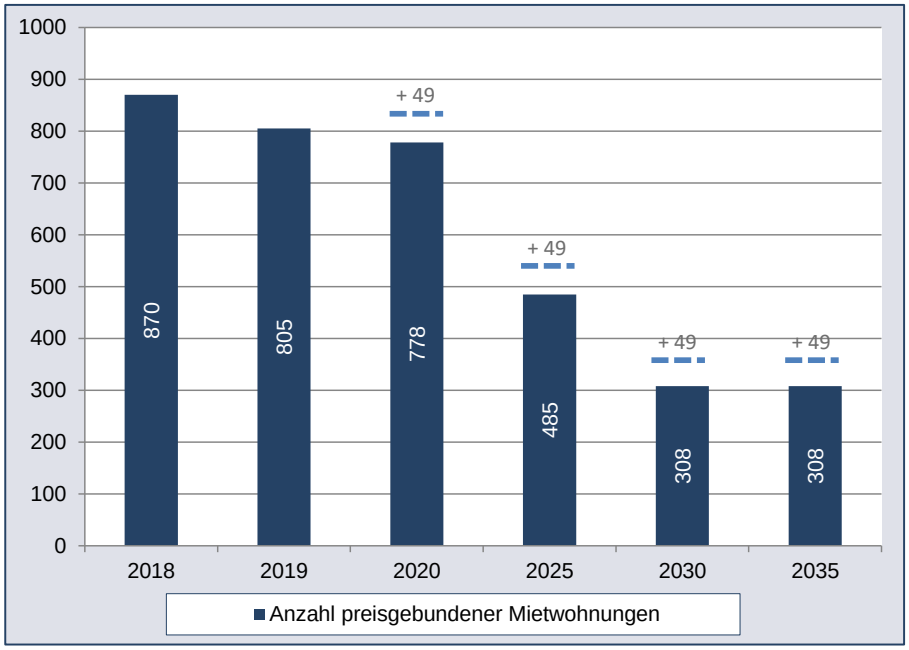
Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Stadt Neustadt an der Weinstraße, eigene Darstellung. *Schätzung auf Grundlage der „Arbeitshilfe zur Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft im Rahmen kommunaler Satzungen" des BMVBS 2013

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. Die Zielgruppe des öffentlich geförderten Wohnraums beläuft sich also über die bereits definierten einkommensschwachen Haushalte hinaus auf breite Teile der Bevölkerung.

Zwischen 2011 und 2018 wurden insgesamt 78 öffentlich geförderte Mietwohnungen fertiggestellt. Ende 2018 gab es 870 öffentlich geförderte Mietwohnungen. Aufgrund auslaufender Bindungen ist dieser Wert bis 2020 auf 778 Wohnungen gesunken. Allerdings muss darauf hingewiesen werden, dass sich zum derzeitigen Zeitpunkt (Juli 2020) noch 49 geförderte Mietwohnungen im Genehmigungsverfahren befunden haben, die in der nachfolgenden Grafik noch nicht enthalten sind. Ohne eine Verlängerung auslaufender Bindungen oder der Schaffung neuen geförderten Wohnungsbaus, wird die Zahl der geförderten Mietwohnungen bis 2035 auf 308 Wohnungen sinken. Um den Rückgang zwischen 2020 und 2035 auszugleichen, müssten in diesem Zeitraum jährlich rd. 31 öffentlich geförderte Mietwohnungen auf den Markt kommen bzw. in die Bindung genommen werden. Es gilt jedoch zu beachten, dass nicht alle öffentlich geförderten Wohnungen, deren Preisbindungen bis 2035 auslaufen, direkt teurer werden und damit den entsprechenden Zielgruppen nicht mehr zur Verfügung stehen. So gehören etwa zwei Drittel aller geförderten Wohnungen in der Stadt der WBG Wohnungsbaugesellschaft Neustadt an der Weinstraße mbH. Nach Angaben der WBG bleiben die Preise bei auslaufenden Bindungen i.d.R. erstmal konstant.

Abbildung 27: Preisgebundener Mietwohnungsbestand und Prognose bis 2035*



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Stadt Neustadt an der Weinstraße, eigene Darstellung (*Prognose gemäß Bindungsauslauf jeweils zum 31.12. des Jahres) ; „+49“: im Juli 2020 im Genehmigungsverfahren befindliche zusätzliche Wohnungen

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 Angemessenheit von Mietkosten je nach Haushaltsgröße richtet sich dabei nach örtlichen Gegebenheiten und ist nicht bundeseinheitlich geregelt. Die Richtwerte ergeben sich gemäß der Produkttheorie aus dem Produkt aus angemessener (abstrakter) Quadratmeterzahl und Quadratmeterpreis (nettokalt). Die entsprechenden Bemessungsgrenzen für Neustadt an der Weinstraße sind der untenstehenden Tabelle zu entnehmen. Ob die Miete im Rahmen der sozialen Mindestsicherung übernommen wird, richtet sich nach den maximalen Unterkunftskosten. Bei einem Einpersonenhaushalt wird bspw. die Miete vom Träger der Kosten der Unterkunft übernommen, sofern sie nicht höher als 403,50 Euro (ohne Heizkosten) liegt[10] – unabhängig von der Wohnungsgröße. Um aber eine Vergleichbarkeit mit der Bewilligungsmiete zu erreichen, werden im Folgenden die (theoretischen) maximalen Mieten (nettokalt) je Quadratmeter (anhand der maximalen angemessenen Wohnungsgröße) dargestellt.

Eine weitere wichtige Kenngröße für die Versorgung einkommensschwacher Haushalte am Markt ist die Bewilligungsmiete im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Findet öffentlich geförderter Wohnungsbau in Neustadt an der Weinstraße statt, so liegt die Miete nach den aktuellen Förderbestimmungen des Landes Rheinland-Pfalz bei 5,40 bzw. 5,75 Euro/m². Diese Miete darf maximal bei geförderten Mietwohnungen im Neubau veranschlagt werden. Die Bewilligungsmiete liegt demnach innerhalb der jeweiligen Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft. Dies bedeutet, dass neu errichtete öffentlich geförderte Mietwohnungen Beziehern von Mindestsicherung in vollem Umfang zur Verfügung stehen.

Tabelle 13: Relevante Mietpreise für einkommensschwache Haushalte

Haushaltsgröße	Angemessene Wohnungsgröße in m²	max. KdU in Euro (netto-/bruttokalt)	max. KdU in Euro/m² (nettokalt)	Bewilligungsmiete in Euro/m² Mietstufe 3 (2020)
1 Person	bis 50	337,00 / 403,50	6,74	5,40/5,75

[10] Produkt aus maximal angemessener Wohnungsgröße von 50 m² und angemessener Bruttokaltmiete von 8,07 Euro/m²

2 Personen	bis 60	447,60 / 524,40	7,46	5,40/5,75
3 Personen	bis 80	503,20 / 600,80	6,29	5,40/5,75
4 Personen	bis 90	530,10 / 629,10	5,89	5,40/5,75
5 Personen	bis 105	636,30 / 744,45	6,06	5,40/5,75

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Stadt Neustadt an der Weinstraße, eigene Darstellung.

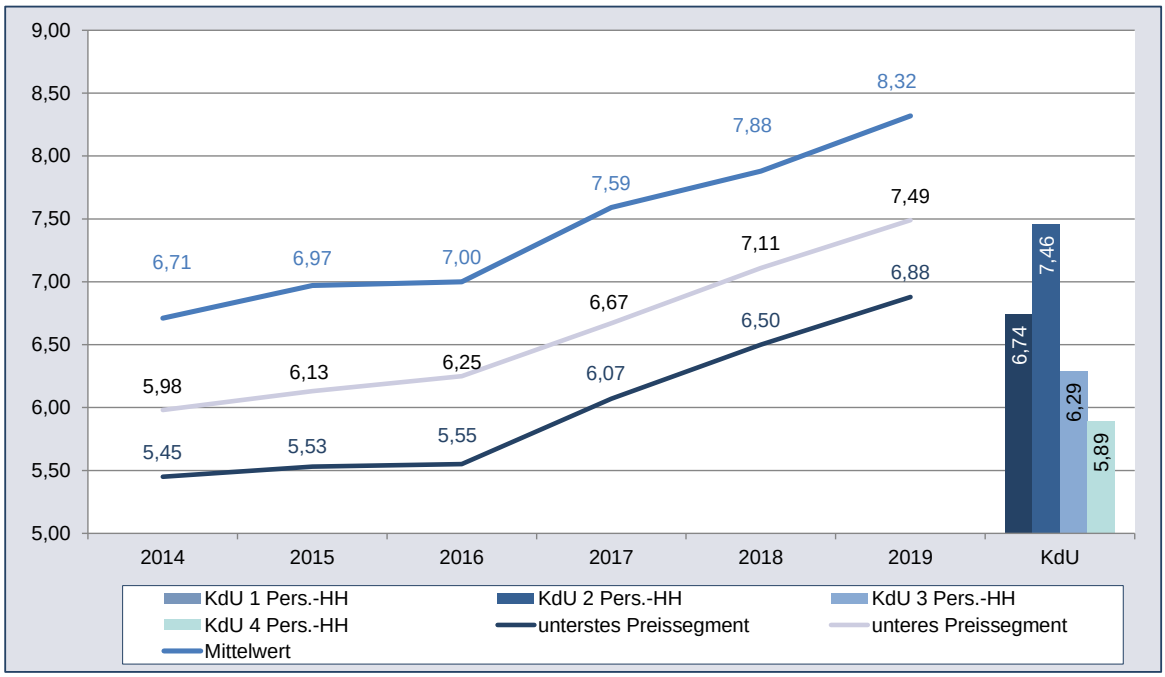
Um die Versorgungssituation mit bezahlbarem Wohnraum abschätzen zu können, sind neben öffentlich geförderten Wohnungen auch preisgünstige Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt zu berücksichtigen. Deren Bedeutung nimmt für die Versorgung dieser Haushalte angesichts des rückläufigen Bestands an Sozialwohnungen (ohne neue Bindungen) stetig zu. Um die Angebotssituation auf Bezahlbarkeit zu beurteilen, werden Wohnungsangebote der Immobilienplattform ImmobilienScout24 ausgewertet. Herangezogen werden alle Angebote, die von Anfang 2014 bis Ende 2019 eingestellt wurden[11].

Für einkommensschwache Nachfragegruppen sind die unteren Preissegmente am Wohnungsmarkt relevant. Dazu werden die unteren zehn und 25 Prozent der Angebotspreise analysiert, um die Verfügbarkeit des bezahlbaren Wohnraums, auch am freifinanzierten Markt, darzustellen. Zum Vergleich sind zusätzlich die derzeitigen angemessenen Kosten der Unterkunft dargestellt. Deutlich wird, dass die Versorgung am frei finanzierten Wohnungsmarkt in den letzten Jahren schwieriger geworden ist. Zwischen 2014 und 2016 ist lediglich ein leichter Anstieg der durchschnittlichen Angebotspreise festzustellen, ab 2016 sind die Angebotspreise jedoch stark angestiegen, was mögliche Wohnungswechsel bei einkommensschwachen Haushalten erschwert.

Im Jahr 2019 waren lediglich zehn Prozent der Angebote günstiger als 6,88 Euro/m². Die Kosten der Unterkunft liegen, abgesehen von Zweipersonenhaushalten, unter diesem Wert. Insbesondere größere Bedarfsgemeinschaften können sich daher am freien Markt kaum versorgen, da die Kosten der Unterkunft nur bis max. 5,89 Euro/m² vom Leistungsträger übernommen werden. Die folgende Grafik stellt jedoch nur die Entwicklung der Angebotspreise von Wohnungen dar, die beim Immobilienportal IS24 eingestellt wurden. Der Bestand der Wohnungsbaugesellschaft Neustadt an der Weinstraße mbH ist daher in dieser Darstellung nicht enthalten. Als Bestandhalter von rd. 2.200 Wohnungen stellt die WBG Wohnraum zur Verfügung, der weniger als 7,00 Euro/m² kostet. Die tatsächliche Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte ist daher etwas höher zu bewerten. Trotzdem verdeutlicht die Grafik, dass sich die Versorgungssituation für einkommensschwache Haushalte am Wohnungsmarkt in den letzten Jahren verschlechtert hat. Diese Einschätzung wird von den befragten Experten bestätigt. Demnach ist insbesondere das untere Preissegment in den letzten Jahren verstärkt unter Druck geraten, Probleme ergeben sich dadurch für die einkommensschwachen Haushalte, wie z.B. Sozialhilfeempfänger. Nach Einschätzung der Experten fehlen demnach vor allem öffentlich geförderte Mietwohnungen, insbesondere auch altengerechte Wohnungen.

[11] Enthalten sind alle Angebote, ausgenommen Neubauwohnungen und öffentlich geförderte Wohnungen, die bei IS24 angeboten wurden

Abbildung 28: Entwicklung der Angebotspreise in den unteren Preisklassen (Euro/m²) – ohne Bestand der WBG



Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: ImmobilienScout24 2014-2019 (ohne Neubau und ohne öffentlich geförderte Wohnungen), Stadt Neustadt an der Weinstraße, eigene Darstellung; KdU = Kosten der Unterkunft

Kurzzusammenfassung Angebots- und Nachfragesituation

- Steigende Angebotspreise im Bestand und Neubau sowie steigende Nachfragekennwerte lassen eine beginnende Marktanspannung erkennen. Grundsätzlich sind die großen Wohnungsteilmärkte – Miete, Eigentumswohnung, Eigenheim – noch nicht als angespannt zu bewerten, Teilbereiche hingegen schon. Hierzu zählen preisgünstige Mietwohnungen, aber auch Neubau-Eigenheime, da derzeit zu wenig Bauland verfügbar ist.

- Wohnbedarfe bestehen in fast allen Segmenten, Preisklassen und Wohnungsgrößen und betreffen verschiedene Zielgruppen: Benötigt werden kleine und mittlere Mietwohnungen für Singles und Paare, ergänzt um größere Mietwohnungen für Familien. Bei Eigentumswohnungen fehlen mittlere und große Wohnungen für Best Ager, Senioren und Kapitalanleger. Für Familien fehlen Eigenheime, sowohl freistehende als auch preisgünstigere Alternativen wie Doppelhaushälften und Reihenhäuser. Insgesamt sind sowohl „einfache/preisgünstige“ als auch „gehobene/teurere“ Angebote gefragt.

- Die beliebtesten Wohnlagen sind im Geschosswohnungsbau die Kernstadt, bei Eigenheimen vor allem die Weindörfer am Haardt-Rand.

- Die Wohnungsbaugesellschaft Neustadt an der Weinstraße mbH nimmt eine wichtige Versorgerrolle bei öffentlich geförderten, aber auch preisgünstigen frei finanzierten Wohnungen ein. Positiv zu bewerten ist, dass ihre öffentlich geförderten Wohnungen per Selbstbindung weiterhin preisgünstig bleiben, wenn die Preis- und Belegungsbindung auslaufen.

- Im Mietwohnungssegment ist insgesamt noch kein angespannter Markt zu erkennen, im preisgünstigen Teilsegment allerdings schon. Gründe hierfür sind Preiserhöhungen am frei finanzierten Markt sowie das Abschmelzen von Sozialbindungen. Die Versorgungschancen einkommensschwacher Haushalte haben sich dadurch in den letzten Jahren verschlechtert.

- Versorgungsengpässe für einkommensschwache Haushalte bestehen vor allem bei barrierefreien und altengerechten Wohnungen, bei Wohnungen in zentralen Wohnlagen mit guter Infrastruktur sowie in allen Wohnungsgrößenklassen.

- Setzen sich die Preissteigerungen am freien Markt weiter fort wie bislang, werden voraussichtlich weitere Versorgungslücken für weniger zahlungskräftige Haushalte entstehen. Es gilt zu bedenken, dass ein entstehender Engpass im Wohnungsangebot auch zum Nadelöhr am Arbeitsmarkt werden kann, wenn Geringverdiener und untere Einkommensgruppen am örtlichen Markt keine bezahlbare Wohnung mehr finden. Denn auch ein Ausweichen auf das Umland hat seine Grenzen, wenn die Pendlerkosten das geringe Gehalt zu stark minimieren.

4. Steckbriefe für die Kernstadt und die Ortsbezirke

Nachfolgend wurde für die Kernstadt und jeden Ortsbezirk ein umfassender Steckbrief erstellt, welcher einen Überblick über die Qualitäten, Entwicklungspotenziale und Handlungsbedarfe gibt und somit eine wichtige Grundlage für die Ableitung von kleinräumigen Handlungsempfehlungen in der Weiterentwicklung des Wohnens und der Ortsteilentwicklung bildet. Eine Lesehilfe für die Steckbriefe mit den entsprechenden Quellen und Definitionen befindet sich zu Beginn des Kapitels.

Lesehilfe für die Steckbriefe

Nachfrageprofil	Quelle	Anmerkungen
Einwohner im Jahr 2020 (Haupt- & Nebenwohnsitz)	Stadt Neustadt an der Weinstraße, 2019	Einwohnerveränderung 2011 zu 2019 beinhaltet nur die Einwohner mit Hauptwohnsitz Der Wanderungssaldo je 100 Einwohner bezieht sich auf die Jahre 2011 bis 2019 und beinhaltet nur die Einwohner mit Hauptwohnsitz
Einwohnerveränderung 2011 zu 2019		
Wanderungssaldo je 100 Einwohner		
Anteil Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit	Zensus 2011	Zu berücksichtigen ist, dass es sich jeweils um einen nach Haushalten gewichteten Mittelwert handelt. Dies hat zur Folge, dass die bevölkerungsreiche Kernstadt den Mittelwert tlw. nach oben bzw. nach unten zieht Die Klassifizierung dieser beiden Merkmale erfolgte, im Gegensatz zu allen anderen Merkmalen, nicht auf der Grundlage einer Berechnung der 25- und 50-prozentigen Abweichung vom Mittelwert, sondern folgt dem Prinzip, dass, sofern möglich, alle Klassen (von unter- bis überdurchschnittlich) besetzt sind
Altersdurchschnitt		
Anteil Kinder und Jugendliche (<18) an allen Einwohnern	Stadt Neustadt an der Weinstraße, 2019	
Anteil Senioren (65+) an allen Einwohnern		
Kaufkraft	GfK, infas360, eigenes Modell 2019	Kaufkraft in € (netto) pro Monat und Haushalt Zu berücksichtigen ist, dass es sich jeweils um einen nach Haushalten gewichteten Mittelwert handelt. Dies hat zur Folge, dass die bevölkerungsreiche Kernstadt den Mittelwert tlw. nach oben bzw. nach unten zieht

Angebotsprofil		Quelle	Anmerkungen
Der Markt für Eigenheime	Anteil Ein- & Zweifamilienhäuser	ImmobilienScout24, Wohnungsannoncenauswertung der Jahre 2014-2019	Grundlage für alle Merkmale bildet die Wohnungsannoncenauswertung Das Interesse wurde am städtischen Durchschnitt gemessen
	Angebotspreis Eigenheime (Durchschnitt)		
	Anteil Neubau im Eigenheimsegment		
	Interesse an Eigenheimen		
Der Markt für Eigentumswohnungen	Anteil Eigentumswohnungen		
	Angebotspreis Eigentumswohnungen (Durchschnitt)		

	Anteil Neubau im Eigentumssegment		
	Interesse an Eigentumswohnungen		
Der Markt für Mietwohnungen	Anteil Mietwohnungen		Grundlage für alle Merkmale bildet die Wohnungsannoncenauswertung Das Interesse wurde am städtischen Durchschnitt gemessen Der Anteil Mietwohnungen mit moderner Ausstattungsqualität setzt sich zusammen aus: Erstbezug, Erstbezug nach Sanierung, modernisiert, neuwertig, saniert & vollständig renoviert Der Anteil Mietwohnungen mit Modernisierungsbedarf setzt sich zusammen aus: Renovierungsbedürftig, unbekannter Zustand & Renovierung nach Vereinbarung → Die Differenz zu 100% bilden Wohnungen mit gepflegtem, durchschnittlichem Ausstattungsstandard
	Nettokaltmiete (Bestand)		
	Nettokaltmiete (Neubau)		
	Nettokaltmiete (Bestand und Neubau)		
	Anteil Neubau im Mietwohnungssegment		
	Interesse an Mietwohnungen		
	Anteil Mietwohnungen mit moderner Ausstattungsqualität		
	Anteil Mietwohnungen mit Modernisierungsbedarf		

Wohnbau-/Flächenpotenziale und Bedarfe am Markt		Quelle	Anmerkungen
Leerstand	Anteil Leerstand	Zensus 2011	Die Klassifizierung erfolgte auf der Basis des städtischen Durchschnitts
	Klassifizierung im Vgl. zur Gesamtstadt (Anteil: 4,2 %)		
	Ergebnis der Ortsvorsteherbefragung	Ortsvorsteherbefragung	
	Zensus-Ergebnisse zur kleinräumigen Leerstandskonzentration	Zensus 2011	Die Klassifizierung erfolgte auf der Basis des städtischen Durchschnitts
Wohnbauflächenpotenziale	Potenziale > 2.000 m² (konkrete Projekte, Baurecht besteht; B-Plan)	Stadt Neustadt an der Weinstraße 2020	
	Baulücken < 2.000 m² (Baurecht nach B-Plan oder §34 BauGB	Stadt Neustadt an der Weinstraße 2020 Ortsvorsteherbefragung	
	Restliche Wohnbauflächen aus FNP 2005 und ½ Mischbauflächen		
Bedarfe am Wohnungsmarkt	Nachfrage nach Bauplätzen und besonderen Wohnformen	Ortsvorsteherbefragung	
	Handlungsbedarfe am Wohnungsmarkt (v.a. auch im Hinblick auf neue Baugebiete)		

Zwischen 2011 und 2019 ist die Einwohnerzahl in Diedesfeld um 11,6 Prozent angestiegen. Im Zeitraum zwischen 2014 und 2019 war der Anteil an Neubau im Mietwohnungssegment im Ortsbezirk, aufgrund der Baugebietsentwicklung „Auf dem Häusel", vergleichsweise hoch, was ein Grund für die positive Einwohnerveränderung sein könnte. Grundsätzlich ist der Ortsbezirk ein gefragter Mietwohnungsstandort, denn das Interesse an Mietwohnungen ist überdurchschnittlich hoch. Gleichzeitig ist Diedesfeld auch ein Standort, der durch Eigenheime geprägt ist, die sehr nachgefragt werden. Eigentumswohnungen werden hingegen nicht sehr stark nachgefragt, was auch mit der leicht abgelegenen Lage zusammenhängen könnte.

