

# Tagesordnung

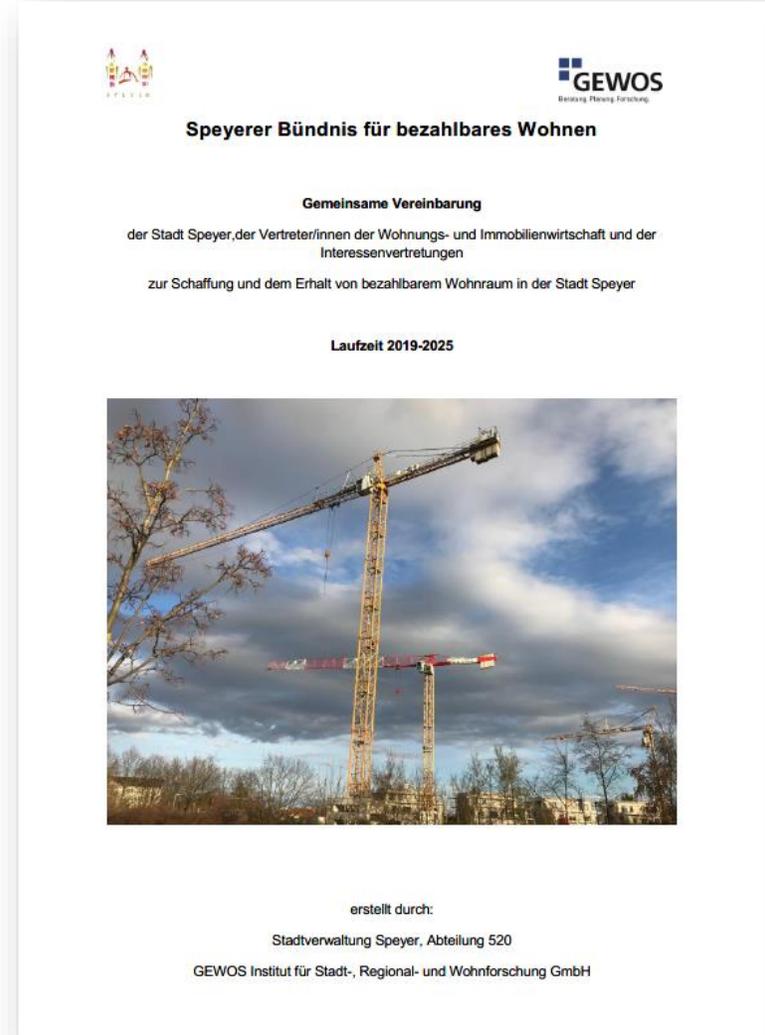
- ✿ TOP 1 Begrüßung und Neuausrichtung Bündnis
- ✿ TOP 2 Rückblick, was bisher geschah
- ✿ TOP 3 Aktuelle Situation Wohnungsmarkt und Baulandentwicklung / Zwischenevaluierung
- ✿ **TOP 4 Bilanz Bündnispapier 2019 - Sachstand zur Umsetzung**
  - **Statusbericht Bündnispapier 2019 – 2025 + Resümee**
  - **Vereinbarter Zielwert**
  - **Beiträge der Stadtverwaltung Speyer**
  - **Beiträge der Wohnungsmarktakeure**
  - **Diskussion + weitere Handlungsbedarfe**
- ✿ TOP 5 Bericht zum geförderten Wohnungsbau / Diskussion zur Sozialquote
- ✿ TOP 6 Ausblick / Handlungserfordernisse



# TOP 4 Bilanz Bündnispapier 2019 - Sachstand und Umsetzung

## Statusbericht Bündnispapier 2019 - 2025 + Resümee

- Was war vereinbart, was wurde umgesetzt?



