

# Ergebnispräsentation Fortschreibung WMK Speyer

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

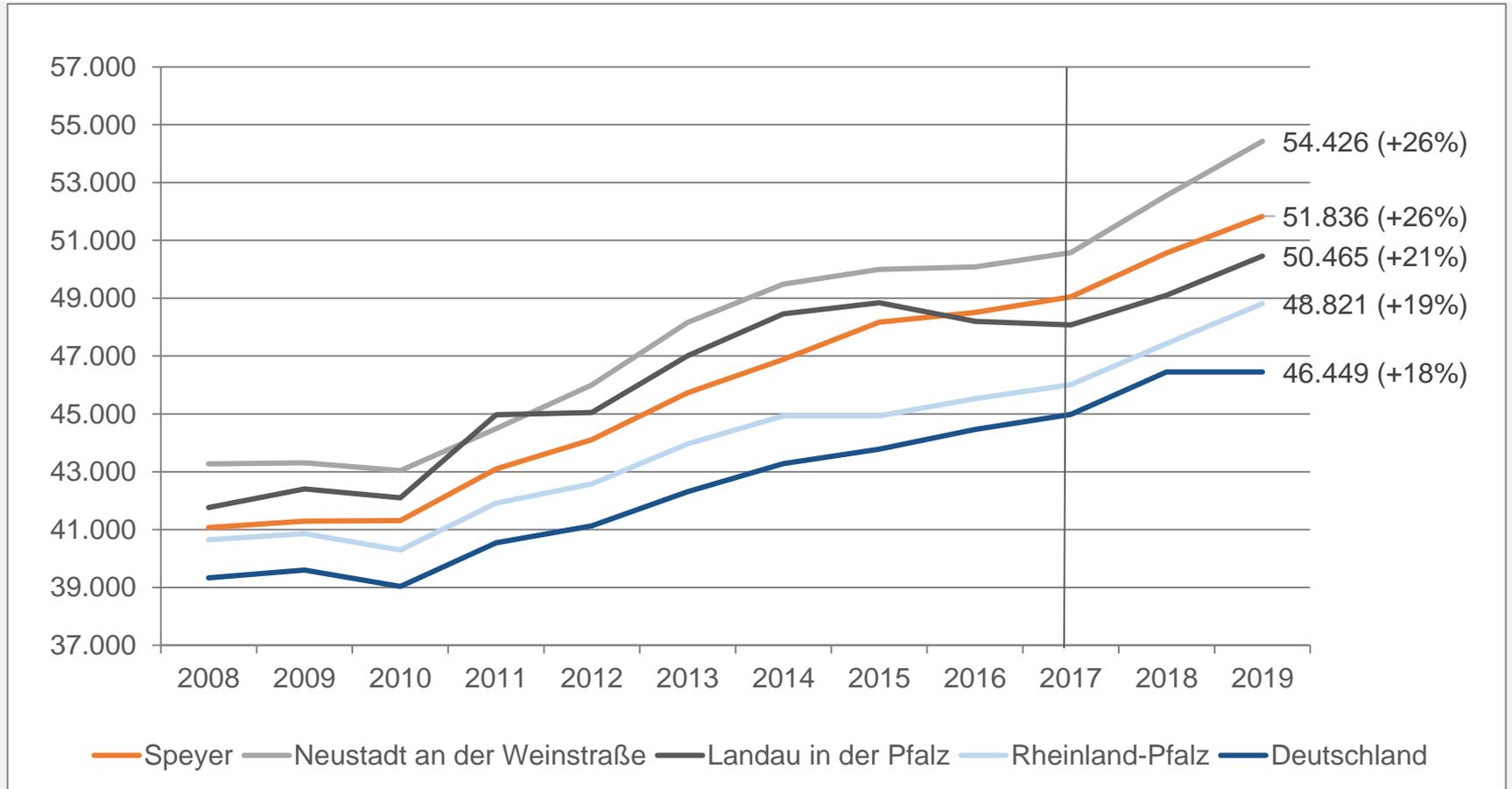


Quelle: Stadt Speyer

- ▶ **Begrüßung** (Frau Seiler)
- ▶ **Rückblick Bündnisprozess und Vorstellung der Tagesordnung**  
(Frau Wandzik, GEWOS)
- ▶ **Präsentation der Ergebnisse zur Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzepts**  
(Herr Maaß, GEWOS)
- ▶ **Präsentation der Ergebnisse zur Fortschreibung des Flächenprogramms Wohnen**  
(Frau Kafitz, Stadt Speyer)
- ▶ **Erfahrungsberichte der Bündnispartner als Kurzstatement** (Bündnispartner)
- ▶ **Vorstellung des Monitoring-Konzeptes** (Herr Maaß, GEWOS)
- ▶ **Ausblick** (Frau Seiler)

