

Wohnraumbedarfsanalyse für die Stadt Grünstadt

Juni 2020



Quelle: Stadt Grünstadt

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH
Ein Unternehmen der DSK | BIG Gruppe

Telefon	+49(0)40 – 69712-0
Fax	+49(0)40 – 69712-220
E-Mail	info@gewos.de
Homepage	www.gewos.de
Geschäftsführung	Jost de Jager Daniel Hofmann Carolin Wandzik
Bankverbindung	Deutsche Bank IBAN: DE19 2107 0020 0034 4085 00 BIC: DEUTDEHH210
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Registergericht	Hamburg, HRB 12 536

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	5
Tabellenverzeichnis	5
1. Hintergrund und Aufgabenstellung.....	6
2. Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes	8
3. Sozioökonomische Rahmenbedingungen.....	11
3.1. Kaufkraft.....	11
3.2. Beschäftigungsentwicklung	12
3.3. Pendlerverflechtungen	14
3.4. Zwischenfazit	18
4. Wohnungsnachfrage.....	19
4.1. Bevölkerungsentwicklung	19
4.2. Natürliche Bevölkerungsentwicklung	21
4.3. Wanderungen.....	22
4.4. Zwischenfazit	25
5. Wohnungsangebot	26
5.1. Struktur des Wohnungsbestandes.....	26
5.2. Bautätigkeit	31
5.3. Miet- und Kaufpreisniveau.....	34
5.4. Zwischenfazit	39
6. Bevölkerungs-, Haushalts- und Beschäftigtenprognose.....	40
6.1. Bevölkerungsprognose.....	40
6.2. Beschäftigtenprognose.....	42
6.3. Haushaltsprognose	44

6.4. Wohnungsmarktbilanz.....	46
7. Vertiefungsanalyse preisgünstiger Wohnraum.....	49
8. Gesamtbewertung des Wohnungsmarktes	51
9. Handlungsempfehlungen.....	53
9.1 Zielgruppen und Handlungsziele	53
9.2 Ableitung von Handlungsmaßnahmen.....	54

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Kaufkraft pro Haushalt im Vergleich (2019)	11
Abbildung 2: Entwicklung der Kaufkraft pro Haushalt im Vergleich.	12
Abbildung 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte der Stadt Grünstadt (2011-2018).	13
Abbildung 4: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort.....	14
Abbildung 5: Ein- und Auspendler der Stadt Grünstadt	15
Abbildung 6: Städte und Gemeinden mit den meisten Ein- und Auspendlern	16
Abbildung 7: Ein- und Auspendler der Stadt Grünstadt. Kartendarstellung.	17
Abbildung 8: Einwohnerentwicklung der Stadt Grünstadt (2011-2018)	19
Abbildung 9: Einwohnerentwicklung im Vergleich mit Referenzstädten und Landkreisen	20
Abbildung 10: Veränderung der Altersstruktur in der Stadt Grünstadt.....	21
Abbildung 11: Natürliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Grünstadt	22
Abbildung 12: Entwicklung der Wanderungen der Stadt Grünstadt.....	23
Abbildung 13: Durchschnittliche Wanderungen differenziert nach Altersklassen	24
Abbildung 14: Wanderungssaldo im Mittel zwischen 2016-2018.....	25
Abbildung 15: Wohnungsbestand der Stadt Grünstadt differenziert nach Gebäudetyp.....	26
Abbildung 16: Wohnungsbestand in der Stadt Grünstadt differenziert nach Baualter	28
Abbildung 17: Wohnungsbestand der Stadt Grünstadt differenziert nach Wohnungsgröße	29
Abbildung 18: Wohnungsbestand der Stadt Grünstadt differenziert nach Wohnräumen	30
Abbildung 19: Bestand an gefördertem Wohnraum.....	31
Abbildung 20: Baugenehmigungen und -fertigstellungen (Wohnungen) der Stadt Grünstadt	32
Abbildung 21: Baufertigstellungen Wohnungen nach Segmenten in Grünstadt.	33
Abbildung 22: Entwicklung der Baufertigstellungen im regionalen Vergleich (2011=100%).	33
Abbildung 23: Entwicklung der durchschnittlichen Miet- und Kaufpreise in der Stadt Grünstadt.....	34
Abbildung 24: Verteilung der Mieten nach Wohnungsgrößen in €/m ² (Ø2016-2019)	35
Abbildung 25: Entwicklung des Kaufpreises von Ein- und Zweifamilienhäusern in Grünstadt.....	37
Abbildung 26: Bevölkerungsprognose für die Stadt Grünstadt (2019-2035).....	41
Abbildung 27: Wohnungsnachfrage und -bestand in der Stadt Grünstadt bis 2035	47

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Durchschnittliche Miet- und Kaufpreise (Median) im Vergleich	36
Tabelle 2: Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (Median) im Vergleich....	38
Tabelle 3: Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Grünstadt (2019-2035)	42
Tabelle 4: Erwerbstätigenquote in Deutschland nach Geschlecht und Alter	43
Tabelle 5: Entwicklung der Erwerbstätigen in Grünstadt.	44
Tabelle 6: Entwicklung der Struktur der wohnungsmarktrelevanten Haushalte in der Stadt Grünstadt	45
Tabelle 7: Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Haushaltstypen in der Stadt Grünstadt	46
Tabelle 8: Neubaubedarfe der Stadt Grünstadt in 2019, 2025 und 2035	48
Tabelle 9: Mietkostenbelastung nach Haushaltsgößen in Grünstadt.....	50
Tabelle 10: Überblick über Handlungsmaßnahmen für Zielgruppen in Grünstadt	55
Tabelle 11: Miet- und Einkommensobergrenzen der Wohnraumförderung in Rheinland-Pfalz	59

1. Hintergrund und Aufgabenstellung

Der demografische Wandel und seine Folgen, u.a. die Alterung, die Abnahme der Bevölkerung, die Internationalisierung aber auch die Ausdifferenzierung der Wohnungs-(teil)märkte stellen bundesweit Landkreise und Gemeinden vor große Herausforderungen, die es durch adäquate Lösungen zu bewältigen gilt. So müssen vor dem Hintergrund demografischer und gesellschaftlicher Veränderungsprozesse zielgruppengerechte Lösungen und Anpassungsstrategien für die Weiterentwicklung des Wohnungsmarktes gestaltet und umgesetzt werden, die dem veränderten Wohnbedarf gerecht werden.

Wachsende Herausforderungen für Städte und Gemeinden

Die Stadt Grünstadt mit insgesamt rund 13.420 Einwohnern ist eine verbandsfreie Stadt im Norden des Landkreis Bad Dürkheim in Rheinland-Pfalz. Die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Grünstadt ist relativ dynamisch. Seit 2011 ist die Bevölkerung von 12.830 Einwohnern um rund 4,6 % auf 13.422 Einwohner angestiegen. Der vergleichsweise deutliche Anstieg ist auf Wanderungsgewinne zurückzuführen, die eine verstärkte Anspannung des Wohnungsmarktes zur Folge haben.

Kontinuierliche Bevölkerungsanstiege bei angespanntem Wohnungsmarkt

Die Stadt Grünstadt als zentraler Akteur steht hier vor einer enormen Aufgabe und möchte für die jetzigen und zukünftigen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt gewappnet sein. Mittels einer Wohnraumbedarfsanalyse möchte sich die Stadt Aufschluss über die derzeitige und absehbare Entwicklung verschaffen, insbesondere im Segment des bezahlbaren, preisgünstigen und des sozialen Wohnungsbaus. Es sollen fundierte Analysegrundlagen geschaffen werden, welche die Bestandssituation und Ausgangslage auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Grünstadt beschreiben und weiterhin die zukünftige Entwicklung des lokalen Wohnungsmarktes darstellen. Ziel ist es, auf Basis fundierter Analysen Maßnahmen für die Steuerung des Wohnungsmarktes abzuleiten. Vor diesem Hintergrund wurde die vorliegende Wohnraumbedarfsanalyse erstellt.

Wohnraumbedarfsanalyse als Handlungsgrundlage

Der Bericht ist wie folgt gegliedert: Zunächst werden deutschlandweite Trends, die die Entwicklung der Wohnungsmärkte beeinflussen, aufgezeigt. Dann wird die konkrete Situation der Stadt Grünstadt dargestellt. Im ersten Schritt werden die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen anhand ausgewählter Indikatoren näher ausgeführt. Im Anschluss werden die Nachfrage- und Angebotssituation auf dem Wohnungsmarkt dargestellt. Im Rahmen eines weiteren Kapitels wird die zukünftige Wohnungsnachfrage prognostiziert und eine Wohnraumbedarfsabschätzung nach Zielgruppen und Segmenten bis zum Jahr 2035 erstellt. Abschließend erfolgt eine Gesamtbewertung der Wohnungsmarktsituation für die Stadt Grünstadt.

Aufbau des Gutachtens

Aufgrund unterschiedlicher Erhebungsintervalle, Anzeige- und Meldepflichten stehen die Daten teils für unterschiedliche Zeiträume zur Verfügung. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Datenerhebung im März 2020 abgeschlossen wurde, so

Erhebungszeitpunkt

dass die möglicherweise auftretenden wirtschaftlichen, demografischen und wohnungsmarktrelevanten Folgen des Ausbruchs der Corona-Pandemie in 2020 nicht in die Analyseergebnisse einfließen konnten. Zum Zeitpunkt der Konzepterstellung können zu Art und Umfang möglicher Auswirkungen nur spekulative Aussagen getroffen werden, so dass auf eine Berücksichtigung dieser Entwicklungen im Konzept verzichtet wurde.

2. Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes

Die gegenwärtige und zukünftige Entwicklung der lokalen Wohnungsmärkte wird von einer Reihe übergeordneter, bundesweit ablaufender Entwicklungen – insbesondere in Bezug auf das Nachfrageverhalten der Wohnbevölkerung – beeinflusst. Zu nennen sind hier:

Neue Herausforderungen

1. Folgen der Suburbanisierung
2. Verstärkte Nachfrage nach Wohneigentum
3. Demografische Entwicklung
4. Anhaltender Trend zur Haushaltsverkleinerung
5. Ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Person
6. Energetischer Modernisierungsbedarf
7. Rückgang belegungsgebundener Wohnungen

Diese Trends sind von einer zunehmenden Ausdifferenzierung der qualitativen Wohnbedürfnisse begleitet. Im Folgenden sollen diese bundesweiten Entwicklungen näher erläutert werden.

Seit den 1970er Jahren ist in der Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung ein Trend zur Suburbanisierung zu beobachten gewesen. Auch heute noch ist das Eigenheim am Stadtrand oder in der Umlandgemeinde der bevorzugte Gebäudetyp bei jungen Familien. Dabei möchte man jedoch nach dem Fortzug aus der Großstadt nicht komplett auf Urbanität verzichten. Umlandgemeinden mit lebendigen Quartieren und kompakte Eigenheime auf kleineren Grundstücken sind unter jungen Stadt-Umland-Wanderern beliebt. Zugleich leben viele frühere Stadt-Umland-Wanderer noch immer in den großen Eigenheimen aus der Familienphase. Umzüge in kleinere Wohnungen innerhalb ihrer angestammten Wohnquartiere scheitern meist an einem fehlenden Wohnungsangebot.

Umlandwanderung und Urbanität

Zusätzlich hatte die Finanzkrise in der Eurozone Auswirkungen auf die Entwicklung der Wohnungsmärkte. So wurde in Reaktion auf die Finanzkrise durch die Europäische Zentralbank das Zinsniveau ab Oktober 2008 drastisch gesenkt. Die Niedrigzinsen wirken in zweierlei Weise auf die deutschen Anleger und die Wohnungsmärkte. Auf der einen Seite verringert sich effektiv der Wert des angesparten Kapitals durch das niedrige Zinsniveau unterhalb der Inflationsrate für klassische Sparanlagen. Auf der anderen Seite ist die Aufnahme von Krediten, beispielsweise für die Finanzierung von Immobilien, so günstig wie seit Jahren nicht mehr. Diese Aspekte, gepaart mit der Angst eines Verlustes von Kapitalvermögen, treiben viele Anleger in Immobilienwerte als Alternative zum klassischen Kapitalmarkt. Zusätzlich zu den Effekten des Zinsniveaus hat die Einführung des Baukindergeldes, also der staatlichen Förderung des Wohneigentumserwerbs durch Familienhaushalte, in 2018 zu einer spürbaren Erhöhung der Nachfrage in diesem Segment geführt.

Verstärkte Nachfrage nach Wohneigentum

Ferner werden die seit langem diskutierten Auswirkungen des demografischen Wandels vermehrt sichtbar. Von diesem Prozess sind insbesondere ländliche Regionen betroffen, in denen Bevölkerungsrückgang oder -stagnation in Kombination mit einer älter werdenden Bevölkerung auftreten. Aber auch in prosperierenden Städten können kleinräumig, z. B. in zentralen Lagen oder monostrukturierten Einfamilienhausgebieten, ähnliche Alterungsprozesse auftreten. Infolge der demografischen Entwicklung wird es auch zukünftig zu einem weiteren Anstieg der Zahl der Senioren in der Stadt Grünstadt kommen. Die Lebenserwartung steigt weiter und die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre treten nach und nach in das Rentenalter ein.

Anteil älterer Einwohner steigt

Seit Jahren setzt sich eine Entwicklung hin zu kleineren Haushaltsformen und damit zur Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgröße fort. Betrug der Anteil der Einpersonenhaushalte in Deutschland 1991 noch 34 %, so erhöhte er sich bis 2011 auf 40 %. Während die Zahl der Zweipersonenhaushalte in Deutschland noch leicht stieg, war der Anteil großer Haushalte mit drei oder mehr Personen seit 1985 rückläufig. Für die Zukunft geht GEWOS von einer Fortsetzung dieses Trends zu einer anhaltenden Haushaltsverkleinerung aus. Die Ursache dafür ist ein Zusammenspiel mehrerer Faktoren: Erstens steigt die Zahl wie auch der Anteil älterer Menschen an. Diese leben aufgrund ihrer im Laufe des Lebens erfahrenen Veränderungen der Haushaltsstruktur (Auszug der erwachsenen Kinder, Tod des Partners) überdurchschnittlich häufig in kleineren Haushalten. Zweitens nimmt die Anzahl kinderreicher Familien infolge des gesellschaftlichen Wandels ab. Immer mehr Menschen entscheiden sich gegen die klassische Kernfamilie als Lebensentwurf und wählen ein Leben als Single oder in einer Partnerschaft ohne Kinder, was zu einem Rückgang größerer Haushalte beiträgt.

Trend zur Haushaltsverkleinerung

Mit der beschriebenen Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße geht seit Jahren ein ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Kopf einher. Ein- oder Zweipersonenhaushalte beanspruchen in der Regel je Haushaltsmitglied mehr Wohnfläche als Mehrpersonenhaushalte. Dieser Effekt wird durch die Entscheidung vieler älterer Menschen für einen Verbleib in der großflächigen Wohnung aus der Familienzeit auch nach Verkleinerung ihres Haushaltes verstärkt.

Ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Person

Große Herausforderungen ergeben sich zudem aus den Klimaschutzzielen der Bundesregierung. Die Gebäudesanierung gilt neben erneuerbaren Energien als Kernelement der deutschen Klimapolitik und der Energiewende. Mehr als ein Drittel des Endenergieverbrauchs entfällt auf den Gebäudesektor. Vor dem Hintergrund der stetig steigenden Energiekosten wird die Nachfrageseite auf dem Wohnungsmarkt stärker für dieses Themenfeld sensibilisiert. Die Potenziale zur Reduzierung sind erheblich; rund zwei Drittel der 18 Millionen Wohngebäude in der Bundesrepublik Deutschland sind älter als 40 Jahre und dementsprechend vor der ersten Wärmeschutzverordnung gebaut worden.

Energetische Ertüchtigung des Gebäudebestandes

Seit den 1980er Jahren geht der Bestand an Sozialwohnungen in Deutschland sukzessive zurück. Die Tendenz ist weiter rückläufig. Seit 2002 ist in Deutschland ein weiterer Rückgang von über 25 % zu beobachten. Der Großteil der öffentlich geförderten Wohnungen in Deutschland wurde bis 1988 errichtet. Die Bindungen laufen in der Regel nach 20 bis 30 Jahren aus. Damit wird sich in den kommenden Jahren die Zahl der Sozialwohnungen weiterhin deutlich verringern. Zusätzlich haben in vielen Städten und Gemeinden im gesamten Bundesgebiet inzwischen auch Haushalte mit höheren Einkommen Probleme eine bedarfsgerechte Wohnung zu finden. Auch für diese Zielgruppe muss nun verstärkt preisgünstiger Wohnraum außerhalb der Förderinstrumente der Bundesländer geschaffen werden.

Rückgang belegungsgebundener Wohnungen

3. Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Im Rahmen dieses Kapitels werden die sozioökonomischen Rahmenbedingungen der Stadt Grünstadt analysiert, da diese die Wohnungsnachfrage maßgeblich beeinflussen. Im Einzelnen werden die Entwicklung der Kaufkraft und der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort sowie die Pendlerverflechtungen dargestellt.

3.1. Kaufkraft

Ein wichtiger Indikator für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung ist die Kaufkraft pro Haushalt. Die Kaufkraft ist definiert als die Summe aller Nettoeinkünfte der Bevölkerung und fußt auf Lohn- und Einkommensstatistiken. Neben dem Nettoeinkommen aus selbstständiger und nichtselbstständiger Arbeit werden ebenso Kapitaleinkünfte und staatliche Transferzahlungen wie Arbeitslosengeld, Kindergeld und Renten zur Kaufkraft hinzugerechnet (GfK 2019).

Kaufkraft: wichtiger Indikator der sozialen Entwicklung

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, war die Kaufkraft pro Haushalt im Jahr 2019 der Stadt Grünstadt im Vergleich zu den Werten des Bundeslandes Rheinland-Pfalz und Deutschlands deutlich überdurchschnittlich. Die Kaufkraft des Landkreises Bad Dürkheim übersteigt mit 57.842 EUR pro Haushalt die Kaufkraft der Stadt Grünstadt (54.610 EUR/Haushalt). Die überdurchschnittlich hohe Kaufkraft des Landkreises im Vergleich zu Grünstadt ist üblich, da in großen Kommunen grundsätzlich meist auch Haushalte mit geringeren Einkommen leben. Dies wird auch anhand der Vergleichsgemeinde Haßloch deutlich, nur die Kreisstadt Bad Dürkheim weicht von diesem Trend ab.

Kaufkraft Grünstadts über Bundes- und Landesebene

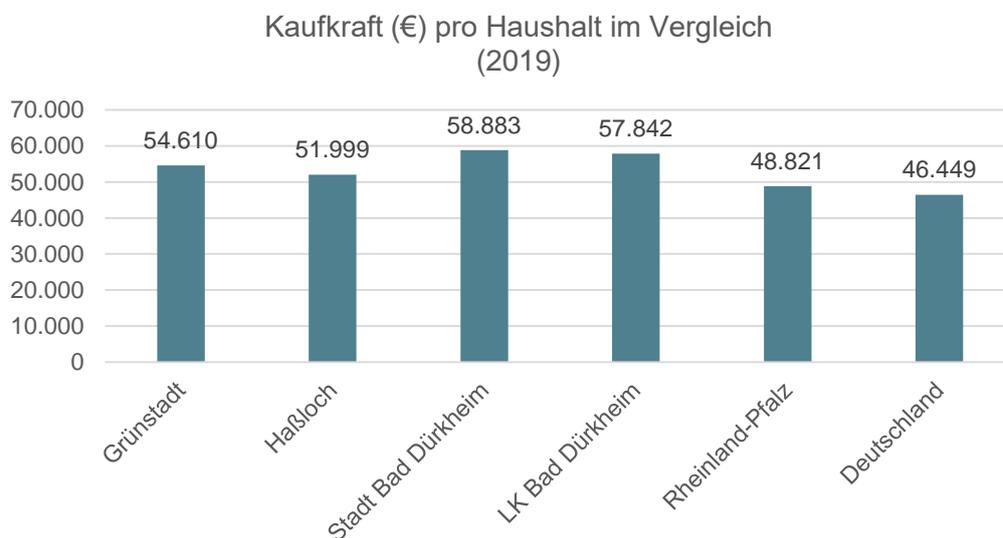


Abbildung 1: Kaufkraft pro Haushalt im Vergleich (2019)
Eigene Darstellung, Datenquelle: GfK

In den letzten Jahren lässt sich eine positive Entwicklungstendenz für die Stadt Grünstadt beobachten, so ist die Kaufkraft im Vergleich zu 2011 um 14 % angestiegen. Der Anstieg verläuft damit jedoch weniger dynamisch als im Landkreis Bad Dürkheim (+21 %) (vgl. Abbildung 2).

Überdurchschnittlicher Zuwachs der Kaufkraft pro Haushalt in Grünstadt

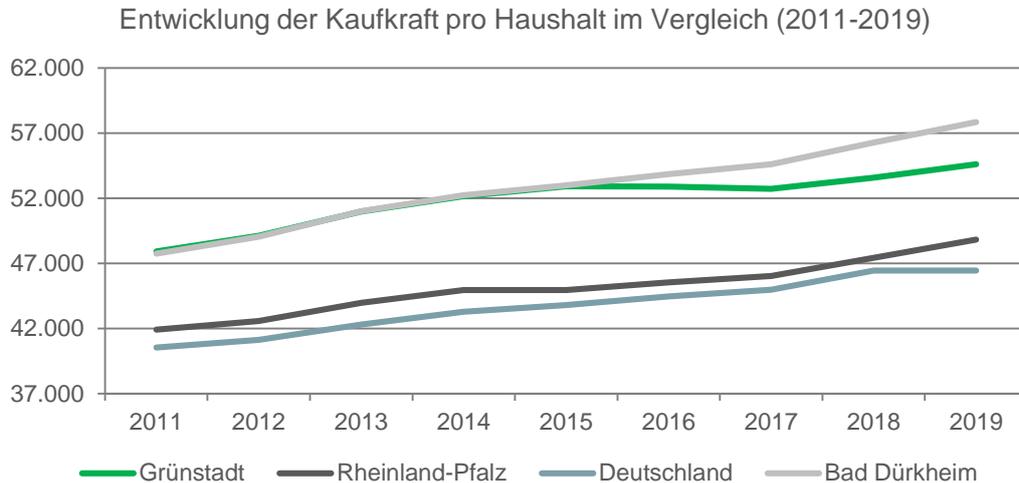


Abbildung 2: Entwicklung der Kaufkraft pro Haushalt im Vergleich. Eigene Darstellung, Datenquelle: GfK

3.2. Beschäftigungsentwicklung

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist ein wichtiger Indikator zur Analyse der wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinden. Unterschieden wird bei dieser Kennziffer zwischen Beschäftigten am Arbeitsort, also den Beschäftigten in den Betrieben einer Gemeinde, und den Beschäftigten am Wohnort. Dies sind die berufstätigen Einwohner einer Gemeinde, unabhängig davon, ob ihr Arbeitsplatz in der Gemeinde selbst liegt oder ob sie in eine andere Gemeinde zu ihrer Arbeitsstätte pendeln.

