GEWOS
Beratung. Planung. Forschung.

Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes für die Stadt Speyer

Ergebnisbericht 2020

GEWOS
Beratung. Planung. Forschung.

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH
Ein Unternehmen der DSK | BIG

Telefon	+49(0)40 – 69712-0
Fax	+49(0)40 – 69712-220
E-Mail	info@gewos.de
Homepage	www.gewos.de
Geschäftsführung	Jost de Jager
	Daniel Hofmann
	Carolin Wandzik
Bankverbindung	Santander Bank
	IBAN: DE19 2107 0020 0034 4085 00
	BIC: DEUTDEHH210
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Registergericht	Hamburg, HRB 12 536

Quelle Titelbild: Rudolpho Duba / pixelio.de

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 3

Abbildungsverzeichnis 5

Tabellenverzeichnis 5

1. Hintergrund und Vorgehen 6

2. Wirtschaftliche Situation 9

2.1 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 9

2.2 Pendlerverflechtungen 10

2.3 Anzahl der Arbeitslosen 11

2.4 Kaufkraft pro Haushalt 12

2.5 Zwischenfazit wirtschaftliche Situation 13

3. Bevölkerungsentwicklung 14

3.1 Entwicklung der Einwohnerzahl 14

3.2 Geburten und Sterbefälle 16

3.3 Wanderungsbewegungen 17

3.4 Abgleich der Bevölkerungsentwicklung mit der Prognose aus dem Wohnungsmarktkonzept 2017 21

3.5 Zwischenfazit Bevölkerungsentwicklung 23

4. Wohnungsangebot 25

4.1 Wohnungsbestand 25

4.2 Bautätigkeit 26

4.3 Wohnungsleerstand 28

4.4 Entwicklung der Miet- und Kaufpreise 30

4.5 Zwischenfazit Wohnungsangebot.....37

5. Zusammenfassung und Gesamtbewertung.....38

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Speyer (2007-2019) 9
Abbildung 2: Pendlersaldo in Speyer (2007-2019) 10
Abbildung 3: Regionale Pendlerverflechtungen der Stadt Speyer (2018) 11
Abbildung 4: Arbeitslose in Speyer (2008-2019) 12
Abbildung 5: Kaufkraft pro Haushalt in Euro in Speyer (2008-2019) 13
Abbildung 6: Altersstruktur in Speyer (2015-2019) 15
Abbildung 7: Staatsangehörigkeit in Speyer (2011-2019) 16
Abbildung 8: Geburten und Sterbefälle in Speyer (2006-2019) 17
Abbildung 9: Wanderungssaldo der Stadt Speyer (2007-2018) 18
Abbildung 10: Wanderungssalden nach Altersgruppen in Speyer (Durchschnitt 2015-2018) 19
Abbildung 11: Wanderungssalden der Stadt Speyer nach Landkreisen (2015-2018 kumuliert) 20
Abbildung 12: Wohnungsbestand nach Segmenten in Speyer und Referenzstädten (2018) 26
Abbildung 13: Baufertigstellungen und Baugenehmigungen in Speyer (2008-2018) 27
Abbildung 14: Baufertigstellungen in Mehrfamilienhäusern in Speyer (2011-2018) 28
Abbildung 15: Entwicklung der Miet- und Kaufpreise in Speyer (2010-2019, Index:2010=100) 31
Abbildung 16: Mietpreise nach Miethöhe (2019) 32
Abbildung 17: Angebots-/Neuvertragsmieten in €/m² nach Wohnungsgröße (2019) 33

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Vergleich der Bevölkerungsprognose mit der realen Bevölkerungsentwicklung in Speyer (2016-2019) 21
Tabelle 2: Vergleich der Altersstruktur aus der Prognose mit der realen Altersstruktur in Speyer (2019) 22
Tabelle 3: Vergleich der Haushaltsprognose mit der Haushaltsentwicklung auf Basis des Melderegisters in Speyer (2016-2019) 22
Tabelle 4: Vergleich der Haushaltsstruktur aus der Prognose mit der Haushaltsstruktur auf Basis des Melderegisters in Speyer (2019) 23
Tabelle 5: Entwicklung Wohnungsbestand nach Segmenten in Speyer (2011-2018) 25
Tabelle 6: Wohnungsleerstände nach Stadtbezirken (2017 und 2019) 30
Tabelle 7: Durchschnittliche Angebotsmiete (Bestand) nach Stadtbezirken (2019) 34
Tabelle 8: Durchschnittliche Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser (Bestand) nach Stadtbezirken (2019) 35
Tabelle 9: Durchschnittliche Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen nach Baualtersklasse (2019) 36

1. Hintergrund und Vorgehen

Lage

Die kreisfreie Stadt Speyer liegt im Osten des Landes Rheinland-Pfalz an der Landesgrenze zu Baden-Württemberg. Die Wohnungsmarktsituation in der Stadt ist geprägt von der Lage in der wirtschaftlich prosperierenden Metropolregion Rhein-Neckar. In der Vergangenheit hat sich die Wohnungsmarktsituation in Speyer deutlich angespannt.

Wohnungsmarktkonzept 2017

Die Stadt hat auf diese Entwicklung reagiert und GEWOS mit der Erstellung eines Wohnungsmarktkonzeptes beauftragt. Das Ziel des Wohnungsmarktkonzeptes lag darin, eine fundierte Analyse der Wohnungsmarktsituation mit darauf aufbauenden Handlungszielen und Maßnahmen durchzuführen. Das Konzept wurde in 2017 veröffentlicht. Die Konzepterstellung wurde durch die Stadt Speyer und die relevanten Wohnungsmarktankteure begleitet.

Analyseergebnisse 2017

Durch die Situationsanalyse, die auf der Auswertung statistischer Daten, Vertiefungsgesprächen und weiterer Gutachten basierte, konnten die folgenden besonders prägende Eigenschaften des Wohnungsmarktes in Speyer identifiziert werden:

- Eine hohe Nachfrage nach Wohnraum aufgrund der Attraktivität des Wohnstandorts Speyer mit einem ansprechenden Stadt- und Landschaftsbild sowie einer guten Einbindung in die wirtschaftlich erfolgreichen Metropolregion Rhein-Neckar.
- Eine geringe Neubautätigkeit aufgrund eines Mangels an leicht zu entwickelnden Flächenpotenzialen für Wohnungsbau innerhalb der Stadtgrenzen.
- Der deutliche Anstieg von Miet- und insbesondere Kaufpreisen für Wohnimmobilien in Speyer.
- Anpassungsbedarfe an gegenwärtige Entwicklungen (z. B. Alterung, Klimawandel, Mobilität) bei gleichzeitigem Erhalt der vorhandenen Sozialstruktur in Bestandsquartieren, um den bestehenden Wohnraum zukunftsfähig auszurichten.
- Ermittlung eines Neubaubedarfs von knapp 2.200 Wohneinheiten bis 2030, um der steigenden Wohnungsnachfrage zu begegnen
- Kleine, preissensible Haushalte, Familienhaushalte, Seniorenhaushalte und Geflüchtete als besonders relevante Zielgruppen für die Wohnraumversorgung.

Handlungsziele 2017

Auf der Basis dieser Ergebnisse wurden drei übergeordnete Handlungsziele für die Wohnungsmarktsteuerung formuliert:

- Wachsen in bestehenden Strukturen!
- Wohnen in starken Quartieren!
- Zielgruppenspezifische Angebotssicherung und -verbesserung!

Maßnahmen 2017 als Teil von Flächenprogramm Wohnen und Baulandstrategie

Zur Erreichung dieser Ziele wurde ein Katalog von teilweise in Speyer bereits genutzten und teilweise neuen hinzukommenden Maßnahmen und Instrumenten zur Wohnungsmarktsteuerung formuliert. Diese Schlüsselmaßnahmen wurden im Flächenprogramm Wohnen und der Baulandstrategie der Stadt Speyer gebündelt und können somit in einer ganzheitlichen Strategie auf dem Wohnungsmarkt der Stadt umgesetzt werden.

Bündnis für bezahlbares Wohnen 2018/2019

Als wichtiger Baustein zur Umsetzung der Maßnahmen wurde in 2018 das „Speyerer Bündnis für bezahlbares Wohnen“ initiiert. Dieses Bündnis aus Vertretern der Stadtverwaltung Speyer, der politischen Parteien, der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie weiteren relevanten Interessenvertretungen hatte das Ziel, eine gemeinsame und abgestimmte Umsetzung der relevanten Maßnahmen unter Berücksichtigung der jeweiligen Positionen der Teilnehmer vornehmen zu können. Mit der Unterzeichnung des Bündnispapieres im Mai 2019 wurde auch beschlossen den Umsetzungsfortschritt der Maßnahmen und die Erreichung von Zwischenzielen regelmäßig zu evaluieren.

Fortschreibung Wohnungsmarktkonzept 2020

Einen Beitrag zu dieser Evaluation leistet die nun vorgenommene Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes von 2017, mit der GEWOS durch die Stadt Speyer beauftragt wurde. Die Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes wurde in einem mehrstufigen Prozess erstellt. Die zentralen Bausteine des Konzeptes sind:

- Fortschreibung der Analyse von soziodemografischen und sozioökonomischen Rahmendaten
- Fortschreibung der Analysen zur Wohnungsmarktsituation inklusive einer Leerstandsanalyse
- Abgleich der Wohnungsmarktprognose aus 2017 mit der tatsächlichen Entwicklung
- Überprüfung der Handlungsempfehlungen und Formulierung von Anpassungsbedarfen

Breite Datengrundlage

Für die Erarbeitung der Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes hat GEWOS insbesondere auf Daten

- der Stadt Speyer,
- des Statistikamtes RLP sowie
- des Zensus 2011

zurückgegriffen. Darüber hinaus wurden für themenbezogene Analysen die folgenden Quellen verwendet:

- Angebotspreise und Angebotsmieten – ImmobilienScout24
- Bestandsmieten – Wohnungswirtschaft
- Arbeitsmarkt – Bundesagentur für Arbeit

- Sozialwohnungen – Investitions- und Strukturbank RLP
- Wohnungsleerstände – Stadtwerke Speyer
- Kaufkraft – Gesellschaft für Konsumforschung (GfK)

Erhebungszeitpunkt

Aufgrund unterschiedlicher Erhebungsintervalle, Anzeige- und Meldepflichten stehen die Daten teils für unterschiedliche Zeiträume zur Verfügung. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Datenerhebung im März 2020 abgeschlossen wurde, so dass die möglicherweise auftretenden wirtschaftlichen, demografischen und wohnungsmarktrelevanten Folgen des Ausbruchs der Corona-Pandemie in 2020 nicht in die Analyseergebnisse einfließen konnten. Zum Zeitpunkt der Konzepterstellung können zu Art und Umfang möglicher Auswirkungen nur spekulative Aussagen getroffen werden, so dass auf eine Berücksichtigung dieser Entwicklungen im Konzept verzichtet wurde.

2. Wirtschaftliche Situation

2.1 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Entwicklung der Beschäftigten in Speyer

Ein Indikator für die wirtschaftliche Entwicklung ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Diese hat sich im Zeitraum zwischen 2007 und 2019 insgesamt positiv entwickelt (vgl. Abb. 1). Dargestellt ist die Entwicklung der Beschäftigungszahlen differenziert nach Beschäftigten, die in Speyer ihren Arbeitsplatz haben und jenen, die in Speyer wohnen, aber an einem anderen Ort arbeiten.

Anstieg der Arbeitsplätze in Speyer um 27 %

Die Zahl der Personen, die in Speyer ihren Arbeitsplatz haben, ist von 22.740 im Jahr 2007 auf 29.310 im Jahr 2019 gestiegen. Dies entspricht einer Zunahme um rund 6.570 Arbeitsplätze bzw. 27 %. Die hohe Anzahl und der starke Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in der Stadt dokumentieren die dynamische wirtschaftliche Entwicklung der Stadt.

Anstieg der beschäftigten Einwohner Speyers um 12 %

Die Zahl der in Speyer wohnenden Beschäftigten, unabhängig davon, wo sie ihren Arbeitsplatz haben, lag in 2019 bei 19.460. Sie ist seit 2007 um rund 2.620 Personen bzw. 12 % gestiegen. Etwa 46 % von ihnen, also rund 8.910 Personen, haben in der Stadt auch ihren Arbeitsplatz und pendeln nicht zur Arbeit in eine andere Gemeinde. Die Anzahl dieser Personen hat sich seit 2007 um lediglich 600 Personen bzw. 7 % erhöht.

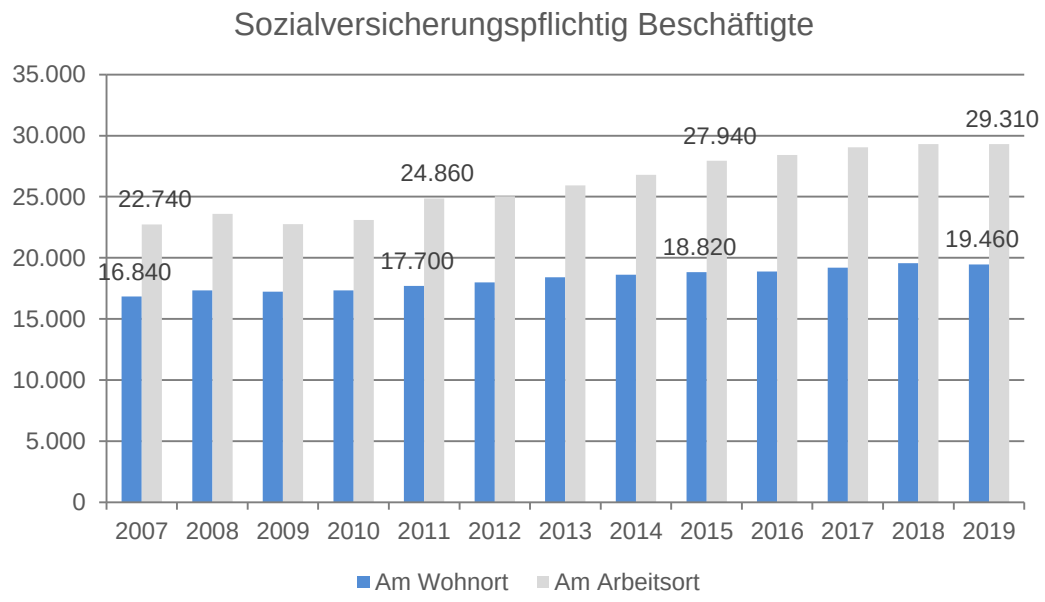

Abbildung 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Speyer (2007-2019)
Eigene Darstellung, Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit

Das Angebot an Arbeitsplätzen in Speyer ist also seit 2007 deutlich stärker angewachsen als die Zahl Personen, die in Speyer sowohl ihren Wohnort als auch ihren Arbeitsplatz haben. Die Diskrepanz zwischen beiden Werten betrug in 2019 über 20.000 Arbeitsplätze, die durch Beschäftigte ausgeglichen wird, die aus anderen Gemeinden zur Arbeit nach Speyer einpendeln.