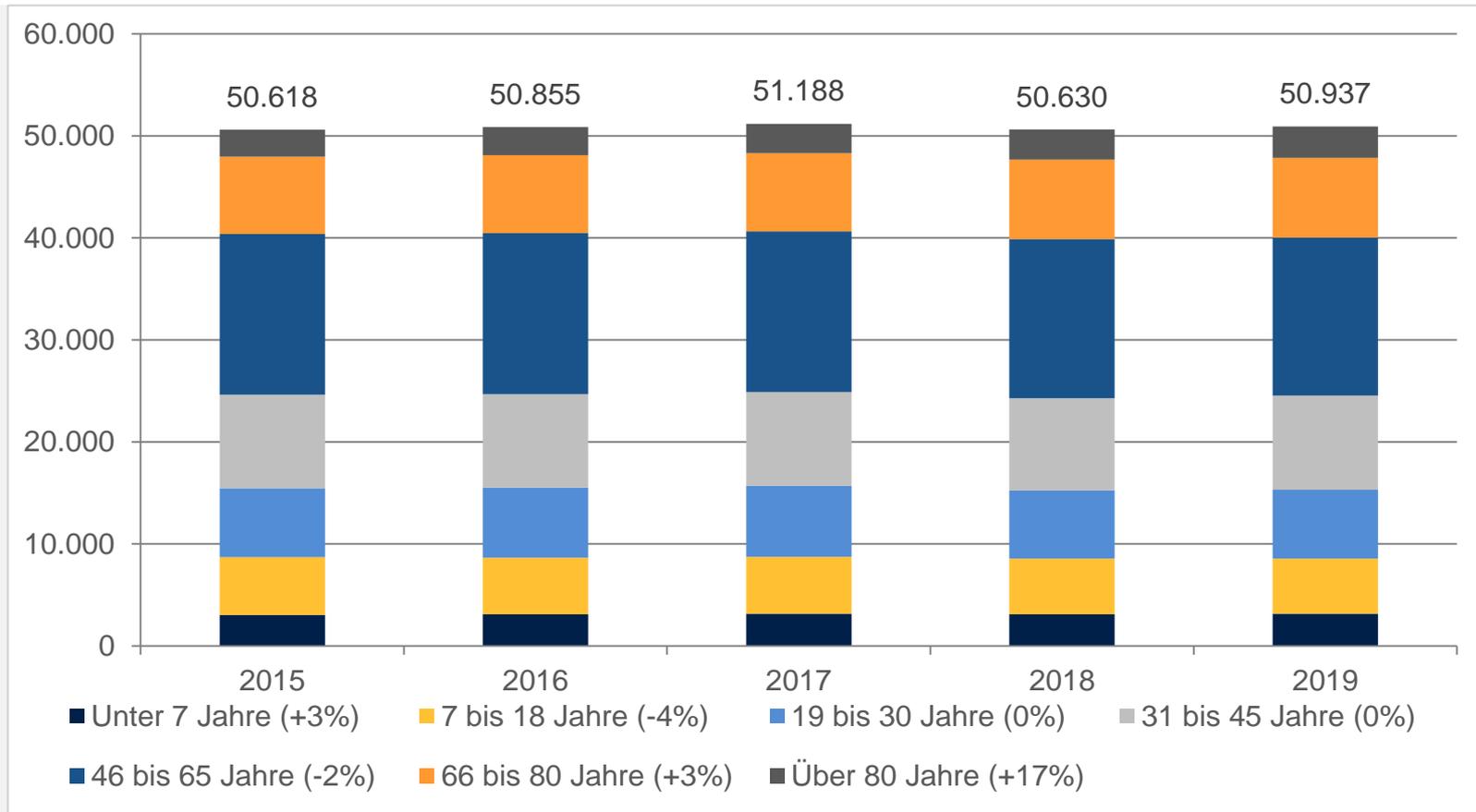
# Ergebnisse der Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzepts

