

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 2238/2017

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Lebeau, Leander

Haushaltswirksamkeit: nein

ja, bei

Produkt: 51110

Investitionskosten: nein

ja

Betrag:

Drittmittel: nein

ja

Betrag:

Folgekosten/laufender Unterhalt: nein

ja

Betrag:

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Stadtrat	28.06.2017	öffentlich	Information

**Betreff: Sachstandsinformationen zum Thema Wohnen:
Wohnungsmarktkonzept und Wohnbaustrategien**

Beschlusshistorie:

06.03.2014:

STR: Beschluss ein Wohnungsmarktkonzept für die Stadt Speyer zu erstellen

16.09.2014:

BPA: Informationen zum Stand der Beauftragung des Wohnungsmarktkonzepts

28.04.2015:

BPA: Sachstandsinformationen zum Wohnungsmarktkonzept

28.04.2015

BPA: Beschluss zur städtebaulichen Konzeption - gemeinschaftliches Wohnprojekt „Haus Pannonia“

02.12.2015:

1. Arbeitsgruppensitzung Wohnen - Vorstellung des Wohnungsmarktkonzeptes durch die GEWOS (Baustein 1 – Rahmenbedingungen und Wohnungsmarktsituation in Speyer)

04.04.2016:

2. Arbeitsgruppensitzung Wohnen - Vorstellung des Wohnungsmarktkonzeptes durch die GEWOS (Baustein 2 – Wohnungsmarktprognose 2030)

Wohnungsmarktkonzept

Durch die GEWOS (Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung) wurden bereits die Wohnungsmarktsituation und eine Wohnungsmarktprognose für 2030 erstellt. Der dritte und letzte Baustein des Wohnungsmarktkonzepts, das Handlungskonzept, befindet sich zurzeit in Arbeit. Im Folgenden sind die wichtigsten Daten und Erkenntnisse des Wohnungsmarktkonzeptes zusammengefasst.

Die Stadt Speyer hatte in den letzten Jahren kontinuierliche Wanderungsgewinne. Trotz des demografischen Wandels wird die Bevölkerung auch in Zukunft stetig zunehmen. Ausgehend vom Jahr 2014 mit 50.145 Einwohnern, wurde für das Jahr 2030 eine Bevölkerungszahl von 51.750 prognostiziert, was einem Zuwachs von 2,8% und 1.425 Einwohnern entspricht. Aufgrund des Demografischen Wandels wird sich die Altersstruktur der Bevölkerung in

Speyer ändern. So wird die Zahl der erwerbsfähigen Einwohner abnehmen und die geburtenstarken Jahrgänge werden in Rente gehen. Der Anteil der unter 18-jährigen nimmt ab, der Anteil der Senioren und Hochbetagten dagegen zu. Das stellt die Stadt vor neue Herausforderungen was die Daseinsvorsorge angeht. Hinzu kommen die neuen Ansprüche an die Infrastruktur und an den Wohnraum.

Die Stadt Speyer weist in den letzten Jahren eine vergleichsweise geringe Neubautätigkeit im Vergleich zum Stadt-Umland-Raum auf. Mit den Bauvorhaben „Am Priesterseminar“, „Am Russenweiher“ und „Windthorststraße“ werden ab dem Jahr 2018 etwa 310 neue Wohneinheiten entstehen. Mit 41,0% hat die Stadt Speyer eine hohe Eigentumsquote. Der Anteil des vermieteten Wohnraumes liegt bei 56,4%. Der Anteil des Leerstandes liegt bei 2,3% und somit auf dem Niveau der Fluktuationsreserve, die notwendig ist um Umzüge und Modernisierungsmaßnahmen zu ermöglichen.