Anstieg Arbeitsplätze stärker als der beschäftigten Einwohner

2.2 Pendlerverflechtungen

Der positive Pendlersaldo, also die Anzahl der einpendelnden Beschäftigten abzüglich der auspendelnden, für die Stadt Speyer ist im Zeitraum zwischen 2007 und 2019 kontinuierlich angestiegen (vgl. Abb. 2). Betrug er im Jahr 2007 noch 5.910 Personen, lag er in 2019 bei 9.840. Das entspricht einem Anstieg um rund 3.930 bzw. 64 %. Die Zahl der Einpendler nahm in dem Zeitraum mit 38 % deutlich stärker zu als die der Auspendler mit 17 %. Nachdem der Pendlersaldo in den Jahren von 2010 bis 2016 einen sehr kräftigen Zuwachs verzeichnete, verlief die Entwicklung von 2017 bis 2019 auf einem konstant hohen Niveau.

Anstieg des Einpendlerüberhangs um 64 %

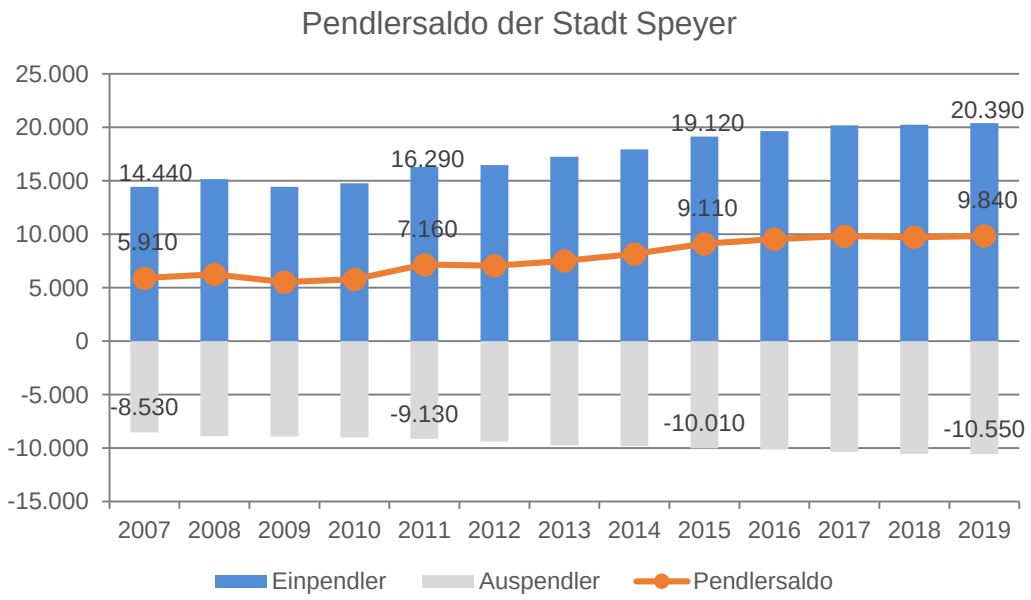

Abbildung 2: Pendlersaldo in Speyer (2007-2019)
Eigene Darstellung, Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit

Die Ziele der Auspendler aus Speyer liegen vor allem in der Metropolregion Rhein-Neckar. Der größte Teil an Auspendlern entfällt auf Ludwigshafen und Mannheim, die als wichtige Wirtschaftsstandorte zahlreiche Arbeitsplätze bieten. So pendelten im Jahr 2018 2.131 Menschen nach Ludwigshafen und 1.475 nach Mannheim. Aber auch die Nachbargemeinde Schifferstadt mit 430 und Heidelberg mit 371 Pendlern sind wichtige Zielorte. Das wichtigste Pendlerziel außerhalb der Metropolregion ist die Stadt Karlsruhe mit 260 Personen.

Ludwigshafen und Mannheim wichtigste Auspendlerziele

Einpendler sind vor allem in den unmittelbaren Umlandgemeinden angesiedelt, so etwa in Römerberg (1.306) oder Schifferstadt. (972). Der größte Anteil der Einpendler nach Speyer stammt jedoch aus Ludwigshafen (1.327). Da dorthin weit mehr Personen aus Speyer aus- als von dort einpendeln, bleibt der Pendlersaldo deutlich negativ (vgl. Abb. 3).

Ludwigshafen, Mannheim und Umlandgemeinden wichtigste Quellorte der Einpendler

Die Pendlerverflechtungen lassen sich kombiniert als Pendlersalden zusammenfassen, indem Ein- und Auspendlerbewegungen mit einer anderen Gemeinde aus der bzw. in die Stadt Speyer gegenübergestellt werden. Die höchsten Auspendlerüberschüsse ergeben sich für Speyer mit Ludwigshafen (-804) und Mannheim (-576). Die Einpendlerüberschüsse sind für Speyer mit den Nachbargemeinden Römerberg (1.080), Dudenhofen (596) und Schifferstadt (542) am höchsten.

Flächendeckend Einpendlerüberhänge, Auspendlerüberhänge mit Wirtschaftszentren

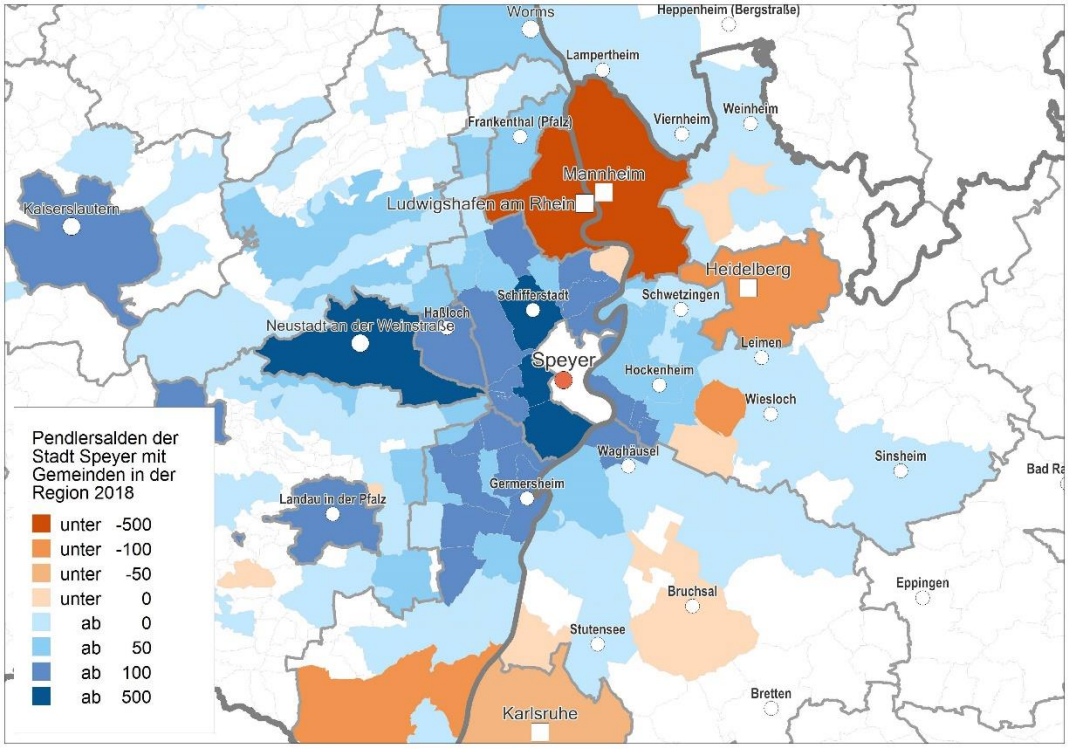

Abbildung 3: Regionale Pendlerverflechtungen der Stadt Speyer (2018)
Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Regiograph, Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit

2.3 Anzahl der Arbeitslosen

Für die Ermittlung der Zahl der Arbeitslosen werden die Zahlen derjenigen Personen herangezogen, die Unterstützungsleistungen nach den Rechtskreisen SGB II und SGB III erhalten. Dieser Personenkreis schließt somit neben arbeitslos gemeldeten Personen u. a. auch Menschen in Weiterbildung, Kurzarbeit oder Transfergesellschaften ein. Die Anzahl der Arbeitslosen in Speyer ist im Zeitraum von 2008 bis 2019 insgesamt um etwa 180 Personen bzw. 10 % zurückgegangen. In 2019 betrug die Zahl der Arbeitslosen damit rund 1.570 und blieb unter dem Mittelwert des Betrachtungszeitraums von 1.650 Arbeitslosen. Die Arbeitslosenquote in dem

Rückgang der Arbeitslosenzahl seit 2008

Jahr lag mit 5,7 % auf einem moderaten Niveau. Im Vergleich war sie damit höher als im Mittel in Rheinland-Pfalz von 4,3 % und im Bundesdurchschnitt von 5,0 %.

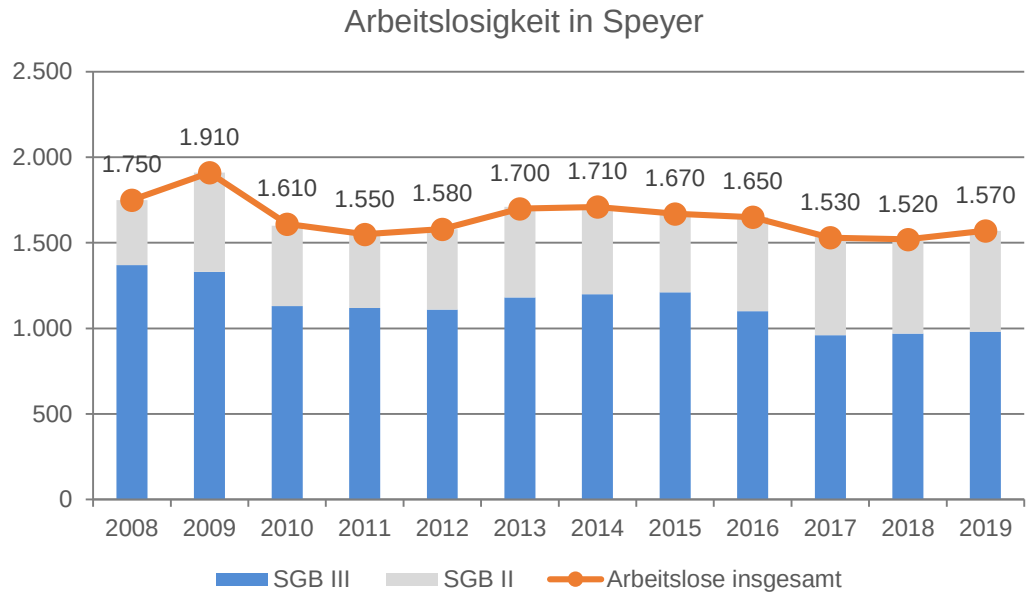

Abbildung 4: Arbeitslose in Speyer (2008-2019)
Eigene Darstellung, Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit

2.4 Kaufkraft pro Haushalt

Kaufkraft pro Haushalt

Ein weiterer wichtiger Indikator für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung ist die Kaufkraft pro Haushalt. Die Kaufkraft ist definiert als die Summe aller Nettoeinkünfte der Bevölkerung und fußt auf Lohn- und Einkommensstatistiken. Neben dem Nettoeinkommen aus selbstständiger und nichtselbstständiger Arbeit werden ebenso Kapitaleinkünfte und staatliche Transferzahlungen wie Arbeitslosengeld, Kindergeld und Renten zur Kaufkraft hinzugerechnet (Gesellschaft für Konsumforschung 2020). Die Analyse der Kaufkraft ermöglicht Rückschlüsse auf die Spielräume der Haushalte zur Finanzierung von Wohnraum.

Hohes Niveau und weiterer Anstieg in Speyer

In der nachfolgenden Abbildung ist die Kaufkraftentwicklung im Zeitraum zwischen 2008 und 2019 für Speyer, die kreisfreien Städte Landau in der Pfalz und Neustadt an der Weinstraße, Rheinland-Pfalz und Deutschland dargestellt. Dies ermöglicht einen unmittelbaren Vergleich des Kaufkraftniveaus. In Speyer betrug die Kaufkraft im Jahr 2019 51.836 Euro, in Rheinland-Pfalz 48.821 Euro und im Bundesdurchschnitt 46.449 Euro. Insgesamt liegt das Niveau Speyers also über dem von Bund und Land. Während das Kaufkraftniveau für Neustadt an der Weinstraße mit 54.426 Euro über der Stadt Speyer liegt, ist das für Landau in der Pfalz mit 50.465 Euro etwas niedriger. Alle Referenzwerte sind in den vergangenen Jahren kontinuierlich angestiegen. In Speyer hat sie in Bezug auf das Jahr 2008 um rund 26 % zugenommen.

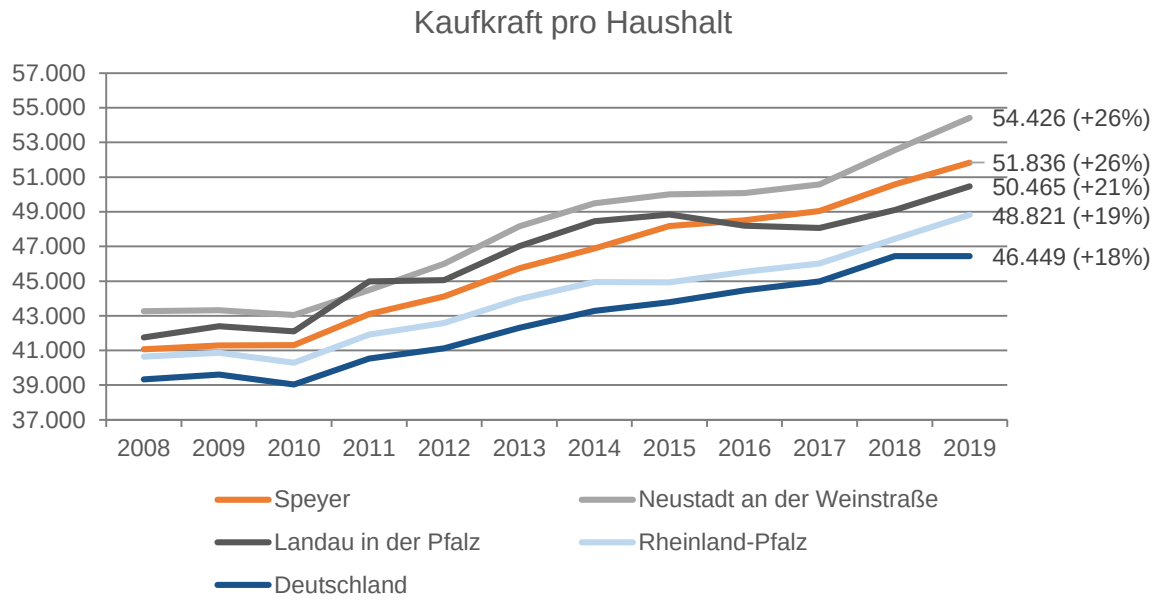

Abbildung 5: Kaufkraft pro Haushalt in Euro in Speyer (2008-2019)
Eigene Darstellung, Datenquelle: Gesellschaft für Konsumforschung (GfK)

2.5 Zwischenfazit wirtschaftliche Situation

Wirtschaftliche Situation und Wohnungsmarktentwicklung

Die wirtschaftliche Situation in der Stadt Speyer und der Region Rhein-Neckar ist insgesamt sehr positiv zu bewerten. Die Entwicklung der Indikatoren verlief in den vergangenen zehn Jahren teils sehr dynamisch. Der hohe Einpendlerüberhang deutet auf ein bislang nicht realisiertes Potenzial an Zuzügen bzw. einem Zuzugsdruck in Speyer hin, wenn davon ausgegangen wird, dass viele Menschen möglichst nah an ihrem Arbeitsplatz leben möchten. Die hohe durchschnittliche Kaufkraft in Speyer zeugt von der finanziellen Möglichkeit vieler Haushalte in der Stadt Wohnwünsche zu realisieren und steigende Immobilienpreise zu zahlen. Zugleich kann es für die Haushalte, die nicht über diese hohen Einkommen verfügen, schwierig werden sich mit bedarfsgerechtem Wohnraum zu versorgen.