## TOP 4 Bilanz Bündnispapier 2019 - Sachstand und Umsetzung

### Vereinbarter Zielwert im Bündnispapier

- ✿ 2200 WE bis 2030 – mit der Folge 130-170 WE jährlich fertigzustellen



# TOP 4 Bilanz Bündnispapier 2019 - Sachstand und Umsetzung

## Auswertung des Monitoring bis 2022

### Handlungsziele des WoMaKo 2017



## TOP 4 Bilanz Bündnispapier 2019 - Sachstand und Umsetzung

### Beiträge der Stadtverwaltung

#### 1. Beschleunigung für Genehmigungs- und Planverfahren

- Schaffung eines Baubürgerbüros -> wegen zunehmender Digitalisierung obsolet
- Personelle Aufstockung -> fand in den Abteilungen Bauverwaltung, Stadtplanung und Bauaufsicht statt
- Einsatz beschleunigter Verfahren -> Waldstraße, Am Rabensteinerweg, § 34 bei Aufstockungen

## TOP 4 Bilanz Bündnispapier 2019 - Sachstand und Umsetzung

### Beiträge der Stadtverwaltung

2. Speyerer Schlüssel ✓

3. Konzeptvergabe ✓

4. Einheimischen Modell ✓

5. Kommunale Grundstücke im Erbbaurecht ✓

zukünftig bei  
Kurpfalzkasernerne, Normand, Industriebhof



## TOP 4 Bilanz Bündnispapier 2019 - Sachstand und Umsetzung

### Beiträge der Stadtverwaltung

#### 6. Gemeinschaftliches Wohnen

- Projekt am Mausbergweg

#### 7. Kooperationsvereinbarung

- Wurde abgeschlossen

#### 8. Koordinierungsstelle für Fördermittel

- Stelle für Fördermittelmanagement ist vorhanden

#### 9. Aktive Bodenpolitik

- Kauf der Kurpfalzkasernerne steht an

#### 10. Baulücken- und Leerstandskataster

- In Bearbeitung



## TOP 4 Bilanz Bündnispapier 2019 - Sachstand und Umsetzung

### Beiträge der Stadtverwaltung

#### 11. Gestaltungsbeirat

Reguläre Sitzungstermine

#### 12. Modellprojekte

Zukünftig um Förderung bemühen

#### 13. Verbesserung der Wohnqualität in Bestandsquartieren

Fortführung der Förderprogramme Soziale Stadt und Stadtumbau

#### 14. Zweckentfremdungssatzung

Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum wurde 2022 erlassen



# TOP 4 Bilanz Bündnispapier 2019 - Sachstand und Umsetzung

## Beiträge der Wohnungsmarktakeure

### 1. + 2. Sozialquote / Sozialbindung

- Sicherung über städtebauliche Verträge,
- Am Rabensteinerweg, Priesterseminar, Waldstraße

