

# Wohnraumversorgungskonzept Stadt Landau in der Pfalz

Auftraggeber: Stadt Landau in der Pfalz

### **Ansprechpartnerin InWIS Forschung & Beratung GmbH**

M.Sc.-Geogr. Carolin Krüger

InWIS Forschung & Beratung GmbH Springorumallee 5 44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-31 Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: carolin.krueger@inwis.de

Internet: www.inwis.de

© InWIS, Bochum. Alle Rechte vorbehalten.



### Inhalt

1.	Einle	eitung und Aufgabenstellung	9
	1.1.	Fragestellungen des Wohnraumversorgungskonzeptes	10
	1.2.	Aktuelle Entwicklungen vor dem Hintergrund der Zuwanderung	11
2.	Rahı	menbedingungen des Wohnungsmarktes	
		Soziodemografische Rahmenbedingungen	
		Die Bedeutung von Wanderungsverflechtungen	
		Sozioökonomische Rahmenbedingungen	
		Eckdaten zum Wohnungsbestand	
		Entwicklung der Bautätigkeit	
3.		ebots- und Nachfragesituation in den Teilmärkten	
		Mietwohnungsmarkt	
		Der Markt für öffentlich geförderte Mietwohnungen	
		Der Markt für Wohneigentum	
	3.	3.1 Rahmendaten	50
	3.	3.2 Der Markt für Eigenheime	52
	3.	3.3 Der Markt für Eigentumswohnungen	58
	3.4.	Der Markt für das Wohnen im Alter	62
	3.	4.1 Angebotssituation im altersgerechten Wohnen	65
	3.	4.2 Abschätzung des Bedarfs weiterer altersgerechter Wohnungen	68
	3.	4.3 Angebotssituation im betreuten Wohnen	
	3.	4.4 Abschätzung des Bedarfs weiterer betreuter Wohnungen	70
	3.5.	Der Markt für neue Wohnformen	
		5.1 Relevanz neuer Wohnformen für Landau in der Pfalz	
	3.	5.2 Kommunale Handlungsmöglichkeiten zur Förderung neuer Wohnformen	
4.	Entw	vicklungstrends und Vorausschätzungen	
		Bevölkerungsprognose	
		Wohnungsbedarfsprognose	
		Abgleich des Wohnungsbedarfs mit den verfügbaren Wohnbauflächenpotenzialen	
	4.4.	Überblick über die wichtigsten Wohntrends 2030	
5.	Hand	dlungsempfehlungen	97
	5.1.	Ziele für den Landauer Wohnungsmarkt	97
		Handlungsfelder des Landauer Wohnungsmarktes	
		2.1 Handlungsfeld "Bezahlbarer Wohnraum"	
	5.	2.2 Handlungsfeld "Barrierearmer Wohnungsneubau"	
	5.	2.3 Handlungsfeld Bestandspflege und -nutzung	
	5.	2.4 Handlungsfeld "Wohnen im Dorf"	117
	5.	2.5 Handlungsfeld "Akteure"	120
	5.	2.6 Handlungsfeld "Monitoring"	123
6.	Gesa	amtzusammenfassung	128





## Abbildungen

Abbildung 1:	Bevölkerungsentwicklung (Hauptwohnsitz) 2005-201	
Abbildung 2:	Einwohnerentwicklung (Stadtteile) 2005-2014	
Abbildung 3:	Natürliche Bevölkerungsentwicklung	16
Abbildung 4:	Zu- und Fortzüge 2005-2014	17
Abbildung 5:	Verteilung der Altersgruppe über 65 Jahre im jeweiligen Stadtteil	18
Abbildung 6:	Wanderungsverflechtungen 2005-2014 Nahbereich	
Abbildung 7:	Wanderungen Umland 2005-2014	19
Abbildung 8:	Altersspezifische Wanderungen 2005-2014	21
Abbildung 9:	Anzahl der Studierenden am Campus Landau der Universität Koblenz-Landau	22
Abbildung 10:	Prognose Entwicklung Studienanfängerzahlen	22
Abbildung 11:	Erwerbstätige am Arbeitsort je 1.000 Einwohner von 15 bis 65 Jahre 2013 in den kreisfreien Städten und Landkreisen Rheinland-Pfalz (Arbeitsplatzdichte)	
Abbildung 12:	Pendlersaldo je 1.000 Beschäftigte am Arbeitsort	25
Abbildung 13:	Arbeitslosenquote 2007-2014 (Stichtag: 31.12.)	26
Abbildung 14:	Arbeitslosenquote im regionalen Vergleich in %	27
_	Kaufkraft pro Haushalt (in Euro) 2014	
Abbildung 16:	Haushaltsnettoeinkommen pro Haushalt (in Euro) 20	
Abbildung 17:	Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäud	
Abbildung 18:	Wohnungen nach Baualter (2011)	29
Abbildung 19:	Anteil der zwischen 1950 und 1969 fertiggestellten Wohngebäude	30
Abbildung 20:	Wohnungen nach Bauart (2013) im regionalen Vergleich	31
Abbildung 21:	Leerstand nach Gebäudestruktur, Baualter und Eigentümergruppen	32
Abbildung 22:	Wohnungen nach Größe in m² (2011)	33
Abbildung 23:	Wohnungen nach Eigentumsform des Gebäudes	33
Abbildung 24:	Fertiggestellte Wohnungen (2005-2014)	34
Abbildung 25:	Bauintensität 2011-2013 (Durchschnitt der Jahre gerechnet auf Einwohnerzahl 2013)	35
Abbildung 26:	Durchschnittliche Mietpreisentwicklung (arithmetisches Mittel)	36
Abbildung 27:	Mietpreisentwicklung im mittleren und unteren Segment	37
Abbildung 28:	Neuvertragsmieten und deren Entwicklung	38
Abbildung 29:	Entwicklung ausgewählter Wohnkostenindizes 2010 bis 2014 für Deutschland	
Abbildung 30:	Nachfrage nach Mietwohnungen in Abhängigkeit von Wohnungsgröße und Mietpreis	n
Abbildung 31:	Einkommensschwache Haushalte in Landau 2014	
_	Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine	
_	Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	



Abbildung 34:	Personen in Bedarfsgemeinschaften je 1.000 Einwohner nach SGB II im regionalen Vergleich (11/2014)46
Abbildung 35:	Bezieher Grundsicherung im Alter 47
Abbildung 36:	Bodenwertniveau für Wohnbauland 51
Abbildung 37:	Kauffälle der kreisweiten Städte im Jahr 2013 pro 1.000 Einwohner51
Abbildung 38:	Kleinräumige Alters- und Haushaltsstruktur – Leerstand und Wohnadressen mit nur 1 Bewohner >= 70 Jahre56
Abbildung 39:	Entwicklung Kaupreise Eigentumswohnungen 2008 - 201359
Abbildung 40:	Entwicklung von Angebotspreisen und Interesse 60
Abbildung 41:	Nachfrage nach Eigentumswohnungen in Abhängigkeit von Wohnungsgröße und Mietpreis 61
Abbildung 42:	Überblick über altersgerechte Wohn- und Lebensformen 63
Abbildung 43:	Haushalte mit Senioren im Vergleich 65
Abbildung 44:	Kriterien für den barrierearmen Wohnraum 67
Abbildung 45:	Gemeinschaftliche Wohnformen71
Abbildung 46:	Bedeutung neuer Wohnformen in Rheinland-Pfalz 73
Abbildung 47:	Bevölkerungsprognose (Hauptwohnsitz) 2014-2030.79
Abbildung 48:	Veränderung der Altersstrukturen 2014 bis 2030 80
Abbildung 49:	Veränderung der Altersstrukturen 2014 bis 2030 - Null- Variante81
Abbildung 50:	Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf bis zum Jahr 203085
Abbildung 51:	Gesamtstädtischer Wohnungsbedarf nach Teilmärkten bis zum Jahr 2030 88
Abbildung 52:	Bedienung der Zielgruppen am Landauer Wohnungsmarkt97
Abbildung 53:	Handlungsfelder und Teilziele des Landauer Wohnungsmarktes98
Abbildung 54:	Definition der Flächenpotenziale innerhalb der Baulandstrategie 100
Abbildung 55:	Beispiel aus Schwäbisch Gmünd: Individualwohnungsbau109
Abbildung 56:	Karte der Remanenzadressen (nur Bewohner ab 70/80 Jahren)119
Abbildung 57:	Vorschlag für die Fortführung des kommunikativen Prozesses 124



### Tabellen

Tabelle 1:	Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich 16
Tabelle 2:	Gesamtzahl der privaten Haushalte nach Typ – Landau im Vergleich mit Rheinland-Pfalz23
Tabelle 3:	Pendlerzahlen Landau in der Pfalz25
Tabelle 4:	Beschäftigte im regionalen Vergleich26
Tabelle 5:	Wohnungsbestand nach Art der Nutzung (in %) 31
Tabelle 6:	Mietwohnungsangebot nach Preisklassen 39
Tabelle 7:	Mietwohnungsangebot nach Größenklassen 40
Tabelle 8:	Mietwohnungsangebot nach Baualtersklassen 41
Tabelle 9:	Mietwohnungsangebot nach Modernisierungszustand41
Tabelle 10:	Kosten der Unterkunft und Bewilligungsmiete im öffentlich geförderten Wohnungsbau48
Tabelle 11:	Verfügbarkeit von Wohnungen (Single- Bedarfsgemeinschaften) Zeitraum 2008-2014 48
Tabelle 12:	Verfügbarkeit von Wohnungen (Single-Bedarfsgemeinschaften) Zeitraum 201449
Tabelle 13:	Struktur der angebotenen Eigenheime in Landau 52
Tabelle 14:	Angebot und Nachfrage bei neuen und neuwertigen freistehenden Eigenheimen53
Tabelle 15:	Angebot und Nachfrage bei freistehenden Eigenheimen im Bestand (älter als Baujahr 2000) 53
Tabelle 16:	Zustand der freistehenden Eigenheime53
Tabelle 17:	Angebot an freistehenden Eigenheimen nach der Wohnfläche54
Tabelle 18:	Angebot an freistehenden Eigenheimen nach der Grundstücksfläche54
Tabelle 19:	Angebot und Nachfrage nach der Wohnfläche 54
Tabelle 20:	Angebot und Nachfrage nach dem Angebotspreis 55
Tabelle 21:	Kleinräumige Auswertung – Gesamter Eigenheimbestand56
Tabelle 22:	Angebotsverteilung Bestandseigenheime der Bj. 1950 bis 1989
Tabelle 23:	Erstverkauf von Eigentumswohnungen58
Tabelle 24:	Angebot und Nachfrage bei Eigentumswohnungen nach Preisklassen
Tabelle 25:	Angebot, Nachfrage und Kaufpreis bei Eigentumswohnungen nach Größenklassen61
Tabelle 26:	Rahmendaten der Bevölkerungsprognosen für Landau82
Tabelle 27:	Vergleich der Prognoseergebnisse 82
Tabelle 28:	Entwicklung der Altersgruppen bis zum Jahr 2030 83
Tabelle 29:	Wohnungsbedarf nach Teilsegmenten und Zeiträumen
Tabelle 30:	Abgleich Wohnbauflächenpotenziale mit dem Wohnungsbedarf*90
Tabelle 31:	Empfehlenswerte Kernindikatoren Monitoring 126



## 1. Einleitung und Aufgabenstellung

Der Wohnungsmarkt in Deutschland befindet sich in einem ständigen Anpassungsdruck, von dem einzelne Regionen und Teilmärkte in unterschiedlichem Maß betroffen sind. Mittlerweile schließen sich Angebotsüberhänge auf dem einen und eine hohe Nachfrage in einem anderen Teilmarkt auch innerhalb einer Stadt nicht mehr aus. In prosperierenden Regionen treten seit einigen Jahren wieder zunehmend Fragestellungen zur sozialen Wohnraumversorgung stärker in den Fokus.

Soziale Wohnraumversorgung als Thema prosperierender Regionen

Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) vermeldete bereits im Jahr 2012, dass die Zahl der Sozialwohnungen im Zeitraum zwischen 2002 und 2010 von 2,5 Millionen auf 1,7 Millionen gesunken sei. Insbesondere in den Ballungszentren hat inzwischen fast jeder zweite Haushalt Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein. Der Bestand an Sozialwohnungen kann diese Nachfrage jedoch nur teilweise decken. Demgegenüber sind im freifinanzierten Wohnungsneubau in angespannten Märkten zum Teil kräftige Preissteigerungen zu verzeichnen. Hinzu kommt, dass Sozialverbände vor einer neuen Altersarmut warnen, die die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum künftig noch weiter verstärken wird. Hervorgerufen wird diese Nachfrage vor allem durch die Babyboomer-Generation, die in rd. 10 bis 15 Jahren in das Rentenalter gelangt, jedoch nicht genug für die private Altersvorsorge geleistet hat. Hinzu kommt die aktuelle Zuwanderung durch Flüchtlinge und Asylbewerber, die nicht nur Herausforderungen der kurzfristigen, sondern auch der langfristigen Unterbringung mit sich bringt.

Fast jeder zweite Haushalt hat Anspruch auf einen WBS

Für die Zukunft stellt sich die Frage, wie die Herausforderungen, die sich aus den geschilderten Rahmenbedingungen ergeben, von den Wohnungsmarktakteuren, der Stadtverwaltung und der Kommunalpolitik begleitet und gesteuert werden können. Die skizzierte Entwicklung hat auch konkrete Auswirkungen auf die wohnungswirtschaftliche Situation der Stadt Landau in der Pfalz (im Folgenden Landau) und erfordert eine gut abgewogene Herangehensweise, die in Landau bereits seit mehreren Jahren verfolgt wird.

Die Einwohner- und Wohnungsmarktentwicklung innerhalb des Landes Rheinland-Pfalz verläuft regional unterschiedlich: Die zunehmende Konzentration des Wachstums auf "Schwarmstädte<sup>1</sup>", zu denen auch Landau zählt, führt dazu, dass einige Regionen in den vergangenen Jahren deutlich gewachsen sind, während Teile des ländlichen Raums an Bevölkerung verlieren. Steigende Mieten und ein knappes Bauland- und Wohnungsangebot prägen die Situation auf den angespannten Märkten des Landes. In Mainz, Trier, Speyer und Landau gilt daher bereits seit Sommer 2014 die Kappungsgrenzenverordnung, die den Anstieg der Bestandsmieten abmildern soll. Auch die Einführung der Mietpreisbremse im Jahr 2015 soll den steigenden Mieten und der Verknappung preisgünstigen Wohnraums entgegenwirken.

Konzentration des Wachstums in RLP auf "Schwarmstädte" wie Landau

Angesichts der in der Stadt Landau wahrgenommenen Herausforderungen am örtlichen Wohnungsmarkt hat sich der Stadtrat bereits hinsichtlich sei-

Schaffung bezahlbaren Wohnraums als eines der Schwerpunktthemen in Landau

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Hoher Anteil an 20- bis 35-Järhigen an der Gesamteinwohnerzahl durch Zuzug



ner Möglichkeiten, das Marktgeschehen zu beeinflussen, positioniert. Als ein Ziel der Stadtpolitik und kommunalen Handelns hat er die Schaffung von zusätzlichen bezahlbarem und sozialem Wohnraum definiert, ohne allerdings Segregationstendenzen zu befördern. Seine Rolle versteht er als Lenker, Rahmengeber und Berater der privaten Wohnungswirtschaft. Um diese Rolle ausfüllen zu können, hat der Rat der Stadt Landau den Beschluss gefasst, ein Wohnraumversorgungskonzept erarbeiten zu lassen, das das aktuelle Geschehen auf dem örtlichen Wohnungsmarkt abbildet, analysiert und im Hinblick auf die Entwicklung der kommenden Jahre prognostiziert. Hierzu zählt auch die Identifikation von Handlungsempfehlungen, wie Politik und Verwaltung regulierend auf den Wohnungsmarkt einwirken können.

# 1.1. Fragestellungen des Wohnraumversorgungskonzeptes

Mehrere Fragestellungen sind Gegenstand des nun vorliegenden Wohnraumversorgungskonzeptes:

- Wie stellt sich derzeit Angebot und Nachfrage in den verschiedenen Landauer Wohnungsteilmärkten dar? Bei welchen "Produkten" kann die Nachfrage nicht bedient werden?
- Welche Nachfrage nach Wohnraum wird sich zukünftig in Landau entwickeln, d. h., welche Zielgruppen werden wachsen oder schrumpfen? Mit welchen Wohntrends ist zu rechnen? Wie entwickeln sich die Wohnwünsche im Verhältnis von Miete und Eigentum? Wie wird sich die Nachfrage nach barrierearmen oderfreien Wohnungen entwickeln?
- Welche Produktempfehlungen lassen sich aus den Teilmarktanalysen und Nachfrageveränderungen für Landau ableiten? Welche Wohnformen, Wohnungsgrößen, Ausstattungsstandards, Preisniveaus werden mittelfristig nachgefragt werden? Welche weiteren Angebote im Mietwohnungs- und Wohneigentumssektor sind am örtlichen Wohnungsmarkt zu entwickeln?
- Wie ist der vorhandene Wohnungsbestand zu erneuern und zu qualifizieren (energetische Aspekte)? Welche Wohnungstypen sollten umgebaut oder vom Markt genommen werden, um den sich verändernden Wohnbedürfnissen Rechnung zu tragen? Welche Strategien sind einzusetzen?
- In welchem Umfang und für welche Wohnungsangebote werden bis zum Jahr 2030 Wohnbauflächen benötigt? Wie groß ist der zukünftige Wohnungsneubaubedarf? In welchem Umfang sind zusätzliche Wohnbauflächen auszuweisen?
- Wie können die lokale Wohnungspolitik und die Wohnraumversorgung nachhaltig gesteuert werden? Welches Konzept der Zielüberprüfung und Neujustierung (Monitoring) ist zu empfehlen?

Dezernatsübergreifendes Lenkungsgremium hat Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes begleitet Für die Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes wurde auf einen Methodenmix zurückgegriffen. So sind in die Bewertung des Landauer Wohnungsmarktes verschiedene Informationsquellen eingeflossen, die sich gegenseitig ergänzt und validiert haben. Hierzu zählen Datenanalyse, sekundärstatistische Analyse, Auswertung der Preisdatenbank Immobili-



enScout24, Literatur- und Quellenanalyse und Gespräche mit lokalen Marktakteuren². Die Diskussion der Analyseergebnisse, Situationsbewertungen und Handlungsempfehlungen erfolgte in mehreren Sitzungen eines begleitenden Lenkungsgremiums, in dem ämter- und dezernatsübergreifenden Vertreter der Stadt Landau vertreten waren. Darüber hinaus erfolgte eine regelmäßige Berichterstattung in die Politik, bei der sowohl Zwischenergebnisse aus der Analysephase als auch die abschließenden Empfehlungen vorgestellt und diskutiert wurden. Abschließend kann hiermit ein Wohnraumversorgungskonzept in den Rat gegeben werden, das durch die Wohnungsmarktakteure in den folgenden Jahren umgesetzt werden kann und für Verwaltung und Politik eine Basis für die Entwicklung nachfragegerechter Steuerungsinstrumente ist.

# 1.2. Aktuelle Entwicklungen vor dem Hintergrund der Zuwanderung

Seit einigen Monaten hat sich die Zuwanderung aus Krisengebieten der Welt signifikant zugespitzt. So viele Menschen wie nie zuvor erreichen Deutschland und bitten hier um Asyl. Aktuelle Schätzungen gehen von rd. 1,0 Mio. Menschen allein im Jahr 2015 aus; allein im Oktober 2015 kamen so viele Menschen wie im ganzen Jahr 2014.

Neben der medizinischen Erstversorgung und der Versorgung der Menschen mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs spielt auch die Unterbringung der Menschen eine große Rolle – und zwar akut (im Rahmen der Erstversorgung, nach Zuteilung auf die Gemeinden) und auch dauerhaft (für die Dauer des Verbleibs in Deutschland oder sogar "für immer"). In den meisten Kommunen wurde in den vergangenen Jahren eine dezentrale Unterbringung von Flüchtlingen bevorzugt, z.T. auch erst nach einer kurzen Zeit der zentralen Erstaufnahme ("Hildesheimer Modell", "Leverkusener Modell", "Mülheimer Modell" usw.). Mittlerweile geraten jedoch diese Modelle wie auch zentral organisierte Übergangs-Lösungen (Sporthallen usw.) in den meisten Gemeinden, die z.T. in erheblichem Umfang Flüchtlinge aufgenommen haben und weiter aufnehmen, an ihre Grenzen. Zum anderen geht es um die langfristige Unterbringung, die eine weitaus bedeutendere und größere Aufgabe für die Kommunen vor allem im Hinblick auf die Integration der Menschen in den Quartieren darstellt.

Langfristige Unterbringung Asylsuchender mit Integrationsaufgaben verknüpft

Den Kommunen kommt in diesem Kontext eine besondere Rolle zu. Dies wurde bereits im "Nationalen Integrationsplan" deutlich, der im Jahr 2007 von der Bundesregierung gemeinsam mit den Migrantenorganisationen sowie Ländern und Kommunen beschlossen wurde. Die Integration findet am Wohnort, im öffentlichen Raum, in den örtlichen Verwaltungen, am Arbeitsplatz, in den Schulen sowie in den Kindertagesstätten statt. Dies ist für viele Kommunen und Quartiere keine neue Aufgabe, jedoch hat sie vor dem Hintergrund der aktuellen Dynamik eine bedeutend andere Dimension erlangt. Vor Ort müssen Rahmenbedingungen für gleichberechtigte Teilhabemöglichkeiten der Zuwanderer geschaffen und Zugänge zu Bildung, Ausbildung und allgemeiner Weiterbildung ausgebaut bzw. optimiert werden. Ein zentraler Punkt dabei ist, dass die Kommunen einen zuver-

Integrationsaufgaben vor dem Hintergrund der aktuellen Dynamik als besondere Herausforderung

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Finanzierungsinstitute, Makler/Bauträger/Investoren, Gutachterausschuss, Landesförderbank, Landesberatungsstellen, Haus & Grund



lässigen Informationsfluss über und von den Flüchtlingen benötigen. Erst auf dieser Basis können Verantwortungsketten entstehen, um ohne größere Anwartschaftszeiten, Einmündungspraktika und frühzeitige Qualifizierung zu organisieren; auch für die Versorgung mit Wohnraum ist dies wichtig. Dazu sind neue Formen der Selbstorganisation der Flüchtlinge notwendig, ebenso die Bündelung von institutionellen Kompetenzen zwischen Kommunen und anderen Akteuren.

Anpassung und Erweiterung der Förderkonditionen der Wohnraumförderung als Reaktion auf aktuelle Zuwanderung Die Landesregierung und die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz haben vor dem Hintergrund der aktuellen Rahmenbedingungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung ein Förderprogramm entwickelt, das die Wohnungswirtschaft bei der Schaffung bzw. der Herrichtung von Wohnraum für Flüchtlinge unterstützen soll. Gefördert werden Eigentümer von Gebäuden, die diese für die Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrende herrichten. Der geförderte Wohnraum ist im Anschluss für zehn Jahre zweckgebunden und das Besetzungsrecht liegt während der Zweckbindung bei der zuständigen Gemeinde. Darüber hinaus stellt die ISB Mittel für zweckgebundene Kommunalkredite zur Unterbringung von Flüchtlingen zur Verfügung. Gefördert werden Gebietskörperschaften und kommunale Zweckverbände für die Herrichtung von vorhandenen Gebäuden, die Herrichtung überlassener Bundes- und Landesliegenschaften, den Ankauf von Wohngebäuden Privater und die Errichtung von Gebäuden in Modulbauweise. Investitionen in den Neubau- und Umbau, den Erwerb und die Modernisierung durch die Kommunen werden darüber hinaus mithilfe des Investitionskredits "Flüchtlingsunterkünfte" der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz in Kooperation mit der Kreditanstalt für Wiederaufbau gefördert.

Vielfältige Ansätze zur mittelund langfristigen Unterbringung von Flüchtlingen in der Erprobung

Auch der Blick auf die weiteren Bundesländer zeigt: Vielerorts werden derzeit unterschiedliche Konzepte für die Unterbringung von Flüchtlingen erprobt. Neben der Erstaufnahme stehen hierbei flexible und modulartige Wohnkonzepte im Vordergrund, die auch eine mittel- bis langfristige Nutzung ermöglichen Das Beispiel des "Kieler Modells" zeichnet sich dadurch aus, dass die Erstaufnahme zum Gruppenwohnen weiterentwickelt und langfristig in den sozialen Wohnungsbau mit einer langfristigen Nutzung, z.B. durch Studierende oder Familien überführt wird. Auch im Neubau entwickeln sich Ideen für eine langfristige Unterbringung. In Mülheim an der Ruhr in Nordrhein-Westfalen befindet sich derzeit ein Neubau in der Umsetzung, der in einem ersten Schritt Wohnraum für mehrere Familien bietet, der in der langfristigen Perspektive durch Zusammenlegung der Wohneinheiten in ein Einfamilienhaus umgewandelt werden kann.

Deutliche Steigerung der Zahl Asylbegehrender auch in Landau Die Herausforderung der Unterbringung der zuwandernden Flüchtlinge ist somit allgegenwärtig und stellt auch die Stadt Landau vor Herausforderungen. Die Stadt Landau steht aktuell – wie viele der deutschen Städte und Gemeinden – vor der Herausforderung, sowohl kurzfristige als auch langfristige Unterbringungsmöglichkeiten in der Stadt für die zuwandernden Personen und Haushalte bereitzuhalten. Laut einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes erhielten Ende 2014 16.804 Personen in Rheinland-Pfalz Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz. Damit nahm die Zahl gegenüber dem Vorjahr um mehr als 75 Prozent zu. Eine ähnliche Entwicklung nimmt die Zahl der Personen im Asylbewerberverfahren in der Stadt Landau: Während sich im Jahr 2013 nur 13 Per-



sonen im Asylbewerberverfahren befanden, waren es im Jahr 2015 bereits 294 Personen. Bezüglich der Familienverbände gliedert sich die Zahl in rd. 1/3 Einzelpersonen und 2/3 Familien, die wiederum eine Größe zwischen zwei und sieben Mitgliedern aufweisen und dementsprechend unterschiedliche Anfordernisse an die Unterbringung und den Wohnraum aufweisen.

Hinsichtlich der Unterbringung der zuwandernden Flüchtlinge hat sich die Stadt Landau zum Ziel gesetzt, die Unterbringung möglichst dezentral vorzunehmen, d.h. gängige Wohnformen (Einzelappartements, kleine Wohneinheiten, größere Wohneinheiten für 10 bis 12 Personen) für die Unterbringung zu nutzen. Sonderwohnformen wie Sammelunterkünfte, die der Erstunterbringung dienen, stellen eine Ausnahme dar. Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes wurde daher auch in Landau im vergangenen Jahr eine Containerlösung am Prießnitzweg umgesetzt, die Platz für maximal 36 Personen bietet. Außerdem wurde die Rundsporthalle für die Notaufnahme von Flüchtlingen hergerichtet. Ob sie tatsächlich als Flüchtlingsunterkunft genutzt wird, hängt von der weiteren Entwicklung der Flüchtlingszahlen in den kommenden Monaten ab.

Zielsetzung der Stadt Landau: möglichst dezentrale Unterbringung



# 2. Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes

Prägung der Stadt Landau durch Kernstadt und mehrere Stadtdörfer Landau ist eine in der Südpfalz gelegene, kreisfreie Stadt und gleichzeitig Verwaltungssitz des Landkreises Südliche Weinstraße. Flächenmäßig ist Landau die drittgrößte Stadt der Pfalz – nach Kaiserslautern und Neustadt an der Weinstraße. Zu Landau zählen acht eingemeindete Ortsteile: Die Winzerdörfer Queichheim und Mörlheim wurden bereits im Jahr 1937 eingemeindet, Arzheim, Dammheim, Godramstein, Mörzheim, Nußdorf und Wollmesheim kamen in den 1970er Jahren hinzu. Insgesamt waren in der Kernstadt und den Ortsteilen der Stadt Landau, bei der es sich um die größte weinbautreibende Stadt in Deutschland handelt, zum Stichtag 31.12.2014 rd. 45.000 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet. In den vergangenen Jahren wurden mehrere größere Neubauvorhaben umgesetzt, zu denen im gewerblichen Bereich das neue Messegelände gehören, außerdem das Wohngebiet Quartier Vauban sowie der Wohnpark Am Ebenberg auf den ehemaligen Kasernengebieten. Die Stadt Landau hält ein vielfältiges Angebot an Gewerbe und Dienstleistungen bereit und ist aufgrund der im Jahr 1990 gegründeten Universität Koblenz-Landau mit ihrem Campus in Landau auch Wohnstandort junger Studierender.

#### 2.1. Soziodemografische Rahmenbedingungen

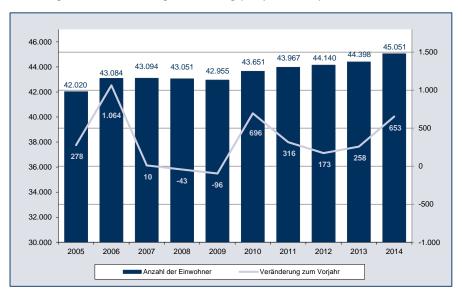
Die Bevölkerungsentwicklung einer Stadt gilt bei der Analyse des Wohnungs- und Immobilienmarktes als wichtige Determinante. Hierzu zählt neben der Veränderung der absoluten Bevölkerungszahlen auch die Entwicklung der Altersstruktur einer Stadt, welche im besonderen Maße Einfluss auf wohnungswirtschaftliche Fragestellungen nimmt.

Langfristiger Wachstumstrend der Bevölkerungsentwicklung Bei den Personen mit Hauptwohnsitz verzeichnet die Stadt Landau einen langfristigen Wachstumstrend. In den vergangenen zehn Jahren ist die Bevölkerung der Stadt von 42.020 Einwohnern im Jahr 2005 auf 45.051 Einwohner im Jahr 2014 angestiegen. Dies entspricht einem Wachstum von rd. sieben Prozent. Die Jahre 2006 und 2010 weisen im Vergleich zum Vorjahr einen sprunghaften Anstieg der Bevölkerungszahl auf, was im direkten Zusammenhang mit der Einführung der Zweitwohnsitzsteuer steht. Zwischen 2007 und 2009 war die Bevölkerungsentwicklung leicht rückläufig, seit 2010 hat die Einwohnerzahl wiederum konstant zugenommen (+3,2 Prozent).

Rückgang der Personen mit Nebenwohnsitz als Resultat der Zweitwohnsitzsteuer Während die Zahl der Personen mit Hauptwohnsitz in Landau zugenommen (Ausnahme Jahre 2008 und 2009) hat, ist die Anzahl der Personen mit Nebenwohnsitzen stark rückläufig (-75 Prozent). Dieser Trend ist auf die Einführung der Zweitwohnsitzsteuer in Landau zurückzuführen. Erstmals wurde die Zweitwohnsitzsteuer im Jahr 2006 eingeführt (-38 Prozent zum Vorjahr), kurz darauf jedoch wieder ausgesetzt und im Jahr 2010 erneut gültig (-35 Prozent zum Vorjahr).



Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung (Hauptwohnsitz) 2005-2014

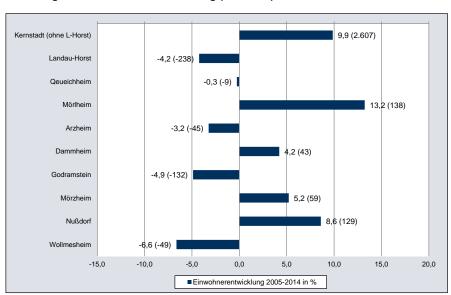


Quelle: Meldesoftware der Stadt Landau (MESO / EwoisNEU), eigene Darstellung, InWIS 2016

Die Einwohnergewinne der vergangenen Jahre konzentrieren sich aus quantitativer Sicht auf die Kernstadt der Stadt Landau. Diese hat in den vergangenen Jahren rd. 2.600 Einwohner hinzugewonnen, so dass der überwiegende Anteil der positiven Einwohnerentwicklung auf diesen Teilbereich der Stadt entfällt. In den Stadtrandlagen, z.B. in Arzheim, Landau-Horst, Godramstein und Wollmesheim verzeichnet Landau hingegen Bevölkerungsverluste. Eine ganzheitliche Entwicklung von Ortsteilen und Quartieren gewinnt daher stetig an Bedeutung.

Insbesondere die Kernstadt profitiert vom Bevölkerungszuwachs

Abbildung 2: Einwohnerentwicklung (Stadtteile) 2005-2014



Quelle: Meldesoftware der Stadt Landau (MESO / EwoisNeu), eigene Darstellung, InWIS 2016 \*Die Stadtteile Stadtwald Taubensuhl und Stadtwald Wollmesheim werden aufgrund der geringen Bevölkerungszahl in dieser Grafik nicht dargestellt

Zur besseren Vergleichbarkeit und Einordnung der genannten Daten zur Bevölkerungsentwicklung erfolgt an dieser Stelle ein Vergleich mit der kreis- und landesweiten Entwicklung. Hierbei wird deutlich, dass im Jahr



2014 eine erhöhte Zuwanderung aus dem Ausland nach Rheinland-Pfalz einsetzte. Sowohl das Land als auch viele kreisfreie Kommunen profitieren von dieser Zuwanderung. Die Stadt Landau setzt sich hiervon noch weiter positiv ab, da die Stadt zusätzliche Gewinne durch inländische Wanderungen verzeichnet.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich

Raumeinheiten	Einwohner 2011	Einwohner 2014	Veränderung zum Jahr 2011 in Prozent
Landau in der Pfalz	43.967	45.051	+ 2,47%
Neustadt an der Weinstra- ße	52.322	52.564	+ 0,46 %
Speyer	49.712	49.855	+ 0,28 %
Pirmasens	40.655	40.046	- 1,50 %
Rheinland-Pfalz	3.990.033	4.011.582	+ 0,54 %

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Darstellung, InWIS 2016, Daten für Landau berufen auf dem städtischen MESO

Für die weitere Analyse der Bevölkerungsentwicklung in Landau werden im Folgenden die relevanten Determinanten, die natürliche Entwicklung und das Wanderungsverhalten, untersucht.

Sterbefallüberschuss prägt die natürliche Bevölkerungsentwicklung Die natürliche Bevölkerungsentwicklung bezeichnet das Verhältnis von Geburten und Sterbefällen, welches in Landau seit 2005 durchgehend negativ ist. Der Sterbeüberschuss betrug in diesem Zeitraum zwischen 51 und 107 Personen pro Jahr. Die Gründe für diese Entwicklung, die nahezu in allen Kommunen in Deutschland identisch ist, sind auf die seit Jahrzehnten gesunkene Fertilitätsrate und die damit verbundene geringere Anzahl nachwachsender Frauen im gebärfähigen Alter zurückzuführen.

Abbildung 3: Natürliche Bevölkerungsentwicklung



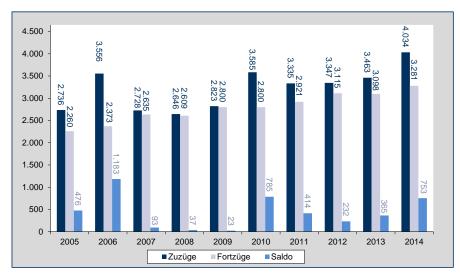
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Darstellung, InWIS 2016

Dynamische Entwicklung der Zuzugszahlen und positives Wanderungssaldo Neben der natürlichen Entwicklung ist das Wanderungsverhalten die zweite für die Bevölkerungsentwicklung entscheidende Determinante. Seit 2005 verzeichnet die Stadt Landau durchgängig einen positiven Wanderungssaldo. Die Fortzüge weisen in diesem Betrachtungszeitraum kon-



stant einen leichten Anstieg auf. Die Zuzüge entwickeln sich hingegen dynamischer. Seit 2011 haben die Zuzugszahlen konstant zugenommen, was neben dem inländischen Zuzug (z.B. durch Studierende und wohneigentumsbildende Haushalte aus angrenzenden Kommunen) mit dem verstärkten Zuzug aus dem Ausland zu erklären ist.

Abbildung 4: Zu- und Fortzüge 2005-2014



Quelle: Meldesoftware der Stadt Landau (MESO / EwoisNeu), eigene Darstellung, InWIS 2016

Bei der Zusammenschau der Determinanten der Bevölkerungsentwicklung wird deutlich, dass die Wanderungen den entscheidenden Faktor für die Einwohnergewinne in Landau darstellen. Die Wanderungen in Landau sind zwar deutlichen Schwankungen unterworfen, sie können insbesondere seit dem Jahr 2010 die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung kompensieren, so dass sich die Bevölkerungszahl positiv entwickelt hat.

Kompensation der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderungen

Neben den absoluten Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung nimmt die Entwicklung der Altersstruktur eine entscheidende Rolle bei wohnungswirtschaftlichen Fragestellungen ein. Während der Anteil der 18- bis 24-Jährigen in den einzelnen Stadtteilen zwischen rd. fünf und knapp neun Prozent liegt, macht der Anteil der über 65-Jährigen einen Anteil zwischen rd. 17 und über 26 Prozent an der Gesamtbevölkerung im Stadtteil aus, was den Trend zu einer älter werdenden Bevölkerung verdeutlicht. Die Altersgruppe der über 65-Jährigen ist mit 17,7 Prozent in Dammheim am schwächsten und mit 26,2 Prozent in Wollmesheim am stärksten vertreten.

Anteil Älterer in Wollmesheim am stärksten ausgeprägt

Als mögliche Ursachen für die Unterschiede in den Altersverteilungen sind die Wohnangebote für Studierende und ggf. eine Verjüngung von Strukturen durch den Zuzug von Asylbewerbern zu nennen.



Kernstadt (ohne L-Horst) Landau-Horst 20,8 Qeueichheim 20.8 Mörlheim Arzheim Dammheim Godramstein Mörzheim Nußdorf 22.3 Wollmesheim 0.0 5.0 10.0 25.0 30.0 15.0 20.0 ■ Anteil der Altersgruppe über 65 in %

Abbildung 5: Verteilung der Altersgruppe über 65 Jahre im jeweiligen Stadtteil

Quelle: Meldesoftware der Stadt Landau (MESO / EwoisNeu), eigene Darstellung, InWIS 2016 \*Die Stadtteile Stadtwald Taubensuhl und Stadtwald Wollmesheim werden aufgrund der geringen Bevölkerungszahl in dieser Grafik nicht dargestellt

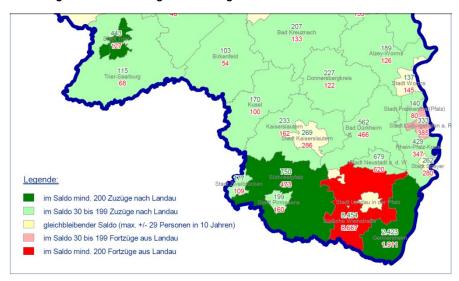
# 2.2. Die Bedeutung von Wanderungsverflechtungen

Wanderungsverflechtungen sind neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung eine der entscheidenden Determinanten der Bevölkerungsentwicklung. Zukünftig wird diese Determinante alleine die zukünftige Bevölkerungsentwicklung beeinflussen. Im Folgenden werden daher die Wanderungsverflechtungen der Stadt Landau betrachtet. Hierbei ist wichtig zu beachten, dass Wanderungsbewegungen in einem engen Zusammenhang mit den Pendlerbewegungen stehen und diese im Umfeld von Kernstädten in der Regel in umgekehrter Richtung zu den Wanderungsbewegungen verlaufen.

Wanderungsverluste in direkt angrenzende Kommunen, Wanderungsgewinne mit Städten im zweiten Ring um Landau In den folgenden Abbildungen wird deutlich, dass die Stadt Landau an die direkt angrenzenden Städte und Gemeinden im Zeitraum von 2005 bis 2014 überwiegend Einwohner verloren hat. Am stärksten fallen die Verluste (Salden) nach Offenbach (-254) aus, gefolgt von Ilbesheim (-59), Insheim (-59) und Essingen (-46). Intensive Wanderungsverluste bestehen insbesondere über verhältnismäßig kurze Distanzen, was die Vermutung nach wohnwertorientierten Motiven wie z.B. die Wohneigentumsbildung junger Familien nahe legt. Besonders attraktiv sind die Umlandgemeinden, in denen aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Landau die gut ausgebaute Infrastruktur der Stadt weiterhin für die fortziehenden Personen nutzbar bleibt. Aber auch über längere Distanzen, wie nach Karlsruhe, Mannheim und Ludwigshafen hat Landau in den letzten zehn Jahren Einwohner verloren. Diese Wanderungsverluste sind jedoch zumeist ausbildungs- und arbeitsmarktbedingt. Positive Wanderungssalden verzeichnet die Stadt Landau mit Kreisen und Städten im zweiten Ring um Landau, darunter z.B. mit den Landkreisen Südliche Weinstraße und Germersheim sowie mit den Gemeinden Lustadt, Annweiler und Neustadt. Die hohen Zuzugszahlen aus Trier sind vorrangig mit der dort eingerichteten Erstaufnahmeeinrichtung für Asylsuchende zu begründen.

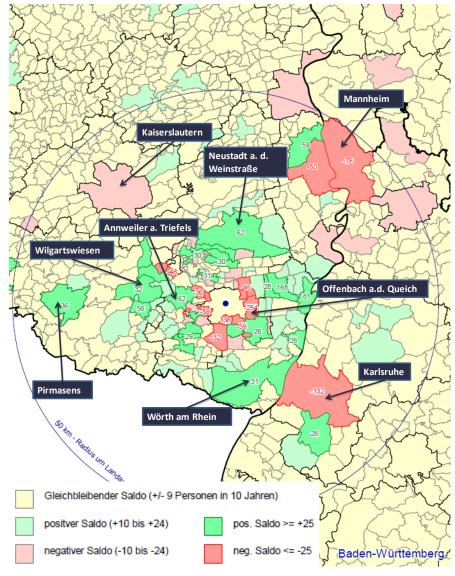


Abbildung 6: Wanderungsverflechtungen 2005-2014 Nahbereich



Quelle: Stadt Landau in der Pfalz

Abbildung 7: Wanderungen Umland 2005-2014



Quelle: Stadt Landau in der Pfalz



Nach Einschätzung der lokalen Marktexperten ist die Abwanderung junger Familien sowohl auf das erhöhte Mietpreisniveau in der Stadt Landau als auch auf das Fehlen entsprechender Neubaugebiete, die eine bezahlbare Wohneigentumsbildung ermöglichen, zurückzuführen.

#### Altersspezifische Wanderungen 2005 bis 2014

Zuwanderung durch junge Haushalte spiegelt Funktion als Universitätsstadt wider Die Differenzierung der Wanderungen nach Altersgruppen zeigt die Bedeutung der Stadt Landau als Universitätsstandort. So handelt es sich bei der Altersklasse der 18- bis unter 25-Jährigen um die Altersgruppe, in der die Wanderungsgewinne am stärksten überwiegen. Aber auch die Zielgruppen der Best Ager, der Senioren (insb. junge Senioren) und Familien mit schulpflichtigen Kindern verzeichnen Wanderungsgewinne. Wanderungsverluste überwiegen in Landau hingegen bei den Personen zwischen 25 und 30 Jahren sowie jungen Familien mit Kindern unter sechs Jahren. Diese Zielgruppe orientiert sich beruflich neu, was häufig mit einer räumlichen Veränderung einhergeht, oder wandert mit dem Ziel der Wohneigentumsbildung ins Umland ab.

Laut des Gutachtens zur "Quantitativen und qualitativen Wohnraumnachfrage in Rheinland-Pfalz bis zum Jahr 2030", herausgegeben durch das Bauforum Rheinland-Pfalz GbR, dem Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz sowie der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz, gehört Landau zu den insgesamt vier im Bundesland existierenden so genannten "Schwarmstädten"<sup>3</sup>. Dies sind Städte, deren positiver Zuwanderungsgewinn vor allem durch Fernwanderungsgewinne zustande kommt, insbesondere von jungen Menschen. Durch Fern- und Mittelwanderung gewinnt die Stadt Landau Einwohner aus umliegenden Landkreisen<sup>4</sup>. Grund dafür ist bei Betrachtung der Altersverteilung der Wanderung die Funktion der Stadt als Universitätsstandort. Auf die starke Zuwanderung einer bestimmten Altersklasse, folgt oft ein so genannter negativer Echoeffekt. Dies wird in Universitätsstädten besonders deutlich, da auf den verstärkten Zuzug Studierender eine Abwanderung in der nächsthöheren Altersklasse folgt. In Landau ziehen in der Altersklasse 18 bis unter 25 eine hohe Zahl junger Menschen zu, während in der Altersklasse 25 bis unter 30 die höchsten Abwanderungen festzustellen sind.

Aus dieser Situation der altersspezifischen Wanderungen ergeben sich spezifische Herausforderungen für die Stadt Landau:

- Attraktivierung Landaus als Wohnstandort für junge Familien, um diese verstärkt in der Stadt zu halten. Hierzu kann die Bereitstellung eines zielgruppengerechten Wohnungsangebotes einen entscheidenden Beitrag leisten (vgl. hierzu Kap. 5.2.1 und 5.2.2).
   Dadurch können auch für Absolventen Anreize geschaffen werden, nach der Beendigung des Studiums in Landau zu verbleiben.
- Attraktivierung Landaus als Wohnstandort für die wachsende Gruppe an Älteren. Die Anforderungen der Altersgruppe 50+ sind hinsichtlich ihres Wohnkonzeptes sehr heterogen. Da die Gründe für die Veränderung der Wohnsituation in diesen Altersgruppen zumeist wohnwertorientiert sind, müssen unterschiedliche Ange-

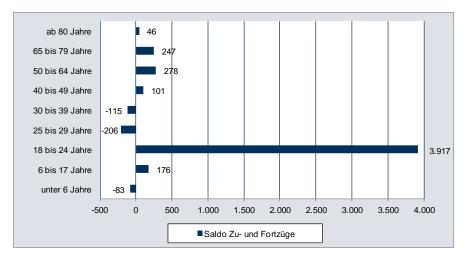
<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> vgl. Empirica 2014: 29f.

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> vgl. Empirica 2014: 24



bote mit hohen Ausstattungsqualitäten in Bezug auf Barrierearmut sowie Pflege und Betreuung bereitgestellt werden.

Abbildung 8: Altersspezifische Wanderungen 2005-2014



Quelle: Meldesoftware der Stadt Landau (MESO / EwoisNEU), eigene Darstellung, InWIS

Personen im Studierenden-Alter bilden die größte Gruppe unter den Zuzüglern und sorgen somit für die Einwohnerzugewinne der Stadt. Der Campus Landau ist ein Teil der Universität Koblenz-Landau. Im Wintersemester 2014/15 haben 7.400 Studierende in vier unterschiedlichen Fachbereichen ein Studium an dieser Universität aufgenommen. Die Studienanfängerzahl hat im Vergleich zum Wintersemester 2007/08 um knapp 20 Prozent zugenommen. Die angebotenen Studiengänge sind Erziehungswissenschaften, Kultur- und Sozialwissenschaften, Natur- und Umweltwissenschaften und Psychologie. Bereits im Jahr 1960 entstand in Landau eine pädagogische Hochschule. Mitte der 1990er Jahre wurde der Campus erweitert und neben dem Studienangebot vergrößerte sich ebenfalls die Anzahl der Forschungseinrichtungen an der Universität<sup>5</sup>. In den vergangenen Jahren ist die Zahl der Studierenden stetig gewachsen und hat den Druck auf den Mietwohnungsmarkt der Stadt Landau erhöht.

