

**Ergebnisprotokoll der 8. Sitzung des Speyerer Bündnisses für bezahlbares und klimaangepasstes Wohnen
am 11.02.2025 von 17:00 bis 19:30 Uhr im historischen Ratssaal in Speyer**

Teilnehmende: Siehe Teilnahmeliste im Anhang

1. Begrüßung (Frau Seiler)

Oberbürgermeisterin Seiler begrüßt die Anwesenden und erläutert den Hintergrund des Bündnisses für bezahlbares und klimaangepasstes Wohnen aus der Sicht der Stadt Speyer.

2. Rückblick auf den bisherigen Bündnisprozess (Herr Nolasco, Stadt Speyer)

Herr Nolasco gibt einen Rückblick auf den bisherigen Bündnisprozess. Mit der Erstellung des Wohnungsmarktkonzeptes, des Flächenprogramms Wohnen sowie des Bündnis-papiers in 2017/2018 wurden Ziele und Maßnahmen zur Weiterentwicklung des Wohnungsmarkts in Speyer formuliert. Die Ziele und Maßnahmen wurden zuletzt in 2024 evaluiert. Dabei zeigte sich, dass die Implementierung der Maßnahmen vorangeschritten und teilweise bereits abgeschlossen wurde. Zugleich ergibt sich durch die Veränderung der Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt seit 2017 in Teilen die Notwendigkeit zur Anpassung bzw. Weiterentwicklung der ursprünglich formulierten Ziele. Dies soll mit der Neuaufstellung des Wohnungsmarktkonzeptes sowie der Fortsetzung des Bündnisprozesses in 2025 erfolgen. Die Präsentation findet sich im Anhang des Protokolls.

3. Vorstellung der Sitzungsinhalte (Herr Regenscheit, GEWOS)

4. Vortrag Klimaanpassung (Herr Freitag, Stadt Speyer)

Herr Freitag erläutert die Notwendigkeit zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung in Städten. Zunächst wird im Vortrag der Anstieg der CO²-Konzentration in der Atmosphäre und die damit verbundenen Prognosen zur Entwicklung des Klimas für die kommenden Jahrzehnte dargestellt. Im zweiten Teil wird auf mögliche Folgen des Klimawandels in der Stadt Speyer eingegangen. Im Fokus stehen dabei die gesundheitlichen Folgen der Zunahme der Hitzebelastung für die Bevölkerung. Abschließend werden Möglichkeiten zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung in Städten aufgezeigt. Die Präsentation findet sich im Anhang des Protokolls.

5. Impulsvortrag relevante Themen in der Bestandsentwicklung (Herr Maaß, GEWOS)

Im Vortrag wird eine Übersicht über die potenziell relevanten inhaltlichen Schwerpunkte zur Entwicklung des Wohnungsbestandes in Speyer im Hinblick auf bezahlbare Wohnraumversorgung und Klimaanpassung gegeben. Es werden für die nachfolgend aufgeführten Handlungsfelder jeweils die Hintergründe und Handlungsziele sowie Handlungsoptionen und mögliche Herausforderungen bei ihrer Umsetzung benannt:

- › Aufstockung/Ausbau Dachgeschosse
- › Intensivierung Zweckentfremdungssatzung
- › Unterstützung Generationenwechsel
- › Belegungsbindungen im Bestand erhalten
- › Unterstützung von Kleinstvermietern und selbstnutzenden Eigentümern
- › Sanierung/Umbau/Umnutzung statt Ersatzneubau
- › Erhöhung Stadtgrün an Wohngebäuden und im Wohnumfeld

Aus dieser Vorauswahl an Themen werden im Rahmen der Erstellung des Wohnungsmarktkonzepts die für Speyer besonders relevanten Punkte herausgearbeitet. Auf dieser Basis werden dann mögliche Ziele und Maßnahmen im weiteren Bündnisprozess abgestimmt und in das Bündnispapier aufgenommen.

Die Präsentation findet sich im Anhang des Protokolls.

Im Nachgang zum Vortrag ergeben sich die folgenden Aussagen der Teilnehmenden:

- › Es gibt zu wenig Informationen über die Maßnahmen. Es stellt sich die Frage, ob Umsetzungskonzepte vorliegen und ob Erfahrungswerte zum Kosten-Nutzen-Verhältnis vorliegen (Frau Kissling, inspeyerd).

Antwort: Eine Kosten-/Nutzenbilanz einzelner Maßnahmen kann im Rahmen des Bündnisses noch nicht erfolgen. Hier geht es zunächst um die grundsätzliche Priorisierung anhand der am Wohnungsmarkt bestehenden Bedarfe sowie der Einschätzungen durch die Teilnehmenden (Herr Regenscheit, GEWOS).

- › Der Wohnflächenverbrauch pro Person ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Es sollte wieder weniger Wohnfläche verbraucht werden, auch im Hinblick auf die oft sehr hohen Nebenkosten (Frau Münch-Weinmann, Beigeordnete).

Antwort: Die Wohnfläche pro Kopf ist auch dem Umstand geschuldet, dass im Wohnungsbestand wenige Angebote für kleine Haushalte verfügbar sind, so dass diese in großen Wohnungen wohnen (Herr Maaß, GEWOS).

