

**BÜNDNIS FÜR BEZAHLBARES UND KLIMAANGEPASSTES  
WOHNEN**

**10. Bündnissitzung am 06.11.2025**



**SPEYER**



524240191

# **1. Begrüßung zur 10. Sitzung des Bündnis für bezahlbares und klimaangepasstes Wohnen**

## **Frau Seiler**



## 2. Rückblick auf die 9. Sitzung des Bündnisses Vortrag Frau Welter



Foto: Stadt Speyer



Foto: Stadt Speyer



# 10. Sitzung des Bündnisses für bezahlbares und klimaangepasstes Wohnen

## ➔ Rückblick auf die 9. Sitzung

## Wohnungsmarktkonzept Speyer, Gewos

### Aktuelle Situation auf dem Speyerer Wohnungsmarkt:

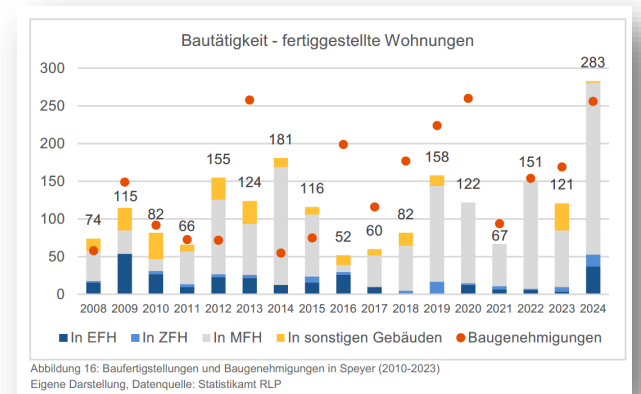
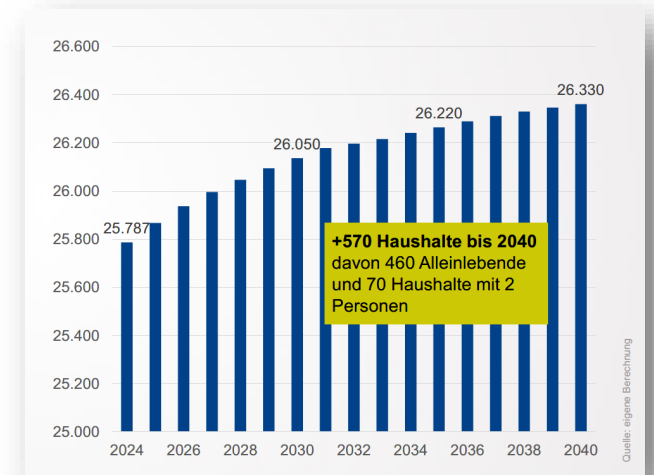
- Bevölkerung wächst moderat, Bevölkerung altert, Zahl kleinerer Haushalte steigt
- Hohe Nachfrage, steigende Preise
- Bestandsmieten moderat – Neubaumieten stark gestiegen
- Leerstandsquote: 3,6 %

### Bautätigkeit

- Durchschnittlich 180 Baugenehmigungen & 130 Fertigstellungen p.a.
- 270 neue geförderte Wohnungen seit 2017 <-> 600 Wohnungen entfallen

### Prognosen bis 2040:

- 1.620 neue Wohneinheiten benötigt → 1.130 in Mehrfamilienhäusern
- Flächenbedarf: 18 ha (davon 11 ha für Geschosswohnungsbau)
- Fehlbedarf : 420 Wohnungen Geringverdiener, 320 Wohnungen mittleres Einkommen
- 1.700 barrierefreie Wohnungen erforderlich, auch im Bestand
- Potenzial durch Nachverdichtung, Umnutzung & Leerstandsaktivierung



## 9. Sitzung des Bündnisses für bezahlbares und klimaangepasstes Wohnen am 27.08.2025

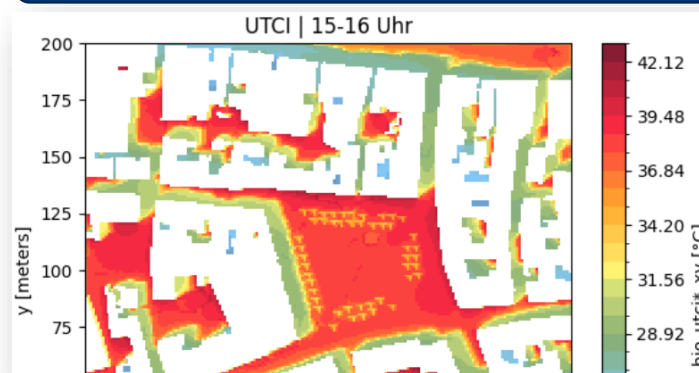
### Impulsvorträge

## Nachverdichtung und Aufstockung, Best Practice „Conrad-Hist-Straße“



Quelle: GBS Speyer

## Klimasimulationen als Entscheidungsgrundlage für die Mobilisierung und Priorisierung von Wohnbauflächen



Quelle: Stadtverwaltung Speyer / Palm 4u © GEOBASIS-DE/LVERMGEOBP 18

## Zweckentfremdungs- und Leerstandsoffensive der Stadt Speyer

[illegible]

Quelle: Stadtverwaltung Speyer

**Wohnen im Stiftungs Krankenhaus**  
**Generationsübergreifend, bezahlbar, inklusiv**



Quelle: Stadtverwaltung Speyer

## Kosteneinsparung / Kostenreduzierung im Wohnungsbau

**Gebäudetyp E**

**Hamburger Modell**

**Bauturbo - BauGB 2025**

## 10. Sitzung des Bündnisses für bezahlbares und klimaangepasstes Wohnen

### ➔ Rückblick auf die 9. Sitzung

### Forderungen aus dem Plenum / Anregungen am Meinungsboard

#### Preisgünstigen & flächensparenden Wohnraum schaffen

Hohe Bodenrichtwerte

Kein Budget für Zwischenfinanzierung / Kein flächendeckendes Vorkaufsrecht

Personalmangel → Verzögerung bei Umsetzung

Private Bauträger blockieren Fördermittel → Verzögerung bei Wohnungsbaugesellschaften

Private Projektentwickler aktuell nicht im Bündnis, könnten bei Gemeinwohlprojekten einbezogen werden

#### Flächenverbrauch minimieren

Aufstockung & Nachverdichtung

Aktivierung von Baulücken notwendig

#### Wohnraum effizient nutzen

Zweckentfremdungssatzung läuft 2027 aus → Verlängerung empfohlen

Angebote für Generationenwechsel schaffen & Beratung anbieten

Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen → zielgruppenspezifische Lösungen