# Kaufkraft pro Haushalt (€)



Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung (GfK)

# Entwicklung der Zahl der Hauptwohnsitze (2015-2019)



- ▶ Anstieg der Zahl der Hauptwohnsitze um 319 (0,6 %)

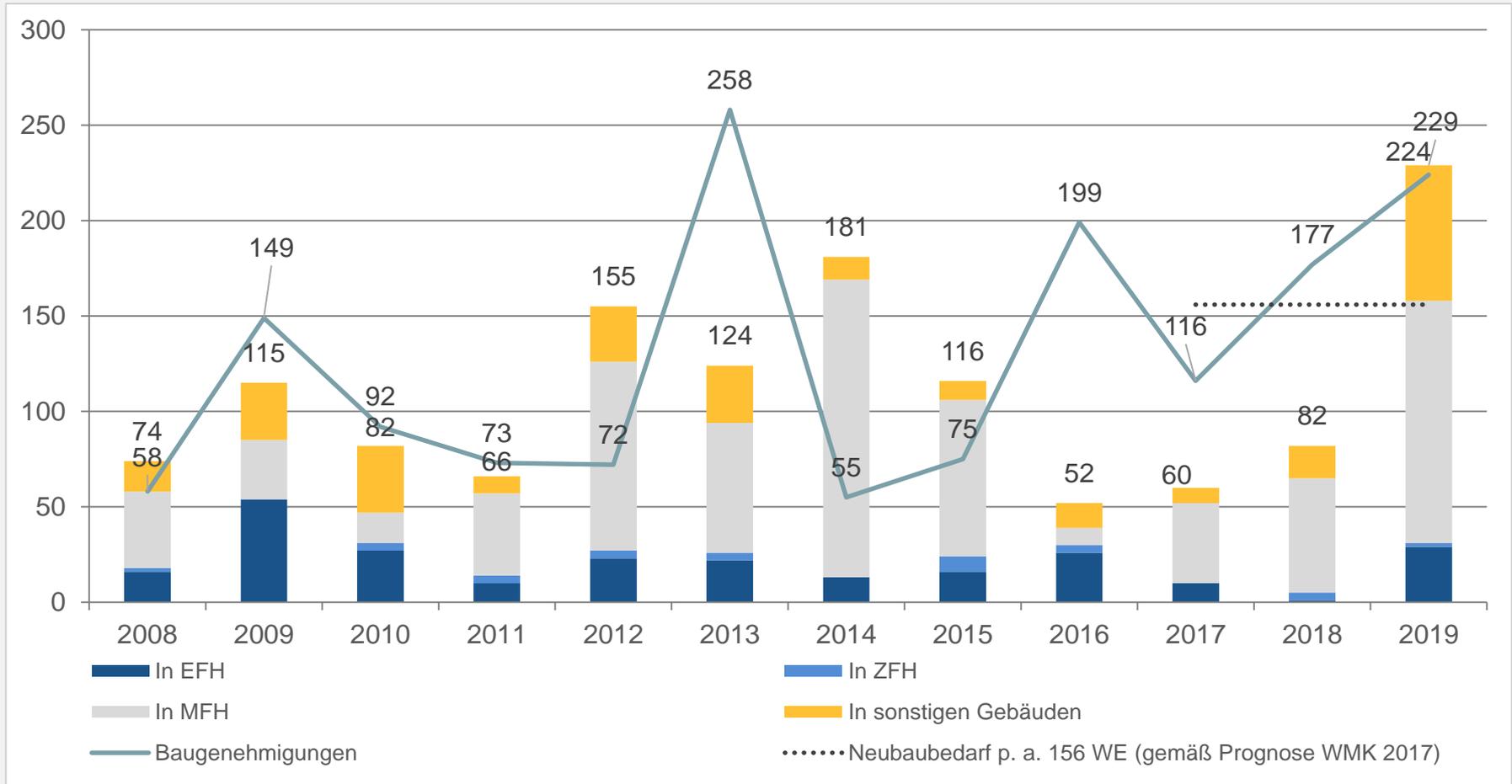
Quelle: Melderegister Stadt Speyer

Reale Bevölkerungsentwicklung leicht positiv (+0,2 %), Prognose war etwas positiver (+0,7 %)

