

WOHNUNGSMARKTKONZEPT STADT SPEYER

Präsentation

Analyseergebnisse



Wohnungsmarktsituation in Speyer

Angebot und Nachfrage



Wohnungsnachfrage (2010-2024)

- **Bevölkerungszuwachs** in Speyer:
1.560 Personen (1,5 %)
- Menschen ab 65 Jahren: +2.080 Personen
- Menschen bis 45 Jahre: - 880 Personen
- **Alterung** in Bestandsbevölkerung und durch Zuwanderung nach Speyer
- Mit Alterung Trend zu **kleinen Haushalten**, die in großen Wohnungen bleiben



Wohnungsbestand (Stand 2024)

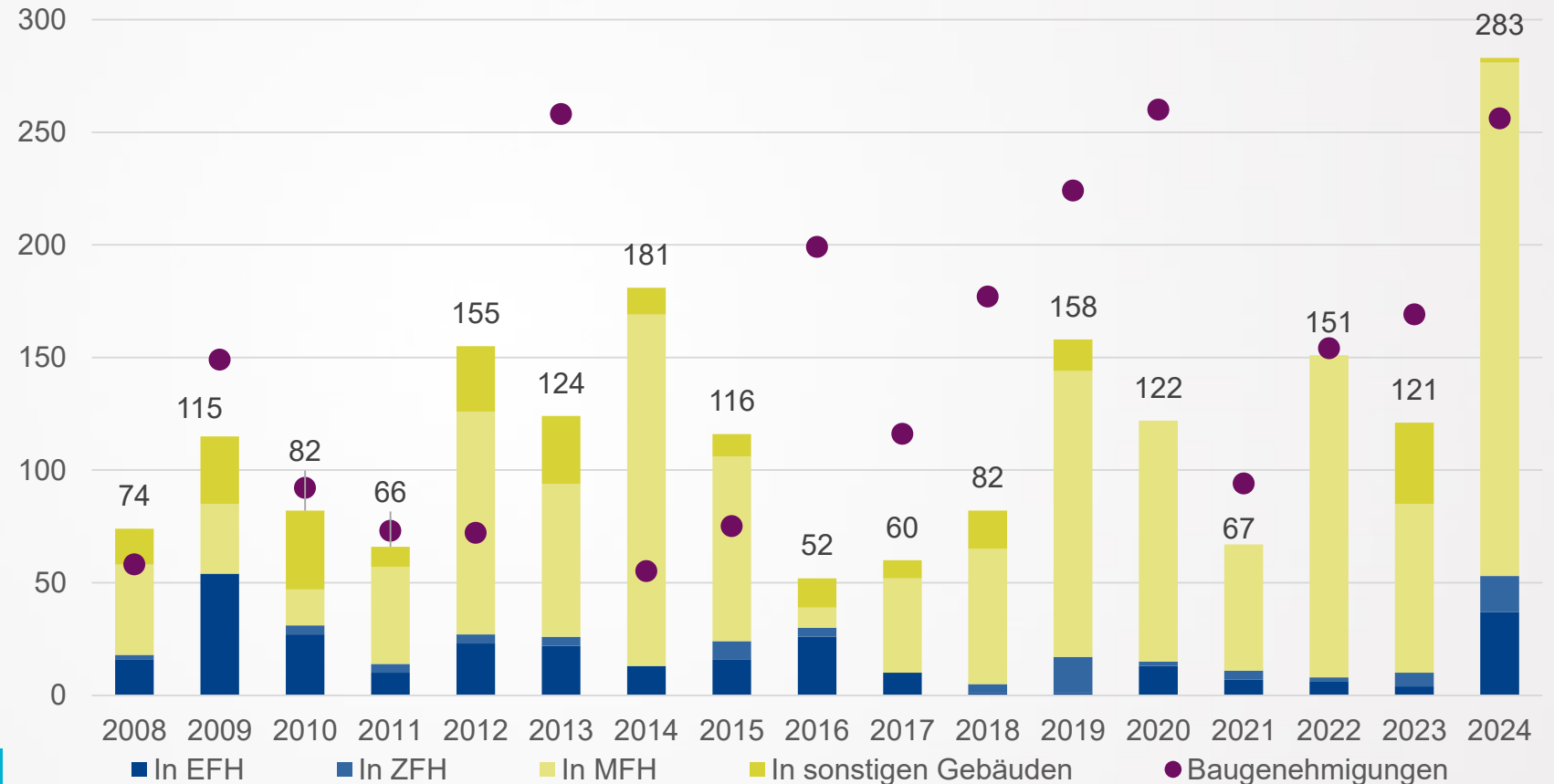
- **Angebotsmieten:** 11,20 €/m²
- Angebotskaufpreise **Eigenheime:** 3.940 €/m²
- **Sanierungsbedarf:**
Zwei Drittel des Wohnungsbestands mit Baujahr vor 1980
- **Leerstand über 1 Jahr:**
432 Wohnungen, davon 408 im Eigentum von Privatpersonen, häufig ältere Eigenheime

