

# Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0642/2021

**Abteilung:** Stadtentwicklung und Stadtplanung

**Bearbeiter/in:** Kafitz, Julia

**Haushaltswirksamkeit:**  nein  ja, bei **Produkt:**  
Investitionskosten:  nein  ja **Betrag:**  
Drittmittel:  nein  ja **Betrag:**  
Folgekosten/laufender Unterhalt:  nein  ja **Betrag:**  
Im laufenden Haushalt eingeplant:  nein  ja **Fundstelle:**  
Betroffene Nachhaltigkeitsziele:



Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion	14.04.2021	öffentlich	Kenntnisnahme

**Betreff: Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes 2020 und Fortschreibung des Flächenprogramms Wohnen 2020**

## Ausgangssituation:

Im Rahmen eines Monitorings wird fortlaufend die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Speyer beobachtet und erfasst.

Das Wohnungsmarktkonzept (Stadtratsbeschluss VL 2328/2017) wurde dahingehend von dem Büro GEWOS fortgeschrieben. Das Flächenprogramm Wohnen, als wichtigste Schlüsselmaßnahme im Zusammenhang mit der Schaffung von Wohnbauland, wurden parallel fortgeführt. Im Rahmen der Sitzung des Speyrer Bündnis für bezahlbares Wohnen am 02. März 2021 wurden die Ergebnisse vorgestellt. Die Unterlagen sind in der Anlage beigefügt.

## Fortschreibung Wohnungsmarktkonzept 2020:

Die Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes wurde in einem mehrstufigen Prozess durch das Büro GEWOS erstellt. Die zentralen Bausteine des Konzeptes sind:

Fortschreibung der Analyse von

- soziodemografischen und sozioökonomischen Rahmendaten,
- Fortschreibung der Analysen zur Wohnungsmarktsituation inklusive einer Leerstandsanalyse,
- Abgleich der Wohnungsmarktprognose aus 2017 mit der tatsächlichen Entwicklung,
- Überprüfung der Handlungsempfehlungen und
- Formulierung von Anpassungsbedarfen.

## Fazit 2020

Zusammenfassend lässt sich aus der Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes für die Stadt Speyer Folgendes festhalten:

Die wirtschaftlichen Parameter haben sich im Zeitraum von 2016 bis 2019 ähnlich positiv weiterentwickelt wie im Zeitraum davor. Entsprechend sind die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Vergleich zum Wohnungsmarktkonzept von 2017 unverändert.

Die Bevölkerungsentwicklung hat sich in den grundlegenden Bereichen relativ konstant weiterentwickelt. Hierzu zählt der Trend zur zunehmenden Alterung der Bevölkerung und ein deutlich negativer Saldo von Geburten und Sterbefällen. Die Zahl insbesondere kleiner Haushalte (insb. Zunahme Singlehaushalte) steigt weiter an.

Der Wohnungsbestand in Speyer hat quantitativ leicht zugenommen, sich in seiner Struktur seit 2016 allerdings kaum verändert. Auch die weiter kräftig angestiegenen Kaufpreise für Eigenheime und Eigentumswohnungen spiegeln das knappe Angebot in diesen Segmenten des Wohnungsmarktes wieder. Zwar hat die Zahl der Baugenehmigungen seit 2016 etwa das Niveau erreicht, das dem aus der Wohnungsmarktprognose von 2017 ermittelten jährlichen Neubaubedarf entspricht, die tatsächliche Umsetzung der Bauvorhaben lag jedoch deutlich unter diesen Zielvorgaben.

Die Preissteigerungen auf dem Mietmarkt fallen bei weitem nicht so stark aus. Dies gilt insbesondere für die großen Bestandshalter in Speyer, die in den letzten Jahren nur sehr moderate Mietpreisveränderungen vorgenommen haben.

Viele im Wohnungsmarktkonzept beschriebenen oder parallel von der Stadtverwaltung angestoßenen Umsetzungsmaßnahmen zur Wohnungsmarktsteuerung und Erreichung von Zielvorgaben aus dem Speyerer Bündnis für bezahlbares Wohnen benötigen zum einen Zeit zur Umsetzung und Implementierung am Wohnungsmarkt und zum anderen entfalten sie ihre Wirkung erst über einen längeren Zeitraum.

