

Protokoll der Sitzung des Speyerer Bündnisses für bezahlbares Wohnen am 02.03.2021 von 17:00 bis 19:00 Uhr per Videokonferenz

Begrüßung und (Frau Seiler)

Frau Seiler begrüßt die Anwesenden zur Sitzung des Speyerer Bündnisses für bezahlbares Wohnen.

Rückblick Bündnisprozess und Vorstellung der Tagesordnung (Frau Wandzik, GEWOS)

Frau Wandzik gibt einen kompakten Überblick über den Bündnisprozess und erläutert die Tagesordnung.

Präsentation der Ergebnisse zur Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzepts (Fabian Maaß, GEWOS)

Herr Maaß gibt einen Überblick über die Ergebnisse der Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes. Im Fokus der Betrachtung steht die Wohnungsmarktentwicklung in Speyer seit Beschluss des Wohnungsmarktkonzeptes in 2017. Die Präsentation befindet sich im Anhang des Protokolls.

- Herr Elfert (DGB): Die dargestellten Wohnungsleerstände erscheinen hoch. Werden in der Leerstandsanalyse auch zweckentfremdete Wohnungen betrachtet?
 - Hierzu Herr Maaß (GEWOS): Zweckentfremdete Wohnungen können in einer Leerstandsanalyse nicht erfasst werden. Erfasste Wohnungsleerstände sind größtenteils kurzzeitige Fluktuationsleerstände (Umzüge, Modernisierungen etc.) und kaum struktureller Leerstand.

Präsentation der Ergebnisse zur Fortschreibung des Flächenprogramms Wohnen (Frau Kafitz, Stadt Speyer)

Frau Kafitz stellt die bisherige Umsetzung des Flächenprogramms Wohnen vor und erläutert die von der Stadt Speyer eingeleiteten Maßnahmen zur Erreichung der Bündnisvereinbarungen. Die Präsentation befindet sich im Anhang des Protokolls.

Erfahrungsberichte von vier Bündnispartnern als Kurzstatement

Herr Müller, GSW:

- Herr Müller wird noch bis Ende März beim GSW tätig sein, die Nachfolge wird Christian Rohatyn antreten.
- Als kirchliches Unternehmen besteht für das GSW kein Problem mit der vereinbarten Sozialquote oder auch möglicher Vergabe im Erbbaurecht bei Neubauvorhaben.
- Schaffung von Baurecht bzw. Erteilung von Baugenehmigungen müsste seitens der Stadt Speyer noch schneller gehen. Insbesondere bei mehrfacher Einbringung von Planungen in den Gestaltungsbeirat kommt es zu erhöhtem Aufwand und zeitlichem Verzug.

- Hierzu Frau Seiler: Prozesse sind in der Verwaltung aufgrund von Einschränkungen durch Corona-Pandemie insgesamt verlangsamt. Durch ein zusätzliches Gremium entstehen an dieser Stelle natürlich auch neue bzw. zusätzliche Termine. Hier werden künftig Wege gesucht um die Verfahren stringenter durchzuführen.

Herr Pastor, GBS:

- Die GBS wird sich unter neuer Führung weiter sozial verantwortlich auf dem Wohnungsmarkt in Speyer engagieren.
- Im Bestand der GBS liegt die Miete im Mittel bei 5,76 €/m². 12 % der Wohnungen sind öffentlich gefördert. Bei den Neuvertragsmieten von frei finanzierten Wohnungen orientiert sich die die GBS am Mietspiegel der Stadt Speyer.

Herr Hanneder, GEWO:

- Realisierung von über 80 Wohneinheiten in Speyer-West ist in der Umsetzung. Davon werden voraussichtlich 32 Wohnungen (27 hiervon gefördert mit unter 7 €/m²) bereits im Sommer 2021 fertiggestellt.
- Zudem ist die Nutzung von Grundstücksflächen in Speyer-Nord geplant.
- Die durchschnittliche Miete im gesamten Bestand der GEWO liegt bei ca. 5,30 €/m².

