Bauen und Wohnen

Herausforderungen für das Wohnen in Stadt und Land

Wohnungspolitik

Aktuelle wohnungspolitische Ausgangslage

- Insgesamt in Deutschland – wie auch in RLP – keine Wohnungsknappheit wie Anfang der 90er Jahre
- Regionale Unterschiede nehmen zu:
  Wachstum (☛ Wohnungsnachfrage) und Schrumpfung (☛ Leerstände) liegen oft dicht beieinander
- Wohnungspolitik ist Querschnittsinstrument aktiver Sozial- , Klimaschutz- und Städtebaupolitik

…die Lage in Rheinland-Pfalz

Entwicklung der Neuvertragsmieten von 2010 bis 2013

Rheinland-Pfalz	+ 7,1 %

Regionale Unterschiede, z.B.

Stadt Mainz	+ 12,3 %
Stadt Trier	+ 11 %
Stadt Pirmasens	- 1 % %

Abnahme **Sozialwohnungsbestand** in den letzten 10 Jahren.
ca. 4000 WE (= ca. 7%)

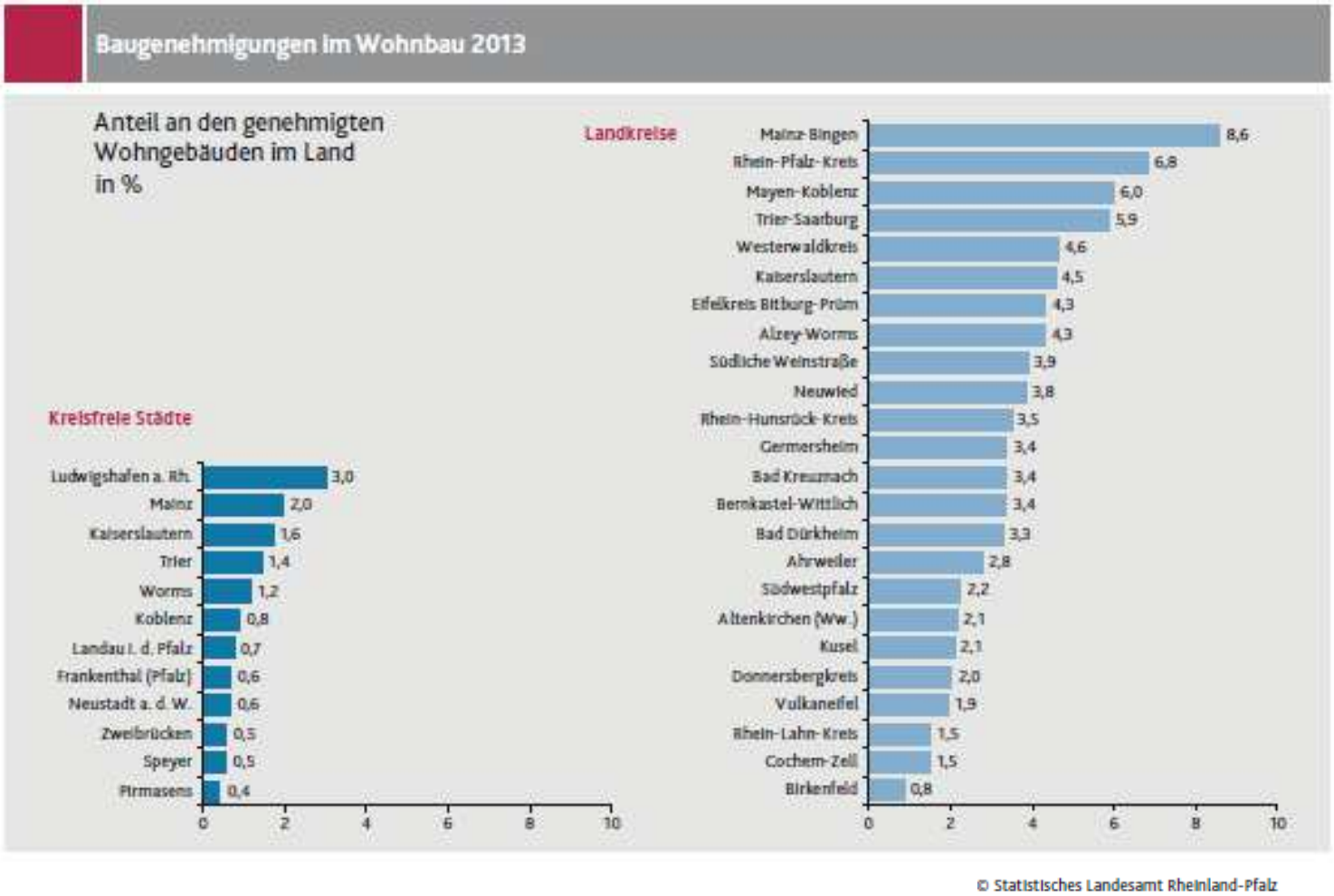
Kaufpreise für Eigentumswohnungen von 2008 bis 2013

