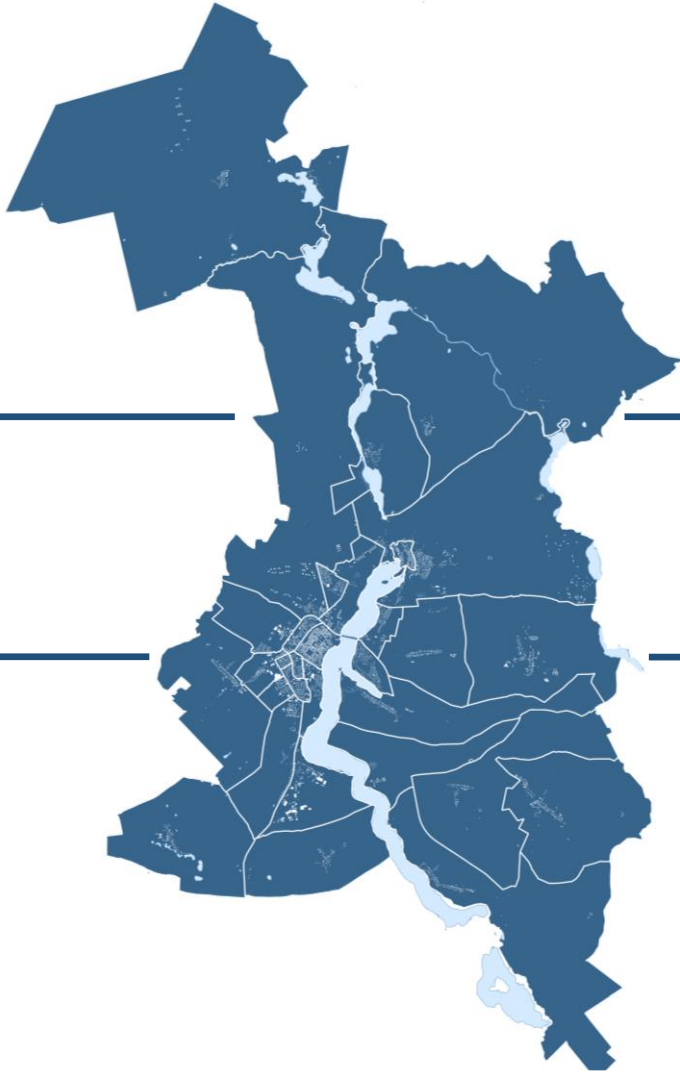


unabhängig. kompetent. praxisorientiert.

Expertise für Wohnungsmarkt und Stadtentwicklung



Wohnungsmarktstudie für die Stadt Neuruppin

Bau- und Wirtschaftsförderungsausschuss

04. April 2019



Aufbau und Methodik



Rahmenbedingungen



Demografie und Wohnungsnachfrage



Angebotsstruktur und preisgünstiger Wohnraum



Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose



