

Wohnungsmarktkonzept für die Stadt Speyer

Präsentation des GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH



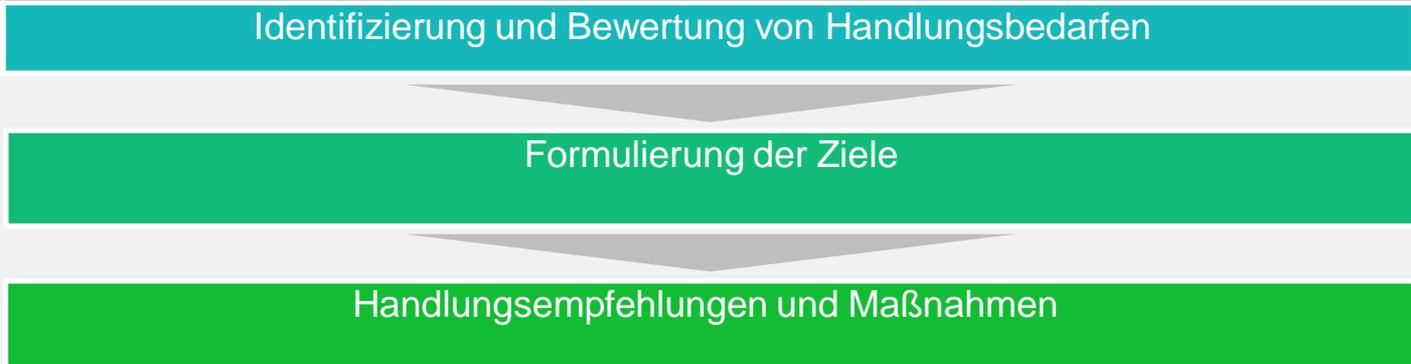
Baustein 1 - Rahmenbedingungen und Wohnungsmarktsituation

Angebotssituation	Nachfragesituation	Rahmenbedingungen
Auswertung vorhandener Gutachten	Experteninterviews	Begehungen
Sekundärdatenanalyse	Datenabfrage Wohnungswirtschaft	Analyse der sozialen Wohnraumversorgung

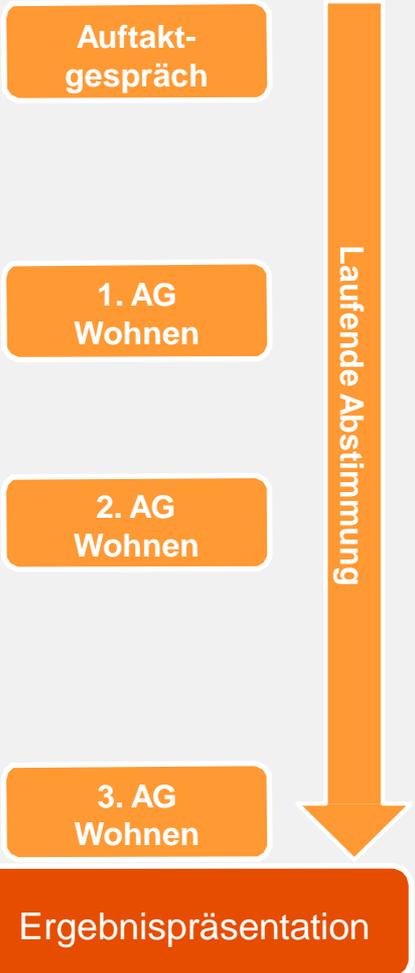
Baustein 2 – Wohnungsmarktprognose 2030



Baustein 3 – Handlungskonzept



Prozessbegleitung



Gegenwärtige Wohnungsmarktsituation

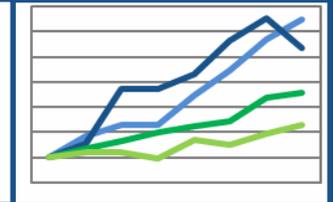
Attraktiver Wohnstandort

- Gute wirtschaftliche Situation, steigende Beschäftigtenzahlen
- Intensive Wanderungs- und Pendlerverflechtungen innerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar
- Ansprechendes Stadtbild