Stetige Erhöhung der Studierendenzahl in den vergangenen acht Jahren

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> vgl. Universität Koblenz-Landau



8.000 7.400 7.260 6.913 7.000 6.424 6.338 6.292 6.242 6.041 6.000 5.000 4.000 3.000 2.000 1.000 0 07/08 08/09 09/10 10/11 11/12 12/13 13/14 14/15 ■Anzahl der Studierenden zum Wintersemester

Abbildung 9: Anzahl der Studierenden am Campus Landau der Universität Koblenz-Landau

Quelle: Universität Koblenz-Landau; \*Zahl für 2014/15 geschätzt, eigene Darstellung, InWIS 2016

Demografisch bedingte, rückläufige Zahl der Studienanfänger Der Trend der steigenden Studienanfängerzahlen wird voraussichtlich nicht langfristig anhalten. Laut Kultusministerkonferenz werden sich die Zahlen demografisch bedingt ca. ab dem Jahr 2017 rückläufig entwickeln. Die Schaffung flexibel nutzbarer Wohnangebote, die den Ansprüchen der unterschiedlichen Zielgruppen gerecht werden, ist somit eine der Zukunftsaufgaben.

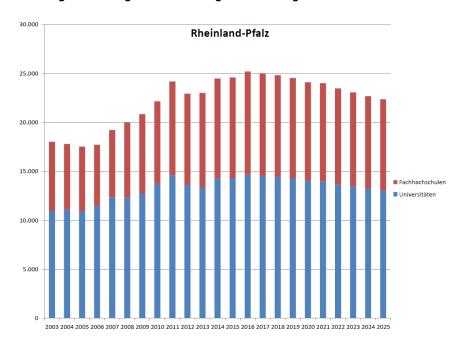


Abbildung 10: Prognose Entwicklung Studienanfängerzahlen

Quelle: Uni Koblenz Landau / Kultusministerkonferenz Prognose Studienanfänger

Single-Haushalte stellen größten Anteil in der Nachfragestruktur Neben der Einwohnerzahl und Altersstruktur ist auch die Anzahl und Struktur der Haushalte eine prägende Determinante für den Wohnungsmarkt. Die Funktion als Studentenstadt macht sich auch in der Haushalts-



struktur bemerkbar. In der Stadt Landau stellen die Singlehaushalte mit ca. 40 Prozent den größten Anteil der privaten Haushalte, gefolgt von Paaren ohne Kinder (27,6%) und Paaren mit Kindern (21,8%). Innerhalb der Region weist nur die Stadt Pirmasens einen noch höheren Anteil an Single-Haushalten auf.

Tabelle 2: Gesamtzahl der privaten Haushalte nach Typ – Landau im Vergleich mit Rheinland-Pfalz

	Typ des privaten Haushalts					
	Insgesamt	Single- haushalte	Paare ohne Kind(er)	Paare mit Kind(ern)	Allein- erziehende Elternteile	Mehrpersonen- haushalte ohne Kernfamilie
Insgesamt	20.716	8.183	5.584	4.515	1.563	871
in %	100	39,5	27,6	21,8	7,5	4,2
Rheinland-Pfalz	100	33,2	28,3	28,1	8,0	2,3
Neustadt a.d. Weinstraße	100	37,1	29,2	23,7	7,7	2,3
Speyer	100	37,8	27,9	22,6	9,2	2,6
Pirmasens	100	42,4	26,7	19,4	9,4	2,2

Quelle: Zensus 2011, eigene Darstellung, InWIS 2016

### 2.3. Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die Beurteilung eines Wohnstandortes und seiner Attraktivität schließt die Betrachtung der Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung ein. Zu den wichtigsten Indikatoren, aus denen Rückschlüsse für den zukünftigen Wohnungsbedarf gezogen werden können, zählen aus wohnungswirtschaftlicher Sicht vor allem die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die Zahl der Arbeitslosen und die Einkommenssituation vor Ort.

Landau hat sich seit Mitte der 80er Jahre wirtschaftlich zu einem attraktiven Wirtschaftsraum entwickelt. Gründe hierfür waren die Aussöhnung zu Frankreich, die aus Feinden Verbündete und Freunde werden ließ und die Südpfalz in Folge der europäischen Entwicklung aus ihrer Grenzlage heraus in das Zentrum des Geschehens in Europa rückte. Aber auch eine aktive Förderpolitik des Landes (Landau war bis 1993 GA-Fördergebiet), der Lückenschluss der Autobahn A 65 im Jahre 1990 und eine nachhaltige wirtschaftsfreundliche Ausrichtung der Stadt bei gleichzeitiger Ausweisung größerer Industrie- und Gewerbeflächen im Osten und Südosten der Stadt waren und sind bis heute Grundlage eines spürbaren wirtschaftlichen Aufschwungs und stark ansteigenden Anstiegs sozialversicherungspflichtiger Beschäftigungsverhältnisse. Heute ist Landau wirtschaftliche Metropole der Südpfalz, Teil der Metropolregion Rhein-Neckar und Schnittstelle zur TechnologieRegion Karlsruhe.

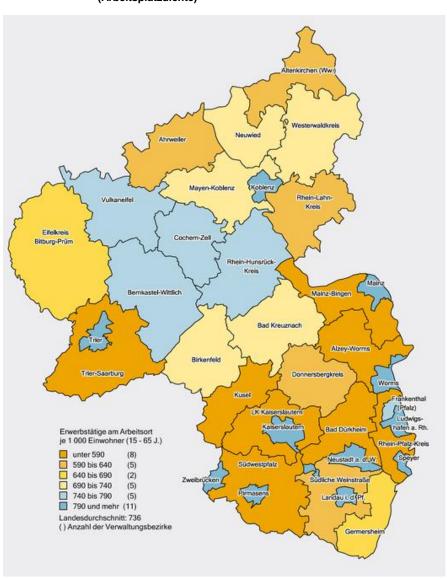
Landau hat einen Schwerpunkt im Dienstleistungssektor. Im gewerblichen Bereich kann Landau heute auf einen breiten Branchenmix mittelständischer Unternehmen blicken, mit Schwerpunkt in der Automobilzulieferindustrie und im Druckerei- und Verlagsgewerbe. Aber auch zahlreiche kleinere Software-Firmen haben hier ihren Sitz.

Positive wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Landau



Namhafte Firmen sind u.a. APL Automobil-Prüftechnik Landau GmbH, Brandenburger GmbH & Co. KG, Eberspächer Controls Landau GmbH & Co. KG, Frey & Kissel - Wilh. Schacherer GmbH & Co KG, Inter-Union Technohandel GmbH, Klinikum Landau-Südliche Weinstraße mbH, Michelin Reifenwerke AG & Co. KG, Constellium Extrusions Landau GmbH, Ronal GmbH, Sparkasse Südliche Weinstraße, VR Bank Südpfalz eG, Watts Industries Deutschland GmbH, Chr. Ufer GmbH oder die Vinzentius-Krankenhaus Landau GmbH. Ebenfalls trägt der Weinanbau zur positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Region bei. Die Arbeitsplätze konzentrieren sich meist in den größeren Städten, die eher im Süden des Bundeslandes zu finden sind. Im Umland der Städte nimmt die Arbeitsplatzdichte erwartungsgemäß stark ab.

Abbildung 11: Erwerbstätige am Arbeitsort je 1.000 Einwohner von 15 bis 65 Jahre 2013 in den kreisfreien Städten und Landkreisen Rheinland-Pfalz (Arbeitsplatzdichte)



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Landau ist auch beliebter Arbeitsort

Die Pendlerzahlen haben im Zeitraum von 2005 bis 2013 sowohl bei den Ein- als auch bei den Auspendlern deutlich zugenommen. Landau ist somit nicht nur beliebter Wohnstandort, sondern auch attraktiver Arbeitsort.

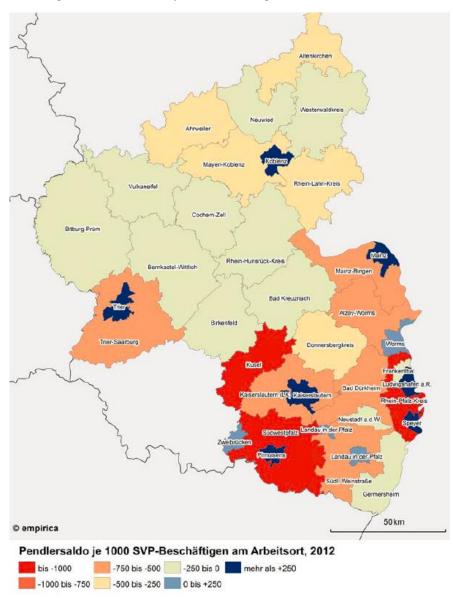


Tabelle 3: Pendlerzahlen Landau in der Pfalz

Pendlerzahlen Landau in der Pfalz					
Einpendler 2005	11.725				
Einpendler 2013	13.320				
Veränderung 2005-2013	+ 13,6 %				
Auspendler 2005	7.351				
Auspendler 2013	8.703				
Veränderung 2005-2013	+ 18,4 %				

Quelle: Empirica 2014: 42, eigene Darstellung, InWIS 2016

Abbildung 12: Pendlersaldo je 1.000 Beschäftigte am Arbeitsort



Quelle: Empirica 2014

Im Beobachtungszeitraum von 2003 bis 2014 hat sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) nicht nur in Landau, sondern in der gesamten Region erhöht. Mit einer Zunahme von 19,7 Pro-

Deutliche Zunahme der Zahl der Beschäftigten als Indiz für Ausweitung des Arbeitsplatzangebotes



zent befindet sich Landau jedoch weit über dem Landesdurchschnitt von 12,5 Prozent und wird lediglich von Speyer mit einem Zuwachs von rd. 23 Prozent übertroffen.

Tabelle 4: Beschäftigte im regionalen Vergleich

Raumeinheiten	Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte am Arbeitsort zum 30.06.2003	Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte am Arbeitsort zum 30.06.2014	Veränderung zum Jahr 2003 in Prozent
Landau in der Pfalz	17.300	20.709	19,7%
Neustadt an der Weinstraße	15.663	16.524	5,5%
Speyer	21.764	26.791	23,1%
Pirmasens	19.027	19.894	4,6%
Rheinland-Pfalz	1.175.045	1.321.470	12,5%

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Darstellung, InWIS 2016

Rückgang der Arbeitslosigkeit, die in Landau gleichzeitig auf unterdurchschnittlichem Niveau liegt Die Arbeitslosenquote ist in den vergangenen zehn Jahren von 6,9 Prozent im Jahr 2005 auf 5,1 Prozent im Jahr 2014 zurückgegangen und steht somit im direkten Zusammenhang mit der Ausweisung des Arbeitsplatzangebotes in Landau. Das hohe Niveau zu Beginn des Betrachtungszeitraums lässt sich mit der allgemein schlechten Beschäftigungslage im Zuge der globalen Weltwirtschaftskrise erklären. Der rückläufigen Entwicklung folgt seit 2011 wieder ein leichter Anstieg um 0,5 Prozent.

8 6,9 6,5 5,6 5,1 5,5 5,2 4,6 4,7 4,9 5,1

Abbildung 13: Arbeitslosenquote 2007-2014 (Stichtag: 31.12.)

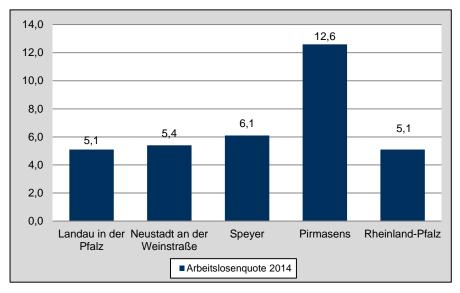
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung, InWIS 2016

Im regionalen Vergleich weist Landau eine geringe Arbeitslosenquote auf. Mit 5,1 Prozent liegt die Quote von Landau auf Höhe des Landesdurchschnitts, aber zum Teil deutlich unter den Werten der Vergleichsstädte. Landau bietet demzufolge insgesamt einen soliden Arbeits- und Wirtschaftsmarkt, der gute Voraussetzungen für einen dynamischen Wohnungsmarkt bietet.

■ArbeitsIosenquote in %



Abbildung 14: Arbeitslosenquote im regionalen Vergleich in %

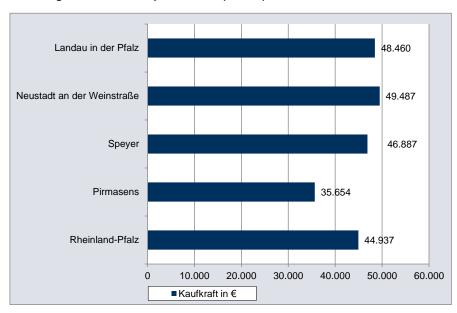


Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung, InWIS 2016

Das verfügbare durchschnittliche Haushaltseinkommen der Bevölkerung wird als Kaufkraft abgebildet und ist ein entscheidender Indikator für die Bemessung der Sozialstruktur einer Stadt und die Wohnkaufkraft, der Anteil des Einkommens, der für das Wohnen aufgewendet werden kann. Wird die Kaufkraft in Relation zum Bundesdurchschnitt, der gleich 100 gesetzt wird, betrachtet, so ergibt sich für die Stadt Landau bezogen auf die Haushalte eine Kaufkraftkennziffer von 112,0. Mit diesem Wert liegt die Stadt Landau auch über dem rheinland-pfälzischen Durchschnitt von 103,8. Innerhalb der Region liegt Landau mit einer Kaufkraft (verfügbares Einkommen) von 48.460 Euro im Jahr 2014 im oberen Mittelfeld.

Leicht überdurchschnittliche Kaufkraft in Landau

Abbildung 15: Kaufkraft pro Haushalt (in Euro) 2014



Quelle: GfK-Marktforschung, eigene Darstellung, InWIS 2016

Bei der Unterteilung des durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommens nach Einkommensklassen wird deutlich, dass Landau im Vergleich zu den weiteren Städten in der Region einen kleineren Anteil an Haushalten mit Für rd. jeden fünften Haushalt ist Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum wichtig



geringem Einkommen (<1.500 EUR/Monat) aufweist. Allerdings ist immerhin für mindestens 20 Prozent der Haushalte die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum wichtig. Damit liegt Landau im Vergleich mit den weiteren Kommunen der Region im Mittelfeld und entspricht etwa der Situation im Land Rheinland-Pfalz. Innerhalb der Region sticht Pirmasens hervor, hier ist die Gruppe doppelt so stark vertreten. Die Mittelschicht mit einem Einkommen zwischen 2.000 und 4.000 EUR/Monat, unter denen sich auch Haushalte befinden, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind (z.B. bei einem Haushaltseinkommen von 2.000 Euro und mehreren Kindern im Haushalt) ist in Landau stark ausgeprägt und nimmt einen deutlich höheren Anteil als auf Landesebene ein.

Landau in der Pfalz 14 83 16.07 2.76 Neustadt an der Weinstraße 10,03 14.56 15,09 15,21 15,84 Pirmasens 16,35 18.24 14,15 Rheinland-Pfalz 10,66 14,54 24,04 3,30 0% 10% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100% ■unter 1.100 Euro ■1.500 bis unter 2.000 Euro 2.000 bis unter 2.600 Euro 1.100 bis unter 1.500 Euro ■Über 7.500 Euro ■2.600 bis unter 4.000 Euro ■4.000 bis 7.500 Euro

Abbildung 16: Haushaltsnettoeinkommen pro Haushalt (in Euro) 2014

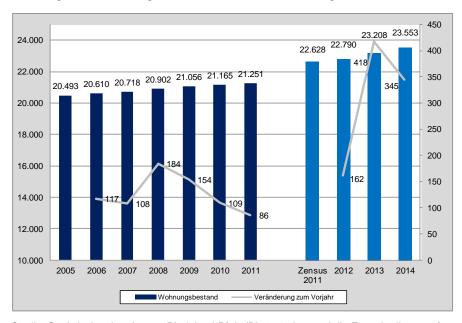
Quelle: GfK-Marktforschung, eigene Darstellung, InWIS 2016

## 2.4. Eckdaten zum Wohnungsbestand

Kontinuierlicher Anstieg der Anzahl an Wohnungen durch Neubau Der Wohnungsbestand der Stadt Landau ist in den vergangenen Jahren im Zuge der Neubautätigkeit (bei gleichzeitiger Zurücknahme von Wohnungsbeständen im Zuge von Rückbau) wie in vielen Kommunen kontinuierlich angestiegen. Der Sprung in der Zeitreihe im Jahr 2011 ist mit folgender Entwicklung zu begründen: Im Rahmen des Zensus 2011 fand eine bundesweite Vollerhebung des Wohnungsbestandes statt, der eine neue Definition von Wohnraum zugrunde gelegt wurde. Laut Definition des Zensus 2011 ist es nicht mehr erforderlich, dass eine Wohnung über eine Küche oder Kochnische verfügt. Im Jahr 2014 umfasste der Wohnungsbestand in Landau 23.553 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Im Vergleich zum Jahr 2011 hat der Wohnungsbestand um 580 Wohneinheiten (4,1 Prozent) zugenommen.



Abbildung 17: Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden

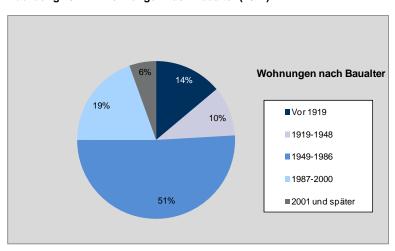


Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Bis 2010 bestand die Fortschreibung auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung 1987, ab 2011 auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011. Auf Grund dieser unterschiedlichen Datenbasen ergibt sich rein rechnerisch im Jahr 2011 eine Differenz von 1.377 Wohnungen [ca. 6,5 %]), eigene Darstellung, InWIS 2016

In der Struktur des Wohnungsbestandes zeigt sich in Landau mit 51 Prozent ein hoher Anteil an Wohnungen, die im Zeitraum von 1949 bis 1986 entstanden sind. Der Schwerpunkt des Gebäudebestands in den 1950er bis 1980er Jahren gibt erste Hinweise auf ggf. bestehende Modernisierungsbedarfe im Nachkriegsbestand in Bezug auf Barrierearmut, Anpassung von Grundrissen an moderne Wohnstandards und energetische Aspekte. Zusätzlich besteht in Landau mit 14 Prozent ein nennenswerter Anteil an gründerzeitlichen Beständen (Baujahr vor 1919). Mit lediglich sechs Prozent ist der Anteil an neuwertigen Wohnungen ab dem Baujahr 2001, die auf moderne Ausstattungsmerkmale (höhere Energieeffizienz, moderne Ausstattung der Bäder, nachfragegerechte Grundrisse, z.B. in offenen Formen) hoffen lassen, in Landau vergleichsweise gering.

Prägung des Bestands durch Nachkriegsbestände/ Modernisierungs-/ Anpassungsbedarfe

Abbildung 18: Wohnungen nach Baualter (2011)



Quelle: Zensus 2011, eigene Darstellung, InWIS 2016



Der Vergleich mit Städten und Kreisen in Rheinland-Pfalz verdeutlicht den großen Anteil des Nachkriegsbestands aller Wohngebäude in Landau. Insgesamt fällt auf, dass die Anteile dieser Baualtersklassen im Norden und Süden des Bundeslandes große Anteile des Wohnungsbestands ausmachen.

In Prozent

unter 22,4

22,4 bis unter 25,4

25,4 bis unter 27,1

27,1 bis unter 31

31 und mehr

unterliegt Geheimhaltung
gleiche Klassenbesetzungen
Rheinland-Pfalz; 25,4

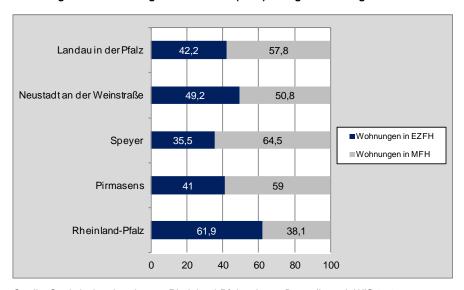
Abbildung 19: Anteil der zwischen 1950 und 1969 fertiggestellten Wohngebäude

Quelle: Zensus 2011

Im Vergleich zum Land stärkere Prägung des Wohnungsbestands durch Mehrfamilienhäuser Von allen Wohnungen in Landau lassen sich 42,2 Prozent dem Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser zuordnen. Im Vergleich zu den anderen kreisfreien Städten ist dies ein mittlerer Wert. Der durchschnittliche Anteil an Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern am gesamten Wohnungsbestand ist in Rheinland-Pfalz um einiges höher, was mit der Vielzahl an ländlich geprägten Räumen und einer damit einhergehenden lockeren Siedlungsstruktur zu begründen ist. Insgesamt erfährt der Wohnungsbestand in Landau im Vergleich zum Bundesland eine stärkere Prägung durch das Mehrfamilienhaussegment.



Abbildung 20: Wohnungen nach Bauart (2013) im regionalen Vergleich



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Darstellung, InWIS 2016

Die Wohneigentumsquote von 45,5 Prozent in Landau ist mit den Werten von Neustadt an der Weinstraße und Speyer vergleichbar, allerdings deutlich geringer als der Landesdurchschnitt in Rheinland-Pfalz (ca. 53 Prozent). Insgesamt wird über die Hälfte des Wohnungsbestandes in Landau vermietet. Die unterdurchschnittliche Leerstandsquote weist auf eine gewisse Marktanspannung hin und wird im Folgenden noch detaillierter betrachtet.

Unterdurchschnittlicher Leerstand als Hinweis für Marktanspannung

Tabelle 5: Wohnungsbestand nach Art der Nutzung (in %)

Art der Wohnungs- nutzung	Landau in der Pfalz	Neustadt a.d. Weinstraße	Speyer	Pirmasens	Rheinland-Pfalz
Von Eigentümer bewohnt	45,5	45,6	41,0	35,4	52,8
Zu Wohnzwecken vermietet	51,4	49,4	56,4	53,9	42,0
Ferien- /Freizeitwohnung	0,2	0,6	0,3	0,3	0,7
Leer stehend	2,9	4,2	2,3	10,4	4,4

Quelle: Zensus 2011, eigene Darstellung, InWIS 2016

Insgesamt liegt die Leerstandsquote in Landau auf einem geringen Niveau von rd. 2,7 Prozent (Wohnungen in Wohngebäuden, ohne Wohnheime). Berücksichtigt man eine Fluktuationsreserve von zwei Prozent, um Bewegungen auf dem Wohnungsmarkt in Form von Umzügen zu gewährleisten, verbleibt ein struktureller Leerstand von ca. einem Prozent. Dieser insgesamt sehr gering ausgeprägte Leerstand deutet auf eine angespannte Marktsituation hin. Die Leerstandsquote von drei Prozent bei den Ein- und Zweifamilienhäusern beinhaltet viele bewusst unvermietete Einliegerwohnungen. Die Gebäude der älteren Baualtersklassen weisen mit 4,8 Prozent die höchsten Leerstandsquoten auf, da Wohnungen in diesen Gebäuden häufig geringere Wohnqualitäten (energetische Standards etc.) vorweisen und daher auf geringeres Interesse auf dem Wohnungsmarkt stoßen.

Leerstand bei Eigenheimen auch durch bewusst unvermietete Einliegerwohnungen



Abbildung 21: Leerstand nach Gebäudestruktur, Baualter und Eigentümergruppen

Leerstand insgesamt	WE*	560	2,7
Nach Zahl der WE im Gebäude	1 +2 WE	271	3,0
	3 WE	288	2,4
	< 1919	127	4,8
	1919-1949	102	4,8
Nach Baualter	1949-1978	224	2,4
	1979-1990	54	2,0
	>1990	53	1,2
	Einzeleigentümer	481	2,5
Nach Eigentümergruppen	eG	-	-
	Kommunal	25	8,4
	Sonstige	54	3,9

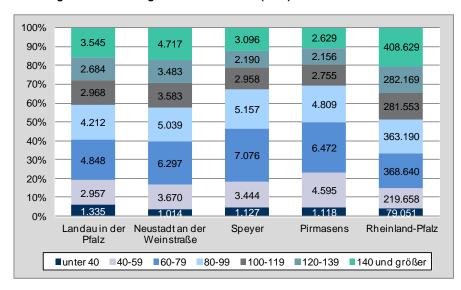
Quelle: Zensus 2011, \* in Wohngebäuden ohne Wohnheime, eigene Darstellung, InWIS 2016

Die Auswertung zum Leerstand der Stadt Landau (Stand: September 2015) ergibt ein ähnliches Ergebnis: Insgesamt wurden 260 Leerstände ermittelt, die an drei aufeinander folgenden Zeitpunkten unbewohnt waren (Indiz für einen strukturellen Leerstand).

Wohnungsbestand in Landau wird stärker als im Land durch kleine Mietwohnungen geprägt Die Verteilung des Wohnungsbestandes mit Schwerpunkt auf den Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern spiegelt sich auch in der Aufteilung nach der Wohnfläche wider: Leicht stärker als in den Vergleichskommunen und dem Land Rheinland-Pfalz wird der Wohnungsbestand der Stadt Landau durch kleine Mietwohnungen unterhalb von 40 m² geprägt.



Abbildung 22: Wohnungen nach Größe in m² (2011)

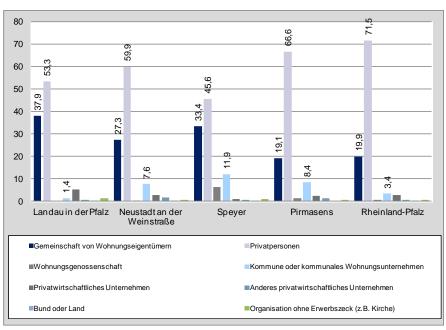


Quelle: Zensus 2011, eigene Darstellung, InWIS 2016

Hinsichtlich der Eigentumsform des Landauer Wohnungsbestandes überwiegen mit rd. 53 Prozent deutlich die privaten Einzelpersonen, gefolgt von Eigentümergemeinschaften mit ca. 38 Prozent. Der hohe Anteil von Eigentümergemeinschaften erschwert den Zugang zu aktiven Kooperationspartnern auf dem Wohnungsmarkt. Ein kommunales Wohnungsunternehmen gibt es in Landau nicht, daher müssen direkte Steuerungs- und Einflussmöglichkeiten auf den lokalen Wohnungsmarkt über andere Wege kompensiert werden.

Private Eigentümer und Eigentümergemeinschaften prägen die Eigentümerstruktur Landaus

Abbildung 23: Wohnungen nach Eigentumsform des Gebäudes



Quelle: Zensus 2011, eigene Darstellung, InWIS 2016



Rückgang der Bautätigkeit im Segment der Eigenheime, Anstieg der Bautätigkeit bei Mehrfamilienhäusern

### 2.5. Entwicklung der Bautätigkeit

Die Baufertigstellungszahlen entwickeln sich in Landau in den Segmenten Ein- und Zwei- bzw. Mehrfamilienhäusern gegensätzlich zueinander. Die Zahl der fertiggestellten Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäuserin ist von 82 Baufertigstellungen im Jahr 2005 auf 43 fertiggestellte Wohneinheiten im Jahr 2013 zurückgegangen. Der stärkste Rückgang bei den Fertigstellungszahlen im Eigenheimbau vollzog sich im Zeitraum von 2005 bis 2008, seitdem befindet sich die Entwicklung auf einem konstanten Niveau. Im Gegensatz dazu hat die Bautätigkeit im Segment der Mehrfamilienhäuser deutlich zugenommen. Wurden im Jahr 2005 60 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt, waren es im Jahr 2014 232 Wohneinheiten in diesem Segment. Seit dem Jahr 2010 übersteigen die Fertigstellungszahlen im Mehrfamilienhaussegment konstant die Bautätigkeit im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Die 148 im Jahr 2013 fertiggestellten Wohneinheiten im Segment der Mehrfamilienhäuser wurden in insgesamt drei Bauprojekten realisiert.

Wohnungen in EZFH Wohnungen in MFH

Abbildung 24: Fertiggestellte Wohnungen (2005-2014)

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Darstellung, InWIS 2016<sup>6</sup>

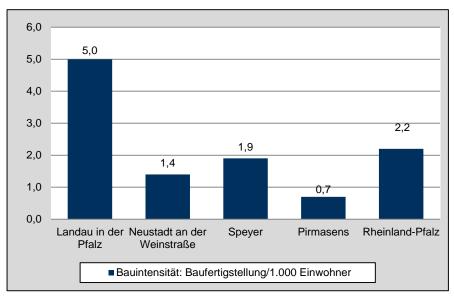
Hohe Bauintensität der jüngeren Vergangenheit auf Entwicklung der Konversionsflächen zurückzuführen

Die Bautätigkeit ist mit einer Intensität von fünf Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner in den Jahren 2011 bis 2013 in Landau deutlich höher als in Rheinland-Pfalz und den vergleichbaren Kommunen in der Region. Sie ergibt sich insbesondere aus der erhöhten Neubautätigkeit auf ehemaligen Militärarealen (Konversion) in Vorbereitung auf die Landesgartenschau 2014/2015.

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> Dem Bauamt der Stadt Landau liegen für das Jahr 2013 insgesamt 449 fertiggestellte Wohnungen vor. In diesem Jahr wurden mehrere Wohnangebote für Studierende fertiggestellt. In der Statistik des Landesamtes ergibt sich somit eine Differenz zu den kommunalen Daten.



Abbildung 25: Bauintensität 2011-2013 (Durchschnitt der Jahre gerechnet auf Einwohnerzahl 2013)



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Darstellung, InWIS 2016

#### Zwischenfazit

Die Stadt Landau, die durch ihre Kernstadt und mehrere Stadtdörfer geprägt wird, verzeichnet einen langfristigen Wachstumstrend der Bevölkerungszahl, von dem insbesondere die Kernstadt profitiert hat. Wanderungsgewinne verzeichnet Landau hierbei insbesondere mit Kommunen im zweiten Ring um Landau, während Landau an direkt angrenzende Städte und Gemeinden Einwohner verliert. Die stärksten Gewinne verzeichnet Landau in der Gruppe der jungen Menschen, die u.a. für das Studium nach Landau ziehen. Neben der positiven Einwohnerentwicklung stellen sich auch die sozioökonomischen Rahmendaten positiv dar, die durch einen Anstieg der Beschäftigungszahlen und den Rückgang der Arbeitslosigkeit gekennzeichnet sind.

Der Wohnungsbestand in Landau wird durch einen nennenswerten Bestand an Wohnungen, der in der Nachkriegszeit entstanden ist, geprägt. An dieser Stelle ergibt sich bereits ein erster wichtiger Hinweis auf bestehende Modernisierungsbedarfe, insbesondere hinsichtlich der Energieeffizienz und moderner Ausstattungsmerkmale. Hinzu kommt die Herausforderung, dass der größte Anteil des Wohnungsbestands im Besitz privater Eigentümer und Eigentümergemeinschaften ist. Die Leerstandsquote, die auf einem unterdurchschnittlichen Niveau liegt, ist darüber hinaus ein wichtiger Hinweis für eine bestehende Marktanspannung. Die hohe Bauintensität der jüngeren Vergangenheit trägt dazu bei, die aktuell hohe Nachfrage nach Wohnraum zu befriedigen, ist jedoch insbesondere auf die Entwicklung der Konversionsflächen mit auch höherpreisigen Wohnangeboten zurückzuführen.



## 3. Angebots- und Nachfragesituation in den Teilmärkten

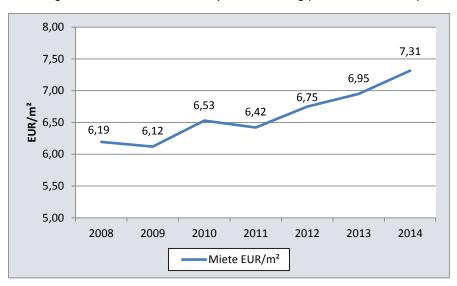
Angebotsdatenbank des ImmobilienScout24 als eine der Datenquellen Die folgenden Auswertungen der Wohnungsangebote, die von 2008 bis 2014 in der Immobilienplattform ImmobilienScout24 eingestellt wurden, dienen der differenzierten Betrachtung der Angebots- und Nachfragesituation und ermöglichen es, Unterschiede im Nachfrageverhalten (z.B. hinsichtlich Wohnungsgrößen, Preisklassen und weiterer Merkmale) aufzuzeigen. Die Nachfrage wird über die so genannten "Hits", das heißt die Aufrufe einzelner Angebote im Internet, gemessen. Berechnet wird grundsätzlich ein Durchschnittswert für das einzelne Objekt. Die Hits bilden zwar nicht die tatsächliche Nachfrage ab, sie verdeutlichen jedoch das Interesse der Nachfrager an bestimmten Orten und Produkten. Bei der Bewertung fließen wiederum gutachterliche Analysen und Erfahrungen von Landauer Wohnungsmarktakteuren ein.

#### 3.1. Mietwohnungsmarkt

#### Mietpreisentwicklung

Kontinuierliche Mietpreissteigerung seit 2008 Einen qualifizierten Mietspiegel, anhand dessen das Mietniveau in der Stadt Landau und dessen Entwicklung dargestellt werden könnte, existiert in Landau nicht. Grundlage für die Auswertung der Preisentwicklung in der Stadt Landau sind die rd. 2.500 im Zeitraum von 2008 bis 2014 auf der Plattform Immobilienscout24 eingestellten Mietwohnungen. In Landau ist auf dem Mietwohnungsmarkt eine kontinuierliche Preissteigerung zu erkennen. Lag die Angebotsmiete im Jahr 2008 noch bei durchschnittlich 6,19 Euro/m², ist dieser im Jahr 2014 auf 7,31 Euro/m² angestiegen. Im Zeitraum von 2008 bis 2014 entspricht dies einer Preissteigerung von 1,12 Euro/m² (18 Prozent), die als überdurchschnittlich im Vergleich zur bundesweiten Entwicklung eingestuft werden kann.

Abbildung 26: Durchschnittliche Mietpreisentwicklung (arithmetisches Mittel)



Quelle: Immobilienscout24 2008-2014; eigene Darstellung, InWIS 2016



Der dargestellte durchschnittliche Mietpreis verbirgt große Preisspannen innerhalb des Mietwohnungsangebotes, weshalb die Steigerungsraten nochmal gesondert nach Preisklassen (unterteilt in Perzentile) aufgezeigt werden (vgl. hierzu auch Tab. 6). Deutliche Preissteigerungen zwischen 0,87 Euro/m² und 1,33 Euro/m² verzeichnen die unteren und mittleren Preisklassen, Angebote in diesen Preisklassen haben sich demnach deutlich verteuert. Im Zeitverlauf ist zu sehen, dass die Angebotsmieten in allen dargestellten Preissegmenten in Folge der Wirtschafts- und Finanzkrise nachgaben und anschließend einen anschließenden Aufholprozess vollzogen, um nach einem leichten Einbruch im Jahr 2011 den Ausgangswert aus 2008 zu überholen.

Deutliche Preissteigerungen insbesondere in den unteren und mittleren Preissegmenten

Abbildung 27: Mietpreisentwicklung im mittleren und unteren Segment



Quelle: Immobilienscout24 2008-2014; eigene Darstellung, InWIS 2016

Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass die Neuvertragsmieten in Geschosswohnungen in viele Städten in Rheinland-Pfalz sowie im landesweiten Durchschnitt in den vergangenen Jahren gestiegen sind. In Landau haben sich die Neuvertragsmieten von 5,79 Euro/m² im Jahr 2005 auf 6,82 Euro/m² im Jahr 2013 erhöht, womit die Steigerungsrate in Landau oberhalb des Landesdurchschnitts von Rheinland-Pfalz liegt. Eine noch größere Steigerungsrate bei den Neuertragsmieten verzeichnet lediglich Speyer mit rd. 19 Prozent.

Erhöhung der Neuvertragsmieten in Landau und der Region



8 7,32 6,82 6,43 6,15 5.91 5,79 6 5,62 5,32 4.1 3,96 0 Rheinland Pfalz Landau in der Neustadt an der Speyer Pirmasens Pfalz Weinstraße 2005 2013

Abbildung 28: Neuvertragsmieten und deren Entwicklung

Quelle: Empirica 2014: 84, eigene Darstellung; InWIS 2016

Dynamische Entwicklung der Ausgaben für Haushaltsenergie Zusätzlich zur reinen Grundmiete bestimmt die Entwicklung der Nebenkosten zu einem nicht unwesentlichen Teil die Gesamtmietentwicklung. Wesentlich dynamischer als die Bestandsmieten haben sich in den vergangenen Jahren die Ausgaben für Haushaltsenergien entwickelt. Sie sind mittlerweile zu einem Problem für die Zahlungsfähigkeit von minderverdienenden Haushalten geworden. Die Entwicklung der Ausgaben für Wohnnebenkosten (ohne Ausgaben für Haushaltsenergien) verläuft nahezu parallel zum landesweiten Preisindex für die Nettomiete.

130 120,6 119.5 120 115,8 Haushaltsenergie 109 110 Wohnnehenkoste 104,2 **Nettomiete** 103,5 102,3 101.4 105,4 103,8 102.5 100 101,3 100 90 2010 2011 2012 2013 2014

Abbildung 29: Entwicklung ausgewählter Wohnkostenindizes 2010 bis 2014 für Deutschland

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 7, 05/2013, eigene Berechnungen, InWIS 2016 \* Haushaltsenergie umfasst Strom, Gas und andere Brennstoffe; Nettomiete = Kaltmiete ohne Nebenkosten



#### Wohnflächen und Mietpreise

Im folgenden Schritt werden die Angebotssegmente des Mietwohnungsmarktes in der Stadt Landau differenziert betrachtet, um auf Unterschiede in der Nachfragesituation in den verschiedenen Preissegmenten und Wohnungsgrößen hinzuweisen. Durchschnittlich werden in Landau 1.850 Hits pro Wohnung und Monat für Mietwohnungen erreicht. Hierbei handelt es sich um ein Niveau, das einen Hinweis auf eine sehr gute Mietwohnungsnachfrage in Landau gibt und seitens der befragten Experten verifiziert wird.

Die Unterteilung der ausgewerteten Wohnungsannoncen in verschiedene Preiskategorien zeigt auf, dass für ca. 75 Prozent des Mietwohnungsangebotes in Landau ein hohes Interesse erzielt werden kann. Eine hohe Nachfrage besteht in Landau nach Mietwohnungen bis etwa 7,30 Euro/m² (hier setzt etwa der Neubaubereich ein). Erst in der obersten Preisklasse ab 8,40 Euro/m² schwächt sich die Nachfrage spürbar ab. Dieses höherpreisige Angebot richtet sich an eine zahlenmäßig kleinere Gruppe von Haushalten mit erhöhter Kaufkraft.

Abschwächung der Nachfrage nach Mietwohnungen erst im oberen Preissegment

Tabelle 6: Mietwohnungsangebot nach Preisklassen

Mietpreis in €/m²	Anteil	Preisklasse	Hits/Monat	Nachfrage
unter 5,20	9%	unterste	2.159	Hoch
5,20 bis unter 5,70	14%	untere	2.164	Hoch
5,70 bis unter 6,40	25%	mittlere	2.119	Hoch
6,40 bis unter 7,30	27%	mittlere	1.929	Hoch
7,30 bis unter 8,40	15%	obere	1.543	Durchschnittlich
8,40 und mehr	9%	oberste	1.189	Gering

Quelle: Immobilienscout24 2008-2014; eigene Darstellung, InWIS 2016

Wird das Mietwohnungssegment – wie in der nachfolgenden Tabelle – nach Wohnungsgrößen unterschieden, zeigen sich signifikante Unterschiede in der Angebots-Nachfrage-Situation. Ein hohes bzw. sehr hohes Interesse besteht an Mietwohnungen zwischen 50 und 90 m². Zu begründen ist diese Situation durch eine Überlagerung verschiedener Zielgruppen. So fragen in der Stadt Landau nicht nur ältere, kleine Haushalte gezielt kleine bis mittelgroße Wohnungen nach, sondern insbesondere auch junge Haushalte, die als Studierende in Landau auf der Suche nach einer geeigneten Wohnung sind. Hinzu kommt die aktuelle Nachfrage durch Asylbewerber, die ebenfalls auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind. Erst ab einer Wohnfläche von rd. 100 m² schwächt sich die Nachfrage ab, auch da in diesem Segment die Gesamtmiete deutlich ansteigt.

Nachfrageschwerpunkt bei Wohnungen zwischen 50 und 90 m² durch Überlagerung der Nachfrage verschiedener Zielgruppen



Tabelle 7: Mietwohnungsangebot nach Größenklassen

Wohnungsgröße in m²	Anteil	Mietpreis in €/m²	Hits/Monat	Nachfrage
unter 50	15%	8,28	1.788	Durchschnittlich
50 bis unter 60	11%	6,93	2.261	Hoch
60 bis unter 80	28%	6,37	2.310	Sehr hoch
80 bis unter 90	14%	6,35	1.939	Hoch
90 bis unter 105	11%	6,27	1.776	Durchschnittlich
105 bis unter 120	9%	6,17	1.387	Gering
120 und mehr	11%	6,12	1.216	Gering

Quelle: Immobilienscout24 2008-2014; eigene Darstellung, InWIS 2016

Preisgünstige kleine und familiengerechte Wohnungen mit hoher Nachfrage Bei Gegenüberstellung von Wohnungsgröße und Angebotspreis in der nachstehenden Matrix zeigt sich folgende Situation: Insbesondere bei den kleinen und gleichzeitig günstigen Mietwohnungen besteht ein nur geringes Angebot. Begehrt sind kleine Wohnungen mit bis zu 60 m² bis in das obere Preissegment. Eine hohe Nachfrage verzeichnen auch Wohnungen mit Wohnflächen bis 90 m², wobei die Interessenten mit zunehmender Wohnfläche preissensibler werden. Bei den großen Wohnungen ab 105 m² sind insbesondere preisgünstige Angebote gefragt, in diesem Bereich fragen u.a. kinderreiche Familien Wohnraum nach, die auf Preisgünstigkeit angewiesen sind.

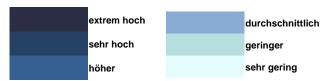
Abbildung 30: Nachfrage nach Mietwohnungen in Abhängigkeit von Wohnungsgröße und Mietpreis

Angebots- preis€/m² / Größe	<50 m²	Bis <60 m²	Bis <80 m²	Bis <90 m²	Bis <105 m²	Bis <120 m²	120 + m²
Bis <5,20	4*	7*	47	35	38	41	66
5,20 bis <5,70	10*	16*	114	73	58	41	48
5,70 bis <6,40	31	66	224	91	66	75	68
6,40 bis <7,30	82	113	204-	107	71	47	56
7,30 bis <8,40	103	===61==	91 /	30	28	23*	41
8,40 und mehr	153	23*	15*	16*	15*	9*	8*

**Angebotsschwerpunkt** 

Nachfrageschwerpunkt

#### Nachfrage, gemessen in Hits/Monat



31 = jeweilige Anzahl der Angebote im untersuchten Zeitraum; \* keine Mindestanzahl an Angeboten für auswertbare Basis =>30

Quelle: Immobilienscout24 2008-2014; eigene Darstellung, InWIS 2016



#### **Baualter und Ausstattungsmerkmale**

Die Nachfrage nach Mietwohnungen lässt keine deutlich erkennbaren Nachfragepräferenzen nach Baualter erkennen, was für einen generell hohen Druck auf dem Mietwohnungsmarkt in Landau spricht. Knapp die Hälfte des Mietwohnungsangebotes, das über Immobilienscout24 offeriert wurde, wurde nach 1990 gebaut. Die Nachfrage schwächt sich spürbar erst im Neubausegment ab, das mit rd. 7,60 Euro/m² im Vergleich die teuersten Angebote bereithält. In fast allen anderen Baualtersklassen ist das Interesse sehr stark ausgeprägt, auch im Nachkriegsbestand der 1950er und 1960er Jahre. Das im Vergleich günstigste Angebot hält die Baualtersklasse der 1970er Jahre bereit – das Interesse an diesen Objekten ist im Vergleich mit den weiteren Baualtersklassen jedoch geringer ausgeprägt, ggf. aufgrund fehlender Wohnqualitäten.

Keine deutlichen Präferenzen nach Baualter – spricht für generell hohen Druck am Mietwohnungsmarkt

Tabelle 8: Mietwohnungsangebot nach Baualtersklassen

Baujahr	Anteil	Mietpreis in €/m²	Durchschnittliche Gesamtmiete (Kalt- miete) in €	Hits/Monat	Nachfrage
Bis 1949	21%	6,50	628	1.986	Hoch
1950 bis 1959	5%	6,29	461	2.198	Hoch
1960 bis 1969	11%	6,30	460	1.949	Hoch
1970 bis 1979	9%	6,26	462	1.695	Durchschnittlich
1980 bis 1989	8%	6,60	466	2.113	Hoch
1990 bis 1999	23%	6,92	459	2.109	Hoch
Ab 2000	22%	7,64	675	1.383	Gering

Quelle: Immobilienscout24 2008-2014; eigene Darstellung, InWIS 2016

Die Differenzierung des Mietwohnungsangebotes nach dem Objektzustand zeigt, dass sogar renovierungsbedürftige Mietwohnungen und Angebote, bei denen keine Angaben zum Zustand gemacht werden (zumeist ein Indiz für nicht besonders ausgeprägte Wohnqualitäten) eine hohe Nachfrage erfahren. Dies spricht erneut für den bestehenden Druck am Mietwohnungsmarkt, der Ausdruck in einer hohen Nachfragekennziffer findet. In der Unterscheidung nach den Wohnlagen gehören zu den besonders stark nachgefragten Lagen nach Einschätzung von befragten Marktexperten die Innenstadt sowie die Ortsteile Godramstein und Queichheim.

Hohe Nachfrage selbst nach renovierungsbedürftigen Angeboten

Tabelle 9: Mietwohnungsangebot nach Modernisierungszustand

Zustand	Anteil	Mietpreis in €/m²	Gesamtmiete kalt in €	Hits/ Monat	Nachfrage
Erstbezug/ neuwertig	15%	7,37	623	1.733	Durchschnittlich
Erstbezug nach Sanierung/ modernisiert/ saniert	12%	6,85	535	1.882	Durchschnittlich
Gepflegt/ vollständig renoviert	45%	6,47	483	2.003	Hoch
Keine Angabe/ renovierungs- bedürftig	28%	6,51	478	1.847	Durchschnittlich

Quelle: Immobilienscout24 2008-2014; eigene Darstellung, InWIS 2016



#### Zwischenfazit

Die Nachfrage nach Mietwohnungen in der Stadt Landau ist hoch und wird von sich teils überlagernden Zielgruppen gespeist. Auf dem Mietwohnungsmarkt verzeichnen kleine bis mittelgroße Mietwohnungen für Singles und Paare sowie große, bezahlbare Wohnungen für Familien die höchste Nachfrage. Der durchschnittliche Angebotspreis sowohl für preisgünstige als auch mittelpreisige Mietwohnungen ist in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Bei freifinanzierten Neubauprojekten liegt der aktuelle Angebotspreis zwischen 7,00 und 9,00 Euro/m², weshalb die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum auf dem freifinanzierten Markt für bestimmte Nachfragergruppen zunehmend schwieriger wird.

