

# Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 1856/2024

**Abteilung:** Stadtentwicklung und Stadtplanung **Bearbeiter/in:** Welter, Daniela

**Haushaltswirksamkeit:**  nein  ja, bei Produkt: 51110  
Investitionskosten:  nein  ja Betrag:  
Drittmittel:  nein  ja Betrag:  
Folgekosten/laufender Unterhalt:  nein  ja Betrag:  
Im laufenden Haushalt eingeplant:  nein  ja Fundstelle: E 10

Betroffene Nachhaltigkeitsziele:



Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion	09.04.2024	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	18.04.2024	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

**Betreff: 7. Sitzung des „Bündnis für bezahlbares und klimaangepasstes Wohnen,, am 27.02.2024**

## Beschlussempfehlung:

Die Verwaltung wird beauftragt 2025

- die Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes,
- die Fortschreibung des Flächenprogramm Wohnen unter besonderer Berücksichtigung sozialer und klimatischer Belange
- und die Aktualisierung des Bündnispapiers

zu veranlassen.

## Begründung:

Die Stadt Speyer hat vor rund 10 Jahren begonnen, eine Baulandstrategie zu entwickeln, um die Wohnraumversorgung insgesamt zu verbessern und aktiv zu steuern. Ein Baustein der Baulandstrategie ist das Speyerer Bündnis für bezahlbares Wohnen, welches sich aus unterschiedlichen Akteuren des Wohnungsmarktgeschehen zusammensetzt. Aus diesem Bündnis ist in der Vergangenheit das Bündnispapier entstanden.

Das Bündnispapier knüpft an das Wohnungsmarktkonzept von Gewos (2017) an, welches u.a. einen Wohnbauflächenbedarf bis 2030, Leitziele und Maßnahmen zur Baulandstrategie vorschlug. Das Bündnispapier stellt die zentrale Aufgabe der Wohnungspolitik, bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zu schaffen und zu erhalten, in den Mittelpunkt. Es wurde 2019 auf den Weg gebracht und hat eine Laufzeit bis 2025. Die Bündnispartner verpflichten sich darin zu gemeinsamen Standards, kooperativem Handeln und konkreten Maßnahmen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Sowohl im Wohnungsmarktkonzept als auch im Bündnispapier wurde ein regelmäßiger Austausch zwischen den Speyerer Wohnungsmarktakteuren, der Stadtverwaltung und den Stadtratsfraktionen festgeschrieben.

Das 7. Treffen des Bündnisses für klimafreundliches und bezahlbares Wohnen fand am 27.02.2024 mit folgender Tagesordnung statt:

1. Begrüßung und Neuausrichtung Bündnis
2. Rückblick, was bisher geschah
3. Aktuelle Situation Wohnungsmarkt und Baulandentwicklung / Zwischenevaluierung
  - Auswertung Monitoring Wohnungsmarkt bis 2022
  - Bericht der Bauordnung
  - Bericht der Stadtplanung
  - Bericht der Wohnungsbaugesellschaften
  - Bericht zum Mietspiegel
4. Bilanz Bündnispapier 2019 - Sachstand zur Umsetzung
  - Statusbericht Bündnispapier 2019 – 2025 + Resümee
  - Vereinbarter Zielwert
  - Beiträge Stadtverwaltung Speyer
  - Beiträge Wohnungsmarktakteure
5. Bericht zum geförderten Wohnungsbau / Diskussion zur Sozialquote
  - Bilanz + Bericht zur Entwicklung geförderter Wohnungsbau in Speyer
  - Impuls Sozialquote – „Erfahrungen auf Landesebene“ (H. Kühn)
  - Frage Nachjustierung / Antrag SPD
  - Vorschlag / Empfehlungen des Bündnisses an die Politik
6. Ausblick / Handlungserfordernisse

Das Protokoll und die Präsentation sind im Ratsinformationssystem abrufbar.

Kurzzusammenfassung der Bündnissitzung:

#### Neuausrichtung des Bündnisses

Für die Zukunft ist eine Neuausrichtung des Bündnisses unter Berücksichtigung des Klimaschutzes geplant. Außerdem soll in Zukunft mehr auf Qualität als auf die Erreichung von quantitativen Zielwerten geachtet werden. Es stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage, ob alle noch zur Verfügung stehenden Bauflächen bebaut werden sollen oder ob eine Freihaltung bzw. nur eine Bebauung von Teilbereichen sinnvoll ist. Der Prozess zur Entwicklung des Normand-Areal soll beispielgebend für zukünftige Planungen sein. Aus diesem Grund wurde der Name des Bündnisses um den Zusatz „klimaangepasstes Wohnen“ ergänzt und der Teilnehmerkreis um Akteure des Klimaschutzes und Fachleute aus dem sozialen Wohnungsbau erweitert. Bewusst nicht mehr eingeladen wurden private Investoren.

#### Rückblick auf den Prozess, was bisher geschah

Im Rückblick auf den bisherigen Prozess wurden die Aktivitäten der Baulandstrategie seit 2015 mit dem Wohnungsmarktkonzept, dem Flächenprogramm Wohnen und dem Bündnis für bezahlbares Wohnen und den jeweiligen Fortschreibungen (2020) noch einmal Revue passiert.