### 3. Einheimischenmodell

- Erste Ansätze implementiert

### 4. Folgekosten

- Bislang erst in direktem Zusammenhang mit dem Projekt stehende Kosten



# TOP 4 Bilanz Bündnispapier 2019 - Sachstand und Umsetzung

## Diskussion + weitere Handlungsbedarfe



Quelle: Pixabay.com



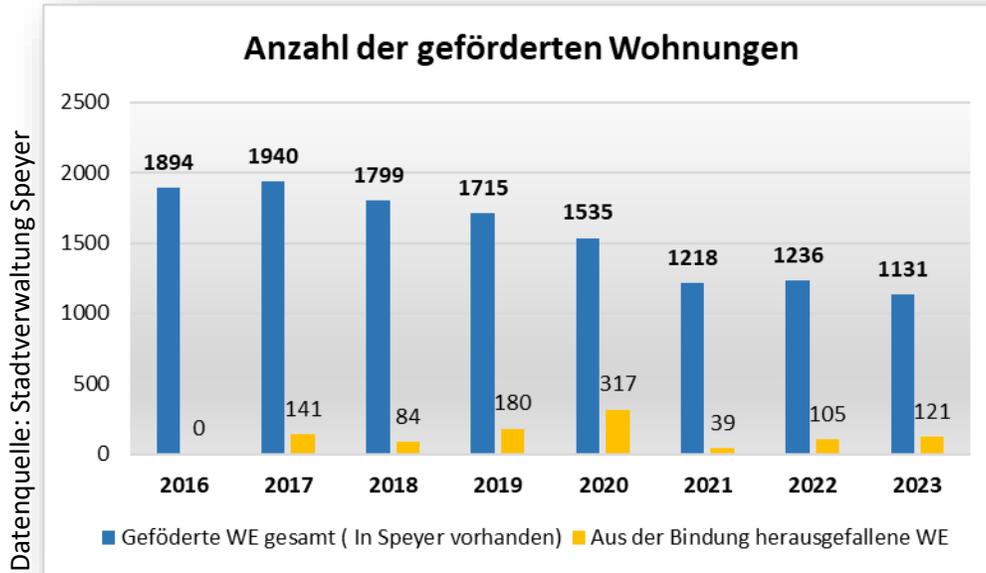
# Tagesordnung

- ✿ 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****
  - **Bilanz + Bericht zur Entwicklung von gefördertem Wohnungsbau in Speyer**
  - **„Impuls Sozialquote – Erfahrungen auf Landesebene“**
  - **Frage Nachjustierung**
  - **Diskussion / Empfehlungen des Bündnisses an die Politik**
- ✿ TOP 6 Ausblick / Handlungserfordernisse



# TOP 5 Bericht zum geförderten Wohnungsbau / Diskussion zur Sozialquote

## Bilanz + Bericht zur Entwicklung von gefördertem Wohnungsbau in Speyer



Es gilt der Zeitpunkt der Bezugfertigkeit

Mietwohnungen	2019 - 2023	AntragsVf	Förderzusage	Bezugsfertigkeit
GBS	Priesterseminar	10	10	2021
GSW	Priesterseminar	10	20	2021
GEWO	Albert-Einstein/Eichendorff	29	27	2021*
			<b>57</b>	

\* Für 2 WE wurde keine Förderung in Anspruch genommen

Mietwohnungen	2019 - 2023	AntragsVf	Förderzusage
im AntragsVf oder im Bau			
GBS	Langensteinweg 21	15	15
GBS	Rabensteinerweg	49	49
GEWO	St. Otto	20	20
Privater Investor	Waldstraße	86	86
		<b>170</b>	<b>170</b>



# TOP 5 Bericht zum geförderten Wohnungsbau / Diskussion zur Sozialquote

## Bilanz + Bericht zur Entwicklung von gefördertem Wohnungsbau in Speyer

<b>Abgang Mietwohnungen 2016 - 2023</b>							
987		incl. Konversionswohnungen					
941		ohne 46 WE, deren Bindungen zum Jahresende 2023 zwar ausgelaufen sind, für die jedoch der Ankauf von Belegungsrechten vorgesehen ist					
<b>Abgang Mietwohnungen 2019 - 2023</b>							
762		incl. Konversionswohnungen					
716		ohne 46 WE, deren Bindungen zum Jahresende 2023 zwar ausgelaufen sind, für die jedoch der Ankauf von Belegungsrechten vorgesehen ist					