Im Rahmen des Wohnungsmarktkonzeptes wurde auch eine Analyse der Situation im preisgünstigen Wohnungsmarktsegment durchgeführt. In der Stadt Speyer gab es im Jahr 2014, 24.670 marktrelevante Haushalte. Davon ausgehend gab es 13.930 Mieterhaushalte in Speyer, nach dem Wohnraumförderungsgesetz davon 4.410 Haushalte mit niedrigem Einkommen. Von den gesamten Mieterhaushalten suchten im Jahr 2014 1.580 Haushalte eine Wohnung. Davon waren 490 Haushalte Niedrigeinkommensbezieher. Mit ca. 630 preisgünstigen Wohnungen im Bestand und 490 Haushalten mit niedrigem Einkommen, die auf diesen Wohnraum angewiesen sind, gab es bilanziell ein ausreichendes Angebot an preisgünstigen Wohnungen in Speyer. Bei Ein- und Zweipersonenhaushalten hat Speyer ein jährliches Defizit von 130 Wohnungen. Hingegen gibt es einen ausreichend großen Bestand an preisgünstigen mittleren und großen Wohnungen für Haushalte ab drei Personen. Laut GEWOS besteht allerdings für kleine Haushalte und Haushalte mit niedrigem Einkommen keine finanzielle Möglichkeit in eine größere und damit auch teurere Wohnung auszuweichen. Hinzu kommt noch, dass die Haushalte mit höherem Einkommen ebenfalls mittlere und größere Wohnungen im preisgünstigen Segment belegen und somit Wohnungen für Geringverdiener und jungen Familien nicht immer zur Verfügung stehen.

Im Jahr 2014 lag die Nettokaltmiete der lokalen Wohnungswirtschaft im Schnitt bei 5,74 €/m². Das spricht für ein moderates Mietpreisniveau und eine geringe Mietpreisdynamik im Zeitraum von 2010 bis 2014. Hingegen lag das Mietniveau 2014 bei privaten Vermietern bei einer Nettokaltmiete im Schnitt von 7,50 €/m². Bei den privaten Vermietern fällt das Mietpreisniveau deutlich höher aus und weist eine erheblich stärkere Mietpreisdynamik im Zeitraum von 2010 bis 2014 auf. Der Kaufpreis von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern hat von 2010 bis 2014 hingegen deutlich zugenommen. Im Schnitt lag der Kaufpreis einer Eigentumswohnung bzw. eines Einfamilienhauses im Jahr 2010 bei 1.457 €/m² bzw. 1.793 €/m² und im Jahr 2014 bei 1.938 €/m² bzw. 2.241 €/m². Es ist davon auszugehen, dass die hohe Nachfrage und die geringe Neubautätigkeit der letzten Jahre sowie vor allem das geringe Zinsniveau zu dem Anstieg der Miet- und Kaufpreise geführt hat.

Für die Wohnungsmarktprognose wurden die 24.670 marktrelevanten Haushalte (2014) der Stadt Speyer betrachtet. Laut Prognose ist bis in das Jahr 2030 von einem Anstieg um 1.180 (+4,8%) wohnungsmarktrelevanten Haushalten auszugehen. Damit fällt der relative Anstieg der Zahl der Haushalte deutlicher aus als der Einwohnerzuwachs in gleichen Zeitraum. Die gesellschaftlichen Veränderungen führen auf dem Wohnungsmarkt zur Verkleinerung der Haushalte. Der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalten wird zunehmen und der Anteil von Drei- und Mehrpersonenhaushalten wird hingegen abnehmen.

Die Berechnung der zukünftigen Nachfrage nach Wohnungen ist von drei Komponenten abhängig:

- Ersatzbedarf (Abgänge, Abriss und Umnutzung von Wohnungen im Prognosezeitraum)
- Nachholbedarf (Differenz zwischen verfügbarem Wohnungsbestand und nachfragenden Haushalten im Basisjahr)
- Zusatzbedarf (Veränderungen der Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte im Prognosezeitraum)

Des Weiteren wird bei der Berechnung von einer Fluktuationsreserve von 2,5% ausgegangen. Bis 2030 liegt der Ersatzbedarf bei 817 Wohnungen, der Nachholbedarf bei 32 Wohnungen und der Zusatzbedarf bei 1.207 Wohnungen. So hat die Stadt Speyer bis ins Jahr 2030 einen Neubaubedarf von 2.056 Wohnungen. Das bedeutet einen jährlichen Neubaubedarf ab 2014 von 128 Wohnungen oder ab dem Jahr 2017 von 158 Wohnungen. Im Zeitraum von 2010 bis 2014 wurden laut GEWOS jährlich 122 Wohnungen fertiggestellt.