Abgleich mit Wohnungsmarktkonzept 2017

Im Vergleich zu der Situation, die im Wohnungsmarktkonzept von 2017 dargestellt ist, haben sich die meisten wirtschaftlichen Kennziffern weiter moderat verbessert. Abweichend hiervon ist nur die Entwicklung der Anzahl der Arbeitslosen, die auf einem niedrigen Niveau seit 2017 wieder leicht angestiegen ist, und andererseits die Kaufkraft, die in Speyer noch einmal deutlich angestiegen ist.

3. Bevölkerungsentwicklung

In diesem Kapitel wird die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Speyer analysiert. Neben der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung und der Analyse der Altersstruktur wird auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung und auf die Wanderungen im Detail eingegangen, da diese Faktoren sich in bedeutendem Maße auf die Wohnungsnachfrage auswirken.

3.1 Entwicklung der Einwohnerzahl

Zuwachs der Hauptwohnsitze durch Rückgang der Nebenwohnsitze ausgeglichen

Die Zahl der Hauptwohnsitze in Speyer ist im Zeitraum von 2006 bis 2019 von 50.420 um 520 (1,0 %) auf 50.940 gestiegen. Die Zahl der Zweitwohnsitze hat deutlich um 1.020 (25,4 %) abgenommen und betrug in 2019 2.990. Die Gesamtbevölkerung aus Haupt- und Nebenwohnsitzen in Speyer ist im Zeitraum von 2006 bis 2019 dementsprechend um 0,9 % zurückgegangen. Betrug die Zahl der Personen an Haupt- und Nebenwohnsitzen in Speyer in 2006 noch 54.420 Personen, so lag sie 2019 bei 53.920.

Entwicklung der Altersstruktur

Zugewinne bei Kindern und Senioren

Neben der Bevölkerungsentwicklung ist die altersstrukturelle Entwicklung für die Bewertung der Wohnungsnachfrage von Bedeutung, da sich die Wohnungsnachfrage in Abhängigkeit des Alters bzw. der Lebensphase unterscheidet. Die Altersgruppe der 46 bis 65-jährigen ist in Speyer mit einem Anteil von 30 % an der Gesamtbevölkerung am stärksten vertreten (vgl. Abb. 6). Die Zahl der Personen in dieser Altersgruppe nahm jedoch in den letzten Jahren leicht um 2 % ab. Die größten Verluste im Zeitraum zwischen 2015 und 2019 hat die Altersgruppe der 7- bis 18-Jährigen zu verzeichnen (-4 %), den größten Zuwachs die der ab 80-Jährigen (+17 %). Auch die Altersgruppen der Kinder unter sieben Jahren sowie der 66- bis 80-Jährigen weisen mit jeweils +3 % eine positive Entwicklungsdynamik auf.

Zukünftig weitere Alterung zu erwarten

Da die Altersgruppe der 46- bis 65-Jährigen aktuell den größten Anteil der Bevölkerung ausmacht, wird die Zahl der Senioren zukünftig weiter steigen, wenn diese Personen in den kommenden Jahren das Seniorenalter erreichen. Diese Entwicklung geht mit den bundesweiten Trends im Rahmen des demografischen Wandels einher. Auch in Speyer ist also ein Alterungsprozess und eine entsprechend veränderte Wohnungsnachfrage zu erwarten. Bereits in den vergangenen fünf Jahren seit 2015 ist die Zahl der Personen ab 66 Jahren in Speyer um über 670 Menschen (7 %) gestiegen.

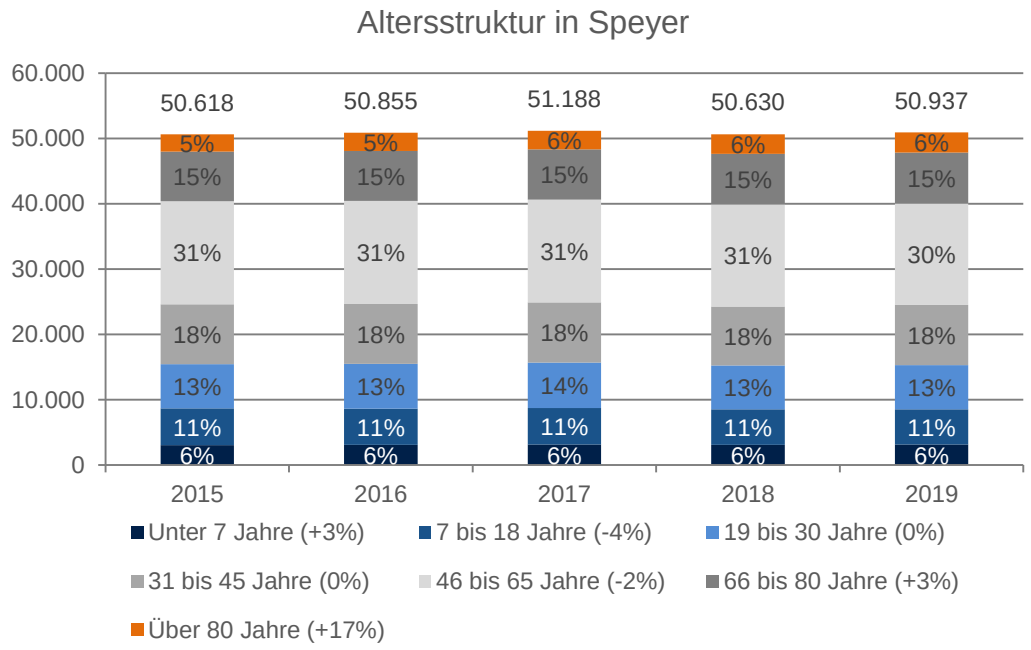

Abbildung 6: Altersstruktur in Speyer (2015-2019)
Eigene Darstellung, Datenquelle: Melderegister Stadt Speyer

Zugewinne auch bei Speyerern mit ausländischer Staatsangehörigkeit

Die Anzahl der Personen mit ausschließlich ausländischer Staatsbürgerschaft ist in Speyer von 2011 bis 2019 deutlich stärker gestiegen als die Einwohnerzahl der Stadt insgesamt. Waren in 2011 rund 5.100 Einwohner mit ausländischer Staatsbürgerschaft in Speyer gemeldet, lag die Zahl in 2019 bei 7.860. Das entspricht einem Zuwachs von knapp 2.800 Personen (54 %). Mit diesem Anstieg nahm auch der Anteil dieser Personengruppe an der Gesamtbevölkerung stetig zu und betrug 2011 gut 10 % und in 2019 15,4 %. Im gleichen Zeitraum stieg die Bevölkerung mit ausländischer Staatsbürgerschaft nach Daten des Statistischen Landesamtes im gesamten Bundesland Rheinland-Pfalz um etwa 72 % an, also deutlich stärker als in Speyer. Der Anteil dieser Bevölkerungsgruppe erhöhte sich im Bundesland damit von 7 % in 2011 auf 11,5 % in 2019.

Hoher Anteil 19- bis 45-Jähriger

Die Altersstruktur der Speyerer Einwohner mit ausländischer Staatsbürgerschaft weist in 2019 einen deutlich höheren Anteil der Altersgruppe von 19 bis 45 Jahren (50 %) auf als die Bevölkerung insgesamt (31 %). Deutlich geringere Anteile zeigen sich bei Kindern, Jugendlichen und Senioren. Damit hat der Zuwachs dieser Personengruppe auch Auswirkungen auf die Entwicklung der Altersstruktur der Stadt Speyer. Hintergrund dürfte sein, dass in dieser Personengruppe viele Menschen vertreten sind, die in den vergangenen Jahren als Arbeitskräfte oder auch als Geflüchtete nach Speyer gekommen sind. In diesen Gruppen sind Familien mit Kindern und auch Senioren unterrepräsentiert.

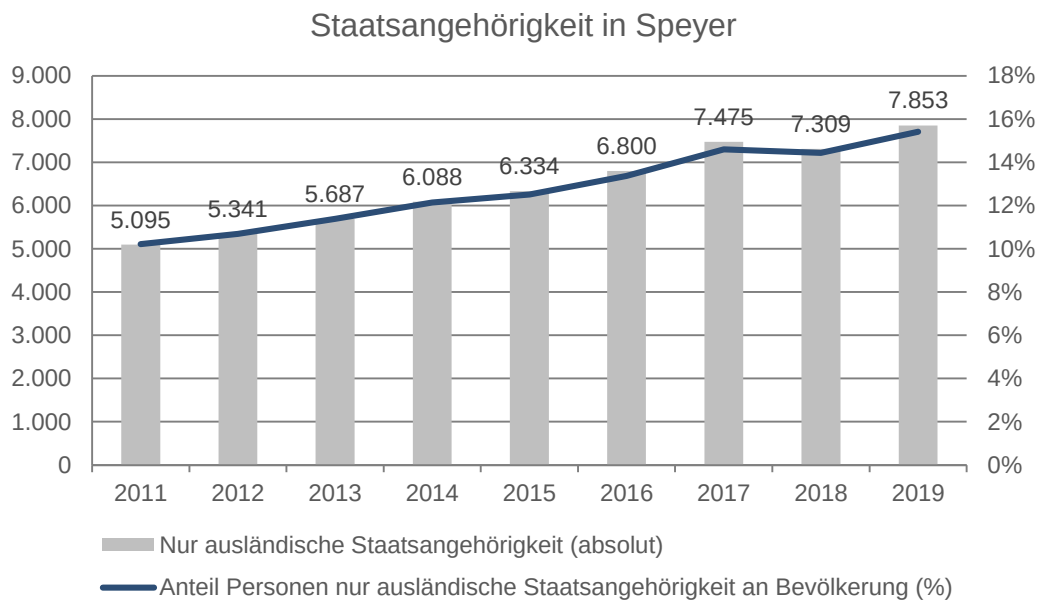

Abbildung 7: Staatsangehörigkeit in Speyer (2011-2019)
Eigene Darstellung, Datenquelle: Melderegister Stadt Speyer

3.2 Geburten und Sterbefälle

Deutschlandweit Geburtendefizit

Die demografische Entwicklung setzt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung – Geburten und Sterbefälle – sowie aus den Wanderungsbewegungen zusammen. In Deutschland ist für die meisten Kommunen eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung charakteristisch. Dies ist auf eine gesunkene Fertilitätsrate sowie auf die zunehmende Alterung zurückzuführen. Diese Tendenz lässt sich auch in Speyer beobachten, wo die Sterbefälle die Geburten insgesamt überwiegen.

Geburtendefizit trotz steigender Geburtenzahl in Speyer

Wie aus der Abbildung 8 ersichtlich, ist die Geburtenzahl in Speyer während der vergangenen Jahre leicht angestiegen. Im Jahr 2006 lag die Zahl der Geburten noch bei 417, im Jahr 2018 wurden insgesamt 465 Kinder geboren. Dies stellt einen Anstieg um rund 12 % dar. Gleichzeitig lässt sich aber eine ähnliche Entwicklung bei den Sterbefällen erkennen. So lag die Zahl der Sterbefälle im Jahr 2018 rund 19 % über der des Jahres 2006. Auch unter Berücksichtigung jährlicher Schwankungen, bleibt der natürliche Bevölkerungssaldo insgesamt also negativ.

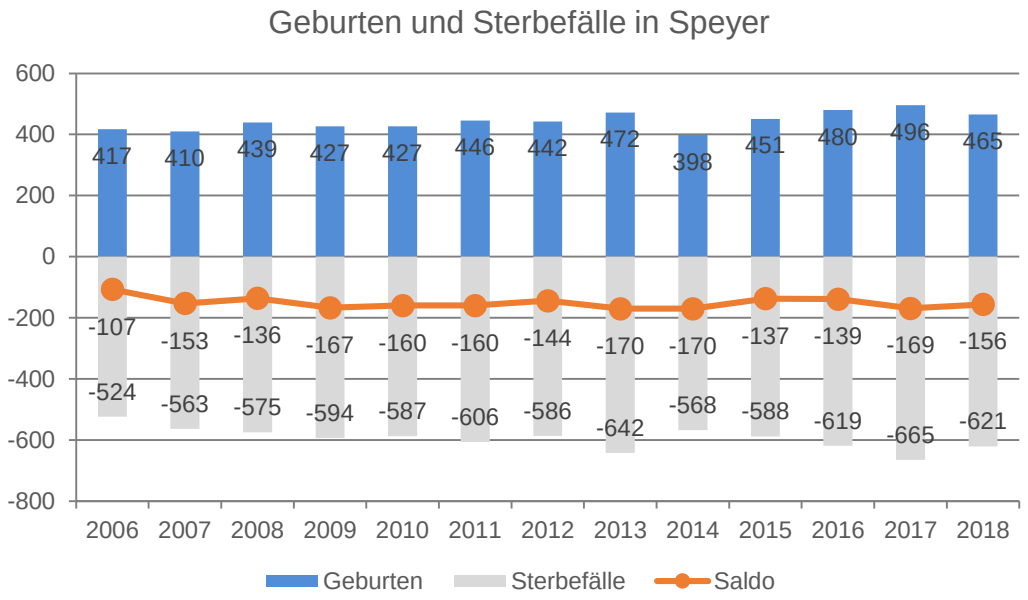

Abbildung 8: Geburten und Sterbefälle in Speyer (2006-2018)
Eigene Darstellung, Datenquelle: Statistikamt RLP

3.3 Wanderungsbewegungen

Wanderungsbewegungen mit hohem Einfluss auf Bevölkerungsentwicklung

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung bleibt in langfristiger Perspektive relativ stabil. Wanderungsbewegungen können hingegen im zeitlichen Verlauf stark variieren und auch kurzfristig einen großen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung nehmen. Das Wanderungsvolumen hängt zum einen von den lokalen Gegebenheiten, beispielsweise vom Neubau von Wohnungen oder dem Arbeitsplatzangebot eine Stadt, ab, wird zum anderen aber auch stark durch nur schwer abschätz- und steuerbare externe Faktoren bestimmt. Hierzu zählt beispielsweise die Zuwanderung durch Schutzsuchende in den vergangenen Jahren.

