

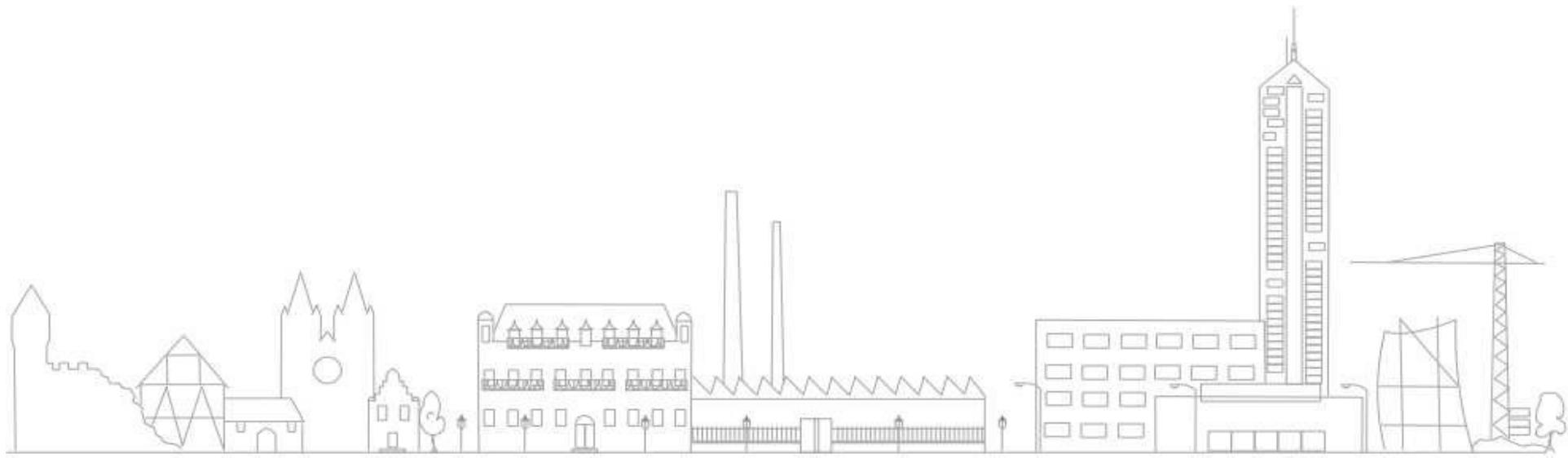


## Anlage 3

# Wohnungsbau- und Wohnungsmarktmonitoring

## Landau in der Pfalz

ASBW 26.04.2022





Bevölkerung  
Leitbild

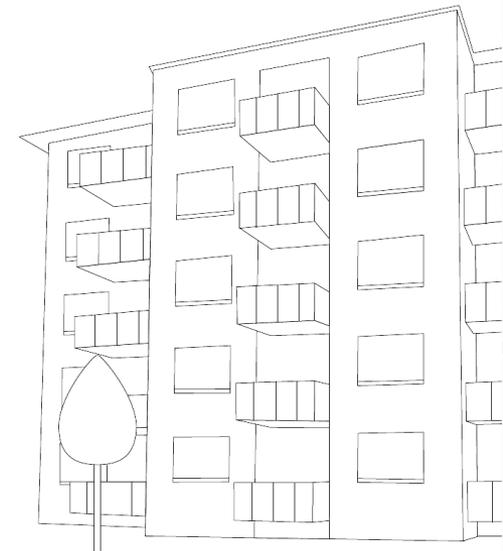
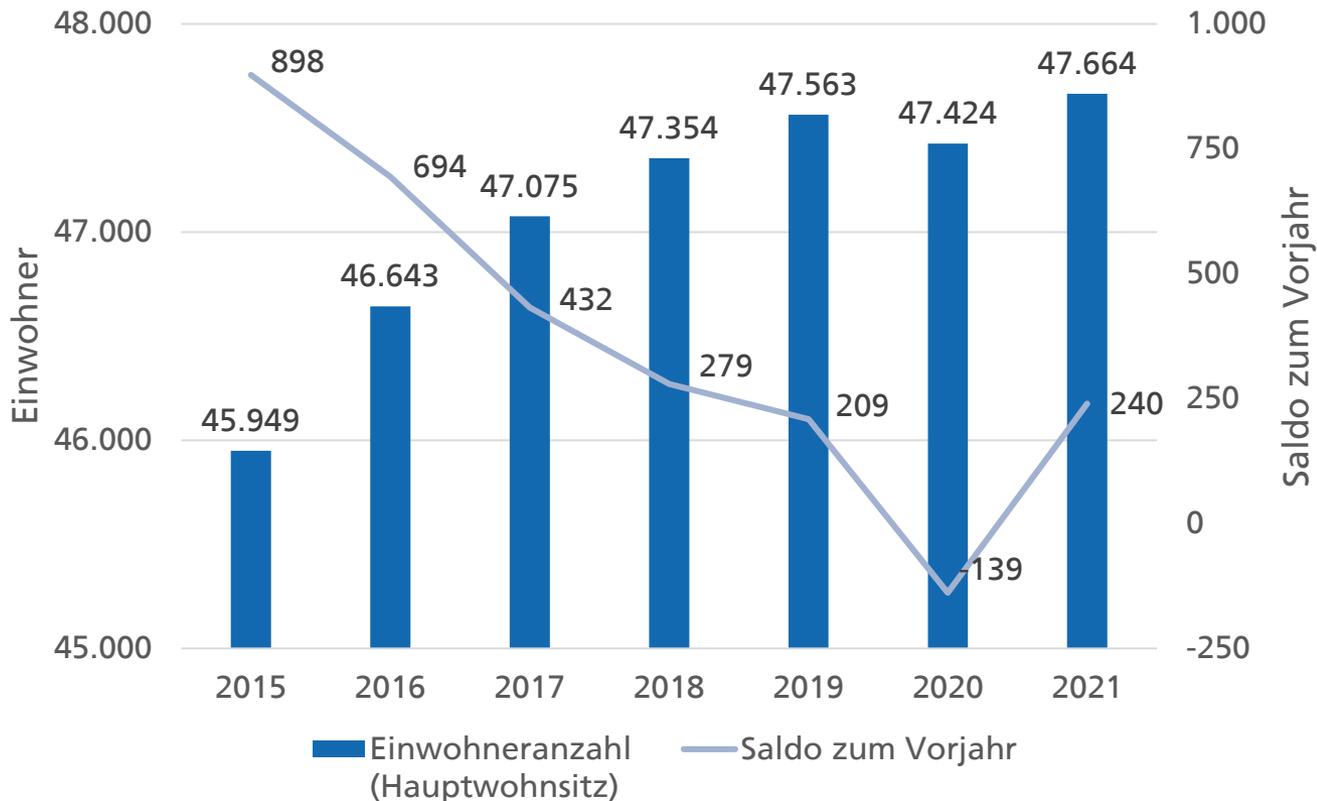
Wohnraumversorgung  
Instrumente