Wohnbauflächenpotentiale

Parallel zum laufenden Wohnungsmarktkonzept werden durch die Abteilung Stadtplanung, Flächen mit Wohnbaupotential in der Stadt Speyer identifiziert. Für jede der rund 35 identifizierten Flächen wird ein Gebietspass mit Informationen zur Ausgangssituation, dem Planungsrecht, den fachplanerischen Restriktionen und der Infrastrukturausstattung erstellt. Daraus resultierte eine Bewertung mit dem jeweiligen Umsetzungsaufwand, der besonderen Eignung der Fläche und einer Gesamtbeurteilung mit Abwägung. Aus der Gesamtbeurteilung wird wiederum eine interne Prioritätenliste für die zukünftige Wohnentwicklung in der Stadt Speyer erstellt werden. Auf den rund 35 Wohnbaupotentialflächen konnten ca. 2800 potentielle Wohneinheiten verortet werden, die theoretisch bis 2030 realisiert werden können. Dabei sind vor allem Flächen interessant, bei denen eine Erschließung bereits vorhanden ist und wo Baurecht vorliegt sowie Flächen, die sich bereits im städtischen Besitz befinden.

Ausblick

Im dritten und letzten Baustein des Wohnungsmarktkonzeptes werden von der GEWOS in der 3. AG Wohnen nach der Sommerpause mögliche Handlungsfelder und Ziele zur Wohnbauflächenmobilisierung, insbesondere auch dem preisgünstigen Wohnungsbau dargestellt. Ebenfalls soll nach der Sommerpause ein Expertenhearing zum Gemeinschaftlichen Wohnen durchgeführt werden. Danach sollen die Daten aus dem Wohnungsmarktkonzept und die Daten der Wohnbaupotentialflächen, sowie der Wissensstand zum Gemeinschaftlichen Wohnen miteinander verknüpft werden. Dieses Wohnbaupaket soll anschließend als Grundlage für eine Baulandoffensive bzw. Baulandmobilisierung in der Stadt Speyer dienen.

Diese Baulandstrategie soll beispielsweise Vergabekriterien wie das Einheimischenmodell oder die Qualität eines Konzeptes, bei städtischen Flächen berücksichtigen. Weitere Strategien könnten Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen, die Festlegung von Quoten für den Mietwohnungsbau und den sozialgebundenen Wohnraum sein sowie das Implementieren eines Gestaltungsbeirats.

Ergebnis des Wohnungsmarktkonzepts:

- Analyse des Wohnungsmarktes – Angebot und Nachfrage
- Aufstellung der Flächenpotentiale Eignung und Nutzungsmöglichkeiten
→ Priorisierung der Umsetzung
- Mobilisierungs- und Umsetzungsstrategien

→ Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Speyer

Fahrplan/Zeitplan

14.08.2017:

- 3. Arbeitsgruppensitzung Wohnen - Vorstellung des Wohnungsmarktkonzeptes durch die GEWOS (Baustein 3 – Handlungskonzept)
- Vorstellung des Entwurfs Wohnbaupotentialermittlung

KW 34:

Expertenhearing - Gemeinschaftliches Wohnen

voraussichtlich 15.09.2017:

BPA:

- Beschluss über das Wohnungsmarktkonzept
- Vorstellung Entwurf Wohnbaupotentialermittlung und Handlungsempfehlungen – Diskussion

Herbst 2017:

- Beschluss über Wohnbaupotentialermittlung und den damit verbundenen Handlungsprioritäten
- Baulandbeschluss