

## Protokoll

### Bündnissitzung für bezahlbares und klimaangepasstes Wohnen

Datum:	27. Februar 2024		
Uhrzeit:	17:00 Uhr – 20:00 Uhr		
Ort:	Stadtratssitzungssaal		
Teilnehmer*innen:	siehe Anwesenheitsliste am Ende des Protokolls		
Verfasser:	Katharina Samus / Daniela Welter	Datum Protokoll:	11.03.2024
Verteiler:	<i>Versand des Protokolls erfolgt per E-Mail als pdf-Datei an die Teilnehmenden</i>		

#### **TOP 1. - Begrüßung und Neuausrichtung Bündnis**

Frau Seiler eröffnet die 7. Sitzung des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und begrüßt die Teilnehmenden. Sie stellt die Neuausrichtung des Bündnisses und den damit verbundenen erweiterten Namen „Bündnis für bezahlbares und klimaangepasstes Wohnen“ vor. Das Bündnis soll sich zukünftig an qualitativen Zielen orientieren, nämlich der Stärkung der Schaffung sowie des Erhalts von sozialem Wohnraum und der Klimaanpassung.

Dementsprechend wurde auch der Teilnehmerkreis gegenüber den letzten Treffen erweitert. Eingeladen sind politische Vertreter des Stadtrates und des Jugendstadtrates, Wohnungsbaugesellschaften, Vertreter des Sozialen Wohnungsbaus, Klimaschutzakteure, Herr Kühn vom Finanzministerium, der Seniorenbeirat, Stadtteilvereine, Vertreter der Stadtverwaltung, Wohnvereine und -verbände, Vertreter der Kreditinstitute, Herr Dr. Kuhn vom Gestaltungsbeirat.

Private Investoren und Makler werden nicht mehr eingeladen. Es erfolgt eine Verstärkung im Bereich der Sozialverbände.

Herr Nolasco stellt die Tagesordnung vor und erläutert die Intention der heutigen Sitzung.

Ziel ist die Zwischenevaluierung und Wirkungsanalyse. Im Ergebnis sollen Hinweise für die Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes, des Flächenprogramms Wohnen und des Bündnispapieres gegeben werden. Außerdem soll eine Empfehlung für die Gremien erfolgen.

#### **TOP 2. - Rückblick, was bisher geschah**

Frau Trojan gibt einen Rückblick auf die Baulandstrategie der letzten 10 Jahre, die das Ziel verfolgt, die Wohnraumversorgung in Speyer zu verbessern, vor allem aber auch aktiv zu steuern.

Der erste Schritt war die Erarbeitung des Wohnungsmarktkonzeptes durch die Firma GEWOS in den Jahren 2015 - 2017. Hier wurde erstmals eine Wohnungsmarktanalyse durchgeführt und darauf aufbauend der zukünftige Wohnbauflächenbedarf ermittelt. Die Gewos prognostizierte einen Bedarf von 2.200 WE bis zum Jahr 2030, was einer Fläche von ca. 41 ha entspricht. Die Prognose basierte auf statistischen Daten und Annahmen von 2016 und müsste aus heutiger Sicht kritisch hinterfragt werden (z.B. Fokus auf Einfamilienhäuser).

Darüber hinaus wurden Ziele (Wachsen in bestehenden Strukturen, Wohnen in starken Quartieren, zielgruppenspezifische Angebotssicherung- und Verbesserung) und Maßnahmen zur

Wohnungsmarktentwicklung formuliert und zur Umsetzung vorgeschlagen. Die wichtigste Maßnahme zur quantitativen Umsetzung war das Flächenprogramm Wohnen 2017 mit 31 Flächenpotenzialen, abgestuften Umsetzungsprioritäten / -horizonten und einer Zielzahl an Wohneinheiten. Das Ergebnis war, dass mit der Aktivierung der Kurpfalzkasernen, aber auch mit der nördlichen Stadterweiterung der damals prognostizierte Bedarf theoretisch erreicht werden könnte.

Zur strategischen Umsetzung der Ziele des Wohnungsmarktkonzeptes wurde das Speyerer Bündnis für bezahlbares Wohnen gegründet. Ergebnis der insgesamt fünf Sitzungen war das Bündnispapier 2019, in dem Maßnahmen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum vereinbart wurden (insbesondere Sozialquote). Alle Akteure verpflichteten sich auf gemeinsame Ziele und kooperatives Handeln.

2021 fand die letzte Bündnissitzung statt. Es wurde die Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes sowie des Flächenprogramms Wohnen vorgestellt. Das Gesamtfazit dieser Sitzung war, dass erste positive Wirkungen der Baulandstrategie erkennbar waren, Prognosen und Trends sich bestätigen und die Bautätigkeiten und die Baugenehmigungen langsam anstiegen.

Es hat sich gezeigt, dass die Maßnahmen zu greifen beginnen. Aber auch, dass sie Zeit brauchen, um wirksam zu werden. Zudem musste damals abgewartet werden, wie sich Corona tatsächlich auf den Wohnungsmarkt auswirkt. Daher wurde vereinbart, nicht mehr im jährlichen Rhythmus sondern erst 2023 / 2024 eine weitere Zwischenevaluierung zu den Wohnungsmarktkennzahlen, der Flächenentwicklung sowie zum Umsetzungsstand der Maßnahmen des Bündnis-papiers durchzuführen.