Anspannung des Wohnungsmarktes

- Stark gestiegene Mieten (+26 %) und Kaufpreise (EZFH +55 %) seit 2010
- Aktuelle Nettokaltmiete (Ø): 8,40/6,06 €/m² (Privat/Wohnungswirtschaft)
- Aktuelle Kaufpreise: 2.090/2.776 €/m² (ETW/EFZH)



Geringe Neubautätigkeit, kaum einfach zu entwickelnde Flächenpotenziale

- Wenige Neubauwohnungen mit aktuellem Ausstattungsstandard
- Vorhandenes Wohnungsangebot nicht immer nachfragegerecht



Quartiere mit hohem Nachfragedruck

- Innerstädtische Quartiere
- Konkurrenz für einheimische Bevölkerung durch Zuzug von außen und Ferienwohnungen



Quartiere mit Sanierungsbedarf

- Altstadt und Wohngebiete der 1950er bis 1970er
- Homogene, älter werdende Bevölkerung
- Sanierungsbedarf im Wohnungsbestand (Ausstattung, Energetik)



Laufende Sanierungs- und Entwicklungsprozesse in vielen Quartieren (v. a. Verbesserung des Wohnumfeldes)

- Soziale Stadt: Speyer West und Süd (Nord abgeschlossen)
- Stadtumbau (Ziel: Klimaanpassung): Kernstadt-Nord
- Einzelhandels-, Radverkehrswege- und Grünkonzept



Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum

- Steigende Mieten: Mehr Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum
- Singularisierung: Nachfrageüberhang bei kleinen Wohnungen (370 WE)



Familien

- Wichtige Zielgruppe für die demografische Entwicklung der Stadt
- Teure Eigenheime: teilweise Abwanderung ins günstigere Umland



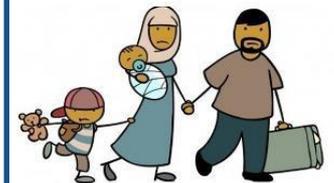
Senioren

- Geburtenstarke Jahrgänge treten ins Seniorenalter ein
- Zuzug von Senioren und Best-Agern in zentrale Lagen von außerhalb
- Unsanierte Bestandswohnungen kaum barrierearm