Zentrale Handlungsfelder

01

Analysephase

Sekundärdaten-
analyse

Expertengespräche

Datenabfrage
Wohnungswirtschaft

Miet- und
Kaufpreisanalyse

Vertiefung: Preis-
günstiger Wohnraum

Stromzähleranalyse

02

Prognosephase

Bevölkerungs-
prognose

Haushalts-
prognose

Neubau- und
Flächenbedarf

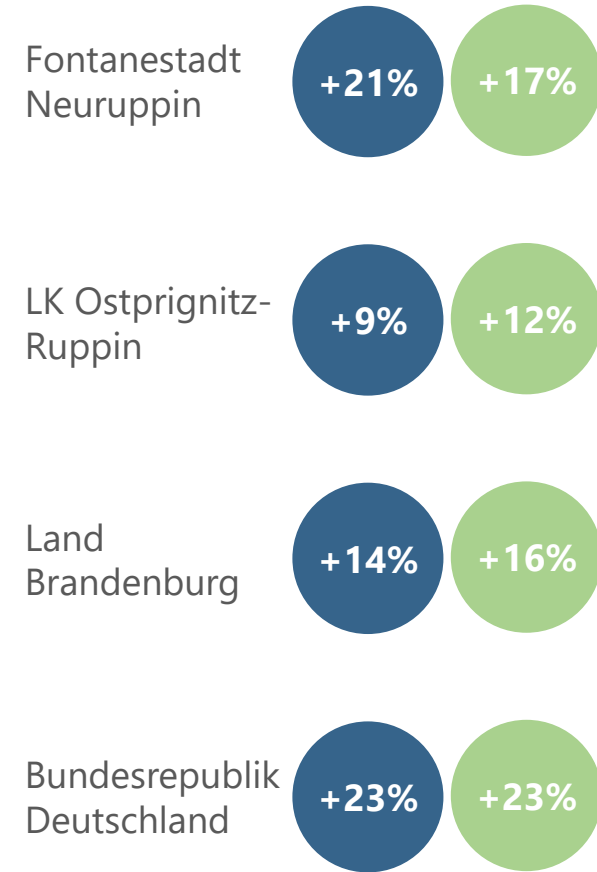
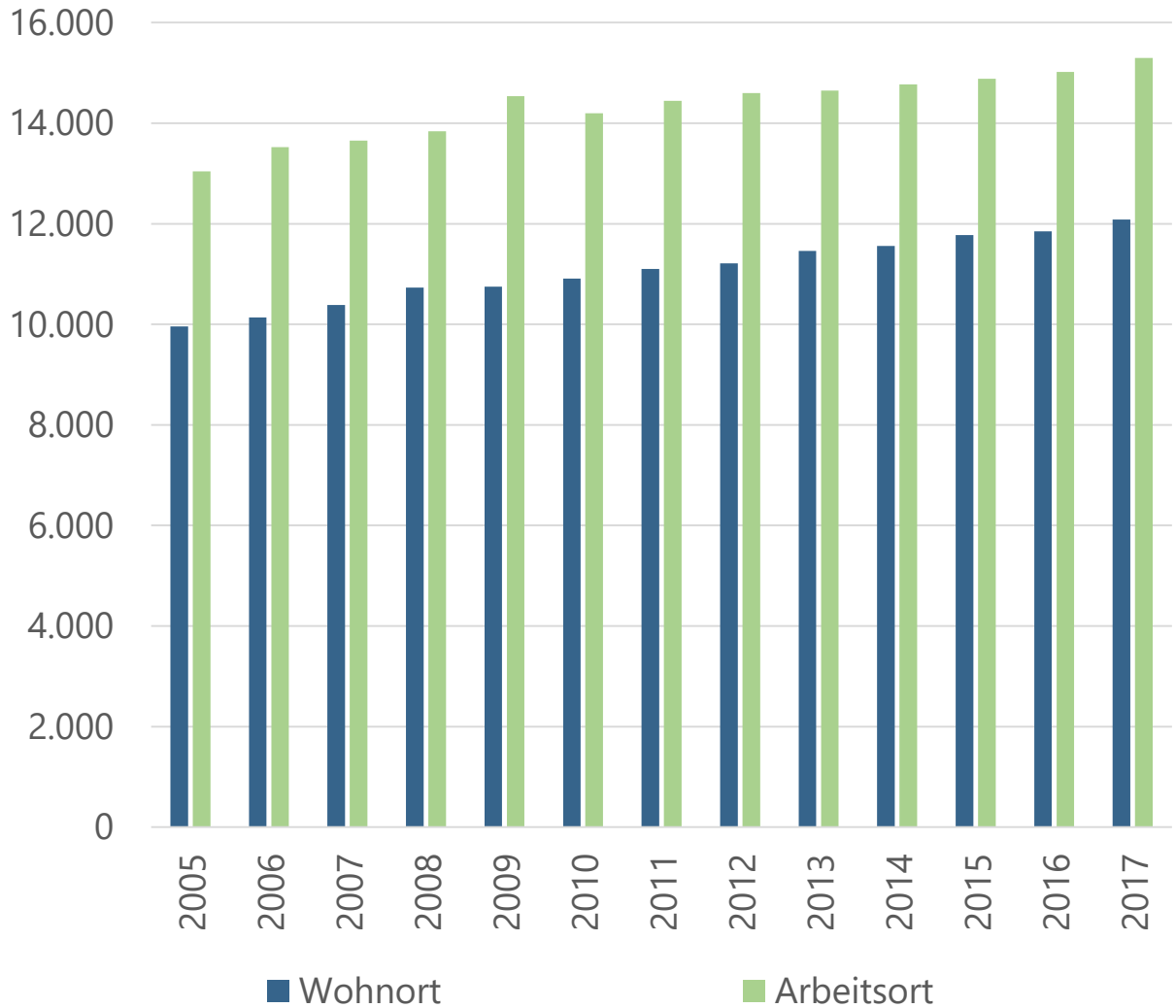
03