Potenziale

Preise

Schlussfolgerungen

## Bevölkerungsentwicklung





Bevölkerung  
Leitbild

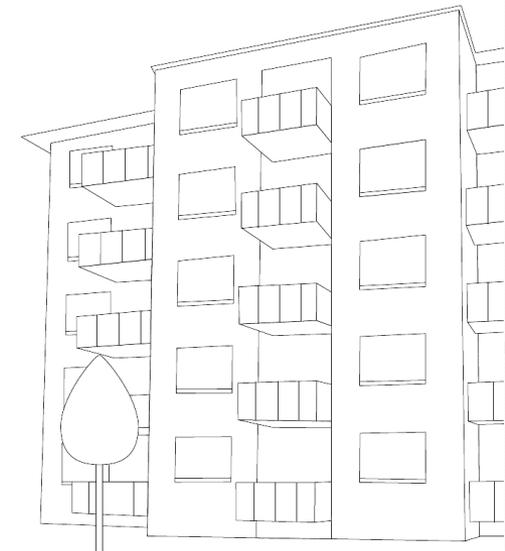
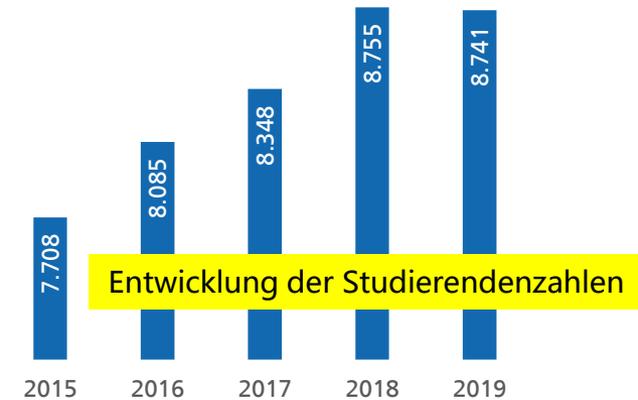
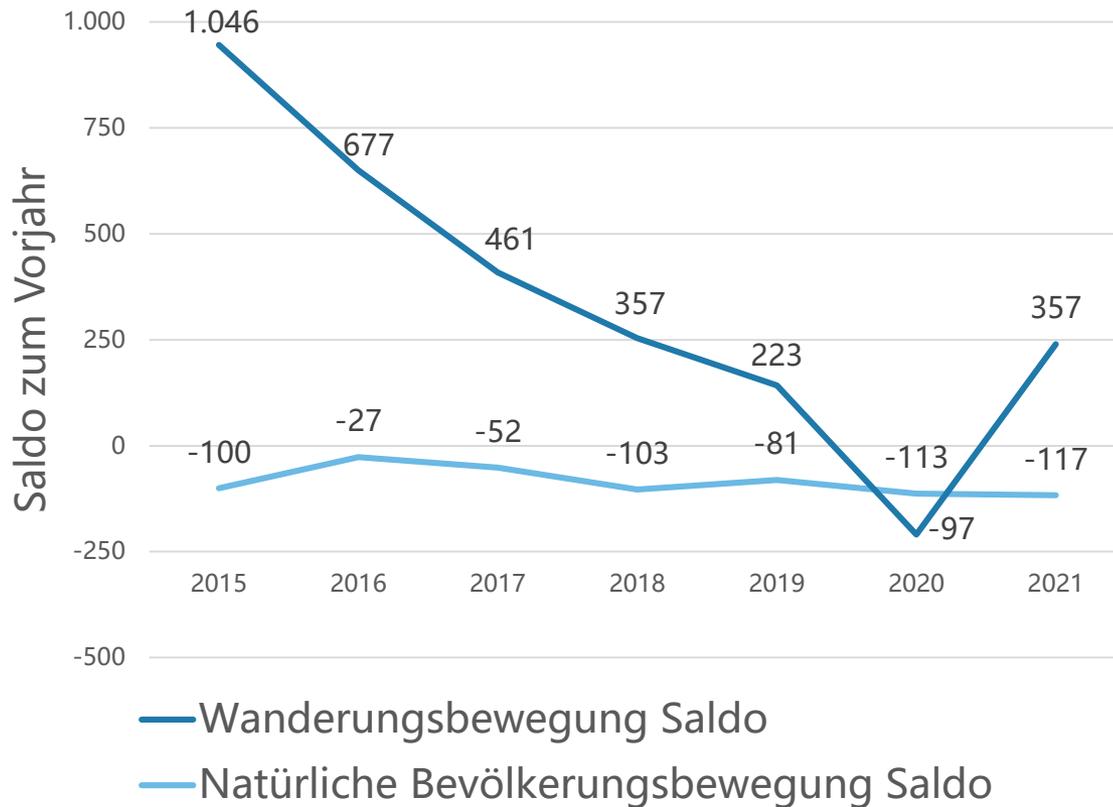
Wohnraumversorgung  
Instrumente