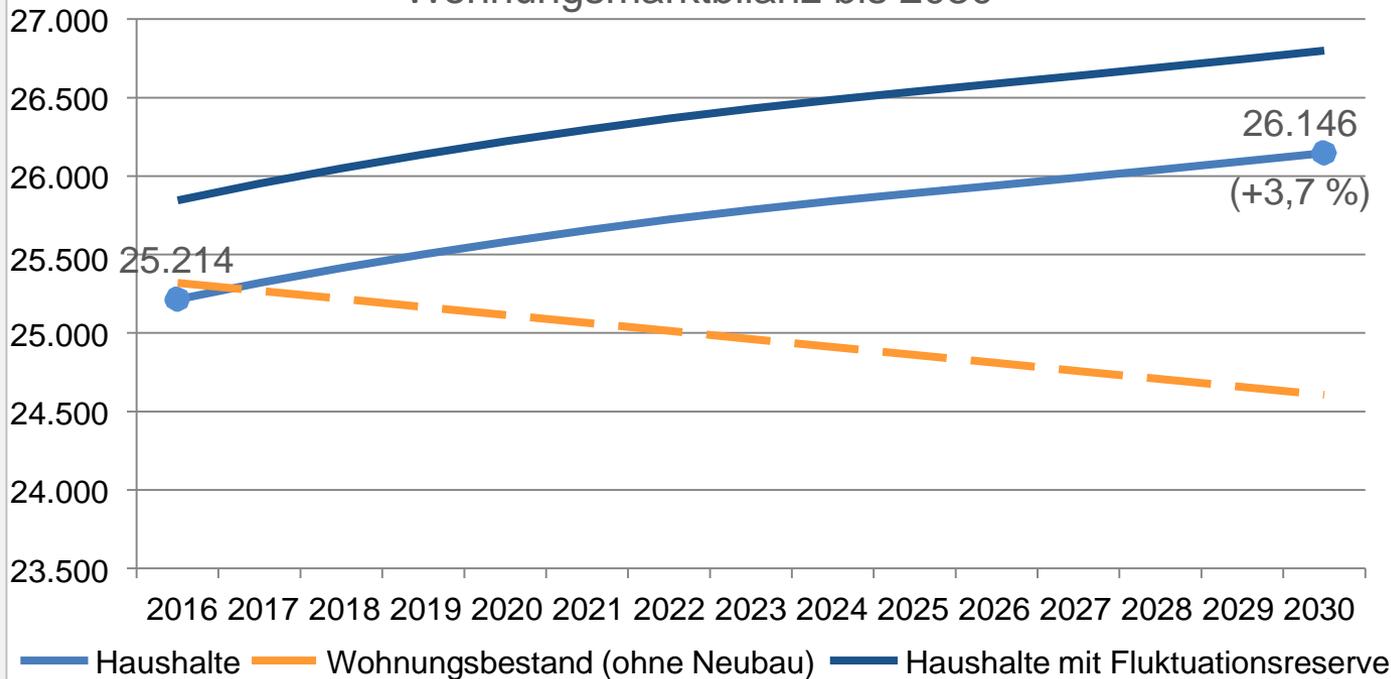
Flüchtlinge

- Deutlich gestiegene Zahlen seit 2015, derzeit ca. 600 Asylbewerber und Asylberechtigte in Speyer erfasst
- Kurzfristige Nachfrageerhöhung, langfristige Bleibeperspektiven und weiterer Zuzug schwer vorhersehbar



Wohnungsmarktbilanz bis 2030

Wohnungsmarktbilanz bis 2030



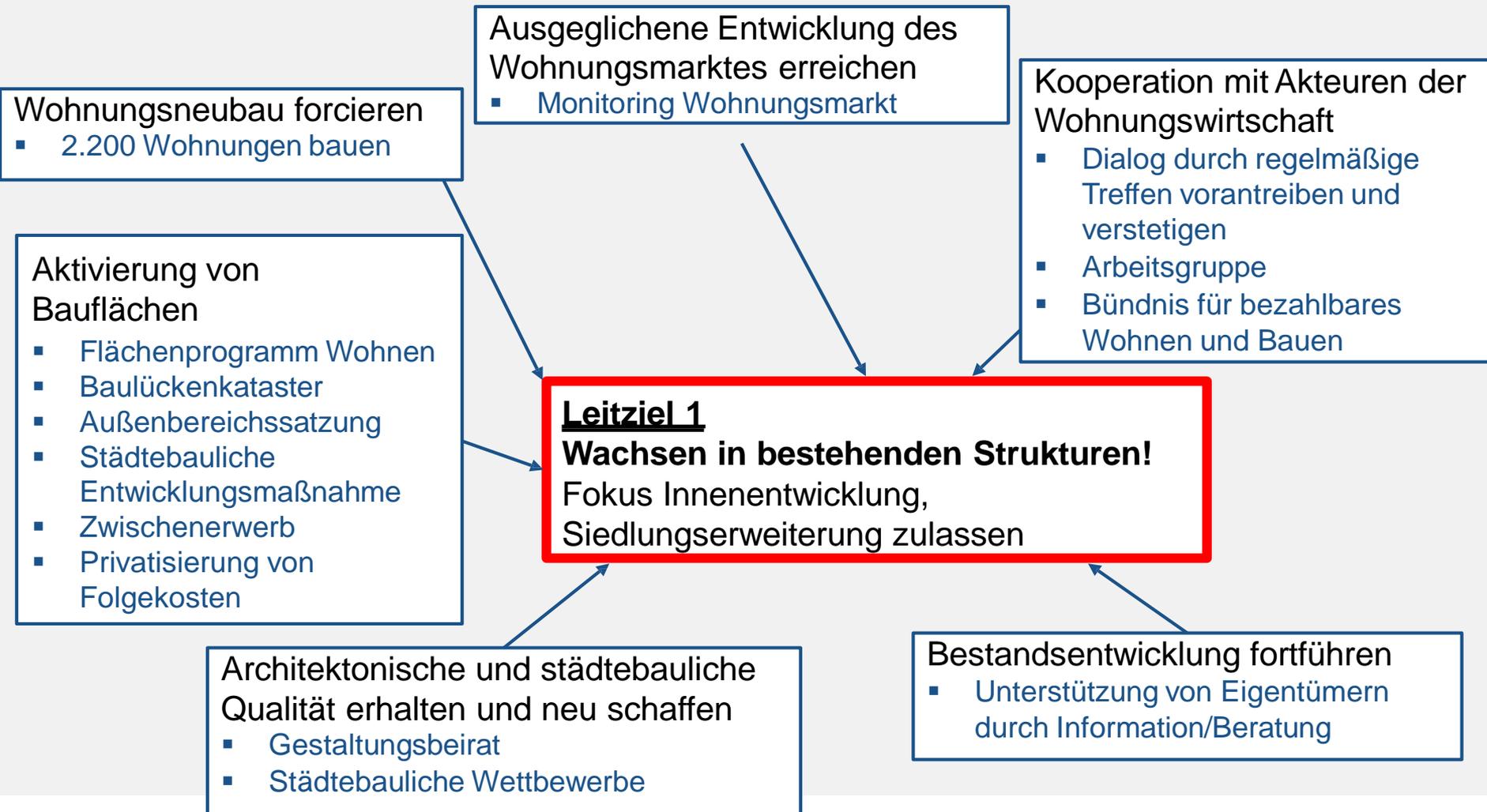
Wohnungsneubaubedarf bis 2030:

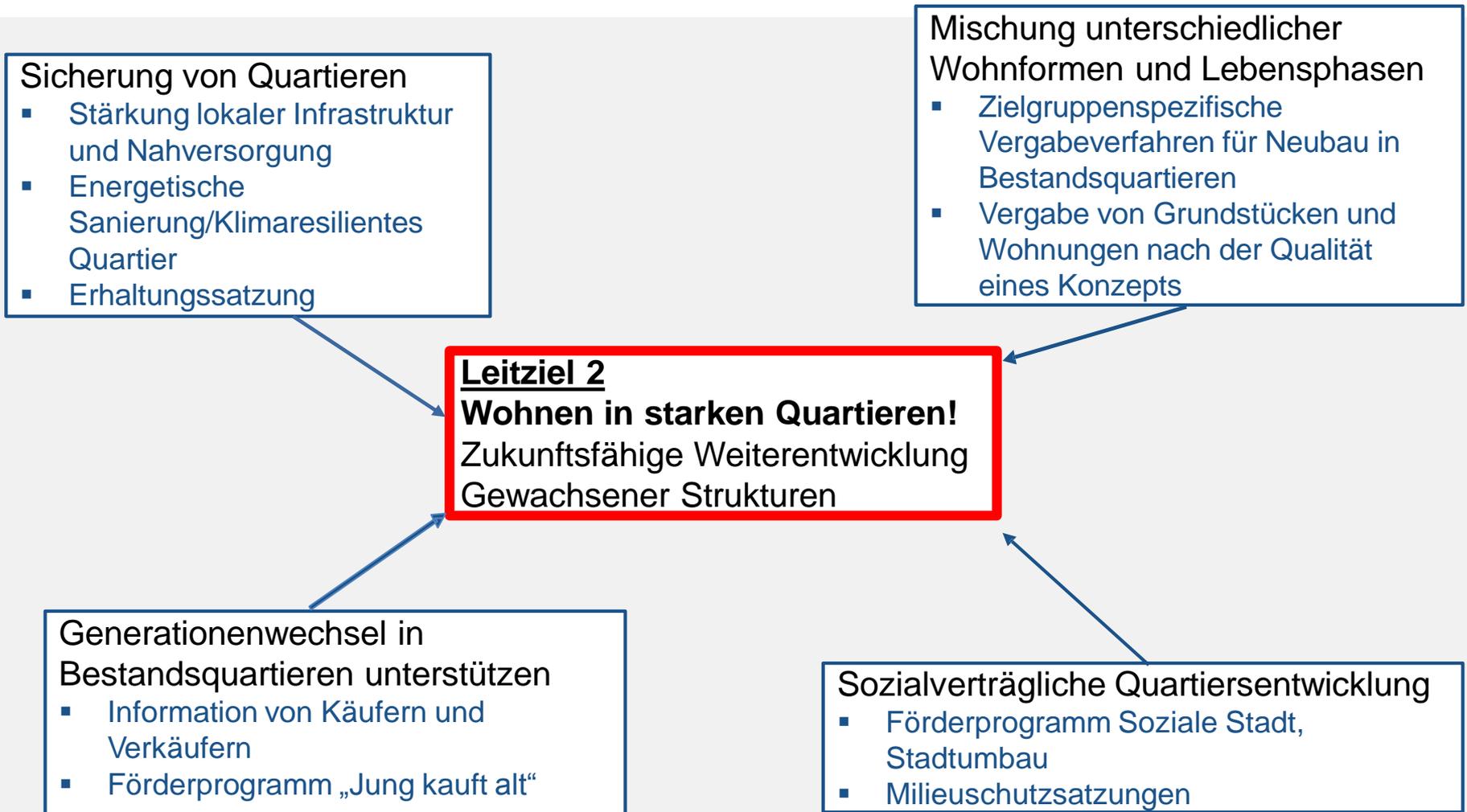
- Insgesamt: 2.190 WE
- EFZH: 840 WE
- MFH: 1.350 WE