- ▶ Hohe Abwanderung in 2018 als Folge der Zuwanderung in Jahren zuvor
- ▶ Höheres Geburtendefizit in 2016 bis 2019 als zuvor
- ▶ Junge Altersgruppen bis 30 Jahre positiver als erwartet
- ▶ Ab 30-Jährige (und v. a. ab 65-Jährige) weniger positiv als erwartet

Reale Entwicklung der Haushalte positiv (+0,9 %), Prognose lag bei 1,1 %

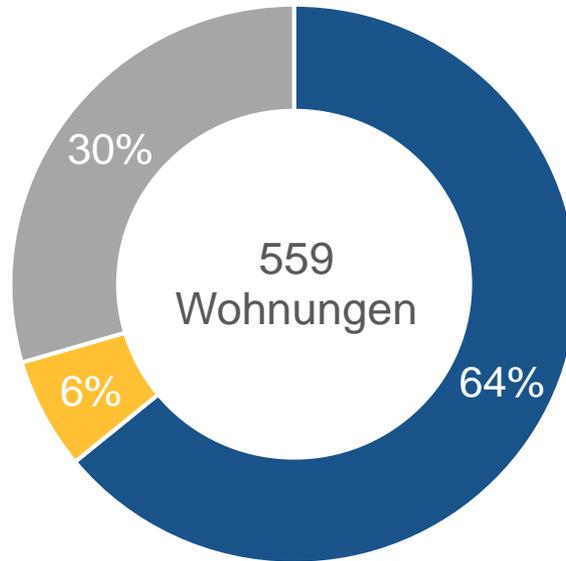
- ▶ Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung auch weniger Haushalte als prognostiziert
- ▶ Anteil kleiner Haushalte höher als prognostiziert, Anteil großer Haushalte kleiner



