

Bündnis für bezahlbares und klimaangepasstes
Wohnen der Stadt Speyer
1. Bündnissitzung | 11.02.2025

Ablauf der heutigen Bündnissitzung

Agenda	Zuständigkeit
1 Begrüßung	Stadt Speyer, Oberbürgermeisterin Frau Stefanie Seiler
Rückblick auf das aktuell gültige "Bündnis für bezahlbares Wohnen"	
2 Vorstellung der heutigen Tagesordnung, Ausblick auf das weitere Vorgehen in den folgenden Bündnissitzungen	Stadt Speyer, Herr Robin Nolasco
3 Impulsvortrag zu klimatischen Entwicklungen und möglichen Anpassungsstrategien für die Stadt Speyer	GEWOS, Horst Regenscheit
4 Impulsvortrag "Aspekte des bezahlbaren und klimaangepassten Wohnens"	Stadt Speyer, Herr Björn Freitag
4a <u>Themenblock 1:</u> Nutzung und Optimierung des Wohnungsbestandes Diskussion: Verständnisfragen und Anmerkungen zu Block 1	GEWOS, Fabian Maaß Moderation: Horst Regenscheit
4b <u>Themenblock 2:</u> Nutzung von Flächenressourcen und gezielter Neubau Diskussion: Verständnisfragen und Anmerkungen zu Block 2	GEWOS, Fabian Maaß Moderation: Horst Regenscheit
5 Kaffeepause inkl. Abfrage Meinungsbild per Bepunktung am Flipchart: Welche Aspekte aus Block 1 und 2 sind für Speyer besonders relevant?	
Kurzzusammenfassung der Meinungsbilder der Flipcharts und Diskussion	Moderation: Horst Regenscheit
6 Abfrage der Erwartungen an das Bündnispapier, u.a. hinsichtlich der Neuausrichtung in Bezug auf bezahlbares Wohnen, Klimaschutz und sozialer Aspekte	GEWOS, Fabian Maaß
7 Ausblick (Themen der nächsten Sitzungen, Termine)	GEWOS, Horst Regenscheit

- Neuausrichtung der noch gültigen Bündnisvereinbarung auf Basis eines neuen Wohnungsmarktkonzeptes
- "Bündnis für bezahlbares und klimaangepasstes Wohnen" ist bei der Erstellung dieses Konzeptes impulsgebendes Gremium
- Es sollen von allen Akteuren gemeinsam Handlungskonzepte und Maßnahmen für die Entwicklung des Wohnungsmarktes erarbeitet werden
- Kernthemen sind Bezahlbarkeit und Generationengerechtes Wohnen sowie Klimaschutz und Klimaanpassung
- Darauf aufbauend sollen konkrete Aufgaben in einem von allen Beteiligten getragenen neuen Bündnispapier formuliert werden



Entwicklung aktiv und gemeinsam steuern

Ablauf der heutigen Bündnissitzung

Agenda	Zuständigkeit
1 Begrüßung	Stadt Speyer, Oberbürgermeisterin Frau Stefanie Seiler
<hr/>	
Rückblick auf das aktuell gültige "Bündnis für bezahlbares Wohnen"	Stadt Speyer, Herr Robin Nolasco
2 Vorstellung der heutigen Tagesordnung, Ausblick auf das weitere Vorgehen in den folgenden Bündnissitzungen	GEWOS, Horst Regenscheit
3 Impulsvortrag zu klimatischen Entwicklungen und möglichen Anpassungsstrategien für die Stadt Speyer	Stadt Speyer, Herr Björn Freitag
<hr/>	
4 Impulsvortrag "Aspekte des bezahlbaren und klimaangepassten Wohnens"	
4a <u>Themenblock 1</u> : Nutzung und Optimierung des Wohnungsbestandes	GEWOS, Fabian Maaß
Diskussion: Verständnisfragen und Anmerkungen zu Block 1	Moderation: Horst Regenscheit
4b <u>Themenblock 2</u> : Nutzung von Flächenressourcen und gezielter Neubau	GEWOS, Fabian Maaß
Diskussion: Verständnisfragen und Anmerkungen zu Block 2	Moderation: Horst Regenscheit
<hr/>	
5 Kaffeepause inkl. Abfrage Meinungsbild per Bepunktung am Flipchart:	
Welche Aspekte aus Block 1 und 2 sind für Speyer besonders relevant?	
<hr/>	
Kurzzusammenfassung der Meinungsbilder der Flipcharts und Diskussion	Moderation: Horst Regenscheit
<hr/>	
6 Abfrage der Erwartungen an das Bündnispapier, u.a. hinsichtlich der Neuausrichtung in Bezug auf bezahlbares Wohnen, Klimaschutz und sozialer Aspekte	GEWOS, Fabian Maaß
<hr/>	
7 Ausblick (Themen der nächsten Sitzungen, Termine)	GEWOS, Horst Regenscheit