Bedarf an attraktivem Wohnraum für ältere Menschen in Neubau und Bestand steigt.

Wohnungsmarktsituation in Speyer

Wohnungsneubau

- **Baugenehmigungen**
seit 2017: 180 WE p. a.
- **Baufertigstellungen**
seit 2017: 130 WE p. a.
- Jährlicher Neubaubedarf für Geschosswohnungen erreicht
- Neubau 270 geförderter Wohnungen seit 2017 (32 % aller Neubauwohnungen in MFH)

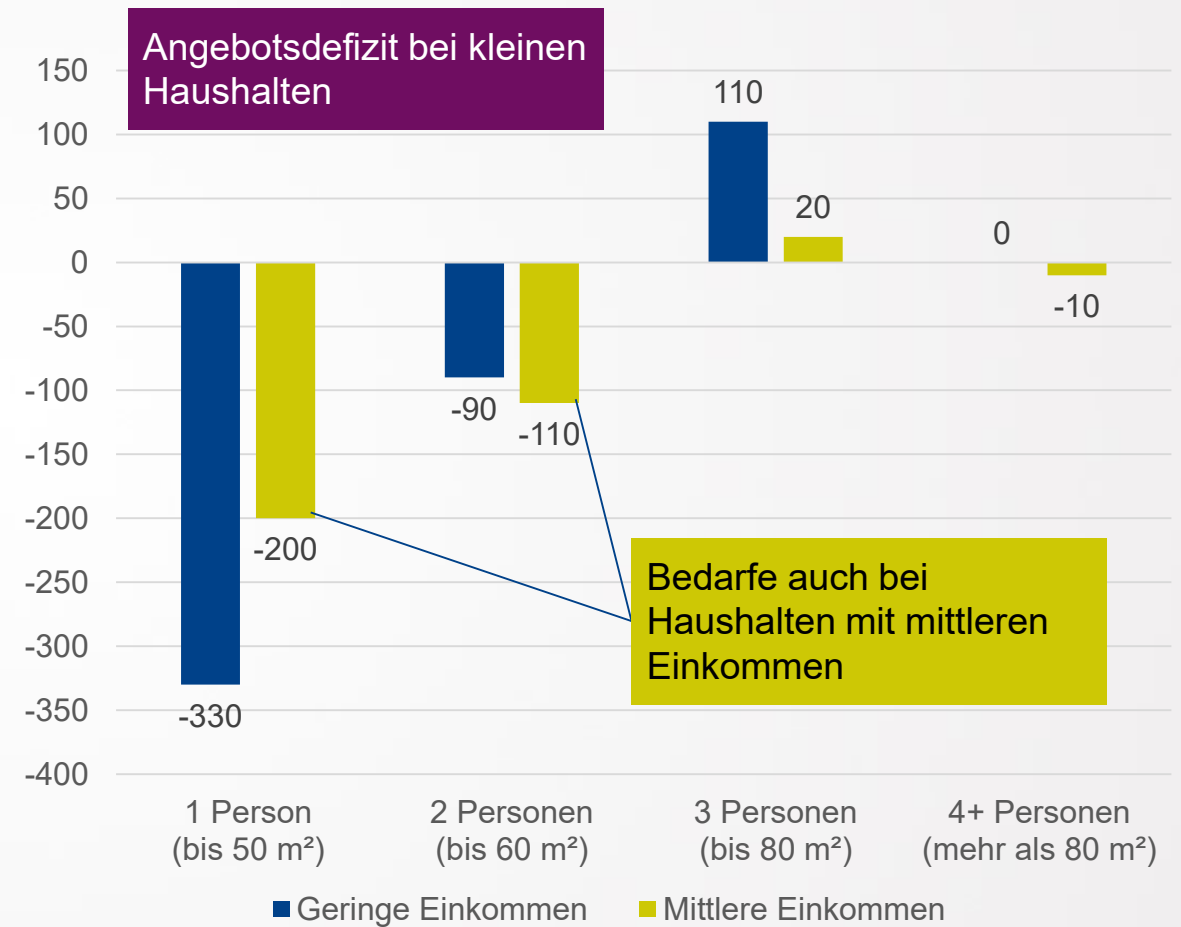


Bedarf an zügiger Umsetzung von Neubauvorhaben.

Analyse preisgünstiger und geförderter Wohnraum

- **Bestand** von 1.120 geförderten Mietwohnungen in 2024
- **Neubau** von 270 geförderten Wohnungen seit 2017 (32 % aller Neubauwohnungen in MFH)
- **Rückgang** um über 600 WE seit 2018
- **Angebotsdefizit nicht erhöht** seit 2017 trotz Wohnungsmarktdruck

Bedarf an kleinen bezahlbaren Mietwohnungen bleibt hoch!



Zukünftige Wohnbedarfe

- **Bevölkerungsanstieg** um 940 Personen bis 2040 erwartet (+1,8 %), vor allem **ab 65-Jährige**
- Zuwachs der **Haushalte** bis 2040 um 2,2%
- Zuwachs geprägt durch **Alleinlebende** (+4,0%)

Besondere Wohnbedarfe:

- Bis 2040: 1.700 zusätzliche barrierereduzierte Wohnungen
- Nicht nur Neubau, auch Anpassung im Bestand

Stadt Speyer	2024	2024-2030	2024-2040	Flächenbedarf
Neubaubedarf	480	1.050	1.620	18 ha
Davon Ein- und Zweifamilienhäuser	30	220	490	7 ha
Davon in Mehrfamilienhäusern	450	830	1.130	11 ha

