

# Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 1857/2024

**Abteilung:** Stadtentwicklung und Stadtplanung **Bearbeiter/in:** Kafitz, Julia

**Haushaltswirksamkeit:**  nein  ja, bei  
Investitionskosten:  nein  ja  
Drittmittel:  nein  ja  
Folgekosten/laufender Unterhalt:  nein  ja  
Im laufenden Haushalt eingeplant:  nein  ja  
Betroffene Nachhaltigkeitsziele:



Produkt:  
Betrag:  
Betrag:  
Betrag:  
Fundstelle:

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bündnis für bezahlbares und klimaangepasstes Wohnen	27.02.2024	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion	09.04.2024	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	18.04.2024	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

**Betreff: Erhöhung der Sozialquote**

## Beschlussempfehlung:

Der Stadtrat beschließt die Sozialquote bei allen Neubauvorhaben ab 10 WE von aktuell 25 % auf eine Durchschnittsquote von 35 % zu erhöhen. Damit wird die Vorgabe Nr. 1/ Beiträge der Wohnungsmarktakeure auf Seite 8 des Bündnispapieres angepasst.

## Begründung:

In der Sitzung des Bündnisses für bezahlbares und klimaangepasstes Wohnen am 27. Februar 2024 wurde über die Entwicklung der Sozialwohnungen und über den Antrag der SPD Fraktion vom 09.08.2023 (VL 1616/2023) zur Anhebung der derzeit im Bündnispapier vereinbarten Sozialquote von 25% für Neubauvorhaben ab 10 WE diskutiert.

Ausgangspunkt ist der weiter bestehende angespannte Wohnungsmarkt der Stadt Speyer und die Zielsetzung zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Zwar konnten nach Einführung der Sozialquote 227 Sozialwohnungen (Förderzusage) geschaffen werden, aber die Mängellage wird dadurch verschärft, dass in der Bilanz zu den geschaffenen geförderten Sozialwohnungen im gleichen Zeitraum (2019-2023) 762 Wohnungen aus der Bindung gefallen sind. Der Bestand ist somit rückläufig. Die Anhebung der Sozialquote ist zur Abmilderung dieses Ungleichgewichtes eine erforderliche Maßnahme.

Hinzu kommt, dass sich die Kosten im Wohnungsbau in den letzten Jahren erheblich erhöht haben. Gründe hierfür sind unter anderem die steigenden Material- und Lohnkosten, wie auch höhere Anforderungen an die Qualität des Neubaus (Energieeinsparverordnung EneV).

Die Realisierung von Wohnungsneubau zu wirtschaftlichen Konditionen wird dadurch ebenfalls maßgeblich erschwert und macht insbesondere für den sozialen Wohnungsbau die Zuhilfenahme von Fördermitteln unabdingbar. Die diffizile Situation erklärt auch den deutlichen Rückgang an Baugenehmigungen im letzten Jahr.

Das Bündnis empfiehlt daher den städtischen Gremien die moderate Anhebung auf 35% mit folgenden Argumenten:

Ministerium:

- gute Erfahrungen mit Anhebung der Sozialquote in anderen Städten
- Förderinstrumente sollen hier weiterhin unterstützen und ggf. angepasst werden/aufgestockt werden
- Bsp.: Freiburg mit 50%, Mainz plant die temporäre Anhebung auf 80%
- aktuell unterstützt das Land die Schaffung von sozialem Wohnungsbau mit guten Förderkonditionen, weshalb eine höhere Sozialquote derzeit oft freiwillig erfüllt wird

Wohnungsbaugesellschaften:

- grundsätzliche Zustimmung solange die Rahmenbedingungen entsprechend gegeben sind
- derzeit schon oftmals Realisierung von mehr als 25% sozial gefördertem Wohnungsbau in einzelnen Projekten aufgrund der (damaligen) wohlwollenden Förderbedingungen
- Voraussetzung ist das eine Finanzierbarkeit gegeben ist

Herr Dr. Kuhn (Gestaltungsbeirat, Wohnsoziologe):

- Erkenntnisse aus längerer Forschungstätigkeit Stadtsoziologie
- sozial stabile und ausgewogene Quartiersstrukturen sind weiterhin gewährleistet bzw. werden befördert und im Gegenzug wird das soziale ‚Auseinanderdriften‘ vermieden
- Begrüßung der Erhöhung der Sozialquote

Politische Vertreter:

- eine Durchmischung in den Quartieren ist insbesondere für Rentner, Familien und Alleinerziehende wichtig
- deutliches Signal an Investoren ist wichtig

Die Erfahrungspraxis zeigt auch, dass im Hinblick auf die Umsetzung der Sozialquote Konsens besteht zwischen Investoren und den Anforderungen der Stadt. So wurden bspw. in der Waldstraße 100% Sozialwohnungen umgesetzt.

Die Stadtverwaltung empfiehlt die Anhebung der Sozialquote und Manifestierung durch nachfolgende angepasste textliche Regelung im Bündnispapier:

„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.“

**Anlagen:**

- VL 2904/ 2019 Speyerer Bündnis für bezahlbares Wohnen – Beschluss über eine gemeinsame Vereinbarung (Bündnispapier) zur Schaffung und zum Erhalt von bezahlbarem Wohnraum für die Stadt Speyer
- Bündnispapier

**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.*