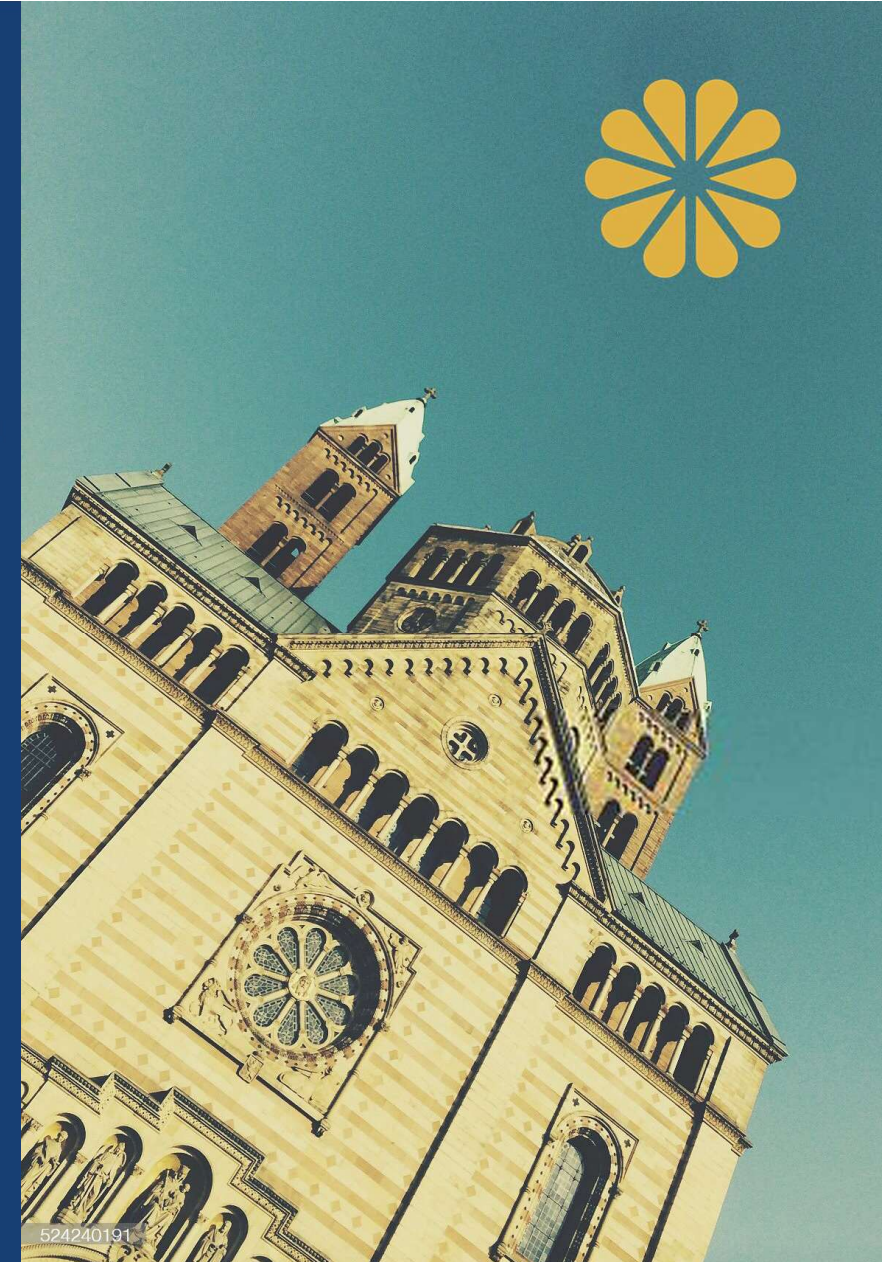


STADTRAT AM 05.02.2026

WOHNUNGSMARKTKONZEPT FÜR DIE STADT SPEYER UND BÜNDNIS FÜR BEZAHLBARES UND KLIMAANGEPASSTES WOHNEN

FB 5 – Stadtentwicklung und Bauwesen

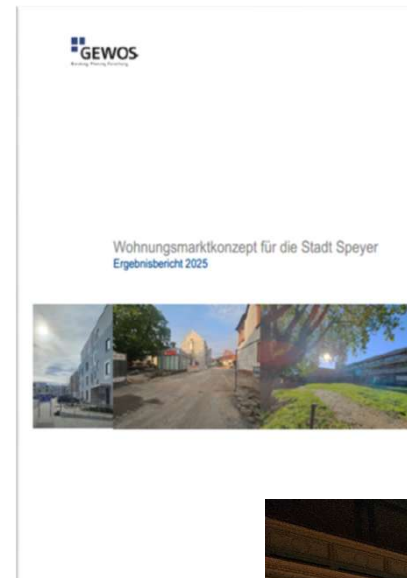


WOHNUNGSMARKTKONZEPT FÜR DIE STADT SPEYER UND BÜNDNIS FÜR BEZAHLBARES UND KLIMAANGEPASSTES WOHNEN

**Wohnungsmarktkonzept für die Stadt Speyer,
Ergebnisbericht 2025**

und

**Speyerer Bündnis für bezahlbares und
klimaangepasstes Wohnen**



Quelle: Büro Gewos

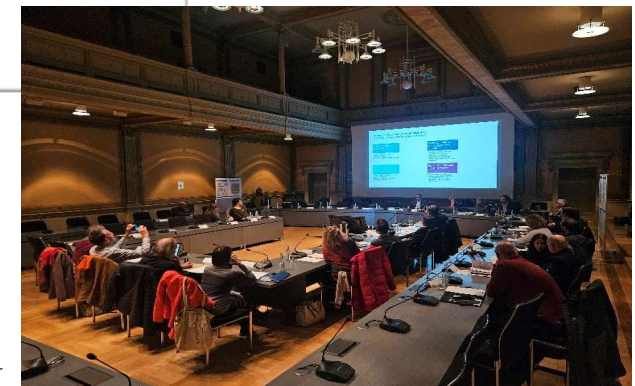


Foto: Stadt Speyer



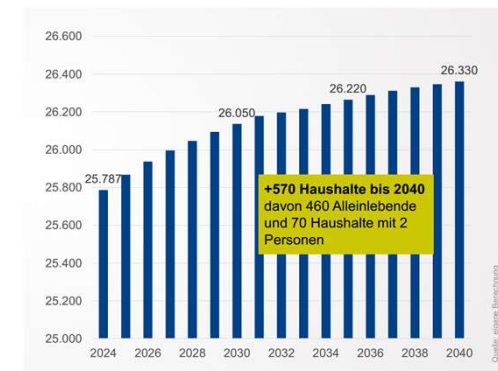
Das Dokument ist urheberrechtlich geschützt. Es ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung unvollständig. Die Rechte liegen bei der Stadt Speyer, die Vervielfältigung, Verbreitung oder Bearbeitung in jeglicher Form ist nur mit Zustimmung der Stadt Speyer zulässig.

WOHNUNGSMARKTKONZEPT FÜR DIE STADT SPEYER UND BÜNDNIS FÜR BEZAHLBARES UND KLIMAANGEPASSTES WOHNEN

Analyse der Rahmenbedingungen und des Wohnungsangebotes

- Bevölkerungszahl pendelt sich bei 50.000 Einwohnern ein
- Durchschnittsalter der Bevölkerung steigt
- Zahl der kleinen Haushalte steigt
- Steigender Bedarf an barrierearmen, gut erreichbaren, kompakteren Wohnformen
- Hohe Nachfrage → steigende Preise
 - Bestandsmieten moderat, Neubaumieten deutlich gestiegen
- Leerstandsquote: 3,6 %
- Seit 2017: ca. 180 Baugenehmigungen/Jahr und ca. 130 Fertigstellungen/Jahr
- 270 neue geförderte Wohnungen seit 2017 <-> 600 Wohnungen entfallen

