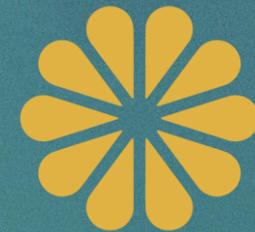


**BÜNDNIS FÜR BEZAHLBARES UND KLIMAANGEPASSTES
WOHNEN**

7. Bündnissitzung am 27.02.2024

520, Stadtplanung



524240191

Tagesordnung

- ✿ **TOP 1** **Begrüßung und Neuausrichtung Bündnis**
- ✿ TOP 2 Rückblick, was bisher geschah
- ✿ TOP 3 Aktuelle Situation Wohnungsmarkt und Baulandentwicklung / Zwischenevaluierung
- ✿ TOP 4 Bilanz Bündnispapier 2019 - Sachstand zur Umsetzung
- ✿ TOP 5 Bericht zum geförderten Wohnungsbau / Diskussion zur Sozialquote
- ✿ TOP 6 Ausblick / Handlungserfordernisse



TOP 1 Begrüßung

Teilnehmer und Akteure

Speyerer Bündnis für bezahlbares und klimaangepasstes Wohnen – Kooperatives Handeln

Politische Vertreter
aus dem Stadtrat

Wohnungsbau-
gesellschaften

Vertreter Soziales
Wohnen

Klimaschutzakteure

Oberbürgermeisterin
Dezernentinnen

Ministerium für
Finanzen

Seniorenbeirat

Stadtteilvereine

Stadtverwaltung
Speyer

Wohnvereine und
Verbände

Jugendstadtrat

Kreditinstitute



Tagesordnung

- ✿ TOP 1 Begrüßung und Neuausrichtung Bündnis
- ✿ **TOP 2 **Rückblick, was bisher geschah****
- ✿ TOP 3 Aktuelle Situation Wohnungsmarkt und Baulandentwicklung / Zwischenevaluierung
- ✿ TOP 4 Bilanz Bündnispapier 2019 - Sachstand zur Umsetzung
- ✿ TOP 5 Bericht zum geförderten Wohnungsbau / Diskussion zur Sozialquote
- ✿ TOP 6 Ausblick / Handlungserfordernisse



TOP 2 Rückblick, was bisher geschah

Baulandstrategie

Wohnungsmarktkonzept (2015 – 2017)

3 * AG Wohnen 3 Leitziele

- Wachsen in bestehenden Strukturen
- Wohnen in starken Quartieren
- Zielgruppenspezifische Angebotssicherung und –verbesserung

Ergebnisbericht

Flächenprogramm Wohnen

(2016 -2017)

- 31 Flächen
- Ziel: 2190 WE bis 2030 (Neubaubedarf)

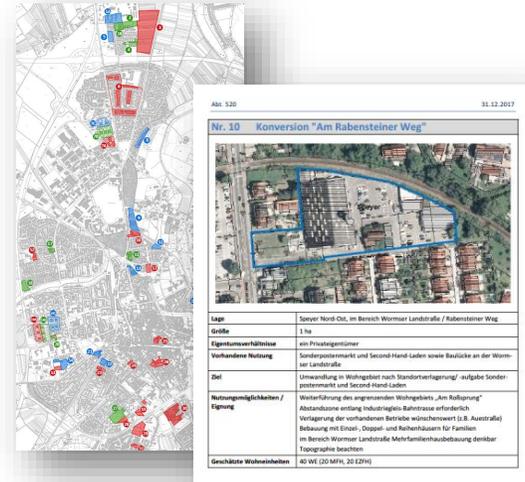
Bündnis für bezahlbares Wohnen

- 5 Sitzungen
- Bündnispapier mit Sozialquote

2017
2018

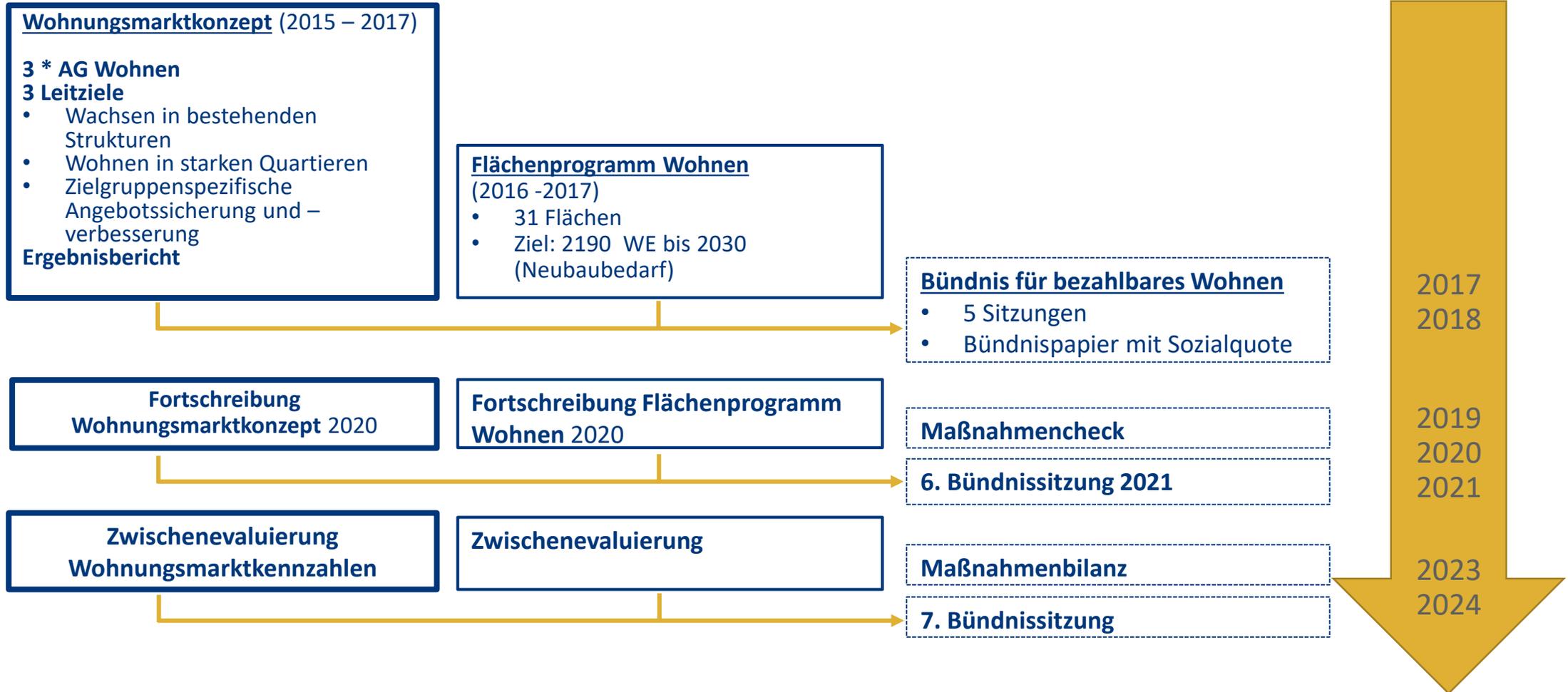
2019
2020
2021

2023
2024



TOP 2 Rückblick, was bisher geschah

Baulandstrategie



Tagesordnung

- ✿ TOP 1 Begrüßung und Neuausrichtung Bündnis
- ✿ TOP 2 Rückblick, was bisher geschah
- ✿ **TOP 3 **Aktuelle Situation Wohnungsmarkt und Baulandentwicklung / Zwischenevaluierung****
 - **Auswertung Monitoring bis 2022**
 - Bericht der Bauordnung
 - Bericht der Stadtplanung
 - Berichte der Wohnungsbaugesellschaften
 - Bericht zum Mietspiegel
 - Diskussion
- ✿ TOP 4 Bilanz Bündnispapier 2019 - Sachstand zur Umsetzung
- ✿ TOP 5 Bericht zum geförderten Wohnungsbau / Diskussion zur Sozialquote
- ✿ TOP 6 Ausblick / Handlungserfordernisse



TOP 3 Aktuelle Situation Wohnungsmarkt und Baulandentwicklung / Zwischenevaluierung

Auswertung des Monitoring bis 2022

Bevölkerungsentwicklung



Quelle: Stadtverwaltung Speyer, Datenquelle Melderegister Stadt Speyer
Stand 31.12.2023

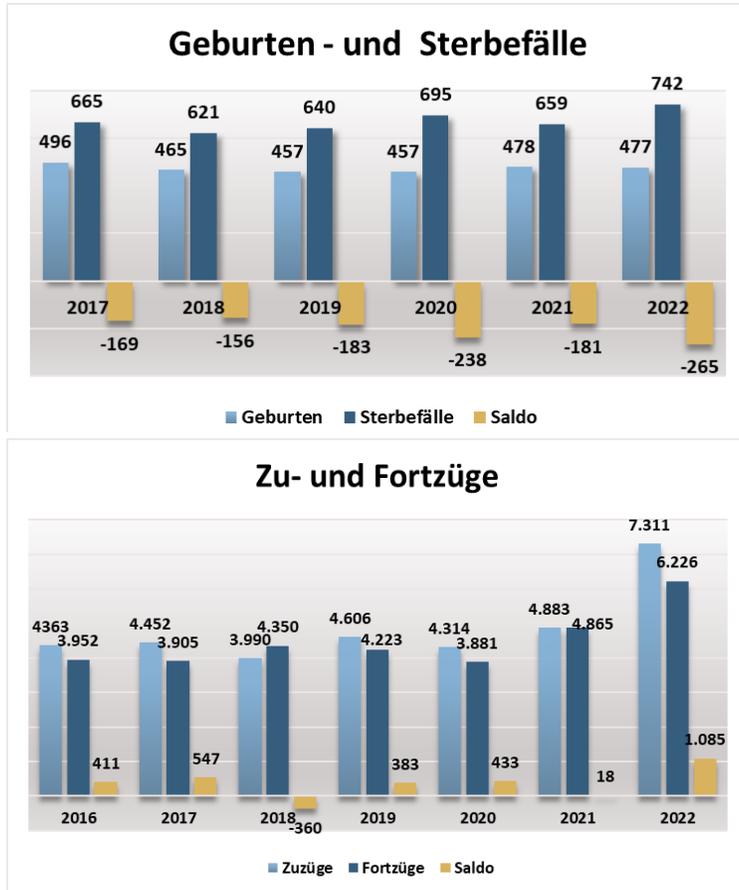
Prognose Gewos 51.590 in 2023

- ✿ Von 2016 bis 2023 im Trend positiv
- ✿ Anzahl der Hauptwohnsitze um ca. 800 Personen gestiegen
- ✿ Schwankungen 2017 und 2022
- ✿ Auffällige Entwicklung 2022

TOP 3 Aktuelle Situation Wohnungsmarkt und Baulandentwicklung / Zwischenevaluierung

Auswertung des Monitoring bis 2022

Bevölkerungsentwicklung - Demographische Entwicklung



Quelle: Stadtverwaltung Speyer, Datenquelle Statistisches Landesamt RLP
Stand 31.12.2022

- ✿ Anzahl Geburten schwanken leicht
- ✿ Ebenso Anzahl der Sterbefälle
- ✿ Im Saldo negative natürliche Bevölkerungsentwicklung