▶ 836 Fertigstellungen bei 1.025 Baugenehmigungen

Quelle: Statistikamt RLP

## Fertigstellungen im Mehrfamilienhaussegment (2011-2018)

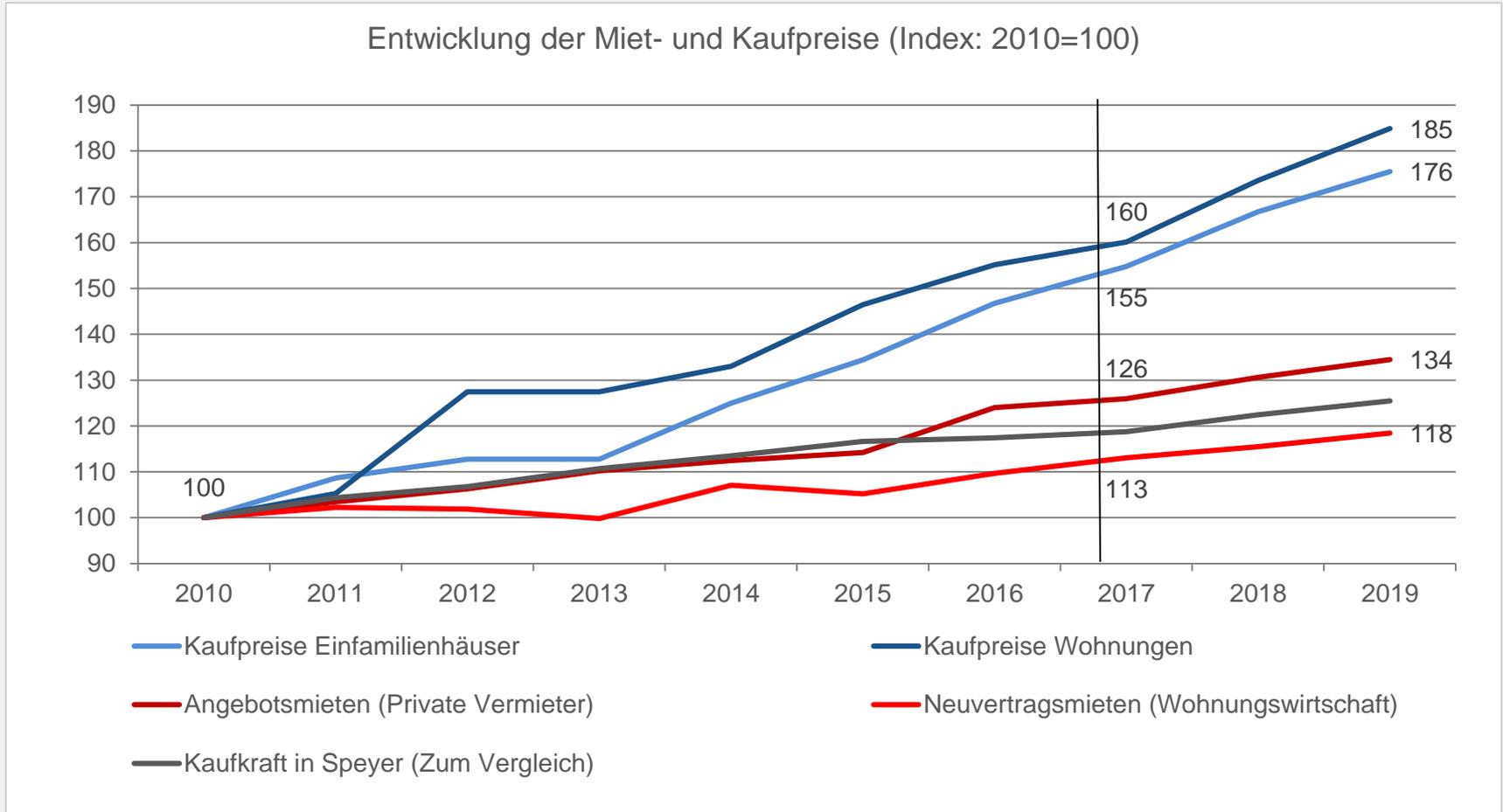


■ Eigentumswohnungen

■ Geförderte Mietwohnungen

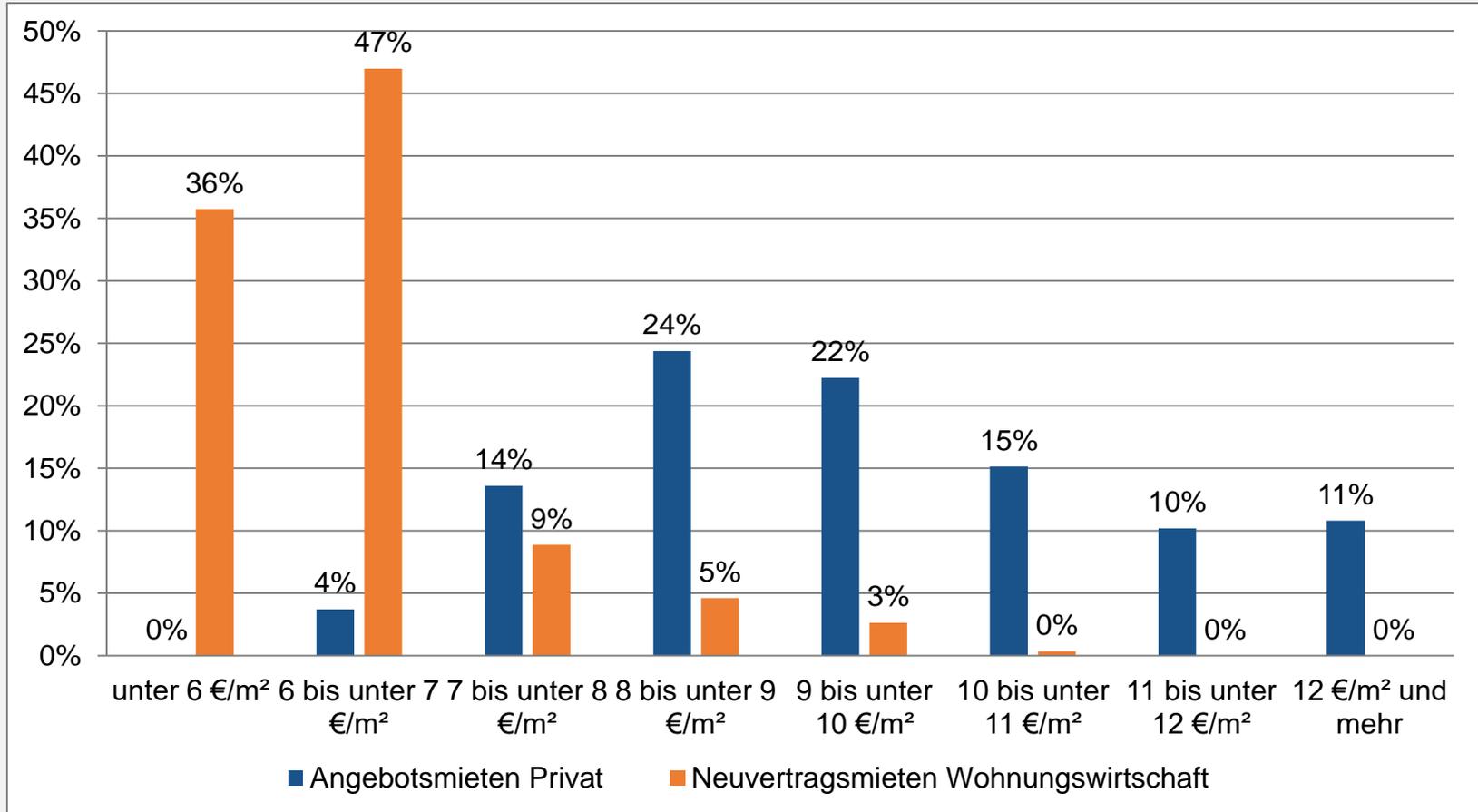
■ Frei finanzierte Mietwohnungen

Quellen: Statistikamt RLP, ISB



Quellen: ImmobilienScout24, GfK, Wohnungsunternehmen in Speyer

# Nettokaltmiete nach Miethöhe in % (2019)



Eigene Darstellung, Datenquellen: ImmobilienScout24 (n=324), Datenerhebung bei Speyerer Wohnungsunternehmen (n=305)

Stadtbezirk	2019		2017	
	Leerstehende Wohneinheiten	Leerstandsquote	Leerstehende Wohneinheiten	Leerstandsquote
Im Ehrlich	83	2,5%	70	2,1%
Im Vogelsang	43	3,3%	40	3,1%
Kernstadt Süd	74	3,9%	55	2,9%
Kernstadt	110	3,0%	108	2,9%
Neuland	21	2,3%	13	1,4%
Nördl. Autobahn	15	2,4%	5	0,8%
Nord	65	2,1%	43	1,4%
Nord Ost	106	5,6%	49	2,6%
Nord West	7	1,6%	26	5,8%
Süd	92	3,1%	114	3,8%
Süd West	10	0,9%	13	1,2%
West	125	3,4%	111	3,0%
<b>Gesamt</b>	<b>751</b>	<b>3,0%</b>	<b>647</b>	<b>2,6%</b>