Nachfrageprofil	Diedesfeld	Neustadt	Im Vergleich
Einwohner im Jahr 2019 (Haupt- & Nebenwohnsitz)	2.307	57.251	
Einwohnerveränderung 2011 zu 2019	+11,6 %	+2,3 %	↑
Wanderungssaldo je 100 Einwohner	+12,1	+5,6	↑
Anteil Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit	98,0 %	94,1 %	↑
Altersdurchschnitt	46 Jahre	45 Jahre	↗
Anteil Kinder und Jugendliche (<18) an allen Einwohnern	15,7 %	15,9 %	→
Anteil Senioren (65+) an allen Einwohnern	24,4 %	24,5 %	→
Kaufkraft	3.635 Euro	3.092 Euro	→

Angebotsprofil		Diedesfeld	Neustadt	Im Vergleich
Der Markt für Eigenheime	Anteil Ein- & Zweifamilienhäuser	27,5 %	20,5%	↗
	Angebotspreis Eigenheime (Durchschnitt)	344.765 €	357.241 €	→
	Anteil Neubau im Eigenheimsegment	0 %	6,3 %	↓
	Interesse an Eigenheimen	überdurch-schnittlich	durchschnittlich	↑
Der Markt für Eigentumswohnungen	Anteil Eigentumswohnungen	18,0 %	21,3 %	→
	Angebotspreis Eigentumswohnungen (Durchschnitt)	3.014 €/m²	2.333 €/m²	↑
	Anteil Neubau im Eigentumssegment	0 %	15,1 %	↓
	Interesse an Eigentumswohnungen	leicht unterdurch-schnittlich	durchschnittlich	↘
Der Markt für Mietwohnungen	Anteil Mietwohnungen	54,5 %	58,2 %	→
	Nettokaltmiete (Bestand)	7,38 €/m²	7,31 €/m²	→
	Nettokaltmiete (Neubau)	9,40 €/m²	9,82 €/m²	↓

	Nettokaltmiete (Bestand und Neubau)	7,59 €/m²	7,38 €/m²	↗
	Anteil Neubau im Mietwohnungssegment	10,3 %	2,6 %	↑
	Interesse an Mietwohnungen	überdurch-schnittlich	durchschnittlich	↑
	Anteil Mietwohnungen mit moderner Ausstattungsqualität	36,1 %	39,3 %	→
	Anteil Mietwohnungen mit Modernisierungsbedarf	37,1 %	35,7 %	→

Wohnbau-/Flächenpotenziale und Bedarfe am Markt		
Leerstand	Anteil Leerstand	3,0 %
	Klassifizierung im Vgl. zur Gesamtstadt (Anteil: 4,2 %)	unterdurchschnittlich
	Ergebnis der Ortsvorsteherbefragung	wenige bis keine Leerstände
	Zensus-Ergebnisse zur kleinräumigen Leerstandskonzentration	Unterdurchschnittliche Leerstandsquote, allerdings durchschnittlicher Leerstand im Siedlungskern
Wohnbauflächenpotenziale	Potenziale > 2.000 m² (konkrete Projekte, Baurecht besteht; B-Plan)	keine
	Baulücken < 2.000 m² (Baurecht nach B-Plan oder §34 BauGB	8 Baulücken mit einer Größe von 0,3 ha für sieben mögliche Wohnungen vorhanden (Quelle: Stadt Neustadt 2020) Baulücken sind vorhanden, aber nicht auf dem Wohnungsmarkt verfügbar (Quelle: Ortsvorsteherbefragung)
	Restliche Wohnbauflächen aus FNP 2005 und ½ Mischbauflächen	keine
Bedarfe am Wohnungsmarkt (gem. Ortsvorsteherbefragung)	Nachfrage nach Bauplätzen und besonderen Wohnformen	Es gibt regelmäßig Nachfrage nach Bauplätzen in der Ortsverwaltung. Es sind keine Nachfragen nach Baugemeinschaften bekannt
	Handlungsbedarfe am Wohnungsmarkt (v.a. auch im Hinblick auf neue Baugebiete)	Ein Baugebiet wird benötigt. Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern ist groß

Duttweiler

Die Einwohnerentwicklung in Duttweiler der letzten Jahre ist positiv, was vor allem auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung und das Übergewicht der Geburten gegenüber den Sterbefällen zurückzuführen ist. In dem Zusammenhang ist auch zu beachten, dass das Wohnungsangebot im Ortsbezirk in sehr hohem Maße durch Eigenheime geprägt ist. Durch einen Anstieg der Angebotspreise, ausgelöst durch vermehrte Neubauten, ist das Interesse weniger stark ausgeprägt als in anderen Ortsbezirken. Das Interesse an Mietwohnungen ist vermutlich aufgrund der günstigen Preise hoch, allerdings weisen diese einen sehr hohen Modernisierungsbedarf auf. Leerstand war zum Zeitpunkt des Zensus 2011 in Duttweiler nur vereinzelt in Randlagen zu finden, im Ortskern trat er kaum auf.

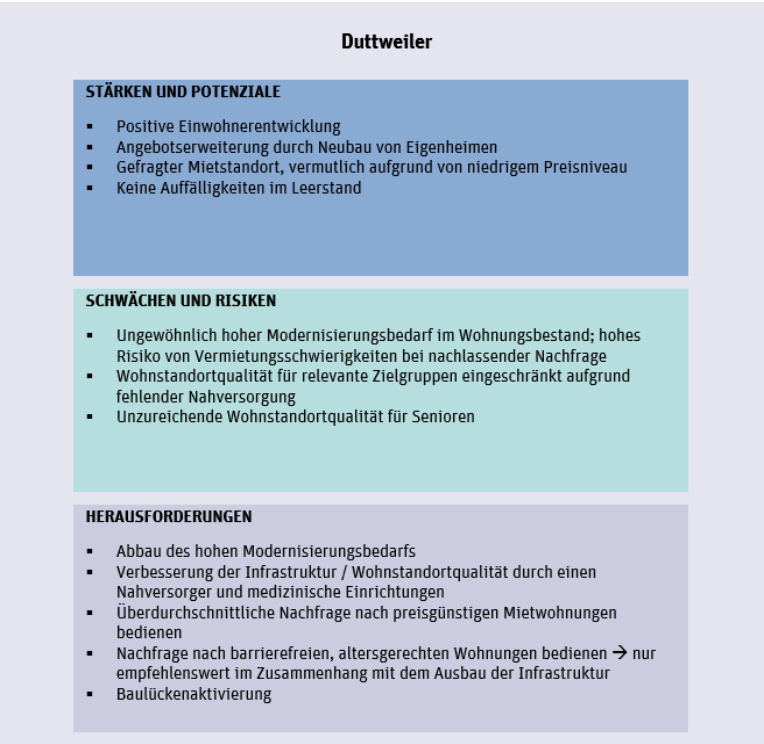
Nachfrageprofil	Duttweiler	Neustadt	Im Vergleich
Einwohner im Jahr 2019 (Haupt- & Nebenwohnsitz)	1.043	57.251	
Einwohnerveränderung 2011 zu 2019	+4,5 %	+2,3 %	↑
Wanderungssaldo je 100 Einwohner	+2,7	+5,6	↓
Anteil Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit	97,4 %	94,1 %	↑
Altersdurchschnitt	45 Jahre	45 Jahre	→
Anteil Kinder und Jugendliche (<18) an allen Einwohnern	16,2 %	15,9 %	→
Anteil Senioren (65+) an allen Einwohnern	25,8 %	24,5 %	→
Kaufkraft	3.501 Euro	3.092 Euro	→

Angebotsprofil		Duttweiler	Neustadt	Im Vergleich
Der Markt für Eigenheime	Anteil Ein- & Zweifamilienhäuser	63,3 %	20,5%	↑

	Angebotspreis Eigenheime (Durchschnitt)	403.229 €	357.241 €	↗
	Anteil Neubau im Eigenheimsegment	15,8 %	6,3 %	↑
	Interesse an Eigenheimen	leicht unterdurch-schnittlich	durchschnittlich	↘
Der Markt für Eigentumswohnungen*	Anteil Eigentumswohnungen	5,0 %	21,3 %	↓
	Angebotspreis Eigentumswohnungen (Durchschnitt)	1.263 €/m²	2.333 €/m²	↓
	Anteil Neubau im Eigentumssegment	0 %	15,1 %	↓
	Interesse an Eigentumswohnungen	durchschnittlich	durchschnittlich	→
Der Markt für Mietwohnungen*	Anteil Mietwohnungen	31,7 %	58,2 %	↘
	Nettokaltmiete (Bestand)	6,54 €/m²	7,31 €/m²	↓
	Nettokaltmiete (Neubau)	k.A. möglich, da kein Neubau	9,82 €/m²	
	Nettokaltmiete (Bestand und Neubau)	6,54 €/m²	7,38 €/m²	↓
	Anteil Neubau im Mietwohnungssegment	0 %	2,6 %	↓
	Interesse an Mietwohnungen	überdurch-schnittlich	durchschnittlich	↑
	Anteil Mietwohnungen mit moderner Ausstattungsqualität	31,6 %	39,3 %	→
	Anteil Mietwohnungen mit Modernisierungsbedarf	57,9 %	35,7 %	↑

*wegen geringer Fallzahl eingeschränkte Aussagekraft

Wohnbau-/Flächenpotenziale und Bedarfe am Markt		
Leerstand	Anteil Leerstand	3,4 %
	Klassifizierung im Vgl. zur Gesamtstadt (Anteil: 4,2 %)	durchschnittlich
	Ergebnis der Ortsvorsteherbefragung	k.A. zu Leerstand
	Zensus-Ergebnisse zur kleinräumigen Leerstandskonzentration	Durchschnittliche Leerstandsquote, allerdings wenig Leerstand im Siedlungskern
Wohnbauflächenpotenziale	Potenziale > 2.000 m² (konkrete Projekte, Baurecht besteht; B-Plan)	Keine
	Baulücken < 2.000 m² (Baurecht nach B-Plan oder §34 BauGB	8 Baulücken mit einer Größe von insgesamt 0,3 ha für sechs mögliche Wohnungen vorhanden (Quelle: Stadt Neustadt 2020) Baulücken sind vorhanden, aber werden durch Eigentümer zurückgehalten; werden nur zur Verfügung gestellt, wenn die Familie nicht dorthin zieht (Quelle: Ortsvorsteherbefragung)
	Restliche Wohnbauflächen aus FNP 2005 und ½ Mischbauflächen	Eine Fläche (1,1 ha) für 22 mögliche Wohnungen (davon 18 in EZFH)
Bedarfe am Wohnungsmarkt (gem. Ortsvorsteherbefragung)	Nachfrage nach Bauplätzen und besonderen Wohnformen	Gezielte Nachfrage nach Bauplätzen von Familien und Senioren. Über eine Senioren-WG wurde schon öfter gesprochen
	Handlungsbedarfe am Wohnungsmarkt (v.a. auch im Hinblick auf neue Baugebiete)	Bauland wird benötigt. Für Familien mit Kindern, aber auch für über 55-jährige, die wieder in die Pfalz möchten



Geinsheim

Die Einwohnerzahl von Geinsheim ist zwischen 2011 und 2019 leicht angestiegen, was zunächst der Einschätzung im Rahmen der Ortsvorsteherbefragung widerspricht, wo eine rückläufige Einwohnerzahl angesprochen wurde. Möglicherweise sollte hierdurch zum Ausdruck gebracht werden, dass Wohnraum für Familien fehlt und diese daher in andere Ortsbezirke ausweichen. Geinsheim ist der Ortsbezirk im Südosten Neustadts, der am weitesten von der Kernstadt entfernt liegt. Möglicherweise steht die Wohnlage in Verbindung mit einer im Vergleich zum gesamtstädtischen Durchschnitt eher verhaltenen Nachfrage nach Wohnraum in allen großen Marktsegmenten. Problemstellungen in Form von Wohnungsleerstand, wie sie in anderen Ortsbezirken zumindest in der Vergangenheit aufgetreten sind, hat Geinsheim nicht. Wenn Immobilien leer stehen bzw. standen, dann handelt(e) es sich dabei hauptsächlich um ältere Häuser in Randlage.

Nachfrageprofil	Geinsheim	Neustadt	Im Vergleich
Einwohner im Jahr 2019 (Haupt- & Nebenwohnsitz)	1.967	57.251	
Einwohnerveränderung 2011 zu 2019	+0,5 %	+2,3 %	↓
Wanderungssaldo je 100 Einwohner	+2,6	+5,6	↓
Anteil Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit	98,5 %	94,1 %	↑
Altersdurchschnitt	45 Jahre	45 Jahre	→
Anteil Kinder und Jugendliche (<18) an allen Einwohnern	16,4 %	15,9 %	→
Anteil Senioren (65+) an allen Einwohnern	21,4 %	24,5 %	→
Kaufkraft	3.476 Euro	3.092 Euro	→

Angebotsprofil		Geinsheim	Neustadt	Im Vergleich
Der Markt für Eigenheime	Anteil Ein- & Zweifamilienhäuser	39,4 %	20,5%	↑
	Angebotspreis Eigenheime (Durchschnitt)	296.321 €	357.241 €	↓
	Anteil Neubau im Eigenheimsegment	10,7 %	6,3 %	↑
	Interesse an Eigenheimen	unterdurch-schnittlich	durchschnittlich	↓
Der Markt für Eigentumswohnungen*	Anteil Eigentumswohnungen	20,4 %	21,3 %	→
	Angebotspreis Eigentumswohnungen (Durchschnitt)	3.029 €/m²	2.333 €/m²	↑
	Anteil Neubau im Eigentumssegment	79,3 %	15,1 %	↑
	Interesse an Eigentumswohnungen	unterdurch-schnittlich	durchschnittlich	↓
Der Markt für Mietwohnungen	Anteil Mietwohnungen	40,1 %	58,2 %	↘
	Nettokaltmiete (Bestand)	6,62 €/m²	7,31 €/m²	↓
	Nettokaltmiete (Neubau)	k.A. möglich, da kein Neubau	9,82 €/m²	
	Nettokaltmiete (Bestand und Neubau)	6,62 €/m²	7,38 €/m²	↓
	Anteil Neubau im Mietwohnungssegment	0 %	2,6 %	↓
	Interesse an Mietwohnungen	unterdurch-schnittlich	durchschnittlich	↓
	Anteil Mietwohnungen mit moderner Ausstattungsqualität	24,6 %	39,3 %	↘
	Anteil Mietwohnungen mit Modernisierungsbedarf	49,1 %	35,7 %	↗

*wegen geringer Fallzahl eingeschränkte Aussagekraft

Wohnbau-/Flächenpotenziale und Bedarfe am Markt		
Leerstand	Anteil Leerstand	4,0 %
	Klassifizierung im Vgl. zur Gesamtstadt (Anteil: 4,2 %)	durchschnittlich
	Ergebnis der Ortsvorsteherbefragung	wenige Leerstände vorhanden; wenn, dann stehen meist sehr alte Häuser leer
	Zensus-Ergebnisse zur kleinräumigen Leerstandskonzentration	Durchschnittliche Leerstandsquote, allerdings wenig Leerstand an den Rändern des Siedlungsbereichs
Wohnbauflächenpotenziale	Potenziale > 2.000 m² (konkrete Projekte, Baurecht besteht; B-Plan)	Zwei Flächen (0,5 ha) für acht mögliche Wohnungen (davon 5 EZFH)
	Baulücken < 2.000 m² (Baurecht nach B-Plan oder §34 BauGB	8 Baulücken mit einer Größe von insgesamt 0,4 ha für sieben mögliche Wohnungen vorhanden (Quelle: Stadt Neustadt 2020)

		Ca. 60 Baulücken vorhanden, aber durch Eigentümer zurückgehalten; ein Neubaugebiet fehlt (Quelle: Ortsvorsteherbefragung)
	Restliche Wohnbauflächen aus FNP 2005 und ½ Mischbauflächen	Vier Flächen (5ha) für 81 mögliche Wohnungen (davon 64 EZFH)
Bedarfe am Wohnungsmarkt (gem. Ortsvorsteherbefragung)	Nachfrage nach Bauplätzen und besonderen Wohnformen	Die Nachfrage ist sehr groß. Für Mehrgenerationenwohnen gab es schon mal eine Anfrage
	Handlungsbedarfe am Wohnungsmarkt (v.a. auch im Hinblick auf neue Baugebiete)	Ein neues Baugebiet wird dringend benötigt, da die Einwohnerzahl sinkt. Die jungen Familien würden gerne in Geinsheim bleiben, was auch wichtig wäre für den Erhalt der Grundschule und der Kita

Geinsheim

STÄRKEN UND POTENZIALE

- Noch stabile Einwohnerentwicklung
- Hoher Anteil an Neubau zur Wohneigentumsbildung
- Keine Auffälligkeiten im Leerstand
- Sehr gute Wohnstandortqualität für Familien und Singles bzw. Paare

SCHWÄCHEN UND RISIKEN

- Sobald die Nachfrage in der Region nachlässt, entwickelt sich die Einwohnerzahl vermutlich rückläufig, was sich wiederum perspektivisch negativ auf die Auslastung der Infrastruktur auswirken könnte
- Sehr verhaltene Nachfrage in allen Marktsegmenten trotz niedrigem Preisniveau im Eigenheim- und Mietsegment mit der Gefahr von Vermietungsschwierigkeiten bei Marktentspannung
- Deutlicher Nachholbedarf an modernen Ausstattungsqualitäten
- Unzureichende Wohnstandortqualität für Senioren

HERAUSFORDERUNGEN

- Abbau des Modernisierungsbedarfs
- Attraktiveres Wohnungsangebot, ggf. durch Angebotsausweitung im Eigenheimsegment, zur Stabilisierung der Einwohnerzahl
- Ggf. Umsetzung eines Mehrgenerationen-Wohnprojekts
- Verbesserung der Wohnstandortqualität für Senioren
- ggf. auch Stärkung der Attraktivität als Wohnstandort allgemein / Entwicklung eines attraktiven Ortskerns

Gimmeldingen

Die Einwohnerzahl von Gimmeldingen war zwischen 2011 und 2019 rückläufig. Die Kaufkraft im Ortsbezirk Gimmeldingen ist vergleichsweise hoch und korrespondiert auch mit dem stark überdurchschnittlichen Preisniveau im Eigenheimsegment. Der Wohnstandort ist vom Generationenwechsel geprägt, das Wohnungsangebot beschränkt sich hauptsächlich auf freiwerdende Eigenheime im Bestand. Insgesamt ist der Wohnstandort jedoch in allen Marktsegmenten sehr gefragt. Im Rahmen des Zensus wurde ein vermehrter Leerstand im Ortskern festgestellt.

Nachfrageprofil	Gimmeldingen	Neustadt	Im Vergleich
Einwohner im Jahr 2019 (Haupt- & Nebenwohnsitz)	2.317	57.251	
Einwohnerveränderung 2011 zu 2019	-4,6 %	+2,3 %	⬇

Wanderungssaldo je 100 Einwohner	-3,0	+5,6	↓
Anteil Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit	97,3 %	94,1 %	↑
Altersdurchschnitt	48 Jahre	45 Jahre	↑
Anteil Kinder und Jugendliche (<18) an allen Einwohnern	12,1 %	15,9 %	→
Anteil Senioren (65+) an allen Einwohnern	32,4 %	24,5 %	↗
Kaufkraft	4.423 Euro	3.092 Euro	↗

Angebotsprofil		Gimmeldingen	Neustadt	Im Vergleich
Der Markt für Eigenheime	Anteil Ein- & Zweifamilienhäuser	29,0 %	20,5%	↗
	Angebotspreis Eigenheime (Durchschnitt)	448.694 €	357.241 €	↑
	Anteil Neubau im Eigenheimsegment	2,0 %	6,3 %	↓
	Interesse an Eigenheimen	leicht überdurchschnittlich	durchschnittlich	↗
Der Markt für Eigentumswohnungen*	Anteil Eigentumswohnungen	16,5 %	21,3 %	→
	Angebotspreis Eigentumswohnungen (Durchschnitt)	2.266 €/m²	2.333 €/m²	→
	Anteil Neubau im Eigentumssegment	17,2 %	15,1 %	→
	Interesse an Eigentumswohnungen	überdurch-schnittlich	durchschnittlich	↑
Der Markt für Mietwohnungen	Anteil Mietwohnungen	54,5 %	58,2 %	→
	Nettokaltmiete (Bestand)	7,25 €/m²	7,31 €/m²	→
	Nettokaltmiete (Neubau)	k.A. möglich, da kein Neubau	9,82 €/m²	
	Nettokaltmiete (Bestand und Neubau)	7,25 €/m²	7,38 €/m²	↘
	Anteil Neubau im Mietwohnungssegment	0 %	2,6 %	↓
	Interesse an Mietwohnungen	leicht überdurchschnittlich	durchschnittlich	↗
	Anteil Mietwohnungen mit moderner Ausstattungsqualität	32,3 %	39,3 %	→
	Anteil Mietwohnungen mit Modernisierungsbedarf	37,5 %	35,7 %	→

*wegen geringer Fallzahl eingeschränkte Aussagekraft

Wohnbau-/Flächenpotenziale und Bedarfe am Markt		
Leerstand	Anteil Leerstand	4,8 %

	Klassifizierung im Vgl. zur Gesamtstadt (Anteil: 4,2 %)	durchschnittlich
	Ergebnis der Ortsvorsteherbefragung	k.A. zu Leerstand
	Zensus-Ergebnisse zur kleinräumigen Leerstandskonzentration	Insgesamt durchschnittliche Leerstandsquote, jedoch überdurchschnittlich viel Leerstand im Ortskern und in Richtung Mußbach, sowie in einem kleinen Bereich entlang der westlichen Herzogenstraße
Wohnbauflächenpotenziale	Potenziale > 2.000 m² (konkrete Projekte, Baurecht besteht; B-Plan)	keine
	Baulücken < 2.000 m² (Baurecht nach B-Plan oder §34 BauGB	Vier Baulücken mit einer Größe von 0,3 ha für fünf mögliche Wohnungen vorhanden (Quelle: Stadt Neustadt 2020) k.A. zu Baulücken im Rahmen der Ortsvorsteherbefragung
	Restliche Wohnbauflächen aus FNP 2005 und ½ Mischbauflächen	Zwei Flächen (1,4 ha) für 64 mögliche Wohnungen (davon 51 EZFH)
Bedarfe am Wohnungsmarkt (gem. Ortsvorsteherbefragung)	Nachfrage nach Bauplätzen und besonderen Wohnformen	Es gibt oft Anfragen nach Bauplätzen und Wohnraum
	Handlungsbedarfe am Wohnungsmarkt (v.a. auch im Hinblick auf neue Baugebiete)	Junge Familien als Zielgruppe

Haardt

Die Einwohnerzahl ist in den letzten Jahren leicht rückläufig gewesen. Der hohe Anteil älterer Bevölkerung zeigt, dass sich der Wohnstandort im Generationenwechsel befindet. Das Wohnungsangebot zeigt eine gute Mischung aus Eigenheimen, Eigentums- und Mietwohnungen. Es ist davon auszugehen, dass sich das Angebot an Eigenheimen im Zuge des Generationenwechsels noch erhöhen wird. Der hohe Neubauanteil in diesem Segment ist bisher auf hohes Interesse gestoßen und auch die damit einhergehenden höheren Preise wurden am Markt gut angenommen. Im Mietsegment hingegen ist die Nachfrage aufgrund des überdurchschnittlichen Preisniveaus bei lediglich durchschnittlichen Ausstattungsqualitäten eher verhalten, was sich bislang jedoch nicht als Hemmnis für den Zuzug ausgewirkt hat, da der Wanderungssaldo sehr gut ausgeprägt ist.