# 3.2. Der Markt für öffentlich geförderte Mietwohnungen

Zu den einkommensschwachen Haushalten zählen nicht nur Bezieher von Mindestsicherung Der Wohnungsmarkt befindet sich in Deutschland in einem ständigen Anpassungsdruck, von dem einzelne Regionen und sachliche Teilmärkte unterschiedlich betroffen sind. Hierzu zählt auch der sozial gebundene Wohnungsbestand als Teilmarkt für die Versorgung von einkommensschwachen Haushalten, welcher aufgrund der bundesweit fortschreitenden Spreizung der Einkommens- und Vermögensentwicklung auch in Zukunft bedeutend bleibt. Im dritten Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung wurde festgehalten, dass die Mietbelastung einkommensschwacher Haushalte gemessen am zur Verfügung stehenden Haushaltseinkommen überdurchschnittlich hoch ist. Insbesondere für einkommensschwache Haushalte ist die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum, welcher durch die öffentliche Hand gefördert wird, von großer Bedeutung. Etwa acht Millionen Haushalte in Deutschland befinden sich im Niedrigeinkommensbereich. Diese Haushalte können weiter unterschieden werden in Bezieher von Mindestsicherung (darunter die Grundsicherung für Arbeitssuchende, Sozialhilfe und das Asylbewerberleistungsgesetz), Bezieher von Wohngeld sowie in Haushalte ohne Mindestsicherung oder Wohngeld, deren Einkommen sich aber unter der Armutsrisikogrenze befindet. Zu den einkommensschwachen Haushalten zählen somit nicht nur Bezieher von Mindestsicherung, sondern auch zahlreiche Minderverdienende. Hinzu kommt, dass aufgrund der zunehmenden Gefahr der Altersarmut verstärkt auch ältere Haushalte auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, der gleichzeitig möglichst barrierearm sein sollte.

Einkommensschwach: Wohngeld, staatliche Mindestsicherungsleistungen, Niedrigeinkommensbezieher

Als einkommensschwach gilt ein Haushalt, wenn er unterhalb einer definierten Armutsgefährdungsquote liegt, die eine politische Konvention des Europäischen Rates im Jahr 2001 festlegte.<sup>7</sup> In Deutschland zählen dazu alle Haushalte, die Wohngeld oder staatliche Mindestsicherungsleistungen empfangen, wozu die Grundsicherung nach SGB II und SGB XII, die Hilfe zum Lebensunterhalt nach SGB XII, Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz oder BAFöG bzw. Berufsausbildungshilfe gehören. Zu den

<sup>&</sup>lt;sup>7</sup> Vgl. Europäische Kommission 2005: Messung der Fortschritte auf dem Weg zu einem nachhaltigeren Europa. Indikatoren für nachhaltige Entwicklung für die Europäische Union. Panorama der europäischen Union Ausgabe 2005.



einkommensschwachen Haushalten zählen auch Niedrigeinkommensbezieher, die keine der aufgeführten Leistungen erhalten.<sup>8</sup>

Im Jahr 2011 galt z.B. in Nordrhein-Westfalen ein Haushalt als einkommensschwach bzw. armutsgefährdet, wenn er über ein gewichtetes Pro-Kopf-Einkommen von weniger als 60 Prozent des mittleren Einkommens verfügte. Das mittlere Einkommen eines Single-Haushalts betrug damals 1.388 EUR. Somit wurde die Schwelle zur Armutsgefährdung (60%) bei 833 EUR erreicht. Haushalte mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern im Alter von unter 14 Jahren galten als einkommensarm, wenn das monatliche Haushaltsnettoeinkommen unterhalb von 1.749 EUR lag.<sup>9</sup>

Eine Überbelastung durch hohe Wohnkostenbelastung besteht laut einer EU-Definition dann, wenn Haushalte 40 Prozent und mehr ihres verfügbaren Einkommens für Wohnen ausgeben müssen. Die EU-Initiative zur Bekämpfung von Armut und sozialer Ausgrenzung betrachtet diesen Schwellenwert als einen Indikator zur Identifizierung von unzureichenden Wohnsituationen. Zusätzlich zur Bezahlbarkeit von Wohnraum legt für SGB-II-Bezieher die zuständige Gebietskörperschaft individuell festgelegte Angemessenheitskriterien für Wohnraum fest.

Hohe Wohnkostenbelastung ab 40% des verfügbaren Haushaltseinkommens

Die Frage der Bezahlbarkeit von Wohnraum ist immer in Relation zum Einkommen zu betrachten. Wenn man von Bezahlbarkeit spricht, ist in der Regel die Bezahlbarkeit für einkommensschwache Haushalte gemeint. Da für die Stadt Landau keine hinreichende Datenbasis zu den Haushaltseinkommen verfügbar ist, wird bezahlbarer Wohnraum um der Begriff "preisgünstig" erweitert und dieser wie folgt definiert: Preisgünstigkeit ist dann gegeben, wenn sich die Mieten oder Kaufpreise im unteren Viertel des Miet-/Kaufpreisspektrums einer Stadt bewegen. Das untere Viertel umfasst somit die günstigsten 25 Prozent aller Wohnungsangebote. Darüber hinaus werden für Bezieher von Mindestsicherung die Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft beachtet. Im frei finanzierten Wohnungsneubau sind die Grenzen noch einmal anders zu bewerten. Nach Einschätzung lokaler Marktexperten startet der frei finanzierte Wohnungsneubau aktuell bei rd. 7,50 Euro/m² und ist aufgrund der gestiegenen Baukosten darunter kaum umzusetzen.

In Landau gehörten im Jahr 2014 ca. 18 Prozent zu der Gruppe der einkommensschwachen Haushalte. Somit lebt knapp jede fünfte Person in Landau in einem einkommensschwachen Haushalt. Diese Personen sind in besonderem Maße auf bezahlbaren und preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Die Bezieher der Mindestsicherung machen mit neun Prozent den größten Anteil der einkommensschwachen Haushalte aus. Hierzu zählen die Grundsicherung für Arbeitssuchende nach SGB II mit 6,3 Prozent, die Sozialhilfe nach SGB XII mit 2,2 Prozent sowie die 0,5 Prozent aller Landauer Haushalte, die eine Mindestsicherung im Rahmen des Asylbewerberleistungsgesetzes erhalten. Die Gruppe der Bezieher von Wohngeld ist mit 1,4 Prozent verhältnismäßig klein. Ca. 7,5 Prozent aller Haushalte in Landau befinden sich unterhalb der Armutsrisikogrenze, er-

<sup>&</sup>lt;sup>8</sup> Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2009: Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte. Reihe Forschungen, Heft 142.

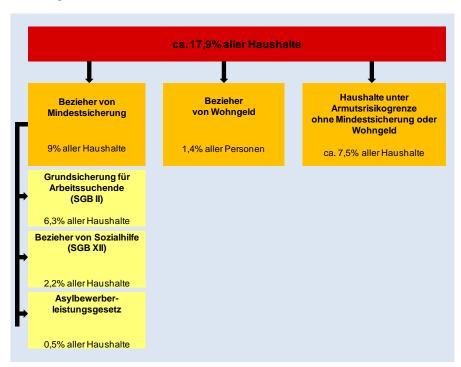
<sup>9</sup> NRW.Bank 2013: Wohnungsmarktbericht NRW 2012, S. 26.



Gruppe der Studierenden erhöht Nachfragedruck am Mietwohnungsmarkt halten allerdings weder eine Mindestsicherung noch beziehen Unterstützung in Form von Wohngeld.

Konkurrenz für einkommensschwache Haushalte auf dem Markt für preisgünstigen Wohnraum bildet die Gruppe der Studierenden, die ebenfalls verstärkt preisgünstige Wohnungen nachfragen. In Landau gehört laut Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks mit 48 Prozent ein großer Anteil der Studierenden mit einem Einkommen unter 800 Euro zu den einkommensschwachen Haushalten. Damit gehört knapp die Hälfte der Studierenden zu den Niedrigeinkommensbeziehern. Die andere Hälfte der Studierenden bezieht zu etwa gleichen Teilen ein Einkommen zwischen 800 und 1.000 Euro und über 1.000 Euro.

Abbildung 31: Einkommensschwache Haushalte in Landau 2014



Quelle: Stadt Landau in der Pfalz, eigene Darstellung, InWIS 2016

#### Entwicklung der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum

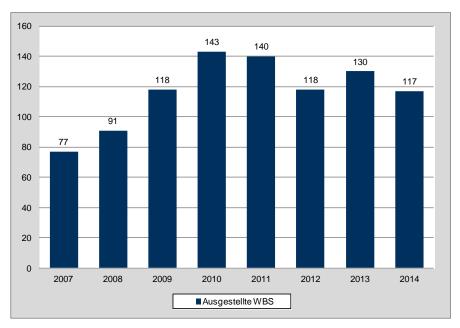
Für die Beantragung eines Wohnberechtigungsscheins, der einem Haushalt die Anmietung einer öffentlich geförderten Wohnung ermöglicht, ist die Einhaltung der jeweiligen Einkommensgrenze entscheidend, wobei das Gesamteinkommen aller Haushaltsangehörigen zugrunde gelegt wird.

Stabiles Niveau der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine

Die Anzahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine ist nur ein Indiz für eine zu- oder abnehmende Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen. Heutzutage werden keine Wohnberechtigungsscheine mehr "auf Vorrat" beantragt. Sie werden in den meisten Fällen nur beantragt, sofern sich der Antragsteller gezielt auf eine bestimmte geförderte Wohnung bewerben möchte. Die bisherige Entwicklung der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine deutet aber auf eine erhöhte Nachfrage hin, wenn entsprechendes Angebot vorhanden ist. Bis zum Jahr 2010 hat sich die Zahl deutlich erhöht, seit 2012 liegt sie auf einem Niveau von rd. 120 ausgestellten Scheinen pro Jahr.







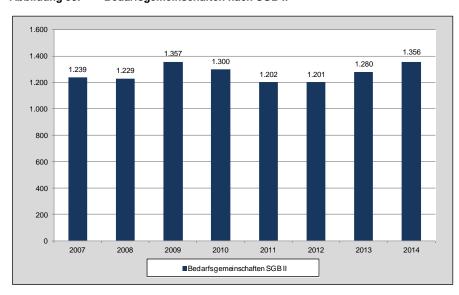
Quelle: Stadt Landau in der Pfalz, eigene Darstellung, InWIS 2016

Ein weiterer Indikator für die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum ist die Anzahl und Entwicklung der Bedarfsgemeinschaften. Bedarfsgemeinschaften sind Alleinlebende oder Mehrpersonenhaushalte. Sie sind laut §7 Absatz 3 SGB II Grundlage für die Bemessung und Gewährung der staatlichen Transferleistungen im Sinne von SGB II.

Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften hat in der jüngsten Vergangenheit in Landau deutlich zugenommen. Von 1.201 Bedarfsgemeinschaften im Jahr 2012 ist die Anzahl an Bedarfsgemeinschaften auf 1.356 im Jahr 2014 angestiegen (+13%). Dies verdeutlicht den anhaltenden Bedarf an preisgünstigen, öffentlich geförderten Wohnungen.

Deutliche Steigerung der Zahl der Bedarfsgemeinschaften in der jüngeren Vergangenheit

Abbildung 33: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung, InWIS 2016

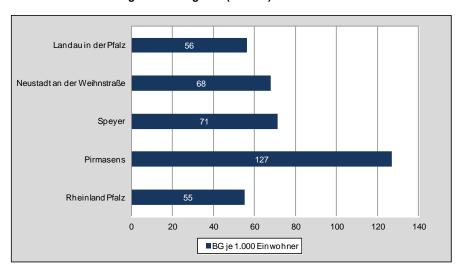


Hoher Anteil an Singlehaushalten bei Bedarfsgemeinschaften

Gemessen an der Einwohnerzahl ist der Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften in Landau im Vergleich zu den weiteren Städten der Region zwar unterdurchschnittlich, liegt jedoch auf dem landesweiten Niveau.

Von Bedeutung ist auch die Zusammensetzung der Bedarfsgemeinschaften: In Landau setzen sich die Bedarfsgemeinschaften zu 58 Prozent und damit zu einem hohen Anteil aus Singlehaushalten zusammen, die auf kleine und gleichzeitig preisgünstige Mietwohnungen angewiesen sind.

Abbildung 34: Personen in Bedarfsgemeinschaften je 1.000 Einwohner nach SGB II im regionalen Vergleich (11/2014)



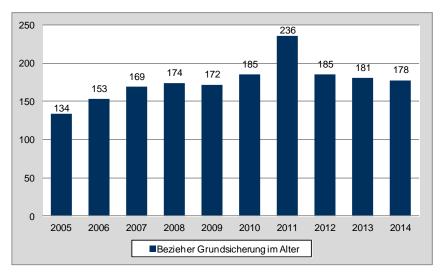
Quelle: Bundeagentur für Arbeit, eigene Darstellung, InWIS 2016

Anstieg innerhalb der Gruppe der SGB XII-Empfänger

Eine weitere Gruppe der Bezieher von Mindestsicherung – und damit Nachfrager nach preiswertem Wohnraum – sind die Sozialhilfeempfänger nach SGB XII. Diese untergliedern sich in Personen in der "Grundsicherung im Alter" und "voll erwerbsgeminderte" Personen. Insgesamt ist ihre Zahl von 134 Personen im Jahr 2005 auf 178 Personen im Jahr 2014 angestiegen (+33%). Vor allem der Anstieg der Personen mit Grundsicherung im Alter ist ein Indikator, der die Bedeutung von preisgünstigem barrierearmen Wohnraum verdeutlicht. Vor dem Hintergrund der Alterung der Gesellschaft und dem bundesweiten Trend der Einkommensentwicklung hin zu einem Anstieg der Altersarmut, ist auch in Landau in Zukunft ein Anstieg dieser Zielgruppe, unter denen sich auch pflegebedürftige Menschen befinden, wahrscheinlich.



Abbildung 35: Bezieher Grundsicherung im Alter



Quelle: Meldesoftware der Stadt Landau (MESO / EwoisNeu), InWIS 2016

#### Bestand und Entwicklung des preisgebundenen Wohnraums

Im Jahr 2014 betrug der Anteil der preisgebundenen Wohnungen noch rd. vier Prozent des gesamten Wohnungsbestands. Im Zeitraum zwischen 2002 und 2014 hat sich der preisgebundene Wohnungsbestand bereits spürbar verringert. Mitte des Jahres 2015 fallen auf die noch bestehenden 419 Sozialmietwohnungen rd. 3.855 Haushalte aus dem Niedrigeinkommensbereich. Dies entspricht einer Versorgungsquote von lediglich elf Prozent. Nach Angabe der ISB Rheinland-Pfalz wird ca. die Hälfte der aktuell noch preisgebundenen Wohnungen bis zum Jahr 2030 aus der Bindung laufen. Es ist fraglich, ob diese Wohnungen nach dem Auslaufen der Bindungen weiterhin dem preisgünstigen Segment zur Verfügung stehen werden.

Deutliche Verringerung des preisgebundenen Bestands durch Auslaufen der Bindungen

Ein Neubau geförderter Wohnungen findet in Landau derzeit kaum statt, da die aktuellen Förderbedingungen des Landes Rheinland-Pfalz vor dem Hintergrund der extrem niedrigen Marktzinsen für Investoren bis Ende 2015 unattraktiv waren. Mit der Einführung von Tilgungszuschüssen in Rheinland-Pfalz zum 1. Januar 2016 und den angekündigten steuerlichen Sonderabschreibungsmöglichkeiten werden die Förderbedingungen deutlich attraktiver. Eine Kompensation der aus der Bindung laufenden Wohnungen bzw. eine Aufstockung der des geförderten Bestandes ist empfehlenswert, da sich die Versorgungssituation im geförderten Preissegment in Zukunft weiter verengen wird.

Neubau öffentlich geförderter Wohnungen aufgrund der Zinsbedingungen am freien Markt aktuell nicht attraktiv, Land hat hierauf mit verbesserten Konditionen in der Wohnraumförderung reagiert

## Versorgungsalternativen im Bereich des sozialen Wohnraums am frei finanzierten Wohnungsmarkt

Für einkommensschwache Haushalte kommen auch frei finanzierte Wohnungen, die hinsichtlich des Mietpreises innerhalb der Bemessungsgrenzen für die Kosten der Unterkunft für SGB II-Empfänger liegen, für die Wohnraumversorgung in Betracht. Vor dem Hintergrund, dass der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen in der Stadt Landau weiter zurückgeht, wird im Folgenden der Frage nachgegangen, inwieweit auch der freifinanzierte Wohnungsbestand in der Stadt Landau zur Wohnraumversorgung mit angemessenem Wohnraum beiträgt. In welcher Höhe die

Kosten der Unterkunft seit dem 01.01.2016 erhöht



Mietkosten als angemessen anzusehen sind, richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten und ist nicht bundeseinheitlich geregelt. Als Orientierung dienen die Mietobergrenzen des Wohngeldgesetzes und insbesondere die jeweiligen marktüblichen Mieten vor Ort. Die Kosten der Unterkunft (KdU)<sup>10</sup> belaufen sich für die Stadt Landau seit dem 01.01.2016 auf 7,80 Euro/m² (bruttokalt) für einen 1-Personen-Haushalt. Landau liegt bei der Bewilligungsmiete für Neubauten in der Mietenstufe 4. Die Höchstmieten liegen in dieser Bewilligungsstufe bei 5,95 Euro/m². Da die Kosten der Unterkunft oberhalb der Bewilligungsmiete im Wohnungsneubau liegen, wird die Nachfragergruppe über den Neubau direkt erreicht.

Tabelle 10: Kosten der Unterkunft und Bewilligungsmiete im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Haushaltsgröße	Angemessene Wohnungsgröße	Richtwert Kosten der Unterkunft (brutto- kalt)	Kosten der Unter- kunft EUR/m²	Mietobergrenze für Haushalte mit geringem Einkommen in EUR/m²	Mietobergrenze für Haushalte mit Einkom- men über der Einkom- mensgrenze in EUR/m²
1 Person	50	390	7,80	5,35	5,95
2 Personen	60	473	7,88	5,35	5,95
3 Personen	80	563	7,04	5,35	5,95
4 Personen	90	656	7,29	5,35	5,95
5 Personen	105	750	7,14	5,35	5,95

Quelle: Stadt Landau, eigene Darstellung, InWIS 2016

Hoher Anteil frei finanzierter Wohnungen entspricht den KdU, aber: quantitativ geringes Angebot Da insbesondere der Markt für preisgünstige, kleine Wohnungen für Single-Haushalte Anspannungstendenzen aufweist, wird im Folgenden die Versorgungslage am frei finanzierten Mietwohnungsmarkt für diese Zielgruppe untersucht. Im Zeitraum von 2008 bis 2014<sup>11</sup> entsprachen rd. 50 Prozent der auf dem freien Wohnungsmarkt angebotenen Mietwohnungen für Single-Haushalte den Kosten der Unterkunft (der Nettokaltwert wurde in Anlehnung an den deutschen Betriebskostenspiegels berechnet). Dieser vglw. hohe Wert täuscht jedoch darüber hinweg, dass das absolute Angebot an entsprechenden Wohnungen mit rd. 20 Wohnungen pro Jahr auf einem sehr geringen Niveau liegt. Hinzu kommt, dass sich die Versorgungschance zuletzt weiter verschlechtert hat. 2014 entsprachen nur noch ca. 23 Prozent der Wohnungen mit angemessenen Wohnungsgrößen für Single-Haushalte den Grenzen der Kosten der Unterkunft.

Tabelle 11: Verfügbarkeit von Wohnungen (Single-Bedarfsgemeinschaften)
Zeitraum 2008-2014

Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	
Angemessene Miete nettokalt	290,00 € (geschätzt, bei rd. 2,00	Euro/m² Betriebskosten)
Suchraum	>30 m² bis <= 50 m²	>20 m² bis <= 50 m²
Angebote verfügbar <= 290,00 €	136	213
Angebote verfügbar gesamt	344	428
Anteil verfügbar <= 290,00 € an Angeboten insgesamt	40,0%	50,0%

Quelle: Immobilienscout24 2008-2014; eigene Darstellung, InWIS 2016

<sup>&</sup>lt;sup>10</sup> Die Bezieher von Leistungen nach dem SGB II und SGB XII gilt eine Bemessungsgrenze der Kosten der Unterkunft, die die zulässige Miethöhe definiert.

der Kosten der Unterkunft, die die zulässige Miethöhe definiert.

11 Zu diesem Zeitpunkt betrugen die Kosten der Unterkunft für einen Single-Haushalt noch 6.60 Euro/m²



Tabelle 12: Verfügbarkeit von Wohnungen (Single-Bedarfsgemeinschaften)
Zeitraum 2014

Größe der Bedarfsgemeinschaft	1 Person	
Angemessene Miete nettokalt	290,00 € (geschätzt, bei rd. 2,0	00 Euro/m² Betriebskosten)
Suchraum	>30 m² bis <= 50 m²	>20 m² bis <= 50 m²
Angebote verfügbar <= 290,00 €	15	32
Angebote verfügbar gesamt	64	85
Anteil verfügbar <= 290,00 € an Angeboten insgesamt	23,4%	37,6%

Quelle: Immobilienscout24 2008-2014; eigene Darstellung, InWIS 2016

#### Zwischenfazit

Auch an Landau wird der sich in der Gesellschaft fortsetzende Trend zu einem höheren Armutsrisiko einerseits und wachsenden Einkünften Einkommensstarker andererseits nicht vorbeiziehen, der im dritten Armutsund Reichtumsbericht der Bundesregierung aufgezeigt wird. Demnach nimmt die Polarisierung der Kaufkraft in Deutschland zu. Besonders alarmierend sei: Auch immer mehr Menschen mit Arbeit drohen in die Armut abzurutschen. Während in Deutschland die Einkünfte der Reichen wachsen, sinken sie im unteren Bereich leicht und stagnieren im mittleren Einkommensbereich. Die Organisation für Wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) warnt in ihrer Studie zur Alterssicherung in OECD-Ländern vor einer Zunahme der Altersarmut, die derzeit gering sei: Nur 2,3 Prozent der deutschen Rentner sind auf die Grundsicherung angewiesen. Mittelfristig drohe jedoch ein massiver Anstieg der Altersarmut. Auch der Paritätische Wohlfahrtsverband erwartet in den nächsten Jahren eine deutliche Zunahme der Altersarmut in Deutschland. Insbesondere vor dem Hintergrund sinkender gesetzlicher Rentenniveaus geht er davon aus, dass es in Deutschland im Jahr 2020/2030 eine Altersarmut von zehn Prozent oder mehr geben werde. In Anbetracht dieser gesellschaftlichen Entwicklungen kann in Landau nicht von einer Reduzierung des Bedarfs an preiswerten Wohnungen in den kommenden Jahren ausgegangen werden. Zwar liegt eine Abnahme von einkommensschwachen Haushalten mit Kindern aufgrund der demografischen Entwicklung (Abnahme von Haushalten mit mehreren Kindern) im Bereich des Wahrscheinlichen. Dafür dürfte jedoch die Zahl der kleinen, einkommensschwachen Haushalte ebenfalls demografisch bedingt und aufgrund des sinkenden gesetzlichen Rentenniveaus - zunehmen, insbesondere der Singles und Paare im Seniorenalter.



## 3.3. Der Markt für Wohneigentum

Neben dem Mietwohnungsmarkt ist in der Stadt Landau auch der Markt für Wohneigentum relevant, der sowohl den Markt für Eigenheime als auch für Eigentumswohnungen umfasst.

#### 3.3.1 Rahmendaten

Deutliche regionale Unterschiede hinsichtlich der Nachfrage und der Preise auf dem Immobilienmarkt in RLP Der Gutachterausschuss, ein selbstständiges und unabhängiges Gremium von Immobiliensachverständigen, hat zum Ziel, für Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu sorgen. Er veröffentlicht daher jährlich einen Grundstücksmarktbericht, welcher Informationen über Umfang und Entwicklung von Transaktionen auf dem örtlichen Immobilienmarkt enthält. Des Weiteren erstellt der Gutachterausschuss Übersichten zu Kaufpreisen, anhand derer er Bodenrichtwerte ermittelt und Aufschluss über die Erwerbsvorgänge im Eigenheimsegment gibt. Nach Einschätzung des Gutachterausschusses weist der Immobilienmarkt in Rheinland-Pfalz deutliche regionale Unterschiede auf. Während die Vorderpfalz und Rheinhessen hohe Nachfragewerte sowohl bei neu errichtetem als auch gebrauchtem Wohneigentum aufweisen, herrschen im nördlichen Rheinland-Pfalz lediglich an der Rheinschiene hohe Bodenwerte vor. Insbesondere die ländlich strukturierten Gebiete erfahren eine geringere Nachfrage im Eigenheimsegment. Im Südosten von Rheinland-Pfalz ist die Nachfrage nach Baugrundstücken in den Ober- und Mittelzentren besonders stark ausgeprägt. In der Metropolregion Rhein-Neckar agieren die Städte Mannheim, Ludwigshafen und Heidelberg als ökonomische Zentren. Aufgrund der hohen Bodenwerte in diesen Städten, weichen Kaufwillige auf Wohngebiete in Rheinland-Pfalz aus. In Landau selbst liegen die Bodenwerte im Jahr 2014 in den Ortsteilen zwischen 170 Euro/m² (Mörlheim) und 250 Euro/m² (Nußdorf) bzw. bei 300 bis über 800 Euro/m² in Innenstadtlagen.



Abbildung 36: Bodenwertniveau für Wohnbauland

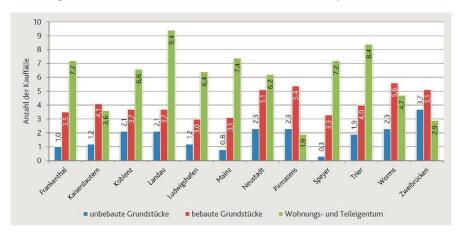


Quelle: Landesgrundstücksmarktbericht 2015

Die größte Kaufaktivität in Landau findet im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums statt, hier wurden im Jahr 2013 9,4 Kauffälle pro 1.000 Einwohner registriert. Wohnungseigentum wird überwiegend in den größeren Städten errichtet, in Landau ist in diesem Segment die größte Aktivität zu verzeichnen. Im Segment der bebauten Grundstücke liegt Landau im regionalen Vergleich mit 3,7 Kauffällen pro 1.000 Einwohner im Mittelfeld. Bei den Kauffällen im Segment der unbebauten Grundstücke liegt die Stadt Landau mit 2,1 Kauffällen pro 1.000 Einwohner in etwa auf dem Niveau der Städte Pirmasens und Neustadt. Deutlich wird anhand der Übersicht die Fokussierung des Neubaus auf das Segment des Wohneigentums in Form von Eigentumswohnungen, insbesondere in der jüngeren Vergangenheit.

Hohe Aktivität in Landau im Segment des Wohnungs- und Teileigentums

Abbildung 37: Kauffälle der kreisweiten Städte im Jahr 2013 pro 1.000 Einwohner



Quelle: Landesgrundstücksmarktbericht 2015



Nachfragefokus liegt auf den günstigeren Doppel-und Reihenhäusern, die gleichzeitig geringere Angebotszahlen verzeichnen

## 3.3.2 Der Markt für Eigenheime

#### Angebotsstruktur und Nachfrage

Vergleicht man das Angebot an Eigenheimen unterschiedlicher Bauformen in Landau und legt hierbei die Datenbank des Immobilienscout24 für den Zeitraum 2008 bis Ende 2014 zugrunde, zeigt sich, dass freistehende Eigenheime mit 557 Inseraten am häufigsten angeboten werden, gefolgt von den Reihenhäusern mit insgesamt 212 Angeboten und den Doppelhaushälften mit 150 Inseraten. Der Angebotsschwerpunkt liegt somit mit ca. zwei Dritteln des Angebots bei den freistehenden Einfamilienhäusern. Die Reihenhäuser und Doppelhaushälften fungieren als wichtige Angebotsergänzung. Alle Segmente erfahren eine starke Nachfrage, in den Segmenten der Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind die hohen Nachfragewerte insbesondere auf die deutlich günstigeren Angebotspreise zurückzuführen. Die freistehenden Immobilien punkten hingegen mit großzügigen Wohn- und Grundstücksflächen.

Tabelle 13: Struktur der angebotenen Eigenheime in Landau

Segment	Angebote	Angebotspreis	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Hits/Monat
Freistehende Einfamilienhäuser	557	272.430	154	646	892
Doppelhaushälften	150	239.129	134	359	1.067
Reihenhäuser	212	213.012	127	273	1.047

Quelle: Immobilienscout24 2008-2014; eigene Darstellung, InWIS 2016

Für die zwei Teilsegmente mit den höchsten Angebotszahlen – den freistehenden Einfamilienhäusern und den Reihenhäusern – wird das Angebot nach weiteren Merkmalen untersucht, um die Nachfragepräferenzen herauszuarbeiten.

#### **Angebots- und Nachfragestrukturen**

Das größte Eigenheimsegment, die freistehenden Eigenheime, stellt sich als sehr solider Teilmarkt mit vergleichsweise großem Angebot und guter Nachfrage dar. Differenziert man das Angebot an freistehenden Eigenheimen in Landau nach dem Baujahr, wird deutlich, dass generell eine höhere Nachfrage nach dem stärker vertretenden Bestand vorherrscht. Dieses Segment weist ein ähnliches Preisniveau wie der Neubau auf, allerdings gestalten sich die Wohn- und Grundstücksflächen deutlich größer. In hohem Maße nachgefragt werden erwartungsgemäß die preisgünstigsten freistehenden Eigenheime mit einem Preis von bis zu 200.000 Euro im älteren Bestand und bis 230.000 Euro bei neuwertigen Immobilien. Neben den preisgünstigsten Angeboten ist im Neubausegment auch ein starkes Interesse für freistehende Einfamilienhäuser im oberen Preissegment erkennbar. Während im preisgünstigen Neubausegment das Grundstück gerne "überschaubar" sein darf und die Nachfrager aus Kostengründen auf einen Keller verzichten, sind Nachfrager im hochwertigen Bereich, der bei etwa 350.000 Euro startet, deutlich qualitätssensibler.

Bestand freistehender Immobilien verzeichnet aufgrund größerer Grundstücks- und Wohnflächen teils ähnliche Preise wie im Neubau



Tabelle 14: Angebot und Nachfrage bei neuen und neuwertigen freistehenden Eigenheimen

Preisklasse	Angebote	Angebots- preis in €	Wohn- fläche in m²	Grundflä- che in m²	Hits/Monat
Bis unter 230.000 Euro	25	189.809	125	389	515
230.000 - unter 350.000 Euro	53	275.533	135	491	269
350.000 Euro und mehr	25	437.629	200	933	504

Quelle: Immobilienscout24 2008-2014; eigene Darstellung, InWIS 2016 (nur Objekte mit Angaben zum Baujahr miteinbezogen)

Tabelle 15: Angebot und Nachfrage bei freistehenden Eigenheimen im Bestand (älter als Baujahr 2000)

Preisklasse	Angebote	Angebots- preis in €	Wohn- fläche in m²	Grundflä- che in m²	Hits/Monat
Bis unter 200.000 Euro	89	149.374	115	499	1.697
200.000 - unter 350.000 Euro	162	273.663	162	735	1.119
350.000 Euro und mehr	70	450.877	220	967	919

Quelle: Immobilienscout24 2008-2014; eigene Darstellung, InWIS 2016 (nur Objekte mit Angaben zum Baujahr miteinbezogen)

Ein Großteil des Angebots (58 Prozent) an freistehenden Einfamilienhäusern in Landau enthält nachteilige oder keine Angaben zum jeweiligen Objektzustand. Dieses Angebotssegment stößt bei Kaufwilligen allerdings auf ein spürbares Interesse, da der Angebotspreis im Vergleich zu den weiteren Immobilien deutlich geringer ist. Neuwertige Objekte mit Erstbezug sprechen hingegen aufgrund des höheren Kaufpreises eine deutlich kleinere Nachfragegruppe an. Das größte Interesse besteht allerdings an gepflegten bzw. renovierten Objekten.

Erhöhtes Interesse auch an renovierungsbedürftigen Immobilien

Tabelle 16: Zustand der freistehenden Eigenheime

Objektzustand	Angebote	Anteilig	Angebotspreis in €	Hits/Monat
Erstbezug/neuwertig	106	19%	306.587	286
Gepflegt/vollständig renoviert	92	17%	302.0234	1.223
k.A./renovierungsbedürftig	327	58%	252.083	997
Modernisiert/saniert	32	6%	282.2125	866

Quelle: Immobilienscout24 2008-2014; eigene Darstellung, InWIS 2016

Korrespondierend zur Nachfrage nach preisgünstigen Objekten, liegt der Interessensfokus bei kleinen freistehenden Einfamilienhäusern. Ab einer Wohnfläche von 120 m² steigt der Angebotspreis deutlich an und die Nachfrage nimmt leicht ab – liegt aber mit rd. 800 Hits/Monat noch immer auf einem guten Niveau.



Tabelle 17: Angebot an freistehenden Eigenheimen nach der Wohnfläche

Wohnflächen in m²	Angebote	Angebotspreis in €	Hits/Monat
bis unter 120	131	182.575	1.106
120 bis unter 140	111	237.596	848
140 bis unter 160	102	278.989	732
160 und mehr	213	342.705	858

Quelle: Immobilienscout24 2008-2014; eigene Darstellung, InWIS 2016

Die am stärksten nachgefragten Grundstücksflächen liegen bei unter 400 m² sowie bei über 1.000 m². Die hohe Nachfrage nach kleinen Grundstücksflächen steht wieder in Korrelation zum günstigeren Angebotspreis. Die ebenfalls stark nachgefragten großen Grundstücksflächen qualitätssensiblerer Nachfragergruppen finden sich überwiegend bei Bestandsimmobilien.

Tabelle 18: Angebot an freistehenden Eigenheimen nach der Grundstücksfläche

Grundstücksfläche in m²	Angebote	Angebotspreis in €	Hits/Monat
bis unter 400	110	173.792	1.091
400 bis unter 600	214	269.229	794
600 bis unter 800	97	306.748	847
800 bis unter 1.000	56	351.397	805
1.000 und mehr	59	370.827	1.079

Quelle: Immobilienscout24 2008-2014; eigene Darstellung, InWIS 2016

Preisgünstige Reihenhäuser am stärksten gefragt Im Segment der Reihenhäuser liegt der Interessensschwerpunkt bei günstigen Bestandsobjekten mit überschaubaren Wohnflächen. Rund ein Drittel des Reihenhausangebots fällt in die stark nachgefragte Kategorie mit einer Wohnfläche unter 120 m². Die Nachfragewerte flachen im Unterschied zu den freistehenden Eigenheimen, bei hochpreisigen Angeboten mit Wohnflächen über 160 m² deutlich ab. Gleichzeitig handelt es sich hierbei um ein Teilsegment, in dem sich eine nur geringe Angebotszahl findet.

Tabelle 19: Angebot und Nachfrage nach der Wohnfläche

Wohnfläche in m²	Angebote	Angebotspreis in €	Hits/Monat
bis unter 120	74	166.851	1.467
120 bis unter 140	55	214.674	857
140 bis unter 160	53	251.398	902
160 und größer	27	260.791	570

Quelle: Immobilienscout24 2008-2014; eigene Darstellung



Bei der Betrachtung der Nachfragetendenzen nach Angebotspreis wird deutlich, dass die preisgünstigen Angebote im Reihenhaussegment bis unter 170.000 Euro eine sehr hohe Nachfrage erfahren. Aber auch das mittlere Segment, das bis zu 240.000 Euro reicht, erzielt mit über 1.000 Hits/Monat noch ein verstärktes Interesse.

Tabelle 20: Angebot und Nachfrage nach dem Angebotspreis

Angebotspreis in €	Angebote	Angebotspreis in €	Hits/Monat
bis unter 170.000	49	138.367	1.451
170.000 bis unter 240.000	102	209.043	1.011
240.000 und mehr	58	283.054	769

Quelle: Immobilienscout24 2008-2014; eigene Darstellung

## Generationenwechsel als Handlungsfeld im Bestand – Kleinräumige Betrachtung

Einen Hinweis auf einen ggf. anstehenden Generationenwechsel in Eigenheimquartieren kann die Auswertung der Stadt Landau zu Remanenzadressen liefern. Der Remanenzeffekt beschreibt das Phänomen, dass Personen, trotz Veränderungen in der Haushaltsstruktur, in ihrem ggf. nun zu groß gewordenen Wohnraum verbleiben und somit 1-Personen-Haushalte im Alter von über 70 bzw. 80 Jahren im überdimensionierten Haus/ Quartier zurückbleiben. In Quartieren, in denen diese Haushaltsstruktur verstärkt vertreten ist, kann sich in den nächsten Jahren ein verstärkter Generationenwechsel vollziehen.

Hinweise für anstehenden Generationenwechsel im Eigenheimbestand

Eine besonders hohe Fallzahl von Remanenzadressen verzeichnen der Ortskern von Arzheim, der nördliche Bereich der Wollmesheimer Höhe, der Schützenhof und der Ortskern von Queichheim. In diesen Quartieren besteht ein Beobachtungsbedarf, um ggf. durch zusätzliche Maßnahmen den Generationenwechsel zu unterstützen.

Beobachtungsbedarf in Quartieren mit einer hohen Zahl an Remanenzadressen

Stadt Landau in der Pfalz

Stadtverwaltung Stadtbauamt, Vermessung und Geoinformation Königstraße 21, 76829 Landau in der Pfalz Internet: http://geoportal.landau.de



Karte der Remanenzadressen Anzahl der Wohnadressen Anzahl der Wohnadressen mit nur einem Bewohner ab 70 / 80 Jahren (= Remanenzadressen) Bezirk mit 0 oder 1 Remanenzadressen (80 J.) Bezirk mit 2 bis 6 Remanenzadressen (80 J.) Bezirk mit 7 bis 9 Remanenzadressen (80 J.) Bezirk mit 10 bis 19 Remanenzadressen (80 J.) Bezirk mit 20 bis 42 Remanenzadressen (80 J.)

Abbildung 38: Kleinräumige Alters- und Haushaltsstruktur - Leerstand und Wohnadressen mit nur 1 Bewohner >= 70 Jahre

Quelle: Stadt Landau, Abt. Stadtplanung und Stadtentwicklung

Immobilien in der Kernstadt, Godramstein und Queichheim verzeichnen im Vergleich die

Im September 2015 gab es in Landau 10.959 Wohnadressen. Davon waren 810 Adressen (7,4%) von nur einer einzigen Person ab 70 Jahren bewohnt. 455 (4,2%) dieser Adressen waren nur von einer einzigen

> Remanenzadressen ab 70 / 80 Jahren

61 / 39 21 / 11

83 / 41

29 / 15

32 / 20

45 / 25

84 / 55

34 / 19

421 / 230

rson ab 80 Jahren bewohnt

Arzheim

Landau

Mörlheim

Mörzheim

Nußdorf

Queichheir

beste Nachfrage

Dammheim Godramsteir

> In der kleinräumigen Verortung der Angebote an Eigenheimen, die in den vergangenen Jahren über ImmobilienScout24 offeriert wurden, zeigt sich ein Angebotsschwerpunkt in Arzheim, Landau (Stadt), Godramstein und Queichheim. Das stärkste Interesse auf dem Eigenheimmarkt erfahren Objekte in Godramstein, Landau (Stadt) und Queichheim. Das Niveau der Angebotspreise schwankt zwischen den Ortsteilen und liegt zwischen ca. 220.000 Euro in Wollmesheim (geringe Angebotszahl) und 290.000 Euro in Mörzheim. Diese Unterschiede sind jedoch u.a. auf die Wohn- und Grundstücksflächen zurückzuführen, die in Mörzheim im Vergleich am größten sind und somit Auswirkungen auf den Angebotspreis haben.

Tabelle 21: Kleinräumige Auswertung – Gesamter Eigenheimbestand

Bezirksgemeinde	Anzahl	Hits/Monat	Angebotspreis in Euro	Wohnfläche in m²	Grundstücksfläche in m²
Arzheim	128	411	242.276	137	517
Dammheim	29	679	226.395	138	559
Godramstein	87	1.292	258.394	144	577
Landau (Stadt)	475	1.275	258.216	146	476
Mörlheim	34	587	264.206	155	623
Mörzheim	32	690	287.168	169	683
Nußdorf	46	527	247.440	148	465
Queichheim	77	1.302	233.214	145	556
Wollmesheim	15	736	223.867	116	449
Gesamtergebnis	923	1.049	253.066	145	512

Quelle: ImmobilienScout24, eigene Darstellung, InWIS 2016



Das Angebot an Bestandseigenheime der Baujahre 1950 bis 1985 (Eigenheime, in denen sich der Generationenwechsel bereits vollzieht oder kurzbis mittelfristig bevorsteht), hat sich zwischen 2008 und 2014 in der Datenbank des ImmobilienScout24 nicht signifikant erhöht. Bemerkenswert ist allerdings das deutlich gesteigerte Interesse an den Bestandsimmobilien, das mit einer leichten Erhöhung des durchschnittlichen Angebotspreises einhergeht.

Deutlich gesteigertes Interesse an Bestandsimmobilien

Tabelle 22: Angebotsverteilung Bestandseigenheime der Bj. 1950 bis 1989

Jahr	Anzahl Angebote	Nachfrage in Hits/Monat	Angebotspreis in Euro
2008	128	411	242.276
2009	29	679	226.395
2010	87	1.292	258.394
2011	475	1.275	258.216
2012	34	587	264.206
2013	32	690	287.168
2014	46	527	247.440

Quelle: ImmobilienScout24, eigene Darstellung, InWIS 2016

Das gesteigerte Interesse wird seitens der befragten Marktexperten verifiziert. Bestandseigenheime werden aktuell häufig auch "unter der Hand" verkauft, so dass Wege über Finanzierungsinstitute nicht notwendig sind. Der Generationenwechsel in den Bestandseigenheimquartieren der Stadt Landau verläuft daher aktuell noch unproblematisch, da nachrückende Generationen für die freiwerdenden Immobilien gefunden werden können. Beispiele für Quartiere, in denen der Generationenwechsel aktuell verläuft sind die Wollmesheimer Höhe und das Quartier "Im Steingebiß". Nach Einschätzung der Marktexperten sind die Preise der Bestandsimmobilien gestiegen, teilweise werden Liebhaberpreise gezahlt, die über dem Preisniveau im Neubau (d.h. oberhalb von 300.000 Euro) liegen.

Generationenwechsel verläuft aktuell noch unproblematisch, sollte aber beobachtet werden

#### Zwischenfazit

Der Markt für Eigenheime erfährt in Landau eine gute Nachfrage. Im Angebot befinden sich, insbesondere im Bestand, sowohl freistehende Objekte als auch Reihen- und Doppelhäuser, wobei ein Nachfrageschwerpunkt auf den freistehenden Objekten und den Reihenhäusern liegt. Während bei den freistehenden Immobilien sowohl preisgünstige Immobilien als auch hochwertige Objekte eine spürbare Nachfrage erfahren, liegt der Schwerpunkt bei den Reihenhausobjekten auf dem günstigen und mittelpreisigen Segment. Marktexperten führen bezüglich des Neubauangebotes an, dass in den vergangenen Jahren der Fokus der Tätigkeit auf dem individuellen Wohnungsbau lag. Flächen für den konventionellen Wohnungsbau (z.B. durch Bauträger) wurden nur vereinzelt angeboten. Eine große Nachfrage besteht nach Einschätzung der befragten Experten bei preisgünstigen bis mittelpreisigen Doppelhaushälften und Reihenhäusern bis etwa 400.000 Euro und Grundstücksflächen zwischen 200 und 300 m². Im Segment der hochwertigen freistehenden Einfamilienhäuser befinden sich teils hochpreisige Angebote (600.000 bis 700.000 Euro) im Angebot, die sich an eine zahlenmäßig kleinere Nachfragergruppe richten und insbesondere die Nachfrage aus der Region befriedigt haben. Hinsichtlich der Lagen existieren in der Nachfrage nur geringe Abstufungen. Während z.B. Angebote in Godramstein generell gut (auch von Externen) gefragt sind,



fokussiert sich die Nachfrage nach Angeboten in Arzheim und Mörzheim eher auf Einheimische. Im Neubau von Eigenheimen besteht nach Einschätzung der befragten Experten nicht nur Bedarf bei der Bereitstellung von Wohnbauland für den individuellen Wohnungsbau auch Bedarf an Möglichkeiten für den konventionellen Wohnungsbau, um bezahlbare Eigenheimformen anbieten zu können (z.B. Reihenhäuser bis 350.000 Euro, Doppelhaushälften bis 400.000 Euro). Flexible Lösungen (z.B. Zweifamilienhäuser, in der auch die Großelterngeneration Wohnraum erhält sowie barrierefreie Bungalows) können dazu beitragen, dass Eigenheimangebot in Landau auszuweiten, hierbei handelt es sich jedoch eher um Nischenprodukte.

## 3.3.3 Der Markt für Eigentumswohnungen

Starke Position der Stadt Landau im Bereich der neu errichteten Eigentumswohnungen Der Markt für Eigentumswohnungen ist oft ein schwieriger Markt, der nur in sehr exponierten Wohnlagen größerer, zentraler Städte eine hohe Nachfrage erzielt. So spiegelt sich die Situation auch in Landau wider, denn neu errichtete Eigentumswohnungen lassen sich hier gut vermarkten. Innerhalb der Region nimmt Landau eine starke Marktposition ein. Dies zeigt sich insbesondere beim Blick auf die Kaufaktivität der jüngeren Vergangenheit: Während zwischen 2005 und 2012 zwischen fünf und 50 neue Eigentumswohnungen in Landau verkauft wurden, hat sich die Zahl seit 2013 mehr als verdoppelt, so dass in 2013 und 2014 rd. 100 neu errichtete Eigentumswohnungen am Markt angeboten wurden. Hierunter befinden sich sowohl Angebote, die von Selbstnutzern erworben wurden als auch Anlageobjekte, die in einem weiteren Schritt weiter vermietet werden. Damit stehen die Objekte jedoch weniger dem bezahlbaren Wohnungsmarkt zur Verfügung, sondern sind eher dem oberen Preissegment zuzuordnen. Die bisher errichteten Eigentumswohnungen umfassen somit sowohl Selbstnutzer als auch Kapitalanleger. Eine quantitative Aufteilung ist jedoch nicht ohne weiteres möglich, auch Gespräche mit örtlichen Marktakteuren konnten hierzu keine verbindliche Aussage generieren.

Tabelle 23: Erstverkauf von Eigentumswohnungen

Jahr	Kauffälle
2005	5
2006	52
2007	54
2008	28
2009	48
2010	20
2011	45
2012	41
2013	106
2014	87

Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Stadt Landau

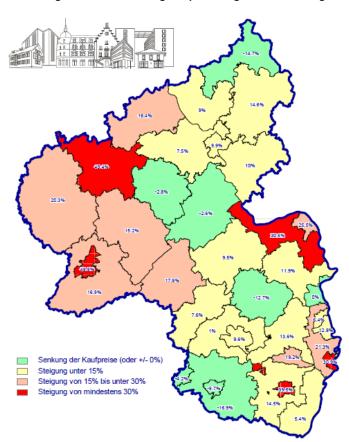


### Entwicklung der Kaufpreise

Auch im Segment der Eigentumswohnungen sind die Kaufpreise in den vergangenen Jahren deutlich angestiegen. Landesweit hat sich ein Anstieg von 1.277 Euro/m² im Jahr 2008 auf 1.445 Euro/m² im Jahr 2013 abgezeichnet. Allerdings verdeutlicht die nachstehende Karte deutliche Preisspreizungen zwischen den Kommunen in Rheinland-Pfalz. Während eine Eigentumswohnung (alle Baujahre) in Pirmasens z.B. im Durchschnitt 650 Euro/m² kostet, lag der Durchschnittskaufpreis in Trier bei 2.500 Euro/m². Die Stadt Landau liegt mit ca. 1.812 Euro/m² im Mittelfeld dieser Preisspanne. Bei der Preisentwicklung im Zeitraum von 2008 bis 2013 weist Landau mit einem Anstieg um 39,5 Prozent jedoch einen sehr hohen Wert auf (dieser ist insbesondere auf die verstärkte Neubautätigkeit im Segment der Eigentumswohnungen zurückzuführen). Noch stärkere Preisanstiege verzeichnen lediglich die Stadt Trier mit 48,8 Prozent und der Landkreis Vulkaneifel mit 49,4 Prozent.