### **TOP 3. - Aktuelle Situation Wohnungsmarkt und Baulandentwicklung / Zwischenevaluierung**

- **Auswertung des Monitorings Wohnungsmarkt bis 2022**

Frau Welter stellt die wichtigsten statistischen Zahlen zum Wohnungsmarkt vor. Dazu gehören die Bevölkerungsentwicklung, die Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen, Daten zur wirtschaftlichen Situation wie sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, Arbeitslosigkeit und Kaufkraft sowie Daten zur Bautätigkeit wie Wohnungsbestand, Baugenehmigungen und Baufertigstellungen.

Durch die Auswertung dieser Daten können erste Rückschlüsse auf den Speyerer Wohnungsmarkt gezogen werden und eine erste Bewertung der bisherigen Maßnahmen vorgenommen werden. Die wichtigsten Schlussfolgerungen lauten:

- Die Bevölkerung wächst durch Zuwanderung weiter. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt insgesamt hoch.
- Der Trend zur Alterung der Bevölkerung hält an. Die Zahl der Haushalte in der Familienphase nimmt zu. Eine entsprechende Nachfrage nach Wohnraum ist zu erwarten.
- Die wirtschaftliche Situation der Stadt Speyer und der Region Rhein-Neckar ist positiv zu bewerten. Es wird weiterhin von einer hohen durchschnittlichen Kaufkraft ausgegangen.

Dies zeigt, dass viele Haushalte aus Speyer, aber auch aus dem Umland, finanziell in der Lage sind, ihre Wohnwünsche in der Stadt zu realisieren und hohe Immobilienpreise zu bezahlen. Gleichzeitig ist es für Haushalte, die nicht über diese hohen Einkommen verfügen, schwierig, sich mit bedarfsgerechtem Wohnraum zu versorgen.

- Der hohe Einpendlerüberschuss deutet auf ein bisher nicht realisiertes Zuzugspotenzial bzw. einen Zuzugsdruck in Speyer hin.

Der Wohnungsbestand in Speyer ist quantitativ gewachsen. Es dominieren Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Der hohe Anteil an Mehrfamilienhäusern deutet auf eine urbane und verdichtete Bebauung hin. Dies ist im Sinne einer verdichteten Bauweise mit geringem Flächenverbrauch und kurzen Wegen positiv zu bewerten. Der Verdichtung sind aber auch Grenzen gesetzt.

Die Zahl der Fertigstellungen nähert sich dem im Wohnungsmarktkonzept angestrebten Wert von 156 pro Jahr an. 2021 gab es leider Corona bedingt einen starken Rückgang. 2022 steigt der Wert wieder. Die Zahl der Baugenehmigungen liegt 2019, 2020 und 2022 auf hohem Niveau. Die Realisierung der Projekte verzögert sich. In den nächsten Jahren werden viele Fertigstellungen erwartet.

Sonderentwicklungen werden sich auch in den kommenden Jahren in den Zahlen niederschlagen. Dazu gehören nach wie vor die Auswirkungen der Corona Pandemie, der Krieg in der Ukraine mit Energiekrise, Versorgungsengpässen und Rohstoffverteuerungen sowie die wirtschaftliche Entwicklung mit Inflation, steigenden Zinsen und höheren Baukosten.

Einige Daten konnten im Rahmen der Analyse nicht erhoben werden, z.B.: Die Wohnfläche pro Kopf, die Zusammensetzung der Wohnungen nach Räumen sowie die Mieten und Kaufpreise speziell für Speyer. Hier wäre eine Marktbeobachtung erforderlich. Dennoch wären die Daten für ein kontinuierliches Monitoring wichtig.

Für das nächste Bündnistreffen sollte daher eine weitere detaillierte Erhebung in Auftrag gegeben werden.

- **Bericht der Bauordnung**

Frau Ewert gibt einen kurzen Überblick aus dem Bereich der Bauordnung. Die Zahlen des Statistischen Landesamtes können in etwa aus der Praxis bestätigt werden.

In den Jahren 2018 bis 2023 wurden ca. 2000 Genehmigungen erteilt. Diese umfassen jedoch nicht nur Wohnungen. Genauere Zahlen werden für das Jahr 2024 vorliegen, da neue digitale Auswertungstools genutzt werden sollen.

Während die Zahl der Anträge im letzten Jahr vergleichsweise niedrig war, ist sie Anfang 2024 wieder angestiegen.

- **Bericht der Stadtplanung**

Aus dem Bereich der Stadtplanung gibt Frau Trojan einen Überblick über die Entwicklung der Wohnbauprojekte in den letzten Jahren.

Seit 2017 wurden sechs Gebiete mit ca. 700 Wohneinheiten (WE) umgesetzt. Dazu gehören die Gebiete Alte Ziegelei, Priesterseminar, Windhorststraße sowie die Gebietsentwicklungen St. Ludwig, Seppelskasten und Albert-Einstein-Straße.

Darüber hinaus befinden sich weitere 400 WE in sechs Gebieten in der Umsetzung. Dazu gehören die Gebiete Rabensteiner Weg, Waldstraße, Sankt-Otto, Langensteinweg und die Bebauung in der Paulstraße sowie Russenweiher.

Weiterhin sind sechs größere Projektgebiete im Planverfahren, d.h. sie befinden sich im Flächennutzungsplan- bzw. Bebauungsplanverfahren oder im Bauantragsverfahren. Hier werden weitere knapp 1000 Wohneinheiten vorbereitet. Eine Besonderheit ist, dass in fünf dieser Gebiete die Stadt Eigentümer ist. Die Flächen sollen in Kooperation mit Wohnungsbaugesellschaften oder in Eigenregie entwickelt werden. Sie sollen teilweise auch in Erbpacht vergeben werden.