Deckung Flächenbedarf:

- Mobilisierung von Flächen für Mehrfamilienhaussegment v. a. in den Projekten Industriefhof, Kaserne Normand, Kurpfalzkasernen und Stiftungs Krankenhaus

Zusammenfassung

bisherige Erfolge

- **Hohe Zahl von Baugenehmigungen erzielt** durch Entwicklung größere Baugebiete nach dem Flächenprogramm Wohnen.
- **Ermittelten Neubaubedarf für die besonders wichtigen Mehrfamilienhäuser erreicht** durch Schwerpunktsetzung auf Mehrfamilienhäuser z.B. In den Gebieten Am Priesterseminar und Windhorststraße.
- **Preisgünstiges Segment stabil gehalten** z. B. durch erfüllte Sozialquote für Mietwohnungen im Neubau (zudem Erhöhung von 25 % auf 35 %)

zukünftige Ziele

- **Vorhandenen Wohnraum effizienter nutzen!** z. B. durch Aufstockungen wie in der „Conrad-Hist-Straße“ und durch Leerstandsmobilisierung
- **Attraktiven Wohnraum für alle Generationen schaffen!** z. B. Projekte Mehrgenerationenleben und Umnutzung des Stiftungs-Krankenhaus
- **Preisgünstigen und flächensparenden Wohnraum ergänzen!** z. B. in Modelprojekten Kaserne Normand oder Kurpfalz-Kaserne
- **Bauen schneller und günstiger machen!** z. B. durch Anwendung des Wohnbau-Turbo bei geeigneten Projekten oder serielles Bauen
- **Klimaschutz und Klimaanpassung Mitdenken!** z. B. durch Etablieren eines „Klimachecks“ im Neubau



Beratung. Planung. Forschung.