#### Übergreifende Maßnahmen

Öffentlichkeitsarbeit über soziale Medien verstärken

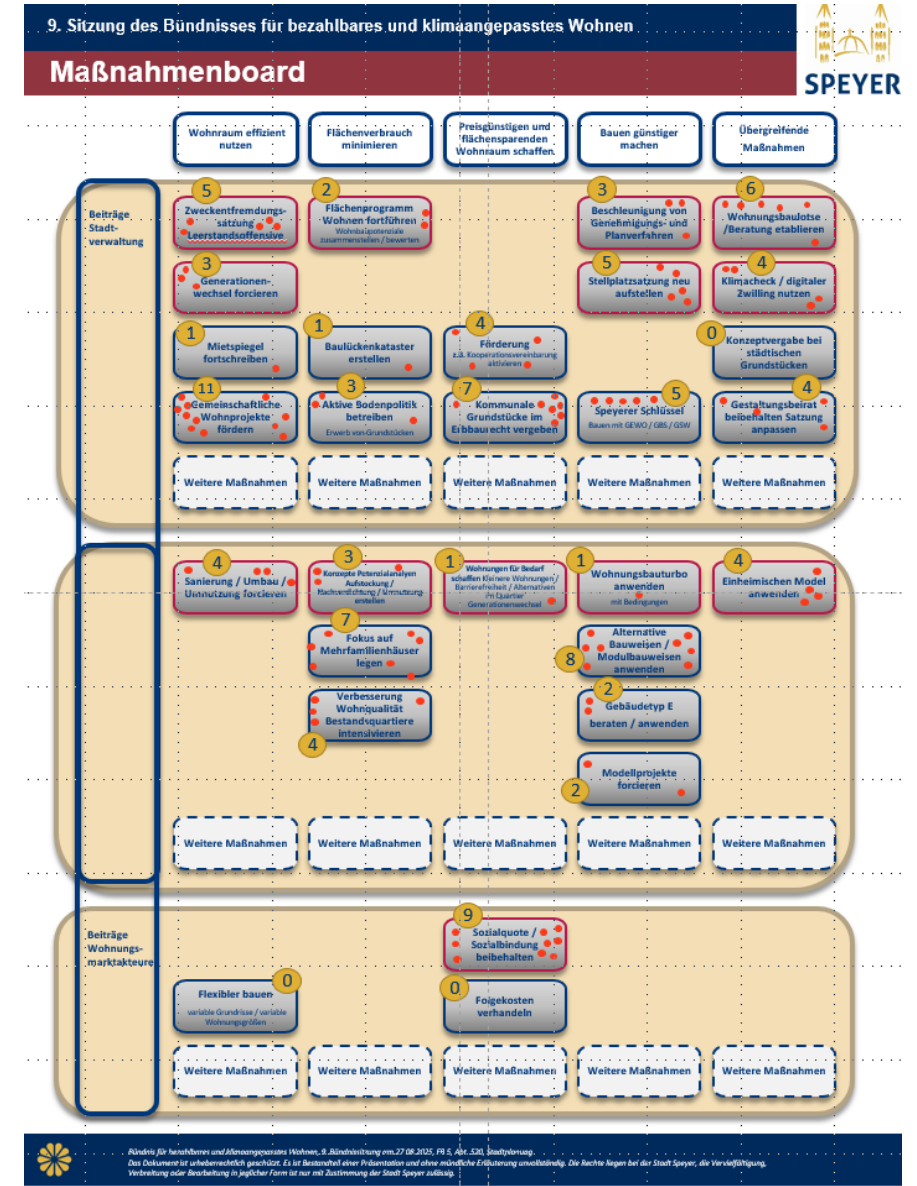


➡ **Rückblick auf die 9. Sitzung**

## Abfrage des Maßnahmenboards

**Besonders positiv bewertet wurden folgende Maßnahmen:**

- Gemeinschaftliches Wohnen fördern,
- Sozialquote beibehalten,
- Alternative Bauweisen,
- Fokus Mehrfamilienhäuser,
- Kommunale Grundstücke im Erbbaurecht
- Zweckentfremdungssatzung
- Leerstandsoffensive
- Stellplatzsatzung neu aufstellen,
- Speyerer Schlüssel anwenden,
- Wohnraumlotse.



Quelle: Stadtverwaltung Speyer



### 3. Wohnungsmarktkonzept Speyer Teil 2 - Maßnahmen

Vortrag Büro Gewos He Uaß/StadtSpe e 7auToja



# WOHNUNGSMARKTKONZEPT STADT SPEYER

Präsentation

Maßnahmen



# Vorrangige Ziele der Wohnungsmarktentwicklung aus der Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzepts

## Flächenverbrauch minimieren!

- aktuell insgesamt geringe Flächenverfügbarkeit
- zukünftige erhöhte Flächenkonkurrenz

## Preisgünstigen und flächensparenden Wohnraum schaffen!

- Fokus auf Mehrfamilienhausbau und kleinere Wohnungen
- Erhalt und Ausbau des geförderten Mietsegments notwendig

## Wohnraum effizient und für Zielgruppen nutzen!

- Demografische Entwicklungen verändern Wohnbedarfe
- Anpassungspotenziale im Wohnungsbestand vorhanden
- Neubau noch stärker an Nachfrage ausrichten

## Bauen schneller und günstiger machen!

- Kostensteigerung im Neubau
- Beschleunigung von Verfahren, Nutzung alternativer und kostengünstiger Bauweisen notwendig

## Voraussetzung zur Erreichung der Ziele

Innovative Instrumente und Maßnahmen für zukünftige Herausforderungen entwickeln und nutzen