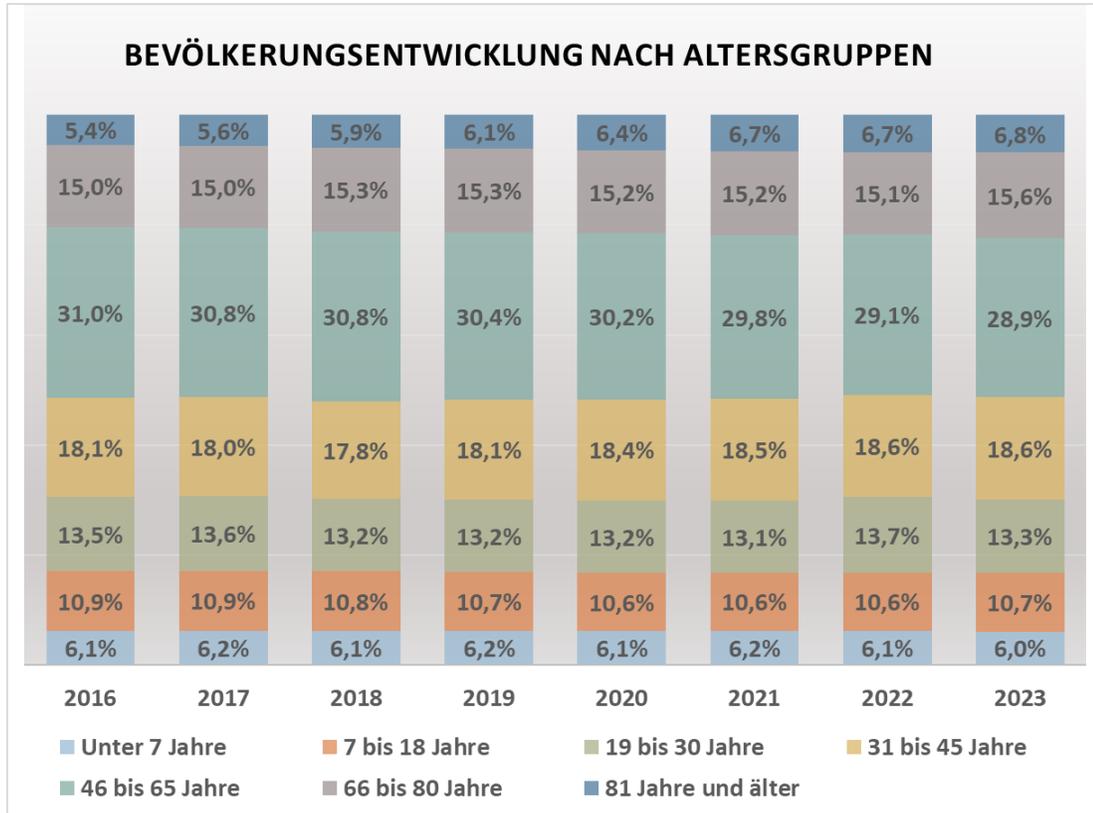
- ✿ Hohe Zahl an Zuzügen seit 2016 um rund 4800 pro Jahr
- ✿ Aber auch entsprechend hohe Zahl an Fortzügen rund 4350
- ✿ Meist positiver Wanderungssaldo
- ✿ Hoher Saldo 2022



TOP 3 Aktuelle Situation Wohnungsmarkt und Baulandentwicklung / Zwischenevaluierung

Auswertung des Monitoring bis 2022

Bevölkerungsentwicklung



Quelle: Stadtverwaltung Speyer, Datenquelle Melderegister Stadt Speyer
Stand 31.12.2023

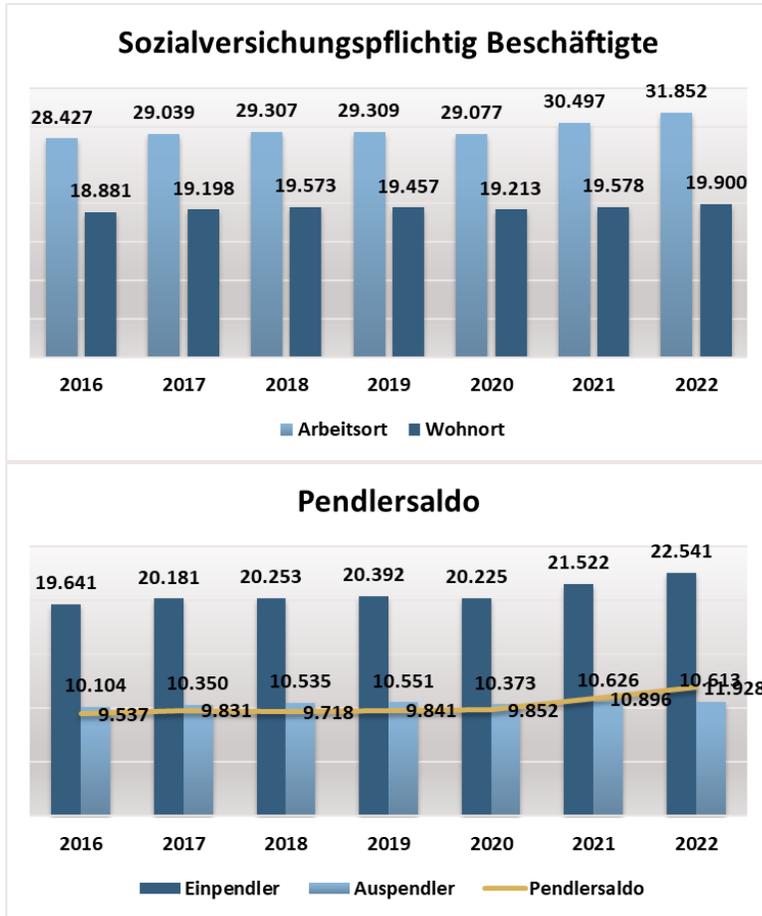
- ✿ Gruppen 7-Jährige und 7- bis 18-Jährige verändern sich über die Jahre kaum.
- ✿ Anzahl 19- bis 20-Jährige unterliegen Schwankungen Höchststände in den Jahren 2017 und 2022, vermutlich durch Zuwanderung.
- ✿ Gruppe 31 bis 45 Jahre nimmt zu. Ebenfalls vermutlich durch Zuwanderung.
- ✿ Größte Gruppe 46- bis 65-Jährigen, nimmt kontinuierlich ab.
- ✿ 66- bis 80-Jährigen und über 80-Jährige seit 2016 zugenommen.



TOP 3 Aktuelle Situation Wohnungsmarkt und Baulandentwicklung / Zwischenevaluierung

Auswertung des Monitoring bis 2022

Wirtschaftliche Situation



Quelle: Stadtverwaltung Speyer, Datenquelle Statistisches Landesamt RLP
Stand 31.12.2022

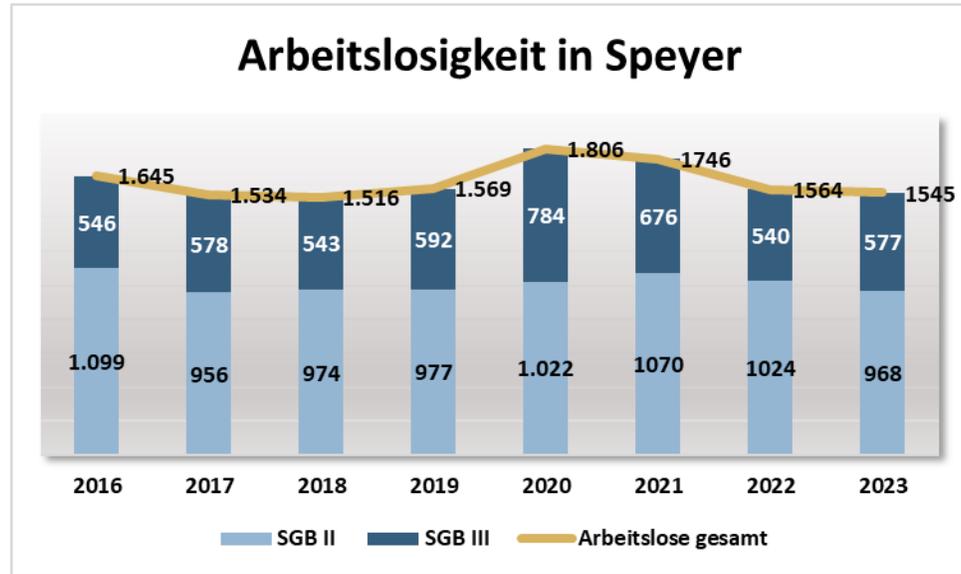
- ☀ Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten, die in Speyer ihren Arbeitsplatz, und die derer, die in Speyer ihren Wohnort haben, ist gestiegen.
- ☀ Positiver Pendlersaldo ist im Zeitraum zwischen 2016 und 2019 kontinuierlich angestiegen.



TOP 3 Aktuelle Situation Wohnungsmarkt und Baulandentwicklung / Zwischenevaluierung

Auswertung des Monitoring bis 2022

Wirtschaftliche Situation



Quelle: Stadtverwaltung Speyer, Bundesagentur für Arbeit
Stand 30.06.2023, Revision Dez. 2023

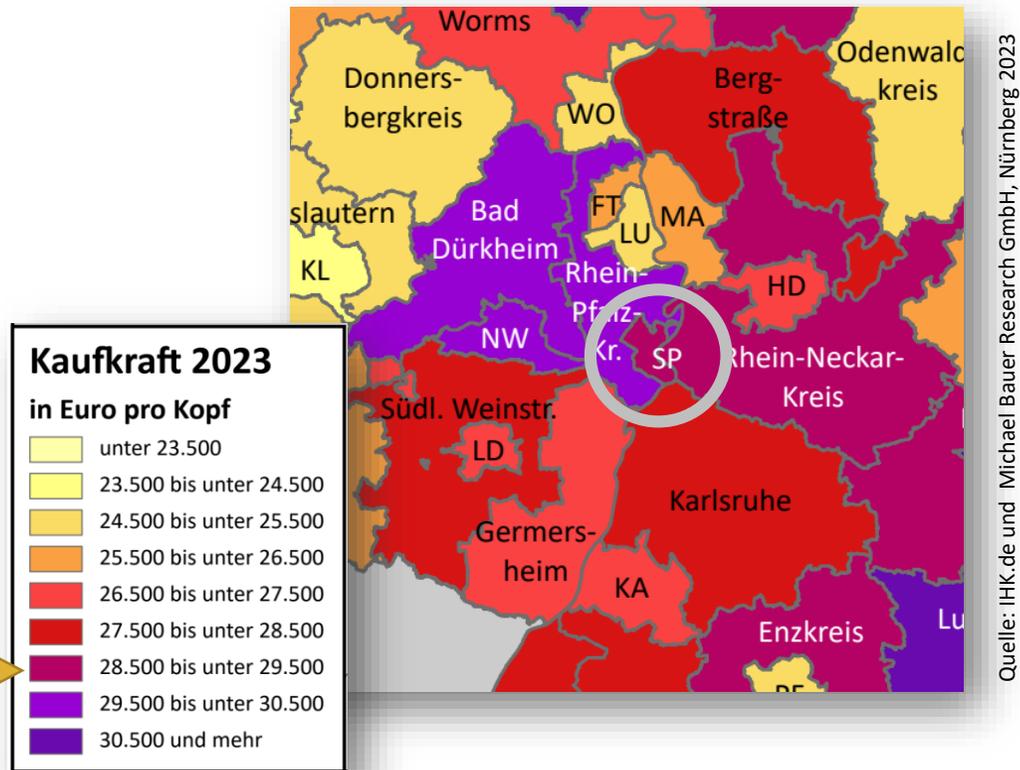
- ☀ Anzahl der Arbeitslosen ist im Zeitraum von 2016 bis 2023 um etwa 100 Personen zurückgegangen.



TOP 3 Aktuelle Situation Wohnungsmarkt und Baulandentwicklung / Zwischenevaluierung

Auswertung des Monitoring bis 2022

Wirtschaftliche Situation



- ☀ Die Kaufkraft in Speyer und in den umgebenden Städten und Kreisen ist weiterhin hoch.