Seit 2007 Nettozuwanderung von 180 Personen pro Jahr

In der nachfolgenden Abbildung ist der Wanderungssaldo der Stadt Speyer für den Zeitraum von 2007 bis 2018 dargestellt. Zunächst fällt auf, dass die Jahre 2015 bis 2018 durch eine hohe Zuwanderung geprägt waren. Während die Zahl der Zuzüge in den vorherigen Jahren um die Marke von 3.000 Personen pendelte, erhöhte sich das Niveau in den vier Jahren auf 4.000 Personen im Mittel pro Jahr. Bei den Fortzügen ist für die drei Jahre von 2016 bis 2018 eine ähnliche Entwicklung zu beobachten. Während die Zahl der Zuzüge ihr Maximum mit 4.450 Personen im Jahr 2017 erreichte, lag es bei den Fortzügen mit 4.350 Personen im Jahr 2018. Aus diesem Grund ist dieses Jahr auch durch einen negativen Wanderungssaldo geprägt. Im Mittel des gesamten Zeitraums von 2007 bis 2018 lag der Wanderungssaldo bei etwa 180 Personen pro Jahr. Die Stadt Speyer profitiert also von der Zuwanderung von außerhalb. Ausschlaggebend für die hohe Zu- und Fortzugszahlen in den Jahren von 2015 bis 2018 dürften die Auswirkungen der hohen Zuwanderung Schutzsuchender aus Staaten wie Syrien, dem Irak und Afghanistan

nach Deutschland sein. Aber auch ohne diesen Sondereffekt war die Stadt im betrachteten Zeitraum von einer deutlichen Nettozuwanderung geprägt.

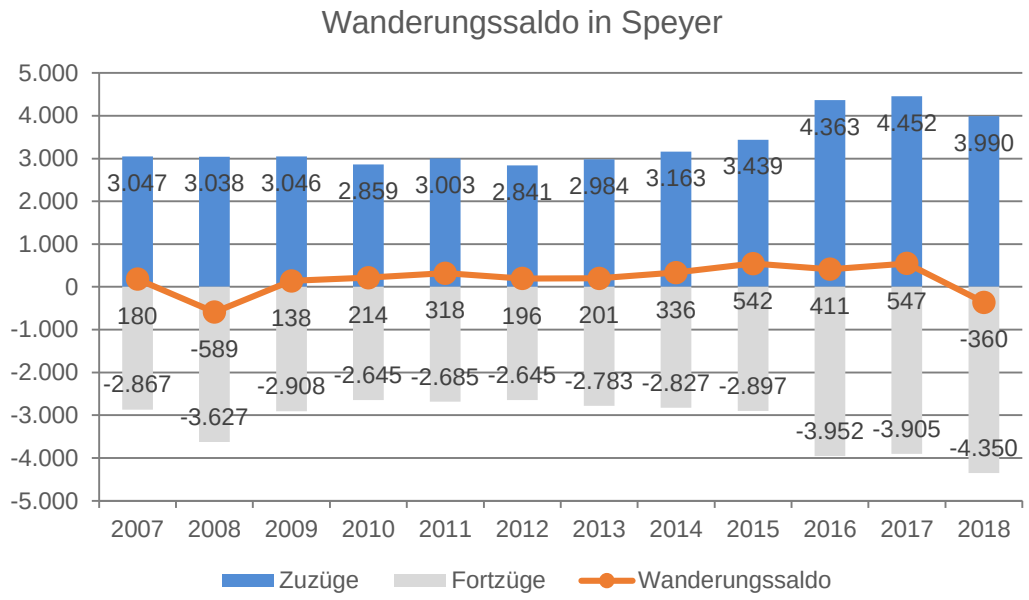

Abbildung 9: Wanderungssaldo der Stadt Speyer (2007-2018)
Eigene Darstellung, Datenquelle: Statistikamt RLP

Wanderungen differenziert nach Alter

Für die Entwicklung der Bevölkerungsstruktur in Speyer ist es von Bedeutung, welche Altersgruppen zu- bzw. abwandern. Dafür ist in der Abbildung 10 der Wanderungssaldo differenziert nach Altersgruppen aufgeführt.

Wanderungssalden in allen Altersgruppen positiv

So wie der Wanderungssaldo insgesamt waren auch die Salden für alle einzelnen Altersgruppen im Mittel der Jahre 2015 bis 2018 positiv. Die absolut höchste jährliche Zuwanderung im betrachteten Zeitraum weist die Gruppe der 25- bis unter 30-Jährigen mit 90 Personen auf. Das entspricht etwa 3 % der Bevölkerung dieser Altersgruppe in Speyer. Grundsätzlich verfügen auch die übrigen Altersgruppen unter 50 Jahren in Speyer über einen deutlich positiven Wanderungssaldo zwischen 29 und 66 Personen pro Jahr. Dies hängt auch damit zusammen, dass jüngere Menschen generell mobiler sind und häufiger umziehen. In Speyer ist allerdings auch bei Menschen ab 65 Jahren mit 65 Personen ein auffallend positiver Wanderungssaldo zu beobachten, obwohl diese Gruppe in der Regel weit weniger umzugsbereit ist als andere.

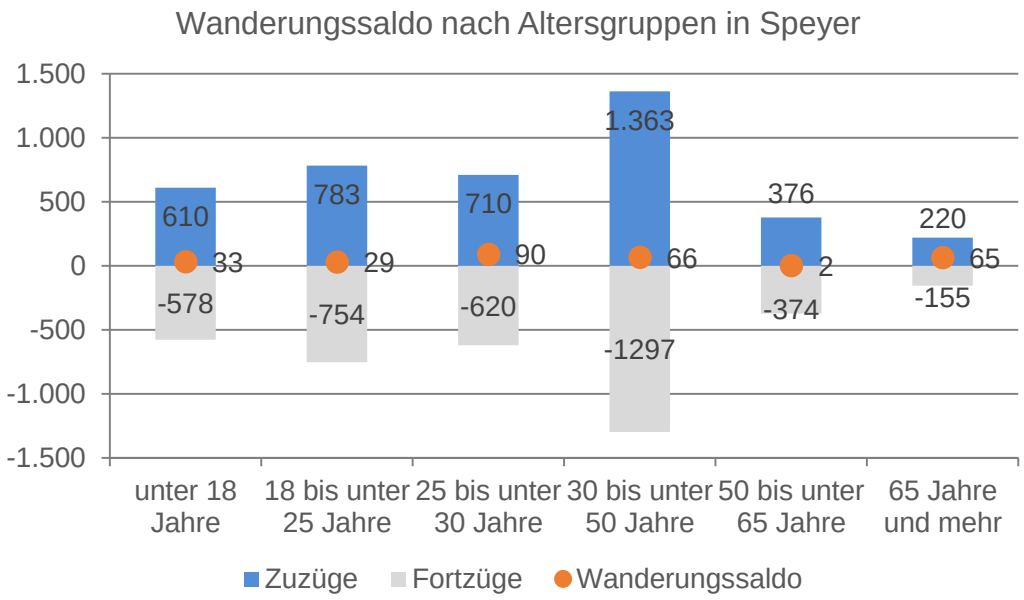

Abbildung 10: Wanderungssalden nach Altersgruppen in Speyer (Durchschnitt 2015-2018)
Eigene Darstellung, Datenquelle: Statistikamt RLP

Wanderungen differenziert nach Ziel und Herkunft

Hohe Netto-Abwanderung ins direkte Umland

Aus der folgenden Karte (Abb. 11) werden die Wanderungsverflechtungen der Jahre 2015 bis 2018 innerhalb der Region ersichtlich. Es zeigt sich, dass Wanderungsverluste der Stadt Speyer insbesondere zugunsten rheinland-pfälzischer Kreise gehen. Dies gilt insbesondere für die Nachbarkreise. So besteht der höchste Negativsaldo mit -630 Personen zwischen Speyer und dem unmittelbar angrenzenden Rhein-Pfalz-Kreis. Auch mit der Stadt Ludwigshafen (-186), dem Landkreis Südliche Weinstraße (-164) und dem Landkreis Germersheim (-159) bestehen deutlich negative Wanderungssalden.

Hoher Netto-Zuzug aus benachbarten Kreisen in Baden-Württemberg

Die Wanderungsgewinne in Speyer sind hingegen auf vor allem zwei Herkunftsgebiete beschränkt: Die Stadt Trier (+1.302) und der Landkreis Mainz-Bingen (+1.234). Weitere Landkreise, mit denen die Stadt Speyer einen hohen positiven Wanderungssaldo aufweist, sind die Landkreise Rhein-Neckar (+207), Trier-Saarburg (+49) und der Landkreis Karlsruhe (+41). dagegen sind vor allem auf Zuzüge aus Baden-Württemberg zurückzuführen.

Wanderungsverflechtungen innerhalb Rheinland-Pfalz tw. von Geflüchteten geprägt

Auch bei der regionalen Differenzierung der Wanderungsbewegungen Speyers sind die Auswirkungen der Flüchtlingszuwanderung der vergangenen Jahre zu berücksichtigen. Zum einen sind die Stadt Trier und der Landkreis Mainz-Bingen, mit denen eine hohe Netto-Zuwanderung in Speyer vorlag, Standorte von Erstaufnahmeeinrichtungen für Asylsuchende gewesen. Aus diesen Einrichtungen wurden die Menschen dann über das gesamte Bundesland und somit auch nach Speyer

verteilt. Zugleich war Speyer selbst mit der Kurpfalzkaserne zeitweilig Standort einer Erstaufnahmeeinrichtung und auch in weiteren Unterkünften und Wohnungen wurden geflüchtete Personen in Speyer aufgenommen. Mit Abschluss ihres Asylverfahrens dürfen diese Menschen über die Landkreisgrenzen hinweg umziehen.

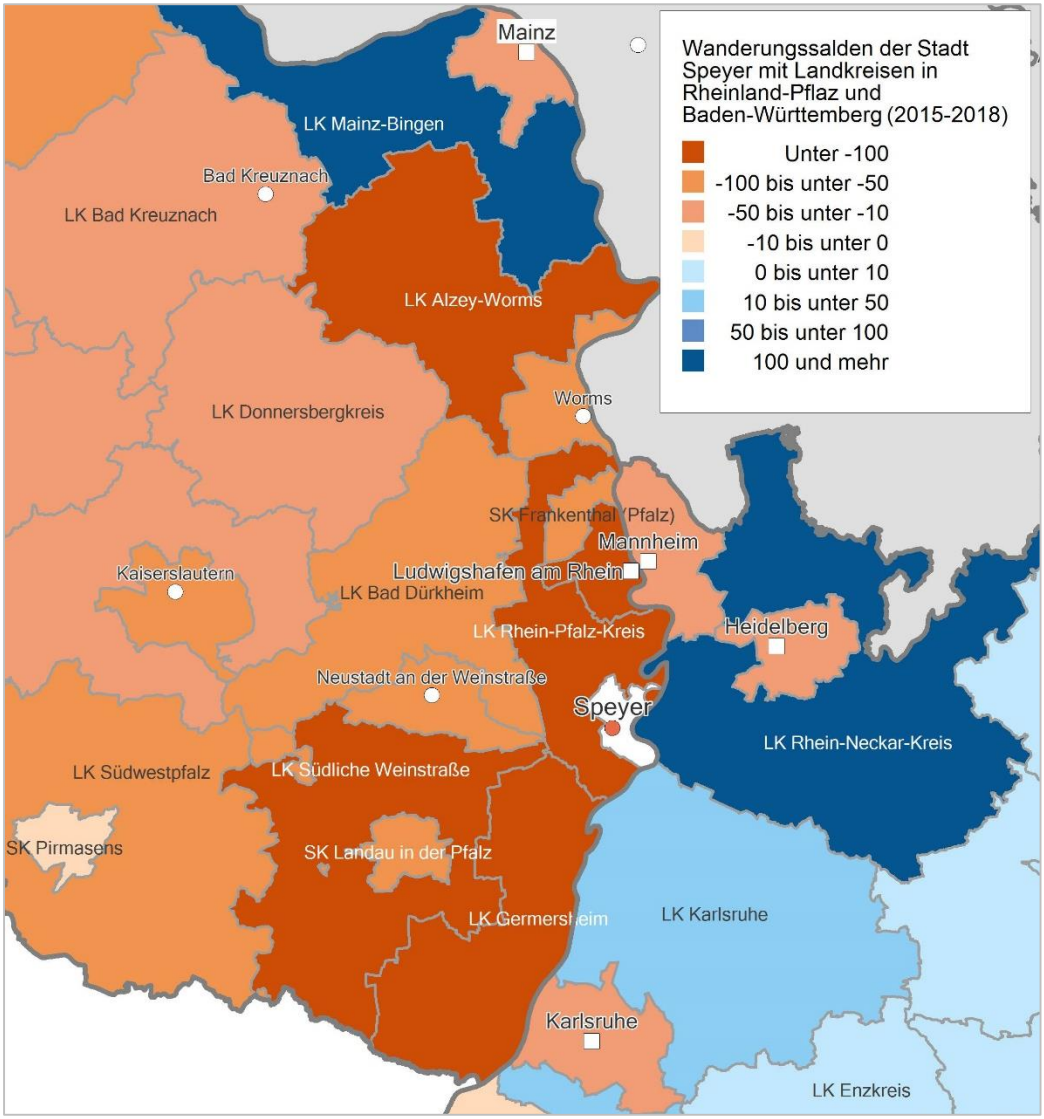

Abbildung 11: Wanderungssalden der Stadt Speyer nach Landkreisen (2015-2018 kumuliert)
Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Regiograph, Datenquelle: Statistikamt RLP

3.4 Abgleich der Bevölkerungsentwicklung mit der Prognose aus dem Wohnungsmarktkonzept 2017

Abgleich der Prognose

In diesem Kapitel erfolgt ein Abgleich der prognostizierten Entwicklung der Wohnungsnachfrage aus dem Wohnungsmarktkonzept von 2017 mit der tatsächlichen Nachfrageentwicklung auf Basis der Melderegisterzahlen der Stadt Speyer. Aufgrund dieses Abgleichs können sich Nachsteuerungsbedarfe in Bezug auf die in 2017 prognostizierten Neubaubedarfe ergeben. In Tabelle 1 zeigen sich die Abweichungen der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung der Jahre 2016 bis 2019 gemäß den Melderegisterdaten der Stadt Speyer zu der von GEWOS prognostizierten Bevölkerungsentwicklung aus dem Wohnungsmarktkonzept 2017 für die Stadt Speyer für den gleichen Zeitraum.

Abgleich Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsentwicklung weniger dynamisch als prognostiziert

Insgesamt hat sich die Einwohnerzahl in Speyer weniger dynamisch entwickelt, als in der Bevölkerungsprognose 2017 ermittelt. Die Einwohnerzahl stieg gemäß dem Melderegister der Stadt Speyer von 50.855 Einwohnern in 2016 auf 50.937 Einwohner in 2019. Das entspricht einem Zugewinn von 82 Einwohnern (0,2 %) und damit knapp 300 Einwohner weniger als in der Prognose erwartet.

