

TOP5: Information zum Wohnungsmarktkonzept für die Stadt Speyer und Diskussion zum Bündnispapier des Speyrer Bündnis für bezahlbares und klimaangepasstes Wohnen Datum 11.02.2026	
VORLAGE DER VERWALTUNG ☐	
STELLUNGNAHME DES GESTALTUNGSBEIRATES ☒	
Status	☒ öffentlich ☐ nicht öffentlich
Verantwortlich Stadt Speyer	Daniela Welter, FB 5 Abt. 520
	
<u>Kurzbeschreibung der Maßnahme</u> 0. Einleitung Im Jahr 2025 wurde die Baulandstrategie der Stadt Speyer grundlegend neu aufgestellt. Ein zentraler Baustein dieses Prozesses war die Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzepts. Mit der Erstellung des neuen Wohnungsmarktkonzepts wurde das Büro GEWOS – Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung aus Hamburg beauftragt. Das „Wohnungsmarktkonzept für die Stadt Speyer, Ergebnisbericht 2025“ wurde am 25.11.2025 vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr beschlossen. Parallel zur Aufstellung des Wohnungsmarktkonzepts fanden im vergangenen Jahr drei Sitzungen des „Bündnisses für bezahlbares und klimaangepasstes Wohnen“ statt. Ergebnis dieses Prozesses ist das Bündnispapier, das in mehreren Sitzungen gemeinsam erarbeitet und begleitet wurde. Der Bündnisprozess und die Erarbeitung des Wohnungsmarktkonzepts waren inhaltlich und zeitlich eng miteinander verknüpft. 1. Wohnungsmarktkonzept 1.1 Anlass und Zielsetzung Die statistischen Erhebungsdaten des bisherigen Wohnungsmarktkonzepts, die teilweise aus dem Jahr 2016 stammen, waren nicht mehr aktuell und mussten umfassend erneuert werden. Auch die damals berechneten Flächenbedarfe basierten auf Annahmen eines verstärkten Einfamilienhausbaus sowie einer erhöhten Rückbauquote und entsprachen nicht mehr der aktuellen stadtentwicklungspolitischen Ausrichtung der Stadt Speyer. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Bedeutung von Sanierung, Umnutzung und Nachverdichtung war es erforderlich, die Datengrundlage neu zu erfassen, um zukünftige Flächen- und Wohnraumbedarfe differenziert nach Zielgruppen ableiten zu können.	

Das Wohnungsmarktkonzept wurde in mehreren aufeinander aufbauenden Arbeitsschritten erarbeitet.

1.2 Analyse der Rahmenbedingungen

Zu Beginn erfolgte eine Analyse der grundlegenden Rahmenbedingungen des Speyerer Wohnungsmarkts. Dabei wurden folgende zentrale Erkenntnisse gewonnen:

Die Bevölkerung wächst moderat, gleichzeitig schreitet die Alterung der Bevölkerung voran und die Zahl kleiner Haushalte nimmt zu. Daraus ergibt sich ein steigender Bedarf an barrierearmen, gut erreichbaren und kompakteren Wohnformen.

Die anhaltend hohe Nachfrage führt zu steigenden Preisen auf dem Wohnungsmarkt. Während die Bestandsmieten bislang moderat bleiben, sind die Neubaumieten deutlich gestiegen.

Die Leerstandsquote liegt bei 3,6 %.

Seit dem Jahr 2017 sind rund 600 geförderte Wohnungen entfallen.

Positiv hervorzuheben ist, dass seit 2017 jährlich durchschnittlich rund 180 Baugenehmigungen erteilt und etwa 130 Wohnungen fertiggestellt wurden. Damit ist die Zahl der Baugenehmigungen im Vergleich zu den Vorjahren deutlich gestiegen, die Zahl der Fertigstellungen leicht.

Zudem wurden seit 2017 insgesamt 270 neue geförderte Wohnungen geschaffen, was unter anderem auf die Einführung der Sozialquote zurückzuführen ist.