Die Projekte Kurpfalz Kaserne, Sportplatz Normand, Industriebhof, Stiftungs Krankenhaus und Am Mausbergweg werden in diesem Zusammenhang näher vorgestellt.

Ferner gibt es im gesamten Stadtgebiet weitere 17 Flächenpotenziale mit insgesamt ca. 20 ha. Die Umsetzung ist jedoch im weiteren Prozess hinsichtlich der städtebaulichen, freiraumplanerischen und klimatischen Zielsetzungen kritisch zu hinterfragen: Sollen alle verbleibenden Potenziale ganz oder teilweise bebaut werden? Welche Zielgruppen sind von Bedeutung? Welche Verdichtung ist denkbar? Diese Fragen werden in einer weiteren Fortschreibung des Flächenprogramms Wohnen 2025 beantwortet werden.

Seit 2017 wurden demnach 1100 Wohneinheiten aktiviert. Weitere 1000 WE sind in der Entwicklung und könnten bis spätestens 2030 / 2035 realisiert werden. Trotz schwieriger Rahmenbedingungen (Stichwort Corona und Baukrise) könnte der von Gewos im Wohnungsmarktkonzept prognostizierte Bedarf nahezu erreicht werden.

Das Flächenprogramm Wohnen ist ein guter Beitrag zur Flächenmobilisierung, aber auch zum Monitoring. Eine Fortschreibung des Flächenprogramms Wohnen nach einer Aktualisierung der Wohnungsmarktkennzahlen und -bedarfe, insbesondere nach Klimakriterien, wird für notwendig erachtet.

Frau Seiler weist auf die Schlüsselrollen der Wohnungsbaugesellschaft hin, wenn es um die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum geht. Aber auch bei privaten Wohnungsbauentwicklungen muss es guten und bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen geben. Entsprechende Beschlüsse zur Sozialquote müssen im Stadtrat gefasst werden. Hier wurde in den letzten Jahren Überzeugungsarbeit bei den Bauträgern geleistet.

- **Bericht der Wohnungsbaugesellschaften**

#### Gewo

Die Projekte Albert-Einstein-Straße / Eichendorffstraße und St. Otto werden von Herrn Hanneder vorgestellt.

In der Albert-Einstein-Straße / Eichendorffstraße sind 32 Wohneinheiten entstanden. Davon sind 27 geförderte Wohnungen für mittlere Einkommen. Die Miete beträgt 7 €/m<sup>2</sup>. 5 Wohnungen sind frei finanziert, die Miete beträgt 8,90 €/m<sup>2</sup>. Die Baukosten belaufen sich auf 7.600.000 €. Der Erstbezug fand im Sommer 2021 statt.

Die Wohnanlage St. Otto in der Kurt-Schumacher-Straße befindet sich derzeit im Bau. Von den 42 Wohneinheiten sind 20 öffentlich gefördert und 22 frei finanziert. Die Miete für die geförderten Wohnungen beträgt 7,70 €/m<sup>2</sup>, für die frei finanzierten 9,90 €. Die Gesamtkosten belaufen sich auf 19.000.000 €. In einem der Häuser ist ein Gemeinschaftszentrum geplant. Die Fertigstellung ist für Herbst 2025 vorgesehen.

Herr Hanneder weist darauf hin, dass während das Projekt Eichendorffstraße noch gut finanziert werden konnte, das Projekt St. Otto aufgrund gestiegener Zinsen und höherer Baukosten keine schwarze Null schreiben wird.

#### GBS - Baugenossenschaft Speyer

Herr Pastor stellt die Baugenossenschaft Speyer vor. Sie hat 7058 Mitglieder und verfügt über 1643 Wohnungen mit einer Grundmiete von 5,98 €/m<sup>2</sup>. Die Neuvertragsmieten liegen zwischen 7 und 8 €/m<sup>2</sup>.

Es werden 3 Sanierungsprojekte vorgestellt: die Punkthäuser in der Karlsbader Straße / Danziger Straße (hier ist derzeit für 96 Wohnungen die Belegungsbindung ausgelaufen, für 46 Wohnungen

wird derzeit eine Verlängerung bei der ISB Bank beantragt), die energetische Sanierung im Quartier ‚Am Germansberg‘ sowie die derzeit laufende energetische Sanierung und die Aufstockung der Gebäude in der Konrad-Hist-Straße. Für alle sanierten Wohnungen und für die 14 neuen Wohnungen ist eine Belegungsbindung vorgesehen. Die Neuvertragsmiete soll 7,70 €/m<sup>2</sup> betragen.

Im Neubaubereich werden die Projekte Petronia-Steiner-Straße mit 30 Wohnungen (davon 10 öffentlich gefördert), Langensteinweg mit 13 Wohnungen (100 % gefördert) und Rabensteinerweg mit 49 Wohnungen (100 % gefördert) gezeigt. (Fördermiete 7 – 7,7 €/m<sup>2</sup>)

#### GSW– Gemeinnütziges Siedlungswerk

Herr Rohatyn stellt die Projekte ‚Seppelskasten‘ und ‚Am Priesterseminar‘ vor.

Im Seppelskasten (Ecke Obere Langgasse / Bahnhofstraße) entstehen 36 neue Wohneinheiten. Es wurde eine Mischung aus Miet- und Eigentumswohnungen realisiert, darunter 3 Wohngruppen für das Jugendwerk.