Potenziale

Preise

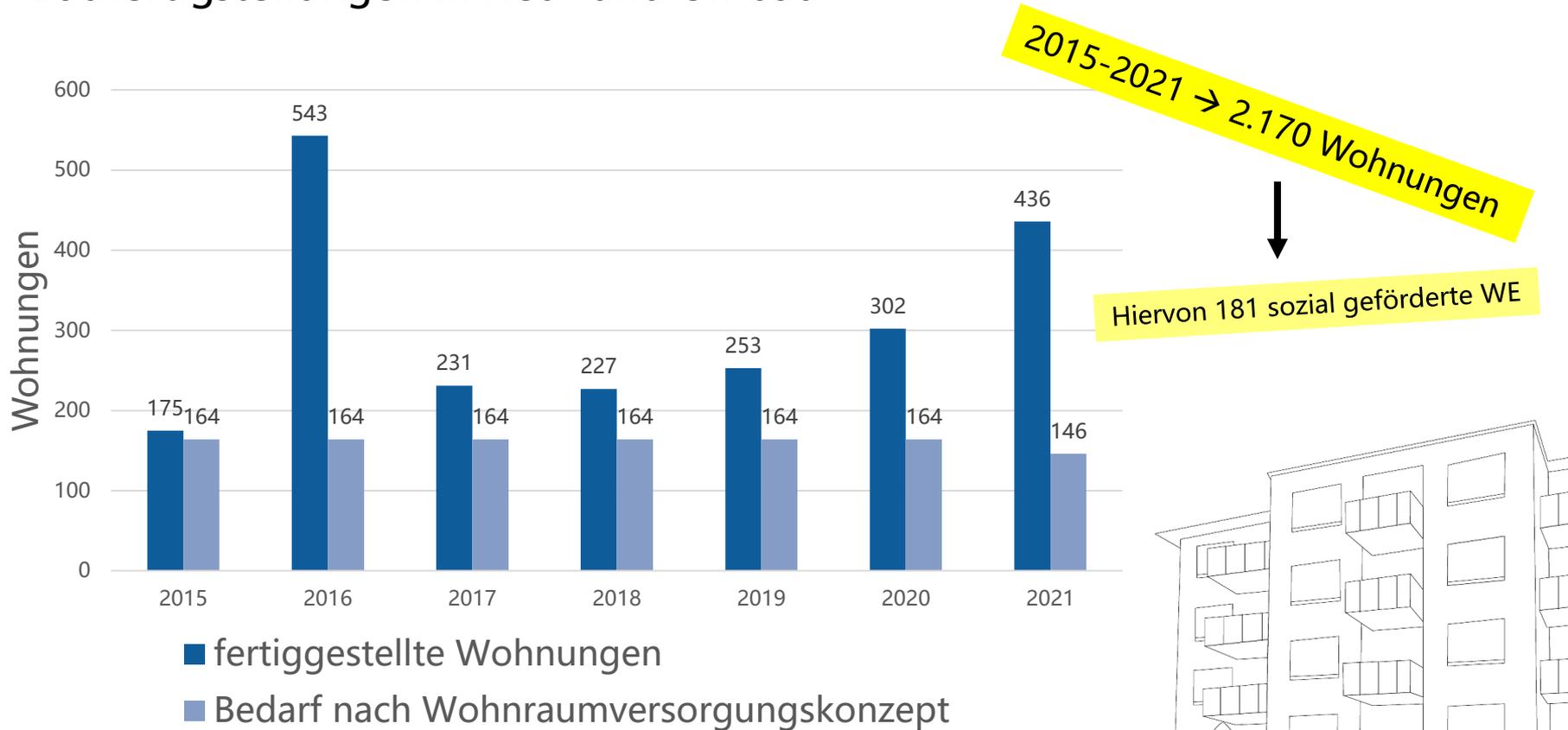
Schlussfolgerungen

## Wanderungsbewegung und Natürliche Bevölkerungsentwicklung





## Baufertigstellungen in Neu- und Umbau





Bevölkerung  
Leitbild

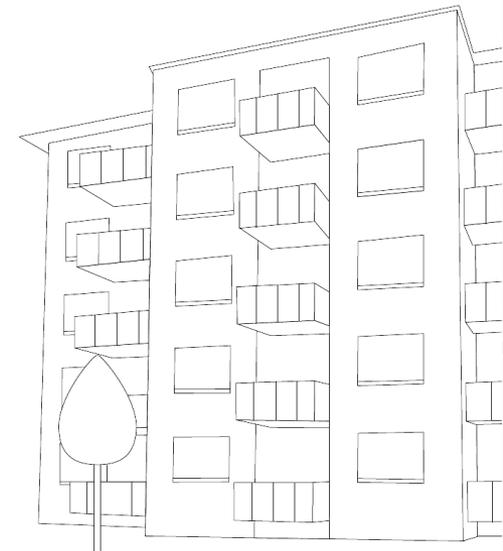
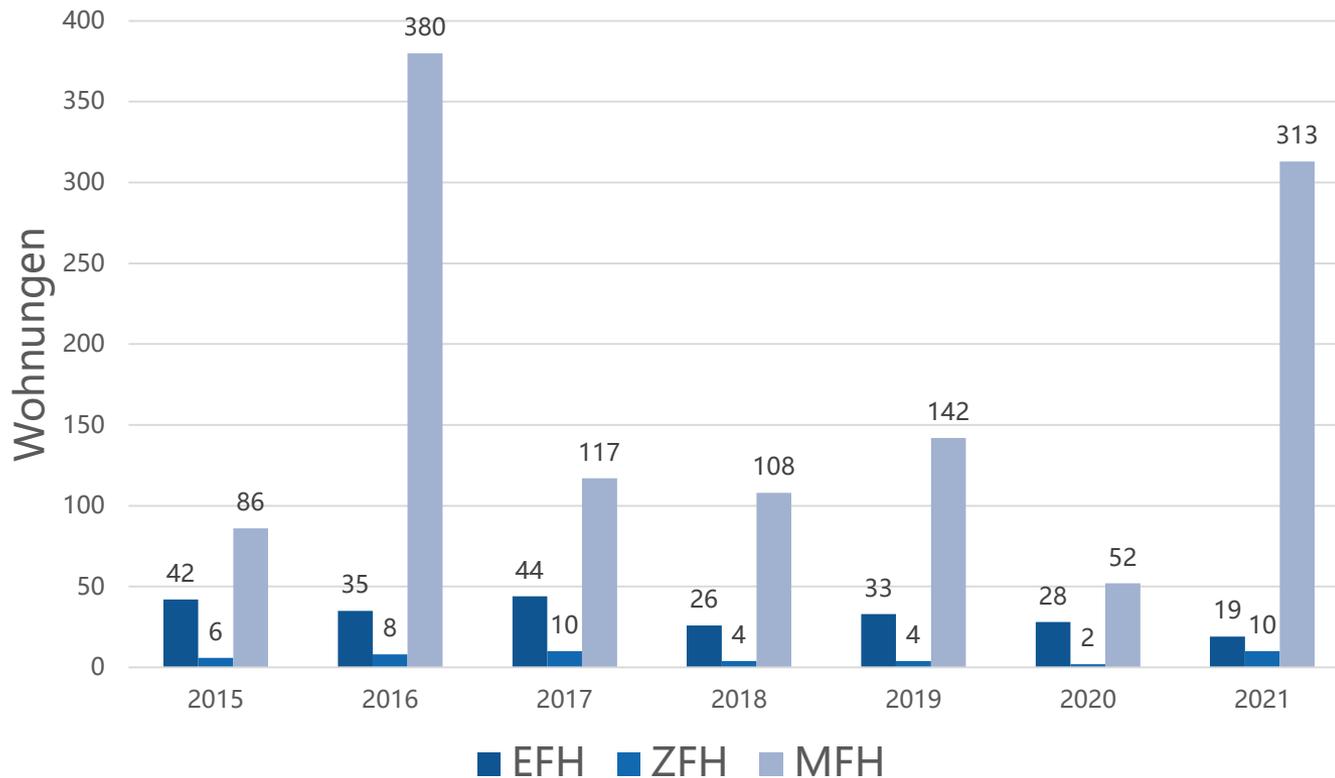
**Wohnraumversorgung**  
Instrumente