Kaufkraft 2023 pro Kopf : **28.775 €**

TOP 3 Aktuelle Situation Wohnungsmarkt und Baulandentwicklung / Zwischenevaluierung

Auswertung des Monitoring bis 2022

Bautätigkeit



Quelle: Eigene Darstellung, Datenquelle Statistisches Landesamt RLP
Stand 31.12.2022

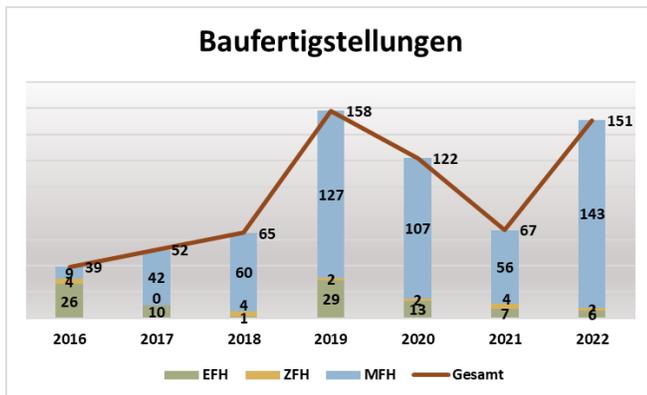
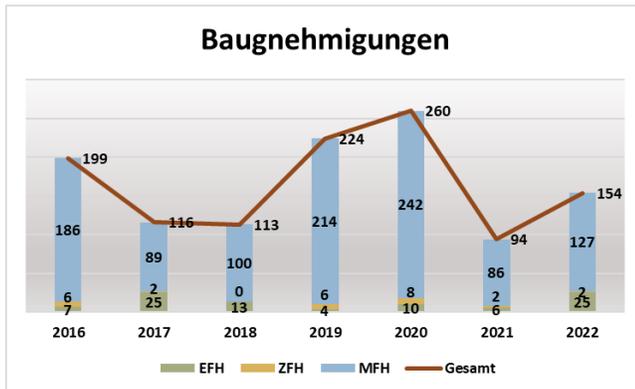
- Seit 2016 sind 781 neue Wohneinheiten entstanden.
- Die meisten Wohnungen sind im Bereich der Mehrfamilienhäuser entstanden. Seit 2016: 714 WE.
- Die Zahl der EFH hat um 61 zugenommen.
- Die Zahl der WE in Zweifamilienhäusern nahm leicht ab (-10).
- Die Zahl der Sonstigen hat leicht zugenommen (+16).



TOP 3 Aktuelle Situation Wohnungsmarkt und Baulandentwicklung / Zwischenevaluierung

Auswertung des Monitoring bis 2022

Bautätigkeit



Quelle: Stadtverwaltung Speyer, Datenquelle Statistisches Landesamt RLP
Stand 31.12.2022

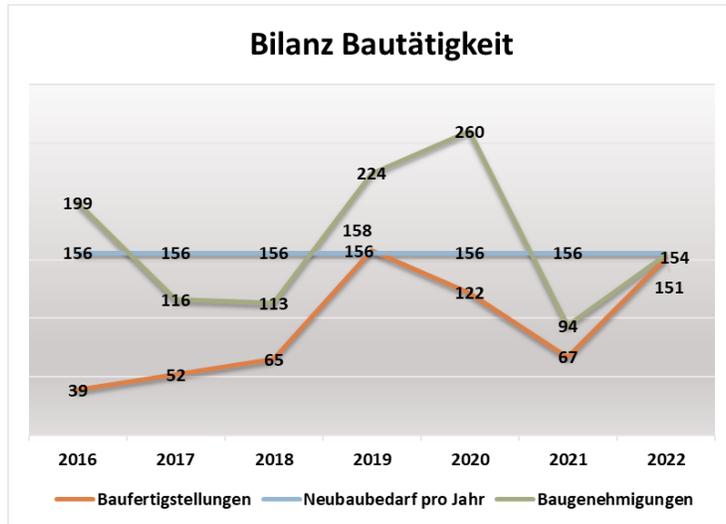
- ☀ Zahl der Baugenehmigungen bis 2020 im Trend erhöht (niedrige Zinsen, Investments,..)
- ☀ 2021 wieder Einbruch (vermutlich Coronalage)
- ☀ Von 2016 bis 2022 wurden 1160 Baugenehmigungen erteilt
- ☀ Zahl der Baufertigstellungen hat sich bis 2019 im Trend deutlich erhöht
- ☀ 2021 wieder Einbruch, vermutlich Corona
- ☀ Von 2016 bis 2022 wurden 654 Wohneinheiten fertiggestellt, die größte Zahl in Mehrfamilienhäusern



TOP 3 Aktuelle Situation Wohnungsmarkt und Baulandentwicklung / Zwischenevaluierung

Auswertung des Monitoring bis 2022

Bautätigkeit



Quelle Stadtverwaltung Speyer, Datenquelle Statistisches Landesamt RLP
Stand 31.12.2022

- ✿ Zahl Baugenehmigungen über Zahl Baufertigstellungen
- ✿ In der Regel verschiebt sich die Fertigstellung um 1 – 3 Jahre
- ✿ Die Anzahl der Fertigstellungen nähert sich dem im Wohnungsmarktkonzept 2017 anvisierten Wert an
- ✿ Niedrige Werte 2021
- ✿ In den letzten Jahren zahlreiche Genehmigungen
- ✿ Es wird mit zahlreichen Fertigstellungen gerechnet



TOP 3 Aktuelle Situation Wohnungsmarkt und Baulandentwicklung / Zwischenevaluierung

Auswertung des Monitoring bis 2022

Fazit

Bevölkerungsentwicklung - Fazit

- ✿ Im Trend Zunahme der Bevölkerung, Prognosewerte Gewos überschritten -> **weiterhin hoher Nachfragedruck an Wohnraum**
- ✿ Die langfristige Auswirkung durch Ukraine Krise und die weltpolitische Lage lassen sich derzeit nur schwer prognostizieren. -> **aktuell wird jedoch Wohnraum benötigt**
- ✿ Anteil der älteren Bevölkerung nimmt zu, Anteil der Personen in der Familienphase nimmt zu. -> **eine entsprechende Wohnungsnachfrage ist zu erwarten.**

Wirtschaftliche Situation - Fazit

- ✿ Die wirtschaftliche Situation Speyers ist weiterhin positiv, man geht auch zukünftig von hoher durchschnittlicher Kaufkraft pro Kopf aus
- ✿ **Es besteht weiterhin die finanzielle Möglichkeit vieler Haushalte aus Speyer aber auch aus dem Umland in der Stadt Wohnwünsche zu realisieren und steigende Immobilienpreise zu zahlen.**
- ✿ **Zugleich kann es für die Haushalte, die nicht über diese hohen Einkommen verfügen, schwierig werden, sich mit bedarfsgerechtem Wohnraum zu versorgen.**
- ✿ **Der hohe Einpendlerüberhang deutet auf ein bislang nicht realisiertes Potenzial an Zuzügen bzw. einem Zuzugsdruck in Speyer hin.**



TOP 3 Aktuelle Situation Wohnungsmarkt und Baulandentwicklung / Zwischenevaluierung

Auswertung des Monitoring bis 2022

Fazit

Bautätigkeit - Fazit

- ✿ Quantitativ zunehmender Wohnungsbestand, vorwiegend in Mehrfamilienhäusern => **positiv zu bewerten, da geringer Flächenverbrauch und kurze Wege**
- ✿ Zahl der Baugenehmigungen und Zahl der Realisierung lag 2019, 2020 und 2022 nahe an dem im Wohnungsmarktkonzept anvisierten Wert von 156 pro Jahr. Jedoch 2021 deutlicher Einbruch der Zahlen
- ✿ Die Anzahl der Baugenehmigungen war 2019, 2020 und 2022 auf hohem Niveau
- ✿ Die Realisierung der Vorhaben erfolgt verzögert
 - > **Prognostiziert wird ein erneuter Anstieg der Realisierungen**
 - > **Nach der corona- bedingten Flaute wird mit zahlreichen Fertigstellungen in den nächsten Jahren gerechnet**



TOP 3 Aktuelle Situation Wohnungsmarkt und Baulandentwicklung / Zwischenevaluierung

Auswertung des Monitoring 2020 - 2022

Besondere Entwicklungen

Corona-Pandemie 2020-2021 (-2023)

- ✿ Nicht wie erwartet Einbruch der Kaufpreise
- ✿ Starke Preissteigerung für Wohneigentum
- ✿ Deutliche Preissteigerung in ländlichen Gebieten

Ukraine-Krieg Ab 2022

- ✿ Energiekrise
- ✿ Lieferengpässe
- ✿ Verteuerung der Rohstoffe
- ✿ Teure Importe

Wirtschaft

- ✿ Ab 2022 sinkendes Wirtschaftswachstum
- ✿ Preise Inflationsrate steigen => Erhöhung des Leitzinses => steigende Zinsen auch im Baubereich
- ✿ Steigende Baukosten
 - Lieferengpässe
 - Steigende Material- und Handwerkerkosten
 - Steigende Kapitalkosten
 - Wegfall von Förderprogrammen
 - höhere Regulatorische Anforderungen



TOP 3 Aktuelle Situation Wohnungsmarkt und Baulandentwicklung / Zwischenevaluierung

Auswertung des Monitoring bis 2022

Gesamtfazit der Auswertung

- ✿ Erste positive Tendenzen in Bezug auf die Bautätigkeit sind vor 2021 deutlich zu erkennen
- ✿ Auch nach 2021 steigt Zahl der Genehmigungen und Fertigstellungen wieder
- ✿ Umsetzungsmaßnahmen zur Wohnungsmarktsteuerung brauchen Zeit

- ✿ Einige Daten konnten in der Auswertung nicht erhoben werden, wie z.B.: die Wohnfläche pro Kopf, die Zusammensetzungen der Wohnungen nach Zimmern, Mieten und Kaufpreise speziell für Speyer, -> hier wäre eine Marktbeobachtung erforderlich
- ✿ Dennoch wären die Daten für ein kontinuierliches Monitoring wichtig => **Für die nächste Bündnissitzung sollte eine erneute Erhebung beauftragt werden**



Tagesordnung

- ✿ TOP 1 Begrüßung und Neuausrichtung Bündnis
- ✿ TOP 2 Rückblick, was bisher geschah
- ✿ **TOP 3 **Aktuelle Situation Wohnungsmarkt und Baulandentwicklung / Zwischenevaluierung****
 - Auswertung Monitoring bis 2022
 - **Bericht der Bauordnung**
 - Bericht der Stadtplanung
 - Berichte der Wohnungsbaugesellschaften
 - Bericht zum Mietspiegel
- ✿ TOP 4 Bilanz Bündnispapier 2019 - Sachstand zur Umsetzung
- ✿ TOP 5 Bericht zum geförderten Wohnungsbau / Diskussion zur Sozialquote
- ✿ TOP 6 Ausblick / Handlungserfordernisse



TOP 3 Aktuelle Situation Wohnungsmarkt und Baulandentwicklung / Zwischenevaluierung Bericht der Bauordnung



Tagesordnung

- ✿ TOP 1 Begrüßung und Neuausrichtung Bündnis
- ✿ TOP 2 Rückblick, was bisher geschah
- ✿ **TOP 3 **Aktuelle Situation Wohnungsmarkt und Baulandentwicklung / Zwischenevaluierung****
 - Auswertung Monitoring bis 2022
 - Bericht der Bauordnung
 - **Bericht der Stadtplanung**
 - Berichte der Wohnungsbaugesellschaften
 - Bericht zum Mietspiegel
- ✿ TOP 4 Bilanz Bündnispapier 2019 - Sachstand zur Umsetzung
- ✿ TOP 5 Bericht zum geförderten Wohnungsbau / Diskussion zur Sozialquote
- ✿ TOP 6 Ausblick / Handlungserfordernisse