Konzeptphase

Stärken-Schwäche-Analyse –
Zusammenfassende Bewertung

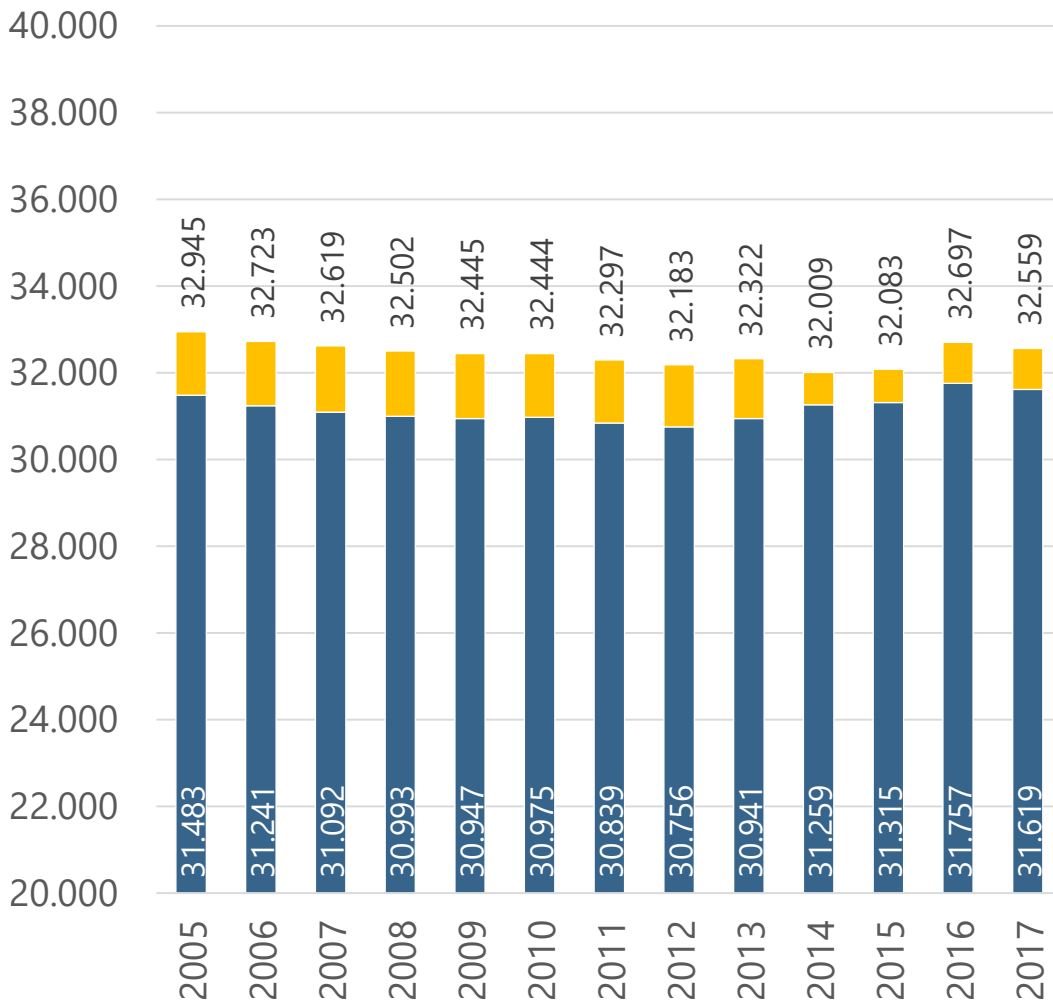
Handlungsempfehlungen
und Maßnahmen

Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung 2005 bis 2017

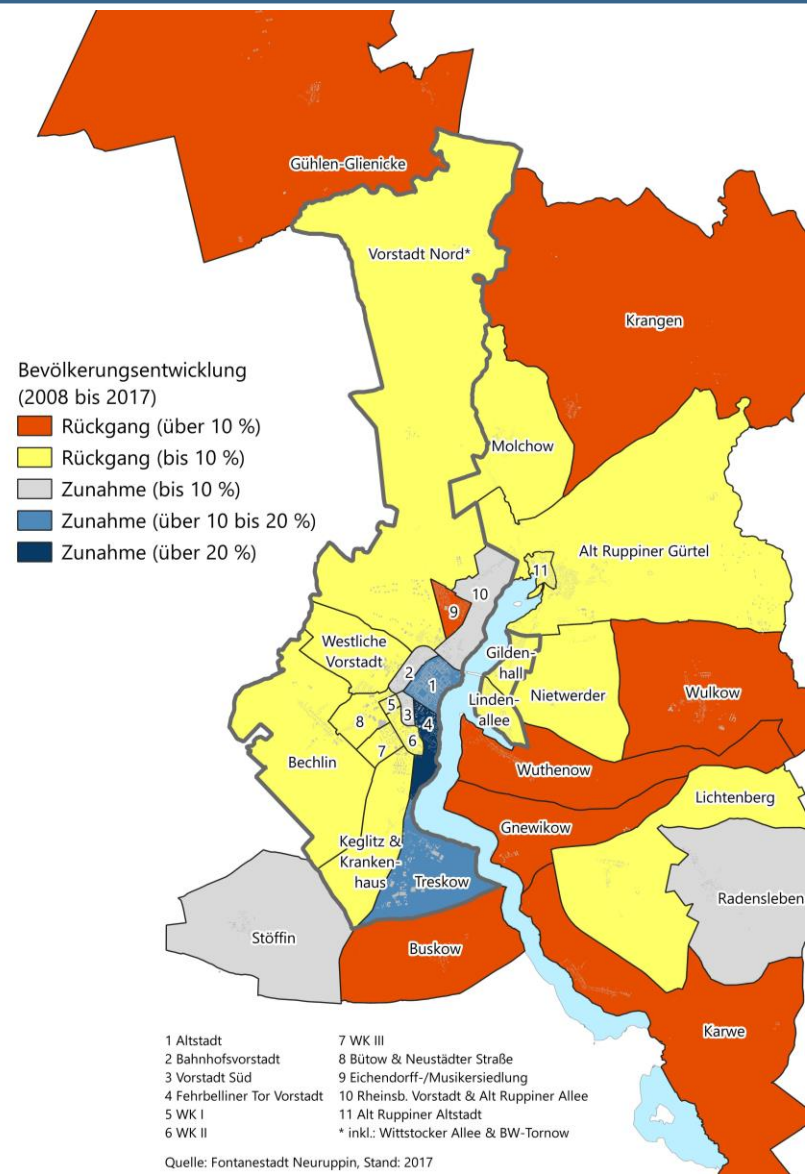


Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2017

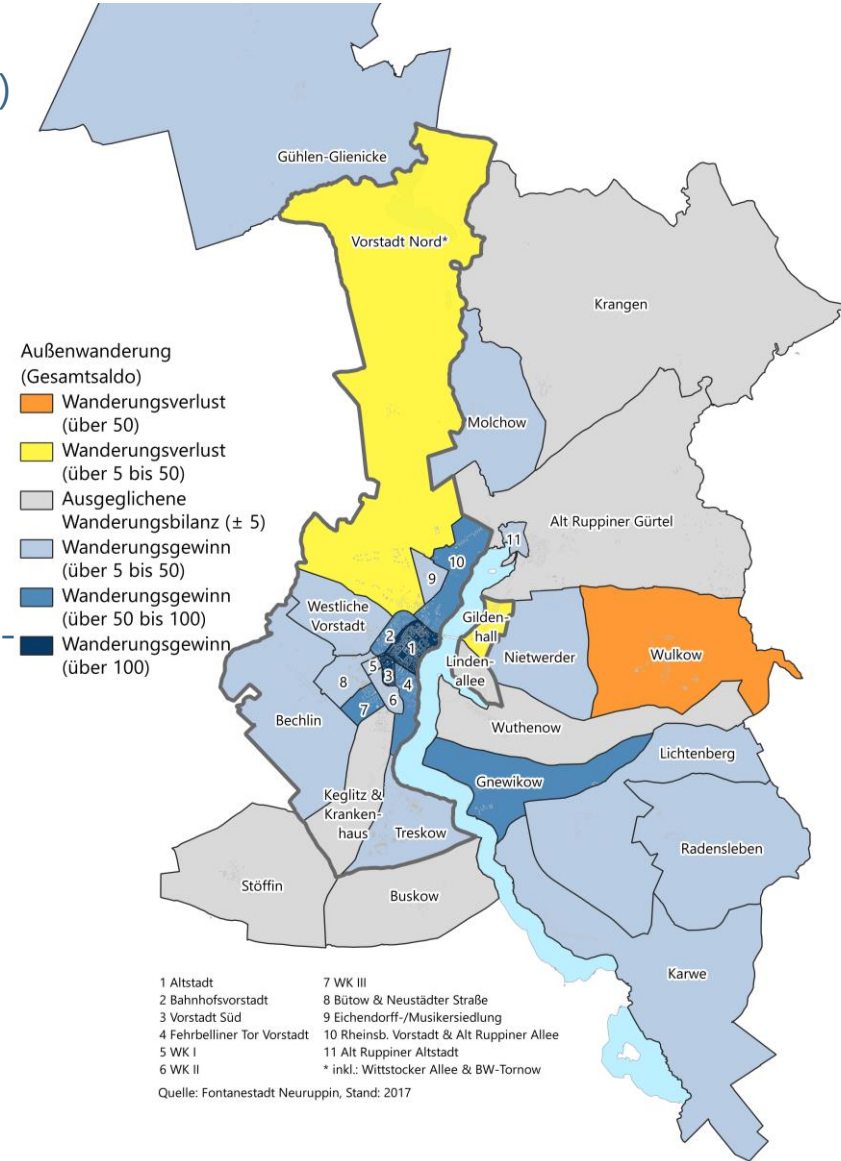


■ Hauptwohnsitz ■ Nebenwohnsitz



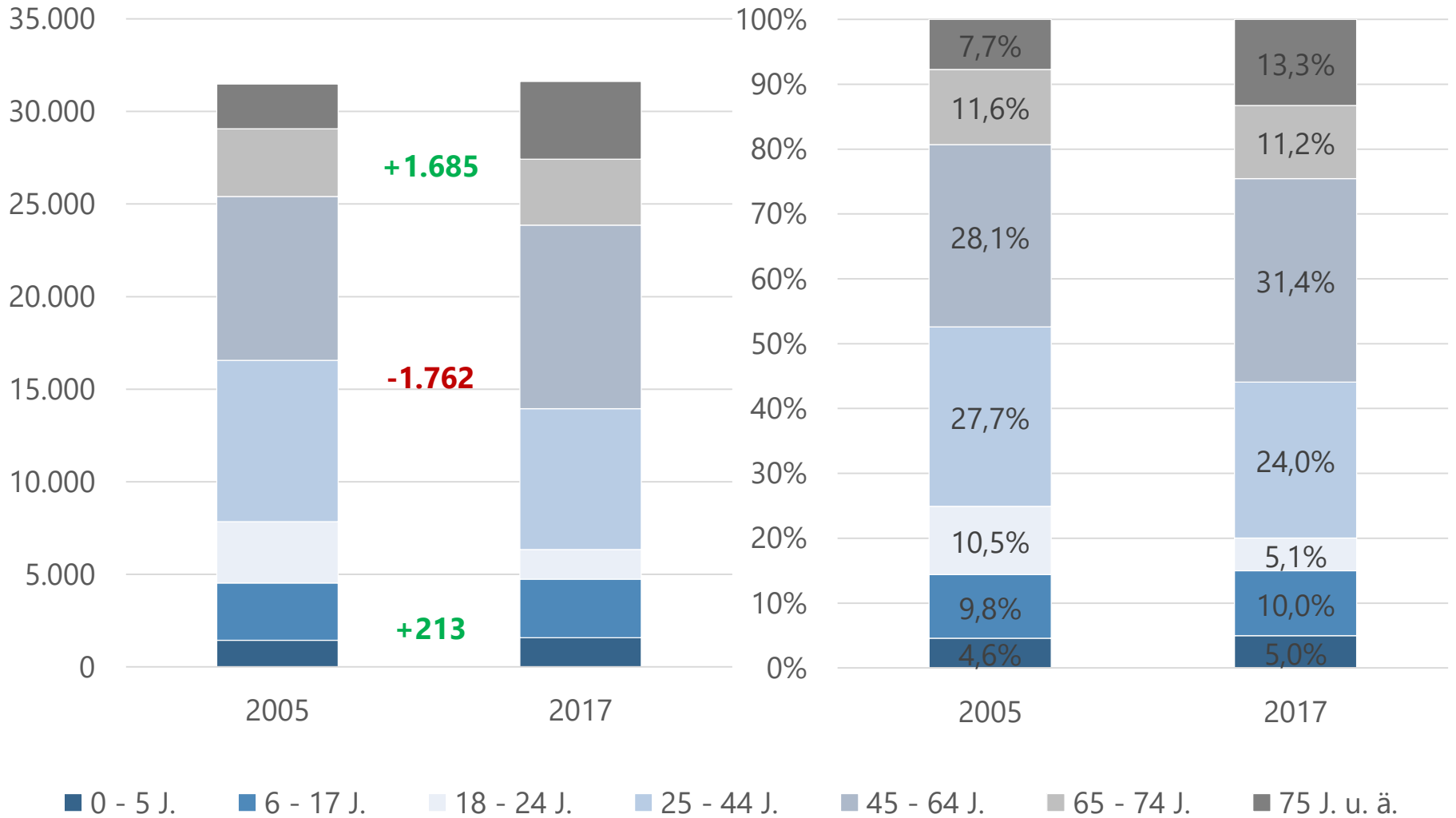
Wanderungstrends 2015 bis 2017

- Ziel-/altersgruppenübergreifende Wanderungsgewinne (Fokus der Zuziehenden auf der Kernstadt)
- Wanderungsgewinne aus dem Umland/ den Nachbarkreisen (junge Erwachsene, Best-Ager, Senioren)
- Verluste von Familien ins Umland und in die Nachbarkreise
- Wanderungsgewinne gegenüber Berlin/ ausbildungs- und arbeitsplatzbezogene Fortzüge junger Erwachsener
- Ziel- und altersgruppenübergreifende Wanderungsgewinne aus dem sonstigen Brandenburg*
- Wanderungsgewinne aus Neuruppinerfernen Regionen
- Erhebliche Wanderungsgewinne aus dem Ausland und von Flüchtlingen (rund 50 %)
- Binnenwanderungen aus der Altstadt in Richtung der umliegenden Gebiete