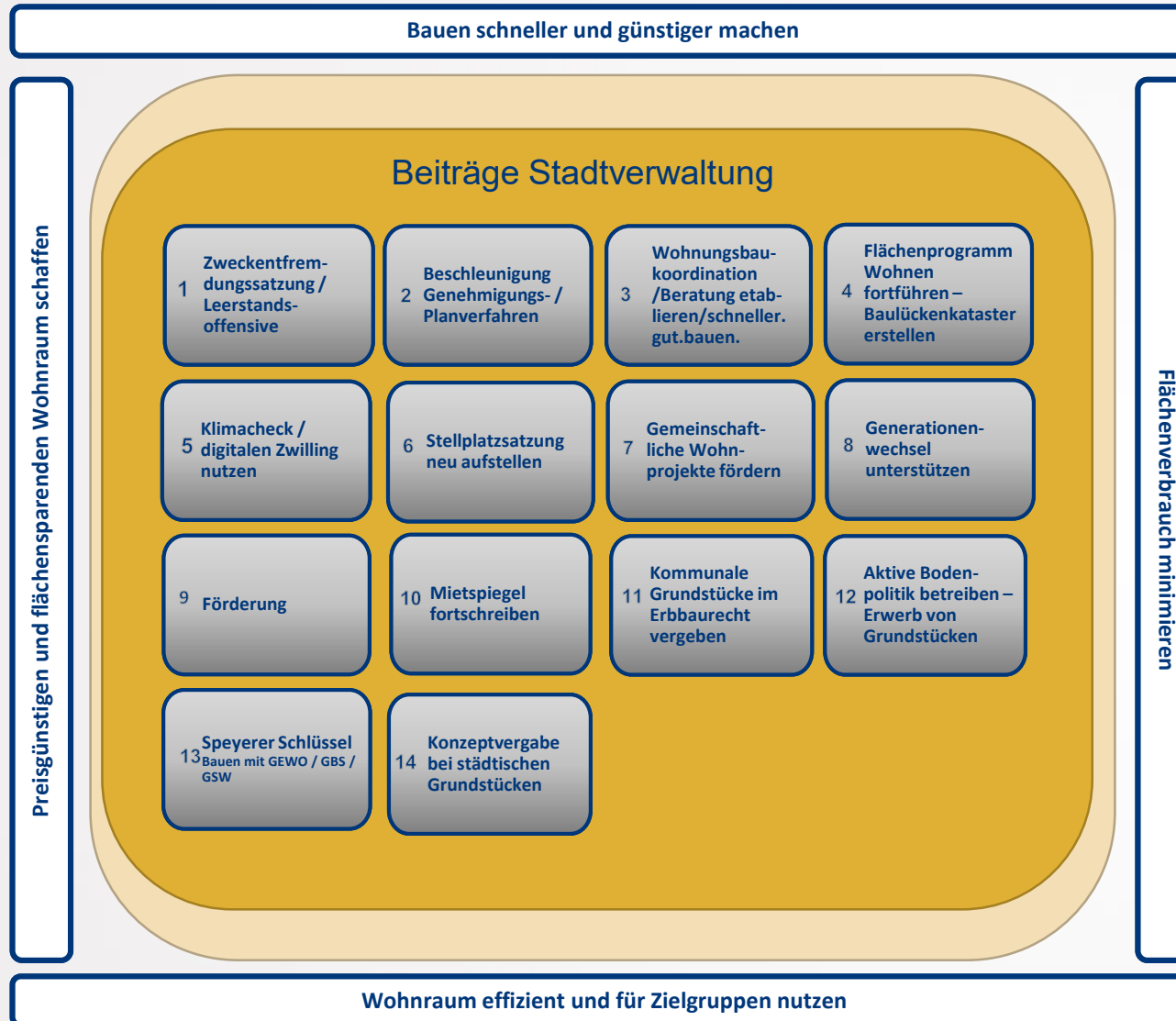
Bewährte Instrumente und Maßnahmen fortführen und weiterentwickeln

Intensive Zusammenarbeit aller Akteure auf dem Wohnungsmarkt

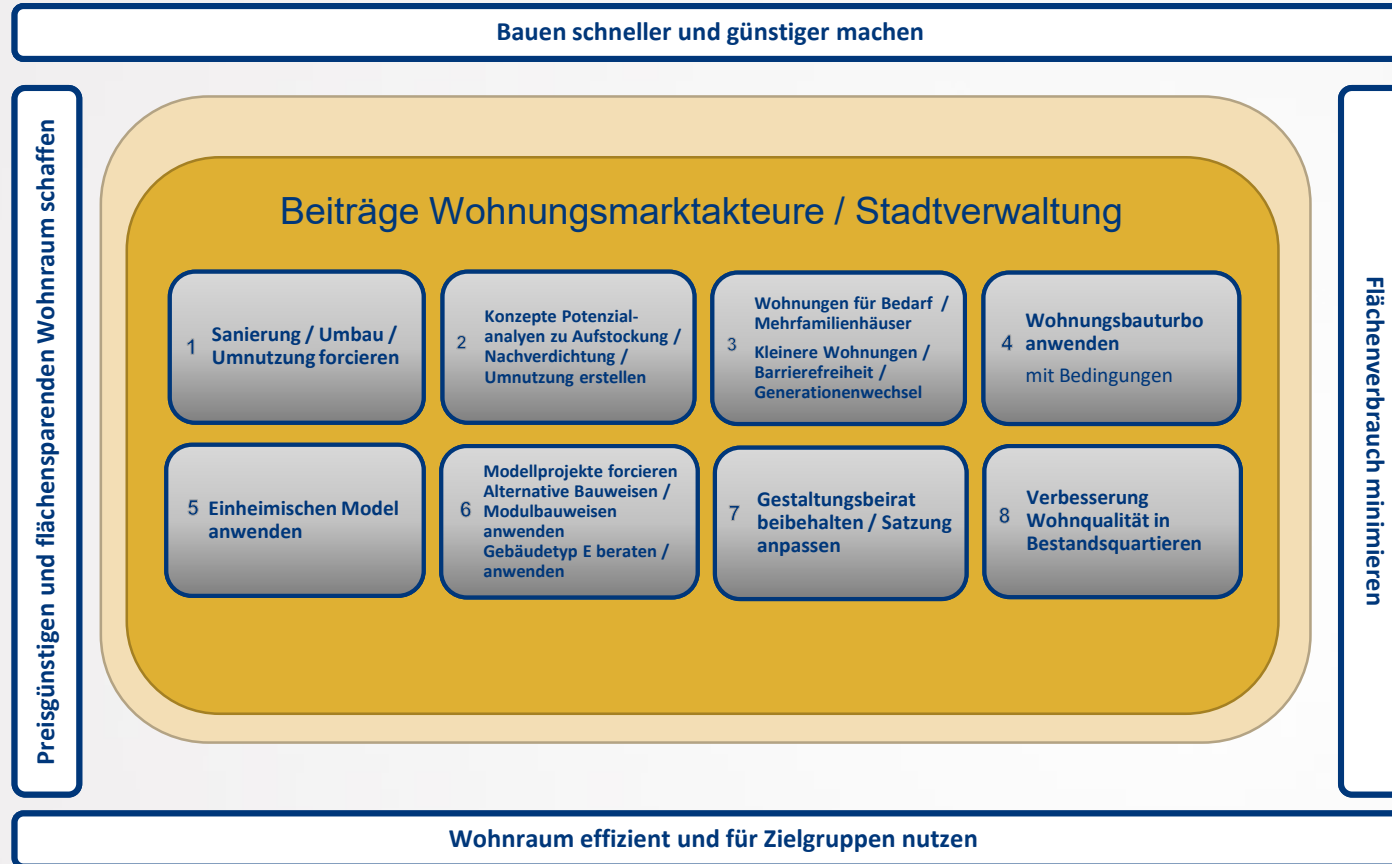
Flexible Anwendung und Kombination möglicher Instrumente und Maßnahmen