Deutlicher Anstieg der Kaufpreise von Eigentumswohnungen auch aufgrund der erhöhten Neubautätigkeit

Abbildung 39: Entwicklung Kaupreise Eigentumswohnungen 2008 - 2013



Quelle: Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz

Die Untergliederung der Kaufpreisentwicklung von Eigentumswohnungen in Bestand und Neubau mittels der Auswertung der Datenbank des ImmobilienScout24 zeigt auf, dass sich seit 2008 in beiden Segmenten deutliche Preissteigerungen vollzogen haben. Im Bestand lagen die Erhöhungen bei rd. 5 Prozent/Jahr, im Neubau sogar bei rd. 6,6 Prozent/Jahr. Die Preise im Bestand sind kontinuierlich über den Zeitraum angestiegen, wohingegen sich die Preise für Eigentumswohnungen im Neubau besonders stark in den Jahren 2011 und 2012 erhöht haben.

Stärkere Erhöhung der Angebotspreise im Segment der Neubaueigentumswohnungen

Nachfrage in Hits/Monat Neubau



Leichte Abschwächung der Nachfrage nach Neubauangeboten in jüngster VergangenDie Nachfrageentwicklung nach Eigentumswohnungen in Landau hat sich sowohl im Bestands- als auch im Neubausegment seit 2008 positiv entwickelt. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Bestand hat eine stetige Nachfrage erfahren, die Nachfragewerte nach Eigentumswohnungen im Neubau weisen hingegen in den Jahren 2012 und 2013 deutliche Spitzen auf und liegen seitdem auf einem gemäßigteren Niveau.

3.000 3.000 2.750 2.750 2.500 2.500 2 250 2 250 2.000 2.000 1.750 1.750 Kaufpreis in Euro/m<sup>2</sup> pro 1.500 1.500 1.250 1.250 1.000 1.000 750 500 500 250 250 Kaufpreis in Euro/m2 Bestand Kaufpreis in Euro/m² Neubau

Abbildung 40: Entwicklung von Angebotspreisen und Interesse

Quelle: Immobilienscout24 2008-2015; eigene Darstellung, InWIS 2016

#### Angebots- und Nachfragestrukturen

Nachfrage in Hits/Monat Bestand

Mit einer durchschnittlichen Nachfragekennziffer von 735 Hits/Monat ist das Interesse nach Eigentumswohnungen in der Stadt Landau gut ausgeprägt, wobei der Fokus auf dem Bestandsmarkt liegt. Das Interesse fokussiert sich auf das mittlere Preissegment zwischen 1.200 und 1.900 Euro/m². Der Preis für Eigentumswohnungen in Neubauten startet bei rd. 2.000 Euro/m<sup>2</sup> und reicht aktuell bis an 4.000 Euro/m<sup>2</sup> heran. Der Angebotsfokus von Eigentumswohnungen liegt in der Kernstadt Landaus sowie

in Queichheim.

Tabelle 24: Angebot und Nachfrage bei Eigentumswohnungen nach Preisklassen

Kaufpreis in €/m²	Anteil	Preisklasse	Hits/Monat
unter 930	10%	unterste	631
930 bis unter 1.200	18%	untere	752
1.200 bis unter 1.500	23%	Mittlere	990
1.500 bis unter 1.900	24%	mittlere	998
1.900 bis unter 2.500	14%	obere	610
2.500 und mehr	10%	oberste	432

Quelle: Immobilienscout24 2008-2014; eigene Darstellung, InWIS 2016

Nachfragefokus im mittleren Preissegment der Eigentumswohnungen



Bei Unterscheidung des Angebots an Eigentumswohnungen hinsichtlich der Wohnfläche weisen Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 75 m² höhere Nachfragewerte als kleine Wohneinheiten auf. Je geringer die Wohnfläche wird, desto geringer ist auch die Nachfrage ausgeprägt – ein Phänomen, dass auf dem Markt für Eigentumswohnungen in vielen Städten zu erkennen ist.

Eigentumswohnungen zwischen 75 und 105 m² am stärksten gefragt

Tabelle 25: Angebot, Nachfrage und Kaufpreis bei Eigentumswohnungen nach Größenklassen

in m²	Wohnungsgröße	Anteil	Kaufpreis in €/m²	Hits/Monat
unter 45		6%	1.505	633
45 bis unto	er 60	11%	1.538	676
60 bis unto	er 75	19%	1.581	778
75 bis unte	er 90	26%	1.488	867
90 bis unte	er 105	15%	1.671	843
105 und m	nehr	23%	1.724	818

Quelle: Immobilienscout24 2008-2014; eigene Darstellung, InWIS 2016

Das größte Angebot besteht in Landau bei Eigentumswohnungen zwischen 75 und 90 m². Im mittleren Preissegment erfahren jedoch auch die größeren Wohnungen ab 100 m² eine gute Nachfrage. Das kleine Angebot an kleinen Eigentumswohnungen zwischen 45 und 60 m² erfährt bis 2.500 Euro/m² ein spürbares Interesse, in diesem Segment sind jedoch nicht nur Selbstnutzer, sondern auch Kapitalanleger aktiv. Bei großen Wohnungen ab 90 m² liegt der Interessensfokus preisbedingt im mittleren Segment, wobei auch im oberen Preissegment eine solide Nachfrage besteht.

Abbildung 41: Nachfrage nach Eigentumswohnungen in Abhängigkeit von Wohnungsgröße und Mietpreis

Angebotspreis€/m² / Größe	<45 m²	Bis <60 m²	Bis <75 m²	Bis <90 m²	Bis <105 m²	105 und mehr
Bis 930	5*	18*	30	48	22*	38
930 bis unter 1.200	13*	32	51	101	36	53
1.200 bis unter 1.500	35	40	67	89	57	86
1.500 bis unter 1.900	30	52	89	101	55	58
1.900 bis unter 2.500	8*	20*	47	48	49	56
2.500 und mehr	4*	15*	21*	29*	29*	71





Nachfrageschwerpunkt

#### Nachfrage in Hits/Monat

extrem hoch	durchschnittlich
sehr hoch	geringer
höher	sehr gering

Quelle: Immobilienscout24 2008-2014; eigene Darstellung, InWIS 2016



#### Zwischenfazit

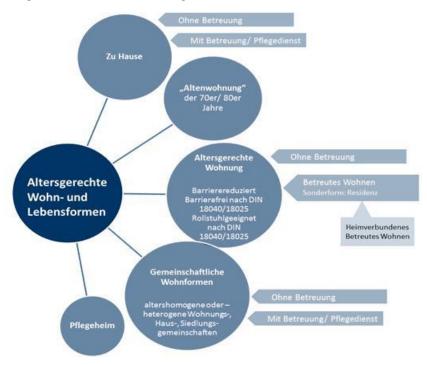
Der Markt für Eigentumswohnungen in der Stadt Landau ist durch die verstärkte Entwicklung von Neubauangeboten in der jüngeren Vergangenheit geprägt. Diese sind eingebettet in die Landesgartenschau und die Entwicklung der Konversionsflächen sowie in Maßnahmen der Baulückenschließung in zentralen Lagen. In diesem Segment haben sich enorme Preissteigerungen abgezeichnet. Die Angebote haben zwar eine gute Nachfrage verzeichnet, Marktexperten konstatieren jedoch im hochpreisigen Segment für Eigentumswohnungen Marktsättigungstendenzen, da der bestehende Nachholbedarf der vergangenen Jahre bedient wurde. Künftig wird es daher darauf ankommen, zwar weiterhin ein Angebot an Neubau-Eigentumswohnungen bereitzuhalten, jedoch hierbei Nischen zu besetzen und den Fokus auf altersgerechte und barrierearme/-freie Angebote zu legen, die sich an die Gruppe der selbstnutzenden Haushalte richten. Zu empfehlen ist darüber hinaus, bei künftigen Bauvorhaben von Eigentumswohnungen eine Erhebung anzustreben, anhand derer sich der Anteil der Wohnungen von Selbstnutzern und Kapitalanlegern bestimmen lässt.

### 3.4. Der Markt für das Wohnen im Alter

Wohnen im Alter ist auch in Landau ein Markt mit steigender Nachfrage Das Wohnen im Alter ist in Landau ein Markt mit steigender Nachfrage. Aufgrund einer Verringerung der Haushaltsgröße innerhalb der Gruppe der Seniorinnen und Senioren ist von einer höheren prozentualen Zunahme der Zahl der Haushalte auszugehen. Wesentliche Ursache hierfür ist eine stärkere Zunahme von Alleinstehenden in den höheren Altersgruppen 75+ gegenüber der Gruppe derjenigen, die erst vor kurzem in den Ruhestand getreten sind. Die immer größer werdende Nachfragegruppe der Älteren stellt besondere Ansprüche an ihren Wohnraum: So kann ein barrierearmer/-freier und altersgerechter Wohnraum die Selbstständigkeit von älteren Menschen bis ins hohe Alter unterstützen und für mehr Lebensqualität sorgen. Zusätzlich zur quantitativen Dimension ist – wie in der Gesamtgesellschaft - ein Trend zu veränderten Lebensformen erkennbar. Dieser Trend ist vor allem durch eine größere Vielfalt der Lebensformen geprägt. Die Verlängerung der Lebensphase jenseits der Erwerbstätigkeit und die Verbesserung des Wohlstandsniveaus der Bevölkerung haben dazu geführt, dass sich innerhalb der Gruppe der Senioren eine Vielzahl von Lebenslagen und -stilgruppen gebildet hat, die sich in einem Wandel der Wohnsituation im Alter widerspiegelt und sowohl Bedarfslagen als auch Nachfragewünsche verändert. Durch die guantitative Zunahme der älteren Personen entsteht ein neuer Bedarf an altersgerechten Wohnangeboten, die sich sowohl an diejenigen richten, die auf preisgünstige Angebote angewiesen sind als auch an diejenigen, die z.B. durch den Verkauf des zu groß gewordenen Eigenheims über ein entsprechendes Kapital verfügen. Die folgende Grafik verdeutlicht die verschiedenen Wohnmöglichkeiten im Alter.



Abbildung 42: Überblick über altersgerechte Wohn- und Lebensformen



Quelle: eigene Darstellung

In den letzten Jahren hat sich das Angebot der altersgerechten Wohn- und Lebensformen stetig weiterentwickelt und ausdifferenziert. Die klassischen Alten- und Pflegewohnheime nehmen hierunter weiterhin eine bedeutende Rolle ein, wobei der Fokus im Gegensatz zu den anderen dargestellten Wohn- und Lebensformen auf der Pflege und nicht mehr auf dem Wohnen liegt. Insgesamt verändert sich jedoch die Situation mit der Weiterentwicklung der Pflegeversicherung nach dem Grundsatz "ambulant vor stationär" und den neuen Nachfragewünschen, die Relevanz der Pflegeheime bleibt jedoch bestehen. Daneben hat sich in den letzten Jahren eine große Anzahl an neuen Wohn- und Lebensformen mit differenzierten Konzepten entwickelt. Neben den z.T. nicht mehr zeitgemäßen Altenwohnungen der 1970er/1980er Jahre (z.B. aufgrund der deutlich kleineren Wohnflächenzuschnitte), die sich durch eine für den damaligen Standard seniorengerechte Ausstattung sowie oftmals infrastrukturell günstige Lage auszeichnen, gehören hierzu vor allem neue altersgerechte Wohnungen, die nach der aktuellen DIN 18040 barrierefrei sind. Immer wichtiger werden gemeinschaftliche Wohnformen, wie zum Beispiel Mehrgenerationenwohnen, ambulant betreute Demenz-WGs, Beginenhöfe etc. Neben der Bau- und Siedlungsform (Wohn-, Haus oder Siedlungsgemeinschaft) unterscheiden sich die Projekte auch im Hinblick auf das Geschlecht und auf den Bedarf bzgl. Betreuungs- und Service-Leistungen. Der Großteil der Einwohner über 60 Jahre lebt jedoch zu Hause und möchte auch zukünftig zu Hause wohnen bleiben. Immer häufiger ergibt sich somit altersgerechter Umbaubedarf, ggf. angegliedert an haushaltsnahe Dienstleistungen zur Unterstützung der Haushalte oder angegliedert an Modelle wie das "Bielefelder Modell".

Besonders herauszustellen sind die Angebote des betreuten Wohnens bzw. des Service Wohnens, da vor allem diese Wohnform in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten einen starken Zuwachs erfahren hat. Das Grundsatz "ambulant vor stationär" bedingt Ausweitung des Angebotes altersgerechter Wohnangebote



Angebot des betreuten Wohnens unterscheidet sich insofern von den reinen altersgerechten Wohnungen, als dass bei betreuten Wohnungen neben einer (im Idealfall) barrierefreien bzw. zumindest barrierearmen Wohnungsausstattung auch integrierte Dienstleistungsangebote zur Verfügung stehen und meist durch eine Betreuungspauschale berechnet werden. Zu den Dienstleistungsangeboten gehören meist ein 24-Stunden-Notruf sowie die Anwesenheit einer sozialen Betreuungsperson, die gemeinsame Veranstaltungen organisiert und der sozialen Vereinsamung entgegenwirken soll. Je nach Zielgruppenansprache und Preiskategorie kann dieses Betreuungsangebot mehr oder weniger umfangreich konzipiert sein. Auch können diese betreuerischen Angebote sowohl im Komplettangebot mit einer Wohnung angeboten, als auch ergänzend zu den anderen aufgeführten Wohnformen "dazugebucht" werden.

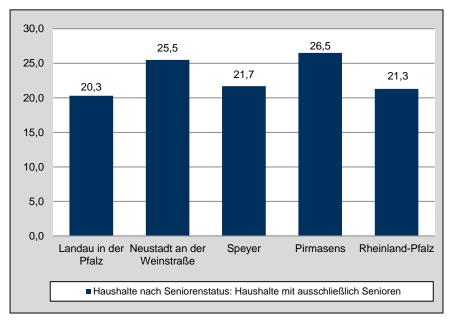
Die folgende Analyse zu Angebot und Nachfrage im Handlungsfeld "Wohnen im Alter" fokussiert sich auf reine Wohnformen, Pflegeheime und ähnliche Angebote sind nicht Bestandteil dieser Analyse. Begründet liegt dies in dem folgenden Trend: Wie Untersuchungen gezeigt haben, entspricht das Leben in einer "normalen" Wohnung, vorzugsweise im angestammten Quartier, den Wohnwünschen der überwiegenden Mehrheit der älteren Menschen. Alternative Wohnformen gewinnen jedoch insbesondere vor dem Hintergrund, dass nicht alle regulären Bestandswohnungen den Bedürfnissen der jeweiligen Bewohner entsprechen, an Bedeutung.

Nachfrage nach altersgerechten Wohnangeboten in Landau bereits deutlich spürbar Aufgrund der eingeschränkten Mobilität im voranschreitenden Alter haben vor allem ältere Menschen besondere Anforderungen an den eigenen Wohnraum. Eine seniorengerechte Wohnung bzw. ein entsprechendes Wohnumfeld kann nämlich durchaus dazu beitragen, die häufig unvermeidbaren altersbedingten Einschränkungen in der körperlichen Leistungsfähigkeit, wenn auch nicht gänzlich zu beseitigen, so doch zumindest ein wenig abzumildern. So kann eine barrierefreie oder zumindest barrierearme Wohnung die Selbständigkeit bei der Bewältigung des Alltags bis ins hohe Alter ermöglichen und erleichtern. Zudem können Service- und Betreuungsangebote unterstützend eingreifen. Nach Expertenaussagen ist die Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen sowohl im Miet- als auch im Eigentumswohnungssegment in Landau deutlich spürbar.

Jeder fünfte Haushalt in Landau ist aktuell ein Seniorenhaushalt – Anteil wird sich künftig erhöhen Die Stadt Landau weist im Vergleich zu den Nachbarstädten Neustadt an der Weinstraße, Speyer und Pirmasens einen relativ geringen Anteil von Haushalten mit Senioren auf. Aufgrund der zunehmenden Alterung handelt es sich hierbei jedoch nur um einen Status Quo, der sich – betrachtet man das Prognoseergebnis der Bevölkerungsvorausschätzung (vgl. hierzu Kap. 4) – künftig deutlich verändern wird. Der Anteil an Haushalten, in denen ausschließlich Senioren ab 65 Jahren leben, liegt in Landau bei 20,3 Prozent, knapp gefolgt von der Stadt Speyer mit 21,7 Prozent. Die Städte Pirmasens und Neustadt an der Weinstraße weisen mit jeweils knapp 26 Prozent einen deutlich größeren Anteil an Haushalten mit ausschließlich Senioren auf. Im Landesvergleich liegt Landau im Durchschnitt aller Kommunen.



Abbildung 43: Haushalte mit Senioren im Vergleich



Quelle: Zensus 2011, eigene Darstellung, InWIS 2016

Der im Vergleich geringer ausgeprägte Anteil an Haushalten mit Senioren in Landau lässt sich mit der Altersverteilung vor Ort erklären. Aufgrund der Funktion als Universitätsstandort lebt in Landau eine größere Zahl jüngerer Menschen als in den Nachbarstädten.

## 3.4.1 Angebotssituation im altersgerechten Wohnen

Das Thema des demografischen Wandels mit der Vielzahl an Auswirkungen ist allgegenwärtig. Vor allem bei Wohnfragen ergeben sich viele neue Herausforderungen, da die Alterung der Gesellschaft erhöhte Ansprüche an das Wohnen stellt, damit Bewohnern möglichst lange ein selbstständiges Leben in der eigenen Wohnung gewährleistet werden kann. Diese Bevölkerungsgruppe wird auch in Landau immer größer, so dass die Nachfrage nach barrierearmen, barrierefreien und allgemein seniorengerechten Wohnraum steigt.

In Landau gibt es bereits ein nennenswertes Engagement zum Thema Wohnen im Alter. Als zentrale Anlaufstellen fungieren die (Landes-)beratungseinrichtungen "Barrierefrei Bauen und Wohnen", "Gemeinschaftliches Wohnen" Pfalz und "Gut leben im Alter". "Der kleine Treff" ist eine von der ökumenischen Sozialstation Landau organisierte Anlaufstelle für Senioren, die ein zusätzliches Angebot im ambulanten Hilfenetz der Stadt darstellt. Als Informationsquelle für Interessierte zu allen Unterstützungsangeboten in Landau dient die Broschüre "Seniorenwegweiser" als Informationssammlung.

Die Erfassung der konkreten Anzahl an altersgerechten Wohnungen ist mit einigen Herausforderungen verbunden. Während barrierefreie Wohnungen über die Vorgaben der Landesbauordnung definiert sind, existiert keine Festlegung für eine barrierearme oder schwellenarme Wohnung.

Zentrale und übergeordnete Beratungsstellen als wichtige Institutionen rund um das Thema Wohnen im Alter

Keine Festlegungen für eine barriere- oder schwellenarme Wohnung



Entscheidend für die Barrierearmut ist, dass ein Bewohner seine Wohnung ohne fremde Hilfe erreichen und diese nutzen kann. Um älteren und behinderten Menschen den Verbleib in ihrer eigenen Wohnung zu ermöglichen, ist der altengerechte und möglichst barrierefreie Umbau der Wohnungen wünschenswert. Vielfach kann der Bestand aber aus baulichtechnischen Gründen nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem (finanziellem) Aufwand vollständig barrierefrei umgebaut werden. Daher sollte im Wohnungsbestand die Reduzierung der Barrieren hin zu einer Barrierearmut im Vordergrund stehen. Zudem ist immer zu bedenken, dass nicht jeder (ältere) Mensch (mit Behinderung) tatsächlich auf eine Barrierefreiheit angewiesen ist. Häufig reichen auch bereits kleinere Maßnahmen, um eine Wohnung nutzergerecht anzupassen.

KfW Förderprogramm "Altersgerecht umbauen" liefert Ansätze für Kriterien einer barrierearmen Wohnung Im Zuge der Aufstellung des KfW-Förderprogramms "Altersgerecht Umbauen", wurden Kriterien formuliert, die als Voraussetzung für eine Förderung erfüllt werden müssen. Diese Kriterien bieten eine gute Grundlage für die Definition der Barrierearmut. Befragte Experten aus der Wohnungswirtschaft verdeutlichen, dass jedoch auch diese Kriterien so detailliert und umfangreich sind, dass eine Umsetzung im Bestand nur mit hohem Kostenaufwand, der dann ggf. auch auf die Miete umgelegt werden müsste, umzusetzen sei. Dennoch bieten die KfW-Anforderungen eine gute Grundlage, wie ein Beispiel aus dem Ruhrgebiet zeigt: Mit dem Ziel, generationengerechten Wohnraum zu schaffen, hat der Zusammenschluss von zwölf kommunalen Wohnungsunternehmen (WIR - Wohnen im Revier mit insgesamt rd. 90.000 Wohnungen) eine Kooperationsvereinbarung aufgestellt. Dieser Vereinbarung liegt ein Leitfaden zu Grunde, welcher Kriterien für die Schaffung von barrierearmen Wohnraum formuliert. Der Leitfaden wurde gemeinsam durch die Wohnungsunternehmen erarbeitet, basiert in großen Teilen jedoch auf den Kriterien des KfW-Förderprogrammes "Altersgerecht umbauen". Anpassungen haben insbesondere in den Bereichen stattgefunden, in denen der Erfahrung der Unternehmen nach die größten Umsetzungsschwierigkeiten liegen. So wird z.B. im Unterschied zum KfW-Programm im Sanitärbereich keine Mindestraumgröße gefordert, da diese im Bestand kaum umzusetzen ist. Vorgabe ist jedoch, einen gewissen Bewegungsraum zu gewährleisten. Ebenso dürfen Duschtassen, sofern die baulichen Gegebenheiten einen bodengleichen Einbau verhindern, max. 6 cm hoch sein. Im Vergleich zum KfW-Programm sind dies 4 cm mehr, jedoch immer noch eine sehr geringe Einstiegshöhe, und damit für viele Menschen – auch mit Bewegungseinschränkung – nutzbar. 12 Durch die leichte Modifizierung der KfW-Kriterien kann trotz der Wohnungsanpassung die Bezahlbarkeit der Wohnungen erhalten bleiben. Die Wohnungsanalyse lehnt sich an dieses Vorgehen an und spricht von barrierearmen Wohnungen, wenn diese auf den Kriterien der KfW-basieren, jedoch nicht unbedingt bis in das kleinste Detail umgesetzt wurden.

<sup>12</sup> Download der Broschüre unter: http//www.wir-wohnen-im-revier.de/downloads.php



Abbildung 44: Kriterien für den barrierearmen Wohnraum

	KfW-Anforderungen	Definition WIR – Wohnen im Revier <sup>1</sup>
Bad / Sanitärobjekte	Türen schlagen nach außen auf (Münzschlitz)  Duschplätze rutschfest oder rutschhemmend  Duschplatz bodengleich oder max. 20mm Niveauunterschied Räume min. 1,80m x 2,20m groß oder min. eine Bewegungsfläche von 0,90m x 1,20m vor den Objekten  Abstand der Sanitärobjekte zur Wand min. 0,25 m  Waschbecken min. 0,48m tief sowie bedarfsgerechte Höhe, Kniefreiraum  WC: Höhe entsprechend dem Bedarf  Badewanne: Einstiegshöhe 0,50m oder Liftsystem/Türeinstieg	Türen schlagen nach außen auf (Münzschlitz)  Möglichst rutschhemmende Bodenbeläge im Badezimmer  Duschen möglichst niveaufrei oder max. 60mm Niveauunterschied  Bewegungsfläche von 0,90m x 1,20m vor den Objekten  Abstand der Sanitärobjekte zur Wand min. 0,25m  Ausreichend Kniefreiheit unter dem Waschbecken, um es im Sitzen zu benutzen

Quelle: KfW: technische Mindestanforderungen zum altersgerechten Umbau / WIR – Wohnen im Revier: Broschüre Generationengerecht Wohnen (1 WIR – Wohnen im Revier ist der Zusammenschluss kommunaler Wohnungsunternehmen im Ruhrgebiet)

Zahlen zur alters- bzw. generationengerechten Qualität des Wohnungsbestands sind nur näherungsweise bekannt. Vorliegende Studien, darunter des Eduard Pestel Instituts aus Hannover<sup>13</sup> sowie der Prognos AG aus Basel<sup>14</sup>, gehen davon aus, dass nur rd. ein bis zwei Prozent des Wohnungsbestands in Deutschland als altersgerecht zu bezeichnen sind. Spezielle Wohnformen (z.B. gemeinschaftliche Wohnprojekte) sind in diesen Studien und Auswertungen nicht strukturiert miteinbezogen, da diesbezüglich noch keine gesicherten Erkenntnisse vorliegen<sup>15</sup>. Praktische Erfahrungen zeigen, dass neue Mehrfamilienhäuser seit einigen Jahren meist zumindest barrierearm gebaut werden.

Überträgt man diese Kennzahlen nun auf Landau ergibt sich folgendes Bild: ein- bis eineinhalb Prozent des gesamten Wohnungsbestandes entsprechen 232 bis 325 altersgerechten Wohnungen. Die Anzahl der Baufertigstellungen im Segment der Mehrfamilienhäuser von 2005 bis 2014 (Immobilien, die in diesem Zeitraum gebaut wurden kann man zumindest als neuwertig bezeichnen) beträgt 803 Wohneinheiten. Die näherungsweise umrissene Anzahl an altersgerechten Wohnungen beträgt rund 1.000 Wohneinheiten.

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern werden seit einigen Jahren zumindest barrierearm

<sup>&</sup>lt;sup>13</sup> Pestel Institut (Hg.) 2013: Wohnen der Altersgruppe 65 plus. Untersuchung im Auftrag vom: Verbändebündnis WOHNEN65PLUS. Hannover. <sup>14</sup> Prognos AG (Hg.) 2014: Evaluation des KfW-Programms Altersgerecht umbauen. Endbe-

richt. Auftraggeber: KfW-Bankengruppe. Basel/Berlin

<sup>15</sup> Das WTG NRW, das Ende 2014 in Kraft trat, sieht zukünftig eine Meldepflicht entsprechender Wohngruppen vor. Bislang liegen entsprechende Informationen allerdings noch nicht vor.



Potenzial an altersgerechten Wohnungen kann nur näherungsweise umrissen werden

## 3.4.2 Abschätzung des Bedarfs weiterer altersgerechter Wohnungen

Zur Bedarfs- und Nachfrageentwicklung von barrierearmen und barrierefreien Wohnungen existieren in Landau bis dato keine Kennwerte, die für Hochrechnungen verwendet werden können. Allerdings kann das Potenzial näherungsweise umrissen werden. Die folgende Potenzialanalyse bezieht sich auf Wohnungen, welche die Standards einer mindestens barrierearmen Wohnung erfüllen.

- Für die Nachfrageermittlung wird davon ausgegangen, dass Haushalte im Alter ab 60 Jahren eine solche Wohnform präferieren.
- Die Zahl der Personen im Alter ab 60 Jahre beträgt in Landau laut Prognose (InWIS-Trendvariante) im Jahr 2030 rd. 15.000 Personen.
- Anhand empirischer Daten zur durchschnittlichen Haushaltsgröße nach Altersgruppen wird für Landau ein Durchschnitt von 1,43 Personen pro Haushalt in dieser Altersgruppe angenommen. Damit ergibt sich einen Zahl von rd. 10.520 Haushalten.
- Im Projekt "Wohntrends 2030" wurden im Auftrag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. von InWIS GmbH und Analyse und Konzepte GmbH Wohnwünsche und Wohnsituation anhand einer bundesweiten Befragung untersucht. Demnach äußerten 38 Prozent der Befragten ab 50 Jahren, dass sie im Alter in der jetzigen, dann altersgerecht angepassten Wohnung verbleiben oder in eine altersgerecht ausgestatteten Wohnung umziehen wollen. Die Befragung ergab zudem, dass 46 Prozent derjenigen, die eine altersgerechte Wohnung präferieren, keine kombinierten (Pflege)-Dienstleistungen wünschen. Überträgt man diese Ergebnisse auf die rd. 10.520 Haushalte in Landau, so erhält man ein Potenzial von rd. 1.840 Haushalten, die bis zum Jahr 2030 eine altersgerechte barrierearme Wohnung ohne integriertes Dienstleistungsangebot nachfragen würden. Inwieweit und in welchem Umfang sich dieses Nachfragepotential zu einem Umzug in eine altersgerechte Wohnung entschließt, hängt neben anderen Faktoren von der wichtigen Bedingung ab, ob ein geeignetes Angebot von attraktiven altersgerechten Wohnung vorhanden ist. Erst durch ein konkretes Angebot, bei dem für den älteren Haushalt die wohnlichen Vorteile gegenüber seiner bisherigen Wohnung deutlich werden, wird die Umzugsbereitschaft konkret.

Nachfrageüberhang von 700 – 800 Wohneinheiten bis 2030 bei altersgerechten Wohnungen kann nicht nur durch Neubau abgebaut werden

Bei der näherungsweisen Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage zeigt sich ein Nachfrageüberhang von ca. 700 bis 800 altengerechten Wohneinheiten bis zum Jahr 2030. Altersgerechte Wohnungen lassen sich im Bestand zwar in den seltensten Fällen barrierefrei nachrüsten, häufig reichen aber schon kleinere Umbaumaßnahmen aus (z. B. im Bad), um eine barrierearme Wohnsituation herzustellen. Das ausgewiesene Potenzial kann daher nicht komplett mit einem künftigen Neubaupotenzial gleich gesetzt werden, sondern es sollte idealerweise eine parallele Strategie verfolgt werden, die sowohl den Neubau altersgerechter Wohnungen als



auch die entsprechende Bestandsanpassung verfolgt. Im Neubau sind hierbei Lagen zu favorisieren, in denen eine infrastrukturelle Grundausstattung in fußläufiger Entfernung besteht (z.B. Nahversorgungsangebot, Apotheke, Hausarzt).

## 3.4.3 Angebotssituation im betreuten Wohnen

Im Segment des betreuten Wohnens für Senioren verfügt die Stadt Landau über ein Angebot von rd. 190 Wohneinheiten, die sich auf fünf Einrichtungen verteilen. Teilweise befinden sich die Wohnprojekte in direkter räumlicher Nähe zu Alters-/ und Pflegeheimen, über die benötigte Serviceleistungen gebucht werden können. Folgende Projekte zählen u.a. aufgrund ihrer service-orientierten Ausrichtung zum betreuten Wohnen:

Rd. 190 Wohnungen des betreuten Wohnens in fünf Einrichtungen

- Diakoniezentrum Bethesda: 24 Wohnungen; Zweizimmer-Wohnungen zwischen 43 und 52 m², die hauptsächlich von Einzelpersonen bewohnt werden; zentrale Innenstadtlage in Landau mit ÖPNV-Anbindung; Service-Leistungen: die Bewohner werden durch einen frei wählbaren Pflegedienst unterstützt und können die Serviceleistungen des Altenpflegezentrums in Anspruch nehmen. Zusätzlich verfügen die Wohnungen über ein 24-Stunden-Notrufsystem.
- Betreutes Wohnen in der Röntgenstraße 54: 38 Wohnungen; Ein-Zimmer-Wohnungen zwischen 52 und 56 m² für eine Person; Innenstadtlage; Service-Leistungen: es werden Unterstützung im Haushalt sowie pflegerische und medizinische Hilfen angeboten. Auf Wunsch verfügen die Wohnungen auch über einen Hausnotruf.
- Katholisches Altenzentrum: 30 senioren- und behindertengerechte Dreizimmer-Wohnungen zwischen 50 und 94 m²; Innenstadtlage; Das katholische Altenzentrum ist für einen Teil der vom gemeinnützigen Siedlungswerk Speyer gebauten Wohnungen Generalmieter und vermietet diese weiter; Service-Leistungen: Neben einem Hausnotruf ist bei Notfällen das Altenzentrum rund um die Uhr erreichbar.
- Seniorenpark Wernerswingert: 67 Wohnungen zwischen 53 und 75 m², von denen allerdings lediglich vier bis fünf größere sind, die teilweise von Ehepaare bewohnt werden. In der Wohnanlage befindet sich ein Pflegedienst. Alle Wohnungen sind mit einem Hausnotruf ausgestattet.
- Seniorenresidenz "Alte Gärtnerei": 30 Wohnungen mit ca. 30 bis 45 m², die mehrheitlich für eine Person geeignet sind; Träger der Einrichtung ist die AWO; Service-Leistungen: Zur Unterkunft und Verpflegung gehört auch ein Wäscheservice sowie persönliche pflegerische Leistungen und soziale Betreuung.



Ermittlung des Nachfragepotenzials betreuter Wohnungen mithilfe von Pflegequoten

## 3.4.4 Abschätzung des Bedarfs weiterer betreuter Wohnungen

Auch das Nachfragepotenzial kann in Anlehnung an Pflegequoten ambulant Pflegebedürftiger (Daten des Bundesministeriums für Gesundheit und des statistischen Bundesamtes) modellhaft berechnet werden. Hierzu wurden die folgenden Annahmen getroffen:

- Die Wohnform des betreuten Wohnens richtet sich insbesondere an ältere Personen mit leichten Hilfebedarfen bzw. mit ambulantem Pflegebedarf. Davon werden laut Pflegequoten im Jahr 2030 853 Personen in Landau leben.
- Anhand empirischer Daten zur durchschnittlichen Haushaltsgröße nach Altersgruppen wird für Landau ein Durchschnitt von 1,34 Personen pro Haushalt angenommen. Damit ergibt sich eine Zahl von rd. 637 Haushalten mit ambulantem Pflegebedarf im Jahr 2030.
- Nicht für alle Haushalte wird die Versorgung durch einen ambulanten Pflegedienst übernommen. Wie die Statistik des statistischen Bundesamtes zeigt, wird ein Großteil der Versorgungen durch die Familien der Betroffenen übernommen. Für die Wohnform des Betreuten Wohnens kommen insbesondere die Haushalte in Frage, die nur durch einen Pflegedienst versorgt werden: Hierfür weist das statistische Bundesamt einen Anteil von 33 Prozent aus. Im städtischen Raum ist der Anteil etwas höher, da familiäre Versorgungsstrukturen nicht so stark ausgeprägt sind wie im ländlichen Raum. Überträgt man die erhöhte Quote von 50 Prozent dann auf Landau, erhält man für das Jahr 2030 ein Potential von 318 Haushalten über 65 Jahre, die für die Wohnform des Betreuten Wohnens in Frage kommen.

Weiteres Potenzial für die Errichtung betreuter Wohnprojekte in Landau bis 2030 vorhanden von 130 Wohneinheiten. Stellt man diesem Potenzial die Zahl der aktuell vorhandenen Wohneinheiten des Betreuten Wohnens gegenüber (rd. 190 Wohnungen), ergibt sich ein Potenzial von 129 Wohnungen bis 2030. Dies entspricht der Umsetzung von rd. drei bis vier zusätzlichen Projekten des betreuten Wohnens bis zum Jahr 2030.

## 3.5. Der Markt für neue Wohnformen

Zunahme gemeinschaftlicher Wohnformen aufgrund sich verändernder familiärer und demografischer Strukturen Gemeinschaftliche Wohnformen sind mittlerweile in vielen Kommunen zu einer festen Größe der Wohnungsnachfrage geworden. Dabei resultieren diese neuen Wohnwünsche aus sich verändernden familiären und demografischen Strukturen. Meist sind Themen wie Gemeinschaft, soziales Miteinander, Hilfsbereitschaft und Mehrgenerationenwohnen Bestandteil der Wohnkonzeption.

Gemeinschaft als Mittel zum Zweck bei Baugemeinschaften Private Baugemeinschaften sind eine Chance für diejenigen Bewohner, die Wohneigentum bilden wollen und dabei auf die Zentralität und Urbanität der Großstadt nicht verzichten möchten, aber die hohen Kauf- und Erstellungskosten alleine nicht aufbringen können. Die Gemeinschaft ist hier in gewisser Hinsicht Mittel zum Zweck.



Insbesondere beim Wohnen im Alter spielt die gemeinschaftliche Wohnform eine immer wichtigere Rolle. In den letzten Jahren haben sich unterschiedlichste Konzepte und Ausprägungen entwickelt, die nicht nur älteren Menschen eine attraktive gemeinschaftliche Wohnalternative bieten. Die einzelnen Wohnformen können unterschieden werden nach:

- Siedlungsform: Neben den sog. WGs (Wohngemeinschaften) sind Hausgemeinschaften, in denen jeder Haushalt seine eigene Wohnung bezieht, aber zusätzlich Gemeinschaftsflächen zur Verfügung stehen, am Markt sehr beliebt. Zudem fallen auf größerer räumlicher Ebene auch ganze Quartiere unter das Konzept der Gemeinschaftlichkeit. Es handelt sich dabei um sog. Siedlungsgemeinschaften.
- Alter der Zielgruppe: Unterschieden wird in der Regel nach altershomogenen Gemeinschaften (z.B. Senioren - WGs) oder dem Mehrgenerationenprinzip.
- Spezielle Ausrichtung: Das gemeinschaftliche Wohnen bietet keinen Grenzen. Sofern für einen gemeinsamen Nenner ausreichend Interessente gefunden sind, sind den unterschiedlichen Konzepten keine Grenzen gesetzt. Vergleichsweise häufig wird insbesondere für das Wohnen für Senioren unterschieden nach "mit oder ohne Betreuung/Pflege" oder auch ein geschlechtsspezifisches Wohnen angeboten.

Abbildung 45: Gemeinschaftliche Wohnformen



Quelle: eigene Darstellung, InWIS 2016

Eine aktuell erschienene Studie des Forschungsprojekts "Gemeinschaftliche Wohnprojekte und Nachbarschaften" der TU Kaiserslautern hat wesentliche Erkenntnisse in Bezug auf Wohnwünsche, Erfolgsfaktoren und Hindernisse von gemeinschaftlichen Wohnprojekten identifiziert. So werden Neubauprojekte in Form von Hausgemeinschaften bevorzugt. Als

Aktuelle Studie der TU Kaiserslautern liefert Erkenntnisse in Bezug auf Wohnwünsche gemeinschaftlicher Wohnprojekte



tatsächliche Baugruppen treten die wenigsten Projektinitiativen auf – gewünscht werden primär Mietprojekte. Die häufigsten Nachfragegruppen sind dabei generationsübergreifende Gruppen sowie Senioren. Barrierefreiheit ist dementsprechend ein elementarer Bestandteil der Konzeption – oft ebenso ein Energiekonzept. Die gegenseitige Unterstützung bildet die zentrale Motivation des Zusammenlebens (vgl. Spellerberg et al. 2015). Baugemeinschaften werden häufiger von Familien initiiert. Eine in der Bauwelt aus dem Jahr 2008 publizierte Fallstudienuntersuchung in Berlin, Frankfurt und Freiburg kam zu dem Ergebnis, dass Baugemeinschaften weit überwiegend von Familien und deutlich seltener von Singles und Paaren gebildet werden (vgl. Bauwelt 2008). Nach Einschätzung der lokalen Experten weicht Landau von diesem Ergebnis jedoch ab, hier sind auch Singles und Paare eine wichtige Akteursgruppe.

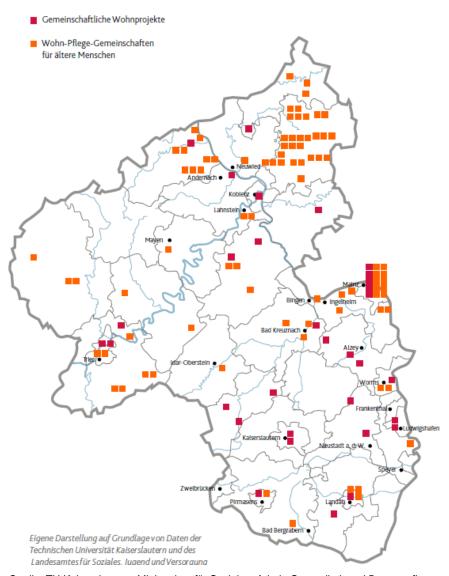
## 3.5.1 Relevanz neuer Wohnformen für Landau in der Pfalz

Neue Wohnformen haben in RLP und in Landau bereits Aufmerksamkeit erhalten Die Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnprojekte ist für Landau bereits ein aktuelles Thema. Insgesamt bestehen mehrere Initiativen in Landau, die gemeinschaftliche Wohnprojekte umgesetzt haben oder möchten. Mit Blick auf die Anzahl gemeinschaftlicher Wohnprojekte in ganz Rheinland-Pfalz, wird deutlich, dass dieses Themenfeld in Landau und den weiteren Kommunen der Region bereits Aufmerksamkeit erhalten hat.

In Rheinland-Pfalz ist in den vergangenen Jahren bereits eine große Bandbreite neuer Wohnformen entstanden, die von gemeinschaftlichen Wohnprojekten mit abgeschlossenen Wohneinheiten und gemeinsam genutzten Begegnungsflächen über Wohn-Pflege-Gemeinschaften und weitere innovative Wohnformen reichen.



#### Abbildung 46: Bedeutung neuer Wohnformen in Rheinland-Pfalz



Quelle: TU Kaiserslautern; Ministerium für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Demografie Rheinland-Pfalz (Broschüre "Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen in Rheinland-Pfalz"; S. 8)

Im Jahr 2008 hat sich die Landauer Wohnungsbau Gemeinschaft (LAWOGE eG) als Bau- und Wohnungsgenossenschaft gegründet und ab 2009 mit dem Wohnprojekt Generationenhof Landau (GEHOLA) ein eigenständiges Modell verwirklicht, dass den Gemeinschaftsaspekt des Wohnens hervorhebt und fördert. Zentrale Aspekte hierbei sind:

- Generationenhof Landau als erstes umgesetztes gemeinschaftliches Wohnprojekt in Landau
- die Architektur und Ausstattung der Wohngebäude, die Begegnungsund Kommunikationsmöglichkeiten für die Bewohner ermöglichen,
- die demokratischen, selbstverwaltenden und transparenten Strukturen,
- die rechtlichen und wirtschaftlichen Konstruktionen, die auf einen langfristigen, gesellschaftlichen und sozialen Nutzen abzielen,



 die konzeptionellen Ansätze, die modellhaft Wohn- und Lebensformen der Zukunft widerspiegeln und eine generationenübergreifende Mischung der Bewohnerstruktur, eine aktive Nachbarschaft, barrierearmes und autofreies Wohnen, energiesparende und klimaneutrale Haustechnik sowie eine integrierte Pflege- und Wohngemeinschaft beinhalten.

Die Wohnanlage des Projektes Generationenhof Landau umfasst ca. 40 Wohneinheiten in zwei dreieinhalb-geschossigen Gebäuden mit insgesamt 3.000 m² Wohnfläche und zusätzlich 3.000 m² Grundstücksfläche. Die Gebäude sind mit Aufzügen, einem Gemeinschafts-, einem Werk- sowie einem Kinderraum ausgestattet. Das Gesamtvolumen beträgt ca. 8 Mio. Euro, die durch die Genossenschaftsanteile der Bewohner finanziert wurden.

Weiteres Projekt in der Planung und Umsetzung In direkter Nachbarschaft des Generationenhofes Landau befindet sich ein weiteres Projekt zum gemeinschaftlichen Wohnen in Planung (GeWoLD). Es sind vier Wohngebäude in einem U-förmigen Block mit 38 Wohneinheiten vorgesehen. Die Wohnungen sollen zwischen 50 und 150 m² groß sein. Zusätzlich gibt es einen Gemeinschaftsraum, ein Gästeappartement, ein Büro, eine Werkstatt sowie einen Mehrzweckraum. Dieses Wohnprojekt wird ebenfalls mit der Rechtsform einer Genossenschaft realisiert. Im Projekt integriert werden sollen auch Wohnungen für Studierende in Form von Wohngemeinschaften, die im Erdgeschoss und in der ersten Etage untergebracht sind.

Nicht nur gemeinschaftliche Wohnformen in Landau relevant, sondern auch Zusammenschluss von Bauherren in Baugemeinschaften Neben der Umsetzung von gemeinschaftlichen Wohnformen in Form von Genossenschaften haben sich in Landau auch viele Bauherren zu Baugemeinschaften zusammengefunden. Mit dieser Rechtsform wurden vorrangig im "Wohnpark am Ebenberg" Projekte realisiert. Einige Baugemeinschaften hatten eher pragmatische Gründe wie die Senkung der Baukosten zum Ziel, andere legten den Fokus auf den Aspekt des gemeinschaftlichen Wohnens und die dafür nötigen Gemeinschaftseinrichtungen. Insgesamt sind in diesem Neubaugebiet neun Projekte durch Baugemeinschaften realisiert worden bzw. befinden sich aktuell noch in der Planungsphase, wovon an dieser Stelle drei kurz vorgestellt werden:

- Baugemeinschaft "Gemeinsam Wohnen": Das Projekt umfasst insgesamt neun Wohnungen und vier Reihenhäuser, die um einen Gemeinschaftsgarten herum angeordnet sind. Ziel der Baugemeinschaft ist, Personen unterschiedlicher Altersgruppen und Lebenssituationen zusammenzubringen, um der Anonymisierung der Gesellschaft entgegenzuwirken.
- Baugemeinschaft "Onkel Pö": Das Projekt besteht aus insgesamt zwölf barrierefreien Wohneinheiten sowie einem zusätzlichen Gemeinschaftsraum mit Küchenzeile, einem Gemeinschaftsgarten, einer gemeinsamen Dachterrasse und einem Schwimmbad. Das Motto der Baugenossenschaft ist: "Gemeinsames Wohnen im Alter unter Freunden".
- Baugemeinschaft "Wohnpark I": Dieses Projekt besteht insgesamt aus 10 Wohneinheiten sowie Gemeinschaftsflächen auf allen



Ebenen und einem Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss. Die Baugemeinschaft hat das gemeinschaftliche Wohnen als Ziel, plant aber auch genügend Rückzugsmöglichkeiten für die Privatsphäre jedes Einzelnen ein.

 Baugemeinschaft für Passiv- und Plusenergiehäuser: Angebot ausschließlich für Familien, Umsetzung in Form von vier Doppelhäusern, eine Gemeinschaftsgrünfläche.

Wichtige Beratungsstellen zum Thema "Neue Wohnformen" haben sich insbesondere auf Ebene des Landes entwickelt. So berät z.B. die Landesberatungsstelle "Neues Wohnen Rheinland-Pfalz" alle Interessierten rund um das Thema neue Wohnformen. Unter dem Dach der Landesberatungsstelle ist auch das Projekt WohnPunkt RLP angesiedelt, das kleine und ländliche Kommunen beim Aufbau von Wohn-Pflege-Gemeinschaften unterstützt. Hinsichtlich des Einsatzes von Mitteln der Wohnraumförderung bei der Umsetzung neuer Wohnformen steht das Beratungszentrum Wohnraumförderung bei der Investitions- und Strukturbank des Landes zur Verfügung. Eine wichtige Anlaufstelle für die Umsetzung barrierefreier Wohnprojekte bildet die Landesberatungsstelle "Barrierefrei Bauen und Wohnen" mit seinen regionalen Beratungsstellen.