TOP 3 Aktuelle Situation Wohnungsmarkt und Baulandentwicklung / Zwischenevaluierung

Bericht der Stadtplanung

Petronia-Steiner-Straße



Erlus-Gelände



Windthorststraße

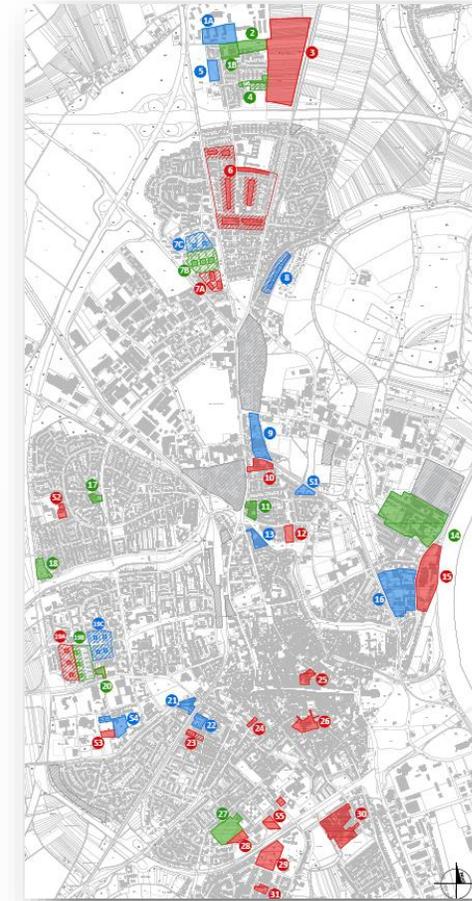


Korgasse, ehem. Bistumshaus

484 520 31.12.2017

Nr. 10 Konversion "Am Rabensteiner Weg"

Lage	Speyer Nord-Ost, im Bereich Wormser Landstraße / Rabensteiner Weg
Größe	1 ha
Eigentumsverhältnisse	eh. Privatigentümer
Vorhandene Nutzung	Sonderparkplatzmarkt und Second-Hand-Läden sowie Baulücke an der Wormser Landstraße
Ziel	Umwandlung in Wohngebiet nach Standortverlagerung/ aufgabe Sonderparkplatzmarkt und Second-Hand-Läden
Nutzungsmöglichkeiten / Eignung	Weiterführung des angrenzenden Wohngebietes „Am Rabenweg“ Abstandzone entlang Industriegelände Bahntrasse erforderlich Verlagerung der vorhandenen Betriebe wohnsensibel (z.B. Ausstraße) Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern für Familien im Bereich Wormser Landstraße Mehrfamilienhausbebauung denkbar Topographie beachten
Geschätzte Wohnheiten	40 WE (20 MFH, 20 EZH)



Quelle: Stadtverwaltung Speyer, © GEOBASIS-DE/LVERMGEORP 2018



TOP 3 Aktuelle Situation Wohnungsmarkt und Baulandentwicklung / Zwischenevaluierung

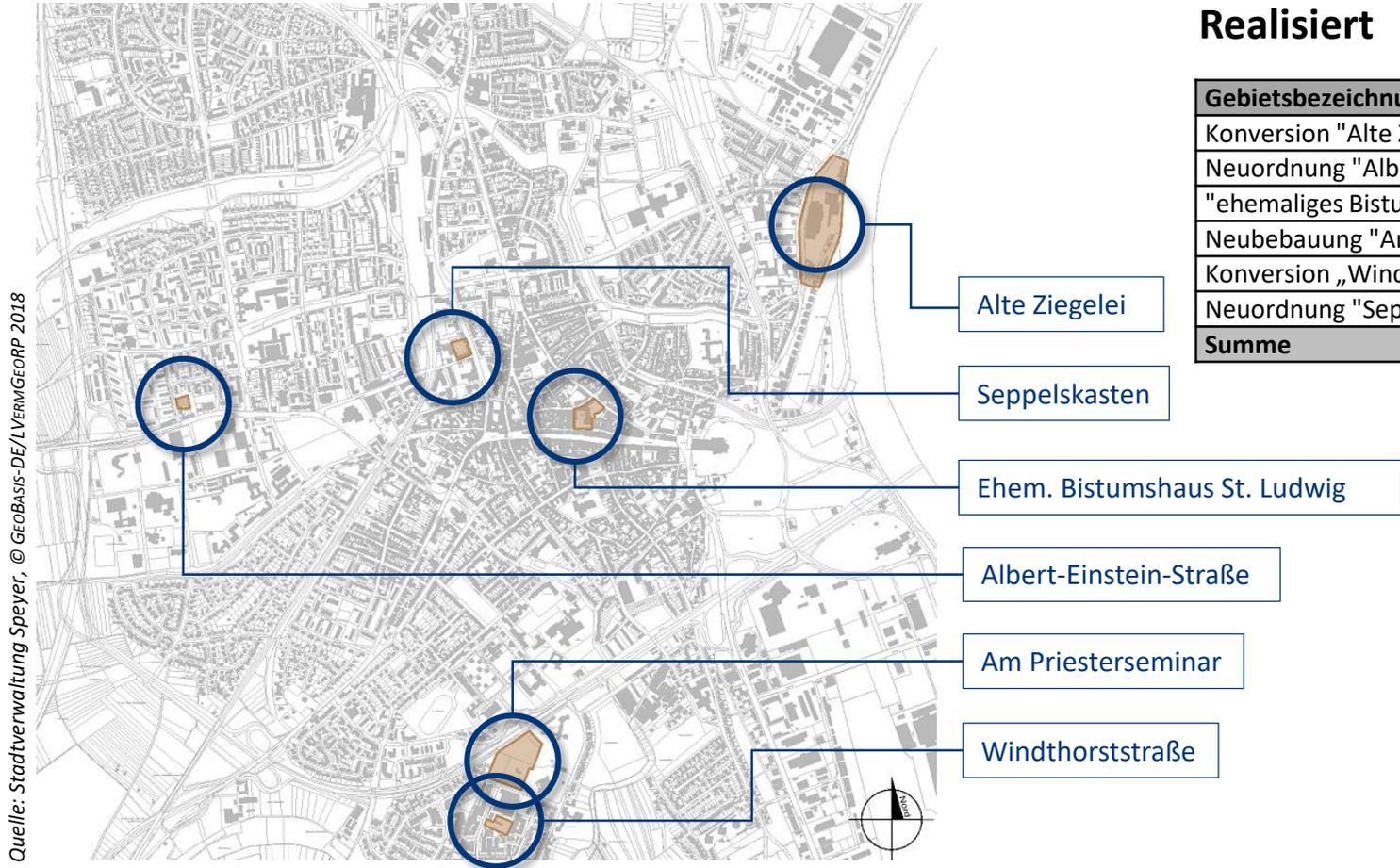
Bericht der Stadtplanung

Umgesetzte Baugebiete und größere Gebietsentwicklungen

700 WE realisiert

Realisiert

Gebietsbezeichnung	Eigent.	ha	WE
Konversion "Alte Ziegelei"	Privat	5,47	352
Neuordnung "Albert-Einstein-Straße"	Gewo	0,36	32
"ehemaliges Bistumshaus St. Ludwig"	GSW	0,71	54
Neubau "Am Priesterseminar"	GBS	2,30	188
Konversion „Windthorststraße“	Privat	0,38	42
Neuordnung "Seppelskasten"	GSW	0,35	36
Summe		9,57	704



Quelle: Stadtverwaltung Speyer, © GeoBasis-DE/LVERN-GEORP 2018

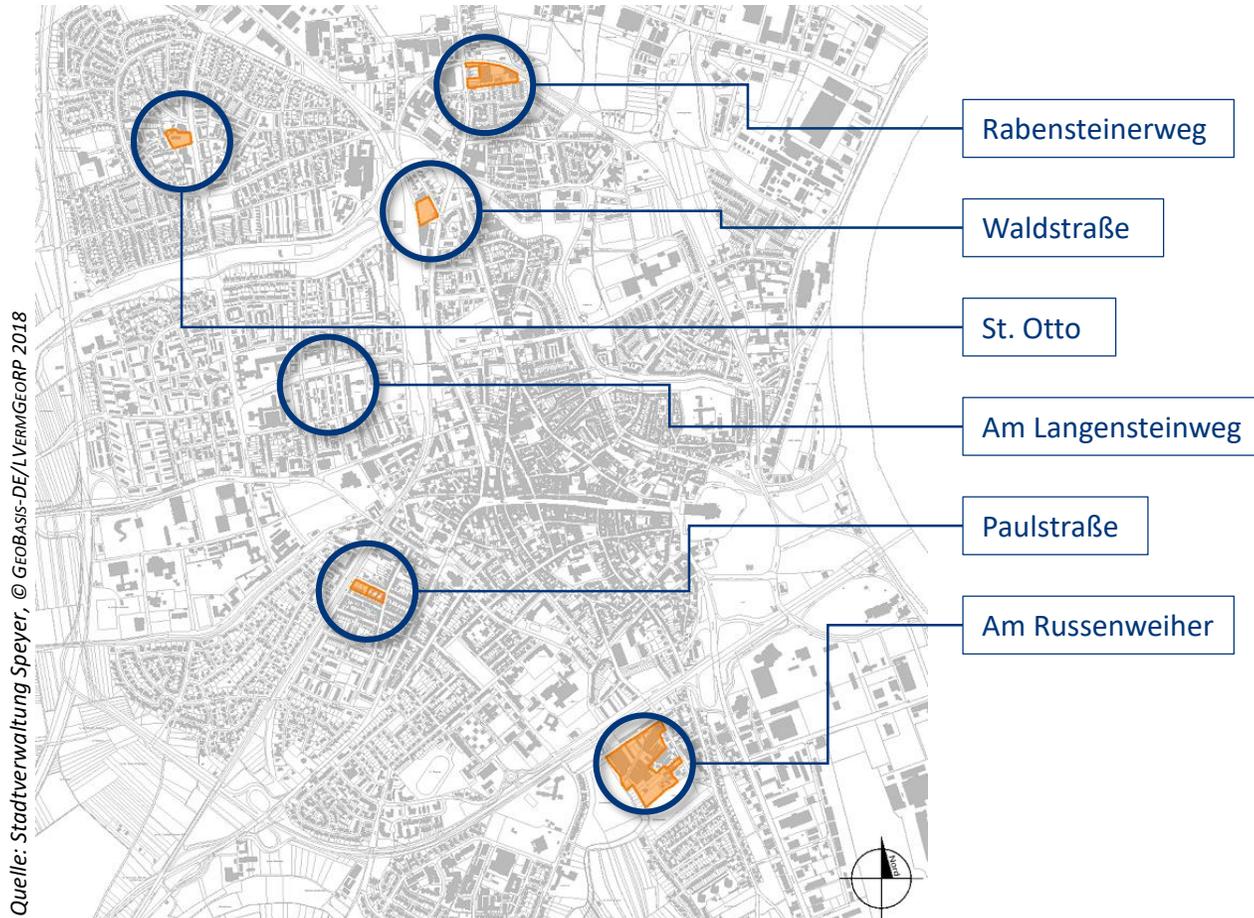


TOP 3 Aktuelle Situation Wohnungsmarkt und Baulandentwicklung / Zwischenevaluierung

Bericht der Stadtplanung

Umgesetzte Baugebiete und größere Gebietsentwicklungen

400 WE angestoßen



In Realisierung

Gebietsbezeichnung	Eigent.	ha	WE
Konversion "Rabensteinerweg"	Privat / GBS	1,12	108
Nachverdichtung "Sankt Otto"	Gewo	0,44	42
Nachverdichtung "Paulstraße"	Privat	0,20	26
Konversion "Am Russenweiher"	Privat / Stadt	3,90	130
Brachflächenentwicklung "Waldstraße"	Privat	0,50	85
Am Langensteinweg	GBS	0,12	13
Summe		6,28	404