Nachfrageprofil	Haardt	Neustadt	Im Vergleich
Einwohner im Jahr 2019 (Haupt- & Nebenwohnsitz)	2.620	57.251	
Einwohnerveränderung 2011 zu 2019	-1,0 %	+2,3 %	↓
Wanderungssaldo je 100 Einwohner	+15,3	+5,6	↑
Anteil Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit	97,4 %	94,1 %	↑
Altersdurchschnitt	53 Jahre	45 Jahre	↑
Anteil Kinder und Jugendliche (<18) an allen Einwohnern	11,0 %	15,9 %	↘
Anteil Senioren (65+) an allen Einwohnern	42,5 %	24,5 %	↑

Kaufkraft	3.293 Euro	3.092 Euro	

Angebotsprofil		Haardt	Neustadt	Im Vergleich
Der Markt für Eigenheime	Anteil Ein- & Zweifamilienhäuser	17,9 %	20,5%	
	Angebotspreis Eigenheime (Durchschnitt)	402.610 €	357.241 €	
	Anteil Neubau im Eigenheimsegment	16,3 %	6,3 %	
	Interesse an Eigenheimen	überdurch-schnittlich	durchschnittlich	
Der Markt für Eigentumswohnungen	Anteil Eigentumswohnungen	23,4 %	21,3 %	
	Angebotspreis Eigentumswohnungen (Durchschnitt)	2.158€/m²	2.333 €/m²	
	Anteil Neubau im Eigentumssegment	0 %	15,1 %	
	Interesse an Eigentumswohnungen	leicht unter-durchschnittlich	durchschnittlich	
Der Markt für Mietwohnungen	Anteil Mietwohnungen	58,6 %	58,2 %	
	Nettokaltmiete (Bestand)	7,69 €/m²	7,31 €/m²	
	Nettokaltmiete (Neubau)	9,70 €/m²	9,82 €/m²	
	Nettokaltmiete (Bestand und Neubau)	7,71 €/m²	7,38 €/m²	
	Anteil Neubau im Mietwohnungssegment	1,3 %	2,6 %	
	Interesse an Mietwohnungen	leicht unterdurch-schnittlich	durchschnittlich	
	Anteil Mietwohnungen mit moderner Ausstattungsqualität	32,5 %	39,3 %	
	Anteil Mietwohnungen mit Modernisierungsbedarf	41,3 %	35,7 %	

Wohnbau-/Flächenpotenziale und Bedarfe am Markt		
Leerstand	Anteil Leerstand	3,6 %
	Klassifizierung im Vgl. zur Gesamtstadt (Anteil: 4,2 %)	durchschnittlich
	Ergebnis der Ortsvorsteherbefragung	Kein Leerstand bekannt
	Zensus-Ergebnisse zur kleinräumigen Leerstandskonzentration	Insgesamt durchschnittliche Leerstandsquote; überdurchschnittlich viele Leerstände entlang der Hauptstraße Mandelring; stark unterdurchschnittliche Leerstandsquote in dem Solitär-Bauten am südöstlichen Rand des Ortsbezirks
Wohnbauflächenpotenziale	Potenziale > 2.000 m² (konkrete Projekte, Baurecht besteht; B-Plan)	Zwei Flächen (1,3 ha) für 19 mögliche Wohnungen (davon 19 EZFH)
	Baulücken < 2.000 m² (Baurecht nach B-Plan oder §34 BauGB	Sieben Baulücken mit einer Größe von 0,4 ha für sieben mögliche Wohnungen vorhanden (Quelle: Stadt Neustadt 2020)

		Wenige Baulücken vorhanden (Quelle: Ortsvorsteherbefragung)
	Restliche Wohnbauflächen aus FNP 2005 und ½ Mischbauflächen	keine
Bedarfe am Wohnungsmarkt (gem. Ortsvorsteherbefragung)	Nachfrage nach Bauplätzen und besonderen Wohnformen	Nachfrage von Familien für bezahlbaren Wohnraum
	Handlungsbedarfe am Wohnungsmarkt (v.a. auch im Hinblick auf neue Baugebiete)	Schaffung von Bauplätzen für junge Familien, auch zum Erhalt der Kita und Grundschule. Verjüngung der Einwohnerstruktur

Haardt

STÄRKEN UND POTENZIALE

- Positiver Wanderungssaldo
- Angebotserweiterung durch Neubau im Eigenheimsegment
- Überdurchschnittliche Nachfrage nach Eigenheimen
- Solide Ausstattungsqualitäten im Segment der Mietwohnungen
- Solitär-Bauten am südöstlichen Stadtteilrand zum Zeitpunkt der Zensus-Erhebung gut vermietet

SCHWÄCHEN UND RISIKEN

- Leicht rückläufige Einwohnerentwicklung
- Überalterung der Einwohnerschaft
- Leerstand entlang der Hauptstraße Mandelring
- Wohnstandortqualität für relevante Zielgruppen, z.B. Senioren, eingeschränkt aufgrund nicht fußläufig erreichbarer Nahversorgung

HERAUSFORDERUNGEN

- Generationenwechsel unterstützen durch Schaffung altersgerechter Wohnalternativen, allerdings in Verbindung mit Verbesserung der Infrastrukturausstattung
- Überdurchschnittliche Nachfrage nach Ein-/Zweifamilienhäusern bedienen
- Umgang mit punktuellem Leerstand entlang der Hauptstraße Mandelring
- Baulückenaktivierung
- Verbesserung der Infrastruktur durch einen Nahversorger und medizinische Einrichtungen

Hambach

Die Einwohnerzahl war mit -1,8 Prozent zwischen 2011 und 2019 leicht rückläufig. Der Ortsbezirk Hambach weist, nach Gimmeldingen, die höchste Kaufkraft auf und zeichnet sich durch ein überdurchschnittlich hohes Preisniveau aus, sowohl im Segment der Eigenheime als auch in dem der Mietwohnungen. Außerdem ist der überaus geringe Anteil an Neubau in allen Segmenten auffällig. Dies spricht dafür, dass das Wohnungsangebot kaum ausgebaut wird oder aber die Wohnungen so beliebt sind, dass sie gar nicht erst am Markt inseriert werden.

Nachfrageprofil	Hambach	Neustadt	Im Vergleich
Einwohner im Jahr 2019 (Haupt- & Nebenwohnsitz)	5.169	57.251	
Einwohnerveränderung 2011 zu 2019	-1,8 %	+2,3 %	⬇

Wanderungssaldo je 100 Einwohner	+0,8	+5,6	↓
Anteil Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit	97,4 %	94,1 %	↑
Altersdurchschnitt	48 Jahre	45 Jahre	↑
Anteil Kinder und Jugendliche (<18) an allen Einwohnern	14,4 %	15,9 %	→
Anteil Senioren (65+) an allen Einwohnern	28,4 %	24,5 %	→
Kaufkraft	4.008 Euro	3.092 Euro	↗

Angebotsprofil		Hambach	Neustadt	Im Vergleich
Der Markt für Eigenheime	Anteil Ein- & Zweifamilienhäuser	37,5 %	20,5%	↑
	Angebotspreis Eigenheime (Durchschnitt)	431.382 €	357.241 €	↑
	Anteil Neubau im Eigenheimsegment	1,5 %	6,3 %	↓
	Interesse an Eigenheimen	leicht überdurchschnittlich	durchschnittlich	↗
Der Markt für Eigentumswohnungen	Anteil Eigentumswohnungen	14,0 %	21,3 %	↘
	Angebotspreis Eigentumswohnungen (Durchschnitt)	2.641 €/m²	2.333 €/m²	↗
	Anteil Neubau im Eigentumssegment	6,6 %	15,1 %	↓
	Interesse an Eigentumswohnungen	überdurch-schnittlich	durchschnittlich	↑
Der Markt für Mietwohnungen	Anteil Mietwohnungen	48,5 %	58,2 %	→
	Nettokaltmiete (Bestand)	7,70 €/m²	7,31 €/m²	↑
	Nettokaltmiete (Neubau)	10,29 €/m²	9,82 €/m²	↑
	Nettokaltmiete (Bestand und Neubau)	7,74 €/m²	7,38 €/m²	↑
	Anteil Neubau im Mietwohnungssegment	1,5 %	2,6 %	↘
	Interesse an Mietwohnungen	durchschnittlich	durchschnittlich	→
	Anteil Mietwohnungen mit moderner Ausstattungsqualität	35,0 %	39,3 %	→

	Anteil Mietwohnungen mit Modernisierungsbedarf	30,0 %	35,7 %	➡

Wohnbau-/Flächenpotenziale und Bedarfe am Markt		
Leerstand	Anteil Leerstand	3,9 %
	Klassifizierung im Vgl. zur Gesamtstadt (Anteil: 4,2 %)	durchschnittlich
	Ergebnis der Ortsvorsteherbefragung	k.A. zu Leerstand
	Zensus-Ergebnisse zur kleinräumigen Leerstandskonzentration	Durchschnittliche Leerstandsquote in Ober- und Mittelhambach; überdurchschnittlicher Leerstand im Siedlungsbereich von Unterhambach
Wohnbauflächenpotenziale	Potenziale > 2.000 m² (konkrete Projekte, Baurecht besteht; B-Plan)	Zwei Flächen (0,6 ha) für sieben mögliche Wohnungen (alle in EZFH)
	Baulücken < 2.000 m² (Baurecht nach B-Plan oder §34 BauGB	8 Baulücken mit einer Größe von insgesamt 0,7 ha für 14 mögliche Wohnungen (Stadt Neustadt 2020) Baulücken sind vorhanden und werden meist für Kinder behalten (Quelle: Ortsvorsteherbefragung)
	Restliche Wohnbauflächen aus FNP 2005 und ½ Mischbauflächen	9 Flächen (6,2 ha) für 123 mögliche Wohnungen (davon 99 EZFH)
Bedarfe am Wohnungsmarkt (gem. Ortsvorsteherbefragung)	Nachfrage nach Bauplätzen und besonderen Wohnformen	Vorhanden
	Handlungsbedarfe am Wohnungsmarkt (v.a. auch im Hinblick auf neue Baugebiete)	Nachfrage nach neuem Baugebiet gab es bereits, war jedoch seitens des OBR noch nicht gewünscht

Hambach

STÄRKEN UND POTENZIALE

- Überdurchschnittlich hohe Kaufkraft
- Sehr gefragter Wohnstandort, insbesondere zur Wohneigentumsbildung
- Sehr gute Wohnstandortqualität für Familien und Singles bzw. Paare

SCHWÄCHEN UND RISIKEN

- Leicht rückläufige Einwohnerentwicklung aufgrund zu geringen Wanderungsüberschusses und erhöhtem Altersdurchschnitt
- Kaum Angebotsausweitung durch Neubau
- Überdurchschnittlich hoher Leerstand im Siedlungsbereich in Unterhambach

HERAUSFORDERUNGEN

- Überdurchschnittliche Nachfrage nach Wohnraum bedienen
- Generationenwechsel unterstützen durch altersgerechten Wohnungsbau
- Umgang mit punktuellem Leerstand im Siedlungsbereich von Unterhambach
- Baulückenaktivierung – Problem in Bezug auf die Höhenwohngebiete → Rahmenplan für künftige Entwicklung und Nachverdichtung wird aktuell erarbeitet

Kernstadt

Die Kernstadt weist eine

positive Einwohnerentwicklung und dadurch eine wachsende Nachfrage auf, vor allem auch durch den verstärkten Zuzug von Menschen mit ausländischer Staatsbürgerschaft. Gleichzeitig trägt sie dadurch allerdings auch eine höhere Integrationslast als die anderen Ortsbezirke. Geprägt ist das Wohnungsangebot in der Kernstadt durch Geschosswohnungsbau mit einem durchschnittlichen Angebot an Miet- und Eigentumswohnungen zu mittleren und auch günstigeren Preisen.

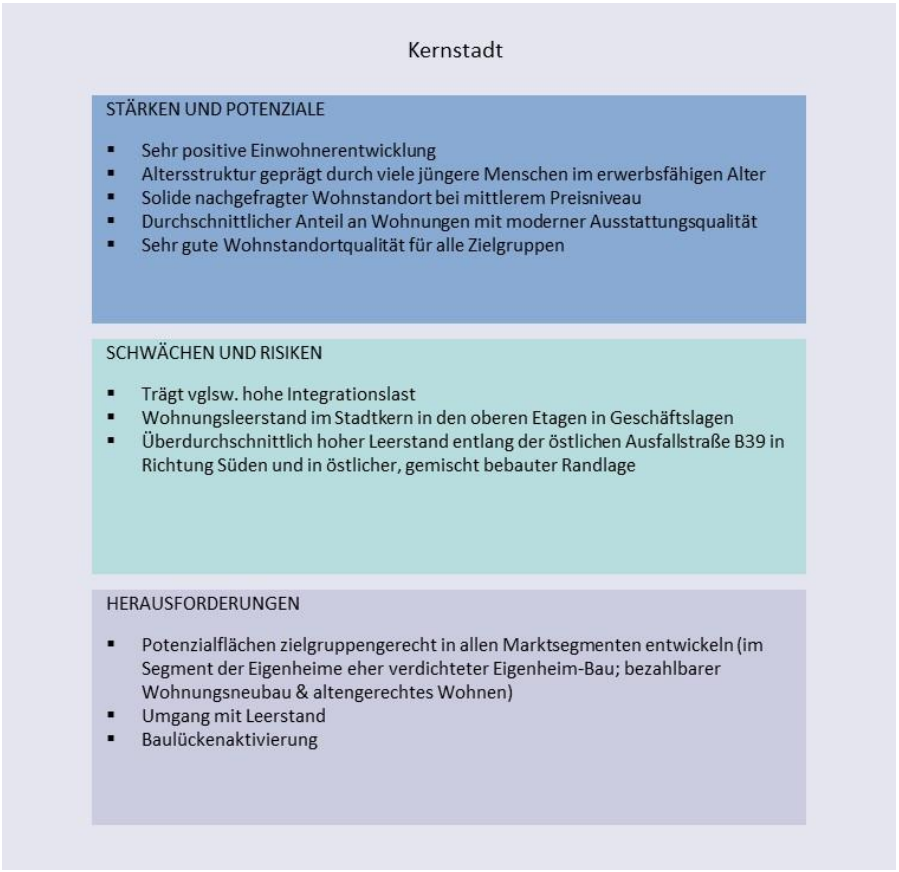
Wohnraumpotenziale dürften sich auch im Wohnungsbestand befinden. Nicht nur zum Zeitpunkt des Zensus, auch aktuell konzentrieren sich Wohnungsleerstände u.a. in den oberen Etagen von Wohn- und Geschäftshäusern in den Einzelhandelslagen der Kernstadt. Die Gründe können vielfältiger Natur sein, von fehlendem Interesse des Eigentümers bis zu baulichen Hemmnissen oder fehlenden PKW-Stellflächen. Des Weiteren wies die Leerstandserhebung des Zensus 2011 auf Leerstände in Teilquartieren und entlang einzelner Ausfallstraßen hin. Aufgrund des Alters der Leerstandserhebung des Zensus, kann davon ausgegangen werden, dass einige dieser damaligen Leerstände möglicherweise mittlerweile durch eine zunehmende Marktanspannung nicht mehr bestehen.

Nachfrageprofil	Kernstadt	Neustadt	Im Vergleich
Einwohner im Jahr 2019 (Haupt- & Nebenwohnsitz)	31.151	57.251	
Einwohnerveränderung 2011 zu 2019	+4,6 %	+2,3 %	↑
Wanderungssaldo je 100 Einwohner	+6,7	+5,6	→
Anteil Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit	91,5 %	94,1 %	↓
Altersdurchschnitt	44 Jahre	45 Jahre	↘
Anteil Kinder und Jugendliche (<18) an allen Einwohnern	17,0 %	15,9 %	→
Anteil Senioren (65+) an allen Einwohnern	21,7 %	24,5 %	→
Kaufkraft	2.588 Euro	3.092 Euro	→

Angebotsprofil		Kernstadt	Neustadt	Im Vergleich
Der Markt für Eigenheime	Anteil Ein- & Zweifamilienhäuser	13,3 %	20,5%	↘
	Angebotspreis Eigenheime (Durchschnitt)	338.939 €	357.241 €	↘
	Anteil Neubau im Eigenheimsegment	6,4 %	6,3 %	→
	Interesse an Eigenheimen	durchschnittlich	durchschnittlich	→
Der Markt für Eigentumswohnungen	Anteil Eigentumswohnungen	23,0 %	21,3 %	→
	Angebotspreis Eigentumswohnungen (Durchschnitt)	2.246 €/m²	2.333 €/m²	↘
	Anteil Neubau im Eigentumssegment	14,0 %	15,1 %	→
	Interesse an Eigentumswohnungen	durchschnittlich	durchschnittlich	→
Der Markt für Mietwohnungen	Anteil Mietwohnungen	63,7 %	58,2 %	→

	Nettokaltmiete (Bestand)	7,27 €/m²	7,31 €/m²	➡
	Nettokaltmiete (Neubau)	9,93 €/m²	9,82 €/m²	➡
	Nettokaltmiete (Bestand und Neubau)	7,33 €/m²	7,38 €/m²	➡
	Anteil Neubau im Mietwohnungssegment	2,6 %	2,6 %	➡
	Interesse an Mietwohnungen	durchschnittlich	durchschnittlich	➡
	Anteil Mietwohnungen mit moderner Ausstattungsqualität	40,6 %	39,3 %	➡
	Anteil Mietwohnungen mit Modernisierungsbedarf	36,2 %	35,7 %	➡

Wohnbau-/Flächenpotenziale und Bedarfe am Markt		
Leerstand	Anteil Leerstand	4,6 %
	Klassifizierung im Vgl. zur Gesamtstadt (Anteil: 4,2 %)	durchschnittlich (stark überdurchschnittlich der räumliche Bereich zwischen der Tal-, Ludwig- und Exterstraße des Gemeindeteils Innenstadt und der räumliche Bereich zwischen der Speyerdorfer Straße und Nachtweide der Neustadt Ost mit 6,4-8,1 %)
	Ergebnis der Ortsvorsteherbefragung	Es existiert Leerstand ohne direkten Zugang, da die Mieteinnahmen für Ladengeschäfte den Besitzern genügen
	Zensus-Ergebnisse zur kleinräumigen Leerstandskonzentration	Deutliche Konzentration von Leerstand in Geschäftslagen und entlang der Hauptverkehrsstraße B39 in Richtung Süden, sowie im östlichen äußeren Siedlungsbereich, welcher eine Randlage mit Mischbebauung darstellt.
Wohnbauflächenpotenziale	Potenziale > 2.000 m² (konkrete Projekte, Baurecht besteht; B-Plan)	Fünf Flächen (4,5 ha) für 271 mögliche Wohnungen (davon 45 EZFH)
	Baulücken < 2.000 m² (Baurecht nach B-Plan oder §34 BauGB	10 Baulücken mit einer Größe von insgesamt 0,6 ha für 23 mögliche Wohnungen vorhanden (Quelle: Stadt Neustadt 2020) Es sind Baulücken vorhanden, diese werden jedoch nicht zum Kauf angeboten (Quelle: Ortsvorsteherbefragung)
	Restliche Wohnbauflächen aus FNP 2005 und ½ Mischbauflächen	11 Flächen (14,5 ha) für 574 mögliche Wohnungen (davon 116 EZFH)
Bedarfe am Wohnungsmarkt (gem. Ortsvorsteherbefragung)	Nachfrage nach Bauplätzen und besonderen Wohnformen	Es besteht immer eine Nachfrage nach bezahlbaren Bauplätzen
	Handlungsbedarfe am Wohnungsmarkt (v.a. auch im Hinblick auf neue Baugebiete)	Leerstände und Baulücken durch höhere Abgaben unrentabel machen



Königsbach

Königsbach ist ein Ortsbezirk mit Einwohnerzuwachs und einem Wohnungsangebot, das hauptsächlich durch Eigenheime geprägt ist. Die Wohnungsannoncenauswertung zeigt einen geringen Anteil an Neubau an, was entweder bedeutet, dass wenig gebaut wurde und die Zuzüge in die durch den Generationenwechsel frei gewordenen Bestände erfolgten oder dass neugebaute Objekte so beliebt sind, dass sie nicht inseriert werden müssen. Der Standort ist in allen Segmenten durchschnittlich bis leicht überdurchschnittlich gut nachgefragt; die Entfernung zur Innenstadt und zu manchen Infrastrukturen kann die Beliebtheit als Wohnstandort möglicherweise etwas schmälern. Die Preise für Wohneigentum sind vergleichsweise günstig, während im Mietsegment überdurchschnittlich hohe Preise aufgerufen werden. Zum einen, weil nur ein geringer Teil der angebotenen Mietwohnungen modernisierungsbedürftig ist und zum anderen auch knappheitsbedingt. Während laut Aussage der Ortsvorsteher heute kein Leerstand sichtbar ist, wurde im Rahmen der Zensus-Erhebung eine hohe Leerstandskonzentration im Ortskern und im westlichen Siedlungsbereich festgestellt; die Leerstandsquote für den gesamten Ortsbezirke war damals unterdurchschnittlich und somit unauffällig. Aufgrund des Alters der Erhebung kann es sein, dass sich die Leerstände mittlerweile abgebaut haben.

Nachfrageprofil	Königsbach	Neustadt	Im Vergleich
Einwohner im Jahr 2019 (Haupt- & Nebenwohnsitz)	1.200	57.251	
Einwohnerveränderung 2011 zu 2019	+5,3 %	+2,3 %	⬆
Wanderungssaldo je 100 Einwohner	+10,5	+5,6	⬆
Anteil Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit	98,4 %	94,1 %	⬆

Altersdurchschnitt	51 Jahre	45 Jahre	↑
Anteil Kinder und Jugendliche (<18) an allen Einwohnern	14,4 %	15,9 %	→
Anteil Senioren (65+) an allen Einwohnern	31,3 %	24,5 %	↗
Kaufkraft	3.516 Euro	3.092 Euro	→

Angebotsprofil		Königsbach	Neustadt	Im Vergleich
Der Markt für Eigenheime	Anteil Ein- & Zweifamilienhäuser	45,5 %	20,5%	↑
	Angebotspreis Eigenheime (Durchschnitt)	337.237 €	357.241 €	↘
	Anteil Neubau im Eigenheimsegment	0 %	6,3 %	↓
	Interesse an Eigenheimen	leicht überdurch-schnittlich	durchschnittlich	↗
Der Markt für Eigentumswohnungen*	Anteil Eigentumswohnungen	16,7 %	21,3 %	→
	Angebotspreis Eigentumswohnungen (Durchschnitt)	2.054 €/m²	2.333 €/m²	↘
	Anteil Neubau im Eigentumssegment	0 %	15,1 %	↓
	Interesse an Eigentumswohnungen	überdurch-schnittlich	durchschnittlich	↑
Der Markt für Mietwohnungen*	Anteil Mietwohnungen	37,9 %	58,2 %	↘
	Nettokaltmiete (Bestand)	8,11 €/m²	7,31 €/m²	↑
	Nettokaltmiete (Neubau)	k.A. möglich, da kein Neubau	9,82 €/m²	
	Nettokaltmiete (Bestand und Neubau)	8,11 €/m²	7,38 €/m²	↑
	Anteil Neubau im Mietwohnungssegment	0 %	2,6 %	↓
	Interesse an Mietwohnungen	durchschnittlich	durchschnittlich	→
	Anteil Mietwohnungen mit moderner Ausstattungsqualität	40,0 %	39,3 %	→
	Anteil Mietwohnungen mit Modernisierungsbedarf	24,0 %	35,7 %	↘

*wegen geringer Fallzahl eingeschränkte Aussagekraft

Wohnbau-/Flächenpotenziale und Bedarfe am Markt		
Leerstand	Anteil Leerstand	5,7 %

	Klassifizierung im Vgl. zur Gesamtstadt (Anteil: 4,2 %)	überdurchschnittlich (stark überdurchschnittlich in Block 001 mit 10,0 %)
	Ergebnis der Ortsvorsteherbefragung	Kein Leerstand, wenn dann nur für kurze Zeit
	Zensus-Ergebnisse zur kleinräumigen Leerstandskonzentration	Insgesamt unterdurchschnittliche Leerstandsquote, jedoch stark überdurchschnittlicher Leerstand im Ortskern und im westlichen Siedlungsbereich.
Wohnbauflächenpotenziale	Potenziale > 2.000 m² (konkrete Projekte, Baurecht besteht; B-Plan)	keine
	Baulücken < 2.000 m² (Baurecht nach B-Plan oder §34 BauGB	Drei Baulücken mit einer Größe von insgesamt 0,1 ha für zwei mögliche Wohnungen vorhanden (Quelle: Stadt Neustadt 2020) Es sind fast keine Baulücken vorhanden und auch keine verfügbar (Quelle: Ortsvorsteherbefragung)
	Restliche Wohnbauflächen aus FNP 2005 und ½ Mischbauflächen	keine
Bedarfe am Wohnungsmarkt (gem. Ortsvorsteherbefragung)	Nachfrage nach Bauplätzen und besonderen Wohnformen	Nachfrage nach Bauplätzen ist hoch. Es gab bisher keine Anfragen zu besonderen Wohnformen
	Handlungsbedarfe am Wohnungsmarkt (v.a. auch im Hinblick auf neue Baugebiete)	Ein neues Baugebiet würde gut angenommen werden. Nachfrage ist da, insb. für Familien mit Kindern

Königsbach

STÄRKEN UND POTENZIALE

- Starker Einwohnerzuwachs durch positiven Wanderungssaldo
- Generationenwechsel als Potenzial, wodurch Bestandseigenheime an den Markt kommen, Zuzug geschaffen wird und Infrastrukturen besser ausgelastet werden
- Solide nachgefragter Wohnstandort
- Sehr gute Wohnqualitäten im Mietsegment

SCHWÄCHEN UND RISIKEN

- Überalterung
- Kein Beitrag zum Wohnungsneubau ersichtlich
- Leerstand im Ortskern und im westlichen Siedlungsbereich
- Wohnstandortqualität für relevante Zielgruppen eingeschränkt aufgrund größerer Entfernung zu Nahversorgern (bspw. Rewe Mußbach)
- Unzureichende Wohnstandortqualität für Senioren

HERAUSFORDERUNGEN

- Generationenwechsel unterstützen durch altersgerechten Wohnungsbau
- Neue Wohnqualitäten durch Neubau bieten / solide Nachfrage nach Wohnraum bedienen
- Prüfung der Leerstandssituation in den Verdachtsgebieten aus dem Zensus 2011
- Baulückenaktivierung
- Verbesserung der Infrastruktur durch verbesserte Nahversorgung
- Verbesserung der Wohnstandortqualität für Senioren

Lachen-Speyerdorf

Die Einwohnerentwicklung des Ortsbezirks ist bisher stabil, allerdings im Vergleich zur Gesamtstadt unterdurchschnittlich, da der Wanderungssaldo lediglich ausreicht, um die Sterbefallüberschüsse auszugleichen. Nach Entwicklung des Baugebiets „Am Jahnplatz" ist hier eine deutliche Veränderung zu erwarten. Das Angebot am Wohnstandort ist durch Eigenheime geprägt und weist in diesem Segment ein moderates, leicht unterdurchschnittliches Preisniveau auf. Im Mietwohnungssegment werden hingegen leicht überdurchschnittliche Preise aufgerufen. Eine hohe Leerstandskonzentration beschränkt sich auf den Speyerdorfer Ortskern, vermutlich auf die dortigen älteren Bestände.