Rheinland-Pfalz	+ 13,1 %

Regionale Unterschiede, z.B.

Stadt Mainz	+ 25,5
Stadt Trier	+ 48,8
Kreis Südwestpfalz	- 16,9

Wo wird gebaut…



Wohnraumnachfrage qualifiziert ermitteln

Bauforum Rheinland-Pfalz

Suchbegriff eingeben

Impressum | Kontakt | Mitglieder-Login

START
VERANSTALTUNGEN
BAUINNOVATIONSBÖRSE
UNSER PROFIL
PROJEKTE UND PREISE
PUBLIKATIONEN

Projekte
Preise

PROJEKTE UND PREISE » Projekte » Wohnungsmarktgutachten Rheinland-Pfalz

Gutachten zur quantitaiven und qualitativen Wohnraumnachfrage in Rheinland-Pfalz bis zum Jahr 2030

Zunehmend suchen Menschen wieder Wohnraum in großen Zentren und wirtschaftsstarken Ballungsräumen. Dieser Nachfragetrend führt zusammen mit dem Bevölkerungsrückgang in peripheren strukturschwachen ländlichen Räumen mit schlechter Erreichbarkeit zu einem wachsenden Angebotsüberhang und ausbleibenden Investitionen in die Wohnungsbestände. Neue Ansprüche an Wohnungsgrundrisse sowie technische und energetische Standards, veränderte Familienstrukturen und höhere Mobilität führen insgesamt zu einer veränderten Wohnungsnachfrage.

Um Fehlentwicklungen frühzeitig zu erkennen, ihnen entgegenzuwirken und zukunftsgerichtete Konzepte entwickeln zu können, bedarf es verlässlicher, empirischer und wissenschaftlicher Daten und Grundlagen. Aus diesem Grund hat das Bauforum Rheinland-Pfalz gemeinsam mit dem Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz und der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz das Forschungsinstitut empirica beauftragt ein Gutachten zur "Qualitativen und quantitativen Wohnraumnachfrage in Rheinland-Pfalz bis zum Jahr 2030" zu erstellen.

Das Gutachten wurde beauftragt, um belastbare, regionale und kleinräumige differenzierte Grundlagen für die weitere Gestaltung der Wohnungspolitik in Rheinland-Pfalz zubekommen.

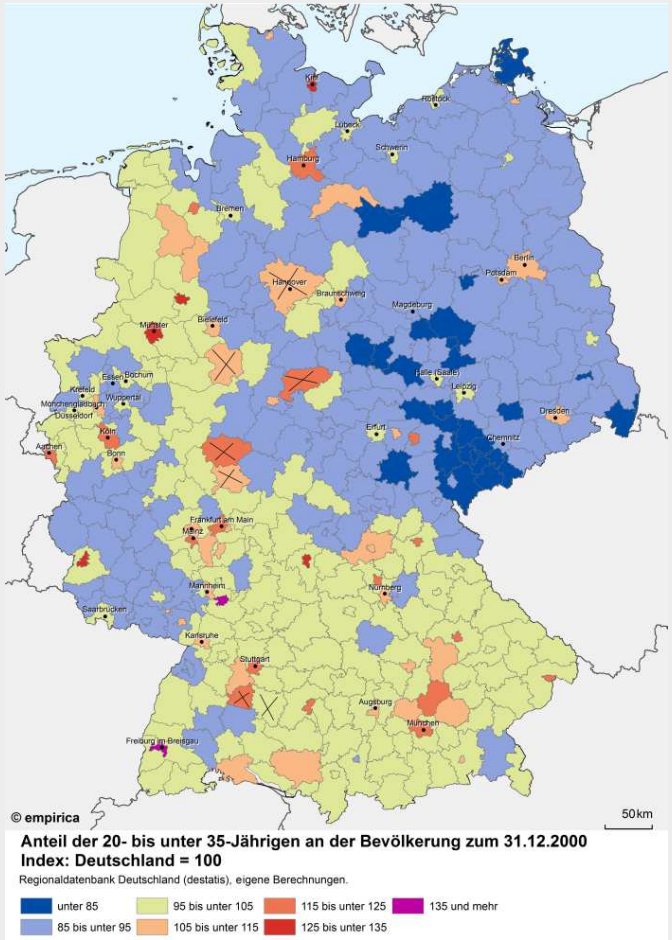
empirica Präsentation der Ergebnisse 05.09.2014 hier

