

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0564/2025

Abteilung: Stadtentwicklung und Stadtplanung

Bearbeiter/in:

Welter, Daniela

Haushaltswirksamkeit:

☐ nein

☒ ja, bei

Investitionskosten:

☐ nein

☒ ja

Drittmittel:

☐ nein

☒ ja

Folgekosten/laufender Unterhalt:

☒ nein

☐ ja

Im laufenden Haushalt eingeplant:

☐ nein

☒ ja

Betroffene Nachhaltigkeitsziele:



Produkt: 51110

Betrag: 4.772,00 €

Betrag: 42.947,00 €

Betrag:

Fundstelle: E 10

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr	25.11.2025	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	05.02.2026	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: Beschluss des Wohnungsmarktkonzept für die Stadt Speyer, Ergebnisbericht 2025

Referenzvorlagen 0276/2025, 0490/2025

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, das Wohnungsmarktkonzept als Grundlage für zukünftige stadtentwicklungspolitische Entscheidungen zu beschließen. Zudem wird die Verwaltung beauftragt, die wohnbauliche Entwicklung der Stadt Speyer im Einklang mit den Leitziele und dem Handlungskonzept des Wohnungsmarktkonzeptes umzusetzen. Auf dieser Grundlage soll auch ein gemeinsames Bündnispapier formuliert und von allen Akteuren unterzeichnet werden.

Begründung:

Das Wohnungsmarktkonzept ist als übergeordnetes städtebauliches Konzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB (städtebauliches Entwicklungskonzept oder städtebauliche Planung) entwickelt worden und stellt, wenn durch das entsprechend politisch legitimierte Gremium beschlossen, einen Abwägungsbelang für die kommunale Bauleitplanung dar. Es ist nach wie vor eine wesentliche Handlungsgrundlage und bildet die Grundlage für verwaltungsinterne Entscheidungsprozesse sowie für die Entwicklung und Umsetzung von Konzepten und Programmen, etwa der Leerstandsoffensive oder des Baulückenkatasters.

Für die Erstellung des Wohnungsmarktkonzepts der Stadt Speyer wurde das Büro GEWOS – Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung aus Hamburg – beauftragt.

Im Rahmen des Konzepts wurde die aktuelle Wohnungsmarktsituation in Speyer umfassend analysiert. Dies beinhaltete eine Bewertung sowohl des Wohnungsangebots als auch der Wohnungsnachfrage.

Auf Grundlage dieser Analyse wurde eine Wohnungsmarktbilanz erstellt, aus der eine Prognose bis zum Jahr 2040 sowie der daraus resultierende Neubau- und Flächenbedarf abgeleitet wurden. Darauf aufbauend wurden Ziele und Handlungsbedarfe für eine zukünftige Wohnungsmarktentwicklung in Speyer formuliert.

Es ging bei den Handlungsbedarfen jedoch nicht nur um Zahlen oder darum, möglichst viele neue Wohnungen auf den noch verfügbaren Flächen zu bauen. Ebenso wichtig waren soziale und ökologische Aspekte.

In drei Sitzungen des Bündnisses für bezahlbares und klimaangepasstes Wohnen in diesem Jahr wurden die gemeinsamen Ziele und Maßnahmen Schritt für Schritt mit allen Wohnungsmarktteuren abgestimmt und weiterentwickelt.

Das Ergebnis des Prozesses ist die von den Beteiligten entwickelte **Baukastenstrategie**, die in das Handlungskonzept einfließen soll. Hier werden die verschiedenen für die Stadt Speyer als sinnvoll zur Entspannung des Wohnungsmarkts erachteten Maßnahmen gebündelt. Sie ermöglicht einen flexiblen Umgang mit unterschiedlichen Handlungsansätzen, ohne dass eine feste Priorisierung der Maßnahmen notwendig ist.

Durch diese Herangehensweise können soziale und ökologische Aspekte gleichberechtigt neben anderen Maßnahmen berücksichtigt werden. Damit wird der Grundgedanke des Konzepts umgesetzt, nicht nur quantitative Ziele – wie die Anzahl neu geschaffener Wohneinheiten – zu verfolgen, sondern auch qualitative Kriterien wie bedarfsgerechten Wohnraum und Klimaschutz einzubeziehen.