Nachfrageprofil	Lachen-Speyerdorf	Neustadt	Im Vergleich
Einwohner im Jahr 2019 (Haupt- & Nebenwohnsitz)	5.491	57.251	
Einwohnerveränderung 2011 zu 2019	0 %	+2,3 %	↓
Wanderungssaldo je 100 Einwohner	+7,2	+5,6	↗
Anteil Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit	97,2 %	94,1 %	↑
Altersdurchschnitt	45 Jahre	45 Jahre	→
Anteil Kinder und Jugendliche (<18) an allen Einwohnern	15,4 %	15,9 %	→
Anteil Senioren (65+) an allen Einwohnern	24,9 %	24,5 %	→
Kaufkraft	3.600 Euro	3.092 Euro	→

Angebotsprofil		Lachen-Speyerdorf	Neustadt	Im Vergleich
Der Markt für Eigenheime	Anteil Ein- & Zweifamilienhäuser	44,7 %	20,5%	↑
	Angebotspreis Eigenheime (Durchschnitt)	303.519 €	357.241 €	↘
	Anteil Neubau im Eigenheimsegment	10,9 %	6,3 %	↑
	Interesse an Eigenheimen	leicht unterdurchschnittlich	durchschnittlich	↘
Der Markt für Eigentumswohnungen	Anteil Eigentumswohnungen	16,1 %	21,3 %	→
	Angebotspreis Eigentumswohnungen (Durchschnitt)	2.372 €/m²	2.333 €/m²	→
	Anteil Neubau im Eigentumssegment	24,5 %	15,1 %	↑
	Interesse an Eigentumswohnungen	durchschnittlich	durchschnittlich	→
Der Markt für Mietwohnungen	Anteil Mietwohnungen	39,2 %	58,2 %	↘
	Nettokaltmiete (Bestand)	7,64 €/m²	7,31 €/m²	↗
	Nettokaltmiete (Neubau)	8,95 €/m²	9,82 €/m²	↓
	Nettokaltmiete (Bestand und Neubau)	7,68 €/m²	7,38 €/m²	↗

	Anteil Neubau im Mietwohnungssegment	3,1 %	2,6 %	
	Interesse an Mietwohnungen	leicht unterdurch-schnittlich	durchschnittlich	
	Anteil Mietwohnungen mit moderner Ausstattungsqualität	49,6 %	39,3 %	
	Anteil Mietwohnungen mit Modernisierungsbedarf	25,6 %	35,7 %	

Wohnbau-/Flächenpotenziale und Bedarfe am Markt		
Leerstand	Anteil Leerstand	3,0 %
	Klassifizierung im Vgl. zur Gesamtstadt (Anteil: 4,2 %)	unterdurchschnittlich
	Ergebnis der Ortsvorsteherbefragung	k.A. zu Leerstand
	Zensus-Ergebnisse zur kleinräumigen Leerstandskonzentration	Wenig Leerstand in Lachen, dort allerdings durchschnittliche Leerstands-quote im südlichen Siedlungsbereich; stark unterdurchschnittliche Leer-standsquote in Speyerdorf, dort allerdings stark überdurchschnittlicher Leerstand im Siedlungskern
Wohnbauflächenpotenziale	Potenziale > 2.000 m² (konkrete Projekte, Baurecht besteht; B-Plan)	Zwei Flächen (4,6 ha) für 167 mögliche Wohnungen (davon 106 EZFH)
	Baulücken < 2.000 m² (Baurecht nach B-Plan oder §34 BauGB	Sieben Baulücken mit einer Größe von insgesamt 0,1 ha für eine mögliche Wohnungen vorhanden (Quelle: Stadt Neustadt 2020) Baulücken sind vorhanden, jedoch meist nicht am Markt verfügbar (Quelle: Ortsvorsteherbefragung)
	Restliche Wohnbauflächen aus FNP 2005 und ½ Mischbauflächen	Drei Flächen (4,7 ha) für 89 mögliche Wohnungen (davon 71 EZFH)
Bedarfe am Wohnungsmarkt (gem. Ortsvorsteherbefragung)	Nachfrage nach Bauplätzen und besonderen Wohnformen	Gemischt
	Handlungsbedarfe am Wohnungsmarkt (v.a. auch im Hinblick auf neue Baugebiete)	Nach Abschluss der Erschließung am "Jahnplatz" besteht zunächst kein Bedarf. Es werden mehr seniorengerechte Wohnungen benötigt

Mußbach

Der Ortsbezirk Mußbach hat in den letzten Jahren Einwohner verloren, was möglicherweise daran liegen kann, dass es schon lange kein Neubaugebiet mehr gab. Trotzdem handelt es sich um einen in allen Segmenten gefragten Standort, an dem auch Neubau betrieben wird. Für Eigenheime und Mietwohnungen werden vergleichsweise günstige Preise aufgerufen, während die Preise im Segment der Eigentumswohnungen etwas höher liegen. In diesem Segment fand auch der meiste Neubau statt. Insgesamt ist die Angebotsstruktur gut durchmischt. Am Mußbacher Bahnhof steht eine Entwicklungsfläche zur Verfügung, auf der auch Wohnungsneubau in nennenswertem Umfang errichtet werden kann.

Nachfrageprofil	Mußbach	Neustadt	Im Vergleich
Einwohner im Jahr 2019 (Haupt- & Nebenwohnsitz)	3.986	57.251	
Einwohnerveränderung 2011 zu 2019	-5 %	+2,3 %	↓
Wanderungssaldo je 100 Einwohner	-2,1	+5,6	↓
Anteil Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit	96,9 %	94,1 %	↗
Altersdurchschnitt	44 Jahre	45 Jahre	↘
Anteil Kinder und Jugendliche (<18) an allen Einwohnern	15,0 %	15,9 %	→
Anteil Senioren (65+) an allen Einwohnern	24,5 %	24,5 %	→

Kaufkraft	3.735 Euro	3.092 Euro	➡

Angebotsprofil		Mußbach	Neustadt	Im Vergleich
Der Markt für Eigenheime	Anteil Ein- & Zweifamilienhäuser	27,1 %	20,5%	↗
	Angebotspreis Eigenheime (Durchschnitt)	336.201 €	357.241 €	↘
	Anteil Neubau im Eigenheimsegment	5,3 %	6,3 %	➡
	Interesse an Eigenheimen	leicht überdurch-schnittlich	durchschnittlich	↗
Der Markt für Eigentumswohnungen	Anteil Eigentumswohnungen	26,4 %	21,3 %	➡
	Angebotspreis Eigentumswohnungen (Durchschnitt)	2.750 €/m²	2.333 €/m²	⬆
	Anteil Neubau im Eigentumssegment	27,4 %	15,1 %	⬆
	Interesse an Eigentumswohnungen	leicht überdurch-schnittlich	durchschnittlich	↗
Der Markt für Mietwohnungen	Anteil Mietwohnungen	46,6 %	58,2 %	➡
	Nettokaltmiete (Bestand)	7,01 €/m²	7,31 €/m²	↘
	Nettokaltmiete (Neubau)	9,60 €/m²	9,82 €/m²	↘
	Nettokaltmiete (Bestand und Neubau)	7,11 €/m²	7,38 €/m²	↘
	Anteil Neubau im Mietwohnungssegment	3,9 %	2,6 %	↗
	Interesse an Mietwohnungen	leicht unterdurch-schnittlich	durchschnittlich	↘
	Anteil Mietwohnungen mit moderner Ausstattungsqualität	35,7 %	39,3 %	➡
	Anteil Mietwohnungen mit Modernisierungsbedarf	31,0 %	35,7 %	➡

Wohnbau-/Flächenpotenziale und Bedarfe am Markt		
Leerstand	Anteil Leerstand	3,2 %
	Klassifizierung im Vgl. zur Gesamtstadt (Anteil: 4,2 %)	durchschnittlich
	Ergebnis der Ortsvorsteherbefragung	Leerstand existiert nur in gewerblichen Objekten, jedoch nicht in Wohnungen
	Zensus-Ergebnisse zur kleinräumigen Leerstandskonzentration	Generell stark unterdurchschnittliche Leerstandsquote, jedoch durchschnittlicher Leerstand im zentralen und westlichen Siedlungsbereich
Wohnbauflächenpotenziale	Potenziale > 2.000 m² (konkrete Projekte, Baurecht besteht; B-Plan)	Eine Fläche (1,5 ha) für 60 mögliche Wohnungen (davon 16 EZFH)
	Baulücken < 2.000 m² (Baurecht nach B-Plan oder §34 BauGB	Sieben Baulücken mit einer Größe von insgesamt 0,4 ha für 8 mögliche Wohnungen vorhanden (Stadt Neustadt 2020) Laut Geoportal sind 31 Baulücken vorhanden, diese sind jedoch

		nicht am Markt verfügbar (Quelle: Ortsvorsteherbefragung)
	Restliche Wohnbauflächen aus FNP 2005 und ½ Mischbauflächen	Vier Flächen (4 ha) für 78 mögliche Wohnungen (davon 62 EZFH)
Bedarfe am Wohnungsmarkt (gem. Ortsvorsteherbefragung)	Nachfrage nach Bauplätzen und besonderen Wohnformen	Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften ist besonders hoch. Es besteht eine Nachfrage für Mehrfamilienhäuser durch Investoren
	Handlungsbedarfe am Wohnungsmarkt (v.a. auch im Hinblick auf neue Baugebiete)	Dringend nötiges Baugebiet mit 3/4 Einfamilienhäusern und 1/4 Mehrfamilienhäusern

Mußbach

STÄRKEN UND POTENZIALE

- Gefragter Standort für Wohneigentumsbildung
- Leicht erhöhte Neubautätigkeit im Mehrfamilienhausbau
- Durchschnittliche Ausstattungsqualitäten im Mietwohnungssegment
- Keine Auffälligkeiten im Leerstand
- Sehr gute Wohnstandortqualität für alle Zielgruppen

SCHWÄCHEN UND RISIKEN

- Deutlicher Einwohnerrückgang durch negativen Wanderungssaldo
- Rückgang könnte sich perspektivisch negativ auf die Auslastung der Infrastruktur auswirken

HERAUSFORDERUNGEN

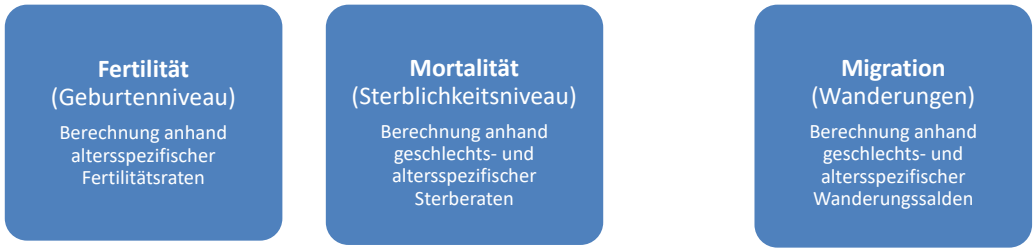
- Überdurchschnittliche Nachfrage in der Wohneigentumsbildung bedienen
- zielgruppengerechte Entwicklung der Potenzialflächen mit einem Schwerpunkt auf dem Eigenheimneubau, aber auch Miet- und Eigentumswohnungen

5. Prognosen und Wohnbauflächen

5.1. Bevölkerungsprognose

Die Entwicklung der Einwohnerzahl ist für die zukünftige Stadtentwicklung eine entscheidende Größe. Mit wachsender Einwohnerzahl steigt der Bedarf nach Wohnraum und Infrastruktureinrichtungen, während bei sinkenden Einwohnerzahlen Leerstand droht und die Kosten pro Kopf für Gemeinbedarfseinrichtungen zunehmen. Wesentlich bestimmt wird die Entwicklung der Einwohnerzahl zum einen durch das Fertilitäts- und Mortalitätsniveau und zum anderen durch Wanderungsbewegungen. Dabei stellt die Wanderungsbewegung eine unsichere Komponente dar, wird sie doch z. B. durch wirtschaftliche und politische Maßnahmen und globale und regionale Entwicklungen beeinflusst.

Abbildung 29: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung



Quelle: InWIS 2021

Bevölkerungsvorausberechnung des statistischen Landesamtes

Für Neustadt an der Weinstraße besteht eine Bevölkerungsvorausberechnung des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz. Das Ausgangsjahr (Basisjahr) für die Vorausberechnung bildet das Jahr 2017, als Datenbasis für die Einwohnerzahl werden die Daten der offiziellen Landesstatistik genutzt. Da die Zahl der Wanderungen den größten Schwankungen unterworfen und damit am schwierigsten zu prognostizieren ist, wurden durch das statistische Landesamt verschiedene Varianten der Bevölkerungsvorausberechnung erstellt. Die Annahmen zur Mortalität (beruhend auf der Sterbetafel 2015/2017) und zur Fertilität (beruhend auf dem Referenzzeitraum 2008-2017) sind in allen Varianten gleich. Der Referenzzeitraum für die Wanderungen umfasst die Jahre 2008 bis 2017 – allerdings ohne die Jahre 2015 und 2016, die aufgrund erhöhter Zuwanderungszahlen im Rahmen der Flüchtlingszuwanderung Ausreißerjahre darstellen. Die Vorausberechnung des statistischen Landesamtes geht von einem Rückgang der jährlichen Zuwanderung über die Landesgrenze nach Rheinland-Pfalz (und damit auch nach Neustadt an der Weinstraße) bis 2025 aus, danach wird die jährliche Quote konstant gehalten. In der oberen Prognosevariante fällt dieser Rückgang bis 2025 geringer aus, als in der mittleren Prognosevariante. Die untere Variante zeigt ein Szenario auf, in welchem es ab 2025 keine Zuwanderung mehr nach Rheinland-Pfalz gibt. Da ein solches Szenario wenig wahrscheinlich ist, werden im Folgenden die Ergebnisse der mittleren und oberen Variante dargestellt. Gemäß der oberen Variante steigt die Einwohnerzahl von Neustadt an der Weinstraße bis 2035 stetig auf bis zu 54.635 Einwohner an. Im Rahmen der mittleren Variante steigt die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2025 noch leicht an, danach fällt sie auf 53.192 Einwohner im Jahr 2035.

Bevölkerungsvorausberechnung von InWIS

Bei der Betrachtung der Ergebnisse der Vorausberechnung des statistischen Landesamtes wurde festgestellt, dass die Einwohnerzahl im Jahr 2019 bereits deutlich höher ausgefallen ist, als die Prognoseergebnisse für das Jahr 2020. Aus diesem Grund wurde durch InWIS eine Bevölkerungsvorausberechnung erstellt, die als Basisjahr das Jahr 2019 nutzt. Für die InWIS-Prognose wird auf die städtischen Einwohnerdaten zurückgegriffen. Das Basisjahr der Prognose ist 2019 (Stand: 31.12.2019). Die Geburtenraten beruhen auf dem Referenzzeitraum 2014 bis 2018 (hier Ausnahme: Datenquelle statistisches Landesamt), die Sterberaten beruhen auf dem Referenzzeitraum 2015 bis 2019. Zusätzlich wird im Rahmen der Prognose von einem leichten Anstieg der Lebenserwartung im Zeitverlauf ausgegangen.

Für die Wanderungssalden werden unterschiedliche Referenzzeiträume angenommen, um unterschiedliche Entwicklungsszenarien für die Zukunft von Neustadt an der Weinstraße aufzeigen zu können. Datengrundlage sind die Wanderungsdaten

des statistischen Landesamtes. In allen Varianten werden die Wanderungsdaten des Jahres 2015 aufgrund der angesprochenen starken Zuwanderung nicht berücksichtigt.

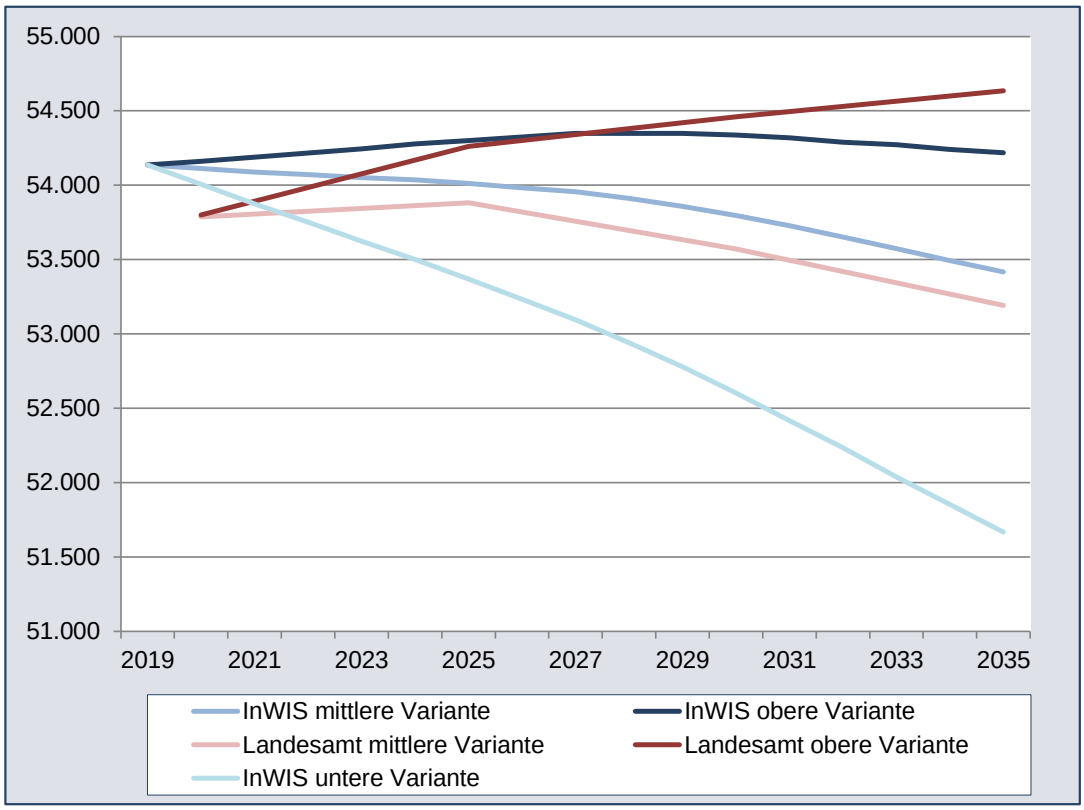
Untere Variante: Für die Abschätzung einer unteren Variante der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung werden die alters- und geschlechtsspezifischen Wanderungssalden des Zeitraums 2010 bis 2018 in die Zukunft fortgeschrieben. Diese Variante berücksichtigt auch Jahre mit (untypisch) schwachen Wanderungsgewinnen wie 2010 und 2018. Als Konsequenz daraus geht die Einwohnerzahl bis 2035 um 2.470 Einwohner auf 51.666 Einwohner deutlich zurück.

Mittlere Variante: Für die Abschätzung einer mittleren Variante der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung werden die alters- und geschlechtsspezifischen Wanderungssalden des Zeitraums 2011 bis 2018 in die Zukunft fortgeschrieben. Die mittlere InWIS-Variante ähnelt vom Verlauf her der mittleren Variante des statistischen Landesamtes. Die unterschiedliche Einwohnerzahl im Jahr 2035 beruht vor allem auf einer unterschiedlichen Ausgangs-Einwohnerzahl zu Beginn der Prognose. 2035 beträgt die Einwohnerzahl gemäß der mittleren Variante 53.417 Einwohner und damit 719 Einwohner weniger als 2019.

Obere Variante: Für die Abschätzung einer oberen Variante der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung werden die alters- und geschlechtsspezifischen Wanderungssalden des Zeitraums 2011 bis 2017 in die Zukunft fortgeschrieben. Das Jahr 2018 wurde hierbei ausgeklammert, da hier lediglich ein leicht positiver Wanderungssaldo festgestellt werden konnte. Im Rahmen dieser Variante steigt die Einwohnerzahl bis 2027 auf 54.348 Einwohner, bleibt dann nahezu konstant und fällt dann bis 2035 auf 54.218 Einwohner. Im Vergleich zu 2019 entspricht dies einem Zuwachs von 82 Personen.

Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über die verschiedenen Bevölkerungsprognosen und ihre demografischen Trends. Der Vollständigkeit halber werden auch die beiden Varianten des Statistischen Landesamtes dargestellt, die jedoch im Weiteren aufgrund der hohen Abweichungen zum heutigen Einwohnerstand nicht weiter berücksichtigt werden. Im weiteren Verlauf werden zwei der aufgezeigten Bevölkerungsvorausberechnungen des InWIS als Grundlage für die Wohnungsbedarfsprognose genutzt, um einen möglichen, realistischen Korridor für die zukünftige Einwohnerentwicklung in Neustadt an der Weinstraße aufzuzeigen. Der Korridor spannt sich zwischen der mittleren und oberen InWIS-Variante auf. In Abstimmung mit der Verwaltung soll die obere Variante als Ziel angestrebt werden, um aktiv einer Schrumpfung der Stadt entgegenzuwirken. Damit wird eine Stabilität in der Einwohnerzahl angestrebt, um auch die vorhandenen Infrastrukturen langfristig auszulasten.

Abbildung 30: Bevölkerungsprognosen für die Neustadt an der Weinstraße

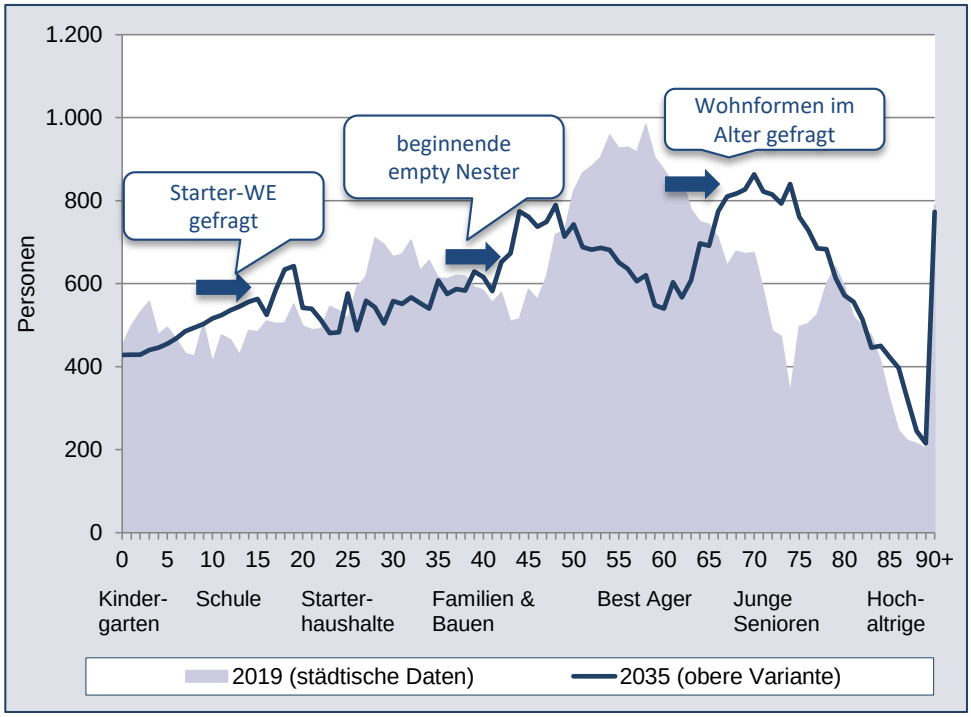


Quelle: InWIS 2021, Datengrundlage: Stadt Neustadt an der Weinstraße, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Berechnung und Darstellung; InWIS Obere Variante = Vorzugsvariante „Einwohnerstand halten"

Im Prognosezeitraum bis 2035 wird sich neben der absoluten Bevölkerungszahl auch die Altersstruktur deutlich verändern. Die obere Variante[12] der Bevölkerungsprognose zeigt, dass die Altersgruppe der 25- bis unter 30-Jährigen leichte und die Gruppe der 50- bis unter 65-Jährigen hohe Bevölkerungsrückgänge verzeichnen wird. Alle anderen Altersgruppen werden hingegen Einwohnerzuwächse verzeichnen. Hervorzuheben sind hier die 65- bis unter 80-Jährigen. Deren Anzahl wird um rd. 2.800 Einwohner zunehmen. Bei den unter 18-Jährigen ist darauf hinzuweisen, dass die Zahl der Vorschulkinder 2035 gemäß der Prognose niedriger ausfallen wird, als 2019. Durch Zuwächse bei den Kindern im schulpflichtigen Alter wächst die Altersgruppe der unter 18-Jährigen insgesamt jedoch leicht. Mit dieser Verschiebung der Altersstrukturen sind Auswirkungen auf den lokalen Wohnungsmarkt zu erwarten, da sich die Nachfragestrukturen deutlich verändern. Insbesondere altengerechter Wohnraum wird eine deutlich steigende Nachfrage verzeichnen.