Impulsvortrag

Aspekte des bezahlbaren und klimaangepassten Wohnens

- ▶ Ziele der Klimaanpassung sowie geringe verfügbare Flächenressourcen und hohe Kosten im Neubau verändern den Fokus des Bündnisses auf die beiden übergeordneten Handlungsfelder:
 - ▶ Der **Weiterentwicklung des Wohnungsbestands** kommt eine größere Bedeutung zu als zuvor.
 - ▶ Durch **Wohnungsneubau** muss das Wohnungsangebot trotz herausfordernder Rahmenbedingungen gezielt erweitert und qualitativ ergänzt werden.
- ▶ Bestehende Zielkonflikte zwischen Wohnraumversorgung und Klimaanpassung müssen herausgearbeitet und im Ergebnis abgewogen werden.

Bestandsentwicklung:

- Optimierung der Ausnutzung von Bestandsgebäuden
- Ertüchtigung von Bestandsgebäuden

Aufstockung/Ausbau Dachgeschoss

 Hintergrund: Zusätzliche Etagen auf Wohn- oder Gewerbe

 Ziele:

- Innen- vor Außenentwicklung, Schonung von Flächenressourcen
- Schaffung von Wohnraum in zentralen Lagen
- Günstiger Wohnungsbau, da keine zusätzlichen Kosten für Grundstückserwerb und Erschließung



Handlungsoptionen:

- Anpassung rechtlicher Vorgaben: B-Plan, Stellplatzschlüssel, Befreiungen von B-Planvorgaben



Herausforderungen:

- Evtl. bauliche Realisierung und Quartiersverträglichkeit
 - Rechtliche Rahmenbedingungen und Folgekosten im Quartier
- Rechnerische Potenziale hoch, aber Umsetzung aufwendig



Intensivierung der Durchsetzung der Zweckentfremdungssatzung

Hintergründe:

- Spekulative Leerstände durch Anspannung der Wohnungsmärkte attraktiver
- Zahl der Ferienwohnungen wegen einfacher Vermietung über Portale und Kostenvorteilen gegenüber Hotels gestiegen
- Beide Entwicklungen durch zunehmende Vererbung von Wohneigentum begünstigt

Ziel: Erfassung und Vermeidung von spekulativem Leerstand und gewerblicher Zweckentfremdung von Dauerwohnraum

Handlungsoptionen: Verschärfung der Satzung, aktive Recherchen/Kontrollen, gezielte Ansprache von Eigentümern

Herausforderung: Erhalt bzw. Rückführung von Dauerwohnraum nur mit hohem Kontrollaufwand und Personalaufstockung möglich

Chance: Transparenz und Aufbau von Knowhow für alle Beteiligten sowie präventive Wirkung als wichtige Nebeneffekte



Generationenwechsel unterstützen



Hintergrund: Große Wohnungen bzw. Einfamilienhäuser durch ältere, kleine Haushalte bewohnt, während junge Familien in kleinen Wohnungen „festhängen“



Ziele: Bessere, zielgruppengerechtere Auslastung von Wohnungen und Infrastrukturen sowie Intensivierung des Sanierungsgeschehens