# TOP 5 Bericht zum geförderten Wohnungsbau / Diskussion zur Sozialquote

## Bilanz + Bericht zur Entwicklung von gefördertem Wohnungsbau in Speyer

<b>Was wird gefördert?</b>	Neubau, Ersatzneubau nach Abriss, Ersterwerb neugeschaffenen Wohnraums, Umbau, Umwandlung, Ausbau und Erweiterung von Mietwohnungen										
<b>Wer wird gefördert?</b>	Investierende, die Mietwohnungen schaffen und preisgünstig zur Verfügung stellen										
<b>Wie wird gefördert?</b>	Durch ein in der Regel nachrangig gesichertes <b>ISB-Darlehen</b> Mietwohnungen, bestehend aus Grunddarlehen und ggf. Zusatzdarlehen. Daneben wird ein <b>Tilgungszuschuss</b> gewährt.										
<b>Förderhöhe</b>	Grunddarlehen (in Euro je m <sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche)	Förder- mietenstufe	Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen (§ 13 LWoFG)				Wohnungen für Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze (§ 13 LWoFG + 60 %)				
			Neubau	Erweiterung	Umbau/ Umwandlung	Ausbau	Neubau	Erweiterung	Umbau/ Umwandlung	Ausbau	
		6	3.050	2.745	2.135	1.525	2.100	1.890	1.470	1.050	
<b>Zusatzdarlehen:</b>											
*für das Bauen mit Holz in Höhe von 1,20 Euro je Kilogramm Holz, das aus nachhaltigen Quellen stammt und durch PEFC, FSC oder Umweltzeichen „natureplus“ zertifiziert ist Das Holz muss fest im Gebäude verbaut sein (z. B. Hybridbauten, Massivholzgebäude) je Wohneinheit bis zu'										15.000 Euro	
-für die Verwendung ökologischer Dämmstoffe mit dem Umweltzeichen „Blauer Engel“, „natureplus“ oder mit dem Prüfsiegel des Instituts für Baubiologie Rosenheim GmbH (IBR) in Höhe von 30,00 Euro je m <sup>2</sup> ökologischer Dämmstoff je Wohneinheit bis zu'										4.500 Euro	
-für die Erreichung des Effizienzhausstandards (BEG) 55 NH/EE oder 40 in Höhe von 250 Euro, 40 NH/EE in Höhe von 350 Euro oder 40 Plus in Höhe von 400 Euro je m <sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche'											
*für nachgewiesene, standortbedingte Mehrkosten oder für nachgewiesene Abrisskosten bei Ersatzneubauten pro Wohnung bis zu										16.000 Euro	
-für bauliche Maßnahmen, die technischen Unterstützungssystemen für das Wohnen im Alter sowie zur Vermeidung von Barrieren dienen, in Höhe von 50 Euro je m <sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche pro Wohnung, bis zu										4.000 Euro	
*für den Einbau von Aufzügen, wenn dieser gemäß § 36 Abs. 4 der Landesbauordnung nicht vorgeschrieben ist, in Höhe von 4.000 Euro je Wohnung pro Aufzug bis zu										50.000 Euro	
-für barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040 Teil 2 gern. den bauordnungsrechtlichen Vorgaben, die über die Bestimmungen der Landesbauordnung hinaus geschaffen werden, in Höhe von 100 Euro je m <sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche											
*für die Errichtung von Wohnungen bis zu einer Größe von 60 m <sup>2</sup> , in Höhe von 100 Euro je m <sup>2</sup> förderfähiger Wohnfläche.											
und <sup>2</sup> nicht kumulierbar											
<b>Tilgungszuschuss</b>	Tilgungszuschüsse für Grunddarlehen		Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen, Bindungsdauer 25 Jahre			Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen, Bindungsdauer 30 Jahre			Wohnungen für Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze, Bindungsdauer 20 Jahre		
	Fördermietenstufen										
	5, 6, 7		45%			50%			40%		
Auf die Zusatzdarlehen wird in allen Fördermietenstufen ein Tilgungszuschuss von 50% gewährt.											
<b>Zinsen</b>	Haushalte mit geringem Einkommen		25 Jahre	10 Jahre 0,0 %	5 Jahre 0,5 %	10 Jahre 1,0 %					
	Haushalte mit geringem Einkommen		30 Jahre	10 Jahre 0,0 %	5 Jahre 0,5 %	15 Jahre 1,0 %					
	Einkommen Einkommengrenze + 60 %		20 Jahre	5 Jahre 0,0 %	5 Jahre 0,5 %	10 Jahre 1,0 %					
<b>Tilgung</b>	Mindestens 1,0 % p.a. (Annuitätendarlehen)										
<b>Bindungsdauer</b>	25, 30 bzw. 20 Jahre Belegungs- und Mietbindung										
<b>Voraussetzung</b>	Eigenleistung 15 % der Gesamtkosten; Einbindung von Energieeffizienz-Sachverständigen für Förderprogramme des Bundes bei Antragstellung der Zusatzdarlehen <sup>1,2</sup> erforderlich										
<b>Wohnflächengrenze</b>	Einraumwohnung: bis zu 50 m <sup>2</sup> , Zweiraumwohnung: bis zu 60 m <sup>2</sup> , Dreiraumwohnung: bis zu 80 m <sup>2</sup> , Vierraumwohnung: bis zu 90 m <sup>2</sup> ; für jeden weiteren Raum + 15 m <sup>2</sup> , Wohnungen unter 30 m <sup>2</sup> werden nicht gefördert										
<b>Mietobergrenzen</b>	Förder- mietenstufe	Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen (§ 13 LWoFG)				Wohnungen für Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze (§ 13 LWoFG + 60 %)					
	6	6,80 Euro				7,70 Euro					
Mieterhöhung 1,75 % p.a. (umgerechnet auf einen zurückliegenden Jahreszeitraum)											
Anträge werden direkt bei der ISB gestellt. Formulare sind abrufbar unter <a href="http://www.isb.rlp.de">www.isb.rlp.de</a> .											



