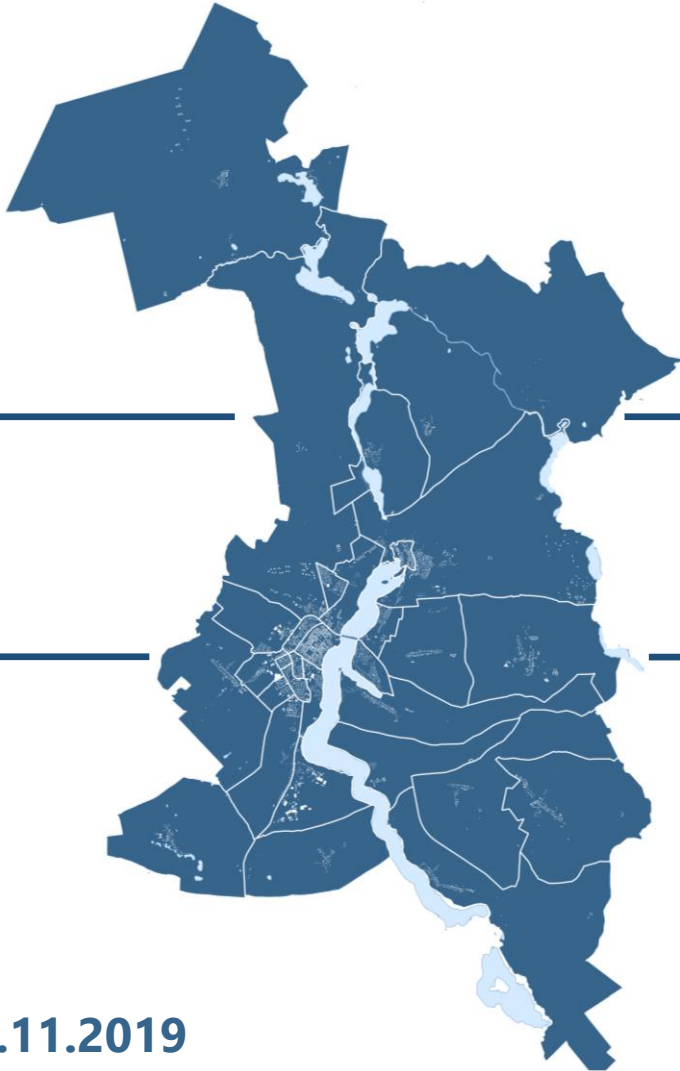


unabhängig. kompetent. praxisorientiert.


Expertise für Wohnungsmarkt und Stadtentwicklung



Wohnungsmarktstudie für die Stadt Neuruppin

Stefan Lehnert
Geschäftsführer
ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH

14.11.2019



Bewertung der Wohnungsmarktsituation:
Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktanalyse
und -prognose

Zentrale Handlungsfelder
für die künftige Neuruppiner Wohnungs- und
Baulandpolitik

Ziele und Grundsätze
als Leitbilder für das stadtentwicklungs-
und wohnungspolitische Handeln

Empfehlungen und Maßnahmen
als Vorschläge und Handlungsmöglichkeiten für
Politik, Verwaltung und Wohnungsmarktakteure

Stärken (Chancen) : Schwächen (Risiken)-Profil

- ☑ Hohe Wohn-/Lebensqualität – Positive wirtschaftliche Entwicklung
- ☑ Zielgruppenübergreifende Wanderungsgewinne ► Steigende Nachfrage
- ☑ Abbau des (strukturellen) Angebotsübergangs ► Heute weitgehend ausgeglichener, vitaler Markt
- ☑ Weiterhin bestehende Sanierungs-/Modernisierungsbedarfe im Geschosswohnungsbau
- ☑ Hoher Anteil institutioneller Vermieter ► „Natürlicher Partner“ der Stadt bei der Umsetzung wohnungspolitischer Ziele und Maßnahmen
- ☑ Wachsende Zahl von Senioren ► Bedarfe an (bezahlbaren) barrierearmen/-freien Wohnformen, Anforderungen an Wohnumfeld und Daseinsvorsorge