Entwicklung der Beschäftigungszahlen

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) am Wohnort ist in der Stadt Grünstadt im Zeitraum von 2011 bis 2018 um 15,6 % auf rund 5.208 Beschäftigte angestiegen. Der Zuwachs der Beschäftigten am Arbeitsort liegt mit 20,2 % im selben Zeitraum deutlich höher (vgl. Abbildung 3).

Deutlicher Anstieg der SVB am Wohnort

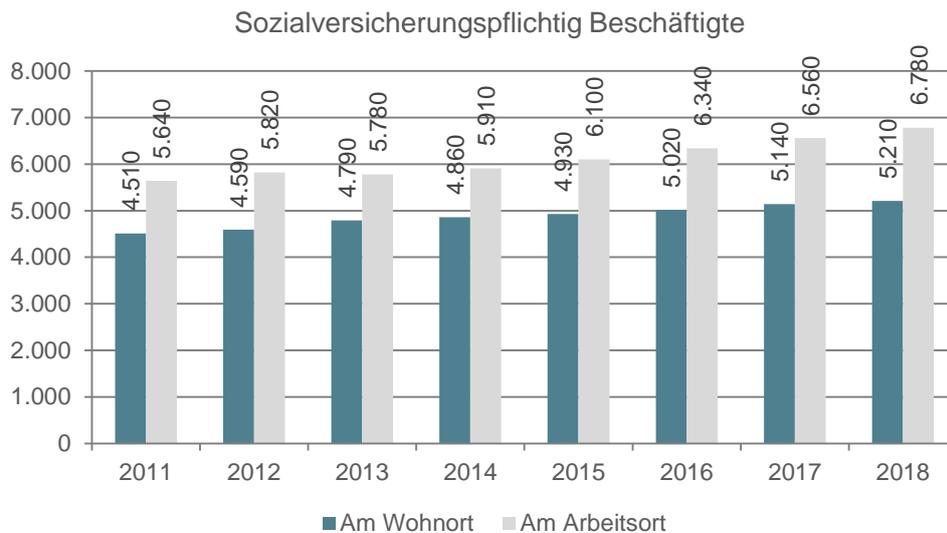


Abbildung 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte der Stadt Grünstadt (2011-2018).
Eigene Darstellung, Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit

Für die Ermittlung der Zahl der Arbeitslosen werden die Zahlen derjenigen Personen herangezogen, die Unterstützungsleistungen nach den Rechtskreisen SGB II und SGB III erhalten. Dieser Personenkreis schließt somit neben arbeitslos gemeldeten Personen u. a. auch Menschen in Weiterbildung, Kurzarbeit oder Transfergesellschaften ein. Die Arbeitslosenquote (Rechtskreise SGB II und SGB III) im Kreis Rheinland-Pfalz lag in 2019 bei rund 4,3 %. Der Landkreis Bad-Dürkheim lag mit 3,5 % deutlich darunter. Damit liegt die Quote unter dem Bundesdurchschnitt von 5,0 %. Die Bundesagentur für Arbeit veröffentlicht keine Arbeitslosenquoten für Regionen mit weniger als 15.000 zivilen Erwerbspersonen, sodass die Arbeitslosenquote Grünstadts hier nicht angegeben werden kann (vgl. Abbildung 4).

Arbeitslosenquote im Kreis Bad Dürkheim deutlich unter Bundesdurchschnitt

In 2018 waren in Grünstadt rund 320 Personen arbeitslos gemeldet. Im Vergleich zu 2011 mit 310 gemeldeten Arbeitslosen sind die Zahlen um 1,6 % bzw. 10 Personen gestiegen. Insgesamt verhält die Entwicklung der Arbeitslosenzahlen in den letzten Jahren jedoch konstant.

Gleichbleibende Entwicklung der Arbeitslosenzahlen

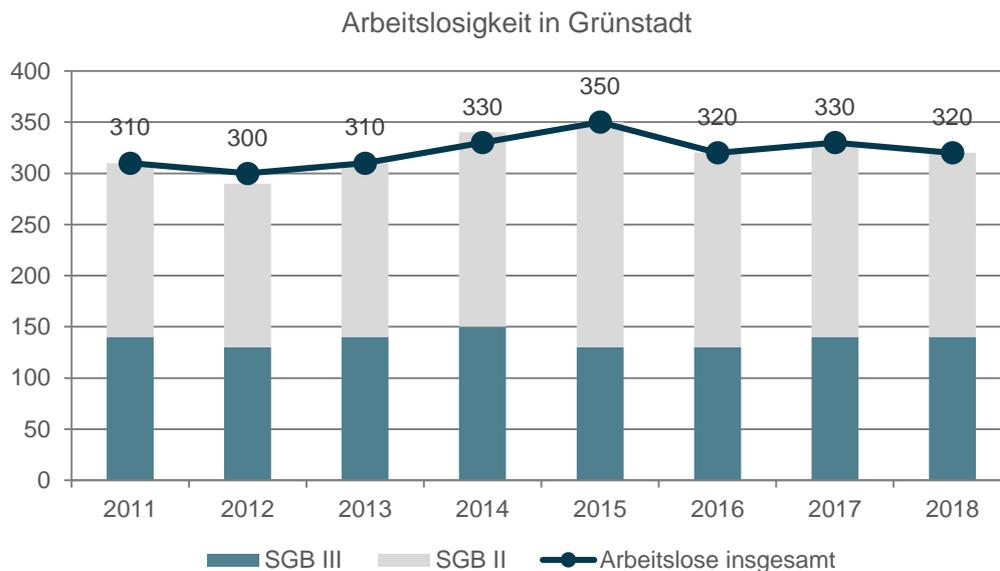


Abbildung 4: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort
Eigene Darstellung, Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit

3.3. Pendlerverflechtungen

Bevor im Einzelnen die Pendlerverflechtungen beschrieben werden, wird zunächst ein Überblick über die Entwicklung des Pendlersaldos (Differenz aus Einpendlern zu Auspendlern) gegeben. Pendler im Sinne der Beschäftigungsstatistik der Arbeitsagentur sind alle sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, deren Arbeitsort sich vom Wohnort unterscheidet. Wenn mehr Pendler in die jeweilige Region kommen, spricht man von einem Einpendlerüberschuss. Demgegenüber herrscht ein Auspendlerüberschuss vor, wenn eine Region mehr Aus- als Einpendler aufweist.

Die Stadt Grünstadt ist von einem positiven Pendlersaldo gekennzeichnet. So pendelten in den Jahren durchschnittlich rund 1.233 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mehr ein als aus. Im Zeitraum von 2011 bis 2018 ist der Pendlersaldo insgesamt um rund 38 % gestiegen, mit einem kontinuierlichen Anstieg seit 2013 (vgl. Abbildung 5).

Positiver Pendlersaldo

Pendlersaldo der Stadt Grünstadt

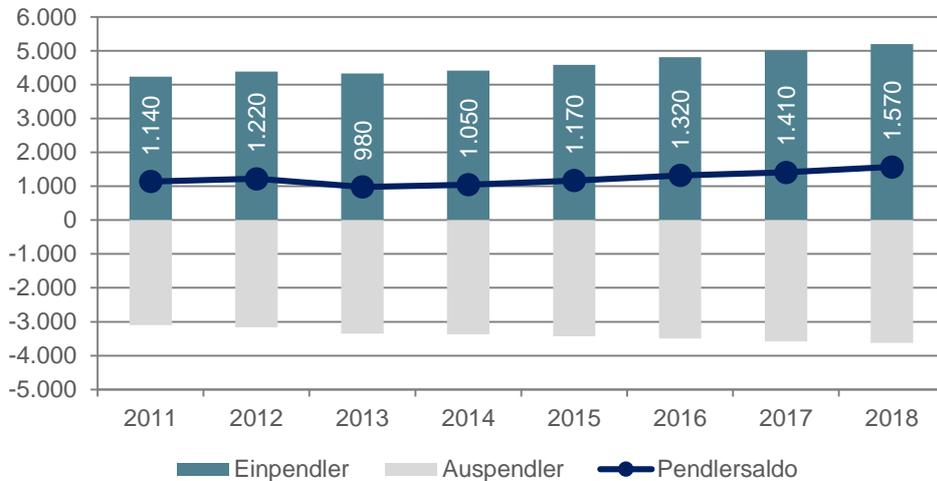


Abbildung 5: Ein- und Auspendler der Stadt Grünstadt
Eigene Darstellung. Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Um die Arbeitsmarktreion abzugrenzen, werden die Pendlerverflechtungen näher betrachtet. Hierzu ist in der folgenden Abbildung der Pendlersaldo der Stadt Grünstadt differenziert nach den Städten und Gemeinden mit den zehn meisten Ein- und Auspendlern im Jahr 2018 dargestellt. Hiernach wird deutlich, dass die meisten Einpendler aus der Stadt Eisenberg stammen und die meisten Auspendler in Ludwigshafen am Rhein arbeiten. Die fünf Städte und Gemeinden mit den höchsten Einpendlerzahlen weisen einen durchweg positiven Pendlersaldo auf. In der Stadt Eisenberg liegen diese bei 375 Pendlern, in Hettenleidelheim, der Stadt mit der zweithöchsten Zahl an Einpendlern, bei 216. Die negativen Pendlersalden fallen mit 755 Pendlern für die Stadt Ludwigshafen und 404 Pendlern für Mannheim deutlich höher aus. Insgesamt pendeln jedoch mehr Menschen zum Arbeiten nach Grünstadt, also von dort aus.

*Großräumige
Pendlerverflechtungen*

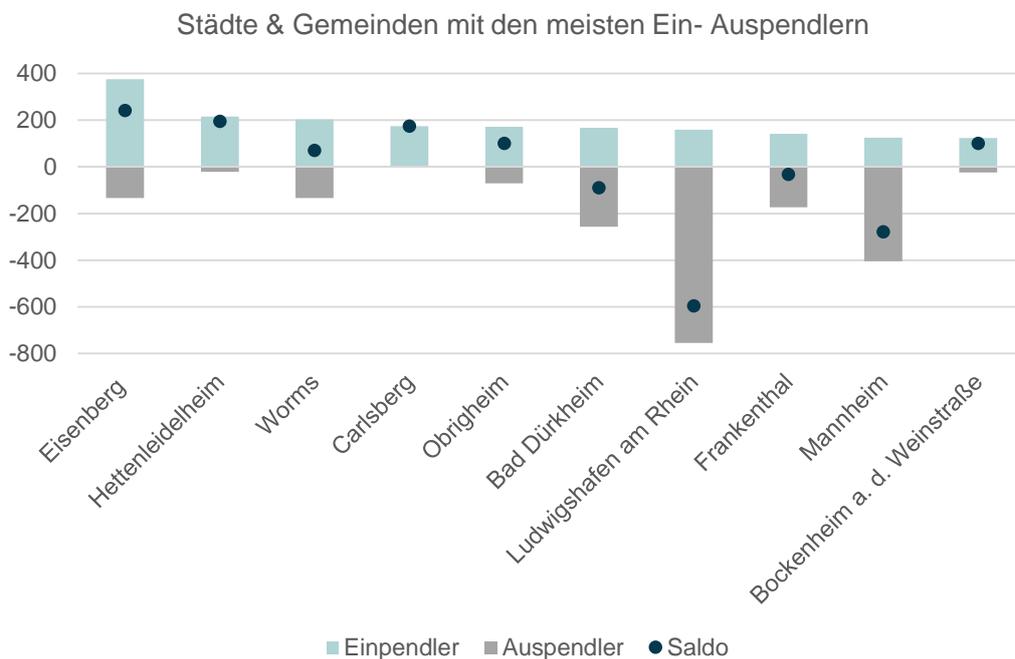


Abbildung 6: Städte und Gemeinden mit den meisten Ein- und Auspendlern
Eigene Darstellung, Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit

Die folgende Karte verdeutlicht, dass die positiven Pendlerströme überwiegend aus den umliegenden Gemeinden kommen. So bestanden die höchsten Pendler-salden im Jahr 2018 mit der Stadt Eisenberg (+375), mit Hettenleidelheim bei +216 und mit Worms bei +203, die alle im Umkreis von maximal 25 Kilometern liegen. Dies lässt sich durch die relativ kurzen Strecken und die vergleichsweise gute verkehrliche Anbindung erklären. Die höchsten Negativsalden bestehen mit den Städten Ludwigshafen (-755), Mannheim (-404) und Bad Dürkheim (-257). Es pendeln also mehr Arbeitnehmer in diese Städte ein, also nach Grünstadt aus. Diese Städte sind im Durchschnitt etwas weiter von Grünstadt entfernt, sind als große Wirtschaftsstandorte aber von besonderer Bedeutung für die Region.

*Enge Pendlerverflechtungen
zu Nachbargemeinden*

Pendlersaldo mit den umliegenden Städten und Gemeinden (2018)

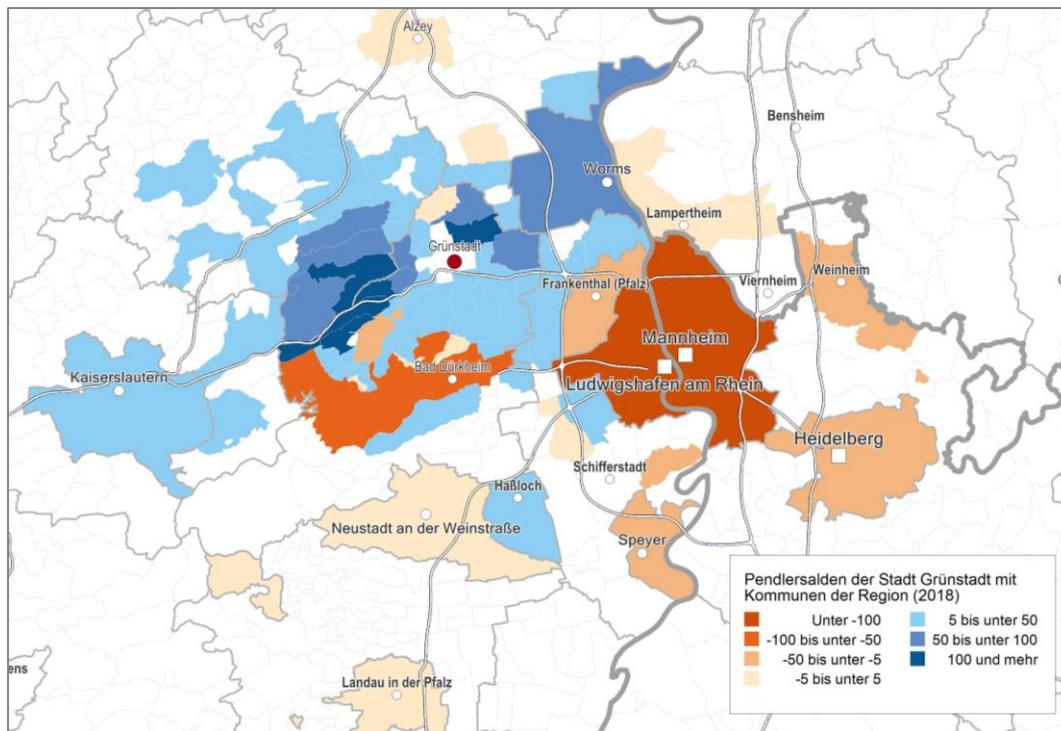


Abbildung 7: Ein- und Auspendler der Stadt Grünstadt. Kartendarstellung.
Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Regiograph, Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit

3.4. Zwischenfazit

Sowohl für die Stadt Grünstadt als auch den Landkreis Bad Dürkheim kann insgesamt eine positive Entwicklung der untersuchten wirtschaftlichen Indikatoren konstatiert werden. Sowohl die regionale Kaufkraft als auch die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten weist eine positive und deutlich überdurchschnittliche Entwicklung auf. Vor allem der starke Anstieg der SVB am Arbeitsort sowie der konstant positive Pendlersaldo verdeutlichen die Wirtschaftskraft Grünstadts innerhalb der Region. Hinsichtlich der Entwicklung der Arbeitslosenzahlen lässt sich bisher kein rückläufiger Trend erkennen, jedoch verhält sich die Entwicklung in den letzten Jahren auf einem vergleichsweise geringen Niveau.

4. Wohnungsnachfrage

In diesem Kapitel wird die Bevölkerungsentwicklung analysiert. Neben der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung und der Analyse der Altersstruktur wird auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung und auf die Wanderungen im Detail eingegangen.

Analyse der Bevölkerungsentwicklung und -struktur

4.1. Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung in Grünstadt ist im Zeitraum von 2011 bis 2018 um knapp 5 % auf rund 13.422 Einwohner angestiegen (vgl. Abbildung 8). Der stärkste Anstieg konnte von 2014 auf 2016 beobachtet werden. Diese Entwicklung ist in erster Linie auf den Zuzug von Schutzsuchenden zurückzuführen.

Bevölkerungsanstieg um knapp 5 % von 2011 bis 2018

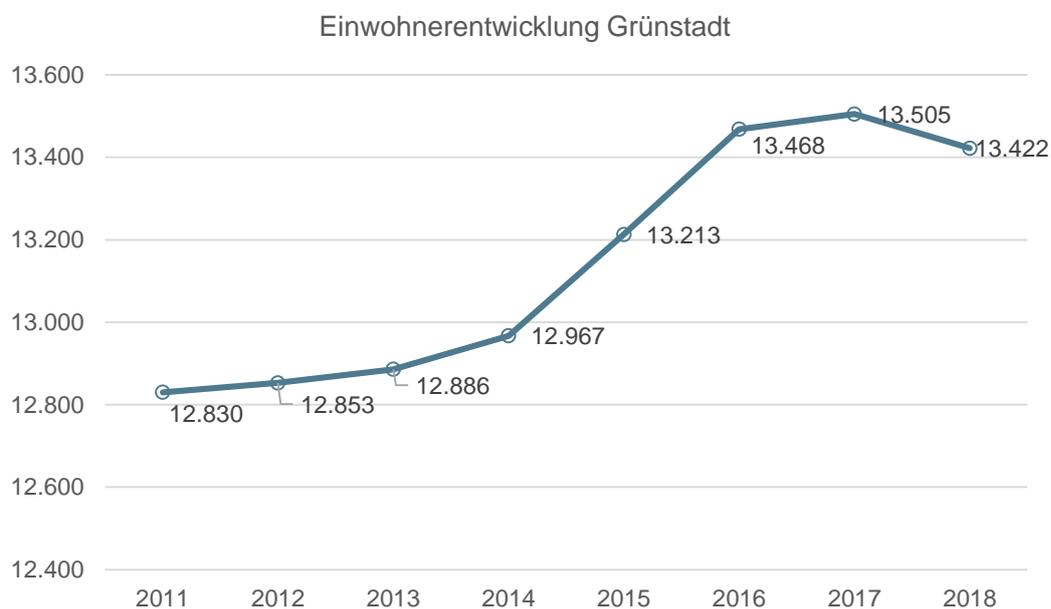


Abbildung 8: Einwohnerentwicklung der Stadt Grünstadt (2011-2018)
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Anhand der vergleichenden Einwohnerentwicklung mit der Stadt Bad Dürkheim und der Gemeinde Haßloch sowie dem Landkreis Bad Dürkheim wird deutlich, dass sich die Einwohnerentwicklung der Stadt Grünstadt überdurchschnittlich entwickelt hat (vgl. Abbildung 9). So ist die Zahl der Einwohner im Kreis und der Stadt Bad Dürkheim um 1,3 % bzw. 1,9 % im Zeitraum von 2011 bis 2018 gestiegen. Auch Haßloch weist mit +2,4 % ein nur etwa halb so kräftiges Bevölkerungswachstum im beobachteten Zeitraum auf wie Grünstadt mit 4,6 %.

Im Vergleich überdurchschnittlicher Bevölkerungszuwachs für Grünstadt

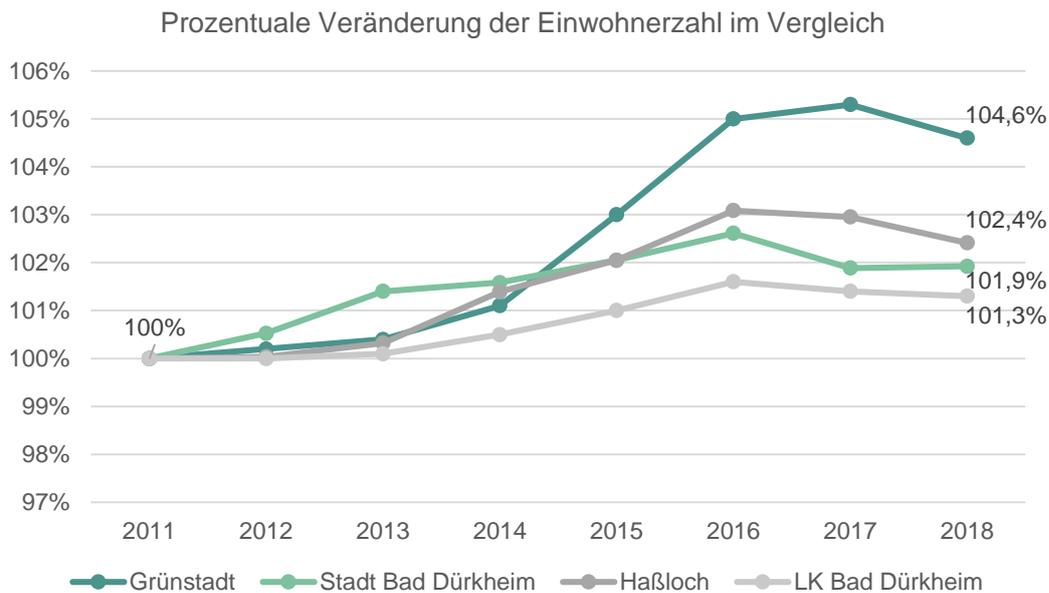


Abbildung 9: Einwohnerentwicklung im Vergleich mit Referenzstädten und Landkreisen
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland--Pfalz

Bevölkerungsentwicklung differenziert nach Alter

Neben der Bevölkerungsentwicklung ist die altersstrukturelle Entwicklung für die Bewertung der qualitativen Wohnungsnachfrage von Bedeutung, da sich die Wohnungsnachfrage in Abhängigkeit des Alters bzw. der Lebensphase unterscheidet. Im Zeitraum von 1988 bis 2018 konnte vor allem ein Anstieg der Bevölkerungsgruppe der über 80-Jährigen festgestellt werden (vgl. Abbildung 10). Zahlenmäßig hat sich diese Gruppe mehr als verdoppelt und auch ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung ist stark angestiegen. Auch deutlich zugenommen hat der Anteil der 50-bis unter 65-Jährigen sowie der 65- bis unter 80-Jährigen. Es hat also eine sichtbare Alterung stattgefunden.