Eigene Berechnung, Datengrundlage: Stadtwerke Speyer

- ▶ Wirtschaftliche Entwicklung bis 2019 weiterhin positiv, noch keine Auswirkungen der Corona-Pandemie betrachtet
- ▶ Wie in Wohnungsmarktprognose erwartet bleibt Wohnungsnachfrage hoch
- ▶ Deutliche Zunahme kleiner Haushalte
- ▶ Weiterhin angespannter Wohnungsmarkt mit steigenden Preisen und geringen Leerständen
- ▶ Bautätigkeit erst in 2019 gesteigert, Baugenehmigungen kontinuierlich seit 2017 erhöht
- ▶ Insgesamt bleibt Ausgangssituation seit 2016 ähnlich, möglicherweise erste Wirkung von Maßnahmen zu beobachten

# Vorstellung Wohnungsmarkt-Monitoring



## Speyerer Bündnis für bezahlbares Wohnen

**Gemeinsame Vereinbarung**  
der Stadt Speyer, der Vertreter:Innen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und der  
Interessenvertretungen  
zur Schaffung und dem Erhalt von bezahlbarem Wohnraum in der Stadt Speyer

Laufzeit 2019-2025



erstellt durch:  
Stadtverwaltung Speyer, Abteilung 520  
GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH

## Evaluation der Bündnisergebnisse

(...)