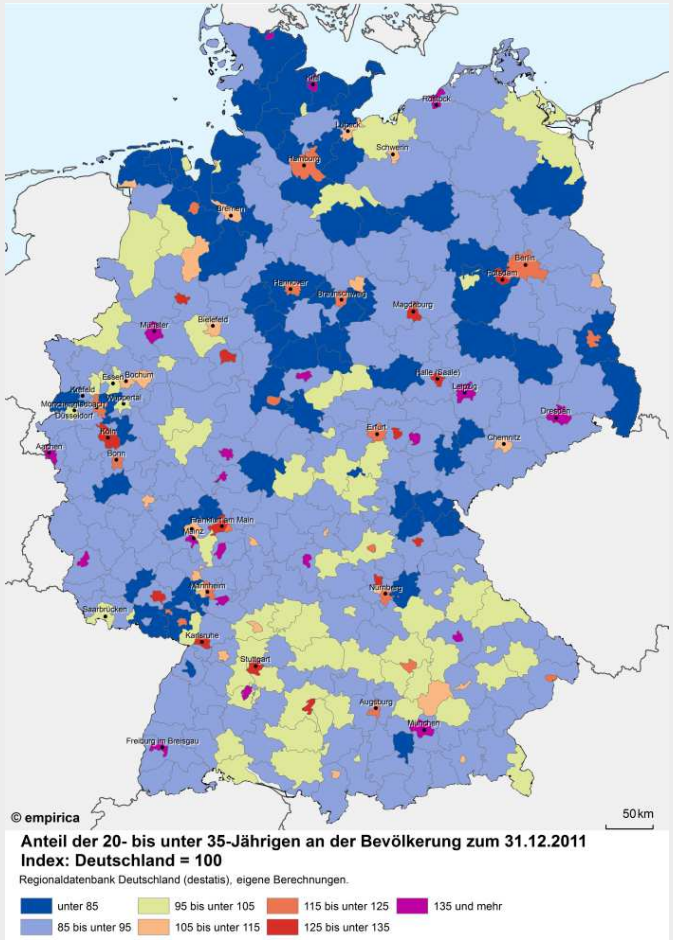
Kurzinformation Gutachten hier

Gutachten zur Wohnraumnachfrage RLP hier

Vertiefungsgutachten Besondere Wohnformen hier

Bundesweite Bevölkerungsverschiebung





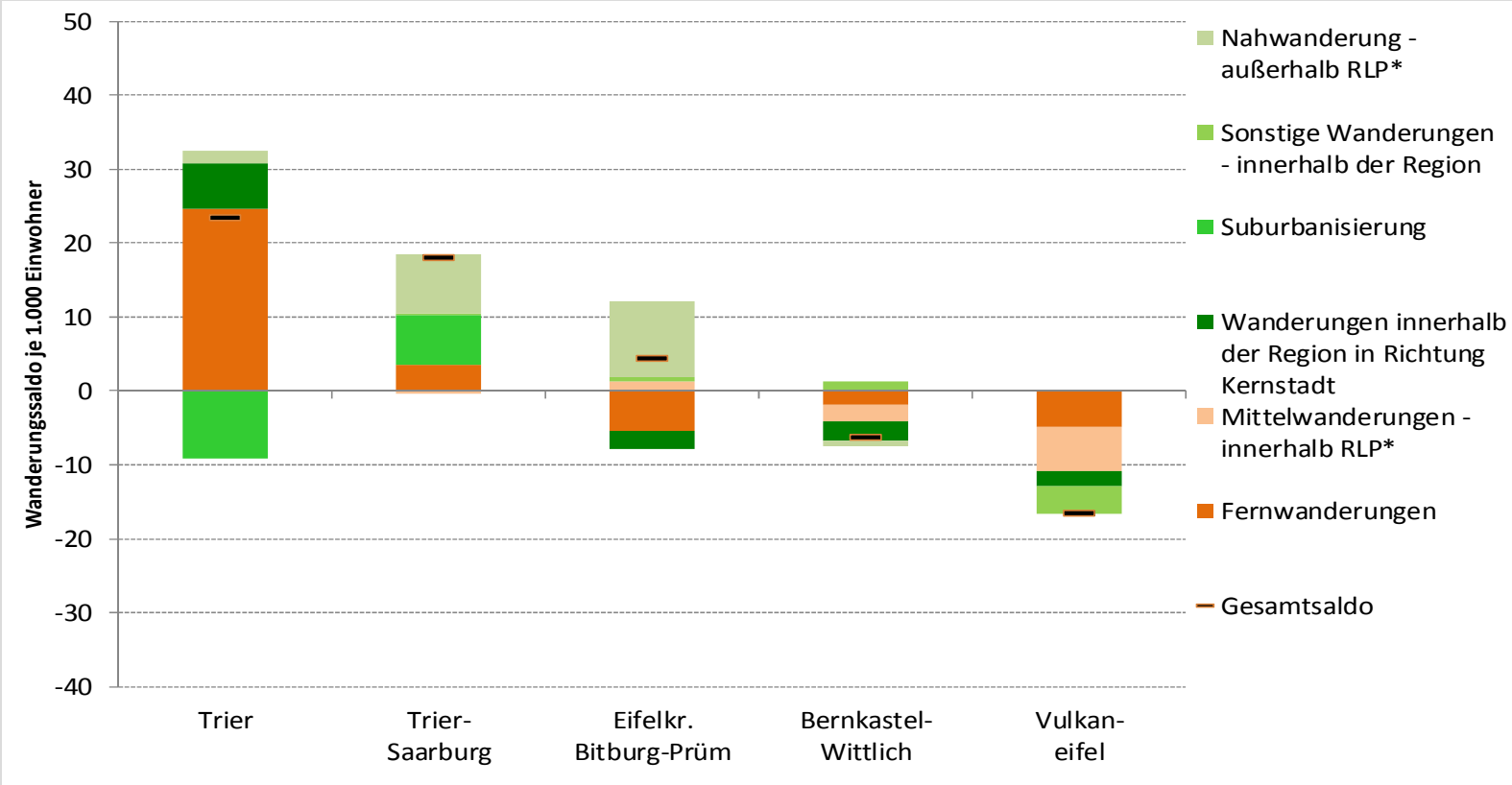
Quelle: Bevölkerungsfortschreibung (Regionaldatenbank), eigene Berechnung und Darstellung

Anmerkung: Kreise mit einem Kreuz sind de jure Landkreise, umfassen aber eine größere Kernstadt mit Umland (Hannover, Paderborn, Göttingen, Marburg, Gießen, Tübingen, Reutlingen). Die Herausrechnung der Kernstadt ist nur für das Jahr 2011 erfolgt.

Ursachen des neuen Schwarmverhaltens

- Demografie: Junge Menschen sind eine Minderheit geworden – und Minderheiten rotten sich zusammen
- Bildungsexpansion: Anteil eines Jahrganges, der ein Studium aufnimmt, ist von 28% (2000) auf 48% (2012) gestiegen
- Schwarmverhalten verstärkt sich selbst