*Starke Alterung der Bewohner
Grünstadts*

Entsprechend zeigt sich eine Negativentwicklung bei allen Altersklassen unter 50 Jahren. Wird nur die Entwicklung zwischen 2008 und 2018 betrachtet, zeigt sich entgegen des Langzeittrends allerdings ein leichter Zuwachs bei den 20- bis unter 35-Jährigen sowie den unter 10-Jährigen, sowohl zahlen- als auch anteilmäßig. Dies deutet darauf hin, dass Grünstadt als Wohnort für junge Familien mit Kindern an Attraktivität gewonnen hat. Es gilt, diese Annahme im weiteren Verlauf der Untersuchung anhand von Geburtenentwicklung und Wanderungssaldo zu überprüfen (vgl. Kapitel 4.3).

*Zuwächse bei Familienhaus-
halten*

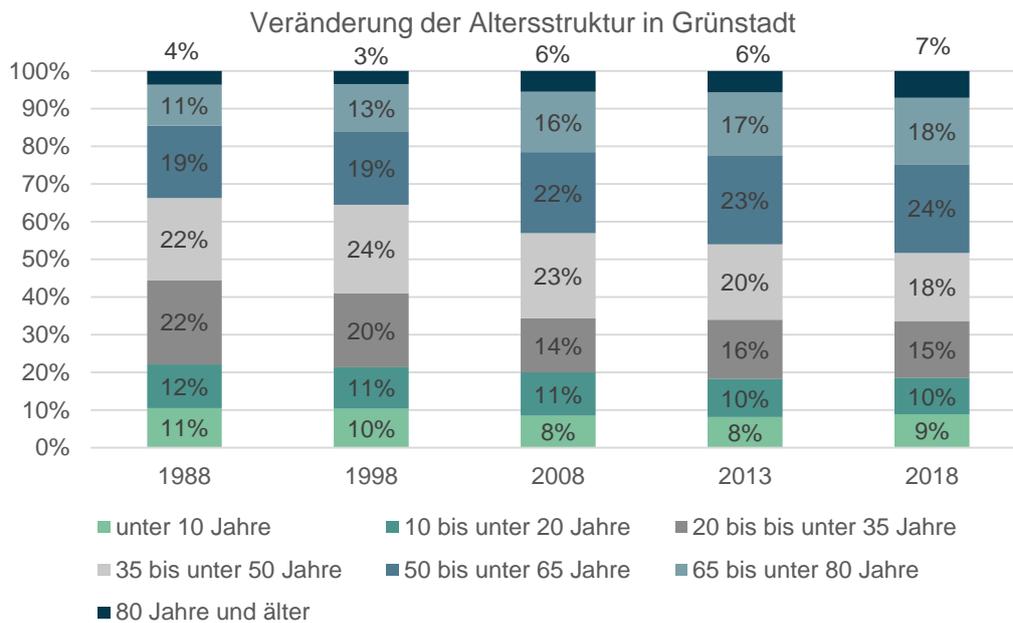


Abbildung 10: Veränderung der Altersstruktur in der Stadt Grünstadt
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

4.2. Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die demografische Entwicklung setzt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung – Geburten und Sterbefälle – sowie aus den Wanderungsbewegungen zusammen. In Deutschland ist für die meisten Kommunen eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung charakteristisch, so auch in Grünstadt. Dies ist auf eine gesunkene Fertilitätsrate sowie auf die zunehmende Alterung zurückzuführen.

Kenngrößen

Insgesamt stieg der Geburtensaldo im Zeitraum zwischen 2011 und 2018 um 21 Personen an, was einer Zunahme von rund 29 % entspricht. Es lässt sich also eine positive Tendenz ablesen. Zwar nahm auch die Zahl der Sterbefälle im Verlauf der letzten Jahre leicht zu, allerdings nur geringfügig um rund 1 % gegenüber einem Geburtenanstieg von rund 22 %. Die positive Geburtenrate reicht jedoch nicht aus, um die nach wie vor hohen Sterbezahlen zu kompensieren. Für die Stadt Grünstadt bedeutet dies derzeit eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (vgl. Abbildung 11).

Negative natürliche Bevölkerungsentwicklung

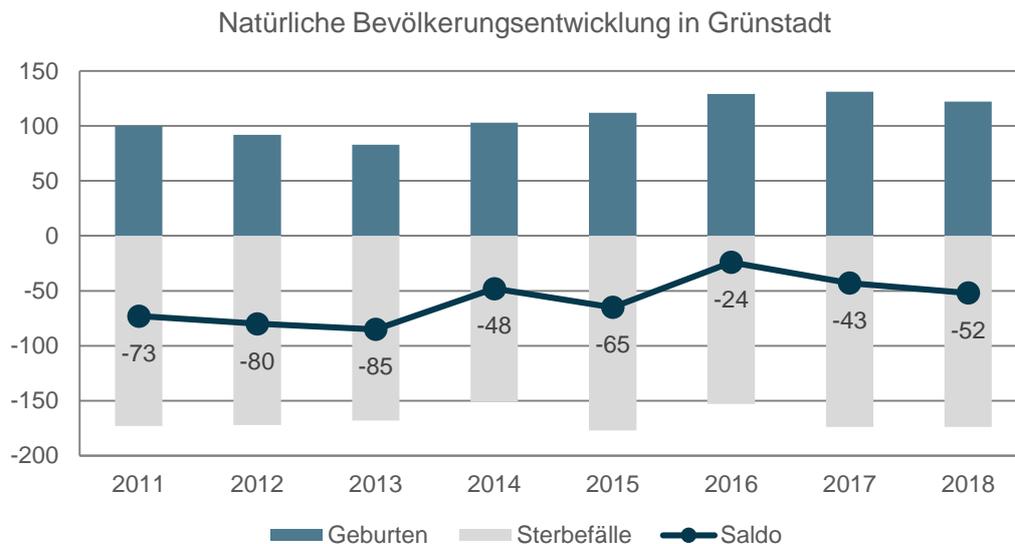


Abbildung 11: Natürliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Grünstadt
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland--Pfalz

4.3. Wanderungen

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung verändert sich in langfristiger Perspektive relativ stabil und hat im Vergleich zu den Wanderungen einen geringeren Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung. Wanderungsbewegungen werden demgegenüber durch externe Effekte beeinflusst und können im zeitlichen Verlauf stark variieren. Das Wanderungsvolumen hängt beispielsweise von dem Neubau von Wohnungen, der Arbeitsmarktentwicklung oder von der Zuwanderung aus dem Ausland (z.B. durch Schutzsuchende) ab.

Wanderungen als wesentliche Einflussgröße

In der nachfolgenden Abbildung ist der Wanderungssaldo für den Zeitraum von 2011 bis 2018 dargestellt. Dieser war, bis auf das Jahr 2018, für den gesamten Zeitraum positiv. Auffällig ist das Jahr 2014, dass in besonderem Maße durch die hohe Zuwanderung von Schutzsuchenden geprägt wurde und dementsprechend einen erhöhten Wanderungssaldo aufwies. In den darauffolgenden Jahren ist die Zahl der Zuzüge weiter gestiegen, gleichzeitig aber auch die der Fortzüge, sodass der Saldo wieder gesunken ist. Insgesamt hat der Wanderungssaldo im Zeitraum zwischen 2011 und 2018 von 359 auf -7 abgenommen, was einer Negativentwicklung von 102 % entspricht. Im Jahr 2018 konnte der Wanderungssaldo den negativen Bevölkerungssaldo so nicht mehr ausgleichen.

Seit 2014 abnehmender Wanderungssaldo

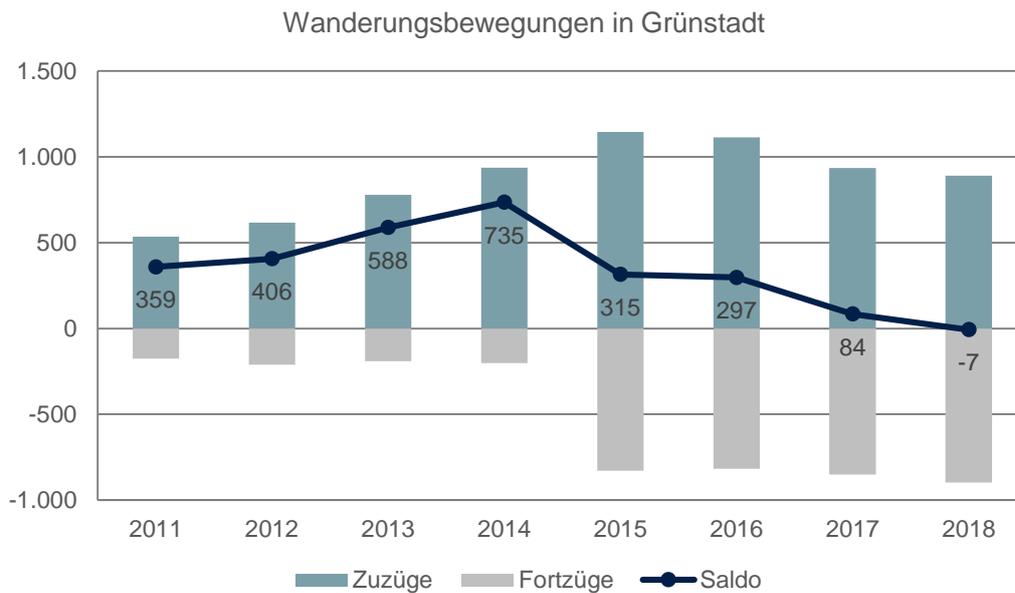


Abbildung 12: Entwicklung der Wanderungen der Stadt Grünstadt
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Wanderungen differenziert nach Alter

Für die Wohnungsnachfrage ist es von Bedeutung, welche Altersgruppe zu- bzw. abwandert. Dafür ist in der Abbildung 13 der Wanderungssaldo differenziert nach Altersgruppen aufgeführt. Hierbei wird deutlich, dass die meisten Zuzüge von der Altersgruppe der 30- bis unter 50-Jährigen gestellt werden. Diese Altersklasse ist üblicherweise geprägt von Personen, die im Familienverbund leben. Gleichzeitig gehen von ihnen auch die meisten Fortzüge aus, allerdings in etwas geringerem Ausmaß, sodass der Wanderungssaldo für die Altersgruppe insgesamt positiv ist. Die einzige Altersgruppe, die einen negativen Wanderungssaldo aufweist, ist die der 18- bis unter 25-Jährigen, also Personen, die typischerweise für den Berufseinstieg oder zum Studienbeginn umziehen, meist zugunsten städtischer Räume.

Zuzugsüberschuss bei Familienhaushalten und -defizite bei Starterhaushalten

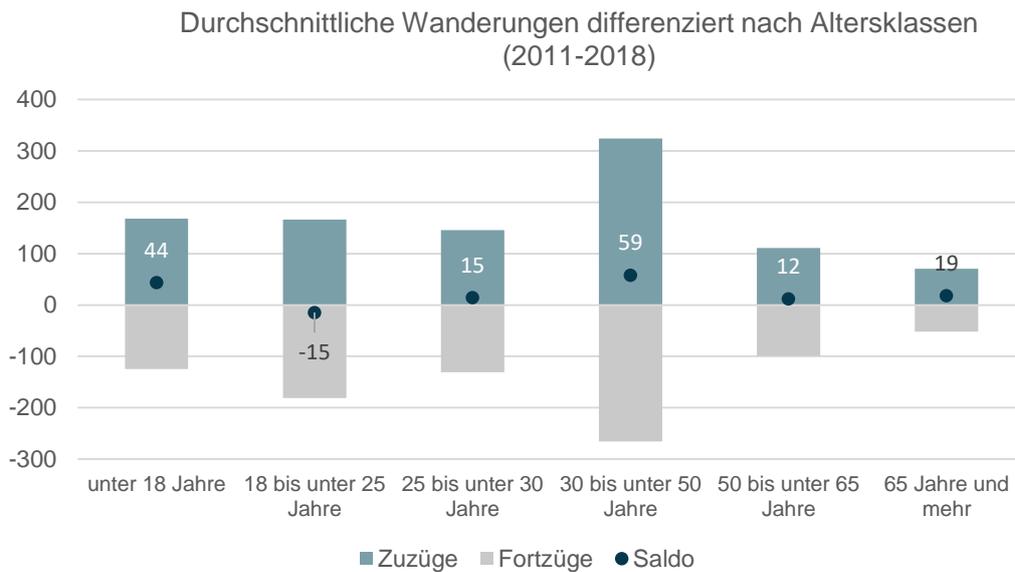


Abbildung 13: Durchschnittliche Wanderungen differenziert nach Altersklassen
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Wanderungen differenziert nach Regionen

Neben dem Alter können die Wanderungen differenziert nach Regionen betrachtet werden. Aus der folgenden Abbildung 14 wird ersichtlich, dass der vergangene Einwohnerzuwachs der Stadt Grünstadt vor allem auf die Zuwanderung aus dem näheren Umland (Landkreis Bad Dürkheim) zurückzuführen ist. So zogen im Mittel (2016-2018) jährlich 42 Personen mehr aus Bad Dürkheim nach Grünstadt als fort. Ein positiver Wanderungssaldo zeigt sich ebenfalls mit der anliegenden kreisfreien Stadt Worms (+8 Personen) und dem Rhein-Pfalz-Kreis (+10 Personen). Überdurchschnittliche Wanderungsgewinne ergeben sich ebenfalls mit dem Rhein-Neckar-Kreis (+14 Personen), der kreisfreien Stadt Ludwigshafen am Rhein (+11 Personen) sowie dem Landkreis Trier-Saarburg (+14 Personen) und der kreisfreien Stadt Trier (+21 Personen). Ein negativer Wanderungssaldo ergibt sich mit den anliegenden Kreisen Donnersbergkreis (-15 Personen), Alzey-Worms (-7 Personen), Landau an der Pfalz (-1 Person) sowie der kreisfreien Stadt Neustadt an der Weinstraße (-1 Person).

Zuwanderungsgewinne vor allem aus dem Umlandgebieten des Kreises Bad Dürkheim

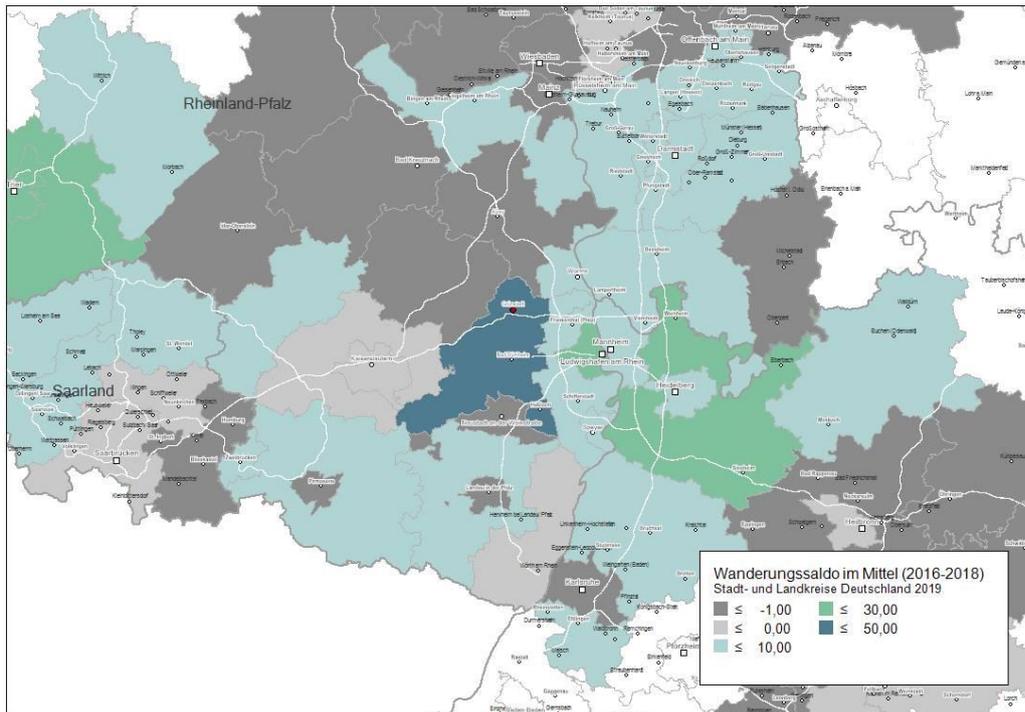


Abbildung 14: Wanderungssaldo im Mittel zwischen 2016-2018.
Eigene Darstellung. Datenquelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

4.4. Zwischenfazit

Die positive Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen geht mit einem Anstieg der Bevölkerung einher. Insgesamt ist die Bevölkerung in der Stadt Grünstadt um knapp 5 % in dem Zeitraum von 2011 bis 2018 angestiegen. Ein besonders starker Einwohnerzuwachs konnte dabei von 2014 bis 2015 festgestellt werden. Insgesamt ist die positive Bevölkerungsentwicklung in erster Linie auf einen hohen Wanderungsüberschuss zurückzuführen, der seit 2014 jedoch konstant rückläufig ist und sich im Jahr 2018 erstmalig im negativen Bereich befand. Die durchweg negative natürliche Bevölkerungsentwicklung konnte daher im Jahr 2018 nicht mehr durch einen positiven Wanderungssaldo ausgeglichen werden. Bei differenzierter Betrachtung der Wanderungen wird deutlich, dass bestimmte Bevölkerungsgruppen zu- bzw. abwandern. Es sind vorwiegend Familienhaushalte, die in den vergangenen Jahren einen positiven Wanderungssaldo konstatieren. Die Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen, d.h. die Personen, die sich in der Berufsfindungs- und Ausbildungsphase wandern vergleichsweise eher ab- als zu.

5. Wohnungsangebot

In diesem Kapitel erfolgt eine detaillierte Analyse des Wohnungsangebots. Im Einzelnen wird der Wohnungsbestand differenziert nach Segmenten, Baujahr und Wohnungsgröße näher beschrieben. Des Weiteren werden die Baugenehmigungen und -fertigstellungen seit 2011 dargestellt. Abschließend wird auf die Entwicklung des Miet- und Kaufpreisniveaus für Wohnungen und Häuser auf Basis von Angebotsdaten in dem Zeitraum von 2014 bis 2018 eingegangen. Neben der amtlichen Statistik wurde dazu auf Daten des Portals ImmobilienScout24 zurückgegriffen.

5.1. Struktur des Wohnungsbestandes

Im nachfolgenden Kapitel wird die Situation auf dem Wohnungsmarkt in Grünstadt beleuchtet. Hierzu wird zunächst das vorhandene Wohnungsangebot charakterisiert.

Gemäß der laufenden Bestandsfortschreibung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz gab es im Jahr 2018 in der Stadt Grünstadt insgesamt rund 6.530 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (vgl. Abbildung 15). Von den Wohnungen in Wohngebäuden entfallen etwa 56 % auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 44 % auf Mehrfamilienhäuser.

Rund 6.530 Wohnungen, wobei sich 56 % in Ein- und Zweifamilienhäusern befinden

Wohnungsbestand nach Gebäudetyp (2018)

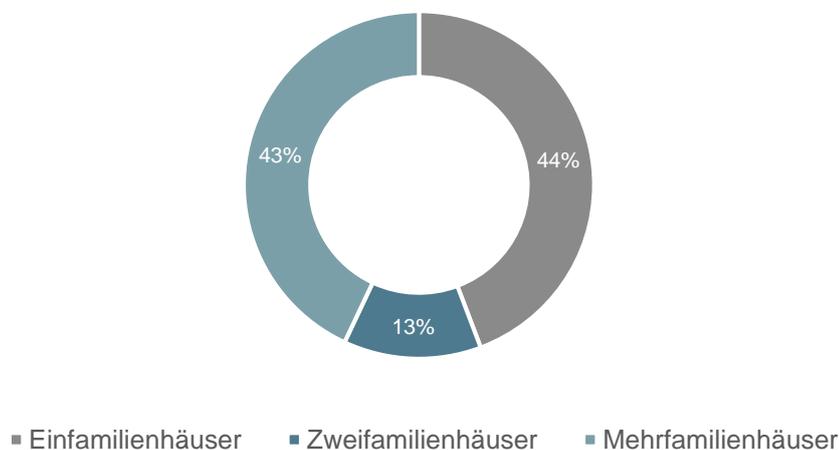


Abbildung 15: Wohnungsbestand der Stadt Grünstadt differenziert nach Gebäudetyp
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Vom gesamten Wohnungsbestand sind gemäß Zensus 2011 rund 50 % selbstgenutztes Wohneigentum. Im Landkreis Bad Dürkheim lag die Eigentumsquote mit rund 60 % jedoch deutlich höher und auch im Bundesland Rheinland-Pfalz lag die Quote mit 53 % geringfügig darüber. Die Eigentumsquote für das Bundesgebiet liegt mit rund 43 % deutlich unter den Vergleichswerten.

Eigentumsquote 50 %

Wohnungsmarktpolitisch von besonderem Interesse ist insbesondere der Mietwohnungsbestand. Nach den Daten des Zensus 2011 betrug der Anteil von Mietwohnungen am Wohnungsbestand 46 %. Etwa 74 % des Mietwohnungsbestandes befanden sich in Mehrfamilienhäusern mit drei oder mehr Wohnungen. Weitere 13 % befanden sich in Zwei- und immerhin 13 % aller Mietwohnungen in Einfamilienhäusern.

Mietwohnungen machten 46 % des Wohnungsbestandes aus

Auf dem Mietwohnungsmarkt in Grünstadt, sind neben der Stadt, die gut 230 Wohnungen selbst verwaltet, mit der Deutschen Wohnen, Vonovia und dem Siedlungswerk Speyer drei größere Bestandshalter tätig. Der größte Teil der Mietwohnungen befindet sich jedoch im Besitz von Kleinvermietern.

Eigentümerstruktur der Mietwohnungen

Leerstand

Zum Zensus 2011 betrug der Leerstand in der Stadt Grünstadt rund 4 % (270 Wohnungen). Die höchste Leerstandsquote entfiel dabei auf das Segment der Zweifamilienhäuser (7,2 %). Demgegenüber standen 4,8 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern leer, bei den Einfamilienhäusern waren es 2,5 %. Dieser Wert liegt nur knapp über der üblichen Fluktuationsreserve von 2 %, die für einen funktionierenden Wohnungsmarkt, beispielsweise zur Realisierung von Umzügen oder Sanierungen notwendig ist.