Handlungsoptionen:

- Attraktive bauliche Alternativangebote für ältere Menschen im Quartier schaffen: kleine MFH in (Nähe zu) EFH-Gebieten
- Zielgruppen frühzeitig sensibilisieren: Best Ager statt Senioren



Herausforderungen:

- Umzugsneigung Älterer ist gering, Vorbehalte Jüngerer gegenüber dem Kauf von Bestandswohnungen aktuell hoch
- Förderprogramme, wie z. B. „Jung kauft Alt“, oder sonstige Unterstützungen, z. B. durch Wohnungsunternehmen, meist mit geringer Wirkung

Belegungsbindungen im Bestand erhalten/schaffen und besondere Zielgruppen versorgen



Hintergrund: Bei absehbar geringer Neubautätigkeit müssen mehr geförderte Wohnungen im Bestand geschaffen oder erhalten werden.



Ziele:

- Rückgang geförderter Wohnungsbestände vermeiden
- Steigende Bedarfe besonders verletzlicher Zielgruppen mit Wohnraum decken



Handlungsoptionen:

- ISB-Förderprogramm „Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten an bestehenden Mietwohnungen“
- ISB-Sonderprogramm zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge und Asylbegehrende sowie ISB-Förderprogramm für betreute Wohngruppen



Herausforderungen:

- Bei intensiver Anwendung des Instruments soziale Durchmischung betroffener Nachbarschaften sicherstellen
- Kompensation zukünftig auslaufender Bindungen

Unterstützung von Kleinstvermietern/selbstnutzenden Eigentümern

Hintergrund: Diese Zielgruppe ist noch sehr zurückhaltend bei Sanierungstätigkeit, während Sanierungsbedarf ihres Wohnungsbestands zunimmt.



Ziel: Sanierungstätigkeit von privaten Wohneigentümern intensivieren



Handlungsoptionen:



- Öffentlichkeitsarbeit intensivieren, um Vorbehalte abzubauen
- Anlaufstellen schaffen, um Knowhow zu verbreiten
- Potenzielle Partner zusammenbringen: v. a. Handwerksbetriebe/-kammern, Haus & Grund, Baufinanzierer, ISB

Herausforderungen:



- Fehlendes Knowhow und Kapital, aber auch fehlende Bereitschaft zu Sanierungen
- Gegenwärtig fehlendes Vertrauen in Rahmenbedingungen



Modernisieren mit Rabatt

ISB-DARLEHEN MODERNISIERUNG
FÜR WOHNIMMOBILIEN

ISB | Investitions-
und Strukturbank
Rheinland-Pfalz

Sanierung/Umbau/Umnutzung statt Ersatzneubau



Hintergrund: Viele Gebäude werden vor Ablauf ihrer Lebensdauer abgerissen



Ziel: Vermeidung der Freisetzung grauer Energie



Handlungsoptionen:

- Umbau, energetische Sanierung und Barrierereduktion bestehender Wohngebäude
 - Umbau und Umnutzung von anderweitig genutzten Gebäuden: v. a. Büros, Gewerbe
- Eigentümer für Sanierung oder Nachnutzung sensibilisieren



Herausforderungen:

- Meist keine Abrissgenehmigung notwendig, ggfs. greift Denkmalschutz
- Nachnutzungskonzepte entwickeln
- Vorteile von Erhalt ggü. Ersatzneubau von Einzelfall abhängig



Stadtgrün an Wohngebäuden und im Wohnumfeld erhöhen

Hintergrund: Stadtgrün als einfacher Weg zur Klimaanpassung



Ziele:

- Kühlung der Umgebungsluft und Verbesserung der Luftqualität
- Speicherung von Regenwasser
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität



Handlungsoptionen:

- Dach- und Fassadenbegrünung
- Reduktion von versiegelten Flächen: z. B. „Steingärten“, Stellplätze
- Schaffung von (Gemeinschafts-)Grünflächen