Potenziale

Preise

Schlussfolgerungen

## Baufertigstellungen im Neubau





Bevölkerung  
Leitbild

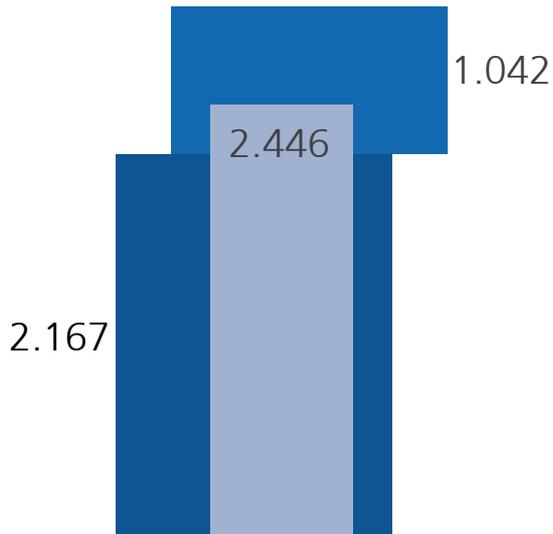
**Wohnraumversorgung**  
Instrumente

Potenziale

Preise

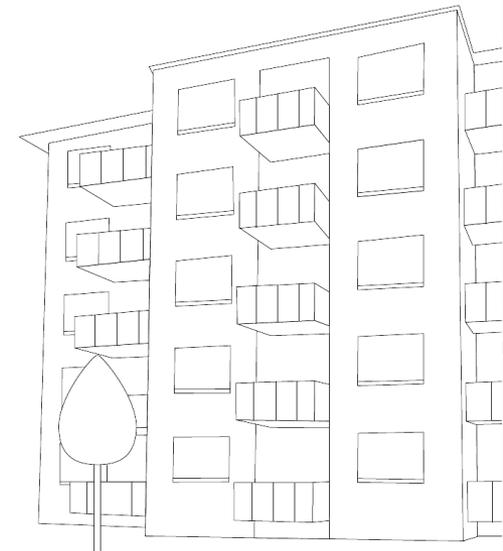
Schlussfolgerungen

## Baufertigstellungen und Bauüberhang\*



- Bauüberhang
- fertiggestellte Wohnungen
- Bedarf Wohnungen (WRVK)

\*Als Bauüberhang werden alle noch nicht fertig gestellten Baumaßnahmen, für die eine Meldung zur Statistik der Baugenehmigungen vorlag, bezeichnet.