4,2 % Leerstand

Baualtersstruktur

In der Abbildung 16 ist der Wohnungsbestand nach Baujahr für die Stadt Grünstadt dargestellt. Hierbei fällt auf, dass der Großteil des Bestands (rund 44 %) in der Zeit

Großteil des Bestands wurde in der Zeit von 1949 bis 1978 errichtet

¹ Stichtag 09.05.2011

von 1949 bis 1978 errichtet wurde. Der Anteil der älteren Gebäude beträgt insgesamt rund 19 %, die nach 1978 errichteten Gebäude machen rund 37 % aus.

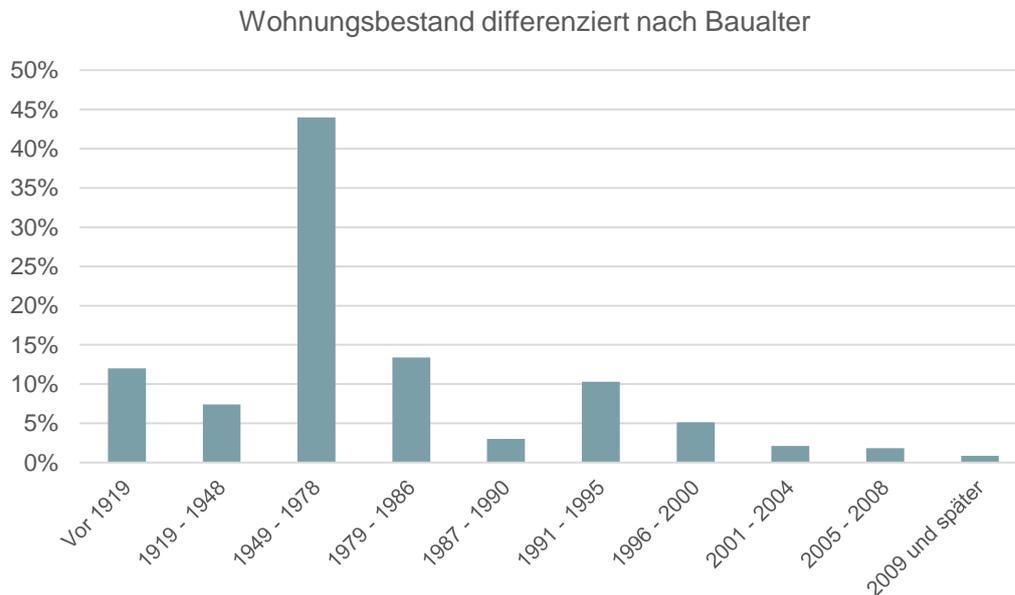


Abbildung 16: Wohnungsbestand in der Stadt Grünstadt differenziert nach Baualter
Eigene Darstellung, Datenquellen: Zensus 2011

Die Dominanz der Baualtersklasse 1949 bis 1978 ist auf die verstärkte Bautätigkeit der Nachkriegszeit, wie sie für weite Teile Deutschlands prägend war, zurückzuführen.

Hintergrund: Bau vieler Wohnsiedlungen nach dem Krieg

Generell weisen viele Gebäude aus den 1950er bis 1970er Jahren Sanierungs- und Modernisierungsbedarfe auf, sofern solche Maßnahmen bisher ausgeblieben sind. Darüber hinaus vollzieht sich in Einfamilienhäusern aus dieser Zeit nach und nach ein Generationenwechsel. Beide Thematiken dürften aufgrund des hohen Bestandes in dieser Baualtersgruppe auch für Grünstadt relevant sein.

Großer Sanierungs- und Modernisierungsbedarf

Die zum Teil vorhandenen Sanierungsrückstände lassen sich auch aus den Leerstandsquoten ableiten, die in den älteren Baualtersklassen deutlich höher sind, als in den jüngeren Neubauten. So weisen die Wohnungen, die bis 1948 errichtet wurden laut Zensus 2011 eine Leerstandsquote von 10 % und die ab 2001 entstandenen Neubauten eine Leerstandsquote von lediglich 1 % auf. Die Baualtersklasse 1949 bis 1978, die den Bestand dominiert, liegt mit 2,9 % leicht oberhalb der Fluktuationsreserve.

Leerstände konzentrieren sich auf Altbauten

Wohnungsgrößenstruktur

Wohnungen mit einer Größe zwischen 60 und 79 m² machen mit einem Drittel den größten Anteil in der Stadt Grünstadt aus, wie auch landesweit in Rheinland-Pfalz (vgl. Abbildung 17). Etwa gleiche Teile entfallen in Grünstadt auf Wohnungen mit

Fast 70 % der Wohnungen unter 80 m²

40 bis 59 m² (19 %) sowie Wohnungen mit 80 bis 119 m² (21 %). Kleine Wohnungen unter 40 m² machen 14 % des Wohnungsbestandes aus, große Wohnungen ab 120 m² 10 %. Im Vergleich mit Rheinland-Pfalz fällt auf, dass in Grünstadt größere Wohnungen etwas weniger vertreten sind, kleine Wohnungen dagegen stärker als auf Landesebene. Die Bedeutung dieses Wohnungsgrößensegments nimmt vor dem Hintergrund der wachsenden Zahl von Seniorenhaushalten, aber auch Studentenhaushalte/Starterhaushalte, die verstärkt kleineren bzw. mittelgroßen Wohnraum nachfragen, zu.

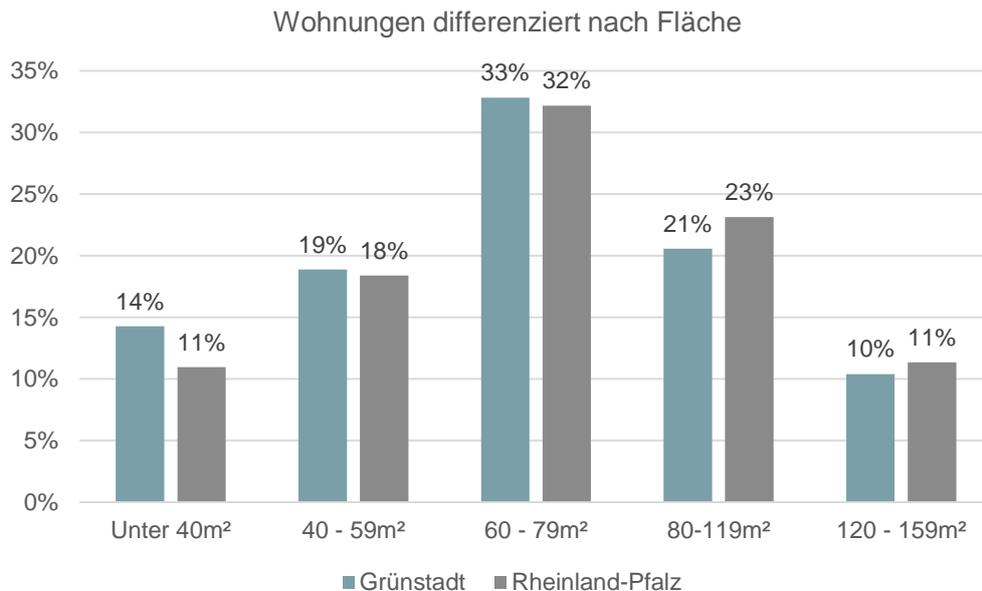


Abbildung 17: Wohnungsbestand der Stadt Grünstadt differenziert nach Wohnungsgröße
Eigene Darstellung, Datenquelle: Zensus 2011

Betrachtet man den Wohnungsbestand differenziert nach Wohnräumen zum Zensus 2011, machen Wohnungen mit 3 bis 4 Räumen rund 26 % und damit den größten Teil des Bestandes in Grünstadt aus. Dies deckt sich mit den vorangegangenen Daten der Wohnungsgrößen in Quadratmetern, nach denen Wohnungen mit einer Größe von 60 bis 79 m² (oftmals 3 bis 4 Zimmer Wohnungen) den größten Anteil ausmachen.

*Großteil der Wohnungen sind
3-4 Zimmer Wohnungen*

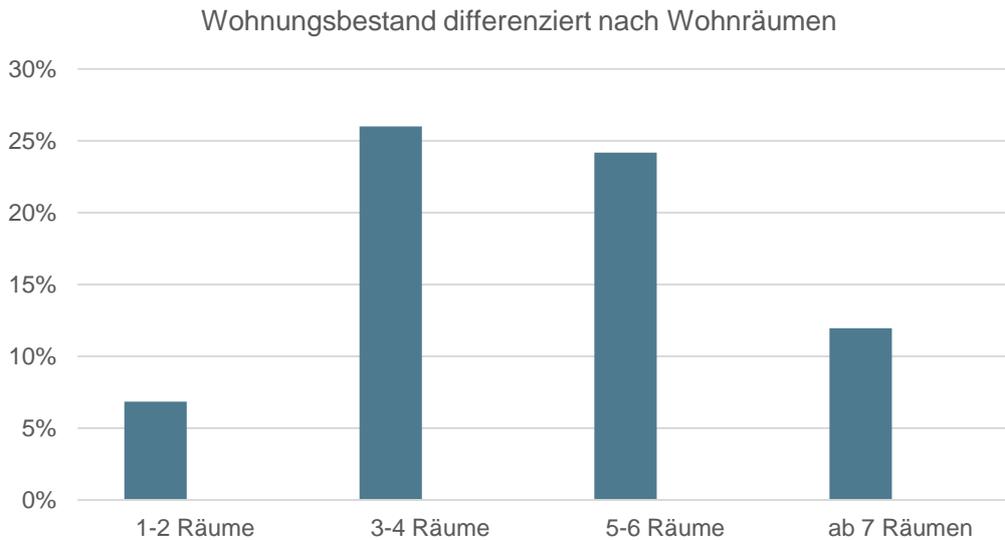


Abbildung 18: Wohnungsbestand der Stadt Grünstadt differenziert nach Wohnräumen
Eigene Darstellung. Datenquelle: Zensus 2011

Bestand an gefördertem Wohnraum

Insbesondere Haushalte, die sich aus finanziellen Gründen oder aufgrund ihrer sozialen Lage nicht eigenständig mit Wohnraum versorgen können, sind auf die Unterstützung des Staates angewiesen. Ein Instrument zur Sicherung einer angemessenen Wohnraumversorgung sind geförderte Wohnungsbestände. Dieser gebundene Wohnungsbestand nimmt bundesweit durch Bindungsauslauf deutlich ab. Die hohen Fertigstellungszahlen im öffentlich geförderten Wohnungsbau der 1960er bis 1980er Jahre werden heute nicht mehr erreicht.

Deutschlandweit rückläufiger Bestand an Sozialwohnungen

In Grünstadt gibt es rund 264 öffentlich geförderten Wohnungen (vgl. Abbildung 19). Gemessen an der Einwohnerzahl verfügt die Stadt über 20 geförderte Wohnungen je 1.000 Einwohner und liegt mit diesem Wert über dem Bundesdurchschnitt mit ca. 13 geförderten Wohnungen je 1.000 Einwohnern. Allerdings zeigt sich aufgrund auslaufender Bindungen ein signifikanter Rückgang um knapp drei Viertel des geförderten Wohnungsbestandes von 2020 bis 2030, sofern nicht durch Schaffung geförderter Wohnungen entgegengewirkt wird.

Großteil der Sozialbindungen in Grünstadt läuft aus

27 der geförderten Wohnungen werden durch die Stadt Grünstadt selbst verwaltet. Die übrigen liegen im Privateigentum, wobei der größte Teil des Bestandes auf die zwei großen in Grünstadt tätigen Wohnungsunternehmen die Deutsche Wohnen und das kirchliche Gemeinnützige Siedlungswerk Speyer entfallen. Insbesondere bei kommunalen und kirchlichen Bestandhaltern, ist nicht davon auszugehen, dass die Mietpreise nach Auslaufen einer Sozialbindung deutlich steigen, so dass für Grünstadt die Möglichkeit besteht, dass trotz auslaufender Bindungen ein Teil der Wohnung für preissensible Haushalte erhalten bleibt.

Zwei Drittel des Bestandes in kommunaler oder gemeinnütziger Hand

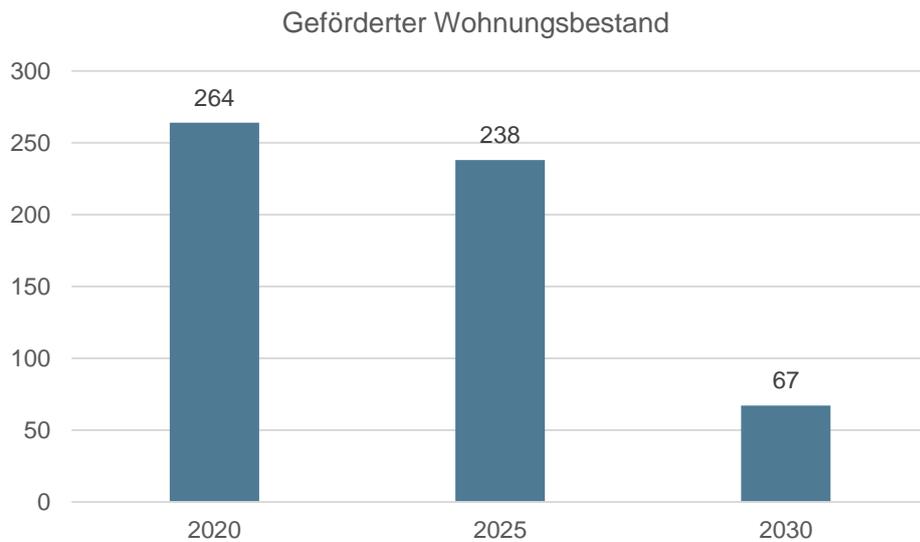


Abbildung 19: Bestand an gefördertem Wohnraum
Eigene Darstellung. Datenquelle: Stadt Grünstadt

Für die Anmietung einer geförderten Wohnung, die für Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt eine hohe Bedeutung haben, ist ein Wohnberechtigungsschein (WBS) erforderlich. Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein hat ein Haushalt, der sich innerhalb der Einkommensgrenzen des § 9 WoFG (Gesetz über die soziale Wohnraumförderung) bewegt. Die jährlich hinzukommende Nachfrage nach WBS-Scheinen in Grünstadt beträgt seit 2015 rund 35 Haushalte/Jahr. Im Vergleich dazu waren es zwischen 2011-2015 lediglich 32 Haushalte. Es wird ersichtlich, dass der im Jahr 2030 vorhandene Bestand von rund 67 geförderten Wohnungsbestand kaum ausreichen wird, um die jährliche Nachfrage zu decken. Es besteht daher insbesondere ein Handlungsbedarf im Bereich des geförderten Wohnungsbestandes.

Entwicklung der Nachfrage nach WBS und Bestand an gefördertem Wohnraum mit divergierender Entwicklung

5.2. Bautätigkeit

In dem Zeitraum von 2011 bis 2018 wurden in der Stadt Grünstadt durchschnittlich 50 Wohnungen fertiggestellt, wobei deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Jahren ausgemacht werden können (vgl. Abbildung 20). In den Jahren 2011 bis 2013 war die Bautätigkeit mit knapp 23 fertiggestellten Wohneinheiten pro Jahr relativ gering. In den Jahren 2016 und 2017 konnte dann mit insgesamt 195 gebauten Wohnungen der Höchststand verzeichnet werden. In dem darauffolgenden Jahr ging die Bautätigkeit mit rund 30 fertiggestellten Wohnungen erneut stark zurück.

2011 bis 2018: Fertigstellung von rund 50 Wohnungen jährlich

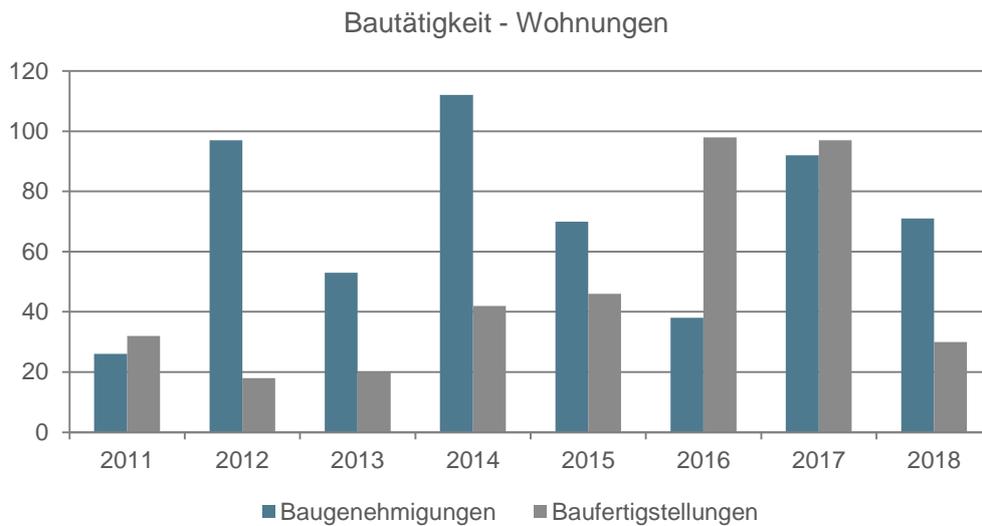


Abbildung 20: Baugenehmigungen und -fertigstellungen (Wohnungen) der Stadt Grünstadt
Eigene Darstellung, Datenquelle: Amt für Statistik Rheinland-Pfalz

Die Bautätigkeit hängt von den Baugenehmigungen und von der Entwicklung von Wohnbauflächen ab. Die Baugenehmigungen waren in dem Jahr 2014 am höchsten. In den zwei darauffolgenden Jahren nahmen die Baugenehmigungen jedoch ab: Wurden im Jahr 2014 noch 112 Baugenehmigungen ausgestellt, konnten im Jahr 2016 nur noch 38 Genehmigungen gezählt werden. Im Jahr 2017 stiegen die Baugenehmigungen auf 92. Im Jahr 2018 waren die Genehmigungen mit 72 wieder leicht rückläufig (vgl. Abbildung 21).

Mehr Baugenehmigungen als Fertigstellungen

Von den im Mittel des Betrachtungszeitraums 50 fertiggestellten Wohneinheiten pro Jahr entfielen rund 32 Wohnungen oder 64 % auf das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser und 23 Wohnungen bzw. 36% auf das Segment der Mehrfamilienhäuser. Seit 2015 ist der Anteil des Mehrfamilienhaussegments an den Baufertigstellungen auf etwa 45 % angewachsen.

Etwa zwei Drittel der Fertigstellungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

Baufertigstellungen - Wohnungen

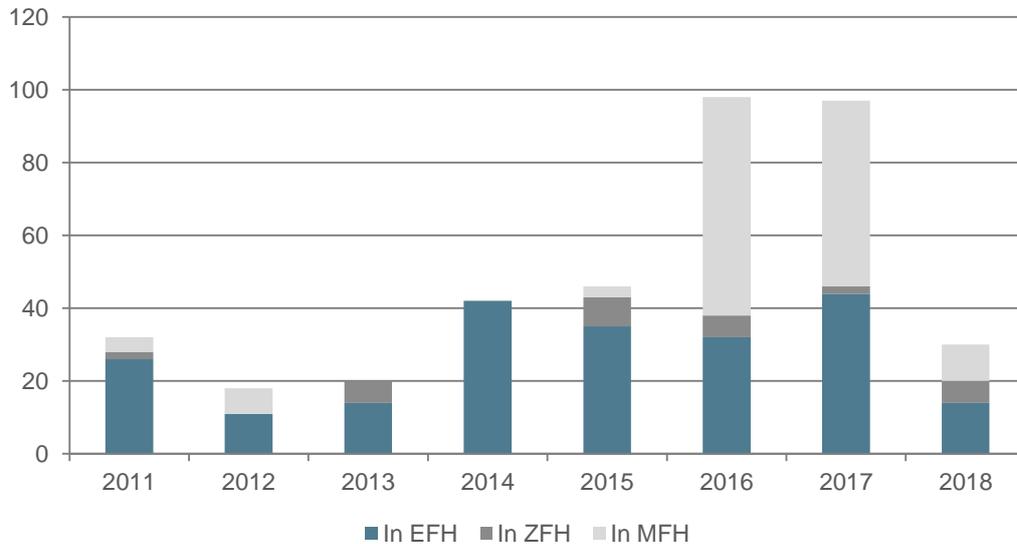


Abbildung 21: Baufertigstellungen Wohnungen nach Segmenten in Grünstadt. Eigene Darstellung, Datenquelle: Amt für Statistik Rheinland-Pfalz

Im regionalen Vergleich verzeichnet nicht nur die Stadt Grünstadt, sondern auch das Kreis- und Landesgebiet eine dynamische Bautätigkeit, die in den Jahren 2016 und 2017 ihren Höhepunkt erreichte. In der Stadt Grünstadt wurde im Jahr 2018 ungefähr wieder das gleiche Baufertigstellungsniveau wie im Ausgangsjahr 2011 erzielt. Für das Kreis- und Landesgebiet liegt die Anzahl an Baufertigstellungen in 2018 über dem Ausgangsjahr 2011 (vgl. Abbildung 22).

Überdurchschnittliche Bautätigkeit für Grünstadt in den Jahren 2014-2017

Entwicklung der Baufertigstellungen im regionalen Vergleich (2011=100%)

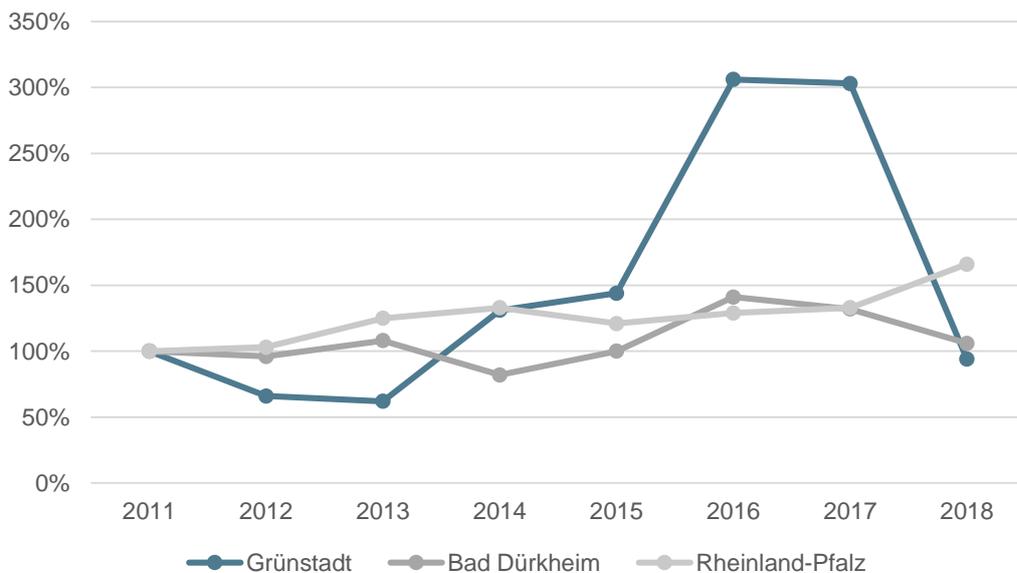


Abbildung 22: Entwicklung der Baufertigstellungen im regionalen Vergleich (2011=100%). Eigene Darstellung, Datenquelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

5.3. Miet- und Kaufpreisniveau

Um die Marktlage einzuschätzen wird im Folgenden die Entwicklung des Miet- und Kaufpreisniveaus auf Basis von Angebotspreisen des Immobilienportals ImmobilienScout24 analysiert. Wie die Abbildung 23 zeigt, sind sowohl die Miet- als auch die Kaufpreise für Wohnungen während des Untersuchungszeitraums in Grünstadt angestiegen.