Anwendung eines flexiblen Baukastens aus Instrumenten und Maßnahmen

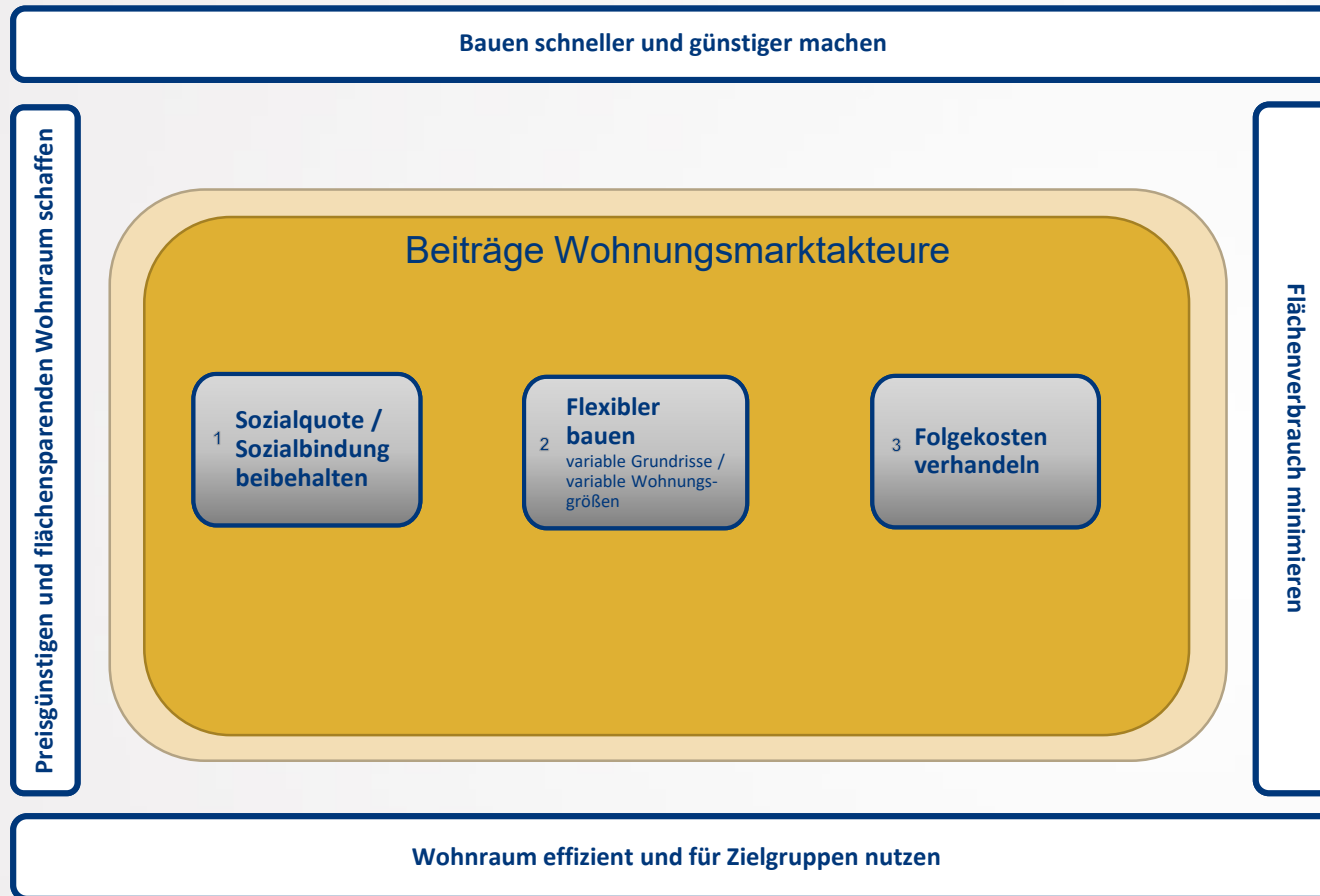
# Bausteine der Wohnungsmarktentwicklung in Speyer



# Bausteine der Wohnungsmarktentwicklung in Speyer



# Bausteine der Wohnungsmarktentwicklung in Speyer



## Grundsätze des weiteren Vorgehens

Relevante Entwicklungen, wie Klima und Zielgruppen, im Blick behalten.

Austausch und Zusammenarbeit von Stadt und Wohnungsmarkakteuren fortsetzen.

Mögliche Förderung einzelner Instrumente auf dem Weg zur Zielerreichung nutzen.

Innovative Maßnahmen und Modellvorhaben weiterhin unterstützen.



GEWOS Institut für Stadt-,  
Regional- und Wohnforschung GmbH  
Drehbahn 7, 20354 Hamburg

[www.gewos.de](http://www.gewos.de)

**Fabian Maaß**

040 69712-232

[fabian.maass@gewos.de](mailto:fabian.maass@gewos.de)

**Horst Regenscheit**

040 69712-262

[horst.regenscheit@gewos.de](mailto:horst.regenscheit@gewos.de)

Bildnachweis Titelbilder: Stadt Speyer

Mögliche Schlüsselmaßnahmen

Preisgünstigen und flächensparenden Wohnraum schaffen / Bauen günstiger machen / Wohnraum effizient nutzen

Konversion Normand + Kurpfalz Kaserne

Modellprojekte für alternative Bauweisen, serielles und modulares Bauen sowie Wettbewerbsverfahren

Stiftungskrankenhaus

Modellprojekt für generationsübergreifendes Wohnen  
Besonderer Wohnungsmix und Grundrisstypologien

Aufstockungspotenziale Nord und West

Potenzialanalysen für mögliche Aufstockungen gemeinsam mit den Wohnungsbaugesellschaften  
Auch Nachverdichtung

Wohnraum effizient für Zielgruppen nutzen

Am Russenweiher

Vergabe von sieben städtischen Grundstücken nach dem Einheimischenmodell

Bauen günstiger machen und beschleunigen - Übergreifende Maßnahmen

Wohnungsbaukoordination

- Beschleunigung von Genehmigungsverfahren / Unterstützung von privaten Bauherrn
- Bauturbo anwenden und erproben
- Koordinierung, Beratung und Aktivierung
- Aktivierung von Leerständen / Zweckentfremdungen / Baulücken



## 4. Vorstellung und Diskussion des Entwurfs zum Bündnispapier Büro Gewos



# **Speyerer Bündnis für bezahlbares und klimaangepasstes Wohnen**

**Gemeinsame Vereinbarung der Stadt Speyer,  
der Vertreter/innen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und der Interessenvertretungen  
zur Schaffung und dem Erhalt von bezahlbarem und klimaangepasstem Wohnraum in der Stadt  
Speyer**

**Laufzeit bis 2030**

## **Vorwort der Oberbürgermeisterin**

...

### **Vorwort**

Die Stadt Speyer ist ein attraktiver Wohnort in der wirtschaftlich prosperierenden Rhein- Neckar-Region. Das hatte zu einer Anspannung des Speyerer Wohnungsmarktes geführt. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Speyer einen Prozess initiiert, der eine zielgerichtete Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung ermöglicht. Die ersten wichtigen Bausteine dieses Prozesses waren der Beschluss des Wohnungsmarktkonzeptes durch den Stadtrat am 30.11.2017 und die Umsetzung der darin definierten Empfehlungen im Rahmen einer Baulandstrategie für die Stadt Speyer.

Viele der zentralen Ziele aus dem Konzept, sind nur in Zusammenarbeit und mit Unterstützung der lokalen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft umsetzbar. Aus diesem Grund wurde in 2018 das Speyerer Bündnis für bezahlbares Wohnen initiiert, in dem sich die für die Wohnungsmarktentwicklung relevanten Akteurinnen und Akteure sowie die Stadt Speyer auf gemeinsame Ziele verständigt haben. Diese wurden im ersten Bündnispapier von 2019 festgelegt und von den Teilnehmenden unterzeichnet.