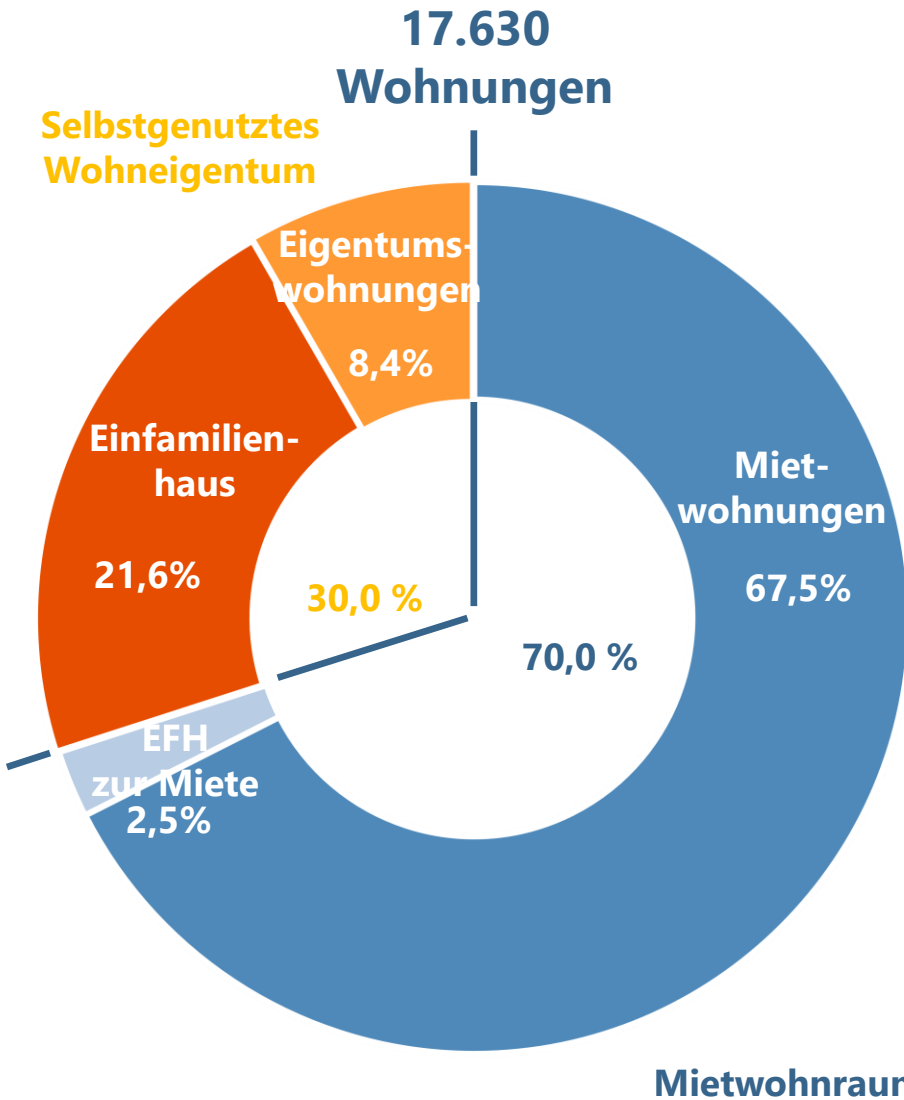
* inkl. Wanderungen von Flüchtlingen

Altersstrukturelle Veränderungen 2005 bis 2017



Quelle: Fontanestadt Neuruppin

Wohnungsmarktstruktur der Fontanestadt Neuruppin

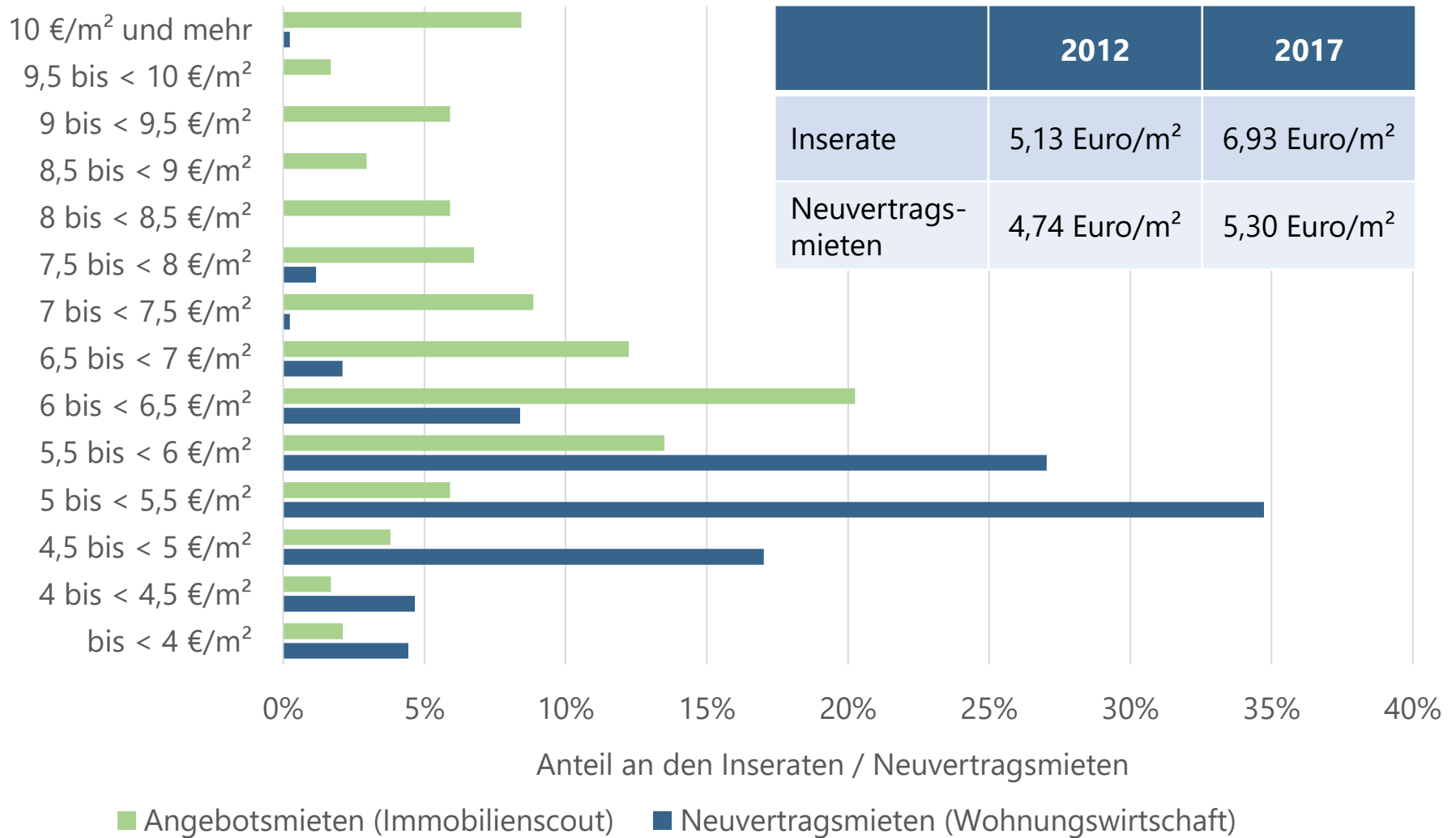


- Niedrige Eigentums- und hohe Mietwohnungsquote
- Prägung des Mietwohnungsmarktes durch institutionelle Bestandhalter (NWG und Genossenschaften 47 %)
- Vergleichsweise hoher Anteil von kleinen Wohnungen
- Wenige „moderne“ familiengerechte, große Mietwohnungen
- Fortschreitende Sanierungstätigkeit – Potenziale im Gebäudebestand in der Altstadt
- Leerstand zurückgegangen – heute weitgehend ausgeglichener Markt (Stromzähleranalyse: unter 3 %, 455 WE)