Im Areal des Priesterseminars wurden 206 Wohneinheiten im Bereich eines ehemaligen Klosters realisiert. Das Gebiet besteht aus einer Mischung von Reihenhäusern, die an Familien zur Eigennutzung verkauft wurden, und Mehrfamilienhäusern, deren Wohnungen teilweise vermietet und teilweise verkauft wurden. Von den Mietwohnungen sind 20 öffentlich gefördert. Die Vergabe der Doppelhaushälften erfolgte nach einem Punktesystem.

72 Einheiten sind Eigentumswohnungen. 3 Gebäudekomplexe werden als Mietwohnungsbestand für GSW vorgehalten.

Ein Baufeld mit 30 Wohnungen (davon 10 öffentlich gefördert) wurde an die GBS vergeben. Ergänzt wird das Gebiet durch ein Baufeld mit Pflegeeinrichtungen der Caritas und dazugehörigen Wohnungen.

- **Bericht zum Mietspiegel**

Herr Linxweiler präsentiert den neuen Mietspiegel. Der aktuelle Mietspiegel liegt seit Januar 2024 vor. Die Stadt Speyer erstellt bereits seit 1982 freiwillig einen Mietspiegel.

Seit 2022 sind Kommunen ab 50.000 Einwohnern verpflichtet, einen Mietspiegel zu erstellen. Speyer hat damit das Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, Hamburg, beauftragt. Der Mietspiegel gilt nur für frei finanzierte Wohnungen. Öffentlich geförderte Wohnungen haben eigene Regelungen für Mieterhöhung.

Die Bestandsmieten liegen im Durchschnitt bei 6,78 €/m<sup>2</sup>, die Neuvertragsmieten bei 8,62 €/m<sup>2</sup> (Durchschnitt 7,7 €/m<sup>2</sup>).

Der Mietspiegel ermittelt die ortsübliche Vergleichsmiete. Dazu wird eine Stichprobe von 6.000 Wohnungen nach dem Zufallsprinzip gezogen und Mieter und Vermieter befragt. Am Ende steht eine Nettostichprobe von 1224 Wohnungen zur Verfügung.

Vermieter können eine Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen, müssen dies aber begründen.

Neben den gedruckten Broschüren ist der Mietspiegel auf der Homepage der Stadt Speyer abrufbar, außerdem gibt es einen Online-Rechner.

Grundlage der Berechnung ist die Nettokaltmiete. Je nach Baujahr, Wohnlage, Wohnungstyp und Ausstattung werden Zu- und Abschläge vorgenommen.

Ein Rechenbeispiel in der Präsentation veranschaulicht die Ermittlung der Vergleichsmiete für eine fiktive Wohnung.

#### **TOP 4. - Bilanz Bündnispapier 2019 - Sachstand zur Umsetzung**

- **Statusbericht Bündnispapier 2019 – 2025 + Resümee / Vereinbarter Zielwert**

Das 2019 unterzeichnete Bündnispapier knüpft an das Wohnungsmarktkonzept an und stellt die zentrale wohnungspolitische Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zu schaffen und zu erhalten, in den Mittelpunkt. Die Bündnispartner verpflichten sich darin zu gemeinsamen Standards und konkreten Maßnahmen. Das Bündnispapier wurde 2019 auf den Weg gebracht und hat eine Laufzeit bis 2025. Man sollte heute auch über die Nachjustierung für die nächsten zwei Jahre sprechen. Wichtig wäre über die Zielgröße 2200 WE bis 2030 und damit die Fertigstellung von 130 - 170 WE pro Jahr zu diskutieren. Es wird die Auffassung vertreten, dass die Festlegung von Zahlenwerten nur bedingt sinnvoll ist. Anstelle der Quantität muss eine qualitative Diskussion zum Thema Wohnen geführt werden. In dieser Sitzung wird über den Stand der Umsetzung berichtet und ein Resümee gezogen. Was wurde vereinbart, was wurde umgesetzt?

Herr Nolasco erläutert das Bündnispapier. Zunächst wird ein Überblick über alle vereinbarten Maßnahmen gegeben. Danach werden die Bausteine einzeln erläutert.

- **Beiträge Stadtverwaltung Speyer**

Begonnen wird mit den Beiträgen der Stadtverwaltung.

Durch Digitalisierung, Personalaufstockung und Verfahrensbeschleunigung ist es gelungen, Genehmigungs- und Planungsverfahren (Baustein Nr. 1) zu beschleunigen.

Die Instrumente Speyerer Schlüssel, Konzeptvergabe, Einheimischenmodell und Erbbaurecht werden zukünftig bei den Projekten Kurpfalzkasernen, Normand und Industriehof berücksichtigt. Es wird erwartet, dass die Bausteine 2 bis 5 in den nächsten Jahren an Fahrt aufnehmen.

Für die Initiative Buntspecht (gemeinschaftliches Wohnen Nr. 2) wurde eine Fläche am Mausbergweg per Erbbaurecht reserviert. Durch einen Stadtratsbeschluss sollen noch in diesem Jahr die Voraussetzungen für eine vertiefende Planung geschaffen werden. Eine bauliche Umsetzung könnte ab 2026 erfolgen.

Die Kooperationsvereinbarung zur Stärkung des geförderten Wohnungsbaus (Nr.7) mit dem Land Rheinland-Pfalz wurde im Mai 2019 bis Ende 2021 abgeschlossen und nochmals bis zum 31.12.2024 verlängert. Es steht ein Fördervolumen von 260.000 EUR zur Verfügung. Für die Projekte Sportplatz Normand, Kurpfalzkasernen und Stiftungs Krankenhaus konnte hier eine Förderung von 90% der Planungskosten bewilligt werden.

