

## **Ergebnisprotokoll der 1. Sitzung des Speyerer Bündnisses für bezahlbares Wohnen am 25.04.2018 von 17:00 bis 20:00 Uhr im historischen Ratssaal in Speyer**

Teilnehmende: Siehe Teilnahmeliste im Anhang

### **1. Begrüßung (Herr Eger)**

Oberbürgermeister Eger begrüßt die Anwesenden und erläutert den Hintergrund und den Bedarf für ein Bündnis für bezahlbares Wohnen aus der Sicht der Stadt Speyer.

### **2. Vorstellung der Sitzungsinhalte (Frau Wandzik, GEWOS)**

### **3. Vortrag „Hintergrund und Herausforderungen auf dem Speyerer Wohnungsmarkt sowie Handlungsbedarf im bezahlbaren Segment“ (Herr Maaß, GEWOS)**

Im Vortrag wird, ausgehend von den Ergebnissen des Wohnungsmarktkonzeptes für die Stadt Speyer, eine Übersicht über die Situation auf dem Wohnungsmarkt in Speyer gegeben. Dabei zeigen sich durch eine zunehmende Anspannung des Marktes mit steigenden Kauf- und Mietpreisen und zukünftig auslaufenden Mietpreisbindungen Engpässe bei der Wohnraumversorgung für unterschiedliche Zielgruppen. Die Präsentation findet sich im Anhang.

### **4. Ziele und Inhalte des Speyerer Bündnisses für bezahlbares Wohnen (Frau Wandzik, GEWOS)**

Frau Wandzik skizziert kurz die möglichen Ziele und Inhalte für das Bündnis für bezahlbares Wohnen in Speyer. Im Fokus stehen dabei zunächst die drei Themen Bezahlbares Wohnen, das Einheimischen-Modell und die Umlage von Folgekosten.

### **5. Input „Das Bündnis aus kommunaler Perspektive – Erwartungen und Rolle der Stadt und der GEWO“ (Herr Reif, Stadt Speyer; Herr Hanneder, GEWO)**

Herr Reif stellt in seinem Vortrag die teils unterschiedlichen Erwartungen der Stadtverwaltung und der verschiedenen politischen Akteure an das Bündnis vor. Dabei wird auch die Funktion des Bündnisses im Zusammenhang mit weiteren Maßnahmen zur Entwicklung des Wohnungsmarktes aus Sicht der Stadt näher erläutert. Herr Hanneder erläutert in seinem Vortrag die Rolle der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen bei der sozialen Wohnraumversorgung und die Erwartungen der Wohnungswirtschaft für das Bündnis. Die Präsentation findet sich im Anhang.

### **6. Vortrag „Die aktuellen Förderkonditionen zur sozialen Wohnraumförderung in Rheinland-Pfalz“ (Herr Gratz, ISB)**

Im Vortrag werden die aktuellen Konditionen, wie etwa Finanzierungsbedingungen oder Obergrenzen von Haushaltseinkommen und Wohnungsgrößen, zur Förderung des Neubaus oder des Erhalts von Wohnraum vorgestellt. Die Präsentation findet sich im Anhang.

### **7. Diskussion Chancen und Hemmnisse für bezahlbares Wohnen sowie Abfrage bei den weiteren Teilnehmern zu Erwartungen an das Bündnis (Moderation Frau Wandzik, GEWOS)**

In der Diskussion werden von den Teilnehmern folgende Anmerkungen gemacht:

Ein Mietniveau von 6 € reiche trotz Förderung nicht für die Finanzierung von Neubauwohnungen, da Baukosten in den letzten Jahren (z. B. durch Anforderungen an

Brandschutz und Energetik) deutlich gestiegen sind. Das gelte sogar bei Nachverdichtungsvorhaben auf eigenen Grundstücken. (Frau Wilhelm, GEWO)

Die GBS kann mit einer Sozialquote von 25 % „gut leben“, da geförderte und freifinanzierte Wohnungen in Neubauten gemischt werden. Die Sozialquote werde ohnehin bereits erfüllt. (Herr Schurich, GBS)

Die Baukosten seien sehr hoch. Zudem stelle sich die Frage nach rechtlichen Grenzen bei der Vergabe von Grundstücken im Einheimischenmodell. (Herr Schönfelder, Sparkasse Vorderpfalz)

Die soziale Durchmischung in den Quartieren sei ein wichtiger Punkt für das Sozialbündnis gegen Armut, um einer möglichen Segregation in manchen Vierteln Speyers vorzubeugen (Herr Elfert, DGB – Sozialbündnis gegen Armut).