	2016	2019	Veränderung 2016-2019 absolut	Veränderung 2016-2019 (%)
Bevölkerungsprognose (Wohnungsmarkt-konzept 2017)	50.855	51.232	377	0,7%
Reale Bevölkerungs-entwicklung (Melderegister)	50.855	50.937	82	0,2%

Tabelle 1: Vergleich der Bevölkerungsprognose mit der realen Bevölkerungsentwicklung in Speyer (2016-2019)
Datenquellen: Melderegister Stadt Speyer, GEWOS

Mehr jüngere, weniger ältere Menschen als prognostiziert

In der Altersstruktur von 2019 gemäß dem Melderegister im Vergleich zur prognostizierten Altersstruktur für 2019 ergeben sich leichte Abweichungen. Die Anzahl der Menschen von 19 bis 30 Jahren liegt etwa 320 Personen (5 %) höher als prognostiziert. Die Zahl der Personen über 45 Jahren ist geringer ausgefallen als in der Prognose ermittelt. Die deutlichste prozentuale Abweichung zeigt sich bei den über 80-Jährigen mit -4 % bzw. rund 120 Personen, die höchste absolute Abweichung bei den 46- bis 65-Jährigen mit gut 400 Personen (-3 %). Die übrigen Altersgruppen haben sich ungefähr wie in der Prognose abgeleitet entwickelt. Dies sind die Kinder und Jugendlichen bis 18 Jahre und die 31- bis 45-Jährigen.

Altersgruppe	Altersstruktur 2019		Unter-schied absolut	Unter-schied %
	Melderegis-ter	Prognose aus Wohnungsmarkt-konzept 2017		
Unter 7 Jahre	3.143	3.097	46	1%
7 - 18 Jahre	5.426	5.364	62	1%
19 - 30 Jahre	6.741	6.422	319	5%
31 - 45 Jahre	9.219	9.230	-11	0%
46 - 65 Jahre	15.503	15.906	-403	-3%
66 - 80 Jahre	7.807	7.993	-186	-2%
Über 80 Jahre	3.098	3.220	-122	-4%

Tabelle 2: Vergleich der Altersstruktur aus der Prognose mit der realen Altersstruktur in Speyer (2019)
Datenquellen: Melderegister Stadt Speyer, GEWOS

Abgleich Haushaltsentwicklung

Methodik des Abgleichs der Haushaltsprognose

Auch die Prognose der Zahl der Haushalte in Speyer kann nun für den Zeitraum von 2016 bis 2019 mit auf aktuellen Zahlen basierenden Werten verglichen werden. Haushalte werden jedoch statistisch nicht erfasst. In der Haushaltsprognose des Wohnungsmarktkonzeptes von 2017 wurde durch GEWOS eine Haushaltsgenerierung auf Basis der Haushaltsvorstandsmethode vorgenommen. Nach diesem anerkannten Verfahren lässt sich die Haushaltsstruktur aus der Altersstruktur der Bevölkerung ableiten. Der Abgleich der Zahl der Haushalte für das Jahr 2019 erfolgt nun auf Basis der tatsächlichen Altersstruktur nach dem Melderegister im Vergleich zur in 2017 prognostizierten Altersstruktur für 2019.

Anstieg der Zahl der Haushalte um 0,9 %

Nach Anwendung dieser Methodik ist die Anzahl der Haushalte von 2016 bis 2019 um 215 Haushalte (0,9 %) auf 25.429 Haushalte angestiegen. Dieser Anstieg fällt somit etwas schwächer aus als in der Haushaltsprognose des Wohnungsmarktkonzeptes ermittelt. Hier lag die Zahl der Haushalte für 2019 bei gut 25.500 und der Anstieg seit 2016 bei knapp 290 (1,1 %). Die abweichende Bevölkerungsstruktur hat also einen leichten Einfluss auf die ermittelte Zahl der Haushalte, auch wenn die Abweichung von 70 Haushalte moderat ausfällt.

	2016	2019	Veränderung 2016-2019 (absolut)	Veränderung 2016-2019 (%)
Haushaltsprognose (Wohnungsmarktkonzept 2017)	25.214	25.501	287	1,1%
Reale Entwicklung (Basis Melderegister)	25.214	25.429	215	0,9%

Tabelle 3: Vergleich der Haushaltsprognose mit der Haushaltsentwicklung auf Basis des Melderegisters in Speyer (2016-2019)
Datenquellen: Melderegister Stadt Speyer, GEWOS

Mehr kleine, weniger große Haushalte als prognostiziert

Die Größenstruktur der Haushalte bleibt im Vergleich für das Jahr 2019 relativ ähnlich. Sowohl in der Haushaltsermittlung auf Basis des Melderegisters als auch auf

Basis der Bevölkerungsprognose sind Einpersonenhaushalte mit 38,4 % bzw. 38,0 % die größte Gruppe gefolgt von Zweipersonenhaushalten mit 35,0 % bzw. 34,8 %. Haushalte mit drei Personen und mehr kommen zusammengenommen auf Basis des Melderegisters auf 26,5 % und auf Basis der Bevölkerungsprognose auf 27,1 %. Insgesamt liegen die Anteile der kleinen Haushalte, also Ein- und Zweipersonenhaushalte, auf Basis der tatsächlichen Entwicklung höher als auf Basis der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung für 2019. Die Anteile größerer Haushalte fallen entsprechend geringer aus.

Haushaltsgröße	Haushaltsstruktur 2019	
	auf Basis Melderegister	aus Prognose Wohnungsmarktkonzept 2017
Eine Person	38,4%	38,0%
Zwei Personen	35,0%	34,8%
Drei Personen	13,1%	13,6%
Vier Personen und mehr	13,4%	13,5%

Tabelle 4: Vergleich der Haushaltsstruktur aus der Prognose mit der Haushaltsstruktur auf Basis des Melderegisters in Speyer (2019)
Datenquellen: Melderegister Stadt Speyer, GEWOS

Zahl der Haushalte steigt stärker als Einwohnerzahl

Insgesamt hat die Zahl der Haushalte mit einem Plus von 215 (0,9 %) deutlich stärker zugenommen als die Zahl der Einwohner mit 82 (0,2 %), da sich die Haushaltsstruktur wandelt und die Zahl kleiner Haushalte zunimmt. Entgegen der ermittelten Zahl der Prognose von 2017 geht der Zuwachs kleiner Haushalte weniger stark auf die Alterung der Bevölkerung zurück, als vielmehr auf jüngere Menschen. Dies kann mit einer erhöhten Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem In- und Ausland sowie mit Geflüchteten zusammenhängen, die in der Regel eher kleine Haushalte bilden. Dass die Zahl der Einwohner und Haushalte insgesamt weniger stark angestiegen ist als prognostiziert, kann auch mit der Entwicklung der Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau seit 2016 zusammenhängen, die in Kapitel 4.2 vorgestellt wird.

3.5 Zwischenfazit Bevölkerungsentwicklung

Weiter hoher Nachfragedruck auf Wohnungsmarkt

Die Zahl der Hauptwohnsitze in Speyer ist seit 2015 leicht um knapp 1 % gestiegen. Der positive Wanderungssaldo konnte, gerade in den von der Flüchtlingszuwanderung geprägten Jahre 2015 bis 2017, den negativen Geburtensaldo mehr als ausgleichen. Die Bevölkerungsgruppen der Senioren sowie der Einwohner mit ausländischer Staatsbürgerschaft sind deutlich gewachsen. Trotz der Zunahme der Zahl der Senioren fiel der Anstieg weniger kräftig aus, als in der Prognose von 2017 ermittelt. Zugleich fiel der Rückgang der Zahl jüngerer Menschen ebenfalls weniger stark aus als angenommen. Für die Wohnungsnachfrage in Form der Anzahl der Haushalte (v. a. der kleinen Haushalte) in der Stadt steigt entsprechend der Prognose weiter an. Der Nachfragedruck auf den Wohnungsmarkt bleibt dementsprechend hoch.

Abgleich mit Wohnungsmarktkonzept von 2017

Die Bevölkerungssituation, auf die sich das Wohnungsmarktkonzept von 2017 bezieht, war deutlich von Unsicherheit im Zusammenhang mit der hohen Flüchtlingszuwanderung nach Deutschland ab 2014 geprägt. Mit den Daten von 2019 sind die damals noch nicht konkret abschätzbaren Folgen besser abzusehen. Zum einen hat sich der Anteil ausländischer Staatsangehöriger deutlich erhöht, zum anderen ist im Nachgang des hohen Zuzugs insbesondere im Jahr 2019 eine hohe Abwanderung nahezu flächendeckend in andere Landkreise in Rheinland-Pfalz zu beobachten. Diese Sondereffekte haben andere im Wohnungsmarktkonzept identifizierte demografische Entwicklungen, wie etwa die Alterung der Bevölkerung oder die regionalen Wanderungsbeziehungen (z. B. Abwanderung von Familien ins Umland oder Zuzug kleiner Haushalte), teilweise überlagert. Diese können nun ohne diesen Sondereffekt eventuell wieder stärker hervortreten.

4. Wohnungsangebot

4.1 Wohnungsbestand

Mehrfamilienhaussegment dominant in Speyer

Der Wohnungsbestand in Speyer lag nach Daten des Statistikamtes Rheinland-Pfalz in 2018 bei 25.850. Seit 2011 entspricht das einem Zuwachs von rund 3,0 %, wobei die Zahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+3,9 %) deutlich stärker zugenommen hat als die Zahl der Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern (+1,6 %).

	Ein-familien-häuser	Zwei-familien-häuser	Mehr-familien-häuser	Wohn-heime	Gesamt
2011	5.925	2.632	15.260	209	24.026
2018	6.026	2.666	15.849	209	24.750
Veränderung	101	34	589	0	724
Veränderung (%)	1,7%	1,3%	3,9%	0,0%	3,0%

Tabelle 5: Entwicklung Wohnungsbestand nach Segmenten in Speyer (2011-2018)
Eigene Darstellung, Datenquelle: Statistikamt RLP

Regionaler Vergleich

In 2018 lagen 62 % der Wohnungen in Speyer in Mehrfamilienhäusern, 34 % der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 4 % in Nichtwohngebäuden, also Gebäuden, die zu mindestens 50 % einer anderen Nutzung dienen. Ein Anteil von 62 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern deutet auf eine relativ urbane, verdichtete Bebauung hin. Andere Städte in der Region, wie etwa Neustadt a. d. Weinstraße oder Landau i. d. Pfalz weisen einen deutlich niedrigeren Anteil auf, während sich nur Ludwigshafen ein deutlich höherer Anteil zeigt.

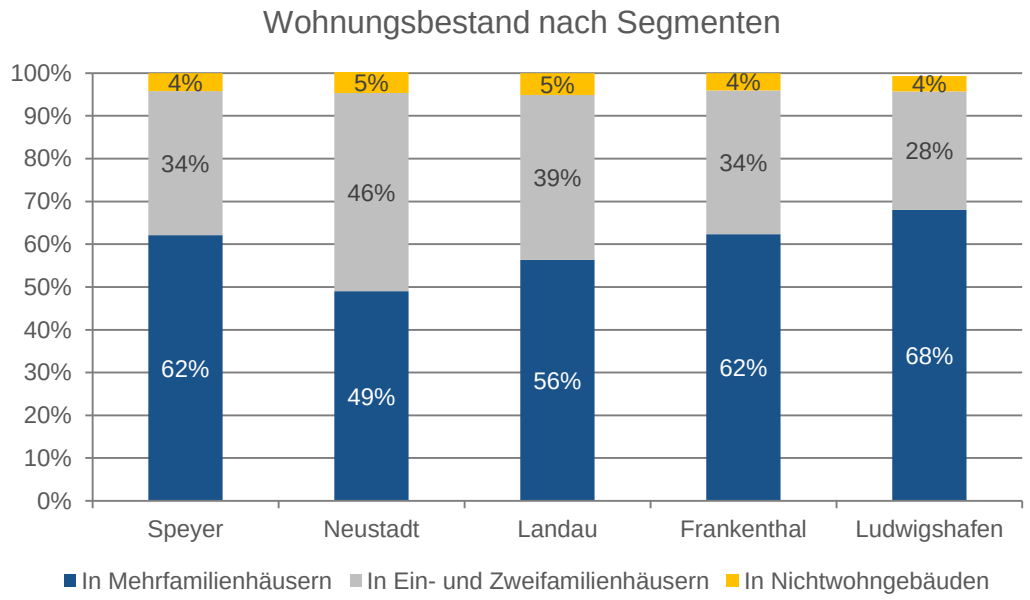

Abbildung 12: Wohnungsbestand nach Segmenten in Speyer und Referenzstädten (2018)
Eigene Darstellung, Datenquelle: Statistikamt RLP

Zu geringes Angebot für Familienhaushalte?

Ein hoher Anteil an Mehrfamilienhäusern ist in Bezug auf eine verdichtete Bauweise mit geringem Flächenverbrauch und kurzen Wegen positiv zu bewerten. Der geringe Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern, der zum Teil auch auf den bereits im Wohnungsmarktkonzept 2017 offenkundig gewordenen Mangel an Wohnungsbauflächen in den Randbereichen des Siedlungskörpers der Stadt zurückzuführen ist, weist dagegen auf möglicherweise fehlende Wohnungsangebote für Familienhaushalte hin. Daraus können sich nach wie vor Abwanderungen dieser für die Stadt wichtigen Haushalte ins Umland ergeben.

4.2 Bautätigkeit

Bautätigkeit in Speyer

Das Wohnungsangebot einer Region wird maßgeblich durch die Bautätigkeit bestimmt. In Abbildung 13 sind die Baufertigstellungen nach Segmenten sowie die Baugenehmigungen in Speyer für den Zeitraum zwischen 2008 und 2018 dargestellt. Für die Jahre 2017 und 2018 werden die Werte mit dem der Neubaubedarf gemäß der Wohnungsmarktprognose aus dem Wohnungsmarktkonzept von 2017 verglichen.

Bautätigkeit mit volatiler Entwicklung

In der Stadt Speyer wurden im Zeitraum zwischen 2008 und 2018 insgesamt rund 1.110 Wohneinheiten bzw. gut 100 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Von den fertiggestellten Wohneinheiten entstanden 58 % in Mehrfamilienhäusern (MFH), 23 % in Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH bzw. ZFH) und 19 % in sonstigen Gebäuden oder als Baumaßnahmen in bestehenden Gebäuden (z. B. Dachgeschossausbau). Die Bautätigkeit verlief im Betrachtungszeitraum sehr volatil. Im Jahr 2014 wurde mit 181 fertigstellten Einheiten das Maximum und im Jahr 2016 mit 52 das Minimum erreicht.