Stärken (Chancen) : Schwächen (Risiken)-Profil

- ✓ Hohes Nachfragepotenzial im Einfamilienhaussegment ▶ Verfügbarkeit von Flächenpotenzialen ▶ Wegzug von Familien ins Umland
- ✓ Mietpreisentwicklung ▶ Enger werdend im unteres Preissegment ▶ Defizit an bezahlbaren kleinen und großen familiengerechten Wohnungen
- ✓ Abschmelzprozess bei öffentlich gefördertem Wohnraum ▶ Auslauf von Bindungen
- ✓ Fortsetzung der altersstrukturellen Veränderungen - Kurz- bis mittelfristig weiter wachsende Nachfrage nach Wohnraum
- ✓ Anhaltend angespannte Situation im Berliner Stadt-Umland-Raum ▶ Chance durch Ausstrahleffekte, Taktverdichtung und Fahrzeitverkürzung
- ✓ Grundlagen: Innenentwicklung vor Außenentwicklung, vorhandene Baulandpotentiale (Strategische Wohnbauflächenentwicklung)



Bedarfsorientierte Aktivierung von Flächenpotenzialen für den Wohnungsbau - Rahmenbedingungen für den Neubau von bis zu 1.300 Wohnungen schaffen



Innen- und Bestandsentwicklung weiter fördern – qualitätvollen, bestandsergänzenden, (barrierearmen) Wohnraum in zentralen, infrastrukturell gut erschlossenen Lagen



Sicherung des Wohnraums für Haushalte im unteren Einkommenssegment - Erhalt des bezahlbaren (gebundenen) Bestandes, Schaffung zusätzlicher (preisgedämpfter) Angebote



Handlungsempfehlungen und Maßnahmen:

Mittelbare Wirkung

**Maßnahme 1.1:
Verstetigen des Dialogs mit den
Wohnungsmarktakeuren**

**Maßnahme 1.2:
Siedlungsflächenmonitoring
etablieren**

**Maßnahme 1.6:
Stadtmarke – Zuzugsstrategie
erarbeiten**

**Maßnahme 1.7:
Wohnungsmarktmonitoring
aufbauen**

Unmittelbare Wirkung

**Maßnahme 1.3:
Priorisierung aktueller
städtebaulicher Projekte**

**Maßnahme 1.4:
Potenziale nutzen – Mobilisierung
städtischer Grundstücke**

**Maßnahme 1.5:
Vergabeverfahren und Erlass einer
Vergaberichtlinie prüfen**



Schlüsselmaßnahme: Wohnungspolitischer Grundsatzbeschluss

Schaffung von Transparenz für die Bevölkerung, Planungssicherheit für Investierende und eine verlässliche, bindende einheitliche Handlungsgrundlage für Politik und Verwaltung.

- ❑ **Finanzielle Beteiligung des Planungsbegünstigten (Baulandmodell)**
Teilabschöpfung der Bodenwertsteigerung
- ❑ **Instrumente zur Mobilisierung von Wohnbauland**
Handlungsoptionen/-rahmen schaffen (langfristige Bodenbevorratung, kurzzeitiger Zwischenerwerb)
- ❑ **Schaffung von gefördertem Wohnraum**
Quotierung, Beteiligung von Planungsbegünstigten
- ❑ **Vergabe städtischer Grundstücke**
Zielgerichtete Entwicklung durch Vergabe nach Konzeptqualität und städtebauliche Verträge (Mehrfamilienhäuser) und eine Vergaberichtlinie (Einfamilienhaus)