Wohnungskonzept für die Stadt Speyer, Ergebnisbericht 2025



Quelle: Büro Gewos

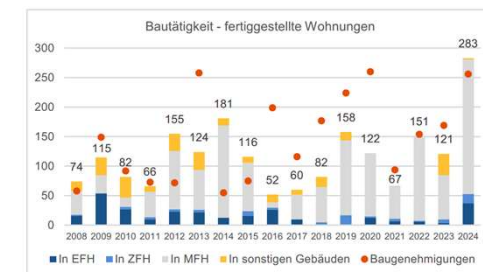


Abbildung 16: Baufertigstellungen und Baugenehmigungen in Speyer (2010-2023)
Eigene Darstellung, Datenquelle: Statistikamt RLP

Quelle: Büro Gewos



WOHNUNGSMARKTKONZEPT FÜR DIE STADT SPEYER UND BÜNDNIS FÜR BEZAHLBARES UND KLIMAANGEPASSTES WOHNEN

Prognose / Bedarfe bis 2040

- Bedarf **1.620 neue Wohneinheiten**
 - davon **1.130 in Mehrfamilienhäusern**
- Gesamtflächenbedarf: ca. **18 ha**
 - davon ca. **11 ha Geschosswohnungsbau**
- Fehlbedarf bei geförderten Wohnungen
 - 420 Wohnungen (niedrige Einkommen)
 - 320 Wohnungen (mittlere Einkommen)
- Bedarf an ca. **1.700 barrierefreien Wohnungen**
- Mögliche Einsparpotenziale im Bestand:
 - Nachverdichtung
 - Umnutzung
 - Leerstandsaktivierung

Wohnungsmarktkonzept für die Stadt Speyer, Ergebnisbericht 2025

Stadt Speyer	2024	2030	2040
Neubaubedarf	480	1.050	1.620
davon Ersatzbedarf	-	210	550
davon Nachholbedarf	480	480	480
davon Zusatzbedarf	-	360	590

Tabelle 4: Neubaubedarf bis 2040
Quelle: GEWOS

Haushalts- größe	Nachfrage nach preisgünstigen WE	Angebot an preis- günstigen WE	Bilanz
1 PHH	430	100	-330
2 PHH	150	60	-90
3 PHH	70	180	+110
4+ PHH	60	60	0

Tabelle 6: Bilanz der Nachfrage nach und Angebote an Wohnungen im geringen Einkommenssegment innerhalb eines Jahres
Quelle: eigene Berechnung GEWOS

Haushalts- größe	Nachfrage nach preisgünstigen WE	Angebot an preis- günstigen WE	Bilanz
1 PHH	240	40	-200
2 PHH	110	0	-110
3 PHH	20	40	+20
4+ PHH	30	20	-10

Tabelle 7: Bilanz der Nachfrage nach und Angebote an Wohnungen im mittleren Einkommenssegment innerhalb eines Jahres
Quelle: eigene Berechnung GEWOS



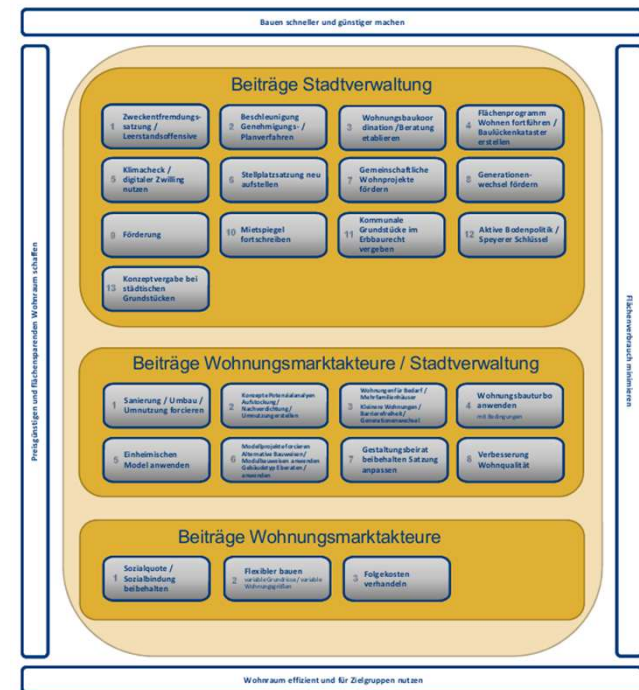
WOHNUNGSMARKTKONZEPT FÜR DIE STADT SPEYER UND BÜNDNIS FÜR BEZAHLBARES UND KLIMAANGEPASSTES WOHNEN