Inzwischen sind viele Erfolge der Baulandstrategie und des Bündnisprozesses auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Speyer sichtbar (z. B. die Steigerung der Zahl der Baufertigstellungen, die Einführung und die Erhöhung der Sozialquote sowie die Zweckentfremdungssatzung). Das zeigt sich in den Ergebnissen der Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes in 2025. Zugleich haben sich die Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung in Deutschland deutlich verändert. Im Zeitraum bis 2040 besteht weiterhin ein Neubaubedarf, aber die qualitative Veränderung der Wohnungsnachfrage gewinnt gegenüber dem reinen Anstieg der Nachfrage an Bedeutung. Aufgrund der älter werdenden Bevölkerung und der steigenden Zahl kleiner Haushalte werden in Zukunft mehr kleine Wohnungen, möglichst barrierereduziert und preisgünstig, in Speyer gebraucht.

Zukünftig wird zudem die Beachtung der Klimaanpassung bei der Schaffung von Wohnraum in Speyer an Bedeutung gewinnen. Die effiziente Nutzung und die Ergänzung von Wohnraum im Bestand sollen dabei helfen, kostbare Flächenressourcen zu schonen. Aus diesem Grund wurde der Fokus des Bündnisses erweitert und als Speyerer Bündnis für bezahlbares und klimaangepasstes Wohnen fortgeführt.

Die Mitglieder des Bündnisses sind von Februar bis November 2025 dreimal zusammengekommen. An den Bündnissitzungen nahmen Vertreterinnen und Vertreter der drei Wohnungsbaugesellschaften GBS, GEWO und GSW, der im Stadtrat vertretenen Fraktionen sowie der Stadtverwaltung teil. Zudem brachten sich verschiedene Interessenvertretungen, z. B. Haus und Grund Speyer, der Mieterverein Ludwigshafen sowie Speyerer Sozial- und Stadtteilvereine, in die Sitzungen ein.

## **Ziele des Bündnisses**

Im Zuge des Bündnisprozesses in 2025 haben sich in den Sitzungen inhaltliche Schwerpunkte für die Wohnraumentwicklung in Speyer herausgebildet. Diese Schwerpunkte lassen sich in den vier folgenden Kernzielen für das Bündnispapier zusammenfassen:

### Flächenverbrauch minimieren

Vor dem Hintergrund einer ohnehin geringen Flächenverfügbarkeit für Wohnungsneubau in Speyer und zukünftiger Flächenbedarfe zur Minderung negativer Folgen von Klimaveränderungen, wie etwa Hitzeperioden oder Starkregenereignisse, kommt der flächeneffizienten Wohnraumentwicklung eine entscheidende Bedeutung zu. Das übergeordnete Ziel ist es daher, bei der Weiterentwicklung des Wohnungsangebots in Speyer möglichst flächenschonende Lösungen im Wohnungsbestand und im Wohnungsneubau zu prüfen und umzusetzen.

### Wohnraum effizient und für Zielgruppen nutzen

Das Ziel der Bündnispartner ist eine effiziente und zielgruppengerechte Nutzung von Wohnraum im Wohnungsbestand und im Wohnungsneubau. Bestehende Wohngebäude bieten durch Sanierung, Umbau oder Umnutzung Potenziale, um die Wohnbedarfe zukünftig abzudecken, die sich aufgrund demografischer Entwicklungen auch in Speyer verändern. Zugleich sollten im Neubau Wohnqualitäten, etwa in Bezug auf barrierefreies oder gemeinschaftliches Wohnen, ergänzt werden, die im Bestand nur mit hohem Aufwand realisierbar wären. Beide Säulen sind nötig, damit Wohnraum in Speyer möglichst effizient genutzt wird und wichtige Prozesse auf dem Wohnungsmarkt, wie der Zuzug von Familien und der Generationenwechsel in Bestandsquartieren, angestoßen werden.

### Preisgünstigen und flächensparenden Wohnraum schaffen

Bis zum Jahr 2040 müssen 1.600 Wohneinheiten gemäß aktueller Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzepts geschaffen werden, um den steigenden Wohnbedarf in Speyer zu decken. Zugleich sollten über den Wohnungsneubau dringend benötigte Wohnungsangebote qualitativ ergänzt werden. Aufgrund demografischer Veränderungen hin zu mehr älteren Menschen und kleineren Haushalten werden zukünftig mehr kleine Wohnungen benötigt. Der Fokus des Neubaus sollte daher auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gerichtet sein. Aufgrund der angespannten Wohnungsmarktsituation und dem stetigen Auslaufen von Bindungen geförderter Wohnungen in Speyer, sollte ein gewisser Anteil von Wohnungen im Neubau im geförderten Mietsegment entstehen, um preissensiblen Haushalten den Zugang zu Wohnraum zu erleichtern. Die Priorisierung von Mehrfamilienhäusern gegenüber Einfamilienhäusern ist zugleich wichtig, um die übermäßige Beanspruchung von Flächenressourcen zu vermeiden.

### Bauen schneller und günstiger machen

Neben dem Anstieg der Preise für Baugrundstücke haben in den vergangenen die hohen Baukosten sowie hohe Standards und aufwendige Planungs- und Genehmigungsprozesse den Wohnungsneubau in Deutschland verteuert. Das Ziel der Bündnispartner ist es daher, Bauen günstiger zu machen. Vor allem mit der Beschleunigung von Verfahren sowie der Nutzung von alternativen und kostengünstigeren Bauweisen soll Wohnungsneubau wirtschaftlich attraktiver gemacht werden. Im

Ergebnis soll dadurch zum einen mehr Wohnraum geschaffen werden und zum anderen Wohnen im Neubau wieder für mehr Haushalte bezahlbar werden.

### Beiträge der Stadtverwaltung

Der Stadtverwaltung kommt eine wichtige Rolle bei der Umsetzung von Maßnahmen zu, über die die Ziele des Bündnisses erreicht werden sollen. Die Stadt Speyer ist zwar nicht direkt am Wohnungsneubau beteiligt, hat aber mit dem kommunalen Wohnungsunternehmen der GEWO die Möglichkeit den Speyerer Wohnungsmarkt mitzusteuern. Des Weiteren hat die Stadt über das Setzen der Rahmenbedingungen großen Einfluss auf die Realisierung von Neubauvorhaben.