- › Das Thema der hohen „zweiten Miete“, also der gestiegenen Nebenkosten, z. T. ausgelöst durch die Energiekrise der vergangenen Jahre, wird von mehreren Teilnehmenden angesprochen. Diese lässt die Wohnkosten zusätzlich zur Nettokaltmiete deutlich ansteigen. Das betrifft ältere Menschen, die auf großen Wohnflächen wohnen während kleine Alternativwohnungen fehlen (Herr Hummel, Haus & Grund; Frau Keller-Mehlem, UfS).

- › Es wird betont, dass ältere Menschen intensive Begleitung bei einem Umzug im Rahmen des Generationenwechsels, wie er bereits in Speyer-West von der Gewo praktiziert wurde. Ein Umzug ist für ältere Bewohner oft eine große Herausforderung. Klimaangepasste und barrierefreie Wohnungen im direkten Wohnumfeld könnten einen Anreiz bieten. Es wird ein umfassendes Maßnahmenpaket benötigt. Mit Blick auf die Kostenreduzierung wurden die Reihenhäuser am Weißdornweg genannt, die in verschiedenen Ausbaustufen angeboten wurden. Hier besteht die Möglichkeit, durch Eigenarbeit Kosten zu sparen (Frau Keller-Mehlem, UfS).

- › Durch Nachverdichtung von Bestandsquartieren werden wertvolle Grünflächen und Kaltluftschneisen gestört, daher sollte die Schaffung zusätzlicher Wohnungen durch Aufstockung priorisiert werden (Herr Utz, B90/Grüne).

- › Es ist von entscheidender Bedeutung, dass die festgelegten Maßnahmen auch umgesetzt werden. Das betrifft die in 2022 eingeführte Zweckentfremdungssatzung in Speyer. Städte wie Landau oder München nutzen diese bereits sehr konsequent (Herr Popescu, Die Linke).

Antwort: Die Umsetzung der Satzung ist aufwendig, Mitarbeitende der Bauordnung gehen Hinweisen auf einzelne zweckentfremdete Wohnungen nach, stoßen jedoch auf

wenig Verständnis bei den Eigentümern. Es ist ein Pauschalschreiben an Wohnungseigentümer angedacht. Die gezielte Kontaktaufnahme mit den Eigentümern der im Zensus erfassten leerstehenden Wohnungen wird jedoch durch die Berücksichtigung datenschutzrechtlicher Bestimmungen, gehemmt (Frau Seiler).

6. Priorisierung möglicher Inhalte des Speyerer Bündnisses für bezahlbares und klimaangepasstes Wohnen zur Bestandsentwicklung

Die Teilnehmenden haben in einer Pause die Möglichkeit, an Plakaten mögliche inhaltliche Schwerpunkte zur Bestandsentwicklung in Speyer zu priorisieren. Die Ergebnisse werden von der Stadt Speyer und GEWOS aufbereitet und werden in den weiteren Bündnisprozess einfließen. Die Auswertung findet sich im Anhang des Protokolls.

7. Impulsvortrag relevante Themen im Wohnungsneubau (Herr Maaß, GEWOS)

Im Vortrag wird eine Übersicht über die potenziell relevanten inhaltlichen Schwerpunkte zum Wohnungsneubau in Speyer im Hinblick auf bezahlbare Wohnraumversorgung und Klimaanpassung gegeben. Wie unter Punkt 5 zum Bereich Bestandsentwicklung werden Handlungsfelder für den Bereich Neubau vorgestellt, die im weiteren Bündnisprozess fokussiert werden, so dass sie abschließend als Basis zur Formulierung von Zielen für das Bündnispapier dienen können. Die nachfolgenden Handlungsfelder werden dargestellt:

- › Neubau in bestehenden Quartieren
- › Fokus auf den Neubau von Mehrfamilienhäusern
- › Langlebigkeit und Energiestandards+
- › Umgang mit Stellplatzschlüsseln, Befreiungen und Folgekosten
- › Erhalt der Bezahlbarkeit im Neubau

Die Präsentation findet sich im Anhang des Protokolls.

Im Nachgang zum Vortrag ergeben sich die folgenden Aussagen der Teilnehmenden:

- › Intensivere Förderung von Mehrgenerationenwohnprojekten wird angeregt, da hierdurch viele der in der Sitzung genannten Herausforderungen angegangen werden können, etwa durch Flexibilisierung von Wohnraum und Reduktion von Wohnflächen. Gute Beispiele zum flexiblen Wohnen im Ausland, z. B. das Lebensphasenmodell innerhalb von Wohnkomplexen in Schweden (Frau Keller-Mehlem, UfS).
- › Die Schaffung von wirklich barrierefreiem Wohnraum im Neubau, aber v. a. auch im Bestand, wird angemerkt. Das ist auch für einen gelingenden Generationenwechsel relevant. Die von Investoren häufig vorgenommene Barrierereduktion sei für viele Betroffene nicht ausreichend bzw. bedarfsgerecht (Frau Konder, Leitung Seniorenbüro).
- › Bauen muss wieder günstiger werden, z. B. indem nicht notwendige Baunormen zurückgefahren werden (Herr Hummel, Haus & Grund).
- › Projekt zum Mehrgenerationenwohnen trotz Förderung in Speyer unter den gegenwärtigen Rahmenbedingungen finanziell nicht umsetzbar. Das gelte auch für viele der im Vortrag genannten Handlungsoptionen (Herr Bauer, Gemeinschaftliches Wohnen in Speyer GbR).