1.3 Analyse des Wohnungsangebots

Aufbauend auf den Rahmenbedingungen wurde das bestehende Wohnungsangebot untersucht. Dabei wurden der Wohnungsbestand, die Bautätigkeit sowie die allgemeine Marktentwicklung betrachtet.

Es zeigt sich, dass Haushalte zunehmend einen höheren Anteil ihres Einkommens für Miete oder Wohneigentum aufbringen müssen. Besonders betroffen sind Haushalte mit Bedarf an kleineren Wohnungen, da diese in der Regel besonders preissensibel reagieren.

Der Wohnungsbestand in Speyer ist stark durch Mehrfamilienhäuser geprägt; auch der Neubau konzentriert sich überwiegend auf diese Bauform.

Gleichzeitig ist ein Rückgang der geförderten Mietwohnungen zu verzeichnen, während insbesondere im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser ein erheblicher Sanierungsbedarf besteht.

Die hohen Kaufpreise bei gleichzeitig nur moderat wachsendem Angebot deuten auf eine anhaltende Anspannung des Wohnungsmarkts hin. Auffällig ist zudem die deutliche Differenz zwischen vergleichsweise moderaten Bestandsmieten und erheblich höheren Angebotsmieten. Eine zentrale Rolle im Marktgeschehen nehmen dabei die Wohnungsbauunternehmen ein.

1.4 Wohnungsmarktprognose und Bedarfe bis 2040

Auf Grundlage der Analyse wurde eine Wohnungsmarktbilanz erstellt, aus der eine Prognose bis zum Jahr 2040 sowie der daraus resultierende Neubau- und Flächenbedarf abgeleitet wurden:

Bis 2040 wird ein Bedarf von insgesamt 1.620 neuen Wohneinheiten prognostiziert, davon 1.130 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern.

Der Gesamtflächenbedarf beträgt rund 18 Hektar, wovon etwa 11 Hektar für den Geschosswohnungsbau vorgesehen sind.

Es besteht ein Fehlbedarf von 420 Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen sowie 320 Wohnungen für das mittlere Einkommenssegment.

Insgesamt werden rund 1.700 barrierefreie Wohnungen benötigt, die teilweise auch im Bestand zu schaffen sind.

Zusätzlich bestehen Potenziale durch Nachverdichtung, Umnutzung und die Aktivierung von Leerständen.

1.5 Handlungskonzept und Maßnahmenbaukasten

Abschließend wurde ein Handlungskonzept entwickelt, das konkrete Leitziele, Handlungsempfehlungen und Maßnahmen für die zukünftige wohnungspolitische Ausrichtung der Stadt Speyer formuliert.

Im Bündnisprozess wurden vier übergeordnete Ziele definiert, an denen sich die Handlungsempfehlungen orientieren. Aus diesen Zielen leitet sich ein flexibler Maßnahmenbaukasten ab, der es ermöglicht, unterschiedliche Instrumente je nach räumlicher Situation, zeitlicher Priorität und konkretem Bedarf einzusetzen. Die Zuordnung der Maßnahmen zu den einzelnen Zielen ist nicht als absolut zu verstehen, in der Realität können sie auch mehrere Zielsetzungen gleichzeitig unterstützen.

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

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
- Einsatz alternativer und modularer Bauweisen
- Beratung und Anwendung Gebäudetyp E
- Beibehaltung und Anpassung des Gestaltungsbeirats

1.6 Schlüsselprojekte

Im Rahmen der Konzepterstellung und des Bündnisprozesses wurden fünf Schlüsselprojekte identifiziert, die sich besonders für die Umsetzung der Maßnahmen eignen und ab 2026 realisiert werden sollen:

1. Konversion des Kasernengeländes „Normand“ und Rahmenplan Wohnen „Kurpfalzkasernen“ (ruht derzeit)
2. Wohnraumkonzept „Stiftungskrankenhaus“

3. Analyse der Aufstockungspotenziale in Speyer-Nord und -West
4. Einrichtung einer Stelle für Wohnungsbaukoordination
5. Einheimischenmodell im Neubaugebiet „Am Russenweiher“