[12] Die untere Variante zeigt in der Tendenz ähnliche Ergebnisse, lediglich die Anzahl in den Altersklassen fällt aufgrund der geringeren Einwohnerzahl ebenfalls etwas niedriger aus

Abbildung 31: Veränderung der Altersstruktur in Neustadt an der Weinstraße 2019-2035 (obere Variante)



Quelle: InWIS 2021, Datengrundlage: Stadt Neustadt an der Weinstraße, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Berechnung und Darstellung

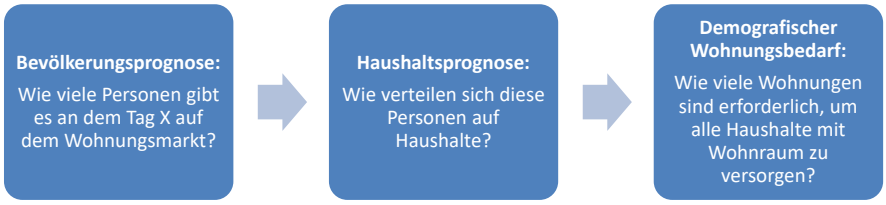
5.2. Wohnungsbedarfsprognose

Die Grundlage der Wohnungsbedarfsprognose ist die zukünftige Entwicklung der Einwohner einer Kommune. Nachdem dargestellt wurde, wie sich die Bevölkerungsstruktur bis 2035 voraussichtlich entwickeln wird, sofern die in der Bevölkerungsprognose zugrunde gelegten demografischen Trends eintreffen, werden im Folgenden Methodik und Ergebnisse der Wohnungsbedarfsprognose dargestellt.

Bei der Wohnungsbedarfsprognose werden die Haushalte mit Wohnungsbedarf dem verfügbaren Wohnungsbestand (in Wohn- und Nichtwohngebäuden) gegenübergestellt. Es wird demnach ein normativer Bedarf abgeschätzt, indem jedem Haushalt quantitativ eine Wohnung zur Verfügung steht.

Das Ergebnis der Wohnungsbedarfsprognose kann lediglich als Orientierungsrahmen künftiger Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklungspolitik dienen und sollte durch qualitative Informationen zur Wohnungsnachfrage (z.B. hinsichtlich gefragter Wohnungsgrößen, Ausstattungsmerkmale und Preise) ergänzt werden. Die Prognoseergebnisse müssen stets als Produkt der getroffenen Annahmen verstanden werden. Annahmen und Ergebnisse sollten im weiteren Zeitverlauf mit den tatsächlichen demografischen Entwicklungen und der Bautätigkeit rückgekoppelt werden (Monitoring).

Abbildung 32: Vorgehen bei der Wohnungsbedarfsprognose



Quelle: Forum KomWoB; Prognosen zum Wohnungsmarkt. Eine Arbeitshilfe für die Wohnungsmarktbeobachtung

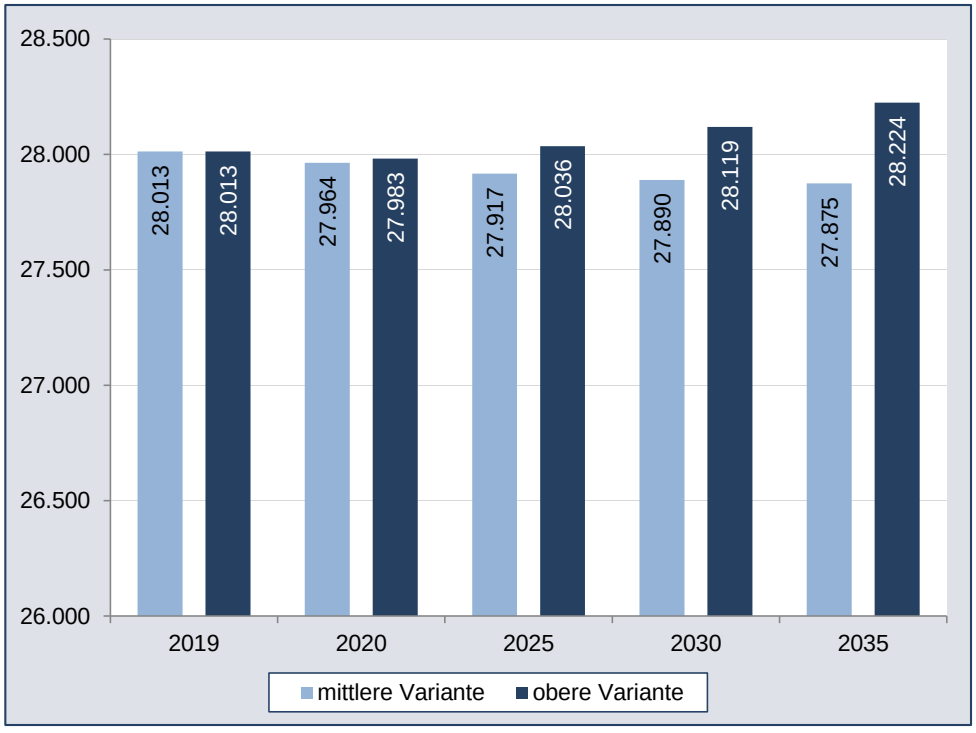
Ermittlung der Haushalte mit Wohnungsbedarf

Da nicht einzelne Personen, sondern Haushalte als Nachfrager am Wohnungsmarkt auftreten, ist es notwendig, nicht nur die bereits dargestellte künftige Bevölkerungsentwicklung, sondern auch die künftige Haushaltsentwicklung zu betrachten. In Deutschland wird die Entwicklung der Privathaushalte durch eine kontinuierliche Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße charakterisiert. Aller Voraussicht nach setzt sich dieser Trend auch zukünftig fort. Er ist durch die demografische Entwicklung, die Veränderung der Lebensstile und Familienformen sowie durch sozioökonomische Entwicklungen geprägt. Allerdings hat der Trend der Haushaltsverkleinerung eine regional unterschiedliche Dynamik. Während z. B. ländliche Regionen aufgrund des demografischen Wandels in Zukunft einen stärkeren Prozess der Haushaltsverkleinerung durchlaufen werden, wird er in verdichteten Regionen in deutlich abgeschwächter Form auftreten.

Für die Prognose der Haushalte müssen in einem ersten Schritt die in der Bevölkerungsprognose ermittelten Einwohner (mit Hauptwohnsitz) in die Bevölkerung in Privathaushalten überführt werden. In diesem Schritt werden bereits Bewohner von Heimen und Anstalten, die keine eigene Wohnung nachfragen, herausgerechnet. Die Zahl der Personen in Privathaushalten wird dann in einem zweiten Schritt mithilfe des Haushaltsmitgliederquotenverfahrens den diversen Haushaltstypen nach Größe und Altersgruppe zugeordnet. In einem letzten Schritt werden dann die Personen mit Nebenwohnsitz in die Berechnung integriert.

Im Ergebnis zeigt sich, dass die Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf in der mittleren Variante von 28.013 Haushalten 2019 leicht auf 27.875 Haushalte zurückgeht (-138 Haushalte). Damit fällt der Rückgang der Haushalte deutlich niedriger aus, als der Einwohnerrückgang gemäß der unteren Prognose, der bei 719 Einwohnern bis 2035 liegt. Zu erklären ist dies dadurch, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße im Prognosezeitraum kleiner wird. Ausgelöst wird dies insbesondere durch die steigende Anzahl an Senioren, welche i.d.R. in kleineren Haushalten leben. In der oberen Variante wird die Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf um 212 auf insgesamt 28.224 Haushalte steigen. Die Zahl der Haushalte steigt somit stärker, als die Zahl der Einwohner, auch dies ist auf die bereits angesprochene Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße zurückzuführen.

Abbildung 33: Anzahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf 2019-2035



Quelle: InWIS 2021, Datengrundlage: Stadt Neustadt an der Weinstraße, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Berechnung und Darstellung

Ermittlung des verfügbaren Wohnungsbestandes

Um die Frage beantworten zu können, wie viele Wohnungen neu gebaut werden müssen, damit für alle Haushalte eine Wohnung zur Verfügung steht, müssen die Haushalte mit Wohnungsbedarf in einem nächsten Schritt dem verfügbaren

Wohnungsbestand gegenübergestellt werden. Der verfügbare Wohnungsbestand setzt sich aus all denjenigen Wohnungen zusammen, die den Haushalten mit Wohnungsbedarf potenziell zur Verfügung stehen. Somit werden Freizeitwohnungen (Wohnungen, die dem Eigentümer oder Mieter primär zu Erholungszwecken dienen oder im Urlaub bewohnt werden) und Schlichtwohnungen (Wohnungen, die z.B. von Obdachlosigkeit bedrohten Menschen zur Verfügung stehen) vom allgemeinen Wohnungsbestand abgezogen. Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren, beläuft sich der theoretisch verfügbare Wohnungsbestand in Neustadt an der Weinstraße im Basisjahr 2019 auf 28.891 Wohneinheiten.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass sich das Wohnungsangebot durch den Abgang von Wohnungen aufgrund von Abrissen, Wohnungszusammenlegungen und der Umwidmung von Wohn- in Gewerberäume verringert. Durch den Abgang entsteht der sogenannte Ersatzbedarf im Wohnungsangebot. Der Ersatzbedarf ist in hohem Maße von der Altersstruktur und dem Modernisierungsstand des Wohnungsbestandes abhängig. Durch die Gewichtung anhand der Zusammensetzung des Gebäudebestandes, Quoten des BBSR und dem Abgleich mit bisherigen Abrisszahlen ergibt sich eine Quote von 0,18 Prozent für den Ersatzbedarf pro Jahr. Der Ersatzbedarf wird im Gesamtbedarf berücksichtigt.

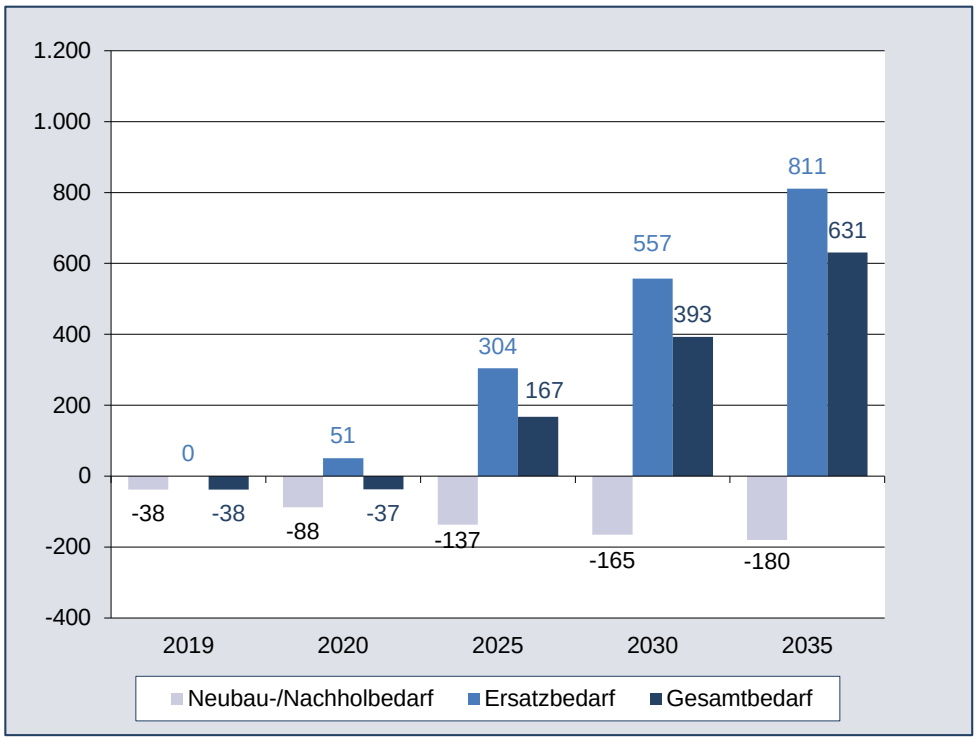
Ermittlung des Wohnungsbedarfs

Nachdem die Haushalte mit Wohnungsbedarf und der verfügbare Wohnungsbestand ermittelt wurden, erfolgt die Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs.

Der Gesamtwohnungsbedarf ergibt sich aus der Summe des Neubaubedarfs durch die zukünftige Haushaltsentwicklung (Haushalte mit Wohnungsbedarf) unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve sowie des Ersatzbedarfs für Wohnungsabgänge. Die Fluktuationsreserve ist für die Funktionstüchtigkeit des Wohnungsmarktes notwendig, da infolge von Wohnungswechseln oder Modernisierungen immer einige Wohnungen kurzfristig leer stehen. Für Neustadt an der Weinstraße wird eine Fluktuationsreserve von drei Prozent angesetzt. Der Wohnungsbedarf inklusive Fluktuationsreserve liegt im Basisjahr 2019 bei 28.853 Wohnungen. Zum Stand 31.12.2019 resultiert die Gegenüberstellung von Wohnungsbedarf und Wohnungsbestand in einem Überhang von rechnerisch rd. 38 Wohnungen.

In der mittleren Variante nimmt die Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf trotz kleiner werdender Haushaltsgröße bis 2035 leicht ab, sodass sich aus der Haushaltsentwicklung kein Wohnungsbedarf (Neubaubedarf) ergibt. Stattdessen entsteht bis zum Jahr 2035 sogar ein Wohnungsüberhang aufgrund der Haushaltsentwicklung. Dieser kann jedoch durch den Ersatzbedarf, der aus Wohnungsabgängen infolge von Abrissen, Zusammenlegungen oder Umwidmungen entsteht, mehr als ausgeglichen werden. Der verfügbare Wohnungsbestand verringert sich demnach stärker, als die Zahl der Haushalte. Insgesamt besteht dadurch ein Wohnungsbedarf von 631 Wohnungen bis zum Jahr 2035.

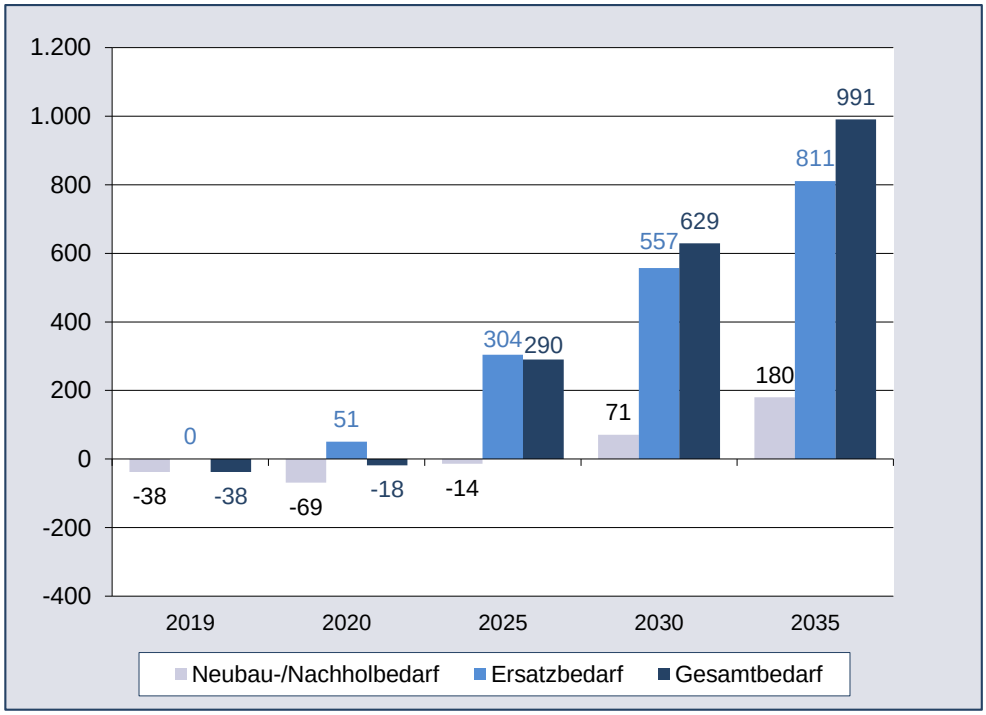
Abbildung 34: Kumulierte Entwicklung des Wohnungsbedarfs – mittlere Variante



Quelle: InWIS 2021, Datengrundlage: Stadt Neustadt an der Weinstraße, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Berechnung und Darstellung

In der oberen Variante nimmt die Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf aufgrund des prognostizierten Bevölkerungszuwachses und der Verkleinerung der Haushalte bis 2035 zu, sodass sich aus der Haushaltsentwicklung ein Wohnungsbedarf (Neubaubedarf) von 180 Wohnungen ergibt. In Kombination mit dem Ersatzbedarf besteht dadurch ein Wohnungsbedarf von 991 Wohnungen bis zum Jahr 2035.

Abbildung 35: Kumulierte Entwicklung des Wohnungsbedarfs – obere Variante



Quelle: InWIS 2021, Datengrundlage: Stadt Neustadt an der Weinstraße, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Berechnung und Darstellung

Die weiteren Ausführungen und Handlungsempfehlungen beziehen sich jeweils auf die obere Variante („Bevölkerung halten“) der Wohnungsbedarfsprognose.

Die Prognoserechnungen haben den quantitativen Bedarf an Wohnraum von 2019 bis 2035 aufgezeigt. Demnach werden gemäß der oberen Variante rd. 62 Wohnungen pro Jahr benötigt. Die Baufertigstellungen der Jahre 2011 bis 2018 lagen hingegen bei rd. 100 Wohnungen pro Jahr. Es sollte jedoch nicht direkt geschlussfolgert werden, die Bautätigkeit zu reduzieren. Es müssen weitere Aspekte berücksichtigt werden: Die Ausführungen beruhen zum einen auf der Voraussetzung, dass alle getroffenen Annahmen auch wirklich eintreffen. Zum anderen beruhen die Ausführungen auf der Annahme, dass alle in der amtlichen Statistik aufgeführten Wohnungen auch wirklich für das Wohnen genutzt werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass einige Wohnungen aus unterschiedlichen Gründen ungenutzt sind: Etwa aufgrund ihres schlechten baulichen Zustands und einer unzureichenden Wohnungsausstattung, oder – im Fall von Einliegerwohnungen in Zweifamilienhäusern – weil die Eigentümer kein Interesse (mehr) an einer Vermietung haben. Des Weiteren enthält die quantitative Bedarfsprognose keine Informationen darüber, ob die am Markt vorhandenen Wohnungen auch den Ansprüchen der Einwohner hinsichtlich Marktsegment, Wohnungsgröße, Ausstattung oder Lage entsprechen.

5.3. Der Wohnungsbedarf in den Teilsegmenten

Die Baufertigstellungen der Jahre 2011 bis 2018 verteilen sich nahezu hälftig auf den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser und den Markt des Geschosswohnungsbaus (52% EZFH, 48% MFH). Aufgrund des demografischen Wandels und der zu erwartenden, deutlichen Zunahme der Zielgruppe der Senioren, wird empfohlen, zukünftig einen stärkeren Fokus auf das Mehrfamilienhaussegment zu legen. Es ist davon auszugehen, dass diese Gruppe vermehrt komfortable, barrierefreie und -arme Eigentums- oder Mietwohnungen in guter Wohnlage nachfragen wird. Dabei wirkt ein attraktives Angebot auch als Pull-Faktor für die Nachfrage am Markt. Wir empfehlen daher, den Anteil der neu errichteten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sukzessive zu steigern, so dass er im langfristigen Mittel schätzungsweise 58% beträgt. Dies entspricht rd. 580 Wohnungen (36 Wohnungen pro Jahr). Zudem sollten rd. 410 Ein- und Zweifamilienhäuser (26 pro Jahr) errichtet werden. Hierdurch kann der weiterhin hohen Nachfrage nach Eigenheimen begegnet werden. Es ist zu erwarten, dass ein größeres Angebot an barrierefreien Neubauwohnungen, das auf eine gut situierte und wachsende Zielgruppe junger Seniorenhaushalte ausgerichtet ist, zu einem Generationenwechsel in Eigenheimsiedlungen beitragen wird. Dadurch werden voraussichtlich vermehrt Bestandsimmobilien auf den Markt kommen, sodass die Nachfrage nach Eigenheimen auch dadurch bedient werden kann.

Tabelle 14: Wohnungsbedarf nach Segmenten 2020-2035 (gerundet) – obere Variante

	Ein- und Zweifamilienhäuser	Geschosswohnungsbau
Anteil	42%	58%
Gesamtbedarf	410	580
pro Jahr	26	36

Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung und Berechnungen; rundungsbedingte Abweichungen bei der Gesamtsumme möglich

In den folgenden Abschnitten werden die Wohnraumbedarfe dargestellt, die sich infolge der Alterungsprozesse in der Neustadter Bevölkerung entwickeln werden – den sogenannten Wohnformen im Alter – und die aus der Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen resultieren.

5.3.1 Prognose Wohnen im Alter

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 altengerechter 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 weni-

gen Stufen ausreichen mag, ist ein Rollstuhlfahrer auf Schwellenlosigkeit bzw. die Überwindungsmöglichkeiten angewiesen, um die Wohnung überhaupt zu erreichen.

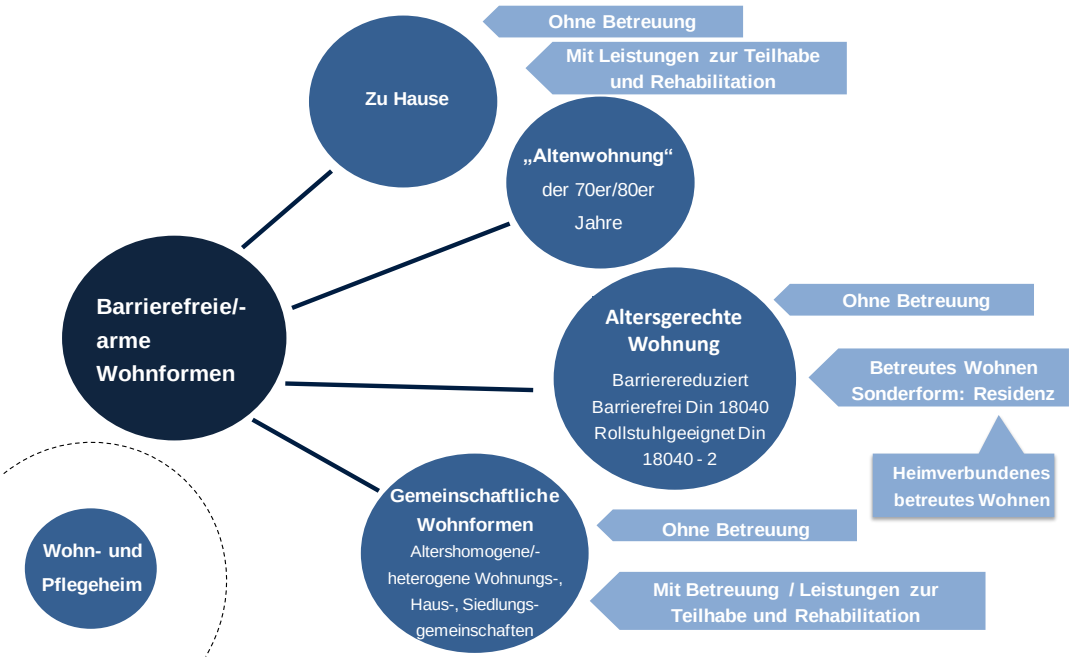
Vielfach kann der Bestand aber aus baulich-technischen Gründen nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem (finanziellen) Aufwand vollständig barrierefrei umgebaut werden. Daher sollte im Wohnungsbestand die Reduzierung der Barrieren zu einer Barrierearmut im Vordergrund stehen. Zudem ist zu bedenken, 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. 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 altengerechtem Wohnraum ist wie in der Gesamtgesellschaft auch innerhalb der älteren Generation eine Vervielfältigung der Lebensstile erkennbar. Die Verlängerung der Lebensphase jenseits 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.