Mehr Baugenehmigungen als Fertigstellungen

Auffallend ist, dass die Zahl der Baugenehmigungen in den meisten Jahren über der Zahl der Fertigstellungen liegt. Dies gilt insbesondere für den Zeitraum ab 2016 bis 2018. Damit liegt die Zahl der Baugenehmigungen auch für den gesamten Betrachtungszeitraum mit gut 1.320 Wohnungen bzw. 120 Wohnungen pro Jahr deutlich über der Zahl der Fertigstellungen.

Fertigstellungen für 2017 und 2018 unter Neubaubedarf

Im Wohnungsmarktkonzept von 2017 wurde für den Zeitraum von 2017 bis 2030 ein Neubaubedarf von etwa 156 Wohnungen pro Jahr ermittelt, um die prognostizierte Wohnungsnachfrage und den absehbaren Ersatzbedarf für nicht mehr marktgängige Wohnungen zu decken. Für die Jahre 2017 und 2018 erreicht die durchschnittliche Zahl der Baugenehmigungen mit 146 pro Jahr diesen Wert nicht ganz, die Zahl der tatsächlichen Baufertigstellungen von nur 71 pro Jahr liegt weit darunter.

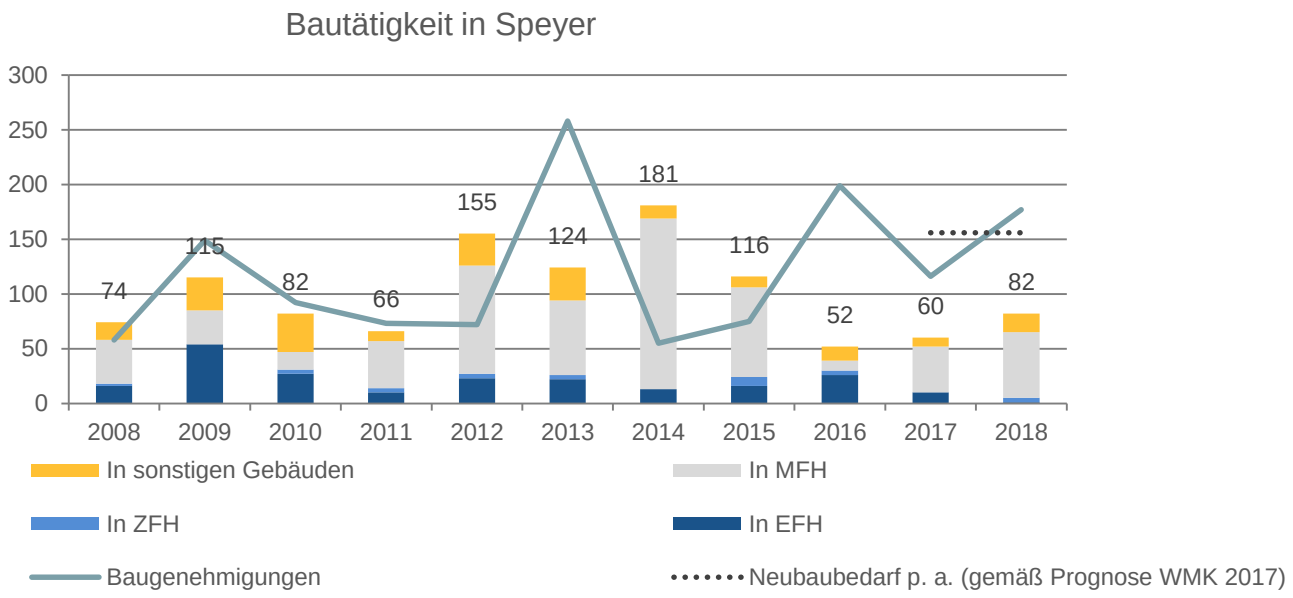

Abbildung 13: Baufertigstellungen und Baugenehmigungen in Speyer (2008-2018)
Eigene Darstellung, Datenquelle: Statistikamt RLP, Stadt Speyer

Anteil geförderter Mietwohnungen am Geschosswohnungsbau gering

Die Abbildung 14 zeigt den Geschosswohnungsbau in Speyer von 2011 bis 2018, untergliedert in Eigentumswohnungen, geförderte Mietwohnungen und frei finanzierte Mietwohnungen. Den größten Anteil der 559 neu errichteten Wohnungen nehmen mit 64 % Eigentumswohnungen ein, frei finanzierte Mietwohnungen stellen 30 % und geförderte Mietwohnungen 6 % des gesamten Geschosswohnungsbaus. Die statistische Erfassung gibt zunächst keine Auskunft darüber, ob die Eigentumswohnungen von den Eigentümern selbst genutzt oder vermietet werden. Der hohe Anteil an Eigentumswohnungen sowie der sehr geringe Anteil an geförderten Mietwohnungen lassen vermuten, dass nur ein geringer Teil der Neubauwohnungen im Mehrfamilienhaussegment für preissensible Haushalte zur Verfügung stehen.

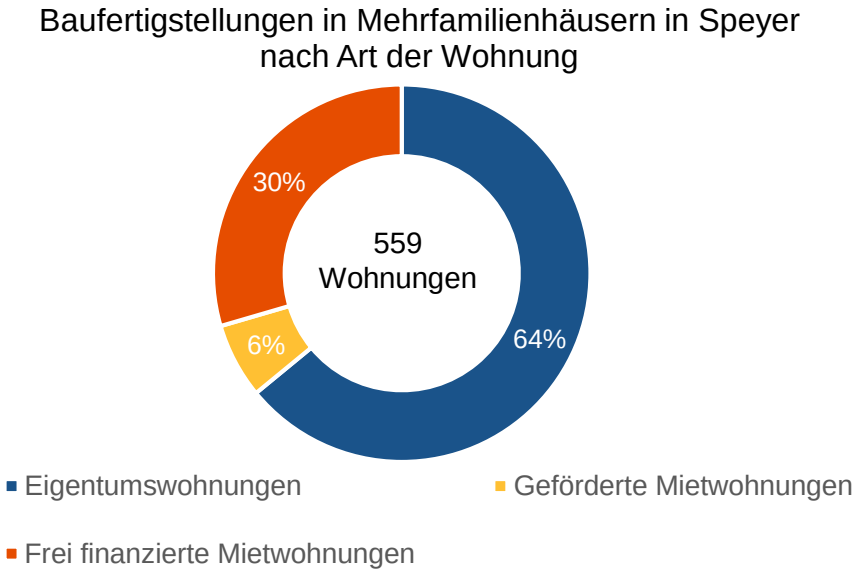

Abbildung 14: Baufertigstellungen in Mehrfamilienhäusern in Speyer (2011-2018)
Eigene Darstellung, Datenquellen: Statistikamt RLP, Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)

4.3 Wohnungsleerstand

Leerstandsanalyse

Die Anzahl leerstehender Wohneinheiten sowie ihr Anteil am gesamten Wohnungsbestand geben Aufschluss über die Anspannung des Wohnungsmarktes. Außerdem lässt sich ermitteln, ob und in welcher Größenordnung Potenziale zur Verbesserung der Wohnraumversorgung im Bestand vorhanden sind, indem Leerstand reduziert wird.

Keine Erfassung in amtlicher Statistik

Im Gegensatz zu anderen Parametern der Wohnungsbestandsentwicklung, wie etwa der Anzahl der Wohnungen nach Wohnungsgröße und Segment oder den Baufertigstellungszahlen, gibt es im Rahmen der amtlichen Statistik keine fortlaufende, vollständige Erfassung und Veröffentlichung der Wohnungsleerstände. Die letzte Vollerhebung von Wohnungsleerständen erfolgte durch die Erhebung zum Zensus 2011.

Verschiedene Definitionen und Erhebungsmethoden

Neben der Datenverfügbarkeit ist auch die Definition und Erhebungsmethodik von Wohnungsleerständen eine Herausforderung bei der Erstellung einer entsprechenden Analyse. Relevant ist u. a. die Frage, wie die fehlende Nutzung erhobenen werden kann (z. B. Fehlen eines Mietvertrags oder kein Strom- und Wasserverbrauch) und ab welcher Dauer des Fehlens einer Nutzung ein Leerstand angenommen werden kann. Daten, die Aufschluss über diese Fragen geben können, sind schwer zu erheben, so dass eine Leerstandsanalyse stets eine Annäherung die tatsächliche Situation ist.

Zensus 2011

Für das im Jahr 2017 veröffentlichte Wohnungsmarktkonzept für die Stadt Speyer wurde für die Leerstandsanalyse auf die Daten der Zensuserhebung von 2011 zurückgegriffen. Bei dieser Erhebung wurde in einer Befragung der Eigentümer der Status Quo der Wohnungsnutzung zu einem Stichtag, dem 09.05.2011, abgefragt. Die Leerstandsquote für die Stadt Speyer lag für diesen Stichtag bei 2,3 %.

Aktuelle Analyse auf Basis von Daten der Stadtwerke Speyer

Bei den Sitzungen des Speyerer Bündnis für bezahlbares Wohnen, gab es den Wunsch durch die beteiligten Akteure, eine aktuellere Leerstandsanalyse durchzuführen. Eine solche Leerstandsanalyse wurde als ein Baustein im Bündnispapier festgehalten. Bei der Leerstandsanalyse im Rahmen der Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes wurde nun ein anderer Ansatz als im Zensus gewählt. Für die Leerstandsanalyse wurden die Daten der Stadtwerke Speyer herangezogen, aus denen sich das Fehlen einer Wohnungsnutzung ableiten lässt. Im Gegensatz zur Zensuserhebung wurden diese Daten nicht zu einem Stichtag erfasst. Die Daten bilden für den gesamten Jahresverlauf der Jahre 2019 und zum Vergleich auch für 2017 die Zeiträume ab, in denen eine Wohnung nicht genutzt wurde. Hierfür wurden durch die Stadtwerke die für leerstehende Objekte charakteristische Verträge mit sehr kurzer Laufzeit erfasst. Die Daten wurden nach Übermittlung durch die Stadtwerke Speyer zunächst durch die Abteilung Stadtplanung der Stadt Speyer plausibilisiert. Dabei wurden Leerstände in nicht als Wohnraum genutzten Gebäuden über einen Abgleich mit Bebauungsplänen und weiteren Recherchen ermittelt sowie weitere besondere Fälle (z. B. Neubauobjekte, die vor dem Einzug der Bewohner kurze Zeit leer stehen) identifiziert und von der Auswertung ausgenommen. Ein Vergleich der Ergebnisse mit den Ergebnissen des Zensus ist aufgrund der abweichenden Erhebungsmethodik nur eingeschränkt möglich.

Leerstand von 3,0 % in 2019

In Speyer lag die Anzahl der Wohnungen, die im gesamten Jahresverlauf in 2019 für zumindest für mehr als einen Tag leer gestanden haben, bei 751. Diese Anzahl entspricht 3,0 % des gesamten Wohnungsbestandes in Speyer. Mit jeweils mehr als 100 Wohneinheiten waren die Stadtbezirke Speyer-West, Kernstadt und Speyer-Nord Ost am stärksten von Leerstand betroffen. Die Stadtbezirke mit den höchsten Leerstandsquoten sind Speyer-Nord Ost (5,6 %), Kernstadt Süd (3,9 %) und Speyer-West (3,4 %).

Geringer Leerstand in Speyer

Ein Vergleich mit den Daten aus 2017 zeigt, dass die absolute Anzahl an Wohnungsleerständen mit 647 und auch die Leerstandsquote (2,6 %) in dem Jahr knapp 14 % niedriger war als in 2019. Zugleich lag die durchschnittliche Leerstandsdauer in 2019 mit 35,4 Tagen ca. 10 % niedriger als in 2017 mit 39,2 Tagen. Im Ergebnis eine Tendenz von weniger, aber dafür länger leerstehenden, Wohneinheiten in 2017 hin zu mehr, aber dafür kürzer leerstehenden, Wohneinheiten in 2019 zu beobachten. Kürzere Leerstandsdauern weisen eher auf fluktuationsbedingte Leerstände durch Umzüge und Modernisierungen hin, während längere Leerstandsdauern auf strukturelle Gründe des Wohnungsleerstands

schließen lassen. Da eine höhere Fluktuation und der Abbau strukturellen Leerstands auf positive Indikatoren für die Wohnungsmarktentwicklung sind, lässt sich die Entwicklung des Wohnungsleerstands zumindest für den Zeitraum dieser zwei Jahre als positiv bewerten.

Stadtbezirk	2019		2017	
	Leerstehende Wohneinheiten	Leerstandsquote	Leerstehende Wohneinheiten	Leerstandsquote
Im Erlich	83	2,5%	70	2,1%
Im Vogelsang	43	3,3%	40	3,1%
Kernstadt Süd	74	3,9%	55	2,9%
Kernstadt	110	3,0%	108	2,9%
Neuland	21	2,3%	13	1,4%
Nördl. Autobahn	15	2,4%	5	0,8%
Nord	65	2,1%	43	1,4%
Nord Ost	106	5,6%	49	2,6%
Nord West	7	1,6%	26	5,8%
Süd	92	3,1%	114	3,8%
Süd West	10	0,9%	13	1,2%
West	125	3,4%	111	3,0%
Gesamt	**751**	**3,0%**	**647**	**2,6%**

Tabelle 6: Wohnungsleerstände nach Stadtbezirken (2017 und 2019)
Eigene Berechnung, Datengrundlage: Stadtwerke Speyer

4.4 Entwicklung der Miet- und Kaufpreise

Die aufgezeigten Entwicklungen bei Angebot und Nachfrage am Wohnungsmarkt der Stadt Speyer sowie die allgemeinen Rahmenbedingungen in Deutschland und der Region Rhein-Neckar haben einen großen Einfluss auf die Miet- und Kaufpreise. In diesem Kapitel werden Entwicklung der Miet- und Kaufpreise für die einzelnen Segmente und Teilmärkte in Speyer aufgezeigt.

Preisentwicklung

Entwicklung Miet- und Kaufpreise

In der Abbildung 15 ist die Entwicklung der Miet- und Kaufpreise in der Stadt Speyer für die Segmente Angebotskaufpreis Einfamilienhaus, Angebotskaufpreis Eigentumswohnung, Angebotsmieten Wohnung von Privatvermieter sowie Neuvertragsmiete bei einem Speyerer Wohnungsunternehmen jeweils gemessen in m² Wohnfläche angegeben. Zur Erreichung der Vergleichbarkeit der Entwicklung sind die Werte als Indexfortschreibung dargestellt, bei der die jeweiligen Werte für das Jahr 2010 gleich 100 entspricht. Zudem ist auch noch einmal die Entwicklung der Kaufkraft pro Haushalt in Speyer zur besseren Einordnung der Ergebnisse dargestellt. Für die Angebotsmieten von privaten Vermietern sowie den Kaufpreisen

wurde für die Analyse auf Daten des Immobilienportals ImmobilienScout24 zurückgegriffen und für die Analyse der Neuvertragsmieten in der Speyerer Wohnungswirtschaft auf Daten der Wohnungsunternehmen GEWO, GBS und GSW.