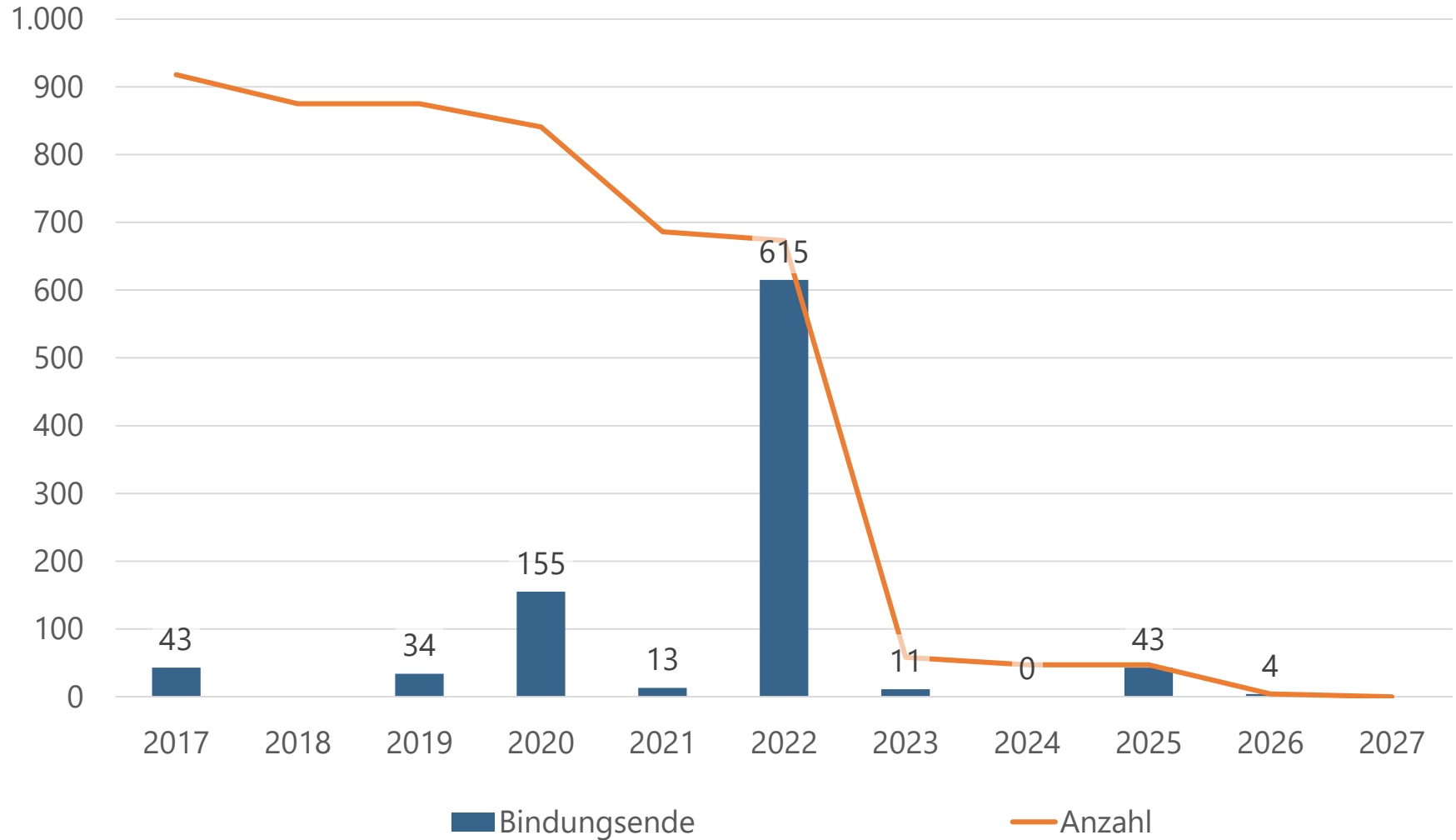
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg | Zensus 2011

Mietpreisstruktur und -entwicklung

Angebotsmieten vs. Neuvertragsmieten



Quelle: ImmobilienScout24 (N=237) | Datenabfrage Wohnungswirtschaft (N=429) | ALP



Quelle: Fontanestadt Neuruppin

Annahmen zur Prognose

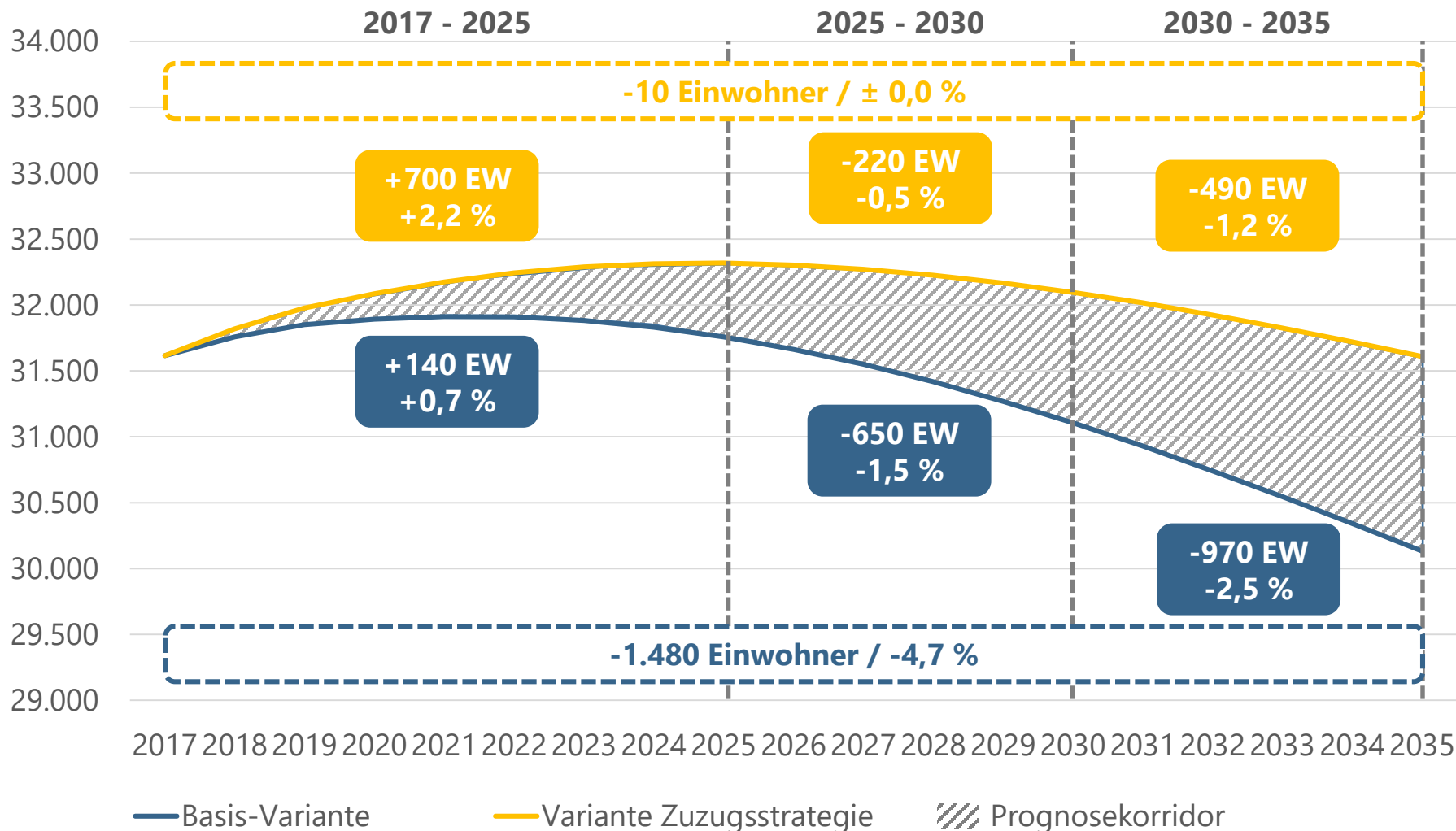
Basis-Variante

- Konstante Geburtenrate
- Leicht ansteigende Lebenserwartung
- Konstante Wanderungsgewinne (ohne Flüchtlinge) im langjährigen Mittel