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 altengerechten Wohnangeboten sowohl für Menschen, die auf preisgünstige Angebote angewiesen sind, als auch 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. Altengerechte 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.

Abbildung 36: Altengerechte Wohnformen



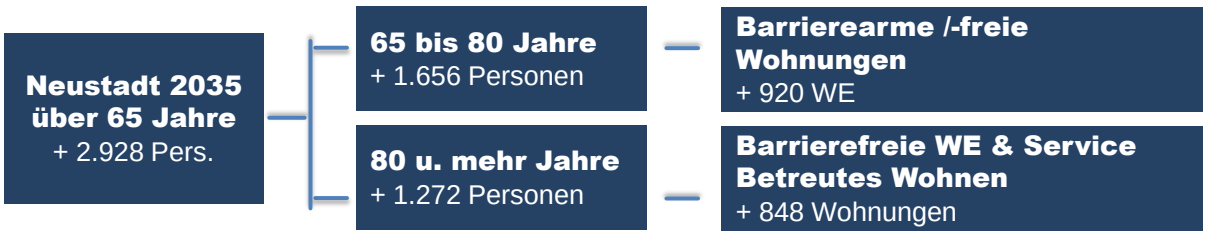
Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung

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.

Nachfragepotenzial

Die Vorausschätzung der Wohnraumbedarfe im Alter erfolgt anhand der Daten der präferierten, oberen Prognosevariante. Um die Versorgung mit altengerechtem Wohnraum zu sichern, werden nach der oberen Variante bis zum Jahr 2035 aufgrund der langfristigen Zunahme der älteren Bevölkerung, zusätzlich zum gegenwärtigen Angebot 920 barrierearme bzw. -freie Wohnungen und 848 barrierefreie Wohneinheiten mit Serviceleistungen bzw. Betreuung benötigt. Die Projektionen des Wohnungsbedarfs sind als untere Margen zu verstehen, da von Marktexperten schon heute ein Mangel an altengerechten Wohnformen konstatiert wird. Der Wohnungsbedarf kann nicht nur durch altengerechte Wohnraumanpassung im Bestand gedeckt werden, Neubau und Umbau sind wichtige Handlungsfelder.

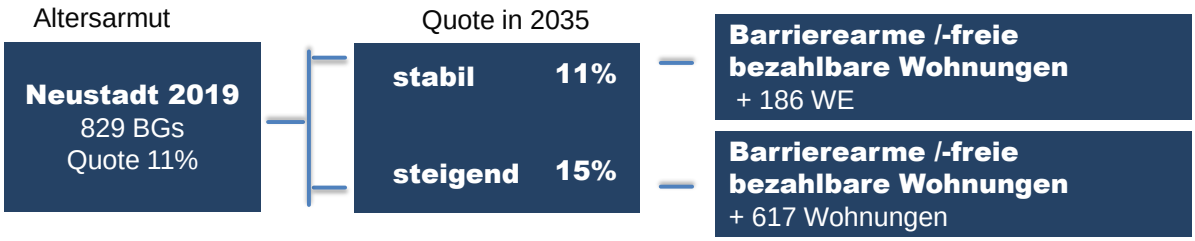
Abbildung 37: Wohnraumbedarfe Senioren – obere Variante



Quelle: InWIS 2021, eigene Berechnung und Darstellung

Im Jahr 2019 leben gemäß einer Modellrechnung rd. elf Prozent aller Seniorenhaushalte von Neustadt an der Weinstraße in Altersarmut. Insgesamt sind mehr als 800 Haushalte betroffen, welche Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung beziehen. Die Zahl älterer Haushalte wird bis 2035 deutlich zunehmen. Damit dürfte auch die Zahl der Senioren in Altersarmut steigen. Im bezahlbaren Segment werden je nachdem, ob der Anteil der Senioren in der Alterssicherung bei derzeit rund elf Prozent konstant bleiben oder zum Beispiel auf fünfzehn Prozent ansteigen sollte, zwischen rd. 190 und rd. 620 Wohneinheiten benötigt.

Abbildung 38: Wohnraumbedarfe bezahlbares Segment für Senioren – obere Variante



Quelle: InWIS 2021, eigene Berechnung und Darstellung

5.3.2 Prognose Soziale Wohnraumversorgung

Die Analysen und Expertengespräche haben einen Nachfrageüberhang bei preisgünstigen Wohnungen aufgezeigt. Hier konkurrieren verschiedene Zielgruppen wie Auszubildende, Berufsanfänger, Alleinerziehende, Geringverdiener, Sozialleistungsempfänger, Asylbewerber oder Rentner um den bezahlbaren Wohnraum. Aufgrund eines abschmelzenden Bestands an preisgebundenen Wohnungen und Preissteigerungen im freifinanzierten Wohnungsbestand vermindern sich die Versorgungschancen einkommensschwacher Haushalte. Dem Wohnungsneubau kommt daher eine wichtigere Rolle zu.

Allerdings ist es aufgrund allgemein gestiegener Baukosten im freifinanzierten Mietwohnungsbau kaum möglich, Mieten zu erzielen, die für einkommensschwache Haushalte bezahlbar bleiben. Der Neubau frei finanzierter Mietwohnungen kann jedoch Entlastungseffekte für die Versorgung Einkommensschwacher hervorbringen, indem durch Neubau Umzugsketten in Gang gesetzt werden. Finanzstärkere Haushalte, die derzeit preislich günstige Wohnungen bewohnen, ziehen in Neubauten; ältere, weniger gut ausgestattete und daher günstigere Wohnungen werden dadurch frei. Welchen quantitativen Beitrag diese Umzugsketten bzw. Sickereffekte zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte leisten können, ist je nach Marktlage unterschiedlich zu bewerten und besonders bei angespannter Lage eingeschränkt, da Umzugsketten häufig durch Wohnflächenzuwächse mittlerer und oberer Einkommen abbrechen und nicht mehr „unten“ ankommen.

Im Falle von Neustadt an der Weinstraße stellt der Neubau öffentlich geförderter Wohnungen einen sinnvollen Baustein zur Unterstützung einkommensschwacher Haushalte dar. Dies gilt vor allem, da alle Transferleistungsempfänger die Möglichkeit haben, neu errichtete öffentlich geförderte Wohnungen zu beziehen, da die derzeitige Bewilligungsmiete niedriger innerhalb der Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft liegt, die für Transferleistungsempfänger ausschlaggebend für eine Wohnungsanmietung sind. Der öffentlich geförderte Wohnungsbau dient der Herstellung von zielgruppenspezifischem, preis- und belegungsgebundenem Wohnraum. Gerade auch vor dem Hintergrund der zunehmend auslaufenden Preis- und Belegungsbindungen und der Bedarfe an modernen Wohnqualitäten und Barrierefreiheit ist der geförderte Wohnungsneubau zu empfehlen.

Der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen wird anhand einer Modellrechnung ermittelt. In der Vorausschätzung des Bedarfs an preisgünstigen Wohnungen flossen folgende Komponenten ein:

- Der Neubedarf durch die zukünftige Haushaltsentwicklung im Prognosezeitraum. Hierbei wird angenommen, dass der Anteil einkommensschwacher Haushalte an allen privaten Haushalten (19 Prozent) konstant bleiben wird. Im Vergleich zu 2019 fällt die Zahl der einkommensschwachen Haushalte im Jahr 2035 um 55 Haushalte höher aus.

- Der Nachholbedarf an preisgünstigen Wohnungen. Hierfür wurden verschiedene Annahmen getroffen. Die Wohnungsbaugesellschaft Neustadt an der Weinstraße mbH hat mitgeteilt, dass derzeit 180 Wohnungsbewerbungen

für öffentlich geförderte Wohnungen vorliegen (bei einem Bestand von rd. 1.090 Wohnungen) sowie weitere 208 Bewerbungen für Wohnungen ohne Preisbindung (bei rd. 1.110 Wohnungen). Legt man eine Fluktuationsrate von acht Prozent zugrunde, würde es mehr als zwei Jahre dauern, bis alle Bewerber mit Wohnraum versorgt sind. Dies ist als Indikator für eine Marktanspannung im preisgünstigen Marktsegment zu betrachten. Würden sofort 180 öffentlich geförderte Wohnungen gebaut, würde zumindest die Marktanspannung im geförderten Wohnungsbestand abgebaut. Aus gutachterlicher Sicht würde sich die Versorgungslage bereits verbessern, wenn für jeden vierten Bewerber auf eine öffentlich geförderte Wohnung eine solche geschaffen werden würde. Dies entspricht einem Nachholbedarf von 45 Wohnungen. Allerdings befinden sich unter den Bewerbern auch Flüchtlinge / Asylbewerber, deren Bedarf gesondert erfasst wird. Der Nachholbedarf reduziert sich daher auf 25 öffentlich geförderte Wohnungen.

- In die Kalkulation des Ersatzbedarfs fließen die Bindungsverluste ein (vgl. hierzu Kap. 3.3). Jedoch bedeutet nicht jeder Bindungsverlust zugleich auch einen Verlust der Preisgünstigkeit. Zwischen 2019 und 2035 fallen 497 öffentlich geförderte Wohnungen aus der Preisbindung. 278 davon gehören der Wohnungsbaugesellschaft Neustadt an der Weinstraße mbH, welche derzeit plant, diese Wohnungen weiterhin wie Wohnungen mit Preisbindung zu behandeln. Sie bleiben demnach preisgünstig. Die anderen 219 aus der Bindung fallenden Wohnungen gehören privaten Vermietern. Angesichts des gestiegenen Marktpreisniveaus sind Preiserhöhungen, auch in Verbindung mit Modernisierungen, zu erwarten. Im Extremfall erhöhen sich die Mietpreise für alle Wohnungen. Im Rahmen der Abschätzung des Bedarfs an öffentlich geförderten Wohnungen legen wir jedoch die Annahme zugrunde, dass ein Fünftel (44 Wohnungen) dieser Wohnungen preisgünstig bleibt. 175 Wohnungen jedoch verlieren dieses Prädikat und müssen ersetzt werden.

- Des Weiteren ist der Wohnraumbedarf für anerkannte Flüchtlinge bzw. Asylbewerber einzuberechnen, die derzeit noch in Übergangseinrichtungen untergebracht sind, die jedoch Anspruch auf eine reguläre Wohnraumversorgung haben. Laut Auskunft des Sozialamtes müssen noch 51 Haushalte mit regulärem Wohnraum versorgt werden.

Abbildung 39: Wohnraumbedarf einkommensschwacher Haushalte – obere Variante

Quelle: InWIS 2021, Datengrundlage: Stadt Neustadt an der Weinstraße, WBG Wohnungsbaugesellschaft Neustadt an der Weinstraße mbH, eigene Berechnung und Darstellung

Es bleibt festzuhalten, dass die Verfügbarkeit von Wohnungen für Haushalte, die sich nicht selbst am Markt versorgen können, ein wichtiges Thema in Neustadt an der Weinstraße ist und auch bleiben wird. Der in der Modellrechnung ermittelte Bedarf an bezahlbaren Wohnungen kann in der ermittelten Größenordnung nicht nur durch Umzugsketten abgebaut werden, die durch Neubautätigkeit im frei finanzierten Segment ausgelöst werden. Auch der öffentlich geförderte Neubau ist

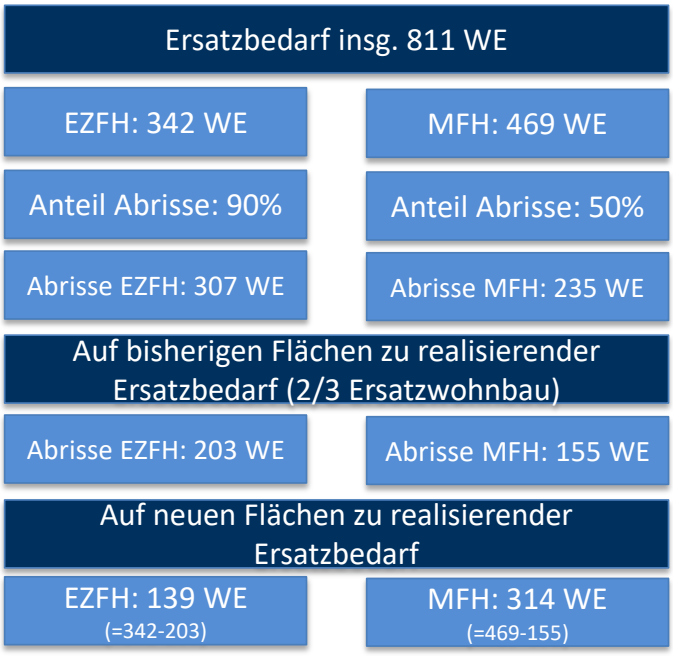
zur Bedarfsdeckung nötig. Gerade durch den Neubau können notwendige Qualitäten, wie Barrierefreiheit und altengerechte Grundrisse, erzielt werden.

5.4. Analyse und Bewertung des Wohnbauflächenangebots

Im folgenden Kapitel soll die Frage beantwortet werden, ob die derzeit bestehenden Wohnbauflächenpotenziale ausreichen, um die ermittelten Wohnungsbedarfe decken zu können. Hierfür muss zunächst der Wohnungsbedarf bestimmt werden, der auf zusätzlichen Flächen errichtet werden muss, denn ein Teil des ermittelten Bedarfs kann auch auf Flächen errichtet werden, die momentan schon mit Wohnungen bebaut sind. Dies liegt daran, dass Wohnbauflächen durch den Abriss von Wohnungen (Ersatzbedarf) frei werden.

Der im Rahmen der Wohnungsbedarfsprognose ermittelte Gesamtbedarf setzt sich aus einem Neubau- bzw. Nachholbedarf und einem Ersatzbedarf zusammen. Der Ersatzbedarf entsteht durch Wohnungszusammenlegungen, Umwidmungen oder durch Abrisse und umfasst 811 Wohnungen. Erfahrungsbasiert[13] wird angenommen, dass 50 Prozent des Ersatzbedarfes bei Wohnungen im Geschosswohnungsbau aus Abrissen bestehen sowie 90 Prozent des Ersatzbedarfes bei Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Aus gutachterlicher Sicht wird angenommen, dass in zwei von drei Fällen ein Abriss erfolgt, um einen Ersatzwohnungsbau zu erstellen.[14] Für Neustadt an der Weinstraße bedeutet dies: Der Ersatzbedarf von 811 Wohnungen teilt sich auf 342 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 469 Wohnungen im Geschosswohnungsbau auf. Von den 342 Wohnungen in EZFH entfallen 90 Prozent auf Abrisse (307 Wohnungen), von den 469 Wohnungen in MFH entfallen 50 Prozent auf Abrisse (235 Wohnungen). In zwei Dritteln dieser Abrisse erfolgt auf der bisherigen Fläche ein Ersatzwohnbau. Bei EZFH können demnach 203 Wohnungen auf bisherigen Flächen wieder errichtet werden, im Geschosswohnungsbau sind es 155 Wohnungen. Diese Wohnungen ziehen keinen zusätzlichen Flächenbedarf nach sich. Im Ergebnis bedeuten diese Berechnungen, dass der auf neuen Wohnbauflächen zu realisierende Ersatzbedarf insgesamt 139 Wohnungen in EZFH und 314 Wohnungen in MFH umfasst.

Abbildung 40: Flächenbedarf für den Ersatzbedarf



Quelle: InWIS 2021, eigene Berechnung und Darstellung

Der Wohnungsbedarf, der auf neuen, zusätzlichen Wohnbauflächen errichtet werden muss, setzt sich demnach aus dem Neubau-/ Nachholbedarf sowie dem ermittelten Bedarf im Rahmen des Ersatzbedarfes zusammen. Hieraus folgt, dass bis

[13] Erfahrungswerte aus Kommunen in Nordrhein-Westfalen
[14] Die Quote von zwei Dritteln basiert auf Erhebungen von IT.NRW für Nordrhein-Westfalen. Dieser Wert wird auf Neustadt übertragen, da davon auszugehen ist, dass die grundlegenden Anreize für einen Abriss und Neubau mit denen in NRW vergleichbar sind

2035 ein flächenrelevanter Wohnungsbedarf von 631 Wohnungen besteht. 209 Wohnungen davon entfallen auf Ein- und Zweifamilienhäuser, 422 Wohnungen auf den Geschosswohnungsbau.

Abbildung 41: Flächenrelevanter Wohnungsbedarf bis 2035

Quelle: InWIS 2021, eigene Berechnung und Darstellung

Vorhandene Wohnbauflächenpotenziale

Die bestehenden Wohnbauflächenpotenziale setzen sich aus konkreten (Investoren-)Projekten, Innenpotenzialen (bebaubare Flächen im Streubesitz größer 0,2 ha, auf denen Baurecht durch einen Bebauungsplan oder nach §34 BauGB besteht) sowie Baulücken (private Flächen kleiner 0,2 ha, Baurecht nach Bebauungsplan oder nach §34 BauGB) zusammen.

Derzeit befinden sich fünf Investorenprojekte in der konkreten Umsetzung. Drei davon befinden sich in der Kernstadt, je eines in Lachen-Speyerdorf und in Mußbach. Die Zahl der realisierbaren Wohneinheiten wurde den jeweiligen städtebaulichen Entwürfen entnommen. Insgesamt entstehen rd. 460 Wohnungen (davon 313 in MFH und 146 in EZFH).

Tabelle 15: Wohnbauflächenpotenziale in Neustadt an der Weinstraße: Konkrete (Investoren-)Projekte

Name der Fläche	Lage	Möglicher Realisierungszeitraum	Größe in ha	Geplante WE		
				Anzahl WE gesamt	Davon WE in MFH	Davon WE in EZFH
Sulo Gelände	Kernstadt	kurzfristig	2,5	175	142	33
Jahnplatz	Lachen-Speyerdorf	kurzfristig	4,2	160	63	97
Westlich Mußbach Bahnhof	Mußbach	kurzfristig	1,5	60	44	16
Fütterer Gelände	Kernstadt	kurzfristig	0,8	48	48	0
WBG Oststadt	Kernstadt	kurzfristig	0,2	16	16	0
Gesamt			9,2	459	313	146

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Stadt Neustadt an der Weinstraße, eigene Darstellung

Auf Innenpotenzialflächen können schätzungsweise 73 Wohneinheiten errichtet werden. Dieser Wert wurde anhand der jeweiligen Bebauungspläne ermittelt. 20 dieser 73 Wohneinheiten entfallen auf den Geschosswohnungsbau, 53 auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Flächen befinden sich in der Kernstadt sowie in den Weindörfern Geinsheim, Haardt, Hambach und Lachen-Speyerdorf.

Tabelle 16: Wohnbauflächenpotenziale in Neustadt an der Weinstraße: Innenpotenziale > 2.000 m² (Baurecht besteht; Bebauungsplan)

Lage	Möglicher Realisie-	Größe in ha	Anzahl WE gesamt

	rungszeitraum		
Geinsheim	unbestimmt	0,5	8
Haardt	unbestimmt	1,3	19
Hambach	unbestimmt	0,6	7
Kernstadt	unbestimmt	1,0	32
Lachen-Speyerdorf	unbestimmt	0,4	7
Gesamt		3,8	73

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Stadt Neustadt an der Weinstraße, eigene Darstellung

Durch aktivierbare Baulücken bestehen weitere Wohnbauflächenpotenziale. Im Rahmen der Wohnbauflächenanalyse hat die Stadt alle Baulücken erfasst. Für das vorliegende Gutachten wurden nur nicht-blockierte Baulücken in Wohn- oder Mischgebieten bilanziert. Blockierte Baulücken, z.B. solche, die bereits als Hausgärten genutzt und angelegt sind, wurden nicht mitgerechnet, da die Aktivierungsmöglichkeit hier gegen Null geht. Es wurde des Weiteren durch die Stadt die Annahme getroffen, dass lediglich ein Drittel der nicht blockierten Baulücken aktivierbar sein könnte. Für die mögliche Anzahl an Wohngebäuden wurde festgelegt, dass in der Kernstadt 40 Wohnungen je Hektar möglich sind (davon 80 Prozent MFH und 20 Prozent EZFH), in den Ortsbezirken sind es 20 Wohnungen je Hektar (davon 80 Prozent EZFH und 20 Prozent MFH). Insgesamt bestehen derzeit 70 aktivierbare Baulücken, auf denen der Neubau von schätzungsweise 81 Wohnungen möglich sind, davon entfallen 29 auf den Geschosswohnungsbau und 52 auf Ein- und Zweifamilienhäuser.

Tabelle 17: Wohnbauflächenpotenziale in Neustadt an der Weinstraße: Baulücken < 2.000 m² (Baurecht nach Bebauungsplan oder § 34)

Lage	Anzahl aktivierbarer Baulücken	Möglicher Realisierungszeitraum	Größe in ha	Anzahl WE gesamt
Diedesfeld	8	unbestimmt	0,3	7
Duttweiler	8	unbestimmt	0,3	6
Geinsheim	8	unbestimmt	0,4	7
Gimmeldingen	4	unbestimmt	0,3	5
Haardt	7	unbestimmt	0,4	7
Hambach	8	unbestimmt	0,7	14
Kernstadt	10	unbestimmt	0,6	23
Königsbach	3	unbestimmt	0,1	2
Lachen-Speyerdorf	7	unbestimmt	0,1	2
Mußbach	7	unbestimmt	0,4	8
Gesamt	70		3,6	81

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Stadt Neustadt an der Weinstraße, eigene Darstellung

Die zuvor dargestellten Wohnbauflächenpotenziale werden im folgenden Schritt den ermittelten Wohnungsbedarfen gegenübergestellt. Insgesamt besteht ein Wohnungsbedarf von 631 Wohnungen, der auf neuen Flächen errichtet werden muss. Zur Verfügung stehen Flächen für 612 Wohnungen. Während es rein rechnerisch ausreichend Flächen für Ein- und Zweifamilienhäuser gibt, fällt der Wohnungsbedarf im Geschosswohnungsbau höher aus, als die Flächenverfügbarkeit.

Tabelle 18: Bebauungspotenziale nach Art der Reserveflächen: Zusammenfassung und Bilanzierung

	Zahl der WE in MFH	Zahl der WE in EZFH	Zahl der WE insgesamt
Konkrete Projekte	313	144	459
Baurecht besteht; BPlan (Flächen > 0,2 ha)	20	53	73
Baulücken	30	50	80
Gesamt	363	247	612
Wohnbedarfe	422	209	631
Bewertung	Bedarf kann nur mit zusätzlichen Flächen gedeckt werden	Bedarf kann gedeckt werden	Bedarf kann nur mit zusätzlichen Flächen gedeckt werden

Quelle: InWIS 2021; Datenbasis: Stadt Neustadt an der Weinstraße, InWIS; eigene Darstellung

Neben den oben bilanzierten Wohnbauflächenpotenzialen stellt der Flächennutzungsplan 2005 weitere Wohnbauflächen dar. Für diese Flächen besteht kein Baurecht. Hierbei handelt es sich um rd. 37 ha, auf denen schätzungsweise rd. 1.030 Wohnungen potenziell errichtet werden könnten. Diese Flächen konnten in den letzten 15 Jahren nicht mobilisiert werden, wobei hierfür verschiedene Gründe bestehen. Die fehlende Verkaufsbereitschaft der Eigentümer ist einer dieser Gründe. Die benannten Flächen werden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes überprüft und mit einem breiten Kriterienset neu bewertet.

Tabelle 19: Wohnbauflächenpotenziale in Neustadt an der Weinstraße: Zusätzliche Wohnbauflächen aus FNP 2005 und ½ Mischbauflächen

Lage	Größe in ha	Mögliche WE gesamt
Duttweiler	1,1	22
Geinsheim	5,0	81
Hambach	6,2	122
Kernstadt	14,5	574
Lachen-Speyerdorf	4,7	89
Mußbach	4,0	78
Gimmeldingen	1,4	64
Gesamt	36,9	1.029

Quelle: InWIS 2021, Datenbasis: Stadt Neustadt an der Weinstraße, eigene Darstellung; *rundungsbedingte Abweichungen in der Gesamtsumme möglich

Die Analysen haben gezeigt, dass die Stadt konkrete Flächenreserven für bis zu 612 Wohneinheiten besitzt. Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl an zusätzlichen Flächenreserven aus dem aktuellen Flächennutzungsplan (2005), die im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2035 überprüft werden. Der Wohnungsbedarf kann ohne diese zusätzlichen Flächen nicht vollständig durch bestehende Flächenpotenziale gedeckt werden. Es müssen also neue Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Das verstärkt sich, wenn auch die bestehenden Wohnbauflächenpotenziale (Flächen, auf denen bereits Baurecht besteht sowie Baulücken) nicht in dem Maße aktiviert werden können, wie es in der Modellrechnung angenommen wurde.