1. Die Stadt Speyer wird die Durchsetzung der **Zweckentfremdungssatzung** sowie der **Leerstandsoffensive** vorantreiben. Die Einführung der Zweckentfremdungssatzung ist als Maßnahme aus dem ersten Bündnispapier bereits umgesetzt worden, um leerstehende oder gewerblich genutzte Wohnungen (auch Ferienwohnungen) wieder der Dauerwohnnutzung zuzuführen. Die Durchsetzung der Satzung wurde bereits im Rahmen einer Leerstandsoffensive in 2025 mit einer schriftlichen Erhebung bei den Eigentümern durch die Stadt Speyer intensiviert. Zukünftig wird eine Verstetigung von Erhebungs- und Kontrollschritten angestrebt, um ein aktuelles Bild zu Leerständen und Fehlnutzungen von Wohnraum zu erhalten und Eigentümer zeitnah zur Wiederherstellung der Wohnnutzung zu bewegen.
2. Die Stadtverwaltung wird die **Beschleunigung von Genehmigungs- und Planverfahren** weiter vorantreiben. Dadurch soll der Neubau für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft schneller und günstiger gestaltet werden.
3. Die Stadtverwaltung strebt die Einführung eines **Wohnungsbaukoordinators** an. Die Schwerpunkte dieser Maßnahme sind die Beschleunigung von Verfahren in der Bauleitplanung, bei Bauanträgen oder Gutachten, die Beratung von Eigentümern zu Bauanträgen, Förderprogrammen oder Zweckentfremdungen sowie die Koordination der Anwendung des Wohnungsbau-Turbos. Die Stelle soll innerhalb der Stadtverwaltung angesiedelt werden und ab etwa Mitte 2026 für einen Zeitraum von zunächst 2,5 Jahren erprobt werden. Die Ziele der Maßnahme sind neben der Verfahrensbeschleunigung vor allem die Unterstützung von privaten Eigentümern zur schnelleren Aktivierung von Bestandswohnungen durch Abbau von Leerständen und Beschleunigung von Sanierungsmaßnahmen. Die Schaffung der Stelle eines Wohnungsbaukoordinators ist eines von fünf Schlüsselprojekten aus der Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes, die für die Umsetzung der Empfehlungen und Erreichung der Ziele des Konzeptes in besonderer Weise geeignet sind. Die Finanzierung der Stelle steht unter dem Vorbehalt einer Förderung.
4. Über die Fortführung des **Flächenprogramms Wohnen** und ein **Baulückenkataster** soll die Aktivierung von Bauland intensiviert werden. Im Rahmen der beiden Programme werden nicht oder mindergenutzte Grundstücke systematisch erfasst, für ihre Eignung zum Wohnungsbau bewertet und abschließend priorisiert. Damit verfügt die Stadt Speyer über eine transparente

Plattform mit der sie Informationen für Bauwillige bereitstellt. Gleichzeitig kann die Stadt mit diesen Instrumenten Baugebietsentwicklungen überblicken und steuern.

5. Mit der Durchführung sogenannter **Klimachecks** sollen Neubauvorhaben frühzeitig im Planungsprozess durch die Stadtverwaltung im Hinblick auf mögliche Auswirkungen auf das Stadtklima geprüft werden. Im Rahmen der Klimachecks sollen insbesondere Erkenntnisse aus der Nutzung des Digitalen Zwillings der Stadt Speyer zur Prüfung und ggfs. Optimierung von Neubauvorhaben herangezogen werden.
6. Die Stadt Speyer wird die **Stellplatzsatzung** neu aufstellen. Die Schaffung von Stellplätzen gemäß der Stellplatzsatzung bindet bei Bauvorhaben im Neubau oder im Bestand häufig größere Teile der Grundstücksfläche. Das Ziel der Stadtverwaltung ist die Flexibilisierung dieser Regelung, um insbesondere die Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung, Aufstockung und weiteren Vorhaben in bestehenden Quartieren zu erleichtern und zu vergünstigen.
7. Die Stadtverwaltung unterstützt die Realisierung von **Gemeinschaftlichen Wohnprojekten** von privaten Initiativen. Das Ziel ist die Realisierung von Projekten dieser Art, da sie wegen der Wohnform (z. B. generationenübergreifend) und der Art der Finanzierung (z. B. genossenschaftlich), einen positiven Effekt auf das Zusammenleben im Quartier haben. Die Stadt Speyer bietet Vorhaben dieser Art Unterstützung, etwa bei der Suche nach geeigneten Flächen, im Rahmen von Konzeptvergabeverfahren, oder bei der Akquise von Fördermitteln.
8. Die Stadt Speyer möchte den **Generationenwechsel** unterstützen. Dabei sollen insbesondere kleine, ältere Haushalte, die in einer großen Wohnung bzw. in einem Eigenheim wohnen und einen Umzug in eine kleinere Wohnung in Betracht ziehen, bei diesem Vorhaben unterstützt werden. Das Ziel ist die Freisetzung familiengerechten Wohnraums im Bestand für die Zielgruppe der jungen Familien. Dabei stehen die Schaffung alternativer Wohnangebote mit hoher Attraktivität im Wohnumfeld sowie die Unterstützung bei organisatorischen Fragen des Wohnungswechsels sowie des eigentlichen Umzugs im Fokus. Mögliche Beratungs- und Unterstützungsleistungen sollen sich ausschließlich an umzugswillige Haushalte richten. Ältere Haushalte, die keinen Umzug anstreben, werden hingegen bei der Anpassung der Wohnung an ihre spezifischen Wohnbedarfe unterstützt.
9. ~~Die auf Basis des ersten Bündnispapiers aufgesetzten **Kooperationsvereinbarung** der Stadt Speyer mit dem Land Rheinland-Pfalz zur Stärkung des geförderten Wohnungsbaus und Zuschussförderung für investitionsvorbereitende Maßnahmen werden aufgrund der Veränderung des Förderprogramms nicht fortgesetzt. **Landesförderungen** sollen über ein mögliches Folgeprogramm für bestimmte Vorhaben in Speyer gewährt werden. Die Stadtverwaltung strebt die Nutzung dieser Fördermittel für verschiedene klar umrissene Schlüsselprojekte aus dem Wohnungsmarktkonzept an.~~ **Die auf Basis des ersten Bündnispapiers aufgesetzte Kooperationsvereinbarung für den Zeitraum 2022 - 2024 der Stadt Speyer mit dem Land Rheinland-Pfalz zur Stärkung des geförderten Wohnungsbaus ist abgeschlossen und die damit verbundene Zuschussförderung für investitionsvorbereitende Maßnahmen wird zum Jahresende 2025 enden. Die Stadtverwaltung strebt die Akquise weiterer Landesfördermittel für verschiedene klar umrissene Schlüsselprojekte aus dem Wohnungsmarktkonzept an.** Das sind u. a. der Rahmenplan Wohnen „Kurfürstliche Kaserne“, das

Wohnraumkonzept „Stiftungskrankenhaus“ und die Rechtsberatung zum Einheimischenmodell im Neubauvorhaben „Am Russenweiher“. Diese Maßnahme hat damit die finanzielle Unterstützung der Umsetzung weiterer Maßnahmen aus dem Bündnispapier als Ziel.