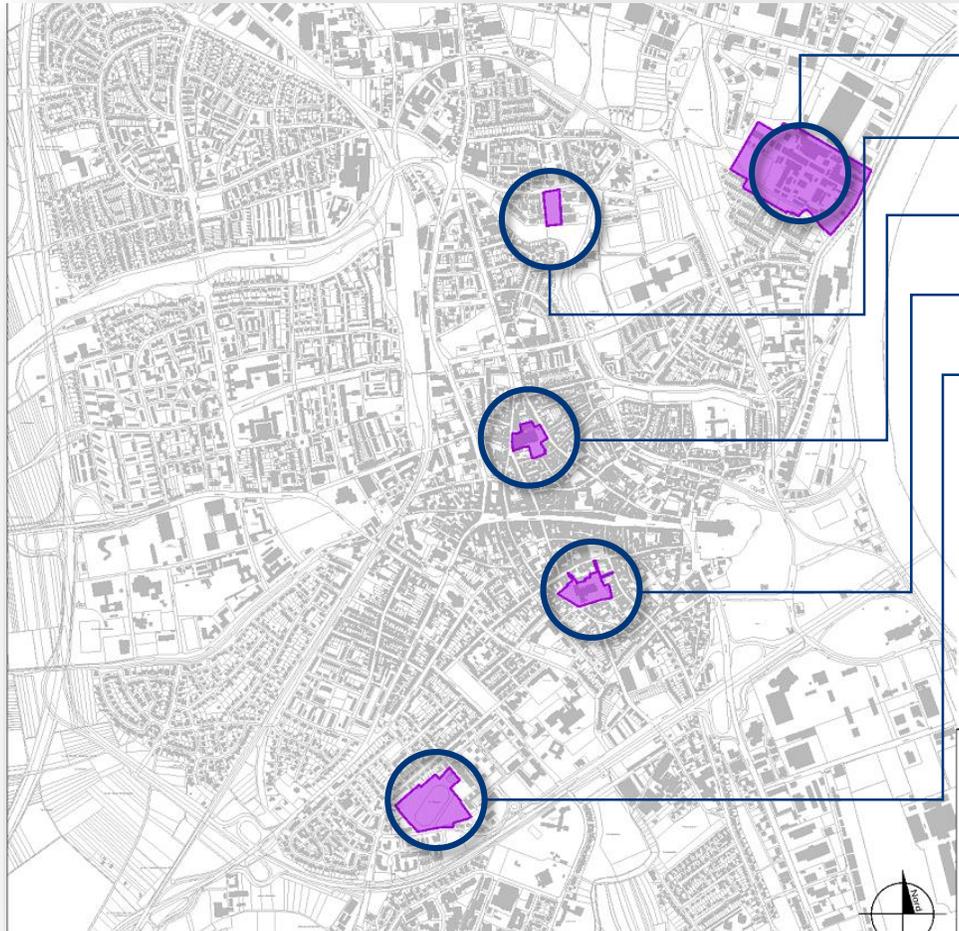


TOP 3 Aktuelle Situation Wohnungsmarkt und Baulandentwicklung / Zwischenevaluierung

Aktuelle Baulandentwicklung - Bericht der Stadtplanung

Baugebiete im Verfahren

Quelle: Stadtverwaltung Speyer, © GEOBASIS-DE/L/VERMGEORP 2018



- Kurpfalz-Kaserne
- Industriehof
- Mausbergweg
- Sparkassen-Areal
- Stiftungskrankenhaus
- Normand

980 WE im Verfahren



Im Verfahren

Gebietsbezeichnung / Standort	Eigentum	ha	WE
Konversion „Kurpfalz-Kaserne“	Bund	4,61	300
Konversion „Kurpfalz-Kaserne“	Bund	1,36	50
am „Mausbergweg“	Stadt	0,65	45
Konversion "Industriehof / Schiffer + Nicklaus"	Privat / Stadt	10,86	350
Konversion "Stiftungskrankenhaus"	Stadt	1,33	60
Neubau "Sportplatz und Versickerungsbecken Normand"	Stadt	2,68	150
Neuordnung "Sparkassen-Areal"	Privat	0,99	24
Summe		22,48	979



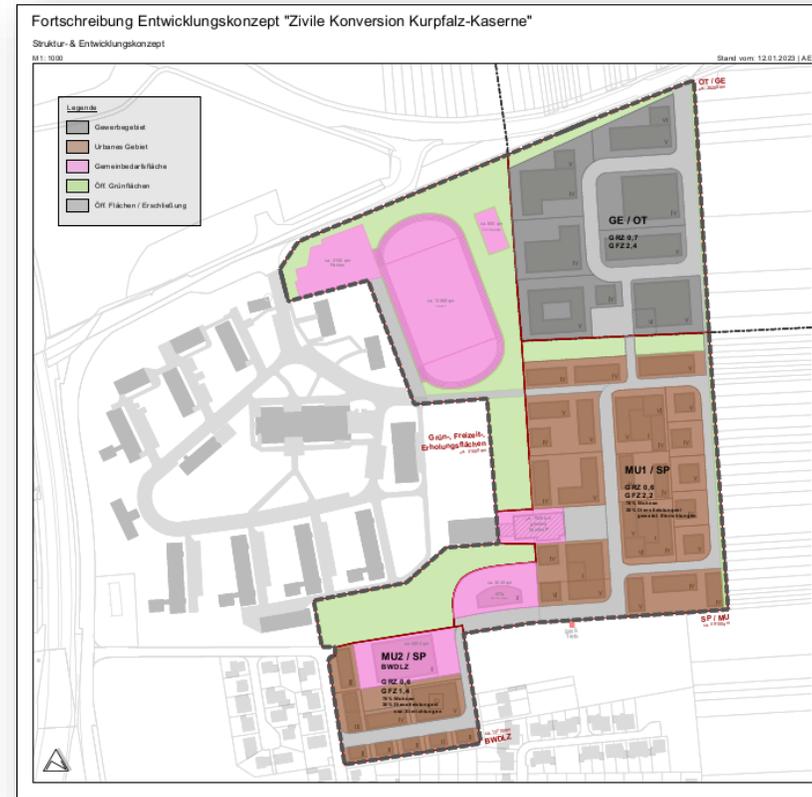
TOP 3 Aktuelle Situation Wohnungsmarkt und Baulandentwicklung / Zwischenevaluierung

Aktuelle Baulandentwicklung - Bericht der Stadtplanung

Baugebiete im Verfahren – Kurpfalz-Kaserne



Quelle: Stadtverwaltung Speyer



Quelle: Stadtverwaltung Speyer

- 350 WE
- MU URBANES GEBIET
- GE (E)
- KASERNEN-FLÄCHE 4,8 ha + 4,4 ha
- BWDLZ 1,3 ha
- BAULEITPLAN VERFAHREN
- INTER-KOMMUNAL



TOP 3 Aktuelle Situation Wohnungsmarkt und Baulandentwicklung / Zwischenevaluierung

Aktuelle Baulandentwicklung - Bericht der Stadtplanung

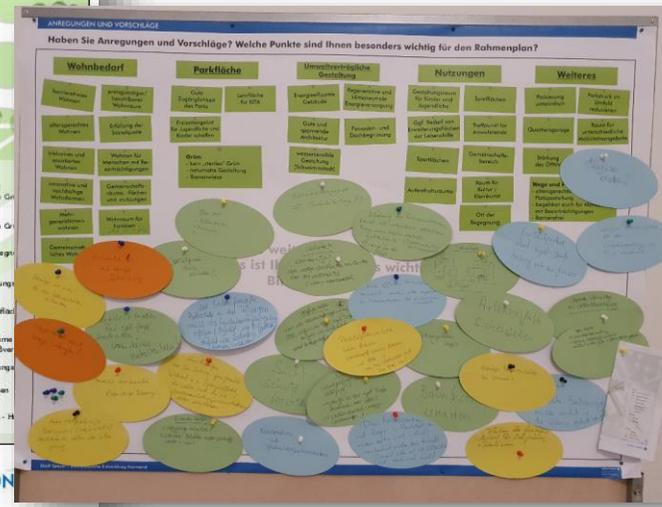
Baugebiete im Verfahren – Sportplatz Normand



Quelle: Modus Consult



Quelle: Stadtverwaltung Speyer
Bürgerbeteiligung am 24.01.2024



Quelle: Stadtverwaltung Speyer
Bürgerbeteiligung am 24.01.2024

- 150 WE
- ca. 3,2 ha
- EHEM. KASERNEN -AREAL
- URBANES BIOTOP
- VARIANTEN-DISKUSSION
- BÜRGER-BETEILIGUNG



TOP 3 Aktuelle Situation Wohnungsmarkt und Baulandentwicklung / Zwischenevaluierung

Aktuelle Baulandentwicklung - Bericht der Stadtplanung

Baugebiete im Verfahren - Industriehof



- 350 WE
- MU URBANES GEBIET
- ca. 11 ha
- BAULEITPLAN-VERFAHREN
- REVITALISIERUNG
- DENKMAL-SCHUTZ

TOP 3 Aktuelle Situation Wohnungsmarkt und Baulandentwicklung / Zwischenevaluierung

Aktuelle Baulandentwicklung - Bericht der Stadtplanung

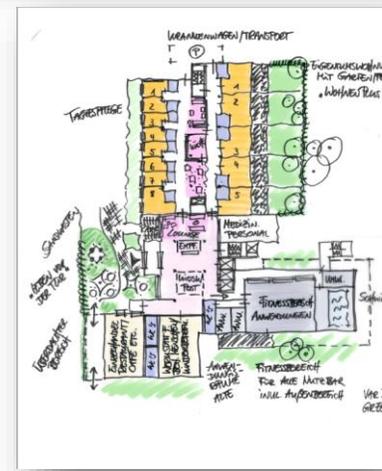
Baugebiete im Verfahren - Stiftungs-Krankenhaus



Quelle: Stadtverwaltung Speyer



Quelle: bring-together.de



Quelle: Stadtverwaltung Speyer

60 WE

WETTBEWERB

REVITALISIERUNG

BÜRGERBETEILIGUNG

GEMEINSCH. WOHNEN



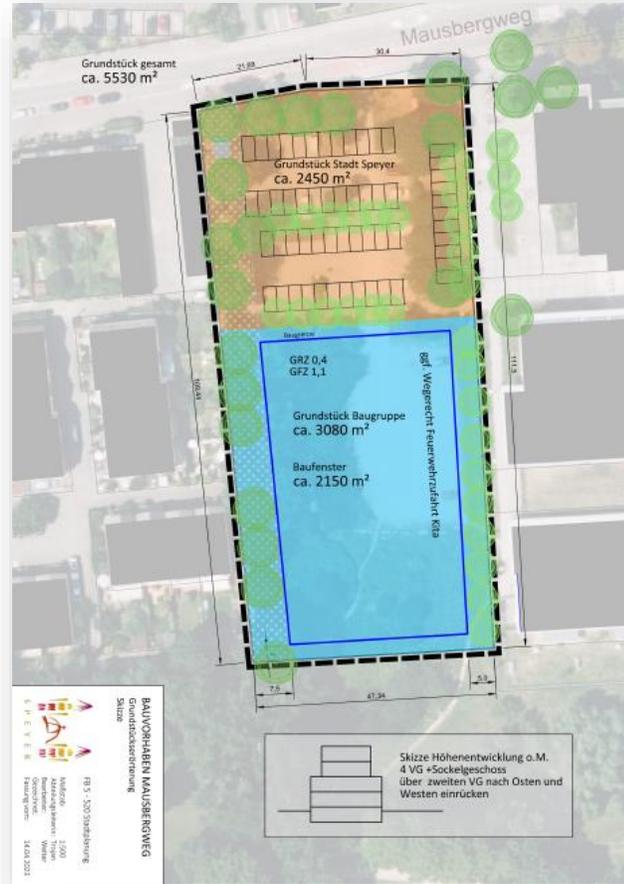
TOP 3 Aktuelle Situation Wohnungsmarkt und Baulandentwicklung / Zwischenevaluierung