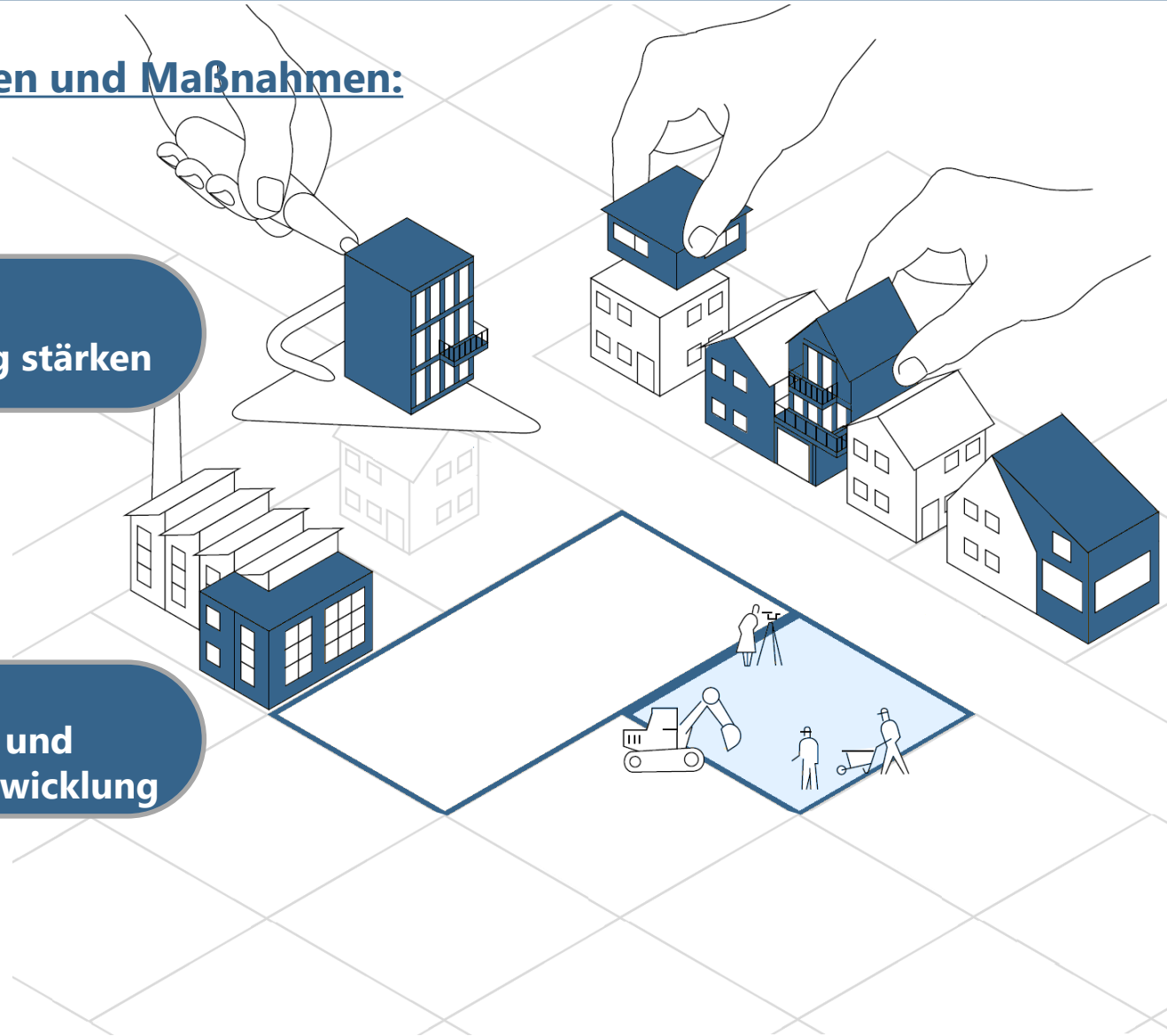




Handlungsempfehlungen und Maßnahmen:

**Maßnahme 2.1:
Aktive Innenentwicklung stärken**

**Maßnahme 2.2:
Förderung einer aktiven und
nachhaltigen Ortsteilentwicklung**





Ziele und Grundsätze:

Die Wohnungspolitik der Fontanestadt Neuruppin kann zum Ziel haben,...

- ...eine **angemessene Wohnraumversorgung** für alle Neuruppiner*innen zu **gewährleisten** und vor allem für einkommensschwache und unterstützungsbedürftige Haushalte zu **sichern**. Im Fokus stehen Familien, Menschen mit Behinderung und ältere Menschen.
- ...das vorhandene **bezahlbare Wohnungsangebot** auf dem derzeitigen Niveau zu **erhalten**. Neben der Deckung der Nachfrage im Bestand nimmt der **öffentlich geförderte Wohnungsneubau** – orientiert an den Bedarfen und der Eignung des Standortes – eine wichtige Rolle ein.
- ...**Polarisierung entgegen** zu **wirken** und vitale, alters- sowie soziostrukturell **durchmischte Quartiere** zu **erhalten und** zu **schaffen**.



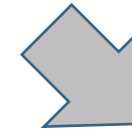
Handlungsempfehlungen und Maßnahmen:

»» Zielsetzungen für geförderten
Bestand oder Neubau formulieren



Bestand

»» Kooperationsvertrag verlängern
und ggf. ausweiten



Neubau

Maßnahme 3.1:
Quotierungsverfahren
Ziele für geförderten Wohnungsbau

Maßnahme 3.2:
Städtische Ziele bei städtischen
Grundstücken sichern

- »» **Vielfältige Herausforderungen**
- »» **Gute Basis für nachhaltiges Handeln**
- »» **Politische Willensbildung als zentraler Schritt**
- »» **Kurzfristige Handlungs- und Angebotsfähigkeit herstellen**
- »» **Handeln mit Weitblick – Innen- und Bestandsentwicklung im Fokus**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH

Steintwietenhof 2 | 20459 Hamburg

Telefon 040 - 3346476-0

Telefax 040 – 3346476-99

E-Mail info@alp-institut.de

Internet www.alp-institut.de