Bevölkerung  
Leitbild

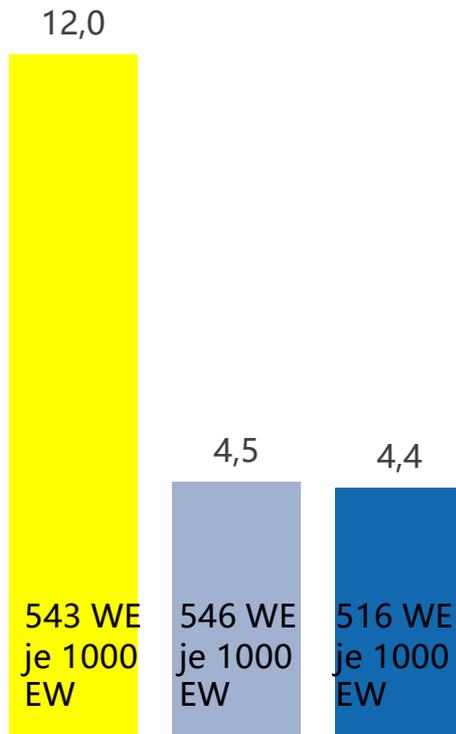
**Wohnraumversorgung**  
Instrumente

Potenziale

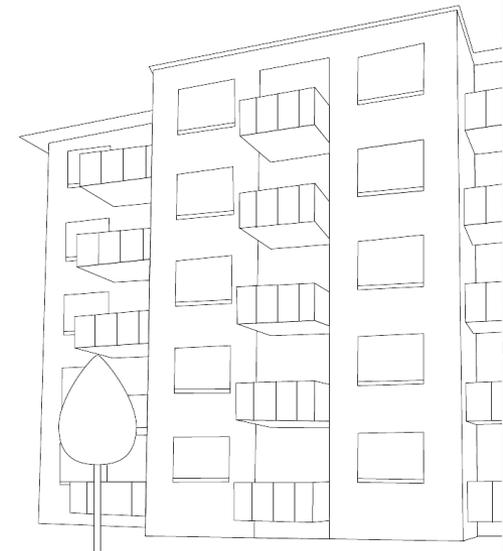
Preise

Schlussfolgerungen

## Zunahme Wohnungsbestand seit 2011 in %



Landau Neustadt Speyer





Bevölkerung  
Leitbild

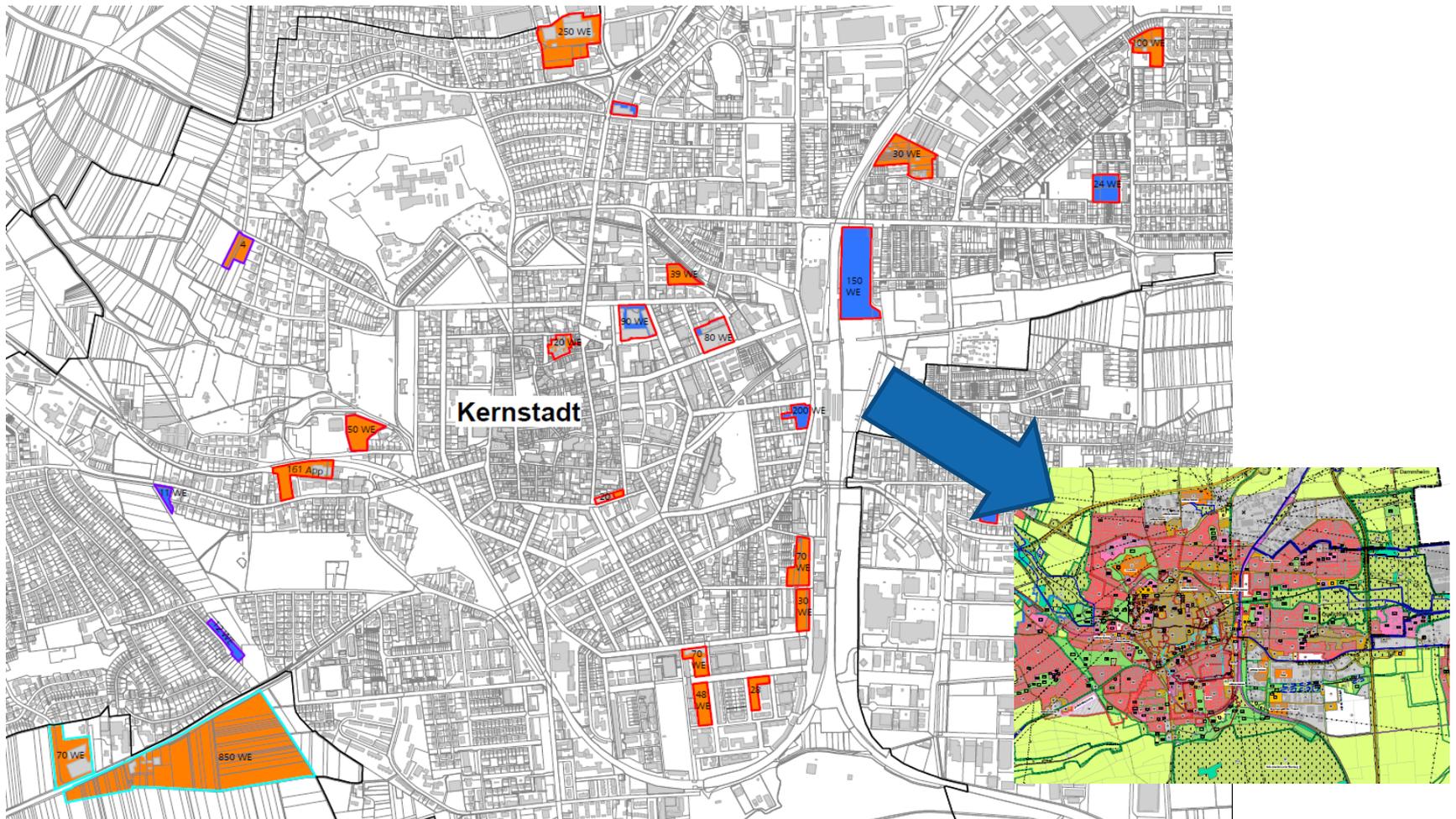
Wohnraumversorgung  
Instrumente

Potenziale

Preise

Schlussfolgerungen

## Übersicht der Potenziale





Bevölkerung  
Leitbild

Wohnraumversorgung  
Instrumente

Potenziale

Preise

Schlussfolgerungen

## Übersicht der Potenziale

Baulandpotenziale		Wohneinheiten
Innenentwicklung	ca. 23,95 ha	ca. 1738 WE
Arrondierungsflächen	ca. 8,94 ha	ca. 280 WE
Aussenentwicklung	ca. 32,60 ha	ca. 1370 WE
<b>Summe</b>	<b>ca. 65,49 ha</b>	<b>ca. 3388 WE</b>
Baulücken	ca. 9,81 ha	ca. 217 WE
	<b>ca. 75,30 ha</b>	<b>ca. 3605 WE</b>

In Planung

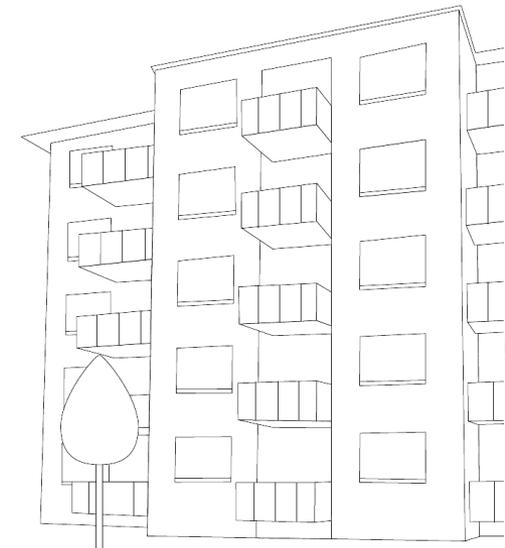
ca. 44,11 ha

ca. 2342 WE

Langfristiges  
Potential

ca. 21,38 ha

ca. 1046 WE





Bevölkerung  
Leitbild

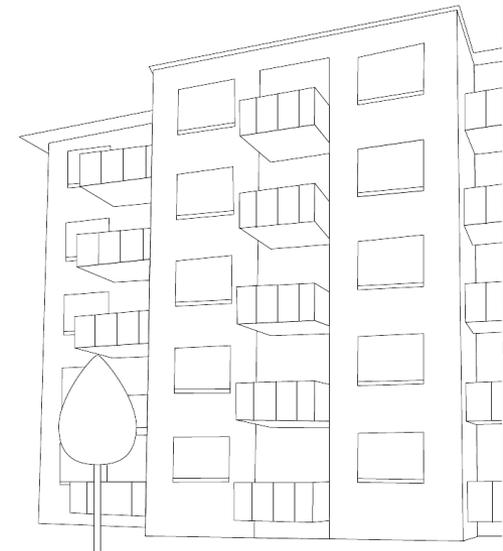
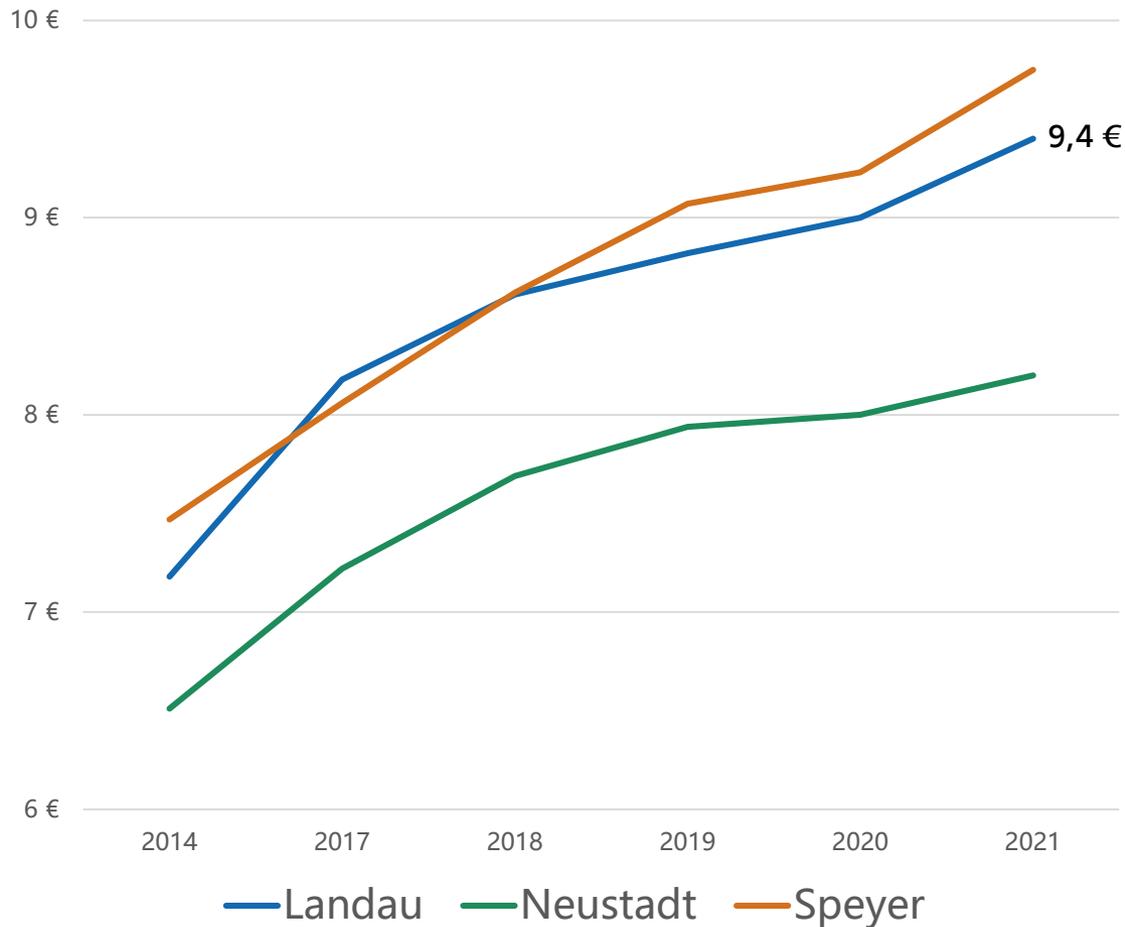
Wohnraumversorgung  
Instrumente

