

# Bündnis für bezahlbares Wohnen Speyer

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



Quelle: Stadt Speyer

## **Tagesordnung**

#### Begrüßung

Vortrag "Hintergrund und Herausforderungen auf dem Speyerer Wohnungsmarkt sowie Handlungsbedarf im bezahlbaren Segment"

Ziele und Inhalte des Speyerer Bündnisses für bezahlbares Wohnen

Input "Das Bündnis aus kommunaler Perspektive – Erwartungen der Stadt und der GEWO"

Vortrag "Die aktuellen Förderkonditionen zur sozialen Wohnraumförderung in Rheinland-Pfalz"

Diskussion "Chancen und Hemmnisse für bezahlbares Wohnen"

Erwartungen der Teilnehmer an das Bündnis

#### **Ausblick**

Hintergrund und Herausforderungen auf dem Speyerer Wohnungsmarkt sowie Handlungsbedarf im bezahlbaren Segment



# Baugrundstücke werden teurer: Große regionale Unterschiede

Etwa in Speyer, wo die Preise für Wohnbauland von 2015 zu 2016 allein binnen eines Jahres um rund zwölf Prozent gestiegen sind.

Focus online, 20.03.2017

## Immobilienpreise und Mietspiegel: Speyer



Führungskräfte beispielsweise der (...) BASF in Ludwigshafen und (...) SAP ziehen gerne in die Stadt...

...Die hohe Nachfrage zeigt Wirkung – Speyer hat im Ranking der rheinland-pfälzischen Immobilienpreise bereits den ersten Platz erobert und die Landeshauptstadt Mainz hinter sich gelassen.

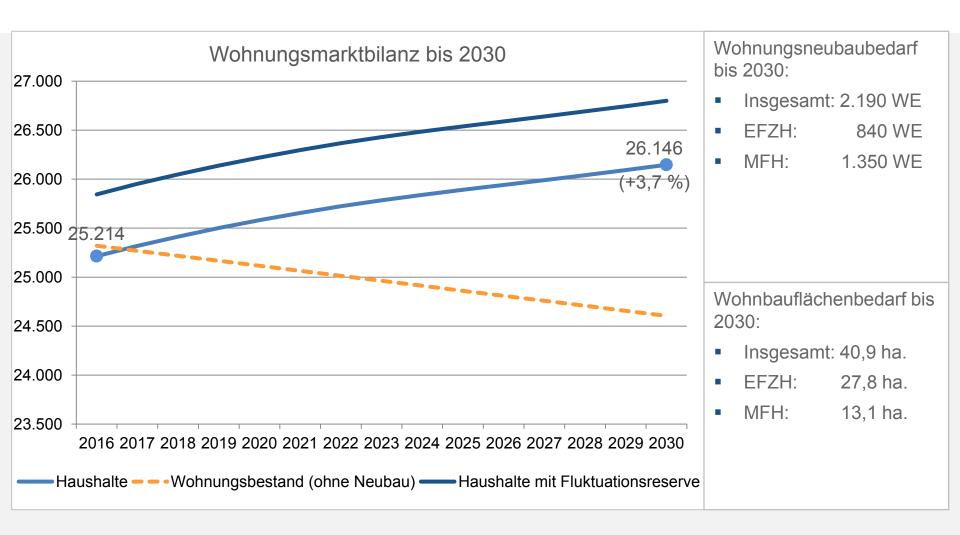
capital.de, 31.01.2017

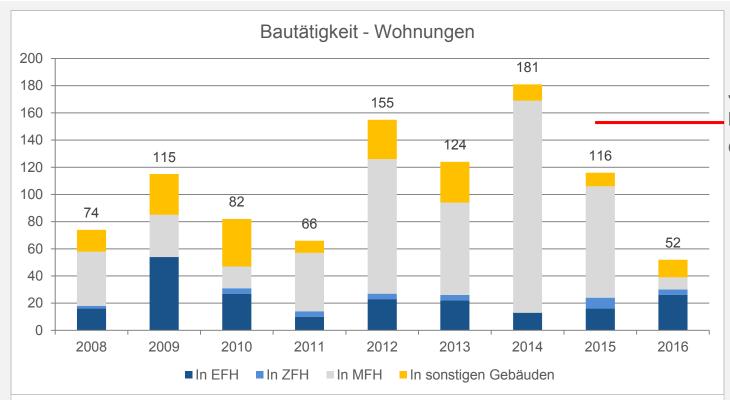
## Mietpreisbremse für rheinland-pfälzische Studentenhochburgen



Mainz, Trier, Landau und Speyer: In vier rheinland-pfälzischen Universitätsstädten sollen Mieten künftig langsamer steigen als bisher – nämlich maximal 15 Prozent im Laufe von drei Jahren statt bis 20 Prozent.