Aktuelle Baulandentwicklung - Bericht der Stadtplanung

Baugebiete im Verfahren – Am Mausbergweg



Quelle: Stadtverwaltung Speyer, © GeoBASIS-DE/LVERMGEORP 2018



Quelle: Stadtverwaltung Speyer, © GeoBASIS-DE/LVERMGEORP 2018

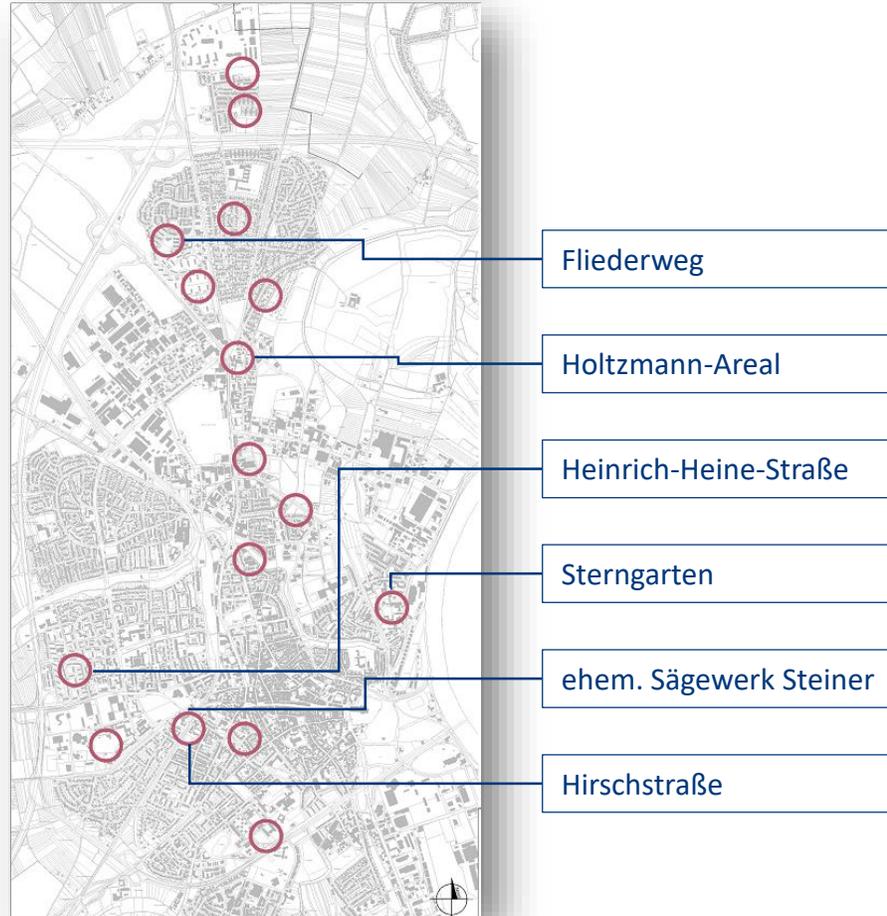
- 45 WE
- WA
- B-PLAN VORHANDEN
- 3080 m²
- BAUGRUPPE
- GEMEINSCHAFTLICH WOHNEN

TOP 3 Aktuelle Situation Wohnungsmarkt und Baulandentwicklung / Zwischenevaluierung

Aktuelle Baulandentwicklung - Bericht der Stadtplanung

Potenziale

Quelle: Stadtverwaltung Speyer, © GEOBASIS-DE/LVERMGEORP 2018



Gebietsbezeichnung / Standort	Eigent.	ha
Lückenschluss "Hagebuttenweg"	Stadt / Privat	1,61
Nachverdichtung "Sanddornweg"	Stadt / Gewo	0,4
Hinterhausbebauung „Baumviertel“	ja	3,2
Nachverdichtung „Gewo-Nord - Fliederweg“	Gewo	0,5
Hinterhausbebauung "Östlich Otterstadter Weg"	Privat	0,76
Neuordnung „Alte Speyerer Weide / Kuhweide“	Privat	2,51
Neustrukturierung zwischen "Wormser Landstraße + Nonnenbach"	Privat	0,82
Neustrukturierung "Sterngarten"	Privat	6,31
Nachverdichtung "Gewo-West, Heinrich-Heine-Straße"	Gewo	0,18
Konversion "ehemaliges Sägewerk Steiner"	Privat	0,74
Neuordnung "Hirschstraße"	Privat	0,68
Blockrandbebauung "Bartholomäus-Weltz-Straße"	Privat	0,19
Rückbau/ Neuordnung "Kita Regenbogen"	Gewo	0,45
Konversion "Holtzmann-Areal"	Privat	1,2
Arrondierung "Viehtriftstraße"	Stadt / Privat	(0,61)
Neustrukturierung "St. Dominikus"	Privat	(0,43 / 1,47)
Sonderwohnformen "Campus Diakonissen"	Privat	(0,85)
Summe Flächenumgriff in ha / Gebietsabgrenzung		19,55



TOP 3 Aktuelle Situation Wohnungsmarkt und Baulandentwicklung / Zwischenevaluierung

Aktuelle Baulandentwicklung - Bericht der Stadtplanung

Fazit

Petronia-Steiner-Straße



Erlus-Gelände



Windthorststraße

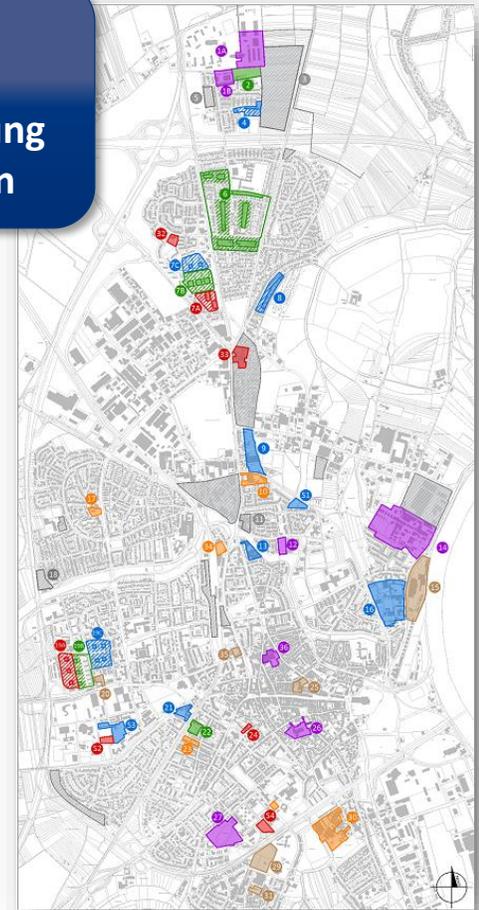


Korngasse, ehem. Bistumshaus

2024

- 704 Wohneinheiten Realisiert
- 404 Wohneinheiten in Realisierung
- 979 Wohneinheiten im Verfahren

In der Summe 2100 WE
Bis 2030/2035



Quelle: Stadtverwaltung Speyer, © GeoBasis-DE/LVERMGEORP 2018

TOP 3 Aktuelle Situation Wohnungsmarkt und Baulandentwicklung / Zwischenevaluierung

Bericht der Stadtplanung

Umgesetzte Baugebiete und größere Gebietsentwicklungen

- ✿ Kontinuierliche Initiierung + Umsetzung von Wohnungsbauprojekten
- ✿ Kontinuierliche Bearbeitung von Bebauungsplanverfahren
- ✿ Alle Akteure des Wohnungsmarktes, v.a. die Wohnungsbaugesellschaften, haben viel bewegt
- ✿ Flächenprogramm Wohnen ist ein guter Beitrag zur Mobilisierung und zum Monitoring von Flächen
- ✿ Eine Fortschreibung – insbesondere in Bezug auf die Reserveflächen – sollte 2025 nach Klimakriterien und in Abhängigkeit des Bedarfs stattfinden



Tagesordnung

- ✿ TOP 1 Begrüßung und Neuausrichtung Bündnis
- ✿ TOP 2 Rückblick, was bisher geschah
- ✿ **TOP 3 **Aktuelle Situation Wohnungsmarkt und Baulandentwicklung / Zwischenevaluierung****
 - Auswertung Monitoring bis 2022
 - Bericht der Bauordnung
 - Bericht der Stadtplanung
 - **Berichte der Wohnungsbaugesellschaften**
 - Bericht zum Mietspiegel
- ✿ TOP 4 Bilanz Bündnispapier 2019 - Sachstand zur Umsetzung
- ✿ TOP 5 Bericht zum geförderten Wohnungsbau / Diskussion zur Sozialquote
- ✿ TOP 6 Ausblick / Handlungserfordernisse



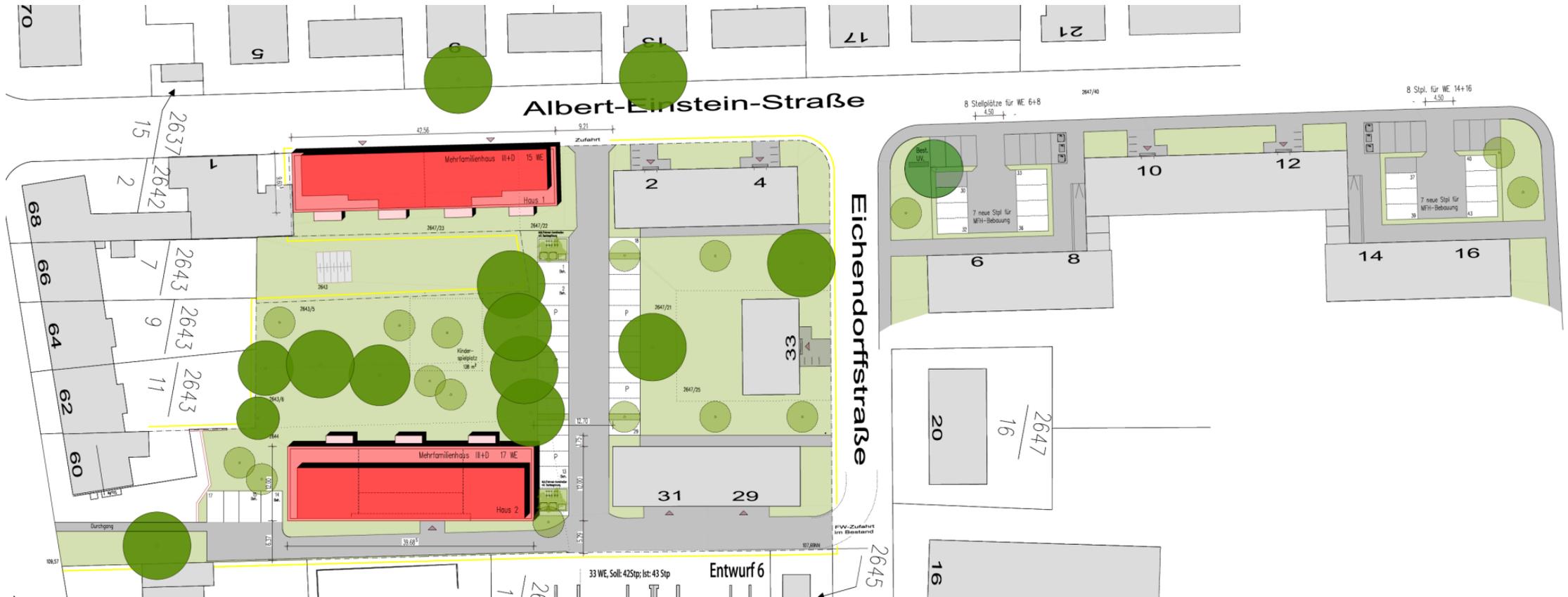
TOP 3 Aktuelle Situation Wohnungsmarkt und Baulandentwicklung / Zwischenevaluierung Berichte der Wohnungsbaugesellschaften