Herkunft und Ziel der Wanderungen, Region Trier, 2008 - 2012

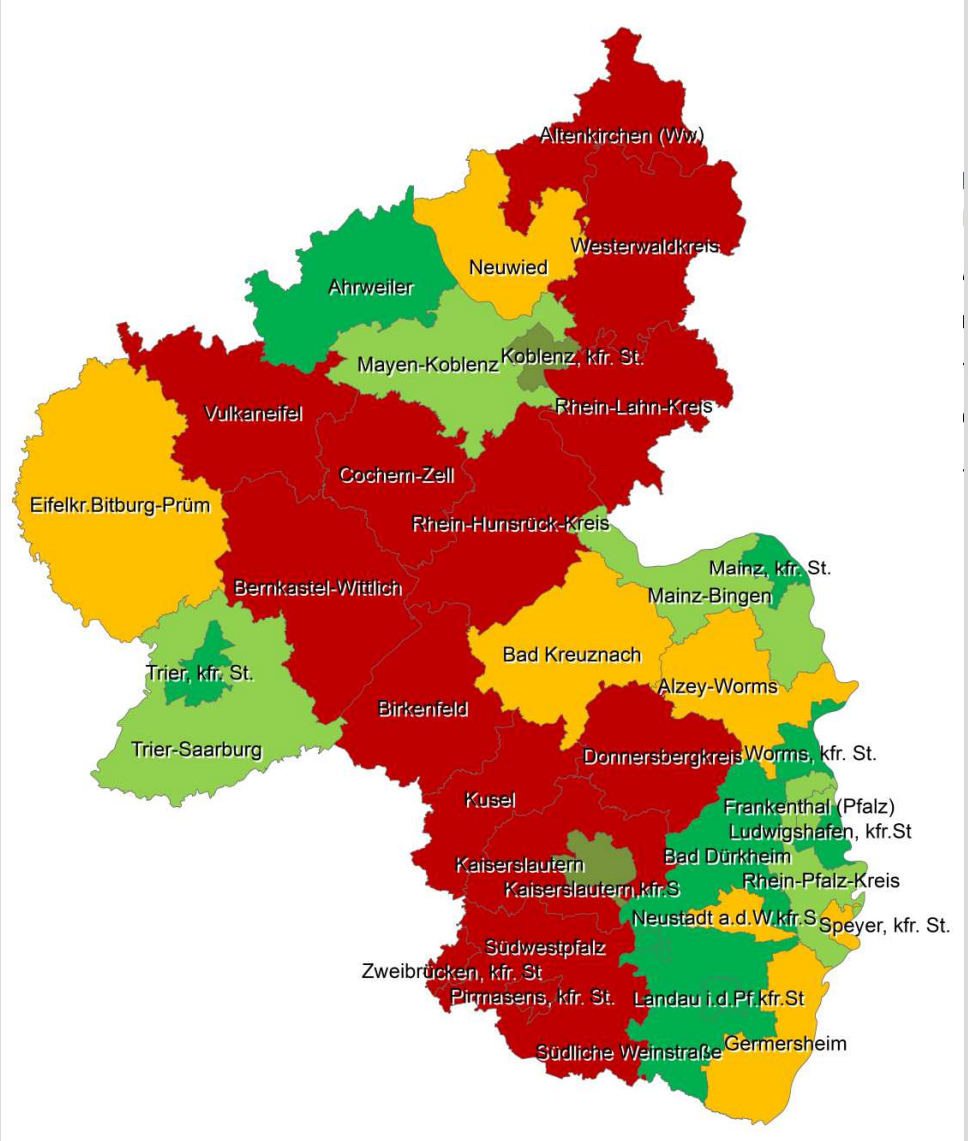


* Nahwanderung hier: Luxemburg und Saarland.

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Berechnung und Darstellung

Typisierung nach Wanderungsmustern

- Schwarmstadt
- Suburbanisierungsgewinner
- Wachstumskern in Schrumpfungsumgebung
- Ausgeglichener Kreis
- Schrumpfender Kreis



Quelle: Eigene Darstellung

Folgerungen aus Wanderungs- und Arbeitsmarkt-entwicklung

- Bedeutung der Attraktivität des Wohnstandortes hat zugenommen
- Arbeitsplatz nicht mehr Fixpunkt, sondern attraktiver Wohnort

Folgerungen aus Wanderungs- und Arbeitsmarkt-entwicklung

- Bedeutung der Attraktivität des Wohnstandortes hat zugenommen
- Arbeitsplatz nicht mehr Fixpunkt, sondern attraktiver Wohnort