## TOP 5 Bericht zum geförderten Wohnungsbau / Diskussion zur Sozialquote

„Impuls Sozialquote – Erfahrungen aus dem Landesbündnis bezahlbares Wohnen und Bauen“



# TOP 5 Bericht zum geförderten Wohnungsbau / Diskussion zur Sozialquote

## Frage Nachjustierung

### ☀ SPD Antrag:

**„Im Wohnungsneubau soll bei Projekten ab 10 Wohneinheiten grundsätzlich eine Sozialquote gelten. Für die Dauer der Laufzeit des Bündnispapers wird eine Durchschnittsquote von mindestens 30 % festgelegt. Die Quote beträgt 30 %, wenn es sich um geförderte Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen (Einkommensgrenze gemäß LWoFG) handelt, und 40 %, wenn es sich um geförderte Wohnungen für mittlere Einkommen (bis zu 60 % über Einkommensgrenze gemäß LWoFG) handelt.“**

**GEMEINSAM MEHR SPEYER**

**SPEYER**  
**SPD**

Frau Oberbürgermeisterin  
Stefanie Seiler  
Maximilianstraße 100  
67346 Speyer

**SPD STADTRATSFRAKTION SPEYER**  
Gutenbergstraße 11  
67346 Speyer  
Telefon 06232 629838  
info@spd-speyer.de  
www.spd-speyer.de

Speyer, den 09.08.2023

**Antrag: Sozialquote erhöhen**

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

wir bitten Sie, folgenden Antrag auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung des Stadtrates am 21.09.2023 zu setzen.

Das „Speyerer Bündnis für bezahlbares Wohnen“ ist durch eine Vereinbarung zwischen der Stadt Speyer, Vertreter/innen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und Interessenvertretungen zustande gekommen und hat eine Laufzeit von 2019 bis 2025.<sup>1</sup> Ziele des Bündnisses sind u.a.

- Wohnungsneubau verstärken und Neuen Wohnraum im Bestand schaffen
- Wohnen für Speyerer
- Bau von gefördertem Wohnraum
- Umsetzung von Gemeinschaftlichen Wohnprojekten

Die Sozialquote selbst wurde im Stadtrat beschlossen und geht auf einen Antrag der SPD-Fraktion vom November 2017 zurück. Der Bedarf an preisgünstigem Wohnungsneubau ist unverändert hoch, obwohl die Sozialquote bei vielen Vorhaben zum Tragen kam. Die Steigerung der Sozialquote ist ein wichtiges Signal für viele Speyerinnen und Speyerer oder solche, die es noch werden wollen, die dringend nach einer Wohnung suchen. Oft wird übersehen, dass die Sozialquote nicht nur etwas für Geringverdiener:innen ist. Es geht um Familien, Alleinerziehende und Rentner:innen - alle sollen sich gutes Wohnen leisten können. Für sie schaffen wir mit der Erhöhung der Sozialquote mehr bezahlbare Wohnungen.