Kauf- und Mietpreise gehen weit auseinander

Im Ergebnis zeigt sich für die Kaufpreise von Eigentumswohnungen der deutlichste Anstieg mit etwa 85 % im Zeitraum von 2010 bis 2019, knapp gefolgt von den Kaufpreisen für Eigenheime mit einem Zugewinn von 76 %. Die Angebotsmieten privater Vermieter stiegen wesentlich moderater an, lagen mit 34 % aber über der Steigerung der Kaufkraft pro Haushalt von 25 %. Lediglich die Neuvertragsmieten der Speyerer Wohnungsunternehmen lagen mit einem Zuwachs von 18 % unter dem Anstieg der Kaufkraft. Auch seit Erstellung des Wohnungsmarktkonzeptes in 2017 sind Mieten und Kaufpreise weiter deutlich gestiegen. Dies bedeutet, dass Haushalte in Speyer im Durchschnitt in 2019 einen viel höheren Anteil für die Finanzierung ihres Wohneigentums oder ihrer Miete aufbringen müssen als noch in 2010. Besonders gravierend ist diese Entwicklung bei den Kaufpreisen für Wohneigentum. Durch die kräftigen Steigerungen entkoppeln sich die Kaufpreise zudem immer mehr von der Entwicklung der Mieten, so dass Renditen für Käufer und Vermieter von Wohnungen sinken.

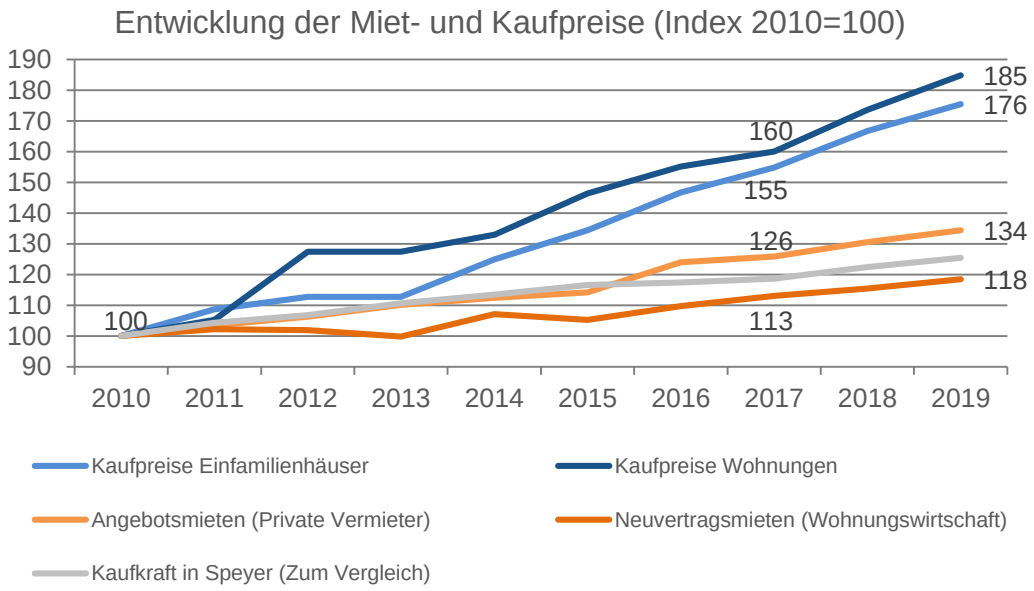

Abbildung 15: Entwicklung der Miet- und Kaufpreise in Speyer (2010-2019, Index:2010=100)
Eigene Darstellung, Datenquellen: ImmobilienScout24, GfK, Datenerhebung bei Speyerer Wohnungsunternehmen

Mietpreisstruktur

Zur Untersuchung der Mietpreisstruktur das Mietwohnungssegment anhand der Verteilung der Miethöhen insgesamt, der Wohnungsgröße und der räumlichen Verteilung differenziert betrachtet. Die Daten beziehen sich auf das Jahr 2019.

Verteilung der Miethöhen Wohnungswirtschaft

Differenziert nach Höhe der Mietpreise wurden die Neuvertragsmieten der großen Speyerer Wohnungsunternehmen sowie die Angebotsmieten des Internetportals ImmobilienScout24 herangezogen. Zwischen beiden Anbieterkategorien zeigen sich deutlich Unterschiede. Die Verteilung der Neuvertragsmieten der Wohnungsunternehmen wird dominiert von Miethöhen von unter 6 €/m² (36 %) sowie von 6 €/m² bis unter 7 €/m² (47 %). Höhere Mietpreise sind mit einem Anteil von 17 % nur in geringem Umfang vertreten.

Verteilung Miethöhen privater Mietmarkt

Die Mietpreise unter 7 €/m², die bei der Wohnungswirtschaft einen Anteil von 83 % aller angebotenen Wohnungen abdecken, machen unter den Angeboten auf dem freien Wohnungsmarkt nur einen Anteil von 4 % aus. Drei Viertel der Mietangebote liegen zwischen 7 €/m² und 11 €/m². Für mehr als jede fünfte Wohnung mussten Neumieter in den vergangenen Jahren 11 €/m² oder mehr bezahlen.

Bedeutung der Wohnungswirtschaft für preisgünstiges Mietwohnungssegement

Aus dieser Betrachtung wird die Bedeutung großer Wohnungsunternehmen wie GEWO, GBS und GSW für die Wohnraumversorgung preissensibler Haushalte deutlich. Wohnungen mit Nettokaltmieten von weniger als 6 €/m², dieser Wert entspricht der Mietobergrenze der Wohnraumförderung RLP für Speyer, wurden im vergangenen Jahr fast ausschließlich von diesen Unternehmen angeboten.

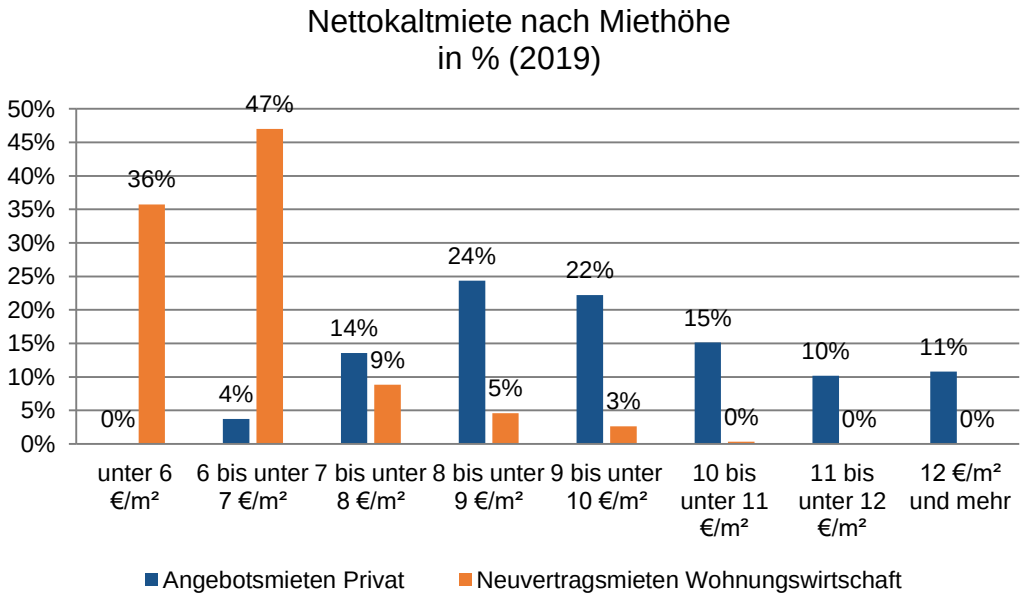

Abbildung 16: Mietpreise nach Miethöhe (2019)
Eigene Darstellung, Datenquellen: ImmobilienScout24 (n=324), Datenerhebung bei Speyerer Wohnungsunternehmen (n=305)

Mietpreise nach Wohnungsgröße

Die Diskrepanz zwischen privaten Vermietern und den großen Wohnungsunternehmen wird auch in Abbildung 17, die die Mietpreisstruktur nach Wohnungsgröße differenziert wiedergibt, deutlich. Insgesamt lag die Differenz der angebotenen Mieten im Jahr 2019 zwischen beiden Anbietergruppen bei ca. 3,00 €/m² (Wohnungswirtschaft 6,28 €/m² und Privat Vermieter bei 9,28 €/m²).

Hohe Mieten für kleine Wohnungen

Die Verteilung der Miethöhen nach Wohnungsgrößen verläuft dementsprechend auf verschiedenen Ausgangsniveaus, aber ansonsten relativ ähnlich zueinander. Bei beiden Anbietergruppen liegen die Mietpreise für Wohnungen unter 50 m² deutlich über dem Durchschnitt aller Wohnungsgrößen. Bei privaten Vermietern liegen diese Wohnungen mit 10,11 €/m² 9 % und bei der Wohnungswirtschaft mit 6,72 €/m² 7 % über dem Durchschnitt. Die Mietpreise für die übrigen Wohnungsgrößen liegen jeweils näher am Durchschnitt. Lediglich für Wohnungen ab 105 m² liegen die Neuvertragsmieten in der Wohnungswirtschaft mit 7,76 €/m² sehr deutlich (17 %) über dem Durchschnitt. Allerdings ist die Fallzahl in diesem Segment sehr gering. Eine vergleichbare Situation ist bei Angebotsmieten auf dem privaten Mietmarkt nicht zu beobachten. Die Tatsache, dass Mieten für kleine Wohnungen überdurchschnittlich hoch sind, ist der Regelfall, da auch für kleine Wohnungen die teure Ausstattung, wie z. B. Küche oder Bad, vorgehalten werden muss. Haushalte, die auf kleine Wohnungen angewiesen sind, sind jedoch gerade meist preissensible Haushalte, für die hohe Mieten kaum erschwinglich sind.

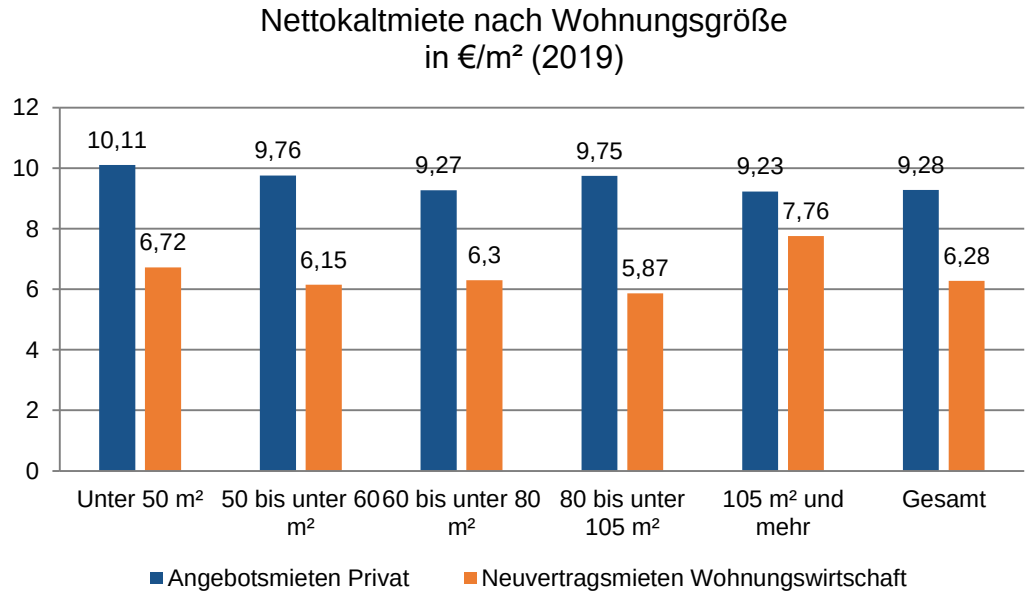

Abbildung 17: Angebots-/Neuvertragsmieten in €/m² nach Wohnungsgröße (2019)
Eigene Darstellung, Datenquellen: ImmobilienScout24 (n=324), Datenerhebung bei Speyerer Wohnungsunternehmen (n=305)

Vier Stadtbezirke mit überdurchschnittlichen Mieten

Die Tabelle 7 zeigt die privaten Angebotsmietpreise für Bestandsobjekte differenziert nach Stadtbezirken in 2019. Für die gesamte Stadt Speyer liegen die durch-

schnittlichen Angebotsmieten bei 9,13 €/m². Der Stadtbezirk Speyer-Süd West verfügt mit 10,82 €/m² über die höchsten Angebotsmieten. Sie liegen 18,6 % über dem Durchschnitt der Gesamtstadt. Auch in den Stadtbezirken Speyer-Süd (9,34 €/m²), Kernstadt (9,33 €/m²) und Im Vogelsang (9,15 €/m²) werden überdurchschnittlich hohe Angebotsmieten verlangt.

Stadtbezirke Nord und Neuland mit deutlich unterdurchschnittlichen Mieten

Deutlich niedrigere Angebotsmieten werden für Wohnungen in den Stadtbezirken Neuland mit 7,50 €/m² und Speyer Nord mit 8,58 €/m² erhoben. Die Mieten liegen hier 17,5 % bzw. 5,8 % unter dem Durchschnitt Speyers. In Neuland ist die Fallzahl der ausgewerteten Mieten allerdings sehr gering. Unterdurchschnittliche Angebotsmieten weisen zudem die Stadtbezirke Speyer-Nord Ost und Nord West, Speyer-West, Im Erlich und die Kernstadt-Süd auf. Die Spanne vom niedrigsten zum höchsten Mietwert beträgt 3,32 €/m². Die meisten Stadtbezirke verfügen über Angebotsmieten, die relativ nah am Durchschnitt der Stadt liegen. Der private Mietmarkt ist somit über weite Teile der Stadt gesehen relativ ausgeglichen.

Stadtbezirk	Angebotsmieten im Bestand in €/m² (2019)	Abweichung vom Durchschnitt in Speyer
Süd West	10,82	18,6%
Süd	9,34	2,4%
Kernstadt	9,33	2,3%
Im Vogelsang	9,15	0,2%
Speyer Gesamt	**9,13**	**0,0%**
Kernstadt-Süd	9,10	-0,3%
Im Erlich	9,08	-0,5%
West	8,91	-2,4%
Nord Ost/Nord West	8,72	-4,5%
Nord	8,58	-5,9%
Neuland	7,50	-17,8%
*die Stadtbezirke Nord Ost und Nord West wurden zusammengefasst, für den Stadtbezirk Nördlich der Autobahn lagen keine Daten vor		

Tabelle 7: Durchschnittliche Angebotsmiete (Bestand) nach Stadtbezirken (2019)
Datenquelle: ImmobilienScout24, n=282

Kaufpreisstruktur Einfamilienhäuser

Geringe Fallzahlen bei Neubauobjekten

Die Angebotskaufpreise für Eigenheime in Speyer lagen nach Daten des Internetportals ImmobilienScout24 in 2019 bei etwa 490.000 € bzw. 3.180 € je m² Wohnfläche für Bestandsobjekte. Die Kaufpreise für Neubauobjekte waren deutlich höher und erreichten in den Jahren 2017 und 2018 520.000 € bzw. 5.010 € je m² Wohnfläche. Für die beiden Jahre lagen lediglich sechs Inserate von neu gebauten Eigenheimen vor, in 2019 überhaupt keines. Der ermittelte Durchschnittspreis kann somit durch wenige Ausreißer verzerrt werden. Die für einen so großen Wohnungsmarkt sehr geringe Anzahl an Inseraten für Objekte im Neubau deutet zugleich auf das geringe Angebot in diesem Marktsegment hin.