Landesberatungsstellen als wichtige Anlaufstelle für Initiativen, die gemeinschaftliche Wohnprojekte umsetzen wollen

Die Fördermöglichkeiten des Landes im Rahmen der Wohnraumförderung beziehen sich auf den Neubau von Mietwohnungen, die Umsetzung von Gemeinschaftswohnräumen und die Errichtung von Projekten des Betreuten Wohnens. Darüber hinaus existiert jedoch auch eine Landesförderung für Wohngruppen.

Wohnraumförderung mit Bezug zu neuen Wohnformen

# 3.5.2 Kommunale Handlungsmöglichkeiten zur Förderung neuer Wohnformen

Neben der Bereitstellung von bedarfsgerechtem Wohnraum können Wohnprojekte für Kommunen einen Mehrwert in vielfacher Hinsicht bieten. Oft entstehen sozial stabile und durchmischte Nachbarschaften, da sich unterschiedliche Haushaltsformen, Generationen und Nationalitäten zusammenschließen. Oft haben Wohnprojekte auch hohe Anforderungen an die Bauweise, so dass attraktive und nachhaltige Architektur entsteht. Die Verpflichtung zum gegenseitigen Miteinander und nachbarschaftlicher Unterstützung kann im besten Fall sogar die kommunalen Versorgungsleistungen entlasten. Oft strahlt das Engagement des Wohnprojekts auch auf das weitere Quartier aus. Veranstaltungen, Wohnumfeldverbesserungen und Aktivitäten kommen oft auch den sonstigen Quartiersbewohnern zu Gute. Mehrgenerationen- und Inklusionsprojekte leisten einen wesentlichen Beitrag zur Integration alter und behinderter Menschen (vgl. MWEBWV NRW 2010). Private Baugemeinschaften zeigen Familien eine alternative Wohnperspektive innerhalb der Stadtgrenzen auf und können somit der Suburbanisierung entgegenwirken. Die Bindung junger Familien an die Stadt ist dabei auch aus kommunaler Sicht von Vorteil. Zu den wichtigsten kommunalen Handlungsmöglichkeiten zur Unterstützung neuer Wohnprojekte zählen:

Neue Wohnformen bieten Mehrwerte für die Kommunen durch Stabilisierung von Quartieren



- Unterstützung bei der Grundstücksbereitstellung: Bei der Grundstückssuche bzw. -bereitstellung von Grundstücken für neue Wohnformen kann die Kommune unterstützend tätig werden, indem sie einerseits die Initiativen frühzeitig über mögliche Standorte wie bspw. Konversionsflächen oder Bestandsimmobilien informiert und andererseits Potenzialflächen für Wohnungsneubau gezielt für innovative Wohnformen reserviert bzw. Investoren auffordert, gemeinschaftliche Wohnformen auf bestimmten Flächen zu realisieren. Hierbei kann das Instrument zur Vergabe von kommunalen Flächen zum Festpreis, bei der lediglich das Konzept der Bebauung den Ausschlag für den Zuschlag gibt, eine zentrale Rolle einnehmen.
- Beratungsleistungen durch externe Akteure: Da die ein gemeinschaftliches Wohnprojekt planenden Initiativen zumeist auf externe Beratungsleistungen angewiesen sind, sollte die Kommune eine kontinuierliche Beratung während des Planungs- und Umsetzungsprozesses anbieten (z.B. Einführung einer Baugruppenmoderation, ggf. auf Ebene des Landes). Neben der Bereitstellung externer Akteure sollte die Kommune als zentrale Schnittstelle die Vernetzung von vorhandenem Fachwissen der Gruppe und den Experten forcieren. Ein weiterer zentraler Aspekt ist die Aufklärung von Institutionen (Banken, Wohnungsbaugesellschaften etc.) über geplante Projekte im Stadtgebiet, um diese ebenfalls als Erweiterung des Netzwerkes von Fachberatern zu nutzen.
- Finanzierung und Förderung: Als Unterstützung der Initiativen sollte die Kommune eine zentrale Übersicht über die Fördermöglichkeiten für gemeinschaftliche Wohnprojekte (Förderung von Gemeinschaftsflächen, Beratungsleistungen etc.) bereitstellen. Gleichzeitig ist auch die Schaffung von Anreizen für Investoren (bspw. Bürgschaften) durch die Kommune zu forcieren, um neue Wohnformen weiter am Markt zu positionieren.
- Gewinnung von Interessenten: Um neue Wohnformen noch stärker als bisher am Markt zu positionieren, ist die Steigerung der Bekanntheit der Projekte sowie der Abbau von Vorbehalten in der Gesellschaft von zentraler Bedeutung. Auch gegenüber den Investoren müssen die Vorteile der neuen Wohnprojekte hervorgehoben werden. Hierbei ist die Verkürzung der Planungs- und Umsetzungsdauer ein zentraler Aspekt, um diese Projekte zu attraktivieren.

Grundstückserwerb als wesentliche Herausforderung für Projektgruppen Die wohl größte Schwierigkeit für Projektgruppen liegt darin, ein geeignetes Grundstück zu finden. Daher ist eine aktive Grundstückspolitik ratsam, die Nachteile der Bau- bzw. Projektgemeinschaften auf dem freien Grundstücksmarkt ausgleicht. In der Praxis könnte dies so aussehen, dass gemeinschaftlichen Wohnformen/Baugemeinschaften bei der kommunalen Flächenvergabe Priorität eingeräumt wird. Das Vorgehen der Stadt Landau, Grundstücke für Baugruppen zu optionieren, ist in diesem Zusammenhang positiv hervorzuheben und fortzusetzen.



Schaffung von Baurecht, das auf die Bedürfnisse entsprechender Wohnprojekte ausgerichtet ist

Bei Planungs- und baurechtlichen Verfahren wäre es wünschenswert, wenn Kommunen die Voraussetzungen für den Erfolg von den genannten Gruppen schaffen. Dazu gehört unter anderem die Festlegung eines Baurechts, das auf die Bedürfnisse von gruppenorientierten Wohnprojekten ausgerichtet ist. So sollen ausreichend adäquate Grundstücke, zum Verkehrswert und ohne Zeitdruck, bereitgehalten werden. Die Vergabe der Grundstücke an die Projektgruppe kann dann anhand bestimmter qualitativer Bewertungskriterien bestimmt werden. Über dies wäre ein "An-die-Hand-Gabe"-Verfahren für den Verkauf von Grundstücken seitens der Kommunen durchaus sinnvoll. Dieses soll dazu dienen, mit der konkreten Planung zu beginnen und die Gruppe des Wohnprojekts zu vervollständigen. Die Reservierung eines Grundstücks für ein Jahr, hat sich dabei in der Praxis als empfehlenswert herausgestellt. Da diese Maßnahmen ausschließlich von der Kommune getragen werden können, ist eine Kooperation zwischen der zuständigen Steuerungsstelle für Wohnprojekte, der Stadtplanung, der Wohnbauförderung, des Immobilien- und Gebäudemanagements sowie der Bauordnung von unumgänglicher Notwendigkeit.

#### Zwischenfazit

Der Markt für das Wohnen im Alter ist auch in der Stadt Landau ein Markt mit steigender Nachfrage. Bereits heute besteht nach Einschätzung der befragten Experten eine spürbare Nachfrage nach altersgerechten Wohnangeboten, die sich - bei Blick auf die künftige Entwicklung der Altersstrukturen - in den kommenden Jahren noch weiter ausdehnen wird. In einer überschlägigen Rechnung wird deutlich, dass bis zum Jahr 2030 ein Potenzial von rd. 700 bis 800 altersgerechten Wohnungen (ohne angegliederte Serviceleistungen) besteht. Hinzu kommt das Potenzial an weiteren betreuten Wohnprojekten, von denen es zum aktuellen Stand fünf mit insgesamt 190 Wohnungen in Landau gibt. Das Nachfragepotenzial ist jedoch nicht mit einem Neubaupotenzial gleichzusetzen, da zwei Strategien anzuraten sind: Die Erneuerung und altersgerechte Anpassung des Bestands, in denen die älteren Bewohner bereits leben sowie die Schaffung neuen, altersgerechten Wohnraums. Hierzu zählt neben "normalen" altersgerechten Miet- und Eigentumswohnungen auch die Erhöhung des Angebotes betreuter Wohnformen sowie die Ausdifferenzierung neuer Wohnformen. Diese haben in Landau bereits eine wichtige Bedeutung. So wurde neben mehreren Baugemeinschaften auch ein gemeinschaftliches Wohnprojekt umgesetzt - ein weiteres befindet sich in der Planung und Umsetzung.



# 4. Entwicklungstrends und Vorausschätzungen

### 4.1. Bevölkerungsprognose

Die Entwicklung der Einwohnerzahl einer Stadt stellt eine wesentliche Komponente für die zukünftige Entwicklung einer Stadt dar. Eine verlässliche Bevölkerungsprognose ist im Wesentlichen durch folgende Einflussfaktoren gekennzeichnet: Geburtenniveau (Fertilität), Sterblichkeitsniveau (Mortalität) und Umfang der Wanderungen (Migration). Sowohl die altersspezifischen Geburtenraten als auch die altersspezifischen Sterbewahrscheinlichkeiten haben in den letzten Jahren einen relativ gleichförmigen Verlauf angenommen. Die unsicherste Komponente stellt der Umfang der Wanderungen dar. Sie hängen oftmals von einer Vielzahl von Faktoren ab, z. B. wirtschaftliche oder politische Maßnahmen, die nur sehr schwer einzuschätzen sind.

Berechnung einer Bevölkerungsprognose durch InWIS in drei Varianten InWIS hat im Rahmen der Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes für die Stadt Landau eine Bevölkerungsprognose in drei Varianten errechnet, deren Grundannahmen im Folgenden kurz vorgestellt werden sollen.

Berücksichtigung landauspezifischer Rahmenbedingungen Basis der InWIS-Prognose ist das Jahr 2014. Die Geburten- und Sterberaten beruhen auf einem Referenzzeitraum von rd. zehn Jahren und schreiben die Entwicklung der Jahre 2004 bis 2014 in die Zukunft fort. Berücksichtigt wurden Daten zum Bevölkerungsstand sowie zu Geburten und Sterbefällen in der Stadt Landau. Die durchschnittliche Geburtenrate für den Referenzzeitraum liegt bei 1,26 und wird für die Prognosen konstant angenommen. Zusätzlich wurde bei der Berechnung der Geburten berücksichtigt, dass lediglich rd. 6 Prozent der Studentinnen Kinder bekommen. Bei der Berechnung der Sterbefälle wurde eine leicht steigende Lebenserwartung berücksichtigt.

Die InWIS-Prognose umfasst drei Varianten:

- <u>Die Null-Variante:</u> Diese Variante zeigt auf, wie sich die Bevölkerung in Landau ohne den Einfluss von Zu- oder Abwanderungen entwickeln würde. Diese Variante bildet somit lediglich ein statistisches Modell ab, um zu verdeutlichen wie sich die Stadt nur aufgrund von natürlichen Faktoren – der Geburten und Sterbefälle – entwickeln würde.
- <u>Die Trendvariante:</u> Diese Variante berücksichtigt neben den Geburten und Sterbefällen das Wanderungsverhalten der Bevölkerung in den Jahren 2004 bis 2005, 2007 bis 2009 sowie 2011 bis 2014 (Wanderungssaldo konstant 327 Personen). Die Jahre 2006 und 2010 wurden aus dem Prognosezeitraum ausgenommen, da die Entwicklung in diesen Jahren auf die Einführung der Zweitwohnsitzsteuer zurückzuführen sind und keine langfristige Entwicklung darstellen.

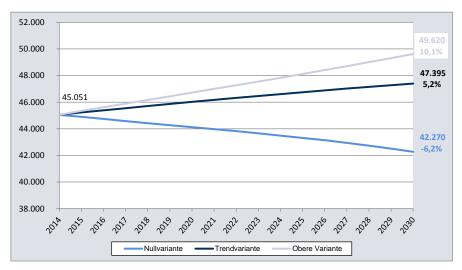


 <u>Die Obere Variante:</u> Diese Variante berücksichtigt im Unterschied zur Trendvariante bei den Wanderungen die Jahre 2011 bis 2014 (Wanderungssaldo konstant 443 Personen). Diese Variante geht somit von einem anhaltend starken Wachstum der Bevölkerung. Da künftig allerdings von einer sinkenden Zahl Studierender auszugehen ist, bildet diese Variante eher eine Modellrechnung.

Die Null-Variante zeigt aufgrund der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung in Richtung Schrumpfung, wohingegen die beiden anderen Varianten, in denen die Wanderungen der vergangenen Jahre berücksichtigt wurden, eine Bevölkerungszunahme prognostizieren. Während die Stadt Landau gemäß der Trendvariante bis zum Jahr 2030 2.344 Einwohner und damit 5,2 Prozent hinzugewinnen wird, fallen die Gewinne in der Oberen Variante mit 4.569 Personen bzw. 10,1 Prozent deutlich stärker aus.

Zuwachs um rd. 5 Prozent in der Trendvariante

Abbildung 47: Bevölkerungsprognose (Hauptwohnsitz) 2014-2030



Quelle: Eigene Berechnung basierend auf den Daten der Stadt Landau, eigene Darstellung, InWIS 2016

Neben der quantitativen Perspektive der Bevölkerungsentwicklung wird an dieser Stelle auch die qualitative Veränderung betrachtet, die sich aus dem demografischen Wandel in der Stadt Landau ergibt. Betrachtet wird die Zu- und Abnahme innerhalb der einzelnen Altersgruppen, ausgehend vom Basisjahr 2014 der Prognose bis zum Prognoseendpunkt im Jahr 2030.



80+ 657 / 26,8 65 bis unter 75 2.394 / 38.9 50 bis unter 65 751 / -8 30 bis unter 50 2.194 / 18,8 25 bis unter 30 -361 / -10.3 18 bis unter 25 -1.188 / -23,3 6 bis unter 18 -456 / -10 unter 6 -145 / -6,8 -2500 -2000 -1500 -1000 -500 1000 1500 2000 2500 3000 3500 4000 0 500 Obere Variante ■ Trendvariante

Abbildung 48: Veränderung der Altersstrukturen 2014 bis 2030

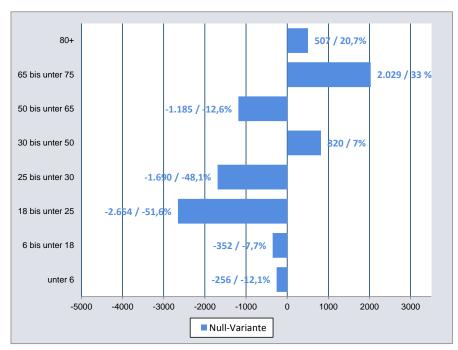
Quelle: Eigene Berechnung basierend auf den Daten der Stadt Landau, eigene Darstellung, InWIS 2016

Starker Zuwachs bei den älteren Bevölkerungsgruppen ab 65 Jahren Wenngleich derzeit noch alle Altersgruppen in Landau wachsen, wird sich der Altersaufbau in Landau langfristig verändern. Hierbei ist jedoch der aktuelle Zuzug durch Flüchtlinge noch nicht mit berücksichtigt. Sowohl in der Trend- als auch in der Oberen Variante ist ein starker Zuwachs bei den älteren Bevölkerungsgruppen ab 65 Jahren abzulesen, wobei die Zuwächse in der Trendvariante geringfügig stärker ausgeprägt sind. Bevölkerungsverluste zeigen sich, ebenfalls in beiden Varianten, bei den Kindern und Jugendlichen zwischen 6 und 18 Jahren sowie bei der Gruppe der Haushaltsgründer und jungen Erwachsenen bis 30 Jahre. Die Zahl der jungen Kinder unter 6 Jahren steigt in der Oberen Variante aufgrund des gewählten Referenzzeitraums leicht an. In der Fortschreibung des Referenzzeitraums der Oberen Variante wird von einem deutlich höheren Wanderungssaldo der 25- bis unter 50-Jährigen ausgegangen, was mit einer höheren Zahl an Frauen im reproduktiven Alter einhergeht. Auch die Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen verliert in beiden Prognosevarianten deutlich, obwohl aktuell die meisten Zugewinne durch Zuzüge in dieser Altersgruppe verzeichnet werden. Diese Entwicklung bis 2030 unterliegt allerdings einem starken demografischen Effekt und würde ohne die heutige Zuwanderung deutlich extremer ausfallen (siehe Nullvariante).

Nullvariante zeigt die Bedeutung der Wanderungen für die künftige Entwicklung der Altersgruppen auf Im Vergleich mit der Veränderung der Altersstruktur in der Nullvariante, wird die Bedeutung der Wanderungen sehr stark deutlich. Wird lediglich die natürliche Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt, nehmen die Altersgruppen der 30 bis unter 50-Jährigen (nachwachsende Generation der heutigen Studierenden) sowie die über 65-Jährigen deutlich zu. Alle anderen Altersgruppen verlieren hingegen stark an Bevölkerung. Der demografisch bedingte starke Bevölkerungsverlust in der Altersgruppe der 18- bis 24-Jährigen wird in der Nullvariante besonders deutlich.



Abbildung 49: Veränderung der Altersstrukturen 2014 bis 2030 - Null-Variante



Quelle: Eigene Berechnung basierend auf den Daten der Stadt Landau, eigene Darstellung, InWIS 2016

Da zeitgleich zur Erstellung der InWIS-Bevölkerungsprognose eine neue Prognose des Landes herausgegeben wurde, erfolgt an dieser Stelle ein kurzer Vergleich der Determinanten und der Prognoseergebnisse.

In der folgenden Übersicht werden die wesentlichen Unterschiede in den Annahmen der Prognosen deutlich. Neben unterschiedlichen Basisjahren (Land: 2013, InWIS: 2014) unterscheiden sich auch die Referenzzeiträume deutlich voneinander. InWIS hat bewusst die Sonderentwicklungen, die sich aus der Einführung der Zweitwohnsitzsteuer ergeben, nicht miteinfließen lassen. Während die Datenbasis des Landes auf den Ergebnissen des Zensus beruht, greift InWIS auf die Bevölkerungsstatistik der Stadt Landau zurück. Bei der Prognose des Landes wird eine landesweite Geburtenrate von 1,4 Kindern je Frau angesetzt. Die InWIS-Prognose berücksichtigt eine landauspezifische Geburtenrate von 1,26 Kindern je Frau.

Unterschiedliche Annahmen der InWIS- und Landesprognose münden in abweichenden Ergebnissen



Tabelle 26: Rahmendaten der Bevölkerungsprognosen für Landau

	Land (mittlere Variante)	InWIS (Trendvariante)
Basisjahr	2013	2014
Referenzzeitraum	2009-2013 ( <b>Sonderentwicklung</b> Nebenwohnsitzsteuer in 2010)	2004-2005, 2007-2009, 2011-2014
Einwohnerzahl Ausgangsbestand	43.825 (Stand: 31.12.2013)	45.051 (Stand 31.12.2014)
Geburten	Durchschnittliche, <b>landesweite</b> Geburtenrate: 1,4 (in der Prognose auf alle Frauen im reproduktiven Alter berechnet)	2004-2014, durchschnittliche Geburtenrate: 1,26 ( <b>Landau-spezifisch</b> ), Geburtenrate nicht auf alle Studentinnen gerechnet
Relative Bevölkerungs- entwicklung bis 2030	+2,2%	+5,2%
Bevölkerungszahl in 2030	44.792	47.395
Datenbasis	Zensus	Meldesoftware MESO

Quelle: eigene Darstellung, InWIS 2016

Im Vergleich der Prognoseergebnisse wird deutlich, dass das InWIS Ergebnis bis zum Jahr 2030 rd. 2.000 Personen mehr prognostiziert als die Landesprognose. Neben der Differenz des Zensus zur Meldesoftware der Stadt Landau (Unterschied von 560 Personen) ist hierfür insbesondere das Aufgreifen des aktuellsten Wanderungsgeschehen durch InWIS (da 2014 bereits mitberücksichtigt wurde) ursächlich. Der Abgleich der Landesprognose mit der aktuellen Bevölkerungsentwicklung zeigt, dass bereits 80 Prozent des bis 2020 errechneten Zuwachses im Zeitraum 01.01.2014 bis 30.06.2015 erzielt wurde. In diesem Zeitraum ist die Einwohnerzahl der Stadt Landau bereits um 1.078 Personen angestiegen.

Tabelle 27: Vergleich der Prognoseergebnisse

	Land (mittlere Variante)	InWIS (Trendvariante)
Basisjahr	43.825 (Stand: 31.12.2013)	45.051 (Stand 31.12.2014)
2020	45.173 (+1.348)	46.022 (+971)
2025	45.109 (-64)	46.745 (+723)
2030	44.792 (-317)	47.395 (+650)
Ergebnis absolut	+967	+2.344
Ergebnis prozentual	+2,2%	+5,2%

Quelle: eigene Darstellung, InWIS 2016

Nicht nur in der quantitativen Betrachtung ergeben sich Unterschiede in den Prognoseergebnissen, sondern auch bei Betrachtung der Entwicklung der Altersgruppen.

"landauspezifische" Geburtenrate in der InWIS-Prognose Demografisch bedingt wird die Zahl der Kinder abnehmen. Das zeigt sich deutlich auch am Ergebnis der Nullvariante. Auch die bisherige Entwicklung im Zeitraum 2004 bis 2014 war in Landau durch eine Abnahme der



Kinder geprägt. Bei der Landesprognose wird eine landesweite Geburtenrate von 1,4 Kindern je Frau angesetzt. Im Gegensatz hierzu wird in der InWIS-Prognose eine landauspezifische Geburtenrate von 1,26 Kindern je Frau errechnet. Im Ergebnis kommt es zu weniger Geburten. Im Rahmen der Landesprognose wird die generell höhere Geburtenrate auf alle vorhandenen und zuziehenden Frauen im reproduktiven Alter berechnet, darin enthalten auch die hohe und zudem wachsende Zahl der Studentinnen (Campus Landau: rd. 5.000 Studierende und davon rd. 70% Frauen). In der InWIS-Prognose wird dieser Umstand berücksichtigt, indem die Geburtenrate nicht auf alle Studentinnen gerechnet wird. Daher gibt es im Ergebnis der InWIS-Prognose weniger Kinder.

Die Stadt Landau ist eine Schwarmstadt. Eine zunehmende Zahl der Studierenden bzw. Absolventen verbleibt auch verstärkt in der Stadt. Auch der Arbeitsmarkt hat diesen Trend bereits aufgenommen, so dass es in der Folge zu einer starken Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten gekommen ist. In der bisherigen Entwicklung ist daher die Zahl der 30 bis unter 39-Jährigen wieder konstant bis wachsend. In der Unterteilung der Altersgruppe der 30- bis unter 50-Jährigen, die in der InWIS-Prognose wachsend ist, in der Landesprognose jedoch rückläufig, wird deutlich, dass der Anstieg in der InWIS-Prognose auf die Gruppe der 30- bis unter 39-Jährigen zurückzuführen ist, die bis 2030 um rd. 40 Prozent anwachsen wird.

Deutliches Wachstum bei der Gruppe der 30- bis unter 40-Jährigen in der InWIS-Prognose

Tabelle 28: Entwicklung der Altersgruppen bis zum Jahr 2030

Altersgruppe	Land (mittlere Variante)	InWIS (Trendvariante)
unter 3	+4,6 %	-5,8%
3 bis unter 6	+3,2 %	-7,8 %
6 bis unter 10	+3,3 %	-6,7 %
10 bis unter 16	-5,2 %	-9,1 %
16 bis unter 20	-13,7 %	-16,4 %
20 bis unter 35	-8,2 %	-8,5 %
35 bis unter 50	-8,1 %	+19,0 %
50 bis unter 65	-6,5 %	-8,0 %
65 bis unter 80	+38,6 %	+38,9 %
80 Jahre und älter	+42,4 %	+26,8 %

Quelle: eigene Darstellung, InWIS 2016

Für die Akteure am Wohnungsmarkt ergeben sich aus diesen Veränderungen folgende Herausforderungen:



- Der demografische Wandel, der mit einer steigenden Anzahl Älterer einhergeht, ist für die Stadt Landau prägend. Es ist daher ratsam, sich noch stärker auf die Wohnpräferenzen älterer Haushalte einzustellen und attraktive Angebote für das Wohnen im Alter zu schaffen, die sowohl die jüngeren Senioren ansprechen aber auch den Hochaltrigen ein möglichst selbstständiges Wohnen ermöglichen.
- Die Nachfrage nach Eigenheimen wird sich durch den demografischen Wandel verschieben. Die Gruppe der 30- bis unter 40-Jährigen (darunter heutige Studierende) wird bis 2030 um rd. 40 Prozent anwachsen. Hierunter befinden sich viele Haushalte, die zur Wohneigentumsbildung neigen und bei entsprechenden Angeboten (z.B. bezahlbare Eigenheimformen) an Landau gebunden werden können.

### 4.2. Wohnungsbedarfsprognose

Nicht Einzelpersonen, sondern Haushalte fragen Wohnraum nach Da nicht einzelne Personen, sondern Haushalte als Nachfrager am Wohnungsmarkt auftreten, ist es notwendig, nicht nur die künftige Bevölkerungsentwicklung, sondern auch die Zahl der Privathaushalte voraus zu schätzen. In Deutschland wird die Entwicklung der Privathaushalte durch eine kontinuierliche Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße charakterisiert. Dieser Trend ist durch die demografische Entwicklung, die Veränderung der Lebensstile und Familienformen sowie durch sozioökonomische Entwicklungen geprägt und hat eine regional unterschiedliche Dynamik. Während z. B. ländliche Regionen aufgrund des demografischen Wandels in Zukunft einen stärkeren Prozess der Haushaltsverkleinerung durchlaufen werden, wird er in verdichteten Regionen in deutlich abgeschwächter Form auftreten.

Die Vorausschätzung der Haushalte ist mit einigen Unsicherheiten verbunden, denn sie ist abhängig von:

- dem Altersaufbau der Bevölkerung (denn je größer der Anteil älterer Menschen ist, desto kleiner ist die durchschnittliche Haushaltsgröße),
- der Veränderung der Lebensstile und Familienformen (steigendes Heiratsalter, Trend zu Singlehaushalten, höhere Scheidungsrate),
- der ethnischen Zusammensetzung der Bevölkerung (da Zuwandererfamilien aus ländlichen Herkunftsgebieten eine höhere Kinderzahl aufweisen),
- der Wohnungsmarktlage (denn bei angespannten Märkten werden Haushaltsgründungen aufgeschoben) und
- der Entwicklung der Kaufkraft (bei höherer Kaufkraft werden eher Haushalte gegründet).

Die durchschnittliche Haushaltsgröße wurde für Landau mithilfe der Auswertung verschiedener statistischer Quellen ermittelt (GfK, Mikrozensus, Zensus). Aus der Auswertung (Fortschreibung der Mikrozensusdaten), in die auch die Besonderheiten Landaus Bevölkerungsstruktur einfließen

Anhaltende Verkleinerung der Haushaltsgröße bis zum Jahr 2030



(z.B. Trend der HH-Verkleinerungen in Landau zunächst abgeschwächt, da die Gruppe der Familiengründer künftig wächst) ergibt sich für Landau im Jahr 2014 eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,0 Personen, die sich voraussichtlich bis zum Jahr 2030 auf 1,87 Personen pro Haushalt reduzieren wird.

Bei der Vorausschätzung der Haushalte mit Wohnungsbedarf für den Zeitraum bis 2030 muss zudem die Entwicklung folgender Faktoren berücksichtigt werden:

- Personen mit Nebenwohnsitz fragen in Landau ebenfalls Wohnungen nach, so dass sie zur Bevölkerung hinzuzurechnen sind. Diese Gruppe umfasst ca. 1,4 Prozent der Hauptwohnsitzbevölkerung.
- Untermieterverhältnisse: Die Höhe der Untermieterverhältnisse basiert auf den Daten der Zusatzerhebung des Mikrozensus. Anhand altersspezifischer Daten zu den Haupteinkommensbeziehern und den Untermieterhaushalten wurden die Anteile an Untermieterhaushalten nach Alter berechnet. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass nur wenige dieser Haushalte ungewollt Untermieter sind und daher einen wirklichen Wohnungsbedarf haben. Rund 25 Prozent der Untermieterverhältnisse wird der Bedarf auf eine eigene Wohnung zugerechnet. Dieser Ansatz trägt einer eher vorsichtigen Schätzung des Wohnungsbedarfs Rechnung. Für Landau wird von einem Untermietanteil von einem Prozent ausgegangen.
- Personen in Anstalten, Gemeinschaftsunterkünften, Alteneinrichtungen, Wohnheimen: Da sie keinen eigenständigen Haushalt führen, werden diese nicht in die Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose miteinbezogen.

Die so ermittelten Haushalte stellen die Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf dar. Bis zum Jahr 2030 wird sich ihre Zahl voraussichtlich um 2.156 auf 24.921 Haushalte erhöhen (9,5 Prozent).

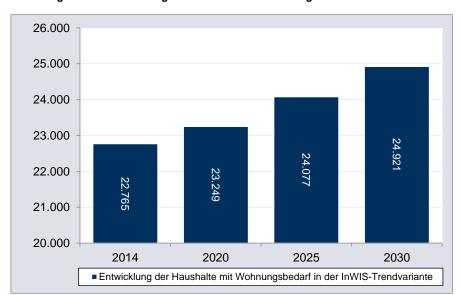


Abbildung 50: Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2030

Quelle: eigene Berechnung, eigene Darstellung, InWIS 2016



Berücksichtigung des Ersatzbedarfs durch Abriss und Zusammenlegung von Wohnungen Um den Wohnungsbedarf voraus zu schätzen, muss neben der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose der Ersatzbedarf für den Abgang von Wohnungen berücksichtigt und der verfügbare Wohnungsbestand ermittelt werden. Der verfügbare Wohnungsbestand umfasst diejenigen Wohnungen, die über eine Küche oder Kochnische verfügen und den Haushalten mit Wohnungsbedarf potenziell zur Anmietung oder zum Kauf zur Verfügung stehen. Hierzu zählen nicht:

- Freizeitwohnungen: Dies sind Wohnungen, die dem Eigentümer oder Mieter primär zu Erholungszwecken dienen oder im Urlaub bewohnt werden. Es wird davon ausgegangen, dass diese Wohnungen zweckgebunden sind. Laut Zensus befinden sich 38
   Freizeitwohnungen in Landau.
- Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass sich das Wohnungsangebot durch den Abgang von Wohnungen aufgrund von Abrissen, Wohnungszusammenlegungen und Umwidmung von Wohn- in Gewerberäume verringert. Durch den Abgang entsteht ein Ersatzbedarf im Wohnungsangebot. Der Ersatzbedarf ist in hohem Maße von der Altersstruktur und dem Modernisierungsstand des Wohnungsbestandes abhängig. Erfahrungsgemäß weisen Wohnungen der 1950er Jahre den höchsten Erneuerungsbedarf auf, gefolgt von den Wohnungen, die im vorletzten Jahrzehnt errichtet wurden. Durch die Gewichtung anhand des Gebäudebestandes in Landau ergibt sich für den Ersatzbedarf eine Quote von 0,1 Prozent pro Jahr.

### Ergebnisse der Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs<sup>16</sup>

Fluktuationsreserve in Höhe von 2 Prozent

Positiver Wohnungsbedarf insbesondere aufgrund der positiven Entwicklung der Haushaltszahl Der Gesamtwohnungsbedarf ergibt sich aus der Summe des Nachholbedarfs bzw. des strukturellen Leerstands im Jahr 2014, dem Neubaubedarf durch die zukünftige Haushaltsentwicklung sowie dem Ersatzbedarf für Wohnungsabgänge. Unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von zwei Prozent errechnet sich der tatsächliche Wohnungsbedarf. Die Fluktuationsreserve ist für die Funktionstüchtigkeit des Wohnungsmarktes notwendig, da infolge von Wohnungswechseln oder Modernisierungen immer einige Wohnungen kurzfristig leer stehen. Der Wohnungsleerstand sollte also die Zahl der Wohnungsbedarfsträger immer um eine gewisse Leerwohnungsreserve übersteigen.

Für 2014 wurde ein Wohnungsüberhang von 289 Wohnungen ermittelt. Dieser Wert entspricht in etwa einem Prozent des gesamten Wohnungsbestandes und ist somit als wenig kritisch zu beurteilen. Betrachtet man die Prognoseergebnisse, dann entwickelt sich der Neubaubedarf, der überwiegend aus der positiven Haushaltsentwicklung resultiert, positiv und erreicht im Jahr 2030 unter Berücksichtigung der Fluktuationsreserve einen Wert von 2.199 Wohnungen. Zu dem Neubedarf muss in einem zweiten Schritt der Ersatzbedarf hinzugerechnet werden. Er steigt bis zum Jahr 2030 auf 343 Wohnungen an.

<sup>&</sup>lt;sup>16</sup> Die Prognose berücksichtigt noch nicht den aktuellen Zustrom von Flüchtlingen, da hierzu (u.a. bzgl. des tatsächlichen Verbleibs und der ggf. späteren Wohnortwahl bei Anerkennung) bei der Prognoserechnung noch keine hinreichenden Erkenntnisse vorlagen.



In der Wohnungsbedarfsprognose wurde zunächst davon ausgegangen, dass der bestehende strukturelle Leerstand in Höhe von rd. 1,0 Prozent (289 Wohnungen) kurzfristig zu 100 Prozent abgebaut werden kann. Aktuelle Studien belegen, dass ein kompletter Abbau des Leerstands als unrealistisch einzuschätzen ist, da die Aktivierung sowohl von der Lage, den Eigentümerstrukturen, der Ausstattung und den Modernisierungsbedarfen abhängig ist. Zur Berechnung der Wohnungsbedarfe auf Ebene der Teilmärkte wird daher angenommen, dass kurzfristig rd. 1/3 des strukturellen Leerstands abgebaut werden kann. Der nicht mobilisierbare Leerstand erhöht somit die notwendige Bauleistung auf insgesamt 2.446 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030.

Gesamtwohnungsbedarf in Höhe von 2.446 Wohneinheiten his 2030

### Nachfrageorientierte Teilmarktprognose

Um das Nachfragepotenzial für Neubauimmobilien in Landau bis zum Jahr 2030 bestimmen zu können, ist es notwendig, zunächst die Zielgruppen zu identifizieren, die verstärkt Eigentum nachfragen. Dazu wurde eine klassische Zielgruppenbestimmung nach dem Lebenslageansatz durchgeführt. Die entsprechenden Abgrenzungen wurden anhand soziodemografischer Merkmale vorgenommen. Mit den Lebenslageindikatoren (Alter und Einkommen) lassen sich die Zielgruppen für die Eigentumsbildung näherungsweise bestimmen. Durch die Kombination verschiedener Ausprägungen ergab sich eine Vielzahl von verschiedenen Zielgruppen, die eine unterschiedliche Affinität bzw. Bereitschaft zur Eigentumsbildung besitzen.

Zielgruppenbestimmung nach dem Lebenslageansatz

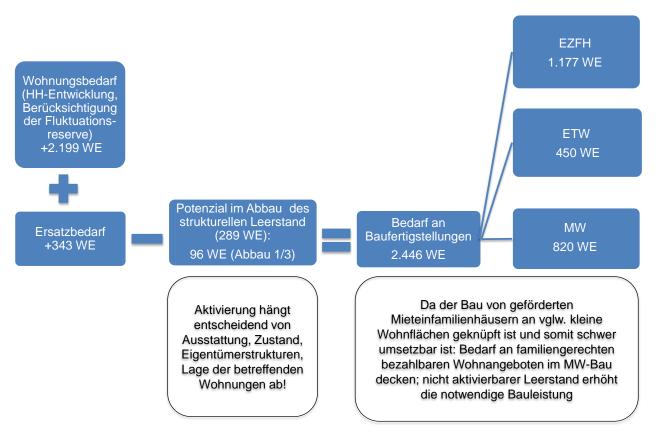
Die Zielgruppen mit besonderer Relevanz für die Wohneigentumsbildung lassen sich treffsicher aus Erkenntnissen der Sozialstrukturforschung ableiten. Im Einfamilienhaussegment handelt es sich hinsichtlich des Haushaltstyps vor allem um Paare und Familien, die eine hohe Neigung zur Bildung von Wohneigentum besitzen. Betrachtet nach dem Lebensalter setzt die Eigentumsbildung bei etwa 25 Jahren ein und steigt bis zum Alter von 30 bis 40 Jahren stark an. Danach flacht die Kurve der Eigentumsbildung langsam ab. Im Segment der Eigentumswohnungen gehören neben den Paarhaushalten und den Familien mit ein oder max. zwei Kindern auch Singlehaushalte zu den wichtigen Nachfragern. Die Entwicklungen der letzten Jahre zeigen auch einen neuen Trend auf: Auch Haushalte, die die Altersgrenze der 50/55 Jahre überschritten haben, bilden verstärkt Eigentum. Dann jedoch zum zweiten Mal, nachdem das nach dem Auszug der Kinder zu groß gewordene Eigenheim verkauft wurde. Bevorzugt werden in diesem Fall zentrale Lagen. Die Erfahrung hat gezeigt, dass mit zunehmender Haushaltsgröße auch die Anforderungen an das durchschnittliche Haushaltseinkommen steigen, um Eigentum zu erwerben oder auch langfristig gesichert finanzieren zu können. Bei Singlehaushalten bzw. Paarhaushalten ohne Kinder setzt der Eigentumsbildungsprozess bereits oberhalb eines Einkommens von 1.600 EUR pro Monat ein. Familien mit drei und mehr Kindern benötigen dagegen schon ein deutlich höheres Haushaltseinkommen, um ihren Wunsch nach Eigentum realisieren zu können. Hier ist in der Regel ein monatliches Haushaltseinkommen in der Klasse ab 3.000 EUR und mehr erforderlich. Mit Hilfe der Bevölkerungsprognose, den einkommens- und haushaltsbezogenen Daten der Gesellschaft für Konsumforschung, Indikatoren aus dem Mikrozensus und Erkenntnissen aus der Inanspruchnahme der damaligen Eigenheimzulage lassen sich diese klassischen Zielgruppen für eine Region quantifizieren, so dass ein aktuelles Nachfragepotenzial ermittelt werden kann.



Die in der folgenden Abbildung dargestellten Zielwerte für den Neubau von Wohnungen in Landau entstammen den jeweiligen Teilmarktuntersuchungen und teilmarktbezogenen Vorausschätzungen des Nachfragepotenzials. Sie sind aus gutachterlicher Sicht notwendig, um zielgruppenorientiert geeignete Wohnformen und Ausstattungsqualitäten und damit ein Wohnungsangebot mit modernen und nachfragegerechten Qualitäten anzubieten.

Bei dieser Berechnung unberücksichtigt bleiben Bestandswohnungen, die von hochbetagten Alleinstehenden bewohnt sind. Hier wird angenommen, dass die Wohnungen, die in den nächsten Jahren altersbedingt frei werden, von der Nachfolgegeneration weiterhin als Wohnungen genutzt werden. Wenn ein Teil dieser Wohnungen leer stehen würde (struktureller Leerstand), müsste die Bauleistung bis 2030 entsprechend erhöht werden, um den Wohnungsbedarf der nächsten Jahre decken zu können.

Abbildung 51: Gesamtstädtischer Wohnungsbedarf nach Teilmärkten bis zum Jahr 2030



Quelle: eigene Berechnung, eigene Darstellung, InWIS 2016

Kurzfristige Erhöhung der Gesamtbautätigkeit empfehlenswert, um auf aktuellen Nachfragedruck am Markt zu reagieren Für die Stadt Landau und die künftige Bereitstellung von Wohnbauland ist darüber hinaus entscheidend, in welcher Intensität und mit welcher Priorisierung der Wohnungsbau in den nächsten Jahren erfolgen sollte: Mit einer Bauleistung von durchschnittlich 164 Wohnungen sollte kurzfristig (d.h. bis etwa 2020) die Bautätigkeit erhöht werden (zum Vergleich: in den letzten Jahren wurde eine Bautätigkeit von rd. 150 Wohnungen pro Jahr erzielt, hierin enthalten ist bereits das "starke" Jahr 2014 mit einer hohen Bautätigkeit im Bereich der Mehrfamilienhäuser). Die Erhöhung sollte auf den aktuellen Nachfrageüberhang im Bereich der bezahlbaren Mietwoh-



nungen abgestellt werden. Daher sollte der Schwerpunkt in den kommenden fünf Jahren deutlich auf dem Mietwohnungsbau liegen. Unter Berücksichtigung der aktuellen Zuwanderung durch Flüchtlinge dürfte der bestehende Druck am Mietwohnungsmarkt noch weiter erhöht werden, so dass ggf. weiteres Neubaupotenzial besteht. In den Folgejahren kann die Bautätigkeit wiederum etwas reduziert werden, auf rd. 146 Wohnungen im Jahr. Aufgrund des hohen Zuwachses sogenannter "Gründungshaushalte" ab 2020, also Haushalten mit Erwachsenen zwischen 30 und 40 Jahren (erwartete Steigerung um fast 40 Prozent) sollte sich dann das Verhältnis umkehren und die Mehrzahl der Bautätigkeiten im Bereich der (bezahlbaren) Einfamilienhäuser erfolgen.

Tabelle 29: Wohnungsbedarf nach Teilsegmenten und Zeiträumen

Segmente	Wohnungsbedarf in WE 2015-2030	Wohnungsbedarf in WE 2015-2020	Wohnungsbedarf in WE 2020-2030
insgesamt	2.446 (153 p.a.)	985 (164 p.a.)	1.462 (146 p.a.)
EZFH	1.177 (74 p.a.)	350 (58 p.a.)	827 (83 p.a.)
MFH	1.270 (80 p.a.)	635 (106 p.a.)	635 (64 p.a.)

Quelle: eigene Berechnung, eigene Darstellung, InWIS 2016

# 4.3. Abgleich des Wohnungsbedarfs mit den verfügbaren Wohnbauflächenpotenzialen

Grundsätzlich ist das Vorhandensein verfügbaren Baulands von elementarer Bedeutung für den Wohnungsbau. Die kommunale Bauleitplanung schafft mit der Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan (FNP) und der daran anschließenden Aufstellung von verbindlichen Bebauungsplänen (B-Plan) die planungsrechtlichen Voraussetzungen, neue Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Nach § 1 Abs. 5 BauGB hat sie dabei die Aufgabe, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung, zu gewährleisten. Die Bereitstellung von Wohnbauland ist dabei nicht nur ein wichtiges Instrument der Stadt, um den Wohnungsbedarf der eigenen Bevölkerung zu decken, sondern auch, um neue Einwohner für die Stadt zu gewinnen bzw. Haushalten, die in der Stadt arbeiten, auch die Möglichkeit zu eröffnen, in der Stadt zu wohnen. Angesichts der demografischen Entwicklung behält die Bauleitplanung somit eine elementare Bedeutung für die zukünftige Entwicklung einer Stadt. Das Vorhandensein attraktiven Baulandes ist eine notwendige Bedingung, um auch zukünftig den sich verändernden Wohnbedürfnissen in der Gesellschaft Rechnung zu tragen sowie Zuwanderung zu generieren und somit die Bevölkerungszahlen stabil zu halten. Ein ausreichend großes Angebot wirkt dabei vor allem auch Preis dämpfend. Je größer nämlich der Preisabstand zwischen den Baulandpreisen einer Stadt im Vergleich zu seinem Umland, desto eher sind Haushalte bereit, entgegen ihrer eigentlichen Präferenzen Standorte außerhalb der Stadt zu wählen. Allerdings ist Attraktivität hierbei natürlich nicht allein auf den Preis, sondern auf das Preis-Leistungs-Verhältnis zu beziehen. Das soziale Umfeld, die infrastrukturellen Einrichtungen, die verkehrliche Anbindung und das städVorhandensein verfügbaren Baulands als Basis für den Wohnungsneubau



tebauliche Umfeld (das auch Frei- und Grünflächen umfasst) sind neben dem Preis für die Attraktivität eines Wohnstandortes von entscheidender Bedeutung.

Im Folgenden wird abgeschätzt, wie groß der Wohnbauflächenbedarf in Landau bis zum Prognosezeitraum 2030 ist bzw. wie viele Flächen notwendig sind, um ein auf das Nachfragepotenzial angepasste Flächenangebot für die Zukunft bereitzustellen. Zur Ermittlung der zukünftigen Wohnbauflächenbedarfe ist die zukünftige Nachfrage nach Bauland abzuschätzen. Die Grundlage für diese Abschätzung bildet die erwartete Nachfrage aus den Potenzialen zur Eigentumsbildung und die erwartete Nachfrage im Mietwohnungssegment. Das künftige Wohnbauflächenpotenzial für den Bau von Eigenheimen und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern setzt sich generell aus folgenden Komponenten zusammen:

- zukünftig entstehende Baulückenpotenziale durch den Abriss bestehender Gebäude,
- · derzeitige Baulücken,
- · Innenentwicklungspotenziale,
- Arrondierungspotenziale,
- · Außenentwicklungspotenziale.

Fachliche Eignung von Wohnbauflächenpotenzialen für rd. 2.500 Wohneinheiten

Die Quantifizierung der Wohnbauflächen erfolgte unter Einbindung der Stadtverwaltung Landau. Dieser Weg sichert die Nutzung der lokalen Daten, um die verwendeten Annahmen entsprechend der Rahmenbedingungen vor Ort korrekt auszuweisen. Nach Zusammenführung aller Flächenpotenziale ergibt sich hiermit ein theoretisches Potenzial in Höhe von 1.690 Wohneinheiten für den Bau von Einfamilienhäusern und von 820 Wohneinheiten für den Bau von Mehrfamilienhäusern. Aus der Gegenüberstellung von Wohnbauflächenangebot und -nachfrage ergibt sich für die Stadt Landau die folgende Situation:

Tabelle 30: Abgleich Wohnbauflächenpotenziale mit dem Wohnungsbedarf\*

Flächenpotenzial	WE (fachlich geeignet)	WE EFH (fachlich geeignet)	WE MFH (fachlich geeignet)
künftige Baulücken (Abrissflächen)	33	7	26
Baulücken	266	257	9
Innenentwicklung, Arrondierung, Außenentwicklungspotenziale	2.211	1.426	785
Summe	2.510	1.690	820
Wohnungsbedarf	2.446	1.177	1.270
Saldo	+64	+513	-450

Quelle: Stadt Landau, eigene Berechnung, InWIS 2016 (\*die Ermittlung der künftigen Baulücken entstammt der Berechnung des Ersatzbedarfs und getroffener Annahmen zum Anteil von Rückbautätigkeiten)

Stadt Landau geht von einer realistischen Aktivierung von rd. 43 Prozent der Flächen aus

Damit kann festgehalten werden, dass die ermittelten, fachlich geeigneten Wohnbauflächenpotenziale der Stadt Landau theoretisch ausreichen würden, um den errechneten Wohnungsbedarf zu befriedigen. Allerdings sind nicht alle der Wohnbauflächenpotenziale der Stadt Landau zu 100 Prozent aktivierbar. Die Stadt Landau geht von einer mobilisierbaren Quote von rd.



43 Prozent der Flächen aus, auf denen bis zum Jahr 2030 rd. 1.250 neue Wohnungen entstehen können<sup>17</sup>. Damit entsteht bis zum Jahr 2030 ein zusätzlicher Bedarf an Flächen für etwa 1.300 Wohnungen.