- Umzug in Schwarmstadt bringt zwei Probleme: Zu wenig Wohnungen in Schwarmstadt, zu viele in schrumpfenden Kreisen

Folgerungen für Schwarmstädte und -regionen

- Höheren Wohnungsneubau ermöglichen
- Keine direkte Förderung des rein quantitativen Wohnungsbaus durch das Land → Verstärkung der demografischen Spaltung
- Baulandverfügbarkeit
  - Innenentwicklung vor Außenentwicklung
  - Aber: Innenentwicklung häufig blockiert durch Eigentümer (und zunehmend Anwohner)
- Eingriffe in Preisgestaltung in Schwarmregionen erhöht die Nachfrage dort (und senkt sie in Schrumpfungsregionen)

Folgerungen für Suburbanisierungsgebiete

- Suburbanisierung entlastet Wohnungsmarkt in Schwarmstädten
- Ermöglicht die Erfüllung von Wohnwünschen (Familien)
- Baulandknappheit scheint zu existieren, Wohnbaulandpotenziale zu „spitz“ gerechnet
- Überangebot auf Bodenmarkt notwendig, sonst Marktmacht der Bodeneigentümer zu groß

Folgerungen für Wachstumskerne in Schrumpfungs-umgebung

- Aktuelle Zuwanderung und Nachfrageanstieg nicht nachhaltig
- Keine rein quantitative Ausweitung des Wohnungsangebotes, …
- … sondern hochwertiger (bzw. marktlückenschließender) Neubau
- Qualifizierung und Aufwertung des Wohnungsbestandes und der Stadtzentren zur Vorbereitung auf Schrumpfung

Folgerungen für schrumpfende Kreise (1)

- Attraktivitätssteigerung der zentralen Orte
- Schrumpfende Kreise benötigen ein lebendiges, anziehendes Zentrum
- Konzentration der Nutzungen, der Bevölkerung auf die zentralen Orte
- Doppelte Konzentration: Auf die Zentren der zentralen Orte
- Dort Aufwertung notwendig:
  - Auch durch auflockernden Abriss
  - Durch neue frequenzbringende Nutzungen im Zentrum
  - „Lieber ein Neubau im Zentrum, als der Umbau einer schönen Kaserne/Speicher am Stadtrand“

Folgerungen für schrumpfende Kreise (2)

- Einbindung aller Akteure:
  - Volksfeste, Feuerwehrfeste im Zentrum
  - Arbeitgeberdarlehen für Sanierung zentraler Gebäude
  - Kooperationen der Eigentümer anregen (Eigentümerstandortgemeinschaften)
- Programme, wie „Wohnen in Orts- und Stadtkernen“, verstetigen und Anspruchsvoraussetzungen senken
- Schrumpfung muss überörtlich koordiniert werden – regionale Zusammenschlüsse notwendig

Neue Ansätze in der Wohnungsbauförderung und Sonderprogramme

- Konversion: Umnutzung von ehemals militärischen in zivile Wohnungen

- Wohnen im Zentrum:
  - Förderung neuer Formen für gemeinschaftliches Wohnen
  - Stärkung der innerörtl. und innerstädt. Strukturen
  - Erhöhung der Attraktivität der Gebiete für Wohnen u. Arbeiten
  - Erhaltung/Verbesserung sozialer, kultureller + Versorgungsinfrastruktur
  - Beseitigung städtebaul. und struktureller Missstände
  - Reaktivierung von Brachflächen.

RheinlandPfalz
MINISTERIUM DER FINANZEN

Neue Ansätze in der Wohnungsbauförderung und Sonderprogramme

Wohnungsbauförderung – Bilanz und Ausblick

_ 2013 und 2014 konnten mit den Programmen des sozialen Wohnungsbaus ca. 3500 Wohnungen (Neubau, Modernisierung und Bestandskäufe) gefördert werden.

_ Anteil Mietwohnungen steigt: 346 WE in 2014 (76 WE in 2013)

_ Für die Jahre 2013 bis 2015 hat das Land ein Darlehensvolumen i.H.v. 135 Mio. Euro zur Verfügung gestellt!

_ Politisches Bekenntnis zur Weiterführung der Programme!