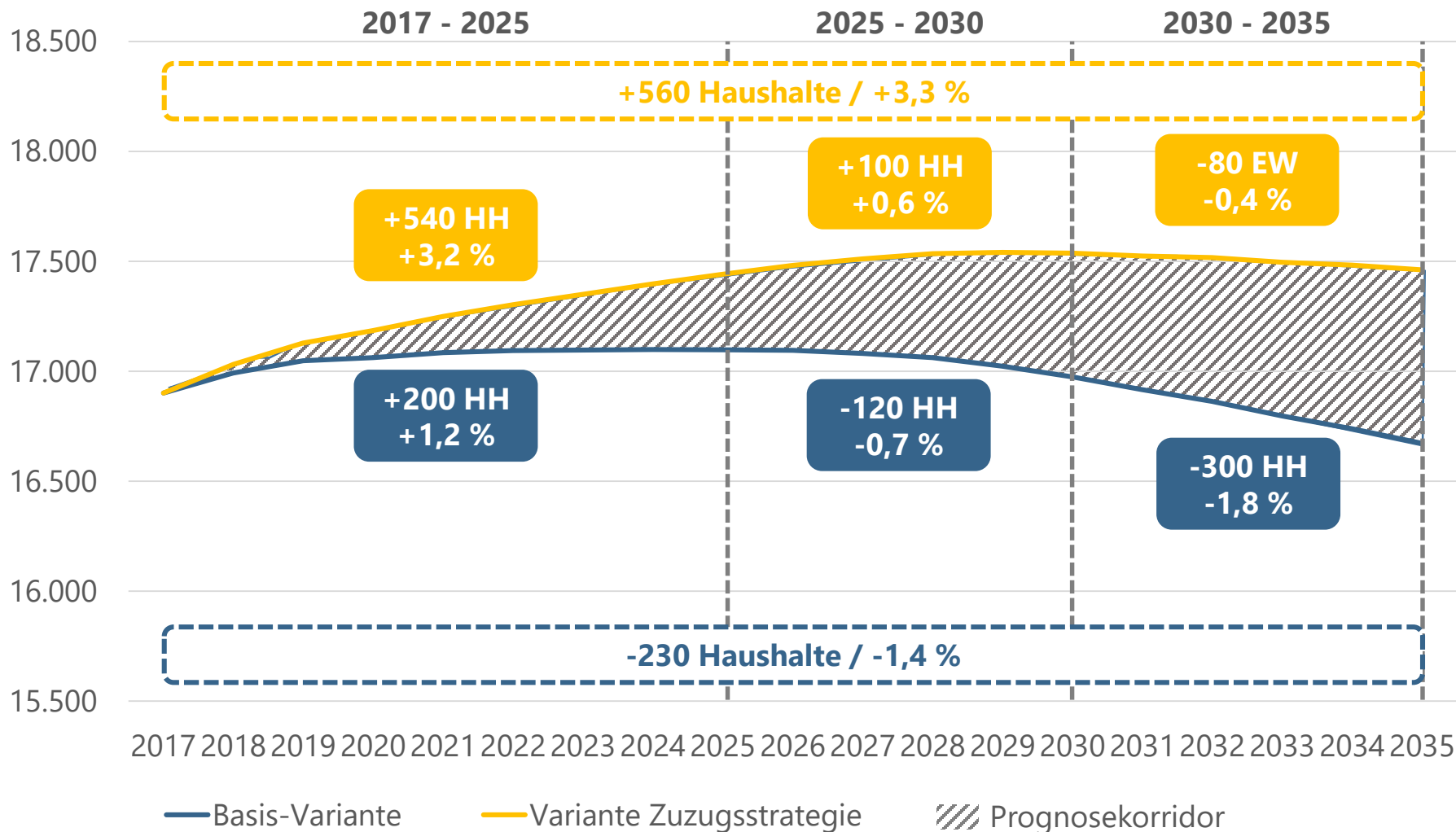
Variante Zuzugsstrategie

- Konstante Geburtenrate
- Leicht ansteigende Lebenserwartung
- Konstante Wanderungsgewinne (ohne Flüchtlinge) auf dem Niveau der letzten Jahre
- Verbesserung der Anbindung, positive wirtschaftliche Entwicklung