Hinzu kommt das Ungleichgewicht der Wohnbauflächenpotenziale in der Aufteilung nach den Wohnungsteilsegmenten mit einem überwiegenden Anteil an Flächen, die sich für die Bebauung mit Eigenheimen eignen. Zusätzlicher Bedarf an Flächen besteht somit insbesondere für das Segment des Mehrfamilienhausbaus. Somit besteht nicht nur die Herausforderung, möglichst viele der fachlich geeigneten Wohnbauflächen zu aktivieren und eine in nennenswertem Umfang vorzunehmende Neuausweisung von Flächen zu diskutieren, sondern auch, die Flächen entsprechend der zu erwartenden Teilmarktnachfrage zu entwickeln. Aufgrund der genannten Größenordnung wird dies auch nach Einschätzung der Kommune nur erfolgreich sein, wenn auch größere zusammenhängende Flächen entwickelt werden und wenn analog der Konversionsmaßnahmen die Stadt oder eine stadtnahe Gesellschaft Eigentümer der Entwicklungsflächen wird und somit bedarfsorientiert Baugrundstücke vergeben kann.

Ungleichgewicht der Wohnbauflächenpotenziale: Zusätzlicher Bedarf an Flächen für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern

#### Zwischenfazit

Die Bevölkerungsprognose von InWIS, die landauspezifische Rahmendaten berücksichtigt, geht bis zum Jahr 2030 von einem weiteren Bevölkerungswachstum in Höhe von rd. 5,2 Prozent aus. Hierin enthalten ist noch nicht der aktuelle Zuwanderungstrend aus dem Jahr 2015, der sich im vergangenen Jahr auch in Landau deutlich gezeigt hat. In Abhängigkeit von der weiteren Zuwanderung durch Asylbewerber und Flüchtlinge und den Bleibewahrscheinlichkeiten wird dadurch der Druck am Wohnungsmarkt – insbesondere im Segment der bezahlbaren Wohnungen – noch weiter erhöht.

Da nicht Einzelpersonen am Wohnungsmarkt eine Wohnung nachfragen, sondern Haushalte, wurde auch die Entwicklung der Haushaltszahl und der hiermit verbundene Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2030 vorausgeschätzt - mit dem Ergebnis, dass (unter Berücksichtigung einer notwendigen Fluktuationsreserve, dem Ersatzbedarf durch Abriss und Zusammenlegung von Wohnungen und dem Trend der Haushaltsverkleinerung) bis zum Jahr 2030 zusätzliche 2.446 Wohnungen benötigt werden, um den erwarteten Bedarf zu befriedigen. Hierbei ist zunächst kurzfristig der Fokus der Neubautätigkeit auf das Segment der Mehrfamilienhäuser zu setzen (insbesondere Mietwohnungen), langfristig, also nach dem Jahr 2020, ist der Schwerpunkt aufgrund des deutlichen Zuwachses an Personen im Wohneigentumsbildungsalter wiederum im Segment der Eigenheime zu setzen. Die Bedienung der erwarteten Nachfrage hängt entscheidend von verschiedenen Ressourcen (Flächenressourcen, personelle Ressourcen) ab und sollte unter Abwägung weiterer Flächenansprüche realisiert werden.

<sup>&</sup>lt;sup>17</sup> 1.250 Wohnungen entsprechen nicht 43% von 2.510 Wohnungen, die auf allen theoretischen Flächenpotenzialen entstehen könnten, weil die verfügbaren Flächenpotenziale /u.a. innerstädtische Konversionsflächen) dichter bebaut werden können als der Durchschnitt aller Flächen.



# 4.4. Überblick über die wichtigsten Wohntrends 2030

Berücksichtigung der Studienergebnisse "Wohntrends 2030" InWIS wurde 2013 gemeinsam mit dem Institut Analyse & Konzepte vom GdW mit der Analyse der Wohntrends bis zum Jahr 2030 beauftragt. Diese Trends beschreiben die zentralen Nachfrageentwicklungen für die Wohnungswirtschaft auf Grundlage der sich verändernden Rahmenbedingungen in den Bereichen Demografie und Wirtschaft, Migration und Integration sowie Ökologie und Energie. Aufgrund der zunehmenden Pluralität der Gesellschaft nehmen die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse der Nachfrager stetig an Bedeutung zu. Im Folgenden werden relevante Wohntrends beschrieben, die Einfluss auf Maßnahmen im Bereich der Wohnungsbestandsanpassung und des Wohnungsneubaus nehmen.

# Technik: Steigender Anspruch an multimediale und technische Ausstattung der Wohnungen

Unter dem Begriff "Smart Home" werden technikbasierte Systeme in Haushalten zusammengefasst, die den Bewohnern Arbeitsaufgaben abnehmen und ihnen dadurch das tägliche Leben erleichtern sollen. Bereits heute ist es möglich, Heiz-, Lüftungs- und Beleuchtungssteuerungen zu programmieren und miteinander zu vernetzen, wodurch ein erhebliches Energieeinsparpotenzial besteht. Die Daten werden über eine hochleistungsfähige Infrastruktur auf mobile Endgeräte übertragen und sind somit jederzeit und überall vom Benutzer steuerbar.

Abbau infrastruktureller Barrieren für ältere Bevölkerungsgruppen durch "Smart Home"-Systeme Je nach Struktur der Haushalte gibt es unterschiedliche Bedürfnisse und Anforderungen an die technischen Systeme im Haushalt. Die standardisierte seniorengerechte Ausstattung könnte in Zukunft neben den heute bereits bestehenden Ausgestaltungen zur Prävention und Pflege (z.B. Hausnotrufsysteme) auch Angebote zur automatisierten Reinigung und Versorgung beinhalten. Wichtig ist hierbei, dass die Steuerung der technischen Systeme in einem einfach zu bedienenden Endgerät integriert wird. Für die älteren Bevölkerungsgruppen könnten durch diese technischen Systeme infrastrukturelle Barrieren abgebaut werden.

Sicherheit und Energieeinsparung durch technische Systeme verbessern

"Smart Home"-Systeme weisen zudem einen hohen kommunikativen Charakter auf. So könnten in Hausgemeinschaften zukünftig internetbasierte Plattformen zum Standard werden, auf denen interne Fragestellungen diskutiert werden können. Im Wohnquartier "Le Flair" in Düsseldorf wurde ein digitales Quartiersnetzwerk eingerichtet, das den Bewohnern einen aktuellen Überblick über Serviceangebote, Veranstaltungstipps etc. gibt. Zusätzlich ist über das Netzwerk eine Selbstorganisation der Bewohner entstanden, über die beispielsweise gemeinsame Kochabende und Krabbelgruppen organisiert werden. Häusliche Wohnkonzepte haben an die technischen Systeme hingegen eher den Anspruch, die Sicherheit, sowie die Energieeinsparung zu verbessern. Hierbei spielt die Verknüpfung von Alarm- und Überwachungssystemen mit den hausinternen technischen Einstellungen eine zentrale Rolle.

Der Trend zur Verbesserung der technischen Ausstattung wird sich auch auf das Wohnumfeld übertragen. In den Städten werden kontinuierlich die drahtlosen Internetzugänge über City-WLAN erleichtert. Aber auch ländli-



che Strukturen werden über den Ausbau des Glasfasernetzes künftig leistungsstärkeren Zugang zum Internet bekommen, was Ansiedlungen von Unternehmen im ländlichen Raum nachhaltig fördern kann. Der Ausbau der technischen Systeme wird ebenfalls Auswirkungen auf den Straßenverkehr haben. Durch die zunehmende Automatisierung (selbstfahrende Fahrzeuge) in diesem Bereich könnten künftig viele Staus dezimiert werden, wodurch wiederum viele Arbeitsstunden von Arbeitnehmern eingespart werden könnten.

### 25-Stunden-Gesellschaft: Steigender Anspruch an Serviceund Dienstleistungsqualitäten

In der modernen Arbeitswelt steigen die Intensität der Arbeit sowie die Variabilität der Arbeitszeit stetig an. Aufgrund der zunehmenden Nachtund Wochenendarbeit haben sich auch die Freizeitangebote zeitlich flexibler aufgestellt. Diese Entwicklung führt zu einer "Multioptionalität", in der
der moderne Mensch über vielfältige Wahlmöglichkeit und permanente
Verfügbarkeit von Service- und Dienstleistungsangeboten verfügt. Somit
besteht einerseits der Wunsch nach diesem immer besseren und schnell
verfügbaren Angebot, andererseits sind immer mehr Menschen auf der
Suche nach einem Ausgleich zu diesen rasanten Entwicklungen und Veränderungen.

Aufgrund dieser Entwicklungen wünschen sich immer mehr Menschen einen zentralen Wohnstandort, von dem aus sie viele Angebote im direkten Wohnumfeld wahrnehmen können, um möglichst viele Aktivitäten mit einem optimierten Zeitaufwand erledigen zu können ("Stadt der kurzen Wege"). Besonders attraktive Wohnquartiere verfügen daher über eine gute Infrastruktur, einen guten ÖPNV-Anschluss, Möglichkeiten zur Fahrradnutzung sowie grüne Freiflächen in direkter Nachbarschaft. Die Qualität des Wohnumfeldes wird in Zukunft demnach eine immer wichtigere Rolle einnehmen. Das Leben mit diesen schnelllebigen Entwicklungen bringt auch den Anspruch ständiger Erreichbarkeit und Verfügbarkeit mit sich. Dies beeinflusst bspw. die Beziehung zwischen Mieter und Vermieter, da sich die Kontaktform immer stärker auf die Onlinekommunikation bzw. Online-Portale verlagern wird. Des Weiteren hat diese Schnelllebigkeit auch Auswirkungen auf die Pluralisierung der Gesellschaft, da bspw. die Tagesabläufe von Hausgemeinschaften nicht mehr miteinander kompatibel sind. Um das damit einhergehende Konfliktpotenzial zu minimieren, müssen neue Kommunikationswege (siehe Abschnitt Technik) gefunden und neue Vereinbarungen zum Zusammenleben getroffen werden. Aufgrund der steigenden Anforderungen der Außenwelt nimmt die eigene Wohnung in Zukunft eine noch wichtigere Rolle als Rückzugsort ein. Innerhalb der Wohnung werden vermehrt Ruhezonen eingerichtet, in denen die Bewohner sich auch von der Nutzung des Internets zurückziehen.

# Sharing: Steigender Anspruch an nachhaltiges Wirtschaften durch gemeinsames Produzieren und Konsumieren

Die Begriffe "Sharing Economy" und "Collaborative Consumption" beschreiben einen Trend, der das gemeinsame Produzieren und Konsumieren zum Ziel hat. Hierbei steht die gemeinsame Nutzung bzw. das Tauschen von Gegenständen wie Autos, Fahrrädern oder anderen gebrauchten Dingen im Mittelpunkt. Neben Gegenständen können aber auch Zeit,

Nachfrage nach zentralen Wohnstandorten steigt

Verantwortungsvoller Umgang mit Ressourcen und der soziale Aspekt prägen das Sharing



Fähigkeiten oder Kompetenzen mit anderen Menschen geteilt bzw. getauscht werden. Hintergrund sind zum einen die gestiegenen Ausgaben für Freizeitaktivitäten, aber auch die Belastungen der Haushalte durch die steigenden Wohnkosten. Daher ist es sinnvoll, Dinge, die lediglich kurz genutzt werden, zu mieten bzw. zu tauschen anstatt sie zu kaufen. Zum anderen spielt die in Innenstadtlagen geringe Verfügbarkeit von Wohnraum eine zentrale Rolle, die die Unterbringung von eigenen Besitztümern häufig schwierig gestaltet. Des Weiteren unterstützt die abnehmende Bedeutung von materiellen Besitztümern und Statussymbolen gerade in den jüngeren Altersgruppen den Sharing-Trend. Aber auch der verantwortungsvolle Umgang mit Ressourcen und der soziale Aspekt sind häufige Motive für das Leihen und Tauschen.

Trend junger, internetaffiner Bevölkerungsgruppen, der Einfluss auf die Netzwerkbildung im Quartier haben kann Die Organisation des Tauschens findet auf internetbasierten Plattformen statt, weshalb dieser Trend hauptsächlich von jungen Bevölkerungsgruppen mit großer Internetaffinität verfolgt wird. Auf Grundlage dieser Plattformen bilden sich Netzwerke heraus, die auch Einfluss auf die Nachbarschaften in einem Quartier ausüben können. So können innerhalb eines Quartiers bspw. Fahrzeuge und Parkplätze geteilt, Gegenstände wie Werkzeuge verliehen oder aber auch Gartenparzellen oder Kellerräume zur Mitnutzung angeboten werden. Zusätzlich können sich auf Grundlage der Internetplattformen Tauschangebote für Unterrichtsstunden oder Unterstützung im Haushalt etc. ergeben oder sogar Interessengruppen und Initiativen gegründet werden.

Aufgrund der steigenden Mieten in Ballungszentren werden heute bereits weltweit Grundrisse optimiert bzw. Grundflächen verkleinert. Diese Entwicklung wird sich in Zukunft auch in Deutschland vollziehen. Die Überlegungen gehen dahin, Räume, die lediglich zeitweilig genutzt werden, von der Wohnung abzutrennen und gemeinschaftlich zu nutzen. Dies können bspw. Lager-, Arbeits- oder Gästezimmer sein. So können die Mietkosten reduziert und die Attraktivität des Quartiers gesteigert werden.

## Gesundheit und Fitness: Steigender Anspruch an die eigenverantwortliche Gesundheitsvorsorge

Eigenverantwortliche Gesundheitsversorgung rückt in den Fokus Die Gesundheitswirtschaft ist ein stark wachsender Markt. Die Ausgaben im Gesundheitswesen sind im Zeitraum von 2000 bis 2009 um ca. 35% gestiegen. Wesentliche Gründe hierfür sind die steigenden Lebenserwartungen und der medizinische Fortschritt. Im Zuge eines grundlegenden Wertewandels rückt auch die eigenverantwortliche Gesundheitsvorsorge stärker in den Fokus. Ziel ist es, die eigene Gesundheit zu erhalten, weshalb aktive Körperfitness und gesunde Ernährung an Bedeutung hinzugewinnen. Im zweiten Gesundheitsmarkt wachsen demzufolge vor allem die Teilmärkte der Fitness- und Wellnessleistungen. Neben der steigenden Zahl von Mitgliedern in Sportvereinen und Fitnessstudios treiben auch immer mehr Menschen Sport in ihren eigenen vier Wänden oder auf nahegelegenen Grün- und Freiflächen im Quartier. Weitere Ausprägungen des steigenden Gesundheitsbewusstseins im Bereich der Ernährung sind die zunehmende Zahl an Bio-Supermärkten, spezielle Angeboten für Lieferdienste gesunder Lebensmittel sowie der Anbau von eigenem Obst und Gemüse sowohl auf dem Land als auch in der Stadt.



Gerade in städtischen Agglomerationen sind die Auswirkungen des Klimawandels zunehmend wahrnehmbar und können ebenfalls Folgen für die menschliche Gesundheit haben. Aufgrund der steigenden Durchschnittstemperaturen, der hohen Dichten in den Städten und der häufig unzureichenden Frischluftschneisen erwärmen sich die Städte und mit ihnen die Gebäude und Wohnungen in Zukunft deutlich stärker als heute, was beispielsweise für ältere Menschen gravierende Folgen haben kann. Die im Zuge des Klimawandels zunehmenden Extremwetterereignisse erfordern ein klimabezogenes Risikomanagement, das gleichzeitig als aktives Gesundheitsmanagement fungiert, weil es die Auswirkungen und Gefahren der Extremereignisse von der Bevölkerung abwendet. Für die dichte Bebauung von Innenentwicklungsmöglichkeiten bedeutet dies eine maßvolle und abgestimmte Entwicklung, die den Erhalt wichtiger Grünzüge und Frischluftschneisen berücksichtigt.

Diese vielfältigen Veränderungen haben auch Auswirkungen auf das klassische Gesundheitssystem, da auch dieser Bereich aufgrund der neuen Technologien zunehmend mobiler wird. Hierzu können das eigenständige Monitoring von Vitaldaten, Online-Sprechstunden etc. gezählt werden.

Eine Vision für ein ideales Training in der Zukunft beschreibt ein Kleingruppentraining im quartierseigenen Fitnessstudio mit Sauna und eigenem Trainer. Die Terminabsprache verläuft über eine Quartiersapp. Zusätzlich werden Ernährungs- und Kochkurse angeboten. Ziel ist es, viele Dienste quartierbezogen auszurichten, um sie über eine gemeinschaftliche Finanzierung erschwinglich zu machen. Nicht nur die Quartiere, auch die privaten Wohnungen werden mit weiteren Applikationen, wie beispielsweise Regenduschen etc., ausgestattet. Gemeinschaftliche Nutzungen ermöglichen Dienste quartiersbezogen anzubieten

### Stadt der Quartiere: Steigender Anspruch an Qualität und Nachbarschaft

Die Quartiere der Zukunft werden aufgrund fortschreitender Modernisierung der Bestände vielerorts gute Wohnqualitäten bereitstellen. Die standardisierten Ausstattungsmerkmale können auf Wunsch durch weitere Dienstleistungen ergänzt werden, wodurch die Wohnung eine hohe Individualisierung erfährt. Neben der Wohnung ist aber auch das Quartier zu einem immer wichtiger werdenden Unterscheidungsmerkmal geworden. Die Ansprüche an zukünftige Quartiere äußern sich in den Möglichkeiten zur Nahversorgung, Freizeitgestaltung, der Wahrnehmung von Arbeitsoptionen sowie Chancen zur Teilhabe an sozialen Netzwerken – virtuell und real.

Wohnungen weise hohe Individualisierung durch Verbindung mit Dienstleistungen auf

Im Zentrum der zukünftigen Quartiere steht das Prinzip der Nachbarschaften, also ein System von persönlichen Beziehungen zwischen den Bewohnern. Nachbarschaften bieten gegenseitige Unterstützung und ersetzen für einige Menschen aufgrund veränderter Familienstrukturen sogar verwandtschaftliche Beziehungen. Ein Nachbarschaftsnetz ist immer abhängig vom persönlichen Engagement aller Beteiligten, weshalb allen Bewohnergruppen der Zugang zu diesen Netzwerken ermöglicht werden muss. Besonders die Partizipation älterer Bevölkerungsgruppen ist von großer Bedeutung für ein lebendiges Quartiersleben, da in diesem Lebensabschnitt häufig nach neuen sinnvollen und auch gemeinwesenorientierten Aufgaben gesucht wird, um weiterhin am gesellschaftlichen Leben

Lebendige Nachbarschaften werden durch homogene Bewohnerschaft gefördert und stabilisieren die Quartiere



teilhaben zu können. Zudem ist es von Vorteil, wenn die Nachbarschaften lediglich geringe kulturelle und sozioökonomische Disparitäten aufweisen, da bei großer Heterogenität der Bewohnerschaft auch das Konfliktpotenzial steigt. Daher ist ein tolerantes und integratives Miteinander maßgeblich für eine lebendige Nachbarschaft verantwortlich. Wohnungsunternehmen können die sozialen Netzwerke unterstützen, da sie über für die Organisation sozialer Aktivitäten benötigten Ressourcen und Strukturen verfügen. Hierbei können quartiersbezogene Konzepte hilfreich sein, die sowohl einen kooperativen als auch einen partizipativen Charakter aufweisen, um einerseits die vielen unterschiedlichen Akteure im Quartier zu koordinieren und andererseits die Bedürfnisse der Bewohner in die Entwicklung des Quartiers zu integrieren. Gleichzeitig haben Wohnungsunternehmen selbst Interesse an einer lebendigen Nachbarschaft, da sie auch stabilisierend auf das gesamte Quartier wirkt.

### Goldenes Alter oder arme Senioren: Steigender Anspruch an ausdifferenzierte Wohnformen im Alter

Sowohl die materielle Situation als auch die Wohnvorstellungen von Senioren werden sich in Zukunft weiter ausdifferenzieren. Aufgrund von Strukturveränderungen in der Erwerbstätigkeit, wie z.B. gebrochene Berufsbiografien, Teilzeitjobs und dem hohen Anteil Langzeitarbeitsloser werden zukünftige Rentnergenerationen von höheren Armutsrisiken betroffen sein als bisherige Generationen. Daher ist die Entwicklung von lokal angepassten Konzepten wichtig, die die Versorgung von Senioren mit geringem Einkommen sicherstellt. Hierzu können Maßnahmen von Wohnungsanbietern wie der Verzicht auf mietsteigernde Modernisierungsmaßnahmen oder der Neubau kleiner preiswerter Wohnungen gezählt werden.

Ein Großteil der älteren Menschen möchte in der vertrauten Umgebung alt werden. Dennoch gewinnen neue Wohnformen wie z.B. das Mehrgenerationenwohnen oder Seniorengemeinschaften als Alternative zur stationären Versorgung in Alten- und Pflegeheimen weiter an Bedeutung. Hierbei stellen Pflege- und Wohnformen für Senioren mit Migrationshintergrund aufgrund der unterschiedlichen Vorstellungen und kulturellen Identitäten eine besondere Herausforderung dar.

Weitere Ausdifferenzierung des Wohnungsangebots für Senioren notwendig

Sicherstellung der Versorgung

künftiger Rentnergenerationen

vor dem Hintergrund eines

gestiegenen Armutsrisikos

Für die Wohnungswirtschaft ergibt sich daraus die Anforderung, das Wohnungsangebot für Senioren aufgrund der spezifischen Bedürfnisse weiter zu differenzieren. Neben baulichen Maßnahmen sind auch ein angepasstes Marketing sowie eine zielgruppenorientierte Kundenbetreuung notwendig.



### 5. Handlungsempfehlungen

### 5.1. Ziele für den Landauer Wohnungsmarkt

Die aus der Analyse und bestehenden Zielsetzungen der Stadt Landau abgeleiteten, übergeordneten Ziele bildeten die zukunftsversierte Grundlage für die Erarbeitung der Handlungsempfehlungen und Maßnahmen. Aus den dargestellten Ergebnissen der Wohnungsmarktanalyse wurden neben den Aussagen zur Baulandentwicklung und den Wohnungsbauzielzahlen der nächsten Jahre die folgenden wohnungspolitischen Schwerpunkte für Landau herausgearbeitet:

- · Steigerung des sozialen Wohnungsbaus,
- · Sicherung preiswerter Wohnungen im Bestand,
- Stärkung des Investitionsklimas für den Mietwohnungsneubau mit begrenztem Mietpreis,
- Befriedigung der endogenen Nachfrage nach bezahlbaren Eigenheimformen zur Eigentumsbildung.

Der Fokus der kommenden Jahre sollte somit auf der Schaffung von Wohnraum für einkommensschwache Haushalte sowie für den Mittelstand mit sogenannten "Schwellenhaushalten" liegen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass nicht auch einkommensstärkeren Haushalten adäquate Wohnungsangebote zur Verfügung gestellt werden sollten – sie bilden eine weitere Zielgruppe am Landauer Wohnungsmarkt.

Fokus auf Wohnraum für einkommensschwache Haushalte und Mittelstand

Abbildung 52: Bedienung der Zielgruppen am Landauer Wohnungsmarkt

#### Einkommensschwache Haushalte

- Bezieher von Mindestsicherung
- Bezieher von Wohngeld
- Haushalte unter Armutsrisikogrenze ohne Mindestsicherung oder Wohngeld
- Zusätzliche Konkurrenz am Markt durch Studierende

#### Mittelstand und Schwellenhaushalte

- Mittelschicht: bezahlbare Formen des Eigentums erforderlich; Bestand als Alternative zum Neubau
- Schwellenhaushalte (Einkommen zu gering, um ohne staatliche Förderung Wohneigentum bilden zu können)

#### Einkommensstärkere Haushalte

- Paare, Familien, Ältere (darunter auch diejenigen, die durch Verkauf des Eigenheims über Kapital verfügen)
- Teils externe
   Nachfrage, u.a.
   nach gehobenen
   Eigenheim- und
   barrierefreien
   Eigentums wohnungen

Quelle: eigene Darstellung, InWIS 2016

Im Folgenden werden die Ziele und daraus abgeleiteten Handlungsempfehlungen für die einzelnen Wohnungsmarktsegmente erläutert.



# 5.2. Handlungsfelder des Landauer Wohnungsmarktes

Die nachstehende Abbildung fasst die sechs zentralen Handlungsfelder des Landauer Wohnungsmarktes zusammen und ordnet entsprechende Teilziele zu.

Abbildung 53: Handlungsfelder und Teilziele des Landauer Wohnungsmarktes



Quelle: eigene Darstellung, InWIS 2016

Sechs zentrale Handlungsfelder

Instrumentenkoffer für das

Handlungsfeld Bezahlbarer

Wohnraum

Im Folgenden werden den sechs Handlungsfeldern "Bezahlbarer Wohnraum", "Barrierearmer Wohnungsneubau", "Bestandspflege und -nutzung", "Monitoring", "Wohnen im Dorf" und "Akteure" entsprechende Handlungsempfehlungen zugeordnet, deren Verstetigung für Landau wichtig ist oder die bisherigen Aktivitäten auf dem Wohnungsmarkt sinnvoll ergänzen können.

### 5.2.1 Handlungsfeld "Bezahlbarer Wohnraum"

Bei den folgenden Maßnahmenvorschlägen handelt es sich um einen Instrumentenkoffer, der für das Handlungsfeld "Bezahlbarer Wohnraum" Ideen erarbeitet, wie die Bedeutung der öffentlichen Wohnraumförderung im Wohnungsneubau erhöht werden kann und Wohnungsneubau zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums in Landau beitragen kann.

#### Bereitstellung von Wohnbauland

Für eine nachfrage- und bedarfsgerechte Wohnungsbaupolitik ist die Bereitstellung von ausreichend Wohnbauflächen in den benötigten Zeitfenstern, Teilsegmenten und Wohnlagen von großer Bedeutung. Um eine derart planvolle Entwicklung von Potenzialflächen zu baureifen Grundstücken, für die Planungsrecht besteht und die Erschließung gesichert ist, zu forcieren, sind Zielvorgaben für die Bauleitplanung zu erstellen, Prioritäten zu setzen und personelle wie finanzielle Ressourcen zu bestimmen. Die Zielvorgaben sind jährlich zu evaluieren, mit den Ergebnissen einer aufzubauenden Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt Landau abzugleichen und

ggf. sich verändernden Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt anzu-

Erstellung von Zielvorgaben für die Bauleitplanung sowie personelle und finanzielle Ressourcen

98 InWIS-Bericht

passen.



#### Fortentwicklung der Baulandstrategie

Zur Aktivierung von Entwicklungspotenzialen in der Kernstadt und den Stadtteilen der Stadt Landau wurde die Baulandstrategie entwickelt und durch den Stadtrat der Stadtverwaltung Landau in der Pfalz am 25.06.2013 beschlossen. Diese enthält eine klare Priorisierung der Aktivierungsreihenfolge:

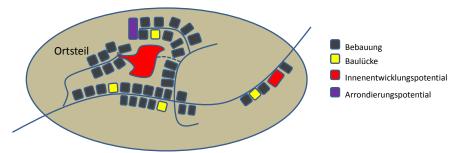
Baulandstrategie der Stadt Landau enthält eine Priorisierung der Aktivierungsreihenfolae

- In der Kernstadt werden zunächst die militärischen Konversionsflächen entwickelt. Nach Abschluss der Konversion können Innenentwicklungspotenziale vor den Arrondierungsflächen entwickelt werden.
- In den Stadtteilen kann die Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale gleichberechtigt mit den Arrondierungspotenzialen erfolgen.
- Erst wenn in der Kernstadt und in den Stadtteilen die vorhandenen Flächenpotenziale nachweislich nicht zum Tragen kommen und ein Bedarf nachgewiesen werden kann, können Außenentwicklungspotenziale verwandt werden.

Eine Entwicklung von Arrondierungs- und Außenentwicklungsflächen kann gemäß dem o.g. Beschluss nur dann erfolgen, wenn die Grundstückseigentümer die für die Wohnbaulandentwicklung erforderlichen Flächen an die Stadt veräußern. Für die durch eine bauliche Entwicklung entstehende Bodenwertsteigerung (Verkaufserlöse der Stadt minus Kosten für Ankauf, Finanzierung, Entwicklung und Erschließung) wird ein Wertsteigerungsausgleich i.H.v. 15 Prozent des durchschnittlichen planungsbedingten Bodenrichtwertes in der näheren Umgebung erhoben und bei der Berechnung des Ankaufspreises berücksichtigt. Die daraus generierten Finanzmittel sollen im Zuge der jeweiligen Beratungen und Beschlüsse zum Haushalt der Stadt Landau unter Berücksichtigung der städtischen Gesamtprioritäten angemessen für die Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen in dem jeweiligen Stadtteil vorgesehen werden. Die Finanzmittel können auch für andere Stadtteile verwendet werden, wenn in dem Stadtteil, in dem sie eingenommen wurden, kein nachweislicher Bedarf in diesem Sinne vorhanden ist. Die ADD Trier teilte der Verwaltung zur finanziellen Abwicklung der Baulandstrategie mit, dass zur Einhaltung der haushaltsrechtlichen Vorschriften mindestens die Hälfte der generierten Erlöse aus dem Wertsteigerungsausgleich zur Reduzierung des Defizits im Finanzhaushalt und insbesondere zur Reduzierung der hohen Liquiditätskredite zu verwenden sind.



Abbildung 54: Definition der Flächenpotenziale innerhalb der Baulandstrategie



Quelle: Stadt Landau in der Pfalz

Fortentwicklung der Baulandstrategie sollte angestrebt werden Die Ziele der Baulandstrategie der Stadt Landau sind somit aktuell noch stark stadtentwicklungspolitisch ausgerichtet. Daher wird an dieser Stelle empfohlen, eine Fortentwicklung der Baulandstrategie anzustreben, die auch die wohnungspolitische Komponente stärker berücksichtigt. Als Basis hierfür können die Zielzahlen für den bedarfsgerechten Wohnungsneubau nach Teilmärkten und die qualitativen Aussagen zum erforderlichen Wohnungsangebot herangezogen werden (Berücksichtigung der Flächenverteilung auf die Segmente, Bedarf an weiteren Flächen für den Bau von Mehrfamilienhäusern, kurzfristige Fokussierung des Mehrfamilienhaussegments, langfristige Berücksichtigung des Bedarfs an Eigenheimformen). Künftig wird es somit darauf ankommen, nicht nur Prioritäten in der Flächenentwicklung vorzunehmen, sondern die Planung der Flächen wohnungswirtschaftlich auszurichten und vorhandene Bedarfe mit zu berücksichtigen (z.B. Prüfung der Flächen hinsichtlich der Zielgruppenansprache. der Lage und möglicher Preise, der Eignung für den sozialen Wohnungsbau). Eingebettet werden kann dies auch in die Vergabe von Grundstücken nach der Konzeptqualität.

#### Qualitätsvolle Entwicklung auch einfacher Wohnlagen

Allerorten ist zu beobachten, dass Investoren anders als noch in früheren, besonders wachstumsstarken Jahren, einfache Wohnlagen beginnen zu vermeiden. Hintergrund ist die Unsicherheit über die langfristige Vermarktund Vermietbarkeit solcher Standorte. Einfache Wohnlagen sind stets diejenigen, in denen in Zeiten von Marktentspannung die ersten und größten Vermietungsschwierigkeiten auftreten. Trotzdem sich einfache Standorte zu "Ladenhütern" (Leerstandsgefahr) entwickeln können, ist eine stadtplanerische Abkehr angesichts der Knappheit der Ressource Bauland und des günstigen Preisniveaus nicht anzuraten. Gleichwohl können qualitätsvolle Neubauprojekte Impulse für eine Standortaufwertung bringen und größere Bauprojekte ein positives Eigenimage bilden.

In der Bereitstellung von Wohnbauland sind die Wohnlagequalitäten sowohl für die Zielgruppenansprache als auch für die sich daran anschließenden Preisgestaltungsspielräume ausschlaggebend. Einfache bis mittlere Wohnlagen ermöglichen durch niedrigere Grundstückspreise, verbunden mit zumeist höherer Verdichtung (z.B. Reiheneigenheime statt freistehender Gebäude), ein preislich günstiges Angebot, das Einkommensschwächere und Schwellenhaushalte ansprechen kann. Zugleich zählen diese Wohnlagen bei den genannten Zielgruppen zu den akzeptierten, weil bezahlbaren Standorten.

Abkehr von einfachen Wohnlagen aufgrund der Knappheit von Bauland und des günstigen Preisniveaus nicht ratsam



Es ist daher bei der Entwicklung größerer Potenzialflächen in einfachen Wohnlagen im Vorfeld der Bauleitplanung darzulegen und gemeinsam mit Eigentümern und Investoren abzustimmen, welche Maßnahmen ergriffen werden sollten, um imagefördernde Effekte entwickeln zu können. Denkbar sind beispielsweise Wettbewerbsverfahren, parallel zu konzipierende Aufwertungen im öffentlichen Raum oder ein überzeugendes Branding des Projektes. Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass die städtebaulichen Vorgaben zur Art der Bebauung an den jeweiligen Standorten im Einklang mit den Bedarfen und Nachfragepotenzialen am Wohnungsmarkt stehen.

Wettbewerbsverfahren zur qualitätsvollen Entwicklung auch einfacher Wohnlagen

#### Bedeutung des Erbbaurechtsmodells

Innerhalb der Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes wurde auch die Möglichkeit des Erbbaurechtes als kostendämpfendes Instrument diskutiert. Im Rahmen des Erbbaurechts wird vom Erbbauberechtigten ein (monatliches) Entgelt bezahlt, welches ihn zur Nutzung eines Grundstückes befähigt. Der Erbbauberechtigte ist jedoch nicht der Grundstückseigentümer, sondern aus Sicht des Grundstückseigentümers, ist das Erbbaurecht ein beschränktes dingliches Recht, welches auf seinem Grundstück lastet. Die Laufzeit eines Erbbaurechts beträgt in der Regel zwischen 75 und 99 Jahren und kann vererbt werden. 18 Das Erbbaurecht wurde ursprünglich eingeführt, um den Wohnungsbau zu fördern und insbesondere einkommensschwache Haushalte mit Wohneigentum zu versorgen. Außerdem soll mithilfe des Instrumentes Bodenspekulationen vorgebeugt werden. Wenig attraktiv sind aktuell jedoch die Erbbauzinsen, die im Vergleich zu einem Darlehen auf dem freien Markt häufig deutlich höher ausfallen (rd. drei bis vier Prozent). Hinzu kommen der stetig steigende Erbbauzins sowie die lange Bindung von bis zu 99 Jahren, nach der das Grundstück jedoch noch nicht im Besitz des Erbbaunehmers ist.

Aktuelles Erbbaurechtsmodell wenig attraktiv, generelle Chance der Kostendämpfung

# Förderung des sozialen Wohnungsbaus durch beschleunigte Entwicklung von Baugebieten

Voraussetzung für einen nachfragegerechten Wohnungsneubau und eine Intensivierung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus ist die Ausweisung von Bauland in ausreichendem Umfang und die beschleunigte Entwicklung von Baugebieten, auf denen nennenswerte Geschosswohnungsbauanteile realisiert werden können.

Beschleunigte Entwicklung von Bauland für Geschosswohnungsbau

Im Zuge der Bereitstellung von Baurecht durchlaufen potenzielle Wohnbauflächen mitunter aufwändige Prozesse der Baureifmachung. Dies ist dann der Fall, wenn eine Umlegung und / oder ein größerer Ausbau von Erschließungsanlagen notwendig, die politische Willensbildung aufwändig oder die Berücksichtigung der Belange der Fachämter umfangreich ist. Auf die Verfahrenslänge kann allerdings durch Prioritätensetzung und einen damit verbundenen, gesteuerten Einsatz von personellen und finanziellen Ressourcen Einfluss genommen werden.

Aufwändige Prozesse der Baureifmachung durch Prioritätensetzung steuern

Um die Voraussetzungen für eine Steigerung der Baufertigstellungen im sozialen Wohnungsneubau zu schaffen, sind Wohnbauflächen, die sich

<sup>&</sup>lt;sup>18</sup> Erbbaurechtsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBI. I S. 3719) geändert worden ist: §§1,2



besonders für dieses Marktsegment eignen, prioritär zu entwickeln. Kriterien für eine Priorisierung sind:

- · Flächen mit Eignung für den Geschosswohnungsbau,
- Flächen mit städtischen Bodenanteilen,
- in Stadtteilen gelegen, die noch keinen besonders hohen Anteil an Sozialwohnungen bzw. einkommensschwachen Haushalten aufweisen,
- Flächen mit fußläufig erreichbarer Grundversorgung.

#### Förderung der Investorenvielfalt

Der Zugang zu Bauland ist neben den Optionen zur Erlangung von Baurecht eine nicht unwesentliche Voraussetzung für das Investitionsklima einer Stadt. Eine Investorenvielfalt ist auch im Hinblick auf die Schaffung nachhaltiger städtebaulicher Qualitäten zu begrüßen, denn ruft zumeist eine Vielfalt in den architektonischen Ausdrucksformen und in der Art der Wohnungsangebote hervor, die für sich eine Wertigkeit besitzen und die Attraktivität einer Stadt steigern können. Es wird daher angeregt, im Ausschreibungsmanagement kommunaler Baugrundstücke gezielt eine Investorenvielfalt anzustreben, z.B. über eine gezielte Investorenansprache und Aufforderung zur Interessenbekundung. Dabei sind Bietergemeinschaften und aufeinander abgestimmte Angebote mehrerer Investoren – wie es die Stadt Landau in der letzten Vermarktungstranche angestrebt hat – ausdrücklich zu begrüßen.

### Einbeziehung wohnungswirtschaftlicher Aspekte in die städtebauliche Konzeption neuer Baugebiete

Der Soziale Wohnungsneubau ist in Zeiten von Niedrigzinsen an den Kapitalmärkten und einer deutlich höheren, erzielbaren Marktmiete das "Stiefkind" am Wohnungsmarkt. Wird eine Angebotsausweitung über eine Quotierung der in diesem Segment zu erstellenden Wohnungen forciert, so fließt die mit dem Grundstück verbundene Quote als eine zu kalkulierende, renditeschmälernde Größenordnung in die Investitionsrechnung ein. Umso wichtiger wird für den Bauträger bzw. Investor in wirtschaftlicher Hinsicht die Frage, welcher darüber hinaus reichender Wohnungsbau auf der Fläche zu realisieren ist und welche Absatz- bzw. Vermietungschancen die Neubausegmente am örtlichen Wohnungsmarkt derzeit und langfristig erzielen können. Um hohe Investitionsanreize zu setzen, müssen einige wichtige Rahmenbedingungen gesetzt werden:

 Erstens eine gelungene städtebauliche Konzeption, die sowohl eine optimale Verwertung der Baufläche bei höchstmöglichen gestalterischen Qualitäten ermöglicht, als auch die für den Standort identifizierten Bedarfe in der Schaffung eines attraktiven Wohnquartiers berücksichtigt (Infrastruktur, Freiräume, verkehrliche Anbindung). Bestenfalls gibt der Neubau Impulse für eine Aufwertung der angrenzenden Quartiere und kann von ihrem guten Ruf profitieren, oder aber es handelt sich um ein so großes Baugebiet, das selbstständig eine eigene Wertigkeit herausbilden kann.

Fortführung des Engagements im Bereich der Förderung der Investorenvielfalt empfehlenswert



 Zweitens muss gewährleistet werden, dass die sich aus der städtebaulichen Konzeption ergebenden Bauformen und "Wohnprodukte" an dem betreffenden Standort in einer akzeptablen Vertriebsgeschwindigkeit am gesamtstädtischen Wohnungsmarkt mit seinen verschiedenen Teilsegmenten gut umsetzen lassen. Dies ist eine für die Stadtplanung nicht zu unterschätzende Herausforderung, da sie eine Marktkenntnis voraussetzt, die üblicherweise nicht erwartet werden kann.

Es ist von Seiten der Stadtplanung zu überlegen, wie wohnungswirtschaftliches Know-how in die städtebauliche Vorkonzeption einfließen kann, so dass die Bauvorhaben noch in einem Frühstadium einem wohnungswirtschaftlichen "Praxis-Check" unterzogen und notfalls wesentliche Zielsetzungen und Kennzahlen verändert werden können. Bei der Vergabe städtischer Grundstücke können die Vergabekriterien, im Sinne der Zielsetzung bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, angepasst werden. Dabei kommt dann nicht das Höchstgebot zum Zuge, sondern z.B. das überzeugendste Konzept: "Konzeptvergabe statt Höchstpreisprinzip". Ein Beispiel für die Orientierung an der Konzeptqualität ist das Hamburger Verfahren. Das Instrument ist in Landau in jüngerer Vergangenheit bereits angewendet worden. Empfehlenswert ist daher die Fortführung des bestehenden Engagements.

Wohnungswirtschaftliche "Praxis-Checks" bei Vorkonzeption von Entwicklungsflächen

# Ausbau der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit zur Stärkung des sozialen Mietwohnungsneubaus

Das Image des sozialen Wohnungsbaus hat spätestens seit die Siedlungen der 1970er Baujahre "in die Jahre gekommen sind" und sozialräumliche Entmischungstendenzen einsetzten, gelitten. Das schlechte Image ist zwar nur eins von mehreren wesentlichen Hemmnissen für Investitionen im sozialen Wohnungsbau, aber es ist von kommunaler Seite beeinflussbar.

Durch den Ausbau der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit mit Fokussierung auf gelungene Beispiele im sozialen Wohnungsneubau kann das Image verbessert werden. Im Vordergrund sollten Praxisbeispiele stehen, die zeigen, dass qualitativ anspruchsvoller Wohnraum in einem attraktiven Umfeld geschaffen werden kann, der dem freifinanzierten Neubau in nichts nachsteht. Auch ist herauszustellen, dass ein mit der Wohnungswirtschaft abgestimmtes Belegungsmanagement praktiziert wird, das eine ausgewogene soziale Mischung in der Bewohnerschaft ermöglicht. Eine weitere Maßnahme kann die Erstellung einer Broschüre mit Wohnungsbauprojekten darstellen, die sich an potenzielle Investoren richtet. Begleitend sollte die Präsenz auf regionalen oder örtlichen Immobilienmessen und -tagen intensiviert werden. Im Rahmen des Marketings ist darüber hinaus zu überlegen, den Internetauftritt der Stadt Landau in der Rubrik Planen und Bauen stärker auf Investoren auszurichten, indem mehr immobilienwirtschaftliche Informationen hinterlegt werden (Kennzahlen, Ansprechpartner, Übersicht, Lagepläne).

Imageverbesserung des sozialen Wohnungsbaus durch verstärkte Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Die dargelegten Analyseergebnisse haben aufgezeigt, dass die Förderkonditionen für den Neubau geförderter Wohnungen aktuell eher unattraktiv sind. Das Land Rheinland-Pfalz hat kürzlich darauf reagiert und seine Wohnraumförderbestimmungen zum 01.01.2016 angepasst (z.B. VerbesInformationsveranstaltung gemeinsam mit dem zuständigen Ministerium und/oder der Investitionsbank



serung Tilgungszuschüsse). Aus diesem Grund ist es ratsam, die Bedeutung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zur Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums in der Stadt Landau weiter zu diskutieren um ggf. auch neue Investoren für diesen Teilmarkt zu interessieren. Denkbar wären in diesem Zusammenhang z.B. Informationsveranstaltungen (ggf. unter Einbindung des zuständigen Ministeriums oder der Förderbank des Landes), um den öffentlich geförderten Wohnungsbau wieder stärker in den Fokus zu rücken. Eingebettet werden könnte dies in den aktuell gestarteten Prozess des landesweiten Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen in Rheinland-Pfalz. Die aktuelle Ausschreibung zum Baufeld 10 in der Stadt Landau, bei der 50 Prozent sozialer Wohnungsbau gefordert wurde, ist bei den Investoren auf Interesse gestoßen. Das hier bestehende Engagement zur Förderung des sozialen Wohnungsneubaus in der Stadt Landau ist daher fortzuführen.

## Unterstützung von Investoren bei der Umsetzung von Wohnungsneubauvorhaben

Bereitstellung eines zentralen Ansprechpartners für Wohnungsbauinvestoren Für Investoren ist die Beschaffung von Baurecht von elementarer Bedeutung für die Legitimation des wohnungswirtschaftlichen Vorhabens. Er hat zuvor das Grundstück erworben, sein Vorhaben skizziert und von einem Architekten in Bauzeichnungen übersetzen lassen, sich über die Zulässigkeit von Bauvorhaben informiert und einen Finanzierungsplan erstellt. Er ist damit in planerische und finanzielle Vorleistungen getreten, was er auch weiterhin tun wird, wenn er einen Bauantrag stellt. Die zeitnahe und rechtssichere Bescheidung von Bauanträgen und Bauvoranfragen ist ein originäres Ziel der Bauaufsicht und des Stadtplanungsamtes der Stadt Landau. Sie ist ein mithin nicht zu unterschätzender Standortfaktor für das Investitionsklima einer Stadt. Und sie ist zudem ein Kostenfaktor, der kostengünstiges Bauen erschweren oder erleichtern kann. Zu diskutieren wäre, ob die Stadt Landau, ähnlich wie z.B. die Städte Köln oder Hamburg, für Wohnungsbauinvestoren einen zentralen Ansprechpartner innerhalb der Verwaltung benennt. Als "Kümmerer" würde er wichtige Themen aus der Investorenschaft in die planende Verwaltung transportieren und bei Hemmnissen und Verzögerungen in Plan- und Genehmigungsverfahren Lösungsansätze entwickeln. Innerhalb der Verwaltung hätte er die Aufgabe, die Wohnungsbaupolitik der Stadt Landau behördenübergreifend zu unterstützen.

## Steigerung des sozialen Wohnungsbaus mittels Quotierung auf Neubauflächen

Instrument der Quotierung wurde in Landau bereits erprobt

Um den Sozialen Wohnungsbau zu fördern, stehen einer Kommune prinzipiell drei Handlungsoptionen zur Verfügung. Die erste Option betrifft die Unterstützung des Investors bei der Finanzierung der Baukosten in Form der Vergabe von Wohnbauförderungsmitteln aus Landesmitteln oder der Auflage eines eigenen kommunalen Wohnungsbauförderprogramms. Eine solche Maßnahme ist jedoch in enger Abstimmung mit der Kommunalaufsicht zu entwickeln. Die zweite Option beruht auf einem Tauschgeschäft zwischen Grundstückseigentümer und Kommune: Um ein städtisches Grundstück erwerben und bebauen zu können oder um für ein privates Grundstück Baurecht zu erhalten, verpflichtet sich der Investor, einen bestimmten Anteil der zu errichtenden Wohnungen im sozialen Wohnungsbau zu realisieren (Quotierung, Anwendung in Landau bei Baufeld 10). Die



dritte Option betrifft die Subventionierung des Grundstückspreises in Verbindung mit einer Quotierung für den Sozialen Wohnungsbau.

Mehrere Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten in unterschiedlichen Bundesländern praktizieren inzwischen das Instrument der Quotierung. In Düsseldorf z.B. befinden sich derzeit einige B-Plan-Verfahren in der Verhandlungsphase. Aber es gibt zahlreiche andere Städte, in denen die Quotierung für private Flächen schon länger angewandt wird. In Hamburg wird seit 2011 ein sozialer Wohnungsneubau in Höhe von jährlich 2.000 Wohnungen erzielt, in Stuttgart befinden sich mittlerweile 20 Planverfahren mit rund 800 Wohneinheiten für den sozialen Wohnungsbau in der Umsetzung. Das Instrument hat sich demnach als praxistauglich erwiesen. Es erzielt auch einen zunehmenden Verbreitungsgrad, der bspw. neben Köln, Düsseldorf, Hamburg und Stuttgart auch Berlin, München, Aachen, Regensburg, Bremen, Freiburg, Hannover und Trier umfasst. Über den Hebel der Quotierung können nennenswerte Mengeneffekte erzielt werden, sofern genug Bauland zur Verfügung steht.