Potenziale

Preise

Schlussfolgerungen

## Entwicklung Neuvertragsmieten pro m<sup>2</sup>





Bevölkerung  
Leitbild

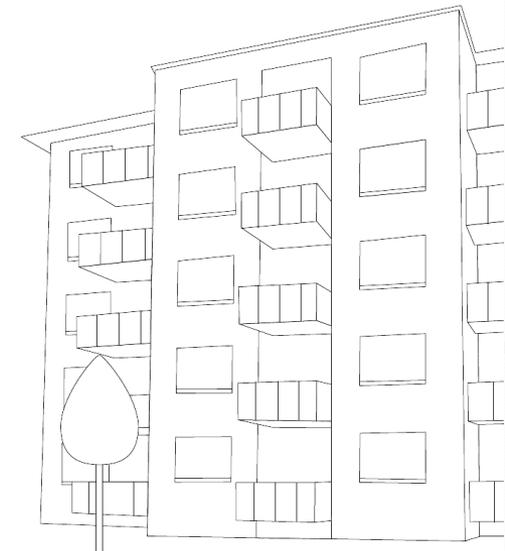
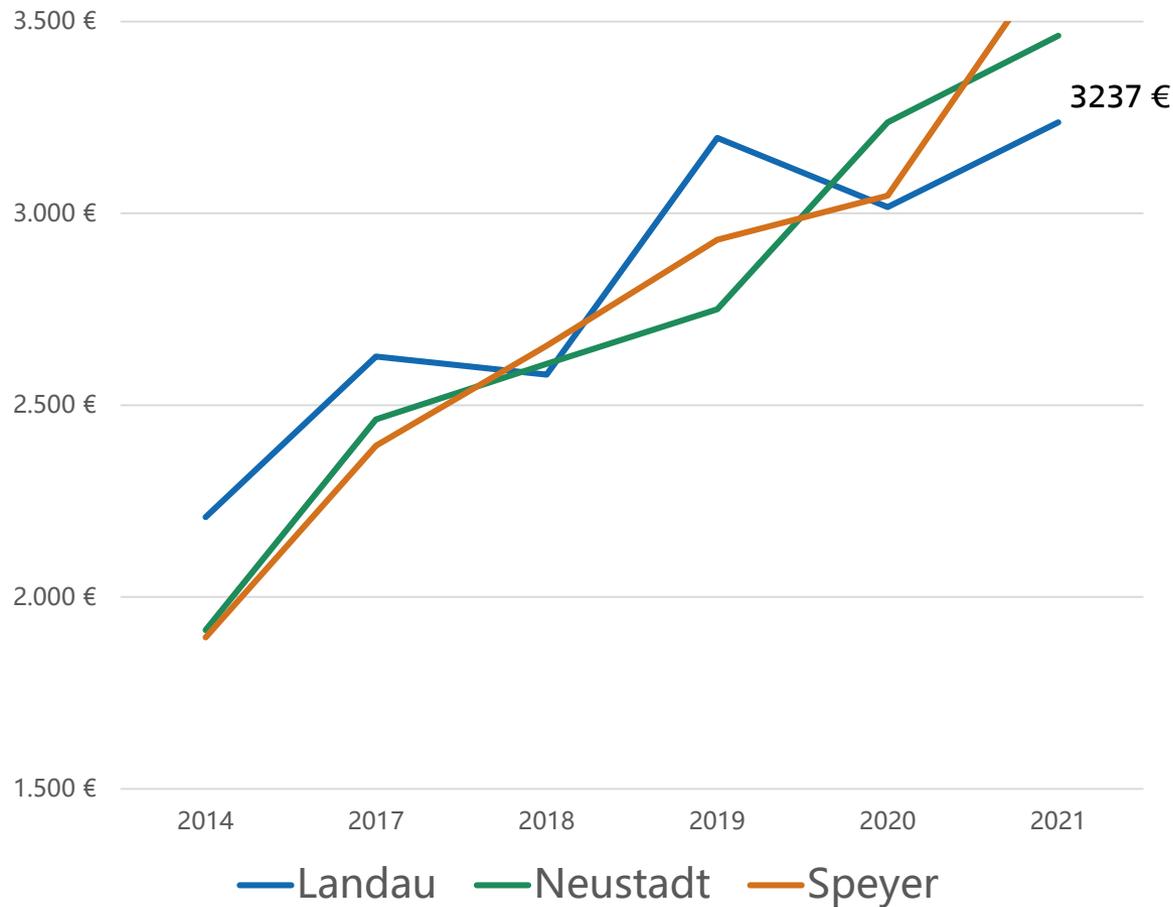
Wohnraumversorgung  
Instrumente