Bevölkerungsprognose 2017 bis 2035



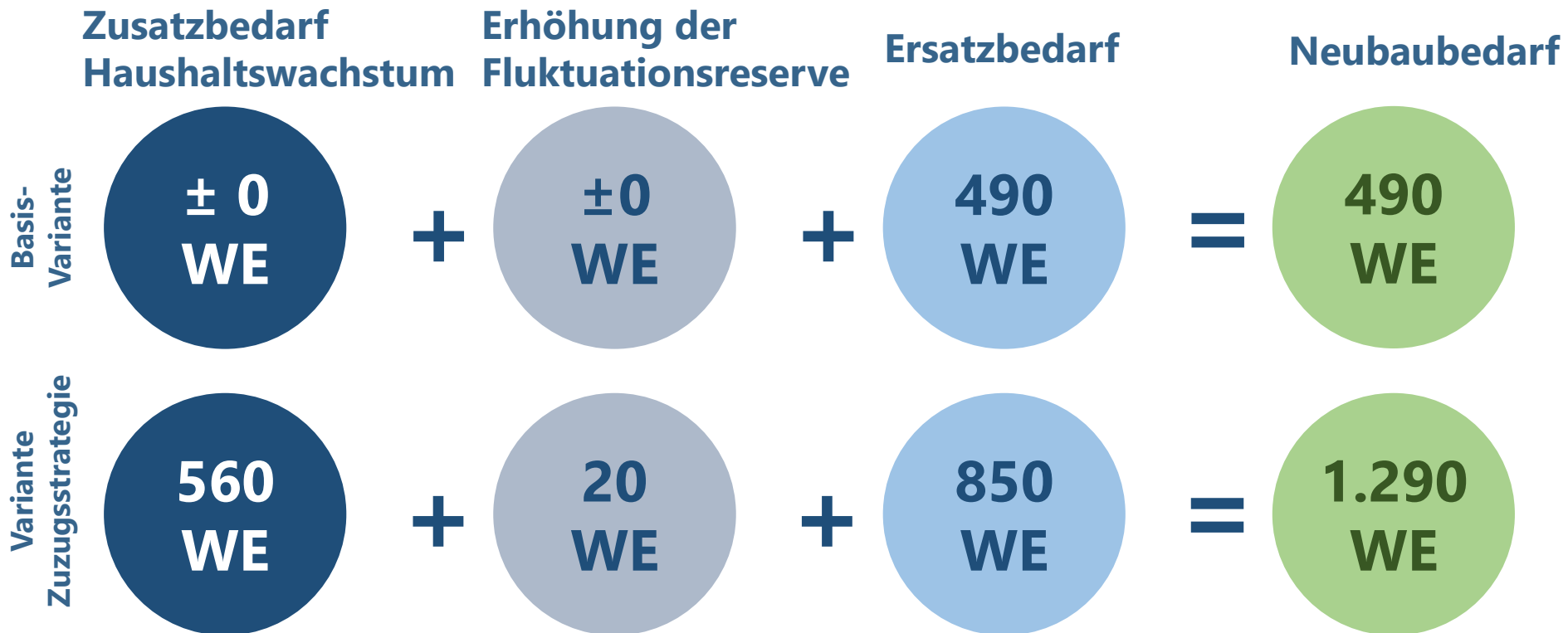
Quelle: ALP



Quelle: ALP

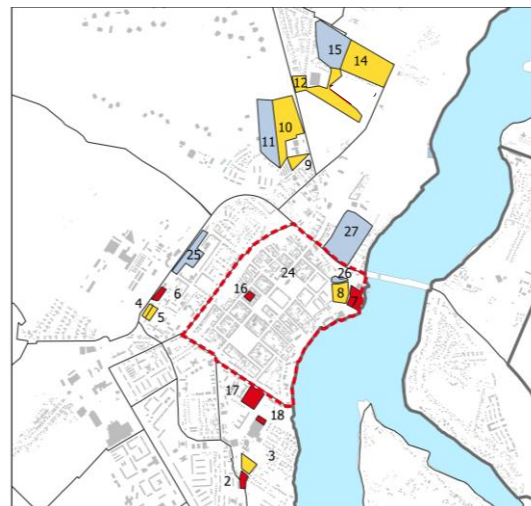
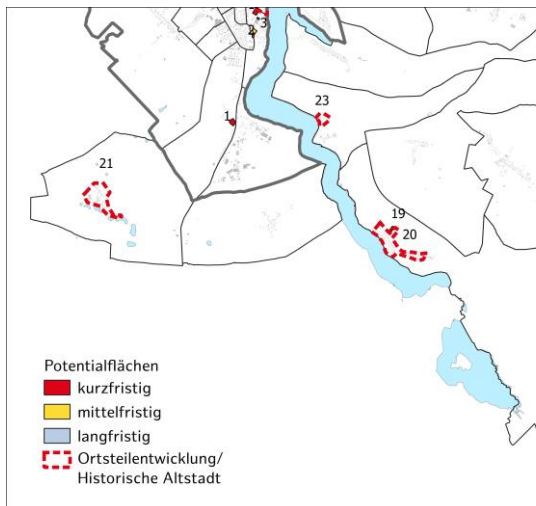
Neubaubedarf 2017 bis 2035

Aktuelle Neubautätigkeit:	Ø 5 Jahre (2012 bis 2016)	111 WE p. a.
	Ø 10 Jahre (2007 bis 2016)	80 WE p. a.
Str. Wohnbauflächenentwicklung:	2016 bis 2030 - 801 WE	57 WE p. a.
Basis-Variante	2017 bis 2030	43 WE p. a.
Variante Zuzugsstrategie	2017 bis 2030	88 WE p. a.



Neubaubedarfe vs. Flächenpotenziale

- Langfristiges **Flächenpotenzial** für etwa **1.200** zusätzliche **Wohnungen**
- **Quantitativ ausreichend großes Potenzial** für den Wohnungsbau (bezogen auf aktuelle haushaltstypenbezogene Quotierung)
- **Nachholbedarf/-potenzial im EFH-Segment** – Vermarktung der letzten Jahre zeigt, dass die Nachfrage kaum gedeckt werden konnte
- **Kurz- und mittelfristige Angebotsfähigkeit** auf oder über dem Niveau der letzten Jahre ist im **EFH-Sektor nicht gegeben**
- Sofern die aktuelle Nachfrage bedient werden soll, sind Maßnahmen zur **(kurzfristigen) Aktivierung und Mobilisierung** von Grundstücken notwendig



Zentrale Handlungsfelder

- (Bedarfsorientierte) Aktivierung von Flächenpotenzialen für den Wohnungsbau – insbesondere im Einfamilienhaussegment
- Innen- und Bestandsentwicklung weiter fördern – qualitätvollen, bestandsergänzenden, (barrierearmen) Wohnraum in zentralen, infrastrukturell gut erschlossenen Lagen
- Kommunalen (wohnungspolitischen) Grundsatzbeschluss fassen – Sicherheit und Transparenz für Investoren, Politik und Verwaltung, Ersetzen von „Fall-zu-Fall“-Entscheidungen;
Potenzielle Themenfelder: Baulandmodelle, Strategien, Verfahren, Instrumente zu Baulandentwicklung und Flächenmanagement etc.
- Inhaltliche Belebung der „Zuzugsstrategie“ – z. B. Baulandbereitstellung, Zielgruppen: Familien, Berufseinsteiger, Fachkräfte
- Sicherung des Wohnraums für Haushalte im unteren Einkommenssegment: Erhalt des bezahlbaren (gebundenen) Bestandes, Schaffung zusätzlicher (preisgedämpfter) Angebote

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH

Steintwietenhof 2 | 20459 Hamburg

Telefon +49 (0) 40 - 8796-9159-0

Telefax +49 (0) 40 - 8796-9159-9

E-Mail info@alp-institut.de

Internet www.alp-institut.de