Instrument der Quotierung findet aktuell in mehreren Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten Anwendung

Aus gutachterlicher Sicht ist die Absicht, städtische Wohnbaugrundstücke für die Aktivierung des geförderten Wohnungsbaus einzusetzen (aktuelle Erprobung des Quotierungsinstrumentes auf einem städtischen Grundstück), zu begrüßen und eine Fortsetzung dieser Regelung zu empfehlen. Die Höhe der Quote schwankt in betrachteten Beispielstädten zwischen 20 und 30 Prozent, wobei die Quote für kommunale Flächen häufig erhöht ist. Für diese Abstufung sprechen mehrere Umstände: Sie kann ein Signal an Investoren und Eigentümer sein und als ein Bekenntnis zur Zielsetzung der Förderung des sozialen Wohnungsbaus wahrgenommen werden, das durch einen eigenen Beitrag unterstrichen wird. Sie kann als Ausdruck einer Arbeitsteilung verstanden werden, die die Vorleistungen der privaten Akteure im Aufbau des derzeitigen preiswerten Wohnungsbestandes würdigt und die Neuschaffung weiteren sozial gebundenen Wohnraums zur kommunalen Aufgabe macht.

"Variable Standardquote" als Möglichkeit der Flexibilisierung des Quotierungsinstruments

Wenngleich eine feste Quote an zu schaffenden Sozialmietwohnungen Vorteile bringt, weil sie alle Investoren gleich behandelt, eine Kalkulationsgrundlage darstellt und Transparenz schafft, ist zu erwägen, eine Quote im Sinne einer "variablen Standardquote" weiterzuentwickeln, die Abweichungen nach unten bei z.B. instabiler Sozialstruktur, fehlender Infrastruktur oder nachweislich wirtschaftlicher Unzumutbarkeit erlaubt, erst bei Bauvorhaben ab einer Mindestgröße zur Anwendung kommt oder innerhalb der Quote eine Mischung von Förderwegen ermöglicht.

#### Erwerb von Belegungsbindungen im Bestand

Der Verlust an Mietpreis- und Belegungsbindungen durch die planmäßige oder vorzeitige Tilgung der Förderdarlehen kann durch den Wohnungsneubau in der Regel nicht kompensiert werden. Einige Kommunen praktizieren als flankierendes Instrument zur sozialen Wohnungsbauförderung den Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen im Bestand. Ähnlich wie bei einem kommunalen Wohnungsbauprogramm handelt es sich auch hierbei um eine Maßnahme, die mit der Kommunalaufsicht abgestimmt werden muss.



Überschaubare quantitative Effekte durch Ankauf von Belegungen Der Ankauf der Bindungen ist ein Instrument, mit dem überschaubare quantitative Effekte verbunden sind. Die geringe Zahl darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass in dem Bemühen um den Erhalt und die Schaffung preiswerten Wohnraums nie ein einziger Weg zum Erfolg führt, sondern der mit Bedacht zusammengestellte Instrumentenbaukasten. Der Ankauf dürfte nicht einfach sein, da der Wohnungsmarkt kaum Vermietungsschwierigkeiten kennt, die die Motivation von Vermietern, ein Ankauf in Erwägung zu ziehen, fördern könnten. Wird mit dem Vermieter vereinbart, die Wohnung der Stadt Landau zum Beispiel für eine einmalige Belegung zur Verfügung zu stellen, so ist der Mietpreis derart zu subventionieren, dass er von einem einkommensschwachen Haushalt aufgebracht werden kann. Der Wohnungseigentümer erhält einen angemessenen Zuschuss und verpflichtet sich im Gegenzug, die betreffende Wohnung für eine festgelegte Zeitdauer (acht bis zehn Jahre) für eine festgelegte subventionierte Miete und nur an Inhaber eines Wohnberechtigungsscheines zu vermieten. Die Stadt Landau erhält zudem das Recht, die Wohnung entsprechend der Dringlichkeit eines Wohnungsgesuches zu vermitteln. Ausgehend vom Mietpreis, kommen für den Ankauf am ehesten ehemals öffentlich geförderte Wohnungen in Frage, deren Mietpreis noch nicht an das Marktmietenniveau herangeführt wurde. Der Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten an bestehenden Mietwohnungen, die keiner anderweitigen Belegungs- und Mietbindung unterliegen, ist auch in der Wohnraumförderung des Landes Rheinland-Pfalz verankert.

Mittelbare Belegung weiteres Instrument, das sich an Eigentümer größerer Bestände richtet Ein weiterer Weg des Erwerbs von Mietpreis- und Belegungsbindungen eröffnet sich im Rahmen der Wohnungsbauförderbestimmungen des Landes Rheinland-Pfalz durch das Instrument der Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen auf andere Objekte. Hierzu kann die zuständige Kreis- oder Stadtverwaltung mit dem Verfügungsberechtigten die Übertragung auf Ersatzwohnungen des Verfügungsberechtigten vertraglich vereinbaren. Hierbei wird ein Neubauvorhaben mit Mitteln der Wohnraumförderung gefördert, jedoch von der Bindung freigestellt, sofern geeigneter Ersatzwohnraum im Wohnungsbestand des Investors ersatzweise in die Bindung eingespeist werden kann. Dieses Instrument verknüpft idealerweise die Wohnraumförderung mit einem stadtentwicklungspolitischen Ansatz, da sich der Förderweg vor allem in Wohnquartieren anbietet, die einen Impuls in Richtung verbesserter Durchmischung der Sozialstruktur benötigen. Der Förderweg kommt allerdings nur für größere Wohnungsanbieter in Betracht, die in der Lage sind, ausreichend verfügbaren Ersatzwohnraum im Bestand zu benennen. In der Stadt Landau ist die Deutsche Wohnen ein Unternehmen mit einem größeren Wohnungsbestand, die ihren Fokus auf die Bestandsbewirtschaftung richtet. Die aktuellen Bestrebungen der vonovia, mit Deutsche Wohnen zu fusionieren, konnten aktuell nicht umgesetzt werden. Die mögliche Einbindung des Unternehmens in die Landauer Prozesse am Wohnungsmarkt hängt somit zunächst entscheidend vom weiteren Verlauf ab.

## Differenzierte Zielgruppenansprache bei der Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums

Die Zielgruppe für den geförderten Wohnungsneubau ist breit gefächert, da bis zu 50 Prozent aller Haushalte einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben. In Landau konkurrieren auf dem Markt für bezahlbaren Wohnraum in innerstädtischer Lage mehrere Zielgruppen mitei-



nander: Neben der Gruppe der älteren Haushalte sind auch studentische Haushalte sowie Familien mit mehreren Kindern häufig auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen. Zu empfehlen ist daher an dieser Stelle, die Strategie der Stadt Landau fortzuführen, die sich in den vergangenen Jahren durch Förderung von Wohnprojekten für Studierende und von Baugemeinschaften ausdrückte.

Mehrere Flächen in der Stadt konnten für studentisches Wohnen mit mehreren hundert Wohnungen entwickelt werden. An der Haardtstraße und im Wohnpark Am Ebenberg haben Baugemeinschaften mehrere Hektar Bauland zum Verkehrswert ohne Preisaufschläge von der Stadt zur Verfügung gestellt bekommen. Vor dem Hintergrund der prognostizierten demografischen Entwicklung (langfristiger Rückgang der Studierenden, Zuwachs älterer Zielgruppen) sollte beim Neubau von Studierendenwohnungen jedoch mindestens die Möglichkeit der barrierefreien Umrüstung bedacht werden. Beispielsweise in Göttingen wurde kürzlich (durch die städt. Wohnungsbau GmbH und das Studentenwerk) ein neues Wohnheim errichtet, das nach baulichen Veränderungen altengerechten bzw. behindertengerechten Wohnraum bietet.

Flexible Wohnungsangebote schaffen, die auf kurzfristige und langfristige Nachfragepräferenzen reagieren

Für die Mehrheit der Studierenden gilt es, in den zentralen Lagen der Stadt Landau ein ausreichendes adäquates Wohnangebot bereit zu halten. Kleine und möglichst preiswerte Mietwohnungen bis 40 m² und im Bereich von 40-60 m² sowie Plätze in Studentenwohnheimen entsprechen der Wohnungsnachfrage für die Zeit während des Studiums.

# 5.2.2 Handlungsfeld "Barrierearmer Wohnungsneubau"

Zielsetzung des (barrierearmen) Wohnungsneubaus in der Stadt Landau sollte es sein, zur Ausdifferenzierung des Wohnungsmarktes beizutragen und ergänzend Nischen zu bedienen – mit dem Fokus, sowohl die endogene als auch die exogene Nachfrage nach Wohnraum in Landau zu befriedigen. Der Wohnungsneubau umfasst daher sowohl den Bau von Mietals auch von Eigentumswohnungen sowie von unterschiedlichen Eigenheimformen.

Bedienung der endogenen und exogenen Nachfrage

#### Entwicklung innerstädtischer Wohnlagen

Die Stadt Landau betreibt in Anbetracht verschiedener gesellschaftlicher und stadtplanerischer Trends eine Stärkung der Innenstadt und des innerstädtischen Wohnens. Dazu beigetragen haben

 die zunehmende Beliebtheit innerstädtischer Wohnlagen durch die Präferenz einer wachsenden Zahl von Menschen für integrierte Wohnlagen und urbane Wohnstandorte. Zu den Nachfragern zählen nicht nur Ältere, die angesichts des demographischen Wandels an Umfang gewinnen, sondern alle Altersgruppen (in Landau ergänzend insbesondere studentische Haushalte),



- die landes- und bundespolitischen Präferenzen für eine ressourcenschonende Flächenentwicklung, die auf die Inanspruchnahme von Freiflächen zugunsten des Recycling und der Konversion von Verkehrs-, Industrie- und Militärflächen verzichten möchte.
- eine mitunter erschwerte Entwicklung von Freiflächen im Außenbereich aufgrund der Belange des Natur-, Arten- und Landschaftsschutzes, des Klimaschutzes und der Erhaltung von Frischluftschneisen sowie einer aufwändigen (verkehrlichen) Neuerschließung.

Geringer Mobilisierungsgrad bei Baulücken Die Stadt Landau hat daher eine Baulückenerhebung für das gesamte Stadtgebiet durchgeführt. Die Baulückenpotenziale belaufen sich auf rd. 260 Wohneinheiten. Allerdings ist nur von einem geringen Mobilisierungsgrad auszugehen, der erfahrungsgemäß unterhalb von 20 Prozent innerhalb von 10 Jahren liegen dürfte. Über die Aktivierung von Baulücken dürften daher nur geringe Mengeneffekte zu erwarten sein. Etliche Baulücken sind erfahrungsgemäß nur sehr schwer mobilisierbar, weil zum Beispiel komplexe Eigentumsverhältnisse, eine schwierige Erschließung oder Altlastenproblematiken zu überwinden sind. Zugleich stehen der Kommune kaum wirkungsvolle Instrumente zur Mobilisierung der Flächen zur Verfügung.

Bauliche Entwicklung von innerstädtischen Brachen ist in Landau bereits weit vorangeschritten Von Bedeutung war in Landau in den vergangenen Jahren insbesondere die bauliche Entwicklung innerstädtischer Brachen. Diese wurde insbesondere in junger Vergangenheit intensiv vorangetrieben. Bei den Arealen an der Haardtstraße, entlang der Queich in der östlichen Innenstadt, dem Wohnpark "Am Ebenberg" oder entlang der Annweiler Straße handelt es sich allesamt um innerstädtische Flächen, die brach lagen oder untergenutzt waren. Dort sind in den letzten Jahren mehrere hundert Wohnungen entstanden.

Die Mobilisierung dieser Flächen stellt ein zentrales Instrument der Innenentwicklung dar und ist daher, so die Empfehlung, weiterhin als vorrangige Strategie in der Innenentwicklung einzusetzen.

#### Zielgruppengerechter Wohnungsneubau von Mietwohnungen

Gemäß der Bevölkerungsprognose wird sich die Zahl der Starterhaushalte im Alter zwischen 18 und 29 Jahren langfristig verringern. Während sich der Rückgang bei den 18- bis unter 25-Jährigen gleichmäßig vollzieht, u.a. da sich die Zahl der Studierenden langfristig verringern wird, ist in der Gruppe der 25- bis unter 29-Jährigen zunächst noch ein Anstieg zu verzeichnen. Auf der anderen Seite steigt die Gruppe der Senioren, die ebenfalls auf bezahlbaren Mietwohnungsraum in der Stadt Landau angewiesen sind, bis zum Jahr 2030 deutlich an. Allein in der Gruppe der Senioren zwischen 65 und 80 Jahren ist ein Anstieg um rd. 40 Prozent zu erwarten. Vor diesem Hintergrund – und aufgrund der aktuell bestehenden Nachfrageüberhänge im Segment der bezahlbaren Mietwohnungen – ist bis zum Jahr 2020 die Bauleistung im Segment der Mietwohnungen deutlich zu erhöhen. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser sollte der Wert zunächst auf rd. 110 Wohnungen pro Jahr gesteigert werden, in der langfristigen Perspektive ist ein Neubau von rd. 64 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern



nachfragegerecht. Entgegen der Entwicklung der jüngeren Vergangenheit sollte der Fokus bis 2020 auf dem Segment der Mietwohnungen liegen, Eigentumswohnungen bilden den kleineren Anteil des Nachfragepotenzials.

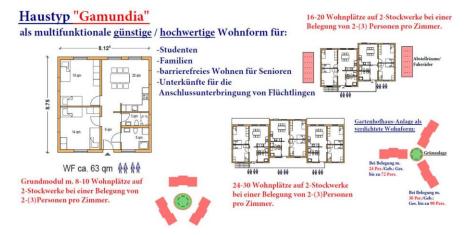
Der Neubau sollte vorzugsweise barrierearme und barrierefreie Wohnstandards anstreben, etwa durch den Einbau von Personenliften und bodengleichen Duschen. Diese Ausstattungsmerkmale sprechen nicht nur ältere Mieter an, sondern finden einen immer breiteren Konsens in unserer Gesellschaft und bieten auch jüngeren Zielgruppen einen gewissen Wohnkomfort. Darüber hinaus trägt dieses Vorgehen dem Trend Rechnung, dass in der langfristigen Perspektive insbesondere ältere Haushalte als Nachfrager auf dem Mietwohnungsmarkt in Erscheinung treten (die jedoch nicht alle als Nachfrager für eine Neubauwohnung zu gewinnen sind, da viele ältere Haushalte auch in ihrer angestammten Wohnung und dem angestammten Quartier verbleiben wollen).

Neubau vorzugsweise barrierearm bis barrierefrei umsetzen

Die Produktpalette sollte Wohnungen mit 50 bis 75 m² Wohnfläche im unteren (unter Nutzung der sozialen Wohnraumförderung) bis mittleren Preisniveau umfassen (in Ergänzung auch Angebote im oberen Preissegment) und große Wohnungen zwischen 90 und 110 m² mit mindestens drei bis vier Zimmern, insbesondere für die Zielgruppe der Familien mit mehreren Kindern, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind. Anzustreben sind nachhaltige und flexibel nutzbare Wohnungen.

Im unteren Preissegment Neubau durch Nutzung der sozialen Wohnraumförderung umsetzen

Abbildung 55: Beispiel aus Schwäbisch Gmünd: Individualwohnungsbau



### Das Beispiel "Gamundia" in Schwäbisch Gmünd

- Entwicklung der Idee vor dem Hintergrund des zusätzlichen Bedarfs bezahlbaren Wohnraums für Flüchtlinge
- Besonderheit: langfristig flexibel nutzbar für Familien, Studierende, WGs von Senioren oder Alleinerziehenden
- Grundmodul mit 63 m², Möglichkeit der Verbindung mehrerer Grundmodule
- Barrierefrei
- Einfacher, energieeffizienter Individualwohnungsbau

Quelle Abbildung: Stadtverwaltung Schwäbisch Gmünd, erschienen auf der Homepage des SWR Fernsehen



## Zusätzlicher Wohnungsbedarf durch die Zuwanderung von Flüchtlingen

Die durch InWIS berechnete Bevölkerungsprognose berücksichtigt noch nicht die aktuelle Zuwanderung durch Asylbewerber und Flüchtlinge, die sich insbesondere im Jahr 2015 durch eine Erhöhung des Drucks am Wohnungsmarkt auszeichnete. Wenngleich viele der zuwandernden Haushalte im vergangenen Jahr noch dezentral in Wohnungen untergebracht werden konnten, stellt sich die Frage, wie die Stadt Landau in den kommenden Jahren mit der Situation umgehen soll, insofern die Zuwanderung in den kommenden Jahren noch anhält. Anzuraten wäre in diesem Zusammenhang, den Wohnungsbedarf, der durch diese zusätzliche Zuwanderung entsteht, quantitativ abzuschätzen. Die Ermittlung des zusätzlichen Wohnraumbedarfs durch die Zuwanderung von Flüchtlingen muss folgende Rahmendaten berücksichtigen:

- Abschätzung der erhöhten Zuwanderung im Jahr 2015 (anhand des Bevölkerungsstands der amtlichen Statistik),
- Räumliche Verteilung der Flüchtlinge auf die Land- und Stadtkreise anhand von Zuteilungsquoten versus Anteil der bereits in den Kreisen und Städten lebenden Ausländer gleicher Nationalität,
- Ermittlung von nationalitätenspezifischen Bleibewahrscheinlichkeiten (Grundlage: bundesweite Anerkennungsquoten),
- · Umfang des Familiennachzugs,
- Annahmen zur Wohnungsbelegung und Haushaltsgröße.

Anzuraten ist, eine solche Abschätzung vorzunehmen, wenn verlässliche Daten zum Umfang, der weiteren Entwicklung und der Bleibewahrscheinlichkeiten (abhängig von der Freizügigkeit) vorliegen. Der Wohnraumbedarf, der hierdurch entsteht, ist in der Wohnungsbedarfsprognose noch nicht berücksichtigt und erhöht den Bedarf bis zum Jahr 2030 entsprechend.

# Ausweitung des Angebotes an altersgerechten Wohnangeboten und neuen Wohnformen – Förderung des "Altbewährten" und von "neuen Nischen"

Generell sollte bei dem Neubau von seniorengerechten Wohnungen darauf geachtet werden, dass die Wohnungen in übersichtlichen, klein dimensionierten Gebäuden mit ca. 10 Wohneinheiten angeboten werden. Zu empfehlen sind eingestreute und dispers im Siedlungsgebiet verteilte, kleinere Wohnanlagen zur Förderung des generationsübergreifenden Zusammenlebens. Die Nähe zu Infrastrukturen ist ein unverzichtbares Kriterium, das den Bewohnern kurze Wege und damit andauernde Selbstständigkeit in der Führung des Haushalts gewähren soll. Eine Barrierefreiheit nach DIN 18040 ist bei der Schaffung von altersgerechten Wohnungen zwar nicht zwingend erforderlich, je weniger Barrieren jedoch bestehen, desto besser sind alltägliche Anforderungen an das Wohnen zu bewältigen. Des Weiteren ist im Rahmen von Neubauten eine Barrierefreiheit gemäß DIN 18040 im Vergleich zu Bestandsanpassungen vglw. kosten-



günstig umzusetzen. Die Stadt sollte daher Investoren auf die Chancen (langfristige Vermietbarkeit, solvente Mieter etc.) aktiv hinweisen.

Die Gewinnung von Investoren für den Neubau von altersgerechten Wohnungen kann durch die systematische Erhebung und Aufbereitung der Liste wohnungssuchender Haushalte (Zuständigkeit: Städtisches Amt, in dem die wohnungssuchenden Haushalte erfasst werden) unterstützt werden. Investoren könnte z.B. Einblick in die Liste mit Wohnwünschen (Größe, Ausstattung, Lage im Stadtgebiet) gewährt werden, um nachfragegerechte Projektentwicklungen anzustoßen. Dies setzt jedoch voraus, dass wohnungssuchende Haushalte bei ihrer Meldung bei der Stadtverwaltung systematisch nach diesen Kriterien befragt werden.

Im Rahmen der Bereitstellung betreuter Wohnprojekte ist die Stadt Landau mit rd. 190 Wohnungen bereits gut aufgestellt. Die Abschätzung der künftigen Bedarfe hat jedoch aufgezeigt, dass bis zum Jahr 2030 aufgrund der zunehmenden Alterung noch Bedarf für rd. drei bis vier weitere Wohnprojekte mit angegliederten Serviceleistungen besteht. Empfehlenswert ist daher die Umsetzung weiterer Projekte, wobei eine Ausdifferenzierung des Angebotes unter Umsetzung des Ansatzes des "Bielefelder Modells" angestrebt werden könnte.

Weiteres Potenzial für betreute Wohnprojekte vorhanden

Im "Bielefelder Modell" steht das Wohnen mit Versorgungssicherheit ohne Betreuungspauschale im Vordergrund. Die Wahlleistungen, die den Bewohnern des Hauses zur Verfügung stehen, werden separat abgerechnet, so dass keine monatliche Betreuungspauschale anfällt. Es handelt sich um ein niedrigschwelliges und flexibles Angebot von zusätzlichen Dienstleistungen. Die Anlehnung an das Bielefelder Modell reagiert auf die jeweilige Nachfrage und hat den deutlichen Vorteil, dass es keine festgesetzte Betreuungspauschale gibt. Diese Orientierung ist daher für künftige Projekte in Landau zu empfehlen, um ein flexibles Reagieren auf veränderte Unterstützungsbedarfe gewährleisten zu können. Wird anfangs nur eine geringe Unterstützung, z.B. in der Bewältigung des Haushaltes, benötigt, kann sich dieser Bedarf steigern.

Möglichkeit der Ausdifferenzierung durch Bereithaltung niedrigschwelliger Angebote ähnlich des "Bielefelder Modells"

Das Modell, wie es seitens der Wohnungsgenossenschaft BGW in Bielefeld entwickelt wurde, sieht neben der Versorgungssicherheit beim Wohnen auch die Einrichtung eines Quartierstreffs oder eines Versorgungsstützpunktes vor. Hierbei kooperiert das Wohnungsunternehmen mit einem externen Dienstleister. Der Treffpunkt im Quartier dient als Ort der Kommunikation und kann von allen Bewohnern der Nachbarschaft genutzt werden. Der entsprechende Kooperationspartner übernimmt Aufgaben wie z.B. die Förderung zur Selbsthilfe und des Ehrenamts, das einen weiteren wichtigen Baustein des Modells darstellt.

Pflegestützpunkt durch Kooperation mit externen Dienstleistern

Zur Förderung neuer Wohnformen, z.B. auch in Form von Wohnungsgenossenschaften, besteht des Weiteren die Möglichkeit der Vergabe städtischer Grundstücke durch die Bereitstellung von Erbbaurechten. So erhält das Wohnprojekt ein Nutzungsrecht am Grundstück gegen die Zahlung des Erbbauzinses an den Eigentümer. Da sich der Eigenkapitalbedarf und somit die anfängliche Kostenbelastung verringert, bietet die Vergabe von Grundstücken mit Erbbaurecht für Wohnprojekte deutliche Vorteile.



#### Zielgruppengerechter Wohnungsneubau von Eigenheimen

Um die Nachfrage nach Wohneigentum in Landau zu befriedigen, ist im Eigenheimneubau ein Niveau von zunächst jährlich 58 Wohneinheiten anzustreben, das sich im Laufe der Jahre bis 2030 auf 83 Wohneinheiten pro Jahr steigern sollte und der unterschiedliche Angebote (Reihenhäuser, Doppelhaushälften und freistehende Immobilien) umfassen sollte. Insgesamt können bis dahin rd. 1.177 neue Eigenheime am Markt realisiert werden. Hierbei ist es notwendig, einerseits die gesamte Bandbreite an Ausstattungsqualitäten und Preiskategorien zu bedienen, andererseits aber auch zielgruppenspezifisch ausgerichtete Angebote und Wohnformen zu schaffen. Der Schwerpunkt der Neubautätigkeit ist auf drei Zielgruppen zu richten:

Schwellenhaushalte als Nachfrager im Bestand und im preisgünstigen Neubau Schwellenhaushalte: Es handelt sich dabei um Familienhaushalte in "geregelter Arbeit", die wirtschaftlich stabil sind, aber ein zu geringes Einkommen aufweisen, um ohne staatliche Hilfe Eigentum bilden zu können. Für diese Zielgruppe bietet der Altbaubestand bereits Potenzial für die Wohneigentumsbildung, auch im Hinblick auf den Einsatz von Eigenleistungen bei der Sanierung. Ein Teil dieser Haushalte wird zukünftig aber auch den Neubau präferieren. Für diesen Teil der Haushalte ist besonders das Reiheneigenheim nachfragegerecht, das die preiswerteste Möglichkeit der Wohneigentumsbildung im Eigenheimbereich bildet (für einen Kaufpreis von 250.000 bis maximal 300.000 Euro).

Breite Mittelschicht weitere wichtige Nachfragergruppe in Landau, die künftig weiter an Bedeutung gewinnt Breite Mittelschicht: Hierbei handelt es sich um etablierte, im Berufsleben stehende Paare und Familien, die hinsichtlich ihrer Bonität als gut situiert bezeichnet werden können. Die Altersgruppe umfasst ca. 30 bis 50 Jahre. In den Familien leben häufig schon ältere Kinder. Häufig umfasst diese Gruppe aber auch jüngere Paare und Familien mit kleineren Kindern, mit mittleren Einkommen, die oft noch am Anfang ihrer beruflichen Karriere stehen. Diese Gruppe ist für Landau von besonderer Bedeutung, da es sich um diejenigen handelt, die sich derzeit noch im Studium befinden, aber in naher Zukunft das Alter erreichen, in dem die Wohneigentumsbildung an Bedeutung gewinnt. Nachfragegerecht sind insbesondere Doppelhaushälften aber auch freistehende Eigenheime mit einer Grundstücksfläche von ca. 400 m² und einer Wohnfläche von rd. 130 m². Aufgrund der Kosten wird vielfach auf den Bau eines Kellers verzichtet, daher ist anzuraten, ausreichend Baufläche für eine größere Garage zu bieten, um Stauraum zu schaffen. Neben einer ausreichenden Zimmerzahl (jedem Kind ein Zimmer) spielt der hohe energetische Standard eine wichtige Rolle bei der Wahl des Eigenheims. Das Preisniveau sollte bei 350.000 bis 400.000 Euro liegen. Einen Mehrwert bieten Wahlmöglichkeiten bezüglich des Grundrisses und der Fassadengestaltung.

Ergänzende Angebote für Einkommensstärkere

Ergänzende Angebote sind auch weiterhin für die Gruppe der Einkommensstärkeren zu schaffen. Es handelt sich um eine Gruppe mit hohen Ansprüchen an das Wohnprodukt und die Wohnlage. In den vergangenen Jahren orientierte sich das Neubauangebot in der Stadt Landau bereits auf diese Zielgruppe, die insbesondere den individuellen Wohnungsneubau anstrebte. Zu empfehlen sind insbesondere zwei Bauformen. Zum einen das freistehende Einfamilienhaus in klassischer Ausführung auf einem größeren Grundstück von ca. 400-800 m², mit 150 bis 200 m² Wohnfläche und sechs Zimmern für 400.000 bis 600.000 Euro. Zum anderen ist der



Wunsch nach Zentralität und Urbanität auch von Familienhaushalten durch das Produkt des Stadthauses zu erfüllen. Es handelt sich dabei um giebelständige Gebäude in historisierendem oder modernem Stil, mit 3 Etagen und ca. 160 m² Wohnfläche. Das Grundstück ist mit ca. 200 m² eher klein gehalten. Dennoch sollte eine Terrasse im Erdgeschoss und ggf. eine Dachterrasse/Balkon im oberen Geschoss vorhanden sein. Ausschlaggebend für den Erfolg ist, diese Produkte nur gut integrierte und urbane Lagen im Stadtgebiet anzubieten, um gerade den kommunikativen und dynamischen Haushalten mit höheren Einkommen eine adäquate Wohnalternative zum Einfamilienhaus auf der "grünen Wiese" zu bieten.

Gezielte Angebote sollten auch für die Gruppe der Best Ager im Alter zwischen 50 und 65 Jahren bereitgehalten werden. Auch wenn die Zielgruppe verstärkt das Segment der Eigentumswohnungen bevorzugt, so ist immer wieder zu beobachten, dass, sofern Lage (zentral, aber ruhig) und das Wohnprodukt stimmen, auch Eigenheime (häufig zur erneuten Eigentumsbildung) nachgefragt werden. Für die Nachfrage, die im Vergleich zu den anderen Zielgruppen jedoch nur ein Nischenprodukt darstellt, also in wesentlich geringerem Umfang zu realisieren ist, empfiehlt sich ein Neubau von barrierearmen Bungalows z.B. als Reihen- oder Doppelhaus, mit 100 bis 110 m² Wohnfläche, drei Zimmern, darunter ein kombiniertes Gäste-Hauswirtschaftszimmer, mit kleinem Garten sowie einem Stellplatz. Das Preislimit liegt bei ca. 250.000 bis 300.000 Euro und muss für die Zielgruppe aus dem Verkauf des älteren Eigenheims erzielbar sein.

Nischenprodukte wie das barrierefreie Eigenheim als kleinteilige Angebotsergänzung

Hinsichtlich der Verteilung des Nachfragepotenzials bleibt abschließend festzuhalten, dass der Fokus des Neubaus auf Angebote für Schwellenhaushalte und die breite Mittelschicht gelegt werden sollte. Angebote für einkommensstärkere Haushalte bilden eine wichtige Ergänzung. Bei Angeboten, die sich explizit an ältere Haushalte richten (z.B. barrierefreies Eigenheim) handelt es sich um Nischen in kleiner Quantität.

# Zielgruppengerechter Wohnungsneubau von Eigentumswohnungen

Um der derzeitigen und zukünftigen Nachfrage nach Eigentumswohnungen in Landau ein adäquates Angebot zu bieten und den Wunsch nach Wohneigentum zu fördern, ist der Neubau von jährlich rd. 30 Eigentumswohnungen anzustreben. Insbesondere in den vergangenen zwei bis drei Jahren ist ein sehr großes Angebot an Neubaueigentumswohnungen auf den Landauer Wohnungsmarkt gekommen, u.a. im Zuge der Entwicklung der innerstädtischen Konversionsflächen. Entstanden sind zumeist hochpreisige Angebote, die sich sowohl an kaufkräftige Selbstnutzer als auch an Kapitalanleger richten. Nach Aussage befragter Marktexperten ist insbesondere im Teilsegment der hochpreisigen Eigentumswohnungen eine leichte Marktsättigung eingetreten. Aus diesem Grund wird empfohlen, den Neubaufokus im Segment der Mehrfamilienhäuser neu auszurichten und insbesondere im Segment der bezahlbaren Mietwohnungen Nachfrageüberhänge abzubauen. Erforderlich sind jedoch auch weiterhin Neubauangebote im Teilsegment der Eigentumswohnungen, die sich stärker an die selbstnutzende Gruppe richten. Das Neubauniveau kann in diesem Segment jedoch in den kommenden Jahren deutlich gesenkt werden, auch vor dem Hintergrund, dass die Gruppe der Best Ager im Alter von 50 bis etwa 65 Jahren, die eine wichtige Nachfragergruppe im Segment der bar-

Marktsättigung bei hochpreisigen Eigentumswohnungen, künftig daher geringeres Neubauvolumen empfehlenswert



Neubauangebote unterhalb von 3.000 Euro/m² bereithalten

rierefreien Eigentumswohnungen darstellen, bis zum Jahr 2030 um rd. acht Prozent abnehmen wird. Mit rd. 30 Eigentumswohnungen wird ein Niveau erreicht, das in Landau in den Jahren vor 2012 umgesetzt wurde.

Ein Teil der Nachfrager verkauft zuvor sein älteres Eigenheim, das mit zunehmendem Alter zu groß sein würde und häufig auch nicht die zentrale Wohnlage mit guter Infrastruktur aufweist, die in der Altersgruppe geschätzt wird. Das Kaufkraftpotenzial ist insofern durch den Verkaufspreis bestimmt. Laut ImmobilienScout24 liegt ein durchschnittlicher Preis für ein älteres, freistehendes Eigenheim bis Baujahr 1979 bei 265.000 Euro, so dass der Kaufpreis für die Eigentumswohnungen diesen Wert nicht überschreiten sollte, um marktgerecht zu sein. Bei einer Wohnungsgröße von rd. 90 m² entspricht dies einem Angebotspreis von maximal 3.000 Euro/m².

### 5.2.3 Handlungsfeld Bestandspflege und -nutzung

Es ist jetzt schon an der Zeit, Strategien zu entwickeln, um den Wohnungsbestand in Landau langfristig an das Nachfrageverhalten der zukünftigen Zielgruppen anzupassen.

Entspannungstendenzen werden sich langfristig eher bei den Wohnungen zeigen, die eine nachteilige Wohnlage und/oder unvorteilhafte Ausstattungsqualitäten aufweisen. Wenn Altmieter, die oft noch als Erstbezieher die Wohnung bewohnen, ausziehen oder versterben, hinterlassen sie oftmals Wohnungen, die dann den zukünftigen Anforderungen der neuen Mieter nicht mehr entsprechen, deren Wertvorstellungen, Wohnwünsche und Kaufkraft sich verändern. Die Generation von Seniorenhaushalten, die als verlässliche und solide Mieter mit geringen Einkommen und geringen Ansprüchen an die Wohnungsausstattung der 1950er und 1960er Zeilenbauweise bewohnt, ist demografisch auf dem Rückzug. Die nachwachsende Generation von Mieterhaushalten ist entweder gut situiert und stellt höhere Ansprüche an die Wohnung, die auch mit entsprechender Kaufkraft hinterlegt sind. Oder sie haben zwar ähnliche Wohnwünsche, können diese aber nicht realisieren, da es sich um Haushalte mit sehr geringen Einkommen, z.B. Transfereinkommensbezieher, handelt. Die erste Zielgruppe wird mit dem vorhandenen Angebot nicht erreicht, die zweite Gruppe bleibt unzufrieden und ermöglicht darüber hinaus keine soziale Mischung.

### **Erneuerung im Bestand**

Neben dem qualitätsvollen Neubau von Wohnungen ist auch der Erneuerung des Bestandes hohe Priorität beizumessen. Dabei geht es nicht darum, alle Bestände in allen Facetten zu modernisieren. Stattdessen sollten unterschiedliche Ausstattungsqualitäten für Nachfrager mit niedriger bis hoher Kaufkraft geschaffen werden.

Geringfügige Investitionen sind zum einen für Bestände anzuraten, die wenig Handlungsbedarf zeigen und zum anderen für Bestände, die keine langfristige Perspektiven aufweisen, z.B. weil sie peripher liegen. Ziel ist, die Vermietbarkeit mittelfristig zu sichern. Häufig werden Fassaden gestrichen, Eingangsbereiche erneuert (inkl. Schwellenbeseitigung) sowie Außenbereiche aufgewertet.

Unterschiedliche Ausstattungsqualitäten durch Erneuerung im Bestand anstreben



Umfangreichere Modernisierungen sind bei Beständen sinnvoll, die sich in infrastrukturnahen Lagen befinden und langfristige Vermietungschancen zeigen. Besonders Objekte mit "sichtbarer Rolle" im Quartier können bei Modernisierung positive Effekte erzeugen. Aus sozialplanerischer Sicht stellen diese Bestände allerdings auch ein wichtiges Potenzial für kaufkraftschwächere Gruppen dar, die ebenfalls auf die Nähe zu Infrastrukturen angewiesen sind. Aus diesem Grund besteht hinsichtlich dieser Maßnahme eine Diskrepanz zwischen der wohnungswirtschaftlichen und sozialplanerischen Sicht.

Um die Vermietbarkeit langfristig zu sichern, nimmt neben der "hardware" auch die Bedeutung der "software" immer mehr zu. Für die Bestandsanpassung bedeutet dies, dass neben energetischer Erneuerung, Barrierearmut, zielgruppengerechter Wohnungsgrößen (vorzugsweise kleine Wohnungen bis 60 m² mit 2 Zimmern und große Wohnungen ab 90 m² mit 3-4 Zimmern) und anderen baulichen Maßnahmen mittelfristig auch wohnungsnahe Dienstleistungen angeboten werden sollten. Diese spielen eine immer bedeutendere Rolle bei der Kundenbindung. Zu nennen sind insbesondere haustechnische Leistungen wie Winterdienst, Gebäudereinigung und Hausmeisterservice. Aber auch durch das Angebot der Koordination von Dienstleistungen, die z. B. das selbstständige Wohnen im Alter erleichtern (z. B. Pflegedienste oder Mahlzeitenservice), können neue Zielgruppen angesprochen werden. Zudem spielt auch der Dialog zwischen Vermieter und Mieter eine wichtige Rolle bei der Kundenbindung. Im Rahmen der Modernisierungen darf der hohe Bedarf an preiswerten Wohnungen jedoch nicht vergessen werden. Auch mittelpreisige Bestandsanpassungen sind anzuraten, um das Preisgefüge stabil zu halten und damit auch Haushalte mit mittlerer bis unterer Kaufkraft angemessenen Wohnraum zur Verfügung stellen zu können.

Langfristige Vermietbarkeit durch Einbringen von "Software" verbessern

#### **Altersgerechte Anpassung im Bestand**

Die Mengeneffekte zur Deckung des vorhandenen und künftigen Bedarfs an altersgerechten Wohnungen sind ohne einen Umbau im Wohnungsbestand nicht zu realisieren.

Neben dem Wohnungsneubau sollten der Umbau und die Anpassung des bestehenden Wohnraums gleichermaßen im Fokus stehen. Mit zunehmendem Alter wird die eigene Wohnung immer mehr zum Lebensmittelpunkt. Insbesondere für ältere Menschen, die bereits seit mehreren Jahrzehnten in ihrem angestammten Quartier wohnen und leben, ist ein Umzug in eine neue Wohnung oftmals nicht erstrebenswert. Eine Alternative ist der Umbau und die Anpassung der eigenen Wohnung. Maßnahmen, welche die Aufrechterhaltung des selbstständigen Lebens gewährleisten, können den Umzug in eine ungewohnte Umgebung ersparen und das selbstbestimmte Leben im eigenen Zu-hause ermöglichen. Eine altersgerechte Anpassung des bestehenden Wohn-raums kommt nicht nur den älteren Bewohnern zu Gute, sondern erleichtert allen Altersgruppen das Wohnen und Leben. So erfreuen sich auch Familien mit Kinderwagen über einen stufenlosen Haus- oder Wohnungseingang und ein Bad, in dem es ausreichend Bewegungsflächen gibt. Auch Menschen mit körperlichen Einschränkungen, egal welchen Alters, profitieren von einer Anpassung des Wohnraums.

Altersgerechte Modernisierung ist weiteres Handlungsfeld



Beratungsleistungen zum barrierearmen Wohnen mit dem Pflegestützpunkt und der Landesberatungsstelle verbinden

Förderung der Wohnraumanpassung bei privaten Einzeleigentümern

Prüfung von Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotenzialen

Prüfung der Umnutzungsmöglichkeiten von Gewerbe Die individuelle Anpassung der bestehenden Wohnung stellt nicht nur vor dem Hintergrund der bestehenden Angebotslücke eine Alternative zum Umzug in eine altersgerechte Wohnung dar. Für viele Ältere ist der Auszug aus der angestammten Wohnung zwar denkbar, aber insbesondere der Umzug in ein anderes Quartier aufgrund des bestehenden sozialen Netzwerkes nicht denkbar. Individuelle Anpassungsmaßnahmen in der Wohnung stellen in diesen Fällen eine gute Alternative dar. Aus diesem Grund wird empfohlen, entsprechende Beratungsleistungen mit dem bestehenden Pflegestützpunkt der Stadt Landau und der Landesberatungsstelle Barrierefrei Bauen und Wohnen zu verknüpfen.

Zusammenfassend lässt sich an dieser Stelle festhalten, dass der größte Handlungsbedarf bei privaten Eigentümern liegt. Sowohl als Selbstnutzer als auch als Kleinvermieter sind sie gefordert, ihre Wohnungsbestände an die veränderten Marktbedürfnisse und die besonderen Ansprüche älterer und/oder mobilitätseingeschränkter Personen anzupassen. Bekannt ist jedoch, dass Umbaumaßnahmen von privaten Einzeleigentümern in der Regel nur sehr verhalten durchgeführt werden. Der Stadtverwaltung Landau kommt daher die Aufgabe zu, im Rahmen ihrer Möglichkeiten die Wohnraumanpassung bei privaten Eigentümern zu fördern. Hierbei kann für die Zielgruppe ein transparenter Überblick über finanzielle Fördermöglichkeiten (KfW, Wohnraumförderprogramm, Krankenkassen) ebenso hilfreich sein wie eine breite Kommunikation von Best-Practice-Beispielen, beispielsweise über die Bekanntmachung von bereits umgesetzten und bedarfsgerechten Maßnahmen in der Stadt Landau auf der städtischen Homepage.

#### Ausbau im Bestand

Gemäß der Prämisse "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" sollten in zentralen Lagen weiterhin kleinteilige Innenentwicklungspotenziale geprüft werden. Dazu zählt neben der behutsamen Ergänzung des Bestandes durch den Ausbau von Dachgeschossen oder die Aufstockung von Staffelgeschossen ("vertikale Nachverdichtung") auch die Nachverdichtung auf größeren Grundstücken. Auch die barrierearme Erschließung des Bestands durch Aufzüge und Laubengänge sowie ggfs. die Option barrierefreier Ergänzungsbauten soll geprüft werden. Private Einzeleigentümer sollten einbezogen und unterstützt werden. Dazu ist eine umfangreiche Überzeugungs- und auch Informationsarbeit erforderlich. Gebraucht werden planungsrechtliche Beratung und Unterstützung bei der zielgruppenorientierten Ausgestaltung neuer Wohnungen. Dies kann durch Öffentlichkeitsarbeit (Broschüren und Anleitungen zum Umbau bzw. Anbau im Geschosswohnungsbau) und ggf. eine Beratungsstelle geschehen.

#### Umnutzung im Bestand

Neben diesen Ausbaumöglichkeiten im Wohnungsbestand existiert des Weiteren die Möglichkeit, Nutz- oder Büroflächen zu Wohnraum umzunutzen. Geeignete Gebäude können hierbei z.B. gewerblich genutzte Gebäude, Kleingewerbe- und Bürobauten sein. Mit der Umnutzung von Nichtwohngebäuden besteht die Chance, die Vielfalt des Wohnens zu erhöhen und neue Zielgruppen anzusprechen, die nach passendem Wohnraum in städtischer Lage mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten suchen.



### 5.2.4 Handlungsfeld "Wohnen im Dorf"

#### Stabilisierung der Stadtdörfer

Die Stabilisierung strukturschwächerer Stadtteile, wie z.B. Arzheim und Mörzheim, wird zu einer wichtigen Aufgabe. Nicht nur die Alterung der Bewohner, sondern auch veränderte Lebens- und Arbeitsrhythmen tragen dazu bei, dass wohnortnahe Versorgungsangebote an Bedeutung gewinnen. Auch wenn ältere Bewohner verstärkt in zentralere Lagen umziehen, müssen ländliche Stadtteile stabilisiert werden, da Leerstand droht, wenn keine Nachrücker für die Eigenheime gefunden werden. Dazu gehört nicht nur die Sicherung von vorhandenen Angeboten, sondern auch die Schaffung niedrigschwelliger Angebote, die auch aus Nachbarschaftshilfe resultieren können. Denkbar und umsetzbar sind u.a. Lebensmitteltaxis, die den Einkauf aus dem Supermarkt nach Hause liefern oder fahrende Händler. Ehrenamtliche Tätigkeiten und nachbarschaftliches Engagement sollten gefördert werden. Unterschiedliche Kommunen, in denen der Generationenwechsel aufgrund fehlender nachrückender Generationen aktiv gefördert werden muss, wenden Modelle wie "Jung kauft Alt" an. Hierbei handelt es sich um ein kommunales Zuschussprogramm (es gibt auch Beispiele, in denen der Zuschuss seitens der Stadtwerke gewährt wird), das junge Haushalte vom Erwerb einer Bestandsimmobilie überzeugen soll, indem ein Zuschuss, z.B. für die Modernisierung, gewährt wird.

Nachbarschaftshilfe als Baustein der Stabilisierung von Stadtdörfern in Landau

Zum Erhalt der Wohnqualitäten in den betroffenen Quartieren in peripherer Lage bieten sich folgende ergänzende Maßnahmen an:

- Abstimmung zwischen Stadtverwaltung und Betreibern (haushaltsnaher) Dienstleistungen, um Möglichkeiten der Versorgung auszuschöpfen
- Ideen-Wettbewerbe für Nachbarschaftshilfe, ggf. unter Einbindung Studierender der Universität Koblenz-Landau
- Durchführung von Quartierskonferenzen, um konkrete Bedarfe abzufragen
- Durchführung einer Befragung zu Wohnwünschen im Alter
- Umzug von Eigenheimbesitzern in altersgerechte Wohnalternativen unterstützen
- Überprüfung von B-Plänen hinsichtlich moderner Anpassungsbedarfe (Zulassen von Nachverdichtung und Anbaumöglichkeiten)
- Einbindung von Investoren bei Neubauvorhaben in die ganzheitliche Entwicklung des Standortes (z.B. über Sponsoring-Maßnahmen für die Etablierung kleinteiliger Angebote)

Jeder Einwohner hat Ansprüche an eine wohnungsnahe Infrastruktur: Die nahegelegene Bushaltestelle, der Discounter nebenan, die Schule in erreichbarer Entfernung, Post, Sparkasse, Drogerie, Apotheke und Ärzte in fußläufiger Entfernung. Wie begegnet man diesen Erwartungen in den zukünftigen Neubausiedlungen in den Landauer Stadtdörfern? Mögliche

Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements



Investoren kalkulieren auf Basis von Einzugsbereichen und Umsatzkennziffern, ob sich aus betriebswirtschaftlicher Sicht die Investition in einen neuen Standort lohnt. Ländliche Bereiche gehören erfahrungsgemäß nicht zu den bevorzugten Standorten. Das Problem unzureichender Nahversorgung im ländlichen Raum ist in der wissenschaftlichen Literatur ein seit Jahren diskutiertes Thema, bei dem sich mittlerweile erste Handlungsansätze herauskristallisieren. Sie zeichnen sich bisher dadurch aus, dass Versorgungsinfrastrukturen - seien es die Bürgerbusse, Dorfläden oder genossenschaftliche Bürgerdrogerien – insbesondere durch bürgerschaftliches Engagement und/oder unternehmerischen Einsatz angestammter Bürger aufgebaut wurden. So besteht natürlich auch in den Landauer Stadtdörfern die Chance, mittels bürgerschaftlichem Engagements bedarfsgerechte Nahversorgungsangebote (z.B. einen Bürgerbus) zu schaffen.

Mitwirkung am Modellprojekt "Kommune der Zukunft" ist positiv zu bewerten Positiv zu bewerten ist in diesem Zusammenhang das Modellprojekt "Kommune der Zukunft", mit dem es gelingen kann, einen Entwicklungsprozess für die Landauer Stadtdörfer in Gang zu setzen, der neben dem Erhalt der Sozial- und Versorgungsinfrastruktur die Baulandbereitstellung sowie einen bedarfsgerechten Wohnungsbau in den Dörfern als Handlungsschwerpunkte haben wird.