Bestandswohnungen: Anstieg der Bestandsmietpreise um 23%

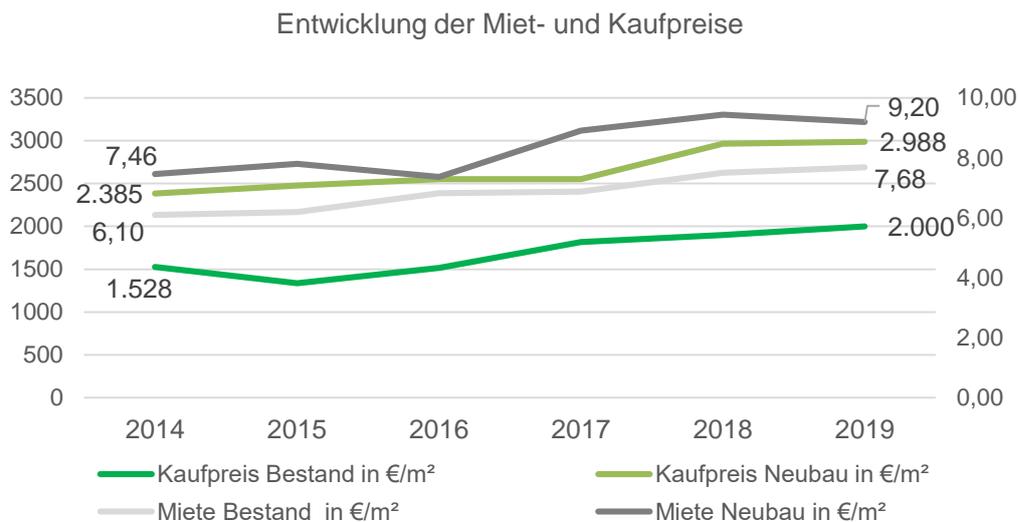


Abbildung 23: Entwicklung der durchschnittlichen Miet- und Kaufpreise in der Stadt Grünstadt
Eigene Darstellung, Datenquelle: ImmobilienScout24

Der durchschnittliche Mietpreis (Median) pro m² hat sich für eine Bestandswohnung (älter als zwei Jahre) um rund 26 % auf durchschnittlich 7,68 €/m² in 2019 erhöht. Für eine Neubauwohnung (Alter bis zu zwei Jahre) lag der Angebotsmietpreis im Jahr 2019 bei 9,20 €/m². Der prozentuale Zuwachs beträgt rund 23,2 %.

Die Kaufpreise für Wohnungen in der Stadt Grünstadt stiegen im selben Zeitraum noch kräftiger an. Die deutlichste Preiserhöhung zeigte sich bei den Bestandswohnungen (30,9 %). Während der durchschnittliche Angebotspreis für eine Bestandswohnung im Jahr 2014 bei 1.528 €/m² lag, konnte für das Jahr 2019 ein durchschnittlicher Angebotspreis in Höhe von rund 2.000 €/m² ermittelt werden. Die Kaufpreise der Neubauwohnungen stiegen im selben Zeitraum von 2.385 €/m² auf 2.988 €/m² und damit um ebenfalls deutliche 25,2 %.

Bestandswohnungen: Anstieg der Kaufpreise um 30,9 %

Die nachfolgende Abbildung gibt die Mietpreisstruktur nach Wohnungsgrößen dar. Im Mittel der Jahre 2016-2019 liegt der Mietpreis aller Wohnungsgrößen bei rund 7,69 €/m². Die Mietpreise für Wohnungen unter 40 m² liegen dabei sehr deutlich mit 9,00€/m² 17% über dem Durchschnitt aller Wohnungsgrößen. Die Mietpreise für die übrigen Wohnungsgrößen liegen jeweils relativ nah am Durchschnitt. Je größer die Wohnungen werden, umso stärker weichen die Angebotsmieten vom

Hohe Mieten für kleine Wohnungen

Durchschnitt ab. So liegt die Angebotsmiete für Wohnungen ab 120m² mit 7,18 €/m² rund 8% unter dem Durchschnitt. Die Tatsache, dass Mieten für kleine Wohnungen überdurchschnittlich hoch sind, ist der Regelfall, da auch für kleine Wohnungen die teure Ausstattung, wie z. B. Küche oder Bad, vorgehalten werden muss. Haushalte, die auf kleine Wohnungen angewiesen sind, sind jedoch gerade meist preissensible Haushalte, für die hohe Mieten kaum erschwinglich sind.

Verteilung der Mieten nach Wohnungsgröße
in €/m² (2016-2019)

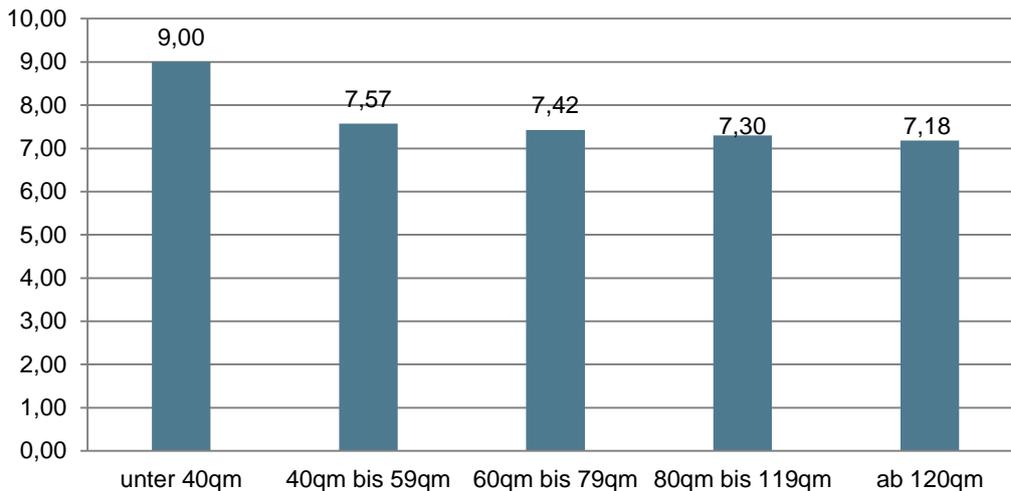


Abbildung 24: Verteilung der Mieten nach Wohnungsgrößen in €/m² (Ø2016-2019)
Eigene Darstellung, Datenquellen: ImmobilienScout24 (n=692)

Im Vergleich zu den Referenzorten Bad Dürkheim und Haßloch sowie dem Landkreis Bad Dürkheim zeigt sich bei den Mietpreisen für Wohnungen ein relativ konstantes Bild. Die Stadt Grünstadt weist sowohl im Bestand als auch im Neubau für die Jahre 2014 und 2019 die niedrigsten Angebotsmieten auf. Diese liegen jeweils knapp unter dem Durchschnitt für den gesamten Landkreis Bad Dürkheim. Die Angebotsmieten in der Gemeinde Haßloch liegen jeweils etwa auf dem Durchschnitt des Landkreises und nur die Mieten in der Kreisstadt Bad Dürkheim liegen deutlich über diesem Durchschnitt. Im Vergleich zu Grünstadt sind die Mieten in der Stadt Bad Dürkheim in 2019 in Bestand und Neubau jeweils gut 10 % höher.

Stadt Grünstadt weist im Vergleich die günstigsten Mietpreise auf

Die Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen sind in Grünstadt im Vergleich zur Stadt Bad Dürkheim und zum Landkreis von 2014 und 2019 im Bestand als weniger stark gestiegen, so dass die Kaufpreise in Grünstadt in 2019 niedriger waren, während sie in 2014 noch über diesen Vergleichswerten lagen. Im Vergleich mit der Gemeinde Haßloch lagen die Kaufpreise über den gesamten Zeitraum etwas niedriger. Mit 2.000 €/m² liegen die Kaufpreise im Bestand in Grünstadt zwischen 6 % (LK Bad Dürkheim) und 16 % (Stadt Bad Dürkheim) unter den Referenzwerten. Für Wohnungen im Neubau waren die Kaufpreise 2019 mit knapp 3.000 €/m² etwas niedriger als im Landkreis sowie der Gemeinde Haßloch und deutlich hinter den Referenzwerten der Stadt Bad Dürkheim mit über 4.000 €/m².

Auch Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Grünstadt im Vergleich moderat

	Miete der Wohnungen in €/m²				Kaufpreis der Wohnungen in €/m²			
	<i>Bestand 2014</i>	<i>Bestand 2019</i>	<i>Neubau 2014</i>	<i>Neubau 2019</i>	<i>Bestand 2014</i>	<i>Bestand 2019</i>	<i>Neubau 2014</i>	<i>Neubau 2019</i>
Stadt Grünstadt	6,10	7,72	7,46	9,20	1.528	2.000	2.385	2.989
Stadt Bad Dürkheim	6,64	8,50	8,76	10,36	1.431	2.311	3.119	4.057
Gemeinde Haßloch	6,56	8,12	7,90	9,68	1.725	2.278	2.601	3.190
Kreis Bad Dürkheim	6,25	7,78	7,87	9,68	1.453	2.120	2.449	3.182

Tabelle 1: Durchschnittliche Miet- und Kaufpreise (Median) im Vergleich
Eigene Darstellung, Datenquelle: ImmobilienScout24

Die prozentualen Mietpreisanstiege der Bestandswohnungen liegen im Betrachtungszeitraum zwischen 24 % (LK Bad Dürkheim) und 28 % (Stadt Bad Dürkheim). Die Stadt Grünstadt befindet sich mit einem Anstieg von 27 % dazwischen. Die Preise bei Neubauwohnungen sind aufgrund der teilweise geringen Fallzahlen etwas schwerer vergleichbar miteinander in Bezug zu setzen. Für die Stadt Grünstadt stiegen die Preise im gleichen Zeitraum um rund 23 % an. Das ist der höchste Wert in der Referenzgruppe. Den niedrigsten Anstieg verzeichnete die Stadt Bad Dürkheim mit 18 %, wenn auch von einem höheren Ausgangsniveau.

Stadt Grünstadt mit durchschnittlichen Anstiegen der Mietpreise

Die Entwicklung der Kaufpreise vollzog einen ebenfalls kräftigen Anstieg. In der Stadt Grünstadt stieg der Kaufpreis für Bestandswohnungen um 31 % und der für Neubauwohnungen um 25 % an. Der Kaufpreis für Bestandswohnungen ist in allen weiteren betrachteten Städten/Gemeinden sowie dem Landkreis Bad Dürkheim noch deutlicher angestiegen. Die Stadt Bad Dürkheim konnte den kräftigsten Anstieg mit 61 % verzeichnen. Bei den Neubauwohnungen vielen die Unterschiede nicht so deutlich aus. Grünstadt (+25 %) lag mit dem Anstieg etwa zwischen Haßloch (+23 %) und der Stadt Bad Dürkheim (+30 %).

Kräftiger Anstieg der Kaufpreise für Wohnungen...

Der durchschnittliche Kaufpreis (Median) von Ein- und Zweifamilienhäusern ist in der Stadt Grünstadt in den vergangenen Jahren sowohl im Bestand als auch im Neubau gestiegen (vgl. Abbildung 25). Der Kaufpreis für Bestandsbauten lag im Jahr 2014 bei 1.790 €/m² und stieg kontinuierlich um insgesamt 24,92 % auf 2.236 €/m² im Jahr 2018 an. Die Entwicklung des Kaufpreises für Neubauten ist stärkeren Schwankungen unterworfen, die auf die kleinere Anzahl an Angeboten und damit den größeren Einfluss günstigerer oder hochpreisiger Objekte zurückzuführen sind. Es zeigt sich allerdings auch hier ein Anstieg der Preise von 2.187 €/m² in 2014 auf 2.540 €/m² in 2018 (+16,41 %).

... und Ein- und Zweifamilienhäuser

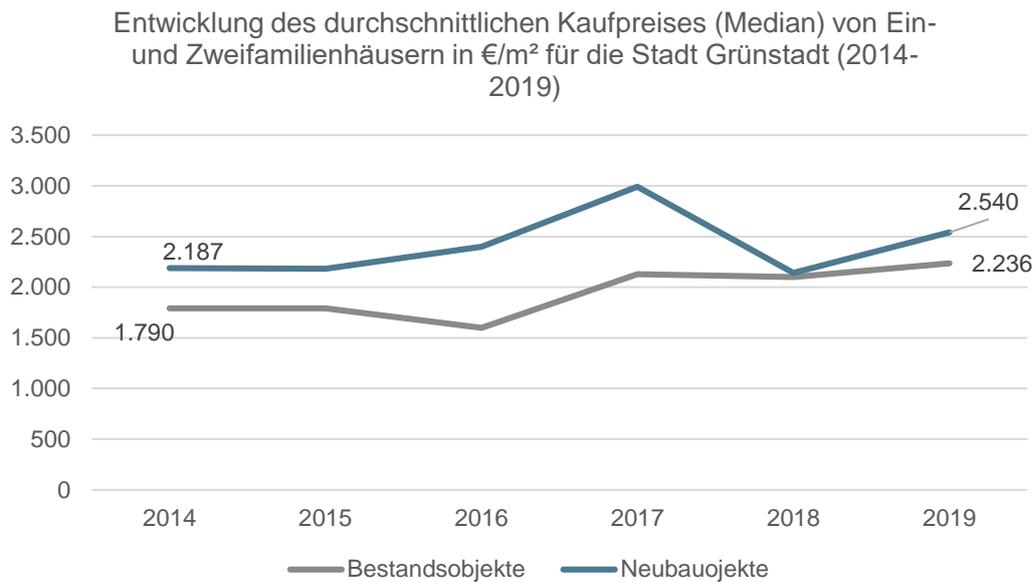


Abbildung 25: Entwicklung des Kaufpreises von Ein- und Zweifamilienhäusern in Grünstadt
Eigene Darstellung, Datenquelle: ImmobilienScout24

Bei den Kaufpreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser zeigt sich im Vergleich zu den betrachteten Referenzorten und dem Landkreis Bad Dürkheim ein etwas anderes Bild als bei den Kaufpreisen für Wohnungen (vgl. Tabelle 2). Da der Bestand an Eigenheimen weniger stark in den größeren, und damit meist teureren, Städten und Gemeinden im Landkreis konzentriert ist wie die Wohnungsbestände, liegt der Kreisdurchschnitt hier niedriger als in Grünstadt, Haßloch und der Stadt Bad Dürkheim. Die höchsten Preise im Bestand werden in der Stadt Bad Dürkheim mit 2.567 €/m² Wohnfläche und die niedrigsten im Landkreis mit 2.059 €/m² erreicht. Die Preise in Grünstadt liegen mit 2.236 €/m² in etwa mittig dazwischen. Wie bereits bei den Miet- und Kaufpreisen der Wohnungen zeigen auch die Preise der Ein- und Zweifamilienhäuser kräftige Anstiege. Bei den Bestandsobjekten liegen diese zwischen 25 % (Stadt Grünstadt) und 46 % (Stadt Bad Dürkheim). Bei den Neubauten werden Anstiege zwischen 13 % (Landkreis Bad Dürkheim) und 28 % (Haßloch) erzielt. Grünstadt liegt bei 16 % und für die Stadt Bad Dürkheim lagen die Fallzahlen in 2014 zu niedrig, so dass diese nicht mit einbezogen wurden.

Grünstadt weist die höchsten Kaufpreise für EZFH im Bestand auf

	Kaufpreis der Ein- und Zweifamilienhäuser in €/m²			
	<i>Bestand 2014</i>	<i>Bestand 2019</i>	<i>Neubau 2014</i>	<i>Neubau 2019</i>
<i>Stadt Grünstadt</i>	1.790	2.236	2.187	2.540
<i>Stadt Bad Dürkheim</i>	1.762	2.567	-	2.894
<i>Gemeinde Haßloch</i>	1.879	2.468	2.202	2.821
<i>Landkreis Bad Dürkheim</i>	1.586	2.059	2.208	2.496

Tabelle 2: Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (Median) im Vergleich
Eigene Darstellung, Datenquelle: ImmobilienScout24

Das gegenwärtige Niveau der Kaufpreise für unbebaute Grundstücke und deren Preisentwicklung - anhand der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses Rheinland-Pfalz – liegt zum Stand 2018 für den Stadtteil Grünstadt bei 200-300 €/m². Für die Stadtteile Asselheim und Sausenheim, die sich außerhalb des Stadtzentrums befinden liegen die Bodenrichtwerte deutlich niedriger (Asselheim: 155-230€/m²; Sausenheim: 190-250€/m²). Die Bodenrichtwerte für Mehrfamilienhäuser liegen im Stadtzentrums Grünstadt bei bis zu 400€/m².

Bodenrichtwerte werden mit größer werdender Entfernung zum Stadtzentrum geringer

5.4. Zwischenfazit

Mehr als die Hälfte der Wohnungen in der Stadt Grünstadt befindet sich in Ein- und Zweifamilienhäusern. Dennoch ist der Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit rund 44% nicht unerheblich. Den größten Anteil der Wohnungen nehmen die 3- bis 4-Zimmerwohnungen ein, den kleinsten Anteil die 1- bis 2-Zimmerwohnungen. Gerade die Bedeutung des letzteren Wohnungsgrößensegments nimmt vor dem Hintergrund der wachsenden Zahl von Seniorenhaushalten, die verstärkt kleineren bzw. mittelgroßen Wohnraum nachfragen, zu.

Der Wohnungsbestand in Grünstadt ist ferner überwiegend in den 1950er bis 1970er Jahren entstanden ist. Es stellt sich daher die Frage, ob diese Bestände – wenn bisher Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten ausgeblieben sind – zukünftig vor dem Hintergrund der zunehmenden Alterung und wachsender Ansprüche in Bezug auf Ausstattung und Energetik durch jüngere Nutzer bedarfsgerecht sind.

Die Miet- und Kaufpreise für Wohnungen und für Häuser sind in Grünstadt, wie in der gesamten Region, erheblich gestiegen und verweisen auf eine zunehmende Anspannung des Wohnungsmarktes. Gleichzeitig nimmt der Anteil an gefördertem Wohnraum stetig ab. Bis 2030 sinkt der Anteil an geförderten Wohnung um knapp drei Viertel des Bestands von 2020.

6. Bevölkerungs-, Haushalts- und Beschäftigtenprognose

Im Rahmen dieses Kapitels wird die zukünftige Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur betrachtet. Aufbauend auf dieser Prognose werden im Folgenden die Analysen zur zukünftigen Beschäftigtenstruktur und zur Wohnungsnachfrage erstellt. Der Zeitraum der Prognose erstreckt sich vom Basisjahr 2019 bis zum Jahr 2035. Bei einem langen Prognosezeitraum von über 15 Jahren können zum einen die langfristigen Trends der demografischen Entwicklung (z. B. die Folgen des demografischen Wandels) verdeutlicht werden, zum anderen entfalten Instrumente der Wohnungsmarktsteuerung ihre volle Wirkung meist ebenfalls erst über einen langen Zeitraum. Nur aus einer Prognose mit einem langfristig gestalteten Prognosezeitraum lassen sich langfristig wirksame Wohnungsmarktstrategien ableiten.

6.1. Bevölkerungsprognose

Für die Ermittlung der zukünftigen Bevölkerungs- und Haushaltszahlen sowie den daraus resultierenden Neubaubedarf wurde ein Prognoseszenario ermittelt, das im Folgenden vorgestellt wird. Die der Prognose zugrundeliegenden Bevölkerungsdaten stammen aus dem Melderegister der Stadt Grünstadt sowie dem Statistikamt Rheinland-Pfalz. Als Stützzeitraum wurden die Jahre 2011 bis 2019 herangezogen. In diesem Zeitraum wurden pro Jahr durchschnittlich rund 110 Kinder in der Stadt geboren, es starben rund 170 Einwohner. Es zogen im Mittel pro Jahr rund 980 Menschen in die Stadt Grünstadt und 860 von dort fort. Ein möglichst langer Stützzeitraum, in diesem Fall von neun Jahren, sorgt dafür, dass in der Vergangenheit aufgetretene Sondereffekte in einzelnen Jahren, wie etwa die Flüchtlingszuwanderung, einen relativ geringen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung im Prognosezeitraum haben.

Datenbasis und Stützzeitraum

Neben den Effekten, die sich direkt aus den Geburten und Sterbefällen sowie Wanderungen ergeben, ist für die Prognoseberechnung und -betrachtung weiterhin zu berücksichtigen, dass für die Bevölkerungsentwicklung auch die Altersstruktur im Basisjahr 2019 der Prognose relevant ist. Auch die Veränderung der Altersstruktur im Lauf der einzelnen Prognosejahre hat wiederum einen Einfluss auf die weitere Bevölkerungsentwicklung. Verschiebt sich die Altersstruktur im Prognosezeitraum beispielsweise zugunsten der älteren Einwohner, so ist in den Folgejahren von höheren Sterbefällen auszugehen; gibt es beispielsweise mehr Frauen im gebärfähigem Alter, so steigt auch die Zahl der Geburten. Weiterhin sind auch die Wanderungssalden abhängig von der Umzugsbereitschaft der jeweiligen Altersgruppen.

Altersstruktur von zentraler Bedeutung für Prognosen

Im Ergebnis erhöht sich die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz in Grünstadt von rund 13.960 in 2019 auf ca. 14.690 bis zum Jahr 2035. Das entspricht einem Zuwachs von etwa 730 Bewohnern bzw. 5,2 % der Ausgangsbevölkerung. Ein Großteil des Bevölkerungsanstiegs vollzieht sich bereits am Anfang des Prognosezeitraums. Bis 2025 steigt die Zahl der Einwohner um etwa 410 bzw. 2,9 %. Auf den Zeitraum von 2025 bis 2035 entfällt ein Zuwachs von 320 Personen bzw.