Wohnbauflächenbedarf bis 2030:

- Insgesamt: 40,9 ha.
- EFZH: 27,8 ha.
- MFH: 13,1 ha.

Handlungskonzept





Familien in der Stadt halten

- Einheimischenmodell und Konzeptvergabe
- Flächeneffiziente Gebäudetypen im Neubau
- Generationenwechsel im Bestand

Seniorengerechte Angebote im Bestand und Neubau schaffen

- Altengerechter Neubau an zentralen Standorten
- „Bielefelder Modell“
- Umbau im Bestand – Information über Förderungen (z. B. KfW)

Leitziel 3 **Zielgruppenspezifische** **Angebotssicherung- und** **Verbesserung**

Preisgünstigen Wohnraum für Geringverdiener sichern

- Monitoring des sozialen Wohnraums
- Sozialquote im Neubau
- Verlängerung der Bindungen im Bestand
- Ankauf von Belegungsrechten
- Modellprojekte für Preiseffizientes Bauen

Gemeinschaftliche Wohnformen fördern

- Geeignete Flächen für interessierte Baugruppen und -gemeinschaften vorhalten

Schlüsselmaßnahmen zur Umsetzung der Leitziele

Leitziel 1

Wachsen in bestehenden Strukturen!
Fokus Innenentwicklung, Siedlungserweiterung
zulassen