Rahmenbedingungen und Wohnungsmarktsituation in Speyer

Innerhalb des Wohnungsmarktkonzeptes wurden die Daten zu allgemeinen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die Nachfragesituation und die Angebotssituation des Wohnungsmarktes in der Stadt Speyer erhoben. Das Büro Gewos hatte diese in der Sitzung des ASBV am 23.09.2025 präsentiert.

Wichtige Ergebnisse sind:

Wohnungsmarkt

- die Bevölkerung wächst moderat, die Bevölkerung altert, die Zahl kleinerer Haushalte steigt
- die hohe Nachfrage bedingt steigende Preise auf dem Wohnungsmarkt
- die Bestandsmieten bleiben moderat – die Neubaumieten sind stark gestiegen
- die Leerstandsquote beträgt 3,6 %
- seit 2017 sind 600 geförderte Wohnungen entfallen

Positiv ist folgendes hervorzuheben:

Durchschnittlich gab es 180 Baugenehmigungen und 130 Fertigstellungen seit 2017 pro Jahr. Damit ist die Zahl der Baugenehmigungen im Vergleich zu den Vorjahren deutlich und die Zahl der Fertigstellungen leicht gestiegen.

Seit 2017 wurden 270 neue geförderte Wohnungen geschaffen was sicherlich auch auf die Einführung der Sozialquote zurückzuführen ist

Wohnungsmarktprognose bis 2040

- 1.620 neue Wohneinheiten werden benötigt, 1.130 davon in Mehrfamilienhäusern
- der Flächenbedarf hierzu beträgt 18 ha (davon 11 ha für den Geschosswohnungsbau)
- es gibt einen Fehlbedarf von 420 Wohnungen für Geringverdiener und von 320 Wohnungen für das mittlere Einkommen
- es sind 1.700 barrierefreie Wohnungen erforderlich, diese müssen auch im Bestand geschaffen werden
- Es existiert ein Potenzial durch Nachverdichtung, Umnutzung & Leerstandsaktivierung

Handlungskonzept

Im Bündnisprozess wurden vier Ziele definiert, an denen sich die Handlungsempfehlungen orientieren.

Aus den Zielen ergeben sich jeweils Maßnahmen. Folgende Maßnahmen enthält der Baukasten.

A. Wohnraum für Zielgruppen effizient nutzen

- A.1 Zweckentfremdungssatzung / Leerstandsoffensive
- A.2 Gemeinschaftliche Wohnprojekte fördern
- A.3 Generationenwechsel unterstützen
- A.4 Sanierung / Umbau / Umnutzung forcieren
- A.5 Einheimischen Modell
- A.6 Flexibler bauen – variable Grundrisse / variable Wohnungsgrößen

B. Flächenverbrauch minimieren

- B.1 Flächenprogramm Wohnen fortführen – Wohnbaupotenziale zusammenstellen / bewerten
- B.2 Baulückenkataster erstellen
- B.3 Klimacheck / Digitaler Zwilling nutzen
- B.4 Aktive Bodenpolitik betreiben – Erwerb von Grundstücken
- B.5 Konzepte, Potenzialanalysen zu Aufstockung / Nachverdichtung / Umnutzung erstellen
- B.6 Fokus auf Mehrfamilienhäuser legen
- B.7 Modelprojekte
- B.8 Verbesserung der Wohnqualität Bestandsquartiere intensivieren

C. Preisgünstigen und flächensparenden Wohnraum schaffen

- C.1 Förderung
- C.2 Mietspiegel fortschreiben
- C.3 Kommunale Grundstücke im Erbbaurecht vergeben
- C.4 Wohnungen für den Bedarf schaffen
- C.5 Sozialquote / Sozialbindung beibehalten
- C.6 Folgekosten verhandeln