**Daher beantragen wir:**  
**Im Wohnungsneubau soll bei Projekten ab 10 Wohneinheiten grundsätzlich eine Sozialquote gelten. Für die Dauer der Laufzeit des Bündnispapers wird eine Durchschnittsquote von mindestens 30 % festgelegt. Die Quote beträgt 30 %, wenn es sich um geförderte Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen (Einkommensgrenze gemäß LWoFG) handelt, und 40 %, wenn es sich um geförderte Wohnungen für mittlere Einkommen (bis zu 60 % über Einkommensgrenze gemäß LWoFG) handelt.**

<sup>1</sup> <https://www.speyer.de/de/standort/stadtentwicklung/speyerer-buendnis-fuer-bezahlbares-wohnen/>

**GEMEINSAM MEHR SPEYER**

**SPEYER**  
**SPD**

**SPD STADTRATSFRAKTION SPEYER**  
Gutenbergstraße 11  
67346 Speyer  
Telefon 06232 629838  
info@spd-speyer.de  
www.spd-speyer.de

Wir bitten um Zustimmung.

**Zur Erläuterung der bisherige Passus:**  
**Im Wohnungsneubau soll bei Projekten ab 10 Wohneinheiten grundsätzlich eine Sozialquote gelten. Für die Dauer der Laufzeit des Bündnispapers wird eine Durchschnittsquote von mindestens 25 % festgelegt. Die Quote beträgt 20 %, wenn es sich um geförderte Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen (Einkommensgrenze gemäß LWoFG) handelt, und 30 %, wenn es sich um geförderte Wohnungen für mittlere Einkommen (bis zu 60 % über Einkommensgrenze gemäß LWoFG) handelt.**

Mit freundlichen Grüßen

Philipp Brandenburger  
Vorsitzender



# TOP 5 Bericht zum geförderten Wohnungsbau / Diskussion zur Sozialquote

## Frage Nachjustierung

### ✿ SPD Antrag:

*„Im Wohnungsneubau soll bei Projekten ab 10 Wohneinheiten grundsätzlich eine Sozialquote gelten. Für die Dauer der Laufzeit des Bündnis-papiers wird eine Durchschnittsquote von mindestens 30 % festgelegt. Die Quote beträgt 30 %, wenn es sich um geförderte Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen (Einkommensgrenze gemäß LWoFG) handelt, und 40 %, wenn es sich um geförderte Wohnungen für mittlere Einkommen (bis zu 60 % über Einkommensgrenze gemäß LWoFG) handelt.“*