Die Koordinierungsstelle für das Fördermittelmanagement (Nr. 8) ist ein wichtiges Anliegen. Hier gab es in der Vergangenheit Schwierigkeiten, die Stelle zu vergeben. Seit 1. Februar ist die Stelle wiederbesetzt. Damit kann das Fördermittelmanagement weiter ausgebaut werden.

Bisher gab es keine Möglichkeit, im Rahmen einer aktiven Bodenpolitik (Nr. 9) größere Flächen zu erwerben. In Vorbereitung ist jedoch der Ankauf der Kurpfalz Kasernen, des Bundeswehr-Dienstleistungszentrums und des Polygon-Geländes. Hier werden perspektivisch Flächen für die städtebauliche Entwicklung zur Verfügung stehen, die sich im Eigentum der Stadt befinden. Einzelne Gebäude und Grundstücke wurden erworben (z.T. über Vorkaufrechte), wie z.B. das Tor zur Pfalz (Maximilianstraße 8) oder die Pfaugasse 11. Auch die Entwicklung des Stiftungs Krankenhauses steht an.

Die Grundlagen für ein Baulückenkataster wurden erhoben, ein Leerstandskataster ist in Arbeit (Nr. 10).

Der Gestaltungsbeirat (Nr. 11) wurde 2018 gegründet und tagt seitdem regelmäßig.

Aktuell stehen mehrere Projekte im Bereich der Modellvorhaben (Nr. 12) an, wie z.B. das Stiftungs Krankenhaus, der Sportplatz Normand und die Kurpfalzkasernen. Für diese Projekte sollen entsprechende Förderanträge gestellt werden.

Zur Verbesserung der Wohnqualität in bestehenden Quartieren (Nr. 13) werden die Förderprogramme Soziale Stadt und das Stadtumbauprogramm Soziale Stadt Speyer Süd fortgeführt. Als Maßnahmen wurden der Platz der Stadt Ravenna und die Fußgängerbrücke über die B9 umgesetzt. In den nächsten Jahren stehen noch einige Maßnahmen an, z.B. die Umgestaltung des Melchior-Hess-Parks und des Feuerbachparks.

Im Jahr 2022 wurde eine Satzung zum Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Nr. 14) beschlossen, deren Umsetzung noch evaluiert werden muss. Generell setzt die Stadt auf Prävention durch Satzungen.

- **Beiträge Wohnungsmarktakteure**

Auch die Akteure des Wohnungsmarktes haben Beiträge zum Bündnispapier zugesichert.

Die Sozialquote (Nr.1, 2) gilt für Neubauprojekte ab 10 Wohneinheiten. Sie beträgt laut Bündnispapier durchschnittlich 25% und wurde bereits bei den Projekten ‚Am Rabensteinerweg‘, ‚Priesterseminar‘ und ‚Waldstraße‘ umgesetzt.

Während die Sozialquote auch bei privaten Bauträgern auf Zustimmung stößt, wird das Einheimischenmodell (Nr. 3) etwas kritischer gesehen. Hier gab es in der Vergangenheit Verhandlungsbedarf. Im städtebaulichen Vertrag zum Rabensteinerweg wurde ein Passus aufgenommen, dass die Vorhabenträgerin bestrebt ist, die Wohnungen vorrangig an Speyerer Wohnungsbaugesellschaften oder Speyerer Bürger zu vermarkten. Im städtebaulichen Vertrag zum Projekt Waldstraße wurde das Einheimischenmodell für einen Zeitraum von 3 Monaten festgeschrieben.

Für die Doppelhäuser am Priesterseminar wurde von der GSW ein Vergabemodell praktiziert.

Ein einheitliches Folgekostenmodell (Nr. 4) wurde noch nicht impliziert. Bisher wurden jedoch immer die Kosten erhoben, die in direktem Zusammenhang mit dem Projekt stehen, z.B. Kosten für den Umbau von öffentlichen Verkehrsflächen wie in der Waldstraße, die Kosten für die Errichtung von Querungshilfen wie am Rabensteinerweg oder die Kosten für die Herstellung von öffentlichen Grünflächen wie in der Alten Ziegelei.

- **Diskussion und weitere Handlungsbedarfe**

#### Beitrag Herr Popescu

Herr Popescu erkundigt sich nach der Zweckentfremdungssatzung und deren präventiver Wirkung. Er weist darauf hin, dass Landau aktiv Vermieter anschreibt. Frau Seiler führt aus, dass es wichtig ist, mit den Kontrollen Schritt halten zu können; es wird geklärt, wie wir die Nachkontrolle regeln können; das Team von Frau Ewert ist dabei, sich so aufzustellen, dass nicht nur Bescheide oder Hinweise verschickt werden, sondern dass auch personell Nachkontrollen möglich sind.

#### Beitrag Herr Elfert

Herr Elfert spricht seine Anerkennung für die Wohnungsbaugesellschaften aus. Er betont auch die Wichtigkeit eines Leerstandskatasters. Hier sollten neben den Wohnungsleerständen auch gewerbliche Leerstände erfasst werden.

Herr Nolasco ergänzt, dass dies sowohl für Wohnen als auch für Gewerbe wichtig sei. Die Digitalisierung und der digitale Zwilling seien notwendig, um Leerstände zu erkennen.

Frau Seiler ergänzt, dass es einen Nachholbedarf bei der digitalen Ausstattung gibt; Ziel ist es, dass wir uns als Verwaltung gemeinsam in die richtige Richtung entwickeln können, es braucht ein umfassendes Grundlagenwissen über die Stadt. Der digitale Zwilling wird hier einen Schub geben.