D. Bauen günstiger und schneller machen

- D.1 Beschleunigung von Genehmigungs- und Planverfahren
- D.2 Wohnungsbaukoordination / Beratung etablieren / schneller.gut.bauen
- D.3 Stellplatzsatzung neu aufstellen
- D.4 Speyerer Schlüssel – Bauen mit GEWO / GBS / GSW
- D.5 Konzeptvergabe bei städtischen Grundstücken
- D.6 Wohnungsbau-Turbo anwenden – mit Bedingungen
- D.7 Alternative Bauweisen / Modulbauweisen anwenden
- D.8 Gebäudetyp E beraten / anwenden
- D.9 Gestaltungsbeirat beibehalten, Satzung anpassen

Die Zuordnung ist nicht starr. Oft kann eine Maßnahme auch mehreren Zielen dienen. Mit der im Bündnisprozess angestoßenen *Baukastenstrategie* steht der Stadt Speyer auch in Zukunft ein flexibles Set an Maßnahmen und Instrumenten zur Entwicklung des Wohnungsmarkts zur Verfügung. Diese Strategie ermöglicht es der Stadt sowie den verschiedenen Akteuren des Wohnungsmarkts, zielgerichtet und bedarfsgerecht eine Kombination von Maßnahmen auszuwählen und anzuwenden, um auf die sich verändernden Bedürfnisse und Herausforderungen des Marktes flexibel zu reagieren.

Das Büro Gewos wird das Handlungskonzept in der Sitzung vorstellen.

Schlüsselprojekte

Im Zuge der Konzepterstellung und des Bündnisprozesses hat die Stadt Speyer fünf Schlüsselprojekte identifiziert, die sich besonders für die Umsetzung der Maßnahmen aus dem Baukasten des Wohnungsmarktkonzeptes eignen. Diese Projekte sind zentrale und konkret umzusetzende Vorhaben für eine nachhaltige Entwicklung des Speyerer Wohnungsmarkts, mit deren Umsetzung ab 2026 begonnen werden kann.

1. **Konversion des Kasernengeländes „Normand“ und Rahmenplan Wohnen „Kurpfalzkasernen“,**
2. **Wohnraumkonzept „Stiftungskrankenhaus“,**
3. **Analyse der Aufstockungspotenziale in Speyer-Nord und –West,**
4. **Schaffung der Stelle einer Wohnungsbaukoordination,**
5. **Einheimischenmodell im Neubauvorhaben „Am Russenweiher“.**

Zur erfolgreichen Umsetzung dieser Projekte strebt die Stadt Speyer eine finanzielle Unterstützung durch die verschiedenen Förderprogramme des Landes Rheinland-Pfalz an.

Weiteres Vorgehen

Aus dem Handlungskonzept wurde das **Bündnispapier** entwickelt. Darin wurden die Maßnahmen präzisiert, auf den Punkt gebracht und konkret ausformuliert. In der 10. Bündnissitzung am 06.11.2025 wurde der Entwurf des Bündnisapiers erstmals vorgestellt und im gemeinsamen Dialog überarbeitet.

Die nächste Sitzung des Bündnisses, in deren Rahmen die Unterzeichnung des Papiers vorgesehen ist, wird Anfang 2026 stattfinden. Mit dem Bündnispapier wird die **gemeinsame Absicht der Wohnungsmarktteure** verdeutlicht. Durch ihre **Unterschrift** bekräftigen die Akteure, **welche Ziele gemeinsam verfolgt werden sollen und worauf man sich konkret verständigt hat.**

Dem ASBV und dem Stadtrat wird das finale Papier Anfang 2026 vorgelegt.

Neben dem Beginn der Umsetzung der Schlüsselprojekte ist es für das Jahr 2026 geplant, die ersten Entwürfe des überarbeiteten *Flächenprogramms Wohnen* sowie des *Baulückenkatasters* vorzustellen. Auch über das Fortschreiten weiterer Maßnahmen wie z.B. der Leerstandsinitiative wird berichtet werden.

Anlagen:

- Entwurf Wohnungsmarktkonzept für die Stadt Speyer, Ergebnisbericht 2025, Gewos, Oktober 2025
- Graphische Darstellung des Baukastens, Stadt Speyer, Oktober 2025

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.