GEWOS Institut für Stadt-,
Regional- und Wohnforschung GmbH
Dircksenstraße 50, 10178 Berlin

www.gewos.de

Daniel Hofmann

030 2123379-27

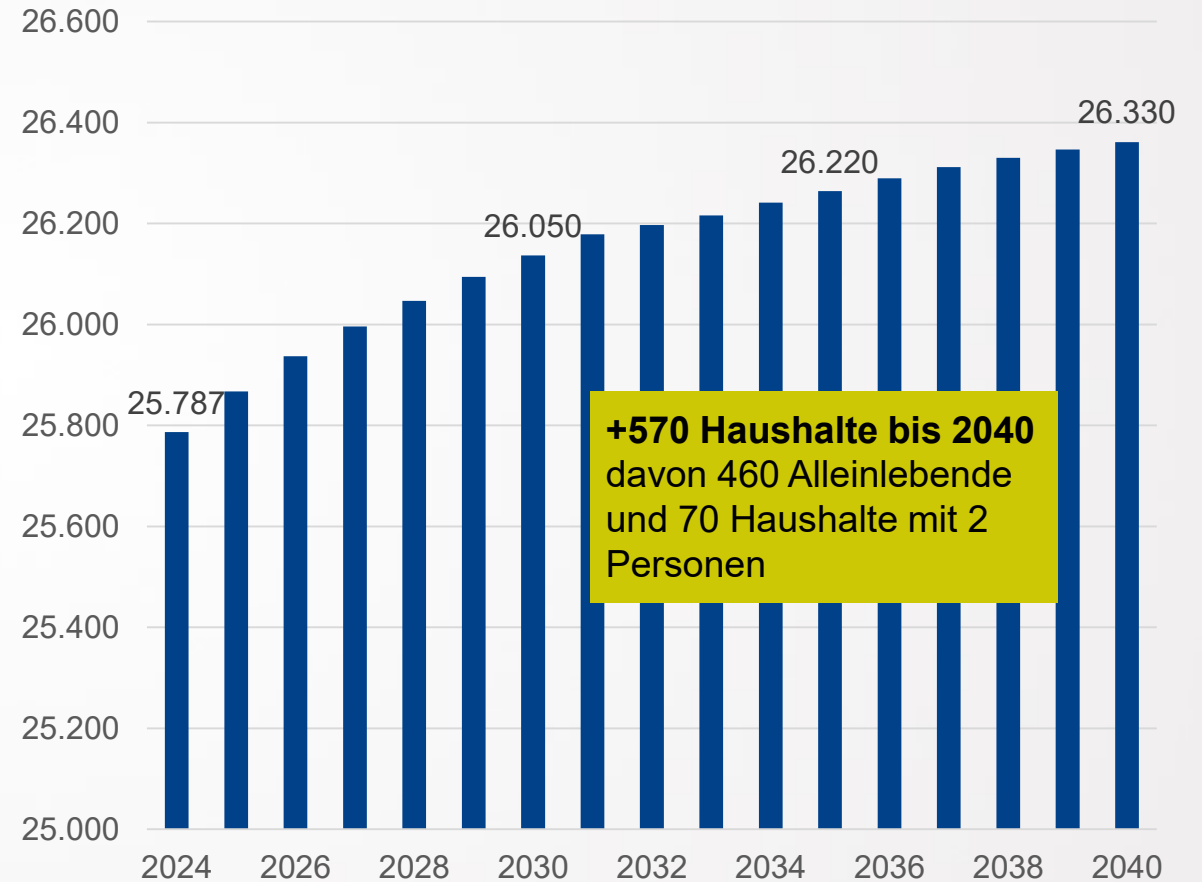
daniel.hofmann@gewos.de

Bildnachweis Titelbilder: Stadt Speyer



Bevölkerungs- und Haushaltsprognose

- **Bevölkerungsanstieg** um 940 Personen bis 2040 erwartet (+1,8 %)
- Zuwachs der **Haushalte** bis 2040 um 2,2%
- Zuwachs geprägt durch **Alleinlebende** (+4,0%)



Wohnungsmarktsituation in Speyer

Preisentwicklung

Eigentum:

- Kaufpreise **Eigenheime**: 3.940 €/m²
- **Eigentumswohnungen**: 3.490 €/m²
- **Neubauobjekte** ca. doppelt so teuer wie Bestand

Miete:

- **Angebotsmieten 2024**: 11,20 €/m²
- **Bestandsmieten/Mieten der Wohnungswirtschaft** niedriger, Zensus 2022: 7,20 €/m²