→ Mögliche Ausweitung der Begrünungssatzung, Vorgaben B-Pläne

→ Eigeninitiativen anregen und unterstützen



Herausforderungen:

- Fragmentiertes Handlungsfeld strategisch steuern
- Überzeugungsarbeit leisten



Zusammenfassung möglicher Maßnahmen im Bestand

AUFSTOCKUNG/AUSBAU
DACHGESCHOSSE

ZWECKENTFREMDE-
SATZUNG
INTENSIVIEREN

GENERATIONSWECHSEL

BELEGUNGSBINDUNGEN/
GEFÖRDERTER
WOHNRAUM IM BESTAND

UNTERSTÜTZUNG
KLEINSTVERMIETER UND
SELBSTNUTZER

WOHNUNGSBESTÄNDE
SANIEREN/UMNUTZEN

STADTGRÜN
AUSWEITEN

Neubau:

- Flächenressourcen zwischen Wohnraumversorgung und Klimaanpassung
- Gezielter Neubau zwischen Bezahlbarkeit und Emissionsreduktion

Neubau in bestehenden Quartieren



Hintergrund: Alternativen zu zusätzlichen, großflächigen Neubauvorhaben im Außenbereich schaffen



Ziele:

- Erhalt von wertvollen Freiflächen im Außenbereich
- Schaffung zentraler Wohnungsangebote mit kurzen Wegen



Handlungsoptionen:

- Baulückenschließungen, Ersatzneubau in höherer Dichte
 - Konversion/Umnutzung von Gewerbe
- Anpassung baurechtlicher Vorgaben zu Grundstücksausnutzung sowie Stellplatzschlüssel (z. B. Mobilitätshubs/-konzepte)



Herausforderungen:

- Wohnungsbau in Bestandsquartieren kleinteilig und aufwendig
- Bei geringer Bautätigkeit weitere Marktanspannung im Bestand möglich



Quelle: Gewo WohnenGmbH



Quelle: Gewo WohnenGmbH



Quelle: Stadt Speyer

Fokus auf Mehrfamilienhäuser



Hintergrund:

- Eigenheime führen langfristig zu hohem Wohnflächenverbrauch
- Für neue Zielgruppen und den Generationenwechsel werden neue Wohnangebote benötigt, auch in (Nähe zu) EFH-Gebieten



Ziele:

- Bessere Ausnutzung von Wohngrundstücken
- Vielfalt des Wohnungsangebots erhöhen
- Kurze Wege im Wohnumfeld schaffen



Handlungsoptionen:

- Anpassung von B-Plänen und Befreiungen von Vorgaben
- Image von Mehrfamilienhäusern verbessern



Herausforderungen:

- Vorbehalte ggü. MFH und Generationenwechsel in Quartieren
- Folgekosten für die Stadt



Langlebigkeit und Energiestandards+:



Hintergrund: 7 % der nationalen Treibhausgasemissionen in 2020 durch Hochbau und vorgelagerte Lieferketten verursacht. Und 33 % durch die spätere Nutzung.



Ziel: CO²-Fußabdruck im Wohnungsbau verringern



Handlungsoptionen:

- Langlebigkeit von Immobilien durch Nutzungsoffenheit verbessern: Flexible Grundrisse
- Gesetzlich vorgegebene Energiestandards sinnvoll ergänzen:
 - Verwendung langlebiger Baustoffe
 - Verwendung kreislauffähiger Baustoffe („cradle-to-cradle“)

→ Berücksichtigung in Konzeptvergaben

Herausforderungen:

- Belastbare Erfahrungen zu langfristigen Nutzungen und Folgen fehlen noch



Bezahlbarkeit im Neubau erhalten



Hintergründe:

- Massiver Anstieg der Kosten für Material und Personal im Wohnungsbau
- Kräftig gestiegenes Zinsniveau



Ziel: Miet- und Kaufpreise moderat halten



Handlungsoptionen:

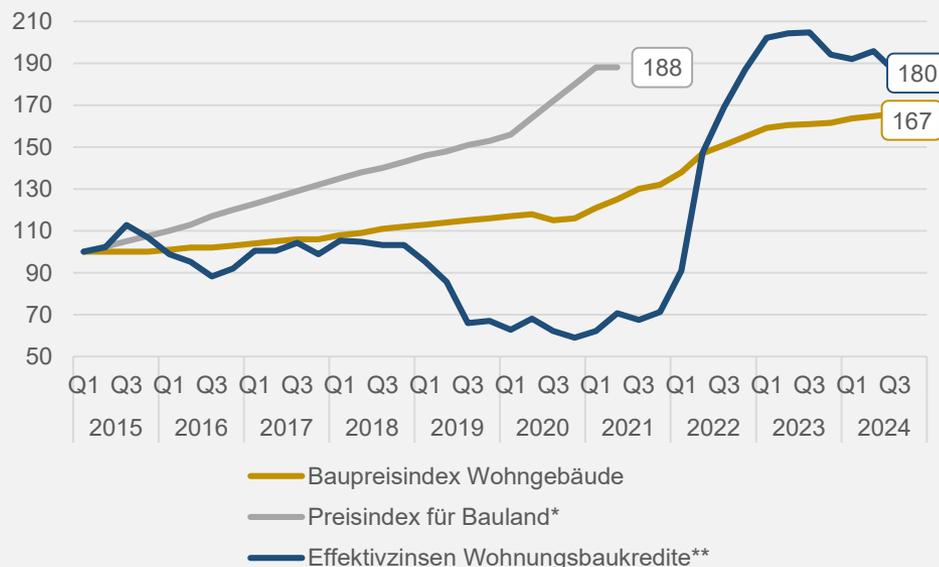
- Sozialquote im Neubau
- Nutzung von Erbbaurechten
- Zusammenarbeit mit Wohnungsbaugesellschaften
- Alternative Bauweisen (seriell/modular) verstärkt einsetzen
- Vergünstigte Abgabe von Grundstücken?



Herausforderungen:

- Hohe Bau- und Finanzierungskosten
- Hohe Unsicherheit am Immobilienmarkt

Entwicklung ausgewählter Kostenfaktoren im Wohnungsbau in Deutschland (2015-2024; 2015=100)



Quellen: Statistisches Bundesamt, Bundesbank

*Nur Jahreswerte bis 2021 verfügbar;

**über 10 Jahre Laufzeit bei Vergabe an private Haushalte

NEUBAU IN BESTANDSQUARTIEREN /
NACHVERDICHUNG

BEZAHLBARKEIT IM NEUBAU,
SOZIALQUOTE

UMGANG MIT
STELLPLATZSCHLÜSSEL,
BEFREIUNGEN UND
FOLGEKOSTEN

LANGLEBIGKEIT,
FLEXIBILITÄT UND
ENERGIESTANDARDS IM
NEUBAU

FOKUS AUF
MEHRFAMILIENHÄUSER

Ausblick

Bündnissitzung 2

- Vorstellung des ersten Teils des Wohnungsmarktkonzeptes inklusive Prognosen des Wohnraumbedarfs
- Diskussion der Ergebnisse und Abgleich mit den Erkenntnissen aus der ersten Bündnissitzung
- Ableitung von Leitzielen und Konkretisierung von gemeinsam getragenen Handlungskonzepten und Maßnahmen
- Kernthemen sind dabei Bezahlbarkeit und Generationengerechtes Wohnen sowie Klimaschutz und Klimaanpassung
- Termin: Juni 2025

Bündnissitzung 3

- Auf Basis der Ergebnisse der Bündnissitzung 2 im Konsens Benennung konkreter Aufgaben für die jeweiligen Akteure
- Darauf aufbauend Formulierung eines detaillierten Bündnisapiers
- Termin: Oktober 2025



Fabian Maaß

040 69712-232

fabian.maass@gewos.de



Horst Regenscheit

040 69712-262

horst.regenscheit@gewos.de