Bevölkerungsprognose bis 2035

2,3 %. Die nachlassende Dynamik zum Ende des Prognosezeitraums geht auf den steigenden Einfluss des demografischen Wandels zurück. Aufgrund der zunehmenden Alterung der Bevölkerung werden weniger Kinder geboren und mehr Menschen sterben.

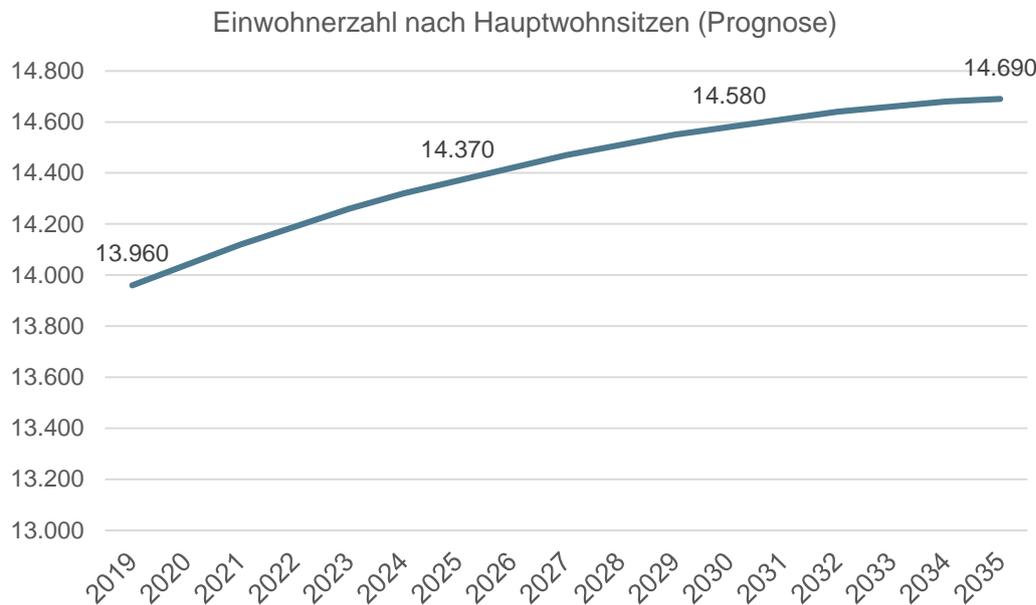


Abbildung 26: Bevölkerungsprognose für die Stadt Grünstadt (2019-2035)

Eigene Darstellung, Datenquellen: Statistikamt RLP, Melderegister Stadt Grünstadt, eigene Berechnung

Es ist davon auszugehen, dass sich die Bevölkerungszahl in der Stadt Grünstadt bis zum Jahr 2035 kontinuierlich weiter erhöht. Wie die Betrachtung der Altersstruktur zeigt, wird dieser Anstieg nicht durch alle Altersgruppen gleichermaßen getragen. Einzelne Altersgruppen weisen ein stärkeres Wachstum als andere auf. Einen Rückgang der Bevölkerungszahl wird es in zwei Altersgruppen geben. Insgesamt steigt die Anzahl der unter 50-Jährigen um etwa 270 Personen (3,7 %), die der ab 50-Jährigen um 450 Personen (7,0 %).

Zahl der ab 50-Jährigen steigt stärker als Zahl jüngerer Personen

Die Gruppe der 25 bis unter 30-Jährigen verzeichnet in der Prognose einen Rückgang um 100 Personen (13,0 %). Dies ist die Altersgruppe der Berufseinsteiger und Familiengründer. In den vergangenen Jahren ist diese Altersgruppe deutschlandweit und auch in Grünstadt zudem durch zuwandernde Arbeitskräfte und Geflüchtete aus dem Ausland angewachsen. In der Prognose schwächt sich diese zusätzliche Zuwanderung wieder auf ein normales Niveau ab, so dass die Einwohnerzahl in dieser Altersgruppe entsprechend sinkt.

Rückgang der 25- bis unter 30-Jährigen

Einen deutlichen Rückgang um 430 Personen (14,0 %) wird es zudem bei den Best Agern zwischen 50 und 65 Jahren geben. Hintergrund ist in diesem Fall, dass die geburtenstarken Jahrgänge von etwa 1955 bis 1965, die sogenannten Babyboomer, im Prognosezeitraum aus dieser Altersklasse herauswachsen und zugleich weniger geburtenstarke Jahrgänge in diese Altersklasse nachrücken.

Rückgang der 50- bis unter 65-Jährigen

Das Aufrücken der Babyboomer in die nächsthöhere Altersgruppe hat hier, bei den 65- bis unter 80-Jährigen, einen deutlichen Bevölkerungsanstieg von 430 Personen (18,1 %) bis zum Jahr 2035 zur Folge. Aufgrund der steigenden Lebenserwartung wächst zudem auch die Altersgruppe der ab 80-Jährigen deutlich an. Mit einer Zunahme um 450 Personen bzw. 44,4 % weist diese Gruppe sowohl in der absoluten wie in der prozentualen Entwicklung die höchste Dynamik auf.

Kräftiger Anstieg der ab 65-Jährigen

Daneben zeigt sich auch in den Altersgruppen der unter 18-Jährigen und der 30- bis unter 50-Jährigen mit einer Zunahme von 130 Personen (5,9 %) bzw. 210 Personen (6,0 %) eine sehr positive Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2035. Diese beiden Altersgruppen entwickeln sich in der Regel sehr ähnlich, da es sich um die Eltern- und Kindergeneration von Familienhaushalten handelt. Nachdem diese Gruppen in der Vergangenheit von Bevölkerungsrückgängen betroffen waren, stabilisieren sie sich über den Prognosezeitraum wieder. Die Gruppe der 18- bis unter 25-Jährigen, die sogenannten Bildungswanderer (v. a. Auszubildende und Studierende), können einen leichten Zugewinn von 30 Personen (3,2 %) verzeichnen. Diese Gruppe wächst inzwischen nicht mehr nur in Groß- und Universitätsstädten. Aufgrund von zuwandernden Arbeitskräften sowie jungen Menschen, die auf angespannten Wohnungsmärkten länger im elterlichen Haushalt verbleiben, steigt ihre Zahl auch in Umlandgemeinden oder teilweise sogar in ländlichen Gemeinden wieder an.

Deutliche Anstiege bei Kindern und Jugendlichen sowie deren Eltern

Einwohnerzahl nach Altersgruppen				
Altersgruppe	2019	2035	Veränderung 2035 zu 2019	Veränderung (%)
unter 18 Jahre	2.270	2.400	130	5,9%
18 bis unter 25 Jahre	930	960	30	3,2%
25 bis unter 30 Jahre	780	680	-100	-13,0%
30 bis unter 50 Jahre	3.520	3.740	210	6,0%
50 bis unter 65 Jahre	3.060	2.640	-430	-14,0%
65 bis unter 80 Jahre	2.390	2.820	430	18,1%
80 Jahre und älter	1.010	1.460	450	44,4%

Tabelle 3: Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Grünstadt (2019-2035)

Eigene Darstellung, eigene Berechnung

6.2. Beschäftigtenprognose

Eine Prognose der Entwicklung der Anzahl der Beschäftigten fußt im Wesentlichen auf zwei Parametern. Der eine Parameter ist die Entwicklung der wirtschaftlichen und arbeitsmarktspezifischen Rahmenbedingungen in der Region Rhein-Neckar und in Deutschland insgesamt. Der zweite Parameter ist die demografische Entwicklung der erwerbsfähigen Bevölkerung in Grünstadt. Dieser zweite Parameter kann aus der Prognose der Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen abgeleitet werden.

Ableitung der zukünftigen Beschäftigtenzahl

Die erwerbsfähige Bevölkerung umfasste in der amtlichen Statistik in der Regel alle Personen im Alter vom 15. bis einschließlich des 64. Lebensjahr, unabhängig davon, ob sie tatsächlich erwerbstätig sind oder nicht. Inzwischen wurde die Obergrenze meist auf das 74. Lebensjahr heraufgesetzt, da auch in dieser Altersgruppe immer mehr Menschen einer Erwerbstätigkeit nachgehen. Eine solche Definition der erwerbsfähigen Bevölkerung findet sich etwa in der Erwerbspersonenvorausberechnung Rheinland-Pfalz 2060 des Statistikamtes Rheinland-Pfalz (2016).

Definition der erwerbsfähigen Bevölkerung

Im Rahmen dieser Definition wird in Grünstadt die Zahl der Menschen im erwerbsfähigen Alter von 15 bis unter 75 Jahre von rund 10.400 in 2019 auf 10.460 Personen in 2035 ansteigen. Das entspricht einem leichten Zuwachs von 60 Personen bzw. 0,6 %.

Erwerbsfähige Bevölkerung bis 2035 mit leichtem Zuwachs

Tatsächlich sind viele Menschen im erwerbsfähigen Alter nicht erwerbstätig (z. B. Schüler und Studierende oder Menschen, die in Elternzeit, in Rente oder arbeitssuchend sind). Der Anteil der tatsächlich erwerbstätigen Personen kann aus der altersgruppen- und geschlechterspezifischen Erwerbstätigenquote aus dem Mikrozensus von 2018 abgeleitet werden. Im Vergleich mit den Ergebnissen aus der Mikrozensususerhebung von 2008 werden zudem Veränderungen der Erwerbstätigkeit deutlich, wie etwa die deutliche Zunahme der Erwerbstätigkeit von älteren Menschen oder von Frauen in fast allen Altersgruppen. In 2018 lag die Erwerbstätigenquote für alle Personen im erwerbsfähigen Alter bei 65 %.

Definition der erwerbstätigen Bevölkerung

Erwerbstätigenquote nach Geschlecht und Altersgruppe (%)						
Altersgruppe	Gesamt		Männer		Frauen	
	2008	2018	2008	2018	2008	2018
15 bis 19	29	26,7	31,8	28,9	25,9	24,3
20 bis 24	64,5	65,7	66,7	66,6	62	64,7
25 bis 29	74,7	79,7	79,1	82,5	70,2	76,7
30 bis 34	79	83,2	87,4	88,9	70,5	77,1
35 bis 39	82,3	84,9	89,9	90,7	74,6	78,9
40 bis 44	84,1	86,8	90	91,1	78,1	82,5
45 bis 49	83,3	87,6	88,3	90,8	78,2	84,5
50 bis 54	79,1	86,2	84,4	89,8	73,9	82,6
55 bis 59	68,6	80,8	76,3	84,9	61,1	76,7
60 bis 64	35	60,4	43	65,5	27,2	55,6
65 bis 69	7,6	17	9,8	21,1	5,5	13,2
65 und älter	3,8	7,4	5,6	10,2	2,5	5,2

Tabelle 4: Erwerbstätigenquote in Deutschland nach Geschlecht und Alter
Eigene Darstellung, Datenquelle: Mikrozensus 2008 und 2018

Aus der Erwerbstätigenquote für 2018 sowie der durchschnittlichen jährlichen Veränderung seit 2008 werden nun die Erwerbstätigenquoten für die Jahre 2019 und 2035 abgeleitet, so dass die Entwicklungstrends, die seit 2008 zu beobachten waren, in die Zukunft fortgeschrieben werden. Dabei sind insbesondere drei Trends von Bedeutung:

Ermittlung der Erwerbstätigenquote für Grünstadt

- Weniger Erwerbstätige unter 20 Jahre

- Deutlicher Anstieg der Erwerbstätigkeit von Frauen in nahezu allen Altersgruppen
- Deutlicher Anstieg der Erwerbstätigkeit bei Personen ab 60 Jahren

Die daraus resultierenden Erwerbstätigenquoten werden auf die Bevölkerungsstruktur aus der Bevölkerungsprognose für Grünstadt für die Jahre 2019 und 2035 angelegt, so dass sich die folgenden Erwerbstätigenzahlen für Grünstadt ergeben. Insgesamt steigt die Anzahl der Erwerbstätigen leicht um 120 Personen bzw. 2 % an. Getragen wird dieser Anstieg vor allem von der steigenden Zahl der erwerbstätigen Menschen von 60 bis unter 75 Jahren, da in dieser Alterskohorte sowohl die Zahl der Einwohner in Grünstadt, als auch deren Erwerbstätigkeit ansteigt. Unter den 65- bis unter 75-Jährigen verdoppelt sich die Zahl der Erwerbstätigen nahezu. Auch die 35- bis unter 50-Jährigen weisen aufgrund einer deutlich steigenden Bevölkerungszahl und einer leicht steigenden Erwerbstätigenquote (v. a. bei Frauen) einen Zuwachs um 9 % bei der Zahl der Erwerbstätigen auf. Aufgrund der sinkenden Bevölkerungszahl, sinkt auch die Zahl der Erwerbstätigen in der Altersklasse von 50 bis unter 60 Jahren deutlich um 16 %. Die Zahl der Erwerbstätigen unter 35 Jahre bleibt über den Prognosezeitraum relativ konstant.

Leichter Anstieg der Erwerbstätigenzahl in Grünstadt bis 2035

Erwerbstätige Bevölkerung in Grünstadt						
Altersgruppe	2019	2035	Veränderung	Veränderung (%)	Erwerbstätigenquote 2019	Erwerbstätigenquote 2035
15 bis unter 25 Jahre	600	620	20	4%	46%	44%
25 bis unter 35 Jahre	1.280	1.270	-10	0%	81%	86%
35 bis unter 50 Jahre	2.200	2.400	200	9%	86%	87%
50 bis unter 60 Jahre	1.860	1.570	-290	-16%	83%	83%
60 bis unter 65 Jahre	620	660	40	7%	60%	70%
65 bis unter 75 Jahre	160	320	160	95%	10%	16%
Gesamt	6.720	6.840	120	2%	65%	65%

Tabelle 5: Entwicklung der Erwerbstätigen in Grünstadt.

Eigene Darstellung, eigene Berechnung.

Bei dieser Abschätzung der zukünftigen Beschäftigtenzahl in Grünstadt handelt es sich um eine Modellrechnung, die von vielen weiteren Faktoren abhängt, wie am Anfang des Kapitels angedeutet. Die allgemeine Entwicklung der Weltwirtschaft, arbeitsmarktpolitische Rahmenbedingungen in Deutschland und die konkrete wirtschaftliche Situation von großen Arbeitgebern in der Region Rhein-Neckar können die tatsächliche Entwicklung stark beeinflussen, sind aber kaum in einem solchen Modell abbildbar.

Abschätzung der zukünftigen Erwerbstätigkeit mit Unsicherheiten

6.3. Haushaltsprognose

Die eigentliche Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt wird nicht von einzelnen Personen, sondern von Haushalten gebildet. Im Folgenden wird daher die Haushaltsprognose näher betrachtet. Hierbei wird auf die wohnungsmarktrelevante Größe

Ermittlung der wohnungsmarktrelevanten Haushalte...

abgestellt. Das bedeutet, dass nur die Haushalte berücksichtigt werden, die als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt auftreten. Untermieter, Heimbewohner etc. fallen nicht darunter, wohl aber Personen mit Nebenwohnsitz. In einem ersten Schritt wird daher aus der Bevölkerungsprognose die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung ermittelt. In einem zweiten Schritt werden aus dieser Bevölkerung die Haushaltsstruktur für die Jahre des Prognosezeitraums abgeleitet. Die im Kapitel 6.1 beschriebenen Annahmen der Bevölkerungsprognose wirken entsprechend auch auf die Haushaltsprognose.

Zur Ermittlung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung werden zur Bevölkerungszahl aus der Prognose, die zunächst nur die Hauptwohnsitze betrachtet, die Nebenwohnsitze addiert und die nicht wohnungsmarktrelevanten Heimbewohner abgezogen. Im Ergebnis liegt die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung in der Stadt Grünstadt in 2019 bei 14.220 Einwohnern. Entsprechend der Prognose der Hauptwohnsitzbevölkerung wird sich diese Zahl bis 2035 um 5 % auf 14.950 erhöhen. Aus dieser Bevölkerung werden nun die wohnungsmarktrelevanten Haushalte abgeleitet.

...aus der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung

Im Jahr 2019 gibt es in der Stadt Grünstadt rund 6.360 wohnungsmarktrelevante Haushalte. In der Prognose erhöht sich die Zahl bis zum Jahr 2035 um rund 430 bzw. 7 % auf 6.790 Haushalte. Der größte Teil der Zunahme ergibt sich mit einem Plus von 250 Haushalten (4 %) bereits bis zum Jahr 2025.

Anstieg um 430 Haushalte bis 2035

Bei der Differenzierung der Entwicklung nach den verschiedenen Haushaltsgrößen zeigt sich, dass der Anstieg der Haushaltszahlen in besonderem Maße die kleinen Haushalte. Haushalte mit nur einer Person tragen großen Anteil an der Zunahme der Haushalte insgesamt mit einem Zuwachs von 300 bzw. 15 %. Auch Zweipersonenhaushalte legen um 130 bzw. 5 % zu. Haushalte mit drei Personen bleiben bei einer relativ konstanten Anzahl über den Prognosezeitraum, Haushalte mit vier und mehr Personen steigen leicht um 2 %. Der deutliche Anstieg der Zahl der kleinen Haushalte mit einer oder zwei Personen hängt eng zusammen mit der bereits in der Bevölkerungsprognose erkennbaren Alterung der Bevölkerung. Je älter die Haushaltsmitglieder werden, desto kleiner werden meist, etwa durch Auszug der Kinder sowie Trennung oder Tod eines Partners, die Haushalte.

Anstieg vor allem bei den kleineren Haushalten

Haushaltsentwicklung nach Haushaltsgröße*					
Haushaltsgröße	2019	2025	2035	Veränderung (2035 zu 2019)	Veränderung (%)
1 Person	2.020	2.190	2.320	300	15%
2 Personen	2.350	2.440	2.480	130	5%
3 Personen	960	950	950	-10	-1%
4 und mehr Personen	1.040	1.040	1.050	20	2%
Gesamt	6.360	6.610	6.790	430	7%
*rundungsbedingt kann es zu Abweichungen kommen					

Tabelle 6: Entwicklung der Struktur der wohnungsmarktrelevanten Haushalte in der Stadt Grünstadt
Eigene Darstellung, eigene Berechnung

Die durchschnittliche Haushaltsgröße bleibt über den gesamten Prognosezeitraum konstant bei 2,2. Dieser Wert wurde für Grünstadt bereits im Zensus 2011 festgestellt. Der Anteil der Singlehaushalte steigt von 32 % in 2019 auf 35 % in 2035, die Zweipersonenhaushalte bleiben die größte Gruppe, verlieren jedoch anteilig leicht von 38 % auf 37 %. Drei- und Vierpersonenhaushalte sinken jeweils von 15 % in 2019 auf 14 % in 2035 ab. Die Haushaltsstruktur verschiebt sich also zu Gunsten der kleineren Haushalte. Das führt auch dazu, dass die Zahl der Haushalte deutlich stärker steigt als die Zahl der Einwohner.

Differenziert nach wohnungsmarktrelevanten Haushaltstypen ergibt sich für die Stadt Grünstadt das folgende Bild. Während die Zahl kleiner Seniorenhaushalte (Haushaltsvorstand ist 65 Jahre oder älter) mit 29 % bis 2035 deutlich ansteigt, ist die Zahl der Singlehaushalte unter 65 Jahren mit -4 % sogar rückläufig. Der Zuwachs kleiner Haushalte ist also auf ältere Haushalte beschränkt. Familienhaushalte, zu denen auch Haushalte mit erwachsenen Kindern sowie Alleinerziehende gehören, steigen moderat um 3 %.

Haushaltsentwicklung nach Haushaltstyp					
Haushaltstyp	2019	2025	2035	Veränderung (2035 zu 2019)	Veränderung (%)
Singlehaushalte (unter 65 Jahren)	1.050	1.040	1.010	-40	-4%
Familienhaushalte	1.940	1.980	2.000	60	3%
Seniorenhaushalte (ab 65 Jahren)	2.080	2.380	2.670	590	29%

Tabelle 7: Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Haushaltstypen in der Stadt Grünstadt
Eigene Darstellung, eigene Berechnung

6.4. Wohnungsmarktbilanz

In der Wohnungsmarktbilanz wird die Entwicklung der Nachfrage, repräsentiert durch die Haushalte, dem Wohnungsbestand gegenübergestellt. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass auf der Nachfrageseite die Zahl der Haushalte um eine Fluktuationsreserve von 2 % erhöht wird. Dies ist entscheidend, da für einen funktionierenden Wohnungsmarkt zusätzlich zur eigentlichen Nachfrage ein gewisser Anteil der Wohnungen für Modernisierungen oder Umzüge zur Verfügung stehen muss (Fluktuationsreserve).

Um den entstehenden zusätzlichen Bedarf an Wohnungen herauszuarbeiten, wird auf der Angebotsseite der Wohnungsbestand ohne Berücksichtigung der Neubautätigkeit fortgeschrieben. Im Ergebnis verringert sich das Wohnungsangebot in dieser Betrachtung aufgrund des Abganges von Wohnungen durch Abriss, Umnutzung und Wohnungszusammenlegung kontinuierlich.

Derzeit besteht in der Stadt Grünstadt aufgrund einer deutlichen Anspannung des Wohnungsmarktes in den vergangenen Jahren rechnerisch bereits ein sehr geringer Angebotsüberhang von 10 Wohnungen. Dem Bestand von rund 6.490 Wohnungen steht eine Nachfrage nach 6.480 Wohnungen durch rund 6.360 Haushalte zuzüglich der Fluktuationsreserve in Höhe von 120 Wohneinheiten gegenüber. Bis zum Jahr 2040 wird sich der Wohnungsbestand (ohne Neubau) auf rund 6.340 Wohneinheiten reduzieren und die Nachfrage (inkl. Fluktuationsreserve) wird sich auf 6.930 erhöhen.