#### Beitrag Herr Rohatyn

Herr Rohatyn regt an, die Geschossigkeit generell zu diskutieren. Im Bereich des Priesterseminars hätte man sich ein Geschoss mehr vorstellen können. Er regt auch an, den Stellplatznachweis flexibler zu gestalten, insbesondere für den geförderten Wohnungsbau.

#### Beitrag Frau Seiler

Frau Seiler schlägt vor, sich bei anderen Städten zu informieren, z.B. über den Stellplatzschlüssel. Leider gebe es nicht weniger Autos. Sie betont das Ziel gemeinsam Flächenpotentiale frei zu machen.

#### Beitrag Herr Nolasco

Herr Nolasco macht deutlich, dass Nachverdichtung durch Aufstockung ein wichtiges Thema ist, bei dem aber auch die Freiraumqualitäten im Blick behalten werden müssen. Ziel muss es sein, die Spielräume, die man über §34 BauGB hat, zu nutzen, ohne den großen Aufwand der Änderung von Bebauungsplänen.

#### Beitrag Herr Feiniler

Auch Herr Feiniler dankt den Wohnungsbaugesellschaften und schließt sich den Ausführungen von Herrn Rohatyn und Herrn Hanneder an.

#### Beitrag Herr Pastor

Herr Pastor unterstützt die Qualitätsorientierung, weist aber darauf hin, dass alle Forderungen auch finanziert werden müssen. Damals wurde viel aus Fördertöpfen geschöpft, die es heute nicht mehr gibt; klimagerechter Neubau ist teuer, irgendwann gibt es Grenzen. Aufgabe der Stadtverwaltung ist es, hier einen Beitrag zu leisten, dass Grundstücke der sozial orientierten Wohnungswirtschaft zu vernünftigen Preisen zur Verfügung gestellt werden, damit sozial gerechter Wohnungsbau entstehen kann. Er weist auch darauf hin, dass die Kaufpreise insbesondere für Einfamilienhäuser sehr hoch sind. Hier muss sich der Markt bereinigen. Eine Förderung des Geschosswohnungsbaus ist notwendig.

#### Beitrag Frau Seiler

Frau Seiler führt aus, dass in den letzten 20-30 Jahren in Speyer zu viele Grundstücke aus öffentlicher Hand privatisiert wurden, daraus sind leider keine Wohnungsangebote für die Allgemeinheit entstanden. Es muss immer wieder deutlich gemacht werden: Vielfalt ist gewollt, und Vielfalt bedeutet Menschen mit unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten. Ziel ist es, wieder mehr in die öffentliche Hand zu kommen und einen stärkeren Rahmen zu setzen.

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

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

Herr Kühn erkennt einleitend an, dass es in Speyer trotz der seit einiger Zeit schwierigen Rahmenbedingungen vorangeht. Dies ist nicht in allen Städten so deutlich erkennbar. Speyer habe ein aktives Bündnis, das funktioniere.

Neben der rein formalen Erforderlichkeit ist es auch in der Sache gut, dass es den Mietspiegel gibt, weil die sonst üblicherweise ausgewerteten Neuvertragsmieten für Speyer ein verzerrtes Bild zeichnen. Die Veröffentlichung der Zensusergebnisse wird noch etwas dauern, dann weiß man mehr über die tatsächlichen Bestandsmieten.

Die geplanten Projekte, bei denen 5 große Flächen der Stadt gehören, werden als sehr positiv bewertet, da man gute Steuerungsmöglichkeiten wie z.B. Konzeptvergabeverfahren hat. Dies ist in anderswo selten der Fall.

Hinsichtlich erweiterter planungsrechtlicher Instrumente verweist er auf die Landesverordnung über Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß § 201 a des Baugesetzbuchs, zu denen auch Speyer gehört.

Weiterhin berichtet er über eine Veranstaltung des Landesbündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen zu kommunalen Baulandmodellen und Quotenregelungen für geförderten Wohnungsbau. Nach den dortigen Erkenntnissen sind Quoten von 30 – 33 % bundesweit und auch in rheinland-pfälzischen Städten mit angespannten Märkten eher die Regel, als die Ausnahme. In NRW liegt die mittlere Höhe im Bereich z.B. zwischen 30 und 40 %, wobei dort gerade in den letzten Jahren auch kleinere und mittelgroße Städte im Umland der großen Oberzentren solche Quotierungen eingeführt haben. Durch die aktuell besonders herausfordernden Investitionsbedingungen bei gleichzeitig guten Förderkonditionen werden die Quoten aktuell von den Marktteilnehmern in aller Regel sogar übererfüllt. Dies dürfte allerdings nicht dauerhaft so bleiben.

- **Frage Nachjustierung / Antrag SPD**

### Beitrag Herr Nolasco

Herr Nolasco verweist auf den Antrag der SPD zur Erhöhung der Sozialquote auf 35 %.

### Beitrag Herr Feiniler

Herr Feiniler erläutert den Antrag. Die SPD will durchschnittlich 30/35% geförderter Wohnungen festlegen. Rentner, Familien und Alleinerziehende werden davon profitieren. Speyer braucht eine Durchmischung aller Bevölkerungsgruppen. Es wäre ein Erfolg, wenn sich nicht nur die Wohnungsmarktakeure, sondern auch die Privaten entsprechend verhalten würden.

### Beitrag Frau Seiler

Frau Seiler führt aus, dass wir im Moment mit den Wohnungen, die aus der Bindung fallen, nicht hinterherkommen. Es wird auf die entsprechende Grafik verwiesen. Das Thema Bindung ist ein Diskussionsthema, es wäre wichtig zu wissen, welche Möglichkeiten die Kommunen hier haben.