Herr Effler, Heberger:

- Für Projektentwickler bleibt das Umfeld aufgrund von hohen Grundstücks- und Baukosten in Kombination mit Vorgaben der Kommunen (u. a. Sozialquoten) schwierig. Beispiel Mannheim: Um in einem Investorenwettbewerb erfolgreich zu bestehen, wurde durch die Firma Heberger ein Projekt in moderner Holzbauweise eingereicht. Bei einer Quote von 30 % der Wohnungen mit der Fördermiete von 7,65 €/m² hätten zur Querfinanzierung Eigentumswohnungen mit 6.500 €/m² im Objekt vermarktet werden müssten. Daher wurde eine Einigung mit der Stadt und einem Projektpartner getroffen, um die Umsetzung des Projekts zu erleichtern.
 - Hierzu Angebote von Herrn Müller (GSW) und Herrn Reif (GBS), bei solchen Vorhaben als Projektpartner aufzutreten, um geförderte Mietwohnungen zu übernehmen.

Vorstellung des Monitoring-Konzeptes (Herr Maaß GEWOS)

Herr Maaß stellt die Vorgehensweise und die Datenbasis des Wohnungsmarkt-Monitorings vor, dass künftig durch die Stadtverwaltung jährlich fortgeschrieben werden soll. Die Präsentation befindet sich im Anhang des Protokolls.

- Herr Pastor (GBS): Ein vergleichbares Monitoring sollte auch zur Überprüfung des Fortschritts beim Flächenprogramm Wohnen aufgesetzt werden.
- Herr Sandritter (Sozialbündnis gegen Armut): Soziale Aspekte sollten im Monitoring berücksichtigt werden, um gerade die Situation wichtiger Zielgruppen aufzuzeigen und bei Bedarf entsprechend gegensteuern zu können.
- Hierzu Frau Seiler: Das Monitoring soll perspektivisch mit Daten anderer Fachbereiche vernetzt werden (z. B. mit Datenbasis des Armuts- und Reichtumsberichts).

- Hierzu auch Herr Hanneder (GEWO): Die GEWO tut bereits sehr viel für Wohnraumversorgung im sozialen Bereich, kann aber nicht unbegrenzt Wohnungsneubau realisieren. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Unternehmens muss gewahrt bleiben.
- Hierzu auch Herr Reif (GBS): Die Sozialquote wird in zukünftigen Projekten der GBS im Wohnungsbau übererfüllt. Das ist auch dank der komfortablen Wohnraumförderung des Landes Rheinland-Pfalz möglich. Großes Problem für den sozial orientierten Wohnungsneubau bleibt die Flächenverfügbarkeit in Speyer.
 - Hierzu Herr Kühn (Finanzministerium Rheinland-Pfalz): Vielleicht kann die Stadt Speyer von neuer Förderinitiative des Landes zur Baulandverfügbarkeit profitieren. Entsprechende Informationsmaterialien werden der Stadt übermittelt.

Ausblick (Frau Seiler)

Die Stadt Speyer engagiert sich weiter beim Schwerpunkt Wohnungsneubau. Wichtige Projekte werden unter anderem die Entwicklung der Konversion der Kurpfalz Kaserne (Pionier Quartier) und der Konversionsfläche ‚Industriehof‘. Ergänzend werden viele weitere Projekte im Wohnungsbau auf den Weg gebracht.

Insgesamt werden für die Zukunft bestimmte Themenfelder bei der Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklung ganz neu hinzukommen oder zumindest an Bedeutung gewinnen. Hierzu zählen unter anderem die Gesundheitsversorgung und die Freiraumgestaltung, zwei Bereiche, die in der Corona-Pandemie in den Fokus gekommen sind, sowie der Bereich der klimagerechten Stadtentwicklung.

Der erfolgreiche Bündnisprozess soll mit weiteren Sitzungen, möglichst wieder als Präsenzveranstaltungen, fortgesetzt werden.