Neubaubedarf resultiert aus der Gegenüberstellung von Nachfrage und Bestand

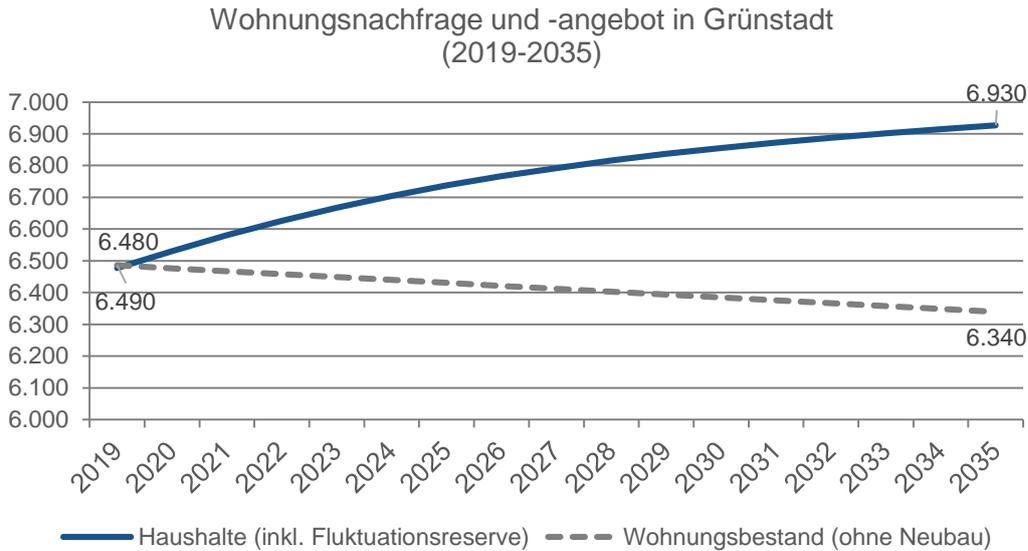


Abbildung 27: Wohnungsnachfrage und -bestand in der Stadt Grünstadt bis 2035
Eigene Darstellung, eigene Berechnung

Im Ergebnis dieser Gegenüberstellung müssen bis zum Jahr 2035 rund 590 neue Wohnungen geschaffen werden. Der kräftige Anstieg der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen in Grünstadt bis 2025 generiert auch einen hohen Neubaubedarf von 310 Wohnungen in den ersten sechs Jahren des Prognosezeitraums. Das entspricht ca. 52 Fertigstellungen pro Jahr. Im weiteren Verlauf bis 2035 schwächt sich diese Entwicklung ab. Von 2026 bis 2035 ergibt sich ein Neubaubedarf von 280 Wohneinheiten bzw. 28 Wohneinheiten pro Jahr. Über den kompletten Zeitraum ergibt sich ein Neubaubedarf von 37 Fertigstellungen pro Jahr. Zum Vergleich: Im Zeitraum von 2011 bis 2018 wurden in Grünstadt pro Jahr 48 Wohneinheiten fertiggestellt.

Neubaubedarf von 590 Wohneinheiten

Aufgrund der Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur sowie der Nachfrage der jeweiligen Haushaltstypen sollten rund 310 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie rund 280 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstehen. Insbesondere der deutliche Anstieg der kleinen Haushalte mit ein bis zwei Personen wirkt sich deutlich auf die Segmentsverteilung für den Neubaubedarf aus. Lag der Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Neubau von 2011 bis 2018 bei etwa 65 %, sinkt er für den Neubaubedarf im Prognosezeitraum auf 53 %.

Knapp 50 % des Neubaubedarfs im MFH-Segment

Der Neubaubedarf setzt sich aus verschiedenen Bedarfstypen zusammen. Der Nachholbedarf ist der Bedarf, der bereits im Basisjahr der Prognose besteht. Aufgrund des leichten Angebotsüberhangs liegt dieser in Grünstadt bei -10 Wohnungen. Der Ersatzbedarf ergibt sich aus Wohnungsabgängen durch Abrisse, Umnutzungen und Zusammenlegungen im Verlauf des Prognosezeitraums. Bis 2035 müssen in Grünstadt 150 Wohneinheiten ersetzt werden. Im Gegensatz zu den anderen Bedarfstypen, benötigt die Deckung des Ersatzbedarfs kaum neue Flächen, sondern geschieht häufig auf Initiative des Eigentümers als Ersatzneubau auf gleicher Fläche. Der Zusatzbedarf ergibt sich aus der gestiegenen Haushaltszahl zuzüglich der benötigten Fluktuationsreserve und ist somit direkt von der in der Prognose ermittelten Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur abhängig. Der Zusatzbedarf liegt in Grünstadt bei etwa 450 Wohneinheiten bis 2035 und macht damit gut drei Viertel des gesamten Neubaubedarfs aus. Eine differenzierte Auflistung der Neubaubedarfe zeigt auch die nachfolgende Tabelle.

Neubaubedarf nach Typen und Segmenten			
Bedarfstypen	2019	2025	2035
Neubaubedarf	-10	310	590
<i>Davon Nachholbedarf</i>	-10	-10	-10
<i>Davon Ersatzbedarf</i>	0	70	150
<i>Davon Zusatzbedarf</i>	0	250	450
Segmente	2019	2025	2035
Neubaubedarf	-10	310	590
<i>Davon in Ein-/Zweifamilienhäusern</i>	-10	160	310
<i>Davon in Mehrfamilienhäusern</i>	0	150	280

Tabelle 8: Neubaubedarfe der Stadt Grünstadt in 2019, 2025 und 2035
Eigene Darstellung, eigene Berechnung

7. Vertiefungsanalyse preisgünstiger Wohnraum

Um eine Analyse der Mietkostenbelastung der Haushalte und damit für relevante Zielgruppen in Grünstadt vornehmen zu können, wurde eine Modellrechnung erstellt. In einem ersten Arbeitsschritt wurde die Einkommenssituation in Form der Haushaltsnettoeinkommen von Mieterhaushalten differenziert nach Haushaltsgrößen und Alter des Haushaltsvorstands aus den Ergebnissen der Mikrozensuserhebung von 2018 abgeleitet. In einem zweiten Arbeitsschritt wurden die, in Kapitel 5.3 vorgestellten, Angebotsmieten von ImmobilienScout24 ausgewertet. Dabei wurden die Mieten, hier als Bruttokaltmieten, nach Wohnungsgrößen differenziert. Die Einteilung der Wohnungsgrößen entspricht den Angemessenheitsgrenzen für Haushalte aus dem Wohnraumförderungsgesetz Rheinland-Pfalz, so dass z. B. für einen Einpersonenhaushalt eine Wohnung mit bis zu 50 m² Wohnfläche als angemessen erachtet wird.

Hintergrund der Modellrechnung

Die Auswertung wurde auf zwei Wegen durchgeführt, die in Tabelle 9 dargestellt sind. Zum einen wurde dem durchschnittlichen Einkommen eines Haushalts die durchschnittliche Bruttokaltmiete einer Wohnung mit einer für die Haushaltsgröße angemessenen Wohnungsgröße gegenübergestellt. Zum anderen wurde ermittelt, wie viele Haushalte der jeweiligen Größe eine rechnerische Wohnkostenbelastung von mehr als einem Drittel zu tragen hätte. In der Regel gilt eine höhere Wohnkostenbelastung als herausfordernd für die finanzielle Situation von Haushalten. Da es sich bei der Ermittlung der Wohnkostenbelastung um eine Modellrechnung auf Basis statistischer Daten handelt, können die hier vorgestellten Ergebnisse nur näherungsweise die tatsächliche Situation in Grünstadt wiedergeben. Es zeigen sich jedoch in dieser Darstellung wichtige Merkmale des Mietwohnungsmarkts in Grünstadt.

Zweistufige Analyse

Im Ergebnis zeigt sich insbesondere eine relativ hohe Wohnkostenbelastung für Einpersonenhaushalte. Sie liegt im Mittel bei 30 %. Ein Einperson(en)-haushalt mit einem durchschnittlichen Einkommen muss also im Durchschnitt 30 % seines Einkommens zur Finanzierung der durchschnittlichen Bruttokaltmiete für eine Wohnung unter 50 m² aufwenden. Bei 42 % der Haushalte liegt diese Wohnkostenbelastung bei über einem Drittel und somit in einem für die finanzielle Situation der Haushalte kritischem Bereich. Diese vergleichsweise hohen Werte hängen nicht nur mit den geringen Einkommen dieser Haushalte zusammen, sondern auch mit dem geringen Angebot an Mietwohnungen dieser Wohnungsgröße in Grünstadt.

Hohe Wohnkostenbelastung bei Singles

Haushalte mit zwei Personen, bei denen es sich in den meisten Fällen um Paar- und somit häufig Doppelverdienerhaushalte handelt, verfügen über ein deutlich höheres Durchschnittseinkommen. Die Wohnkostenbelastung bei für diese Haushalte als angemessen erachtete Wohnungsgröße ist entsprechend gering. Dieser Umstand führt häufig dazu, dass gutverdienende Paarhaushalte deutlich größere Wohnungen anmieten und mit Familienhaushalten um Wohnraum konkurrieren. Insgesamt liegt die durchschnittliche Wohnkostenbelastung dieser Haushaltsgröße bei 23 %, dabei liegen 17 % der Haushalte bei einer Belastung von über

Zweipersonenhaushalte

33 %. Zweipersonenhaushalten mit hoher Belastung können auch Alleinerziehende sein. Diese Gruppe konnte im Rahmen dieser Modellrechnung nicht eigens erfasst werden. Aufgrund der vergleichsweise niedrigen Einkommen und des hohen Flächenbedarfs dieser Haushalte haben sie meist eine sehr hohe Wohnkostenbelastung zu tragen.

Da Wohnungen mit großen Wohnflächen relativ zu kleinen Wohnungen günstig sind und Paare mit Kindern meist gut verdienen, liegt die durchschnittliche Wohnkostenbelastung für 3- und 4-Personenhaushalte mit 20 % bis 22 % auf einem relativ moderaten Niveau. Lediglich 14 % bzw. 10 % der Haushalte liegt die Belastung in einem problematischen Bereich von mehr als einem Drittel. Der höhere Anteil bei den Haushalten mit drei Personen kann ebenfalls wieder auf Alleinerziehende zurückgehen, die in dieser Gruppe stärker vertreten sind als in größeren Haushalten.

Familienhaushalte mit moderater Wohnkostenbelastung

Neben dieser Betrachtung von Haushalten unter 65 Jahren wurden Ein- und Zweipersonenhaushalte über 65 Jahre gesondert betrachtet. Mit einer Wohnkostenbelastung von im Mittel 25 % bis 33 % liegen die Werte noch einmal höher als bei jüngeren Haushalten mit einer oder zwei Personen. Auch der Anteil der Haushalte mit einer Wohnkostenbelastung von über 33 % liegt hier mit 48 % (eine Person) bzw. 19 % (zwei Personen) höher als bei jüngeren. Grund hierfür sind die im Vergleich zum vollen Einkommen berufstätiger Haushalte geringeren Renten. Hinzu kommt, dass Senioren, die in diesem Alter umziehen, dies in der Regel tun, um eine altengerechte Wohnung zu beziehen. Diese sind im Bestand häufig nur in geringer Zahl vorhanden, so dass das ohnehin geringe Angebot an kleinen Wohnungen für diese Zielgruppe noch einmal geringer ist als für jüngere Menschen.

Seniorenhaushalte mit hoher Wohnkostenbelastung

Modellrechnung Mietkostenbelastung nach Haushaltsgrößen in Grünstadt						
Alter Haushaltsvorstand	Unter 65 Jahre				Ab 65 Jahre	
Haushaltsgröße	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	1 Person	2 Personen
Wohnungsgröße	Unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²	60 bis unter 80 m ²	80 bis unter 90 m ²	Unter 50 m ²	50 bis unter 60 m ²
Durchschnittliche Wohnkostenbelastung (Haushaltsnettoeinkommen/Bruttokaltmiete)	30%	23%	20%	22%	33%	25%
Anteil der Haushalte mit Wohnkostenbelastung über 33%	42%	17%	14%	10%	48%	19%

Tabelle 9: Mietkostenbelastung nach Haushaltsgrößen in Grünstadt
Eigene Berechnung, Datenquellen: Mikrozensus 2018, ImmobilienScout24

8. Gesamtbewertung des Wohnungsmarktes

Aufbauend auf den Analyseergebnissen wird im Folgenden eine zusammenfassende Bewertung des Wohnungsmarktes in der Stadt Grünstadt durchgeführt. Aus dieser Zusammenfassung werden daraufhin die Handlungsoptionen für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung abgeleitet.

Die Bevölkerungszahl in der Stadt Grünstadt ist seit 2011 um rund 5 % angestiegen. Der Grund hierfür liegt in den Wanderungsgewinnen, insbesondere in der Gruppe der Familienhaushalte, die das Geburtendefizit kompensieren. Die Wanderungsgewinne sind seit 2014 rückläufig, sodass es im Jahr 2018 erstmalig zu einem knappen Wanderungsverlust kam und die positive Bevölkerungsentwicklung der Stadt in diesem Jahr nicht mehr aufrecht gehalten werden konnte.

Positive Bevölkerungsentwicklung, seit 2017 leicht rückläufig

Der Wohnungsbestand ist zum Großteil durch Ein- und Zweifamilienhäuser (56%) geprägt. Mehrfamilienhäuser machen derzeit rund 44 % des Wohnungsbestandes aus. Mehr als die Hälfte der Wohnungen ist gegenwärtig älter als 40 Jahre, wobei der Großteil des Bestandes (rund 44 %) in der Zeit von 1949 bis 1978 errichtet wurde. Im Allgemeinen weisen Gebäude aus diesem Zeitraum hohe Sanierungs- und Modernisierungsbedarfe auf, sofern solche Maßnahmen bisher ausgeblieben sind. Darüber hinaus vollzieht sich in Einfamilienhäusern aus dieser Zeit nach und nach ein Generationenwechsel. Beide Thematiken sind aufgrund des hohen Bestandes in dieser Baualtersgruppe auch für Grünstadt relevant.

Mehr als die Hälfte des Wohnungsbestandes ist älter als 40 Jahre

Als Besonderheit auf dem Mietwohnungsmarkt verfügt die Stadt Grünstadt über einen eigenen Wohnungsbestand, der sozialorientiert bewirtschaftet wird. Ein kommunales Wohnungsunternehmen ist hingegen nicht vorhanden und auch sonstige sozialorientierte Bestandshalter, wie etwa Wohnungsbaugenossenschaften, sind in Grünstadt nicht in großem Umfang aktiv.

Sozialorientierte Wohnungsunternehmen kaum in Grünstadt aktiv

Die Wohnungsmarktsituation in Grünstadt ist angespannt. Angebotsmieten und Angebotskaufpreise sind in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Gleichzeitig nimmt der Bestand an gefördertem Wohnraum stetig ab. Bis 2030 sinkt der Anteil durch Auslaufen von Belegungsbindungen um knapp drei Viertel des Bestands von 2020.

Angespannter Wohnungsmarkt

Die zukünftige Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung wird in der Stadt Grünstadt zu einem weiteren kontinuierlichen Nachfrageanstieg bis zum Jahr 2035 führen. Die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung wird sich bis zum Jahr um 730 bzw. 5,2 % und die der Haushalte um 430 bzw. 7 % erhöhen.

Nachfrageanstieg

Auch die Struktur der Bevölkerung ändert sich. Trotz des Zuzugs von Familienhaushalten wird sich die Altersstruktur durch die Alterung der bestehenden Bevölkerung zu Gunsten der älteren Menschen verschieben. Dieser Umstand wird

Veränderung der Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur

durch den Eintritt der geburtenstarken Jahrgänge der Babyboomer ins Seniorenalter gegen Ende des Prognosezeitraums verstärkt. Durch diese Entwicklungen nimmt die Bedeutung von Alleinlebenden, wie etwa kleiner Seniorenhaushalte mit niedrigen Renten, zu.

Für Grünstadt wurde bis zum Jahr 2035 ein Neubaubedarf von 590 Wohneinheiten ermittelt. Davon werden rund Drei Viertel der Wohneinheiten als Zusatzbedarf für die steigende Anzahl von Haushalten und etwa ein Viertel als Ersatz für zukünftig abgehende Wohnungen benötigt. Knapp 50% des Neubaubedarfs an Wohneinheiten entfällt auf das Segment der Mehrfamilienhäuser.

*Neubaubedarf von rund 590
Wohneinheiten bis 2035*

9. Handlungsempfehlungen

In diesem abschließenden Kapitel werden die Handlungsempfehlungen für die Wohnungsmarktentwicklung in Grünstadt aufgezeigt. Die Bereitstellung von attraktiven, bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnungsangeboten für alle Bevölkerungsschichten und Haushaltstypen hat eine zentrale Bedeutung für die zukunftsfähige Wohnungsmarktentwicklung in Grünstadt. So haben Haushalte, die aufgrund eines eingeschränkten finanziellen Handlungsspielraumes auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, oftmals Schwierigkeiten, sich mit angemessenen Wohnungen zu versorgen. Um den relevanten Akteuren in Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft eine Planungs- und Entscheidungsgrundlage zu ermöglichen, werden zunächst die Zielgruppen vorgestellt, die sich aus den Untersuchungen im Rahmen dieses Gutachtens als besonders relevant für den Wohnungsmarkt in Grünstadt herausgestellt haben. Im zweiten Teil dieses Kapitels werden dann konkrete Maßnahmen benannt, um auf die Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt zielgruppenspezifisch reagieren zu können.

9.1 Zielgruppen und Handlungsziele

Aus den Analyseergebnissen haben sich relevante Handlungsfelder in Bezug auf die folgenden Zielgruppen ergeben. Die besonderen Charakteristika dieser Gruppen werden in Grünstadt kurz vorgestellt und die zentralen Handlungsziele für die jeweilige Gruppe abgeleitet:

Transferleistungsbezieher

Die Analyse der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine in Grünstadt hat gezeigt, dass es über die letzten Jahre eine konstante Nachfrage nach gefördertem Wohnraum gegeben hat. Durch gesellschaftliche Entwicklungen, wie dem Zuzug durch Geflüchtete und die Alterung der Gesellschaft, wird allgemein in Deutschland mit einem erhöhten Bedarf an gefördertem Wohnraum gerechnet. Zugleich ist im Wohnungsbestand in diesem Segment durch das Auslaufen von Sozialbindungen auch in Grünstadt mit zukünftigen Rückgängen zu rechnen.

- Handlungsziel: Erhalt von bestehendem und Schaffung von neuem gefördertem Wohnraum in Grünstadt.

Singlehaushalte unter 65 Jahre

Auf dem Wohnungsmarkt ergeben sich für diese Zielgruppe unter anderem dadurch Herausforderungen, dass ein großer Anteil des Wohnungsbestandes in Grünstadt aus großen Wohnungen für Familienhaushalte besteht. Nur etwa ein Drittel der Wohnungen verfügt über eine Wohnfläche von unter 60 m². Zugleich sind, nach Analyse der Angebotsmieten in Grünstadt, Wohnungen unter 60 m² Wohnfläche je Quadratmeter deutlich teurer als größere. Dies gilt besonders für kleine Singlewohnungen.

- Handlungsziel: Erhöhung des Bestands an kleinen, möglichst bezahlbaren Mietwohnungen in Grünstadt.

Familienhaushalte

Die angestrebte Wohnform dieser Zielgruppe ist oftmals das Eigenheim, alternativ werden große familiengerechte Wohnungen in infrastrukturell guter Lage zu Kitas und Schulen bevorzugt. Da sie sich lange an ein Eigenheim binden möchten, fragen sie hochwertige Objekte mit guter Ausstattung, meist im Neubau, nach. Zumal die Eigenheime im Bestand oftmals von älteren Familienhaushalten, bzw. Paaren, deren Kinder mit dem Erwachsenwerden ausgezogen sind, lange Zeit bewohnt werden und die Fluktuation in diesem Segment entsprechend niedrig ist. Bei der Suche nach Eigenheimen oder großen Wohnungen im Neubau stehen (einheimische) Familienhaushalte zudem in Konkurrenz zu zuziehenden, kaufkräftigen Doppelverdienerpaaren und Familienhaushalten.

- Handlungsziel: Neubau von möglichst kompakten Eigenheimformen und gezielte Vergabe an Haushalte mit Kindern

Seniorenhaushalte

Der Wohnbedarf von Seniorenhaushalten variiert stark. Seniorenhaushalte leben häufig in relativ großen Wohnungen oder Häusern, da sie meist in den Wohnungen verbleiben, in denen sie zunächst auch mit ihren Kindern zusammengewohnt haben. Obwohl die Wohnsituation von vielen Haushalten selbst als nicht ideal bezeichnet wird, verbleiben die meisten Haushalte aus emotionalen oder auch finanziellen Gründen in ihrer Wohnung. Das heißt: Auch, wenn in der Stadt Grünstadt die Zahl der kleinen Seniorenhaushalte steigt, bedeutet dies nicht, dass im gleichen Umfang kleine Wohnungen benötigt werden.

Inzwischen gibt es jedoch vermehrt Haushalte dieser Altersgruppe, die ihre große Wohnung bzw. ihr Haus verkaufen und in eine kleinere, zentral gelegene Wohnung ziehen möchten. Die Nachfrage dieser Haushalte trifft dabei auf ein sehr geringes Angebot, so dass ein angestrebter Umzug nicht stattfinden kann. Zudem treten sie in diesem Segment in Konkurrenz zu anderen kleinen preissensiblen Haushalten. Die Bandbreite dieser Nachfrage erstreckt sich dabei auf Eigentumswohnungen, etwa für Haushalte, die ihr Haus verkaufen konnten, genauso wie auf bezahlbare Wohnungen für Personen mit niedrigen Renten.

- Handlungsziele: Unterstützung von Senioren bei Anpassung ihrer Wohnsituation und parallel Schaffung von seniorengerechten Wohnformen.

9.2 Ableitung von Handlungsmaßnahmen

Im Folgenden die aus den Analysen für die Zielgruppen abgeleiteten Handlungsmaßnahmen für die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Grünstadt vorgestellt. Tabelle 10 gibt zunächst eine Übersicht über die Maßnahmen, die in diesem Kapitel dargestellt sind.

Überblick über Handlungsmaßnahmen und Zielgruppen				
	Transferleistungsbezieher	Singlehaushalte	Familienhaushalte	Seniorenhaushalte
Wohnungsneubau	X	X	X	X
<i>Davon MFH</i>	X	X		X
<i>Davon EFH</i>			X	
Konzeptvergaben	X	X	X	X
<i>Davon Sozialquote für bezahlbares Wohnen</i>	X	X		X
<i>Davon Einheimischenmodell</i>			X	
<i>Davon seniorenge-rechte Wohnformen</i>				X
Generationenwechsel			X	X
Verlängerung Belegungsbindungen	X			
Kommunale Wohnungsbestände erhalten	X	X		X

Tabelle 10: Überblick über Handlungsmaßnahmen für Zielgruppen in Grünstadt
Eigene Darstellung

Bedarfsgerechter Wohnungsneubau

- **Fokus: Alle Zielgruppen**

Wie im Rahmen der Untersuchung herausgearbeitet wurde, besteht in der Stadt Grünstadt ein Neubaubedarf von etwa 590 Wohneinheiten. Einerseits müssen abgehende Wohnungen ersetzt und andererseits muss auf die steigende Nachfrage reagiert werden. Die Stadt verfügt bereits über einen ausgewogenen Wohnungsbestand mit ähnlich hohen Anteilen der Segmente Mehrfamilienhaus und Ein- und Zweifamilienhaus. Mit dem zukünftigen Wohnungsneubau sollte dieses Angebot bedarfsgerecht ergänzt werden. Eine bedarfsgerechte Angebotsausweitung wirkt sich positiv auf das Marktgeschehen aus, so dass weitere Preisanstiege in angespannten Marktsegmenten reduziert werden können. Auf diese Weise können auch freifinanzierte Neubauvorhaben einen Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum leisten.