10. Die Stadt Speyer wird den **Mietspiegel** weiterhin erstellen lassen. Im Mietspiegel wird die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt, die bei einer Neuvermietung – bis auf wenige Ausnahmen – um maximal 10 % überschritten werden darf. **Aktuell gilt für Speyer auch die Kappungsgrenze, welche besagt, dass eine Mieterhöhung 15 % Steigerung nicht überschreiten darf.** Dieses Instrument trägt zur Regulierung der Mietpreise bei und schützt vor einer Überhöhung.
11. Grundsätzlich sind kommunale Grundstücke im Rahmen des **Erbbaurechtes** zu halten und nicht zu verkaufen. Ausnahmen sind **in der Regel** durch den Stadtrat zu beschließen. Die Vergabe von neuen Erbbaurechten ist zu prüfen.
12. Die Stadt Speyer plant, eine **aktive Bodenpolitik** zu betreiben, indem sie Vorkaufsrechte nutzen wird und auf liegenschaftliche Partizipation setzt. Das Ziel ist ein kommunaler Baulandpool. Im Rahmen einer kommunalen Selbstverpflichtung der Stadt Speyer, werden städtische Wohnbauflächen wie folgt nach einem „**Speyerer Schlüssel**“ entwickelt:  
Ein Anteil von mindestens 50% des kommunalen Grundstücks erhält die GEWO um dort bezahlbaren/ geförderten Wohnraum entsprechend der Förderrichtlinien zu entwickeln. Gegebenenfalls können andere Partner (insbesondere GBS und GSW) diesen Anteil in Kooperation übernehmen, wenn sie die gleichen Ziele der GEWO verfolgen. Für den Rest des kommunalen Grundstückes sollen grundsätzlich **Konzeptvergabeverfahren** zur Anwendung kommen. Die Ausgestaltung und Durchführung der Verfahren obliegt der Stadtverwaltung. Das Verfahren der Konzeptvergabe erfolgt transparent und mit einem nachvollziehbaren Kriterienkatalog wie beispielsweise Quoten mit bestimmten Einkommensgruppen sowie städtebaulichen, ökologischen- und energetischen Qualitäten. Gemeinschaftliche Wohnprojekte sollen bei der Konzeptvergabe auch regelmäßig berücksichtigt werden.

### **Gemeinsame Beiträge der Stadtverwaltung und der Wohnungsmarktakeure**

Die Stadtverwaltung setzt die Rahmenbedingungen, aber die Umsetzung der konkreten Maßnahmen erfolgt durch die Wohnungsmarktakeure. Nur gemeinsam können die formulierten Ziele bis 2030 erreicht werden.

1. Maßnahmen zu **Sanierung/Umbau/Umnutzung** in Bestandsgebäuden sollen in Speyer forciert werden. Viele Wohngebäude in Speyer stammen aus den 1950er bis 1970er Jahren und sind oft umfassend sanierungsbedürftig, zugleich haben sich Anforderungen an gewerblich oder öffentlich genutzte Gebäude verändert. Das Ziel der Stadt Speyer ist es, solche Gebäude für die zukünftige Wohnnutzung attraktiv herzurichten. So wird bestehende Bausubstanz weiter genutzt und aufwendiger und klimaschädlicher Wohnungsneubau möglichst vermieden. Die Umsetzung der Maßnahmen ist Aufgabe der Eigentümer und kann von der Stadt nur indirekt

unterstützt werden. Vor allem mit der geplanten Umnutzung des Stiftungskrankenhauses forciert die Stadt als Eigentümerin auch eigene Modellprojekte in diesem Bereich. Das Projekt „Stiftungs Krankenhaus“ ist ein Schlüsselprojekt aus der Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes.

2. Durch die Erstellung von **Konzepten, Potenzialanalysen zu Aufstockung/Nachverdichtung/Umnutzung** sollen Erkenntnisse hinsichtlich der besseren Ausnutzung von Gebäuden und Grundstücken für die Wohnnutzung gewonnen werden. Die Stadtverwaltung und die Eigentümer werden damit ein genaues Bild darüber erhalten, wie viel Wohnraum auf diese Weise geschaffen werden kann, in welchen Quartieren diese Maßnahmen besonders zielführend sind und welche konkreten Herausforderungen bei der Realisierung gemeinsam mit den Eigentümern, insbesondere der Wohnungswirtschaft, und Anwohnern gelöst werden müssen. Besonders geeignet erscheinen die Quartiere in Speyer-Nord und Speyer West, die als Schlüsselprojekt „Aufstockungspotenziale Nord und West“ aus der Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes gezielt untersucht werden sollen.
3. Die Stadtverwaltung verfolgt das Ziel, im Neubau ausschließlich **Wohnungen für den Bedarf** zu schaffen: Mit diesem Fokus sollen vor allem kleinere und barrierefreie Wohnungen **in Mehrfamilienhäusern**, auch als Alternativen im Quartier für Generationenwechsel, realisiert werden. Diese sind für die zukünftig steigenden Zahlen von kleinen und älteren Haushalten besonders bedarfsgerecht. Mit dieser Zielsetzung soll das bestehende Wohnungsangebot zielgerichtet ergänzt werden und eine flächenintensive Ausweitung des Wohnungsbestands, vor allem durch größere Einfamilienhaussiedlungen zukünftig vermieden werden.
4. Die Bundesregierung hat Anfang Oktober 2025 den **Wohnungsbau-Turbo** beschlossen. Den Kommunen wird damit die Möglichkeit eröffnet, per Beschluss zu entscheiden, ob und zu welchen Bedingungen sie den Wohnungsbau-Turbo nutzen wollen. Die Stadt Speyer wird dieses Instrument anwenden, das u. a. den Verzicht auf Bebauungsplanverfahren und eine Lockerung von städtebaulichen Vorgaben bei Zustimmung der Kommune beinhaltet. In diesem Sinne sollen Leitlinien und Musterverträge für Bauherren für die zukünftige Anwendung erstellt und ggfs. zunächst in Modellvorhaben umgesetzt werden. Das Ziel ist die Vereinfachung und Beschleunigung von Wohnungsneubauvorhaben, vor allem bei Nachverdichtung und Aufstockung.
5. Die Stadtverwaltung und die Wohnungsmarkttakteure werden das **Einheimischenmodell „Wohnen für Speyerer“** umsetzen. Mit diesem Modell werden Baugrundstücke oder ggfs. Wohnungen im Neubau an Zielgruppen, deren Versorgung mit Wohnraum im öffentlichen Interesse liegt, unterstützt. Die Entwicklung des Vergabeprozesses von Wohngrundstücken an private Bauherren wird von der Stadt Speyer durchgeführt. Dazu gehört die Festlegung des Verfahrensablaufs, die Formulierung eines Kriterienkatalogs und die Definition vertraglicher Inhalte zur Sicherung des Förderzwecks in einer Vergaberichtlinie. Bei der Anwendung des Modells müssen bestimmte rechtliche Rahmenbedingungen berücksichtigt werden. Die Stadtverwaltung möchte die Umsetzung daher unter Hinzuziehung rechtlicher Beratung im Neubauvorhaben „Am Russenweiher“ auf sieben städtischen Grundstücken, im Rahmen dieses Schlüsselprojekts aus der Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes, durchführen. Das Einheimischenmodell soll auch von Privaten angewendet werden.