Die Analysen haben außerdem gezeigt, dass die Wohnpräferenzen der Wohnungssuchenden nicht deckungsgleich mit den Flächenreserven sind. Besonders stark nachgefragt werden die Kernstadt und die Weindörfer am Haardt-Rand, die an die Kernstadt angrenzen. Es stellt sich daher die Frage, inwieweit sich fortsetzende Angebotsengpässe auf die Exklusivität von bereits stark nachgefragten Wohnlagen auswirken und diese verstärken. Ebenfalls offen ist, in welchem Umfang die Wohnwünsche auf andere Ortsbezirke umgeleitet werden können und sollen. Erfahrungsgemäß passt ein Teil der Wohnungssuchenden seine Wohnwünsche betreffend der Wohnstandortwahl an die bestehende Auswahl an, ein anderer Teil wird vermutlich auf Wohnstandorte außerhalb von Neustadt an der Weinstraße ausweichen. In diesem Fall wird das in Neustadt an der Weinstraße vorhandene Nachfragepotenzial nicht vollständig ausgeschöpft und voraussichtlich das Pendleraufkommen zwischen der Stadt und dem Umland erhöht.

Zwischenfazit Prognosen und Wohnbauflächen

- Für Neustadt an der Weinstraße wurden verschiedene Bevölkerungsprognosevarianten berechnet und vorgestellt. Für die Berechnungen zum Wohnungsbedarf wurde eine realistische Variante zugrunde gelegt, nach der die Einwohnerzahl auf langfristige Sicht hin stabil bleibt. Zwar ist in dieser Variante zunächst noch von einem weiteren Anstieg der Einwohnerzahl auszugehen, der sich ab 2027 jedoch in einen leichten Rückgang umkehrt, sodass die Einwohnerzahl im Jahr 2035 ungefähr auf dem Niveau des Basisjahres 2019 liegt (54.218 Einwohner im Jahr 2035).

- Aufbauend auf dieser Einwohnerprognosevariante wurde die Wohnungsbedarfsprognose erstellt. Aufgrund des leichten Bevölkerungszuwachses bis 2035 sowie einer Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße, die wiederum insbesondere auf einem Zuwachs der Ein- und Zweipersonenhaushalte beruht (ausgelöst v.a. durch einen Anstieg der Senioren, die überwiegend in kleineren Haushalten leben), ergibt sich ein demographisch bedingter Neubaubedarf von 180 Wohnungen bis 2035. Da zugleich im Prognosezeitraum eine gewisse Zahl an Wohnungen aufgrund von Abrissen, Umwidmungen und Zusammenlegungen vom Markt genommen wird, ist zusätzlich zum Neubaubedarf ein Ersatzbedarf in Höhe von 811 Wohnungen zu berücksichtigen, sodass sich ein Gesamtbedarf von 991 Wohnungen bis 2035 ergibt. Wir empfehlen, rd. 58 Prozent dieser Wohnungen im Geschosswohnungsbau und die übrigen 42 Prozent in Ein- und Zweifamilienhäusern zu errichten.

- Abgeschätzt wurde im Rahmen einer Modellrechnung zudem der Bedarf an altengerechten Wohnungen. Bereits heute übersteigt in diesem Teilmarkt die Nachfrage das Angebot. Bis 2035 wurde ein zusätzlicher Bedarf von 920 barrierearmen bzw. -freien Wohnungen sowie von 848 barrierefreien Wohneinheiten mit Serviceleistungen bzw. Betreuung ermittelt. Diese Bedarfe müssen und können nicht nur durch Neubauwohnungen gedeckt werden. Anpassungen im Bestand sind ebenfalls nötig.

- Der Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungen wurde im Rahmen einer Modellrechnung mit 306 Wohnungen (19 pro Jahr) ermittelt.

- Die Wohnbauflächenreserven umfassen ein Neubaupotenzial von bis zu 612 Wohneinheiten, während der flächenrelevante Wohnungsbedarf bei 631 Wohnungen liegt. Es bestehen zusätzliche Flächenreserven aus dem bisherigen Flächennutzungsplan, die derzeit im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2035 überprüft werden. Der Wohnungsbedarf kann ohne diese zusätzlichen Flächen derzeit nicht vollständig durch die bestehenden Flächenpotenziale gedeckt werden. Eine Aktivierbarkeit der zusätzlichen Flächen erscheint derzeit als fraglich, insbesondere, da im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes einige dieser zusätzlichen Wohnbauflächenpotenziale nicht mehr als solche ausgewiesen werden.

6. Handlungsfelder, Strategien und Maßnahmen

6.1. Herausforderungen in der Wohnungsmarktsteuerung und Ableitung von Handlungsfeldern

Die bisherigen Ausführungen haben aufgezeigt, dass der Neustadter Wohnungsmarkt an sich gut aufgestellt ist. Es lassen sich jedoch Handlungserfordernisse in einer zielgruppenspezifischen Anpassung feststellen. So ist insgesamt die Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebotes nötig. Hierzu zählt insbesondere die Herausforderung, Wohnungsangebote für alle Preisklassen zu schaffen. In der Analyse wurde festgestellt, dass Wohnungen im preisgünstigen Bereich für einkommensschwache Haushalte fehlen. Die Versorgungssituation hat sich in diesem Bereich bereits angespannt. Aufgrund auslaufender Preis- und Belegungsbindungen und generell weiter steigender Mietkosten ist hier von einer weiteren Anspannung auszugehen. Es stellt sich daher die Frage, welche Möglichkeiten die Stadt hat, entsprechenden preisgünstigen Wohnraum für einkommensschwache Haushalte zu schaffen. Diesen Haushalten gilt es ebenso ein Angebot zu machen, wie finanzstarken Haushalten, für die aufgrund ihrer modernen Wohnqualitäten insbesondere Neubauwohnungen infrage kommen. Aber auch für Haushalte im mittleren Einkommensbereich, die derzeit kaum durch öffentlich geförderten oder frei finanzierten Neubau zu erreichen sind, gilt es entsprechende Angebote zu schaffen.

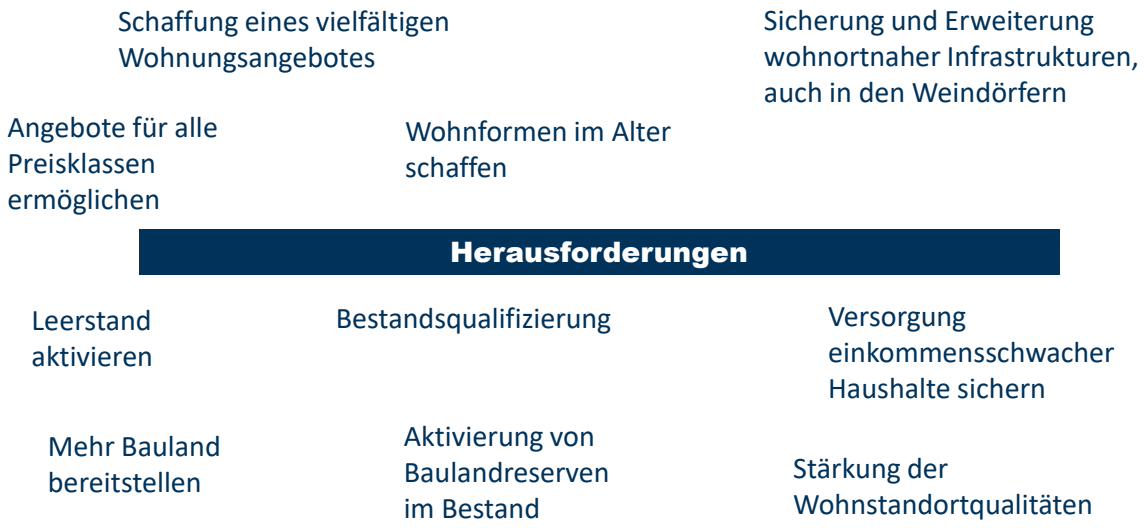
Ebenfalls von Bedeutung wird es sein, auf den deutlichen Anstieg der Senioren zu reagieren und für diese Wohnformen im Alter anzubieten. Auch für diese Gruppe wird ein differenziertes Angebot benötigt. Dabei handelt es sich um Angebote in verschiedenen Preisklassen und in verschiedenen Segmenten, genauso wie um Angebote mit und ohne Betreuung und/oder Serviceleistungen. Es besteht demnach eine Nachfrage nach verschiedensten Wohnformen. Einige Senioren möchten möglichst lange in ihrem Eigenheim oder ihrer bisherigen Wohnung verbleiben - dort ist das Thema altengerechte Anpassung von Bedeutung. Wiederum andere Senioren möchten sich im Alter ggf. verkleinern und fragen entweder kleinere Eigenheime, oder aber Miet- oder Eigentumswohnungen nach. Diese Wohnungen sollen sich für einige Senioren in ihrem bisherigen Wohnumfeld befinden, was in den Weindörfern nicht immer leicht umzusetzen ist. Für andere Senioren sollen diese Wohnungen möglichst zentral liegen und die benötigten Infrastrukturen wie Supermärkte und Ärzte, aber auch Freizeitangebote im direkten Umfeld bieten. Bei diesen verschiedenen Wohnformen ist zusätzlich darauf zu achten, dass sich auch die Wohnkaufkraft der Senioren unterscheidet. So wird es auch in Zukunft kaufkraftstarke Senioren geben, die in eine kleinere, zentral gelegene und gut ausgestattete Eigentumswohnung investieren möchten. Gleichzeitig wird aber auch ein Teil der Senioren auf preisgünstige, altengerechte Mietwohnungen, ggf. mit Preisbindung, angewiesen sein. Insbesondere aufgrund der topographischen Situation in Neustadt an der Weinstraße besteht hier eine Herausforderung, altengerechte Wohnformen auch in den Weindörfern zu etablieren – auch, um so den Generationenwechsel in Eigenheimgebieten zu unterstützen, sodass wiederum Eigenheime frei werden für einen Neubezug von Familien.

Die sich über alle Zielgruppen verändernden Wohnvorstellungen und Wohnungsbedarfe werden bei Weitem nicht durch Neubau befriedigt werden können. Dem steht bereits ein knappes Angebot an Wohnbauflächen entgegen. Es gilt daher, auch den Wohnungsbestand an sich verändernde Wohnvorstellungen und Zielgruppen anzupassen und durch seine Qualifizierung ein modernes, attraktives Angebot zu bieten. Gerade in den Weindörfern, die vielfach durch Eigenheime geprägt sind, ist es von Bedeutung, diese an eine alternde Bevölkerung anzupassen. Nicht für alle zukünftigen Senioren können neue, altengerechte Wohnungen errichtet werden können. Die Modernisierung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist dort ein Themenfeld, wo sich Hinweise auf Wohnungen mit veralteten Ausstattungsqualitäten finden. Dies trifft insb. auf Duttweiler, aber auch auf Geinsheim zu. In beiden Orten wies die Wohnungsannoncenauswertung auf entsprechende Angebotsmängel darauf hin.

Eine der größten Herausforderungen in der Wohnungsmarktsteuerung wird es weiterhin sein, ausreichend Bauland zur Verfügung zu stellen. Bereits heute ist Bauland stark nachgefragt, teilweise bestehen Aktivierungsprobleme, da Eigentümerinteressen einer Entwicklung oder einem Verkauf baureifer Grundstücke entgegenstehen. Teils halten sie die Flächen für ihre Nachkommen frei, teils betrachten sie das Grundstück als Anlagemöglichkeit. Hierfür gilt es Lösungen zu finden, sodass dem Baulandmanagement und der Flächenverfügbarkeit besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden muss. Ergänzend ist für die Zukunft die Stärkung der Wohnstandortqualitäten im Blick zu behalten. Durch gezielten Ausbau wohnortnaher Infrastrukturen, bleiben Wohngebiete dauerhaft attraktiv. In einigen Weindörfern fehlen bspw. Infrastrukturen, die von

älteren Personen wohnortnah nachgefragt werden. Hier gilt es zu prüfen, wie bestehende Versorgungslücken geschlossen werden können.

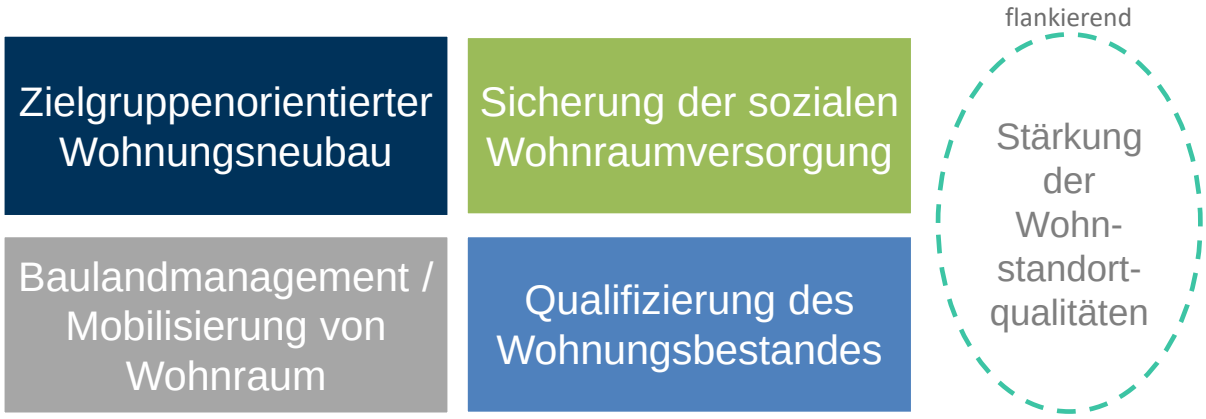
Abbildung 42: Die Herausforderungen am Wohnungsmarkt in Neustadt an der Weinstraße



Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung

Aus den genannten Herausforderungen am Wohnungsmarkt lassen sich vier zentrale Handlungsfelder in der Wohnungsmarktsteuerung für Neustadt an der Weinstraße identifizieren. Hierbei handelt es sich um „zielgruppenorientierten Wohnungsneubau", „Sicherung der sozialen Wohnraumversorgung", „Baulandmanagement / Mobilisierung von Wohnraum" sowie „Qualifizierung des Wohnungsbestandes". Zentrales Thema des vorliegenden Konzeptes sind Maßnahmen und Strategien in der Wohnungsmarktsteuerung. Der Wohnungsmarkt wird aber auch von anderen Faktoren direkt beeinflusst. Daher empfehlen wir, das Handlungsfeld „Stärkung der Wohnstandortqualitäten" bei allen zukünftigen Planungen weiterhin mit zu berücksichtigen.

Abbildung 43: Die Handlungsfelder in Neustadt an der Weinstraße



Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung

6.2. Strategien, Maßnahmen und Instrumente

Im folgenden Kapitel werden konkrete Strategie- und Maßnahmenvorschläge für die zukünftige Wohnungsmarktsteuerung in den zuvor aufgezeigten Handlungsfeldern dargestellt und erläutert.

6.2.1 Zielgruppenorientierter Wohnungsneubau

In diesem Handlungsfeld empfehlen wir mehrere Strategien, Maßnahmen und Instrumente. Sie alle dienen dem Ziel, ein möglichst breites Wohnraumangebot für verschiedene Zielgruppen zu schaffen. Teilweise lassen sich die in diesem Handlungsfeld empfohlenen Aspekte auch durch Maßnahmen und Instrumente anderer Handlungsfelder, bspw. der „Sicherung der sozialen Wohnraumversorgung", erreichen. Aus gutachterlicher Sicht sind folgende Strategien und Maßnahmen prioritär zu verfolgen: „Schaffung eines gesunden Wohnungsmixes", „Ausbau des Eigenheim-Angebotes", „Schaffung eines breiten Angebotes an Wohnformen im Alter / barrierefreien Wohnungen" sowie „Schaffung bezahlbaren Wohnraums". Die Strategie der „Ermöglichung und Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnformen" ist demgegenüber eher als Ergänzung zu betrachten.

Schaffung eines gesunden Wohnungsmixes

Gemäß der oberen Variante der Wohnungsbedarfsprognose werden zwischen 2019 und 2035 insgesamt 991 Wohnungen benötigt. Dies entspricht einem jährlichen Neubaubedarf von 62 Wohnungen. Die Angaben beruhen jedoch auf der Voraussetzung, dass alle derzeitig in der Statistik geführten Wohnungen auch wirklich marktaktiv sind. Der Bedarfsschwerpunkt sollte nach gutachterlicher Einschätzung aufgrund sich verändernder Haushaltsstrukturen mit einem Anteil von 58 Prozent am gesamten Neubaubedarf im Geschosswohnungsbau liegen, um so den aktuellen und zukünftigen Bedarf an altengerechten und/oder preisgünstigen Wohnungen zu bedienen. Die verbleibenden 42 Prozent sollten für Ein- und Zweifamilienhäuser genutzt werden, um auch dort den prognostizierten Bedarf decken zu können. Voraussetzung hierfür ist die Verfügbarkeit von Bauland.

Tabelle 20: Wohnungsbedarf nach Segmenten 2019-2035

	Ein- und Zweifamilienhäuser	Freifinanzierte Miet-wohnungen / Eigentumswohnungen	Öffentlich geförderte Mietwohnungen
Anteil	42 %	27%	31 %
Gesamtbedarf	412	271	306
pro Jahr	26	17	19

Quelle: InWIS 2021, eigene Darstellung und Berechnungen; rundungsbedingte Abweichungen bei der Gesamtsumme möglich

Bei den frei finanzierten Mietwohnungen sollte der Schwerpunkt auf kleinen (bis 60 m²) und mittelgroßen (bis 90 m²) Wohnungen liegen, um die Hauptzielgruppen (junge) Singles und Paare, kleine Familien und auch Senioren zu erreichen – ergänzt um einige Wohnungen mit mehr als 90 m² für große Familien. Die Nähe zu Infrastrukturen ist für die Zielgruppen ein wichtiges Kriterium. Daher sollte sich der Geschosswohnungsbau insbesondere auf die Kernstadt und nahe der Kernstadt gelegene Bereiche der Weindörfer am Haardt-Rand konzentrieren. Hauptzielgruppe für Eigentumswohnungen sind Best Ager (50- bis 65-Jährige) und Senioren, aber auch Paare und kleine Familien. Der Fokus beim Neubau sollte auf Wohnungen mit bis zu 80 m² (zwei bis drei Zimmer) in mittleren Preisklassen und in integrierten, guten Wohnlagen liegen. Auch kleinere Neubauchargen von größeren Eigentumswohnungen mit bis zu 100 m², gehobener Ausstattung und sehr guter Wohnlage für v.a. finanzkräftige Best Ager und Senioren sollten eingeplant werden. Zu den begehrten Wohnlagen zählen sehr gute Teillagen in der Kernstadt und die Weindörfer am Haardt-Rand mit Nähe zur Kernstadt sowie Mußbach. Wichtig ist eine gute Lagequalität auch in der Mikrostandortlage. Aufgrund der Hauptzielgruppe ist Barrierefreiheit ein sehr wichtiges Qualitätskriterium, genauso wie eine komfortable Ausstattung und die Infrastrukturausstattung im Umfeld.

Ausbau des Eigenheim-Angebotes

Zu den beliebtesten Wohnlagen für Eigenheime zählen die Weindörfer am Haardt-Rand sowie Mußbach. Beim Neubau von Eigenheimen sollten verschiedene Wohnformen für unterschiedliche Zielgruppen und Kaufkraftgruppen entwickelt werden. Das freistehende Ein- und Zweifamilienhaus stellt die begehrteste Wohnform bei den Eigenheimen dar, weshalb der Schwerpunkt der Bautätigkeit dort liegen sollte. Im Zuge einer zunehmenden Flächenknappheit und aufgrund der Preissteigerungen im Neubau sollte aber auch der Neubau von verdichteten Wohnformen (Doppelhaushälften und Reihenhäuser) ermöglicht und gestärkt werden, welche eine preisgünstigere Alternative für mittlere Einkommen darstellen. Der Neubau sollte sich jedoch nicht nur auf die Weindörfer am Haardt-Rand konzentrieren. Auch in den südöstlich gelegenen Weindörfern sollte Neubau betrieben werden. Aufgrund geringerer Grundstückskosten können dort ebenfalls etwas preisgünstigere Eigenheime entwickelt werden. In der Kernstadt kann das Reiheneigenheim aufgrund knapper Flächenressourcen und hoher Baulandpreise auch als Stadthaus konzipiert werden. Zudem sollten als Marktnische Mieteigenheime für kaufkräftige Haushalte, die ggf. nicht dauerhaft in Neustadt an der Weinstraße verbleiben möchten oder können, errichtet werden.

Schaffung eines breiten Angebotes an Wohnformen im Alter / barrierefreien Wohnungen

Die Szenariorechnung zu voraussichtlichen Bedarfen bei altengerechten Wohnformen hat gezeigt, dass das Nachfragepotenzial in erheblichem Umfang wachsen wird – zusätzlich zu bereits heute bestehenden Angebotsengpässen. Hierbei gilt es, durch Neubau von attraktiven und bezahlbaren Wohnungen für die Zielgruppen der Älteren Hemmnissen im Generationenwechsel von Eigenheimen vorzubeugen. Nach Ansicht der befragten Experten besteht durchaus ein Potenzial an älteren Menschen, die bei einem entsprechenden altengerechten Angebot ihr Eigenheim verkaufen würden, so dass dieses wieder durch neue Familien genutzt werden kann. Vor dem Hintergrund der weiterhin hohen Nachfrage nach Einfamilienhäusern durch Familien sollte dieses Potenzial auf jeden Fall genutzt werden. Dies gilt insbesondere für Haardt, Hambach, Königsbach und Gimmeldingen. Entsprechend der Alterung der Bevölkerung sollte so viel barrierefreier/-armer Neubau wie möglich stattfinden – und zwar in allen Preissegmenten. Dies umfasst folglich sowohl öffentlich geförderte als auch mittel- und hochpreisige Angebote. Das Angebot an altengerechten Wohnungen sollte dabei eine breite Vielfalt an Wohnformen aufweisen und insbesondere auch Wohnen mit Service umfassen. Wie auch in anderen Weindörfern, fehlen in Gimmeldingen, Haardt und Königsbach altengerechte Wohn- und Infrastrukturangebote. Da diese drei Ortsbezirke nah beieinander liegen, ist zu prüfen, zumindest in einem der Ortsbezirke gezielt einen Wohnstandort für Senioren mit ergänzenden Infrastrukturen zu entwickeln.

Schaffung bezahlbaren Wohnraums

Die Analysen und Expertengespräche haben einen deutlichen Nachfrageüberhang nach preisgünstigen Wohnungen aufgezeigt. Zielgruppen hierfür sind u.a. Auszubildende, Berufsanfänger, Alleinerziehende, Geringverdiener, Sozialleistungsempfänger, Asylbewerber oder Rentner. Der im Szenario ermittelte Bedarf von rd. 310 Wohnungen umfasst rd. ein Drittel des gesamten Wohnungsbedarfs und etwas mehr als die Hälfte des Bedarfs im Geschosswohnungsbau. Ein solch hoher Anteil sollte nicht in räumlicher Ballung entstehen. Der hohe Bedarf entsteht vor allem aufgrund auslaufender bestehender Preisbindungen, für welche Ersatz geschaffen werden muss. Positiv zu bewerten ist, dass die Wohnungsbaugesellschaft Neustadt an der Weinstraße mbH auf freiwilliger Basis aus der Bindung fallende Wohnungen preisgünstig hält. Ohne diese Maßnahme würde noch deutlich mehr preisgünstiger Wohnraum benötigt.

Ein großer Teil der Zielgruppe des öffentlich geförderten Wohnungsbaus sind kleine Haushalte mit ein bis zwei Personen, bspw. Transferleistungsempfänger. Der Schwerpunkt beim Neubau sollte daher bei Wohnungsgrößen von ca. 60 m² liegen. Ergänzt werden sollte das Angebot durch Wohnungen mit bis zu 90 m² für Familien. Zudem sollten mindestens zwei Drittel der Neubauwohnungen barrierefrei/-arm und somit für die Zielgruppe der Senioren geeignet sein. Die Wohnlage sollte dabei über gut erreichbare Infrastrukturen verfügen und vergleichsweise moderate Bodenpreise aufweisen. Zu prüfen ist ebenfalls, ob Angebote für Zielgruppen ausgebaut werden können, die Schwierigkeiten haben, sich am Wohnungsmarkt zu versorgen. Hierzu zählen auch Angebote für Wohnungsnotfälle, insbesondere ordnungsrechtlich untergebrachte Haushalte.