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

2. Bündnisprozess Speyerer Bündnis für bezahlbares und klimaangepasstes Wohnen

2.1 8. Sitzung des Bündnisses (11.02.2025)

In der 8. Sitzung des Bündnisses für bezahlbares und klimaangepasstes Wohnen wurde der bisherige Arbeitsstand vorgestellt und diskutiert. Die Teilnehmer, welche oft auch neu im Bündnisprozeß waren, wurden mit den aktuellen Entwicklungen und Tendenzen auf dem Wohnungsmarkt vertraut gemacht. Hierzu wurden Impulsvorträge durch das Büro Gewos gehalten.

2.2 9. Sitzung des Bündnisses (27.08.2025)

In der 9. Sitzung präsentierte das Büro GEWOS eine Kurzdarstellung der Ergebnisse der Wohnungsmarktanalyse (siehe oben). Ergänzend wurden mehrere Impulsvorträge gehalten:

- Nachverdichtung und Aufstockung: Best-Practice-Beispiel Conrad-Hist-Straße
- Klimasimulationen als Entscheidungsgrundlage: Einsatz des Modells Plan4U im Flächenprogramm Wohnen
- Zweckentfremdungs- und Leerstandsoffensive der Stadt Speyer
- Wohnen im Stiftungs Krankenhaus, generationsübergreifende, bezahlbar, inklusiv
- Kostenreduzierung im Wohnungsbau

Abschließend wurde im Rahmen eines Maßnahmenboards diskutiert, welche Maßnahmen für Speyer besonders geeignet sind. Eine Priorisierung einzelner Maßnahmen wurde von vielen Teilnehmenden als nicht zielführend bewertet. Stattdessen wurde der Baukastenansatz ausdrücklich befürwortet (siehe oben).

2.3 10. Sitzung des Bündnisses (06.11.2025)

In der 10. Sitzung wurden durch das Büro GEWOS die aus der Wohnungsmarktanalyse abgeleiteten Ziele und Maßnahmen vorgestellt. Dabei wurden die zentralen Ziele (siehe oben) sowie der flexible Maßnahmenbaukasten erläutert.

Als Ausgangspunkt für die Umsetzung wurden die bereits benannten Schlüsselprojekte vorgestellt. Anschließend erfolgte die Präsentation des Entwurfs des Bündnis papiers. Dieses enthält den Maßnahmenbaukasten als zentrales Element der zukünftigen wohnungspolitischen Zusammenarbeit.

Das Bündnis papier wurde vorab an alle Beteiligten versandt. In der Sitzung erfolgte eine gemeinsame redaktionelle Durcharbeitung, um sicherzustellen, dass die Perspektiven aller relevanten Akteure berücksichtigt werden und eine tragfähige Grundlage für das weitere wohnungspolitische Handeln entsteht.

2.4 Weiteres Vorgehen

Nach einem abschließenden Umlauf unter den Bündnismitgliedern und der Diskussion im Gestaltungsbeirat wird die Schlussredaktion des Bündnis papiers stattfinden. Die Unterzeichnung des Bündnis papiers ist für März 2026 vorgesehen.

Stellungnahme des Gestaltungsbeirats

Der Beirat unterstreicht die große Relevanz der Erstellung eines Wohnungsmarktkonzeptes und begrüßt die vielfältigen Maßnahmen der Stadt Speyer und des Speyerer Bündnis für bezahlbares und klimaangepasstes Wohnen, um die formulierten Ziele zu erreichen. Zudem wertschätzt der Beirat den – mit großem Engagement aller Beteiligten – durchgeführten Prozess des Bündnisses. Die geplanten Maßnahmen der Akteure des Bündnisses und der Stadt Speyer sind nicht nur beeindruckend, sondern bieten eine kluge und flexible

Grundlage, um die komplexen Herausforderungen des bezahlbaren und klimaangepassten Wohnungsbaus zu meistern und zukunftsfähige Projekte realisieren zu können.