Aus der Sicht der Volksbank sei man skeptisch, dass eine Sozialquote bei privaten Neubauinvestoren durchsetzbar ist, da Baukosten zu hoch seien und dementsprechend hohe Mieten ab 9 €/m<sup>2</sup> zur Finanzierung nötig seien. Um die geförderten Wohnungen im Neubau über eine Quersubventionierung zu finanzieren, würden die freifinanzierten Wohnungen im Neubau noch teurer. (Herr Müller, Volksbank Kur- und Rheinpfalz)

Die Sozialquote gelte nur für Mehrfamilienhäuser und benachteilige damit den Bau dieses Gebäudetyps gegenüber Ein- und Zweifamilienhäusern. Dabei sei in einer Stadt wie Speyer mit wenig verfügbarem Bauland gerade der Bau von Mehrfamilienhäusern sinnvoll. Die Planung und Ausführung von Neubau sei teuer. In großen Einheiten auf der Grünen Wiese könne kosteneffizient gebaut werden, wenn diese Flächen bereitgestellt würden. Im Innenbereich sei dies schwieriger. (Herr Becker, Heberger GmbH)

Da der Neubau nur einen sehr geringen Anteil am gesamten Wohnungsbestandes ausmache, sei die Berücksichtigung von Bestandsobjekten im Bündnis (z. B. durch Förderung des Weiterverkaufs) wichtig. Insbesondere, wenn es um Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum gehe. (Herr Weber, Engel & Völkers)

Im Bündnis solle die Kostenersparnis bei der 2. Miete, also der Betriebs- und Nebenkosten, berücksichtigt werden. Hohe Neubaukosten könnten so im Betrieb wieder aufgefangen werden. Beispielsweise könne die Förderung einer möglichst hohen Eigenverbrauchsquote diskutiert werden. (Herr Eger, Oberbürgermeister)

Sinnvoll für das Bündnis seien Best-Practice-Beispiele zur Sozialquote aus anderen Städten. Um eine angemessene Sozialquote definieren zu können, müsse eine Bedarfsanalyse (z. B. auf Basis der Entwicklung der Zahl der Transferleistungsbezieher) vorgenommen werden. Bei großen neuen Wohnungsbauvorhaben solle auf die Integration von gemeinschaftlichen Wohnformen geachtet werden. (Herr Kerner, DGB)

Es gebe viele anerkannte Asylbewerber, die auf dem Wohnungsmarkt keine Wohnung finden. Die Zahl der Transferleistungsempfänger steige an. Eine besondere Problematik ergebe sich bei Menschen, die aufgrund ihrer niedrigen Renten Grundsicherung beziehen. Sie müssen wegen der rechtlichen Vorgaben oft aus ihrer zu großen Wohnung ausziehen, können jedoch auf dem Wohnungsmarkt kaum kleinere Wohnungen finden. Einen großen Versorgungsengpass gebe es zudem bei Wohnraum für Menschen mit Behinderung oder Demenzkranke. (Herr Spieß, Stadt Speyer/Fachbereich 4)

Untergenutzte innerstädtische Flächen müssten besser genutzt werden. Denkbar seien Wohnungen über Supermärkten, Gewerbehallen oder Parkplätzen (Herr Huber, melior project GmbH).

Es werde bereits ein Baulückenkataster erstellt, in dem innerstädtische Wohnungsbaupotenziale erfasst werden. Bei innerstädtischen Flächen und insbesondere gemischten Nutzungen seien jedoch Vorschriften (z. B. Immissionsschutz) zu beachten. (Herr Reif, Stadt Speyer/Fachbereich 5)

Bereits der Arbeitsprozess eines Bündnisses für bezahlbares Wohnen hat einen hohen Wert, da er die, teils sehr unterschiedlichen, Akteure zusammenbringe und den fachlichen Austausch fördere. So ergäben sich neue Ideen, um Herausforderungen auf den Wohnungsmärkten zu bewältigen. Es sei begrüßenswert, dass die Stadt Speyer ambitionierte Ansprüche an das Bündnis hat. (Herr Kühn, Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz)

## **8. Ausblick**

Die Ergebnisse der 1. Sitzung werden in einer Pressekonferenz am 26.04.18 durch Herrn Eger bekannt gegeben. Die 2. Bündnissitzung zum Thema Einheimischenmodell findet am 13.06.18 statt. Eine verbindliche Einladung dazu folgt. Die 3. Sitzung zum Thema Infrastrukturfolgekosten wird voraussichtlich im August stattfinden.

### **Anlagen:**

- Liste der Teilnehmer
- Präsentationen der Vorträge