### Aktuelle Situation Wohnungsmarkt und Baulandentwicklung / Zwischenevaluierung

Die Darstellung der Entwicklung der Wohnungsmarktkennzahlen und die Bewertung der (steigenden) Bautätigkeit erfolgte zunächst auf der Grundlage statistischer Daten.

Anschließend wurden anhand des Flächenprogramms Wohnen die realisierten Baugebiete und größeren Gebietsentwicklungen sowie die zukünftigen Potenziale dargestellt. Die Bilanz fällt insgesamt sehr positiv aus:

Seit 2017 wurden aus dem Flächenprogramm Wohnen über planerisch gesteuerte Gebietsentwicklungen ca. 700 Wohneinheiten (WE) umgesetzt. Weitere 400 WE werden in den nächsten 3 Jahren fertiggestellt sein. Darüber hinaus befinden sich rund 1000 WE in der Planung und könnten spätestens 2030 / 2035 realisiert sein. In der Summe entstehen ca. 2100 Wohnungen, was bedeutet, dass - trotz schweren Rahmenbedingungen (Corona Pandemie + Wohnungsbaukrise) - der im Wohnungsmarktkonzept prognostizierte Bedarf von ca. 2200 WE nahezu erreicht werden könnte.

Die Frage der Inanspruchnahme weiterer Flächen und auch der Intensität ihrer Bebauung sollte jedoch in einer Fortschreibung des Flächenprogramms Wohnen 2025 geklärt werden.

Die Wohnungsbaugesellschaften als Hauptakteure der Umsetzung stellten ihre wichtigsten Projekte, die maßgeblich zur Schaffung von bezahlbarem und attraktivem Wohnraum (Mietpreise für geförderten Wohnraum 7 EUR bis unter 10 EUR/qm für freifinanzierten) beitragen, vor.

Der neue Mietspiegel wurde vorgestellt (Durchschnittsmiete 7,70 EUR).

### Bilanz des Bündnispapier 2019 - Sachstand zur Umsetzung

In der Bilanz des Bündnispapers wurde dargestellt, inwieweit die darin enthaltenen Bausteine von der Stadtverwaltung und den privaten Akteuren umgesetzt wurden. Auch hier war das Fazit insgesamt positiv. Die Stadtverwaltung hat nahezu alle vereinbarten Beiträge erfüllt. Ein großer Teil der vereinbarten Maßnahmen wird bei der anstehenden Entwicklung städtischer Flächen seine Wirkung entfalten.

### Bericht zum geförderten Wohnungsbau / Diskussion zur Sozialquote

Herr Kühn vom Finanzministerium referierte über die Erfahrungen zur Sozialquote auf Landesebene. Der Antrag der SPD, die Sozialquote auf 35 % zu erhöhen, wurde ausführlich diskutiert. Auch vor dem Hintergrund, dass viele Wohnungen aus der Bindung fallen, ist es notwendig, die Sozialquote beizubehalten und zu erhöhen. Hierzu gibt es eine eigene Vorlage.

### Ausblick / Handlungserfordernisse

Vor dem Hintergrund der aktuellen Situation auf dem Wohnungsmarkt empfiehlt das Bündnis folgende Schritte:

1. Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes insbesondere mit neuen Zielaussagen, Bedarfsfortschreibung, Aktualisierung der Wohnungsmarktkennzahlen, wie Haushaltsentwicklungen, Leerstände, Entwicklung Kauf- und Mietpreise (externes Fachbüro)
2. Fortschreibung Flächenprogramm Wohnen mit Klimasimulation (unter Zuhilfenahme des digitalen Zwillings)
3. Fortschreibung Bündnispapier (Laufzeit 2025)
  - Prozessinitiierung / weitere Bündnissitzungen
  - Neue Zielvereinbarungen zur Schaffung von Wohnraum (keine quantitativen Zielwerte, sondern qualitative Ausrichtung)
  - Maßnahmenbündel anpassen, ergänzen, streichen

Diese Arbeitsschritte sollen 2025 erfolgen. Bis dahin liegen auch die Ergebnisse des Zensus vor und der digitale Zwilling ist anwendbar.

Vorgezogen werden soll die Anpassung der Sozialquote (vgl. separate Vorlage)

Der Verlauf und die Inhalte der Sitzung können anhand der beigefügten Präsentation und des Protokolls nachvollzogen werden.

**Anlagen:**

- Präsentation zur 7. Sitzung des „Bündnis für bezahlbares und klimaangepasstes Wohnen“ am 27.02.2024
- Protokoll 7. Sitzung des „Bündnis für bezahlbares und klimaangepasstes Wohnen“ am 27.02.2024

***Hinweis:***

*Die Anlagen zu diesem Tagesordnungspunkt (öffentlich) finden Sie in unserem Bürgerinformationssystem (<https://buergerinfo2.speyer.de>); Vorlagen im nicht öffentlichen Teil sind im Ratsinformationssystem (<https://ratsinfo2.speyer.de>) hinterlegt, für das jedoch ein individueller Login erforderlich ist.*