Handlungskonzept Maßnahmenbaukasten

Vorgehensweise:

1. Vier übergeordnete Ziele aus dem Bündnisprozess
=> Handlungsempfehlungen
2. Flexibler **Maßnahmenbaukasten**
Maßnahmen kombinierbar je nach:
 - Standort
 - Zeitpriorität
 - Zielgruppe
3. Keine starre Priorisierung, sondern anwendungsorientierter Ansatz
4. Zuordnung der Maßnahmen nicht absolut; Synergien in den Zielen sollen genutzt werden.

Wohnungsmarktkonzept für die Stadt Speyer, Ergebnisbericht 2025



WOHNUNGSMARKTKONZEPT FÜR DIE STADT SPEYER UND BÜNDNIS FÜR BEZAHLBARES UND KLIMAANGEPASSTES WOHNEN

Handlungskonzept Maßnahmenbaukasten

Wohnungsmarktkonzept für die Stadt Speyer, Ergebnisbericht 2025

A. Wohnraum für Zielgruppen effizient nutzen

- Zweckentfremdungssatzung / Leerstandsoffensive
- Förderung gemeinschaftlicher Wohnprojekte
- Unterstützung des Generationenwechsels
- Forcierung von Sanierung, Umbau und Umnutzung
- Einheimischenmodell
- Flexibles Bauen (variable Grundrisse und Wohnungsgrößen)

B. Flächenverbrauch minimieren

- Fortschreibung des Flächenprogramms Wohnen
- Erstellung eines Baulückenkatasters
- Nutzung von Klimacheck und digitalem Zwilling
- Aktive Bodenpolitik und Grundstückserwerb
- Potenzialanalysen zu Aufstockung, Nachverdichtung und Umnutzung
- Fokus auf Mehrfamilienhäuser
- Umsetzung von Modellprojekten
- Verbesserung der Wohnqualität in Bestandsquartieren



WOHNUNGSMARKTKONZEPT FÜR DIE STADT SPEYER UND BÜNDNIS FÜR BEZAHLBARES UND KLIMAANGEPASSTES WOHNEN

Handlungskonzept Maßnahmenbaukasten

Wohnungsmarktkonzept für die Stadt Speyer, Ergebnisbericht 2025

C. Preisgünstigen und flächensparenden Wohnraum schaffen

- Nutzung von Förderprogrammen
- Fortschreibung des Mietspiegels
- Vergabe kommunaler Grundstücke im Erbbaurecht
- Schaffung bedarfsgerechter Wohnungen
- Beibehaltung der Sozialquote und Sozialbindung
- Verhandlung von Folgekosten

D. Bauen günstiger und schneller machen

- Beschleunigung von Genehmigungs- und Planverfahren
- Etablierung einer Wohnungsbaukoordination
- Neufassung der Stellplatzsatzung
- „Speyerer Schlüssel“ – Kooperation mit GEWO, GBS und GSW
- Konzeptvergabe städtischer Grundstücke
- Anwendung des Wohnungsbau-Turbos unter Bedingungen
- alternative und modulare Bauweisen
- Beratung und Anwendung Gebäudetyp E
- Beibehaltung und Anpassung des Gestaltungsbeirats



WOHNUNGSMARKTKONZEPT FÜR DIE STADT SPEYER UND BÜNDNIS FÜR BEZAHLBARES UND KLIMAANGEPASSTES WOHNEN

Schlüsselprojekte



VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!



FB 5 – Stadtentwicklung
und Bauwesen

Maximilianstraße 100
67346 Speyer



SPEYER

www.speyer.de