„Im Rahmen eines Monitorings werden relevante Parameter der Wohnungsmarktentwicklung jährlich ermittelt. Zudem wird überprüft, ob die im Bündnis festgelegten Quoten und Zielgrößen realisiert wurden. (...)

Diese jährlichen Monitoring-Berichte können dann als Diskussionsgrundlage für ein (...) Treffen der Bündnispartner genutzt werden.“

*Quelle: Gemeinsame Vereinbarung „Speyerer Bündnis für bezahlbares Wohnen“, 2019*

Tabellenblatt	Statistik	Quelle
1	Inhalt und Datenquellen	-
2	Bevölkerungsentwicklung (insgesamt)	Melderegister Speyer
3	Bevölkerungsentwicklung (nach Altersgruppen)	Melderegister Speyer
4	Geburten und Sterbefälle	Statistikamt RLP
5	Zu- und Fortzüge	Statistikamt RLP
6	Beschäftigte und Pendler	Bundesagentur für Arbeit
7	Arbeitslosigkeit	Bundesagentur für Arbeit
8	Wohnungsbestand	Statistikamt RLP
9	Bautätigkeit	Statistikamt RLP
10	Leerstände	Stadtwerke Speyer
11	Geförderter Wohnraum	ISB

## Inhaltsverzeichnis Wohnungsmarkt-Monitoring Speyer

- Excel-basiertes Instrument

# Beispiel: Entwicklung Altersgruppen

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Unter 7 Jahre</b>	3.049	3.097	3.154	3.098	3.143	
<b>7 bis 18 Jahre</b>	5.642	5.541	5.570	5.470	5.426	
<b>19 bis 30 Jahre</b>	6.769	6.862	6.970	6.689	6.741	
<b>31 bis 45 Jahre</b>	9.176	9.187	9.202	9.031	9.219	
<b>46 bis 65 Jahre</b>	15.750	15.767	15.751	15.607	15.503	
<b>66 bis 80 Jahre</b>	7.590	7.644	7.670	7.769	7.807	
<b>81 Jahre und älter</b>	2.642	2.757	2.871	2.966	3.098	
<b>Insgesamt</b>	50.618	50.855	51.188	50.630	50.937	0

← Tabelle zur Dateneingabe

Tabelle zur automatisierten Datenausgabe →

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Unter 7 Jahre</b>	0,0%	1,6%	3,4%	1,6%	3,1%	
<b>7 bis 18 Jahre</b>	0,0%	-1,8%	-1,3%	-3,0%	-3,8%	
<b>19 bis 30 Jahre</b>	0,0%	1,4%	3,0%	-1,2%	-0,4%	
<b>31 bis 45 Jahre</b>	0,0%	0,1%	0,3%	-1,6%	0,5%	
<b>46 bis 65 Jahre</b>	0,0%	0,1%	0,0%	-0,9%	-1,6%	
<b>66 bis 80 Jahre</b>	0,0%	0,7%	1,1%	2,4%	2,9%	
<b>81 Jahre und älter</b>	0,0%	4,4%	8,7%	12,3%	17,3%	
<b>Insgesamt</b>	0,0%	0,5%	1,1%	0,0%	0,6%	

- ▶ Monitoring jährlich durch Stadtverwaltung fortschreibbar
- ▶ Zulieferung von Daten aus unterschiedlichen Quellen:
  - ▶ verwaltungsintern (z. B. Melderegister)
  - ▶ externe Stellen (z. B. Statistikamt RLP, Agentur für Arbeit)
  - ▶ lokale Akteure (z. B. Wohnungswirtschaft, Stadtwerke)
- ▶ Jährliche Auswertung, kurzfristige Identifizierung von Handlungsbedarfen möglich
- ▶ Regelmäßige Treffen mit allen relevanten Wohnungsmarktakteuren wichtig!
  - ▶ Gleiche Informationsgrundlage für alle Akteure
  - ▶ Diskussion von Hintergründen
  - ▶ Gegebenenfalls Anpassung von Zielen und Strategien

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](http://www.gewos.de)