---

- **Vorschlag / Empfehlungen des Bündnisses an die Politik**

Beitrag Herrn Kühn

Es ist wichtig, auch weiterhin noch mehr Wohnungen in die Preis- und Belegungsbindung zu bekommen. Die Bindungen hängen an der gewährten Wohnraumförderung, wobei die Dauer der Bindung den Ausgleich für den Förderwert darstellt. Förderhöhe, Bindungsdauer und die entsprechende Fördermiete spielen zusammen. Es muss für das jeweilige Unternehmen passen.

Bei der Sozialquote hat man bundesweit schon langjährige Erfahrungen sammeln können, in der südlichen Rheinschiene gibt es solche Quotenbeschlüsse ja auch schon länger. In Rheinland-Pfalz dürften insgesamt etwa 10 Kommunen eine Quote für das gesamte Stadtgebiet eingeführt haben. Quotierungsregelungen bei einzelnen Vorhaben, d.h. im Rahmen städtebaulicher Verträge, sind noch deutlich weiterverbreitet.

Die konkrete Ausgestaltung der Regelungen ist von Kommune zu Kommune unterschiedlich. Es gäbe z.B. auch (größere) Städte, die Quoten für Quartiere festlegen. Für Speyer erscheint eine durchschnittliche Quote für das gesamte Stadtgebiet jedoch sinnvoll. Die Diskussion über die Anhebung ist nachvollziehbar und der Antrag auf 35 % sei pragmatisch.

Bei der ISB werden seit einiger Zeit auch Förderanträge mit bis zu 100 % gefördertem Wohnraum gestellt. Der eine oder andere Investor hat wohl die Förderung als einen guten Finanzierungsbaustein entdeckt bzw. benötigt diesen, um Projekte fertigstellen zu können.

Herr Kühn weist abschließend darauf hin, dass die seit 2019 bestehende Kooperationsvereinbarung mit dem Land noch bis Jahresende 2024 fortgeführt wird. Der damalige Beschluss zu Quotenregelung war Grundlage der Fördervereinbarungen.

Beitrag Herr Rohatyn

Herr Rohatyn stimmt grundsätzlich zu, möchte aber zu bedenken geben, dass es verschiedene Rahmenbedingungen gibt, die natürlich auch für die Zukunft eine große Abhängigkeit für die Sozialquote haben. Man sei grundsätzlich bereit, mehr sozialen Wohnraum zu schaffen, aber je höher man die Quote ansetzt, desto schwieriger kann es werden, die Projekte umzusetzen.

Beitrag Frau Seiler

Frau Seiler kann sich den Ausführungen anschließen, betont aber noch einmal, dass nicht nur die Wohnungsbaugesellschaften Adressat dieser Diskussion sind, sondern man braucht die Sozialquote insbesondere für diejenigen, die in guten Zeiten alles wirtschaftlich Mögliche herausgeholt haben und das eben nicht für die Allgemeinheit der Bevölkerung.

Beitrag Herr Dr. Kuhn

Herr Dr. Kuhn hat sich intensiv mit der sozialen Durchmischung von Städten beschäftigt und festgestellt, dass die Städte sozial immer weiter auseinanderdriften. Die Sozialquote sei eines der wenigen Mittel, um diesem Auseinanderdriften entgegenzuwirken. Zu Beginn gab es nur wenige Städte, die eine Quote erhoben hatten, und diese lag auch nur bei 10 bis maximal 20 %. Dieselben Städte wurden nach einiger Zeit erneut befragt und die Quote hatte sich fast überall verdoppelt. Freiburg hat eine Sozialquote von 50%. 30-40 % werden als angemessen für Speyer angesehen. Ziel ist eine Durchmischung, daher wird eine höhere Sozialquote begrüßt. Die Verpflichtung sollte für alle Akteure gelten.

Beitrag Herr Pastor

Die Quoten werden teilweise von den Wohnungsbaugesellschaften sogar übertroffen. Jüngst war es möglich in zwei der Projekte 100% Förderung zuzulassen. Das Konstrukt der Sozialquote hat dazu

geführt, dass die Objekte zu einem angemessenen Kaufpreis erworben werden durften. Es wird vorgeschlagen, den Wohnungsbaugesellschaften einen Ausgleich zu zahlen, wenn ein Privater die Quote nicht erfüllt, damit diese dann die Quote erfüllen.

#### Beitrag Frau Seiler

Es war nicht nachvollziehbar, warum vier Akteure aus der Privatwirtschaft das Bündnispapier unterschrieben haben, aber bei ihren Projekten die Sozialquote in keiner Weise anwenden wollen. Es muss signalisiert werden, dass auch private Investoren einen Beitrag für die Stadtgesellschaft leisten müssen.

#### Beitrag Herr Popescu:

Herr Popescu bedankt sich bei den Wohnungsbaugesellschaften. Er findet es schwierig, die Quote von privaten Investoren freikaufen zu lassen. Die soziale Durchmischung der Stadt sei sehr wichtig. Die Erhöhung der Sozialquote auf 35% ist moderat und notwendig, Stadtumbau ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe.