25.04.2014



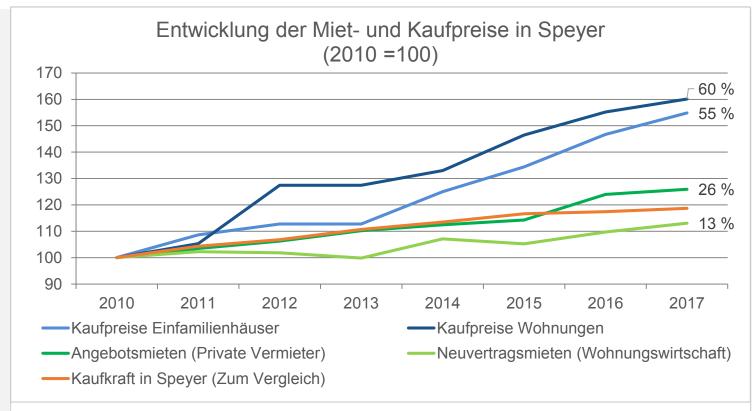


Jährlicher Neubaubedarf bis 2030 nach Prognose ca.150 WE

Relativ geringe Neubautätigkeit, kaum einfach zu entwickelnde Flächenpotenziale

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

Quellen: Destatis, Statistisches Landesamt RLP



Anspannung des Wohnungsmarktes seit 2010

- Aktuelle Nettokaltmieten: 8,40/6,06 €/m² (Privat/Wohnungswirtschaft)
- Aktuelle Kaufpreise: 2.333/2.776 €/m² (ETW/EFZH)

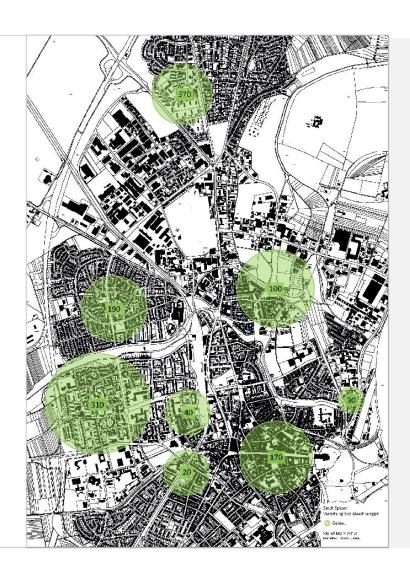
Quellen: ImmobilienScout24, Wohnungswirtschaft, GfK

# Bestand Sozialwohnungen (Juni 2017):

- Ca. 1.840 Wohnungen
- Davon ca. 1.340 von drei großen
   Wohnungsunternehmen
   (GBS, GEWO, GSW)
- Davon ca. 500 von sonstigen Anbietern

## Zukünftige Entwicklung

Bis 31.12.2027 Bindungsausläufe bei etwa 1.000 WE



# Wer ist auf bezahlbare Wohnungen angewiesen?

- Haushalte, die Sozialleistungen empfangen (z. B. Arbeitslose, Rentner, Flüchtlinge)
- Haushalte, die keine Transferleistungen empfangen aber geringe Einkommen haben

#### Zukünftige Entwicklung

- Anstieg der Transferleistungsempfänger
- Zunahme der Altersarmut
- Flüchtlingszuwanderung
- Steigende Mieten/Kaufpreise

Haushalts- größe	Einkommens- grenzen	Mietober- grenze	Wohnungsgröße in m²	Angebot	Nachfrage	Bilanz
1	15.300 in €	325€	bis 50 m²	160	450	-290
2	22.000 in €	390€	bis 60 m²	120	200	-80
3	26.100 in €	460€	bis 80 m²	340	60	280
4+	37.250 in €+	561 €+	über 80 m²	220	60	160
Insgesamt				840	770	70

Bilanz als Modellrechnung für das Jahr 2017 (jährliche Nachfrage):

- Preissensible Haushalte = Haushaltseinkommen unter Einkommensgrenze des LWoFG
- Preisgünstiger Wohnraum = Miete je m² unter Fördermiete nach KdU Speyer
- Nachfrageüberhang bei Wohnraum für Ein- und Zweipersonenhaushalten
- Fehlbelegung bei großen Wohnungen mindert Versorgungseffekt

# Nachfrager nach preisgünstigem Wohnraum

- Steigende Mieten und Bindungsausläufe: Mehr Nachfrager und weniger preisgünstiger Wohnraum
- Singularisierung: Nachfrageüberhang bei kleinen Wohnungen



#### **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



Ziele und Inhalte des Speyerer Bündnisses für bezahlbares Wohnen

Bezahlbares Wohnen	Einheimischen-Modell	Folgekosten
<ul><li>Förderungsmöglichkeiten</li><li>Sozialquote</li><li>Räumliche Streuung</li><li></li></ul>	<ul><li>Vergabeverfahren</li><li>Zielgruppen</li><li>Vergabekriterien</li><li></li></ul>	<ul><li>Verfahren/Grundlagen</li><li>Übertragbare Kosten</li><li></li></ul>



Carolin Wandzik Geschäftsführerin

Drehbahn 7 20354 Hamburg

T 040 69712-233 carolin.wandzik@gewos.de



Fabian Maaß
Berater

Drehbahn 7 20354 Hamburg

**T** 040 69712-232 fabian.maass@gewos.de