Eine kurzfristige Evaluation der Wirkung dieser Maßnahmen ist daher nur in Ansätzen möglich. Die hohe Anzahl von Baugenehmigungen ist ein gutes Zeichen zur Erreichung der Zielvorgaben zum Neubaubedarf.

### **Fortschreibung Flächenprogramm Wohnen 2020:**

Parallel zu der aktuellen Evaluierung und Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes wurde seitens der Stadtverwaltung das Flächenprogramm Wohnen als wichtigster Baustein der Baulandstrategie überarbeitet und fortgeführt.

Die bestehenden Potenzialflächen aus dem Flächenprogramm Wohnen 2017 wurden überprüft und neu bewertet. In der Folge wurden die Flächen in Ihrer Entwicklungspriorisierung angepasst. Da einige Flächen im Rahmen der bisherigen Laufzeit umgesetzt bzw. angestoßen wurden sind entsprechende neue Kategorien für diese Flächen ergänzt worden (,In Realisierung', ,Im Verfahren').

Insgesamt wurden **36 Gebiete** im Stadtgebiet von Speyer identifiziert, die im Rahmen der aktuellen und künftigen Wohnbauentwicklung umgesetzt werden bzw. sich für Wohnbauentwicklung in besonderem Maße eignen. Es wurden im Vergleich fünf neue Flächenoptionen in dem „Flächenprogramm Wohnen“ ergänzt.

## Fazit 2020

Im Rahmen der ersten Umsetzungsphase seit Verabschiedung des „Flächenprogramms Wohnen“ konnten einige Fortschritte auf dem Speyrer Wohnungsmarkt erzielt werden. Mit der zeitnahen Umsetzung und Realisierung von einzelnen Projekten konnte in einem ersten Schritt ein adäquater Beitrag zur Generierung neuer und zusätzlicher Wohneinheiten auf dem angespannten Wohnungsmarkt geschaffen werden.

### **Flächen in Realisierung:**

15	Konversion "Alte Ziegelei"	<b>352 WE</b>
20	Neuordnung "Albert-Einstein-Straße"	32 WE
23	Nachverdichtung "Paulstraße"	26 WE
25	Neuordnung "ehemaliges Bistumshaus St. Ludwig"	54 WE
29	Neubebauung "Am Priesterseminar"	188 WE
30	Konversion "Am Russenweiher"	130 WE
31	Konversion "Windthorststraße"	42 WE
35	Konversion/ Neuordnung "Seppelkasten"	35 WE

Im Ergebnis konnten über die hier dargelegten, in Realisierung befindlichen, Verfahren insgesamt 859 Wohneinheiten planungsrechtlich geschaffen und gesichert werden. Dies entspricht durchschnittlich 286 Wohneinheiten pro Jahr die man seit Stand 2017 generiert hat.

Die jährlich gesetzte Zielzahl von 130 bis 170 neuen Wohneinheiten (Umsetzung) konnte in den vergangenen drei Jahren zwar im Durchschnitt nur nahezu erreicht werden, dennoch ist auch hier schon eine deutliche Zunahme der Wohneinheiten zu verzeichnen ('17/'18/'19 = Plus von insgesamt 366 Wohneinheiten gemäß Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz). Erklärung hierfür ist der erst kurze Umsetzungsprozess. Eine aussagekräftige Evaluierung ist hier nur bedingt möglich. Dennoch lassen sich die ersten positiven Entwicklungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt erkennen.

### **Anlagen:**

- Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzepts 2020
- Fortschreibung Flächenprogramm Wohnen 2020 mit Anlagen
- Protokoll zur Sitzung

### **Hinweis:**

Die Anlagen zu diesem Tagesordnungspunkt (öffentlich) finden Sie in unserem Bürgerinformationssystem (<https://buengerinfo2.speyer.de>); Vorlagen im nicht öffentlichen Teil sind im Ratsinformationssystem (<https://ratsinfo2.speyer.de>) hinterlegt, für das jedoch ein individueller Login erforderlich ist.