Neubaumaßnahmen GEWO Wohnen

Neubau Albert-Einstein-Straße 2a u. 2b, Eichendorffstraße 31a 32 Wohneinheiten, Herstellungskosten ohne Grundstück 7.600.000,00 €



Neubau Albert-Einstein-Straße 2a u. 2b, Eichendorffstraße 31a 32 Wohneinheiten, Herstellungskosten ohne Grundstück 7.600.000,00 €



Neubau Albert-Einstein-Straße 2a u. 2b, Eichendorffstraße 31a
32 Wohneinheiten, Herstellungskosten ohne Grundstück 7.600.000,00 €

Albert-Einstein-Straße 2 a+b

12 Wohneinheiten öffentlich gefördert für mittlere Einkommen zu 7,00 €/m²

2 WE 2 ZKB ca. 59,00 m²

2 WE 2 ZKB ca. 70,00 m² Barrierefreie „R“ Wohnungen DIN 18040-2

8 WE 3 ZKB ca. 72,00 – 76,00 m²

3 Wohneinheiten frei finanziert im Dachgeschoss zu 8,90 €/m²

2 WE 2 ZKB ca. 54,00 -59,00 m²

1 WE 4 ZKB ca. 115,00 m²

Eichendorffstraße 31a

15 Wohneinheiten öffentlich gefördert für mittlere Einkommen zu 7,00 €/m²

6 WE 2 ZKB ca. 61,00 m²

3 WE 2 ZKB ca. 49,00 m² Barrierefreie „R“ Wohnungen DIN 18040-2

6 WE 3 ZKB ca. 80,00 m²

2 Wohneinheiten frei finanziert im Dachgeschoss zu 8,90 €/m²

2 WE 4 ZKB ca. 125,00 m²

Neubau Albert-Einstein-Straße 2a u. 2b, Eichendorffstraße 31a
32 Wohneinheiten, Herstellungskosten ohne Grundstück 7.600.000,00 €



Albert-Einstein-Straße 2a u. 2b 15 Wohneinheiten Erstbezug 01. Juli 2021

Neubau Albert-Einstein-Straße 2a u. 2b, Eichendorffstraße 31a
32 Wohneinheiten, Herstellungskosten ohne Grundstück 7.600.000,00 €



Eichendorffstraße 31a 17 Wohneinheiten Erstbezug 15. August 2021

Neubau Wohnanlage St Otto

42 Wohneinheiten,

20 öffentlich gefördert Wohnungen

5 ZKB Wohnungen 1 WE ca. 99,00 m²

4 ZKB Wohnungen 3 WE ca. 88,00 m²

3 ZKB Wohnungen 8 WE ca. 74,00 bis 79,00 m²

2 ZKB Wohnungen 8 WE ca. 59,00 bis 61,00 m²

davon 3 barrierefreie „R“ Wohnungen DIN 18040-2

22 frei finanzierte Wohnungen

5 ZKB Wohnungen 2 WE ca. 132,00 bis 137,00 m²

4 ZKB Wohnungen 4 WE ca. 94,00 bis 126,00 m²

3 ZKB Wohnungen 8 WE ca. 86,00 bis 105,00 m²

davon 2 barrierefreie „B“ Wohnungen DIN 18040-2

2 ZKB Wohnungen 8 WE ca. 57,00 bis 78,00 m²

Wohnfläche Gesamt: 3.388,00 m²

Gemeinschaftszentrum St. Otto 217,00 m²

Tiefgarage Insgesamt 58 Stellplätze,

davon 4 barrierefreie Stellplätze

und 12 Stellplätze für E-Mobilität

Gesamtkosten: 19.000.000,00 €

Bauzeit: Februar 2023 bis Oktober 2025



Neubau Wohnanlage St Otto



Schnitt durch Kurt-Schumacher-Straße

Haus 1

St. Otto



Schnitt durch Wingertsgewann

Haus 3

Haus 2

St. Otto

Haus 1

Kurt-Schumacher-Straße

Neubau Wohnanlage St Otto



Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!

TOP 3 Aktuelle Situation Wohnungsmarkt und Baulandentwicklung / Zwischenevaluierung Berichte der Wohnungsbaugesellschaften



Sitzungsvorlage

Bündnissitzung für bezahlbares und klimagerechtes Wohnen

27. Februar 2024



**Baugenossenschaft
Speyer eG**

Die GBS in Zahlen

105 Jahre



Gründung am
21.02.1919



1.643
Wohneinheiten



7.058
Mitglieder



33
Beschäftigte



76,0 Mio. €
Bilanzsumme



5,98 €
Grundmiete/m²



9,0 Mio. €
Mieterlöse



6,4 Mio. €
Investitionen

Stand: 31.12.2022

Unser (soziales) Engagement in der Projektentwicklung

Karlsbader Straße / Danziger Straße

- 96 Wohneinheiten
- Bindungsauslauf 31.12.2023
- Ankauf von Belegungsrechten für 46 Wohneinheiten
- Neuvertragsmiete ca. 7,08 – 7,49 Euro/m²



Sanierung Quartier am Germansberg (2020-2023)

- 96 Wohneinheiten
- Energetische Sanierung in 4 Bauabschnitten, inkl. Freiflächengestaltung
- Investitionskosten ca. 4 Mio. Euro
- Neuvertragsmiete aktuell ca. 7,48 – 8,46 Euro/m²



Sanierung + Aufstockung Conrad-Hist-Straße (2024-2026)

- 42 Wohneinheiten + 14 WE durch Aufstockung
- Nutzung ISB-Mittel für Sanierung und Neubau -> 100 % Förderquote
- Energetische Komplettsanierung inkl. Fernwärmeanschluss
- Neuvertragsmiete Bestand & Neubau = 7,70 Euro/m²



Unser (soziales) Engagement im Neubau

Neubau Petronia-Steiner-Straße (Bezug 2020)

- 30 Wohneinheiten, davon 10 öffentlich gefördert
- Erwerb aus der Bauträgermaßnahme „Priesterseminar“ der GSW Speyer
- Wohnen im Neubau zu sozialverträglichen Mieten
- Fördermiete anfänglich = 7,00 Euro/m²



Neubau Langensteinweg (Bezug 2025)

- 13 Wohneinheiten, Vereinsräume + Gemeinschaftsraum, 100 % Förderquote
- Hoher energetischer Standard mit Photovoltaik, E-Mobilität, Car-Sharing
- Mehrgenerationen Wohnen
- Fördermiete anfänglich = 7,70 Euro/m²



Neubau Rabensteinerweg (Bezug 2026)

- 49 Wohneinheiten, 100 % Förderquote
- Hoher energetischer Standard KfW 55 EE, E-Mobilität in TG
- Unterflur Müllsammlung
- Fördermiete anfänglich = 7,70 Euro/m²



TOP 3 Aktuelle Situation Wohnungsmarkt und Baulandentwicklung / Zwischenevaluierung Berichte der Wohnungsbaugesellschaften



TOP 3 Aktuelle Situation Wohnungsmarkt und Baulandentwicklung / Zwischenevaluierung Berichte der Wohnungsbaugesellschaften

Gemeinnütziges Siedlungswerk Speyer GmbH – Seppelskasten



- ✿ Gesamtprojekt „Seppelskasten“
- ✿ Bauzeit 2019-2024
- ✿ Bauteil C und D
 - 23 Wohnungen zwischen 34 und 218 m²
 - Verkauft an Eigennutzer und Kapitalanleger
 - 35 Stellplätze Tiefgarage
- ✿ Bauteil A und B
 - 4 Wohnungen zwischen 30m² und 156 m² WF zum Verkauf
 - 6 Wohneinheiten für die Vermietung,
 - 3 Wohnungen mit 425m² für eine Wohngruppe des Jugendwerks
 - 17 Stellplätze oberirdisch

TOP 3 Aktuelle Situation Wohnungsmarkt und Baulandentwicklung / Zwischenevaluierung Berichte der Wohnungsbaugesellschaften

Gemeinnütziges Siedlungswerk Speyer GmbH – Seppelskasten



- ✿ Gesamtprojekt „Seppelskasten“
- ✿ Energetischer Standard des Neubaus KfW 55, Heizung über Fernwärme. Flachdächer begrünt,
- ✿ Energetischer Standard des Bestandsgebäudes KfW 100
- ✿ weitestgehend Barrierefreie Wohnanlage
- ✿ Anzahl Wohneinheiten: 36
- ✿ Neu geschaffene Grünfläche 1.000m² zzgl. Dächer
- ✿ Gesamtwohnfläche 3.446m²
- ✿ Bewohner: 75 – 100
- ✿ Grundstücksfläche: 3.187m²
- ✿ PV-Anlage -> als Mieterstrommodell für die Wohngruppen des Jugendwerks

TOP 3 Aktuelle Situation Wohnungsmarkt und Baulandentwicklung / Zwischenevaluierung Berichte der Wohnungsbaugesellschaften

Gemeinnütziges Siedlungswerk Speyer GmbH – Wohnen am Priesterseminar



- ✿ Grundstücksfläche ca. 23.000 m²
- ✿ innere Erschließung ca. 3.250 m²
- ✿ Grünfläche ca. 750 m²
- ✿ Baulandfläche ca. 19.000 m²
- ✿ Doppelhäuser
 - Classic 8 Häuser mit je 146 m²
 - Family 4 Häuser mit je 161 m²
 - Maxi 4 Häuser mit je 176 m²
 - Bauzeit 07/2018- 12/2019
 - Verkauft an Familien zur Eigennutzung
- ✿ Baufeld A
 - 30 WE, insg. 2.743,93 m² WF
 - 33 Stpl. Tiefgarage, 12 Stpl. Oberirdisch
 - Bauzeit 08/2018- 07/2020
 - Verkauft an GBS
- ✿ Baufeld B + D
 - 74 WE, insg. 6.852,54 m² WF
 - 88 Stpl. Tiefgarage, 24 Stpl. Oberirdisch
 - Bauzeit 01/2019- 03/2021
 - Verkauft an Eigennutzer und Kapitalanleger

TOP 3 Aktuelle Situation Wohnungsmarkt und Baulandentwicklung / Zwischenevaluierung Berichte der Wohnungsbaugesellschaften

Gemeinnütziges Siedlungswerk Speyer GmbH – Wohnen am Priesterseminar



- ✿ Baufeld E
 - 59 WE, insg. 4.487,59 m² WF
 - 58 Stpl. Tiefgarage, 31 Stpl. oberirdisch
 - Bauzeit 09/2019- 04/2021
 - Für den eigenen Mietwohnungsbestand
 - Hiervon 20 öffentlich gefördert
 - ✿ Baufeld C1
 - Grundstück für ärztliches Versorgungszentrum, Grundstück an regionalen Arzt, Dr. Bauer, veräußert
 - ✿ Baufeld C2
 - Wohn-Pflege-Einrichtung (C2)
 - 7 Service-Wohnen-Appartements im EG, inkl. Gemeinschaftssaal
 - 1 Wohn-Pflegegruppe mit 12 Einheiten im OG, Betreiber Caritas
 - 8 barrierearme Mietwohnungen im 2. OG und Staffelgeschoß für den eigenen Bestand inkl. PV Anlage auf dem Dach
 - 18 Stpl. Tiefgarage 2 Stpl. Oberirdisch sowie 18 öffentliche Stpl.
 - Öffentliche PKW Lagesäule durch Stadtwerke
 - Wohnfläche 1.830m²
 - Bauzeit 11/2021- 02/2023
 - ✿ Energetischer Standard KfW 55,
 - ✿ Flachdächer begrünt,
 - ✿ Planungsphase ab 2016
 - ✿ Gesamtwohnfläche 18.430m²
 - ✿ Investitionsvolumen ca. 55,0 Mio. Euro
- Heizung über Fernwärme
weitestgehend Barrierefreie Wohnanlage
Anzahl Wohneinheiten: 206
Bewohner: 600 - 650