6. Die Stadtverwaltung initiiert selbst und unterstützt bei der Initiierung von **Modellprojekten**. So sollen Vorhaben mit innovativen Bau- und Wohnformen, etwa durch **Anwendung alternativer Bauweisen**, z. B. seriell oder modulares Bauen oder die Verwendung klimaschonender Baumaterialien, Bauen mit vereinfachten und kostengünstigen Baustandards, etwa nach den Regelungen des „**Gebäudetyp E**“, sowie **Gemeinschaftliche Wohnformen**, geprüft und angewendet werden. Eine Option zur Umsetzung von Modellprojekten mit genannten Zielsetzungen bieten die Neubauvorhaben auf dem Gelände der Kaserne Normand sowie der Kurpfalz-Kaserne, zwei Schlüsselprojekten in der Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes.
7. Der **Gestaltungsbeirat** der Stadt Speyer soll beibehalten werden. Er wurde 2018 nach Vereinbarung aus dem ersten Bündnispapier als unabhängiges und beratendes Sachverständigen-Gremium initiiert. Das Ziel des Gremiums ist die Sicherung der Qualität in Bezug auf die architektonische und städtebauliche Gestaltung sowie die gesellschaftlichen und ökologischen Wirkungen der ihm vorgelegten Bauvorhaben.
8. Die Stadtverwaltung unterstützt die Verbesserung der Wohnqualität in den **Bestandsquartieren**.
  - Die Stadtverwaltung führt ihre Anstrengungen zum Erhalt und zur Stärkung der Wohnqualität fort. Die Wertigkeit der Quartiere wird auch in Zukunft gesichert und gesteigert. Zentraler Handlungsschwerpunkt ist die Fortführung von Förderprogrammen (Lebendige Zentren – Aktive Stadt, Sozialer Zusammenhalt – Soziale Stadt sowie Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Nachhaltige Stadt) und deren Finanzierung.
  - Die Stadtverwaltung garantiert Investitionen in Infrastruktur im öffentlichen Raum, um beispielsweise Aufenthaltsqualitäten zu erhöhen und barrierearme Mobilität zu gewährleisten.

Abweichendes Vorgehen von den genannten Punkten bedarf einer Zustimmung des Stadtrates.

#### **Beitrag der Wohnungsmarkttakteure**

1. Wie bereits im ersten Bündnispapier festgelegt, soll im Wohnungsneubau bei Projekten ab 10 Wohneinheiten grundsätzlich eine **Sozialquote** gelten. In Neubauvorhaben gilt damit stadtweit ein einheitlicher Mindestanteil an Wohnungen, die den Förderbestimmungen der ISB unterliegen sollen. Die Quote beträgt im Mittel 35 %. Werden geförderte Wohnungen für Haushalte mit geringen Einkommen nach LWoFG geschaffen, liegt sie bei 30 %, richtet sich das Angebot geförderter Wohnungen an Haushalte mit mittleren Einkommen nach LWoFG, erreicht sie 40 %. Die Sozialquote gilt für Neubauprojekte, für die Planungsrecht geschaffen wird, sowie für Befreiungen von Bebauungsplänen, die zur Erhöhung der Wohnflächen beitragen. Eine Verlängerung von auslaufenden Bindungen für sozialen Wohnraum im Bestand wird, entsprechend der Förderkonditionen des ISB, ebenfalls angestrebt.
2. Im Wohnungsneubau sollen Möglichkeiten des **Flexiblen Bauens** ausgeschöpft werden. Gebäude werden dabei baulich so gestaltet, dass eine variable Anpassung von Grundrissen und Wohnungsgrößen umsetzbar ist. Damit wird Wohnraum in Zukunft flexibler an Nachfrageveränderungen am Wohnungsmarkt anpassbar.

3. Bei großen privaten Bauprojekten, die einen zusätzlichen Bedarf an sozialer Infrastruktur auslösen, erklärt sich der Projektentwickler, Bauträger und Investor bereit, sich über ein **Folgekostenmodell** im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages mit der Stadt Speyer abzustimmen.

### **Evaluation der Bündnisergebnisse**

Der durch die Initiierung des Speyerer Bündnisses für bezahlbares und klimaangepasstes Wohnen angestoßene Diskussionsprozess mit den Wohnungsmarktakeuren soll fortgeführt werden. Das Ziel ist ein kontinuierlicher Informations- und Erfahrungsaustausch zwischen der Stadtverwaltung und der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. So ist zukünftig ein vorausschauendes und miteinander abgestimmtes Vorgehen zur Bewältigung von Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt in Speyer möglich. Zu diesem Zweck werden zwei wesentliche Bausteine fortgeführt:

Im Rahmen eines Monitorings werden relevante Parameter der Wohnungsmarktentwicklung ermittelt. Zudem wird überprüft, ob die im Bündnis festgelegten Quoten und Zielgrößen realisiert wurden. Die Ergebnisse dieser Analysen werden in einem kompakten Bericht zusammengefasst und den Bündnispartnern zur Verfügung gestellt. So wird der Prozessfortschritt laufend dokumentiert. Abweichungen von den ursprünglichen Zielvorgaben werden ebenso erfasst wie Entwicklungen des Wohnungsmarktes.

Diese Monitoring-Berichte können dann als Diskussionsgrundlage für möglichst jährlich spätestens jedoch alle 2 Jahre stattfindende Treffen der Bündnispartner genutzt werden.

### **Schlussbestimmung**

Die Bündnispartner/innen erklären ihre Bereitschaft, an der Verwirklichung der vorstehenden Ziele aktiv mitzuwirken. Die Stadtverwaltung und die Wohnungsmarktakeurinnen und -akteure unterstützen das Bündnisvorhaben durch die Anstrengung zur Umsetzung der vorstehenden Maßnahmen. Die Interessenvertretungen unterstützen das Bündnisvorhaben durch Information ihrer Mitglieder über Ziele und Maßnahmen des Bündnisses.

Eine Erweiterung des Bündnisses durch weitere Bündnispartner/innen ist durch schriftliche Erklärung möglich und ausdrücklich erwünscht.

Die gemeinsame Erklärung zur Schaffung und dem Erhalt von bezahlbarem und klimaangepasstem Wohnraum in Speyer wird unterzeichnet von:

**Für die Stadt Speyer:**

Oberbürgermeisterin der Stadt Speyer

**Für die Fraktionen:**

CDU

SPD

Bündnis 90/ Die Grünen

FDP

SWG

BGS

Die Linke

AfD

UfS

**Für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft:**

GEWO Wohnen GmbH

Gemeinnützige Baugenossenschaft Speyer eG

Gemeinnütziges Siedlungswerk Speyer GmbH

Sparkasse Vorderpfalz

Volksbank

Verein SchönerWohnsinn e.V. Speyer

**Für die Interessenvertretungen:**

Haus und Grund Speyer e.V.

Mieterverein Ludwigshafen, Frankenthal und Speyer e.V.

Sozialbündnis gegen Armut in Speyer

Stadtteilverein Speyer-Süd

Inspeyered

Caritas

Jugendstadtrat

Behindertenbeauftragte

Seniorenbeirat

Dr. Gerd Kuhn

## 5. Ergebniszusammenfassung / Ausblick

### Herr Nolasco



## G. Verabschiedung Frau Seiler



 **VIELEN DANK!**



**VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!**



520 Stadtplanung

Maximilianstraße 100  
67346 Speyer



**SPEYER**

[www.speyer.de](http://www.speyer.de)