Als besondere Herausforderung wird die Anpassung des Wohnungsbestandes an die veränderten Wohnwünsche gesehen. Es wird angeregt, nicht nur den Bestand an Geschosswohnungsbau, sondern auch den Einfamilienhausbestand als wichtige Ressource für das Wohnungsmarktkonzept zu betrachten. Wenn der Bestand intelligent – angepasst an sich verändernde Wohnbedürfnisse – weiterentwickelt wird, stellt sich die Frage, ob die Prognosen für den Bedarf an neuen Einfamilienhäusern (aktuell prognostiziert ca. 490 bis 2040) so valide ist.

Als Beispiele werden die immensen „inneren Leerstände“ genannt, die in Einfamilienhausbeständen schlummern. Empirische Erhebungen zeigen, dass in 60% der Einfamilienhäuser nur 1-2 Personen leben. Die Kinder ziehen aus, es beginnt die „Empty-Nest-Phase“. Die Lebensumstände ändern sich – die Häuser jedoch nicht. Hier wird viel Potenzial gesehen, vor allem auch in Bezug auf soziale Fragen (Vereinsamung oder Überforderung im Alter, etc.). In Baden-Württemberg gibt es hierzu gerade eine interessante Initiative im Rahmen des Strategiedialogs bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen (vgl. mehr-leben-im-eigenheim.de). Auch wird auf die Projekte der Wüstenrot Stiftung und der Hochschule für Technik Stuttgart verwiesen (vgl. leben-vor-der-stadt.de).

Der Gestaltungsrat ist zuversichtlich, dass viele Bausteine des vorgestellten Handlungskonzepts 'Maßnahmenbaukasten' zu anspruchsvollen und passgenauen Lösungen für den verändernden Wohnungsmarkt in den nächsten Jahren führen werden. Der Beirat diskutiert in diesem Kontext u.a. die Rolle von Schlüssel- und Modellprojekten.

Es soll in Speyer eine vom Land geförderte Stelle für eine:n Wohnraumbeauftragte:n geschaffen werden. Dies wird sehr begrüßt. Aus anderen Städten liegen sehr positive Erfahrungen vor. Folgende Kontaktdaten werden hierzu weitergegeben:

Beauftragte für Wohnraum und barrierefreies Bauen in Tübingen: Zu den Aufgabenfeldern gehören u.a.: Wohnraumentwicklung, Mietrechtsberatung, Stabilisierung des Mietmarktes, barrierefreies Bauen. Ansprechpartner: Axel Burkhardt (07071 204-2282, wohnraum@tuebingen.de) und Julia Hartmann (07071 204-2281, wohnraum@tuebingen.de).

Wohnraumagentur Göttingen: Beratungsangebote zum Wohnungsbau und der effizienteren Nutzung von bestehendem Wohnraum, um eine zukunftsorientierte Wohnraumentwicklung im Stadtgebiet zu fördern. Ziel: bezahlbaren Wohnraum schaffen und sichern, innovative Konzepte zu flächensparenden und gemeinschaftlichen Wohnmodellen entwickeln. Kontakt E-Mail: wohnraumagentur@goettingen.de, Ansprechpartnerin u.a. Johanna Kliegel

Der Beirat freut sich, die Stadt Speyer hinsichtlich des Wohnungsmarktkonzeptes weiter beraten zu dürfen, gern in Form eines offenen Erfahrungsaustausches. In Bezug auf die vorgestellten Maßnahmen, Wohnraum zu schaffen und Bestand anzupassen, sieht sich der Beirat als wichtigen Partner der Stadt Speyer. Es wird daher

vorgeschlagen, den Satz „Beibehaltung und Anpassung des Gestaltungsbeirats“ im Wohnungsmarktkonzept umzuformulieren. Der Gestaltungsbeirat berät die Stadt gern weit über rein gestalterische Fragen hinaus. Es kann ein breiter Strauß an Fragen diskutiert werden, der für die Stadt relevant ist: Von Fragen der strategischen Stadtentwicklung, des Wohnungsbaus, der sozial orientierten Bestandsentwicklung und der Klimaanpassung bis hin zu Fragen der Prozessgestaltung.