### Beobachtung des Generationenwechsels

Der Generationswechsel in den älteren Eigenheimsiedlungen findet bereits seit mehreren Jahren statt. In den Eigenheimen der 1920er und 1930er Baujahre sind demografisch bedingt keine der früheren Eigentümer mehr vorzufinden. Dafür findet in den Beständen der 1960er und frühen 1970er Jahre derzeit ein Wechsel statt.

Im Rahmen des demografischen Wandels ist es für die Kommunen von Bedeutung zu wissen, welche Perspektiven Einfamilienhaussiedlungen dieser Baujahre haben. Der demografische Wandel macht sich vor allem in diesen Siedlungen immer stärker bemerkbar: Die Eigentümer dieser Immobilien sind in den meisten Fällen noch die Erstbesitzer, was dazu führt, dass diese Quartiere zumeist durch eine sehr homogene Altersstruktur gekennzeichnet sind. Etliche Gebäude sind gepflegt, aber ebenso wie ihre Eigentümer "in die Jahre gekommen" und weisen Modernisierungsbedarfe auf.

Aktuell noch unproblematischer Verlauf des Generationenwechsels im Eigenheimbestand der Stadt Landau Aktuell verläuft der Generationenwechsel im Eigenheimbestand der Stadt Landau nach Einschätzung der befragten Experten unproblematisch. Sofern Kaufpreisvorstellungen der Eigentümer und der nachrückenden Generation zusammengeführt werden können, finden die meisten der Immobilien noch Käufer – auch bedingt durch das vglw. geringe Neubauangebot.

Beobachtung der Prozesse empfehlenswert Nichtsdestotrotz ist aufgrund der Quantität des älteren Eigenheimbestands – 75 Prozent der Einfamilienhäuser in Landau sind bis zum Jahr 1986 entstanden – eine Beobachtung der Prozesse in den Quartieren empfehlenswert.

Eine wichtige Grundlage hierfür bildet das kleinräumige Monitoring der Stadt Landau, das bereits Aussagen zu den Remanenzadressen innerhalb der Stadt gibt. Hohe Zahlen von Wohnadressen mit nur einem Bewohner



ab 80 Jahren finden sich u.a. im Ortskern von Arzheim, im nördlichen Bereich der Wollmesheider Höhe, im Schützenhof und im Ortskern von Queichheim. Hierbei handelt es sich um Quartiere, in denen der Generationenwechsel zeitnah einsetzen wird und somit Beobachtungsbedarf besteht.

Karte der Remanenzadressen Anzahl der Wohnadresse Anzahl der Wohnadressen mit nur einem vohner ab 70 / 80 Jahren (= Remanenzadressen) Bezirk mit 0 oder 1 Remanenzadressen (80 J.) Bezirk mit 2 bis 6 Remanenzadressen (80 J.) mit 7 bis 9 Remanenzadressen (80 J.) Bezirk mit 10 bis 19 Remanenzadressen (80 J.) Bezirk mit 20 bis 42 Remanenzadressen (80 J.) Im September 2015 gab es in Landau 10.959 Wohn-adressen. Davon waren 810 Adressen (7,4%) von nur einer einzigen Person ab 70 Jahren bewohnt. 455 (4,2%) dieser Adressen waren nur von einer einzigen Person ab 80 Jahren bewohnt. ab 70 / 80 Jahren Arzheim 61 / 39 Dammheim 21 / 11 Godramstein 83 / 41 Landau 421 / 230 29 / 15 Mörlheim Mörzheim 32 / 20 Nußdorf 45 / 25 Queichhein Stadt Landau in der Pfalz Stadtverwaltung adtbauamt, Vermessung und Geoinforma nigstraße 21, 76829 Landau in der Pfalz ernet: http://geoportal.landau.de

Abbildung 56: Karte der Remanenzadressen (nur Bewohner ab 70/80 Jahren)

Quelle: Stadtverwaltung Landau, Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung

Der Eigenheimbestand stellt aufgrund seines im Vergleich zum Neubau günstigeren Preisniveaus ein wichtiges Angebot für Schwellenhaushalte dar. Um den notwendigen Wohnungsneubau, der aus der positiven Haushaltsentwicklung entsteht, nicht noch weiter ausdehnen zu müssen, kommt daher der Qualifizierung des Bestands und der Unterstützung des Generationenwechsels eine wichtige Aufgabe in Landau zu.

Ein Beispiel für eine aktive Unterstützung des Generationenwechsels durch ein wohnungswirtschaftliches Netzwerk stellen die Cuxhavener "Wohnlotsen" dar.

Es handelt sich um eine Beratungsinstitution, die das immobilienwirtschaftliche Fachwissen vieler Akteure bündelt und dieses an Bewohner und potenzielle Erwerber von Bestandseigenheimen weitervermittelt. Die Wohnlotsen agieren hierbei als Ansprechpartner und Anlaufstelle für Nachfrager und Anbieter von Bestandsimmobilien. Es handelt sich um eine Beratungsplattform, die sich auf Initiative der Stadt Cuxhaven gegründet hat. Beteiligte Akteure sind Vertreter der Stadt und des Landkreises, Finanzierungsinstitute, Energieversorger, Architekten und Makler sowie die Siedlungsgesellschaft Cuxhaven. In der Projektlaufzeit zwischen 2007 und 2009 wurden verschiedene Strategien zur Nachnutzung des Ein-

Cuxhavener Wohnlotsen als Beispiel für die aktive Unterstützung des Generationenwechsels durch eine Kommune



und Zweifamilienhausbestandes der 1950er bis 1980er Jahre entwickelt. Diese werden von der 2010 gegründeten Projektgemeinschaft aktuell umgesetzt. Die Arbeit der Wohnlotsen wird von einem jährlich wechselnden Vorstand koordiniert. Finanziert wird das Projekt aus den Beiträgen der interessierten Akteure, Spenden und Mitgliedsbeiträgen sowie einer Anschubfinanzierung durch Landes- und Bundesmittel.

Wiedernutzung von Bestandsimmobilien fördern

Der Zweck der Plattform ist es, über die Einrichtung eines zentralen Anlaufpunktes sowohl für Nachfrager als auch für Anbieter die Wiedernutzung von Bestandsimmobilien zu fördern. Dies soll über die Schaffung eines Beratungs- und Unterstützungsangebotes zum Thema Wohnen im Bestand erfolgen. Beratungsleistungen sind neben Substanz- und Wertermittlung auch Energieberatung sowie die Vermittlung von Informationen zu Förderprogrammen im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen, energetischer Sanierung, bei Erwerb eines Eigenheims oder bau/Ausbau eines Hauses sowie altengerechter Wohnraumanpassung. Dadurch soll zum einen Abwanderung verhindert werden, indem die bisherigen Bewohner länger in ihren Häusern gehalten werden. Zum anderen sollen durch die Eigentumsförderung neue Bewohner gewonnen werden. Zu den allgemeinen Zielen zählen demnach die Aktivierung des Wohnungsbestandes, die Vermeidung von Leerständen, die Generierung zusätzlicher Nachfrage, zielgruppenspezifische Ansprache sowie Marketingarbeit, d.h. der Abbau von Hemmnissen zur Nutzung von Bestandsimmobilien und das Aufzeigen von Vorzügen einer Bestandsimmobilie. Zielgruppen sind bspw. "Schwellenhaushalte", die gerne im eigenen Haus wohnen möchten, es sich aber nicht leisten können, oder potenzielle Zuzügler, bspw. ehemalige Cuxhavener, die in früheren Lebensphasen ins Umland gezogen sind.

### 5.2.5 Handlungsfeld "Akteure"

Die Umsetzung der oben genannten Handlungsempfehlungen richtet sich an unterschiedliche Zielgruppen und berücksichtigt sowohl Maßnahmen, die durch die Stadt Landau als auch durch Wohnungseigentümer und Investoren umgesetzt werden können. Im Folgenden werden Vorschläge erarbeitet, wie es unter Einbindung der unterschiedlichen Akteure am Wohnungsmarkt gelingen kann, zum Ziel beizutragen, das bestehende Engagement zur Schaffung generationengerechten Wohnraums in Landau fortzuführen und neue Nischen zu bedienen.

### Einbindung der privaten Einzeleigentümer in Landau

Neben den institutionellen Wohnungsanbietern richten sich die empfohlenen Maßnahmen natürlich auch an die privaten Einzeleigentümer. Die Handlungsoptionen und Investitionsstrategien der privaten Eigentümer sind für die Erneuerung des Wohnungsbestandes und für die Stadtentwicklung von besonderer Relevanz. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht sind sie jedoch zumeist als "Laien" zu bezeichnen – sie benötigen häufig Unterstützung bezüglich der Mieterbindung, der Zielgruppenansprache, der Bestandsentwicklung und der bestehenden Fördermöglichkeiten. Auch ist ihre Investitionsbereitschaft zu fördern und der Umfang ihrer Modernisierungsaktivitäten zu erhöhen. Die Initiierung von Erneuerungsmaßnahmen und die Unterstützung der Eigentümer sind jedoch erfahrungsgemäß

Für Umsetzung der Maßnahmenvorschläge werden die Kommune, Wohnungseigentümer, Investoren und weitere Akteure des Wohnungsmarktes benötigt



sehr schwierige Handlungsfelder, die im Rahmen der Städtebauförderprogramme "Soziale Stadt" und "Stadtumbau West" vielfach erprobt wurden.

Im Ergebnis zeigt sich, dass eine unterstützende Moderation und eine fachliche Begleitung eine erfolgreiche Mobilisierung von Einzeleigentümern begünstigen kann. In Quartieren bzw. Beständen, in denen eine aktive Bürgerschaft inkl. Eigentümern Veränderungen im Quartier anstreben, kann der Stadt Landau hierbei ggf. die Rolle zukommen, eine Moderation zu übernehmen und eine fachliche Begleitung zu organisieren, indem mit Verbänden und Institutionen vor Ort ein Beraterpool aufgebaut und Informationsveranstaltungen und Informationsmaterial organisiert werden. Die Beratungsbedarfe von Einzeleigentümern betreffen zumeist die Verbesserung der Vermietbarkeit ihrer Wohnungen, aber auch Beratung in Finanzierungs- und bautechnischen Fragen. Zudem ist es sinnvoll, dass sich Eigentümer von benachbarten Immobilien untereinander hinsichtlich ihrer Investitionsabsichten abstimmen, um durch gemeinsames Handeln einen Mehrwert zu erzielen. In einen Beraterpool sind vorzugsweise solche Institutionen, Ämter und Firmen einzubinden, die Know-how an Kleineigentümer vermitteln können. In Landau ist hierbei zu beachten, dass der örtliche Haus & Grund Verein eine reine Rechtsberatung anbietet (Anbindung an Rechtsanwaltskanzlei) und somit nur eingeschränkte Ressourcen hat, an Prozessen der Eigentümersensibilisierung mitzuwirken.

Unterstützende Moderation und fachliche Begleitung kann erfolgreiche Mobilisierung von Einzeleigentümern unterstützen

Für die Mobilisierung dieser Gruppe gibt es jedoch keine einheitliche Lösung. Generell ist es aber wichtig, niedrigschwellige Angebote zu schaffen, die sich an den jeweiligen Bewirtschaftungsstrategien der Eigentümer orientieren. Ziel kann es sein, aus einem "Bestandshalter" einen "Bestandsverbesserer" zu machen. Information und Beratung sind hierbei zwei zentrale Bausteine, um die kommunalen Interessen mit den Interessen der Eigentümer in Einklang zu bringen und sich auszutauschen.

Konkret bieten sich folgende Maßnahmen an, um private Eigentümer für ein Mitwirken an einer Bestandsverbesserung zu motivieren:

- Öffentlichkeitswirksame Darstellung von best-practice-Beispielen von "Bestandsverbesserern" zur Motivation weiterer Eigentümer, z.B. in Form von Handbüchern,
- Ausschreibung kleinerer Wettbewerbe mit dotiertem Preis,
- Beratungsangebote konkretisieren: Beispiel "Start-up-Check" für Immobilien: Analyse von Standort, Grundstück, Wohnungen, ansprechbaren Zielgruppen.

Momentan bestehen in der Stadt Landau noch keine Initiativen, die gezielt Einzeleigentümer für Investitionen in den Wohnungsbestand beraten und mobilisieren. Da es sich aber um die größte Eigentümergruppe handelt, ist es ratsam, auch sie in Entwicklungsprozesse miteinzubinden. Wichtig ist bei der Umsetzung eines solchen Projektes der kleinräumige Fokus. Viele Eigentümer haben z.B. kaum Einblick in bestehende Fördermöglichkeiten und empfinden den Zugang hierzu schwierig. Der Einsatz eines Förderlotsen ist eine beispielhafte Maßnahme, die ebenfalls im Rahmen der Eigen-

Einsatz eines Förderlotsen



tümermobilisierung Anwendung finden und ggf. mit bestehenden Beratungsangeboten (z.B. Wohnberatung) verknüpft werden kann.

# Aktivierung von Eigentümern bleibt Zukunftsaufgabe – auch für die Aktivierung von Baulücken

Eigentümer von Baulücken sind in Prozesse miteinzubeziehen

Zu verknüpfen ist die Aktivierung von Eigentümern auch mit dem Themenfeld der Baulücken. Viele der Baulücken im Landauer Stadtgebiet befinden sich in Hand privater Eigentümer, die aktuell nicht zum Verkauf bereit sind. Im Rahmen eines "Runden Tisches" kann die Zusammenführung von Stadtverwaltung, Experten, Eigentümern und möglichen Investoren erfolgen, um Eigentümer von Grundstücken gezielt für die Bedarfe am Wohnungsmarkt zu sensibilisieren. Die Durchführung von Quartiersspaziergängen kann als eine Maßnahme dazu dienen, Möglichkeiten und Chancen einer potenziellen Bebauung aufzuzeigen.

Das Modellprojekt "Kommune der Zukunft" mit dem dort installierten "Dorfentwicklungspartner" könnte dieses Themenfeld auf Ebene der Stadtteile aufgreifen.

# Prüfung einer aktiveren Rolle der Stadt bei der Baulandentwicklung und dem Wohnungsneubau

Kein kommunales Wohnungsunternehmen in Landau und damit nur geringe Chancen der direkten Einflussnahme Die Eigentümerstruktur in der Stadt Landau wird durch eine Vielzahl von Einzeleigentümern und Eigentümergemeinschaften geprägt. Ein kommunales Wohnungsunternehmen, und damit die Möglichkeit einer direkten Einflussnahme auf den Wohnungsmarkt, existiert in Landau nicht. Da in der Stadt Landau jedoch seit einiger Zeit über die Neugründung einer Wohnungsbaugesellschaft mit städtischer Beteiligung diskutiert wird, um so eine aktivere Rolle am Wohnungsmarkt einzunehmen, werden im Folgenden die Rahmendaten von Wohnungsunternehmen mit kommunaler Beteiligung vorgestellt und mit Blick auf andere Kommunen weitere Möglichkeiten der Steuerung durch die Kommune vorgestellt.

Unterschiedliche kommunale Beteiligungen an kommunalen Wohnungsunternehmen Die Gründungswelle kommunaler Wohnungsunternehmen lag in den 1950er bis 1980er Jahren. Bestehende kommunale Wohnungsunternehmen werden überwiegend in Rechtsform der GmbH betrieben, wobei generell auch die Gründung einer AG möglich wäre. Nicht nur die Betriebsform eines kommunalen Wohnungsunternehmens unterscheidet sich, sondern auch die Möglichkeiten der kommunalen Beteiligung. Während bei der direkten Beteiligung die Kommune Mehrheitseigentümer ist und über die Hälfte des Stammkapitals stellt, hat die Kommune bei der indirekten Beteiligung die Mehrheit an den zwischengeschalteten Unternehmen (z.B. Stadtwerke).

Dresden als Beispiel für eine aktuelle Neugründung eines kommunalen Wohnungsunternehmens Die Praxis zeigt, dass je geringer die Einwohnerzahl der betreffenden Kommune ist, desto geringer ist auch der kommunale Anteil am Stammbzw. Grundkapital. In kleineren Kommunen findet daher häufig auch eine Beteiligung an überregionalen Wohnungsunternehmen statt. Neugründungen von kommunalen Wohnungsunternehmen werden aktuell nur selten umgesetzt. Der Prozess verlief in vielen Kommunen in den vergangenen Jahren eher andersherum, da vielerorts ein Aufkauf von kommunalen Wohnungsunternehmen stattgefunden hat. Ein aktuelles Beispiel für die Neugründung eines kommunalen Wohnungsunternehmens stellt die Stadt



Dresden dar. Im Unterschied zu Landau besaß die Kommune jedoch bis zum Jahr 2006 ein kommunales Wohnungsunternehmen, das an die GAGFAH verkauft wurde. In der aktuellen Planung befindet sich jedoch die Neugründung einer kommunalen Gesellschaft mit beschränkter Haftung, wobei Anteilseigner die kommunale Stadtentwicklungsgesellschaft und die Technischen Werke sind.

Die Neugründung eines kommunalen Wohnungsunternehmens ist vglw. teuer und aufwändig, u.a. da erforderliches Know-How entwickelt werden muss, Aufträge insbesondere in der ersten Phase fremd vergeben werden müssen, eine lange Entwicklungszeit besteht, Kapital für Neubauvorhaben oder den Ankauf von Beständen erforderlich ist und Stellen und Gremien des Unternehmens besetzt werden müssen. Eine Alternative kann daher die Kooperation mit bestehenden Wohnungsunternehmen, die in der Region tätig sind, darstellen.

Nach Auskunft der Stadtverwaltung bietet sich in der Region derzeit keine Kooperation mit einer bestehenden Wohnungsbaugesellschaft an. Die Stadt verfolgt deshalb das Modell, eine Gesellschaft zu gründen, an der sie sowohl direkt als auch indirekt über "stadtnahe" Gesellschaften (Energie Südwest, Sparkasse) beteiligt ist. Damit soll privates Kapital für den Wohnungsbau generiert werden, gleichzeitig aber ein adäquater Einfluss der Stadt sichergestellt werden. Mit der Zielsetzung, in den nächsten 10 bis 15 Jahren 200 bis 250 Mietwohnungen zu bauen, kann eine solche Gesellschaft einen maßgeblichen Beitrag zu einer sozialgerechten Wohnraumversorgung in Landau leisten.

### 5.2.6 Handlungsfeld "Monitoring"

Die Aufstellung eines Wohnraumversorgungskonzeptes stellt zusammenfassend nur den Auftakt für einen sich anschließenden Umsetzungsprozess dar. Daher ist für eine effiziente Nutzung der Ergebnisse und Empfehlungen aus dem vorliegenden Wohnraumversorgungskonzeptes eine Fortführung notwendig.

Wohnraumversorgungskonzept als Auftakt für Umsetzungsprozess

### Empfehlung zur Fortführung des kommunikativen Prozesses

Im Rahmen des kooperativen Prozesses wurden bereits wichtige Akteure in den Prozess integriert. Er diente dazu, dass die Ergebnisse abgestimmt ermittelt und festgestellt wurden und somit eine möglichst hohe Akzeptanz erfuhren. Zudem diente er dazu, dass die handlungsfähigen Akteure aus Wirtschaft und Gesellschaft die Ergebnisse gemeinsam umsetzen und die Verwaltung und Politik geeignete Rahmenbedingungen gestalten kann.

Daher wird an dieser Stelle die Empfehlung ausgesprochen, den bestehenden Lenkungskreis innerhalb der Stadtverwaltung Landaus beizubehalten, themenspezifisch um weitere Akteure des Wohnungsmarktes (z.B. Wohnraumanbieter, Finanzierungsinstitute) zu ergänzen und durch regelmäßige Treffen eine Begleitung der Umsetzung des Wohnraumversorgungskonzeptes innerhalb des zu etablierenden "Runden Tisches Wohnungsmarkt Landau" zu ermöglichen. Die Hauptaufgabe des Lenkungskreises könnte künftig darin bestehen, eine fortlaufende Prozessbegleitung zu gewährleisten. Im Rahmen von z.B. jährlich stattfindenden Treffen könnten die Ergebnisse und Projektfortschritte aus einzelnen Arbeitsgrup-

Erhalt des bestehenden Lenkungskreises und Erweiterung um Wohnungsmarktakteure empfehlenswert



pen präsentiert und diskutiert werden. Für die Umsetzung der Empfehlungen bietet es sich in einem weiteren Schritt an, Arbeitsgruppen zu bilden. Die Steuerung und Koordination kann durch die Stadtverwaltung Landau erfolgen, die auf der Prozessebene Strategien erarbeitet und Arbeitsgruppen koordiniert.

Abbildung 57: Vorschlag für die Fortführung des kommunikativen Prozesses



Quelle: eigene Darstellung, InWIS 2016

Innerhalb von Arbeitsgruppen kann themenspezifisch die Umsetzung des Wohnraumversorgungskonzeptes begleitet werden Einzelne Arbeitsgruppen können aus Vertretern der Wohnungswirtschaft gebildet und ggf. themenspezifisch um weitere relevante Akteure ergänzt werden. Sollte z.B. die Empfehlung, eine gezielte Eigentümeraktivierung zu betreiben, eine hohe Priorität erhalten, könnte sich eine Arbeitsgruppe gezielt um diese Themenstellung kümmern. Für die Besetzung einer solchen Arbeitsgruppe wären neben Vertretern der Finanzierungsinstitute auch Haus & Grund sowie weitere Experten (z.B. Architekten oder Handwerker) einzubinden. Es wird empfohlen, auch auf dieser Ebene regelmäßige Treffen stattfinden zu lassen, um Zwischenergebnisse zu diskutieren.

# Empfehlung zur kontinuierlichen Beobachtung der Wohnungsmarktentwicklung (Monitoring der wesentlichen Kernindikatoren)

Eine Aktualisierung des Wohnraumversorgungskonzeptes bietet sich aufgrund des finanziellen und organisatorischen Aufwandes nur in größeren Zeitabständen von fünf bis acht Jahren an. In der Zwischenzeit dient ein Monitoring dazu, die Entwicklungen am Wohnungsmarkt zu beobachten, die Ergebnisse zu diskutieren und ggf. neue Handlungs- und Korrekturbedarfe in der kommunalen Wohnungspolitik zu formulieren.

Monitoring mit Frühwarnsystem ist anzuraten

Ziel des Wohnungsmarktmonitorings ist es, die Wohnungsmarktentwicklung differenziert und zeitnah zu analysieren und Probleme rechtzeitig zu erkennen. Somit übernimmt die Wohnungsmarktbeobachtung die wichtige Funktion eines Frühwarnsystems, das zum einen Fehlentwicklungen am Wohnungsmarkt aufzeigt, und zum anderen anzeigt, wenn die analysierte Entwicklung nicht mehr mit den Annahmen übereinstimmt, die Grundlage für die Wohnungsmarktprognose aus dem Wohnraumversorgungskonzept waren. In beiden Fällen ist auf Basis einer guten Informationslage zu entscheiden, ob steuernd auf die Marktentwicklung Einfluss genommen werden und hierbei die im Handlungskonzept vorgeschlagenen und umgesetzten Maßnahmen modifiziert werden sollten.



Wohnungsmarktprognosen, wie sie dem Wohnraumversorgungskonzept zu Grunde liegen, sind langfristig ausgerichtet. Das bedeutet, dass Veränderungen in den Ausgangsbedingungen zu von der Prognose abweichenden Ergebnissen führen können, auf die zeitnah reagiert werden sollte. Das Wohnungsmarktmonitoring übernimmt die Aufgabe, rechtzeitig auf ggf. notwendige Korrekturen in den Zielsetzungen oder Maßnahmen aufmerksam zu machen.

Grundlage eines jeden Monitorings ist ein Satz aus Indikatoren, die laufend fortgeschrieben werden. Grundlage der Fortschreibung sind Daten aus dem kommunalen Verwaltungsvollzug, die ggf. durch andere Datenquellen, z.B. aus dem Grundstücksmarktbericht, ergänzt werden. Zur Ergänzung und Überprüfung der statistischen Indikatoren dienen qualitative Informationen, z.B. Ein-schätzungen zum Wohnungsmarktgeschehen aus Sicht lokaler Marktexperten, die zum späteren Zeitpunkt ergänzt werden können.

Fortschreibung von Kernindikatoren

Die Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung werden üblicherweise in einem Wohnungsmarktbericht zusammengefasst, der Kommunalpolitik vorgestellt und veröffentlicht. Der Wohnungsmarktbericht richtet sich aber nicht nur an die Kommunalpolitik, sondern auch an die Akteure aus Wohnungsunternehmen, der Kreditwirtschaft, Haus & Grund, Mieterverein, Makler, Bauträger usw. Damit erreicht die mögliche Frühwarnung nicht nur die Stadtverwaltung, sondern auch die weiteren Wohnungsmarktakteure. Bestenfalls wird der Wohnungsmarktbericht auf einer gemeinsamen Veranstaltung mit allen Akteuren diskutiert und es werden gemeinsam Schlussfolgerungen aus den Ergebnissen gezogen.

Ergebnisse des Monitorings können in einem Wohnungsmarktbericht zusammengefasst werden

Für die Zusammenstellung des Indikatorenkatalogs sind zwei grundsätzliche Empfehlungen zu geben:

- Er sollte Aussagen zur Struktur und Entwicklung des Wohnungsangebotes sowie zur Wohnungsnachfrage bzw. -bedarf ermöglichen und ggf. auch Indikatoren für eine Bilanzierung der Wohnungsmarktsituation ermöglichen.
- Er sollte sich an den verfügbaren Daten der jeweiligen Kommune ausrichten. Aufwändige Sonderauswertungen oder Erhebungen sind erst dann sinnvoll, wenn bereits ein Grundgerüst für ein laufendes Monitoring im Einsatz ist.

In der folgenden Tabelle sind diejenigen Kernindikatoren benannt, die sich für den Aufbau eines Monitorings im Sinne einer Wohnungsmarktbeobachtung eignen.



Tabelle 31: Empfehlenswerte Kernindikatoren Monitoring

Wohnungsangebot	Wohnungsnachfrage	Bilanz
Fertigstellungen	Bevölkerungszahl	Wohnungssuchende
Fertigstellungen nach Bauform	Geburten/Todesfälle	Bodenpreise
Fertigstellungen mit Förderung	Altersstruktur	Miet- und Immobilienpreise
Genehmigungen	Zu-/Abwanderung	
Entwicklung des geförderten Wohnungsbestands	Anzahl und Struktur der Haus- halte	
Geförderter Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße	Kauffälle	
	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	
	Einkommen/Kaufkraft	
	Einkommensschwache Haushalte	

Quelle: eigene Darstellung, InWIS 2016

Wohnungsmarktbericht etwa alle drei Jahre erstellen

Zu empfehlen ist den Wohnungsmarktbericht ca. alle 3 Jahre zu erstellen. Dieser Zeitraum ist angemessen, um neue Entwicklungen am Wohnungsmarkt identifizieren zu können, einen Kontakt zu den lokalen Wohnungsmarktakteuren zu halten und den personellen wie organisatorischen Aufwand zu begrenzen. Der Wohnungsmarktbericht wäre dann alle 3 Jahre in den fortlaufenden Kommunikationsprozess mit allen relevanten Landauer Marktakteuren, organisiert im "Runden Tisch Wohnungsmarkt Landau", einzuspeisen.

# Empfehlung zum Umsetzungsmonitoring des Wohnraumversorgungskonzeptes (Evaluation)

Umsetzungsprozess kontinuierlich hinterfragen Im Sinne einer nachhaltigen Steuerung der lokalen Wohnungspolitik und Wohnraumversorgung ist es erforderlich, den weiteren Umsetzungsprozess des Wohnraumversorgungskonzeptes immer wieder kritisch zu hinterfragen und ggf. neu zu justieren. Hierfür ist es unabdingbar, Instrumente zu implementieren, die eine qualitativ wertvolle Verstetigung des angestoßenen Prozesses ermöglichen. Neben der Fortsetzung des Dialogs mit allen Wohnungsmarktakteuren und dem Aufbau einer kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung wird daher im Folgenden dargelegt, wie der Fortschritt in der Umsetzung der im Wohnraumversorgungskonzept dargelegten Empfehlungen zu überprüfen ist.

Für die Erfolgskontrolle in der Umsetzung eines Wohnraumversorgungskonzeptes ist eine Evaluation von gesetzten Zielen und eingeleiteten Maßnahmen von elementarer Bedeutung.

Mögliche Beurteilungskriterien für erzielte Erfolge oder angestoßene Maßnahmen sind:

- die Relevanz: Stimmen die Ziele weiterhin mit den Bedürfnissen der Zielgruppen überein?
- die Effizienz: Sind die für die Ziele und Maßnahmen eingesetzten Ressourcen und Mittel angemessen?
- die Effektivität: Konnten definierte Ziele erreicht werden und Maßnahmen eingeleitet werden?



• die Wirkung: Welche Wirkungen sind aufgrund der angestoßenen Entwicklungen eingetreten?

Bei der Evaluation und dem Monitoring des Wohnraumversorgungskonzeptes geht es somit darum, eine kontinuierliche Analyse von Informationen zu gewährleisten, die Hinweise darauf geben, ob ein Projekt so läuft, wie es ursprünglich geplant war. Auf dieser Grundlage können die angestrebten Maßnahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes je nach Bedarf angepasst und Prozesse optimiert werden.

Es geht dabei nicht nur darum, festzustellen, ob Zeitverläufe eingehalten werden, sondern ebenfalls um die Identifikation und Lösung von auftretenden Problemen im Prozessverlauf. In diesem Zusammenhang soll in Erfahrung gebracht werden, ob die angestrebten Maßnahmen Akzeptanz finden und ob hierbei Interessenkonflikte auftreten können. Durchgeführte Maßnahmen im Sinne der Ziele und Strategien des Wohnraumversorgungskonzeptes können mithilfe eines Evaluationsverfahrens legitimiert werden.

Identifikation und Lösung von Problemen im Prozessverlauf

Eine wesentliche weitere Aufgabe der Evaluation besteht darin, die Zielerreichung zu überprüfen, was anhand festgelegter Sollwerte und einem Soll-Ist-Vergleich erreicht werden kann. Darüber hinaus sollte eine Evaluation auch die Wirkungen, welche durch das Projekt erzielt werden konnten, festhalten und bewerten können. Auf der Basis der in einem Evaluationsprozess entdeckten Befunde kann gemeinsam und für alle Akteure transparent bilanziert werden, wie erfolgreich die Zusammenarbeit läuft und wo möglicherweise Defizite oder Probleme in der Umsetzung bestehen.

Evaluation der Zielerreichung

So sehr eine Evaluation dringend zu empfehlen ist, nicht zuletzt aufgrund von Steuerungsmöglichkeiten, muss gerade hier auch hinsichtlich des Ressourceneinsatzes geprüft werden, was realisierbar ist. Hinsichtlich einer ersten Abwägung muss dem Aufbau der grundsätzlichen Organisationsstruktur und dem ersten Anstoß von Maßnahmen Priorität eingerichtet werden. Dabei sollte aber auf eine einfache Form des Monitorings geachtet werden.



### 6. Gesamtzusammenfassung

Hintergrund der Erstellung des vorliegenden Wohnraumkonzeptes für die Stadt Landau in der Pfalz sind die zunehmende Wohnungsknappheit, die deutlich steigenden Mieten und Immobilienpreise sowie die Notwendigkeit, bezahlbaren Wohnraum in Landau zu sichern und zu schaffen. Die Weiterentwicklung der Wohnqualitäten und die Bereitstellung adäquaten Wohnraums für alle Zielgruppen des Wohnungsmarktes ist somit die zentrale Zielsetzung, die im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes mit Strategien und Maßnahmen unterlegt wird. Das Wohnraumversorgungskonzept soll die Stadt Landau unterstützen, um sich vorausschauend auf wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Aufgaben vorzubereiten. Innerhalb der Bearbeitungszeit von rund einem Jahr wurden die Ergebnisse der Analysephase, die hieraus abgeleiteten Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmen im Rahmen einer dezernatsübergreifenden Lenkungsgruppe sowie in mehreren Sitzungen des Bau- und Sozialausschusses diskutiert. Das Wohnraumversorgungskonzept bildet die Grundlage für die Initiative "Landau baut Zukunft", die die hohe Wohn- und Lebensqualität in der Stadt erhalten und verbessern soll. Das folgende Resümee stellt die wesentlichen Ergebnisse aus den einzelnen Analysebausteinen des Wohnraumversorgungskonzeptes zusammen.

### Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes

Flächenmäßig ist Landau zum Stichtag 31.12.2014 die drittgrößte Stadt der Pfalz – nach Kaiserslautern und Neustadt an der Weinstraße und weist etwas über 45.000 Einwohner auf. Die Auswirkungen des demografischen Wandels sind in Landau bislang nur moderat spürbar. In den vergangenen zehn Jahren verzeichnete die Stadt durchweg eine positive Bevölkerungsentwicklung, die maßgeblich durch einen positiven Wanderungssaldo verursacht wurde. Der stetige Bevölkerungszuwachs über mehr als zehn Jahre ist ein wichtiges Indiz für die Attraktivität des Wohnstandortes Landau und mit einer der Gründe, dass Landau zu den vier "Schwarmstädten" in Rheinland-Pfalz zählt. Die Analyse der Wanderungsverflechtungen hat in diesem Zusammenhang aufgezeigt, dass die Stadt Landau insbesondere für Studierende ein attraktiver Wohnstandort ist. Wanderungsgewinne verzeichnet Landau jedoch auch bei den Altersgruppen ab 40 Jahren, während junge Haushalte zwischen 25 und 30 Jahren und junge Familien mit kleinen Kindern in jüngerer Vergangenheit eher abgewandert sind.

### Entwicklung der Bevölkerungszahl und -struktur bis zum Jahr 2030

Um die zukünftige Nachfrage und die unterschiedlichen Bedarfe auf dem Wohnungsmarkt einschätzen zu können, wurde zu Beginn der Untersuchungen eine Bevölkerungsprognose für Landau erstellt, die die spezifischen demografischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen in der Stadt sowie aktuelle Wanderungsbewegungen berücksichtigt. Im Ergebnis der Trendvariante steigt die Bevölkerungszahl der Stadt Landau bis zum Jahr 2030 auf rd. 47.400 Einwohner, dies entspricht einem Zuwachs um rd. 5,2 Prozent. Neben der quantitativen Veränderung, die in einem steigenden Wohnungsbedarf mündet, ist auch die Entwicklung der Altersgruppen von wichtiger Bedeutung für die künftige Ausrichtung der Woh-



nungspolitik und des Wohnungsneubaus. Gemäß der Trendvariante der Bevölkerungsprognose wird die Bevölkerung auch in Landau künftig deutlich älter werden – deutliche Zuwächse ergeben sich sowohl bei den Senioren als auch bei den Hochaltrigen ab 80 Jahren. Während die Zahl der jungen Personen zwischen 20 und 30 Jahren vglw. stabil bleibt, zeigt sich ein weiterer deutlicher Zuwachs in der Gruppe der 30- bis unter 40-Jährigen. Hierunter befinden sich aktuell Studierende, die eine teils hohe Neigung zur Eigentumsbildung aufweisen und bei einem entsprechenden Angebot stärker an Landau gebunden werden können.

### Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis zum Jahr 2030

Da am Wohnungsmarkt jedoch nicht Einzelpersonen, sondern Haushalte eine Wohnung nachfragen, wurde seitens InWIS nicht nur die Entwicklung der Bevölkerungszahl prognostiziert, sondern auch die Haushaltsentwicklung. Die künftige Verringerung der Haushaltsgröße und der Bevölkerungszuwachs führen dazu, dass sich die Haushaltszahl positiv entwickelt und somit ein quantitativer Neubedarf entsteht. Unter Berücksichtigung einer notwendigen Fluktuationsreserve von rd. zwei Prozent, einem nicht mobilisierbaren strukturellen Leerstand und dem Ersatzbedarf, der durch Zusammenlegung und Rückbau von Wohnungen entsteht, entsteht bis zum Jahr 2030 ein Gesamtwohnungsbedarf in Höhe von rd. 2.450 Wohnungen. In der Unterteilung nach den Wohnungsteilmärkten entfällt mit 1.275 Wohnungen der geringfügig größere Anteil auf das Segment der Mehrfamilienhäuser (Miet- und Eigentumswohnungen). Das Wohnraumversorgungskonzept macht darüber hinaus eine Aussage darüber, in welcher Intensität und mit welcher Priorisierung der Wohnungsneubau in den nächsten Jahren erfolgen sollte. Zur Deckung des aktuellen Nachfrageüberhangs ist eine Steigerung der kurzfristigen Bautätigkeit empfehlenswert, die mit 164 Wohnungen pro Jahr bis zum Jahr 2020 noch leicht über dem Niveau der jüngsten Vergangenheit liegt. In den Folgejahren ab 2020 kann die Bauleistung auf etwa 146 Wohnungen pro Jahr reduziert werden. Nach Unterteilung auf die Teilsegmente wird die Empfehlung getroffen, aufgrund des aktuellen Nachfrageüberhangs im Bereich der bezahlbaren Mietwohnungen den Schwerpunkt des kurzfristigen Neubaus in diesem Segment umzusetzen. Ab dem Jahr 2020 sollte sich der Schwerpunkt des Neubaus verändern. Aufgrund der zunehmenden Zahl an Haushalten im Alter von 30 bis 40 Jahren, die einen Zuwachs von fast 40 Prozent bis 2030 verzeichnen, sollte ab 2020 eine verstärkte Neubautätigkeit im Segment des Wohneigentums (insbesondere Eigenheime) stattfinden, um auf die Veränderung der Nachfragegruppen am Wohnungsmarkt adäquat zu reagieren.

#### Flächenverfügbarkeit und Baulandentwicklung

Im Rahmen der Baulandstrategie der Stadt Landau wurden auf der Grundlage des gültigen Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1998 derzeit noch verfügbare Wohnbauflächenreserven im gesamten Stadtgebiet in einer Größenordnung von rund 38 Hektar ermittelt, auf denen in den nächsten 15 Jahren rund 1.250 Wohneinheiten errichtet werden können. Daher ergibt sich ein weiterer Wohnbauflächenbedarf für rd. 1.200 Wohnungen bis zum Jahr 2030. Hieran wird deutlich, dass die Aktivierung von Bauland eine der wichtigen Zukunftsaufgaben der Stadt Landau bleiben wird und aufgrund der Größenordnung des Bedarfs auch über die Entwicklung grö-



ßerer zusammenhängender Flächen im Stadtgebiet nachgedacht werden muss.

## Ableitung von wohnungspolitischen Zielen für die kommenden 15 Jahre

Innerhalb des Wohnraumversorgungskonzeptes wurden für die künftige Ausrichtung der Wohnungspolitik vier übergeordnete Zielsetzungen entwickelt:

- · Steigerung des sozialen Wohnungsbaus
- · Sicherung preiswerter Wohnungen im Wohnungsbestand
- Stärkung des Investitionsklimas für den Mietwohnungsneubau mit begrenztem Mietpreis und
- Befriedigung der endogenen Nachfrage nach bezahlbaren Eigenheimformen zur Eigentumsbildung von Schwellenhaushalten und der breiten Mittelschicht

Aus dieser Zielrichtung ergibt sich die Empfehlung, den Neubaufokus verstärkt auf die Gruppe der Einkommensschwächeren sowie der Mittelschicht, die auch "Schwellenhaushalte" umfasst auszurichten. Eine dritte Säule in der Zielgruppenansprache bildet die Gruppe der Einkommensstärkeren, die in den vergangenen Jahren bereits durch eine Vielzahl umgesetzter Neubauprojekte als Einwohner der Stadt Landau gewonnen bzw. gehalten werden konnten und die auch künftig durch ein entsprechendes Wohnraumangebot angesprochen werden sollte.

#### Zentrale Handlungsfelder des Landauer Wohnungsmarktes

Auf Ebene der Handlungsfelder wurden Vorschläge für Maßnahmen entwickelt, die auf einem Instrumentenbaukasten beruhen. Bei den sechs prioritären Handlungsfeldern mit den jeweils zugeordneten Maßnahmen handelt es sich um:

- · Bezahlbarer Wohnraum
- · Barrierearmer Wohnungsneubau
- · Bestandspflege und -nutzung
- Monitoring
- · Wohnen im Dorf
- Akteure

Um die erfolgreiche Stadtentwicklung der letzten Jahre fortzusetzen, müssen einige wohnungspolitische Weichen jetzt richtig gestellt werden. Neben der ausreichenden Ausweisung von Wohnbauflächen und dem Bau von Wohnungen muss die Stadt eine aktive Rolle auf dem Wohnungsmarkt einnehmen. Die Konversion ist zügig abzuschließen und der Fokus



auf die Dorfentwicklung und das Wohnen im Dorf zu lenken. Kommunikative Prozesse müssen aufgebaut und etabliert werden, um den Akteuren am Wohnungsmarkt, insbesondere den vielen privaten Einzeleigentümern Hilfestellung bei der Entwicklung ihrer Immobilien zu geben und so adäquat auf den demografischen Wandel zu reagieren.

Resümierend muss an dieser Stelle festgehalten werden, dass es sich bei der Erstellung des Wohnraumversorgungskonzeptes gleichzeitig um den Auftakt der Umsetzungsphase handelt, die nur im Zusammenspiel der relevanten Wohnungsmarktakteure geleistet werden kann. Um eine langfristige Vernetzung mit den relevanten Wohnungsmarktakteuren zu gewährleisten, wird empfohlen, den bestehenden Lenkungskreis fortzuführen und je nach Prioritätensetzung in der Umsetzung von Empfehlungen für weitere Akteure zu öffnen, z.B. im Rahmen der Gründung eines "Runden Tisches Wohnungsmarkt Landau".



### 7. Quellenverzeichnis

Bardt, H.; Fuest, W.; Lichtblau, K. 2010: Kommunale Unternehmen auf Expansionskurs. In: IW-Trends 37(3), Köln. S. 1-16.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.) 2014: Kommunale Wohnungsbestände in Deutschland. (= BBSR-Analysen Kompakt 13, 2014). Berlin.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.) 2009: Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte. Auswirkungen der Regelungen zur Übernehme der Kosten der Unterkunft auf Transferleistungsempfänger und Kommunen. (=Forschungen Heft 142). Berlin.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.) 2010: Strategien der Kommunen für ihre kommunalen Wohnungsbestände – Ergebnisse einer Kommunalbefragung. (=Forschungen Heft 145). Berlin.

Empirica Forschung und Beratung 2014: Besondere Wohnformen für Ältere und generationenübergreifendes Wohnen. Berlin.

Empirica Forschung und Beratung 2014: Gutachten zur "Quantitativen und qualitativen Wohnraumnachfrage in Rheinland-Pfalz bis zum Jahr 2030". Berlin.

Franzen, J. 2008: Kommunale Wohnungsunternehmen – zwischen Rendite und sozialer Verantwortung. In: vhw FW 15(2), Berlin. S. 85-88.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hg.) 2013: Wohntrends 2030 Studie (=GdW Branchenbericht 6; 2013)

Haug, P.; Rosenfeld, M. T. W.; Weiß, D. 2012: Zur Zukunft der kommunalen Wohnungspolitik in Deutschland und Europa. Referate und Diskussionen im Rahmen des 3. Halleschen Kolloquiums zur Kommunalen Wirtschaft am 5. und 6. November 2009. In: IWH-Sonderheft 3/2012, Halle (Saale).

Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (Hg.) 2012: Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz. Mainz.

Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (Hg.) 2013: Wohnungs-marktbeobachtung Rheinland-Pfalz. Mainz.

Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (Hg.) 2014: Wohnungs-marktbeobachtung Rheinland-Pfalz. Mainz.

Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (Hg.) 2015: Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz. Mainz.



Jaedicke, W.; Veser, J. 2011: Strategien der Kommunen im Umgang mit ihren kommunalen Wohnungsbeständen. In: Informationen zur Raumentwicklung, 15(12), Berlin. S. 699-712.

Lohse, M. 2006: Die wirtschaftliche Situation deutscher Wohnungsunternehmen – eine empirische Untersuchung. Darmstadt.

Mann, T.; Püttner, G. (Hg.) 2011: Handbuch der kommunalen Wissenschaft und Praxis. Band 2 Kommunale Wirtschaft. 3. Auflage, Springer Verlag. Heidelberg.

Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.) 2009: Neues Wohnen mit Nachbarschaft – Wohnprojekte von Baugruppen, Genossenschaften und Investoren. Düsseldorf.

Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.) 2009: Innovation durch EinzelEigentümer. Know-how, Beratung und Hilfestellungen für Immobilienbesitzer. Düsseldorf

Ministerium für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Demographie Rheinland-Pfalz (Hg.) 2015: Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen in Rheinland-Pfalz. Mainz.

Ministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit, Familie und Frauen des Landes Rheinland-Pfalz (Hg.) 2010: Armut und Reichtum in Rheinland-Pfalz. Armuts- und Reichtumsbericht der Landesregierung 2009/2010. Mainz.

Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.) 2010: Baugruppen und Wohngruppenprojekte – Ein Handbuch für Kommunen. Düsseldorf.

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz (Hg.) 2013: Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2013. Koblenz.

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz (Hg.) 2015: Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2015. Koblenz.

Spellerberg, A. 2015: Gemeinschaftliches Wohnen in Rheinland-Pfalz. Ergebnisse des Forschungsprojekts "Gemeinschaftliche Wohnprojekte und Nachbarschaften". Kaiserslautern.

Stadt Landau in der Pfalz (Hg.) 2013: Demografiebericht 2013 für Landau in der Pfalz. Landau.

Stadt Landau in der Pfalz (Hg.) 2013: Statistische Auswertung des Themas Bauen und Wohnen in Landau. Landau.

Stadt Landau in der Pfalz (Hg.) 2014: Einwohnerstatistik von Landau in der Pfalz. Landau.



Stadt Landau in der Pfalz (Hg.) 2014: Seniorenwegweiser. 3. Auflage. Landau.

Stadt Landau in der Pfalz (Hg.) 2014: Statistische Auswertung des Themas Bauen und Wohnen 2013 in Landau. Landau.

Stadt Landau in der Pfalz (Hg.) 2014: Wohnungsmarktbetrachtung Rheinland-Pfalz 2014 aus Sicht der Stadt Landau in der Pfalz. Landau.

Stadt Landau in der Pfalz (Hg.) 2015: Statistische Angaben aus dem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2015 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte. Landau.

Stadt Landau in der Pfalz (Hg.) 2015: Statistische Auswertung der Bevölkerungsentwicklung. Geburten und Sterbefälle, Zu- und Fortzüge, Wanderungsbewegungen. Landau.

Stadt Landau in der Pfalz (Hg.) 2015: Statistische Auswertung des Themas Bauen und Wohnen 2014 in Landau. Landau.

Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Hg.) 2012: Rheinland-Pfalz 2060. Dritte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2010). Mainz.

Ständige Konferenz der Kultusminister der Länder in der Bundesrepublik Deutschland (Hg.) 2014: Vorausberechnung der Studienanfängerzahlen 2014-2025. Zusammenfassung der Ergebnisse. Berlin.

Steinert, J. (Hg.) 2007: Kommunale Wohnungsunternehmen – Tafelsilber oder Saatkartoffel? Berlin.

Universität Leipzig (Hg.) 2011: Sozialrendite der Kommunalen Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt (KoWo). Leipzig.

Universität Mannheim (Hg.) 2008: Bevölkerungsentwicklung und Abschätzung des Wohnbauflächenbedarfs bis 2020 in der Region Rhein-Neckar. Mannheim.