- Rahmenbedingungen sind schwierig und können nur bedingt durch Förderung aufgefangen werden. Kommunen haben zudem kaum Kapazitäten, um weitere zusätzliche Aufgaben zu übernehmen. Der Maßnahmenkatalog für das Bündnis sollte daher einem Realitätscheck unterzogen und auf die umsetzbaren Maßnahmen mit hoher Priorität verengt werden. Zusätzlich müssen Partner gefunden werden, die sich in die Umsetzung von Maßnahmen einbringen (Herr Kühn, Ministerium der Finanzen).
- Die Menschen können mehr Aufgaben in Eigenregie übernehmen. Dabei wird auf das Mietsyndikat verwiesen. Auch die Bildung von Handwerkerkooperationen wird in diesem Zusammenhang als Möglichkeit erwähnt (Frau Kissling, inspeyerd).

8. Verabschiedung (Herr Nolasco)

9. Priorisierung möglicher Inhalte des Speyerer Bündnisses für bezahlbares und klimaangepasstes Wohnen zum Wohnungsneubau

Die Teilnehmenden haben zum Ende der Veranstaltung die Möglichkeit, an Plakaten mögliche inhaltliche Schwerpunkte zum Wohnungsneubau in Speyer zu priorisieren. Die Ergebnisse werden von der Stadt Speyer und GEWOS aufbereitet und werden in den weiteren Bündnisprozess einfließen. Die Auswertung findet sich im Anhang des Protokolls.

10. Zusammenfassung

In der Bündnissitzung wird zunächst durch Frau Seiler und Herrn Nolasco aus Sicht der Stadt Speyer ein Rückblick auf den vergangenen Bündnisprozess seit 2017 gegeben. Dabei wird die Notwendigkeit deutlich gemacht, die damals formulierten Ziele nachzujustieren und inhaltlich um den Bereich der Klimaanpassung zu erweitern.

Mit dem Input von Herrn Freitag wird die Dringlichkeit der Themen Klimaschutz und Klimaanpassung verdeutlicht.

Herr Maaß stellt in seinen Vorträgen mögliche Handlungsfelder zur Umsetzung einer sowohl auf Bezahlbarkeit als auch auf Klimaschutz und -anpassung ausgerichteten Wohnungsmarktentwicklung für Bestand und Neubau vor.

Aus den Beiträgen der Teilnehmenden in der Diskussion und die Ergebnisse der Abfrage zu Handlungsfeldern an den Stellwänden ergeben sich bereits die folgenden Prioritäten:

- Die Aufstockung von bestehenden Gebäuden sollte gegenüber der Nachverdichtung und vor allem dem Neubau auf neuen Flächen priorisiert werden.
- Die Bestandsentwicklung sollte nicht nur durch bauliche Maßnahmen, sondern auch durch eine bessere Ausnutzung des Wohnraums forciert werden. Das schließt Maßnahmen wie die Unterstützung des Generationenwechsels und die intensiviertere Durchsetzung der Zweckentfremdungssatzung zur Reduktion von Leerständen ein.
- Für eine gelingende Bestandsentwicklung sollte eine verstärkte Beratung von Kleinstvermietern und Selbstnutzern vorgenommen werden.
- Im Neubau soll der Fokus auf Mehrfamilienhäusern liegen, dabei sollten auch alternative Bauweisen (z. B. modulares/serielles Bauen) zur Reduktion von Baukosten zum Einsatz kommen.
- Projekte für gemeinschaftliches und generationengerechtes Wohnen sollen, wie bereits im ersten Bündnispapier formuliert, weiterhin durch die Stadt unterstützt werden.

- Grundsätzlich sollen Ziele und Maßnahmen einem Realitätscheck unterzogen werden. Ziel sollte es sein, im Ergebnis des Bündnisprozesses einen Katalog an relevanten und in Speyer konkret umsetzbaren Maßnahmen zu formulieren.

11. Ausblick

Die Teilnehmenden werden gebeten im Nachgang zur Sitzung ihre Erwartungen an das Bündnis per Mail an die Stadt Speyer zu übermitteln. Es sind zwei weitere Bündnissitzungen in 2025 geplant. Die zweite Bündnissitzung im Juni wird dazu dienen, aus der vorgestellten Vorauswahl an Handlungsfeldern eine fokussierte Auswahl abzustimmen und mit zielgerichteten Maßnahmen zu hinterlegen. In der dritten Bündnissitzung wird voraussichtlich im Oktober der Entwurf des Bündnisbriefs vorgestellt und final mit den Teilnehmenden abgestimmt.

Anlagen:

- Liste der Teilnehmenden
- Präsentationen der Vorträge
- Auswertung der Beteiligungsplakate