Tagesordnung

- ✿ TOP 1 Begrüßung und Neuausrichtung Bündnis
- ✿ TOP 2 Rückblick, was bisher geschah
- ✿ **TOP 3 **Aktuelle Situation Wohnungsmarkt und Baulandentwicklung / Zwischenevaluierung****
 - Auswertung Monitoring bis 2022
 - Bericht der Bauordnung
 - Bericht der Stadtplanung
 - Berichte der Wohnungsbaugesellschaften
 - **Bericht zum Mietspiegel**
 - Diskussion
- ✿ TOP 4 Bilanz Bündnispapier 2019 - Sachstand zur Umsetzung
- ✿ TOP 5 Bericht zum geförderten Wohnungsbau / Diskussion zur Sozialquote
- ✿ TOP 6 Ausblick / Handlungserfordernisse



TOP 3 Aktuelle Situation Wohnungsmarkt und Baulandentwicklung / Zwischenevaluierung Bericht zum Mietspiegel

- ✿ Mietspiegel 15. Januar 2024
- ✿ Pflicht für Gemeinden ab 50.000 Einwohner
- ✿ Stadtverwaltung Speyer
- ✿ Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein e.V.
- ✿ Hauseigentümer- und Vermietersverein Speyer/Vorderpfalz e.V.
- ✿ Mieter-Verein für Ludwigshafen, Frankenthal und Speyer e.V.
- ✿ Amtsgericht Speyer

- ✿ ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, Hamburg



TOP 3 Aktuelle Situation Wohnungsmarkt und Baulandentwicklung / Zwischenevaluierung

Bericht zum Mietspiegel

✿ Ortsübliche Vergleichsmiete und Mietspiegel

- **Die ortsübliche Vergleichsmiete** wird gebildet aus den **üblichen Entgelten**, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer **Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit (einschl. der Energetik)** und **Lage** in den **letzten 6 Jahren** gezahlt wurden. (siehe § 558 Abs. 2 BGB).
- Der Mietspiegel gilt nur für frei finanzierte Wohnungen, nicht für geförderte Wohnungen
- Vermieter können eine Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen, müssen dies aber begründen
- Begründungsmittel sind:
 1. **Mietspiegel** (§ 558c und § 558d BGB)
 2. Auskünfte aus einer Mietdatenbank (§ 558e BGB)
 3. Sachverständigengutachten
 4. Entgelte von drei Vergleichswohnungen



TOP 3 Aktuelle Situation Wohnungsmarkt und Baulandentwicklung / Zwischenevaluierung

Bericht zum Mietspiegel

☀ Verlauf der Erhebung

☀ Stichprobenziehung

- Haushaltsgenerierung unter den gemeldeten Einwohnern (über 18) in Speyer
 - Bereinigt um selbstnutzende Eigentümer (aus Grundsteuerdaten), öffentlich geförderte Wohnungen und Heime
- Zufallsstichprobe von 6.000 Wohnungen

☀ Befragungen

- Postalische Befragung von Mietern und Vermietern
- Teilnahme online oder per Papier-Fragebogen,
- große Vermieter per Excel-Abfragemaske
- Befragung im Juni/Juli 2023 (Stichtag 1. Juni 2023)
- Erstmals Auskunftspflicht



TOP 3 Aktuelle Situation Wohnungsmarkt und Baulandentwicklung / Zwischenevaluierung Bericht zum Mietspiegel

- Nicht alle angeschriebenen Haushalte kamen in Frage, Ausschlussgründe z.B. selbstnutzende Eigentümer, Gewerbe, Wohnheime (Ausschluss über Filterfragen)
- Bereinigte Nettostichprobe: 1.224
- Bestandsmietenanteil 46,5 %, Durchschnitt 6,78 €/m²
- Neuvertragsanteil 53,5 %, Durchschnitt 8,62 €/m² (Neuvermietung in den letzten 6 Jahren, unabhängig davon, ob schon eine Mietanpassung stattgefunden hat)
- www.speyer.de/mietpreisspiegel



TOP 3 Aktuelle Situation Wohnungsmarkt und Baulandentwicklung / Zwischenevaluierung

Bericht zum Mietspiegel

✿ Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohnfläche in m²	Basis-Nettokaltmiete in €/m²						
25	9,86 €	57	7,31 €	89	6,50 €	121	6,48 €
26	9,74 €	58	7,27 €	90	6,49 €	122	6,49 €
27	9,63 €	59	7,22 €	91	6,49 €	123	6,49 €
28	9,52 €	60	7,18 €	92	6,48 €	124	6,49 €
29	9,41 €	61	7,14 €	93	6,48 €	125	6,49 €
30	9,31 €	62	7,10 €	94	6,47 €	126	6,49 €
31	9,21 €	63	7,06 €	95	6,47 €	127	6,49 €
32	9,11 €	64	7,02 €	96	6,46 €	128	6,50 €
33	9,01 €	65	6,99 €	97	6,46 €	129	6,50 €
34	8,91 €	66	6,95 €	98	6,46 €	130	6,50 €
35	8,82 €	67	6,92 €	99	6,45 €	131	6,50 €
36	8,73 €	68	6,89 €	100	6,45 €	132	6,49 €
37	8,64 €	69	6,86 €	101	6,45 €	133	6,49 €
38	8,56 €	70	6,83 €	102	6,45 €	134	6,49 €
39	8,47 €	71	6,80 €	103	6,45 €	135	6,49 €
40	8,39 €	72	6,78 €	104	6,45 €	136	6,49 €
41	8,31 €	73	6,75 €	105	6,45 €	137	6,48 €
42	8,23 €	74	6,73 €	106	6,45 €	138	6,48 €
43	8,16 €	75	6,70 €	107	6,45 €	139	6,47 €
44	8,09 €	76	6,68 €	108	6,46 €	140	6,47 €
45	8,02 €	77	6,66 €	109	6,46 €	141	6,46 €
46	7,95 €	78	6,64 €	110	6,46 €	142	6,46 €
47	7,88 €	79	6,63 €	111	6,46 €	143	6,45 €
48	7,82 €	80	6,61 €	112	6,46 €	144	6,44 €
49	7,75 €	81	6,59 €	113	6,47 €	145	6,43 €
50	7,69 €	82	6,58 €	114	6,47 €	146	6,42 €
51	7,63 €	83	6,57 €	115	6,47 €	147	6,41 €
52	7,57 €	84	6,55 €	116	6,47 €	148	6,40 €
53	7,52 €	85	6,54 €	117	6,48 €	149	6,39 €
54	7,47 €	86	6,53 €	118	6,48 €	150	6,38 €
55	7,41 €	87	6,52 €	119	6,48 €		
56	7,36 €	88	6,51 €	120	6,48 €		



TOP 3 Aktuelle Situation Wohnungsmarkt und Baulandentwicklung / Zwischenevaluierung

Bericht zum Mietspiegel

☀ Zu- und Abschläge Teil 1

	Zuschlag	Abschlag	Konkrete Wohnung
Baujahr*			
Baujahr bis 1948	+ 0,38 €		
Baujahr 1949 bis 1977	± 0,00 €		
Baujahr 1978 bis 2009	+ 0,28 €		
Baujahr 2010 bis 2015	+ 0,76 €		
Baujahr 2016 bis 2023	+ 1,57 €		
Wohnlage <i>(zur Wohnlageneinstufung beachten Sie bitte die Hinweise auf S. 11)</i>			
Einfache Wohnlage <i>(weniger als 0 Punkte)</i>		- 0,29 €	
Mittlere Wohnlage <i>(0 oder 1 Punkt)</i>	± 0,00 €		
Gute Wohnlage <i>(mehr als 1 Punkt)</i>	+ 0,27 €		
Wohnungstyp			
Penthouse-Wohnung <i>(freistehendes Wohngebäude auf dem Dach eines mehrgeschossigen Hauses)</i>	+ 1,06 €		
Sanitärausstattung <i>(zur Einstufung beachten Sie bitte die Hinweise auf S. 11)</i>			
Einfach <i>(weniger als 0 Punkte)</i>		- 0,34 €	
Durchschnittlich <i>(0 Punkte)</i>	± 0,00 €		
Leicht überdurchschnittlich <i>(1 Punkt)</i>	+ 0,34 €		
Überdurchschnittlich <i>(2 oder 3 Punkte)</i>	+ 0,68 €		
Deutlich überdurchschnittlich <i>(mehr als 3 Punkte)</i>	+ 1,02 €		
Zwischensumme der Zu- und Abschläge =			

*Maßgebend ist das Jahr der Bezugsfertigkeit. Bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden – z. B. Dachgeschossausbau – gilt das Jahr des Ausbaus. Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr.



TOP 3 Aktuelle Situation Wohnungsmarkt und Baulandentwicklung / Zwischenevaluierung

Bericht zum Mietspiegel

☀ Berechnungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert. Diese Wohnung ist 65 m² groß, Baujahr 1956 (+/- 0,00 €/m²), in einer guten Wohnlage (+ 0,27 €/m²), mit Einbauküche (+ 0,42 €/m²), hat keinen Balkon bzw. keine (Dach-) Terrasse oder Loggia (- 0,38 €/m²) und eine leicht überdurchschnittliche Sanitärausstattung (+ 0,34 €/m²).

Zeile	Beschreibung des Vorgangs		Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit der Wohnfläche in €/m ²	6,99 €/m ²
B	aus Tabelle 2	Summe der Zu- und Abschläge	+ 0,65 €/m ²
C	A + B	Ortsübliche Vergleichsmiete in €/m ²	7,64 €/m ²
D	C - 1,07 €	Untergrenze der ortsüblichen Vergleichsmiete in €/m ²	6,57 €/m ²
E	C + 1,03 €	Obergrenze der ortsüblichen Vergleichsmiete in €/m ²	8,67 €/m ²
F	C x Wohnfläche	Ortsübliche Vergleichsmiete in €	496,60 €
G	D x Wohnfläche	Unterer Spannenwert in €	427,05 €
H	E x Wohnfläche	Oberer Spannenwert in €	563,55 €

Die ortsübliche Vergleichsmiete für die fiktive Wohnung liegt also bei 496,60 € im Monat mit einem unteren Spannenwert bei 427,05 € und einem oberen Spannenwert bei 563,55 €.



Tagesordnung

- ✿ TOP 1 Begrüßung und Neuausrichtung Bündnis
- ✿ TOP 2 Rückblick, was bisher geschah
- ✿ **TOP 3 **Aktuelle Situation Wohnungsmarkt und Baulandentwicklung / Zwischenevaluierung****
 - Auswertung Monitoring bis 2022
 - Bericht der Bauordnung
 - Bericht der Stadtplanung
 - Berichte der Wohnungsbaugesellschaften
 - Bericht zum Mietspiegel
 - **Diskussion**
- ✿ TOP 4 Bilanz Bündnispapier 2019 - Sachstand zur Umsetzung
- ✿ TOP 5 Bericht zum geförderten Wohnungsbau / Diskussion zur Sozialquote
- ✿ TOP 6 Ausblick / Handlungserfordernisse



TOP 3 Aktuelle Situation Wohnungsmarkt und Baulandentwicklung / Zwischenevaluierung

Diskussion



Quelle: Pixabay.com