Potenziale

Preise

Schlussfolgerungen

## Entwicklung Kaufpreis Eigentumswohnungen pro m<sup>2</sup>





Bevölkerung  
Leitbild

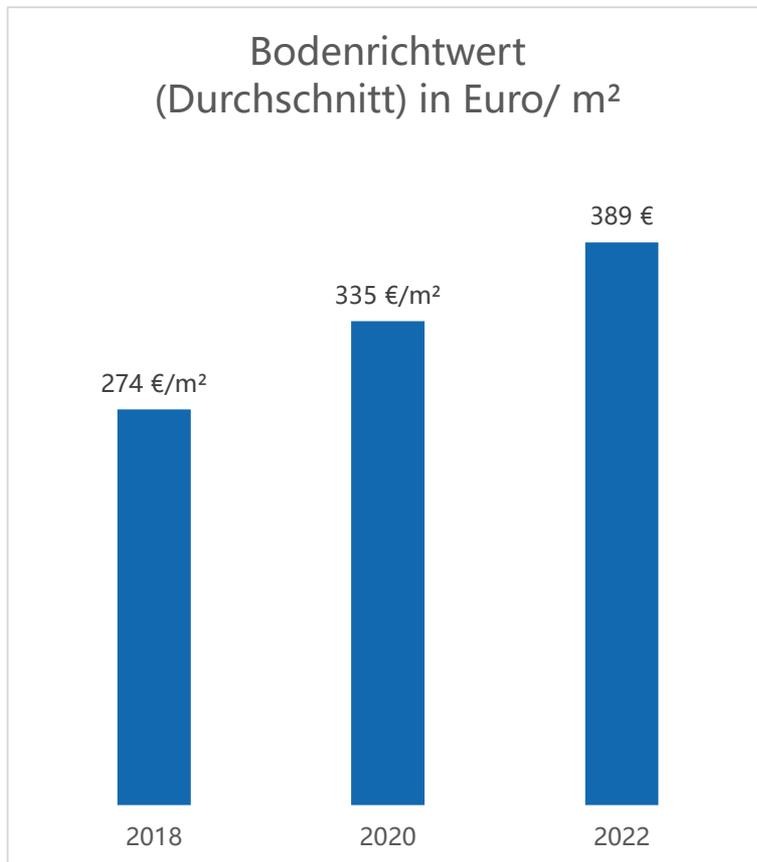
Wohnraumversorgung  
Instrumente

Potenziale

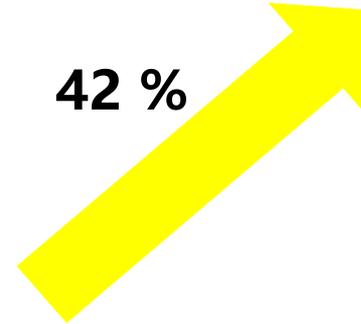
Preise

Schlussfolgerungen

## Entwicklung Bodenrichtwerte\*



42 %



\*Durchschnitt aus 20 ausgewählten Bereichen der Stadt (Wohnen).



Bevölkerung  
Leitbild

Wohnraumversorgung  
Instrumente

Potenziale

Preise

Schlussfolgerungen

## Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

- 50 % des Planungszeitraums → 88 % des Wohnungsbedarfs
- Entwicklung von EFH- als auch MFH-Gebieten
- Handlungsmöglichkeiten durch weiteres Potenzial
- Quotierungsrichtlinie
- Innen- vor Außenentwicklung

→ Erfolgreiche Umsetzung der Baulandstrategie!

Zu beobachten:

- Weiterhin hohe Nachfrage
- Keine verlässlichen Prognosen über Bevölkerungsentwicklung
- Gestiegene Boden- (+ 42%), Miet- (+ 31%) und Immobilienpreise (+ 46 %)



Bevölkerung  
Leitbild

Wohnraumversorgung  
Instrumente

Potenziale

Preise

Schlussfolgerungen

## Der Wohnungsmarkt – ein besonderer Markt

Neben Angebot und Nachfrage bestimmen vorgelagerte Märkte den Preis mit:

- Bodenkosten (+ 42 % in LD)
- Baukosten (+ 32 % seit 2015 bis Ende 2021)
- Kapitalkosten / globales Umfeld am Finanzmarkt  
→ „Flucht ins Betongold“

→ Handlungsmöglichkeiten der Kommunen begrenzt

- Die Rechnung mehr Angebot = Entspannung des Wohnungsmarktes geht nicht mehr auf!



**Konsequenzen?**



Bevölkerung  
Leitbild

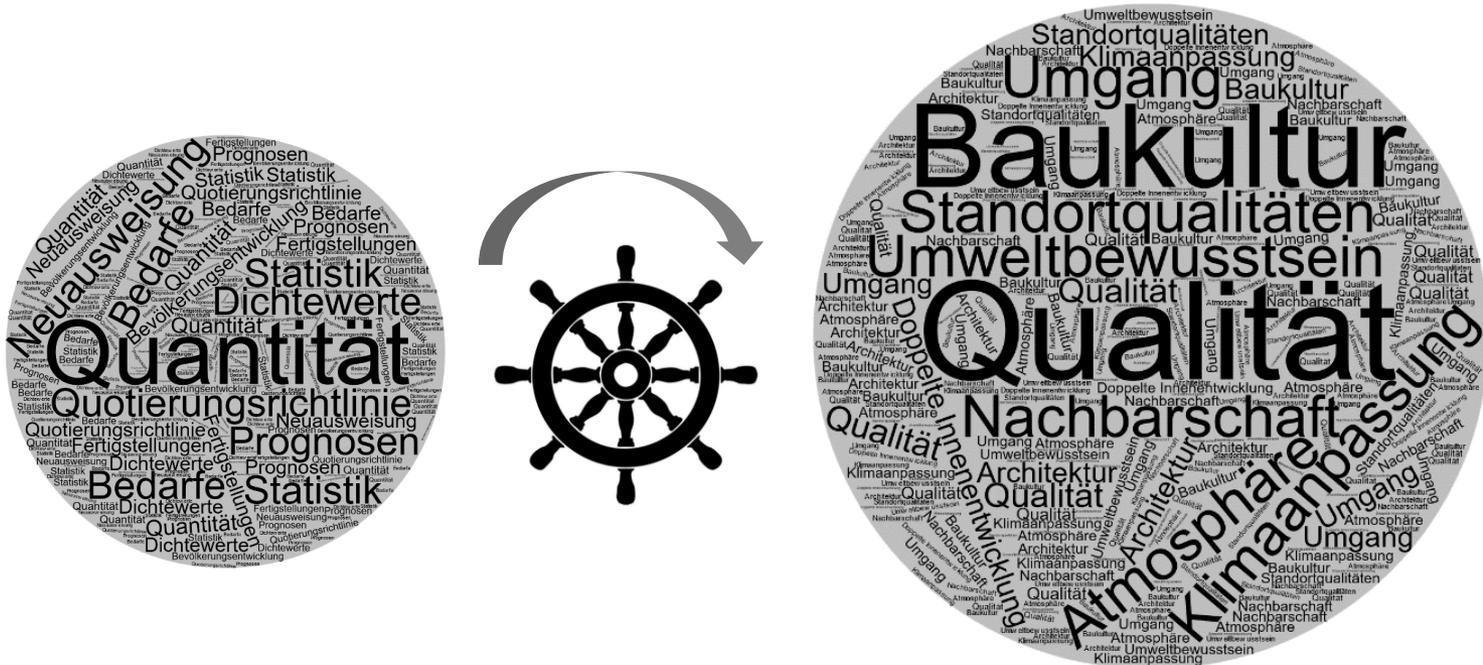
Wohnraumversorgung  
Instrumente

Potenziale

Preise

Schlussfolgerungen

## Leitbild- und Richtungsdiskussion



Wohin steuern wir?