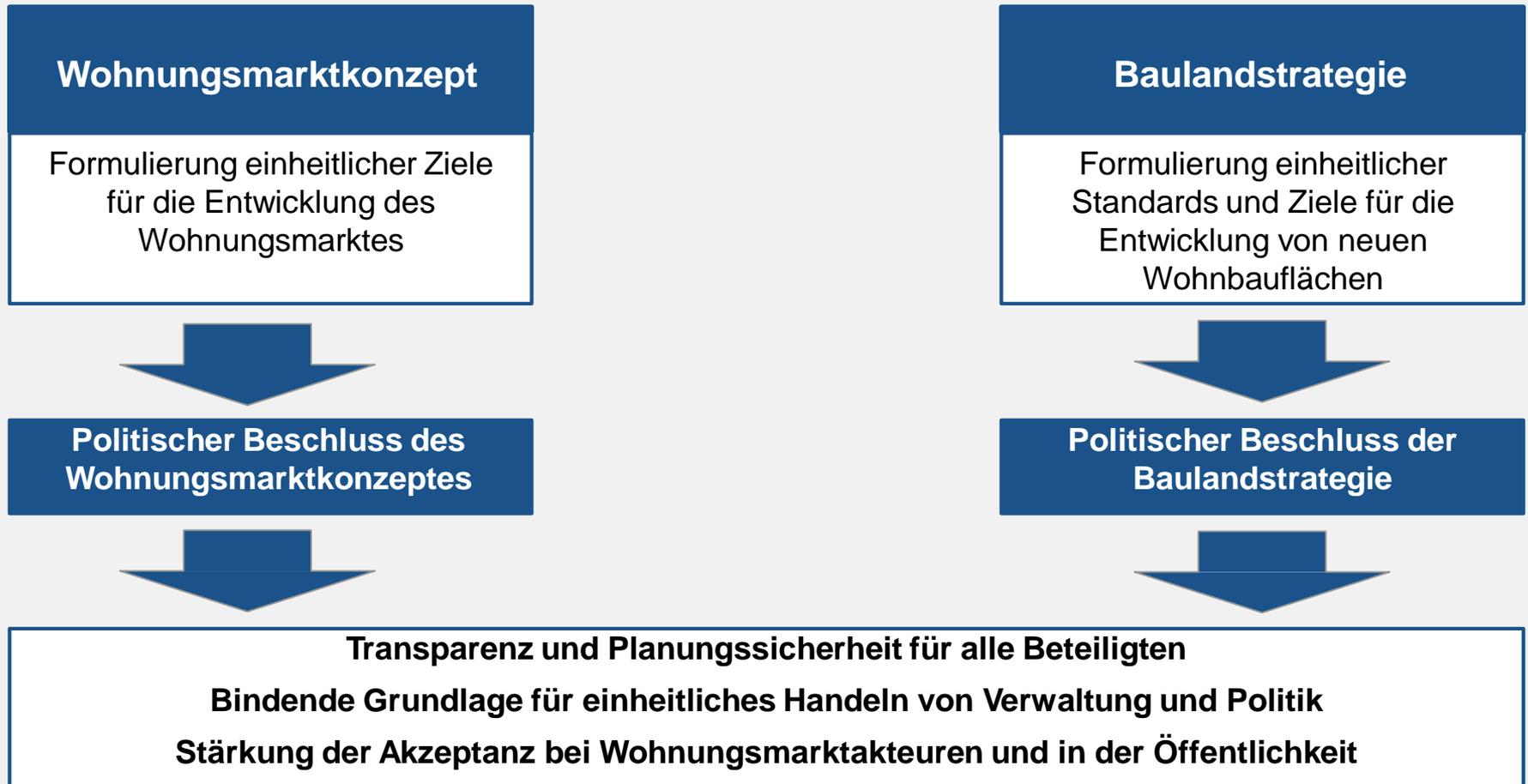
Leitziel 2

Wohnen in starken Quartieren!
Zukunftsfähige Weiterentwicklung gewachsener
Strukturen

Leitziel 3

Zielgruppenspezifische Angebotssicherung- und
Verbesserung

	Leitziel	Maßnahme
M1	1,2,3	Baulandstrategie
M2	1	Flächenprogramm Wohnen
M3	3	Preisgünstiges u. effizientes Bauen – Modellprojekt Mausbergweg
M4	3	Neue Wohn- und Lebensformen – insbesondere Baugemeinschaften
M5	1	Potenzialermittlung im Bestand -Baulückenkataster
M6	1	Außenbereichssatzung
M7	1	Monitoring Wohnungsmarkt
M8	3	Monitoring Sozialer Wohnraum
M9	3	Monitoring Ferienwohnung - Milieuschutzsatzung
M10	2	Erhaltungssatzung - Industriebauhof
M11	1	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
M12	3	Konzeptvergabe und Einheimischenmodell
M13	1	Dialogplattformen fortführen und gegebenenfalls ausbauen
M14	1	Gestaltungsbeirat



Vielen Dank!



Daniel Hofmann
Geschäftsführer

Friedbergstraße 39
14057 Berlin

T 030 278749 0
daniel.hofmann@gewos.de

Vielen Dank!

Kontakt:

GEWOS Institut für Stadt-,
Regional- und
Wohnforschung GmbH

Drehbahn 7
20354 Hamburg

Friedbergstraße 39
14057 Berlin

040 69712-0

info@gewos.de

www.gewos.de