Ermöglichung und Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnformen

Gemeinschaftliche Wohnformen stellen derzeit ein Nischenangebot in den jeweiligen Wohnungsmärkten dar. Wir empfehlen der Stadt, Anfragen von Interessenten durch eine baurechtliche Beratung zu unterstützen. Zudem können Grundstücke in neuen Baugebieten bei Anfragen freigehalten werden, damit Interessenten die Möglichkeit haben, ihr Konzept für eine gemeinschaftliche Wohnform zu entwickeln.

6.2.2 Sicherung der sozialen Wohnraumversorgung

Aus gutachterlicher Sicht sind in diesem Handlungsfeld alle drei Vorschläge als prioritär zu betrachten. Es gilt daher die Empfehlung, alle drei Aspekte, die als Prüfaufträge formuliert sind, ergebnisoffen zu prüfen.

Prüfauftrag: Konsequenter Einsatz des Instrumentes „Kommunaler Zwischenerwerb“

Der Deutsche Städtetag und der Städte- und Gemeindebund betrachten den kommunalen Zwischenerwerb wie auch die strategische Bodenbevorratung als unverzichtbare Elemente einer vorausschauenden und dem Gemeinwohl orientierten Bodenpolitik einer Kommune.[15] Die Kommune kann die Flächenentwicklung gezielt planen und steuern und ist nicht allein auf die Aktivität privater Grundstückseigentümer angewiesen.

Beim kommunalen Zwischenerwerb erwirbt die Kommune die zu entwickelnden Grundstücke zu einem definierten Preis, der sich z.B. am Bodenrichtwert zum Start der Verhandlungen orientiert (ggf. auch abzüglich der geschätzten Entwicklungskosten), und geht mit der Planung, Bodenordnung und Erschließung in Vorleistung. Eine damit einhergehende Bodenwertsteigerung kann wiederum dazu genutzt werden, die entstehenden Planungs-, Erschließungs- und Infrastrukturkosten zu refinanzieren. Zudem hat die Kommune beim Zwischenerwerb die Möglichkeit, wohnungspolitische und städtebauliche Ziele für die Grundstücksentwicklung umzusetzen, bspw. die Errichtung öffentlich geförderter Mietwohnungen.

Wir empfehlen Neustadt an der Weinstraße eine Prüfung, das Instrument „Kommunaler Zwischenerwerb“ gezielt einzusetzen und hierzu einen Baulandbeschluss herbeizuführen. Planungsrecht wird nur dann geschaffen, wenn gleichzeitig das Grundstück durch die Kommune erworben werden kann. Hierbei wäre festzulegen, ob das komplette Grundstück erworben werden soll, oder nur ein Teil des Grundstückes, während der andere Teil beim Eigentümer verbleibt und er es im Sinne des Planungsrechtes selbst verwerten kann. Auch muss im Vorfeld geprüft werden, ob der ehemalige Eigentümer ein Vorkaufsrecht nach der Baurechtschaffung erhält. Die Veräußerung des Grundstücks durch die Kommune sollte anschließend mit Bauverpflichtung und Rückkaufrecht stattfinden.

[15] Vgl. Deutscher Städtetag 2021: Städte für Menschen. Beiträge zur Stadtpolitik 117, Berlin/Köln

Prüfauftrag: Vergabe von Grundstücken nach Konzeptqualität

Die Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit bezahlbarem Wohnraum kann durch eine Kommune insbesondere dann beeinflusst werden, wenn sich die Flächen bereits im Besitz der Kommune befinden. Der wichtigste Vorteil bei der Entwicklung kommunaler Grundstücke ist, dass die Kommune auf diesen Flächen entsprechende wohnungspolitische oder städtebauliche Ziele umsetzen kann. Entscheidet eine Kommune, beim Grundstücksverkauf nicht das Höchstpreisverfahren zum Zuge kommen zu lassen, kann sie Ziele für die Baulandentwicklung im Rahmen der Konzeptvergabe festsetzen.

Wir empfehlen der Stadt ebenfalls im Rahmen eines Baulandbeschlusses Kriterien für Flächen festzulegen, für die vorzugsweise eine Vergabe nach Konzeptqualität in Frage kommen sollte – z.B. bei größeren Flächen, die sich besonders für einen Wohnungsmix unterschiedlicher Wohnformen eignen oder Flächen, die Impulse für die Standort- und Quartiersentwicklung bieten sollen. Je nach konkreten Standortcharakteristika kann die Stadt als Flächeneigentümerin bestimmte Kriterien festlegen, nach denen die Fläche vergeben wird, wie städtebauliche, ökologische oder auch soziale Kriterien, z.B. die Bereitstellung einer bestimmten Anzahl preisgedämpfter bzw. preisgünstiger Wohnungen. So eignet sich dieses Verfahren besonders bei größeren Grundstücken in der Kernstadt oder in zentralen Bereichen der Weindörfer, um so bedarfsgerechten Neubau betreiben zu können.

Prüfauftrag: Quote für geförderten Wohnraum

Viele Kommunen Deutschlands haben bereits eine Quote für geförderten Wohnraum bei neuen Bauvorhaben beschlossen. So kann bspw. im Bebauungsplan die Auflage festgelegt werden, dass 20 Prozent der Wohnungen, die auf einem Grundstück neu errichtet werden, öffentlich gefördert sein müssen. Welches rechtliche Instrumentarium sich besonders für die Förderquotierung eignet, sollte zuvor geprüft werden. Neben der Festlegung nach § 9 Abs. I Nr. 7 BauGB bieten sich als städtebauliches Instrument auch der Städtebauliche Vertrag sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan an. Alle drei Instrumente haben ihre Vor- und Nachteile. § 9 Abs. I Nr. 7 BauGB ermöglicht Festsetzungen für „Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen". Es müssen aber nur Ausstattungskriterien erfüllt werden, also die Vorgaben für die Wohnungsgröße, die für eine Förderung mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus grundlegend sind. Der Grundstückseigentümer ist nicht verpflichtet, die Mittel in Anspruch zu nehmen, er kann auch freifinanziert bauen. § 9 Abs. I Nr. 8 BauGB besagt, dass Festsetzungen auf einzelnen Flächen möglich sind, „auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind". Aus den zu bestimmenden Personengruppen sind dann Kriterien für die bauliche Gestaltung der Gebäude wie Geschossigkeit, Raumaufteilung, Barrierefreiheit usw. abzuleiten, die zu erfüllen sind. Personengruppen sind u.a. Menschen mit Behinderung, kinderreiche Familien, Studierende. Die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes hat in seinen Urteilen herausgestellt, dass ein geringes Einkommen keinen besonderen Wohnbedarf begründet, Sozial- oder Belegungsrechtswohnungen sind vielmehr als allgemeine Versorgungsziele einzustufen. Nach Einschätzung des Deutschen Städtetages kann eine Präzisierung des Festsetzungskatalogs in § 9 BauGB ein Baustein sein, dass tatsächlich Mietwohnraum für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen geschaffen wird. Er weist darauf hin, dass angesichts des hohen Bedarfs an Wohnraum mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung sichergestellt werden sollte, dass auf festgesetzten Flächen für den sozialen Wohnungsbau auch tatsächlich preisgebundener Wohnraum entsteht.[16]

Die Stadt sollte prüfen, ob eine solche Quote auch in hier eingeführt werden sollte und wie sie am besten implementiert werden kann, um so den erforderlichen Bedarf an preisgünstigen Wohnungen decken zu können. Wir empfehlen, dass geprüft wird, eine flexible Quote einzuführen, welche die jeweiligen Standortcharakteristika berücksichtigt. So eignen sich insbesondere zentrale Flächen in der Nähe von Infrastrukturen für den geförderten Wohnraum, sodass vor allem dort eine Quote sinnvoll erscheint. Flächen ohne Infrastrukturen im Umfeld, mit einer instabilen Sozialstruktur im Umfeld sollten von der Quote ausgenommen werden. Die Quote kann bei außergewöhnlich hohen Aufwendungen des Eigentümers für die Grundstücksaufbereitung (bspw. Altlasten) deutlich reduziert werden. Die Quote sollte sich zudem am Prinzip einer gesunden sozialen Mischung orientieren. Bevor ein solches Instrument eingeführt wird, ist die Höhe der Quote festzulegen, aber auch die Frage zu klären, ab welcher Mindestgröße des Grundstücks bzw. ab welcher Bruttogeschossfläche eine solche Quote greift. So kann bspw. festgelegt werden, dass eine solche Quote erst ab einem Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten umgesetzt werden muss, um kleine Vorhaben, die u.U. von Kleininvestoren getätigt werden, nicht unnötig durch eine aufwändige Fördermittelbeantragung zu erschweren.

[16] Vgl. Deutscher Städtetag (2017): Neuausrichtung der Wohnungs- und Baulandpolitik. Kassel

6.2.3 Baulandmanagement / Mobilisierung von Wohnraum

Aus gutachterlicher Sicht prioritär zu prüfen sind insbesondere die Vorschläge „Etablierung eines Flächenmonitorings“ und „Eigentümermobilisierung durch Baulückenkataster nach §200 BauGB“. Der Prüfauftrag „Maßnahmen zur Leerstandsaktivierung“ ist derzeit noch von nachgeordneter Bedeutung, da derzeit insgesamt kein großes Leerstandsproblem festzustellen ist. Die Situation sollte aber regelmäßig überprüft werden, sodass Strategien und Maßnahmen in diesem Bereich in Zukunft nötig werden können.

Prüfauftrag: Etablierung eines Flächenmonitorings

Um eine bedarfsorientierte Entwicklung von Flächenpotenzialen sicherstellen zu können, sollte die Flächenverfügbarkeit entlang des ermittelten Wohnungsbedarfs im Rahmen eines Monitorings stetig überprüft werden. Der im Rahmen dieses Gutachtens erstellte Flächenpool kann durch Informationen zu Restriktionen in der Bebaubarkeit, zu Bebauungspotenzialen und Mobilisierungszeitpunkten, durch flächenbezogene Bedarfe an Infrastruktur und durch weitere Aspekte qualifiziert werden. Wir empfehlen der Stadt, die Umsetzungsmöglichkeiten für ein sich etablierendes, fortlaufendes Flächenmonitoring zu prüfen und bewerten.

Prüfauftrag: Eigentümermobilisierung durch Baulückenkataster nach §200 BauGB

Knappe Wohnbauflächenpotenziale und die Leitlinie der Innen- vor Außenentwicklung sorgen dafür, dass Nachverdichtungsmöglichkeiten bei der künftigen Wohnbauflächenentwicklung wichtiger werden. Zudem können im Zuge der Nachverdichtung bestehende Infrastrukturen besser ausgelastet werden. Die Analysen haben jedoch gezeigt, dass es derzeit schwierig ist, Baulücken gezielt zu aktivieren. In Neustadt an der Weinstraße besteht bereits ein Baulückenkataster, welches alle derzeit bekannten Grundstücke enthält, die für eine Wohnbebauung geeignet sind. Angegeben ist zudem die Lage der entsprechenden Fläche. Ziel eines Baulückenkatasters nach § 200 BauGB ist, neben einer Übersicht über bestehende Baulücken, Eigentümer zu einer Entwicklung zu motivieren und dazu Mobilisierungshemmnisse zu erheben und zu beseitigen. Aus diesem Grund empfehlen wir der Stadt eine Prüfung, das bestehende Baulückenkataster zu erweitern. Hierfür sollte eine Vorprüfung der Bebaubarkeit integriert werden, die teilweise auch schon für dieses Gutachten umgesetzt wurde. Im Anschluss sollte eine erste Ansprache der Eigentümer erfolgen, um tatsächliche Entwicklungspotenziale abschätzen zu können, oder aber, um Entwicklungshemmnisse und -interesse zu erfragen. Eigentümer, die Unterstützungsbedarf äußern, sollten aktiv von der Verwaltung kontaktiert werden, um so unterstützende Beratungsleistungen anbieten zu können. Sofern die Eigentümer zustimmen, sollten die ermittelten und zum Verkauf stehenden Flächen bspw. auf der Homepage der Kommune veröffentlicht werden.

Prüfauftrag: Ankauf von Grundstücken durch Tochtergesellschaft der Stadt

Aufbauend auf dem Vorschlag, den kommunalen Zwischenerwerb als Instrument einzusetzen, sollte die Stadt prüfen, ob sie in diesem Zusammenhang selber als Käufer (und Verkäufer) entsprechender Flächen auftritt, oder ob diese Aufgabe an eine bestehende oder neu zu gründende Tochtergesellschaft (z.B. eine Stadtentwicklungsgesellschaft) der Stadt übertragen werden sollte.

Prüfauftrag: Maßnahmen zur Leerstandsaktivierung

Im Rahmen der vorliegenden Analyse hat sich gezeigt, dass die letzten bestehenden Daten zu Wohnungsleerständen aus dem Jahr 2011 stammen. Ein Problem besteht darin, dass die Identifizierung von Leerstand sich häufig als schwierig erweisen kann, da er nicht immer sichtbar ist. Es ist davon auszugehen, dass sich der Leerstand, der im Zensus 2011 ausgewiesen wurde, sich bei der festzustellenden Marktanspannung verringert hat. Erste Hinweise darauf haben die Ortsvorsteherbefragungen geliefert. Der Zensus weist für den Ortskern und den westlichen Siedlungsbereich in Königsbach Leerstand aus, die Ortsvorsteherbefragung konnte dies jedoch nicht bestätigen. Übereinstimmende Erkenntnisse gibt es jedoch zum Wohnungsleerstand in den Geschäftslagen der Kernstadt. Der Zensus 2011 wies für folgende weitere Teillagen überdurchschnittlichen Leerstand nach: Gimmeldingen im Ortskern sowie in Richtung Mußbach, entlang des Mandelrings in Haardt, im Siedlungsbereich von Unterhambach, in der Kernstadt entlang der B39 Richtung Süden sowie im östlichen äußeren Siedlungsbereich, im Ortskern und westl. Siedlungsbereich von Königsbach sowie im Siedlungskern von Speyerdorf. Der Zensus

verweist damit öfter auf Leerstand in älteren Ortskernen. Hierbei kann es sich z.B. um ältere Hofstellen handeln, die aufgrund hoher Bebauungsdichte und überalterten Beständen nicht mehr bewohnt, sondern z.B. als Nebenräume oder Lagerraum genutzt werden.

Aufgrund der guten Wohnungsnachfrage ist der Wohnungsleerstand derzeit kein dominierendes Problem. Gleichwohl gilt es, die Situation weiterhin zu beobachten, um ggf. mit geeigneten Maßnahmen handlungsfähig zu sein. Aus diesem Grund empfehlen wir der Stadt, den Einsatz geeigneter Maßnahmen und Instrumente im Rahmen der Leerstandsbeobachtung und -aktivierung ergebnisoffen zu prüfen. Solche zu prüfenden Maßnahmen können sein:

- Aufbau eines Leerstandsmonitorings zur Erfassung und Visualisierung der Thematik
- Aufbau einer kommunalen Eigentümerberatung, bspw. zu Fördermitteln (zur Modernisierung und damit Wiedernutzbarmachung leerstehender Objekte)
- Ankauf und Entwicklung von Problemimmobilien in sensiblen Lagen
- Etablierung eines Leerstandskümmerers für Problemimmobilien

Aus derzeitiger Sicht bietet sich insbesondere der Aufbau eines Leerstandsmonitorings an. Die Leerstandsanalyse soll der Stadt einen bspw. jährlichen Überblick über Umfang und räumliche Verteilung der Wohnungsleerstände ermöglichen. Aus der Bewertung der Leerstandsentwicklung können dann Steuerungserfordernisse und Handlungsmöglichkeiten am Wohnungsmarkt abgeleitet werden. Sie ist daher eine wichtige Wissensbasis für die Formulierung und Umsetzung von Strategien zur Marktaktivierung von leerstehenden Wohnungen und Gebäuden. Eine mögliche Methode zur Erstellung einer Leerstandsanalyse ist eine Stromzähleranalyse in Zusammenarbeit von Kommune und örtlichem Energieversorger.

Das Vorgehen, zunächst die Leerstandssituation zu untersuchen und danach mögliche Maßnahmen in Schwerpunktgebieten zu prüfen ist vor allem deshalb empfehlenswert, da Maßnahmen in der Leerstandsaktivierung häufig personal- und kostenintensiv sind und daher im Vorfeld genau abzuwägen sind.

Prüfauftrag: Etablierung eines „Einheimischenmodells“

Aufgrund der knappen Verfügbarkeit von Bauland wurde durch die Verwaltung der Vorschlag geäußert, ein „Einheimischenmodell“ bei der Vergabe von kommunalen Grundstücken einzuführen. Ziel ist es, in Neustadt an der Weinstraße wohnenden Personen eine höhere Chance einzuräumen, entsprechende Baugrundstücke zu erhalten. Aus gutachterlicher Sicht empfehlen wir, die Einführung eines solchen Modells zu überprüfen, um so einer Abwanderung von denjenigen Einwohnern aus Neustadt an der Weinstraße in andere Kommunen zu verhindern, die in der Stadt selbst keine geeigneten Grundstücke vorfinden. Aus unserer Sicht sollte ein solches Modell jedoch nicht dafür sorgen, dass Personen von außerhalb Neustadts vor Ort keine Baugrundstücke mehr erhalten können. So kann ein solches Modell unter Umständen dazu führen, dass (insbesondere untere) Einkommensgruppen, die arbeitsbedingt von Außerhalb zuziehen möchten, keine Möglichkeit zum Eigentumserwerb bekommen oder lediglich auf dem Mietwohnungsmarkt versorgt werden können. Ein solcher Ausschluss von möglichen Arbeitskräften kann sich negativ auf den lokalen Arbeitsmarkt auswirken. Es sollte daher geprüft werden, ob ein solches „Einheimischenmodell“ lediglich auf einen Teil der kommunalen Grundstücke angewandt wird. Zudem gilt es zu klären, ab wann man als ortsansässig zählt und somit im Rahmen des Modells berücksichtigt wird. Neben der Ortsansässigkeit empfehlen wir zudem die Berücksichtigung weiterer Kriterien, bspw. soziale Kriterien.

6.2.4 Qualifizierung des Wohnungsbestandes

Prüfauftrag: Ausbau der Beratungsangebote in der altengerechten Wohnraumanpassung

Der Anteil der Senioren wird, wie in den Analysen aufgezeigt, in den kommenden Jahren deutlich steigen – und damit auch der Bedarf an altengerechtem Wohnraum. Zur Schaffung von altengerechtem Wohnraum sind barrierearme Anpassungsmaßnahmen im Bestand anzustreben, da diese Bedarfe nicht alleine durch Neubau gedeckt werden können. Häufig wollen ältere Personen ihre bisherige Wohnung nicht aufgeben, ihnen fehlen aber teilweise Informationen und finanzielle Mittel,

ihre Wohnung altengerecht zu gestalten und Barrieren zu reduzieren, bspw. indem Schwellen in Wohnungen abgebaut werden, oder das Badezimmer altengerecht gestaltet wird. Beratungsangebote sollten sich sowohl an Mieter als auch an Wohnungseigentümer richten und nicht nur Informationen zu geeigneten Maßnahmen, sondern auch zu möglichen Fördermitteln enthalten.

Wir empfehlen an dieser Stelle, die bestehenden Beratungsangebote, die in diesem Themenfeld bereits in Neustadt an der Weinstraße bestehen, weiter auszubauen und vor allem bekannter zu machen. Wichtig ist es, dass bestehende Beratungsangebote schnell von interessierten Bürgern gefunden und problemlos kontaktiert werden können. Die vermittelten Informationen sollten überschaubar und verständlich dargeboten werden. Eine verstärkte Öffentlichkeitsarbeit ist hierbei zu empfehlen.

Prüfauftrag: Qualifizierung von Quartieren durch Förderprogramme

In der Schaffung moderner, attraktiver Wohnqualitäten im Wohnungsbestand kommt den Wohnungs- und Immobilieneigentümern eine zentrale Rolle zu. Häufig fehlen Kleineigentümern, Selbstnutzern oder Einzeleigentümern aber Kenntnisse oder finanzielle Mittel bzw. sie sehen keine Notwendigkeit in einer Modernisierung. In Quartieren mit besonders hohem Handlungsbedarf hinsichtlich der Bestandsqualifizierung sollte durch die Verwaltung geprüft werden, ob finanzielle Anreize für diese Eigentümer durch Fördermittel bzw. Förderprogramme gegeben werden können. Entscheidet sich die Stadt zu einem solchen Schritt, legt sie das Fördergebiet fest. Das Hauptziel einer solchen Maßnahme ist dementsprechend die Beratung und finanzielle Unterstützung der Eigentümer. Zur Verfügung stehen Fördermittel aus der Städtebauförderung, aus denen Haus- und Hofflächenprogramme für noch zu bestimmende Fördergebiete entstehen können sowie die baufachliche Eigentümerberatung. Auch die neue KfW Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude BEG kann beworben werden. Die KfW-Förderung fördert zudem auch im Förderweg „Energetische Stadtsanierung“ Zuschuss 432 die Erstellung eines integrierten energetischen Quartierskonzeptes und finanziert das Sanierungsmanagement mit, das die Eigentümer aktiviert und vernetzt sowie Maßnahmen koordiniert und kontrolliert. Wir empfehlen der Stadt eine Prüfung, ob und welches Förderprogramm zur Qualifizierung einzelner Quartiere möglich ist.

6.2.5 Stärkung der Wohnstandortqualitäten

Neben dem reinen Angebot an Wohnraum für verschiedene Zielgruppen beeinflusst auch das Wohnumfeld die Wahl des Wohnstandortes. Wir empfehlen der Stadt bei zukünftigen Planungen weiterhin auch die Wohnstandortqualitäten weiter zu steigern. Die Zahl älterer Menschen wird zukünftig erheblich zunehmen. Ältere sind in besonderem Maße auf eine gute infrastrukturelle Ausstattung im nahen Wohnumfeld angewiesen. Bei einem möglichen Umzug im Seniorenalter besitzt dieser Aspekt eine wichtige Rolle, weshalb derzeit vor allem die Kernstadt als Wohnort durch Senioren nachgefragt wird – ebenso wie die Weindörfer, die über entsprechende Angebote verfügen. Die Infrastrukturen wie medizinische Angebote und Nahversorger sind in einigen Ortsteilen nicht hinreichend vorhanden, um Älteren eine Versorgungssicherheit zu bieten. Dies betrifft u.a. die Ortsteile Diedesfeld, Duttweiler und Geinsheim, Gimmeldingen, Haardt und Königsbach. Auch andere Zielgruppen am Wohnungsmarkt schätzen wohnungsnahe Infrastrukturen. Es wird aus verschiedenen Gründen ggf. nicht in jedem Ortsbezirk gelingen, diese Infrastrukturen anzusiedeln. Es wäre aber zu prüfen, ob für die Weindörfer Königsbach, Gimmeldingen und Haardt ein zentraler Standort mit guter ÖPNV-Anbindung für einen Ausbau der Infrastrukturen gefunden und entwickelt werden kann, sodass hier die Standortqualitäten insbesondere für ältere Einwohner verbessert werden. Dies ist ebenfalls durch eine Anpassung der Wohnquartiere an die Bedarfe älterer Menschen im Sinne einer altengerechten Quartiersentwicklung zu erreichen, indem Barrieren abgebaut werden.

6.2.6 Ergänzende Maßnahmen

Der Verwaltung wird empfohlen, eine verstärkte Öffentlichkeitsarbeit in den zuvor genannten Handlungsfeldern umzusetzen, um so verschiedene Angebote, die es in diesen Bereichen bereits gibt oder in Zukunft geben soll (bspw. Baulückenkataster oder Beratungen), bekannter zu machen und somit auch die Akzeptanz von Maßnahmen zu erhöhen. Zudem sollen die umgesetzten Maßnahmen regelmäßig hinsichtlich ihrer Wirksamkeit überprüft werden. Auch ein kontinuierlicher Abgleich der Wohnbauflächenbedarfe mit den realen Einwohnerzahlen und Wohnbauflächenpotenzialen sollte durchgeführt werden. Aus gutachterlicher Sicht sind diese Maßnahmen zu empfehlen, um so schnell auf sich verändernde Rahmenbedingungen reagieren zu können.