Hohe Preise in Speyer-Süd

Die Angebotspreise für Bestandsobjekte im Einfamilienhaussegment sind in Tabelle 8 differenziert nach Stadtbezirken dargestellt. Es zeigt sich, dass die Kaufpreise im Stadtbezirk Speyer- West mit 4.010 € je m² Wohnfläche um gut 26 % höher lagen als im Mittel der Stadt Speyer. Auch die Stadtbezirke Speyer-Süd, Im Erlich, Speyer-Süd West sowie Im Vogelsang liegen deutlich über dem Durchschnitt der Stadt. Mit Angebotskaufpreisen von 2.740 bis 2.760 € je m² Wohnfläche liegen die Stadtbezirke Kernstadt-Süd und Speyer-Nord, Neuland und Speyer-Nord mehr als 10 % unter dem Durchschnitt Speyers.

Stadtbezirk	Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser im Bestand in €/m² (2019)	Abweichung vom Durchschnitt in Speyer
West	4.010	26,0%
Süd	3.770	18,5%
Im Erlich	3.760	18,1%
Süd West	3.690	15,9%
Im Vogelsang	3.630	14,1%
Nordwest/Nordost	3.530	10,9%
Speyer Gesamt	**3.180**	**0,0%**
Neuland	3.070	-3,5%
Kernstadt	3.000	-5,7%
Nord	2.760	-13,3%
Kernstadt Süd	2.740	-13,9%
*die Stadtbezirke Nord Ost und Nord West wurden zusammengefasst, für den Stadtbezirk Nördlich der Autobahn lagen keine Daten vor		

Tabelle 8: Durchschnittliche Angebotskaufpreise für Einfamilienhäuser (Bestand) nach Stadtbezirken (2019)
Datenquelle: ImmobilienScout24, n=98

Hohes Baualter in Kernstadt und Speyer-Süd

Die Gründe für die Abweichungen der Kaufpreise sind vielfältig. Nicht nur Lage und Image eines Stadtbezirks, sondern weitere Faktoren wie Baualter und Art des Gebäudes können die Kaufpreise beeinflussen. In den Stadtbezirken mit besonders hohen Kaupreisen handelt es sich bei den Objekten häufiger um freistehende Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken. In Speyer-Nord hingegen sind die angebotenen Objekte überwiegend Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Die Kernstadt und Speyer-Süd weisen mit Baujahren von 1960 bzw. 1962 im Mittel die höchsten Gebäudealter auf (Angebote Speyer insgesamt: 1970), die sich ebenfalls auf die Angebotspreise auswirken können. Insgesamt zeigen sich in diesem Segment in vielen Stadtbezirken deutlich höhere prozentuale Abweichungen zum Durchschnitt der Stadt als auf dem Mietmarkt.

Kaufpreisstruktur Eigentumswohnungen

Eigentumswohnungen

Die Analyse der Kaufpreisstruktur der Eigentumswohnungen wurde ebenfalls anhand einer Auswertung der Inserate von ImmobilienScout24 für das Jahr 2019 vorgenommen. Insgesamt lag das durchschnittliche Baualter aller 228 inserierten Wohnungen bei etwa 38 Jahren (Baujahr 1982). Im Mittel wurden Kaufpreise von

gut 255.000 € erzielt. Bei einer Wohnfläche von im Mittel 87 m² entspricht dies einem Preis je Quadratmeter von 2.940 €.

Hohes Preise und große Wohnflächen im Neubau

Wie sich Tabelle 9 entnehmen lässt, unterscheiden sich Neubauobjekte (Baujahre 2017 bis 2019) und Bestandsobjekte sowohl im Angebotskaufpreis als auch in der Wohnungsgröße deutlich voneinander. Die Wohnungsgröße der Neubauwohnungen lag im Mittel bei 114 m² und damit 31 % über dem Durchschnitt und im Bestand bei lediglich 85 m² (2 % unter dem Durchschnitt). Auch die Kaufpreise für Neubauten fielen mit 3.880 €/m² sehr viel höher aus als im Mittel, und zwar um 32 %. Die Bestandspreise waren mit 2.780 €/m² niedriger.

Wohnflächen und Kaufpreise von Altbauwohnungen hoch

Die Tabelle 9 zeigt zudem, dass es auch innerhalb des Bestands deutlich Unterschiede bei Wohnungsgrößen und Kaufpreisen gibt. Bei Wohnungen mit Baujahr vor 1950 reichen mit Wohnungsgrößen von mehr als 100 m² an die Größen von Neubauwohnungen heran und auch preislich zählen Wohnungen, die vor 1920 errichtet wurden, mit Quadratmeterpreisen von über 3.500 € zu den gefragtesten Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt in Speyer. Bei diesen Wohnungen dürfte es sich in der Regel um zentral gelegene, sanierte Altbauwohnungen handeln.

Nachkriegswohnungen mit geringsten Kaufpreisen

Die Wohnungsgrößen der Nachkriegszeit sind deutlich geringer. Dies gilt vor allem für die Jahre 1980 bis 2000, in der die mittlere Wohnfläche der angebotenen Wohnungen bei 65 m² liegt. Auch die Kaufpreise liegen für die Jahre 1950 bis 2000 mit 2.660 €/m² unter dem Durchschnitt. Aus dieser Zeit stammen überwiegend Wohnungen in weniger zentralen Lagen. Zudem sind in diesen Baualterklassen nicht alle Wohnungen umfassend saniert.

Höhere Preise für Wohnungen ab Baujahr 2000

Eigentumswohnungen mit Baujahr ab dem Jahr 2000 sind mit durchschnittlich 87 m² größer als die Wohnungen aus den vorangegangenen Jahren. Aufgrund der moderneren Ausstattung und des noch nicht so stark vorhandenen Sanierungsbedarfs sind diese Wohnungen mit 3.420 €/m² im Mittel nach Neu- und Altbauten die teuersten Wohnungen auf dem Immobilienmarkt in Speyer.

Baualtersklasse	Wohnfläche (m²)	Angebotskaufpreis (€/m²)	Baujahr (Ø)
Gesamt	**87**	**2.940**	**1982**
Neubau (Baujahr 2017-19)	**114**	**3.880**	**2018**
Bestand	**85**	**2.780**	**1976**
davon vor 1920	*120*	*3.570*	*1900*
davon 1920 bis vor 1950	*129*	*2.920*	*1937*
davon 1950 bis vor 1980	*89*	*2.660*	*1969*
davon 1980 bis vor 2000	*65*	*2.660*	*1990*
davon 2000 bis vor 2016	*87*	*3.420*	*2005*

Tabelle 9: Durchschnittliche Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen nach Baualtersklasse (2019)
Datenquelle: ImmobilienScout24, n=228

4.5 Zwischenfazit Wohnungsangebot

Weiter angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt

Der Wohnungsbestand in Speyer ist geprägt von einem, auch im Vergleich zu umliegenden Städten, hohen Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Auch im Wohnungsneubau dominiert der Geschosswohnungsbau und hierbei vor allem der Bau von Eigentumswohnungen. Der Leerstand in Speyer liegt mit 3 % auf einem niedrigen Niveau. Die meisten Leerstände dürften auf die Fluktuation am Wohnungsmarkt (z. B. Umzüge und Modernisierungen) zurückgehen und nicht struktureller Natur sein. Dieser Umstand spricht ebenso für eine Anspannung des Wohnungsmarktes für die in den vergangenen Jahren stetig gestiegenen Miet- und insbesondere Kaufpreise. Nur die Wohnungswirtschaft wirkt bremsend auf die Mietpreissteigerungen ein und kann auch auf dem angespannten Mietwohnungsmarkt moderate Preise anbieten.

Abgleich mit Wohnungsmarktkonzept 2017

Die laut dem Wohnungsmarktkonzept von 2017 jährlich zur Bedarfsdeckung benötigten 156 Fertigstellungen von Wohneinheiten konnten bei weitem nicht erreicht werden. Während die Zahl der Baugenehmigungen für die Jahre 2018 und 2019 fast an die Zielvorgabe heranreicht, erfolgt die Realisierung der Vorhaben deutlich verzögert. Die Steigerung von Miet- und Kaufpreisen hat sich seit 2017 im Vergleich zur vorherigen Entwicklung in unvermindertem Tempo fortgesetzt.

5. Zusammenfassung und Gesamtbewertung

Zusammenfassend lässt sich aus der Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes für die Stadt Speyer Folgendes festhalten:

Aktualisierung der Datenbasis

Ausgehend vom Wohnungsmarktkonzept von 2017, das überwiegend auf einer Datengrundlage zum Ende des Jahres 2016 oder, teilweise deutlich, früher basierte, konnte die Datenbasis im Rahmen dieser Fortschreibung auf einen Erhebungsstand von Ende 2018 (v. a. Daten des Statistikamtes RLP) bis Ende 2019 (z. B. Daten Melderegister Stadt Speyer, ImmobilienScout24) aktualisiert werden. Die Datenbasis konnte also in wesentlichen Bereichen um zwei bis drei Jahre aktualisiert werden.

Bislang konstante wirtschaftliche Entwicklung

Die wirtschaftlichen Parameter haben sich im Zeitraum von 2016 bis 2019 ähnlich positiv weiterentwickelt wie im Zeitraum davor. Entsprechend sind die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Vergleich zum Wohnungsmarktkonzept von 2017 unverändert bzw. haben sich in einer absehbaren, konstanten Weise entwickelt. Aussagen aus dem Wohnungsmarktkonzept etwa zur Einkommenssituation, zu preissensiblen Nachfragern oder dem Zuzugspotenzial durch Einpendler bleiben somit zunächst aktuell. Wie bereits in Kapitel 1 beschrieben, sind die Auswirkungen der Corona-Pandemie, die die Wirtschaft in ganz Deutschland seit März 2020 beeinträchtigen noch nicht in den vorliegenden Daten messbar und zum jetzigen Stand schwer abschätzbar. Es ist allerdings zu erwarten, dass diese Situation einen deutlichen Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland und damit auch in Speyer haben kann.

Wanderungsbewegungen durch kurzfristige Sondereffekte geprägt

Die Bevölkerungsentwicklung hat sich in den grundlegenden Bereichen relativ konstant weiterentwickelt. Hierzu zählt der Trend zur zunehmenden Alterung der Bevölkerung und ein deutlich negativer Saldo von Geburten und Sterbefällen. Wanderungsbewegungen können sich hingegen häufig kurzfristig in Intensität und Struktur verändern. Nach den Jahren 2015 bis 2017 mit extrem hohem Zuzug nach Speyer, der u. a. in Zusammenhang mit der Flüchtlingszuwanderung nach Deutschland stehen dürfte, erfolgte in 2018 eine Gegenbewegung mit einem für Speyer sehr untypischen negativen Wanderungssaldo. Die Daten deuten darauf hin, dass viele der Geflüchteten, die zunächst nach Speyer gekommen waren, die Stadt nun verlassen haben.

Wohnungsnachfrage entspricht quantitativ dem prognostizierten Bedarf

Im Vergleich zur Bevölkerungsprognose von 2017 zeigt die Analyse der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung, dass die Alterungsprozesse weniger deutlich ausgefallen sind als erwartet. Für die Wohnungsnachfrage sind die Unterschiede jedoch gering. Die Zahl der Haushalte hat sich ähnlich entwickelt, wie in der Prognose erwartet. Die steigende Zahl kleiner Haushalte geht allerdings weniger stark auf die Zunahme der Seniorenhaushalte, sondern vielmehr auf die Zunahme junger Singlehaushalte (z. B. Geflüchtete oder zugezogene Arbeitskräfte) zurück.

Trend zur Alterung weniger stark als erwartet

Aufgrund der durch Sondereffekte stark beeinflussten Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre sind langfristige Trends im Hinblick auf die Altersstruktur die die Struktur der Haushaltstypen aus diesen Jahren schwer ableitbar. Zu berücksichtigen ist beim Vergleich von Bevölkerungsprognose zu tatsächlicher Entwicklung immer, dass die Prognose abbildet, dass nur dann ausgeschöpft werden kann, wenn ein entsprechendes Angebot, v. a. durch Wohnungsneubau bereitgestellt wird. Der schwächer eingetretene als bislang erwartete Trend zur Alterung der Bevölkerung sollte über die kommenden Jahre weiter beobachtet werden.

Weiterhin angespannter Wohnungsmarkt

Der Wohnungsbestand in Speyer hat quantitativ leicht zugenommen, sich in seiner Struktur seit 2016 allerdings kaum verändert. Die Leerstandsanalyse hat gezeigt, dass nur ein relativ geringer, fluktuationsbedingter Leerstand vorherrscht. Auch die weiter kräftig angestiegenen Kaufpreise für Eigenheime und Eigentumswohnungen spiegeln das knappe Angebot in diesen Segmenten des Wohnungsmarktes wieder. Die Preissteigerungen auf dem Mietmarkt fallen bei weitem nicht so stark aus. Dies gilt insbesondere für die großen Bestandshalter in Speyer, die in den letzten Jahren nur sehr moderate Mietpreisveränderungen vorgenommen haben.

Bautätigkeit weiterhin sehr gering

Zwar hat die Zahl der Baugenehmigungen seit 2016 etwa das Niveau erreicht, das dem aus der Wohnungsmarktprognose von 2017 ermittelten jährlichen Neubaubedarf entspricht, die tatsächliche Umsetzung der Bauvorhaben lag jedoch deutlich unter diesen Zielvorgaben.

Maßnahmen haben noch nicht volle Wirkung erreicht

Viele im Wohnungsmarktkonzept beschriebenen oder parallel von der Stadtverwaltung angestoßenen Umsetzungsmaßnahmen zur Wohnungsmarktsteuerung und Erreichung von Zielvorgaben aus dem Speyerer Bündnis für bezahlbares Wohnen benötigen zum einen Zeit zur Umsetzung und Implementierung am Wohnungsmarkt und zum anderen entfalten sie ihre Wirkung erst über einen längeren Zeitraum. Eine kurzfristige Evaluation der Wirkung dieser Maßnahmen ist daher nur in Ansätzen möglich. Die hohe Anzahl von Baugenehmigungen ist ein gutes Zeichen zur Erreichung der Zielvorgaben zum Neubaubedarf. Zudem muss sich auch hier in den nächsten Monaten zeigen, inwieweit der Einfluss der Corona-Pandemie die Umsetzung von Neubauvorhaben und die Kaufpreise für Immobilien beeinflusst.

GEWOS
Beratung. Planung. Forschung.

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH

Büro Berlin
Axel Springer Straße 54A
10117 Berlin

Büro Hamburg
Drehbahn 7
20354 Hamburg
www.gewos.de