Bevölkerung  
Leitbild

Wohnraumversorgung  
Instrumente

Potenziale

Preise

Schlussfolgerungen

## Leitbild- und Richtungsdiskussion

- ... behutsame Stadtentwicklung
- ... Erhalt der Mittelstadt
- ... Baukultur
- ... resiliente Siedlungsstruktur
- ... Grenzen des Wachstums?
- ... Umgang mit Potenzialen?

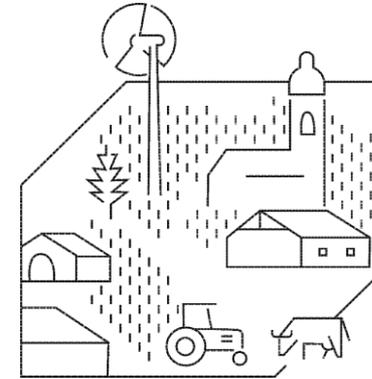
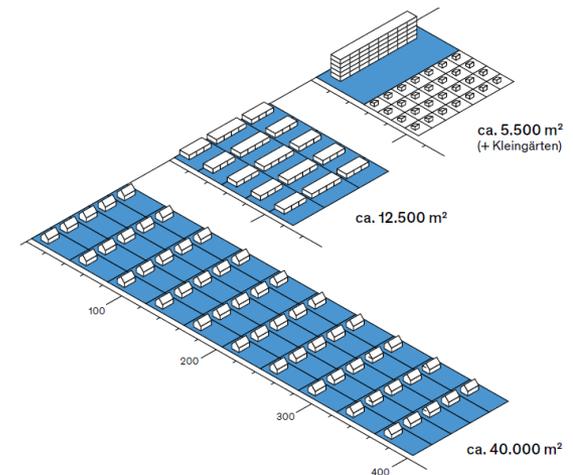


Foto: CC0 / Unsplash / Will Francis





Bevölkerung  
Leitbild

Wohnraumversorgung  
**Instrumente**

Potenziale

Preise

Schlussfolgerungen

## Instrumente

### Innenentwicklungskonzept

Konzeptionelle Grundlage für Leitbild- und Richtungsdiskussion sowie Auswahl von Einzelmaßnahmen

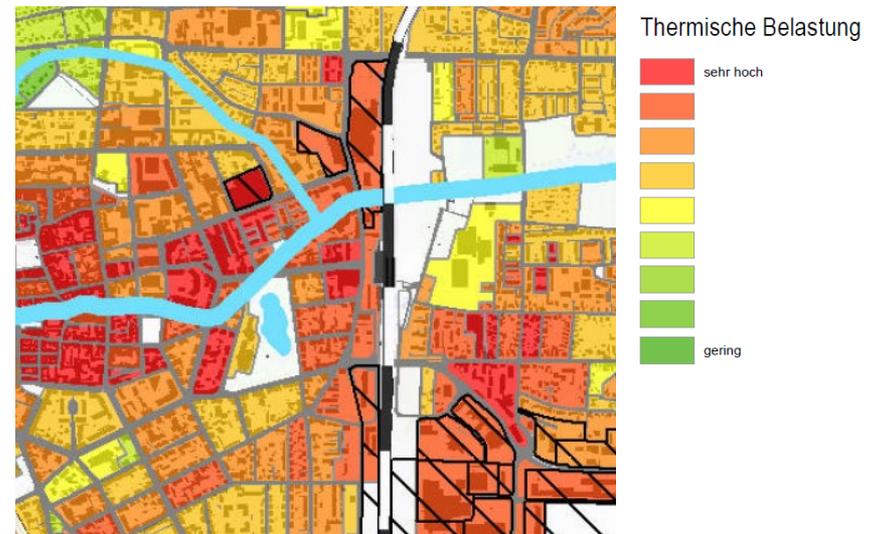
#### 1. Stadträumliche Analyse

- bauliche und soziale Dichte
- Klimabelastung
- Zugang zu Freiräumen
- Nutzungen
- ...

#### 2. Einzelinstrumente

- Rahmenpläne
- Bebauungspläne
- Vorkaufsrechte

→ Wohin sollen sich Quartiere entwickeln?





Bevölkerung  
Leitbild

Wohnraumversorgung  
**Instrumente**

Potenziale

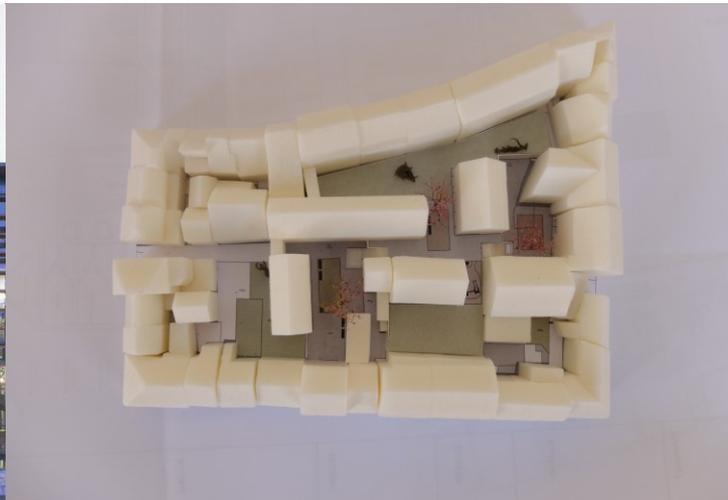
Preise

Schlussfolgerungen

## Instrumente

### Beirat für Stadtgestaltung

- Diskussion über und Stärkung der Baukultur → Qualitätssicherung
- Bspw. bei Vorhaben im Bereich sensibler Standorte (u.a. § 34 BauGB- Gebiete im Innenbereich)





Bevölkerung  
Leitbild

Wohnraumversorgung  
**Instrumente**

Potenziale

Preise

Schlussfolgerungen

## Instrumente

### Zweckentfremdungssatzung?

- Derzeit kein geeignetes Instrument um Wohnraum zu sichern / zu schaffen
- Keine Wohnungsmarkt-beeinträchtigenden Aktivitäten / Gegebenheiten zu beobachten
- Fortlaufendes Monitoring
- Baulücken / Leerstände im Rahmen des Innenentwicklungskonzepts



## Ausblick

### Leitbild (Siedlungsentwicklung Gesamt) + Innen

- Siedlungsstrukturelle Leitlinien

### Analyse

- Chancen und Hemmnisse der unterschiedlichen Quartiere

### Instrumente

- Formell: Bebauungspläne, sonst. Satzungen, Möglichkeiten Baulandmobilisierungsgesetz
- Fortentwicklung Baulandbeschlüsse
- Informell: Rahmenpläne, Beratungsangebote, **Gestaltungsbeirat**



Vielen Dank!