Fazit: Am Ende der Diskussion wird festgehalten, dass 35% von allen Akteuren als moderate Sozialquote angesehen wird. Der Passus soll zukünftig wie folgt formuliert werden:

***„Im Wohnungsneubau soll bei Projekten ab 10 Wohneinheiten grundsätzlich eine Sozialquote gelten. Es wird eine Durchschnittsquote von mindestens 35 % festgelegt. Die Quote beträgt 30 %, wenn es sich um geförderte Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen (Einkommengrenze gemäß LWoFG) handelt, und 40 %, wenn es sich um geförderte Wohnungen für mittlere Einkommen (bis zu 60 % über Einkommengrenze gemäß LWoFG) handelt.“***

### **TOP 6. - Ausblick / Handlungserfordernisse**

Die Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes mit neuen Zielaussagen soll in Auftrag gegeben werden. Ggf. ist eine Förderung denkbar. Die Ergebnisse des Zensus, mit denen Mitte des Jahres gerechnet wird, sollen eingearbeitet werden. Alle Wohnungsmarktkennzahlen (insbesondere Angebot + Nachfrage, Haushaltsentwicklung, Wohnungsgrößen, Leerstand, Entwicklung Miet- und Kaufpreise, Entwicklung geförderter Wohnungsbau) sind zu aktualisieren.

Folgende Fragestellungen sind zu beantworten:

Wie stellt sich die aktuelle Situation auf den Wohnungsmärkten der Stadt Speyer in Bezug auf das Wohnungsangebot und die -nachfrage dar?

Welche Rolle nimmt Speyer im regionalen Vergleich ein?

Wie wird sich die Wohnungsnachfrage in den nächsten Jahren entwickeln und welche Neubau- und Flächenbedarfe ergeben sich daraus? Für welche Gruppen sollten zusätzliche Wohnungsangebote bereitgestellt werden?

Welche aktuellen Flächenpotenziale für den Wohnungsbau stehen derzeit zur Verfügung und wie sind diese zu bewerten?

Welche aktuellen und zukünftigen Herausforderungen gibt es für die kommunale Wohnbauflächen- und Wohnungsmarktpolitik?

Welche weiteren stadtentwicklungs- und wohnungsmarktpolitischen Handlungsmöglichkeiten stehen der Stadt Speyer zur Verfügung, um auf die aktuellen und künftigen Herausforderungen reagieren zu können?

Das Flächenprogramm Wohnen soll von der Verwaltung nach kritischer Reflexion der vorhandenen Flächen auch nach Überprüfung durch den digitalen Zwilling fortgeschrieben werden. Anhand der Klimasituation soll geprüft werden, ob die Fläche auch hinreichend geeignet ist für eine Wohnbebauung.

Die Sozialquote soll auf 35% angehoben werden. Dies wird von allen Akteuren als moderate Sozialquote angesehen. Hierzu gibt es eine eigene Vorlage.

Das Bündnispapier hat einen Zeithorizont bis 2025. Die Verlängerung steht an. Der Prozess der Fortschreibung soll eingeleitet werden. Neue Zielvereinbarungen zur Schaffung von Wohnraum sind erforderlich, das Maßnahmenbündel ist entsprechend anzupassen. Auch der Typus der sozial gemischten Stadt soll weiter berücksichtigt werden. Es soll nicht mehr nur mit Zielwerten gearbeitet werden auch die qualitative Ausrichtung ist wichtig.

Die nächste Bündnissitzung soll 2025 stattfinden.

### **Teilnehmende / Anwesenheitsliste**

**Andres Thomas**, GSW

**Bauer Peter**, Bauer plus Team, BuntSPechte

**de Souza Batista Rebeca**, Jugendstadtrat

**Dunio-Özkan Lena**, Stabsstelle 050 / Gleichstellungsstelle

**Elfert Axel**, Sozialbündnis

**Ewald Stefan**, Sparkasse Vorderpfalz / Leiter Gewerbekunden

**Feiniler Walter**, SPD

**Freitag Björn**, FB 5 - Strategische Stadtentwicklung und Zukunftsfragen

**Hanneder Oliver**, GEWO

**Hummel Ralf**, Haus und Grund

**Jacobsen-Zunker Christine**, Mieterverein LU-FT-SP

**Kafitz Julia**, FB 5 -520 / Stadtplanung

**Kipfmüller Klaus**, Stadtteilverein Speyer-Süd

**Klein Olga**, FB 5 - 510 / Bauverwaltung und Immobilien

**Konder Constanze**, FB 4 -413 / Leitung Seniorenbüro

**Kühn Andreas**, Ministerium Finanzen

**Kuhn Dr. Gerd**, Wohnsoziologe und Stadtforscher (Mitglied GBR)

**Linxweiler Lothar**, FB 5 - 510 / Bauverwaltung und Immobilien

**Moser Petra**, inspeyered

**Nolasco Robin**, FB 5 - Fachbereichsleiter

**Oehlmann Mike**, FDP

**Pastor Oliver**, GBS

**Pfeuffer Bianca**, Diakonie

**Popescu Aurel**, Die Linke

**Radler Simone**, FB 5 - 510 / Bauverwaltung und Immobilien

**Rath Oliver**, Gewo

**Rohatyn Christian**, Gemeinnütziges Siedlungswerk

**Röhrich Michael**, GEWO

**Samus Katharina**, FB 5 - 510 / Bauverwaltung und Immobilien

**Sandritter Walter**, Sozialbündnis

**Seiler Stefanie**, Oberbürgermeisterin

**Spieß Michael**, FB 4 -410 / Abteilungsleiter Sozialhilfe und Sozialleistung

**Stoll Ulrike**, FB 4 - Sozialplanerin

**Trojan Kerstin**, FB 5 -520 / Abteilungsleiterin Stadtplanung

**Vujcic Zorona**, Jugendstadtrat

**Welter Daniela**, FB 5 -520 / Stadtplanung