Angebotsausweitung

Wohnungsneubau im Mehrfamilienhaussegment

- **Fokus: Transferleistungsbezieher, Singlehaushalte und Seniorenhaushalte**

Alle diese Zielgruppen benötigen relativ zentrale Wohnstandorte, da sie oft nicht über ein eigenes Fahrzeug verfügen und somit auf den Öffentlichen Nahverkehr oder die fußläufige Erreichbarkeit der benötigten Infrastrukturen angewiesen sind. Ein besonderer Fokus sollte auf Wohnungen mit kleinen Wohnungsgrößen unter 60 m² sowie auf möglichst barrierearme Ausstattungen liegen. Unter den Begriff Mehrfamilienhaussegment fallen auch Wohngebäude mit vier bis sechs Wohneinheiten, die sich in die Gebäudestruktur der Einfamilienhausgebiete einfügen und zugleich Wohnraum für kleinere Haushalte bieten können. Auch über eine solche ergänzende Bautätigkeit in bislang monostrukturierten Einfamilienhausgebieten kann die soziale Mischung und auch die Mischung nach Altersgruppen unterstützt werden. Auch der Generationenwechsel kann erleichtert werden, wenn umzugswillige Senioren ein passendes Wohnungsangebot innerhalb ihres Quartiers finden, so dass soziale Bindungen und das gewohnte Wohnumfeld nach dem Umzug erhalten bleiben.

Zentrale Standorte nutzen

Wohnungsneubau im Ein- und Zweifamilienhaussegment

- **Fokus: Familienhaushalte**

Bevorzugt sollten kleine, integrierte Eigenheimgebiete und einzelne Grundstücke angrenzend an bestehende Siedlungsgebiete mit einer guten Infrastrukturausstattung, insbesondere bezüglich Schulen und Kitas, für Familien entwickelt werden. Auf diese Weise werden die bestehenden Siedlungsräume gestärkt und Infrastrukturen dauerhaft ausgelastet. Bei größeren Neubaugebieten muss die entsprechende Infrastruktur erweitert bzw. neu geschaffen werden, was zu Folgekosten für die Stadt führt. Große Wohnungs- und Grundstücksgrößen werden inzwischen aufgrund der steigenden Grundstückspreise und des hohen Pflegeaufwandes weniger stark nachgefragt als in der Vergangenheit. Inzwischen können kompakte, einfamilienhausähnliche Gebäudetypologien mit hochwertiger Ausstattung, wie etwa Stadthäuser, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften, auf kleinen Grundstücksflächen von 500 m² meist ebenso gut vermarktet werden.

Kompakte Eigenheime

Erwerb von Grundstücken durch die Stadt zur Entwicklung und Weiterveräußerung für den Wohnungsneubau

- **Fokus: Alle Zielgruppen**

Sofern geeignete Flächen für den Wohnungsneubau zur Verfügung stehen, die sich nicht im Eigentum der Stadt befinden, sollte ein Erwerb dieser Flächen durch die Stadt geprüft werden. Hier geht es insbesondere um den Ankauf von Flächen mit strategischer Bedeutung. Die Entwicklung der Flächen könnte durch die Stadt Grünstadt selbst bzw. auch durch Dritte vorgenommen werden. Mithilfe von Konzeptvergaben und städtebaulichen Verträgen könnten die entsprechenden Rahmenbedingungen als auch die konzeptionelle Verwertung/Vermarktung der Flächen, analog zu dem ermittelten Bedarf an Wohnungen, vereinbart werden. Der Erwerb von Grundstücken ist mit finanziellen Belastungen des kommunalen Haushalts verbunden. Für eine nachhaltige Bodenpolitik sollten die Erlöse aus der Vermarktung zweckgebunden der Bodenpolitik zugeführt und für neue Ankäufe und Projekte genutzt werden.

Flächenerwerb zur Umsetzung kommunaler Ziele

Konzeptvergabeverfahren

- **Fokus: alle Zielgruppen**

Mittels Konzeptvergaben erhält die Kommune Mitgestaltungsmöglichkeiten darüber, welche Form und Qualität von Wohnungsneubau auf kommunalen Baugrundstücken realisiert wird. Damit kann sie die Umsetzung wohnungspolitischer Ziele stärker unterstützen. Anstelle der Vergabe von kommunalen Grundstücken im Höchstpreisverfahren sollte daher nach Konzeptqualität vergeben werden. Dabei wird im Vorfeld ein Kriterienkatalog zur Vermarktung der Grundstücke erstellt. In diesem Kriterienkatalog kann bspw. eine Quote vorgesehen werden, nach der eine festgelegte Anzahl bzw. ein festgelegter Anteil bezahlbarer Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau entstehen muss („Sozial- oder Förderquote“) oder es können fakultative Pflege- und Service-Dienstleistungen aktiv eingeplant werden. Auch die Umsetzung eines sogenannten Einheimischenmodells, also die priorisierte Vergabe von Wohnungen oder Grundstücken an Haushalte, die bereits in Grünstadt wohnen oder arbeiten, ist, unter Berücksichtigung von EU-Richtlinien, über eine Konzeptvergabe möglich. Die Angebote der Bewerber werden anhand einer vordefinierten Punkteskala bewertet. Den Zuschlag erhält das Angebot mit dem überzeugendsten Nutzungskonzept, das die Anforderungen am besten erfüllt und die höchste Bewertung erreicht. Die Ziele eines Konzeptvergabeverfahrens werden in der Regel nach der Vergabe mit dem Investor in einem städtebaulichen Vertrag festgehalten, um die Umsetzung des Vorhabens im Sinne der Konzeptvergabe zu gewährleisten.

Konzeptvergaben als Steuerungsinstrument im Neubau

Sozialquote in der Konzeptvergabe

- **Fokus: Transferleistungsbezieher, Singlehaushalte und Seniorenhaushalte**

Zur Ermittlung einer Sozialquote ist zunächst eine einheitliche Definition des Begriffs preisgünstiges und bezahlbares Wohnen nötig. Die Begriffe preisgünstiges oder bezahlbares Wohnen werden synonym gebraucht und unterliegen keiner festen Definition. In der Regel umfassen sie das Segment des geförderten Wohnens für Transferleistungsbezieher, gehen insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten jedoch auch darüber hinaus und umfassen auch Wohnraum für Haushalte mit mittleren Einkommen.

Definition des preisgünstigen Wohnens

Neben der Betrachtung der Bezahlbarkeit von Wohnraum ist in diesem Zusammenhang auch die Bedarfsgerechtigkeit von Wohnraum zu berücksichtigen. Da beispielsweise ein Familienhaushalt rechnerisch einen höheren Wohnflächenbedarf hat, als ein kleiner Seniorenhaushalt, reicht hier evtl. auch ein deutlich höheres Einkommen nicht aus, um bedarfsgerechten Wohnraum anzumieten. Hinzu kommt, dass der Bereich der Bedarfsgerechtigkeit mehr umfasst, als ein „Dach über dem Kopf“ bzw. eine ausreichend große Wohnfläche je Haushaltsgröße. Gerade auf angespannten Wohnungsmärkten umfasst dieser Begriff auch passgenaue Angebote für relevante Zielgruppen, denen man den Zuzug und vor allem den Verbleib in der Kommune ermöglichen möchte. Dies können junge Familienhaushalte sein, die bei mangelnder Bezahlbarkeit von Baugrundstücken und

Bedarfsgerechtigkeit berücksichtigen

Wohneigentum ihren Traum vom Eigenheim in einer anderen Kommune verwirklichen oder Seniorenhaushalte, die aufgrund von kaum vorhandenen seniorenge-rechten Wohnungen lange in ihrem nicht barrierearmen Eigenheim verbleiben. Verschiedene Zielgruppen des preisgünstigen Wohnens benötigen also auf ihre Bedarfe angepasste Definitionen von bezahlbarem Wohnraum.

Auf der Angebotsseite werden die (Miet-)Obergrenzen in der Regel aus möglichst leicht zugänglichen, transparenten und allgemein anerkannten Datenquellen abgeleitet. In vielen Kommunen wird beispielsweise auf die ortsübliche Vergleichsmiete abgestellt, die sich aus dem Mietspiegel ergibt. In diesen Städten gelten beispielsweise Mietwohnungen, die unterhalb des (teilweise mit Abschlägen versehenen) Durchschnitts der örtlichen Vergleichsmiete liegen, als bezahlbar. Ein solcher Mietspiegel liegt jedoch für die Stadt Grünstadt nicht vor. Zudem ist die örtliche Vergleichsmiete stark abhängig von der Beschaffenheit und dem Baualter der jeweiligen Wohnung. Vor allem zur Definition von bezahlbarem Wohnraum im Neubau ist diese Art der Definition somit kaum nutzbar. Preissensible Haushalte wären nicht in der Lage, selbst eine mit gewissen Abschlägen belegte ortsübliche Vergleichsmiete im Neubau zu finanzieren. Eine Definition, die sich ausschließlich am Angebot orientiert, lässt zudem die Nachfrage zunächst außer Acht, also ob die entsprechenden Mieten für preissensible Haushalte in der jeweiligen Stadt tatsächlich bezahlbar wären.

Obergrenzen für Mieten

Analog zur Methodik der in Kapitel 7 vorgestellten Analyse der Wohnkostenbelastung ist eine Orientierung des Begriffs des bezahlbaren Wohnens auch anhand der Einkommen der Haushalte möglich. Dabei gelten Mieten, die ein Drittel des Haushaltseinkommens nicht überschreiten, als bezahlbar. Dieser Definition folgt beispielsweise das Bündnis für bezahlbares Wohnen im Land Brandenburg mit dem Zusatz, dass ein bestimmter Sockelbetrag je nach Haushaltsgröße nach Abzug der Mietkosten mindestens für die sonstigen Lebenshaltungskosten zur Verfügung stehen muss.

Obergrenzen für Einkommen

Die hier vorgestellten Möglichkeiten ermöglichen zwar einerseits sehr passgenaue Definitionen für bezahlbares Wohnen sowohl auf Angebots- wie auf Nachfrageseite, sind andererseits mit einem hohen Aufwand zur Bestimmung der auf die Stadt Grünstadt passenden Obergrenzen verbunden. Um langfristig wirksam zu bleiben, müssten diese Grenzen zudem laufend überprüft und gegebenenfalls an veränderte Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt angepasst werden.

Hoher Aufwand bei individuellen Obergrenzen

Um das Segment des preisgünstigen Wohnraums am besten zu definieren, sollten sowohl Einkommensgrenzen zur Abgrenzung der Nachfrage, als auch Preisobergrenzen auf der Angebotsseite definiert werden, die zueinander passen. Einen solchen Ansatz bieten in der Regel nur die Miet- und Einkommensobergrenzen der Wohnraumförderung der Bundesländer. Dabei wird ein transparentes Raster für verschiedene Haushalts- und dazu passenden Wohnungsgrößen vorgegeben. In Rheinland-Pfalz werden für die Förderung von Mietwohnraum für mittleren Einkommen und der Förderung von Eigentumserwerb auch für Zielgruppen jenseits der Niedrigeinkommensbezieher Definitionen für den Begriff des preisgünstigen

Grenzen der Wohnraumförderung

Wohnens gegeben. Die entsprechenden Miet- und Einkommensgrenzen werden regelmäßig an die sich verändernden Rahmenbedingungen angepasst und sind aufgrund ihrer landesweiten Gültigkeit in der Regel durch alle Wohnungsmarktakteure im Land anerkannt. Die folgende Tabelle gibt die aktuellen Miet- und Einkommensgrenzen für bestimmte Zielgruppen im Land Rheinland-Pfalz wieder:

Obergrenzen der Wohnraumförderung in Rheinland-Pfalz					
Haushaltsgröße	Wohnflächenobergrenze	Mietobergrenze (Mietstufe 4)		Jährliches Haushaltsnettoeinkommen (€)	
		Untere Einkommen 5,70 €/m ²	Mittlere Einkommen 6,30 €/m ²	Untere Einkommen (100 %)	Mittlere Einkommen (160 %)
1 Person	50 m ²	285,00 €	315,00 €	16.100	25.760
2 Personen	60 m ²	342,00 €	378,00 €	23.000	36.800
2 Personen (darunter 1 Kind)	60 m ²	342,00 €	378,00 €	24.100	38.560
3 Personen (darunter 1 Kind)	80 m ²	456,00 €	504,00 €	29.400	47.040
4 Personen (darunter 2 Kinder)	90 m ²	513,00 €	567,00 €	35.800	57.280

Tabelle 11: Miet- und Einkommensobergrenzen der Wohnraumförderung in Rheinland-Pfalz

Quelle: Investitions- und Förderbank Rheinland-Pfalz

Die Höhe eines so definierten Anteils an gefördertem oder bezahlbarem Wohnraums variiert je Größe des Vorhabens in der Regel zwischen 20 % und 30 % der geplanten Wohneinheiten. Diese Grenzwerte haben sich in vielen Städten durchgesetzt, so dass auf der einen Seite das öffentliche Interesse zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum und auf der anderen Seite die Wirtschaftlichkeit des Neubauvorhabens berücksichtigt werden können. Das Land Rheinland-Pfalz gewährt bei der Festlegung einer Quote von ab 25 % über eine Kooperationsvereinbarung mit der jeweiligen Kommune eine zusätzliche Zuschussförderung zur Errichtung geförderter Wohnungen.

Höhe der Sozialquote

Einheimischenmodell in der Konzeptvergabe

▪ Fokus: Familienhaushalte

Um, vor allem einheimischen, Familienhaushalten in Grünstadt trotz der Konkurrenz durch andere kaufkräftige Nachfrager die Möglichkeit zur Eigentumbildung und damit dem Verbleib im Wohnort bei der Familiengründung zu ermöglichen, sollte die Anwendung von Einheimischenmodellen bei der Vergabe von Baugrundstücken und Eigenheimen geprüft werden. Bei diesen Modellen wird die Vergabe von Grundstücken an Haushalte an bestimmte Kriterien geknüpft. In der Regel umfasst der Kriterienkatalog Merkmale der Ortsgebundenheit, beispielsweise die Zeitdauer seit Begründung des Erstwohnsitzes oder Aufnahme einer Arbeit bzw. eines Ehrenamtes in der Gemeinde. Zudem gehören sozioökonomische Faktoren zu den Auswahlkriterien der Haushalte. Hierzu zählen Einkommen und Vermögen oder die Zahl der Kinder bzw. pflegebedürftiger Menschen im Haushalt. Seitdem

Einheimischenmodelle

die EU-Kommission gegen die bisherige Praxis interveniert hat, dürfen die Kriterien der Ortgebundenheit nur noch mit bis zu 50 % gewichtet werden, zudem muss eine Einkommensobergrenze, die dem Einkommen eines durchschnittlichen Steuerzahlers in der Stadt entspricht, berücksichtigt werden. Durch den Mechanismus der Berücksichtigung des Einkommens wirkt ein Einheimischenmodell ähnlich wie eine Sozialquote im Bereich der Vergabe von Mietwohnraum. Neben der direkten Vergabe von Grundstücken durch die Gemeinde in diesem Modell ist auch die Verpflichtung von Investoren zur Vergabe zumindest eines Teils der zu vergebenden Grundstücke über einen Städtebaulichen Vertrag möglich.

Unterstützung seniorenrechter Wohnformen in der Konzeptvergabe

▪ **Fokus: Seniorenhaushalte**

Unter dem Motto „Selbstbestimmt Wohnen im Wohnquartier mit Versorgungssicherheit bis ins hohe Alter“ gibt es immer mehr Modelle für Wohnangebote, in denen Wohnungsunternehmen und Vermieter mit einem Betreuungs- und Pflegeanbieter zusammenarbeiten. Voraussetzung dafür ist, dass tragfähige Kooperationsmodelle zwischen der (kommunalen und privaten) Wohnungswirtschaft und ambulanten Pflegedienstleistern entwickelt werden. Die Stadt kann hierbei als Impulsgeber und Koordinationsstelle fungieren sowie gegebenenfalls die benötigten Flächen bereitstellen. Das Angebot des Pflegedienstleisters sollte dabei nicht nur klassische Pflegedienstleistungen beinhalten, sondern auch hauswirtschaftsnahe niedrigschwellige Angebote, die den Alltag von Menschen mit Unterstützungsbedarf sichern. Als Beispiel sei hier das „Bielefelder Modell“ genannt. In diesem Modell arbeitet die Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH in verschiedenen Quartieren im Stadtgebiet Bielefeld mit sozialen Dienstleistern und ambulanten Pflegediensten zusammen. Die Wohnungsgesellschaft vermietet barrierefreie Wohnungen und über die Kooperationspartner werden über einen Service-Stützpunkt im Haus bei Bedarf unterschiedliche Hilfs- und Betreuungsangebote für die Mieter angeboten.

Betreute Wohnformen

Darüber hinaus könnte die Realisierung weiterer Modelle zum seniorenrechten Wohnen, wie etwa Mehrgenerationenwohnen, geprüft werden. So könnten Interessengemeinschaften, die die Umsetzung eines solchen Vorhabens in Erwägung ziehen, bei der Suche nach geeigneten Grundstücken bei Konzeptvergabeverfahren priorisiert zum Zuge kommen.

Weitere Modelle prüfen

Generationenwechsel

▪ **Fokus: Seniorenhaushalte und Familienhaushalte**

Bei Änderung von Lebensumständen ergibt sich für Haushalte oftmals der Bedarf, die Größe und Ausstattung der Wohnung an die neue Lebenssituation, z.B. Familienerweiterungen, -verkleinerungen oder veränderte Bedürfnisse aufgrund des Alters, anzupassen. Zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung und Optimierung der Wohnungsbelegung sollte der Aufbau eines Wohnungstauschprogrammes durch die Gemeindeverwaltung erarbeitet werden. Hierbei kann die Stadt Grün-

Verschiedene Unterstützungsansätze

stadt durch finanzielle Mittel (z.B. Umzugsprämie) aktiv werden oder durch beratende und informative Maßnahmen Überzeugungs- und Koordinationsarbeit leisten. Im Rahmen von Vereinbarungen mit der Wohnungswirtschaft sollten Rahmenbedingungen für den Wohnungstausch, z.B. für das Eintreten in die jeweiligen Vertragskonditionen bei bestehenden Mietverträgen, geschaffen werden. Ein kombiniertes Dienstleistungsangebot von Wohnungstauschprogramm und Umzugsmanagement könnte insbesondere ältere Alleinlebende in großen Familienwohnungen motivieren, in eine kleinere bzw. seniorengerechte Wohnung umzuziehen. Zur Planung und Umsetzung einer solchen Maßnahme empfiehlt sich eine enge Abstimmung mit bereits in der Beratung von Senioren tätigen Akteuren, insbesondere dem Seniorenbeirat der Stadt Grünstadt. Diese Schlüsselakteure erleichtern den Austausch mit der Zielgruppe, so dass bedarfsgerechte Lösungen für die Wohnraumversorgung älterer Menschen leichter umzusetzen sind.

Verlängerung von Belegungsbindungen

- **Fokus: Transferleistungsbezieher**

Das Auslaufen vieler Sozialbindungen bedroht die Wohnraumversorgung für Transferleistungsbezieher. Die Schaffung von gefördertem Wohnraum ist relativ teuer und aufwändig, so dass ein Erhalt von gefördertem Wohnraum im Bestand eine gute Alternative bietet. Das Land Rheinland-Pfalz bietet eine Förderung der Verlängerung von Sozialbindungen im geförderten Wohnungsbestand an. Nach Ablauf der Bindungen kann bei Mietwohnungen in Gemeinden der Fördermietenstufe 3 oder höher, Grünstadt liegt auf Stufe 4, das Förderverhältnis mit einem Zinssatz von 0,50 % jährlich fortgeführt werden, wenn eine Vereinbarung über allgemeine Belegungsrechte mit einer Laufzeit von 10 Jahren abgeschlossen wird. Gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen, die geförderte Wohnungen in ihrem Bestand halten, sollten entsprechende Maßnahmen geprüft werden.

Förderprogramm zur Verlängerung von Bindungen

Erhalt/Ergänzung kommunaler Wohnungsbestände

- **Fokus: Transferleistungsbezieher, Singlehaushalte und Seniorenhaushalte**

Wie in Kapitel 5.1 dargestellt, verfügt die Stadt Grünstadt über einen eigenen Mietwohnungsbestand, der sozial orientiert bewirtschaftet wird und somit dem öffentlichen Interesse zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum dient. Weitere sozial orientierte Wohnungsunternehmen sind in Grünstadt kaum mit größeren Beständen vertreten. Um daher den Zielgruppen, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, langfristig ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot bereitzustellen zu können, sollten die kommunalen Wohnungsbestände weiter sozial orientiert vermietet werden. Eine dauerhafte Bewirtschaftung der Wohnungen in direkter Verwaltung durch die Kommune ist, v. a. aufgrund haushaltrechtlicher Vorgaben in Bezug z. B. auf Investitionstätigkeiten oder die Bildung von Rücklagen, wenig effizient. Kommunale Wohnungsbestände werden deshalb in der Regel indirekt, über ein privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen im Besitz der Kommune, geführt. So können die Ziele aus der Kommune vorgegeben und wirtschaftlich effizient umgesetzt werden. Für die Stadt Grünstadt wäre somit zu prüfen, inwieweit

Schaffung eines kommunalen Wohnungsunternehmens?

die kommunalen Wohnungsbestände in ein kommunales Wohnungsunternehmen überführt werden können. Hierfür wäre die Gründung eines kommunalen Wohnungsunternehmens erforderlich. Dieser Schritt ist in der Regel mit einem relativ hohen organisatorischen und finanziellen Aufwand verbunden. Sollte sich eine Gründung allein durch die Stadt Grünstadt bei der Prüfung als nicht tragfähig erweisen, sollte zusätzlich auch geprüft werden, inwieweit ein solches Vorhaben in Kooperation mit weiteren Kommunen und/oder dem Landkreis Bad Dürkheim umgesetzt werden könnte.

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH

Ein Unternehmen der DSK | BIG Gruppe

Büro Berlin

Axel Springer Straße 54A
10117 Berlin

Büro Hamburg

Drehbahn 7
20354 Hamburg
www.gewos.de