### Bestehender Text:

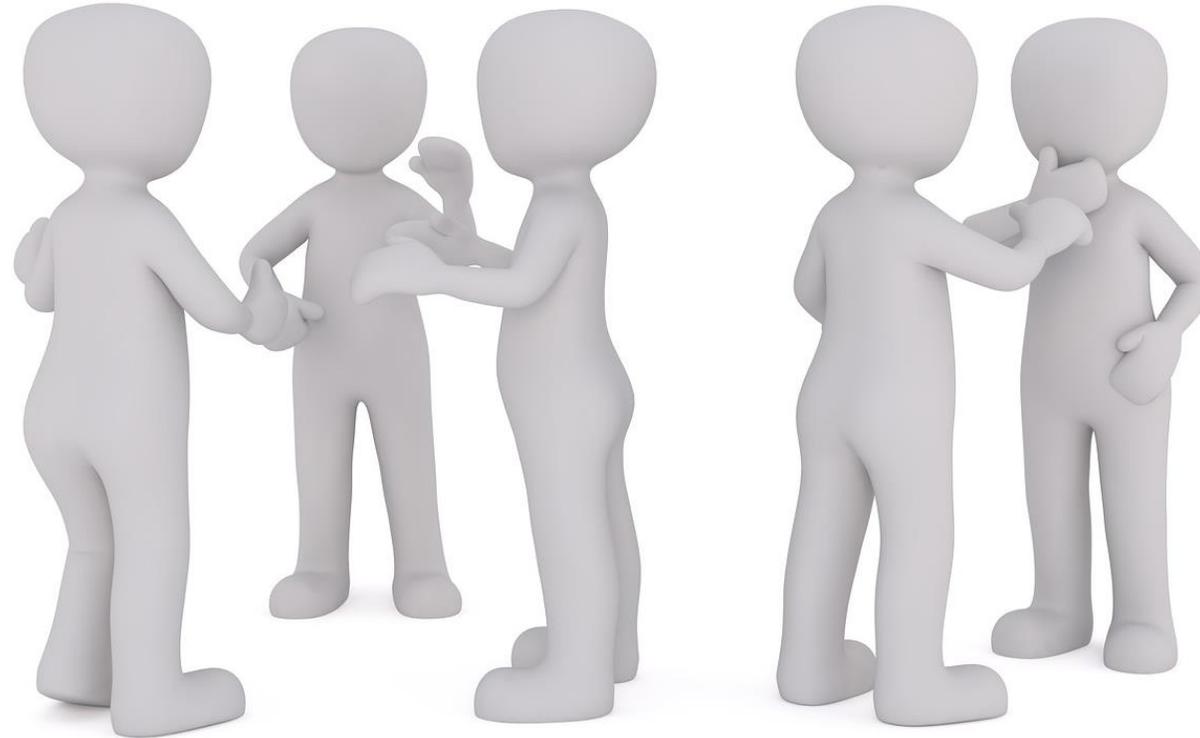
*„ Im Wohnungsneubau soll bei Projekten ab 10 Wohneinheiten grundsätzlich eine Sozialquote gelten. Für die Dauer der Laufzeit des Bündnis-papiers wird eine Durchschnittsquote von mindestens 25 % festgelegt. Die Quote beträgt 20 %, wenn es sich um geförderte Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen (Einkommensgrenze gemäß LWoFG) handelt, und 30 %, wenn es sich um geförderte Wohnungen für mittlere Einkommen (bis zu 60 % über Einkommensgrenze gemäß LWoFG) handelt.“*



# TOP 5 Bericht zum geförderten Wohnungsbau / Diskussion zur Sozialquote

## Vorschlag / Empfehlungen des Bündnisses an die Politik

### ✿ Diskussion



Quelle: Pixabay.com



# 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**
  - **Nächster Schritt**
  - **Bis 2025**
  - **Nächste Bündnissitzung**



## TOP 6 Ausblick / Handlungserfordernisse

### Nächster Schritt

- ✿ Festlegung neue Sozialquote (Vorbereitung Beschluss Stadtrat)
- ✿ Information zur Bündnissitzung im ASBK am 09.04.2024 und im Stadtrat 18.04.2024



## TOP 6 Ausblick / Handlungserfordernisse

Bis 2025

- ✿ 1. Fortschreibung WOMA-Konzept mit neuen Zielaussagen, Bedarfsfortschreibung, Aktualisierung Wohnungsmarktkennzahlen
- ✿ 2. Fortschreibung Flächenprogramm Wohnen mit klimaangepassten Kennzahlen + Digitaler Zwilling
- ✿ 3. Fortschreibung Bündnispapier (Laufzeit bis 2025)
  - Prozessinitiierung / weitere Bündnissitzungen
  - Neue Zielvereinbarungen zur Schaffung von Wohnraum (keine quantitativen Zielwerte, sondern qualitative Ausrichtung)
  - Maßnahmenbündel anpassen, ergänzen, streichen



## TOP 6 Ausblick / Handlungserfordernisse

### Nächste Bündnissitzung

 **Anfang 2025**



## TOP 6 Ausblick / Handlungserfordernisse

### Nächste Bündnissitzung

 **VIELEN DANK!**



**VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!**



520 Stadtplanung

Maximilianstraße 100  
67346 Speyer



**SPEYER**

[www.speyer.de](http://www.speyer.de)